

各位

不動産投信発行者名
オリックス不動産投資法人
代表者名 執行役員 牟田 興一郎
(コード番号 8954)

投資信託委託業者名
オリックス・アセットマネジメント株式会社
代表者名: 代表取締役社長 佐藤 光男
問合せ先: 取締役常務執行役員 八塚 弘文
T E L : 03-3435-3285

資産の取得に関するお知らせ（ルナール仙台）

本投資法人は、平成 19 年 6 月 18 日付で下記の通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。

記

1. 取得の概要

取得予定資産：不動産信託受益権
本投資法人は不動産信託受益権を取得後、同日付にて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：ルナール仙台
取得価格：8,500,000,000 円（消費税および地方消費税をそれぞれ含みません。）
取得予定日：平成 19 年 6 月 28 日
売主：アイエックス・インベストメント株式会社
取得資金：借入金(予定)
支払条件：引渡時 100%

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および方針に基づき、ポートフォリオの充実および地域分散によるリスク低減を図る観点より取得を決定いたしました。また、本件は、“ORIX シナジー”活用によるオフィスビルの取得であり、ポートフォリオの質的向上に繋がるものと位置付けております。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

本物件は、県庁や市役所、オフィスビル、ビジネスホテル等が建ち並ぶ仙台のビジネスの中心地、本町エリアに位置します。立地条件に優れた当エリアは、他のエリアと比較し、賃料水準が高く、空室率が低い人気エリアであり、高い競争力を備えています。また、当エリアにおいては、近年の堅調なオフィス需要に対し既存ビルに対する品薄感が顕在化しており、本物件のような高い設備水準を維持しているオフィスビルについては、安定したテナント需要が見込まれます。

当該取得予定資産

本物件は、仙台市営地下鉄「勾当台公園」駅より徒歩 2 分、同「広瀬通り」駅より徒歩 3 分、JR「仙台」駅へも徒歩圏内と、優れたロケーションを誇ります。また、築年が経過したビルが多いなか、相対的に築年が浅く、24 時間対応の個別空調やセキュリティシステム、2,600 mm の天井高等の高い設備水準を維持するとともに、基準階において約 230 坪の貸室面積を備えた希少な物件であり、オフィスエリアとして人気のある本町エリアにおいても、高い競争力を有しているものと考えます。

3. 取得資産の内容

物件の名称	ルナール仙台
特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
信託契約期間	平成 13 年 4 月 25 日から平成 24 年 4 月 30 日
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区本町二丁目 15 番 1 号
用途(登記簿上)	事務所・店舗・駐車場・駐輪場
面積(登記簿上)	土地 1,990.35 m ² 建物 14,107.74 m ² (延床面積)
構造(登記簿上)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 14 階建
建設時期(登記簿上)	平成 10 年 2 月 26 日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者	アイエックス・インベストメント株式会社
取得価額	8,500,000,000 円(消費税および地方消費税を除く)
鑑定評価額	8,530,000,000 円
価格時点	平成 19 年 5 月 22 日
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
取得予定年月日	平成 19 年 6 月 28 日
交通	仙台市営地下鉄「勾当台公園」駅 徒歩 2 分、 仙台市営地下鉄「広瀬通り」駅 徒歩 3 分
用途制限等	商業地域(建蔽率 80%、容積率 600%)、防火地域等 総合設計制度利用により、本物件の容積率は 678%となっております。
設計	株式会社久米設計
構造設計	株式会社久米設計
施工	大成建設株式会社、清水建設株式会社、株式会社大林組、株式会社橋本 共同企業体
建築確認機関	行政
主な設備・仕様等	1フロア 8 分割可能、個別空調、24 時間対応セキュリティシステム、OA 床、エレベーター(一般用 4 台、非常用 1 台) 他
駐車場・駐輪場	駐車場 142 台(身障者用別途 1 台)、駐輪場 91 台
床荷重	500kg/m ²
天井高	2,600 mm + OA 床 50 mm
基準階貸室面積	約 764 m ² (約 231 坪)
耐震性に関する事項	PML7% (清水建設株式会社の評価報告に基づく) 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。
担保の状況	なし
その他特筆すべき事項	なし
テナントの総数	27 (平成 19 年 6 月 18 日現在)
年間想定賃料収入(共益費込)	613 百万円 鑑定評価書記載の収益還元法(DCF 法)上の初年度の想定収支であり、本投資法人若しくは投資信託委託業者の予想数値ではありません。詳細は、「参考資料 . . . 鑑定評価書等概要」をご参照ください。
敷金・保証金	392 百万円 (平成 19 年 6 月 18 日現在)
総賃貸面積	9,376.62 m ² (平成 19 年 6 月 18 日現在)
総賃貸可能面積	9,954.82 m ² (平成 19 年 6 月 18 日現在) 貸会議室(93.66 m ²)を除いた数値です。
直近の稼働率	94.2% (平成 19 年 6 月 18 日現在)

本投資法人は不動産信託受益権を取得後、同日付にて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。

4. 取得先の概要

平成 19 年 6 月 13 日現在

商号	アイエックス・インベストメント株式会社
本店所在地	東京都千代田区九段北一丁目 13 番 5 号
代表者	代表取締役 松本 哲男
資本の額	10 百万円
大株主	オーエックス・フォー有限公司(オリックスグループ会社)
主な事業の内容	不動産の所有・売買・賃貸・仲介および管理ならびに鑑定評価 等
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	投資信託委託業者の唯一の株主であるオリックス株式会社のグループ会社が出資する、投資信託委託業者の投資信託及び投資法人に関する法律に規定する利害関係人等に該当いたします。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	ルナール仙台 (宮城県仙台市青葉区本町二丁目 15 番 1 号)	
前所有者の状況	前所有者	前々所有者
会社名	アイエックス・インベストメント株式会社	利害関係のない第三者
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社のグループ会社が出資する会社	なし
取得経緯・理由等	投資運用目的	開発目的(平成 10 年 2 月新築)
取得価格	-	-
取得時期	平成 13 年 4 月	-

6. 媒介の概要

該当なし

7. 決済方法

取 得 資 金 : 借入金(予定)

支 払 条 件 : 引渡時 100%

8. 取得の日程

平成 19 年 6 月 18 日 取得決定

平成 19 年 6 月 18 日 契約書締結

平成 19 年 6 月 28 日 物件引渡し

9. 今後の見通し

当該取得による平成19年8月期(平成19年3月1日～平成19年8月31日)の運用状況への影響は軽微であり、平成19年8月期の運用状況の予想に変更はございません。

参考資料

- I. 対象運用不動産写真、地図
- II. 鑑定評価書等概要
- III. 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、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

. 対象運用不動産写真、地図



・鑑定評価書等概要

1. 鑑定評価額

鑑定評価額 : 8,530,000,000 円
価格時点 : 平成 19 年 5 月 22 日
鑑定評価業者 : 財団法人日本不動産研究所

2. 試算価格

積算価格 : 7,550,000,000 円
収益価格
・DCF 法 : 8,410,000,000 円 (割引率 : 5.1%、ターミナルキャップレート : 5.5%)
・直接還元法 : 8,640,000,000 円 (還元利回り : 5.3%)

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
賃料(共益費込)	558	567
その他収入	97	98
空室損失	-42	-35
運営収益I(a)	613	629
管理・維持費	109	109
公租公課	51	51
その他費用	1	1
運営費用(b)	162	162
運営純収益 (c=a-b)	451	466
一時金運用益(d-1)	7	8
資本的支出(d-2)	-41	-41
純収益 (e=c+d)	418	434

* 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。

4. 長期修繕費用(見込み)

エンジニアリングレポート(株式会社三菱地所設計)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は 489,850 千円です。

・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	青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	1.4
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	1.7
		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	1.9
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	0.7
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.7
		ラウンドクロス南麻布	平成13年12月21日	1,394	0.6
		ラウンドクロス赤坂	平成14年1月10日	2,624	1.1
		ランディック第2三田ビル	平成14年1月10日	1,748	0.7
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	0.9
		ラウンドクロス築地	平成14年1月10日	3,378	1.4
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	1.8
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	3.2
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	2.2
		オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日	8,744	3.7
			平成18年12月4日	13,116	5.6
			平成19年3月28日	10,500	4.5
			東京都心3区 計	77,031	32.7
		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
	東陽MKビル		平成13年12月1日	5,270	2.2
	日交元代々木ビル		平成13年12月1日	5,091	2.2
	ラウンドクロス西新宿		平成13年12月1日	2,650	1.1
	ピサイド木場		平成13年12月21日	2,450	1.0
	DT外苑		平成13年12月21日	2,430	1.0
	代々木フォレストビル		平成13年12月21日	1,473	0.6
	オリックス池袋ビル		平成15年4月18日	9,577	4.1
	オリックス新宿ビル		平成15年9月29日	8,300	3.5
	ラウンドクロス新宿		平成18年4月28日	8,020	3.4
	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	3.8
			平成18年4月28日	9,000	3.8
	ラウンドクロス蒲田		平成18年3月1日	5,640	2.4
	ラウンドクロス新宿5丁目		平成19年4月26日	4,500	1.9
	KN自由が丘プラザ		平成19年5月30日	3,110	1.3
		その他東京23区 計	81,990	34.8	
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	0.9
		ラウンドクロス川崎	平成16年4月27日	4,130	1.8
		東京周辺都市部 計		6,330	2.7
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.9
		ラウンドクロス心斎橋	平成17年3月1日	13,600	5.8
		ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	2.4
		ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	4.3
*ルナール仙台		平成19年6月28日(予定)	8,500	3.6	
その他地域 計			42,200	17.9	
事務所 計				207,551	88.1
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	1.1
		東京都心3区 計		2,548	1.1
	その他東京23区	CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	1.0
		その他東京23区 計		2,435	1.0
商業 計				4,983	2.1
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	0.5
		東京都心3区 計		1,219	0.5
	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	1.0
		その他東京23区 計		2,832	1.2
住宅 計				4,051	1.7
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	6.4
		東京周辺都市部 計		15,040	6.4
	ホテル 計				15,040
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	4,000	1.7
		東京周辺都市部 計		4,000	1.7
	その他 計				4,000
総計				235,625	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。