

平成 16 年 12 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

TEL. 03-3435-3443

資産の取得に関するお知らせ (第三松豊ビル)

本投資法人は、平成 16 年 12 月 28 日付で、下記のとお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 資 産	産：不動産	後記 3.参照
資 産 名 称	称：第三松豊ビル	
取 得 価 格	格：13,600,000,000 円 (建物消費税は別途)	
取 得 予 定 日	日：平成 17 年 3 月 1 日	
売 主	主：松豊土地建物株式会社、 ^{まんの} 萬野 ^{たかあき} 尊昭氏 (個人)	
取 得 資 金	金：自己資金及び借入金 (予定)	

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、全国の主要都市部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。

立地について

大阪市のオフィスマーケットは、経済の持ち直しの兆しが現れ始めた 2003 年下期以降、拡張移転や館内増床の動きが見られるようになったほか、需要の純増につながる新規開設需要も堅調になってきており、需要減退傾向は収斂する方向に向かいつつあります。

当該物件の位置する大阪府中央区南部は、心齋橋エリア、難波エリアを中心に、通称「ミナミ」と呼ばれています。オフィスエリアとしては、梅田を中心とするいわゆる「キタ」に次ぐエリアという位置付けとなり、集客型テナントの需要が旺盛な点が特徴です。商業エリアとしては、大阪のコアな商業立地と位置付けられ、心齋橋商店街、長堀通り沿いの地下街、御堂筋沿いのデパート、アメリカ村などの一帯が一大ショッピングゾーンとなっています。さらに最近では、御堂筋・長堀通りの交差点付近に海外トップブランドのフラッグショップが出店され、ファッションクオリティーの高い街並みが形成されつつあり、来秋新装開店予定のそごう心齋橋店、隣接する難波において昨年 (2003 年) 開業した「なんばパークス」とあわせて、ミナミ一帯の商業集積がかつてないレベルで進行中です。

本物件について

本物件は、地下鉄御堂筋線「心齋橋」駅徒歩5分に立地する物件であり、オフィスを主用途としつつ、一部店舗（1F、B1）及び美術館（13F、14F、現在、閉鎖中）として利用されています。建築時期は昭和61年ですが、グレードは高く、基準階面積361.8坪は近隣における希少性が高いと判断されます。また、御堂筋通り沿いの視認性の高いビルであることから、心齋橋ゾーン内における物件競争力は高いものと判断されます。さらに、現在空室となっている13F、14F部分には、商業店舗利用のテナント誘致が十分考えられます。

以上のような地域・立地条件を勘案し、本物件は、適切なリーシング活動等によってバリューアップが可能な物件であると判断しております。

なお、本物件の組み入れによって、ポートフォリオの首都圏構成比率は一時的に約88%（取得価格ベース）となりますが、これは当面の目標値としてきた「おおむね90%以上」の範囲内です。また、「一定の限度内で、首都圏の一定の都市以外のその他地域に所在する優良物件への投資の検討」を行うという投資方針を遵守した結果の投資判断であると考えております。今後の取得についても、わが国各地域における不動産売買市場の競合状況、個別投資物件のポートフォリオ上の位置付け・リスクリターン等を総合的に勘案し、決定することとします。

3. 取得資産の概要

不動産の概要

物件の名称	第三松豊ビル
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区西心齋橋2丁目2番3号
用途（登記簿上）	事務所・店舗・車庫
面積（登記簿上）	土地 2,306.90 m ² 建物 23,483.28 m ² （延床面積）
構造（登記簿上）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 地下2階、地上14階建
建築時期	昭和61年4月竣工
所有・それ以外の別	所有権
鑑定評価額	鑑定業者：森井総合鑑定株式会社 鑑定評価額：12,900,000,000円 価格時点：平成16年11月30日
取得予定日	平成17年3月1日

テナントの内容

テナントの総数	14
総賃貸面積	13,949.14 m ²
総賃貸可能面積	16,407.42 m ²
直近の稼働率	85.0%（平成16年11月30日時点）

4. 取得先の概要

売主 1

商号	松豊土地建物株式会社
本店所在地	大阪府大阪市中央区西心斎橋 2 丁目 2 番 3 号
代表者	萬野 尊昭
資本金	212,475 千円
主な事業の内容	不動産賃貸業、喫茶店経営
当法人との関係	無

売主 2

氏名	萬野 尊昭
備考	上記、松豊土地建物株式会社 代表取締役社長

注) 萬野 尊昭氏は、当該物件の全地積 2,306,90 m² の 29.81% にあたる 687.65 m² の土地を所有しており、松豊土地建物株式会社は、全地積の 70.19% にあたる 1,619.25 m² および建物すべてを所有しております。

5. 取得の日程

平成 16 年 12 月 28 日 売買契約書締結
平成 17 年 3 月 1 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折り込んだ平成 17 年 8 月期 (平成 17 年 3 月 1 日 ~ 平成 17 年 8 月 31 日) 収支予想は、平成 17 年 2 月期 (平成 16 年 9 月 1 日 ~ 平成 17 年 2 月 28 日) 決算短信内で開示する予定です。

7. 参考資料

対象不動産外観写真
鑑定評価書の概要
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、国土交通省建設専門紙記者会

対象不動産外観写真



鑑定評価書の概要

1. 鑑定評価額
 - ・ 鑑定評価額：12,900,000,000 円
 - ・ 価格時点：平成 16 年 11 月 30 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：12,110,000,000 円
 - (2) 収益価格：12,900,000,000 円
 - ・ D C F 法：12,900,000,000 円
D R：5.9%
T C R：6.3%
 - ・ D C 法：12,700,000,000 円
C R：6.1%

3. 想定収支

		(千円)	
		1年目	2年目
	賃料(共益費込み)	945,234	961,795
	その他収入	141,572	148,687
	空室損失	-162,149	-38,197
(A)	総収入	924,657	1,072,285
	維持管理費	89,337	89,337
	オフィスマネジメント費(PM費)	16,644	19,337
	オフィスマネジメント費(AM費)	2,482	2,917
	公租公課	80,871	80,871
	損害保険料	2,500	2,500
	テナント募集費	12,196	3,635
	その他(光熱水費等)	84,259	88,415
(B)	総費用	288,289	287,012
(C)	物件NOI(Net Operating Income) (C)=(A)-(B)	636,368	785,273

- 上記数値は、収益還元法(DCF法)上の1年目及び2年目想定収支であり、当期の予想数値ではありません
- エンジニアリングレポート(日建設計)に基づく、今後12年間の修繕費用は、1,330,000千円となります。

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	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	グラントメゾン白山	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		

新規取得物件