

平成 16 年 3 月 12 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・リアルエシテイング株式会社
執行役員 齊藤 裕久
TEL. 03-3435-3285

資産の取得に関するお知らせ (CUBE 代官山)

本投資法人は、平成 16 年 3 月 12 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	名 称	：不動産信託受益権	後記 3. 参照
取 得 価 格		：2,435,000,000 円 (建物消費税は別途)	
取 得 予 定 日		：平成 16 年 3 月 31 日	
売 取 得 資 金		主：有限会社 さくらプロパティーズ	
		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、東京都区部におけるポートフォリオの充実を図るために取得を企図しております。なお、本物件についての取得に際して、特に以下の点を評価いたしました。

(本物件の評価)

- ・ 代官山はファッション感度の高い人々の集まるマーケットで、ファッション専門店をはじめ、雑貨、家具、飲食店など数多くの路面店が所在しています。大手メーカーからオーナー系のショップまで、都心の繁華街では見られないコンセプトショップやアンテナショップが多く集まっており、国内有数のファッションマーケティングリサーチエリアとなっています。
- ・ 本物件は、八幡通りから一本入った立地ですが、本物件に出店している「BEAMS」をはじめ、周辺には代官山を代表するショップが点在しており、裏通りの魅力の高いショップの集積が今後も期待できます。
- ・ 本物件は、2003 年 1 月竣工の築浅物件であり、テナントとの間で、2009 年 1 月 31 日までの定期借家契約を締結しており、足下のキャッシュフローの安定性は高いと言えます。

3. 取得資産の概要

信託不動産の概要

物件の名称	CUBE 代官山
所在地（住居表示）	東京都渋谷区猿楽町 19 - 4 ~ 7
用途（登記簿上）	店舗
面積（登記簿上）	土地 896.85 m ² 建物 899.82 m ² （延床面積）
構造（登記簿上）	A 棟～E 棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建 F 棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建
建築時期	平成 15 年 1 月
所有・それ以外の別	所有権
鑑定評価額	鑑定業者：中央不動産鑑定所 鑑定評価額：2,364,000,000 円 価格時点：平成 16 年 2 月 1 日
取得予定日	平成 16 年 3 月 31 日

テナントの内容

テナントの総数	3
総賃貸面積	899.82 m ²
総賃貸可能面積	899.82 m ²
直近の稼働率	100%

上記 3 テナントとはいずれも、2003/2/1～2009/1/31 までの定期借家契約が締結されております。

4. 取得先の概要

商号	有限会社 さくらプロパティーズ
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号
代表者	砂田 真佐子
資本金	300 万円
主な事業の内容	信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 不動産の購入、売却、賃貸及び管理 上記に付帯する一切の業務
当法人との関係	無

5. 取得の日程

平成 16 年 3 月 12 日 売買契約書締結

平成 16 年 3 月 31 日 物件引渡し

6. その他

本投資法人は、上記受益権を取得すると同時に、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いたします。

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：2,364,000,000 円
 - ・ 価格時点：平成 16 年 2 月 1 日
 - ・ 鑑定評価業者：株式会社 中央不動産鑑定所

2. 試算価格
 - ・ 積算価格：1,507,000,000 円
 - ・ 収益価格（D C 法）：2,465,000,000 円
C R：5.4%
 - ・ 収益価格（D C F 法）：2,364,000,000 円
D R：5.0%
T C R：5.9%

3. 想定収支

(千円)

総	賃料(共益費込み)	142,632
	その他収入	0
	空室損失	0
	収入	142,632
	管理費	2,140
	維持費	1,907
	水道光熱費	0
	公租公課	6,567
	損害保険料	116
	長期計画修繕費	0
テナント仲介手数料	0	
その他費用	0	
総費用	10,730	
純収益	131,902	

上記数値は、収益還元法（D C F 法）上の初年度想定収支であり、当期の予想数値ではありません。

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	2001/12/1	2,087	1.40%	
		青山サンクレストビル	2001/12/1	3,356	2.25%	
		アセンド神田	2001/12/1	670	0.45%	
		日交一番町ビル	2001/12/1	3,900	2.61%	
		VX茅場町ビル	2001/12/1	880	0.59%	
		ダヴィンチ白金台	2001/12/21	1,300	0.87%	
		ダヴィンチ東日本橋	2001/12/21	1,720	1.15%	
		ダヴィンチ赤坂見附	2001/12/21	1,650	1.11%	
		ダヴィンチ芝2	2001/12/21	707	0.47%	
		ダヴィンチ青山	2001/12/21	4,529	3.04%	
		ランディック南麻布ビル	2002/1/10	1,394	0.93%	
		ランディック赤坂ビル	2002/1/10	11,580	7.76%	
		ランディック第2赤坂ビル	2002/1/10	2,624	1.76%	
		ランディック第3赤坂ビル	2002/1/10	697	0.47%	
		ランディック第2三田ビル	2002/1/10	1,748	1.17%	
		芝大門ビル	2002/1/10	2,195	1.47%	
		ランディック永井ビル	2001/12/21	3,378	2.26%	
		オリックス芝2丁目ビル	2003/9/29	7,500	5.03%	
		オリックス神保町ビル	2003/9/29	4,177	2.80%	
		青山246ビル	2004/3/3	5,200	3.49%	
		東京都心3区計		61,292	41.09%	
		その他東京23区	キャロットタワー	2001/12/1	5,479	3.67%
			センターまちや	2001/12/1	610	0.41%
			東陽MKビル	2001/12/1	5,270	3.53%
			日交元代々木ビル	2001/12/1	5,091	3.41%
			日交神楽坂ビル	2001/12/1	1,600	1.07%
			ラウンドクロス西新宿	2001/12/1	2,650	1.78%
			ダヴィンチ五反田	2001/12/21	587	0.39%
			DT外苑	2001/12/21	2,430	1.63%
			ダヴィンチ木場	2001/12/21	2,450	1.64%
			ダヴィンチ早稲田	2001/12/21	1,628	1.09%
			ダヴィンチ代々木	2001/12/21	1,473	0.99%
			ランディック五反田ビル	2002/1/10	2,113	1.42%
		サニービル	2002/9/30	5,300	3.55%	
		オリックス池袋ビル	2003/4/18	9,577	6.42%	
		オリックス新宿ビル	2003/9/29	8,300	5.56%	
	その他東京23区計		54,558	36.58%		
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	2001/12/1	2,200	1.48%	
	東京周辺都市部計		2,200	1.48%		
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	2001/12/1	882	0.59%	
		オー・エックス大津ビル	2001/12/1	181	0.12%	
		名古屋伊藤忠ビル	2003/9/29	4,500	3.02%	
	その他地域計		5,563	3.73%		
	事務所計		123,614	82.88%		
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	2001/12/1	1,219	0.82%	
	東京都心3区計		1,219	0.82%		
	その他東京23区	グランドメゾン白山	2001/12/1	455	0.31%	
		ソネット上池袋	2001/12/1	2,377	1.59%	
	その他東京23区計		2,832	1.90%		
	住宅計		4,051	2.72%		
その他	東京都心3区	日本地所南青山ビル	2003/10/31	2,548	1.71%	
	東京都心3区計		2,548	1.71%		
	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	2001/12/1	438	0.29%	
		CUBE代官山	2004/3/31	2,435	1.63%	
		その他東京23区計		2,873	1.93%	
	東京周辺都市部	クロスゲート	2002/1/10	15,040	10.08%	
	東京周辺都市部計		15,040	10.08%		
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	2001/12/1	498	0.33%	
	オー・エックス岐阜ビル	2001/12/1	528	0.35%		
	その他地域計		1,026	0.69%		
	その他計		21,487	14.41%		
	総計		149,152	100.00%		

新規取得物件