

平成 16 年 3 月 30 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. 03-3435-3285

資産の取得に関するお知らせ (エクセレント川崎ビル)

本投資法人は、平成 16 年 3 月 30 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：エクセレント川崎ビル	
取得価格	格：4,130,000,000 円 (建物消費税は別途)	
取得予定日	日：平成 16 年 4 月 27 日	
売却主	主：中央三井信託銀行株式会社 (受託者)	
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、首都圏におけるポートフォリオの充実を図るために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。

(本物件の評価)

川崎エリアは、La CITTADELLA、DICE、ミュージア川崎 (川崎西口再開発) の開業、川崎ルフロンのリニューアルオープン等、川崎駅周辺の商業施設の集積が大幅に進んでおり、地域としてのポテンシャル (潜在力) は上昇しつつあります。

本物件は、川崎駅東口徒歩 1 分の好立地物件であり、事務所を主用途としつつも、その立地優位性から、英会話学校、学習塾、クリニック等が入居する「店舗的利用が可能な」オフィスビルとなっています。

本物件については、現状、マスターリースが行われているが、取得後に予定するマスターリースの終了等 (後記 3. 、注) を折り込んだ賃料水準でも十分に投資採算が見込めるものと判断しています。

3. 取得資産の概要

不動産の概要

物件の名称	エクセレント川崎ビル
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市川崎区駅前本町 26-4
用途（登記簿上）	事務所・駐車場
面積（登記簿上）	土地 1,005.63 m ² 建物 8,135.33 m ² （延床面積）
構造（登記簿上）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
建築時期	平成5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：4,040,000,000 円 価格時点：平成16年3月1日
取得予定日	平成16年4月27日

テナントの内容

テナントの総数	2
総賃貸面積	5,510.93 m ²
総賃貸可能面積	5,510.93 m ²
直近の稼働率	100%

注) 上記2テナント（日本生命保険相互会社：8F・9F及び10Fの一部）（株式会社長谷工コーポレーション：B1~7F及び10Fの一部をマスターリース）とは、いずれも、2004年11月30日で現行賃貸借契約が期間満了となります。日本生命保険相互会社とは一部条件を変更のうえ契約を更改する予定です。また、株式会社長谷工コーポレーションとのマスターリース契約（2004年11月30日満了）は契約更新をせず、株式会社長谷工コーポレーションがエンドテナントと締結している転貸借契約を本投資法人が承継する予定です。

4. 取得先の概要

商号	中央三井信託銀行株式会社
本店所在地	東京都港区芝三丁目33番1号
代表者	田辺 和夫
資本金	3,498 億円
主な事業の内容	銀行業務・信託業務 等
当法人との関係	無

注) 本件は管理処分型の土地信託の条項に従い、中央三井信託銀行株式会社が、受託者として不動産の売主となります。本投資法人は、信託財産としての前記「3. 取得資産の概要」記載の不動産を取得する予定であって、かかる信託の信託受益権を取得するものではありません。

5. 取得の日程

平成16年3月30日 売買契約書締結
平成16年4月27日 物件引渡し

6. 今後の見通し

本物件の取得に伴う影響を折り込んだ平成16年8月期収支予想は、平成16年2月期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：4,040,000,000 円
 - ・ 価格時点：平成 16 年 3 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：2,330,000,000 円
 - ・ 収益価格（DC法）：3,473,000,000 円
CR：6.4%
 - ・ 収益価格（DCF法）：4,040,000,000 円
DR：6.1%
TCR：6.9%

3. 想定収支

(千円)

	1年目	2年目
賃料(共益費込み)	418,303	393,389
その他収入	24,927	50,533
空室損失	-4,630	-26,771
総収入	438,600	417,151
管理費	2,996	7,948
維持費	11,094	36,000
水道光熱費	10,835	40,615
公租公課	35,289	35,289
損害保険料	484	484
長期計画修繕費	50	800
テナント仲介手数料	5,064	2,645
その他費用	0	0
総費用	65,812	123,781
純収益	372,788	293,370

- 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

- 前述したとおり、現在の 2 テナント（日本生命保険相互会社：8 F・9 F 及び 10 F の一部）（株式会社長谷工コーポレーション：B 1~7 F 及び 10 F の一部をマスターリース）とはいずれも、2004 年 11 月 30 日で現行賃貸借契約が期間満了となります。日本生命保険相互会社とは一部条件を変更のうえ契約更改する予定です。また、株式会社長谷工コーポレーションとのマスターリース契約（2004 年 11 月 30 日期間満了）は契約更新をせず、株式会社長谷工コーポレーションがエンドテナントと締結している転貸借契約を本投資法人が承継する予定です。

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	赤坂協和ビル	2001/12/1	2,087	1.36%	
		青山サンクレストビル	2001/12/1	3,356	2.19%	
		アセンド神田	2001/12/1	670	0.44%	
		日交一番町ビル	2001/12/1	3,900	2.54%	
		VX茅場町ビル	2001/12/1	880	0.57%	
		ダヴィンチ白金台	2001/12/21	1,300	0.85%	
		ダヴィンチ東日本橋	2001/12/21	1,720	1.12%	
		ダヴィンチ赤坂見附	2001/12/21	1,650	1.08%	
		芝イーストビル	2001/12/21	707	0.46%	
		ダヴィンチ青山	2001/12/21	4,529	2.95%	
		ランディック南麻布ビル	2002/1/10	1,394	0.91%	
		ランディック赤坂ビル	2002/1/10	11,580	7.55%	
		ランディック第2赤坂ビル	2002/1/10	2,624	1.71%	
		ランディック第3赤坂ビル	2002/1/10	697	0.45%	
		ランディック第2三田ビル	2002/1/10	1,748	1.14%	
		芝大門ビル	2002/1/10	2,195	1.43%	
		ランディック永井ビル	2001/12/21	3,378	2.20%	
		オリックス神保町ビル	2003/9/29	7,500	4.89%	
		オリックス芝2丁目ビル	2003/9/29	4,177	2.73%	
		青山246ビル	2004/3/3	5,200	3.39%	
		東京都心3区計		61,292	39.99%	
		その他東京23区	キャロットタワー	2001/12/1	5,479	3.57%
			センターまちや	2001/12/1	610	0.40%
			東陽MKビル	2001/12/1	5,270	3.44%
			日交元代々木ビル	2001/12/1	5,091	3.32%
			日交神楽坂ビル	2001/12/1	1,600	1.04%
			ラウンドクロス西新宿	2001/12/1	2,650	1.73%
			ウエストサイド五反田	2001/12/21	587	0.38%
			DT外苑	2001/12/21	2,430	1.59%
			ダヴィンチ木場	2001/12/21	2,450	1.60%
			早稲田駅前ビル	2001/12/21	1,628	1.06%
			代々木フォレストビル	2001/12/21	1,473	0.96%
			ランディック五反田ビル	2002/1/10	2,113	1.38%
			サニービル	2002/9/30	5,300	3.46%
			オリックス池袋ビル	2003/4/18	9,577	6.25%
			オリックス新宿ビル	2003/9/29	8,300	5.41%
			その他東京23区計	54,558	35.59%	
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	2001/12/1	2,200	1.44%	
		エクセレント川崎ビル	2004/4/27	4,130	2.69%	
		東京周辺都市部計	6,330	4.13%		
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	2001/12/1	882	0.58%	
		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	2.94%	
		その他地域計	5,563	3.63%		
	事務所計		127,744	83.34%		
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	0.80%	
		東京都心3区計		1,219	0.80%	
	その他東京23区	グランドメゾン白山	2001/12/1	455	0.30%	
		ソネット上池袋	2001/12/1	2,377	1.55%	
	その他東京23区計		2,832	1.85%		
	住宅計		4,051	2.64%		
その他	東京都心3区	日本地所南青山ビル	2003/10/31	2,548	1.66%	
		東京都心3区計		2,548	1.66%	
	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	1.59%	
		その他東京23区計		2,873	1.87%	
	東京周辺都市部	クロスゲート	2002/1/10	15,040	9.81%	
		東京周辺都市部計		15,040	9.81%	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	2001/12/1	498	0.32%	
	オー・エックス岐阜ビル	2001/12/1	528	0.34%		
	その他地域計		1,026	0.67%		
	その他計		21,487	14.02%		
	総計		153,282	100.00%		

新規取得物件