

平成 19 年 12 月 21 日

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)

資産運用会社名
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

資産の譲渡に関するお知らせ(ラウンドクロス青山)

本投資法人は、本日、下記の通り資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

資産名称	ラウンドクロス青山
譲渡資産	不動産
譲渡価額	5,250 百万円 (但し、建物消費税、固定資産税、都市計画税相当額等の清算分及び消費税を除く)
帳簿価額	4,723 百万円 (平成 19 年 8 月 31 日現在)
譲渡価額と帳簿価額の差額	526 百万円
契約日	平成 19 年 12 月 21 日
譲渡予定日	平成 19 年 12 月 26 日
譲渡先	オーリート・ツー 有限会社
譲渡方法	不動産(所有権)を譲渡

* 百万円未満を切捨てにて表示しております。

2. 譲渡の理由

ラウンドクロス青山(以下、本物件)は、上場時より保有する物件であり、安定的に稼働してまいりましたが、第 11 期(平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日)有価証券報告書に記載のとおり一部に竣工後に増築された床(約 6 m²)があり建築基準法との適合性が確認されていないこと、現時点での青山エリアにおけるオフィスビルとしての競争力、将来に渡っての内部成長による資産価値向上の可能性がいずれも限定的であることから、本投資法人が資産の運用を委託する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(以下、「OAM」といいます。)では、改修等を施したうえでの継続保有、または現状有姿での譲渡の選択肢を検討してまいりました。

検討の結果、本物件の内部成長余力、現行法適合化の実現性、ポートフォリオ全体の資産構成に与える影響、分配金に与える影響などを総合的に勘案し、譲渡が投資主の利益に合う選択であると判断いたしました。

また、本件に関連し、OAM より本投資法人に対し、補償金として 25,163,225 円を支払うことといたしました。詳細は、本日付ニュースリリース「資産運用会社による補償等について(ラウンドクロス青山)」をご覧ください。

3. 譲渡予定資産の概要

特定資産の種類	不動産	
所在地	東京都港区南青山二丁目 27 番 25 号	
取得価格	4,529 百万円	
鑑定評価額(価格時点、鑑定業者)	4,990 百万円(平成 19 年 11 月 30 日、株式会社谷澤総合鑑定所)	
用途地域	商業地域、第二種住居地域	
土地	地積	809.48 m ²
	所有形態	所有権(100%)
建物	用途	事務所、店舗、教習所(登記簿)
	建築時期	昭和 61 年 10 月(登記簿)
	延床面積	4,540.71 m ² (登記簿)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建
	所有形態	所有権(100%)
テナント数	10 (平成 19 年 12 月 21 日現在)	
総賃貸面積	2,684.17 m ² (平成 19 年 12 月 21 日現在)	
総賃貸可能面積	3,190.00 m ² (平成 19 年 12 月 21 日現在)	
稼働率	84.1% (平成 19 年 12 月 21 日現在)	

4. 媒介の概要

(平成 19 年 12 月 17 日現在)

商号	すみしん不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲二丁目 3 番 1 号
代表者	代表取締役 乗松 順平
本投資法人または資産運用会社との関係	なし

本件媒介先に支払う手数料につきましては、媒介先の意向により開示いたしません。

5. 譲渡先の概要

(平成 19 年 12 月 17 日現在)

商号	オーリート・ツー有限会社
本店所在地	東京都港区海岸一丁目 6 番 1 号
代表者	取締役 柳下 進
資本の額	300 万円
大株主	オリックス株式会社 100%
主な事業の内容	不動産の賃貸借、売買、保守管理および土地の造成 他
本投資法人または資産運用会社との関係	資産運用会社の唯一の株主であるオリックス株式会社が出資する会社であり、資産運用会社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。

6. 決済方法

決済日一括決済

7. 譲渡の日程

平成 19 年 12 月 21 日 : 不動産売買契約締結

平成 19 年 12 月 26 日 : 引渡し予定(決済日)

8. 今後の見通し

本件が、平成 20 年 2 月期(第 12 期:平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日)の運用状況に与える影響は、本日付ニュースリリース「平成 20 年 2 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

本件が、平成 20 年 8 月期(第 13 期:平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日)の運用状況に与える影響は軽微であり、平成 19 年 8 月期(第 11 期)決算短信で公表した平成 20 年 8 月期(第 13 期)の運用状況の予想に変更はありません。

参考資料 : 本物件譲渡後の運用資産一覧

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

本物件譲渡後の運用資産一覧

	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	1.5
		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
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.8
		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	1.5
		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	2.3
		オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日	8,744	3.8
		日本橋本町1丁目ビル	平成18年12月4日	13,116	5.7
	東京都心3区計			72,502	31.4
	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	2.4
		東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	2.3
		ラウンドクロス元代々木	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	1.1
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	1.1
		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	3.6
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	3.5
		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	3.9
			平成18年4月28日	9,000	3.9
		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	35.5
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	1.0
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	
	ラウンドクロス心齋橋	平成17年3月1日	13,600	5.9	
	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	8,500	3.7	
その他地域計			42,200	18.3	
事務所計			203,022	87.9	
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	1.1
		その他東京23区計		2,435	1.1
商業計			4,983	2.2	
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	0.5
		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	1.8	
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	6.5
		東京周辺都市部計		15,040	6.5
ホテル計			15,040	6.5	
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	1.7	
総計			231,096	100.0	

- (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。