

平成 19 年 3 月 13 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)

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(日本橋本町1丁目ビル)

本投資法人は、平成 19 年 3 月 13 日、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

取得予定資産 : 不動産
資産名称 : 日本橋本町1丁目ビル
取得価格 : 10,500,000,000 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 3 月 28 日(予定)
売主 : オリックス・リアルエステート株式会社
取得資金 : 自己資金および借入金(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、首都圏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。本件は、“ORIX シナジー”活用による都心の新築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

対象不動産の位置する「日本橋本町・日本橋室町」地区は、交通利便性に優れた旧来からのオフィスエリアで、近接地の中では「日本橋・八重洲・京橋」地区に次ぐ高いオフィス需要を有しており、今後も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、東京メトロ「三越前」駅より徒歩 4 分、「日本橋」駅より 7 分、その他都営地下鉄「人形町」駅、JR「新日本橋」駅も利用可能な利便性の高い場所に立地します。また、個別空調、OA フロア、24 時間対応セキュリティシステム等最新の設備スペックを備えた平成 18 年 3 月竣工の新築オフィスビルであり、本日時点で満室稼働、今後も継続した高い稼働率の維持が期待できます。さらに、基準階は整形・無柱の約 160 坪、空調設備は 7 分割まで可能と、様々なテナントニーズに対応可能な使い勝手の良さ、高い汎用性を備え、エリアにおける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	日本橋本町1丁目ビル
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋本町1丁目9番13号
用途(登記簿上)	事務所・店舗・駐車場
面積(登記簿上)	土地 825.67 m ² 建物 6,929.65 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1階付き 10階建
建設時期(登記簿上)	平成18年3月7日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者	オリックス・リアルエステート株式会社
取得価額	10,500,000,000 円(消費税および地方消費税を除く)
鑑定評価額	10,500,000,000 円
価格時点	平成19年2月1日
鑑定評価機関	財団法人 日本不動産研究所
取得年月日(予定日)	平成19年3月28日
交通	東京メトロ「三越前」駅徒歩4分、 東京メトロ、都営地下鉄「日本橋」駅徒歩7分 他
用途制限等	商業地域(建蔽率80%、容積率800%) 他
駐車場	計24台 + 荷捌き用2台
設計	株式会社プランテック総合計画事務所
構造設計	株式会社アルファ構造デザイン事務所
施工	鹿島・三井住友建設共同企業体
建築確認機関	行政および日本 ERI 株式会社
主な設備・仕様等	個別空調、OAフロア、24時間対応セキュリティシステム 他
床荷重	500 kg/m ² (OA床 300 kg/m ²)
天井高	基準階 2,750 mm + OA床 70 mm
基準階貸室面積	約 522 m ² (約 158 坪)
耐震性に関する事項	PML14% (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	3
年間想定賃料収入 (共益費込)	459 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。
総賃貸面積	5,099.70 m ²
総賃貸可能面積	5,099.70 m ²
直近の稼働率	100% (平成19年3月13日現在)

4. 取得先の概要

平成 19 年 3 月 9 日現在

商号	オリックス・リアルエステート株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号
代表者	西名 弘明
資本の額	200 百万円
大株主	オリックス株式会社 100%
主な事業の内容	マンション・戸建て・オフィスビル等の開発・分譲、 マンション・店舗・オフィス等の賃貸・管理 他
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が出資する会社であり、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)	日本橋本町 1 丁目ビル (東京都中央区日本橋本町 1 丁目 9 番 13 号)
前所有者の状況	
会社名	オリックス・リアルエステート株式会社
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 100%出資会社
取得経緯・理由等	開発目的(平成 18 年 3 月新築)
取得価格	-
取得時期	-

6. 媒介の概要

該当なし

7. 決済方法

取得資金 : 自己資金および借入金(予定)
支払条件 : 引渡時 100%

8. 取得の日程

平成 19 年 3 月 13 日取得決定
平成 19 年 3 月 13 日契約書締結
平成 19 年 3 月 28 日物件引渡し(予定)

9. 今後の見通し

当該取得に伴う影響を織り込んだ平成 19 年 8 月期(平成 19 年 3 月 1 日 ~ 平成 19 年 8 月 31 日)収支予想は、平成 19 年 2 月期(平成 18 年 9 月 1 日 ~ 平成 19 年 2 月 28 日)決算短信内で開示する予定です。

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
- IV. 本件取得前の運用資産一覧

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

1. 対象運用不動産写真、地図

外観



地図



II. 鑑定評価書等概要

1. 鑑定評価額

鑑定評価額	: 10,500,000,000 円
価格時点	: 平成 19 年 2 月 1 日
鑑定評価業者	: 財団法人日本不動産研究所

2. 試算価格

(1)積算価格	: 6,290,000,000 円
(2)収益価格	: 10,500,000,000 円
・DCF 法	: 10,200,000,000 円
割引率	: 4.0%
ターミナルキャップレート	: 4.4%
・直接還元法	: 10,700,000,000 円
還元利回り	: 4.2%

3. 想定収支

下記数値は、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。

<i>単位:百万円</i>	
賃料(共益費込)	459
その他収入	39
空室損失	0
潜在総収益I(a)	498
管理・維持費	50
公租公課	24
その他費用	1
総費用合計(b)	76
有効総収益(c=a-b)	422
一時金運用益(d-1)	8
資本的支出(d-2)	-6
正味純収益(e=c-d)	424

* 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(日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社作成)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は、84,600 千円です。

III. 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	1.5	
		日交一番町ビル	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	2.0	
		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	0.8	
		ランディック南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	0.6	
		ランディック第2赤坂ビル	平成14年1月10日	2,624	1.2	
		ランディック第2三田ビル	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	1.0	
		ランディック永井ビル	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	1.9	
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	3.3	
		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	3.9		
		平成18年12月4日	13,116	5.9		
	* 日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日(予定)	10,500	4.7		
	東京都心3区計				77,031	34.4
	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	2.4	
		日交元代々木ビル	平成13年12月1日	5,091	2.3	
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	1.2	
		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	0.7	
		オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	4.3	
		オリックス新宿ビル	平成15年9月29日	8,300	3.7	
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	3.6	
		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	4.0	
			平成18年4月28日	9,000	4.0	
		ラウンドクロス蒲田	平成18年3月1日	5,640	2.5	
		ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日(予定)	4,500	2.0	
	その他東京23区計				78,880	35.2
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	2.8
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	2.0		
	第三松豊ビル	平成17年3月1日	13,600	6.1		
	ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	2.5		
	ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	4.5		
	その他地域計				33,700	15.0
事務所計				195,941	87.5	
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
	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
	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
	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	1.1	
	その他東京23区計				2,832	1.3
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	6.7	
		東京周辺都市部計				15,040
	ホテル計				15,040	6.7
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	1.8	
		東京周辺都市部計				4,000
	その他計				4,000	1.8
総計				224,015	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。

IV. 本件取得前の運用資産一覧

		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	1.6
		日交一番町ビル	平成13年12月1日	3,900	1.8
		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	2.1
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	0.8
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.8
		ランディック南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	0.7
		ランディック第2赤坂ビル	平成14年1月10日	2,624	1.2
		ランディック第2三田ビル	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	1.0
		ランディック永井ビル	平成14年1月10日	3,378	1.6
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	2.0
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	3.5
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	2.4
		オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日	8,744	4.1
		平成18年12月4日	13,116	6.1	
		東京都心3区計		66,531	31.2
	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	2.6
		東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	2.5
		日交元代々木ビル	平成13年12月1日	5,091	2.4
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	1.2
		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	0.7
		オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	4.5
		オリックス新宿ビル	平成15年9月29日	8,300	3.9
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	3.8
		シーフォースクエア / センタービルディング	平成17年9月30日	9,000	4.2
			平成18年4月28日	9,000	4.2
		ラウンドクロス蒲田	平成18年3月1日	5,640	2.6
		ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日(予定)	4,500	2.1
			その他東京23区計		78,880
	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	1.9	
東京周辺都市部計			6,330	3.0	
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	2.1	
	第三松豊ビル	平成17年3月1日	13,600	6.4	
	ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	2.6	
	ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	4.7	
	その他地域計		33,700	15.8	
	事務所計		185,441	86.9	
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	1.2
		東京都心3区計		2,548	1.2
	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	2.3
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	0.6
		東京都心3区計		1,219	0.6
	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	1.1
		その他東京23区計		2,832	1.3
	住宅計		4,051	1.9	
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	7.0
		東京周辺都市部計		15,040	7.0
		ホテル計		15,040	7.0
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	1.9
		東京周辺都市部計		4,000	1.9
		その他計		4,000	1.9
	総計		213,515	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。