

各位

不動産投資信託証券発行者名  
オリックス不動産投資法人  
代表者名 執行役員 小野 義夫  
(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: 取締役執行役員 並木 寿夫  
T E L : 03-3435-3285

### 資産の譲渡に関するお知らせ(オリックス神保町ビル)

本投資法人は、平成 22 年 3 月 3 日付けで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	オリックス神保町ビル
譲 渡 資 産	不動産
譲 渡 価 額	4,150 百万円 (但し、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	4,010 百万円 (平成 21 年 8 月 31 日現在)
譲渡価額と帳簿価額の差額	139 百万円
契 約 日	平成 22 年 3 月 3 日
譲 渡 予 定 日	平成 22 年 3 月 10 日
譲 渡 先	DA オフィス投資法人
譲 渡 方 法	不動産信託受益権設定後、当該信託受益権を譲渡

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

本投資法人は総合型リートとして平成 14 年に上場し、中長期的な安定分配実現の観点から「首都圏」「オフィス」を中心としてポートフォリオを構築しております。これまで、堅調なオフィス賃貸マーケットを背景として、当該ポートフォリオを基盤に、稼働率の向上および賃料の増額改定に取り組み内部成長を実現してまいりました。しかしながら、世界的な金融危機に起因するオフィス賃貸マーケット悪化の影響を受け、第 16 期(平成 22 年 2 月期)の業績については、減収・減益を予想しております。日本経済には持ち直しの兆しが見られるものの、企業業績・雇用情勢の回復は緩慢であり、オフィス賃貸マーケットの回復にも今しばらくの時間を要するものと考えています。

このような環境下、本投資法人としては、従来同様「首都圏」および「オフィス」へ概ね 80%以上を目途に投資を行う方針を継続しつつ、ポートフォリオの安定性と収益性を高め分配金の維持・向上の実現を図っていくためには、キャッシュフローの安定性・収益性に優れた資産(商業施設・底地等)へ厳選した投資を行うこと、

本投資法人のコアアセットである「首都圏」「オフィス」ポートフォリオについては資産入れ替えによる安定性・収益性強化に取り組むことが重要であると判断しています。

以上の環境認識とポートフォリオ構築にかかる基本的な考え方のもと、今般、当該物件を譲渡するとともに、商業施設2物件および底地(事業用定期借地権付土地)を取得することといたしました。(詳細は本日付の「資産の取得に関するお知らせ(aune港北・aune幕張・神戸桃山台ショッピングセンター(底地))」をご参照ください。)

当該物件の現状、将来の資産価値増減の予測、ポートフォリオ全体の資産構成や分配金に与える影響を考慮し、当該物件を譲渡する一方、当該譲渡により得られる資金を活用した資産の取得により、「首都圏」「オフィス」ポートフォリオの安定性・収益性強化を図っていく予定です。また、当該物件の譲渡益については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用し圧縮記帳により積立金として内部留保する予定であり、財務基盤の強化につなげることを想定しております。

なお、本投資法人は、ポートフォリオの安定性・収益性をさらに高めていくことを目的として、平成22年3月中を目処に資産の追加取得および資産の譲渡を検討しております。検討中の資産の追加取得および資産の譲渡については、詳細が決まり次第、別途お知らせいたします。

本投資法人は、今後も、総合型リートの強みを活かした外部成長戦略により、経営環境の変化に柔軟且つ迅速に対応し、中長期的な安定分配を確保できるポートフォリオの構築に取り組む所存です。

### 3. 譲渡予定資産の概要

特定資産の種類	不動産	
所在地	東京都千代田区神田神保町二丁目4番地 63	
取得価格	4,177 百万円	
鑑定評価額(価格時点、鑑定業者)	4,170 百万円(平成 22 年 2 月 28 日、株式会社中央不動産鑑定所)	
用途地域	商業地域	
土地	地積	598.04 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	用途	事務所・駐車場(登記簿)
	建築時期	平成 9 年 3 月(登記簿)
	延床面積	4,247.18 m <sup>2</sup> (登記簿)
	構造	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 8 階建
	所有形態	一棟所有
テナント数	2 (平成 22 年 3 月 3 日現在)	
総賃料収入	166 百万円 (平成 21 年 8 月期)	
敷金・保証金	234 百万円 (平成 21 年 8 月 31 日現在)	
総賃貸面積	3,166.84 m <sup>2</sup> (平成 22 年 3 月 3 日現在)	
総賃貸可能面積	3,166.84 m <sup>2</sup> (平成 22 年 3 月 3 日現在)	
稼働率	100% (平成 22 年 3 月 3 日現在)	

### 4. 媒介の概要

なし

### 5. 譲渡先の概要

(平成 22 年 2 月 19 日現在)

名称	DA オフィス投資法人
所在地	東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号
代表者の役職・氏名	執行役員 西垣 佳機
事業内容	投資法人の資産を主として不動産などの特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項に定める資産)に対する投資として運用
出資総額	198,780 百万円(平成 21 年 11 月 30 日時点)
設立年月日	平成 17 年 7 月 11 日

純 資 産	201,491 百万円(平成 21 年 11 月 30 日時点)
総 資 産	286,901 百万円(平成 21 年 11 月 30 日時点)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者および関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

## 6. 決済方法

決済日一括決済

## 7. 譲渡の日程

平成 22 年 3 月 3 日 譲渡の決定、不動産信託受益権売買契約締結  
平成 22 年 3 月 10 日(予定) 信託契約締結、受益権売買実行

## 8. 今後の見通し

本件の譲渡に加え、本日付で商業施設 2 物件および底地(事業用定期借地権付土地)の取得を決定しておりますが(詳細は本日付の「資産の取得に関するお知らせ(aune 港北・aune 幕張・神戸桃山台ショッピングセンター(底地))」をご参照ください。)、当該譲渡益については、財務基盤強化を目的に「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用した圧縮記帳により積立金として内部留保する予定のため、当該譲渡および取得が平成 22 年 8 月期(平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日)の運用状況に与える影響は軽微であり、当該運用状況の予想に変更はございません。なお、諸般の事情により当該譲渡益の内部留保を行わないこととなった場合は、速やかにお知らせいたします。

また、「2.譲渡の理由」に記載のとおり、ポートフォリオの安定性・収益性の一層の向上を図るために、本日公表分の取得および譲渡に加えて、平成 22 年 3 月中に資産の追加取得および資産の譲渡を実施することを検討しています。検討中の資産の追加取得および資産の譲渡については、詳細が決まり次第、別途お知らせいたします。

参考資料:本物件譲渡および3物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、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

## 本物件譲渡および3物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	1.2		
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	1.4		
		ピサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.5		
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	0.6		
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.6		
		ラウンドクロス南麻布	平成13年12月21日	1,394	0.5		
		ラウンドクロス赤坂	平成14年1月10日	2,624	0.9		
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.6		
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	0.8		
		ラウンドクロス築地	平成14年1月10日	3,378	1.2		
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	2.6		
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.8		
		オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日	21,860	7.7		
			平成18年12月4日				
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	3.7		
		オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	1.1		
		オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	5.3		
		東京都心3区 計				86,525	30.4
		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	1.9	
			東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	1.9	
	ラウンドクロス元代々木		平成13年12月1日	5,091	1.8		
	ラウンドクロス西新宿		平成13年12月1日	2,650	0.9		
	ピサイド木場		平成13年12月21日	2,450	0.9		
	DT外苑		平成13年12月21日	2,430	0.9		
	代々木フォレストビル		平成13年12月21日	1,473	0.5		
	オリックス池袋ビル		平成15年4月18日	9,577	3.4		
	オリックス新宿ビル		平成15年9月29日	8,300	2.9		
	ラウンドクロス新宿		平成18年4月28日	8,020	2.8		
	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	18,000	6.3		
			平成18年4月28日				
	ラウンドクロス蒲田		平成18年3月1日	5,640	2.0		
	ラウンドクロス新宿5丁目		平成19年4月26日	4,500	1.6		
	KN自由が丘プラザ		平成19年5月30日	3,110	1.1		
	エス・ティール・ワールドビル		平成20年3月28日	3,500	1.2		
	オリックス不動産西新宿ビル		平成21年3月27日	13,600	4.8		
	その他東京23区 計				99,090	34.9	
	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	0.8		
		ラウンドクロス川崎	平成16年4月27日	4,130	1.5		
		大宮宮町ビル	平成21年3月27日	4,400	1.5		
	首都圏その他地域 計				10,730	3.8	
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.6		
		ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	2.0		
		ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	3.0		
		オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	4.4		
		その他地域 計				31,060	10.9
	事務所 計				227,405	80.0	
	物流施設	首都圏その他地域	越谷ロジスティックセンター	平成18年4月28日	4,000	1.4	
戸田パークロジスティックセンター			平成20年3月28日	9,600	3.4		
市川ロジスティクスセンター			平成20年9月29日	8,300	2.9		
首都圏その他地域 計				21,900	7.7		
物流施設 計				21,900	7.7		
商業施設	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	0.9		
		東京都心3区 計		2,548	0.9		
	その他東京23区	CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	0.9		
		その他東京23区 計		2,435	0.9		
	首都圏その他地域	aune港北	平成22年3月10日(予定)	4,000	1.4		
		aune幕張	平成22年3月10日(予定)	3,600	1.3		
	首都圏その他地域 計				7,600	2.7	
その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	平成22年3月5日(予定)	3,260	1.1			
その他地域 計				3,260	1.1		
商業 計				15,843	5.6		
ホテル	首都圏その他地域	クロスゲート	平成14年1月10日	15,040	5.3		
		首都圏その他地域 計		15,040	5.3		
ホテル 計				15,040	5.3		
その他	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	0.4		
		東京都心3区 計		1,219	0.4		
	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	0.8		
	その他東京23区 計				2,832	1.0	
その他 計				4,051	1.4		
総計		51物件		284,239	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。