

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
 取締役専務執行役員 佐藤 光男
 TEL : 03-3435-3285

資産の取得に関するお知らせ(越谷ロジスティックセンター、(仮称)新宿5丁目ビル)

本投資法人は、平成 18 年 3 月 27 日付で、下記のとおり資産取得を決定しましたので、お知らせ致します。

記

1. 取得の概要

資産名称	越谷ロジスティックセンター	(仮称)新宿5丁目ビル(未竣工)
取得資産	不動産	不動産
取得価格	4,000,000,000 円 (建物消費税は別途)	4,500,000,000 円 (建物消費税は別途)
取得予定日	平成 18 年 4 月 28 日	平成 19 年 4 月 26 日
売主	オリックス株式会社	オリックス・リアルエステート株式会社
取得資金	借入金(予定)	借入金(予定)
支払条件	引渡時 100%	契約時約 5%・引渡時約 95%
用途区分	その他(倉庫・物流施設)	オフィス(開発案件)
購入条件等 (開発案件関連)		<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が必要と判断するデュー・デリジェンスを竣工時点で実施できること ・物件引渡しは竣工を停止条件とすること ・代金の決済は竣工以降であること ・テナントの有無は売買代金に影響を与えない

2. 新投資方針“OJR WAY”に基づく取得について

今回の両物件の取得はいずれも、総合型 REIT としての特性を最大限に活かしていくための方向性として、優良物件の取得機会を柔軟に求め、さらなる成長を実現するために、本投資法人が平成 17 年 8 月 18 日付けで導入した新投資方針“OJR WAY”(詳細については、下記「ご参考」をご参照ください)に基づくものです。

～ご参考：新投資方針 - “OJR WAY”について(要旨)～

本投資法人の基本方針である、中長期的な観点からの運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を、更にバランス良く強化するため、資産ポートフォリオ全体の 20%(取得価格ベース)を上限として、新たに下記の 2 つの側面から投資を行います。

(当該 2 物件の取得および同日公表の 2 物件の譲渡の結果、「OJR WAY 物件」の取得価格全体に占める比率は 7.7%となります。詳細は「参考資料 . 本件(2 物件)取得後の運用資産一覧」をご覧ください。)

資産にかかる用途 「越谷ロジスティックセンター」が該当

オフィス、商業施設など市場での価値がある程度定まっている稼働中の物件だけでなく、市場では必ずしも評価の定まっていない不動産(例:倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地)についても、投資適格性があると判断する場合には取得することがあります。

資産の取得方法 「(仮称)新宿 5 丁目ビル」が該当

優良物件の早期囲い込みを可能とするとともに、オリックス・リアルエステート株式会社を含むオリックスグループ企業との協働関係(ORIX シナジー)の強化に伴うメリットを享受するため、開発案件を通じた物件の取得を、資産拡大の新たな手法とします。

3. 本投資法人初の倉庫・物流施設の取得について

本投資法人は、後述の市場環境及び投資対象としての利点・リスクを勘案した上で、倉庫・物流施設が、資産価値を底支えする有望な投資セクターになりうるとともに、ポートフォリオの多様化を推進するとの考えのもと、当該取得を決定いたしました。

(1) 倉庫・物流施設市場および環境

物流拠点の集約化、生産拠点の海外シフト等に伴い物流網再構築の動きが活発化していることにより、実用性および汎用性の高い、新しい物件へのニーズが高まっています。また、資産効率向上、財務強化の側面から、倉庫・物流施設を所有することに対して物流会社は慎重になっており、不動産投資ファンドによる物件の供給が期待されています。

(2) 投資対象としての倉庫・物流施設の利点とリスク

倉庫・物流施設の利点としては、一般的に賃貸契約が長期に及ぶ傾向があるため、テナント定着率が高く長期の安定収益が見込まれることが挙げられます。中でも、今回の取得物件のようなシングルテナント型は、管理・修繕をテナント自らが行うため、オフィス等と比して運営管理業務の負担が少なく、効率的な運営が可能です。リスクとしては、オフィスに比して物件数が少なく、市場規模が小さいため、売買市場における流動性が低いこと、そして、シングルテナント型の倉庫・物流施設の場合、ユーザーによって仕様がカスタマイズされるため、テナント退去後に後継テナントを誘致しにくいことが挙げられますが、今回取得の「越谷ロジスティックセンター」については、次項「4. 取得の理由」にて記載の通り、立地に優れ、高水準の基本スペックを備えていること等により、これらリスクを低減できているものと考えます。

4. 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、越谷ロジスティックセンターについては、「3. 本投資法人初の倉庫・物流施設の取得について」冒頭に述べた観点より、新宿5丁目ビルについては、首都圏におけるポートフォリオの充実を図る観点より、それぞれ取得を決定いたしました。

なお、両物件の取得に際し、特に以下の点を評価いたしました。

(1) 越谷ロジスティックセンター

地域・立地

埼玉県は、各高速道路網が発達し、都市部への交通利便性、軽作業員確保の観点からも、内陸型物流の要所としての優位性が高く、一定の需要が期待される状況となっております。中でも本物件の位置する越谷市周辺(埼玉県東部)は、埼玉県南部や東京北部(足立区、北区)と共に、首都圏を管轄する大型配送拠点として、物流拠点の集約・統合の動きが依然活発であり、大規模面積を確保可能な物件に対する需要は底堅く推移しております。

本物件

本物件は、東京外環自動車道より首都圏全域、また国道4号線により東京都心部への配送が可能であり、IC(草加、三郷、浦和)へのアクセスも良好。大規模流通団地内にあることから物流業務運営上も良好な環境にあります。また、周辺住宅地からのアクセスも良く、従業員の雇用上も有利な立地といえます。更に、平成18年1月に竣工した新築物件であり、1,530kg/m²の床荷重や5,500mm~6,100mmの天井高(梁下有効)等、高水準の基本スペックを備えるとともに、トラックヤード、パース(荷物の積み下ろしのための駐車スペース)も十分確保されており、高い優位性を有しております。

(2) 新宿5丁目ビル

地域・立地

本物件が属する新宿駅東口ゾーンは、1日300万人以上の乗降客数を有する「新宿駅」のターミナル性を反映し非常に集客力が高く、大手百貨店等の大規模商業施設や劇場等が建ち並ぶ都内有数の商業集積エリアです。オフィスエリアとしては、新宿駅西口エリア等と比較すると相対的にイメージが弱いことは否めませんが、近時の好オフィスマーケット環境下においては業務集積度が高い新宿駅西口エリア等を中心に、受け皿となるビルが不足気味で、新宿駅東口ゾーンに需要が流入する傾向にあり、本物件のように、相対的な優位性(新築・築浅等)を有するビルにおいては、高い稼働率を見込むことができるものと考えます。

本物件

本物件は、東京メトロ丸ノ内線・都営新宿線「新宿三丁目」駅徒歩3分の店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域の一角に位置します。都内屈指の交通アクセス拠点であるJR「新宿」駅も徒歩圏内にあるほか、平成20年3月には東京地下鉄13号線「新宿三丁目」駅が開業し本物件の地下2階と地下道で直結する予定であり、抜群の交通利便性を有しております。また、競合エリア内に築年数が古い物件が多い中、本物件は、基準階面積は100坪未満と小振りながら、個別空調・OA床・24時間警備対応はもちろんのこと、床荷重500kg/m²(一部ゾーンは1,000kg/m²)、天井高2,600mmと、スペック良好、加えて貸室内はほぼ整形、無柱と使い勝手のよい新築物件であり、高い競争力を有すると考えます。

5. 取得予定資産の概要

(1) 越谷ロジスティックセンター

不動産の概要

物件の名称	越谷ロジスティックセンター
所在地	埼玉県越谷市流通団地3丁目3番地5、3番地4
用途(登記簿上)	倉庫
面積(登記簿上)	土地 : 8,000.04 m ² 建物 : 19,161.31 m ² (延床面積)
構造(登記簿上)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建
建築年月日(登記簿上)	2006年1月18日
所有・それ以外の別	所有権
鑑定評価額	鑑定評価額 : 3,821,000,000円 価格時点 : 平成18年3月1日 鑑定評価業者 : 株式会社中央不動産鑑定所
交通	東京外環自動車道/草加ICより約6.3km 常磐自動車道/三郷ICより約9.4km 東北自動車道/浦和ICより約10.1km JR武蔵野線「南越谷」駅徒歩約20分 東武伊勢崎線「新越谷」駅徒歩約20分
用途制限等	準工業地域(建蔽率60%、容積率300%)、 流通業務市街地整備法に基づく流通業務団地(建設可能施設が流通業務施設に制限)
駐車場	59台(平面41台、バース18台を含む)
設計・監理	浅井謙建築研究所株式会社
施工	鹿島建設株式会社
構造計算者	株式会社ゴウ構造
建築確認機関	日本ERI株式会社(完了検査については越谷市に変更)
電気設備	受電 : 高圧33W 6.6kV(1階屋外キュービクル) 非常電源 : 専用受電(消火ポンプ用)
空調設備	空冷ヒートポンプパッケージ(1階事務所部分のみ)
衛生設備	給水 : 引込25mm 加圧式給水4m ³ 給湯 : 電気温水器による局所式 防災 : 屋内消火栓、屋外消火栓、消防用水
エレベータ設備	荷物用 (積載荷重:3,500kg、速度:45m/分、台数:2台)
垂直搬送機	積載1,000kg、2基
ドックレバラー	4台
積載荷重	倉庫床用 : 15,000 N/m ² (1,530 kg/m ²) 事務所床用 : 2,900 N/m ² (295.9 kg/m ²)
天井高(梁下有効)	1階 : 5,500 mm、2階 : 5,500 mm、3階 : 5,500 mm、 4階 : 6,100 mm

テナントの内容(平成18年3月27日時点)

テナントの総数	1
総賃貸面積	19,200.00 m ²
総賃貸可能面積	19,200.00 m ²
直近の稼働率	100.00%

(2)(仮称)新宿5丁目ビル

不動産の概要 下記建物の概要は建築中であり設計変更等により変更する場合があります。

物件の名称	(仮称)新宿5丁目ビル
所在地(住居表示)	東京都新宿区新宿5丁目17番(以下未定)
用途	事務所、飲食店、物品販売店を営む店舗、駐車場
面積	土地 : 534.75 m ² 建物 : 4,610.05 m ² (延べ面積) * 東京地下鉄株式会社所有予定である階段室部分の面積を含む
構造	鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造)、 地下2階・地上10階建
建築年月日	平成18年11月竣工予定
所有・それ以外の別	所有権 (土地の一部に東京地下鉄株式会社が区分地上権を設定予定)
調査価額	調査価額 : 4,300,000,000 円 価格時点 : 平成18年3月1日 調査業者 : 森井総合鑑定株式会社
取得予定日	平成19年4月26日
交通	東京メトロ丸ノ内線・都営新宿線「新宿三丁目」駅 徒歩3分 都営大江戸線「東新宿」駅 徒歩7分 JR線「新宿」駅 徒歩9分 地下鉄13号線「新宿三丁目」駅(仮称)が平成20年3月開業予定
用途制限等	商業地域(建蔽率80%、容積率800%) *緩和により100%
駐車場	機械式8台、荷捌き1台
設計・監理	株式会社 INA 新建築研究所
施工	清水建設株式会社
構造計算者	株式会社 INA 新建築研究所
建築確認機関	日本ERI株式会社(計画変更確認申請以降は新宿区の予定)
電気設備	受電 : 高圧 3 3W 6KV 非常用電源 : 3 3W、定電圧 210V 150KVA、 ディーゼルエンジン OAフロアコンセント容量 : 50VA/m ² 机上平均照度 : 700Lx
空調設備	空冷ヒートポンプ式による各階個別空調 (ワンフロア3エリア制御)
エレベータ設備	乗用 (11人乗、積載荷重:750kg、速度:105m/分、台数:2台)
床荷重	500 kg/m ² (2階~10階の一部ヘビーデューティゾーン : 1,000 kg/m ²)
天井高	地下2階 : 2,800・3,100 mm (一部 2,500・2,200 mm) 地下1階 : 3,000・3,400 mm (一部 2,800・2,500 mm) 1階 : 2,800 mm (一部 2,500・2,350・2,300 mm) 2階~10階 : 2,600 mm (一部 2,300・2,200 mm)
OAフロア	H=70 mm
基準階面積	2階~5階 : 291.40 m ² (88.14 坪) 6階~9階 : 291.02 m ² (88.03 坪)

6. 取得先の概要

(1) 越谷ロジスティックセンター

*平成17年9月30日現在

商号	オリックス株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町2丁目4番1号
代表者	宮内 義彦
設立	昭和39年4月17日
資本金	821,420百万円
主要株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 他
事業内容	リース、割賦売買及びその他金融サービス、不動産関連事業 他
本投資法人との関係	資産運用委託会社の株主(議決権割合100%)であり利害関係人等に該当

(2)(仮称)新宿5丁目ビル

*平成17年9月30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2丁目4番1号
代表者	西名 弘明
設立	平成11年3月11日
資本金	200百万円
株主	オリックス株式会社 100%
事業内容	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・オフィス等の一般賃貸・管理他
本投資法人との関係	資産運用委託会社の利害関係人等に該当

7. 取得の日程

(1) 越谷ロジスティックセンター

平成18年3月27日 売買契約書締結
平成18年4月28日 物件引渡し予定

(2)(仮称)新宿5丁目ビル

平成18年3月27日 売買契約書締結
平成19年4月26日 物件引渡し予定

8. 今後の見通し

当該資産取得に伴う影響を織り込んだ平成18年8月期(平成18年3月1日～平成18年8月31日)収支予想は、本日付プレスリリース「平成18年8月期(第9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。

参考資料

- I. 対象不動産写真、地図
- II. 鑑定評価書概要：越谷ロジスティックセンター
- III. 調査報告書概要：(仮称)新宿5丁目ビル
- IV. 本件(2物件)取得後の運用資産一覧(同日公表の譲渡予定2物件譲渡含まず)
- V. 本件(2物件)取得前の運用資産一覧(同日公表の譲渡予定2物件譲渡含む)

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. 対象不動産写真、地図
越谷ロジスティックセンター
外観



トラックバース



倉庫内部



地図



(仮称)新宿5丁目ビル

外観パース



地図



II. 鑑定評価書概要：越谷ロジスティックセンター

1. 鑑定評価額

鑑定評価額：3,821,000,000 円
価格時点：平成 18 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：2,589,000,000 円
収益価格
・DCF 法：3,821,000,000 円（割引率：5.2%、ターミナルキャップレート：6.3%）
・直接還元法：3,798,000,000 円（還元利回り：5.8%）

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 1 年目及び 2 年目想定収支であり、OJR 若しくは OAM の予想数値ではありません。

単位:百万円	1 年目	2 年目
[総収益]		
賃料(共益費込)	243	243
その他収入	0	0
空室損失	0	0
有効総収益(a)	243	243
[総費用]		
管理・維持費	3	3
公租公課	23	23
その他費用	1	1
長期計画修繕費	0	0
総費用合計(b)	28	28
有効純収益(c = a - b)	215	215
一時金等(d)	1	1
正味純収益(e = c + d)	217	217

*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。

**エンジニアリングレポート(株式会社竹中工務店)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は、6,760 千円です。

4. セカンドオピニオン(不動産意見書)について

当該物件に関しては、鑑定価格(3,821 百万円)を超過した取引価格(4,000 百万円、104.7%)で関係会社等から購入するケースに該当するため、オリックス不動産投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程(以下、「運用管理規程」)第 7 条第 8 項の規定に従い、当該取引価格の妥当性検証のためのいわゆるセカンド・オピニオン(不動産意見書)を他の独立の不動産鑑定業者より取得しております。要旨等は以下のとおりです。

当該不動産鑑定業者名：株式会社ヒロ&リーエスネットワーク

妥当性に関する意見の要旨：

「当該物件について収益価格の査定を行った結果、4,020 百万円の価格が得られた。この価格は本件対象不動産の現行の運用状況に基づいて DCF 法により査定されたものであり、鑑定評価により特定価格を求める場合には鑑定評価額の決定にあたって標準として捉えるべき価格である。以上から本件の取引価格である 4,000 百万円は当社査定による収益価格と概ね同等の水準であり、当該取引価格は妥当な価格であると判定した。」

・ 調査報告書概要 : (仮称)新宿5丁目

1. 調査価額

調査価額 : 4,300,000,000 円
価格時点 : 平成 18 年 3 月 1 日
調査業者 : 森井総合鑑定株式会社

2. 試算価格

積算価格 : 2,870,000,000 円
収益価格
・DCF 法 : 4,300,000,000 円 (割引率 : 4.3%、ターミナルキャップレート : 4.8%)
・直接還元法 : 4,330,000,000 円 (還元利回り : 4.6%)

3. 想定収支

下記数値は、調査報告書記載の収益還元法(DCF 法)上の1年目及び2年目想定収支であり、OJR 若しくは OAM の予想数値ではありません。

単位:百万円	1年目	2年目
[総収益]		
賃料(共益費込)	253	253
その他収入	3	3
空室損失	12	12
賃貸事業収入(a)	244	244
一時金運用益(b)	3	3
総収入(c = a + b)	248	248
[総費用]		
管理・維持費	23	23
公租公課	19	19
その他費用	1	2
賃貸事業費用合計(d)	44	45
大規模修繕費(e)	2	2
総費用合計(f = d + e)	47	47
NOI (h = a - d)	200	199
NCF (i = c - f)	201	200

*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。

**調査報告書に基づく、今後 11 年間の大規模修繕費用は、30,000 千円です。

4. セカンドオピニオン(不動産意見書)概要

当該取得に関しては、関係会社等からの未竣工物件の購入であり、かつ調査価額(4,300 百万円)を超過した取引価格(4,500 百万円、104.7%)で購入するケースに該当するため、関係会社取引規程第2条第 号および運用管理規程第7条第8項の規定に従い、当該調査報告書の内容および取引価格の妥当性検証のためのいわゆるセカンド・オピニオン(不動産意見書)を他の独立の不動産鑑定業者より取得しております。要旨等は以下のとおりです。

当該不動産鑑定業者名 : 株式会社中央不動産鑑定所

妥当性に関する意見の要旨 :

「調査価額の決定のプロセスは、積算価格と収益価格(DCF 法)を比較し、収益価格を採用しており、投資用不動産の評価として妥当性がある。本件の対象不動産については、4,500 百万円で取引されることが予定されており、当該取引予定価格は、当社で試算した投資採算価格 4,459 百万円をやや上回っているが、地下鉄駅に将来直結する希少性のある物件であり、妥当性があると考えられる。」

・本件（2物件）取得後の運用資産一覧（同日公表の譲渡予定2物件含まず）

	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	平成13年12月1日	2,087	1.0
		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	0.6
		**ランディック赤坂ビル	平成14年1月10日		
		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3赤坂ビル	平成14年1月10日		
		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	1.9	
	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5月15日(予定)	21,860	10.1	
	東京都心3区計			68,618	31.8
	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	2.5
		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	2.4
		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	4.4
		オリックス新宿ビル	平成15年9月29日	8,300	3.8
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日(予定)	8,020	3.7
		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	4.2
			平成18年4月28日(予定)	9,000	4.2
		蒲田グリーンビル	平成18年3月1日	5,640	2.6
		* (仮称)新宿5丁目ビル	平成19年4月26日(予定)	4,500	2.1
その他東京23区計			78,880	36.6	
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	
	エクセレント川崎ビル	平成16年4月27日	4,130	1.9	
	東京周辺都市部計		6,330	2.9	
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	6.3	
	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	15.6	
事務所計			187,528	87.0	
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(予定)	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			215,602	100.0	

*今回公表の新規取得予定物件 **今回公表の新規譲渡予定物件

(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。

(注.4) シーフォートスクエア/センタービルディングについては、その信託受益権の準共有持分50%を平成17年9月30日に取得しており、残りの50%を平成18年4月28日に取得することを予定しております。

(注.5) ランディック赤坂ビルおよびランディック第3赤坂ビルについては、平成18年6月1日に譲渡することを予定しております。

・ 本件（2 物件）取得前の運用資産一覧（同日公表の譲渡予定 2 物件含む）

		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	平成13年12月1日	2,087	1.0	
		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	1.8	
		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	0.6	
		ランディック赤坂ビル	平成14年1月10日	11,580	5.3	
		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3赤坂ビル	平成14年1月10日	697	0.3	
		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	3.4	
		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5月15日(予定)	21,860	10.0		
	東京都心3区 計				80,896	36.9
	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	2.5	
		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	4.4	
		オリックス新宿ビル	平成15年9月29日	8,300	3.8	
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日(予定)	8,020	3.7	
		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	4.1	
			平成18年4月28日(予定)	9,000	4.1	
		蒲田グリーンビル	平成18年3月1日	5,640	2.6	
		その他東京23区 計				74,380
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		
	エクセレント川崎ビル	平成16年4月27日	4,130	1.9		
	東京周辺都市部 計				6,330	2.9
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	6.2		
	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	4.6		
	その他地域 計				33,700	15.4
事務所 計				195,306	89.0	
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
	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	2.3	
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
	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
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	6.9	
		東京周辺都市部 計				15,040
ホテル 計				15,040	6.9	
総計				219,380	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。
(注.4) シーフォートスクエア/センタービルディングについては、その信託受益権の準共有持分 50%を平成 17 年 9 月 30 日に取得しており、残りの 50%を平成 18 年 4 月 28 日に取得することを予定しております。
(注.5) ランディック赤坂ビルおよびランディック第3赤坂ビルについては、平成 18 年 6 月 1 日に譲渡することを予定しております。