

平成 17 年 7 月 27 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. 03-3435-3443

資産の譲渡に関するお知らせ

(サニービル/芝イーストビル/センターまちや/早稲田駅前ビル/オー・エックス芭蕉の辻ビル/
オー・エックス大津ビル/オー・エックス亀戸ビル/オー・エックス水戸ビル)

本投資法人は、平成 17 年 7 月 27 日、下記の通り運用不動産 8 件について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。なお、譲渡日については、本年 10 月 7 日および同年 11 月 1 日をそれぞれ予定しております。

記

1) 譲渡の概要(予定)

譲渡資産 : 不動産(但し下記運用不動産 8 件のうちサニービルを除く 7 物件は不動産を信託した後、信託受益権を譲渡)

資産の名称 : サニービル/芝イーストビル/センターまちや/早稲田駅前ビル/オー・エックス芭蕉の辻ビル/オー・エックス大津ビル/オー・エックス亀戸ビル/オー・エックス水戸ビル

譲渡価格 : 11,683,405 千円
(但し、建物消費税、固定資産税、都市計画税相当額等の精算分および消費税を除く。)

(内訳)	サニービル	7,183,405 千円
	芝イーストビル	712,000 千円
	センターまちや	324,000 千円
	早稲田駅前ビル	1,548,000 千円
	オー・エックス芭蕉の辻ビル	806,000 千円
	オー・エックス大津ビル	230,000 千円
	オー・エックス亀戸ビル	484,000 千円
	オー・エックス水戸ビル	396,000 千円

取得日 : 下記運用不動産 8 件の不動産の取得日は以下のとおりです。

サニービル	平成 14 年 9 月 30 日
芝イーストビル	平成 13 年 12 月 21 日
センターまちや	平成 13 年 12 月 1 日
早稲田駅前ビル	平成 13 年 12 月 21 日
オー・エックス芭蕉の辻ビル	平成 13 年 12 月 1 日
オー・エックス大津ビル	平成 13 年 12 月 1 日
オー・エックス亀戸ビル	平成 13 年 12 月 1 日
オー・エックス水戸ビル	平成 13 年 12 月 1 日

帳簿価額 : 10,439,268 千円 (平成 17 年 2 月末日現在)

(内訳)

サニービル	5,525,340 千円
芝イーストビル	703,513 千円
センターまちや	602,913 千円
早稲田駅前ビル	1,615,198 千円
オー・エックス芭蕉の辻ビル	882,739 千円
オー・エックス大津ビル	182,379 千円
オー・エックス亀戸ビル	425,912 千円
オー・エックス水戸ビル	501,269 千円

譲渡価格と帳簿価額 (平成 17 年 2 月末日現在) の差額 : 1,244,137 千円

(内訳)

サニービル	1,658,064 千円
芝イーストビル	8,486 千円
センターまちや	- 278,913 千円
早稲田駅前ビル	- 67,198 千円
オー・エックス芭蕉の辻ビル	- 76,739 千円
オー・エックス大津ビル	47,620 千円
オー・エックス亀戸ビル	58,087 千円
オー・エックス水戸ビル	- 105,269 千円

契約予定日 : いずれも平成 17 年 7 月 28 日

譲渡予定日 : サニービル 平成 17 年 10 月 7 日
サニービルを除く 7 物件 平成 17 年 11 月 1 日

譲渡先 : サニービル 学校法人関西女子学園
サニービルを除く 7 物件 有限会社アクティブ・インベストメント
(後記 4) 譲渡先の概要 参照)

譲渡方法 : サニービル 不動産を上記譲渡先へ譲渡。
サニービルを除く 7 物件 不動産を信託した後、信託受益権を上記譲渡先へ譲渡。

2) 譲渡の理由

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、現状および将来にわたって、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、ポートフォリオ運用の効率性などを総合的に勘案し、譲渡を行うものです。

3) 譲渡予定資産の概要

1. サニービル

特定資産の種類		不動産			
所在地		東京都新宿区西新宿七丁目11番1号			
前所有者		株式会社シーエスケイ			
立地条件		JR線「新宿」駅から徒歩5分		取得年月日	平成14年9月30日
取得価格		5,300百万円	鑑定評価額 (価格時点)	5,790百万円(平成17年2月28日) 鑑定業者:株式会社谷澤総合鑑定所	
土地	地積	911.54㎡	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権			
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	平成7年9月	
	所有形態	一棟所有			
	延床面積	7,316.40㎡			
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建			
テナント総数		2	総賃貸面積	3,212.41 ㎡	
譲渡決定日の稼働率		69.3%	総賃貸可能面積	4,635.55 ㎡	

2. 芝イーストビル

特定資産の種類		不動産			
所在地		東京都港区芝二丁目3番9号			
前所有者		有限会社モデーロ			
立地条件		都営地下鉄線「大門」駅から徒歩7分		取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		707百万円	鑑定評価額 (価格時点)	708百万円(平成17年2月28日) 鑑定業者:株式会社谷澤総合鑑定所	
土地	地積	183.63㎡	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権			
建物	用途	事務所	建築時期	平成5年3月	
	所有形態	一棟所有			
	延床面積	1,287.62㎡			
	構造	鉄骨造陸屋根9階建			
テナント総数		7	総賃貸面積	897.52㎡	
譲渡決定日の稼働率		77.6%	総賃貸可能面積	1,156.88㎡	

3. センターまちや

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都荒川区荒川七丁目 50 番 9 号		
前所有者		オーリート・ワン有限会社 (安田信託銀行株式会社)		
立地条件		東京メトロ線「町屋」駅から徒歩 1 分	取得年月日	平成 13 年 12 月 1 日
取得価格		610 百万円	鑑定評価額 (価格時点)	395 百万円 (平成 17 年 2 月 28 日) 鑑定業者: 株式会社谷澤総合鑑定所
土地	地積	3,221.29 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合 7.82%)		
建物	用途	事務所	建築時期	平成 8 年 3 月
	所有形態	区分所有	他所有者	自治体、個人等、計約 40 名
	延床面積	24,295.10 m ²	持分	1,179.13 m ²
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 2 階付 22 階建		
テナント総数		1	総賃貸面積	1,115.85 m ²
譲渡決定日の稼働率		100%	総賃貸可能面積	1,115.85 m ²

4. 早稲田駅前ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区馬場下町 5 番 1 号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		東京メトロ線「早稲田」駅から徒歩 1 分	取得年月日	平成 13 年 12 月 21 日
取得価格		1,628 百万円	鑑定評価額 (価格時点)	1,530 百万円 (平成 17 年 2 月 28 日) 鑑定業者: 株式会社谷澤総合鑑定所
土地	地積	597.31 m ²	用途地域	近隣商業地域・第 1 種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	平成 4 年 7 月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,920.08 m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建		
テナント総数		6	総賃貸面積	2,202.96 m ²
譲渡決定日の稼働率		100%	総賃貸可能面積	2,202.96 m ²

5. オー・エックス芭蕉の辻ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		宮城県仙台市青葉区一番町三丁目3番16号		
前所有者		オーエックス・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）、遠藤商事株式会社		
立地条件		J R線「仙台」駅から徒歩13分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		882百万円	鑑定評価額 (価格時点)	754百万円（平成17年2月28日） 鑑定業者：株式会社谷澤総合鑑定所
土地	地積	565.83 m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・車庫	建築時期	平成3年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,514.67 m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建		
テナント総数		6	総賃貸面積	2,570.24 m ²
譲渡決定日の稼働率		100%	総賃貸可能面積	2,570.24 m ²

6. オー・エックス大津ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		滋賀県大津市梅林一丁目3番24号		
前所有者		オーエックス・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		J R線「大津」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		181百万円	鑑定評価額 (価格時点)	219百万円（平成17年2月28日） 鑑定業者：株式会社谷澤総合鑑定所
土地	177.18 m ²	516.12 m ²	用途地域	商業地域
	所有権	借地権（借地借家法第2条に定める土地の賃借権）		
建物	事務所・店舗	事務所	建築時期	昭和60年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,644.68 m ²		
	鉄骨造陸屋根8階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
テナント総数		2	総賃貸面積	917.57 m ²
譲渡決定日の稼働率		100%	総賃貸可能面積	917.57 m ²

7. オー・エックス亀戸ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都江東区亀戸二丁目22番16号		
前所有者		オーエックス・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社)		
立地条件		JR線「亀戸」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		438百万円	鑑定評価額 (価格時点)	452百万円(平成17年2月28日) 鑑定業者:株式会社谷澤総合鑑定所
土地	地積	177.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成1年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,085.37㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根8階建		
テナント総数		1	総賃貸面積	1,233.59㎡
譲渡決定日の稼働率		100%	総賃貸可能面積	1,233.59㎡

8. オー・エックス水戸ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		茨城県水戸市南町三丁目4番2号		
前所有者		オーエックス・ワン有限会社(中央三井信託銀行株式会社)		
立地条件		JR線「水戸」駅から徒歩11分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		498百万円	鑑定評価額 (価格時点)	550百万円(平成17年2月28日) 鑑定業者:株式会社谷澤総合鑑定所
土地	地積	833.12㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成3年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,438.57㎡(その他附属建物45.98㎡あり。)		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
テナント総数		1	総賃貸面積	2,470.77㎡
譲渡決定日の稼働率		100%	総賃貸可能面積	2,470.77㎡

4) 譲渡先の概要

譲渡先1 (サニービル)

商号	学校法人関西女子学園
本社所在地	兵庫県宝塚市花屋敷つつじガ丘7 - 27
代表者	理事長 池田 正男
資産の総額	約 14,337,820,000 円 (平成 17 年 3 月 31 日現在)
主な事業の内容	学校経営
当法人との関係	なし

譲渡先2 (サニービルを除く7物件)

商号	有限会社アクティブ・インベストメント
本社所在地	東京都千代田区麹町五丁目4番地
代表者	樋口 哲朗
資本金	3,000,000 円
主な事業の内容	不動産の売買・賃貸 / 不動産信託受益権の取得・保有および売買
当法人との関係	なし

5) 譲渡の日程

サニービル

平成 17 年 7 月 27 日	投資法人にて譲渡を決定
平成 17 年 7 月 28 日	不動産売買契約締結
平成 17 年 10 月 7 日	引渡し予定

サニービルを除く7物件

平成 17 年 7 月 27 日	投資法人にて譲渡を決定
平成 17 年 7 月 28 日	信託受益権売買契約締結 (引渡し時信託契約締結予定)
平成 17 年 11 月 1 日	引渡し予定

6) 今後の見通し

当該譲渡が実行 (引渡し) される第 8 期 (平成 17 年 9 月 1 日 ~ 平成 18 年 2 月 28 日) における本投資法人の運用状況の見通しについては、当該譲渡による影響度を検証の上、判明した時点で別途開示いたします。

参考資料

- ・ 本件譲渡後の運用不動産一覧
- ・ 本件譲渡前の運用不動産一覧

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

参考資料

本件譲渡後の運用不動産一覧（全 39 物件）

	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	1.2	
		青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	1.9	
		日交一番町ビル	平成13年12月1日	3,900	2.2	
		ピサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.7	
		ラウンドクロス青山	平成13年12月21日	4,529	2.6	
		芝イーストビル	-	-	-	
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	0.9	
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	1.0	
		ランディック南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	0.8	
		ランディック赤坂ビル	平成14年1月10日	11,580	6.7	
		ランディック第2赤坂ビル	平成14年1月10日	2,624	1.5	
		ランディック第3赤坂ビル	平成14年1月10日	697	0.4	
		ランディック第2三田ビル	平成14年1月10日	1,748	1.0	
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	1.3	
		ランディック永井ビル	平成14年1月10日	3,378	1.9	
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	2.4	
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	4.3	
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	3.0	
		東京都心3区計			59,036	34.0
		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	3.2
	センターまちや		-	-	-	
	東陽MKビル		平成13年12月1日	5,270	3.0	
	日交元代々木ビル		平成13年12月1日	5,091	2.9	
	ラウンドクロス西新宿		平成13年12月1日	2,650	1.5	
	ピサイド木場		平成13年12月21日	2,450	1.4	
	早稲田駅前ビル		-	-	-	
	DT外苑		平成13年12月21日	2,430	1.4	
	代々木フォレストビル		平成13年12月21日	1,473	0.8	
	サニービル		-	-	-	
	オリックス池袋ビル		平成15年4月18日	9,577	5.5	
	オリックス新宿ビル		平成15年9月29日	8,300	4.8	
	ラウンドクロス新宿		平成18年4月下旬(予定)	8,020	4.6	
	その他東京23区計			50,740	29.2	
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	1.3	
		エクセレント川崎ビル	平成16年4月27日	4,130	2.4	
	東京周辺都市部計			6,330	3.6	
その他地域	オー・エックス苗圃の辻ビル	-	-	-		
	オー・エックス大津ビル	-	-	-		
	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	2.6		
	第三松豊ビル	平成17年3月1日	13,600	7.8		
	ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	3.2		
	ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	5.8		
	その他地域計			33,700	19.4	
	事務所計			149,806	86.2	
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	1.5	
		東京都心3区計		2,548	1.5	
	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	-	-	-	
		CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	1.4	
	その他東京23区計			2,435	1.4	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	-	-	-	
その他地域計			0	0.0		
商業計			4,983	2.9		
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	0.7	
		東京都心3区計		1,219	0.7	
	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	0.3	
		ソネット上池袋	平成13年12月1日	2,377	1.4	
その他東京23区計			2,832	1.6		
住宅計			4,051	2.3		
その他	東京周辺都市部	クロスゲート	平成14年1月10日	15,040	8.6	
		東京周辺都市部計		15,040	8.6	
その他計			15,040	8.6		
総計			173,880	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) ラウンドクロス新宿は、平成17年10月末日竣工、平成18年4月下旬に取得の予定です。

本件譲渡前の運用不動産一覧（全 47 物件）

事務所		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	1.1		
		青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	1.8		
		日交一番町ビル	平成13年12月1日	3,900	2.1		
		ピサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.7		
		ラウンドクロス青山	平成13年12月21日	4,529	2.5		
		芝イーストビル	平成13年12月21日	707	0.4		
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	0.9		
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.9		
		ランディック南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	0.8		
		ランディック赤坂ビル	平成14年1月10日	11,580	6.3		
		ランディック第2赤坂ビル	平成14年1月10日	2,624	1.4		
		ランディック第3赤坂ビル	平成14年1月10日	697	0.4		
		ランディック第2三田ビル	平成14年1月10日	1,748	0.9		
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	1.2		
		ランディック永井ビル	平成14年1月10日	3,378	1.8		
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	2.3		
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	4.1		
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	2.8		
		東京都心3区計				59,743	32.4
		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	3.0	
	センターまちや		平成13年12月1日	610	0.3		
	東陽MKビル		平成13年12月1日	5,270	2.9		
	日交元代々木ビル		平成13年12月1日	5,091	2.8		
	ラウンドクロス西新宿		平成13年12月1日	2,650	1.4		
	ピサイド木場		平成13年12月21日	2,450	1.3		
	早稲田駅前ビル		平成13年12月21日	1,628	0.9		
	DT外苑		平成13年12月21日	2,430	1.3		
	代々木フォレストビル		平成13年12月21日	1,473	0.8		
	サニービル		平成14年9月30日	5,300	2.9		
	オリックス池袋ビル		平成15年4月18日	9,577	5.2		
	オリックス新宿ビル		平成15年9月29日	8,300	4.5		
	ラウンドクロス新宿		平成18年4月下旬(予定)	8,020	4.4		
	その他東京23区計				58,278	31.7	
東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹		平成13年12月1日	2,200	1.2		
	エクセレント川崎ビル	平成16年4月27日	4,130	2.2			
	東京周辺都市部計				6,330	3.4	
その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	平成13年12月1日	882	0.5			
	オー・エックス大津ビル	平成13年12月1日	181	0.1			
	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	2.4			
	第三松豊ビル	平成17年3月1日	13,600	7.4			
	ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	3.0			
	ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	5.5			
	その他地域計				34,763	18.9	
	事務所計				159,115	86.4	
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	1.4		
		東京都心3区計				2,548	1.4
	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	平成13年12月1日	438	0.2		
		CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	1.3		
	その他東京23区計				2,873	1.6	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	平成13年12月1日	498	0.3		
その他地域計				498	0.3		
商業計				5,919	3.2		
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	0.7		
		東京都心3区計				1,219	0.7
	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	1.3		
	その他東京23区計				2,832	1.5	
住宅計				4,051	2.2		
その他	東京周辺都市部	クロスゲート	平成14年1月10日	15,040	8.2		
		東京周辺都市部計				15,040	8.2
	その他計				15,040	8.2	
総計				184,125	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) ラウンドクロス新宿は、平成17年10月末日竣工、平成18年4月下旬に取得の予定です。