

平成 17 年 8 月 29 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

## 資産の取得に関するお知らせ(シーフォートスクエア/センタービルディング)

本投資法人は、平成 17 年 8 月 29 日付で、下記の資産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： 不動産信託受益権 後記 3.ご参照  
資産名称： シーフォートスクエア/センタービルディング  
取得価格： 18,000,000,000 円 (消費税及び地方消費税をそれぞれ含みません。)  
取得予定日： 平成 17 年 9 月 30 日 (信託受益権の準共有持分の 50%)  
平成 18 年 4 月 28 日 (残余の信託受益権準共有持分の 50%)  
売主： オリックス株式会社  
取得資金： 借入金および新投資口の発行により調達する資金(予定)

#### 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及び方針に基づき、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。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。

#### 市況

東京都心のオフィスマーケットは、景気回復を背景とした増床、拡張などの前向きな動きが見られ、明るさを増してきました。2005 年 7 月末の平均空室率は前月より 0.27 ポイント改善して 4.76% となり(三鬼商事株式会社調べによる)、需給改善が進むものと予測されます。平均賃料の反転には至っておりませんが、テナント企業の中にはコストよりもクオリティを重視したオフィス選定を重視する企業も散見され、ハイグレードビルの一部では賃料反転の事例も聞かれるようになりました。

#### 当該取得予定資産

当該取得予定資産は、敷地 2 万 2 千平方メートルの中にホテル、劇場、オフィスビル、分譲マンション、商業施設等を備えたシーフォートスクエアにあり、今回取得対象となるのはオフィスビル 3 棟のうち中央に位置する一棟と商業施設および駐車場です。シーフォートスクエアは天王洲アイルのランドマークと言える施設で、東京モノレール線「天王洲アイル」駅に直結。羽田空港まで直通 18 分のアクセスであることに加え、JR 埼京

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び新投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧くださいの上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

線との相互乗り入れ中である東京臨海高速鉄道りんかい線「天王洲アイル」駅からも徒歩 3 分と、渋谷、新宿、池袋方面へのアクセスも良好です。

天王洲エリアには 1 フロアの面積が広く、グレードの高いオフィスビルが多いことから、シティーグループ、ナイキ、ヒューレットパッカード等、外資系企業の日本本部や日本航空、JTB などの大手企業本社が多数存在しています。当該取得予定資産のオフィス部分もフロア面積約 300 坪を有し、また品川駅界隈の新築オフィスビルと比較しても一定の競争力を有する設備等を備えています。

オフィス棟および劇場棟の 1～2 階部分は天王洲エリアで最大規模を誇る 30 を超えるカフェ、レストラン、ショップが軒を連ねる商業施設となっています。近隣には総戸数 2,000 戸超の日本最大級の分譲マンションが建設中のほか、周辺地域においてもタワー型マンションの建設ラッシュとなっており、居住人口の増加に伴う集客力アップが期待されます。

建物周辺は、シーフォートスクエア全体を取り囲むようにウッドデッキの遊歩道が配され、ウォーターフロントの落ち着いた雰囲気の中に高級感と文化の香りが漂うスポットとなっています。東京のウォーターフロント再開発の進行に伴い、今後の資産価値の向上が期待できる物件であると判断いたしました。

### 3. 取得予定資産の概要

#### 1) 不動産の概要

物件の名称	シーフォートスクエア / センタービルディング
所在地(住居表示)	東京都品川区東品川二丁目 3 番 12 号外
用途(登記簿上)	事務所・店舗・駐車場
面積(登記簿上)	土地 17,189.24 m <sup>2</sup> のうち持分 1 千万分の 4,142,932 建物 146,697.51 m <sup>2</sup> (全体の延床面積) うち OJR 所有予定部分は次の通り 事務所部分 25,731.35 m <sup>2</sup> 店舗部分 5,026.33 m <sup>2</sup> 駐車場部分 10,480.55 m <sup>2</sup> のうち 77.67664% 付属建物 36.10 m <sup>2</sup> 合 計 38,934.71 m <sup>2</sup>
構造(登記簿上)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根ガラス板・鉄板葺 地下 2 階付地上 30 階建
建築年月日(登記簿上)	1992 年 6 月 1 日
信託受託者	三菱信託銀行株式会社
現受益権者	オリックス株式会社
鑑定評価額	鑑定評価額 : 18,000,000,000 円 価格時点 : 平成 17 年 8 月 1 日 鑑定評価業者 : 株式会社中央不動産鑑定所
交通	東京モノレール「天王洲アイル」駅から徒歩 1 分 東京臨海高速鉄道りんかい線「天王洲アイル」駅から徒歩 3 分
用途制限等	商業地域(建蔽率 80%、容積率 500%) 防火地域・高度指定無し・地区計画区域(東品川二丁目地区計画)
駐車場	466 台(平面自走式 50 台 機械式 416 台) うち共有持分 7,767,644 / 10,000,000
<p>ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び新投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。</p>	

施工	鹿島建設株式会社
設計・監理	株式会社アール・アイ・エー
オフィスフロア	OA フロア:H = 100 mm 床荷重:300 kg / m <sup>2</sup> カード式機械警備システム
エレベータ設備	乗用(8台) 人荷兼用(1台)
天井高	基準階 2,600mm

## 2) テナントの内容(平成 17 年 9 月末日予定)

テナントの総数	40
総賃貸面積	19,785.49 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	22,194.96 m <sup>2</sup>
直近の稼働率	89.1%

(注 1.) テナントは事務所および商業部分のみに関するもので、駐車場に関するものは含んでおりません。

(注 2.) 上記テナントの内容に関する数値は、平成 17 年 5 月 31 日現在において締結済みの賃貸借契約に基づいて算出した平成 17 年 9 月 30 日時点での予定数値を記載しております。

## 4. 取得先の概要

名称	オリックス株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号
設立	昭和 39 年 4 月 17 日
主要株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 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	本投資法人の資産運用会社の株主(議決権割合 100%)であり、利害関係人等(投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める)に該当します。 本日付「利害関係人等との取引に関するお知らせ」を併せてご覧下さい。

## 5. 取得の日程(予定)

平成 17 年 8 月 29 日	信託受益権売買契約書締結
平成 17 年 9 月 30 日	第 1 回 信託受益権準共有持分(持分割合:50%)引渡し
平成 18 年 4 月 28 日	第 2 回 残余の信託受益権共有持分(持分割合 50%)引渡し

注) なお、平成 18 年 4 月 28 日の第 2 回引渡し後、信託契約を解除する予定です。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び新投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

## 6. 今後の見通し

当該取得に伴う影響を折り込んだ第8期(平成17年9月1日～平成18年2月28日)収支予想については、本日付「平成17年8月期及び平成18年2月期の各運用状況の予想の修正に関するお知らせ」を併せてご覧下さい。

### 参考資料

- I. 対象運用不動産外観写真、地図
- II. 鑑定評価書概要
- 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、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意: この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び新投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

## I. 対象運用不動産外観写真、地図

### 外観写真



### 地図



ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び新投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧くださいの上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

## II. 鑑定評価書概要

### 1. 鑑定評価額

鑑定評価額	: 18,000,000,000 円
価格時点	: 平成 17 年 8 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

(1)積算価格 : 12,840,000,000 円

#### (2)収益価格

・DCF 法	: 18,000,000,000 円
割引率	: 4.8%
ターミナルキャップレート	: 5.6%
・直接還元法	: 20,980,000,000 円
還元利回り	: 5.1%

### 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。

<u>単位:百万円</u>	1年目	2年目
[総収入]		
賃料(共益費込)	1,852	1,873
空室損失	73	66
-----		
<b>総収入(a)</b>	<b>1,778</b>	<b>1,807</b>
[総費用]		
管理・維持費	343	330
水光熱費	340	341
公租公課	205	205
その他費用	20	122
-----		
<b>総費用(b)</b>	<b>909</b>	<b>1,000</b>
=====		
<b>NOI (c=a-b)</b>	<b>868</b>	<b>806</b>

\* 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(日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社)に基づく、今後12年間の修繕費用は、967,238千円です。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び新投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

### 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	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	1.7	
		日交一番町ビル	平成13年12月1日	3,900	2.0	
		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	2.4	
		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	0.7	
		ランディック赤坂ビル	平成14年1月10日	11,580	6.0	
		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	1.1	
		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	2.2	
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	3.9	
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	2.7	
	<b>東京都心3区計</b>				<b>59,036</b>	<b>30.8</b>
	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	2.9	
		東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	2.7	
		日交元代々木ビル	平成13年12月1日	5,091	2.7	
		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	
		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	
		オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	5.0	
		オリックス新宿ビル	平成15年9月29日	8,300	4.3	
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月下旬(予定)	8,020	4.2	
		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	4.7
				平成18年4月28日	9,000	4.7
		<b>その他東京23区計</b>				<b>68,740</b>
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	1.1	
		エクセレント川崎ビル	平成16年4月27日	4,130	2.2	
<b>東京周辺都市部計</b>				<b>6,330</b>	<b>3.3</b>	
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	2.3		
	第三松豊ビル	平成17年3月1日	13,600	7.1		
	ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	2.9		
	ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	5.2		
	<b>その他地域計</b>				<b>33,700</b>	<b>17.6</b>
<b>事務所計</b>				<b>167,806</b>	<b>87.5</b>	
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	1.3	
		<b>東京都心3区計</b>			<b>2,548</b>	<b>1.3</b>
	その他東京23区	CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	1.3	
		<b>その他東京23区計</b>			<b>2,435</b>	<b>1.3</b>
<b>商業計</b>				<b>4,983</b>	<b>2.6</b>	
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	
		<b>東京都心3区計</b>			<b>1,219</b>	<b>0.6</b>
	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	1.2	
<b>その他東京23区計</b>				<b>2,832</b>	<b>1.5</b>	
<b>住宅計</b>				<b>4,051</b>	<b>2.1</b>	
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	7.8	
		<b>東京周辺都市部計</b>			<b>15,040</b>	<b>7.8</b>
<b>その他計</b>				<b>15,040</b>	<b>7.8</b>	
<b>総計</b>				<b>191,880</b>	<b>100.0</b>	

#### 新規取得物件

- (注.1) 上表は、既に売却を決定している運用不動産を除いて作成しております。また、「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、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月末日竣工の予定で、平成18年4月下旬に取得の予定です。
- (注.5) 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、残りの50%を平成18年4月28日に、それぞれ取得することを予定しております。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び新投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項)をご覧くださいの上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

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	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	
		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	
	<b>東京都心3区 計</b>			<b>59,036</b>	<b>34.0</b>	
	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	
		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	
		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	
		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	
		<b>その他東京23区 計</b>			<b>50,740</b>	<b>29.2</b>
		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	
	<b>東京周辺都市部 計</b>			<b>6,330</b>	<b>3.6</b>	
	その他地域	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		
<b>その他地域 計</b>				<b>33,700</b>	<b>19.4</b>	
<b>事務所 計</b>			<b>149,806</b>	<b>86.2</b>		
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	
		<b>東京都心3区 計</b>		<b>2,548</b>	<b>1.5</b>	
	その他東京23区	CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	1.4	
		<b>その他東京23区 計</b>		<b>2,435</b>	<b>1.4</b>	
<b>商業 計</b>			<b>4,983</b>	<b>2.9</b>		
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	
		<b>東京都心3区 計</b>		<b>1,219</b>	<b>0.7</b>	
	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	
<b>その他東京23区 計</b>		<b>2,832</b>	<b>1.6</b>			
<b>住宅 計</b>			<b>4,051</b>	<b>2.3</b>		
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	
		<b>東京周辺都市部 計</b>		<b>15,040</b>	<b>8.6</b>	
<b>その他 計</b>			<b>15,040</b>	<b>8.6</b>		
<b>総計</b>			<b>173,880</b>	<b>100.0</b>		

(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月末日竣工の予定で、平成18年4月下旬に取得の予定です。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び新投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項)をご覧くださいの上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。