

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(オリックス品川ビル)

本投資法人は、平成 20 年 6 月 16 日付で下記の通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(所有権)
資産名称 : オリックス品川ビル
取得価格 : 15,200,000,000 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 20 年 6 月 27 日
売主 : オリックス不動産株式会社
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および中長期的な安定分配を図る観点より取得を決定いたしました。なお、物件の取得に際し、特に以下の点を評価いたしました。

(1) 地域

本物件の位置する品川駅東口エリアは、近年、大規模再開発が実施され、また、平成 15 年 10 月の東海道新幹線「品川」駅の開業もあり、大規模な複合ビル集積地として飛躍的な発展を遂げたエリアです。JR 線や京浜急行線の利用による近距離移動だけでなく、新幹線や羽田空港を利用した遠距離移動も容易であるという交通アクセスの良さ、エリアの知名度、イメージの目覚ましい向上を背景に、オフィス立地としての評価が高まっています。また、今後も更なる発展が期待できることから、長期にわたって安定したテナント需要が見込まれるエリアです。

(2) 当該取得予定資産

本物件は、新幹線をはじめとする 6 路線が利用可能な「品川」駅より徒歩 3 分と優れたロケーションを誇ります。平成 18 年 6 月竣工の築浅物件であり、個別空調、OA フロア、24 時間セキュリティシステム等の高いスペックを有するとともに、基準階において約 190 坪の貸室面積を備えており、オフィスエリアとして人気の高い品川エリアにおいても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	オリックス品川ビル
所在地(住居表示)	東京都港区港南二丁目5番3号
用途(登記簿上)	事務所、店舗、診療所、駐車場
面積(登記簿上)	土地 1,253.38 m ² 建物 7,859.00 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9階建
竣工(登記簿上)	平成18年6月14日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者	オリックス不動産株式会社
取得価額	15,200,000,000円(消費税および地方消費税を除く)
鑑定評価額	15,300,000,000円
価格時点	平成20年6月1日
鑑定評価機関	財団法人 日本不動産研究所
取得予定年月日	平成20年6月27日
交通	JR線「品川」駅より徒歩3分
用途制限等	商業地域(建蔽率100%、容積率600%)、防火地域 他
設計	鹿島建設株式会社
構造設計	鹿島建設株式会社
施工	鹿島建設株式会社
建築確認機関	財団法人日本建築センター
主な設備・仕様等	[基準階貸室面積] 約630 m ² (約190坪) [天井高] 2,750 mm + OA床 [エレベーター] 3基(積載荷重 各1,150kg) [駐車場] 26台 [その他] 個別空調、24時間対応セキュリティシステム
耐震性に関する事項	PML11% (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	7 (駐車場を除く、平成20年6月16日現在)
年間想定運営収益	673百万円 鑑定評価書記載の収益還元法(DCF法)上の初年度の運営収益であり、オリックス不動産投資法人もしくはオリックス・アセットマネジメント株式会社の予想数値ではありません。
敷金・保証金	514百万円 (駐車場を除く、平成20年6月16日現在)
総賃貸面積	5,618.88 m ² (平成20年6月16日現在)
総賃貸可能面積	5,618.88 m ² (平成20年6月16日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成20年6月16日現在)

4. 取得先の概要

(平成 20 年 6 月 13 日現在)

商号	オリックス不動産株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号
代表者	代表取締役 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 等
本投資法人又は資産運用会社との関係	資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が出資する会社であり、資産運用会社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)	オリックス品川ビル (東京都港区港南二丁目 5 番 3 号)
前所有者(前受益者)の状況	
会社名	オリックス不動産株式会社
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 6 月竣工)
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 20 年 6 月 16 日 取得決定
平成 20 年 6 月 16 日(予定) 契約書締結
平成 20 年 6 月 27 日(予定) 物件引渡し

9. 今後の見通し

当該取得による平成20年8月期(平成20年3月1日～平成20年8月31日)および平成21年2月期(平成20年9月1日～平成21年2月28日)の運用状況への影響は軽微であり、平成20年8月期および平成21年2月期の運用状況の予想に変更はございません。

参考資料

- I. 本物件の写真、地図
- II. 鑑定評価書等概要
- III. 本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

・本物件の不動産写真、地図



・鑑定評価書等概要

1. 鑑定評価額

鑑定評価額 : 15,300,000,000 円
価格時点 : 平成 20 年 6 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 : 13,500,000,000 円
(2) 収益価格
D C F 法 : 15,100,000,000 円 (割引率 : 3.7%、最終還元利回り : 4.1%)
直接還元法 : 15,400,000,000 円 (還元利回り : 4.0%)

3. 想定収支

以下の数値は、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の年度収支であり、オリックス不動産投資法人若しくはオリックス・アセットマネジメント株式会社の予想数値ではありません。

(百万円)

運営収益 (a-b)	730
a. 潜在総収益	758
b. 空室等損失	28
運営費用 (c+d+e+f)	122
c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	84
d. 公租公課	35
e. 損害保険料	1
f. その他費用	1
運営純収益 (-)	607
一時金の運用益	12
資本的支出	5
純収益 (+ -)	614

4. 長期修繕費用(見込み)

エンジニアリングレポート(日本管財株式会社)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は 22,520 千円です。

・本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	1.3	
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	1.5	
		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	0.7	
		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	1.0	
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.7	
		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	1.3	
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	1.6	
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	2.9	
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	2.0	
		オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日 平成18年12月4日	21,860	8.3	
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	4.0	
		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	5.8	
		東京都心3区 計			90,702	34.6
		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	2.1
	東陽MKビル		平成13年12月1日	5,270	2.0	
	ラウンドクロス元代々木		平成13年12月1日	5,091	1.9	
	ラウンドクロス西新宿		平成13年12月1日	2,650	1.0	
	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	0.6	
	オリックス池袋ビル		平成15年4月18日	9,577	3.6	
	オリックス新宿ビル		平成15年9月29日	8,300	3.2	
	ラウンドクロス新宿		平成18年4月28日	8,020	3.1	
	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 平成18年4月28日	18,000	6.9	
	ラウンドクロス蒲田		平成18年3月1日	5,640	2.1	
	ラウンドクロス新宿5丁目		平成19年4月26日	4,500	1.7	
	KN自由が丘プラザ		平成19年5月30日	3,110	1.2	
	エス・ティー・ワールドビル		平成20年3月28日	3,500	1.3	
	その他東京23区 計			85,490	32.6	
	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	1.6	
		首都圏その他地域 計			6,330	2.4
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.7		
	ラウンドクロス心斎橋	平成17年3月1日	13,600	5.2		
	ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	2.1		
	ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	3.8		
	ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	3.2		
	その他地域 計			42,200	16.1	
事務所 計			224,722	85.6		
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	1.5	
		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	3.7	
		首都圏その他地域 計			13,600	5.2
	物流施設 計			13,600	5.2	
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	1.0	
		東京都心3区 計			2,548	1.0
	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
商業 計			4,983	1.9		
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	5.7	
		首都圏その他地域 計			15,040	5.7
	ホテル 計			15,040	5.7	
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	0.5	
		東京都心3区 計			1,219	0.5
	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	0.9	
		その他東京23区 計			2,832	1.1
住宅 計			4,051	1.5		
総計			262,396	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。