

平成 14 年 9 月 30 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 廣瀬 駒雄
(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 藪 直人
TEL. 03-3435-3285

資産の取得に関するお知らせ（サニービル）

当投資法人は、平成 14 年 9 月 30 日、下記のとお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

- (1) 取得資産：不動産（土地及び建物の所有権）
- (2) 資産名称：サニービル
- (3) 取得価格：5,300 百万円
- (4) 取得予定日：平成 14 年 9 月 30 日
- (5) 売主：株式会社 シーエスケイ
- (6) 取得資金：自己資金及び借入金による（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、東京都区部におけるポートフォリオの充実を図るために取得を行う予定です。なお、本物件の取得決定に際して、特に以下の点を評価いたしました。

（本物件の評価）

西新宿エリアの賃貸市況は、足下の景況感を反映して需給環境が悪化している。特に既存大型ビルは空室が大幅に増加してきており、賃料の下落が進んでいる。また、今後も「2003 年問題」の影響が予想され市況の好転は短期的に望みがたい。

本物件についても、市況軟化の影響は免れ得ないものの、(1) 新宿駅5分的好立地として利便性が高く、(2) 青梅街道に面しており、商業系テナントの出店意欲が強いエリアである、ことから、その影響は軽微なものにとどまるものと考えられ、近接の同クラスのオフィスビルについても、空室が発生しても比較的早い時期で次のテナントが決定している。

また、好立地の視認性の高いビルであるため、特に学校法人や看板告知を重要視するテナントにとっては格好の物件であり、テナントリーシング次第で一定の成果を上げ得るものと評価できる。

更に、後述の通り、本物件取得後3年間、売主との間でマスターリース契約(定期借家契約)を締結する予定であり、短期的にキャッシュフローの安定性は非常に高いものになっている。

3. 取得資産の内容

(投資不動産の内容)

物件の名称	サニービル
所在地(住居表示)	東京都西新宿7-11-1
用途(登記上の表示のうち主要なものを記載)	事務所
面積(登記簿上)	土地 911.54 m ² 建物 7,316.40 m ² (延床)
構造(登記簿上)	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下2階付10階建
建築時期(登記簿上)	1995年9月
所有・それ以外の別	所有権
取得価格	5,300,000,000円
鑑定評価額(内示額) 正式な鑑定評価額は後日開示いたします。	株式会社谷澤総合鑑定所による内示額。 鑑定評価額: 5,486,000,000円 収益還元法、価格時点2002年9月30日
取得予定日	2002年9月30日
その他特筆すべき事項(抵当権の状況等)	無し

(テナントの内容)

専用面積4,635.55 m²のうち、2,156.47 m²を売主が自社利用。

テナントの総数	3
総賃貸面積(自社利用部分含む)	3,484.88 m ²
総賃貸可能面積(専用面積)	4,635.55 m ²
直近の稼働率	75.2%

なお、売買契約締結時に、売主との間で、下記内容のマスターリース契約を締結する予定としております。

貸 主: オリックス不動産投資法人

借 主: 株式会社シーエスケイ

賃貸借期間: 平成14年10月1日から平成17年9月30日(3年間)

賃貸対象床面積: 4,272.24 m²(専用面積) 1階店舗を除く。

月額契約賃料: 33,599,020円(共益費込み) 敷金: 290,760,750円

4. 取得先の概要

商号	株式会社シーエスケイ
本店所在地	東京都西新宿2丁目6番1号
代表者	青園 雅紘
資本の額	690億2,900万円(2002年3月31日現在)
主な事業の内容	情報処理サービス業
当法人との関係	無

5. 取得の日程

平成14年9月30日 取得を決定
平成14年9月30日 契約書締結
平成14年9月30日 物件引渡し
平成14年11月 最終決裁日(期日未定)

6. 参考資料

- 対象物件 外観写真
- 本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、国土交通省建設専門紙記者会

- 対象物件 外観写真



本件取得後の運用資産一覧

		取得時期	取得価格	投資比率	
事務所	都心3区	赤坂協和ビル	2001/12/1	2,087	1.99%
		青山サンクレストビル	2001/12/1	3,356	3.20%
		アセンド神田	2001/12/1	670	0.64%
		日交一番町ビル	2001/12/1	3,900	3.72%
		VX茅場町ビル	2001/12/1	880	0.84%
		ダヴィンチ白金台	2001/12/21	1,300	1.24%
		ダヴィンチ東日本橋	2001/12/21	1,720	1.64%
		ダヴィンチ赤坂見附	2001/12/21	1,650	1.57%
		ダヴィンチ芝2	2001/12/21	707	0.67%
		ダヴィンチ青山	2001/12/21	4,529	4.32%
		ランディック赤坂ビル	2002/1/10	11,580	11.04%
		ランディック第2赤坂ビル	2002/1/10	2,624	2.50%
		ランディック第3赤坂ビル	2002/1/10	698	0.67%
		ランディック第2三田ビル	2002/1/10	1,748	1.67%
		芝大門ビル	2002/1/10	2,195	2.09%
		ランディック永井ビル	2002/1/10	3,378	3.22%
	ランディック南麻布ビル	2001/12/21	1,394	1.33%	
	都心3区計			44,416	42.33%
	その他東京23区	キャロットタワー	2001/12/1	5,479	5.22%
		センターまちや	2001/12/1	610	0.58%
		東陽MKビル	2001/12/1	5,270	5.02%
		日交元代々木ビル	2001/12/1	5,091	4.85%
		日交神楽坂ビル	2001/12/1	1,600	1.53%
		ラウンドクロス西新宿	2001/12/1	2,650	2.53%
		ダヴィンチ五反田	2001/12/21	587	0.56%
		DT外苑	2001/12/21	2,430	2.32%
		ダヴィンチ木場	2001/12/21	2,450	2.34%
ダヴィンチ早稲田		2001/12/21	1,628	1.55%	
ダヴィンチ代々木		2001/12/21	1,473	1.40%	
ランディック五反田	2002/1/10	2,113	2.01%		
サニービル		2002/9/30	5,300	5.05%	
その他東京23区計			36,681	34.96%	
東京周辺都市部	ネオシティ三鷹	2001/12/1	2,200	2.10%	
東京周辺都市部計			2,200	2.10%	
その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	2001/12/1	883	0.84%	
	オー・エックス大津ビル	2001/12/1	181	0.17%	
その他地域計			1,064	1.01%	
事務所計			84,361	80.41%	
住宅	都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	2001/12/1	1,219	1.16%
		都心3区計		1,219	1.16%
	その他東京23区	グランドメゾン白山	2001/12/1	455	0.43%
		ソネット上池袋	2001/12/1	2,377	2.27%
その他東京23区計			2,832	2.70%	
住宅計			4,051	3.86%	
その他	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	2001/12/1	438	0.42%
		その他東京23区計		438	0.42%
	東京周辺都市部	クロスゲート	2002/1/10	15,040	14.34%
		東京周辺都市部計		15,040	14.34%
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	2001/12/1	498	0.47%
		オー・エックス岐阜ビル	2001/12/1	528	0.50%
その他地域計			1,026	0.98%	
その他計			16,504	15.73%	
総合計			104,916	100.00%	