

各位

不動産投信発行者名
オリックス不動産投資法人
代表者名 執行役員 牟田 興一郎
(コード番号 8954)

投資信託委託業者名
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(ラウンドクロス新宿5丁目)

平成 18 年 3 月 27 日付「資産の取得に関するお知らせ」にて、本投資法人による取得を予定しておりましたラウンドクロス新宿5丁目につきまして、本日付で取得日が確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 : ラウンドクロス新宿5丁目
取得価格 : 4,500,000,000 円 (消費税および地方消費税をそれぞれ含みません。)
取得日 : 平成 19 年 4 月 26 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 : 契約時 約 5% ・ 引渡時 約 95%

オリックス不動産株式会社は、平成 19 年 4 月 17 日付でオリックス・リアルエステート株式会社より社名変更を行いました。

2. 取得資産の内容

物件の名称	ラウンドクロス新宿5丁目
所在地(住居表示)	東京都新宿区五丁目17番5号
用途(登記簿上)	事務所・店舗
面積(登記簿上)	土地 540.38 m ² 建物 4,447.82 m ² (延床面積)
構造(登記簿上)	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
建設時期(登記簿上)	平成 18 年 10 月 18 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	4,500,000,000 円(消費税および地方消費税を除く)
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
鑑定評価額	鑑定評価額 : 5,030,000,000 円 価格時点 : 平成 19 年 4 月 1 日 鑑定評価機関 : 森井総合鑑定株式会社

取得年月日	平成 19 年 4 月 26 日
交通	東京メトロ、都営地下鉄「新宿三丁目」駅 徒歩 3 分、 都営地下鉄「東新宿」駅 徒歩 7 分、JR「新宿」駅 徒歩 9 分 平成 20 年 6 月開業予定の東京メトロ副都心線「新宿三丁目」駅の 地下道に直結
用途制限等	商業地域(建蔽率 100%、容積率 800%)
駐車場	機械式 8 台(うち身障者用 1 台)、荷捌き 1 台
設計	株式会社 INA 新建築研究所
構造設計	株式会社 INA 新建築研究所
施工	清水建設株式会社
建築確認機関	行政および日本 ERI 株式会社
主な設備・仕様等	個別空調、OA フロア、24 時間対応セキュリティシステム 他
床荷重	500 kg/m ² (2~10 階の一部ヘビーデューティーゾーン: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)
基準階貸室面積	2 階 ~ 5 階 : 291.40 m ² (88.14 坪) 6 階 ~ 9 階 : 291.02 m ² (88.03 坪)
耐震性に関する事項	PML12% (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	4 (平成 19 年 4 月 24 日現在)
年間想定賃料収入 (共益費込)	266 百万円 鑑定評価書記載の収益還元法(DCF 法)上の初年度の想定収支であり、本投資法人若しくは投資信託委託業者の予想数値ではありません。詳細は、「参考資料 . 鑑定評価書等概要」をご参照ください。
総賃貸面積	2,012.24 m ² (平成 19 年 4 月 24 日現在)
総賃貸可能面積	3,089.29 m ²
直近の稼働率	65.1% (平成 19 年 4 月 24 日現在)

4. 取得先の概要

平成 19 年 4 月 24 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	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 他
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	投資信託委託業者の唯一の株主であるオリックス株式会社が出資する会社であり、投資信託委託業者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)	ラウンドクロス新宿 5 丁目 (東京都新宿区五丁目 17 番 5 号)
前所有者の状況	
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	投資信託委託業者の親会社の 100%出資会社
取得経緯・理由等	開発目的(平成 18 年 10 月新築)
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：契約時約 5%、引渡時約 95%

8. 取得の日程

平成 18 年 3 月 27 日 取得決定
平成 18 年 3 月 27 日 契約書締結
平成 19 年 4 月 26 日 物件引渡し

9. 今後の見通し

当該取得に伴う影響を織り込んだ平成19年8月期(平成19年3月1日～平成19年8月31日)収支予想は、平成19年2月期(平成18年9月1日～平成19年2月28日)決算短信をご覧ください。

参考資料

- I. 対象運用不動産写真、地図
- II. 鑑定評価書等概要
- III. 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、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会



・鑑定評価書等概要

1. 鑑定評価額

鑑定評価額 : 5,030,000,000 円
価格時点 : 平成 19 年 4 月 1 日
鑑定評価業者 : 森井総合鑑定株式会社

2. 試算価格

積算価格 : 2,910,000,000 円
収益価格
・DCF 法 : 4,980,000,000 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 : 5,080,000,000 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。

<u>単位:百万円</u>	1年目	2年目
賃料(共益費込)	274	288
その他収入	20	20
潜在総収入	295	309
空室損失	29	15
総収益	266	293
管理・維持費	43	39
公租公課	21	21
その他費用	0	0
総費用	65	60
賃貸純収益(NOI)(総収益-総費用)	200	233
一時金運用益(a)	5	5
大規模修繕費(b)	2	2
純収益(NCF)(NOI + a - b)	203	236

* 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。

4. 長期修繕費用(見込み)

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38,390千円です。

・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	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	1.7
		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	2.0
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	0.7
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.8
		ラウンドクロス南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	0.6
		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	3.3
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	2.3
		オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日	8,744	3.9
			平成18年12月4日	13,116	5.9
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	4.7
	東京都心3区計			77,031	34.4
	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	2.4
		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	4.3
		オリックス新宿ビル	平成15年9月29日	8,300	3.7
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	3.6
		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	4.0
			平成18年4月28日	9,000	4.0
		ラウンドクロス蒲田	平成18年3月1日	5,640	2.5
		*ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日(予定)	4,500	2.0
	その他東京23区計			78,880	35.2
東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	1.0	
	ラウンドクロス川崎	平成16年4月27日	4,130	1.8	
	東京周辺都市部計			6,330	2.8
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	2.0	
	ラウンドクロス心斎橋	平成17年3月1日	13,600	6.1	
	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	4.5	
	その他地域計			33,700	15.0
事務所計			195,941	87.5	
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	1.1
		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	2.2	
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	0.5
		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	6.7
		東京周辺都市部計			15,040
ホテル計			15,040	6.7	
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	4,000	1.8
		東京周辺都市部計			4,000
その他計			4,000	1.8	
総計			224,015	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。