

平成 19 年 5 月 17 日

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（KN自由が丘プラザ）

本投資法人は、平成 19 年 5 月 17 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 : KN自由が丘プラザ

取得価格 : 3,110,000,000 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 19 年 5 月 30 日

売主 : 株式会社ケン・コーポレーション

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。

地域・立地

本物件の位置する自由が丘は、雑貨・ファッション・カフェ等の商業施設が集積するエリアです。商業地でありながら人口密度、人口増加率が高いことに加え、田園調布、成城といった高級住宅街が至近に位置していることから、潤沢な商圈を有しており、安定したテナント需要が見込まれます。

当該取得予定資産

本物件は、1 日平均乗降客数が 12 万人を超える東急東横線・大井町線「自由が丘」駅より徒歩 3 分と、優れたロケーションを誇ります。また、小規模な物件が多い同エリアにおいて、低層階は 80 坪、その他の階についても 60 坪を越える貸室面積を備えた本物件は、希少な物件であり、エリアにおける高い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	KN自由が丘プラザ
所在地(住居表示)	東京都目黒区自由が丘二丁目 13 番 6 号
用途(登記簿上)	事務所・店舗
面積(登記簿上)	土地 575.54 m ² 建物 1,272.60 m ² (延床面積)
構造(登記簿上)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
建設時期(登記簿上)	平成 13 年 12 月 13 日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者	株式会社ケン・コーポレーション
取得価額	3,110,000,000 円(消費税および地方消費税を除く)
鑑定評価額	3,110,000,000 円
価格時点	平成 19 年 5 月 7 日
鑑定評価機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
取得予定年月日	平成 19 年 5 月 30 日
交通	東急東横線・大井町線「自由が丘」駅 徒歩 3 分
用途制限等	商業地域(建蔽率 80%、容積率 400%)、高度・日影規制無し、防火地域、自由が丘南口地区地区計画
設計	株式会社グローバルエンヴァイロメントシンクタンク
構造設計	テクノインターフェイス株式会社
施工	三井住友建設株式会社
建築確認機関	行政
床荷重	300kg/m ²
貸室面積	1 階: 約 281 m ² (約 85 坪) 2 階: 約 291 m ² (約 88 坪) 3~5 階: 約 219 m ² (約 66 坪)
耐震性に関する事項	PML14% (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	5
年間想定賃料収入(共益費込)	158 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。
敷金・保証金	154 百万円
総賃貸面積	1,231.44 m ²
総賃貸可能面積	1,231.44 m ²
直近の稼働率	100%

4. 取得先の概要

平成 19 年 5 月 17 日現在

商号	株式会社ケン・コーポレーション
本店所在地	東京都港区西麻布一丁目 2 番 7 号
代表者	田中 健介
資本の額	380 百万円
大株主	個人、他 (開示について同意を得られていないため、非開示としております。)
主な事業の内容	・日本人向・外国人向住居、オフィスの賃貸仲介 ・都内近郊の高級不動産、海外不動産の売買仲介 ・企画・管理など不動産に関する総合的コンサルティング業務 ・土地及びその定着物、地上権、土地及びその定着物の賃借権を目的とする信託契約に基づく信託受益権の販売、その代理又は媒介の全て
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

5. 媒介の概要

本物件の取得にあたっては、本投資法人又は投資信託委託業者とは関係のない第三者を媒介人とする媒介契約を締結しておりますが、媒介人より社名、媒介報酬等を開示することにつき同意を得られていないため、社名、媒介報酬等について非開示としております。

6. 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%

7. 取得の日程

平成 19 年 5 月 17 日 取得決定
平成 19 年 5 月 18 日 契約書締結
平成 19 年 5 月 30 日 物件引渡し

8. 今後の見通し

当該取得による平成19年8月期(平成19年3月1日～平成19年8月31日)の運用状況への影響は軽微であり、平成19年8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. 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

. 対象運用不動産写真、地図



・鑑定評価書等概要

1. 鑑定評価額

鑑定評価額 : 3,110,000,000 円
価格時点 : 平成 19 年 5 月 7 日
鑑定評価業者 : 株式会社ヒロ&リーエスネットワーク

2. 試算価格

積算価格 : 1,770,000,000 円
収益価格
・DCF 法 : 3,110,000,000 円 (割引率 : 4.1%、ターミナルキャップレート : 4.3%)
・直接還元法 : 3,220,000,000 円 (還元利回り : 4.1%)

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)	144	144
その他収入	18	21
空室損失	-4	-2
潜在総収益I(a)	158	163
管理・維持費	17	18
公租公課	5	5
その他費用	0	0
総費用合計(b)	23	24
有効総収益 (c=a-b)	134	139
資本的支出(d)	-0	-0
正味純収益 (e=c-d)	134	139

* 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(株式会社三菱地所設計)に基づく、今後12年間の修繕費用は21,890千円です。

・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	平成13年12月21日	1,394	0.6
		ラウンドクロス赤坂	平成14年1月10日	2,624	1.2
		ランディック第2三田ビル	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
		ラウンドクロス築地	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	1.8
		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	3.8
			平成18年12月4日	13,116	5.8
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	4.6
	東京都心3区 計			77,031	33.9
	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	2.3
		日交元代々木ビル	平成13年12月1日	5,091	2.2
		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	0.6
		オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	4.2
		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	3.5
		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	4,500	2.0
		*KN自由が丘プラザ	平成19年5月30日(予定)	3,110	1.4
その他東京23区 計			81,990	36.1	
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	6.0	
	ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	2.4	
	ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	4.4	
	その他地域 計			33,700	14.8
事務所 計			199,051	87.6	
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	1.1
	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	1.1
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	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	1.0
		その他東京23区 計		2,832	1.2
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	6.6
		東京周辺都市部 計		15,040	6.6
	ホテル 計			15,040	6.6
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	1.8
	その他 計			4,000	1.8
総計			227,125	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。