

平成 16 年 12 月 14 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

資産の譲渡に関するお知らせ

(日交神楽坂ビル・ウエストサイド五反田・ランディック五反田ビル)

本投資法人は、平成 16 年 12 月 14 日、下記の通り資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。なお、譲渡日については、本年 12 月 17 日を予定しております。

記

1) 譲渡の概要(予定)

譲渡資産 : 不動産(但し不動産を信託後、信託受益権を譲渡)
資産の名称: 日交神楽坂ビル・ウエストサイド五反田・ランディック五反田ビル
取得日 : 日交神楽坂ビル 平成 13 年 12 月 1 日
ウエストサイド五反田 平成 13 年 12 月 21 日
ランディック五反田ビル 平成 14 年 1 月 10 日
帳簿価額(平成 16 年 8 月末日現在) : 4,222,064 千円
(内訳)日交神楽坂ビル 1,549,546 千円
ウエストサイド五反田 579,249 千円
ランディック五反田ビル 2,093,269 千円
譲渡価格 : 4,340,000 千円
(但し、固定資産税、都市計画税相当額等の精算分および消費税を除く。)
(内訳)日交神楽坂ビル 1,627,000 千円
ウエストサイド五反田 578,000 千円
ランディック五反田ビル 2,135,000 千円
譲渡価格と帳簿価額(平成 16 年 8 月末日現在)の差額: 117,935 千円
(内訳)日交神楽坂ビル 77,453 千円
ウエストサイド五反田 - 1,249 千円
ランディック五反田ビル 41,730 千円
契約予定日: 2004 年 12 月 14 日
譲渡予定日: 2004 年 12 月 17 日
譲渡先 : AIG エジソン生命保険株式会社(後記 4)譲渡先の概要 参照)
仲介者 : なし(注)
譲渡方法 : 不動産を信託後、信託受益権を上記譲渡先へ譲渡。

(注)本投資法人側(売主側)の仲介者はいないため、仲介手数料は発生しません。但し、資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社に対し、資産運用委託契約に基づく報酬として譲渡価格の 0.5%に相当する金額が支払われます。

2) 譲渡の理由

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、現状および将来にわたって、ポートフォリオ全体の資産構成に与える影響、配当に与える影響、ポートフォリオ運用の効率性などを総合的に勘案し、譲渡を行うものです。

3) 譲渡予定資産の概要

1. 日交神楽坂ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区岩戸町18番地		
立地条件		都営地下鉄線「牛込神楽坂」駅から徒歩1分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		1,600百万円	鑑定評価額 (価格時点)	1,687百万円 (平成16年8月31日) 鑑定業者：株式会社谷澤総合鑑定所
土地	地積	560.76㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成4年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,261.91㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
テナントの総数		6		
総賃貸面積		2,277.00㎡		
総賃貸可能面積		2,277.00㎡		
譲渡予定日の稼働率		100%		

2. ウエストサイド五反田

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都品川区西五反田六丁目2番7号		
立地条件		東急線「不動前」駅から徒歩5分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		587百万円	鑑定評価額 (価格時点)	671百万円 (平成16年8月31日) 鑑定業者：株式会社谷澤総合鑑定所
土地	地積	613.40㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成3年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,822.33㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建		
テナントの総数		5		
総賃貸面積		1,726.56㎡		
総賃貸可能面積		1,726.56㎡		
譲渡予定日の稼働率		100%		

3. ランディック五反田ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都品川区東五反田一丁目21番13号		
立地条件		JR線「五反田」駅から徒歩2分	取得年月日	平成14年1月10日
取得価格		2,113百万円	鑑定評価額 (価格時点)	2,153百万円 (平成16年8月31日) 鑑定業者：株式会社中央不動産鑑定所
土地	地積	500.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成9年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,595.81㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
テナントの総数		1		
総賃貸面積		2,575.92㎡		
総賃貸可能面積		2,575.92㎡		
譲渡予定日の稼働率		100%		

4) 譲渡先の概要(上記1、2、3、のいずれも同一)

商号	AIG エジソン生命保険株式会社
本社所在地	東京都中央区晴海1-8-10
代表者	代表取締役社長 片岡一則
資本金	665億900万円
主な事業の内容	生命保険業
当法人との関係	なし

5) 譲渡の日程

平成16年12月14日 投資法人にて譲渡を決定

平成16年12月14日 信託受益権売買契約締結

平成16年12月17日 引渡し予定

6) 今後の見通し

本件譲渡に伴う本投資法人の平成17年2月期の運用状況への影響はありません。

参考資料

- ・ 本件譲渡後の運用不動産一覧
- ・ 本件譲渡前の運用不動産一覧

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

参考資料

本件譲渡後の運用不動産一覧

		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	1.4		
		青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	2.3		
		アセンド神田	平成13年12月1日	670	0.4		
		日交一番町ビル	平成13年12月1日	3,900	2.6		
		VX茅場町ビル	平成13年12月1日	880	0.6		
		ピサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.9		
		ラウンドクロス青山	平成13年12月21日	4,529	3.0		
		芝イーストビル	平成13年12月21日	707	0.5		
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	1.1		
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	1.2		
		ランディック南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	0.9		
		ランディック赤坂ビル	平成14年1月10日	11,580	7.8		
		ランディック第2赤坂ビル	平成14年1月10日	2,624	1.8		
		ランディック第3赤坂ビル	平成14年1月10日	697	0.5		
		ランディック第2三田ビル	平成14年1月10日	1,748	1.2		
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	1.5		
		ランディック永井ビル	平成14年1月10日	3,378	2.3		
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	2.8		
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	5.0		
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	3.5		
		東京都心3区計				61,293	41.1
		その他東京2・3区	キャロットタワー	平成13年12月1日	5,479	3.7	
			センターまちや	平成13年12月1日	610	0.4	
	東陽MKビル		平成13年12月1日	5,270	3.5		
	日交元代々木ビル		平成13年12月1日	5,091	3.4		
	日交神楽坂ビル		-	-	-		
	ラウンドクロス西新宿		平成13年12月1日	2,650	1.8		
	ピサイド木場		平成13年12月21日	2,450	1.6		
	早稲田駅前ビル		平成13年12月21日	1,628	1.1		
	ウエストサイド五反田		-	-	-		
	DT外苑		平成13年12月21日	2,430	1.6		
	代々木フォレストビル		平成13年12月21日	1,473	1.0		
	ランディック五反田ビル		-	-	-		
	サニービル		平成14年9月30日	5,300	3.6		
	オリックス池袋ビル		平成15年4月18日	9,577	6.4		
	オリックス新宿ビル		平成15年9月29日	8,300	5.6		
	その他東京2・3区計				50,258	33.7	
	東京周辺都市部		ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	1.5	
		エクセレント川崎ビル	平成16年4月27日	4,130	2.8		
東京周辺都市部計				6,330	4.2		
その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	平成13年12月1日	882	0.6			
	オー・エックス大津ビル	平成13年12月1日	181	0.1			
	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	3.0			
	その他地域計				5,563	3.7	
事務所計				123,445	82.9		
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	1.7		
		東京都心3区計			2,548	1.7	
	その他東京2・3区	オー・エックス亀戸ビル	平成13年12月1日	438	0.3		
		CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	1.6		
		その他東京2・3区計			2,873	1.9	
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	平成13年12月1日	498	0.3		
		オー・エックス岐阜ビル	平成13年12月1日	528	0.4		
その他地域計				1,026	0.7		
商業計				6,447	4.3		
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	0.8		
		東京都心3区計			1,219	0.8	
	その他東京2・3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	1.6		
	その他東京2・3区計				2,832	1.9	
住宅計				4,051	2.7		
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	10.1		
		東京周辺都市部計			15,040	10.1	
その他計				15,040	10.1		
総計				148,983	100.0		

本件譲渡前の運用不動産一覧

		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	1.4		
		青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	2.2		
		アセンド神田	平成13年12月1日	670	0.4		
		日交一番町ビル	平成13年12月1日	3,900	2.5		
		VX茅場町ビル	平成13年12月1日	880	0.6		
		ピサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.8		
		ラウンドクロス青山	平成13年12月21日	4,529	3.0		
		芝イーストビル	平成13年12月21日	707	0.5		
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	1.1		
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	1.1		
		ランディック南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	0.9		
		ランディック赤坂ビル	平成14年1月10日	11,580	7.6		
		ランディック第2赤坂ビル	平成14年1月10日	2,624	1.7		
		ランディック第3赤坂ビル	平成14年1月10日	697	0.5		
		ランディック第3赤坂ビル	平成14年1月10日	1,748	1.1		
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	1.4		
		ランディック永井ビル	平成14年1月10日	3,378	2.2		
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	2.7		
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	4.9		
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	3.4		
		東京都心3区計				61,293	40.0
		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	3.6	
			センターまちや	平成13年12月1日	610	0.4	
			東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	3.4	
	日交元代々木ビル		平成13年12月1日	5,091	3.3		
	日交神楽坂ビル		平成13年12月1日	1,600	1.0		
	ラウンドクロス西新宿		平成13年12月1日	2,650	1.7		
	ピサイド木場		平成13年12月21日	2,450	1.6		
	早稲田駅前ビル		平成13年12月21日	1,628	1.1		
	ウエストサイド五反田		平成13年12月21日	587	0.4		
	DT外苑		平成13年12月21日	2,430	1.6		
	代々木フォレストビル		平成13年12月21日	1,473	1.0		
	ランディック五反田ビル		平成14年1月10日	2,113	1.4		
	サニービル		平成14年9月30日	5,300	3.5		
	オリックス池袋ビル		平成15年4月18日	9,577	6.2		
	オリックス新宿ビル		平成15年9月29日	8,300	5.4		
	その他東京23区計				54,558	35.6	
	東京周辺都市部		ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	1.4	
			エクセレント川崎ビル	平成16年4月27日	4,130	2.7	
			東京周辺都市部計				6,330
	その他地域		オー・エックス芭蕉の辻ビル	平成13年12月1日	882	0.6	
		オー・エックス大津ビル	平成13年12月1日	181	0.1		
		名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	2.9		
		その他地域計				5,563	3.6
	事務所計				127,745	83.3	
	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	1.7	
			東京都心3区計			2,548	1.7
その他東京23区		オー・エックス亀戸ビル	平成13年12月1日	438	0.3		
		CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	1.6		
その他東京23区計				2,873	1.9		
その他地域		オー・エックス水戸ビル	平成13年12月1日	498	0.3		
		オー・エックス岐阜ビル	平成13年12月1日	528	0.3		
その他地域計				1,026	0.7		
商業計				6,447	4.2		
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	0.8		
		東京都心3区計			1,219	0.8	
	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	1.6		
	その他東京23区計				2,832	1.8	
住宅計				4,051	2.6		
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	9.8		
		東京周辺都市部計			15,040	9.8	
	その他計				15,040	9.8	
総計				153,283	100.0		