

平成 15 年 12 月 26 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・リアルティ・マネジメント株式会社  
執行役員 齊藤 裕久  
TEL. 03-3435-3285

### 資産の取得に関するお知らせ (青山 246 ビル)

本投資法人は、平成 15 年 12 月 26 日付で、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

取 得 資 産	：不動産（土地及び建物の所有権）	後記 3. 参照
資 産 名 称	：青山 246 ビル	
取 得 価 格	：5,200,000,000 円（建物消費税は別途）	
取 得 予 定 日	：平成 16 年 3 月 3 日	
売 主	：青山二四六ビル管理株式会社	
取 得 資 金	：自己資金及び借入金（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企図しております。なお、本物件についての取得に際して、特に以下の点を評価いたしました。

(本物件の評価)

- ・ 地下鉄「表参道」駅に近接
- ・ 「表参道」駅周辺地域は、近年海外ブランドがこぞって進出したこともあり、商業エリアとしてのブランド機能が益々強くなっている。当地区の中で最も繁華性が高いのはブランドショップ・飲食店舗等が建ち並ぶ表参道沿いの地区で、これに青山通り・骨董通り沿いの地区が続いている。本物件は、表参道と骨董通りの中間に位置し、近隣には中高層店舗ビルと事務所ビルが建ち並んでおり、集客力が高いことから、店舗を中心にテナントからの人気が高い。
- ・ 立地条件を鑑みると、賃料負担能力の高い店舗テナントの誘致が可能であり、将来的な収益増が期待できる。

### 3. 取得資産の概要

#### 対象不動産の概要

物件の名称	青山246ビル
所在地（住居表示）	東京都港区南青山五丁目6番26号
用途（登記簿上）	銀行・事務所
面積（登記簿上）	土地 427.46 m <sup>2</sup> 建物 2,805.01 m <sup>2</sup> （延床面積）
構造（登記簿上）	鉄骨鉄筋コンクリート鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
建築時期	平成2年11月
所有・それ以外の別	所有権
鑑定評価額	鑑定業者：株式会社中央不動産鑑定所 鑑定評価額：4,896,000,000円 価格時点：平成15年12月1日
取得予定日	平成16年3月3日

#### テナントの内容

テナントの総数	8
総賃貸面積	2,378.97 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	2,378.97 m <sup>2</sup>
直近の稼働率	100%

### 4. 取得先の概要

商号	青山二四六ビル管理株式会社
本店所在地	東京都港区南青山五丁目6番26号
代表者	代表取締役 上野 圭司
資本金	7,000万円
主な事業の内容	不動産の賃貸、建造物の清掃・保守・管理及び警備の請負等
当法人との関係	無

### 5. 取得の日程

平成15年12月26日 売買契約書締結

平成16年3月3日 物件引渡し

### 6. 参考資料

対象不動産外観写真

鑑定評価書の概要

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

対象不動産外観写真



## 鑑定評価書の概要

1. 鑑定評価額
  - ・ 鑑定評価額：4,896,000,000 円
  - ・ 価格時点：平成15年12月1日
  - ・ 鑑定評価業者：株式会社中央不動産鑑定所
  
2. 試算価格
  - ・ 積算価格：3,611,000,000 円
  - ・ 収益価格（DC法）：5,174,000,000 円  
CR：5.0%
  - ・ 収益価格（DCF法）：4,896,000,000 円  
DR：4.7%  
TCR：5.5%

3. 想定収支

(千円)

	賃料(共益費込み)	303,309
	その他収入	17,582
	空室損失	-1,029
総収入		319,862
	管理費	960
	維持費	15,133
	水道光熱費	2,898
	公租公課	24,502
	損害保険料	397
	長期計画修繕費	2,000
	テナント仲介手数料	224
	その他費用	11
総費用		46,125
純収益		273,737

上記数値は、収益還元法（DCF法）上の初年度想定収支であり、当期の予想数値ではありません。

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	赤坂協和ビル	2001/12/1	2,087	1.42%	
		青山サンクレストビル	2001/12/1	3,356	2.29%	
		アセンド神田	2001/12/1	670	0.46%	
		日交一番町ビル	2001/12/1	3,900	2.66%	
		VX茅場町ビル	2001/12/1	880	0.60%	
		ダヴィンチ白金台	2001/12/21	1,300	0.89%	
		ダヴィンチ東日本橋	2001/12/21	1,720	1.17%	
		ダヴィンチ赤坂見附	2001/12/21	1,650	1.12%	
		ダヴィンチ芝	2001/12/21	707	0.48%	
		ダヴィンチ青山	2001/12/21	4,529	3.09%	
		ランディック南麻布ビル	2002/1/10	1,394	0.95%	
		ランディック赤坂ビル	2002/1/10	11,580	7.89%	
		ランディック第9赤坂ビル	2002/1/10	2,624	1.79%	
		ランディック第3赤坂ビル	2002/1/10	697	0.48%	
		ランディック第9三田ビル	2002/1/10	1,748	1.19%	
		芝大門ビル	2002/1/10	2,195	1.50%	
		ランディック永井ビル	2001/12/21	3,378	2.30%	
		オリックス芝9丁目ビル	2003/9/29	7,500	5.11%	
		オリックス神保町ビル	2003/9/29	4,177	2.85%	
		<b>青山246ビル</b>	<b>2004/3/3</b>	<b>5,200</b>	<b>3.54%</b>	
		<b>東京都心3区計</b>		<b>61,292</b>	<b>41.78%</b>	
		その他東京23区	キャロットタワー	2001/12/1	5,479	3.73%
			センターまちや	2001/12/1	610	0.42%
			東陽MKビル	2001/12/1	5,270	3.59%
			日交元代々木ビル	2001/12/1	5,091	3.47%
			日交神楽坂ビル	2001/12/1	1,600	1.09%
			ラウンドクロス西新宿	2001/12/1	2,650	1.81%
			ダヴィンチ五反田	2001/12/21	587	0.40%
			NT外苑	2001/12/21	2,430	1.66%
			ダヴィンチ木場	2001/12/21	2,450	1.67%
			ダヴィンチ早稲田	2001/12/21	1,628	1.11%
			ダヴィンチ代々木	2001/12/21	1,473	1.00%
			ランディック五反田ビル	2002/1/10	2,113	1.44%
			サニービル	2002/9/30	5,300	3.61%
			オリックス池袋ビル	2003/4/18	9,577	6.53%
			オリックス新宿ビル	2003/9/29	8,300	5.66%
		<b>その他東京23区計</b>	<b>54,558</b>	<b>37.19%</b>		
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	2001/12/1	2,200	1.50%	
		<b>東京周辺都市部計</b>	<b>2,200</b>	<b>1.50%</b>		
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	2001/12/1	882	0.60%	
		オー・エックス大津ビル	2001/12/1	181	0.12%	
		名古屋伊藤忠ビル	2003/9/29	4,500	3.07%	
		<b>その他地域計</b>	<b>5,563</b>	<b>3.79%</b>		
	<b>事務所計</b>		<b>123,614</b>	<b>84.25%</b>		
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	2001/12/1	1,219	0.83%	
		<b>東京都心3区計</b>	<b>1,219</b>	<b>0.83%</b>		
	その他東京23区	グランドメゾン白山	2001/12/1	455	0.31%	
		ソネット上池袋	2001/12/1	2,377	1.62%	
	<b>その他東京23区計</b>	<b>2,832</b>	<b>1.93%</b>			
	<b>住宅計</b>		<b>4,051</b>	<b>2.76%</b>		
その他	東京都心3区	日本地所南青山ビル	2003/10/31	2,548	1.74%	
		<b>東京都心3区計</b>	<b>2,548</b>	<b>1.74%</b>		
	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	2001/12/1	438	0.30%	
		<b>その他東京23区計</b>	<b>438</b>	<b>0.30%</b>		
	東京周辺都市部	クロスゲート	2002/1/10	15,040	10.25%	
		<b>東京周辺都市部計</b>	<b>15,040</b>	<b>10.25%</b>		
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	2001/12/1	498	0.34%	
		オー・エックス岐阜ビル	2001/12/1	528	0.36%	
	<b>その他地域計</b>	<b>1,026</b>	<b>0.70%</b>			
	<b>その他計</b>		<b>19,052</b>	<b>12.99%</b>		
	<b>総計</b>		<b>146,717</b>	<b>100.00%</b>		

新規取得物件