

平成 15 年 10 月 6 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. 03-3435-3285

買受申込書の発行に関するお知らせ

本投資法人は、本日付で、下記のとおり資産の買受申込書を発行いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本件開示は、あくまでも買受申込書の発行に関するお知らせであり、取得については、下記の買受条件が満たされた後、正式に決定し、開示いたします。

記

1. 買受申込の概要

買 受 対 象 資 産：不動産信託受益権 後記 4. 参照
資 産 名 称：日本地所南青山ビル
買 受 申 込 価 格：2,548,000,000 円
買 受 時 期：平成 15 年 10 月末
買受申込書の差入先：オリックス株式会社
買 受 資 金：自己資金および借入金（予定）

2. 買受条件

- ・ 売買代金は、金 2,548,000,000 円也（建物消費税は別途）とする。
- ・ 当該物件にかかわる受託者中央三井信託銀行株式会社との間の信託契約に基づく信託受益権の売買と同時に、買主が、信託契約等を解除できること。
- ・ 当該物件の所有権移転の時期に、当該物件にかかわる賃貸人と賃借人との間の賃貸借契約が有効に契約成立していること。
- ・ 当該物件の所有権移転の時期までに、賃借人ヤマギワ株式会社が、解散または破産、民事再生、会社更生、会社整理もしくは清算の申立てを受けまたは自ら申立てしていないこと。
- ・ 当該物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他オリックス不動産投資法人の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担が消除されていること。
- ・ 当該物件及び当該物件に係る権利関係等の精査（デューデリジェンス）の結果、購入が困難と判断されるような瑕疵、不都合、不具合等が発見されないこと。
- ・ 売買代金の支払いは、当該物件の売買契約締結の時期には一切発生せず、当該物件の所有権移転の時期に一括決済すること。尚、支払方法その他の詳細条件は別途協議とすること。

- ・ 本買受申込書の有効期間は平成 15 年 10 月 31 日までとすること。
- ・ 上記 ないし 記載の買受条件を全て満たされていない場合は、当該物件の売買契約締結の後も、買主は、無条件に解除できるものとし、売主と買主との間には事由名目のいかに問わず債権債務が発生しないものとする。

3. 買受申込書発行の理由

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、本物件についての買受申込書発行に際して、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」駅から約 250m と至近の距離にある。
- ・ 低中層の店舗・事務所・マンション等が建ち並び「青山」地区に立地し、ブティック・レストラン等のテナント出店意欲が強いエリアにある。
- ・ 建築後約 6 年の築浅物件である。
- ・ 本物件は容積消化率約 120% (指定容積率 300%) と低水準であり、将来的には建て替え等のバリューアップが期待される物件である。

4. 買受対象資産の概要

対象不動産の概要

物件の名称	日本地所南青山ビル
所在地 (住居表示)	東京都港区南青山三丁目 16 番 3 号
用途	店舗
面積	土地 831.52 m ² 建物 985.36 m ² (延床面積)
構造	鉄骨造 陸屋根 2 階建て
建築時期	平成 9 年 11 月
所有・それ以外の別	所有権
鑑定評価額	株式会社中央不動産鑑定所 鑑定評価額：2,548,000,000 円 価格時点：平成 15 年 8 月 15 日
取得予定日	平成 15 年 10 月末

テナントの内容

テナントの総数	1
総賃貸面積	997.36 m ²
総賃貸可能面積	997.36 m ²
直近の稼働率	100%

5. 買受申込書差入先の概要

商号	アイエックス・インベストメント株式会社
本店所在地	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
代表者	代表取締役 田代 正明
資本金	10百万円
主な事業の内容	不動産の所有・売買・賃貸・仲介及び管理並びに鑑定評価等
当法人との関係	アイエックス・インベストメント株式会社は、オリックス株式会社の連結対象子会社であり資産運用委託会社の利害関係人等に該当します。

6. 参考資料

対象不動産外観写真
鑑定評価書の概要

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（価格内示書ベース）

1. 鑑定評価額
 - ・ 鑑定評価額：2,548,000,000 円
 - ・ 価格時点：平成 15 年 8 月 15 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：1,347,000,000 円
 - ・ 収益価格（D C 法）：2,425,000,000 円
C R : 5.0%
 - ・ 収益価格（D C F 法）：2,548,000,000 円
D R : 4.7%
T C R : 5.5%