

平成 17 年 4 月 7 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

資産の取得に関するお知らせ(ORIX 高麗橋ビル、ORE 名古屋伏見ビル)

本投資法人は、平成 17 年 4 月 7 日付で、下記のとおり資産取得を決定しましたので、お知らせ致します。

記

1. 取得の概要

取 得 資 産 : 不動産 後記 4.参照
資 産 名 称 : ORIX 高麗橋ビル
ORE 名古屋伏見ビル
取 得 価 格 : 5,560,000,000 円(建物消費税は別途)
10,040,000,000 円(建物消費税は別途)
取 得 予 定 日 : 平成 17 年 4 月 27 日
平成 17 年 5 月 30 日
売 主 : オリックス・リアルエステート株式会社(ORE)
取 得 資 金 : 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、全国の主要都市部におけるポートフォリオの充実を図る観点より、取得を決定致しました。なお、本物件の取得に際して、特に以下の点を評価致しました。

ORIX 高麗橋ビル(高麗橋ビル)

地域・立地

大阪市のオフィスマーケットは、経済の持ち直しの兆しが現れ始めた 2003 年下期以降は、それまでとは異なる積極的な需要も散見されるようになってきました。拡張移転や館内増床の動きが見られるようになったほか、需要の純増につながる新規開設需要も堅調になってきています。2004 年に入っても、こうした動きは継続しており、大阪オフィスマーケットの需要減退傾向は収斂する方向に向かいつつあると考えます。但し、テナント企業のコスト意識は依然として厳しく、ビルの立地や設備水準に対する要求は高く、賃料面では依然弱含みのマーケットであるとも言えます。

当該物件の位置する高麗橋エリアは、大阪の中心的商業地域である淀屋橋地区に隣接し、金融機関等の本社ビルが多い商業地域です。交通便利性に優れ商業地域としては業務色が強く、今後も安定したオフィス需要が期待できます。

当該物件

当該物件は、地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅から徒歩3分に立地する視認性の高いオフィスビルです。2004年7月に竣工した新築物件であり、最新の設備スペックを備えており、地下免震装置の配置と床制振により優れた耐震性能の構造となっています。また、プレベームと斜め柱構造を採用した強固な躯体はワンフロア283坪の完全整形・無柱空間を実現し、機能的なオフィス空間を提供できる新築の希少性の高い物件と言えます。最新のセキュリティーシステム(血流認証装置)対応となっているなど競争力の高いビルであると判断致しました。

ORE 名古屋伏見ビル(名古屋伏見ビル)

地域・立地

名古屋市ビジネス地区では、景気回復につれてテナント企業移転の動きが活発化し、オフィス需要が伸びてきております。2004年に完成した殆どの大型ビルが高稼働し、それを受け、空室率は若干ながら回復しております。

当該物件が属する地域一帯は、「伏見地区」と呼ばれる、名古屋市内の代表的なビジネスエリアの一つです。「名駅」、「栄」の両地区の間に挟まれた「伏見地区」は厳しい状況でありましたが、昨今の名古屋経済の好調さにも後押しされ、事務所街としての活気を取り戻しつつあります。結果として、「伏見地区」内の新築大型ビルは、ほぼ満室稼働しております。

当該物件

当該物件は、市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩2分、市営地下鉄桜通線「丸の内」駅徒歩4分の伏見通り沿いに立地する視認性の高いオフィスビルです。2004年2月に竣工した新築物件であり、最新設備スペックを備えており、また、剛性・耐力・変形・耐火に優れた強固なCFT造と、しなやかな免震構造を併用することにより、東海地震への対策も講じています。加えて、基準階面積は342.85坪と競争力が高く今後も安定した収益を見込むことができるものと判断致しました。

3. 投資方針との一貫性

なお、今回の両物件の組み入れによって、ポートフォリオの首都圏構成比率は一時的に約81%(取得価格ベース-ラウンドクロス新宿を含めた計算-)と成り、当面の目標値としてきた「おおむね90%以上」を約一割下回ります。しかし、「一定の限度内で、首都圏の一定の都市以外のその他地域に所在する優良物件への投資の検討」を行うという投資方針を遵守し、本投資法人にとってリスクターンが見合った適切な投資(今回の両物件)を行う投資判断であると 考えております。今後の取得についても、基本的な投資方針に目配りしつつ、わが国各地域における不動産売買市場の競合状況、個別投資物件のポートフォリオ上の位置付け・リスクターン等を総合的に勘案し、決定することと致します。

4. 取得資産の概要

高麗橋ビル

1) 不動産の概要

物件の名称	ORIX 高麗橋ビル
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区高麗橋3丁目2番7号
用途(登記簿上)	事務所・駐車場
面積(登記簿上)	土地 1,668.18 m ² 建物 9,478.43 m ² (延床面積)
構造(登記簿上)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付地上8階建
建築年月日(登記簿上)	2004年7月30日
所有・それ以外の別	所有権
鑑定評価額	鑑定評価額 : 5,563,000,000 円 価格時点 : 平成17年1月31日 鑑定評価業者 : 株式会社中央不動産鑑定所
取得予定日	平成17年4月27日
交通	地下鉄 御堂筋線「淀屋橋」駅から徒歩3分
用途制限等	商業地域(建蔽率80%、容積率600%) 防火地域・駐車場整備地区・船場再開発地区
駐車場	29台(平面駐車場11台 機械式駐車17台) 身障者用1台(平置き)
施工	(株)竹中工務店
設計・監理	(株)プランテック総合計画事務所
電気設備	(動力)3相3線 200V (電灯)単相3線 200V - 100V
オフィスフロア	OAフロア:H=70mm 床荷重:300kg/m ² (OAフロア) 血流認証装置
エレベータ設備	乗用(3台) 人荷兼用(1台)
道路	幅員 北側7.82m・西側6.0m

2) テナントの内容

テナントの総数	12
総賃貸面積	6,395.49 m ²
総賃貸可能面積	6,863.85 m ²
直近の稼働率	93.17%(平成17年4月1日時点)

(注)テナントは事務所部分のみで駐車場は含んでおりません。

名古屋伏見ビル

1) 不動産の概要

物件の名称	ORE 名古屋伏見ビル
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番29号
用途(登記簿上)	事務所
面積(登記簿上)	土地 1,998.46 m ² 建物 15,817.39 m ² (延床面積)
構造(登記簿上)	鉄骨造 地下1階付地上11階建
建築年月日(登記簿上)	2004年2月12日
所有・それ以外の別	所有権
鑑定評価額	鑑定評価額 : 10,040,000,000 円 価格時点 : 平成17年2月1日 鑑定評価業者 : 株式会社中央不動産鑑定所
取得予定日	平成17年5月30日
交通	名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩2分 名古屋市営地下鉄桜通線「丸の内」駅から徒歩4分
用途制限等	商業地域(建蔽率80%、容積率800%、600%) 防火地域・駐車場整備地区
駐車場	72台(立体駐車場2機)
設計・施工	戸田建設(株)
監理・監修	株式会社I.N.A.新建築研究所
電気設備	(動力)3相3線 210V (電灯)単相3線 210V - 105V
オフィスフロア	OAフロア:H=70mm 床荷重:300kg/m ² (OAフロア)
エレベータ設備	乗用(2台) 人荷兼非常用(2台)
道路	幅員 北側20m・西側50m

2) テナントの内容

テナントの総数	7
総賃貸面積	11,920.38 m ²
総賃貸可能面積	12,205.31 m ²
直近の稼働率	97.67%

(注)テナントは事務所部分のみで駐車場は含んでいません。

5. 取得先の概要(共通)

商号	オリックス・リアルエステート株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町2丁目4番1号
代表者	西名 弘明
設立	1999年3月11日
株主	オリックス株式会社 100%
事業内容	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・オフィス等の一般賃貸・管理他
本投資法人との関係	資産運用委託会社の利害関係人等

6. 取得の日程

高麗橋ビル

平成 17 年 4 月 8 日	売買契約書締結
平成 17 年 4 月 27 日	物件引渡し予定

名古屋伏見ビル

平成 17 年 4 月 8 日	売買契約書締結
平成 17 年 5 月 30 日	物件引渡し予定

7. 今後の見通し

当該取得に伴う影響を折り込んだ第7期(平成17年3月1日～平成17年8月31日)収支予想は、第6期(平成16年9月1日～平成17年2月28日)決算短信内で本年4月18日に開示予定です。

参考資料

- I. 対象不動産外観写真、地図
- II. 鑑定評価書概要
- III. 本件(二物件)取得後の運用資産一覧
- IV. 本件(二物件)取得前の運用資産一覧

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

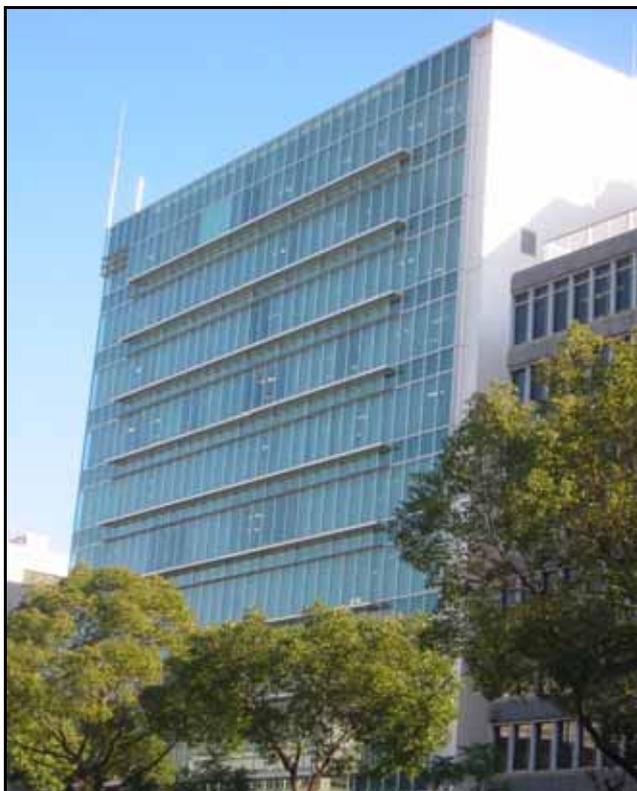
I. 対象不動産外観写真、地図

外観写真

ORIX 高麗橋ビル



ORE 名古屋伏見ビル



地図

ORIX 高麗橋ビル



ORE 名古屋伏見ビル



II. 鑑定評価書概要

高麗橋ビル

1. 鑑定評価額

鑑定評価額	: 5,563,000,000 円
価格時点	: 平成 17 年 1 月 31 日
鑑定評価業者	: 株式会社中央不動産鑑定所

2. 試算価格

(1)積算価格 : 3,358,000,000 円

(2)収益価格

・DCF 法	: 5,563,000,000 円
割引率	: 5.2%
ターミナルキャップレート	: 6.0%
・直接還元法	: 5,930,000,000 円
還元利回り	: 5.5%

3. 想定収支

下記数値は、鑑定評価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
[総収入]		
賃料(共益費込)	397	399
空室損失	10	14

総収入(a)	387	384
[総費用]		
管理・維持費	40	35
水光熱費	4	4
公租公課	29	29
その他費用	2	3

総費用(b)	77	72
=====		
NOI (c=a-b)	310	311

*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。

**エンジニアリングレポート(株式会社日建設計)に基づく、今後12年間の修繕費用は、90,360千円です。

名古屋伏見ビル

1. 鑑定評価額

鑑定評価額	: 10,040,000,000 円
価格時点	: 平成 17 年 2 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

(1)積算価格	: 5,778,000,000 円
(2)収益価格	
・DCF 法	: 10,040,000,000 円
割引率	: 5.3%
ターミナルキャップレート	: 6.1%
・直接還元法	: 10,560,000,000 円
還元利回り	: 5.6%

3. 想定収支

下記数値は、鑑定評価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
[総収入]		
賃料(共益費込)	802	802
空室損失	9	21

総収入(a)	793	781
[総費用]		
管理・維持費	84	84
水光熱費	55	54
公租公課	52	52
その他費用	3	4

総費用(b)	195	195
=====		
NOI (c=a-b)	597	586

*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。

**エンジニアングレポート(日建設計マネジメントソリューションズ株式会社)に基づく、今後12年間の修繕費用は、162,920千円です。

III. 本件(二件)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	平成13年12月1日	2,087	1.1
		青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	1.8
		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	2.1
		VX茅場町ビル	平成13年12月1日	880	0.5
		ビサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.7
		ラウンドクロス青山	平成13年12月21日	4,529	2.4
		芝イーストビル	平成13年12月21日	707	0.4
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	0.9
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.9
		ランディック南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	0.7
		ランディック赤坂ビル	平成14年1月10日	11,580	6.2
		ランディック第2赤坂ビル	平成14年1月10日	2,624	1.4
		ランディック第3赤坂ビル	平成14年1月10日	697	0.4
		ランディック第2三田ビル	平成14年1月10日	1,748	0.9
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	1.2
		ランディック永井ビル	平成14年1月10日	3,378	1.8
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	2.2
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	4.0
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	2.8
	東京都心3区 計			61,293	32.9
	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	2.9
		センターまちや	平成13年12月1日	610	0.3
		東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	2.8
		日交元代々木ビル	平成13年12月1日	5,091	2.7
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	1.4
		ビサイド木場	平成13年12月21日	2,450	1.3
		早稲田駅前ビル	平成13年12月21日	1,628	0.9
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	1.3
		代々木フォレストビル	平成13年12月21日	1,473	0.8
		サニービル	平成14年9月30日	5,300	2.8
		オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	5.1
		オリックス新宿ビル	平成15年9月29日	8,300	4.5
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月下旬(予定)	8,020	4.3
		その他東京23区 計			58,278
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	1.2
エクセレント川崎ビル		平成16年4月27日	4,130	2.2	
東京周辺都市部 計				6,330	3.4
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	0.5	
	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	2.4	
	第三松豊ビル	平成17年3月1日	13,600	7.3	
	ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	3.0	
	ORE名古屋伏見ビル	平成17年5月30日	10,040	5.4	
その他地域 計			34,763	18.7	
事務所 計			160,665	86.3	
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	1.4
		東京都心3区 計		2,548	1.4
	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	0.2
		CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	1.3
	その他東京23区 計			2,873	1.5
	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	0.6	
商業 計			6,447	3.5	
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	0.7
		東京都心3区 計		1,219	0.7
	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	1.3
その他東京23区 計			2,832	1.5	
住宅 計			4,051	2.2	
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	8.1
		東京周辺都市部 計		15,040	8.1
	その他 計			15,040	8.1
総計			186,203	100.0	

新規取得物件

IV. 本件(二件)取得前の運用資産一覧

	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	平成13年12月1日	2,087	1.2
		青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	2.0
		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	2.3
		VX茅場町ビル	平成13年12月1日	880	0.5
		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	2.7
		芝イーストビル	平成13年12月21日	707	0.4
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	1.0
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	1.0
		ランディック南麻布ビル	平成13年12月21日	1,394	0.8
		ランディック赤坂ビル	平成14年1月10日	11,580	6.8
		ランディック第2赤坂ビル	平成14年1月10日	2,624	1.5
		ランディック第3赤坂ビル	平成14年1月10日	697	0.4
		ランディック第3三田ビル	平成14年1月10日	1,748	1.0
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	1.3
		ランディック永井ビル	平成14年1月10日	3,378	2.0
		オリックス神保町ビル	平成15年9月29日	4,177	2.4
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	4.4
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	3.0
	東京都心3区計			61,293	35.9
	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	3.2
		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	3.1
		日交元代々木ビル	平成13年12月1日	5,091	3.0
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	1.6
		ピサイド木場	平成13年12月21日	2,450	1.4
		早稲田駅前ビル	平成13年12月21日	1,628	1.0
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	1.4
		代々木フォレストビル	平成13年12月21日	1,473	0.9
		サニービル	平成14年9月30日	5,300	3.1
		オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	5.6
		オリックス新宿ビル	平成15年9月29日	8,300	4.9
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月下旬(予定)	8,020	4.7
		その他東京23区計			58,278
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	1.3
		エクセレント川崎ビル	平成16年4月27日	4,130	2.4
東京周辺都市部計			6,330	3.7	
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	0.5	
	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	2.6	
	第三松豊ビル	平成17年3月1日	13,600	8.0	
その他地域計			19,163	11.2	
事務所計			145,065	85.0	
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	1.5
		東京都心3区計			2,548
	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	1.4
	その他東京23区計			2,873	1.7
	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	0.6	
商業計			6,447	3.8	
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	0.7
		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	0.3
		ソネット上池袋	平成13年12月1日	2,377	1.4
その他東京23区計			2,832	1.7	
住宅計			4,051	2.4	
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	8.8
		東京周辺都市部計			15,040
その他計			15,040	8.8	
総計			170,603	100.0	