

平成 22 年 3 月 25 日

各位

不動産投資信託証券発行者名
オリックス不動産投資法人
代表者名 執行役員 小野 義夫
(コード番号 8954)

資産運用会社名
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: 取締役執行役員 並木 寿夫
T E L : 03-3435-3285

資産の取得に関するお知らせ
(オーエックス田町ビル・大宮下町 1 丁目ビル・堺ロジスティクスセンター北棟)

本投資法人は、平成 22 年 3 月 25 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

(1) オーエックス田町ビル

取得予定資産 : 不動産信託受益権および建物附属設備(空調設備)
建物附属設備については、本投資法人が取得後、同日付にて追加信託し、不動産信託受益権として保有する予定です。

取得価格 : 6,730,000,000 円 (消費税および地方消費税をそれぞれ含みません。)
〔内訳〕不動産信託受益権 6,658,344,800 円
建物附属設備(空調設備) 71,655,200 円

取得予定日 : 平成 22 年 3 月 29 日

売主 : 〔不動産信託受益権〕 合同会社ジョイントアーク 01
〔建物附属設備(空調設備)〕 国内の一般事業会社(下記 4.「取得先の概要」参照)

取得資金 : 自己資金(予定)

支払条件 : 引渡時 100%

(2) 大宮下町 1 丁目ビル

取得予定資産 : 不動産(所有権)

取得価格 : 3,750,000,000 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 22 年 3 月 29 日

売主 : オリックス不動産株式会社

取得資金 : 自己資金、投資法人債発行による調達資金および借入金(予定)

支払条件 : 引渡時 100%

(3) 堺ロジスティクスセンター北棟

取得予定資産 : 不動産信託受益権

取得価格 : 10,200,000,000 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 22 年 3 月 30 日

売主 : オリックス不動産株式会社

取得資金 : 自己資金(予定)

支払条件 : 引渡時 100%

2. 取得の理由

本投資法人は、従来同様「首都圏」および「オフィス」へ概ね 80%以上を目途に投資を行う方針を継続しつつ、ポートフォリオの安定性と収益性を高め分配金の維持・向上の実現を図っていくために、キャッシュフローの安定性・収益性に優れた資産への厳選投資（商業施設・底地・物流施設等）および、本投資法人のコアアセットである「首都圏」「オフィス」ポートフォリオについては資産入れ替えによる安定性・収益性の強化に取り組んでおります。（詳細は、平成 22 年 3 月 3 日付「資産の取得に関するお知らせ（aune 港北・aune 幕張・神戸桃山台ショッピングセンター（底地）」および「資産の譲渡に関するお知らせ（オリックス神保町ビル）」をご参照ください。）

この度、かかる取り組みの一環として、上記 が対象とする物流施設および、上記 が対象とする「首都圏」「オフィス」2 物件を取得することとしました。（なお、本日付でオフィス 1 物件の譲渡を決定しております。詳細は本日付の「資産の譲渡に関するお知らせ（オリックス新宿ビル）」をご参照ください。）これにより、3 月中を目途として検討していた資産の取得・入れ替えが完了することとなります。（本日付で平成 22 年 8 月期運用状況の予想数値の上方修正を決定しております。詳細は、本日付の「平成 22 年 8 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。）

本投資法人は、今後も、総合型リートの強みを活かした外部成長戦略により、経営環境の変化に柔軟且つ迅速に対応し、中長期的な安定分配を確保できるポートフォリオの構築に取り組む所存です。

(1) オーエックス田町

立地

当該物件は、大手企業の本社機能が集積する都内有数のオフィスエリアである芝・三田エリアに位置します。当該エリアは、JR 山手線や都営三田線等の複数の鉄道路線、第一京浜国道や桜田通り等の主要幹線道路が接続しており、都内各所はもとより羽田空港へのアクセスも容易な交通利便性に優れたエリアです。当該物件は、都営地下鉄線「三田」駅から徒歩約 1 分、JR 線「田町」駅から徒歩約 3 分と駅に至近であることに加え、第一京浜国道に面した高い視認性を有するオフィスビルです。

建物施設等

当該物件は、地上 10 階建のオフィスビルです。基準階の貸室面積は約 198 坪、個別空調、機械警備等の一定のスペックを備えています。現在、オフィステナントの他、1 階に書店、カフェの店舗テナントが入居しています。

(2) 大宮下町 1 丁目ビル

立地

当該物件は、首都圏でも有数のターミナル駅である「大宮」駅を中心に、交通の要衝として発展するさいたま市大宮区に位置します。当該エリアは、「大宮」駅から広がる鉄道網だけでなく、東北道、関越道や東京外環自動車道といった高速道路へも容易にアクセスができ、首都圏・北関東・上信越・東北といった広域を視野に入れたビジネス展開が可能なため、東京周辺都市部のオフィスマーケットの中でも需要の高いエリアです。

当該物件は、新幹線 5 路線を含む鉄道 12 路線が利用可能な「大宮」駅東口から徒歩約 6 分、旧中山道に面して立地しており、高い交通利便性と視認性を有しております。

建物施設等

当該物件は、開放的なガラスファサードや吹き抜けのある明るいエントランスが特徴の平成 21 年 8 月竣工、地上 8 階建の新築オフィスビルです。基準階は、約 216 坪の貸室面積を備え、整形、無柱、天井高 2,800 mm および OA フロア 100 mm と広々とした空間を確保しています。また、計 59 台の駐車スペース、個別空調、機械警備システム等の高いスペックを有しています。

(3) 堺ロジスティクスセンター北棟

立地

当該物件は、首都圏に次ぐ消費規模を擁する関西圏の中でも、近年、大型物流施設が多く見られるようになった大阪湾岸エリアに位置します。大阪湾岸エリアは、大阪港(北港・南港)等の背後に立地するとともに、阪神高速湾岸線等の輸送インフラが整備されていることから、大阪を中心とする大消費地へのアクセスが良く、今後も物流施設立地として高いニーズが期待できます。

当該物件は、阪神高速4号湾岸線「三宝」ICより約2.0kmの距離にあり、大阪市内のほか神戸方面、関西国際空港へのアクセスにも優れています。さらに、阪神高速15号堺線及び国道26号線により大阪南部方面のほか、大阪中心部への配送が可能であり、大阪中心部に近接した土地として一定の利便性を有しています。周辺には製鉄関連等の生産・物流施設等が集積しており、近年では、大手企業の工場の稼働開始や今後、阪神高速大和川線などの交通網の整備も進むことから、将来的なポテンシャルの向上が期待できる立地です。

建物施設等

当該物件は、平成21年7月に竣工、延床約2万坪の大型物流施設であり、天井高6.0~7.57m、柱間スパン11.0m×10.8m、床荷重15,000N/m²、接車スペース86台、事務所設備や機械警備システム等、テナントニーズを満たすスペックを有しており、物流施設として高い汎用性を備えた物件です。

テナント

当該物件は、物流業界において日本有数の企業である日本通運株式会社に一棟貸しをしております。当該テナントとは長期の定期建物賃貸借契約を締結しており、安定的なキャッシュフローが確保できるものと考えます。

3. 取得資産の内容

(1) オーエックス田町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権および建物附属設備(空調設備) 建物附属設備(空調設備)は、本投資法人が取得後、同日付にて追加信託し、不動産信託受益権として保有する予定です。
信託受託者	農中信託銀行株式会社
信託契約期間	平成18年9月21日から平成23年9月30日
所在地(住居表示)	東京都港区芝五丁目31番19号
用途(登記簿上)	事務所
面積(登記簿上)	土地 1,061.21 m ² 建物 7,554.10 m ² (延床面積)
構造(登記簿上)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 10階建
竣工(登記簿上)	昭和61年1月30日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	〔不動産信託受益権〕 合同会社ジョイントアーク01 〔建物附属設備(空調設備)〕 国内の一般事業会社
取得価額	6,730,000,000円(消費税および地方消費税を除く) 〔内訳〕不動産信託受益権 6,658,344,800円 建物附属設備(空調設備) 71,655,200円
鑑定評価額	6,730,000,000円
価格時点	平成22年2月24日
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日	平成22年3月29日
交通	都営地下鉄線「三田」駅より徒歩約1分、JR線「田町」駅より徒歩約3分
用途制限等	商業地域、防火地域
設計	株式会社レーモンド設計事務所
施工	株式会社熊谷組、大成建設株式会社、株木建設株式会社 共同企業体
建築確認機関	行政
主な設備・仕様等	〔基準階貸室面積〕 約657 m ² (約198坪) 〔天井高〕 2,450 mm 〔エレベーター〕 3基(13人乗り) 〔駐車場〕 24台(機械式) 〔その他〕 個別空調、機械警備
耐震性に関する事項	PML16.7% (清水建設株式会社の評価報告に基づく) ^(注)
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	10 (駐車場等を除く、平成22年3月25日現在)
総賃料収入	459百万円 テナントとの契約関係等やむを得ない理由により、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の運営収益を記載しております。
敷金・保証金	305百万円 (駐車場等を除く、平成22年3月25日現在)
総賃貸面積	4,806.28 m ² (平成22年3月25日現在)
総賃貸可能面積	6,166.99 m ² (平成22年3月25日現在)
直近の稼働率	77.9% (平成22年3月25日現在)

(2)大宮下町1丁目ビル

特定資産の種類	不動産
所在地(地名地番)	埼玉県さいたま市大宮区下町一丁目8番1外
用途(登記簿上)	事務所、駐車場
面積(登記簿上)	土地 1,635.15 m ² 建物 6,844.39 m ² (延床面積)
構造(登記簿上)	鉄骨造陸屋根8階建
竣工(登記簿上)	平成21年8月31日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	オリックス不動産株式会社
取得価額	3,750,000,000円(消費税および地方消費税を除く)
鑑定評価額	3,750,000,000円
価格時点	平成22年2月8日
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日	平成22年3月29日
交通	JR線「大宮」駅より徒歩約6分
用途制限等	商業地域、準防火地域
設計	株式会社スピリッツ・オフィス、株式会社大林組
構造設計	株式会社大林組
施工	株式会社大林組
建築確認機関	財団法人 日本建築設備・昇降機センター
主な設備・仕様等	[基準階貸室面積] 約715 m ² (約216坪) [天井高] 2,800 mm + OA床 100 mm [エレベーター] 3基(15人乗り) [駐車場] 59台(機械式44台、自走式14台、平面1台) [その他] 個別空調、機械警備
耐震性に関する事項	PML10% (清水建設株式会社の評価報告に基づく) ^(注)
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	10 (駐車場等を除く、平成22年3月25日現在)
総賃料収入	271百万円 テナントとの契約関係等やむを得ない理由により、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の運営収益を記載しております。
敷金・保証金	220百万円 (駐車場等を除く、平成22年3月25日現在)
総賃貸面積	4,714.18 m ² (平成22年3月25日現在)
総賃貸可能面積	4,912.79 m ² (平成22年3月25日現在)
直近の稼働率	96.0% (平成22年3月25日現在)

(3) 堺ロジスティクスセンター北棟

特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間	土地 平成19年10月31日から平成29年10月31日 建物 平成21年7月31日から平成29年10月31日 平成22年3月30日付にて、当該契約期間満了日を平成32年3月31日に変更予定です。
所在地(地名地番)	大阪府堺市堺区築港八幡町138-7外
用途(登記簿上)	倉庫、守衛所
面積(登記簿上)	土地 34,088.70 m ² 建物 64,006.84m ² (延床面積、附属建物:守衛所 5.75 m ² 含む)
構造(登記簿上)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建 附属建物(守衛所):鉄板造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
竣工(登記簿上)	平成21年7月13日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	オリックス不動産株式会社
取得価額	10,200,000,000円(消費税および地方消費税を除く)
鑑定評価額	10,200,000,000円
価格時点	平成22年2月5日
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日	平成22年3月30日
交通	阪神高速4号湾岸線「三宝」ICより約2.0km、大阪市営地下鉄四つ橋線「住之江公園」駅より約3.1km、南海電鉄本線「堺」駅より約3.8km
用途制限等	工業専用地域、臨港地区(工業港区)
設計	新日鉄エンジニアリング株式会社
構造設計	新日鉄エンジニアリング株式会社
施工	新日鉄エンジニアリング株式会社
建築確認機関	日本ERI株式会社
主な設備・仕様等	[天井高] (倉庫)1・2F:7.57m、3F:6.37m、4F:6.00m(事務所) 3.0m [荷物用エレベーター] 4基(積載荷重 3,500kg) [垂直搬送機] 4基(積載荷重 1,500kg) [ドックレベラー] 10基 [床荷重] 15,000N/m ² [柱間スパン] 11.0m×10.8m [接車バース] 86台 [駐車場] 165台
耐震性に関する事項	PML12% (清水建設株式会社の評価報告に基づく) ^(注)
担保の状況	なし
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 当該物件については、堺市、三菱UFJ信託銀行株式会社間で締結された平成22年3月24日付契約書にて、堺市が当該土地に埋設した下水道施設の所有及び管理のために、当該土地に区分地上権が設定されており、今後、区分地上権の設定登記を行う予定です。また、当該物件の譲渡に際して、その譲受人への承継等に関する取り決めがなされています。 当該物件については、大阪ガス株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社間で締結された平成22年3月24日付契約書にて、当該土地の一部に、ガス管の埋設及び維持管理等を目的とした地役権が設定されており、今後、承役地の分筆及び地役権の設定登記を行う予定です。また、当該物件の第三者への譲渡に際しての事前の通知及び承諾とその譲受人への承継等に関する取り決めがなされています。 当該土地東側、市道築港八幡3号線に設置されている電柱が当該土地側に傾き、上空で一部越境している可能性があります。
テナントの総数	1 (平成22年3月25日現在)

総賃料収入	735百万円 テナントとの契約関係等やむを得ない理由により、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の運営収益を記載しております。当該数値は、鑑定会社が想定する新規賃料および一時金を基に算出されております。
敷金・保証金	テナントとの契約関係等やむを得ない理由により、非開示としております。
総賃貸面積	64,004.80 m ² (平成22年3月25日現在)
総賃貸可能面積	64,004.80 m ² (平成22年3月25日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成22年3月25日現在)

(注) 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。

4. 取得先の概要

(1) オーエックス田町ビル

不動産信託受益権

(平成22年3月24日現在)

名 称	合同会社ジョイントアーク01
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人アークハーバー01 職務執行者 海田 雅人
事業内容	不動産・不動産の信託受益権の取得、保有及び処分等
資本金	1百万円
設立年月日	平成19年6月26日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社の子会社(資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律(以下、「投信法」といいます。))に規定する利害関係人等が当該会社へ匿名組合出資をしています。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、オリックス不動産投資顧問株式会社(資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等)が当該会社のアセットマネジメントを受託しており、当該会社は、資産運用会社の社内規程である関係会社取引規程に定める「関係会社等」に準じて取り扱うべき会社です。

建物附属設備(空調設備)

取得先より、開示することにつき同意を得られていないため、非開示としております。なお取得先は、本投資法人または資産運用会社の利害関係人等には該当しません。

(2)大宮下町1丁目ビルおよび堺ロジスティクスセンター北棟

(平成22年3月25日現在)

名 称	オリックス不動産株式会社
所 在 地	東京都港区浜松町二丁目4番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 山谷 佳之
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・オフィス等の賃貸・管理 等
資 本 金	200 百万円
設 立 年 月 日	平成11年3月11日
大株主及び持ち株比率	オリックス株式会社 100%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、当該会社は資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が出資する会社であり、資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	平成21年8月期において、本投資法人は当該会社から2物件(取得価格18,000百万円)の資産を取得し、当該会社に1物件(譲渡価格10,680百万円)を譲渡しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、上記のとおり、当該会社は資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当します。

5. 物件取得者等の状況

(1)オーエクス田町ビル
不動産信託受益権

	前所有者	前々所有者
会 社 名	合同会社ジョイントアーク01	オリックス不動産株式会社
特 別 な 利 害 関 係 有 者 と の 関 係	上記4.「取得先の概要」参照	上記4.「取得先の概要」参照
取 得 経 緯 ・ 理 由 等	売却目的	売却目的
取 得 時 期	平成19年9月28日	平成18年9月21日
取 得 価 格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	
	前々々所有者	前々々々所有者
会 社 名	オーエクス・ブルー株式会社	特別な利害関係にある者以外
特 別 な 利 害 関 係 有 者 と の 関 係	資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が出資する会社であり、資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当します。	
取 得 経 緯 ・ 理 由 等	売却目的	
取 得 時 期	平成18年3月1日	
取 得 価 格		

建物附属設備(空調設備)

	前所有者
会社名	国内の一般事業会社
特別な利害関係にある者との関係	上記4.「取得先の概要」参照
取得経緯・理由等	リース資産として取得
取得時期	
取得価格	

(2)大宮下町1丁目ビル

	前所有者
会社名	オリックス不動産株式会社
特別な利害関係にある者との関係	上記4.「取得先の概要」参照
取得経緯・理由等	開発目的(平成21年8月竣工)
取得時期	
取得価格	

(3)堺ロジスティクスセンター北棟
不動産信託受益権:土地

	前所有者	前々所有者
会社名	オリックス不動産株式会社	合同会社ジョイントアーク05
特別な利害関係にある者との関係	上記4.「取得先の概要」参照	オリックス不動産投資顧問株式会社(投信法に規定する利害関係人等)が当該会社のアセットマネジメントを受託しています。
取得経緯・理由等	売却目的	開発目的
取得時期	平成22年3月1日	平成19年10月31日
取得価格	10,200,000,000円(建物部分を含む価格です。消費税および地方消費税をそれぞれ含みません。)	前々所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。

	前々々所有者
会社名	オリックス不動産株式会社
特別な利害関係にある者との関係	上記4.「取得先の概要」参照
取得経緯・理由等	開発目的
取得時期	
取得価格	

不動産信託受益権:建物

	前所有者	前々所有者
会社名	オリックス不動産株式会社	合同会社ジョイントアーク05
特別な利害関係にある者との関係	上記4.「取得先の概要」参照	オリックス不動産投資顧問株式会社(投信法に規定する利害関係人等)が当該会社のアセットマネジメントを受託しています。
取得経緯・理由等	売却目的	開発目的(平成21年7月竣工)
取得時期	平成22年3月1日	
取得価格	10,200,000,000円(土地部分を含む価格です。消費税および地方消費税をそれぞれ含みません。)	

6. 媒介の概要(3 物件共通)

該当なし

7. 決済方法(3 物件共通)

(1) オーエックス田町ビルおよび堺ロジスティクスセンター北棟

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) 大宮下町 1 丁目ビル

取得資金：自己資金、投資法人債による調達資金および借入金(予定)
支払条件：引渡時 100%

8. 利害関係人等との取引

本投資法人は、以下の利害関係人等との取引について、資産運用会社の内規「関係会社取引規定」に従い、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会および取締役会並びに本投資法人の役員会の審議・決議を経ております。

合同会社ジョイントアーク 01 から「オーエックス田町ビル」を、オリックス不動産株式会社から「オーエックス田町ビルの変圧器(無償)」、「大宮下町 1 丁目ビル」および「堺ロジスティクスセンター北棟」を取得します。当該取引については、資産運用会社の社内規程である関係会社取引規程に基づき、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会および取締役会の審議を経た上で、本投資法人役員会の承認を得ております。これら利害関係人等の概要については、上記 4.「取得先の概要」をご参照ください。

9. 取得の日程

(1) オーエックス田町ビルおよび大宮下町 1 丁目ビル

平成 22 年 3 月 25 日	取得決定
平成 22 年 3 月 25 日(予定)	売買契約締結
平成 22 年 3 月 29 日(予定)	物件引渡し

(2) 堺ロジスティクスセンター北棟

平成 22 年 3 月 25 日	取得決定
平成 22 年 3 月 25 日(予定)	売買契約締結
平成 22 年 3 月 30 日(予定)	物件引渡し

10. 今後の見通し

当該3物件および「aune港北」「aune幕張」「神戸桃山台ショッピングセンター(底地)」(平成22年3月3日付ニュースリリース)の計6物件の取得、「オリックス神保町ビル」(平成22年3月3日付ニュースリリース)および「オリックス新宿ビル」(本日付ニュースリリース)の計2物件の譲渡、並びに現時点でのポートフォリオ全体の状況が平成22年8月期(平成22年3月1日～平成22年8月31日)の運用状況に与える影響は、本日付ニュースリリース「平成22年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

参考資料

- ・新規取得物件の写真、地図
- ・鑑定評価書等概要
- ・新規取得および「オリックス新宿ビル」譲渡後の運用資産一覧

以上

本日の資料の配布先: 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

新規取得物件の写真、地図

1. オーエックス田町



2. 大宮下町1丁目ビル



3. 堺ロジスティクスセンター北棟



鑑定評価書等概要

1. オーエックス田町ビル

(1) 鑑定評価額

鑑定評価額 : 6,730,000,000 円
 価格時点 : 平成 22 年 2 月 24 日
 鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(2) 試算価格

積算価格 : 5,000,000,000 円
 収益価格 : DCF 法 6,730,000,000 円 (割引率 : 4.8%、最終還元利回り : 5.2%)
 直接還元法 6,740,000,000 円 (還元利回り : 5.0%)

(3) 想定収支

以下の数値は、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の年度収支であり、オリックス不動産投資法人若しくはオリックス・アセットマネジメント株式会社の予想数値ではありません。

(百万円)

運営収益 (a-b)	459
a. 潜在総収益	484
b. 空室等損失	25
運営費用 (c+d+e+f)	110
c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	70
d. 公租公課	36
e. 損害保険料	0
f. その他費用	3
運営純収益 (-)	348
一時金の運用益	5
資本的支出	17
純収益 (+ -)	337

(4) 長期修繕費用(見込み)

エンジニアリングレポート(日本管財株式会社)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は、237,250 千円です。

2. 大宮下町1丁目ビル

(1) 鑑定評価額

鑑定評価額 : 3,750,000,000 円
 価格時点 : 平成 22 年 2 月 8 日
 鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(2) 試算価格

積算価格 : 3,730,000,000 円
 収益価格 : DCF 法 3,750,000,000 円 (割引率 : 5.5%、最終還元利回り : 5.9%)
 直接還元法 3,760,000,000 円 (還元利回り : 5.7%)

(3) 想定収支

以下の数値は、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の年度収支であり、オリックス不動産投資法人若しくはオリックス・アセットマネジメント株式会社の予想数値ではありません。

運営収益 (a-b)	271
a. 潜在総収益	288
b. 空室等損失	16
運営費用 (c+d+e+f)	57
c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	28
d. 公租公課	28
e. 損害保険料	0
f. その他費用	0
運営純収益 (-)	214
一時金の運用益	4
資本的支出	4
純収益 (+ -)	214

(4) 長期修繕費用(見込み)

エンジニアリングレポート(日本管財株式会社)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は 23,550 千円です。

3. 堺ロジスティクスセンター北棟

(1) 鑑定評価額

鑑定評価額 : 10,200,000,000 円
 価格時点 : 平成 22 年 2 月 5 日
 鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

(2) 試算価格

積算価格 : 8,550,000,000 円
 収益価格 : D C F 法 10,200,000,000 円 (割引率 : 5.9%、最終還元利回り : 6.3%)
 直接還元法 10,200,000,000 円 (還元利回り : 6.1%)

(3) 想定収支

以下の数値は、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の年度収支であり、オリックス不動産投資法人若しくはオリックス・アセットマネジメント株式会社の予想数値ではありません。

(百万円)

運営収益 (a-b)	735
a. 潜在総収益	735
b. 空室等損失	0
運営費用 (c+d+e+f)	99
c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	13
d. 公租公課	84
e. 損害保険料	1
f. その他費用	0
運営純収益 (-)	636
一時金の運用益	1
資本的支出	17
純収益 (+ -)	620

(4) 長期修繕費用(見込み)

エンジニアリングレポート(日本管財株式会社)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は 1,200 千円です。

3 物件取得および「オリックス新宿ビル」譲渡後の運用資産一覧

		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	1.1		
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	1.3		
		ピサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.4		
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	0.6		
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.6		
		ラウンドクロス南麻布	平成13年12月21日	1,394	0.5		
		ラウンドクロス赤坂	平成14年1月10日	2,624	0.9		
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.6		
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	0.7		
		ラウンドクロス築地	平成14年1月10日	3,378	1.1		
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	2.5		
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.8		
		オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日 平成18年12月4日	21,860	7.4		
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	3.5		
		オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	1.0		
	オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	5.1			
	オーエックス田町ビル	平成22年3月29日(予定)	6,730	2.3			
	東京都心3区計				93,255	31.4	
	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	1.8		
		東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	1.8		
		ラウンドクロス元代々木	平成13年12月1日	5,091	1.7		
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	0.9		
		ピサイド木場	平成13年12月21日	2,450	0.8		
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	0.8		
		代々木フォレストビル	平成13年12月21日	1,473	0.5		
		オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	3.2		
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	2.7		
		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 平成18年4月28日	18,000	6.1		
		ラウンドクロス蒲田	平成18年3月1日	5,640	1.9		
		ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日	4,500	1.5		
		KN自由が丘プラザ	平成19年5月30日	3,110	1.0		
		エス・ティー・ワールドビル	平成20年3月28日	3,500	1.2		
		オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	4.6		
		その他東京23区計				90,790	30.6
		首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	平成13年12月1日	2,200	0.7	
	ラウンドクロス川崎		平成16年4月27日	4,130	1.4		
	大宮宮町ビル		平成21年3月27日	4,400	1.5		
	大宮下町1丁目ビル		平成22年3月29日(予定)	3,750	1.3		
	首都圏その他地域計				14,480	4.9	
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.5		
		ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	1.9		
		ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	2.9		
		オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	4.2		
		その他地域計				31,060	10.5
	事務所計				229,585	77.4	
	物流施設	首都圏その他地域	越谷ロジスティックセンター	平成18年4月28日	4,000	1.3	
			戸田パークロジスティックセンター	平成20年3月28日	9,600	3.2	
市川ロジスティクスセンター			平成20年9月29日	8,300	2.8		
首都圏その他地域計				21,900	7.4		
その他地域		堺ロジスティクスセンター北棟	平成22年3月30日(予定)	10,200	3.4		
その他地域計				10,200	3.4		
物流施設計				32,100	10.8		
商業施設	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	0.9		
		東京都心3区計			2,548	0.9	
	その他東京23区	CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	0.8		
		その他東京23区計			2,435	0.8	
	首都圏その他地域	aune港北	平成22年3月10日	4,000	1.3		
		aune幕張	平成22年3月10日	3,600	1.2		
	首都圏その他地域計				7,600	2.6	
	その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	平成22年3月5日	3,260	1.1		
その他地域計			3,260	1.1			
商業計				15,843	5.3		
ホテル	首都圏その他地域	クロスゲート	平成14年1月10日	15,040	5.1		
		首都圏その他地域計			15,040	5.1	
ホテル計				15,040	5.1		
その他	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	0.4		
		東京都心3区計			1,219	0.4	
	その他東京23区	グラッドメゾン白山	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	0.8		
	その他東京23区計				2,832	1.0	
その他計				4,051	1.4		
総計		53物件		296,619	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。