

平成 27 年 4 月 13 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 安田 博  
 (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 亀本 由高  
 問合せ先: 取締役常務執行役員 金澤 純子  
 T E L : 03-5418-4858

**資産の取得に関するお知らせ**  
**(アークヒルズサウスタワー(優先出資証券)、ORE 大宮ビル)**

本投資法人が資産の運用を委託する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(以下「本資産運用会社」といいます。)は、平成 27 年 4 月 13 日、下記の通り資産の取得に関し決定しましたので、お知らせ致します。

記

**1. 取得の概要**

**(1) アークヒルズサウスタワー(優先出資証券)**

資 産 名 称 : 不動産を運用資産とする特定目的会社が発行する優先出資証券  
 取 得 予 定 資 産 : 平塚ホールディング特定目的会社(以下「本特定目的会社」といいます。)の  
 発行済優先出資証券 758,566 口のうち、49.9%<sup>(注1)</sup>にあたる 379,282 口  
 (以下「本優先出資証券」といいます。)  
 運用の対象不動産 : アークヒルズサウスタワーの共有持分(共有持分割合 50%)  
 取 得 予 定 価 格 : 9,821,000,000 円  
 売買契約締結予定日 : 平成 27 年 4 月 13 日  
 取 得 予 定 日 : 平成 27 年 4 月 15 日  
 売 主 : オリックス株式会社  
 取 得 資 金 : 借入金<sup>(注2)</sup>及び自己資金  
 支 払 条 件 : 引渡時 100%

**(2) ORE 大宮ビル**

取 得 予 定 資 産 : 不動産信託受益権  
 取 得 予 定 価 格 : 7,030,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)  
 売買契約締結予定日 : 平成 27 年 4 月 13 日  
 取 得 予 定 日 : 平成 27 年 4 月 15 日  
 売 主 : オリックス株式会社  
 取 得 資 金 : 借入金<sup>(注3)</sup>及び自己資金  
 支 払 条 件 : 引渡時 100%

(注1) 小数点第2位以下を切捨てにて表示しております。

(注2) 借入金については、決定した時点で改めてお知らせします。

(注3) 借入金の詳細は、平成27年4月8日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」及び本日付で公表し

た「資金の借入れ(金利決定)に関するお知らせ」をご参照ください。

【ご参考】本取得予定物件<sup>(注1)</sup>の収益性等の概要

物件名	用途	地域 (注2)	取得先 (注3)	取得予定 価格 (百万円)	想定配当 利回り (注4) (%)
アークヒルズサウスタワー (優先出資証券)	オフィス	東京都心 6区	スポンサー (共同開発)	9,821	5.9

物件名	用途	地域 (注2)	取得先 (注3)	① 取得予定 価格 (百万円)	② 鑑定 評価額 (百万円)	③ (①/②) 鑑定比 (%)	賃貸 NOI 利回り (注5) (%)	償却後 利回り (注6) (%)
ORE大宮ビル	オフィス	首都圏 その他地域	スポンサー	7,030	7,360	95.5	6.2	5.4
既存ポートフォリオ <sup>(注7)</sup>				—			5.1	3.8

(注1) 「本取得予定物件」とは、上記の物件を個別又は総称していいいます。

(注2) 「東京都心6区」とは千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区の6区を、「その他東京23区」は「東京都心6区」を除いたその他東京23区をさします。また「首都圏その他地域」とは「東京都心6区」及び「その他東京23区」を除いた東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県内の地域を、「その他地域」とは「東京都心6区」、「その他東京23区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域をさします。

(注3) 取得先において、「スポンサー(共同開発)」とは各取得予定物件の企画・開発又は誘致にオリックスグループが携わったものを、「スポンサー」とはオリックスグループをさします。また、「オリックスグループ」とはオリックス株式会社及びそのグループ企業をさします。

(注4) 想定配当利回りは、本優先出資証券取得決定時の鑑定評価書に記載されたアークヒルズサウスタワー全体の直接還元法における運営純収益に本特定目的会社のアークヒルズサウスタワーの保有割合(50%)を乗じた金額から本資産運用会社が算定する「想定減価償却費」及び本特定目的会社自体の運営管理・借入れ・公租公課等の各種費用を差し引いて算出した想定配当額に本資産運用会社の優先出資保有割合に相当する約50%を乗じ、本優先出資証券の取得予定価格で除した数値の小数点第2位を四捨五入して記載しています。この想定配当利回りは、一定の条件のもと算出された数値であり、また、アークヒルズサウスタワーの賃料収入の増減、金利水準その他の要因等により変動することがあります。

(注5) 本取得予定物件の「賃貸NOI利回り」は、物件取得決定時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を「取得予定価格」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 本取得予定物件の「償却後利回り」は、物件取得決定時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から本資産運用会社が算定する「想定減価償却費」を控除した金額を「取得予定価格」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「既存ポートフォリオ」とは、平成27年2月28日時点の保有物件に、平成27年3月1日以降に取得した2物件(プライムスクエア広瀬通及びセントラルクリブ六本木)を加えたものをいいいます。既存ポートフォリオの「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」は、平成27年2月28日時点の保有物件については平成27年2月期実績の年換算額を、平成27年3月1日以降に取得した2物件については取得時の鑑定評価書をもとに算出しております。

## 2. 取得の理由

現在の本投資法人を取り巻く経済環境は、アベノミクス効果、東京オリンピックへの期待感等から緩やかに回復基調ではある一方、経済減速懸念も依然として残っております。このような環境認識の下、本投資法人では、ORIX シナジー<sup>(注1)</sup>と総合型 REIT の強みを活用し、以下の不動産市況に関する環境認識のもと、内部・外部成長戦略に係る運営戦術を策定し用途に拘らず、成長性・収益性・安定性という3つの観点から物件を組み合わせることで、リスクをマネージしながらいかなる環境下においても投資主価値の安定的成長を目指しています。

### ● 環境認識

- 本格的な賃料上昇に転じる時期につきましては不透明ではありますが、都心オフィスを中心に賃料上昇の動きが見られます。本投資法人においては、ダイレクト PM<sup>(注2)</sup>によってオフィス以外の用途や地方でも賃料増額を拡大しています。
- 現状、用途・エリアを問わず①希少物件、②景気感応度の高いテナント、③柔軟なリーシングが内部成長を実現できるポイントであると考えています。

- REIT を含め不動産の取得競争は引続き過熱しており、優良物件は品薄状態のため全ての用途において Cap Rate が低下傾向にあります。
- 本投資法人は資産規模 5,000 億円を超え、加えて内部成長の実績も積みあがってきており、従前に比べポートフォリオの安定性が増している状況にあります。

● 運営戦術

- ORIX シナジーとダイレクト PM により個別物件毎に稼働率重視か賃料単価重視かを見極めながら、成約賃貸条件の改善を推進します。
- 本投資法人のポートフォリオの安定性を背景に、成長性に重きをおいた投資を検討しつつ、既存ポートフォリオの利回りを目線として、分配金向上に資する物件をポートフォリオで取得することを目指します。
- 入替戦略(将来的に競争力の低下が懸念される物件や収益性の比較的低い物件の売却、収益特性の違いに着目した入替)を引続き検討します。

このたび、上記投資方針に基づきオリックスグループのパイプラインから厳選し、都心中心部六本木に立地しオリックスグループが開発に関わった築浅大規模オフィスを運用不動産とする優先出資証券、安定需要が見込まれる首都圏大宮エリアのオフィス 1 物件を取得することと致しました。

本投資法人は、今後も投資主価値の安定的成長を目指し、ORIX シナジーと総合型 REIT の強みを活用し、ポートフォリオの収益性と安定性の向上に努めてまいります。

(注1) 「ORIXシナジー」とは、オリックスグループと本投資法人との協働関係をいいます。

(注2) 「ダイレクトPM」とは、本投資法人の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がORIXシナジーを活用しつつ、自らリーシングや物件のバリューアップを含むPM(プロパティ・マネジメント)業務の補完を行うことです。

3. 本取得予定物件の内容

(1) アークヒルズサウスタワー(優先出資証券)

(i) 本優先出資証券の概要

名 称	平塚ホールディング特定目的会社優先出資証券	
概 要	① 本優先出資証券は、(i)資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)に基づく資産流動化計画に従った特定資産の取得並びにその管理及び処分にかかる業務、並びに(ii)それらの附帯業務を営むことを目的とする特定目的会社が発行する優先出資証券の一部です。 ② 本特定目的会社の平成26年11月期決算の貸借対照表の概要は以下のとおりです。(平成26年11月30日現在)	
	平塚ホールディング特定目的会社	
	(資産)	(負債)
	特定資産 57,719 百万円 <sup>(注1)</sup> その他資産 2,208 百万円	有利子負債 25,941 百万円 その他負債 1,587 百万円
		(純資産) 優先資本金等 32,399 百万円 <sup>(注2)</sup>
	資産の部合計 59,928 百万円	負債及び純資産の部合計 59,928 百万円
	(注1) 特定資産57,719百万円とは「アークヒルズサウスタワー」の共有持分50%であり、平成27年3月1日時点における鑑定評価額は45,600百万円です。なおアークヒルズサウスタワーの概要については、後記「アークヒルズサウスタワーの内容」をご覧ください。 (注2) 発行済み優先出資証券は758,566口であり、オリックス株式会社が379,283口(50.0%)、その他の出資者が379,283口(50.0%)を保有しています。本投資法人はオリックス株式会社より、その保有口のうち379,282口の譲渡を受けるものです。 (注3) 本特定目的会社の発行済優先出資証券総口数758,566口は、本投資法人による本優先出資証券の取得日(平成27年4月15日)を予定してい	

ます。)後直ちに、A種優先出資証券379,283口及びB種優先出資証券379,283口に変更され、本投資法人がオリックス株式会社より譲渡を受ける本優先出資証券379,282口は、B種優先出資証券379,282口へ変更される予定です。また、本投資法人による本優先出資証券の取得後において、本特定目的会社は、保有する対象不動産の2分の1(共有持分割合25%)を信託財産とする2つの信託受益権(以下「信託受益権A」及び「信託受益権B」といいます。)を保有する予定です。

B種優先出資は、本特定目的会社が、保有する対象不動産の2分の1(共有持分割合25%)又は信託受益権Bを本投資法人又は本投資法人が指定する者に譲渡した場合に、当該売却代金等を原資として消却されます(なお、この場合、A種優先出資は消却されません。)。B種優先出資が消却された後は、本特定目的会社の優先出資はA種優先出資のみとなります。

なお、本投資法人は、本優先出資証券の取得に伴い、本特定目的会社が、保有する対象不動産の2分の1(共有持分割合25%)(又は信託受益権B)を譲渡する場合に他の第三者に優先して交渉する権利を取得します。かかる権利の概要は、後記「(iv)優先交渉権について」をご参照ください。

(注4) 本特定目的会社のアセット・マネージャーであるオリックス不動産投資顧問株式会社は、本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であり、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。)に定める「利害関係人等」(以下「利害関係人等」といいます。)に該当します。また、本特定目的会社は本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」に該当します。

③ 本特定目的会社の事業年度は、毎年12月1日から11月末日までの一年期であり、本投資法人は本投資法人の第27期(平成27年8月期)においては、本特定目的会社から本優先出資における配当を受け取ることができません。利益配当及び残余財産の分配の詳細は以下のとおりです。

(利益配当)

(i) 各決算期において、資産流動化法が定める配当可能利益(但し、特定社債の将来の元金支払いを確保するために留保される金額及び特定借入の元金支払いを確保するために留保される金額並びにその他諸費用等の支払いを確保するために留保される金額を除きます。)の範囲内で、社員総会において決定される金額の配当を受ける権利を有します。

(ii) 中間配当の予定はありません。

(iii) 上記(i)に関わらず、特定借入に係る融資契約又は特定社債の社債要項の規定により、特定借入に係る融資契約又は特定社債の社債要項に定める期間中、配当可能利益の全部又は一部が配当される旨の利益処分がなされない場合があります。

(iv) 本特定目的会社が、本投資法人が優先交渉権<sup>(注)</sup>を有する対象不動産の2分の1(共有持分割合25%)(又は信託受益権B)を平成27年12月1日以降も保有する場合には、本特定目的会社は、速やかに、本特定目的会社の事業年度を、毎年1月1日から6月30日までの期間及び7月1日から12月31日まで(但し、変更後の初回の事業年度は、平成27年12月1日から平成28年6月30日まで)とするように定款変更を行うこととされています。したがって、本特定目的会社が、本投資法人が優先交渉権を有する対象不動産の2分の1(共有持分割合25%)(又は信託受益権B)を平成27年12月1日以降も保有する場合であっても、本投資法人は、第28期(平成28年2月期)以降は、每期、本特定目的会社からの配当を受け取ることができます。

(注) 優先交渉権の概要は、後記「(iv)優先交渉権について」をご参照ください



	<p>い。</p> <p>(残余財産の分配)</p> <p>➤ 本特定目的会社の債務等を弁済し又は弁済に必要な資金を留保した後の分配可能な残余財産について、保有する口数に応じて分配を受ける権利を有します(注)。</p> <p>(注) 残余財産の分配は、本特定目的会社の清算時における分配であり、清算時に本投資法人が優先出資証券を保有している場合に限られます。</p> <p>④ 本特定目的会社に関して締結される事業協定書上、以下の制約が存在しています。</p> <p>本特定目的会社の年次予算計画の承認、本特定目的会社が保有する対象不動産(又は信託受益権)の売却等の処分、その他の一定の重要事項については、本特定目的会社の優先出資社員全員の同意が必要とされます。この場合に、本特定目的会社の優先出資社員全員の同意が得られなかったときは、各優先出資社員は、意見の異なる他の優先出資社員に対し、当該他の優先出資者が保有する本優先出資又は本特定目的会社が保有する対象不動産の2分の1(又は信託受益権A若しくは信託受益権B)の買取請求をすることができ、また、当該買取請求を受けた当事者(以下「買取被請求者」といいます。)も、買取請求をした当事者(以下「買取請求者」といいます。)に対して買取請求を行うことができます。買取被請求者及び買取請求者は、所定の手続に基づき相手方に対し買取希望価格の提示を行い、最終的にはより高い買取希望価格を相手方に対し提示した優先出資社員が、意見の異なる他の優先出資社員の保有する本優先出資又は本特定目的会社が保有する対象不動産の2分の1(又は信託受益権A若しくは信託受益権B)を買い取ることとされています。</p> <p>各優先出資社員は、他の優先出資社員が本事業協定上の重大な義務に違反し、かつ各優先出資社員からの書面による催告後60日以内にかかる事由を解消しない場合、又は、他の優先出資社員に倒産手続の申立があった場合等には、当該他の優先出資社員が保有する本優先出資の買取請求ができます。</p> <p>各優先出資社員は、他の優先出資社員がその保有する本優先出資を譲渡するに際して、当該譲渡について優先的に交渉し自ら買い取る権利を有しています。また、優先出資の譲渡等の処分を行うには、他の優先出資社員の承諾を得る必要がある他、特定借入貸付人及び特定社債権者の承諾を得る必要があります。</p>
--	---

(ii) アークヒルズサウスタワー(以下「本物件」といいます。)の内容(注1)

特定資産の種類	不動産	
所在地(住居表示)	東京都港区六本木一丁目4番5号	
土地	地積 (登記簿)	5,885.84 m <sup>2</sup> (注2) (ただし、敷地の一部(39.15 m <sup>2</sup> )は道路として使用されています。)
	所有形態	所有権
建物	用途	事務所・店舗・駐車場
	建築時期	平成25年7月
	所有形態	一棟所有
	延床面積 (登記簿)	53,043.48 m <sup>2</sup> (注3)
	構造 (登記簿)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付20階建
鑑定評価額	45,600,000,000 円(注4)	
価格時点	平成27年3月1日	

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
交通	東京メロ南北線「六本木一丁目」駅直結
用途地域	商業地域、第二種住居地域
設計	森ビル株式会社一級建築士事務所
構造設計	森ビル株式会社一級建築士事務所
施工	清水建設株式会社
建築確認機関	一般財団法人日本建築センター
外部管理会社	森ビル株式会社
主な設備・仕様等	[エレベーター]17基 [エスカレーター]4基 [駐車場] 136台(うち機械式123台) [基準階面積] 約1,883㎡(約570坪) [天井高] 2,900mm
耐震性に関する事項	PML2% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の評価報告に基づく) <sup>(注5)</sup>
担保設定の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 本特定目的会社の特定借入を担保するため、対象不動産の共有持分(50%)に特定借入貸付人を担保権者とする抵当権が存在し、本特定目的会社の発行する特定社債を担保するため、対象不動産の共有持分(50%)に特定社債権者を担保権者とする一般担保が存在します。</li> </ul>
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 共有者間協定書において、以下の事項が定められています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>①本物件の管理運用は、その内容に応じて、共有者及び受益者(以下「当事者」といいます。)全員の同意、又は共有者の共有持分割合の過半数の同意に基づき行われます。なお、かかる当事者全員の同意又は共有者の共有持分割合の過半数の同意が得られなかった場合には、各当事者は、意見の異なる他のすべての当事者に対し、その者が保有する本物件の共有持分又は信託受益権の売渡請求ができ、また、当該売渡請求を受けた当事者(以下「売渡被請求者」といいます。)も、請求した当事者(以下「売渡請求者」といいます。)及び売渡請求者と同じ意見を有する者(以下、売渡請求者と併せて「売渡請求者グループ」といいます。)に対して売渡請求ができます。売渡被請求者及び売渡請求者グループは、所定の手続に基づいて売渡希望価格の提示を相手方に対して行い、最終的には共有持分割合による換算後の価格を基準としてより高い売渡希望価格を相手方に対して提示した当事者が、意見の異なる他の当事者の保有する本物件の共有持分又は信託受益権を買い取るものとされています。</li> <li>②各当事者は、他の当事者が本共有者間協定書上の重大な義務に違反し、かつ各当事者からの書面による催告後30日以内にかかる事由を解消しない場合、又は他の当事者の財務状況が著しく悪化したと合理的に判断できる場合には、当該他の当事者が保有する本物件の共有持分又は信託受益権の売渡請求ができます。</li> <li>③各当事者は、他の当事者がその保有する本物件の共有持分又は信託受益権を譲渡するに際して、当該譲渡について優先的に交渉し自ら買い取る権利を有しています。但し、譲渡希望当事者の関連会社等に譲渡する場合や本特定目的会社が信託譲渡する場合には、優先交渉権は行使できないこととされます。</li> </ul> </li> <li>▶ 本特定目的会社が保有する対象不動産(又は信託受益権A若しくは信託受益権B)の譲渡等処分については、本特定目的会社の特定借入貸付人及び特定社債権者の承諾を得る必要があるとされます。</li> <li>▶ 本物件の土地の一部について、各当事者と港区との間の昭和48年</li> </ul>

	<p>10月12日付土地無償貸付契約に基づき、港区に対して、児童遊園施設の敷地として使用することを目的として無償で使用を許諾しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 本物件の土地の一部について、各当事者と東京地下鉄株式会社との間の平成5年7月7日付土地使用契約書に基づき、東京地下鉄株式会社の地下鉄道敷設を目的として無償で使用を許諾しています。また、当該土地の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には当該契約を当該第三者へ承継する等の取り決めがなされています。</li> <li>▶ 東側土地の土留めが、本土地に越境しています。</li> <li>▶ 本物件の高層フェンスの一部が、南東側隣地に越境しています。</li> </ul>
物 件 特 性	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ オリックスグループが開発に携わった築浅大規模オフィス。六本木ヒルズ、東京ミッドタウン等の大規模開発をはじめ、オフィス街としての側面も強めていく六本木エリアに所在しています。</li> <li>▶ 東京メトロ南北線六本木一丁目駅直結の希少性に加え、六本木駅・神谷町駅・溜池山王駅・赤坂駅の5線5駅が徒歩圏内と利便性が高く、都心主要ターミナルへのアクセスに優れています。</li> <li>▶ 周辺を赤坂・麻布・青山といった良質な住宅地に囲まれ、ワークライフバランスへの意識が高く職住近接ニーズを持つ、景気感応度の高いIT企業や外資系企業への訴求力を有しています。</li> <li>▶ オフィス18テナントと店舗15テナントの計33テナントが入居しています。オフィスの賃貸床面積はIT関連企業が約6割、外資系企業が約3割を占めています。</li> <li>▶ 低層階に小規模区画フロアを設置し、成長過程の企業や外資系企業の日本進出拠点を積極的に誘致しています。</li> <li>▶ 商業エリアには周辺の就労者や居住者のニーズに応える飲食店や食品スーパーが入居しています。</li> <li>▶ 柔軟なリーシングが可能な約570坪の整形基準階フロアです。天井高2,900mm、四面採光等の充足したスペックを通じ、快適な執務環境の提供による高い競争力が期待できます。</li> <li>▶ Low-E ガラス<sup>(注6)</sup>、自動調光LED照明等の導入による高い省エネ性能を持つほか、各フロアに制振装置を採用した高度な耐震性能、最大72時間電力供給が可能な非常用ディーゼル発電機、各社が独自に持つBCPガイドラインにも対応可能なテナント専用発電機設置スペースを用意するなど優れた事業継続性を有しています。</li> </ul>
テナントの総数	33(平成27年2月28日現在)
総賃料収入	—
敷金・保証金	*開示について本物件の他の共有持分所有者の同意が得られていないため開示しておりません。
総賃貸面積	35,087.37 m <sup>2</sup> (平成27年2月28日現在)
総賃貸可能面積	36,029.30 m <sup>2</sup> (平成27年2月28日現在)
直近の稼働率	97.4% (平成27年2月28日現在)
想 定 N O I	— *開示について本物件の他の共有持分所有者の同意が得られていないため開示しておりません。

(注1) 本優先出資証券の基礎となる対象不動産である「アークヒルズサウスタワー」の概要を示しています。

(注2) 本特定目的会社保有の共有持分(50%)に相当する敷地面積は2,942.92m<sup>2</sup>です。

(注3) 本特定目的会社保有の共有持分(50%)に相当する延床面積は26,521.74m<sup>2</sup>です。

(注4) 本特定目的会社保有の共有持分(50%)に相当する鑑定評価額です。詳細は後記「9.鑑定評価の概要(1)」をご参照ください。

(注5) 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)とその損失をもたらす地震の年超過確率(縦軸)の関係を表すイベントリスクカーブを元に算定します。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、PMLは信頼水準90%の値を記載しております。なお、PMLの数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しております。

(注6) 「Low-E ガラス」とは、「Low Emissivity (低放射)ガラス」の略で、複層ガラスのうち、その内面に特殊な金属膜を設けたものをいいます。金属膜が放射による熱の伝達を抑えるため、従来の複層ガラスに比べ断熱性能が高いという特徴を有しています。

### (iii) 本特定目的会社の概要

名 称	平塚ホールディング特定目的会社
所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
代表者の役職・氏名	取締役 松澤 和浩
事業内容	特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務
資 本 金	300 万円
設 立 年 月 日	平成 20 年 2 月 12 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・本資産運用会社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、本資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社(本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)が当該会社へ優先出資をしています。
人 的 関 係	本投資法人・本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・本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(本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等)が本特定目的会社のアセットマネジメント業務を受託しており、当該会社は、本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該当しております。

### (iv) 優先交渉権について

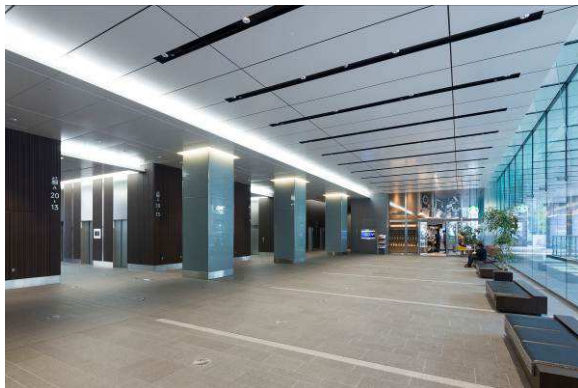
本投資法人による本優先出資証券の取得に伴い、本投資法人に付与される優先交渉権(以下「本優先交渉権」といいます。)の概要は以下のとおりです。

本投資法人に付与される優先交渉権の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本特定目的会社が、優先出資者間全員の合意に基づき(i)対象不動産の 2 分の 1(共有持分割合 25%)を譲渡しようとする場合は他の優先出資保有者及び本投資法人に対して、(ii)信託受益権 B(以下、対象不動産の 2 分の 1 及び信託受益権 B を総称して「優先交渉対象資産」という。)を譲渡しようとする場合は本投資法人に対して、かかる譲渡の意図及び優先交渉対象資産に係る譲渡希望価格を書面で通知し、本投資法人はかかる譲渡につき優先的に交渉する権利を有しています。なお、事業協定書上、優先交渉対象資産の譲渡については、優先出資者間全員の合意により意思決定を行うことができ、本特定目的会社はかかる意思決定に従うものとされています。</li> </ul>
---------------------	---

なお、本優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、将来的に優先交渉対象資産の取得義務を負うものではありません。また、本投資法人が本優先交渉権を行使したとしても、特定借入貸付人等による強制的な売却活動や担保権の実行(特定借入貸付人等による任意売却を含む。)がなされる場合や、諸条件等の協議が整わない場合には、本投資法人以外の第三者に売却される可能性もあり、必ずしも本投資法人が取得できるわけではありません。本優先交渉権の行使及び優先交渉対象資産の取得については、ポートフォリオ全体の構成及び収益性に与える影響等に留意し、株式市場、金融市場や不動産市況等、本投資法人を取り巻く経営環境を考慮のうえ慎重に検討を行ってまいります。



物件写真、地図



(2) ORE 大宮ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成27年4月15日から平成37年4月14日	
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目114番地1	
土地	地積 (登記簿)	2,013.75 m <sup>2</sup> (地上権の対象土地である149.21 m <sup>2</sup> を含みます。)
	所有形態	所有権
建物	用途	事務所・店舗・駐車場
	建築時期	昭和62年7月
	所有形態	一棟所有
	延床面積 (登記簿)	14,594.91 m <sup>2</sup>
	構造 (登記簿)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
前所有者(前受益者)	オリックス株式会社	
取得予定価格	7,030,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	7,360,000,000円	
価格時点	平成27年3月31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27年4月15日	
交通	JR各線、新幹線、東武野田線、埼玉新都市交通伊奈線「大宮」駅から徒歩約5分	
用途地域	商業地域	
設計	入江三宅設計事務所	
構造設計	入江三宅設計事務所	
施工	三井住友建設株式会社	
建築確認機関	行政	
外部管理会社(予定)	株式会社ベスト・プロパティ	
主な設備・仕様等	<p>[エレベーター] 5基(乗用3基、自動車用2基)</p> <p>[駐車場] 123台(うち機械式69台)</p> <p>[基準階面積] 約1,220 m<sup>2</sup>(約370坪)</p> <p>[天井高] 2,600mm</p>	
耐震性に関する事項	PML4%(損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の評価報告に基づく) <sup>(注1)</sup>	
担保設定の有無	なし	
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 本物件の敷地の一部(149.21 m<sup>2</sup>)は、地上権(地上権の内容は、原因:平成18年3月9日設定、目的:建物所有、存続期間:地上権設定日より30年)の対象土地です。</li> <li>▶ 地上権の対象土地の一部(30.36 m<sup>2</sup>)について、地上権者である三井住友信託銀行株式会社と地上権設定者との間の土地使用貸借契約(平成18年3月9日付)に基づき、地上権設定者が神社の祠を設置することを目的として使用借しております。</li> </ul>	
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 大宮駅徒歩約5分、旧中山道と県道2号線の角地に立地し高い利便性を有します。</li> <li>▶ 新幹線・鉄道・高速道路等の交通アクセスの要衝であり、首都圏・北関東・上信越・東北エリアをカバーする営業拠点としてオフィス需要が底堅いエリアです。</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 大宮駅東口は金融機関の支店が多く集積しており大規模開発等による新規供給が限定的と見込まれ、一定規模を持つオフィスは希少性を有します。</li> <li>➤ 基準階面積約370坪の整形フロアは最大6割可能(最小区画23坪)で、テナントニーズに応じた柔軟なリーシングが可能。空調設備は平成27年3月までに全面リニューアル済です。</li> <li>➤ 駐車場は平置きと機械式の合計で123台を確保しています。大宮エリアの特徴である広域営業による高い営業車ニーズに対応しています。隣地の本投資法人保有物件「大宮宮町ビル」の34台と合わせ、合計157台の駐車スペースを柔軟に運用可能です。</li> <li>➤ 金融機関、メーカー、医薬等の30テナントに分散が図られており、今後も安定的な運営が期待できます。</li> </ul>
テナントの総数	30(平成27年2月28日現在)
総賃料収入	41百万円/月(駐車場等を除く。平成27年2月28日現在) <sup>(注2)</sup>
敷金・保証金	441百万円(平成27年2月28日現在) <sup>(注2)</sup>
総賃貸面積	9,792.47 m <sup>2</sup> (平成27年2月28日現在)
総賃貸可能面積	10,021.30 m <sup>2</sup> (平成27年2月28日現在)
直近の稼働率	97.7%(平成27年2月28日現在)
想定 NOI	年間 432 百万円 <sup>(注2)</sup> (注) 想定 NOI は、本資産運用会社が、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に、取得年度の特異要因を排除し算出した定常稼働時の想定収支です。前提は、以下の通りです。(当期の予想数値ではありません。) ①稼働率:95% ②公租公課は平成26年度課税標準額ベース

(注1) 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)とその損失をもたらす地震の年超過確率(縦軸)の関係を表すイベントリスクカーブを元に算定します。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、PMLは信頼水準90%の値を記載しております。なお、PMLの数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しております。

(注2) 百万円未満を切捨てにて表示しております。



物件写真、地図





#### 4. 取得先の概要 (平成 27 年 3 月 19 日現在)

名 称	オリックス株式会社
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	代表執行役 井上 亮
事業内容	リース、割賦売買その他の金融サービス、不動産関連事業 等
資本金	220,051 百万円
大株主	日本トラスティ信託口等
純資産 (平成 26 年 12 月 31 日現在)	2,302,644 百万円
総資産 (平成 26 年 12 月 31 日現在)	11,379,485 百万円
設 立 年 月 日	昭和 25 年 3 月 28 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、資本関係はありません。なお、当該会社は本資産運用会社の親会社であり、本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に該当します。
人 的 関 係	平成 27 年 3 月 31 日現在、本資産運用会社の役職員のうち 59 名が当該会社からの出向です。
取 引 関 係	本投資法人・本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。また、上記のとおり、当該会社は本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. 資産取得者等の状況

##### (1) アークヒルズサウスタワー(優先出資証券)

	前所有者	前々所有者
会社名	オリックス株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
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	投資運用目的	—
取得時期	平成 23 年 3 月 25 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。	—

##### (2) ORE 大宮ビル

	前所有者	前々所有者
会社名	オリックス株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
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	投資運用目的	—
取得時期	平成 18 年 3 月 9 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。	—

## 6. 媒介の概要(全物件共通)

該当なし

## 7. 利害関係人等との取引

以下の取引については、本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く手続きを経ております。

### ・資産の取得

オリックス株式会社から「アークヒルズサウスタワー(優先出資証券)」、「ORE 大宮ビル」を取得します。当該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。

## 8. 今後の見通し

本資産取得による本投資法人の平成27年8月期(第27期:平成27年3月1日～平成27年8月31日)、平成28年2月期(第28期:平成27年9月1日～平成28年2月29日)の運用状況への影響につきましては、本日付で公表した「平成27年2月期 決算短信(REIT)」をご覧ください。

## 9. 鑑定評価書等の概要

### I. 鑑定評価書の概要

#### (1)アークヒルズサウスタワー(優先出資証券)

物件名称	アークヒルズサウスタワー	
価格時点	平成27年3月1日	
鑑定評価額	45,600,000 千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
(単位:千円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	45,600,000	
直接還元法による価格(持分)	46,700,000	
共有持分	50%	
直接還元法による価格(1棟)	93,400,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	4,372,923	
(a)可能総収益	4,646,767	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向、近時賃貸事例等を踏まえ、安定的な水準と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入等を査定
(b)空室等損失等	273,844	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる空室率に基づき査定
②運営費用	972,189	
維持管理費	263,734	実績推移、契約内容、類似不動産の水準等を参考に査定
水道光熱費	268,058	実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定
修繕費	7,000	エンジニアリング・レポート、類似不動産の水準等を参考に査定
プロパティマネジメントフィー	101,062	契約内容、類似不動産の水準等を参考に査定

テナント募集費用等	39,324	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	254,831	平成26年度の課税標準額等に基づき査定
損害保険料	3,197	見積額、類似不動産の水準等を参考に査定
その他費用	34,983	実績推移等を参考に査定
③運営純収益 [(①)-(②)]	3,400,734	
④一時金の運用益	68,466	運用利回りを一時金の運用実態等を勘案の上、これを預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上
⑤資本的支出	14,000	エンジニアリング・レポート、類似不動産の水準等を参考に査定
⑥純収益 [(③)+(④)-(⑤)]	3,455,200	
⑦還元利回り	3.7%	対象不動産の用途及び立地・建物条件、不動産市場動向及び取引事例等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定
DCF法による価格(持分)	45,100,000	
共有持分	50%	
DCF法による価格(1棟)	90,200,000	
割引率	3.7%	対象不動産の用途及び立地・建物条件、資金調達コストの水準及び動向等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定
最終還元利回り	3.8%	価格時点現在の還元利回りに、将来不確実性等を加味して査定
積算価格(持分)	44,700,000	
共有持分	50%	
積算価格(1棟)	89,400,000	
土地比率	85.6%	
建物比率	14.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		市場参加者は、収益の安定性・成長性・転売時の流動性等に着目して意思決定を行っており、当該プロセスを反映した収益価格の規範性は高い。したがって、収益価格にて鑑定評価額を決定

## (2) ORE 大宮ビル

物件名称	ORE大宮ビル
価格時点	平成27年3月31日
鑑定評価額	7,360,000 千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社

(単位:千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	7,360,000	
直接還元法による価格	7,450,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	597,690	
(a)可能総収益	626,090	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上計上
(b)空室等損失等	28,399	中長期安定的な空室率水準を査定し計上
②運営費用	163,138	
維持管理費	49,295	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に計上
水道光熱費	56,916	過年度実績額に基づき計上
修繕費	4,812	エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等及び類似不動産の費用水準を考慮して計上

プロパティマネジメントフィー	6,614	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率を考慮して計上
テナント募集費用等	4,028	類似不動産の費用水準等を考慮して計上
公租公課	35,047	平成26年度の課税標準額等に基づき計上
損害保険料	1,713	類似不動産の保険料の水準を考慮して計上
その他費用	4,710	地代につき現行契約に基づき計上。その他、予備費を計上
③運営純収益 [①-②]	434,551	
④一時金の運用益	10,006	運用利回りを一時金の運用実態等を勘案の上、これを想定預かり保証金等の額に乗じて求めた額を計上
⑤資本的支出	19,762	エンジニアリング・レポートによる更新費用の年平均額を、類似不動産における更新費の水準を勘案の上、妥当と判断して計上
⑥純収益 [③+④-⑤]	424,795	
⑦還元利回り	5.7%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、投資化に対するヒアリング等も参考として査定
DCF法による価格	7,320,000	
割引率	5.4%	類似不動産の取引事例に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	6.0%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	5,200,000	
土地比率	80.0%	
建物比率	20.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、積算価格を参考として収益価格を採用

## II. 長期修繕費用(見込み)

各物件のエンジニアリングレポートに基づく、調査日より12年間の修繕費・更新費及び再調達価格は以下のとおりです。

取得予定物件の名称	エンジニアリングレポート作成会社の名称	修繕費・更新費 (百万円)	再調達価格 (百万円)
アークヒルズサウスタワー	日本管財株式会社	197	13,964
ORE大宮ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	294	4,283

### 参考資料

- ・本取得予定物件取得後の保有資産一覧

以上

本日資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会



参考資料

・本取得予定物件取得後の保有資産一覧

※本取得予定物件

	物件名	取得時期	取得価格 <sup>(注1)</sup> (百万円)	取得価格比率 <sup>(注2)</sup> (%)		
事務所	東京都心6区	青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	0.6	
		ラウンドクロス一番町 <sup>(注3)</sup>	平成13年12月1日	3,526	0.7	
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	0.5	
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	0.5	
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.3	
		代々木フォレストビル <sup>(注3)</sup>	平成13年12月21日	1,405	0.3	
		ラウンドクロス南麻布	平成13年12月21日	1,394	0.3	
		ラウンドクロス赤坂	平成14年1月10日	2,624	0.5	
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.3	
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	0.4	
		ラウンドクロス築地	平成14年1月10日	3,378	0.6	
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	1.4	
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.0	
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	1.5	
		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	3.5	
		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	4.2	
		ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日	4,500	0.9	
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	2.0	
		ラウンドクロス渋谷	平成20年3月28日	3,500	0.7	
		オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	0.6	
		オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	2.9	
		オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	2.6	
		オーエックス田町ビル	平成22年3月29日	6,730	1.3	
		MG白金台ビル	平成25年11月1日	8,500	1.6	
		渋谷バインビル	平成26年3月20日	3,400	0.7	
		MG市ヶ谷ビルディング	平成26年4月4日	3,100	0.6	
		東京都心6区 計			159,037	30.5
		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	1.1
			東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	1.0
			ビサイド木場	平成13年12月21日	2,450	0.5
	オリックス池袋ビル		平成15年4月18日	9,577	1.8	
	ラウンドクロス蒲田		平成18年3月1日	5,640	1.1	
	KN自由が丘プラザ		平成19年5月30日	3,110	0.6	
	オリックス目黒ビル		平成22年7月29日	6,350	1.2	
	秋葉原ビジネスセンター		平成23年6月1日	5,060	1.0	
	その他東京23区 計			42,936	8.2	
	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	0.4
			ラウンドクロス川崎	平成16年4月27日	4,130	0.8
		大宮宮町ビル	平成21年3月27日	4,400	0.8	
		大宮下町1丁目ビル	平成22年3月29日	3,750	0.7	
		※ORE大宮ビル	平成27年4月15日(予定)	7,030	1.3	
	首都圏その他地域 計			21,510	4.1	
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	0.9	
		ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	1.1	
		ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	1.6	
		オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	2.4	
		ORE札幌ビル	平成22年10月1日	4,250	0.8	
オリックス神戸三宮ビル		平成23年9月29日	3,800	0.7		
ORE錦二丁目ビル		平成26年10月1日	10,900	2.1		
堂島プラザビル		平成26年12月22日	9,500	1.8		
プライムスクエア広瀬通		平成27年4月1日	7,280	1.4		
その他地域 計			66,790	12.8		
事務所 計			290,273	55.7		
物流施設	首都圏その他地域	戸田ロジスティクスセンター	平成20年3月28日	9,600	1.8	
		市川ロジスティクスセンター	平成20年9月29日	8,300	1.6	
		岩槻ロジスティクスセンター	平成26年10月1日	6,300	1.2	
		首都圏その他地域 計			24,200	4.6
	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	10,200	2.0	
		小牧ロジスティクスセンター	平成23年6月30日	2,700	0.5	
		その他地域 計			12,900	2.5
物流施設 計			37,100	7.1		

	物件名	取得時期	取得価格 <sup>(注1)</sup> (百万円)	取得価格比率 <sup>(注2)</sup> (%)	
商業施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	平成15年10月31日	2,548	0.5
		CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	0.5
		aune有楽町	平成25年4月1日	9,900	1.9
		クロスアベニュー原宿	平成25年11月1日	4,815	0.9
		J-ONE SQUARE	平成26年1月31日	1,510	0.3
		JouLe SHIBUYA	平成26年4月1日	7,550	1.4
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	平成26年10月1日	2,300	0.4
		東京都心6区 計		31,058	6.0
	その他東京23区	ORE池袋	平成26年9月30日	6,410	1.2
		その他東京23区 計		6,410	1.2
	首都圏その他地域	aune港北	平成22年3月10日	4,000	0.8
		aune幕張	平成22年3月10日	3,600	0.7
		マルエツさがみ野店	平成23年3月1日	2,350	0.5
		クロスガーデン川崎	平成25年3月29日	12,950	2.5
		テックランド戸塚店(底地)	平成25年4月1日	6,020	1.2
		クリオ藤沢駅前	平成25年12月20日	3,900	0.7
		首都圏その他地域 計		32,820	6.3
		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
	岡山久米商業施設		平成23年1月31日	2,750	0.5
	ホームセンタームサン仙台泉店(底地)		平成24年1月11日	2,350	0.5
	aune札幌駅前		平成24年6月29日	1,900	0.4
	盛岡南ショッピングセンターサンサ		平成24年7月31日	2,800	0.5
	The Kitahama PLAZA(共有持分:80%)		平成25年4月1日	3,900	0.7
	The Kitahama PLAZA(共有持分:20%)		平成26年3月20日	975	0.2
	イオンタウン仙台泉大沢(底地)		平成25年11月1日	3,510	0.7
	グランマート手形		平成25年11月1日	980	0.2
	クロスモール下関長府		平成26年1月10日	2,400	0.5
	インターヴィレッジ大曲		平成26年4月1日	5,100	1.0
	パロー鈴鹿ショッピングセンター		平成26年4月1日	3,200	0.6
	仙台ハーヴェストビル		平成26年6月20日	2,000	0.4
	Friend Town 深江橋(底地)		平成26年9月30日	2,400	0.5
	その他地域 計		37,525	7.2	
	<b>商業施設 計</b>			<b>107,813</b>	<b>20.7</b>
住宅	東京都心6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	0.2
		We Will 八丁堀	平成23年6月1日	2,370	0.5
		芝浦アイランド エアタワー	平成23年7月28日	6,030	1.2
		ベルファース戸越スタディオ	平成24年5月9日	2,642	0.5
		ベルファース目黒	平成24年10月19日	3,330	0.6
		セントラルクリフ六本木	平成27年4月1日	7,493	1.4
		東京都心6区 計		23,084	4.4
	その他東京23区	ベルファース蒲田	平成23年6月1日	3,550	0.7
		ベルファース本郷弓町	平成23年6月1日	3,340	0.6
		ベルファース三宿	平成24年3月30日	2,000	0.4
		ウエストパークタワー池袋	平成26年4月1日	20,500	3.9
		ベルファース東十条	平成26年4月4日	3,000	0.6
	その他東京23区 計		32,390	6.2	
	首都圏その他地域	アールスタイルズ武蔵小杉	平成26年10月1日	4,433	0.9
		首都圏その他地域 計		4,433	0.9
	その他地域	ベルファース大阪新町	平成23年6月1日	3,684	0.7
		ベルファース尼崎	平成23年6月1日	3,440	0.7
		ベルファース金沢香林坊	平成25年11月1日	2,410	0.5
		その他地域 計		9,534	1.8
	<b>住宅 計</b>			<b>69,441</b>	<b>13.3</b>
その他	首都圏その他地域	クロスゲート	平成14年1月10日	15,040	2.9
		グッドタイムリビング新浦安	平成24年9月6日	1,550	0.3
	首都圏その他地域 計		16,590	3.2	
<b>その他 計</b>			<b>16,590</b>	<b>3.2</b>	
<b>総計</b>			<b>521,217</b>	<b>100.0</b>	

優先出資証券	東京都心6区	※ 平塚ホールディング特定目的会社 優先出資証券	平成27年4月15日(予定)	9,821	-
優先出資証券 計		1件		9,821	-

- (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、価格には消費税その他取得に係る諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)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、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。
- (注3) 「ラウンドクロス一番町」は駐車場棟の譲渡予定を考慮した取得価格を、「代々木フォレストビル」は、土地の一部譲渡を考慮した取得価格を記載しています。また、「ベルファース宮町」「ベルファース晩翠通り」は譲渡予定のため一覧から除外しております。詳細は平成27年3月2日付で公表した「資産の一部譲渡に関するお知らせ(代々木フォレストビル)」及び本日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ(ベルファース宮町、ベルファース晩翠通り、ラウンドクロス一番町(うち駐車場棟))」をご参照ください。