

2017年1月17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 尾崎 輝郎  
 (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: 執行役員 和田 幸夫  
 T E L : 03-5418-4858

### 資産の取得に関するお知らせ(サンルートプラザ東京)

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、2017年1月17日付で下記の通り資産の取得を決定しましたのでお知らせ致します。

#### 記

#### 1. 取得予定物件の概要

物件名	用途	地域 (注2)	取得先 <sup>(注3)</sup>	取得予定 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸NOI 利回り <sup>(注4)</sup> (%)	償却後 利回り <sup>(注5)</sup> (%)
サンルートプラザ東京	その他 (ホテル)	首都圏その他地域 (千葉県浦安市)	スポンサー	26,800	26,900	5.6	4.7
既存ポートフォリオ <sup>(注6)</sup>				—		5.1	4.0

(注1) 上記の取得予定物件を「本物件」といいます。

(注2) 「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・千葉県内の地域をさします。「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。

(注3) 取得先において「スポンサー」とはオリックスグループを、「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) 本物件の「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5) 本物件の「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6) 「既存ポートフォリオ」とは、2016年8月期末時点の保有物件に2017年2月期以降に取得した4物件(外苑西通りビル、ホテル日航姫路、プリゼ天神、インターヴィレッジ大曲 増築棟)を加え、2017年2月期以降に売却した1物件(東陽MKビル)を差し引いたものをさします。「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」は、2016年8月期末時点の保有物件については2016年8月期実績の年換算額、2017年2月期以降に取得した物件については、原則物件取得決定時の鑑定評価書及び本資産運用会社が算定する想定減価償却費をもとに算出しています。

## 2. 取得の理由

現在の本投資法人を取り巻く日本の経済環境は、景気の踊り場から脱しておらず設備投資や個人消費が伸び悩んでいます。また米国利上げによる影響、地政学的緊張、英国の EU 離脱問題の影響等により、世界経済は不安定な状態が続いています。

不動産賃貸マーケットにおいては個々の物件特性によって相違はありますが、賃貸条件は総じて改善傾向にあります。

このような不動産マーケット環境の下、本投資法人では「総合型 REIT・ORIX シナジー<sup>(注)</sup>・運営力」という3つの強み(特長)を活用し、環境変化を機動的に捉え、継続的な外部成長戦略を推進します。

ホテルにつきましては中長期的には訪日外国人の増加等による需要増加が期待されます。また、本投資法人の主要物件であるオフィスや商業施設と比べて、旅行・観光需要等による要因が大きいことから、ポートフォリオの成長要因の多様化に寄与するものと考えています。

これらに基づき、今般「サンルートプラザ東京」を取得することと致しました。本物件は、世界屈指の集客力を有する東京ディズニーリゾート(TDR)内にあり、国内外の観光客からの安定的需要が期待されます。また、オリックスグループは、2002年以來、ホテルの運営に一貫して携わっており、また今後もその運営に携わって運営ノウハウを発揮する予定であることから、本投資法人の強みである ORIX シナジー及び運営力を活用できると考えています。

本投資法人では引き続き、外部成長戦略・内部成長戦略・財務戦略を駆使し投資主価値の安定的成長を目指します。

(注)「ORIX シナジー」とは、オリックスグループ(オリックス株式会社及びそのグループ会社を指します)と本投資法人との協働関係をいいます。

### 3. 取得の概要

取得予定資産：不動産信託受益権  
 取得予定価格：26,800,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)  
 売買契約締結予定日：2017年1月17日  
 取得予定日：2017年1月20日  
 売主：有限会社サンホテルインベストメント  
 取得資金：借入金  
 支払条件：引渡時100%

### 4. 本物件の内容

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2002年3月28日～2027年1月19日	
取得予定年月日	2017年1月20日	
取得予定価格	26,800 百万円	
鑑定評価額	26,900 百万円	
価格時点	2016年12月1日	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
所在地	千葉県浦安市舞浜1番6号	
交通	JR 京葉線「舞浜」駅から徒歩約 20 分、周遊バス利用により約 5 分	
土地	地積(登記簿)	19,834.00 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域
建物	用途	ホテル
	建築時期	既存棟：1986年6月 増築棟：2003年10月
	所有形態	所有権
	延床面積(登記簿)	建物全体 38,488.60 m <sup>2</sup> 既存棟：29,384.20 m <sup>2</sup> 増築棟：9,104.40 m <sup>2</sup>
	構造(登記簿)	既存棟：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根瓦葺地下1階付9階建 増築棟：鉄骨造陸屋根8階建
	設計	既存棟：株式会社サンルートホテルシステム一級建築士事務所 増築棟：株式会社日本設計
	構造設計	既存棟：株式会社サンルートホテルシステム一級建築士事務所 増築棟：株式会社日本設計
	施工	既存棟：戸田・大林・フジタ・三井建設共同企業体 増築棟：鹿島建設株式会社
	建築確認機関	既存棟：浦安市 増築棟：日本 ERI 株式会社
	主な設備・仕様	[エレベーター] 14 基 [エスカレーター] 1 基 [駐車場] 290 台 [ホテル客室数] 696 室(16～20 m <sup>2</sup> :192 室、24～28 m <sup>2</sup> :483 室、33～96 m <sup>2</sup> :21 室)

	P M L (注 1) (地震保険の有無)	6% (無) *SOMPO リスケアマネジメント株式会社の評価報告に基づくの評価報告に基づく
前所有者(前受益者)	有限会社サンホテルインベストメント	
外部管理会社(予定)	オリックス不動産株式会社	
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>▶ 株式会社オリエンタルランド及び当初委託者の間の土地売買契約並びに千葉県、株式会社オリエンタルランド及び当初委託者の間のホテル建設覚書等において、①本物件の土地を譲渡する場合、株式会社オリエンタルランドに優先交渉権を付与する旨、②本物件の土地を譲渡する場合、千葉県企業土地管理局長の承諾を取得する旨、及び③本物件又は信託受益権を譲渡する場合、賃借人である株式会社プラザサンルート(ホテル経営会社)の筆頭株主である株式会社東京ベイホテルズ等に優先交渉権を付与する旨が取決められています。</li> </ul>	
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ テーマパークとして世界有数の来場者数を誇り、わが国ではNo.1の入園者数を誇る「東京ディズニーリゾート(TDR)」の希少なオフィシャルホテルです。浦安市はTDRの比類なき集客力により国内屈指の宿泊市場規模を誇っています。</li> <li>▶ 本物件の2016年3月期客室稼働率は95%、ADR<sup>(*)</sup>は約19,700円です。東日本大震災の影響下にあった2012年3月期においても客室稼働率は78%、ADR約17,300円を維持しました。</li> <li>▶ 東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテルは、ディズニーリゾートライン(モノレール)や巡回バスによる交通利便性に優れるほか、様々な特典を有するなど、TDR入園者に対して高い訴求力を有しています。</li> <li>▶ 客室構成は16~20㎡192室、24~28㎡483室、33~96㎡21室の計696室です。チャペル・バンケット等の婚礼施設のほか、和洋レストラン、ディズニーショップなどを併設しています。</li> <li>▶ 現状、オフィシャルホテルの新規供給計画はありません。</li> <li>▶ 賃借人兼ホテル経営会社の株式会社プラザサンルートにはオリックスグループが2002年以降出資しており(本書の日付現在の出資割合約3割)、本物件取得後もオリックスグループと連携した施設運営が可能です。</li> </ul> <p>(*)ADRとは平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計(サービス料除く)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。</p>	
建物状況調査の概要		
	調査会社	株式会社ジャスト
	調査日	2016年11月7日
	長期修繕費・更新費	建物全体:3,477百万円 <sup>(注2)</sup> *数値は調査日より12年間の合計金額です
	再調達価格	建物全体:12,521百万円 <sup>(注2)</sup>
賃貸借の状況(2016年12月31日時点)		
	テナントの総数	1

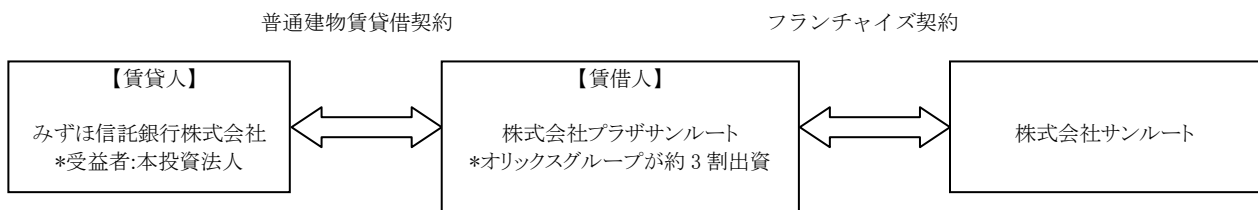
総賃料収入	<p>&lt;賃料基準&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 年間最低保証賃料: 1,750 百万円</li> <li>➤ 年間売上歩合賃料: 契約上定められた年間売上基準に従い年間 50 百万円又は 100 百万円を増額</li> <li>➤ 賃料の受領方法: 売上に拘らず毎月 150 百万円を受領 (最低保証賃料: 145.8 百万円 + 売上歩合賃料: 4.2 百万円<sup>(注3)</sup>)</li> <li>➤ 売上歩合賃料の精算方法: テナントの会計年度(4月～翌年3月) 終了日から3ヵ月以内に年間賃料に過不足があれば精算</li> </ul>
敷金・保証金	300 百万円
総賃貸面積	38,488.60 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	38,488.60 m <sup>2</sup>
直近の稼働率	100% *客室稼働率とは異なります
想定 NOI	<p>年間 1,572 百万円<sup>(注2)</sup></p> <p>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。)</p> <p>①稼働率:100%</p> <p>②公租公課:2016 年度課税標準額ベース</p>

(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%の値を記載しています。なお、PMLの数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しています

(注2) 百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

【本物件取得後の賃貸スキーム図】



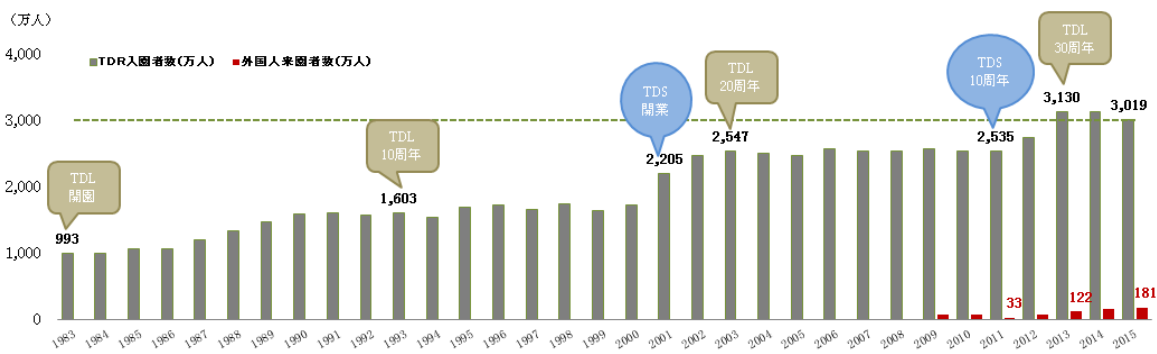
【世界のアミューズメント・テーマパーク延べ来場者数トップ10】

順位	パーク名	所在地	延べ来場者数
			2015年
1	MAGIC KINGDOM	アメリカ/フロリダ州	20,492,000
2	DISNEYLAND,	アメリカ/カリフォルニア州	18,278,000
3	TOKYO DISNEY LAND, (東京ディズニーランド)	日本/千葉県	16,600,000
4	UNIVERSAL STUDIOS JAPAN, (ユニバーサル・スタジオ・ジャパン)	日本/大阪府	13,900,000
5	TOKYO DISNEY SEA, (東京ディズニーシー)	日本/千葉県	13,600,000
6	EPCOT	アメリカ/フロリダ州	11,798,000
7	DISNEY'S ANIMAL KINGDOM	アメリカ/フロリダ州	10,922,000
8	DISNEY'S HOLLYWOOD STUDIOS	アメリカ/フロリダ州	10,828,000
9	DISNEYLAND PARK AT DISNEYLAND PARIS,	フランス/マルヌ=ラ=ヴァレ	10,360,000
10	UNIVERSAL STUDIOS	アメリカ/フロリダ州	9,585,000

出典元: THEMED ENTERTAINMENT ASSOCIATION/AECOM作成「THEME INDEX 2015 Global Attractions Attendance Report」より抜粋  
ホームページ: www.teaconnect.org.

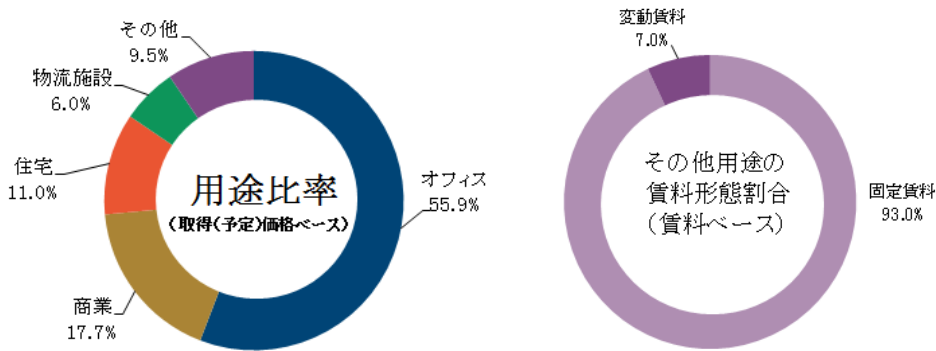


【東京ディズニーリゾート(TDR)の年度別(4月～翌年3月)入園者数推移】



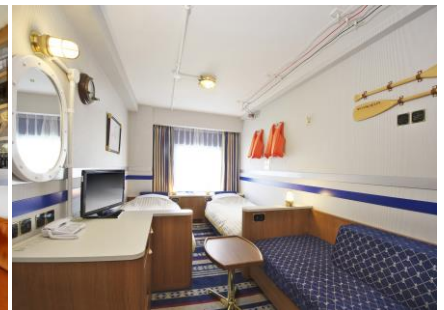
出典元: 株式会社オリエンタルランドの開示資料を元に本資産運用会社が作成。 TDL: 東京ディズニーランド TDS: 東京ディズニーシー

【本投資法人のポートフォリオの用途比率とその他用途の賃料形態比率 (本物件取得後)】



- (注1) 用途比率の円グラフに記載する比率は、取得価格合計に対する各運用不動産の取得価格の比率を示したものであり、それぞれ小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、各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2) 「その他」の用途の「固定賃料」と「変動賃料」の比率を示したものであり、それぞれ小数点第2位を四捨五入して記載しています。第28期(2016年2月期)初から本書の日付現在まで継続して保有する物件に係る「固定賃料」は、2016年11月30日時点の月額契約賃料(賃貸借契約上規定されている1箇月分の賃料、共益費及び管理費の合計を意味します。)に基づき算出しており、当該物件の「変動賃料」は、第28期(2016年2月期)及び第29期(2016年8月期)の変動賃料実績(歩合賃料を含みます。)の合計を12で除した数値に基づき算出しています。また、第28期(2016年2月期)以降に取得した物件に係る「固定賃料」及び「変動賃料」は、各物件の物件取得決定時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における固定賃料(「ホテルサンルートプラザ東京」については、最低保証賃料を固定賃料として算出しています。)及び変動賃料をそれぞれ12で除した数値に基づき算出しています。なお、各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。

物件写真、地図



## 5. 取得先の概要

(2017年1月4日時点)

名称	有限会社サンホテルインベストメント
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	取締役 内山 隆太郎
事業内容	不動産及び不動産信託受益権の売買、賃貸、仲介、管理及び保有。
資本金	3百万円
大株主	非開示 *開示することについて同意が得られていないため、非開示としています。
純資産	非開示 *開示することについて同意が得られていないため、非開示としています。
総資産	非開示 *開示することについて同意が得られていないため、非開示としています。
設立年月日	2002年3月4日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人与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るオリックス株式会社、またオリックス株式会社の子会社であるオリックス不動産株式会社(いずれも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)が当該会社へ匿名組合出資を行っています。
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、オリックス株式会社の子会社である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)が当該会社より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ます。

## 6. 資産取得者等の状況

	前所有者(前受益者)	前々所有者
会社名	有限会社サンホテルインベストメント	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「5.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	既存棟:2002年3月28日 土地:2002年3月28日 増築棟:2003年11月17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。	—

## 7. 媒介の概要

該当なし



## 8. 利害関係人等との取引

### ・資産の取得

有限会社サンホテルインベストメントから「サンルートプラザ東京」を取得します。当該利害関係人等の概要については、上記「5.取得先の概要」をご参照ください。

### ・不動産管理委託

オリックス不動産株式会社に「サンルートプラザ東京」にかかる不動産管理を委託します。当該利害関係人等の概要については、以下をご参照ください。

(2017年1月13日時点)

名 称	オリックス不動産株式会社
所 在 地	東京都港区芝二丁目 14 番 5 号
代表者の役職・氏名	高橋 豊典
事業内容	不動産の賃貸借、売買、管理および宅地造成等
資本金	200 百万円
大株主	オリックス株式会社
純資産	非公表
総資産	非公表
設立年月日	1999 年 3 月 11 日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人与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るオリックス株式会社(投信法に規定する利害関係人等)が当該会社へ出資を行っています。
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。

## 9. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の2017年2月期(第30期:2016年9月1日~2017年2月28日)及び2017年8月期(第31期:2017年3月1日~2017年8月31日)における運用状況への影響は軽微であり運用状況及び分配予想の修正はございません。

## 10. 鑑定評価書等の概要

物件名称	サンルートプラザ東京
価格時点	2016年12月1日
鑑定評価額	26,900,000 千円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所

項目	内容	根拠等
収益価格	26,900,000	
直接還元法による価格	27,200,000	
②運営収益 [(1)-(g)-(h)]	1,800,000	
(a)貸室総収益	1,800,000	現行の賃貸借契約の内容、対象ホテルの運営状況、対象ホテルを新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性等をもとに、現行契約における賃料水準は中長期安定的に収受可能であると判断し、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入(以下「貸室賃料収入等」という)を計上した
最低保証賃料	1,750,000	
売上歩合賃料	50,000	
(b)共益費収入	0	
(c)共益費込み貸室賃料収入 [(a)+(b)]	1,800,000	
(d)水道光熱費収入	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人が直接負担することから、水道光熱費収入は計上しない
(e)駐車場収入	0	駐車場収入はない
(f)その他収入	0	その他収入はない
①潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	1,800,000	
ホテル稼働率	100%	ホテル経営に係る建物賃貸借については、長期的に経営を行うことを前提として契約を締結することが一般的であり、テナントが退出した際の空室リスク等は還元利回りで考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない
(g)空室等損失	0	
(h)貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した
③運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	292,637	
(i)維持管理費	27,000	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、賃貸借契約及び依頼者へのヒアリング等に基づき賃借人負担分を計上した
(j)水道光熱費	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない
(k)修繕費	130,000	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上した
(l)プロパティマネジメントフィー	59,400	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、予定契約条件に基づく報酬額等を参考に類似不動産における報酬率率、対象不動産の個性等を考慮して計上した
(m)テナント募集費用等	0	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃貸借契約等の内容等を勘案し、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用の計上は不要であると判断した
(n)公租公課		
土地	24,804	公租公課関係資料に基づき査定した
建物	45,440	公租公課関係資料に基づき査定した
償却資産	2,330	公租公課関係資料に基づき査定した
(o)損害保険料	2,763	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した
(p)その他費用	900	サンルートホテル東京が面する私道の維持・管理負担金をその他費用として計上した

④運営純収益 [②-③]	1,507,363	
(q)一時金の運用益	3,000	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
(r)資本的支出	311,500	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、過年度実績、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定した
⑤純収益 [④+(q)-(r)]	1,198,863	
⑥還元利回り	4.4%	還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した
DCF法による価格	26,500,000	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回りを参考に対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	21,400,000	
土地比率	79.1%	
建物比率	20.9%	
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め収益価格を採用	

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

・本物件取得後の保有資産一覧

※本物件

		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> (%)
オフィス	東京都心6区	青山サンクレストビル	2001年12月1日	10,076	1.6
			2016年2月2日		
		ラウンドクロス一番町	2001年12月1日	3,526	0.6
		ラウンドクロス西新宿	2001年12月1日	2,650	0.4
		DT外苑	2001年12月21日	2,430	0.4
		代々木フォレストビル	2001年12月21日	1,406	0.2
		ラウンドクロス南麻布	2001年12月21日	1,394	0.2
		ラウンドクロス赤坂	2002年1月10日	2,624	0.4
		ラウンドクロス三田	2002年1月10日	1,748	0.3
		ラウンドクロス芝大門	2002年1月10日	2,195	0.4
		ラウンドクロス築地	2002年1月10日	3,378	0.5
		オリックス芝2丁目ビル	2003年9月29日	7,500	1.2
		青山246ビル	2004年3月3日	5,200	0.8
		ラウンドクロス新宿	2006年4月28日	8,020	1.3
		シーフォートスクエア/ センタービルディング	2005年9月30日	18,000	2.9
			2006年4月28日		
		オリックス赤坂2丁目ビル	2006年6月26日	21,860	3.5
			2006年12月4日		
		ラウンドクロス新宿5丁目	2007年4月26日	4,500	0.7
		日本橋本町1丁目ビル	2007年3月28日	10,500	1.7
		ラウンドクロス渋谷	2008年3月28日	3,500	0.6
		オリックス水道橋ビル	2008年3月28日	3,000	0.5
		オリックス品川ビル	2008年6月27日	15,200	2.4
		オリックス不動産西新宿ビル	2009年3月27日	13,600	2.2
		オーエックス田町ビル	2010年3月29日	6,730	1.1
		MG白金台ビル	2013年11月1日	8,500	1.4
		渋谷パインビル	2014年3月20日	3,400	0.5
	MG市ヶ谷ビルディング	2014年4月4日	3,100	0.5	
	ラウンドクロス銀座2丁目	2015年9月30日	5,200	0.8	
	アークビルズ サウスタワー	2015年10月15日	22,000	3.5	
	ラウンドクロス秋葉原	2016年1月26日	4,202	0.7	
	外苑西通りビル	2016年9月30日	9,000	1.4	
	東京都心6区 計			204,440	32.8
	その他東京23区	キャロットタワー	2001年12月1日	5,479	0.9
		ピサイド木場	2001年12月21日	2,450	0.4
		オリックス池袋ビル	2003年4月18日	9,577	1.5
		KN自由が丘プラザ	2007年5月30日	3,110	0.5
		オリックス目黒ビル	2010年7月29日	6,350	1.0
		秋葉原ビジネスセンター	2011年6月1日	5,060	0.8
		その他東京23区 計			32,026
	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	2001年12月1日	2,200	0.4
		ラウンドクロス川崎	2004年4月27日	4,130	0.7
		大宮宮町ビル	2009年3月27日	4,400	0.7
		大宮下町1丁目ビル	2010年3月29日	3,750	0.6
		ORE大宮ビル	2015年4月15日	7,030	1.1
		首都圏その他地域 計			21,510
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	2003年9月29日	4,500	0.7
ORIX高麗橋ビル		2005年4月27日	5,560	0.9	
ルナール仙台		2007年6月28日	8,500	1.4	
オリックス名古屋錦ビル		2008年9月29日	12,500	2.0	
ORE札幌ビル		2010年10月1日	4,250	0.7	
オリックス神戸三宮ビル		2011年9月29日	3,800	0.6	
ORE錦2丁目ビル		2014年10月1日	10,900	1.8	
堂島プラザビル		2014年12月22日	9,500	1.5	
プライムスクエア広瀬通		2015年4月1日	7,280	1.2	
浜松アクタワー		2016年4月15日	11,800	1.9	
オリックス淀屋橋ビル		2016年5月2日	5,012	0.8	
札幌ブリックキューブ		2016年4月14日	5,200	0.8	
アルポーレ鹿嶋島		2016年7月1日	1,300	0.2	
その他地域 計			90,102	14.5	
オフィス 計			348,078	55.9	
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	2008年3月28日	9,600
	市川ロジスティクスセンター		2008年9月29日	8,300	1.3
	岩槻ロジスティクスセンター		2014年10月1日	6,300	1.0
	首都圏その他地域 計			24,200	3.9
	その他地域	堺ロジスティクスセンター北棟	2010年3月30日	10,200	1.6
		小牧ロジスティクスセンター	2011年6月30日	2,700	0.4
その他地域 計			12,900	2.1	
物流施設 計			37,100	6.0	

	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	2003年10月31日	2,548	0.4	
		CUBE代官山	2004年3月31日	2,435	0.4	
		aune有楽町	2013年4月1日	9,900	1.6	
		クロスアベニュー原宿	2013年11月1日	4,815	0.8	
		J-ONE SQUARE	2014年1月31日	1,510	0.2	
		JouLe SHIBUYA	2014年4月1日	7,550	1.2	
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2014年10月1日	2,300	0.4	
		北青山ビル	2016年2月1日	900	0.1	
		東京都心6区 計		31,958	5.1	
	その他東京23区	aune池袋	2014年9月30日	6,410	1.0	
		その他東京23区 計		6,410	1.0	
	首都圏その他地域	aune港北	2010年3月10日	4,000	0.6	
		aune幕張	2010年3月10日	3,600	0.6	
		マルエツさがみ野店	2011年3月1日	2,350	0.4	
		クロスガーデン川崎	2013年3月29日	12,950	2.1	
		テックランド戸塚店(底地)	2013年4月1日	6,020	1.0	
		クリオ藤沢駅前	2013年12月20日	3,900	0.6	
		首都圏その他地域 計		32,820	5.3	
	その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	2010年3月5日	3,260	0.5	
		岡山久米商業施設	2011年1月31日	2,750	0.4	
		ホームセンタームサン仙台泉店(底地)	2012年1月11日	2,350	0.4	
		aune札幌駅前	2012年6月29日	1,900	0.3	
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	2012年7月31日	2,800	0.4	
		グランマート手形	2013年11月1日	980	0.2	
		イオンタウン仙台泉大沢(底地)	2013年11月1日	3,510	0.6	
		クロスモール下関長府	2014年1月10日	2,400	0.4	
		インターヴィレッジ大曲 <sup>(注3)</sup>	2014年4月1日	5,183	0.8	
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	2014年4月1日	3,200	0.5	
		aune仙台	2014年6月20日	2,000	0.3	
		Friend Town 深江橋(底地)	2014年9月30日	2,400	0.4	
		コナミススポーツクラブ香里園	2015年10月30日	1,600	0.3	
		プリゼ天神	2016年10月3日	4,550	0.7	
		その他地域 計		38,883	6.2	
	商業施設 計			110,071	17.7	
	住宅	東京都心6区	We Will 八丁堀	2011年6月1日	2,370	0.4
			芝浦アイランド エアタワー	2011年7月28日	6,030	1.0
			ベルファース戸越スタディオ	2012年5月9日	2,642	0.4
			ベルファース目黒	2012年10月19日	3,330	0.5
			セントラルクリブ六本木	2015年4月1日	7,493	1.2
			東京都心6区 計		21,865	3.5
		その他東京23区	ベルファース蒲田	2011年6月1日	3,550	0.6
			ベルファース本郷弓町	2011年6月1日	3,340	0.5
			ベルファース三宿	2012年3月30日	2,000	0.3
ウエストパークタワー池袋			2014年4月1日	20,500	3.3	
ベルファース東十条			2014年4月4日	3,000	0.5	
その他東京23区 計				32,390	5.2	
首都圏その他地域		アールスタイルズ武蔵小杉	2014年10月1日	4,433	0.7	
首都圏その他地域 計			4,433	0.7		
その他地域		ベルファース大阪新町	2011年6月1日	3,684	0.6	
		ベルファース尼崎	2011年6月1日	3,440	0.6	
		ベルファース金沢香林坊	2013年11月1日	2,410	0.4	
		その他地域 計		9,534	1.5	
住宅 計			68,222	11.0		
その他	東京都心6区	高輪デュープレックスC's	2016年6月21日	2,830	0.5	
		東京都心6区 計		2,830	0.5	
	首都圏その他地域	クロスゲート	2002年1月10日	15,040	2.4	
		グッドタイムリビング新浦安	2012年9月6日	1,550	0.2	
		※ サンルートプラザ東京	2017年1月20日(予定)	26,800	4.3	
		首都圏その他地域 計		43,390	7.0	
	その他地域	ヴィアイン心齋橋ビル	2015年9月30日	3,100	0.5	
		ホテル京阪 札幌	2015年9月30日	2,550	0.4	
		リッチモンドホテル山形駅前	2015年9月30日	2,300	0.4	
		ホテル日航姫路	2016年9月30日	4,800	0.8	
		その他地域 計		12,750	2.0	
その他 計			58,970	9.5		
総計		109物件	622,441	100.0		

(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)は含まれていません。

(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) インターヴィレッジ大曲は2016年12月1日に増築棟を追加取得(83百万円)したため、取得価格は合算数値を記載しています。

(注4) 上記の他に2016年12月26日付で公表のとおり「(仮称)ホテルリブマックス名古屋栄アネックス」を建物が竣工・許認可取得等が完了した後に2017年12月26日付で取得する予定です