

平成 26 年 3 月 3 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 岡添 裕
(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：総合企画部長 中村 肇
T E L : 03-5418-4858

資産の取得に関するお知らせ

(渋谷パインビル、MG 市ヶ谷ビルディング、JouLe SHIBUYA、インターヴィレッジ大曲、
パロー鈴鹿ショッピングセンター、The Kitahama PLAZA、ウエストパークタワー池袋、マイアトリア東十条)

オリックス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 26 年 3 月 3 日開催の役員会において下記の通り資産の取得を決定致しましたので、お知らせ致します。

記

1. 取得の概要

(1) 渋谷パインビル

取得予定資産：不動産信託受益権
取得予定価格：3,400,000,000 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 26 年 3 月 3 日
取得予定日：平成 26 年 3 月 20 日
売主：合同会社 LMT1
取得資金：公募による新投資口発行の手取金、借入金(予定)^(注1)及び自己資金
支払条件：引渡時 100%

(2) MG 市ヶ谷ビルディング

取得予定資産：不動産信託受益権
取得予定価格：3,100,000,000 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 26 年 3 月 3 日
取得予定日：平成 26 年 4 月 4 日^(注2)
売主：MG ノーザンストーン特定目的会社
取得資金：公募による新投資口発行の手取金、借入金(予定)^(注1)及び自己資金
支払条件：引渡時 100%

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) JouLe SHIBUYA

取得予定資産 : 不動産信託受益権
 取得予定価格 : 7,550,000,000 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 26 年 3 月 3 日
 取得予定日 : 平成 26 年 4 月 1 日
 売主 : 合同会社ロサンゼルス・ゴールド
 取得資金 : 公募による新投資口発行の手取金、借入金 (予定)^(注1) 及び自己資金
 支払条件 : 引渡時 100%

(4) インターヴィレッジ大曲

取得予定資産 : 不動産信託受益権
 取得予定価格 : 5,100,000,000 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 26 年 3 月 3 日
 取得予定日 : 平成 26 年 4 月 1 日
 売主 : 合同会社北広島プロパティ
 取得資金 : 公募による新投資口発行の手取金、借入金 (予定)^(注1) 及び自己資金
 支払条件 : 引渡時 100%

(5) バロー鈴鹿ショッピングセンター

取得予定資産 : 不動産信託受益権^(注3)
 取得予定価格 : 3,200,000,000 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 26 年 3 月 3 日
 取得予定日 : 平成 26 年 4 月 1 日
 売主 : オリックス不動産株式会社
 取得資金 : 公募による新投資口発行の手取金、借入金 (予定)^(注1) 及び自己資金
 支払条件 : 引渡時 100%

(6) The Kitahama PLAZA (持分追加取得)

取得予定資産 : 不動産信託受益権
 取得予定価格 : 975,000,000 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 26 年 3 月 3 日
 取得予定日 : 平成 26 年 3 月 20 日
 売主 : サンヨーホームズ株式会社
 取得資金 : 公募による新投資口発行の手取金、借入金 (予定)^(注1) 及び自己資金
 支払条件 : 引渡時 100%

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(7) ウェストパークタワー池袋

取得予定資産：不動産信託受益権
 取得予定価格：20,500,000,000 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 26 年 3 月 3 日
 取得予定日：平成 26 年 4 月 1 日
 売主：IKBR 合同会社
 取得資金：公募による新投資口発行の手取金、借入金(予定)^(注1)及び自己資金
 支払条件：引渡時 100%

(8) マイアトリア東十条

取得予定資産：不動産信託受益権
 取得予定価格：3,000,000,000 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 26 年 3 月 3 日
 取得予定日：平成 26 年 4 月 4 日^(注2)
 売主：MG ノーザンストーン特定目的会社
 取得資金：公募による新投資口発行の手取金、借入金(予定)^(注1)及び自己資金
 支払条件：引渡時 100%

(注1) 詳細は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。なお、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2) MG市ヶ谷ビルディングとマイアトリア東十条に関し、各物件に係る信託受益権売買契約(以下「本売買契約」といいます。))は、先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約のため、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

▶ フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務の影響

本売買契約に規定される解約条項の内容等は以下のとおりです。

- ① 売主又は買主が本売買契約の条項に違反したとき(以下、かかる当事者を「違反当事者」という。))は、相手方当事者は、相当の期間を定めうえて、違反当事者に対し義務の履行を催告し、違反当事者が当該期間内にかかる違反行為を是正しない場合には本売買契約を解除することができる。
- ② 売主又は買主が本売買契約の条項に違反したときは、違反当事者は相手方当事者が被った損害等を相当因果関係の範囲内で賠償し又は補償する責を負う。
- ③ 売主は、本売買契約締結日以降、買主がその投資口を追加発行することにより本取得予定資産の取得に係る資金の調達(以下「本資金調達」という。))を行う予定であることを確認し、本取得予定日までに売買代金の全額について本資金調達を達成できない場合(投資口価格の変動等により投資口の発行が不相当であると買主が判断した場合及び達成できないことが合理的に見込まれる場合を含む。))には、買主は本売買契約を無条件にて解除することができる。

(注3) パロー鈴鹿ショッピングセンターは、本日現在信託の設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【ご参考】本取得予定物件の収益性等の概要

物件名	用途	地域	取得先	取得予定日	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1) (%)	償却後 利回り (注2) (%)
渋谷パインビル	オフィス	東京都心 6区	外部	平成26年 3月20日	3,400	3,510	96.9	4.7	4.2
MG市ヶ谷ビルディング	オフィス	東京都心 6区	スポンサー	平成26年 4月4日	3,100	3,140	98.7	4.5	3.5
JouLe SHIBUYA	商業施設	東京都心 6区	スポンサー	平成26年 4月1日	7,550	7,700	98.1	4.1	3.7
インターヴィレッジ大曲	商業施設	その他地域	外部 ^(注4)	平成26年 4月1日	5,100	5,800	87.9	7.6	5.6
パロー鈴鹿ショッピングセンター	商業施設	その他地域	スポンサー	平成26年 4月1日	3,200	3,290	97.3	6.5	5.3
The Kitahama PLAZA (持分追加取得)	商業施設	その他地域	外部	平成26年 3月20日	975	(注5) 1,020	95.6	5.6	3.0
ウエストパークタワー池袋	住宅	その他 東京23区	スポンサー	平成26年 4月1日	20,500	20,700	99.0	4.8	3.7
マイアトリア東十条	住宅	その他 東京23区	スポンサー	平成26年 4月4日	3,000	3,090	97.1	5.4	4.0
合計					46,825	48,250	97.0	5.1	4.0
既存ポートフォリオ ^(注3)					—			4.9	3.6

(注1) 本取得予定物件の「賃貸NOI利回り」は、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法における「運営純収益の年換算額」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2) 本取得予定物件の「償却後利回り」は、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法における「運営純収益の年換算額」から本投資法人が算定する「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3) 「既存ポートフォリオ」とは、平成25年8月31日時点の保有物件に平成25年11月1日に取得した5物件(MG白金台ビル、クロスアベニュー原宿、イオンタウン仙台泉大沢(底地)、グランマート手形及び金沢香林坊マイアトリア)を加えたものをいいます。既存ポートフォリオの「賃貸NOI利回り」と「償却後利回り」は、平成25年8月31日時点の保有物件については平成25年8月期実績の年換算額を、平成25年11月1日に取得した5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。

(注4) インターヴィレッジ大曲に係る平成26年3月3日付の本投資法人との間で締結する信託受益権売買契約の売主(合同会社北広島プロパティ)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。ただし、売主は、インターヴィレッジ大曲を裏付け資産とする信託受益権を、本投資法人への譲渡を視野に一時保有の目的でオリックスグループ外から取得したものであり(ウェアハウジング機能)、かかる経緯に鑑み、インターヴィレッジ大曲は外部からの取得物件と分類しています。

(注5) The Kitahama PLAZAの鑑定評価に関しては、今回取得予定の共有持分割合20%分の数値を記載しております。

2. 取得の理由

現在の本投資法人を取り巻く経済環境は、アベノミクスの成長戦略や東京オリンピック開催決定等による各種投資や消費拡大によって、更なる景気浮揚が期待される景気回復局面(インフレ移行期)にあると考えられます。ただし、インフレ移行期ではありますが、インフレの程度や時期に関しては、予測が難しい状況にあると考えております。

このような環境変化を機動的に捉え、本投資法人はポートフォリオの収益性と安定性の向上を図り、投資主価値の安定的成長を目指す観点より、以下の成長戦略を推進しております。

① 流動性と成長性に配慮し、「主としてオフィス・首都圏」の投資比率は維持しつつ、投資主価値の安定的成長のため、総合型 REIT の強みを活かし、オフィス以外の用途でも成長性の期待できる物件、収益性と安定性を兼ね備えた物件を取得する。

② ORIX シナジーによる、多様な用途における専門性と全国ネットワークを活用できる個別物件に厳選投
ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

資を行い、いかなる投資環境においてもリスクをマネージしながら収益性の向上を追求する。

- ③ いかなる用途においても、ダイレクトPM^(注)によって、物件やテナント特性を捉え、戦略的なCAPEXの活用やテナント・リレーションシップの強化等によりテナント満足度向上を図り、成約賃貸条件の改善を実践する。

このたび、上記成長戦略に基づき内外のパイプラインから物件を厳選し、既存ポートフォリオの利回りを上回り、分配金及びNAVの向上に資する以下の8物件をポートフォリオで取得することと致しました。

- ▶ 希少性が高く成長性が期待できる都心ターミナル・希少立地のオフィス1物件、都市型商業施設1物件と住宅(タワーマンション)1物件。
- ▶ 安定性と成長性を兼ね備えた複数路線・駅前立地のオフィス1物件、都市型商業施設1物件と住宅1物件。
- ▶ 安定商圏内・郊外に立地し、運営力により安定した収益性を見込めるネイバーフッドショッピングセンター2物件。

いずれの物件も、オリックスグループの専門性及び全国ネットワーク(ORIX シナジー)、ダイレクトPM等により収益性及び安定性の維持・向上が可能と考えております。

本投資法人は、今後も投資主価値の安定的成長を目指し、取得競争が過熱するマーケット環境下においても、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)「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シナジーも活用しつつ、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. 各取得予定物件の内容

(1) 渋谷パインビル

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19年9月14日から平成36年3月31日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区渋谷三丁目11番2号
用途(登記簿)	事務所、倉庫、駐車場
面積(登記簿)	土地 781.66 m ² 建物 3,570.95 m ² (延床面積)
構造(登記簿)	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建
竣工(登記簿)	平成3年10月
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	合同会社LMT1
取得予定価格	3,400,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)
鑑定評価額	3,510,000,000円
価格時点	平成26年2月1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26年3月20日
交通	JR山手線、埼京線、湘南新宿ライン「渋谷」駅から徒歩約3分 東京メトロ銀座線、半蔵門線、副都心線「渋谷」駅から徒歩約4分 東急東横線、田園都市線「渋谷」駅から徒歩約4分 京王井の頭線「渋谷」駅から徒歩約4分
用途地域等	商業地域、防火地域

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

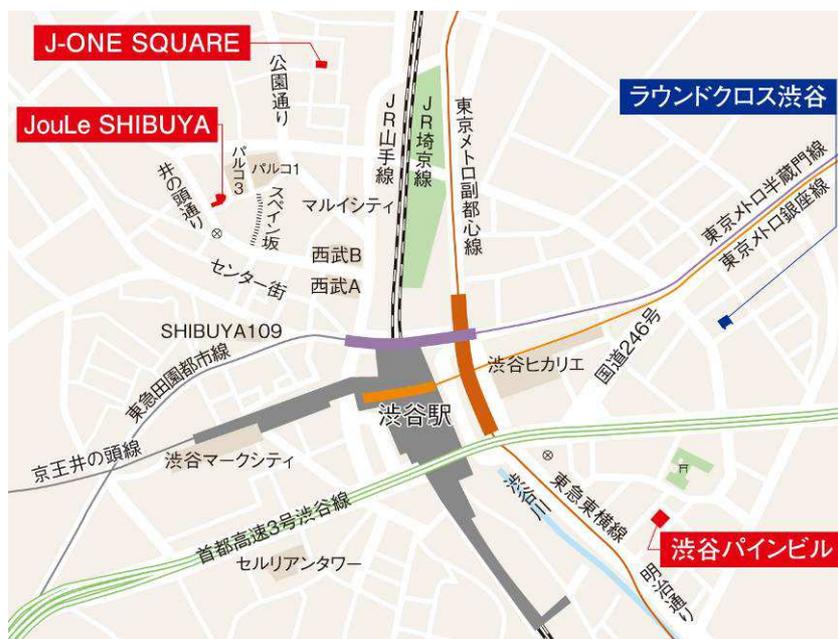
設 計	株式会社ナガト一級建築士事務所
構 造 設 計	株式会社ケイエム構造設計
施 工	日本国土開発株式会社
建 築 確 認 機 関	行政
主 な 設 備 ・ 仕 様 等	[エレベーター] 2基 [駐車場] 21台(機械式14台、平置7台)
耐震性に関する事項	PML5% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の評価報告に基づく) ^(注1)
担 保 の 状 況	なし
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本建物地下1階倉庫区画については、適法に竣工した後にその一部が2段式機械式駐車場に改築され、かかる改築について建築基準法上の手続きが履行されておりませんが、外部専門家より実体的には建築物としての建築基準法上の基準に適合している旨の報告を受けております。
物 件 特 性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ JR線渋谷駅新南口徒歩3分、東急線、東京メトロ線渋谷駅徒歩4分の首都圏中規模オフィスです。 ▶ 渋谷区は好調なIT産業の需要と限定的なオフィス供給を背景に、都内主要ビジネスエリアにおいて最も空室率が低く、今後も堅調なオフィス需要が見込まれます。 ▶ 渋谷駅南口方面は、現在工事中の国道246号線渋谷駅周辺整備や予定されている東急電鉄主導の南街区再開発事業により、歩行者デッキやエレベーター等によるアクセス性の向上、渋谷川沿いの遊歩道の整備等による賑わいの創出が見込まれ、クリエイティブなコンテンツ産業の集積が一段と進むことが期待できます。 ▶ 主なテナントは、IT・メディア等で、1階に美容系の来店型テナントが入居しています。
テナントの総数	6(平成25年12月31日現在)
総賃料収入	14百万円/月(駐車場等を除く。平成25年12月31日現在) ^(注2)
敷金・保証金	134百万円(平成25年12月31日現在) ^(注2)
総賃貸面積	2,671.33㎡(平成25年12月31日現在)
総賃貸可能面積	2,671.33㎡(平成25年12月31日現在)
直近の稼働率	100.0%(平成25年12月31日現在)
想 定 N O I	年間164百万円 ^(注2) (注) 想定 NOI は、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:96.0% ②公租公課は平成25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て表示しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧いただき、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件写真、地図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2)MG 市ヶ谷ビルディング

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20年3月27日から平成36年4月30日
所在地	東京都千代田区五番町1番地9 ^(注1)
用途(登記簿)	事務所、店舗
面積(登記簿)	土地 395.24 m ² 建物 2,350.16 m ² (延床面積)
構造(登記簿)	鉄骨造陸屋根地下1階付き12階建
竣工(登記簿)	平成20年1月
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	MG ノーザンストーン特定目的会社
取得予定価格	3,100,000,000 円 (消費税及び地方消費税を除く。)
鑑定評価額	3,140,000,000 円
価格時点	平成26年2月1日
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
取得予定年月日	平成26年4月4日
交通	JR 中央線・総武線「市ヶ谷」駅から徒歩約1分 東京メトロ有楽町線・南北線「市ヶ谷」駅から徒歩約1分 都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅から徒歩約1分
用途地域等	商業地域、防火地域
設計	株式会社エフ・アイ・オー アソシエイツ
構造設計	株式会社スタジオ創
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設備・昇降機センター
主な設備・仕様等	[エレベーター] 1基 [駐車場] 35台(機械式34台、平置1台)
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) ^(注2)
担保の状況	なし
その他特筆すべき事項	なし
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ JR線・都営地下鉄線・東京メトロ線市ヶ谷駅徒歩1分。山手線の中心に位置し、4路線が利用可能であることから、通勤やビジネスアクセス等に優れた交通利便性を背景にオフィス需要が比較的安定しているエリアに立地しています。 ▶ 周辺は、学校や大使館等が集積している番町エリアの中でも主に店舗付事務所が集積。本物件の基準階面積は約50坪であるため、大企業の分室や中小企業の本社のニーズが見込まれます。また、駅前であることから、来店型テナントの誘致も可能です。 ▶ エリア内はオフィスの新規供給が少ないことから築年数の経過した物件が多く、築浅物件の希少性は高いです。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>➤ 建物正面が洗練されたファサードを有する外観で、1階はコンビニ、2階はクリニックといった来店型テナントが入居。1階のコンビニは周辺のオフィス従業者の利便性にも寄与。その他フロアには、ITや法律等の専門サービス業等のテナントが入居しています。</p>
テナントの総数	1(平成25年12月31日現在) ^(注3)
総賃料収入	13百万円/月(駐車場等を除く。平成25年12月31日現在) ^(注4)
敷金・保証金	82百万円(平成25年12月31日現在) ^(注4)
総賃貸面積	1,902.18 m ² (駐車場等を除く。平成25年12月31日現在)
総賃貸可能面積	1,902.18 m ² (駐車場等を除く。平成25年12月31日現在)
直近の稼働率	100.0%(駐車場等を除く。平成25年12月31日現在)
想定 NOI	<p>年間 140 百万円^(注4) (注) 想定 NOI は、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、以下のとおりです。(当期の予想数値ではありません。)</p> <p>①稼働率:95.0% ②公租公課は平成25年度課税標準額ベース</p>

(注1) 住居表示がないため、登記簿に記載されている建物の所在を記載しております。

(注2) 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3) 現在、第三者とマスターリース契約を締結しておりますが、取得に際し本投資法人と賃貸借契約を締結するためテナント数は、10社となる予定です。

(注4) 百万円未満を切捨てて表示しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件写真、地図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3)JouLe SHIBUYA

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 ^(注1)
信託契約期間	平成26年4月1日から平成36年3月31日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区宇田川町12番9号
用途(登記簿)	店舗
面積(登記簿)	土地 527.75 m ² 建物 3,032.37 m ² (延床面積)
構造(登記簿)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き10階建
竣工(登記簿)	平成20年5月
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	合同会社ロサンゼルス・ゴールド
取得予定価格	7,550,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)
鑑定評価額	7,700,000,000円
価格時点	平成26年2月1日
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
取得予定年月日	平成26年4月1日
交 通	JR 山手線、埼京線、湘南新宿ライン「渋谷」駅から徒歩約6分 東京メトロ銀座線、半蔵門線、副都心線「渋谷」駅から徒歩約6分 東急東横線、田園都市線「渋谷」駅から徒歩約6分 京王井の頭線「渋谷」駅から徒歩約6分
用途地域等	商業地域、防火地域
設 計	浅井謙建築研究所株式会社
構 造 設 計	浅井謙建築研究所株式会社
施 工	株式会社スルガコーポレーション
建築確認機関	株式会社東京建築検査機構
主な設備・仕様等	[エレベーター] 2基 [エスカレーター] 2基 [駐車場] 10台(平置2台、隔地8台)
耐震性に関する事項	PML6% (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) ^(注2)
担 保 の 状 況	なし
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本物件は、本土地・本建物に係る「東京都駐車場条例」に定められる駐車場附置義務を満たすために、近隣より駐車場を賃借しています。
物 件 特 性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 日本有数のターミナル駅である渋谷駅より徒歩6分、渋谷回遊の中心である井の頭通りの角地に立地する希少な築浅の都市型商業施設です。 ▶ 周辺は飲食店、ファストファッションやアミューズメント施設が集積し、昼夜を問わず高い繁华性を誇ります。 ▶ 井の頭通りの1階入口とスペイン坂方面からの2階入口を備え、二方向からの物件視認性を持ち、二層にわたり路面店としての運営が可能な物件です。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ インテリア雑貨の大手「Francfranc」の旗艦店と7つの飲食店によるテナントミックスとなっています。 ➤ 築浅で清潔感とゆとりのあるエントランスホールにより、上層階の飲食店への誘導において競争力を有しています。 ➤ 各テナントとの契約形態は、定期借家契約です。
テナントの総数	1(平成25年12月31日現在) ^(注3)
総賃料収入	31百万円/月(駐車場等を除く。平成25年12月31日現在) ^(注4)
敷金・保証金	252百万円(駐車場等を除く。平成25年12月31日現在) ^(注4)
総賃貸面積	2,394.17 m ² (平成25年12月31日現在)
総賃貸可能面積	2,394.17 m ² (平成25年12月31日現在)
直近の稼働率	100.0%(平成25年12月31日現在)
想定 NOI	年間 313 百万円 ^(注4) (注) 想定 NOI は、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、以下のとおりです。(当期の予想数値ではありません。) ①稼働率:98.8% ②公租公課は平成25年度課税標準額ベース

(注1) 現信託受託者のあおぞら信託銀行株式会社は、取得日と同日付けで三井住友信託銀行株式会社に変更される予定です。

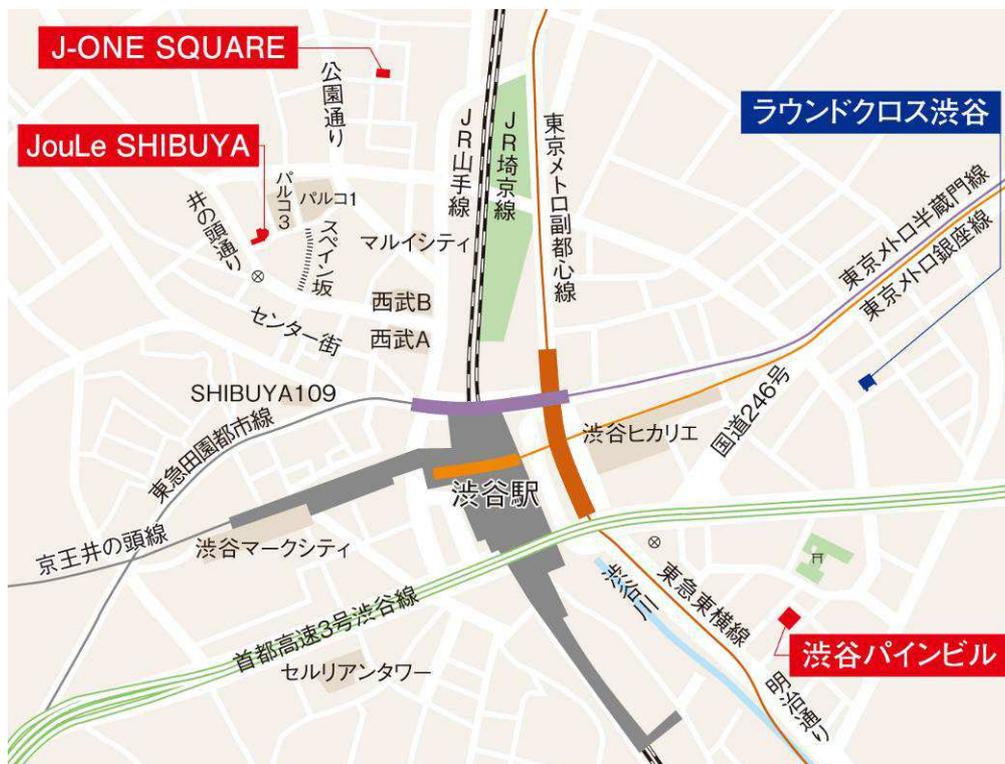
(注2) PML(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失をもたらす地震の年超過確率(縦軸)の関係を表すイベントリスクカーブを元に算定します。損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、PMLは信頼水準90%の値を記載しております。なお、PMLの数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しております。

(注3) 現在、オリックス株式会社とマスターリース契約を締結しておりますが、取得に際しオリックス不動産株式会社とパズル型のマスターリース契約を締結します。

(注4) 百万円未満を切捨てにて表示しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件写真、地図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(4) インターヴィレッジ大曲

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21年8月31日から平成36年4月30日
所在地(住居表示)	北海道北広島市大曲幸町六丁目1番地
用途(登記簿)	店舗、機械室、物置
面積(登記簿)	土地 71,255.32 m ² 建物 A:38,607.64 m ² (延床面積。その他附属建物 9.80 m ² あり。) B:143.57 m ² (延床面積。その他附属建物 4.70 m ² あり。)
構造(登記簿)	A:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 B:鉄骨造陸屋根平家建
竣工(登記簿)	平成20年6月
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	合同会社北広島プロパティ
取得予定価格	5,100,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)
鑑定評価額	5,800,000,000 円
価格時点	平成26年2月1日
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
取得予定年月日	平成26年4月1日
交通	道央自動車道「北広島」ICから約0.5km JR千歳線「北広島」駅から約9.5 km 札幌市営地下鉄東豊線「福住」駅から約8.2 km
用途地域	近隣商業地域、準防火地域
設計	西松建設株式会社一級建築士事務所
構造設計	西松建設株式会社一級建築士事務所
施工	西松建設株式会社
建築確認機関	日本 ERI 株式会社
主な設備・仕様等	[エレベーター]5基 [エスカレーター]2基 [駐車場]1,533台
耐震性に関する事項	PML6% (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) ^(注1)
担保の状況	なし
その他特筆すべき事項	なし
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 各業界大手の食品スーパー、家電量販店、ホームセンター等を核テナントとし、衣料の専門店やドラッグストア等20テナントで構成されたネイバーフッドショッピングセンター(NSC)となっています。 ➤ 風雪等の悪天候でもゆっくりと過ごせる屋内モール型(家電量販店は除きます。)の地上2階建ての建物で、ベビー休憩室を各所に配置する等館内環境も充実しています。また、施設前面や屋上に豊富な駐車場を備えており、敷地三方向からアクセス可能です。特に前面駐車場は広く平面なので駐車しやすく、デイリーユースに適して

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 札幌市内から車で国道36号線を経由し約30分の立地であり、周辺は住宅街が広がっており、本物件5km圏内の商圏人口は約11万人で、主にファミリー層が多く居住するエリアです。 ➤ 北広島ICからは車で約3分に位置し、札幌市内や空港からの路線バスも充実しています。集客の面では周辺の三井アウトレットパークやコストコ等の大型商業施設との相乗効果がみられ、札幌中心部や新千歳空港方面からの広域集客も可能な立地特性を有しています。 ➤ 核テナントと10年超の長期の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期待できます。 ➤ 各テナントとの契約形態は、定期借家契約です。
テナントの総数	1(平成25年12月31日時点) ^(注2)
総賃料収入	48百万円/月(平成25年12月31日) ^(注3)
敷金・保証金	483百万円(平成25年12月31日) ^(注3)
総賃貸面積	39,216.51 m ² (平成25年12月31日時点) ^(注4)
総賃貸可能面積	39,216.51 m ² (平成25年12月31日時点) ^(注4)
直近の稼働率	100.0%(平成25年12月31日時点)
想定NOI	<p>年間377百万円^(注3)</p> <p>(注) 想定NOIは、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、以下のとおりです。(当期の予想数値ではありません。)</p> <p>①稼働率:99.1%</p> <p>②公租公課は平成25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) 現在、オリックス不動産株式会社とパススルー型のマスターリース契約を締結しております。

(注3) 百万円未満を切捨ててにて表示しております。

(注4) 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、第三者専門機関の報告書に記載の数値を記載しております。

(注5) インターヴェレッジ大曲は、平成25年6月12日付で本投資法人が匿名組合出資持分を取得した物件です。本匿名組合出資に関する詳細は、平成25年6月10日付で公表した「匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ(合同会社北広島プロパティ)」をご参照ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件写真、地図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(5)パロー鈴鹿ショッピングセンター

特定資産の種類	不動産信託受益権 ^(注1)
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26年4月1日から平成36年3月31日
所在地(住居表示)	三重県鈴鹿市東旭が丘二丁目1番31号
用途(登記簿)	店舗、倉庫
面積(登記簿)	土地 32,928.00 m ² 建物 A:13,021.64 m ² (延床面積) (その他附属建物 9.84 m ² あり。) B: 294.96 m ² (延床面積) C: 212.80 m ² (延床面積)
構造(登記簿)	A:鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建 B:鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 C:鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
竣工(登記簿)	A:平成20年4月 B:平成24年7月 C:平成25年3月
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
取得予定価格	3,200,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)
鑑定評価額	3,290,000,000円
価格時点	平成26年2月1日
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
取得予定年月日	平成26年4月1日
交通	近鉄名古屋線「白子」駅から約2.0km 伊勢鉄道線「玉垣」駅から約1.2km
用途地域等	近隣商業地域、準防火地域
設計	A:岐建設計事務所 B:岐建設計事務所 C:株式会社アリガ一級建築士事務所
構造設計	A:岐建設計事務所 B:岐建設計事務所 C:株式会社アリガ一級建築士事務所
施工	A:岐建株式会社 B:岐建株式会社 C:株式会社アリガ
建築確認機関	A:行政 B:ビューロベリタスジャパン株式会社 C:日本ERI株式会社
主な設備・仕様等	[エレベーター] 2基 [駐車場] 663台(平置)
耐震性に関する事項	PML14% (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) ^(注2)

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

担 保 の 状 況	なし
その他特筆すべき事項	なし
物 件 特 性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ テナントとの長年の取引関係を背景に、テナントからの依頼によりオリックスグループが開発を手がけたNSC。今後も商圈とテナントを熟知した運営が可能です。 ▶ 中部地区を地盤とする食品スーパー業界大手のバローグループが運営する食品スーパーとホームセンターを核テナントとし、ドラッグストアや携帯電話ショップ等が入居。また別棟にて、回転寿司、ファミリーレストランが入居しています。 ▶ 鈴鹿市は、自動車や化学等の様々な大手メーカーの工場が数多く立地する中京工業地帯の一角を構成しています。 ▶ 後背には新興住宅地が広がり、3kmの商圈人口は約7万人の厚みを持つとともに増加傾向にあり、年齢層も若いため、今後も安定的な運営が可能と考えられます。 ▶ 敷地は生活道路を通じて三方向からのアクセスが可能で利便性が高く、スムーズに駐車可能な地上及び屋上の平置き駐車場を有しています。 ▶ 核テナントのバローとは10年超の長期の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期待できます。 ▶ 開業後、敷地の未消化容積率を活用しオリックスグループにて飲食店舗 2 棟を増築、集客力と収益力を向上させています。各テナントとの契約形態は、定期借家契約です。
テナントの総数	3(平成25年12月31日現在) ^(注3)
総賃料収入	— *開示することについてテナントの同意が得られていないため、非開示としております。
敷金・保証金	— *開示することについてテナントの同意が得られていないため、非開示としております。
総賃貸面積	16,782.02 m ² (平成25年12月31日現在)
総賃貸可能面積	16,782.02 m ² (平成25年12月31日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成25年12月31日現在)
想定 NOI	<p>年間 207 百万円^(注4)</p> <p>(注) 想定 NOI は、資産運用会社が、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に、取得年度の特種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、以下のとおりです。(当期の予想数値ではありません。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ①稼働率:100.0% ②公租公課は平成25年度課税標準額ベース

(注1) 本日現在信託の設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。

(注2) 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3) 取得に際し、オリックス不動産株式会社とパススルー型のマスターリース契約を締結するため、テナント数は1社となる予定です。

(注4) 百万円未満を切捨てにて表示しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件写真、地図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(6)The Kitahama PLAZA

特定資産の種類	不動産信託受益権(共有持分割合 20%) ^(注1)
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 26 年 3 月 20 日から平成 35 年 3 月 31 日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区高麗橋一丁目 7 番 3 号
用途(登記簿)	スポーツ施設、店舗、診療所、事務所
面積(登記簿)	<p>土地 5,124.56 m²(建物敷地全体の面積) 建物 73,140.21 m²(建物全体の延床面積) 11,111.89 m²(区分所有部分の面積)</p> <p>(注)本物件は、一棟の建物(本区分所有建物)の一部を構成する専有部分(敷地権割合 1,000,000 分の 175,818)に対する区分所有権の共有持分割合 20%であり、本投資法人は、本区分所有建物のうち、地下 1 階付 6 階建て商業棟のみを取得し、住宅部分は取得しません。なお、この区分所有権の共有持分割合 80%に関して本投資法人は、平成 25 年 4 月 1 日付けですでに取得しているため、今回の取得で合計 100%となり商業棟全体を保有することとなります。詳しくは、平成 25 年 3 月 8 日付けで公表されたプレスリリース「資産の取得に関するお知らせ(ORE 有楽町、The Kitahama PLAZA、クロスガーデン川崎及びテックランド戸塚店(底地))」をご参照ください。</p>
構造(登記簿)	区分所有部分/鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建
竣工(登記簿)	平成 21 年 2 月
所有・それ以外の別	土地 所有権(敷地権割合 1,000,000 分の 175,818) 建物 区分所有権の共有(共有持分割合:20.0%)
前所有者(前受益者)	サンヨーホームズ株式会社
取得価格	975,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)
鑑定評価額	1,020,000,000 円(共有持分割合 20%分の数値)
価格時点	平成 26 年 2 月 1 日
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
取得予定年月日	平成 26 年 3 月 20 日
交通	大阪市営地下鉄「北浜」駅から徒歩約 1 分
用途地域等	商業地域、防火地域
設計	株式会社三菱地所設計一級建築士事務所 株式会社長谷工コーポレーション大阪エンジニアリング事業部一級建築士事務所 株式会社日本設計関西支社一級建築士事務所 鹿島建設株式会社関西支社一級建築士事務所
構造設計	株式会社三菱地所設計一級建築士事務所 鹿島建設株式会社一級建築士事務所
施工	鹿島建設株式会社
建築確認機関	一般財団法人日本建築センター
主な設備・仕様等	[エレベーター] 4 基 [エスカレーター] 4 基 [駐車場] 31 台(垂直循環式 1 基)

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

耐震性に関する事項	PML12%（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） ^(注2)
担保の状況	なし
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本物件の土地の一部について、大阪市の大阪市高速電気軌道第6号線北浜停留所5号出入口構築物の所有を目的とする地上権が設定されています。また、当該土地については、主として以下の取り決めがなされています。 <ul style="list-style-type: none"> ① 大阪市の構築物の障害となる工作物を設置してはならない。 ② 当該土地に工作物を設置する場合は、木造工作物については、制限を設けませんが、木造以外の工作物を設置するときは、その設計、工法等について、大阪市と協議が整ったものに限る。（大阪市の構築物にかかる工作物の荷重は、原則として構築物に対して偏らない場合に限り、1階の基礎底面で1平方メートル当り80キロニュートン以下とする。）
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 大阪市営地下鉄北浜駅に直結し、堺筋に面した立地 ➤ 54階建て465戸の住宅部分に併設された地下1階付6階建て商業施設。 ➤ 周辺エリアは、近年、老朽化したオフィスビルの跡地等でのマンション建設により流入人口の増加が見込まれます。 ➤ 立地特性からオフィスワーカーと近隣居住者の両方のニーズが期待できます。 ➤ フィットネスクラブ（コナミスポーツ）、医療モール、食品スーパーといった近隣商圈型のテナント中心に構成。 ➤ 主要テナントであるフィットネスクラブ、医療モール、食品スーパーの3社とは10年超の長期の賃貸借契約を締結しており安定的な収益が期待できます。 ➤ 各テナントとの契約形態は、定期借家契約です。
テナントの総数	1（駐車場等を除く。平成25年12月31日現在） ^(注3)
総賃料収入	32百万円/月（駐車場等を除く。平成25年12月31日現在） ^{(注4)(注5)}
敷金・保証金	233百万円（平成25年12月31日現在） ^{(注4)(注5)}
総賃貸面積	7,827.25㎡（平成25年12月31日現在） ^(注5)
総賃貸可能面積	7,975.91㎡（平成25年12月31日現在） ^(注5)
直近の稼働率	98.1%（平成25年12月31日現在）
想定NOI	<p>年間268百万円^(注4)</p> <p>(注) 想定NOIは、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、以下のとおりです。（当期の予想数値ではありません。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 稼働率:98.8% ② 公租公課は平成25年度課税標準額ベース ③ 商業棟全体の数値

(注1) 今回取得予定の共有持分割合20%は、本日現在信託の設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。

(注2) 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注3) 現在、オリックス不動産株式会社とパススルー型マスターリース契約を締結しております。
 (注4) 百万円未満を切捨てにて表示しております。
 (注5) 今回の取得により商業棟全体を保有することとなるため、商業等全体の数値を表示しております。

物件写真、地図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(7)ウエストパークタワー池袋

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19年2月2日から平成36年3月31日
所在地(住居表示)	東京都豊島区西池袋三丁目21番13号
用途(登記簿)	共同住宅、店舗、居宅、駐車場、駐輪場、集会室、倉庫、休憩室、ゴミ置場、便所
面積(登記簿)	土地 2,739.88 m ² 建物 34,112.45 m ² (延床面積)
構造(登記簿)	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付32階建 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
竣工(登記簿)	平成18年12月
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	IKBR 合同会社
取得予定価格	20,500,000,000 円 (消費税及び地方消費税を除く。)
鑑定評価額	20,700,000,000 円
価格時点	平成26年2月1日
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
取得予定年月日	平成26年4月1日
交通	JR 山手線、埼京線、湘南新宿ライン「池袋」駅から徒歩約2分 東京メトロ丸ノ内線、有楽町線、副都心線「池袋」駅から徒歩約2分 西武鉄道池袋線「池袋」駅から徒歩約2分 東武鉄道東上本線「池袋」駅から徒歩約2分
用途地域等	商業地域、防火地域
設計	株式会社アール・アイ・エー
構造設計	株式会社アール・アイ・エー
施工	株式会社竹中工務店
建築確認機関	ハウスプラス住宅保証株式会社
主な設備・仕様等	[エレベーター] 5基 [駐車場] 117台(機械式116台、平置1台)
耐震性に関する事項	PML 5% (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) ^(注1)
担保の状況	なし
その他特筆すべき事項	なし
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1日250万人と東京都内第3位の乗降客数を誇る日本有数の巨大ターミナル駅である池袋駅から徒歩2分に立地しています。 ➤ JR、東京メトロ、西武鉄道、東武鉄道の4社8路線が利用可能。新宿、大手町、東京等のビジネスエリアや、渋谷、有楽町、銀座等のショッピングエリアといった都心主要部へダイレクトにアクセスでき、埼玉県各方面や神奈川県方面等へのアクセスにも優れています。 ➤ 池袋駅周辺は多数の商業施設が集積する都内屈指の繁華街。大型

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>施設が点で広がる東口エリアとは対照的に、西口エリアはほぼ全ての大型商業施設が地下街・地下通路で繋がっており、面としての広がりを見せています。また、西口駅前には東武百貨店やルミネ等の大型商業施設があり、エチカ池袋やエソラ池袋といった新しい商業施設がここ数年でオープンしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 周辺には、立教大学や東京芸術劇場といった教育・文化施設や警察署・食品スーパー等が立地しており、高い利便性と良好な居住環境を有しています。 ▶ 賃貸可能戸数405戸の1LDKから2LDKを中心とした地上32階建のタワーマンション。面積帯は40㎡～60㎡の住戸が約4割で、60㎡以上の住戸は約5割を占めています。特に、60㎡以上の住戸は、アベノミクスによる資産効果の恩恵を受けやすい経営者・会社役員、医者、弁護士等や、所得効果の高いIT、不動産業の従事者が選好しています。都心での大型賃貸マンションの供給は、建築費上昇により、今後も限定的な状況が続く見込みであり、本物件においても今後のアップサイドが期待できます。 ▶ 竹中工務店施工の高スペック設備・仕様であることや、池袋駅から徒歩2分といった立地の希少性からも中長期的に物件競争力を維持できると考えられます。 ▶ 24時間有人管理で安心のセキュリティ体制に加え、コンシェルジュサービスの提供や各階ゴミ置場、新宿の夜景が一望できるビューラウンジ等を共用部に整備しています。
テナントの総数	1(駐車場等を除く。平成25年12月31日現在) ^(注2)
総賃料収入	94百万円/月(駐車場等を除く。平成25年12月31日現在) ^(注3)
敷金・保証金	182百万円(平成25年12月31日現在) ^(注3)
賃貸可能総戸数	住宅:404戸、店舗1戸
総賃貸面積	23,636.91㎡(住宅:23,535.90㎡・店舗:101.01㎡) (平成25年12月31日現在)
総賃貸可能面積	25,152.42㎡(住宅:25,051.41㎡・店舗:101.01㎡) (平成25年12月31日現在)
直近の稼働率	94.0%(住宅:94.0%・店舗:100%)(平成25年12月31日現在)
想定NOI	年間974百万円 ^(注3) (注) 想定NOIは、資産運用会社が、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に、取得年度の特種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、以下のとおりです。(当期の予想数値ではありません。) ①稼働率:95.0% ②公租公課は平成25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) 現在、第三者とパススルー型のマスターリース契約を締結しております。

(注3) 百万円未満を切捨てにて表示しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件写真、地図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(8)マイアトリア東十条

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26年4月4日から平成36年4月30日
所在地(住居表示)	東京都北区東十条二丁目14番1号
用途(登記簿)	共同住宅
面積(登記簿)	土地 1,039.48 m ² 建物 5,540.24 m ² (延床面積)
構造(登記簿)	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
竣工(登記簿)	平成19年12月
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	MGノーザンストーン特定目的会社
取得予定価格	3,000,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)
鑑定評価額	3,090,000,000円
価格時点	平成26年2月1日
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
取得予定年月日	平成26年4月4日
交通	JR京浜東北線「東十条」駅から徒歩約2分 JR埼京線「十条」駅から徒歩約10分 東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩約11分
用途地域等	商業地域、防火地域
設計	株式会社パシフィック総合開発研究所
構造設計	株式会社パシフィック総合開発研究所
施工	株式会社安藤・間
建築確認機関	イーハウス建築センター株式会社
主な設備・仕様等	[エレベーター] 1基 [駐車場] 27台(機械式26台、平置1台)
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) ^(注1)
担保の状況	なし
その他特筆すべき事項	なし
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ JR線東十条駅から徒歩2分に位置し、JR線十条駅、東京メトロ線王子神谷駅の3駅・3路線の利用が可能です。 ▶ 東十条駅から東京駅まで17分、十条駅から新宿駅までは11分と都心への優れた交通アクセスに加え、東十条駅前の商店街には多数の飲食・物販店舗が建ち並んで賑わいを形成しているため、生活利便性にも優れています。 ▶ 賃貸可能戸数114戸で、シングルタイプを中心とする住戸構成となっています。 ▶ 分譲仕様で設備等のグレードが高く、都心への良好なアクセスと生活利便性を重視する単身者やDINKS層を中心に安定した賃貸需要が期待できます。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

テナントの総数	1(駐車場等を除く。平成25年12月31日現在) ^(注2)
総賃料収入	14百万円/月(駐車場等を除く。平成25年12月31日現在) ^(注3)
敷金・保証金	15百万円(平成25年12月31日現在) ^(注3)
賃貸可能総戸数	住宅:114戸
総賃貸面積	4,486.71 m ² (平成25年12月31日現在)
総賃貸可能面積	4,933.11 m ² (平成25年12月31日現在)
直近の稼働率	91.0%(平成25年12月31日現在)
想定 NOI	年間 155 百万円 ^(注3) (注) 想定 NOI は、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、以下のとおりです。(当期の予想数値ではありません。) ①稼働率:96.0% ②公租公課は平成25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) 現在、第三者とマスターリース契約を締結しておりますが、取得に際し、株式会社大京リアルドとパススルー型のマスターリース契約を締結します。

(注3) 百万円未満を切捨てにて表示しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件写真、地図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 取得先の概要 (平成 26 年 2 月 14 日現在)

(1) 渋谷パインビル

名 称	合同会社 LMT1
所 在 地	東京都港区元赤坂一丁目 1 番 7 号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 LMT1 職務執行者 野坂照光
事業内容	不動産・不動産信託受益権の取得、保有、処分及び管理等
資本金	10 万円
設立年月日	平成 24 年 9 月 14 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。
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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者および関係会社は本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) MG 市ヶ谷ビルディング 及び (8) マイアトリア東十条

名 称	MG ノーザンストーン特定目的会社
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号日本橋一丁目ビルディング
代表者の役職・氏名	取締役 須貝信
事業内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務
資本金	477 百万円
設立年月日	平成 20 年 1 月 8 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行っております。
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)が当該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。

(3) JouLe SHIBUYA

名 称	合同会社ロサンゼルス・ゴールド
所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10 -201 号

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ロサンゼルス・ゴールド 職務執行者 長縄順一
事業内容	不動産・不動産信託受益権の取得、保有、賃貸、処分及び管理等
資本金	100万円
設立年月日	平成21年5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・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信法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おります。
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)が当該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。

(4) インターヴィレッジ大曲

名称	合同会社北広島プロパティ
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人北広島 職務執行者 須貝信
事業内容	不動産・不動産信託受益権の取得、保有、賃貸、処分及び管理等
資本金	20万円
設立年月日	平成25年3月14日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人は当該会社へ匿名組合出資を行っております。
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)が当該会社のアセットマネジメントを受託しており、本合同会社は、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。

(5) パロー鈴鹿ショッピングセンター

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	代表取締役 山谷佳之

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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	オリックス株式会社
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、当該会社は本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、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。
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	平成26年2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3,380百万円)の資産を取得しています。
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。

(6) The Kitahama PLAZA

名称	サンヨーホームズ株式会社
所在地	大阪府大阪市西区西本町一丁目 4 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 田中康典
事業内容	建物・構築物の設計・施工、監理等の請負・受託ならびに販売及びコンサルティング業務等
資本金	5,945 百万円
設立年月日	平成 8 年 10 月 11 日
大株主	オリックス株式会社、株式会社 LIXIL、関西電力株式会社
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おりますが、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せん。
人的関係	本投資法人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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(7)ウエストパークタワー池袋

名 称	IKBR 合同会社
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号日本橋一丁目ビルディング
代表者の役職・氏名	代表社員 アイ・ティー・エム一般社団法人 職務執行者 三品貴仙
事業内容	不動産・不動産信託受益権の取得、管理、保有及び処分等
資本金	150 万円
設立年月日	平成 21 年 6 月 9 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信法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おります。
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)が本合同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。

5. 物件取得者等の状況

(1)渋谷パインビル

本物件の取得は、投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

(2)MG 市ヶ谷ビルディング

	前所有者	前々所有者
会社名	MG ノーザンストーン特定目的会社	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 20 年 3 月 27 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。	—

(3)JouLe SHIBUYA

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社ロサンゼルス・ゴールド	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 21 年 5 月 29 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。	—

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(4) インターヴィレッジ大曲

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社北広島プロパティ	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 25 年 4 月 2 日	—
取得価格	5,000 百万円	—

(5) パロー鈴鹿ショッピングセンター

	前所有者	前々所有者
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	開発目的(平成 20 年 4 月竣工)	—
取得時期	—	—
取得価格	—	—

(6) The Kitahama PLAZA

本物件の取得は、投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

(7) ウェストパークタワー池袋

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	IKBR 合同会社	池袋ティール・エム合同会社	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	オリックス株式会社(投信法に規定する利害関係人等)が当該会社に匿名組合出資を行い、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した。(平成 23 年 2 月閉鎖)	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的	—
取得時期	平成 21 年 7 月 14 日	平成 19 年 12 月 18 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。	—	—

(8) マイアトリア東十条

	前所有者	前々所有者
会社名	MG ノーザンストーン特定目的会社	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	—

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

取得時期	平成 20 年 1 月 31 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き、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及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。

(1) 物件の取得

MG ノーザンストーン特定目的会社から「MG 市ヶ谷ビルディング」「マイアトリア東十条」、合同会社ロサンゼルス・ゴールドから「JouLe SHIBUYA」、合同会社北広島プロパティから「インターヴィレッジ大曲」、オリックス不動産株式会社から「バロー 鈴鹿ショッピングセンター」、IKBR 合同会社から「ウエストパークタワー池袋」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。

(2) マスターリース契約及びプロパティマネジメント業務委託契約の締結

「JouLe SHIBUYA」「バロー 鈴鹿ショッピングセンター」に関してオリックス不動産株式会社と、「マイアトリア東十条」に関して株式会社大京リアルドとマスターリース契約及びプロパティマネジメント業務委託契約を締結します。また、「インターヴィレッジ大曲」、「The Kitahama PLAZA」に関しては、すでにオリックス不動産株式会社とマスターリース契約及びプロパティマネジメント業務委託契約を締結しております。当該利害関係人等の概要については、オリックス不動産株式会社は上記4.「取得先の概要」を、株式会社大京リアルドは下記をご参照ください。

(平成26年3月3日現在)

名 称	株式会社大京リアルド	
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目 19 番 18 号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 海瀬 和彦	
事業内容	不動産の売買、仲介、賃貸借、管理、調査およびコンサルティング業務等	
資本金	1,413 百万円	
設立年月日	昭和 23 年 5 月 13 日	
大株主	株式会社大京	
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、当該会社は本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株式会社大京の子会社であるため、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。	
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、記載すべき人的関係はありません。	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<p>関連当事者への 該当状況</p>	<p>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せん。</p>
-------------------------	--

8. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の平成26年2月期(第24期:平成25年9月1日～平成26年2月28日)、平成26年8月期(第25期:平成26年3月1日～平成26年8月31日)及び平成27年2月期(第26期:平成26年9月1日～平成27年2月28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26年2月期及び平成26年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成27年2月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」をご覧ください

参考資料

- I. 鑑定評価書等概要
- II. 本8物件取得後の運用資産一覧

以上

本日の資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

I. 鑑定評価書等概要

1. 鑑定評価書サマリー

取得予定資産の名称	渋谷パインビル	MG市ヶ谷ビルディング	JouLe SHIBUYA	インターヴィレッジ 大曲
鑑定評価額(百万円)				
鑑定評価額	3,510	3,140	7,700	5,800
価格時点	平成26年2月1日			
鑑定評価業者	大和不動産鑑定 株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	株式会社 中央不動産鑑定所
試算価格(百万円)				
積算価格	2,510	2,140	5,520	5,790
収益価格				
DCF法	3,470	3,090	7,600	5,800
DCF法による初年度運営純収益	152	134	324	316
DCF法による初年度純収益	144	133	327	312
割引率(%)	4.0	4.1	3.8	6.0
最終還元利回り(%)	4.4	4.5	4.2	6.8
直接還元法	3,590	3,190	7,800	5,980
直接還元法による純収益	150	137	312	382
還元利回り(%)	4.2	4.3	4.0	6.4
想定収支(百万円)^(注1)				
①運営収益 (a-b)	201	171	395	740
a. 潜在総収益	212	184	399	742
b. 空室等損失	11	12	4	1
②運営費用 (c+d+e+f)	42	33	85	353
c. 維持管理費	26	23	59	270
d. 公租公課	16	9	22	70
e. 損害保険料	0	0	0	0
f. その他費用	0	0	3	11
③運営純収益 (①-②)	158	138	309	387
④一時金の運用益	2	1	4	9
⑤資本的支出	10	2	2	14
⑥純収益 (③+④-⑤)	150	137	312	382

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

取得予定資産の名称	パロー鈴鹿 ショッピングセンター	The Kitahama PLAZA (注3)	ウエストパークタワー 池袋	マイアトリア東十条
鑑定評価額(百万円)				
鑑定評価額	3,290	1,020	20,700	3,090
価格時点	平成26年2月1日			
鑑定評価業者	株式会社 谷澤総合鑑定所	株式会社 中央不動産鑑定所	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所
試算価格(百万円)				
積算価格	2,980	828	17,200	2,120
収益価格				
DCF法	3,280	1,020	20,400	3,060
DCF法による初年度運営純収益	207	53	965	159
DCF法による初年度純収益	207	53	940	156
割引率(%)	5.9	4.8	4.4	4.9
最終還元利回り(%)	6.5	5.4	4.8	5.3
直接還元法	3,300	1,032	20,900	3,120
直接還元法による純収益	207	52	961	159
還元利回り(%)	6.3	5.1	4.6	5.1
想定収支(百万円)^(注1)				
①運営収益 (a-b)		104	1,218	196
a. 潜在総収益		104	1,296	205
b. 空室等損失		0	77	8
②運営費用 (c+d+e+f)		49	237	33
c. 維持管理費	(注2)	40	172	22
d. 公租公課		7	60	10
e. 損害保険料		0	1	0
f. その他費用		2	3	0
③運営純収益 (①-②)	207	54	981	162
④一時金の運用益	4	0	3	0
⑤資本的支出	4	2	23	3
⑥純収益 (③+④-⑤)	207	52	961	159

(注1) 想定収支は、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の年度収支です。

(注2) 開示することについてテナントの同意が得られていないため、非開示としております。

(注3) The Kitahama PLAZA に関しては、今回取得予定の共有持分割合 20%分の数値を記載しております。

2. 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・更新費は以下のとおりです。

取得予定資産の名称	エンジニアリングレポート作成会社の名称	修繕費用(千円)
渋谷パインビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	129,729
MG市ヶ谷ビルディング	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	43,968
JouLe SHIBUYA	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	47,249
インターヴィレッジ大曲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	316,176
パロー鈴鹿ショッピングセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	57,029
The Kitahama PLAZA ^(注)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	122,771
ウエストパークタワー池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	362,840
マイアトリア東十条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	60,013

(注) 本物件全体の数値であり、本投資法人の今回取得予定の共有持分割合20%に相当する数値ではありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

II. 本8物件取得後の運用資産一覧

	物件名	取得時期	取得価格 ^(注1) (百万円)	取得価格比率 ^(注2) (%)		
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	0.7	
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	0.9	
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	0.6	
		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	0.4	
		代々木フォレストビル	平成13年12月21日	1,473	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	0.6	
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.4	
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	0.5	
		ラウンドクロス築地	平成14年1月10日	3,378	0.7	
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	1.6	
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.1	
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	1.8	
		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	18,000	3.9	
			平成18年4月28日			
		オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日	21,860	4.8	
			平成18年12月4日			
		ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日	4,500	1.0	
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	2.3	
		ラウンドクロス渋谷	平成20年3月28日	3,500	0.8	
		オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	0.7	
		オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	3.3	
		オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	3.0	
		オーエックス田町ビル	平成22年3月29日	6,730	1.5	
		MG白金台ビル	平成25年11月1日	8,500	1.9	
		※ 渋谷パインビル	平成26年3月20日(予定)	3,400	0.7	
		※ MG市ヶ谷ビルディング	平成26年4月4日(予定)	3,100	0.7	
	東京都心6区 計			159,478	34.8	
	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	1.2	
		東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	1.2	
		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	2.1	
		ラウンドクロス蒲田	平成18年3月1日	5,640	1.2	
		KN自由が丘プラザ	平成19年5月30日	3,110	0.7	
		オリックス目黒ビル	平成22年7月29日	6,350	1.4	
		秋葉原ビジネスセンター	平成23年6月1日	5,060	1.1	
		その他東京23区 計			42,936	9.4
		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	0.5
	ラウンドクロス川崎		平成16年4月27日	4,130	0.9	
	大宮宮町ビル		平成21年3月27日	4,400	1.0	
	大宮下町1丁目ビル		平成22年3月29日	3,750	0.8	
	首都圏その他地域 計			14,480	3.2	
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.0		
	ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	1.2		
	ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	1.9		
	オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	2.7		
	ORE札幌ビル	平成22年10月1日	4,250	0.9		
	オリックス神戸三宮ビル	平成23年9月29日	3,800	0.8		
	その他地域 計			39,110	8.5	
事務所 計			256,004	55.9		

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	物件名	取得時期	取得価格 ^(注1) (百万円)	取得価格比率 ^(注2) (%)		
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	2.1	
		市川ロジスティクスセンター	平成20年9月29日	8,300	1.8	
		首都圏その他地域 計		17,900	3.9	
	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	2.2	
		小牧ロジスティクスセンター	平成23年6月30日	2,700	0.6	
	その他地域 計		12,900	2.8		
	物流施設 計		30,800	6.7		
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	0.6	
		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	2.2	
		クロスアベニュー原宿	平成25年11月1日	4,815	1.1	
		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(予定)	7,550	1.6	
		東京都心6区 計		28,758	6.3	
	首都圏その他地域	aune港北	平成22年3月10日	4,000	0.9	
		aune幕張	平成22年3月10日	3,600	0.8	
		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	2.8	
		テックランド戸塚店(底地)	平成25年4月1日	6,020	1.3	
		クリオ藤沢駅前	平成25年12月20日	3,900	0.9	
		首都圏その他地域 計		32,820	7.2	
		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	0.7
	岡山久米商業施設		平成23年1月31日	2,750	0.6	
	ホームセンタームサン仙台東店(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	0.6	
	The Kitahama PLAZA(共有持分:80%)		平成25年4月1日	3,900	0.9	
	※ The Kitahama PLAZA(共有持分:20%)		平成26年3月20日(予定)	975	0.2	
	イオンタウン仙台東大沢(底地)		平成25年11月1日	3,510	0.8	
	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(注3)		平成26年4月1日(予定)	5,100	1.1	
	※ パロー銀座ショッピングセンター		平成26年4月1日(予定)	3,200	0.7	
	その他地域 計			33,125	7.2	
			商業 計		94,703	20.7
	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
		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	1.3
		ベルファース戸越スタディオ		平成24年5月9日	2,642	0.6
		ベルファース目黒		平成24年10月19日	3,330	0.7
		東京都心6区 計			15,591	3.4
		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	0.8
			ベルファース本郷弓町	平成23年6月1日	3,340	0.7
			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(予定)	20,500	4.5
			※ マイアトリア東十条	平成26年4月4日(予定)	3,000	0.7
		その他東京23区 計		32,390	7.1	
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	0.8	
		ベルファース尼崎	平成23年6月1日	3,440	0.8	
		ベルファース宮町	平成24年4月5日	1,500	0.3	
		ベルファース晩翠通り	平成24年4月5日	832	0.2	
		金沢香林坊マイアトリア	平成25年11月1日	2,410	0.5	
		その他地域 計		11,866	2.6	
		住宅 計		59,847	13.1	
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	3.3
	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	3.6	
	その他 計		16,590	3.6		
	総計	88物件	457,944	100.0		

※ 新規取得予定物件

- (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) 上記記載の物件のほか、本投資法人は、本募集後においても、合同会社北広島プロパティに対する匿名組合持分(取得価格:260百万円)を保有します。なお、今回本投資法人は、インターヴィレッジ大曲に係る信託受益権(本取得物件の1つ)を、その売主(合同会社北広島プロパティ)より付与された優先交渉権を行使して取得し、その後、本投資法人は、当該売主より、匿名組合出資に係る出資金の元本償還を受ける予定です。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)」をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。