

平成 23 年 1 月 20 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 佐藤 健
(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 安田 博
問合せ先: 取締役執行役員 並木 寿夫
T E L : 03-3435-3285

資産の取得に関するお知らせ
(芝浦アイランド ブルームタワー ・ 岡山久米商業施設)

本投資法人は、平成 23 年 1 月 20 日付で下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

	芝浦アイランド ブルームタワー	岡山久米商業施設
取得予定資産	不動産信託受益権	不動産信託受益権
取得価格	5,550,000,000 円 (消費税および地方消費税を含みません。)	2,750,000,000 円 (消費税および地方消費税を含みません。)
取得予定日	平成 23 年 1 月 31 日	
売主	有限会社芝浦チャンネル開発	合同会社ジョイントアーク 18
取得資金	借入金および自己資金等	
支払条件	引渡時 100%	

2. 取得の理由

本投資法人は、中長期的な分配金水準の維持向上を目指す観点より、資産入替えによるポートフォリオの質の向上およびキャッシュフローの安定性・収益性に優れた不動産への厳選投資に継続して取り組んでおります。また、平成 22 年 10 月には、規約を一部変更し、住宅への投資再開を可能とする等、“環境の変化に合わせて、収益特性の異なる用途の不動産を柔軟かつ機動的に取得することを目指す”新投資方針を整備し、外部成長の機会をうかがってまいりました。

この度、これら外部成長戦略の一環として、平成 22 年 12 月に実施した物件の譲渡(詳細は、平成 22 年 12 月 17 日付「資産の譲渡に関するお知らせ(ソネット上池袋)」をご参照下さい。)により得た資金等を活用し、住宅および商業施設の計 2 物件を取得することいたしました。今回の物件の取得は、新投資方針に基づく最初の取り組みとなります。

住宅については、他用途と比較し、相対的に景気動向等の影響を受けにくく、賃料変動が小さいという特性を持っており、商業施設については、立地の優位性や優良テナントとの中長期の賃貸借契約により、中長期的な安定収益が期待できるため、当該 2 物件の取得により、ポートフォリオの安定性向上を図れるものと考えます。また、当該 2 物件ともに本投資法人の投資基準に見合うオフィスと比較し相対的に高い収益性を有しているため、分配金水準の向上にも寄与するものと考えます。

(1) 芝浦アイランド ブルームタワー

物件概要

芝浦アイランド ブルームタワーは(以下、「本物件」といいます。)、賃貸住宅棟である地上 48 階建ての「ブルームタワー」および有料老人ホーム・高齢者専用賃貸住宅を中心とした地上 9 階建ての「ブルームホームズ」の 2 棟の建物で構成されています。この度、本投資法人は本物件の共有持分 16% に当たる不動産信託受益権を取得します。

立地

本物件は、JR 線「田町」駅より徒歩約 9 分、ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅より徒歩約 10 分および都営地下鉄線「三田」駅より徒歩約 11 分と、都心のビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れた芝浦アイランド地区に位置します。周辺を運河で囲まれた本地区は、“水と緑のアイランド”という開発コンセプトのもと、官民一体となった街づくりが推進されており、スーパーマーケットやクリニックモール、フィットネスジム等の生活利便施設や、幼稚園・保育園、公園や広場等の公益施設が充実しているほか、島一周の遊歩道なども整備されており、生活利便性と良好な住環境を兼ね備えたエリアです。

建物施設等

・ブルームタワー

地上 48 階建てのブルームタワーは、平成 20 年竣工の築浅タワーレジデンスです。総賃貸可能戸数は 964 戸あり、Studio(1R)～4LDK まで多様な住戸プランがあることから、単身者層から DINKS、ファミリー層まで幅広いニーズを満たすことが可能です。また、共用施設として、31 階にはラグジュアリー・リゾートをコンセプトにしたラウンジやラピュタ・パティオと呼ばれる建物内広場、2～3 階にはライブラリーや茶室、パーティールーム等が設けられています。さらに、コンシェルジュサービスや 24 時間の有人管理、本地区内の深夜巡回警備等、充実したサービスを提供しています。なお、1 階および 2 階の一部にはフィットネスジムがテナントとして入居しています。

・ブルームホームズ

地上 9 階建てのブルームホームズは、介護付き有料老人ホーム(84 室)、高齢者専用賃貸住宅(74 戸)およびクリニックモールから構成されています。現在、1 棟全体がオリックス不動産株式会社に一括賃貸されています。

(2) 岡山久米商業施設

立地

本投資法人として初めての中国地方への投資となります。岡山市は、瀬戸大橋、岡山空港、山陽新幹線、山陽自動車道、岡山自動車道など広域高速交通網の整備が進み、中四国地方の中枢拠点として発展を続ける地域です。本物件は、JR「岡山」駅から西に約 4.5km、JR「北長瀬」駅を中心に広がるエリアに位置します。現在、都市機能の集積を図る新たな拠点として開発が進められているエリアであり、今後、さらなる発展が期待できます。また、本物件は、岡山市と倉敷市を繋ぐ主要幹線道路に面しており、視認性が高く、車でのアクセスが容易な立地にあります。

商圈

本物件の商圈人口は、1km 圏で約 1.2 万人、3km 圏で約 7.8 万人、5km 圏で約 23 万人となります。ニューファミリー層の流入により、戦後一貫して人口の増加が続く岡山市の中でも高い人口増加率を誇るエリアであり、大きなマーケットポテンシャルを有しています。

建物施設・テナント等

当該物件は、平成 21 年 11 月竣工の 2 階建ての本館および平成 22 年 11 月竣工の平家建ての別館から構成されます。

メインテナントは、本館に入居している大手ディスカウントチェーンの株式会社ミスターマックスです。当該店舗は、従来型のディスカウントストア業態に生鮮食品の売り場を加えたスーパーセンター業態であり、周辺競合施設とは、業種業態で差別化が図れるものと考えます。また、大手スポーツ用品販売チェーンの株式会社ヒマラヤが県下最大規模の店舗を出店しているほか、老舗和菓子店が入居しており、これらテナントと長期の賃貸借契約を締結しているため、安定したキャッシュフローが確保できるものと考えます。

3. 取得資産の内容

(1) 芝浦アイランド ブルームタワー

	ブルームタワー	ブルームホームズ	
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		
信託契約期間	平成20年10月31日～平成30年10月30日		
所在地(住居表示)	(住宅) 東京都港区芝浦四丁目20番2号 (フィットネスジム) 東京都港区芝浦四丁目20番3号	東京都港区芝浦四丁目20番4号	
用途(登記簿上)	共同住宅、フィットネスジム、駐車場、駐輪場	老人ホーム、診療所、共同住宅	
面積(登記簿上)	土地:13,848.38 m ² (建物敷地全体の面積)		
	建物:90,085.18 m ² (建物全体の延床面積)	建物:14,101.56 m ² (建物全体の延床面積)	
構造(登記簿上)	鉄筋コンクリート造陸屋根48階建	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
竣工(登記簿上)	平成20年9月12日	平成20年9月18日	
所有・それ以外の別	土地:定期借地権および地役権の準共有(準共有持分:16%) 建物:所有権の共有(共有持分:16%)		
前所有者	有限会社芝浦チャンネル開発		
取得価額	5,550,000,000円(消費税および地方消費税を除く)		
鑑定評価額	5,690,000,000円		
価格時点	平成23年1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23年1月31日		
交通	JR線「田町」駅より徒歩約9分、ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅より徒歩約10分、都営地下鉄線「三田」駅より徒歩約11分		
用途制限等	第2種住居地域、防火地域、高層住居誘導地区等		
設計	清水建設株式会社	株式会社日建設計	
構造設計	清水建設株式会社	株式会社日建設計	
施工	清水建設株式会社	大和ハウス工業株式会社	
建築確認機関	行政	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]	14基	6基
	[駐車場]	404台	18台
	[その他]	オートロック、TVモニター付インターフォン	-
耐震性に関する事項	PML 5% (清水建設株式会社の評価報告に基づく)		
	PML (Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブを算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載のPMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。		
担保の状況	なし		
その他特筆すべき事項	<取り決め等> ・本件土地の全部は、独立行政法人都市再生機構(以下「本土地所有者」といいます)		

す。)が所有しています。本件建物の敷地利用権は、借地借家法第22条に定める定期借地権設定契約に基づく土地の賃借権(以下「本借地権」といいます。)です。当該契約上の本借地権の概要は、以下のとおりです。

- (1) 賃貸借の目的: 賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため
- (2) 契約期間: 平成17年3月22日から平成87年3月21日までの70年間(契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長なし)
- (3) 支払賃料: 月額27,419,000円()
- (4) 差入保証金: 金1,794,788,000円()
()本物件全体に係る数値であり、本投資法人が負担する金額は本投資法人持分割合(16%)相当額となります。
- (5) その他:

賃借人は、借地期間満了時には土地を原状に復して本土地所有者に返還する義務を負います。本土地所有者に対する建物の買取請求はできません。

支払賃料は、固定資産税の基準年度(原則3年に一度)毎に、本件土地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、かつ消費者物価指数の変動に比例して改定される旨規定されています。また、基準年度以外の年度であっても、本件土地の公租公課の額に増減があった場合には、その増減額に応じて改定される旨規定されています。差入保証金は、固定資産税の基準年度(原則3年に一度)毎に、消費者物価指数の変動に比例して改定される旨規定されています。

本契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間に本土地所有者に対し、本件土地借地権の準共有者全員の合意をもって、本件土地の譲り受けを申し出ることができません。なお、本土地所有者が申出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、本土地所有者が定めるところによります。また、本土地所有者は、本件土地を売却する際には、賃借人に優先的に購入の意思を確認するものとされています。

本土地所有者の書面による承諾なしに、本借地権を譲渡すること、並びに本借地権の準共有持分及び建物共有持分を分割し又は一部分割譲渡することはできません。また、本借地権、建物の所有権及び本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。

賃借人が本契約に違反し、本土地所有者が本契約を解除した場合、賃借人は15億4,000万円()(消費者物価指数の変動に応じて調整される。)の違約金を支払う義務を負います。

・ 本受益権及び本物件の管理・運営・処分に関する、他の共有者等との主な取り決めは以下のとおりです。

- (1) 本受益権を将来譲渡する場合、他の共有者に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。また、信託受託者が本受益権の譲渡に承諾を与えようとするときには、本土地所有者の書面による事前の承諾を得る必要があります。
- (2) 本受益権について、適格機関投資家に対する質権設定等を除き、担保供与を行う場合には、信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。
- (3) 以下の項目については、共有者全員の同意を要します。

信託契約の終了、信託受託者の変更

本受益権を譲渡する場合の譲渡先、その他の処分の相手先に係る承認

信託財産を構成する本物件の共有持分の譲渡その他処分に係る信託受託者への指図

本物件に係る定期借地権設定契約に基づく本件土地の譲受に係る本土地所有者に対する申出並びに当該譲受に係る本土地所有者との土

	<p>地譲渡契約の締結及び実行に関する信託受託者に対する指図</p> <p>(4) 以下の項目については、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。</p> <p>年間事業計画等に関する事項の内容の決定 大規模修繕又は設備等更新等の決定 PM 会社の委託方針の変更、PM 会社の変更若しくは解任、PM 会社との契約の解除、解約若しくはその他の事由による終了、更新又は契約内容の変更の決定 オペレーションマネージャーの解任及び選任 その他本物件に関する重要事項</p> <p>(5) PM会社が作成する年間事業計画案の提案、本投資法人及び他の共有者間で上記(4)の手続きに従って決定された年間事業計画に基づく本物件の管理・運営の実施、上記(3)及び(4)の手続きに従って決定された意思決定に基づく信託受託者への指図等の業務を、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャーに委託します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地の一部については、都市基盤整備公団(本土地所有者の前身)と東京都との間で締結された平成13年8月29日付区分地上権設定契約書にて、東京都の公共下水道施設の所有を目的として区分地上権が設定されています。当該制限は、都市基盤整備公団の一切の権利及び義務を承継した独立行政法人都市再生機構(現・本土地所有者)にも引き継がれています。 ・ 本件土地の一部については、都市基盤整備公団と東京瓦斯株式会社との間で締結された平成16年6月24日付区分地上権設定契約書にて、東京瓦斯株式会社のガスガバナ及び引き込み管の所有を目的とした区分地上権が設定されています。 ・ 本件土地所有者と売主との間で締結された平成17年3月22日付地役権設定契約書にて、承役地(隣接地である東京都港区芝浦四丁目31番71所在の土地)及び要役地(本件土地)を一団の土地として利用し、建築基準法規定の容積率を超えて、売主が要役地上に建物を建築し、その合法性を将来にわたって維持すること、借地権者が要役地において、本建物と同等の用途かつ同一容積率の建物の再建築を可能にすることを目的とした地役権が設定されています。 <p><境界確認及び越境物等> 隣接地との境界確定は、本物件と北東側隣接地(地番31-70及び31-71)との境界確定が行われておりません。</p>	
賃貸可能総戸数	住宅:964戸 (Studio:82戸、1DK:20戸、1LDK:452戸、2LDK:280戸、3LDK:117戸、4LDK:13戸) 店舗:1区画	介護付き有料老人ホーム:84室 高齢者専用賃貸住宅:74戸 クリニック:5区画
テナントの総数	2(駐車場等を除く、平成22年11月30日現在) 信託受託者とマスターリース契約を締結しているマスターレシーの総数を記載しております。ブルームホームズは、オリックス不動産株式会社がマスターレシーとして入居しております。	
総賃料収入 ^(注)	43百万円/月(駐車場等を除く、平成22年11月30日現在)	
敷金・保証金 ^(注)	61百万円(平成22年11月30日現在)	
総賃貸面積 ^(注)	11,837.49㎡(平成22年11月30日現在)	
総賃貸可能面積 ^(注)	12,263.80㎡(平成22年11月30日現在)	
直近の稼働率	96.5%(平成22年11月30日現在)	

(注)「総賃料収入」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」および「総賃貸可能面積」については、本投資法人による本物件の保有割合に係るものであり、本物件全体に関するものではありません。

(2) 岡山久米商業施設

		本館	別館
特定資産の種類		不動産信託受益権	
信託受託者		住友信託銀行株式会社	
信託契約期間		土地 平成21年2月25日から平成31年1月31日	
		建物 平成21年11月13日から 平成31年1月31日	建物 平成22年11月24日から 平成31年1月31日
所在地(住居表示)		岡山県岡山市北区久米310番地1	岡山県岡山市北区久米222番地12
用途(登記簿)		店舗	
面積(登記簿)		土地 16,517.19 m ²	
		建物 11,915.56 m ² (延床面積)	建物 93.12 m ² (延床面積)
構造(登記簿)		鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	木造かわらぶき平家建
竣工(登記簿)		平成21年11月9日	平成22年11月15日
所有・それ以外の別		所有権	
前所有者(前受益者)		合同会社ジョイントアーク18	
取得価額		2,750,000,000円	
鑑定評価額		2,757,000,000円	
価格時点		平成23年1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23年1月31日	
交通		JR山陽本線「北長瀬」駅より約1.7km	
用途地域等		準工業地域	
設計		有限会社SCプロジェクト建築事務所	アイビー株式会社
構造設計		有限会社荒谷建築設計事務所	-
施工		株式会社荒木組	吉元建設株式会社
建築確認機関		日本 ERI 株式会社	岡山県建築住宅センター株式会社
主な設備・仕様等	[エレベーター] [エスカレーター等] [駐車場]	1基(15人乗り) 2基 294台	- - 59台
耐震性に関する事項		PML3%(清水建設株式会社の評価報告に基づく) PML(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブを算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載のPMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。	
担保の状況		なし	
その他特筆すべき事項		東側にある官有水路(岡山市)が本件土地の一部に越境しています。	
テナントの総数		3(駐車場等を除く、平成23年1月20日現在)	
総賃料収入		235百万円/年 テナントとの契約関係等やむを得ない理由により、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の運営収益を記載しております。	
敷金・保証金		161百万円(平成23年1月20日現在)	
総賃貸面積		11,822.08 m ² (平成23年1月20日現在)	
総賃貸可能面積		11,822.08 m ² (平成23年1月20日現在)	
直近の稼働率		100.0%(平成23年1月20日現在)	

4. 取得先の概要

(平成 23 年 1 月 17 日現在)

(1) 芝浦アイランド ブルームタワー

名 称	有限会社芝浦キャナル開発
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号 東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	取締役 荒川 真司
事業内容	不動産信託受益権の売買、保有及び管理 等
資本金	3 百万円
設立年月日	平成 17 年 2 月 3 日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が出資するオリックス不動産株式会社(資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律(以下、「投信法」といいます。))に規定する利害関係人等)が当該会社へ匿名組合出資をしています。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、オリックス不動産投資顧問株式会社(資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等)が当該会社のアセットマネジメントを受託しており、当該会社は、資産運用会社の社内規程である関係会社取引規程に定める「関係会社等」に準じて取り扱うべき会社です。

(2) 岡山久米商業施設

名 称	合同会社ジョイントアーク 18
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号 東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人アークハーバー18 職務執行者 海田 雅人
事業内容	不動産・不動産の信託受益権の取得、保有及び処分等
資本金	1 百万円
設立年月日	平成 20 年 7 月 22 日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が出資するオリックス不動産株式会社(資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等)が当該会社へ匿名組合出資をしています。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、オリックス不動産投資顧問株式会社(資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等)が当該会社のアセットマネジメントを受託しており、当該会社は、資産運用会社の社内規程である関係会社取引規程に定める「関係会社等」に準じて取り扱うべき会社です。

5. 物件取得者等の状況

(1) 芝浦アイランド ブルームタワー

	前所有者
会社名	有限会社芝浦チャンネル開発
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9月竣工)
取得時期	
取得価格	

(2) 岡山久米商業施設

	前所有者
会社名	合同会社ジョイントアーク18
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 (本館:平成21年11月竣工、別館:平成22年11月竣工)
取得時期	
取得価格	

6. 媒介の概要(2物件共通)

該当なし

7. 決済方法(2物件共通)

取得資金：借入金および自己資金等
支払条件：引渡時100%

8. 利害関係人等との取引

以下の取引については、資産運用会社の社内規程である関係会社取引規程に基づき、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会および取締役会の審議を経た上で、本投資法人役員会の承認を得ております。

(1) 物件の取得

有限会社芝浦チャンネル開発から「芝浦アイランド ブルームタワー」を、合同会社ジョイントアーク18から「岡山久米商業施設」を取得します。これら利害関係人等の概要については、上記4.「取得先の概要」をご参照ください。

(2) プロパティマネジメント業務の委託

オリックス不動産株式会社に「芝浦アイランド ブルームホームズ」および「岡山久米商業施設」のプロパティマネジメント業務を委託します。当該利害関係人等の概要については、以下のとおりです。

(平成23年1月17日現在)

商号	オリックス不動産株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目4番1号
代表者	代表取締役 山谷 佳之
資本の額	200 百万円
大株主	オリックス株式会社 100%
主な事業の内容	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
本投資法人又は資産運用会社との関係	資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が出資する会社であり、資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当いたします。

9 . 取得の日程 (2 物件共通)

平成 23 年 1 月 20 日(予定) 売買契約締結
平成 23 年 1 月 31 日(予定) 物件引渡し

10 . 今後の見通し

本件が、平成23年2月期(第18期:平成22年9月1日～平成23年2月28日)および平成23年8月期(第19期:平成23年3月1日～平成23年8月31日)の運用状況に与える影響は軽微であり、平成22年8月期(第17期:平成22年3月1日～平成22年8月31日)決算短信で公表した平成23年2月期および平成23年8月期の運用状況の予想に変更はありません。

参考資料

- . 新規取得物件の写真、地図
- . 鑑定評価書等概要
- . 2 物件取得後の運用資産一覧

以上

本日の資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

・新規取得物件の写真、地図

1. 芝浦アイランド ブルームタワー



上記写真の中央がブルームタワー、左側がブルームホームズです。



2. 岡山久米商業施設

本館



別館



・鑑定評価書等概要

1. 芝浦アイランド ブルームタワー

(1) 鑑定評価額

鑑定評価額	: 5,690,000,000 円
価格時点	: 平成 23 年 1 月 1 日
鑑定評価業者	: 株式会社中央不動産鑑定所

(2) 試算価格

積算価格	: 3,123,000,000 円
収益価格	: DCF 法 - 5,690,000,000 円 (割引率 : 5.0%、最終還元利回り : 5.9%)
	直接還元法 - 5,744,000,000 円 (還元利回り : 5.4%)

【ご参考】本物件全体の試算価格

積算価格	: 19,520,000,000 円
収益価格	: DCF 法 - 35,560,000,000 円
	直接還元法 - 35,900,000,000 円

(3) 想定収支

以下の数値は、本物件全体の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。オリックス不動産投資法人若しくはオリックス・アセットマネジメント株式会社の予想数値ではありません。

運営収益 (a-b)	3,339
a. 潜在総収益	3,567
b. 空室等損失	228
運営費用 (c+d+e+f)	1,318
c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	729
d. 公租公課	214
e. 損害保険料	10
f. その他費用	363
運営純収益 (-)	2,020
一時金の運用益等	-28
資本的支出	53
純収益 (+ -)	1,938

上記は、本物件全体の数値であり、本投資法人の保有割合(共有持分割合 16%)に係る数値ではありません。

(4) 長期修繕費用(見込み)

エンジニアリングレポート(日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は 1,241,510 千円です。

2. 岡山久米商業施設

(1) 鑑定評価額

鑑定評価額 : 2,757,000,000 円
 価格時点 : 平成 23 年 1 月 1 日
 鑑定評価業者 : 株式会社中央不動産鑑定所

(2) 試算価格

積算価格 : 2,313,000,000 円
 収益価格 : DCF 法 - 2,757,000,000 円 (割引率 : 6.3%、最終還元利回り : 7.7%)
 直接還元法 - 2,767,000,000 円 (還元利回り : 6.9%)

(3) 想定収支

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

(百万円)

運営収益 (a-b)	235
a. 潜在総収益	235
b. 空室等損失	0
運営費用 (c+d+e+f)	42
c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	13
d. 公租公課	28
e. 損害保険料	0
f. その他費用	0
運営純収益 (-)	192
一時金の運用益	3
資本的支出	5
純収益 (+ -)	190

(4) 長期修繕費用(見込み)

エンジニアリングレポート(株式会社アースアプレイザル)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は 36,900 千円です。

2 物件取得後の運用資産一覧

	物件名	取得時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
事務所	東京都心6区	香山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	1.1
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	1.3
		ラウンドクロス元代々木	平成13年12月1日	5,091	1.6
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	0.9
		ピサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.4
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	0.8
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.6
		代々木フォレストビル	平成13年12月21日	1,473	0.5
		ラウンドクロス南麻布	平成13年12月21日	1,394	0.4
		ラウンドクロス赤坂	平成14年1月10日	2,624	0.8
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.6
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	0.7
		ラウンドクロス築地	平成14年1月10日	3,378	1.1
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	2.4
		香山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.7
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	2.6
		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	5.8
		オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日 平成18年12月4日	21,860	7.0
		ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日	4,500	1.4
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	3.4
		エス・ティー・ワールドビル	平成20年3月28日	3,500	1.1
		オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	1.0
		オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	4.9
		オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	4.4
	オーエックス田町ビル	平成22年3月29日	6,730	2.2	
	東京都心6区 計			150,869	48.5
	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	1.8
		東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	1.7
		ピサイド木場	平成13年12月21日	2,450	0.8
		オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	3.1
		ラウンドクロス蒲田	平成18年3月1日	5,640	1.8
		KN自由が丘プラザ	平成19年5月30日	3,110	1.0
		オリックス目黒ビル	平成22年7月29日	6,350	2.0
	その他東京23区 計			37,876	12.2
	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	0.7
		ラウンドクロス川崎	平成16年4月27日	4,130	1.3
		大宮宮町ビル	平成21年3月27日	4,400	1.4
		大宮下町1丁目ビル	平成22年3月29日	3,750	1.2
	首都圏その他地域 計			14,480	4.7
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.4
		ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	1.8
		ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	2.7
		オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	4.0
		ORE札幌ビル	平成22年10月1日	4,250	1.4
		その他地域 計			35,310
	事務所 計			238,535	76.7
	物流施設	首都圏その他地域	越谷ロジスティックセンター	平成18年4月28日	4,000
戸田ロジスティクスセンター			平成20年3月28日	9,600	3.1
市川ロジスティクスセンター			平成20年9月29日	8,300	2.7
首都圏その他地域 計				21,900	7.0
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	3.3
		その他地域 計		10,200	3.3
物流施設 計			32,100	10.3	
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	0.8
		CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	0.8
		東京都心6区 計		4,983	1.6
	首都圏その他地域	aune 港北	平成22年3月10日	4,000	1.3
		aune 蕨張	平成22年3月10日	3,600	1.2
	首都圏その他地域 計		7,600	2.4	
	その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	平成22年3月5日	3,260	1.0
※ 岡山久米商業施設		平成23年1月31日(予定)	2,750	0.9	
その他地域 計		6,010	1.9		
商業 計			18,593	6.0	
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	0.4
		※ 芝浦アイランド プルムタワー	平成23年1月31日(予定)	5,550	1.8
		東京都心6区 計		6,769	2.2
住宅 計			6,769	2.2	
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	4.8
		首都圏その他地域 計		15,040	4.8
	その他 計			15,040	4.8
総計	54 物件		311,037	100.0	

新規取得物件

- (注.1) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)をいいます。なお、価格には消費税は含まれておりません。
(注.2) 「取得価格比率」は取得価格の合計に対する各運用不動産の取得価格の比率をいいます。
(注.3) 「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。なお「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。