

平成 26 年 10 月 10 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 (堂島プラザビル)

オリックス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が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は、平成 26 年 10 月 10 日開催の取締役会において下記の通り資産の取得に関し本投資法人に対して付議することを決定し、本投資法人は同日付で役員会において、その資産の取得に関し決定致しましたので、お知らせ致します。

記

1. 取得の概要

堂島プラザビル

取得予定資産 : 不動産信託受益権(予定)^(注1)
取得予定価格 : 9,500,000,000 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 10 月 10 日
取得予定日 : 平成 26 年 12 月 22 日^(注2)
売主 : 国内の一般事業法人^(注3)
取得資金 : 借入金(予定)^(注4)及び自己資金
支払条件 : 引渡時 100%

(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) 本資産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カ月以上経過した後には決済・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への影響]

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、違反当事者は金1,900,000,000円(売買代金の20%相当額)の違約金を相手方当事者に支払うとともに、相手方当事者が被った損害を賠償する責めを負う。

(注3) 開示について売主の同意が得られていないため、開示していません。

(注4) 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。

【ご参考】本資産の収益性等の概要

| 物件名 | 用途 | 地域 | 取得先 | 取得予定日 | ① | ② | ③ | 賃貸 | 償却後 |
|---------------------------|-----|----------------|--------------------|-----------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|
| | | | | | 取得予定 価格 (百万円) | 鑑定 評価額 (百万円) | (①/②) 鑑定比 (%) | NOI 利回り (注2) (%) | 利回り (注3) (%) |
| 堂島プラザビル | 事務所 | その他地域 (大阪市) | 外部 ^(注1) | 平成26年 12月22日 | 9,500 | 9,800 | 96.9 | 5.1% | 3.7% |
| 既存ポートフォリオ ^(注4) | | | | | — | | | 5.1% | 3.8% |

- (注1) 「外部」とはオリックスグループ外の取得を指し、「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指します。
- (注2) 本資産の「賃貸NOI利回り」は、資産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3) 本資産の「償却後利回り」は、資産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4) 「既存ポートフォリオ」とは、平成26年8月31日時点の保有物件に、平成26年9月1日以降に取得した6物件(ORE 錦二丁目ビル、ORE池袋、SO-CAL LINK OMOTESANDO、Friend Town 深江橋(底地)、アールスタイルズ武蔵小杉及び岩槻ロジスティクスセンター)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」及び「償却後利回り」は、平成26年8月31日時点の保有物件については平成26年8月期実績の年換算額を、平成26年9月1日以降に取得した6物件については取得時の鑑定評価書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経済環境は、アベノミクス効果や東京オリンピックへの期待感からデフレを脱却し緩やかに回復基調であります。追加の消費増税や中国等の景気後退懸念など下振れ要因が依然として残っています。このような環境認識の下、本投資法人では、ORIX シナジー^(注1)と総合型 REIT の強みを活用することで、各種戦略を推進し、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。

また、内部成長戦略及び外部成長戦略におきましては、以下の不動産市況に関する環境認識のもと、各種運営戦略を策定し、成長性、収益性、安定性等を兼ね備えたポートフォリオの構築を推進しています。

● 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未だ不透明であります。都心オフィスを中心に賃料上昇の動きが見られつつあります。本投資法人においては、ダイレクト PM^(注2)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。
- 景気回復の初期段階において、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。

● 運営戦略

- 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。
- オリックスグループの全国ネットワークを活用し、ダイレクト PM による物件の競争力向上やテナントリレーションの強化を図ります。
- 実績に裏付けられた運営力を元に、個別物件の成長性とリスクを見極め厳選投資を行います。

こうした環境認識と運営戦略に基づき、国内第 2 位の経済規模を誇る関西地方の中心「大阪・梅田エリア」至近、築浅・高スペックで成長性の期待できるオフィス 1 物件を外部より取得することと致しました。本資産取得後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います。

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、オリックスグループ内外の取得ルート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. 取得予定資産の内容

| | | |
|--------------------|---|----------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権(予定) ^(注1) | |
| 信託受託者(予定) | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 信託契約期間(予定) | 平成26年12月22日から平成36年12月21日 | |
| 所在地(住居表示) | 大阪府大阪市北区堂島一丁目5番30号 | |
| 土地 | 地積(登記簿) | 2,031.20 m ² |
| | 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22年2月 |
| | 所有形態 | 一棟所有 |
| | 延床面積(登記簿) | 15,619.60 m ² |
| | 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12階建 |
| 前所有者(前受益者) | 国内の一般事業法人 *開示について売主の同意が得られていないため開示していません。 | |
| 取得予定価格 | 9,500,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。) | |
| 鑑定評価額 | 9,800,000,000円 | |
| 価格時点 | 平成26年9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12月22日 | |
| 交通 | 大阪市営地下鉄線「西梅田」駅から徒歩約4分 JR線「北新地」駅から徒歩約4分 京阪線「渡辺橋」駅から徒歩約5分 JR線「大阪」駅から徒歩約8分 大阪市営地下鉄線「梅田」駅から徒歩約10分 | |
| 用途地域 | 商業地域 | |
| 設計 | 株式会社竹中工務店一級建築士事務所 | |
| 構造設計 | 株式会社竹中工務店一級建築士事務所 | |
| 施工 | 株式会社竹中工務店 | |
| 建築確認機関 | 一般財団法人日本建築総合試験所 | |
| プロパティ・マネジメント会社(予定) | オリックス株式会社 | |
| 主な設備・仕様等 | [エレベーター] 4基 [駐車場] 41台(機械式25台、平置16台) [基準階面積] 約792 m ² (約240坪) [天井高] 2,800mm+OAフロア100mm [その他] 個別空調 | |
| 耐震性に関する事項 | PML10% (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) | |

| | |
|------------|---|
| 担保設定の有無 | なし |
| その他特筆すべき事項 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 本資産の売主は、一団地型総合設計制度により本資産と一体開発された隣地所在のホテル棟の所有者との間で、平成22年6月29日付開発運営協定書を締結しており、本投資法人は、当該協定書において、本資産を譲渡する場合には、相手方に優先交渉権を付与するとの取り決めを承継することとされています。 |
| 物件特性 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 大阪市営地下鉄西梅田駅より徒歩約4分。JR線大阪駅より地下街を經由し本資産の地下に直結し、JR、私鉄や地下鉄の各ターミナルが利用可能な利便性の高い立地にあります。 ➤ 大阪の主要ビジネスエリアである堂島には比較的築古なオフィスが多いなか、築浅・高スペックの本資産は希少性を有しています。 ➤ 基準階約240坪の整形フロアは最大6区画(最小約30坪)に分割できるため、テナントニーズに応じた柔軟なリーシングが可能です。 ➤ 大阪のオフィス市況は、2013年の大型供給により、一時的に空室率の上昇が見られましたが、足元では空室消化が進み賃料の反転が期待できる状況です。 ➤ 金融機関やIT、広告、メーカー等の22テナントに分散しています。 ➤ 1階及び地下1階の店舗部分には、北新地近接の立地を活かした酒類小売チェーン店や飲食店等が営業しています。 |
| テナントの総数 | 22 ^(注) (平成26年8月31日現在) (注) 上記テナント数には、新たに平成26年9月1日以降賃貸借が開始されるテナント2社(賃貸借契約締結済)を含んでいません。当該テナント2社を含めるとテナント数は24社になる見込みです。 |
| 総賃料収入 | 33百万円/月(駐車場等を除く。平成26年8月31日現在) ^(注3) |
| 敷金・保証金 | 388百万円(平成26年8月31日現在) ^(注3) |
| 総賃貸面積 | 7,400.24 m ² ^(注) (平成26年8月31日現在) (注) 上記面積には、新たに平成26年9月1日以降賃貸借が開始されるテナント2社(賃貸借契約締結済)を含んでいません。当該テナント2社を含めると総賃貸面積は8,098.19 m ² になる見込みです。 |
| 総賃貸可能面積 | 10,051.98 m ² (平成26年8月31日現在) |
| 直近の稼働率 | 73.6% ^(注) (平成26年8月31日現在) (注) 上記稼働率には、新たに平成26年9月1日以降賃貸借が開始されるテナント2社(賃貸借契約締結済)を含んでいません。当該テナント2社を含めると稼働率は80.6%になる見込みです。 |
| 想定NOI | 年間480百万円 ^(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26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3) 百万円未満を切捨ててにて表示しています。

物件写真、地図



4. 取得先の概要（平成 26 年 9 月 29 日現在）

開示について取得先の同意が得られていないため、開示していません。また、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、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。

5. 資産取得者の状況

本資産の取得は、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。

6. 媒介の概要（平成 26 年 9 月 29 日現在）

- 媒介者 : 三井住友信託銀行株式会社
- 本店所在地 : 東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号
- 代表者 : 取締役社長 常陰 均
- 資本金 : 342,037 百万円
- 事業内容 : 信託業務、銀行業務、不動産の媒介・証券代行等の併營業務、登録金融、機関業務他
- 媒介手数料 : 一（開示について媒介者の同意が得られていないため開示していません。）
- 本投資法人及び本資産運用会社との関係 : 媒介者は本投資法人の資産保管会社、一般事務受託者、不動産信託受託者及び借入先です。また、記載すべき資本関係・人的関係はなく、関連当事者には該当しません。

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います。

(1) 資産の取得

本資産の取得は、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) 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

本資産に関してオリックス株式会社とプロパティマネジメント業務委託契約を締結します。当該利害関係人等の概要については、下記をご参照ください。

（平成 26 年 10 月 9 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 3 月 31 日現在) | 2,095,178 百万円 |
| 総 資 産 (平成 26 年 3 月 31 日現在) | 9,069,392 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 26 年 9 月 30 日現在、本資産運用会社の役職員のうち 57 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せん。 |

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 2 月期(第 26 期:平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日)、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)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 8 月期 決算短信(REIT)」をご覧ください。

参考資料

- I. 鑑定評価書等概要
- II. 本資産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

I. 鑑定評価書等概要

1. 鑑定評価書サマリー

| 鑑定評価額(百万円) | |
|--------------------------|----------------|
| 鑑定評価額 | 9,800 |
| 価格時点 | 平成26年9月1日 |
| 鑑定評価業者 | 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 | 9,450 |
| 収益価格 | |
| DCF法 | 9,620 |
| DCF法による初年度運営純収益 | 376 |
| DCF法による初年度純収益 | 373 |
| 割引率(%) | 4.6 |
| 最終還元利回り(%) | 5.0 |
| 直接還元法 | 9,980 |
| 直接還元法による純収益 | 479 |
| 還元利回り(%) | 4.8 |
| 想定収支(百万円) ^(注) | |
| ①運営収益 (a-b) | 635 |
| a. 潜在総収益 | 671 |
| b. 空室等損失 | 35 |
| ②運営費用 (c+d+e+f) | 155 |
| c. 維持管理費 | 107 |
| d. 公租公課 | 46 |
| e. 損害保険料 | 0 |
| f. その他費用 | 0 |
| ③運営純収益 (①-②) | 480 |
| ④一時金の運用益 | 9 |
| ⑤資本的支出等 | 10 |
| ⑥純収益 (③+④-⑤) | 479 |

(注) 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。

2. 長期修繕費用(見込み)

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・更新費用(百万円) | 再調達価格(百万円) |
|-----------|-----------------------|--------------|------------|
| 堂島プラザビル | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 180 | 3,914 |

II. 本資産取得後の運用資産一覧

※ 新規取得予定資産

| | | 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 | 0.8 | | |
| | | 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 | 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 | 0.5 | | |
| | | 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 | 0.7 | | |
| | | オリックス芝2丁目ビル | 平成15年9月29日 | 7,500 | 1.5 | | |
| | | 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 | 1.6 | | |
| | | 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 | 3.6 | | |
| | | 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 | 4.4 | | |
| | | 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 | 2.1 | | |
| | | 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 | 3.0 | | |
| | | オリックス不動産西新宿ビル | 平成21年3月27日 | 13,600 | 2.7 | | |
| | | オーエクス田町ビル | 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 | 1.7 | | |
| | | 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 | | | | 159,478 | 31.8 |
| | | 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 | 1.1 | |
| | | | 東陽MKビル | 平成13年12月1日 | 5,270 | 1.0 | |
| | | | ピサイド木場 | 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 | 1.9 | | |
| | 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 | 1.3 | | |
| | 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 | 8.5 | |
| | 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 | 0.9 | | |
| | | 大宮下町1丁目ビル | 平成22年3月29日 | 3,750 | 0.7 | | |
| | | 首都圏その他地域 計 | | | | 14,480 | 2.9 |
| | 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 | 1.7 | | |
| | | オリックス名古屋錦ビル | 平成20年9月29日 | 12,500 | 2.5 | | |
| | | 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 | 0.8 | | | |
| ORE錦2丁目ビル | | 平成26年10月1日 | 10,900 | 2.2 | | | |
| ※ 堂島プラザビル | | 平成26年12月22日(予定) | 9,500 | 1.9 | | | |
| その他地域 計 | | | | 59,510 | 11.9 | | |
| 事務所 計 | | | | 276,404 | 55.0 | | |
| 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 | 1.9 | | |
| | | 市川ロジスティクスセンター | 平成20年9月29日 | 8,300 | 1.7 | | |
| | | 岩槻ロジスティクスセンター | 平成26年10月1日 | 6,300 | 1.3 | | |
| | | 首都圏その他地域 計 | | | | 24,200 | 4.8 |
| | 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 | 2.6 |
| 物流施設 計 | | | | 37,100 | 7.4 | | |

| | 物件名 | 取得時期 | 取得価格 ^(注1) (百万円) | 取得価格比率 ^(注2) (%) | | |
|----------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------|-----|
| 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 | 2.0 | |
| | | クロスアベニュー原宿 | 平成25年11月1日 | 4,815 | 1.0 | |
| | | 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 | 1.5 | |
| | | SO-CAL LINK OMOTESANDO | 平成26年10月1日 | 2,300 | 0.5 | |
| | | 東京都心6区 計 | | 31,058 | 6.2 | |
| | その他東京23区 | ORE池袋 | 平成26年9月30日 | 6,410 | 1.3 | |
| | | その他東京23区 計 | | 6,410 | 1.3 | |
| | 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 | 2.6 | |
| | | 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 | 0.8 | |
| | | 首都圏その他地域 計 | | 32,820 | 6.5 | |
| | | 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 | 0.6 |
| | 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 | 0.8 | |
| | 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 | 7.5 | |
| | 商業施設 計 | | | 107,813 | 21.5 | |
| 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ジオ | 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 | 0.7 | |
| | | 東京都心6区 計 | | 15,591 | 3.1 | |
| | 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 | 0.7 | |
| | | 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 | 20,500 | 4.1 | |
| | | 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 | 6.4 | |
| | 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 | |
| | | 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 | | 11,866 | 2.4 | |
| | 住宅 計 | | | 64,280 | 12.8 | |
| | 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 | 3.0 |
| | | | 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 | 3.3 | |
| その他 計 | | | 16,590 | 3.3 | | |
| 総計 96物件 | | | 502,187 | 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。