

平成 25 年 3 月 8 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 西尾 裕
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
(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))

本投資法人は、平成 25 年 3 月 8 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) ORE 有楽町

取得予定資産：不動産信託受益権
取得予定価格：9,900,000,000 円（消費税及び地方消費税を除く。）
取得予定日：平成 25 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^(注1)、
売却予定物件の売却時の手取金^(注2)及び借入金(予定)
支払条件：引渡時 100%

(2) The Kitahama PLAZA

取得予定資産：不動産信託受益権
取得予定価格：3,900,000,000 円（消費税及び地方消費税を除く。）
取得予定日：平成 25 年 4 月 1 日
売主：合同会社 North Beach
取得資金：公募による新投資口発行の手取金^(注1)、
売却予定物件の売却時の手取金^(注2)及び借入金(予定)
支払条件：引渡時 100%

(3) クロスガーデン川崎

取得予定資産：不動産信託受益権
取得予定価格：12,950,000,000 円（消費税及び地方消費税を除く。）
取得予定日：平成 25 年 3 月 29 日
売主：オリックス不動産株式会社

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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。

取得資金：公募による新投資口発行の手取金^(注1)、
売却予定物件の売却時の手取金^(注2)及び借入金(予定)

支払条件：引渡時100%

(4) テックランド戸塚店(底地)

取得予定資産：不動産信託受益権(予定)^(注3)

取得予定価格：6,020,000,000円

取得予定日：平成25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^(注1)、
売却予定物件の売却時の手取金^(注2)及び借入金(予定)

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。

(注2) 詳細は、本日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ（芝浦アイランド プルूमタワー）」をご参照ください。

(注3) テックランド戸塚店(底地)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。

2. 取得の理由

本投資法人は、投資主価値の安定的成長を実現するため、総合型REITとして用途・地域の分散、資産入替及びORIXシナジーを活用することにより、ポートフォリオの収益性と安定性両面の向上を目指した外部成長戦略を進めております。流動性及び中長期的な成長性を重視する観点から「オフィス」・「首都圏」への重点投資を継続する一方で、シクリカル(循環的)な不動産マーケットに対応できる安定性と成長性を兼ね備え、かつ収益性の高いポートフォリオを構築するために、「オフィス以外の用途」・「その他地域」の優良物件に投資してまいりました。

近時は、商業施設については、商業施設特化のREIT又は、商業施設を含む複合型REITのエクイティファイナンス(新規上場及び公募増資)に伴う物件取得が相次いで公表されています。これは、商業施設の流動性の高まりを示すと共に、取得競争が以前に比べ高まっていることを示します。他方で、商業施設は賃貸マーケットの特殊性に鑑み運営管理能力等の専門性が求められるため、リスクを見極める能力やオペレーション能力のある投資家にとっては、リスクの本質に比べ高い収益(利回り)を得る機会をもたらす投資対象であると考えられます。

こうした不動産マーケットに対する環境認識のもと、ポートフォリオの収益性と安定性の向上を目指し、このたび、収益性と安定性を兼ね備えた商業施設4物件(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))を取得することといたしました。

本投資法人は、今後も投資主価値の安定的成長を実現するため、収益性と安定性に裏付けられたポートフォリオの構築を進めてまいります。

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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。

3. 各取得予定物件の内容

(1) ORE 有楽町

特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者	オリックス銀行株式会社
信託契約期間	平成25年4月1日から平成37年8月31日
所在地(住居表示)	東京都千代田区有楽町二丁目3番5号
用途(登記簿)	店舗
面積(登記簿)	土地 454.41 m ² 建物 4,286.53 m ² (延床面積)
構造(登記簿)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付9階建
竣工(登記簿)	平成19年2月28日
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	9,900,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)
鑑定評価額	10,200,000,000円
価格時点	平成25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25年4月1日
交通	東京メトロ「日比谷」駅から徒歩1分
用途地域等	商業地域、防火地域
設計	株式会社スルガコーポレーション一級建築士事務所
構造設計	株式会社スルガコーポレーション一級建築士事務所
施工	株式会社スルガコーポレーション
建築確認機関	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
主な設備・仕様等	[エレベーター] 3基(13人乗り2基、9人乗り1基) [駐車場] 12台(隔地駐車場11台を含む)
耐震性に関する事項	PML5% (NKSJリスクマネジメント株式会社の評価報告書に基づく) ^(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"> 本物件は、本土地・本建物等に係る「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"> 本物件は、日本有数の商業・オフィス集積地である有楽町に位置します。東京メトロ「日比谷」駅直結、JR「有楽町」駅から徒歩2分のアクセスの良さと、視認性の高さから、一定の集客力が期待されます。 テナントは、飲食店(ファミリーレストランや居酒屋等)とアミューズメント施設(カラオケ店)で構成。飲食店舗には、オフィスワーカーのみならず、シニア層や女性買物客を含む幅広い層が昼夜まんべんなく利用可能な店舗が多く、様々な利用シーンに対応した業態が揃っています。また、テナント相互間や近隣の商業施設との相乗効果が期待されます。
テナントの総数	1(平成24年12月31日現在) ^(注2)
総賃料収入	40百万円/月(駐車場等を除く。平成24年12月31日現在) ^(注3)
敷金・保証金	460百万円
総賃貸面積	3,280.26 m ² (平成24年12月31日現在)

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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。

総賃貸可能面積	3,280.26 m ² (平成24年12月31日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成24年12月31日現在)
想定 NOI	年間 408 百万円 (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:98.0% ②公租公課は平成24年度課税標準額ベース

(2) The Kitahama PLAZA

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23年10月31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)	土地 5,124.56 m ² (建物敷地全体の面積) 建物 73,140.21 m ² (建物全体の延床面積) 11,111.89 m ² (区分所有部分の面積)
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 (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(共有持分割合 80.0%)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階建て商業施設のみを取得し、住宅部分は取得しません。
竣工(登記簿)	平成21年2月23日
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:80.0%)
前所有者(前受益者)	合同会社 North Beach
取得価格	3,900,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)
鑑定評価額	4,026,000,000 円
価格時点	平成25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25年4月1日
交通	大阪市営地下鉄「北浜」駅から徒歩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)
耐震性に関する事項	PML12% (NKSJ リスクマネジメント株式会社の評価報告書に基づく) ^(注1)

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記者発表文であり、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却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でなさるようお願い致します。

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、制限を設けないが、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。) • 本区分所有建物及び敷地権に関する他の共有者との管理・処分に関する主な取り決めは以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ① 共有持分の分割請求は禁止されています。 ② 共有者が共有持分を譲渡する場合、他の共有者に優先交渉の機会を付与する必要があります。 ③ 共有者が共有持分に新規に担保権を設定する場合、他の共有者の承諾を得る必要があります。 ④ 共有持分譲渡の場合、当該共有者は譲渡を受けた第三者に上記取決め上の地位を承継させるものとされます。
物 件 特 性	<ul style="list-style-type: none"> • 本物件は、大阪市営地下鉄「北浜」駅に直結し、堺筋に面する商業施設です。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。 • 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圏型のテナントを中心に全 14 テナントで構成されています。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。 • 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社とは契約期間 10 年超の長期固定契約（定期借家契約）を締結しており安定的な収益が期待されます。
テナントの総数	1（駐車場等を除く。平成 24 年 12 月 31 日現在） ^(注 2)
総賃料収入	26 百万円/月（駐車場等を除く。平成 24 年 12 月 31 日現在） ^(注 3)
敷金・保証金	190 百万円
総賃貸面積	6,294.68 m ² （平成 24 年 12 月 31 日現在）
総賃貸可能面積	6,380.71 m ² （平成 24 年 12 月 31 日現在）
直近の稼働率	98.7%（平成 24 年 12 月 31 日現在）
想定 NOI	<p>年間 271 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、以下の通りです。(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 24 年度課税標準額ベース

(3)クロスガーデン川崎

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(予定)	平成 25 年 3 月 29 日から平成 35 年 3 月 28 日
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市幸区小倉五丁目 19 番 23 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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。

用途（登記簿）	店舗、駐車場、診療所
面積（登記簿）	土地 13,473.70 m ² （ただし、敷地の一部(27.40 m ²)は道路として使用されています。） 建物 29,965.35 m ² （延床面積）
構造（登記簿）	鉄骨造陸屋根地下1階付4階建
竣工（登記簿）	平成23年2月9日
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
取得価格	12,950,000,000 円（消費税及び地方消費税を除く。）
鑑定評価額	13,300,000,000 円
価格時点	平成25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25年3月29日
交通	JR「尻手」駅から北西方約1.9km
用途地域等	準工業地域、防火地域
設計	株式会社伊藤建築設計事務所
構造設計	株式会社伊藤建築設計事務所
施工	株式会社関東建創
建築確認機関	ビューロベリタスジャパン株式会社
主な設備・仕様等	[エレベーター] 5基(24人乗り3基、20人乗り1基、15人乗り1基) [エスカレーター] 11基 [駐車場] 567台
耐震性に関する事項	PML7%（NKSJリスクマネジメント株式会社の評価報告書に基づく） ^(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"> 本物件の土地の一部について、東京電力株式会社が設置した送電線路の架設のために地役権が設定されており、東京電力株式会社と本物件の現土地所有者（信託銀行）との間の平成21年3月18日付の契約に基づき、本物件の第三者への譲渡に際して、東京電力株式会社への事前通知とその譲受人への承継等に関する取り決めがなされております。 本物件の土地の一部について、東日本旅客鉄道株式会社と本物件の現土地所有者（信託銀行）との間の平成24年4月1日付の契約に基づき、送電線路の架設のために一定の制限がされており、第三者への譲渡に際して、東日本旅客鉄道株式会社への事前通知とその譲受人への承継等に関する取り決めがなされております。 西側隣接地（地番1664番3）の塀の鉄骨、アスファルト敷きが本土地に越境しています。
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、神奈川県川崎市幸区所在のネイバーフッドショッピングセンター（NSC）です。周辺は、大規模開発（分譲マンション等）が進行中で、今後の発展が期待されるエリアです。また、足元商圏である半径1km圏は2～4人世帯比率が高く、30代、40代の比較的若いファミリー層が多く居住しており、車だけでなく、自転車や徒歩での来店も期待されます。 テナントは、食品スーパーと家電量販店の株式会社ヤマダ電機を核とし、医療モール、ドラッグストア、100円ショップ、飲食店、アミューズメント等17店舗の日常生活関連のテナントで構成されています。 主要テナントである食品スーパー、家電量販店とは契約期間10

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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。

	年超の長期固定契約（定期借家契約）を締結しており、安定的な収益が期待されます。
テナントの総数	1（平成24年12月31日現在） ^(注2)
総賃料収入	72百万円/月（平成24年12月31日現在） ^{(注3)(注5)}
敷金・保証金	788百万円
総賃貸面積	17,125.69 m ² （平成24年12月31日現在）
総賃貸可能面積	17,125.69 m ² （平成24年12月31日現在）
直近の稼働率	100.0%（平成24年12月31日現在）
想定 NOI	年間 691 百万円 (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、以下の通りです。(当期の予想数値ではありません。) ①稼働率:97.9% ②公租公課は平成24年度課税標準額ベース

(4) テックランド戸塚店(底地)

特定資産の種類	不動産信託受益権(予定) ^(注6)
信託受託者(予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間(予定)	平成25年4月1日から平成35年3月31日
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市戸塚区汲沢二丁目1番7号
用途(登記簿)	—
面積(登記簿)	土地 11,989.96 m ²
構造(登記簿)	—
竣工(登記簿)	—
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者(予定))	オリックス不動産株式会社
取得価格	6,020,000,000 円
鑑定評価額	6,090,000,000 円
価格時点	平成25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25年4月1日
交通	横浜市営地下鉄「踊場」駅から徒歩1分
用途地域等	準住居地域、第一種中高層住居専用地域、準防火地域
設計	—
構造設計	—
施工	—
建築確認機関	—
主な設備・仕様等	—
耐震性に関する事項	—
担保の状況	なし
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 本物件の一部(北西側88.09m²)について、本物件の前所有者(オリックス不動産)と横浜市との間の土地使用貸借契約書(平成23年1月12日付)に基づき、横浜市が使用借しており、信託受託者は、当該契約の貸主たる地位を承継することとなります。 本物件の前所有者(オリックス不動産)と本物件の賃借人(株

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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。

	式会社ヤマダ電機) との間の平成23年1月29日付事業用定期借地権設定契約公正証書により、所有者が所有権を譲渡しようとするときは、賃借人に優先交渉権を付与する必要があると、かかる取り決めが信託受託者に承継されることとなります。
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、神奈川県横浜市戸塚区に立地し、横浜市営地下鉄「踊場」駅から徒歩約1分の位置にあります。JR「横浜」駅やJR「戸塚」駅へのアクセスの便利さから人口が増加・密集しているエリアであります。本物件は、幹線道路に面しており、車のアプローチも可能です。 家電量販店の株式会社ヤマダ電機と長期の事業用定期借地権設定契約を締結しており、今後も安定したキャッシュフローが確保できるものと想定されます。
テナントの総数	1 (平成24年12月31日現在)
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	11,901.87 m ² (平成24年12月31日現在)
総賃貸可能面積	11,901.87 m ² (平成24年12月31日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成24年12月31日現在)
想定NOI	年間 315 百万円 (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:100.0% ②公租公課は平成24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) ORE有楽町、The Kitahama PLAZA及びクロスガーデン川崎は、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表示しております。

(注4) 本数値は、本投資法人の保有割合(共有持分割合80%)にかかわらず、商業棟全体の数値を記載しております。

(注5) 当該不動産取得に際し、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します。マスターリース契約締結後は、エンドテナントの賃料からオリックス不動産株式会社が施設運営にあたって必要となる各種費用を控除した額がオリックス不動産株式会社から本投資法人に支払われることとなります。従って、売主から提供された平成24年12月31日時点の数値から、当該費用を控除した数値を記載しております。

(注6) テックランド戸塚店(底地)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。

5. 取得先の概要 (平成25年3月6日現在)

(1) ORE 有楽町、クロスガーデン川崎及びテックランド戸塚店(底地)

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
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

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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。

大株主及び持ち株比率	オリックス株式会社 100%
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	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	平成25年2月期において、本投資法人は当該会社から1物件(取得価格3,330百万円)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。

(2) The Kitahama PLAZA

名称	合同会社 North Beach
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 KP プロジェクト 職務執行者 須貝信
事業内容	不動産信託受益権の取得、管理、保有及び処分等
資本金	100 万円
設立年月日	平成 23 年 12 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が出資するオリックス不動産株式会社(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しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、オリックス不動産投資顧問株式会社(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」に該当しております。

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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。

6. 物件取得者等の状況

(1) ORE 有楽町

	前所有者	前々所有者
会社名	オリックス不動産株式会社	リアルユニー有限会社
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	オリックス不動産株式会社(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 22 年 9 月閉鎖)
取得経緯・理由等	投資運用目的	開発目的(平成 19 年 2 月竣工)
取得時期	平成 19 年 3 月 16 日	—
取得価格	前所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。	—

(2) The Kitahama PLAZA

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社 North Beach	オリックス不動産株式会社
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	上記 5.「取得先の概要」参照
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 24 年 1 月 27 日	平成 23 年 10 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。	—

前前々所有者
特別な利害関係にあるもの以外
—
—
—
—

(3) クロスガーデン川崎

	前所有者
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者との関係	上記 5.「取得先の概要」参照
取得経緯・理由等	開発目的(平成 23 年 2 月竣工)
取得時期	—
取得価格	—

(4) テックランド戸塚店(底地)

	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 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	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。	—

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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。

7. 媒介の概要(全物件共通)

該当なし

8. 決済方法(全物件共通)

- 取得資金： 公募による新投資口発行の手取金^(注1)、
売却予定物件の売却時の手取金^(注2)及び借入金(予定)
(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。
(注2)詳細は、本日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ (芝浦アイランドブルームタワー)」をご参照ください。
- 支払条件： 引渡時 100%

9. 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

オリックス不動産株式会社から「ORE 有楽町、クロスガーデン川崎及びテックランド戸塚店(底地)」を、合同会社 North Beach から「The Kitahama PLAZA」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。

(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

「ORE有楽町及びクロスガーデン川崎」に関して、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ます。また、「テックランド戸塚店(底地)」に関して、オリックス不動産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、上記5.「取得先の概要」をご参照ください。

(3) 不動産管理信託契約の締結

「ORE 有楽町」に関して、オリックス銀行株式会社と不動産管理信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、以下の通りです。

(平成 25 年 3 月 6 日現在)

名 称	オリックス銀行株式会社
所 在 地	東京都港区芝三丁目 22 番 8 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 潮 明夫
事業内容	信託業務、預金または定期積金の受入れ、資金の貸付けまたは手形の割引ならびに為替取引等
資 本 金	45,000 百万円
設 立 年 月 日	平成 5 年 8 月 23 日
大株主及び持ち株比率	オリックス株式会社 100%
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記者発表文であり、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し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でなさるようお願い致します。

取引関係	本投資法人は当該会社より、平成 22 年 3 月 19 日付で、3,500 百万円の長期借入を行なっております。
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。

(4) 建物賃貸借契約兼管理業務委託契約の締結

「The Kitahama PLAZA」に関して、オリックス不動産株式会社及びサンヨーホームズ株式会社と建物賃貸借契約兼管理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、上記 5. 「取得先の概要」及び以下の通りです。

(平成 25 年 3 月 6 日現在)

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	5,275 百万円
設立年月日	平成 8 年 10 月 11 日
大株主及び持ち株比率	オリックス株式会社、株式会社 LIXIL、セコム株式会社、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。また、上記のとおり、当該会社は本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当します。

(5) 共同事業協定書地位譲渡等契約書の締結

「The Kitahama PLAZA」に関して、サンヨーホームズ株式会社と共同事業協定書地位譲渡等契約を締結します。当該利害関係人等の概要については、上記 (4) 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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。

10. 取得の日程

(1) クロスガーデン川崎

平成 25 年 3 月 8 日	売買契約締結
平成 25 年 3 月 29 日(予定)	決済・物件引渡し

(2) ORE 有楽町、The Kitahama PLAZA 及びテックランド戸塚店(底地)

平成 25 年 3 月 8 日	売買契約締結
平成 25 年 4 月 1 日(予定)	決済・物件引渡し

(注)公募による新投資口の募集の払込期日が平成25年4月1日となった場合、上記取得予定日が変更となることがあります。公募による新投資口の募集の詳細は、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。

11. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の平成 25 年 8 月期(第 23 期:平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日)及び平成 26 年 2 月期(第 24 期:平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日)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 25 年 8 月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成 26 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。

なお、本物件取得による本投資法人の平成 25 年 2 月期(第 22 期:平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 2 月 28 日)の運用状況へ与える影響はございません。

参考資料

- I. 新規取得物件の写真、地図
- II. 鑑定評価書等概要
- III. 本 4 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

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記者発表文であり、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し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でなさるようお願い致します。

I. 新規取得物件の写真、地図

1. ORE有楽町



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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。

2. The Kitahama PLAZA



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記者発表文であり、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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

3. クロスガーデン川崎



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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。

4. テックランド戸塚店(底地)



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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。

II. 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	ORE有楽町	The Kitahama PLAZA ^(注2)	クロスガーデン川崎	テックランド戸塚店(底地) ^(注3)
鑑定評価額(百万円)				
鑑定評価額	10,200	4,026	13,300	6,090
価格時点	平成25年2月1日			
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社	株式会社中央不動産鑑定所	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
試算価格(百万円)				
積算価格	9,170	3,340	8,240	-
収益価格				
DCF法	10,100	4,026	13,300	6,090
DCF法による初年度運営純収益	411	277	703	333
割引率(%)	3.8	5.1	5.0	5.2
最終還元利回り(%)	4.2	5.7	5.4	-
直接還元法	10,400	4,032	13,400	-
直接還元法による純収益	416	272	683	-
還元利回り(%)	4.0	5.4	5.1	-
想定収支(百万円)^(注1)				
①運営収益 (a-b)	544	522	967	-
a. 潜在総収益	555	522	973	-
b. 空室等損失	10	0	5	-
②運営費用 (c+d+e+f)	135	241	293	-
c. 維持管理費	71	200	208	-
d. 公租公課	58	30	81	-
e. 損害保険料	0	0	0	-
f. その他費用	4	9	2	-
③運営純収益 (①-②)	409	280	674	-
④一時金の運用益	9	4	14	-
⑤資本的支出	2	13	5	-
⑥純収益 (③+④-⑤)	416	272	683	-

(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) The Kitahama PLAZA の鑑定評価額、積算価格、DCF 法による収益価格及び直接還元法による収益価格は、本投資法人の保有割合(共有持分割合 80%)に相当する数値です。DCF 法による初年度運営純収益、直接還元法による純収益及び想定収支の項目に記載の各数値は、本物件全体の数値です。

(注3) テックランド戸塚店(底地)の割合法による価格は、4,550,000,000 円です。

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)
ORE有楽町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	33,951
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
クロスガーデン川崎	株式会社アースアプレイザル	99,650
テックランド戸塚店(底地)	-	-

(注) 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 80%)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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。

Ⅲ. 本4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	0.9	
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	1.0	
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	0.7	
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	0.6	
		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	0.4	
		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	0.7	
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.5	
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	0.6	
		ラウンドクロス築地	平成14年1月10日	3,378	0.9	
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	2.0	
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.4	
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	2.1	
		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	4.7	
			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	5.7	
			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	1.2	
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	2.7	
		ラウンドクロス渋谷	平成20年3月28日	3,500	0.9	
		オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	0.8	
		オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	4.0	
		オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	3.6	
		オーエックス田町ビル	平成22年3月29日	6,730	1.8	
		東京都心6区 計			144,478	37.7
		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	1.4
			東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	1.4
	ピサイド木場		平成13年12月21日	2,450	0.6	
	オリックス池袋ビル		平成15年4月18日	9,577	2.5	
	ラウンドクロス蒲田		平成18年3月1日	5,640	1.5	
	KN自由が丘プラザ		平成19年5月30日	3,110	0.8	
	オリックス目黒ビル		平成22年7月29日	6,350	1.7	
	秋葉原ビジネスセンター		平成23年6月1日	5,060	1.3	
	その他東京23区 計			42,936	11.2	
	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	0.6
		ラウンドクロス川崎	平成16年4月27日	4,130	1.1	
		大宮宮町ビル	平成21年3月27日	4,400	1.1	
		大宮下町1丁目ビル	平成22年3月29日	3,750	1.0	
		首都圏その他地域 計			14,480	3.8
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.2	
		ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	1.5	
		ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	2.2	
オリックス名古屋錦ビル		平成20年9月29日	12,500	3.3		
ORE札幌ビル		平成22年10月1日	4,250	1.1		
オリックス神戸三宮ビル		平成23年9月29日	3,800	1.0		
その他地域 計			39,110	10.2		
事務所 計			241,004	62.9		

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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。

	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	2.5
		市川ロジスティクスセンター	平成20年9月29日	8,300	2.2
		首都圏その他地域 計		17,900	4.7
	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	2.7
		小牧ロジスティクスセンター	平成23年6月30日	2,700	0.7
		その他地域 計		12,900	3.4
物流施設 計			30,800	8.0	
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	0.7
		CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	0.6
		※ ORE有楽町	平成25年4月1日(予定)	9,900	2.6
		東京都心6区 計		14,883	3.9
	首都圏その他地域	aune港北	平成22年3月10日	4,000	1.0
		aune幕張	平成22年3月10日	3,600	0.9
		マルエツさがみ野店	平成23年3月1日	2,350	0.6
		※ クロスガーデン川崎	平成25年3月29日(予定)	12,950	3.4
		※ テックランド戸塚店(底地)	平成25年4月1日(予定)	6,020	1.6
	首都圏その他地域 計		28,920	7.5	
	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	0.9
		岡山久米商業施設	平成23年1月31日	2,750	0.7
		ホームセンタームサン仙台台東店(底地)	平成24年1月11日	2,350	0.6
		平成観光札幌駅前ビル	平成24年6月29日	1,900	0.5
		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	0.7
		※ The Kitahama PLAZA	平成25年4月1日(予定)	3,900	1.0
		その他地域 計		16,960	4.4
商業 計			60,763	15.9	
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	0.3
		We Will 八丁堀	平成23年6月1日	2,370	0.6
		芝浦アイランド エアタワー	平成23年7月28日	6,030	1.6
		ベルファース戸越スタディオ	平成24年5月9日	2,642	0.7
		ベルファース目黒	平成24年10月19日	3,330	0.9
		東京都心6区 計		15,591	4.1
	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	0.9
		ベルファース本郷弓町	平成23年6月1日	3,340	0.9
		ベルファース三宿	平成24年3月30日	2,000	0.5
		その他東京23区 計		8,890	2.3
	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	1.0
		ベルファース尼崎	平成23年6月1日	3,440	0.9
		ベルファース宮町	平成24年4月5日	1,500	0.4
		ベルファース晩翠通り	平成24年4月5日	832	0.2
		その他地域 計		9,456	2.5
住宅 計			33,937	8.9	
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	3.9
		グッドタイムリビング新浦安	平成24年9月6日	1,550	0.4
		首都圏その他地域 計		16,590	4.3
	その他 計			16,590	4.3
総計		73物件	383,094	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。

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記者発表文であり、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でなさるようお願い致します。