

2016年9月29日

各位

不動産投資信託証券発行者名

オリックス不動産投資法人

代表者名: 執行役員 尾崎 輝郎

(コード番号 8954)

資産運用会社名

オリックス・アセットマネジメント株式会社

代表者名: 代表取締役社長 亀本 由高

問合せ先: 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(ホテル日航姫路)

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、2016年9月29日付で下記の通り資産の取得を決定しましたのでお知らせ致します。

記

1. 取得予定物件の概要

物件名	用途	地域 (注2)	取得先 (注3)	取得予定 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸NOI 利回り(注4) (%)	償却後 利回り(注5) (%)
ホテル日航姫路	その他	その他地域 (兵庫県姫路市)	スポンサー	4,800	4,820	7.1	5.7
既存ポートフォリオ(注6)				—		5.0	3.8

(注1) 上記の物件を「本物件」といいます。

(注2) 「その他地域」とは「東京都心6区」、「その他東京23区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域をさします。「東京都心6区」とは千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区の6区を、「その他東京23区」は「東京都心6区」を除いたその他東京23区を、また「首都圏その他地域」とは「東京都心6区」及び「その他東京23区」を除いた東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県内の地域をさします。

(注3) 取得先において「スポンサー」とはオリックスグループを、「オリックスグループ」とはオリックス株式会社及びそのグループ企業をさします。

(注4) 本物件の「賃貸NOI利回り」は、物件取得決定時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を「取得予定価格」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 本物件の「償却後利回り」は、物件取得決定時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から本資産運用会社が算定する「想定減価償却費」を控除した金額を「取得予定価格」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「既存ポートフォリオ」とは、2016年2月期末時点の保有物件に2016年8月期以降に取得した7物件(オリックス淀屋橋ビル、浜松アクタワー、札幌ブリックキューブ、アルポーレ鹿児島、高輪デュプレックスC's、外苑西通りビル及びプリゼ天神)を加えた物件をさします。「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」は、2016年2月期末時点の保有物件については2016年2月期実績の年換算額を、2016年8月期以降に取得した7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日本の経済環境は、景気の踊り場から脱しておらず設備投資や個人消費が伸び悩んでいます。また世界経済に関して新興国経済は減速懸念を増しつつあり、地政学的緊張の高まりや英国のEU離脱問題の影響等により不安定な状態が続いていると考えられます。

こうした景況の下、日本の不動産売買マーケットにおいては、用途を問わず取得競争が厳しく、特に優良物件は品薄の状態が続いています。一方、不動産賃貸マーケットにおいては個々の物件特性によって賃貸条件の改善状況に相違はありますが、総じてオフィスについては空室率の低下とともに賃料の上昇基調にあり、その傾向は地方都市にも広がりつつあります。しかし、今後のオフィスの大量供給の影響もあり本格的な賃料上昇の時期や規模については依然として予測が難しい状況となっています。また、ホテルや商業施設においては短期的には為替等の影響はあるものの中長期的には訪日外国人の増加による需要増加が期待されます。

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

- ▶ 総合型REITの強み、オリックスグループの豊富なパイプライン、ORIX シナジーによる専門性を活用することで、リスクをマネージしながら用途に拘らず厳選投資を行います
- ▶ マーケット環境を捉え物件の入替を継続的に検討します

これらの外部成長戦略に基づき、今般「ホテル日航姫路」を取得することと致しました。

ホテルは従来からの主要物件であるオフィスや商業施設と異なり、旅行・観光需要等を収益変動要因としていることから、ポートフォリオの成長機会の多様化に寄与するものと考えています。

【本投資法人が考える物件用途毎の成長ドライバー】

用途	収益変動要因	本投資法人が活かせる強み(特長)
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 旅行・観光需要 ▶ 訪日外国人の増加 ▶ 新興国のビザ、LCC等の規制緩和 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ オリックスグループによる長年の保有・運営実績 ▶ それらを活用したテナントとの協働による収益向上
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 企業業績 ▶ オフィスマーケットの需給 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 総合型REIT・ダイレクトPMを活かした柔軟なリーシング ▶ エリアのテナントニーズを踏まえたコンバージョンやリーシング ▶ オリックスグループのもつ豊富な開発やリーシング実績
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 個人消費 ▶ 景気マインド 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 都市型商業施設における豊富な内部成長実績 ▶ オリックスグループの顧客基盤を活用したテナント誘致

* 上記は代表的なものについて例示したものであり、これらに縛られるものではありません。

本投資法人では引き続き、外部成長戦略・内部成長戦略・財務戦略を運営力により効果的に組み合わせることで投資主価値の安定的成長を目指します。

(注) 「ORIX シナジー」とは、オリックスグループと本投資法人との協働関係をいいます。

3. 取得の概要

取得予定資産：不動産信託受益権
 取得予定価格：4,800,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)
 売買契約締結予定日：2016年9月29日
 取得予定日：2016年9月30日
 売主：合同会社ジョイントアーク06
 取得資金：自己資金
 支払条件：引渡時100%

4. 本物件の内容

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2016年9月30日から2026年9月29日(予定)	
取得予定年月日	2016年9月30日	
取得予定価格	4,800,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	4,820,000,000円	
価格時点	2016年8月1日	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
所在地	兵庫県姫路市南駅前町100	
交通	JR山陽新幹線/山陽本線「姫路」駅から徒歩約1分	
土地	地積(登記簿)	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 5,353.41 m² (敷地全体の面積) ➢ 341.26 m² (所有権取得対象面積) *本敷地全体には地上権が設定されており、それに伴う地代が発生していません。
	所有形態	所有権、地上権の準共有(準共有割合:100,000,000分の35,167,128/約35.2%)
	用途地域	商業地域
建物	用途	ホテル・駐車場
	建築時期	1990年9月
	所有形態	区分所有権の共有 <ul style="list-style-type: none"> ➢ ホテル棟:100,000,000分の53,557,318(約53.6%)の共有持分 ➢ 駐車場棟:100,000,000分の35,421,634(約35.4%)の共有持分 *本物件はオフィス棟、ホテル棟及び駐車場棟(以下、これらを総称して「建物全体」といいます。)で構成された施設の一部です。本投資法人はホテル棟及び駐車場棟の専有部分に対する区分所有権の上記共有持分を所有します。本投資法人はオフィス棟については取得しません。

【ご参考】本物件の取得箇所

【ホテル棟】本投資法人 共有持分 約53.6%
 【駐車場棟】本投資法人 共有持分 約35.4%
 【オフィス棟】

	延床面積(登記簿)	建物全体 35,011.19 m ² /区分所有部分 <ul style="list-style-type: none"> ➤ ホテル棟全体:20,264.30 m²(共有持分:約 53.6%) ➤ 駐車場棟全体:3,552.30 m²(共有持分 :約 35.4%)
	構造(登記簿)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 15 階建
	設計	協同組合都市設計連合
	構造設計	協同組合都市設計連合
	施工	株式会社竹中工務店
	建築確認機関	姫路市
	主な設備・仕様等	[エレベーター] 7基 [エスカレーター]4 基 [駐車場] 103 台 [ホテル客室数]257 室(シングル 170 室、ダブル 28 室、ツイン 56 室、和室 2 室、スイート 1 室)
	P M L (注 1) (地震保険の有無)	3% (無) *SOMPO リスクアマネジメント株式会社の評価報告に基づくの評価報告に基づく
	前所有者(前受益者)	合同会社ジョイントアーク 06
	外部管理会社(予定)	シービーアールイー株式会社
	担保設定の有無	なし
	その他特筆すべき事項	<p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 本物件の敷地のうち、信託受託者が所有する土地と隣接する官有地との境界を除き、本物件の敷地と隣接土地及び信託受託者が所有する土地とその隣接する本物件の敷地を構成する土地のそれぞれの境界確定が行われていません。 <p><取決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 本物件は、区分所有者による管理規約にて、専有部分を第三者に譲渡する場合は予め理事会の承認を受けなければならない旨が取決められています。 ➤ 本物件は、地上権設定者と地上権者との覚書に基づき、土地又は専有部分の所有権を第三者に譲渡しようとする場合には、かかる覚書の当事者の総数の4分の3以上となる者の文書による承諾が必要である等の取決めがなされています。
	物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 新幹線停車駅 JR 姫路駅前に立地し、大小宴会場、チャペル、フィットネス等を備えた姫路市 No.1 のフルサービスホテルです。オリックスグループが 2007 年より保有、経営しています。 ➤ 姫路市は人口 53 万の中核市。臨海部を中心に製造業が集積する工業都市であり、兵庫県西部、播州地方の経済・商業の中心地です。 ➤ 姫路駅から徒歩圏にある姫路城は、日本で最初に登録を受けた世界遺産です。トリップアドバイザー「行ってよかった!日本の城ランキング 2016」で第 1 位に選ばれるなど海外での知名度も高く、2015 年度は国内外から約 280 万人もの観光客が訪れました。 ➤ ビジネスと観光の宿泊需要は概ね 6:4、インバウンド比率は 15% 前後です。2016 年 3 月期の実績は ADR 約 9,600 円、客室稼働率約 83%です。 ➤ 「ニッコー」ブランドはアジアで日系最大のホテルチェーンであり、増加するアジアからの観光客に訴求力を持ちます。

建物状況調査の概要		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
調査日	2016年4月21日	
長期修繕費・更新費	建物全体:1,075百万円/ 本物件:739百万円 ^(注2) *数値は調査日より12年間の合計金額です *ホテルの家具、什器及び備品(FF&E)を含みます *建物全体の数値にはオフィス棟の専有部分は含まれていません *本物件の数値はオフィス棟の共用部分の一部を含みます	
再調達価格	建物全体:9,977百万円/本物件:3,534百万円 ^(注2)	
賃貸借の状況(2016年8月31日時点)		
テナントの総数	1 ^(注3)	
総賃料収入	2016年8月31日時点	固定賃料29百万円/月 ^{(注2)(注3)}
	本物件取得後 ^(注4)	【本物件取得後】 ^(注a) A 固定賃料 + B 変動賃料 【内訳】 A 固定賃料:130百万円/年 ^{(注b)(注2)} B 変動賃料 ^(注c) : ①5月に受領分(10月から3月のGOPをもとに計算) ➤ GOPが基準額313百万円 ^(注2) 以下の場合: i :GOP-174百万円 ^(注2) (固定賃料+他共有者賃料等) ➤ GOPが基準額313百万円 ^(注2) 超の場合: ii : (GOP-313百万円) × 50% + i ②11月に受領分(4月から9月のGOPをもとに計算) ➤ GOPが基準額256百万円以下の場合: i :GOP-174百万円 ^(注2) (固定賃料+他共有者賃料等) ➤ GOPが基準額256百万円超の場合: ii : (GOP-256百万円) × 50% + i (注a) 本物件の取得に際し、本投資法人は賃借人(ホテル経営会社)と期間2年6ヶ月の定期借家契約を締結予定です。 (注b) 固定賃料分についてはA:固定賃料を12分割したものを毎月受領する予定です。 (注c) 変動賃料は10月1日～翌年3月末日のGOPをもとに上記計算式にて算出した賃料を翌年5月に、4月1日～9月末日のGOPをもとに上記計算式にて算出した賃料を11月に受領する予定です。また、「GOP」とは「売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)」をいい、ホテルの売上高からホテル営業に係る費用(運営業務委託費(MC報酬)、人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用)を控除した額です。
		店舗
敷金・保証金	合計	0百万円 ^(注2) *本物件取得後171百万円の敷金を受領します。

総賃貸面積	ホテル	19,102.28 m ²
	店舗	1,162.02 m ²
	合計	20,264.30 m ² *駐車場等を除く
総賃貸可能面積	ホテル	19,102.28 m ²
	店舗	1,162.02 m ²
	合計	20,264.30 m ² *駐車場等を除く
直近の稼働率	ホテル	100% *客室稼働率とは異なります
	店舗	100%
	全体	100%
想定 NOI	年間 332 百万円 ^(注2) (※) 想定 NOI は、本資産運用会社が取得予定日の賃貸借契約条件等を基に、取得年度の特異要因を排除し算出した定常稼働時の想定収支です。前提は、以下の通りです。(当期の予想数値ではありません。) ①稼働率:ホテル 100%、店舗 92.5% ②公租公課は 2016 年度課税標準額ベース	
想定 GOP	年間 571 百万円 ^(注2) (※) 想定 GOP は、本資産運用会社が本物件のホテル運営状況等を基に、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宿泊稼働率:85% ②ADR*:10,600 円 *ADRとは平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計(サービス料を除く)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。	

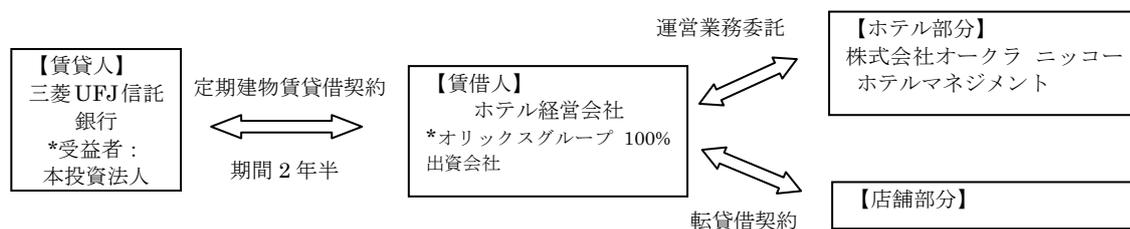
(注1) PML(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失をもたらす地震の年超過確率(縦軸)の関係を表すイベントリスクカーブを元に算定します。損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、PMLは信頼水準90%の値を記載しております。なお、PMLの数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しております

(注2) 百万円未満を切捨てて記載しております。

(注3) 現在、賃借人(ホテル経営会社)と賃料保証型マスターリース契約を締結しています。

(注4) 本物件取得後は引続き賃借人(ホテル経営会社)とマスターリース契約を締結しますが、ホテル部分に関して上記計算式の通り、店舗部分に関してはパススルー型となる予定です。

【本物件取得後の賃貸スキーム図】



物件写真、地図



5. 取得先の概要

(2016年8月24日時点)

名 称	合同会社ジョイントアーク 06
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	職務執行者 海田雅人
事業内容	不動産信託受益権・不動産の取得、保有及び処分、不動産の賃貸及び管理等
資本金	100 万円
大株主	- *開示することについて同意が得られていないため、非開示としています。
純資産	- *開示することについて同意が得られていないため、非開示としています。
総資産	- *開示することについて同意が得られていないため、非開示としています。
設立年月日	2007年9月18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)が当該会社へ匿名組合出資を行っています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、オリックス不動産投資顧問株式会社(本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等)が当該会社よりアセットマネジメント業務を受託しており、当該会社は、本資産運用会社の社内規程である関係会社取引規程に定める関係会社等に該当します。

6. 資産取得者等の状況

	前所有者(前受益者)	前々所有者
会社名	合同会社ジョイントアーク 06	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	2007年12月14日	-
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	-

7. 媒介の概要

該当なし

8. 利害関係人等との取引

・資産の取得

有限会社ジョイントアーク 06 から「ホテル日航姫路」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。

9. 今後の見通し

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

10. 鑑定評価書等の概要

物件名称	ホテル日航姫路	
価格時点	2016年8月1日	
鑑定評価額	4,820,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
(単位:千円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	4,820,000	
直接還元法による価格	4,830,000	
①運営収益 [(2)-(g)]	413,454	
(a)貸室賃料収入	403,884	
ホテル(固定賃料)部分	130,000	【ホテル部分】 予定賃貸借契約内容等をもとに、過年度のホテル事業収支及び対象ホテルの競争力の程度等を考慮して、対象ホテルの安定稼働期における営業総利益(GOP)を査定し、これに基づく賃料収入を計上。
ホテル(変動賃料)部分	219,292	
店舗部分	54,592	【店舗部分】
(b)共益費収入	9,582	予定賃貸借契約をもとに、ホテルオペレーターと店舗のエンドテナントとの現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
ホテル部分	0	
店舗部分	9,582	
(c)共益費込み貸室賃料収入 [(a)+(b)]	413,466	
(d)水道光熱費収入	0	予定賃貸借契約では水道光熱費は賃借人が直接負担する契約のため未計上。
(e)駐車場収入	3,486	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上。
(f)その他収入	60	アンテナ設備料収入を計上。
②潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	417,012	
(g)空室等損失	3,558	【ホテル部分】 予定賃貸借契約等の内容(契約期間、解約禁止期間等)、対象不動産の立地条件や建物条件等の個別性及び入居している賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は未計上。 【店舗・駐車場部分】 同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率を前提に、空室等損失を計上。 なお、その他収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は未計上。
ホテル稼働率	100%	
店舗稼働率	95%	
駐車場稼働率	90%	
③運営費用	73,793	
維持管理費	21,325	過年度の組合管理費に基づき査定。
水道光熱費	0	水道光熱費は予定建物賃貸借契約上、賃借人負担となっており、また、管理組合で計上される水道光熱費は維持管理費で考慮しているため未計上。
修繕費	8,000	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
プロパティマネジメントフィー	3,400	予定契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬率率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	458	【ホテル部分】 新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃貸借契約等の内容等を勘案し、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用は未計上。 【店舗・駐車場部分】 新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	14,320	公租公課関係資料に基づき査定。
損害保険料	786	見積額等に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
地代	25,504	地上権に基づく借地契約の地代を計上。

項目	内容	根拠等
④運営純収益 [①-③]	339,661	
⑤一時金の運用益	3,319	預り金的性格を有する一時金である敷金について、建物賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
⑥資本的支出	19,000	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均等を勘案のうえ査定。
⑦FF&Eリザーブ	43,903	今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおけるFF&Eリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定。
⑧純収益 [④+⑤-⑥-⑦]	280,077	
⑨還元利回り	5.8%	当該鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	4,800,000	
割引率	5.4%	類似不動産の投資利回りを参考に対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	6.0%	還元利回りは、基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
積算価格	4,120,000	
土地比率	66.1%	
建物比率	33.9%	家具・什器・備品等を含む。
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め収益価格を採用。	

本日資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

参考資料

・本物件取得後の保有資産一覧

※本物件

		物件名	取得時期	取得価格 ^(注1) (百万円)	取得価格比率 ^(注2) (%)	
オフィス	東京都心6区	青山サンクレストビル	2001年12月1日	10,076	1.7	
			2016年2月2日			
		ラウンドクロス一番町	2001年12月1日	3,526	0.6	
		ラウンドクロス西新宿	2001年12月1日	2,650	0.4	
		DT外苑	2001年12月21日	2,430	0.4	
		代々木フォレストビル	2001年12月21日	1,406	0.2	
		ラウンドクロス南麻布	2001年12月21日	1,394	0.2	
		ラウンドクロス赤坂	2002年1月10日	2,624	0.4	
		ラウンドクロス三田	2002年1月10日	1,748	0.3	
		芝大門ビル	2002年1月10日	2,195	0.4	
		ラウンドクロス築地	2002年1月10日	3,378	0.6	
		オリックス芝2丁目ビル	2003年9月29日	7,500	1.2	
		青山246ビル	2004年3月3日	5,200	0.9	
		ラウンドクロス新宿	2006年4月28日	8,020	1.3	
		シーフォートスクエア/ センタービルディング	2005年9月30日	18,000	3.0	
			2006年4月28日			
		オリックス赤坂2丁目ビル	2006年6月26日	21,860	3.6	
			2006年12月4日			
		ラウンドクロス新宿5丁目	2007年4月26日	4,500	0.7	
		日本橋本町1丁目ビル	2007年3月28日	10,500	1.7	
		ラウンドクロス渋谷	2008年3月28日	3,500	0.6	
		オリックス水道橋ビル	2008年3月28日	3,000	0.5	
		オリックス品川ビル	2008年6月27日	15,200	2.5	
		オリックス不動産西新宿ビル	2009年3月27日	13,600	2.3	
		オーエックス田町ビル	2010年3月29日	6,730	1.1	
		MG白金台ビル	2013年11月1日	8,500	1.4	
		渋谷パインビル	2014年3月20日	3,400	0.6	
		MG市ヶ谷ビルディング	2014年4月4日	3,100	0.5	
		デュープレックス銀座タワー2/11	2015年9月30日	5,200	0.9	
		アークヒルズ サウスタワー	2015年10月15日	22,000	3.7	
		神田松永町ビル	2016年1月26日	4,202	0.7	
		外苑西通りビル	2016年9月30日(予定)	9,000	1.5	
		東京都心6区 計			204,440	34.0
		その他東京23区	キャロットタワー	2001年12月1日	5,479	0.9
			東陽MKビル	2001年12月1日	5,270	0.9
			ピサイド木場	2001年12月21日	2,450	0.4
			オリックス池袋ビル	2003年4月18日	9,577	1.6
			KN自由が丘プラザ	2007年5月30日	3,110	0.5
			オリックス目黒ビル	2010年7月29日	6,350	1.1
			秋葉原ビジネスセンター	2011年6月1日	5,060	0.8
			その他東京23区 計		37,296	6.2
			首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	2001年12月1日	2,200
		ラウンドクロス川崎		2004年4月27日	4,130	0.7
		大宮宮町ビル		2009年3月27日	4,400	0.7
		大宮下町1丁目ビル		2010年3月29日	3,750	0.6
		ORE大宮ビル		2015年4月15日	7,030	1.2
		首都圏その他地域 計			21,510	3.6
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	2003年9月29日	4,500	0.7	
		ORIX高麗橋ビル	2005年4月27日	5,560	0.9	
		ルナール仙台	2007年6月28日	8,500	1.4	
		オリックス名古屋錦ビル	2008年9月29日	12,500	2.1	
		ORE札幌ビル	2010年10月1日	4,250	0.7	
		オリックス神戸三宮ビル	2011年9月29日	3,800	0.6	
		ORE錦2丁目ビル	2014年10月1日	10,900	1.8	
		堂島プラザビル	2014年12月22日	9,500	1.6	
		プライムスクエア広瀬通	2015年4月1日	7,280	1.2	
		浜松アクトタワー	2016年4月15日	11,800	2.0	
		オリックス淀屋橋ビル	2016年5月2日	5,012	0.8	
		札幌ブリックキューブ	2016年4月14日	5,200	0.9	
		アルポーレ鹿児島	2016年7月1日	1,300	0.2	
		その他地域 計		90,102	15.0	
オフィス 計			353,348	58.8		
物流施設		首都圏その他地域	戸田ロジスティクスセンター	2008年3月28日	9,600	1.6
			市川ロジスティクスセンター	2008年9月29日	8,300	1.4
	岩槻ロジスティクスセンター		2014年10月1日	6,300	1.0	
	首都圏その他地域 計			24,200	4.0	
		その他地域	堺ロジスティクスセンター北棟	2010年3月30日	10,200	1.7
	小牧ロジスティクスセンター		2011年6月30日	2,700	0.4	
	その他地域 計			12,900	2.1	
物流施設 計			37,100	6.2		

		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	2003年10月31日	2,548	0.4	
		CUBE代官山	2004年3月31日	2,435	0.4	
		aune有楽町	2013年4月1日	9,900	1.6	
		クロスアベニュー原宿	2013年11月1日	4,815	0.8	
		J-ONE SQUARE	2014年1月31日	1,510	0.3	
		JouLe SHIBUYA	2014年4月1日	7,550	1.3	
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2014年10月1日	2,300	0.4	
		北青山ビル	2016年2月1日	900	0.1	
		東京都心6区 計			31,958	5.3
	その他東京23区	aune池袋(注3)	2014年9月30日	6,410	1.1	
		その他東京23区 計		6,410	1.1	
	首都圏その他地域	aune港北	2010年3月10日	4,000	0.7	
		aune幕張	2010年3月10日	3,600	0.6	
		マルエツさがみ野店	2011年3月1日	2,350	0.4	
		クロスガーデン川崎	2013年3月29日	12,950	2.2	
		テックランド戸塚店(底地)	2013年4月1日	6,020	1.0	
		クリオ藤沢駅前	2013年12月20日	3,900	0.6	
		首都圏その他地域 計		32,820	5.5	
		その他地域	神戸桃山台ショッピングセンター(底地)	2010年3月5日	3,260	0.5
	岡山久米商業施設		2011年1月31日	2,750	0.5	
	ホームセンタームサン仙台泉店(底地)		2012年1月11日	2,350	0.4	
	aune札幌駅前		2012年6月29日	1,900	0.3	
	盛岡南ショッピングセンターサンサ		2012年7月31日	2,800	0.5	
	グランマート手形		2013年11月1日	980	0.2	
	イオンタウン仙台泉大沢(底地)		2013年11月1日	3,510	0.6	
	クロスモール下関長府		2014年1月10日	2,400	0.4	
	インターヴィレッジ大曲		2014年4月1日	5,100	0.8	
	インターヴィレッジ大曲 増築棟		2016年11月30日(予定)	83	0.0	
	パロー鈴鹿ショッピングセンター		2014年4月1日	3,200	0.5	
	aune仙台		2014年6月20日	2,000	0.3	
	Friend Town 深江橋(底地)		2014年9月30日	2,400	0.4	
	コナミスポーツクラブ香里園		2015年10月30日	1,600	0.3	
	プリゼ天神		2016年10月3日(予定)	4,550	0.8	
	その他地域 計			38,883	6.5	
	商業施設 計				110,071	18.3
	住宅	東京都心6区	We Will 八丁堀	2011年6月1日	2,370	0.4
			芝浦アイランド エアタワー	2011年7月28日	6,030	1.0
			ベルファース戸越スタディオ	2012年5月9日	2,642	0.4
			ベルファース目黒	2012年10月19日	3,330	0.6
			セントラルクリブ六本木	2015年4月1日	7,493	1.2
			東京都心6区 計		21,865	3.6
		その他東京23区	ベルファース蒲田	2011年6月1日	3,550	0.6
			ベルファース本郷弓町	2011年6月1日	3,340	0.6
			ベルファース三宿	2012年3月30日	2,000	0.3
			ウエストパークタワー池袋	2014年4月1日	20,500	3.4
			ベルファース東十条	2014年4月4日	3,000	0.5
			その他東京23区 計		32,390	5.4
首都圏その他地域		アールスタイルズ武蔵小杉	2014年10月1日	4,433	0.7	
首都圏その他地域 計			4,433	0.7		
その他地域		ベルファース大阪新町	2011年6月1日	3,684	0.6	
		ベルファース尼崎	2011年6月1日	3,440	0.6	
		ベルファース金沢香林坊	2013年11月1日	2,410	0.4	
		その他地域 計		9,534	1.6	
住宅 計				68,222	11.4	
その他		東京都心6区	高輪デュープレックスC's	2016年6月21日	2,830	0.5
	東京都心6区 計			2,830	0.5	
	首都圏その他地域	クロスゲート	2002年1月10日	15,040	2.5	
		グッドタイムリビング新浦安	2012年9月6日	1,550	0.3	
		首都圏その他地域 計		16,590	2.8	
	その他地域	ヴィアイン心齋橋ビル	2015年9月30日	3,100	0.5	
		ホテル京阪 札幌	2015年9月30日	2,550	0.4	
		リッチモンドホテル山形駅前	2015年9月30日	2,300	0.4	
		※ ホテル日航姫路	2016年9月30日(予定)	4,800	0.8	
		その他地域 計		12,750	2.1	
その他 計				32,170	5.4	
総計		109物件		600,911	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。