

2016年8月15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(外苑西通りビル、プリゼ天神)

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8月15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) (%)
外苑西通りビル	オフィス	東京都心6区 (渋谷区)	スポンサー	9,000	9,150	4.2	3.8
プリゼ天神	商業施設	その他地域 (福岡県福岡市)	スポンサー	4,550	4,740	4.7	4.0
既存ポートフォリオ(注6)				—	—	5.0	3.8

(注1) 上記の物件を個別又は総称して「本取得予定物件」といいます。

(注2) 「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区をさします。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、「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。

(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さします。なお、「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) 本取得予定物件の「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) 本取得予定物件の「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月期に取得完了した5物件(オリックス淀屋橋ビル、浜松アクトタワー、札幌ブリックキューブ、高輪デュープレックスC's及びアルボーレ鹿児島)を加え、2016年8月期に譲渡した「日本橋イーストビル」を除いた物件をさします。「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月期に取得完了した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います。

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書であり、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。

## 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、期待利回りは全用途で低位安定している状態が続いていますが、一部では下げ止まりの兆候もあります。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。またオフィスの来店型テナント区画や都市型商業施設についても、企業の業績回復や個人の消費マインド改善等を背景に賃料上昇の期待が高まっています。しかし、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。

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<sup>(注)</sup>・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

上記外部成長戦略に基づき本投資法人ではこのたびオリックスグループのパイプラインを活用して、渋谷区所在のオフィスと福岡市所在の都市型商業施設を取得することと致しました。

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

### (1) 外苑西通りビル

取得予定資産	: 不動産信託受益権(予定) <sup>(注1)</sup>
取得予定価格	: 9,000,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)
売買契約締結予定日	: 2016年8月15日
取得予定日	: 2016年9月30日 <sup>(注2)</sup>
売主	: RD Legend アルファ特定目的会社
取得資金	: 公募及び第三者割当増資による新投資口発行の手取金、借入金並びに自己資金 <sup>(注3)</sup>
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書であり、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) プリゼ天神

取得予定資産：不動産信託受益権

取得予定価格：4,550,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)

売買契約締結予定日：2016年8月15日

取得予定日：2016年10月3日<sup>(注2)</sup>

売主：オリックス株式会社

取得資金：公募及び第三者割当増資による新投資口発行の手取金、借入金及び並びに自己資金<sup>(注3)</sup>

支払条件：引渡時 100%

(注1) 本取得予定物件は現時点で信託の設定がされておらず、取得に際して前所有者にて信託設定された不動産信託受益権を取得する予定です。

(注2) 本取得予定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、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除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、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物件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) 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。

## 4. 本取得予定物件の内容

### (1) 外苑西通りビル

特定資産の種類	不動産信託受益権(予定) <sup>(注1)</sup>	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)	
信託契約期間	2016年9月30日から2026年9月30日(予定)	
取得予定年月日	2016年9月30日	
取得予定価格	9,000,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	9,150,000,000 円	
価格時点	2016年8月1日	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地	東京都渋谷区神宮前二丁目8番2号	
交通	東京メトロ銀座線「外苑前」駅から徒歩約8分	
土地	地積(登記簿)	1,797.68 m <sup>2</sup> (ただし、敷地の一部(2.33 m <sup>2</sup> )は道路として使用されています)
	用途地域	近隣商業地域・第一種住居地域

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書であり、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。

	所有形態	所有権
建 物	用 途	店舗・事務所・駐車場
	建 築 時 期	1991年12月
	所 有 形 態	一棟所有
	延床面積(登記簿)	6,440.85 m <sup>2</sup>
	構 造 ( 登 記 簿 )	鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付5階建
	設 計	株式会社設計組織アモルフ
	構 造 設 計	株式会社設計組織アモルフ
	施 工	大成建設株式会社 大日本土木株式会社
	建 築 確 認 機 関	東京都
	主 な 設 備 ・ 仕 様 等	[エレベーター] 5基 [駐車場] 60台 (機械式)
	P M L (注2) (地震保険の有無)	6% (無) (SOMPO リスケアマネジメント株式会社の評価報告に基づく)
前所有者(前受益者)	RD Legend アルファ特定目的会社	
外部管理会社(予定)	オリックス・ファシリティーズ株式会社	
担保設定の有無	なし	
その他特筆すべき事項	なし	
物 件 特 性	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 東京メトロ銀座線「外苑前」駅徒歩約8分、外苑西通り(通称キラートリ)に面しコンクリート打ち放しの外観と印象的なフォルムで高い視認性を誇っています。</li> <li>▶ 本物件が立地するエリアにおいてオリックスグループは豊富な運営実績を有しています。</li> <li>▶ 渋谷エリアのオフィスは空室率の低下から需給が引き締まっており、賃料水準も上昇傾向にあります。クリエイティブな業種に選好されるエリアにあつて、デザイン性に優れた本物件はIT・メディア関連企業等の業種や広く外資系企業に対して強い訴求力を有します。</li> <li>▶ オフィス区画には大手IT企業1社が入居しています。</li> <li>▶ 路面店舗部分には高級輸入車ディーラー、セミナー施設が入居しています。</li> </ul>	
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5月26日
	長期修繕費・更新費	157百万円(調査日より12年間の合計金額) <sup>(注3)</sup>
	再 調 達 価 格	2,381百万円 <sup>(注3)</sup>
賃貸借の状況(2016年5月31日時点)		
	テナントの総数	3
	総 賃 料 収 入	非開示 <sup>(注4)</sup>
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 <sup>(注4)</sup>
	総 賃 貸 面 積	5,148.31 m <sup>2</sup>
	総 賃 貸 可 能 面 積	5,148.31 m <sup>2</sup>

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書であり、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。

直近の稼働率	100%
想定 NOI	年間 371 百万円 <sup>(注3)</sup> (注) 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:95.5% ②公租公課は 2016 年度課税標準額ベース

- (注1) 本取得予定物件は現時点で信託の設定がされておらず、取得に際して前所有者にて信託設定された不動産信託受益権を取得する予定です。
- (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) 百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 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います。

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書であり、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書であり、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。

## (2) プリゼ天神

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	2016年10月3日から2026年9月30日(予定)	
取得予定年月日	2016年10月3日	
取得予定価格	4,550,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	4,740,000,000円	
価格時点	2016年7月1日	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地	福岡県福岡市中央区今泉一丁目23番11号	
交通	西日本鉄道天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」駅から徒歩約1分 福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅から徒歩約2分	
土地	地積(登記簿)	470.34 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	用途	店舗
	建築時期	2009年8月
	所有形態	一棟所有
	延床面積(登記簿)	2,914.80 m <sup>2</sup>
	構造(登記簿)	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建
	設計	株式会社関東設計
	構造設計	株式会社関東設計
	施工	大成建設株式会社
	建築確認機関	ビューローベリタス ジャパン株式会社
	主な設備・仕様等	[エレベーター] 2基 [エスカレーター] 6基 [駐車場] 5台 (平置:2台 隔地:3台)
	PML(注1) (地震保険の有無)	2% (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)
前所有者(前受益者)	オリックス株式会社	
外部管理会社(予定)	福岡地所株式会社	
担保設定の有無	なし	
その他特筆すべき事項	なし	
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 西鉄天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」駅徒歩約1分、福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅徒歩約2分の、九州最大の繁華街である天神エリアに立地する都市型商業施設です。</li> <li>➤ 天神エリアは百貨店、各種商業施設、高級ブランド店等が集積し、福岡市内のみならず近隣各県からの買い物客も集まる巨大商業エリアです。福岡市役所のほか銀行等のオフィス集積地でもあることから、オフィスワーカーからの需要も取り込める立地です。</li> <li>➤ 天神エリアと博多駅を結ぶ国体道路に面する高い視認性を有し、ガラスファザードによりテナントイメージの発信力に優れてい</li> </ul>	

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書であり、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>ます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 福岡市地下鉄七隈線のJR博多駅延伸事業が進捗しており、立地エリアの更なる利便性向上が期待されます。</li> <li>➤ マスターレシーである大手紳士服店の九州旗艦店が1～3階に入居し、転貸にて上層階にはファミリーレストラン等が入居しています。</li> <li>➤ テナントとの契約形態は定期借家契約です。</li> </ul>
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5月27日
長期修繕費・更新費	16百万円（調査日より12年間の合計金額） <sup>(注2)</sup>
再調達価格	542百万円 <sup>(注2)</sup>
賃貸借の状況（2016年5月31日時点）	
テナントの総数	1
総賃料収入	非開示 <sup>(注3)</sup>
敷金・保証金	非開示 <sup>(注3)</sup>
総賃貸面積	2,936.36 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	2,936.36 m <sup>2</sup>
直近の稼働率	100%
想定 NOI	<p>年間 212 百万円<sup>(注2)</sup></p> <p>(注) 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。)</p> <p>①稼働率:100%</p> <p>②公租公課は 2016 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2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 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います。

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書であり、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書であり、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. 取得先の概要

### (1) 外苑西通りビル(2016年7月21日時点)

名称	RD Legend アルファ特定目的会社
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	取締役 海田 雅人
事業内容	特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務
資本金	10万円
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2月6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)が当該会社の特定社債を保有するとともに、当該会社へ優先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。

### (2) プリゼ天神(2016年7月21日時点)

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 (2016年3月31日時点)	220,469百万円
大株主 (2016年3月31日時点)	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)等
純資産 (2016年3月31日時点)	2,472,819百万円
総資産 (2016年3月31日時点)	10,996,906百万円
設立年月日	1950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信法に規定する利害関係人等に該当します。
人的関係	2016年7月31日時点で本資産運用会社の役職員のうち60名が当該会社

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文書であり、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。

	からの出向です。
取引関係	本投資法人は2016年2月期に3物件(取得価格計7,950百万円)並びに2016年8月期に2物件(取得価格6,312百万円)を当該会社から取得しています。
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せん。

## 6. 資産取得者等の状況

### (1) 外苑西通りビル

	前所有者(前受益者)	前々所有者
会社名	RD Legend アルファ特定目的会社	特別な利害関係にある者以外
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5月11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) プリゼ天神

	前所有者(前受益者)	前々所有者
会社名	オリックス株式会社	特別な利害関係にある者以外
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	2016年3月31日	—
取得価格	非開示 <sup>(注)</sup>	—

(注) 開示することについて前々所有者の同意が得られていないため、非開示としています。

## 7. 媒介の概要(全物件共通)

該当なし

## 8. 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く手続きを経ています。

### ・資産の取得

RD Legend アルファ特定目的会社から「外苑西通りビル」、オリックス株式会社から「プリゼ天神」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。

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書であり、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。

### ・不動産管理委託

オリックス・ファシリティーズ株式会社に「外苑西通りビル」にかかる不動産管理を委託します。当該利害関係人等の概要については、以下をご参照ください。

(平成 26 年 7 月 22 日現在)

名 称	オリックス・ファシリティーズ株式会社
所 在 地	京都府京都市下京区大宮通仏光寺下る五坊大宮町 99 番地
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 三宅 恒治
事業内容	不動産の開発、売買、賃貸借、仲介および管理に関する業務等
資 本 金 (2016 年 3 月 31 日現在)	857 百万円
大 株 主 (2016 年 3 月 31 日現在)	株式会社大京
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	1970 年 2 月 12 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、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。

### 9. 今後の見通し

本資産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)、2017 年 8 月期(第 31 期:2017 年 3 月 1 日～2017 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「2016 年 8 月期及び 2017 年 2 月期の運用状況の予想の修正並びに 2017 年 8 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。

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書であり、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。

## 10. 鑑定評価書等の概要

### (1) 外苑西通りビル

物件名称	外苑西通りビル
価格時点	2016年8月1日
鑑定評価額	9,150,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所

(単位: 千円)

項目	内容	概要等
収益価格	9,150,000	DCF法を標準とし、直接還元法による検証を行い収益価格を試算
直接還元法による価格	9,360,000	
①運営収益 [(a)-(b)]		非開示 本項目を開示することにより本投資法人に悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し非開示としています
(a)可能総収益		
(b)空室損失等		
②運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
プロパティマネジメントフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
③運営純収益 [①-②]	375,293	
④一時金の運用益	1,708	
⑤資本的支出	11,900	エンジニアリング・レポート、類似不動産の水準等を参考に査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	365,102	
⑦還元利回り	3.9%	対象不動産の用途及び立地・建物条件、不動産市場動向及び取引事例等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定
DCF法による価格	9,060,000	
割引率	4.0%	対象不動産の用途及び立地・建物条件、資金調達コストの水準及び動向等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	価格時点現在の還元利回りに、将来不確実性等を加味して査定
積算価格	8,750,000	
土地比率	89.3%	
建物比率	10.7%	
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	市場参加者は、収益の安定性・成長性・転売時の流動性等に着目して意思決定を行っており、当該プロセスを反映した収益価格の規範性は高い。したがって、収益価格にて鑑定評価額を決定した	

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書であり、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) プリゼ天神

物件名称	プリゼ天神
価格時点	2016年7月1日
鑑定評価額	4,740,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,740,000	DCF法を標準とし、直接還元法による検証を行い収益価格を試算
直接還元法による価格	4,910,000	
①運営収益 [(a)-(b)]		
(a)可能総収益		
(b)空室損失等		
②運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
プロパティマネジメントフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
③運営純収益 [①-②]	213,390	
④一時金の運用益	3,831	根拠: 非開示 根拠を開示することにより本投資法人に悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し非開示としています
⑤資本的支出	1,350	エンジニアリング・レポート、類似不動産の水準等を参考に査定
⑥純収益 [③+④-⑤]	215,872	
⑦還元利回り	4.4%	対象不動産の用途及び立地・建物条件、不動産市場動向及び取引事例等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定
DCF法による価格	4,670,000	
割引率	4.5%	対象不動産の用途及び立地・建物条件、資金調達コストの水準及び動向等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	価格時点現在の還元利回りに、将来不確実性等を加味して査定
積算価格	4,720,000	
土地比率	83.0%	
建物比率	17.0%	
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	市場参加者は、収益の安定性・成長性・転売時の流動性等に着目して意思決定を行っており、当該プロセスを反映した収益価格の規範性は高い。したがって、収益価格にて鑑定評価額を決定した	

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書であり、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。

## 参考資料

- ・本取得予定物件取得後の保有資産一覧

以上

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

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書であり、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。

参考資料

・本取得予定物件取得後の保有資産一覧

※本取得予定物件

		物件名	取得時期	取得価格 <sup>(注1)</sup> (百万円)	取得価格比率 <sup>(注2)</sup> (%)		
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 2016年2月2日	10,076	1.7		
		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	1.3		
		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 2006年4月28日	18,000	3.0		
		オリックス赤坂2丁目ビル	2006年6月26日 2006年12月4日	21,860	3.7		
		ラウンドクロス新宿5丁目	2007年4月26日	4,500	0.8		
		日本橋本町1丁目ビル	2007年3月28日	10,500	1.8		
		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		
		渋谷ハインビル	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	34.3	
			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
				ビサイド木場	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	6.3		
		首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	2001年12月1日	2,200	0.4	
			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	0.8	
			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	15.1			
オフィス 計			353,348	59.3			
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	1.1		
		首都圏その他地域 計		24,200	4.1		
	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	0.5		
		その他地域 計		12,900	2.2		
物流施設 計			37,100	6.2			

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書であり、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 <sup>(注1)</sup> (百万円)	取得価格比率 <sup>(注2)</sup> (%)	
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	1.7	
		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	0.2	
		東京都心6区 計			31,958	5.4
	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	0.7	
		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	0.9	
	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	
	ユナミス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	18.5	
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ジオ	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	
		セントラルクリフ六本木	2015年4月1日	7,493	1.3	
		東京都心6区 計			21,865	3.7
	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	ヴィアイン心斎橋ビル	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	
		その他地域 計			7,950	1.3
その他 計				27,370	4.6	
総計		108物件		596,111	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) 「aune 池袋」は、2016年8月1日付で「ORE 池袋」から名称変更を行いました。

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書であり、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。