

平成 25 年 10 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 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**  
**(MG 白金台ビル、クロスアベニュー原宿、イオンタウン仙台泉大沢(底地)、  
グランマート手形及び金沢香林坊マイアトリア)**

オリックス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 25 年 10 月 15 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)MG 白金台ビル**

取得予定資産：不動産信託受益権  
取得予定価格：8,500,000,000 円 (消費税及び地方消費税を除く。)  
取得予定日：平成 25 年 11 月 1 日<sup>(注1)</sup>  
売主：グランドピアノ白金合同会社  
取得資金：公募による新投資口発行の手取金、借入金(予定)<sup>(注2)</sup>及び自己資金  
支払条件：引渡時 100%

**(2)クロスアベニュー原宿**

取得予定資産：不動産信託受益権  
取得予定価格：4,815,000,000 円 (消費税及び地方消費税を除く。)  
取得予定日：平成 25 年 11 月 1 日<sup>(注1)</sup>  
売主：合同会社ジョイントアーク 04  
取得資金：公募による新投資口発行の手取金、借入金(予定)<sup>(注2)</sup>及び自己資金  
支払条件：引渡時 100%

**(3)イオンタウン仙台泉大沢(底地)**

取得予定資産：不動産信託受益権<sup>(注3)</sup>  
取得予定価格：3,510,000,000 円

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章であり、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。

取得予定日：平成25年11月1日<sup>(注1)</sup>  
 売主：オリックス株式会社  
 取得資金：公募による新投資口発行の手取金、借入金(予定)<sup>(注2)</sup>及び自己資金  
 支払条件：引渡時100%

#### (4) グランマート手形

取得予定資産：不動産信託受益権<sup>(注3)</sup>  
 取得予定価格：980,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)  
 取得予定日：平成25年11月1日<sup>(注1)</sup>  
 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、借入金(予定)<sup>(注2)</sup>及び自己資金  
 支払条件：引渡時100%

#### (5) 金沢香林坊マイアトリア

取得予定資産：不動産信託受益権  
 取得予定価格：2,410,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)  
 取得予定日：平成25年11月1日<sup>(注1)</sup>  
 売主：ゴールド・ウッド特定目的会社  
 取得資金：公募による新投資口発行の手取金、借入金(予定)<sup>(注2)</sup>及び自己資金  
 支払条件：引渡時100%

- (注1) 公募による新投資口の募集の発行価格等決定日が平成25年10月25日の場合は、取得予定日は平成25年11月5日に、発行価格等決定日が平成25年10月28日の場合は、取得予定日は平成25年11月6日に、発行価格等決定日が平成25年10月29日の場合は、取得予定日は平成25年11月7日に変更となる場合があります。発行価格等決定日の詳細は、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。
- (注2) 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。
- (注3) イオンタウン仙台北泉大沢(底地)、グランマート手形は、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。

用途分散の観点から流動性及び中長期的な成長性を重視するため、「オフィス」を用途とする不動産関連資産へ概ね60%以上(取得価格ベース)を目処として投資を行う一方で、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た強固なポートフォリオを構築するために、「オフィス以外の用途(物流施設・商業施設・住宅・その他)」への厳選投資も行ないます。

また、地域分散の観点から「首都圏」への投資比率を概ね80%以上(取得価格ベース)を目処として投資を行なう一方で、首都圏所在の優良物件の取得については、入札等による価格高騰の影響により、取得時期に応じて収益性が低下傾向を示すこともあるため、収益向上を目指し、首都圏以外の「その他地域」に所在する優良物件への投資も行ないます。

近時のオフィスの売買マーケットにおきましては、REITを中心に物件の取得意欲は旺盛で優良物件は品薄状態にあり、取得競争は激しさを増してきていると考えます。また、賃貸マーケットにおきましては都心のハイグレードオフィスを中心に賃料の反転期待が高まってきているものの、実際にマーケット賃料が上昇に転じる時期や規模(上昇割合や上昇エリア等)については予測が難しい状態と認識しております。

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文章であり、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。

す。

商業施設については、流動性の高まりと共に、取得競争が以前に比べ高まっていると認識しております。一方、商業施設は賃貸マーケットの特殊性に鑑み他の用途に比べ運営管理能力等の専門性が求められるため、特に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、リスクを適切にマネージすることにより、収益性と安定性を享受し得る投資対象であると考えられます。

住宅の売買マーケットにおきましては、都内での優良物件に対する需要は厚い反面、用地価格、建築コストの上昇等により賃貸住宅の着工数が低水準であることから品薄状態が続いており、地方圏にも需要が波及して期待利回りの低下が見られます。また、賃貸マーケットにおきましては、都心、地方ともに稼働率は改善傾向にあり、高級賃貸マンション市場では賃料の底打ち感もみられることから、収益が安定した投資対象であると認識しております。

以上の通り、各用途の期待利回りが低下傾向にあり、また賃料が上昇する時期や規模が不透明である環境において本投資法人は、ORIX シナジーを活用しリスクをマネージしながらポートフォリオの収益性と安定性の向上を目指しております。かかる方針に基づきこのたび、収益性と成長性が期待できるオフィス1物件(MG 白金台ビル)、収益性と安定性向上に資する商業施設3物件(クロスアベニュー原宿、イオンタウン仙台泉大沢(底地)及びグランマート手形)、総合型 REIT の強みを活かせる商業施設との複合型住宅1物件(金沢香林坊マイアトリア)の合計5物件を取得することといたしました。

### 3. 各取得予定物件の内容

#### (1)MG 白金台ビル

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 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                    | 平成18年7月31日から平成33年3月10日  |
| 所在地(住居表示) <sup>(注8)</sup> | 東京都港区白金台五丁目12番7号  |
| 用途(登記簿)                   | 事務所、駐車場   |
| 面積(登記簿)                   | 土地 2,243.64 m <sup>2</sup><br>建物 9,235.55 m <sup>2</sup> (延床面積) |
| 構造(登記簿)                   | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下1階付7階建                                 |
| 竣工(登記簿)                   | 平成10年5月15日  |
| 所有・それ以外の別                 | 所有権   |
| 前所有者(前受益者)                | グランドピアノ白金合同会社   |
| 取得予定価格                    | 8,500,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)                                  |
| 鑑定評価額                     | 8,640,000,000円  |
| 価格時点                      | 平成25年9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11月1日 <sup>(注1)</sup>                                      |
| 交通                        | 東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金台」駅から徒歩6分                                   |
| 用途地域等                     | 第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域、防火地域、準防火地域                                 |
| 設計                        | 株式会社アーキテクトファイブ  |
| 構造設計                      | 株式会社アーキテクトファイブ  |
| 施工                        | 大成建設株式会社  |
| 建築確認機関                    | 行政  |
| 主な設備・仕様等                  | [エレベーター] 4基(乗用3基、人荷用1基)   |

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章であり、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。

|               |   |
|---------------|---|
|               | [ 駐 車 場 ] 41 台(機械式 16 台、平置 25 台)  |
| 耐震性に関する事項     | PML6% (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) <sup>(注 2)</sup>   |
| 担 保 の 状 況     | なし  |
| その他特筆すべき事項    | <ul style="list-style-type: none"> <li>隣接地との境界確定は、本物件と北東側隣接地及び南西側隣接地(地番261番2)との間の境界確定が行われておりません。</li> </ul>   |
| 物 件 特 性       | <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、東京メトロ線、都営地下鉄線「白金台」駅徒歩 6 分。路線乗り入れを通じて神奈川県、埼玉県方面からもダイレクトに通勤可能な交通利便性を有しています。</li> <li>イチョウ並木の続く外苑西通り(通称プラチナ通り)に面し、隣接する国立自然教育園を借景とする良質な職場環境を有しています。</li> <li>近隣は都内有数の人気住宅地であり、ワークライフバランスを重視する企業の職住近接ニーズを満たす良好なロケーションです。</li> <li>港区周辺は欧米系の外国人も多く居住し、外資系企業が集積するエリア。都心でありながら周辺に緑あふれるオフィス環境は外資系企業にとって強い訴求力があります。</li> <li>当初は音楽事業会社が本社ビルとして建築。平成 12 年建築業協会賞、グッドデザイン賞受賞。</li> <li>グランドピアノをイメージした意匠とガラス製のファサードに覆われた外観は、落ち着いた雰囲気の当該エリアに溶け込みながらも強い存在感を有しています。</li> <li>天井高 2.8m(3-6 階)、4 基のエレベーターや自走式駐車場など本社仕様ならではの充実した設備とゆとりある共用スペースを有しています。</li> <li>1階エントランスにおける5mの天井高を活かし、テナントが自社製品フイティングのための来店型施設として使用中です。</li> <li>外資系ゴルフ用品会社、外資系メディアリサーチ会社、料理レシピ投稿サイト運営会社が入居しています。</li> </ul> |
| テナントの総数       | 3(平成 25 年 8 月 31 日現在)   |
| 総 賃 料 収 入     | 41 百万円/月 (駐車場等を除く。平成 25 年 8 月 31 日現在) <sup>(注 4)</sup>  |
| 敷 金 ・ 保 証 金   | 441 百万円(駐車場等を除く。平成 25 年 8 月 31 日現在)   |
| 総 賃 貸 面 積     | 4,977.02 m <sup>2</sup> (平成 25 年 8 月 31 日現在)  |
| 総 賃 貸 可 能 面 積 | 4,977.02 m <sup>2</sup> (平成 25 年 8 月 31 日現在)  |
| 直 近 の 稼 働 率   | 100.0% (平成 25 年 8 月 31 日現在)   |
| 想 定 N O I     | <p>年間 395 百万円</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> <p>①稼働率:98.0%</p> <p>②公租公課は平成 25 年度課税標準額ベース</p>   |

## (2)クロスアベニュー原宿

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| 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 20 年 4 月 4 日から平成 27 年 5 月 31 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文章であり、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。

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 所在地(住居表示) <sup>(注 8)</sup> | 東京都渋谷区神宮前一丁目 14 番 25 号   |
| 用途 (登記簿)                   | 店舗   |
| 面積 (登記簿)                   | 土地 151.13 m <sup>2</sup><br>建物 750.12 m <sup>2</sup> (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 1 階付き 6 階建   |
| 竣工 (登記簿)                   | 平成 22 年 6 月 9 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 04  |
| 取得予定価格                     | 4,815,000,000 円 (消費税及び地方消費税を除く。)   |
| 鑑定評価額                      | 5,020,000,000 円  |
| 価格時点                       | 平成 25 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 25 年 11 月 1 日 <sup>(注 1)</sup>  |
| 交通                         | JR 山手線「原宿」駅から徒歩 1 分<br>東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前<原宿>」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 cdi   |
| 構造設計                       | 株式会社織本構造設計   |
| 施工                         | 株式会社安藤・間   |
| 建築確認機関                     | 行政   |
| 主な設備・仕様等                   | [エレベーター] 1 基(乗用)   |
| 耐震性に関する事項                  | PML7% (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) <sup>(注 2)</sup>  |
| 担保の状況                      | 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>・ 本物件は JR 線「原宿」駅、東京メトロ線「明治神宮前&lt;原宿&gt;」駅至近。原宿駅前の神宮通りと表参道の交差点角地に立地し、ランドマークとしての視認性を確保しています。</li> <li>・ 若者が集う原宿と日本を代表するブランドストリートである表参道の起点に位置する本物件は都市型商業施設として高い集客力を有しています。</li> <li>・ 当該エリアは流行の発信地としてブランディング効果が高いロケーション。物販や飲食店、サービス業など幅広い業態でのテナント代替性を有しており、効果的なテナントミックスが可能です。</li> <li>・ 上層階は明治神宮の豊かな森が望める眺望となっており、テナントによっては、より付加価値のある店舗運営が可能です。</li> <li>・ 1階店舗のアクセサリーショップは運営会社の旗艦店という位置付け。日常使いのアクセサリーを手頃な価格で取り扱い、中高生から OL まで幅広い女性の支持を得ています。</li> <li>・ 上層階は携帯電話ショップ、写真スタジオが入居しています。</li> <li>・ 各テナントとの契約形態は、定期借家契約です。</li> </ul> |
| テナントの総数                    | 1(平成 25 年 8 月 31 日現在) <sup>(注 3)</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章であり、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。

|         |  |
|---------|--|
| 総賃料収入   | 17百万円/月（駐車場等を除く。平成25年8月31日現在） <sup>(注4)</sup>  |
| 敷金・保証金  | 123百万円   |
| 総賃貸面積   | 693.53 m <sup>2</sup> （平成25年8月31日現在）   |
| 総賃貸可能面積 | 693.53 m <sup>2</sup> （平成25年8月31日現在）   |
| 直近の稼働率  | 100.0%（平成25年8月31日現在）   |
| 想定 NOI  | 年間 190 百万円 <sup>(注5)</sup><br>(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。)<br>①稼働率:98.5%<br>②公租公課は平成25年度課税標準額ベース |

### (3)イオンタウン仙台泉大沢(底地)

|                           |  |
|---------------------------|--|
| 特定資産の種類                   | 不動産信託受益権(予定) <sup>(注6)</sup>   |
| 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11月1日から平成35年10月31日  |
| 所在地(住居表示) <sup>(注8)</sup> | 宮城県仙台市泉区大沢一丁目5番地1外   |
| 用途(登記簿)                   | —  |
| 面積(登記簿)                   | 土地 74,930.61 m <sup>2</sup>  |
| 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                      | オリックス株式会社  |
| 取得予定価格                    | 3,510,000,000 円  |
| 鑑定評価額                     | 3,600,000,000 円  |
| 価格時点                      | 平成25年9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11月1日 <sup>(注1)</sup>   |
| 交通                        | 仙台市営地下鉄「泉中央」駅から約3km<br>東北自動車道泉ICから約800m  |
| 用途地域等                     | 準工業地域、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"> <li>本物件のかつての所有者(鹿島建設株式会社)と本物件の賃借人(イオンタウン株式会社)との間の平成19年5月15日付事業用借地権設定契約公正証書において、所有者が本物件の所有権を譲渡する際</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章であり、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。

|         |  |
|---------|--|
|         | は、賃借人に本物件の取得に係る優先交渉の機会を付与すること、また、実際に賃借人以外の者に対して譲渡する際は、かかる譲渡につき賃借人の同意を要するとの取決めがあり、かかる取決めは、本物件の信託受託者に承継されます。   |
| 物 件 特 性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仙台駅より約10km、仙台市北部の泉パークタウンに代表される優れた住環境を擁する立地。本物件は5km圏内に約18万人の商圏人口を擁しています。</li> <li>・ 子育て中のファミリー層が多く居住し、今後の開発余地もあるため、人口の持続的な増加が見込まれるエリアです。</li> <li>・ 仙台市を南北に縦断する国道4号(仙台バイパス)至近。接道する三方向から平置き駐車場に進入でき、自動車でのスムーズなアプローチが可能です。</li> <li>・ 建物はイオングループのディスカウント食品スーパー「ザ・ビッグ」を核テナントとする約100の専門店が入居するネイバーフッドショッピングセンター。近隣のムサシ(ホームセンター)、ケーズデンキ(家電量販店)、蔦屋書店(書籍・レンタル)等とともに一体の商圏を形成。</li> <li>・ 「ザ・ビッグ」、「トイザらス・ベビーザラス」及び「GU」等の地域ニーズにマッチしたテナント構成により、他競合店とは差別化されており、高い集客力・施設回遊性を有します。</li> <li>・ テナントのイオンタウン株式会社とは長期の事業用定期借地権設定契約を締結しており、安定的な収益が期待できます。</li> </ul> |
| テナントの総数 | 1(平成25年8月31日現在)  |
| 総賃料収入   | —<br>*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  | —<br>*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   | 74,930.65 m <sup>2</sup> (平成25年8月31日現在)  |
| 総賃貸可能面積 | 74,930.65 m <sup>2</sup> (平成25年8月31日現在)  |
| 直近の稼働率  | 100.0% (平成25年8月31日現在)  |
| 想定 NOI  | <p>年間 197 百万円</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:100.0%</p> <p>②公租公課は平成25年度課税標準額ベース</p>   |

#### (4) グランマート手形

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 特定資産の種類                   | 不動産信託受益権(予定) <sup>(注6)</sup>                                    |
| 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11月1日から平成35年10月31日   |
| 所在地(住居表示) <sup>(注8)</sup> | 秋田県秋田市手形休下町2番地1号  |
| 用途(登記簿)                   | 店舗  |
| 面積(登記簿)                   | 土地 8,206.66 m <sup>2</sup><br>建物 2,924.82 m <sup>2</sup> (延床面積) |
| 構造(登記簿)                   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  |

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章であり、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。

|            |  |
|------------|--|
| 竣工（登記簿）    | 平成 16 年 7 月 29 日   |
| 所有・それ以外の別  | 所有権  |
| 前所有者       | オリックス不動産株式会社   |
| 取得予定価格     | 980,000,000 円（消費税及び地方消費税を除く。）  |
| 鑑定評価額      | 1,040,000,000 円  |
| 価格時点       | 平成 25 年 9 月 1 日  |
| 鑑定評価機関     | 株式会社谷澤総合鑑定所  |
| 取得予定年月日    | 平成 25 年 11 月 1 日 <sup>(注 1)</sup>  |
| 交通         | JR 奥羽本線「秋田」駅から約 1.2km  |
| 用途地域等      | 近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域、準防火地域  |
| 設計         | 株式会社フケタ設計  |
| 構造設計       | 株式会社フケタ設計  |
| 施工         | オリックス・ファシリティーズ株式会社   |
| 建築確認機関     | 日本 ERI 株式会社  |
| 主な設備・仕様等   | 駐車場 129 台（平置）  |
| 耐震性に関する事項  | PML8%（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） <sup>(注 2)</sup>   |
| 担保の状況      | なし   |
| その他特筆すべき事項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の前所有者（オリックス不動産株式会社）と本物件の賃借人（株式会社タカヤナギ）との間の平成 18 年 9 月 15 日付定期建物賃貸借契約書により、所有者が本物件を譲渡しようとするときは、賃借人に対し本物件の取得に係る優先交渉権を付与する必要がある、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。</li> </ul>   |
| 物件特性       | <ul style="list-style-type: none"> <li>人口約 32 万人の秋田市に立地。JR 線「秋田」駅より徒歩約 10 分。</li> <li>秋田市を代表する文教地区（秋田大学等に至近）に立地し、周辺には住宅地が広がり学生を含む若い世代が多いエリア（半径 2km 圏内の商圏人口は約 6.1 万人）。</li> <li>主要幹線道路である県道 28 号至近で、四方が道路に面しており、駐車場 129 台を有していることから自動車でのアプローチも良好。</li> <li>テナントの株式会社タカヤナギは秋田県南部トップの食品スーパーで、同県北部トップの食品スーパーである株式会社伊徳ホールディングスと平成 24 年 4 月に統合。本物件は同社の売上上位店舗の 1 つです。</li> <li>地産地消の鮮度の高い食材にこだわるなど品質重視の品揃えを徹底し、他社との差別化を図っています。</li> <li>本物件はテナントと契約残期間約 10 年の長期固定契約（定期借家契約、敷地一部に事業用定期借地権設定契約）を締結しており安定的な収益が期待できます。</li> </ul> |
| テナントの総数    | 1（平成 25 年 8 月 31 日現在）  |
| 総賃料収入      | —<br>※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     | —<br>※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。  |

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章であり、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。

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 総賃貸面積                      | 2,924.82 m <sup>2</sup> (平成 25 年 8 月 31 日現在)   |
| 総賃貸可能面積                    | 2,924.82 m <sup>2</sup> (平成 25 年 8 月 31 日現在)   |
| 事業用定期借地面積 <sup>(注 7)</sup> | 386.18 m <sup>2</sup> (平成 25 年 8 月 31 日現在)   |
| 直近の稼働率                     | 100.0% (平成 25 年 8 月 31 日現在)  |
| 想定 NOI                     | 年間 71 百万円<br>(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。)<br>①稼働率:100.0%<br>②公租公課は平成 25 年度課税標準額ベース |

#### (5)金沢香林坊マイアトリア

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 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 18 年 11 月 29 日から平成 26 年 9 月 30 日   |
| 所在地(住居表示) <sup>(注 8)</sup> | 石川県金沢市香林坊二丁目 4 番 3 号  |
| 用途(登記簿)                    | 共同住宅、店舗、車庫  |
| 面積(登記簿)                    | 土地 1,063.08 m <sup>2</sup><br>(敷地の一部 12.65 m <sup>2</sup> は道路として使用されています。)<br>建物 7,237.51 m <sup>2</sup> (その他附属建物 87.94 m <sup>2</sup> あり。) |
| 構造(登記簿)                    | 鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建  |
| 竣工(登記簿)                    | 平成 18 年 10 月 25 日   |
| 所有・それ以外の別                  | 所有権   |
| 前所有者(前受益者)                 | ゴールド・ウッド特定目的会社  |
| 取得予定価格                     | 2,410,000,000 円 (消費税及び地方消費税を除く。)  |
| 鑑定評価額                      | 2,470,000,000 円   |
| 価格時点                       | 平成 25 年 9 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 11 月 1 日 <sup>(注 1)</sup>   |
| 交通                         | JR 北陸本線「金沢」駅から約 1.7km   |
| 用途地域等                      | 商業地域、防火地域   |
| 設計                         | 株式会社町設計   |
| 構造設計                       | 株式会社町設計   |
| 施工                         | アパ建設株式会社  |
| 建築確認機関                     | 日本 ERI 株式会社   |
| 主な設備・仕様等                   | [エレベーター] 2 基(乗用兼車いす用)<br>[駐車場] 83 台(機械式 82 台、平置 1 台)  |
| 耐震性に関する事項                  | PML3% (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) <sup>(注 2)</sup>   |
| 担保の状況                      | なし  |
| その他特筆すべき事項                 | なし  |

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章であり、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 特 性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>人口約 46 万人の金沢市に立地。金沢・香林坊地区は路面店と大型商業施設の混在する商業集積の高い地区です。周辺にはショッピングセンターや百貨店があり、また日本銀行金沢支店をはじめとする多くの金融機関が集積しています。</li> <li>近隣には、食品スーパーやコンビニエンスストア、医療施設等の生活利便施設も所在。日本三大庭園のひとつである兼六園や長町武家屋敷跡等、金沢が誇る数々の観光名所も徒歩圏内です。</li> <li>平成 27 年春には北陸新幹線の開通が予定され、金沢市には近県からのさらなる交流人口の増加が見込まれます。</li> <li>住戸プランは 1DK～3LDK と幅広く、交通利便性や生活利便性等の立地条件を重視する金融機関等の通勤者や医療関係者の安定した賃貸需要が見込まれます。</li> <li>1・2 階の店舗には、アパレルショップ(3 テナント)が出店。金沢の商業中心地である香林坊地区に立地し、百万石通りに面しているため視認性が高く、露出の大きいファサードを利用したブランドアピールも可能で、香林坊地区でも希少性の高い物件です。</li> <li>店舗の各テナントとの契約形態は定期借家契約です。</li> </ul> |
| テナントの総数 | 1(駐車場等を除く。平成 25 年 8 月 31 日現在) <sup>(注 3)</sup>   |
| 総賃料収入   | 14 百万円/月 (駐車場等を除く。平成 25 年 8 月 31 日現在) <sup>(注 4)</sup>   |
| 敷金・保証金  | 76 百万円(駐車場等を除く。平成 25 年 8 月 31 日現在)   |
| 賃貸可能総戸数 | 住宅:79 戸(1DK10 戸、1LDK12 戸、2LDK45 戸、3LDK12 戸)<br>その他:1 戸<br>店舗:3 区画  |
| 総賃貸面積   | 6,398.13 m <sup>2</sup> (住宅及びその他:5,436.45 m <sup>2</sup> ・店舗:961.68 m <sup>2</sup> )<br>(平成 25 年 8 月 31 日現在)   |
| 総賃貸可能面積 | 6,680.44 m <sup>2</sup> (住宅及びその他:5,718.76 m <sup>2</sup> ・店舗:961.68 m <sup>2</sup> )<br>(平成 25 年 8 月 31 日現在)   |
| 直近の稼働率  | 95.8%(住宅及びその他:95.1%・店舗:100%)<br>(平成 25 年 8 月 31 日現在)   |
| 想定 NOI  | 年間 158 百万円<br>(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。)<br>①稼働率:94.6%<br>②公租公課は平成 25 年度課税標準額ベース   |

(注1) 公募による新投資口の募集の発行価格等決定日が平成25年10月25日の場合は、取得予定日は平成25年11月5日に、発行価格等決定日が平成25年10月28日の場合は、取得予定日は平成25年11月6日に、発行価格等決定日が平成25年10月29日の場合は、取得予定日は平成25年11月7日に変更となる場合があります。発行価格等決定日の詳細は、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。

(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3) クロスアベニュー原宿、金沢香林坊マイアトリアはマスターリース契約を締結しております。なお、金沢香林坊マイアトリアは物件取得後、住宅及びその他部分はマスターリース契約で1社、店舗部分は3社と建物賃貸借契約を締結するため、テナント数は4社となる予定です。

(注4) 百万円未満を切捨てにて表示しております。

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文章であり、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)」をご覧いただき、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。

- (注5) クロスアベニュー原宿は取得に際し、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25年8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) イオンタウン仙台泉大沢(底地)、グランマート手形は、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。
- (注7) グランマート手形の敷地上には、本投資法人が取得する商業施設に係る建物の他、コインランドリーの用に供される賃借人(株式会社タカヤナギ)所有の建物があります。賃借人と本物件の前所有者(オリックス不動産株式会社)は、その建物に対する事業用定期借地契約を締結しております。
- (注8)「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて、住居表示がないものは登記簿に記載されている建物の所在にて記載しています。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。

#### 4. 取得先の概要 (平成 25 年 8 月 31 日現在)

##### (1)MG 白金台ビル

|                     |  |
|---------------------|--|
| 名 称                 | グランドピアノ白金合同会社  |
| 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 一般社団法人グランドピアノ白金<br>職務執行者 須貝信  |
| 事業内容                | 不動産・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 22 年 3 月 24 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(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(本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等)が本合同会社の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ております。 |

##### (2)クロスアベニュー原宿

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| 名 称       | 合同会社ジョイントアーク 04                    |
| 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 | 代表社員 一般社団法人アークハーバー04<br>職務執行者 海田雅人 |
| 事業内容      | 不動産・不動産信託受益権の取得、管理、売却、保有及び処分等      |
| 資本金       | 100 万円                             |
| 設立年月日     | 平成 19 年 9 月 18 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文章であり、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。

| 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(本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等)が本合同会社の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ております。 |

### (3) イオンタウン仙台泉大沢(底地)

| 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                   | 200,262百万円  |
| 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信法に規定する利害関係人等に該当します。 |
| 人 的 関 係               | 平成25年8月31日現在、本資産運用会社の役職員のうち51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す。          |

### (4) グランマート手形

|            |   |
|------------|---|
| 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                                    |
| 大株主及び持ち株比率 | オリックス株式会社 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章であり、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。

| 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・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                | 平成25年8月期において、本投資法人は当該会社から3物件(取得価格28,870百万円)及び匿名組合出資持分(260百万円)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。                                  |

### (5) 金沢香林坊マイアトリア

| 名称                  | ゴールド・ウッド特定目的会社   |
|---------------------|--|
| 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           | 取締役 須貝信  |
| 事業内容                | 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務  |
| 資本金                 | 3億8,410万円  |
| 設立年月日               | 平成17年11月4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(本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等)が当該会社へ特定出資、優先出資を行っております。                               |
| 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)が本合同会社の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ております。 |

## 5. 物件取得者等の状況

### (1) MG 白金台ビル

|                 | 前所有者                         | 前々所有者          |
|-----------------|------------------------------|----------------|
| 会社名             | グランドピアノ白金合同会社                | 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4.「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23年3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。 | —              |

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章であり、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)クロスアベニュー原宿

|                 | 前所有者                |
|-----------------|---------------------|
| 会社名             | 合同会社ジョイントアーク 04     |
| 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 22 年 6 月竣工) |
| 取得時期            | —                   |
| 取得価格            | —                   |

## (3)イオンタウン仙台泉大沢(底地)

|                 | 前所有者 <sup>(注)</sup>            | 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もの以外 |
| 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        | 投資運用目的                         | —              |
| 取得時期            | 平成 20 年 10 月 3 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。 | —              |

(注) 登記簿上の所有者はオリックス・アルファ株式会社となっておりますが、オリックス・アルファ株式会社は平成 23 年 4 月 1 日にオリックス株式会社に吸収合併されております。

## (4)グランマート手形

|                 | 前所有者                           | 前々所有者                   | 前前々所有者         |
|-----------------|--------------------------------|-------------------------|----------------|
| 会社名             | オリックス不動産株式会社                   | オリックス株式会社               | 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 4.「取得先の概要」参照                | 上記 4.「取得先の概要」参照         | —              |
| 取得経緯・理由等        | 投資運用目的                         | 開発目的<br>(平成 16 年 7 月竣工) | —              |
| 取得時期            | 平成 18 年 9 月 15 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。 | —                       | —              |

## (5)金沢香林坊マイアトリア

|                 | 前所有者                           | 前々所有者          |
|-----------------|--------------------------------|----------------|
| 会社名             | ゴールド・ウッド特定目的会社                 | 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 4.「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 18 年 11 月 29 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。 | —              |

## 6. 媒介の概要(全物件共通)

該当なし

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章であり、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。

## 7. 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<sup>(注)</sup>、借入金(予定)及び自己資金  
(注)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。
- 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、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

オリックス株式会社から「イオンタウン仙台泉大沢(底地)」、オリックス不動産株式会社から「グランマート手形」、ランドピアノ白金合同会社から「MG 白金台ビル」、合同会社ジョイントアーク 04 から「クロスアベニュー原宿」、ゴールド・ウッド特定目的会社から「金沢香林坊マイアトリア」を取得します。当該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) 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

「クロスアベニュー原宿」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、「イオンタウン仙台泉大沢(底地)」、「グランマート手形」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 4.「取得先の概要」をご参照ください。

## 9. 取得の日程

- 平成 25 年 10 月 15 日(予定) 売買契約締結  
平成 25 年 11 月 1 日(予定)<sup>(注)</sup> 決済・物件引渡し

(注) 公募による新投資口の募集の発行価格等決定日が平成25年10月25日の場合は、取得予定日は平成25年11月5日に、発行価格等決定日が平成25年10月28日の場合は、取得予定日は平成25年11月6日に、発行価格等決定日が平成25年10月29日の場合は、取得予定日は平成25年11月7日に変更となる場合があります。発行価格等決定日の詳細は、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。

## 10. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の平成 26 年 2 月期(第 24 期:平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日)及び平成 26 年 8 月期(第 25 期:平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 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 25 年 8 月期 決算短信(REIT)」及び「平成 25 年 8 月期(第 23 期)業績発表、平成 25 年 2 月期(第 24 期)運用状況及び分配予想の修正、平成 26 年 8 月期(第 25 期)運用状況及び分配予想」をご覧ください。

## 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 5 物件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

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章であり、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。

I. 新規取得物件の写真、地図

1. MG白金台ビル



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章であり、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. クロスアベニュー原宿



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章であり、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席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。

3. イオンタウン仙台泉大沢(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文章であり、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。

#### 4. グランマート手形



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章であり、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. 金沢香林坊マイアトリア



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章であり、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。

## 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                       | MG白金台ビル      | クロスアベニュー原宿     | イオンタウン仙台泉大沢(底地) <sup>(注2)</sup> | グランマート手形    | 金沢香林坊マイアトリア  |
|---------------------------------|--------------|----------------|---------------------------------|-------------|--------------|
| <b>鑑定評価額(百万円)</b>               |              |                |                                 |             |              |
| 鑑定評価額                           | 8,640        | 5,020          | 3,600                           | 1,040       | 2,470        |
| 価格時点                            | 平成25年9月1日    |                |                                 |             |              |
| 鑑定評価業者                          | 株式会社中央不動産鑑定所 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 株式会社中央不動産鑑定所                    | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 株式会社中央不動産鑑定所 |
| <b>試算価格(百万円)</b>                |              |                |                                 |             |              |
| 積算価格                            | 6,370        | 2,950          | -                               | 639         | 2,270        |
| 収益価格                            |              |                |                                 |             |              |
| DCF法                            | 8,640        | 4,930          | 3,600                           | 1,040       | 2,470        |
| DCF法による初年度運営純収益                 | 402          | 196            | 197                             | 71          | 172          |
| DCF法による初年度純収益                   | 398          | 198            | 199                             | 71          | 168          |
| 割引率(%)                          | 4.0          | 3.6            | 5.6                             | 6.5         | 5.9          |
| 最終還元利回り(%)                      | 4.7          | 4.0            | -                               | 6.9         | 6.5          |
| 直接還元法                           | 8,640        | 5,100          | -                               | 1,050       | 2,640        |
| 直接還元法による純収益                     | 388          | 193            | -                               | 70          | 163          |
| 還元利回り(%)                        | 4.5          | 3.8            | -                               | 6.7         | 6.2          |
| <b>想定収支(百万円)<sup>(注1)</sup></b> |              |                |                                 |             |              |
| ①運営収益(a-b)                      | 502          | 221            | -                               | -           | 215          |
| a. 潜在総収益                        | 512          | 226            | -                               | -           | 226          |
| b. 空室等損失                        | 10           | 4              | -                               | -           | 10           |
| ②運営費用(c+d+e+f)                  | 108          | 29             | -                               | -           | 48           |
| c. 維持管理費                        | 67           | 18             | -                               | (注3)        | 34           |
| d. 公租公課                         | 40           | 10             | -                               | -           | 13           |
| e. 損害保険料                        | 0            | 0              | -                               | -           | 0            |
| f. その他費用                        | 0            | 0              | -                               | -           | 0            |
| ③運営純収益(①-②)                     | 394          | 192            | -                               | 71          | 167          |
| ④一時金の運用益                        | 7            | 2              | -                               | 0           | 1            |
| ⑤資本的支出                          | 12           | 0              | -                               | 1           | 5            |
| ⑥純収益(③+④-⑤)                     | 388          | 193            | -                               | 70          | 163          |

(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) イオンタウン仙台泉大沢(底地)の割合法に準じて求めた価格は、3,470,000,000円です。

(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、非開示としております。

### 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) |
|-----------------|-----------------------|----------|
| MG白金台ビル         | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 185,812  |
| クロスアベニュー原宿      | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 12,878   |
| グランマート手形        | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 28,542   |
| 金沢香林坊マイアトリア     | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 84,955   |
| イオンタウン仙台泉大沢(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文章であり、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)」をご覧いただき、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。

### Ⅲ. 本5物件取得後の運用資産一覧

|            |             | 物件名                       | 取得時期                     | 取得価格 <sup>(注1)</sup><br>(百万円) | 取得価格比率 <sup>(注2)</sup><br>(%) |      |
|------------|-------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------|
| 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                         | 0.8                           |      |
|            |             | 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                         | 0.3                           |      |
|            |             | 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                         | 0.4                           |      |
|            |             | 芝大門ビル                     | 平成14年1月10日               | 2,195                         | 0.5                           |      |
|            |             | ラウンドクロス築地                 | 平成14年1月10日               | 3,378                         | 0.8                           |      |
|            |             | オリックス芝2丁目ビル               | 平成15年9月29日               | 7,500                         | 1.9                           |      |
|            |             | 青山246ビル                   | 平成16年3月3日                | 5,200                         | 1.3                           |      |
|            |             | ラウンドクロス新宿                 | 平成18年4月28日               | 8,020                         | 2.0                           |      |
|            |             | シーフォートスクエア/<br>センタービルディング | 平成17年9月30日<br>平成18年4月28日 | 18,000                        | 4.5                           |      |
|            |             | オリックス赤坂2丁目ビル              | 平成18年6月26日<br>平成18年12月4日 | 21,860                        | 5.4                           |      |
|            |             | ラウンドクロス新宿5丁目              | 平成19年4月26日               | 4,500                         | 1.1                           |      |
|            |             | 日本橋本町1丁目ビル                | 平成19年3月28日               | 10,500                        | 2.6                           |      |
|            |             | 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                         | 0.7                           |      |
|            |             | オリックス品川ビル                 | 平成20年6月27日               | 15,200                        | 3.8                           |      |
|            |             | オリックス不動産西新宿ビル             | 平成21年3月27日               | 13,600                        | 3.4                           |      |
|            |             | オーエックス田町ビル                | 平成22年3月29日               | 6,730                         | 1.7                           |      |
|            |             | ※ MG白金台ビル                 | 平成25年11月1日(予定)           | 8,500                         | 2.1                           |      |
|            |             | 東京都心6区 計                  |                          |                               | 152,978                       | 37.9 |
|            |             | 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                         | 1.3                           |      |
|            | 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                         | 2.4                           |      |
|            | ラウンドクロス蒲田   |                           | 平成18年3月1日                | 5,640                         | 1.4                           |      |
|            | 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                         | 1.6                           |      |
|            | 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                        | 10.6                          |      |
| 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                         | 0.5                           |      |
|            | ラウンドクロス川崎   | 平成16年4月27日                | 4,130                    | 1.0                           |                               |      |
|            | 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                    | 0.9                           |                               |      |
|            | 首都圏その他地域 計  |                           |                          | 14,480                        | 3.6                           |      |
| その他地域      | 名古屋伊藤忠ビル    | 平成15年9月29日                | 4,500                    | 1.1                           |                               |      |
|            | ORIX高麗橋ビル   | 平成17年4月27日                | 5,560                    | 1.4                           |                               |      |
|            | ルナール仙台      | 平成19年6月28日                | 8,500                    | 2.1                           |                               |      |
|            | オリックス名古屋錦ビル | 平成20年9月29日                | 12,500                   | 3.1                           |                               |      |
|            | 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                    | 0.9                           |                               |      |
|            | その他地域 計     |                           |                          | 39,110                        | 9.7                           |      |
| 事務所 計      |             |                           | 249,504                  | 61.9                          |                               |      |

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文章であり、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。

|               | 物件名         | 取得時期                | 取得価格 <sup>(注1)</sup><br>(百万円) | 取得価格比率 <sup>(注2)</sup><br>(%) |            |     |
|---------------|-------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------|-----|
| 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                         | 2.4        |     |
|               |             | 市川ロジスティクスセンター       | 平成20年9月29日                    | 8,300                         | 2.1        |     |
|               |             | 首都圏その他地域 計          |                               | 17,900                        | 4.4        |     |
|               | 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                        | 2.5        |     |
|               |             | 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                        | 3.2        |     |
| <b>物流施設 計</b> |             |                     | <b>30,800</b>                 | <b>7.6</b>                    |            |     |
| 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                         | 0.6        |     |
|               |             | 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                     | 9,900                         | 2.5        |     |
|               |             | ※ クロスアベニュー原宿        | 平成25年11月1日(予定)                | 4,815                         | 1.2        |     |
|               |             | 東京都心6区 計            |                               | 19,698                        | 4.9        |     |
|               | 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                    | 12,950                        | 3.2        |     |
|               |             | テックランド戸塚店(底地)       | 平成25年4月1日                     | 6,020                         | 1.5        |     |
|               |             | 首都圏その他地域 計          |                               | 28,920                        | 7.2        |     |
|               | 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                         | 0.8        |     |
|               |             | 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シ仙台泉店(底地)  | 平成24年1月11日                    | 2,350                         | 0.6        |     |
|               |             | aune札幌駅前            | 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                     | 3,900                         | 1.0        |     |
|               |             | ※ イオンタウン仙台泉大沢(底地)   | 平成25年11月1日(予定)                | 3,510                         | 0.9        |     |
|               |             | ※ グランマート手形          | 平成25年11月1日(予定)                | 980                           | 0.2        |     |
|               | その他地域 計     |                     | 21,450                        | 5.3                           |            |     |
| <b>商業 計</b>   |             |                     | <b>70,068</b>                 | <b>17.4</b>                   |            |     |
| 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                         | 1.5        |     |
|               |             | 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                         | 0.8        |     |
|               |             | 東京都心6区 計            |                               | 15,591                        | 3.9        |     |
|               | 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                         | 0.8        |     |
|               |             | 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                         | 2.2                           |            |     |
|               | 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                         | 0.9        |     |
|               |             | 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        |     |
|               |             | ※ 金沢香林坊マイアトリア       | 平成25年11月1日(予定)                | 2,410                         | 0.6        |     |
|               |             | その他地域 計             |                               | 11,866                        | 2.9        |     |
|               | <b>住宅 計</b> |                     |                               | <b>36,347</b>                 | <b>9.0</b> |     |
|               | 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     | 3.7 |
|               |             |                     | 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                        | 4.1                           |            |     |
| <b>その他 計</b>  |             |                     | <b>16,590</b>                 | <b>4.1</b>                    |            |     |
| <b>総計</b>     |             | <b>78物件</b>         | <b>403,309</b>                | <b>100.0</b>                  |            |     |

| 種類     | 銘柄名                                 | 取得時期       | 取得価格 <sup>(注1)</sup><br>(百万円) | 取得価格比率 <sup>(注2)</sup><br>(%) |
|--------|-------------------------------------|------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 匿名組合出資 | 合同会社北広島プロパティ匿名組合出資持分 <sup>(注)</sup> | 平成25年6月12日 | 260                           | —                             |

※新規取得予定物件

(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。

(注3) 当該匿名組合出資持分に係る特定資産は、「インターヴィレッジ大曲(所在地:北海道北広島市大曲幸町六丁目1番地)」です。

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章であり、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。