

2016年3月1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(オリックス淀屋橋ビル、浜松アクタワー)  
 及び資産運用会社の子会社の異動に関するお知らせ**

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3月1日付で下記の通り資産(オフィス2物件)の取得及び当該資産の取得に併せて資産運用会社の子会社の異動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)
オリックス淀屋橋ビル	オフィス	その他地域 (大阪市)	スポンサー	5,012	5,220	5.0	4.1
浜松アクタワー	オフィス	その他地域 (浜松市)	スポンサー	11,800	12,600	9.1	6.5
合計				16,812	17,820	7.9	5.8
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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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。

(注6) 「既存ポートフォリオ」とは、2015年8月期末時点の保有物件に2016年2月期以降に取得完了した9物件(デュープレックス 銀座タワー2/11、ヴィアイン心斎橋ビル、ホテル京阪 札幌、リッチモンドホテル山形駅前、アークヒルズ サウスタワー、コナミスポーツクラブ香里園、神田松永町ビル、北青山ビル及び青山サンクレストビル(追加取得))を加え、2016年2月期以降に譲渡した2物件(The Kitahama PLAZA及びパークアクシス西麻布ステージ)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、2015年8月期末時点の保有物件については2015年8月期実績の年換算額を、2016年2月期以降に取得完了した9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政府の経済政策を背景に、企業業績と個人消費は回復の兆しが見られつつあります。一方、世界経済は総じて改善基調にあるもののその水準が低調となりつつあり、依然として下振れリスクが内在している状況です。

こうした景況の下、日本の不動産売買市場においては用途を問わず取得競争が激化しており、期待利回りは全用途で低下している状態が続いています。不動産賃貸マーケットにおいては、オフィスの空室率は低下、賃料も上昇基調にあり、その傾向が地方都市にも広がりつつあります。一方で物件の個別性によって賃貸条件の改善状況に相違があること等、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。

このような不動産市場において本投資法人では総合型 REIT・ORIX シナジー<sup>(注1)</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します。
- ▶ マーケット環境を捉え物件の入替えを継続的に検討します。また物件入替えの際に生じる売却益については、期限前弁済による資金コストの低減や一部を内部留保として分配金の安定性向上を図ります。

これらを背景として外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略の各戦略を運営力により効果的に組み合わせることで将来にわたる分配金とNAV<sup>(注2)</sup>の安定的成長を通じて投資主価値の安定的成長を目指します。

このたび、上記戦略に基づきオリックスグループのパイプラインを活用して、大阪市所在のオフィスと浜松市所在のオフィス、ホテル、商業の複合施設を取得することと致しました。

(注1) 「ORIXシナジー」とは、オリックスグループと本投資法人との協働関係をいいます。

(注2) NAVはNet Asset Valueの略で、出資総額+含み損益+内部留保額で算出されます。

## 3. 取得の概要

### (1)オリックス淀屋橋ビル

取得予定資産：不動産信託受益権

取得予定価格：5,012,000,000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3月1日

取得予定日：2016年5月2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<sup>(注2)</sup>及び自己資金

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及び資産運用会社の子会社の異動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。

## (2) 浜松アクタワー

取得予定資産：不動産信託受益権  
 取得予定価格：11,800,000,000 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3月1日  
 取得予定日：2016年4月15日(注1)  
 売主：アクシティ・インベストメント有限会社  
 取得資金：公募による新投資口発行の手取金、借入金(注2)及び自己資金  
 支払条件：引渡時 100%

(注1) 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カ月以上経過した後、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めを負う。
- 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。

## 4. 本取得予定物件の内容

### (1) オリックス淀屋橋ビル

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	2014年6月25日から2026年5月1日(予定)	
取得予定年月日	2016年5月2日	
取得予定価格	5,012,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	5,220,000,000 円	
価格時点	2016年2月1日	
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	
所在地	大阪府大阪市中央区北浜三丁目5番22号	
交通	大阪市営地下鉄御堂筋線、京阪本線「淀屋橋」駅から徒歩約1分	
土地	地積(登記簿)	1,150.59 m <sup>2</sup> (借地 37.42 m <sup>2</sup> を含みます。)
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権、借地権
建物	用途	事務所・店舗・駐車場・倉庫

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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)をご覧ください。また、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。

建築時期	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 1991年3月</li> <li>➢ 2006年6月(増築)</li> </ul>
所有形態	区分所有及び区分所有の共有(共有持分 100,000 分の 96,040)
延床面積(登記簿)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 8,787.77 m<sup>2</sup>(建物全体)</li> <li>➢ 6,753.12 m<sup>2</sup>(専有部分)</li> </ul> <p>(ただし、214.05 m<sup>2</sup>の駐車場(共有、共有持分 100,000 分の 96,040)を含みます。)</p> <p>※本物件は一棟の建物(本区分所有建物)の一部を構成する区分所有及び区分所有の共有であり、本投資法人は本区分所有建物(専有面積 6,889.55 m<sup>2</sup>)のうち専有面積 6,753.12 m<sup>2</sup>を取得します。</p>
構造(登記簿)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 有限会社村野、森建築事務所</li> <li>➢ 浅井謙建築研究所株式会社(増築)</li> </ul>
構造設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 有限会社村野、森建築事務所</li> <li>➢ 浅井謙建築研究所株式会社(増築)</li> </ul>
施工	株式会社大林組
建築確認機関	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 大阪市</li> <li>➢ 一般財団法人日本建築センター(増築)</li> </ul>
主な設備・仕様等	[エレベーター] 4基 [駐車場] 23台
P M L (注1) (地震保険の有無)	10% (無) (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)
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)	ANA 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	<p><b>【取決め等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 本物件の敷地を分有する土地所有者及び建物の区分所有者(いずれも信託受託者を含みます。)の間の協定書において、自己の保有する専有部分及び敷地所有権等を譲渡する場合には、他の土地所有者及び区分所有者に対して優先買取権を付与する旨が取決められています。また、区分所有者による管理規約にて、本物件の建物の各区分所有者は、専有部分を譲渡する場合に、他の区分所有者に優先交渉権を付与する旨が取決められています。</li> </ul> <p><b>【境界確認及び越境物等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 本物件の分有されている敷地のうち、本投資法人の取得部分と第三者所有部分の間の境界確定が行われていません。</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 本物件は、信託受託者と他の区分所有者の各々を単独の区分所有者とする区分所有登記がなされていますが、既存棟の7階貸室内において専有部分を区分する界壁を撤去しています。</li> </ul>
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 大阪市営地下鉄御堂筋線、京阪本線「淀屋橋」駅徒歩約1分のほか、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅、京阪中之島線「大江橋」駅も利用可能な好立地オフィスです。</li> </ul>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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)をご覧ください。また、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。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 淀屋橋エリアは金融機関等の大企業や公共施設が集積する大阪を代表するビジネスエリアの 1 つです。伝統あるビジネスエリアとしての知名度と、御堂筋線を通じて「梅田」駅(「大阪」駅)まで1 駅約 3 分、「新大阪」駅まで 4 駅約 10 分と、広域アクセスに優れていることから安定したオフィス需要を有します。</li> <li>➤ オリックスグループで隣地を買収し既存棟を増築した開発物件です。既存棟部分は共用部や空調設備をリニューアル済です。</li> <li>➤ オフィス区画のテナントは商社や IT 企業等 30 社に分散が図られており、今後も安定的な運用が期待できます。</li> <li>➤ 駅上の繁华性と土佐堀通に面した視認性の高さから、低層階には飲食店、オフィス用品販売店が入居しています。</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	2015 年 11 月 27 日 2016 年 1 月 20 日
長期修繕費・更新費	248 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	2,583 百万円 <sup>(注 2)</sup>
賃貸借の状況 (2015 年 12 月 31 日時点)	
テ ナ ント の 総 数	32
総 賃 料 収 入	25 百万円 <sup>(注 2)</sup>
敷 金 ・ 保 証 金	232 百万円 <sup>(注 2)</sup>
総 賃 貸 面 積	6,260.16 m <sup>2</sup>
総 賃 貸 可 能 面 積	6,593.97 m <sup>2</sup>
直 近 の 稼 働 率	94.9%
想 定 N O I	年間 242 百万円 <sup>(注 2)</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、取得年度の特異要因を排除し算出した定常稼働時の想定収支です。前提は、以下の通りです。(当期の予想数値ではありません。) ①稼働率:96.5% ②公租公課は 2015 年度課税標準額ベース

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

(注2) 百万円未満を切捨てて記載しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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及び資産運用会社の子会社の異動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。

(2)浜松アクタワー

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2003年9月18日から2026年4月30日(予定)	
取得予定年月日	2016年4月15日	
取得予定価格	11,800,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	12,600,000,000円	
価格時点	2016年2月1日	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
所在地	静岡県浜松市中区板屋町111番地2	
交通	JR東海道新幹線/東海道本線「浜松」駅から徒歩約5分	
土地	地積(登記簿)	12,334.88㎡
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
建物	用途	事務所・ホテル・店舗・駐車場
	建築時期	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 1994年8月</li> <li>➢ 1999年4月(増築)</li> </ul>
	所有形態	一棟所有
	延床面積(登記簿)	142,511.21㎡
	構造(登記簿)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付47階建
	設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 株式会社日本設計、三菱地所株式会社</li> <li>➢ 鹿島建設株式会社一級建築士事務所(増築)</li> </ul>
	構造設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 株式会社日本設計、三菱地所株式会社</li> <li>➢ 鹿島建設株式会社一級建築士事務所(増築)</li> </ul>
	施工	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ アクトシティ建設共同企業体</li> <li>➢ 鹿島建設株式会社(増築)</li> </ul>
	建築確認機関	浜松市
	主な設備・仕様等	[エレベーター] 30基 [駐車場] 530台(一部機械式、アクトシティ浜松全体933台) [オフィス基準階面積]約1,980㎡(約600坪) [ホテル客室数] シングル99室、ダブル38室、ツイン178室、スイート7室
PML(注1) (地震保険の有無)	2%(無) (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)	
前所有者(前受益者)	アクトシティ・インベストメント有限会社	
外部管理会社(予定)	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
担保設定の有無	なし	
その他特筆すべき事項	<b>【取決め等】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 本物件の信託契約において、受益者が受益権を譲渡する場合には、信託受託者に浜松市との協議結果を証する書面を提出し承諾を得なければならない旨が定められています。</li> </ul>	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本物件を含むアクトシティの開発に関し、浜松市、当初委託者、株式会社ホテルオークラ、伊藤忠商事株式会社、株式会社ユージー都市設計、株式会社日本設計、鹿島建設株式会社、清水建設株式会社及び株式会社竹中工務店の間で締結された浜松駅東街区開発事業に関する協定書において、本物件のすべてを第三者に一括して賃貸する場合には、浜松市の承諾を得なければならない旨が定められており、かかる取決めが本投資法人及び信託受託者に承継されます。</li> <li>➤ 本建物に接続しているペDESTリアンデッキの一部及び連絡橋については、浜松市が所有しており、当初委託者と浜松市が締結した「アクトシティ管理協定書」及び「アクトシティの周囲歩道部分と1階外構部分の管理等に関する協定書」に基づき浜松市が管理しています。</li> </ul> <p><b>【境界確認及び越境物等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本物件の西側土地の車寄せの庇が本土地に越境しています。</li> <li>➤ 本物件の商業施設部分のアーケードの屋根が北西側隣地に越境しています。</li> <li>➤ 北西側隣地のアーケードの屋根が、本土地に越境しています。</li> </ul>
<p style="text-align: center;">物 件 特 性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本物件は JR「浜松」駅に直結した、地上 47 階建、高さ 212m、制振装置を備えた超高層ビルで浜松市のランドマークとなっています。オフィス・ホテル・商業施設で構成されており、オリックスグループが幅広い用途における運営ノウハウを活かしてマネジメントしてきた実績を有しています。</li> <li>➤ 浜松市は人口約 81 万人、中部圏において名古屋市に次ぐ人口規模を有する政令指定都市です。“ものづくりのまち”として発展し、輸送用機器・繊維・楽器産業、先端技術産業の本社・工場や研究開発拠点が集積しています。東京と大阪の中間に位置し、東海道新幹線や東名・新東名高速道路によって大都市圏とつながっています。</li> <li>➤ 本物件は「浜松」駅直結の大規模複合施設「アクトシティ浜松」の中核となるタワー棟です。「アクトシティ浜松」は浜松市と民間企業により共同開発された施設であり、アクトタワーのほか、浜松市所有の大・中ホール、コンgresセンター、展示イベントホール、研修交流センター、楽器博物館で構成されています。さまざまな機能を持つ複合施設ならではの相乗効果が期待できます。</li> <li>➤ 本物件取得に併せて本資産運用会社は施設管理円滑化のため「アクトシティ浜松」の施設全体を管理するビルマネジメント会社の発行済株式の 76%をオリックスグループから取得予定です。(発行済株式の 24%は浜松市が保有しています。)ビルマネジメント会社の概要については後記「6. 異動する資産運用会社の子会社の概要」をご参照下さい。</li> </ul> <p><b>【オフィス・商業施設概要】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 中層階のオフィス区画は、1フロア約 600 坪(半フロア約 300 坪</li> </ul>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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。

	<p>の無柱空間)のゆとりあるスペースです。最小約 22 坪、1 フロア 20 区画まで小割り対応でき、自由なオフィスレイアウトが可能です。駐車場を豊富に付設し浜松を拠点とした広域営業にも適しています。多様なテナントニーズを取り込んだ柔軟なリーシングが可能です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ フロアから浜松市街や富士山を望むことができ眺望に優れています。浜松市随一の規模、立地、ランドマーク性により、企業イメージの向上やリクルート効果も期待できオフィスとしての希少性が高い物件です。</li> <li>▶ オフィステナントは約 140 社で、金融、製造業、サービス業、IT 系等さまざまな業種に分散されており安定的に高稼働を実現しています。上場企業(グループ会社を含む)が半数以上を占め、公的機関も入居しています。外資系を含め県外の企業が 70%超を占め浜松におけるビジネス拠点として活用されています。</li> <li>▶ 低層階の商業区画には飲食店や文化センター、語学スクール等のほか、コンビニエンスストア、郵便局、クリニックといった利便性の高い店舗が入居しています。オフィス区画の安定稼働が飲食店等の稼働向上にも繋がっています。</li> </ul> <p><b>【ホテル概要】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 高層階は「オークラアクティシティホテル浜松」です。賃借人(ホテル経営会社)は株式会社オークラアクティシティホテル浜松(オリックスグループ)です。</li> <li>▶ 新幹線停車駅に直結という立地に加え、複合施設内にあることから婚礼や学会等での宿泊需要も取り込む等、ホテルとしての高い競争優位性をもちます。ビジネス需要が高く、インバウンドの需要も増加しています。シングルでも約 23 m<sup>2</sup>以上の広さでゆとりある居室空間です。契約賃料には一部変動賃料を設定する予定です。客室稼働率や ADR(平均客室単価)の向上による内部成長が期待できます。</li> <li>▶ 浜松市は、訪日外国人が東京・大阪や富士山をめぐるいわゆる“ゴールデンルート”の中間に位置し、外国人延べ宿泊者数が大きく伸びています。</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	2014 年 12 月 15 日、2015 年 2 月 24 日及び 2015 年 12 月 16 日
長 期 修 繕 費 ・ 更 新 費	3,944 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	48,593 百万円 <sup>(注 2)</sup>

#### 賃貸借の状況

テ ナ ント の 総 数 (2015 年 12 月 31 日時点)	オ フィ ス	138
	ホ テ ル	1
	店 舗	26
総 賃 料 収 入	オ フィ ス	148 百万円/月 <sup>(注 2)</sup> (2015 年 12 月 31 日時点)
	ホ テ ル	固定賃料 22 百万円/月 <sup>(注 2)</sup> (2015 年 12 月 31 日時点)

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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。

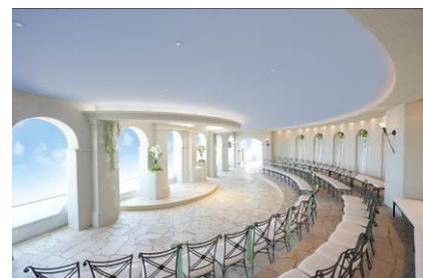
		<p>【本物件取得後】<sup>(注 a)</sup> A 固定賃料 + B 変動賃料 【内訳】 A 固定賃料:279 百万円/年 B 変動賃料<sup>(注 b)</sup>: GOP×82%-A:固定賃料 279 百万円/年-本ホテル部分以外の賃料 27 百万円/年<sup>(注 c)</sup></p> <p>(注 a) 本物件の取得に際し、本投資法人は賃借人(ホテル経営会社)と期間 5 年の定期借家契約を締結予定です。</p> <p>(注 b) 変動賃料は前年度一年間(4 月 1 日～翌年 3 月末日)の GOP をもとに上記計算式にて算出した賃料を 12 分割したものを毎月受領する予定です。なお 4 月、5 月及び 6 月の賃料につきましては毎年 6 月に一括受領する予定です。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(人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用)を控除した額です。</p> <p>(注 c) 賃借人(ホテル経営会社)は浜松アクタワのオフィス、店舗の一部を賃借しており、当該部分に係る賃料を控除して変動賃料を算出します。</p>
	店 舗	17 百万円/月 <sup>(注 2)</sup> (2015 年 12 月 31 日時点)
敷 金 ・ 保 証 金 (2015 年 12 月 31 日時点)	合 計	1,884 百万円 <sup>(注 2)</sup>
総 賃 貸 面 積 (2015 年 12 月 31 日時点)	オフィス	41,402.92 m <sup>2</sup>
	ホ テ ル	36,420.30 m <sup>2</sup>
	店 舗	5,618.25 m <sup>2</sup>
	倉 庫	160.30 m <sup>2</sup>
	合 計	83,601.77 m <sup>2</sup>
総 賃 貸 可 能 面 積 (2015 年 12 月 31 日時点)	オフィス	42,007.90 m <sup>2</sup>
	ホ テ ル	36,420.30 m <sup>2</sup>
	店 舗	5,868.53 m <sup>2</sup>
	倉 庫	160.30 m <sup>2</sup>
	合 計	84,457.03 m <sup>2</sup>
直 近 の 稼 働 率 (2015 年 12 月 31 日時点)	オフィス	98.6%
	ホ テ ル	100% ※客室稼働率とは異なります。
	店 舗	95.7%
	倉 庫	100%
	全 体	99.0%
想 定 N O I		<p>年間 950 百万円<sup>(注 2)</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:オフィス 95%、ホテル 100%、店舗 91% ②公租公課は 2015 年度課税標準額ベース</p>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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)をご覧ください。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。

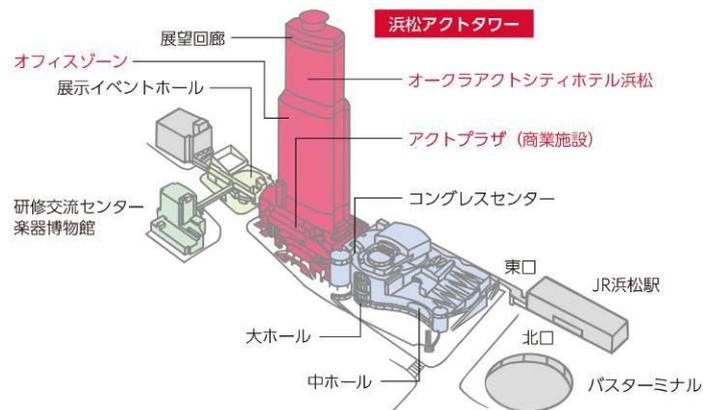
- (注1) PML(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失をもたらす地震の年超過確率(縦軸)の関係を表すイベントリスクカーブを元に算定します。損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、PMLは信頼水準90%の値を記載しております。なお、PMLの数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しております。
- (注2) 百万円未満を切捨てて記載しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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。

物件写真、地図



■アクトシティ浜松全体概要



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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. 取得先の概要

### (1) オリックス淀屋橋ビル (2016年2月10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 (2015年11月30日時点)	220,469百万円
大 株 主 (2015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 (2015年12月31日時点)	2,441,758百万円
総 資 産 (2015年12月31日時点)	11,064,619百万円
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資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に規定する利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	2016年1月31日時点で本資産運用会社の役職員のうち63名が当該会社からの出向です。
取 引 関 係	本投資法人は2015年8月期に1物件(取得価格7,030百万円)及び優先出資証券1件(取得価格9,821百万円)並びに2016年2月期に3物件(取得価格計7,950百万円)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す。

### (2) 浜松アクタワー(2016年2月4日時点)

名 称	アクトシティ・インベストメント有限会社
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 内山 隆太郎
事 業 内 容	不動産・不動産信託受益権の取得、保有及び処分、不動産の賃貸及び管理等
資 本 金	300万円
大 株 主	一般社団法人アクトシティ
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、非開示としております。
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、非開示としております。
設 立 年 月 日	2003年9月1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信法に規定する利害関係人等)の子会社が当該会社へ匿名組合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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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。

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. 異動する資産運用会社の子会社の概要 (2016年2月4日時点)

名称	株式会社アクトシティマネジメント
所在地	静岡県浜松市中区板屋町 111-2
代表者の役職・氏名	代表取締役 星野 悦雄
事業内容	アクトシティの建物等の維持管理等
資本金	2,000 万円
大株主	オリックス株式会社(76%)、浜松市(24%)
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、非開示としております。
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、非開示としております。
設立年月日	1994年6月1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、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。なお、2016年1月31日時点で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)及びその子会社等から当該会社へ6名出向しています。
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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

※上記異動に関しては金融商品取引法に従い必要な届出等の手続きを行います。

## 7. 資産取得者等の状況

### (1) オリックス淀屋橋ビル

	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	開発目的	—
取得時期	1998年3月17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及び資産運用会社の子会社の異動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)をご覧ください。また、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。

## (2) 浜松アクタワー

	前所有者(前受益者)	前々所有者
会社名	アクトシティ・インベストメント有限会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	上記「5.取得先の概要」参照	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得時期	2003年9月30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。	—

## 8. 媒介の概要(全物件共通)

該当なし

## 9. 利害関係人等との取引

以下の取引については、本資産運用会社の社内規程である関係会社取引規程に基づく手続きを経ております。

### ・資産の取得

オリックス株式会社から「オリックス淀屋橋ビル」、アクトシティ・インベストメント有限会社から「浜松アクタワー」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。

## 10. 今後の見通し

本資産取得による本投資法人の2016年8月期(第29期:2016年3月1日～2016年8月31日)、2017年2月期(第30期:2016年9月1日～2017年2月28日)の運用状況への影響につきましては、本日付で公表した「2016年2月期及び2016年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに2017年2月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」をご覧ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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。

## 11. 鑑定評価書等の概要

### (1) オリックス淀屋橋ビル

物件名称	オリックス淀屋橋ビル
------	------------

価格時点	2016年2月1日
鑑定評価額	5,220,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所

(単位:千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,220,000	
直接還元法による価格	5,440,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	379,458	
(a)可能総収益	400,374	市場標準に基づき査定
(b)空室等損失	20,916	
②運営費用	129,941	
維持管理費	47,477	建物管理委託契約書及び収支実績等に基づき査定
水道光熱費	30,191	収支実績等に基づき査定
修繕費	791	類似物件の実績等を参考に査定
プロパティマネジメントフィー	5,328	類似物件の実績等を参考に査定
テナント募集費用等	3,902	新規賃料×1ヶ月分
公租公課	37,336	実額により査定
損害保険料	941	建物価格×0.1%
その他費用	3,975	収支実績等に基づき借上料等を計上
③運営純収益 [①-②]	249,518	
④一時金の運用益	4,546	レントロール等に基づき査定
⑤資本的支出	14,912	エンジニアングレポートによる設備等更新費用(資本的支出)の12年間の累計額の平均値に配分率を乗じて計上
⑥純収益 [③+④-⑤]	239,152	
⑦還元利回り	4.4%	不動産利回り、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、投資家等へのヒアリング、対象不動産の個別性を勘案し査定
DCF法による価格	5,220,000	
割引率	4.2%	不動産利回り、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、投資家等へのヒアリング、対象不動産の個別性を勘案し査定
最終還元利回り	4.6%	不動産利回り、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、投資家等へのヒアリング、対象不動産の個別性を勘案し査定
積算価格	3,780,000	
土地比率	72.8%	
建物比率	27.2%	
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	対象不動産の需要者は、収益性を重視する投資家を中心であるため積算価格は参考に留め収益価格を採用。	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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)をご覧ください。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。

## (2) 浜松アクタワー

物件名称	浜松アクタワー
価格時点	2016年2月1日
鑑定評価額	12,600,000 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	12,600,000	
直接還元法による価格	12,600,000	
①運営収益 [②-(g)]	3,207,200	
(a)貸室賃料収入	2,089,418	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、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新規賃料等の水準、ホテルに関して新たに締結される賃貸借契約に基づく賃料等及び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
事務所部分	1,632,259	
店舗部分	181,408	
ホテル(固定賃料)部分	123,177	
ホテル(変動賃料)部分	148,342	
倉庫部分	4,232	
(b)共益費収入	372,075	
事務所部分	174,921	
店舗部分	40,352	
ホテル部分	156,802	
倉庫部分	0	
(c)共益費込み貸室賃料収入 [(a)+(b)]	2,461,493	
(d)水道光熱費収入	577,000	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、過年度実績額に基づき貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上
(e)駐車場収入	120,912	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	184,000	駐車場時間貸収入、アンテナ設置料収入、自動販売機設置料収入、看板設置料収入等の使用料をその他収入として計上
②潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	3,343,405	
(g)空室等損失	136,205	各用途に関して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要動向、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水準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計上しない。
事務所稼働率	95%	
店舗稼働率	95%	
ホテル稼働率	100%	
倉庫稼働率	95%	
駐車場稼働率	85%	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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。

③運営費用	2,135,768	
維持管理費	370,000	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	956,000	過年度実績に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上
修繕費	98,622	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	89,738	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、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	21,487	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	428,685	公租公課関係資料に基づき査定
損害保険料	13,236	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料等を考慮して計上
その他費用	158,000	駐車場売上清算金、行政財産(ユーティリティセンター)使用料等をその他費用として計上
④運営純収益 [①-③]	1,071,432	
⑤一時金の運用益	32,290	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定しこれに稼働率を乗じて得た額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	234,720	今後見込まれる支出を每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額等を勘案のうえ査定
⑦FF&Eリザーブ	115,212	今後見込まれる費用を每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額等を勘案のうえ査定
⑧純収益 [④+⑤-⑥-⑦]	753,790	
⑨還元利回り	6.0%	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	12,600,000	
割引率	5.8%	類似不動産の投資利回りを参考に対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	6.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	14,100,000	
土地比率	25.3%	
建物比率	74.7%	動産含む
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	

## 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及び資産運用会社の子会社の異動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。

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	10,076	1.8	
			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	0.5	
		DT外苑	2001年12月21日	2,430	0.4	
		日本橋イーストビル	2001年12月21日	1,720	0.3	
		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	0.5	
		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	1.4	
		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	3.1	
			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	3.8	
			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	0.8	
		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	2.6	
		オリックス不動産西新宿ビル	2009年3月27日	13,600	2.4	
		オーエックス田町ビル	2010年3月29日	6,730	1.2	
		MG白金台ビル	2013年11月1日	8,500	1.5	
	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	3.8		
	神田松永町ビル	2016年1月26日	4,202	0.7		
		東京都心6区 計		197,160	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	1.0
			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	1.7
			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	0.9
			その他東京23区 計		37,296	6.5
			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	0.8
		大宮下町1丁目ビル		2010年3月29日	3,750	0.7
		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	3.7
	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	1.0	
		ルナール仙台	2007年6月28日	8,500	1.5	
		オリックス名古屋錦ビル	2008年9月29日	12,500	2.2	
		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	0.7	
		ORE錦2丁目ビル	2014年10月1日	10,900	1.9	
		堂島プラザビル	2014年12月22日	9,500	1.7	
		プライムスクエア広瀬通	2015年4月1日	7,280	1.3	
		※ 浜松アクタタワー	2016年4月15日 (予定)	11,800	2.1	
		※ オリックス淀屋橋ビル	2016年5月2日 (予定)	5,012	0.9	
	その他地域 計		83,602	14.5		
	オフィス 計		339,568	59.1		
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	1.7	
		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	4.2	
	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	1.8	
		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	6.5		

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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> (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	5.6
		その他東京23区	ORE池袋	2014年9月30日	6,410
		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	2.3
		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	5.7
		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
	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シ仙台泉店(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	0.9
	パロー鈴鹿ショッピングセンター		2014年4月1日	3,200	0.6
	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
	その他地域 計			34,250	6.0
	商業施設 計			105,438	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ジオ	2012年5月9日	2,642	0.5
		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	1.3
		東京都心6区 計		21,865	3.8
	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	3.6
		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	5.6	
	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	0.8
		首都圏その他地域 計		4,433	0.8
	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	1.7	
住宅 計			68,222	11.9	
その他	首都圏その他地域	クロスゲート	2002年1月10日	15,040	2.6
		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	2.9
	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	1.4		
その他 計			24,540	4.3	
総計		104物件		574,868	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。なお、「青山サンクレストビル」の取得価格は、2015年8月期末時点の所有分の取得価格に、2016年2月2日付で取得した追加取得分の取得価格を加算した数値です。

(注2) 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各運用不動産の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しています。なお「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び資産運用会社の子会社の異動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。