

平成 26 年 9 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 安田 博
 (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

資産の取得及び貸借に関するお知らせ
(ORE錦二丁目ビル、ORE池袋、SO-CAL LINK OMOTESANDO、
Friend Town 深江橋(底地)、アールスタイルズ武蔵小杉、岩槻ロジスティクスセンター)

オリックス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が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は、平成 26 年 9 月 1 日開催の取締役会において下記の通り資産の取得及び貸借に関し本投資法人に対して付議することを決定し、本投資法人は同日付で役員会において、その資産の取得及び貸借に関し決定致しましたので、お知らせ致します。

記

1. 取得の概要

(1) ORE錦二丁目ビル

取得予定資産 : 不動産信託受益権
 取得予定価格 : 10,900,000,000 円 (消費税及び地方消費税を除く。)
 売買契約締結予定日 : 平成 26 年 9 月 1 日
 取得予定日 : 平成 26 年 10 月 1 日^(注1)
 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)^(注3)及び自己資金
 支払条件 : 引渡時 100%

(2) ORE池袋

取得予定資産 : 不動産信託受益権(予定)^(注4)
 取得予定価格 : 6,410,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)
 売買契約締結予定日 : 平成 26 年 9 月 1 日
 取得予定日 : 平成 26 年 9 月 30 日
 売主 : 特定目的会社ジョイントアーク 14
 取得資金 : 公募による新投資口発行の手取金、借入金(予定)^(注3)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貸借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。

(3) SO-CAL LINK OMOTESANDO

取得予定資産：不動産信託受益権
 取得予定価格：2,300,000,000 円（消費税及び地方消費税を除く。）
 売買契約締結予定日：平成 26 年 9 月 1 日
 取得予定日：平成 26 年 10 月 1 日^(注1)
 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)^(注3)及び自己資金
 支払条件：引渡時 100%

(4) Friend Town 深江橋(底地)

取得予定資産：不動産信託受益権(予定)^(注4)
 取得予定価格：2,400,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)
 売買契約締結予定日：平成 26 年 9 月 1 日
 取得予定日：平成 26 年 9 月 30 日
 売主：オリックス不動産株式会社
 取得資金：公募による新投資口発行の手取金、借入金(予定)^(注3)及び自己資金
 支払条件：引渡時 100%

(5) アールスタイルズ武蔵小杉

取得予定資産：不動産信託受益権(予定)^(注4)
 取得予定価格：4,433,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)
 売買契約締結予定日：平成 26 年 9 月 1 日
 取得予定日：平成 26 年 10 月 1 日^(注1)
 売主：オリックス生命保険株式会社(準共有持分:97%)
 株式会社ハウスメイトパートナーズ(準共有持分:3%)
 取得資金：公募による新投資口発行の手取金、借入金(予定)^(注3)及び自己資金
 支払条件：引渡時 100%

(6) 岩槻ロジスティクスセンター

取得予定資産：不動産信託受益権
 取得予定価格：6,300,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)
 売買契約締結予定日：平成 26 年 9 月 1 日
 取得予定日：平成 26 年 10 月 1 日^(注1)
 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)^(注3)及び自己資金
 支払条件：引渡時 100%

(注1) ORE錦二丁目ビル、SO-CAL LINK OMOTESANDO、アールスタイルズ武蔵小杉、岩槻ロジスティクスセンターに関し、各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に決済・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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

▶ 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約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 アールスタイルズ武蔵小杉を除き、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^(注2)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。
- ④ アールスタイルズ武蔵小杉については、一方の売主が本売買契約の条項に違反したことを原因として本投資法人が本売買契約を解除した場合には、原則として、違反した売主が解除により他方の売主に生じた損害について補償しますが、他方の売主から請求があった場合には、本投資法人は、他方の売主に生じた損害(実費などに限ります。)を立替払いし、違反した売主に対して、立替払金相当額を求償することができます。

(注2) 「本取得予定物件」とは、上記記載の物件を個別又は総称していいいます。

(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。

(注4) ORE池袋、Friend Town 深江橋(底地)、アールスタイルズ武蔵小杉は、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。

【ご参考】本取得予定物件の収益性等の概要

物件名	用途	地域 (注1)	取得先 (注2)	① 取得予定 価格 (百万円)	② 鑑定 評価額 (百万円)	③ (①/②) 鑑定比 (%)	賃貸 NOI 利回り (注3) (%)	償却後 利回り (注4) (%)
ORE 錦二丁目ビル	オフィス	その他地域 (名古屋市)	スポンサー (開発)	10,900	11,100	98.2	5.4	3.6
ORE 池袋	商業施設 (都市型) ^(注5)	その他 東京23区	スポンサー (開発)	6,410	6,460	99.2	4.5	3.2
SO-CAL LINK OMOTESANDO	商業施設 (都市型) ^(注5)	東京都心 6区	スポンサー (開発)	2,300	2,420	95.0	4.3	4.2
Friend Town 深江橋(底地)	商業施設 (NSC) ^(注5)	その他地域 (大阪市)	スポンサー (開発)	2,400	2,500	96.0	5.0	5.0
アールスタイルズ武蔵小杉 ^(注6)	住宅	首都圏 その他地域	スポンサー (開発)	4,433	4,580	96.8	6.2	3.2
岩槻ロジスティクスセンター	物流施設	首都圏 その他地域	スポンサー (開発)	6,300	6,520	96.6	5.4	3.3
合計				32,743	33,580	97.5	5.2	3.5

既存ポートフォリオ ^(注7)	—	5.0	3.7
---------------------------	---	-----	-----

(注1) 「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2) 取得先において、「スポンサー(開発)」とは、本投資法人がオリックスグループから物件を取得した場合のうち、取得物件がオリックスグループによって企画・開発、誘致された物件である場合をさします。また、「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3) 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「運営純収益の年換算額」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4) 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「運営純収益の年換算額」から本投資法人が算定する「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、

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

小数点第2位を四捨五入して記載しています。

- (注5) 商業施設のうち、「都市型」とは、首都圏及び政令指定都市の主要駅の近隣に立地し、収益力の成長性が期待できる商業施設です。なお、本投資法人では、「首都圏」を東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県をさすものと定義しています。また、「NSC」とは、ネイバーフッドショッピングセンターの略称であり、食品スーパー等を核としてドラッグストアやホームセンター等のテナントを持ち、近隣住宅街等の小商圈をターゲットとするショッピングセンターをいいます。
- (注6) 取得先は、オリックスグループに属するオリックス生命保険株式会社及びオリックスグループ外の株式会社ハウスメイトパートナーズです。オリックス生命保険株式会社が本取得予定物件の建物の100分の97の共有持分及び借地権の100分の97の準共有持分を保有しているため、取得先を「スポンサー」と記載しています。
- (注7) 「既存ポートフォリオ」とは、平成26年2月28日時点の保有物件に、平成26年3月1日以降に取得した9物件(渋谷パインビル、MG市ヶ谷ビルディング、JouLe SHIBUYA、インターヴィレッジ大曲、パロー鈴鹿ショッピングセンター、The Kitahama PLAZA、ウエストパークタワー池袋、マイアトリア東十条および仙台ハーヴェストビル)を加えたものをいいます。既存ポートフォリオの「貸貸NOI利回り」及び「償却後利回り」は、平成26年2月28日時点の保有物件については平成26年2月期実績の年換算額を、平成26年3月1日以降に取得した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おります。

2. 取得及び貸借の理由

現在の本投資法人を取り巻く経済環境は、アベノミクスの成長戦略や東京オリンピックの開催決定等による各種投資や消費拡大によって、更なる景気浮揚が期待される景気回復局面(インフレ移行期)にあると考えられます。ただし、インフレ移行期ではありますが、インフレの程度や時期に関しては、未だ予測が難しい状況にあると考えております。

このような環境変化を機動的に捉え、本投資法人はポートフォリオの収益性と安定性の向上を図り、投資主価値の安定的成長を目指す観点より、以下の成長戦略に基づく外部成長を推進しております。

- ① 総合型 REIT の強みを活かし、環境変化を先取りして用途に拘らず厳選投資
- ② ORIX シナジー^(注1)による専門性を活用し、投資物件のリスクをマネージ
- ③ 既存ポートフォリオの利回りを上回り、1口当たり分配金の向上に資する物件を、1口当たり NAV に配慮しつつ、ポートフォリオで取得

このたび、上記成長戦略に基づきオリックスグループのパイプラインから厳選し、オフィス1物件、都市型商業施設2物件、ネイバーフッドショッピングセンター1物件(底地)、住宅1物件及び物流施設1物件の計6物件をポートフォリオで取得することと致しました。

いずれもオリックスグループの開発物件であるため、その専門性及び全国ネットワーク(ORIX シナジー)、ダイレクトPM^(注2)等をより一層活用でき、総合型 REIT の強みを活かした個別物件ごとの成長性、収益性及び安定性等の組み合わせにより、投資主価値の安定的な成長が可能であると考えております。

本投資法人は、今後も投資主価値の安定的成長を目指し、取得競争が過熱するマーケット環境下においても、ポートフォリオの収益性と安定性の向上に努めてまいります。

なお、本投資法人は本取得予定物件の貸借先に関して、本資産運用会社の定めるテナントの選定基準^(注3)に適合していると判断しております。

- (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) 「ダイレクトPM」とは、本投資法人の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がORIXシナジーを活用しつつ、自らリーシングや物件のバリューアップを含むPM(プロパティ・マネジメント)業務の補完を行うことです。
- (注3) 入居が見込まれるテナントについては、信用情報等のチェックを行います。テナントが法人の場合には外部の調査機関のデータベース等も活用し、決算状況、信用調査等の結果、特段の懸念がないと判断される場合には、賃料、賃貸借契約期間、敷金等の経済的条件、テナント業種、当該物件における他のテナントとの競合ないし統一性、要求されるスペースの規模及び形状などを総合的に検討し入居の可否を判断します。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

3. 各取得予定物件の内容

(1) ORE錦二丁目ビル

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26年10月1日から平成36年9月30日	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区錦二丁目4番15号	
土地	地積 (登記簿)	2,372.93 m ²
	所有形態	所有権
建物	用途	事務所、店舗
	建築時期	平成24年8月
	所有形態	一棟所有
	延床面積 (登記簿)	19,409.42 m ²
	構造 (登記簿)	鉄骨造陸屋根13階建
前所有者(前受益者)	オリックス株式会社	
取得予定価格	10,900,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	11,100,000,000円	
価格時点	平成26年8月1日	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	平成26年10月1日	
交通	名古屋市営地下鉄線「丸の内」駅から徒歩約3分	
用途地域	商業地域	
設計	株式会社大林組一級建築士事務所	
構造設計	株式会社大林組一級建築士事務所	
施工	株式会社大林組	
建築確認機関	ビューロベリタスジャパン株式会社	
外部管理会社(予定)	オリックス株式会社	
主な設備・仕様等	[エレベーター] 7基 [駐車場] 110台(機械式104台、平置6台) [基準階面積] 約1,246 m ² (約377坪) [天井高] 2,800mm+OAフロア100mm [その他] 個別空調	
耐震性に関する事項	PML12% (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) ^(注1)	
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	▶ 金融機関や大手企業が集積し、名古屋市内有数のオフィス街である伏見エリアに所在する、オリックスグループ開発の築浅大規模オフィスです。	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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"> ▶ 名古屋市営地下鉄丸の内駅より徒歩約3分のほか、伏見駅、栄駅、久屋大通駅、名鉄瀬戸線栄町駅も徒歩圏内と交通利便性に優れた立地です。 ▶ 約370坪と十分な広さの基準階面積を有しながらも、最大8区画まで分割可能な整形フロア、各階20エリアの個別空調管理やグリッド式システム天井等の仕様により、高いレイアウト自由度を確保しており、様々なテナントニーズに応えることが可能です。 ▶ エレベーター7基、天井高2,800mm、OAフロア100mm、駐車場台数110台、カーシェアリング、車寄せスペース等の高いスペックを有し競争力に優れています。 ▶ 環境配慮ではCASBEE^(注2)名古屋Aランク取得、BEMS^(注3)やLow-Eガラス^(注4)等を導入し、高い省エネ性能を有しています。 ▶ テナントは大手化粧品会社、地元大手税理士法人グループ、保険会社等27テナントが入居しています。 ▶ 1階店舗部分は高級外国車のショールームとして利用中です。
テナントの総数	27(平成26年6月30日現在)
総賃料収入	60百万円/月(駐車場等を除く。平成26年6月30日現在) ^(注5)
敷金・保証金	526百万円(平成26年6月30日現在) ^(注5)
総賃貸面積	14,853.09 m ² (平成26年6月30日現在)
総賃貸可能面積	15,114.04 m ² (平成26年6月30日現在)
直近の稼働率	98.3%(平成26年6月30日現在)
想定NOI	年間587百万円 ^(注5) (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、取得年度の特要素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:95.0% ②公租公課は平成26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) 「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム)とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価結果は、「Sランク(素晴らしい)」から、「Aランク(大変良い)」、「B+ランク(良い)」、「B-ランク(やや劣る)」、「Cランク(劣る)」という5段階のランキングで与えられます。

(注3) 「BEMS」とは、「Building Energy Management System」の略で、ビル管理システムのことを指します。ビルの機器・設備等の運転管理によってエネルギー消費量の削減を図るためのシステムです。

(注4) 「Low-E ガラス」とは、「Low Emissivity (低放射)ガラス」の略で、複層ガラスのうち、その内面部に特殊な金属膜を設けたものをいいます。金属膜が放射による熱の伝達を抑えるため、従来の複層ガラスに比べ断熱性能が高いという特徴を有しています。

(注5) 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及び貸借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



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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) ORE池袋

特定資産の種類		不動産信託受益権(予定) ^(注1)
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26年9月30日から平成36年9月30日
所在地(住居表示)		東京都豊島区東池袋一丁目21番13号
土地	地積 (登記簿)	757.38 m ²
	所有形態	所有権
建物	用途	店舗、駐車場
	建築時期	平成22年8月
	所有形態	一棟所有
	延床面積 (登記簿)	5,442.38 m ²
	構造 (登記簿)	鉄骨・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12階建
前所有者(前受益者)		特定目的会社ジョイントアーク14
取得予定価格		6,410,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)
鑑定評価額		6,460,000,000円
価格時点		平成26年8月1日
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
取得予定年月日		平成26年9月30日
交通	JR山手線、埼京線、湘南新宿ライン「池袋」駅から徒歩約3分 東京メトロ丸ノ内線、有楽町線、副都心線「池袋」駅から徒歩約3分 西武鉄道池袋線「池袋」駅から徒歩約3分 東武鉄道東上線「池袋」駅から徒歩約3分	
用途地域	商業地域	
設計	大成建設株式会社一級建築士事務所	
構造設計	大成建設株式会社一級建築士事務所	
施工	大成建設株式会社	
建築確認機関	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	
外部管理会社(予定)	オリックス株式会社	
主な設備・仕様等	[エレベーター] 4基 [駐車場] 18台(機械式15台、平置3台)	
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) ^(注2)	
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"> ➤ 都内屈指の繁華街、池袋駅東口の商業エリアに立地する、オリックスグループ開発の築浅都市型商業施設です。 ➤ 首都圏有数のターミナルである池袋駅の東口からサンシャインシティまでの商業エリアには、ファストファッションやアミューズメント施設、 	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

	<p>大手雑貨店や家電量販店等の大型商業施設が集積しており、東武東上線や西武池袋線、JR 埼京線沿線でつながる東京 23 区西部・北部や埼玉方面からの広域集客が見込めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ サンシャイン通りの角地に面しているため視認性が高く、集客における高い競争力が期待できます。 ▶ 当該エリアは、豊島区現庁舎等の大型の再開発計画が控えており、将来的な発展が期待できます。今秋にも大型商業施設の新規オープンが予定されており、エリアの集客力は今後ますます高まる可能性があります。 ▶ 学生や会社員、主婦等の幅広い顧客をターゲットとした飲食店(カフェや居酒屋)と物販(100 円ショップ)、アミューズメント施設(カラオケ店)で構成され、テナント相互間や近隣商業施設との相乗効果が期待できます。
テナントの総数	1(平成 26 年 6 月 30 日現在) ^(注 3)
総賃料収入	24 百万円/月(駐車場等を除く。平成 26 年 6 月 30 日現在) ^(注 4)
敷金・保証金	196 百万円(平成 26 年 6 月 30 日現在) ^(注 4)
総賃貸面積	3,843.13 m ² (平成 26 年 6 月 30 日現在)
総賃貸可能面積	4,179.45 m ² (平成 26 年 6 月 30 日現在)
直近の稼働率	92.0%(平成 26 年 6 月 30 日現在)
想定 NOI	<p>年間 296 百万円^(注 4)</p> <p>(注) 想定 NOI は、資産運用会社が、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に、取得年度の特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> <ul style="list-style-type: none"> ①稼働率:97.6% ②公租公課は平成 26 年度課税標準額ベース

(注1) 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) 現在、所有者はオリックス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ております。また、オリックス株式会社はテナント12社と賃貸借契約を締結しております。

(注4) 百万円未満を切捨て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及び貸借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貸借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。

(3) SO-CAL LINK OMOTESANDO

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	平成19年4月27日から平成36年10月1日	
所在地(住居表示)	東京都渋谷区神宮前四丁目9番8号	
土地	地積 (登記簿)	812.66 m ²
	所有形態	所有権
建物	用途	店舗
	建築時期	平成26年4月
	所有形態	一棟所有
	延床面積 (登記簿)	484.56 m ²
	構造 (登記簿)	鉄骨造ルーフィングぶき平家建
前所有者(前受益者)	オリックス株式会社	
取得予定価格	2,300,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	2,420,000,000円	
価格時点	平成26年8月1日	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
取得予定年月日	平成26年10月1日	
交通	東京メトロ銀座線、半蔵門線、千代田線「表参道」駅から徒歩約3分	
用途地域	第1種中高層住居専用地域	
設計	浅井謙建築研究所株式会社	
構造設計	浅井謙建築研究所株式会社	
施工	株式会社エスケークリード	
建築確認機関	日本 ERI 株式会社	
外部管理会社(予定)	オリックス株式会社	
主な設備・仕様等	なし	
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) ^(注1)	
担保設定の有無	なし	
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本物件と南西側隣接地(地番170番12)との間の境界確定が行われていません。 	
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 東京メトロ線表参道駅から徒歩約3分に立地する、オリックスグループとテナントが共同で開発した新築の都市型商業施設です。 ▶ 表参道と外苑西通り(通称キラード通り)をつなぎ、買い物客が回遊する原二本通りからの視認性を有しています。 ▶ 表参道エリアは、本物件近くの人気北欧雑貨店をはじめ国内外のブランド店が集積、トレンドに敏感な層や国内外の観光客が多く集まり、情報発信地として高いブランディング効果を有しています。 	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 特徴的な切妻屋根と間口の広さにより視認性と顧客誘導性に優れ、開放感のある平家建てで内壁のないオープンな構造により店舗レイアウトの自由度が高い設計になっています。 ▶ テナントは、アパレル大手の株式会社 TSI ホールディングス(東証1部上場)の子会社で、セレクトショップ運営の株式会社 Planet Blue Japan です。 ▶ 同社が運営する米国・西海岸のファッションや雑貨が揃うライフスタイルショップのほか、ナチュラルコスメ、オーガニックコーヒー・カフェが入居しています。
テナントの総数	1(平成26年6月30日現在) ^(注2)
総賃料収入	— *開示することについてテナントの同意が得られていないため、非開示としております。
敷金・保証金	— *開示することについてテナントの同意が得られていないため、非開示としております。
総賃貸面積	484.56 m ² (平成26年6月30日現在)
総賃貸可能面積	484.56 m ² (平成26年6月30日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成26年6月30日現在)
想定 NOI	年間 98 百万円 ^(注3) (注) 想定 NOI は、資産運用会社が、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に、取得年度の特異要因を排除し算出した定常稼働時の想定収支です。前提は、以下の通りです。(当期の予想数値ではありません。) ①稼働率:100.0% ②公租公課は平成26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) 現在、信託受託者はオリックス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ておりますが、取得に際してテナントと直接賃貸借契約を締結する予定です。

(注3) 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及び貸借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貸借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。

(4) Friend Town 深江橋(底地)

特定資産の種類	不動産信託受益権(予定) ^(注1)	
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26年9月30日から平成36年9月30日	
所在地 ^(注2)	大阪府大阪市城東区永田三丁目9番5号外	
土地	地積 (登記簿)	9,492.36 m ²
	所有形態	所有権
前所有者(前受益者)	オリックス不動産株式会社	
取得予定価格	2,400,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	2,500,000,000円	
価格時点	平成26年8月1日	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	平成26年9月30日	
交通	大阪市営地下鉄線「深江橋」駅から徒歩約9分	
用途地域	準工業地域	
外部管理会社(予定)	オリックス株式会社	
担保設定の有無	なし	
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 前所有者及び本物件借地人との間の平成26年4月16日付事業用定期借地権設定契約公正証書により、所有者が本物件を譲渡しようとする場合、賃借人に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。 	
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 大阪市営地下鉄中央線深江橋駅徒歩約9分に立地する、オリックスグループとテナントが共同で開発、平成26年4月に開業したネイバーフッドショッピングセンター(NSC)です。 ▶ 城東区は大阪市で最も人口集積が進んでいるエリアで、商圈人口は0.5km圏約1.2万人、1km圏約5.1万人、3km圏約43.3万人と大きな厚みを持っています。周辺はマンション開発によるニューファミリーの流入もあり人口増加傾向です。今後もテナントによる安定的な施設運営が期待できます。 ▶ 284台の駐車場を完備し、また四方路でアクセスが良好なことから、車による日常使いにも利便性が高いです。 ▶ テナントの株式会社平和堂は関西を中心に食品スーパーを運営する業界大手です。オリックスグループとは長年の取引実績を有することから共同開発に至ったものであり、今後も良好なテナントリレーションの継続が期待できます。 ▶ 食品スーパーのほか、実用衣料、ドラッグストア、100円ショップ、靴量販店など、幅広い年齢層をターゲットとした専門店を中心に合計25テナントが入居しています。 ▶ 長期の事業用定期借地権設定契約を締結しており、今後も安定的な収益が見込まれます。 	
テナントの総数	1(平成26年6月30日現在)	
総賃料収入	—	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

	*開示することについてテナントの同意が得られていないため、非開示としております。
敷金・保証金	— *開示することについてテナントの同意が得られていないため、非開示としております。
総賃貸面積	9,492.36 m ² (平成26年6月30日現在)
総賃貸可能面積	9,492.36 m ² (平成26年6月30日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成26年6月30日現在)
想定 NOI	年間 121 百万円 ^(注3) (注) 想定 NOI は、資産運用会社が、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に、取得年度の特異要因を排除し算出した定常稼働時の想定収支です。前提は、以下の通りです。(当期の予想数値ではありません。) ①稼働率:100.0% ②公租公課は平成26年度課税標準額ベース

(注1) 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2) 住居表示がないため、登記簿に記載されている建物の所在を記載しております。

(注3) 百万円未満を切捨てて表示しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

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貸借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。

(5) アールスタイルズ武蔵小杉

特定資産の種類	不動産信託受益権(予定) ^(注1) ※建物および土地の賃借権からなる借地権付建物です。土地の賃借権は、借地借家法第22条に定める定期借地権です。	
信託受託者(予定)	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間(予定)	平成26年10月1日から平成36年9月30日	
所在地 ^(注2)	①(ウエスト棟)神奈川県川崎市中原区中丸子字中町135番地1 ②(イースト棟)神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番地16外	
土地	地積(登記簿)	8,493.17 m ²
	所有形態	定期借地権
建物	用途	共同住宅
	建築時期	①②平成18年9月
	所有形態	一棟所有
	延床面積(登記簿)	①9,209.47 m ² ②7,592.16 m ²
	構造(登記簿)	①②鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
前所有者(前受益者)	オリックス生命保険株式会社(準共有持分の97%) 株式会社ハウスメイトパートナーズ(準共有持分の3%)	
取得予定価格	4,433,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	4,580,000,000円	
価格時点	平成26年8月1日	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
取得予定年月日	平成26年10月1日	
交通	JR横須賀線「武蔵小杉」駅から徒歩約5分 JR南武線「武蔵小杉」駅から徒歩約8分 東急東横線「武蔵小杉」駅から徒歩約7分	
用途地域	工業地域	
設計	株式会社INA新建築研究所	
構造設計	有限会社和香企画	
施工	大成建設株式会社	
建築確認機関	一般財団法人ベターリビング	
外部管理会社(予定)	株式会社ハウスメイトパートナーズ	
主な設備・仕様等	①[エレベーター]2基 [駐車場]91台(機械式83台、平置8台) ②[エレベーター]2基 [駐車場]69台(機械式50台、平置19台)	
耐震性に関する事項	PML4% (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) ^(注3)	
担保設定の有無	なし	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本物件は、定期借地権付建物(借地権の内容は、原因:平成17年4月28日設定、目的:賃貸住宅経営の用に供する建物所有、存続期間:平成87年4月27日まで。)です。
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ JR線武蔵小杉駅徒歩約5分、東急東横線武蔵小杉駅徒歩約7分に立地する、オリックスグループ開発の賃貸マンションです。武蔵小杉は各種の住みたい街ランキングで近年人気が急速に高まっているエリアです。 ▶ 当該エリアは、東京都心部や神奈川県内の主要ターミナル駅へのダイレクトアクセス及び路線選択の自由度の高さにより、交通利便性が高く評価されています。 ▶ また、セブン&アイグループの大型旗艦店が今秋開業予定のほか、ここ数年で東急スクエア、ららテラス等の商業施設が順次オープンし、生活利便性の面でも評価が向上、住宅地として更なる発展が期待できます。 ▶ イースト・ウエスタの2棟総戸数 261 戸、1LDK～3LDK(56㎡～78㎡)の間取りをメインとしたファミリー/DINKS 向け主体のマンションです。床暖房、コンシェルジュサービス等の高スペックな仕様となっています。 ▶ 武蔵小杉エリアでの住宅需要は堅調ながら、供給は分譲マンションが中心であり、本物件のようなスペックの高い賃貸マンションは限定的であるため、希少性を有しています。 ▶ 独立行政法人都市再生機構(UR)と残期間約60年の一般定期借地権設定契約を締結済みです。
テナントの総数	1(平成26年6月30日現在) ^(注4)
総賃料収入	47百万円(平成26年6月30日現在) ^(注5)
敷金・保証金	94百万円(平成26年6月30日現在) ^(注5)
総賃貸面積	15,062.38㎡
総賃貸可能面積	15,953.63㎡(平成26年6月30日現在)
直近の稼働率	94.4%(平成26年6月30日現在)
想定NOI	<p>年間276百万円^(注5)</p> <p>(注) 想定NOIは、資産運用会社が、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に、取得年度の特種要因を排除し算出した定常稼働時の想定収支です。前提は、以下の通りです。(当期の予想数値ではありません。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ①稼働率:95.0% ②公租公課は平成26年度課税標準額ベース

(注1) 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2) 住居表示がないため、登記簿に記載されている建物の所在を記載しております。

(注3) 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4) 現在、オリックス生命保険株式会社は株式会社ハウスメイトパートナーズとパススルー型のマスターリース契約を締結しております。

(注5) 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及び貸借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貸借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。

(6) 岩槻ロジスティクスセンター

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26年6月25日から平成36年9月30日	
所在地 ^(注1)	埼玉県春日部市増戸字義良沼917番地1外	
土地	地積 (登記簿)	20,951.14 m ² ^(注2)
	所有形態	所有権(ただし、うち2,527.79 m ² については共有(以下「共有部分」といいます。))。なお、共有部分の共有持分は52.5%です。)
建物	用途	倉庫
	建築時期	平成25年4月
	所有形態	一棟所有
	延床面積 (登記簿)	28,875.40 m ²
	構造 (登記簿)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
前所有者(前受益者)	オリックス株式会社	
取得予定価格	6,300,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)	
鑑定評価額	6,520,000,000円	
価格時点	平成26年8月1日	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
取得予定年月日	平成26年10月1日	
交通	東武野田線「豊春」駅より約1.4km 東北自動車道「岩槻IC」より約4.5km	
用途地域	なし(市街化調整区域)	
設計	浅井謙建築研究所株式会社	
構造設計	浅井謙建築研究所株式会社	
施工	株式会社熊谷組	
建築確認機関	一般財団法人日本建築センター	
外部管理会社(予定)	シービーアールイー株式会社	
主な設備・仕様等	[エレベーター]6基(荷物用:4基、乗用:2基) [駐車場]122台	
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) ^(注3)	
担保設定の有無	なし	
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本物件の土地の一部について、送電線路の設置等の目的で東京電力株式会社のために地役権が設定されており、登記済みです。 ➤ 共有部分に関して前所有者及び他の共有者の間で締結された平成24年8月30日付共有通路等に関する覚書により、①共有部分の共有持分を本物件の土地の単独所有部分(以下、「単独所有部分」といいます。))と分離して譲渡等する場合、他の共有者の承諾を得なければならず、 	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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>②共有持分の分割請求が禁止されているほか、③単独所有部分の所有権を譲渡する場合、本物件土地の全てについて他の共有者に購入意思の有無を確認する必要があり、かかる取り決めは信託受託者に承継されています。</p> <p>➤ 単独所有部分の一部について、上記覚書に基づき、共有部分の他の共有者のために車両通行のための利用を目的とした通行権が設定されています。</p>
物件特性	<p>➤ 東北自動車道岩槻 IC から 4.5km、東京都心から 35km 圏内の国道 16 号沿いに位置し、首都圏全域や北関東、東北方面へのアクセスに優れた希少性の高い立地です。東武野田線豊春駅から徒歩圏内に位置し、雇用確保の面ではプラス要因です。また、24 時間稼働が可能な立地環境です。</p> <p>➤ 今後予定される首都圏中央連絡自動車道(圏央道)の開通により、物流拠点としての利便性がさらに向上することも期待できます。</p> <p>➤ オリックスグループ開発の築浅の大型物流施設です。地上 4 階建て、1 階・2 階にトラックバースを備えており、2 階へはスロープで直接アクセスできます。床荷重 1.5t/m²、梁下有効高 5.5m、柱間隔 10.0m 以上、車路幅員約 13m で、荷物用エレベーター 4 基を備え、エレベーターの増設や垂直搬送機の設置が可能な汎用性の高い仕様です。</p> <p>➤ 非常用発電機を導入しているため、非常時も荷物用エレベーターの稼働や、照明の使用を約 27 時間連続で継続させることができ、物流機能の停滞回避が可能です。</p> <p>➤ 大手物流会社 2 社と中長期の賃貸借契約を締結しており、安定的なキャッシュフローが期待できます。</p>
テナントの総数	2(平成 26 年 6 月 30 日現在)
総賃料収入	— *開示することについてテナントの同意が得られていないため、非開示としております。
敷金・保証金	— *開示することについてテナントの同意が得られていないため、非開示としております。
総賃貸面積	28,048.04 m ² (平成 26 年 6 月 30 日現在)
総賃貸可能面積	28,048.04 m ² (平成 26 年 6 月 30 日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成 26 年 6 月 30 日現在)
想定 NOI	<p>年間 340 百万円^(注 4)</p> <p>(注) 想定 NOI は、資産運用会社が、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に、取得年度の特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 26 年度課税標準額ベース</p>

(注1) 住居表示がないため、登記簿に記載されている建物の所在を記載しております。

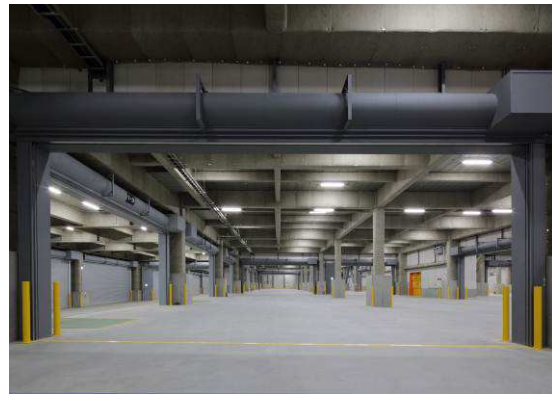
(注2) 本物件の土地(20,951.14m²)のうち、単独所有部分18,423.35m²の実測面積は17,936.05m²です。本投資法人は、本物件の取得後に本物件の土地について土地地積更正登記申請を行う予定ですが、かかる土地地積更正登記により登記簿上の地積が減少します。

(注3) 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及び貸借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



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

4. 取得先の概要 (平成 26 年 8 月 12 日現在)

(1) ORE錦二丁目ビル、(3)SO-CAL LINK OMOTESANDO、(6)岩槻ロジスティクスセンター

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	220,051 百万円
大株主	日本トラスティ信託口等
純資産 (平成 26 年 3 月 31 日現在)	2,095,178 百万円
総資産 (平成 26 年 3 月 31 日現在)	9,069,392 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	平成 26 年 8 月 31 日現在、本資産運用会社の役職員のうち 55 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。

(2) ORE池袋

名 称	特定目的会社ジョイントアーク 14
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	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	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、非開示としております。
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	平成 20 年 8 月 18 日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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、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。

(4) Friend Town 深江橋(底地)

名称	オリックス不動産株式会社
所在地	東京都港区芝二丁目14番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役 益子 哲郎
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
大株主	オリックス株式会社
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	平成11年3月11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26年8月期において、本投資法人は当該会社から1物件(取得価格3,200百万円)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) アールスタイルズ武蔵小杉

名称	オリックス生命保険株式会社
所在地	東京都港区赤坂二丁目3番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役 片岡 一則
事業内容	生命保険業等
資本金	59,000 百万円
大株主	オリックス株式会社
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	平成3年4月12日

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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	当該会社は、本投資法人の発行済投資口数（1,687,494口）のうち、43,625口（平成26年2月28日現在）を保有しております。また、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、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。

名 称	株式会社ハウスメイトパートナーズ
所 在 地	東京都豊島区東池袋三丁目1番1号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 江連 三芳
事 業 内 容	不動産の管理、賃貸借、運用 等
資 本 金	460 百万円
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、非開示としております。
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	昭和 52 年 7 月 18 日

投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・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。
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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者および関係会社は本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

5. 物件取得者等の状況

(1) ORE錦二丁目ビル

	前所有者	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 4.「取得先の概要」参照	—
取得経緯・理由等	開発目的(平成 24 年 8 月竣工)	—
取得時期	—	—
取得価格	—	—

(2) ORE池袋

	前所有者	前々所有者
会社名	特定目的会社ジョイントアーク 14	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	開発目的(平成 22 年 8 月竣工)	—
取得時期	—	—
取得価格	—	—

(3) SO-CAL LINK OMOTESANDO

	前所有者	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 4.「取得先の概要」参照	—
取得経緯・理由等	開発目的(平成 26 年 4 月竣工)	—
取得時期	—	—
取得価格	—	—

(4) Friend Town 深江橋(底地)

	前所有者	前々所有者
会社名	オリックス不動産株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	上記 4.「取得先の概要」参照	—
取得経緯・理由等	開発目的(平成 26 年 4 月竣工)	—
取得時期	—	—
取得価格	—	—

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

(5) アールスタイルズ武蔵小杉

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	オリックス生命保険株式会社/株式会社ハウスメイトパートナーズ	オリックス不動産株式会社/株式会社ハウスメイトパートナーズ	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 (平成 18 年 9 月竣工)	—
取得時期	平成 21 年 2 月 27 日	—	—
取得価格	前所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。	—	—

(6) 岩槻ロジスティクスセンター

	前所有者	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 4.「取得先の概要」参照	—
取得経緯・理由等	開発目的(平成 25 年 4 月竣工)	—
取得時期	—	—
取得価格	—	—

6. 媒介の概要(全物件共通)

該当なし

7. 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「ORE錦二丁目ビル」、「SO-CAL LINK OMOTESANDO」、「岩槻ロジスティクスセンター」、オリックス不動産株式会社から「Friend Town 深江橋(底地)」、特定目的会社ジョイントアーク 14 から「ORE池袋」、オリックス生命保険株式会社から「アールスタイルズ武蔵小杉」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

「ORE池袋」に関してオリックス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、「ORE錦二丁目ビル」、「SO-CAL LINK OMOTESANDO」及び「Friend Town 深江橋(底地)」に関しては、オリックス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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

8. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の平成26年8月期(第25期:平成26年3月1日～平成26年8月31日)、平成27年2月期(第26期:平成26年9月1日～平成27年2月28日)及び平成27年8月期(第27期:平成27年3月1日～平成27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26年8月期及び平成27年2月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成27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。

参考資料

- I. 鑑定評価書等概要
- II. 本6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及び貸借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。

I. 鑑定評価書等概要

1. 鑑定評価書サマリー

取得予定資産の名称	ORE錦二丁目ビル	ORE池袋	SO-CAL LINK OMOTESANDO	Friend Town 深江橋(底地) ^(注3)	アールスタイルズ 武蔵小杉	岩槻ロジスティクスセンター
鑑定評価額(百万円)						
鑑定評価額	11,100	6,460	2,420	2,500	4,580	6,520
価格時点	平成26年8月1日					
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人日本不動産研究所	一般財団法人日本不動産研究所	大和不動産鑑定株式会社	一般財団法人日本不動産研究所	一般財団法人日本不動産研究所
試算価格(百万円)						
積算価格	8,640	4,490	2,640	-	3,910	5,500
収益価格						
DCF法	11,100	6,390	2,370	2,500	4,570	6,440
DCF法による初年度運営純収益	590	293	98	121	275	339
DCF法による初年度純収益	600	295	98	123	253	336
割引率(%)	5.1	4.2	3.8	4.8	5.0	4.8
最終還元利回り(%)	5.5	4.6	4.2	-	5.8	5.4
直接還元法	11,100	6,530	2,460	2,500	4,580	6,600
直接還元法による純収益	589	287	98	123	251	336
還元利回り(%)	5.3	4.4	4.0	4.8	5.5	5.1
想定収支(百万円)^(注1)						
①運営収益 (a-b)	805	411	-	-	590	-
a. 潜在総収益	847	427	-	-	653	-
b. 空室等損失	42	16	-	-	62	-
②運営費用 (c+d+e+f)	212	125	-	-	316	-
c. 維持管理費	149	103	(注2)	(注2)	83	(注2)
d. 公租公課	55	19	-	-	24	-
e. 損害保険料	0	0	-	-	0	-
f. その他費用	6	2	-	-	207	-
③運営純収益 (①-②)	593	285	98	121	274	339
④一時金の運用益	10	4	0	2	1	1
⑤資本的支出等	13	2	0	0	24	4
⑥純収益 (③+④-⑤)	589	287	98	123	251	336

(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) 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。

(注3) Friend Town 深江橋(底地)の直接還元法は、有期還元法を使用しております。割合法に準じて求めた価格は、1,950百万円です。

2. 長期修繕費用(見込み)

各物件のエンジニアリングレポートに基づく、調査日より12年間の修繕費・更新費及び再調達価格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・更新費用(百万円)	再調達価格(百万円)
ORE錦二丁目ビル	日本管財株式会社	56	4,144
ORE池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	61	1,330
SO-CAL LINK OMOTESANDO	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2	75
アールスタイルズ武蔵小杉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	286	4,256
岩槻ロジスティクスセンター	株式会社アースアブレイザル	47	2,227

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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. 本6物件取得後の運用資産一覧

※ 新規取得予定物件

	物件名	取得時期	取得価格 ^(注1) (百万円)	取得価格比率 ^(注2) (%)	
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	0.7
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	0.8
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	0.5
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	0.5
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.3
		代々木フォレストビル	平成13年12月21日	1,473	0.3
		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	0.5
		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	0.4
		ラウンドクロス築地	平成14年1月10日	3,378	0.7
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	1.5
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.1
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	1.6
		シーフォートスクエア/ センタービルディング	平成17年9月30日	18,000	3.7
			平成18年4月28日		
		オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日	21,860	4.4
			平成18年12月4日		
		ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日	4,500	0.9
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	2.1
		ラウンドクロス渋谷	平成20年3月28日	3,500	0.7
		オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	0.6
		オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	3.1
		オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	2.8
		オーエックス田町ビル	平成22年3月29日	6,730	1.4
		MG白金台ビル	平成25年11月1日	8,500	1.7
	渋谷パインビル	平成26年3月20日	3,400	0.7	
	MG市ヶ谷ビルディング	平成26年4月4日	3,100	0.6	
		東京都心6区 計		159,478	32.4
	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	1.1
		東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	1.1
		ビサイド木場	平成13年12月21日	2,450	0.5
		オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	1.9
		ラウンドクロス蒲田	平成18年3月1日	5,640	1.1
		KN自由が丘プラザ	平成19年5月30日	3,110	0.6
		オリックス目黒ビル	平成22年7月29日	6,350	1.3
秋葉原ビジネスセンター		平成23年6月1日	5,060	1.0	
		その他東京23区 計		42,936	8.7
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	0.4
	ラウンドクロス川崎	平成16年4月27日	4,130	0.8	
	大宮宮町ビル	平成21年3月27日	4,400	0.9	
	大宮下町1丁目ビル	平成22年3月29日	3,750	0.8	
		首都圏その他地域 計		14,480	2.9
その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	0.9	
	ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	1.1	
	ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	1.7	
	オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	2.5	
	ORE札幌ビル	平成22年10月1日	4,250	0.9	
	オリックス神戸三宮ビル	平成23年9月29日	3,800	0.8	
	※ ORE錦2丁目ビル	平成26年10月1日(予定)	10,900	2.2	
	その他地域 計		50,010	10.2	
	事務所 計		266,904	54.2	
物流施設	首都圏その他地域	戸田ロジスティクスセンター	平成20年3月28日	9,600	1.9
		市川ロジスティクスセンター	平成20年9月29日	8,300	1.7
		※ 岩槻ロジスティクスセンター	平成26年10月1日(予定)	6,300	1.3
			首都圏その他地域 計		24,200
	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	2.1
		小牧ロジスティクスセンター	平成23年6月30日	2,700	0.5
	その他地域 計		12,900	2.6	
	物流施設 計		37,100	7.5	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

	物件名	取得時期	取得価格 ^(注1) (百万円)	取得価格比率 ^(注2) (%)	
商業施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	平成15年10月31日	2,548	0.5
		CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	0.5
		aune有楽町	平成25年4月1日	9,900	2.0
		クロスアベニュー原宿	平成25年11月1日	4,815	1.0
		J-ONE SQUARE	平成26年1月31日	1,510	0.3
		JouLe SHIBUYA	平成26年4月1日	7,550	1.5
		※SO-CAL LINK OMOTESANDO	平成26年10月1日(予定)	2,300	0.5
	東京都心6区 計		31,058	6.3	
	その他東京23区	※LORE 池袋	平成26年9月30日(予定)	6,410	1.3
		その他東京23区 計		6,410	1.3
	首都圏その他地域	aune港北	平成22年3月10日	4,000	0.8
		aune幕張	平成22年3月10日	3,600	0.7
		マルエツさがみ野店	平成23年3月1日	2,350	0.5
		クロスガーデン川崎	平成25年3月29日	12,950	2.6
		テックランド戸塚店(底地)	平成25年4月1日	6,020	1.2
		クリオ藤沢駅前	平成25年12月20日	3,900	0.8
		首都圏その他地域 計		32,820	6.7
		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
	岡山久米商業施設		平成23年1月31日	2,750	0.6
	ホームセンタームサン仙台泉店(底地)		平成24年1月11日	2,350	0.5
	aune札幌駅前		平成24年6月29日	1,900	0.4
	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	0.6
	The Kitahama PLAZA(共有持分:80%)		平成25年4月1日	3,900	0.8
	The Kitahama PLAZA(共有持分:20%)		平成26年3月20日	975	0.2
	イオンタウン仙台泉大沢(底地)		平成25年11月1日	3,510	0.7
	グランマート手形		平成25年11月1日	980	0.2
	クロスモール下関長府		平成26年1月10日	2,400	0.5
インターヴィレッジ大曲	平成26年4月1日		5,100	1.0	
パロー鈴鹿ショッピングセンター	平成26年4月1日		3,200	0.6	
仙台ハーヴェストビル	平成26年6月20日		2,000	0.4	
※Friend Town 深江橋(底地)	平成26年9月30日(予定)		2,400	0.5	
その他地域 計			37,525	7.6	
商業施設 計			107,813	21.9	
住宅	東京都心6区	パークアクシス西麻布ステージ	平成13年12月1日	1,219	0.2
		We Will 八丁堀	平成23年6月1日	2,370	0.5
		芝浦アイランド エアタワー	平成23年7月28日	6,030	1.2
		ベルファース戸越スタディオ	平成24年5月9日	2,642	0.5
		ベルファース目黒	平成24年10月19日	3,330	0.7
		東京都心6区 計		15,591	3.2
	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	0.7
		ベルファース本郷弓町	平成23年6月1日	3,340	0.7
		ベルファース三宿	平成24年3月30日	2,000	0.4
		ウエストパークタワー池袋	平成26年4月1日	20,500	4.2
		マイアトリア東十条	平成26年4月4日	3,000	0.6
		その他東京23区 計		32,390	6.6
	首都圏その他地域	※アールスタイルズ武蔵小杉	平成26年10月1日(予定)	4,433	0.9
		首都圏その他地域 計		4,433	0.9
	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	0.7
		ベルファース尼崎	平成23年6月1日	3,440	0.7
		ベルファース宮町	平成24年4月5日	1,500	0.3
		ベルファース暁翠通り	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	2,410	0.5
		その他地域 計		11,866	2.4
住宅 計			64,280	13.0	
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	3.1
		グッドタイムリビング新浦安	平成24年9月6日	1,550	0.3
		首都圏その他地域 計		16,590	3.4
その他 計			16,590	3.4	
総計		95物件	492,687	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位を四捨五入してあります。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貸借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。