

平成 27 年 8 月 14 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

### 資産の取得に関するお知らせ

(デュープレックス銀座タワー2/11、ヴィアイン心齋橋ビル、ホテル京阪 札幌、リッチモンドホテル山形駅前)

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、平成 27 年 8 月 14 日付で下記の通り資産(オフィス 1 物件及びホテル 3 物件)の取得を決定しましたのでお知らせ致します。

### 記

#### 1. 取得予定物件の概要

| 物件名               | 用途           | 地域<br>(注2)      | 取得先<br>(注3)   | 取得予定<br>価格<br>(百万円) | 鑑定評価額<br>(百万円) | 賃貸NOI<br>利回り<br>(%)<br>(注4) | 償却後<br>利回り<br>(%)<br>(注5) |
|-------------------|--------------|-----------------|---------------|---------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|
| デュープレックス銀座タワー2/11 | オフィス         | 東京都心6区<br>(中央区) | スポンサー         | 5,200               | 5,420          | 4.2                         | 3.6                       |
| ヴィアイン心齋橋ビル        | その他<br>(ホテル) | その他地域<br>(大阪市)  | スポンサー<br>(開発) | 3,100               | 3,200          | 5.0                         | 3.4                       |
| ホテル京阪 札幌          | その他<br>(ホテル) | その他地域<br>(札幌市)  | スポンサー<br>(開発) | 2,550               | 2,720          | 5.8                         | 3.0                       |
| リッチモンドホテル山形駅前     | その他<br>(ホテル) | その他地域<br>(山形市)  | スポンサー<br>(開発) | 2,300               | 2,380          | 6.2                         | 3.3                       |
| 合計                |              |                 |               | 13,150              | 13,720         | 5.0                         | 3.4                       |
| 既存ポートフォリオ(注6)     |              |                 |               | —                   | —              | 5.1                         | 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、「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。また「スポンサー(開発)」とは本取得予定物件の企画・開発又は誘致にオリックスグループが関

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。

与したものをさします。

- (注4) 本取得予定物件の「賃貸NOI利回り」は、物件取得決定時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を「取得予定価格」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 本取得予定物件の「償却後利回り」は、物件取得決定時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から本資産運用会社が算定する「想定減価償却費」を控除した金額を「取得予定価格」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「既存ポートフォリオ」とは、平成27年2月28日時点の保有物件に平成27年3月1日以降に取得した3物件(プライムスクエア広瀬通、セントラルクリブ六本木及びORE大宮ビル)を加え、平成27年3月1日以降に譲渡した3物件(ベルファース宮町、ベルファース晩翠通り及びラウンドクロス蒲田)を除いた物件についていいます。また、平成27年3月1日以降に資産の一部を譲渡した2物件(代々木フォレストビル及びラウンドクロス一番町)の譲渡部分を考慮しております。「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」は、平成27年2月28日時点の保有物件については平成27年2月期実績の年換算額を、平成27年3月1日以降に取得した3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. 取得の理由

現在の本投資法人を取り巻く日本の経済環境は、財政刺激策と金融緩和により円安・株高が定着してきており、企業の業績は回復基調にあります。また世界経済は全体として緩やかな改善基調にある一方、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傾向にあります。オフィス賃貸市場は空室率低下及び賃料上昇基調にあり、その傾向が地方都市にも広がりつつあります。一方で投資対象物件の不足による取得競争の更なる激化や建築コスト上昇が懸念材料として挙げられます。

このような不動産売買市場及び賃貸市場においては幅広い用途・地域に亘る運営能力がこれまで以上に必要となってきています。

上記の環境認識の下、本投資法人では外部成長戦略においてORIXシナジー<sup>(注1)</sup>と総合型REITの強みを活用し、以下の投資方針のもと成長性・収益性・安定性という3つの観点から物件を組み合わせることで将来にわたる投資主価値の安定的成長を目指しています。

- ▶ 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
- ▶ マーケット環境を捉え物件の入替を継続的に検討

また本投資法人は、資産規模の拡大とともにポートフォリオの安定性が向上してきたと認識しています。その中で、ダイレクトPM<sup>(注2)</sup>を通じた物件の競争力向上やテナントリレーションの強化等により、賃料単価の下落リスクも低減しつつあり、売却益の一部を内部留保し業績変動時に当該内部留保を取り崩して分配金を安定化させることが可能となることから分配金の下振れリスクも低減しつつあります。

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拡大し組み合わせながら収益の成長性の高い物件への投資やホテル投資の拡充、取得余力の拡大等により更に成長機会を拡大しリスクをマネージしながら将来にわたる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からオフィス1物件、ホテル3物件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) 「ダイレクトPM」とは、本資産運用会社が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(プロパティ・マネジメント)業務の補完を行うことをいいます。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、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。

### 3. 取得の概要

#### (1) デュープレックス銀座タワー2/11

取得予定資産：不動産信託受益権  
 取得予定価格：5,200,000,000 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 27 年 8 月 14 日  
 取得予定日：平成 27 年 9 月 30 日<sup>(注1)</sup>  
 売主：合同会社ロンドン・シルバー  
 取得資金：公募による新投資口発行の手取金<sup>(注2)</sup>及び自己資金<sup>(注3)</sup>  
 支払条件：引渡時 100%

#### (2) ヴィアイン心斎橋ビル

取得予定資産：不動産信託受益権  
 取得予定価格：3,100,000,000 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 27 年 8 月 14 日  
 取得予定日：平成 27 年 9 月 30 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<sup>(注2)</sup>及び自己資金<sup>(注3)</sup>  
 支払条件：引渡時 100%

#### (3) ホテル京阪 札幌

取得予定資産：不動産信託受益権  
 取得予定価格：2,550,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)  
 売買契約締結予定日：平成 27 年 8 月 14 日  
 取得予定日：平成 27 年 9 月 30 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<sup>(注2)</sup>及び自己資金<sup>(注3)</sup>  
 支払条件：引渡時 100%

#### (4) リッチモンドホテル山形駅前

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 27 年 8 月 14 日  
 取得予定日：平成 27 年 9 月 30 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<sup>(注2)</sup>及び自己資金<sup>(注3)</sup>  
 支払条件：引渡時 100%

(注1) 本取得予定物件に係る信託受益権売買契約(以下「本売買契約」といいます。)は、先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・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。

➤ 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。

(注3) 公募による新投資口発行の手取金額によっては借入れを行う可能性もあります。

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. 本取得予定物件の内容

##### (1) デュープレックス銀座タワー2/11

|                      |  |  |
|----------------------|--|--|
| 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13年3月23日から平成37年9月30日(予定)   |  |
| 取得予定年月日              | 平成27年9月30日   |  |
| 取得予定価格               | 5,200,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)   |  |
| 鑑定評価額                | 5,420,000,000円   |  |
| 価格時点                 | 平成27年7月1日  |  |
| 鑑定評価機関               | 株式会社谷澤総合鑑定所  |  |
| 所在地                  | 東京都中央区銀座二丁目11番8号(住居表示)   |  |
| 交通                   | 都営浅草線「東銀座」駅及び東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅から徒歩約2分  |  |
| 土地                   | 地積(登記簿)  | 308.58㎡  |
|                      | 用途地域   | 商業地域   |
|                      | 所有形態   | 所有権  |
| 建物                   | 用途   | 店舗・事務所   |
|                      | 建築時期   | 平成19年8月  |
|                      | 所有形態   | 一棟所有   |
|                      | 延床面積(登記簿)  | 3,299.32㎡  |
|                      | 構造(登記簿)  | 鉄骨造陸屋根地下1階付13階建  |
|                      | 設計   | 株式会社トルテック都市建築設計事務所   |
|                      | 構造設計   | 株式会社トルテック都市建築設計事務所   |
|                      | 施工   | 株式会社福田組  |
|                      | 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<br>[駐車場] 9台(うち敷地内1台、隔地駐車場8台)<br>[基準階面積] 約222.55㎡(約70坪)<br>[天井高] 2,700mm(事務所部分) |
| PML(注1)<br>(地震保険の有無) | 2%(無)<br>(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)           | 合同会社ロンドン・シルバー  |  |
| 外部管理会社(予定)           | 株式会社デュープレックス・ギャザリング  |  |
| 担保設定の有無              | なし   |  |
| その他特筆すべき事項           | なし   |  |
| 物件特性                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>地下鉄銀座一丁目駅・東銀座駅から徒歩約2分のほか、JR線有楽町駅・地下鉄銀座駅・宝町駅等7線8駅が徒歩圏内の交通利便性に優れた立地です。</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。

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 日本屈指の商業地である銀座において、飲食店や中規模オフィスが集積するエリアに位置します。昭和通りに面した特徴的なガラスファサードにより視認性に優れています。</li> <li>➤ オープンエントランスにエレベーター2基を配置しており、来店型テナントに対しても強い訴求力を有する中規模オフィスです。</li> <li>➤ 基準階面積約70坪の整形フロアで、オフィス・店舗いずれの用途でも利用可能な立地・スペックです。柔軟なリーシングによる内部成長を目指すことが可能です。</li> <li>➤ IT関連企業・外資系寝具ショールーム・スポーツジム・美容クリニック等景気感応度の高い業種を中心に13テナントが入居しています。大規模開発が相次ぐ銀座周辺エリアにおける近隣オフィスワーカーの増加は入居テナントにとっても商機になります。</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       | 平成27年6月1日                             |
| 長期修繕費・更新費 | 20百万円（調査日より12年間の合計金額） <sup>(注2)</sup> |
| 再調達価格     | 943百万円 <sup>(注2)</sup>                |

賃貸借の状況（平成27年5月31日現在）

|         |                                   |
|---------|-----------------------------------|
| テナントの総数 | 13                                |
| 総賃料収入   | 21百万円/月（駐車場等を除く。） <sup>(注2)</sup> |
| 敷金・保証金  | 169百万円 <sup>(注2)</sup>            |
| 総賃貸面積   | 2,910.41㎡                         |
| 総賃貸可能面積 | 2,910.41㎡                         |
| 直近の稼働率  | 100%                              |

|        |   |
|--------|---|
| 想定 NOI | <p>年間214百万円<sup>(注2)</sup></p> <p>(注) 想定 NOI は、本資産運用会社が、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に、取得年度の特異要因を排除し算出した定常稼働時の想定収支です。前提は、以下の通りです。(当期の予想数値ではありません。)</p> <p>①稼働率:96%</p> <p>②公租公課は平成27年度課税標準額ベース</p> |
|--------|---|

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

(2) ヴィアイン心齋橋ビル

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 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     | 平成26年6月25日から平成37年9月30日(予定)  |  |
| 取得予定年月日    | 平成27年9月30日  |  |
| 取得予定価格     | 3,100,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)  |  |
| 鑑定評価額      | 3,200,000,000円  |  |
| 価格時点       | 平成27年7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        | 大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目10番15号(住居表示)  |  |
| 交通         | 大阪市営地下鉄御堂筋線「心齋橋」駅から徒歩約2分、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅から徒歩約3分  |  |
| 土地         | 地積(登記簿)   | 1,049.10 m <sup>2</sup>                      |
|            | 用途地域  | 商業地域   |
|            | 所有形態  | 所有権  |
| 建物         | 用途  | ホテル・店舗                                       |
|            | 建築時期  | 平成23年3月                                      |
|            | 所有形態  | 一棟所有   |
|            | 延床面積(登記簿)   | 4,756.43 m <sup>2</sup>                      |
|            | 構造(登記簿)   | 鉄骨造陸屋根12階建                                   |
|            | 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  | 青木あすなろ建設株式会社                                 |
|            | 建築確認機関  | 一般財団法人日本建築センター                               |
|            | 主な設備・仕様等  | [エレベーター] 3基<br>[駐車場] 10台                     |
|            | PML(注1)<br>(地震保険の有無)  | 10%(無)<br>(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) | シービーアールイー株式会社   |  |
| 担保設定の有無    | なし  |  |
| その他特筆すべき事項 | <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(株式会社ジェイアール西日本デイリースービスネット)との間の定期建物賃貸借契約書により、本物件を売却しようとする場合、賃借人に対し本物件の取得に係る優先交渉権が付与されると取決めされており、かかる取決めが信託受託者に承継されています。</li> </ul> |  |
| 物件特性       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 外国人観光客にも人気の大阪を代表するショッピングスポットである心齋橋エリアに立地しています。</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。



|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 総客室数 205 室のうち 184 室がシングルルーム、1 階にコンビニエンスストアを配し宿泊者の利便性を有しています。</li> <li>▶ ホテルの賃借人は西日本旅客鉄道株式会社の子会社である株式会社ジェイアール西日本デイリーサービスネット、運営会社はその子会社である株式会社 JR 西日本ヴィアインです。</li> </ul> |
| 建物状況調査の概要                   |   |
| 調査会社                        | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社   |
| 調査日                         | 平成 27 年 6 月 12 日  |
| 長期修繕費・更新費                   | 43 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                       | 1,115 百万円 <sup>(注 2)</sup>  |
| 賃貸借の状況 (平成 27 年 5 月 31 日現在) |   |
| テナントの総数                     | 4   |
| 総賃料収入                       | 非開示 <sup>(注 3)</sup>  |
| 賃料形態                        | 固定賃料  |
| 敷金・保証金                      | 非開示 <sup>(注 3)</sup>  |
| 総賃貸面積                       | 4,566.41 m <sup>2</sup>   |
| 総賃貸可能面積                     | 4,719.91 m <sup>2</sup>   |
| 直近の稼働率                      | 96.7%   |
| 想定 NOI                      | 年間 153 百万円 <sup>(注 2)</sup><br>(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。)<br>①稼働率:99.1%(ホテル部分 100%、店舗部分 97%)<br>②公租公課は平成 27 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表示しております。

(注3) 開示することについてテナントの同意が得られていないため非開示としております。

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、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件写真、地図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、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。

### (3)ホテル京阪 札幌

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 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37年9月30日(予定)  |  |
| 取得予定年月日    | 平成27年9月30日  |  |
| 取得予定価格     | 2,550,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)  |  |
| 鑑定評価額      | 2,720,000,000円  |  |
| 価格時点       | 平成27年7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        | 北海道札幌市北区北六条西六丁目1番9外(登記簿上の建物の所在)   |  |
| 交通         | JR函館本線「札幌」駅から徒歩約5分  |  |
| 土地         | 地積(登記簿)   | 890.68㎡                                      |
|            | 用途地域  | 商業地域   |
|            | 所有形態  | 所有権  |
| 建物         | 用途  | ホテル  |
|            | 建築時期  | 平成21年4月                                      |
|            | 所有形態  | 一棟所有   |
|            | 延床面積(登記簿)   | 5,290.52㎡                                    |
|            | 構造(登記簿)   | 鉄骨造陸屋根14階建                                   |
|            | 設計  | 株式会社藤田建築設計事務所                                |
|            | 構造設計  | 有限会社海老名構造研究室                                 |
|            | 施工  | 戸田建設株式会社                                     |
|            | 建築確認機関  | 札幌市  |
|            | 主な設備・仕様等  | [エレベーター] 3基<br>[駐車場] 21台(うち機械式20台、平置き1台)     |
|            | PML(注1)<br>(地震保険の有無)  | 0% (無)<br>(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) | シービーアールイー株式会社   |  |
| 担保設定の有無    | なし  |  |
| その他特筆すべき事項 | <p>➤ 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(株式会社ホテル京阪)との間の定期建物賃貸借契約書において、本物件が売却される場合、本物件の賃借人に対し本物件の取得に係る優先交渉権が付与されると取決めされており、取得予定日付で信託受託者と前受益者との間の本物件に係るマスターリース契約が解約されることに伴い、かかる取決めが信託受託者に承継されます。</p> |  |

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>▶ 北海道のビジネス・観光の拠点であり、双方の需要において最も競争力が高い札幌駅前エリアで、駅徒歩約5分に立地しています。</li> <li>▶ 総客室数200室のうち112室がシングルルームであり、施設面では大浴場の設置が差別化要素となっています。</li> <li>▶ 賃借人兼ホテル運営会社は京阪電気鉄道株式会社の子会社である株式会社ホテル京阪です。</li> </ul> |
| 建物状況調査の概要            |  |
| 調査会社                 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社  |
| 調査日                  | 平成27年6月19日   |
| 長期修繕費・更新費            | 99百万円（調査日より12年間の合計金額） <sup>(注2)</sup>  |
| 再調達価格                | 1,453百万円 <sup>(注2)</sup>   |
| 賃貸借の状況（平成27年5月31日現在） |  |
| テナントの総数              | 1  |
| 総賃料収入                | 非開示 <sup>(注3)</sup>  |
| 賃料形態                 | 固定賃料   |
| 敷金・保証金               | 非開示 <sup>(注3)</sup>  |
| 総賃貸面積                | 5,335.88㎡  |
| 総賃貸可能面積              | 5,335.88㎡  |
| 直近の稼働率               | 100%   |
| 想定NOI                | 年間148百万円 <sup>(注2)</sup><br>(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。)<br>①稼働率:100%<br>②公租公課は平成27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表示しております。

(注3) 開示することについてテナントの同意が得られていないため非開示としております。

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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件写真、地図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、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)リッチモンドホテル山形駅前

|            |  |   |
|------------|--|---|
| 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37年9月30日(予定)   |   |
| 取得予定年月日    | 平成27年9月30日   |   |
| 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      | 2,380,000,000円   |   |
| 価格時点       | 平成27年7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        | ホテル:山形県山形市双葉町一丁目3番11号(住居表示)<br>駐車場:山形県山形市双葉町一丁目502番18外(地番)   |   |
| 交通         | JR山形新幹線・JR奥羽本線「山形」駅から徒歩約5分   |   |
| 土地         | 地積(登記簿)  | ホテル:1,345.52㎡<br>駐車場:367.48㎡                      |
|            | 用途地域   | 商業地域  |
|            | 所有形態   | 所有権   |
| 建物         | 用途   | ホテル   |
|            | 建築時期   | 平成19年12月  |
|            | 所有形態   | 一棟所有  |
|            | 延床面積(登記簿)  | 7,169.56㎡   |
|            | 構造(登記簿)  | 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建                                  |
|            | 設計   | 株式会社菅野宏史建築設計事務所                                   |
|            | 構造設計   | 株式会社フジタ   |
|            | 施工   | 株式会社フジタ   |
|            | 建築確認機関   | ビューローベリタスジャパン株式会社                                 |
|            | 主な設備・仕様等   | [エレベーター] 2基<br>[駐車場] 54台(うち機械式36台、平置き3台、隔地駐車場15台) |
|            | PML(注1)<br>(地震保険の有無)   | 1%(無)<br>(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) | シービーアールイー株式会社  |   |
| 担保設定の有無    | なし   |   |
| その他特筆すべき事項 | なし   |   |
| 物件特性       | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 近時、ホテルの新規供給が少なく、需給環境に優れた山形駅前に位置し、スーパーなどの商業施設も近接し宿泊者の利便性が高い立地です。</li> <li>➤ 総客室数220室のうち170室がシングルルームであり、広い客室や地元食材を取り入れた朝食等で高い顧客評価を獲得しています。</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>➤ ホテルの賃借人兼運営会社はロイヤルホールディングス株式会社の子会社であるアールエヌティーホテルズ株式会社です。</p>  |
| 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                         | 平成 27 年 6 月 16 日  |
| 長期修繕費・更新費                   | 3 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                       | 1,524 百万円 <sup>(注 2)</sup>  |
| 賃貸借の状況 (平成 27 年 5 月 31 日現在) |   |
| テナントの総数                     | 2   |
| 総賃料収入                       | 非開示 <sup>(注 3)</sup>  |
| 賃料形態                        | 固定賃料  |
| 敷金・保証金                      | 非開示 <sup>(注 3)</sup>  |
| 総賃貸面積                       | 7,294.16 m <sup>2</sup>   |
| 総賃貸可能面積                     | 7,294.16 m <sup>2</sup>   |
| 直近の稼働率                      | 100%  |
| 想定 NOI                      | <p>年間 143 百万円<sup>(注 2)</sup></p> <p>(注) 想定 NOI は、本資産運用会社が、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に、取得年度の特異要因を排除し算出した定常稼働時の想定収支です。前提は、以下の通りです。(当期の予想数値ではありません。)</p> <p>①稼働率:100%</p> <p>②公租公課は平成 27 年度課税標準額ベース</p> |

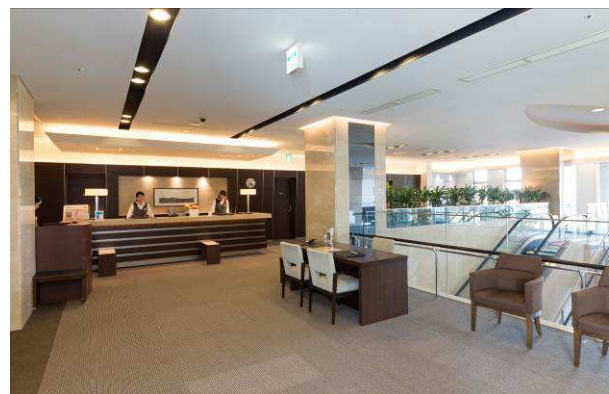
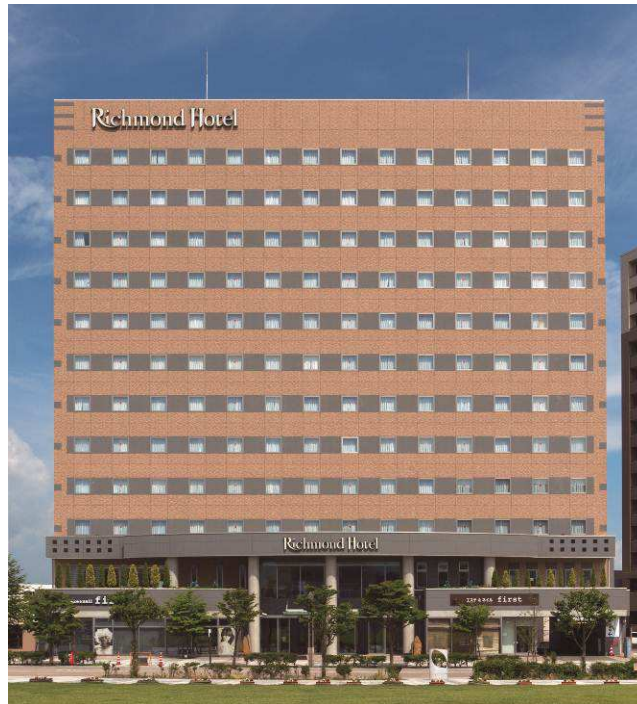
(注1) PML (Probable Maximum Loss) とは、確率統計論的に平均 475 年に一度起こりうる強さの地震 (再現期間 475 年) を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合 (%) を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額 (横軸) とその損失をもたらす地震の年超過確率 (縦軸) の関係を表すイベントリスクカーブを元に算定します。損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、PML は信頼水準 90% の値を記載しております。なお、PML の数値は、小数点第 1 位を四捨五入して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

(注2) 百万円未満を切捨てて表示しております。

(注3) 開示することについてテナントの同意が得られていないため非開示としております。

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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件写真、地図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、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) デュープレックス銀座タワー2/11（平成27年7月13日現在）

|                     |   |
|---------------------|---|
| 名 称                 | 合同会社ロンドン・シルバー   |
| 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 一般社団法人メキシコシティ・ゴールド<br>職務執行者 海田雅人   |
| 事業内容                | 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理等  |
| 資本金                 | 130万円   |
| 大株主                 | -<br>※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                 | -<br>※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                 | -<br>※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24年7月6日   |
| 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 |   |
| 資本関係                | 本投資法人と当該会社との間には、資本関係はありません。なお、当該会社は本資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社（本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に規定する利害関係人等）が当該会社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。  |
| 取引関係                | 本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。  |
| 関連当事者への該当状況         | 当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、オリックス不動産投資顧問株式会社（本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等）が当該会社よりアセットマネジメント業務を受託しており、当該会社は、本資産運用会社の社内規程である関係会社取引規程に定める関係会社等に該当します。 |

### (2) ヴィアイン心斎橋ビル、(3) ホテル京阪 札幌、(4) リッチモンドホテル山形駅前

（平成27年7月22日現在）

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| 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<br>（平成27年6月30日現在） | 220,456百万円                   |
| 大株主<br>（平成27年3月31日現在） | 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<br>（平成27年3月31日現在） | 2,318,071百万円                 |
| 総資産<br>（平成27年3月31日現在） | 11,443,628百万円                |
| 設立年月日                 | 昭和25年3月28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 27 年 7 月 31 日現在、本資産運用会社の役職員のうち 60 名が当該会社からの出向です。   |
| 取引関係                | 本投資法人は平成 27 年 2 月期に 3 物件(取得価格計 19,500 百万円)、平成 27 年 8 月期に 1 物件(取得価格 7,030 百万円)の資産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。                          |

## 6. 資産取得者等の状況

### (1) デュープレックス銀座タワー2/11

|                 | 前所有者(前受益者)                     | 前々所有者          |
|-----------------|--------------------------------|----------------|
| 会社名             | 合同会社ロンドン・シルバー                  | 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            | 平成 24 年 8 月 1 日                | —              |
| 取得価格            | 前所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。 | —              |

### (2) ヴィアイン心斎橋ビル

|                 | 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(平成 23 年 3 月竣工) | —              |
| 取得時期            | —                   | —              |
| 取得価格            | —                   | —              |

### (3) ホテル京阪 札幌

|                 | 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(平成 21 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。

#### (4)リッチモンドホテル山形駅前

|                 | 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(平成 19 年 12 月竣工) | —              |
| 取得時期            | —                    | —              |
| 取得価格            | —                    | —              |

#### 7. 媒介の概要(全物件共通)

該当なし

#### 8. 利害関係人等との取引

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

##### ・資産の取得

合同会社ロンドン・シルバーから「デュープレックス銀座タワー2/11」、オリックス株式会社から「ヴァイアイン心斎橋ビル」、「ホテル京阪 札幌」、「リッチモンドホテル山形駅前」を取得します。当該利害関係人等の概要については、上記 5.「取得先の概要」をご参照ください。

#### 9. 今後の見通し

本資産取得による本投資法人の平成 28 年 2 月期(第 28 期:平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日)、平成 28 年 8 月期(第 29 期:平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 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 27 年 8 月期及び平成 28 年 2 月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成 28 年 8 月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」をご覧ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、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。

## 10. 鑑定評価書等の概要

### (1) デュープレックス銀座タワー2/11

|      |                   |
|------|-------------------|
| 物件名称 | デュープレックス銀座タワー2/11 |
|------|-------------------|

|           |              |
|-----------|--------------|
| 価格時点      | 平成27年7月1日    |
| 鑑定評価額     | 5,420,000 千円 |
| 鑑定評価機関の名称 | 株式会社谷澤総合鑑定所  |

(単位: 千円)

| 項目              | 内容        | 根拠等  |
|-----------------|-----------|--|
| 収益価格            | 5,420,000 | DCF法を標準とし、直接還元法による検証を行い収益価格を試算   |
| 直接還元法による価格      | 5,620,000 |  |
| ①運営収益 [(a)-(b)] | 284,611   |  |
| (a)可能総収益        | 301,240   | 対象不動産の競争力、実績推移、市場動向、近時賃貸事例等を踏まえ、安定的な水準と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入等を査定 |
| (b)空室等損失等       | 16,629    | 対象不動産の競争力、実績推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる空室率に基づき査定                             |
| ②運営費用           | 67,256    |  |
| 維持管理費           | 9,430     | 契約内容、実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定  |
| 水道光熱費           | 19,907    | 実績推移、類似不動産の水準等を参考に査定   |
| 修繕費             | 940       | エンジニアリング・レポート、類似不動産の水準等を参考に査定  |
| プロパティマネジメントフィー  | 7,425     | 契約内容、類似不動産の水準等を参考に査定   |
| テナント募集費用等       | 4,103     | 対象不動産の競争力、実績推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定                             |
| 公租公課            | 19,509    | 平成27年度実額等に基づき計上  |
| 損害保険料           | 288       | 見積額、類似不動産の水準等を参考に査定  |
| その他費用           | 5,654     | 実額推移等を参考に査定  |
| ③運営純収益 [①-②]    | 217,355   |  |
| ④一時金の運用益        | 3,201     | 運用利回りを2.0%として査定  |
| ⑤資本的支出          | 1,410     | エンジニアリング・レポート、類似不動産の水準等を参考に査定  |
| ⑥純収益 [③+④-⑤]    | 219,146   |  |
| ⑦還元利回り          | 3.9%      | 対象不動産の用途及び立地・建物条件、不動産市場動向及び取引事例等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定                     |
| DCF法による価格       | 5,340,000 |  |
| 割引率             | 4.0%      | 対象不動産の用途及び立地・建物条件、資金調達コストの水準及び動向等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定                    |
| 最終還元利回り         | 4.1%      | 価格時点現在の還元利回りに、将来不確実性等を加味して査定   |
| 積算価格            | 5,390,000 |  |
| 土地比率            | 86.3%     |  |
| 建物比率            | 13.7%     |  |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項 | 市場参加者は、収益の安定性・成長性・転売時の流動性等に着目して意思決定を行っており、当該プロセスを反映した収益価格の規範性は高い。したがって収益価格にて鑑定評価額を決定 |
|----------------------------|--|

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) ヴィアイン心斎橋ビル

|           |                |
|-----------|----------------|
| 物件名称      | ヴィアイン心斎橋ビル     |
| 価格時点      | 平成27年7月1日      |
| 鑑定評価額     | 3,200,000 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            | 3,200,000 |   |
| 直接還元法による価格      | 3,240,000 |   |
| ①運営収益 [(a)-(b)] | 211,036   |   |
| (a)可能総収益        | 212,868   | <p>【ホテル部分】現行の賃貸借契約に基づく賃料、対象ホテルの運営状況、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準は中長期安定的に収受可能であると判断し、これに基づく貸室賃料収入を計上</p> <p>【店舗部分】現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、店舗部分を新規に賃貸することを想定した場合における賃料(ともに共益費を含む)の水準、入居しているエンドテナント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(共益費を含む)を計上</p> <p>【水道光熱費収入】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</p> |
| (b)空室等損失等       | 1,832     | <p>【ホテル部分】ホテル経営に係る建物賃貸借については長期的に経営を行うことを前提として契約を締結することが一般的であり、テナントが退出した際の空室リスク等は還元利回りで考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。</p> <p>【店舗部分】類似不動産の稼働状況や需要動向、対象店舗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</p>  |
| ②運営費用           | 57,114    |   |
| 維持管理費           | 3,070     | 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           | 30,863    | 過年度実績に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上  |
| 修繕費             | 1,880     | 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  | 2,335     | 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       | 426       | 賃貸借契約等の内容等を勘案し、ホテル部分についてはテナント募集費用の計上は不要であると判断し、店舗部分について賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上  |
| 公租公課            | 18,296    | 平成27年度の課税標準額に基づき査定  |
| 損害保険料           | 244       | 保険料の見積額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           | 0         | その他費用はない  |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文章であり、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。

|                            |           |   |
|----------------------------|-----------|---|
| ③運営純収益 [①-②]               | 153,922   |   |
| ④一時金の運用益                   | 3,509     | 現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定                     |
| ⑤資本的支出                     | 1,737     | 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                           |
| ⑥純収益 [③+④-⑤]               | 155,694   |   |
| ⑦還元利回り                     | 4.8%      | 当該鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件等のホテルとしての競争力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                  | 3,160,000 |   |
| 割引率                        | 4.6%      | 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                    | 5.0%      | 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                       | 2,550,000 |   |
| 土地比率                       | 65.1%     |   |
| 建物比率                       | 34.9%     |   |
| 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  |

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。

### (3)ホテル京阪 札幌

|      |          |
|------|----------|
| 物件名称 | ホテル京阪 札幌 |
|------|----------|

|           |                |
|-----------|----------------|
| 価格時点      | 平成27年7月1日      |
| 鑑定評価額     | 2,720,000 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            | 2,720,000 |   |
| 直接還元法による価格      | 2,740,000 |   |
| ①運営収益 [(a)-(b)] | 168,146   |   |
| (a)可能総収益        | 168,146   | 現行の賃貸借契約に基づく賃料、対象ホテルの運営状況、対象ホテルを新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性等をもとに、現行契約における賃料水準は中長期安定的に収受可能であると判断し、これに基づく貸室賃料収入を計上。賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人が直接負担することから水道光熱費収入は計上しない |
| (b)空室等損失等       | 0         | ホテル経営に係る建物賃貸借については長期的に経営を行うことを前提として契約を締結することが一般的であり、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない   |
| ②運営費用           | 19,809    |   |
| 維持管理費           | 0         | 賃貸借契約上、維持管理費は賃借人負担となっていることから計上しない   |
| 水道光熱費           | 0         | 賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない   |
| 修繕費             | 1,745     | 過年度実績額を参考に今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上   |
| プロパティマネジメントフィー  | 2,304     | 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       | 0         | 賃貸借契約等の内容等を勘案し、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用の計上は不要であると判断  |
| 公租公課            | 15,434    | 平成27年度の課税標準額に基づき査定  |
| 損害保険料           | 326       | 保険料の見積額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           | 0         | その他費用はない  |
| ③運営純収益 [①-②]    | 148,337   |   |
| ④一時金の運用益        | 3,363     | 現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定   |
| ⑤資本的支出          | 6,666     | 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   |
| ⑥純収益 [③+④-⑤]    | 145,034   |   |

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還元利回り                     | 5.3%      | 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                  | 2,690,000 |   |
| 割引率                        | 5.1%      | 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                    | 5.5%      | 類似不動産の投資利回り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                       | 1,790,000 |   |
| 土地比率                       | 37.2%     |   |
| 建物比率                       | 62.8%     |   |
| 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  |

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。



#### (4)リッチモンドホテル山形駅前

|      |               |
|------|---------------|
| 物件名称 | リッチモンドホテル山形駅前 |
|------|---------------|

|           |                |
|-----------|----------------|
| 価格時点      | 平成27年7月1日      |
| 鑑定評価額     | 2,380,000 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            | 2,380,000 |   |
| 直接還元法による価格      | 2,390,000 |   |
| ①運営収益 [(a)-(b)] | 165,955   |   |
| (a)可能総収益        | 165,955   | 現行の賃貸借契約に基づく賃料、対象ホテルの運営状況、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準は中長期安定的に収受可能であると判断し、これに基づく貸室賃料収入を計上   |
| (b)空室等損失等       | 0         | 各用途に関して賃貸借契約等の内容(契約期間、解約禁止期間等)、対象不動産の立地条件や建物条件等の個別性及び入居している賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。 |
| ②運営費用           | 22,510    |   |
| 維持管理費           | 2,196     | 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           | 0         | 賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない   |
| 修繕費             | 140       | 過年度実績額を参考に今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上   |
| プロパティマネジメントフィー  | 2,298     | 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       | 0         | 賃貸借契約等の内容等を勘案し、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用の計上は不要であると判断  |
| 公租公課            | 17,499    | 平成27年度の課税標準額に基づき査定  |
| 損害保険料           | 348       | 保険料の見積額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           | 29        | 電話回線料及び道路占有料を計上   |
| ③運営純収益 [①-②]    | 143,445   |   |
| ④一時金の運用益        | 2,691     | 現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定   |
| ⑤資本的支出          | 134       | 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   |
| ⑥純収益 [③+④-⑤]    | 146,002   |   |

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還元利回り                     | 6.1%      | 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                  | 2,360,000 |   |
| 割引率                        | 5.9%      | 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                    | 6.3%      | 類似不動産の投資利回り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                       | 1,330,000 |   |
| 土地比率                       | 30.0%     |   |
| 建物比率                       | 70.0%     |   |
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項 |           | 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。

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><br>(百万円) | 取得価格比率 <sup>(注2)</sup><br>(%) |     |
|-------------|------------|---------------------------|-------------|-------------------------------|-------------------------------|-----|
| オフィス        | 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                         | 0.6                           |     |
|             |            | ラウンドクロス一番町                | 平成13年12月1日  | 3,526                         | 0.7                           |     |
|             |            | 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 | 1,406                         | 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                         | 0.3                           |     |
|             |            | 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                         | 0.6                           |     |
|             |            | オリックス芝2丁目ビル               | 平成15年9月29日  | 7,500                         | 1.4                           |     |
|             |            | 青山246ビル                   | 平成16年3月3日   | 5,200                         | 1.0                           |     |
|             |            | ラウンドクロス新宿                 | 平成18年4月28日  | 8,020                         | 1.5                           |     |
|             |            | 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  | 18,000                        | 3.4                           |     |
|             |            |                           | 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                        | 4.1                           |     |
|             |            |                           | 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                        | 2.0                           |     |
|             |            | 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                        | 2.9                           |     |
|             |            | オリックス不動産西新宿ビル             | 平成21年3月27日  | 13,600                        | 2.6                           |     |
|             |            | オーエックス田町ビル                | 平成22年3月29日  | 6,730                         | 1.3                           |     |
|             |            | MG白金台ビル                   | 平成25年11月1日  | 8,500                         | 1.6                           |     |
|             |            | 渋谷パインビル                   | 平成26年3月20日  | 3,400                         | 0.6                           |     |
|             |            | MG市ヶ谷ビルディング               | 平成26年4月4日   | 3,100                         | 0.6                           |     |
|             |            | ※ デュープレックス銀座タワー2/11       | 平成27年9月30日  | 5,200                         | 1.0                           |     |
|             |            | 東京都心6区 計                  |             | 164,238                       | 31.1                          |     |
|             | 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                         | 1.0                           |     |
|             |            | 東陽MKビル                    | 平成13年12月1日  | 5,270                         | 1.0                           |     |
|             |            | ピサイド木場                    | 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                         | 1.8                           |     |
|             |            | 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                         | 1.2                           |     |
|             |            | 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                |             | 37,296                        | 7.1                           |     |
|             |            | 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                         | 0.8                           |     |
|             | 大宮下町1丁目ビル  |                           | 平成22年3月29日  | 3,750                         | 0.7                           |     |
|             | ORE大宮ビル    |                           | 平成27年4月15日  | 7,030                         | 1.3                           |     |
|             | 首都圏その他地域 計 |                           |             | 21,510                        | 4.1                           |     |
|             | 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                         | 1.6                           |     |
| オリックス名古屋錦ビル |            | 平成20年9月29日                | 12,500      | 2.4                           |                               |     |
| ORE札幌ビル     |            | 平成22年10月1日                | 4,250       | 0.8                           |                               |     |
| オリックス神戸三宮ビル |            | 平成23年9月29日                | 3,800       | 0.7                           |                               |     |
| ORE錦2丁目ビル   |            | 平成26年10月1日                | 10,900      | 2.1                           |                               |     |
| 堂島プラザビル     |            | 平成26年12月22日               | 9,500       | 1.8                           |                               |     |
| プライムスクエア広瀬通 |            | 平成27年4月1日                 | 7,280       | 1.4                           |                               |     |
| その他地域 計     |            |                           | 66,790      | 12.6                          |                               |     |
| オフィス 計      |            |                           | 289,834     | 54.8                          |                               |     |
| 物流施設        | 首都圏その他地域   | 戸田ロジスティクスセンター             | 平成20年3月28日  | 9,600                         | 1.8                           |     |
|             |            | 市川ロジスティクスセンター             | 平成20年9月29日  | 8,300                         | 1.6                           |     |
|             |            | 岩槻ロジスティクスセンター             | 平成26年10月1日  | 6,300                         | 1.2                           |     |
|             |            | 首都圏その他地域 計                |             | 24,200                        | 4.6                           |     |
|             | 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                        | 1.9                           |     |
|             |            | 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                           |     |
| 物流施設 計      |            | 12,900                    | 2.4         |                               |                               |     |
|             |            | 37,100                    | 7.0         |                               |                               |     |

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>(%) |       |     |
|-----------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------|-----|
| 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                         | 1.9   |     |
|                 |                              | クロスアベニュー原宿             | 平成25年11月1日                    | 4,815                         | 0.9   |     |
|                 |                              | 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                         | 1.4   |     |
|                 |                              | SO-CAL LINK OMOTESANDO | 平成26年10月1日                    | 2,300                         | 0.4   |     |
|                 |                              | 東京都心6区 計               |                               | 31,058                        | 5.9   |     |
|                 | その他東京23区                     | ORE池袋                  | 平成26年9月30日                    | 6,410                         | 1.2   |     |
|                 |                              | その他東京23区 計             |                               | 6,410                         | 1.2   |     |
|                 | 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                         | 0.4   |     |
|                 |                              | クロスガーデン川崎              | 平成25年3月29日                    | 12,950                        | 2.4   |     |
|                 |                              | テックランド戸塚店(底地)          | 平成25年4月1日                     | 6,020                         | 1.1   |     |
|                 |                              | クリオ藤沢駅前                | 平成25年12月20日                   | 3,900                         | 0.7   |     |
|                 |                              | 首都圏その他地域 計             |                               | 32,820                        | 6.2   |     |
|                 |                              | 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 | 0.6 |
|                 | 岡山久米商業施設                     |                        | 平成23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)           |                        | 平成24年1月11日                    | 2,350                         | 0.4   |     |
|                 | 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                         | 0.5   |     |
|                 | The Kitahama PLAZA(共有持分:80%) |                        | 平成25年4月1日                     | 3,900                         | 0.7   |     |
|                 | The Kitahama PLAZA(共有持分:20%) |                        | 平成26年3月20日                    | 975                           | 0.2   |     |
|                 | グランマート手形                     |                        | 平成25年11月1日                    | 980                           | 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   |     |
|                 | 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   |     |
|                 | aune仙台                       |                        | 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                    | 2,400                         | 0.5   |     |
|                 | その他地域 計                      |                        | 37,525                        | 7.1                           |       |     |
|                 | 商業施設 計                       |                        |                               | 107,813                       | 20.4  |     |
|                 | 住宅                           | 東京都心6区                 | パークアクセス西麻布ステージ                | 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 | 0.4 |
|                 |                              |                        | 芝浦アイランド エアタワー                 | 平成23年7月28日                    | 6,030 | 1.1 |
| ベルファース戸越スタジオ    |                              |                        | 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                         | 0.6   |     |
| セントラルクリブ六本木     |                              |                        | 平成27年4月1日                     | 7,493                         | 1.4   |     |
| 東京都心6区 計        |                              |                        |                               | 23,084                        | 4.4   |     |
| 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                         | 0.6   |     |
|                 |                              | 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                        | 3.9   |     |
|                 |                              | ベルファース東十条              | 平成26年4月4日                     | 3,000                         | 0.6   |     |
|                 |                              | その他東京23区 計             |                               | 32,390                        | 6.1   |     |
| 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                    | 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             | 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   |     |
|                 |                              | ベルファース金沢香林坊            | 平成25年11月1日                    | 2,410                         | 0.5   |     |
|                 |                              | その他地域 計                |                               | 9,534                         | 1.8   |     |
| 住宅 計            |                              |                        | 69,441                        | 13.1                          |       |     |
| 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                        | 2.8   |     |
|                 |                              | 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                        | 3.1   |     |
|                 | その他地域                        | ※ ヴィアイン心齋橋ビル           | 平成27年9月30日                    | 3,100                         | 0.6   |     |
|                 |                              | ※ ホテル京阪 札幌             | 平成27年9月30日                    | 2,550                         | 0.5   |     |
| ※ リッチモンドホテル山形駅前 | 平成27年9月30日                   | 2,300                  | 0.4                           |                               |       |     |
| その他地域 計         |                              | 7,950                  | 1.5                           |                               |       |     |
| その他 計           |                              |                        | 24,540                        | 4.6                           |       |     |
| 総計              |                              | 100物件                  | 528,728                       | 100.0                         |       |     |

|        |          |                           |            |       |   |
|--------|----------|---------------------------|------------|-------|---|
| 優先出資証券 | 東京都心6区   | 平塚ホールディング特定目的会社<br>優先出資証券 | 平成27年4月15日 | 9,821 | - |
|        | 優先出資証券 計 |                           | 1件         | 9,821 | - |

- (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(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。