

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 小野 義夫  
(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 佐藤 光男  
問合せ先：取締役執行役員 並木 寿夫  
T E L : 03-3435-3285

## **資産の取得に関するお知らせ( aune 港北・aune 幕張・神戸桃山台ショッピングセンター(底地))**

本投資法人は、平成 22 年 3 月 3 日付で下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得の概要

##### (1) aune 港北

取得予定資産：不動産信託受益権  
※本投資法人は不動産信託受益権を取得後、同日付にて当該信託契約を解約し、本物件の所有権を取得いたします。

取得価格：4,000,000,000 円（消費税および地方消費税をそれぞれ含みません。）

取得予定日：平成 22 年 3 月 10 日

売主：合同会社ジョイントアーク・X01

取得資金：投資法人債による調達資金

支払条件：引渡時 100%

##### (2) aune 幕張

取得予定資産：不動産信託受益権  
※本投資法人は不動産信託受益権を取得後、同日付にて当該信託契約を解約し、本物件の所有権を取得いたします。

取得価格：3,600,000,000 円（消費税および地方消費税をそれぞれ含みません。）

取得予定日：平成 22 年 3 月 10 日

売主：合同会社ジョイントアーク・X01

取得資金：投資法人債による調達資金

支払条件：引渡時 100%

##### (3) 神戸桃山台ショッピングセンター(底地)

取得予定資産：不動産信託受益権

取得価格：3,260,000,000 円（消費税および地方消費税をそれぞれ含みません。）

取得予定日：平成 22 年 3 月 5 日

売主：オーエム・ワン有限会社

取得資金：投資法人債による調達資金

支払条件：引渡時 100%

## 2. 取得の理由

本投資法人は総合型リートとして平成 14 年に上場し、中長期的な安定分配実現の観点から「首都圏」「オフィス」を中心としてポートフォリオを構築しております。これまで、堅調なオフィス賃貸マーケットを背景として、当該ポートフォリオを基盤に、稼働率の向上および賃料の増額改定に取り組み内部成長を実現してまいりました。しかしながら、世界的な金融危機に起因するオフィス賃貸マーケット悪化の影響を受け、第 16 期(平成 22 年 2 月期)の業績については、減収・減益を予想しております。日本経済には持ち直しの兆しが見られるものの、企業業績・雇用情勢の回復は緩慢であり、オフィス賃貸マーケットの回復にも今しばらくの時間を要するものと考えています。

このような環境下、本投資法人としては、従来同様「首都圏」および「オフィス」へ概ね 80%以上を目途に投資を行う方針を継続しつつ、ポートフォリオの安定性と収益性を高め分配金の維持・向上の実現を図っていくためには、①キャッシュフローの安定性・収益性に優れた資産(商業施設・底地等)へ厳選した投資を行うこと、②本投資法人のコアセットである「首都圏」「オフィス」ポートフォリオについては資産入れ替えによる安定性・収益性強化に取り組むことが重要であると判断しています。

以上の環境認識とポートフォリオ構築にかかる基本的な考え方のもと、今般、当該 2 物件の商業施設および底地(事業用定期借地権付土地)を取得することといたしました。(なお、本日付でオフィス 1 物件の譲渡を決定しております。詳細は本日付の「資産の譲渡に関するお知らせ(オリックス神保町ビル)」をご参照ください。)

当該 3 物件ともに、立地の優位性や優良テナントとの中長期の賃貸借契約により、中長期的な安定収益が期待できるとともに、本投資法人の投資基準に見合うオフィスと比較し相対的に高い収益性を有しているため、分配金水準の向上にも寄与するものと考えます。

なお、本投資法人は、ポートフォリオの安定性・収益性をさらに高めていくことを目的として、平成 22 年 3 月中を目処に資産の追加取得および資産の譲渡を検討しております。検討中の資産の追加取得および資産の譲渡については、詳細が決まり次第、別途お知らせいたします。

本投資法人は、今後も、総合型リークの強みを活かした外部成長戦略により、経営環境の変化に柔軟且つ迅速に対応し、中長期的な安定分配を確保できるポートフォリオの構築に取り組む所存です。

### (1) aune 港北

#### 立地

当該物件は、日本でも有数の大規模ニュータウンである港北ニュータウンに位置します。当該エリアは、東京・横浜のベッドタウンとして現在も人口が増加傾向にあり、今後も発展が期待されるエリアです。当該エリアの中心的な交通機関として機能している横浜市営地下鉄のブルーラインおよびグリーンラインのターミナル駅である「センター南」駅から徒歩 1 分と最も駅に近い商業施設であることに加え、駅前広場に面しており視認性が高く、商業施設として優位性の高いロケーションにあります。

また、通勤等による流出人口があるものの、近隣に区役所や物販を中心とした大型商業施設があることから流入人口も相当程度あり、週末だけでなく平日についても安定した集客が見込まれます。

このように、商業施設として恵まれた環境・立地にあることから、今後も飲食業、サービス業といった商業系テナントの安定的な賃貸需要が期待できます。

#### 建物施設・テナント等

当該物件は、平成 20 年 4 月に開業した地下 2 階地上 7 階の商業施設です。地域密着型商業施設をコンセプトに、現在、レストランや銀行等 11 店舗が入店している他、地階および上層階はオフィスとして利用されています。商業テナントとは、10 年から 15 年の長期賃貸借契約を締結しており、今後も安定したキャッシュフローが確保できるものと考えます。

### (2) aune 幕張

#### 立地

当該物件は、業務研究ビル、オフィスビル、商業施設、ホテル、住宅、学校等、「職・住・学・遊」の複合都市として発展を続ける幕張新都心に位置します。千葉県内において千葉駅に次ぐ乗降客数を有する海浜幕張駅から徒歩 1 分と駅に至近であることに加え、駅前広場に面しており視認性が高く、商業施設として優位性の高いロケーションにあります。

また、増加傾向にある地域住民に加え、平日は海浜幕張駅を中心に集積するオフィスビルの就業者、週末は幕張メッセ、アウトレットや千葉マリスタジアムといった休日型施設の利用者が来店するため、平日、週末を問わず集客が見込まれるエリアであり、今後も飲食業、サービス業といった商業系テナントの

安定的な賃貸需要が期待できます。

### 建物施設・テナント等

当該物件は、平成 20 年 3 月に開業した地上 6 階の商業施設です。幕張新都心から連想される「海」をテーマに、波型の屋根、赤と青の縦横のデザインにより船をイメージした外壁等ユニークなデザインが特徴の物件です。

デイリーユースのコミュニケーションスポットをコンセプトに、現在、カフェ、レストラン、美容室や携帯ショップ等 22 店舗が入店しています。テナントとは、主に 10 年から 15 年の長期賃貸借契約を締結しており、今後も安定したキャッシュフローが確保できるものと考えます。

### (3) 神戸桃山台ショッピングセンター（底地）

本投資法人として初めての底地（事業用定期借地権付土地）の取得となります。建物を保有しないため、建物減価償却費の負担がなく、建物と一体で取得する場合と比較し、賃貸事業収入のほとんどが配金の配当原資となります（なお、当該底地については構築物の減価償却費が若干発生します。）。また、以下の事項を評価し、当該物件の取得を決定いたしました。

#### 立地

当該物件は、神戸市において人口の約 15%（約 22 万人）を占める垂水区の北部、戸建住宅の多いニュータウンに立地します。当該物件の前面道路である須磨多聞線は、当該エリアのインフラとして広く活用されている神戸加古川姫路線、神戸明石線や長坂垂水線といった主要幹線道路に接続しており、広域にわたっての集客が見込まれます。

#### 商圈

本物件の商圈人口は、1km 圏で約 1.6 万人、3km 圏で約 16 万人、5km 圏で約 39 万人と、厚みのある商圈を有しています。

#### テナント（土地賃借人）

当該ショッピングセンターは、地域住民の日常生活を支える物販店を中心にテナントが構成されています。大手ホームセンターチェーンの株式会社カインズ、大手家電量販チェーンの株式会社ヤマダ電機をはじめ、関西圏を中心にチェーン展開するドラッグストア、食品スーパー等、信用力の高い賃借人と 20 年間の事業用定期借地権設定契約を締結しており、今後も安定したキャッシュフローが確保できるものと考えます。

### 3. 取得資産の内容

#### (1) aune 港北

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20年8月29日から平成30年8月28日*
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央3番25号
用途(登記簿)	店舗、駐車場
面積(登記簿)	土地 1,267.47 m <sup>2</sup> 建物 8,207.99 m <sup>2</sup> (延床面積)
構造(登記簿)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建
竣工(登記簿)	平成20年3月17日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	合同会社ジョイントアーク・X01
取得価額	4,000,000,000円(消費税および地方消費税を除く)
鑑定評価額	4,000,000,000円
価格時点	平成22年2月16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22年3月10日
交通	横浜市営地下鉄線「センター南」駅より徒歩1分
用途地域等	商業地域、第7種高度地区、防火地域、港北ニュータウンセンター南地区地区計画、他
設計	株式会社イチケン
構造設計	株式会社イチケン
施工	株式会社イチケン
建築確認機関	財団法人日本建築設備・昇降機センター
主な設備・仕様等	[基準階貸室面積] 約760 m <sup>2</sup> (約230坪) [天井高] 2,600 mm、2,700 mm、3,000 mm、6,000 mm [エレベーター] 3基(15人乗り1基、11人乗り2基) [エスカレーター] 2基 [駐車場] 44台(機械式38台、平面6台) [その他] 個別空調、機械警備および警備員常駐(夜間)
耐震性に関する事項	PML14% (清水建設株式会社の評価報告に基づく)  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)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブを算定しますが、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、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載のPMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。
担保の状況	なし
その他特筆すべき事項	なし
テナントの総数	12 (駐車場等を除く、平成22年3月3日現在)
総賃料収入	374百万円 テナントとの契約関係等やむを得ない理由により、鑑定評価書記載の収益還元法(DCF法)上の初年度の運営収益を記載しております。
敷金・保証金	245百万円 (駐車場を除く、平成22年3月3日現在)
総賃貸面積	5,561.53 m <sup>2</sup> (平成22年3月3日現在)
総賃貸可能面積	5,704.84 m <sup>2</sup> (平成22年3月3日現在)
直近の稼働率	97.5% (平成22年3月3日現在)

\* 本投資法人は、不動産信託受益権を取得後、同日付にて当該信託契約を解約し、本物件の所有権を取得いたします。

## (2) aune 幕張

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20年8月29日から平成30年8月28日*
所在地(住居表示)	千葉県千葉市美浜区ひび野一丁目14番
用途(登記簿)	店舗、駐車場
面積(登記簿)	土地 2,029.06 m <sup>2</sup> 建物 7,852.95 m <sup>2</sup> (延床面積)
構造(登記簿)	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付6階建
竣工(登記簿)	平成20年2月29日
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	合同会社ジョイントアーク・X01
取得価額	3,600,000,000円(消費税および地方消費税を除く)
鑑定評価額	3,600,000,000円
価格時点	平成22年2月17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22年3月10日
交通	JR京葉線「海浜幕張」駅より徒歩1分
用途地域等	商業地域、防火地域、幕張新都心中心地区地区計画 他
設計	清水建設株式会社
構造設計	清水建設株式会社
施工	清水建設株式会社
建築確認機関	日本 ERI 株式会社
主な設備・仕様等	[基準階貸室面積] 約995 m <sup>2</sup> (約301坪) [天井高] 3,000 mm、3,900 mm、3,950 mm [エレベーター] 4基(15人乗り3基、13人乗り1基) [駐車場] 33台(機械式30台、平面3台) [その他] 個別空調、機械警備および警備員常駐(24時間)
耐震性に関する事項	PML13% (清水建設株式会社の評価報告に基づく)  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)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブを算定しますが、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、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載のPMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。
担保の状況	なし
その他特筆すべき事項	なし
テナントの総数	22 (駐車場等を除く、平成22年3月3日現在)
総賃料収入	427百万円 テナントとの契約関係等やむを得ない理由により、鑑定評価書記載の収益還元法(DCF法)上の初年度の運営収益を記載しております。
敷金・保証金	234百万円 (駐車場を除く、平成22年3月3日現在)
総賃貸面積	5,749.05 m <sup>2</sup> (平成22年3月3日現在)
総賃貸可能面積	5,749.05 m <sup>2</sup> (平成22年3月3日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成22年3月3日現在)

\* 本投資法人は、不動産信託受益権を取得後、同日付にて当該信託契約を解約し、本物件の所有権を取得いたします。

(3) 神戸桃山台ショッピングセンター(底地)

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17年3月2日から平成27年3月2日 <sup>※1</sup>
所在地(地番)	兵庫県神戸市垂水区桃山台7丁目5番18 他
用途(登記簿)	
面積(登記簿)	土地 59,940.76 m <sup>2</sup>
構造(登記簿)	
竣工(登記簿)	
所有・それ以外の別	所有権
前所有者(前受益者)	オーエム・ワン有限会社
取得価額	3,260,000,000 円(消費税および地方消費税を除く)
鑑定評価額	3,270,000,000 円
価格時点	平成22年2月15日
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
取得予定年月日	平成22年3月5日
交通	神戸市営地下鉄西神・山手線「名谷」駅より約4km、 JR山陽本線「垂水」駅より約5.3km
用途地域等	第2種住居地域、第5種高度地区、桃山台北地区地区計画 <sup>※2</sup> 他
設計	
構造設計	
施工	
建築確認機関	
主な設備・仕様等	
耐震性に関する事項	
担保の状況	なし
その他特筆すべき事項	なし
テナントの総数	5(駐車場等を除く、平成22年3月3日現在)
総賃料収入	313 百万円 テナントとの契約関係等やむを得ない理由により、鑑定評価書記載の収益還元法(DCF 法)上の初年度の運営収益を記載しております。
敷金・保証金	271 百万円
総賃貸面積	42,123.17 m <sup>2</sup> (平成22年3月3日現在)
総賃貸可能面積	42,123.17 m <sup>2</sup> (平成22年3月3日現在)
直近の稼働率	100.0% (平成22年3月3日現在)

※1 平成22年3月5日付にて、当該契約期間満了日を平成32年3月4日に変更予定です。

※2 幹線道路沿道の立地条件をいかし、商業機能を適切に誘導するとともに、周辺の低層住宅地との調和を図り、活気とゆとりある市街地形成を図ることを目標とするものです。

#### 4. 取得先の概要

##### (1) aune 港北および aune 幕張

(平成 22 年 2 月 10 日現在)

名 称	合同会社ジョイントアーク・X01
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	業務執行社員 一般社団法人アークハーバー・X01 職務執行者 海田 雅人
事業内容	不動産・不動産の信託受益権の取得、保有及び処分等
資本金	1 百万円
設立年月日	平成 20 年 6 月 9 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、資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が出資するオリックス不動産投資顧問株式会社(資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律(以下、「投信法」といいます。))に規定する利害関係人等)が当該会社へ匿名組合出資をしています。
人的関係	本投資法人・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・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(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を受託しており、当該会社は、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」に準じて取り扱うべき会社です。

##### (2) 神戸桃山台ショッピングセンター(底地)

(平成 22 年 2 月 12 日現在)

名 称	オーエム・ワン有限会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号 東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	取締役 内山 隆太郎
事業内容	不動産・不動産の信託受益権の取得、保有及び処分等
資本金	3 百万円
設立年月日	平成 17 年 1 月 25 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、資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社(資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等)が当該会社へ一部匿名組合出資をしています。
人的関係	本投資法人・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・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(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を受託しており、当該会社は、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」に準じて取り扱うべき会社です。

## 5. 物件取得者等の状況

### (1) aune 港北および aune 幕張

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社ジョイントアーク・X01	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記 4.「取得先の概要」参照	—
取得経緯・理由等	売却目的	—
取得時期	2008 年 8 月 29 日	—
取得価格	前所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。	—

### (2) 神戸桃山台ショッピングセンター（底地）

	前所有者
会社名	オーエム・ワン有限会社
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
取得時期	—
取得価格	—

## 6. 媒介の概要（3 物件共通）

該当なし

## 7. 決済方法（3 物件共通）

取 得 資 金：投資法人債による調達資金

支 払 条 件：引渡時 100%

## 8. 利害関係人等との取引（物件の取得）

合同会社ジョイントアーク・X01 から「aune 港北」および「aune 幕張」を、オーエム・ワン有限会社から「神戸桃山台ショッピングセンター（底地）」を取得します。当該取引については、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、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会およ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。これら利害関係人等の概要については、上記 4.「取得先の概要」をご参照ください。

## 9. 取得の日程

### (1) aune 港北および aune 幕張

平成 22 年 3 月 3 日	取得決定
平成 22 年 3 月 3 日(予定)	売買契約締結
平成 22 年 3 月 10 日(予定)	物件引渡し

### (2) 神戸桃山台ショッピングセンター（底地）

平成 22 年 3 月 3 日	取得決定
平成 22 年 3 月 3 日(予定)	売買契約締結
平成 22 年 3 月 5 日(予定)	物件引渡し



## 10. 今後の見通し

本件の取得に加え、本日付でオフィス1物件の譲渡を決定しておりますが(詳細は本日付の「資産の譲渡に関するお知らせ(オリックス神保町ビル)」をご参照ください。)、当該オフィス譲渡益については、財務基盤強化を目的に「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用した圧縮記帳により積立金として内部留保する予定のため、当該取得および譲渡が平成22年8月期(平成22年3月1日～平成22年8月31日)の運用状況に与える影響は軽微であり、当該運用状況の予想に変更はございません。なお、諸般の事情により当該譲渡益の内部留保を行わないこととなった場合は、速やかにお知らせいたします。

また、「2.取得の理由」に記載のとおり、ポートフォリオの安定性・収益性の一層の向上を図るために、本日公表分の取得および譲渡に加えて、平成22年3月中に資産の追加取得および資産の譲渡を実施することを検討しています。検討中の資産の追加取得および資産の譲渡については、詳細が決まり次第、別途お知らせいたします。

## 参考資料

- I. 新規取得物件の写真、地図
- II. 鑑定評価書等概要
- III. 新規取得および「オリックス神保町ビル」譲渡後の運用資産一覧

以上

本日の資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

・新規取得物件の写真、地図

1. aune 港北



## 2. aune 幕張





### 3. 神戸桃山台ショッピングセンター（底地）



## ・鑑定評価書等概要

### 1. aune 港北

#### (1) 鑑定評価額

鑑定評価額 : 4,000,000,000 円  
価格時点 : 平成 22 年 2 月 16 日  
鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

#### (2) 試算価格

積算価格 : 3,070,000,000 円  
収益価格 : DCF 法 - 4,000,000,000 円 (割引率 : 5.6%、最終還元利回り : 6.0%)  
直接還元法 - 4,000,000,000 円 (還元利回り : 5.8%)

#### (3) 想定収支

以下の数値は、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の年度収支であり、オリックス不動産投資法人若しくはオリックス・アセットマネジメント株式会社の予想数値ではありません。

(百万円)

①運営収益 (a-b)	358
a. 潜在総収益	378
b. 空室等損失	20
②運営費用 (c+d+e+f)	125
c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	100
d. 公租公課	21
e. 損害保険料	0
f. その他費用	2
③運営純収益 (①-②)	232
④一時金の運用益	4
⑤資本的支出	5
⑥純収益 (③+④-⑤)	232

#### (4) 長期修繕費用(見込み)

エンジニアリングレポート(日本管財株式会社)に基づく、今後 12 年間の修繕費用は 26,370 千円です。

### 2. aune 幕張

#### (1) 鑑定評価額

鑑定評価額 : 3,600,000,000 円  
価格時点 : 平成 22 年 2 月 17 日  
鑑定評価業者 : 大和不動産鑑定株式会社

#### (2) 試算価格

積算価格 : 2,920,000,000 円  
収益価格 : DCF 法 - 3,600,000,000 円 (割引率 : 5.8%、最終還元利回り : 6.2%)  
直接還元法 - 3,600,000,000 円 (還元利回り : 6.0%)

### (3) 想定収支

以下の数値は、鑑定評価書記載の収益還元法(直接還元法)上の年度収支であり、オリックス不動産投資法人若しくはオリックス・アセットマネジメント株式会社の予想数値ではありません。

		(百万円)
①	運営収益 (a-b)	406
	a. 潜在総収益	429
	b. 空室等損失	23
②	運営費用 (c+d+e+f)	189
	c. 維持管理費(管理費、水道光熱費、PMフィー等)	161
	d. 公租公課	18
	e. 損害保険料	0
	f. その他費用	8
③	運営純収益 (①-②)	216
④	一時金の運用益	4
⑤	資本的支出	4
⑥	純収益 (③+④-⑤)	215

### (4) 長期修繕費用(見込み)

エンジニアリングレポート(日本管財株式会社)に基づく、今後12年間の修繕費用は42,880千円です。

## 3. 神戸桃山台ショッピングセンター(底地)

### (1) 鑑定評価額

鑑定評価額 : 3,270,000,000 円  
価格時点 : 平成22年2月15日  
鑑定評価業者 : 財団法人日本不動産研究所

### (2) 試算価格

割合法等による価格 : 2,720,000,000 円  
DCF法による収益価格 : 3,270,000,000 円 (割引率 : 8.0%)  
[ご参考]更地価格 : 3,360,000,000 円

3 物件取得および「オリックス神保町ビル」譲渡後の運用資産一覧

		物件名	取得時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
事務所	東京都心3区	青山サンクレストビル	平成13年12月1日	3,356	1.2	
		ラウンドクロス一番町	平成13年12月1日	3,900	1.4	
		ピサイド白金	平成13年12月21日	1,300	0.5	
		ラウンドクロス赤坂見附	平成13年12月21日	1,650	0.6	
		日本橋イーストビル	平成13年12月21日	1,720	0.6	
		ラウンドクロス南麻布	平成13年12月21日	1,394	0.5	
		ラウンドクロス赤坂	平成14年1月10日	2,624	0.9	
		ラウンドクロス三田	平成14年1月10日	1,748	0.6	
		芝大門ビル	平成14年1月10日	2,195	0.8	
		ラウンドクロス築地	平成14年1月10日	3,378	1.2	
		オリックス芝2丁目ビル	平成15年9月29日	7,500	2.6	
		青山246ビル	平成16年3月3日	5,200	1.8	
		オリックス赤坂2丁目ビル	平成18年6月26日 平成18年12月4日	21,860	7.7	
		日本橋本町1丁目ビル	平成19年3月28日	10,500	3.7	
		オリックス水道橋ビル	平成20年3月28日	3,000	1.1	
		オリックス品川ビル	平成20年6月27日	15,200	5.3	
		東京都心3区計				86,525
	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	1.9	
		東陽MKビル	平成13年12月1日	5,270	1.9	
		ラウンドクロス元代々木	平成13年12月1日	5,091	1.8	
		ラウンドクロス西新宿	平成13年12月1日	2,650	0.9	
		ピサイド木場	平成13年12月21日	2,450	0.9	
		DT外苑	平成13年12月21日	2,430	0.9	
		代々木フォレストビル	平成13年12月21日	1,473	0.5	
		オリックス池袋ビル	平成15年4月18日	9,577	3.4	
		オリックス新宿ビル	平成15年9月29日	8,300	2.9	
		ラウンドクロス新宿	平成18年4月28日	8,020	2.8	
		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 平成18年4月28日	18,000	6.3	
		ラウンドクロス蒲田	平成18年3月1日	5,640	2.0	
		ラウンドクロス新宿5丁目	平成19年4月26日	4,500	1.6	
		KN自由が丘プラザ	平成19年5月30日	3,110	1.1	
		エス・ティー・ワールドビル	平成20年3月28日	3,500	1.2	
		オリックス不動産西新宿ビル	平成21年3月27日	13,600	4.8	
		その他東京23区計				99,090
	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	0.8	
		ラウンドクロス川崎	平成16年4月27日	4,130	1.5	
		大宮宮町ビル	平成21年3月27日	4,400	1.5	
		首都圏その他地域計				10,730
	その他地域	名古屋伊藤忠ビル	平成15年9月29日	4,500	1.6	
		ORIX高麗橋ビル	平成17年4月27日	5,560	2.0	
		ルナール仙台	平成19年6月28日	8,500	3.0	
		オリックス名古屋錦ビル	平成20年9月29日	12,500	4.4	
		その他地域計				31,060
	事務所計				227,405	80.0
	物流施設	首都圏その他地域	越谷ロジスティックセンター	平成18年4月28日	4,000	1.4
			戸田パークロジスティックセンター	平成20年3月28日	9,600	3.4
			市川ロジスティクスセンター	平成20年9月29日	8,300	2.9
首都圏その他地域計					21,900	7.7
物流施設計				21,900	7.7	
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	平成15年10月31日	2,548	0.9	
		東京都心3区計				2,548
	その他東京23区	CUBE代官山	平成16年3月31日	2,435	0.9	
		その他東京23区計				2,435
	首都圏その他地域	※aune港北	平成22年3月10日(予定)	4,000	1.4	
		※aune幕張	平成22年3月10日(予定)	3,600	1.3	
	首都圏その他地域計				7,600	2.7
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(予定)	3,260	1.1		
	その他地域計				3,260	1.1
商業計				15,843	5.6	
ホテル	首都圏その他地域	クロスゲート	平成14年1月10日	15,040	5.3	
		首都圏その他地域計				15,040
ホテル計				15,040	5.3	
その他	東京都心3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	0.4	
		東京都心3区計				1,219
	その他東京23区	グランドメゾン白山	平成13年12月1日	455	0.2	
		ソネット上池袋	平成13年12月1日	2,377	0.8	
	その他東京23区計				2,832	1.0
その他計				4,051	1.4	
総計		51物件		284,239	100.0	

※新規取得物件

(注.1) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)をいいます。なお、価格には消費税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ます。

(注.3) 「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。なお「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。