

**オリックス不動産投資法人
第11期(2007年8月期)決算説明会**

2007年10月22日
オリックス・アセットマネジメント株式会社

第11期(2007年8月期)決算の概要

第11期 予想と実績の比較

項目	第11期(2007年8月期)		差異
	予想	実績	
営業収益	8,941百万円	9,161百万円	219百万円
営業利益	3,947百万円	4,127百万円	179百万円
当期純利益	3,108百万円	3,284百万円	175百万円
1口当たり 分配金	13,792 円	14,572 円	780 円

増益の要因

- ・第11期取得物件(KN自由が丘プラザ、ルナール仙台)の寄与 +108百万円
- ・既存物件の賃収増加の上振れ + 21百万円
- ・違約金収入の発生 + 25百万円
- ・修繕費の減少 +109百万円
- ・受取利息の増加 + 20百万円

減益の要因

- ・管理組合費戻入の見込み差 30百万円
- ・除却損の増加 51百万円
- ・仲介手数料の増加 22百万円
- ・支払利息の増加 23百万円



**期中取得物件(KN自由が丘プラザ、ルナール仙台)の寄与、
既存物件の賃収増加等により、当初予想と比較し増収・増益を達成**

2007年4月19日(第10期決算発表)時点の業績予想との比較です。なお、2007年9月11日付のニュースリリースにて、業績予想の上方修正を行っております。

第11期 前期との比較

項目	第10期 (2007年2月期)	第11期 (2007年8月期)	差異
営業収益	8,477百万円	9,161百万円	683百万円
営業利益	3,865百万円	4,127百万円	261百万円
当期純利益	3,346百万円	3,284百万円	62百万円
1口当たり 分配金	14,850 円	14,572 円	278 円

増益の要因

- ・第10期取得1物件のフル寄与 + 137百万円
- ・第11期取得4物件の寄与 + 276百万円
- ・既存物件の賃収増加 + 172百万円

減益の要因

- ・第10期売却1物件の消失(売却益+運用益) 233百万円
- ・第9・10期取得5物件の固都税費用化 116百万円
- ・支払利息の増加 186百万円
- ・特別利益(OAMからの補償)の消失 142百万円

第10・11期取得5物件の寄与や既存物件の賃収増加により、営業収益・営業利益は増加。
当期純利益・分配金は、特別利益(OAMからの補償)の消失により減少。

第12期・第13期の業績予想

項目	第11期 (2007年8月期)	第12期予想 (2008年2月期)	12-11差異	第13期予想 (2008年8月期)	13-12差異
営業収益	9,161百万円	9,554百万円	393百万円	9,675百万円	120百万円
営業利益	4,127百万円	4,364百万円	237百万円	4,381百万円	16百万円
当期純利益	3,284百万円	3,477百万円	192百万円	3,555百万円	78百万円
発行済投資口数	225,372 口	251,622 口	26,250 口	251,622 口	0 口
1口当たり分配金	14,572 円	13,818 円	754 円	14,129 円	311 円

	第12期 - 第11期の差異	第13期 - 第12期の差異
増益要因	<ul style="list-style-type: none"> ・第11期取得4物件のフル寄与 + 210百万円 ・既存物件の賃収増加 + 140百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存物件の賃収増加 + 105百万円 ・新投資口発行費の消失 + 67百万円
減益要因	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕費の増加 61百万円 ・新投資口発行費の発生 67百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・第11期取得4物件の固都税費用化 53百万円 ・修繕費の増加 83百万円

新投資口の発行(26,250口)により発行済投資口数が増加することで、分配金は第11期と比較し減少の予想。今後、物件の追加取得により、分配金引き上げに取り組む。

実績と成長戦略

成長戦略

外部成長戦略

“ORIXシナジー”を活かした優良物件の取得
“首都圏”“オフィス”への重点投資の継続
優良物件の取得によるポートフォリオの質の向上

「運用資産の着実な成長」「安定した収益の確保」

内部成長戦略

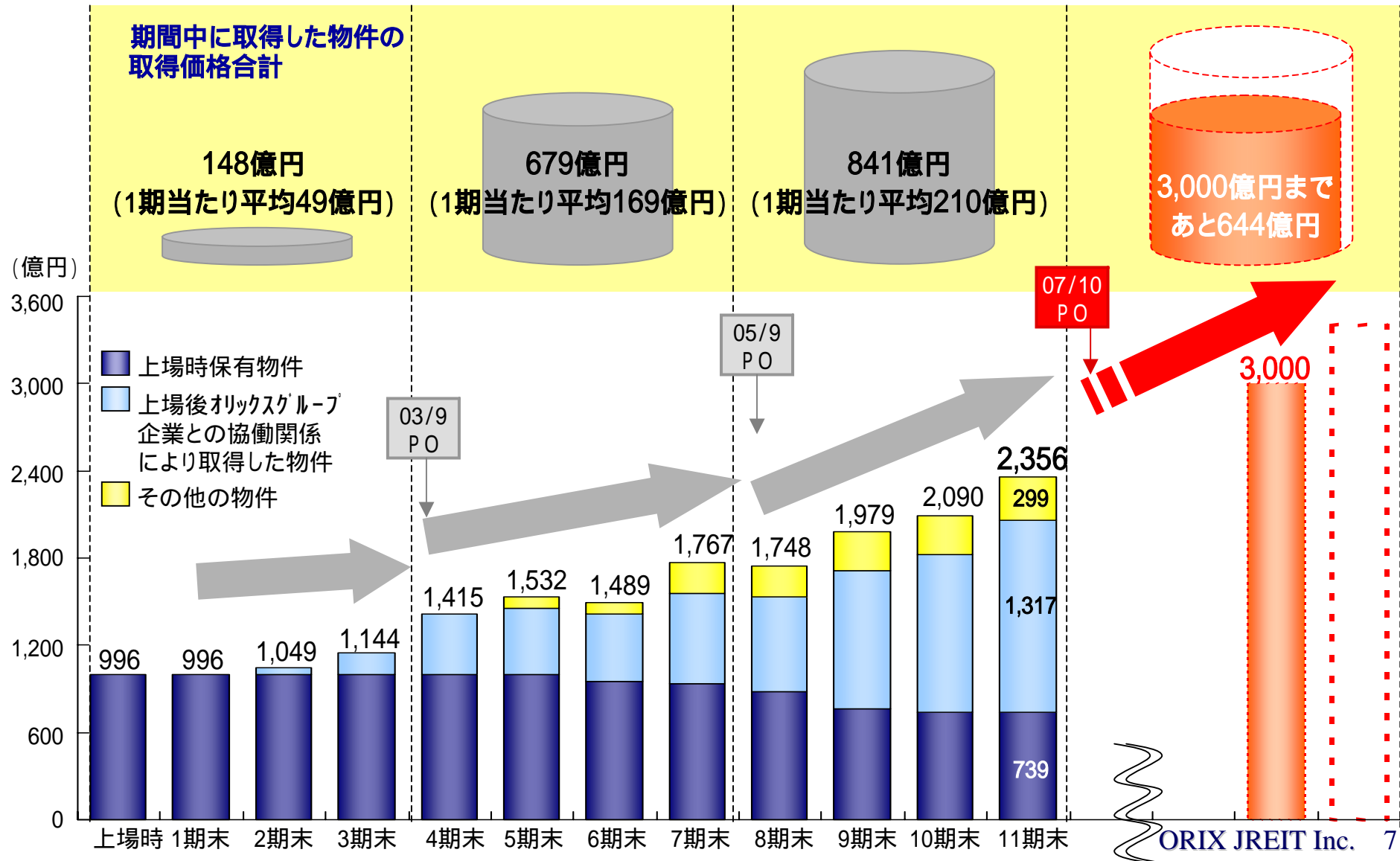
テナント満足度向上を通じた高稼働率の維持
マーケットの好況、物件の競争力を活かし、賃料の増額改定を実現

財務戦略

借入れの無担保化、借入金利の長期固定化、返済期限の分散化による財務の健全性の確保
資金調達手段の多様化による財務の機動性の向上
堅実かつ効率的な資本政策の計画、実施

外部成長の軌跡 (取得価格合計の推移)

- ・ポートフォリオの質向上を目的とした積極的な物件入替えは終了
- ・今後は、優良物件取得による資産規模拡大に注力



第11期取得物件のご紹介

KN自由が丘プラザ



所在地	東京都 目黒区自由が丘 二丁目13番6号
取得日	2007年5月30日
取得価格	3,110百万円
建築時期	2001年12月
階数	地上5階
地積	575.54m ²
延床面積	1,272.60m ²



優れたロケーション

- ・東急東横線・大井町線「自由が丘」駅より徒歩3分
- ・潤沢な商圈を有するエリアであり、安定したテナント需要が見込まれる

周辺物件と比較し、広い貸室を備えた希少な物件

- ・小規模な物件が多い自由が丘エリアにおいて比較的規模の大きな希少物件

グループ外からの取得

- ・オリックスグループ以外の取得ルートを活用し、厳しい取得環境下においても着実に資産規模を拡大

第11期取得物件のご紹介

ルナール仙台



所在地	宮城県 仙台市青葉区本町 二丁目15番1号
取得日	2007年6月28日
取得価格	8,500百万円
建築時期	1998年2月
階数	地上14階 地下2階
地積	1,990.35㎡
延床面積	14,107.74㎡



仙台ビジネスゾーンの中心地に位置

- ・県庁や市役所、オフィスビル等が建ち並ぶ
仙台のビジネスの中心地、本町エリアに位置
- ・他のエリアと比較し賃料水準が高く、空室率が
低い人気エリア

立地、スペックともに優れた希少物件

- ・仙台市営地下鉄「勾当台公園」駅より徒歩2分、
同「広瀬通」駅より徒歩3分、JR「仙台」駅へも
徒歩圏内
- ・幹線道路沿いの開放性に優れた三方道路、
角地に位置
- ・周辺物件と比較し築浅で、高い設備水準を維持

都心物件と比較し、高い利回り

- ・購入時想定 of 賃貸NOI利回りは5.4%
- ・内部成長により、利回りの更なる向上を目指す

第11期取得物件のご紹介

日本橋本町1丁目ビル



所在地	東京都 中央区日本橋本町 一丁目9番13号	建築時期	2006年3月
取得日	2007年3月28日	階数	地上10階 地下1階
取得価格	10,500百万円	地積	825.67㎡
		延床面積	6,929.65㎡

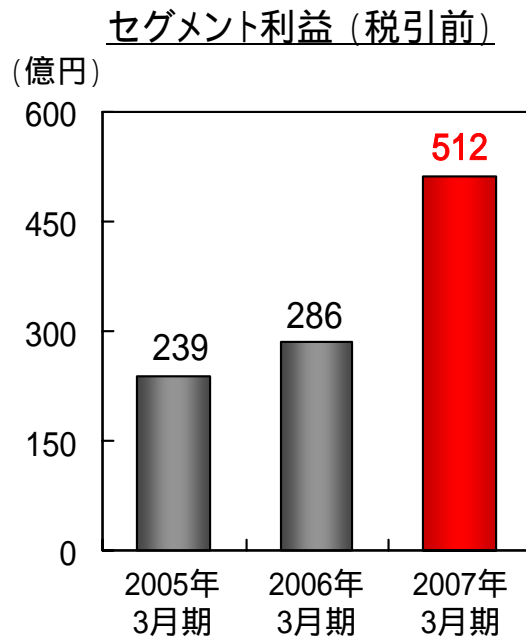
ラウンドクロス新宿5丁目



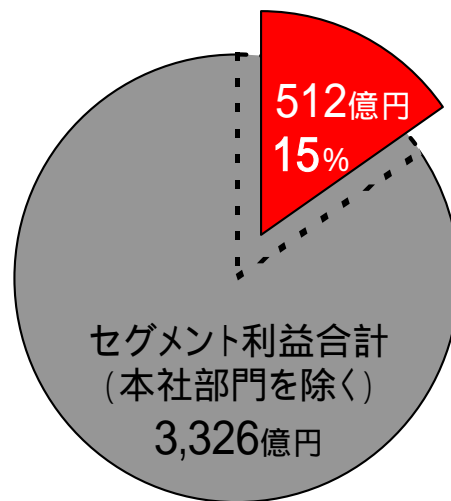
所在地	東京都 新宿区新宿 五丁目17番5号	建築時期	2006年10月
取得日	2007年4月26日	階数	地上10階 地下2階
取得価格	4,500百万円	地積	540.38㎡
		延床面積	4,447.82㎡

オリックスグループの実力

オリックスグループ不動産事業部門の業績



セグメント利益合計に
占める割合 (2007年3月期)



オリックス不動産(株)が取り組む大型プロジェクト

みなとみらい21プロジェクト



大阪北ヤード



堺ロジスティックセンター



オリックス不動産(株)の開発実績

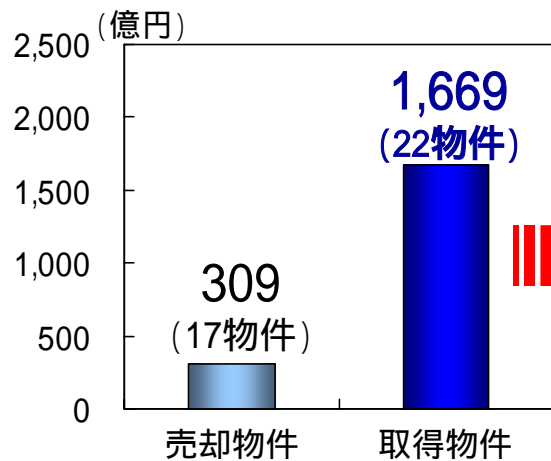
オリックス名古屋錦ビル インテージ秋葉原ビル オリックス品川ビル



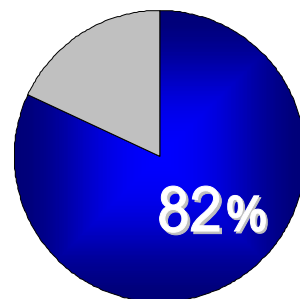
(注)現時点において、本投資法人は本ページ記載の
物件の取得を予定しておりません。

優良物件取得によるポートフォリオの質の向上

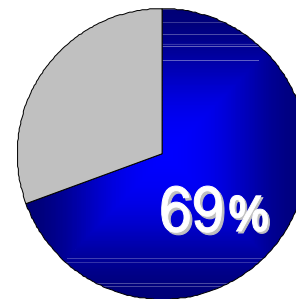
取得価格合計の比較



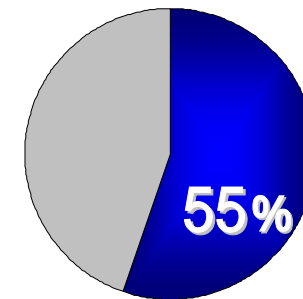
オリックスグループ企業との協働関係(ORIXシナジー)による物件取得比率



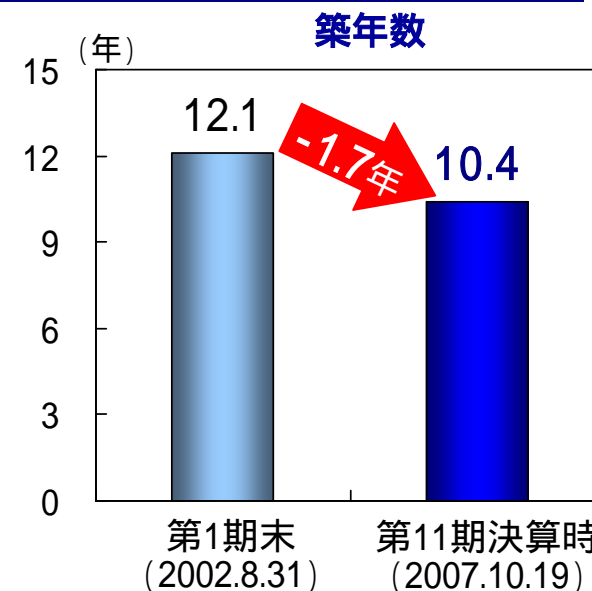
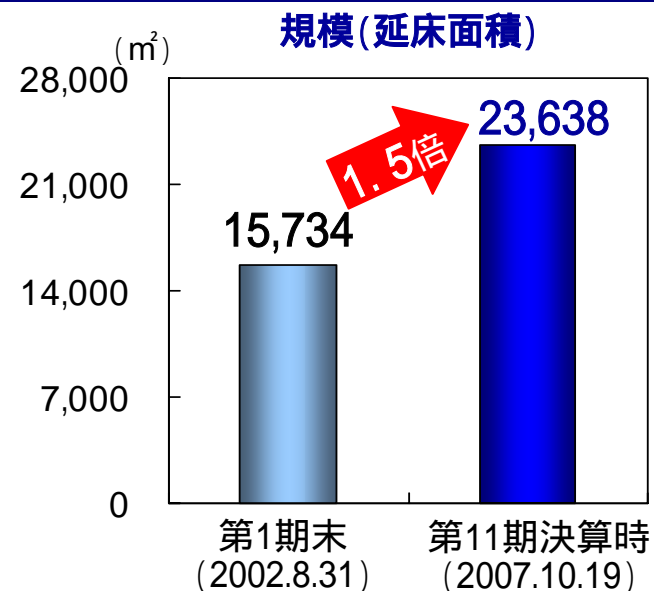
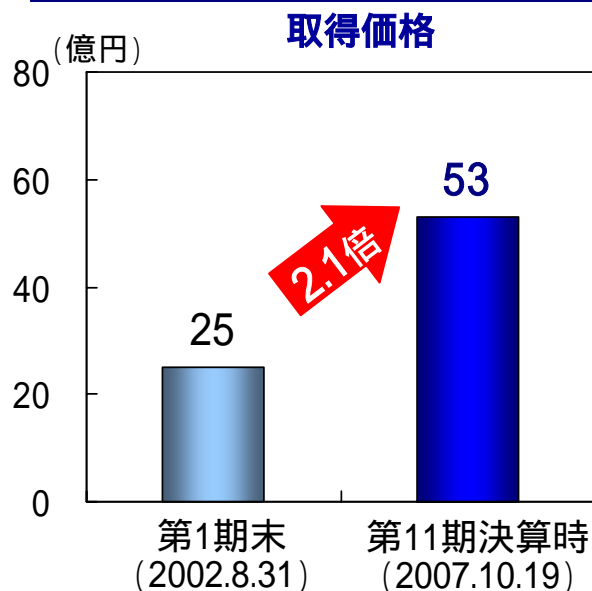
首都圏に所在するオフィス取得比率



新築(築2年以内)取得比率



ポートフォリオの1物件当たり平均の比較



「規模(延床面積)」は、本投資法人の持分にかかわらず、建物一棟全体の延床面積を基準に算出しております。

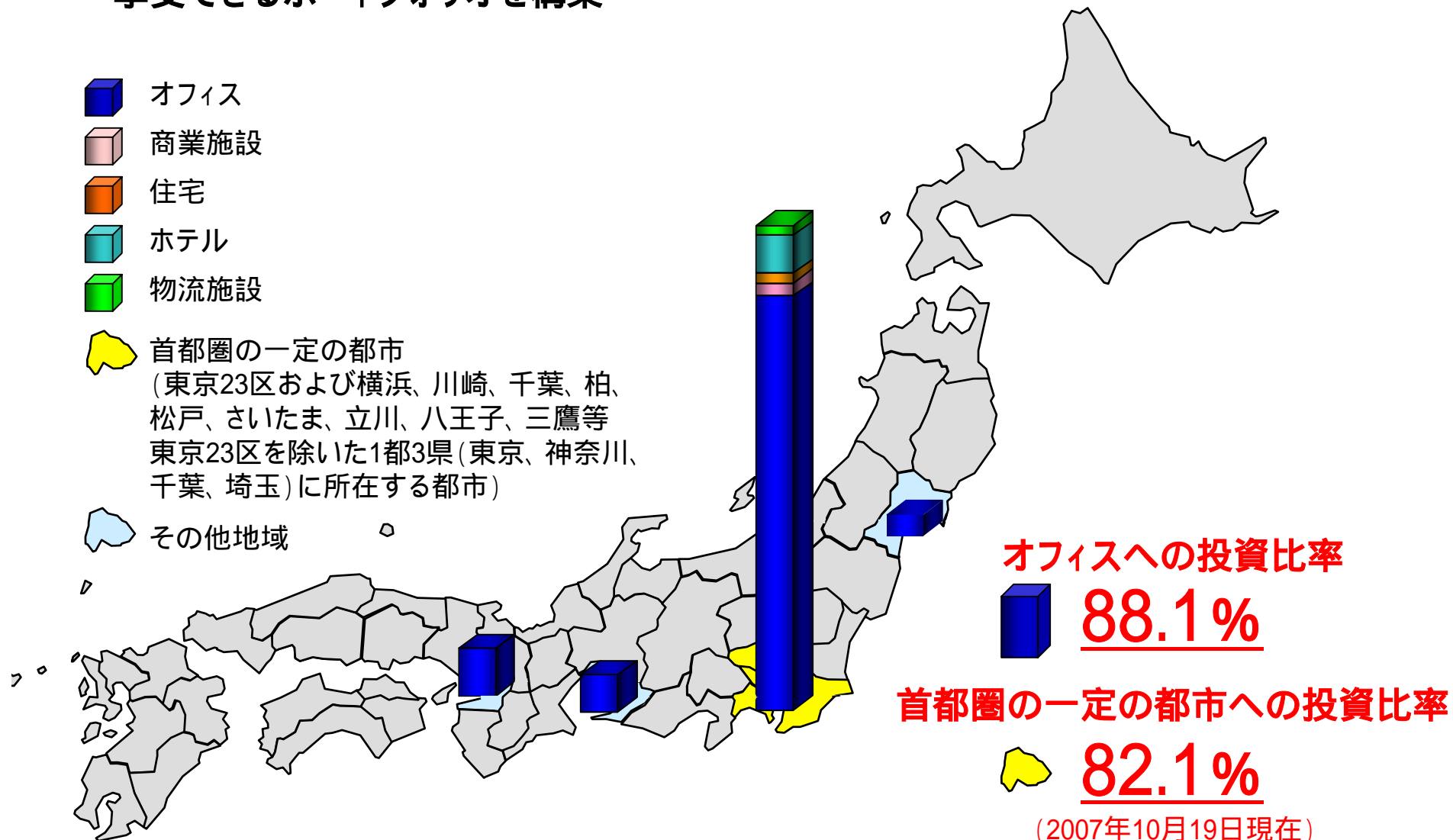
オフィスおよび首都圏への重点投資

・オフィス、首都圏への重点投資により、昨今の好況なマーケットの恩恵を十分に享受できるポートフォリオを構築

- オフィス
- 商業施設
- 住宅
- ホテル
- 物流施設

■ 首都圏の一定の都市
(東京23区および横浜、川崎、千葉、柏、松戸、さいたま、立川、八王子、三鷹等
東京23区を除いた1都3県(東京、神奈川、千葉、埼玉)に所在する都市)

■ その他地域

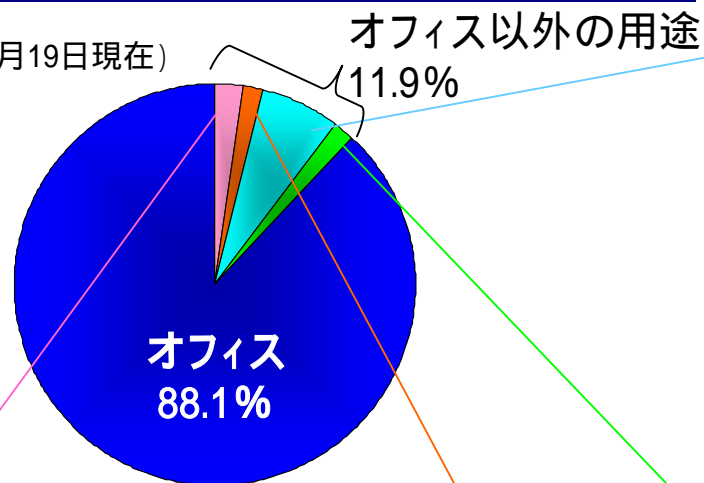


【ご参考】オフィス以外への投資状況

・オフィス以外の用途の賃貸NOI 利回り : 6.2% (ポートフォリオ全体5.7%)

ポートフォリオの分散状況(取得価格ベース)

(2007年10月19日現在)



ホテル

取得価格比率	6.4%
取得価格	15,040百万円
物件数	1
物件名	クロスゲート
賃貸NOI利回り	6.8%



商業施設

取得価格比率	2.1%
取得価格合計	4,983百万円
物件数	2
物件名	日本地所南青山ビル、CUBE代官山
賃貸NOI利回り	5.3%

住宅

取得価格比率	1.7%
取得価格合計	4,051百万円
物件数	3
物件名	パークアクセス西麻布ステージ、グランドメゾン白山、ソネット上池袋
賃貸NOI利回り	6.2%

物流施設

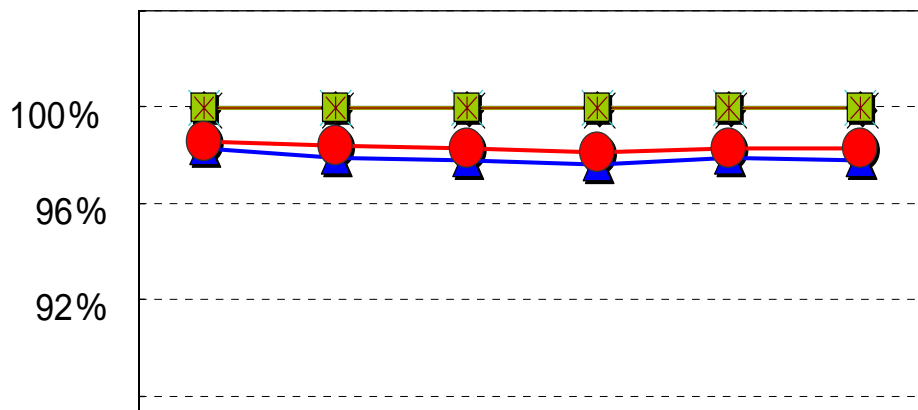
取得価格比率	1.7%
取得価格	4,000百万円
物件数	1
物件名	越谷ロジスティックセンター
賃貸NOI利回り	5.3%



賃貸NOI = 物件賃貸事業利益 + 減価償却費

稼働率の推移

稼働率の推移



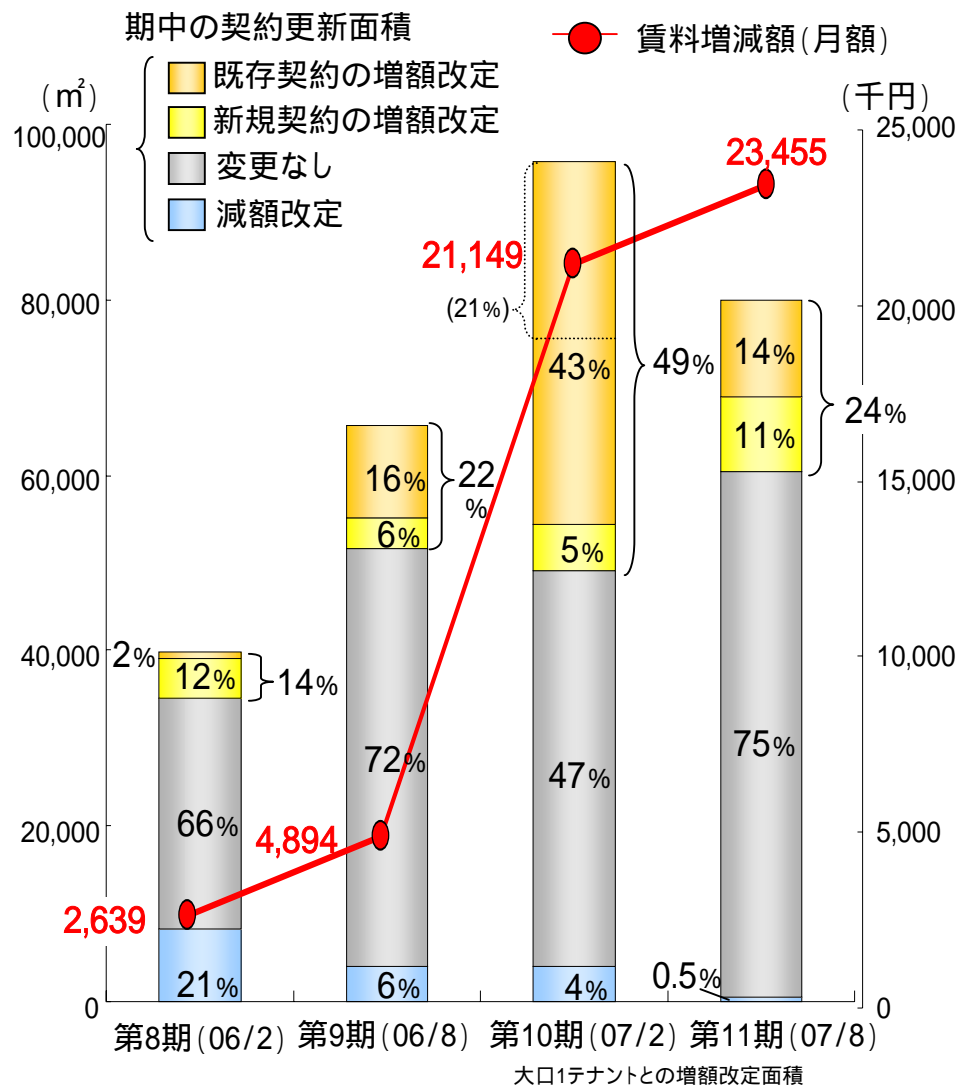
	07/3末	07/4末	07/5末	07/6末	07/7末	07/8末
事務所(オフィス)	98.3%	97.9%	97.8%	97.6%	97.9%	97.8%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住宅	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物流施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全物件稼働率	98.6%	98.4%	98.3%	98.1%	98.3%	98.3%

第11期末時点の低稼働物件(稼働率90%未満)

物件名	稼働率 / 状況
ラウンドクロス 青山	・88.2% ・現在リーシング中
ラウンドクロス 新宿5丁目	・86.8% ・テナントと契約締結済 07年11月末に満室稼働の予定
ラウンドクロス 川崎	・83.8% ・現在リーシング中

賃料改定の推移

賃料改定の推移(面積ベース)



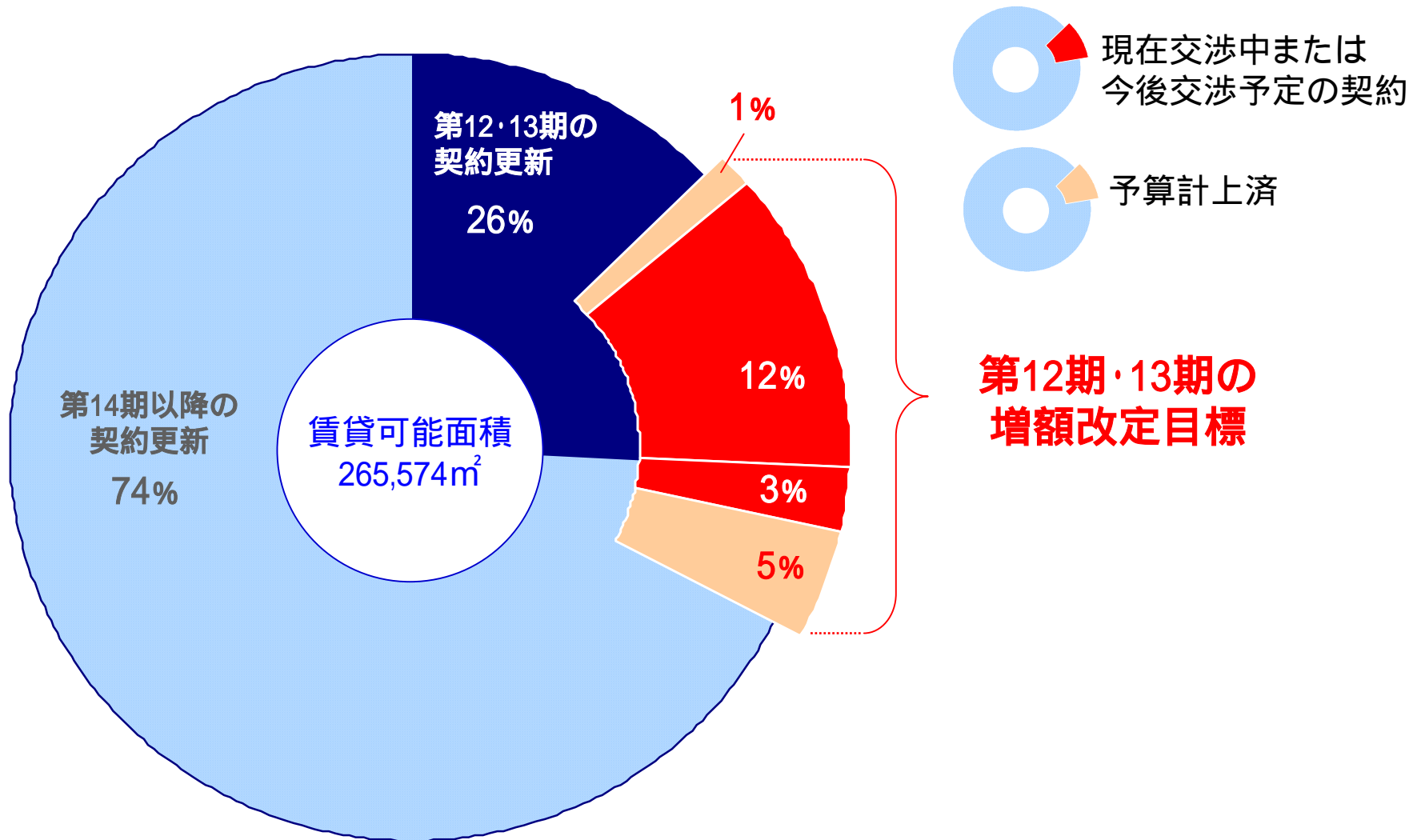
第11期の増額改定の実績

・第11期中の契約更新件数121件、契約更新面積79,976m²
 (第10期中の契約更新件数116件、契約更新面積95,787m²)
 ・下記実績は第12・13期に賃貸借が開始される契約を含みます

	既存契約	新規契約	増額合計
件数	22件	20件	42件
(前期実績)	(25件)	(12件)	(37件)
(前期差異)	(-3件)	(+8件)	(+5件)
対象面積	11,066m²	8,398m²	19,464m²
(前期実績)	(41,512m ²)	(5,197m ²)	(46,709m ²)
(前期差異)	(-30,446m ²)	(3,200m ²)	(-27,245m ²)
増額賃料/月額	6,381千円	17,286千円	23,667千円
(前期実績)	(7,643千円)	(15,416千円)	(23,060千円)
(前期差異)	(-1,262千円)	(+1,870千円)	(+607千円)
坪単価の増額幅	29.2 ~ 1.9%	60.7 ~ 0.3%	60.7 ~ 0.3%
(前期実績)	(21.0 ~ 0.8%)	(86.4 ~ 13.2%)	(86.4 ~ 0.8%)
坪単価の平均増額率	10.1%	37.6%	22.4%
(前期実績)	(4.4%)	(31.8%)	(8.9%)
(前期差異)	(+5.7%)	(+5.8%)	(+13.5%)

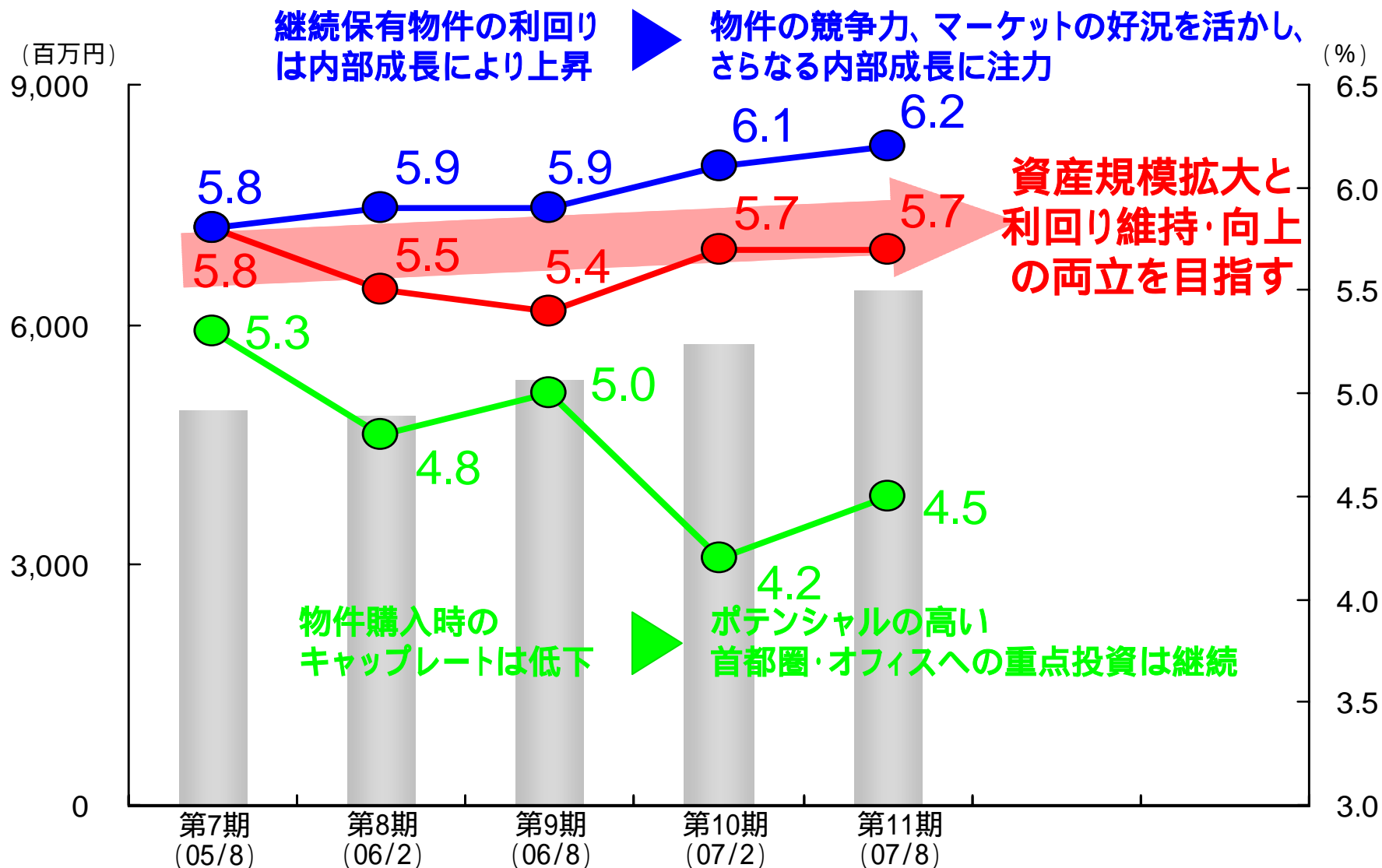
【ご参考】今後1年間の増額改定の目標

本グラフは、賃貸借契約書の契約更新時期に基づき作成した2007年10月19日時点の目標です。契約更新が賃貸借契約書通りに行われない場合もあるため、本グラフの通りに増額改定が行われるとは限りません。また、下記比率は小数点未満を四捨五入して記載しております。



賃貸NOI および賃貸NOI利回り(取得価格ベース)の推移

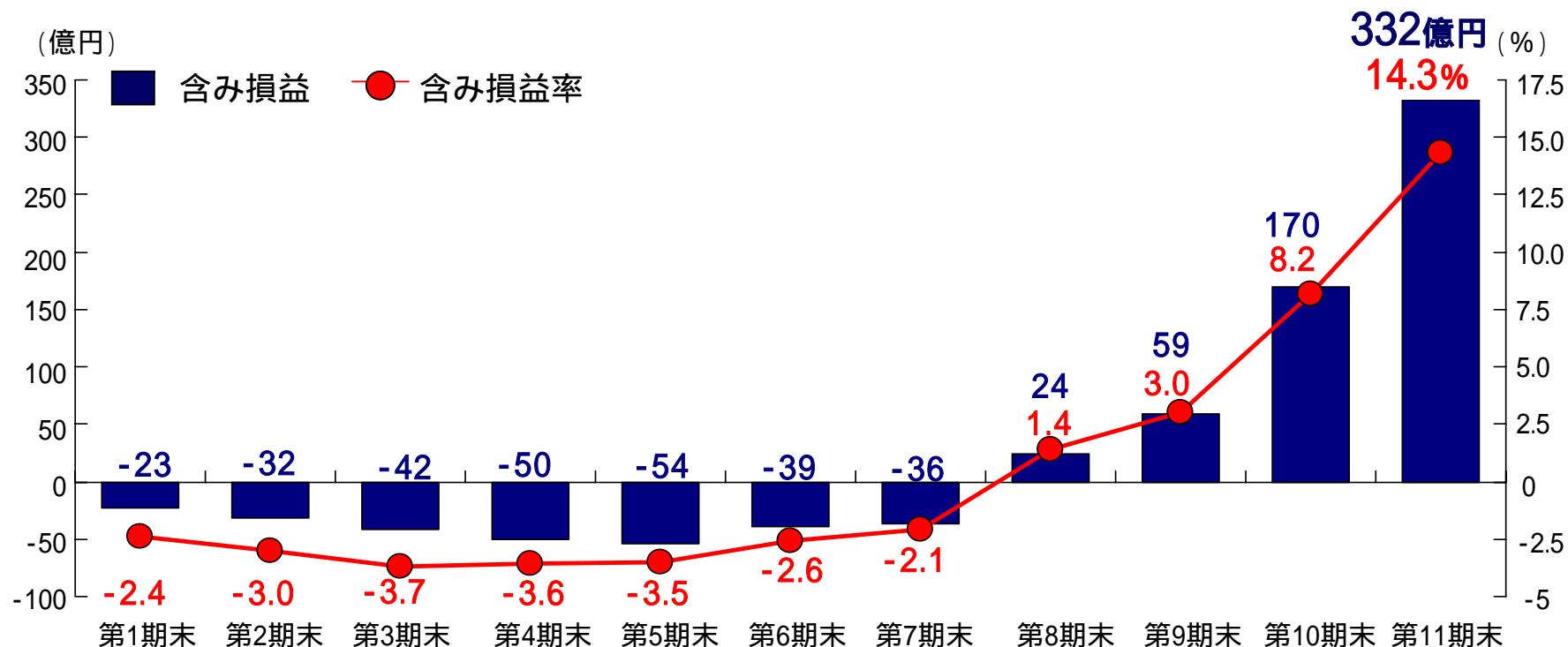
- 全物件の賃貸NOI利回り
- 第6期末より第11期末まで継続保有している32物件の賃貸NOI利回り
- 新規取得物件の初年度NOI利回り(取得時鑑定評価のDCF法による)
- 全物件の賃貸NOI



賃貸NOI = 物件賃貸事業利益 + 減価償却費

鑑定評価額の推移

	第1期末 (02/8末)	第2期末 (03/2末)	第3期末 (03/8末)	第4期末 (04/2末)	第5期末 (04/8末)	第6期末 (05/2末)	第7期末 (05/8末)	第8期末 (06/2末)	第9期末 (06/8末)	第10期末 (07/2末)	第11期末 (07/8末)
物件数	39	40	41	46	49	46	47	39	41	40	44
鑑定評価額 (億円)	988	1,031	1,114	1,372	1,484	1,452	1,735	1,769	2,033	2,244	2,662
帳簿価額 (億円)	1,011	1,063	1,157	1,423	1,538	1,491	1,772	1,744	1,974	2,073	2,329
含み損益 ¹ (億円)	-23	-32	-42	-50	-54	-39	-36	24	59	170	332
含み損益率 ² (%)	-2.4	-3.0	-3.7	-3.6	-3.5	-2.6	-2.1	1.4	3.0	8.2	14.3



1. 「含み損益」は、各期末時点の「鑑定評価額」から、同時点の「帳簿価額」を減算し算出しております。
 2. 「含み損益率」は、各期末時点の「含み損益」を、同時点の「帳簿価額」で除し算出しております。

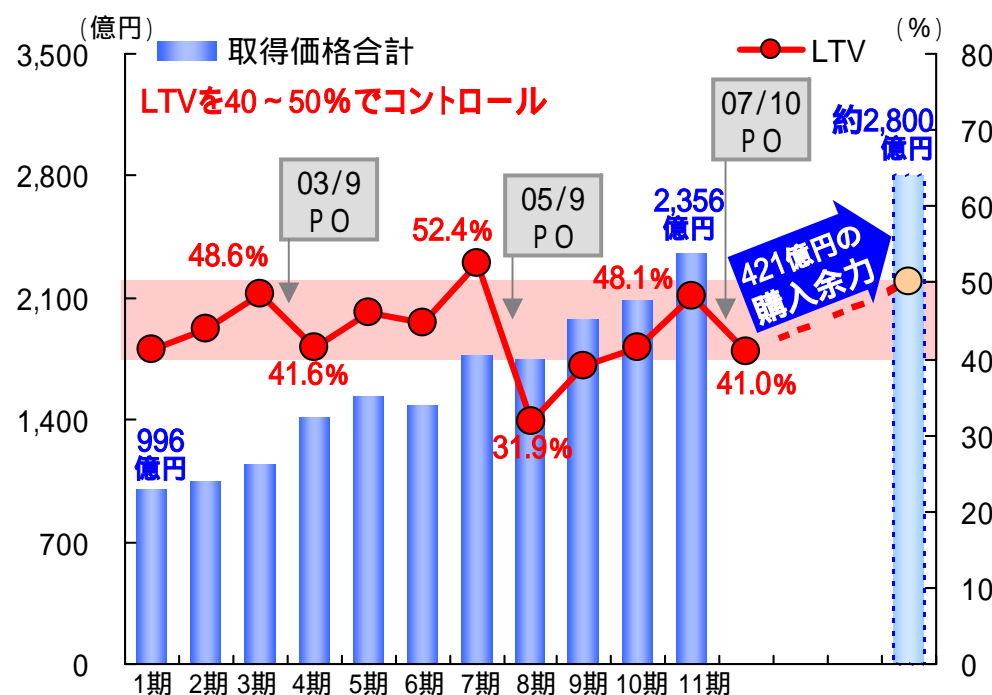
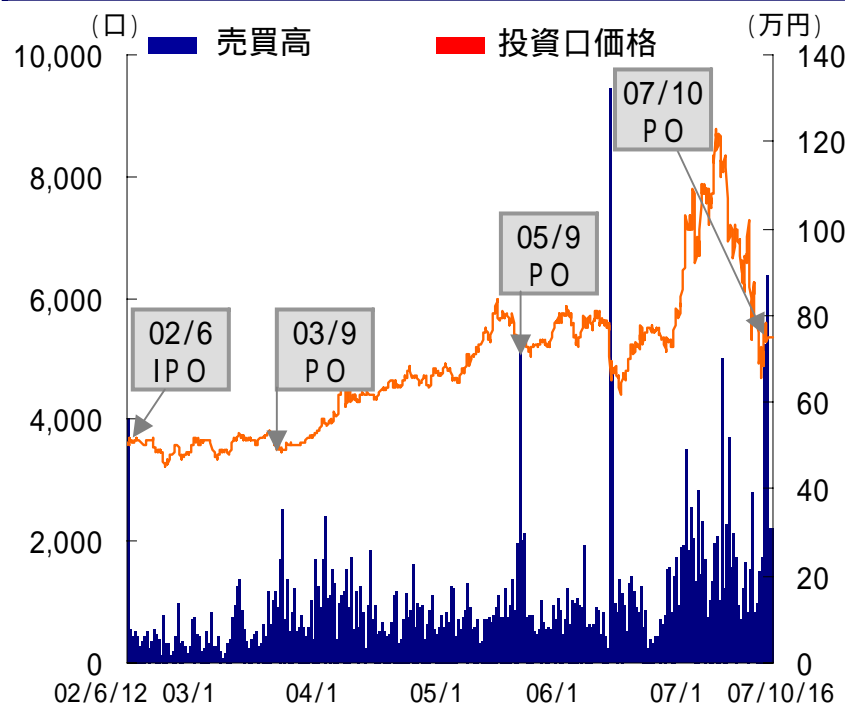
新投資口発行の概要

オフリング形態	国内新投資口発行(一般募集)および、オーバーアロットメント(以下、「OA」)による売出し
募集投資口数	26,250口(うちOA:1,250口)
発行価格	668,360円(ディスカウント率2.0%)
発行価額	645,854円
発行価額総額	約169億円(うちOA:約8億円)
発行決議日	2007年9月11日(火)
条件決定日	2007年9月25日(火)
払込期日	2007年10月3日(水)、OA:10月30日(火)

調達資金にて借入金を返済
財務状態を大きく改善、外部成長の機動性を確保

	PO実施前		PO実施後
LTV	48.1%	7.1%	41.0%
LTV50%までの購入余力	89億円	+332億円	421億円

【ご参考】 前回PO後から第11期末までの2年間で841億円(1期当たり平均220億円)の物件を取得



オーバーアロットメントによる売出しに関連して行う第三者割当による新投資口発行が全て行われた場合の数値です。

財務の状況

格付けの
状況

S&P

長期会社格付け：A-、短期会社格付け：A-2

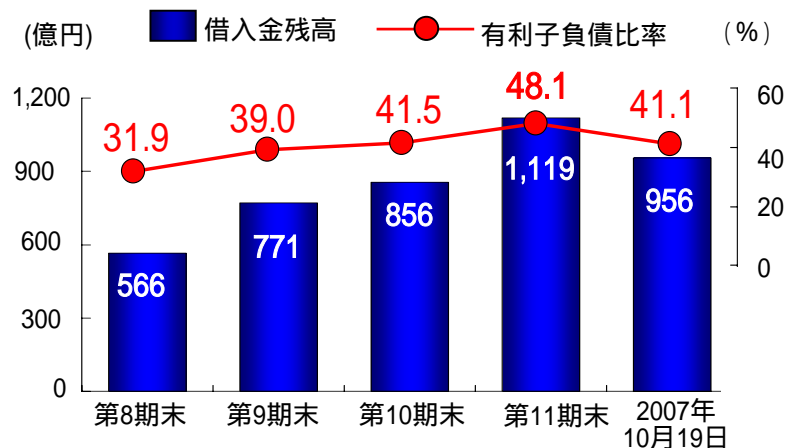
アウトルック：安定的

R&I

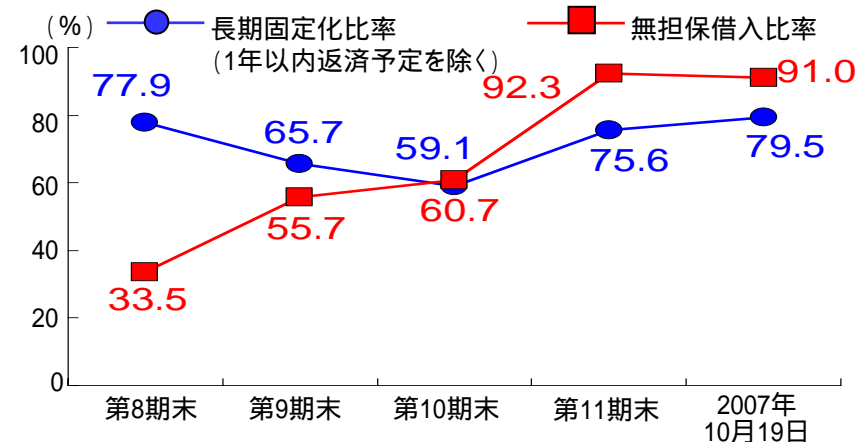
発行体格付け：A+

格付けの方向：安定的

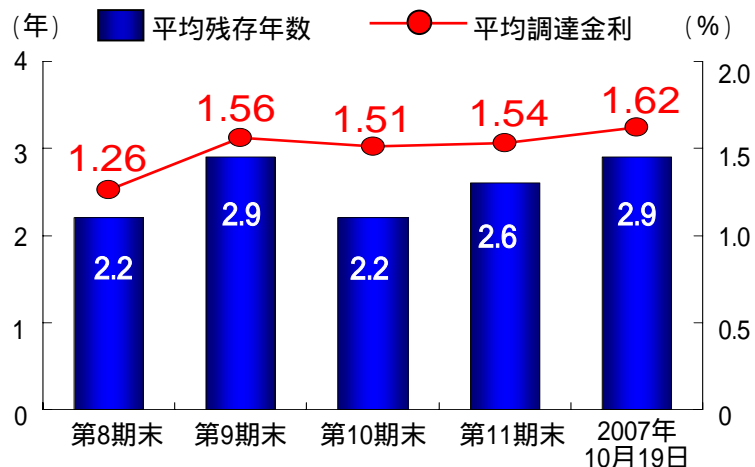
借入金残高と有利子負債比率



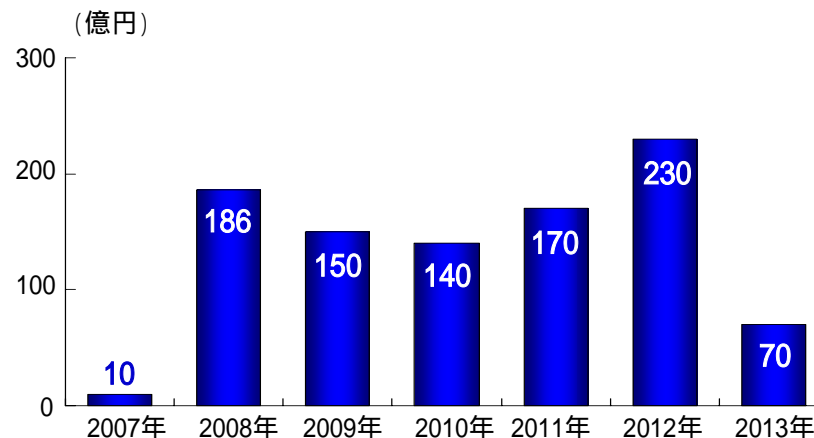
長期固定化比率 と無担保借入比率



平均残存年数と平均調達金利



返済期限別借入金残高 (2007年10月19日現在)



「長期固定化比率」は、各時点現在の長期借入金のうち固定金利の残高を同時点の有利子負債残高で除した数値を示したものです。

参考資料

運用状況

	第9期	第10期	第11期	第12期 ¹
総賃貸可能面積(期末)	243,848 m ²	246,153 m ²	265,574 m ²	265,574 m ²
前期比	116.7%	100.9%	107.9%	100.0%
解約面積	9,643 m ²	3,599 m ²	10,926 m ²	4,983 m ²
解約比率 /	3.9%	1.5%	4.1%	1.9%
新規契約面積	11,810 m ²	4,927 m ²	11,532 m ²	
契約面積純増 -	2,167 m ²	1,328 m ²	606 m ²	
稼働率(期末)	96.5%	98.3%	98.3%	
1m ² 当月間賃料単価 (オフィスのみ)	4,998円 (5,566円)	5,042円 (5,596円)	5,294円 (5,865円)	
前期比: 全物件(オフィス)	180(188)	44(30)	252(269)	
NOI ²	5,433百万円	5,778百万円	6,497百万円	
NOI利回り	5.5%	5.7%	5.7%	
鑑定評価額: 6期末所有32物件 ³	126,870百万円	131,918百万円	142,706百万円	
前期比	102.3%	104.0%	108.2%	
取得価格合計(期末保有物件)	197,986百万円	209,015百万円	235,625百万円	
前期比	113.2%	105.6%	112.7%	

1: 第12期の総賃貸可能面積は、2007年10月19日現在、新規物件取得の予定がないため第11期末の数値を記載しております。

また、解約面積は同日時点で期中に解約が予定されている面積を記載しています。

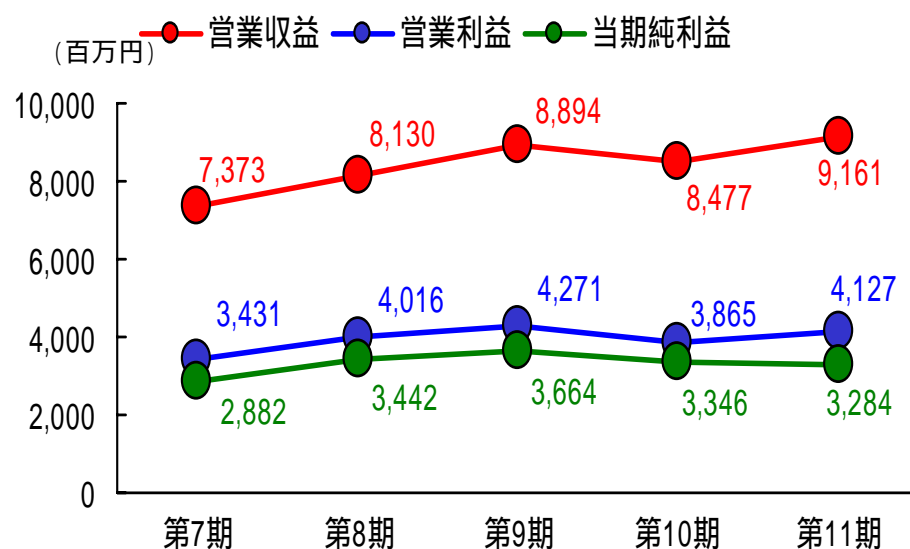
2: NOI = 物件賃貸事業利益 + 減価償却費 + 除却費用

3: 上記鑑定評価額は第6期末から第11期末まで継続保有している32物件を対象にした数値です。

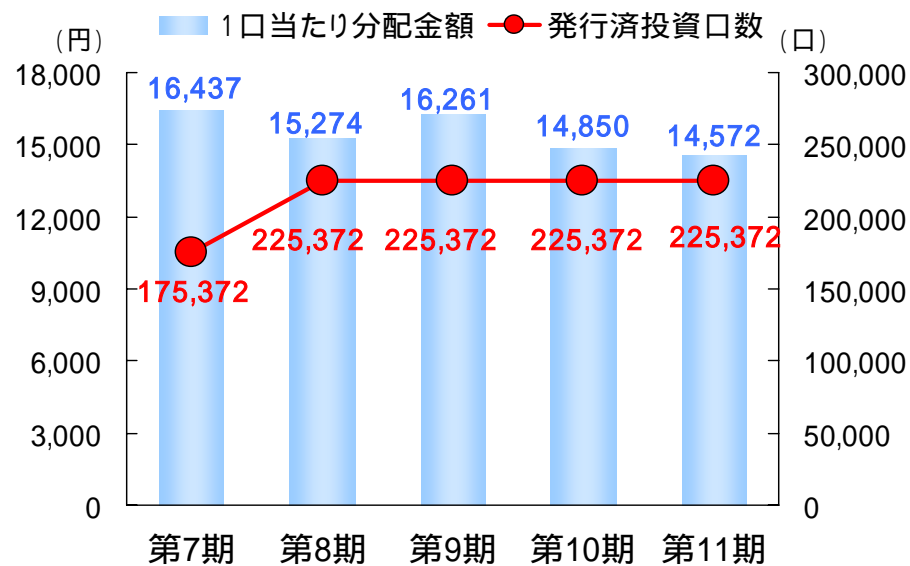
決算ハイライト

	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
営業収益(百万円)	7,373	8,130	8,894	8,477	9,161
営業利益(百万円)	3,431	4,016	4,271	3,865	4,127
当期純利益(百万円)	2,882	3,442	3,664	3,346	3,284
出資総額(百万円)	85,821	120,860	120,860	120,860	120,860
発行済投資口数(口)	175,372	225,372	225,372	225,372	225,372
純資産額(百万円)	88,703	124,302	124,525	124,207	124,144
総資産額(百万円)	197,039	193,898	216,458	225,361	253,135
1口当たり純資産額(円)	505,805	551,545	552,533	551,121	550,843
1口当たり分配金額(円)	16,437	15,274	16,261	14,850	14,572

運用状況



分配状況



ポートフォリオ一覧

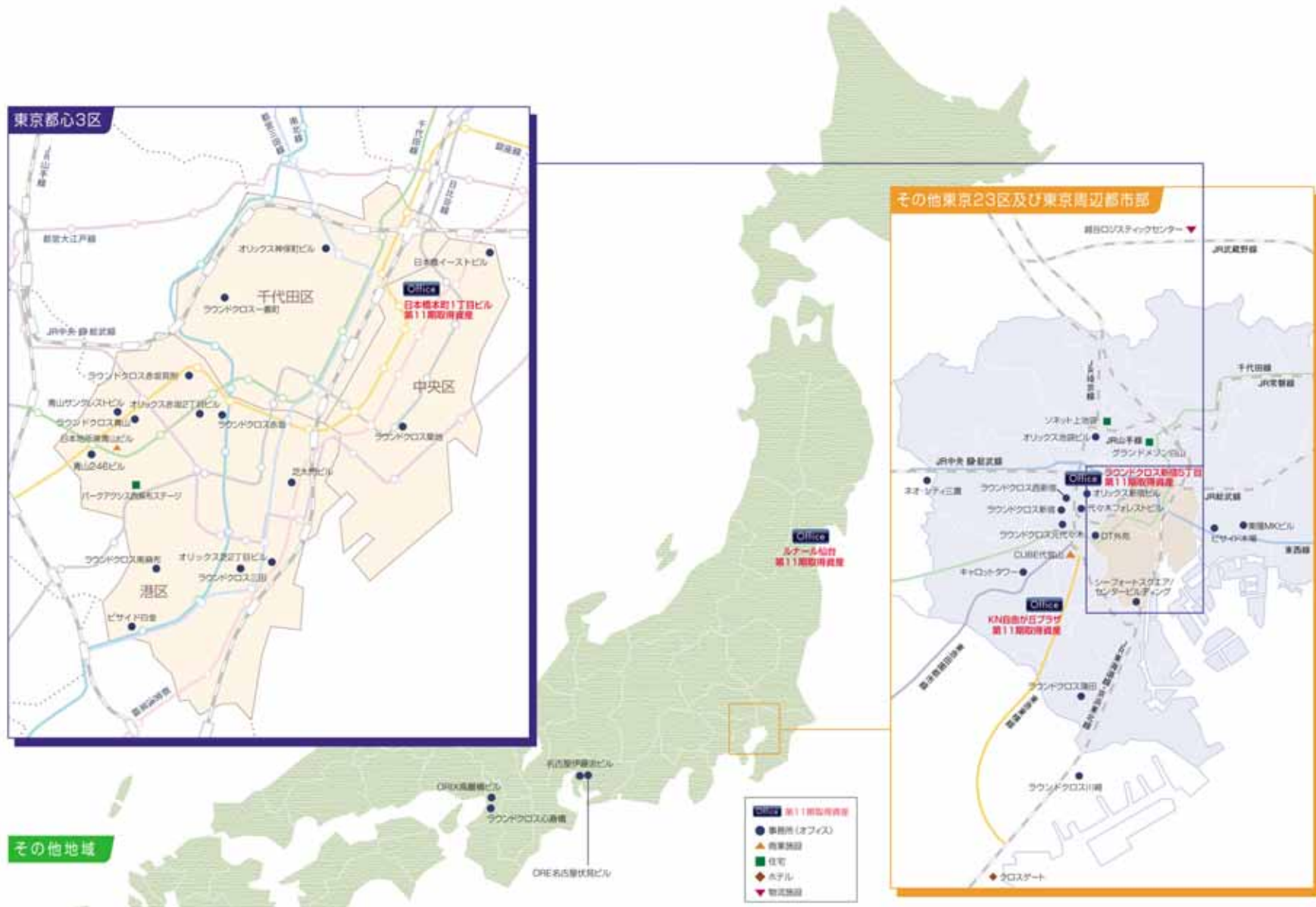
本投資法人が2007年10月19日現在で保有している運用不動産の一覧は以下のとおりです。

用途	地域区分	物件名	所在地	経済賃可能面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所 (オフィス)	東京都心3区	青山サンフレस्टビル	東京都港区北青山二丁目13番5号	2,719.48	昭和54年9月	3,356	1.4
		ラウンドクロス一番町	東京都千代田区一番町13番地3外	3,300.66	平成6年3月	3,900	1.7
		ビザイ白金	東京都港区白金台五丁目18番9号	2,088.56	平成元年9月	1,300	0.6
		ラウンドクロス青山	東京都港区南青山二丁目27番25号	3,191.00	昭和61年10月	4,529	1.9
		ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目9番18号	1,323.28	昭和63年2月	1,650	0.7
		日本橋イーストビル	東京都中央区日本橋二丁目24番14号	2,270.04	平成元年10月	1,720	0.7
		ラウンドクロス南麻布	東京都港区南麻布四丁目11番21号	3,172.76	平成4年5月	1,394	0.6
		ラウンドクロス赤坂	東京都港区赤坂二丁目10番9号	2,786.32	昭和53年10月	2,624	1.1
		ラウンドクロス三田	東京都港区芝五丁目5番1号	2,298.23	平成2年5月	1,748	0.7
		芝大門ビル	東京都港区芝大門一丁目3番4号	2,588.50	昭和63年10月	2,195	0.9
		ラウンドクロス築地	東京都中央区築地三丁目9番9号外	3,996.89	平成4年5月	3,378	1.4
		オリックス神保町ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目4番地63	3,211.50	平成9年3月	4,177	1.8
		オリックス芝2丁目ビル	東京都港区芝二丁目14番5号	6,753.13	平成15年1月	7,500	3.2
		青山246ビル	東京都港区南青山五丁目6番26号	2,403.32	平成2年11月	5,200	2.2
		オリックス赤坂2丁目ビル	東京都港区赤坂二丁目9番11号	10,350.35	平成16年11月	21,860	9.3
日本橋本町1丁目ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号	5,090.70	平成16年3月	10,500	4.5		
事務所 (オフィス)	東京都心3区	キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号	6,539.10	平成8年11月	5,479	2.3
		東陽MKビル	東京都江東区東陽七丁目2番14号	9,805.80	平成9年4月	5,270	2.2
		ラウンドクロス元代々木	東京都渋谷区元代々木町30番13号	7,723.66	平成4年4月	5,091	2.2
		ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿一丁目18番17号	1,248.18	平成11年6月	2,650	1.1
		ビザイ木場	東京都江東区木場二丁目17番16号	4,824.68	平成3年8月	2,450	1.0
		DT外苑	東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号	2,567.50	平成2年2月	2,430	1.0
		代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目16番20号	1,912.42	昭和62年6月	1,473	0.6
		オリックス池袋ビル	東京都豊島区池袋一丁目19番6号	5,539.92	平成14年7月	9,577	4.1
		オリックス新宿ビル	東京都新宿区新宿四丁目3番25号	6,207.76	平成15年5月	8,300	3.5
		ラウンドクロス新宿	東京都渋谷区代々木二丁目11番17号	4,736.17	平成17年10月	8,020	3.4
		シーフォースクエア/センタービルディング	東京都品川区東品川二丁目3番12号外	22,007.87	平成4年6月	18,000	7.6
		ラウンドクロス蓮田	東京都大田区西蓮田七丁目37番10号	7,900.10	平成6年2月	5,640	2.4
		ラウンドクロス新宿5丁目	東京都新宿区新宿五丁目17番5号	3,089.29	平成18年10月	4,500	1.9
		KN自由が丘プラザ	東京都目黒区自由が丘二丁目13番6号	1,231.44	平成13年12月	3,110	1.3

用途	地域区分	物件名	所在地	経済賃可能面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)
事務所 (オフィス)	東京都心3区	ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	4,822.21	平成5年9月	2,200	0.9
		ラウンドクロス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番18A	5,519.91	平成5年1月	4,130	1.8
		名古屋伊藤ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号	11,204.85	昭和56年2月	4,500	1.9
		ラウンドクロス心斎橋	大阪府大阪市中央区心斎橋二丁目2番3号	16,470.72	昭和61年4月	13,600	5.8
		ORIX高層複合ビル	大阪府大阪市中央区高層複合三丁目2番7号	6,857.61	平成16年7月	5,560	2.4
		ORE名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番29号	12,216.13	平成16年2月	10,040	4.3
ルナール仙台	宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号	9,954.82	平成10年2月	8,500	3.6		
事務所 (オフィス) 計						210,183.90	207.55%
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山三丁目16番3号	997.36	平成9年11月	2,548	1.1
		CUBE代官山	東京都渋谷区猿楽町10番4号外	896.82	平成15年1月	2,435	1.0
商業施設 計						1,894.18	4.90%
住宅	東京都心3区	パークアックス西麻布ステージ	東京都港区西麻布一丁目14番6号	1,337.31	平成12年4月	1,219	0.5
		グランドメゾン白山	東京都文京区白山四丁目26番16号	1,160.17	平成5年5月	455	0.2
		ソネット上池袋	東京都豊島区上池袋四丁目10番8号	5,853.00	平成9年2月	2,377	1.0
住宅 計						8,350.48	4.05%
ホテル	東京都心3区	クロスゲート	神奈川県横浜市中区保木町一丁目101番地	25,942.59	平成12年9月	15,040	6.4
		ホテル 計		25,942.59		15,040	6.4
物流施設	東京都心3区	越谷ロジスティックセンター	埼玉県越谷市流清団地三丁目3番地5外	19,200.00	平成18年1月	4,000	1.7
		物流施設 計		19,200.00		4,000	1.7
総 計						265,574.15	235.625%

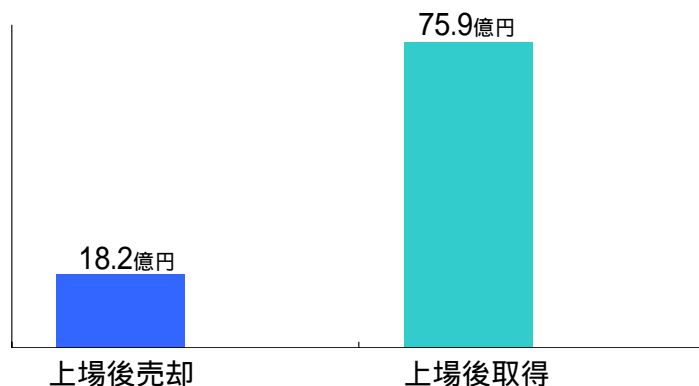
- (注.1) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税その他取得に係る諸費用(売買媒介手数料、公称公開費)は含んでおりません。
- (注.2) 青山サンフレस्टビル、ラウンドクロス築地、キャロットタワー、東陽MKビル、DT外苑、シーフォースクエア/センタービルディング、ネオ・シティ三鷹、グランドメゾン白山、ソネット上池袋については、それぞれ本投資法人の持分についての価格です。
- (注.3) 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各運用不動産の取得価格の比率をいいます。
- (注.4) 「取得価格比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。なお「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上合計数値と一致しない場合があります。
- (注.5) 第1期中の取得資産は赤字字にて表示しております。このうち、日本橋本町1丁目ビルは平成19年3月28日、ラウンドクロス新宿5丁目ビルは平成19年4月26日、KN自由が丘プラザは平成19年5月30日、ルナール仙台は平成19年6月28日にそれぞれ取得しました。
- (注.6) 下記のとおり名称変更を行いました。
- | 変更日 | 変更前の名称 | 変更後の名称 |
|-----------|--------------|-------------|
| 平成18年4月1日 | ランディック南麻布ビル | ラウンドクロス南麻布 |
| 平成19年5月1日 | ランディック第2赤坂ビル | ラウンドクロス赤坂 |
| 平成19年5月1日 | ランディック赤坂ビル | ラウンドクロス築地 |
| 平成19年6月1日 | 日交一番町ビル | ラウンドクロス一番町 |
| 平成19年8月1日 | 日交元代々木ビル | ラウンドクロス元代々木 |
| 平成19年8月1日 | ランディック第3三田ビル | ラウンドクロス三田 |
- (注.7) CLIFWAY物件(越谷ロジスティックセンター)の取得価格(4,000百万円)が運用不動産の取得価格合計(235,625百万円)に占める割合は1.7%です。
- (注.8) 平成19年10月19日に、投資信託及び投資法人に関する法律第131条第2項に基づき第11期の計算書等の承認に係る本投資法人の役員会が開催されました。
- (注.9) 「取得賃可能面積」は、平成19年8月31日現在の数値を記載しております。

ポートフォリオMAP

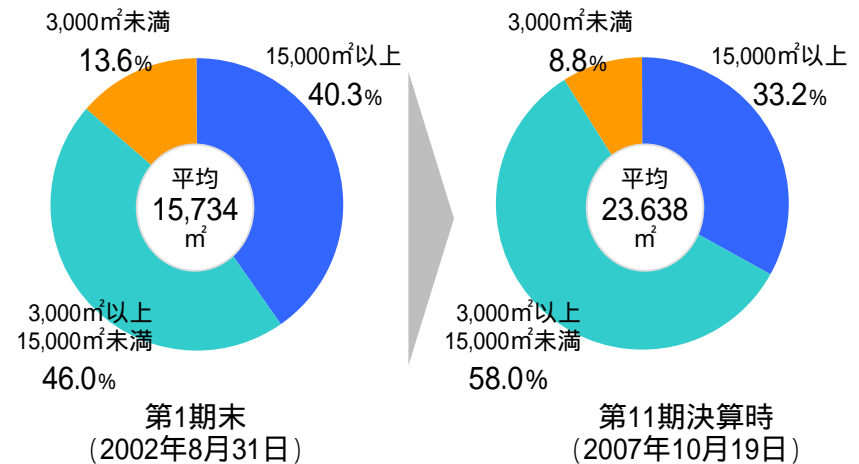


ポートフォリオの分散状況

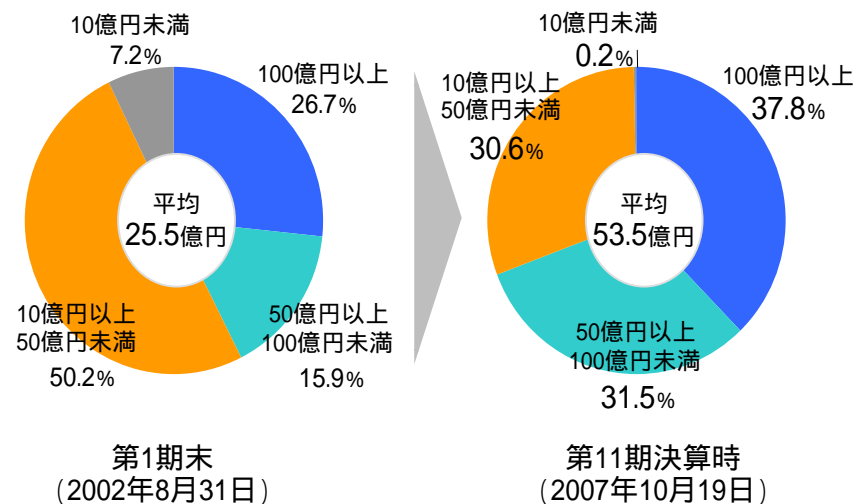
上場後取得及び売却物件の平均取得価格



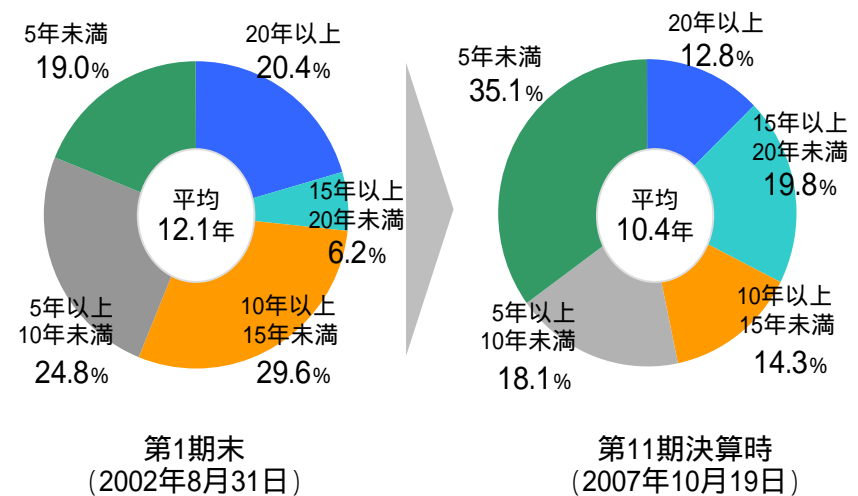
規模区分 (延床面積)



取得価格区分



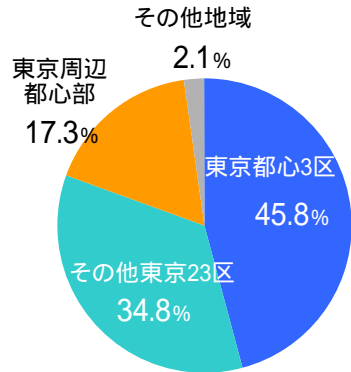
築年数区分



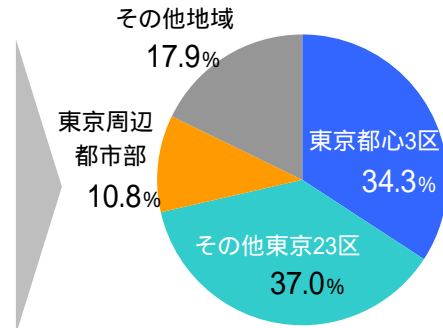
規模区分の延床面積は本投資法人の持分に関わりなく、建物1棟全体の延床面積を基準に分類しております。

ポートフォリオの分散状況

地域区分

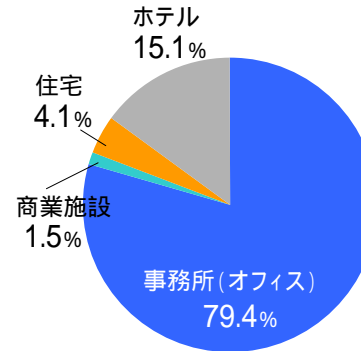


第1期末
(2002年8月31日)

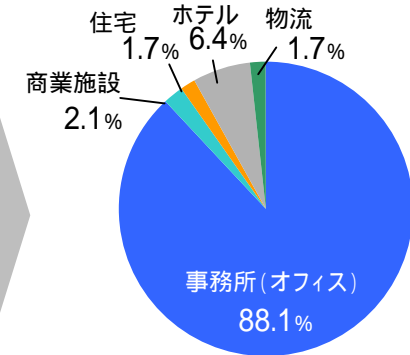


第11期決算時
(2007年10月19日)

用途区分



第1期末
(2002年8月31日)

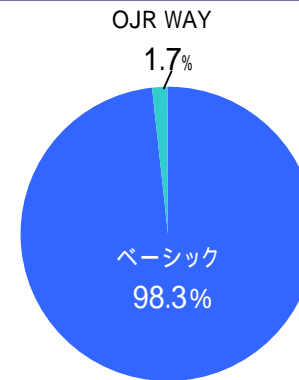


第11期決算時
(2007年10月19日)

投資スタイル区分



第1期末
(2002年8月31日)



第11期決算時
(2007年10月19日)

主要テナントの状況

第11期の主要10テナント

	テナントの名称	業種	入居物件名	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%)
1	藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲ-ト	19,744.39	7.6
2	(非開示)	-	-	19,200.00	7.4
3	伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	9,200.22	3.5
4	株式会社ナイキジャパン	卸売業	シ-フォ-トスクエア/ センター-ビルディング	8,832.49	3.4
5	株式会社 富士通中部システムズ	ソフト開発業	ORE名古屋伏見ビル	7,466.70	2.9
6	(非開示)	-	-	7,387.13	2.8
7	株式会社ハウジング恒産	不動産業	ソネット上池袋	5,853.00	2.2
8	(非開示)	-	-	5,060.30	1.9
9	青木あすなる建設株式会社	工事業	オリックス芝2丁目ビル	4,906.46	1.9
10	オリックス株式会社	金融業	オリックス新宿ビル	894.26	0.3
			オリックス新宿ビル	554.05	0.2
			ORIX高麗橋ビル	468.92	0.2
			クロスゲ-ト	2,655.04	1.0
合計				92,222.96	35.3

(ご参考:第10期の主要10テナント)

	テナントの名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%)
1	藤田観光株式会社	19,744.39	8.2
2	(非開示)	19,200.00	7.9
3	伊藤忠商事株式会社	9,200.22	3.8
4	株式会社ナイキジャパン	8,832.49	3.7
5	(非開示)	7,387.13	3.1
6	株式会社 富士通中部システムズ	6,936.80	2.9
7	株式会社ハウジング恒産	5,853.00	2.4
8	(非開示)	5,060.30	2.1
9	青木あすなる建設株式会社	4,906.46	2
10	オリックス株式会社	894.26	0.4
		554.05	0.2
		468.92	0.2
		2,655.04	1.1
合計		91,693.06	37.9

地震リスク ポートフォリオPML

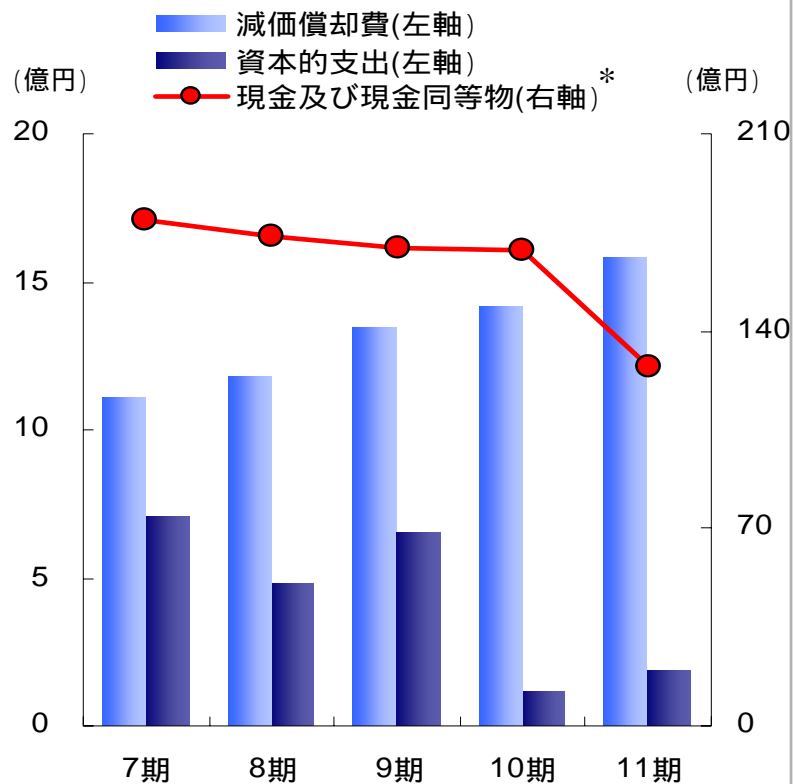
	物件名	地震リスク分析		
		PML (再調達価格に対する比) (%)	再調達価格(億円)	
事務所 (オフィス)	東京都心3区	青山サンクレストビル	11	24.0
		ラウンドクロス一番町	11	16.0
		ピサイド白金	13	10.6
		ラウンドクロス青山	11	10.5
		ラウンドクロス赤坂見附	12	4.1
		日本橋イーストビル	16	9.0
		ラウンドクロス南麻布	8	9.9
		ラウンドクロス赤坂	18	7.4
		ラウンドクロス三田	16	8.2
		芝大門ビル	14	8.0
		ラウンドクロス築地	13	15.2
		オリックス神保町ビル	11	11.2
		オリックス芝2丁目ビル	13	20.0
		青山246ビル	14	7.0
	オリックス赤坂2丁目ビル	12	37.9	
	日本橋本町1丁目ビル	14	19.4	
	その他東京23区	キャロットタワー	4	240.0
		東陽MKビル	13	34.3
		ラウンドクロス元代々木	10	35.6
		ラウンドクロス西新宿	13	4.0
		ピサイド木場	12	15.5
		DT外苑	11	14.0
		代々木フォレストビル	13	7.1
		オリックス池袋ビル	10	14.0
		オリックス新宿ビル	12	19.5
		ラウンドクロス新宿	14	14.0
		シーフォートスクエア/センタービルディング	9	401.1
		ラウンドクロス蒲田	14	26.6
		ラウンドクロス新宿5丁目	12	10.7
		KN自由が丘プラザ	14	3.4
	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	9	44.0
	その他地域	ラウンドクロス川崎	17	19.4
		名古屋伊藤忠ビル	17	40.8
ラウンドクロス心斎橋		13	48.2	
ORIX高麗橋ビル		3	22.1	
ORE名古屋伏見ビル		3	37.4	
	ルナール仙台	7	41.2	
商業施設	東京都心3区	日本地所南青山ビル	10	1.8
	その他東京23区	CUBE代官山	10	1.9
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	10	3.9
	その他東京23区	グランドメゾン白山 ソネット上池袋	13 11	5.9 23.0
ホテル	東京周辺都市部	クロスゲート	4	123.4
物流施設	東京周辺都市部	越谷ロジスティックセンター	12	17.0

ポートフォリオPML : 6.6%

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もとに算定しますが、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。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。

キャッシュマネジメント

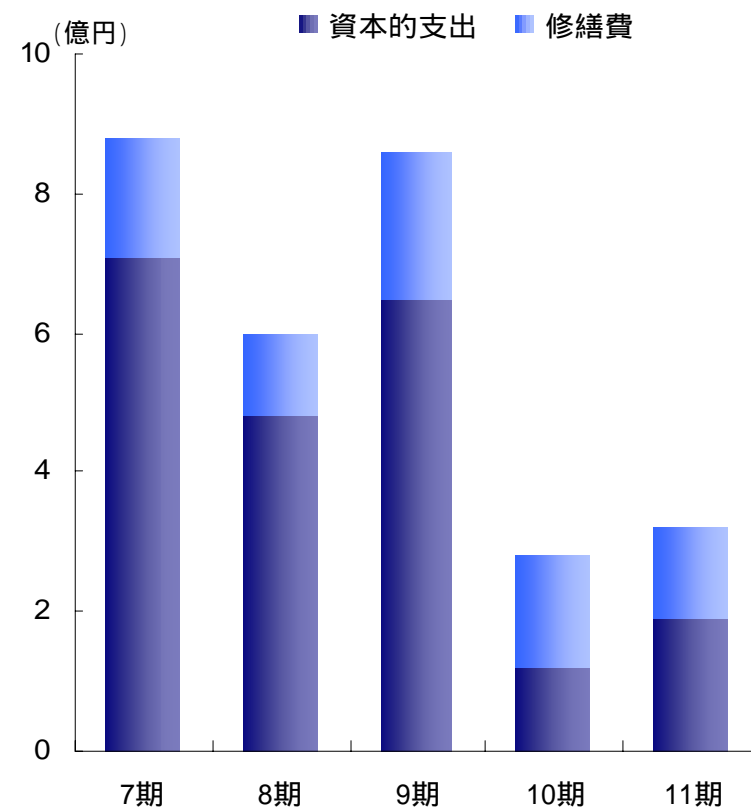
減価償却費/資本的支出/現金残高



減価償却費	11.1	11.8	13.5	14.2	15.8
資本的支出	7.1	4.8	6.5	1.2	1.9
*現金及び現金同等物	179.4	173.3	169.6	169.0	127.2

*貸借対照表上の現金及び預金 - 預入期間が3ヶ月を超える定期預金

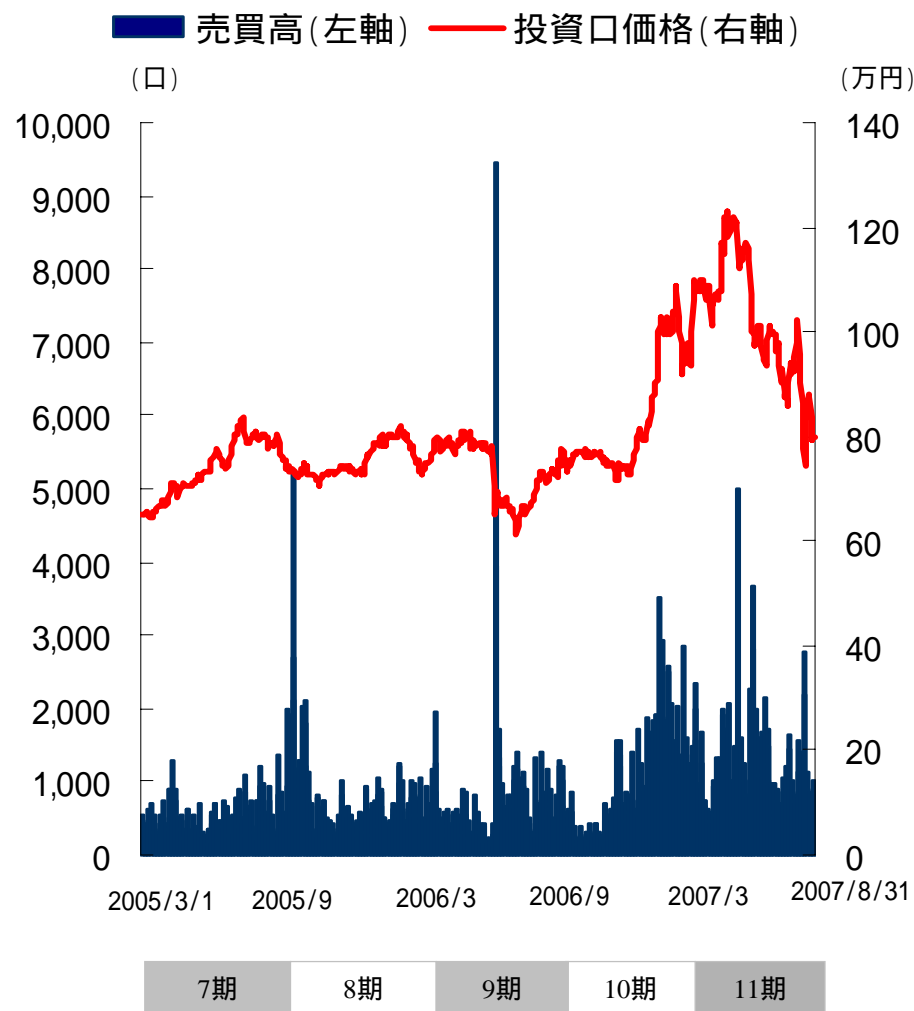
資本的支出 / 修繕費



資本的支出	7.1	4.8	6.5	1.2	1.9
修繕費	1.7	1.2	2.1	1.6	1.3
合計	8.9	6.1	8.6	2.9	3.3

投資口の状況

投資口価格と売買高の推移



主要投資主

(2007年8月31日現在)

氏名又は名称	所有口数 (口)	所有比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,403	8.60
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	17,488	7.75
オリックス生命保険株式会社	17,293	7.67
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	15,635	6.93
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	13,928	6.18
野村信託銀行株式会社(投信口)	9,147	4.05
ザバンクオブニューヨーク・トリートリー ・ジャスデックアカウント	6,421	2.84
エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定	5,656	2.50
アメリカンライフインシュアランスカンパニー ・ジーエイエル	4,205	1.86
株式会社広島銀行	3,517	1.56
合計	112,693	50.00

(注) 所有比率は、小数点第2位未満切捨てして記載しております。

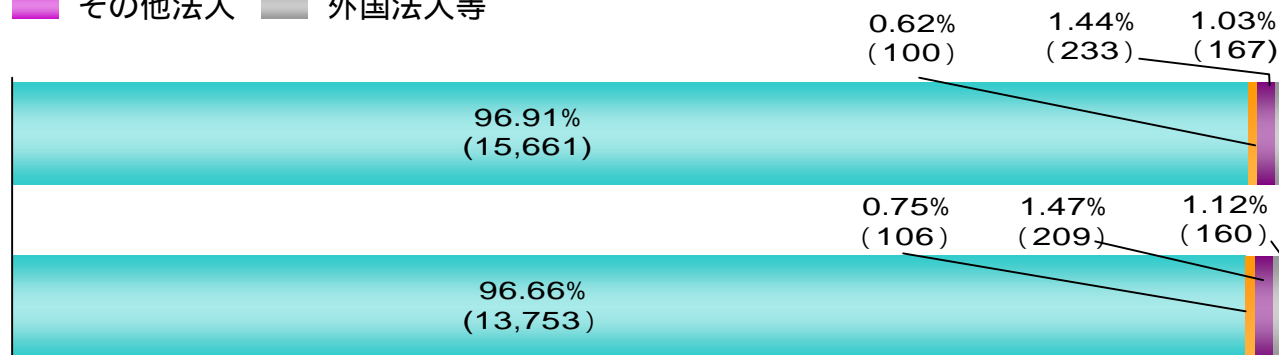
投資口の状況

■ 個人その他 ■ 金融機関(証券会社含む)
■ その他法人 ■ 外国法人等

所有者別投資主数

第10期
合計(16,161人)

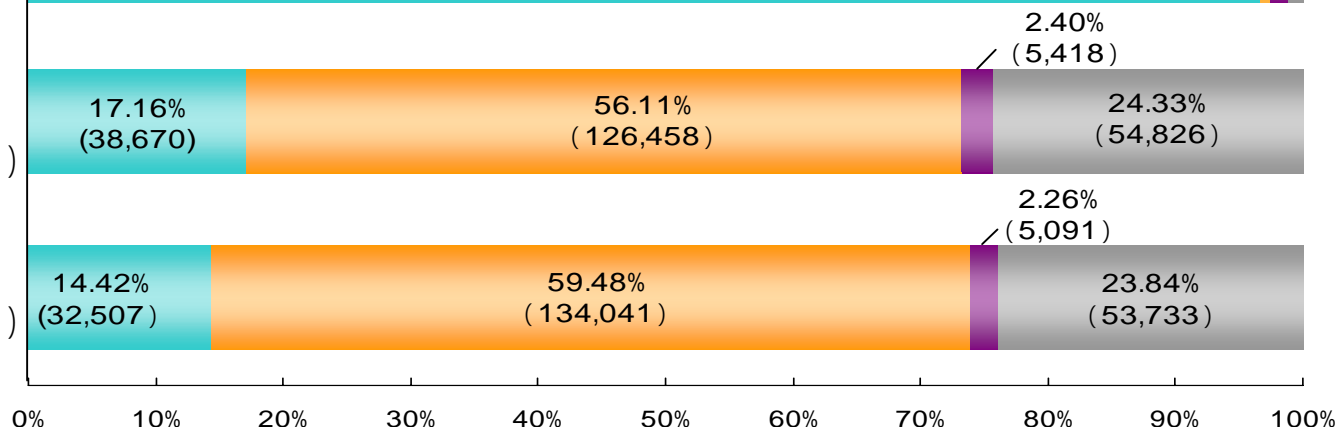
第11期
合計(14,228人)



所有者別投資口数

第10期
合計(225,372口)

第11期
合計(225,372口)



金融機関内訳

	投資主数(人)				投資口数(口)			
	第10期		第11期		第10期		第11期	
銀行	23	0.14%	22	0.15%	19,200	8.52%	16,812	7.46%
信託銀行	12	0.07%	12	0.08%	61,187	27.15%	77,556	34.41%
生命保険会社	12	0.07%	12	0.08%	31,819	14.12%	27,597	12.25%
損害保険会社	4	0.02%	3	0.02%	6,906	3.06%	4,102	1.82%
その他金融機関	31	0.19%	34	0.24%	5,709	2.53%	6,052	2.69%
証券会社	18	0.11%	23	0.16%	1,637	0.73%	1,922	0.85%
合計	100	0.62%	106	0.75%	126,458	56.11%	134,041	59.48%

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品の募集・勧誘を目的としたものではありません。投資証券のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せ下さい。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれておりますが、将来の業績を保証するものではありません。本資料の内容に関しては万全を期しておりますが、内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合があります。

資産運用会社：オリックス・アセットマネジメント株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第315号 / 社団法人投資信託協会会員)