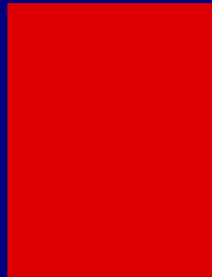


# オリックス不動産投資法人

第10期(2007年2月期)決算説明会



# 第10期(2007年2月期)決算の概要

# 第10期 予想と実績の比較

| 項目    | 第10期(2007年2月期) |          | 差異      |
|-------|----------------|----------|---------|
|       | 予想             | 実績       |         |
| 営業収益  | 8,497百万円       | 8,477百万円 | 20百万円   |
| 営業利益  | 3,775百万円       | 3,865百万円 | 89百万円   |
| 当期純利益 | 3,074百万円       | 3,346百万円 | 272百万円  |
| 分配金   | 13,639 円       | 14,850 円 | 1,211 円 |

## 減収の要因

**賃貸事業収入の減少 20百万円** ↓  
 テナント入替えによる一時的な賃収の減少、暖冬による水光熱収入の減少等

## 増益の要因

**営業費用の減少 109百万円** ↑  
 水光熱費や修繕費等の賃貸事業費用、その他営業費用が減少

**営業外収益の増加 28百万円** ↑  
**営業外費用の減少 13百万円** ↓  
 預金利息が増加、想定金利よりも低く借換えができたことにより支払利息減少

**特別利益の発生 142百万円** ↑  
 OAMからの補償受け入れにより、特別利益が発生

一部の物件についてテナントの入替え等により賃収が微減するも  
 費用減少や特別利益により増益を達成

2007年3月30日付のニュースリリースにて、予想分配金を14,850 円とする上方修正の発表を行っております。

# 第10期 前期との比較

| 項目    | 第9期<br>(2006年8月期) | 第10期<br>(2007年2月期) | 差異      |
|-------|-------------------|--------------------|---------|
| 営業収益  | 8,894百万円          | 8,477百万円           | 417百万円  |
| 営業利益  | 4,271百万円          | 3,865百万円           | 406百万円  |
| 当期純利益 | 3,664百万円          | 3,346百万円           | 318百万円  |
| 分配金   | 16,261 円          | 14,850 円           | 1,411 円 |

## 増益の要因

- ・第9期取得4物件フル寄与 + 184百万円
- ・オリックス赤坂2丁目ビルの寄与  
(9期40%・10期60%取得) + 196百万円
- ・赤坂協和ビルの売却益 + 185百万円
- ・既存物件の賃収増 + 55百万円
- ・名古屋伊藤忠ビルの除却損消失  
+ 96百万円
- ・特別利益の発生(OAMからの補償)  
+ 142百万円

## 減益の要因

- ・第9期売却物件消失(売却益・運用益)  
1,045百万円
- ・資産・利益の増加による  
資産運用報酬(営業費用)の増加  
51百万円
- ・支払利息の増加  
78百万円

第9・10期購入5物件の寄与や既存物件の賃収増加により、賃貸事業収入は増加。  
全体では、第9期売却物件の売却益消失により減収・減益に。

## 第11期・第12期の業績予想

| 項目    | 第10期<br>(2007年2月期) | 第11期予想<br>(2007年8月期) | 11-10差異 | 第12期予想<br>(2008年2月期) | 12-11差異 |
|-------|--------------------|----------------------|---------|----------------------|---------|
| 営業収益  | 8,477百万円           | 8,941百万円             | 464百万円  | 9,097百万円             | 155百万円  |
| 営業利益  | 3,865百万円           | 3,947百万円             | 81百万円   | 4,088百万円             | 140百万円  |
| 当期純利益 | 3,346百万円           | 3,108百万円             | 238百万円  | 3,170百万円             | 61百万円   |
| 分配金   | 14,850 円           | 13,792 円             | 1,058 円 | 14,066 円             | 274 円   |

|      | 第11期 - 第10期の差異  | 第12期 - 第11期の差異  |
|------|---|---|
| 増益要因 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・第10期取得物件フル寄与 + 125百万円</li> <li>・第11期取得物件寄与 + 183百万円</li> <li>・既存物件の賃収増 + 137百万円</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・第11期取得物件フル寄与 + 82百万円</li> <li>・既存物件の賃収増 + 111百万円</li> </ul> |
| 減益要因 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・第10期売却物件消失(売却益+運用益) 234百万円</li> <li>・第9・10期取得物件の固都税費用化 92百万円</li> <li>・支払利息の増加 162百万円</li> <li>・特別利益の減少(OAMからの補償) 142百万円</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息の増加 74百万円</li> </ul>                                    |

# 運用状況

|                                     | 第8期                    | 第9期                    | 第10期                   | 第11期 <sup>1</sup>      |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 総賃貸可能面積(期末)                         | 208,932 m <sup>2</sup> | 243,848 m <sup>2</sup> | 246,153 m <sup>2</sup> | 254,342 m <sup>2</sup> |
| 前期比                                 | 97.2%                  | 116.7%                 | 100.9%                 | 103.3%                 |
| 解約面積                                | 7,750 m <sup>2</sup>   | 9,643 m <sup>2</sup>   | 3,599 m <sup>2</sup>   | 9,998 m <sup>2</sup>   |
| 解約比率 /                              | 3.7%                   | 3.9%                   | 1.5%                   | 3.9%                   |
| 新規契約面積                              | 7,510 m <sup>2</sup>   | 11,810 m <sup>2</sup>  | 4,927 m <sup>2</sup>   |                        |
| 契約面積純増 -                            | 239 m <sup>2</sup>     | 2,167 m <sup>2</sup>   | 1,328 m <sup>2</sup>   |                        |
| 稼働率(期末)                             | 95.7%                  | 96.5%                  | 98.3%                  |                        |
| 1m <sup>2</sup> 当月間賃料単価<br>(オフィスのみ) | 5,177円<br>〔5,377円〕     | 4,998円<br>〔5,566円〕     | 5,042円<br>〔5,596円〕     |                        |
| 前期比: 全物件(オフィス)                      | 75〔13〕                 | 180〔188〕               | 44〔30〕                 |                        |
| NOI <sup>2</sup>                    | 4,970百万円               | 5,433百万円               | 5,778百万円               |                        |
| NOI利回り                              | 5.6%                   | 5.5%                   | 5.7%                   |                        |
| 鑑定評価額: 6期末所有32物件 <sup>3</sup>       | 123,999百万円             | 126,870百万円             | 131,918百万円             |                        |
| 前期比                                 | 102.5%                 | 102.3%                 | 104.0%                 |                        |
| 取得価格合計(期末保有物件)                      | 174,860百万円             | 197,986百万円             | 209,015百万円             |                        |
| 前期比                                 | 98.9%                  | 113.2%                 | 105.6%                 |                        |

## 契約面積

契約面積は純増

## 稼働率

高稼働率を維持

## 賃料単価

全物件平均で上昇

## NOI

内部成長により上昇へ  
転換

## 鑑定評価額

前期と比較し、上昇率が  
拡大

1: 第11期の総賃貸可能面積は、2007年4月19日現在公表済の取得予定物件を含む数値です。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: 鑑定評価額は第6期末から第10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。

# 実績と成長戦略

# 成長戦略

## 内部成長戦略

- ・リニューアルによる物件のクオリティ向上
- ・テナントとのリレーション強化(ダイレクトPM)

## 外部成長戦略

- ・“OJR WAY”、ORIXシナジーを活かした優良物件の取得
- ・ポートフォリオの質の向上の継続
- ・“首都圏” “オフィス” への重点投資の継続

## 財務戦略

- ・金利の固定化、借入金の無担保化、返済期限の分散化の推進
- ・資金調達手段の多様化の推進



**資産価値の増大、  
中長期的な安定分配**





# 内部成長戦略

---

リニューアルによる  
物件の  
クオリティ向上

テナントとの  
リレーション強化  
(ダイレクトPM)

**テナント満足度向上に取り組み、  
賃収拡大、高稼働率の維持による内部成長を実現**

---

# 物件のクオリティ向上

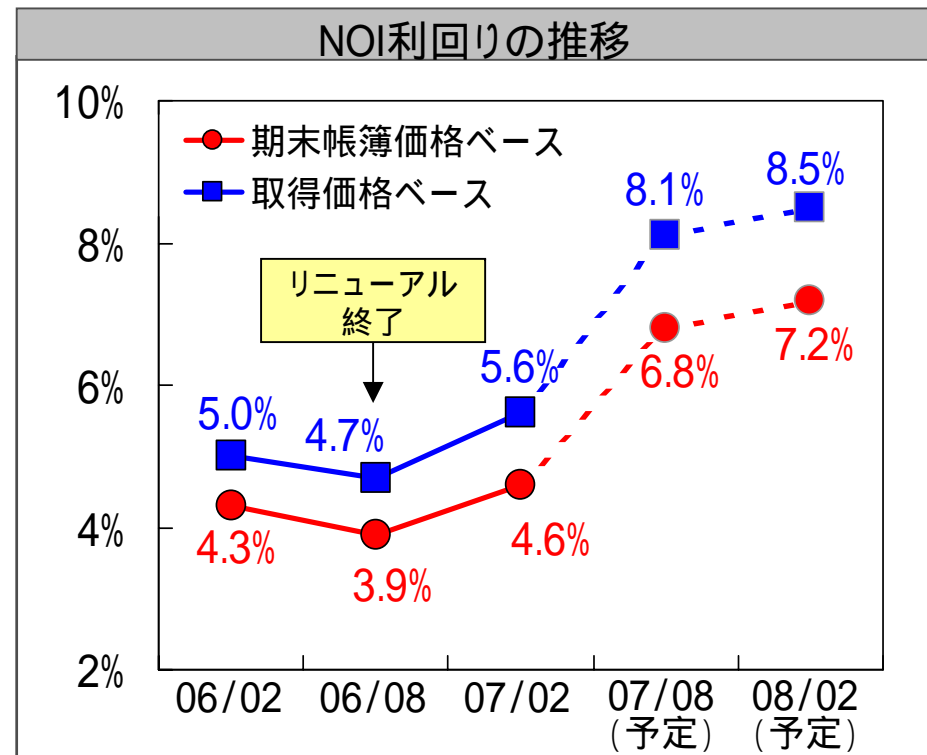
名古屋伊藤忠ビル：全館リニューアルを実施（04年10月～06年8月）  
〔現在の状況〕



**2007年3月末稼働率 100.0% (06年8月末 81.7%)**

## NOI利回り大きく向上

・リニューアルにより物件競争力がアップ。増額改定、満室稼働によりNOI利回りは大きく向上の予定。



NOI = 物件賃貸事業利益 + 減価償却費 + 除却費用

# 物件のクオリティ向上

青山246ビル：外装、1Fエントランス等のリニューアルを実施  
 (05年12月～06年3月、07年2月～4月)

(Before)



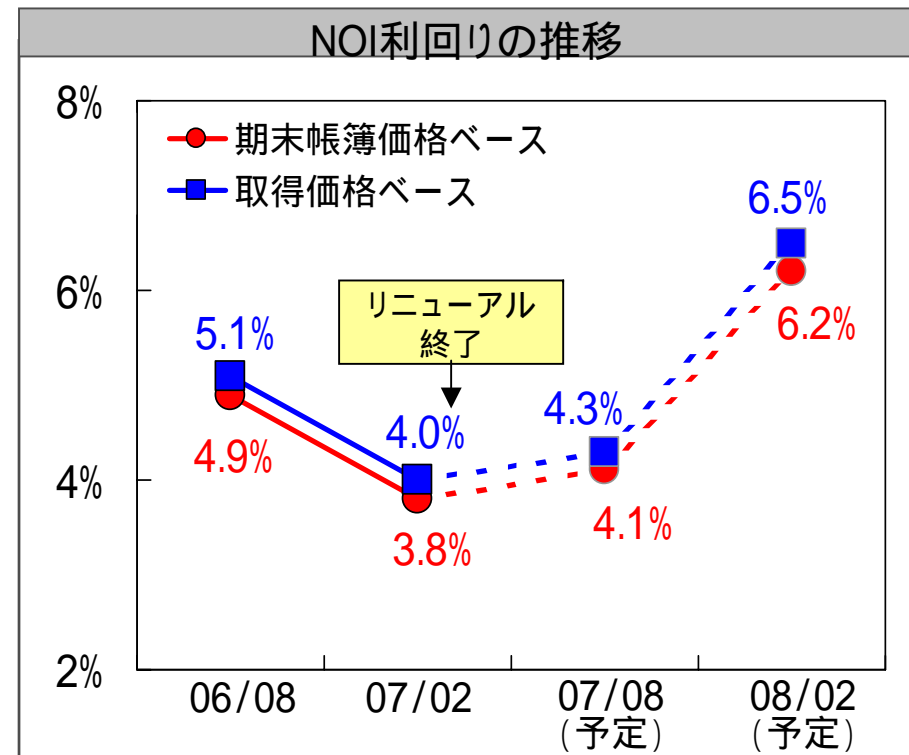
(After)



## テナント入替えにより平均賃料が大きく上昇

- ・1F店舗部分を中心に、テナントの入替えを実施
- ・リニューアル開始時と比べ、ビル全体の1坪当たり平均賃料は、21%上昇予定

## NOI利回り向上



NOI = 物件賃貸事業利益 + 減価償却費 + 除却費用

# 物件のクオリティ向上

ラウンドクロス心齋橋：共用部を中心にリニューアルを実施（05年12月～06年8月）  
〔現在の状況〕



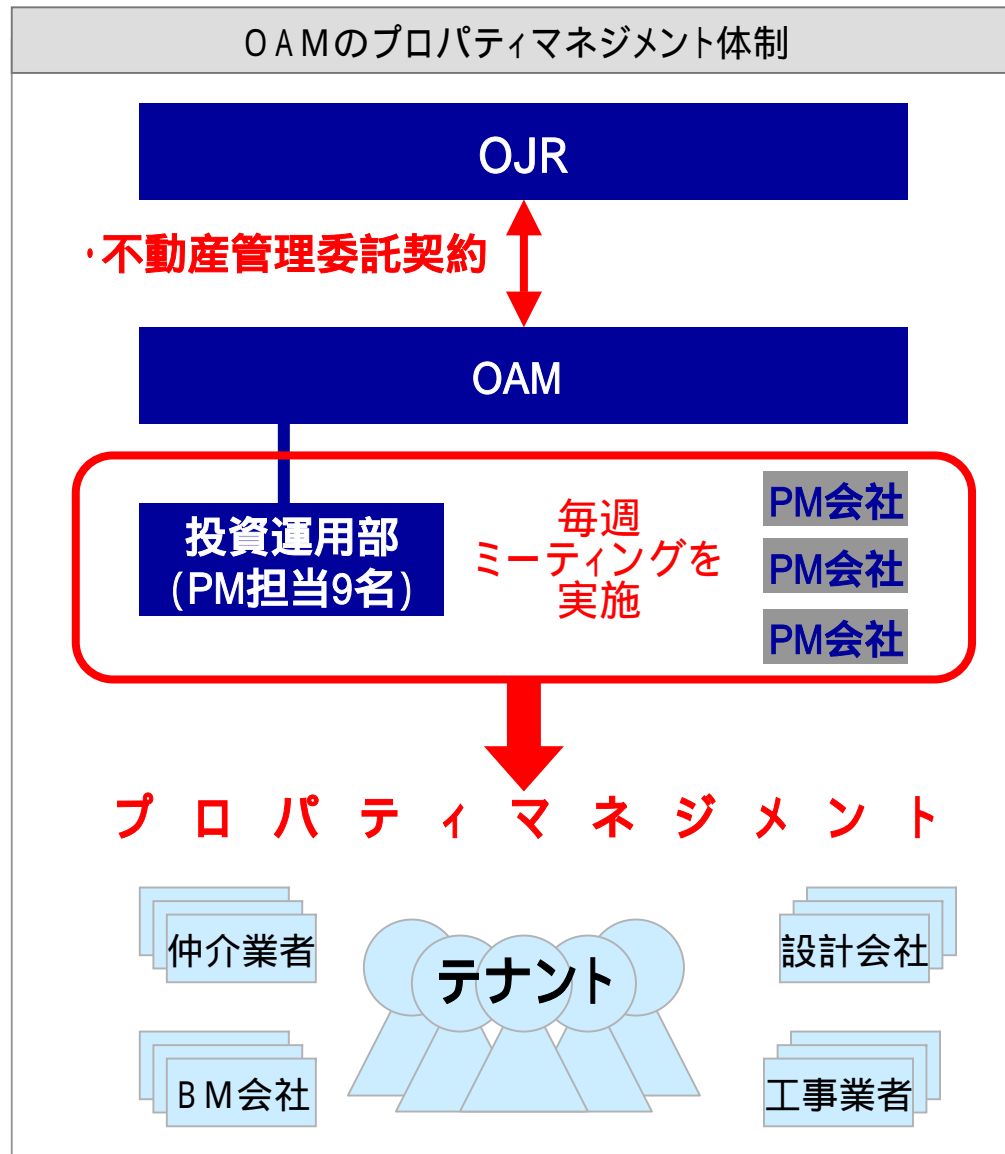
## 13・14階部分へのテナント誘致に成功

- ・レストラン事業等を展開する株式会社ノバレーゼが入居
- ・レストランへ用途変更後、テナント工事実施予定  
〔改修後のイメージ〕



2007年2月末稼働率 99.6% (06年8月末 87.5%)

# テナントとのリレーション強化(ダイレクトPM)



OAMは、OJRとの不動産管理委託契約に基づき自らPMを実施

9名のPM担当者が常勤

1級建築士やゼネコン出身者等、専門的な知識・スキルを持つ9名が常勤

PM会社と毎週ミーティングを実施

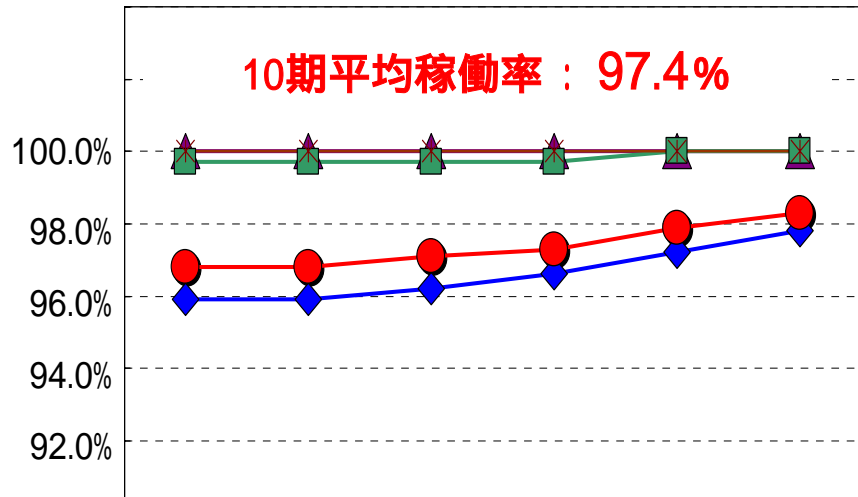
・個々の物件についてタイムラグなく状況を把握できるため、迅速な対応が可能

・PM会社との密接な関係が構築でき、業務が円滑に進行

OAM担当者自らがプロパティマネジメントに取り組むことで、テナントとのリレーションを強化

# 稼働率の状況

用途別稼働率の推移



|         | 06/9   | 06/10  | 06/11  | 06/12  | 07/1   | 07/2   |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ◆ 事務所   | 95.9%  | 95.9%  | 96.2%  | 96.6%  | 97.2%  | 97.8%  |
| ▲ 商業・住宅 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| ■ ホテル   | 99.7%  | 99.7%  | 99.7%  | 99.7%  | 100.0% | 100.0% |
| ✳ 物流施設  | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| ● 全体    | 96.8%  | 96.8%  | 97.1%  | 97.3%  | 97.9%  | 98.3%  |

第10期末時点の低稼働物件 (稼働率90%未満)

| 物件名<br>(取得価格 / 取得価格比率)         | 稼働率    |
|--------------------------------|--------|
| 青山246ビル<br>(5,200百万円 / 2.3%)   | 62.6 % |
| ラウンドクロス青山<br>(4,529百万円 / 2.0%) | 88.2 % |

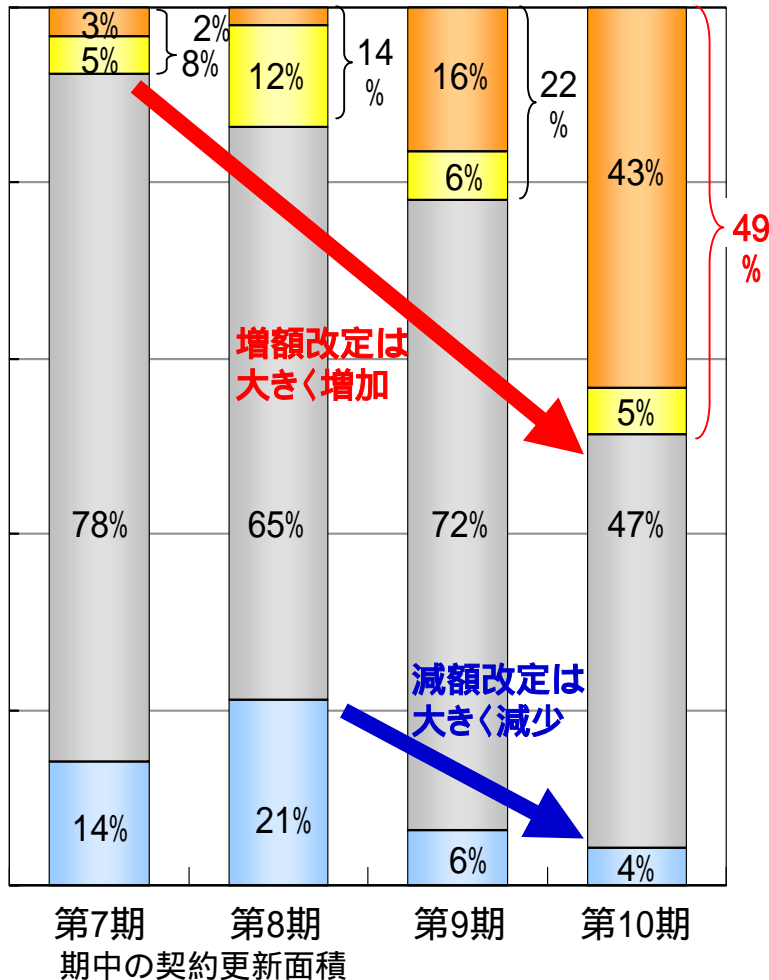


- ・「青山246ビル」はリニューアルおよび積極的なテナント入替えの実施による一時的な低下。2007年4月19日現在の稼働率は90.3%、テナント入替えの成果により収益性も大きく向上。
- ・「ラウンドクロス青山」は、現在リーシング中。

# 賃料改定の状況

賃料改定の推移 (面積ベース)

- 既存契約の増額改定
- 新規契約の増額改定
- 変更なし
- 減額改定

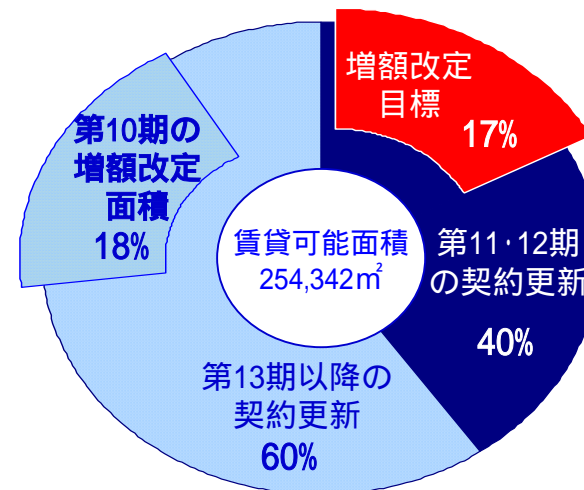


第10期の増額賃料改定の実績

|            | 既存契約                 | 新規契約                | 増額合計                 |
|------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 件数         | 25件                  | 12件                 | 37件                  |
| 対象面積       | 41,512m <sup>2</sup> | 5,197m <sup>2</sup> | 46,709m <sup>2</sup> |
| 賃料純増額 (月額) | 7,643千円              | 15,416千円            | 23,060千円             |
| 坪単価の増額幅    | 21.0 ~ 0.8%          | 86.4 ~ 13.2%        | 86.4 ~ 0.8%          |
| 坪単価の平均増額率  | 4.4%                 | 31.8%               | 8.9%                 |

【ご参考】・ 第10期中の契約更新件数116件、契約更新面積95,787m<sup>2</sup>  
 ・ 上記実績は第11・12期に賃貸借が開始される契約を含んでいます

第11期 今後1年間の増額改定の目標 (面積ベース)



# 外部成長戦略

“OJR WAY”、  
ORIXシナジーを活かした  
優良物件の取得

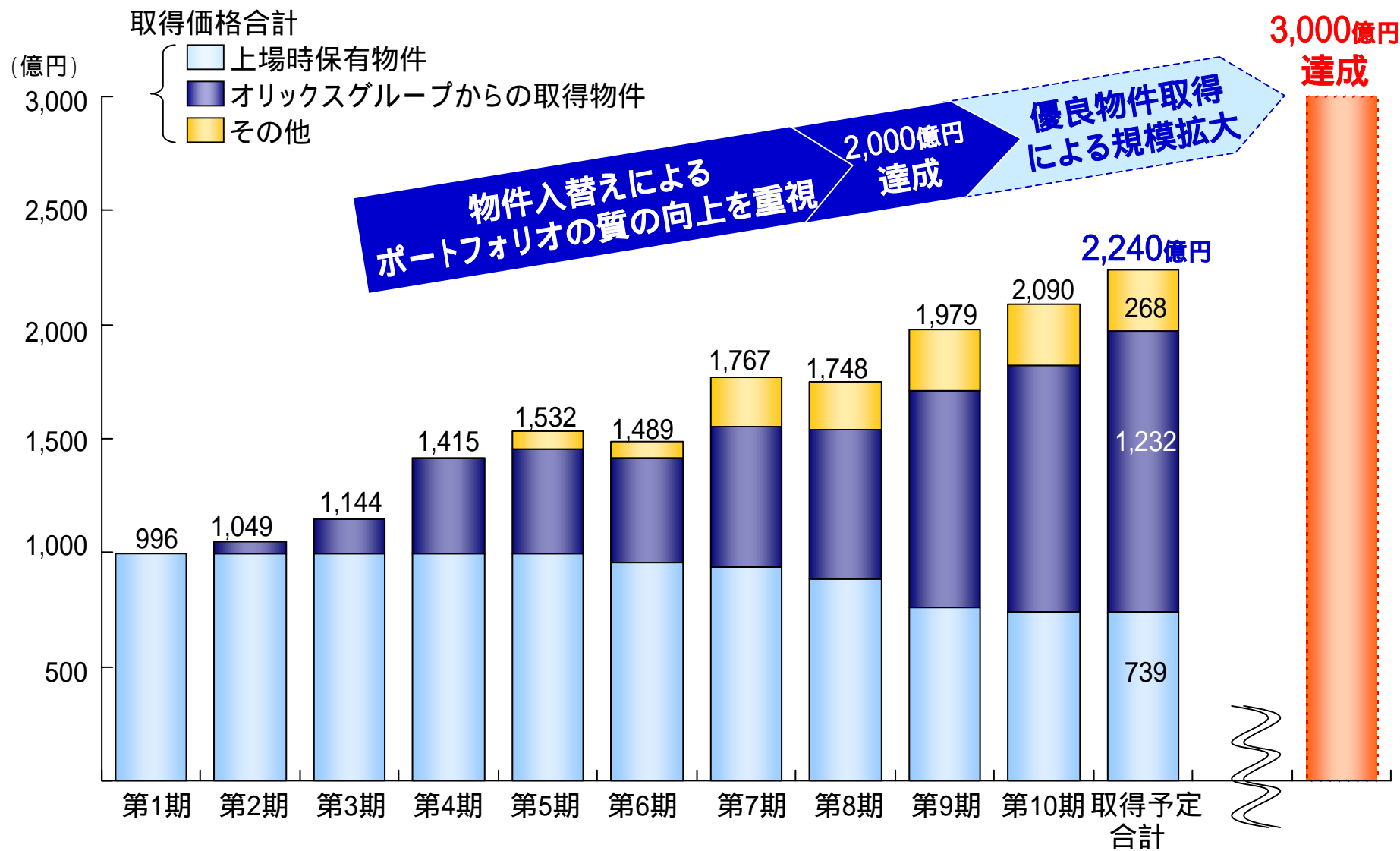
ポートフォリオの  
質の向上の継続

“首都圏”“オフィス”  
への  
重点投資の継続

中長期的な目標として、資産規模3,000億円を目指す



# ポートフォリオ成長の推移



取得予定合計は、2007年4月19日現在公表済みの取得予定物件を含む数値です。

# “OJR WAY”に基づく開発案件の取得

“OJR WAY”・・・総合型REITの特性を活かす投資スタイル。ポートフォリオ全体の20% (取得価格ベース) を上限に 市場では必ずしも評価の定まっていない不動産 (物流施設等)、 開発案件 への投資を行う。

## ラウンドクロス新宿5丁目



|        |             |      |                         |
|--------|-------------|------|-------------------------|
| 取得価格   | :4,500百万円   | 階数   | :地上10階 地下2階             |
| 取得予定日  | :2007年4月26日 | 建築時期 | :2006年10月18日            |
| 所在地    | :東京都新宿区新宿   | 調査価額 | :4,300百万円 (2006年3月1日時点) |
| (住居表示) | 5丁目17番5号    | 調査業者 | :森井総合鑑定 (株)             |
| 地積     | : 540.38㎡   | 取得先  | :オリックス不動産 (株)           |
| 延床面積   | :4,447.82㎡  | 稼働率  | :65.1% (2007年4月19日時点)   |

### 抜群の交通利便性

- ・2008年6月開業予定の東京メトロ副都心線「新宿三丁目」駅に直結
- ・JR「新宿」駅も徒歩圏内

### 2006年10月18日に竣工

### 購入時想定を上回る賃料でテナント入居

- ・直近の成約賃料は、購入時想定を20%上回る

### マーケットの好況を活かしたリーシングにより、さらなる収益性向上に取り組む

- ・満室稼働により、購入時想定を0.6%上回るNOI利回り (固都税費用化後) 5.2%の達成を目指す

# ORIXシナジーを活かした新築物件の取得

## 日本橋本町1丁目ビル



### 希少価値の高い新築、高スペック物件

- ・小規模ビル、中古ビルが多い日本橋本町エリアにおいて希少な新築物件
- ・開放性に優れた三方道路、角立地
- ・モトーンを基調としたシンプルでモダンなデザイン
- ・室内は便利な無柱空間

### 交通利便性に優れた立地

- ・東京メトロ「三越前」駅、「日本橋」駅をはじめ6路線4駅が利用可能

|        |             |        |                     |
|--------|-------------|--------|---------------------|
| 取得価格   | :10,500百万円  | 階数     | :地上10階 地下1階         |
| 取得日    | :2007年3月28日 | 建築時期   | :2006年3月7日          |
| 所在地    | :東京都中央区日本橋  | 鑑定評価額  | :10,500百万円          |
| (住居表示) | 本町1丁目9番13号  | 鑑定評価業者 | :(財)日本不動産研究所        |
| 地積     | : 825.67㎡   | 取得先    | :オリックス不動産(株)        |
| 延床面積   | :6,929.65㎡  | 稼働率    | :100%(2007年4月19日時点) |

# オリックスグループの実力

## オリックス不動産(株)の開発例

みなとみらい21プロジェクト



大阪北ヤード



堺口ジスティックセンター



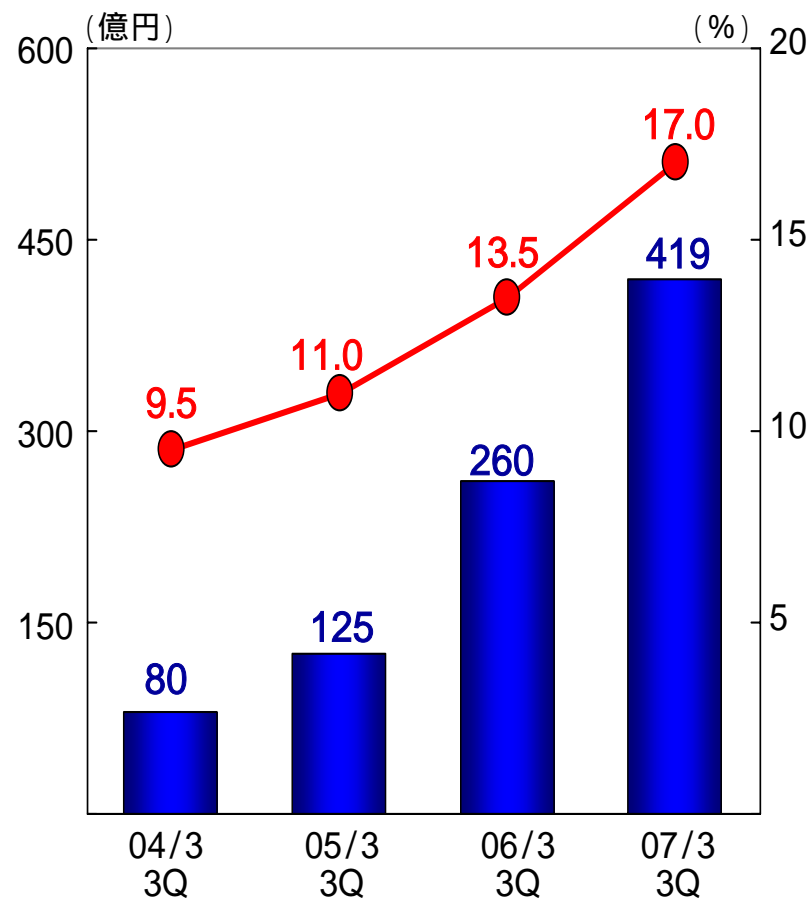
オリックス名古屋錦ビル



現時点における取得予定物件を紹介するものではありません。

## 不動産事業の税引前当期純利益の推移

- 第3四半期の当期純利益
- 連結税引前当期純利益に占める割合

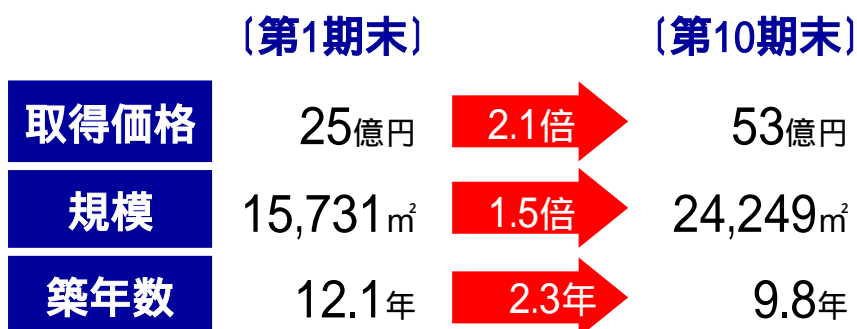


# ポートフォリオの質の向上

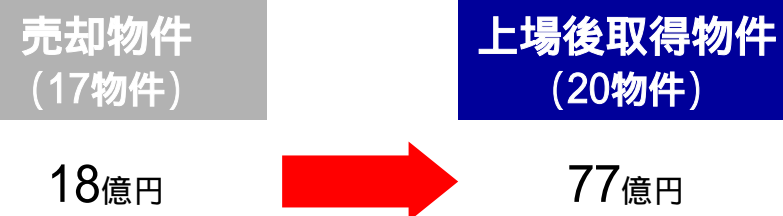
- ・上場後取得20物件の**半数以上(11物件)**が**築2年以内**の新築物件
- ・現在保有の19物件 の取得価格総額(約1,500億円)は、ポートフォリオ全体の67%を占める

| 上場後取得の全20物件           | 取得価格(百万円) | 取得先   | 取得時点の築年数 | 取得時点   |
|-----------------------|-----------|-------|----------|--------|
| サニービル                 | 5,300     | 他     | 7.1      | 第2期    |
| オリックス池袋ビル             | 9,577     | ORE   | 0.8      | 第3期    |
| オリックス芝2丁目ビル           | 7,500     | ORE   | 0.7      | 第4期    |
| オリックス神保町ビル            | 4,177     | ORIX  | 6.6      | 第4期    |
| オリックス新宿ビル             | 8,300     | ORE・他 | 0.4      | 第4期    |
| 名古屋伊藤忠ビル              | 4,500     | ORE   | 22.7     | 第4期    |
| 日本地所南青山ビル             | 2,548     | ORIXG | 6.0      | 第4期    |
| 青山246ビル               | 5,200     | 他     | 13.3     | 第5期    |
| CUBE代官山               | 2,435     | 他     | 1.2      | 第5期    |
| ラウンドクロス川崎             | 4,130     | 他     | 11.3     | 第5期    |
| ラウンドクロス心斎橋            | 13,600    | 他     | 18.9     | 第7期    |
| ORIX高麗橋ビル             | 5,560     | ORE   | 0.8      | 第7期    |
| ORE名古屋伏見ビル            | 10,040    | ORE   | 1.3      | 第7期    |
| シーフォートスクエア/センタービルディング | 18,000    | ORIX  | 13.3     | 第8・9期  |
| ラウンドクロス蒲田             | 5,640     | 他     | 12.1     | 第9期    |
| ラウンドクロス新宿             | 8,020     | ORE   | 0.6      | 第9期    |
| 越谷ロジスティックセンター         | 4,000     | ORIX  | 0.3      | 第9期    |
| オリックス赤坂2丁目ビル          | 21,860    | ORE   | 1.6      | 第9・10期 |
| 日本橋本町1丁目ビル            | 10,500    | ORE   | 1.1      | 第11期   |
| ラウンドクロス新宿5丁目          | 4,500     | ORE   | 0.5      | 第11期   |

ポートフォリオ全体の1棟当たり平均の比較



上場後取得物件と売却物件の平均取得価格

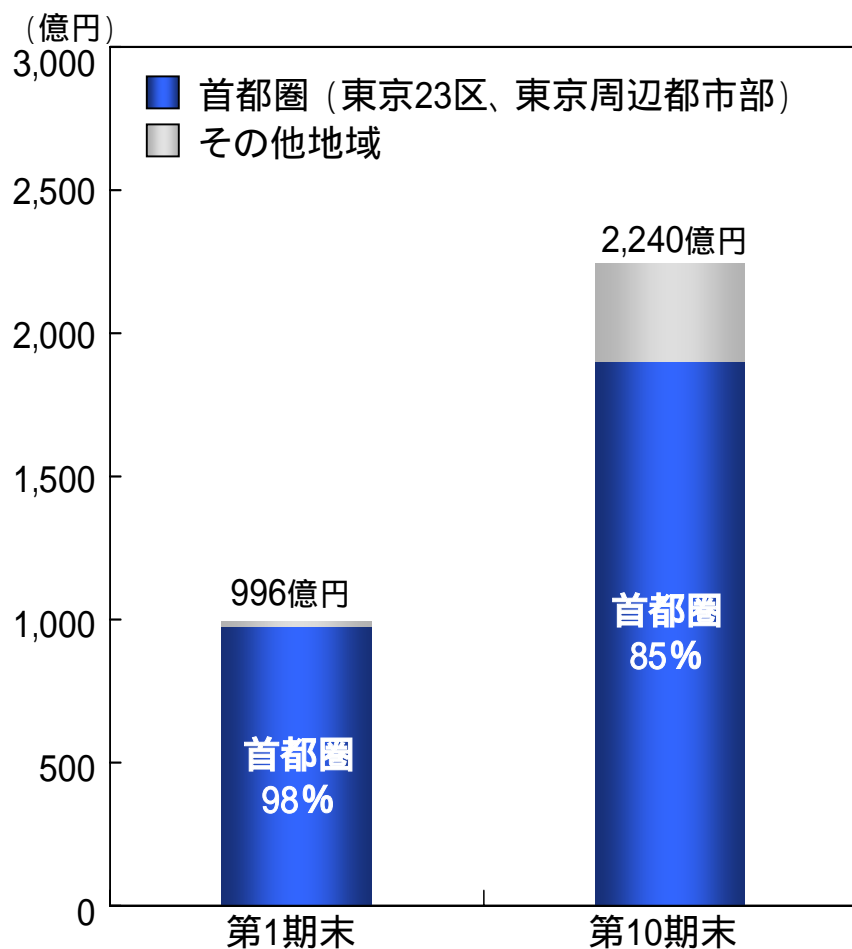


サニービルは、第8期に売却しました。

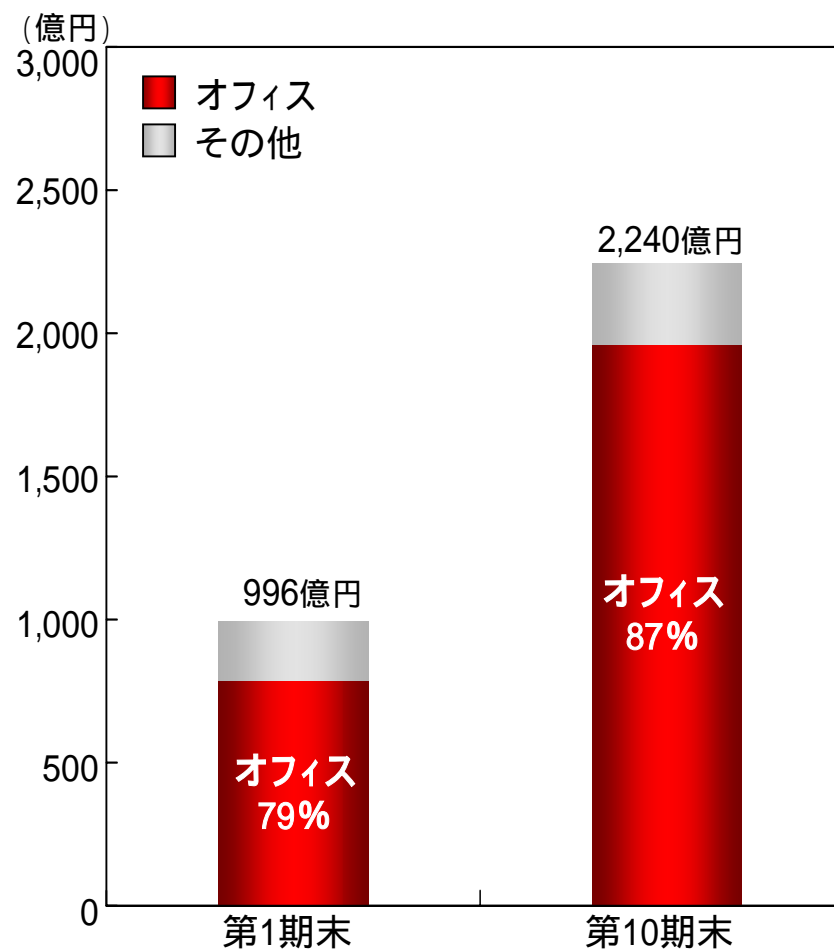
# “首都圏”“オフィス”への重点投資の実績

中長期的に成長が見込まれる“首都圏”“オフィス”への重点投資を継続し、3,000億円の達成を目指す

地域区分によるポートフォリオ分散状況



用途区分によるポートフォリオ分散状況



第10期末は、2007年4月19日現在公表済みの取得予定物件を含む数値です。

# 首都圏のオフィスのご紹介

ポートフォリオ全体の約7割を首都圏のオフィスが占める(取得価格ベース)

| [50億円以上の首都圏のオフィスのご紹介]   |                                | 取得価格  | 規模(延床面積)                        | 築年数   | 持分                              |   |                                |
|---|--------------------------------|---|---------------------------------|---|---------------------------------|---|--------------------------------|
|  <p>オリックス赤坂2丁目ビル</p> | 218億円<br>14,233㎡<br>2年<br>100% |  <p>シーフォートスクエア/<br/>センタービルディング</p> | 180億円<br>146,697㎡<br>14年<br>27% |  <p>日本橋本町1丁目ビル</p>   | 105億円<br>6,929㎡<br>0.9年<br>100% |  <p>オリックス池袋ビル</p>  | 95億円<br>6,905㎡<br>4年<br>100%   |
|  <p>オリックス新宿ビル</p>   | 83億円<br>8,720㎡<br>3年<br>100%   |  <p>ラウンドクロス新宿</p>                 | 80億円<br>6,390㎡<br>1年<br>100%    |  <p>オリックス芝2丁目ビル</p> | 75億円<br>9,223㎡<br>4年<br>100%    |  <p>ラウンドクロス蒲田</p> | 56億円<br>11,527㎡<br>12年<br>100% |
|  <p>キャロットタワー</p>   | 54億円<br>75,388㎡<br>10年<br>9%   |  <p>東陽MKビル</p>                   | 52億円<br>19,383㎡<br>9年<br>71%    |  <p>青山246ビル</p>    | 52億円<br>2,805㎡<br>16年<br>100%   |  <p>日交元代々木ビル</p> | 50億円<br>10,695㎡<br>14年<br>100% |



# 財務戦略

---

金利の固定化、  
借入金の無担保化、  
返済期限の分散化の  
推進

資金調達手段の  
多様化の推進

資金調達の安定性、機動性、健全性の  
さらなる向上

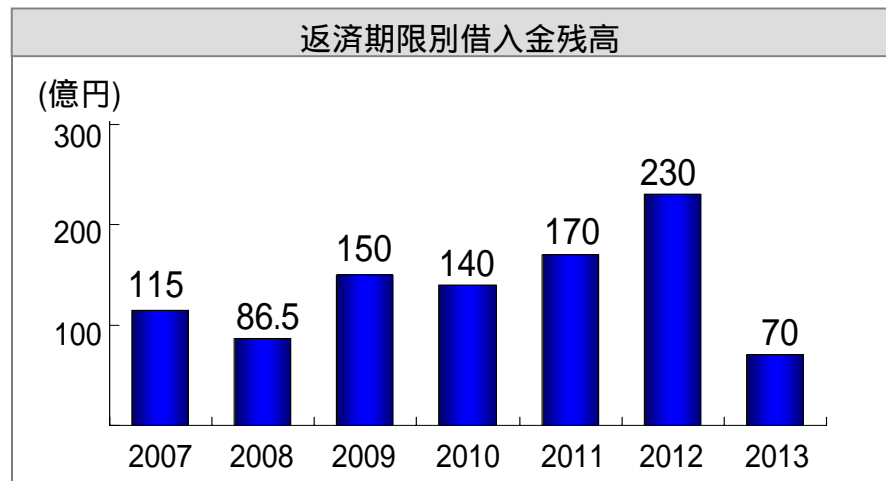
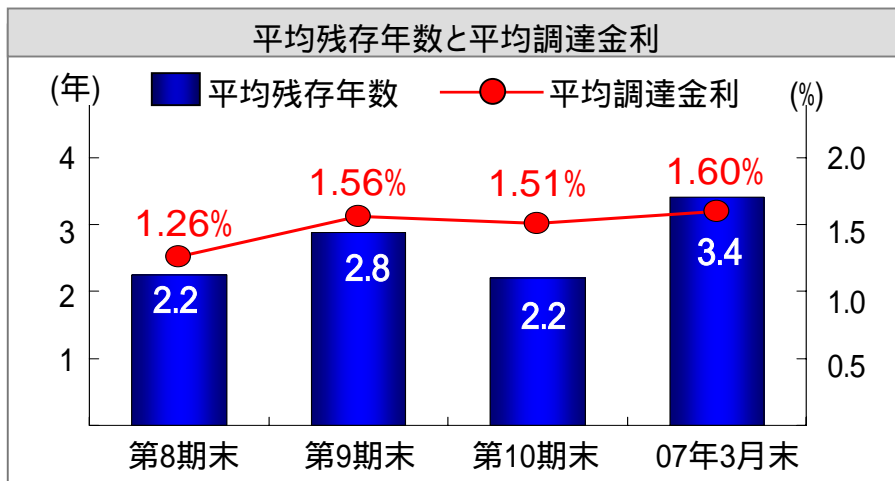
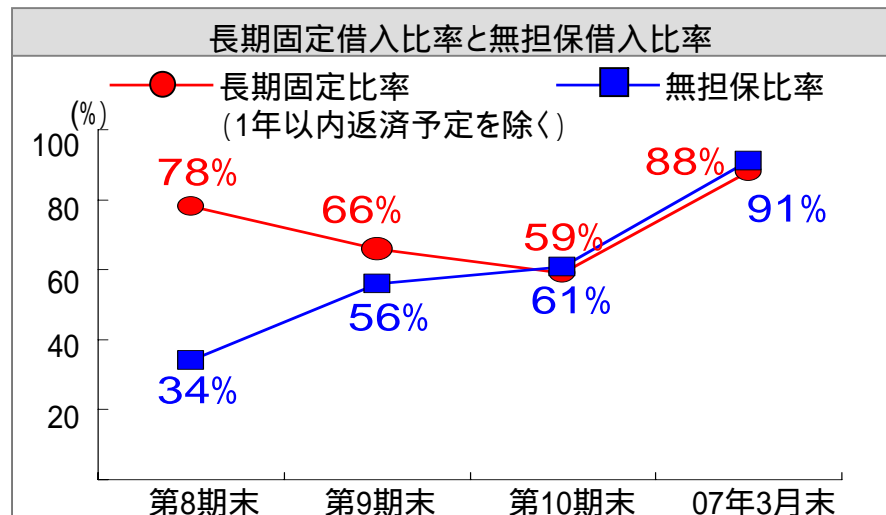
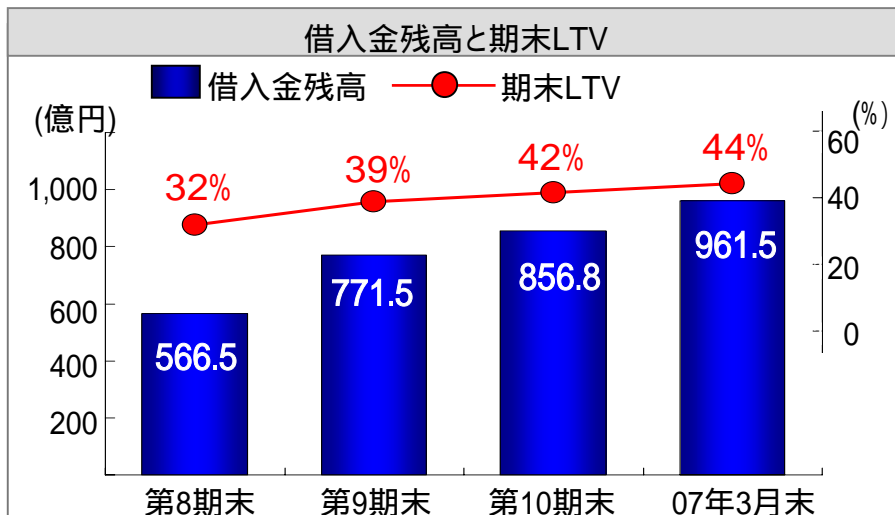
---



# 財務の状況

投資法人発行体格付け

| スタンダード&プアーズ                    | 格付投資情報センター(R&I) |
|--------------------------------|-----------------|
| A - (長期会社格付け)<br>A-2 (短期会社格付け) | A+              |



# OAM内部統制強化への取り組み

「リスク」を発生させない、「リスク」を軽減させる態勢作りに取り組む

内部統制の強化

統制環境のさらなる向上、  
J-SOXにも対応し得る水準へ

Phase2 : 2007年3月 ~

内部統制プロジェクト始動、外部コンサルタント会社の導入

Phase1 : 2006年8月 ~

## 内部統制の基本態勢構築

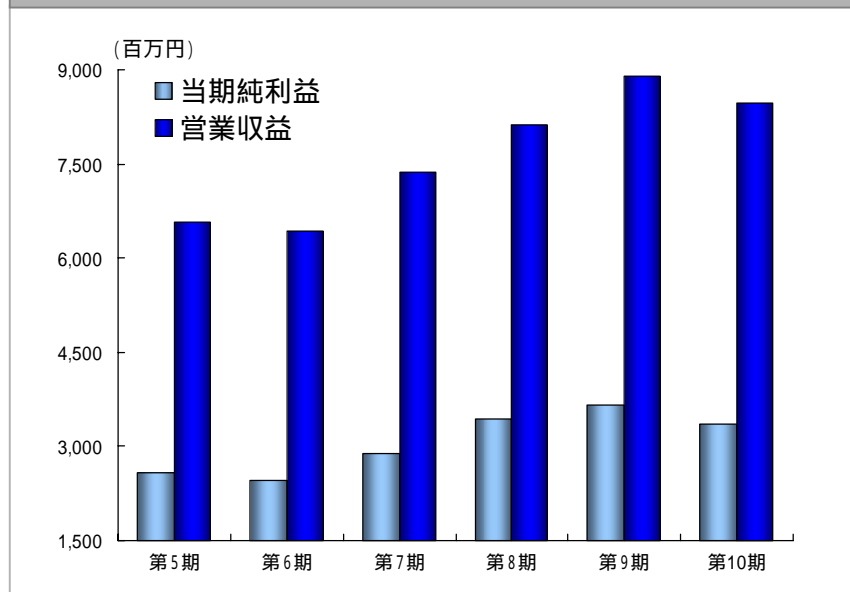
- ・組織改編、要員拡充
- ・資産運用、機関運営に係る業務運営方法の改善
- ・物件に関する賃貸面積・適法性再調査の実施
- ・金融庁指摘事項に関する補償の実施
- ・法令遵守状況の人事考課への反映

# 參考資料

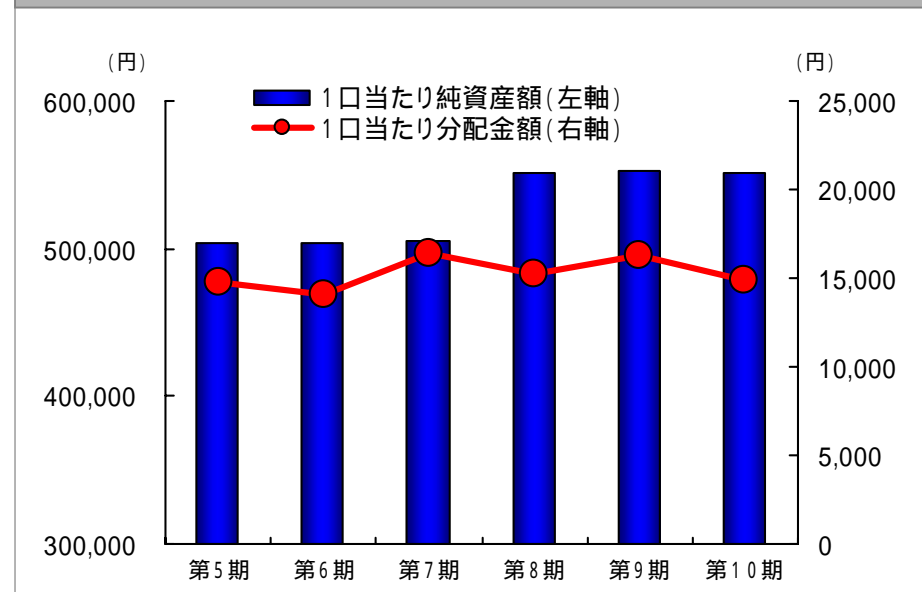
# 財務ハイライト

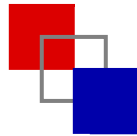
|               | 第5期     | 第6期     | 第7期     | 第8期     | 第9期     | 第10期    |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 営業収益(百万円)     | 6,576   | 6,425   | 7,373   | 8,130   | 8,894   | 8,477   |
| 当期純利益(百万円)    | 2,588   | 2,467   | 2,882   | 3,442   | 3,664   | 3,346   |
| 出資総額(百万円)     | 85,821  | 85,821  | 85,821  | 120,860 | 120,860 | 120,860 |
| 発行済投資口総数(口)   | 175,372 | 175,372 | 175,372 | 225,372 | 225,372 | 225,372 |
| 純資産額(百万円)     | 88,412  | 88,288  | 88,703  | 124,302 | 124,525 | 124,207 |
| 総資産額(百万円)     | 174,868 | 170,012 | 197,039 | 193,898 | 216,458 | 225,361 |
| 1口当たり純資産額(円)  | 504,140 | 503,436 | 505,805 | 551,545 | 552,533 | 551,121 |
| 1口当たり当期純利益(円) | 14,760  | 14,068  | 16,437  | 15,568  | 16,261  | 14,850  |
| 1口当たり分配金額(円)  | 14,772  | 14,068  | 16,437  | 15,274  | 16,261  | 14,850  |

営業収益・当期純利益



1口当たり純資産額・1口当たり分配金額





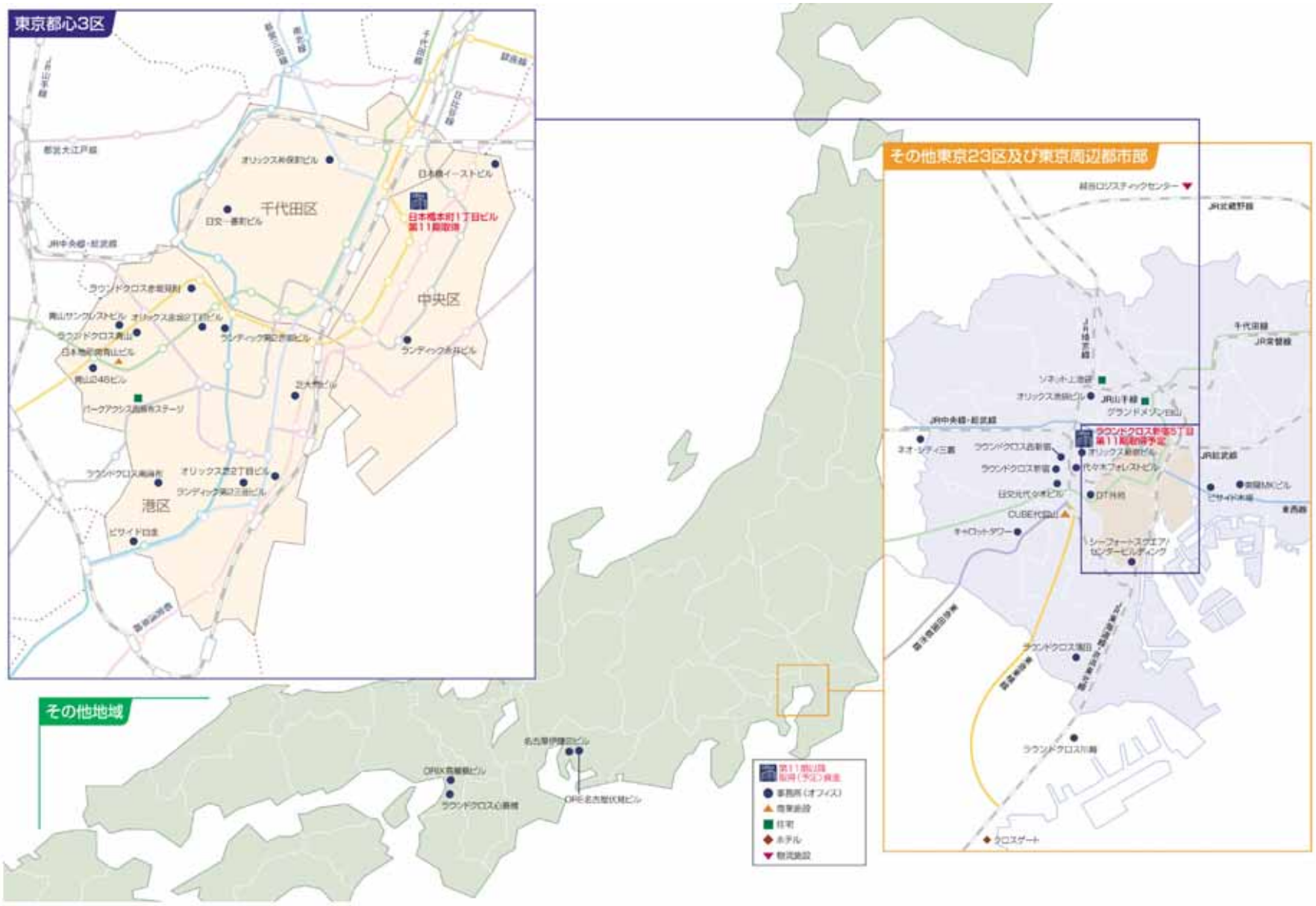
# ポートフォリオ一覧

| 用途                    | 地域区分         | 物件名                  | 所在地                 | 総賃貸可能面積 (㎡) | 建築時期     | 取得(予定)価格 (百万円) | 取得価格比率 (%) |
|-----------------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------|----------|----------------|------------|
| 事務所 (オフィス)            | 東京 都心 3区     | 青山サンクレストビル           | 東京都港区北青山二丁目13番5号    | 2,769.48    | 昭和54年9月  | 3,356          | 1.5        |
|                       |              | 日交一番町ビル              | 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        |
|                       |              | ビサイド白金               | 東京都港区白金台五丁目18番9号    | 2,083.04    | 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          | 2.0        |
|                       |              | 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  | 1,850          | 0.7        |
|                       |              | 日本橋イーストビル            | 東京都中央区東日本橋二丁目24番14号 | 2,270.73    | 平成元年10月  | 1,720          | 0.8        |
|                       |              | ラウンドクロス南麻布           | 東京都港区南麻布西丁目11番21号   | 3,172.76    | 平成4年5月   | 1,394          | 0.6        |
|                       |              | ランディック第2赤坂ビル         | 東京都港区赤坂二丁目10番9号     | 2,785.70    | 昭和53年10月 | 2,624          | 1.2        |
|                       |              | ランディック第2三田ビル         | 東京都港区芝五丁目5番1号       | 2,298.23    | 平成2年5月   | 1,748          | 0.8        |
|                       | 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    | 1.0            |            |
|                       | ランディック永井ビル   | 東京都中央区築地三丁目9番9号外     | 3,998.89            | 平成4年5月      | 3,378    | 1.5            |            |
|                       | 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    | 1.9            |            |
|                       | 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    | 3.3            |            |
|                       | 青山246ビル      | 東京都港区南青山五丁目6番26号     | 2,428.81            | 平成2年11月     | 5,200    | 2.3            |            |
|                       | 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   | 9.8            |            |
|                       | 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  | 5,099.70            | 平成18年3月     | 10,500   | 4.7            |            |
|                       | その他 東京 23区   | キャロットタワー             | 東京都江東区豊洲四丁目1番1号     | 6,945.48    | 平成9年11月  | 5,479          | 2.4        |
|                       |              | 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          | 2.4        |
| 日交元代々木ビル              |              | 東京都渋谷区元代々木町30番13号    | 7,724.98            | 平成4年4月      | 5,091    | 2.3            |            |
| ラウンドクロス西新街            |              | 東京都新宿区西新街一丁目18番17号   | 1,248.18            | 平成11年6月     | 2,650    | 1.2            |            |
| ビサイド本場                |              | 東京都江東区本場二丁目17番16号    | 4,824.68            | 平成3年8月      | 2,450    | 1.1            |            |
| 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    | 1.1            |            |
| 代々木フォレストビル            |              | 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号  | 1,912.42            | 昭和62年6月     | 1,473    | 0.7            |            |
| オリックス池袋ビル             |              | 東京都豊島区南池袋一丁目19番6号    | 5,539.92            | 平成14年7月     | 9,577    | 4.3            |            |
| オリックス新街ビル             |              | 東京都新宿区新街西丁目3番25号     | 6,214.30            | 平成15年5月     | 8,300    | 3.7            |            |
| シーフォートスクエア/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   | 22,009.64           | 平成4年6月      | 18,000   | 8.0            |            |
| ラウンドクロス新街             |              | 東京都渋谷区代々木二丁目11番17号   | 4,735.88            | 平成17年10月    | 8,020    | 3.6            |            |
| ラウンドクロス蒲田             |              | 東京都大田区西蒲田七丁目37番10号   | 7,900.10            | 平成6年2月      | 5,640    | 2.5            |            |
| ラウンドクロス新街5丁目          |              | 東京都新宿区新街五丁目17番5号     | 3,089.29            | 平成18年10月    | 4,500    | 2.0            |            |

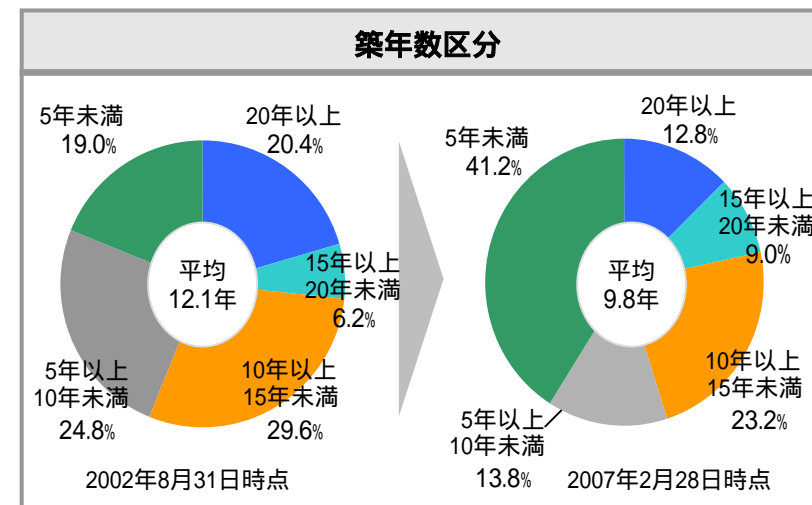
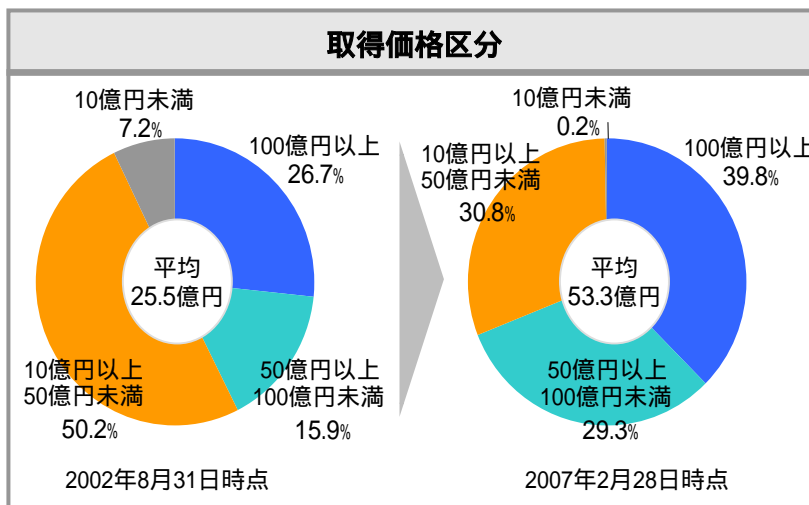
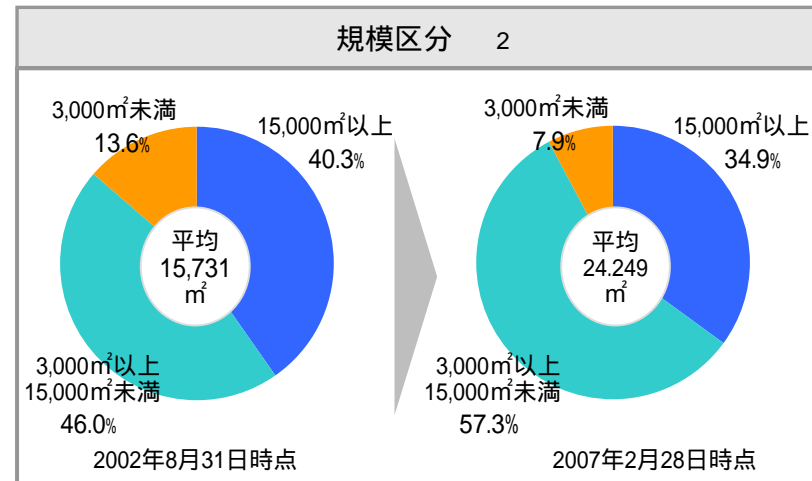
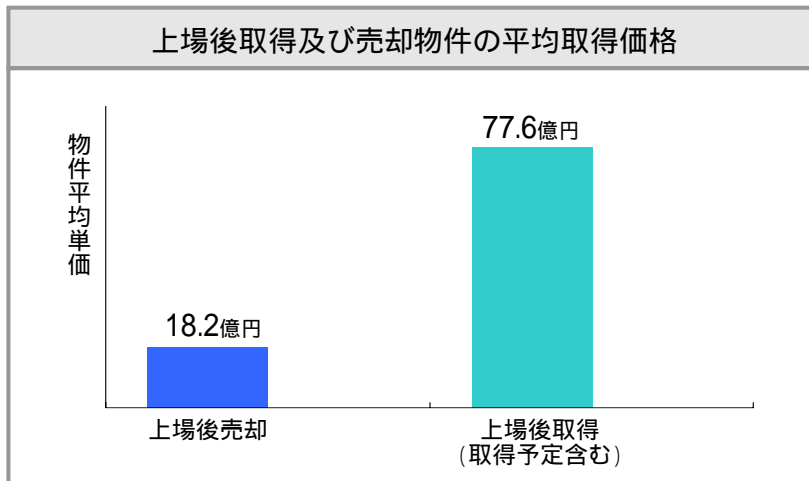
| 用途           | 地域区分       | 物件名            | 所在地                   | 総賃貸可能面積 (㎡) | 建築時期      | 取得(予定)価格 (百万円) | 取得価格比率 (%) |
|--------------|------------|----------------|-----------------------|-------------|-----------|----------------|------------|
| 事務所 (オフィス)   | 東京周辺 都市部   | ネオ・シティ三鷹       | 東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号     | 4,622.21    | 平成5年9月    | 2,200          | 1.0        |
|              |            | ラウンドクロス川崎      | 神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4   | 5,519.91    | 平成5年1月    | 4,130          | 1.8        |
|              | その他 地域     | 名古屋伊勢志ビル       | 愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号    | 11,118.35   | 昭和56年2月   | 4,500          | 2.0        |
|              |            | ラウンドクロス心斎橋     | 大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目2番3号  | 16,470.72   | 昭和61年4月   | 13,600         | 6.1        |
|              |            | ORIX高層ビル       | 大阪府大阪市中央区東船場三丁目2番7号   | 6,863.85    | 平成16年7月   | 5,560          | 2.5        |
|              |            | 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    | 12,215.45   | 平成16年2月   | 10,040         | 4.5        |
| 事務所 (オフィス) 計 |            |                |                       | 198,952.42  |           | 195,941        | 87.5       |
| 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        |
|              | その他 東京 23区 | CUBE代官山        | 東京都渋谷区猿楽町19番4号外       | 899.82      | 平成15年1月   | 2,435          | 1.1        |
| 商業施設計        |            |                |                       | 1,897.18    |           | 4,983          | 2.2        |
| 住宅           | 東京都心 3区    | パークアクセス西麻布ステージ | 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        |
|              | その他 東京 23区 | グランドメゾン白山      | 東京都文京区白山向丁目3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          | 1.1        |
| 住宅計          |            |                |                       | 8,350.48    |           | 4,051          | 1.8        |
| ホテル          | 東京周辺 都市部   | クロスゲート         | 神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1 | 25,942.59   | 平成12年9月   | 15,040         | 6.7        |
|              | ホテル計       |                |                       |             | 25,942.59 |                | 15,040     |
| 物流施設         | 東京周辺 都市部   | 越谷ロジスティックセンター  | 埼玉県越谷市流連西三丁目3番地5外     | 19,200.00   | 平成18年1月   | 4,000          | 1.8        |
|              | 物流施設計      |                |                       |             | 19,200.00 |                | 4,000      |
| 総 計          |            |                |                       | 254,342.67  |           | 224,015        | 100.0      |

- (注.1) 上記の取得(予定)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、価格には消費税は含まれておりません。
- (注.2) 青山サンクレストビル、ランディック永井ビル、キャロットタワー、東陽MKビル、DT外苑、シーフォートスクエア/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(予定)価格の合計に対する各運用不動産の取得(予定)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。
- (注.5) 第11期以降の新規取得資産及び取得予定資産は赤字にて表示しております。このうち、日本橋本町1丁目ビルの取得日は平成19年3月28日、ラウンドクロス新街5丁目の取得予定日は平成19年4月26日です。
- (注.6) 平成18年9月1日付で東横協和ビルの譲渡を行いました。
- (注.7) CJR WAY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(224,015百万円)に占める割合は1.8%です。
- (注.8) ラウンドクロス南麻布は、平成19年4月1日付でランディック南麻布ビルから名称変更を行ったものです。
- (注.9) 平成19年4月19日に、投信法第131条第1項に基づき第10期の計算書類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.10) 総賃貸可能面積は、平成19年2月28日時点の数値を記載しています。

# ポートフォリオMAP



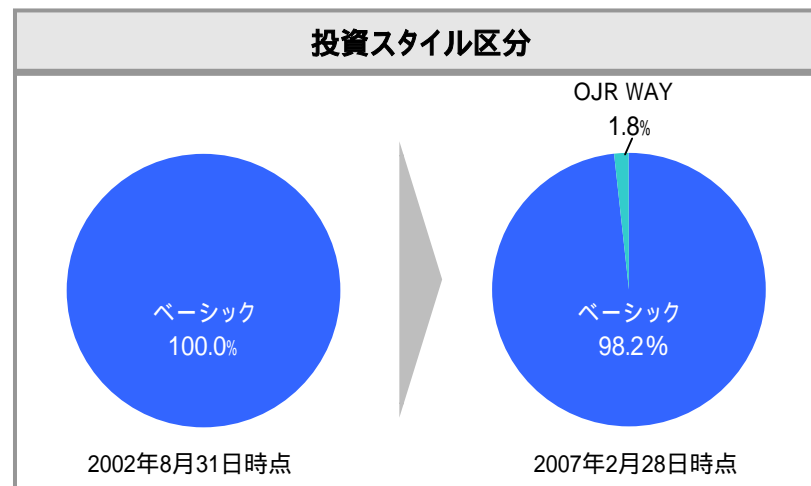
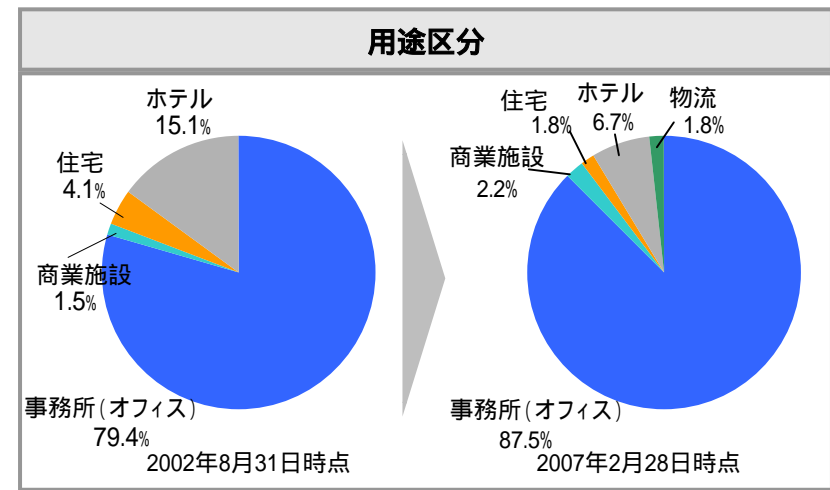
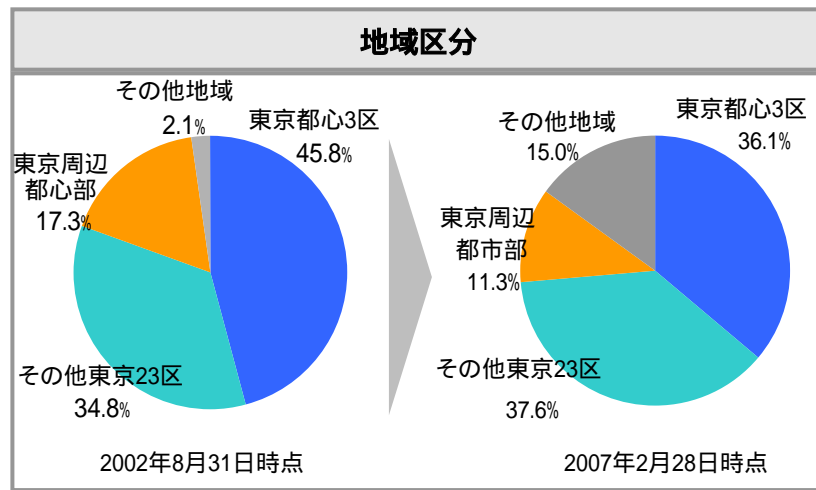
# ポートフォリオの分散状況



1 上記数値は、2007年4月19日現在公表済みの取得予定物件を含む数値です。

2 規模区分の延床面積は本投資法人の持分に限りなく、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

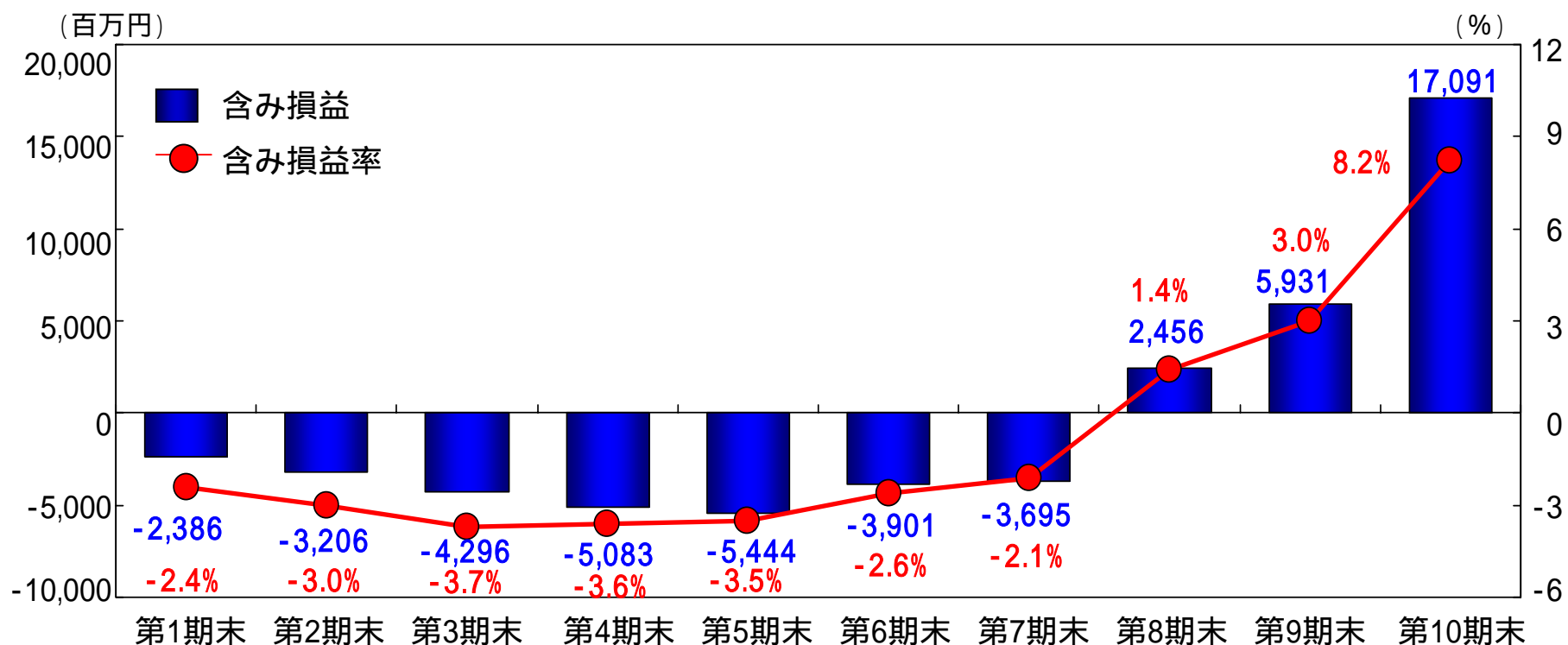


上記数値は、2007年4月19日現在公表済の取得予定物件を含む数値です。



# 鑑定評価額の推移

|              | 第1期末    | 第2期末    | 第3期末    | 第4期末    | 第5期末    | 第6期末    | 第7期末    | 第8期末    | 第9期末    | 第10期末   |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 物件数          | 40      | 41      | 41      | 46      | 49      | 46      | 47      | 39      | 41      | 40      |
| 期末帳簿価額(百万円)  | 101,188 | 106,340 | 115,756 | 142,315 | 153,898 | 149,148 | 177,222 | 174,475 | 197,457 | 207,343 |
| 期末評価額(百万円)   | 98,801  | 103,133 | 111,460 | 137,232 | 148,454 | 145,247 | 173,527 | 176,931 | 203,389 | 224,435 |
| 含み損益(差額、百万円) | -2,386  | -3,206  | -4,296  | -5,083  | -5,444  | -3,901  | -3,695  | 2,456   | 5,931   | 17,091  |
| 含み損益率(%)     | -2.4%   | -3.0%   | -3.7%   | -3.6%   | -3.5%   | -2.6%   | -2.1%   | 1.4%    | 3.0%    | 8.2%    |



# 主要テナントの状況

第10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<br>(㎡) | 全賃貸面積に<br>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   | 8.2%            |
| 2  | (非開示)              | -      | -                         | 19,200.00   | 7.9%            |
| 3  | 伊藤忠商事株式会社          | 卸売業    | 名古屋伊藤忠ビル                  | 9,200.22    | 3.8%            |
| 4  | 株式会社ナイキジャパン        | 卸売業    | シ-フォ-トスクエア/<br>センタ-ビルディング | 8,832.49    | 3.7%            |
| 5  | (非開示)              | -      | -                         | 7,387.13    | 3.1%            |
| 6  | 株式会社<br>富士通中部システムズ | ソフト開発業 | ORE名古屋伏見ビル                | 6,936.80    | 2.9%            |
| 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    | 2.4%            |
| 8  | (非開示)              | -      | -                         | 5,060.30    | 2.1%            |
| 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    | 2.0%            |
| 10 | オリックス株式会社          | 金融業    | オリックス新宿ビル                 | 894.26      | 0.4%            |
|    |                    |        | 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    | 1.1%            |
| 合計 |                    |        |                           | 91,693.06   | 37.9%           |

(ご参考: 第9期の主要10テナント)

|    | テナントの名称            | 賃貸面積<br>(㎡) | 全賃貸面積に<br>占める割合 |
|----|--------------------|-------------|-----------------|
| 1  | 藤田観光株式会社           | 19,744.39   | 8.4%            |
| 2  | (非開示)              | 19,200.00   | 8.2%            |
| 3  | 伊藤忠商事株式会社          | 8,906.04    | 3.8%            |
| 4  | 株式会社ナイキジャパン        | 8,832.49    | 3.8%            |
| 5  | (非開示)              | 7,387.13    | 3.1%            |
| 6  | 株式会社<br>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    | 2.5%            |
| 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    | 2.1%            |
| 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 |                    | 91,398.88   | 38.8%           |

# 地震リスク ポートフォリオPML

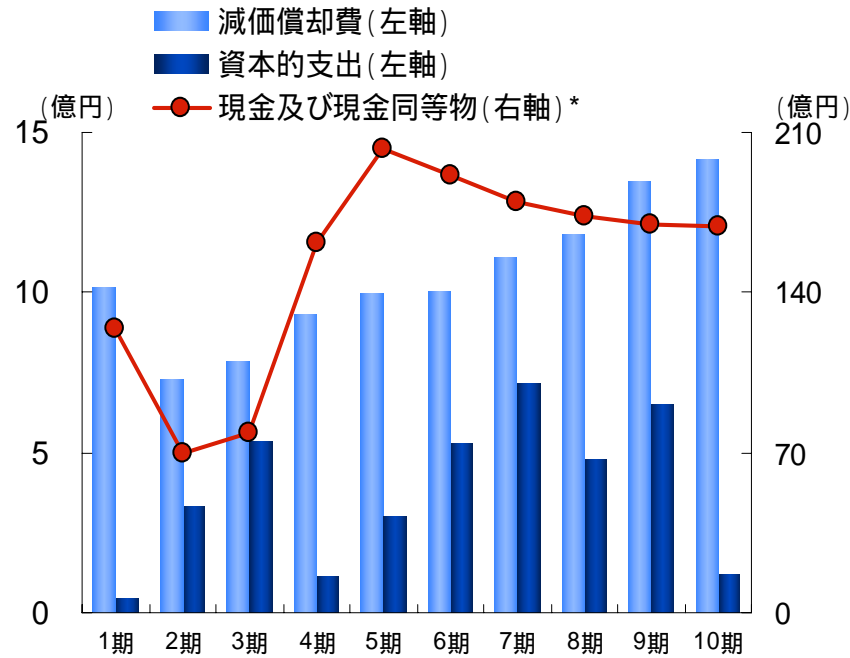
|            | 物件名                   | 地震リスク分析             |           |       |
|------------|-----------------------|---------------------|-----------|-------|
|            |                       | PML<br>(再調達価格に対する比) | 再調達価格(億円) |       |
| 東京都市心3区    | 青山サンクレストビル            | 11%                 | 24.0      |       |
|            | 日交一番町ビル               | 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       |       |
|            | ランディック第2赤坂ビル          | 18%                 | 7.4       |       |
|            | ランディック第2三田ビル          | 16%                 | 8.2       |       |
|            | 芝大門ビル                 | 14%                 | 8.0       |       |
|            | ランディック永井ビル            | 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      |       |
|            | 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  |
|            |                       | 日交元代々木ビル            | 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      |       |
| 東京周辺都市部    | 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      |       |
| その他地域      | ネオ・シティ三鷹              | 9%                  | 44.0      |       |
|            | ラウンドクロス川崎             | 17%                 | 19.4      |       |
|            | 名古屋伊藤忠ビル              | 17%                 | 40.8      |       |
|            | ラウンドクロス心齋橋            | 13%                 | 48.2      |       |
| 商業施設       | ORIX高麗橋ビル             | 3%                  | 22.1      |       |
|            | ORE名古屋伏見ビル            | 3%                  | 37.4      |       |
|            | 日本地所南青山ビル             | 10%                 | 1.8       |       |
| 住宅         | CUBE代官山               | 10%                 | 1.9       |       |
|            | パークアクシス西麻布ステージ        | 10%                 | 3.9       |       |
| ホテル        | グランドメゾン白山             | 13%                 | 5.9       |       |
|            | ソネット上池袋               | 11%                 | 23.0      |       |
| 物流施設       | クロスゲート                | 4%                  | 123.4     |       |
|            | 越谷ロジスティックセンター         | 12%                 | 17.0      |       |

## ポートフォリオPML : 6.7%

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。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、その上限値として定義しています。

# キャッシュマネジメント

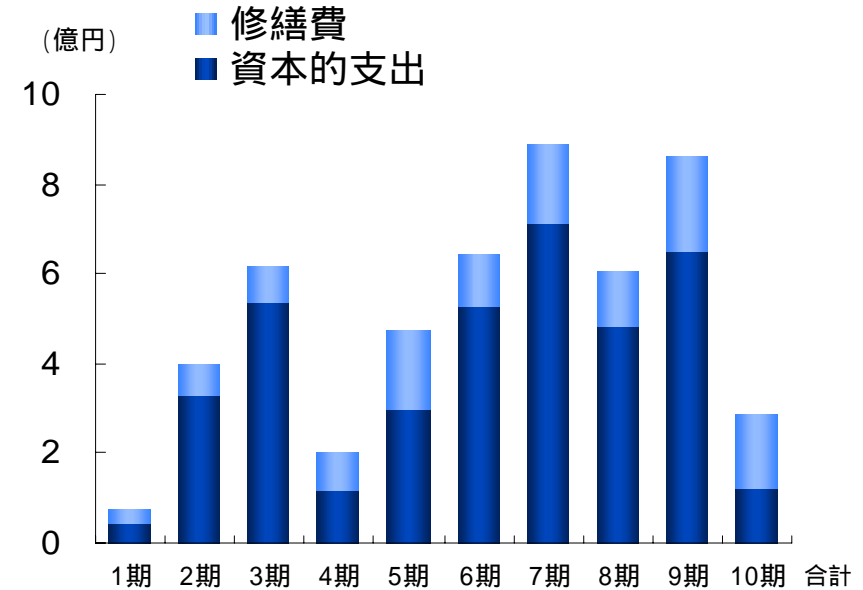
減価償却費 / 資本的支出 / 現金残高



|            |       |      |      |       |       |       |       |       |       |       |
|------------|-------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 減価償却費      | 10.2  | 7.3  | 7.8  | 9.3   | 10.0  | 10.0  | 11.1  | 11.8  | 13.5  | 14.2  |
| 資本的支出      | 0.4   | 3.3  | 5.4  | 1.2   | 3.0   | 5.3   | 7.2   | 4.8   | 6.5   | 1.2   |
| *現金及び現金同等物 | 124.1 | 70.1 | 78.9 | 161.3 | 203.2 | 191.1 | 179.4 | 173.3 | 169.6 | 169.0 |

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

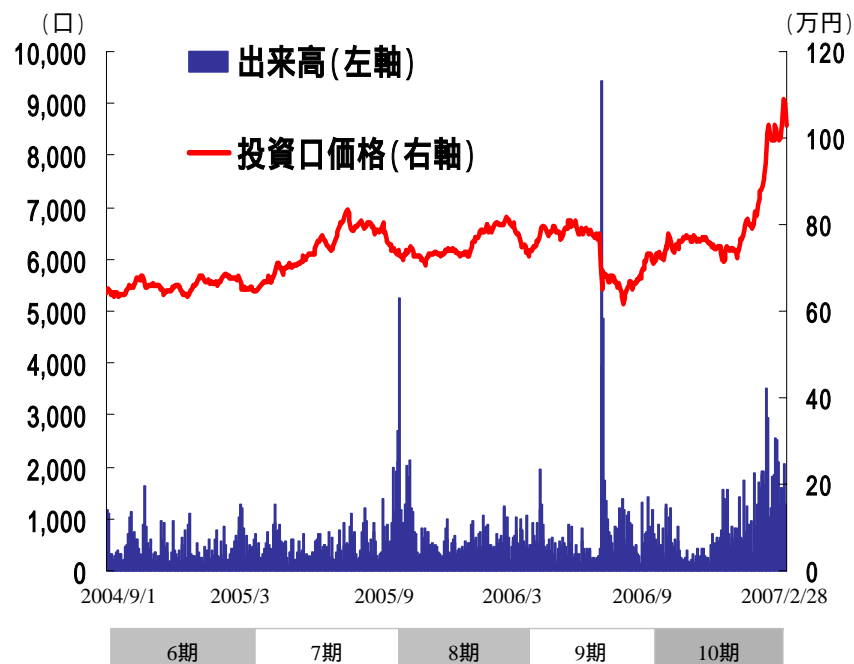
資本的支出 / 修繕費



|       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |
|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| 資本的支出 | 0.4 | 3.3 | 5.4 | 1.2 | 3.0 | 5.3 | 7.2 | 4.8 | 6.5 | 1.2 | 38.2 |
| 修繕費   | 0.4 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1.8 | 1.1 | 1.8 | 1.3 | 2.1 | 1.7 | 12.4 |
| 合計    | 0.8 | 4.0 | 6.2 | 2.0 | 4.7 | 6.4 | 8.9 | 6.1 | 8.6 | 2.9 | 50.6 |

# 投資口の状況

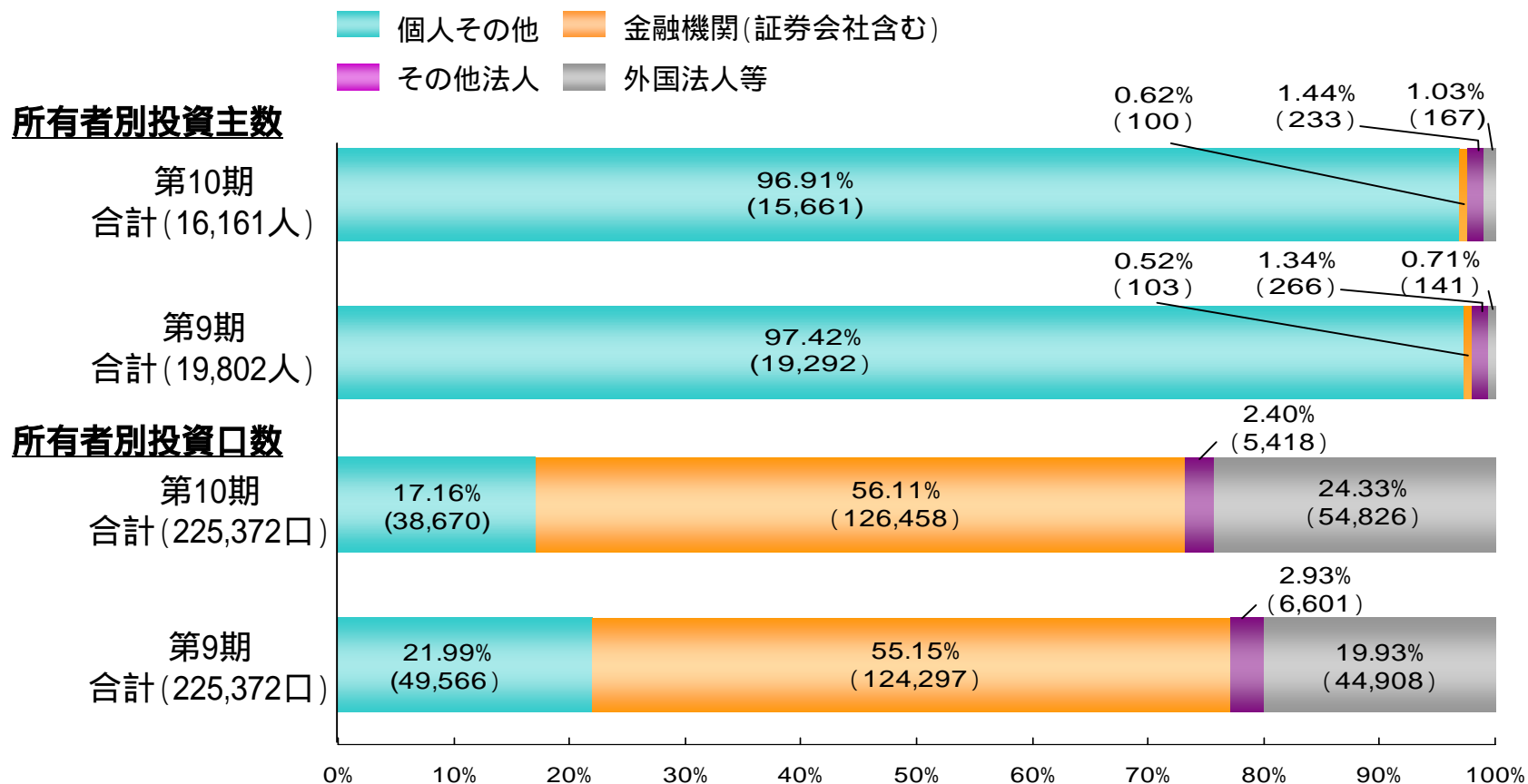
## 投資口価格と売買高の推移



## 主要投資主

| 氏名又は名称                            | 所有口数<br>(口) | 所有比率<br>(%) |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| オリックス生命保険株式会社                     | 17,617      | 7.82%       |
| 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)               | 14,886      | 6.61%       |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)        | 14,618      | 6.49%       |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)          | 12,489      | 5.54%       |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)        | 10,332      | 4.58%       |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口)                  | 7,017       | 3.11%       |
| エイアイジー・スター生命保険株式会社<br>一般勘定        | 5,656       | 2.51%       |
| アメリカンライフインシュアランスカンパニー<br>ジーエイエル   | 4,205       | 1.87%       |
| 富士火災海上保険株式会社                      | 4,079       | 1.81%       |
| ザバンクオブニューヨークトリートイージャス<br>デックアカウント | 4,075       | 1.81%       |

# 投資口の状況



**金融機関内訳**

|         | 投資主数 |       |     |       | 投資口数    |        |         |        |
|---------|------|-------|-----|-------|---------|--------|---------|--------|
|         | 第10期 |       | 第9期 |       | 第10期    |        | 第9期     |        |
| 銀行      | 23   | 0.14% | 25  | 0.13% | 19,200  | 8.52%  | 20,529  | 9.11%  |
| 信託銀行    | 12   | 0.07% | 12  | 0.06% | 61,187  | 27.15% | 51,987  | 23.07% |
| 生命保険会社  | 12   | 0.07% | 12  | 0.06% | 31,819  | 14.12% | 35,187  | 15.61% |
| 損害保険会社  | 4    | 0.02% | 4   | 0.02% | 6,906   | 3.06%  | 6,906   | 3.06%  |
| その他金融機関 | 31   | 0.19% | 36  | 0.18% | 5,709   | 2.53%  | 5,836   | 2.59%  |
| 証券会社    | 18   | 0.11% | 14  | 0.07% | 1,637   | 0.73%  | 3,852   | 1.71%  |
| 合計      | 100  | 0.62% | 103 | 0.52% | 126,458 | 56.11% | 124,297 | 55.15% |

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。