

平成 15 年 8 月 18 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都港区浜松町二丁目4番1号
オリックス不動産投資法人
代表者名 執行役員 市川 洋
(コード番号 8954)
問合せ先
オリックス・アセットマネジメント株式会社
執行役員 齊藤 裕久
TEL. 03-3435-3285

平成 16 年 2 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

平成 15 年 4 月 24 日の平成 14 年 2 月期決算発表時に公表した平成 16 年 2 月期（平成 15 年 9 月 1 日～平成 16 年 2 月 29 日）の運用状況の予想を下記のとおり修正いたしましたのでお知らせします。

記

1. 平成 16 年 2 月期の運用状況の予想の修正

	営業収益	当期利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表時予想(A)	5,169百万円	1,772百万円	14,356円	0円
今回発表予想(B)	5,957百万円	2,281百万円	13,011円	0円
増減額(B-A)	788百万円	509百万円	1,345円	0円
増減率	15.2%	28.7%	9.3%	0%

(参考) 予想期末発行済投資口数: 175,372 口

(注1) 予想期末発行済投資口数は別紙記載の前提条件の下に算出しています。

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

(注3) 運用状況の予想に当たっては、本投資法人は今回募集する投資口の払込期日後、速やかにすべての取得予定資産を取得したものとみなして算出しています。

2. 修正の理由

平成 15 年 8 月 18 日開催の役員会にて、新たな特定資産（投信法第 2 条第 1 項）の取得及び借入金の返済等のための資金調達を目的として新投資口の追加発行を決議いたしました。これに伴い、「平成 16 年 2 月期の運用状況の予想にあたっての前提条件」中、算定の前提条件が変動したことにより、運用状況の予想の修正を行うものです。

ご注意：平成 16 年 2 月期の運用状況の予想については、別紙「運用状況予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。したがって、今後の不動産等の追加取得又は売却、運用環境の変化、実際に決定される発行価格等により、実際の営業収益、当期利益、分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 16 年 2 月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目論見書（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

平成16年2月期（平成15年9月1日～平成16年2月29日）運用状況予想の前提条件

計算期間	第4期（平成15年9月1日～平成16年2月29日）
保有物件	平成15年8月18日現在保有している41物件に加え、平成15年8月18日開催の役員会で決定した新投資口の追加発行等による資金をもって取得予定の新規4物件（「オリックス芝2丁目ビル」、「オリックス神保町ビル」、「オリックス新宿ビル」及び「名古屋伊藤忠ビル」）を加えた合計45物件を前提としております。 運用状況の予想にあたっては、本投資法人は、今回募集する投資口の払込後、遅滞なく上記取得予定資産の取得を完了した後、第4期末まで45物件に異動がないことを前提としております。 なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。
発行投資口数	平成15年8月18日現在の123,372口に、平成15年8月18日開催の役員会で決定した新投資口の追加発行によって新たに発行される52,000口を加えた、175,372口を前提としております。
有利子負債比率	平成15年8月18日開催の役員会で決定した新投資口の追加発行によって25,000百万円出資総額が増額すること及び借入金の一部返済・新規借入れを行うことを想定し、下記算出式をベースに算出した有利子負債比率は41%となります。第4期の予想に関しては、この有利子負債比率41%が、そのまま推移することを前提としております。但し、今回募集する投資口の発行価格によっては上記有利子負債比率は変動する可能性があります。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 建物は、その取得後に修繕の必要性・緊急性等を調査するため一定の期間を要することに加え、その修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、第4期の修繕費は、建物を長期に保有する場合と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	平成15年8月18日開催の役員会で決定した新投資口の追加発行にかかる費用等として、第4期に97百万円を見込んでおります。
分配金の額	利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の90%に相当する金額を超える額を分配する前提としております。なお、利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。 また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。

本日資料の配布先：兜クラブ、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意：この文書は、本投資法人の平成16年2月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目論見書（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。