

平成 22 年 3 月 25 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 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

平成 22 年 8 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

平成 21 年 10 月 16 日付で平成 21 年 8 月期(第 15 期:平成 21 年 3 月 1 日～平成 21 年 8 月 31 日)決算短信によって公表した平成 22 年 8 月期(第 17 期:平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 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、お知らせいたします。

記

1. 平成 22 年 8 月期(第 17 期)の運用状況の予想の修正

	営業収益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金を含まず)	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表時予想(A)	9,815 百万円	3,141 百万円	12,484 円	0 円
今回発表予想(B)	11,500 百万円	4,218 百万円	15,094 円	0 円
増減額(B - A)	1,684 百万円	1,077 百万円	2,610 円	0 円
増減率	17.2%	34.3%	20.9%	0%

(注1) 予想期末発行済投資口数は 251,622 口です。

(注2) 営業収益、当期純利益には、物件の売却益が含まれますが、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、当該売却益の内 421 百万円を積立金として内部留保することを予定しております。従って、1 口当たり分配金(利益超過分配金を含まず)は、当該内部留保分を除いた数値を表示しています。

(注3) 営業収益、当期純利益は、単位未満を切り捨てて表示しています。

2. 修正理由

平成 22 年 3 月 3 日公表の aune 港北・aune 幕張・神戸桃山台ショッピングセンター(底地)の取得およびオリックス神保町ビルの譲渡、ならびに本日公表のオーエックス田町ビル・大宮下町 1 丁目ビル・堺ロジスティクスセンター北棟の取得およびオリックス新宿ビルの譲渡に伴う収益への影響を踏まえ、現時点における運用状況の予想の見直しを行った結果、平成 21 年 10 月 16 日に決算短信により公表した平成 22 年 8 月期(第 17 期)の運用状況の予想の前提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 22 年 8 月期(第 17 期)の運用状況の予想については、一定の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または譲渡、運用環境の変化等により、実際の営業収益、当期純利益、分配金は変動する可能性があり、本予想はこれを保証するものではありません。

平成 22 年 8 月期(第 17 期:平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日)運用状況予想の前提条件

計算期間	平成 22 年 8 月期(第 17 期:平成 22 年 3 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日)
保有物件	運用状況の予想にあたっては、平成 22 年 2 月期末(平成 22 年 2 月 28 日)時点で保有している 49 物件に、「オーエックス田町ビル」、「大宮下町1丁目ビル」、「堺ロジスティクスセンター北棟」、「aune 港北」、「aune 幕張」および「神戸桃山台ショッピングセンター(底地)」を加え、「オリックス神保町ビル」および「オリックス新宿ビル」を除いた 53 物件を保有し、平成 22 年 8 月期末(平成 22 年 8 月 31 日)までの間、異動(追加物件の取得、既存物件の売却)がないことを前提としております。
発行済投資口数	平成 22 年 3 月 25 日時点の発行済投資口数 251,622 口を前提としております。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 22 年 3 月 25 日時点において、138,375 百万円(短期借入金 19,500 百万円、長期借入金 106,875 百万円、投資法人債 12,000 百万円)の有利子負債を有しており、有利子負債比率^(注)は 50.1%となっております。 ・平成 22 年 8 月期において長期借入金 1,000 百万円の借入れ(平成 22 年 3 月 26 日)を行うことを予定しております。 ・平成 22 年 8 月期において返済期限を迎える短期借入金 19,500 百万円(返済期限平成 22 年 3 月 26 日)については全額借換えを、長期借入金 125 百万円(返済期限平成 22 年 3 月 20 日および平成 22 年 6 月 20 日)については自己資金により全額返済を行うことを前提としています。また、当該期において返済期限が到来する投資法人債はありません。 ・上記の結果、平成 22 年 8 月期末時点において有利子負債残高 139,312 百万円(短期借入金 19,500 百万円、長期借入金 107,812 百万円、投資法人債 12,000 百万円)、有利子負債比率^(注)は 50.3%を想定しております。 <p>(注)有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100</p>
営業収益	物件売却益については、「オリックス神保町ビル」および「オリックス新宿ビル」の売却により 1,071 百万円を見込んでおりますが、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 421 百万円を積立金として内部留保することを予定しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する不動産等に係る固定資産税、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。 ・修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・公租公課については、769 百万円を想定しております。 ・管理業務費については、916 百万円を想定しております。 ・減価償却費については、2,083 百万円を想定しております。
営業外費用	営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)については、1,411 百万円を想定しております。

1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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て分配することを前提としております。 ・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。
1口当たり分配金 利益超過分配金	利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

以上

本日資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会