

平成 17 年 8 月 29 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. 03-3435-3443

平成 17 年 8 月期及び平成 18 年 2 月期の各運用状況の予想の修正に関するお知らせ

平成 17 年 4 月 18 日付けで平成 17 年 2 月期(第 6 期:平成 16 年 9 月 1 日～平成 17 年 2 月 28 日)決算短信(以下「決算短信」といいます。)によって公表した平成 17 年 8 月期(第 7 期:平成 17 年 3 月 1 日～平成 17 年 8 月 31 日)及び平成 18 年 2 月期(第 8 期:平成 17 年 9 月 1 日～平成 18 年 2 月 28 日)の運用状況の予想を下記のとおり修正致しましたのでお知らせします。

記

1. 第 7 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)	7,090 百万円	2,512 百万円	14,323 円	0 円
今回発表予想(B)	7,377 百万円	2,793 百万円	15,929 円	0 円
増減額(B - A)	+ 287 百万円	+ 281 百万円	+ 1,606 円	0 円
増減率	+ 4.0%	+ 11.1%	+ 11.2%	0%

(注1) 予想期末発行済投資口数:175,372 口

(注2) 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3) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 17 年 8 月期及び平成 18 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及び投資口売届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

## 2. 第8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)	7,225 百万円	2,465 百万円	14,058 円	0 円
今回発表予想(B)	8,079 百万円	3,264 百万円	14,485 円	0 円
増減額(B - A)	854 百万円	799 百万円	427 円	0 円
増減率	+ 11.8%	+ 32.4%	+ 3.0%	0%

(注1) 予想期末発行済投資口数:225,372 口

(注2) 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3) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

(注4) 運用状況の予想に当たっては、本投資法人は平成17年9月27日に「アセンド神田」、平成17年10月7日に「サニービル」、平成17年11月1日に「芝イーストビル」「センターまちや」「早稲田駅前ビル」「オー・エックス芭蕉の辻ビル」「オー・エックス大津ビル」「オー・エックス亀戸ビル」「オー・エックス水戸ビル」を売却したものとみなし、また「シーフォートスクエア/センタービルディング」の信託受益権の準共有持分50%を平成17年9月30日に取得したものとみなして算出しています。

## 3. 修正理由

平成17年8月29日開催の本投資法人役員会にて、投資法人が取得を予定している特定資産の取得資金及び借入金の返済等に充当するため、新投資口の追加発行を決議いたしました。また、これに先立ち、平成17年7月15日及び27日に相次いで、「サニービル」他合計9物件の売却を決定しております。これらに伴い、平成17年4月18日に決算短信により発表した第8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。また、第7期の運用状況の予想についても、あわせて運用状況の予想の修正を行います。

ご注意:

第7期及び第8期の運用状況の予想については、別紙「第7期運用状況予想の前提条件」及び「第8期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。

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の平成17年8月期及び平成18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及び投資口売届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

## 第7期運用状況予想の前提条件

計算期間	第7期(平成17年3月1日～平成17年8月31日)
保有物件	平成17年2月28日時点で保有している46物件に、決算日以降平成17年3月1日に取得した「第三松豊ビル」、同年4月27日に取得した「ORIX高麗橋ビル」、同年5月30日に取得した「ORE名古屋伏見ビル」を加え、同年6月15日に売却した「オー・エックス岐阜ビル」、同年6月16日に売却した「VX茅場町ビル」(以下、「売却2物件」といいます。)を除いた47物件を前提としています。
発行投資口数	平成17年8月29日現在の175,372口を前提としております。
有利子負債比率	下記算出式をベースに算出した有利子負債比率は、平成17年8月29日時点で52%です。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
営業収益	売却2物件の売却に伴う収益210百万円を見込んでおります。
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の取得原価に算入しております。また、減価償却費については1,112百万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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成17年8月期及び平成18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及び投資口売届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧くださいの上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

第8期運用状況予想の前提条件

計算期間	第8期(平成17年9月1日～平成18年2月28日)
保有物件	平成17年8月29日時点で保有している47物件に、平成17年9月27日売却予定の「アSEND神田」、同年10月7日売却予定の「サニービル」、同年11月1日売却予定の「芝イーストビル」「センターまちや」「早稲田駅前ビル」「オー・エックス芭蕉の辻ビル」「オー・エックス大津ビル」「オー・エックス亀戸ビル」「オー・エックス水戸ビル」の合計9物件(以下、「売却予定9物件」といいます。)を除き、同年8月29日開催のオリックス不動産投資法人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同年9月30日に取得予定の「シーフォートスクエア/センタービルディング」の信託受益権の準共有持分の50%を加えた39物件を前提としています。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、上記取得予定資産の取得を完了した後、第8期末まで39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17年8月29日現在の175,372口に、同日開催のオリックス不動産投資法人役員会で決議された新投資口の追加発行口数(47,500口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当の上限口数(2,500口)を加えた225,372口を前提にしております
有利子負債比率	平成17年8月29日開催のオリックス不動産投資法人役員会で決議された新投資口の追加発行及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当によって35,900百万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36%となります。その後、売却予定9物件の売却代金を充当し、既存借入金一部を返済予定です。当該返済により有利子負債比率は32%まで下落予定です。ただし、当該返済は売却予定9物件の売却実現がその条件であり、又、金融情勢によっては返済額を縮小及び返済を実施しない可能性もございます。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
営業収益	売却予定9物件の売却に伴う収益989百万円を見込んでおります。
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。また、減価償却費については1,154百万円を見込んでおります。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8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17年8月29日開催のオリックス不動産投資法人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8期に105百万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17年8月期及び平成18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及び投資口売届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧くださいの上で投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。