

2018年2月26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 尾崎 輝郎
 (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 亀本 由高
 問合せ先: 執行役員 山名 伸二
 T E L : 03-5418-4858

**2018年2月期及び2018年8月期の運用状況及び分配予想の修正
 並びに2019年2月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ**

2017年10月17日付決算短信にて公表しました2018年2月期(第32期:2017年9月1日~2018年2月28日)及び2018年8月期(第33期:2018年3月1日~2018年8月31日)の運用状況及び分配予想について、下記の通り修正することとしましたのでお知らせします。

また、2019年2月期(第34期:2018年9月1日~2019年2月28日)の運用状況及び分配予想についても併せてお知らせします。

記

1. 2018年2月期(第32期)の運用状況及び分配予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	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 利益超過配当 分配金
前回発表時予想 (A)	22,550 百万円	9,958 百万円	8,487 百万円	8,468 百万円	3,160円	0円
今回発表予想 (B)	22,912 百万円	10,391 百万円	8,896 百万円	8,877 百万円	3,210円	0円
増減額 (B-A)	362 百万円	432 百万円	409 百万円	409 百万円	50円	—
増減率	+1.6%	+4.3%	+4.8%	+4.8%	+1.6%	—

(注1) 予想期末発行済投資口数は2,680,000口です。

(注2) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益は、単位未満を切捨てて記載しています。増減率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 将来における分配金の安定化を目的に租税特別措置法第66条の2の「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」を活用して、未処分利益のうち一定額(276百万円)を圧縮記帳の方法によって内部留保することとし、未処分利益から当該内部留保額を控除した残額の概ね全額を分配する予定です。

ご注意: この文書は、運用状況及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、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却届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 2018年8月期(第33期)の運用状況及び分配予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	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 利益超過配当 分配金
前回発表時予想 (A)	22,678 百万円	9,985 百万円	8,487 百万円	8,468 百万円	3,160円	0円
今回発表時予想 (B)	23,382 百万円	10,465 百万円	8,961 百万円	8,942 百万円	3,240円	0円
増減額 (B-A)	704 百万円	479 百万円	473 百万円	473 百万円	80円	—
増減率	+3.1%	+4.8%	+5.6%	+5.6%	+2.5%	—

(注1) 前回予想期末発行済投資口数は2,680,000口です。今回予想期末発行済投資口数は2,760,000口です。

(注2) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益は、単位未満を切捨てて記載しています。増減率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

3. 修正理由

2017年10月17日付で公表した2018年2月期(第32期)及び2018年8月期(第33期)の運用状況及び分配予想に関し、主として以下の要因により、前記1.及び2.の通り修正を行うものです。

(1)2018年2月期(第32期)

- ① 2017年12月6日付で公表した資産の譲渡(ラウンドクロス南麻布)^(注1)による売却益(275百万円)の計上及び圧縮記帳(276百万円)の方法による内部留保の実施
- ② 既存物件の賃貸条件改善及び入居前倒しによる賃料収入の増加
- ③ 水道光熱費の減少

(2)2018年8月期(第33期)

- ① 本日付で公表した資産の取得(ホテル ユニバーサル ポート)^(注2)による賃貸事業利益の計上
- ② 既存物件の賃貸条件改善及び入居前倒しによる賃料収入の増加
- ③ 本日の決議に基づく、新投資口の発行及び投資口の売出しに伴う発行済投資口数の増加(80,000口)^(注3)

(注1) 資産の譲渡の詳細は、2017年12月6日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ(ラウンドクロス南麻布)」をご参照ください。

(注2) 資産の取得の詳細は、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ(ホテル ユニバーサル ポート)」をご参照ください。

(注3) 新投資口の発行及び投資口の売出しの詳細は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。なお、発行済投資口数の増加口数は、公募による新投資口の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る新投資口の発行口数の上限が発行された場合の上限口数です。

ご注意: この文書は、運用状況及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、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出届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 2019年2月期(第34期)の運用状況及び分配予想

	営業収益	営業利益	経常利益	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 利益超過配当 分配金
今回発表予想 (A)	23,516 百万円	10,512 百万円	9,072 百万円	9,053 百万円	3,280円	0円
2018年8月期 (第33期)予想 (B)	23,382 百万円	10,465 百万円	8,961 百万円	8,942 百万円	3,240円	0円
増減額 (A-B)	133 百万円	46 百万円	110 百万円	110 百万円	40円	—
増減率	+0.6%	+0.4%	+1.2%	+1.2%	+1.2%	—

(注1) 予想期末発行済投資口数は2,760,000口です。

(注2) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益は、単位未満を切捨てて記載しています。増減率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

5. 2019年2月期(第34期)の前期比増減理由

- ・ 主に本日付で公表した資産の取得(ホテル ユニバーサル ポート)による賃貸事業利益の寄与(変動賃料の発生)

(注)詳細は、参考資料「Ⅱ.2017年8月期(第31期)～2019年2月期(第34期)の損益計算書」をご参照ください。

ご注意:

これらは現時点における運用状況及び分配の予想であり、今後の特定資産の取得又は譲渡、運用環境の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金(利益超過分配金を含まず)及び1口当たり利益超過配当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。

なお、2018年8月期(第33期)の運用状況及び分配予想の修正並びに2019年2月期(第34期)の運用状況及び分配予想については、添付参考資料「Ⅰ.2018年8月期(第33期)及び2019年2月期(第34期)の各運用状況及び分配の予想の前提条件」に記載の一定の前提条件に基づき算出しています。

参考資料

- I.2018年8月期(第33期)及び2019年2月期(第34期)の各運用状況及び分配の予想の前提条件
- II.2017年8月期(第31期)～2019年2月期(第34期)の損益計算書

以上

本日資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意: この文書は、運用状況及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、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出届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

I.2018年8月期(第33期)及び2019年2月期(第34期)の各運用状況及び分配の予想の前提条件

<p>計算期間</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2018年8月期(第33期):2018年3月1日~2018年8月31日 2019年2月期(第34期):2018年9月1日~2019年2月28日
<p>保有物件</p>	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本日現在保有している110物件に、2018年4月2日取得予定の「ホテル ユニバーサル ポート」を加えた計111物件を前提としており、2019年2月期末(2019年2月28日)までの間、その他の物件の異動(追加物件の取得、既存保有物件の売却)がないことを前提としています。 実際には物件の異動等により変動する可能性があります。
<p>発行済投資口数</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2018年2月期末(第32期末)時点の予想発行済投資口数(2,680,000口)に、本日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行(76,190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による新投資口の発行(上限3,810口)によって発行される合計80,000口を加えた2,760,000口を前提としています。 第三者割当による発行投資口数は、上限である3,810口全てが発行されることを前提としています。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本日時点において、288,017百万円(借入金273,517百万円、投資法人債14,500百万円)の有利子負債を有しており、LTV(総資産ベース)^(注1、3)は43.7%、LTV(出資総額ベース)^(注2、3)は47.1%となっています。 2018年8月期において弁済期限を迎える借入金12,500百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。また、当該期において償還期日が到来する投資法人債5,000百万円については全額借換えを前提としています。本日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行の手取金11,433百万円(見込額)については、「ホテル ユニバーサル ポート」の取得資金の一部に充当することを想定しています。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る新投資口の発行の手取金571百万円(見込額)については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを想定しています。 2019年2月期において弁済期限を迎える借入金15,260百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。また、当該期において償還期日が到来する投資法人債はありません。 上記に従い、2018年8月期末時点及び2019年2月期末時点において有利子負債残高は、288,017百万円となる見込みです。また、本日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行等により出資総額が増加することを想定し、LTV(総資産ベース)は42.9%、LTV(出資総額ベース)は46.2%となる見込みです。但し、今回募集する投資口の発行価格により、上記有利子負債残高及び各LTVは変動する可能性があります。 <p>(注1)「LTV(総資産ベース)」(%)=有利子負債÷総資産見込額×100 「総資産見込額」とは、2017年8月期末時点における総資産額に2017年9月1日以降における有利子負債純増額及び出資金純増額を加えた金額をいいます。</p> <p>(注2)「LTV(出資総額ベース)」(%)=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100</p> <p>(注3)各LTVは、小数点第2位を四捨五入して記載しています。</p>
<p>営業収益</p>	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、本日現在で有効な賃貸借契約書をもとに、市場環境、各物件の競争力及びテナントとの交渉状況等を勘案して算出しています。なお、取得予定物件については、本日現在における取得予定日以降の賃貸借契約条件等の見込みをもとに算出しています。 テナントによる賃料の延滞又は不払いがないことを前提としています。

ご注意: この文書は、運用状況及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、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出し届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<p>営業費用</p>	<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原則として賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産等の取得に伴い本投資法人が負担すべき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います。また、2018年4月2日取得予定の「ホテル ユニバーサル ポート」に係る固定資産税、都市計画税等は2019年8月期より費用計上する見込みであり、その金額は約46百万円を想定しています。 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、2018年8月期は1,817百万円、2019年2月期は1,817百万円を想定しています。 管理業務費については、2018年8月期は2,015百万円、2019年2月期は2,035百万円を想定しています。 減価償却費については、2018年8月期は4,091百万円、2019年2月期は4,124百万円を想定しています。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)については、2018年8月期は1,506百万円、2019年2月期は1,442百万円を想定しています。 本日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行等に係る費用については、2018年2月期に25百万円、2018年8月期に27百万円を想定しています。
<p>1口当たり分配金</p>	<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います。 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。
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。
<p>その他</p>	<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います。 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います。

ご注意: この文書は、運用状況及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、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出届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

II. 2017年8月期(第31期)～2019年2月期(第34期)の損益計算書

(単位：百万円)

	第31期実績 (2017年8月期)	第32期予想 (2018年2月期)	第33期予想 (2018年8月期)	第34期予想 (2019年2月期)
賃貸事業収入	19,897	20,277	20,955	21,154
その他賃貸事業収入	2,587	2,359	2,427	2,362
不動産等売却益	-	275	-	-
営業収益合計	22,484	22,912	23,382	23,516
管理業務費	2,104	2,126	2,015	2,035
水道光熱費	1,796	1,802	1,980	1,923
公租公課	1,718	1,718	1,817	1,817
修繕費	487	575	647	641
減価償却費	4,015	3,976	4,091	4,124
その他	442	499	547	619
賃貸事業費用合計	10,564	10,699	11,098	11,161
賃貸事業利益	11,920	12,213	12,284	12,355
資産運用報酬	1,396	1,447	1,447	1,479
資産保管手数料等	166	179	173	173
その他	164	195	197	191
賃貸事業費用以外の費用合計	1,727	1,822	1,818	1,843
営業費用合計	12,291	12,521	12,917	13,004
営業利益	10,192	10,391	10,465	10,512
営業外収益合計	3	2	2	2
融資関連費用(投資法人債含む)(注1)	1,492	1,464	1,470	1,434
投資口交付費	24	25	27	-
その他	7	8	8	8
営業外費用合計	1,523	1,497	1,506	1,442
経常利益	8,672	8,896	8,961	9,072
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	8,672	8,896	8,961	9,072
法人税等合計	15	19	19	19
当期純利益	8,657	8,877	8,942	9,053
圧縮記帳による内部留保	-	276	-	-
分配可能利益	8,657	8,603	8,942	9,053
発行済み口数(口)	2,680,000	2,680,000	2,760,000	2,760,000
1口当たり分配金(円)	3,230	3,210	3,240	3,280
資本的支出	1,615	1,357	1,133	2,067

【補足】上記業績予想に含まれる「ホテル ユニバーサル ポート」取得及び「ラウンドクロス南麻布」売却の不動産賃貸事業損益の前提

(単位：百万円)

	第31期実績 (2017年8月期)	第32期予想 (2018年2月期)	第33期予想 (2018年8月期)	第34期予想 (2019年2月期)	取得時鑑定評価等 に基づく期当たり 想定値(注3)
賃貸事業収入		-27	(注2) 576	(注2) 761	
その他賃貸事業収入		-3	-7	-7	
不動産等売却益		275	-	-	
営業収益合計		244	568	753	1,068
賃貸事業費用合計		-12	231	319	346
うち公租公課		-	-5	-5	46
うち減価償却費		-3	203	246	257
賃貸事業利益		257	336	433	722
賃貸事業費用以外の損益合計		35	27	32	
当期純利益		222	308	401	
圧縮記帳による内部留保		276	-	-	
分配可能利益		-53	308	401	
発行済み口数(口)		-	80,000	80,000	
1口当たり分配金(円)		-20	19	52	

(注1) 支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資手数料の合計です。

(注2) 「ホテル ユニバーサル ポート」の賃貸事業収入は、第33期(2018年8月期)においては変動賃料計算期間に本投資法人で所有していないため変動賃料は本来発生しないこととなりますが、分配金安定化を目的として当該期に固定賃料に加え200百万円を受領し、第34期(2019年2月期)中に受領する変動賃料から200百万円を控除することにテナントと合意しています。そのため、第34期(2019年2月期)については、発生見込みの変動賃料から200百万円を控除しています。

(注3) 「営業収益」及び「賃貸事業費用」(減価償却費を除く)は物件取得決定時に取得した鑑定評価書を基に記載しています。「減価償却費」は本投資法人が想定する減価償却費を記載しています。

ご注意: この文書は、運用状況及び分配予想に関して一般に公表するための文書であり、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却届出目論見書」並びに「訂正事項分」(作成された場合)をご覧ください。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。