

2022年3月31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 (コード番号 8954)  
代表者名 執行役員 三浦 洋

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  
TEL: 03-5776-3323

**2022年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに  
2023年2月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ**

2021年10月20日付「2021年8月期 決算短信(REIT)」にて公表しました2022年8月期(第41期:2022年3月1日~2022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なりましたのでお知らせします。

また、併せて2023年2月期(第42期:2022年9月1日~2023年2月28日)の運用状況及び分配予想についても、下記の通りお知らせします。

記

1. 運用状況及び分配予想の概要

(1)2022年8月期(第41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 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)	22,986 百万円	9,760 百万円	8,636 百万円	8,619 百万円	3,180円	0円
今回発表予想 (B)	25,531 百万円	12,294 百万円	11,193 百万円	11,176 百万円	3,680円	0円
増減額 (B-A)	2,545 百万円	2,533 百万円	2,556 百万円	2,556 百万円	500円	—
増減率	11.1%	26.0%	29.6%	29.7%	15.7%	—

(2)2023年2月期(第42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 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	25,002 百万円	11,707 百万円	10,640 百万円	10,623 百万円	3,900円	0円

(注1) 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。

(注3) 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、当期純利益及び1口当たり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、2022年8月期(第41期)の運用状況及び分配予想の修正並びに2023年2月期(第42期)の運用状況及び分配予想については、添付「参考資料」記載の一定の前提条件に基づき算出しています。

## 2. 修正及び公表の理由

2021年10月20日付「2021年8月期 決算短信(REIT)」にて公表した2022年8月期(第41期:2022年3月1日~2022年8月31日)の分配予想に関し、主として以下の要因により、5%以上の差異が生じる見込みとなったため、修正を行うとともに、運用状況の予想についても修正を行うものです。

- ① 本日付で公表した資産の譲渡(ビサイド木場)<sup>(注)</sup>による売却益(2,186百万円)の計上及び圧縮記帳の方法による内部留保(1,119百万円)
- ② ホテルの業績回復見込みに伴う賃料収入の増加

## 3. 2023年2月期(第42期)の前期比増減理由

- ① 本日付で公表した資産の譲渡(クロスレジデンス金沢香林坊)<sup>(注)</sup>による売却益(1,345百万円)の計上
- ② ホテルの業績回復見込みに伴う賃料収入の増加

なお、2021年10月20日付「2021年8月期 決算短信(REIT)」にて公表した2022年2月期(第40期:2021年9月1日~2022年2月28日)の運用状況及び分配予想については、現時点において修正はありません。2022年2月期(第40期)の決算発表は、2022年4月20日を予定しています。

(注)詳細は本日付プレスリリース「資産の譲渡(ビサイド木場、クロスレジデンス金沢香林坊)に関するお知らせ」をご参照ください。

### 参考資料

2022年8月期(第41期)及び2023年2月期(第42期)の各運用状況及び分配の予想の前提条件

以上

参考資料

2022年8月期(第41期)及び2023年2月期(第42期)の各運用状況及び分配の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2022年8月期(第41期:2022年3月1日～2022年8月31日) 2023年2月期(第42期:2022年9月1日～2023年2月28日)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、2022年2月期末時点に保有している112物件から、「クロスレジデンス飯田橋」の取得(2022年4月1日予定)、「ラウンドクロス三田」の売却(2022年4月1日予定)、「ビサイド木場」の売却(2022年6月1日予定)及び「クロスレジデンス金沢香林坊」の売却(2023年2月1日予定)が実施されることを前提としており、2023年2月期末(2023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。</li> <li>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。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年2月期末時点の発行済投資口の総口数(2,760,000口)を前提としており、その後、新投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年2月期末時点において、297,637百万円(借入金267,137百万円、投資法人債30,500百万円)の有利子負債を有しています。その後、本書の日付時点までに弁済期限を迎えた借入金7,000百万円(返済期限2022年3月22日)及び6,830百万円(返済期限2022年3月31日)については、全額借換えを行っています。</li> <li>上記の結果、本書の日付現在、297,637百万円(借入金267,137百万円、投資法人債30,500百万円)の有利子負債を有しており、LTV(総資産ベース)<sup>(注1、2)</sup>は43.5%となっています。なお、本書の日付以降2022年8月期において弁済期限を迎える借入金10,100百万円については全額借換えを前提としています。また、当該期において償還期限が到来する投資法人債はありません。</li> <li>2023年2月期において弁済期限を迎える借入金16,500百万円については、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限が到来する投資法人債2,000百万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。</li> <li>上記に従い、2022年8月期末時点及び2023年2月期末時点において有利子負債残高は、297,637百万円、LTV(総資産ベース)は43.5%となる見込みです。</li> </ul> <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、2021年8月期末時点における総資産額に2021年9月1日以降における有利子負債増減額及び出資金増減額を加減した金額をいいます。 (注2)LTVは小数点第2位を四捨五入して記載しています。</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、本書の日付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。</li> <li>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。</li> <li>不動産等売却益については、「ラウンドクロス三田」及び「ビサイド木場」の売却(予定)により2022年8月期に2,319百万円、「クロスレジデンス金沢香林坊」の売却(予定)により2023年2月期に1,345百万円を見込んでいます。</li> </ul>

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有する不動産関連資産に係る固定資産税、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、不動産関連資産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関連資産の取得原価に算入しています。</li> <li>・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。</li> <li>・公租公課については、2022年8月期は1,918百万円、2023年2月期は1,912百万円を想定しています。</li> <li>・管理業務費については、2022年8月期は2,240百万円、2023年2月期は2,146百万円を想定しています。</li> <li>・減価償却費については、2022年8月期は4,034百万円、2023年2月期は3,969百万円を想定しています。</li> </ul>
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)については、2022年8月期は1,104百万円、2023年2月期は1,069百万円を想定しています。</li> </ul>
<p>1口当たり 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・2022年8月期の分配金については、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度を活用することにより1,119百万円を内部留保の上、環境関連投資費用に充当するため租税特別措置法により内部留保した圧縮積立金の一部(99百万円)を取り崩して分配することを前提としています。なお、上記圧縮積立金取崩額は今後増減する可能性があります。</li> <li>・2023年2月期の分配金については、環境関連投資費用に充当するため租税特別措置法により内部留保した圧縮積立金の一部(140百万円)を取り崩して分配することを前提としています。なお、上記圧縮積立金取崩額は今後増減する可能性があります。</li> <li>・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。</li> </ul>
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に大きな変動がないことを前提としています。</li> </ul>