

2025年2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 (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 恩田 郁也
 問合せ先 財務 IR 部管掌役員 板橋 和史
 TEL: 03-5776-3323

2025年8月期の運用状況及び分配予想の上方修正に関するお知らせ

本投資法人は、2024年10月21日付「2024年8月期 決算短信 (REIT)」にて公表しました2025年8月期(第47期:2025年3月1日~2025年8月31日)の運用状況及び分配予想について、以下の通り修正しましたのでお知らせします。

記

1. 2025年8月期の運用状況及び分配予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (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 (円)
前回公表予想 (A)	26,228	12,343	10,919	10,902	3,950	—
今回修正予想 (B)	28,189	13,510	11,878	11,855	4,390	—
増減額 (B-A)	1,960	1,167	959	953	440	—
増減率	+7.5%	+9.5%	+8.8%	+8.7%	+11.1%	—

(注1) 投資口数は2,760,000口を前提としています。

(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。

2. 修正の理由

本日付け「国内不動産信託受益権の取得(ホテルユニバーサルポートヴィータ)及び国内不動産の譲渡(青山サンクレストビル、北青山ビル)に関するお知らせ」にて公表した資産の取得及び譲渡に伴い、前回公表した前提条件に変動が生じるとともに、2025年8月期において売却益1,446百万円が発生する見込みです。このため、2025年8月期の運用状況及び分配金の修正を行いました。

なお、「青山サンクレストビル」の譲渡は3期に分割する予定であり、2026年2月期(48期)には2,745百万円、2026年8月期(49期)には2,750百万円の売却益の計上を見込んでいます。

本投資法人は、今後も内部成長による収益の増加に加え、中長期的な観点から、戦略的な資産の入替による継続的なポートフォリオの質向上を行うことで投資主価値の向上を目指します。

以上

(別紙) 2025年8月期(第47期:2025年3月1日~2025年8月31日)運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2025年8月期(第47期:2025年3月1日~2025年8月31日)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、2024年8月期末時点で保有している117物件に以下の取得及び譲渡を加味しています。 <p><取得></p> <ul style="list-style-type: none"> 「天神ノースフロントビル」の準共有持分(2025年2月27日に準共有持分の25%、2025年8月28日に準共有持分の22%) 「ホテルユニバーサルポートヴィータ」(2025年3月31日) 「MIMARU大阪心斎橋EAST」(2025年4月1日) 「MIMARU SUITES 京都四条」(2025年4月1日) <p><譲渡></p> <ul style="list-style-type: none"> 「青山サンクレストビル」の準共有持分(2025年3月31日に準共有持分の20%) 「北青山ビル」(2025年3月31日) <ul style="list-style-type: none"> 上記を除き、2025年8月期末までの間、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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数(2,760,000口)を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在において、296,197百万円(借入金275,197百万円、投資法人債21,000百万円)の有利子負債を有しています。 「ホテルユニバーサルポートヴィータ」の取得資金として、30,000百万円を借入れることを前提としています。 「MIMARU大阪心斎橋EAST」及び「MIMARU SUITES 京都四条」の取得資金として、1,000百万円を借り入れることを想定しています。 2025年8月期において弁済期限を迎える借入金20,250百万円については、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はありません。 2025年8月期末時点において有利子負債残高は、327,197百万円となる見込みです。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 本日付け「国内不動産信託受益権の取得(ホテルユニバーサルポートヴィータ)及び国内不動産の譲渡(青山サンクレストビル、北青山ビル)に関するお知らせ」にて公表した「青山サンクレストビル」及び「北青山ビル」の譲渡により、2025年8月期において1,446百万円の売却益の計上を見込んでいます。 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。 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。

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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、2025年8月期は2,029百万円を想定しています。 管理業務費については、2025年8月期は2,206百万円を想定しています。 減価償却費については、2025年8月期は4,116百万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、2025年8月期は1,634百万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大きな変動がないことを前提としています。