

2019年12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 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
TEL: 03-5776-3323

2020年2月期の運用状況及び分配予想の修正に関するお知らせ

2019年10月17日付「2019年8月期 決算短信(REIT)」にて公表しました2020年2月期(第36期:2019年9月1日~2020年2月29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。

記

1. 2020年2月期(第36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 分配金
前回発表時予想 (A)	24,820 百万円	11,876 百万円	10,588 百万円	10,423 百万円	3,710円	0円
今回発表予想 (B)	26,313 百万円	13,182 百万円	11,903 百万円	11,826 百万円	3,930円	0円
増減額 (B-A)	1,492 百万円	1,305 百万円	1,315 百万円	1,403 百万円	220円	—
増減率	+6.0%	+11.0%	+12.4%	+13.5%	+5.9%	—

(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。

(注3) 将来における分配金の安定化を目的に、未処分利益のうち一定額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。

2. 修正及び公表の理由

2019年10月17日付「2019年8月期 決算短信(REIT)」にて公表しました2020年2月期(第36期:2019年9月1日~2020年2月29日)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、一口当たり分配金に5%を超える差異が生じることとなったため、前記1.の通り修正を行うものです。

- ① 2019年11月26日付で公表した資産の譲渡(aune札幌駅前)^(注1)による売却益(1,297百万円)の計上及び圧縮記帳の方法による内部留保(796百万円)の実施
- ② 本日付で公表した資産の取得(那覇新都心センタービル)^(注2)による賃貸事業利益の寄与
- ③ 「インターヴィレッジ大曲」における地震被害復旧工事費用の一部後倒しによる、特別損失の減少(88百万円)

2019年10月17日付「2019年8月期 決算短信(REIT)」にて公表しました2020年8月期(第37期:2020年3月1日~2020年8月31日)の運用状況の予想及び予想分配金については、現時点では修正はありません。

(注1) 詳細は2019年11月26日付プレスリリース「資産の取得(渋谷TSKビル)及び譲渡(aune札幌駅前)に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 詳細は本日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ(那覇新都心センタービル)」をご参照ください。

【参考資料】

2020年2月期(第36期)の運用状況及び分配の予想の前提条件

計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2020年2月期(第36期):2019年9月1日～2020年2月29日
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、2019年8月期決算発表日(2019年10月17日)時点に保有している111物件に、2019年12月13日取得の「渋谷TSKビル」及び2019年12月26日取得予定の「那覇新都心センタービル」を加え、2019年12月13日売却の「aune 札幌駅前」を除いた112物件を前提としており、2020年2月期末(2020年2月29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。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2019年8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。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在において、292,037百万円(借入金269,537百万円、投資法人債22,500百万円)の有利子負債を有しており、LTV(総資産ベース)は43.1%となっています。 (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、2019年8月期末時点における総資産額に2019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。 (注2)LTVは小数点第2位を四捨五入して記載しています。 なお、本書の日付以降、2020年2月期において弁済期限を迎える借入金、及び償還期限が到来する投資法人債はありません。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、本書の日付現在において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、本書の日付時点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。 不動産売却益については、「岡山久米商業施設」、「KN自由が丘プラザ」の準共有持分49%、及び「aune 札幌駅前」の売却により、2020年2月期に1,766百万円を見込んでいます。
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。 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、2020年2月期は1,839百万円を想定しています。 管理業務費については、2020年2月期は2,105百万円を想定しています。 減価償却費については、2020年2月期は4,084百万円を想定しています。
営業外費用	<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、2020年2月期は1,281百万円を想定しています。
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> 2018年9月に発生した平成30年北海道胆振東部地震により、「インターヴィレッジ大曲」において施設の一部不具合(天井材の崩落等)が生じています。2020年2月期に当該復旧工事費用の一部である148百万円を特別損失として計上する想定でしたが、その一部後倒しにより、2020年2月期に発生する当該費用は60百万円となることを前提としています。なお、当該復旧工事の金額は現時点での概算であり、今後変動する可能性があります。
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います。 2020年2月期の分配金については、当期末処分利益11,828百万円から、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981百万円を内部留保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。
1口当たり利益超過分配金	<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。
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。