

平成 19 年 9 月 11 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 牟田 興一郎
(コード番号 8954)

投資信託委託業者名
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 佐藤 光男
問合せ先：取締役常務執行役員 八塚 弘文
T E L : 03-3435-3285

平成 19 年 8 月期及び平成 20 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 19 年 4 月 19 日付けで平成 19 年 2 月期 (第 10 期 : 平成 18 年 9 月 1 日 ~ 平成 19 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 19 年 8 月期 (第 11 期 : 平成 19 年 3 月 1 日 ~ 平成 19 年 8 月 31 日) 及び平成 20 年 2 月期 (第 12 期 : 平成 19 年 9 月 1 日 ~ 平成 20 年 2 月 29 日) の運用状況の予想を下記のとおり修正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成 19 年 8 月期 (第 11 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)	8,941 百万円	3,108 百万円	13,792 円	0 円
今回発表予想 (B)	9,130 百万円	3,163 百万円	14,035 円	0 円
増減額 (B - A)	188 百万円	54 百万円	243 円	0 円
増減率	2.1%	1.8%	1.8%	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。

ご注意 : この文書は、本投資法人の平成 19 年 8 月期及び平成 20 年 2 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 20 年 8 月期の運用状況の予想 (ご参考) 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出席出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

2. 平成20年2月期（第12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)	9,097百万円	3,170百万円	14,066円	0円
今回発表予想(B)	9,523百万円	3,450百万円	13,714円	0円
増減額(B-A)	426百万円	280百万円	-352円	0円
増減率	4.7%	8.9%	-2.5%	0%

(注1) 予想期末発行済投資口数: 251,622口。なお、前回発表時の予想期末発行済投資口数は、225,372口です。

(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。

3. 修正理由

平成19年9月11日開催の本投資法人役員会にて、第11期中の取得済み物件の取得のための借入金の返済に全額充当するため、新投資口の発行を決議いたしました。これに伴い、平成19年4月19日に決算短信により発表した平成19年8月期（第11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、平成20年2月期（第12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:

平成19年8月期（第11期）及び平成20年2月期（第12期）の各運用状況の予想については、別紙「平成19年8月期（第11期）運用状況予想の前提条件」及び「平成20年2月期（第12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。

【ご参考】

平成20年8月期（第13期）の運用状況の予想

	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
平成20年8月期	9,676百万円	3,554百万円	14,128円	0円

(注1) 後記「平成20年2月期（第12期）運用状況予想の前提条件」に記載した前提条件がそのまま推移し、かつそれ以外に保有物件その他に何ら変更がないものと想定した場合の予想です。

(注2) 予想期末発行済投資口数: 251,622口

(注3) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

以上

ご注意: この文書は、本投資法人の平成19年8月期及び平成20年2月期の運用状況の予想の修正並びに平成20年8月期の運用状況の予想（ご参考）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出席出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

平成19年8月期（第11期）運用状況予想の前提条件

計算期間	第11期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）
保有物件	平成19年8月31日現在保有している44物件を前提としております。
発行済 投資口数	平成19年8月31日現在の225,372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19年8月31日時点で48%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	本日現在有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境を勘案のうえ、算出しております。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
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1,576百万円を見込んでおります。
減価償却 方法の変更	平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しております。
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19年8月期及び平成20年2月期の運用状況の予想の修正並びに平成20年8月期の運用状況の予想（ご参考）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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

平成 20 年 2 月期(第 12 期)運用状況予想の前提条件

計算期間	第 12 期(平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日)
保有物件	平成 19 年 9 月 11 日現在保有している 44 物件を前提としております。
発行済投資口数	平成 19 年 9 月 11 日現在の 225,372 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発行口数(25,000 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(1,250 口)を加えた 251,622 口を前提としております。
有利子負債比率	平成 19 年 9 月 11 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 19,150 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 40%となります。その後、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	本日現在有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境を勘案のうえ、算出しております。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
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 1,633 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 12 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。
減価償却方法の変更	平成 19 年 4 月 1 日以降に取得した有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の 1 円を残して全額償却する方法を採用しております。
営業外費用	平成 19 年 9 月 11 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発行にかかる費用等として、第 12 期に 89 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、国土交通記者会、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19年8月期及び平成20年2月期の運用状況の予想の修正並びに平成20年8月期の運用状況の予想(ご参考)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出席出目論見書(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致します。