

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 佐藤 健
 (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 安田 博
 問合せ先: 取締役執行役員 並木 寿夫
 T E L : 03-3435-3285

平成 23 年 8 月期及び平成 24 年 2 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

平成 23 年 4 月 22 日付決算短信において公表した平成 23 年 8 月期(第 19 期:平成 23 年 3 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 日)及び平成 24 年 2 月期(第 20 期:平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 2 月 29 日)の運用状況の予想について、下記のとおり修正することいたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成 23 年 8 月期(第 19 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)	11,160 百万円	3,073 百万円	12,200 円	0 円
今回発表予想(B)	11,548 百万円	3,252 百万円	12,300 円	0 円
増減額(B - A)	387 百万円	178 百万円	100 円	0 円
増減率	3.5%	5.8%	0.8%	0%

(注)1. 予想期末発行済投資口数は 284,434 口です。(前回発表時は、251,622 口です。)

(注)2. 平成 22 年 8 月期(第 17 期)に「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制度」を活用した圧縮記帳により内部留保した 440 百万円(圧縮積立金繰入額 266 百万円、法人税等調整額 173 百万円)について、全額を取り崩して分配する予定です。

(注)3. 営業収益、当期純利益は、単位未満を切り捨てて表示しています。増減率については、小数点第 2 位を四捨五入しております。

2. 平成 24 年 2 月期(第 20 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)	10,995 百万円	3,094 百万円	12,200 円	0 円
今回発表予想(B)	11,772 百万円	3,527 百万円	12,400 円	0 円
増減額(B - A)	776 百万円	432 百万円	200 円	0 円
増減率	7.1%	14.0%	1.6%	0%

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 23 年 8 月期及び平成 24 年 2 月期の運用状況の予想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(作成された場合)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。

(注)1. 予想期末発行済投資口数は 284,434 口です。(前回発表時は、251,622 口です。)

(注)2. 営業収益、当期純利益は、単位未満を切り捨てて表示しています。増減率については、小数点第 2 位を四捨五入しております。

3. 修正理由

本投資法人は、平成 23 年 5 月 9 日開催の役員会において、新投資口の発行及び投資口の売出しを決議いたしました^{(注)1.}

また、平成 23 年 2 月期(第 18 期)決算発表日(平成 23 年 4 月 22 日)時点の業績予想に織り込んでいない資産 6 物件(秋葉原ビジネスセンター、We Will 八丁堀、ベルファース本郷弓町、ベルファース蒲田、ベルファース大阪新町及びベルファース尼崎)の取得を決定いたしました^{(注)2.}。この結果、本投資法人のポートフォリオは 60 物件、取得価格合計 329,740 百万円となる予定です。

さらに、平成 23 年 8 月期(第 19 期)は、財務基盤強化を目的に「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制度」を活用した圧縮記帳により内部留保している 440 百万円(圧縮積立金繰入額 266 百万円、法人税等調整額 173 百万円)について、全額を取り崩して分配する予定です。

以上のことから、平成 23 年 4 月 22 日付で公表した平成 23 年 8 月期(第 19 期)及び平成 24 年 2 月期(第 20 期)の運用状況の予想の前提が変動したことにより予想の修正を行うものです。

(注)1. 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」をご参照下さい。

(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(秋葉原ビジネスセンター、We Will 八丁堀、ベルファース本郷弓町、ベルファース蒲田、ベルファース大阪新町、ベルファース尼崎)」をご参照下さい。

ご注意:

平成 23 年 8 月期(第 19 期)及び平成 24 年 2 月期(第 20 期)の運用状況の予想の修正については、一定の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または譲渡、運用環境の変化等により、実際の営業収益、当期純利益、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。

参考資料

・平成 23 年 8 月期(第 19 期)及び平成 24 年 2 月期(第 20 期)の運用状況の予想の修正の前提条件

以上

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 23 年 8 月期及び平成 24 年 2 月期の運用状況の予想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でなさるようお願い致します。

平成 23 年 8 月期(第 19 期)及び平成 24 年 2 月期(第 20 期)の運用状況の予想の修正の前提条件

計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成 23 年 8 月期(第 19 期):平成 23 年 3 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 日 平成 24 年 2 月期(第 20 期):平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 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、平成 23 年 5 月 9 日現在保有している 54 物件に、平成 23 年 6 月 1 日取得予定の秋葉原ビジネスセンター、We Will 八丁堀、ベルファース本郷弓町、ベルファース蒲田、ベルファース大阪新町及びベルファース尼崎を加えた計 60 物件を前提としており、平成 24 年 2 月期末(平成 24 年 2 月 29 日)までの間、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おります。 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"> 平成 23 年 5 月 9 日現在発行済みの 251,622 口に、平成 23 年 5 月 9 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(31,250 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(1,562 口)によって発行される合計 32,812 口を加えた 284,434 口を前提としております。 第三者割当による発行投資口数は、上限である 1,562 口全てが発行されることを前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成 23 年 5 月 9 日時点において、158,480 百万円(長期借入金 131,480 百万円、投資法人債 27,000 百万円)の有利子負債を有しており、有利子負債比率^(注)は 53.5%となっております。 平成 23 年 8 月期において返済期限を迎える長期借入金 15,000 百万円(返済期限平成 23 年 6 月 27 日)については全額借換えを、長期借入金 62 百万円(返済期限平成 23 年 6 月 20 日)については全額返済を行うことを前提としています。また、当該期において返済期限が到来する投資法人債はありません。 平成 24 年 2 月期において返済期限を迎える長期借入金および投資法人債はありません。 平成 23 年 5 月 9 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における手取金については、取得予定資産の取得資金の一部に全額充当し、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上限については、本投資法人が取得予定資産の取得資金として一旦借入れた短期借入金の返済資金の一部に全額充当することを想定しています。 上記の結果、平成 23 年 8 月期末時点において有利子負債残高 158,418 百万円(長期借入金 131,418 百万円、投資法人債 27,000 百万円)となります。また、平成 23 年 5 月 9 日開催の役員会で決議された公募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、有利子負債比率^(注)は約 51%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、上記有利子負債比率は変動する可能性があります。 (注)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	<ul style="list-style-type: none"> 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おります。 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おります。 物件売却益については、平成 23 年 8 月期において、「ラウンドクロス元代々木」の売却により 331 百万円を見込んでおりますが、平成 24 年 2 月期においては見込んでおりません。
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、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おります。 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。また、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う対応費用についても織り込んでおります。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 23 年 8 月期及び平成 24 年 2 月期の運用状況の予想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でなさるようお願い致します。

	<ul style="list-style-type: none"> ・公租公課については、平成 23 年 8 月期は 897 百万円、平成 24 年 2 月期は 892 百万円を想定しております。 ・管理業務費については、平成 23 年 8 月期は 1,043 百万円、平成 24 年 2 月期は 1,024 百万円を想定しております。 ・減価償却費については、平成 23 年 8 月期は 2,385 百万円、平成 24 年 2 月期は 2,501 百万円を想定しております。
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、平成 23 年 8 月期は 1,741 百万円、平成 24 年 2 月期は 1,636 百万円を想定しております。 ・上記営業外費用のうち、平成 23 年 5 月 9 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として、平成 23 年 8 月期に 80 百万円を見込んでおります。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 23 年 8 月期は、財務基盤強化を目的に「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制度」を活用した圧縮記帳により内部留保している 440 百万円(圧縮積立金繰入額 266 百万円、法人税等調整額 173 百万円)について、全額を取り崩して分配する予定です。 ・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おります。 ・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	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おります。 ・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おります。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 23 年 8 月期及び平成 24 年 2 月期の運用状況の予想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(作成された場合)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。