

不動産投資信託証券発行者：

# オリックス不動産投資法人

【補足資料】

## 運用状況及び分配予想の修正について 2016年8月期（第29期）～2017年8月期（第31期）

2016年8月15日

資産運用会社：

オリックス・アセットマネジメント株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第315号/一般社団法人投資信託協会会員）

本資料は、2016年4月13日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（札幌ブラックキューブ）」、2016年6月17日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（高輪デュープレックスC's）」、2016年6月24日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（アルポーレ鹿児島、インターヴィレッジ大曲 増築棟）」、2016年7月14日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ（日本橋イーストビル）」並びに2016年8月15日付プレスリリース「2016年8月期及び2017年2月期の運用状況の予想の修正並びに2017年8月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」、「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資産の取得に関するお知らせ（外苑西通りビル、プリゼ天神）」にて公表した各種施策の概要にこれらに関する情報を加え纏めたものです。次頁以降の各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値は大きく乖離する可能性があります。従って、本投資法人は、これら将来の数値について保証するものではありません。なお、前提条件等や計算方法の詳細については、上記各プレスリリース並びにP13以降の定義集及びディスクレマーを併せてご参照ください。

## Asset ポートフォリオの収益性と安定性の向上

### ▶ 既存の運営活動の影響

- 第29期末（2016.8期末）以降オフィス稼働率は97%程度で推移すると想定（P11ご参照）
- オフィス・商業施設における既存テナントの賃料増額改定面積は第29期（2016.8期）以降、10,000㎡以上を見込む（P12ご参照）

### ▶ 本施策（注1）の影響

- オフィス3物件、都市型商業施設1物件及びサービスアパートメント1物件の合計228億円を取得。総合型REITの強み並びにオリックスグループの専門性・全国ネットワークを活用した個別厳選投資を実施
- ホテル・賃貸マンション双方の特性を併せ持つサービスアパートメントやオフィス・商業施設の複合物件等の本投資法人の強みを活かした取得機会の創出
- 将来的な物件競争力等を考慮し、オフィス1物件の売却を実施

## Debt 資金コスト低減と財務安定性の向上

### ▶ 本施策の影響

- 継続的な機動的物件取得を可能にするため、LTV（総資産ベース）を0.9%程度引き下げ、借入余力を拡大。本施策後のLTV50%までの借入余力は約670億円となる見込み
- フリーキャッシュフローを物件取得資金の一部に活用
- 新規借入や借換により、返済期日を分散しつつ平均調達コストを1.20%（2016.2期）→1.09%（2016.8期）に低減の見込み

### ▶ 格付の向上

- S&P 長期会社格付け：「A-（ポジティブ）」⇒「A（安定的）」

## Equity 投資主価値の安定的成長

### ▶ 本施策の影響

- 1口当たりのNAVに配慮しつつ、1口当たり分配金の安定的向上を目指す
- 本物件売却に伴い、約1.8億円を圧縮記帳により内部留保実施予定（注2）

### ■ 本施策による各指標の増減

	第28期末 (2016.2期末)	本施策前 (注3)
取得（予定）価格	558,056	574,868
物件数	102物件	104物件
賃貸NOI利回り	4.9%	5.0%
償却後利回り	3.8%	3.8%
含み損益	69,837	70,845
有利子負債残高	256,950	264,687
LTV（総資産ベース）	45.9%	45.4%

	本物件 売却（注4）	本物件 取得（注4）
	1,720	22,880
	1物件	5物件
	5.0%	4.9%
	3.8%	4.2%
	20	680
	本募集	
	4,430	
	▲0.9%	

### ■ 1口当たり分配金の予想の推移 (単位：百万円)

	本施策後	2016年3月 増資時予想	前回決算 発表時予想	今回予想	2016年3月 増資時予想対比
	596,028	2,850円	2,900円 (+50円)	2,900円 (±0円)	+50円 (+1.8%)
	108物件	2,920円	2,980円 (+60円)	2,980円 (±0円)	+60円 (+2.1%)
	5.0%	-	-	2,930円	-
	3.8%				
	71,504				

### ■ 1口当たりNAV（内部留保考慮後）

	第28期末 (2016.2期末)	本施策前	本施策後 (見込み)
	144,824円	145,843円	147,111円

(注1) 「本施策」とは、本募集、本物件取得、本物件売却、有利子負債の返済及び調達並びに本物件取得に伴う有利子負債の調達の総称です。

(注2) 本物件売却による売却益の見込額をもとに、「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」の要件、租税特別措置法における利益配当等の損金算入要件等を考慮して本資産運用会社が本書の日付現在想定している金額を記載しています。当該金額は、2016年8月期（第29期）決算時において変動する可能性があります。

(注3) 「オリックス淀屋橋ビル」及び「浜松アクタワー」は本施策前（2016年4月13日）時点で取得が完了していませんが、2016年3月増資に際して取得した物件であるため、「本施策前」については当該2物件を含む数値を記載しています。

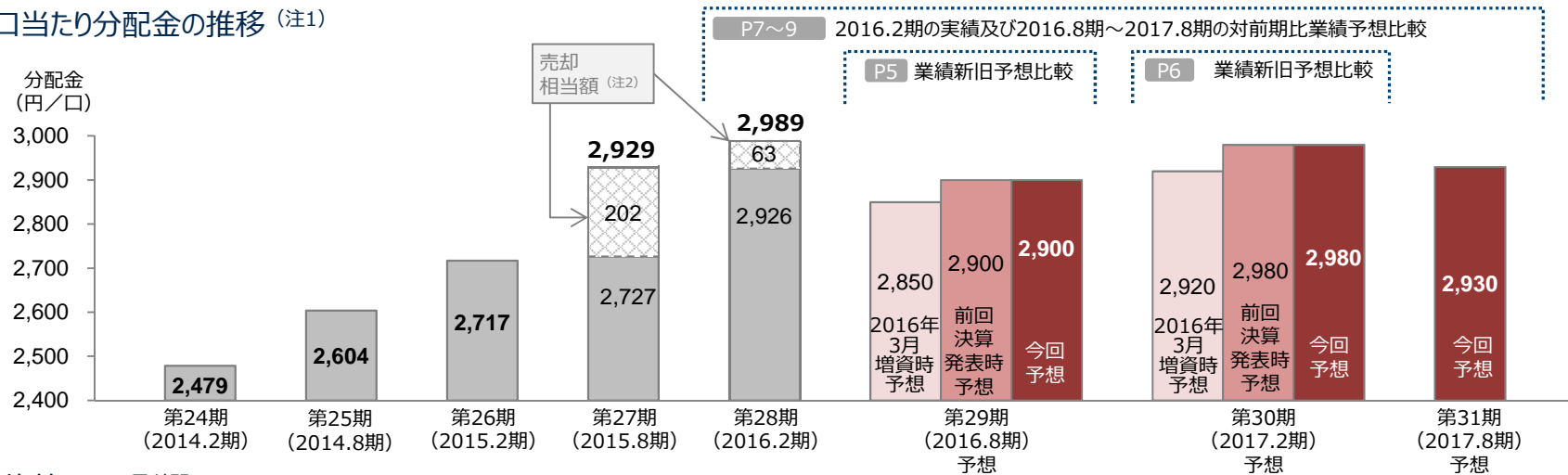
(注4) それぞれ本物件売却及び本物件取得に係る数値を記載しており、「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」についてはそれぞれ取得（予定）価格及び帳簿価格に応じた加重平均により算出した数値を記載しています。

(注5) 各用語についてはP13以降の定義集をご参照下さい。

# 1口当たり分配金の安定的成長

- ✓ 2016年3月増資時予想から1口当たり予想分配金を「2016.8期：+50円/2017.2期：+60円」上方修正
- ✓ 第29期（2016.8期）は売却益0.5億円（約20円/口）、内部留保を1.8億円（約70円/口）計上予定

## 1口当たり分配金の推移（注1）



## 本施策による影響

	2016年3月増資時	前回決算発表時	本施策後 (見込み)	本施策による影響
借入余力 (注3) (LTV(総資産ベース))	約540億円 (45.4%)	約500億円 (45.8%)	約670億円 (44.5%)	約+130億円 借入余力の拡大
内部留保 (1口当たり分配金相当額) (注4)	約15億円 (約630円)	約15億円 (約630円)	約17億円 (約680円)	約+1.8億円 (約+50円) 分配金の安定性向上
1口当たり 予想 分配金	2017.2期 (第30期)	2,980円	2,980円	+60円 分配金の安定的成長
	1口当たり固都税の 費用化見込額 (注5)	約110円	約120円	
	2017.8期 (第31期)		2,930円	
				年間約60億円 取得余力の活用

【ご参考】上記以外の分配金の主な変動要因

フリーキャッシュフロー

- (注1) 第29期（2016.8期）及び第30期（2017.2期）分配金の「2016年3月増資時予想」は、2016年3月1日付「2016年2月期及び2016年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに2017年2月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」に記載の予想分配金の数値を、「前回決算発表時予想」は2016年4月13日付「2016年2月期 決算短信（REIT）」に記載の予想分配金の数値を、「今回予想」は2016年8月15日付「2016年8月期及び2017年2月期の運用状況の予想の修正並びに2017年8月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」に記載の予想分配金の数値を記載しています。また、第31期（2017.8期）予想分配金は、2016年8月15日付「2016年8月期及び2017年2月期の運用状況の予想の修正並びに2017年8月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」に記載の予想分配金の数値を記載しています。
- (注2) 「売却相当額」は、当該期に発生した物件売却による売却益から圧縮記帳による内部留保額及び期限前弁済による費用を控除し、当該期末時点の発行済投資口数で除した金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。但し、第29期（2016.8期）に関しては、圧縮記帳による内部留保額が売却益を超える見込みであるため、売却相当額はありません。詳細については、P5をご参照ください。
- (注3) 「借入余力」は、LTV（総資産ベース）50%までの借入余力を、10億円未満を四捨五入して記載しています。「2016年3月増資時」及び「前回決算発表時」の借入余力及びLTV（総資産ベース）は、各時点で公表した施策実施後の数値を記載しています。また、「借入余力」と「フリーキャッシュフロー」を併せて「取得余力」といいます。
- (注4) 「1口当たり分配金相当額」は、「2016年3月増資時」及び「前回決算発表時」においては第28期末（2016年2月期末）の内部留保額実績を2016年3月増資後の発行済投資口数で除した金額を、「本施策後（見込み）」においては本施策後の想定内部留保額を当該時点の予定発行済投資口数で除した数値を、10円未満を四捨五入して記載しています。
- (注5) 2016年3月増資時の1口当たりの固都税費用化見込額（約110円）は、2016年3月増資時取得5物件の取得により、第31期（2017.8期）に費用化することが想定される固定資産税及び都市計画税の総額を2016年3月増資後の発行済投資口数で割った数値を、前回決算発表時の1口当たりの固都税費用化見込額（約120円）は、2016年3月増資時取得5物件及び取得済1物件（札幌）の取得により、第31期（2017.8期）に費用化することが想定される固定資産税及び都市計画税の総額を2016年3月増資後の発行済投資口数で割った数値を記載しています。
- (注6) 各用語についてはP13以降の定義集をご参照ください。



(ご参考)

業績・分配金の予想・実績比較

# 第29期（2016.8期）業績予想（前回決算発表時予想との比較）

5

## 第29期（2016.8期）新旧予想の差異

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金	
			売却相当額 <sup>(注1)</sup>	売却相当額除く
前回決算発表時予想 (A)	20,297百万円	7,021百万円	2,900円	2,900円
今回予想 (B)	20,424百万円	7,201百万円	2,900円	2,951円
増減額 (C) = (A)-(B)	126百万円	180百万円	-51円	51円
増減率 (C)/(A)	+0.6%	+2.6%		+1.8%

## 差異の内訳

(単位：百万円)

	既存の 運営活動 の影響	本施策	合計 (当期純利益の 増減額内訳)
2016年3月増資時取得6物件の寄与の増加	+48		+48
取得済1物件（札幌）の寄与の増加		+42	+42
取得済2物件（高輪・鹿児島）の寄与		+34	+34
本売却1物件（日本橋イースト）の売却益等		+50	+50
<b>外部成長要因合計</b>	<b>+48</b>	<b>+127</b>	<b>+176</b>
既存物件の賃料収入の減少	-1		-1
既存物件の修繕費の増加	-44		-44
既存物件の水光熱費収支の良化	+65		+65
その他	-20		-20
<b>内部成長要因合計</b>	<b>-1</b>		<b>-1</b>
投資口発行費用の減少	+11		+11
その他	-2	-3	-5
<b>財務戦略等要因合計</b>	<b>+8</b>	<b>-3</b>	<b>+5</b>
増減額計(a)	+56	+123	+180
前回決算発表時予想 当期純利益(b)	6,949	+72	7,021
今回予想 当期純利益(c=a+b)	7,005	+196	7,201
内部留保額(b') (注2)		+179	179
分配可能利益(c' = c - b')	7,005	+16	7,022
投資口数 (口) (d)	2,421,323		2,421,323
今回予想 1口当たり分配金 (円) (e=c'/d)	2,893	+7	2,900
前回決算発表時予想 1口当たり分配金 (円) (f)	2,870	+30	2,900
1口当たり分配金への影響 (円) (e-f)	+23	-23	
1口当たり売却相当額 (注1)		-51	-51
1口当たり売却相当除く	+23	+28	+51

(注1) 売却相当額の内訳は以下をご参照ください。

	前回決算発表時 第29期(2016.8期)予想	今回 第29期(2016.8期)予想	増減額
【売却相当額の内訳】			
売却益		55	+55
当期純利益への影響		55	+55
圧縮記帳による内部留保		-179	-179
分配可能利益への影響		-123	-123
口数 (口)		2,421,323	
1口当たり分配金への影響 (円)		-51	-51

(注2) 当該内部留保の実施に伴い第29期（2016.8月期）末の内部留保残高は約17億円となる見込みです。

(注3) 各用語についてはP13以降の定義集をご参照ください。

# 第30期（2017.2期）業績予想（前回決算発表時予想との比較）

6

## 第30期（2017.2期）新旧予想の差異

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金
前回決算発表時予想 (A)	20,571百万円	7,216百万円	2,980円
今回予想 (B)	20,928百万円	7,523百万円	2,980円
増減額 (C) = (A)-(B)	356百万円	307百万円	
増減率 (C)/(A)	+1.7%	+4.3%	

## 差異の内訳

(単位：百万円)

	既存の 運営活動 の影響	本施策	合計 (当期純利益の 増減額内訳)
2016年3月増資時取得6物件の寄与の増加	+60		+60
取得済2物件（高輪・鹿兒島）の寄与		+94	+94
本売却1物件（日本橋イースト）の売却による収益の減少		- 29	- 29
本取得予定2物件（外苑西通り・天神）の寄与		+236	+236
その他		+3	+3
<b>外部成長要因合計</b>	<b>+60</b>	<b>+305</b>	<b>+366</b>
既存物件の賃料収入の増加	+1		+1
その他	- 23		- 23
<b>内部成長要因合計</b>	<b>- 22</b>		<b>- 22</b>
投資口発行費用の発生		- 50	- 50
その他	+13		+13
<b>財務戦略等要因合計</b>	<b>+13</b>	<b>- 50</b>	<b>- 36</b>
増減額計(a)	+51	+255	+307
前回決算発表時予想 当期純利益(b)	7,125	+90	7,216
今回予想 当期純利益(c=a+b)	7,177	+346	7,523
投資口数 (口) (d)	2,421,323	+103,300	2,524,623
今回予想 1口当たり分配金 (円) (e=c/d)	2,964	+16	2,980
前回決算発表時予想 1口当たり分配金 (円) (f)	2,942	+38	2,980
1口当たり分配金への影響 (円) (e-f)	+22	- 22	

(注) 各用語についてはP13以降の定義集をご参照ください。

# 第28期（2016.2期）実績と第29期（2016.8期）予想の比較

## 第28期（2016.2期）実績と第29期（2016.8期）予想の差異

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金		
			売却相当額 <sup>(注1)</sup>	売却相当額除く	
第28期（2016.2期）実績(A)	19,895百万円	7,698百万円	2,989円	63円	2,926円
第29期（2016.8期）予想(B)	20,424百万円	7,201百万円	2,900円	-51円	2,951円
増減額 (C)=(B)-(A)	528百万円	-496百万円	-89円	-114円	25円
増減率 (C)/(A)	+2.7%	-6.4%	-3.0%		+0.9%

## 差異の内訳

(単位：百万円)

	既存の 運営活動 の影響	本施策	合計 (当期純利益の 増減額内訳)
2015年取得6物件の固都税費用化	- 58		- 58
2015年9月増資時取得5物件の通期寄与	+28		+28
取得済1物件（ARK）の寄与の減少	(注2) -184		- 184
売却2物件（北浜・西麻布）の売却益等の消失	- 1,033		- 1,033
2016年3月増資時取得6物件の寄与	+654		+654
取得済1物件（札幌）の寄与		+128	+128
取得済2物件（高輪・鹿兒島）の寄与		+34	+34
本売却1物件（日本橋イースト）の売却益等		+50	+50
その他	- 7		- 7
<b>外部成長要因合計</b>	<b>- 601</b>	<b>+212</b>	<b>- 388</b>
既存物件の賃料収入の減少	- 128		- 128
2015年取得2物件の固都税費用化	- 35		- 35
既存物件の修繕費の減少	+47		+47
その他	- 1		- 1
<b>内部成長要因合計</b>	<b>- 117</b>		<b>- 117</b>
期限前弁済費用の減少	+44		+44
その他	- 18	- 16	- 35
<b>財務戦略等要因合計</b>	<b>+25</b>	<b>- 16</b>	<b>+9</b>
増減額計(a)	- 693	+196	- 496
第28期実績 当期純利益(b)	7,698		7,698
第29期予想 当期純利益(c=a+b)	7,005	+196	7,201
内部留保額(b') (注3)		+179	179
分配可能利益(c'=c-b')	7,005	+16	7,022
投資口数(口)(d)	2,320,701		2,320,701
第29期予想 1口当たり分配金(円)(e=c'/d)	2,893	+7	2,900
第28期実績 1口当たり分配金(円)(f)	2,989		2,989
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	- 96	+7	- 89
1口当たり売却相当額(注1)	- 63	- 51	- 114
1口当たり売却相当額を除く	- 33	+58	+25

(注1) 売却相当額の内訳は以下をご参照下さい。

【売却相当額の内訳】

(単位：百万円)

	第28期（2016.2期）実績	第29期（2016.8期）予想	増減額
売却益	954	55	-898
期限前弁済費用	-44		+44
当期純利益への影響	910	55	-854
圧縮記帳による内部留保	-761	-179	+581
分配可能利益への影響	149	-123	-272
口数(口)	2,320,701	2,421,323	+100,622
1口当たり分配金への影響(円)	+63	- 51	- 114

当期純利益	7,698	7,201	-496
売却益等による当期純利益への影響額	910	55	-854
当期純利益(売却益等を除く)	6,788	7,146	+358

(注2) アークヒルズ サウスタワーについては第28期（2016.2期）において、優先交渉権行使により物件取得を行いました。これに伴い、平塚ホールディング特定目的会社が発行する優先出資は買入消却されました。これら一連の取引に基づく収益寄与の内訳は以下をご参照下さい。

【アークヒルズ サウスタワーの収益内訳】

(単位：百万円)

	第28期（2016.2期）実績	第29期（2016.8期）予想	差額
TMK投資損益（2015/4/10～2015/10/14）	238		- 238
現物化による物件収益	293	347	+54
賃貸事業利益	532	※ 347	-184
現物化に伴う資金コスト	-33	-44	-11
合計	498	302	-195

※第29期（2016.8期）予想の賃貸事業利益は固都税(32百万円)費用化後の数字です。

(注3) 当該内部留保の実施に伴い第29期（2016.8期）末の内部留保残高は約17億円となる見込みです。

(注4) 各用語についてはP13以降の定義集をご参照ください。



# 第29期（2016.8期）予想と第30期（2017.2期）予想の比較

8

## 第29期（2016.8期）予想と第30期（2017.2期）予想の差異

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金		
			売却相当額 <sup>(注1)</sup>	売却相当額除く	
第29期（2016.8期）予想(A)	20,424百万円	7,201百万円	2,900円	-51円	2,951円
第30期（2017.2期）予想(B)	20,928百万円	7,523百万円	2,980円		2,980円
増減額 (C)=(B)-(A)	504百万円	321百万円	80円	51円	29円
増減率 (C)/(A)	+2.5%	+4.5%	+2.8%		+1.0%

## 差異の内訳

(単位：百万円)

	既存の 運営活動 の影響	本施策	合計 (当期純利益の 増減額内訳)
2016年3月増資時取得6物件の通期寄与等	+203		+203
取得済2物件（高輪・鹿児島）の通期寄与		+60	+60
本売却1物件（日本橋イースト）の売却益等の消失		-79	-79
本取得予定2物件（外苑西通り・天神）の寄与		+236	+236
その他		-5	-5
<b>外部成長要因合計</b>	<b>+203</b>	<b>+212</b>	<b>+416</b>
既存物件の賃料収入の減少	-33		-33
取得済1物件（ARK）の収益の減少	-104		-104
既存物件の修繕費の減少	+81		+81
既存物件の水光熱費収支の悪化	-56		-56
その他	+2		+2
<b>内部成長要因合計</b>	<b>-110</b>		<b>-110</b>
投資口発行費用の増減	+38	-50	-11
その他	+40	-12	+28
<b>財務戦略等要因合計</b>	<b>+78</b>	<b>-62</b>	<b>+16</b>
増減額計(a)	+171	+150	+321
<b>第29期予想 当期純利益(b)</b>	<b>+7,005</b>	<b>+196</b>	<b>+7,201</b>
<b>第30期予想 当期純利益(c=a+b)</b>	<b>+7,177</b>	<b>+346</b>	<b>+7,523</b>
投資口数(口)(d)	2,421,323	+103,300	2,524,623
<b>第30期予想 1口当たり分配金(円)(e=c/d)</b>	<b>2,964</b>	<b>+16</b>	<b>2,980</b>
<b>第29期予想 1口当たり分配金(円)(f)</b>	<b>2,893</b>	<b>+7</b>	<b>2,900</b>
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	+71	+9	+80
1口当たり売却相当額(注1)		+51	+51
1口当たり売却相当額を除く	+71	-42	+29

(注1) 売却相当額の内訳は以下をご参照ください。

【売却相当額内訳】	第29期（2016.8期）予想	第30期（2017.2期）予想	増減額
売却益	55		-55
当期純利益への影響	55		-55
圧縮記帳による内部留保	-179		+179
分配可能利益への影響	-123		+123
口数(口)	2,421,323	2,524,623	+103,300
1口当たり分配金への影響(円)	-51		+51
当期純利益	7,201	7,523	+321
売却益による当期純利益への影響額	55		-55
当期純利益(売却益を除く)	7,146	7,523	+377

(注2) 各用語についてはP13以降の定義集をご参照ください。

# 第30期（2017.2期）予想と第31期（2017.8期）予想の比較

## 第30期（2017.2期）予想と第31期（2017.8期）予想の差異

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金
第30期（2017.2期）予想(A)	20,928百万円	7,523百万円	2,980円
第31期（2017.8期）予想(B) (注1)	21,116百万円	7,396百万円	2,930円
増減額 (C)=(B)-(A)	187百万円	-127百万円	-50円
増減率 (C)/(A)	+0.9%	-1.7%	-1.7%

## 差異の内訳

(単位：百万円)

	既存の 運営活動 の影響	本施策	合計 (当期純利益の 増減額内訳)
新規取得物件の固都税費用化		- 47	- 47
本取得予定2物件（外苑西通り・天神）の通期寄与		+46	+46
その他		- 21	- 21
<b>外部成長要因合計</b>		<b>- 22</b>	<b>- 22</b>
既存物件の賃料収入の増加	+147		+147
取得済1物件（ARK）の収益の減少	- 149		- 149
2016年3月増資時取得5物件の固都税費用化	- 269		- 269
既存物件の修繕費の減少	+73		+73
その他	+104		+104
<b>内部成長要因合計</b>	<b>- 93</b>		<b>- 93</b>
投資口発行費用の消失		+50	+50
その他	- 25	- 34	- 60
<b>財務戦略等要因合計</b>	<b>- 25</b>	<b>+15</b>	<b>- 10</b>
増減額計(a)	- 119	- 7	- 127
<b>第30期予想 当期純利益(b)</b>	+7,177	+346	+7,523
<b>第31期予想 当期純利益(c=a+b)</b>	+7,057	+338	+7,396
投資口数 (口) (d)	2,421,323	+103,300	2,524,623
<b>第31期予想 1口当たり分配金 (円) (e=c/d)</b>	2,915	+15	2,930
<b>第30期予想 1口当たり分配金 (円) (f)</b>	2,964	+16	2,980
1口当たり分配金への影響 (円) (e-f)	- 49	- 1	-50

(注1) 第31期（2017.8期）予想の収支の内訳は以下をご参照ください。

## 第31期（2017.8期）予想におき本施策の効果

	既存の 運営活動 の影響	本施策	合計
賃貸事業利益	10,154	+402	10,556
内、賃貸NOI	14,107	+463	14,570
内、減価償却費及びリース売上原価	3,952	+61	4,013
賃貸事業以外の費用	-1,619	- 50	-1,670
営業外損益	-1,457	- 13	-1,471
法人税等	-19		-19
当期純利益	7,057	+338	7,396
投資口数 (口)	2,421,323	+103,300	2,524,623
<b>1口当たり分配金 (円)</b>	<b>2,915</b>	<b>+15</b>	<b>2,930</b>

(注2) 各用語についてはP13以降の定義集をご参照ください。

# 第28期（2016.2期）-第31期（2017.8期）の損益計算書

(単位：百万円)

	第28期実績 (2016年2月期)	第29期予想 (2016年8月期)	第30期予想 (2017年2月期)	第31期予想 (2017年8月期)
賃貸事業収入	16,705	17,880	18,548	18,607
その他賃貸事業収入	2,235	2,487	2,380	2,508
不動産等売却益	954	55	-	-
営業収益合計	19,895	20,424	20,928	21,116
管理業務費	1,655	1,900	2,001	1,963
水道光熱費	1,375	1,789	1,913	2,022
公租公課	1,320	1,430	1,416	1,734
修繕費	450	488	449	398
減価償却費	3,718	3,876	3,944	3,939
その他	499	570	529	500
賃貸事業費用合計	9,020	10,055	10,255	10,559
資産運用報酬	1,151	1,220	1,280	1,317
資産保管手数料等	163	162	165	165
その他	189	194	178	186
賃貸事業費用以外の費用合計	1,505	1,577	1,624	1,670
営業費用合計	10,525	11,632	11,880	12,229
営業利益	9,369	8,791	9,048	8,886
営業外収益合計	5	2	2	2
融資関連費用（投資法人債含む）(注1)	1,625	1,519	1,452	1,465
投資口交付費	36	38	50	-
その他	7	15	6	7
営業外費用合計	1,669	1,572	1,508	1,473
経常利益	7,705	7,220	7,542	7,415
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	7,705	7,220	7,542	7,415
法人税等合計	6	19	19	19
当期純利益	7,698	7,201	7,523	7,396
前期繰越利益	1	0	0	0
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,700	7,202	7,524	7,397

(注1) 支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資手数料の合計です。

【補足1】 上記業績予想に含まれる新規取得物件(注2)の不動産賃貸事業損益の前提

(単位：百万円)

	第28期実績 (2016年2月期)	第29期予想 (2016年8月期)	第30期予想 (2017年2月期)	第31期予想 (2017年8月期)	取得時鑑定評価等に基づき 当期当たり想定値(注3)
賃貸事業収入	-	183	589	642	
その他賃貸事業収入	-	80	45	49	
不動産賃貸事業収益合計	-	264	635	691	718
不動産賃貸事業費用合計	-	102	181	260	235
うち公租公課	-	-	-	47	47
うち減価償却費	-	22	69	75	73
不動産賃貸事業損益	-	162	454	431	483

(注2) 「札幌ブリックキューブ」、「高輪デュープレクスC's」、「アルポーレ鹿児島」、「外苑西通りビル」及び「プリゼ天神」をいいます。

(注3) 物件取得決定時に取得した鑑定評価及び物件取得決定時の本投資法人による想定減価償却費を基に算出しています。

【補足2】 上記業績予想に含まれる本売却1物件（日本橋イースト）(注4)の不動産賃貸事業損益の前提（売却益及び売却による収益減少）（単位：百万円）

	第28期実績 (2016年2月期)	第29期予想 (2016年8月期)	第30期予想 (2017年2月期)	第31期予想 (2017年8月期)
不動産賃貸事業損益	-	50	-29	-28

(注4) 「日本橋イーストビル」をいいます。

\*うち、売却益55百万円

# 稼働率・テナント入替推移

✓ オフィス稼働率：第29期末（2016.8期末）以降、97%程度で推移すると想定

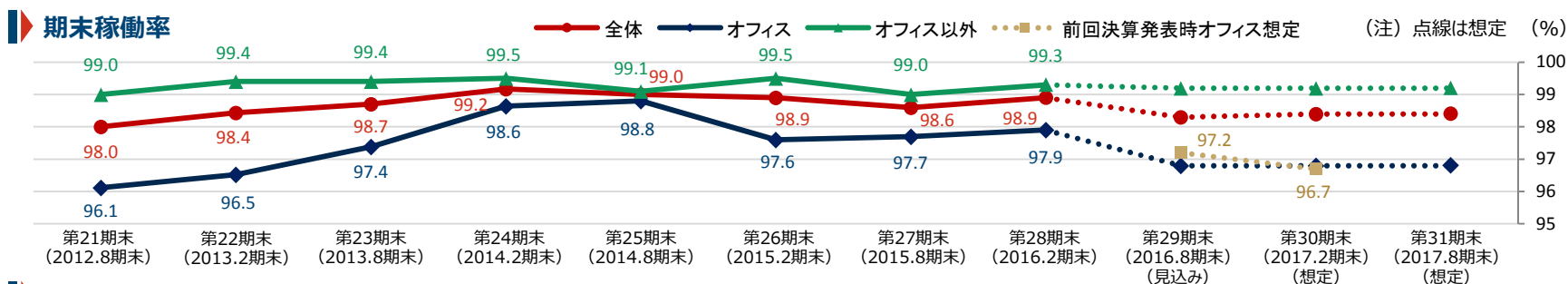
## 業績予想の想定条件

### 入居の前提

➢ 確定した契約（増・減額共）に加え、テナントの引き合いや賃貸マーケット状況等を勘案して入居を想定

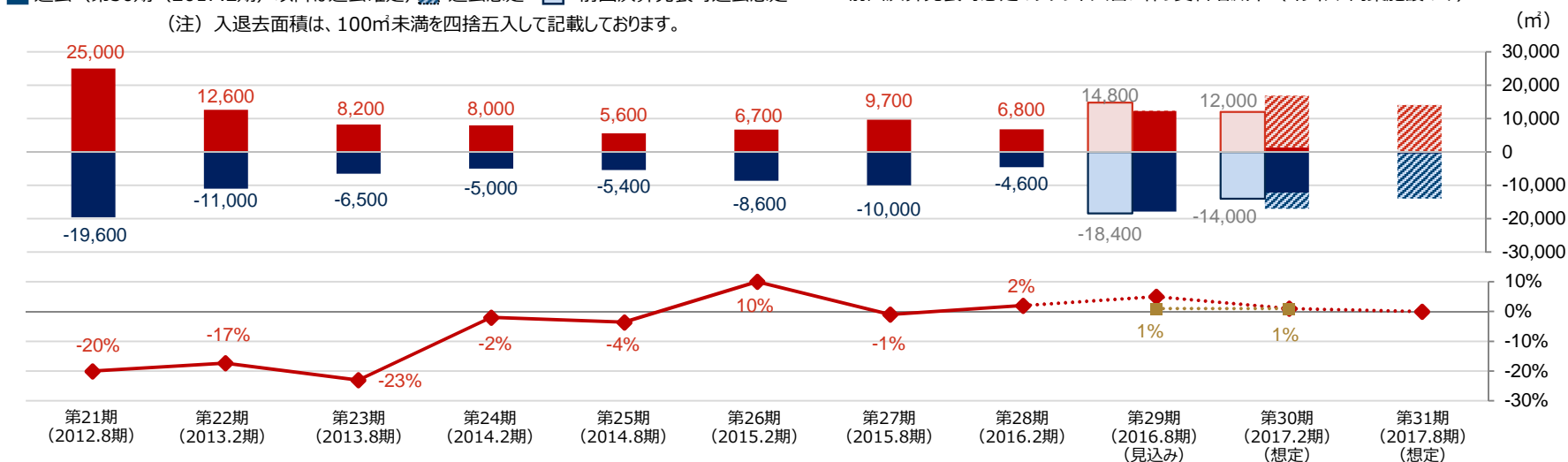
### 退去の前提

➢ 確定した契約に加え、テナントとの交渉状況や賃貸マーケット状況等を勘案し退去を想定



### ▶ 入退去面積（上）、テナント入替による賃料増減率（オフィス・商業施設のみ）（下）

■ 入居（第30期（2017.2期）以降は入居確定） ■ 入居想定 □ 前回決算発表時入居想定 ◆ テナント入替に伴う賃料増減率（オフィス・商業施設のみ）（点線は想定）  
 ■ 退去（第30期（2017.2期）以降は退去確定） ■ 退去想定 □ 前回決算発表時退去想定 ◆ 前回決算発表時想定テナント入替に伴う賃料増減率（オフィス・商業施設のみ）  
 （注）入退去面積は、100㎡未満を四捨五入して記載しております。



✓ 賃料改定面積：第29期（2016.8期）以降、10,000㎡以上の増額を見込む

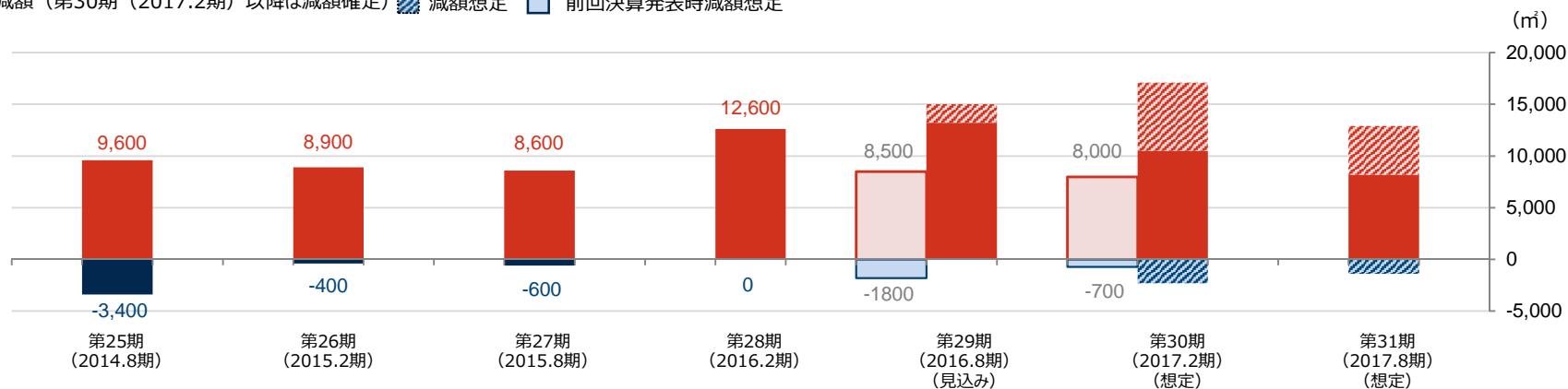
## 業績予想の想定条件

### 賃料増額・減額改定的前提

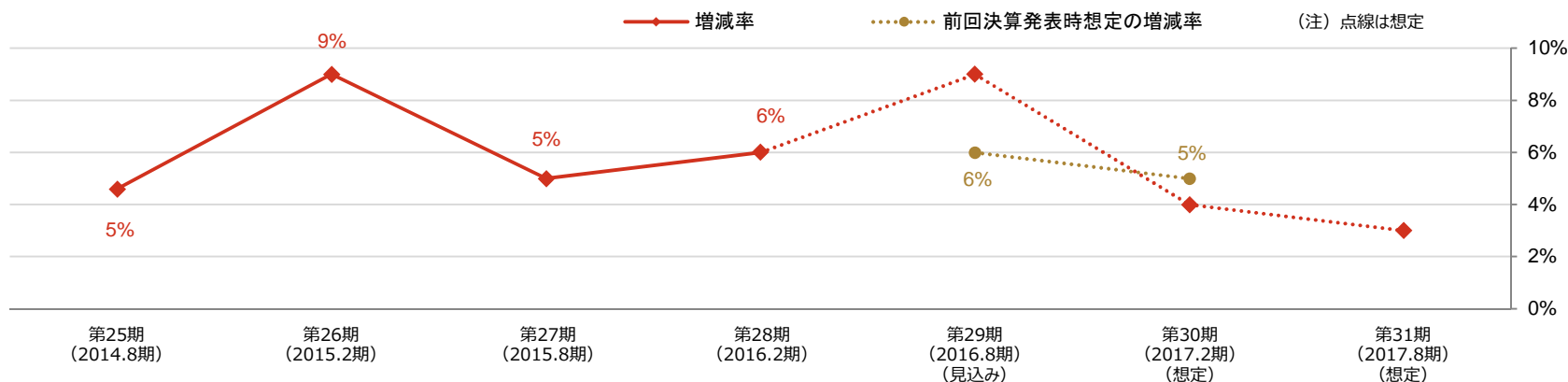
➢ 確定した契約に加え、マーケット賃料との乖離や交渉状況等を勘案して賃料増額・賃料減額を想定

## ▶ 既存テナントの賃料改定面積（オフィス・商業施設のみ）

■ 増額（第30期（2017.2期）以降は増額確定） ■ 増額想定 □ 前回決算発表時増額想定 (注) 賃料改定面積は、100㎡未満を四捨五入して記載しております。  
 ■ 減額（第30期（2017.2期）以降は減額確定） ■ 減額想定 □ 前回決算発表時減額想定



## ▶ 賃料増減率（オフィス・商業施設の賃料改定部分のみ）



- 「LTV（総資産ベース）」は、各時点における有利子負債残高を総資産で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、本書において単に「LTV」と称することがあります。

本施策前の「LTV（総資産ベース）」の数値は、本施策前の有利子負債残高を、本施策前の総資産（第28期末（2016年2月期末）における貸借対照表上の金額に、2016年3月増資における発行価額の総額16,033百万円及び第28期末（2016年2月期末）以降本施策前までの期間の有利子負債純増額を加えた見込額です。）で除した見込数値です。

本募集後の「LTV（総資産ベース）」の数値は、第28期末（2016年2月期末）の有利子負債残高に第28期末（2016年2月期末）以降本施策後までの期間の有利子負債純増額を加えた金額を、本施策後の総資産（第28期末（2016年2月期末）における貸借対照表上の金額に、2016年3月増資における発行価額の総額16,033百万円、本募集による手取見込額及び第28期末（2016年2月期末）以降本施策後までの期間の有利子負債純増見込額を加えた見込額です。）で除した見込数値です。

「本募集による手取見込額」の算出の前提条件は以下の通りです。

- 本物件取得における所要資金は、新規取得物件の取得（予定）価格合計額である22,880百万円を見込んでいます。本投資法人は、本募集による手取見込額及び借入金と手元資金をもって本物件取得の所要資金に充当します。本募集による発行価額の総額は、本募集の発行価額を2016年8月8日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準とした本投資口1口当たり価額をもとに算出し、本件第三者割当の募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申し込み、払込みがなされることを前提として総額17,425百万円を見込んでいます。

総資産及び有利子負債残高の金額は、本書の日付現在における見込額であり、その金額は、本募集における実際の発行価額の総額の増減により変動します。本募集における実際の発行価額の総額が増減する場合には、本投資法人が本物件取得のために行う借入金総額及び所要手元資金額の双方又は一方もこれに応じて変動します。

- 「稼働率」は、「賃貸面積」を「賃貸可能面積」で除して算出しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」は、本投資法人の運用不動産（本取得予定2物件（外苑西通り・天神）を含みます。）の保有部分又は保有割合に係るものです。

「賃貸面積」は賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸している面積をさします。

「賃貸可能面積」は、個々の運用不動産に係る本投資法人の所有部分において賃貸が実務的に可能な面積（共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）をさします。

- 「既存の運営活動」は、第28期末（2016年2月期末）時点の保有物件に2016年3月増資時取得2物件を加えた保有物件における運営活動をいいます。
- 「取得済1物件（ARK）」とは、「アークヒルズ サウスタワー」を裏付け資産とする優先出資証券を取得する際に確保した優先交渉権を行使して2015年10月15日に取得した、当該物件の共有持分25%を信託財産とする不動産信託受益権をいいます。
- 「取得済1物件（札幌）」とは、「札幌ブリックキューブ」をいいます。
- 「取得済2物件（高輪・鹿兒島）」とは、「アルポーレ鹿兒島」及び「高輪デュプレックスC's」をいいます。
- 「取得（予定）価格」は、取得時における売買契約書等に記載された金額であり、消費税その他取得に係る諸経費は含みません。また、単位未満を切り捨てて記載しています。
- 「償却後利回り」は、各時点の保有物件に係る「償却後利益の年換算額」を「帳簿価額」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

「償却後利益」は、賃貸NOI－当期減価償却費－リース売上原価で算出されます。

「償却後利益の年換算額」は、各物件の取得期毎に次の金額を使用しています。

- 第28期（2016年2月期）以前に取得した物件については、第28期末（2016年2月期末）における実績の年換算額を使用しています。
- 第29期（2016年8月期）に取得した物件及び本取得予定2物件（外苑西通り・天神）については、物件取得決定時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から、本投資法人が算定する想定減価償却費を控除した金額です。「想定減価償却費」は、エンジニアリングレポート等の各種情報を考慮した上で本投資法人の既保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法により算出しています。

「帳簿価額」は、物件の取得期毎に次の金額を使用しています。

- 第28期（2016年2月期）以前に取得した物件は、第28期末（2016年2月期末）における帳簿価額です。
- 第29期（2016年8月期）に取得した物件は、取得価格です。
- 本取得予定2物件（外苑西通り・天神）については、取得予定価格です。

● 「新規取得物件」とは、取得済1物件（札幌）、取得済2物件（高輪・鹿児島）及び本取得予定2物件（外苑西通り・天神）の総称です。

● 「前回決算発表」とは、2016年4月13日付で公表した第28期（2016年2月期）決算発表をいいます。

● 「賃貸NOI利回り」は、各時点の保有物件に係る「賃貸NOIの年換算額」を「取得（予定）価格」で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

「賃貸NOI（Net Operating Income）」は、賃貸営業利益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費で算出されます。なお、賃貸事業収益及び賃貸事業費用には、リース売上高及びリース売上原価をそれぞれ含み、「賃貸NOI」の算定においては、リース売上原価を賃貸営業利益に足し戻しています。

「賃貸NOIの年換算額」は、各物件の取得期毎に次の金額を使用しています。

- 第28期（2016年2月期）以前に取得した物件については、第28期末（2016年2月期末）における実績の年換算額を使用しています。
- 第29期（2016年8月期）に取得した物件及び本取得予定2物件（外苑西通り・天神）については、物件取得決定時に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を使用しています。

● 「賃料増減率」は、以下の通りです。

テナント入替時

- 各期における新規入居（想定含む）のうち、各入居区画における新規月額契約賃料（想定含む）と同区画における従前のテナント月額契約賃料が比較可能な区画において、新規月額契約賃料合計と従前のテナント月額契約賃料合計の差額を、従前のテナント月額契約賃料合計で除して算出しています。

賃料更改時

- 各期における賃料更改を行ったテナント（想定含む）について、当該区画における新規月額契約賃料（想定含む）合計と賃料更改前の月額契約賃料合計の差額を、賃料更改前の月額契約賃料合計で除して算出しています。また、増額更改をおこなったテナント（想定含む）についてのみで算出したものを増額率といい、減額更改をおこなったテナント（想定含む）についてのみで算出したものを減額率といいます。いずれも同額更改は含みません。

● 「売却2物件（北浜・西麻布）」とは、「The Kitahama PLAZA」及び「パークアクシス西麻布ステージ」をいいます。

● 「1口当たりNAV（内部留保考慮後）」とは、各時点において以下の計算式により求められる金額をいいます。

- $1口当たりNAV = NAV \div 「投資口数」$

「NAV」とは、Net Asset Valueの略で、以下の計算式により求められる金額をいいます。

- $NAV = 出資総額 + 含み損益 + 内部留保額$

1口当たりNAVを算出する際の「投資口数」は各時点において次の数値を使用しています。

- 第28期末（2016年2月期末）以前については各時点における発行済投資口数です。
- 本施策前については、2016年2月期末（第28期末）の発行済投資口数に2016年3月増資における発行投資口数100,622口を加えたものです。
- 本施策後については、2016年2月期末（第28期末）の発行済投資口数に2016年3月増資における発行投資口数100,622口と本募集における発行予定投資口数を加えたものです。投資口数の数値は、本書の日付現在における見込数値であり、その数値は、本募集における実際の発行投資口数の増減により変動します。



- 「含み損益」は、各時点現在の保有物件に係る「鑑定評価額」と「帳簿価額」の差額を使用し、単位未満を切捨てて記載しています。  
「鑑定評価額」は、物件の取得期毎に次の金額を使用しています。
  - 第28期（2016年2月期）以前に取得した物件については、第28期末（2016年2月期末）における鑑定評価額です。
  - 第29期（2016年8月期）に取得した物件及び本取得予定2物件（外苑西通り・天神）は、物件取得決定時に取得した鑑定評価額です。
- 「平均残存年数」は、有利子負債の各期末時点現在から返済又は償還期日までの残期間を同時点の有利子負債残高で加重平均した数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- 「平均調達コスト」は、損益計算書で計上した「支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前返済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）、投資法人債発行費償却の総額」を当該決算期中の「総有利子負債平均残高」で除した数値を年換算したものであり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。第29期（2016年8月期）の平均調達コストは当該決算期中に発生する「支払利息、投資法人債利息、融資手数料（期限前返済に係る費用及びコミットメントライン契約に係る費用は除きます。）及び投資法人債発行費償却の総額（見込額）」を当該決算期中の「総有利子負債平均残高（見込額）」で除して年換算した見込額であり、小数点第3位を四捨五入して記載しています。
- 「本取得予定2物件（外苑西通り・天神）」とは、「外苑西通りビル」及び「プリゼ天神」をいいます。
- 「本施策」とは、本募集、本物件取得、本物件売却、有利子負債の返済及び調達並びに本物件取得に伴う有利子負債の調達の総称をいいます。
- 「本施策前」とは、2016年3月増資における第三者割当増資の完了直後である2016年4月13日時点进行いいます。なお、「オリックス淀屋橋ビル」及び「浜松アクタワー」は本施策前（2016年4月13日）時点で取得が完了していませんが、2016年3月増資に際して取得した物件であるため、「本施策前」については当該2物件を含む数値を記載しています。
- 「本売却1物件（日本橋イースト）」とは、「日本橋イーストビル」をいいます。
- 「本物件取得」とは、新規取得物件の取得をいいます。
- 「本物件売却」とは、本売却1物件（日本橋イースト）の売却をいいます。
- 「本募集」とは、2016年8月15日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に基づく投資口の一般募集及び第三者割当による新投資口発行をいいます。
- 「有利子負債残高」は、単位未満を切捨てて記載しています。
- 「2015年取得2物件」とは「プライムスクエア広瀬通」及び「セントラルクラブ六本木」をいいます。
- 「2015年取得6物件」とは「ORE大宮ビル」、「デュプレックス銀座タワー2/11」、「ヴィアイン心齋橋ビル」、「ホテル京阪 札幌」、「リッチモンドホテル山形駅前」及び「コナミスポーツクラブ香里園」をいいます。
- 「2015年9月増資」とは、2015年9月1日を払込期日とする公募増資をいいます。
- 「2015年9月増資時取得5物件」とは「ORE大宮ビル」、「デュプレックス銀座タワー2/11」、「ヴィアイン心齋橋ビル」、「ホテル京阪 札幌」及び「リッチモンドホテル山形駅前」をいいます。
- 「2016年3月増資」とは、2016年3月16日を払込期日とする公募増資及び2016年4月12日を払込期日とする第三者割当増資の総称です。
- 「2016年3月増資時取得2物件」とは、「オリックス淀屋橋ビル」及び「浜松アクタワー」をいいます。
- 「2016年3月増資時取得5物件」とは「北青山ビル」、「神田松永町ビル」、「青山サンクレストビル」の土地に関する共有持分（62%）及び建物に関する区分所有権（約60%）、「オリックス淀屋橋ビル」並びに「浜松アクタワー」をいいます。
- 「2016年3月増資時取得6物件」とは「コナミスポーツクラブ香里園」、「北青山ビル」、「神田松永町ビル」、「青山サンクレストビル」の土地に関する共有持分（62%）及び建物に関する区分所有権（約60%）、「オリックス淀屋橋ビル」並びに「浜松アクタワー」をいいます。



本資料は、情報提供を目的として、作成・提供するものであり、本投資法人の投資口の購入を含め、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的とし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と責任でなさるようお願いいたします。また、本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、又はこれらに基づく開示書類若しくは運用報告書ではありません。

本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本投資法人の資産運用会社（以下「資産運用会社」といいます。）であるオリックス・アセットマネジメント株式会社経営陣の計画及び目的に関する記述が含まれます。このような将来に関する記述には、既知又は未知のリスク、不確実性、その他実際の結果又は本投資法人の業績が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなる要因が内在することにご留意ください。これらの将来予測は、本投資法人の現在と将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く政治的、経済的環境に関するさまざまな前提に基づいて行われています。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。