

平成 25 年 3 月 8 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 岡添裕
 (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 西尾裕
 問合せ先: 総合企画部長 中村肇
 T E L : 03-5418-4858

**平成 25 年 8 月期の運用状況及び分配予想の修正並びに
 平成 26 年 2 月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ**

平成 24 年 10 月 12 日付決算短信にて公表しました平成 25 年 8 月期(第 23 期:平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日)の運用状況及び平成 25 年 1 月 17 日付にて公表しました分配予想(修正)について、下記のとおり修正することと致しましたので、お知らせ致します。

また、併せて平成 26 年 2 月期(第 24 期:平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日)の運用状況及び分配予想についてもお知らせ致します。

なお、平成 25 年 2 月期(第 22 期:平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 2 月 28 日)の運用状況及び分配予想について、変更はありません。

記

1. 平成 25 年 8 月期(第 23 期)の運用状況及び分配予想の修正

	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)	11,963 百万円	3,071 百万円	2,160 円	0 円
今回発表予想(B)	13,147 百万円	3,627 百万円	2,280 円	0 円
増減額(B-A)	1,184 百万円	556 百万円	120 円	—
増減率	9.9%	18.1%	5.6%	—

(注 1) 予想期末発行済投資口数は 1,591,130 口です。(前回発表時は、1,422,170 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 位を四捨五入しています。

2. 平成 26 年 2 月期(第 24 期)の運用状況及び分配予想

	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
今回発表予想	12,965 百万円	3,691 百万円	2,320 円	0 円

(注 1) 予想期末発行済投資口数は 1,591,130 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 25 年 8 月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成 26 年 2 月期の運用状況及び分配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。

3. 修正理由

平成 25 年 1 月 17 日付にて公表しました平成 25 年 8 月期(第 23 期)の分配金の予想に関し、主として以下の要因により 5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、上表の通り増額修正を行うとともに、運用状況の予想についても修正を行うものです。

なお、平成 25 年 2 月期(第 22 期:平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 2 月 28 日)の運用状況及び分配予想について、変更はございません。

- (1) 平成 25 年 3 月 8 日開催の役員会決議に基づく、新投資口の発行及び投資口の売出し
- (2) 平成 25 年 3 月 8 日開催の役員会決議に基づく、資産 4 物件(ORE 有楽町、The Kitahama PLAZA、クロスガーデン川崎及びテックランド戸塚店(底地))の取得
- (3) 平成 25 年 3 月 8 日開催の役員会決議に基づく、資産 1 物件(芝浦アイランド ブルームタワー)の譲渡
- (4) 平成 25 年 3 月 8 日開催の役員会決議に基づく、タームローン 18 の一部期限前弁済及び借換え

(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(ORE 有楽町、The Kitahama PLAZA、クロスガーデン川崎及びテックランド戸塚店(底地))」をご参照下さい。

(注 3) 資産の譲渡の詳細は、本日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ(芝浦アイランド ブルームタワー)」をご参照下さい。

(注 4) タームローン 18 の期限前弁済及び借換の詳細は、本日付で公表した「資金の借入(一部期限前弁済及び借換)に関するお知らせ」をご参照下さい。

ご注意:

平成 25 年 8 月期(第 23 期)の運用状況及び分配予想の修正並びに平成 26 年 2 月期(第 24 期)の運用状況及び分配予想については、添付「参考資料」記載の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又は譲渡、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

- I.平成 25 年 8 月期(第 23 期)及び平成 26 年 2 月期(第 24 期)の各運用状況の予想の前提条件

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 25 年 8 月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成 26 年 2 月期の運用状況及び分配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。

I.平成 25 年 8 月期(第 23 期)及び平成 26 年 2 月期(第 24 期)の各運用状況の予想の前提条件

<p>計算期間</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 8 月期(第 23 期):平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日 平成 26 年 2 月期(第 24 期):平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日
<p>保有物件</p>	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、平成 25 年 3 月 8 日現在保有している 70 物件に、平成 25 年 3 月 29 日取得予定の「クロスガーデン川崎」、平成 25 年 4 月 1 日取得予定の「ORE 有楽町」、「The Kitahama PLAZA」及び「テックランド戸塚店(底地)」を加え、平成 25 年 3 月 15 日譲渡予定の「芝浦アイランド ブルームタワー」を除いた計 73 物件を前提としており、平成 26 年 2 月期末(平成 26 年 2 月 28 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。
<p>発行済投資口数</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 1 月 17 日開催の本投資法人役員会で決議された投資口分割に伴い、発行済投資口数は 284,434 口(平成 25 年 2 月期末時点)から 1,422,170 口(平成 25 年 3 月 8 日現在)に変更になっております。 上記記載の発行済投資口数に、平成 25 年 3 月 8 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(160,915 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(8,045 口)によって発行される合計 168,960 口を加えた 1,591,130 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 8,045 口全てが発行されることを前提としております。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 3 月 8 日時点において、175,493 百万円(長期借入金 155,493 百万円、投資法人債 20,000 百万円)の有利子負債を有しており、LTV(総資産ベース)^(注1)は 50.2%、LTV(出資総額ベース)^(注2)は 53.8%となっております。 平成 25 年 8 月期において弁済期限を迎える長期借入金 25,000 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日が到来する投資法人債はありません。 平成 26 年 2 月期において弁済期限を迎える長期借入金 8,000 百万円及び償還期日が到来する投資法人債 5,000 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。 取得予定物件の取得資金については、平成 25 年 3 月 8 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及び同日開催の本投資法人役員会で決議された「芝浦アイランド ブルームタワー」の売却時の想定手取金(本借換の所要一時費用及びその他の関連費用等を除外した金額)である 5,205 百万円を全額充当し、かかる充当金額が取得資金に不足する場合には、当該不足金額を借入金にて調達することを前提としています。 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、借入金の返済に充当することを想定しています。 平成 25 年 3 月 8 日開催の本投資法人役員会で決議された通り、平成 28 年 8 月期に返済期限を迎える長期借入金のうちタームローン 18(借入金額 15,000 百万円)については、平成 25 年 3 月 21 日において 9,900 百万円を期限前弁済し、同日付で「借入期間 6 年、元本期日一括返済、固定金利」とする借入条件で同額の借換を行う予定です。 上記の結果、平成 25 年 8 月期末時点において有利子負債残高は、185,424 百万円(長期借入金 165,424 百万円、投資法人債 20,000 百万円)となります。また、平成 25 年 3 月 8 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より出資総額が増加することを想定し、LTV(総資産ベース)は 49.2%、LTV(出資総額ベース)は 52.4%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、上記有利子負債残高及び各 LTV は変動する可能性があります。 <p>(注1)「LTV(総資産ベース)」(%)=有利子負債÷総資産見込額×100</p>

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 25 年 8 月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成 26 年 2 月期の運用状況及び分配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し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。

	<p>「総資産見込額」とは、直前期末時点における総資産額に直前期末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。</p> <p>(注2)「LTV(出資総額ベース)」(%) = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業収入は、平成 25 年 3 月 8 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 25 年 8 月期において、「芝浦アイランド ブルームタワー」の売却により約 390 百万円を見込んでおりますが、平成 26 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。 ・ 公租公課については、平成 25 年 8 月期は 984 百万円、平成 26 年 2 月期は 984 百万円を想定しております。 ・ 管理業務費については、平成 25 年 8 月期は 1,150 百万円、平成 26 年 2 月期は 1,164 百万円を想定しております。 ・ 減価償却費については、平成 25 年 8 月期は 2,818 百万円、平成 26 年 2 月期は 2,840 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 25 年 8 月期は 1,964 百万円、平成 26 年 2 月期は 1,588 百万円を想定しております。 ・ 上記営業外費用のうち、平成 25 年 3 月 8 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 25 年 8 月期に 61 百万円を、また、同役員会で決議された一部期限前弁済に際して発生する一時費用^(注)として、平成 25 年 8 月期に約 255 百万円を想定しております。 <p>(注)「期限前弁済に際して発生する一時費用」とは、ブレイクファンディングコストとアップフロントフィー等の一括償却分の合計をいいます。</p> <p>「ブレイクファンディングコスト」とは、既存借入の期限前弁済が行われ、かつ、再運用利率が基準金利を下回る場合において、①当該期限前弁済日において期限前弁済に係る元本金額に、②基準金利と再運用利率の差を乗じ、③残存期間の実日数につき年 365 日の日割計算により算出した金額をいいます。</p> <p>「再運用利率」とは、当該弁済金額を残存期間にわたって東京インターバンク市場等で再運用すると仮定し合理的に決定される利率です。</p> <p>上記の期限前弁済に際して発生する一時費用約 255 百万円の構成要素となるブレイクファンディングコストは、平成 25 年 3 月 1 日現在の東京インターバンク市場等の金利をもとに試算していますが、最終的な金額は期限前弁済日の 2 営業日前に決定されるため、実際にはこれと異なる場合があります。</p> <p>「アップフロントフィー等の一括償却分」とは、借入実行時に借入先に対して支払った手数料(アップフロントフィー等)で、会計処理上、借入期間で均等に償却しているもののうち、期限前弁済の実施に伴い未償却分を一括で費用化するものをいいます。</p>
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	<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

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 25 年 8 月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成 26 年 2 月期の運用状況及び分配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。

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 25 年 8 月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成 26 年 2 月期の運用状況及び分配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。