

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

平成26年8月期(第25期)～平成27年8月期(第27期)

平成26年9月1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、平成26年6月9日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ(仙台ハーヴェストビル)」、平成26年9月1日付プレスリリース「平成26年8月期及び平成27年2月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成27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「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(ORE錦二丁目ビル、ORE池袋、SO-CAL LINK OMOTESANDO、Friend Town 深江橋(底地)、アールスタイルズ武蔵小杉、岩槻ロジスティクスセンター)」にて公表した各種施策の概要を纏めたものです。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P9以降の定義集及びディスクレイマーを併せてご参照ください。

本施策(本募集及び取得等)の効果

Asset ポートフォリオの収益性の向上

- ▶ **本施策(注)前の成果**
オフィスは稼働率向上に加え、賃貸条件の改善を実践
 - オフィス稼働率:98.6%(H26.2期末) → 98%台後半(H26.8期末)を維持
 - 退去面積(H26.8期)はピーク時(H24.8期)の約28%:約5,400 m²に抑制
 - 既存テナントの増額改定面積(H26.8期)は約9,000m²と減額改定面積は約3,500m²を上回る水準
- ▶ **本施策の効果**
1口当たり分配金及び1口当たりNAVの向上に資する7物件(計347億円)に厳選投資
 - 新規取得物件の賃貸NOI利回りは5.3%と既存ポートフォリオの5.0%を上回る
 - 取得予定物件の6物件は全てオリックスグループによる開発物件。いずれも築浅で高い競争力を有する

Debt 資金コスト低減と財務安定性の向上

- ▶ **本施策前の成果**
 - 平均調達コストの低減:1.52%(H26.2期) → 1.47%(H26.8期)
 - 平均残存年数の長期化:3.6年(H26.2期) → 3.7年(H26.8期)
 - 高い固定金利比率:約90%(H26.8期)
 - 返済期限の分散:H28.8期満期の借入金の一部を期限前弁済
- ▶ **本施策の効果**
 - LTV50%までの取得余力の増加:本施策後約340億円の見込み

Equity 投資主価値の安定的成長

- ▶ **本施策前の成果**
 - 内部成長・資金コスト低減により、既存ポートフォリオベースの分配金を向上
- ▶ **本施策の効果**
 - 1口当たり分配金水準の向上を目指す

本施策による各指標の増減

	H26.2期末 (第24期末)	本施策前	本施策による増減	本施策後
取得(予定)価格	411,119	457,944	+34,743	492,687
物件数	81物件	88物件	+7物件	95物件
賃貸NOI利回り	5.0%	5.0%	5.3%	5.0%
償却後利回り	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%
含み損益	13,337	14,762	+927	15,689
有利子負債残高	199,633	213,240	14,251	227,491
LTV(総資産ベース)	48.9%	46.8%	-0.4%	46.4%

(単位:百万円)

1口当たり分配金

	前回予想	今回予想	増減
H26.8期(第25期)	2,480円	2,500円	+20円
H27.2期(第26期)	2,520円	2,550円	+30円
H27.8期(第27期)	—	2,520円	—

1口当たりNAV

H25.8期末 (第23期末)	H26.2期末 (第24期末)	本施策後
110,445円	115,744円	118,440円

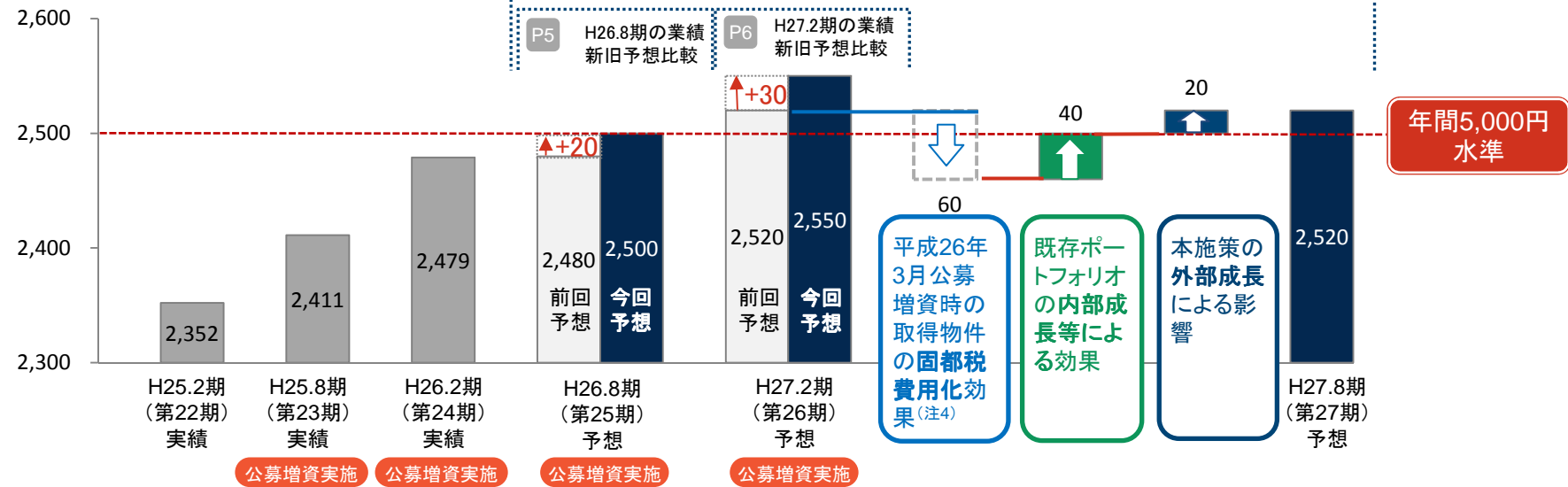
(注) 本施策とは、本募集、本物件取得及び本物件取得に伴う有利子負債の調達等の総称です。本物件取得とは、新規取得物件の取得をいい、新規取得物件とは、平成26年6月20日付で取得した仙台ハーヴェストビル並びにORE錦二丁目ビル、ORE池袋、SO-CAL LINK OMOTESANDO、Friend Town 深江橋(底地)、アールスタイルズ武蔵小杉及び岩槻ロジスティクスセンターの総称です。尚、詳細についてはP9以降の定義集を併せてご参照ください。

1口当たり分配金の安定的成長(1)

- ✓ 1口当たり分配金は、年間5,000円超を達成する水準
- ✓ 前回予想から「H26.8期:+20円/H27.2期:+30円」の上方修正
- ✓ H27.8期は固都税費用化の影響があるものの、1口当たり分配金は2,520円を確保する見込み。内部成長・外部成長両戦略の推進等により更なる押し上げを目指す

1口当たり分配金の推移

(単位:円)

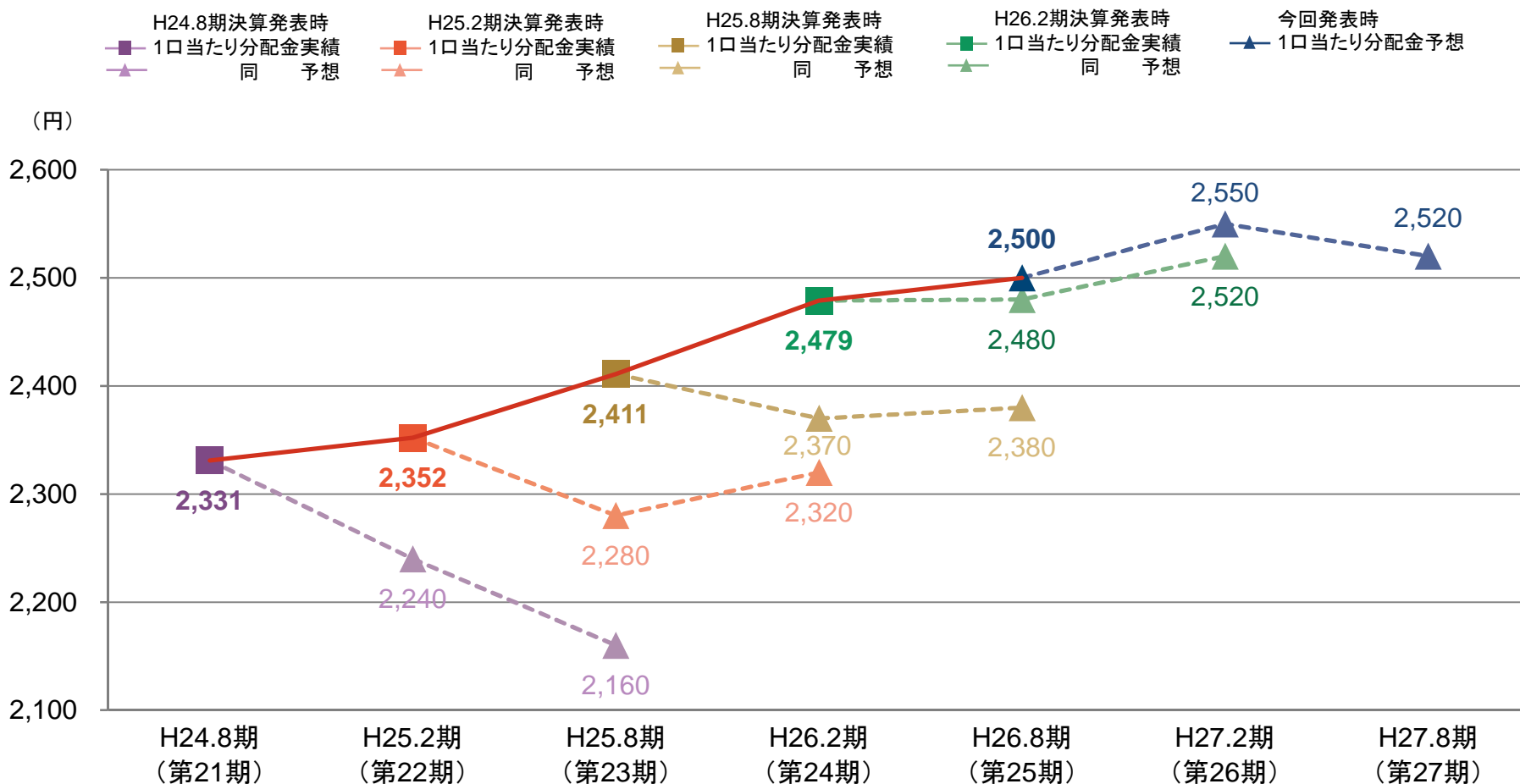


1口当たり分配金の主な変動要因	外部成長に係る変動要因	⇒	LTV50%までの取得余力: 約340億円
	内部成長に係る変動要因	⇒	年間キャッシュフロー: 約40~50億円
		⇒	賃料増額改定は確定済み分のみを織り込んでいる状況

(注1) 平成25年3月1日をもって投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っております。当該分割を考慮し、分割前の平成25年2月期(第22期)の実績については1口当たり分配金を5分の1にした数値を記載しております。尚、小数点以下の値については切り捨てています。
 (注2) 平成26年8月期(第25期)及び平成27年2月期(第26期)分配金の「前回予想」は平成26年4月11日付「平成26年2月期 決算短信(REIT)」に記載の予想分配金の数値を記載しています。
 (注3) 平成27年2月期(第26期)分配金の「今回予想」及び平成27年8月期(第27期)分配金は平成26年9月1日付「平成26年8月期及び平成27年2月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成27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4) 平成26年3月公募増資時取得物件(クリオ藤沢駅前、J-ONE SQUARE、クロスモール下関長府、渋谷パインビル、MG市ヶ谷ビルディング、JouLe SHIBUYA、インターヴィレッジ大曲、パロー鈴鹿ショッピングセンター、The Kitahama PLAZA、ウエストパークタワー池袋及びマイアトリア東十条)のうち平成25年12月20日付で取得した「クリオ藤沢駅前」については平成26年より固都税が賦課されている為、本固都税費用化効果には含まれません。

1口当たり分配金の安定的成長(2)

- ✓ 外部成長・内部成長・財務の各戦略の推進により、1口当たり分配金を向上
- ✓ 平成26年2月期(第24期)まで予想を上回る分配金実績を実現



(注1) 平成25年3月1日をもって投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っております。当該分割を考慮し、分割前の平成24年8月期(第21期)決算発表時における実績及び予想については「平成24年8月期 決算短信(REIT)」に記載の数値を5分の1にした数値を記載しております。なお、小数点以下の値については切り捨てています。

(注2) 平成25年2月期(第22期)から平成26年2月期(第24期)までの決算発表時における1口当たり分配金の実績及び予想は、各期決算発表時点における「決算短信(REIT)」に記載の数値を記載しています。

(注3) 今回発表の1口当たり分配金の予想は、平成26年9月1日付「平成26年8月期及び平成27年2月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成27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。

H26.8期～H27.8期の業績予想比較

- ✓ H27.8期は固都税費用化の影響で、1口当たり分配金は対前期比30円の減配予想だが、内部・外部両戦略の推進等により分配金の向上を目指す

項目	H26.2期実績 (第24期)	H26.8期予想 (第25期)		H27.2期予想 (第26期)		H27.8期予想 (第27期)	
				前期比		前期比	
当期純利益 (百万円)	4,183	4,916	+732	5,410	+494	5,346	-64
1口当たり分配金 (円)	2,479	2,500	+21	2,550	+50	2,520	-30

(単位:百万円)

H26.8期(第25期)予想 対前期実績比		H27.2期(第26期)予想 対前期比		H27.8期(第27期)予想 対前期比			
外部成長①	平成25年10月公募増資 前期比	+85					
	・取得物件の通期寄与	+172					
	・上記物件取得に伴う固都税費用化	-46					
	・新投資口発行費用の消失	+41					
	・上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-81					
	外部成長②	平成26年3月公募増資 前期比	+790	前期比 +127		前期比 -124	
		・取得3物件の通期寄与	+142				
		・取得8物件の寄与	+854	・取得8物件の通期寄与 +177		・取得10物件の固都税費用化 -116	
		・新投資口発行費用の発生	-71	・新投資口発行費用の消失 +71			
		・上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-134	・上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加 -121		・その他 -7	
内部成長		前期比(注2)	-76	前期比(注3)	-165	前期比(注4)	+75
		・既存物件の賃料収入増加	+84	・既存物件の賃料収入減少	-142	・既存物件の賃料収入増加	+21
		・平成25年取得に伴う固都税費用化	-91				
		・水光熱費収支	-50				
		・その他	-18	・その他	-22	・その他	+53
	その他	前期比(注2)	-86	前期比(注3)	+132	前期比(注4)	-26
		・融資関連費用減少	+11	・融資関連費用減少	+52	・融資関連費用増加	-25
		うち、運用日数による要因	-23	うち、運用日数による要因	+24	うち、運用日数による要因	-26
		うち、資金コストの低減	+35	うち、資金コストの低減	+28	うち、資金コストの低減	+1
		・期限前弁済費用増加	-62	・期限前弁済費用の消失	+77		
・その他		-34	・その他	+2	・その他	-1	
A: 前期比合計		+713	A: 前期比合計	+95	A: 前期比合計	-76	
本施策に伴う影響		B: 前期比	+19	B: 前期比	+399	B: 前期比	+11
		・取得済物件の寄与	+25	・取得済物件の通期寄与	+38	・本取得予定物件の通期寄与	+122
				・本取得予定物件の寄与	+529	・新規取得物件の固都税費用化	-84
			・新投資口発行費用の発生	-63	・新投資口発行費用の消失	+63	
	・本物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-6	・本物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-106	・本物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-89	
	A+B: 前期比総計	+732	A+B: 前期比総計	+494	A+B: 前期比総計	-64	
	H27.8期(第27期)予想における本施策の影響						
		既存ポートフォリオ	本施策の影響	合計			
					・賃貸事業利益	+7,832 +631 +8,464	
					・賃貸事業外の費用	-1,277 -85 -1,362	
				・営業外損益	-1,629 -107 -1,736		
				・法人税等	-10 -9 -19		
				・当期純利益	+4,916 +430 +5,346		
				・投資口数(口)	1,966,174 +154,710 2,120,884		
				1口当たり分配金(円)	2,500 +20 2,520		

- ✓ 固都税費用化の影響は、1口当たり約60円相当
- ✓ H26.8期の賃料収入は、実質稼働率向上により回復
- ✓ H27.2期以降はオフィス稼働率の低下による賃料収入の前期比マイナスを想定しているが、早期埋め戻し及び賃貸条件の改善により収益向上を目指す
(予想の前提条件は P7-8 参照)
- ✓ 長期固定化、資金コスト低減のための期限前弁済の推進

(注1)上記前期実績比及び前期予想比の内訳は主要因のみ記載しています。
 (注2)平成25年10月公募増資前のポートフォリオに基づき算出しています。
 (注3)平成26年3月公募増資前のポートフォリオに基づき算出しています。
 (注4)本施策前のポートフォリオに基づき算出しています。

H26.8期(第25期)業績新旧予想比較

- ✓ 内部成長及び外部成長(物件取得余力の活用)の推進により、1口当り予想分配金を20円上方修正
- ✓ 期限前弁済を実施し、財務の安定性と資金コスト低減を推進

H26.8期(第25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
前回予想(A)	15,511 百万円	4,877 百万円	2,480 円
今回予想(B)	15,732 百万円	4,916 百万円	2,500 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+220 百万円	+ 38 百万円	+20 円
増減率 (C)÷(A)	+1.4%	+0.8%	+0.8%

Asset 外部成長
<ul style="list-style-type: none"> ● 平成26年3月公募増資時取得物件の収益が30百万円増加 ● 物件取得余力活用により1物件を追加取得し、19百万円の収益増(本物件取得に伴う融資関連費用控除後)

差異の内訳

(単位:百万円)

	既存の 運営活動 の成果	本施策の 影響 ^(注1)	合計 (当期純利益 の増減額内訳)
平成26年3月公募増資時 取得物件の寄与	+30		+30
取得済物件の寄与		+25	+25
本物件取得に伴う融資関連費用等の増加		-6	-6
外部成長要因合計	+30	+19	+49
既存物件の賃料収入の増加	+41		+41
既存物件の費用等の増加	-37		-37
内部成長要因合計^(注2)	+3		+3
期限前弁済費用の増加	-77		-77
融資関連費用等の減少	+62		+62
財務戦略等要因合計^(注2)	-14		-14
増減額計(a)	+19	+19	+38
前回発表時予想当期純利益(b)	4,877		4,877
当期純利益(分配可能利益)(c=a+b)	4,897	+19	4,916
投資口数(口)(d)	1,966,174		1,966,174
1口当たり分配金(円)(e=c/d)	2,490	+10	2,500
前回発表時1口当たり予想分配金(円)(f)	2,480		2,480
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	+10	+10	+20

Asset 内部成長
<ul style="list-style-type: none"> ● 高稼働維持・賃貸条件の改善等により、既存物件の賃料収入は41百万円増加

Debt 財務戦略等
<ul style="list-style-type: none"> ● 良好な資金調達環境を捉えて、期限前弁済を実施。長期固定化と資金コスト低減を両立

Equity 分配金
<ul style="list-style-type: none"> ● 平成26年8月期(第25期)の1口当たり分配金は、前回予想から+20円の2,500円を予想

(注1)本施策の影響には、取得済物件(仙台ハーヴェストビル)の取得に伴う影響のみを記載しています。

(注2)平成26年3月公募増資前のポートフォリオに基づき算出しています。

H27.2期(第26期)業績新旧予想比較

✓ 内部成長及び外部成長の推進より、1口当たり予想分配金を30円上方修正

H27.2期(第26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
前回予想 (A)	15,579 百万円	4,955 百万円	2,520 円
今回予想 (B)	16,806 百万円	5,410 百万円	2,550 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+1,226 百万円	+455 百万円	+30 円
増減率 (C)÷(A)	+7.9 %	+9.2%	+1.2%

差異の内訳

(単位:百万円)

	既存の 運営活動 の成果	本施策の 影響 ^(注1)	合計 (当期純利益 の増減額内訳)
平成26年3月公募増資時 取得物件の寄与	+16		+16
新規取得物件の寄与		+593	+593
本物件取得に伴う融資関連費用等の増加		-175	-175
外部成長要因合計	+16	+418	+434
既存物件の賃料収入の増加	+34		+34
既存物件の費用等の増加	-75		-75
内部成長要因合計^(注2)	-40		-40
融資関連費用等の減少	+61		+61
財務戦略等要因合計^(注2)	+61		+61
増減額計(a)	+36	+418	+455
前回発表時予想当期純利益(b)	4,955		4,955
当期純利益(分配可能利益)(c=a+b)	4,992	+418	5,410
投資口数(口)(d)	1,966,174	+154,710	2,120,884
1口当たり分配金(円)(e=c/d)	2,538	+12	2,550
前回発表時1口当たり予想分配金(円)(f)	2,520		2,520
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	+18	+12	+30

(注1)本施策の影響は、新規取得物件7物件の取得に伴う影響を記載しています。

(注2)平成26年3月公募増資前のポートフォリオに基づき算出しています。

Asset 外部成長

- 本施策による新規取得物件の収益寄与418百万円
(本物件取得に伴う融資関連費用等控除後)

Asset 内部成長

- 賃貸条件の改善等により既存物件の賃料収入は34百万円増加
- 既存物件の費用増加等で75百万円(うち電気料金上昇による水光熱費の増加44百万円)見込む

Debt 財務戦略等

- 良好な資金調達環境を捉えて、長期固定化を推進しながら資金コストを低減

Equity 分配金

- 平成26年2月期(第26期)の1口当たり分配金は、前回予想から+30円の2,550円を予想

稼働率・テナント入替推移

- ✓ リーシング前倒しによりH26.8期末のオフィス稼働率は98%台後半を維持(前回予想では98%への低下を想定)
- ✓ テナント入替に伴う賃料増額事例(用途変更、区画分割等)の増加により、賃料増減率はH26.2期以降改善

業績予想の想定条件

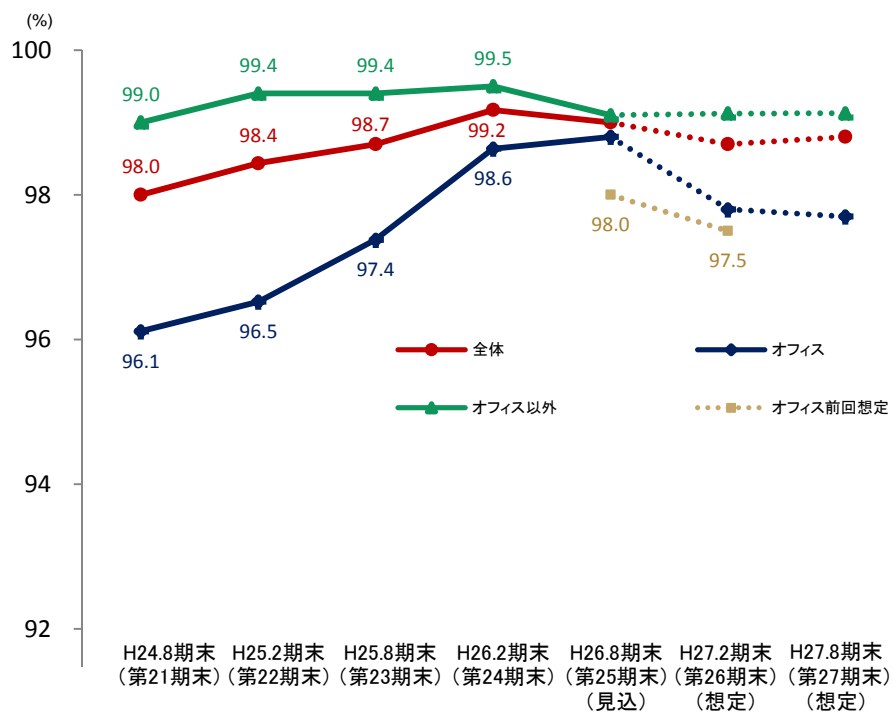
退去及び稼働率の前提

- H27.2期以降の退去面積はオフィス賃貸面積の3.5%程度と想定。H27.8期末のオフィス稼働率は97%台に低下する事を想定

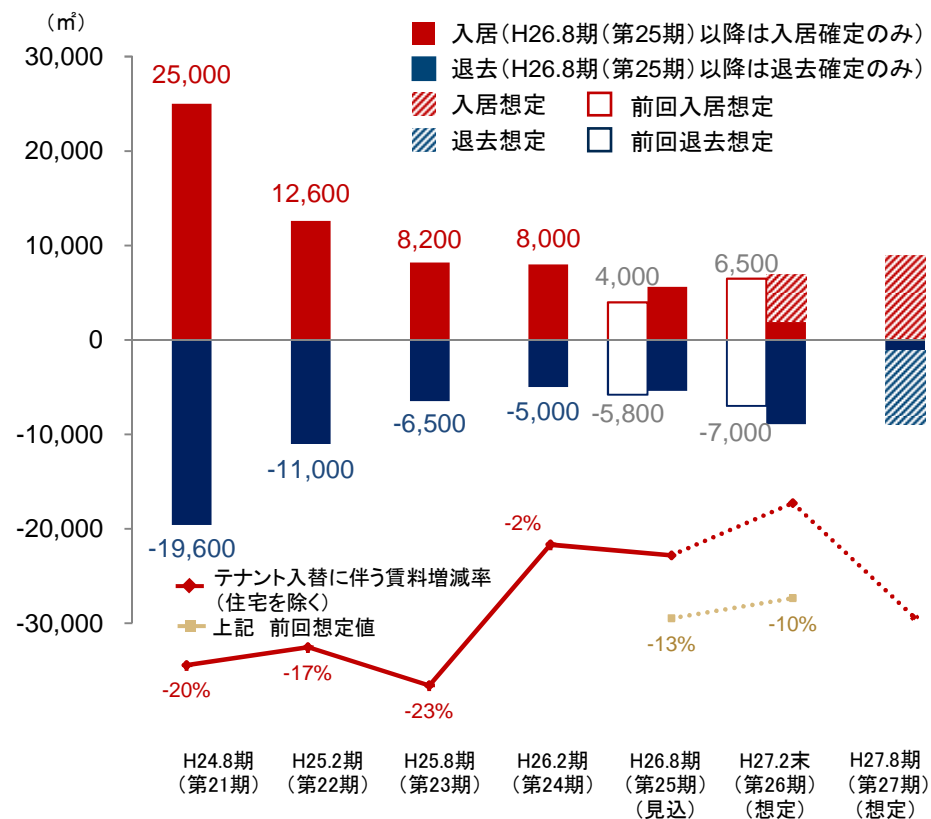
入居の前提

- 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

期末稼働率



(上)入退去面積(下)テナント入替による賃料増減率(住宅を除く)



✓ H26.8期は、減額改定面積(約3,500㎡)を上回る約9,000㎡の増額改定面積を獲得

業績予想の想定条件

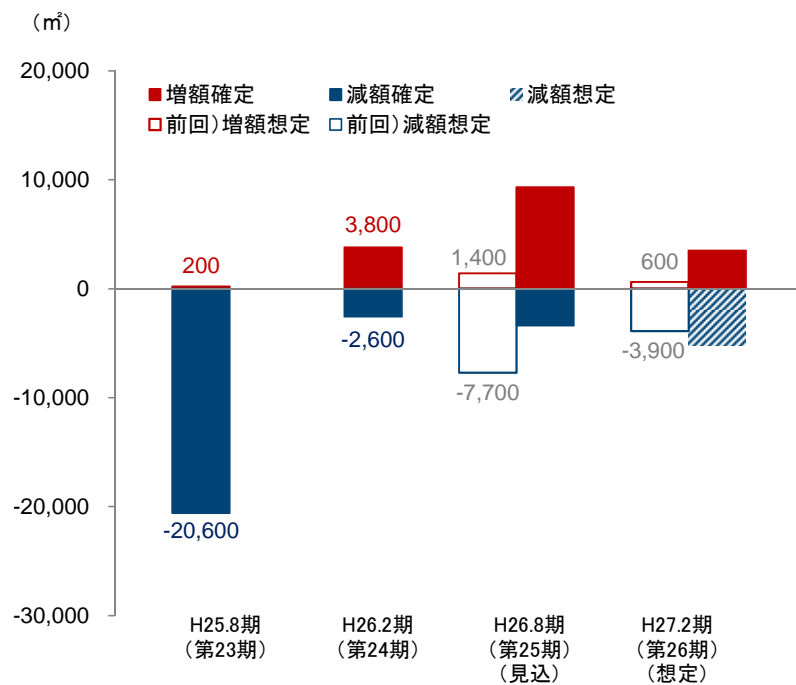
増額改定の前提

➤ 原則、確定した契約のみを業績予想に反映

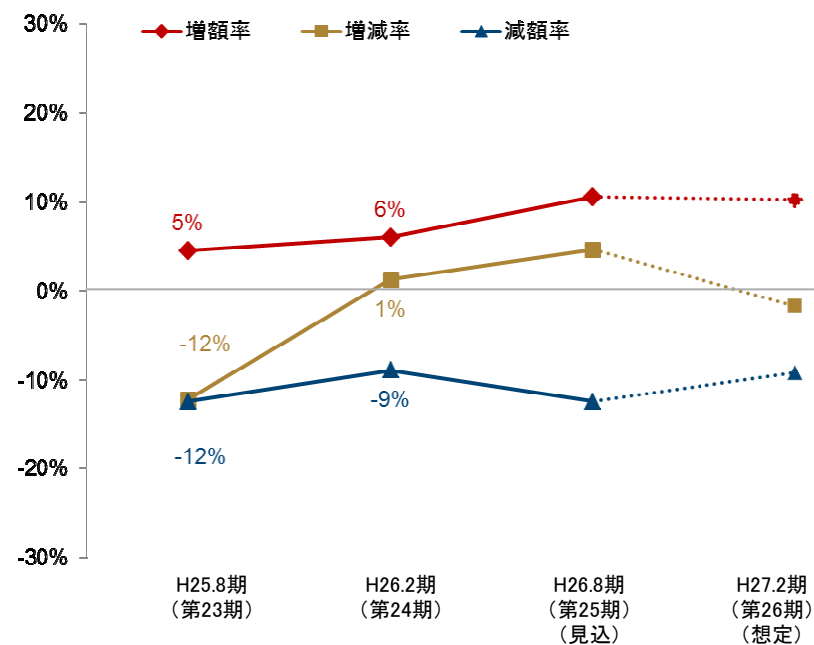
減額改定の前提

➤ 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減額を想定

既存テナントの賃料改定面積(住宅除く)



賃料増減率(住宅除く。賃料改定部分のみ)



- 「本施策」とは、本募集、本物件取得及び本物件取得に伴う有利子負債の調達の総称です。
- 「本施策前」とは、平成26年3月公募増資における第三者割当増資の完了直後である平成26年4月17日時点をいいます。
- 「平成25年10月公募増資」とは、平成25年10月30日を払込期日とする公募増資及び平成25年11月27日を払込期日とする第三者割当増資の総称です。
- 「平成26年3月公募増資」とは、平成26年3月18日を払込期日とする公募増資及び平成26年4月16日を払込期日とする第三者割当増資の総称です。
- 平成25年10月公募増資時「取得物件」とは、「MG白金台ビル、クロスアベニュー原宿、イオンタウン仙台泉大沢(底地)、グランマート手形及び金沢香林坊マイアトリア」をいいます。
- 平成26年3月公募増資時「取得3物件」とは、「クリオ藤沢駅前、J-ONE SQUARE及びクロスモール下関長府」をいいます。
- 平成26年3月公募増資時「取得8物件」とは「渋谷パインビル、MG市ヶ谷ビルディング、JouLe SHIBUYA、インターヴィレッジ大曲、パロー鈴鹿ショッピングセンター、The Kitahama PLAZA、ウエストパークタワー池袋及びマイアトリア東十条」をいいます。
- 平成26年3月公募増資時「取得10物件」とは「クリオ藤沢駅前」以外の、「J-ONE SQUARE、クロスモール下関長府、渋谷パインビル、MG市ヶ谷ビルディング、JouLe SHIBUYA、インターヴィレッジ大曲、パロー鈴鹿ショッピングセンター、The Kitahama PLAZA、ウエストパークタワー池袋及びマイアトリア東十条」を示します。平成25年12月20日付で取得した「クリオ藤沢駅前」については平成26年より固都税費用化されています。
- 「本募集」とは、平成26年9月1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。
- 「本物件取得」とは、新規取得物件の取得をいいます。
- 「新規取得物件」とは、取得済物件及び本取得予定物件の総称です。
- 「取得済物件」とは、平成26年6月20日付で取得した「仙台ハーヴェストビル」をいいます。
- 「本取得予定物件」とは、「ORE錦二丁目ビル、ORE池袋、SO-CAL LINK OMOTESANDO、Friend Town 深江橋(底地)、アールスタイルズ武蔵小杉及び岩槻ロジスティクスセンター」をいいます。
- 「賃貸NOI利回り」は、各時点現在の保有物件に係る「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)＋当期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、リース売上原価を当期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24期以前に取得した物件については、第24期末(平成26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25期以降に取得した物件及び本取得予定物件については、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。
- 「取得(予定)価格」は、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、各時点現在の保有物件に係る「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24期以前に取得した物件については、第24期末(平成26年2月期末)時点における実績の年換算額を使用しています。
 - 第25期以降に取得した物件及び本取得予定物件については、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24期以前に取得した物件は、第24期末(平成26年2月期末)における帳簿価額です。
 - 第25期に取得した物件は、取得価格です。
 - 本取得予定物件については、取得予定価格です。
- 「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、単位未満を切り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24期以前に取得した物件については、第24期末(平成26年2月期末)における鑑定評価額です。
 - 第25期に取得した物件及び本取得予定物件は、物件取得決定時に取得した鑑定評価額です。
- 「有利子負債残高」は、単位未満を切り捨てて記載しています。
- 「本施策による増減」に係る「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」の欄は、新規取得物件の「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」の取得(予定)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。
- 「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、本施策前時点の有利子負債残高を本施策前時点の総資産(第24期末(平成26年2月期末)における貸借対照表上の金額に、平成26年3月公募増資における発行価額の総額33,112百万円及び第24期末(平成26年2月期末)以降本施策前時点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。
- 本施策後の「LTV(総資産ベース)」は第24期末(平成26年2月期末)の有利子負債残高に第24期末(平成26年2月期末)の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24期末(平成26年2月期末)における貸借対照表上の金額に、平成26年3月公募増資における発行価額の総額33,112百万円、本募集による手取見込額及び第24期末(平成26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34,743百万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平成26年8月27日(水)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まれ、払込みがなされることを前提として総額20,417百万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、本日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。
- 平成21年9月18日付の株式会社日本政策投資銀行からの借入については、平成21年12月20日を初回とし、以降3ヶ月毎の20日に62,500千円を返済し、償還期日である平成26年9月18日に3,812,500千円を返済する分割返済です。これに基づき、本施策による総資産及び有利子負債残高の増減には平成26年6月20日付の62,500千円の返済、平成26年9月18日を償還期日とする3,812,500千円の返済及び平成26年9月18日付で本投資法人が調達を想定している3,800,000千円の借入が含まれます。
- 「本業績予想」とは、平成26年9月1日付プレスリリース「平成26年8月期及び平成27年2月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成27年8月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」をいいます。
- 「オリックスグループ」とはオリックス株式会社及びそのグループ企業をいいます。

- 「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25期(平成26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。
- 「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。
- 「1口当たりNAV」とは、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。
 - $NAV = 出資総額 + 含み損益$
- 1口当たりNAVを算出する際の「投資口数」は各時点現在において次の数値を使用しています。
 - 第24期末(平成26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。
 - 本施策後については、第24期末の発行済投資口数に平成26年3月公募増資における発行投資口数278,680口と本募集における発行投資口数を加えたものです。投資口数の数値は、本日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。
- 「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、本投資法人による運用不動産(本取得予定物件を含みます。)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。)の合計をさします。
- 「実質稼働率」とは、契約稼働面積からフリーレント部分を差し引いた実際に賃料収入が発生している面積の総賃貸可能面積に対する割合をいいます。

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。