

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27年8月期(第27期)～平成28年8月期(第29期)

平成27年8月14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27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(アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)、ORE大宮ビル)」及び「資産の譲渡に関するお知らせ(ベルファース宮町、ベルファース晩翠通り、ラウンドクロス一番町(駐車場棟))」、平成27年6月8日付プレスリリース「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」、平成27年6月11日「資金の借入れに関するお知らせ」、平成27年6月25日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ(ラウンドクロス蒲田)」並びに平成27年8月14日付プレスリリース「平成27年8月期及び平成28年2月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成28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」、「資産の取得に関するお知らせ(デュー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)」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P17以降の定義集及びディスクレームを併せてご参照ください。

本施策の影響及び分配金成長

エグゼクティブサマリー	3
本施策(平成27年3月増資後の施策)の影響	4
H28.8期(第29期)における本施策(平成27年3月増資後の施策)の影響	5
1口当たり分配金の安定的成長(1)	6
1口当たり分配金の安定的成長(2)	7

業績・分配金の予想・実績比較

H27.8期(第27期)業績予想とH27.2期決算発表時予想の比較	9
H28.2期(第28期)業績予想とH27.2期決算発表時予想の比較	10
H27.2期(第26期)実績とH27.8期(第27期)予想の比較	11
H27.8期(第27期)予想とH28.2期(第28期)予想の比較	12
H28.2期(第28期)予想とH28.8期(第29期)予想の比較	13

(ご参考)内部成長の詳細データ

稼働率・テナント入替推移	15
既存テナントの賃料改定推移	16



本施策の影響及び分配金成長

Asset ポートフォリオの収益性の向上

▶ 既存の運営活動の影響

- オフィス稼働率はH28.2期末まで97.5%以上と高稼働を維持。H28.8期末は退去増加により約96%に低下を想定(P15ご参照)
- **入替及び既存テナントとも賃貸条件改善を推進**
入替時の賃料増減率：H28.2期は前回想定-13%から-3%に改善し、H28.8期はプラスに転じる見込み(P15ご参照)
既存テナントにおける賃料増額改定面積(H27.8期)：約8,000㎡と賃料減額改定面積約600㎡を上回る見込み(P16ご参照)

▶ 本施策(注1)の影響

- 首都圏オフィス2物件及びオリックスグループが開発したホテル3物件合計201億円をトータルで**既存ポートフォリオの賃貸NOI利回り及び償却後利回りいずれも上回る水準で取得**
- 「**都心・高グレードオフィス**」アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)への投資を実施。併せて共有持分取得の優先交渉権を獲得
- **将来的な競争力等を考慮し物件売却を実施。約12億円の売却益を計上**(オフィス・住宅合計3物件とオフィスの駐車場棟を売却)

Debt 資金コスト低減と財務安定性の向上

▶ 本施策の影響

- **売却益を活用した「期限前弁済・借換」**を通じて平均残存年数を3.7年(H27.2期)→4.4年(H27.8期)に長期化
- 平均調達コストを1.38%(H27.2期)→1.31%(H27.8期)に低減
- LTV(総資産ベース)を0.5%ポイント程度引き下げLTV50%までの**借入余力を増加：本施策後約540億円の見込み**

▶ 格付の向上

- JCR「AA-(ポジティブ)」⇒「AA(安定的)」
- S&P「A-(安定的)」⇒「A-(ポジティブ)」

Equity 投資主価値の安定的成長

▶ 本施策の影響

- 売却益12億円のうち7億円を圧縮記帳により**内部留保(予定)**(注2)
- 1口当たりのNAVに配慮しつつ、1口当たり分配金の**安定的成長を目指す**

■ 本施策による各指標の増減

	H27.2期末 (第26期末)	本施策前
取得(予定)価格	502,187	516,893
物件数	96物件	98物件
賃貸NOI利回り	5.0%	5.0%
償却後利回り	3.8%	3.8%
含み損益	42,507	43,002
有利子負債残高	237,905	237,905
LTV(総資産ベース)	47.1%	45.5%

本物件 売却(注3)	本物件 取得(注3)
8,345	30,001
3物件(注4)	6物件
5.5%(注4)	5.4%(注5)
3.9%(注4)	4.1%(注5)
820(注4)	900(注5)
本募集	
	6,944
	-0.5%

(単位：百万円)

■ 1口当たり分配金の予想の推移

	平成27年3月 増資時予想	前回決算 発表時予想	今回予想	平成27年3月 増資時予想対比
H27.8期 (第27期)	2,620円	2,720円 (+100円)	2,800円 (+80円)	+180円
H28.2期 (第28期)	2,640円	2,740円 (+100円)	2,750円 (+10円)	+110円
H28.8期 (第29期)	—	—	2,750円	—

■ 1口当たりNAV

H27.2期末 (第26期末)	本施策前	本施策後
130,651円	132,138円	133,280円

(注1)本施策とは、平成27年3月増資後に公表した本募集、本物件売却、本物件取得、本期限前弁済及び本期限前弁済等に伴う有利子負債の返済及び調達の総称です。

(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算出した想定金額を記載しています。当該金額は、第27期(平成27年8月期)決算時において変動する可能性があります。

(注3)それぞれ本売却物件及び新規取得物件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4)「ラウンドクロス一番町(駐車場棟)」は物件の一部売却のため、物件数、賃貸NOI利回り、償却後利回り及び含み損益に算入していません。

(注5)「アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)」は、優先出資証券のため、賃貸NOI利回り、償却後利回り及び含み損益には加算していません。(注6)各用語についてはP17以降の定義集をご参照下さい。

本施策(平成27年3月増資後の施策)の影響

✓ 将来にわたる分配金の安定的成長に資する外部成長戦略(物件入替)と売却益を活用した財務戦略を実施



(注1) 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算出した想定金額を記載しています。当該金額は、第27期(平成27年8月期)決算時において変動する可能性があります。

(注2) LTV(総資産ベース)50%までの借入余力を記載しています。

(注3) 前回決算発表時においては本優先出資証券は借入金にて取得する予定でしたがフリーキャッシュフローにて取得したため、平成27年8月14日現在の借入余力は約400億円、LTVは46.2%です。

(注4) 平成27年3月増資時の1口当たり固都税費用化見込額(約15円)は、平成27年3月増資時取得2物件の取得により、H28.8期(第29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平成27年3月増資後の発行済投資口総数で割った数値を、前回決算発表時の1口当たり固都税費用化見込額(約25円)は、平成27年3月増資時取得2物件及び取得済1物件(大宮)の取得により第29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平成27年3月増資後の発行済投資口総数で割った数値をそれぞれ記載しています。(注5) 各用語についてはP17以降の定義集をご参照下さい。

H28.8期(第29期)における本施策(平成27年3月増資後の施策)の影響

(単位:百万円)

	既存の 運営活動 の影響	本施策			合計
		前回決算発表時 までの施策の影響	前回決算発表後 の施策の影響	本施策合計	
賃貸事業利益	9,018	+380	+110	+490	9,510
内、賃貸NOI	12,770	+142	+173	+315	13,085
内、アーキヒルズ サウスタワー (優先出資証券)の配当		+240		+240	240
内、減価償却費及びリース売上原価	3,751	+1	+62	+63	3,815
賃貸事業以外の費用	-1,461	-29	-27	-56	-1,518
営業外損益	-1,539	-38	+0	-38	-1,577
法人税等	-16	-3	+0	-3	-19
当期純利益	6,001	+310	+83	+393	6,395
投資口数(口)	2,235,735		+89,214 ^(注1)	+89,214 ^(注1)	2,324,949
H28.8期の1口当たり分配金予想(円)	2,684			+66	2,750
【ご参考】平成27年3月増資時における H28.2期の1口当たり分配金予想	2,640				

前回決算発表時までの施策

- 物件取得**
 - アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券):9,821百万円
⇒優先出資配当240百万円
 - ORE大宮ビル(オフィス):7,030百万円
⇒賃貸事業利益+201百万円(賃貸NOI+233百万円)
- 物件売却**
 - ベルファース宮町・ベルファース晩翠通り(住宅)及びラウンドクロス一番町(オフィス)の駐車場棟:2,705百万円^(注2)
⇒逸失利益:賃貸事業利益-60百万円(賃貸NOI-91百万円)
- 期限前弁済**
 - 売却益を活用した期限前弁済(170億円)と借換を実施
⇒資金コスト-80百万円

前回決算発表後の施策

- 物件取得**
 - 本取得予定4物件(オフィス1物件・ホテル3物件):
合計13,150百万円
⇒賃貸事業利益+215百万円(賃貸NOI+323百万円)
- 物件売却**
 - ラウンドクロス蒲田(オフィス):5,640百万円^(注2)
⇒逸失利益:賃貸事業利益-104百万円(賃貸NOI-150百万円)
- 本募集**
 - 新投資口発行予定:89,214口^(注1)(第三者割当増資分含む)

(注1) 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います。

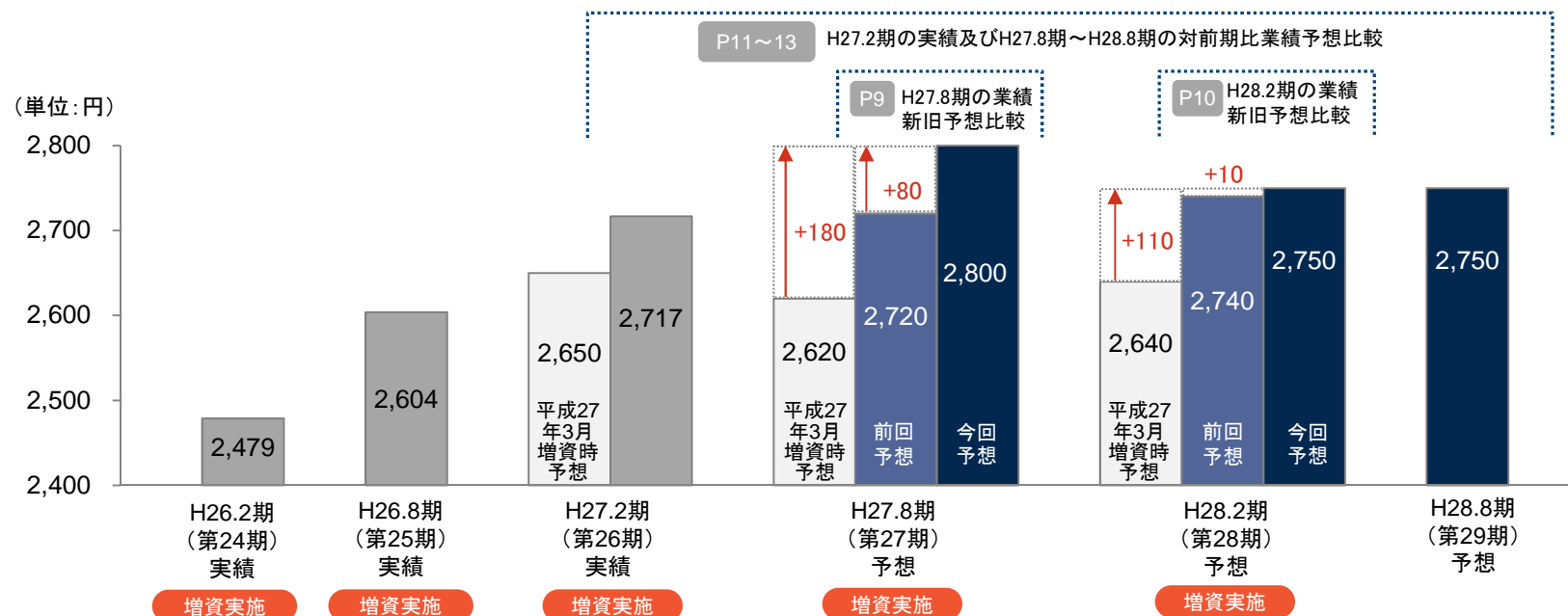
(注2) 当該物件の取得価格を記載しています。但しラウンドクロス一番町(オフィス)の駐車場については平成27年7月9日付にて「ラウンドクロス一番町」の駐車場棟の売却を行ったため、当該物件の駐車場棟の取得価格として計上した数値を使用しております。

(注3) 各用語についてはP17以降の定義集をご参照ください。

1口当たり分配金の安定的成長(1)

- ✓ 平成27年3月増資時予想から1口当たり分配金を「H27.8期:+180円/H28.2期:+110円」の上方修正
- ✓ 安定的に1口当たり分配金を向上させつつ、LTVを0.5%程度引き下げ、借入余力を拡大(約470億円→約540億円)

1口当たり分配金の推移



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	<ul style="list-style-type: none"> 取得余力 	<ul style="list-style-type: none"> 年間フリーキャッシュフロー: 約50~60億円 LTV50%までの借入余力: 約540億円
	内部成長に係る変動要因	<ul style="list-style-type: none"> 賃料増額等の賃貸条件の改善 	
	財務戦略に係る変動要因	<ul style="list-style-type: none"> 借換等による平均調達コストの低減 	

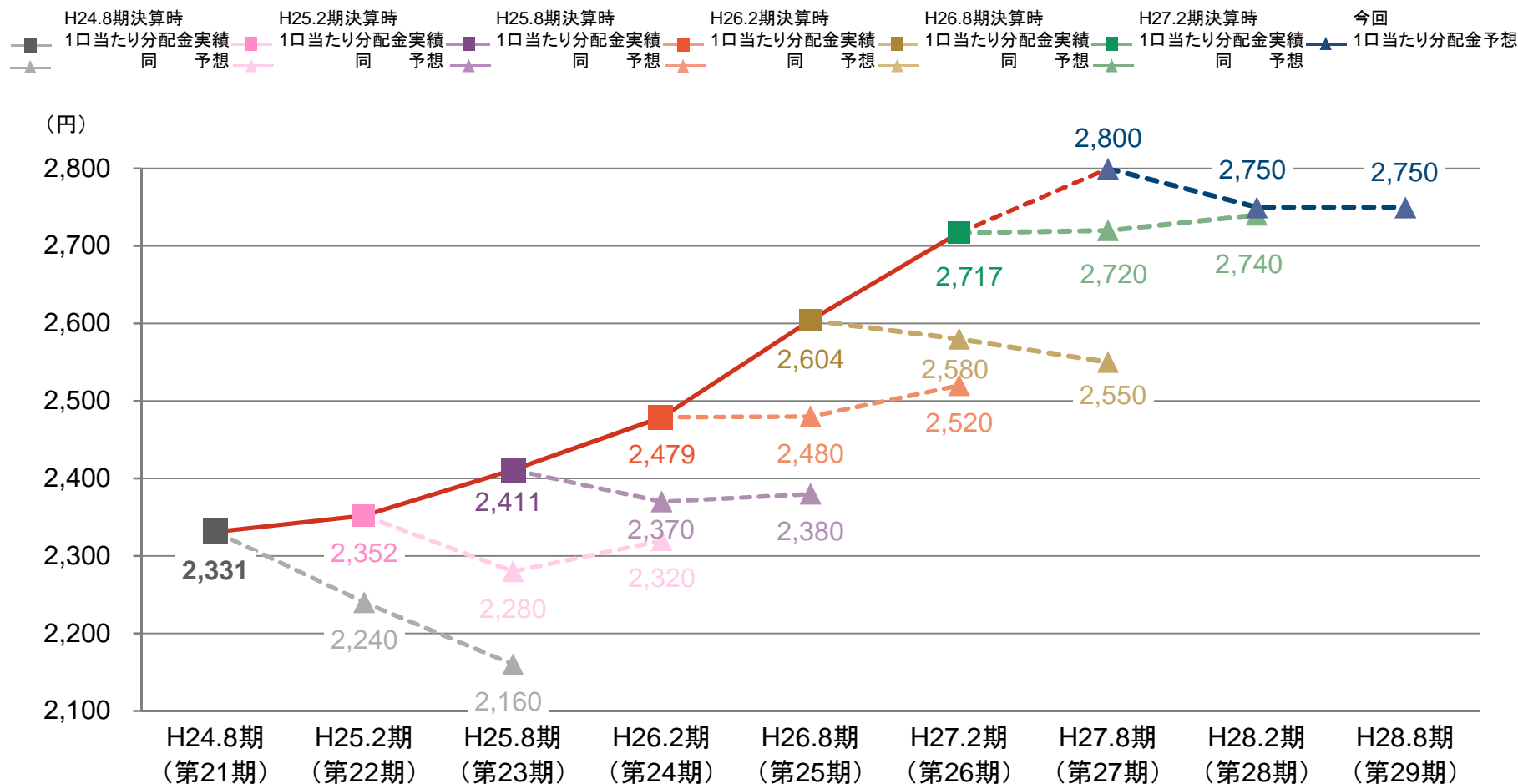
(注1) 平成27年2月期(第26期)、平成27年8月期(第27期)及び平成28年2月期(第28期)分配金の「平成27年3月増資時予想」は平成27年3月2日付「平成27年2月期及び平成27年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成28年2月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」に記載の予想分配金の数値を記載しています。

(注2) 平成27年8月期(第27期)及び平成28年2月期(第28期)分配金の「前回予想」は平成27年4月13日付「平成27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8月期(第27期)及び平成28年2月期(第28期)分配金の「今回予想」並びに平成28年8月期(第29期)予想分配金は平成27年8月14日付「平成27年8月期及び平成28年2月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成28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。

1口当たり分配金の安定的成長(2)

- ✓ 外部成長・内部成長・財務の各戦略を組み合わせることにより1口当たり分配金を向上
- ✓ H24.8期(第21期)以降分配金実績の継続成長とともに、H27.2期(第26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、平成25年2月期(第22期)決算時における実績については「平成25年2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)の決算時における1口当たり分配金の予想並びに平成25年8月期(第23期)から平成27年2月期(第26期)までの決算時における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) 今回の1口当たり分配金の予想は、平成27年8月14日付「平成27年8月期及び平成28年2月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成28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。



業績・分配金の予想・実績比較

H27.8期(第27期)業績予想とH27.2期決算発表時予想の比較

- ✓ 物件入替等により1口当たり予想分配金を80円上方修正
- ✓ 物件売却益や既存物件賃料収入増加等の一部は将来にわたる分配金の安定的成長に資する施策(圧縮記帳・LED工事等)に活用

H27.8期(第27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)	18,868 百万円	6,491 百万円	2,720 円
今回予想(B)	19,276 百万円	6,959 百万円	2,800 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+408 百万円	+ 468 百万円	+80 円
増減率 (C)÷(A)	+2.2 %	+7.2 %	+2.9 %

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)
		前回決算発表時 までの施策 の影響(注1)	前回決算発表後 の施策の影響	
平成27年3月増資時取得3物件の寄与増	+5			+5
取得済1物件(大宮)の寄与増		+17		+17
本売却3物件(一番町・宮町・晩翠)の売却益等		+2		+2
本売却1物件(蒲田)の売却益等			+353	+353
取得済2物件(大宮・ARK)に係る融資関連費用の減少		+56		+56
外部成長要因合計	+5	+77	+353	+436
既存物件の賃料収入	+45			+45
既存物件の修繕費増加等	- 83			- 83
その他費用増加等	- 14			- 14
内部成長要因合計	- 52			- 52
融資関連費用等	+31	+31		+63
平成27年3月増資投資口発行費用	+24			+24
その他	+6		- 10	- 2
財務戦略等要因合計	+62	+32	- 10	+84
増減額計(a)	+15	+109	+343	+468
決算発表時当期純利益予想(b)	5,837	+653		6,491
当期純利益(c=a+b)	5,852	+763	+343	6,959
圧縮積立額(b')		+409	+288	697
分配可能利益(c'=c-b')	5,852	+353	+55	6,261
投資口数(d)	2,235,735			2,235,735
今回予想 1口当たり分配金(円)(e=c'/d)	2,617	+159	+24	2,800
前回予想 1口当たり分配金(円)(f)	2,611	+109		2,720
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	+6	+50	+24	+80

(注1) 前回決算発表時までの施策の影響は、前回決算発表時予想との差のみを記載しております。前回決算発表時予想に関しましては、右記「【ご参考】前回決算発表時予想に織り込んでいる前回決算発表時までの施策の影響」をご参照ください。

(注2) 各用語についてはP17以降の定義集をご参照ください

既存の運営活動の影響

- ✓ 15百万円の増益。1口当たり分配金の影響は+6円
- 賃貸条件の改善等により既存物件の賃料収入(内部成長)は45百万円増加
- 増益分を活用し、将来の電気料の削減のため共用部LED化を実施する等修繕費83百万円増加
- 期日到来分借換による融資関連費用を31百万円低減

前回決算発表時までの施策の影響

- ✓ 109百万円の増益。1口当たり分配金の影響は+50円
- アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)の取得に際してフリーキャッシュフローの活用(借入の中止)により56百万円、売却益を活用した期限前弁済による借換で31百万円、合計87百万円の融資関連費用を低減

前回決算発表後の施策の影響

- ✓ 343百万円の増益。1口当たり分配金の影響は+24円
- 本売却1物件(蒲田)により売却益395百万円計上。賃貸事業利益の消失等を加味すると353百万円の増益
- 売却益のうち288百万円を圧縮記帳予定

【ご参考】前回決算発表時予想に織り込んでいる 前回決算発表時までの施策の影響

- ✓ 653百万円の増益。1口当たり分配金の影響は+109円
- ORE大宮ビルの取得で137百万円増益
- アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)及びORE大宮ビルの取得に伴う融資関連費用99百万円増加
- 本売却3物件(一番町・宮町・晩翠)により売却益805百万円計上。賃貸事業利益の消失等を加味すると755百万円増加
- 売却益のうち140百万円を期限前弁済費用に充当し、409百万円を圧縮記帳予定

H28.2期(第28期)業績予想とH27.2期決算発表時予想の比較

- ✓ 既存物件の賃料収入増加や資金コストの低減による収益増加分を修繕費等に活用
- ✓ 新投資口発行による希薄化の影響はあるものの、1口当たり予想分配金を10円上方修正

H28.2期(第28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)	18,334 百万円	6,126 百万円	2,740 円
今回予想(B)	18,686 百万円	6,395 百万円	2,750 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+352 百万円	+268 百万円	+10 円
増減率 (C)÷(A)	+1.9 %	+4.4 %	+0.4 %

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)
		前回決算発表時 までの施策 の影響(注1)	前回決算発表後 の施策の影響	
平成27年3月増資時取得3物件の寄与	-17			-17
取得済2物件(大宮・ARK)の寄与増等		+150		+150
本売却1物件(蒲田)の売却益等			-100	-100
本取得予定4物件(銀座・ホテル3物件)の寄与			+208	+208
取得済2物件(大宮・ARK)に係る融資関連費用の減少		+71		+71
外部成長要因合計	-17	+222	+107	+312
既存物件の賃料収入	+111			+111
既存物件の修繕費増加	-123			-123
既存物件の除却損増加	-47			-47
既存物件のその他費用増加等	-48			-48
内部成長要因合計	-108			-108
融資関連費用等	+11	+80		+91
本募集に伴う投資口発行費用			-48	-48
その他運用報酬等	+2	+19	-1	+20
財務戦略等要因合計	+14	+99	-49	+64
増減額計(a)	-111	+321	+57	+268
決算発表時当期純利益予想(b)	5,901	+225		6,126
当期純利益(c=a+b)	5,790	+547		6,395
投資口数(口)(d)	2,235,735		+89,214	2,324,949
今回予想 1口当たり分配金(円)(e=c'/d)	2,589	+245	-84	2,750
前回予想 1口当たり分配金(円)(f)	2,639	+101		2,740
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	-50	+144	-84	+10

(注1) 前回決算発表時までの施策の影響は、前回決算発表時予想との差のみを記載しております。前回決算発表時予想に關しましては、右記「【ご参考】前回決算発表時予想に織り込んでいる前回決算発表時までの施策の影響」をご参照ください。

(注2) 各用語についてはP17以降の定義集をご参照ください

既存の運営活動の影響

- ✓ 111百万円の減益。1口当たり分配金の影響は-50円
- 賃貸条件の改善と退去抑制等により既存物件の賃料収入(内部成長)は111百万円増加
- 増益分を活用し修繕費123百万円増加、除却損47百万円増加

前回決算発表時までの施策の影響

- ✓ 321百万円の増益。1口当たり分配金の影響は+144円
- ORE大宮ビル24百万円、アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)の配当125百万円、合計150百万円の増益
- アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)の取得にフリーキャッシュフローを活用(借入の中止)により71百万円、第27期に実施した期限前弁済による借換で80百万円、合計152百万円の融資関連費用を低減

前回決算発表後の施策の影響

- ✓ 57百万円の増益。新投資口発行による希薄化で1口当たり分配金の影響は-84円
- 本取得予定4物件(銀座・ホテル3物件)の寄与で208百万円の増益
- 本売却1物件(蒲田)による賃貸事業利益100百万円の消失
- 本募集に伴う投資口発行費用48百万円の発生

【ご参考】前回決算発表時予想に織り込んでいる 前回決算発表時までの施策の影響

- ✓ 225百万円の増益。1口当たり分配金の影響は+101円
- アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)取得で243百万円、ORE大宮ビルの取得で184百万円、合計427百万円の増益と物件取得に伴う融資関連費用等143百万円の増加
- 本売却3物件(一番町・宮町・晩翠)による賃貸事業利益58百万円の消失

H27.2期(第26期)実績とH27.8期(第27期)予想の比較

✓ 取得余力の機動的な活用による物件取得や物件売却益の活用により1口当たり予想分配金を83円向上させつつ、約697百万円の内部留保を実施予定

H27.2期(第26期)実績とH27.8期(第27期)予想の差異

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金
H27.2期(第26期)実績(A)	17,028 百万円	5,762 百万円	2,717 円
H27.8期(第27期)予想(B)	19,276 百万円	6,959 百万円	2,800 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+2,248 百万円	+1,196 百万円	+83 円
増減率 (C)÷(A)	+13.2 %	+20.8 %	+3.1 %

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)
		前回決算発表時 までの施策 の影響	前回決算発表後 の施策の影響	
平成26年9月増資時取得7物件の通期寄与	+98			+98
平成27年3月増資時取得3物件の寄与	+373			+373
平成26年取得8物件の固都税費用化	-107			-107
取得済2物件(大宮・ARK)の寄与		+155		+155
本売却3物件(一番町・宮町・晩翠)の売却益等		+757		+757
本売却1物件(蒲田)の売却益等			+353	+353
上記物件に係る融資関連費用の増加等	-124	-30		-154
外部成長要因合計	+240	+883	+353	+1,477
既存物件の賃料収入の増加	+45			+45
既存物件の修繕費の増加	-108			-108
平成26年3月増資時取得10物件の固都税費用化	-120			-120
既存物件の除却損の減少	+66			+66
既存物件の土地の一部売却収入の発生	+76			+76
その他費用増加等	-81			-81
内部成長要因合計	-121			-121
融資関連費用等	-6	+31		+25
期限前弁済費用		-141		-141
その他運用報酬等	-22	-10	-10	-42
財務戦略等要因合計	-28	-120	-10	-159
増減額計(a)	+90	+763	+343	+1,196
26期純利益(b)	5,762			5,762
27期純利益(c=a+b)	5,852	+763	+343	6,959
圧縮積立額(b')		+409	+288	697
分配可能利益(c'=c-b')	5,852	+353	+55	6,261
投資口数(d)	2,235,735			2,235,735
27期予想 1口当たり分配金(円)(e=c'/d)	2,617	+159	+24	2,800
26期実績 1口当たり分配金(円)(f)	2,717			2,717
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	-100	+159	+24	+83

(注) 各用語についてはP17以降の定義集をご参照ください

既存の運営活動の影響

- ✓ 90百万円の増益。新投資口の発行(平成27年3月増資)による希薄化で1口当たり分配金の影響は-100円
- 平成26年9月増資時取得7物件の通期寄与や平成27年3月増資時取得3物件の寄与により240百万円の増益(固都税費用化・融資関連費用増加の影響控除後)
- 既存物件の賃料収入45百万円の増収
- 将来の電気料の削減のため共用部LED化を実施する等修繕費108百万円を増加
- 平成26年3月増資時取得10物件の固都税費用化により120百万円減益
- 除却損66百万円の減少
- 代々木フォレストの土地の一部売却収入76百万円の発生

前回決算発表時までの施策の影響

- ✓ 763百万円の増益。1口当たり分配金の影響は+159円
- ORE大宮ビルの取得で155百万円の増益(アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)の配当はゼロ)
- 本売却3物件(一番町・宮町・晩翠)により売却益等757百万円を計上(売却益809百万円、賃貸事業利益の消失51百万円)
- 売却益のうち141百万円を期限前弁済費用に充当
- 売却益のうち409百万円を圧縮記帳予定

前回決算発表後の施策の影響

- ✓ 合計343百万円の増益。1口当たり分配金の影響は+24円
- 本売却1物件(蒲田)により売却益等353百万円を計上(売却益395百万円、賃貸事業利益の消失41百万円)
- 売却益のうち288百万円を圧縮記帳予定

H27.8期(第27期)予想とH28.2期(第28期)予想の比較

✓ 売却益の消失により1口当たりの予想分配金は低下。一方で既存物件の賃料収入増加や財務コスト低減を推進

H27.8期(第27期)とH28.2期(第28期)の予想の差異

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金
H27.8期(第27期)予想(A)	19,276 百万円	6,959 百万円	2,800 円
H28.2期(第28期)予想(B)	18,686 百万円	6,395 百万円	2,750 円
増減額 (C)=(B)-(A)	-590 百万円	-563 百万円	-50 円
増減率 (C)÷(A)	-3.1 %	-8.1 %	-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)
		前回決算発表時 までの施策 の影響	前回決算発表後 の施策の影響	
平成27年3月増資時取得3物件の寄与	+62			+62
取得済2物件(大宮・ARK)の寄与		+421		+421
本売却3物件(一番町・宮町・晩翠)の売却益等		-815		-815
本売却1物件(蒲田)の売却益等			-454	-454
本取得予定4物件(銀座・ホテル3物件)の寄与			+208	+208
上記物件に係る融資関連費用等	-1	-23	+8	-16
外部成長要因合計	+60	-416	-237	-593
既存物件の賃料収入	+66			+66
既存物件の修繕費の増加	-30			-30
既存物件の除却損の増加	-111			-111
既存物件の土地の一部売却収入の消失	-76			-76
その他費用増加等	-9			-9
内部成長要因合計	-160			-160
融資関連費用等	+36	+49		+85
期限前弁済費用		+141		+141
本募集に伴う投資口発行費用			-48	-48
その他運用報酬等		+10		+10
財務戦略等要因合計	+37	+200	-48	+190
増減額計(a)	-62	-215	-285	-564
27期純利益(b)	5,852	+763	+343	6,959
28期純利益(c=a+b)	5,790	+547	+57	6,395
圧縮積立額(b')				0
分配可能利益(c'=c-b')	5,790	+547	+57	6,395
投資口数(口)(d)	2,235,735		+89,214	2,324,949
28期予想 1口当たり分配金(円)(e=c'/d)	2,589	+245	-84	2,750
27期予想 1口当たり分配金(円)(f)	2,617	+159	+24	2,800
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	-28	+86	-108	-50

(注) 各用語についてはP17以降の定義集をご参照ください

既存の運営活動の影響

- ✓ 合計62百万円の減益。1口当たり分配金の影響は-28円
- 平成27年3月増資時取得3物件の通期寄与62百万円の増益
- 既存物件の賃料収入は66百万円の増収
- 修繕費30百万円の増加
- 戦略的CAPEXの活用により除却損111百万円の増加
- 代々木フォレストの土地の一部売却収入76百万円の消失

前回決算発表時までの施策の影響

- ✓ 売却益の消失により215百万円の減益。圧縮記帳の消失により1口当たり分配金の影響は+86円
- ORE大宮ビルの通期寄与53百万円及びアークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)の配当368百万円により合計421百万円増益
- 本売却3物件(一番町・宮町・晩翠)の売却益等815百万円の消失(売却益の消失809百万円、賃貸事業利益の消失6百万円)
- 期限前弁済による融資関連費用49百万円の低減
- 期限前弁済費用141百万円の消失

前回決算発表後の施策の影響

- ✓ 売却益の消失等により285百万円の減益。新投資口発行による希薄化で1口当たり分配金の影響は-108円
- 本売却1物件(蒲田)の売却益等454百万円の減益(売却益の消失395百万円、賃貸事業利益の消失58百万円)
- 本取得予定4物件(銀座・ホテル3物件)の取得により208百万円の増益
- 本募集に伴う新投資口発行費用48百万円の発生

H28.2期(第28期)予想とH28.8期(第29期)予想の比較

✓ テナント退去増加による既存物件の賃料収入減少や固都税費用化を考慮しても各種コスト低減等によりH28.2期(第28期)同水準の分配金を確保する見込み

H28.2期(第28期)とH28.8期(第29期)の予想の差異

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金
H28.2期(第28期)予想(A)	18,686 百万円	6,395 百万円	2,750 円
H28.8期(第29期)予想(B)	18,512 百万円	6,395 百万円	2,750 円
増減額 (C)=(B)-(A)	-174 百万円	±0百万円	±0 円
増減率 (C)÷(A)	-0.9 %	±0.0 %	±0.0 %

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)
		前回決算発表時 までの施策 の影響	前回決算発表後 の施策の影響	
平成27年取得7物件の固都税費用化	-35	-16	-35	-87
取得済2物件(大宮・ARK)の寄与		-119		-119
本売却3物件(一番町・宮町・晩翠)の売却		-3		-3
本売却1物件(蒲田)の売却			-3	-3
本取得予定4物件(銀座・ホテル3物件)の寄与			+42	+42
上記物件に係る融資関連費用等		-17	-26	-43
外部成長要因合計	-35	-156	-22	-214
既存物件の賃料収入	-185			-185
既存物件の修繕費の減少	+169			+169
既存物件の除却損の減少	+124			+124
その他費用減少等	+35			+35
内部成長要因合計	+143			+143
融資関連費用等	+32			+32
本募集に伴う投資口発行費用			+48	+48
その他運用報酬等	-9			-9
財務戦略等要因合計	+23		+48	+71
増減額計(a)	+130	-156	+25	±0
28期純利益(b)	5,790	+547	+57	6,395
29期純利益(c=a+b)	5,921	+390	+83	6,395
圧縮積立額(b')				0
分配可能利益(c'=c-b')	5,921	+390	+83	6,395
投資口数(口)(d)	2,235,735		+89,214	2,324,949
29期予想 1口当たり分配金(円)(e=c'/d)	2,648	+175	-73	2,750
28期予想 1口当たり分配金(円)(f)	2,589	+245	-84	2,750
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	+59	-70	+11	±0

(注) 各用語についてはP17以降の定義集をご参照ください

既存の運営活動の影響

- ✓ 130百万円増益。1口当たり分配金の影響は+59円
- テナント退去による稼働率の低下により既存物件の賃料収入は185百万円の減収
- 修繕費169百万円の減少及び除却損124百万円の減少

前回決算発表時までの施策の影響

- ✓ 156百万円の減益。1口当たり分配金の影響は-70円
- ORE大宮ビルの固都税費用化により16百万円の減益
- アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)の配当119百万円の減少(年2回決算への変更を想定)

前回決算発表後の施策の影響

- ✓ 25百万円の増益。1口当たり分配金の影響は+11円
- 本取得予定4物件(銀座・ホテル3物件)の固都税費用化により35百万円の減益
- 本取得予定4物件(銀座・ホテル3物件)の通期寄与により42百万円の増益
- 本募集に伴う投資口発行費用48百万円の消失

(ご参考)内部成長の詳細データ

稼働率・テナント入替推移

- ✓ オフィス稼働率: H28.2期までは97.5%以上と高稼働を維持するがH28.8期末は退去増加により約96%に低下を想定
- ✓ 入替時の賃料増減率: H28.2期は-13%(前回想定)に対して-3%に改善しH28.8期はプラスに転じる見込み

業績予想の想定条件

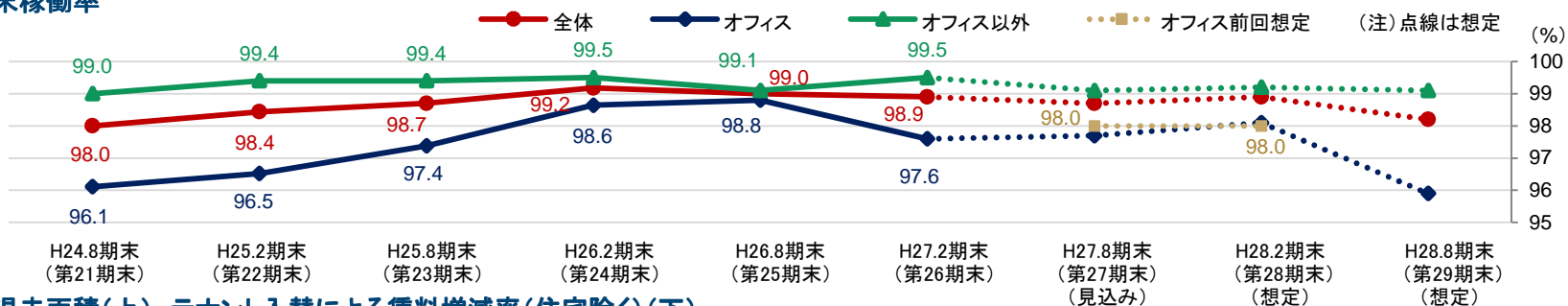
過去の前提

- 確定した契約に加え、テナントとの交渉状況やマーケット状況等を換算し退去を想定
(H28.2期は約6,000㎡に抑制できる見込みだが、H28.8期は景気及び不動産市況改善に伴うテナントの移転ニーズ増加により20,000㎡近くの退去を想定)

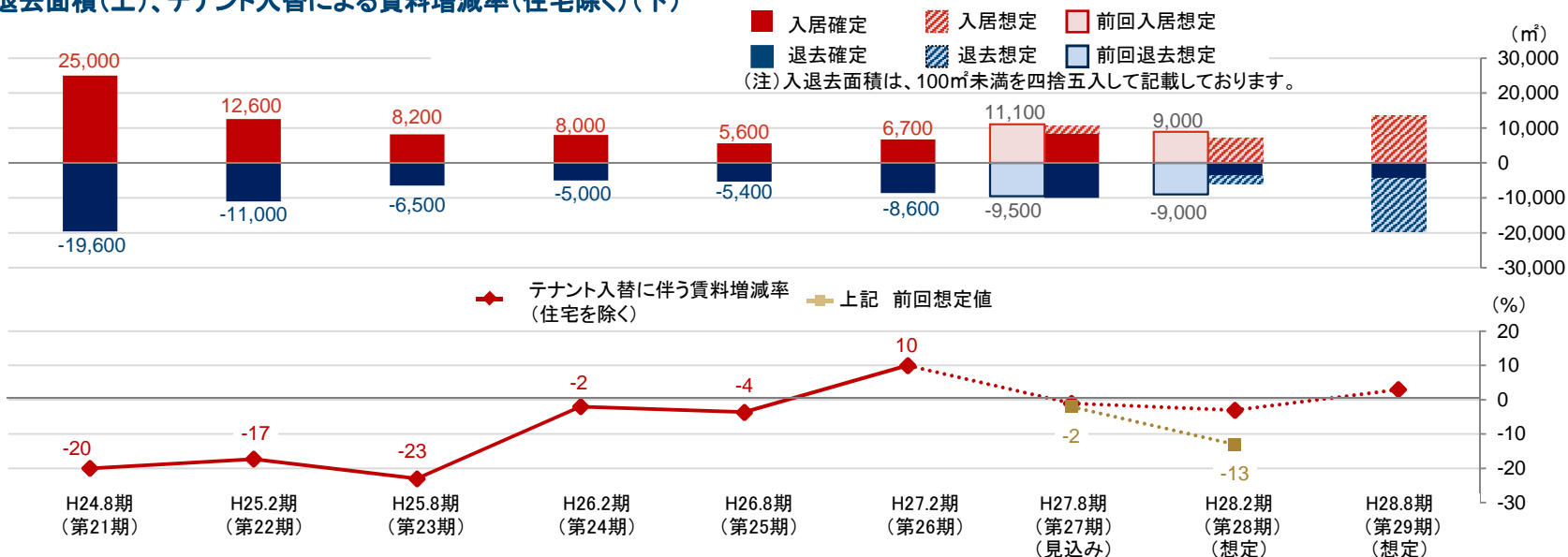
入居の前提

- 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



▶ 入退去面積(上)、テナント入替による賃料増減率(住宅除く)(下)



- ✓ H27.8期は賃料減額改定面積(約600㎡)を上回る約8,000㎡の賃料増額改定面積を獲得する見込み
- ✓ H27.8期の賃料増減率は前回想定+1%から+5%程度に向上する見込。H28.2期以降も賃料増減率の向上を目指す

業績予想の想定条件

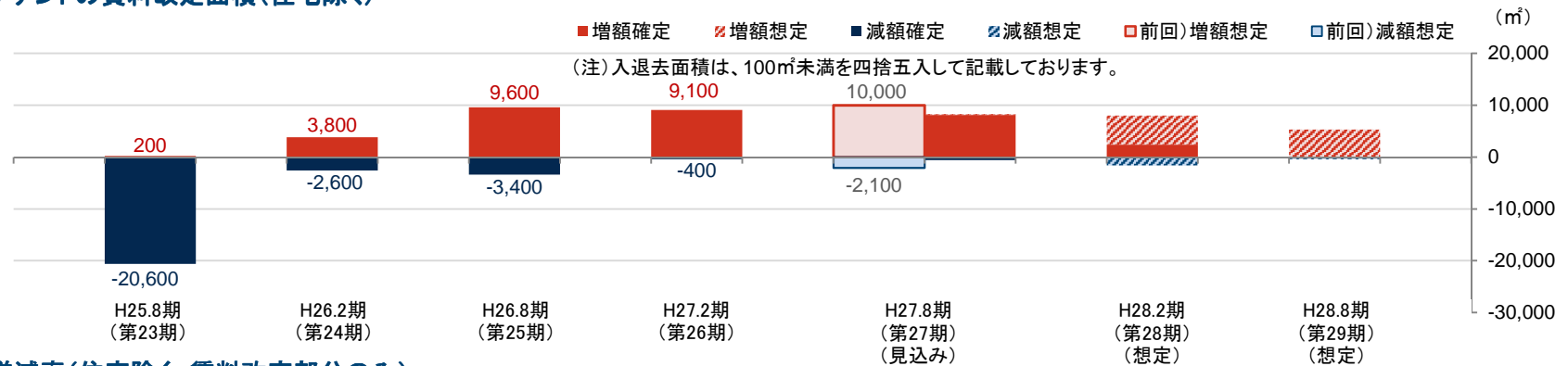
賃料増額改定的前提

- 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を一定程度想定

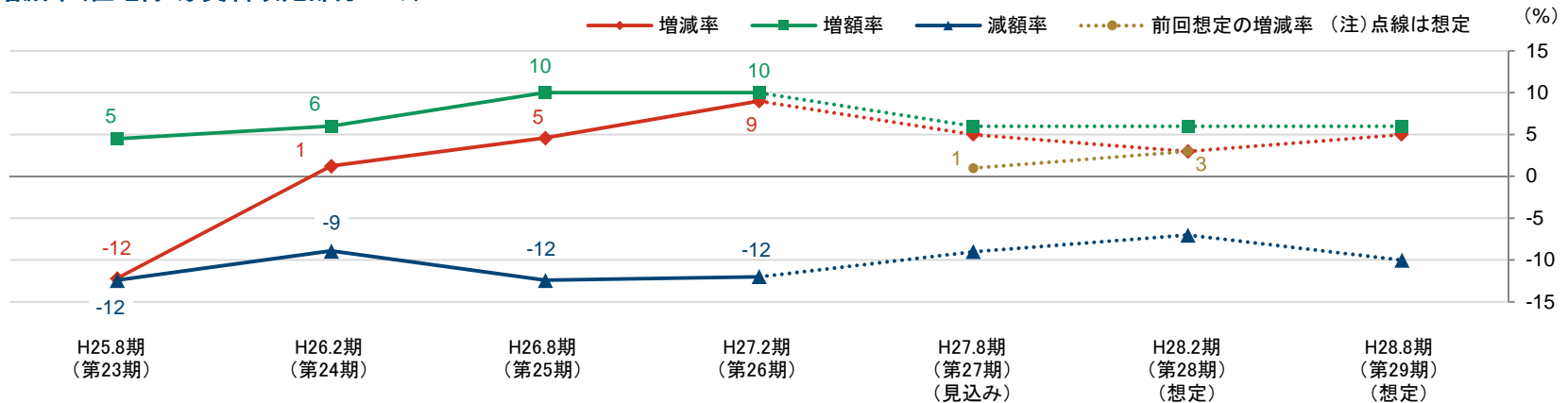
賃料減額改定的前提

- 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)



- 「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(平成27年2月期末(第26期末)における貸借対照表上の金額に、平成27年3月増資における発行価額の総額17,834百万円及び平成27年2月期末(第26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。

本施策後の「LTV(総資産ベース)」の数値は、平成27年2月期末(第26期末)の有利子負債残高に平成27年2月期末(第26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(平成27年2月期末(第26期末)における貸借対照表上の金額に、平成27年3月増資における発行価額の総額17,834百万円、本募集による手取見込額及び平成27年2月期末(第26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30,001百万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27年8月7日(金)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14,089百万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4物件(銀座・ホテル3物件)を含み、本優先出資証券を除きます。)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、平成27年2月期末(第26期末)時点の保有物件に平成27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(大宮)」とは、「ORE大宮ビル」をいいます。

- 「取得済2物件(大宮・ARK)」とは、「ORE大宮ビル」及び「アークヒルズ サウスタワー(優先出資証券)」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ー当期減価償却費ー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。

- 平成27年2月期(第26期)以前に取得した物件については、平成27年2月期末(第26期末)における実績の年換算額を使用しています。
- 平成27年8月期(第27期)以降に取得した物件及び本取得予定4物件(銀座・ホテル3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。

- 平成27年2月期(第26期)以前に取得した物件は、平成27年2月期末(第26期末)における帳簿価額です。
- 平成27年8月期(第27期)に取得した物件は、取得価格です。
- 本取得予定4物件(銀座・ホテル3物件)については、取得予定価格です。

- 「新規取得物件」とは、取得済2物件(大宮・ARK)及び本取得予定4物件(銀座・ホテル3物件)の総称です。
- 「前回決算発表」とは、平成27年4月13日付で実施した第26期決算発表をいいます。
- 「前回決算発表時までの施策」とは、取得済2物件(大宮・ARK)の取得、本売却3物件(一番町・宮町・晩翠)の売却、本期限前弁済及び本期限前弁済等に伴う有利子負債の返済及び調達の総称です。
- 「前回決算発表後の施策」とは、本売却1物件(蒲田)の売却、本募集及び本取得予定4物件(銀座・ホテル3物件)の取得の総称です。
- 「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。

- 平成27年2月期(第26期)以前に取得した物件については、平成27年2月期末(第26期末)における実績の年換算額を使用しています。
- 平成27年8月期(第27期)以降に取得した物件及び本取得予定4物件(銀座・ホテル3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。

- 「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。

$$\text{1口当たりNAV} = \text{NAV} \div \text{「投資口数」}$$

「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。

$$\text{NAV} = \text{出資総額} + \text{含み損益}$$

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。

- 平成27年2月期末(第26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、平成27年2月期末(第26期末)の発行済投資口数に平成27年3月増資における発行投資口数114,851口を加えたものです。
- 本施策後については、平成27年2月期末(第26期末)の発行済投資口数に平成27年3月増資における発行投資口数114,851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、本書の回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。

- 平成27年2月期(第26期)以前に取得した物件については、平成27年2月期末(第26期末)における鑑定評価額です。
- 平成27年8月期(第27期)に取得した物件及び本取得予定4物件(銀座・ホテル3物件)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27期(平成27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。
- 「平成26年3月増資」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26年3月増資時取得10物件」とは、「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(追加取得分)」、「ウエストパークタワー池袋」及び「ベルファース東十条」をいいます。
- 「平成26年9月増資」とは、平成26年9月17日を払込期日とする公募増資及び平成26年10月9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9月増資時取得7物件」とは「aune仙台」、「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。
- 「平成26年取得8物件」とは、「aune仙台」、「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」及び「堂島プラザビル」をいいます。
- 「平成27年3月増資」とは、平成27年3月17日を払込期日とする公募増資及び平成27年4月10日を払込期日とする第三者割当増資の総称です。
- 「平成27年3月増資時取得2物件」とは「プライムスクエア広瀬通」及び「セントラルクリブ六本木」をいいます。
- 「平成27年3月増資時取得3物件」とは「堂島プラザビル」、「プライムスクエア広瀬通」及び「セントラルクリブ六本木」をいいます。
- 「平成27年取得7物件」とは「プライムスクエア広瀬通」、「セントラルクリブ六本木」、「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。
- 「本期限前弁済」とは、平成27年6月8日付プレスリリース「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」に基づく期限前弁済をいいます。
- 「本期限前弁済等に伴う有利子負債の返済及び調達」とは、平成27年6月11日付プレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」に基づく有利子負債の返済及び調達をいいます。
- 「本取得予定4物件(銀座・ホテル3物件)」とは、「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。
- 「本施策」とは、平成27年3月増資後に公表した本募集、本物件売却、本物件取得、本期限前弁済及び本期限前弁済等に伴う有利子負債の返済及び調達の総称をいい、また前回決算発表時までの施策及び前回決算発表後の施策の総称です。
- 「本施策前」とは、平成27年3月増資における第三者割当増資の完了直後である平成27年4月10日時点をいいます。
- 「本売却1物件(蒲田)」とは、「ラウンドクロス蒲田」をいいます。
- 「本売却3物件(一番町・宮町・晩翠)」とは、「ラウンドクロス一番町(駐車場棟)」、「ベルファース宮町」及び「ベルファース晩翠通り」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3物件(一番町・宮町・晩翠)及び本売却1物件(蒲田)の売却をいいます。
- 「本募集」とは、平成27年8月14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。
- 「本優先出資証券」とは、アークヒルズ サウスタワー(共有持分)を裏付け不動産とする平塚ホールディング特定目的会社が発行する優先出資証券の379,282口(発行済優先出資証券758,566口の約49.9%)のことをいいます。
- 「有利子負債残高」は、単位未満を切捨てて記載しています。

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。