

不動産投資信託証券発行者:

# オリックス不動産投資法人

平成25年8月期(第23期)業績発表  
平成26年2月期(第24期)運用状況及び分配予想の修正  
平成26年8月期(第25期)運用状況及び分配予想

平成25年10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、平成25年10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」及び「資産の取得に関するお知らせ(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)」で公表した各種施策と、同日付で公表した「平成25年8月期 決算短信(REIT)」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、決算短信及びP15以降のディスクレイマーを併せてご参照ください。

## ✓各戦略の推進により、分配金実績及び予想を上方修正

### Asset

#### ポートフォリオの収益性と安定性の向上

##### 内部成長戦略

- ✓ オフィス稼働率は第23期末97.4%と引続き高稼働を維持
- ✓ 第24期の退去面積を期初予想の約7,700㎡から約4,900㎡に抑制
- ✓ 首都圏周辺部の東陽MKビル、ビサイド木場やシーフォースクエア(商業区画)等、着実に埋め戻しを推進
- ✓ 首都圏中心部等で、成約賃貸条件の改善(賃料増額等)にも成功
- ✓ 第23期末にポートフォリオ全体で含み益に転じる

##### 外部成長戦略

- 第23期
  - ✓ 商業施設4物件(取得)と住宅1物件(売却)の入替を実施
  - ✓ OJR初の匿名組合出資持分(260百万円)を取得すると同時に、同組合の運用資産取得に係る優先交渉権を獲得、投資手法及び取得機会の多様化を実現
- 第24期
  - ✓ 本増資によりオフィス1物件(8,500百万円)、商業施設3物件(9,305百万円)、住宅1物件(2,410百万円)を取得予定(合計5物件20,215百万円:首都圏13,315百万円、その他地域6,900百万円)
  - ✓ 本取得予定物件の償却後利回りは4.4%で、既存ポートフォリオの償却後利回り3.5%を上回る

### Debt

#### 財務面のコスト低減と安定性の向上

##### 財務戦略

- ✓ 第23期に公募増資、住宅1物件の売却益を活用した期限前弁済及び借換を実施
- ✓ 第23期の平均調達コストを第22期対比25ベーシスポイント低減
- ✓ 借入期間の長期化及び返済期限を分散(平均残存年数 第22期末3.1年→第23期末3.4年)
- ✓ LTV(総資産ベース)を2.0%ポイント低減
- ✓ 新たに、りそな銀行とコミットメントライン契約(20億円)を締結

### Equity

#### 投資主価値の安定的成長

- ✓ 第23期は、外部成長(物件取得)を通じた償却後利回りの押し上げ、内部成長のさらなる推進、資金コストの低減及び財務安定性の向上により、NAVと分配金の向上を実現
- ✓ 本増資後においてもNAVに配慮しつつ、分配金水準の安定的向上を目指す

## ✓分配予想の上方修正と財務の安定性向上を両立

### Asset ポートフォリオの収益性と安定性向上

	第22期末 (2013/2)	第23期 の増減	第23期末 (2013/8)	本増資 の効果	本増資後
取得(予定)価格 (百万円)	355,874	+27,220	383,094	+20,215	403,309
物件数(物件)	70	+3	73	5	78
賃貸NOI利回り	5.0%	▲0.1%	4.9%	5.1%	4.9%
償却後利回り	3.6%	▲0.0%	3.5%	4.4%	3.6%
稼働率	98.4%	+0.3%	98.7%	99.7%	98.8%
帳簿価額/取得価格 (百万円)	335,104	+25,279	360,384	20,215	380,599
鑑定評価額 (百万円)	333,000	+32,179	365,179	20,770	385,949
含み損益(百万円)	▲2,104	+6,899	4,794	555	5,349

#### <取得予定物件>

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마트手形	金沢香林坊マイアトリア
	(都市型商業施設)	(NSC)	(その他:食品スーパー)	(商業複合型住宅)

### Debt 財務面のコスト低減と安定性の向上

	第22期末 (2013/2)	第23期 の増減	第23期末 (2013/8)	増減	本増資後
有利子負債 残高(百万円)	175,493	+7,335	182,828	+9,565	192,393
総資産(百万円)	349,154	+29,557	378,711	+20,152	398,864
LTV (総資産ベース)	50.3%	▲2.0%	48.3%	▲0.0%	48.2%
平均調達コスト	1.85%	▲0.25%	1.60%	-	-

### Equity 投資主価値の安定的成長

#### 1口当たり分配金

	第22期決算発表日時点 (2013年4月12日)	第23期決算発表日時点 (2013年10月15日)	増減
第23期	2,280円(予想)	2,411円(実績)	+131円
第24期	2,320円(予想)	2,370円(予想)	+50円
第25期	-	2,380円(予想)	-

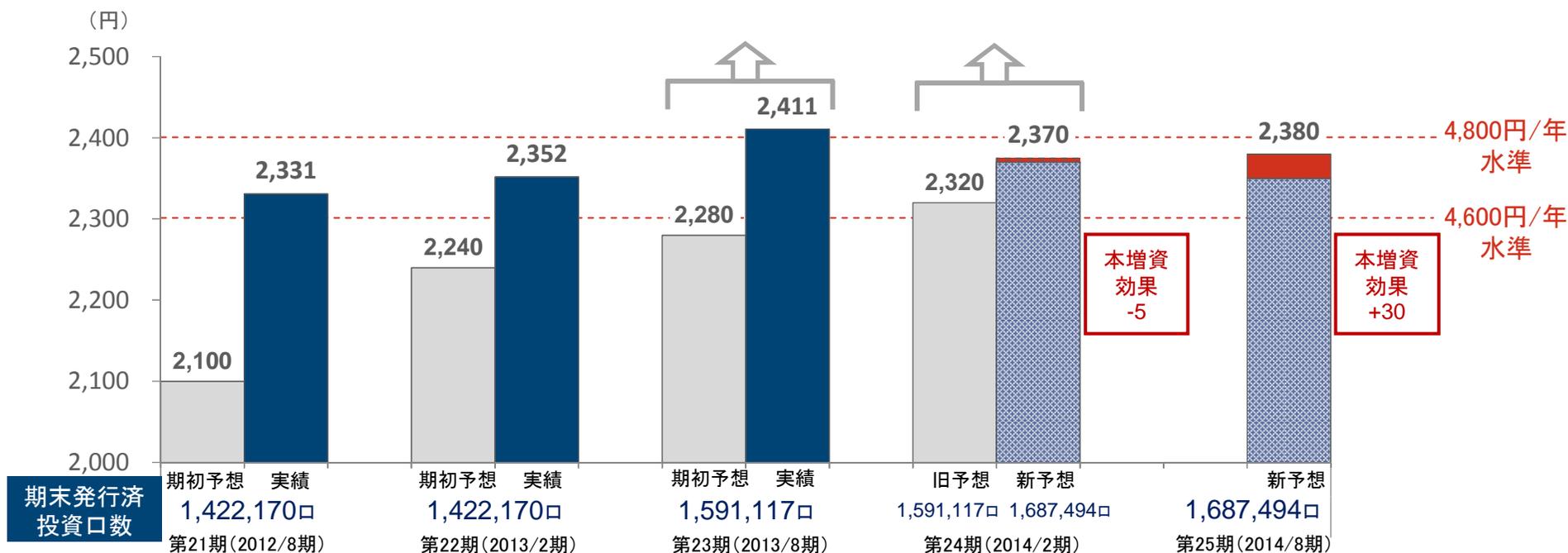
#### 1口当たりNAV

第22期末 (2013/2期末)	第23期末 (2013/8期末)	本増資後
104,622円	110,445円	110,740円

- ✓ 1口当たり年間分配金は4,600円水準を達成。更に4,800円水準への向上を目指す
- ✓ 第25期における本増資の効果は+30円/口を見込む

第23期の予実比較  
⇒5ページをご覧ください。

第24期業績予想の新旧比較  
⇒6ページをご覧ください。



- (注1) 2013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、分割前の第22期以前の期初予想及び実績については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。また、投資口分割前の第22期以前の期末発行済投資口数は、5倍にした数値を記載しております。
- (注2) 第21期期初予想は平成24年2月期の決算短信上の分配金予想値を、第22期期初予想は平成24年8月期の決算短信上の分配金予想値を、第23期期初予想及び第24期旧予想は平成25年2月期の決算短信上の分配金予想値を、第24期新予想及び第25期新予想は平成25年10月15日付「平成25年8月期 決算短信(REIT)」に記載された分配金予想値を記載しております。
- (注3) 本増資を行わなかった場合の、第23期末時点のポートフォリオ(計73物件)に基づく予想分配金は、第24期:2,375円/口及び第25期:2,350円/口であり、本募集による新規取得予定物件取得後の予想分配金との差額を「本増資効果」として記載しております。

# 第23期実績と第24期・第25期業績予想

- ✓ 第24期には内部成長の底打ちを実現
- ✓ オフィスのマーケット賃料の反転時期、上昇幅が不透明な状況下であるが、外部成長により1口当たり分配金水準の向上を目指す

項目	第22期実績(A)	第23期実績(B)		第24期予想(C)		第25期予想(D)	
	(2013年2月期)	(2013年8月期)	(B-A)	(2014年2月期)	(C-B)	(2014年8月期)	(D-C)
当期純利益	3,346 百万円	3,836 百万円	+490 百万円	3,999 百万円	+162 百万円	4,016 百万円	+17 百万円
1口当たり分配金	(2,352) 円	2,411 円	+59 円	2,370 円	▲ 41 円	2,380 円	+10 円

(注) 2013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、上表において分割前の第22期については1口当たり分配金を5分の1にしたものを、括弧内に記載しています。

(単位: 百万円)

	第23期(2013/8期) - 第22期(2013/2期)		第24期(2014/2期) - 第23期(2013/8期)		第25期(2014/8期) - 第24期(2014/2期)	
	前期比	+955	前期比	▲ 269	前期比	▲ 91
外部成長	・第22期、第23期取得物件の寄与	+664	・第23期取得物件の通期寄与	+129	・第23期取得物件の固都税の費用化	▲ 85
	・第23期匿名組合出資の寄与	+11	・第23期匿名組合出資の寄与	+3		
	・売却益の発生	+411	・売却益の消失	▲ 411		
内部成長	・2012年取得物件の固都税の費用化	▲ 53				
	・第23期売却物件の運用収益	▲ 78				
	前期比	▲ 262	前期比	▲ 59	前期比	+114
	・既存物件の賃料収入の減少	▲ 80	・既存物件の賃料収入の増加	+27	・既存物件の賃料収入の増加	+43
その他	・既存物件の修繕費の増加	▲ 89	・既存物件の修繕費の増加	▲ 5	・既存物件の修繕費の減少	+38
	・水道光熱費収支	▲ 30	・水道光熱費収支	▲ 66	・水道光熱費収支	+24
	・除却損増加	▲ 45				
	前期比	▲ 202	前期比	+272	前期比	▲ 62
	・融資関連費用の削減	+158	・融資関連費用の削減	+42	・融資関連費用の増加	▲ 24
	—うち、運用日数による要因	(▲ 27)	—うち、運用日数による要因	(+27)	—うち、運用日数による要因	(▲ 27)
	—うち、調達コストの削減	(+185)	—うち、調達コストの削減	(+15)	—うち、調達コストの削減	(+2)
	・新投資口発行費用の発生	▲ 52	・資産運用報酬の増加	▲ 51	・資産運用報酬の増加	▲ 10
	・第23期取得に伴う融資関連費用の増加	▲ 39	・新投資口発行費用の消失	+52	・一般事務委託費の増加	▲ 12
	・期限前弁済費用の発生	▲ 255	・期限前弁済費用の消失	+255		
合計	+490	合計	▲ 56	合計	▲ 39	
本増資に伴う施策	前期比		前期比	+219	前期比	+57
	・本取得予定物件の寄与	+330	・本取得予定物件の通期寄与	+126	・賃貸事業利益	6,371
	・本物件取得に伴う融資関連費用の増加	▲ 57	・本物件取得に伴う融資関連費用の増加	▲ 30	・賃貸事業費用以外の営業費用	▲ 1,090
	・新投資口発行費用の発生	▲ 51	・本物件取得に伴う運用報酬等の増加	▲ 45	・営業外費用	▲ 1,535
			・新投資口発行費用の消失	+51	・法人税等	▲ 10
		・本取得予定物件の固都税の費用化	▲ 44	当期純利益(分配可能利益)	3,740	
総計	+490	総計	+162	総計	+17	

テナント退去抑制により内部成長底打ちへ

第25期(2014/8期)における本増資の影響			
	既存の運営活動	本増資の影響	合計
・賃貸事業利益	6,371	+412	6,784
・賃貸事業費用以外の営業費用	▲ 1,090	▲ 48	▲ 1,139
・営業外費用	▲ 1,535	▲ 87	▲ 1,623
・法人税等	▲ 10		▲ 10
当期純利益(分配可能利益)	3,740	+276	4,016
投資口数	1,591,117	+96,377	1,687,494
1口当たり分配金(円)	2,350	+30	2,380

# 第23期(2013/8期)業績予実比較

✓ 調達コスト低減を中心としたコストマネジメントが奏功し、1口当たり分配金は第22期決算発表時予想対比+131円の増配

【第23期(2013年8月期)業績予想比較】

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金	発行投資口数
第22期(2013年2月期)決算発表時予想(A)	13,147百万円	3,627百万円	2,280円	1,591,117口
運用業績(B)	13,376百万円	3,836百万円	2,411円	1,591,117口
増減額(C)=(B)-(A)	+229百万円	+208百万円	+131円	-
増減率(C)/(A)	+1.7%	+5.7%	+5.7%	-

(単位:百万円)

当期純利益の増減額内訳	
第23期取得物件の寄与	+15
第23期売却物件の運用益減	▲9
第23期売却物件の売却益	+21
第23期匿名組合出資の寄与	+11
<b>外部成長要因合計</b>	<b>+39</b>
既存物件の賃料収入の増加	+12
仲介手数料・広告宣伝費の減少	+17
<b>内部成長要因合計</b>	<b>+41</b>
融資関連費用の削減	+87
新規投資口発行費用の削減	+8
<b>財務戦略等要因合計</b>	<b>+128</b>
<b>総計(a)</b>	<b>208</b>
前回発表時当期純利益予想(百万円)(b)	3,627
当期純利益(分配可能利益)(百万円)(c=a+b)	3,836
投資口数(口)(d)	1,591,117
1口当たり分配金(円)(e=c/d)	2,411
前回発表時1口当たり分配金予想(円)(f)	2,280
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	+131

## Asset 外部成長

- ✓ 第23期取得物件のコストマネジメント等により15百万円の収益寄与
- ✓ OJR初の匿名組合出資持分を取得。将来のパイプラインの確保に加え11百万円の収益寄与

## Asset 内部成長

- ✓ 減額改定面積の抑制等により賃料収入は12百万円の増加
- ✓ 仲介手数料及び広告宣伝費は17百万円減少

## Debt 財務戦略等

- ✓ 良好な資金調達環境を捉えて、融資関連費用が87百万円減少。うち、調達コスト低減の効果が67百万円、公募増資の調達金額増加による借入金減少の影響が20百万円

## Equity 分配金

- ✓ 第23期の1口当たり分配金は第22期決算発表時予想から+131円の2,411円

# 第24期(2014/2期)業績新旧予想比較

## ✓ 第25期分配金水準向上のための外部成長を実施しながらも、第24期分配金予想を上方修正

### 【第24期(2014年2月期)新旧予想の差異】

	営業収益	当期純利益	1口当たり 分配金	発行投資口数
第22期(2013年2月期)決算発表時予想(A) <sup>(注)</sup>	12,965百万円	3,691百万円	2,320円	1,591,117口
今回発表予想(B)	13,505百万円	3,999百万円	2,370円	1,687,494口
増減額(C)=(B)-(A)	+539百万円	+307百万円	+50円	96,377口
増減率(C)/(A)	+4.2%	+8.3%	+2.2%	+6.1%

(注) 第22期(2013年2月期)決算発表時予想は、「平成25年2月期 決算短信(REIT)」の予想値を記載しております。

(単位:百万円)

	既存の運営活動 による影響	本増資 による影響	合計 (当期純利益の 増減額内訳)
第23期取得物件の通期寄与	+20		+20
第23期匿名組合出資の寄与	+14		+14
本取得予定物件の寄与		+330	+330
<b>外部成長要因合計</b>	<b>+35</b>	<b>+330</b>	<b>+366</b>
既存物件の賃料収入の増加	+38		+38
既存物件の修繕費の増加	▲32		▲32
水道光熱費収支	▲60		▲60
<b>内部成長要因合計</b>	<b>▲34</b>	<b>0</b>	<b>▲34</b>
融資関連費用の削減	+76		+76
本物件取得に伴う融資関連費用の発生		▲57	▲57
新規投資口発行費用の発生		▲51	▲51
<b>財務戦略等要因合計</b>	<b>+87</b>	<b>▲111</b>	<b>▲23</b>
<b>総計(a)</b>	<b>+88</b>	<b>+219</b>	<b>+307</b>
前回発表時当期純利益予想(百万円)(b)	3,691	-	3,691
当期純利益(分配可能利益)(百万円)(c=a+b)	3,780	219	3,999
投資口数(口)(d)	1,591,117	96,377	1,687,494
1口当たり分配金(円)(e=c/d)	2,375	▲5	2,370
前回発表時1口当たり分配金予想(円)(f)	2,320	-	2,320
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	+55	▲5	+50

### Asset 外部成長

- ✓ 本物件取得により219百万円の増益を想定(物件取得に伴う融資関連費用、新規投資口発行費用等控除後)
- ✓ 第23期取得物件のコストマネジメント及び匿名組合出資持分取得により35百万円の増益

### Asset 内部成長

- ✓ 退去面積の抑制、賃料増減額率の改善等により既存物件の賃料収入は38百万円の増加
- ✓ 電気料金単価の上昇による水道光熱費収支が60百万円の悪化、既存物件の競争力向上のため修繕費は32百万円の増加

### Debt 財務戦略等

- ✓ 融資関連費用が76百万円減少。うち、第23期に実施した調達コスト低減の効果が53百万円、借入金減少の影響が23百万円

### Equity 分配金

- ✓ 第24期の1口当たり分配金は、第22期決算発表時予想から+50円の2,370円を予想

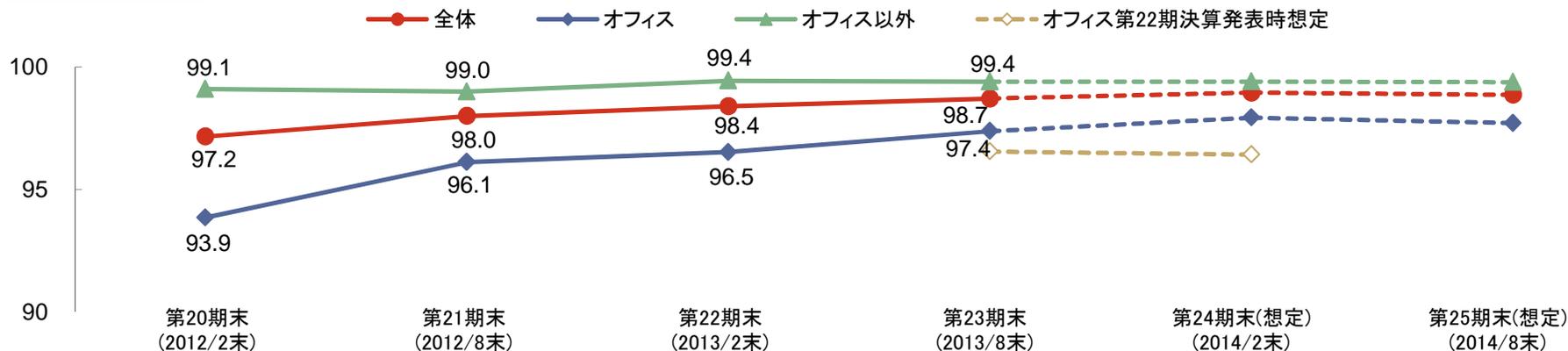


# 參考資料

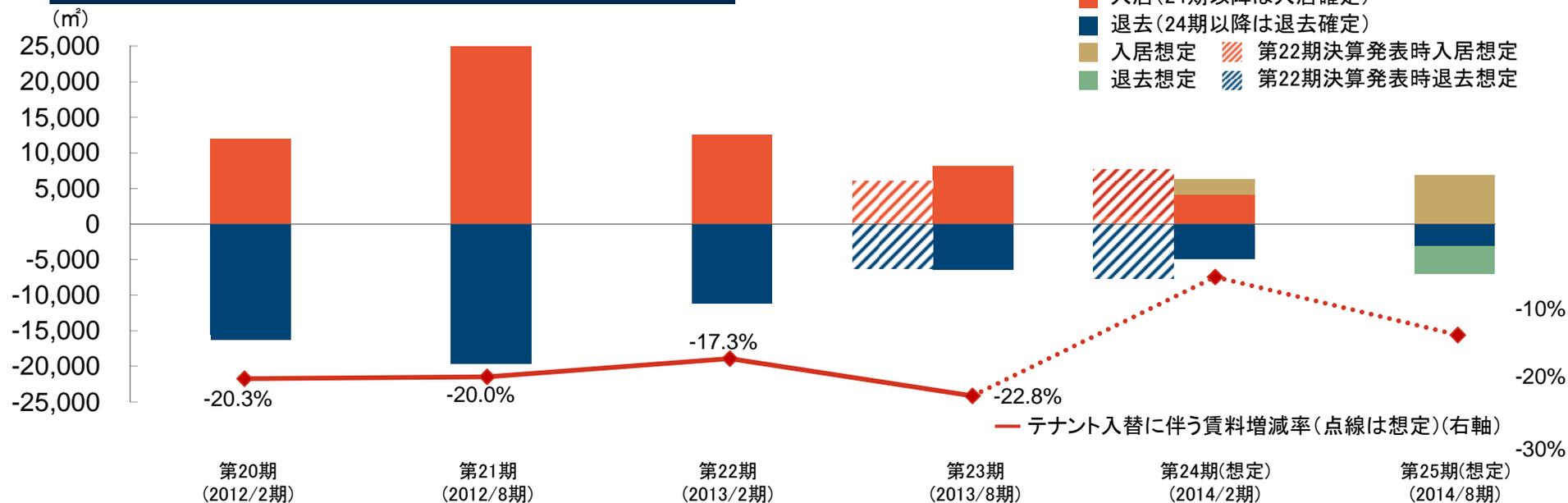
# 稼働率の維持・向上

- ✓ オフィス稼働率は、現状レベルで安定的に推移することを想定
- ✓ 第24期の退去面積は約4,900㎡へ抑制に成功(前回予想 約7,700㎡)

## 期末稼働率



## 入退去面積/テナント入替による賃料増減率(住宅を除く)

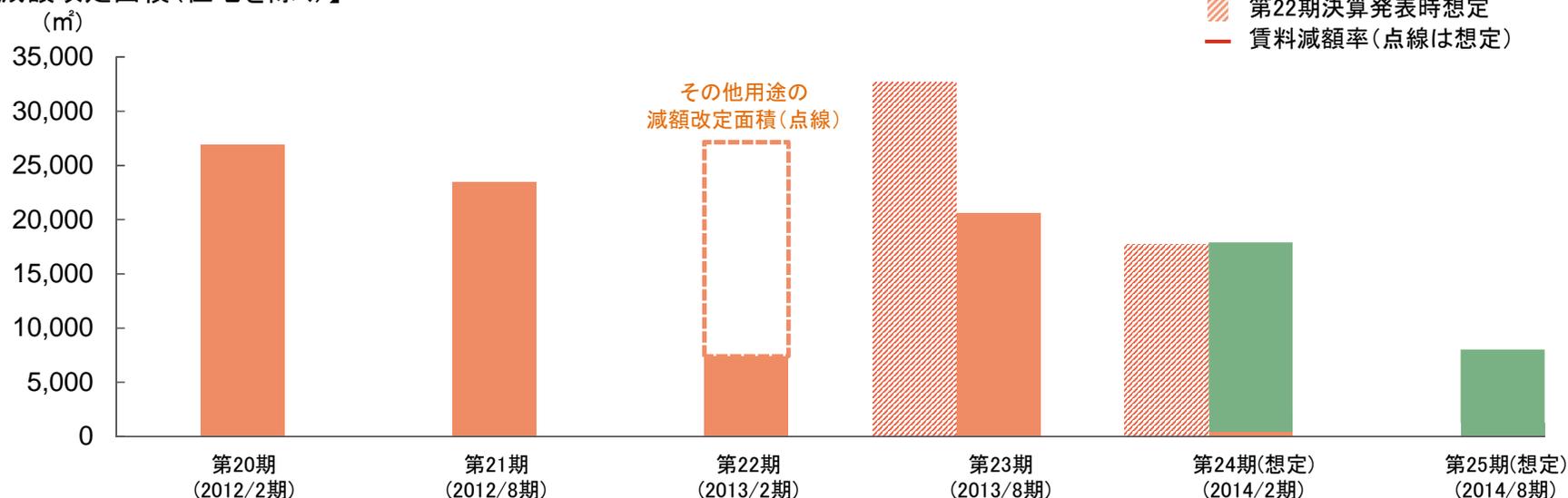


# 賃料減額改定の推移

- ✓ 第23期は、減額面積を約2.1万㎡へ抑制に成功(前回予想 約3.3万㎡)
- ✓ 第24期以降も減額面積の抑制を図る

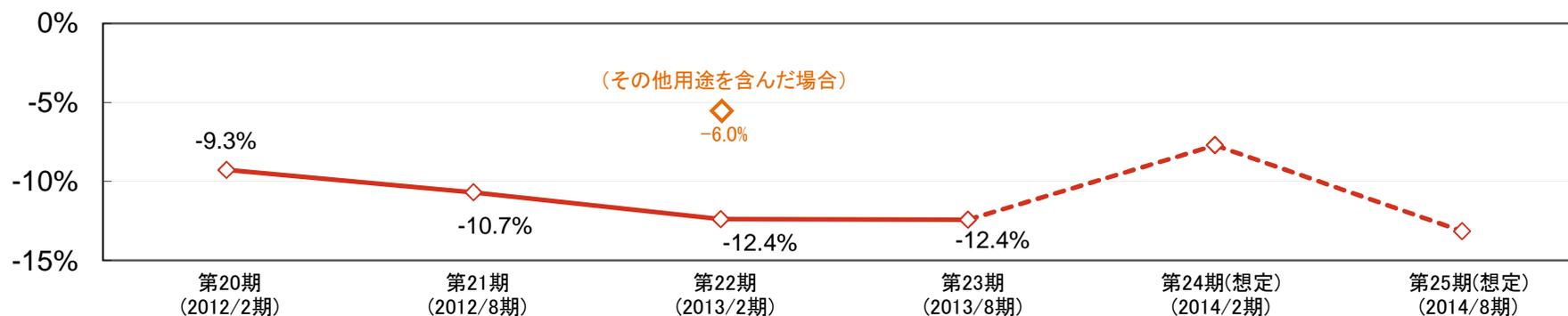
## 既存テナントの減額改定面積と減額率の状況

【減額改定面積(住宅を除く)】



【賃料減額率(住宅を除く)】

(注)賃料の維持・増額改定分は含まれておりません。

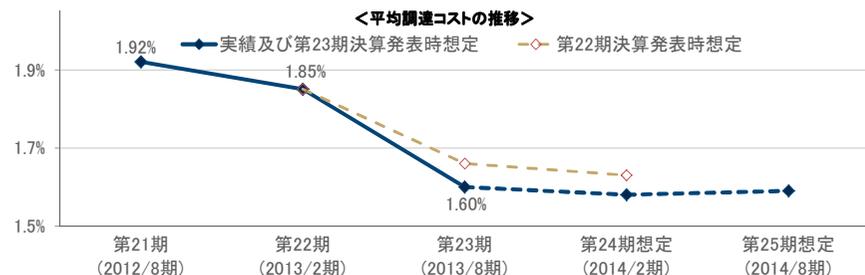


<ご参考>  
 既存テナントの賃料同額改定(面積比率)
   
 53% → 61% → 71% (その他用途を除く) → 69%

## ✓調達コストの低減と財務安定性の向上を推進

### 調達コストの低減

✓ 調達コストの低減を推進



### 返済期限の分散状況

✓ 引き続き返済期限の分散及び長期化を目指す



### LTV(総資産ベース)の低減

✓ LTV50%程度で安定的にコントロール



### 借入先金融機関一覧

合計 27社 162,765百万円

(2013年10月15日現在)

金融機関名	残高(百万円)	シェア	金融機関名	残高(百万円)	シェア
三井住友信託銀行	26,538	16.3%	西日本シティ銀行	1,800	1.1%
三井住友銀行	26,093	16.0%	三菱東京UFJ銀行	1,500	0.9%
日本政策投資銀行	19,500	12.0%	三井生命保険	1,000	0.6%
三菱UFJ信託銀行	19,015	11.7%	百五銀行	1,000	0.6%
みずほ銀行	11,069	6.8%	太陽生命保険	1,000	0.6%
農林中央金庫	8,500	5.2%	香川銀行	1,000	0.6%
あおぞら銀行	8,250	5.1%	広島銀行	1,000	0.6%
りそな銀行	6,300	3.9%	横浜銀行	1,000	0.6%
全国信用協同組合連合会	5,800	3.6%	七十七銀行	1,000	0.6%
全国共済農業協同組合連合会	5,000	3.1%	島根銀行	900	0.6%
新生銀行	4,400	2.7%	みなと銀行	600	0.4%
福岡銀行	4,000	2.5%	東邦銀行	500	0.3%
オリックス銀行	3,500	2.2%	新銀行東京	500	0.3%
静岡銀行	2,000	1.2%			

### 投資法人債

合計 20,000百万円

(2013年10月15日現在)

	残高(百万円)	利率	発行年月日	期間
第2回無担保投資法人債	5,000	1.44%	2010年8月12日	4年
第3回無担保投資法人債	5,000	1.58%	2010年11月18日	5年
第4回無担保投資法人債	5,000	1.40%	2011年1月27日	3年
第5回無担保投資法人債	5,000	0.76%	2013年2月8日	5年

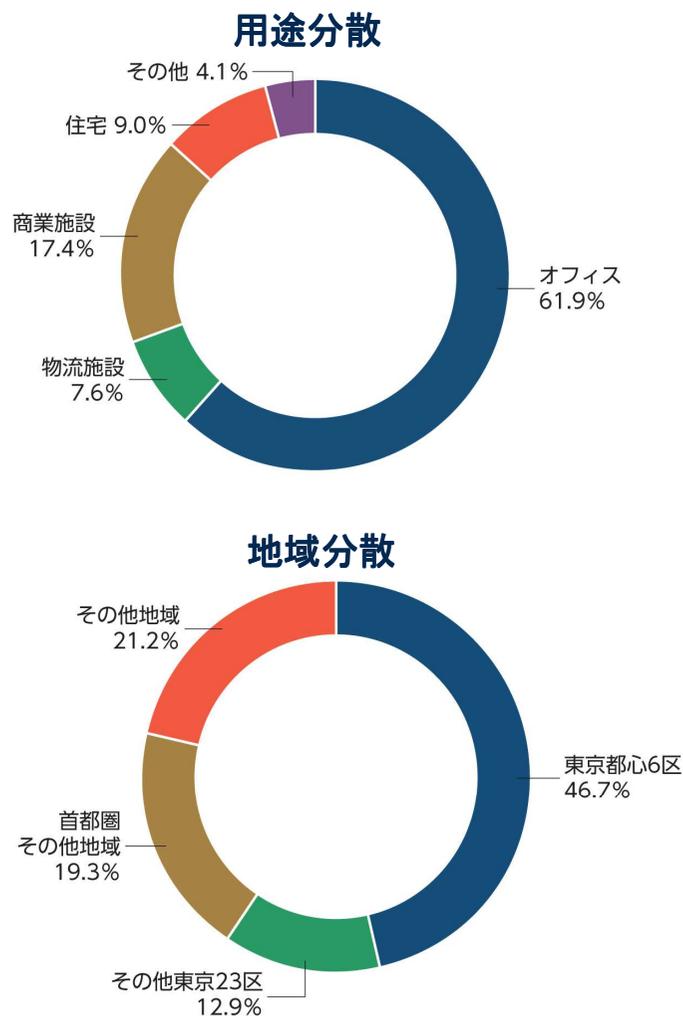
### 格付けの状況

(2013年10月15日現在)

S&P	長期会社格付け：A-、短期会社格付け：A-2	アウトルック：安定的
R&I	発行体格付け：A+	格付けの方向性：安定的
JCR	長期発行体格付け：AA-	格付けの見通し：安定的

✓ 総合型REITならではの強みを活かし、分散投資を進め、ポートフォリオの収益性と安定性の向上を目指す

本増資後のポートフォリオの分散状況  
(取得価格ベース)



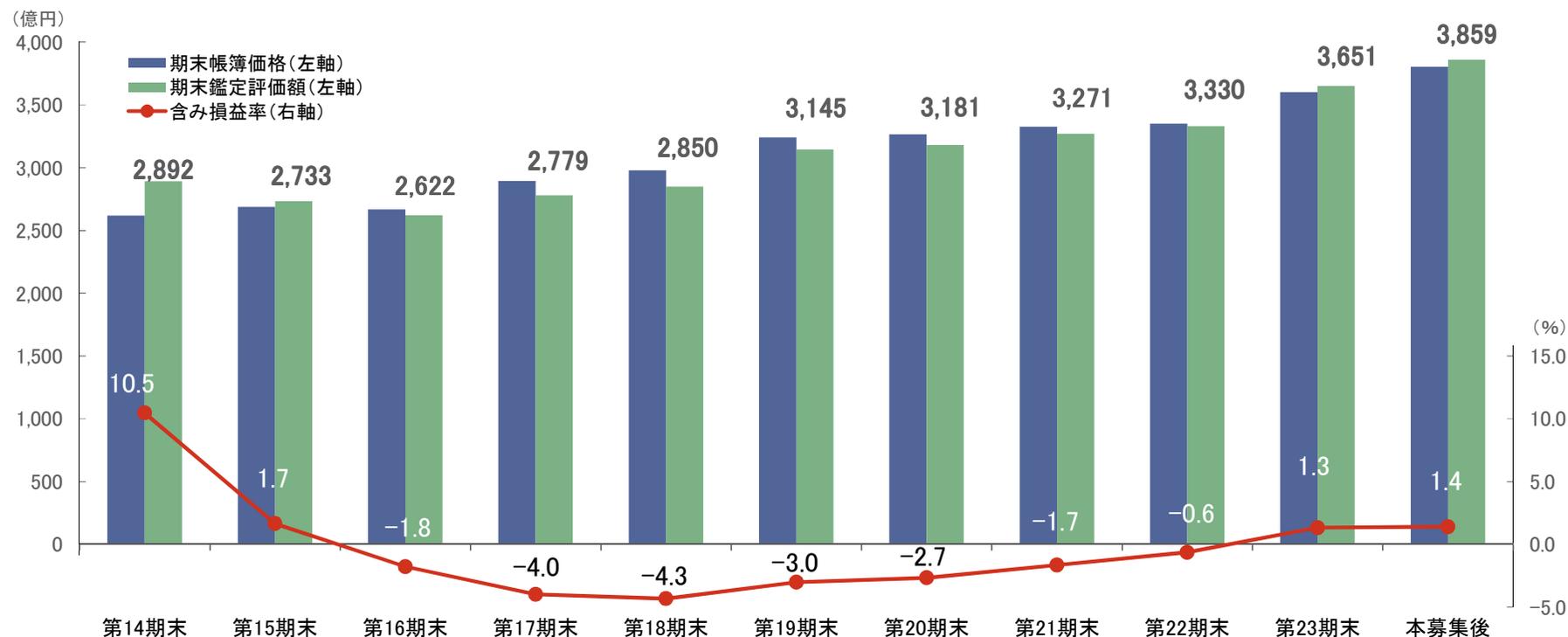
本増資後における保有資産の用途別の状況

	取得価格合計 (億円)	物件数 (物件)	稼働率 (%)	賃貸NOI利回り (%)	償却後利回り (%)
オフィス Office	2,495	42	97.4	4.3	3.2
商業施設 Retail	700	17	99.9	5.9	4.9
住宅 Residence	363	13	96.3	5.8	3.6
物流施設 Logistics	308	4	100.0	5.7	3.6
その他 Others	165	2	99.5	5.5	4.0
<b>ポートフォリオ 全体</b>	<b>4,033</b>	<b>78</b>	<b>98.8</b>	<b>4.9</b>	<b>3.6</b>

# 鑑定評価の概要

✓ Capレートの改善に加え、減価償却、鑑定評価額以下での物件取得等により、  
第23期末より含み益に転じる

	第14期末 (09/2末)	第15期末 (09/8末)	第16期末 (10/2末)	第17期末 (10/8末)	第18期末 (11/2末)	第19期末 (11/8末)	第20期末 (12/2末)	第21期末 (12/8末)	第22期末 (13/2末)	第23期末 (13/8末)	本募集後
物件数	48	49	49	52	54	62	63	68	70	73	78
鑑定評価額 (億円)	2,892	2,733	2,622	2,779	2,850	3,145	3,181	3,271	3,330	3,651	3,859
帳簿価額 (億円)	2,618	2,688	2,669	2,894	2,979	3,243	3,267	3,326	3,351	3,603	3,805
含み損益 (億円)	274	44	-47	-114	-128	-97	-86	-54	-21	47	53
含み損益率 (%)	10.5	1.7	-1.8	-4.0	-4.3	-3.0	-2.7	-1.7	-0.6	1.3	1.4



(注1) 「含み損益」は、各時点の「鑑定評価額」から、同時点の「帳簿価額」を減算し算出しております。  
(注2) 「含み損益率」は、各時点の「含み損益」を、同時点の「帳簿価額」で除し算出しております。

- ・「本増資」とは、平成25年10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」、「資産の取得に関するお知らせ(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)」で公表した各種施策の総称をいいます。
- ・「総合型REIT」とは、オフィス・物流施設・商業施設・住宅・その他用途の不動産等複数の用途に投資を行う「不動産投資法人」をいいます。なお、「不動産投資法人」とは、主としてその資産を不動産又は不動産関連資産に投資すると定めた投資法人をいいます。
- ・「本取得予定物件」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。
- ・「本物件取得」とは「本取得予定物件」の取得をいいます。
- ・「取得(予定)価格」は売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)は含みません。
- ・「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)」とは、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下記の数値を使用しています。
  - ・第23期(平成25年8月期)以前取得した物件については、各期末実績の年換算額です。
  - ・本取得予定物件は、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益(ただし、イオンタウン仙台泉大沢(底地)は鑑定評価書において直接還元法が使用されてないため、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益)です。
- ・「償却後利回り」は、各時点現在の保有に係る「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しています。
- ・「償却後利益の年換算額」は、各物件の取得期毎に下記の数値を使用しています。
  - ・第23期(平成25年8月期)以前に取得した物件については、各期末実績の年換算額です。
  - ・本取得予定物件は、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益(ただし、イオンタウン仙台泉大沢(底地)は鑑定評価書において直接還元法が使用されてないため、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益)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、物件の取得期毎に下記の数値を使用しています。
  - ・第23期(平成25年8月期)以前に取得した物件については、各期末帳簿価額です。
  - ・本取得予定物件は、取得予定価格です。
- ・「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。第22期末(平成25年2月期末)及び第23期末(平成25年8月期末)の稼働率については、各時点現在の数値を使用しています。また、本取得予定物件の稼働率については、売主から提供された平成25年8月31日時点の数値を使用しており、本増資後の稼働率については、第23期末(平成25年8月期末)の数値に本取得予定物件の数値を合算して算出しています。
- ・「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。

- ・「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下記の数値を使用しています。
  - ・第23期(平成25年8月期)以前に取得した物件は、各期末の鑑定評価額です。
  - ・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。
- ・「NAV」とは、Net Asset Valueの略で、各時点現在において以下の計算式により求められる数値をいいます。  
NAV=出資総額+含み損益
- ・「有利子負債残高」は、単位未満切捨てして記載しています。
- ・「LTV(総資産ベース)」は、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。
- ・本増資後の「総資産」、「有利子負債残高」及び「LTV(総資産ベース)」は、以下の説明の通り変動する可能性があります。  
本増資による発行価額の総額の算出においては、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当の発行価額の総額を、それぞれ10,082百万円及び504百万円、合計10,587百万円と見込んでいます。これは平成25年10月7日(月)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。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することになり、本増資後の「総資産」及び「有利子負債残高」も変動します。なお、本増資後の「総資産」は第23期末総資産378,711百万円から2013年9月20日に自己資金にて返済した借入金62.5百万円を差引き、本物件取得に伴い必要とされる資金調達額20,215百万円を加えて算出しています。また、本増資後の「有利子負債残高」は第23期末有利子負債残高182,828百万円から2013年9月20日に自己資金にて返済した借入金62.5百万円を差引き、本物件取得のために行う借入金総額9,629百万円を加えて算出しています。本増資後の「LTV(総資産ベース)」の数値は、上記の前提に基づく本日現在における見込額であり、その数値は、本増資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。具体的には、本増資における実際の発行価額の総額が上記の見込額よりも低額となった場合には、本増資による手取金額は上記の見込額より減少することとなり、本物件取得のために行う借入金総額の増加額と手元資金の減少額の合計額がその限度で変動し、本増資後の「LTV(総資産ベース)」は本書記載の数値より高くなります。また、実際の発行価額の総額が上記の見込額よりも高額となった場合には、本増資による手取金額は上記の見込額よりも増加し、本物件取得のために行う借入金総額の減少額と手元資金の増加額の合計額がその限度で変動し、本増資後の「LTV(総資産ベース)」は本書記載の数値よりも低くなります。
- ・「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。
- ・「首都圏」とは、本投資法人では東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県をさすものと定義しています。
- ・商業施設のうち、「都市型商業施設」とは、首都圏及び政令指定都市の主要駅の近隣に立地し、収益力の成長性が期待できる商業施設です。  
また、「NSC」とは、ネイバーフッドショッピングセンターの略称であり、食品スーパー等を核としてドラッグストアやホームセンター等のテナントを持ち、近隣住宅街等の小商圈をターゲットとしているショッピングセンターをいいます。
- ・「平均残存年数」とは、各有利子負債の各時点現在から返済期限又は償還期日までの残期間を各時点現在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。

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、当該証券の発行法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、これには発行法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。