

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2月期（第28期）～2017年2月期（第30期）

2016年3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、2015年10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、コナミスポーツクラブ香里園）」、2015年10月15日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（北青山ビル）」、2015年12月7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」、2016年1月25日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（神田松永町ビル）」及び「資産の譲渡に関するお知らせ（The Kitahama PLAZA、パークアクシス西麻布ステージ）」、2016年1月29日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（青山サンクレストビル：追加取得）」並びに2016年3月1日付プレスリリース「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」、「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（オリックス淀屋橋ビル、浜松アクタワー）及び資産運用会社の子会社の異動に関するお知らせ」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

- 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)
- 既存テナント(オフィス・商業施設)の賃料増額改定面積(2016.2期)は10,000㎡以上に増加する見込み (P12ご参照)
- 優先交渉権の行使によりアークヒルズ サウスタワー共有持分25%を取得

▶ 本施策(注1)の影響

- オフィス4物件及び商業施設2物件の合計302億円を**既存ポートフォリオの収益性を上回る水準で取得**
- 都心、政令指定都市のターミナル駅至近のオフィスや複合用途の物件等、本投資法人の**“強み”を活かせる物件に厳選投資**
- **将来的な競争力等を考慮し物件売却を実施。約9.5億円の売却益を計上(商業施設・住宅合計2物件を売却)**

Debt 資金コスト低減と財務安定性の向上

▶ 本施策の影響

- **期限前弁済・借換等**を通じて平均調達コストは1.31% (2015.8期) → 1.20% (2016.2期) に低減する見込み
- LTV (総資産ベース) を0.6%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520億円となる見込み**

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
- 本物件売却による売却益約9.5億円のうち、**約7.3億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27期末 (2015.8期末)	本施策前
取得(予定)価格	525,399	550,728
物件数	97物件	101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	54,293	54,863
有利子負債残高	244,850	256,950
LTV(総資産ベース)	46.0%	46.1%

本物件売却(注3)	本物件取得(注3)
6,094	30,234
2物件	6物件(注4)
5.5%	6.2%
3.4%	4.8%
812	3,036
本募集	
7,737	
▲0.6%	

(単位: 百万円)

1口当たり分配金の予想の推移

	2015年9月 増資時予想	前回決算 発表時予想	今回予想	2015年9月 増資時予想対比
第28期 (2016.2期)	2,750円	2,780円 (+30円)	2,910円 (+130円)	+160円 (+5.8%)
第29期 (2016.8期)	2,750円	2,800円 (+50円)	2,850円 (+50円)	+100円 (+3.6%)
第30期 (2017.2期)	-	-	2,920円	-

1口当たりNAV(内部留保考慮後)

	第27期末 (2015.8期末)	本施策前	本施策後 (見込み)
	137,534円	138,043円	140,368円
			45.5%

(注1) 本施策とは、本募集、本物件取得、本物件売却、本期限前弁済等に伴う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、2016年2月期(第28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。

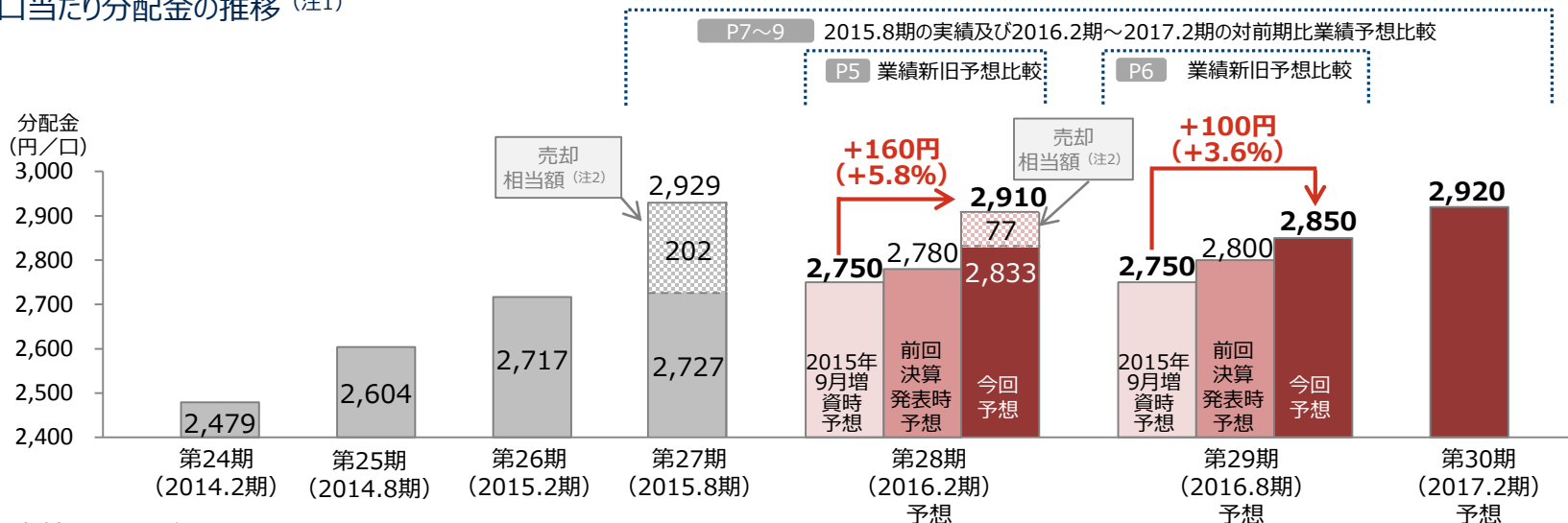
(注4) 「青山サンクスビル(追加取得)」を1物件として加算しています。

(注5) 各用語についてはP13以降の定義集をご参照ください。

1口当たり分配金の安定的成長

- ✓ 2015年9月増資時予想から1口当たり予想分配金を「2016.2期：+160円/2016.8期：+100円」上方修正
- ✓ 借入余力を約90億円拡大、内部留保を約7.3億円（約280円/口）増加させ分配金の安定的成長を目指す

1口当たり分配金の推移（注1）



本施策による影響

	本施策前 (2015年10月16日)	本施策後 (見込み)	本施策による影響	
借入余力 (LTV水準) (注4)	約430億円 (46.1%)	約520億円 (45.5%)	約+90億円	借入余力の向上
内部留保 (一口当たり分配金相当額) (注5)	約7.7億円 (約330円)	約15億円 (約610円)	約+7.3億円 (約+280円)	分配金の安定性向上

第31期 (2017.8期) 固都税費用化見込額：約110円/口 (注3)

【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4)	年間約60億円	取得余力の活用
------------------	---------	---------

(注1) 第28期(2016.2期)及び第29期(2016.8期)分配金の「2015年9月増資時予想」は、2015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、「前回決算発表時予想」は2015年10月13日付「2015年8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記載しています。

(注2) 「売却相当額」は、当該期に発生する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係る費用に充当した金額を控除し、当該期末時点の(予定)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、2016.2期の売却益、圧縮記帳による内部留保額及び期限前弁済に係る費用は想定の数値を使用して算出しています。

(注3) 「第31期(2017.8期)固都税費用化見込額：約110円/口」は、2016年1月1日以降に取得の取得済3物件(神田松永町・北青山・青山SC)及び本取得予定2物件(淀屋橋・浜松)に係る、取得により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本施策後の予定発行済投資口数で除した数値を記載しています。

(注4) 「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。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5) 「1口当たり分配金相当額」は、「本施策前」においては第27期末(2015年8月期末)の内部留保額実績を当該期末時点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28期（2016.2期）業績予想（前回決算発表時予想との比較）

✓ 1口当たり予想分配金（売却相当額を除く）を53円向上させつつ、内部留保730百万円実施予定

第28期（2016.2期）新旧予想の差異

	営業収益	当期純利益	2,780 円	1口当たり分配金	
				売却相当額 (注1)	売却相当額除く
前回決算発表時予想 (A)	18,908 百万円	6,453 百万円	2,780 円		2,780 円
今回予想 (B)	19,937 百万円	7,484 百万円	2,910 円	77円	2,833 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+1,029 百万円	+1,030 百万円	+130 円	+77円	+53 円
増減率 (C)÷(A)	+5.4 %	+16.0 %	+4.7 %		+1.9 %

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)
取得済1物件 (ARK) の寄与の増加	(注2) +104		+104
本売却2物件 (西麻布・北浜) の売却益等の発生		+935	+935
取得済3物件 (北青山・神田松永町・青山SC) の寄与		+17	+17
その他	- 2		- 2
外部成長要因合計	+102	+953	+1,055
既存物件の賃料収入の増加	+3		+3
既存物件の修繕費の増加	- 59		- 59
既存物件の水光熱費収支の良化	+51		+51
その他	+2		+2
内部成長要因合計	- 1		- 1
融資関連費用等の減少	+48		+48
期限前弁済費用の発生		- 44	- 44
その他	- 7	- 20	- 27
財務戦略等要因合計	+41	- 64	- 22
増減額計(a)	+141	+888	+1,030
前回決算発表時予想 当期純利益(b)	6,419	+33	6,453
今回予想 当期純利益(c=a+b)	6,561	+922	7,484
内部留保額(b') (注3)		+730	730
分配可能利益(c' = c - b')	6,561	+192	6,754
投資口数 (口) (d)	2,320,701		2,320,701
今回予想 1口当たり分配金 (円) (e=c'/d)	2,828	+82	2,910
前回決算発表時予想 1口当たり分配金 (円) (f)	2,766	+14	2,780
1口当たり分配金への影響 (円) (e-f)	+62	+68	+130
1口当たり売却相当額 (注1)		+77	+77
1口当たり売却相当額除く	+62	- 9	+53

(注1) 売却相当額の内訳は以下をご参照ください。

【売却相当額の内訳】

(単位：百万円)

	前回決算発表時 第28期予想	第28期新予想	増減額
売却益		955	+955
期限前弁済費用		-44	-44
当期純利益への影響		911	+911
圧縮記帳による内部留保		-730	-730
分配可能利益への影響		181	+181
口数 (口)		2,320,701	
1口当たり分配金への影響 (円)		77	+77

(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き収益寄与の内訳は以下をご参照ください。

【アークヒルズ サウスタワーの収益差額の内訳】

(単位：百万円)

	前回決算発表時 第28期予想	第28期新予想	増減額
TMK投資損益 (2015/4/10~2015/10/14)	141	238	+97
現物化による物件収益	284	292	+7
賃貸事業利益	425	530	+104
現物化に伴う資金コスト	-45	-33	+11
合計	380	497	+116

(注3) 当該内部留保の実施に伴い第28期（2016.8期）末の内部留保残高は約15億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。

✓ 本施策等により1口当たり予想分配金を50円向上

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
前回決算発表時予想 (A)	18,873 百万円	6,499 百万円	2,800 円
今回予想 (B)	20,151 百万円	6,900 百万円	2,850 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+1,278 百万円	+400 百万円	+50 円
増減率 (C)÷(A)	+6.8 %	+6.2 %	+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)
本売却2物件（西麻布・北浜）の売却による収益減少		- 98	- 98
取得済3物件（北青山・神田松永町・青山SC）の寄与		+98	+98
本取得予定2物件（淀屋橋・浜松）の寄与		+512	+512
その他	- 23	- 1	- 24
外部成長要因合計	- 23	+511	+487
既存物件の賃料収入の増加	+36		+36
既存物件の修繕費の増加	- 30		- 30
既存物件の水光熱費収支の良化	+86		+86
既存物件の管理業務費（テナント募集経費等）の増加	- 84		- 84
その他賃貸事業費用の増加	- 71		- 71
内部成長要因合計	- 62		- 62
融資関連費用等の増減	+70	- 29	+40
本募集に伴う投資口発行費用の発生		- 55	- 55
その他	- 6	- 2	- 8
財務戦略等要因合計	+63	- 87	- 24
増減額計(a)	- 22	+423	+400
前回決算発表時予想 当期純利益(b)	6,457	+42	6,499
今回予想 当期純利益(c=a+b)	6,434	+466	6,900
投資口数 (口) (d)	2,320,701	+100,622	2,421,323
今回予想 1口当たり分配金 (円) (e=c/d)	2,772	+78	2,850
前回決算発表時予想 1口当たり分配金 (円) (f)	2,782	+18	2,800
1口当たり分配金への影響 (円) (e-f)	- 10	+60	+50

(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27期（2015.8期）実績と第28期（2016.2期）予想の比較

✓ 1口当たり予想分配金（売却相当額を除く）を106円向上させつつ、内部留保730百万円実施予定

第27期（2015.8期）実績と第28期（2016.2期）予想の差異

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり分配金	
				売却相当額 (注1)	売却相当額除く
第27期（2015.8期）実績(A)	19,403 百万円	7,252 百万円	2,929 円	202円	2,727 円
第28期（2016.2期）予想(B)	19,937 百万円	7,484 百万円	2,910 円	77円	2,833 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+534 百万円	+231 百万円	-19 円	-125円	+106 円
増減率 (C)÷(A)	+2.8 %	+3.2 %	-0.6 %		+3.9%

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3月増資時取得3物件の寄与の増加	+39		+39
売却4物件（一番町・宮町・晩翠・蒲田）の売却益等の消失	-1,321		-1,321
2015年9月増資時取得5物件の寄与の増加	+245		+245
取得済1物件（ARK）の寄与	(注2) +530		+530
取得済1物件（香里園）の寄与		+33	+33
本売却2物件（西麻布・北浜）の売却益等の発生		+935	+935
取得済3物件（北青山・神田松永町・青山SC）の寄与		+17	+17
外部成長要因合計	-505	+986	+481
既存物件の賃料収入の増加	+35		+35
代々木フォレストビルの土地の一部売却収益の消失	-76		-76
既存物件の修繕費の増加	-85		-85
既存物件の除却損の増加	-115		-115
既存物件の水光熱費収支の悪化	-20		-20
既存物件の管理業務費（テナント募集経費等）の増加	-27		-27
その他賃貸事業費用の増加	-57		-57
内部成長要因合計	-346		-346
融資関連費用等の減少	+84		+84
期限前弁済費用の増減	+141	-44	+97
その他運用報酬等の増加	-64	-20	-84
財務戦略等要因合計	+161	-64	+97
増減額計(a)	-691	+922	+231
第27期実績 当期純利益(b)	7,252		7,252
第28期予想 当期純利益(c=a+b)	6,561	+922	7,484
内部留保額(b)(注3)		+730	730
分配可能利益(c'=c-b')	6,561	+192	6,754
投資口数(d)	2,320,701		2,320,701
第28期予想 1口当たり分配金(円)(e=c'/d)	2,828	+82	2,910
第27期実績 1口当たり分配金(円)(f)	2,929		2,929
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	-101	+82	-19
1口当たり売却相当額(注1)	-202	+77	-125
1口当たり売却相当額を除く	+101	+5	+106

(注1) 売却相当額の内訳は以下をご参照ください。

【売却相当額の内訳】 (単位：百万円)

	第27期実績	第28期予想	増減額
売却益	1,299	955	-344
期限前弁済費用	-141	-44	+97
当期純利益への影響	1,158	911	-247
圧縮記帳による内部留保	-705	-730	-25
分配可能利益への影響	453	181	-272
口数(口)	2,235,735	2,320,701	+84,966
1口当たり分配金への影響(円)	202	77	-125

(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ください。

【アークヒルズ サウスタワーの収益内訳】 (単位：百万円)

	第28期予想
TMK投資損益（2015/4/10～2015/10/14）	238
現物化による物件収益	292
賃貸事業利益	530
現物化に伴う資金コスト	-33
合計	497

(注3) 当該内部留保の実施に伴い第28期（2016.8期）末の内部留保残高は約15億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28期（2016.2期）予想と第29期（2016.8期）予想の比較

✓ 本施策等の効果により1口当たり予想分配金（売却相当額を除く）を17円向上

第28期（2016.2期）予想と第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 (注1)	売却相当額除く
第28期（2015.8期）予想（A）	19,937 百万円	7,484 百万円	2,910 円	77円	2,833 円
第29期（2016.2期）予想（B）	20,151 百万円	6,900 百万円	2,850 円		2,850 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+214 百万円	-583 百万円	-60 円	-77円	+17 円
増減率 (C)÷(A)	+1.1 %	-7.8 %	-2.1 %		+0.6 %

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物件の固定費費用化	- 52	- 6	- 58
2015年9月増資時取得5物件の寄与の増加	+47		+47
取得済1物件（ARK）の寄与の減少	(注2) -183		- 183
本売却2物件（西麻布・北浜）の売却益等の消失		- 1,034	- 1,034
取得済3物件（北青山・神田松永町・青山SC）の通期寄与		+80	+80
本取得予定2物件（淀屋橋・浜松）の寄与		+512	+512
その他	- 7	+15	+8
外部成長要因合計	- 195	- 431	- 627
既存物件の賃料収入の減少	- 151		- 151
2015年取得2物件の固定費費用化	- 35		- 35
既存物件の修繕費の減少	+198		+198
既存物件の除却損の減少	+96		+96
既存物件の管理業務費（テナント募集経費等）の増加	- 67		- 67
その他	+7		+7
内部成長要因合計	+46		+46
融資関連費用等の増減	+45	- 29	+15
期限前弁済費用の消失		+44	+44
投資口発行費用の増減	+36	- 55	- 18
その他運用報酬等の増減	- 61	+16	- 44
財務戦略等要因合計	+20	- 24	- 3
増減額計(a)	- 127	- 455	- 583
第28期予想 当期純利益(b)	6,561	+922	7,484
第29期予想 当期純利益(c=a+b)	6,434	+466	6,900
投資口数 (口) (d)	2,320,701	+100,622	2,421,323
第29期予想 1口当たり分配金 (円) (e=c/d)	2,772	+78	2,850
第28期予想 1口当たり分配金 (円) (f)	2,828	+82	2,910
1口当たり分配金への影響 (円) (e-f)	- 56	- 4	- 60
1口売却相当額 (注1)		- 77	- 77
1口売却相当額を除く	- 56	+73	+17

(注1) 売却相当額の内訳は以下をご参照ください。

【売却相当額の内訳】 (単位：百万円)

	第28期予想	第29期予想	増減額
売却益	955		-955
期限前弁済費用	-44		+44
当期純利益への影響	911		-911
圧縮記帳による内部留保	-730		+730
分配可能利益への影響	181		-181
口数 (口)	2,320,701	2,421,323	+100,622
1口当たり分配金への影響 (円)	77		- 77

(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賃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ください。

【アークヒルズ サウスタワーの収益内訳】 (単位：百万円)

	第28期予想	第29期予想	増減額
TMK投資損益（2015/4/10～2015/10/14）	238		- 238
現物化による物件収益	292	347	+55
賃貸事業利益	530	※ 347	-183
現物化に伴う資金コスト	-33	-44	-10
合計	497	303	-194

※第29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) 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

✓ 本施策等の効果により1口当たり予想分配金を70円向上

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
第29期（2016.8期）予想(A)	20,151 百万円	6,900 百万円	2,850 円
第30期（2017.2期）予想(B) (注1)	20,380 百万円	7,071 百万円	2,920 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+228 百万円	+170 百万円	+70円
増減率 (C)÷(A)	+1.1 %	+2.5 %	+2.5 %

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)
本取得予定2物件（淀屋橋・浜松）の寄与		+184	+184
その他		+7	+7
外部成長要因合計		+191	+191
既存物件の賃料収入の減少	- 20		- 20
取得済1物件（ARK）の収益の減少	- 108		- 108
既存物件の修繕費の増加	- 83		- 83
既存物件の管理業務費（テナント募集経費等）の減少	+83		+83
その他賃貸事業費用の減少	+30		+30
内部成長要因合計	- 97		- 97
融資関連費用等の増減	+67	- 5	+62
本募集に伴う投資口発行費用の消失		+55	+55
その他運用報酬等の増減	+15	- 56	- 41
財務戦略等要因合計	+82	- 6	+76
増減額計(a)	- 15	+185	+170
第29期予想 当期純利益(b)	6,434	+466	6,900
第30期予想 当期純利益(c=a+b)	6,419	+651	7,071
投資口数 (口) (d)	2,320,701	+100,622	2,421,323
第30期予想 1口当たり分配金 (円) (e=c/d) (注1)	2,766	+154	2,920
第29期予想 1口当たり分配金 (円) (f)	2,772	+78	2,850
1口当たり分配金への影響 (円) (e-f)	- 6	+76	+70

(注1) 第30期予想の収支の内訳は以下をご参照ください。

第30期予想における本施策の効果 (単位：百万円)			
	既存の 運営活動 の影響	本施策	合計
賃貸事業利益	9,449	+746	10,196
内、賃貸NOI	13,280	+880	14,161
内、減価償却費及びリース売上原価	3,830	+133	3,964
賃貸事業以外の費用	-1,543	- 59	-1,602
営業外損益	-1,468	- 35	-1,504
法人税等	-19		-19
当期純利益	6,419	+651	7,071
投資口数 (口)	2,320,701	+100,622	2,421,323
1口当たり分配金 (円)	2,766	+154	2,920
第31期の固都税費用化見込額 (円/口)		-110	-110

(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27期（2015.8期）-第30期（2017.2期）の損益計算書

(単位：百万円)

	第27期実績 (2015年8月期)	第28期予想 (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)
賃貸事業収入	16,015	16,728	17,696	17,940
その他賃貸事業収入	2,088	2,253	2,455	2,440
不動産等売却益	1,299	955	-	-
営業収益合計	19,403	19,937	20,151	20,380
管理業務費	1,582	1,653	1,918	1,917
水道光熱費	1,526	1,490	1,937	1,959
公租公課	1,342	1,322	1,430	1,429
修繕費	384	482	341	472
減価償却費	3,629	3,731	3,871	3,890
その他	389	575	549	515
賃貸事業費用合計	8,854	9,254	10,049	10,183
資産運用報酬	1,096	1,151	1,209	1,260
資産保管手数料等	149	169	161	162
その他	181	193	186	179
賃貸事業費用以外の費用合計	1,427	1,514	1,557	1,602
営業費用合計	10,281	10,768	11,606	11,786
営業利益	9,121	9,168	8,545	8,594
営業外収益合計	6	5	5	5
融資関連費用（投資法人債含む）（注1）	1,806	1,624	1,564	1,502
投資口交付費	36	36	55	-
その他	9	9	10	6
営業外費用合計	1,852	1,670	1,630	1,509
経常利益	7,275	7,503	6,919	7,090
特別損益	-	-	-	-
税引前当期純利益	7,275	7,503	6,919	7,090
法人税等合計	22	19	19	19
当期純利益	7,252	7,484	6,900	7,071
前期繰越利益	1	1	0	0
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,254	7,485	6,901	7,071

（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）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

	第27期実績 (2015年8月期)	第28期予想 (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)
賃貸事業収入	-	63	1,187	1,548
その他賃貸事業収入	-	8	395	481
不動産賃貸事業収益合計	-	72	1,582	2,030
不動産賃貸事業費用合計	-	21	928	1,183
うち公租公課	-	-	6	6
うち減価償却費	-	11	171	204
不動産賃貸事業損益	-	50	653	847

（注2）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（追加取得）、オリックス淀屋橋ビル及び浜松アクタワーを言います。

✓ オフィス稼働率：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

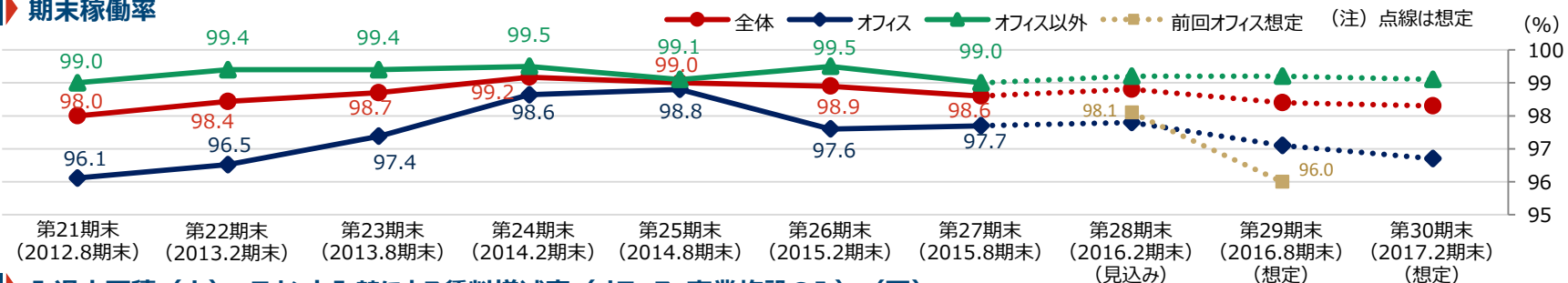
退去の前提

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

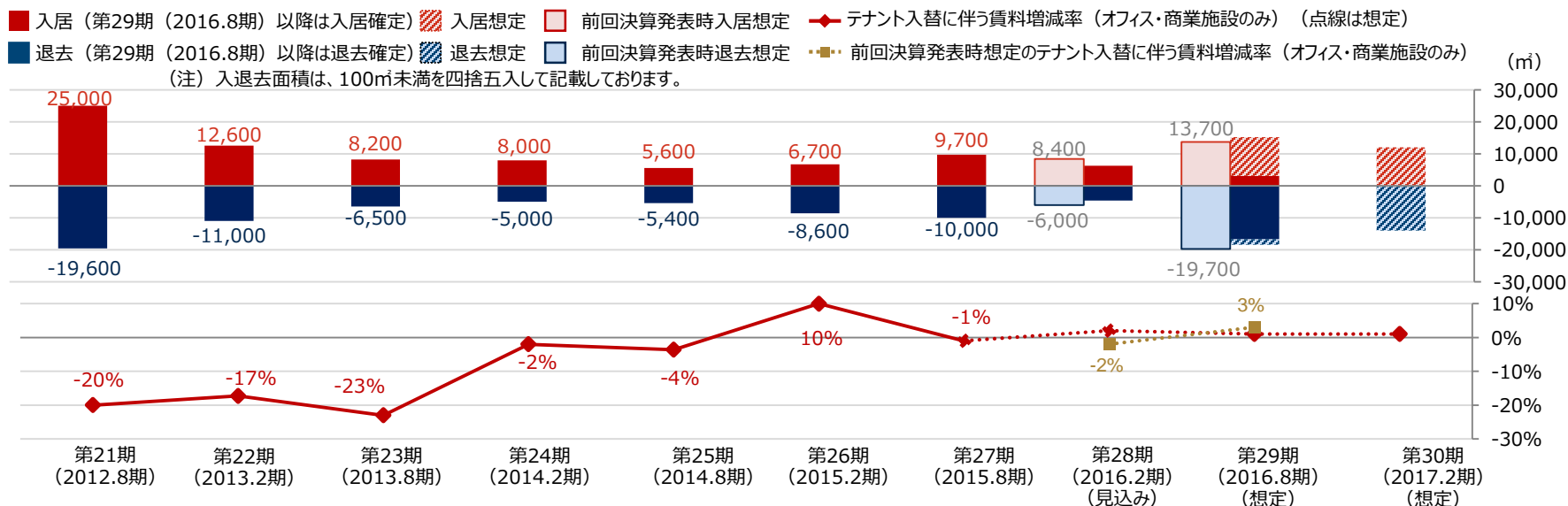
入居の前提

➢ 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（オフィス・商業施設のみ）（下）



既存テナントの賃料改定推移

✓ 賃料改定面積：増額改定面積は10,000㎡以上の見込み

業績予想の想定条件

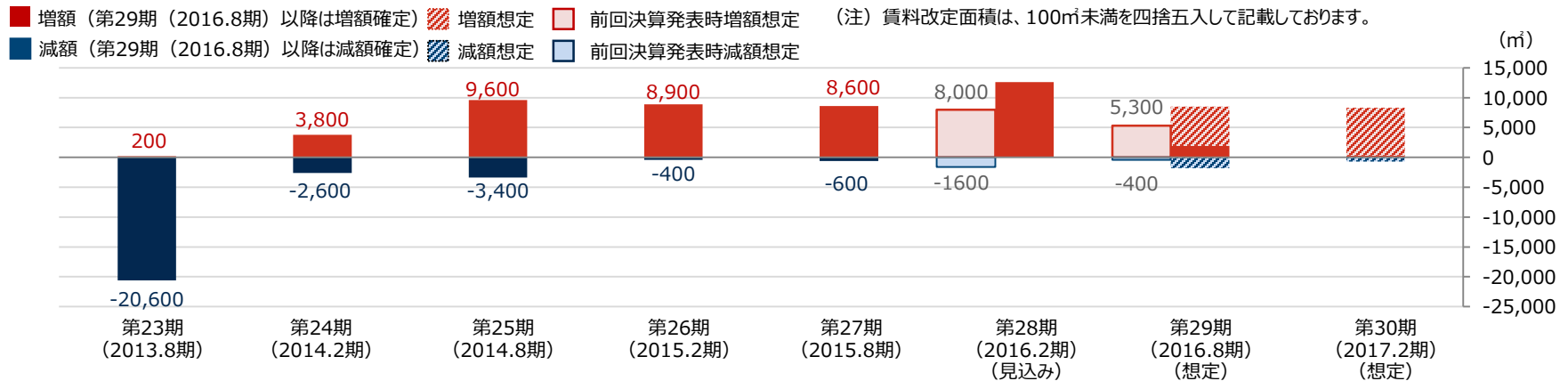
賃料増額改定の前提

➢ 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賃料増額を一定程度想定

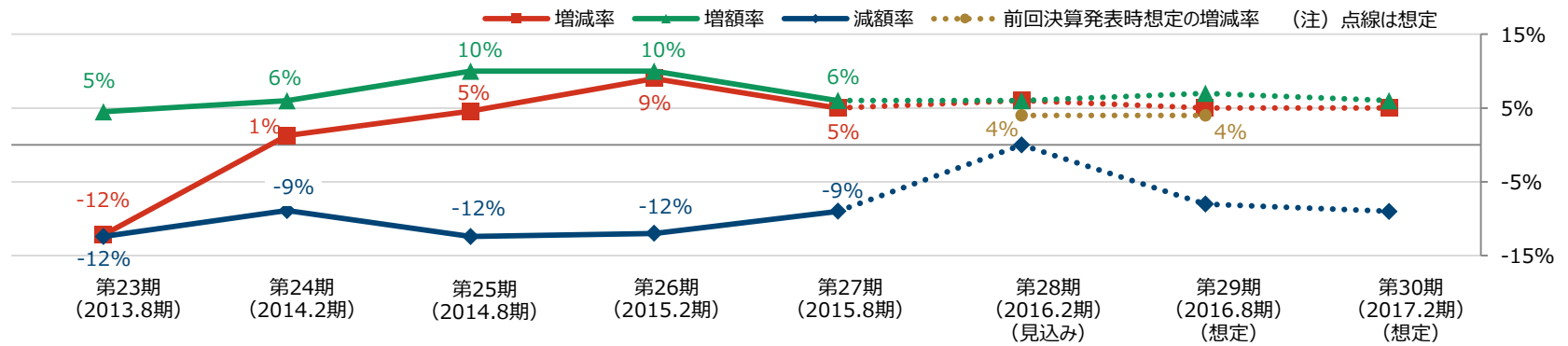
賃料減額改定の前提

➢ 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）



▶ 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27期末（2015年8月期末）における貸借対照表上の金額に、2015年9月増資における発行価額の総額12,295百万円及び第27期末（2015年8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。

本施策後の「LTV（総資産ベース）」の数値は、第27期末（2015年8月期末）の有利子負債残高に第27期末（2015年8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27期末（2015年8月期末）における貸借対照表上の金額に、2015年9月増資における発行価額の総額12,295百万円、本募集による手取見込額及び第27期末（2015年8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30,234百万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2月25日（木）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16,565百万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（浜松・淀屋橋）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27期末（2015年8月期末）時点の保有物件に2015年9月増資時取得4物件及び取得済1物件（ARK）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（香里園）」とは、「コナミスポーツクラブ香里園」をいいます。
- 「取得済3物件（北青山・神田松永町・青山SC）」とは、「北青山ビル」、「神田松永町ビル」及び「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%）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27期（2015年8月期）以前に取得した物件については、第27期末（2015年8月期末）における実績の年換算額を使用しています。
- 第28期（2016年2月期）以降に取得した物件及び本取得予定2物件（淀屋橋・浜松）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。ただし、「青山サンクレストビル（追加取得）」については、当該物件の区分所有権の追加取得決定時に取得した鑑定評価書において完全所有化後の鑑定評価額を算出する際に用いられたD C F法における「保有期間中における標準化純収益査定表」に記載された運営純収益から既存所有分の鑑定評価額を算出する際に用いられた直接還元法における運営純収益を控除した金額から、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27期（2015年8月期）以前に取得した物件は、第27期末（2015年8月期末）における帳簿価額です。
- 第28期（2016年2月期）に取得した物件は、取得価格です。
- 本取得予定2物件（淀屋橋・浜松）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（香里園）、取得済3物件（北青山・神田松永町・青山SC）及び本取得予定2物件（淀屋橋・浜松）の総称です。
- 「前回決算発表」とは、2015年10月13日付で実施した第27期決算発表をいいます。
- 「前回公募増資」とは、2015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」に記載の投資口の一般募集による新投資口発行をいいます。
- 「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27期（2015年8月期）以前に取得した物件については、第27期末（2015年8月期末）における実績の年換算額を使用しています。
- 第28期（2016年2月期）以降に取得した物件及び本取得予定2物件（浜松・淀屋橋）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。ただし、「青山サンクレストビル（追加取得）」については、当該物件の区分所有権の追加取得決定時に取得した鑑定評価書において完全所有化後の鑑定評価額を算出する際に用いられたD C F法における「保有期間中における標準化純収益査定表」に記載された運営純収益から既存所有分の鑑定評価額を算出する際に用いられた直接還元法における運営純収益を控除した金額を使用しています。

- 「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4物件（一番町・宮町・晩翠・蒲田）」とは、「ラウンドクロス一番町（駐車場棟）」、「ベルファース宮町」、「ベルファース晩翠通り」及び「ラウンドクロス蒲田」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27期末（2015年8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、2015年8月期末（第27期末）の発行済投資口数に2015年9月増資における発行投資口数84,966口を加えたものです。
 - 本施策後については、2015年8月期末（第27期末）の発行済投資口数に2015年9月増資における発行投資口数84,966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27期（2015年8月期）以前に取得した物件については、第27期末（2015年8月期末）における鑑定評価額です。
 - 第28期（2016年2月期）に取得した物件及び本取得予定2物件（淀屋橋・浜松）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28期（2016年2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。
- 「本期限前弁済」とは、2015年12月7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、2015年12月16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2物件（淀屋橋・浜松）」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。
- 「本施策」とは、本募集、本物件売却、本物件取得、本期限前弁済、本期限前弁済等に伴う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、2015年9月増資実施後の「アークヒルズ サウスタワー」の共有持分25%を信託財産とする不動産信託受益権取得完了直後である2015年10月16日時点です。
- 「本売却2物件（西麻布・北浜）」とは、「パークアクシス西麻布ステージ」及び「The Kitahama PLAZA」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2物件（西麻布・北浜）の売却をいいます。
- 「本募集」とは、2016年3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。
- 「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「セントラルクリブ六本木」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」及び「コナミスポーツクラブ香里園」をいいます。
- 「2015年3月増資」とは、2015年3月17日を払込期日とする公募増資及び2015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。
- 「2015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。
- 「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4物件」とは「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」及び「リッチモンドホテル山形駅前」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」及び「リッチモンドホテル山形駅前」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タスが用いられます。プロスペクタスは、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。