

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2月期(第26期)～平成28年2月期(第28期)

平成27年3月2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10月10日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ(堂島プラザビル)」、平成27年3月2日付プレスリリース「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」、「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(プライムスクエア広瀬通、セントラルクリブ六本木)」及び「資産の一部譲渡に関するお知らせ(代々木フォレストビル)」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P11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。

本施策の効果及び分配金成長

本施策(本募集及び取得等)の効果	2
1口当たり分配金の安定的成長(1)	3
1口当たり分配金の安定的成長(2)	4

予想比較

H27.2期(第26期)業績新旧予想比較	5
H27.8期(第27期)業績新旧予想比較	6
H27.2期～H28.2期の業績予想比較	7

(ご参考)内部成長の詳細データ

稼働率・テナント入替推移	9
既存テナントの賃料改定推移	10

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

ポートフォリオの稼働率を維持しつつ、賃貸条件の改善を实践

- オフィス稼働率はH27.2期も約98%と高稼働率を維持
- テナント入替による賃料増減率がプラスに転じ、約10%の増額を達成
- 既存テナントにおける賃料増額改定面積(H27.2期)は約8,900㎡と賃料減額改定面積約400㎡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3物件(計242億円)に厳選投資

- 5期連続の公募増資等を通じて外部成長を継続し、取得価格総額は約5,100億円まで拡大
- 成長性・収益性・安定性に着目して、駅近プライム立地の厳選した物件を取得。償却後利回りは3.9%と既存ポートフォリオを上回る水準であり、収益性も確保

Debt 資金コスト低減と財務安定性の向上

▶ 本施策前の成果

- 平均残存年数: H27.2期もH26.8期と同様3.7年を維持
- 平均調達コストの低減: 1.47%(H26.8期)→ 1.38%(H27.2期)
- マーケット環境を捉え、金利0.886%で年限10年の投資法人債発行

▶ 本施策の効果

- LTV(総資産ベース)を0.7%ポイント程度引き下げ、LTV50%までの取得余力を増加: 本施策後約460億円の見込み

Equity 投資主価値の安定的成長

▶ 本施策前の成果

- 内部成長・財務戦略により、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口当たりのNAVに配慮しつつ、1口当たり分配金の安定的向上

■ 本施策による各指標の増減

	H26.8期末 (第25期末)	本施策前	本施策による増減	本施策後
取得(予定)価格	459,944	492,687	+24,273	516,960
物件数	89物件	95物件	+3物件	98物件
賃貸NOI利回り	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%
償却後利回り	3.8%	3.8%	3.9%	3.8%
含み損益	25,996	26,833	+757	27,590
有利子負債残高	215,178	228,405	+9,500	237,905
LTV(総資産ベース)	46.7%	46.3%	▲0.7%	45.6%

(単位: 百万円)

■ 1口当たり分配金

	前回予想	今回予想	増減
H27.2期(第26期)	2,580円	2,650円	+70円
H27.8期(第27期)	2,550円	2,620円	+70円
H28.2期(第28期)	—	2,640円	—

■ 1口当たりNAV

H26.2期末 (第24期末)	H26.8期末 (第25期末)	本施策後
115,744円	122,618円	125,661円

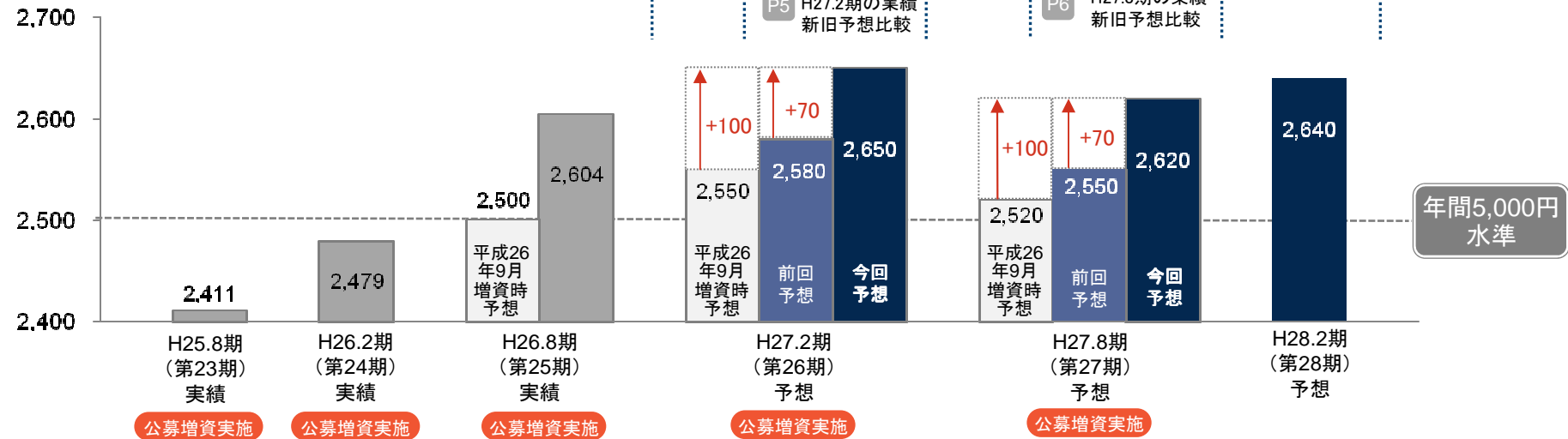
(注)本施策とは、本募集、本物件取得及び本物件取得に伴う有利子負債の調達の総称です。本物件取得とは、新規取得物件の取得をいい、新規取得物件とは、平成26年12月22日付で取得した取得済1物件である堂島プラザビル並びに本取得予定2物件であるプライムスクエア広瀬通及びセントラルクラブ六本木の総称です。尚、詳細についてはP11以降の定義集を併せてご参照ください。

1口当たり分配金の安定的成長(1)

- ✓ 平成26年9月増資時予想から1口当たり分配金を「H27.2期:+100円/H27.8期:+100円」の上方修正
- ✓ 安定的に分配金の向上を推進しつつ、LTVを0.7%ポイント程度引き下げ取得余力を拡大(約360億円→約460億円)

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	<ul style="list-style-type: none"> 本取得予定2物件の固都税の費用化(H28.8期): 約0.3億円(約15円/口)の負担増加 年間キャッシュフロー: 約40~50億円 LTV50%までの取得余力: 約460億円
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

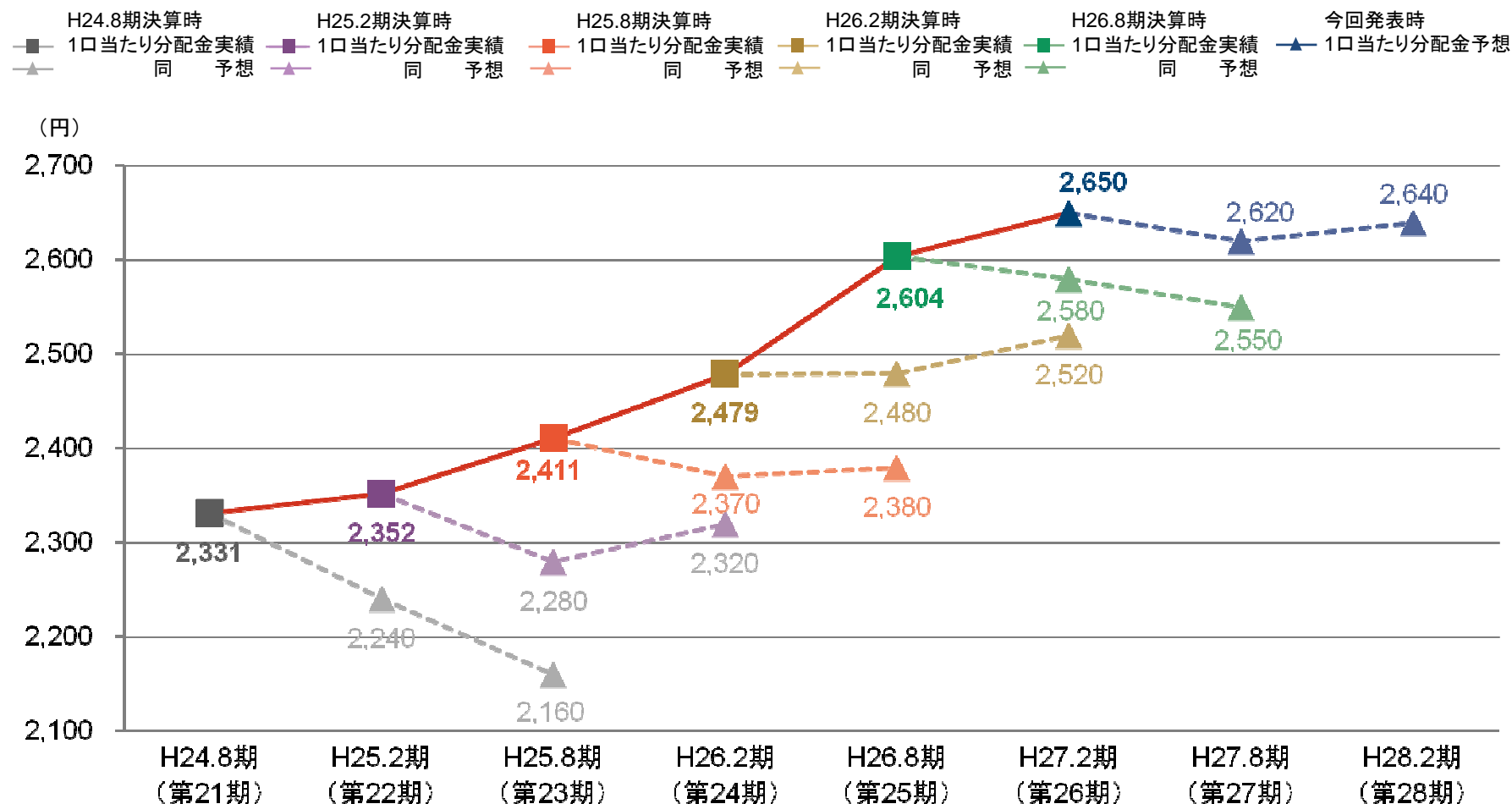
(注1) 平成26年8月期(第25期)、平成27年2月期(第26期)及び平成27年8月期(第27期)分配金の「平成26年9月増資時予想」は平成26年9月1日付「平成26年8月期及び平成27年2月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成27年8月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」に記載の予想分配金の数値を記載しています。

(注2) 平成27年2月期(第26期)及び平成27年8月期(第27期)分配金の「前予想」は平成26年10月10日付「平成26年8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)及び平成27年8月期(第27期)分配金の「今回予想」並びに平成28年2月期(第28期)予想分配金は平成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。

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
- ✓ H24.8期(第21期)からの実績分配金の継続成長とともに、H26.8期(第25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26年8月期(第25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。

H27.2期(第26期)業績新旧予想比較

✓ 賃貸条件の改善を始めとする内部成長推進等により、1口当たり予想分配金を70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)	16,929 百万円	5,472 百万円	2,580 円
今回予想 (B)	17,060 百万円	5,620 百万円	2,650 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+130 百万円	+ 148 百万円	+70 円
増減率 (C)÷(A)	+0.8 %	+2.7 %	+2.7 %

Asset 外部成長

- 平成26年9月増資時取得物件についてテナントの早期埋め戻し等により7百万円増加

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9月増資時取得物件の寄与	+7		+7
平成26年9月増資時の投資口発行費用の減少	+13		+13
取得済1物件の寄与		+0	+0
物件取得に伴う融資関連費用の減少等	+3	+1	+5
外部成長要因合計	+24	+2	+26
既存物件の賃料収入の増加	+80		+80
既存物件の費用等の減少	+1		+1
内部成長要因合計^(注2)	+82		+82
融資関連費用等の減少	+39		+39
財務戦略等要因合計^(注2)	+39		+39
増減額計(a)	+146	+2	+148
前回予想 当期純利益(b)	5,452	+19	5,472
今回予想 当期純利益(分配可能利益)(c=a+b)	5,598	+21	5,620
投資口数(口)(d)	2,120,884		2,120,884
1口当たり分配金の増減額(円)(e=a/d)	+69	+1	+70
前回予想 1口当たり分配金(円)(f)	2,570	+10	2,580
今回予想 1口当たり分配金(円)(e+f)	2,639	+11	2,650

(注1) 前回予想時には既に取得済1物件(堂島プラザビル)の取得に伴う影響を加味しており、本施策の影響には前回予想との差のみを記載しています。

(注2) 平成26年9月増資前のポートフォリオに基づき算出しています。

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80百万円増加

Debt 財務戦略等

- 市場金利の低位安定等により、融資関連費用は39百万円の減少

Equity 分配金

- 平成27年2月期(第26期)の1口当たり分配金は、前回予想から+70円の2,650円を予想

H27.8期(第27期)業績新旧予想比較

✓ 賃貸条件の改善を始めとする内部成長推進等により、1口当たり予想分配金を70円上方修正

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)	17,328 百万円	5,409 百万円	2,550 円
今回予想 (B)	17,938 百万円	5,858 百万円	2,620 円
増減額 (C)=(B)-(A)	+610 百万円	+449 百万円	+70 円
増減率 (C)÷(A)	+3.5 %	+8.3 %	+2.7 %

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9月増資時取得物件の寄与	+11		+11
物件取得に伴う融資関連費用の減少等	+2	+1	+4
本取得3物件の寄与		+274	+274
本募集に伴う投資口発行費用の発生		-62	-62
外部成長要因合計	+14	+213	+227
既存物件の賃料収入の増加	+96		+96
既存物件の土地の一部譲渡収入	+74		+74
既存物件の費用等の減少	+44		+44
内部成長要因合計^(注2)	+215		+215
融資関連費用等の減少	+5		+5
財務戦略等要因合計^(注2)	+5		+5
増減額計(a)	+235	+213	+449
前回予想 当期純利益(b)	5,370	+38	5,409
今回予想 当期純利益(分配可能利益)(c=a+b)	5,605	+252	5,858
投資口数(口)(d)	2,120,884	+114,851	2,235,735
1口当たり分配金の増減額(円)(e=a/d)	+111	-41	+70
前回予想 1口当たり分配金(円)(f)	2,532	+18	2,550
今回予想 1口当たり分配金(円)(e+f)	2,643	-23	2,620

(注1)本施策の影響は、本取得3物件の取得に伴う影響を記載しています。ただし、取得済1物件(堂島プラザビル)の取得に伴う影響は前回予想との差のみ加算しています。

(注2)平成26年9月増資前のポートフォリオに基づき算出しています。

(注3)詳細は本日付で公表した「資産の一部譲渡に関するお知らせ(代々木フォレストビル)」をご参照ください。

Asset 外部成長

- 本施策による本取得3物件の収益寄与213百万円(本物件取得に伴う投資口発行費用等控除後)

Asset 内部成長

- 賃貸条件の改善と稼働率向上等により既存物件の賃料収入は96百万円増加
- 「代々木フォレストビル」土地の一部譲渡により譲渡収入を74百万円計上^(注3)

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27年8月期(第27期)の1口当たり分配金は、前回予想から+70円の2,620円を予想

H27.2期～H28.2期の業績予想比較

✓ H27.8期(第27期)は固都税費用化等の影響で1口当たり分配金は対前期比30円の減配予想だが、内部成長・外部成長両戦略の推進等により分配金の向上を目指す

項目	H26.8期実績 (第25期)	H27.2期予想 (第26期)		H27.8期予想 (第27期)		H28.2期予想 (第28期)	
				前期比	前期比	前期比	前期比
当期純利益(百万円)	5,120	5,620	+499	5,858	+237	5,904	+46
1口当たり分配金(円)	2,604	2,650	+46	2,620	-30	2,640	+20

(単位:百万円)

	H27.2(第26期)予想 対前期実績比		H27.8(第27期)予想 対前期比		H28.2(第28期)予想 対前期比					
		前期比		前期比		前期比				
既存ポートフォリオ	外部成長①		平成26年3月増資		前期比 +100					
	・取得11物件の通期寄与	+151								
	・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	-122								
	外部成長②		平成26年9月増資		前期比 +469					
	・取得1物件の通期寄与	+38	・取得7物件の通期寄与	+109						
	・取得6物件の寄与	+555	・取得7物件の固都税費用化	-84						
	・新投資口発行費用の発生	-49	・新投資口発行費用の消失	+49						
	・上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-74	・上記物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-84						
	内部成長		前期比(注2) -246		前期比(注3) +76		前期比(注4) -118			
・既存物件の賃料収入減	-104	・既存物件の賃料収入増	+22	・既存物件の賃料収入増	+1					
		・土地の一部譲渡収入の発生	+74	・土地の一部譲渡収入の消失	-74					
		・平成26年3月増資時取得10物件の固都税費用化	-116							
・修繕費の増加	-75	・修繕費の減少	+31							
・その他	-67	・その他	+64	・その他	-44					
その他		前期比(注2) +155		前期比(注3) -59		前期比(注4) +50				
・融資関連費用減少	+79	・融資関連費用増加	-33	・融資関連費用減少	+54					
—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	+55	—うち、資金コストの低減	-9	—うち、資金コストの低減	+27					
・期限前弁済費用減	+77									
・その他	-1	・その他	-26	・その他	-4					
A: 前期比合計		+477	A: 前期比合計	+6	A: 前期比合計	-68	H28.2期(第28期)予想における本施策の影響			
B: 前期比		+21	B: 前期比	+230	B: 前期比	+114				
本施策に伴う影響	・取得済1物件の寄与	+40	・取得済1物件の通期寄与	+112	・本取得3物件の通期寄与	+85	・賃貸事業利益	+8,568	+470	+9,039
			・本取得予定2物件の寄与	+255			・賃貸事業外の費用	-1,392	-57	-1,450
			・取得済1物件の固都税費用化	-23			・営業外損益	-1,619	-46	-1,665
			・新投資口発行費用の発生	-62	・新投資口発行費用の消失	+62	・法人税等	-19	+0	-19
・本物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-18	・本物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-51	・本物件取得に伴う融資関連費用等の増加	-33	・当期純利益	+5,537	+366	+5,904	
						・投資口数(口)	2,120,884	+114,851	2,235,735	
A+B: 前期比総計		+499	A+B: 前期比総計	+237	A+B: 前期比総計	+46	1口当たり分配金(円)	2,610	+30	2,640

✓ 固都税費用化の影響は、1口当たり約100円相当

✓ H27.2期は賃貸条件の改善等により前期比予想の減収幅を縮小
 ✓ H27.8期、H28.2期は賃貸条件の改善等により前期比予想はプラスを想定
 (業績予想の前提条件はP9-10をご参照)

(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26年3月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9月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。

(ご参考)内部成長の詳細データ

稼働率・テナント入替推移

- ✓ 堂島プラザビルのリーシング等によりH27.2期(第26期)末のオフィス稼働率は、前回想定97.2%を上回る見込
- ✓ H27.2期テナント入替に伴う賃料増減率はプラスに転じる見込

業績予想の想定条件

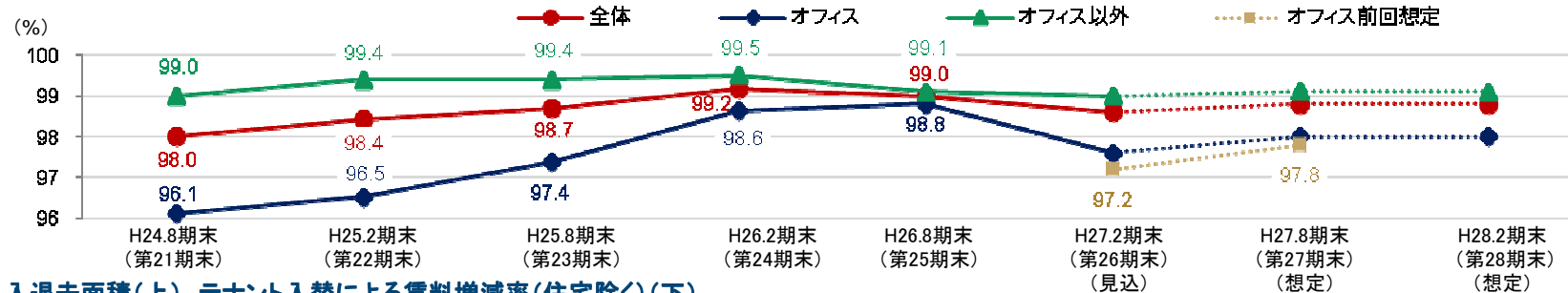
退去及び稼働率の前提

- H27.8期以降の退去面積はオフィス賃貸面積の3.3%程度と想定。H27.8期末のオフィス稼働率は、ほぼ横ばいを想定

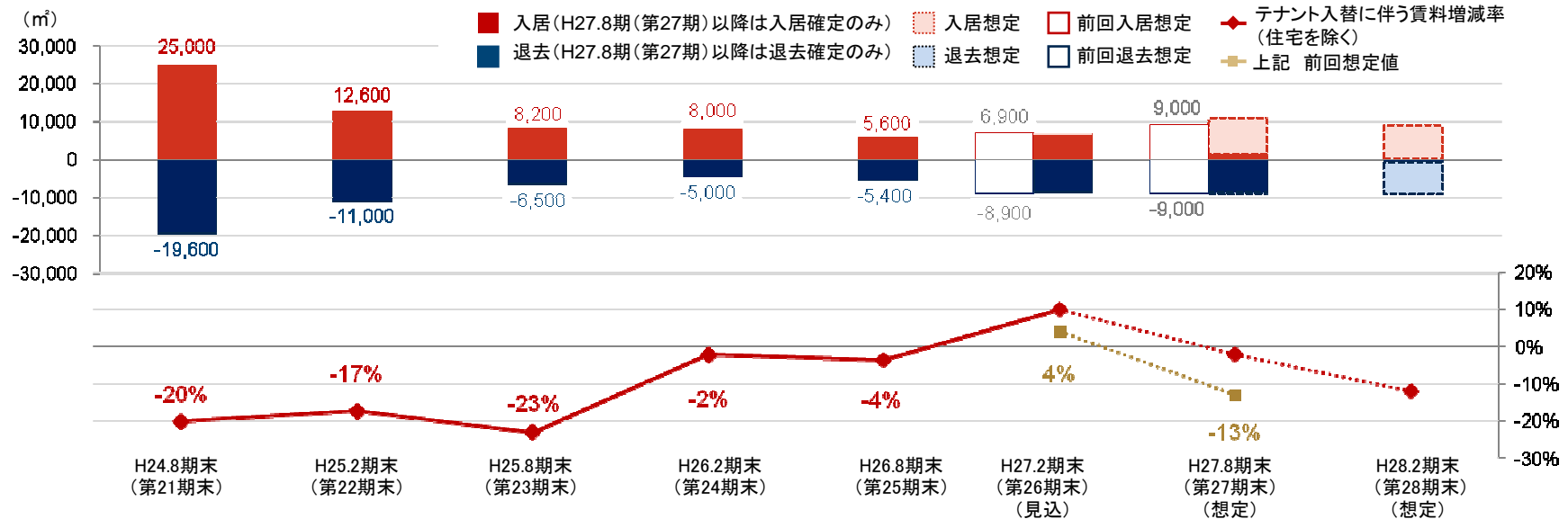
入居の前提

- 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)



既存テナントの賃料改定推移

- ✓ H27.2期は賃料減額改定面積(約400㎡)を上回る約8,900㎡の賃料増額改定面積を獲得する見込
- ✓ H27.2期の賃料増減率は前回想定±0%を上回る+約10%に増加する見込

業績予想の想定条件

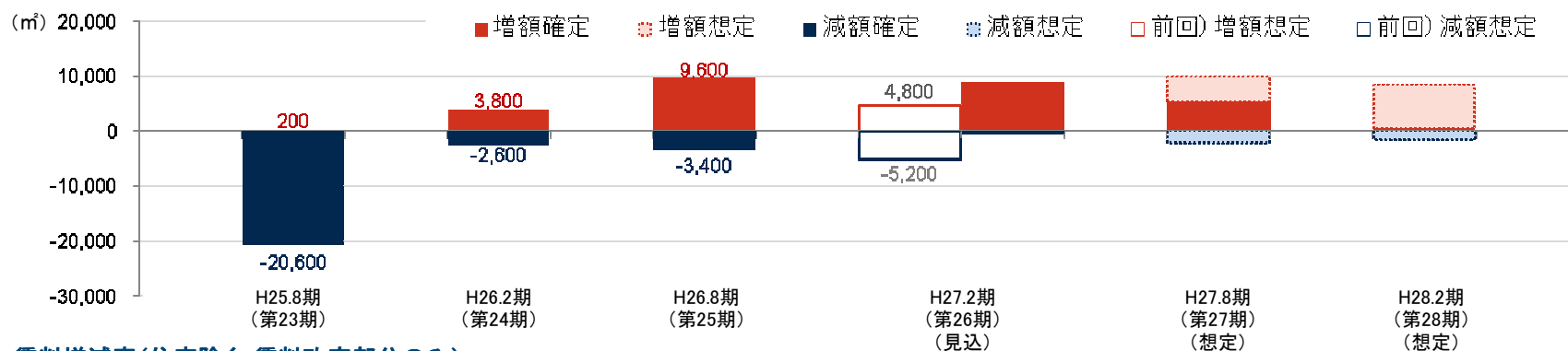
賃料増額改定的前提

- 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

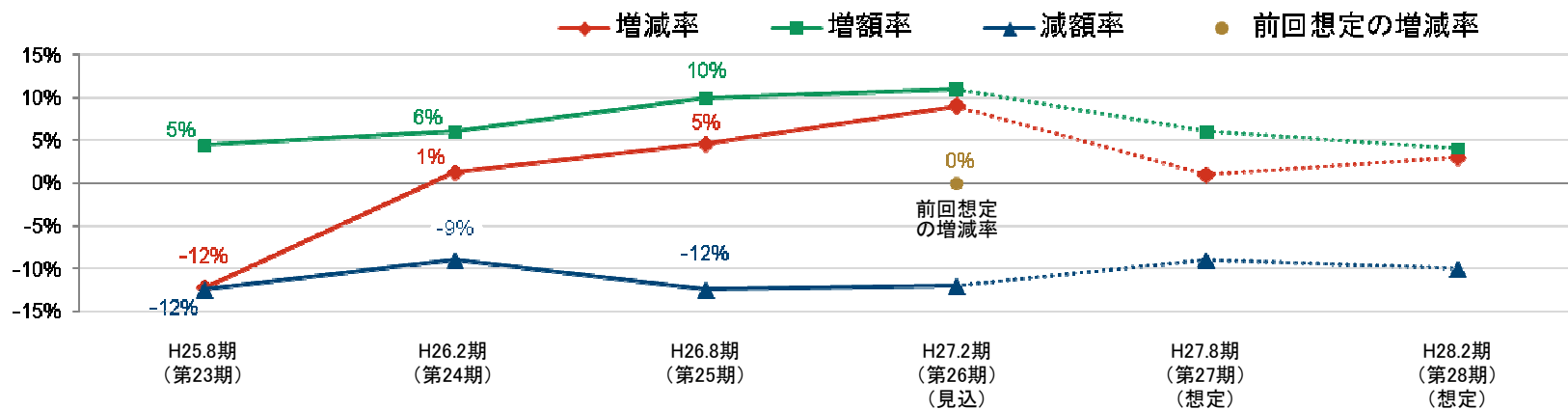
賃料減額改定的前提

- 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)



- 「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。
- 「本募集」とは、平成27年3月2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1物件及び本取得予定2物件の総称です。また、本書において「本取得3物件」と称することがあります。
- 「取得済1物件」とは、平成26年12月22日付で取得した「堂島プラザビル」をいいます。
- 「本取得予定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。
- 「本施策前」とは、平成26年9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10月10日時点 をいいます。
- 「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3月増資時「取得11物件」とは「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ベルファース東十条」を示します。
- 平成26年3月増資時「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ベルファース東十条」を示します。
- 平成26年9月増資時「取得1物件」とは「仙台ハーヴェストビル」を示します。
- 平成26年9月増資時「取得6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」を示します。
- 平成26年9月増資時「取得7物件」とは「仙台ハーヴェストビル、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25期以前に取得した物件については、第25期末(平成26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26期以降に取得した物件及び本取得予定2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25期以前に取得した物件については、第25期末(平成26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26期以降に取得した物件及び本取得予定2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25期以前に取得した物件は、第25期末(平成26年8月期末)における帳簿価額です。
 - 第26期に取得した物件は、取得価格です。
 - 本取得予定2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25期以前に取得した物件については、第25期末(平成26年8月期末)における鑑定評価額です。
 - 第26期に取得した物件及び本取得予定2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25期末(平成26年8月期末)における貸借対照表上の金額に、平成26年9月公募増資における発行価額の総額19,497百万円及び第25期末(平成26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25期末(平成26年8月期末)の有利子負債残高に第25期末(平成26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25期末(平成26年8月期末)における貸借対照表上の金額に、平成26年9月公募増資における発行価額の総額19,497百万円、本募集による手取見込額及び第25期末(平成26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24,273百万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2月25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18,766百万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。

- 「本業績予想」とは、平成27年3月2日付プレスリリース「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」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26期(平成27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。
- 「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25期末(平成26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。
 - 本施策後については、第25期末の発行済投資口数に平成26年9月公募増資における発行投資口数154,710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2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。

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。