平成 26 年 3 月 3 日

各位

不動産投資信託証券発行者名
オリックス不動産投資法人
代表者名:執 行 役 員　　岡 添 裕
(コード番号 8954)

資産運用会社名
オリックス・アセットマネジメント株式会社
代表者名: 代 表 取 締 役 社 長　亀本 由高
問合せ先: 総 合 企 画 部 長　中村 肇
T E L : 03-5418-4858

平成 26 年 2 月期及び平成 26 年 8 月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成 27 年 2 月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ

平成 25 年 10 月 15 日付決算短信にて公表しました平成 26 年 2 月期(第 24 期:平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日)及び平成 26 年 8 月期(第 25 期:平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日)の運用状況及び分配予想について、下記の通り修正することと致しましたので、お知らせ致します。

また、併せて平成 27 年 2 月期(第 26 期:平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日)の運用状況及び分配予想についてもお知らせ致します。

記

1. 平成 26 年 2 月期(第 24 期)の運用状況及び分配予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金(利益超過分配金を含まず)	1 口当たり利益超過分配金
前回発表時予想(A)	13,505 百万円	5,623 百万円	4,009 百万円	3,999 百万円	2,370 円	0 円
今回発表予想(B)	13,673 百万円	5,712 百万円	4,128 百万円	4,118 百万円	2,440 円	0 円
増減額(B－A)	167 百万円	88 百万円	119 百万円	119 百万円	70 円	－
増減率	1.2%	1.6%	3.0%	3.0%	3.0%	－

(注 1) 期末発行済投資口数は 1,687,494 口です。
(注 2) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益は、単位未満を切り捨てして表示しています。増減率については、小数点第 2 位を四捨五入しています。

ご注意: この文書は、運用状況及び分配予想に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成され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、この文書は、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。

2. 平成 26 年 8 月期(第 25 期)の運用状況及び分配予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金(利益超過分配金を含まず)	1 口当たり利益超過分配金
前回発表時予想(A)	13,765 百万円	5,645 百万円	4,026 百万円	4,016 百万円	2,380 円	0 円
今回発表予想(B)	15,511 百万円	6,659 百万円	4,887 百万円	4,877 百万円	2,480 円	0 円
増減額(B－A)	1,746 百万円	1,014 百万円	861 百万円	861 百万円	100 円	－
増減率	12.7%	18.0%	21.4%	21.4%	4.2%	－

(注 1) 期末発行済投資口数は 1,966,174 口です。
(注 2) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益は、単位未満を切り捨てして表示しています。増減率については、小数点第 2 位を四捨五入しています。

3. 修正理由

平成 25 年 10 月 15 日付にて公表しました平成 26 年 2 月期(第 24 期)及び平成 26 年 8 月期(第 25 期)の分配金の予想に関し、主として以下の要因により、前記 1.及び 2.の通り増額修正を行うとともに、運用状況の予想についても修正を行うものです。

(1) 平成 26 年 2 月期(第 24 期)

① 平成 25 年 12 月 17 日開催の役員会決議に基づく、資産 3 物件(クリオ藤沢駅前、J-ONE SQUARE、クロスモール下関長府)の取得(注 1)
② 賃貸条件等の改善による既存物件の賃料収入の増加
③ 融資関連費用の減少等

(2) 平成 26 年 8 月期(第 25 期)

① 平成 25 年 12 月 17 日開催の役員会決議に基づく、資産 3 物件(クリオ藤沢駅前、J-ONE SQUARE、クロスモール下関長府)の取得(注 1)
② 平成 26 年 3 月 3 日開催の役員会決議に基づく、新投資口の発行及び投資口の売出し(注 2)
③ 平成 26 年 3 月 3 日開催の役員会決議に基づく、資産 8 物件(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、バ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、マイアトリア東十条)の取得(注 3)

(注1) 資産の取得の詳細は、平成 25 年 12 月 17 日付けで公表した「資産の取得に関するお知らせ(クリオ藤沢駅前、J-ONE SQUARE、クロスモール下関長府)」をご参照ください。
(注2) 新投資口の発行及び投資口の売出しの詳細は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
(注3) 持分追加取得 1 物件を含みます。なお、資産の取得の詳細は、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ(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、バ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、マイアトリア東十条)」をご参照ください。

ご注意: この文書は、運用状況及び分配予想に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成され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、この文書は、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。

4.　平成 27 年 2 月期(第 26 期)の運用状況及び分配予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金(利益超過分配金を含まず)	1 口当たり利益超過分配金
今回発表予想	15,579 百万円	6,633 百万円	4,965 百万円	4,955 百万円	2,520 円	0 円

(注 1)予想期末発行済投資口数は 1,966,174 口です。
(注 2)営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益は、単位未満を切り捨てして表示しています。

ご注意:

平成 26 年 8 月期(第 25 期)の運用状況及び分配予想の修正並びに平成 27 年 2 月期(第 26 期)の運用状況及び分配予想については、添付「参考資料」記載の一定の前提条件に基づき算出しています。

したがって、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、運用環境の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があり、本予想はこれを保証するものではありません。

参考資料

Ⅰ.平成 26 年 8 月期(第 25 期)及び平成 27 年 2 月期(第 26 期)の各運用状況の予想の前提条件

以上

本日資料の配布先:兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意: この文書は、運用状況及び分配予想に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成され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、この文書は、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。

Ⅰ.平成 26 年 8 月期（第 25 期）及び平成 27 年 2 月期（第 26 期）の各運用状況の予想の前提条件

計算期間	・ 平成 26 年 8 月期（第 25 期）：平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日 ・ 平成 27 年 2 月期（第 26 期）：平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日
保有物件	・ 運用状況の予想にあたっては、平成 26 年 3 月 3 日現在保有している 81 物件に、平成 26 年 3 月 20 日取得予定の「渋谷パインビル」、「The Kitahama PLAZA」（持分追加取得）、平成26年4月1日取得予定の「JouLe SHIBUYA」、「インターヴィレッジ大曲」、「バロー鈴鹿ショッピングセンター」及び「ウエストパークタワー池袋」、平成 26 年 4 月 4 日取得予定の「MG 市ヶ谷ビルディング」、「マイアトリア東十条」を加えた計 88 物件（The Kitahama PLAZA は既存保有分と持分追加取得分を合わせて 1 物件として計算）を前提としており、平成 27 年 2 月期末（平成 27 年 2 月 28 日）までの間、物件の異動（追加物件の取得、既存保有物件の売却）がないことを前提としております。 ・ 実際には物件の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	・ 上記記載の発行済投資口数に、平成26年3月3日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行（265,410 口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行（13,270 口）によって発行される合計 278,680 口を加えた 1,966,174 口を前提としております。 ・ 第三者割当による発行投資口数は、上限である 13,270 口全てが発行されることを前提としております。
有利子負債	・ 平成 26 年 3 月 3 日時点において、199,633 百万円（長期借入金 177,133 百万円、投資法人債 22,500 百万円）の有利子負債を有しており、LTV（総資産ベース）(注 1)は 49.1％、LTV（出資総額ベース）(注 2)は 52.3％となっております。 ・ 平成 26 年 8 月期において弁済期限を迎える長期借入金 125 百万円(返済期限平成 26 年 3 月 20 日及び平成 26 年 6 月 20 日)については自己資金にて返済、償還期日が到来する投資法人債 5,000 百万円(償還期限平成 26 年 8 月 12 日)については全額借換えを行うことを前提としています。 ・ 平成27年2月期において弁済期限を迎える長期借入金 3,812 百万円(返済期限平成 26 年 9 月 18 日)については全額借換えを行うことを前提としています。また、当該期において償還期日が到来する投資法人債はありません。 ・ 取得予定物件の取得資金については、平成 26 年 3 月 3 日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行における手取金である 32,109 百万円（見込額）を全額充当し、かかる充当金額が取得資金に不足する場合には、当該不足金額を自己資金及び借入金にて調達することを前提としています。 ・ オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行の手取金上限については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の一部の返済等に充当することを想定しています。 ・ 上記に従い、平成 26 年 8 月期末時点及び平成 27 年 2 月期末時点において有利子負債残高は、213,178 百万円（長期借入金 190,678 百万円、投資法人債 22,500 百万円）となる見込みです。また、平成 26 年 3 月 3 日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行等により出資総額が増加することを想定し、LTV（総資産ベース）は 47.0％、LTV（出資総額ベース）は 49.7％となる見込みです。但し、今回募集する投資口の発行価格により、上記有利子負債残高及び各 LTV は変動する可能性があります。 （注1）「LTV（総資産ベース）」（％）＝有利子負債÷総資産見込額×100 「総資産見込額」とは、平成 25 年 8 月末時点における総資産額に平成 25 年 8 月末以降における有利子負債純増額及び出資金純増額を加えた金額をいいます。

ご注意：この文書は、運用状況及び分配予想に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成され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、この文書は、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。

	(注2)「LTV(出資総額ベース)」(%)＝有利子負債÷(有利子負債＋出資総額)×100
営業収益	・ 賃貸事業収入は、平成 26 年 3 月 3 日現在で有効な賃貸借契約書をもとに、市場環境、各物件の競争力及びテナントとの交渉状況等を勘案して算出しております。なお、取得予定物件については、平成 26 年 3 月 3 日現在における取得予定日以降の賃貸借契約条件等の見込みをもとに算出しています。 ・ テナントによる賃料の延滞又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	・ 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については原則として賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。なお、不動産等の取得に伴い本投資法人が負担すべき取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 ・ 修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・ 公租公課については、平成 26 年 8 月期は 1,126 百万円、平成 27 年 2 月期は 1,126 百万円を想定しております。 ・ 管理業務費については、平成 26 年 8 月期は 1,361 百万円、平成 27 年 2 月期は 1,357 百万円を想定しております。 ・ 減価償却費については、平成 26 年 8 月期は 3,188 百万円、平成 27年 2 月期は 3,201 百万円を想定しております。
営業外費用	・ 営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)については、平成 26 年 8 月期は 1,776 百万円、平成 27 年 2 月期は 1,672 百万円を想定しております。 ・ 上記営業外費用のうち、平成 26 年 3 月 3 日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行等に係る費用として、平成 26 年 8 月期に 85 百万円を想定しております。
1 口当たり分配金	・ 利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の 90%に相当する金額を超えて分配することを前提としております。 ・ テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1 口当たり 利益超過分配金	・ 利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	・ 法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

ご注意： この文書は、運用状況及び分配予想に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成され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、この文書は、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。