



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 運用状況及び分配予想の修正
平成26年2月期 運用状況及び分配予想

平成25年3月8日

資産運用会社:

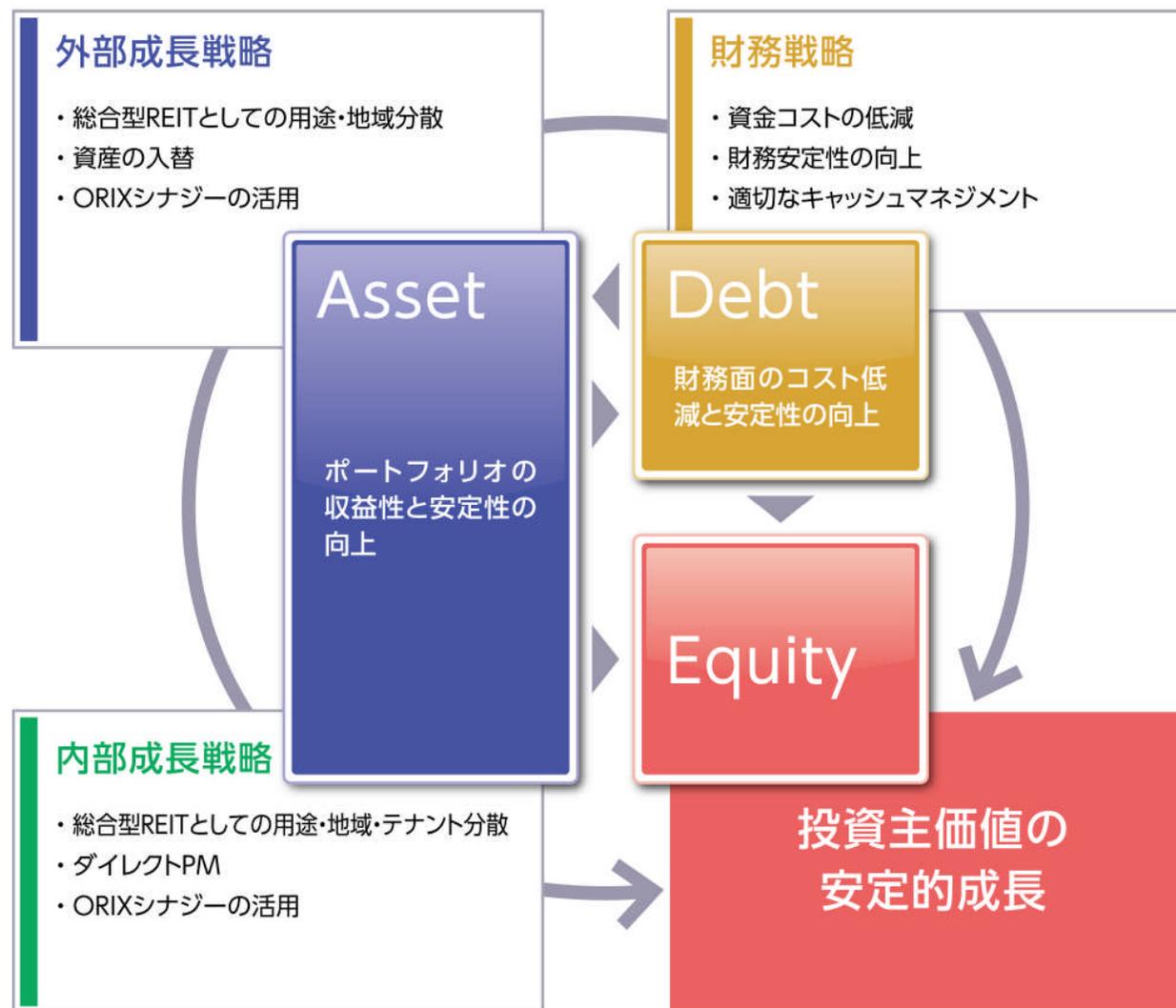
オリックス・アセットマネジメント株式会社

(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)

オリックス不動産投資法人の運用理念

1

- ✓ ポートフォリオの収益性と安定性の向上及び、財務面のコスト低減と安定性の向上を図り、投資主価値の安定的成長を目指します



本件施策について

✓ 本件施策により、分配予想の修正(第23期・前回予想対比+120円UP)と財務の安定性向上(LTV低下1.0% Down)の両立を図る

Asset ポートフォリオ収益性と安定性向上

	本件施策 実施前	本件施策		本件施策 実施後
		取得	売却	
取得(予定)価格 【百万円】	355,874	32,770	5,550	383,094
物件数	70	4	1	73
賃貸NOI利回り	5.0%	5.1%	6.1%	5.0%
償却後利回り	3.6%	4.0%	2.6%	3.6%
稼働率	98.2%	99.8%	96.4%	98.4%
含み損益/譲渡損益 【百万円】	▲5,259	846	304	▲4,717

<取得予定物件>



ORE有楽町

The Kitahama
PLAZA

クロスガーデン
川崎

テックランド戸塚
店(底地)

<売却予定物件>



芝浦アイランド
ブルームタワー

Debt 財務面のコスト低減及び安定性向上

	本件施策 実施前	本件施策		本件施策 実施後
		借換	新規借入 (想定額)	
有利子負債残高 【百万円】	175,493	9,900	10,056	185,549
総資産 【百万円】	349,422	27,565		376,987
LTV (総資産ベース)	50.2%	▲1.0%		49.2%
平均調達コスト	1.85%			更なる調達コスト 削減を目指す

Equity 分配予想の修正

	分配予想修正前	分配予想修正後
1口当たり 分配金(注)	第22期(平成25年2月期) 11,200円(2,240円)	第22期(平成25年2月期) 11,200円(2,240円)
	第23期(平成25年8月期) 2,160円	第23期(平成25年8月期) 2,280円
		第24期(平成26年2月期) 2,320円

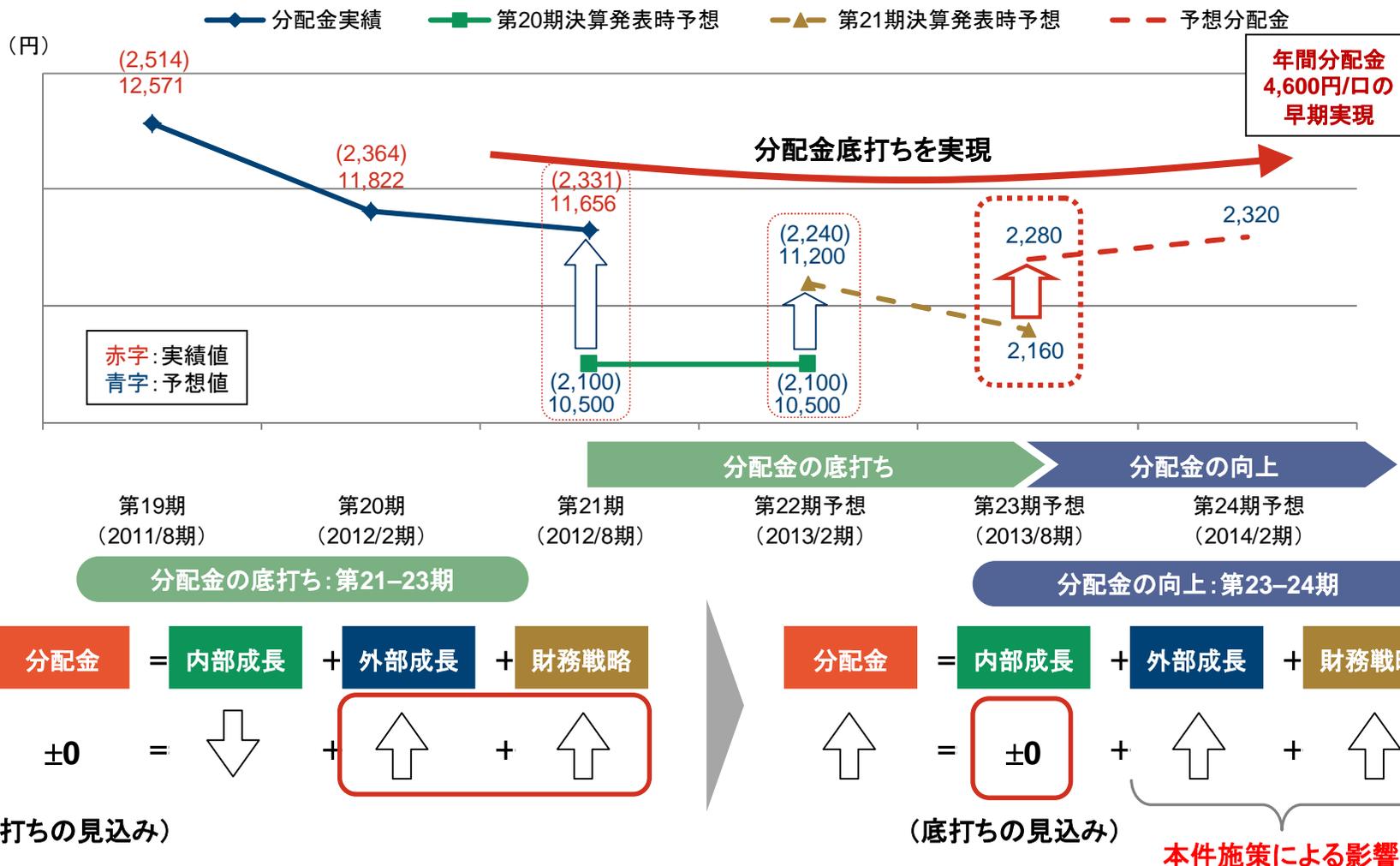
(注)平成25年3月1日付で投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っております。当該分割を考慮し、分割前の第22期については1口当たり分配金を5分の1にしたものを括弧内に記載しております。

上記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、平成25年3月8日付プレスリリース「平成25年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成26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(ORE有楽町、The Kitahama PLAZA、クロスガーデン川崎及びテックランド戸塚店(底地))」、「資産の譲渡に関するお知らせ(芝浦アイランドブルームタワー)」及び「資金の借入(一部期限前弁済及び借換)に関するお知らせ」をご参照ください。

Equity 1口当たりの分配金の推移について

✓ 年間分配金4,600円/口水準の早期実現へ

Equity 分配金(注)の推移



(注) 平成25年3月1日付で投資口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期以降については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おります。

上記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、平成25年3月8日付プレスリリース「平成25年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成26年2月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」をご参照ください。

外部成長戦略及び財務戦略

✓ ポートフォリオの収益性と安定性の向上のための外部成長戦略、及び財務面のコスト低減と安定性の向上のための財務戦略を推進します

Asset 外部成長

商業施設4物件の取得

現在の不動産マーケット環境に鑑み、収益性と安定性を兼ね備えた商業施設を取得予定。

商業施設の中でも、物件タイプと地域の分散を図り、収益性と安定性の向上につながる外部成長を推進。

物件入替の実施

償却後利回りが2.6%と比較的低い住宅1物件を売却し、平均償却後利回り4.0%の商業施設4物件を取得することで、ポートフォリオ全体の収益性の向上を目指す。

<取得予定物件>

物件名	物件タイプ	取得条件				
		取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定比	賃貸NOI 利回り	償却後 利回り
ORE有楽町	都市型 商業施設	9,900	10,200	97.1%	4.2%	3.8%
The Kitahama PLAZA	都市型 商業施設	3,900	4,026	96.9%	5.7%	3.1%
クロスガーデン川崎	NSC	12,950	13,300	97.4%	5.4%	3.8%
テックランド戸塚店 (底地)	カテゴリー キラ	6,020	6,090	98.9%	5.5%	5.5%
合計		32,770	33,616	97.5%	5.1%	4.0%

<売却予定物件>

物件名	売却条件			
	売却予定価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	賃貸NOI 利回り	償却後 利回り
芝浦アイランドブルームタワー	5,630	5,303	6.1%	2.6%

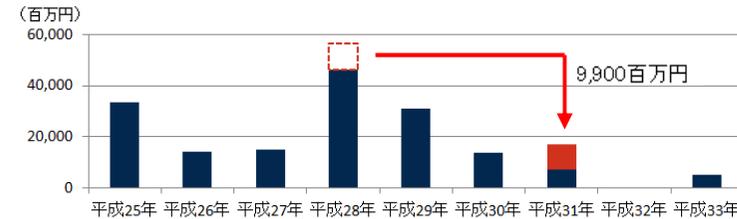
上記の各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値は大きく乖離する可能性があります。従って、本投資法人は、これら将来の数値について保証するものではありません。なお、前提条件等や計算方法の詳細については、平成25年3月8日付プレスリリース「平成25年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成26年2月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」、「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「資産の取得に関するお知らせ(ORE有楽町、The Kitahama PLAZA、クロスガーデン川崎及びテックランド戸塚店(底地))」、「資産の譲渡に関するお知らせ(芝浦アイランドブルームタワー)」及び「資金の借入(一部期限前弁済及び借換)に関するお知らせ」をご参照ください。

Debt 財務戦略

借入期間の長期化と返済期限の分散化

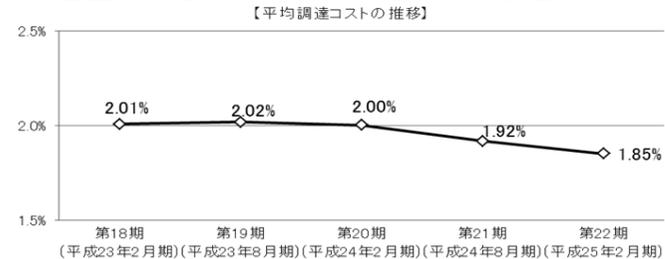
良好な調達環境を捉え、今回の物件入替に際して発生する売却益を活用し、借入金(9,900百万円)の期限前弁済と借換を実施。

期限前弁済により借入期間を長期化し、返済期限の分散化を実現する予定。借入金利は1.58967% ⇒ 1.06552%に低減予定。



平均調達コストの推移

今後も財務基盤の安定性とのバランスを取りつつ、調達コストの低減を目指します。



LTV(総資産ベース)の推移

有利子負債比率は50%程度で安定的にコントロールすることを目指します。



第23期業績新旧予想比較

- ✓ 既存ポートフォリオの賃料収入増加に加え、物件取得及び借換による調達コスト低減により、
前回予想対比120円の増配を予想
- ✓ 売却益は一時費用と将来の分配金向上のために活用

【第23期(平成25年8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
前回発表時予想 (A)	11,963百万円	3,071百万円	2,160円
今回発表予想 (B)	13,147百万円	3,627百万円	2,280円
増減額 (C)=(B)-(A)	1,184百万円	556百万円	120円
増減率 (C)/(A)	9.9%	18.1%	5.6%

【第23期(平成25年8月期)新旧予想の差異】

(単位: 百万円)

	合計	既存の運営活動 による影響	本件施策 による影響
第23期取得物件の寄与	626		626
第23期売却物件の運用収益減少	▲61		▲61
第23期売却物件の売却益の発生	390		390
外部成長要因合計	956	0	956
既存物件の賃料収入増加	93	93	
③ 既存物件の修繕費増加	▲93		▲93
水道光熱費収支増加	▲29	▲29	
その他	▲13	▲13	
内部成長要因合計	▲42	51	▲93
① 本物件取得による融資関連費用増加	▲59		▲59
① 借換による支払利息減少	17		17
① 期限前弁済費用の発生	▲255		▲255
② 新規投資口発行費用の発生	▲61		▲61
財務戦略要因等合計	▲358	0	▲358
総計	556	51	504
1口当たり分配金への影響	120円	36円	84円

Asset 外部成長

- ✓ 物件取得により+504百万円の増益を想定(物件取得に伴う融資関連費用控除後、住宅の売却益を除く)

Asset 内部成長

- ✓ 既存ポートフォリオは、退去抑制策の奏功等により+93百万円の増収見込み

Debt 物件売却益の活用及び財務戦略

- ✓ 住宅売却に伴う売却益は、①期限前弁済と借換えによる債務の長期化、②新規投資口発行費用、③修繕の前倒し、に活用し将来の分配金の安定的向上を図る。これにより、第25期以降に発生する今回取得予定物件の固都税費用化約80百万円/期の影響の軽減を図る

Equity 分配金

- ✓ 第23期の分配金は、期初予想から120円プラスの2,280円を予想

上記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、平成25年3月8日付プレスリリース「平成25年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成26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(ORE有楽町、The Kitahama PLAZA、クロスガーデン川崎及びテックランド戸塚(底地))」、「資産の譲渡に関するお知らせ(芝浦アイランド プルムタワー)」及び「資金の借入(一部期限前弁済及び借換)に関するお知らせ」をご参照ください。

第24期業績予想及び第23期業績新予想 比較

【第23期(平成25年8月期)新予想及び第24期(平成26年2月期)予想の比較】

	営業収益	当期純利益	1口当たり 分配金
第23期(平成25年8月期) 予想(A)	13,147百万円	3,627百万円	2,280円
第24期(平成26年2月期) 予想(B)	12,965百万円	3,691百万円	2,320円
増減額(C)=(B)-(A)	▲182百万円	64百万円	40円
増減率(C)/(A)	▲0.01%	0.02%	0.02%

【第23期(平成25年8月期)新予想及び第24期(平成26年2月期)予想比較】 (単位:百万円)

	合計	既存の運営活動 による成果	今回の施策 による成果
第23期売却物件の運用収益減少	▲3		▲3
第23期取得物件の通期寄与	125		125
売却益の損失	▲388		▲388
外部成長要因合計	▲267	0	▲267
既存物件の賃料収入増加	▲4	▲4	
既存物件の修繕費減少	28		28
その他	▲6	▲6	
内部成長要因合計	18	▲10	28
既存融資関連費用の減少	53	53	
うち日数要因	27	27	
うち調達コスト要因	26	26	
期限前弁済費用の消失	255	0	255
新投資口発行費用の消失	61		61
資産運用報酬の増減	▲61	4	▲65
その他	5	15	▲10
財務戦略要因等合計	313	71	241
総計	64	61	2
1口当たり分配金への影響	40円	38円	1円

Asset 外部成長

- ✓ 第24期は、第23期取得物件の賃料収入の通期寄与効果がある一方、取得物件にかかる資産運用報酬の発生により相殺され、第23期と同程度の収益寄与を想定

Asset 内部成長

- ✓ 既存ポートフォリオは、退去率の抑制等により既存物件の賃料収入はほぼ底打ち

Debt 財務戦略

- ✓ 資金コスト削減効果により、26百万円、1口当たり分配金に16円の押し上げ効果を想定

Equity 分配金

- ✓ 第24期の分配金は、第23期予想から40円プラスの2,320円を予想

上記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、平成25年3月8日付プレスリリース「平成25年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに平成26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(ORE有楽町、The Kitahama PLAZA、クロスガーデン川崎及びテックランド戸塚店(底地))」、「資産の譲渡に関するお知らせ(芝浦アイランド プルームタワー)」及び「資金の借入(一部期限前弁済及び借換)に関するお知らせ」をご参照ください。

- ・「本件施策」とは、平成25年3月8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(ORE有楽町、The Kitahama PLAZA、クロスガーデン川崎及びテックランド戸塚店(底地))」、「資産の譲渡に関するお知らせ(芝浦アイランド ブルームタワー)」及び「資金の借入(一部期限前弁済及び借換)に関するお知らせ」で公表した各種施策の総称をいいます。
- ・「総合型REIT」とは、事務所(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、「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。
- ・「ORIXシナジー」とは、オリックス株式会社及びそのグループ企業と本投資法人との協働関係をいいます。
- ・「ダイレクトPM」とは、本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社がORIXシナジーも活用しつつ、自らリーシングや物件のバリューアップを含むPM(プロパティ・マネジメント)業務の補完を行うことです。
- ・「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)は含んでいません。
- ・「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。
「賃貸NOI利回り」は、「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21期(平成24年8月期)以前に取得した物件(本売却予定物件を含みます。)は、第21期(平成24年8月期)実績の年換算額です。
 - ・第22期(平成25年2月期)に取得した物件及び本取得予定物件は、取得時の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、「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21期(平成24年8月期)以前に取得した物件(本売却予定物件を含みます。)は、第21期(平成24年8月期)実績の年換算額です。
 - ・第22期(平成25年2月期)に取得した物件及び本取得予定物件は、取得時の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。また、本投資法人は、想定減価償却費につき、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21期(平成24年8月期)以前に取得した物件(本売却予定物件を含みます。)は、第21期末(平成24年8月期末)帳簿価額です。
 - ・第22期(平成25年2月期)に取得した物件は、取得価格です。
 - ・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。本件施策前時点で保有する物件(本売却予定物件を含みます。)の稼働率は、平成24年12月31日時点の数値を使用していますが、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24年12月31日時点の数値を使用しています。
「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「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。
また、物件の取得期毎に下記の数値を使用しています。
 - ・第21期(平成24年8月期)以前に取得した物件(本売却予定物件を含みます)は、第21期末(平成24年8月期末)鑑定評価額です。
 - ・第22期(平成25年2月期)に取得した物件及び本取得予定物件は、物件取得決定時に取得した鑑定評価額です。
- ・「鑑定比」は、取得価格を取得時の鑑定評価額で除して算出し、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・「売却予定価格」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んでいません。単位未満を切り捨てて記載しています。

- ・「有利子負債残高」は、単位未満切捨てして記載しています。
- ・「総資産額」は、負債総額と純資産額の合計であり、本施策実施前時点の総資産額(見込)349,422百万円は、第21 期末(平成24年8月期末)の総資産額344,997百万円と第21期末(平成24年8月期末)から本施策実施前時点までの有利子負債純増額4,425 百万円を加えて算出しています。
- ・「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。
- ・「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、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。
- ・「新規借入(想定額)」は、本取得予定物件取得に伴う資金調達額27,565百万円から、本公募増資及び本件第三者割当による手取金17,509百万円を除いた10,056百万円となります。なお、本取得予定物件取得に伴う資金調達額とは、本売却予定物件の売却時の想定手取金額(本借換の所要一時費用及びその他関連費用等を除外した金額)の全額を本取得予定物件の取得価格に充当したと想定し、本取得予定物件の取得に伴い必要とされる資金調達額を想定しています。
- ・「本件施策後の総資産額(見込)376,987百万円」は、本件施策前時点の総資産額(見込)349,422百万円に本取得予定物件取得に伴い必要とされる資金調達額27,565百万円を加えて算出しています。
- ・「本件施策後のLTV(総資産ベース)」は、本公募増資及び第三者割当における実際の発行価額が上記金額よりも低額となった場合には、本公募増資及び第三者割当による手取金額は上記の試算額より減少することとなり、その限度で追加借入金額が増加し、実際のLTVは上表記載の数値より高くなります。また、実際の発行価額が上記の試算額よりも高額となった場合には、本公募増資及び第三者割当による手取金額は上表記載の額よりも増加し、その限度で追加借入金額が上表記載の額より減少し、実際のLTVは上表記載の数値よりも低くなります。
- ・「物件タイプ」とは、本投資法人が運用対象とする商業施設における物件特性に基づく区分です。商業施設のうち、「都市型商業施設」とは、首都圏(本投資法人では、首都圏を東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県をさすものと定義しています。)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。「カテゴリーキラー」とは、ある特定の商品分野において、圧倒的な品揃えと安さを武器に展開する大型専門店をいいます。
- ・「借換(9,900百万円)に関わる新規借入の金利1.06552%」は平成25年3月1日午前11時時点の基準金利をもとにした試算であり、最終的な金利は、借入日の2営業日前の基準金利により決定されるため、実際にはこれと異なる場合があります。

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。

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及び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、またはこれらに基づく開示書類また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ならびに本投資法人およ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およ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、既知または未知のリスク、不確実性、その他実際の結果または本投資法人の業績が、明示的また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およ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、妥当性およ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または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。