

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 2017年2月期（第30期）～2018年2月期（第32期）

2017年2月10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、2016年9月29日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（ホテル日航姫路）」、2016年11月11日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ（東陽MKビル）」、2016年12月26日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（（仮称）ホテルリブマックス名古屋栄アネックス）」、2017年1月17日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（サンルートプラザ東京）」並びに2017年2月10日付プレスリリース「2017年2月期及び2017年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに2018年2月期の運用状況及び分配予想に関するお知らせ」及び「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」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。

## 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

- 第31期（2017.8期）はリーシングの進捗とテナント退去抑制等により、**既存ポートフォリオの賃料収入は147百万円増加**を想定（P5ご参照）
- オフィス・商業施設における既存テナントの賃料増額改定面積は、第30期（2017.2期）、第31期（2017.8期）ともに、15,000㎡以上を見込む（P10ご参照）

### ■ 本施策（注1）の影響

- ホテル2物件、計316億円を**いずれもスポンサーから取得**
- **将来的な物件競争力等を考慮し、オフィス1物件の売却**を実施し、売却益10.1億円を計上予定

## Debt 資金コスト低減と財務安定性の向上

### ■ 本施策の影響

- **機動的な物件取得**を可能にするため、本募集によりLTV（総資産ベース）を42.8%に引き下げ、本施策後の**借入余力（LTV50%まで）は213億円増加**の見込み
- 平均調達コストを1.09%（2016.8期）→1.03%（2017.2期）に低減見込み

## Equity 投資主価値の安定的成長

### ■ 本施策の影響

- 売却益の内、**8.5億円を圧縮記帳により内部留保を行う予定**（注2）

### ■ 本施策による各指標の増減

	第29期末 (2016.8期末)	本施策前 (注3)
取得価格	582,478	596,111
物件数	106物件	108物件
賃貸NOI利回り	5.1%	5.1%
償却後利回り	4.0%	4.0%
含み損益	82,635	83,022

本施策	
本物件 取得 (注4)	本物件 売却 (注4)
31,600	5,270
2物件	1物件
5.8%	6.2%
4.9%	6.0%
120	1,048

有利子負債残高	269,117	269,117
LTV（総資産ベース）	45.5%	44.2%

5,000
▲1.4%

### ■ 1口当たり分配金の予想の推移

本施策後	2016年9月 増資時予想	前回決算 発表時予想	今回予想	2016年9月 増資時予想対比
622,441	第30期 (2017.2期) 2,980円	3,000円 (+20円)	3,120円 (+120円)	<b>+140円 (+4.7%)</b>
109物件	第31期 (2017.8期) 2,930円	2,970円 (+40円)	3,000円 (+30円)	<b>+70円 (+2.4%)</b>
5.1%	第32期 (2018.2期) -	-	3,040円	-
4.0%				
82,093				

### ■ 1口当たりNAV（内部留保考慮後）

第29期末 (2016.8期末)	本施策前	本施策後 (見込み)
150,841円	151,601円	152,623円

(注1) 「本施策」とは、本募集、本物件取得、本物件売却並びに本物件取得に伴う有利子負債の調達及び返済の総称です。

(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課税の特例」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本資産運用会社が本書の日付現在想定している金額を記載しています。当該金額は、2017年2月期（第30期）決算時において変動する可能性があります。

(注3) 「外苑西通りビル」、「ブリゼ天神」及び「インタビューレッジ大曲 増築棟」は本施策前（2016年9月29日）時点で取得が完了していませんが、2016年9月増資以前に取得を公表済であるため、「本施策前」についてはこれらを含む数値を記載しています。

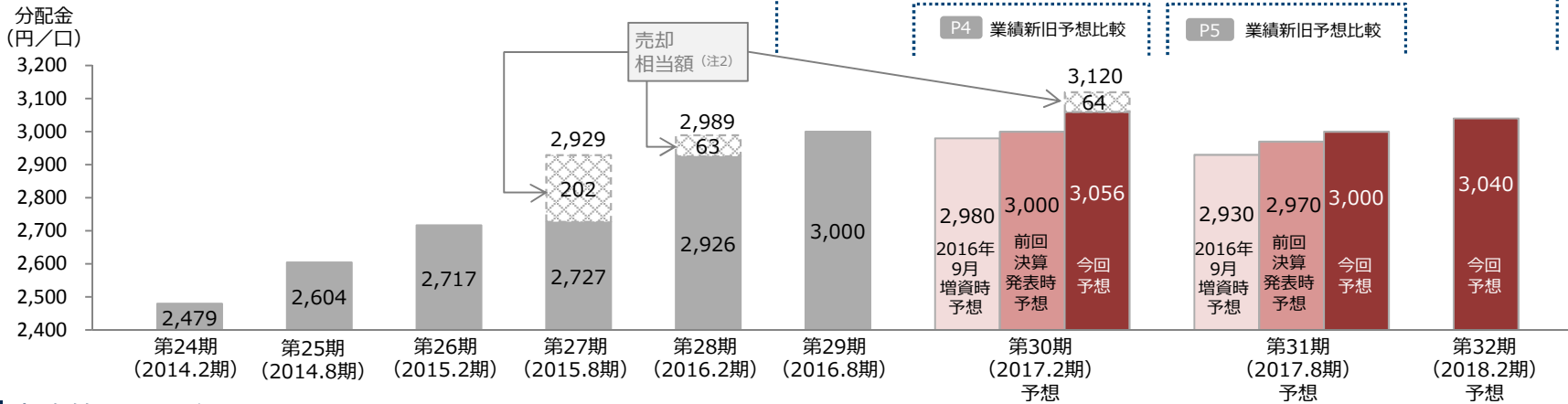
(注4) それぞれ本物件売却及び本物件取得に係る数値を記載しており、本物件取得の「賃貸NOI利回り」及び「償却後利回り」については取得価格に応じた加重平均により算出した数値を記載しています。

(注5) 各用語についてはP11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

- ✓ 2016年9月増資時予想から1口当たり予想分配金を「2017.2期：+140円 / 2017.8期：+70円」上方修正
- ✓ 借入余力を213億円拡大、内部留保を8.5億円(277円/口)積み増し予定

## 1口当たり分配金の推移 (注1)



## 本施策による影響

		2016年9月増資時	本施策後 (見込み)	増減	
借入余力 (注3) (LTV(総資産ベース))		709億円 (44.2%)	923億円 (42.8%)	+213億円 (▲1.4%)	借入余力の拡大
内部留保 (1口当たり内部留保額) (注4)		18.4億円 (731円)	27.0億円 (1,008円)	+8.5億円 (+277円)	分配金の安定性向上
1口当たり 予想 分配金	2017.8期 (第31期)	2,930円	3,000円	+70円 (+2.4%)	分配金の 安定的成長
	2018.2期 (第32期)		3,040円 (注5)	+40円 (+1.3%)	
	1口当たり固都税 費用化見込額		約15円 (注6)		
フリーキャッシュフロー				年間50~60億円程度	取得余力の活用

(注1) 第30期 (2017.2期) 及び第31期 (2017.8期) 分配金の「2016年9月増資時予想」は、2016年8月15日付「2016年8月期及び2017年2月期の運用状況の予想の修正並びに2017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2016年10月17日付「2016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2017年2月10日付「2017年2月期及び2017年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに2018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。また、第32期 (2018.2期) 予想分配金は、2017年2月10日付「2017年2月期及び2017年8月期の運用状況及び分配予想の修正並びに2018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、当該期に発生した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よる費用を控除し、当該期末時点の発行済投資口数で除した金額を、単位未済を切り捨てて記載しています。但し、第29期 (2016.8期) に関しては、物件売却を実施したものの圧縮記帳による内部留保額が売却益を超えたため、売却相当額はありません。

(注3) 「借入余力」は、LTV (総資産ベース) 50%までの借入余力を記載しています。「2016年9月増資時」の借入余力及びLTV (総資産ベース) は、各時点で公表した施策実施後の数値を記載しています。また、「借入余力」、「フリーキャッシュフロー」及び「増資により増加した手元資金」を併せて「取得余力」といいます。

(注4) 「1口当たり内部留保額」は、「2016年9月増資時」においては第29期末 (2016年8月期末) の内部留保実績 (当該期の圧縮積立金に圧縮積立金繰入額を加算した数値) を2016年9月増資後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、単位未済を切り捨てて記載しています。

(注5) 第32期 (2018.2期) 1口当たり予想分配金の本施策後見込額に関しては、本施策の影響に加え、2017年12月26日取得予定の「(仮称) ホテルリブマックス名古屋栄アネックス」の影響を加味して算出しています。

(注6) 1口当たり固都税費用化見込額 (約15円) は、「サンルートプラザ東京」及び「(仮称) ホテルリブマックス名古屋栄アネックス」の取得により、第33期 (2018.8期) に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発行済投資口数で割った数値を記載しています。 (注7) 各用語についてはP11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30期（2017.2期）業績予想（前回決算発表時予想との比較）

## 第30期（2017.2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		
			売却相当額 <sup>(注1)</sup>	売却相当額除く	
前回決算発表時予想 (A)	21,013百万円	7,573百万円	3,000円		3,000円
今回予想 (B)	22,183百万円	8,732百万円	3,120円	64円	3,056円
増減額 (C)=(B)-(A)	+1,170百万円	+1,158百万円	+120円	+64円	+56円
増減率 (C)/(A)	+5.6%	+15.3%	+4.0%		+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)
東陽MKビルの売却益等		+945	+945
サンルートプラザ東京の寄与		+141	+141
その他	+11	+9	+20
<b>外部成長要因合計</b>	<b>+11</b>	<b>+1,096</b>	<b>+1,107</b>
既存物件の賃料収入の増加	+59		+59
既存物件の水光熱費収支の良化	+75		+75
その他	-23		-23
<b>内部成長要因合計</b>	<b>+112</b>		<b>+112</b>
投資口発行費用	+3	-25	-21
融資関連費用		-7	-7
その他	-4	-25	-30
<b>財務戦略等要因合計</b>	<b>-1</b>	<b>-58</b>	<b>-60</b>
増減額計(a)	+121	+1,037	+1,158
前回決算発表時予想 当期純利益(b)	7,559	+13	7,573
今回予想 当期純利益(c=a+b)	7,681	+1,050	8,732
圧縮記帳による内部留保等(b') <sup>(注2)</sup>		+855	855
今回予想 分配金総額(c'=c-b')	7,681	+195	7,877
発行済投資口数(口)(d)	2,524,623	+0	2,524,623
今回予想 1口当たり分配金(円)(e=c'/d)	3,042	+78	3,120
前回決算発表時予想 1口当たり分配金(円)(f)	2,994	+6	3,000
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	+48	+72	+120
1口当たり売却相当額(円) <sup>(注1)</sup>		+64	+64
1口当たり売却相当除く(円)	+48	+8	+56

- ・将来的な物件競争力等を考慮し、東陽MKビルを売却し、売却益10.1億円を計上見込み
- ・1口当たり分配金を120円向上させつつ、内部留保を8.5億円積み増す予定

(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30期(2017.2期)予想	今回 第30期(2017.2期)予想	増減額
売却益		1,018	+1,018
当期純利益への影響		1,018	+1,018
圧縮記帳による内部留保等		-855	-855
分配金総額への影響		163	+163
発行済投資口数(口)		2,524,623	
1口当たり分配金への影響(円)		64	+64
当期純利益	7,573	8,732	+1,158
売却益等による当期純利益への影響額		1,018	+1,018
当期純利益(売却益等を除く)	7,573	7,713	+140

(注2) 当該内部留保の実施に伴い第30期(2017.2期)末の内部留保残高(当該期の圧縮積立金に圧縮積立金繰入額(見込み)を加算した数値)は27.0億円となる見込みです。

(注3) 各用語についてはP11以降の定義集をご参照ください。

# 第31期（2017.8期）業績予想（前回決算発表時予想との比較）

5

## 第31期（2017.8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)	21,311百万円	7,497百万円	2,970円
今回予想 (B)	22,114百万円	8,040百万円	3,000円
増減額 (C) = (B)-(A)	+803百万円	+542百万円	+30円
増減率 (C)/(A)	+3.8%	+7.2%	+1.0%

## 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)
東陽MKビルの売却による収益の減少		- 117	- 117
サンルートプラザ東京の寄与		+617	+617
その他	+6	+14	+20
<b>外部成長要因合計</b>	<b>+6</b>	<b>+514</b>	<b>+520</b>
既存物件の賃料収入の増加	+147		+147
既存物件の修繕費の増加	- 50		- 50
その他	+27		+27
<b>内部成長要因合計</b>	<b>+124</b>		<b>+124</b>
投資口発行費用の発生		- 28	- 28
融資関連費用		- 20	- 20
運用報酬等	- 1	- 53	- 54
<b>財務戦略等要因合計</b>	<b>- 1</b>	<b>- 101</b>	<b>- 102</b>
増減額計(a)	+129	+412	+542
前回決算発表時予想 当期純利益(b)	7,394	+103	7,497
今回予想 当期純利益(c=a+b)	7,524	+515	8,040
発行済投資口数 (口) (d)	2,524,623	+155,377	2,680,000
今回予想 1口当たり分配金 (円) (e=c/d)	2,981	+19	3,000
前回決算発表時予想 1口当たり分配金 (円) (f)	2,929	+41	2,970
1口当たり分配金への影響 (円) (e-f)	+52	- 22	+30

(注) 各用語についてはP11以降の定義集をご参照ください。

# 第29期（2016.8期）実績と第30期（2017.2期）予想の比較

## 第29期（2016.8期）実績と第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		
			売却相当額 <sup>(注1)</sup>	売却相当額除く	
第29期（2016.8期）実績(A)	20,365百万円	7,575百万円	3,000円	-102円	3,102円
第30期（2017.2期）予想(B)	22,183百万円	8,732百万円	3,120円	64円	3,056円
増減額 (C)=(B)-(A)	+1,817百万円	+1,157百万円	+120円	+166円	-46円
増減率 (C)/(A)	+8.9%	+15.3%	+4.0%		-1.5%

## 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)
2016年3月増資時取得6物件の通期寄与等	+240		+240
2016年9月増資時取得5物件の寄与等	+300		+300
日本橋イーストビルの売却益等の消失	-82		-82
ホテル日航姫路の寄与		+22	+22
東陽MKビルの売却益等		+945	+945
ザンルートプラザ東京の寄与		+141	+141
<b>外部成長要因合計</b>	<b>+458</b>	<b>+1,109</b>	<b>+1,568</b>
既存物件の賃料収入の減少	-62		-62
既存物件の修繕費の増加	-11		-11
既存物件の水光熱費収支の悪化	-44		-44
既存物件の管理業務費（募集経費等）の増加	-48		-48
その他	-136		-136
<b>内部成長要因合計</b>	<b>-302</b>		<b>-302</b>
新投資口発行費用		-25	-25
融資関連費用	+67	-7	+59
運用報酬等	-116	-25	-142
<b>財務戦略等要因合計</b>	<b>-49</b>	<b>-58</b>	<b>-108</b>
増減額計(a)	+106	+1,050	+1,157
第29期実績 当期純利益(b)	7,575		7,575
第30期予想 当期純利益(c=a+b)	7,681	+1,050	8,732
圧縮記帳による内部留保等(b) <sup>(注2)</sup>		+855	855
今回予想 分配金総額(c'=c-b')	7,681	+195	7,877
発行済投資口数(口)(d)	2,524,623		2,524,623
第30期予想 1口当たり分配金(円)(e=c'/d)	3,042	+78	3,120
第29期実績 1口当たり分配金(円)(f)	3,000		3,000
1口当たり分配金への影響(円)(e-f)	+42	+78	+120
1口当たり売却相当額(円) <sup>(注1)</sup>	+102	+64	+166
1口当たり売却相当額を除く(円)	-60	+14	-46

2016年3月増資時取得6物件：青山サンクレストビル（追加取得）、ラウンドクロス秋葉原、オックス淀屋橋ビル、浜松アクタワー、コナミスポーツクラブ香里園、北青山ビル  
2016年9月増資時取得5物件：外苑西通りビル、札幌ブリックキューブ、アルポーレ鹿児島、フジ天神、高輪デュプレックスC's

売却益等が寄与して1口当たり分配金は120円の増配を見込む

(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29期（2016.8期）実績	第30期（2017.2期）予想	増減額
売却益	62	1,018	+956
当期純利益への影響	62	1,018	+956
圧縮記帳による内部留保等	-310	-855	-544
分配金総額への影響	-248	163	+411
発行済投資口数(口)	2,421,323	2,524,623	+103,300
1口当たり分配金への影響(円)	-102	64	+166

当期純利益	7,575	8,732	+1,157
売却益等による当期純利益への影響額	62	1,018	+956
当期純利益（売却益等を除く）	7,513	7,713	+200

(注2) 当該内部留保の実施に伴い第30期（2017.2期）末の内部留保残高（当該期の圧縮積立金に圧縮積立金繰入額（見込み）を加算した数値）は27.0億円となる見込みです。

(注3) 各用語についてはP11以降の定義集をご参照ください。

# 第30期（2017.2期）予想と第31期（2017.8期）予想の比較

## 第30期（2017.2期）予想と第31期（2017.8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 <sup>(注1)</sup>	売却相当額除く	
第30期（2017.2期）予想(A)	22,183百万円	8,732百万円	3,120円	64円	3,056円
第31期（2017.8期）予想(B)	22,114百万円	8,040百万円	3,000円		3,000円
増減額 (C)=(B)-(A)	-68百万円	-692百万円	-120円	-64円	-56円
増減率 (C)/(A)	-0.3%	-7.9%	-3.8%		-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)	
2016年取得6物件の固都税費用化	-47	-7	-54	2016年取得6物件：札幌ブリックキューブ、高輪デュープレックスC's、アルポーレ鹿児島、外苑西通りビル、アゼ天神、ホテル日航姫路
2016年9月増資時取得5物件の通期寄与等	+20		+20	2016年9月増資時取得5物件：外苑西通りビル、札幌ブリックキューブ、アルポーレ鹿児島、アゼ天神、高輪デュープレックスC's
ホテル日航姫路の通期寄与		+102	+102	
東陽MKビルの売却益等の消失		-1,063	-1,063	
サンルートプラザ東京の通期寄与		+476	+476	
<b>外部成長要因合計</b>	<b>-27</b>	<b>-492</b>	<b>-519</b>	
既存物件の賃料収入の増加	+95		+95	
2016年3月増資時取得5物件の固都税費用化	-269		-269	2016年3月増資時取得5物件：青山サンクレストビル（追加取得）、ラウンドクロス秋葉原、オリックス淀屋橋ビル、浜松アクトタワー、北青山ビル
その他	+42		+42	
<b>内部成長要因合計</b>	<b>-131</b>		<b>-131</b>	
投資口発行費用	+38	-3	+35	
融資関連費用	-7	-12	-19	
運用報酬等	-28	-27	-56	
<b>財務戦略等要因合計</b>	<b>+1</b>	<b>-42</b>	<b>-41</b>	
増減額計(a)	-157	-534	-692	
第30期予想 当期純利益(b)	7,681	+1,050	8,732	
第31期予想 当期純利益(c=a+b)	7,524	+515	8,040	
発行済投資口数 (口) (d)	2,524,623	+155,377	2,680,000	
第31期予想 1口当たり分配金 (円) (e=c/d)	2,981	+19	3,000	
第30期予想 1口当たり分配金 (円) (f)	3,042	+78	3,120	
1口当たり分配金への影響 (円) (e-f)	-61	-59	-120	
1口当たり売却相当額 (円) <sup>(注1)</sup>		-64	-64	
1口当たり売却相当額を除く (円)	-61	+5	-56	

固都税費用化の影響等もあり、既存の運営活動で-61円/口、本物件売却の売却益喪失等で-59円/口、合計-120円/口

(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】	第30期（2017.2期）予想	第31期（2017.8期）予想	増減額
売却益	1,018		-1,018
当期純利益への影響	1,018		-1,018
圧縮記憶による内部留保等	-855		+855
分配金総額への影響	163		-163
発行済投資口数 (口)	2,524,623	2,680,000	+155,377
1口当たり分配金への影響 (円)	64		-64
当期純利益	8,732	8,040	-692
売却益による当期純利益への影響額	1,018		-1,018
当期純利益（売却益を除く）	7,713	8,040	+326

(注2) 各用語についてはP11以降の定義集をご参照ください。



# 第31期（2017.8期）予想と第32期（2018.2期）予想の比較

8

## 第31期（2017.8期）予想と第32期（2018.2期）予想の差異

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金
第31期（2017.8期）予想(A)	22,114百万円	8,040百万円	3,000円
第32期（2018.2期）予想(B) (注1)	22,036百万円	8,147百万円	3,040円
増減額 (C)=(B)-(A)	-78百万円	+106百万円	+40円
増減率 (C)/(A)	-0.4%	+1.3%	+1.3%

## 差異の内訳

(単位：百万円)

	既存の 運営活動 の影響	本施策等 (注2)	合計 (当期純利益の 増減額内訳)
サンルートプラザ東京の寄与の増加等		+26	+26
外部成長要因合計		+26	+26
既存物件の賃料収入の増加	+35		+35
その他	-22		-22
内部成長要因合計	+12		+12
投資口発行費用		+28	+28
融資関連費用	+58	+3	+61
運用報酬等	-1	-20	-22
財務戦略等要因合計	+56	+11	+67
増減額計(a)	+69	+37	+106
第31期予想 当期純利益(b)	7,524	+515	8,040
第32期予想 当期純利益(c=a+b)	7,593	+553	8,147
発行済投資口数 (口) (d)	2,524,623	+155,377	2,680,000
第32期予想 1口当たり分配金 (円) (e=c/d)	3,008	+32	3,040
第31期予想 1口当たり分配金 (円) (f)	2,981	+19	3,000
1口当たり分配金への影響 (円) (e-f)	+27	+13	+40

(注1) 第32期（2018.2期）予想における本施策等の効果は以下をご参照ください。

(単位：百万円)

第32期（2018.2期）予想における本施策等 (注2) の効果			
	既存の 運営活動 の影響	本施策等 (注2)	合計
賃貸事業利益	10,706	+643	11,349
内、賃貸NOI	14,605	+794	15,399
内、減価償却費及びリース売上原価	3,899	+150	4,049
賃貸事業以外の費用	-1,683	-74	-1,757
営業外損益	-1,409	-16	-1,426
法人税等	-19	+0	-19
当期純利益	+7,593	+553	+8,147
発行済投資口数 (口)	2,524,623	+155,377	2,680,000
1口当たり分配金 (円)	3,008	+32	3,040
1口当たり固都税費用化見込額 (円)		-15	-15
1口当たり分配金 (円)	3,008	+17	3,025

(注2) 「本施策等」とは、本施策及び「(仮称) ホテルリブマックス名古屋栄アネックス」の取得の総称をいいます。

(注3) 各用語についてはP11以降の定義集をご参照ください。

# 分配金予想の前提：稼働率・テナント入替推移

✓ オフィス稼働率：第30期末（2017.2期末）以降、97%前後で推移すると想定

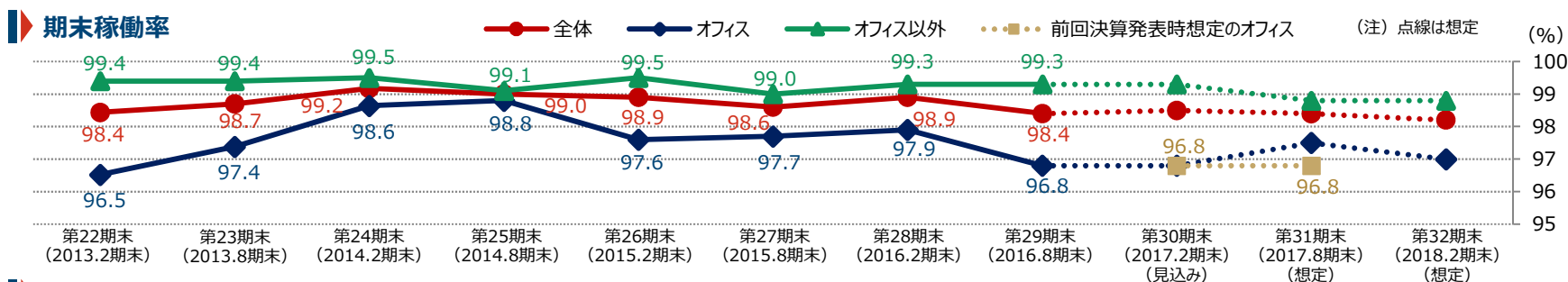
## 業績予想の想定条件

### 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

### 退去の前提

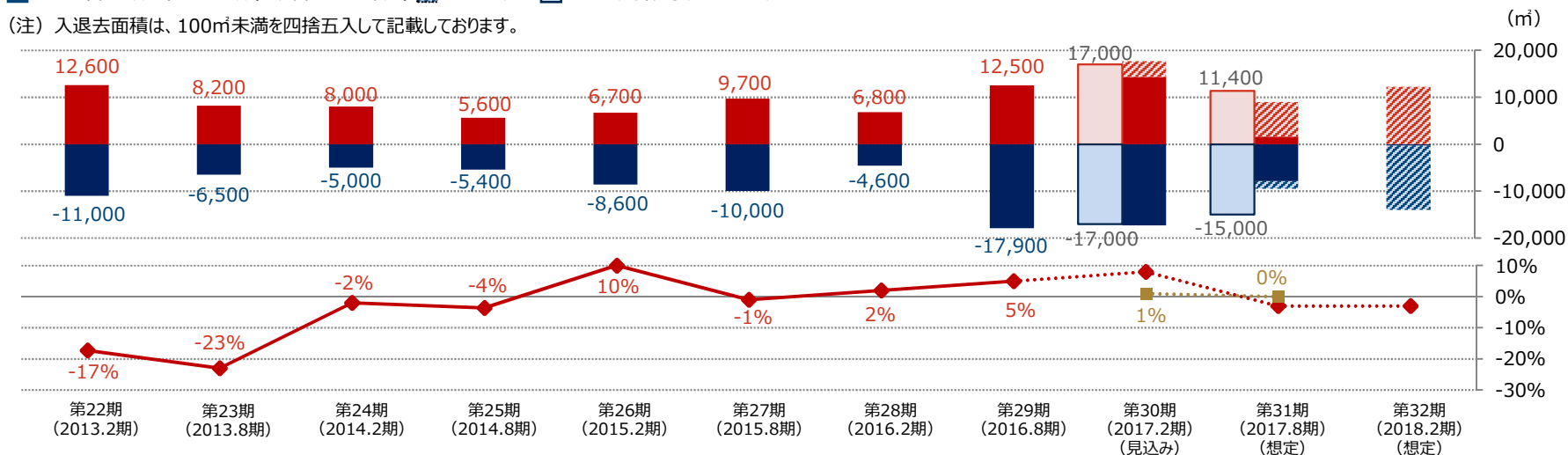
➢ 確定した契約に加え、テナントとの交渉状況や賃貸マーケット状況等を勘案し退去を想定



### ▶ 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）

■ 入居（第30期（2017.2期）以降は入居確定） ■ 入居想定 □ 前回決算発表時入居想定 ◆ テナント入替に伴う賃料増減率（オフィス・商業施設のみ）（点線は想定）  
 ■ 退去（第30期（2017.2期）以降は退去確定） ■ 退去想定 □ 前回決算発表時退去想定 ◆ 前回決算発表時想定テナント入替に伴う賃料増減率（オフィス・商業施設のみ）

(注) 入退去面積は、100mi未満を四捨五入して記載しております。



# 分配金予想の前提：既存テナントの賃料改定推移

✓ 賃料増額改定面積：第30期（2017.2期）、第31期（2017.8期）ともに、15,000㎡以上を見込む

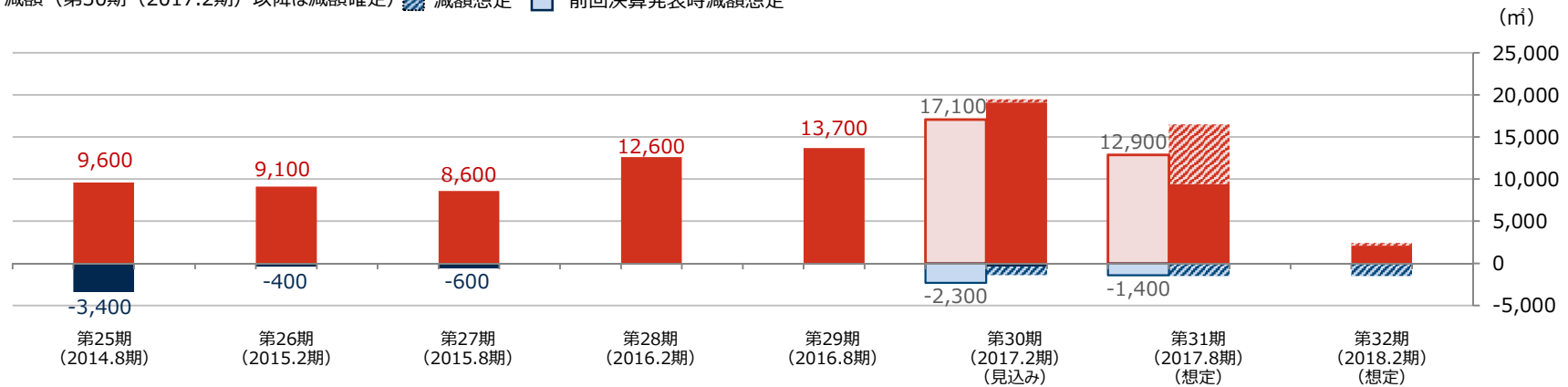
## 業績予想の想定条件

### 賃料増額・減額改定の前提

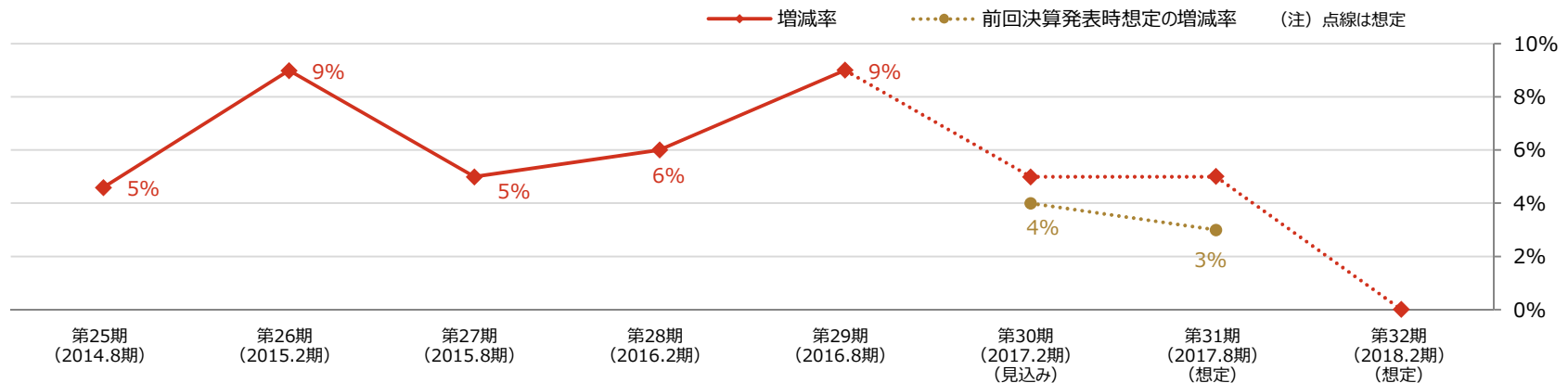
➢ 確定した契約に加え、マーケット賃料との乖離や交渉状況等を勘案して賃料増額・賃料減額を想定

### ▶ 既存テナントの賃料改定面積（オフィス・商業施設のみ）

■ 増額（第30期（2017.2期）以降は増額確定） ■ 増額想定 □ 前回決算発表時増額想定 （注）賃料改定面積は、100㎡未満を四捨五入して記載しております。  
 ■ 減額（第30期（2017.2期）以降は減額確定） ■ 減額想定 □ 前回決算発表時減額想定



### ▶ 賃料増減率（オフィス・商業施設の賃料改定部分のみ）



- 「既存の運営活動」とは、第29期末（2016年8月期末）時点の保有物件に2016年9月増資時取得2物件（「外苑西通りビル」、「プリゼ天神」）及び「インターヴィレッジ大曲 増築棟」を加えた保有物件における運営活動をいいます。
- 「本施策」とは、本募集、本物件取得、本物件売却並びに本物件取得に伴う有利子負債の調達及び返済の総称をいいます。
- 「本募集」とは、2017年2月10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。
- 「本施策前」とは、2016年9月増資における第三者割当増資の完了直後である2016年9月29日時点です。なお、「外苑西通りビル」、「プリゼ天神」及び「インターヴィレッジ大曲 増築棟」は本施策前（2016年9月29日）時点で取得が完了していませんが、2016年9月増資以前に取得を公表済であるため、「本施策前」については当該物件等を含む数値を記載しています。
- 「本施策等」とは、本施策及び「（仮称）ホテルリブマックス名古屋栄アネックス」の取得の総称をいいます。
- 「本物件取得」とは、「ホテル日航姫路」及び「サンルートプラザ東京」の取得をいいます。
- 「本物件売却」とは、「東陽MKビル」の売却をいいます。
- 「新規取得物件」とは、「ホテル日航姫路」及び「サンルートプラザ東京」の総称です。
- 「取得価格」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。
- 「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29期（2016年8月期）以前に取得した物件については、第29期（2016年8月期）における実績の年換算額を使用しています。
  - 第30期（2017年2月期）に取得した物件については、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。ただし、「インターヴィレッジ大曲 増築棟」については、本投資法人が増築棟を取得する前に取得した2016年11月28日付の鑑定評価書に記載された、増築棟取得後（物件全体）の直接還元法における運営純収益から既存所有分（物件全体）の直接還元法における運営純収益を控除した数値を使用しています。
- 「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29期（2016年8月期）以前に取得した物件については、第29期（2016年8月期）における実績の年換算額を使用しています。
  - 第30期（2017年2月期）に取得した物件については、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29期（2016年8月期）以前に取得した物件は、第29期末（2016年8月期末）における帳簿価額です。
  - 第30期（2017年2月期）に取得した物件は、取得価格です。

- 「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29期（2016年8月期）以前に取得した物件については、第29期末（2016年8月期末）における鑑定評価額です。
  - 第30期（2017年2月期）に取得した物件は、物件取得決定時に取得した鑑定評価額です。ただし、「インターヴィレッジ大曲 増築棟」については、本投資法人が増築棟を取得する前に取得した2016年11月28日付の鑑定評価書に記載された、「増築棟取得後の鑑定評価額（物件全体）：6,280百万円」から「既存所有分の鑑定評価額（物件全体）：6,150百万円」を控除した金額です。
- 「有利子負債残高」は、単位未満を切捨てて記載しています。
- 「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、本施策前の総資産で除した数値です。  
本施策前の総資産の数値は、第29期末（2016年8月期末）における貸借対照表上の金額に、2016年9月増資における発行価額の総額17,113百万円を加えた金額です。  
本施策後の「LTV（総資産ベース）」の数値は、本施策後の有利子負債残高を、本施策後の総資産で除した見込数値です。  
本施策後の有利子負債残高は、本施策前の有利子負債残高に、新規取得物件の取得代金の一部に充当するための有利子負債純増見込額を加え、本募集の手取見込額による本ブリッジローンの返済見込額（21,800百万円）を減じた見込数値です。  
本施策後の総資産の数値は、第29期末（2016年8月期末）における貸借対照表上の金額に、2016年9月増資における発行価額の総額17,113百万円、本募集の手取見込額及び第29期末（2016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。  
「本募集の手取見込額」の算出の前提条件は以下の通りです。
  - 本募集の発行価額を2017年2月3日（金）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26,367百万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、借入金総額及び所要手元資金額のいずれか又は双方もこれに応じて変動します。
- 「本ブリッジローン」とは、「サンルートプラザ東京」の取得に際し、2017年1月20日付で行った新規借入れの一部である短期借入金：21,800百万円の借入をいいます。
- 「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29期末（2016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、2016年8月期末（第29期末）の発行済投資口数に2016年9月増資における発行投資口数103,300口を加えたものです。
  - 本施策後については、2016年8月期末（第29期末）の発行済投資口数に2016年9月増資における発行投資口数103,300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により変動します。

- 「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（期限前弁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30期（2017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（期限前弁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。
- 「前回決算発表」とは、2016年10月17日付で公表した第29期（2016年8月期）決算発表をいいます。
- 「2016年3月増資」とは、2016年3月16日を払込期日とする公募増資及び2016年4月12日を払込期日とする第三者割当増資の総称です。
- 「2016年9月増資」とは、2016年9月1日を払込期日とする公募増資及び2016年9月28日を払込期日とする第三者割当増資の総称です。
- 「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。
- 「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」は、本投資法人の運用不動産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。
- 「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。



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、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。