

平成 14 年 5 月 7 日

各 位

不動産投信発行者名
オリックス不動産投資法人
執行役員 廣瀬 駒雄
問合せ先
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
執行役員 藪 直人
電話番号 03-3435-3285 (代表)

平成 14 年 8 月期の運用状況の予想について

平成 14 年 8 月期(平成 13 年 9 月 10 日～平成 14 年 8 月 31 日)におけるオリックス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の運用状況の見通しは、下記の通りです。

記

	営業収益	当期利益	1 口当たり 分配金	1 口当たり 利益超過分配金
平成 14 年 8 月期	百万円 6,779	百万円 2,708	円 21,957	円 -

【参考】

予想期末発行投資口数 123,372 口、1 口当たり予想当期利益 21,957 円

【注記】

1. 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、当期利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行なうことがあります。
3. 本投資法人における第 1 期計算期間(平成 14 年 8 月期)は平成 13 年 9 月 10 日～平成 14 年 8 月 31 日です。なお、第 2 期以降の各計算期間は、毎年 9 月 1 日～2 月末日及び 3 月 1 日～8 月 31 日となります。
4. 本投資法人は、現時点で保有する運用不動産 40 件(取得価格総合計 996.16 億円)を、平成 13 年 12 月 1 日(21 件、取得価格合計 403.72 億円)、平成 13 年 12 月 21 日(11 件、取得価格合計 198.68 億円)及び平成 14 年 1 月 10 日(8 件、取得価格合計 393.76 億円)の 3 度にわたり取得しております。それぞれの取得日に係る取得価格合計額で加重平均した第 1 期計算期間中の実質運用期間は約 8.4 ヶ月となります。
5. 本投資法人の上場予定日は平成 14 年 6 月 12 日です。
6. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

以上

* 本資料の配布先： 兜クラブ、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意： この文書は、本投資法人の投資口売出に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行なう際には、必ず本投資法人が作成する投資口売出届出目論見書（及び訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断で投資なさるようお願い致します。

本記者発表文は、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年米国証券法に基いて証券の登録を行な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なうことは許されません。なお、本件においては米国における証券の公募は行なわれません。

This press release is not an offer to sell or a solicitation of any offer to buy the securities of ORIX JREIT Inc. (the “Company”) in the United States. The securities have not been and will not be registered under the United States Securities Act of 1933 and may not be offered or sold in the United States absent registration or an exemption from such registration requirement. No public offering of securities will be made in the United States in connection with the above-mentioned transactions.

【ご参考】

平成 14 年 8 月期 運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> ● 現時点で本投資法人が保有している運用不動産 40 物件については、第 1 期計算期間末（平成 14 年 8 月 31 日）まで異動（新規物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提としています。 ● 実際には運用不動産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 14 年 2 月 28 日現在有効な賃貸借契約水準をもとに、それ以降に退去が見込まれるテナントを考慮に入れ、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、相応のダウンタイムを反映して算出しております。 ● 平成 14 年 8 月 31 日時点の全 40 物件の平均稼働率（全物件の想定賃貸面積合計を全物件の賃貸可能面積合計で割ったもの）は 94.4%、平均賃料（全物件の想定契約賃料（共益費込み）合計を全物件の想定賃貸面積合計で割ったもの）は月 16,737 円（坪当り）であり、全額履行されるものと想定しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸事業費用については、各物件担当の外部管理会社が作成し資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）が承認した予算計画に基づいております。計画作成時点における過去の実績値をベースに、入居率の変動等、費用の変動要素を反映して算出しています。 ● 一般的に取得した資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による精算を行います。当該精算金相当分は購入代価として取得原価に算入されるため費用計上されません。平成 14 年 1 月 10 日に取得した 8 物件については平成 14 年 8 月期において固定資産税及び都市計画税の費用計上はありません。また、平成 13 年 12 月 1 日及び平成 13 年 12 月 21 日に取得した 32 物件については、平成 14 年 1 月以降分についてのみ固定資産税及び都市計画税の費用計上がなされております。なお、本投資法人が取得した 40 物件について取得原価に算入した公租公課相当額は計約 357 百万円ですが、このうち平成 14 年 8 月 31 日までの期間に対応する額は約 246 百万円と想定されます。 ● 建物の修繕費は、予想し難い要因による建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額でないこと等から、第 1 期計算期間（平成 14 年 8 月期）の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。また第 2 期計算期間以降の修繕費は第 1 期計算期間の数値と大きく異なる可能性があります。 ● 賃貸事業費用（減価償却費を含む）控除後の賃貸事業利益は、3,744 百万円と想定しております。また、減価償却費は 998 百万円と想定しております。 ● また、賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管・一般事務委託報酬、投資証券売出関連費用等）は 659 百万円と想定しております。このうち、第 1 期計算期間に係る特有の費用として本投資法人負担による今回の投資証券売出関連費用 225 百万円を見込んでおります。

借入れ	<ul style="list-style-type: none"> ● 現時点で証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より43,000百万円の借入れを行なっておりますが、以降第1期計算期間末(平成14年8月31日)まで借入れの金額及び利率に変動がないことを前提としております。 ● 支払金利を含むネットの営業外費用は創業費の償却費用見込額約10百万円を含めて375百万円と想定しております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 第1期計算期間末(平成14年8月31日)まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益分の分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ● 運用不動産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行なう予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、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なわれないことを前提としています。
ご参考 FFO()	<ul style="list-style-type: none"> ● FFOは約3,717百万円、1口当たりFFOは約30,134円と想定されます。

() FFO(ファンズ・フロム・オペレーション)は、不動産投信の賃貸運用から生じるキャッシュフロー(不動産売買損益等を除く)を表す指標です。ここでは、不動産売買損益が発生しないことを前提に、「当期利益+非現金費用(減価償却+創業費償却)」として算出しております。