

平成 26 年 9 月 1 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 安田 博  
 (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: 取締役常務執行役員 金澤 純子  
 T E L : 03-5418-4858

**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**

平成 26 年 4 月 11 日付決算短信にて公表しました平成 26 年 8 月期(第 25 期:平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日)及び平成 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、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 8 月期(第 27 期:平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 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 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)	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
今回発表予想 (B)	15,732 百万円	6,722 百万円	4,926 百万円	4,916 百万円	2,500 円	0 円
増減額 (B-A)	220 百万円	62 百万円	38 百万円	38 百万円	20 円	—
増減率	1.4%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%	—

(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 27 年 2 月期(第 26 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)	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
今回発表予想 (B)	16,806 百万円	7,184 百万円	5,427 百万円	5,410 百万円	2,550 円	0 円
増減額 (B-A)	1,226 百万円	551 百万円	462 百万円	455 百万円	30 円	—
増減率	7.9%	8.3%	9.3%	9.2%	1.2%	—

(注 1) 予想期末発行済投資口数は 2,120,884 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 26 年 4 月 11 日付で公表した平成 26 年 8 月期(第 25 期)及び平成 27 年 2 月期(第 26 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 8 月期(第 25 期)

- ① 平成 26 年 6 月 20 日付で取得した資産 1 物件(仙台ハーヴェストビル)の取得<sup>(注 1)</sup>
- ② 高稼働率維持、賃貸条件等の改善による既存物件の賃料収入の増加

### (2) 平成 27 年 2 月期(第 26 期)

- ① 平成 26 年 6 月 20 日付で取得した資産 1 物件(仙台ハーヴェストビル)の取得<sup>(注 1)</sup>
- ② 平成 26 年 9 月 1 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<sup>(注 2)</sup>
- ③ 平成 26 年 9 月 1 日開催の役員会決議に基づく、資産 6 物件(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、岩槻ロジスティクスセンター)の取得<sup>(注 3)</sup>

(注 1) 資産の取得の詳細は、平成 26 年 6 月 9 日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ(仙台ハーヴェストビル)」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) 資産の取得の詳細は、本日付で公表した「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(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、岩槻ロジスティクスセンター)」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。

#### 4. 平成 27 年 8 月期(第 27 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	17,054 百万円	7,101 百万円	5,365 百万円	5,346 百万円	2,520 円	0 円

(注 1) 予想期末発行済投資口数は 2,120,884 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て表示しています。

#### ご注意:

平成 27 年 2 月期(第 26 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(第 27 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 27 年 2 月期(第 26 期)及び平成 27 年 8 月期(第 27 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。

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

<p>計算期間</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>平成 27 年 8 月期(第 27 期):平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日</li> </ul>
<p>保有物件</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、平成 26 年 9 月 1 日現在保有している 89 物件に、平成 26 年 9 月 30 日取得予定の「ORE池袋」、「Friend Town 深江橋(底地)」、平成 26 年 10 月 1 日取得予定の「ORE錦二丁目ビル」、「SO-CAL LINK OMOTESANDO」、「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」を加えた計 95 物件を前提としており、平成 27 年 8 月期末(平成 27 年 8 月 31 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。</li> <li>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。</li> </ul>
<p>発行済投資口数</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 26 年 8 月期末時点の発行済投資口数(1,966,174 口)に、平成 26 年 9 月 1 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(147,343 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(7,367 口)によって発行される合計 154,710 口を加えた 2,120,884 口を前提としております。</li> <li>第三者割当による発行投資口数は、上限である 7,367 口全てが発行されることを前提としております。</li> </ul>
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 26 年 9 月 1 日時点において、215,178 百万円(長期借入金 192,678 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)<sup>(注1)</sup>は 47.1%、LTV(出資総額ベース)<sup>(注2)</sup>は 50.0%となっております。</li> <li>平成 27 年 2 月期において弁済期限を迎える長期借入金 3,812.5 百万円(返済期限平成 26 年 9 月 18 日)については、その返済資金の一部として 3,800 百万円の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。</li> <li>平成 27 年 8 月期において弁済期限を迎える長期借入金約 21,055 百万円(返済期限平成 27 年 3 月 19 日、平成 27 年 3 月 26 日、平成 27 年 6 月 17 日及び平成 27 年 7 月 29 日)については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。</li> <li>取得予定物件の取得資金については、平成 26 年 9 月 1 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 19,444 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。</li> <li>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返済資金の一部に充当することを想定しています。</li> <li>上記に従い、平成 27 年 2 月期末時点及び平成 27 年 8 月期末時点において有利子負債残高は、227,491 百万円(長期借入金 204,991 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 9 月 1 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 46.4%、LTV(出資総額ベース)は 49.1%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。</li> </ul> <p>(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 26 年 2 月末時点における総資産額に平成 26 年 2 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。</p>

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し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。

	(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸事業収入は、平成 26 年 9 月 1 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 9 月 1 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 公租公課については、平成 27 年 2 月期は 1,126 百万円、平成 27 年 8 月期は 1,333 百万円を想定しております。</li> <li>・ 管理業務費については、平成 27 年 2 月期は 1,495 百万円、平成 27 年 8 月期は 1,507 百万円を想定しております。</li> <li>・ 減価償却費については、平成 27 年 2 月期は 3,450 百万円、平成 27 年 8 月期は 3,486 百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)については、平成 27 年 2 月期は 1,761 百万円、平成 27 年 8 月期は 1,741 百万円を想定しております。</li> <li>・ 上記営業外費用のうち、平成 26 年 9 月 1 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 27 年 2 月期に 63 百万円を想定しております。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

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。