

2016年8月15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 尾崎 輝郎
 (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

**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**

2016年4月13日付決算短信にて公表しました2016年8月期(第29期:2016年3月1日～2016年8月31日)及び2017年2月期(第30期:2016年9月1日～2017年2月28日)の運用状況の予想について、下記の通り修正することとしましたのでお知らせ致します。

また、2017年8月期(第31期:2017年3月1日～2017年8月31日)の運用状況及び分配予想についても併せてお知らせ致します。

記

1. 2016年8月期(第29期)の運用状況の予想の修正

	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)	20,297 百万円	8,623 百万円	7,040 百万円	7,021 百万円	2,900 円	0 円
今回発表予想 (B)	20,424 百万円	8,791 百万円	7,220 百万円	7,201 百万円 (注3)	2,900 円 (注3)	0 円
増減額 (B-A)	126 百万円	167 百万円	180 百万円	180 百万円	—	—
増減率	0.6%	1.9%	2.6%	2.6%	—	—

(注1) 予想期末発行済投資口数は2,421,323口です。

(注2) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益は、単位未満を切捨てて記載しています。増減率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 将来における分配金の安定化を目的に租税特別措置法第66条の2の「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」を活用して、未処分利益のうち一定額(約180百万円)を圧縮記帳の方法によって内部留保することとし、未処分利益から当該内部留保額を控除した残額の概ね全額を分配する予定です。

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書であり、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. 2017年2月期(第30期)の運用状況の予想の修正

	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)	20,571 百万円	8,708 百万円	7,235 百万円	7,216 百万円	2,980円	0円
今回発表予想 (B)	20,928 百万円	9,048 百万円	7,542 百万円	7,523 百万円	2,980円	0円
増減額 (B-A)	356 百万円	339 百万円	307 百万円	307 百万円	—	—
増減率	1.7%	3.9%	4.2%	4.3%	—	—

(注1) 予想期末発行済投資口数は2,524,623口です。

(注2) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益は、単位未満を切捨てて記載しています。増減率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

3. 修正理由

2016年4月13日付で公表した2016年8月期(第29期)及び2017年2月期(第30期)の運用状況の予想に関し、主として以下の要因により、前記1.及び2.の通り修正を行うものです。

(1) 2016年8月期(第29期)

- ① 水道光熱費収支の良化等による既存物件の賃貸事業利益の増加
- ② 2016年6月17日付で公表した資産の取得(高輪デュープレックスC's)^(注1)及び2016年6月24日付で公表した資産の取得(アルポーレ鹿児島)^(注2)による賃貸事業利益の計上
- ③ 2016年7月14日付で公表した資産の譲渡(日本橋イーストビル)^(注3)による売却益の計上及び圧縮記帳の方法による内部留保の実施

(2) 2017年2月期(第30期)

- ① 2016年6月17日付で公表した資産の取得(高輪デュープレックスC's)^(注1)及び2016年6月24日付で公表した資産の取得(アルポーレ鹿児島)^(注2)による賃貸事業利益の計上
- ② 2016年8月15日の決議に基づく資産2物件(外苑西通りビル、プリゼ天神)の取得^(注4)による賃貸事業利益の計上
- ③ 2016年8月15日の決議に基づく、新投資口の発行及び投資口の売出しに伴う発行済投資口数の増加と投資口発行費用の発生^(注5)

(注1) 資産の取得の詳細は、2016年6月17日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ(高輪デュープレックスC's)」をご参照ください。

(注2) 資産の取得の詳細は、2016年6月24日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ(アルポーレ鹿児島、インターヴィレッジ大曲 増築棟)」をご参照ください。

(注3) 資産の譲渡の詳細は、2016年7月14日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ(日本橋イーストビル)」をご参照ください。

(注4) 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(外苑西通りビル、プリゼ天神)」をご参照ください。

(注5) 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。

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書であり、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. 2017年8月期(第31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	21,116 百万円	8,886 百万円	7,415 百万円	7,396 百万円	2,930円	0円

(注1) 予想期末発行済投資口数は2,524,623口です。

(注2) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益は、単位未満を切捨てて記載しています。

ご注意:

これらは現時点における運用状況の予想であり、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ます。本予想はこれを保証するものではありません。

なお、2017年2月期(第30期)の運用状況の予想の修正並びに2017年8月期(第31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。

参考資料

I. 2017年2月期(第30期)及び2017年8月期(第31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書であり、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.2017年2月期(第30期)及び2017年8月期(第31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"> 2017年2月期(第30期):2016年9月1日～2017年2月28日 2017年8月期(第31期):2017年3月1日～2017年8月31日
<p>保有物件</p>	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、2016年8月15日現在保有している106物件に、2016年9月30日取得予定の「外苑西通りビル」及び2016年10月3日取得予定の「プリゼ天神」を加えた計108物件を前提としており、2017年8月期末(2017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います。 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。
<p>発行済投資口数</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2016年8月期末時点の予想発行済投資口数(2,421,323口)に、2016年8月15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(98,381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(上限4,919口)によって発行される合計103,300口を加えた2,524,623口を前提としています。 第三者割当による発行投資口数は、上限である4,919口全てが発行されることを前提としています。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2016年8月15日時点において、269,117百万円(借入金249,617百万円、投資法人債19,500百万円)の有利子負債を有しており、LTV(総資産ベース)^(注1、3)は45.8%、LTV(出資総額ベース)^(注2、3)は48.9%となっています。 2017年2月期において弁済期限を迎える借入金2,000百万円(返済期限2016年9月28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。 2017年8月期において弁済期限を迎える借入金16,000百万円(返済期限2017年3月17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。 2016年8月15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の手取金16,595百万円(見込額)及び第三者割当による新投資口の発行の手取金829百万円(見込額)については、取得予定物件の取得資金の全部又は一部に充当し、残余が生じた場合は、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目的に手元資金とすることを想定しています。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充当することを前提としています。 上記に従い、2017年2月期末時点及び2017年8月期末時点において有利子負債残高は、269,117百万円(借入金249,617百万円、投資法人債19,500百万円)となる見込みです。また、2016年8月15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44.5%、LTV(出資総額ベース)は47.4%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。 <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、2016年2月期末時点における総資産額に2016年2月期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> <p>(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</p> <p>(注3) 各LTVは、小数点第2位を四捨五入して記載しています。</p>
<p>営業収益</p>	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、2016年8月15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います。なお、取得予定物件については、2016年8月15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。

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書であり、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。

	<ul style="list-style-type: none"> 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います。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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います。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います。 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、2017年2月期は1,416百万円、2017年8月期は1,734百万円を想定しています。 管理業務費については、2017年2月期は2,001百万円、2017年8月期は1,963百万円を想定しています。 減価償却費については、2017年2月期は3,944百万円、2017年8月期は3,939百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)については、2017年2月期は1,508百万円、2017年8月期は1,473百万円を想定しています。 上記営業外費用のうち、2016年8月15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、2017年2月期に50百万円を想定しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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います。 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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かった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書であり、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。