

2024年2月期 決算短信 (REIT)

2024年4月19日

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 上場取引所 東
コード番号 8954 U R L <https://www.orixreit.com>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 三浦 洋
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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田中 充
問合せ先責任者 (役職名) 総務経理部長 (氏名) 望月 激
TEL 03-5776-3323

有価証券報告書提出予定日 2024年5月24日 分配金支払開始予定日 2024年5月17日
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家及びアナリスト向け)

(百万円未満切り捨て)

1. 2024年2月期の運用、資産の状況 (2023年9月1日~2024年2月29日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年2月期	28,804	12.1	12,626	40.3	11,553	45.9	11,539	46.0
2023年8月期	25,698	0.1	8,999	△26.4	7,918	△29.1	7,904	△29.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年2月期	4,181	3.3	1.7	40.1
2023年8月期	2,864	2.3	1.2	30.8

(注) 1口当たり当期純利益については1円未満を四捨五入して表示しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年2月期	3,902	10,769	-	-	93.3	3.1
2023年8月期	3,744	10,333	-	-	130.7	3.0

(注1) 配当性向については小数点第1位未満を切り捨てにより表示しています。

(注2) 分配金総額と当期純利益の差異は圧縮積立金の繰入 (2024年2月期が770百万円) 及び圧縮積立金の一部取崩 (2023年8月期が2,429百万円) の実施によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年2月期	678,727	349,084	51.4	126,480
2023年8月期	677,836	347,874	51.3	126,042

(注) 1口当たり純資産については1円未満を四捨五入して表示しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年2月期	35,166	△23,968	△10,335	44,092
2023年8月期	20,102	△18,550	△11,223	43,230

2. 2024年8月期の運用状況の予想 (2024年3月1日~2024年8月31日) 及び2025年2月期の運用状況の予想 (2024年9月1日~2025年2月28日)

(%表示は対前期増減率)

	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 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年8月期	25,831	△10.3	11,907	△5.7	10,770	△6.8	10,753	△6.8	3,720	-
2025年2月期	25,199	△2.4	11,589	△2.7	10,311	△4.3	10,294	△4.3	3,760	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2024年8月期) 3,896円、1口当たり予想当期純利益 (2025年2月期) 3,730円

(注) 2024年8月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額 (485百万円) を控除して分配することを想定して計算しています。2025年2月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部 (83百万円) を取り崩して分配することを想定して計算しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2024年2月期	2,760,000口	2023年8月期	2,760,000口
② 期末自己投資口数	2024年2月期	0口	2023年8月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

- (1) 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異な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。運用状況の予想の前提については、7ページの「2024年8月期（第45期：2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

決算説明内容の入手方法

2024年4月22日10時以降、ウェブサイト (<https://www.orixjreit.com>) にて動画配信予定です。

以上

○目次

1. 運用状況	2
運用状況	2
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
3. 参考情報	25
(1) 本投資法人の資産の構成	25
(2) 投資資産	26
(3) テナントの概要	35

1. 運用状況

運用状況

（イ）当期の概況

（a）本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき2001年9月10日に設立され、2002年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し（銘柄コード8954）、本投資口につき金融商品取引所での売買が可能になりました。その後の公募増資等により、当期末（2024年2月29日）時点の発行済投資口の総口数は2,760,000口となっています。

本投資法人は首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所（オフィス）（以下「オフィス」といいます。）を用途とする不動産関連資産（本投資法人の投資対象の総称とします。以下同じです。）に投資するとともに、商業施設・住宅・物流施設・ホテル等を用途とする不動産関連資産に投資する総合型の不動産投資法人（REIT）です。

（b）本投資法人を取り巻く環境

日本経済は個人消費に弱さがみられるものの、設備投資は緩やかな増加傾向にあり、雇用・所得環境も改善しつつあります。また、日銀による金融政策の変更はあったものの、現時点では経済や生活への大きな影響は見られていません。不動産売買市場も引き続き堅調で、投資家の取得意欲は高く、物件取得においては厳しい環境が続いています。

一方で、海外景気の下振れや中東情勢による原油価格の上昇等については懸念材料で、我が国の景気及び不動産マーケットに及ぼす影響について注視していく必要があります。

こうした中、本投資法人は社会環境やマーケットの変化に的確に対応し、安定的な成長を目指すべくポートフォリオの質の向上を図っていきます。また、持続可能な社会の実現に向けた取組についても対応を進め、2050年ネットゼロを目指してまいります。

(c) 運用実績

このような環境下、本投資法人は、外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略を推進し、1口当たり分配金等の安定的成長を通じ、投資主価値の安定的成長を図っています。

当期は、2023年12月に「クロスレジデンス日本橋本町」（取得価格2,200百万円）及び「新横浜スクエアビル」（取得価格20,300百万円）を取得しました。また、2023年12月に「クロスレジデンス三宿」（売却価格2,900百万円）、2024年2月に「ラウンドクロス芝大門」（売却価格4,800百万円）及び「シーフォートスクエア/センタービルディング」（売却価格13,000百万円）を売却しました。

本投資法人では、オリックスグループ（注1）の専門性と全国ネットワークをオリックスシナジー（注2）として活用し、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（以下「本資産運用会社」といいます。）によるダイレクトPM（注3）を通じた物件の競争力向上やテナントリレーションの強化を図ります。当期も、オフィス、都市型商業施設及び住宅における稼働を重視したリーシングを推進し、本投資法人の保有する不動産関連資産の稼働率を当期末（2024年2月29日）において98.9%に引き上げることができました。

(注1) オリックス株式会社及びそのグループ企業をいいます。

(注2) オリックスグループと本投資法人との協働関係をいいます。

(注3) 本資産運用会社がオリックスシナジーを活用しつつ、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をいいます。

資金調達の面では、期限の到来した既存の借入金の返済資金に充てるため2023年9月から2024年2月までに13,838百万円の長期借入を、投資法人債の償還資金に充てるため2024年1月に2,500百万円の短期借入を行いました。

結果として、当期末（2024年2月29日）時点における借入残高は266,087百万円、投資法人債残高は26,000百万円、有利子負債残高は292,087百万円となり、LTV（総資産ベース）（注1）は43.0%、固定金利比率（注2）は91.1%、長期負債比率（注3）は85.0%となりました。

(注1) LTV（総資産ベース）は、有利子負債残高を貸借対照表上の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。

(注2) 固定金利比率は、固定金利負債（金利スワップによって固定化した有利子負債を含みます。）の残高を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 長期負債比率は、長期有利子負債残高（1年内返済・償還予定の長期負債を含みません。）を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(d) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益28,804百万円、営業利益12,626百万円、経常利益11,553百万円、当期純利益11,539百万円を計上しました。

分配金について本投資法人では、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図しています。当期は、財務基盤強化を目的に租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用して当期末処分利益のうち770百万円を内部留保することとし、当期末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である10,769百万円を分配します。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,902円となりました。

（ロ） 次期の見通し**（a） 今後の運用方針**

前記「（イ）当期の概況／（b）本投資法人を取り巻く環境」に記載の環境認識を踏まえ、本投資法人は、不動産売買市場の動向を注視しながら、厳選投資・選別売却を通じて外部成長を図ります。

内部成長においては、稼働率の維持・向上、賃料増加等により収益性向上と安定運用に注力します。

財務運営においては、規律ある財務運営を堅持し、安定的な財務体質の構築に努めていきます。

また、投資法人の持続的な成長にはサステナブルな資産運用が重要と考え、ESGの長期的な観点を取り入れ、投資主価値の安定的成長を目指してまいります。

（b） 運用状況の見通し**1. 決算後に生じた重要な事実**

資産の取得、売却及び交換について

2024年1月25日付で「クロスレジデンス高田馬場」、「クロスレジデンス六義園」及び「クロスレジデンス神戸神保町」を取得並びに「MG白金台ビル」を売却する契約を締結したもののうち、2024年3月1日付で「クロスレジデンス高田馬場」を取得、2024年3月29日付で「クロスレジデンス六義園」を取得、2024年4月1日付で「MG白金台ビル」を売却しました。また、2024年3月29日付で「クロスレジデンス阿波座」及び「クロスレジデンス神戸元町」を取得並びに「ラウンドクロス赤坂」を譲渡する交換契約を締結し、「クロスレジデンス清澄白河」を取得する契約を締結しました。詳細については、後記「2.財務諸表 /（8）財務諸表に関する注記事項 / [重要な後発事象に関する注記]」をご参照ください。

（参考情報）

資産の取得について

以下の不動産関連資産を決算日後に取得又は取得を予定しています。

本書の日付時点の概況等は以下のとおりです。

【クロスレジデンス高田馬場】

取得資産：不動産
 取得価格：8,400百万円（注1）
 取得日：2024年3月1日（注2）
 所在地：東京都新宿区西早稲田三丁目29番9号
 用途：共同住宅
 面積：土地1,514.62㎡ 建物7,483.47㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
 建築時期：2024年1月
 所有・それ以外の別：所有権

（注1）取得価格については、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）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

（注2）当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。

【クロスレジデンス六義園】

取得資産：不動産
 取得価格：1,980百万円（注1）
 取得日：2024年3月29日（注2）
 所在地：東京都豊島区巣鴨一丁目4番6号
 用途：共同住宅
 面積：土地611.69㎡ 建物1,765.81㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 建築時期：2024年2月

所有・それ以外の別：所有権

(注1) 取得価格については、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）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(注2) 当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。

【クロスレジデンス神田神保町】

取得予定資産：不動産

取得予定価格：2,275百万円（注1）

取得予定日：2024年5月31日（注2）

所在地：東京都千代田区神田神保町一丁目5番（以下未定）

用途：共同住宅

面積：土地226.66㎡ 建物1,680.23㎡（建築確認面積）

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建

建築時期：2024年4月（予定）

所有・それ以外の別：所有権

(注1) 取得価格については、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）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(注2) 当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。

【サンマリオンタワー】

取得資産：不動産信託受益権

取得価格：19,000百万円（注）

取得日：2024年3月1日

所在地：大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号

用途：事務所・車庫

面積：土地2,150.36㎡ 建物23,755.80㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付22階建

建築時期：1996年1月

所有・それ以外の別：所有権

(注) 取得価格については、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）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

【クロスレジデンス清澄白河】

取得予定資産：不動産

取得予定価格：1,650百万円（注）

取得予定日：2024年4月26日

所在地：東京都江東区白河三丁目1番12号

用途：共同住宅・店舗

面積：土地658.51㎡ 建物1,897.32㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

建築時期：2008年2月

所有・それ以外の別：所有権

(注) 取得価格については、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）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

交換による資産の取得について

以下の不動産関連資産の決算日後の交換による取得を予定しています。

本書の日付時点の概況等は以下のとおりです。

【クロスレジデンス阿波座】

取得予定資産：不動産
 取得予定価格：2,650百万円（注）
 取得予定日：2024年4月26日
 所在地：大阪府大阪市西区西本町三丁目1番19号
 用途：共同住宅・店舗
 面積：土地432.74㎡ 建物4,064.69㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
 建築時期：2021年9月
 所有・それ以外の別：所有権

（注）取得価格については、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）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

【クロスレジデンス神戸元町】

取得予定資産：不動産
 取得予定価格：1,650百万円（注）
 取得予定日：2024年4月26日
 所在地：兵庫県神戸市中央区元町通四丁目6番3号
 用途：共同住宅・店舗・駐輪場
 面積：土地424.77㎡ 建物2,688.74㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
 建築時期：2018年6月
 所有・それ以外の別：所有権

（注）取得価格については、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）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

2. 運用状況の見通し

2024年8月期（第45期：2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

※ 2024年8月期（第45期：2024年3月1日～2024年8月31日）

営業収益	25,831百万円
営業利益	11,907百万円
経常利益	10,770百万円
当期純利益	10,753百万円
1口当たり分配金	3,720円
1口当たり利益超過分配金	-円

※ 2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）

営業収益	25,199百万円
営業利益	11,589百万円
経常利益	10,311百万円
当期純利益	10,294百万円
1口当たり分配金	3,760円
1口当たり利益超過分配金	-円

（注）上記の予想数値は一定の前提条件の下に算出した本書の日付現在のものであり、状況の変化により、実際の当期純利益、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。

2024年8月期（第45期：2024年3月1日～2024年8月31日）及び
2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2024年8月期（第45期：2024年3月1日～2024年8月31日） 2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、2024年2月期末時点で保有している111物件から、「クロスレジデンス高田馬場」の取得（2024年3月1日）・「クロスレジデンス六義園」の取得（2024年3月29日）・「クロスレジデンス神田神保町」の取得（2024年5月31日予定）及び「MG白金台ビル」の売却（2024年4月1日）、「サンマリオンタワー」の取得（2024年3月1日）、「クロスレジデンス阿波座」の取得（2024年4月26日予定）・「クロスレジデンス神戸元町」の取得（2024年4月26日予定）及び「ラウンドクロス赤坂」の売却（2024年4月26日予定）における交換並びに「クロスレジデンス清澄白河」の取得（2024年4月26日予定）が実施されることを前提としており、2025年2月期末までの間、その他の物件の異動（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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2024年2月期末時点の発行済投資口の総口数（2,760,000口）を前提としており、その後、新投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2024年2月期末時点において、292,087百万円（借入金266,087百万円、投資法人債26,000百万円）の有利子負債を有しています。その後、2024年3月1日に16,000百万円の短期借入を行い、本書の日付時点までに弁済期限を迎えた借入金3,140百万円（返済期限2024年3月21日）については全額借換えを行いました。また、2024年3月21日には短期借入金8,000百万円の繰上弁済を行っています。 上記の結果、本書の日付現在、300,087百万円（借入金274,087百万円、投資法人債26,000百万円）の有利子負債を有しており、LTV（総資産ベース）（注1、2）は43.7%となっています。なお、本書の日付以降2024年8月期において弁済期限を迎える借入金7,630百万円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限が到来する投資法人債10,000百万円については全額借換えを行うことを前提としています。 2025年2月期において弁済期限を迎える借入金28,990百万円については、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限が到来する投資法人債2,000百万円については全額借換えを行うことを前提としています。 上記に従い、2024年8月期末時点及び2025年2月期末時点において有利子負債残高は、300,087百万円、LTV（総資産ベース）は43.7%となる見込みです。 <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、2024年2月期末時点における総資産額に2024年3月1日以降における有利子負債増減額及び出資金増減額を加減した金額をいいます。</p> <p>(注2) LTVは小数点第2位を四捨五入して記載しています。</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、本書の日付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。 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。 不動産等売却益については、「MG白金台ビル」の売却により2024年8月期に402百万円を見込んでいます。

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産関連資産に係る固定資産税、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、不動産関連資産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関連資産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、2024年8月期は1,940百万円、2025年2月期は1,921百万円を想定しています。 管理業務費については、2024年8月期は2,192百万円、2025年2月期は2,120百万円を想定しています。 減価償却費については、2024年8月期は3,918百万円、2025年2月期は3,898百万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、2024年8月期は1,139百万円、2025年2月期は1,279百万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。 2024年8月期の分配金については、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度を、環境関連投資費用への充当を勘案の上、活用することにより485百万円を内部留保することを前提としています。なお、上記圧縮積立金繰入額は今後増減する可能性があります。 2025年2月期の分配金については、環境関連投資費用に充当するため租税特別措置法により内部留保した圧縮積立金の一部（83百万円）を取り崩して分配することを前提としています。なお、上記圧縮積立金取崩額は今後増減する可能性があります。 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いことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に大きな変動がないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,342	37,887
信託現金及び信託預金	8,118	8,763
営業未収入金	1,370	1,438
リース投資資産	1,729	1,650
前払費用	95	110
その他	25	36
貸倒引当金	△14	△13
流動資産合計	51,668	49,873
固定資産		
有形固定資産		
建物	78,026	70,599
減価償却累計額	△27,666	△26,085
建物（純額）	50,359	44,514
建物附属設備	31,095	28,445
減価償却累計額	△26,256	△24,344
建物附属設備（純額）	4,839	4,101
構築物	1,155	1,025
減価償却累計額	△952	△874
構築物（純額）	202	151
機械及び装置	2,380	2,255
減価償却累計額	△2,270	△2,162
機械及び装置（純額）	109	93
工具、器具及び備品	628	571
減価償却累計額	△470	△403
工具、器具及び備品（純額）	157	168
土地	185,187	175,333
建設仮勘定	7	24
信託建物	110,181	112,102
減価償却累計額	△22,978	△24,223
信託建物（純額）	87,203	87,879
信託建物附属設備	29,573	30,189
減価償却累計額	△16,162	△16,966
信託建物附属設備（純額）	13,411	13,223
信託構築物	1,908	1,862
減価償却累計額	△1,319	△1,354
信託構築物（純額）	588	508
信託機械及び装置	1,431	1,440
減価償却累計額	△1,032	△1,084
信託機械及び装置（純額）	399	355
信託工具、器具及び備品	2,637	2,745
減価償却累計額	△1,855	△1,924
信託工具、器具及び備品（純額）	782	820
信託土地	274,849	291,787
信託建設仮勘定	72	1,974
有形固定資産合計	618,169	620,935

（単位：百万円）

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
無形固定資産		
借地権	519	512
信託借地権	3,651	3,638
その他	22	22
無形固定資産合計	4,192	4,173
投資その他の資産		
投資有価証券	502	507
修繕積立金	699	718
敷金及び保証金	326	307
信託差入敷金及び保証金	706	706
長期前払費用	1,488	1,433
投資その他の資産合計	3,723	3,674
固定資産合計	626,086	628,783
繰延資産		
投資法人債発行費	81	71
繰延資産合計	81	71
資産合計	677,836	678,727
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,213	1,477
短期借入金	-	2,500
1年内返済予定の長期借入金	24,608	29,260
1年内償還予定の投資法人債	12,500	12,000
未払金	1,032	1,062
未払費用	342	334
未払法人税等	14	13
未払消費税等	360	646
前受金	3,732	3,762
その他	441	609
流動負債合計	45,244	51,666
固定負債		
投資法人債	16,000	14,000
長期借入金	238,979	234,327
預り敷金及び保証金	29,558	29,467
繰延税金負債	-	1
資産除去債務	179	180
固定負債合計	284,717	277,976
負債合計	329,962	329,643
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	335,757	335,757
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	4,212	1,783
任意積立金合計	4,212	1,783
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,905	11,540
剰余金合計	12,117	13,323
投資主資本合計	347,874	349,080
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	-	3
評価・換算差額等合計	-	3
純資産合計	※2 347,874	※2 349,084
負債純資産合計	677,836	678,727

（2）損益計算書

（単位：百万円）

	前期		当期	
	自 至	2023年3月 1日 2023年8月31日	自 至	2023年9月 1日 2024年2月29日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 21,884		※1 22,713
その他賃貸事業収入		※1 2,692		※1 2,635
不動産等売却益		※2 1,121		※2 3,455
営業収益合計		25,698		28,804
営業費用				
賃貸事業費用		※1 11,634		※1 11,602
不動産等売却損		※2 3,251		※2 2,659
資産運用報酬		1,510		1,512
資産保管及び一般事務委託手数料		87		95
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		12		14
その他営業費用		193		285
営業費用合計		16,699		16,178
営業利益		8,999		12,626
営業外収益				
受取利息		1		0
未払分配金戻入		2		2
精算金収入		2		-
営業外収益合計		6		3
営業外費用				
支払利息		734		723
投資法人債利息		89		84
投資法人債発行費償却		10		10
融資手数料		250		252
その他		1		4
営業外費用合計		1,086		1,075
経常利益		7,918		11,553
税引前当期純利益		7,918		11,553
法人税、住民税及び事業税		14		14
法人税等合計		14		14
当期純利益		7,904		11,539
前期繰越利益		0		0
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		7,905		11,540

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

(単位：百万円)

	投資主資本					投資主資本合計	純資産合計	
	出資総額	剰余金			当期未処分利益 又は当期未処理 損失（△）			剰余金合計
		任意積立金						
		圧縮積立金	任意積立金合計					
当期首残高	335,757	4,291	4,291	11,149	15,440	351,197	351,197	
当期変動額								
圧縮積立金の取崩		△79	△79	79	-	-	-	
剰余金の配当				△11,227	△11,227	△11,227	△11,227	
当期純利益				7,904	7,904	7,904	7,904	
当期変動額合計	-	△79	△79	△3,244	△3,323	△3,323	△3,323	
当期末残高	※ 335,757	4,212	4,212	7,905	12,117	347,874	347,874	

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

(単位：百万円)

	投資主資本					投資主資本合計	
	出資総額	剰余金			当期未処分利益 又は当期未処理 損失（△）		剰余金合計
		任意積立金					
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	335,757	4,212	4,212	7,905	12,117	347,874	
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△2,429	△2,429	2,429	-	-	
剰余金の配当				△10,333	△10,333	△10,333	
当期純利益				11,539	11,539	11,539	
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	-	△2,429	△2,429	3,635	1,206	1,206	
当期末残高	※ 335,757	1,783	1,783	11,540	13,323	349,080	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	-	-	347,874
当期変動額			
圧縮積立金の取崩			-
剰余金の配当			△10,333
当期純利益			11,539
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	3	3	3
当期変動額合計	3	3	1,209
当期末残高	3	3	349,084

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	7,905,202,306	11,540,442,581
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	2,429,000,000	-
III 分配金の額	10,333,440,000	10,769,520,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,744)	(3,902)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-	770,000,000
V 次期繰越利益	762,306	922,581

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項（2）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益の概ね全額に、租税特別措置法による圧縮積立金の一部取崩額を加算した総額である10,333,440,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項（2）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である10,769,520,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>
------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前期		当期	
	自	2023年3月 1日 至 2023年8月31日	自	2023年9月 1日 至 2024年2月29日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		7,918		11,553
減価償却費		3,940		3,940
長期前払費用償却額		183		186
投資法人債発行費償却		10		10
貸倒引当金の増減額（△は減少）		△1		△0
受取利息		△1		△0
支払利息		823		807
固定資産除却損		10		19
営業未収入金の増減額（△は増加）		△112		△67
未払消費税等の増減額（△は減少）		△188		286
リース投資資産の増減額（△は増加）		79		79
前払費用の増減額（△は増加）		28		△15
長期前払費用の支払額		△286		△131
有形固定資産の売却による減少額		2,855		17,659
信託有形固定資産の売却による減少額		5,062		1,815
無形固定資産の売却による減少額		-		0
修繕積立金の取崩額		145		-
営業未払金の増減額（△は減少）		408		△387
未払金の増減額（△は減少）		78		30
前受金の増減額（△は減少）		△11		29
その他		△17		178
小計		20,926		35,994
利息の受取額		0		2
利息の支払額		△811		△816
法人税等の支払額		△12		△14
営業活動によるキャッシュ・フロー		20,102		35,166
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		-		△3,000
定期預金の払戻による収入		-		6,000
有形固定資産の取得による支出		△5,794		△2,608
信託有形固定資産の取得による支出		△11,849		△23,939
投資有価証券の取得による支出		△502		-
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,227		1,451
預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,054		△1,524
敷金及び保証金の差入による支出		△0		-
差入敷金及び保証金の回収による収入		0		0
使途制限付信託預金の預入による支出		△617		△940
使途制限付信託預金の払戻による収入		151		613
修繕積立金の支出		△95		△19
その他		△15		△1
投資活動によるキャッシュ・フロー		△18,550		△23,968
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		-		2,500
長期借入れによる収入		27,750		13,838
長期借入金の返済による支出		△27,750		△13,838
投資法人債の償還による支出		-		△2,500
分配金の支払額		△11,223		△10,335
財務活動によるキャッシュ・フロー		△11,223		△10,335
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△9,671		862
現金及び現金同等物の期首残高		52,901		43,230
現金及び現金同等物の期末残高		※ 43,230		※ 44,092

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 投資有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法によっています。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。 建物 31～60年 建物附属設備 6～18年 構築物 10～20年 機械及び装置 10～18年</p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法によっています。 なお、定期借地権については、残存期間に基づく定額法によっています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法によっています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
5. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 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。不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は前期22百万円、当期1百万円です。</p> <p>(3) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっています。</p>

6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3箇月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
8. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託差入敷金及び保証金</p>
9. 消費税等の処理方法	<p>固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
コミットメントライン契約の総額	40,500百万円	40,500百万円
借入実行残高	—	—
借入未実行残高	40,500百万円	40,500百万円

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
	50百万円	50百万円

(損益計算書に関する注記)

※1 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：百万円）

	前期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日		当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)	21,012		21,814	
(共益費)	678		704	
(リース売上高)	194	21,884	194	22,713
その他賃貸事業収入				
(水道光熱費収入)	1,720		1,722	
(駐車場使用料)	535		538	
(解約違約金)	41		53	
(その他営業収入)	395	2,692	320	2,635
不動産賃貸事業収益合計		24,577		25,349
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)	2,142		2,129	
(水道光熱費)	2,188		2,080	
(公租公課)	1,977		1,992	
(損害保険料)	30		31	
(修繕費)	890		1,021	
(減価償却費)	3,940		3,940	
(リース売上原価)	79		79	
(その他賃貸事業費用)	384	11,634	328	11,602
不動産賃貸事業費用合計		11,634		11,602
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		12,943		13,746

※2 不動産等売却損益の内訳(単位:百万円)

前期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

ラウンドクロス築地

不動産等売却収入		4,050
不動産等売却原価	2,855	
その他売却費用	73	2,928
不動産等売却益		1,121

ホテル日航姫路

不動産等売却収入		1,832
不動産等売却原価	5,062	
その他売却費用	22	5,084
不動産等売却損		3,251

当期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

クロスレジデンス三宿

不動産等売却収入		2,900
不動産等売却原価	1,815	
その他売却費用	17	1,833
不動産等売却益		1,066

ラウンドクロス芝大門

不動産等売却収入		4,800
不動産等売却原価	2,290	
その他売却費用	120	2,411
不動産等売却益		2,388

シーフォートスクエア/センタービルディング

不動産等売却収入		13,000
不動産等売却原価	15,369	
その他売却費用	289	15,659
不動産等売却損		2,659

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期	当期
	自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,760,000口	2,760,000口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期	当期
	自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
現金及び預金	40,342百万円	37,887百万円
信託現金及び信託預金	8,118百万円	8,763百万円
使途制限付信託預金（注）	△2,230百万円	△2,557百万円
預入期間が3箇月を超える定期預金	△3,000百万円	-百万円
現金及び現金同等物	43,230百万円	44,092百万円

（注）テナントから預かっている敷金の返還等のために留保されている信託預金です。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	前期	当期
	自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
貸借対照表計上額		
期首残高	616,519	622,260
期中増減額	5,740	826
期末残高	622,260	623,087
期末時価	842,397	850,012

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は、4物件（DSタワー大博通り、クロスレジデンス大崎、クロスレジデンス日本橋浜町、札幌22スクエア）の取得（15,990百万円）によるものであり、主な減少額は、2物件（ラウンドクロス築地、ホテル日航姫路）の売却（7,917百万円）及び減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、2物件（クロスレジデンス日本橋本町、新横浜スクエアビル）の取得（23,249百万円）によるものであり、主な減少額は、3物件（クロスレジデンス三宿、ラウンドクロス芝大門、シーフォートスクエア/センタービルディング）の売却（19,474百万円）及び減価償却費の計上によるものです。

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期の損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

（収益認識に関する注記）

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表〔損益計算書に関する注記〕の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表〔損益計算書に関する注記〕の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

（セグメント情報等に関する注記）

〔セグメント情報〕

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

〔関連情報〕

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
1口当たり純資産額	126,042円	126,480円
1口当たり当期純利益	2,864円	4,181円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
当期純利益（百万円）	7,904	11,539
期中平均投資口数（口）	2,760,000	2,760,000

(重要な後発事象に関する注記)

1. 資産の取得及び売却について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2024年1月25日付で資産を取得及び売却する契約を締結したもののうち、以下の資産を取得及び売却しました。

(1) 資産の取得について

〔クロスレジデンス高田馬場〕

取得価格（注1）	8,400百万円
資産の種類	不動産
所在地	東京都新宿区西早稲田三丁目29番9号
契約日	2024年1月25日
取得日	2024年3月1日（注2）
取得先	非開示（注3）

〔クロスレジデンス六義園〕

取得価格（注1）	1,980百万円
資産の種類	不動産
所在地	東京都豊島区巢鴨一丁目4番6号
契約日	2024年1月25日
取得日	2024年3月29日（注2）
取得先	非開示（注3）

(2) 資産の売却について

〔MG白金台ビル〕

売却価格（注1）	8,780百万円
資産の種類	不動産信託受益権
契約日	2024年1月25日
引渡日	2024年4月1日（注2）
売却先	非開示（注3）
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益 402 百万円を計上する予定です。

- (注1) 取得価格及び売却価格については、消費税その他取得及び売却に係る諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。
- (注2) 当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。当該契約に規定される解除条項の内容等は以下のとおりです。
- ①買主又は売主のいずれか一方に重大な当該契約への違反がある場合（かかる当事者を、以下「違反当事者」といいます。）相手方（以下「解除権者」といいます。）は、相当の期間を定め、違反当事者に当該事項の是正を催告し、違反当事者が当該期間内に当該事項の是正に応じないときには当該契約のうち当該時点において未履行の売買を解除することができます。ただし、相当期間内に当該事項を是正することが不可能であることが明らかな場合には、解除権者は、催告をせずして直ちに当該契約のうち当該時点において未履行の売買を解除することができます。
- ②前記①の事由により当該契約が解除された場合、違反当事者は、解除権者に対し、違約金として当該契約のうち前記①の義務違反が認められる売買の対象となる本物件（各本物件に係る売買のうち複数の売買において義務違反が認められる場合又は売主若しくは買主に関する事項（各本物件に関する事項を除く。）について義務違反が認められた場合には、取得日又は譲渡日のうち義務違反が生じた時点以降最初に到来する日において取得又は譲渡される予定の取得資産又は譲渡資産）の売買代金の20%相当額を直ちに支払うこととされています。なお、解除権者が被り又は負担した損害等が違約金の金額を超える場合でも、違反当事者に対し、違約金を超える金額を請求することができず、また、かかる損害等が違約金の金額に満たない金額の場合であっても、違反当事者は違約金の減額を請求することはできないこととされています。
- ③当該契約（本取得に係る売買契約についてはその一部を含みます。）のいずれかが解除又は解約された場合、他の当該契約のうち、当該時点において未履行の部分も当然に解除されたものとみなされます。
- (注3) 開示することについて同意を得られていないため、非開示としております。

2. 資産の取得及び交換に係る契約の締結について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得及び交換する契約を締結しました。

(1) 資産の取得について

[クロスレジデンス清澄白河]

取得価格（注）	1,650百万円
資産の種類	不動産
所在地	東京都江東区白河三丁目1番12号
契約日	2024年3月29日
取得日	2024年4月26日（予定）
取得先	大阪ガス都市開発株式会社

(2) 資産の交換について

交換による資産の取得は下記のとおりです。

[クロスレジデンス阿波座]

取得価格（注）	2,650百万円
資産の種類	不動産
所在地	大阪府大阪市西区西本町三丁目1番19号
契約日	2024年3月29日
取得日	2024年4月26日（予定）
取得先	大阪ガス都市開発株式会社

[クロスレジデンス神戸元町]

取得価格（注）	1,650百万円
資産の種類	不動産
所在地	兵庫県神戸市中央区元町通四丁目6番3号
契約日	2024年3月29日
取得日	2024年4月26日（予定）
取得先	大阪ガス都市開発株式会社

交換による資産の譲渡は下記のとおりです。

〔ラウンドクロス赤坂〕

譲渡価格（注）	3,050百万円
資産の種類	不動産
契約日	2024年3月29日
引渡日	2024年4月26日（予定）
譲渡先	大阪ガス都市開発株式会社
損益に及ぼす影響	「クロスレジデンス阿波座」及び「クロスレジデンス神戸元町」を取得並びに「ラウンドクロス赤坂」を譲渡する交換（以下、「本交換」といいます。）による取得資産である「クロスレジデンス阿波座」及び「クロスレジデンス神戸元町」については、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、土地の圧縮記帳を行う予定です。圧縮記帳においては、本交換による譲渡資産である「ラウンドクロス赤坂」の譲渡益と同額の335百万円を圧縮額として、本交換による取得資産である「クロスレジデンス阿波座」及び「クロスレジデンス神戸元町」の土地の取得価格からそれぞれ211百万円、123百万円を控除し結果として、交換差損益は発生しない予定です。

（注）取得価格と譲渡価格については、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）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。取得価格と譲渡価格との差額である交換差金1,250百万円を支払予定です。

（追加情報）

資産の取得に係る契約の締結について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2024年1月25日付で資産を取得及び売却する契約を締結しました。

〔クロスレジデンス神田神保町〕

取得価格（注1）	2,275百万円
資産の種類	不動産
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目5番（以下未定）
契約日	2024年1月25日
取得日	2024年5月31日（予定）（注2）
取得先	非開示（注3）

（注1）取得価格については、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）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

（注2）当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。当該契約に規定される解除条項の内容等は以下のとおりです。

- ①買主又は売主のいずれか一方に重大な当該契約への違反がある場合（かかる当事者を、以下「違反当事者」といいます。）相手方（以下「解除権者」といいます。）は、相当の期間を定めたうえで、違反当事者に当該事項の是正を催告し、違反当事者が当該期間内に当該事項の是正に応じないときには当該契約のうち当該時点において未履行の売買を解除することができます。ただし、相当期間内に当該事項を是正することが不可能であることが明らかな場合には、解除権者は、催告をせずして直ちに当該契約のうち当該時点において未履行の売買を解除することができます。
- ②前記①の事由により当該契約が解除された場合、違反当事者は、解除権者に対し、違約金として当該契約のうち前記①の義務違反が認められる売買の対象となる本物件（各本物件に係る売買のうち複数の売買において義務違反が認められる場合は売主若しくは買主に関する事項（各本物件に関する事項を除く。）について義務違反が認められた場合には、取得日又は譲渡日のうち義務違反が生じた時点以降最初に到来する日において取得又は譲渡される予定の取得資産又は譲渡資産）の売買代金の20%相当額を直ちに支払うこととされています。なお、解除権者が被り又は負担した損害等が違約金の金額を超える場合でも、違反当事者に対し、違約金を超える金額を請求することができず、また、かかる損害等が違約金の金額に満たない金額の場合であっても、違反当事者は違約金の減額を請求することはできないこととされています。
- ③当該契約（本取得に係る売買契約についてはその一部を含みます。）のいずれかが解除又は解約された場合、他の当該契約

のうち、当該時点において未履行の部分も当然に解除されたものとみなされます。

（注3）開示することについて同意を得られていないため、非開示としております。

〔開示の省略〕

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分法損益等、関連当事者との取引及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

（9）発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

3. 参考情報

本投資法人のホームページでは、以下の参考情報に加え、「IR資料室」のページ
 ([URL] <https://www.orixreit.com/ja/ir/library.html>) において、物件詳細データを掲載します。

(1) 本投資法人の資産の構成

(2024年2月29日時点)

資産の種類	地域／用途	価額合計 (百万円)	投資比率 (%)	
不動産	東京都心6区	オフィス	108,159	15.94
		商業施設	5,662	0.83
		住宅	12,154	1.79
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	その他東京23区	オフィス	20,727	3.05
		商業施設	-	-
		住宅	2,351	0.35
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	11,766	1.73
		商業施設	9,397	1.38
		住宅	-	-
		物流施設	13,757	2.03
		ホテル等	8,213	1.21
	その他地域	オフィス	26,550	3.91
商業施設		6,140	0.90	
住宅		1,646	0.24	
物流施設		-	-	
ホテル等		-	-	
信託不動産	東京都心6区	オフィス	77,941	11.48
		商業施設	25,515	3.76
		住宅	20,945	3.09
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	その他東京23区	オフィス	-	-
		商業施設	5,707	0.84
		住宅	27,181	4.00
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	28,101	4.14
		商業施設	18,929	2.79
		住宅	3,507	0.52
		物流施設	5,080	0.75
		ホテル等	27,222	4.01
	その他地域	オフィス	77,474	11.41
商業施設		26,567	3.91	
住宅		5,039	0.74	
物流施設		7,902	1.16	
ホテル等		41,101	6.06	
預金・その他資産		53,981	7.95	
資産総額		678,727	100.00	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	329,643	48.57
純資産総額	349,084	51.43

- (注1) 上表における不動産及び信託不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。
- (注2) 上表では各不動産関連資産の所在地域を、「東京都心6区」、「その他東京23区」、「首都圏その他地域」及び「その他地域」の4地域に分類しています。「東京都心6区」とは千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区の6区を、「その他東京23区」は「東京都心6区」を除いたその他東京23区を指します。また「首都圏その他地域」とは「東京都心6区」及び「その他東京23区」を除いた東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県内の地域を、「その他地域」とは「東京都心6区」、「その他東京23区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域を指します。
- (注3) 上表での用途区分に関し、複数の用途にて利用されている不動産関連資産については、主たる用途（過半を超える床面積にて実際に利用されている用途）を記載しています。これは、登記簿に記載されている用途とは必ずしも一致していません。また、当初決定した用途区分を変更することは、大規模リニューアル等により明らかに異なる用途に変更されると判断される場合を除き、原則として行っていません。
- (注4) 上表における不動産及び信託不動産の価額合計は、当該分類に属する不動産及び信託不動産の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）の合計額です。なお、リース投資資産に計上している不動産関連資産の貸借対照表計上額（リース投資資産の帳簿価額）を含みます。
- (注5) 上表における投資比率は、本投資法人の資産総額に対する各区分の価額合計の割合です。
- (注6) 投資比率並びに負債総額及び純資産総額の資産総額に対する比率の計算において、小数点第3位を四捨五入しています。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
- (注7) 建設仮勘定(信託建設仮勘定を含みます。)の金額は、不動産及び信託不動産の金額には含まれていません。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

2024年2月29日現在における本投資法人が保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

(ア) 株式

該当事項はありません。

(イ) 株式以外の有価証券

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価格		評価額		評価損益 (百万円)	対総資産 比率(%) (注1)	備考
			単価 (円)	金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)			
FJプライベート リート投資法人 (私募リート)	投資証券	50	10,156,255	507	10,156,255	507	-	0.07	(注2) (注3)
合計		50	10,156,255	507	10,156,255	507	-	0.07	

(注1) 「対総資産比率」は、帳簿価額の期末資産総額に対する比率を記載しています。

(注2) 「評価額」は、私募リーートの投資口については、投資先の資産運用会社から提示される基準価額によっています。

(注3) 単価は投資有価証券の帳簿価額の総額を投資有価証券の数（口数）で除して算出しており、単位未満は切り捨てています。

(注4) 本投資法人はFJプライベートリート投資法人の発行済投資口の総口数の3.3%を保有しています。

② 投資不動産

投資不動産については、後記「③ その他投資資産の主要なもの」において、不動産関連資産として一括表しており、2024年2月29日時点において同項記載以外に投資不動産はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

(イ) 不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、2024年2月29日を価格時点として実施した不動産関連資産に関する鑑定評価の結果の一覧です。
また、同日時点における帳簿価額（減価償却後）及び取得価格を併せて記載しています。

本不動産鑑定評価は、本投資法人与利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所のいずれかに不動産関連資産の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行っています。

なお、本不動産鑑定評価は、一定時点における不動産鑑定士の判断及び意見であることから、その内容及び当該鑑定評価額での取引等を保証するものではありません。

各項目の意味は次のとおりです。

◆ 「鑑定評価額」

不動産鑑定評価基準及び留意事項に基づき、原則として、DCF法による収益価格を標準とし、DC法による収益価格等による検証を行い決定された特定価格をもって「鑑定評価額」としています。

◆ 「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価にあたって、不動産の価格判定の基準日とした時点であり、不動産関連資産の鑑定評価にあたっては、すべて2024年2月29日となっています。

◆ 「取得価格比率」

取得価格の合計に対する各不動産関連資産の上記価格時点における取得価格の比率をいいます。

なお、鑑定評価額は、本投資法人による不動産関連資産の保有部分に係るものであり、不動産関連資産を共有している場合、一部のみを保有している場合等についての記載の数値は、個々の不動産関連資産につきその全体の評価額を表しているものではありません。

(2024年2月29日時点)

用途/地域	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価業者	帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
オフィス	東京都 心6区	青山サンクレストビル	13,360	谷澤	10,063	10,076	1.4
		ラウンドクロス一番町	4,160	谷澤	2,945	3,526	0.5
		ラウンドクロス西新宿	4,020	谷澤	2,354	2,650	0.4
		D T外苑	3,050	谷澤	2,003	2,430	0.3
		代々木フォレストビル	1,590	谷澤	1,300	1,406	0.2
		ラウンドクロス赤坂	2,920	中央	2,690	2,624	0.4
		芝2丁目大広ビル	10,300	中央	5,771	7,500	1.1
		青山246ビル	9,600	中央	5,240	5,200	0.7
		ラウンドクロス新宿	12,200	大和	7,112	8,020	1.2
		オリックス赤坂2丁目ビル	26,400	中央	18,879	21,860	3.1
		ラウンドクロス新宿5丁目	4,770	大和	3,546	4,500	0.6
		日本橋本町1丁目ビル	10,200	日本	8,949	10,500	1.5
		ラウンドクロス渋谷	3,450	大和	3,101	3,500	0.5
		オリックス水道橋ビル	3,690	日本	2,515	3,000	0.4
		オリックス品川ビル	15,000	日本	13,656	15,200	2.2
		オリックス不動産西新宿ビル	15,000	大和	12,610	13,600	2.0
		ラウンドクロス田町	9,430	大和	6,787	6,730	1.0
		MG白金台ビル	8,780	中央	8,336	8,500	1.2
		渋谷バインビル	4,890	大和	3,473	3,400	0.5
		MG市ヶ谷ビルディング	4,310	日本	2,846	3,100	0.4
		ラウンドクロス銀座2丁目	6,780	谷澤	5,012	5,200	0.7
		アークヒルズ サウスタワー	25,100	谷澤	21,179	22,000	3.2
		ラウンドクロス秋葉原	5,600	谷澤	4,338	4,202	0.6
		外苑西通りビル	11,440	谷澤	8,964	9,000	1.3
		ラウンドクロス六本木	14,600	谷澤	12,139	12,400	1.8
		赤坂檜町ビル	5,270	谷澤	4,861	4,800	0.7
		渋谷TSKビル	2,320	谷澤	2,195	2,197	0.3
		ラウンドクロス大手町北	3,570	中央	3,220	3,200	0.5

(2024年2月29日時点)

用途/地域	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価業者	帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
オフィス	その他 東京23区	キャロットタワー	7,870	谷澤	3,347	5,479	0.8
		オリックス池袋ビル	12,900	中央	7,901	9,577	1.4
		オリックス目黒ビル	9,420	大和	5,498	6,350	0.9
		秋葉原ビジネスセンター	7,350	大和	3,980	5,060	0.7
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	3,420	谷澤	1,880	2,200	0.3
		ラウンドクロス川崎	7,080	中央	3,680	4,130	0.6
		大宮宮町ビル	4,880	大和	3,320	4,400	0.6
		大宮下町1丁目ビル	5,410	大和	2,885	3,750	0.5
		ORE大宮ビル	9,810	大和	7,101	7,030	1.0
		新横浜スクエアビル	21,400	中央	20,999	20,300	2.9
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	6,650	谷澤	3,930	4,500	0.6
		ORIX高麗橋ビル	6,100	中央	3,962	5,560	0.8
		ルナール仙台	7,950	日本	6,618	8,500	1.2
		オリックス名古屋錦ビル	11,600	日本	9,511	12,500	1.8
		ORE札幌ビル	7,750	中央	2,527	4,250	0.6
		オリックス神戸三宮ビル	4,710	大和	2,646	3,800	0.5
		ORE錦二丁目ビル	14,100	大和	9,000	10,900	1.6
		堂島プラザビル	14,400	日本	8,713	9,500	1.4
		プライムスクエア広瀬通	10,900	日本	6,340	7,280	1.0
		浜松アクトタワー	14,300	日本	12,600	11,800	1.7
		オリックス淀屋橋ビル	6,280	中央	4,819	5,012	0.7
		札幌ブリックキューブ	7,140	谷澤	5,405	5,200	0.7
		ラウンドクロス鹿児島	905	大和	1,238	1,300	0.2
		那覇新都心センタービル	11,200	谷澤	9,457	10,000	1.4
		パシフィックスクエア名古屋錦	7,610	中央	6,623	6,802	1.0
		札幌22スクエア	10,800	谷澤	10,626	10,500	1.5
	オフィス 計	473,735		350,721	386,002	55.4	

（2024年2月29日時点）

用途/地域	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価業者	帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)		
商業施設	東京都 心6区	日本地所南青山ビル	4,220	中央	2,415	2,548	0.4	
		CUBE代官山	3,530	中央	2,344	2,435	0.3	
		aune有楽町	11,600	大和	9,706	9,900	1.4	
		クロスアベニュー原宿	7,360	日本	4,692	4,815	0.7	
		J-ONE SQUARE	1,490	日本	1,492	1,510	0.2	
		JouLe SHIBUYA	7,640	日本	7,330	7,550	1.1	
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,760	日本	2,293	2,300	0.3	
		北青山ビル	1,010	谷澤	902	900	0.1	
	その他 東京23区	aune池袋	8,250	日本	5,707	6,410	0.9	
		首都圏 その他 地域	aune港北	3,770	大和	2,990	4,000	0.6
			aune幕張	4,240	大和	2,837	3,600	0.5
			マルエツさがみ野店	2,780	大和	2,095	2,350	0.3
			クロスガーデン川崎	12,700	大和	10,760	12,950	1.9
			テックランド戸塚店（底地）	5,890	日本	6,073	6,020	0.9
			クリオ藤沢駅前	5,280	日本	3,569	3,900	0.6
			その他 地域	神戸桃山台ショッピングセンター （底地）	1,340	日本	1,263	1,224
	ホームセンタームサシ仙台泉店（底地）			3,060	中央	2,381	2,350	0.3
	盛岡南ショッピングセンターサンサ	3,200		谷澤	2,446	2,800	0.4	
	イオンタウン仙台泉大沢（底地）	4,260		中央	3,540	3,510	0.5	
	インタビューレヅ大曲	5,600		中央	4,653	5,183	0.7	
	パロー鈴鹿ショッピングセンター	2,800		谷澤	2,822	3,200	0.5	
	aune仙台	2,120		中央	2,006	2,000	0.3	
	Friend Town 深江橋（底地）	2,780		大和	2,424	2,400	0.3	
	aune天神	4,940		谷澤	4,359	4,550	0.7	
	仙台南町通ビル	3,260		大和	3,694	3,900	0.6	
	aune京都三条	2,730		日本	3,113	3,120	0.4	
	商業施設 計		118,610		97,920	105,425	15.1	

(2024年2月29日時点)

用途/地域	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価業者	帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
住宅	東京都 心6区	We W i l l 八丁堀	3,080	中央	1,934	2,370	0.3
		芝浦アイランド エアタワー	8,340	中央	4,007	6,030	0.9
		ベルファース戸越スタジオ	3,600	中央	2,094	2,642	0.4
		ベルファース目黒	5,000	日本	2,902	3,330	0.5
		セントラルクリブ六本木	9,700	日本	7,275	7,493	1.1
		クロスレジデンス白金高輪	3,280	日本	2,731	2,830	0.4
		クロスレジデンス飯田橋	6,960	大和	6,147	6,000	0.9
		クロスレジデンス大崎	2,780	谷澤	2,300	2,244	0.3
		クロスレジデンス日本橋浜町	1,710	谷澤	1,440	1,396	0.2
		クロスレジデンス日本橋本町	2,520	中央	2,265	2,200	0.3
	その他 東京23区	クロスレジデンス蒲田	5,190	中央	2,753	3,550	0.5
		ベルファース本郷弓町	4,530	中央	2,741	3,340	0.5
		ウエストパークタワー池袋	31,500	日本	19,037	20,500	2.9
		クロスレジデンス東十条	3,980	日本	2,649	3,000	0.4
		クロスレジデンス蒲田II	2,580	中央	2,351	2,328	0.3
	首都圏 その他 地域	アールスタイルズ武蔵小杉	5,920	日本	3,507	4,433	0.6
	その他 地域	クロスレジデンス大阪新町	5,460	中央	2,566	3,684	0.5
		ベルファース尼崎	4,400	中央	2,473	3,440	0.5
		DSタワー大博通り	1,600	中央	1,646	1,550	0.2
住宅 計		112,130		72,825	82,360	11.8	
物流施設	首都圏 その他 地域	戸田ロジスティクスセンター	12,800	日本	7,586	9,600	1.4
		市川ロジスティクスセンター	12,300	日本	6,170	8,300	1.2
		岩槻ロジスティクスセンター	9,000	日本	5,080	6,300	0.9
	その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	15,000	大和	6,169	10,200	1.5
		小牧ロジスティクスセンター	4,320	谷澤	1,733	2,700	0.4
物流施設 計		53,420		26,740	37,100	5.3	

(2024年2月29日時点)

用途/地域	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価業者	帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
ホテル等	首都圏 その他 地域	クロスゲート	17,600	谷澤	8,213	15,040	2.2
		東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾ ート	28,000	日本	27,222	26,800	3.8
	その他 地域	ヴィアイン心斎橋ビル	3,650	日本	2,729	3,100	0.4
		ホテル京阪 札幌	3,830	日本	2,077	2,550	0.4
		リッチモンドホテル山形駅前	2,430	日本	1,804	2,300	0.3
		ホテルリブマックス名古屋栄EAST	1,660	谷澤	1,401	1,500	0.2
		ホテル ユニバーサル ポート	37,700	日本	33,088	34,000	4.9
		ホテル等 計	94,870		76,537	85,290	12.3
	総計		852,765		624,745	696,178	100.0

(注1) 表中の鑑定評価業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「日本」は一般財団法人日本不動産研究所を表します。

(注2) 「鑑定評価額」、「帳簿価額」及び「取得価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 不動産取得税等の不動産関連資産の取得に係る付随費用は、取得価額として資産計上しています。

(注4) 上表では、リース投資資産に計上している不動産関連資産の数値を含みます。また、帳簿価額には、リース投資資産の貸借対照表計上額を含みます。

(注5) 「取得価格」は売買契約書等に記載された売買価格（単位未満切り捨て）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）は含みません。

(注6) 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各不動産関連資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

(注7) 2023年12月1日付で「クロスレジデンス三宿」、2024年2月29日付で「ラウンドクロス芝大門」及び「シーフォートスクエア/センタービルディング」を売却しました。

(ロ) 資本的支出の概要

(a) 資本的支出の予定

不動産関連資産に関し、当期末までに実施され又は計画されている改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既払総額
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	特別高圧受変電設備・非常用発電設備更新	自 2024年3月 至 2025年10月	1,049	-	-
ホテル ユニバーサル ポート (大阪府大阪市)	外壁改修	自 2021年10月 至 2024年3月	598	119	478
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Gバンクエレベーター 改修	自 2023年11月 至 2024年8月	533	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Eバンクエレベーター 改修	自 2024年9月 至 2026年2月	467	-	-
オリックス赤坂2丁目ビル (東京都港区)	空調機更新	自 2022年9月 至 2024年5月	321	72	221
ホテル ユニバーサル ポート (大阪府大阪市)	客室改装 (10F)	自 2024年5月 至 2024年7月	306	3	3
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Hバンクエスカレーター 改修	自 2024年9月 至 2025年2月	275	-	-
ORIX高麗橋ビル (大阪府大阪市)	空調機更新	自 2024年9月 至 2026年2月	226	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Gバンクエスカレーター 改修	自 2024年12月 至 2025年2月	204	-	-
岩槻ロジスティクスセンター (埼玉県春日部市)	空調機設置	自 2024年5月 至 2024年8月	199	-	-
芝浦アイランド エアタワー (東京都港区)	外壁改修他	自 2024年5月 至 2026年2月	189	-	-
岩槻ロジスティクスセンター (埼玉県春日部市)	外壁改修	自 2024年9月 至 2025年2月	180	-	-
芝2丁目大広ビル (東京都港区)	空調機更新	自 2024年9月 至 2025年2月	160	-	-
外苑西通りビル (東京都渋谷区)	外壁改修	自 2023年5月 至 2024年3月	157	-	-
ラウンドクロス六本木 (東京都港区)	空調機更新	自 2024年2月 至 2024年6月	155	-	-
東京ベイ舞浜ホテル ファースト リゾート (千葉県浦安市)	自動火災報知設備更新	自 2024年5月 至 2025年2月	120	-	-
ラウンドクロス秋葉原 (東京都千代田区)	空調機更新	自 2024年9月 至 2025年2月	73	-	-
アールスタイルズ武蔵小杉 (神奈川県川崎市)	給湯器更新	自 2024年7月 至 2024年8月	59	-	-
ベルファース本郷弓町 (東京都文京区)	インターホン更新	自 2024年7月 至 2024年8月	57	-	-
盛岡南ショッピングセンター サンサ (岩手県盛岡市)	空調機更新2期	自 2024年3月 至 2024年8月	46	-	-
盛岡南ショッピングセンター サンサ (岩手県盛岡市)	空調機更新3期	自 2024年9月 至 2025年2月	42	-	-

(b) 期中の資本的支出

不動産関連資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。
 当期の資本的支出は994百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,021百万円と併せ、2,015百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Bバンクエレベーター改修	自 2023年5月 至 2023年10月	257
盛岡南ショッピングセンター サンサ (岩手県盛岡市)	空調機更新	自 2023年9月 至 2023年11月	58
その他の資本的支出			678
合計			994

(c) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、直近の5計算期間において長期修繕計画のために積立てた金銭はありません（注1）（注2）。

（注1） 第34期より、長期修繕計画に基づく予定修繕積立額が翌期の減価償却費の見込額を下回っている場合には、修繕積立金の積立ては行わないこととしました。

（注2） 別途、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、2024年2月29日時点で718百万円を積立えています。

(ハ) 主要な不動産の情報

各不動産関連資産について、その総賃貸収入が2024年2月期（第44期）の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件はありません。

(3) テナントの概要

(イ) 賃貸状況の概要

不動産関連資産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は2024年2月29日時点のものです。各項目の意味は次のとおりです。

「賃貸面積」

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指します。なお、「賃貸面積合計」は、すべての不動産関連資産の「賃貸面積」を合計して求めます。

「賃貸可能面積」

個々の不動産関連資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を指します。なお、「賃貸可能面積合計」は、すべての不動産関連資産の「賃貸可能面積」を合計して求めます。

「契約賃料」

個々の不動産関連資産の本投資法人の所有部分に係るテナントとの間で、賃貸面積に係る賃貸借契約上規定されている1箇月分の賃料、共益費及び管理費（テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行い、本投資法人又は信託受託者との賃貸借契約においてエンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨が規定されている契約については、期末月におけるエンドテナントとの賃貸借契約に応じた賃料を記載しています。）の合計を意味します。なお、「契約賃料合計」は、すべての不動産関連資産の「契約賃料」の合計として求めます。契約賃料合計は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2024年2月29日時点)

テナント数の合計	1,059
賃貸面積合計 (㎡)	1,115,508.16
賃貸可能面積合計 (㎡)	1,127,952.53
契約賃料合計 (百万円)	3,548

(注1) 各項目に記載の数値は、本投資法人による不動産関連資産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物一棟全体に関するものではありません。

(注2) 「テナント数の合計」、「賃貸面積合計」、「賃貸可能面積合計」及び「契約賃料合計」は、将来における不動産関連資産の各数値を表示又は保証するものではありません。

(注3) テナント数の算出に際しては、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されていて（マスターリース契約）、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っている場合には、この賃借人兼転貸人を1テナントと数えています。

(ロ) 主要テナントに関する情報

不動産関連資産について、2024年2月29日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の不動産関連資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の「賃貸面積合計に占める割合」が10%以上を占めるテナントはありません。