

2025年2月期 決算短信 (REIT)

2025年4月22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) 恩田 郁也
問合せ先責任者 (役職名) 総務経理部長 (氏名) 柿本 秀一
TEL 03-5776-3323

有価証券報告書提出予定日 2025年5月23日 分配金支払開始予定日 2025年5月20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. 2025年2月期の運用、資産の状況 (2024年9月1日~2025年2月28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	%
2025年2月期	25,642	△2.2	12,239	△3.2	11,029	△4.3	11,015	△4.3
2024年8月期	26,209	△9.0	12,646	0.2	11,521	△0.3	11,506	△0.3

	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
2025年2月期	円 3,991	% 3.1	% 1.6	% 43.0
2024年8月期	円 4,169	% 3.3	% 1.7	% 44.0

(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
2025年2月期	円 3,991	百万円 11,015	円 -	百万円 -	% 100.0	% 3.1
2024年8月期	円 3,820	百万円 10,543	円 -	百万円 -	% 91.6	% 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8月期が963百万円) 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
2025年2月期	百万円 685,775	百万円 350,300	% 51.1	円 126,920
2024年8月期	百万円 684,999	百万円 349,824	% 51.1	円 126,748

(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
2025年2月期	百万円 15,271	百万円 △3,144	百万円 △11,432	百万円 26,795
2024年8月期	百万円 23,632	百万円 △35,817	百万円 △5,807	百万円 26,101

2. 2025年8月期の運用状況の予想 (2025年3月1日~2025年8月31日) 及び2026年2月期の運用状況の予想

(2025年9月1日~2026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
2025年8月期	28,295	10.3	13,940	13.9	12,281	11.3	12,258	11.3	4,540	-
2026年2月期	30,202	6.7	15,678	12.5	13,835	12.7	13,812	12.7	4,700	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2025年8月期) 4,441円、1口当たり予想当期純利益 (2026年2月期) 5,005円

(注) 2025年8月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部 (272百万円) を取り崩して分配することを想定して計算しています。2026年2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 (841百万円) を控除して分配することを想定して計算しています。

※ 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）	2025年2月期	2,760,000口	2024年8月期	2,760,000口
② 期末自己投資口数	2025年2月期	0口	2024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、23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「2025年8月期（第47期：2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（第48期：2025年9月1日～2026年2月28日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

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	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(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（2025年2月28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

国内景気は、個人消費の一部に足踏みが残るものの、設備投資等の持ち直しを受け、緩やかに回復しています。先行きとしては、雇用・所得環境が改善する中で今後も緩やかな回復が続くことが期待されています。ただし、物価上昇の継続が消費者マインドの下振れ等を通じて個人消費に及ぼす影響や、通商政策などアメリカの政策動向による影響などが、国内景気を下押しする可能性があります。

不動産マーケットでは、インバウンド需要等を背景に国内投資家、海外投資家とも積極的な投資姿勢がみられ、取引額は高水準を維持しています。一方、日本銀行は2024年3月の金融政策決定会合において17年ぶりの利上げを決定しました。今後も金利や為替、資源価格の変動など、我が国景気や不動産マーケットに影響を与える要因については引き続き注意が必要です。

(c) 運用実績

このような環境下、本投資法人は、外部成長、内部成長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、2025年2月に「天神ノースフロントビル」の第2回目の取得（準共有持分25%、持分相当の取得価格1,587.5百万円）を実行しました。

本投資法人では、オリックスグループ（注）の知見及びネットワークを活用し、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。）によるハンズオンマネジメントを通じたバリューアップの実施により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は当期末（2025年2月28日）において98.9%の高稼働を維持しています。

（注） オリックス株式会社及びそのグループ企業をいいます。

資金調達面では、期限の到来した既存の借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金に充てるため2024年9月から2025年2月までに30,100百万円の長期借入及び短期借入を行いました。

結果として、当期末（2025年2月28日）時点における借入残高は275,197百万円、投資法人債残高は21,000百万円、有利子負債残高は296,197百万円となり、LTV（総資産ベース）（注1）は43.2%、固定金利比率（注2）は90.7%、長期負債比率（注3）は86.0%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25,642百万円、営業利益12,239百万円、経常利益11,029百万円、当期純利益11,015百万円を計上しました。

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、当期末処分利益から11,015百万円を分配します。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,991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、本投資法人は社会環境やマーケットの変化に的確に対応し、投資主価値の安定的な成長を目指すべく、ポートフォリオの収益性と安定性の向上、財務コストの効率的な管理と安定性の強化、及びサステナビリティ上の諸課題への取組を進めていきます。

（b） 運用状況の見通し**1. 決算後に生じた重要な事実****資産の売却について**

2025年2月25日付で「青山サンクレストビル」及び「北青山ビル」を売却する契約を締結したもののうち、2025年3月31日付にて「青山サンクレストビル」（準共有持分20%）及び「北青山ビル」の売却が完了しました。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）**資産の売却について**

2025年2月25日付で「青山サンクレストビル」及び「北青山ビル」を売却する契約を締結したもののうち、「青山サンクレストビル」（準共有持分40%）は2025年9月1日付、「青山サンクレストビル」（準共有持分40%）は2026年3月2日付にて売却が完了する予定です。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 /（追加情報）」をご参照ください。

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しています。また、「天神ノースフロントビル」については、2024年8月28日付で「天神ノースフロントビル」を取得する契約を締結したもののうち、当決算日までに準共有持分の30%を取得し、残準共有持分は決算日後に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。

【ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ】

取 得 資 産：不動産信託受益権
 取 得 価 格：35,000百万円（注1）
 取 得 日：2025年3月31日（注2）
 所 在 地：大阪府大阪市此花区島屋六丁目1番16号
 用 途：ホテル・会館
 面 積：土地4,547.17 m² 建物31,600.14m²
 構 造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付16階建
 建 築 時 期：2018年3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。

【MIMARU 大阪 心齋橋 EAST】

取 得 資 産：不動産信託受益権
 取 得 価 格：5,300百万円（注1）
 取 得 日：2025年4月1日（注2）
 所 在 地：大阪府大阪市中央区東心齋橋一丁目7番9号
 用 途：ホテル・店舗
 面 積：土地423.44m² 建物2,014.84m²
 構 造：鉄骨造陸屋根12階建

建築時期：2021年3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。

【MIMARU SUITES 京都四条】

取得資産：不動産信託受益権
取得価格：2,550百万円（注1）
取得日：2025年4月1日（注2）
所在地：京都府京都市下京区烏丸通松原上る東側因幡堂町717番地1外
用途：ホテル
面積：土地583.71㎡ 建物3,511.35㎡
構造：鉄骨造陸屋根10階建
建築時期：2020年10月
所有・それ以外の別：（土地）事業用定期借地権（建物）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。

【天神ノースフロントビル】

取得及び取得予定資産：不動産信託受益権
取得及び取得予定価格：6,350百万円（注1）（注2）
取得及び取得予定日：2024年8月29日～2027年2月25日（注1）（注3）
所在地：福岡県福岡市中央区天神四丁目4番20号
用途：事務所・店舗
面積：土地1,154.79㎡ 建物6,893.91㎡
構造：鉄骨造陸屋根8階建
建築時期：2010年1月
所有・それ以外の別：所有権

(注1) 6回に分けて取得又は取得予定であり、取得日ごとの取得価格は以下のとおり又は以下を予定しています。

- 第1回 2024年8月29日に取得完了 317.5百万円（準共有持分5%）
- 第2回 2025年2月27日に取得完了 1,587.5百万円（準共有持分25%）
- 第3回 2025年8月28日に取得予定 1,397百万円（準共有持分22%）
- 第4回 2026年2月26日に取得予定 1,016百万円（準共有持分16%）
- 第5回 2026年8月27日に取得予定 1,016百万円（準共有持分16%）
- 第6回 2027年2月25日に取得予定 1,016百万円（準共有持分16%）

(注2) 取得及び取得予定価格については、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3) 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。なお、本物件の鑑定評価額は7,019百万円（価格時点：2025年2月28日 準共有持分100%の価格）です。

2. 運用状況の見通し

2025年8月期（第47期：2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（第48期：2025年9月1日～2026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。

※ 2025年8月期（第47期：2025年3月1日～2025年8月31日）

営業収益	28,295百万円
営業利益	13,940百万円
経常利益	12,281百万円
当期純利益	12,258百万円
1口当たり分配金	4,540円
1口当たり利益超過分配金	-円

※ 2026年2月期（第48期：2025年9月1日～2026年2月28日）

営業収益	30,202百万円
営業利益	15,678百万円
経常利益	13,835百万円
当期純利益	13,812百万円
1口当たり分配金	4,700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。

2025年8月期（第47期：2025年3月1日～2025年8月31日）及び
2026年2月期（第48期：2025年9月1日～2026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	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年8月期（第47期：2025年3月1日～2025年8月31日） ・2026年2月期（第48期：2025年9月1日～2026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、2025年2月期末時点で保有している117物件から、「ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ」の取得（2025年3月31日）、「MIMARU 大阪 心斎橋 EAST」の取得（2025年4月1日）、「MIMARU SUITES 京都四条」の取得（2025年4月1日）、「天神ノースフロントビル」の残準共有持分の取得予定を進め（2025年8月28日に準共有持分の22%、2026年2月26日に準共有持分の16%）、「北青山ビル」の売却（2025年3月31日）及び「青山サンクレストビル」の準共有持分の売却及び売却予定を進める（2025年3月31日に準共有持分の20%、2025年9月1日に準共有持分の40%）ことを前提としており、2026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"> ・2025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"> ・2025年2月期末後、借入金9,500百万円の弁済期限が到来し、40,500百万円の借換え及び新規借入を行った結果、本書の日付現在、327,197百万円（借入金306,197百万円、投資法人債21,000百万円）の有利子負債を有しています。 ・本書の日付以降、2025年8月期及び2026年2月期において、借入金32,100百万円の弁済期限が到来しますが、当該借入金については、全額借換えを行うことを前提としています。
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、「北青山ビル」の売却により2025年8月期に100百万円、「青山サンクレストビル」の準共有持分20%の売却により2025年8月期に1,346百万円、「青山サンクレストビル」の準共有持分40%の売却予定により2026年2月期に2,745百万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、2025年8月期は2,029百万円、2026年2月期は2,007百万円を想定しています。 ・管理業務費については、2025年8月期は2,093百万円、2026年2月期は2,069百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2025年8月期は4,203百万円、2026年2月期は4,262百万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、2025年8月期は1,682百万円、2026年2月期は1,872百万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。 ・2025年8月期の分配金については、租税特別措置法により内部留保した圧縮積立金の一部（272百万円）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。 ・2026年2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活用することにより841百万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。 ・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 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,581	20,664
信託現金及び信託預金	8,582	8,170
営業未収入金	1,553	1,239
リース投資資産	1,571	1,502
前払費用	81	105
その他	31	58
貸倒引当金	△13	△13
流動資産合計	31,388	31,727
固定資産		
有形固定資産		
建物	73,761	73,844
減価償却累計額	△26,742	△27,589
建物（純額）	47,019	46,255
建物附属設備	28,879	28,939
減価償却累計額	△24,405	△24,745
建物附属設備（純額）	4,474	4,193
構築物	1,096	1,096
減価償却累計額	△885	△899
構築物（純額）	210	196
機械及び装置	2,340	2,364
減価償却累計額	△2,172	△2,183
機械及び装置（純額）	168	181
工具、器具及び備品	720	748
減価償却累計額	△416	△443
工具、器具及び備品（純額）	304	305
土地	※2 187,413	187,424
信託建物	113,740	114,315
減価償却累計額	△25,336	△26,749
信託建物（純額）	88,403	87,565
信託建物附属設備	31,285	32,841
減価償却累計額	△17,607	△18,546
信託建物附属設備（純額）	13,678	14,295
信託構築物	1,896	1,903
減価償却累計額	△1,398	△1,439
信託構築物（純額）	497	463
信託機械及び装置	1,475	1,520
減価償却累計額	△1,127	△1,170
信託機械及び装置（純額）	347	350
信託工具、器具及び備品	2,882	3,045
減価償却累計額	△2,011	△2,100
信託工具、器具及び備品（純額）	871	944
信託土地	302,177	303,548
信託建設仮勘定	91	170
有形固定資産合計	645,658	645,895

（単位：百万円）

	前期 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
無形固定資産		
借地権	505	498
信託借地権	3,624	3,611
その他	33	33
無形固定資産合計	4,163	4,143
投資その他の資産		
投資有価証券	508	512
修繕積立金	824	843
敷金及び保証金	255	253
信託差入敷金及び保証金	746	746
長期前払費用	1,352	1,558
投資その他の資産合計	3,686	3,913
固定資産合計	653,509	653,953
繰延資産		
投資法人債発行費	101	95
繰延資産合計	101	95
資産合計	684,999	685,775
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,428	2,597
短期借入金	10,500	4,000
1年内返済予定の長期借入金	38,740	37,600
1年内償還予定の投資法人債	2,000	-
未払金	967	985
未払費用	373	404
未払法人税等	10	9
未払消費税等	51	550
前受金	3,850	3,920
その他	383	522
流動負債合計	59,306	50,590
固定負債		
投資法人債	21,000	21,000
長期借入金	224,847	233,597
預り敷金及び保証金	29,839	30,103
資産除去債務	182	183
固定負債合計	275,868	284,884
負債合計	335,174	335,475
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	2,553	3,516
任意積立金合計	2,553	3,516
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	11,507	11,016
剰余金合計	14,060	14,532
投資主資本合計	349,818	350,290
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6	10
評価・換算差額等合計	6	10
純資産合計	※3 349,824	※3 350,300
負債純資産合計	684,999	685,775

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前期		当期	
	自	2024年3月 1日 至 2024年8月31日	自	2024年9月 1日 至 2025年2月28日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 22,921		※1 22,966
その他貸貸事業収入		※1 2,866		※1 2,665
不動産等売却益		※2 405		-
受取配当金		15		11
営業収益合計		26,209		25,642
営業費用				
貸貸事業費用		※1 11,647		※1 11,527
資産運用報酬		1,534		1,558
資産保管及び一般事務委託手数料		89		90
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		13		14
その他営業費用		267		202
営業費用合計		13,563		13,403
営業利益		12,646		12,239
営業外収益				
受取利息		2		13
未払分配金戻入		2		2
その他		-		0
営業外収益合計		5		15
営業外費用				
支払利息		774		857
投資法人債利息		87		105
投資法人債発行費償却		9		6
融資手数料		256		254
その他		2		1
営業外費用合計		1,130		1,225
経常利益		11,521		11,029
税引前当期純利益		11,521		11,029
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		11,506		11,015
前期繰越利益		0		1
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		11,507		11,016

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

（単位：百万円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	335,757	1,783	1,783	11,540	13,323	349,080
当期変動額						
圧縮積立金の積立		770	770	△770	-	-
剰余金の配当				△10,769	△10,769	△10,769
当期純利益				11,506	11,506	11,506
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	-	770	770	△32	737	737
当期末残高	※ 335,757	2,553	2,553	11,507	14,060	349,818

	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	3	3	349,084
当期変動額			
圧縮積立金の積立			-
剰余金の配当			△10,769
当期純利益			11,506
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	2	2	2
当期変動額合計	2	2	739
当期末残高	6	6	349,824

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

（単位：百万円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	335,757	2,553	2,553	11,507	14,060	349,818
当期変動額						
圧縮積立金の積立		963	963	△963	-	-
剰余金の配当				△10,543	△10,543	△10,543
当期純利益				11,015	11,015	11,015
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	-	963	963	△491	471	471
当期末残高	※ 335,757	3,516	3,516	11,016	14,532	350,290

	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	6	6	349,824
当期変動額			
圧縮積立金の積立			-
剰余金の配当			△10,543
当期純利益			11,015
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	475
当期末残高	10	10	350,300

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	11,507,735,692	11,016,728,399
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	10,543,200,000 (3,820)	11,015,160,000 (3,991)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	963,000,000	-
IV 次期繰越利益	1,535,692	1,568,399

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10,543,200,000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、当期末処分利益の概ね全額である11,015,160,000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	2024年3月 1日 至 2024年8月31日	自	2024年9月 1日 至 2025年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		11,521		11,029
減価償却費		3,890		3,891
長期前払費用償却額		189		188
投資法人債発行費償却		9		6
貸倒引当金の増減額（△は減少）		△0		△0
受取利息		△2		△13
支払利息		862		962
固定資産除却損		67		26
営業未収入金の増減額（△は増加）		△115		314
未払消費税等の増減額（△は減少）		△595		498
リース投資資産の増減額（△は増加）		79		68
前払費用の増減額（△は増加）		29		△23
長期前払費用の支払額		△107		△394
信託有形固定資産の売却による減少額		8,326		-
信託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		24		-
営業未払金の増減額（△は減少）		420		△306
未払金の増減額（△は減少）		△97		17
前受金の増減額（△は減少）		88		69
その他		△120		△133
小計		24,470		16,204
利息の受取額		2		13
利息の支払額		△822		△930
法人税等の支払額		△17		△15
営業活動によるキャッシュ・フロー		23,632		15,271
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△16,474		△287
信託有形固定資産の取得による支出		△19,953		△3,383
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,428		1,015
預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,124		△485
敷金及び保証金の差入による支出		△0		-
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		△39		-
差入敷金及び保証金の回収による収入		49		0
使途制限付信託預金の預入による支出		△886		△214
使途制限付信託預金の払戻による収入		1,381		237
修繕積立金の支出		△186		△19
その他		△13		△8
投資活動によるキャッシュ・フロー		△35,817		△3,144

（単位：百万円）

	前期		当期	
	自	2024年3月 1日 至 2024年8月31日	自	2024年9月 1日 至 2025年2月28日
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		16,000		4,000
短期借入金の返済による支出		△8,000		△10,500
長期借入れによる収入		10,770		26,100
長期借入金の返済による支出		△10,770		△18,490
投資法人債の発行による収入		7,000		-
投資法人債の償還による支出		△10,000		△2,000
投資法人債発行費の支出		△40		-
分配金の支払額		△10,766		△10,542
財務活動によるキャッシュ・フロー		△5,807		△11,432
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△17,991		694
現金及び現金同等物の期首残高		44,092		26,101
現金及び現金同等物の期末残高		※1 26,101		※1 26,795

（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 (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。 (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。 (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89百万円、当期4百万円です。 (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 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28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	—	4,000百万円
借入未実行残高	40,500百万円	36,500百万円

※2 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
土地	344百万円	—

※3 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 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28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		当期	
	自 2024年3月1日	至 2024年8月31日	自 2024年9月1日	至 2025年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)	21,963		21,994	
(共益費)	763		797	
(リース売上高)	194	22,921	173	22,966
その他賃貸事業収入				
(水道光熱費収入)	1,885		1,829	
(駐車場使用料)	512		521	
(解約違約金)	157		7	
(その他営業収入)	310	2,866	306	2,665
不動産賃貸事業収益合計		25,788		25,631
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)	2,162		2,147	
(水道光熱費)	2,166		2,119	
(公租公課)	1,947		1,926	
(損害保険料)	31		32	
(修繕費)	946		998	
(減価償却費)	3,890		3,891	
(リース売上原価)	79		68	
(その他賃貸事業費用)	422	11,647	341	11,527
不動産賃貸事業費用合計		11,647		11,527
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		14,140		14,103

※2 不動産等売却損益の内訳（単位：百万円）

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

MG 白金台ビル

不動産等売却収入		8,780
不動産等売却原価	8,327	
その他売却費用	47	8,374
不動産等売却益		405

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

3 不動産等交換差損益の内訳（単位：百万円）

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

ラウンドクロス赤坂

不動産等売却収入		3,050
不動産等売却原価	2,687	
その他売却費用	17	
固定資産圧縮額	344	3,050
不動産等交換差損益		—

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期	当期
	自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月 1日 至 2025年2月28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)

※ 1. 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	2024年3月 1日 至 2024年8月31日	自	2024年9月 1日 至 2025年2月28日
現金及び預金		19,581百万円		20,664百万円
信託現金及び信託預金		8,582百万円		8,170百万円
使途制限付信託預金 (注)		△2,063百万円		△2,039百万円
現金及び現金同等物		26,101百万円		26,795百万円

(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。

2. 重要な非資金取引の内容

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

本投資法人は、2024年4月26日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した主な非資金取引は以下のとおりです。

交換による取得物件の金額	△4,300百万円
交換による売却物件の金額	3,050百万円
交換取引に係る差金支出 （「有形固定資産の取得による支出」に含めて表示）	△1,250百万円

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

(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	2024年3月 1日 至 2024年8月31日	自	2024年9月 1日 至 2025年2月28日
貸借対照表計上額				
期首残高		623,087		649,697
期中増減額		26,610		137
期末残高		649,697		649,835
期末時価		884,368		892,585

(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、6物件（サンマリオンタワー、クロスレジデンス高田馬場、クロスレジデンス六義園、クロスレジデンス清澄白河、クロスレジデンス神田神保町、天神ノースフロントビル）の取得（34,553百万円）及び2物件（クロスレジデンス阿波座、クロスレジデンス神戸元町）の交換による取得（4,016百万円）によるものであり、主な減少額は、1物件（MG白金台ビル）の売却（8,327百万円）及び1物件（ラウンドクロス赤坂）の交換による売却（2,687百万円）並びに減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、1物件（天神ノースフロントビル）の取得（1,647百万円）によるものであり、主な減少額は、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 2024年3月1日 至 2024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」、「※2. 不動産等売却損益の内訳」及び「3. 不動産等交換差損益の内訳」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 2024年9月1日 至 2025年2月28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」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 2024年3月1日 至 2024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 2024年9月1日 至 2025年2月28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 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	当期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日
1口当たり純資産額	126,748円	126,920円
1口当たり当期純利益	4,169円	3,991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 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	当期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日
当期純利益（百万円）	11,506	11,015
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）

資産の売却について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2025年2月25日付で資産を売却する契約を締結したもののうち、以下の資産を売却しました。

〔青山サンクレストビル（準共有持分20%）〕

売却価格（注1） 3,398百万円
 資産の種類 不動産信託受益権（注2）
 契約日 2025年2月25日
 引渡日 2025年3月31日（注3）
 売却先 オリックス不動産株式会社
 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益1,346百万円を計上する予定です。

〔北青山ビル〕

売却価格（注1） 1,010百万円
 資産の種類 不動産信託受益権（注2）
 契約日 2025年2月25日
 引渡日 2025年3月31日（注3）
 売却先 オリックス不動産株式会社
 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益100百万円を計上する予定です。

（注1）売却価格については、消費税その他売却に係る諸経費（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）本物件は2025年3月31日付で不動産管理処分信託契約書を締結し信託設定をした上で、不動産信託受益権の売却を行いました。

（注3）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当該契約の重大な違反がある場合（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くうえで、違反当事者に違反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を是正しない場合は当該契約を解除することができます。また、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等には、解除権者は、催告をせずして直ちに当該契約を解除することができます。ただし、既に移転した持分に相当する部分を解除することはできません。
- ②当該契約の全部又は一部が解除された場合、解除の日から6ヶ月以内に具体的な事由を書面で通知した場合に限り、違反当事者は解除権者が被った損害等を賠償するものとされています。ただし、損害等の賠償は、解除された売買に係る売買代金の10%相当額を上限とするものとされています。
- ③いずれかの当事者が当該契約に違反したことにより損害等を被った場合、青山サンクレストビルの信託受益権等の第3回の売却実行日から6ヶ月以内に具体的な事由を書面で通知した場合に限り、違反当事者は、相手方当事者に対して、かかる損害等を賠償するものとされています。ただし、損害等の賠償は、売買代金の合計額の10%相当額を上限とし、また②の損害等の賠償と重疊的

に請求することはできないものとされています。

（追加情報）

資産の売却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、以下の資産を売却する契約を締結しました。

〔青山サンクレストビル（準共有持分40%）〕

売却価格（注1） 6,796百万円
 資産の種類 不動産信託受益権（注2）
 契約日 2025年2月25日
 引渡日 2025年9月1日（予定）（注3）
 売却先 オリックス不動産株式会社
 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益2,745百万円を計上する予定です。

〔青山サンクレストビル（準共有持分40%）〕

売却価格（注1） 6,796百万円
 資産の種類 不動産信託受益権（注2）
 契約日 2025年2月25日
 引渡日 2026年3月2日（予定）（注3）
 売却先 オリックス不動産株式会社
 損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益2,750百万円を計上する予定です。

（注1）売却価格については、消費税その他売却に係る諸経費（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）本物件は2025年3月31日付で不動産管理处分信託契約書を締結し信託設定をした上で、不動産信託受益権の売却を行う予定です。

（注3）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当該契約の重大な違反がある場合（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、違反当事者に違反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を是正しない場合は当該契約を解除することができます。また、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等には、解除権者は、催告をせずして直ちに当該契約を解除することができます。ただし、既に移転した持分に相当する部分を解除することはできません。
- ②当該契約の全部又は一部が解除された場合、解除の日から6ヶ月以内に具体的な事由を書面で通知した場合に限り、違反当事者は解除権者が被った損害等を賠償するものとされています。ただし、損害等の賠償は、解除された売買に係る売買代金の10%相当額を上限とするものとされています。
- ③いずれかの当事者が当該契約に違反したことにより損害等を被った場合、青山サンクレストビルの信託受益権等の第3回の売却実行日から6ヶ月以内に具体的な事由を書面で通知した場合に限り、違反当事者は、相手方当事者に対して、かかる損害等を賠償するものとされています。ただし、損害等の賠償は、売買代金の合計額の10%相当額を上限とし、また②の損害等の賠償と重疊的に請求することはできないものとされています。

〔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

(2025年2月28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	105,047	15.32
		商業施設	5,638	0.82
		住宅	22,997	3.35
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	その他東京23区	オフィス	20,422	2.98
		商業施設	-	-
		住宅	6,050	0.88
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	11,577	1.69
		商業施設	9,308	1.36
		住宅	-	-
		物流施設	13,482	1.97
		ホテル等	8,000	1.17
	その他地域	オフィス	26,110	3.81
商業施設		6,145	0.90	
住宅		5,776	0.84	
物流施設		-	-	
ホテル等		-	-	
信託不動産	東京都心6区	オフィス	69,617	10.15
		商業施設	25,445	3.71
		住宅	20,717	3.02
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	その他東京23区	オフィス	-	-
		商業施設	5,641	0.82
		住宅	27,095	3.95
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	27,996	4.08
		商業施設	18,730	2.73
		住宅	3,498	0.51
		物流施設	5,296	0.77
		ホテル等	27,505	4.01
	その他地域	オフィス	99,524	14.51
商業施設		26,381	3.85	
住宅		4,925	0.72	
物流施設		7,565	1.10	
ホテル等		40,856	5.96	
預金・その他資産		34,417	5.02	
資産総額		685,775	100.00	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	335,475	48.92
純資産総額	350,300	51.08

- (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

2025年2月28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	10,251,157	512	10,251,157	512	-	0.07	(注2) (注3)
合計		50	10,251,157	512	10,251,157	512	-	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2.9%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記しており、2025年2月28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、2025年2月28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2025年2月28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。

(2025年2月28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	10,054	10,076	1.4
		ラウンドクロス一番町	4,150	谷澤	2,912	3,526	0.5
		ラウンドクロス西新宿	4,090	谷澤	2,338	2,650	0.4
		D T外苑	3,060	谷澤	1,986	2,430	0.3
		代々木フォレストビル	1,590	谷澤	1,285	1,406	0.2
		芝2丁目大広ビル	10,100	中央	5,719	7,500	1.0
		青山246ビル	9,560	中央	5,225	5,200	0.7
		ラウンドクロス新宿	12,100	大和	7,082	8,020	1.1
		オリックス赤坂2丁目ビル	26,500	中央	18,880	21,860	3.0
		ラウンドクロス新宿5丁目	4,940	大和	3,518	4,500	0.6
		日本橋本町1丁目ビル	10,200	日本	8,908	10,500	1.4
		ラウンドクロス渋谷	3,460	大和	3,084	3,500	0.5
		オリックス水道橋ビル	4,010	日本	2,495	3,000	0.4
		オリックス品川ビル	15,000	日本	13,595	15,200	2.1
		オリックス不動産西新宿ビル	14,800	大和	12,566	13,600	1.9
		ラウンドクロス田町	9,490	大和	6,739	6,730	0.9
		渋谷パインビル	4,910	大和	3,453	3,400	0.5
		MG市ヶ谷ビルディング	4,290	日本	2,822	3,100	0.4
		ラウンドクロス銀座2丁目	6,900	谷澤	4,987	5,200	0.7
		アークヒルズ サウスタワー	24,800	谷澤	21,092	22,000	3.0
		ラウンドクロス秋葉原	5,630	谷澤	4,369	4,202	0.6
		外苑西通りビル	11,440	谷澤	9,083	9,000	1.2
		ラウンドクロス六本木	14,600	谷澤	12,219	12,400	1.7
		赤坂檜町ビル	5,150	谷澤	4,849	4,800	0.7
		渋谷TSKビル	2,330	谷澤	2,185	2,197	0.3
		ラウンドクロス大手町北	3,310	中央	3,209	3,200	0.4

(2025年2月28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	7,880	谷澤	3,292	5,479	0.8
		オリックス池袋ビル	13,100	中央	7,827	9,577	1.3
		オリックス目黒ビル	9,550	大和	5,395	6,350	0.9
		秋葉原ビジネスセンター	7,400	大和	3,906	5,060	0.7
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	3,590	谷澤	1,850	2,200	0.3
		ラウンドクロス川崎	7,090	中央	3,615	4,130	0.6
		大宮宮町ビル	4,810	大和	3,280	4,400	0.6
		大宮下町1丁目ビル	5,370	大和	2,830	3,750	0.5
		ORE大宮ビル	9,790	大和	7,062	7,030	1.0
		新横浜スクエアビル	21,500	中央	20,934	20,300	2.8
		その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	6,460	谷澤	3,865	4,500
	ORIX高麗橋ビル		6,220	中央	3,913	5,560	0.8
	ルナール仙台		7,960	日本	6,523	8,500	1.2
	オリックス名古屋錦ビル		11,700	日本	9,381	12,500	1.7
	ORE札幌ビル		8,140	中央	2,427	4,250	0.6
	オリックス神戸三宮ビル		4,860	大和	2,597	3,800	0.5
	ORE錦二丁目ビル		14,100	大和	8,834	10,900	1.5
	堂島プラザビル		14,400	日本	8,611	9,500	1.3
	プライムスクエア広瀬通		11,200	日本	6,237	7,280	1.0
	浜松アクトタワー		14,400	日本	13,821	11,800	1.6
	オリックス淀屋橋ビル		6,350	中央	4,803	5,012	0.7
	札幌ブリックキューブ		7,270	谷澤	5,373	5,200	0.7
	ラウンドクロス鹿児島		960	大和	1,221	1,300	0.2
	那覇新都心センタービル		10,600	谷澤	9,308	10,000	1.4
	パシフィックスクエア名古屋錦		7,670	中央	6,554	6,802	0.9
	札幌22スクエア		10,800	谷澤	10,525	10,500	1.4
	サンマリオンタワー	19,800	中央	19,649	19,000	2.6	
天神ノースフロントビル	2,105	谷澤	1,985	1,905	0.3		
オフィス 計		484,845		360,297	395,783	54.6	

（2025年2月28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	4,310	中央	2,409	2,548	0.4	
		CUBE代官山	4,090	中央	2,333	2,435	0.3	
		aune有楽町	12,200	大和	9,679	9,900	1.4	
		クロスアベニュー原宿	7,420	日本	4,678	4,815	0.7	
		J-ONE SQUARE	1,490	日本	1,490	1,510	0.2	
		JouLe SHIBUYA	8,330	日本	7,306	7,550	1.0	
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,750	日本	2,290	2,300	0.3	
		北青山ビル	1,010	谷澤	896	900	0.1	
	その他 東京23区	aune池袋	8,280	日本	5,641	6,410	0.9	
		首都圏 その他 地域	aune港北	3,780	大和	2,942	4,000	0.6
			aune幕張	4,720	大和	2,833	3,600	0.5
			マルエツさがみ野店	2,800	大和	2,074	2,350	0.3
			クロスガーデン川崎	13,000	大和	10,583	12,950	1.8
			テックランド戸塚店（底地）	5,880	日本	6,073	6,020	0.8
			クリオ藤沢駅前	5,310	日本	3,531	3,900	0.5
			その他 地域	神戸桃山台ショッピングセンター （底地）	1,360	日本	1,262	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	3,210		谷澤	2,509	2,800	0.4	
	イオンタウン仙台泉大沢（底地）	4,220		中央	3,540	3,510	0.5	
	インタビューレヅ大曲	5,720		中央	4,539	5,183	0.7	
	パロー鈴鹿ショッピングセンター	2,850		谷澤	2,795	3,200	0.4	
	aune仙台	2,170		中央	2,000	2,000	0.3	
	Friend Town 深江橋（底地）	2,850		大和	2,424	2,400	0.3	
	aune天神	5,030		谷澤	4,343	4,550	0.6	
	仙台南町通ビル	3,360		大和	3,635	3,900	0.5	
	aune京都三条	2,720		日本	3,092	3,120	0.4	
	商業施設 計		121,920		97,291	105,425	14.6	

（2025年2月28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 Will 八丁堀	3,170	中央	1,918	2,370	0.3
		芝浦アイランド エアタワー	8,580	中央	3,876	6,030	0.8
		ベルファース戸越スタディオ	3,620	中央	2,063	2,642	0.4
		ベルファース目黒	5,000	日本	2,871	3,330	0.5
		セントラルクリブ六本木	9,600	日本	7,269	7,493	1.0
		クロスレジデンス白金高輪	3,310	日本	2,718	2,830	0.4
		クロスレジデンス飯田橋	7,010	大和	6,088	6,000	0.8
		クロスレジデンス大崎	2,830	谷澤	2,281	2,244	0.3
		クロスレジデンス日本橋浜町	1,710	谷澤	1,428	1,396	0.2
		クロスレジデンス日本橋本町	2,600	中央	2,250	2,200	0.3
		クロスレジデンス高田馬場	9,820	中央	8,612	8,400	1.2
		クロスレジデンス神田神保町	2,620	中央	2,335	2,275	0.3
	その他 東京23区	クロスレジデンス蒲田	5,210	中央	2,711	3,550	0.5
		ベルファース本郷弓町	4,580	中央	2,759	3,340	0.5
		ウエストパークタワー池袋	31,500	日本	18,985	20,500	2.8
		クロスレジデンス東十条	3,990	日本	2,638	3,000	0.4
		クロスレジデンス蒲田Ⅱ	2,590	中央	2,318	2,328	0.3
		クロスレジデンス六義園	2,350	中央	2,040	1,980	0.3
		クロスレジデンス清澄白河	1,970	日本	1,692	1,650	0.2
	首都圏 その他 地域	アールスタイルズ武蔵小杉	6,120	日本	3,498	4,433	0.6
	その他 地域	クロスレジデンス大阪新町	5,590	中央	2,492	3,684	0.5
		ベルファース尼崎	4,410	中央	2,432	3,440	0.5
		DSタワー大博通り	1,600	中央	1,654	1,550	0.2
	クロスレジデンス阿波座	3,030	中央	2,531	2,650	0.4	
	クロスレジデンス神戸元町	1,910	中央	1,591	1,650	0.2	
住宅 計		134,720		91,061	100,965	13.9	
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	14,000	日本	7,438	9,600	1.3
		市川ロジスティクスセンター	12,200	日本	6,043	8,300	1.1
		岩槻ロジスティクスセンター	9,550	日本	5,296	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	5,903	10,200	1.4
		小牧ロジスティクスセンター	4,310	谷澤	1,662	2,700	0.4
	物流施設 計		55,060		26,344	37,100	5.1

(2025年2月28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	18,700	谷澤	8,000	15,040	2.1
		東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾ ート	29,800	日本	27,505	26,800	3.7
	その他 地域	ヴィアイン心齋橋ビル	3,670	日本	2,684	3,100	0.4
		ホテル京阪 札幌	3,840	日本	2,007	2,550	0.4
		リッチモンドホテル山形駅前	2,450	日本	1,745	2,300	0.3
		ホテルリブマックス名古屋栄EAST	1,720	谷澤	1,376	1,500	0.2
		ホテル ユニバーサル ポート	38,600	日本	33,042	34,000	4.7
		ホテル等 計	98,780		76,363	85,290	11.8
		総計	895,325		651,357	724,564	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) 「天神ノースフロントビル」の「鑑定評価額」は、不動産関連資産の全体の数値から準共有持分の30%に相当する数値を算出しています。

(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	413	420
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 8月	779	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Dバンクエレベーター改修	自 2025年 4月 至 2026年 8月	716	-	-
ホテル ユニバーサル ポート (大阪府大阪市)	客室改装 (11F)	自 2025年12月 至 2026年 3月	335	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Fバンクエレベーター改修	自 2025年 5月 至 2026年 3月	334	-	-
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 8月	260	62	77
ORIX高麗橋ビル (大阪府大阪市)	空調機更新1期	自 2025年 4月 至 2026年 5月	200	-	-
インターヴィレッジ大曲 (北海道北広島市)	外壁改修	自 2025年 4月 至 2025年10月	152	-	-
芝2丁目大広ビル (東京都港区)	空調機更新1期	自 2024年11月 至 2025年 4月	149	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	客室改装 (35F、36F)	自 2026年 1月 至 2026年 3月	132	-	-
芝2丁目大広ビル (東京都港区)	空調機更新2期	自 2026年 2月 至 2026年 5月	90	-	-
盛岡南ショッピングセンターサンサ (岩手県盛岡市)	太陽光発電設備設置	自 2025年 9月 至 2026年 2月	77	-	-
We Will 八丁堀 (東京都中央区)	外壁改修	自 2025年 2月 至 2025年 5月	28	-	-

(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2,354百万円であり、当期費用に区分された修繕費998百万円と併せ、3,353百万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)	特別高圧受変電設備更新	自 2024年 3月 至 2025年 1月	413
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
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 2025年 1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)	外壁改修	自 2024年 7月 至 2024年12月	164
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 2025年 2月	155
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 2024年11月	52
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 2024年12月	42
その他の資本的支出			1,045
合計			2,354

(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、2025年2月28日時点で843百万円を積立てています。

(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2025年2月期（第46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2025年2月28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。

(2025年2月28日時点)

テナント数の合計	1,090
賃貸面積合計 (㎡)	1,140,246.66
賃貸可能面積合計 (㎡)	1,153,012.12
契約賃料合計 (百万円)	3,661

(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、2025年2月28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。