

2022年2月期 決算短信 (REIT)

2022年4月20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) 亀本 由高
 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 2022年5月24日 分配金支払開始予定日 2022年5月19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. 2022年2月期の運用、資産の状況 (2021年9月1日～2022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	%
2022年2月期	23,746	0.5	10,476	△4.7	9,351	△4.8	9,338	△4.8
2021年8月期	23,630	0.2	10,994	0.2	9,822	0.2	9,807	1.6

	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	%	%	%
2022年2月期	3,383	2.7	1.4	39.4
2021年8月期	3,554	2.8	1.4	41.6

(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	%	%
2022年2月期	3,460	9,549	-	-	102.2	2.7
2021年8月期	3,553	9,806	-	-	99.9	2.8

(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一部取崩 (2022年2月期が210百万円) 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
2022年2月期	682,870	348,442	51.0	126,247
2021年8月期	684,445	348,910	51.0	126,417

(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
2022年2月期	15,941	△4,693	△9,805	50,566
2021年8月期	14,244	△3,478	△9,883	49,123

2. 2022年8月期の運用状況の予想 (2022年3月1日～2022年8月31日) 及び2023年2月期の運用状況の予想

(2022年9月1日～2023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
2022年8月期	25,531	7.5	12,294	17.3	11,193	19.7	11,176	19.7	3,680	-
2023年2月期	25,002	△2.1	11,707	△4.8	10,640	△4.9	10,623	△4.9	3,900	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2022年8月期) 4,049円、1口当たり予想当期純利益 (2023年2月期) 3,849円

(注) 2022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 (1,119百万円) を控除の上、圧縮積立金の一部 (99百万円) を取り崩して分配することを想定して計算しています。2023年2月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部 (140百万円) 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 : 有
- 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）	2022年2月期	2,760,000口	2021年8月期	2,760,000口
② 期末自己投資口数	2022年2月期	0口	2021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、6ページの「2022年8月期（第41期：2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（第42期：2022年9月1日～2023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

2022年4月21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	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 会計方針の変更に関する注記	16
(9) 財務諸表に関する注記事項	17
(10) 発行済投資口の総口数の増減	23
3. 参考情報	24
(1) 本投資法人の資産の構成	24
(2) 投資資産	25
(3) テナントの概要	34

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（2022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

昨秋に新型コロナウイルスに対する緊急事態宣言等が解除されたことにより、一旦は、経済活動に回復の様相が見られたものの、足元で蔓延しているオミクロン株によりいまだ収束の道筋が見えません。しかし、追加のワクチン接種の進展や医療体制の整備により経済活動は徐々に正常化に向かっていくものと捉えています。一方で、ウクライナ情勢による地政学リスクや原油高による電力コストの上昇など新たなリスクについても認識しています。

そのような中、本投資法人が保有するオフィス、都市型商業施設及び住宅においてテナントのコロナ要因による退去は一巡しつつあり、稼働重視のリーシングにより今後賃料収入の維持向上が可能であると考えています。ホテルに関してもリベンジ消費等の影響による業績の回復を見込んでいます。

また不動産売買市場においては、優良物件の厳しい取得競争が続いていますが、物件売却には好機と捉えています。

(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、2021年9月に「ラウンドクロス大手町北」（取得価格3,200百万円）を取得しました。また、2021年9月に「グッドタイムリビング新浦安」（売却価格2,000百万円）及び2022年2月に「スポーツクラブ香里園」（売却価格1,255百万円）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（2022年2月28日）において96.7%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2021年9月から2022年2月までに18,040百万円の長期借入を行いました。

結果として、当期末（2022年2月28日）時点における借入残高は267,137百万円、投資法人債残高は30,500百万円、有利子負債残高は297,637百万円となり、LTV（総資産ベース）（注1）は43.6%、固定金利比率（注2）は93.0%、長期負債比率（注3）は85.7%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23,746百万円、営業利益10,476百万円、経常利益9,351百万円、当期純利益9,338百万円を計上しました。

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、内部留保（圧縮積立金）を一部取り崩し、当期末処分利益の概ね全額に当該取崩額を加算した総額9,549百万円を分配します。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,460円となりました。

（ロ） 次期の見通し

(a) 今後の運用方針

本投資法人は、次のような環境認識を踏まえ、外部成長、内部成長及び財務戦略における運営戦術を推進することにより、投資主価値の安定的成長を目指していきます。

	環境認識	運営戦術
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・高い投資意欲を背景に、物件価格は高値が継続 ・特に都心オフィス、物流施設、住宅の取得機会は依然として限定的。一方、売却には好機 ・将来的な不動産価格の調整局面到来の可能性も引き続き認識 	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオの質向上に主眼を置き、引き続き入替を推進 ・選別した売却と、強みを活かせる取得機会を逃さず機動的な厳選投資を目指す ・取得資金に関しては入替による売却資金を含めた多様な資金ソースを活用
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィス、都市型商業施設、住宅のコロナ要因による退去増加は一巡 ・オフィス：空室率上昇によりマーケット賃料は下落基調 ・都市型商業施設：飲食店を中心とする都市型商業施設を取り巻く環境は依然として厳しい ・ホテル：経済活動の再開やリベンジ消費による業況回復を見込む ・費用：原油高に伴う電力コストの上昇懸念 	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィス・住宅：空室区間の埋め戻しは、稼働重視のリーシングを継続 ・都市型商業施設：引き続き空室の長期化回避のため稼働を重視し、業種・業態を問わず柔軟なリーシングを推進 ・環境変化を捉え、用途変更も含めた戦略的なCAPEX投資を検討し、ポートフォリオの競争力維持を目指す
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・国内外の金利上昇圧力が強まるも、現状は金融機関の融資姿勢に大きな変化はなく、良好な調達環境が継続 	<ul style="list-style-type: none"> ・資金コスト低減に配慮しつつ、財務の安定性に重きを置く ・機動的な物件取得や調達環境の変調時に対応可能な流動性を維持 ・グリーンボンド含む投資法人債等の多様な調達を検討 ・内部留保は、投資主価値の安定的成長のために柔軟な活用を検討 <ul style="list-style-type: none"> -公表済予想分配金の下振れリスク低減 -天災・売却損等による一時的な業績変動への手当 -環境関連投資推進のための費用への充当

(b) 運用状況の見通し

1. 決算後に生じた重要な事実

資産の取得及び売却について

2022年4月1日付で「クロスレジデンス飯田橋」を取得及び「ラウンドクロス三田」を売却しました。また、2022年3月31日付にて「ビサイド木場」及び「クロスレジデンス金沢香林坊」を売却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 / (9)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以降に取得しています。
本書の日付時点の概況等は以下のとおりです。

【クロスレジデンス飯田橋】

取得資産：不動産
取得価格：6,000百万円（注）
取得日：2022年4月1日
所在地：東京都新宿区新小川町1番16号
用途：共同住宅・店舗
面積：土地1,124.79㎡ 建物5,594.89㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
建築時期：2019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。

2. 運用状況の見通し

2022年8月期（第41期：2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（第42期：2022年9月1日～2023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。

※ 2022年8月期（第41期：2022年3月1日～2022年8月31日）

営業収益	25,531百万円
営業利益	12,294百万円
経常利益	11,193百万円
当期純利益	11,176百万円
1口当たり分配金	3,680円
1口当たり利益超過分配金	-円

※ 2023年2月期（第42期：2022年9月1日～2023年2月28日）

営業収益	25,002百万円
営業利益	11,707百万円
経常利益	10,640百万円
当期純利益	10,623百万円
1口当たり分配金	3,900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。

2022年8月期（第41期：2022年3月1日～2022年8月31日）及び
2023年2月期（第42期：2022年9月1日～2023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	2022年8月期（第41期：2022年3月1日～2022年8月31日） 2023年2月期（第42期：2022年9月1日～2023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、2022年2月期末時点に保有している112物件から、「クロスレジデンス飯田橋」の取得（2022年4月1日）、「ラウンドクロス三田」の売却（2022年4月1日）、「ビサイド木場」の売却（2022年6月1日予定）及び「クロスレジデンス金沢香林坊」の売却（2023年2月1日予定）が実施されることを前提としており、2023年2月期末（2023年2月28日）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"> 2022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"> 2022年2月期末時点において、297,637百万円（借入金267,137百万円、投資法人債30,500百万円）の有利子負債を有しています。その後、本書の日付時点までに返済期限を迎えた借入金7,000百万円（返済期限2022年3月22日）及び6,830百万円（返済期限2022年3月31日）については、全額借換えを行っています。 上記の結果、本書の日付現在、297,637百万円（借入金267,137百万円、投資法人債30,500百万円）の有利子負債を有しており、LTV（総資産ベース）（注1、2）は43.6%となっています。なお、本書の日付以降2022年8月期において返済期限を迎える借入金10,100百万円については全額借換え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はありません。 2023年2月期において返済期限を迎える借入金16,500百万円については、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、2022年8月期末時点及び2023年2月期末時点において有利子負債残高は、297,637百万円、LTV（総資産ベース）は43.6%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、2022年2月期末時点における総資産額に2022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、「ラウンドクロス三田」及び「ビサイド木場」の売却（予定）により2022年8月期に2,319百万円、「クロスレジデンス金沢香林坊」の売却（予定）により2023年2月期に1,345百万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、2022年8月期は1,918百万円、2023年2月期は1,912百万円を想定しています。 ・管理業務費については、2022年8月期は2,240百万円、2023年2月期は2,146百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2022年8月期は4,034百万円、2023年2月期は3,969百万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、2022年8月期は1,104百万円、2023年2月期は1,069百万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。 ・2022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活用することにより1,119百万円を内部留保の上、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（99百万円）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。 ・2023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（140百万円）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 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	46,958	48,948
信託現金及び信託預金	7,139	6,293
営業未収入金	1,090	1,193
リース投資資産	2,007	1,929
前払費用	138	122
その他	25	11
流動資産合計	57,359	58,498
固定資産		
有形固定資産		
建物	77,825	78,276
減価償却累計額	△25,321	△26,196
建物（純額）	52,503	52,080
建物附属設備	30,624	30,942
減価償却累計額	△24,733	△25,395
建物附属設備（純額）	5,890	5,546
構築物	1,154	1,154
減価償却累計額	△900	△924
構築物（純額）	253	229
機械及び装置	2,403	2,403
減価償却累計額	△2,249	△2,266
機械及び装置（純額）	154	136
工具、器具及び備品	505	515
減価償却累計額	△426	△439
工具、器具及び備品（純額）	79	75
土地	178,054	180,977
建設仮勘定	-	2
信託建物	110,953	110,189
減価償却累計額	△18,232	△19,436
信託建物（純額）	92,720	90,752
信託建物附属設備	27,587	27,765
減価償却累計額	△12,822	△13,638
信託建物附属設備（純額）	14,765	14,126
信託構築物	1,908	1,890
減価償却累計額	△1,089	△1,134
信託構築物（純額）	818	755
信託機械及び装置	1,401	1,414
減価償却累計額	△833	△890
信託機械及び装置（純額）	567	524
信託工具、器具及び備品	2,230	2,297
減価償却累計額	△1,607	△1,689
信託工具、器具及び備品（純額）	623	607
信託土地	273,093	271,016
信託建設仮勘定	13	17
有形固定資産合計	619,539	616,849

（単位：百万円）

	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
無形固定資産		
借地権	547	540
信託借地権	3,703	3,690
その他	19	15
無形固定資産合計	4,270	4,246
投資その他の資産		
修繕積立金	748	799
敷金及び保証金	335	333
信託差入敷金及び保証金	705	706
長期前払費用	1,359	1,319
投資その他の資産合計	3,148	3,158
固定資産合計	626,957	624,255
繰延資産		
投資法人債発行費	128	116
繰延資産合計	128	116
資産合計	684,445	682,870
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,271	1,621
1年内返済予定の長期借入金	41,970	40,430
1年内償還予定の投資法人債	-	2,000
未払金	953	969
未払費用	369	345
未払法人税等	15	13
未払消費税等	540	452
前受金	3,697	3,701
その他	1,020	405
流動負債合計	50,837	49,939
固定負債		
投資法人債	30,500	28,500
長期借入金	225,167	226,707
預り敷金及び保証金	28,855	29,105
資産除去債務	174	175
固定負債合計	284,697	284,488
負債合計	335,535	334,428
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	3,345	3,345
任意積立金合計	3,345	3,345
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,808	9,340
剰余金合計	13,153	12,685
投資主資本合計	348,910	348,442
純資産合計	※2 348,910	※2 348,442
負債純資産合計	684,445	682,870

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前期		当期	
	自	2021年3月 1日 至 2021年8月31日	自	2021年9月 1日 至 2022年2月28日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 21,035		※1 20,780
その他賃貸事業収入		※1 2,594		※1 2,445
不動産等売却益		-		※2 520
営業収益合計		23,630		23,746
営業費用				
賃貸事業費用		※1 10,857		※1 11,118
不動産等売却損		-		※2 320
資産運用報酬		1,515		1,519
資産保管及び一般事務委託手数料		89		95
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		12		12
その他営業費用		151		192
営業費用合計		12,635		13,269
営業利益		10,994		10,476
営業外収益				
受取利息		1		1
未払分配金戻入		3		2
その他		0		0
営業外収益合計		4		3
営業外費用				
支払利息		824		777
投資法人債利息		86		89
投資法人債発行費償却		11		11
融資手数料		252		247
その他		1		1
営業外費用合計		1,176		1,128
経常利益		9,822		9,351
税引前当期純利益		9,822		9,351
法人税、住民税及び事業税		15		13
法人税等合計		15		13
当期純利益		9,807		9,338
前期繰越利益		0		2
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		9,808		9,340

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

(単位：百万円)

	投資主資本						純資産合計
	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	3,476	3,476	9,656	13,132	348,890	348,890
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△131	△131	131	-	-	-
剰余金の配当				△9,786	△9,786	△9,786	△9,786
当期純利益				9,807	9,807	9,807	9,807
当期変動額合計	-	△131	△131	151	20	20	20
当期末残高	※ 335,757	3,345	3,345	9,808	13,153	348,910	348,910

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

(単位：百万円)

	投資主資本						純資産合計
	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	3,345	3,345	9,808	13,153	348,910	348,910
当期変動額							
剰余金の配当				△9,806	△9,806	△9,806	△9,806
当期純利益				9,338	9,338	9,338	9,338
当期変動額合計	-	-	-	△468	△468	△468	△468
当期末残高	※ 335,757	3,345	3,345	9,340	12,685	348,442	348,442

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	9,808,510,406	9,340,343,677
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	-	210,000,000
III 分配金の額	9,806,280,000	9,549,600,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,553)	(3,460)
IV 次期繰越利益	2,230,406	743,677

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である9,806,280,000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9,549,600,000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 2021年3月 1日 至 2021年8月31日		自 2021年9月 1日 至 2022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		9,822		9,351
減価償却費		4,161		4,145
長期前払費用償却額		186		182
投資法人債発行費償却		11		11
貸倒引当金の増減額（△は減少）		△0		-
受取利息		△1		△1
支払利息		910		866
固定資産除却損		7		45
営業未収入金の増減額（△は増加）		263		△103
未払消費税等の増減額（△は減少）		343		△87
リース投資資産の増減額（△は増加）		78		78
前払費用の増減額（△は増加）		△18		15
長期前払費用の支払額		△146		△142
信託有形固定資産の売却による減少額		-		2,994
修繕積立金の取崩額		39		-
営業未払金の増減額（△は減少）		△194		△365
未払金の増減額（△は減少）		△15		14
前受金の増減額（△は減少）		118		4
その他		△411		△165
小計		15,153		16,845
利息の受取額		0		2
利息の支払額		△894		△890
法人税等の支払額		△14		△15
営業活動によるキャッシュ・フロー		14,244		15,941
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		-		3,000
有形固定資産の取得による支出		△2,673		△3,608
信託有形固定資産の取得による支出		△699		△1,171
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,129		1,520
預り敷金及び保証金の返還による支出		△973		△1,677
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		△9		△1
差入敷金及び保証金の回収による収入		0		-
使途制限付信託預金の預入による支出		△584		△208
使途制限付信託預金の払戻による収入		423		507
修繕積立金の支出		△90		△51
その他		△1		△3
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,478		△4,693
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		1,280		-
短期借入金の返済による支出		△3,080		-
長期借入れによる収入		14,310		18,040
長期借入金の返済による支出		△15,590		△18,040
投資法人債の発行による収入		3,000		-
投資法人債発行費の支出		△19		-
分配金の支払額		△9,783		△9,805
財務活動によるキャッシュ・フロー		△9,883		△9,805
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		882		1,442
現金及び現金同等物の期首残高		48,241		49,123
現金及び現金同等物の期末残高		※ 49,123		※ 50,566

(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. 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>31～60年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>6～18年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～18年</td> </tr> </table> <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>	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
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. 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>								
3. 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>								
4. 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1百万円、当期3百万円です。</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>								
5. 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>								

6. 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>
7. 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> <ul style="list-style-type: none"> (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
8. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p> <p>ただし、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）会計方針の変更に関する注記

（収益認識に関する会計基準等の適用）

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準の適用による財務諸表への影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

（時価の算定に関する会計基準等の適用）

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる、当期の財務諸表への影響は軽微です。

(9) 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 (2021年8月31日)	当期 (2022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	—	—
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 (2021年8月31日)	当期 (2022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 2021年3月1日 至 2021年8月31日		自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)	20,068		19,878	
(共益費)	772		707	
(リース売上高)	194	21,035	194	20,780
その他賃貸事業収入				
(水道光熱費収入)	1,327		1,414	
(駐車場使用料)	542		543	
(解約違約金)	347		185	
(その他営業収入)	376	2,594	301	2,445
不動産賃貸事業収益合計		23,630		23,225
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)	2,164		2,138	
(水道光熱費)	1,393		1,579	
(公租公課)	1,887		1,886	
(損害保険料)	29		29	
(修繕費)	820		902	
(減価償却費)	4,161		4,145	
(リース売上原価)	78		78	
(その他賃貸事業費用)	321	10,857	358	11,118
不動産賃貸事業費用合計		10,857		11,118
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		12,772		12,106

(表示方法の変更)

前期において、「その他営業収入」に含めて表示していた「水道光熱費収入」は、開示の明瞭性を高めるため、当期より独立掲記しています。

この結果、前期の「その他営業収入」1,704百万円は、「水道光熱費収入」1,327百万円、「その他営業収入」376百万円として組み替えています。

※2 不動産等売却損益の内訳（単位：百万円）

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

グッドタイムリビング新浦安

不動産等売却収入		2,000
不動産等売却原価	1,463	
その他売却費用	15	1,479
不動産等売却益		520

スポーツクラブ香里園

不動産等売却収入		1,255
不動産等売却原価	1,531	
その他売却費用	45	1,576
不動産等売却損		320

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期	当期
	自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月 1日 至 2022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）

※ 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 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日
現金及び預金	46,958百万円	48,948百万円
信託現金及び信託預金	7,139百万円	6,293百万円
使途制限付信託預金（注）	△1,974百万円	△1,674百万円
預入期間が3箇月を超える定期預金	△3,000百万円	△3,000百万円
現金及び現金同等物	49,123百万円	50,566百万円

（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 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	624,149	623,776
期中増減額	△372	△2,716
期末残高	623,776	621,060
期末時価	801,841	811,336

（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、1物件（クロスレジデンス蒲田Ⅱ）の取得（2,358百万円）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。当期の主な増加額は、1物件（ラウンドクロス大手町北）の取得（3,247百万円）によるものであり、主な減少額は、2物件（グッドタイムリビング新浦安及びスポーツクラブ香里園）の売却（2,994百万円）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）

当期（自 2021年9月1日 至 2022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」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 2021年3月1日 至 2021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 2021年9月1日 至 2022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 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日
1口当たり純資産額	126,417円	126,247円
1口当たり当期純利益	3,554円	3,383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 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日
当期純利益（百万円）	9,807	9,338
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、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

〔クロスレジデンス飯田橋〕

取得価格（注）	6,000百万円
資産の種類	不動産
所在地	東京都新宿区新小川町1番16号
契約日	2021年12月24日
取得日	2022年4月1日
取得先	日鉄興和不動産株式会社

(2) 資産の売却について

〔ラウンドクロス三田〕

売却価格（注）	1,800百万円
資産の種類	不動産
契約日	2021年12月24日
引渡日	2022年4月1日
売却先	日鉄興和不動産株式会社
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益133百万円を計上する予定です。

（注）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。

2. 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。

〔ビサイド木場〕

売却価格（注1）	4,135百万円
資産の種類	不動産信託受益権（予定）（注2）
契約日	2022年3月31日
引渡日	2022年6月1日（予定）（注3）
売却先	非開示（注4）
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益2,186百万円を計上する予定です。

〔クロスレジデンス金沢香林坊〕

売却価格（注1）	3,525百万円
資産の種類	不動産信託受益権
契約日	2022年3月31日
引渡日	2023年2月1日（予定）（注3）
売却先	株式会社フージャースコーポレーション
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益1,345百万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）本物件は本書の日付現在信託の設定がされておらず、本譲渡に際し本投資法人にて信託設定を行う予定です。

（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、違約金として当該売却に係る売却資産の売買代金の合計額の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。

（注4）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いと考えられるため開示を省略しています。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間に於ける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年3月1日	投資口の追加発行 （公募）	147,978	2,672,601	24,204	322,072	（注1）
2017年3月28日	第三者割当	7,399	2,680,000	1,210	323,282	（注2）
2018年3月13日	投資口の追加発行 （公募）	76,190	2,756,190	11,880	335,163	（注3）
2018年4月11日	第三者割当	3,810	2,760,000	594	335,757	（注4）

（注1） 新規物件の取得に伴う借入金の返済資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格168,850円（発行価額163,568円）にて投資口の追加発行（147,978口）を行いました。

（注2） 公募増資に伴い、1口当たり発行価額163,568円にて、第三者割当による投資口の追加発行（7,399口）を行いました。

（注3） 新規物件の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格160,972円（発行価額155,936円）にて投資口の追加発行（76,190口）を行いました。

（注4） 公募増資に伴い、1口当たり発行価額155,936円にて、第三者割当による投資口の追加発行（3,810口）を行いました。

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

(2022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	131,804	19.30
		商業施設	5,700	0.83
		住宅	-	-
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	その他東京23区	オフィス	23,034	3.37
		商業施設	-	-
		住宅	2,416	0.35
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	12,190	1.79
		商業施設	9,704	1.42
		住宅	-	-
		物流施設	14,309	2.10
		ホテル等	8,604	1.26
	その他地域	オフィス	27,470	4.02
商業施設		6,282	0.92	
住宅		-	-	
物流施設		-	-	
ホテル等		-	-	
信託不動産	東京都心6区	オフィス	78,583	11.51
		商業施設	25,658	3.76
		住宅	18,701	2.74
		物流施設	-	-
		ホテル等	2,762	0.40
	その他東京23区	オフィス	-	-
		商業施設	5,862	0.86
		住宅	29,502	4.32
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	7,211	1.06
		商業施設	19,333	2.83
		住宅	3,660	0.54
		物流施設	5,341	0.78
		ホテル等	27,474	4.02
	その他地域	オフィス	67,967	9.95
商業施設		26,813	3.93	
住宅		7,384	1.08	
物流施設		8,602	1.26	
ホテル等		46,624	6.83	
預金・その他資産		59,869	8.77	
資産総額		682,870	100.00	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	334,428	48.97
純資産総額	348,442	51.03

- (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

該当事項はありません。

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、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、2022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、DCF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2022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。

(2022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	13,320	谷澤	10,110	10,076	1.5
		ラウンドクロス一番町	4,160	谷澤	2,997	3,526	0.5
		ラウンドクロス西新宿	4,170	谷澤	2,377	2,650	0.4
		D T外苑	3,350	谷澤	2,016	2,430	0.4
		代々木フォレストビル	1,660	谷澤	1,329	1,406	0.2
		ラウンドクロス赤坂	2,930	中央	2,720	2,624	0.4
		ラウンドクロス三田	1,720	中央	1,643	1,748	0.3
		ラウンドクロス芝大門	3,570	中央	2,330	2,195	0.3
		ラウンドクロス築地	3,930	中央	2,896	3,378	0.5
		芝2丁目大広ビル	10,200	中央	5,873	7,500	1.1
		青山246ビル	9,060	中央	5,217	5,200	0.8
		ラウンドクロス新宿	11,700	大和	7,173	8,020	1.2
		シーフォートスクエア/センタービル ディング	15,300	中央	15,772	18,000	2.6
		オリックス赤坂2丁目ビル	24,400	中央	18,918	21,860	3.2
		ラウンドクロス新宿5丁目	4,660	大和	3,606	4,500	0.7
		日本橋本町1丁目ビル	9,820	日本	9,087	10,500	1.5
		ラウンドクロス渋谷	3,390	大和	3,144	3,500	0.5
		オリックス水道橋ビル	3,700	日本	2,568	3,000	0.4
		オリックス品川ビル	14,500	日本	13,818	15,200	2.2
		オリックス不動産西新宿ビル	14,700	大和	12,745	13,600	2.0
		ラウンドクロス田町	9,200	大和	6,831	6,730	1.0
		MG白金台ビル	8,910	中央	8,384	8,500	1.2
		渋谷バインビル	4,740	大和	3,512	3,400	0.5
		MG市ヶ谷ビルディング	4,180	日本	2,901	3,100	0.4
		ラウンドクロス銀座2丁目	6,550	谷澤	5,065	5,200	0.8
		アークヒルズ サウスタワー	25,700	谷澤	21,391	22,000	3.2
		ラウンドクロス秋葉原	5,510	谷澤	4,366	4,202	0.6
		外苑西通りビル	11,320	谷澤	9,029	9,000	1.3
		ラウンドクロス六本木	14,500	谷澤	12,241	12,400	1.8
		赤坂檜町ビル	5,260	谷澤	4,859	4,800	0.7
		渋谷TSKビル	2,180	谷澤	2,214	2,197	0.3
		ラウンドクロス大手町北	3,570	中央	3,242	3,200	0.5

(2022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	7,860	谷澤	3,406	5,479	0.8
		ビサイド木場	2,990	谷澤	1,813	2,450	0.4
		オリックス池袋ビル	13,700	中央	8,037	9,577	1.4
		オリックス目黒ビル	9,190	大和	5,638	6,350	0.9
		秋葉原ビジネスセンター	7,210	大和	4,138	5,060	0.7
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	3,410	谷澤	1,926	2,200	0.3
		ラウンドクロス川崎	6,950	中央	3,807	4,130	0.6
		大宮宮町ビル	4,830	大和	3,449	4,400	0.6
		大宮下町1丁目ビル	5,140	大和	3,007	3,750	0.5
		ORE大宮ビル	9,480	大和	7,211	7,030	1.0
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	6,290	谷澤	4,061	4,500	0.7
		ORIX高麗橋ビル	5,970	中央	4,065	5,560	0.8
		ルナール仙台	7,560	日本	6,732	8,500	1.2
		オリックス名古屋錦ビル	10,900	日本	9,847	12,500	1.8
		ORE札幌ビル	7,500	中央	2,762	4,250	0.6
		オリックス神戸三宮ビル	4,580	大和	2,816	3,800	0.6
		ORE錦二丁目ビル	14,000	大和	9,394	10,900	1.6
		堂島ブラザビル	14,000	日本	8,941	9,500	1.4
		プライムスクエア広瀬通	10,300	日本	6,548	7,280	1.1
		浜松アクトタワー	13,600	日本	12,294	11,800	1.7
		オリックス淀屋橋ビル	6,220	中央	4,881	5,012	0.7
		札幌ブリックキューブ	6,810	谷澤	5,303	5,200	0.8
		ラウンドクロス鹿児島	884	大和	1,282	1,300	0.2
		那覇新都心センタービル	11,000	谷澤	9,745	10,000	1.5
		パシフィックスクエア名古屋錦	7,250	中央	6,758	6,802	1.0
		オフィス 計	459,484		348,262	382,973	55.6

（2022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	4,270	中央	2,426	2,548	0.4	
		CUBE代官山	3,510	中央	2,358	2,435	0.4	
		aune有楽町	11,000	大和	9,759	9,900	1.4	
		クロスアベニュー原宿	7,150	日本	4,720	4,815	0.7	
		J-ONE SQUARE	1,340	日本	1,502	1,510	0.2	
		JouLe SHIBUYA	7,650	日本	7,378	7,550	1.1	
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,750	日本	2,298	2,300	0.3	
		北青山ビル	1,020	谷澤	915	900	0.1	
	その他 東京23区	aune池袋	7,820	日本	5,862	6,410	0.9	
		aune港北	3,970	大和	3,116	4,000	0.6	
	首都圏 その他 地域	aune幕張	4,650	大和	2,932	3,600	0.5	
		マルエツさがみ野店	2,740	大和	2,141	2,350	0.3	
		クロスガーデン川崎	12,700	大和	11,118	12,950	1.9	
		テックランド戸塚店（底地）	5,900	日本	6,073	6,020	0.9	
		クリオ藤沢駅前	4,600	日本	3,656	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）	1,320	日本	1,265	1,224	0.2
			ホームセンタームサシ仙台泉店（底地）	3,000	中央	2,381	2,350	0.3
	盛岡南ショッピングセンターサンサ		3,190	谷澤	2,470	2,800	0.4	
	イオンタウン仙台泉大沢（底地）		4,270	中央	3,540	3,510	0.5	
	インタビューレヅ大曲		5,690	中央	4,729	5,183	0.8	
	パロー鈴鹿ショッピングセンター		2,890	谷澤	2,896	3,200	0.5	
	aune仙台		2,240	中央	2,019	2,000	0.3	
	Friend Town 深江橋（底地）		2,790	大和	2,424	2,400	0.3	
	aune天神		4,970	谷澤	4,403	4,550	0.7	
	仙台南町通ビル		3,390	大和	3,812	3,900	0.6	
	フェリチタ三条木屋町		3,040	日本	3,150	3,120	0.5	
	商業施設 計		117,860		99,356	105,425	15.3	

(2022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	2,860	中央	1,976	2,370	0.3
		芝浦アイランド エアタワー	7,940	中央	4,256	6,030	0.9
		ベルファース戸越スタディオ	3,490	中央	2,161	2,642	0.4
		ベルファース目黒	4,800	日本	2,964	3,330	0.5
		セントラルクラブ六本木	9,480	日本	7,342	7,493	1.1
	その他 東京23区	クロスレジデンス蒲田	4,840	中央	2,838	3,550	0.5
		ベルファース本郷弓町	4,260	中央	2,818	3,340	0.5
		クロスレジデンス三宿	2,410	中央	1,838	2,000	0.3
		ウエストパークタワー池袋	28,700	日本	19,293	20,500	3.0
		クロスレジデンス東十条	3,780	日本	2,713	3,000	0.4
		クロスレジデンス蒲田II	2,560	中央	2,416	2,328	0.3
	首都圏 その他 地域	アールスタイルズ武蔵小杉	5,690	日本	3,660	4,433	0.6
	その他 地域	クロスレジデンス大阪新町	5,040	中央	2,712	3,684	0.5
		ベルファース尼崎	4,100	中央	2,590	3,440	0.5
		クロスレジデンス金沢香林坊	2,760	中央	2,081	2,410	0.3
	住宅 計		92,710		61,664	70,550	10.2
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	12,200	日本	7,865	9,600	1.4
		市川ロジスティクスセンター	10,300	日本	6,443	8,300	1.2
		岩槻ロジスティクスセンター	8,110	日本	5,341	6,300	0.9
	その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	14,100	大和	6,726	10,200	1.5
		小牧ロジスティクスセンター	3,590	谷澤	1,875	2,700	0.4
物流施設 計		48,300		28,252	37,100	5.4	

(2022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	東京都 心6区	クロスレジデンス白金高輪	3,250	日本	2,762	2,830	0.4
	首都圏 その他 地域	クロスゲート	18,200	谷澤	8,604	15,040	2.2
		東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾ ート	26,900	日本	27,474	26,800	3.9
	その他 地域	ヴィアイン心斎橋ビル	3,630	日本	2,822	3,100	0.4
		ホテル京阪 札幌	3,820	日本	2,168	2,550	0.4
		リッチモンドホテル山形駅前	2,460	日本	1,926	2,300	0.3
		ホテル日航姫路	3,080	日本	5,104	4,800	0.7
		ホテルリブマックス名古屋栄EAST	1,710	谷澤	1,453	1,500	0.2
		ホテル ユニバーサル ポート	33,100	日本	33,148	34,000	4.9
		ホテル等 計	96,150		85,466	92,920	13.5
総計		814,504		623,001	688,969	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) 2021年9月30日付で「グッドタイムリビング新浦安」、2022年2月1日付で「スポーツクラブ香里園」を売却しました。

(注8) 「クロスレジデンス金沢香林坊」は、2022年1月1日付で「ベルファース金沢香林坊」から名称変更を行ったものです。

(注9) 「クロスレジデンス白金高輪」は、2022年3月1日付で「高輪デュプレックスC's」から名称変更を行ったものです。

（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)	Bバンクエレベーター 改修	自 2022年3月 至 2024年2月	736	-	-
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 2023年8月	478	-	-
ホテル ユニバーサル ポート (大阪府大阪市)	客室改装	自 2019年1月 至 2022年8月	783	-	468
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2月	395	-	-
札幌ブリックキューブ (北海道札幌市)	空調機更新	自 2018年5月 至 2023年2月	262	-	78
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	FCUコントローラ更新	自 2021年11月 至 2023年8月	154	-	-
外苑西通りビル (東京都渋谷区)	外壁改修	自 2022年9月 至 2023年2月	130	-	-
インターヴィレッジ大曲 (北海道北広島市)	2階店舗分割	自 2022年3月 至 2022年8月	100	-	-
インターヴィレッジ大曲 (北海道北広島市)	屋上防水改修	自 2022年3月 至 2022年8月	88	-	-
インターヴィレッジ大曲 (北海道北広島市)	防煙垂れ壁改修	自 2022年9月 至 2023年2月	65	-	-
D T外苑 (東京都渋谷区)	エレベーター改修	自 2022年9月 至 2023年2月	30	-	-

(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1,245百万円であり、当期費用に区分された修繕費902百万円と併せ、2,147百万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)
東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート (千葉県浦安市)	設備配管更新	自 2021年7月 至 2021年11月	223
オリックス目黒ビル (東京都目黒区)	外壁改修	自 2021年9月 至 2022年2月	88
ラウンドクロス川崎 (神奈川県川崎市)	空調機更新	自 2021年7月 至 2021年9月	75
ラウンドクロス芝大門 (東京都港区)	外壁改修	自 2021年9月 至 2022年1月	53
ビサイド木場 (東京都江東区)	エレベーター改修	自 2022年1月 至 2022年2月	29
その他の資本的支出			774
合計			1,245

(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、2022年2月28日時点で799百万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2022年2月期（第40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2022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。

(2022年2月28日時点)

テナント数の合計	1,044
賃貸面積合計 (㎡)	1,117,347.36
賃貸可能面積合計 (㎡)	1,154,985.34
契約賃料合計 (百万円)	3,580

(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、2022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。