

2020年2月期 決算短信 (REIT)

2020年4月16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.orixireit.com>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 尾崎 輝郎

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) 矢野 晋平
 TEL 03-5776-3323

有価証券報告書提出予定日 2020年5月22日 分配金支払開始予定日 2020年5月15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 (決算説明の動画配信の形式)

(百万円未満切り捨て)

1. 2020年2月期の運用、資産の状況 (2019年9月1日～2020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	%
2020年2月期	26,374	8.3	13,477	14.9	12,199	17.5	12,184	19.8
2019年8月期	24,357	1.3	11,731	10.9	10,378	13.1	10,174	11.0

	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	%	%	%
2020年2月期	4,415	3.5	1.8	46.3
2019年8月期	3,687	2.9	1.5	42.6

(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	%	%
2020年2月期	4,058	11,200	-	-	91.9	3.2
2019年8月期	3,755	10,363	-	-	101.8	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 (2020年2月期が984百万円) 及び圧縮積立金の一部取崩 (2019年8月期が189百万円) 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
2020年2月期	680,985	350,314	51.4	126,926
2019年8月期	677,334	348,493	51.5	126,266

(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
2020年2月期	22,739	△18,120	△10,263	46,817
2019年8月期	13,141	△5,623	△5,757	52,461

2. 2020年8月期の運用状況の予想 (2020年3月1日～2020年8月31日) 及び2021年2月期の運用状況の予想 (2020年9月1日～2021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
2020年8月期	24,525	△7.0	11,379	△15.6	10,114	△17.1	9,949	△18.3	3,650	-
2021年2月期	23,537	△4.0	10,329	△9.2	9,109	△9.9	9,092	△8.6	3,490	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2020年8月期) 3,605円、1口当たり予想当期純利益 (2021年2月期) 3,294円

(注) 2020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 (125百万円) を控除の上、圧縮積立金の一部 (248百万円) を取り崩して分配することを想定して計算しています。2021年2月期の1口当たり分配金は、

圧縮積立金の一部（540百万円）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）	2020年2月期	2,760,000口	2019年8月期	2,760,000口
② 期末自己投資口数	2020年2月期	0口	2019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、20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「2020年8月期（第37期：2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（第38期：2020年9月1日～2021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

2020年4月17日10時以降、ウェブサイト (<https://www.orixreit.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	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(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	22
3. 参考情報	23
(1) 本投資法人の資産の構成	23
(2) 投資資産	24
(3) テナントの概要	33

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(2020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

日本国内の不動産マーケットは、底堅い状況が続いておりましたが、今般の新型コロナウイルスの感染拡大がもたらす世界経済や国内の金融資本市場、不動産マーケットへの影響は、予断を許さない状況であると考えています。

(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、2019年9月に「フェリチタ三条木屋町」（取得価格3,120百万円）、2019年10月に「TOKYU REIT 赤坂檜町ビル」（準共有持分49%）（取得価格2,352百万円）、2019年12月に「渋谷TSKビル」（取得価格2,197百万円）及び「那覇新都心センタービル」（準共有持分50%）（取得価格10,000百万円）を取得しました。また、2019年9月に「岡山久米商業施設」（売却価格2,750百万円）、2019年10月に「KN自由が丘プラザ」（準共有持分49%）（売却価格1,548百万円）及び2019年12月に「aune札幌駅前」（売却価格3,134百万円）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ORIX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ジョンの強化を図ります。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（2020年2月29日）において99.3%と高稼働を維持しています。

（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ORIX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2019年9月から2020年2月までに15,530百万円の長期借入を行い、「フェリチタ三条木屋町」の取得資金として2019年9月30日に3,120百万円の短期借入を行いました。2019年10月には短期借入金5,120百万円の一部繰上弁済資金として3,000百万円の投資法人債を発行しました。

結果として、当期末（2020年2月29日）時点における借入残高は269,537百万円、投資法人債残高は22,500百万円、有利子負債残高は292,037百万円となり、LTV（総資産ベース）（注1）は42.9%、固定金利比率（注2）は89.8%、長期負債比率（注3）は84.2%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26,374百万円、営業利益13,477百万円、経常利益12,199百万円、当期純利益12,184百万円を計上しました。

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」及び租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して、当期末処分利益のうち984百万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11,200百万円を分配します。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,058円となりました。

(ロ) 次期の見通し

本投資法人は、ポートフォリオの収益性と安定性の向上及び財務面のコスト低減と安定性の向上を図り、投資主価値の安定的成長を目指すことをその運用理念（以下「運用理念」といいます。）としています。

(a) 今後の運用方針

1. 投資方針

本投資法人は、運用理念に基づき、環境変化を機動的に捉え、継続的な外部成長戦略を進めています。外部成長戦略における環境変化に対応した投資方針は以下のとおりです。

- ◆強みである総合型REIT・ORIXシナジー・運営力を活用することで、リスクをマネージしながら用途に拘らず厳選投資を行います。
- ◆マーケット環境を捉え物件の入替を継続的に検討します。

2. 運営方針（内部成長戦略）の概要

本投資法人は、引き続きオリックスグループの専門性と全国ネットワークをORIXシナジーとして活用し、ダイレクトPMによる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。運営方針における具体的なダイレクトPMの施策は以下のとおりです。

ダイレクトPM	具体策
物件の競争力向上	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントニーズに対応した柔軟なリーシング（賃貸区画の分割対応、用途変更等） ・テナント・マーチャンダイジングの推進（商圈に未進出の業態や相乗効果の高いテナントの誘致） ・戦略的CAPEX（資本的支出）による物件の質の向上（美装工事や省エネ設備の導入等）
テナントリレーションの強化	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントの業況・業容の把握 ・テナントの各種潜在ニーズの発掘 ・オリックスグループの幅広い事業基盤と顧客基盤を活用したビジネスマッチング等によるテナント満足度の向上

3. 財務戦略方針

本投資法人は、運用理念に基づき、投資主価値の安定的成長のための資金コストの低減と財務の安定性の維持・向上を図りながら、適切なキャッシュマネジメントを実施します。また、環境の変化に対応した財務戦略も実施します。財務戦略方針は以下のとおりです。

<借入>

- ・ 資金コストの低減に配慮しつつ、財務の安定性に重きを置きます。
- ・ 機動的な物件取得のための取得余力を維持します。

4. 利益相反取引・開示方針

利益相反取引及び開示の方針については、下記の点に留意し透明性の高い資産運用に最大限の配慮を行います。

- ・ 利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び投資委員会並びに本投資法人の役員会に付議することによりチェックを行います。
- ・ 投資法人ホームページ (<https://www.orixjreit.com>) を通じて、国内外の投資家に対し、投資判断に有用な情報開示に努めます。

(b) 運用状況の見通し

1. 決算後に生じた重要な事実

資産の取得及び売却について

2019年9月12日付にて「TOKYU REIT赤坂檜町ビル」を取得及び「KN自由が丘プラザ」を売却する契約を締結しました。これらのうち準共有持分49%は2019年10月1日付にて取得及び売却が完了し、準共有持分51%は2020年3月4日付にて取得及び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。

〔TOKYU REIT赤坂檜町ビル〕

取得資産：不動産信託受益権（準共有持分51%）

取得価格：2,448百万円（注1）

取得日：2020年3月4日（注2）

所在地：東京都港区赤坂六丁目14番15号

用途：店舗・事務所・駐車場

面積：土地441.97㎡ 建物2,070.05㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

建築時期：1984年8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は含んでいません。

（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。なお、本物件の鑑定評価額は5,100百万円（価格時点：2020年2月29日 準共有持分100%の価格）であり、本投資法人が本物件の取得を公表した2019年9月12日（価格時点：2019年8月31日）からの変動はありません。

2. 運用状況の見通し

2020年8月期（第37期：2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（第38期：2020年9月1日～2021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。

※ 2020年8月期（第37期：2020年3月1日～2020年8月31日）

営業収益	24,525百万円
営業利益	11,379百万円
経常利益	10,114百万円
当期純利益	9,949百万円
1口当たり分配金	3,650円
1口当たり利益超過分配金	-円

※ 2021年2月期（第38期：2020年9月1日～2021年2月28日）

営業収益	23,537百万円
営業利益	10,329百万円
経常利益	9,109百万円
当期純利益	9,092百万円
1口当たり分配金	3,490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。

2018年9月に発生した平成30年北海道胆振東部地震により、「インターヴィレッジ大曲」(北海道北広島市/商業施設)において施設の一部不具合(天井材の崩落等)が生じています。被害の復旧工事金額は337百万円程度と概算しており、このうち、当該復旧工事の一部完了分189百万円については、2019年8月期に特別損失として計上しました。残りの復旧工事については、現時点では148百万円を2020年8月期に特別損失として計上することを見込んでいます。なお、当該復旧工事の金額は現時点での概算であり、今後変動する可能性があります。

2020年8月期(第37期:2020年3月1日~2020年8月31日)及び

2021年2月期(第38期:2020年9月1日~2021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	2020年8月期(第37期:2020年3月1日~2020年8月31日) 2021年2月期(第38期:2020年9月1日~2021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、2020年2月期末時点で保有している112物件に、「TOKYU REIT赤坂檜町ビル」の2020年3月4日の準共有持分51%の追加取得(2019年10月1日に準共有持分49%取得)を加え、「KN自由が丘プラザ」の2020年3月4日の準共有持分51%の追加売却(2019年10月1日に準共有持分49%売却)を除いた111物件を前提としており、2021年2月期末(2021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"> 2020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"> 2020年2月期末時点において、292,037百万円(借入金269,537百万円、投資法人債22,500百万円)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弁済期限を迎えた借入金7,000百万円(返済期限2020年3月19日)、1,000百万円(返済期限2020年3月26日)及び1,500百万円(返済期限2020年4月1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、292,037百万円(借入金269,537百万円、投資法人債22,500百万円)の有利子負債を有しており、LTV(総資産ベース)(注1、2)は42.9%となっています。なお、本書の日付以降2020年8月期において弁済期限を迎える借入金14,400百万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。 2021年2月期において弁済期限を迎える借入金22,120百万円については、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はありません。 上記に従い、2020年8月期末時点及び2021年2月期末時点において有利子負債残高は、292,037百万円、LTV(総資産ベース)は42.9%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、2020年2月期末時点における総資産額に2020年3月1日以降における有利子負債純増額及び出資金純増額を加えた金額をいいます。</p> <p>(注2) LTV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、「KN自由が丘プラザ」の準共有持分51%の追加売却により2020年8月期に58百万円を見込んでいます。 新型コロナウイルスの感染拡大により、飲食店をはじめとする商業施設のテナント及びホテルの来客数の減少が顕著に見られるようになりました。今後この状況の改善が見通しづらい環境下、主に商業施設における一部テナントの退去やホテル等における変動賃料の減少などによる営業収益への影響を前提に算出しています。

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、2020年8月期は1,896百万円、2021年2月期は1,896百万円を想定しています。 ・管理業務費については、2020年8月期は2,081百万円、2021年2月期は2,066百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2020年8月期は4,119百万円、2021年2月期は4,112百万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、2020年8月期は1,268百万円、2021年2月期は1,223百万円を想定しています。
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年9月に発生した平成30年北海道胆振東部地震により、「インターヴィレッジ大曲」において施設の一部不具合（天井材の崩落等）が生じています。被害の復旧工事金額は337百万円程度と概算しており、このうち、当該復旧工事の一部完了分189百万円については、2019年8月期に特別損失として計上し、残りの災害復旧工事については、現時点では148百万円を2020年8月期に特別損失として計上する前提としています。なお、当該復旧工事の金額は現時点での概算であり、今後変動する可能性があります。
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。 ・2020年8月期の分配金については、当期末処分利益9,951百万円から、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125百万円を内部留保の上、租税特別措置法により内部留保した圧縮積立金の一部（248百万円）を、「インターヴィレッジ大曲」の残りの災害復旧工事及び主に新型コロナウイルスの影響による商業施設の一部テナントの退去などによる賃料収入の減少に活用する目的で取り崩して分配することを前提としています。なお、当該復旧工事金額及び新型コロナウイルスの影響による商業施設の一部テナント退去等による賃料収入の減少は現時点での想定であり、今後増減する可能性があります。これに応じて、圧縮積立金取崩額も増減する可能性があります。 ・2021年2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（540百万円）を、主に新型コロナウイルスの影響によるホテル等の変動賃料の減少に活用する目的で取り崩して分配することを前提としています。なお、新型コロナウイルスの影響によるホテル等の変動賃料の減少は現時点での想定であり、今後増減する可能性があります。これに応じて、圧縮積立金取崩額も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 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	49,666	43,955
信託現金及び信託預金	7,567	7,846
営業未収入金	911	869
リース投資資産	2,272	2,183
前払費用	115	118
その他	10	13
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	60,542	54,986
固定資産		
有形固定資産		
建物	76,883	76,910
減価償却累計額	△21,969	△22,725
建物(純額)	54,913	54,184
建物附属設備	29,883	29,969
減価償却累計額	△22,038	△22,679
建物附属設備(純額)	7,844	7,289
構築物	1,153	1,148
減価償却累計額	△802	△822
構築物(純額)	351	326
機械及び装置	2,347	2,369
減価償却累計額	△2,150	△2,184
機械及び装置(純額)	197	184
工具、器具及び備品	470	473
減価償却累計額	△380	△392
工具、器具及び備品(純額)	89	81
土地	177,309	176,490
建設仮勘定	1	-
信託建物	106,107	108,512
減価償却累計額	△13,143	△14,209
信託建物(純額)	92,964	94,302
信託建物附属設備	25,298	26,188
減価償却累計額	△9,448	△10,039
信託建物附属設備(純額)	15,849	16,148
信託構築物	1,913	1,899
減価償却累計額	△855	△893
信託構築物(純額)	1,057	1,005
信託機械及び装置	1,130	1,273
減価償却累計額	△580	△640
信託機械及び装置(純額)	549	633
信託工具、器具及び備品	1,904	1,988
減価償却累計額	△1,255	△1,328
信託工具、器具及び備品(純額)	649	659
信託土地	257,358	267,072
信託建設仮勘定	1	-
有形固定資産合計	609,138	618,378

(単位:百万円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
無形固定資産		
借地権	575	568
信託借地権	3,756	3,743
その他	36	30
無形固定資産合計	4,368	4,341
投資その他の資産		
修繕積立金	741	803
敷金及び保証金	344	342
信託差入敷金及び保証金	695	695
長期前払費用	1,414	1,335
投資その他の資産合計	3,195	3,177
固定資産合計	616,703	625,897
繰延資産		
投資法人債発行費	88	102
繰延資産合計	88	102
資産合計	677,334	680,985
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,010	2,551
短期借入金	8,800	8,920
1年内返済予定の長期借入金	35,630	37,100
未払金	932	961
未払費用	424	406
未払法人税等	14	14
未払消費税等	141	432
前受金	3,585	3,770
その他	292	370
流動負債合計	51,830	54,526
固定負債		
投資法人債	19,500	22,500
長期借入金	227,987	223,517
預り敷金及び保証金	29,353	29,957
資産除去債務	169	170
固定負債合計	277,010	276,144
負債合計	328,840	330,671
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	2,560	2,371
任意積立金合計	2,560	2,371
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,176	12,186
剰余金合計	12,736	14,557
投資主資本合計	348,493	350,314
純資産合計	※2 348,493	※2 350,314
負債純資産合計	677,334	680,985

(2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2019年3月1日 至 2019年8月31日	自	2019年9月1日 至 2020年2月29日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 21,750		※1 22,133
その他賃貸事業収入		※1 2,606		※1 2,476
不動産等売却益		-		※2 1,764
営業収益合計		24,357		26,374
営業費用				
賃貸事業費用		※1 10,866		※1 11,073
資産運用報酬		1,502		1,523
資産保管及び一般事務委託手数料		88		95
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		12		12
その他営業費用		146		182
営業費用合計		12,625		12,897
営業利益		11,731		13,477
営業外収益				
受取利息		1		1
未払分配金戻入		2		2
還付加算金		-		0
その他		0		0
営業外収益合計		4		3
営業外費用				
支払利息		1,026		948
投資法人債利息		52		62
投資法人債発行費償却		7		9
融資手数料		265		255
その他		4		5
営業外費用合計		1,357		1,281
経常利益		10,378		12,199
特別損失				
災害による損失		※3 189		-
特別損失合計		189		-
税引前当期純利益		10,189		12,199
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		10,174		12,184
前期繰越利益		1		1
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		10,176		12,186

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年3月1日 至 2019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	3,020	3,020	9,165	12,185	347,942	347,942
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△460	△460	460	-	-	-
剰余金の配当				△9,624	△9,624	△9,624	△9,624
当期純利益				10,174	10,174	10,174	10,174
当期変動額合計	-	△460	△460	1,010	550	550	550
当期末残高	※ 335,757	2,560	2,560	10,176	12,736	348,493	348,493

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29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	2,560	2,560	10,176	12,736	348,493	348,493
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△189	△189	189	-	-	-
剰余金の配当				△10,363	△10,363	△10,363	△10,363
当期純利益				12,184	12,184	12,184	12,184
当期変動額合計	-	△189	△189	2,009	1,820	1,820	1,820
当期末残高	※ 335,757	2,371	2,371	12,186	14,557	350,314	350,314

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	10,176,360,587	12,186,154,859
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	189,000,000	-
III 分配金の額	10,363,800,000	11,200,080,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,755)	(4,058)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-	984,000,000
V 次期繰越利益	1,560,587	2,074,859

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、租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金の取崩額を加算した総額である10,363,800,000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及び第66条の2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11,200,080,000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	2019年3月1日	自	2019年9月1日
	至	2019年8月31日	至	2020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		10,189		12,199
減価償却費		4,086		4,113
長期前払費用償却額		199		190
投資法人債発行費償却		7		9
受取利息		△1		△1
支払利息		1,079		1,011
固定資産除却損		11		48
営業未収入金の増減額(△は増加)		△196		42
未払消費税等の増減額(△は減少)		△1,099		291
リース投資資産の増減額(△は増加)		76		89
前払費用の増減額(△は増加)		27		△3
長期前払費用の支払額		△7		△111
信託有形固定資産の売却による減少額		-		5,579
修繕積立金の取崩額		29		-
営業未払金の増減額(△は減少)		△1		131
未払金の増減額(△は減少)		△81		26
前受金の増減額(△は減少)		10		184
その他		△65		△17
小計		14,263		23,781
利息の受取額		0		2
利息の支払額		△1,107		△1,029
法人税等の支払額		△14		△14
営業活動によるキャッシュ・フロー		13,141		22,739
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		△4,327		△2,517
信託有形固定資産の取得による支出		△1,382		△16,051
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,194		1,642
預り敷金及び保証金の返還による支出		△943		△918
敷金及び保証金の差入による支出		△0		△0
使途制限付信託預金の預入による支出		△199		△384
使途制限付信託預金の払戻による収入		132		171
修繕積立金の支出		△96		△61
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,623		△18,120

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2019年3月1日	自	2019年9月1日
	至	2019年8月31日	至	2020年2月29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		15,800		3,120
短期借入金の返済による支出		△7,000		△3,000
長期借入れによる収入		6,000		15,530
長期借入金の返済による支出		△15,900		△18,530
投資法人債の発行による収入		7,000		3,000
投資法人債の償還による支出		△2,000		-
投資法人債発行費の支出		△35		△22
分配金の支払額		△9,622		△10,360
財務活動によるキャッシュ・フロー		△5,757		△10,263
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,759		△5,644
現金及び現金同等物の期首残高		50,702		52,461
現金及び現金同等物の期末残高		※ 52,461		※ 46,817

(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) 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7百万円、当期6百万円です。</p> <p>(2) 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> <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>
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) 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 (2019年8月31日)	当期 (2020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 (2019年8月31日)	当期 (2020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		当期	
	自 至	2019年3月1日 2019年8月31日	自 至	2019年9月1日 2020年2月29日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)		20,696		21,086
(共益費)		858		852
(リース売上高)		195	21,750	194
				22,133
その他賃貸事業収入				
(駐車場使用料)		509		511
(解約違約金)		11		46
(その他営業収入)		2,084	2,606	1,918
				2,476
不動産賃貸事業収益合計			24,357	24,609
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)		2,083		2,156
(水道光熱費)		1,761		1,696
(公租公課)		1,854		1,847
(損害保険料)		32		28
(修繕費)		630		796
(減価償却費)		4,086		4,113
(リース売上原価)		76		75
(その他賃貸事業費用)		343	10,866	360
				11,073
不動産賃貸事業費用合計			10,866	11,073
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)			13,490	13,536

※2 不動産等売買損益の内訳(単位:百万円)

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

KN自由が丘プラザ(準共有持分49%)

不動産等売却収入		1,548
不動産等売却原価	1,483	
その他売却費用	10	1,494
不動産等売却益		53

岡山久米商業施設

不動産等売却収入		2,750
不動産等売却原価	2,290	
その他売却費用	46	2,336
不動産等売却益		413

aune札幌駅前

不動産等売却収入		3,134
不動産等売却原価	1,818	
その他売却費用	18	1,837
不動産等売却益		1,296

※3 特別損失の内訳

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
平成30年北海道胆振東部地震に伴う有形固定資産の復旧費用等です。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29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 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月 1日 至 2020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 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
現金及び預金	49,666百万円	43,955百万円
信託現金及び信託預金	7,567百万円	7,846百万円
使途制限付信託預金(注)	△1,771百万円	△1,984百万円
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	52,461百万円	46,817百万円

(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 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
貸借対照表計上額		
期首残高	611,737	613,467
期中増減額	1,729	9,222
期末残高	613,467	622,689
期末時価	772,827	795,550

(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(仙台南町通ビル)の取得(3,951百万円)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、4物件(TOKYU REIT赤坂檜町ビル(準共有持分49%)、渋谷TSKビル、那覇新都心センタービル(準共有持分50%)、フェリチタ三条木屋町)の取得(17,807百万円)によるものであり、主な減少額は、3物件(KN自由が丘プラザ(準共有持分49%)、岡山久米商業施設、aune札幌駅前)の売却(5,579百万円)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。

(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 2019年3月1日 至 2019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 2019年9月1日 至 2020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 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
1口当たり純資産額	126,266円	126,926円
1口当たり当期純利益	3,687円	4,415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 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
当期純利益(百万円)	10,174	12,184
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

[TOKYU REIT赤坂檜町ビル(準共有持分51%)]

取得価格(注1)	2,448百万円
資産の種類	不動産信託受益権
所在地	東京都港区赤坂六丁目14番15号
契約日	2019年9月12日
取得日	2020年3月4日(注3)
取得先	東急リアル・エステート投資法人

(2) 資産の売却について

[KN自由が丘プラザ(準共有持分51%)]

売却価格(注2)	1,611百万円
資産の種類	不動産信託受益権
契約日	2019年9月12日
引渡日	2020年3月4日(注3)
売却先	東急リアル・エステート投資法人
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益58百万円を計上する予定です。

(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は含んでいません。

(注2) 売却価格については、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。

[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	
2015年3月17日	投資口の追加発行 (公募)	109,381	2,230,265	16,985	251,574	(注1)
2015年4月10日	第三者割当	5,470	2,235,735	849	252,424	(注2)
2015年9月1日	投資口の追加発行 (公募)	84,966	2,320,701	12,295	264,720	(注3)
2016年3月16日	投資口の追加発行 (公募)	95,830	2,416,531	15,270	279,990	(注4)
2016年4月12日	第三者割当	4,792	2,421,323	763	280,753	(注5)
2016年9月1日	投資口の追加発行 (公募)	98,381	2,519,704	16,298	297,052	(注6)
2016年9月28日	第三者割当	4,919	2,524,623	814	297,867	(注7)
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8)
2017年3月28日	第三者割当	7,399	2,680,000	1,210	323,282	(注9)
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10)
2018年4月11日	第三者割当	3,810	2,760,000	594	335,757	(注11)

(注1) 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160,387円(発行価額155,287円)にて投資口の追加発行(109,381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155,287円にて、第三者割当による投資口の追加発行(5,470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149,467円(発行価額144,714円)にて投資口の追加発行(84,966口)を行いました。

(注4) 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164,580円(発行価額159,347円)にて投資口の追加発行(95,830口)を行いました。

(注5) 公募増資に伴い、1口当たり発行価額159,347円にて、第三者割当による投資口の追加発行(4,792口)を行いました。

(注6) 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171,112円(発行価額165,671円)にて投資口の追加発行(98,381口)を行いました。

(注7) 公募増資に伴い、1口当たり発行価額165,671円にて、第三者割当による投資口の追加発行(4,919口)を行いました。

(注8) 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9) 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10) 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11) 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.orixjreit.com/ja/ir/library.html>) において、決算関連資料のほか、
 「直近決算期データ集」として物件詳細データ等を掲載します。

(1) 本投資法人の資産の構成

(2020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	130,565	19.17
		商業施設	5,721	0.84
		住宅	-	-
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	その他東京23区	オフィス	23,528	3.46
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	12,422	1.82
		商業施設	10,011	1.47
		住宅	-	-
		物流施設	14,861	2.18
		ホテル等	9,077	1.33
	その他地域	オフィス	28,639	4.21
商業施設		6,483	0.95	
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	76,598	11.25
		商業施設	25,809	3.79
		住宅	19,285	2.83
		物流施設	-	-
		ホテル等	2,813	0.41
	その他東京23区	オフィス	1,542	0.23
		商業施設	6,000	0.88
		住宅	30,157	4.43
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	7,086	1.04
		商業施設	19,786	2.91
		住宅	3,875	0.57
		物流施設	5,621	0.83
		ホテル等	28,801	4.23
	その他地域	オフィス	62,869	9.23
商業施設		28,408	4.17	
住宅		7,743	1.14	
物流施設		9,316	1.37	
ホテル等		47,874	7.03	
預金・その他資産		56,083	8.24	
資産総額		680,985	100.00	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	330,671	48.56
純資産総額	350,314	51.44

- (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、2020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2020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、原則、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。

オリックス不動産投資法人(8954)2020年2月期決算短信

(2020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	13,480	谷澤	10,173	10,076	1.5
		ラウンドクロス一番町	4,030	谷澤	2,997	3,526	0.5
		ラウンドクロス西新宿	4,020	谷澤	2,389	2,650	0.4
		DT外苑	3,230	谷澤	2,058	2,430	0.4
		代々木フォレストビル	1,660	谷澤	1,358	1,406	0.2
		ラウンドクロス赤坂	2,890	中央	2,754	2,624	0.4
		ラウンドクロス三田	1,670	中央	1,674	1,748	0.3
		ラウンドクロス芝大門	3,570	中央	2,300	2,195	0.3
		ラウンドクロス築地	3,900	中央	2,963	3,378	0.5
		芝2丁目大広ビル	10,100	中央	5,986	7,500	1.1
		青山246ビル	8,960	中央	5,245	5,200	0.8
		ラウンドクロス新宿	11,400	大和	7,278	8,020	1.2
		シーフォートスクエア/センタービル ディング	15,200	中央	16,188	18,000	2.7
		オリックス赤坂2丁目ビル	24,400	中央	19,296	21,860	3.2
		ラウンドクロス新宿5丁目	4,650	大和	3,717	4,500	0.7
		日本橋本町1丁目ビル	9,380	日本	9,249	10,500	1.5
		ラウンドクロス渋谷	3,400	大和	3,179	3,500	0.5
		オリックス水道橋ビル	3,560	日本	2,633	3,000	0.4
		オリックス品川ビル	14,000	日本	14,014	15,200	2.2
		オリックス不動産西新宿ビル	14,700	大和	12,876	13,600	2.0
		ラウンドクロス田町	8,890	大和	6,900	6,730	1.0
		MG白金台ビル	8,930	中央	8,406	8,500	1.3
		渋谷バインビル	4,810	大和	3,432	3,400	0.5
		MG市ヶ谷ビルディング	3,930	日本	2,955	3,100	0.5
		ラウンドクロス銀座2丁目	6,540	谷澤	5,117	5,200	0.8
		アークヒルズ サウスタワー	25,900	谷澤	21,623	22,000	3.2
		ラウンドクロス秋葉原	5,010	谷澤	4,358	4,202	0.6
		外苑西通りビル	10,560	谷澤	9,090	9,000	1.3
		ラウンドクロス六本木	13,700	谷澤	12,345	12,400	1.8
		TOKYU REIT赤坂檜町ビル	2,499	谷澤	2,367	2,352	0.3
		渋谷TSKビル	2,520	谷澤	2,226	2,197	0.3

オリックス不動産投資法人(8954)2020年2月期決算短信

(2020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	7,300	谷澤	3,536	5,479	0.8
		ビサイド木場	2,950	谷澤	1,861	2,450	0.4
		オリックス池袋ビル	13,400	中央	8,108	9,577	1.4
		KN自由が丘プラザ	1,580	大和	1,542	1,586	0.2
		オリックス目黒ビル	9,530	大和	5,727	6,350	0.9
		秋葉原ビジネスセンター	7,000	大和	4,294	5,060	0.7
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	3,320	谷澤	1,886	2,200	0.3
		ラウンドクロス川崎	7,000	中央	3,833	4,130	0.6
		大宮宮町ビル	4,830	大和	3,577	4,400	0.6
		大宮下町1丁目ビル	4,910	大和	3,124	3,750	0.6
		ORE大宮ビル	8,940	大和	7,086	7,030	1.0
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	6,390	谷澤	4,240	4,500	0.7
		ORIX高麗橋ビル	5,960	中央	4,213	5,560	0.8
		ルナール仙台	7,210	日本	6,971	8,500	1.3
		オリックス名古屋錦ビル	9,970	日本	10,213	12,500	1.8
		ORE札幌ビル	7,220	中央	3,000	4,250	0.6
		オリックス神戸三宮ビル	4,570	大和	2,982	3,800	0.6
		ORE錦二丁目ビル	14,000	大和	9,820	10,900	1.6
		堂島プラザビル	13,000	日本	9,200	9,500	1.4
		プライムスクエア広瀬通	9,630	日本	6,781	7,280	1.1
		浜松アクトタワー	13,600	日本	12,531	11,800	1.7
		オリックス淀屋橋ビル	6,190	中央	4,938	5,012	0.7
		札幌ブリックキューブ	6,200	谷澤	5,335	5,200	0.8
		ラウンドクロス鹿児島	1,480	大和	1,254	1,300	0.2
		那覇新都心センタービル	11,200	谷澤	10,023	10,000	1.5
	オフィス 計		438,869		343,253	372,109	54.8

オリックス不動産投資法人(8954)2020年2月期決算短信

(2020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	4,260	中央	2,439	2,548	0.4	
		CUBE代官山	4,030	中央	2,353	2,435	0.4	
		aune有楽町	12,000	大和	9,819	9,900	1.5	
		クロスアベニュー原宿	7,150	日本	4,750	4,815	0.7	
		J-ONE SQUARE	1,750	日本	1,498	1,510	0.2	
		JouLe SHIBUYA	9,040	日本	7,437	7,550	1.1	
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,900	日本	2,303	2,300	0.3	
		北青山ビル	1,020	谷澤	928	900	0.1	
	その他 東京23区	aune池袋	7,830	日本	6,000	6,410	0.9	
		首都圏 その他 地域	aune港北	4,300	大和	3,246	4,000	0.6
	aune幕張		4,910	大和	3,001	3,600	0.5	
	マルエツさがみ野店		2,750	大和	2,187	2,350	0.3	
	クロスガーデン川崎		15,100	大和	11,525	12,950	1.9	
	テックランド戸塚店(底地)		5,960	日本	6,073	6,020	0.9	
	クリオ藤沢駅前		4,600	日本	3,764	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)	1,270	日本	1,268	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	3,300	谷澤	2,552	2,800	0.4	
		イオンタウン仙台泉大沢(底地)	3,930	中央	3,540	3,510	0.5	
		インターヴィレッジ大曲	6,180	中央	4,635	5,183	0.8	
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	2,980	谷澤	2,987	3,200	0.5	
		aune仙台	2,350	中央	1,979	2,000	0.3	
		Friend Town 深江橋(底地)	2,790	大和	2,424	2,400	0.4	
		コナミスポーツクラブ香里園	1,730	谷澤	1,580	1,600	0.2	
		aune天神	5,100	谷澤	4,468	4,550	0.7	
		仙台南町通ビル	4,060	大和	3,930	3,900	0.6	
		フェリチタ三条木屋町	3,210	日本	3,141	3,120	0.5	
	商業施設 計		127,500		102,221	107,025	15.8	

(2020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	2,690	中央	2,038	2,370	0.3
		芝浦アイランド エアタワー	7,650	中央	4,543	6,030	0.9
		ベルファース戸越スタディオ	3,300	中央	2,247	2,642	0.4
		ベルファース目黒	4,300	日本	3,034	3,330	0.5
		セントラルクリブ六本木	9,350	日本	7,421	7,493	1.1
	その他 東京23区	ベルファース蒲田	4,560	中央	2,944	3,550	0.5
		ベルファース本郷弓町	4,000	中央	2,902	3,340	0.5
		ベルファース三宿	2,380	中央	1,859	2,000	0.3
		ウエストパークタワー池袋	26,000	日本	19,658	20,500	3.0
		ベルファース東十条	3,490	日本	2,793	3,000	0.4
	首都圏 その他 地域	アールスタイルズ武蔵小杉	5,430	日本	3,875	4,433	0.7
	その他 地域	ベルファース大阪新町	4,710	中央	2,863	3,684	0.5
		ベルファース尼崎	3,930	中央	2,728	3,440	0.5
		ベルファース金沢香林坊	2,570	中央	2,151	2,410	0.4
	住宅 計			84,360		61,061	68,222
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	11,600	日本	8,119	9,600	1.4
		市川ロジスティクスセンター	9,830	日本	6,742	8,300	1.2
		岩槻ロジスティクスセンター	7,470	日本	5,621	6,300	0.9
	その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	13,500	大和	7,287	10,200	1.5
		小牧ロジスティクスセンター	3,310	谷澤	2,029	2,700	0.4
	物流施設 計			45,710		29,799	37,100

(2020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	東京都 心6区	高輪デュープレックスC's	3,290	日本	2,813	2,830	0.4
	首都圏 その他 地域	クロスゲート	18,600	谷澤	9,077	15,040	2.2
		グッドタイムリビング新浦安	1,990	日本	1,491	1,550	0.2
		東京ベイ舞浜ホテル ファースト リゾート	28,100	日本	27,310	26,800	3.9
	その他 地域	ヴィアイン心斎橋ビル	3,940	日本	2,916	3,100	0.5
		ホテル京阪 札幌	3,960	日本	2,283	2,550	0.4
		リッチモンドホテル山形駅前	2,460	日本	2,048	2,300	0.3
		ホテル日航姫路	3,810	日本	5,152	4,800	0.7
		ホテルリブマックス名古屋栄EAST	1,760	谷澤	1,505	1,500	0.2
		ホテル ユニバーサル ポート	34,700	日本	33,967	34,000	5.0
		ホテル等 計	102,610		88,567	94,470	13.9
	総計		799,049		624,902	678,927	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) 2019年9月26日付で「岡山久米商業施設」、2019年10月1日付で「KN自由が丘プラザ」(準共有持分49%)、2019年12月13日付で「aune札幌駅前」を売却しました。

(注8) 「TOKYU REIT赤坂檜町ビル」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49%に相当する数値を算出しています。

(注9) 「KN自由が丘プラザ」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51%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せん。

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
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 2021年8月	718	-	253
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	空調リモートコントローラ更新	自 2016年9月 至 2021年8月	404	-	257
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 2021年2月	207	-	78
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	防火シャッター改修	自 2020年3月 至 2021年8月	193	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	FCUコントローラ更新	自 2020年9月 至 2022年8月	178	-	-
東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート (千葉県浦安市)	客室改装	自 2020年3月 至 2020年8月	143	-	-
渋谷パインビル (東京都渋谷区)	サッシ交換	自 2020年3月 至 2020年8月	119	-	-
ORE大宮ビル (埼玉県さいたま市)	共用部改修	自 2020年9月 至 2021年2月	90	-	-
aune仙台 (宮城県仙台市)	エスカレーター改修	自 2020年3月 至 2021年8月	70	-	-
ラウンドクロス鹿児島 (鹿児島県鹿児島市)	外壁改修	自 2020年3月 至 2020年8月	67	-	-
ラウンドクロス一番町 (東京都千代田区)	外壁改修	自 2020年9月 至 2021年2月	51	-	-
ホテル京阪 札幌 (北海道札幌市)	空調機更新	自 2020年9月 至 2021年2月	27	-	-
aune仙台 (宮城県仙台市)	エレベーター改修	自 2019年3月 至 2020年8月	26	-	11

(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1,168百万円であり、当期費用に区分された修繕費796百万円と併せ、1,965百万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)
ラウンドクロス田町 (東京都港区)	空調機更新	自 2019年9月 至 2020年2月	225
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7月 至 2020年2月	215
ラウンドクロス三田 (東京都港区)	空調機更新	自 2019年7月 至 2020年2月	23
その他の資本的支出			705
合計			1,168

(c) 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を積み立てることとしています。

	第32期 自2017年9月1日 至2018年2月28日	第33期 自2018年3月1日 至2018年8月31日	第34期 自2018年9月1日 至2019年2月28日	第35期 自2019年3月1日 至2019年8月31日	第36期 自2019年9月1日 至2020年2月29日
当期首積立金残高 (百万円)	961	981	1,092	-	-
当期積立額 (百万円)	981	1,092	-	-	-
当期積立金取崩額 (百万円)	961	981	1,092	-	-
次期繰越額 (百万円)	981	1,092	-	-	-

(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、修繕積立金の積み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、2020年2月29日時点で803百万円を積み立てています。

(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2020年2月期(第36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2020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。

(2020年2月29日時点)

テナント数の合計	1,028
賃貸面積合計 (㎡)	1,147,285.51
賃貸可能面積合計 (㎡)	1,155,602.72
契約賃料合計 (百万円)	3,668

(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、2020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。