

## 2021年8月期 決算短信 (REIT)

2021年10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) 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) 山名 伸二  
 TEL 03-5776-3323

有価証券報告書提出予定日 2021年11月24日 分配金支払開始予定日 2021年11月12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. 2021年8月期の運用、資産の状況 (2021年3月1日～2021年8月31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	%
2021年8月期	23,630	0.2	10,994	0.2	9,822	0.2	9,807	1.6
2021年2月期	23,593	△3.9	10,978	△8.4	9,803	△8.6	9,656	△9.9

	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	%	%	%
2021年8月期	3,554	2.8	1.4	41.6
2021年2月期	3,499	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	%	%
2021年8月期	3,553	9,806	-	-	99.9	2.8
2021年2月期	3,546	9,786	-	-	101.3	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 (2021年2月期が131百万円) 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
2021年8月期	684,445	348,910	51.0	126,417
2021年2月期	684,212	348,890	51.0	126,409

(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
2021年8月期	14,244	△3,478	△9,883	49,123
2021年2月期	12,946	△7,323	△3,816	48,241

## 2. 2022年2月期の運用状況の予想 (2021年9月1日～2022年2月28日) 及び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)

(%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2月期	23,376	△1.1	10,184	△7.4	9,054	△7.8	9,037	△7.9	3,460	-
2022年8月期	22,986	△1.7	9,760	△4.2	8,636	△4.6	8,619	△4.6	3,180	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2022年2月期) 3,275円、1口当たり予想当期純利益 (2022年8月期) 3,123円

(注) 1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部 (2022年2月期が511百万円、2022年8月期が157百万円) 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）	2021年8月期	2,760,000口	2021年2月期	2,760,000口
② 期末自己投資口数	2021年8月期	0口	2021年2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、19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2月期（第40期：2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（第41期：2022年3月1日～2022年8月31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

2021年10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) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	20
3. 参考情報	21
(1) 本投資法人の資産の構成	21
(2) 投資資産	22
(3) テナントの概要	31

## 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（2021年8月31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

新型コロナウイルスについては、足元では新規感染者数の減少やワクチン接種率の上昇等明るい兆しが見えつつあるもののいまだ収束までの道筋は見え、国内の不動産賃貸市場においては、主にホテル、都市型商業施設及びオフィスにおいて影響は継続するものと考えられます。一方、不動産売買市場においては、厳しい取得競争が続いており、優良物件の取得機会は限定的な状況です。今後も新型コロナウイルスによる様々な影響を注視していく必要が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、2021年4月に「クロスレジデンス蒲田Ⅱ」（取得価格2,328百万円）を取得しました。

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。当期も引き続き、新型コロナウイルスの影響によるテナントからの賃料減額等の要望に対し、投資主価値の維持と社会的要請を踏まえながら丁寧に対応しつつ、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（2021年8月31日）において96.2%にす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3月から2021年8月までに15,590百万円の長期借入及び短期借入を行いました。2021年7月には短期借入金3,080百万円の繰上弁済資金の一部に充てるため、3,000百万円の投資法人債（グリーンボンド）の発行を行いました。

結果として、当期末（2021年8月31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43.5%、固定金利比率（注2）は93.0%、長期負債比率（注3）は85.9%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23,630百万円、営業利益10,994百万円、経常利益9,822百万円、当期純利益9,807百万円を計上しました。

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9,806百万円を分配します。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,553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"> <li>・高い投資意欲を背景に、物件価格は高値が継続</li> <li>・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</li> <li>・一方、将来的な不動産価格の調整局面到来の可能性は引き続き認識</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
内部成長	<p>オフィス：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空室率の上昇によりマーケット賃料はピークアウト感</li> <li>・コロナ禍の影響があるテナントについては今後も業況注視</li> </ul> <p>都市型商業施設：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オフィス：空室区間の埋め戻しは、稼働重視のリーシングにシフト</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期金利に上昇圧力があるも、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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・グリーンボンド含む投資法人債等の多様な調達を検討</li> <li>・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"> <li>-公表済予想分配金の下振れリスク低減</li> <li>-天災・売却損等による一時的な業績変動への手当</li> <li>-環境関連投資推進のための費用への充当</li> </ul> </li> </ul>

## (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

2021年9月30日付で「ラウンドクロス大手町北」を取得及び「グッドタイムリビング新浦安」を売却しました。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。

## 【ラウンドクロス大手町北】

取 得 資 産 : 不動産  
 取 得 価 格 : 3,200百万円 (注)  
 取 得 日 : 2021年9月30日  
 所 在 地 : 東京都千代田区内神田二丁目5番5号  
 用 途 : 店舗・事務所  
 面 積 : 土地260.12㎡ 建物1,839.26㎡  
 構 造 : 鉄骨造陸屋根9階建  
 建 築 時 期 : 2010年2月  
 所有・それ以外の別 : 所有権

(注) 取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

## 2. 運用状況の見通し

2022年2月期（第40期：2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（第41期：2022年3月1日～2022年8月31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2月期（第40期：2021年9月1日～2022年2月28日）

営業収益	23,376百万円
営業利益	10,184百万円
経常利益	9,054百万円
当期純利益	9,037百万円
1口当たり分配金	3,460円
1口当たり利益超過分配金	-円

## ※ 2022年8月期（第41期：2022年3月1日～2022年8月31日）

営業収益	22,986百万円
営業利益	9,760百万円
経常利益	8,636百万円
当期純利益	8,619百万円
1口当たり分配金	3,180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2月期（第40期：2021年9月1日～2022年2月28日）及び  
2022年8月期（第41期：2022年3月1日～2022年8月31日）運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2022年2月期（第40期：2021年9月1日～2022年2月28日） 2022年8月期（第41期：2022年3月1日～2022年8月31日）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、2021年8月期末時点に保有している113物件に、2021年9月30日取得の「ラウンドクロス大手町北」を加え、2021年9月30日売却の「グッドタイムリビング新浦安」を除いた計113物件を前提としており、2022年8月期末（2022年8月31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。</li> <li>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。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021年8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。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021年8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弁済期限を迎えた借入金3,400百万円（返済期限2021年9月21日）及び7,240百万円（返済期限2021年10月1日）については、全額借換えを行っています。</li> <li>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43.5%となっています。なお、本書の日付以降2022年2月期において弁済期限を迎える借入金7,400百万円については全額借換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。</li> <li>2022年8月期において弁済期限を迎える借入金23,930百万円については、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。</li> <li>上記に従い、2022年2月期末時点及び2022年8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43.5%となる見込みです。</li> </ul> <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、2021年8月期末時点における総資産額に2021年9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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>不動産等売却益については、「グッドタイムリビング新浦安」の売却により2022年2月期に515百万円を見込んでいます。</li> </ul>



営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・公租公課については、2022年2月期は1,884百万円、2022年8月期は1,964百万円を想定しています。</li> <li>・管理業務費については、2022年2月期は2,265百万円、2022年8月期は2,177百万円を想定しています。</li> <li>・減価償却費については、2022年2月期は4,136百万円、2022年8月期は4,047百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）については、2022年2月期は1,133百万円、2022年8月期は1,127百万円を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・2022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（511百万円）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。</li> <li>・2022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（157百万円）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。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前期 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	46,478	46,958
信託現金及び信託預金	6,576	7,139
営業未収入金	1,353	1,090
リース投資資産	2,086	2,007
前払費用	119	138
その他	11	25
貸倒引当金	△0	-
流動資産合計	56,626	57,359
固定資産		
有形固定資産		
建物	77,124	77,825
減価償却累計額	△24,451	△25,321
建物（純額）	52,673	52,503
建物附属設備	30,244	30,624
減価償却累計額	△24,047	△24,733
建物附属設備（純額）	6,197	5,890
構築物	1,148	1,154
減価償却累計額	△875	△900
構築物（純額）	273	253
機械及び装置	2,384	2,403
減価償却累計額	△2,229	△2,249
機械及び装置（純額）	154	154
工具、器具及び備品	482	505
減価償却累計額	△412	△426
工具、器具及び備品（純額）	70	79
土地	176,492	178,054
建設仮勘定	21	-
信託建物	110,453	110,953
減価償却累計額	△16,859	△18,232
信託建物（純額）	93,594	92,720
信託建物附属設備	27,085	27,587
減価償却累計額	△11,878	△12,822
信託建物附属設備（純額）	15,207	14,765
信託構築物	1,907	1,908
減価償却累計額	△1,023	△1,089
信託構築物（純額）	883	818
信託機械及び装置	1,365	1,401
減価償却累計額	△770	△833
信託機械及び装置（純額）	594	567
信託工具、器具及び備品	2,157	2,230
減価償却累計額	△1,513	△1,607
信託工具、器具及び備品（純額）	643	623
信託土地	273,093	273,093
信託建設仮勘定	2	13
有形固定資産合計	619,903	619,539

（単位：百万円）

	前期 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
無形固定資産		
借地権	554	547
信託借地権	3,716	3,703
その他	22	19
無形固定資産合計	4,293	4,270
投資その他の資産		
修繕積立金	836	748
敷金及び保証金	337	335
信託差入敷金及び保証金	695	705
長期前払費用	1,398	1,359
投資その他の資産合計	3,268	3,148
固定資産合計	627,465	626,957
繰延資産		
投資法人債発行費	120	128
繰延資産合計	120	128
資産合計	684,212	684,445
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,168	2,271
短期借入金	1,800	-
1年内返済予定の長期借入金	33,630	41,970
未払金	966	953
未払費用	352	369
未払法人税等	14	15
未払消費税等	196	540
前受金	3,579	3,697
その他	562	1,020
流動負債合計	43,270	50,837
固定負債		
投資法人債	27,500	30,500
長期借入金	234,787	225,167
預り敷金及び保証金	29,591	28,855
資産除去債務	173	174
固定負債合計	292,051	284,697
負債合計	335,322	335,535
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	3,476	3,345
任意積立金合計	3,476	3,345
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,656	9,808
剰余金合計	13,132	13,153
投資主資本合計	348,890	348,910
純資産合計	※2 348,890	※2 348,910
負債純資産合計	684,212	684,445

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前期 自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 21,191	※1 21,035
その他賃貸事業収入	※1 2,401	※1 2,594
営業収益合計	23,593	23,630
営業費用		
賃貸事業費用	※1 10,816	※1 10,857
資産運用報酬	1,537	1,515
資産保管及び一般事務委託手数料	89	89
役員報酬	9	9
会計監査人報酬	12	12
その他営業費用	150	151
営業費用合計	12,615	12,635
営業利益	10,978	10,994
営業外収益		
受取利息	1	1
未払分配金戻入	2	3
その他	-	0
営業外収益合計	3	4
営業外費用		
支払利息	841	824
投資法人債利息	76	86
投資法人債発行費償却	10	11
融資手数料	249	252
その他	1	1
営業外費用合計	1,178	1,176
経常利益	9,803	9,822
特別損失		
災害による損失	※2 131	-
特別損失合計	131	-
税引前当期純利益	9,671	9,822
法人税、住民税及び事業税	14	15
法人税等合計	14	15
当期純利益	9,656	9,807
前期繰越利益	0	0
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,656	9,808

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年9月1日 至 2021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	3,355	3,355	10,719	14,074	349,832	349,832
当期変動額							
圧縮積立金の積立		121	121	△121	-	-	-
剰余金の配当				△10,598	△10,598	△10,598	△10,598
当期純利益				9,656	9,656	9,656	9,656
当期変動額合計	-	121	121	△1,062	△941	△941	△941
当期末残高	※ 335,757	3,476	3,476	9,656	13,132	348,890	348,890

当期（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

## （4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	9,656,724,586	9,808,510,406
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	131,000,000	-
III 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	9,786,960,000 (3,546)	9,806,280,000 (3,553)
IV 次期繰越利益	764,586	2,230,406

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項（2）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益の概ね全額に、租税特別措置法による圧縮積立金の一部取崩額を加算した総額である9,786,960,000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>
------------	--	--

## （5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前期 自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	9,671	9,822
減価償却費	4,153	4,161
長期前払費用償却額	183	186
投資法人債発行費償却	10	11
貸倒引当金の増減額（△は減少）	-	△0
受取利息	△1	△1
支払利息	917	910
固定資産除却損	9	7
営業未収入金の増減額（△は増加）	△62	263
未払消費税等の増減額（△は減少）	△543	343
リース投資資産の増減額（△は増加）	21	78
前払費用の増減額（△は増加）	△22	△18
長期前払費用の支払額	△261	△146
修繕積立金の取崩額	-	39
営業未払金の増減額（△は減少）	145	△194
未払金の増減額（△は減少）	△1	△15
前受金の増減額（△は減少）	△123	118
その他	△189	△411
小計	13,906	15,153
利息の受取額	2	0
利息の支払額	△948	△894
法人税等の支払額	△13	△14
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,946	14,244
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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	△282	△2,673
信託有形固定資産の取得による支出	△7,365	△699
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,323	1,129
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,022	△973
敷金及び保証金の差入による支出	△0	△0
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	-	△9
差入敷金及び保証金の回収による収入	0	0
使途制限付信託預金の預入による支出	△517	△584
使途制限付信託預金の払戻による収入	598	423
修繕積立金の支出	△50	△90
その他	△5	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,323	△3,478
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	5,800	1,280
短期借入金の返済による支出	△4,000	△3,080
長期借入れによる収入	22,000	14,310
長期借入金の返済による支出	△20,000	△15,590
投資法人債の発行による収入	3,000	3,000
投資法人債発行費の支出	△20	△19
分配金の支払額	△10,595	△9,783
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,816	△9,883
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,806	882
現金及び現金同等物の期首残高	46,435	48,241
現金及び現金同等物の期末残高	※ 48,241	※ 49,123

## (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0百万円、当期1百万円です。</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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31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2月28日)	当期 (2021年8月31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	2020年9月1日 2021年2月28日	自 至	2021年3月1日 2021年8月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)		20,145		20,068
(共益費)		852		772
(リース売上高)		194	21,191	194
(リース売上高)				21,035
その他賃貸事業収入				
(駐車場使用料)		526		542
(解約違約金)		182		347
(その他営業収入)		1,692	2,401	1,704
(その他営業収入)				2,594
不動産賃貸事業収益合計			23,593	23,630
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)		2,195		2,164
(水道光熱費)		1,413		1,393
(公租公課)		1,887		1,887
(損害保険料)		28		29
(修繕費)		727		820
(減価償却費)		4,153		4,161
(リース売上原価)		78		78
(その他賃貸事業費用)		332	10,816	321
(その他賃貸事業費用)				10,857
不動産賃貸事業費用合計			10,816	10,857
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)			12,777	12,772

## ※2 特別損失の内訳

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28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 2021年3月1日 至 2021年8月31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 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月 1日 至 2021年8月31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 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日
現金及び預金	46,478百万円	46,958百万円
信託現金及び信託預金	6,576百万円	7,139百万円
使途制限付信託預金（注）	△1,813百万円	△1,974百万円
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	48,241百万円	49,123百万円

（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 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	620,565	624,149
期中増減額	3,584	△372
期末残高	624,149	623,776
期末時価	799,673	801,841

（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（パシフィックスクエア名古屋錦）の取得（6,844百万円）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（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。

（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 2020年9月1日 至 2021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。

当期（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。

## (1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日
1口当たり純資産額	126,409円	126,417円
1口当たり当期純利益	3,499円	3,554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 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日
当期純利益（百万円）	9,656	9,807
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

[ラウンドクロス大手町北]

取得価格（注1）	3,200百万円
資産の種類	不動産
所在地	東京都千代田区内神田二丁目5番5号
契約日	2021年9月27日
取得日	2021年9月30日
取得先	国内の事業会社（注2）

## (2) 資産の売却について

[グッドタイムリビング新浦安]

売却価格（注1）	2,000百万円
資産の種類	不動産信託受益権
契約日	2021年9月27日
引渡日	2021年9月30日
売却先	国内の事業会社（注2）
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益515百万円を計上する予定です。

(注1) 取得価格及び売却価格については、消費税その他取得及び売却に係る諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(注2) 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。

## （9）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	
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1）
2016年9月28日	第三者割当	4,919	2,524,623	814	297,867	（注2）
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3）
2017年3月28日	第三者割当	7,399	2,680,000	1,210	323,282	（注4）
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5）
2018年4月11日	第三者割当	3,810	2,760,000	594	335,757	（注6）

（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2） 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3） 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4） 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5） 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6） 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

(2021年8月31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	129,000	18.85
		商業施設	5,711	0.83
		住宅	-	-
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	その他東京23区	オフィス	23,090	3.37
		商業施設	-	-
		住宅	2,421	0.35
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	12,219	1.79
		商業施設	9,785	1.43
		住宅	-	-
		物流施設	14,462	2.11
		ホテル等	8,717	1.27
	その他地域	オフィス	27,756	4.06
商業施設		6,326	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	78,758	11.51
		商業施設	25,691	3.75
		住宅	18,825	2.75
		物流施設	-	-
		ホテル等	2,775	0.41
	その他東京23区	オフィス	-	-
		商業施設	5,905	0.86
		住宅	29,651	4.33
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	7,212	1.05
		商業施設	19,441	2.84
		住宅	3,708	0.54
		物流施設	5,410	0.79
		ホテル等	28,740	4.20
	その他地域	オフィス	68,488	10.01
		商業施設	28,484	4.16
住宅		7,466	1.09	
物流施設		8,779	1.28	
ホテル等		46,963	6.86	
預金・その他資産		58,647	8.57	
資産総額		684,445	100.00	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	335,535	49.02
純資産総額	348,910	50.98

- (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、2021年8月31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2021年8月31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。

(2021年8月31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	13,310	谷澤	10,126	10,076	1.5
		ラウンドクロス一番町	4,050	谷澤	3,014	3,526	0.5
		ラウンドクロス西新宿	4,050	谷澤	2,368	2,650	0.4
		D T外苑	3,250	谷澤	2,021	2,430	0.4
		代々木フォレストビル	1,640	谷澤	1,332	1,406	0.2
		ラウンドクロス赤坂	2,920	中央	2,729	2,624	0.4
		ラウンドクロス三田	1,720	中央	1,651	1,748	0.3
		ラウンドクロス芝大門	3,570	中央	2,274	2,195	0.3
		ラウンドクロス築地	3,910	中央	2,913	3,378	0.5
		芝2丁目大広ビル	10,200	中央	5,902	7,500	1.1
		青山246ビル	9,060	中央	5,216	5,200	0.8
		ラウンドクロス新宿	11,600	大和	7,201	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	15,867	18,000	2.6
		オリックス赤坂2丁目ビル	24,400	中央	19,011	21,860	3.2
		ラウンドクロス新宿5丁目	4,650	大和	3,630	4,500	0.7
		日本橋本町1丁目ビル	9,410	日本	9,125	10,500	1.5
		ラウンドクロス渋谷	3,400	大和	3,158	3,500	0.5
		オリックス水道橋ビル	3,570	日本	2,585	3,000	0.4
		オリックス品川ビル	14,400	日本	13,870	15,200	2.2
		オリックス不動産西新宿ビル	14,700	大和	12,780	13,600	2.0
		ラウンドクロス田町	9,050	大和	6,834	6,730	1.0
		MG白金台ビル	8,910	中央	8,405	8,500	1.2
		渋谷バイビル	4,730	大和	3,523	3,400	0.5
		MG市ヶ谷ビルディング	4,030	日本	2,916	3,100	0.4
		ラウンドクロス銀座2丁目	6,450	谷澤	5,077	5,200	0.8
		アークヒルズ サウスタワー	25,400	谷澤	21,447	22,000	3.2
		ラウンドクロス秋葉原	5,350	谷澤	4,374	4,202	0.6
		外苑西通りビル	11,010	谷澤	9,046	9,000	1.3
		ラウンドクロス六本木	14,100	谷澤	12,267	12,400	1.8
		赤坂檜町ビル	5,180	谷澤	4,864	4,800	0.7
		渋谷TSKビル	2,160	谷澤	2,217	2,197	0.3

(2021年8月31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	7,620	谷澤	3,443	5,479	0.8
		ビサイド木場	2,930	谷澤	1,803	2,450	0.4
		オリックス池袋ビル	13,700	中央	8,075	9,577	1.4
		オリックス目黒ビル	9,180	大和	5,600	6,350	0.9
		秋葉原ビジネスセンター	7,200	大和	4,167	5,060	0.7
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	3,310	谷澤	1,946	2,200	0.3
		ラウンドクロス川崎	7,030	中央	3,751	4,130	0.6
		大宮宮町ビル	4,830	大和	3,484	4,400	0.6
		大宮下町1丁目ビル	4,970	大和	3,037	3,750	0.5
		ORE大宮ビル	9,460	大和	7,212	7,030	1.0
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	6,230	谷澤	4,102	4,500	0.7
		ORIX高麗橋ビル	5,960	中央	4,093	5,560	0.8
		ルナール仙台	7,310	日本	6,798	8,500	1.2
		オリックス名古屋錦ビル	10,400	日本	9,942	12,500	1.8
		ORE札幌ビル	7,490	中央	2,820	4,250	0.6
		オリックス神戸三宮ビル	4,580	大和	2,859	3,800	0.6
		ORE錦二丁目ビル	14,000	大和	9,501	10,900	1.6
		堂島ブラザビル	13,500	日本	9,006	9,500	1.4
		プライムスクエア広瀬通	9,870	日本	6,607	7,280	1.1
		浜松アクトタワー	13,300	日本	12,396	11,800	1.7
		オリックス淀屋橋ビル	6,220	中央	4,900	5,012	0.7
		札幌ブリックキューブ	6,620	谷澤	5,321	5,200	0.8
		ラウンドクロス鹿児島	884	大和	1,293	1,300	0.2
	那覇新都心センタービル	11,000	谷澤	9,809	10,000	1.5	
	パシフィックスクエア名古屋錦	7,250	中央	6,792	6,802	1.0	
	オフィス 計	450,324		346,527	379,773	55.1	

（2021年8月31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	2,430	2,548	0.4	
		CUBE代官山	3,510	中央	2,362	2,435	0.4	
		aune有楽町	11,000	大和	9,772	9,900	1.4	
		クロスアベニュー原宿	7,150	日本	4,727	4,815	0.7	
		J-ONE SQUARE	1,340	日本	1,501	1,510	0.2	
		JouLe SHIBUYA	7,650	日本	7,391	7,550	1.1	
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,750	日本	2,299	2,300	0.3	
		北青山ビル	1,020	谷澤	918	900	0.1	
	その他 東京23区	aune池袋	7,780	日本	5,905	6,410	0.9	
		首都圏 その他 地域	aune港北	3,960	大和	3,148	4,000	0.6
			aune幕張	4,650	大和	2,956	3,600	0.5
			マルエツさがみ野店	2,740	大和	2,152	2,350	0.3
			クロスガーデン川崎	12,700	大和	11,215	12,950	1.9
			テックランド戸塚店（底地）	5,910	日本	6,073	6,020	0.9
			クリオ藤沢駅前	4,600	日本	3,680	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）	1,300	日本	1,266	1,224
	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	2,484	2,800	0.4	
	イオンタウン仙台泉大沢（底地）	3,920		中央	3,540	3,510	0.5	
	インタビューレッジ大曲	5,690		中央	4,800	5,183	0.8	
	バロー鈴鹿ショッピングセンター	2,900		谷澤	2,920	3,200	0.5	
	aune仙台	2,240		中央	2,029	2,000	0.3	
	Friend Town 深江橋（底地）	2,790		大和	2,424	2,400	0.3	
	スポーツクラブ香里園	1,250		谷澤	1,544	1,600	0.2	
	aune天神	4,970		谷澤	4,419	4,550	0.7	
	仙台南町通ビル	3,390		大和	3,841	3,900	0.6	
	フェリチタ三条木屋町	3,040		日本	3,155	3,120	0.5	
	商業施設 計		118,710		101,347	107,025	15.5	

（2021年8月31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	2,780	中央	1,991	2,370	0.3
		芝浦アイランド エアタワー	7,830	中央	4,310	6,030	0.9
		ベルファース戸越スタディオ	3,420	中央	2,179	2,642	0.4
		ベルファース目黒	4,670	日本	2,980	3,330	0.5
		セントラルクラブ六本木	9,440	日本	7,363	7,493	1.1
	その他 東京23区	クロスレジデンス蒲田	4,730	中央	2,862	3,550	0.5
		ベルファース本郷弓町	4,160	中央	2,838	3,340	0.5
		クロスレジデンス三宿	2,390	中央	1,831	2,000	0.3
		ウエストパークタワー池袋	27,800	日本	19,386	20,500	3.0
		クロスレジデンス東十条	3,710	日本	2,733	3,000	0.4
		クロスレジデンス蒲田II	2,560	中央	2,421	2,328	0.3
	首都圏 その他 地域	アールスタイルズ武蔵小杉	5,610	日本	3,708	4,433	0.6
	その他 地域	クロスレジデンス大阪新町	4,930	中央	2,748	3,684	0.5
		ベルファース尼崎	4,050	中央	2,623	3,440	0.5
		ベルファース金沢香林坊	2,720	中央	2,094	2,410	0.3
	住宅 計		90,800		62,074	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	11,900	日本	7,943	9,600
市川ロジスティクスセンター			10,000	日本	6,518	8,300	1.2
岩槻ロジスティクスセンター			7,890	日本	5,410	6,300	0.9
その他 地域		堺ロジスティクスセンター北棟	13,800	大和	6,866	10,200	1.5
		小牧ロジスティクスセンター	3,440	谷澤	1,912	2,700	0.4
物流施設 計		47,030		28,651	37,100	5.4	

(2021年8月31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	3,250	日本	2,775	2,830	0.4
	首都圏 その他 地域	クロスゲート	18,200	谷澤	8,717	15,040	2.2
		グッドタイムリビング新浦安	1,990	日本	1,464	1,550	0.2
		東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート	26,900	日本	27,276	26,800	3.9
		その他 地域	ヴィアイン心齋橋ビル	3,630	日本	2,846	3,100
		ホテル京阪 札幌	3,830	日本	2,198	2,550	0.4
		リッチモンドホテル山形駅前	2,460	日本	1,956	2,300	0.3
		ホテル日航姫路	3,080	日本	5,150	4,800	0.7
		ホテルリブマックス名古屋栄EAST	1,710	谷澤	1,466	1,500	0.2
		ホテル ユニバーサル ポート	33,100	日本	33,345	34,000	4.9
		ホテル等 計	98,150		87,198	94,470	13.7
		総計	805,014		625,798	688,919	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) 「クロスレジデンス蒲田」は、2021年6月1日付で「ベルファース蒲田」から名称変更を行ったものです。

(注8) 「クロスレジデンス大阪新町」は、2021年6月1日付で「ベルファース大阪新町」から名称変更を行ったものです。

(注9) 「クロスレジデンス三宿」は、2021年8月1日付で「ベルファース三宿」から名称変更を行ったものです。

(注10) 「クロスレジデンス東十条」は、2021年8月1日付で「ベルファース東十条」から名称変更を行ったものです。

(注11) 「スポーツクラブ香里園」は、2021年10月1日付で「コナミススポーツクラブ香里園」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
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	796	-	468
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2月	478	-	-
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9月 至 2022年2月	223	-	-
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	288	-	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9月 至 2023年8月	154	-	-
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	キュービクル更新	自 2021年9月 至 2022年2月	150	-	-
外苑西通りビル (東京都渋谷区)	外壁改修	自 2022年3月 至 2022年8月	130	-	-
ラウンドクロス田町 (東京都港区)	外壁改修	自 2022年3月 至 2022年8月	120	-	-
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	85	-	-
ラウンドクロス川崎 (神奈川県川崎市)	空調機更新	自 2021年9月 至 2022年2月	75	-	-
オリックス目黒ビル (東京都目黒区)	エレベーター改修	自 2022年3月 至 2022年8月	72	-	-
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2月	53	-	-
ホテル京阪 札幌 (北海道札幌市)	空調機更新	自 2020年9月 至 2023年2月	42	-	22
ビサイド木場 (東京都江東区)	エレベーター改修	自 2021年9月 至 2022年2月	32	-	-

## (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1,384百万円であり、当期費用に区分された修繕費820百万円と併せ、2,205百万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)
インターヴィレッジ大曲 (北海道北広島市)	天井改修	自 2019年8月 至 2021年8月	285
ネオ・シティ三鷹 (東京都三鷹市)	エレベーター改修	自 2020年4月 至 2021年3月	62
フェリチタ三条木屋町 (京都府京都市)	内装工事	自 2021年4月 至 2021年6月	38
その他の資本的支出			997
合計			1,384

## (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、2021年8月31日時点で748百万円を積立えています。

## (ハ) 主要な不動産の情報

各不動産関連資産について、その総賃貸収入が2021年8月期（第39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2021年8月31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。

(2021年8月31日時点)

テナント数の合計	1,029
賃貸面積合計 (㎡)	1,120,537.19
賃貸可能面積合計 (㎡)	1,164,559.95
契約賃料合計 (百万円)	3,463

(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、2021年8月31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。