

2019年2月期 決算短信 (REIT)

2019年4月18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 2019年5月23日 分配金支払開始予定日 2019年5月21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. 2019年2月期の運用、資産の状況 (2018年9月1日～2019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	%
2019年2月期	24,052	1.3	10,578	△4.9	9,178	△4.8	9,164	△4.8
2018年8月期	23,754	3.3	11,124	4.9	9,643	5.6	9,629	5.6

	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
2019年2月期	円 3,320	% 2.6	% 1.4	% 38.2
2018年8月期	円 3,497	% 2.8	% 1.4	% 40.6

(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
2019年2月期	円 3,487	百万円 9,624	円 0	百万円 -	% 105.0	% 2.8
2018年8月期	円 3,489	百万円 9,629	円 0	百万円 -	% 99.7	% 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 (2019年2月期が460百万円) 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
2019年2月期	百万円 673,908	百万円 347,942	% 51.6	円 126,066
2018年8月期	百万円 673,068	百万円 348,408	% 51.8	円 126,235

(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
2019年2月期	百万円 20,799	百万円 413	百万円 △9,627	百万円 50,702
2018年8月期	百万円 12,985	百万円 △35,325	百万円 3,573	百万円 39,117

2. 2019年8月期の運用状況の予想 (2019年3月1日～2019年8月31日) 及び2020年2月期の運用状況の予想 (2019年9月1日～2020年2月29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
2019年8月期	24,298	1.0	11,267	6.5	9,897	7.8	9,543	4.1	3,580	0
2020年2月期	24,094	△0.8	11,142	△1.1	9,786	△1.1	9,769	2.4	3,540	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2019年8月期) 3,458円、1口当たり予想当期純利益 (2020年2月期) 3,540円

(注) 2019年8月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部 (337百万円) 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）	2019年2月期	2,760,000口	2018年8月期	2,760,000口
② 期末自己投資口数	2019年2月期	0口	2018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。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- (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「2019年8月期（第35期：2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（第36期：2019年9月1日～2020年2月29日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	3
3. 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
4. 役員の変動	23
(1) 本投資法人の役員	23
(2) 本資産運用会社の役員	23
5. 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. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年11月21日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年11月21日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 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(2019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

本投資法人を取り巻く日本の経済環境は、国内では消費増税を控えるものの、良好な雇用環境や各種増税対策により影響は限定的と考えられます。世界経済は、国や地域によりばらつきがあるものの全体的に回復傾向にあり、今後も緩やかに景気拡大が続くと考えられますが、先進国での保護主義的な政策圧力の強まりや地政学的緊張の高まり等により、引き続き不透明かつ不安定な状況にあると考えられます。

こうした景況の下、日本国内の不動産売買マーケットは、依然として期待利回りが全用途で低位安定している状態が続いており、優良物件は引き続き品薄の状況が続いています。一方で、不動産賃貸マーケットは、東京都心大規模オフィスの大量供給を迎え、需給の緩みによる調整が懸念されていましたが、新規供給ビルのリーシングも概ね順調に推移していることから、先行きに関する懸念がやや低下してきている状況です。

(c) 運用実績

このような環境下、本投資法人は、外部成長戦略、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2月に、将来的に競争力低下が懸念される地方郊外型商業施設3物件（「神戸桃山台ショッピングセンター（底地）」の一部、「グランマート手形」及び「クロスモール下関長府」）を売却しました（売却価格の合計4,900百万円）。

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（2019年2月28日）において99.4%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2018年9月に5,800百万円、2018年10月に8,460百万円、2019年1月に1,000百万円の長期借入を行いました。

結果として、当期末（2019年2月28日）時点における借入残高は273,517百万円、投資法人債残高は14,500百万円、有利子負債残高は288,017百万円となり、LTV（総資産ベース）（注1）は42.7%、LTV（出資総額ベース）（注2）は46.2%、固定金利比率（注3）は93.1%、長期負債比率（注4）は87.4%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）LTV（出資総額ベース）は、有利子負債残高を貸借対照表上の出資総額と有利子負債残高の合計値で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）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4）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24,052百万円、営業利益10,578百万円、経常利益9,178百万円、当期純利益9,164百万円を計上しました。

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、「神戸桃山台ショッピングセンター（底地）」の一部、「グランマート手形」及び「クロスモール下関長府」の売却に伴い生じた不動産等売却損460百万円について、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9,624百万円を分配します。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,487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

2019年8月期(第35期:2019年3月1日~2019年8月31日)及び2020年2月期(第36期:2019年9月1日~2020年2月29日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。なお、後記「2019年8月期(第35期:2019年3月1日~2019年8月31日)及び2020年2月期(第36期:2019年9月1日~2020年2月29日)運用状況予想の前提条件」のとおり、物件の異動がないことを前提としています。

※ 2019年8月期(第35期:2019年3月1日~2019年8月31日)

営業収益	24,298百万円
営業利益	11,267百万円
経常利益	9,897百万円
当期純利益	9,543百万円
1口当たり分配金	3,580円
1口当たり利益超過分配金	0円

※ 2020年2月期(第36期:2019年9月1日~2020年2月29日)

営業収益	24,094百万円
営業利益	11,142百万円
経常利益	9,786百万円
当期純利益	9,769百万円
1口当たり分配金	3,540円
1口当たり利益超過分配金	0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、当該復旧工事金額を、2019年2月期に予定していた工事完了時期の後倒しにより2019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、当該復旧工事金額は現時点での概算であり、変動する可能性があります。

2019年8月期(第35期:2019年3月1日~2019年8月31日)及び
2020年2月期(第36期:2019年9月1日~2020年2月29日)運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2019年8月期(第35期:2019年3月1日~2019年8月31日) 2020年2月期(第36期:2019年9月1日~2020年2月29日)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、2019年2月期末時点に保有している109物件を前提としており、2020年2月期末(2020年2月29日)までの間、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"> 2019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"> 2019年2月期末時点において、288,017百万円(借入金273,517百万円、投資法人債14,500百万円)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9,900百万円(返済期限2019年3月20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、288,017百万円(借入金273,517百万円、投資法人債14,500百万円)の有利子負債を有しており、LTV(総資産ベース)(注1、3)は42.7%、LTV(出資総額ベース)(注2、3)は46.2%となっています。なお、本書の日付以降2019年8月期において弁済期限を迎える借入金6,000百万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2,000百万円については全額借換えを前提としています。 2020年2月期において弁済期限を迎える借入金18,530百万円については、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、2019年8月期末時点及び2020年2月期末時点において有利子負債残高は、288,017百万円、LTV(総資産ベース)は42.7%、LTV(出資総額ベース)は46.2%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、2019年2月期末時点における総資産額に2019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) L T V (出資総額ベース) = 有利子負債残高 ÷ (有利子負債残高 + 出資総額) × 100</p> <p>(注3) 各 L T V 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。

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、2019年8月期は1,862百万円、2020年2月期は1,862百万円を想定しています。 ・管理業務費については、2019年8月期は2,026百万円、2020年2月期は1,983百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2019年8月期は4,066百万円、2020年2月期は4,036百万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、2019年8月期は1,374百万円、2020年2月期は1,358百万円を想定しています。
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> ・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、当該復旧工事金額を、2019年2月期に予定していた工事完了時期の後倒しにより2019年8月期に特別損失として計上することを前提としています。なお、当該復旧工事金額は現時点での概算であり、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。 ・2019年8月期の1口当たり分配金については、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」により内部留保した圧縮積立金の一部（337百万円）を「インターヴィレッジ大曲」の被害復旧工事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、上記のとおり、当該復旧工事金額は変動する可能性があり、圧縮積立金取崩額も当該復旧工事の金額に応じて増減します。 ・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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:百万円)

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	37,725	48,094
信託現金及び信託預金	7,301	7,311
営業未収入金	1,050	714
未収消費税等	645	-
リース投資資産	2,418	2,348
前払費用	114	142
その他	9	26
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	49,264	58,638
固定資産		
有形固定資産		
建物	75,775	75,775
減価償却累計額	△20,277	△21,122
建物(純額)	55,497	54,653
建物附属設備	29,287	29,377
減価償却累計額	△20,746	△21,320
建物附属設備(純額)	8,541	8,056
構築物	1,153	1,153
減価償却累計額	△745	△774
構築物(純額)	407	378
機械及び装置	2,376	2,392
減価償却累計額	△2,133	△2,178
機械及び装置(純額)	242	213
工具、器具及び備品	457	465
減価償却累計額	△340	△361
工具、器具及び備品(純額)	117	104
土地	174,625	174,625
建設仮勘定	7	2
信託建物	105,940	105,190
減価償却累計額	△10,641	△11,833
信託建物(純額)	95,299	93,357
信託建物附属設備	24,788	24,925
減価償却累計額	△7,714	△8,542
信託建物附属設備(純額)	17,073	16,382
信託構築物	2,041	1,900
減価償却累計額	△782	△783
信託構築物(純額)	1,258	1,117
信託機械及び装置	1,040	1,118
減価償却累計額	△469	△523
信託機械及び装置(純額)	571	595
信託工具、器具及び備品	1,629	1,714
減価償却累計額	△1,105	△1,171
信託工具、器具及び備品(純額)	523	543
信託土地	261,763	257,358
信託建設仮勘定	9	16
有形固定資産合計	615,939	607,404

(単位:百万円)

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
無形固定資産		
借地権	589	582
信託借地権	3,782	3,769
その他	50	43
無形固定資産合計	4,422	4,395
投資その他の資産		
修繕積立金	702	762
敷金及び保証金	347	345
信託差入敷金及び保証金	696	695
長期前払費用	1,629	1,606
投資その他の資産合計	3,375	3,410
固定資産合計	623,737	615,209
繰延資産		
投資法人債発行費	66	60
繰延資産合計	66	60
資産合計	673,068	673,908
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,867	2,003
1年内返済予定の長期借入金	31,160	34,430
1年内償還予定の投資法人債	2,000	2,000
未払金	992	1,011
未払費用	468	451
未払法人税等	13	14
未払消費税等	-	1,240
前受金	3,612	3,575
その他	322	334
流動負債合計	40,437	45,062
固定負債		
投資法人債	12,500	12,500
長期借入金	242,357	239,087
預り敷金及び保証金	29,199	29,147
資産除去債務	166	168
固定負債合計	284,222	280,902
負債合計	324,660	325,965
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	3,020	3,020
任意積立金合計	3,020	3,020
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,630	9,165
剰余金合計	12,650	12,185
投資主資本合計	348,408	347,942
純資産合計	※2 348,408	※2 347,942
負債純資産合計	673,068	673,908

(2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2018年3月 1日 至 2018年8月31日	自	2018年9月 1日 至 2019年2月28日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 21,208		※1 21,594
その他賃貸事業収入		※1 2,545		※1 2,457
営業収益合計		23,754		24,052
営業費用				
賃貸事業費用		※1 10,839		※1 11,154
不動産等売却損		-		※2 460
資産運用報酬		1,455		1,502
資産保管手数料		46		47
一般事務委託手数料		123		122
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		12		12
その他営業費用		142		163
営業費用合計		12,629		13,473
営業利益		11,124		10,578
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		-		3
営業外収益合計		3		7
営業外費用				
支払利息		1,112		1,068
投資法人債利息		52		50
投資法人債発行費償却		7		6
融資手数料		288		275
投資口交付費		19		-
その他		6		6
営業外費用合計		1,485		1,407
経常利益		9,643		9,178
税引前当期純利益		9,643		9,178
法人税、住民税及び事業税		13		14
法人税等合計		13		14
当期純利益		9,629		9,164
前期繰越利益		1		1
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		9,630		9,165

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年3月1日 至 2018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	323,282	2,745	2,745	9,117	11,862	335,145	335,145
当期変動額							
新投資口の発行	12,474					12,474	12,474
圧縮積立金の積立		275	275	△275	-	-	-
剰余金の配当				△8,841	△8,841	△8,841	△8,841
当期純利益				9,629	9,629	9,629	9,629
当期変動額合計	12,474	275	275	513	788	13,262	13,262
当期末残高	※ 335,757	3,020	3,020	9,630	12,650	348,408	348,408

当期(自 2018年9月1日 至 2019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	3,020	3,020	9,630	12,650	348,408	348,408
当期変動額							
剰余金の配当				△9,629	△9,629	△9,629	△9,629
当期純利益				9,164	9,164	9,164	9,164
当期変動額合計	-	-	-	△465	△465	△465	△465
当期末残高	※ 335,757	3,020	3,020	9,165	12,185	347,942	347,942

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	9,630,907,227	9,165,553,792
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	-	460,000,000
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	9,629,640,000 (3,489)	9,624,120,000 (3,487)
IV 次期繰越利益	1,267,227	1,433,792

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9,629,640,000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9,624,120,000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	2018年3月1日 至 2018年8月31日	自	2018年9月1日 至 2019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		9,643		9,178
減価償却費		4,084		4,112
長期前払費用償却額		221		210
投資法人債発行費償却		7		6
投資口交付費		19		-
受取利息		△1		△1
支払利息		1,164		1,118
固定資産除却損		32		21
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△366		335
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△645		645
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△454		1,240
リース投資資産の増減額 (△は増加)		△22		69
前払費用の増減額 (△は増加)		25		△28
長期前払費用の支払額		△115		△187
信託有形固定資産の売却による減少額		-		5,328
修繕積立金の取崩額		3		-
営業未払金の増減額 (△は減少)		430		△88
未払金の増減額 (△は減少)		4		17
前受金の増減額 (△は減少)		171		△36
その他		△43		5
小計		14,158		21,949
利息の受取額		0		2
利息の支払額		△1,158		△1,139
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		12,985		20,799
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		△1,092		△3,000
定期預金の払戻による収入		981		4,092
有形固定資産の取得による支出		△413		△94
信託有形固定資産の取得による支出		△35,024		△606
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,250		1,062
預り敷金及び保証金の返還による支出		△840		△1,093
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		△8		△0
信託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		△205		△218
使途制限付信託預金の払戻による収入		113		330
修繕積立金の支出		△84		△60
その他		△0		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△35,325		413

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2018年3月1日 至 2018年8月31日	自	2018年9月1日 至 2019年2月28日
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		12,500		15,260
長期借入金の返済による支出		△12,500		△15,260
投資法人債の発行による収入		5,000		-
投資法人債の償還による支出		△5,000		-
投資法人債発行費の支出		△30		-
投資口の発行による収入		12,474		-
投資口交付費の支出		△33		-
分配金の支払額		△8,837		△9,627
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,573		△9,627
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△18,766		11,584
現金及び現金同等物の期首残高		57,883		39,117
現金及び現金同等物の期末残高		※ 39,117		※ 50,702

(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>(1) 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> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</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は68百万円であり、当期は該当ありません。</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 (2018年8月31日)	当期 (2019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 (2018年8月31日)	当期 (2019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 至	2018年3月1日 2018年8月31日	自 至	2018年9月1日 2019年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)		20,114		20,532
(共益費)		897		867
(リース売上高)		195	21,208	195
				21,594
その他賃貸事業収入				
(駐車場使用料)		508		501
(解約違約金)		11		13
(その他営業収入)		2,026	2,545	1,942
				2,457
不動産賃貸事業収益合計			23,754	24,052
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)		2,035		2,130
(水道光熱費)		1,875		1,760
(公租公課)		1,799		1,803
(損害保険料)		30		30
(修繕費)		599		910
(減価償却費)		4,084		4,112
(リース売上原価)		74		76
(その他賃貸事業費用)		340	10,839	329
				11,154
不動産賃貸事業費用合計			10,839	11,154
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)			12,914	12,897

※2 不動産等売買損益の内訳(単位:百万円)

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

神戸桃山台ショッピングセンター(底地)の一部、グランマート手形、クロスモール下関長府

不動産等売却収入		4,900
不動産等売却原価	5,328	
その他売却費用	32	5,360
不動産等売却損		460

(注) 物件毎の売却価格については、売却先より非開示とすることが売却の必須の条件として求められ、2019年2月18日付ニュースリリース「資産の譲渡に関するお知らせ(神戸桃山台ショッピングセンター(底地)の一部、クロスモール下関長府、グランマート手形)」に記載のとおり、売却することが本投資法人の利益に資するとの考えから、やむを得ないと判断し、3物件の売却価格合計を記載しています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019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 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
現金及び預金	37,725百万円	48,094百万円
信託現金及び信託預金	7,301百万円	7,311百万円
使途制限付信託預金(注)	△1,816百万円	△1,704百万円
預入期間が3箇月を超える定期預金	△4,092百万円	△3,000百万円
現金及び現金同等物	39,117百万円	50,702百万円

(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 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	589,351	620,295
期中増減額	30,943	△8,557
期末残高	620,295	611,737
期末時価	752,156	757,193

(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(ホテル ユニバーサル ポート)の取得(34,247百万円)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。当期の主な減少額は、3物件(神戸桃山台ショッピングセンター(底地)の一部、グランマート手形、クロスモール 下関長府)の売却(5,328百万円)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 2018年3月1日 至 2018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

(単位:百万円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
オリックス株式会社	2,524	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、一部の物件に関して、マスターリース契約に係る物件をオリックス株式会社に賃貸し、オリックス株式会社は転借人にこれを転貸しています。

当期(自 2018年9月1日 至 2019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

(単位:百万円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
オリックス株式会社	2,461	不動産賃貸事業

(注) 本投資法人は、一部の物件に関して、マスターリース契約に係る物件をオリックス株式会社に賃貸し、オリックス株式会社は転借人にこれを転貸しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
1口当たり純資産額	126,235円	126,066円
1口当たり当期純利益	3,497円	3,320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 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
当期純利益(百万円)	9,629	9,164
期中平均投資口数(口)	2,753,747	2,760,000

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

[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	
2014年3月18日	投資口の追加発行 (公募)	265,410	1,952,904	31,535	213,515	(注1)
2014年4月16日	第三者割当	13,270	1,966,174	1,576	215,092	(注2)
2014年9月17日	投資口の追加発行 (公募)	147,343	2,113,517	18,568	233,661	(注3)
2014年10月9日	第三者割当	7,367	2,120,884	928	234,589	(注4)
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5)
2015年4月10日	第三者割当	5,470	2,235,735	849	252,424	(注6)
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7)
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8)
2016年4月12日	第三者割当	4,792	2,421,323	763	280,753	(注9)
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10)
2016年9月28日	第三者割当	4,919	2,524,623	814	297,867	(注11)
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12)
2017年3月28日	第三者割当	7,399	2,680,000	1,210	323,282	(注13)
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14)
2018年4月11日	第三者割当	3,810	2,760,000	594	335,757	(注15)

(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122,850円(発行価額118,818円)にて投資口の追加発行(265,410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118,818円にて、第三者割当による投資口の追加発行(13,270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130,162円(発行価額126,023円)にて投資口の追加発行(147,343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126,023円にて、第三者割当による投資口の追加発行(7,367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160,387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6) 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7) 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8) 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9) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書(2018年11月21日提出)をご参照ください。

(2) 本資産運用会社の役員

2019年4月1日付で取締役執行役員の反甫一彦が辞任し、2019年4月2日付で田中充が取締役執行役員に就任しました。詳細については、2019年4月1日付ニュースリリース「資産運用会社における取締役の退任及び選任並びに重要な使用人の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 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

(2019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	129,266	19.18
		商業施設	5,747	0.85
		住宅	-	-
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	その他東京23区	オフィス	26,857	3.99
		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	12,627	1.87
		商業施設	10,138	1.50
		住宅	-	-
		物流施設	15,163	2.25
		ホテル等	9,274	1.38
	その他地域	オフィス	29,275	4.34
商業施設		2,603	0.39	
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	74,408	11.04
		商業施設	25,891	3.84
		住宅	19,603	2.91
		物流施設	-	-
		ホテル等	2,836	0.42
	その他東京23区	オフィス	-	-
		商業施設	6,086	0.90
		住宅	30,500	4.53
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	7,113	1.06
		商業施設	19,992	2.97
		住宅	3,995	0.59
		物流施設	5,730	0.85
		ホテル等	28,728	4.26
	その他地域	オフィス	53,421	7.93
商業施設		29,618	4.40	
住宅		7,943	1.18	
物流施設		9,648	1.43	
ホテル等		47,652	7.07	
預金・その他資産		59,780	8.87	
資産総額		673,908	100.00	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	325,965	48.37
純資産総額	347,942	51.63

- (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、2019年2月28日を価格時点として実施した不動産関連資産に関する鑑定評価の結果の一覧です。
また、同日時点における帳簿価額(減価償却後)及び取得価格を併せて記載しています。

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

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

各項目の意味は次のとおりです。

◆ 「鑑定評価額」

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

◆ 「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価にあたって、不動産の価格判定の基準日とした時点であり、不動産関連資産の鑑定評価にあたっては、すべて2019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。

オリックス不動産投資法人(8954)2019年2月期決算短信

(2019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	12,920	谷澤	10,187	10,076	1.5
		ラウンドクロス一番町	3,830	谷澤	3,034	3,526	0.5
		ラウンドクロス西新宿	3,860	谷澤	2,403	2,650	0.4
		DT外苑	2,960	谷澤	2,071	2,430	0.4
		代々木フォレストビル	1,610	谷澤	1,376	1,406	0.2
		ラウンドクロス赤坂	2,780	中央	2,773	2,624	0.4
		ラウンドクロス三田	1,610	中央	1,667	1,748	0.3
		ラウンドクロス芝大門	3,430	中央	2,321	2,195	0.3
		ラウンドクロス築地	3,840	中央	3,002	3,378	0.5
		オリックス芝2丁目ビル	9,680	中央	6,062	7,500	1.1
		青山246ビル	8,600	中央	5,263	5,200	0.8
		ラウンドクロス新宿	10,900	大和	7,330	8,020	1.2
		シーフォートスクエア/センタービル ディング	14,500	中央	16,251	18,000	2.7
		オリックス赤坂2丁目ビル	23,400	中央	19,471	21,860	3.3
		ラウンドクロス新宿5丁目	4,490	大和	3,771	4,500	0.7
		日本橋本町1丁目ビル	8,840	日本	9,341	10,500	1.6
		ラウンドクロス渋谷	3,190	大和	3,209	3,500	0.5
		オリックス水道橋ビル	3,120	日本	2,666	3,000	0.5
		オリックス品川ビル	13,300	日本	14,116	15,200	2.3
		オリックス不動産西新宿ビル	14,900	大和	12,941	13,600	2.0
		ラウンドクロス田町	8,300	大和	6,733	6,730	1.0
		MG白金台ビル	9,000	中央	8,465	8,500	1.3
		渋谷バインビル	4,780	大和	3,452	3,400	0.5
		MG市ヶ谷ビルディング	3,710	日本	2,983	3,100	0.5
		ラウンドクロス銀座2丁目	6,160	谷澤	5,144	5,200	0.8
		アークヒルズ サウスタワー	25,000	谷澤	21,736	22,000	3.3
		ラウンドクロス秋葉原	4,830	谷澤	4,374	4,202	0.6
		外苑西通りビル	10,230	谷澤	9,121	9,000	1.4
		ラウンドクロス六本木	13,100	谷澤	12,397	12,400	1.9

オリックス不動産投資法人(8954)2019年2月期決算短信

(2019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	7,160	谷澤	3,613	5,479	0.8
		ピサイド木場	2,880	谷澤	1,900	2,450	0.4
		オリックス池袋ビル	13,100	中央	8,098	9,577	1.4
		KN自由が丘プラザ	3,040	大和	3,037	3,110	0.5
		オリックス目黒ビル	9,030	大和	5,822	6,350	1.0
		秋葉原ビジネスセンター	6,890	大和	4,384	5,060	0.8
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	3,290	谷澤	1,901	2,200	0.3
		ラウンドクロス川崎	6,740	中央	3,888	4,130	0.6
		大宮宮町ビル	5,020	大和	3,647	4,400	0.7
		大宮下町1丁目ビル	4,820	大和	3,190	3,750	0.6
		ORE大宮ビル	8,400	大和	7,113	7,030	1.1
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	5,970	谷澤	4,344	4,500	0.7
		ORIX高麗橋ビル	5,700	中央	4,302	5,560	0.8
		ルナール仙台	6,780	日本	7,112	8,500	1.3
		オリックス名古屋錦ビル	9,650	日本	10,387	12,500	1.9
		ORE札幌ビル	6,610	中央	3,127	4,250	0.6
		オリックス神戸三宮ビル	4,340	大和	3,079	3,800	0.6
		ORE錦二丁目ビル	13,400	大和	10,036	10,900	1.6
		堂島プラザビル	11,700	日本	9,331	9,500	1.4
		プライムスクエア広瀬通	8,960	日本	6,900	7,280	1.1
		浜松アクトタワー	13,100	日本	12,476	11,800	1.8
		オリックス淀屋橋ビル	5,790	中央	4,974	5,012	0.8
		札幌ブリックキューブ	5,830	谷澤	5,349	5,200	0.8
		ラウンドクロス鹿児島	1,500	大和	1,272	1,300	0.2
		オフィス 計		406,570		332,970	359,084

オリックス不動産投資法人(8954)2019年2月期決算短信

(2019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	4,170	中央	2,447	2,548	0.4	
		CUBE代官山	3,980	中央	2,365	2,435	0.4	
		aune有楽町	12,000	大和	9,852	9,900	1.5	
		クロスアベニュー原宿	7,170	日本	4,765	4,815	0.7	
		J-ONE SQUARE	1,730	日本	1,504	1,510	0.2	
		JouLe SHIBUYA	9,100	日本	7,463	7,550	1.1	
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,890	日本	2,306	2,300	0.3	
		北青山ビル	970	谷澤	935	900	0.1	
	その他 東京23区	aune池袋	7,750	日本	6,086	6,410	1.0	
		首都圏 その他 地域	aune港北	4,330	大和	3,325	4,000	0.6
	aune幕張		4,850	大和	2,993	3,600	0.5	
	マルエツさがみ野店		2,760	大和	2,166	2,350	0.4	
	クロスガーデン川崎		15,800	大和	11,752	12,950	2.0	
	テックランド戸塚店(底地)		5,980	日本	6,073	6,020	0.9	
	クリオ藤沢駅前		4,760	日本	3,820	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	1,269	1,224	0.2
			岡山久米商業施設	3,310	中央	2,308	2,750	0.4
		ホームセンタームサシ仙台店 (底地)	2,990	中央	2,381	2,350	0.4	
		aune札幌駅前	2,380	中央	1,829	1,900	0.3	
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	3,360	谷澤	2,603	2,800	0.4	
		イオンタウン仙台泉大沢(底地)	3,940	中央	3,540	3,510	0.5	
		インターヴィレッジ大曲	6,210	中央	4,762	5,183	0.8	
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	3,560	谷澤	3,023	3,200	0.5	
		aune仙台	2,300	中央	1,973	2,000	0.3	
		Friend Town 深江橋(底地)	2,800	大和	2,424	2,400	0.4	
		コナミスポーツクラブ香里園	1,760	谷澤	1,602	1,600	0.2	
		aune天神	5,000	谷澤	4,501	4,550	0.7	
	商業施設 計		127,120		100,079	104,655	15.8	

(2019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 W i l l 八丁堀	2,620	中央	2,070	2,370	0.4
		芝浦アイランド エアタワー	7,420	中央	4,711	6,030	0.9
		ベルファース戸越スタディオ	3,200	中央	2,296	2,642	0.4
		ベルファース目黒	4,120	日本	3,074	3,330	0.5
		セントラルクリブ六本木	8,840	日本	7,452	7,493	1.1
	その他 東京23区	ベルファース蒲田	4,450	中央	3,001	3,550	0.5
		ベルファース本郷弓町	3,900	中央	2,942	3,340	0.5
		ベルファース三宿	2,360	中央	1,881	2,000	0.3
		ウエストパークタワー池袋	24,500	日本	19,840	20,500	3.1
		ベルファース東十条	3,390	日本	2,833	3,000	0.5
	首都圏 その他 地域	アールスタイルズ武蔵小杉	5,270	日本	3,995	4,433	0.7
	その他 地域	ベルファース大阪新町	4,610	中央	2,947	3,684	0.6
		ベルファース尼崎	3,890	中央	2,802	3,440	0.5
		ベルファース金沢香林坊	2,690	中央	2,194	2,410	0.4
	住宅 計			81,260		62,043	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	11,400	日本	8,270	9,600	1.4
		市川ロジスティクスセンター	9,740	日本	6,892	8,300	1.3
		岩槻ロジスティクスセンター	7,410	日本	5,730	6,300	0.9
	その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	13,200	大和	7,541	10,200	1.5
		小牧ロジスティクスセンター	3,290	谷澤	2,107	2,700	0.4
物流施設 計			45,040		30,541	37,100	5.6

(2019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	高輪デュープレックスC's	3,140	日本	2,836	2,830	0.4
	首都圏 その他 地域	クロスゲート	18,600	谷澤	9,274	15,040	2.3
		グッドタイムリビング新浦安	1,990	日本	1,500	1,550	0.2
		サンルートプラザ東京	27,500	日本	27,228	26,800	4.0
	その他 地域	ヴィアイン心斎橋ビル	3,820	日本	2,964	3,100	0.5
		ホテル京阪 札幌	3,210	日本	2,331	2,550	0.4
		リッチモンドホテル山形駅前	2,450	日本	2,110	2,300	0.3
		ホテル日航姫路	4,090	日本	4,857	4,800	0.7
		ホテルリブマックス名古屋栄EAST	1,750	谷澤	1,530	1,500	0.2
		ホテル ユニバーサル ポート	34,400	日本	33,857	34,000	5.1
		ホテル等 計	100,950		88,493	94,470	14.2
総計		760,940		614,127	663,532	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2月19日付で「神戸桃山台ショッピングセンター(底地)」の一部、「グランマート手形」及び「クロスモール下関長府」を売却しました。

(ロ) 資本的支出の概要

(a) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所 在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既払総額
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 2020年2月	473	5	5
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 2020年8月	329	-	127
サンルートプラザ東京 (千葉県浦安市)	客室等の一部改装	自 2019年1月 至 2019年3月	247	1	1
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	240	-	-
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
ホテル日航姫路 (兵庫県姫路市)	客室改装	自 2019年1月 至 2019年3月	194	7	8
ホテル日航姫路 (兵庫県姫路市)	フィットネス施設改装	自 2019年7月 至 2020年8月	150	0	0
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	FCUコントローラ更新	自 2019年9月 至 2021年2月	136	-	-
堺ロジスティクスセンター北棟 (大阪府堺市)	事務所空調機更新	自 2019年9月 至 2020年2月	100	-	-
aune幕張 (千葉県千葉市)	共用部改修	自 2019年6月 至 2019年8月	70	-	0
ラウンドクロス三田 (東京都港区)	空調機更新	自 2019年9月 至 2020年2月	55	-	-
マルエツさがみ野店 (神奈川県海老名市)	外壁改修	自 2019年3月 至 2019年8月	44	-	-
ホテル京阪 札幌 (北海道札幌市)	空調室外機更新	自 2019年9月 至 2020年2月	32	-	-
グッドタイムリビング新浦安 (千葉県浦安市)	空調機更新	自 2018年11月 至 2020年2月	30	10	10
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2月	27	-	-

(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929百万円であり、当期費用に区分された修繕費910百万円と併せ、1,840百万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)
オリックス池袋ビル (東京都豊島区)	空調機更新	自 2018年10月 至 2019年2月	93
ラウンドクロス赤坂 (東京都港区)	空調機更新	自 2018年11月 至 2019年2月	84
その他の資本的支出			751
合計			929

(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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
当期首積立金残高(百万円)	764	833	961	981	1,092
当期積立額(百万円)	833	961	981	1,092	-
当期積立金取崩額(百万円)	764	833	961	981	1,092
次期繰越額(百万円)	833	961	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、2019年2月28日時点で762百万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2019年2月期(第34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2019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。

(2019年2月28日時点)

テナント数の合計	1,011
賃貸面積合計 (㎡)	1,139,963.07
賃貸可能面積合計 (㎡)	1,147,046.67
契約賃料合計 (百万円)	3,546

(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、2019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。