

2020年8月期 決算短信 (REIT)

2020年10月19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) 矢野 晋平
 TEL 03-5776-3323

有価証券報告書提出予定日 2020年11月20日 分配金支払開始予定日 2020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. 2020年8月期の運用、資産の状況 (2020年3月1日~2020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	%
2020年8月期	24,558	△6.9	11,980	△11.1	10,730	△12.0	10,717	△12.0
2020年2月期	26,374	8.3	13,477	14.9	12,199	17.5	12,184	19.8

	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8月期	3,883	3.1	1.6	43.7
2020年2月期	4,415	3.5	1.8	46.3

(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8月期	3,840	10,598	-	-	98.8	3.0
2020年2月期	4,058	11,200	-	-	91.9	3.2

(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8月期が121百万円、2020年2月期が984百万円) 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8月期	678,684	349,832	51.5	126,751
2020年2月期	680,985	350,314	51.4	126,926

(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8月期	16,214	△4,260	△12,336	46,435
2020年2月期	22,739	△18,120	△10,263	46,817

2. 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) 及び2021年8月期の運用状況の予想 (2021年3月1日~2021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
2021年2月期	23,381	△4.8	10,305	△14.0	9,110	△15.1	8,945	△16.5	3,490	-
2021年8月期	23,211	△0.7	10,468	1.6	9,262	1.7	9,245	3.4	3,350	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2021年2月期) 3,241円、1口当たり予想当期純利益 (2021年8月期) 3,350円

(注) 2021年2月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部 (688百万円) 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)
- ② 期末自己投資口数

2020年8月期	2,760,000口	2020年2月期	2,760,000口
2020年8月期	0口	2020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、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、6ページの「2021年2月期（第38期：2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（第39期：2021年3月1日～2021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

2020年10月20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	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	21
3. 参考情報	22
(1) 本投資法人の資産の構成	22
(2) 投資資産	23
(3) テナントの概要	32

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、依然として国内外の社会、経済に大きく影響をもたらしています。その中、国内の不動産賃貸市場においては、人々の行動の抑制に伴い、主に都市型商業施設とホテルに対して厳しい状況が続いています。一方、不動産売買市場では、取得競争は引き続き厳しく、優良物件の取得機会は限定的です。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、2020年3月に「TOKYU REIT赤坂檜町ビル」(準共有持分51%) (取得価格2,448百万円)を取得しました。また、2020年3月に「KN自由が丘プラザ」(準共有持分51%) (売却価格1,611百万円)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ョンの強化を図ります。当期は、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することで、想定していた賃料収入の減少を抑制することができました。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8月31日)において98.0%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等に充てるため2020年3月から2020年8月までに25,800百万円の長期借入及び短期借入を行いました。2020年7月には短期借入金2,120百万円の繰上返済資金の一部に充てるため2,000百万円の投資法人債(グリーンボンド)を発行しました。

結果として、当期末(2020年8月31日)時点における借入残高は266,417百万円、投資法人債残高は24,500百万円、有利子負債残高は290,917百万円となり、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87.8%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24,558百万円、営業利益11,980百万円、経常利益10,730百万円、当期純利益10,717百万円を計上しました。

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」を活用して、当期末処分利益のうち121百万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10,598百万円を分配します。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,840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。なお、新型コロナウイルスの影響によるテナントからの各種要望に対しては、社会的要請に配慮しつつ、中長期的な投資主価値向上を目指して引き続き丁寧な対応を行います。

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.orixreit.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
該当事項はありません。

2. 運用状況の見通し

2021年2月期(第38期:2020年9月1日~2021年2月28日)及び2021年8月期(第39期:2021年3月1日~2021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。

※ 2021年2月期(第38期:2020年9月1日~2021年2月28日)

営業収益	23,381百万円
営業利益	10,305百万円
経常利益	9,110百万円
当期純利益	8,945百万円
1口当たり分配金	3,490円
1口当たり利益超過分配金	-円

※ 2021年8月期(第39期:2021年3月1日~2021年8月31日)

営業収益	23,211百万円
営業利益	10,468百万円
経常利益	9,262百万円
当期純利益	9,245百万円
1口当たり分配金	3,350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2021年2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。

2021年2月期（第38期：2020年9月1日～2021年2月28日）及び

2021年8月期（第39期：2021年3月1日～2021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	2021年2月期（第38期：2020年9月1日～2021年2月28日） 2021年8月期（第39期：2021年3月1日～2021年8月31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8月期末時点に保有している111物件を前提としており、2021年8月期末（2021年8月31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"> 2020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。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2020年8月期末時点において、290,917百万円（借入金266,417百万円、投資法人債24,500百万円）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9月24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、290,917百万円（借入金266,417百万円、投資法人債24,500百万円）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2021年2月期において弁済期限を迎える借入金13,000百万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はありません。 2021年8月期において弁済期限を迎える借入金15,590百万円については、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、2021年2月期末時点及び2021年8月期末時点において有利子負債残高は、290,917百万円、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8月期末時点における総資産額に2020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"> 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。 なお、新型コロナウイルスの影響として、本書の日付現在におけるテナントとの一時的な賃料減額や支払い猶予に関する協議の状況に加え、現時点で想定されるホテル等における変動賃料の減少や主に商業施設における一部テナントの退去等による営業収益への影響を勘案して算出しています。

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、2021年2月期は1,887百万円、2021年8月期は1,922百万円を想定しています。 ・管理業務費については、2021年2月期は2,172百万円、2021年8月期は2,081百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2021年2月期は4,127百万円、2021年8月期は4,090百万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、2021年2月期は1,198百万円、2021年8月期は1,208百万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2021年2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。 ・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（688百万円）を取り崩して分配することを前提としています。なお、上記圧縮積立金取崩額は今後増減する可能性があります。 ・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に大きな変動がないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:百万円)

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	43,955	44,093
信託現金及び信託預金	7,846	7,236
営業未収入金	869	1,291
リース投資資産	2,183	2,107
前払費用	118	96
その他	13	13
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	54,986	54,838
固定資産		
有形固定資産		
建物	76,910	76,947
減価償却累計額	△22,725	△23,588
建物(純額)	54,184	53,358
建物附属設備	29,969	30,121
減価償却累計額	△22,679	△23,368
建物附属設備(純額)	7,289	6,752
構築物	1,148	1,148
減価償却累計額	△822	△849
構築物(純額)	326	299
機械及び装置	2,369	2,384
減価償却累計額	△2,184	△2,207
機械及び装置(純額)	184	176
工具、器具及び備品	473	476
減価償却累計額	△392	△407
工具、器具及び備品(純額)	81	69
土地	176,490	176,492
信託建物	108,512	108,813
減価償却累計額	△14,209	△15,500
信託建物(純額)	94,302	93,312
信託建物附属設備	26,188	26,511
減価償却累計額	△10,039	△10,936
信託建物附属設備(純額)	16,148	15,574
信託構築物	1,899	1,897
減価償却累計額	△893	△956
信託構築物(純額)	1,005	941
信託機械及び装置	1,273	1,276
減価償却累計額	△640	△704
信託機械及び装置(純額)	633	571
信託工具、器具及び備品	1,988	2,097
減価償却累計額	△1,328	△1,420
信託工具、器具及び備品(純額)	659	676
信託土地	267,072	268,047
信託建設仮勘定	-	4
有形固定資産合計	618,378	616,278

(単位:百万円)

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
無形固定資産		
借地権	568	561
信託借地権	3,743	3,729
その他	30	24
無形固定資産合計	4,341	4,315
投資その他の資産		
修繕積立金	803	785
敷金及び保証金	342	339
信託差入敷金及び保証金	695	695
長期前払費用	1,335	1,321
投資その他の資産合計	3,177	3,142
固定資産合計	625,897	623,736
繰延資産		
投資法人債発行費	102	109
繰延資産合計	102	109
資産合計	680,985	678,684
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,551	1,884
短期借入金	8,920	-
1年内返済予定の長期借入金	37,100	35,590
未払金	961	965
未払費用	406	384
未払法人税等	14	13
未払消費税等	432	740
前受金	3,770	3,702
その他	370	609
流動負債合計	54,526	43,890
固定負債		
投資法人債	22,500	24,500
長期借入金	223,517	230,827
預り敷金及び保証金	29,957	29,463
資産除去債務	170	171
固定負債合計	276,144	284,962
負債合計	330,671	328,852
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	2,371	3,355
任意積立金合計	2,371	3,355
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	12,186	10,719
剰余金合計	14,557	14,074
投資主資本合計	350,314	349,832
純資産合計	※2 350,314	※2 349,832
負債純資産合計	680,985	678,684

(2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2019年9月1日 至 2020年2月29日	自	2020年3月1日 至 2020年8月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 22,133		※1 22,159
その他賃貸事業収入		※1 2,476		※1 2,340
不動産等売却益		※2 1,764		※2 58
営業収益合計		26,374		24,558
営業費用				
賃貸事業費用		※1 11,073		※1 10,779
資産運用報酬		1,523		1,535
資産保管及び一般事務委託手数料		95		87
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		12		13
その他営業費用		182		152
営業費用合計		12,897		12,577
営業利益		13,477		11,980
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		-
営業外収益合計		3		3
営業外費用				
支払利息		948		915
投資法人債利息		62		70
投資法人債発行費償却		9		9
融資手数料		255		256
その他		5		1
営業外費用合計		1,281		1,253
経常利益		12,199		10,730
税引前当期純利益		12,199		10,730
法人税、住民税及び事業税		14		13
法人税等合計		14		13
当期純利益		12,184		10,717
前期繰越利益		1		2
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		12,186		10,719

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自 2020年3月1日 至 2020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	2,371	2,371	12,186	14,557	350,314	350,314
当期変動額							
圧縮積立金の積立		984	984	△984	-	-	-
剰余金の配当				△11,200	△11,200	△11,200	△11,200
当期純利益				10,717	10,717	10,717	10,717
当期変動額合計	-	984	984	△1,466	△482	△482	△482
当期末残高	※ 335,757	3,355	3,355	10,719	14,074	349,832	349,832

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	12,186,154,859	10,719,686,371
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	11,200,080,000 (4,058)	10,598,400,000 (3,840)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	984,000,000	121,000,000
IV 次期繰越利益	2,074,859	286,371

分配金の額の算出方法	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。 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。	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。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である10,598,400,000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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2019年9月1日 至 2020年2月29日	自	2020年3月1日 至 2020年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		12,199		10,730
減価償却費		4,113		4,131
長期前払費用償却額		190		189
投資法人債発行費償却		9		9
受取利息		△1		△1
支払利息		1,011		985
固定資産除却損		48		7
営業未収入金の増減額(△は増加)		42		△422
未払消費税等の増減額(△は減少)		291		308
リース投資資産の増減額(△は増加)		89		75
前払費用の増減額(△は増加)		△3		21
長期前払費用の支払額		△111		△174
信託有形固定資産の売却による減少額		5,579		1,541
修繕積立金の取崩額		-		31
営業未払金の増減額(△は減少)		131		△88
未払金の増減額(△は減少)		26		2
前受金の増減額(△は減少)		184		△67
その他		△17		△46
小計		23,781		17,236
利息の受取額		2		0
利息の支払額		△1,029		△1,006
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		22,739		16,214
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		△3,000		-
定期預金の払戻による収入		3,000		-
有形固定資産の取得による支出		△2,517		△323
信託有形固定資産の取得による支出		△16,051		△3,754
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,642		749
預り敷金及び保証金の返還による支出		△918		△931
敷金及び保証金の差入による支出		△0		△0
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		△384		△315
使途制限付信託預金の払戻による収入		171		405
修繕積立金の支出		△61		△91
投資活動によるキャッシュ・フロー		△18,120		△4,260

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2019年9月1日 至 2020年2月29日	自	2020年3月1日 至 2020年8月31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		3,120		2,900
短期借入金の返済による支出		△3,000		△11,820
長期借入れによる収入		15,530		22,900
長期借入金の返済による支出		△18,530		△17,100
投資法人債の発行による収入		3,000		2,000
投資法人債発行費の支出		△22		△17
分配金の支払額		△10,360		△11,198
財務活動によるキャッシュ・フロー		△10,263		△12,336
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△5,644		△382
現金及び現金同等物の期首残高		52,461		46,817
現金及び現金同等物の期末残高		※ 46,817		※ 46,435

(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6百万円、当期7百万円です。</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 (2020年2月29日)	当期 (2020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 (2020年2月29日)	当期 (2020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 2019年9月1日 至 2020年2月29日		自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)	21,086		21,100	
(共益費)	852		864	
(リース売上高)	194	22,133	194	22,159
その他賃貸事業収入				
(駐車場使用料)	511		521	
(解約違約金)	46		110	
(その他営業収入)	1,918	2,476	1,708	2,340
不動産賃貸事業収益合計		24,609		24,500
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)	2,156		2,084	
(水道光熱費)	1,696		1,494	
(公租公課)	1,847		1,889	
(損害保険料)	28		28	
(修繕費)	796		757	
(減価償却費)	4,113		4,131	
(リース売上原価)	75		75	
(その他賃貸事業費用)	360	11,073	317	10,779
不動産賃貸事業費用合計		11,073		10,779
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		13,536		13,720

※2 不動産等売買損益の内訳(単位:百万円)

前期(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

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

KN自由が丘プラザ(準共有持分51%)

不動産等売却収入		1,611
不動産等売却原価	1,541	
その他売却費用	11	1,553
不動産等売却益		58

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	2019年9月1日 至 2020年2月29日	自	2020年3月1日 至 2020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	2019年9月1日 至 2020年2月29日	自	2020年3月1日 至 2020年8月31日
現金及び預金		43,955百万円		44,093百万円
信託現金及び信託預金		7,846百万円		7,236百万円
使途制限付信託預金(注)		△1,984百万円		△1,894百万円
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		46,817百万円		46,435百万円

(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	2019年9月1日 至 2020年2月29日	自	2020年3月1日 至 2020年8月31日
貸借対照表計上額				
期首残高		613,467		622,689
期中増減額		9,222		△2,124
期末残高		622,689		620,565
期末時価		795,550		791,638

(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、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。当期の主な増加額は、1物件(TOKYU REIT赤坂檜町ビル(準共有持分51%))の取得(2,471百万円)によるものであり、主な減少額は、1物件(KN自由が丘プラザ(準共有持分51%))の売却(1,541百万円)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。

当期(自 2020年3月1日 至 2020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 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日
1口当たり純資産額	126,926円	126,751円
1口当たり当期純利益	4,415円	3,883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9月 1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日
当期純利益(百万円)	12,184	10,717
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)

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くな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9月1日	投資口の追加発行 (公募)	84,966	2,320,701	12,295	264,720	(注1)
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2)
2016年4月12日	第三者割当	4,792	2,421,323	763	280,753	(注3)
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4)
2016年9月28日	第三者割当	4,919	2,524,623	814	297,867	(注5)
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6)
2017年3月28日	第三者割当	7,399	2,680,000	1,210	323,282	(注7)
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8)
2018年4月11日	第三者割当	3,810	2,760,000	594	335,757	(注9)

(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2) 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3) 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5) 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6) 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7) 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9) 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

(2020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	130,011	19.16
		商業施設	5,710	0.84
		住宅	-	-
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	その他東京23区	オフィス	23,354	3.44
		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	12,350	1.82
		商業施設	9,933	1.46
		住宅	-	-
		物流施設	14,711	2.17
		ホテル等	8,975	1.32
	その他地域	オフィス	28,343	4.18
商業施設		6,430	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	78,987	11.64
		商業施設	25,763	3.80
		住宅	19,123	2.82
		物流施設	-	-
		ホテル等	2,800	0.41
	その他東京23区	オフィス	-	-
		商業施設	5,957	0.88
		住宅	29,992	4.42
		物流施設	-	-
	首都圏その他地域	ホテル等	-	-
		オフィス	7,083	1.04
		商業施設	19,671	2.90
		住宅	3,818	0.56
		物流施設	5,549	0.82
	その他地域	ホテル等	28,848	4.25
		オフィス	62,571	9.22
		商業施設	28,317	4.17
住宅		7,646	1.13	
物流施設		9,136	1.35	
預金・その他資産		47,604	7.01	
預金・その他資産		55,989	8.25	
資産総額		678,684	100.00	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	328,852	48.45
純資産総額	349,832	51.55

- (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、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。

(2020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	10,155	10,076	1.5
		ラウンドクロス一番町	4,030	谷澤	2,979	3,526	0.5
		ラウンドクロス西新宿	4,020	谷澤	2,381	2,650	0.4
		DT外苑	3,250	谷澤	2,045	2,430	0.4
		代々木フォレストビル	1,660	谷澤	1,349	1,406	0.2
		ラウンドクロス赤坂	2,910	中央	2,745	2,624	0.4
		ラウンドクロス三田	1,700	中央	1,669	1,748	0.3
		ラウンドクロス芝大門	3,570	中央	2,290	2,195	0.3
		ラウンドクロス築地	3,910	中央	2,945	3,378	0.5
		芝2丁目大広ビル	10,200	中央	5,957	7,500	1.1
		青山246ビル	9,000	中央	5,234	5,200	0.8
		ラウンドクロス新宿	11,600	大和	7,257	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	16,069	18,000	2.6
		オリックス赤坂2丁目ビル	24,400	中央	19,201	21,860	3.2
		ラウンドクロス新宿5丁目	4,650	大和	3,689	4,500	0.7
		日本橋本町1丁目ビル	9,380	日本	9,203	10,500	1.5
		ラウンドクロス渋谷	3,410	大和	3,165	3,500	0.5
		オリックス水道橋ビル	3,560	日本	2,619	3,000	0.4
		オリックス品川ビル	14,000	日本	13,972	15,200	2.2
		オリックス不動産西新宿ビル	14,700	大和	12,850	13,600	2.0
		ラウンドクロス田町	9,030	大和	6,877	6,730	1.0
		MG白金台ビル	8,930	中央	8,378	8,500	1.3
		渋谷パインビル	4,770	大和	3,539	3,400	0.5
		MG市ヶ谷ビルディング	3,940	日本	2,943	3,100	0.5
		ラウンドクロス銀座2丁目	6,460	谷澤	5,103	5,200	0.8
		アークヒルズ サウスタワー	25,900	谷澤	21,564	22,000	3.2
		ラウンドクロス秋葉原	5,010	谷澤	4,350	4,202	0.6
		外苑西通りビル	10,500	谷澤	9,073	9,000	1.3
		ラウンドクロス六本木	13,700	谷澤	12,319	12,400	1.8
		TOKYU REIT赤坂檜町ビル	5,100	谷澤	4,835	4,800	0.7
		渋谷TSKビル	2,520	谷澤	2,227	2,197	0.3

オリックス不動産投資法人(8954)2020年8月期決算短信

(2020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	7,310	谷澤	3,499	5,479	0.8
		ビサイド木場	2,920	谷澤	1,841	2,450	0.4
		オリックス池袋ビル	13,600	中央	8,083	9,577	1.4
		オリックス目黒ビル	9,580	大和	5,679	6,350	0.9
		秋葉原ビジネスセンター	7,190	大和	4,250	5,060	0.7
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	3,320	谷澤	1,904	2,200	0.3
		ラウンドクロス川崎	7,000	中央	3,801	4,130	0.6
		大宮宮町ビル	4,830	大和	3,542	4,400	0.6
		大宮下町1丁目ビル	4,970	大和	3,101	3,750	0.6
		ORE大宮ビル	9,170	大和	7,083	7,030	1.0
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	6,300	谷澤	4,200	4,500	0.7
		ORIX高麗橋ビル	5,960	中央	4,167	5,560	0.8
		ルナール仙台	7,210	日本	6,900	8,500	1.3
		オリックス名古屋錦ビル	10,100	日本	10,131	12,500	1.8
		ORE札幌ビル	7,230	中央	2,943	4,250	0.6
		オリックス神戸三宮ビル	4,580	大和	2,936	3,800	0.6
		ORE錦二丁目ビル	14,000	大和	9,711	10,900	1.6
		堂島プラザビル	13,000	日本	9,137	9,500	1.4
		プライムスクエア広瀬通	9,640	日本	6,722	7,280	1.1
		浜松アクトタワー	13,700	日本	12,528	11,800	1.7
		オリックス淀屋橋ビル	6,200	中央	4,926	5,012	0.7
		札幌ブリックキューブ	6,200	谷澤	5,345	5,200	0.8
		ラウンドクロス鹿児島	1,440	大和	1,313	1,300	0.2
		那覇新都心センタービル	10,900	谷澤	9,949	10,000	1.5
	オフィス 計		440,770		342,702	372,971	54.9

(2020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	4,250	中央	2,436	2,548	0.4	
		CUBE代官山	3,970	中央	2,348	2,435	0.4	
		aune有楽町	12,000	大和	9,803	9,900	1.5	
		クロスアベニュー原宿	7,150	日本	4,742	4,815	0.7	
		J-ONE SQUARE	1,590	日本	1,495	1,510	0.2	
		JouLe SHIBUYA	9,010	日本	7,419	7,550	1.1	
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,890	日本	2,302	2,300	0.3	
		北青山ビル	1,020	谷澤	925	900	0.1	
	その他 東京23区	aune池袋	7,740	日本	5,957	6,410	0.9	
		首都圏 その他 地域	aune港北	4,250	大和	3,213	4,000	0.6
	aune幕張		4,900	大和	2,983	3,600	0.5	
	マルエツさがみ野店		2,750	大和	2,175	2,350	0.3	
	クロスガーデン川崎		13,500	大和	11,422	12,950	1.9	
	テックランド戸塚店(底地)		5,940	日本	6,073	6,020	0.9	
	クリオ藤沢駅前		4,600	日本	3,736	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	1,267	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	3,220	谷澤	2,529	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	4,578	5,183	0.8	
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	2,920	谷澤	2,963	3,200	0.5	
		aune仙台	2,340	中央	2,005	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	1,568	1,600	0.2	
		aune天神	5,010	谷澤	4,452	4,550	0.7	
		仙台南町通ビル	3,960	大和	3,901	3,900	0.6	
		フェリチタ三条木屋町	3,190	日本	3,134	3,120	0.5	
	商業施設 計		125,100		101,784	107,025	15.7	

(2020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	2,690	中央	2,022	2,370	0.3
		芝浦アイランド エアタワー	7,650	中央	4,459	6,030	0.9
		ベルファース戸越スタディオ	3,300	中央	2,225	2,642	0.4
		ベルファース目黒	4,350	日本	3,014	3,330	0.5
		セントラルクリブ六本木	9,350	日本	7,401	7,493	1.1
	その他 東京23区	ベルファース蒲田	4,580	中央	2,917	3,550	0.5
		ベルファース本郷弓町	4,010	中央	2,882	3,340	0.5
		ベルファース三宿	2,380	中央	1,848	2,000	0.3
		ウエストパークタワー池袋	26,100	日本	19,571	20,500	3.0
		ベルファース東十条	3,520	日本	2,773	3,000	0.4
	首都圏 その他 地域	アールスタイルズ武蔵小杉	5,160	日本	3,818	4,433	0.7
	その他 地域	ベルファース大阪新町	4,710	中央	2,821	3,684	0.5
		ベルファース尼崎	3,940	中央	2,693	3,440	0.5
		ベルファース金沢香林坊	2,570	中央	2,131	2,410	0.4
住宅 計		84,310		60,581	68,222	10.0	
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	8,043	9,600	1.4
		市川ロジスティクスセンター	9,830	日本	6,667	8,300	1.2
		岩槻ロジスティクスセンター	7,500	日本	5,549	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	7,146	10,200	1.5
		小牧ロジスティクスセンター	3,310	谷澤	1,989	2,700	0.4
	物流施設 計		45,740		29,397	37,100	5.5

(2020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	3,290	日本	2,800	2,830	0.4
	首都圏 その他 地域	クロスゲート	18,200	谷澤	8,975	15,040	2.2
		グッドタイムリビング新浦安	1,990	日本	1,481	1,550	0.2
		東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾ ート	27,000	日本	27,367	26,800	3.9
	その他 地域	ヴィアイン心斎橋ビル	3,940	日本	2,893	3,100	0.5
		ホテル京阪 札幌	3,960	日本	2,247	2,550	0.4
		リッチモンドホテル山形駅前	2,460	日本	2,018	2,300	0.3
		ホテル日航姫路	3,460	日本	5,191	4,800	0.7
		ホテルリブマックス名古屋栄EAST	1,710	谷澤	1,492	1,500	0.2
		ホテル ユニバーサル ポート	33,000	日本	33,761	34,000	5.0
	ホテル等 計		99,010		88,229	94,470	13.9
総計			794,930		622,695	679,789	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) 2020年3月4日付で「KN自由が丘プラザ」(準共有持分51%)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 2022年2月	718	215	468
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	67	325
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
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	190	-	-
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3月 至 2022年8月	139	-	-
外苑西通りビル (東京都渋谷区)	外壁改修	自 2021年3月 至 2021年8月	137	-	-
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	65	-	-
ラウンドクロス秋葉原 (東京都千代田区)	外壁改修	自 2021年3月 至 2021年8月	64	-	-
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	63	19	19
aune天神 (福岡県福岡市)	外壁改修	自 2021年3月 至 2021年8月	48	-	-
ホテル京阪 札幌 (北海道札幌市)	空調機更新	自 2020年9月 至 2022年2月	47	-	-
ベルファース金沢香林坊 (石川県金沢市)	外壁改修	自 2021年3月 至 2021年8月	24	-	-

(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1,101百万円であり、当期費用に区分された修繕費757百万円と併せ、1,858百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート (千葉県浦安市)	客室改装	自 2020年1月 至 2020年3月	143
渋谷パインビル (東京都渋谷区)	サッシ交換	自 2020年4月 至 2020年7月	117
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2月 至 2020年6月	67
その他の資本的支出			773
合計			1,101

(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	第37期 自2020年3月1日 至2020年8月31日
当期首積立金残高 (百万円)	981	1,092	-	-	-
当期積立額 (百万円)	1,092	-	-	-	-
当期積立金取崩額 (百万円)	981	1,092	-	-	-
次期繰越額 (百万円)	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8月31日時点で785百万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8月期(第37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。

(2020年8月31日時点)

テナント数の合計	1,020
賃貸面積合計 (㎡)	1,133,068.54
賃貸可能面積合計 (㎡)	1,156,599.61
契約賃料合計 (百万円)	3,634

(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。