

2017年2月期 決算短信 (REIT)

2017年4月14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 <http://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) 岩井 正幸  
 TEL 03-5418-4858

有価証券報告書提出予定日 2017年5月24日 分配金支払開始予定日 2017年5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. 2017年2月期の運用、資産の状況 (2016年9月1日~2017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	%
2017年2月期	22,203	9.0	10,650	16.3	9,121	20.2	9,107	20.2
2016年8月期	20,365	2.4	9,155	△2.3	7,591	△1.5	7,575	△1.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2017年2月期	3,609	3.0	1.5	41.1
2016年8月期	3,141	2.7	1.3	37.3

(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	%	%
2017年2月期	3,252	8,210	0	-	90.1	2.7
2016年8月期	3,000	7,263	0	-	95.5	2.5

(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内部留保 (2017年2月期が898百万円、2016年8月期が311百万円) 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
2017年2月期	639,534	308,823	48.3	122,324
2016年8月期	592,110	289,865	49.0	119,714

(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
2017年2月期	18,748	△45,052	36,611	46,731
2016年8月期	13,325	△27,748	21,230	36,423

2. 2017年8月期の運用状況の予想 (2017年3月1日~2017年8月31日) 及び2018年2月期の運用状況の予想

(2017年9月1日~2018年2月28日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2017年8月期	22,169	△0.2	9,670	△9.2	8,166	△10.5	8,147	△10.5	3,040	0
2018年2月期	22,110	△0.3	9,692	0.2	8,273	1.3	8,254	1.3	3,080	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2017年8月期 3,042円、1口当たり予想当期純利益 (2018年2月期) 3,080円)

※ 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）	2017年2月期	2,524,623口	2016年8月期	2,421,323口
② 期末自己投資口数	2017年2月期	0口	2016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、22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、8ページの「2017年8月期（第31期：2017年3月1日～2017年8月31日）及び2018年2月期（第32期：2017年9月1日～2018年2月28日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

(2) 本投資法人は、2017年2月10日及び2017年2月20日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2017年3月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2017年3月28日に払込が完了しています。詳細については、22ページ「重要な後発事象に関する注記」をご参照ください。上記「2. 2017年8月期の運用状況の予想（2017年3月1日～2017年8月31日）及び2018年2月期の運用状況の予想（2017年9月1日～2018年2月28日）」については、新投資口の発行を前提としており、2017年8月期の1口当たり予想当期純利益は、期首（2017年3月1日：発行済投資口の総口数 2,524,623口）から期末（2017年8月31日：発行済投資口の総口数 2,680,000口）の間における日数加重平均投資口数により算出しています。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2016年11月24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(2016年11月24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。

なお、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は、2017年4月14日付でその内規である「オリックス不動産投資法人 資産運用及び不動産管理に関する規程」(以下、「運用管理規程」といいます。)を一部改定しました。

## (イ) 概要

環境変化に柔軟に対応した成長機会の多様化を推進する為、以下の事項に関し、運用管理規程の一部改定を行いました。

## (ロ) 主な改定内容

(a) オフィスを用途とするポートフォリオ比率(取得価格ベース)の目安

オフィス用途比率を「概ね60%±10%」から「概ね50%±10%」に変更

(b) 首都圏(注)の不動産関連資産のポートフォリオ比率(取得価格ベース)の目安

「概ね80%±10%」から「概ね70%±10%」に変更

(注)「首都圏」とは、本投資法人において東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県をいいます。

(c) 用途区分名称

用途区分「その他」をポートフォリオの実態に即して「ホテル等」に変更

(ご参考)

※下表は運用管理規程の該当箇所を一覧にしたものです。下線箇所は変更箇所を示しています。

(改定前)

用途		地域	
		首都圏	その他地域
オフィス	概ね60%±10%	概ね80%±10%	概ね20%±10%
商業施設	概ね40%±10%		
住宅			
物流施設			
その他			

(改定後)

用途		地域	
		首都圏	その他地域
オフィス	概ね50%±10%	概ね70%±10%	概ね30%±10%
商業施設	概ね50%±10%		
住宅			
物流施設			
ホテル等			

詳細については、2017年4月14日付ニュースリリース「「オリックス不動産投資法人 資産運用及び不動産管理に関する規程」の一部改定に関するお知らせ」をご参照ください。

## (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。)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(2017年2月28日)時点の発行済投資口の総口数は2,524,623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、物流施設・商業施設・住宅・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、景気が緩やかながら回復基調を続けるも力強さに欠け、物価は弱含みの状態が続いています。こうした中、マイナス金利等、金融緩和策が継続していますが、米国の利上げ等の影響を受け国内金利の上昇リスクが高まっています。また、米国新政権の政策運営やその新興国経済等への影響、欧州主要国における国政選挙の帰趨や英国のEU離脱交渉等、海外の政治・経済の不透明感は依然強くそれらの日本経済への影響も懸念されます。

日本国内の不動産売買マーケットは期待利回りが下げ止まりつつも低下傾向にあり、優良物件は品薄の状態にあります。一方、不動産賃貸マーケットにおいては堅調な雇用情勢を背景とした賃貸需要によって、都心及び地方の主要都市のオフィスについては概ね空室率が低下し、賃料は緩やかな上昇基調にありますが、都心ハイグレードオフィスの大量供給の影響等から今後の不動産マーケットは不透明な状況にあります。

## (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、2016年9月に「外苑西通りビル」(取得価格9,000百万円)及び「ホテル日航姫路」(取得価格4,800百万円)、2016年10月に「プリゼ天神」(取得価格4,550百万円)、2016年12月に「インタビューレッジ大曲(増築棟)」(追加取得)(取得価格83百万円)及び2017年1月に「サンルートプラザ東京」(取得価格26,800百万円)の合計5物件(うち1物件は追加取得)45,233百万円を取得しました。また、2016年12月に「東陽MKビル」(売却価格4,950百万円)を売却しました。

本投資法人では、オリックスグループ(注1)の専門性と全国ネットワークをORIXシナジー(注2)として活用し、本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)によるダイレクトPM(注3)を通じた物件の競争力向上やテナントリレーシジョンの強化を図ります。本投資法人の保有する不動産関連資産の稼働率は、当期末(2017年2月28日)において98.7%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。

資金調達の間では、2016年9月1日に公募による新投資口の発行(投資口数98,381口、発行価額総額16,298百万円)を行うとともに、2016年9月28日に第三者割当による新投資口の発行(投資口数4,919口、発行価額総額814百万円)を行い、不動産関連資産の取得資金に充当しました。

また、期限の到来した既存の借入金の返済資金に充てるため2016年9月に2,000百万円の長期借入を行い、不動産関連資産の取得資金として2017年1月に5,000百万円の長期借入と21,800百万円の短期借入を行いました。

コミットメントラインについては、安定的な資金調達を確保する目的から極度額33,500百万円を設定しています。

結果として、当期末(2017年2月28日)時点における借入残高は276,417百万円、投資法人債残高は19,500百万円、有利子負債残高は295,917百万円となり、LTV(総資産ベース)(注1)は46.3%、LTV(出資総額ベース)(注2)は49.8%、固定金利比率(注3)は82.9%、長期負債比率(注4)は79.8%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) 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22,203百万円、営業利益10,650百万円、経常利益9,121百万円、当期純利益9,107百万円を計上しました。

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66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して、当期末処分利益のうち898百万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8,210百万円を分配します。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,252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、運用理念に基づいて、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"> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・戦略的CAPEX（資本的支出）による物件のバリューアップ（美装工事や省エネ設備の導入等）</li> </ul>
テナントリレーションの強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナントの業況・業容の把握</li> <li>・テナントの各種潜在ニーズの発掘</li> <li>・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</li> </ul>

## 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行します。財務戦略方針は以下のとおりです。

## &lt;借入&gt;

- ・ 財務の安定性に重きを置きつつ資金コストの低減を図ります。
- ・ 機動的な物件取得のための取得余力を確保します。

## 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（[www.orixjreit.com](http://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

2017年8月期(第31期:2017年3月1日~2017年8月31日)及び2018年2月期(第32期:2017年9月1日~2018年2月28日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。なお、後記「2017年8月期(第31期:2017年3月1日~2017年8月31日)及び2018年2月期(第32期:2017年9月1日~2018年2月28日)運用状況予想の前提条件」のとおり、既存保有物件の売却がないことを前提としています。

## ※ 2017年8月期(第31期:2017年3月1日~2017年8月31日)

営業収益	22,169百万円
営業利益	9,670百万円
経常利益	8,166百万円
当期純利益	8,147百万円
1口当たり分配金	3,040円
1口当たり利益超過分配金	0円

## ※ 2018年2月期(第32期:2017年9月1日~2018年2月28日)

営業収益	22,110百万円
営業利益	9,692百万円
経常利益	8,273百万円
当期純利益	8,254百万円
1口当たり分配金	3,080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。

また、8ページ「2017年8月期(第31期:2017年3月1日~2017年8月31日)及び2018年2月期(第32期:2017年9月1日~2018年2月28日)運用状況予想の前提条件」のとおり、以下の不動産関連資産の取得を前提としています。

## 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を予定しています。  
本書の日付現在の概況等は以下のとおりです。

(仮称) ホテルリブマックス名古屋栄アネックス

取得予定資産: 不動産信託受益権

取得予定価格: 1,500百万円 (注)

取得予定日: 2017年12月26日

所在地: 愛知県名古屋市中区栄四丁目7番

用途: ホテル・店舗

面積: 土地410.89㎡ 建物2,098.59㎡

構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根地上8階建

建築予定時期: 2017年9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は含んでいません。

2017年8月期(第31期:2017年3月1日~2017年8月31日)及び  
2018年2月期(第32期:2017年9月1日~2018年2月28日)運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2017年8月期(第31期:2017年3月1日~2017年8月31日) 2018年2月期(第32期:2017年9月1日~2018年2月28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、2017年2月期末時点で保有している109物件に、2017年12月26日取得予定の「(仮称)ホテルリブマックス名古屋栄アネックス」(取得予定価格:1,500百万円)を加えた計110物件を前提としており、2018年2月期末(2018年2月28日)までの間、その他の物件の異動(追加物件の取得、既存保有物件の売却)がないことを前提としています。</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>2017年2月期末時点の発行済投資口の総口数(2,524,623口)に、2017年3月1日に払込が完了した公募による新投資口の発行(147,978口)及び2017年3月28日に払込が完了したオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行(7,399口)の合計155,377口を加えた2,680,000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>2017年2月期末時点において、295,917百万円(借入金276,417百万円、投資法人債19,500百万円)の有利子負債を有しております。その後、本書の日付時点までに弁済期限を迎えた借入金のうち、16,000百万円(返済期限2017年3月17日)については、全額借換えを行っております。また、2017年1月17日付で公表した「サンルートプラザ東京」の取得に伴う短期借入金21,800百万円(返済期限2017年7月20日)については、2017年3月1日に払込が完了した公募による新投資口発行の手取金の一部を活用して期限前弁済を行いました。</li> <li>上記の結果、本書の日付現在、274,117百万円(借入金254,617百万円、投資法人債19,500百万円)の有利子負債を有しており、LTV(総資産ベース)(注1、3)は42.6%、LTV(出資総額ベース)(注2、3)は45.9%となっています。なお、本書の日付以降2017年8月期において弁済期限を迎える借入金及び償還期限が到来する投資法人債はありません。</li> <li>2018年2月期において弁済期限を迎える借入金17,050百万円については、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日が到来する投資法人債5,000百万円については全額借換えを前提としています。</li> <li>上記に従い、2017年8月期末時点及び2018年2月期末時点において有利子負債残高は、274,117百万円、LTV(総資産ベース)は42.6%、LTV(出資総額ベース)は45.9%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、2017年2月期末時点における総資産額に2017年2月期末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"> <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。なお、取得予定物件については、本書の日付現在で取得予定日以降の賃貸借契約条件等の見込みをもとに算出しています。</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> </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、2017年8月期は1,722百万円、2018年2月期は1,722百万円を想定しています。</li> <li>・管理業務費については、2017年8月期は2,090百万円、2018年2月期は1,977百万円を想定しています。</li> <li>・減価償却費については、2017年8月期は4,021百万円、2018年2月期は3,975百万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、2017年8月期は1,506百万円、2018年2月期は1,421百万円を想定しています。</li> <li>・上記営業外費用のうち、2017年3月1日に払込が完了した公募による新投資口の発行等に係る費用として、2017年8月期に25百万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>・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>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:百万円)

	前期 (2016年8月31日)	当期 (2017年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	35,676	45,592
信託現金及び信託預金	5,608	5,549
営業未収入金	921	452
未収消費税等	217	-
リース投資資産	2,618	2,544
前払費用	114	142
その他	8	10
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	45,164	54,291
固定資産		
有形固定資産		
建物	78,427	75,949
減価償却累計額	△17,764	△17,930
建物(純額)	60,663	58,019
建物附属設備	29,950	29,149
減価償却累計額	△18,601	△18,644
建物附属設備(純額)	11,348	10,504
構築物	1,180	1,153
減価償却累計額	△633	△649
構築物(純額)	547	503
機械及び装置	2,438	2,360
減価償却累計額	△1,925	△1,931
機械及び装置(純額)	512	428
工具、器具及び備品	446	440
減価償却累計額	△276	△291
工具、器具及び備品(純額)	170	149
土地	176,446	174,625
信託建物	84,005	91,505
減価償却累計額	△5,988	△7,066
信託建物(純額)	78,016	84,438
信託建物附属設備	19,411	21,329
減価償却累計額	△4,417	△5,178
信託建物附属設備(純額)	14,993	16,151
信託構築物	1,884	1,929
減価償却累計額	△484	△557
信託構築物(純額)	1,399	1,371
信託機械及び装置	930	957
減価償却累計額	△270	△317
信託機械及び装置(純額)	660	640
信託工具、器具及び備品	1,348	1,395
減価償却累計額	△802	△903
信託工具、器具及び備品(純額)	546	491
信託土地	193,043	229,482
信託建設仮勘定	-	13
有形固定資産合計	538,349	576,819

(単位:百万円)

	前期 (2016年8月31日)	当期 (2017年2月28日)
無形固定資産		
借地権	1,278	1,271
信託借地権	3,834	3,821
その他	3	4
無形固定資産合計	5,116	5,098
投資その他の資産		
修繕積立金	528	554
敷金及び保証金	356	354
信託差入敷金及び保証金	688	688
長期前払費用	1,832	1,663
投資その他の資産合計	3,405	3,261
固定資産合計	546,872	585,179
繰延資産		
投資法人債発行費	73	63
繰延資産合計	73	63
資産合計	592,110	639,534
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,844	1,756
短期借入金	-	21,800
1年内返済予定の長期借入金	18,000	33,050
1年内償還予定の投資法人債	-	5,000
未払金	835	912
未払費用	477	463
未払法人税等	16	13
未払消費税等	-	350
前受金	3,043	3,262
その他	460	548
流動負債合計	24,677	67,158
固定負債		
投資法人債	19,500	14,500
長期借入金	231,617	221,567
預り敷金及び保証金	26,288	27,322
資産除去債務	161	163
固定負債合計	277,567	263,552
負債合計	302,245	330,711
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	280,753	297,867
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,536	1,847
任意積立金合計	1,536	1,847
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,575	9,108
剰余金合計	9,111	10,955
投資主資本合計	289,865	308,823
純資産合計	※2 289,865	※2 308,823
負債純資産合計	592,110	639,534

## (2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2016年3月1日 至 2016年8月31日	自	2016年9月1日 至 2017年2月28日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 17,892		※1 18,815
その他賃貸事業収入		※1 2,410		※1 2,371
不動産等売却益		※2 62		※2 1,016
営業収益合計		20,365		22,203
営業費用				
賃貸事業費用		※1 9,669		※1 9,910
資産運用報酬		1,220		1,298
資産保管手数料		42		43
一般事務委託手数料		113		116
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		14		13
その他営業費用		140		160
営業費用合計		11,210		11,553
営業利益		9,155		10,650
営業外収益				
受取利息		0		0
未払分配金戻入		2		2
還付加算金		1		0
その他		0		-
営業外収益合計		4		4
営業外費用				
支払利息		1,138		1,084
投資法人債利息		71		69
投資法人債発行費償却		10		10
融資手数料		301		297
投資口交付費		38		58
その他		8		12
営業外費用合計		1,568		1,532
経常利益		7,591		9,121
税引前当期純利益		7,591		9,121
法人税、住民税及び事業税		16		13
法人税等合計		16		13
当期純利益		7,575		9,107
前期繰越利益		0		0
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		7,575		9,108

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2016年3月1日 至 2016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	264,720	773	773	7,700	8,473	273,193	273,193
当期変動額							
新投資口の発行	16,033					16,033	16,033
圧縮積立金の積立		763	763	△763	-	-	-
剰余金の配当				△6,936	△6,936	△6,936	△6,936
当期純利益				7,575	7,575	7,575	7,575
当期変動額合計	16,033	763	763	△124	638	16,672	16,672
当期末残高	※ 280,753	1,536	1,536	7,575	9,111	289,865	289,865

当期(自 2016年9月1日 至 2017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	280,753	1,536	1,536	7,575	9,111	289,865	289,865
当期変動額							
新投資口の発行	17,113					17,113	17,113
圧縮積立金の積立		311	311	△311	-	-	-
剰余金の配当				△7,263	△7,263	△7,263	△7,263
当期純利益				9,107	9,107	9,107	9,107
当期変動額合計	17,113	311	311	1,532	1,843	18,957	18,957
当期末残高	※ 297,867	1,847	1,847	9,108	10,955	308,823	308,823

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日	当期 自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	7,575,756,725	9,108,326,033
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	7,263,969,000 (3,000)	8,210,073,996 (3,252)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	311,000,000	898,000,000
IV 次期繰越利益	787,725	252,037

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益から租税特別措置法第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7,263,969,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益から租税特別措置法第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8,210,073,996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	2016年3月1日 至 2016年8月31日	自	2016年9月1日 至 2017年2月28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		7,591		9,121
減価償却費		3,860		3,956
長期前払費用償却額		243		236
投資法人債発行費償却		10		10
投資口交付費		38		58
受取利息		△0		△0
支払利息		1,209		1,154
固定資産除却損		21		9
営業未収入金の増減額(△は増加)		△589		469
未収消費税等の増減額(△は増加)		△6		217
未払消費税等の増減額(△は減少)		-		350
リース投資資産の増減額(△は増加)		74		74
前払費用の増減額(△は増加)		2		△28
長期前払費用の支払額		△229		△68
有形固定資産の売却による減少額		1,518		3,833
修繕積立金の取崩額		4		-
営業未払金の増減額(△は減少)		255		162
未払金の増減額(△は減少)		24		56
前受金の増減額(△は減少)		272		219
その他		266		98
小計		14,568		19,931
利息の受取額		0		0
利息の支払額		△1,237		△1,166
法人税等の支払額		△6		△16
営業活動によるキャッシュ・フロー		13,325		18,748
<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		△2,764		△2,833
定期預金の払戻による収入		544		2,764
有形固定資産の取得による支出		△684		△271
信託有形固定資産の取得による支出		△24,343		△46,247
信託無形固定資産の取得による支出		△2,008		-
預り敷金及び保証金の受入による収入		3,430		1,920
預り敷金及び保証金の返還による支出		△867		△877
敷金及び保証金の差入による支出		△40		-
使途制限付信託預金の預入による支出		△2,509		△477
使途制限付信託預金の払戻による収入		1,533		996
修繕積立金の支出		△38		△25
その他		-		△2
投資活動によるキャッシュ・フロー		△27,748		△45,052

(単位:百万円)

	前期		当期	
	自	2016年3月 1日 至 2016年8月31日	自	2016年9月 1日 至 2017年2月28日
<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		-		21,800
長期借入れによる収入		31,967		7,000
長期借入金の返済による支出		△19,800		△2,000
投資口の発行による収入		16,033		17,113
投資口交付費の支出		△38		△39
分配金の支払額		△6,932		△7,262
財務活動によるキャッシュ・フロー		21,230		36,611
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		6,806		10,308
現金及び現金同等物の期首残高		29,616		36,423
現金及び現金同等物の期末残高		※ 36,423		※ 46,731



(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373百万円、当期82百万円です。</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 (2016年8月31日)	当期 (2017年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	33,500百万円	33,500百万円
借入実行残高	—	—
借入未実行残高	33,500百万円	33,500百万円

## ※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 (2016年8月31日)	当期 (2017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	2016年3月1日 2016年8月31日	自 至	2016年9月1日 2017年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)		16,667		17,545
(共益費)		1,030		1,074
(リース売上高)		195	17,892	195
(リース売上高)				18,815
その他賃貸事業収入				
(駐車場使用料)		480		510
(解約違約金)		8		33
(その他営業収入)		1,921	2,410	1,827
(その他営業収入)				2,371
不動産賃貸事業収益合計			20,303	21,186
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)		1,876		1,973
(水道光熱費)		1,682		1,690
(公租公課)		1,424		1,414
(損害保険料)		28		30
(修繕費)		426		462
(減価償却費)		3,860		3,956
(リース売上原価)		74		74
(その他賃貸事業費用)		297	9,669	308
(その他賃貸事業費用)				9,910
不動産賃貸事業費用合計			9,669	9,910
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)			10,634	11,276

## ※2 不動産等売買損益の内訳(単位:百万円)

前期(自 2016年3月1日 至 2016年8月31日)

日本橋イーストビル

不動産等売却収入		1,600
不動産等売却原価	1,518	
その他売却費用	19	1,537
不動産等売却益		62

当期(自 2016年9月1日 至 2017年2月28日)

東陽MKビル

不動産等売却収入		4,950
不動産等売却原価	3,833	
その他売却費用	100	3,933
不動産等売却益		1,016

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日	当期 自 2016年9月 1日 至 2017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	2,421,323口	2,524,623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 2016年3月 1日 至 2016年8月31日	当期 自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日
現金及び預金	35,676百万円	45,592百万円
信託現金及び信託預金	5,608百万円	5,549百万円
使途制限付信託預金(注)	△2,096百万円	△1,577百万円
預入期間が3箇月を超える定期預金	△2,764百万円	△2,833百万円
現金及び現金同等物	36,423百万円	46,731百万円

(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 2016年3月 1日 至 2016年8月31日	当期 自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	521,677	543,463
期中増減額	21,786	38,436
期末残高	543,463	581,900
期末時価	624,889	675,268

(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、5物件(浜松アクトタワー、オリックス淀屋橋ビル、札幌ブリックキューブ、アルボーレ鹿児島、高輪デュープレックスC's)の取得(26,715百万円)によるものであり、主な減少額は、1物件(日本橋イーストビル)の売却(1,518百万円)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、5物件(外苑西通りビル、ホテル日航姫路、プリゼ天神、インターヴィレッジ大曲(増築棟)、サンルートプラザ東京)の取得(45,591百万円)によるものであり、主な減少額は、1物件(東陽MKビル)の売却(3,833百万円)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 2016年3月1日 至 2016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	2,494	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 2016年9月1日 至 2017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	2,486	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 2016年3月 1日 至 2016年8月31日	当期 自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日
1口当たり純資産額	119,714円	122,324円
1口当たり当期純利益	3,141円	3,609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 2016年3月 1日 至 2016年8月31日	当期 自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日
当期純利益(百万円)	7,575	9,107
期中平均投資口数(口)	2,411,870	2,523,318

(重要な後発事象に関する注記)

## 1. 新投資口の発行

2017年2月10日及び2017年2月20日開催の役員会において、公募及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2017年3月1日に、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については2017年3月28日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、出資総額は323,282百万円、発行済投資口の総口数は2,680,000口となっています。

〔公募による新投資口の発行(一般募集)〕

発行口数	147,978口
発行価格	168,850円
発行価格の総額	24,986,085,300円
発行価額	163,568円
発行価額の総額	24,204,465,504円
払込期日	2017年3月1日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行口数	7,399口
発行価額	163,568円
発行価額の総額	1,210,239,632円
割当先	大和証券株式会社
払込期日	2017年3月28日

〔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却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	
2013年3月1日	投資口の分割	1,137,736	1,422,170	—	150,895	(注1)
2013年3月26日	投資口の追加発行 (公募)	160,915	1,583,085	19,089	169,985	(注2)
2013年4月24日	第三者割当	8,032	1,591,117	952	170,937	(注3)
2013年10月30日	投資口の追加発行 (公募)	91,788	1,682,905	10,516	181,454	(注4)
2013年11月27日	第三者割当	4,589	1,687,494	525	181,980	(注5)
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6)
2014年4月16日	第三者割当	13,270	1,966,174	1,576	215,092	(注7)
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8)
2014年10月9日	第三者割当	7,367	2,120,884	928	234,589	(注9)
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10)
2015年4月10日	第三者割当	5,470	2,235,735	849	252,424	(注11)
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12)
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13)
2016年4月12日	第三者割当	4,792	2,421,323	763	280,753	(注14)
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15)
2016年9月28日	第三者割当	4,919	2,524,623	814	297,867	(注16)

(注1) 2013年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2013年3月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。

(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122,655円(発行価額118,629円)にて投資口の追加発行(160,915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118,629円にて、第三者割当による投資口の追加発行(8,032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118,462円(発行価額114,574円)にて投資口の追加発行(91,788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114,574円にて、第三者割当による投資口の追加発行(4,589口)を行いました。

(注6) 新規物件の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格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7) 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9) 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10) 新規物件の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格160,387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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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。

#### 4. 役員の変動

##### (1) 本投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。

##### (2) 本資産運用会社の役員

2017年1月1日付で反甫一彦が取締役執行役員に就任し、2016年12月31日付で取締役常務執行役員の金澤純子が退任しました。詳細については、2016年12月20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、就任及び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] <http://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。

用途区分名称に関し、「その他」を「ホテル等」に変更しました。以下同様です。

## (1) 本投資法人の資産の構成

(2017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	132,248	20.68
		物流施設	-	-
		商業施設	5,799	0.91
		住宅	-	-
		ホテル等	-	-
	その他東京23区	オフィス	27,658	4.32
		物流施設	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	-	-
	首都圏その他地域	ホテル等	-	-
		オフィス	13,077	2.04
		物流施設	15,553	2.43
		商業施設	10,500	1.64
		住宅	-	-
	その他地域	住宅	-	-
		ホテル等	9,848	1.54
オフィス		30,648	4.79	
物流施設		-	-	
商業施設		2,698	0.42	
信託不動産	東京都心6区	住宅	-	-
		ホテル等	-	-
		オフィス	62,276	9.74
		物流施設	-	-
		商業施設	26,025	4.07
	その他東京23区	住宅	20,278	3.17
		ホテル等	2,863	0.45
		商業施設	6,258	0.98
		物流施設	-	-
	首都圏その他地域	住宅	31,231	4.88
		ホテル等	-	-
		商業施設	20,494	3.20
		物流施設	6,006	0.94
		オフィス	7,165	1.12
	その他地域	ホテル等	28,471	4.45
		住宅	4,232	0.66
商業施設		35,522	5.55	
物流施設		10,413	1.63	
オフィス		54,245	8.48	
預金・その他資産		55,085	8.61	
資産総額		639,534	100.00	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	330,711	51.71
純資産総額	308,823	48.29

- (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、2017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、森井総合鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、日本ヴァリュアーズ株式会社及び大和不動産鑑定株式会社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2017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)2017年2月期決算短信

(2017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	12,450	谷澤	10,224	10,076	1.6
	ラウンドクロス一番町	3,600	谷澤	2,993	3,526	0.6
	ラウンドクロス西新宿	3,600	谷澤	2,410	2,650	0.4
	D T外苑	2,810	谷澤	2,117	2,430	0.4
	代々木フォレストビル	1,530	谷澤	1,412	1,406	0.2
	ラウンドクロス南麻布	1,440	中央	1,229	1,394	0.2
	ラウンドクロス赤坂	2,620	中央	2,718	2,624	0.4
	ラウンドクロス三田	1,550	中央	1,697	1,748	0.3
	ラウンドクロス芝大門	3,180	中央	2,193	2,195	0.4
	ラウンドクロス築地	3,760	中央	2,921	3,378	0.5
	オリックス芝2丁目ビル	9,170	中央	6,236	7,500	1.2
	青山246ビル	8,490	中央	5,312	5,200	0.8
	ラウンドクロス新宿	10,000	森井	7,444	8,020	1.3
	シーフォートスクエア/センター ビルディング	13,800	中央	16,624	18,000	2.9
	オリックス赤坂2丁目ビル	22,200	中央	19,858	21,860	3.5
	ラウンドクロス新宿5丁目	4,190	森井	3,884	4,500	0.7
	日本橋本町1丁目ビル	8,060	日本	9,532	10,500	1.7
	ラウンドクロス渋谷	3,100	J V	3,267	3,500	0.6
	オリックス水道橋ビル	2,970	日本	2,733	3,000	0.5
	オリックス品川ビル	12,800	日本	14,330	15,200	2.4
	オリックス不動産西新宿ビル	14,100	大和	13,104	13,600	2.2
	オーエックス田町ビル	7,630	大和	6,622	6,730	1.1
	MG白金台ビル	8,660	中央	8,550	8,500	1.4
	渋谷パインビル	4,280	大和	3,484	3,400	0.5
	MG市ヶ谷ビルディング	3,410	日本	3,042	3,100	0.5
	ラウンドクロス銀座2丁目	5,860	谷澤	5,198	5,200	0.8
	アークヒルズ サウスタワー	23,500	谷澤	21,970	22,000	3.5
	ラウンドクロス秋葉原	4,340	谷澤	4,351	4,202	0.7
	外苑西通りビル	9,330	谷澤	9,057	9,000	1.4
東京都心6区 計	212,430		194,525	204,440	32.8	

## オリックス不動産投資法人(8954)2017年2月期決算短信

(2017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	6,700	谷澤	3,790	5,479	0.9
		ビサイド木場	2,830	谷澤	1,983	2,450	0.4
		オリックス池袋ビル	12,900	中央	8,213	9,577	1.5
		KN自由が丘プラザ	3,000	JV	3,065	3,110	0.5
		オリックス目黒ビル	7,650	大和	6,027	6,350	1.0
		秋葉原ビジネスセンター	6,180	大和	4,576	5,060	0.8
		その他東京23区 計	39,260		27,658	32,026	5.1
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	2,980	谷澤	1,929	2,200	0.4
		ラウンドクロス川崎	6,170	中央	4,012	4,130	0.7
		大宮宮町ビル	4,930	大和	3,804	4,400	0.7
		大宮下町1丁目ビル	4,580	大和	3,329	3,750	0.6
		ORE大宮ビル	7,910	大和	7,165	7,030	1.1
		首都圏その他地域 計	26,570		20,242	21,510	3.5
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	5,490	谷澤	4,547	4,500	0.7
		ORIX高麗橋ビル	5,110	中央	4,474	5,560	0.9
		ルナール仙台	6,230	日本	7,420	8,500	1.4
		オリックス名古屋錦ビル	8,350	日本	10,798	12,500	2.0
		ORE札幌ビル	6,010	中央	3,408	4,250	0.7
		オリックス神戸三宮ビル	4,130	大和	3,283	3,800	0.6
		ORE錦二丁目ビル	12,000	大和	10,469	10,900	1.8
		堂島プラザビル	10,100	日本	9,561	9,500	1.5
		プライムスクエア広瀬通	8,200	日本	7,136	7,280	1.2
		浜松アクタワー	12,700	日本	12,174	11,800	1.9
		オリックス淀屋橋ビル	5,410	中央	5,045	5,012	0.8
		札幌ブリックキューブ	5,480	谷澤	5,264	5,200	0.8
		アルポーレ鹿児島	1,510	森井	1,311	1,300	0.2
		その他地域 計	90,720		84,894	90,102	14.5
	オフィス 計	368,980		327,320	348,078	55.9	

(2017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 (%)	
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	10,800	日本	8,465	9,600	1.5
		市川ロジスティクスセンター	9,050	日本	7,087	8,300	1.3
		岩槻ロジスティクスセンター	7,090	日本	6,006	6,300	1.0
		首都圏その他地域 計	26,940		21,560	24,200	3.9
	その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	12,400	大和	8,142	10,200	1.6
		小牧ロジスティクスセンター	3,050	谷澤	2,271	2,700	0.4
		その他地域 計	15,450		10,413	12,900	2.1
	物流施設 計	42,390		31,974	37,100	6.0	
	商業施設	東京都 心6区	日本地所南青山ビル	4,080	中央	2,463	2,548
CUBE代官山			3,500	中央	2,388	2,435	0.4
aune有楽町			11,800	大和	9,878	9,900	1.6
クロスアベニュー原宿			5,790	日本	4,794	4,815	0.8
J-ONE SQUARE			1,670	日本	1,515	1,510	0.2
Joule SHIBUYA			8,650	日本	7,524	7,550	1.2
SO-CAL LINK OMOTESANDO			2,650	日本	2,312	2,300	0.4
北青山ビル			940	谷澤	947	900	0.1
東京都心6区 計			39,080		31,824	31,958	5.1
その他 東京23 区		aune池袋	7,280	日本	6,258	6,410	1.0
		その他東京23区 計	7,280		6,258	6,410	1.0
首都圏 その他 地域		aune港北	4,450	大和	3,494	4,000	0.6
		aune幕張	4,680	大和	3,123	3,600	0.6
		マルエツさがみ野店	2,680	大和	2,209	2,350	0.4
		クロスガーデン川崎	15,100	大和	12,211	12,950	2.1
		テックランド戸塚店(底地)	6,040	日本	6,073	6,020	1.0
		クリオ藤沢駅前	4,600	日本	3,882	3,900	0.6
		首都圏その他地域 計	37,550		30,995	32,820	5.3

(2017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	その他 地域	神戸桃山台ショッピングセンター (底地)	3,270	日本	3,388	3,260	0.5
		岡山久米商業施設	3,260	中央	2,426	2,750	0.4
		ホームセンタームサシ仙台東店 (底地)	2,970	中央	2,381	2,350	0.4
		aune札幌駅前	2,290	中央	1,859	1,900	0.3
		盛岡南ショッピングセンターサン サ	3,470	谷澤	2,698	2,800	0.4
		グランマート手形	1,120	谷澤	948	980	0.2
		イオンタウン仙台東大沢(底地)	3,920	中央	3,540	3,510	0.6
		クロスモール下関長府	2,360	大和	2,312	2,400	0.4
		インターヴィレッジ大曲	6,290	中央	4,966	5,183	0.8
		パロー鈴鹿ショッピングセンター	3,550	谷澤	3,113	3,200	0.5
		aune仙台	2,250	中央	2,000	2,000	0.3
		Friend Town 深江橋(底地)	2,690	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	1,590	1,600	0.3
		プリゼ天神	4,820	谷澤	4,568	4,550	0.7
		その他地域 計	43,990		38,221	38,883	6.2
		商業施設 計	127,900		107,300	110,071	17.7
住宅	東京都 心6区	We Will 八丁堀	2,500	中央	2,139	2,370	0.4
		芝浦アイランド エアタワー	7,150	中央	5,062	6,030	1.0
		ベルファース戸越スタディオ	3,110	中央	2,403	2,642	0.4
		ベルファース目黒	3,860	日本	3,160	3,330	0.5
		セントラルクリブ六本木	8,120	日本	7,511	7,493	1.2
		東京都心6区 計	24,740		20,278	21,865	3.5
	その他 東京23 区	ベルファース蒲田	4,310	中央	3,136	3,550	0.6
		ベルファース本郷弓町	3,720	中央	3,038	3,340	0.5
		ベルファース三宿	2,320	中央	1,933	2,000	0.3
		ウエストパークタワー池袋	22,500	日本	20,202	20,500	3.3
	ベルファース東十条	3,180	日本	2,920	3,000	0.5	
	その他東京23区 計	36,030		31,231	32,390	5.2	

(2017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	首都圏 その他 地域	アールスタイルズ武蔵小杉	5,000	日本	4,232	4,433	0.7
		首都圏その他地域 計	5,000		4,232	4,433	0.7
	その他 地域	ベルファース大阪新町	4,520	中央	3,095	3,684	0.6
		ベルファース尼崎	3,860	中央	2,965	3,440	0.6
		ベルファース金沢香林坊	2,610	中央	2,281	2,410	0.4
		その他地域 計	10,990		8,342	9,534	1.5
	住宅 計	76,760		64,084	68,222	11.0	
ホテル等	東京都 心6区	高輪デュープレックスC's	2,930	日本	2,863	2,830	0.5
		東京都心6区 計	2,930		2,863	2,830	0.5
	首都圏 その他 地域	クロスゲート	17,000	谷澤	9,848	15,040	2.4
		グッドタイムリビング新浦安	1,970	日本	1,494	1,550	0.2
		サンルートプラザ東京	26,900	日本	26,977	26,800	4.3
		首都圏その他地域 計	45,870		38,320	43,390	7.0
	その他 地域	ヴィアイン心齋橋ビル	3,730	日本	3,060	3,100	0.5
		ホテル京阪 札幌	3,130	日本	2,472	2,550	0.4
		リッチモンドホテル山形駅前	2,530	日本	2,234	2,300	0.4
		ホテル日航姫路	4,820	日本	4,817	4,800	0.8
		その他地域 計	14,210		12,585	12,750	2.0
	ホテル等 計	63,010		53,768	58,970	9.5	
	合計		679,040		584,448	622,441	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、「森井」は森井総合鑑定株式会社を、「日本」は一般財団法人日本不動産研究所を、「JV」は日本ヴァリュアーズ株式会社を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を表します。

(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、取得価格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) 2016年12月7日付で「東陽MKビル」を売却しました。

(注8) 「ラウンドクロス秋葉原」は、2016年12月1日付で「神田松永町ビル」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、当期末の経過以降本書の日付現在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整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
サンルートプラザ東京 (千葉県浦安市)	宴会場、チャペル、共用部改修	自 2017年3月 至 2017年8月	500	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	会場音響照明設備更新	自 2017年3月 至 2017年8月	314	-	-
シーフォートスクエア/ センタービルディング (東京都品川区)	防災設備更新	自 2016年3月 至 2017年3月	220	-	96
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 2019年2月	183	60	60
ラウンドクロス築地 (東京都中央区)	空調機更新	自 2017年3月 至 2017年8月	168	-	-
ラウンドクロス一番町 (東京都千代田区)	空調機更新	自 2017年3月 至 2018年2月	160	-	-
市川ロジスティクス センター (千葉県市川市)	外壁シール更新	自 2017年3月 至 2017年8月	130	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	火災報知設備更新	自 2016年9月 至 2019年2月	125	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	機械式駐車装置の機器 部品更新	自 2016年9月 至 2018年8月	109	5	5
渋谷パインビル (東京都渋谷区)	空調機更新	自 2016年12月 至 2017年3月	97	-	-
ORE大宮ビル (埼玉県さいたま市)	エレベーター更新	自 2017年9月 至 2018年2月	75	-	-
クロスモール下関長府 (山口県下関市)	外壁改修	自 2017年3月 至 2018年2月	39	-	-

## (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665百万円であり、当期費用に区分された修繕費462百万円と併せ、1,128百万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)
シーフォートスクエア/センター ビルディング (東京都品川区)	防災設備更新	自 2016年2月 至 2017年2月	123
渋谷パインビル (東京都渋谷区)	空調機更新	自 2016年11月 至 2017年2月	90
ラウンドクロス川崎 (神奈川県川崎市)	外壁改修	自 2016年9月 至 2017年2月	68
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	火災報知設備更新	自 2016年7月 至 2017年2月	67
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 2016年12月	60
その他の資本的支出			255
合計			665

## (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、以下のとおり積み立てています。

	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
当期首積立金残高(百万円)	1,192	1,274	516	544	764
当期積立額(百万円)	499	516	544	764	833
当期積立金取崩額(百万円)	417	1,274	516	544	764
次期繰越額(百万円)	1,274	516	544	764	833

(注1) 上記に記載した積立金とは別に、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、2017年2月28日時点で554百万円を積み立てています。

(注2) 過去の取崩実績を検討した結果、第27期より計算期毎の予定積立額を積立てることとしました。

## (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2017年2月期(第30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2017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」

契約賃料とは、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。

(2017年2月28日時点)

テナント数の合計	1,001
賃貸面積合計 (㎡)	1,139,679.33
賃貸可能面積合計 (㎡)	1,155,009.43
契約賃料合計 (百万円) (注3)	3,288

(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10テナントに関する情報

## (a) 主要テナント

不動産関連資産について、2017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（以下「主要なテナント」といいます。）は、オリックス株式会社の1社です。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	下表参照
賃貸面積	119,797.52㎡（詳細については次項「(b)主要テナント含め上位10テナント」欄参照）
賃貸面積合計に対する賃貸面積の割合	10.5%（注1）
契約賃料	月額359百万円（注2）（年額4,314百万円（注3））
契約満了日	次項「(b)主要テナント含め上位10テナント」欄参照
契約更改の方法	下表参照
敷金・保証金	3,555百万円

入居物件名	契約更改の方法
ラウンドクロス赤坂	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
オリックス芝2丁目ビル	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
大宮下町1丁目ビル	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
ORE札幌ビル	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
オリックス神戸三宮ビル	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
浜松アクトタワー	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
アルポーレ鹿児島	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
aune有楽町	賃貸借期間満了の12箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
クロスアベニュー原宿	賃貸借期間満了の12箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
Joule SHIBUYA	賃貸借期間満了の12箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
aune池袋	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
クロスガーデン川崎	賃貸借期間満了の12箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
盛岡南ショッピングセンターサンサ	定期建物賃貸借契約（期間5年）です。更新はありません。ただし、本契約終了後、賃貸人と賃借人が合意した場合には、別途新たな賃貸借契約を締結することができます。
クロスモール下関長府	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
インターヴィレッジ大曲	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
パロー鈴鹿ショッピングセンター	賃貸借期間満了の6箇月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。

(注1) 「賃貸面積合計に対する賃貸面積の割合」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

- (注2) サブリース契約に基づき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定めら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。
- (注3) 「契約賃料(年額)」は上記(注2)の契約賃料(月額)を12倍して記載しています。

## (b) 主要テナント含め上位10テナント

以下では、主要なテナントを含め、2017年2月28日時点において、賃貸面積合計に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位10位までのテナント（以下「本件主要10テナント」といいます。）についての情報を記載します。

なお、賃貸面積の算定にあたっては、各不動産関連資産の本投資法人の所有部分に係るもののみを合計しています。

賃貸面積合計 (㎡)	1,139,679.33
------------	--------------

テナントの名称	業種	入居物件名	契約満了日 (注1)	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積合計 に占める賃貸 面積の割合 (%) (注2)
1 オリックス株式会社	金融業	ラウンドクロス赤坂	2017年5月31日	538.66	0.0
		オリックス芝2丁目ビル	2018年4月30日	6,451.76	0.6
		大宮下町1丁目ビル	2017年12月18日	1,298.94	0.1
		ORE札幌ビル	2017年5月8日	856.97	0.1
		オリックス神戸三宮ビル	2018年1月14日	543.39	0.0
		浜松アクトタワー	2019年1月31日	244.79	0.0
		アルポーレ鹿児島	2018年12月31日	301.95	0.0
		aune有楽町	2025年8月31日	3,280.26	0.3
		クロスアベニュー原宿	2023年10月31日	693.57	0.1
		JouLe SHIBUYA	2024年3月31日	2,394.93	0.2
		aune池袋	2024年9月30日	4,179.45	0.4
		クロスガーデン川崎	2023年3月28日	17,126.09	1.5
		盛岡南ショッピングセンターサンサ	2017年7月30日	17,107.50	1.5
		クロスモール下関長府	2024年1月9日	8,651.19	0.8
インターヴィレッジ大曲	2028年6月25日	39,346.05	3.5		
バロー鈴鹿ショッピングセンター	2024年3月31日	16,782.02	1.5		
2 イオンタウン株式会社	不動産業	イオンタウン仙台泉大沢(底地)	(注3)	74,930.65	6.6
3 日本通運株式会社	運送業	堺ロジスティクスセンター北棟	2019年7月30日	64,004.80	5.6
4 アークランドサカモト株式会社	小売業	ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	(注3)	56,109.95	4.9
5 株式会社プラザサンルート	不動産業	サンルートプラザ東京	2017年3月31日	38,488.60	3.4
6 センコー株式会社	運送業	市川ロジスティクスセンター	2018年7月31日	37,456.96	3.3
7 株式会社オークラアクトシティホテル浜松	ホテル事業	浜松アクトタワー	2017年5月31日	37,024.51	3.2
8 京葉流通倉庫株式会社	倉庫業	戸田ロジスティクスセンター	2025年3月9日	36,158.60	3.2
9 株式会社大京穴吹不動産	不動産業	ラウンドクロス南麻布	2017年7月31日	531.67	0.0
		ラウンドクロス築地	2017年7月31日	115.19	0.0
		We Will 八丁堀	2017年7月31日	3,034.05	0.3
		ベルファース戸越スタティオ	2017年7月31日	3,116.95	0.3
		ベルファース蒲田	2017年7月31日	6,187.52	0.5
		ベルファース本郷弓町	2017年7月31日	4,286.95	0.4
		ベルファース東十条	2017年7月31日	4,551.44	0.4
ベルファース大阪新町	2017年7月31日	8,116.70	0.7		
10 アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	不動産業	ウエストパークタワー池袋	2017年7月31日	24,674.09	2.2
合計				518,586.15	45.5

- (注1) 「契約満了日」は、テナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、最も早く契約満了日が到来する賃貸借契約の契約満了日を記載しています。
- (注2) 「賃貸面積合計に占める賃貸面積の割合」は、2017年2月28日時点の数値を使用しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) やむを得ない事情により開示していません。