

2024年8月期 決算短信 (REIT)

2024年10月21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) 三浦 洋
 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) 恩田 郁也
 問合せ先責任者 (役職名) 総務経理部長 (氏名) 柿本 秀一
 TEL 03-5776-3323

有価証券報告書提出予定日 2024年11月22日 分配金支払開始予定日 2024年11月14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. 2024年8月期の運用、資産の状況 (2024年3月1日~2024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	%
2024年8月期	26,209	△9.0	12,646	0.2	11,521	△0.3	11,506	△0.3
2024年2月期	28,804	12.1	12,626	40.3	11,553	45.9	11,539	46.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年8月期	4,169	3.3	1.7	44.0
2024年2月期	4,181	3.3	1.7	40.1

(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	%	%
2024年8月期	3,820	10,543	-	-	91.6	3.0
2024年2月期	3,902	10,769	-	-	93.3	3.1

(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 (2024年8月期が963百万円、2024年2月期が770百万円) 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
2024年8月期	684,999	349,824	51.1	126,748
2024年2月期	678,727	349,084	51.4	126,480

(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
2024年8月期	23,632	△35,817	△5,807	26,101
2024年2月期	35,166	△23,968	△10,335	44,092

2. 2025年2月期の運用状況の予想 (2024年9月1日~2025年2月28日) 及び2025年8月期の運用状況の予想

(2025年3月1日~2025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
2025年2月期	25,516	△2.6	11,863	△6.2	10,613	△7.9	10,596	△7.9	3,880	-
2025年8月期	26,228	2.8	12,343	4.0	10,919	2.9	10,902	2.9	3,950	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2025年2月期) 3,839円、1口当たり予想当期純利益 (2025年8月期) 3,950円

(注) 2025年2月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部 (111百万円) 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）	2024年8月期	2,760,000口	2024年2月期	2,760,000口
② 期末自己投資口数	2024年8月期	0口	2024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、22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「2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（第47期：2025年3月1日～2025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

2024年10月22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	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	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	22
3. 参考情報	23
(1) 本投資法人の資産の構成	23
(2) 投資資産	24
(3) テナントの概要	33

1. 運用状況

運用状況

（イ）当期の概況

（a）本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき2001年9月10日に設立され、2002年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し（銘柄コード8954）、本投資口につき金融商品取引所での売買が可能になりました。その後の公募増資等により、当期末（2024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

国内景気は個人消費や設備投資の持ち直しを受け、緩やかに回復しています。また、実質賃金がプラスに転じるなど、雇用環境が改善する中で今後も回復基調が続くことが期待されています。

一方、日銀の7月の政策金利の引き上げ後、8月には株式市場の歴史的な乱高下がありました。現時点で不動産マーケットに大きな影響はなく、投資家の物件取得姿勢に変化は見られませんが、今後も金利や為替、資源価格の変動など、我が国景気や不動産マーケットに影響を与える要因については引き続き注意が必要です。

(c) 運用実績

このような環境下、本投資法人は、外部成長、内部成長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、2024年3月に「サンマリオンタワー」（取得価格19,000百万円）及び「クロスレジデンス高田馬場」（取得価格8,400百万円）並びに「クロスレジデンス六義園」（取得価格1,980百万円）、2024年4月に「クロスレジデンス清澄白河」（取得価格1,650百万円）、2024年5月に「クロスレジデンス神田神保町」（取得価格2,275百万円）を取得し、2024年8月に「天神ノースフロントビル」の第1回目の取得（準共有持分5%、持分相当の取得価格317.5百万円）を実行しました。また、2024年4月に「MG白金台ビル」（売却価格8,780百万円）を売却しました。更に、2024年4月に「クロスレジデンス阿波座」（取得価格2,650百万円）及び「クロスレジデンス神戸元町」（取得価格1,650百万円）と「ラウンドクロス赤坂」（売却価格3,050百万円）を交換しました。

本投資法人では、オリックスグループ（注）の知見及びネットワークを活用し、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。）によるハンズオンマネジメントを通じたバリューアップの実施により物件の競争力向上やテナントリレーションの強化を図ります。当期も、オフィス、都市型商業施設及び住宅における稼働を重視したリーシングを推進し、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（2024年8月31日）において98.6%の高稼働を維持しています。

(注) オリックス株式会社及びそのグループ企業をいいます。

資金調達面では、期限の到来した既存の借入金の返済資金及び特定資産の取得資金の一部に充てるため2024年3月から2024年8月までに26,770百万円の長期借入及び短期借入を、投資法人債（グリーンボンド）の償還資金に充てるため2024年7月に7,000百万円の投資法人債（グリーンボンド）の発行を行いました。2024年3月には短期借入金8,000百万円の繰上返済を、2024年8月には投資法人債3,000百万円の償還を行いました。

結果として、当期末（2024年8月31日）時点における借入残高は274,087百万円、投資法人債残高は23,000百万円、有利子負債残高は297,087百万円となり、LTV（総資産ベース）（注1）は43.4%、固定金利比率（注2）は88.6%、長期負債比率（注3）は82.8%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26,209百万円、営業利益12,646百万円、経常利益11,521百万円、当期純利益11,506百万円を計上しました。

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963百万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10,543百万円を分配します。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,820円となりました。

（ロ） 次期の見通し**（a） 今後の運用方針**

前記「（イ）当期の概況／（b）本投資法人を取り巻く環境」に記載の環境認識を踏まえ、本投資法人は、不動産売買市場及び資本市場の動向を注視し、厳選投資を通じて外部成長を図ります。

内部成長においては、賃料増加と稼働率の維持・向上により収益性向上と安定運用に注力します。

財務運営においては、規律ある財務運営を堅持し、安定的な財務体質の構築に努めていきます。

さらに、投資法人の持続的な成長にはサステナブルな資産運用が重要であるため、2050年ネットゼロの実現などサステナビリティ上の諸課題への取組を進めつつ、投資主価値の安定的成長を目指します。

（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。

（参考情報）**資産の取得について**

2024年8月28日付で「天神ノースフロントビル」を取得する契約を締結したもののうち、当決算日までに準共有持分の一部を取得し、残準共有持分は決算日後に取得を予定しています。

本書の日付時点の概況等は以下のとおりです。

【天神ノースフロントビル】

取得及び取得予定資産：不動産信託受益権

取得及び取得予定価格：6,350百万円（注1）（注2）

取得及び取得予定日：2024年8月29日～2027年2月25日（注1）（注3）

所在地：福岡県福岡市中央区天神四丁目4番20号

用途：事務所・店舗

面積：土地1,154.79㎡ 建物6,893.91㎡

構造：鉄骨造陸屋根8階建

建築時期：2010年1月

所有・それ以外の別：所有権

（注1）6回に分けて取得又は取得予定であり、取得日ごとの取得価格は以下のとおり又は以下を予定しています。

第1回 2024年8月29日に取得完了 317.5百万円（準共有持分5%）

第2回 2025年2月27日に取得予定 1,587.5百万円（準共有持分25%）

第3回 2025年8月28日に取得予定 1,397百万円（準共有持分22%）

第4回 2026年2月26日に取得予定 1,016百万円（準共有持分16%）

第5回 2026年8月27日に取得予定 1,016百万円（準共有持分16%）

第6回 2027年2月25日に取得予定 1,016百万円（準共有持分16%）

（注2）取得及び取得予定価格については、消費税その他取得に係る諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

（注3）当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。

2. 運用状況の見通し

2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（第47期：2025年3月1日～2025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。

※ 2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）

営業収益	25,516百万円
営業利益	11,863百万円
経常利益	10,613百万円
当期純利益	10,596百万円
1口当たり分配金	3,880円
1口当たり利益超過分配金	-円

※ 2025年8月期（第47期：2025年3月1日～2025年8月31日）

営業収益	26,228百万円
営業利益	12,343百万円
経常利益	10,919百万円
当期純利益	10,902百万円
1口当たり分配金	3,950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。

2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）及び
2025年8月期（第47期：2025年3月1日～2025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	2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日） 2025年8月期（第47期：2025年3月1日～2025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、2024年8月期末時点に保有している117物件から、「天神ノースフロントビル」の残準共有持分の取得を進める（2025年2月27日に準共有持分の25%、2025年8月28日に準共有持分の22%）ことを前提としており、2025年8月期末までの間、その他の物件の異動（追加物件の取得、既存保有物件の売却）がないことを前提としています。 実際には物件の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2024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"> 2024年8月期末時点において、297,087百万円（借入金274,087百万円、投資法人債23,000百万円）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9,090百万円（返済期限2024年9月20日）について弁済し、借入額を8,200百万円に一部減額して借換えを行っています。 上記の結果、本書の日付現在、296,197百万円（借入金273,197百万円、投資法人債23,000百万円）の有利子負債を有しており、LTV（総資産ベース）（注1、2）は43.3%となっています。なお、本書の日付以降2025年2月期において弁済期限を迎える借入金19,900百万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2,000百万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。 2025年8月期において弁済期限を迎える借入金20,250百万円については、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、2025年2月期末時点及び2025年8月期末時点において有利子負債残高は、296,197百万円、LTV（総資産ベース）は43.3%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、2024年8月期末時点における総資産額に2024年9月1日以降における有利子負債増減額及び出資金増減額を加減した金額をいいます。</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。

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、2025年2月期は1,926百万円、2025年8月期は2,037百万円を想定しています。 ・管理業務費については、2025年2月期は2,144百万円、2025年8月期は2,135百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2025年2月期は3,917百万円、2025年8月期は3,940百万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、2025年2月期は1,251百万円、2025年8月期は1,426百万円を想定しています。
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。 ・2025年2月期の分配金については、環境関連投資費用に充当するため租税特別措置法により内部留保した圧縮積立金の一部（111百万円）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 (2024年2月29日)	当期 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	37,887	19,581
信託現金及び信託預金	8,763	8,582
営業未収入金	1,438	1,553
リース投資資産	1,650	1,571
前払費用	110	81
その他	36	31
貸倒引当金	△13	△13
流動資産合計	49,873	31,388
固定資産		
有形固定資産		
建物	70,599	73,761
減価償却累計額	△26,085	△26,742
建物（純額）	44,514	47,019
建物附属設備	28,445	28,879
減価償却累計額	△24,344	△24,405
建物附属設備（純額）	4,101	4,474
構築物	1,025	1,096
減価償却累計額	△874	△885
構築物（純額）	151	210
機械及び装置	2,255	2,340
減価償却累計額	△2,162	△2,172
機械及び装置（純額）	93	168
工具、器具及び備品	571	720
減価償却累計額	△403	△416
工具、器具及び備品（純額）	168	304
土地	175,333	※2 187,413
建設仮勘定	24	-
信託建物	112,102	113,740
減価償却累計額	△24,223	△25,336
信託建物（純額）	87,879	88,403
信託建物附属設備	30,189	31,285
減価償却累計額	△16,966	△17,607
信託建物附属設備（純額）	13,223	13,678
信託構築物	1,862	1,896
減価償却累計額	△1,354	△1,398
信託構築物（純額）	508	497
信託機械及び装置	1,440	1,475
減価償却累計額	△1,084	△1,127
信託機械及び装置（純額）	355	347
信託工具、器具及び備品	2,745	2,882
減価償却累計額	△1,924	△2,011
信託工具、器具及び備品（純額）	820	871
信託土地	291,787	302,177
信託建設仮勘定	1,974	91
有形固定資産合計	620,935	645,658

（単位：百万円）

	前期 (2024年2月29日)	当期 (2024年8月31日)
無形固定資産		
借地権	512	505
信託借地権	3,638	3,624
その他	22	33
無形固定資産合計	4,173	4,163
投資その他の資産		
投資有価証券	507	508
修繕積立金	718	824
敷金及び保証金	307	255
信託差入敷金及び保証金	706	746
長期前払費用	1,433	1,352
投資その他の資産合計	3,674	3,686
固定資産合計	628,783	653,509
繰延資産		
投資法人債発行費	71	101
繰延資産合計	71	101
資産合計	678,727	684,999
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,477	2,428
短期借入金	2,500	10,500
1年内返済予定の長期借入金	29,260	38,740
1年内償還予定の投資法人債	12,000	2,000
未払金	1,062	967
未払費用	334	373
未払法人税等	13	10
未払消費税等	646	51
前受金	3,762	3,850
その他	609	383
流動負債合計	51,666	59,306
固定負債		
投資法人債	14,000	21,000
長期借入金	234,327	224,847
預り敷金及び保証金	29,467	29,839
繰延税金負債	1	-
資産除去債務	180	182
固定負債合計	277,976	275,868
負債合計	329,643	335,174
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	1,783	2,553
任意積立金合計	1,783	2,553
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	11,540	11,507
剰余金合計	13,323	14,060
投資主資本合計	349,080	349,818
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3	6
評価・換算差額等合計	3	6
純資産合計	※3 349,084	※3 349,824
負債純資産合計	678,727	684,999

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前期		当期	
	自	2023年9月 1日 至 2024年2月29日	自	2024年3月 1日 至 2024年8月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 22,713		※1 22,921
その他賃貸事業収入		※1 2,635		※1 2,866
不動産等売却益		※2 3,455		※2 405
受取配当金		-		15
営業収益合計		28,804		26,209
営業費用				
賃貸事業費用		※1 11,602		※1 11,647
不動産等売却損		※2 2,659		-
資産運用報酬		1,512		1,534
資産保管及び一般事務委託手数料		95		89
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		14		13
その他営業費用		285		267
営業費用合計		16,178		13,563
営業利益		12,626		12,646
営業外収益				
受取利息		0		2
未払分配金戻入		2		2
営業外収益合計		3		5
営業外費用				
支払利息		723		774
投資法人債利息		84		87
投資法人債発行費償却		10		9
融資手数料		252		256
その他		4		2
営業外費用合計		1,075		1,130
経常利益		11,553		11,521
税引前当期純利益		11,553		11,521
法人税、住民税及び事業税		14		14
法人税等合計		14		14
当期純利益		11,539		11,506
前期繰越利益		0		0
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		11,540		11,507

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

（単位：百万円）

	投資主資本					投資主資本合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）		
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	335,757	4,212	4,212	7,905	12,117	347,874
当期変動額						
圧縮積立金の取崩		△2,429	△2,429	2,429	-	-
剰余金の配当				△10,333	△10,333	△10,333
当期純利益				11,539	11,539	11,539
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	-	△2,429	△2,429	3,635	1,206	1,206
当期末残高	※ 335,757	1,783	1,783	11,540	13,323	349,080

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	-	-	347,874
当期変動額			
圧縮積立金の取崩			-
剰余金の配当			△10,333
当期純利益			11,539
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	3	3	3
当期変動額合計	3	3	1,209
当期末残高	3	3	349,084

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

（単位：百万円）

	投資主資本					投資主資本合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）		
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	335,757	1,783	1,783	11,540	13,323	349,080
当期変動額						
圧縮積立金の積立		770	770	△770	-	-
剰余金の配当				△10,769	△10,769	△10,769
当期純利益				11,506	11,506	11,506
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）						
当期変動額合計	-	770	770	△32	737	737
当期末残高	※ 335,757	2,553	2,553	11,507	14,060	349,818

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	3	3	349,084
当期変動額			
圧縮積立金の積立			-
剰余金の配当			△10,769
当期純利益			11,506
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	2	2	2
当期変動額合計	2	2	739
当期末残高	6	6	349,824

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	11,540,442,581	11,507,735,692
II 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	10,769,520,000 (3,902)	10,543,200,000 (3,820)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	770,000,000	963,000,000
IV 次期繰越利益	922,581	1,535,692

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10,769,520,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7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10,543,200,000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	2023年9月 1日 至 2024年2月29日	自	2024年3月 1日 至 2024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		11,553		11,521
減価償却費		3,940		3,890
長期前払費用償却額		186		189
投資法人債発行費償却		10		9
貸倒引当金の増減額（△は減少）		△0		△0
受取利息		△0		△2
支払利息		807		862
固定資産除却損		19		67
営業未収入金の増減額（△は増加）		△67		△115
未払消費税等の増減額（△は減少）		286		△595
リース投資資産の増減額（△は増加）		79		79
前払費用の増減額（△は増加）		△15		29
長期前払費用の支払額		△131		△107
有形固定資産の売却による減少額		17,659		-
信託有形固定資産の売却による減少額		1,815		8,326
無形固定資産の売却による減少額		0		-
信託無形固定資産の売却による減少額		-		0
修繕積立金の取崩額		-		24
営業未払金の増減額（△は減少）		△387		420
未払金の増減額（△は減少）		30		△97
前受金の増減額（△は減少）		29		88
その他		178		△120
小計		35,994		24,470
利息の受取額		2		2
利息の支払額		△816		△822
法人税等の支払額		△14		△17
営業活動によるキャッシュ・フロー		35,166		23,632
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		6,000		-
有形固定資産の取得による支出		△2,608		△16,474
信託有形固定資産の取得による支出		△23,939		△19,953
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,451		1,428
預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,524		△1,124
敷金及び保証金の差入による支出		-		△0
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		-		△39
差入敷金及び保証金の回収による収入		0		49
使途制限付信託預金の預入による支出		△940		△886
使途制限付信託預金の払戻による収入		613		1,381
修繕積立金の支出		△19		△186
その他		△1		△13
投資活動によるキャッシュ・フロー		△23,968		△35,817

（単位：百万円）

	前期		当期	
	自	2023年9月 1日 至 2024年2月29日	自	2024年3月 1日 至 2024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		2,500		16,000
短期借入金の返済による支出		-		△8,000
長期借入れによる収入		13,838		10,770
長期借入金の返済による支出		△13,838		△10,770
投資法人債の発行による収入		-		7,000
投資法人債の償還による支出		△2,500		△10,000
投資法人債発行費の支出		-		△40
分配金の支払額		△10,335		△10,766
財務活動によるキャッシュ・フロー		△10,335		△5,807
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		862		△17,991
現金及び現金同等物の期首残高		43,230		44,092
現金及び現金同等物の期末残高		※1 44,092		※1 26,101

（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. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 投資有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しています。</p>
2. 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。 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) 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。 (3) 長期前払費用 定額法によっています。</p>
3. 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>
4. 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>
5. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 (2) 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1百万円、当期89百万円です。 (3) 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>

6. 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>
7. 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>
8. 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>
9. 消費税等の処理方法	<p>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 (2024年2月29日)	当期 (2024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 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2024年2月29日)	当期 (2024年8月31日)
土地	—	344百万円

※3 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 (2024年2月29日)	当期 (2024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 2023年9月1日 至 2024年2月29日		自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)	21,814		21,963	
(共益費)	704		763	
(リース売上高)	194	22,713	194	22,921
その他賃貸事業収入				
(水道光熱費収入)	1,722		1,885	
(駐車場使用料)	538		512	
(解約違約金)	53		157	
(その他営業収入)	320	2,635	310	2,866
不動産賃貸事業収益合計		25,349		25,788
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)	2,129		2,162	
(水道光熱費)	2,080		2,166	
(公租公課)	1,992		1,947	
(損害保険料)	31		31	
(修繕費)	1,021		946	
(減価償却費)	3,940		3,890	
(リース売上原価)	79		79	
(その他賃貸事業費用)	328	11,602	422	11,647
不動産賃貸事業費用合計		11,602		11,647
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		13,746		14,140

※2 不動産等売却損益の内訳（単位：百万円）

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

クロスレジデンス三宿

不動産等売却収入		2,900
不動産等売却原価	1,815	
その他売却費用	17	1,833
不動産等売却益		1,066

ラウンドクロス芝大門

不動産等売却収入		4,800
不動産等売却原価	2,290	
その他売却費用	120	2,411
不動産等売却益		2,388

シーフォートスクエア/センタービルディング

不動産等売却収入		13,000
不動産等売却原価	15,369	
その他売却費用	289	15,659
不動産等売却損		2,659

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

MG白金台ビル

不動産等売却収入		8,780
不動産等売却原価	8,327	
その他売却費用	47	8,374
不動産等売却益		405

3 不動産等交換差損益の内訳（単位：百万円）

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

ラウンドクロス赤坂

不動産等売却収入		3,050
不動産等売却原価	2,687	
その他売却費用	17	
固定資産圧縮額	344	3,050
不動産等交換差損益		—

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期	当期
	自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月 1日 至 2024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）

※ 1. 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 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日
現金及び預金	37,887百万円	19,581百万円
信託現金及び信託預金	8,763百万円	8,582百万円
使途制限付信託預金（注）	△2,557百万円	△2,063百万円
現金及び現金同等物	44,092百万円	26,101百万円

（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。

2. 重要な非資金取引の内容

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

本投資法人は、2024年4月26日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した主な非資金取引は以下のとおりです。

交換による取得物件の金額	△4,300百万円
交換による売却物件の金額	3,050百万円
交換取引に係る差金支出 （「有形固定資産の取得による支出」に含めて表示）	△1,250百万円

（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 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	622,260	623,087
期中増減額	826	26,610
期末残高	623,087	649,697
期末時価	850,012	884,368

（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、2物件（クロスレジデンス日本橋本町、新横浜スクエアビル）の取得（23,249百万円）によるものであり、主な減少額は、3物件（クロスレジデンス三宿、ラウンドクロス芝大門、シーフォートスクエア/センタービルディング）の売却（19,474百万円）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、6物件（サンマリオンタワー、クロスレジデンス高田馬場、クロスレジデンス六義園、クロスレジデンス清澄白河、クロスレジデンス神田神保町、天神ノースフロントビル）の取得（34,553百万円）及び2物件（クロスレジデンス阿波座、クロスレジデンス神戸元町）の交換による取得（4,016百万円）によるものであり、主な減少額は、1物件（MG白金台ビル）の売却（8,327百万円）及び1物件（ラウンドクロス赤坂）の交換による売却（2,687百万円）並びに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。

（収益認識に関する注記）

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表〔損益計算書に関する注記〕の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表〔損益計算書に関する注記〕の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」、「※2. 不動産等売却損益の内訳」及び「3. 不動産等交換差損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

（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 2023年9月1日 至 2024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 2024年3月1日 至 2024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 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日
1口当たり純資産額	126,480円	126,748円
1口当たり当期純利益	4,181円	4,169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 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日
当期純利益（百万円）	11,539	11,506
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ありません。

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

(2024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	105,333	15.38
		商業施設	5,650	0.82
		住宅	23,067	3.37
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	その他東京23区	オフィス	20,584	3.01
		商業施設	-	-
		住宅	6,063	0.89
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	11,672	1.70
		商業施設	9,345	1.36
		住宅	-	-
		物流施設	13,614	1.99
		ホテル等	8,096	1.18
	その他地域	オフィス	26,331	3.84
商業施設		6,146	0.90	
住宅		5,761	0.84	
物流施設		-	-	
ホテル等		-	-	
信託不動産	東京都心6区	オフィス	69,724	10.18
		商業施設	25,481	3.72
		住宅	20,824	3.04
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	その他東京23区	オフィス	-	-
		商業施設	5,671	0.83
		住宅	27,164	3.97
		物流施設	-	-
		ホテル等	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	28,031	4.09
		商業施設	18,831	2.75
		住宅	3,511	0.51
		物流施設	5,206	0.76
		ホテル等	27,321	3.99
	その他地域	オフィス	97,510	14.24
商業施設		26,471	3.86	
住宅		4,970	0.73	
物流施設		7,726	1.13	
ホテル等		41,172	6.01	
預金・その他資産		33,709	4.92	
資産総額		684,999	100.00	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	335,174	48.93
純資産総額	349,824	51.07

- (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

2024年8月31日現在における本投資法人が保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

(ア) 株式

該当事項はありません。

(イ) 株式以外の有価証券

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価格		評価額		評価損益 (百万円)	対総資産 比率(%) (注1)	備考
			単価 (円)	金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)			
FJプライベート リート投資法人 (私募リート)	投資証券	50	10,174,779	508	10,174,779	508	-	0.07	(注2) (注3)
合計		50	10,174,779	508	10,174,779	508	-	0.07	

(注1) 「対総資産比率」は、帳簿価額の期末資産総額に対する比率を記載しています。

(注2) 「評価額」は、私募リーートの投資口については、投資先の資産運用会社から提示される基準価額によっています。

(注3) 単価は投資有価証券の帳簿価額の総額を投資有価証券の数（口数）で除して算出しており、単位未満は切り捨てています。

(注4) 本投資法人はFJプライベートリート投資法人の発行済投資口の総口数の3.3%を保有しています。

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しており、2024年8月31日時点において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、2024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、本投資法人と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2024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、原則、本投資法人による不動産関連資産の保有部分に係るものであり、不動産関連資産を共有している場合、一部のみを保有している場合等についての記載の数値は、個々の不動産関連資産につきその全体の評価額を表しているものではありません。

(2024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	13,360	谷澤	10,069	10,076	1.4
		ラウンドクロス一番町	4,160	谷澤	2,928	3,526	0.5
		ラウンドクロス西新宿	4,080	谷澤	2,347	2,650	0.4
		D T外苑	3,060	谷澤	1,997	2,430	0.3
		代々木フォレストビル	1,590	谷澤	1,292	1,406	0.2
		芝2丁目大広ビル	10,100	中央	5,745	7,500	1.0
		青山246ビル	9,550	中央	5,232	5,200	0.7
		ラウンドクロス新宿	12,100	大和	7,096	8,020	1.1
		オリックス赤坂2丁目ビル	26,400	中央	18,950	21,860	3.0
		ラウンドクロス新宿5丁目	4,810	大和	3,532	4,500	0.6
		日本橋本町1丁目ビル	10,200	日本	8,923	10,500	1.5
		ラウンドクロス渋谷	3,460	大和	3,092	3,500	0.5
		オリックス水道橋ビル	3,690	日本	2,504	3,000	0.4
		オリックス品川ビル	15,000	日本	13,625	15,200	2.1
		オリックス不動産西新宿ビル	14,800	大和	12,588	13,600	1.9
		ラウンドクロス田町	9,470	大和	6,763	6,730	0.9
		渋谷パインビル	4,890	大和	3,463	3,400	0.5
		MG市ヶ谷ビルディング	4,310	日本	2,833	3,100	0.4
		ラウンドクロス銀座2丁目	6,770	谷澤	5,000	5,200	0.7
		アークヒルズ サウスタワー	25,000	谷澤	21,128	22,000	3.0
		ラウンドクロス秋葉原	5,630	谷澤	4,330	4,202	0.6
		外苑西通りビル	11,440	谷澤	9,101	9,000	1.2
		ラウンドクロス六本木	14,600	谷澤	12,248	12,400	1.7
		赤坂檜町ビル	5,270	谷澤	4,855	4,800	0.7
		渋谷TSKビル	2,320	谷澤	2,190	2,197	0.3
		ラウンドクロス大手町北	3,500	中央	3,214	3,200	0.4

(2024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	7,850	谷澤	3,329	5,479	0.8
		オリックス池袋ビル	13,100	中央	7,862	9,577	1.3
		オリックス目黒ビル	9,550	大和	5,446	6,350	0.9
		秋葉原ビジネスセンター	7,380	大和	3,946	5,060	0.7
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	3,500	谷澤	1,870	2,200	0.3
		ラウンドクロス川崎	7,090	中央	3,648	4,130	0.6
		大宮宮町ビル	4,810	大和	3,300	4,400	0.6
		大宮下町1丁目ビル	5,420	大和	2,852	3,750	0.5
		ORE大宮ビル	9,810	大和	7,070	7,030	1.0
		新横浜スクエアビル	21,400	中央	20,961	20,300	2.8
		その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	6,590	谷澤	3,896	4,500
	ORIX高麗橋ビル		6,130	中央	3,936	5,560	0.8
	ルナール仙台		7,960	日本	6,575	8,500	1.2
	オリックス名古屋錦ビル		11,600	日本	9,445	12,500	1.7
	ORE札幌ビル		7,840	中央	2,476	4,250	0.6
	オリックス神戸三宮ビル		4,800	大和	2,619	3,800	0.5
	ORE錦二丁目ビル		14,100	大和	8,926	10,900	1.5
	堂島プラザビル		14,400	日本	8,663	9,500	1.3
	プライムスクエア広瀬通		11,000	日本	6,289	7,280	1.0
	浜松アクトタワー		14,300	日本	12,989	11,800	1.6
	オリックス淀屋橋ビル		6,290	中央	4,821	5,012	0.7
	札幌ブリックキューブ		7,220	谷澤	5,387	5,200	0.7
	ラウンドクロス鹿児島		942	大和	1,232	1,300	0.2
	那覇新都心センタービル		11,200	谷澤	9,382	10,000	1.4
	パシフィックスクエア名古屋錦		7,620	中央	6,588	6,802	0.9
	札幌22スクエア		10,800	谷澤	10,576	10,500	1.5
	サンマリオンタワー	19,600	中央	19,692	19,000	2.6	
天神ノースフロントビル	351	谷澤	339	317	0.0		
オフィス 計		482,213		359,188	394,195	54.5	

(2024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	4,310	中央	2,412	2,548	0.4
		CUBE代官山	3,710	中央	2,338	2,435	0.3
		aune有楽町	11,800	大和	9,692	9,900	1.4
		クロスアベニュー原宿	7,400	日本	4,685	4,815	0.7
		J-ONE SQUARE	1,490	日本	1,493	1,510	0.2
		JouLe SHIBUYA	8,030	日本	7,318	7,550	1.0
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	2,750	日本	2,291	2,300	0.3
		北青山ビル	1,010	谷澤	899	900	0.1
	その他 東京23区 首都圏 その他 地域	aune池袋	8,280	日本	5,671	6,410	0.9
		aune港北	3,770	大和	2,960	4,000	0.6
		aune幕張	4,630	大和	2,834	3,600	0.5
		マルエツさがみ野店	2,800	大和	2,084	2,350	0.3
		クロスガーデン川崎	12,700	大和	10,673	12,950	1.8
		テックランド戸塚店（底地）	5,880	日本	6,073	6,020	0.8
		クリオ藤沢駅前	5,310	日本	3,550	3,900	0.5
		その他 地域	神戸桃山台ショッピングセンター （底地）	1,350	日本	1,263	1,224
	ホームセンタームサシ仙台泉店（底 地）		3,040	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	2,481	2,800	0.4
	イオンタウン仙台泉大沢（底地）		4,230	中央	3,540	3,510	0.5
	インタビューレヅ大曲		5,610	中央	4,597	5,183	0.7
	パロー鈴鹿ショッピングセンター		2,770	谷澤	2,808	3,200	0.4
	aune仙台		2,130	中央	1,996	2,000	0.3
	Friend Town 深江橋（底地）		2,780	大和	2,424	2,400	0.3
	aune天神		5,040	谷澤	4,354	4,550	0.6
	仙台南町通ビル		3,260	大和	3,665	3,900	0.5
	aune京都三条		2,720	日本	3,102	3,120	0.4
	商業施設 計		120,020		97,597	105,425	14.6

（2024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 Will 八丁堀	3,150	中央	1,935	2,370	0.3
		芝浦アイランド エアタワー	8,400	中央	3,935	6,030	0.8
		ベルファース戸越スタディオ	3,610	中央	2,079	2,642	0.4
		ベルファース目黒	5,000	日本	2,886	3,330	0.5
		セントラルクリブ六本木	9,700	日本	7,267	7,493	1.0
		クロスレジデンス白金高輪	3,310	日本	2,720	2,830	0.4
		クロスレジデンス飯田橋	6,990	大和	6,118	6,000	0.8
		クロスレジデンス大崎	2,810	谷澤	2,291	2,244	0.3
		クロスレジデンス日本橋浜町	1,710	谷澤	1,434	1,396	0.2
		クロスレジデンス日本橋本町	2,560	中央	2,256	2,200	0.3
		クロスレジデンス高田馬場	9,800	中央	8,628	8,400	1.2
		クロスレジデンス神田神保町	2,590	中央	2,337	2,275	0.3
	その他 東京23区	クロスレジデンス蒲田	5,210	中央	2,734	3,550	0.5
		ベルファース本郷弓町	4,540	中央	2,781	3,340	0.5
		ウエストパークタワー池袋	31,500	日本	19,011	20,500	2.8
		クロスレジデンス東十条	3,980	日本	2,636	3,000	0.4
		クロスレジデンス蒲田Ⅱ	2,590	中央	2,334	2,328	0.3
		クロスレジデンス六義園	2,340	中央	2,042	1,980	0.3
		クロスレジデンス清澄白河	1,970	日本	1,686	1,650	0.2
	首都圏 その他 地域	アールスタイルズ武蔵小杉	6,040	日本	3,511	4,433	0.6
	その他 地域	クロスレジデンス大阪新町	5,530	中央	2,529	3,684	0.5
		ベルファース尼崎	4,410	中央	2,441	3,440	0.5
		DSタワー大博通り	1,600	中央	1,649	1,550	0.2
		クロスレジデンス阿波座	3,030	中央	2,523	2,650	0.4
		クロスレジデンス神戸元町	1,910	中央	1,588	1,650	0.2
		住宅 計	134,280		91,363	100,965	14.0
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	12,800	日本	7,507	9,600	1.3
		市川ロジスティクスセンター	12,200	日本	6,107	8,300	1.1
		岩槻ロジスティクスセンター	9,550	日本	5,206	6,300	0.9
	その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	15,000	大和	6,029	10,200	1.4
		小牧ロジスティクスセンター	4,310	谷澤	1,697	2,700	0.4
		物流施設 計	53,860		26,548	37,100	5.1

(2024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	首都圏 その他 地域	クロスゲート	17,700	谷澤	8,096	15,040	2.1
		東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾ ート	28,700	日本	27,321	26,800	3.7
	その他 地域	ヴィアイン心齋橋ビル	3,670	日本	2,706	3,100	0.4
		ホテル京阪 札幌	3,840	日本	2,040	2,550	0.4
		リッチモンドホテル山形駅前	2,430	日本	1,774	2,300	0.3
		ホテルリブマックス名古屋栄EAST	1,690	谷澤	1,389	1,500	0.2
		ホテル ユニバーサル ポート	38,600	日本	33,261	34,000	4.7
	ホテル等 計	96,630		76,590	85,290	11.8	
	総計	887,003		651,289	722,976	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) 2024年4月1日付で「MG白金台ビル」、2024年4月26日付で「ラウンドクロス赤坂」を売却しました。

(注8) 「天神ノースフロントビル」の「鑑定評価額」は、不動産関連資産の全体の数値から準共有持分の5%に相当する数値を算出しています。

(ロ) 資本的支出の概要

(a) 資本的支出の予定

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

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
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	特別高圧受変電設備・非常用発電設備更新	自 2024年 3月 至 2025年10月	1,049	6	6
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Eバンクエレベーター 改修	自 2024年 9月 至 2026年 8月	779	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Hバンクエスカレーター 改修	自 2024年 9月 至 2025年 2月	275	-	-
芝浦アイランド エアタワー (東京都港区)	外壁改修他	自 2024年 5月 至 2026年 8月	260	15	15
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Gバンクエスカレーター 改修	自 2024年12月 至 2025年 2月	204	-	-
ORIX高麗橋ビル (大阪府大阪市)	空調機更新1期	自 2025年 4月 至 2026年 5月	199	-	-
岩槻ロジスティクスセンター (埼玉県春日部市)	外壁改修	自 2024年 9月 至 2025年 2月	164	-	-
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 (6F、7F)	自 2025年 1月 至 2025年 2月	159	-	-
芝2丁目大広ビル (東京都港区)	空調機更新1期	自 2024年11月 至 2025年 4月	149	-	-
東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート (千葉県浦安市)	自動火災報知設備更新	自 2024年 5月 至 2025年 2月	120	-	-
芝2丁目大広ビル (東京都港区)	空調機更新2期	自 2025年 9月 至 2026年 2月	90	-	-
ラウンドクロス秋葉原 (東京都千代田区)	空調機更新	自 2024年 9月 至 2024年11月	52	-	-
ベルファース尼崎 (兵庫県尼崎市)	屋上防水・屋上緑化更新	自 2025年 3月 至 2025年 8月	47	-	-
盛岡南ショッピングセンター サンサ (岩手県盛岡市)	空調機更新3期	自 2024年 9月 至 2024年11月	41	-	-
We Will 八丁堀 (東京都中央区)	外壁改修	自 2025年 3月 至 2025年 8月	28	-	-

(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2,659百万円であり、当期費用に区分された修繕費946百万円と併せ、3,606百万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)
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Gバンクエレベーター改修	自 2023年11月 至 2024年 8月	533
ホテル ユニバーサル ポート (大阪府大阪市)	客室改装 (10F)	自 2024年 5月 至 2024年 7月	306
岩槻ロジスティクスセンター (埼玉県春日部市)	空調機設置	自 2024年 5月 至 2024年 7月	199
外苑西通りビル (東京都渋谷区)	外壁改修	自 2023年 5月 至 2024年 3月	157
ラウンドクロス六本木 (東京都港区)	空調機更新	自 2024年 2月 至 2024年 6月	154
ベルファース本郷弓町 (東京都文京区)	インターホン更新	自 2024年 7月 至 2024年 8月	62
アールスタイルズ武蔵小杉 (神奈川県川崎市)	給湯器更新	自 2024年 7月 至 2024年 8月	45
盛岡南ショッピングセンターサンサ (岩手県盛岡市)	空調機更新2期	自 2024年 4月 至 2024年 6月	45
その他の資本的支出			1,154
合計			2,659

(c) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、直近の5計算期間において長期修繕計画のために積立てた金銭はありません（注1）（注2）。

（注1）第34期より、長期修繕計画に基づく予定修繕積立額が翌期の減価償却費の見込額を下回っている場合には、修繕積立金の積立ては行わないこととしました。

（注2）別途、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、2024年8月31日時点で824百万円を積立てています。

(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2024年8月期（第45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2024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。

(2024年8月31日時点)

テナント数の合計	1,084
賃貸面積合計 (㎡)	1,135,294.71
賃貸可能面積合計 (㎡)	1,151,778.13
契約賃料合計 (百万円)	3,613

(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、2024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。