

ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

第44期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 2023年9月1日 至 2024年2月29日

ご挨拶

オリックス不動産投資法人
執行役員

三浦 洋



オリックス・
アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長

田中 充

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人はこの度2024年2月期(第44期)の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

本投資法人は2002年6月に国内初の総合型の投資法人として上場し、22年にわたり44期のトラックレコードを積み上げてまいりました。

当期は当期純利益115億39百万円を計上し、この結果、当期の分配金につきましては投資口1口当たり3,902円とさせていただくことになりました。

本投資法人は今後も運用を委託しておりますオリックス・アセットマネジメント株式会社と共に、投資主価値の安定的成長を目指し、投資主の皆様の信頼にご期待にお応えできるよう適切な運用を行ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

目次

I 投資法人の概要

- 決算ハイライト 1
- ポートフォリオの戦略的入替 2
- 資産運用会社の紹介 3
- ポートフォリオマップ 4
- ポートフォリオの概要 6
- 物件概要 9

II 資産運用報告

- 資産運用の概況 18
- 投資法人の概況 24
- 投資法人の運用資産の状況 26
- 保有不動産の資本的支出 35
- 費用・負債の状況 37
- 期中の売買状況 46
- 経理の状況 48
- その他 49

III 貸借対照表

- IV 損益計算書 52
- V 投資主資本等変動計算書 53
- VI 注記表 54
- VII 金銭の分配に係る計算書 68
- VIII 会計監査人の監査報告書 69
- IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報) 71
- X その他 73

投資法人の概要

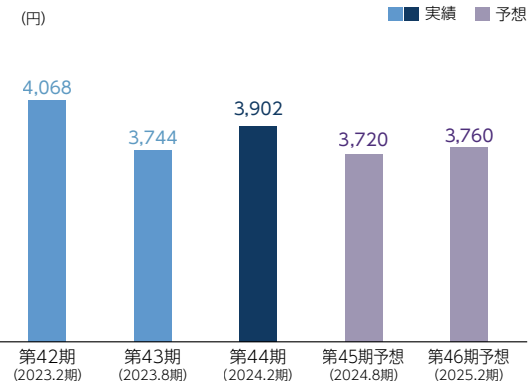
I 決算ハイライト

ORIX JREIT Inc.

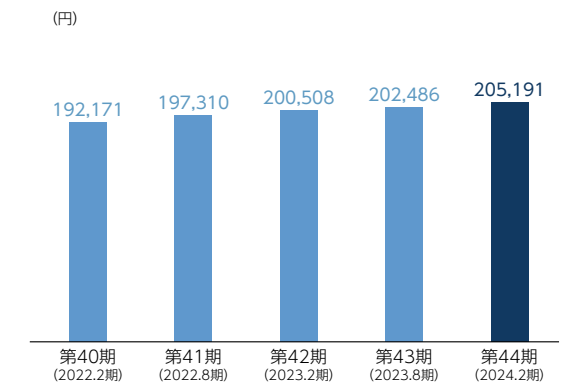
2024年2月期末時点

1口当たり分配金	3,902円	時価総額 (2024年2月末日時点)	4,363億円
資産規模 (取得価格ベース)	6,961億円	物件数	111物件
稼働率	98.9%	LTV (総資産ベース)	43.0%
格付	JCR: AA(安定的) R&I: AA-(安定的)	GRESBレーティング GRESB開示評価	[5スター] [Aレベル]

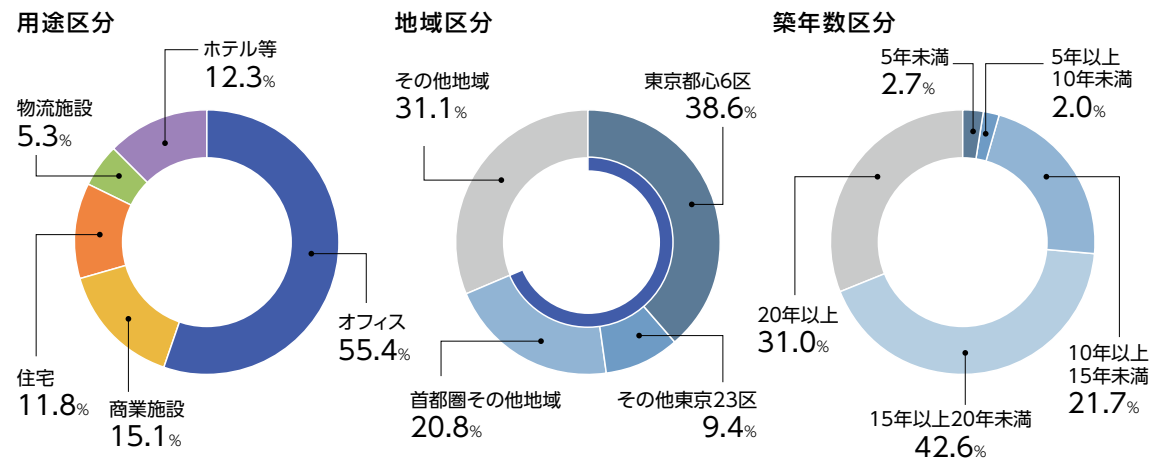
1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



取得価格に基づくポートフォリオデータ



(注1) NAVは、出資総額+含み損益+内部留保累計額で算出されます。
(注2) 各円グラフに記載する比率は、取得価格合計に対する各不動産関連資産の取得価格の比率を示したものであり、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、各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3) [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]とは東京都23区のうち東京都心6区以外の区を、[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]とは首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)以外の地域をさします。
(注4) 築年数区分の平均は、各不動産関連資産の取得価格に応じた加重平均を記載したものであり、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注5) 上記の「取得価格」は、売買契約書に記載された売買価格をいいます。なお、取得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) 築年数区分においては、「神戸桃山台ショッピングセンター(底地)」、「ホームセンタームサシ仙台店(底地)」、「テックランド戸塚店(底地)」、「イオンタウン仙台大沢(底地)」及び「Friend Town 深江橋(底地)」は取得価格に含みません。

I ポートフォリオの戦略的入替

継続的な資産入替を通じて、ポートフォリオの質向上を実現

■ 資産入替の効果 (2023年8月期以降)

1 ポートフォリオの収益拡大^(注1,2)

売却資産	取得資産
賃貸NOI：12億円 償却後利益：7億円	賃貸NOI：29億円 償却後利益：24億円

2 ポートフォリオの収益性向上^(注3)

売却資産	取得資産
賃貸NOI利回り：3.2% 償却後利回り：1.9%	賃貸NOI利回り：3.9% 償却後利回り：3.3%

3 築年数の良化^(注4)

売却資産	取得資産
平均築年数：30.9年	平均築年数：16.0年

4 ダウンサイドリスクの軽減

減損リスクを抱えていたホテル日航姫路及び賃料の下落リスクに直面していたシーフォートスクエア/センタービルディングの売却により懸念物件の処理を完了

■ 資産入替 (2023年8月期以降)

取得資産 (取得価格合計757億円)

 DSタワー 大博通り 2023/4/27	 クロスレジデンス 日本橋浜町 2023/4/28	 クロスレジデンス 大崎 2023/4/28	 札幌22スクエア 2023/8/31	 クロスレジデンス 日本橋本町 2023/12/1	 新横浜 スクエアビル 2023/12/27	 クロスレジデンス 高田馬場 2024/3/1
 サンマリオン タワー 2024/3/1	 クロスレジデンス 六義園 2024/3/29	 クロスレジデンス 阿波座 2024/4/26 (予定)	 クロスレジデンス 神戸元町 2024/4/26 (予定)	 クロスレジデンス 清澄白河 2024/4/26 (予定)	 クロスレジデンス 神田神保町 2024/5/31 (予定)	

売却資産 (売却価格合計384億円)

 ラウンドクロス 築地 2023/4/3	 ホテル 日航姫路 2023/8/31	 クロスレジデンス 三宿 2023/12/1	 ラウンドクロス 芝大門 2024/2/29	 シーフォートスクエア/ センタービルディング 2024/2/29	 MG白金台ビル 2024/4/1	 ラウンドクロス 赤坂 2024/4/26
--	---	--	--	---	---	---

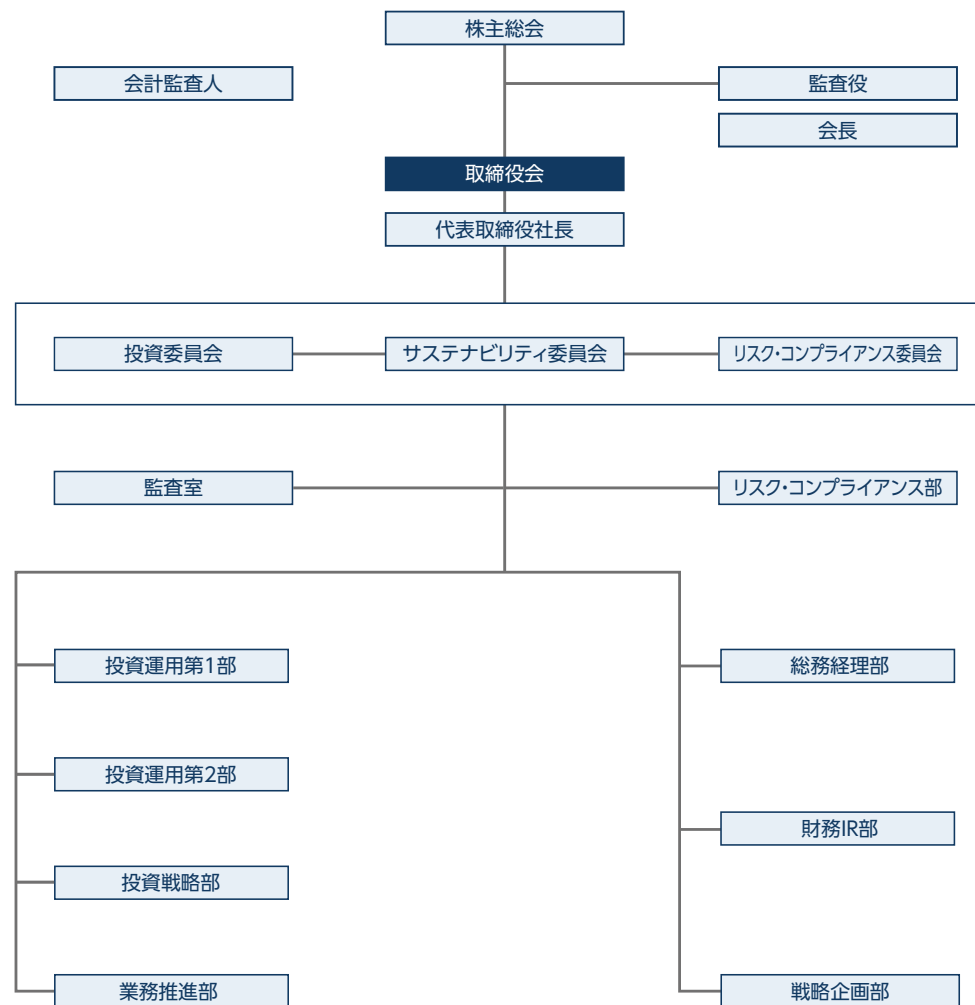
(注1) 取得資産の賃貸NOIは、物件取得決定時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を記載しています。また、償却後利益は、賃貸NOIから本運用会社が算定する想定減価償却費を控除した金額を記載しています。
 (注2) 売却資産の賃貸NOI及び償却後利益は、売却日の属する期の前期・前々期の合計値を記載しています。
 (注3) 取得資産の賃貸NOI利回り及び償却後利回りは、賃貸NOI及び償却後利益を取得価格で除した数値を記載しています。また、売却資産の賃貸NOI利回り及び償却後利回りは、賃貸NOI及び償却後利益を売却価格で除した数値を記載しています。
 (注4) 築年数は、取得資産については取得日時、売却資産については売却日時における築年数を取得価格で加重平均した数値を記載しています。

I 資産運用会社の紹介 (2024年4月19日時点)

会社の概要

- 名称 オリックス・アセットマネジメント株式会社
- 所在地 東京都港区浜松町二丁目3番1号
- 代表取締役社長 田中 充
- 設立 2000年9月8日
- 資本金 1億円
- 株主 オリックス株式会社 100%
- 事業内容 投資運用業
- 登録・認可等 金融商品取引業者登録 関東財務局長 (金商) 第315号
宅地建物取引業免許 東京都知事 (5) 第79049号
取引一任代理等認可 国土交通大臣第7号

組織図



第44期(2024.2期)決算発表日(2024年4月19日)時点

- オフィス
- 物流施設
- 商業施設
- ホテル等
- 住宅

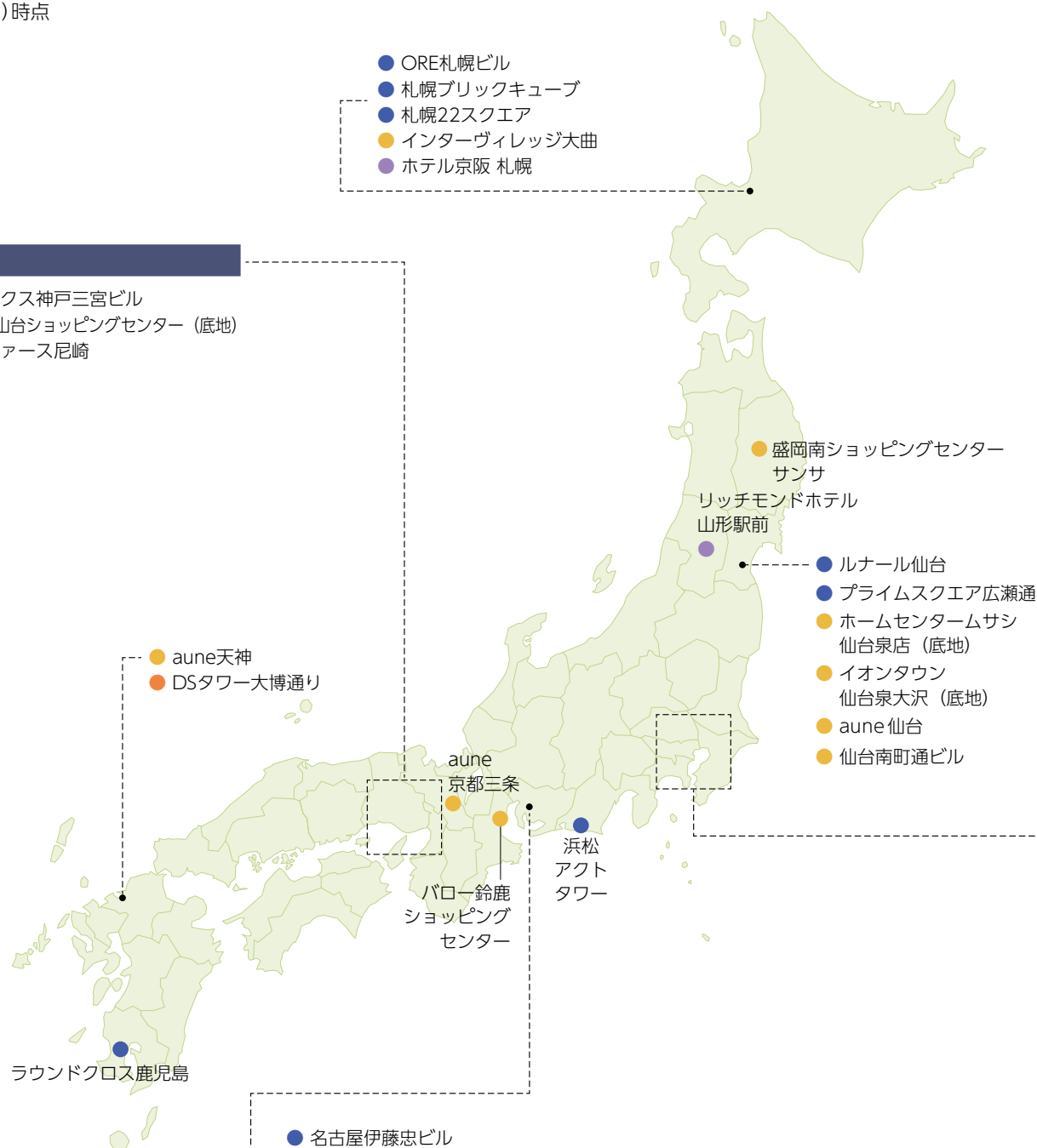
- ORE札幌ビル
- 札幌ブリックキューブ
- 札幌22スクエア
- インターヴィレッジ大曲
- ホテル京阪 札幌

大阪府

- ORIX高麗橋ビル
- 堂島プラザビル
- オリックス淀屋橋ビル
- サンマリオンタワー **NEW**
- Friend Town 深江橋 (底地)
- クロスレジデンス大阪新町
- 堺ロジスティクスセンター北棟
- ヴィアイン心齋橋ビル
- ホテルユニバーサル ポート

兵庫県

- オリックス神戸三宮ビル
- 神戸桃山台ショッピングセンター (底地)
- ベルファース尼崎



- 名古屋伊藤忠ビル
- オリックス名古屋錦ビル
- ORE錦二丁目ビル
- パシフィックスクエア名古屋錦
- 小牧ロジスティクスセンター
- ホテルリブマックス名古屋栄EAST

東京都心6区

【千代田区】

- ラウンドクロス一番町
- オリックス水道橋ビル
- MG市ヶ谷ビルディング
- ラウンドクロス秋葉原
- ラウンドクロス大手町北
- aune有楽町

【中央区】

- 日本橋本町1丁目ビル
- ラウンドクロス銀座2丁目
- We Will 八丁堀
- クロスレジデンス日本橋浜町
- クロスレジデンス日本橋本町 **NEW**

【港区】

- 青山サンクレストビル
- ラウンドクロス赤坂
- 芝2丁目大広ビル
- 青山246ビル
- オリックス赤坂2丁目ビル
- オリックス品川ビル
- ラウンドクロス田町
- アークヒルズ サウスタワー
- ラウンドクロス六本木
- 赤坂檜町ビル
- 日本地所南青山ビル
- 北青山ビル
- 芝浦アイランド エアタワー
- セントラルクリブ六本木
- クロスレジデンス白金高輪

【品川区】

- ベルファース戸越スタディオ
- ベルファース目黒
- クロスレジデンス大崎

【新宿区】

- ラウンドクロス西新宿
- ラウンドクロス新宿5丁目
- オリックス不動産西新宿ビル
- クロスレジデンス飯田橋
- クロスレジデンス高田馬場 **NEW**

【渋谷区】

- DT外苑
- 代々木フォレストビル
- ラウンドクロス新宿
- ラウンドクロス渋谷
- 渋谷パインビル
- 外苑西通りビル
- 渋谷TSKビル
- CUBE代官山
- クロスアベニュー原宿
- J-ONE SQUARE
- JouLe SHIBUYA
- SO-CAL LINK OMOTESANDO

その他東京23区

- キャロットタワー
- オリックス池袋ビル
- オリックス目黒ビル
- 秋葉原ビジネスセンター
- aune池袋
- クロスレジデンス蒲田
- ベルファース本郷弓町
- ウェストパークタワー池袋
- クロスレジデンス東十条
- クロスレジデンス蒲田II
- クロスレジデンス六義園 **NEW**

首都圏その他地域

- ネオ・シティ三鷹
- ラウンドクロス川崎
- 大宮宮町ビル
- 大宮下町1丁目ビル
- ORE大宮ビル
- 新横浜スクエアビル **NEW**
- aune港北
- aune幕張
- マルエツさがみ野店
- クロスガーデン川崎
- テックランド戸塚店 (底地)
- クリオ藤沢駅前
- アールスタイルズ武蔵小杉
- 戸田ロジスティクスセンター
- 市川ロジスティクスセンター
- 岩槻ロジスティクスセンター
- クロスゲート
- 東京ベイ舞浜ホテルファーストリゾート

I Asset ポートフォリオの概要

本投資法人が保有している不動産関連資産の一覧は、以下のとおりです。
第44期(2024.2期)決算発表日(2024年4月19日)時点

用途	地域区分	物件名	建築時期	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	1979年 11月	10,076	1.4
		ラウンドクロス一番町	1994年 3月	3,526	0.5
		ラウンドクロス西新宿	1999年 6月	2,650	0.4
		DT外苑	1990年 2月	2,430	0.3
		代々木フォレストビル	1987年 6月	1,406	0.2
		ラウンドクロス赤坂	1978年 10月	2,624	0.4
		芝2丁目大広ビル	2003年 1月	7,500	1.0
		青山246ビル	1990年 11月	5,200	0.7
		ラウンドクロス新宿	2005年 10月	8,020	1.1
		オリックス赤坂2丁目ビル	2004年 11月	21,860	3.0
		ラウンドクロス新宿5丁目	2006年 10月	4,500	0.6
		日本橋本町1丁目ビル	2006年 3月	10,500	1.5
		ラウンドクロス渋谷	2007年 3月	3,500	0.5
		オリックス水道橋ビル	2005年 10月	3,000	0.4
		オリックス品川ビル	2006年 6月	15,200	2.1
		オリックス不動産西新宿ビル	2007年 4月	13,600	1.9
		ラウンドクロス田町	1986年 1月	6,730	0.9
		渋谷パインビル	1991年 10月	3,400	0.5
		MG市ヶ谷ビルディング	2008年 1月	3,100	0.4
		ラウンドクロス銀座2丁目	2007年 8月	5,200	0.7
	アークヒルズ サウスタワー	2013年 7月	22,000	3.1	
	ラウンドクロス秋葉原	2004年 2月	4,202	0.6	
	外苑西通りビル	1991年 12月	9,000	1.3	
	ラウンドクロス六本木	2009年 5月	12,400	1.7	
	赤坂檜町ビル	1984年 8月	4,800	0.7	
	渋谷TSKビル	2008年 6月	2,197	0.3	
	ラウンドクロス大手町北	2010年 2月	3,200	0.4	
	その他東京23区	キャロットタワー	1996年 11月	5,479	0.8
		オリックス池袋ビル	2002年 7月	9,577	1.3
		オリックス目黒ビル	1996年 1月	6,350	0.9
		秋葉原ビジネスセンター	2009年 10月	5,060	0.7
	その他首都圏	ネオ・シティ三鷹	1993年 9月	2,200	0.3
		ラウンドクロス川崎	1993年 1月	4,130	0.6
		大宮宮町ビル	2008年 9月	4,400	0.6
		大宮下町1丁目ビル	2009年 8月	3,750	0.5
		ORE大宮ビル	1987年 7月	7,030	1.0
新横浜スクエアビル NEW		1995年 1月	20,300	2.8	
その他	名古屋伊藤忠ビル	1981年 2月	4,500	0.6	
	ORIX高麗橋ビル	2004年 7月	5,560	0.8	

用途	地域区分	物件名	建築時期	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
オフィス	その他地域	ルナール仙台	1998年 2月	8,500	1.2	
		オリックス名古屋錦ビル	2007年 1月	12,500	1.7	
		ORE札幌ビル	2008年 11月	4,250	0.6	
		オリックス神戸三宮ビル	2009年 9月	3,800	0.5	
		ORE錦二丁目ビル	2012年 8月	10,900	1.5	
		堂島プラザビル	2010年 2月	9,500	1.3	
		プライムスクエア広瀬通	2009年 5月	7,280	1.0	
		浜松アクトタワー	1994年 8月	11,800	1.6	
		オリックス淀屋橋ビル	1991年 3月	5,012	0.7	
		札幌ブリックキューブ	1981年 5月	5,200	0.7	
		ラウンドクロス鹿児島	2007年 11月	1,300	0.2	
		那覇新都心センタービル	2011年 7月	10,000	1.4	
		パシフィックスクエア名古屋錦	2008年 2月	6,802	0.9	
		札幌22スクエア	2022年 5月	10,500	1.5	
		サンマリオンタワー NEW	1996年 1月	19,000	2.6	
		オフィス 計			396,502	55.3
		商業施設	東京都心6区	日本地所南青山ビル	1997年 11月	2,548
CUBE代官山	2003年 1月			2,435	0.3	
aune有楽町	2007年 2月			9,900	1.4	
クロスアベニュー原宿	2010年 6月			4,815	0.7	
J-ONE SQUARE	2007年 2月			1,510	0.2	
JouLe SHIBUYA	2008年 5月			7,550	1.1	
SO-CAL LINK OMOTESANDO	2014年 4月			2,300	0.3	
北青山ビル	2008年 4月			900	0.1	
その他東京23区	aune池袋			2010年 8月	6,410	0.9
	aune港北			2008年 3月	4,000	0.6
	aune幕張		2008年 2月	3,600	0.5	
その他首都圏	マルエツさがみ野店		2005年 11月	2,350	0.3	
	クロスガーデン川崎		2011年 2月	12,950	1.8	
	テックランド戸塚店(底地)		—	6,020	0.8	
	クリオ藤沢駅前		2005年 2月	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)	—	1,224	0.2
			ホームセンタームサシ仙台店(底地)	—	2,350	0.3
			盛岡南ショッピングセンターサンサ	2006年 11月	2,800	0.4
イオンタウン仙台泉大沢(底地)			—	3,510	0.5	
インターヴィレッジ大曲			2008年 6月	5,183	0.7	
パロー鈴鹿ショッピングセンター			2008年 4月	3,200	0.4	
aune仙台			1987年 11月	2,000	0.3	
Friend Town 深江橋(底地)			—	2,400	0.3	
aune天神			2009年 8月	4,550	0.6	
仙台南町通ビル			2017年 11月	3,900	0.5	
aune京都三条	2007年 6月		3,120	0.4		
商業施設 計			105,425	14.7		

I Asset ポートフォリオの概要

用途	地域区分	物件名	建築時期	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	2008年 3月	2,370	0.3
		芝浦アイランド エアタワー	2007年 3月	6,030	0.8
		ベルファース戸越スタディオ	2009年 11月	2,642	0.4
		ベルファース目黒	2010年 2月	3,330	0.5
		セントラルクリブ六本木	2006年 1月	7,493	1.0
		クロスレジデンス白金高輪	2005年 8月	2,830	0.4
		クロスレジデンス飯田橋	2019年 1月	6,000	0.8
		クロスレジデンス大崎	2020年 2月	2,244	0.3
		クロスレジデンス日本橋浜町	2022年 1月	1,396	0.2
		クロスレジデンス日本橋本町 NEW	2023年 10月	2,200	0.3
		クロスレジデンス高田馬場 NEW	2024年 1月	8,400	1.2
	その他東京23区	クロスレジデンス蒲田	2006年 11月	3,550	0.5
		ベルファース本郷弓町	2006年 11月	3,340	0.5
		ウエストパークタワー池袋	2006年 12月	20,500	2.9
		クロスレジデンス東十条	2007年 12月	3,000	0.4
	首都圏その他地域	クロスレジデンス蒲田II	2021年 1月	2,328	0.3
		クロスレジデンス六義園 NEW	2024年 2月	1,980	0.3
		アールスタイル武蔵小杉	2006年 9月	4,433	0.6
クロスレジデンス大阪新町		2008年 2月	3,684	0.5	
その他地域	ベルファース尼崎	2009年 2月	3,440	0.5	
	DSタワー大博通り	2008年 2月	1,550	0.2	
住宅 計				92,740	12.9
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	2005年 3月	9,600	1.3
		市川ロジスティクスセンター	2008年 6月	8,300	1.2
		岩槻ロジスティクスセンター	2013年 4月	6,300	0.9
	その他地域	堺ロジスティクスセンター北棟	2009年 7月	10,200	1.4
		小牧ロジスティクスセンター	2010年 9月	2,700	0.4
物流施設 計				37,100	5.2
ホテル等	首都圏その他地域	クロスゲート	2000年 9月	15,040	2.1
		東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート	1986年 6月	26,800	3.7
	その他地域	ヴィアイン心斎橋ビル	2011年 3月	3,100	0.4
		ホテル京阪 札幌	2009年 4月	2,550	0.4
		リッチモンドホテル山形駅前	2007年 12月	2,300	0.3
		ホテルリブマックス名古屋栄EAST	2017年 9月	1,500	0.2
ホテル ユニバーサル ポート	2005年 5月	34,000	4.7		
ホテル等 計				85,290	11.9
総 計				717,058	100.0

(注1) 上記の「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買価格(単位未満切捨て)です。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)は含まれません。
 また、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を記載しています。
 (注2) 「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ます。
 (注3) 「取得価格比率」は、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4) 第44期(2024年2月期)以降の取得資産は **NEW** を付して表示しています。

I Asset 物件概要

第44期(2024.2期)決算発表日(2024年4月19日)時点に本投資法人が保有する不動産関連資産

オフィス【東京都心6区】

<p>Office 青山サンクレストビル 所在地:東京都港区</p> 	<p>Office ラウンドクロス一番町 所在地:東京都千代田区</p> 	<p>Office ラウンドクロス西新宿 所在地:東京都新宿区</p> 	<p>Office DT外苑 所在地:東京都渋谷区</p> 
<p>Office 代々木フォレストビル 所在地:東京都渋谷区</p> 	<p>Office ラウンドクロス赤坂 所在地:東京都港区</p> 	<p>Office 芝2丁目大広ビル 所在地:東京都港区</p> 	<p>Office 青山246ビル 所在地:東京都港区</p> 
<p>Office ラウンドクロス新宿 所在地:東京都渋谷区</p> 	<p>Office オリックス赤坂2丁目ビル 所在地:東京都港区</p> 	<p>Office ラウンドクロス新宿5丁目 所在地:東京都新宿区</p> 	<p>Office 日本橋本町1丁目ビル 所在地:東京都中央区</p> 
<p>Office ラウンドクロス渋谷 所在地:東京都渋谷区</p> 	<p>Office オリックス水道橋ビル 所在地:東京都千代田区</p> 	<p>Office オリックス品川ビル 所在地:東京都港区</p> 	<p>Office オリックス不動産西新宿ビル 所在地:東京都新宿区</p> 

オフィス

商業施設

住宅

物流施設

ホテル等

I Asset 物件概要

オフィス

商業施設

住宅

物流施設

ホテル等

オフィス

商業施設

住宅

物流施設

ホテル等

Office ラウンドクロス田町
所在地:東京都港区



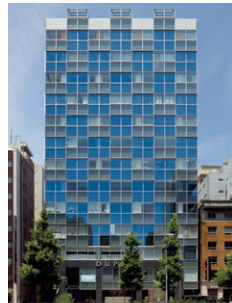
Office 渋谷パインビル
所在地:東京都渋谷区



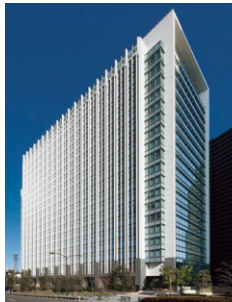
Office MG市ヶ谷ビルディング
所在地:東京都千代田区



Office ラウンドクロス銀座2丁目
所在地:東京都中央区



Office アークヒルズ サウスタワー
所在地:東京都港区



Office ラウンドクロス秋葉原
所在地:東京都千代田区



Office 外苑西通りビル
所在地:東京都渋谷区



Office ラウンドクロス六本木
所在地:東京都港区



Office 赤坂檜町ビル
所在地:東京都港区



Office 渋谷TSKビル
所在地:東京都渋谷区



Office ラウンドクロス大手町北
所在地:東京都千代田区



オフィス【その他東京23区】

Office キャロットタワー
所在地:東京都世田谷区



Office オリックス池袋ビル
所在地:東京都豊島区



Office オリックス目黒ビル
所在地:東京都目黒区



Office 秋葉原ビジネスセンター
所在地:東京都台東区



オフィス【首都圏その他地域】

Office ネオ・シティ三鷹
所在地:東京都三鷹市



Office ラウンドクロス川崎
所在地:神奈川県川崎市



Office 大宮宮町ビル
所在地:埼玉県さいたま市



Office 大宮下町1丁目ビル
所在地:埼玉県さいたま市



Office ORE大宮ビル
所在地:埼玉県さいたま市



Office 新横浜スクエアビル
所在地:神奈川県横浜市



オフィス【その他地域】

Office 名古屋伊藤忠ビル
所在地:愛知県名古屋市



Office ORIX高麗橋ビル
所在地:大阪府大阪市



Office ルナール仙台
所在地:宮城県仙台市



Office オリックス名古屋錦ビル
所在地:愛知県名古屋市



I Asset 物件概要

オフィス

商業施設

住宅

物流施設

ホテル等

オフィス

商業施設

住宅

物流施設

ホテル等

Office ORE札幌ビル
所在地:北海道札幌市



Office オリックス神戸三宮ビル
所在地:兵庫県神戸市



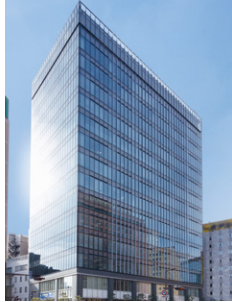
Office ORE錦二丁目ビル
所在地:愛知県名古屋



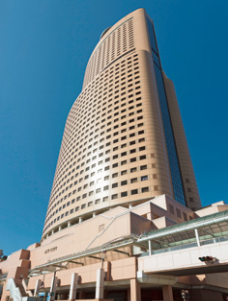
Office 堂島プラザビル
所在地:大阪府大阪市



Office プライムスクエア広瀬通
所在地:宮城県仙台市



Office 浜松アクトタワー
所在地:静岡県浜松市



Office オリックス淀屋橋ビル
所在地:大阪府大阪市



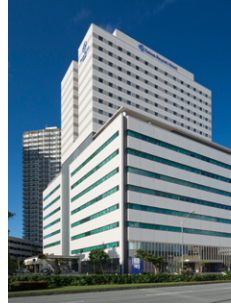
Office 札幌ブリックキューブ
所在地:北海道札幌市



Office ラウンドクロス鹿児島
所在地:鹿児島県鹿児島市



Office 那覇新都心センタービル
所在地:沖縄県那覇市



Office パシフィックスクエア名古屋錦
所在地:愛知県名古屋



Office 札幌22スクエア
所在地:北海道札幌市



Office サンマリオンタワー
所在地:大阪府大阪市



商業施設

Retail 日本地所南青山ビル
所在地:東京都港区



Retail CUBE代官山
所在地:東京都渋谷区



Retail aune有楽町
所在地:東京都千代田区



Retail クロスアベニュー原宿
所在地:東京都渋谷区



Retail J-ONE SQUARE
所在地:東京都渋谷区



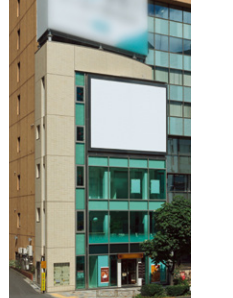
Retail JouLe SHIBUYA
所在地:東京都渋谷区



Retail SO-CAL LINK OMOTESANDO
所在地:東京都渋谷区



Retail 北青山ビル
所在地:東京都港区



Retail aune池袋
所在地:東京都豊島区



Retail aune港北
所在地:神奈川県横浜市



Retail aune幕張
所在地:千葉県千葉市



Retail マルエツさがみ野店
所在地:神奈川県海老名市



Retail クロスガーデン川崎
所在地:神奈川県川崎市



Retail テックランド戸塚店(底地)
所在地:神奈川県横浜市



Retail クリオ藤沢駅前
所在地:神奈川県藤沢市



Retail 神戸桃山ショッピングセンター(底地)
所在地:兵庫県神戸市



I Asset 物件概要

Retail ホームセンタームサシ仙台店(底地)
所在地:宮城県仙台市



Retail 盛岡南ショッピングセンターサンサ
所在地:岩手県盛岡市



Retail イオンタウン仙台泉大沢(底地)
所在地:宮城県仙台市



Retail インターヴィレッジ大曲
所在地:北海道北広島市



Retail パロー鈴鹿ショッピングセンター
所在地:三重県鈴鹿市



Retail aune仙台
所在地:宮城県仙台市



Retail Friend Town 深江橋(底地)
所在地:大阪府大阪市



Retail aune天神
所在地:福岡県福岡市



Retail 仙台南町通ビル
所在地:宮城県仙台市



Retail aune京都三条
所在地:京都府京都市



住宅

Residence We Will 八丁堀
所在地:東京都中央区



Residence 芝浦アイランド エアタワー
所在地:東京都港区



Residence ベルファース戸越スタジオ
所在地:東京都品川区



Residence ベルファース目黒
所在地:東京都品川区



Residence セントラルクリップ六本木
所在地:東京都港区



Residence クロスレジデンス白金高輪
所在地:東京都港区



Residence クロスレジデンス飯田橋
所在地:東京都新宿区



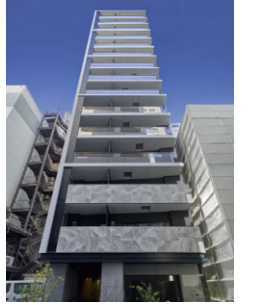
Residence クロスレジデンス大崎
所在地:東京都品川区



Residence クロスレジデンス日本橋浜町
所在地:東京都中央区



Residence クロスレジデンス日本橋本町
所在地:東京都中央区



Residence クロスレジデンス高田馬場
所在地:東京都新宿区



Residence クロスレジデンス蒲田
所在地:東京都大田区



Residence ベルファース本郷弓町
所在地:東京都文京区



Residence ウェストパークタワー池袋
所在地:東京都豊島区



Residence クロスレジデンス東十条
所在地:東京都北区



Residence クロスレジデンス蒲田II
所在地:東京都大田区



オフィス

商業施設

住宅

物流施設

ホテル等

オフィス

商業施設

住宅

物流施設

ホテル等

I Asset 物件概要

Residence クロスレジデンス六義園
所在地:東京都豊島区



Residence アールスタイルズ武蔵小杉
所在地:神奈川県川崎市



Residence クロスレジデンス大阪新町
所在地:大阪府大阪市



Residence ベルファース尼崎
所在地:兵庫県尼崎市



Residence DSタワー大博通り
所在地:福岡県福岡市



物流施設

Logistics 戸田ロジスティクスセンター
所在地:埼玉県戸田市



Logistics 市川ロジスティクスセンター
所在地:千葉県市川市



Logistics 岩槻ロジスティクスセンター
所在地:埼玉県春日部市



Logistics 堺ロジスティクスセンター北棟
所在地:大阪府堺市



Logistics 小牧ロジスティクスセンター
所在地:愛知県小牧市



ホテル等

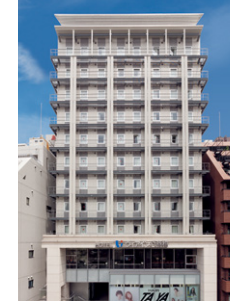
Hotels & others クロスゲート
所在地:神奈川県横浜市



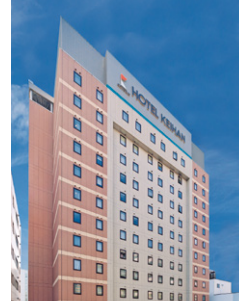
Hotels & others 東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート
所在地:千葉県浦安市



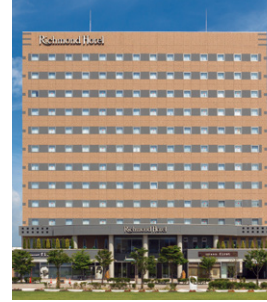
Hotels & others ヴィアイン心斎橋ビル
所在地:大阪府大阪市



Hotels & others ホテル京阪 札幌
所在地:北海道札幌市



Hotels & others リッチモンドホテル山形駅前
所在地:山形県山形市



Hotels & others ホテルリブマックス名古屋栄EAST
所在地:愛知県名古屋市



Hotels & others ホテルユニバーサル ポート
所在地:大阪府大阪市



オフィス

商業施設

住宅

物流施設

ホテル等

オフィス

商業施設

住宅

物流施設

ホテル等

1 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月		第40期 2022年2月	第41期 2022年8月	第42期 2023年2月	第43期 2023年8月	第44期 2024年2月
営業収益	百万円	23,746	26,120	25,671	25,698	28,804
(うち賃貸事業収益)	百万円	(23,225)	(23,795)	(24,332)	(24,577)	(25,349)
営業費用	百万円	13,269	13,207	13,452	16,699	16,178
(うち賃貸事業費用)	百万円	(11,118)	(11,392)	(11,651)	(11,634)	(11,602)
営業利益	百万円	10,476	12,912	12,218	8,999	12,626
経常利益	百万円	9,351	11,811	11,161	7,918	11,553
当期純利益	百万円	9,338	11,787	11,149	7,904	11,539
総資産額	(a) 百万円	682,870	682,981	680,786	677,836	678,727
対前期比	%	(△0.2)	(0.0)	(△0.3)	(△0.4)	(0.1)
純資産額	(b) 百万円	348,442	350,680	351,197	347,874	349,084
対前期比	%	(△0.1)	(0.6)	(0.1)	(△0.9)	(0.3)
出資総額	百万円	335,757	335,757	335,757	335,757	335,757
発行済投資口の総口数	(c) 口	2,760,000	2,760,000	2,760,000	2,760,000	2,760,000
1口当たり純資産額	(b) / (c) 円	126,247	127,058	127,246	126,042	126,480
分配総額	(d) 百万円	9,549	10,631	11,227	10,333	10,769
1口当たり分配金額	(d) / (c) 円	3,460	3,852	4,068	3,744	3,902
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(3,460)	(3,852)	(4,068)	(3,744)	(3,902)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注1) %	1.4 (2.7)	1.7 (3.5)	1.6 (3.3)	1.2 (2.3)	1.7 (3.4)
自己資本利益率	(注1) %	2.7 (5.4)	3.4 (6.7)	3.2 (6.4)	2.3 (4.5)	3.3 (6.6)
自己資本比率	(b) / (a) %	51.0	51.3	51.6	51.3	51.4
対前期比増減		(0.0)	(0.3)	(0.2)	(△0.3)	(0.1)
配当性向	(注1) %	102.2	90.1	100.6	130.7	93.3
【その他参考情報】						
期末不動産関連資産数	(注2) 件	112	111	110	112	111
期末テナント数	(注3) 件	1,044	1,050	1,059	1,089	1,059
期末賃貸可能面積合計	m ²	1,154,985.34	1,152,522.48	1,144,028.69	1,137,821.76	1,127,952.53
期末稼働率	(注4) %	96.7	97.5	98.2	98.3	98.9
当期減価償却費	百万円	4,145	4,059	4,015	3,940	3,940
当期資本的支出額	百万円	1,245	1,363	1,509	1,539	994
賃貸NOI(Net Operating Income) (注1)	百万円	16,330	16,540	16,774	16,962	17,766

(注1) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、月数により年換算した数値を()内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
配当性向	1口当たり分配金額 / 1口当たり当期純利益	1口当たり当期純利益 = 当期純利益 / 日数加重平均投資口数
賃貸NOI	当期賃貸営業利益 (賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費	

(注2) 期末不動産関連資産数は、社会通念上建物として一体と認められる単位で記載しており、投資有価証券については含めていません。

(注3) 期末テナント数は、建物毎に延べテナント賃貸先数を記載しています。なお、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供される旨を約した契約(マスターリース契約)における賃借人兼転賃人が、エンドテナントに対し当該貸室の転賃を行っている場合があります。この賃借人兼転賃人はテナント数の算出に際してテナント1社と数えています。

(注4) 期末稼働率は、決算日時点における賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。

(注5) 上記表中、記載未済の数値につき原則として、金額は切り捨て、比率は四捨五入して記載しています。ただし、1口当たり純資産額は四捨五入、配当性向については小数点第1位未満を切り捨ててそれぞれ記載しています。

(注6) 賃貸事業収益及び賃貸事業費用には、リース売上高及びリース売上原価をそれぞれ含み、賃貸NOIの算定においては、リース売上原価を当期賃貸営業利益に足戻しています。

(注7) 期末テナント数、期末賃貸可能面積合計及び期末稼働率は、リース投資資産に計上している不動産関連資産に係る数値を含めて算定しています。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 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2月29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。

(2) 本投資法人を取り巻く環境

日本経済は個人消費に弱さがみられるものの、設備投資は緩やかな増加傾向にあり、雇用・所得環境も改善しつつあります。また、日銀による金融政策の変更はあったものの、現時点では経済や生活への大きな影響は見られていません。不動産売買市場も引き続き堅調で、投資家の取得意欲は高く、物件取得においては厳しい環境が続いています。

一方で、海外景気の下振れや中東情勢による原油価格の上昇等については懸念材料で、我が国の景気及び不動産マーケットに及ぼす影響について注視していく必要があります。

こうした中、本投資法人は社会環境やマーケットの変化に的確に対応し、安定的な成長を目指すべくポートフォリオの質の向上を図っていきます。また、持続可能な社会の実現に向けた取組についても対応を進め、2050年ネットゼロを目指してまいります。

(3) 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、2023年12月に「クロスレジデンス日本橋本町」(取得価格2,200百万円)及び「新横浜スクエアビル」(取得価格20,300百万円)を取得しました。また、2023年12月に「クロスレジデンス三宿」(売却価格2,900百万円)、2024年2月に「ラウンドクロス芝大門」(売却価格4,800百万円)及び「シーフォートスクエア/センタービルディング」(売却価格13,000百万円)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オリックスシナジー(注2)として活用し、本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)によるダイレクトPM(注3)を通じた物件の競争力向上やテナントリレーションの強化を図ります。当期も、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を当期末(2024年2月29日)において98.9%に引き上げることができました。

(注1) オリックス株式会社及びそのグループ企業をいいます。

(注2) オリックスグループと本投資法人との協働関係をいいます。

(注3) 本資産運用会社がオリックスシナジーを活用しつつ、自らリーシングや物件のバリューアップを含むPM(プロパティ・マネジメント)業務の補完を行うことをいいます。

資金調達面では、期限の到来した既存の借入金の返済資金に充てるため2023年9月から2024年2月までに13,838百万円の長期借入を、投資法人債の償還資金に充てるため2024年1月に2,500百万円の短期借入を行いました。

結果として、当期末(2024年2月29日)時点における借入残高は266,087百万円、投資法人債残高は26,000百万円、有利子負債残高は292,087百万円となり、LTV(総資産ベース)(注1)は43.0%、固定金利比率(注2)は91.1%、長期負債比率(注3)は85.0%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。

(4) 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28,804百万円、営業利益12,626百万円、経常利益11,553百万円、当期純利益11,539百万円を計上しました。

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770百万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10,769百万円を分配します。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,902円となりました。

3 増資等の状況

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。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

回次 決算年月	第39期 2021年8月	第40期 2022年2月	第41期 2022年8月	第42期 2023年2月	第43期 2023年8月	第44期 2024年2月
最高	217,800円	199,800円	196,200円	199,800円	186,600円	185,700円
最低	176,000円	158,100円	158,600円	171,700円	165,300円	157,900円

(注) 投資口価格の最高値・最低値は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

4 分配金等の実績

当期（第44期）の分配金は、1口当たり3,902円となりました。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の一部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を分配します。

期 計算期間	第40期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	第41期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	第42期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	第43期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	第44期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
当期末処分利益総額	9,340,343,677円	11,787,745,716円	11,149,479,711円	7,905,202,306円	11,540,442,581円
利益留保額	743,677円	1,156,225,716円	799,711円	762,306円	770,922,581円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	9,549,600,000円 (3,460円)	10,631,520,000円 (3,852円)	11,227,680,000円 (4,068円)	10,333,440,000円 (3,744円)	10,769,520,000円 (3,902円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	9,549,600,000円 (3,460円)	10,631,520,000円 (3,852円)	11,227,680,000円 (4,068円)	10,333,440,000円 (3,744円)	10,769,520,000円 (3,902円)
うち出資戻戻総額 (1口当たり出資戻戻額)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)
出資戻戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資戻戻額のうち1 口当たり一時差異等調整引当額 分配金)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)
出資戻戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資戻戻額のうち税 法上の出資等減少分配からの分配金)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)	-円 (-円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

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。

(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・オリックスシナジー・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オリックスシナジーとして活用し、ダイレクトPMによる物件の競争力向上やテナントリレーションの強化を図ります。運営方針における具体的なダイレクトPMの施策は以下のとおりです。

ダイレクトPM	具体策
物件の競争力向上	<ul style="list-style-type: none"> ●テナントニーズに対応した柔軟なリーシング（賃貸区画の分割対応、用途変更等） ●テナント・マーチャндаイジングの推進（商圏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】

- ・長期固定金利での調達を基本方針とし、規律ある財務運営を堅持します。
- ・金利環境が変化中、変動金利や中期の借入も活用し、金利上昇のインパクトに配慮した借入を行います。

(4) 利益相反取引・開示方針

- 利益相反取引及び開示の方針については、下記の点に留意し透明性の高い資産運用に最大限の配慮を行います。
- 利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び投資委員会並びに本投資法人の役員会に付議することによりチェックを行います。
- 投資法人ホームページ（<https://www.orixjreit.com>）を通じて、国内外の投資家に対し、投資判断に有用な情報開示に努めます。

(5) 対処すべき課題

II 資産運用の概況 / 2 当期の資産の運用の経過 / (2) 本投資法人を取り巻く環境をご参照ください。

6 決算後に生じた重要な事実

資産の取得、売却及び交換について

2024年1月25日付で「クロスレジデンス高田馬場」、「クロスレジデンス六義園」及び「クロスレジデンス神田神保町」を取得並びに「MG白金台ビル」を売却する契約を締結したもののうち、2024年3月1日付で「クロスレジデンス高田馬場」を取得、2024年3月29日付で「クロスレジデンス六義園」を取得、2024年4月1日付で「MG白金台ビル」を売却しました。また、2024年3月29日付で「クロスレジデンス阿波座」及び「クロスレジデンス神戸元町」を取得並びに「ラウンドクロス赤坂」を譲渡する交換契約を締結し、「クロスレジデンス清澄白河」を取得する契約を締結しました。詳細については、後記「VI.注記表 / [重要な後発事象に関する注記]」をご参照ください。

(参考情報)

資産の取得について

以下の不動産関連資産を決算日後に取得又は取得を予定しています。

2024年4月19日時点の概況等は以下のとおりです。

【クロスレジデンス高田馬場】

取得資産：不動産
 取得価格：8,400百万円（注1）
 取得日：2024年3月1日（注2）
 所在地：東京都新宿区西早稲田三丁目29番9号
 用途：共同住宅
 面積：土地1,514.62㎡ 建物7,483.47㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
 建築時期：2024年1月
 所有・それ以外の別：所有権

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

（注2）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。

【クロスレジデンス六義園】

取得資産：不動産
 取得価格：1,980百万円（注1）
 取得日：2024年3月29日（注2）
 所在地：東京都豊島区巣鴨一丁目4番6号
 用途：共同住宅
 面積：土地611.69㎡ 建物1,765.81㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 建築時期：2024年2月
 所有・それ以外の別：所有権

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

（注2）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。

【クロスレジデンス神田神保町】

取得予定資産：不動産
 取得予定価格：2,275百万円（注1）
 取得予定日：2024年5月31日（注2）
 所在地：東京都千代田区神田神保町一丁目5番（以下未定）
 用途：共同住宅
 面積：土地226.66㎡ 建物1,680.23㎡（建築確認面積）
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
 建築時期：2024年4月（予定）
 所有・それ以外の別：所有権

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

（注2）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。

【サンマリオンタワー】

取得資産：不動産信託受益権
 取得価格：19,000百万円（注）
 取得日：2024年3月1日
 所在地：大阪府大阪市中央区南本町二丁目6番12号
 用途：事務所・車庫
 面積：土地2,150.36㎡ 建物23,755.80㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付22階建
 建築時期：1996年1月
 所有・それ以外の別：所有権

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

【クロスレジデンス清澄白河】

取得予定資産：不動産
 取得予定価格：1,650百万円（注）
 取得予定日：2024年4月26日
 所在地：東京都江東区白河三丁目1番12号
 用途：共同住宅・店舗
 面積：土地658.51㎡ 建物1,897.32㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 建築時期：2008年2月
 所有・それ以外の別：所有権

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

交換による資産の取得について

以下の不動産関連資産の決算日後の交換による取得を予定しています。

2024年4月19日時点の概況等は以下のとおりです。

【クロスレジデンス阿波座】

取得予定資産：不動産
 取得予定価格：2,650百万円（注）
 取得予定日：2024年4月26日
 所在地：大阪府大阪市西区西本町三丁目1番19号
 用途：共同住宅・店舗
 面積：土地432.74㎡ 建物4,064.69㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
 建築時期：2021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（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。

【クロスレジデンス神戸元町】

取得予定資産：不動産
 取得予定価格：1,650百万円（注）
 取得予定日：2024年4月26日
 所在地：兵庫県神戸市中央区元町通四丁目6番3号
 用途：共同住宅・店舗・駐輪場
 面積：土地424.77㎡ 建物2,688.74㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
 建築時期：2018年6月
 所有・それ以外の別：所有権

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

1 出資の状況

	第40期 2022年2月28日時点	第41期 2022年8月31日時点	第42期 2023年2月28日時点	第43期 2023年8月31日時点	第44期 2024年2月29日時点
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	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	2,760,000口	2,760,000口	2,760,000口
出資総額	335,757百万円	335,757百万円	335,757百万円	335,757百万円	335,757百万円
投資主数	18,626人	18,472人	18,429人	18,580人	19,768人

2 投資口に関する事項

2024年2月29日時点の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	758,278	27.47
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号	465,168	16.85
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	149,431	5.41
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	64,925	2.35
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	41,693	1.51
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	38,653	1.40
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	2-2-2 OTEMACHI, CHIYODA-KU, TOKYO, JAPAN	30,535	1.10
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	29,286	1.06
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A.	27,466	0.99
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	25,919	0.93
合 計		1,631,354	59.10

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

3 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	三浦 洋	公認会計士三浦洋国際マネジメント事務所 公認会計士	4,200
	小池 敏雄	小池公認会計士事務所 公認会計士	880
監督役員	服部 毅	青山リアルティーズ・アドバイザーズ株式会社 代表取締役副社長 不動産鑑定士	880
	押味 由佳子	柴田・鈴木・中田法律事務所 弁護士	1,800
	五十嵐 殉也	クロール株式会社 不動産鑑定士	920
	小西 めぐみ	小西めぐみ公認会計士事務所 公認会計士	920
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	-	14,300

(注1) 執行役員及び監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
(注3) 本投資法人の執行役員は、2023年11月29日に開催された本投資法人の第15回投資主総会において再任され、同日付で就任しました。
(注4) 本投資法人の監督役員のうち小池敏雄及び服部毅は任期満了につき退任し、押味由佳子は2023年11月29日に開催された本投資法人の第15回投資主総会において再任され、同日付で就任しました。また、同投資主総会において、新監督役員として五十嵐殉也及び小西めぐみが選任され、同日付で就任しました。
(注5) 押味由佳子の戸籍上の氏名は齋藤由佳子です。
(注6) 小西めぐみの戸籍上の氏名は粉川めぐみです。
(注7) 有限責任あずさ監査法人に対する非監査業務に基づく報酬はありません。
また、当該営業期間における、有限責任あずさ監査法人と同一のネットワークに属する者に対する非監査業務に基づく報酬の総額は9,963千円です。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要)
	被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。
	(保険料の負担割合)
	全額を本投資法人が負担しています。
	(職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置)
	犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等に係る被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	オリックス・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理)(注)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営)	オリックス・アセットマネジメント株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社りそな銀行

(注) 2009年1月5日施行の投資証券の電子化に伴い、本投資法人が開設する特別口座の管理等についても委託しています。

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第43期（2023年8月31日時点）		第44期（2024年2月29日時点）	
		保有総額（百万円）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）	対総資産比率（%）
不動産	東京都心6区	141,752	20.91	125,975	18.56
	その他東京23区	23,259	3.43	23,078	3.40
	首都圏その他地域	43,575	6.43	43,134	6.36
	その他地域	34,517	5.09	34,337	5.06
信託不動産	東京都心6区	124,762	18.41	124,402	18.33
	その他東京23区	34,850	5.14	32,889	4.85
	首都圏その他地域	62,130	9.17	82,841	12.21
	その他地域	159,147	23.48	158,086	23.29
小 計		623,996	92.06	624,745	92.05
預金・その他の資産		53,840	7.94	53,981	7.95
資産総額計		677,836	100.00	678,727	100.00

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）により記載しています。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2) 対総資産比率については、小数点第3位を四捨五入しています。なお、対総資産比率の合計は、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3) 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 主要な保有資産

本投資法人が保有する主要な不動産関連資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる 用途
ホテル ユニバーサル ポート	33,088	35,476.26	35,476.26	100.0	5.0	ホテル等
東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート	27,222	41,853.57	41,853.57	100.0	(注2)	ホテル等
アークヒルズ サウスタワー	21,179	9,003.76	8,921.70	99.1	1.9	オフィス
新横浜スクエアビル	20,999	16,002.38	15,130.31	94.6	0.5	オフィス
ウエストパークタワー池袋	19,037	25,152.42	24,331.66	96.7	2.7	住宅
オリックス赤坂2丁目ビル	18,879	10,277.01	10,121.36	98.5	2.1	オフィス
オリックス品川ビル	13,656	5,618.88	5,618.88	100.0	1.4	オフィス
オリックス不動産西新宿ビル	12,610	7,059.20	7,059.20	100.0	(注2)	オフィス
浜松アクトタワー	12,600	84,091.26	81,577.48	97.0	6.0	オフィス
ラウンドクロス六本木	12,139	5,048.43	5,048.43	100.0	1.2	オフィス
合 計	191,415	239,583.17	235,138.85	98.1	26.3	

(注1) 稼働率、対総賃貸事業収入比率については小数点第2位を四捨五入しています。

(注2) 当該不動産関連資産については、テナントから賃料収入その他の数値を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

3 組入資産明細

①不動産等組入資産明細

2024年2月29日時点で、本投資法人が保有する不動産関連資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
青山サンクレストビル	東京都港区北青山二丁目13番5号	不動産	6,773.69	13,360	10,063
ラウンドクロス一番町	東京都千代田区一番町13番地3	不動産	3,282.32	4,160	2,945
ラウンドクロス西新宿	東京都新宿区西新宿一丁目18番17号	不動産	1,218.58	4,020	2,354
DT外苑	東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号	不動産	2,578.56	3,050	2,003
代々木フォレストビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号	不動産	1,861.91	1,590	1,300
ラウンドクロス赤坂	東京都港区赤坂二丁目10番9号	不動産	2,789.35	2,920	2,690
芝2丁目大広ビル	東京都港区芝二丁目14番5号	不動産	6,755.28	10,300	5,771
青山246ビル	東京都港区南青山五丁目6番26号	不動産	2,391.00	9,600	5,240
ラウンドクロス新宿	東京都渋谷区代々木二丁目11番17号	不動産	4,736.18	12,200	7,112
オリックス赤坂2丁目ビル	東京都港区赤坂二丁目9番11号	不動産	10,277.01	26,400	18,879
ラウンドクロス新宿5丁目	東京都新宿区新宿五丁目17番5号	不動産	3,089.29	4,770	3,546
日本橋本町1丁目ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号	不動産	5,099.70	10,200	8,949
ラウンドクロス渋谷	東京都渋谷区渋谷二丁目11番6号	不動産	1,550.63	3,450	3,101
オリックス水道橋ビル	東京都千代田区神田三崎町二丁目10番8号	不動産	2,429.14	3,690	2,515
オリックス品川ビル	東京都港区港南二丁目5番3号	不動産	5,618.88	15,000	13,656
オリックス不動産西新宿ビル	東京都新宿区西新宿一丁目20番1号	不動産	7,059.20	15,000	12,610
ラウンドクロス田町	東京都港区芝五丁目31番19号	信託受益権	6,113.49	9,430	6,787
MG白金台ビル	東京都港区白金台五丁目12番7号	信託受益権	4,984.87	8,780	8,336
渋谷パインビル	東京都渋谷区渋谷三丁目11番2号	信託受益権	2,713.22	4,890	3,473
MG市ヶ谷ビルディング	東京都千代田区五番町1番地9	信託受益権	1,905.47	4,310	2,846
ラウンドクロス銀座2丁目	東京都中央区銀座二丁目11番8号	信託受益権	2,910.41	6,780	5,012
アークヒルズ サウスタワー	東京都港区六本木一丁目4番5号	信託受益権	9,003.76	25,100	21,179
ラウンドクロス秋葉原	東京都千代田区神田松永町4番地1	信託受益権	2,536.08	5,600	4,338
外苑西通りビル	東京都渋谷区神宮前二丁目8番2号	信託受益権	5,175.07	11,440	8,964
ラウンドクロス六本木	東京都港区六本木七丁目14番23号	信託受益権	5,048.43	14,600	12,139
赤坂檜町ビル	東京都港区赤坂六丁目14番15号	信託受益権	3,202.43	5,270	4,861
渋谷TSKビル	東京都渋谷区南平町3番8号	不動産	1,308.67	2,320	2,195
ラウンドクロス大手町北	東京都千代田区内神田二丁目5番5号	不動産	1,550.82	3,570	3,220
キャロットタワー	東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号	不動産	6,799.84	7,870	3,347
オリックス池袋ビル	東京都豊島区南池袋一丁目19番6号	不動産	5,506.39	12,900	7,901
オリックス目黒ビル	東京都目黒区目黒一丁目24番12号	不動産	6,194.05	9,420	5,498
秋葉原ビジネスセンター	東京都台東区秋葉原1番1号	不動産	4,246.13	7,350	3,980

東京都心6区
オフィス

その他東京23区

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
首都圏以外の地域	ネオ・シティ三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号	不動産	4,621.55	3,420	1,880	
	ラウンドクロス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町26番地4	不動産	5,522.98	7,080	3,680	
	大宮宮町ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目109番地1	不動産	4,062.92	4,880	3,320	
	大宮下町1丁目ビル	埼玉県さいたま市大宮区下町一丁目8番地1外	不動産	4,912.76	5,410	2,885	
	ORE大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目114番地1	信託受益権	9,911.56	9,810	7,101	
	新横浜スクエアビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番12号	信託受益権	16,002.38	21,400	20,999	
オフィス	名古屋伊藤忠ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号	不動産	10,774.52	6,650	3,930	
	ORIX高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目2番7号	不動産	6,851.57	6,100	3,962	
	ルナール仙台	宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号	不動産	9,955.91	7,950	6,618	
	オリックス名古屋錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番13号	不動産	10,251.51	11,600	9,511	
	ORE札幌ビル	北海道札幌市中央区北二条西一丁目1番地7	不動産(借地権)	11,679.95	7,750	2,527	
	オリックス神戸三宮ビル	兵庫県神戸市中央区御幸通六丁目1番10号	信託受益権	6,252.86	4,710	2,646	
	ORE錦二丁目ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目4番15号	信託受益権	15,078.14	14,100	9,000	
	堂島プラザビル	大阪府大阪市北区堂島一丁目5番30号	信託受益権	10,049.99	14,400	8,713	
	プライムスクエア広瀬通	宮城県仙台市青葉区中央二丁目9番27号	信託受益権	10,420.22	10,900	6,340	
	浜松アクトタワー	静岡県浜松市中央区板屋町111番地2	信託受益権	84,091.26	14,300	12,600	
	オリックス淀屋橋ビル	大阪府大阪市中央区北浜三丁目5番22号	信託受益権	6,549.15	6,280	4,819	
	札幌ブリックキューブ	北海道札幌市中央区北三条西一丁目1番地1外	信託受益権	8,667.24	7,140	5,405	
	ラウンドクロス鹿児島	鹿児島県鹿児島市金生町1番1号	信託受益権	3,191.31	905	1,238	
	那覇新都心センタービル	沖縄県那覇市おもろまち一丁目1番12号	信託受益権	13,479.93	11,200	9,457	
	パシフィックスクエア名古屋錦	愛知県名古屋市中区錦二丁目5番12号	信託受益権	5,998.76	7,610	6,623	
	札幌22スクエア	北海道札幌市中央区南二条西二丁目10番地1	信託受益権	6,007.34	10,800	10,626	
	オフィス 計				401,043.66	473,735	350,721
	商業施設	日本地所南青山ビル	東京都港区南青山三丁目16番3号	不動産	985.36	4,220	2,415
CUBE代官山		東京都渋谷区猿楽町19番4号外	不動産	899.82	3,530	2,344	
aune有楽町		東京都千代田区有楽町二丁目3番5号	信託受益権	3,280.26	11,600	9,706	
クロスアベニュー原宿		東京都渋谷区神宮前一丁目14番25号	信託受益権	693.64	7,360	4,692	
J-ONE SQUARE		東京都渋谷区神南一丁目14番5号	信託受益権	498.27	1,490	1,492	
JouLe SHIBUYA		東京都渋谷区宇田川町12番9号	信託受益権	2,403.95	7,640	7,330	
SO-CAL LINK OMOTESANDO		東京都渋谷区神宮前四丁目9番8号	信託受益権	484.57	2,760	2,293	
北青山ビル		東京都港区北青山二丁目13番6号	不動産	209.09	1,010	902	
東京23区		aune池袋	東京都豊島区東池袋一丁目21番13号	信託受益権	4,090.18	8,250	5,707

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
首都圏以外の地域	aune港北	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎中央3番25号	不動産	5,396.57	3,770	2,990
	aune幕張	千葉県千葉市美浜区ひび野一丁目14番地	不動産	5,749.07	4,240	2,837
	マルエツさがみ野店	神奈川県海老名市東柏ヶ谷五丁目14番6号	信託受益権	8,250.89	2,780	2,095
	クロスガーデン川崎	神奈川県川崎市幸区小倉五丁目19番23号	信託受益権	17,126.09	12,700	10,760
	テックランド戸塚店(底地)	神奈川県横浜市戸塚区汲沢二丁目1番7号	信託受益権	10,624.61	5,890	6,073
	クリオ藤沢駅前	神奈川県藤沢市南藤沢3番12号	不動産	2,579.70	5,280	3,569
商業施設	神戸山手ショッピングセンター(底地)	兵庫県神戸市垂水区桃山台七丁目5番18外	信託受益権	16,715.94	1,340	1,263
	ホームセンタームサシ仙台店(底地)	宮城県仙台市泉区大沢三丁目9番1外	信託受益権	56,109.95	3,060	2,381
	盛岡南ショッピングセンターサンサ	岩手県盛岡市津志田西二丁目17番50号	不動産	14,394.24	3,200	2,446
	イオンタウン仙台泉大沢(底地)	宮城県仙台市泉区大沢一丁目5番地1外	信託受益権	74,930.65	4,260	3,540
	インターヴィレッジ大曲	北海道北広島市大曲幸町六丁目1番地	信託受益権	37,315.35	5,600	4,653
	パロー鈴鹿ショッピングセンター	三重県鈴鹿市東旭が丘二丁目1番31号外	信託受益権	16,782.02	2,800	2,822
	aune仙台	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番3号	信託受益権	2,077.67	2,120	2,006
	Friend Town 深江橋(底地)	大阪府大阪市城東区永田三丁目9番5号外	信託受益権	9,492.36	2,780	2,424
	aune天神	福岡県福岡市中央区今泉一丁目23番11号	信託受益権	2,936.36	4,940	4,359
	仙台南町通ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目6番12号	不動産	3,357.78	3,260	3,694
	aune京都三条	京都府京都市中京区三条通河原町東入中島町90番地 外	信託受益権	3,002.43	2,730	3,113
	商業施設 計				300,386.82	118,610
住宅	We Will 八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁目11番2号	信託受益権	3,065.89	3,080	1,934
	芝浦アイランド エアタワー	東京都港区芝浦四丁目22番1号外	信託受益権	13,097.69	8,340	4,007
	ベルファース戸越スタジオ	東京都品川区戸越一丁目15番20号	信託受益権	3,168.75	3,600	2,094
	ベルファース目黒	東京都品川区西五反田三丁目16番1号	信託受益権	3,422.89	5,000	2,902
	セントラルクリブ六本木	東京都港区六本木二丁目3番5号外	信託受益権	7,565.52	9,700	7,275
	クロスレジデンス白金高輪	東京都港区白金二丁目3番23号	信託受益権	3,204.55	3,280	2,731
	クロスレジデンス飯田橋	東京都新宿区新小川町1番16号	不動産	4,622.52	6,960	6,147
	クロスレジデンス大崎	東京都品川区北品川五丁目9番25号	不動産	1,870.65	2,780	2,300
	クロスレジデンス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目10番11号	不動産	1,164.78	1,710	1,440
	クロスレジデンス日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目15番5	不動産	1,617.82	2,520	2,265
	クロスレジデンス蒲田	東京都大田区蒲田五丁目27番11号	信託受益権	6,187.52	5,190	2,753
	ベルファース本郷弓町	東京都文京区本郷一丁目25番26号	信託受益権	4,349.82	4,530	2,741
その他東京23区	ウエストパークタワー池袋	東京都豊島区西池袋三丁目21番13号	信託受益権	25,152.42	31,500	19,037
	クロスレジデンス東十条	東京都北区東十条二丁目14番1号	信託受益権	4,933.11	3,980	2,649
	クロスレジデンス蒲田II	東京都大田区西蒲田七丁目9番1号	不動産	2,019.31	2,580	2,351
	アールスタイルズ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区中丸子字中町135番地1外	信託受益権	15,953.63	5,920	3,507

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住宅	クロスレジデンス大阪新町	大阪府大阪市西区新町一丁目34番2号	信託受益権	8,851.11	5,460	2,566
	ベルファース尼崎	兵庫県尼崎市潮江一丁目3番31号	信託受益権	7,459.86	4,400	2,473
	DSタワー大博通り	福岡県福岡市博多区奈良屋町7番16号	不動産	2,429.00	1,600	1,646
住宅 計				120,136.84	112,130	72,825
物流施設	戸田ロジスティクスセンター	埼玉県戸田市笹目南町7番35号	不動産	36,158.60	12,800	7,586
	市川ロジスティクスセンター	千葉県市川市二俣新町20番地7	不動産	37,456.96	12,300	6,170
	岩槻ロジスティクスセンター	埼玉県春日部市増戸字義良沼917番地1外	信託受益権	28,094.30	9,000	5,080
	堺ロジスティクスセンター北棟	大阪府堺市堺区築港八幡町138番地7	信託受益権	64,004.80	15,000	6,169
	小牧ロジスティクスセンター	愛知県小牧市大字西之島字烏海道24番地	信託受益権	18,089.76	4,320	1,733
物流施設 計				183,804.42	53,420	26,740
ホテル等	クロスゲート	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目101番地1	不動産	25,802.40	17,600	8,213
	東京ベイ舞浜ホテルファーストリゾート	千葉県浦安市舞浜1番6号	信託受益権	41,853.57	28,000	27,222
	ヴィアイン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目10番15号	信託受益権	4,719.92	3,650	2,729
	ホテル京阪 札幌	北海道札幌市北区北六条西六丁目1番9外	信託受益権	5,335.88	3,830	2,077
	リッチモンドホテル山形駅前	山形県山形市双葉町一丁目3番11号外	信託受益権	7,294.17	2,430	1,804
	ホテルリブマックス名古屋栄EAST	愛知県名古屋市中区栄四丁目7番15号	信託受益権	2,098.59	1,660	1,401
	ホテルユニバーサル ポート	大阪府大阪市此花区桜島一丁目1番111号	信託受益権	35,476.26	37,700	33,088
ホテル等 計				122,580.79	94,870	76,537
総 計				1,127,952.53	852,765	624,745

(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) 期末算定価額は投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とす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、一般財団法人日本不動産研究所作成の評価書による）を記載しています。
 (注3) 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4) 2023年12月1日付で「クロスレジデンス三宿」、2024年2月29日付で「ラウンドクロス芝大門」及び「シーフォートスクエア/センタービルディング」を売却しました。

本投資法人が保有する不動産関連資産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第43期(2023年3月1日～2023年8月31日)				第44期(2023年9月1日～2024年2月29日)			
		テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
オフィス	青山サンクレストビル	11	99.4	338	1.4	11	99.4	306	1.2
	ラウンドクロス一番町	10	100.0	115	0.5	9	91.0	105	0.4
	ラウンドクロス西新宿	8	75.7	86	0.4	9	91.6	85	0.3
	DT外苑	4	100.0	84	0.3	4	100.0	97	0.4
	代々木フォレストビル	7	100.0	49	0.2	8	100.0	52	0.2
	ラウンドクロス赤坂	13	100.0	84	0.3	13	100.0	84	0.3

不動産等の名称		第43期(2023年3月1日～2023年8月31日)				第44期(2023年9月1日～2024年2月29日)				
		テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
オフィス	ラウンドクロス芝大門	7	100.0	94	0.4	—	—	103	0.4	
	ラウンドクロス築地	—	—	21	0.1	—	—	—	—	
	芝2丁目大広ビル	2	100.0	286	1.2	2	100.0	285	1.1	
	青山246ビル	10	100.0	210	0.9	9	100.0	210	0.8	
	ラウンドクロス新宿	11	100.0	278	1.1	11	100.0	280	1.1	
	シーフォートスクエア/センタービルディング	56	76.9	620	2.5	—	—	600	2.4	
	オリックス赤坂2丁目ビル	16	100.0	535	2.2	15	98.5	534	2.1	
	ラウンドクロス新宿5丁目	9	100.0	124	0.5	9	100.0	123	0.5	
	日本橋本町1丁目ビル	13	94.3	211	0.9	14	100.0	211	0.8	
	ラウンドクロス渋谷	8	100.0	73	0.3	8	100.0	77	0.3	
	オリックス水道橋ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
	オリックス品川ビル	8	100.0	345	1.4	8	100.0	344	1.4	
	オリックス不動産西新宿ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
	ラウンドクロス田町	12	100.0	239	1.0	12	100.0	245	1.0	
	MG白金台ビル	4	100.0	244	1.0	3	100.0	244	1.0	
	渋谷パインビル	5	98.6	124	0.5	5	89.8	105	0.4	
	MG市ヶ谷ビルディング	10	100.0	94	0.4	10	100.0	94	0.4	
	ラウンドクロス銀座2丁目	13	100.0	149	0.6	13	100.0	149	0.6	
	アークヒルズ サウスタワー	1	94.6	456	1.9	1	99.1	480	1.9	
	ラウンドクロス秋葉原	8	100.0	122	0.5	8	100.0	123	0.5	
	外苑西通りビル	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)	
	ラウンドクロス六本木	5	100.0	316	1.3	5	100.0	307	1.2	
	赤坂檜町ビル	5	100.0	(注2)	(注2)	5	100.0	(注2)	(注2)	
渋谷TSKビル	5	100.0	54	0.2	4	100.0	52	0.2		
ラウンドクロス大手町北	8	100.0	64	0.3	8	100.0	69	0.3		
その他東京23区	キャロットタワー	13	100.0	297	1.2	13	100.0	287	1.1	
	オリックス池袋ビル	10	100.0	314	1.3	10	100.0	319	1.3	
	オリックス目黒ビル	12	100.0	279	1.1	12	94.5	263	1.0	
	秋葉原ビジネスセンター	9	100.0	181	0.7	9	100.0	186	0.7	
	首都圏その他地域	ネオ・シティ三鷹	13	100.0	160	0.7	13	100.0	158	0.6
		ラウンドクロス川崎	16	99.8	226	0.9	16	99.8	273	1.1
		大宮宮町ビル	3	100.0	(注2)	(注2)	3	100.0	(注2)	(注2)
		大宮下町1丁目ビル	10	100.0	182	0.7	11	100.0	176	0.7
		ORE大宮ビル	32	100.0	358	1.5	32	100.0	364	1.4
		新横浜スクエアビル	—	—	—	—	27	94.6	138	0.5

II 投資法人の運用資産の状況

不動産等の名称	第43期(2023年3月1日~2023年8月31日)				第44期(2023年9月1日~2024年2月29日)			
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
名古屋伊藤忠ビル	21	87.0	233	0.9	23	92.3	236	0.9
ORIX高麗橋ビル	13	100.0	191	0.8	13	100.0	192	0.8
ルナール仙台	40	97.7	255	1.0	39	98.1	255	1.0
オリックス名古屋錦ビル	18	100.0	302	1.2	18	98.4	302	1.2
ORE札幌ビル	7	100.0	379	1.5	7	100.0	381	1.5
オリックス神戸三宮ビル	21	100.0	186	0.8	20	100.0	183	0.7
ORE錦二丁目ビル	33	99.1	456	1.9	34	100.0	460	1.8
堂島プラザビル	24	100.0	373	1.5	23	100.0	374	1.5
プライムスクエア広瀬通	38	100.0	321	1.3	37	97.8	321	1.3
浜松アクトタワー	162	96.4	1,530	6.2	166	97.0	1,515	6.0
オリックス淀屋橋ビル	32	100.0	199	0.8	32	100.0	203	0.8
札幌ブリックキューブ	33	100.0	244	1.0	33	100.0	249	1.0
ラウンドクロス鹿児島	14	100.0	65	0.3	14	100.0	65	0.3
那覇新都心センタービル	1	100.0	355	1.4	1	100.0	337	1.3
パシフィックスクエア名古屋錦	16	90.8	153	0.6	16	100.0	159	0.6
札幌22スクエア	9	99.0	1	0.0	9	99.0	228	0.9
オフィス 計	873	97.2	13,706	55.8	839	98.5	14,029	55.3
その他地域								
日本地所南青山ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
CUBE代官山	6	100.0	83	0.3	6	100.0	81	0.3
aune有楽町	7	100.0	265	1.1	7	100.0	268	1.1
クロスアベニュー原宿	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
J-ONE SQUARE	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
JouLe SHIBUYA	8	62.8	106	0.4	10	85.9	118	0.5
SO-CAL LINK OMOTESANDO	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
北青山ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
その他地域								
aune池袋	15	100.0	205	0.8	15	100.0	201	0.8
その他地域								
aune港北	16	91.7	156	0.6	16	91.7	152	0.6
aune幕張	19	94.0	190	0.8	20	100.0	196	0.8
マルエツさがみ野店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
クロスガーデン川崎	1	100.0	460	1.9	1	100.0	449	1.8
テックランド戸塚店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
クリオ藤沢駅前	7	100.0	142	0.6	7	100.0	141	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	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ホームセンタームサシ仙台泉店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
盛岡南ショッピングセンターサンサ	28	99.4	149	0.6	27	98.3	212	0.8

不動産等の名称	第43期(2023年3月1日~2023年8月31日)				第44期(2023年9月1日~2024年2月29日)			
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
イオンタウン仙台泉大沢(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
インターヴィレッジ大曲	1	100.0	368	1.5	1	100.0	379	1.5
パロー鈴鹿ショッピングセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
aune仙台	9	98.8	84	0.3	9	98.8	85	0.3
Friend Town 深江橋(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
aune天神	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
仙台南町通ビル	12	94.1	114	0.5	13	100.0	117	0.5
aune京都三条	6	68.1	125	0.5	7	79.6	101	0.4
商業施設 計	149	99.0	3,603	14.7	153	99.4	3,654	14.4
その他地域								
We Will 八丁堀	1	97.2	80	0.3	1	97.2	81	0.3
芝浦アイランド エアタワー	2	96.2	369	1.5	2	97.4	371	1.5
ベルファース戸越スタジオ	1	96.1	83	0.3	1	96.7	85	0.3
ベルファース目黒	1	94.4	105	0.4	1	95.6	105	0.4
セントラルクリブ六本木	1	94.8	215	0.9	1	92.0	210	0.8
クロスレジデンス白金高輪	1	97.6	78	0.3	1	92.3	83	0.3
クロスレジデンス飯田橋	1	94.9	152	0.6	1	98.3	160	0.6
クロスレジデンス大崎	1	97.5	47	0.2	1	97.0	58	0.2
クロスレジデンス日本橋浜町	1	100.0	27	0.1	1	93.1	36	0.1
クロスレジデンス日本橋本町	-	-	-	-	1	57.7	1	0.0
その他地域								
クロスレジデンス蒲田	1	96.1	154	0.6	1	94.0	151	0.6
ベルファース本郷弓町	1	97.5	116	0.5	1	99.2	119	0.5
クロスレジデンス三宿	1	92.9	67	0.3	-	-	32	0.1
ウエストパークタワー池袋	1	96.4	681	2.8	1	96.7	685	2.7
クロスレジデンス東十条	1	97.4	101	0.4	1	98.7	102	0.4
クロスレジデンス蒲田II	1	92.1	52	0.2	1	93.8	52	0.2
その他地域								
アールスタイルズ武蔵小杉	1	95.7	330	1.3	1	99.2	339	1.3
その他地域								
クロスレジデンス大阪新町	1	96.0	169	0.7	1	95.7	175	0.7
ベルファース尼崎	1	97.9	133	0.5	1	98.4	134	0.5
DSタワー大博通り	1	98.5	23	0.1	1	100.0	34	0.1
住宅 計	20	96.2	2,992	12.2	20	96.3	3,021	11.9
その他地域								
戸田ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
市川ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
岩槻ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
堺ロジスティクスセンター北棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
小牧ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
物流施設 計	6	100.0	1,219	5.0	5	100.0	1,235	4.9

II 投資法人の運用資産の状況

不動産等の名称	第43期(2023年3月1日~2023年8月31日)				第44期(2023年9月1日~2024年2月29日)			
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	賃貸事業収入 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
首都圏 その他地域 クロスゲート	30	100.0	754	3.1	30	100.0	765	3.0
東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾート	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ホテル等 その他地域 ヴィアイン心齋橋ビル	4	96.4	(注2)	(注2)	4	96.4	(注2)	(注2)
ホテル京阪 札幌	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
リッチモンドホテル山形駅前	3	100.0	(注2)	(注2)	3	100.0	(注2)	(注2)
ホテル日航姫路	-	-	84	0.3	-	-	-	-
ホテルリブマックス名古屋栄EAST	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ホテル ユニバーサル ポート	1	100.0	851	3.5	2	100.0	1,256	5.0
ホテル等 計	41	99.9	3,055	12.4	42	99.9	3,408	13.4
総 計	1,089	98.3	24,577	100.0	1,059	98.9	25,349	100.0

(注1) 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。
 (注2) 本書の日付現在、当該不動産関連資産のテナントから契約賃料等を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載を
 していません。
 (注3) 2023年12月1日付で「クロスレジデンス三宿」、2024年2月29日付で「ラウンドクロス芝大門」及び「シーフォートスクエア/センタービルディング」
 を売却しました。

②有価証券組入資産明細

2024年2月29日時点で、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の 種類	数量 (口)	帳簿価額		評価額(注1)		評価損益 (百万円)	備考
			単価(円) (注2)	金額 (百万円)	単価(円) (注2)	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 (注3)	10,156,255	507	10,156,255	507	-	-
合 計		50	10,156,255	507	10,156,255	507	-	-

(注1) 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2) 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3) 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。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2024年2月29日時点で、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
		うち、1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	15,000	5,000	△62

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
 (注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
 (注3) 時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価して
 いません。

5 その他資産の状況

2024年2月29日時点で、本投資法人が主たる投資対象とする主なその他の特定資産の組入れはありません。

II 保有不動産の資本的支出

1 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
浜松アクタタワー (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	-	-
ホテル ユニバーサル ポート (大阪府大阪市)	外壁改修	自 2021年10月 至 2024年 3 月	598	119	478
浜松アクタタワー (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	-	-
浜松アクタタワー (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 2 月	467	-	-
オリックス赤坂2丁目ビル (東京都港区)	空調機更新	自 2022年 9 月 至 2024年 5 月	321	72	221
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	3	3
浜松アクタタワー (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	-	-
ORIX高麗橋ビル (大阪府大阪市)	空調機更新	自 2024年 9 月 至 2026年 2 月	226	-	-
浜松アクタタワー (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	-	-
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 8 月	199	-	-
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 2 月	189	-	-
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	180	-	-
芝2丁目大広ビル (東京都港区)	空調機更新	自 2024年 9 月 至 2025年 2 月	160	-	-
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	155	-	-
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	-	-
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 2025年 2 月	73	-	-
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	59	-	-
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	57	-	-
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 3 月 至 2024年 8 月	46	-	-
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 2025年 2 月	42	-	-

II 保有不動産の資本的支出

2 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994百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,021百万円と併せ、2,015百万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）
浜松アクタワー （静岡県浜松市）	Bバンクエレベーター改修	自 2023年 5月 至 2023年10月	257
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	自 2023年 9月 至 2023年11月	58
その他の資本的支出			678
合計			994

3 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2月29日時点で718百万円を積立てています。

II 費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

（単位：百万円）

項目	第43期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	第44期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
(a) 資産運用報酬	1,510	1,512
(b) 資産保管及び一般事務委託手数料	87	95
(c) 役員報酬	9	9
(d) 会計監査人報酬	12	14
(e) その他費用	193	285
合計	1,813	1,916

（注）資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産関連資産の売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬分が第43期に29百万円、第44期に103百万円あり、また、取得価格に算入した物件取得等に係る運用報酬分が第43期に80百万円、第44期に112百万円あります。

2 借入状況

2024年2月29日時点における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

（単位：百万円）

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 （注1）	返済期限 （注3）	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2024年 1月19日	-	2,500	変動金利 0.23296%	2025年 1月18日	期日 一括返済	（注2）	無担保 無保証 非劣後
合計			-	2,500					
長期借入金 （注4）	株式会社福岡銀行	2015年10月15日	1,100	-	固定金利 （SWAP） 0.71725%	2023年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 トランシエC （注5）	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月19日	2,000	-	固定金利 0.71225%	2023年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 （注6）	株式会社あおぞら銀行	2016年 9月28日	1,000	-	固定金利 0.38500%	2023年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 （注7）	株式会社三井住友銀行	2018年10月 1日	2,538	-	固定金利 0.51300%	2023年 9月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 トランシエB （注8）	三井住友信託銀行株式会社	2014年12月22日	1,000	-	固定金利 0.95375%	2023年12月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 （タームローン） トランシエC （注9）	株式会社三井住友銀行	2015年 6月22日	1,500	-	固定金利 （SWAP） 0.92075%	2023年12月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保 無保証 非劣後
	株式会社りそな銀行		1,100	-					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	-					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	-					
長期借入金 （注10）	株式会社SBI新生銀行	2015年12月21日	1,900	-	固定金利 （SWAP） 0.67385%	2023年12月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月31日	1,750	1,750	固定金利 0.41500%	2024年 3月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2016年 3月31日	1,390	1,390	固定金利 0.56432%	2024年 3月21日	期日 一括返済	（注2）	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 トランシエB	株式会社三井住友銀行	2015年 6月17日	3,000	3,000	固定金利 （SWAP） 1.03080%	2024年 6月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 5月31日	2,630	2,630	固定金利 0.43200%	2024年 6月20日	期日 一括返済	（注2）	無担保 無保証 非劣後

II 費用・負債の状況

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限 (注3)	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社りそな銀行	2016年7月27日	1,000	1,000	固定金利 0.37900%	2024年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2017年10月4日	1,550	1,550	固定金利 0.52500%	2024年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年9月19日	2,000	2,000	固定金利 0.57250%	2024年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年9月20日	800	800	固定金利 0.58250%	2024年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2021年10月1日	4,740	4,740	固定金利 0.18900%	2024年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (タームローン33) トランシエD	株式会社三井住友銀行		1,800	1,800					
	三井住友信託銀行株式会社	2015年6月22日	1,000	1,000	固定金利 (SWAP) 1.02950%	2024年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2015年6月22日	1,000	1,000	固定金利 (SWAP) 1.02950%	2024年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2015年12月21日	1,500	1,500	固定金利 (SWAP) 0.78175%	2024年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社りそな銀行	2015年12月21日	1,000	1,000	固定金利 (SWAP) 0.78175%	2024年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2017年1月20日	1,000	1,000	固定金利 0.56700%	2024年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2022年1月11日	1,400	1,400	固定金利 0.19700%	2024年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社りそな銀行	2016年9月28日	1,000	1,000	固定金利 0.47200%	2025年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年3月17日	5,500	5,500	固定金利 0.50000%	2025年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	三井住友海上火災保険株式会社	2018年2月21日	500	500	固定金利 0.41000%	2025年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	2018年4月2日	1,500	1,500	固定金利 0.45700%	2025年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社静岡銀行	2020年3月26日	1,000	1,000	変動金利 0.24000%	2025年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年6月22日	2,000	2,000	固定金利 (SWAP) 1.08700%	2025年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月23日	5,000	5,000	固定金利 0.53300%	2025年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年3月19日	750	750	固定金利 0.36500%	2025年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 トランシエB	株式会社日本政策投資銀行	2015年7月29日	3,000	3,000	固定金利 1.05100%	2025年7月29日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限 (注3)	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年10月15日	3,000	3,000	固定金利 (SWAP) 0.93750%	2025年9月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社福岡銀行	2017年9月19日	3,500	3,500	固定金利 0.49500%	2025年9月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社りそな銀行	2017年9月19日	1,000	1,000	固定金利 0.54600%	2025年9月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社七十七銀行	2018年8月31日	1,000	1,000	固定金利 0.45200%	2025年9月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年6月22日	1,500	1,500	固定金利 0.37900%	2025年9月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社中国銀行	2019年1月10日	1,000	1,000	固定金利 0.31900%	2025年12月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年9月24日	2,000	2,000	固定金利 0.29000%	2025年12月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社群馬銀行	2021年1月20日	1,000	1,000	変動金利 0.26000%	2025年12月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2016年3月31日	1,390	1,390	固定金利 0.70315%	2026年3月23日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2016年3月31日	3,207	3,207	固定金利 0.70315%	2026年3月23日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2016年5月31日	1,000	1,000	固定金利 0.66000%	2026年3月23日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月19日	300	300	固定金利 0.48300%	2026年3月23日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社りそな銀行	2018年4月2日	1,000	1,000	固定金利 0.58600%	2026年3月23日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2020年7月31日	1,500	1,500	固定金利 0.33000%	2026年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社日本政策投資銀行	2023年7月31日	2,000	2,000	固定金利 0.30500%	2026年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	農林中央金庫	2019年7月29日	2,500	2,500	固定金利 0.21800%	2026年6月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年2月22日	2,000	2,000	固定金利 0.30900%	2026年6月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年3月22日	1,200	1,200	固定金利 0.32500%	2026年6月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	東京海上日動火災保険株式会社	2022年6月20日	1,000	1,000	固定金利 0.32000%	2026年6月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社静岡銀行	2018年8月31日	1,000	1,000	固定金利 0.53100%	2026年9月24日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後

II 費用・負債の状況

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限 (注3)	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年9月19日	1,000	1,000	固定金利 0.66700%	2026年9月24日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年10月1日	2,115	2,115	固定金利 0.67900%	2026年9月24日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社山口銀行	2019年4月26日	1,000	1,000	固定金利 0.30000%	2026年9月24日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	農林中央金庫	2022年3月22日	4,500	4,500	変動金利 0.27000%	2026年9月24日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社三菱UFJ銀行	2023年12月20日	-	700	固定金利 0.63000%	2026年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2017年1月20日	1,000	1,000	固定金利 0.65800%	2026年12月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2017年1月20日	1,000	1,000	固定金利 0.65800%	2026年12月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年1月20日	1,000	1,000	固定金利 0.65800%	2026年12月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	住友生命保険相互会社	2017年12月26日	1,500	1,500	固定金利 0.62200%	2026年12月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社りそな銀行	2019年11月1日	1,560	1,560	固定金利 0.34500%	2026年12月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年6月21日	2,000	2,000	固定金利 0.26700%	2026年12月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2021年2月22日	5,000	5,000	固定金利 0.33000%	2027年3月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2017年3月17日	6,000	6,000	固定金利 0.78300%	2027年3月23日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社りそな銀行	2018年4月2日	1,000	1,000	固定金利 0.67500%	2027年3月23日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年9月21日	1,500	1,500	固定金利 0.27800%	2027年3月23日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2017年6月23日	2,000	2,000	固定金利 0.71500%	2027年6月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社七十七銀行	2017年6月23日	1,000	1,000	固定金利 0.70800%	2027年6月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2017年6月23日	1,000	1,000	固定金利 0.71500%	2027年6月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年3月22日	2,500	2,500	固定金利 0.41800%	2027年6月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年3月31日	2,560	2,560	固定金利 0.49900%	2027年6月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社三井住友銀行	2023年9月20日	-	2,538	固定金利 0.73800%	2027年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限 (注3)	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2017年6月23日	1,400	1,400	固定金利 0.72700%	2027年9月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2017年9月19日	5,000	5,000	固定金利 0.71800%	2027年9月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2017年9月19日	4,000	4,000	固定金利 0.71800%	2027年9月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月20日	3,000	3,000	固定金利 0.33000%	2027年9月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年6月20日	1,250	1,250	固定金利 0.68900%	2027年9月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	農林中央金庫	2019年12月20日	3,350	3,350	固定金利 0.36800%	2027年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社三菱UFJ銀行	2023年3月20日	2,500	2,500	固定金利 0.43000%	2027年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	オリックス銀行株式会社	2018年3月19日	1,000	1,000	固定金利 0.63000%	2028年3月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2018年3月19日	800	800	固定金利 0.69700%	2028年3月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社広島銀行	2023年3月20日	1,000	1,000	固定金利 0.43500%	2028年3月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	明治安田生命保険相互会社	2018年2月21日	500	500	固定金利 0.71000%	2028年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社七十七銀行	2018年4月26日	1,000	1,000	固定金利 0.66300%	2028年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年3月19日	850	850	固定金利 0.30000%	2028年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	農林中央金庫	2020年4月1日	1,500	1,500	固定金利 0.31000%	2028年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社三井住友銀行	2022年12月20日	1,500	1,500	固定金利 0.67200%	2028年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社山口銀行	2019年7月29日	1,000	1,000	固定金利 0.36000%	2028年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社SBI新生銀行	2019年11月1日	1,560	1,560	固定金利 0.38000%	2028年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	太陽生命保険株式会社	2020年6月22日	1,000	1,000	固定金利 0.33000%	2028年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月31日	1,500	1,500	固定金利 0.33000%	2028年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	三井住友海上火災保険株式会社	2021年6月21日	1,000	1,000	固定金利 0.34000%	2028年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社静岡銀行	2023年6月20日	1,000	1,000	変動金利 0.32000%	2028年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後

II 費用・負債の状況

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限 (注3)	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2018年9月19日	2,000	2,000	固定金利 0.80800%	2028年9月19日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2018年10月1日	2,538	2,538	固定金利 0.81900%	2028年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2018年10月1日	1,269	1,269	固定金利 0.79700%	2028年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年9月24日	2,500	2,500	固定金利 0.31000%	2028年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月2日	3,000	3,000	固定金利 0.33000%	2028年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社三井住友銀行	2023年6月20日	1,000	1,000	固定金利 0.62100%	2028年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	三井住友海上火災保険株式会社	2021年12月22日	1,000	1,000	固定金利 0.30000%	2028年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社三井住友銀行	2023年12月20日	-	1,500	固定金利 0.91700%	2029年3月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社SBI新生銀行	2019年4月26日	1,000	1,000	固定金利 0.53900%	2029年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	農林中央金庫	2021年3月22日	2,000	2,000	固定金利 0.38700%	2029年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2021年3月22日	900	900	固定金利 0.39200%	2029年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2022年3月31日	1,710	1,710	固定金利 0.54000%	2029年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (ポジティブ・インパクト・ファイナンス)	三井住友信託銀行株式会社	2023年5月22日	6,800	6,800	変動金利 0.24000%	2029年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社SBI新生銀行	2019年7月29日	500	500	固定金利 0.41900%	2029年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2022年6月20日	1,890	1,890	固定金利 0.72000%	2029年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社SBI新生銀行	2019年10月1日	1,000	1,000	固定金利 0.37000%	2029年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社福岡銀行	2019年10月1日	1,000	1,000	固定金利 0.37000%	2029年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2019年11月1日	1,560	1,560	固定金利 0.54900%	2029年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2021年9月21日	650	650	固定金利 0.35000%	2029年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年9月21日	350	350	固定金利 0.28000%	2029年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社あおぞら銀行	2023年9月20日	-	1,000	変動金利 0.23000%	2029年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限 (注3)	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2019年12月24日	1,500	1,500	固定金利 0.60300%	2029年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社第四北越銀行	2021年12月20日	1,000	1,000	固定金利 0.35000%	2029年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2022年2月14日	1,500	1,500	固定金利 0.53600%	2029年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (ポジティブ・インパクト・ファイナンス)	三井住友信託銀行株式会社	2023年3月20日	700	700	固定金利 0.69700%	2029年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社りそな銀行	2023年12月20日	-	1,100	変動金利 0.25000%	2029年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2020年3月19日	2,200	2,200	固定金利 0.37600%	2030年3月19日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2020年3月19日	300	300	固定金利 0.51400%	2030年3月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社福岡銀行	2023年3月20日	1,800	1,800	変動金利 0.25000%	2030年3月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社西日本シティ銀行	2023年3月20日	1,150	1,150	変動金利 0.25000%	2030年3月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2022年6月15日	1,540	1,540	固定金利 0.70900%	2030年3月21日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社福岡銀行	2020年6月15日	1,000	1,000	固定金利 0.45000%	2030年5月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2020年6月22日	1,000	1,000	固定金利 0.44600%	2030年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2022年6月20日	1,430	1,430	固定金利 0.85600%	2030年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2022年6月20日	890	890	固定金利 0.85600%	2030年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社りそな銀行	2022年12月20日	1,200	1,200	固定金利 0.86900%	2030年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社三菱UFJ銀行	2023年6月20日	4,000	4,000	固定金利 0.78000%	2030年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月24日	1,500	1,500	固定金利 0.42400%	2030年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2022年9月20日	1,000	1,000	固定金利 0.72700%	2030年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2022年9月20日	1,000	1,000	固定金利 0.71000%	2030年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社りそな銀行	2022年9月20日	1,000	1,000	固定金利 0.72700%	2030年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (サステナビリティ・リンク・ローン)	株式会社三菱UFJ銀行	2023年9月20日	-	2,000	固定金利 1.06000%	2030年9月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限 (注3)	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社山口銀行	2020年12月25日	1,000	1,000	固定金利 0.45000%	2030年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2021年2月22日	3,000	3,000	固定金利 0.52100%	2030年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社SBI新生銀行	2023年3月20日	1,800	1,800	固定金利 0.76900%	2030年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (サステナビリティ・ リンク・ローン)	三井住友信託銀行株式会社	2023年12月20日	-	2,000	変動金利 0.26000%	2030年12月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	2021年3月22日	1,150	1,150	固定金利 0.53700%	2031年3月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月22日	1,000	1,000	固定金利 0.54000%	2031年3月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社みなと銀行	2021年3月22日	1,000	1,000	固定金利 0.45000%	2031年3月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社SBI新生銀行	2021年3月22日	500	500	固定金利 0.53700%	2031年3月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年4月2日	2,560	2,560	固定金利 0.50000%	2031年3月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社第四北越銀行	2023年3月20日	1,000	1,000	固定金利 0.66600%	2031年3月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社りそな銀行	2023年3月20日	1,000	1,000	変動金利 0.26000%	2031年3月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社みなと銀行	2021年6月21日	1,000	1,000	固定金利 0.45000%	2031年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社あおぞら銀行	2023年6月20日	1,000	1,000	固定金利 0.77500%	2031年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社第四北越銀行	2023年6月20日	1,000	1,000	固定金利 0.70500%	2031年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社SBI新生銀行	2023年12月20日	-	1,900	固定金利 1.08300%	2031年6月20日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2021年9月21日	900	900	固定金利 0.48600%	2031年9月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2021年10月1日	2,500	2,500	固定金利 0.45400%	2031年9月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (グリーンローン)	株式会社福岡銀行	2023年9月20日	-	1,100	変動金利 0.26400%	2031年9月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金	株式会社SBI新生銀行	2021年12月20日	2,500	2,500	固定金利 0.50100%	2031年12月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (ポジティブ・インバ クト・ファイナンス)	三井住友信託銀行株式会社	2022年12月20日	5,000	5,000	固定金利 0.95500%	2031年12月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
長期借入金 (ポジティブ・インバ クト・ファイナンス)	三井住友信託銀行株式会社	2022年3月31日	2,560	2,560	固定金利 0.76800%	2032年3月22日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後

区分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限 (注3)	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社SBI新生銀行	2022年9月20日	1,000	1,000	固定金利 0.85000%	2032年9月23日	期日 一括返済	(注2)	無担保 無保証 非劣後
合計			263,587	263,587					
総合計			263,587	266,087					

(注1) 平均利率は、期末残高による加重平均利率(年率)を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果をもとにした加重平均利率を記載しています。

(注2) 資金用途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金又はその借換資金若しくは無担保投資法人債の償還資金です。

(注3) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位: 百万円)					
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	29,260	37,600	35,472	45,598	28,517

(注4) 長期借入金1,100百万円は、2023年9月20日に全額返済しています。

(注5) 長期借入金(トランシェC)2,000百万円は、2023年9月20日に全額返済しています。

(注6) 長期借入金1,000百万円は、2023年9月20日に全額返済しています。

(注7) 長期借入金2,538百万円は、2023年9月20日に全額返済しています。

(注8) 長期借入金(トランシェB)1,000百万円は、2023年12月20日に全額返済しています。

(注9) 長期借入金(タームローン33トランシェC)4,300百万円は、2023年12月20日に全額返済しています。

(注10) 長期借入金1,900百万円は、2023年12月20日に全額返済しています。

3 投資法人債

2024年2月29日時点における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

(単位: 百万円)

銘柄	発行年月日	当期首 残高	当期末 残高	利率	償還期限	償還方法	用途	摘要
第7回無担保投資法人債	2014年1月20日	2,500	-	1.200%	2024年1月19日	期限一括	(注3)	(注2)
第9回無担保投資法人債	2014年8月11日	3,000	3,000	0.901%	2024年8月9日	期限一括	(注4)	(注2)
第10回無担保投資法人債	2014年12月19日	2,000	2,000	0.886%	2024年12月19日	期限一括	(注5)	(注2)
第12回無担保投資法人債	2018年7月18日	3,000	3,000	0.550%	2028年7月18日	期限一括	(注4)	(注2)
第13回無担保投資法人債 (第1回OJRグリーンボンド)	2019年7月18日	7,000	7,000	0.220%	2024年7月18日	期限一括	(注6)	(注2)
第14回無担保投資法人債	2019年10月30日	3,000	3,000	0.770%	2034年10月30日	期限一括	(注7)	(注2)
第15回無担保投資法人債 (第2回OJRグリーンボンド)	2020年7月7日	2,000	2,000	0.890%	2035年7月6日	期限一括	(注6)	(注2)
第16回無担保投資法人債	2021年1月28日	3,000	3,000	0.510%	2031年1月28日	期限一括	(注7)	(注2)
第17回無担保投資法人債 (第3回OJRグリーンボンド)	2021年7月1日	3,000	3,000	0.450%	2031年6月30日	期限一括	(注6)	(注2)
合計		28,500	26,000					

(注1) 投資法人債の貸借対照日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位: 百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	12,000	-	-	-	3,000

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注3) 資金用途は、無担保投資法人債の償還資金及び借入金の返済資金です。

(注4) 資金用途は、無担保投資法人債の償還資金です。

(注5) 資金用途は、不動産信託受益権の購入資金です。

(注6) 資金用途は、グリーン適格資産の取得資金の一部等への充当を目的として実施された借入金の返済資金です。

(注7) 資金用途は、借入金の返済資金です。

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		売却			
	取得年月日	取得価格 (百万円)	売却年月日	売却価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
クロスレジデンス三宿	-	-	2023年12月1日	2,900	1,815	1,066
クロスレジデンス日本橋本町	2023年12月1日	2,200	-	-	-	-
新横浜スクエアビル	2023年12月27日	20,300	-	-	-	-
ラウンドクロス芝大門	-	-	2024年2月29日	4,800	2,290	2,388
シーフォートスクエア/ センタービルディング	-	-	2024年2月29日	13,000	15,369	△2,659
合計	-	22,500	-	20,700	19,474	796

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

2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

不動産等

資産の種類	不動産等の名称	取得					売却				
		取得年月日	取得価格 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点	売却年月日	売却価格 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
不動産信託受益権	クロスレジデンス三宿	-	-	-	-	-	2023年12月1日	2,900	2,450	株式会社中央不動産鑑定所	2023年8月31日
不動産	クロスレジデンス日本橋本町	2023年12月1日	2,200	2,510	株式会社中央不動産鑑定所	2023年11月1日	-	-	-	-	-
不動産信託受益権	新横浜スクエアビル	2023年12月27日	20,300	21,400	株式会社中央不動産鑑定所	2023年12月1日	-	-	-	-	-
不動産	ラウンドクロス芝大門	-	-	-	-	-	2024年2月29日	4,800	3,570	株式会社中央不動産鑑定所	2023年12月1日
不動産信託受益権	シーフォートスクエア/ センタービルディング	-	-	-	-	-	2024年2月29日	13,000	14,600	株式会社中央不動産鑑定所	2023年12月1日
合計		-	22,500	23,910			-	20,700	20,620		

(注)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

利害関係人等との売買取引等については、該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

(単位：百万円)

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳(注1)		総額に対する割合(B/A)
		支払先	支払額(B)	
建物管理委託報酬	1,485	オリックス株式会社	121	8.2%
		オリックス・インテリア株式会社	20	1.4%
		株式会社シーフォートコミュニティ(注2)	52	3.5%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	594	40.0%
		株式会社アクトシティマネジメント	32	2.2%
		株式会社大京穴吹不動産	2	0.2%
不動産管理委託報酬	521	オリックス環境株式会社	5	0.4%
		オリックス株式会社	10	2.0%
		オリックス不動産株式会社	31	6.0%
		株式会社大京穴吹不動産	3	0.7%

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のあるオリックス株式会社、オリックス・インテリア株式会社、株式会社シーフォートコミュニティ、オリックス・ファシリティーズ株式会社、株式会社アクトシティマネジメント、株式会社大京穴吹不動産、オリックス環境株式会社及びオリックス不動産株式会社について、上記のとおり記載しています。

(注2) 2024年2月29日付の本資産運用会社の子会社株式譲渡により、同日以降、本資産運用会社の利害関係人等には該当しません。支払額は2月末までの実績を記載しています。

(注3) 上記記載の不動産管理委託報酬は、本投資法人又は信託受託者とオリックス・アセットマネジメント株式会社との不動産管理委託契約に基づき、オリックス・アセットマネジメント株式会社が再委託をしている不動産管理委託先への報酬及び信託受託者が委託をしている不動産管理委託先への報酬です。

(注4) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕費等の支払額のうち主なものは以下のとおりです。
オリックス・ファシリティーズ株式会社 414百万円(修繕費等)

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

II 経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

II その他

1 お知らせ

(1) 投資主総会

2023年11月29日に、本投資法人の第15回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	<ul style="list-style-type: none"> 投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとる旨の変更を行いました。 特定目的会社等に係る出資持分に対する投資を可能とする変更、また出資持分を資産運用の対象として追加しました。 不動産関連資産又はインフラ等関連資産への投資に関しては、付随して取得が必要となる権利に限定せず投資が可能と変更しました。 「金融商品に関する会計基準」の適用に伴い、資産評価の方法に関して所要の変更を行いました。 体裁を整える形式的な修正を行いました。 その他、上記規約改定に伴い、所要の修正・変更を行いました。
執行役員1名選任の件	三浦洋が執行役員に選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	押味由佳子が補欠執行役員に選任されました。
監督役員3名選任の件	押味由佳子、五十嵐殉也、小西めぐみの3名が監督役員に選任されました。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2024年1月25日	投資法人債の発行に係る一般事務の委託	同日付で承認された投資法人債発行に係る包括決議に関し、本投資法人債に関わる一般事務の委託につき候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

2 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入して記載しています。

III 貸借対照表

貸借対照表

(単位：百万円)

	前期 (ご参考) (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,342	37,887
信託現金及び信託預金	8,118	8,763
営業未収入金	1,370	1,438
リース投資資産	1,729	1,650
前払費用	95	110
その他	25	36
貸倒引当金	△14	△13
流動資産合計	51,668	49,873
固定資産		
有形固定資産		
建物	78,026	70,599
減価償却累計額	△27,666	△26,085
建物(純額)	50,359	44,514
建物附属設備	31,095	28,445
減価償却累計額	△26,256	△24,344
建物附属設備(純額)	4,839	4,101
構築物	1,155	1,025
減価償却累計額	△952	△874
構築物(純額)	202	151
機械及び装置	2,380	2,255
減価償却累計額	△2,270	△2,162
機械及び装置(純額)	109	93
工具、器具及び備品	628	571
減価償却累計額	△470	△403
工具、器具及び備品(純額)	157	168
土地	185,187	175,333
建設仮勘定	7	24
信託建物	110,181	112,102
減価償却累計額	△22,978	△24,223
信託建物(純額)	87,203	87,879
信託建物附属設備	29,573	30,189
減価償却累計額	△16,162	△16,966
信託建物附属設備(純額)	13,411	13,223
信託構築物	1,908	1,862
減価償却累計額	△1,319	△1,354
信託構築物(純額)	588	508
信託機械及び装置	1,431	1,440
減価償却累計額	△1,032	△1,084
信託機械及び装置(純額)	399	355
信託工具、器具及び備品	2,637	2,745
減価償却累計額	△1,855	△1,924
信託工具、器具及び備品(純額)	782	820
信託土地	274,849	291,787
信託建設仮勘定	72	1,974
有形固定資産合計	618,169	620,935
無形固定資産		
借地権	519	512
信託借地権	3,651	3,638
その他	22	22
無形固定資産合計	4,192	4,173
投資その他の資産		
投資有価証券	502	507
修繕積立金	699	718
敷金及び保証金	326	307
信託差入敷金及び保証金	706	706
長期前払費用	1,488	1,433
投資その他の資産合計	3,723	3,674
固定資産合計	626,086	628,783
繰延資産		
投資法人債発行費	81	71
繰延資産合計	81	71
資産合計	677,836	678,727

ORIX JREIT Inc.

(単位：百万円)

	前期 (ご参考) (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,213	1,477
短期借入金	—	2,500
1年内返済予定の長期借入金	24,608	29,260
1年内償還予定の投資法人債	12,500	12,000
未払金	1,032	1,062
未払費用	342	334
未払法人税等	14	13
未払消費税等	360	646
前受金	3,732	3,762
その他	441	609
流動負債合計	45,244	51,666
固定負債		
投資法人債	16,000	14,000
長期借入金	238,979	234,327
預り敷金及び保証金	29,558	29,467
繰延税金負債	—	1
資産除去債務	179	180
固定負債合計	284,717	277,976
負債合計	329,962	329,643
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	4,212	1,783
任意積立金合計	4,212	1,783
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,905	11,540
剰余金合計	12,117	13,323
投資主資本合計	347,874	349,080
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	—	3
評価・換算差額等合計	—	3
純資産合計	※2 347,874	※2 349,084
負債純資産合計	677,836	678,727

IV 損益計算書

損益計算書

(単位：百万円)

	前期（ご参考） （自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）		当期 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）	
	営業収益			
賃貸事業収入	※1	21,884	※1	22,713
その他賃貸事業収入	※1	2,692	※1	2,635
不動産等売却益	※2	1,121	※2	3,455
営業収益合計		25,698		28,804
営業費用				
賃貸事業費用	※1	11,634	※1	11,602
不動産等売却損	※2	3,251	※2	2,659
資産運用報酬		1,510		1,512
資産保管及び一般事務委託手数料		87		95
役員報酬		9		9
会計監査人報酬		12		14
その他営業費用		193		285
営業費用合計		16,699		16,178
営業利益		8,999		12,626
営業外収益				
受取利息		1		0
未払分配金戻入		2		2
精算金収入		2		-
営業外収益合計		6		3
営業外費用				
支払利息		734		723
投資法人債利息		89		84
投資法人債発行費償却		10		10
融資手数料		250		252
その他		1		4
営業外費用合計		1,086		1,075
経常利益		7,918		11,553
税引前当期純利益		7,918		11,553
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		7,904		11,539
前期繰越利益		0		0
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		7,905		11,540

V 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

ORIX JREIT Inc.

前期（ご参考）（自 2023年3月1日 至 2023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 圧縮積立金	任意積立金 合計	当期末処分利益 又は当期末処理損失（△）			
当期首残高	335,757	4,291	4,291	11,149	15,440	351,197	351,197
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△79	△79	79	-	-	-
剰余金の配当				△11,227	△11,227	△11,227	△11,227
当期純利益				7,904	7,904	7,904	7,904
当期変動額合計	-	△79	△79	△3,244	△3,323	△3,323	△3,323
当期末残高	※ 335,757	4,212	4,212	7,905	12,117	347,874	347,874

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

(単位：百万円)

	投資主資本						評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	その他 有価証券 評価 差額金	評価・換算 差額等合計		
		任意積立金 圧縮積立金	任意積立金 合計	当期末処分利益 又は当期末処理損失（△）					
当期首残高	335,757	4,212	4,212	7,905	12,117	347,874	-	-	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			△10,333
当期純利益				11,539	11,539	11,539			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	-	△2,429	△2,429	3,635	1,206	1,206	3	3	1,209
当期末残高	※ 335,757	1,783	1,783	11,540	13,323	349,080	3	3	349,084

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2023年3月 1 日 至 2023年8月31日)	当 期 (自 2023年9月 1 日 至 2024年2月29日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	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。	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。
2. 固定資産の減価償却の方法	(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。	(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。
3. 繰延資産の処理方法	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。	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。
4. 引当金の計上基準	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。	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。
5. 収益及び費用の計上基準	(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。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は22百万円です。 (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。	(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。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は1百万円です。 (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。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2023年3月 1 日 至 2023年8月31日)	当 期 (自 2023年9月 1 日 至 2024年2月29日)
6. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (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。	(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。 (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 (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。 (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。
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	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。 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。 (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	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。 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。 (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
8. 消費税等の処理方法	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。	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。

〔重要な会計上の見積りに関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
<p>固定資産の減損</p> <p>1. 貸借対照表計上額</p> <p>リース投資資産1,729百万円</p> <p>有形固定資産618,090百万円</p> <p>無形固定資産4,176百万円</p> <p>2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報</p> <p>本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。</p> <p>会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。</p> <p>減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。</p> <p>将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。</p> <p>各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>	<p>固定資産の減損</p> <p>1. 貸借対照表計上額</p> <p>リース投資資産1,650百万円</p> <p>有形固定資産618,936百万円</p> <p>無形固定資産4,158百万円</p> <p>2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報</p> <p>本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。</p> <p>会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。</p> <p>減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。</p> <p>将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。</p> <p>各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (ご参考) (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
<p>1 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <p>コミットメントライン契約の総額 40,500</p> <p>借入実行残高 —</p> <p>借入未実行残高 40,500</p> <p>※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 50百万円</p>	<p>1 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <p>コミットメントライン契約の総額 40,500</p> <p>借入実行残高 —</p> <p>借入未実行残高 40,500</p> <p>※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 50百万円</p>

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料) 21,012</p> <p>(共益費) 678</p> <p>(リース売上高) 194 21,884</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(水道光熱費収入) 1,720</p> <p>(駐車場使用料) 535</p> <p>(解約違約金) 41</p> <p>(その他営業収入) 395 2,692</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 24,577</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(管理業務費) 2,142</p> <p>(水道光熱費) 2,188</p> <p>(公租公課) 1,977</p> <p>(損害保険料) 30</p> <p>(修繕費) 890</p> <p>(減価償却費) 3,940</p> <p>(リース売上原価) 79</p> <p>(その他賃貸事業費用) 384 11,634</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 11,634</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 12,943</p> <p>※2 不動産等売却損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <p>ラウンドクロス築地</p> <p>不動産等売却収入 4,050</p> <p>不動産等売却原価 2,855</p> <p>その他売却費用 73</p> <p>不動産等売却益 1,121</p> <p>ホテル日航姫路</p> <p>不動産等売却収入 1,832</p> <p>不動産等売却原価 5,062</p> <p>その他売却費用 22</p> <p>不動産等売却損 3,251</p>	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料) 21,814</p> <p>(共益費) 704</p> <p>(リース売上高) 194 22,713</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(水道光熱費収入) 1,722</p> <p>(駐車場使用料) 538</p> <p>(解約違約金) 53</p> <p>(その他営業収入) 320 2,635</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 25,349</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(管理業務費) 2,129</p> <p>(水道光熱費) 2,080</p> <p>(公租公課) 1,992</p> <p>(損害保険料) 31</p> <p>(修繕費) 1,021</p> <p>(減価償却費) 3,940</p> <p>(リース売上原価) 79</p> <p>(その他賃貸事業費用) 328 11,602</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 11,602</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 13,746</p> <p>※2 不動産等売却損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <p>クロスレジデンス三宿</p> <p>不動産等売却収入 2,900</p> <p>不動産等売却原価 1,815</p> <p>その他売却費用 17</p> <p>不動産等売却益 1,066</p> <p>ラウンドクロス芝大門</p> <p>不動産等売却収入 4,800</p> <p>不動産等売却原価 2,290</p> <p>その他売却費用 120</p> <p>不動産等売却益 2,388</p> <p>シーフォートスクエア/センタービルディング</p> <p>不動産等売却収入 13,000</p> <p>不動産等売却原価 15,369</p> <p>その他売却費用 289</p> <p>不動産等売却損 2,659</p>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
<p>※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 2,760,000口</p>	<p>※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 2,760,000口</p>

【税効果会計に関する注記】

前期 (ご参考) (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：百万円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業所税損金不算入額 1</p> <p>貸倒引当金損金算入限度超過額 4</p> <p>借地権償却 132</p> <p>資産除去債務 74</p> <p>その他 1</p> <p>繰延税金資産合計 214</p> <p>評価性引当額 △214</p> <p>繰延税金資産の純額 -</p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：百万円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業所税損金不算入額 1</p> <p>貸倒引当金損金算入限度超過額 4</p> <p>借地権償却 139</p> <p>資産除去債務 75</p> <p>その他 1</p> <p>繰延税金資産小計 222</p> <p>評価性引当額 △222</p> <p>繰延税金資産合計 -</p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>その他有価証券評価差額金 △1</p> <p>繰延税金負債合計 △1</p> <p>繰延税金資産負債の純額 △1</p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 34.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △44.80</p> <p>圧縮積立金取崩額 10.53</p> <p>その他 0.12</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.18</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 34.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △32.00</p> <p>圧縮積立金繰入額 △2.29</p> <p>その他 0.08</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12</p>

【金融商品に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産等の取得、債務の返済等に際し、金融機関からの借入、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジを目的として行いますが、投機的な取引は行いません。

余資の運用は、安全性、換金性を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みた上で慎重に行っています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、不動産及び不動産信託受益権の取得、借入金の返済、投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、流動性リスクに晒されています。本投資法人では、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定によって流動性リスクの軽減を図っています。また、借入金及び投資法人債は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利による有利子負債の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しています。さらに、一部の変動金利による借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、資産運用会社の運用管理手続に基づいて行っています。

投資有価証券は、私募リートに対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価値や発行体の財務状況等を把握しています。

預金は本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、格付けの高い金融機関に預け入れることでリスクを限定しています。

預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 投資有価証券 その他有価証券	502	502	-
資産計	502	502	-
(1) 1年内返済予定の長期借入金	24,608	24,661	53
(2) 1年内償還予定の投資法人債	12,500	12,518	18
(3) 投資法人債	16,000	15,416	△583
(4) 長期借入金	238,979	237,049	△1,929
負債計	292,087	289,646	△2,440
デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 投資有価証券

私募リートの投資口について、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。(当該投資口は設立1期目であり2023年8月31日時点で基準価額の提示を受けていないことから取得価額を記載しています。) なお、保有比率にかかわらず、基準価額で評価しています。また、その他有価証券についての貸借対照表計上額、取得原価及びこれらの差額は以下のとおりです。

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	-	-	-
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	502	502	-
合計	(※) 502	502	-

(※) 私募リートの投資口について「時価の算定に関する会計基準の適用指針」第24-9項の基準価額を時価とみなす取扱いを適用しています。

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

これらの時価については、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて時価を算定しています。なお、金利スワップの特例処理によるもの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

(2) 1年内償還予定の投資法人債及び (3) 投資法人債

時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて時価を算定しています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)		時価 (百万円)	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	22,300	12,000	※	取引先金融機関から提示された価格等によっている。

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記(注1)(1)及び(4)をご参照ください。)

(注2) 借入金、投資法人債の決算日後の返済予定額

		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	(百万円)	12,500	2,000	-	-	3,000	11,000
長期借入金	(百万円)	24,608	38,740	34,447	40,235	35,710	89,847
合計	(百万円)	37,108	40,740	34,447	40,235	38,710	100,847

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産等の取得、債務の返済等に際し、金融機関からの借入、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジを目的として行いますが、投機的な取引は行いません。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みた上で慎重に行っています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、不動産及び不動産信託受益権の取得、借入金の返済、投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、流動性リスクに晒されています。本投資法人では、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定によって流動性リスクの軽減を図っています。また、借入金及び投資法人債は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利による有利子負債の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しています。さらに、一部の変動金利による借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、資産運用会社の運用管理手続に基づいて行っています。

投資有価証券は、私募リートに対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価値や発行体の財務状況等を把握しています。

預金は本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、格付けの高い金融機関に預け入れることでリスクを限定しています。

預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 投資有価証券 その他有価証券	507	507	—
資産計	507	507	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	29,260	29,299	39
(2) 1年内償還予定の投資法人債	12,000	12,012	12
(3) 投資法人債	14,000	13,425	△574
(4) 長期借入金	234,327	232,214	△2,112
負債計	289,587	286,951	△2,635
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 投資有価証券

私募リートの投資口について、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。なお、保有比率にかかわらず、基準価額で評価しています。また、その他有価証券についての貸借対照表計上額、取得原価及びこれらの差額は以下のとおりです。

区分		貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	その他	507	502	5
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	その他	—	—	—
合計		(※) 507	502	5

(※) 私募リートの投資口について「時価の算定に関する会計基準の適用指針」第24-9項の基準価額を時価とみなす取扱

いを適用しています。

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

これらの時価については、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて時価を算定しています。なお、金利スワップの特例処理によるもの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

(2) 1年内償還予定の投資法人債及び (3) 投資法人債

時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて時価を算定しています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)		時価 (百万円)	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	15,000	5,000	※	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記(注1)(1)及び(4)をご参照ください。)

(注2) 借入金、投資法人債の決算日後の返済予定額

		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	(百万円)	12,000	—	—	—	3,000	11,000
長期借入金	(百万円)	29,260	37,600	35,472	45,598	28,517	87,140
合計	(百万円)	41,260	37,600	35,472	45,598	31,517	98,140

〔資産除去債務に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
1. アスベスト除去費用に係るもの (1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「ORE大宮ビル」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を建物の使用年数により38年と見積り、割引率は1.489%を使用して資産除去債務を算定しています。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減	1. アスベスト除去費用に係るもの (1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「ORE大宮ビル」のアスベスト除去費用の契約上、法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を建物の使用年数により38年と見積り、割引率は1.489%を使用して資産除去債務を算定しています。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減
(単位：百万円)	(単位：百万円)
期首残高	178
時の経過による調整額	1
期末残高	179
2. 定期借地権契約に基づく借地の返還時の原状回復に係るもの 本投資法人は定期借地権契約に基づき、借地の返還時に原状回復に係る債務を有していますが、その計上は敷金及び保証金を減額する方法によっています。	2. 定期借地権契約に基づく借地の返還時の原状回復に係るもの 本投資法人は定期借地権契約に基づき、借地の返還時に原状回復に係る債務を有していますが、その計上は敷金及び保証金を減額する方法によっています。
(単位：百万円)	(単位：百万円)
期首残高	179
時の経過による調整額	1
期末残高	180

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）				当期 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）			
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、当期増減額及び時価は以下のとおりです。				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、当期増減額及び時価は以下のとおりです。			
貸借対照表計上額（百万円）			当期末の時価 （百万円）	貸借対照表計上額（百万円）			当期末の時価 （百万円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
616,519	5,740	622,260	842,397	622,260	826	623,087	850,012
<p>(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。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、4物件（DSタワー大博通り、クロスレジデンス大崎、クロスレジデンス日本橋浜町、札幌22スクエア）の取得（15,990百万円）によるものであり、主な減少額は、2物件（ラウンドクロス築地、ホテル日航姫路）の売却（7,917百万円）及び減価償却費の計上によるものです。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、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。</p> <p>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。</p>				<p>(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。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち、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。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、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。</p> <p>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。</p>			

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 （百万円）	科目	期末残高 （百万円）
資産 保管 会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	-	支払利息	179	未払費用	68
				長期借入金の借入	7,500	1年内返済予定の長期借入金	2,000
				長期借入金の返済	7,500	長期借入金	46,695

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。
(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 （百万円）	科目	期末残高 （百万円）
資産 保管 会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	-	支払利息	170	未払費用	64
				長期借入金の借入	2,000	1年内返済予定の長期借入金	2,000
				長期借入金の返済	2,000	長期借入金	46,695

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。
(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）		当期 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）	
1口当たり純資産額	126,042円	1口当たり純資産額	126,480円
1口当たり当期純利益	2,864円	1口当たり当期純利益	4,181円
<p>なお、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。</p> <p>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。</p>		<p>なお、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。</p> <p>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。</p>	

(注) 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（ご参考） （自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）	当期 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）
当期純利益（百万円）	7,904	11,539
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〕

前期（ご参考） （自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）	当期 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）
	1. 資産の取得及び売却について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2024年1月25日付で資産を取得及び売却する契約を締結したもののうち、以下の資産を取得及び売却しました。

(1) 資産の取得について
〔クロスレジデンス高田馬場〕
取得価格（注1） 8,400百万円
資産の種類 不動産
所在地 東京都新宿区西早稲田三丁目29番9号
契約日 2024年1月25日
取得日 2024年3月1日（注2）
取得先 非開示（注3）

〔クロスレジデンス六義園〕
取得価格（注1） 1,980百万円
資産の種類 不動産
所在地 東京都豊島区巣鴨一丁目4番6号
契約日 2024年1月25日
取得日 2024年3月29日（注2）
取得先 非開示（注3）

(2) 資産の売却について
〔MG白金台ビル〕
売却価格（注1） 8,780百万円
資産の種類 不動産信託受益権
契約日 2024年1月25日
引渡日 2024年4月1日（注2）
売却先 非開示（注3）
損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益402百万円を計上する予定です。

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

(注2) 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

前期 (ご参考) (自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日)	当 期 (自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)
	<p>から1月以上経過した後には決済・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。 当該契約に規定される解除条項の内容等は以下のとおりです。</p> <p>①買主又は売主のいずれか一方に重大な当該契約への違反がある場合(かかる当事者を、以下「違反当事者」といいます。)、相手方(以下「解除権者」といいます。)は、相当の期間を定め、違反当事者に当該事項の是正を催告し、違反当事者が当該期間内に当該事項の是正に応じないときには当該契約のうち当該時点において未履行の売買を解除することができます。ただし、相当期間内に当該事項を是正することが不可能であることが明らか場合には、解除権者は、催告をせずして直ちに当該契約のうち当該時点において未履行の売買を解除することができます。</p> <p>②前記①の事由により当該契約が解除された場合、違反当事者は、解除権者に対し、違約金として当該契約のうち前記①の義務違反が認められる売買の対象となる本物件(各本物件に係る売買のうち複数の売買において義務違反が認められる場合又は売主若しくは買主に関する事項(各本物件に関する事項を除く。))について義務違反が認められた場合には、取得日又は譲渡日のうち義務違反が生じた時点以降最初に到来する日において取得又は譲渡される予定の取得資産又は譲渡資産)の売買代金の20%相当額を直ちに支払うこととされています。なお、解除権者が被り又は負担した損害等が違約金の金額を超える場合でも、違反当事者に対し、違約金を超える金額を請求することができず、また、かかる損害等が違約金の金額に満たない金額の場合であっても、違反当事者は違約金の減額を請求することはできないこととされています。</p> <p>③当該契約(本取得に係る売買契約についてはその一部を含みます。)のいずれかが解除又は解約された場合、他の当該契約のうち、当該時点において未履行の部分も当然に解除されたものとみなされます。</p> <p>(注3) 開示することについて同意を得られていないため、非開示としております。</p> <p>2. 資産の取得及び交換に係る契約の締結について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得及び交換する契約を締結しました。</p> <p>(1) 資産の取得について 〔クロスレジデンス清澄白河〕 取得価格(注) 1,650百万円 資産の種類 不動産 所在地 東京都江東区白河三丁目1番12号 契約日 2024年3月29日 取得日 2024年4月26日(予定) 取得先 大阪ガス都市開発株式会社</p> <p>(2) 資産の交換について 交換による資産の取得は下記のとおりです。 〔クロスレジデンス阿波座〕 取得価格(注) 2,650百万円 資産の種類 不動産 所在地 大阪府大阪市西区西本町三丁目1番19号 契約日 2024年3月29日 取得日 2024年4月26日(予定) 取得先 大阪ガス都市開発株式会社</p>

前期 (ご参考) (自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日)	当 期 (自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)
	<p>〔クロスレジデンス神戸元町〕 取得価格(注) 1,650百万円 資産の種類 不動産 所在地 兵庫県神戸市中央区元町通四丁目6番3号 契約日 2024年3月29日 取得日 2024年4月26日(予定) 取得先 大阪ガス都市開発株式会社</p> <p>交換による資産の譲渡は下記のとおりです。 〔ラウンドクロス赤坂〕 譲渡価格(注) 3,050百万円 資産の種類 不動産 契約日 2024年3月29日 引渡日 2024年4月26日(予定) 譲渡先 大阪ガス都市開発株式会社 損益に及ぼす影響 「クロスレジデンス阿波座」及び「クロスレジデンス神戸元町」を取得並びに「ラウンドクロス赤坂」を譲渡する交換(以下、「本交換」といいます。)による取得資産である「クロスレジデンス阿波座」及び「クロスレジデンス神戸元町」については、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、土地の圧縮記帳を行う予定です。圧縮記帳においては、本交換による譲渡資産である「ラウンドクロス赤坂」の譲渡益と同額の335百万円を圧縮額として、本交換による取得資産である「クロスレジデンス阿波座」及び「クロスレジデンス神戸元町」の土地の取得価格からそれぞれ211百万円、123百万円を控除し、結果として、交換差損益は発生しない予定です。</p> <p>(注) 取得価格と譲渡価格については、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。取得価格と譲渡価格との差額である交換差金1,250百万円を支払予定です。</p>
(追加情報)	
前期 (ご参考) (自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日)	当 期 (自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)
<p>資産の取得及び売却に係る契約の締結について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得及び売却する契約を締結しました。</p> <p>(1) 資産の取得について 〔クロスレジデンス日本橋本町〕 取得価格(注1) 2,200百万円 資産の種類 不動産 所在地 東京都中央区日本橋本町四丁目15番5 契約日 2023年3月31日 取得日 2023年12月1日(予定)(注2) 取得先 株式会社コスモスイニシア</p> <p>(2) 資産の売却について 〔クロスレジデンス三宿〕 売却価格(注1) 2,900百万円 資産の種類 不動産信託受益権</p>	<p>資産の取得に係る契約の締結について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2024年1月25日付で資産を取得及び売却する契約を締結しました。</p> <p>〔クロスレジデンス神田神保町〕 取得価格(注1) 2,275百万円 資産の種類 不動産 所在地 東京都千代田区神田神保町一丁目5番(以下未定) 契約日 2024年1月25日 取得日 2024年5月31日(予定)(注2) 取得先 非開示(注3)</p> <p>(注1) 取得価格については、消費税その他取得に係る諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。 (注2) 当該契約はフォワード・コミットメント等(金融庁の</p>

前期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
<p>契約日 2023年3月31日</p> <p>引渡日 2023年12月1日(予定)(注2)</p> <p>売却先 株式会社コスモスイニシア</p> <p>損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益1,065百万円を計上する予定です。</p> <p>(注1) 取得価格及び売却価格については、消費税その他取得及び売却に係る諸経費(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。</p> <p>(注2) 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、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。</p> <p>当該契約に規定される解除条項の内容等は以下のとおりです。</p> <p>①買主又は売主のいずれか一方に重大な当該契約への違反がある場合(かかる当事者を、以下「違反当事者」といいます。)、相手方(以下「解除権者」といいます。)は、相当の期間を定め、違反当事者に当該事項の是正を催告し、違反当事者が当該期間内に当該事項の是正に応じないときには当該契約を解除することができます。ただし、相当期間内に当該事項を是正することが不可能であることが明らかな場合には、解除権者は、催告をせずして直ちに当該契約を解除することができます。</p> <p>②前記①の事由により当該契約が解除された場合、違反当事者は、解除権者に対し、違約金として当該取得に係る取得資産の売買代金及び売却に係る売却資産の売買代金の合計額の20%相当額を直ちに支払うこととされています。なお、解除権者が被り又は負担した損害等が違約金の金額を超える場合でも、違反当事者に対し、違約金を超える金額を請求することができず、また、かかる損害等が違約金の金額に満たない金額の場合であっても、違反当事者は違約金の減額を請求することはできないこととされています。</p> <p>(注3) 開示することについて同意を得られていないため、非開示としております。</p>	<p>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、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。</p> <p>当該契約に規定される解除条項の内容等は以下のとおりです。</p> <p>①買主又は売主のいずれか一方に重大な当該契約への違反がある場合(かかる当事者を、以下「違反当事者」といいます。)、相手方(以下「解除権者」といいます。)は、相当の期間を定め、違反当事者に当該事項の是正を催告し、違反当事者が当該期間内に当該事項の是正に応じないときには当該契約のうち当該時点において未履行の売買を解除することができます。ただし、相当期間内に当該事項を是正することが不可能であることが明らかな場合には、解除権者は、催告をせずして直ちに当該契約のうち当該時点において未履行の売買を解除することができます。</p> <p>②前記①の事由により当該契約が解除された場合、違反当事者は、解除権者に対し、違約金として当該契約のうち前記①の義務違反が認められる売買の対象となる本物件(各本物件に係る売買のうち複数の売買において義務違反が認められる場合又は売主若しくは買主に関する事項(各本物件に関する事項を除く。))について義務違反が認められた場合には、取得日又は譲渡日のうち義務違反が生じた時点以降最初に到来する日において取得又は譲渡される予定の取得資産又は譲渡資産)の売買代金の20%相当額を直ちに支払うこととされています。なお、解除権者が被り又は負担した損害等が違約金の金額を超える場合でも、違反当事者に対し、違約金を超える金額を請求することができず、また、かかる損害等が違約金の金額に満たない金額の場合であっても、違反当事者は違約金の減額を請求することはできないこととされています。</p> <p>③当該契約(本取得に係る売買契約についてはその一部を含みます。)のいずれかが解除又は解約された場合、他の当該契約のうち、当該時点において未履行の部分も当然に解除されたものとみなされます。</p> <p>(注3) 開示することについて同意を得られていないため、非開示としております。</p>

〔収益認識に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
<p>顧客との契約から生じる収益を分解した情報</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>顧客との契約から生じる収益を分解した情報</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

VII 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
	(単位:円)	(単位:円)
I 当期末処分利益	7,905,202,306	11,540,442,581
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	2,429,000,000	-
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	10,333,440,000 (3,744)	10,769,520,000 (3,902)
IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額	-	770,000,000
V 次期繰越利益	762,306	922,581
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、当期末処分利益の概ね全額に、租税特別措置法による圧縮積立金の一部取崩額を加算した総額である10,333,440,000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10,769,520,000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。

VIII 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024年4月19日

オリックス不動産投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 田澤 治郎
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 松井 貴志
業務執行社員

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、オリックス不動産投資法人の2023年9月1日から2024年2月29日までの第44期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)(以下「計算書類等」という。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び売却を行っている。また、資産の取得及び交換に係る契約の締結を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる3役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位：百万円)

	前期 (ご参考) (自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,918	11,553
減価償却費	3,940	3,940
長期前払費用償却額	183	186
投資法人債発行費償却	10	10
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	△0
受取利息	△1	△0
支払利息	823	807
固定資産除却損	10	19
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△112	△67
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△188	286
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)	28	△15
長期前払費用の支払額	△286	△131
有形固定資産の売却による減少額	2,855	17,659
信託有形固定資産の売却による減少額	5,062	1,815
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	145	—
営業未払金の増減額 (△は減少)	408	△387
未払金の増減額 (△は減少)	78	30
前受金の増減額 (△は減少)	△11	29
その他	△17	178
小計	20,926	35,994
利息の受取額	0	2
利息の支払額	△811	△816
法人税等の支払額	△12	△14
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,102	35,166
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	△5,794	△2,608
信託有形固定資産の取得による支出	△11,849	△23,939
投資有価証券の取得による支出	△502	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,227	1,451
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,054	△1,524
敷金及び保証金の差入による支出	△0	—
差入敷金及び保証金の回収による収入	0	0
使途制限付信託預金の預入による支出	△617	△940
使途制限付信託預金の払戻による収入	151	613
修繕積立金の支出	△95	△19
その他	△15	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,550	△23,968
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
長期借入れによる収入	27,750	13,838
長期借入金の返済による支出	△27,750	△13,838
投資法人債の償還による支出	—	△2,500
分配金の支払額	△11,223	△10,335
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,223	△10,335
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△9,671	862
現金及び現金同等物の期首残高	52,901	43,230
現金及び現金同等物の期末残高	※ 43,230	※ 44,092

IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

期別	前期(ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
項目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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りリスクを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。	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りリスクを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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

期別	前期(ご参考) (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
項目		
※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	(単位:百万円) 現金及び預金 40,342 信託現金及び信託預金 8,118 使途制限付信託預金(注) △2,230 預入期間が3箇月を超える定期預金 △3,000 現金及び現金同等物 43,230	(単位:百万円) 現金及び預金 37,887 信託現金及び信託預金 8,763 使途制限付信託預金(注) △2,557 預入期間が3箇月を超える定期預金 - 現金及び現金同等物 44,092
	(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。	(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。

X Equity 投資口の状況

上場日(2002年6月12日)から2024年2月期末までの東京証券取引所における本投資法人の投資口の価格は、以下のとおりです。

投資口の価格の推移(円)



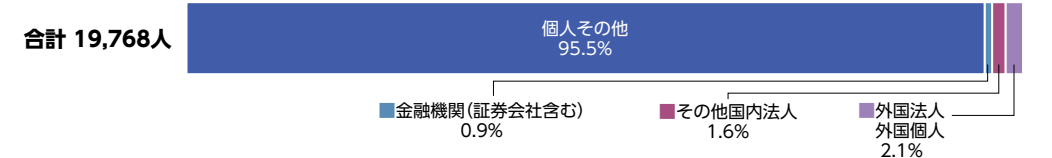
(注) なお、本投資法人は2013年2月28日を基準日とし、2013年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。上場日以降当該効力発生日までの投資口価格については、当該価格を5で除した数値を使用しています。

2024年2月29日現在の投資主の構成は、以下のとおりです。

所有者別投資口数(口)



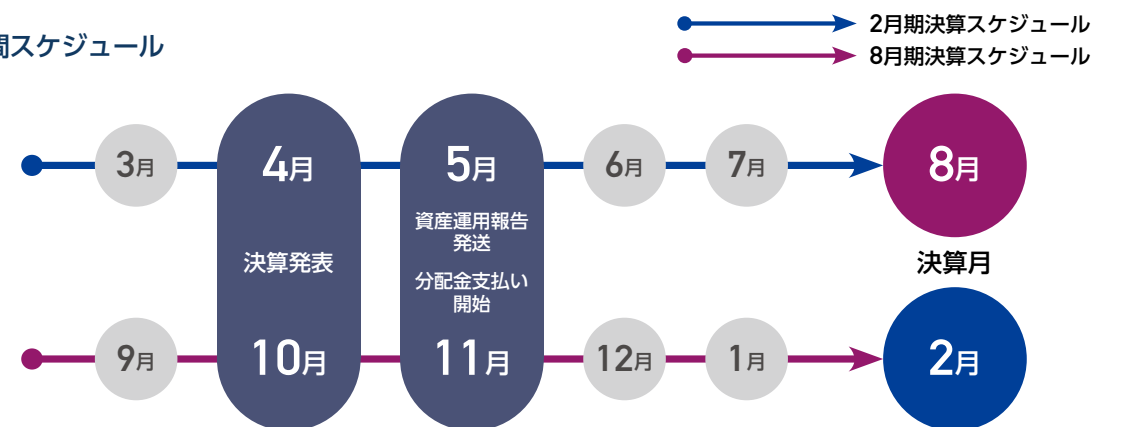
所有者別投資主数(人)



(注) 上記グラフに記載する比率は、それぞれ小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、各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。

IRカレンダー

年間スケジュール



オンライン決算説明会

オリックス不動産投資法人主催のオンライン決算説明会を右記の通り開催いたします。
本説明会では、資産運用会社より、本投資法人の2024年2月期決算の概要及び今後の戦略についてご説明申し上げます。ぜひご視聴ください。

日時：2024年6月13日(木) 18時30分～19時15分

参加方法：株式会社SBI証券ホームページ
<https://www.sbisec.co.jp/> の
トップメニュー内「セミナー」よりご参加ください。



※開催日の1週間前を目途に、本投資法人の説明会のご案内が掲載されます。

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第9条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8954)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関 同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (郵便物送付先) 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (電話照会先) 0120-782-031 (インターネットホームページURL) https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/

特別口座について

株券電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった投資主様には、投資主名簿等管理人である上記の三井住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設いたしました。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話照会先をお願いいたします。

資産運用会社 東京都港区浜松町二丁目3番1号
オリックス・アセットマネジメント株式会社 電話 03-5776-3323

II オリックス不動産投資法人の投資口(銘柄コード:8954)について

オリックス不動産投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、資産を主として不動産及び不動産を信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るため発行されるのが投資口です。

この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、法律上「投資法人」は「株式会社」に、「投資口」は「株式」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。オリックス不動産投資法人の投資口は、東京証券取引所に上場しており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取扱いとなります。

II 住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、投資主様が口座を開設された証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

II 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本店窓口にてお受け取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいはゆうちょ銀行の貯金口座(通常預金口座)への振込のご指定等の手続きをご希望の方は、口座を開設された証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に記録された投資口をお持ちの場合は、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へお申し出ください。



グリーン電力証書システムに参加し、この冊子の印刷にかかる電力1,000kWh相当量の自然エネルギーの普及に貢献しています。

※グリーン電力とは、…「風力」「太陽光」「中小水力」「バイオマス」「地熱」等の温室効果ガスや有害ガスの排出が少なく環境負荷の低いグリーンエネルギーで発電された電力です。



本印刷物「第44期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)」には、植物油インクを使用しています。

オリックス不動産投資法人

ORIX JREIT Inc.