

## 2026年2月期 決算短信 (REIT)

2026年4月21日

不動産投資信託証券発行者名 オリックス不動産投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8954 U R L <https://www.orixreit.com>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 押味 由佳子  
 資産運用会社名 オリックス・アセットマネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 恩田 郁也  
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部長 (氏名) 平沢 孝行  
 TEL 03-5776-3323

有価証券報告書提出予定日 2026年5月22日 分配金支払開始予定日 2026年5月20日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家及びアナリスト向け)

(百万円未満切り捨て)

## 1. 2026年2月期の運用、資産の状況 (2025年9月1日~2026年2月28日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年2月期	31,181	9.7	16,250	14.9	14,417	15.2	14,404	15.3
2025年8月期	28,423	10.8	14,147	15.6	12,516	13.5	12,496	13.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2026年2月期	2,610	4.1	2.0	46.2
2025年8月期	2,264	3.6	1.8	44.0

(注1) 1口当たり当期純利益については1円未満を四捨五入して表示しています。

(注2) 2025年8月31日を基準日とし、2025年9月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益については、2025年8月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年2月期	2,414	13,325	-	-	92.4	3.8
2025年8月期	4,540	12,530	-	-	100.2	3.6

(注1) 配当性向については小数点第1位未満を切り捨てにより表示しています。

(注2) 分配金総額と当期純利益の差異は圧縮積立金の繰入 (2026年2月期が1,080百万円) 及び圧縮積立金の一部取崩 (2025年8月期が33百万円) の実施によるものです。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年2月期	743,354	353,645	47.6	64,066
2025年8月期	718,423	351,771	49.0	63,727

(注1) 1口当たり純資産については1円未満を四捨五入して表示しています。

(注2) 2025年8月31日を基準日とし、2025年9月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、2025年8月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年2月期	25,335	△35,034	7,971	17,542
2025年8月期	19,253	△46,766	19,987	19,269

2. 2026年8月期の運用状況の予想（2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期の運用状況の予想（2026年9月1日～2027年2月28日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年8月期	31,621	1.4	16,832	3.6	14,629	1.5	14,606	1.4	2,450	-
2027年2月期	28,508	△9.8	15,033	△10.7	12,741	△12.9	12,718	△12.9	2,450	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年8月期）2,646円、1口当たり予想当期純利益（2027年2月期）2,304円

（注）2026年8月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額（1,080百万円）を控除して分配することを想定して計算しています。2027年2月期の1口当たり分配金は、圧縮積立金の一部（805百万円）を取り崩して分配することを想定して計算しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2026年2月期	5,520,000口	2025年8月期	2,760,000口
② 期末自己投資口数	2026年2月期	0口	2025年8月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

- (1) 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提については、7ページの「2026年8月期（第49期：2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期（第50期：2026年9月1日～2027年2月28日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## ○目次

1. 運用状況	2
運用状況	2
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
(1) 本投資法人の資産の構成	26
(2) 投資資産	27
(3) テナントの概要	36

## 1. 運用状況

### 運用状況

#### （イ）当期の概況

##### （a）本投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき2001年9月10日に設立され、2002年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し（銘柄コード8954）、本投資口につき金融商品取引所での売買が可能になりました。その後の公募増資及び投資口の分割等により、当期末（2026年2月28日）時点の発行済投資口の総口数は5,520,000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、ホテル・商業施設・住宅・物流施設を用途とする不動産関連資産に投資する総合型の不動産投資法人（REIT）です。

##### （b）本投資法人を取り巻く環境

国内景気は、アメリカの通商政策の影響が残るものの、個人消費や設備投資の持ち直しを受け、緩やかに回復しています。先行きについても、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されています。

不動産マーケットでは、好調な賃貸市況やインバウンド需要の高まりへの期待等を背景に国内投資家、海外投資家とも積極的な投資姿勢が見られ、活発な取引が継続しています。

一方、物価上昇の継続による消費者マインドの下振れ、地政学的リスクの高まりによる国際情勢の不安定化、通商政策等アメリカの政策動向、FRB及び日本銀行の金融政策の動向を通じた金利や為替動向等、我が国の景気や不動産マーケットに影響を与える要因については引き続き注意が必要です。

## (c) 運用実績

このような環境下、本投資法人は、外部成長、内部成長及び財務戦略を推進し、1口当たり分配金等の安定的成長を通じ、投資主価値の安定的成長を図っています。

当期は、2025年10月に「ホリデイ・インエクスプレス大阪シティセンター御堂筋」（取得価格22,516百万円）、2025年11月に「プライム新横浜ビル」（取得価格9,250百万円）を取得し、2026年2月に「天神ノースフロントビル」の第4回目の取得（準共有持分16%、持分相当の取得価格1,016百万円）を実行しました。また、2025年9月に「青山サンクレストビル」（準共有持分40%、売却価格6,796百万円）を売却しました。

本投資法人では、オリックスグループ（注）の知見及びネットワークを活用し、本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）によるハンズオンマネジメントを通じたバリューアップの実施により物件の競争力向上やテナントリレーションの強化を図ります。本投資法人の保有する不動産関連資産の稼働率は当期末（2026年2月28日）において99.1%の高稼働を維持しています。

（注） オリックス株式会社及びそのグループ企業をいいます。

資金調達の間では、期限の到来した既存の借入金の返済資金及び特定資産の取得資金の一部に充てるため2025年9月から2026年2月までに55,850百万円の長期借入及び短期借入を行いました。

結果として、当期末（2026年2月28日）時点における借入残高は326,697百万円、投資法人債残高は21,000百万円、有利子負債残高は347,697百万円となり、LTV（総資産ベース）（注1）は46.8%、固定金利比率（注2）は90.8%、長期負債比率（注3）は87.1%となりました。

（注1） LTV（総資産ベース）は、有利子負債残高を貸借対照表上の総資産で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注2） 固定金利比率は、固定金利負債（金利スワップによって固定化した有利子負債を含みます。）の残高を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注3） 長期負債比率は、長期有利子負債残高（1年内返済・償還予定の長期負債を含みません。）を有利子負債残高で除した数値を示したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

## (d) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益31,181百万円、営業利益16,250百万円、経常利益14,417百万円、当期純利益14,404百万円を計上しました。

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1,080百万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13,325百万円を分配します。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,414円となりました。

**（ロ）次期の見通し****（a）今後の運用方針**

前記「（イ）当期の概況／（b）本投資法人を取り巻く環境」に記載の環境認識を踏まえ、本投資法人は社会環境やマーケットの変化に的確に対応し、投資主価値の安定的な成長を目指すべく、ポートフォリオの収益性と安定性の向上、財務コストの効率的な管理と安定性の強化、及びサステナビリティ上の諸課題への取組を進めていきます。

**（b）運用状況の見通し****1. 決算後に生じた重要な事実****資産の売却について**

2025年2月25日付で「青山サンクレストビル」を売却する契約を締結したもののうち、2026年3月2日付にて「青山サンクレストビル」（準共有持分40%）の売却が完了しました。また、2026年3月10日付で「浜松アクトタワー」を売却する契約を締結しました。このうち、2026年3月27日付にて「浜松アクトタワー」（準共有持分40%）の売却が完了し、「浜松アクトタワー」（準共有持分60%）は2026年9月1日付にて売却が完了する予定です。詳細については、後記「2.財務諸表 /（8）財務諸表に関する注記事項 /（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。また、「天神ノースフロントビル」については、2024年8月28日付で「天神ノースフロントビル」を取得する契約を締結したもののうち、当決算日までに準共有持分の68%を取得し、残準共有持分は決算日後に取得を予定しています。

本書の日付時点の概況等は以下のとおりです。

**【蒲田プライム】**

取得資産：不動産信託受益権  
 取得価格：11,300百万円（注）  
 取得日：2026年3月31日  
 所在地：東京都大田区蒲田五丁目44番5号  
 用途：事務所・店舗・駐車場  
 面積：土地1,437.68㎡ 建物7,963.47㎡  
 構造：鉄骨造陸屋根8階建  
 建築時期：2010年5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。

**【ベイサイドパークOSAKAサウスレジデンス】**

取得予定資産：不動産信託受益権  
 取得予定価格：3,540百万円（注）  
 取得予定日：2026年4月28日  
 所在地：大阪府大阪市港区波除二丁目2番43号  
 用途：共同住宅  
 面積：土地1,358.51㎡ 建物4,468.28㎡  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根15階建  
 建築時期：2024年5月  
 所有・それ以外の別：所有権

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

【ベイサイドパークOSAKA ノースレジデンス】

取得予定資産：不動産信託受益権  
取得予定価格：2,860百万円（注）  
取得予定日：2026年4月28日  
所在地：大阪府大阪市港区波除二丁目2番42号  
用途：共同住宅  
面積：土地1,094.94㎡ 建物3,547.05㎡  
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根12階建  
建築時期：2024年2月  
所有・それ以外の別：所有権

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

【天神ノースフロントビル】

取得及び取得予定資産：不動産信託受益権  
取得及び取得予定価格：6,350百万円（注1）（注2）  
取得及び取得予定日：2024年8月29日～2027年2月25日（注1）（注3）  
所在地：福岡県福岡市中央区天神四丁目4番20号  
用途：事務所・店舗  
面積：土地1,154.79㎡ 建物6,893.91㎡  
構造：鉄骨造陸屋根8階建  
建築時期：2010年1月  
所有・それ以外の別：所有権

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

第1回 2024年8月29日に取得完了 317.5百万円（準共有持分5%）  
第2回 2025年2月27日に取得完了 1,587.5百万円（準共有持分25%）  
第3回 2025年8月28日に取得完了 1,397百万円（準共有持分22%）  
第4回 2026年2月26日に取得完了 1,016百万円（準共有持分16%）  
第5回 2026年8月27日に取得予定 1,016百万円（準共有持分16%）  
第6回 2027年2月25日に取得予定 1,016百万円（準共有持分16%）

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

(注3) 当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。なお、本物件の鑑定評価額は7,050百万円（価格時点：2026年2月28日 準共有持分100%の価格）です。

## 2. 運用状況の見通し

2026年8月期（第49期：2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期（第50期：2026年9月1日～2027年2月28日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

## ※ 2026年8月期（第49期：2026年3月1日～2026年8月31日）

営業収益	31,621百万円
営業利益	16,832百万円
経常利益	14,629百万円
当期純利益	14,606百万円
1口当たり分配金	2,450円
1口当たり利益超過分配金	-円

## ※ 2027年2月期（第50期：2026年9月1日～2027年2月28日）

営業収益	28,508百万円
営業利益	15,033百万円
経常利益	12,741百万円
当期純利益	12,718百万円
1口当たり分配金	2,450円
1口当たり利益超過分配金	-円

(注) 上記の予想数値は一定の前提条件の下に算出した本書の日付現在のものであり、状況の変化により、実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2026年8月期（第49期：2026年3月1日～2026年8月31日）及び  
2027年2月期（第50期：2026年9月1日～2027年2月28日）運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2026年8月期（第49期：2026年3月1日～2026年8月31日）</li> <li>2027年2月期（第50期：2026年9月1日～2027年2月28日）</li> </ul>
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、2026年2月期末時点で保有している121物件から、「蒲田プライム」の取得（2026年3月31日）、「ベイサイドパークOSAKAサウスレジデンス」の取得予定（2026年4月28日）、「ベイサイドパークOSAKAノースレジデンス」の取得予定（2026年4月28日）、「天神ノースフロントビル」の残準共有持分の取得予定を進め（2026年8月27日に準共有持分の16%、2027年2月25日に準共有持分の16%）、「青山サンクレストビル」の残準共有持分の売却（2026年3月2日に準共有持分の40%）、「浜松アクトタワー」の準共有持分の売却及び売却予定を進める（2026年3月27日に準共有持分の40%、2026年9月1日に準共有持分の60%）ことを前提としており、2027年2月期末までの間、その他の物件の異動（追加物件の取得、既存保有物件の売却）がないことを前提としています。</li> <li>実際には物件の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数（5,520,000口）を前提としており、その後、新投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2026年2月期末後、借入金6,897百万円の弁済期限が到来し、12,897百万円の借換え及び新規借入を行った結果、本書の日付現在、353,697百万円（借入金332,697百万円、投資法人債21,000百万円）の有利子負債を有しています。</li> <li>本書の日付以降、2026年8月期及び2027年2月期において、弁済期を迎える借入金38,075百万円については全額借換えを行うことを前提としています。また「ベイサイドパークOSAKAサウスレジデンス」（取得予定価格3,540百万円）及び「ベイサイドパークOSAKAノースレジデンス」（取得予定価格2,860百万円）の取得資金の一部について新規借入を行うことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約書をもとに、市場環境、各物件の競争力及びテナントとの交渉状況等を勘案して算出しています。</li> <li>テナントによる賃料の延滞又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>不動産等売却益については、「青山サンクレストビル」の準共有持分40%の売却により2026年8月期に2,750百万円、「浜松アクトタワー」の準共有持分40%の売却により2026年8月期に685百万円、「浜松アクトタワー」の準共有持分60%の売却予定により2027年2月期に838百万円を見込んでいます。</li> </ul>

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有する不動産関連資産に係る固定資産税、都市計画税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</li> <li>なお、不動産関連資産の取得に伴い本投資法人が負担すべき取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産関連資産の取得原価に算入しています。</li> <li>・修繕費は、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>・公租公課については、2026年8月期は2,092百万円、2027年2月期は1,962百万円を想定しています。</li> <li>・管理業務費については、2026年8月期は2,108百万円、2027年2月期は1,845百万円を想定しています。</li> <li>・減価償却費については、2026年8月期は4,207百万円、2027年2月期は3,995百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）については、2026年8月期は2,225百万円、2027年2月期は2,316百万円を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の90%に相当する金額を超えて分配することを前提としています。</li> <li>・2026年8月期の分配金については、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度を活用することにより1,080百万円を内部留保することを前提としています。なお、上記圧縮積立金繰入額は今後増減する可能性があります。</li> <li>・2027年2月期の分配金については、租税特別措置法により内部留保した圧縮積立金の一部（805百万円）を取り崩して分配することを前提としています。なお、上記圧縮積立金取崩額は今後増減する可能性があります。</li> <li>・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則及び資産運用業協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に大きな変動がないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,073	11,055
信託現金及び信託預金	8,311	9,321
営業未収入金	1,366	1,266
未収消費税等	962	-
前払費用	84	135
その他	34	41
貸倒引当金	△13	-
流動資産合計	23,819	21,819
固定資産		
有形固定資産		
建物	74,417	74,420
減価償却累計額	△28,138	△28,999
建物（純額）	46,279	45,421
建物附属設備	28,841	29,056
減価償却累計額	△24,602	△24,899
建物附属設備（純額）	4,238	4,156
構築物	1,081	1,082
減価償却累計額	△900	△911
構築物（純額）	181	170
機械及び装置	2,373	2,445
減価償却累計額	△2,195	△2,208
機械及び装置（純額）	177	237
工具、器具及び備品	775	780
減価償却累計額	△475	△511
工具、器具及び備品（純額）	300	268
土地	177,190	177,190
建設仮勘定	-	1
信託建物	126,360	129,052
減価償却累計額	△28,529	△30,026
信託建物（純額）	97,830	99,026
信託建物附属設備	37,820	39,510
減価償却累計額	△19,899	△20,931
信託建物附属設備（純額）	17,921	18,579
信託構築物	1,945	1,966
減価償却累計額	△1,485	△1,520
信託構築物（純額）	459	446
信託機械及び装置	1,564	1,624
減価償却累計額	△1,212	△1,249
信託機械及び装置（純額）	352	375
信託工具、器具及び備品	3,619	4,072
減価償却累計額	△2,224	△2,396
信託工具、器具及び備品（純額）	1,395	1,675
信託土地	338,825	364,481
信託建設仮勘定	206	235
有形固定資産合計	685,359	712,265

（単位：百万円）

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
無形固定資産		
借地権	491	484
信託借地権	4,778	4,753
その他	40	70
無形固定資産合計	5,309	5,308
投資その他の資産		
修繕積立金	811	830
敷金及び保証金	270	267
信託差入敷金及び保証金	746	746
長期前払費用	2,017	2,033
投資その他の資産合計	3,845	3,878
固定資産合計	694,515	721,452
繰延資産		
投資法人債発行費	88	82
繰延資産合計	88	82
資産合計	718,423	743,354
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,812	2,896
短期借入金	4,000	9,500
1年内返済予定の長期借入金	34,447	35,472
未払金	1,005	1,038
未払費用	574	621
未払法人税等	14	6
未払消費税等	-	1,142
前受金	4,025	4,043
その他	507	587
流動負債合計	47,386	55,308
固定負債		
投資法人債	21,000	21,000
長期借入金	267,750	281,725
預り敷金及び保証金	30,330	31,488
資産除去債務	185	186
固定負債合計	319,265	334,399
負債合計	366,652	389,708
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	335,757	335,757
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	3,516	3,483
任意積立金合計	3,516	3,483
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,497	14,405
剰余金合計	16,013	17,888
投資主資本合計	351,771	353,645
純資産合計	※2 351,771	※2 353,645
負債純資産合計	718,423	743,354

## （2）損益計算書

（単位：百万円）

	前期		当期	
	自	2025年3月 1日 至 2025年8月31日	自	2025年9月 1日 至 2026年2月28日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 24,100		※1 25,630
その他貸貸事業収入		※1 2,829		※1 2,795
不動産等売却益		※2 1,477		※2 2,744
投資有価証券売却益		4		-
受取配当金		11		10
営業収益合計		28,423		31,181
営業費用				
貸貸事業費用		※1 12,384		※1 12,947
資産運用報酬		1,559		1,629
資産保管及び一般事務委託手数料		92		107
役員報酬		9		8
会計監査人報酬		13		13
その他営業費用		216		225
営業費用合計		14,276		14,931
営業利益		14,147		16,250
営業外収益				
受取利息		20		25
未払分配金戻入		2		2
還付加算金		-		5
営業外収益合計		22		33
営業外費用				
支払利息		1,257		1,477
投資法人債利息		102		100
投資法人債発行費償却		6		6
融資手数料		285		280
その他		1		1
営業外費用合計		1,653		1,865
経常利益		12,516		14,417
税引前当期純利益		12,516		14,417
法人税、住民税及び事業税		20		12
法人税等合計		20		12
当期純利益		12,496		14,404
前期繰越利益		1		0
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		12,497		14,405

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

（単位：百万円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	335,757	3,516	3,516	11,016	14,532	350,290
当期変動額						
剰余金の配当				△11,015	△11,015	△11,015
当期純利益				12,496	12,496	12,496
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	-	-	-	1,481	1,481	1,481
当期末残高	※ 335,757	3,516	3,516	12,497	16,013	351,771

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	10	10	350,300
当期変動額			
剰余金の配当			△11,015
当期純利益			12,496
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	△10	△10	△10
当期変動額合計	△10	△10	1,471
当期末残高	-	-	351,771

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

（単位：百万円）

	投資主資本					投資主資本合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）		
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	335,757	3,516	3,516	12,497	16,013	351,771
当期変動額						
圧縮積立金の取崩		△33	△33	33	-	-
剰余金の配当				△12,530	△12,530	△12,530
当期純利益				14,404	14,404	14,404
当期変動額合計	-	△33	△33	1,907	1,874	1,874
当期末残高	※ 335,757	3,483	3,483	14,405	17,888	353,645

	純資産合計
当期首残高	351,771
当期変動額	
圧縮積立金の取崩	-
剰余金の配当	△12,530
当期純利益	14,404
当期変動額合計	1,874
当期末残高	353,645

## （4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	12,497,973,750	14,405,521,817
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	33,000,000	-
III 分配金の額	12,530,400,000	13,325,280,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,540)	(2,414)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-	1,080,000,000
V 次期繰越利益	573,750	241,817

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項（2）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益の概ね全額に、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12,530,400,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項（2）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である13,325,280,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>
------------	---	--

## （5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前期		当期	
	自	2025年3月 1日 至 2025年8月31日	自	2025年9月 1日 至 2026年2月28日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		12,516		14,417
減価償却費		4,175		4,318
長期前払費用償却額		224		228
投資法人債発行費償却		6		6
貸倒引当金の増減額（△は減少）		-		△13
受取利息		△20		△25
支払利息		1,359		1,577
固定資産除却損		11		37
営業未収入金の増減額（△は増加）		△127		100
未収消費税等の増減額（△は増加）		△962		962
未払消費税等の増減額（△は減少）		△550		1,142
前払費用の増減額（△は増加）		20		△50
長期前払費用の支払額		△683		△244
有形固定資産の売却による減少額		895		-
信託有形固定資産の売却による減少額		2,010		4,015
投資有価証券の売却による減少額		509		-
修繕積立金の取崩額		18		-
営業未払金の増減額（△は減少）		902		365
未払金の増減額（△は減少）		16		31
前受金の増減額（△は減少）		105		17
その他		9		△30
小計		20,438		26,855
利息の受取額		19		26
利息の支払額		△1,188		△1,525
法人税等の支払額		△15		△20
営業活動によるキャッシュ・フロー		19,253		25,335
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△375		△340
信託有形固定資産の取得による支出		△45,259		△35,212
信託無形固定資産の取得による支出		△1,189		-
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,203		1,951
預り敷金及び保証金の返還による支出		△981		△654
敷金及び保証金の差入による支出		△32		-
差入敷金及び保証金の回収による収入		12		-
用途制限付信託預金の預入による支出		△225		△901
用途制限付信託預金の払戻による収入		150		181
修繕積立金の支出		△58		△19
その他		△11		△40
投資活動によるキャッシュ・フロー		△46,766		△35,034

（単位：百万円）

	前期		当期	
	自	2025年3月 1日 至 2025年8月31日	自	2025年9月 1日 至 2026年2月28日
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		-		23,500
短期借入金の返済による支出		-		△18,000
長期借入れによる収入		51,250		32,350
長期借入金の返済による支出		△20,250		△17,350
分配金の支払額		△11,012		△12,528
財務活動によるキャッシュ・フロー		19,987		7,971
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△7,525		△1,727
現金及び現金同等物の期首残高		26,795		19,269
現金及び現金同等物の期末残高		※ 19,269		※ 17,542

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法によっています。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>31～60年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>6～18年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～18年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法によっています。 なお、定期借地権については、残存期間に基づく定額法によっています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法によっています。</p>	建物	31～60年	建物附属設備	6～18年	構築物	10～20年	機械及び装置	10～18年
建物	31～60年								
建物附属設備	6～18年								
構築物	10～20年								
機械及び装置	10～18年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については原則として賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い本投資法人が負担すべき取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は前期122百万円、当期19百万円です。</p> <p>(3) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準 リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっています。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3箇月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
7. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(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</li> <li>(3) 信託借地権</li> <li>(4) 信託差入敷金及び保証金</li> </ul>
8. 消費税等の処理方法	<p>固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## (貸借対照表に関する注記)

## 1 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	40,500百万円	40,500百万円
借入実行残高	4,000百万円	-百万円
借入未実行残高	36,500百万円	40,500百万円

## ※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
	50百万円	50百万円

## (損益計算書に関する注記)

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：百万円）

	前期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日		当期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)	23,250		24,763	
(共益費)	848		866	
(リース売上高)	0	24,100	-	25,630
その他賃貸事業収入				
(水道光熱費収入)	1,964		1,842	
(駐車場使用料)	527		534	
(解約違約金)	18		49	
(その他営業収入)	319	2,829	369	2,795
不動産賃貸事業収益合計	26,929		28,425	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(管理業務費)	2,143		2,246	
(水道光熱費)	2,226		2,082	
(公租公課)	2,027		2,004	
(損害保険料)	34		44	
(修繕費)	1,408		1,848	
(減価償却費)	4,175		4,318	
(その他賃貸事業費用)	367	12,384	401	12,947
不動産賃貸事業費用合計	12,384		12,947	
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	14,545		15,478	

## ※2 不動産等売却損益の内訳（単位：百万円）

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

青山サンクレストビル

不動産等売却収入		3,398
不動産等売却原価	2,010	
その他売却費用	18	2,028
不動産等売却益		1,369

北青山ビル

不動産等売却収入		1,010
不動産等売却原価	895	
その他売却費用	6	902
不動産等売却益		107

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

青山サンクレストビル

不動産等売却収入		6,796
不動産等売却原価	4,015	
その他売却費用	36	4,051
不動産等売却益		2,744

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期	当期
	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	10,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	2,760,000口	5,520,000口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期	当期
	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
現金及び預金	13,073百万円	11,055百万円
信託現金及び信託預金	8,311百万円	9,321百万円
使途制限付信託預金 (注)	△2,114百万円	△2,834百万円
現金及び現金同等物	19,269百万円	17,542百万円

(注) テナントから預かっている敷金の返還等のために留保されている信託預金です。

## （賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	前期	当期
	自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	649,835	690,422
期中増減額	40,587	26,899
期末残高	690,422	717,321
期末時価	945,936	987,808

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は、4物件（ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ、MIMARU 大阪 心斎橋 EAST、MIMARU SUITES 京都四条、天神ノースフロントビル）の取得（44,670百万円）によるものであり、主な減少額は、2物件（青山サンクレストビル、北青山ビル）の売却（2,906百万円）及び減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、3物件（ホリデイ・インエクスプレス大阪シティセンター御堂筋、プライム新横浜ビル、天神ノースフロントビル）の取得（33,180百万円）によるものであり、主な減少額は、1物件（青山サンクレストビル）の売却（4,015百万円）及び減価償却費の計上によるものです。

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期の損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

## （収益認識に関する注記）

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

（セグメント情報等に関する注記）

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

[関連情報]

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日
1口当たり純資産額	63,727円	64,066円
1口当たり当期純利益	2,264円	2,610円

（注1）2025年8月31日を基準日とし、2025年9月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、2025年8月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（注2）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口

当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注3）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日
当期純利益（百万円）	12,496	14,404
期中平均投資口数（口）	5,520,000	5,520,000

## （重要な後発事象に関する注記）

## 資産の売却について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2025年2月25日付で資産を売却する契約を締結したもののうち、以下の資産を売却しました。

## 〔青山サンクレストビル（準共有持分40%）〕

売却価格（注1）	6,796百万円
資産の種類	不動産信託受益権（注2）
契約日	2025年2月25日
引渡日	2026年3月2日（注3）
売却先	オリックス不動産株式会社
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益2,750百万円を計上する予定です。

（注1）売却価格については、消費税その他売却に係る諸経費（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）本物件は2025年3月31日付で不動産管理処分信託契約書を締結し信託設定をした上で、不動産信託受益権の売却を行いました。

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

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。

- ①買主又は売主のいずれか一方に当該契約の重大な違反がある場合（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、違反当事者に違反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を是正しない場合は当該契約を解除することができます。また、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等には、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。ただし、既に移転した持分に相当する部分を解除することはできません。
- ②当該契約の全部又は一部が解除された場合、解除の日から6ヶ月以内に具体的な事由を書面で通知した場合に限り、違反当事者は解除権者が被った損害等を賠償するものとされています。ただし、損害等の賠償は、解除された売買に係る売買代金の10%相当額を上限とするものとされています。
- ③いずれかの当事者が当該契約に違反したことにより損害等を被った場合、青山サンクレストビルの信託受益権等の第3回の売却実行日から6ヶ月以内に具体的な事由を書面で通知した場合に限り、違反当事者は、相手方当事者に対して、かかる損害等を賠償するものとされています。ただし、損害等の賠償は、売買代金の合計額の10%相当額を上限とし、また②の損害等の賠償と重畳的に請求することはできないものとされています。

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2026年3月10日付で以下の資産を売却する契約を締結しました。このうち、2026年3月27日付で準共有持分40%を売却しました。

## 〔浜松アクトタワー（準共有持分40%）〕

売却価格（注1）	6,860百万円
資産の種類	不動産信託受益権
契約日	2026年3月10日
引渡日	2026年3月27日
売却先	アクト合同会社
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益685百万円を計上する予定です。

## 〔浜松アクトタワー（準共有持分60%）〕

売却価格（注1）	10,290百万円
資産の種類	不動産信託受益権
契約日	2026年3月10日
引渡日	2026年9月1日（予定）（注2）
売却先	アクト合同会社
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益838百万円を計上する予定です。

（注1）売却価格については、消費税その他売却に係る諸経費（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、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。

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。

- ①買主又は売主のいずれか一方に当該契約の重大な違反があり（かかる当事者を、以下「違反当事者」といいます。）、当該違反により当該契約の目的を達成することができない場合は、相手方（以下「解除権者」といいます。）は、違反当事者へ書面による通知を行うことにより当該契約を解除することができます。但し、既に売却の実行が完了した持分については解除することはできません。
- ②前記①の事由により当該契約の全部又は一部が解除された場合、解除権者は、違反当事者に対し、違約金として解除された売買に係る売買代金の15%相当額を請求することができるものとされています。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。
- ③いずれかの当事者が当該契約に違反したことにより損害等を被った場合、浜松アクタワーの信託受益権持分の第2回の売却実行日から6ヶ月以内に具体的な事由等を書面で通知した場合に限り、違反当事者は、相手方当事者に対して、かかる損害等を賠償するものとされています。ただし、損害等の賠償は、売買代金の合計額の15%相当額を上限とするものとされています。

〔開示の省略〕

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分法損益等、関連当事者との取引及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

## （9）発行済投資口の総口数の増減

最近5年間に於ける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2025年9月1日	投資口の分割	2,760,000	5,520,000	—	335,757	(注)

(注) 2025年8月31日を分割の基準日とし、2025年9月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

## 3. 参考情報

本投資法人のホームページでは、以下の参考情報に加え、「IR資料室」のページ  
 ([URL] <https://www.orixreit.com/ja/ir/library.html>) において、物件詳細データを掲載します。

## (1) 本投資法人の資産の構成

(2026年2月28日時点)

資産の種類	地域／用途	価額合計 (百万円)	投資比率 (%)	
不動産	東京都心6区	オフィス	94,642	12.73
		ホテル	-	-
		商業施設	4,727	0.64
		住宅	22,815	3.07
		物流施設	-	-
	その他東京23区	オフィス	20,197	2.72
		ホテル	-	-
		商業施設	-	-
		住宅	5,995	0.81
		物流施設	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	11,439	1.54
		ホテル	7,819	1.05
		商業施設	9,196	1.24
		住宅	-	-
		物流施設	13,360	1.80
	その他地域	オフィス	25,887	3.48
ホテル		-	-	
商業施設		6,139	0.83	
住宅		5,710	0.77	
物流施設		-	-	
信託不動産	東京都心6区	オフィス	73,368	9.87
		ホテル	-	-
		商業施設	25,428	3.42
		住宅	20,482	2.76
		物流施設	-	-
	その他東京23区	オフィス	-	-
		ホテル	-	-
		商業施設	5,566	0.75
		住宅	26,953	3.63
		物流施設	-	-
	首都圏その他地域	オフィス	37,185	5.00
		ホテル	27,262	3.67
		商業施設	18,526	2.49
		住宅	3,429	0.46
		物流施設	5,147	0.69
	その他地域	オフィス	101,843	13.70
ホテル		105,742	14.23	
商業施設		26,377	3.55	
住宅		4,797	0.65	
物流施設		7,278	0.98	
預金・その他資産		26,032	3.50	
資産総額		743,354	100.00	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	389,708	52.43
純資産総額	353,645	47.57

- (注1) 上表における不動産及び信託不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。
- (注2) 上表では各不動産関連資産の所在地域を、「東京都心6区」、「その他東京23区」、「首都圏その他地域」及び「その他地域」の4地域に分類しています。「東京都心6区」とは千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区の6区を、「その他東京23区」は「東京都心6区」を除いたその他東京23区を指します。また「首都圏その他地域」とは「東京都心6区」及び「その他東京23区」を除いた東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県内の地域を、「その他地域」とは「東京都心6区」、「その他東京23区」及び「首都圏その他地域」を除いた地域を指します。
- (注3) 上表での用途区分に関し、複数の用途にて利用されている不動産関連資産については、主たる用途（過半を超える床面積にて実際に利用されている用途）を記載しています。これは、登記簿に記載されている用途とは必ずしも一致していません。また、当初決定した用途区分を変更することは、大規模リニューアル等により明らかに異なる用途に変更されると判断される場合を除き、原則として行っていません。
- (注4) 上表における不動産及び信託不動産の価額合計は、当該分類に属する不動産及び信託不動産の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）の合計額です。
- (注5) 上表における投資比率は、本投資法人の資産総額に対する各区分の価額合計の割合です。
- (注6) 投資比率並びに負債総額及び純資産総額の資産総額に対する比率の計算において、小数点第3位を四捨五入しています。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
- (注7) 建設仮勘定(信託建設仮勘定を含みます。)の金額は、不動産及び信託不動産の金額には含まれていません。

## (2) 投資資産

### ① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

### ② 投資不動産

投資不動産については、後記「③ その他投資資産の主要なもの」において、不動産関連資産として一括表記しており、2026年2月28日時点において同項記載以外に投資不動産はありません。

## ③ その他投資資産の主要なもの

## (イ) 不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、2026年2月28日を価格時点として実施した不動産関連資産に関する鑑定評価の結果の一覧です。  
また、同日時点における帳簿価額（減価償却後）及び取得価格を併せて記載しています。

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

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

各項目の意味は次のとおりです。

## ◆ 「鑑定評価額」

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

## ◆ 「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価にあたって、不動産の価格判定の基準日とした時点であり、不動産関連資産の鑑定評価にあたっては、すべて2026年2月28日となっています。

## ◆ 「取得価格比率」

取得価格の合計に対する各不動産関連資産の上記価格時点における取得価格の比率をいいます。

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

(2026年2月28日時点)

用途/地域	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価業者	帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
オフィス	東京都 心6区	青山サンクレストビル	5,344	谷澤	4,016	4,030	0.5
		ラウンドクロス一番町	4,150	谷澤	2,879	3,526	0.4
		ラウンドクロス西新宿	4,090	谷澤	2,323	2,650	0.3
		D T外苑	3,060	谷澤	1,968	2,430	0.3
		代々木フォレストビル	1,560	谷澤	1,268	1,406	0.2
		芝2丁目大広ビル	10,100	中央	5,822	7,500	0.9
		青山246ビル	9,770	中央	5,212	5,200	0.7
		ラウンドクロス新宿	12,200	大和	7,053	8,020	1.0
		オリックス赤坂2丁目ビル	26,500	中央	18,772	21,860	2.8
		ラウンドクロス新宿5丁目	5,060	大和	3,496	4,500	0.6
		日本橋本町1丁目ビル	10,700	日本	8,853	10,500	1.3
		ラウンドクロス渋谷	3,520	大和	3,070	3,500	0.4
		オリックス水道橋ビル	4,030	日本	2,474	3,000	0.4
		オリックス品川ビル	15,000	日本	13,546	15,200	1.9
		オリックス不動産西新宿ビル	14,900	大和	12,528	13,600	1.7
		ラウンドクロス田町	9,470	大和	6,713	6,730	0.8
		渋谷パインビル	4,990	大和	3,443	3,400	0.4
		MG市ヶ谷ビルディング	3,950	日本	2,796	3,100	0.4
		ラウンドクロス銀座2丁目	6,900	谷澤	4,961	5,200	0.7
		アークヒルズ サウスタワー	24,700	谷澤	21,024	22,000	2.8
		ラウンドクロス秋葉原	5,580	谷澤	4,350	4,202	0.5
		外苑西通りビル	12,110	谷澤	9,061	9,000	1.1
		ラウンドクロス六本木	15,400	谷澤	12,164	12,400	1.6
		赤坂檜町ビル	5,150	谷澤	4,836	4,800	0.6
		渋谷TSKビル	2,230	谷澤	2,172	2,197	0.3
		ラウンドクロス大手町北	3,310	中央	3,198	3,200	0.4

(2026年2月28日時点)

用途/地域	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価業者	帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
オフィス	その他 東京23区	キャロットタワー	7,920	谷澤	3,291	5,479	0.7
		オリックス池袋ビル	13,500	中央	7,755	9,577	1.2
		オリックス目黒ビル	9,510	大和	5,322	6,350	0.8
		秋葉原ビジネスセンター	7,430	大和	3,828	5,060	0.6
	首都圏 その他 地域	ネオ・シティ三鷹	3,720	谷澤	1,840	2,200	0.3
		ラウンドクロス川崎	7,170	中央	3,554	4,130	0.5
		大宮宮町ビル	4,950	大和	3,244	4,400	0.6
		大宮下町1丁目ビル	5,460	大和	2,800	3,750	0.5
		ORE大宮ビル	10,000	大和	7,050	7,030	0.9
		新横浜スクエアビル	21,600	中央	20,857	20,300	2.6
		プライム新横浜ビル	9,900	中央	9,277	9,250	1.2
	その他 地域	名古屋伊藤忠ビル	6,870	谷澤	3,810	4,500	0.6
		ORIX高麗橋ビル	6,410	中央	4,031	5,560	0.7
		ルナール仙台	7,990	日本	6,423	8,500	1.1
		オリックス名古屋錦ビル	12,400	日本	9,264	12,500	1.6
		ORE札幌ビル	8,320	中央	2,357	4,250	0.5
		オリックス神戸三宮ビル	4,940	大和	2,539	3,800	0.5
		ORE錦二丁目ビル	14,800	大和	8,663	10,900	1.4
		堂島プラザビル	15,000	日本	8,528	9,500	1.2
		プライムスクエア広瀬通	11,800	日本	6,135	7,280	0.9
		浜松アクトタワー	14,700	日本	14,519	11,800	1.5
		オリックス淀屋橋ビル	6,420	中央	4,762	5,012	0.6
		札幌ブリックキューブ	7,290	谷澤	5,331	5,200	0.7
		ラウンドクロス鹿児島	770	大和	1,201	1,300	0.2
		那覇新都心センタービル	10,600	谷澤	9,197	10,000	1.3
		パシフィックスクエア名古屋錦	7,760	中央	6,484	6,802	0.9
		札幌22スクエア	10,800	谷澤	10,425	10,500	1.3
		サンマリオンタワー	20,100	中央	19,581	19,000	2.4
		天神ノースフロントビル	4,794	谷澤	4,474	4,318	0.5
		オフィス 計	496,698		364,565	401,400	50.5

（2026年2月28日時点）

用途/地域	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価業者	帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
ホテル	首都圏 その他 地域	クロスゲート	18,700	谷澤	7,819	15,040	1.9
		東京ベイ舞浜ホテル ファーストリゾ ート	30,800	日本	27,262	26,800	3.4
	その他 地域	ヴィアイン心齋橋ビル	3,830	日本	2,639	3,100	0.4
		ホテル京阪 札幌	4,040	日本	1,934	2,550	0.3
		リッチモンドホテル山形駅前	2,430	日本	1,689	2,300	0.3
		ホテルリブマックス名古屋栄EAST	1,720	谷澤	1,351	1,500	0.2
		ホテル ユニバーサル ポート	38,800	日本	32,553	34,000	4.3
		ホテル ユニバーサル ポート ヴィー タ	37,700	谷澤	34,993	35,000	4.4
		MIMARU 大阪 心齋橋 EAST	6,590	中央	5,286	5,300	0.7
		MIMARU SUITES 京都四条	3,640	中央	2,502	2,550	0.3
		ホリデイ・インエクスプレス 大阪シティセンター御堂筋	26,400	J V	22,792	22,516	2.8
ホテル 計		174,650		140,823	150,656	19.0	
商業施設	東京都 心6区	日本地所南青山ビル	4,580	中央	2,404	2,548	0.3
		C U B E 代官山	4,130	中央	2,323	2,435	0.3
		aune有楽町	12,600	大和	9,650	9,900	1.2
		クロスアベニュー原宿	7,560	日本	4,664	4,815	0.6
		J-ONE SQUARE	1,490	日本	1,483	1,510	0.2
		JouLe SHIBUYA	8,760	日本	7,341	7,550	1.0
		SO-CAL LINK OMOTESANDO	4,080	日本	2,287	2,300	0.3
	その他 東京23区	aune池袋	8,730	日本	5,566	6,410	0.8
	首都圏 その他 地域	aune港北	3,860	大和	2,908	4,000	0.5
		aune幕張	4,840	大和	2,794	3,600	0.5
		マルエツさがみ野店	2,780	大和	2,052	2,350	0.3
		クロスガーデン川崎	13,800	大和	10,399	12,950	1.6
		テックランド戸塚店（底地）	5,930	日本	6,073	6,020	0.8
		クリオ藤沢駅前	5,310	日本	3,493	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）	1,390	日本	1,261	1,224
	ホームセンタームサシ仙台泉店（底 地）	3,060	中央	2,381	2,350	0.3	
	盛岡南ショッピングセンターサンサ	3,210	谷澤	2,560	2,800	0.4	
	イオンタウン仙台泉大沢（底地）	4,230	中央	3,540	3,510	0.4	
	インターヴィレッジ大曲	5,860	中央	4,570	5,183	0.7	
	パロー鈴鹿ショッピングセンター	2,830	谷澤	2,769	3,200	0.4	
	aune仙台	2,190	中央	1,991	2,000	0.3	
	Friend Town 深江橋（底地）	2,850	大和	2,424	2,400	0.3	
	aune天神	5,030	谷澤	4,317	4,550	0.6	
	仙台南町通ビル	3,360	大和	3,578	3,900	0.5	
	aune京都三条	2,900	日本	3,118	3,120	0.4	
	商業施設 計		125,360		95,962	104,525	13.2

（2026年2月28日時点）

用途/地域	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価業者	帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	取得価格比率 (%)	
住宅	東京都心6区	We Will 八丁堀	3,240	中央	1,935	2,370	0.3
		芝浦アイランド エアタワー	8,730	中央	3,732	6,030	0.8
		ベルファース戸越スタディオ	3,730	中央	2,033	2,642	0.3
		ベルファース目黒	5,150	日本	2,840	3,330	0.4
		セントラルクリブ六本木	9,600	日本	7,226	7,493	0.9
		クロスレジデンス白金高輪	3,170	日本	2,713	2,830	0.4
		クロスレジデンス飯田橋	7,150	大和	6,030	6,000	0.8
		クロスレジデンス大崎	2,920	谷澤	2,280	2,244	0.3
		クロスレジデンス日本橋浜町	1,750	谷澤	1,415	1,396	0.2
		クロスレジデンス日本橋本町	2,600	中央	2,232	2,200	0.3
		クロスレジデンス高田馬場	9,890	中央	8,535	8,400	1.1
		クロスレジデンス神田神保町	2,630	中央	2,320	2,275	0.3
	その他 東京23区	クロスレジデンス蒲田	5,220	中央	2,695	3,550	0.4
		ベルファース本郷弓町	4,690	中央	2,714	3,340	0.4
		ウエストパークタワー池袋	31,500	日本	18,919	20,500	2.6
		クロスレジデンス東十条	4,070	日本	2,623	3,000	0.4
		クロスレジデンス蒲田Ⅱ	2,600	中央	2,285	2,328	0.3
		クロスレジデンス六義園	2,360	中央	2,023	1,980	0.2
		クロスレジデンス清澄白河	2,020	日本	1,687	1,650	0.2
	首都圏 その他 地域	アールスタイルズ武蔵小杉	6,300	日本	3,429	4,433	0.6
	その他 地域	クロスレジデンス大阪新町	5,660	中央	2,433	3,684	0.5
		ベルファース尼崎	4,440	中央	2,364	3,440	0.4
		DSタワー大博通り	1,610	中央	1,634	1,550	0.2
		クロスレジデンス阿波座	3,030	中央	2,504	2,650	0.3
		クロスレジデンス神戸元町	1,910	中央	1,572	1,650	0.2
	住宅 計		135,970		90,185	100,965	12.7
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	14,100	日本	7,416	9,600	1.2
		市川ロジスティクスセンター	12,200	日本	5,943	8,300	1.0
		岩槻ロジスティクスセンター	9,580	日本	5,147	6,300	0.8
	その他 地域	堺ロジスティクスセンター北棟	15,000	大和	5,688	10,200	1.3
		小牧ロジスティクスセンター	4,250	谷澤	1,589	2,700	0.3
	物流施設 計		55,130		25,785	37,100	4.7
総計		987,808		717,321	794,647	100.0	

- (注1) 表中の鑑定評価業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「日本」は一般財団法人日本不動産研究所を、「JV」は日本ヴァリュアーズ株式会社を表します。
- (注2) 「鑑定評価額」、「帳簿価額」及び「取得価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 不動産取得税等の不動産関連資産の取得に係る付随費用は、取得価額として資産計上しています。
- (注4) 「取得価格」は売買契約書等に記載された売買価格（単位未満切り捨て）です。なお、価格には消費税その他取得に係る諸経費（売買媒介手数料、公租公課等）は含みません。
- (注5) 「取得価格比率」は、取得価格の合計に対する各不動産関連資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、「取得価格比率」の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。
- (注6) 「青山サンクレストビル」は2025年9月1日付で準共有持分40%を売却しました。
- (注7) 「青山サンクレストビル」の「鑑定評価額」は、不動産関連資産の全体の数値から準共有持分の40%に相当する数値を算出しています。
- (注8) 「天神ノースフロントビル」の「鑑定評価額」は、不動産関連資産の全体の数値から準共有持分の68%に相当する数値を算出しています。

## (ロ) 資本的支出の概要

## (a) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所 在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既払総額
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Eバンクエレベーター 改修	自 2024年 9月 至 2027年 3月	654	155	311
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Dバンクエレベーター 改修	自 2025年 4月 至 2027年 8月	572	179	179
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	非常用発電機更新	自 2026年 7月 至 2027年 3月	350	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Fバンクエレベーター 改修	自 2025年 5月 至 2026年 3月	334	224	224
東京ベイ舞浜ホテル ファースト リゾート (千葉県浦安市)	非常用発電機更新	自 2025年10月 至 2026年 8月	326	-	-
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 5月	260	39	197
ORIX高麗橋ビル (大阪府大阪市)	空調機更新1期	自 2025年 4月 至 2026年11月	201	81	151
ホテル ユニバーサル ポート (大阪府大阪市)	客室改装 (11F)	自 2026年12月 至 2027年 2月	190	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	客室改装 (35F、36F)	自 2026年 1月 至 2026年 3月	129	-	-
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Hバンクエレベーター 改修	自 2026年 1月 至 2026年 8月	127	-	-
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	照明LED化	自 2026年 7月 至 2026年 8月	104	-	-
aune池袋 (東京都豊島区)	エントランス改修	自 2026年 9月 至 2027年 1月	100	-	-
ORIX高麗橋ビル (大阪府大阪市)	空調機更新2期	自 2026年 4月 至 2026年 5月	86	-	-
オリックス水道橋ビル (東京都千代田区)	空調機更新	自 2026年11月 至 2026年12月	69	-	-
クロスレジデンス白金高輪 (東京都港区)	外壁改修	自 2026年 9月 至 2027年 2月	57	-	-
盛岡南ショッピングセンター サンサ (岩手県盛岡市)	トイレ改修	自 2026年 9月 至 2027年 2月	42	-	-
CUBE代官山 (東京都渋谷区)	外構改修	自 2026年 9月 至 2027年 2月	29	-	-

(注) 「浜松アクトタワー」について、2026年3月27日付にて準共有持分40%を売却完了しており、2026年9月1日付にて準共有持分60%を売却する予定です。当該物件に関する「工事予定金額」は本投資法人負担予定額を記載しています。

## (b) 期中の資本的支出

不動産関連資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。

当期の資本的支出は2,103百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,848百万円と併せ、3,952百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	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	478
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Fバンクエレベーター改修	自 2025年 4月 至 2025年10月	224
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Dバンクエレベーター改修	自 2025年 2月 至 2025年 9月	179
浜松アクトタワー (静岡県浜松市)	Eバンクエレベーター改修	自 2025年 3月 至 2025年 9月	155
ORIX高麗橋ビル (大阪府大阪市)	空調機更新1期	自 2025年10月 至 2025年11月	81
盛岡南ショッピングセンターサンサ (岩手県盛岡市)	太陽光発電設備設置	自 2025年10月 至 2025年12月	68
その他の資本的支出			915
合計			2,103

## (c) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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

（注2）別途、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、2026年2月28日時点で830百万円を積立えています。

## (ハ) 主要な不動産の情報

各不動産関連資産について、その総賃貸収入が2026年2月期（第48期）の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件はありません。

## (3) テナントの概要

## (イ) 賃貸状況の概要

不動産関連資産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は2026年2月28日時点のものです。各項目の意味は次のとおりです。

## 「賃貸面積」

賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸している面積を指します。なお、「賃貸面積合計」は、すべての不動産関連資産の「賃貸面積」を合計して求めます。

## 「賃貸可能面積」

個々の不動産関連資産に係る本投資法人の所有部分において賃貸が実務的に可能な面積を指します。なお、「賃貸可能面積合計」は、すべての不動産関連資産の「賃貸可能面積」を合計して求めます。

## 「契約賃料」

個々の不動産関連資産の本投資法人の所有部分に係るテナントとの間で、賃貸面積に係る賃貸借契約上規定されている1箇月分の賃料、共益費及び管理費（テナントがサブリース契約に基づいてエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行い、本投資法人又は信託受託者との賃貸借契約においてエンドテナントへの賃貸借状況に応じてテナントが支払う賃料が変動する旨が規定されている契約については、期末月におけるエンドテナントとの賃貸借契約に応じた賃料を記載しています。）の合計を意味します。なお、「契約賃料合計」は、すべての不動産関連資産の「契約賃料」の合計として求めます。契約賃料合計は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2026年2月28日時点)

テナント数の合計	1,136
賃貸面積合計 (㎡)	1,188,480.20
賃貸可能面積合計 (㎡)	1,199,228.52
契約賃料合計 (百万円)	3,827

(注1) 各項目に記載の数値は、本投資法人による不動産関連資産の保有部分又は保有割合に係るものであり、建物一棟全体に関するものではありません。

(注2) 「テナント数の合計」、「賃貸面積合計」、「賃貸可能面積合計」及び「契約賃料合計」は、将来における不動産関連資産の各数値を表示又は保証するものではありません。

(注3) テナント数の算出に際しては、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されていて（マスターリース契約）、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っている場合には、この賃借人兼転貸人を1テナントと数えています。

## (ロ) 主要テナントに関する情報

不動産関連資産について、2026年2月28日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の不動産関連資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）の、同日時点の「賃貸面積合計に占める割合」が10%以上を占めるテナントはありません。