

2022年8月期 決算短信 (REIT)

2022年10月17日

不動産投資信託証券発行者名 Oneリート投資法人 上 場 取 引 所 東  
 コー ド 番 号 3290 U R L <https://one-reit.com/>  
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 鍋山 洋章  
 資 産 運 用 会 社 名 みずほリートマネジメント株式会社  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 鍋山 洋章  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 取締役経営管理部長 (氏名) 秋元 武  
 T E L 03-5220-3804

有価証券報告書提出予定日 2022年11月29日 分配金支払開始予定日 2022年11月18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・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2022年8月期の運用、資産の状況 (2022年3月1日~2022年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年8月期	4,516	3.0	2,184	△3.4	1,883	△4.3	1,882	△4.3
2022年2月期	4,384	△10.3	2,262	△21.4	1,967	△24.7	1,966	△24.7

	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	%	%	%
2022年8月期	7,011	3.1	1.4	41.7
2022年2月期	7,423	3.4	1.6	44.9

(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	%	%
2022年8月期	7,120	1,911	—	—	101.5	3.1
2022年2月期	7,326	1,966	—	—	99.9	3.3

(注) 配当性向については、次の算式で計算し、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(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
2022年8月期	130,821	61,238	46.8	228,102
2022年2月期	130,582	61,322	47.0	228,417

(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
2022年8月期	3,185	△432	△1,967	11,007
2022年2月期	2,105	△15,432	14,047	10,221

2. 2023年2月期の運用状況の予想（2022年9月1日～2023年2月28日）及び2023年8月期の運用状況の予想（2023年3月1日～2023年8月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2023年2月期	4,514	△0.1	2,078	△4.9	1,773	△5.8	1,772	△5.9	6,600	—
2023年8月期	4,535	0.5	1,927	△7.2	1,619	△8.6	1,618	△8.7	6,030	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2023年2月期）6,600円、1口当たり予想当期純利益（2023年8月期）6,029円

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）  
2022年8月期 268,468口 2022年2月期 268,468口
- ② 期末自己投資口数  
2022年8月期 —口 2022年2月期 —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、24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

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条件については、5ページ「2023年2月期及び2023年8月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

## ○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
①当期の概況	2
②次期の見通し	3
③決算後に生じた重要な事実	4
(2) 投資リスク	6
2. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
(1) 運用資産等の価格に関する情報	26
(2) 資本的支出の状況	39
(3) 借入状況	41

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ①当期の概況

##### (ア) 投資法人の主な推移

本投資法人は、みずほフィナンシャルグループの一員であるみずほリー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。）（注1）をその資産運用会社とし、ミドルサイズのオフィスビル（注2）を重点投資対象とし、それ以外のオフィスビル等も組入れながら、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指します。また、本邦不動産マーケットにおいて豊富な取扱実績を有するみずほ信託銀行株式会社をスポンサーとして、物件の取得並びに運用面及び財務面における各種サポートを得ながら、「分配金の持続的な成長」及び「ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長」を基本方針として、投資主価値の最大化のため、更なる成長ステージへ進むことを目指します。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、2013年6月25日に設立され、同年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3290）しました。その後の公募増資等により、当期末現在の発行済投資口の総口数は268,468口となりました。

（注1）株式会社みずほフィナンシャルグループ、みずほ信託銀行株式会社及びみずほリアルティOne株式会社（以下「MONE」といいます。）は、本資産運用会社の親会社に該当します。MONEは、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の完全子会社であり、また、本資産運用会社とみずほ不動産投資顧問株式会社（以下「MREM」といいます。）の発行済株式の全てを保有しており、MONE、本資産運用会社及びMREMの3社でMONEグループを構成します。MREMは、MONEグループの不動産私募ファンドの運用会社です。

（注2）ミドルサイズのオフィスビル（Middle-sized Office）とは、延床面積が概ね3,300㎡（約1,000坪）～33,000㎡（約10,000坪）の範囲に属するオフィスビルをいいます。

##### (イ) 投資環境と運用実績

当期の経済環境は、新型コロナウイルス感染症の変異株の流行により感染が再拡大する一方で、経済社会活動の正常化が進み、個人消費を中心に持ち直しの動きがみられました。企業収益は総じてみれば改善しており、緩やかな景気回復基調を維持しました。

オフィスビル賃貸市場については、空室率の上昇に一服感はみられるものの、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に端を発したテレワーク等の新たな働き方の浸透により、企業のオフィス戦略の見直しがより顕在化しつつあります。

本投資法人は、マーケット動向を踏まえ、新規募集賃料を柔軟に設定するなど稼働率の維持・向上を重視したリーシング活動を行うとともに、管理面では、テナントニーズや物件毎の特性を踏まえた最適コストの実現を図り、賃貸事業収支の向上に努めました。また、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や持続可能な社会の実現を目指した取組みを継続しています。当期は、倉持ビルディング第一・新川一丁目ビル・大同生命水戸ビルにおいてCASBEE不動産評価認証のAランク（大変良い）を取得しました。

この結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は31物件（取得価格合計119,927百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。）、総賃貸可能面積は171,867.73㎡、また、当期末現在の稼働率は98.3%となりました。

##### (ウ) 資金調達概要

当期は、新たな資金調達及び借入金の弁済はありませんでした。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は61,574百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は47.1%となりました。

##### (エ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益4,516百万円、営業利益2,184百万円、経常利益1,883百万円、当期純利益1,882百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるよう、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。当期については、当期純利益に不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した未処分利益の一部を加え、当期末処分利益のうち1,911百万円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は7,120円となりました。

## ②次期の見通し

## (ア) 今後の投資環境

今後は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止策と経済活動の再開の両立により、国内経済が持ち直していくことが期待されますが、新型コロナウイルス感染症の再拡大やその長期化、ロシアによるウクライナ侵攻の情勢とこれに伴う経済制裁等の影響、資源価格や燃料費の高騰に伴う世界的なインフレの進行、金融資本市場の変動などに引き続き留意する必要があります。特に、資源価格は日米金利差拡大を受けた円安の影響も相まって上昇圧力が高まっており、今後の推移を注視する必要があります。

オフィスビル賃貸市場においては、テナント企業の業績悪化に伴うオフィスコスト削減の動き、テレワーク推進・拡大によるオフィスのあり方の見直しなど、新型コロナウイルス感染症の影響に加え、物価上昇等の経済情勢の変動に伴うテナントへの影響及びこれに伴うテナント動向を注視する必要があります。オフィスビル売買市場においては、依然として優良な投資物件に対する取得意欲旺盛な国内外の投資家が多く存在し、取引価格は高止まりが予想されるものの、新型コロナウイルス感染症等の不動産市況への動向を注視し、厳選投資の姿勢を堅持することが重要となります。

## (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、本邦不動産マーケットにおいて豊富な取扱実績を有するみずほ信託銀行株式会社をスポンサーとして、物件の取得並びに運用面及び財務面における各種サポートを得ながら成長を図り、投資主価値の最大化を目指します。運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により資産価値の維持・向上（内部成長）を図るとともに、中長期的な安定成長を実現するため、引き続き厳選投資（外部成長）を行いながら、ポートフォリオの質的改善を目指します。

かかる外部成長及び内部成長の両側面における成長戦略を実現するため、本投資法人は、本資産運用会社、MONE及びMREMの運用ノウハウと経営資源等を用いることに加え、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社のサポートを最大限に活用する方針です。

## a. 外部成長

本投資法人は、ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象としつつ、それ以外のオフィスビル等を組入れるポートフォリオ構築方針のもと、個別物件の立地や建物仕様、テナント特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

投資対象地域については、マーケット規模が相対的に大きく、多くの取得機会を見込むことができる東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込むことができる地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市（注）（以下、併せて「地方政令指定都市等」といいます。）等も投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。なお、東京経済圏、地方政令指定都市等とともに、それぞれの域内において主として投資対象とするエリア及び重要度を策定することで投資エリアを厳選するとともに、さらに各投資エリア内においても交通利便性やテナント誘致力等の観点で立地適性を吟味します。

（注）「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

## b. 内部成長

本投資法人は、下記のような取り組みを行うことで、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上を図ります。

- ◆プロパティ・マネジメント会社及び賃貸仲介会社との連携強化
- ◆テナントリレーションの構築・強化
- ◆マーケット動向に合わせた賃料の増額交渉
- ◆戦略的CAPEX（資本的支出）（注）の活用による物件価値の維持・向上
- ◆既存取引の見直しによる運営・管理コストの低減
- ◆社会的要請の強いESG（環境・社会・ガバナンス）への取り組み強化

（注）「戦略的CAPEX（資本的支出）」とは、長期的視点に基づく物件の資産価値の維持・向上のためのリニューアル工事、個別空調の導入、エントランスリニューアルによるビルの視認性向上等の資本的支出を、優先度等を考慮しながら適時適切に実施することをいいます。

## ③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (参考情報)

## 資金の借入れ

本投資法人は、2022年9月7日に返済期日が到来した既存借入金（借入残高：9,000百万円）の返済資金の一部及び関連する諸費用の支払いに充当するため、2022年9月7日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期日	返済方法	担保
株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	1,000	変動金利： 基準金利（全銀協3ヶ月物 日本円TIBOR）+0.200%	2023年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団（グリーンローン）	2,000	変動金利： 基準金利（全銀協3ヶ月物 日本円TIBOR）+0.350%	2025年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団（グリーンローン）	6,000	固定金利： 0.79750%	2027年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証

（ご参考：返済対象となった既存借入金の内容）

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済方法	担保
みずほ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三十三銀行 株式会社福岡銀行	6,000	固定金利： 0.62750% (注)	2017年 10月25日	期限一括返済	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行	3,000	変動金利： 基準金利（全銀 協1ヶ月物 日本円TIBOR） +0.300%	2020年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証

(注) 金利スワップ取引等により支払金利を実質固定化しており、当該実質固定化後の金利を記載しています。

## 2023年2月期及び2023年8月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年2月期(第19期)(2022年9月1日～2023年2月28日)(181日)</li> <li>2023年8月期(第20期)(2023年3月1日～2023年8月31日)(184日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年8月31日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権は合計31物件となっております。これについて、2023年8月期末までの間に運用資産の変動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じないことを前提としております。</li> <li>実際には新規物件の取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記「運用資産」の営業収益を前提としております。賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しております。</li> <li>また、上記「運用資産」を前提としたポートフォリオ稼働率(期中平均)については、2023年2月期に97.9%、2023年8月期に97.8%を想定しております。</li> <li>賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しております。</li> <li>賃貸事業収益以外の営業収益については、本日現在の保有物件に変動が生じないことを前提としており、不動産等売却損益は見込んでおりません。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用については、2023年2月期に2,061百万円、2023年8月期に2,222百万円を想定しております。減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>1) 管理業務費については、2023年2月期に419百万円、2023年8月期に413百万円を想定しております。</li> <li>2) 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2023年2月期に581百万円、2023年8月期に596百万円を想定しております。</li> <li>3) 固定資産税及び都市計画税等については、2023年2月期に357百万円、2023年8月期に372百万円を想定しております。</li> <li>4) 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、2023年2月期に114百万円、2023年8月期に123百万円を想定しております。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、2023年2月期に374百万円、2023年8月期に385百万円を想定しております。このうち、資産運用報酬については、2023年2月期に285百万円、2023年8月期に281百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用として、2023年2月期に294百万円、2023年8月期に296百万円を見込んでおります。</li> <li>投資口交付費の償却費として、2023年2月期及び2023年8月期においてそれぞれ4百万円を計上することを見込んでおります。</li> <li>投資法人債発行費の償却費として、2023年2月期及び2023年8月期にそれぞれ5百万円を見込んでおります。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年8月31日現在において、61,574百万円の有利子負債残高があります。</li> <li>2022年9月7日を返済期限とする既存借入金9,000百万円の返済を目的として、2022年9月7日付で同額の借入れを行いました。これにより本日現在における有利子負債残高は61,574百万円となっております。</li> <li>上記のほか、2023年8月期末までの間に変動(新たな資金の借入れ、借入金の返済等)が生じないことを前提としております。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在発行済みである投資口268,468口を前提としております。</li> <li>その他2023年8月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としております。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)は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>・ 利益を超えた金銭の分配は行わないことを前提としております。</li> <li>・ 但し、税会不一致による法人税等の課税の発生を抑えることを目的に、利益を超えた金銭の分配を行う場合があります。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

## (2) 投資リスク

有価証券報告書(2022年5月30日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。



## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年2月28日)	当期 (2022年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,263,960	3,933,890
信託現金及び信託預金	6,957,579	7,074,088
営業未収入金	77,163	110,254
前払費用	194,062	168,225
未収還付法人税等	51	7
未収消費税等	319,110	—
その他	942	936
流動資産合計	10,812,870	11,287,403
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,645,780	3,650,209
減価償却累計額	△1,074,776	△1,139,279
建物(純額)	2,571,004	2,510,929
構築物	9,842	9,842
減価償却累計額	△5,318	△5,641
構築物(純額)	4,524	4,201
機械及び装置	64,275	65,383
減価償却累計額	△62,201	△62,341
機械及び装置(純額)	2,074	3,042
工具、器具及び備品	3,744	9,207
減価償却累計額	△1,634	△2,009
工具、器具及び備品(純額)	2,110	7,198
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	30,558,226	30,939,365
減価償却累計額	△4,544,305	△5,023,506
信託建物(純額)	26,013,921	25,915,858
信託構築物	25,511	51,003
減価償却累計額	△5,275	△6,407
信託構築物(純額)	20,236	44,596
信託機械及び装置	328,717	330,447
減価償却累計額	△103,133	△119,588
信託機械及び装置(純額)	225,584	210,859
信託工具、器具及び備品	85,280	89,295
減価償却累計額	△46,968	△51,434
信託工具、器具及び備品(純額)	38,311	37,860
信託土地	83,357,166	83,357,166
信託建設仮勘定	13,237	10,266
有形固定資産合計	116,018,519	115,872,327
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	2,054	1,874
無形固定資産合計	3,280,391	3,280,211
投資その他の資産		
投資有価証券	17,664	16,910
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	359,683	280,530
繰延税金資産	17	—
投資その他の資産合計	387,665	307,741
固定資産合計	119,686,576	119,460,280

(単位：千円)

	前期 (2022年2月28日)	当期 (2022年8月31日)
繰延資産		
投資口交付費	22,515	18,012
投資法人債発行費	60,366	55,305
繰延資産合計	82,881	73,318
資産合計	130,582,328	130,821,001
負債の部		
流動負債		
営業未払金	187,896	295,218
1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,000,000
未払金	587,505	513,006
未払費用	5,650	6,133
未払法人税等	714	605
未払消費税等	42,304	269,081
前受金	740,917	738,234
その他	9,936	442
流動負債合計	10,574,924	10,822,721
固定負債		
投資法人債	9,500,000	9,500,000
長期借入金	43,074,000	43,074,000
預り敷金及び保証金	383,192	385,588
信託預り敷金及び保証金	5,727,539	5,800,399
固定負債合計	58,684,732	58,759,987
負債合計	69,259,656	69,582,709
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,164,521	59,164,521
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,158,150	2,073,771
剰余金合計	2,158,150	2,073,771
投資主資本合計	61,322,671	61,238,292
純資産合計	※1 61,322,671	※1 61,238,292
負債純資産合計	130,582,328	130,821,001

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)	当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 4,032,431	※1 4,097,595
その他貸貸事業収入	※1 351,066	※1 419,132
受取配当金	652	—
営業収益合計	4,384,150	4,516,728
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,778,699	※1 1,965,009
資産運用報酬	264,454	287,964
資産保管手数料	4,534	5,063
一般事務委託手数料	18,985	21,534
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	51,575	48,715
営業費用合計	2,122,125	2,332,163
営業利益	2,262,024	2,184,564
営業外収益		
受取利息	50	51
受取保険金	—	606
未払分配金戻入	698	775
還付加算金	—	550
補助金収入	—	504
営業外収益合計	749	2,487
営業外費用		
支払利息	159,296	159,446
投資法人債利息	23,385	33,808
融資関連費用	101,246	98,872
投資口交付費償却	4,503	4,503
投資法人債発行費償却	4,266	5,060
その他	2,132	2,321
営業外費用合計	294,829	304,011
経常利益	1,967,944	1,883,039
税引前当期純利益	1,967,944	1,883,039
法人税、住民税及び事業税	971	605
法人税等調整額	△6	17
法人税等合計	965	622
当期純利益	1,966,978	1,882,417
前期繰越利益	191,171	191,353
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,158,150	2,073,771

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本			
	出資総額			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)
一時差異等調整引当額		出資総額控除額合計		
当期首残高	51,154,926	△611,285	△611,285	50,543,640
当期変動額				
新投資口の発行	8,009,594			8,009,594
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額の戻入		611,285	611,285	611,285
当期純利益				
当期変動額合計	8,009,594	611,285	611,285	8,620,880
当期末残高	59,164,521	—	—	59,164,521

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	2,612,802	2,612,802	53,156,443	53,156,443
当期変動額				
新投資口の発行			8,009,594	8,009,594
剰余金の配当	△1,810,345	△1,810,345	△1,810,345	△1,810,345
一時差異等調整引当額の戻入	△611,285	△611,285	—	—
当期純利益	1,966,978	1,966,978	1,966,978	1,966,978
当期変動額合計	△454,652	△454,652	8,166,227	8,166,227
当期末残高	2,158,150	2,158,150	61,322,671	61,322,671

当期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	59,164,521	2,158,150	2,158,150	61,322,671	61,322,671
当期変動額					
剰余金の配当		△1,966,796	△1,966,796	△1,966,796	△1,966,796
当期純利益		1,882,417	1,882,417	1,882,417	1,882,417
当期変動額合計	—	△84,379	△84,379	△84,379	△84,379
当期末残高	59,164,521	2,073,771	2,073,771	61,238,292	61,238,292

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)	当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
	金額	金額
I 当期末処分利益	2,158,150,331	2,073,771,115
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,966,796,568 (7,326)	1,911,492,160 (7,120)
III 次期繰越利益	191,353,763	162,278,955

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号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第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益から不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を控除し、その残額のうち、発行済投資口の総口数268,468口の整数倍の最大値となる1,966,796,568円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号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第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期純利益に不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した未処分利益の一部を加え、1,911,492,160円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)	当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31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	1,967,944	1,883,039
減価償却費	553,602	566,775
投資口交付費償却	4,503	4,503
投資法人債発行費償却	4,266	5,060
受取利息	△50	△51
未払分配金戻入	△698	△775
支払利息	182,681	193,254
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,452	△33,090
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△319,110	319,110
前払費用の増減額 (△は増加)	△36,286	25,837
営業未払金の増減額 (△は減少)	△25,818	107,322
未払金の増減額 (△は減少)	17,060	14,229
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△67,594	226,776
前受金の増減額 (△は減少)	73,743	△2,683
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△51,718	79,152
その他	△14,109	△9,492
小計	2,286,962	3,378,970
利息の受取額	50	51
利息の支払額	△180,861	△192,771
法人税等の支払額	△999	△670
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,105,151	3,185,580
<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	△4,782	△14,884
信託有形固定資産の取得による支出	△16,018,628	△493,246
無形固定資産の取得による支出	△588	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△288	△99,179
預り敷金及び保証金の受入による収入	88,990	101,575
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△235,862	△223,784
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	718,842	296,643
投資有価証券の償還による収入	20,058	753
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,432,257	△432,122
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	3,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	—
長期借入れによる収入	10,900,000	—
長期借入金の返済による支出	△6,000,000	—
投資法人債の発行による収入	2,976,173	—
投資口の発行による収入	7,982,576	—
分配金の支払額	△1,810,766	△1,967,018
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,047,983	△1,967,018
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	720,877	786,439
現金及び現金同等物の期首残高	9,500,662	10,221,539
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,221,539	※1 11,007,978

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券          その他有価証券          市場価格のない株式等          移動平均法による原価法を採用しています。          匿名組合出資持分          匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む）          定額法を採用しています。          なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。          建物 3～59年          構築物 4～40年          機械及び装置 5～10年          工具、器具及び備品 3～15年</p> <p>② 無形固定資産          定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用          定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費          3年間で定額法により償却しています。</p> <p>② 投資法人債発行費          償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>

4. 収益及び費用の計上基準	<p>① 固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、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。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、17,539千円です。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p> <p>② 収益に関する計上基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産等の売却 <p>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> </li> <li>・ 水道光熱費収入 <p>水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気等の供給に応じて収益計上を行っています。</p> <p>水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> </li> </ul>
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>本投資法人は資産運用ガイドラインの財務方針に基づき、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 ヘッジの有効性の評価の方法</p> <p>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ヶ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. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>① 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法</p> <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、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 信託建物、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</p> <p>(3) 信託借地権</p> <p>(4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各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. 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

		(単位:千円)	
	前 期	当 期	
	(2022年2月28日)	(2022年8月31日)	
	50,000	50,000	

## 2. 一時差異等調整引当額

前期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託土地等	減損損失の発生	611,285	611,285	—	△611,285	—	減損損失計上物件の売却

## 2. 戻入れの具体的な方法

該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻し入れました。

当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

該当事項はありません。

## [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:千円)	
	前期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)	当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	3,251,686	3,317,867
共益費収入	587,612	582,234
駐車場収入	168,842	171,069
その他賃貸収入	24,290	26,423
計	4,032,431	4,097,595
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	316,519	387,170
その他収入	34,546	31,962
計	351,066	419,132
不動産賃貸事業収益合計	4,383,497	4,516,728
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	412,557	435,388
水道光熱費	359,885	435,338
公租公課	295,064	356,812
損害保険料	8,345	8,604
修繕費	96,146	107,941
信託報酬	14,917	15,300
減価償却費	553,432	566,595
その他諸経費	38,349	39,027
不動産賃貸事業費用合計	1,778,699	1,965,009
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,604,798	2,551,718

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

## 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	(単位:千口)	
	前期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)	当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	268,468口	268,468口

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	(単位:千円)	
	前期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)	当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
現金及び預金	3,263,960	3,933,890
信託現金及び信託預金	6,957,579	7,074,088
現金及び現金同等物	10,221,539	11,007,978

## [金融商品に関する注記]

## 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

本投資法人では、新たな運用資産の取得等の際し、投資口の発行、金融機関からの借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

## (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の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び債務の返済等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること、及び、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できるとしていることなどにより当該リスクを管理しています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等による信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則としてその敷金等に対して、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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、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。

## (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、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年2月28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、次のとおりです。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注2）。また、「現金及び預金」及び「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、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,009,468	9,468
(2) 投資法人債	9,500,000	9,478,100	△21,900
(3) 長期借入金	43,074,000	43,216,613	142,613
(4) 預り敷金及び保証金	383,192	373,901	△9,290
(5) 信託預り敷金及び保証金	5,727,539	5,202,693	△524,846
負債計	67,684,732	67,280,776	△403,956
(6) デリバティブ取引	—	—	—

2022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、次のとおりです。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注2）。また、「現金及び預金」及び「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、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,000,466	466
(2) 投資法人債	9,500,000	9,435,350	△64,650
(3) 長期借入金	43,074,000	43,069,725	△4,274
(4) 預り敷金及び保証金	385,588	362,461	△23,127
(5) 信託預り敷金及び保証金	5,800,399	5,198,388	△602,010
負債計	67,759,987	67,066,391	△693,596
(6) 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

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金のうち、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おります。また、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）及び固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した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算出する方法によっております。

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(4) 預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日）第27項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項(1)に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前期 (2022年2月28日)	当期 (2022年8月31日)
投資有価証券	17,664	16,910
合計	17,664	16,910

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2022年2月28日)

(単位：千円)

	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	5年超
投資法人債	—	—	1,500,000	1,500,000	—	6,500,000
長期借入金	9,000,000	8,000,000	10,000,000	7,974,000	9,200,000	7,900,000
合計	9,000,000	8,000,000	11,500,000	9,474,000	9,200,000	14,400,000

当期 (2022年8月31日)

(単位：千円)

	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	5年超
投資法人債	—	1,500,000	1,500,000	—	—	6,500,000
長期借入金	9,000,000	8,000,000	10,000,000	7,974,000	9,200,000	7,900,000
合計	9,000,000	9,500,000	11,500,000	7,974,000	9,200,000	14,400,000

## [デリバティブ取引に関する注記]

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2022年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2022年8月31日)

該当事項はありません。

## 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、次のとおりです。

前期(2022年2月28日)

(単位:千円)

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		時価	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	33,324,000	27,324,000	(注)	—

(注) 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、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(1) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2022年8月31日)

(単位:千円)

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		時価	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	33,324,000	27,324,000	(注)	—

(注) 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、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(1) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

## [関連当事者との取引に関する注記]

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)(注3)(注4)	科目	期末残高(千円)(注2)(注3)(注4)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を有している会社	みずほリートマネジメント株式会社(みずほリアルティOne株式会社の子会社)	東京都千代田区	50,000	投資運用業	—	役員の兼任 1人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	370,344	未払金	290,900

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 資産運用報酬には、特定資産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(105,890千円)が含まれています。

(注4) みずほリートマネジメント株式会社は、2021年9月22日に主要投資主の異動により関連当事者となりました。取引金額には、本投資法人の執行役員である鍋山洋章が第三者(みずほリートマネジメント株式会社)の代表者として行った取引を含む当期の取引総額を記載し、期末残高は、当期末時点における残高を記載しています。

当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)(注2)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を有している会社	みずほリートマネジメント株式会社(みずほリアルティOne株式会社の子会社)	東京都千代田区	50,000	投資運用業	—	役員の兼任 1人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	287,964	未払金	316,761

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

本投資法人執行役員の鍋山洋章が第三者（みずほリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載のみずほリートマネジメント株式会社との取引に記載のとおりです。

なお、執行役員鍋山洋章は、2022年2月28日の時点で、本投資法人の投資口を所有していません。

当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

本投資法人執行役員の鍋山洋章が第三者（みずほリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載のみずほリートマネジメント株式会社との取引に記載のとおりです。

なお、執行役員鍋山洋章は、2022年8月31日の時点で、本投資法人の投資口を所有していません。

## [税効果会計に関する注記]

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (2022年2月28日)	当期 (2022年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17	—
繰延税金資産合計	17	—
繰延税金資産の純額	17	—

## 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:%)

	前期 (2022年2月28日)	当期 (2022年8月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.46
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.03

## [賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、東京経済圏を中心として、その他地方政令指定都市等において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。

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、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)	当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	103,673,678	119,296,855
期中増減額	15,623,177	△146,192
期末残高	119,296,855	119,150,663
期末時価	136,361,000	137,203,000

(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) 前期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は倉持ビルディング第一、リードシー千葉駅前ビル、新川一丁目ビル、箱崎314ビル、アペルト東中野ビル及び大同生命水戸ビルの取得(15,761,704千円)及び資本的支出(411,124千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(553,432千円)によるものです。また、当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(423,766千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(566,595千円)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損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## [収益認識に関する注記]

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	316,519	316,519
その他	—	4,066,978
合計	316,519	4,383,497

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、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 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	387,170	387,170
その他	—	4,129,557
合計	387,170	4,516,728

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、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。

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

前期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。



3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報  
 (1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)	当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	75,711	76,583
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	76,583	110,254
契約資産 (期首残高)	—	—
契約資産 (期末残高)	—	—
契約負債 (期首残高)	—	—
契約負債 (期末残高)	—	—

- (2) 残存履行義務に配分した取引価格

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[セグメント情報等に関する注記]

## 1. 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。

## 2. 関連情報

前期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

## (1) 製品及びサービスごとの情報

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) 地域ごとの情報

## 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) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全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 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

## (1) 製品及びサービスごとの情報

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) 地域ごとの情報

## 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) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全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 2021年9月1日 至 2022年2月28日)	当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
1口当たり純資産額	228,417円	228,102円
1口当たり当期純利益	7,423円	7,011円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)	当期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
当期純利益 (千円)	1,966,978	1,882,417
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,966,978	1,882,417
期中平均投資口数 (口)	264,981	268,468

## [重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## [開示の省略]

リース取引、有価証券、退職給付、持分法損益等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の異動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)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年9月20日	公募増資	48,200	237,498	10,601	50,624	(注2)
2018年10月17日	第三者割当増資	2,410	239,908	530	51,154	(注3)
2021年9月22日	公募増資	27,200	267,108	7,628	58,783	(注4)
2021年10月15日	第三者割当増資	1,360	268,468	381	59,164	(注5)

(注1)出資総額は、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動を考慮しておりません。

(注2)1口当たり発行価格227,662円(発行価額219,956円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3)1口当たり発行価額219,956円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4)1口当たり発行価格289,965円(発行価額280,448円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5)1口当たり発行価額280,448円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ①資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2022年2月28日)		当期 (2022年8月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率(%) (注3)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	6,350	4.9	6,295	4.8
	オフィスビル	小計	6,350	4.9	6,295	4.8
不動産 合計			6,350	4.9	6,295	4.8
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	75,024	57.5	75,004	57.3
		地方政令指定都市等	37,922	29.0	37,850	28.9
	オフィスビル	小計	112,946	86.5	112,854	86.3
信託不動産 合計			112,946	86.5	112,854	86.3
投資有価証券(注4)			17	0.0	16	0.0
預金・その他の資産			11,267	8.6	11,653	8.9
資産総額計			130,582	100.0	130,821	100.0

(注1)「地域」は以下によります。

①「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

②地方政令指定都市及び地方中核都市を併せて「地方政令指定都市等」と総称します。「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

(注2)「保有総額」は貸借対照表計上額(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)によっています。

(注3)「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)「投資有価証券」は神楽坂興業合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

## ②ポートフォリオの分散

## 地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京経済圏	23	82,040	68.4
地方政令指定都市等	8	37,887	31.6
合計	31	119,927	100.0

## アセットタイプ別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
オフィスビル	31	119,927	100.0
合計	31	119,927	100.0

## ③保有不動産の当期末評価額

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社 (注2)	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価書の概要(注2)					
						収益還元法					原価法
						直接還元 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
OT-2	ONEST神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	7,350	6,295	9,310	9,610	3.4	9,180	3.5	3.6	8,860
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,109	4,170	4,230	4.4	4,150	4.2	4.6	2,590
OT-5	ONEST横浜西口ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,063	3,880	3,890	4.2	3,880	4.0	4.4	3,360
OT-7	ONEST中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,824	3,430	3,420	4.3	3,430	4.1	4.5	2,670
OT-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,118	2,214	2,290	4.3	2,200	4.1	4.5	2,070
OT-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,129	2,470	2,540	4.5	2,440	4.3	4.7	2,170
OT-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	1,902	2,460	2,490	4.5	2,440	4.3	4.7	1,400
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	680	869	879	5.0	865	4.8	5.2	667
OT-14	ONEST元代々木スクエア	一般財団法人日本不動産研究所	7,500	7,496	9,080	9,100	3.8	9,060	3.5	3.9	8,740
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,700	2,764	3,010	3,040	3.6	2,970	3.4	3.7	3,000
OT-16	大同生命大宮ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,000	3,127	3,260	3,320	4.5	3,230	4.3	4.7	2,260
OT-17	ONEST池袋イーストビル	大和不動産鑑定株式会社	2,200	2,217	2,370	2,400	4.1	2,350	3.9	4.3	2,000
OT-18	クレシェンドビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,466	2,580	2,570	2,630	4.5	2,550	4.3	4.7	1,610
OT-19	東京パークサイドビル	JLL森井鑑定株式会社	10,450	10,684	11,300	11,400	4.2	11,300	3.9	4.4	9,300
OT-20	ONEST西五反田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	4,500	4,728	5,110	5,350	3.7	5,010	3.7	3.8	5,020
OT-21	ONEST本郷スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	5,406	5,463	5,440	5,680	3.6	5,340	3.6	3.7	5,340
OT-22	ONEST南大塚ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,900	3,918	3,960	4,130	3.8	3,890	3.6	4.0	2,450
OT-23	D'sVARIE神田ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	2,100	2,132	2,160	2,230	3.4	2,130	3.4	3.5	1,980
OT-24	倉持ビルディング第一	株式会社中央不動産鑑定所	3,951	3,993	4,450	4,600	3.6	4,380	3.4	3.8	2,370
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	4,475	4,493	4,750	4,770	4.2	4,740	4.2	4.4	4,300
OT-26	新川一丁目ビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,100	2,069	2,130	2,230	3.5	2,080	3.3	3.7	1,150
OT-27	箱崎314ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,771	1,759	1,820	1,910	3.7	1,780	3.5	3.9	1,190
OT-28	アベルト東中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,710	1,744	1,780	1,860	4.2	1,750	4.0	4.4	1,050
OO-1	ONEST新大阪スクエア	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,153	6,340	6,350	4.3	6,340	4.1	4.5	2,940
OO-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,812	4,240	4,180	4.6	4,270	4.4	4.8	8,750
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,247	3,580	3,540	4.6	3,600	4.4	4.8	2,450
OO-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,152	1,020	1,330	1,310	5.9	1,340	5.7	6.1	965
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	大和不動産鑑定株式会社	4,812	4,810	5,460	5,560	4.5	5,420	4.3	4.7	6,700

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社 (注2)	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価書の概要(注2)					
						収益還元法					原価法
						直接還元 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	積算価格 (百万円)
〇〇-6	大博多ビル	JLL 森井鑑定株式会社	10,650	10,624	12,100	12,100	4.2	12,100	4.0	4.4	17,300
〇〇-7	肥後橋センタービル	株式会社谷澤総合鑑定所	8,930	9,460	10,400	10,600	4.1	10,300	4.2	4.3	11,800
〇〇-8	大同生命水戸ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	1,650	1,722	1,760	1,820	4.8	1,740	4.8	4.9	1,610
合 計			119,927	119,150	137,203	139,459	—	136,255	—	—	128,062

(注1) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用(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) 価格時点は2022年8月末日です。

## ④保有不動産の概要

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地	構造・階数	竣工年月日	所有形態	賃貸可能面積	PML値
OT-2	ONEST神田スクエア	オフィスビル	東京都千代田区	SRC 10F	2007年4月	不動産	5,259.46	4.4%
OT-3	立川錦町ビル	オフィスビル	東京都立川市	SRC 8F	1991年6月	不動産 信託受益権	5,621.32	5.0%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	RC B1/8F	1983年5月	不動産 信託受益権	4,326.68	8.6%
OT-7	ONEST中野ビル	オフィスビル	東京都中野区	S・SRC B1/7F	1994年8月	不動産 信託受益権	3,116.49	4.9%
OT-9	南品川JNビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	1990年7月	不動産 信託受益権	6,390.33	5.8%
OT-10	南品川Nビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	1994年7月	不動産 信託受益権	5,476.73	5.7%
OT-11	南品川Jビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/10F	1992年7月	不動産 信託受益権	3,673.61	5.1%
OT-13	八王子SIAビル	オフィスビル	東京都八王子市	SRC 9F	1993年9月	不動産 信託受益権	2,749.83	3.5%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	オフィスビル	東京都渋谷区	SRC・RC B2/8F	1992年4月	不動産 信託受益権	7,645.14	6.4%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/9F	1986年5月	不動産 信託受益権	2,945.33	7.5%
OT-16	大同生命大宮ビル	オフィスビル	埼玉県さいたま市	SRC 8F	1991年10月	不動産 信託受益権	3,523.56	5.7%
OT-17	ONEST池袋イーストビル	オフィスビル	東京都豊島区	SRC・RC B2/8F	1991年9月	不動産 信託受益権	2,677.80	8.5%
OT-18	クレシェンドビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	SRC B1/9F	1987年7月	不動産 信託受益権	4,355.08	8.1%
OT-19	東京パークサイドビル	オフィスビル	東京都江東区	S・SRC B1/14F	1991年9月	不動産 信託受益権	12,920.17	6.2%
OT-20	ONEST西五反田スクエア	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/8F	1988年1月	不動産 信託受益権	4,249.00	6.7%
OT-21	ONEST本郷スクエア	オフィスビル	東京都文京区	SRC 8F	1987年12月	不動産 信託受益権	4,461.10	6.6%
OT-22	ONEST南大塚ビル	オフィスビル	東京都豊島区	RC B2/12F	1991年4月	不動産 信託受益権	4,123.03	0.5%
OT-23	D'sVARIE神田ビル	オフィスビル	東京都千代田区	SRC・RC 8F	1996年2月	不動産 信託受益権	1,698.26	6.5%
OT-24	倉持ビルディング第一	オフィスビル	東京都墨田区	S B1/9F	1992年4月	不動産 信託受益権	3,899.79	7.6%
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	オフィスビル	千葉県千葉市	SRC・S B1/8F	1997年9月	不動産 信託受益権	6,067.77	6.7%
OT-26	新川一丁目ビル	オフィスビル	東京都中央区	RC B3/8F	1989年12月	不動産 信託受益権	1,526.39	9.0%
OT-27	箱崎314ビル	オフィスビル	東京都中央区	SRC 9F	1991年3月	不動産 信託受益権	1,752.93	8.0%
OT-28	アペルト東中野ビル	オフィスビル	東京都中野区	S 10F	1994年4月	不動産 信託受益権	2,040.28	5.1%
OO-1	ONEST新大阪スクエア	オフィスビル	大阪府大阪市	S B1/12F	1992年6月	不動産 信託受益権	9,422.49	2.6%
OO-2	カラスマプラザ21	オフィスビル	京都府京都市	SRC B1/8F	1986年11月	不動産 信託受益権	8,893.59	1.1%
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	オフィスビル	愛知県名古屋市	S・SRC B1/8F	1991年4月	不動産 信託受益権	5,801.80	6.9%
OO-4	MY熊本ビル	オフィスビル	熊本県熊本市	S・RC 9F	1987年10月	不動産 信託受益権	3,755.94	0.9%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	オフィスビル	愛知県名古屋市	SRC B2/13F	1987年11月	不動産 信託受益権	8,421.46	2.8%
OO-6	大博多ビル	オフィスビル	福岡県福岡市	S・RC B3/14F	1975年8月	不動産 信託受益権	15,458.26	0.1%未満

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地	構造・階数	竣工年月日	所有形態	賃貸可能面積	PML値
〇〇-7	肥後橋センタービル	オフィスビル	大阪府 大阪市	SRC・RC・S B2/18F	1977年9月	不動産 信託受益権	15,901.79	2.9%
〇〇-8	大同生命水戸ビル	オフィスビル	茨城県 水戸市	S・RC B1/10F	1989年12月	不動産 信託受益権	3,712.32	4.6%



## ⑤個別物件の収益状況

物件番号	OT-2	OT-3	OT-5	OT-7	
物件名称	ONEST神田 スクエア	立川錦町ビル	ONEST横浜西口 ビル	ONEST中野ビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得 価格	取得価格(百万円)	7,350	3,264	3,110	2,880
	構成比率(%)	6.1	2.7	2.6	2.4
	貸借対照表計上額(百万円)	6,295	3,109	3,063	2,824
	期末評価額(百万円)	9,310	4,170	3,880	3,430
	構成比率(%)	6.8	3.0	2.8	2.5
賃貸 借 情報	テナント総数	30	19	10	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,259.46	5,621.32	4,326.68	3,116.49
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,259.46	4,754.70	4,326.68	3,116.49
	稼働率	100.0%	84.6%	100.0%	100.0%
損 益 情 報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	203,128	123,809	137,804	116,317
	賃貸事業収入	193,971	116,088	123,118	105,575
	その他賃貸事業収入	9,157	7,720	14,685	10,741
	②不動産賃貸事業費用(千円)	43,694	44,539	33,274	28,353
	管理業務費	24,218	18,919	10,455	7,754
	水道光熱費	9,183	10,498	9,255	8,520
	公租公課	8,731	11,034	10,773	7,912
	損害保険料	256	277	178	142
	修繕費	1,304	3,309	2,112	3,524
	その他	—	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	159,434	79,269	104,529	87,963
	④減価償却費(千円)	65,341	26,932	14,121	12,595
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	94,092	52,337	90,408	75,368
⑥資本的支出(千円)	10,999	7,004	2,692	510	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	148,434	72,264	101,837	87,453	

物件番号	OT-9	OT-10	OT-11	OT-13	
物件名称	南品川JNビル	南品川Nビル	南品川Jビル	八王子SIAビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,165	2,292	2,020	730
	構成比率(%)	1.8	1.9	1.7	0.6
	貸借対照表計上額(百万円)	2,118	2,129	1,902	680
	期末評価額(百万円)	2,214	2,470	2,460	869
	構成比率(%)	1.6	1.8	1.8	0.6
賃貸借情報	テナント総数	20	18	13	14
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	6,390.33	5,476.73	3,673.61	2,749.83
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	6,390.33	5,476.73	3,673.61	2,749.83
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	138,249	114,155	98,950	45,811
	賃貸事業収入	126,528	105,158	90,764	40,812
	その他賃貸事業収入	11,721	8,996	8,186	4,999
	②不動産賃貸事業費用(千円)	77,428	40,824	31,615	19,959
	管理業務費	18,899	7,071	5,559	6,115
	水道光熱費	29,178	9,661	7,853	6,381
	公租公課	9,595	9,146	5,633	4,552
	損害保険料	303	265	166	118
	修繕費	1,982	1,248	2,775	2,292
	その他	17,468	13,431	9,627	500
	③賃貸NOI(千円)	60,821	73,330	67,335	25,851
	④減価償却費(千円)	19,975	15,537	13,206	6,148
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	40,845	57,793	54,128	19,703
	⑥資本的支出(千円)	—	1,884	1,853	487
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	60,821	71,446	65,481	25,364	

物件番号	OT-14	OT-15	OT-16	OT-17	
物件名称	ONEST元代々木スクエア	ONEST上野御徒町ビル	大同生命大宮ビル	ONEST池袋イーストビル	
取得年月日	2016年9月7日	2016年9月7日	2017年10月25日	2017年10月25日	
取得価格	取得価格(百万円)	7,500	2,700	3,000	2,200
	構成比率(%)	6.3	2.3	2.5	1.8
	貸借対照表計上額(百万円)	7,496	2,764	3,127	2,217
	期末評価額(百万円)	9,080	3,010	3,260	2,370
	構成比率(%)	6.6	2.2	2.4	1.7
賃貸借情報	テナント総数	9	12	15	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	7,645.14	2,945.33	3,523.56	2,677.80
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	7,645.14	2,945.33	3,008.75	2,677.80
	稼働率	100.0%	100.0%	85.4%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	235,311	92,272	127,916	74,812
	賃貸事業収入	222,354	86,300	103,580	67,201
	その他賃貸事業収入	12,956	5,972	24,335	7,610
	②不動産賃貸事業費用(千円)	53,160	24,935	37,957	16,887
	管理業務費	16,141	6,724	12,783	6,397
	水道光熱費	16,955	8,373	8,224	4,574
	公租公課	16,479	7,385	7,253	4,814
	損害保険料	375	140	208	116
	修繕費	2,808	1,810	9,038	483
	その他	400	500	450	500
	③賃貸NOI(千円)	182,150	67,337	89,958	57,924
	④減価償却費(千円)	29,605	9,074	15,866	7,425
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	152,545	58,263	74,091	50,499
	⑥資本的支出(千円)	4,252	5,704	23,970	3,481
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	177,897	61,633	65,987	54,443	

物件番号	OT-18	OT-19	OT-20	OT-21	
物件名称	クレシェンドビル	東京パークサイドビル	ONEST西五反田スクエア	ONEST本郷スクエア	
取得年月日	2018年9月3日	2018年9月21日	2019年10月31日	2021年3月30日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,466	10,450	4,500	5,406
	構成比率(%)	2.1	8.7	3.8	4.5
	貸借対照表計上額(百万円)	2,580	10,684	4,728	5,463
	期末評価額(百万円)	2,570	11,300	5,110	5,440
	構成比率(%)	1.9	8.2	3.7	4.0
賃貸借情報	テナント総数	30	14	12	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,355.08	12,920.17	4,249.00	4,461.10
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,355.08	12,920.17	4,249.00	4,461.10
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	93,386	346,333	123,383	121,334
	賃貸事業収入	79,573	308,948	114,955	113,681
	その他賃貸事業収入	13,813	37,385	8,428	7,652
	②不動産賃貸事業費用(千円)	36,679	93,639	35,045	30,377
	管理業務費	13,376	25,892	12,268	8,334
	水道光熱費	11,096	39,967	10,067	9,572
	公租公課	7,420	18,837	10,379	10,213
	損害保険料	179	667	273	197
	修繕費	4,106	7,624	1,555	1,560
	その他	500	650	500	500
	③賃貸NOI(千円)	56,706	252,694	88,338	90,956
	④減価償却費(千円)	9,108	36,176	12,071	9,380
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	47,598	216,517	76,267	81,575
⑥資本的支出(千円)	32,818	91,069	2,133	194	
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	23,888	161,624	86,205	90,762	

物件番号	OT-22	OT-23	OT-24	OT-25	
物件名称	ONEST南大塚ビル	D'sVARIE 神田ビル	倉持ビルディング 第一	リードシー 千葉駅前ビル	
取得年月日	2021年3月30日	2021年3月30日	2021年9月24日	2021年9月24日	
取得価格	取得価格(百万円)	3,900	2,100	3,951	4,475
	構成比率(%)	3.3	1.8	3.3	3.7
	貸借対照表計上額(百万円)	3,918	2,132	3,993	4,493
	期末評価額(百万円)	3,960	2,160	4,450	4,750
	構成比率(%)	2.9	1.6	3.2	3.5
賃貸借情報	テナント総数	14	8	7	17
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,123.03	1,698.26	3,899.79	6,067.77
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,123.03	1,698.26	3,446.51	6,067.77
	稼働率	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	114,548	51,604	87,320	168,057
	賃貸事業収入	105,511	46,972	78,069	146,498
	その他賃貸事業収入	9,036	4,631	9,251	21,558
	②不動産賃貸事業費用(千円)	30,609	11,789	26,827	57,208
	管理業務費	10,514	3,621	10,667	20,470
	水道光熱費	8,514	3,068	6,469	20,697
	公租公課	7,678	4,413	5,114	12,067
	損害保険料	195	62	158	353
	修繕費	3,206	122	3,917	3,119
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	83,939	39,814	60,492	110,848
	④減価償却費(千円)	9,526	4,021	6,960	17,368
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	74,413	35,793	53,531	93,480
⑥資本的支出(千円)	3,418	-	9,285	25,300	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	80,520	39,814	51,207	85,548	

物件番号	OT-26	OT-27	OT-28	OO-1	
物件名称	新川一丁目ビル	箱崎314ビル	アペルト東中野ビル	ONEST新大阪スクエア	
取得年月日	2021年9月24日	2021年9月24日	2021年9月24日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,100	1,771	1,710	4,612
	構成比率(%)	1.8	1.5	1.4	3.8
	貸借対照表計上額(百万円)	2,069	1,759	1,744	4,153
	期末評価額(百万円)	2,130	1,820	1,780	6,340
	構成比率(%)	1.6	1.3	1.3	4.6
賃貸借情報	テナント総数	12	5	8	26
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,526.39	1,752.93	2,040.28	9,422.49
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,268.79	1,752.93	2,040.28	8,976.63
	稼働率	83.1%	100.0%	100.0%	95.3%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	43,329	49,559	51,884	220,063
	賃貸事業収入	37,978	42,169	43,915	195,211
	その他賃貸事業収入	5,351	7,389	7,968	24,852
	②不動産賃貸事業費用(千円)	19,276	18,198	16,909	67,721
	管理業務費	7,735	5,273	4,401	18,826
	水道光熱費	5,489	6,486	5,549	26,040
	公租公課	3,555	3,741	2,298	15,493
	損害保険料	93	86	72	400
	修繕費	1,902	2,111	4,087	6,460
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	24,053	31,360	34,975	152,342
	④減価償却費(千円)	3,368	2,597	4,792	35,519
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	20,684	28,763	30,183	116,823
	⑥資本的支出(千円)	2,925	27,779	19,236	16,354
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	21,127	3,580	15,738	135,988	

物件番号	〇〇-2	〇〇-3	〇〇-4	〇〇-5	
物件名称	カラスマプラザ 21	ONEST名古屋錦 スクエア	MY熊本ビル	名古屋伏見 スクエアビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2016年9月7日	
取得 価格	取得価格(百万円)	3,700	2,381	1,152	4,812
	構成比率(%)	3.1	2.0	1.0	4.0
	貸借対照表計上額(百万円)	3,812	2,247	1,020	4,810
	期末評価額(百万円)	4,240	3,580	1,330	5,460
	構成比率(%)	3.1	2.6	1.0	4.0
貸 借 情 報	テナント総数	12	5	19	45
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	8,893.59	5,801.80	3,755.94	8,421.46
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	8,893.59	5,801.80	3,755.94	8,352.31
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%
損 益 情 報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	222,653	152,122	79,141	190,743
	賃貸事業収入	209,739	132,682	71,331	177,237
	その他賃貸事業収入	12,913	19,440	7,809	13,506
	②不動産賃貸事業費用(千円)	74,234	37,999	23,431	54,864
	管理業務費	27,158	10,647	8,409	17,141
	水道光熱費	15,955	14,432	8,446	15,490
	公租公課	27,997	10,127	5,115	18,250
	損害保険料	401	259	165	461
	修繕費	2,220	2,033	795	3,019
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	148,419	114,123	55,709	135,879
	④減価償却費(千円)	29,167	22,140	13,756	22,549
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	119,251	91,982	41,953	113,329
	⑥資本的支出(千円)	1,216	-	-	3,151
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	147,202	114,123	55,709	132,728	

物件番号	〇〇-6	〇〇-7	〇〇-8		
物件名称	大博多ビル	肥後橋センタービル	大同生命水戸ビル	合計	
取得年月日	2017年10月25日	2018年9月21日	2021年9月24日	—	
取得価格	取得価格(百万円)	10,650	8,930	1,650	119,927
	構成比率(%)	8.9	7.4	1.4	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	10,624	9,460	1,722	119,150
	期末評価額(百万円)	12,100	10,400	1,760	137,203
	構成比率(%)	8.8	7.6	1.3	100.0
賃貸借情報	テナント総数	63	63	18	559
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	15,458.26	15,901.79	3,712.32	171,867.73
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	15,399.76	15,901.79	3,490.08	168,979.67
	稼働率	99.6%	100.0%	94.0%	98.3%
損益情報	運用日数	184	184	184	—
	①不動産賃貸事業収益(千円)	441,923	380,636	70,162	4,516,728
	賃貸事業収入	405,824	340,706	65,131	4,097,595
	その他賃貸事業収入	36,098	39,929	5,030	419,132
	②不動産賃貸事業費用(千円)	156,491	131,231	23,247	1,398,413
	管理業務費	47,480	32,403	9,724	435,388
	水道光熱費	46,766	46,777	5,789	435,338
	公租公課	53,760	32,337	4,696	356,812
	損害保険料	974	833	218	8,604
	修繕費	6,859	18,229	2,318	107,941
	その他	650	650	500	54,327
	③賃貸NOI(千円)	285,431	249,405	46,914	3,118,314
	④減価償却費(千円)	36,973	42,655	12,631	566,595
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	248,458	206,750	34,283	2,551,718
	⑥資本的支出(千円)	33,298	82,581	10,162	423,766
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	252,133	166,824	36,752	2,694,548	



## (2) 資本的支出の状況

## ①資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第19期(2023年2月期)に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
カラスマプラザ21	京都府 京都市	立体駐車場(3号機)主務チェーン取替工事(3/4期)	自 2022年12月1日 至 2023年2月28日	27,775	—	—
大同生命水戸ビル	茨城県 水戸市	ELV制御更新工事	自 2022年11月1日 至 2023年1月31日	26,310	—	—
大同生命大宮ビル	埼玉県 さいたま市	2,3階共用部リニューアル工事(2フロア分)	自 2022年9月1日 至 2022年10月31日	24,694	—	—
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	パッケージエアコン(個別空調)更新工事(8/8期)	自 2022年12月1日 至 2023年2月28日	22,220	—	—
ONEST横浜西口ビル	神奈川県 横浜市	外壁改修工事(北面)	自 2022年9月21日 至 2022年12月20日	18,685	—	—
リードシー 千葉駅前ビル	千葉県 千葉市	自動制御設備更新(2/8期)	自 2022年12月1日 至 2023年2月28日	16,210	—	—
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	防災システム更新工事(3/3期)	自 2022年11月1日 至 2023年1月31日	15,958	—	—
新川一丁目ビル	東京都 中央区	貸室整備工事	自 2022年11月1日 至 2023年1月31日	15,200	—	—
倉持ビルディング 第一	東京都 墨田区	非常用発電機更新工事	自 2022年9月24日 至 2022年12月23日	11,059	—	—
倉持ビルディング 第一	東京都 墨田区	貸室整備工事	自 2022年11月21日 至 2023年2月20日	10,150	—	—
大同生命水戸ビル	茨城県 水戸市	空調機更新工事(3/3期)	自 2022年12月1日 至 2023年2月28日	10,150	—	—
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	冷却塔更新工事(1/2期)	自 2022年12月1日 至 2023年2月28日	10,100	—	—

## ②期中の資本的支出

当期（2022年8月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で423,766千円であり、修繕費に計上した107,941千円と合わせ、合計531,708千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（千円）
東京パークサイドビル	東京都江東区	ELV（乗用3,4号機）リニューアル工事（2/2期）	自 2022年6月10日 至 2022年8月15日	72,214
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	公開空地リニューアル工事	自 2022年3月1日 至 2022年7月27日	26,651
大博多ビル	福岡県福岡市	No. 1 ボイラー更新工事	自 2022年6月28日 至 2022年8月12日	25,758
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	パッケージエアコン（個別空調）更新工事（7/8期）	自 2022年4月29日 至 2022年5月15日	25,064
クレシェンドビル	神奈川県横浜市	冷温水発生機更新工事	自 2022年4月30日 至 2022年5月31日	24,630
箱崎314ビル	東京都中央区	1階エントランス・門構え・サインリニューアル工事	自 2022年6月1日 至 2022年7月29日	19,526
リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	自動制御設備更新（1/8期）	自 2022年3月1日 至 2022年7月22日	19,395
大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	8階共用部リニューアル工事	自 2022年7月4日 至 2022年7月29日	12,404
アペルト東中野ビル	東京都中野区	エントランスホール美装工事	自 2022年7月27日 至 2022年8月29日	10,543
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	防災システム更新工事（2/3期）	自 2022年6月1日 至 2022年8月16日	10,066
その他				177,509
合計				423,766

## (3) 借入状況

2022年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	みずほ信託銀行株式会社	2017年 10月25日	182,500	182,500	0.62750 (注4)	2022年 9月7日	期限一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		182,500	182,500					
	株式会社三井住友銀行		3,750,000	3,750,000					
	株式会社あおぞら銀行		562,500	562,500					
	株式会社りそな銀行		567,500	567,500					
	株式会社三十三銀行		380,000	380,000					
	株式会社福岡銀行		375,000	375,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 9月7日	890,000	890,000	0.37817	2022年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		890,000	890,000					
	株式会社三井住友銀行		340,000	340,000					
	株式会社新生銀行		550,000	550,000					
	株式会社りそな銀行		150,000	150,000					
	株式会社福岡銀行		180,000	180,000					
	計		9,000,000	9,000,000					
長 期 借 入 金	みずほ信託銀行株式会社	2018年 9月21日	275,000	275,000	0.52817	2023年 9月7日	期限一括 返済	(注2)	
	株式会社みずほ銀行		275,000	275,000					
	株式会社三井住友銀行		250,000	250,000					
	株式会社新生銀行		250,000	250,000					
	株式会社りそな銀行		175,000	175,000					
	株式会社あおぞら銀行		162,500	162,500					
	株式会社福岡銀行		162,500	162,500					
	株式会社西日本シティ銀行		150,000	150,000					
	株式会社中国銀行		150,000	150,000					
	株式会社京都銀行		75,000	75,000					
	日本生命保険相互会社		75,000	75,000					
	みずほ信託銀行株式会社		2018年 9月21日	825,000					825,000
	株式会社みずほ銀行	825,000		825,000					
	株式会社三井住友銀行	750,000		750,000					
	株式会社新生銀行	750,000		750,000					
	株式会社りそな銀行	525,000		525,000					
	株式会社あおぞら銀行	487,500		487,500					
	株式会社福岡銀行	487,500		487,500					
	株式会社西日本シティ銀行	450,000		450,000					
	株式会社中国銀行	450,000		450,000					
	株式会社京都銀行	225,000		225,000					
	日本生命保険相互会社	225,000	225,000						
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 9月9日	837,500	837,500	0.51000 (注4)	2024年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		837,500	837,500					
	株式会社三井住友銀行		375,000	375,000					
	株式会社新生銀行		1,500,000	1,500,000					
株式会社りそな銀行	450,000		450,000						

	区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入 金	みずほ信託銀行株式会社	2019年 9月9日	2,050,000	2,050,000	0.75000 (注4)	2026年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		2,050,000	2,050,000					
	株式会社三井住友銀行		375,000	375,000					
	株式会社新生銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社りそな銀行		450,000	450,000					
	株式会社福岡銀行		150,000	150,000					
	株式会社三十三銀行		525,000	525,000					
	株式会社西日本シティ銀行		700,000	700,000					
	株式会社京都銀行		700,000	700,000					
	日本生命保険相互会社		700,000	700,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 9月7日	1,494,000	1,494,000	0.58600 (注4)	2025年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		1,450,000	1,450,000					
	株式会社三井住友銀行		680,000	680,000					
	株式会社新生銀行		900,000	900,000					
	株式会社りそな銀行		325,000	325,000					
	株式会社あおぞら銀行		275,000	275,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 9月7日	740,000	740,000	0.82200 (注4)	2027年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		735,000	735,000					
	株式会社三井住友銀行		300,000	300,000					
	株式会社新生銀行		550,000	550,000					
	株式会社りそな銀行		160,000	160,000					
	株式会社あおぞら銀行		100,000	100,000					
	株式会社三十三銀行		415,000	415,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 3月30日	425,000	425,000	0.55971	2025年 9月7日	期限一括 返済	(注2)	
株式会社みずほ銀行	425,000		425,000						
株式会社新生銀行	400,000		400,000						
株式会社りそな銀行	200,000		200,000						
株式会社あおぞら銀行	400,000		400,000						
株式会社横浜銀行	1,000,000		1,000,000						
みずほ信託銀行株式会社	2021年 9月7日	372,500	372,500	0.40532	2024年 9月7日	期限一括 返済	(注3)		
株式会社みずほ銀行		372,500	372,500						
株式会社三井住友銀行		3,750,000	3,750,000						
株式会社りそな銀行		567,500	567,500						
株式会社あおぞら銀行		562,500	562,500						
株式会社福岡銀行		375,000	375,000						

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
									借入先
長期借入金	2021年 9月24日	みずほ信託銀行株式会社	250,000	250,000	0.65422	2027年 9月7日	期限一括 返済	(注2)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	250,000	250,000					
		株式会社あおぞら銀行	250,000	250,000					
		株式会社新生銀行	250,000	250,000					
		株式会社りそな銀行	250,000	250,000					
		株式会社横浜銀行	500,000	500,000					
		株式会社西日本シティ銀行	250,000	250,000					
		株式会社京都銀行	150,000	150,000					
		第一生命保険株式会社	800,000	800,000					
		株式会社第四北越銀行	500,000	500,000					
		株式会社七十七銀行	400,000	400,000					
		株式会社千葉銀行	400,000	400,000					
		株式会社肥後銀行	400,000	400,000					
		株式会社静岡銀行	250,000	250,000					
		計		43,074,000					
合計		52,074,000	52,074,000						

(注1)平均利率は、ローン契約毎の借入利率(期中残高の加重平均)を小数第6位で四捨五入して記載しています。

(注2)資金使途は、不動産信託受益権の取得資金並びに関連費用の一部に充当するためです。

(注3)資金使途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。

(注4)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ており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。