

## 2021年8月期 決算短信 (REIT)

2021年10月15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 <a href="https://www.one-reit.com/">https://www.one-reit.com/</a>
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) 経営管理部長	(氏名) 秋元 武
	TEL 03-3242-7155	

有価証券報告書提出予定日 2021年11月29日 分配金支払開始予定日 2021年11月19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. 2021年8月期の運用、資産の状況 (2021年3月1日～2021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	%
2021年8月期	4,889	20.4	2,878	125.9	2,613	155.4	2,612	155.6
2021年2月期	4,060	△2.6	1,274	△41.6	1,023	△46.7	1,022	△46.7

	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	%	%	%
2021年8月期	10,890	5.0	2.3	53.5
2021年2月期	4,260	1.9	0.9	25.2

### (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	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年8月期	7,546	1,810	—	—	7,546	1,810	69.2	3.4
2021年2月期	5,057	1,213	2,548	611	7,605	1,824	118.6	2.3

(注1) 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。

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

(注2) 2021年2月期の利益超過分配金は一時差異等調整引当額によるものです。

### (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
2021年8月期	113,808	53,156	46.7	221,570
2021年2月期	110,403	52,368	47.4	218,284

### (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
2021年8月期	11,453	△12,252	1,026	9,500
2021年2月期	2,022	△317	△1,918	9,273

2. 2022年2月期の運用状況の予想（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期の運用状況の予想（2022年3月1日～2022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
2022年2月期	4,365	△10.7	2,235	△22.3	1,931	△26.1	1,930	△26.1	7,190	—
2022年8月期	4,425	1.4	2,218	△0.8	1,912	△1.0	1,911	△1.0	7,120	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年2月期）7,190円、1口当たり予想当期純利益（2022年8月期）7,120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）  
2021年8月期 239,908口 2021年2月期 239,908口
- ② 期末自己投資口数  
2021年8月期 一口 2021年2月期 一口

（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、26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、7ページ「2022年2月期及び2022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	8
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	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	29
(1) 運用資産等の価格に関する情報	29
(2) 資本的支出の状況	40
(3) 借入状況	42

## 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239,908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影響により、国内経済及び海外経済ともに厳しい状況にありますが、感染拡大の防止策を講じつつ、ワクチン接種が進捗する中で、持ち直しの動きが続いています。しかし2021年8月には東京都での1日当たりの新規感染者数が過去最多を更新するなど、依然として収束時期を予測することは困難な状況にあります。

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心では過去最低水準にあった空室率が新型コロナウイルス感染症の影響により上昇に転じ、賃料水準の下落が懸念されています。

本投資法人は、これまで以上に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すことを目的として、2021年5月25日開催の本投資法人の投資主総会において、商業施設を主たる投資対象からは除外するよう規約の変更を行いました。また、ポートフォリオの質的改善を図るための資産入替として、2021年3月26日付で湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル及びfab南大沢の3物件を譲渡するとともに、同年同月30日付でD's VARIE本郷ビル、MSB-21南大塚ビル及びD's VARIE神田ビルの3物件を取得しました。

また、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。

この結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は25物件（取得価格合計104,270百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。）、総賃貸可能面積は152,934.87㎡、また、当期末現在の稼働率は99.2%となりました。

##### （ご参考）

本投資法人は、2021年9月24日に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6物件（取得価格合計15,657百万円）を取得しました。これにより、テナント分散の進展・収益基盤の安定化等のポートフォリオの質的向上を図りました。

##### (ウ) 資金調達の概要

当期は、2021年3月30日付でみずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするシンジケートローンにより2,850百万円を調達し、D's VARIE本郷ビル、MSB-21南大塚ビル及びD's VARIE神田ビルの取得資金及び付随費用に充当しました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は53,674百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は47.2%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4,889百万円、営業利益2,878百万円、経常利益2,613百万円、当期純利益2,612百万円となりました。

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）が適用されるように、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、一時差異等調整引当額戻入額611百万円及び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後の当期末処分利益の概ね全額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7,546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、ワクチン接種を含む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、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。

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テナントへの影響及びテナントの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便利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

## 新投資口の発行

本投資法人は、2021年9月8日及び2021年9月15日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口の発行については2021年9月22日に、第三者割当による新投資口の発行については2021年10月15日に、それぞれ払込が完了しています。この結果、2021年10月15日現在の出資総額は59,164百万円、発行済投資口の総口数は268,468口となっています。

一般募集による新投資口発行の手取金につきましては、2021年9月24日付で取得した資産の取得資金の一部に充当しました。また、第三者割当による新投資口発行の手取金については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

## a. 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	27,200口
発行価格（募集価格）	1口当たり 289,965円
発行価格（募集価格）の総額	7,887,048,000円
払込金額（発行価額）	1口当たり 280,448円
払込金額（発行価額）の総額	7,628,185,600円
払込期日	2021年9月22日

## b. 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	1,360口
払込金額（発行価額）	1口当たり 280,448円
払込金額（発行価額）の総額	381,409,280円
割当先	みずほ証券株式会社
払込期日	2021年10月15日

## (参考情報)

## (ア) 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2021年9月24日付で不動産信託受益権6物件（取得価格合計15,657百万円）を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注)	取得先
倉持ビルディング第一	東京都 墨田区	3,951	エムエル・エステート株式会社
リードシー千葉駅前ビル	千葉県 千葉市	4,475	エムエル・エステート株式会社
新川一丁目ビル	東京都 中央区	2,100	ONEブリッジファンドS合同会社
箱崎314ビル	東京都 中央区	1,771	ONEブリッジファンドS合同会社
アペルト東中野ビル	東京都 中野区	1,710	芙蓉総合リース株式会社
大同生命水戸ビル	茨城県 水戸市	1,650	株式会社グローバル住販
合計		15,657	

(注) 「取得価格」欄には、当該資産に係る不動産信託受益権売買契約に記載された当該資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

## (イ) 資金の借入れ

①本投資法人は、2021年9月7日に返済期日が到来した既存借入金（借入残高：6,000百万円）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、2021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
みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	6,000	固定金利： 0.40532%	2024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： 0.56720% (注)	2017年 10月25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。

②本投資法人は、上記「(ア)資産の取得」に記載の資産の取得資金及び付随費用の一部に充当するため、2021年9月24日付で以下の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
みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,900	固定金利： 0.65422%	2027年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行	3,000	変動金利： 基準金利（全銀協 1ヶ月物日本円 TIBOR）+0.250%	2022年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証



## 2022年2月期及び2022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>2022年2月期(第17期) (2021年9月1日～2022年2月28日) (181日)</li> <li>2022年8月期(第18期) (2022年3月1日～2022年8月31日) (184日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021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25物件(以下「2021年8月末保有資産」といいます。)となっております。これに加え、「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6物件(以下「新規取得資産」といいます。)を2021年9月24日に取得しており、本日現在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、2022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。2021年8月末保有資産に係る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。新規取得資産の賃貸事業収益については、各物件の前信託受益者等(以下「前所有者等」といいます。)より提供を受けた情報、本日現在効力を有する賃貸借契約、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、2022年2月期に98.1%、2022年8月期に97.6%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、2022年2月期に1,225百万円、2022年8月期に1,265百万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、2021年3月30日付で取得した「D'sVARIE本郷ビル」、「MSB-21南大塚ビル」及び「D'sVARIE神田ビル」を除く2021年8月末保有資産については過去の実績値をベースに、「D'sVARIE本郷ビル」、「MSB-21南大塚ビル」、「D'sVARIE神田ビル」及び新規取得資産については前所有者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、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、2022年2月期に429百万円、2022年8月期に403百万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、2022年2月期に556百万円、2022年8月期に571百万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、2022年2月期に295百万円、2022年8月期に355百万円を想定しております。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、「D'sVARIE本郷ビル」、「MSB-21南大塚ビル」、「D'sVARIE神田ビル」及び新規取得資産については、固定資産税及び都市計画税等が2022年8月期から費用計上されることとなります。なお、「D'sVARIE本郷ビル」、「MSB-21南大塚ビル」、「D'sVARIE神田ビル」及び新規取得資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は52百万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、2022年2月期に98百万円、2022年8月期に88百万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、2022年2月期に348百万円、2022年8月期に370百万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、2022年2月期に263百万円、2022年8月期に288百万円を想定しております。</li> </ul>

項目	前提条件
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、2022年2月期に292百万円、2022年8月期に293百万円を見込んでおります。</li> <li>新投資口の発行等に係る支出として合計39百万円を見込んでおり、2022年2月期及び2022年8月期において投資口交付費の償却費としてそれぞれ6百万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、2022年2月期及び2022年8月期にそれぞれ3百万円を見込んでおります。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021年8月31日現在において、53,674百万円の有利子負債残高があります。</li> <li>新規取得資産の取得資金及び付随費用への一部充当のため、2021年9月24日付で合計7,900百万円の借入れを行い、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>2022年2月期に期限が到来する借入金合計6,000百万円については、2021年9月7日に同額を借り換えております。</li> <li>上記のほか、2022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>2021年8月31日現在発行済みである投資口239,908口に加えて、2022年2月期に一般募集（27,200口）及び本件第三者割当（1,360口）によって28,560口を追加発行し、本書の日付現在における発行済投資口の総数は268,468口となっております。</li> <li>その他2022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>
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（2021年5月28日提出）及び有価証券届出書（2021年9月8日提出。その後の訂正届出書を含みません。）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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,090,340	3,133,360
信託現金及び信託預金	6,182,866	6,367,301
営業未収入金	69,506	75,711
前払費用	165,843	157,776
未収消費税等	51,252	—
その他	936	936
流動資産合計	9,560,746	9,735,086
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,623,662	3,636,820
減価償却累計額	△946,318	△1,010,473
建物(純額)	2,677,343	2,626,347
構築物	9,842	9,842
減価償却累計額	△4,672	△4,995
構築物(純額)	5,170	4,847
機械及び装置	63,479	63,479
減価償却累計額	△62,049	△62,122
機械及び装置(純額)	1,430	1,357
工具、器具及び備品	2,710	3,744
減価償却累計額	△1,073	△1,352
工具、器具及び備品(純額)	1,637	2,392
土地	3,770,347	3,770,347
建設仮勘定	550	—
信託建物	28,544,383	26,813,480
減価償却累計額	△4,409,500	△4,077,162
信託建物(純額)	24,134,882	22,736,317
信託構築物	23,647	25,511
減価償却累計額	△5,190	△4,382
信託構築物(純額)	18,456	21,129
信託機械及び装置	250,974	300,889
減価償却累計額	△74,766	△87,514
信託機械及び装置(純額)	176,207	213,374
信託工具、器具及び備品	86,854	81,324
減価償却累計額	△43,433	△42,178
信託工具、器具及び備品(純額)	43,420	39,146
信託土地	66,282,817	70,970,623
信託建設仮勘定	3,787	9,457
有形固定資産合計	97,116,052	100,395,342
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	1,757	1,636
無形固定資産合計	3,280,094	3,279,973
投資その他の資産		
投資有価証券	38,319	38,548
差入敷金及び保証金	10,000	10,300
長期前払費用	348,136	307,965
繰延税金資産	16	11
投資その他の資産合計	396,472	356,824
固定資産合計	100,792,618	104,032,140

(単位：千円)

	前期 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	5,624	—
投資法人債発行費	44,675	40,806
繰延資産合計	50,300	40,806
<b>資産合計</b>	<b>110,403,665</b>	<b>113,808,033</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	175,101	213,715
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000
未払金	714,069	418,365
未払費用	4,953	3,830
未払法人税等	839	690
未払消費税等	53,401	109,898
前受金	662,109	667,174
その他	3,128	24,865
流動負債合計	7,613,602	7,438,539
<b>固定負債</b>		
投資法人債	6,500,000	6,500,000
長期借入金	38,324,000	41,174,000
預り敷金及び保証金	321,987	294,490
信託預り敷金及び保証金	5,275,834	5,244,559
固定負債合計	50,421,821	53,213,049
<b>負債合計</b>	<b>58,035,423</b>	<b>60,651,589</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	51,154,926	51,154,926
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	—	※2 △611,285
出資総額控除額合計	—	△611,285
出資総額(純額)	51,154,926	50,543,640
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,213,315	2,612,802
剰余金合計	1,213,315	2,612,802
投資主資本合計	52,368,241	53,156,443
<b>純資産合計</b>	<b>※1 52,368,241</b>	<b>※1 53,156,443</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>110,403,665</b>	<b>113,808,033</b>

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 3,704,142	※1 3,681,450
その他貸貸事業収入	※1 355,950	※1 327,382
受取配当金	466	714
不動産等売却益	—	※2 879,917
営業収益合計	4,060,559	4,889,464
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 1,665,205	※1 1,633,882
減損損失	※3 802,431	—
資産運用報酬	247,904	259,580
資産保管手数料	4,451	4,427
一般事務委託手数料	18,782	18,705
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	43,594	90,654
営業費用合計	2,786,246	2,011,126
営業利益	1,274,313	2,878,338
<b>営業外収益</b>		
受取利息	47	46
受取保険金	—	3,379
未払分配金戻入	692	710
その他	—	61
営業外収益合計	739	4,196
<b>営業外費用</b>		
支払利息	137,842	147,027
投資法人債利息	21,151	21,980
融資関連費用	81,303	88,394
投資口交付費償却	5,624	5,624
投資法人債発行費償却	3,869	3,869
その他	2,120	2,088
営業外費用合計	251,912	268,984
経常利益	1,023,140	2,613,550
税引前当期純利益	1,023,140	2,613,550
法人税、住民税及び事業税	941	843
法人税等調整額	0	4
法人税等合計	941	847
当期純利益	1,022,198	2,612,702
前期繰越利益	191,116	100
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,213,315	2,612,802

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28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	51,154,926	2,108,940	2,108,940	53,263,867	53,263,867
当期変動額					
剰余金の配当		△1,917,824	△1,917,824	△1,917,824	△1,917,824
当期純利益		1,022,198	1,022,198	1,022,198	1,022,198
当期変動額合計	—	△895,625	△895,625	△895,625	△895,625
当期末残高	51,154,926	1,213,315	1,213,315	52,368,241	52,368,241

当期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31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	—	—	51,154,926
当期変動額				
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△611,285	△611,285	△611,285
当期純利益				
当期変動額合計	—	△611,285	△611,285	△611,285
当期末残高	51,154,926	△611,285	△611,285	50,543,640

(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	1,213,315	1,213,315	52,368,241	52,368,241
当期変動額				
剰余金の配当	△1,213,214	△1,213,214	△1,213,214	△1,213,214
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△611,285	△611,285
当期純利益	2,612,702	2,612,702	2,612,702	2,612,702
当期変動額合計	1,399,487	1,399,487	788,202	788,202
当期末残高	2,612,802	2,612,802	53,156,443	53,156,443

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
	金額	金額
I 当期末処分利益	1,213,315,182	2,612,802,961
II 利益超過分配金加算額	611,285,584	—
うち一時差異等調整引当額	611,285,584	—
III 出資総額組入額	—	—
うち一時差異等調整引当額戻入額	—	611,285,584
IV 分配金の額	1,824,500,340	1,810,345,768
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,605)	(7,546)
うち利益分配金	1,213,214,756	1,810,345,768
(うち1口当たり利益分配金)	(5,057)	(7,546)
うち一時差異等調整引当額	611,285,584	—
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(2,548)	(—)
V 次期繰越利益	100,426	191,171,609

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、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含む当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数239,908口の整数倍の最大値となる1,213,214,756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に基づき、減損損失による所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号(イ)に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の分配を611,285,584円行うこととしました。</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>かかる方針により、当期末処分利益から一時差異等調整引当額戻入額及び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239,908口の整数倍の最大値となる1,810,345,768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 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021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	1,023,140	2,613,550
減価償却費	506,222	504,164
投資口交付費償却	5,624	5,624
投資法人債発行費償却	3,869	3,869
減損損失	802,431	—
受取利息	△47	△46
未払分配金戻入	△692	△710
支払利息	158,994	169,007
営業未収入金の増減額 (△は増加)	8,962	△6,204
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△51,252	51,252
前払費用の増減額 (△は増加)	△46,353	8,067
信託有形固定資産の売却による減少額	—	8,119,378
営業未払金の増減額 (△は減少)	△86,964	38,613
未払金の増減額 (△は減少)	15,176	△5,352
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△51,866	56,497
前受金の増減額 (△は減少)	△16,569	5,064
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△93,110	40,171
その他	3,411	21,737
小計	2,180,977	11,624,685
利息の受取額	47	46
利息の支払額	△157,967	△170,130
法人税等の支払額	△976	△991
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,022,080	11,453,609
<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	△8,038	△9,577
信託有形固定資産の取得による支出	△316,421	△12,184,366
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△300
預り敷金及び保証金の返還による支出	△698	△50,462
預り敷金及び保証金の受入による収入	25,351	22,965
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△91,910	△617,522
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	94,845	586,247
投資有価証券の取得による支出	△20,825	—
投資有価証券の償還による収入	384	376
投資活動によるキャッシュ・フロー	△317,313	△12,252,639
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	11,124,000	2,850,000
長期借入金の返済による支出	△11,124,000	—
分配金の支払額	△1,918,908	△1,823,514
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,918,908	1,026,485
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△214,140	227,455
現金及び現金同等物の期首残高	9,487,347	9,273,206
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,273,206	※1 9,500,662



## (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          時価のないもの          移動平均法による原価法を採用しています。          なお、匿名組合出資持分については、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 3～20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>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。          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ありません。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、32,758千円です。</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          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 (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 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
-------------------------	--

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会)
- ・「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 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「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 2021年6月17日 企業会計基準委員会)
- ・「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 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス (国際財務報告基準 (IFRS) においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」) を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされています。

(2) 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

## (3)当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

## (追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託土地等	減損損失の発生	611,285

## 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る予定です。

当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

## 1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
信託土地等	減損損失計上物件の売却	△611,285

## 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る予定です。

## (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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
	50,000	50,000

## ※2. 一時差異等調整引当額

前期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

## 1. 引当ての発生事由、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	—

## 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る予定です。

## [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 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021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	2,915,081	2,945,746
共益費収入	599,256	554,688
駐車場収入	165,493	156,439
その他賃貸収入	24,310	24,575
計	3,704,142	3,681,450
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	308,555	277,921
その他収入	47,395	49,460
計	355,950	327,382
不動産賃貸事業収益合計	4,060,093	4,008,832
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	363,076	374,859
水道光熱費	298,134	300,375
公租公課	321,589	298,911
損害保険料	7,259	7,844
修繕費	118,011	97,225
信託報酬	12,450	12,273
減価償却費	506,101	504,043
その他諸経費	38,582	38,349
不動産賃貸事業費用合計	1,665,205	1,633,882
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,394,887	2,374,950

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

(単位:千円)

湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル、fab南大沢(注)

不動産等売却収入 9,390,000

不動産等売却原価 8,119,378

その他売却費用 390,703

不動産等売却益 879,917

(注)個別物件の譲渡価格については、譲渡先より非開示とすることを本譲渡にかかる必須の条件として求められていることから、不動産等売却益の内訳の各費目合計額のみを記載しています。

## ※3. 減損損失

前期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

(単位:千円)

fab南大沢

用途	場所	種類	減損損失
商業施設	東京都 八王子市	信託土地等	802,431

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。売却を予定している資産グループ1件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。

なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い、計上区分を営業費用としています。減損損失の内訳は、信託建物322,252千円、信託構築物116千円、信託工具、器具及び備品331千円、信託土地479,731千円です。

また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

当期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

該当事項はありません。

## [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

	前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021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	239,908口	239,908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 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
現金及び預金	3,090,340	3,133,360
信託現金及び信託預金	6,182,866	6,367,301
現金及び現金同等物	9,273,206	9,500,662

## [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に際し、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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、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

2021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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照下さい）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,090,340	3,090,340	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,182,866	6,182,866	—
資産計	9,273,206	9,273,206	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,007,263	7,263
(4) 投資法人債	6,500,000	6,461,500	△38,500
(5) 長期借入金	38,324,000	38,436,681	112,681
負債計	50,824,000	50,905,444	81,444
(6) デリバティブ取引	—	—	—

2021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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照下さい）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,133,360	3,133,360	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,367,301	6,367,301	—
資産計	9,500,662	9,500,662	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,366	366
(4) 投資法人債	6,500,000	6,498,850	△1,150
(5) 長期借入金	41,174,000	41,428,868	254,868
負債計	53,674,000	53,928,085	254,085
(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) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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。

(4) 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。

(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）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。なお、投資有価証券、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	前期 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
投資有価証券	38,319	38,548
預り敷金及び保証金	321,987	294,490
信託預り敷金及び保証金	5,275,834	5,244,559
合計	5,636,141	5,577,597

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2021年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	3,090,340
信託現金及び信託預金	6,182,866
合計	9,273,206

当期（2021年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	3,133,360
信託現金及び信託預金	6,367,301
合計	9,500,662

(注4) 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(2021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	3,500,000
長期借入金	6,000,000	9,000,000	8,000,000	4,000,000	5,124,000	12,200,000
合計	6,000,000	9,000,000	8,000,000	5,500,000	6,624,000	15,700,000

当期(2021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	—	3,500,000
長期借入金	6,000,000	9,000,000	8,000,000	4,000,000	7,974,000	12,200,000
合計	6,000,000	9,000,000	9,500,000	5,500,000	7,974,000	15,700,000

[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(2021年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2021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(2021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	39,324,000	33,324,000	(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「(3) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2021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	39,324,000	33,324,000	(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「(3) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(5) 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 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2020年9月1日 至 2021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)	科目	期末残高 (千円) (注2) (注3)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及 びその 近親者	橋本幸治	—	—	本投資法 人執行役 員兼みず ほリート マネジメ ント株式 会社代表 取締役社 長	—		本投資法人執行 役員兼みずほリ ートマネジメン ト株式会社代表 取締役社長	資産運 用会社 への資 産運用 報酬の 支払	248,104	未払金	272,694

(注1) 橋本幸治が第三者（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であり、報酬額は、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) 資産運用報酬には、匿名組合出資持分の取得に係る報酬分（200千円）が含まれています。

(注3) 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。

当期(自 2021年3月1日 至 2021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)(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				
役員及びその近親者	鍋山洋章	—	—	本投資法人執行役員兼みずほリートマネジメント株式会社代表取締役社長	—		本投資法人執行役員兼みずほリートマネジメント株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	448,040	未払金	285,538

(注1) 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であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

執行役員橋本幸治の任期は2021年5月31日をもって満了となり、2021年5月25日開催の投資主総会において執行役員に鍋山洋章が選任され、2021年6月1日付で就任しました。また、橋本幸治は2021年6月23日にみずほリートマネジメント株式会社の代表取締役を退任し、同日に鍋山洋章が代表取締役就任しています。

(注2) 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(94,560千円)が含まれています。

(注3) 資産運用報酬には、湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル及びfab南大沢譲渡に係る報酬分(93,900千円)が含まれています。

(注4) 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。

## [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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	11
減損損失	252,444	—
繰延税金資産小計	252,461	11
評価性引当額(注)	△252,444	—
繰延税金資産合計	16	11
繰延税金資産の純額	16	11

(注) 評価性引当額が252百万円減少しております。この減少の内容は、減損損失の認容減算により一時差異が解消したことに伴うものです。

## 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 (2021年2月28日)	当期 (2021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	△56.10	△21.79
評価性引当額の増減	24.67	△9.66
その他	0.06	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	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 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	101,142,472	100,394,388
期中増減額	△748,084	3,279,289
期末残高	100,394,388	103,673,678
期末時価	116,739,000	119,049,000

(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、主な増加額は資本的支出(570,082千円)によるものであり、主な減少額は減損損失(802,431千円)及び減価償却(506,101千円)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D's VARIE本郷ビル、MSB-21南大塚ビル、D's VARIE神田ビルの取得(11,549,596千円)及び資本的支出(346,745千円)によるものであり、主な減少額は湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル及びfab南大沢の譲渡(8,119,378千円)及び減価償却(504,043千円)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。ただし、前期末の湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル及びfab南大沢の時価については、譲渡価格を記載しています。

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。

## [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 2020年9月1日 至 2021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 2021年3月1日 至 2021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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
非開示（注）	879,917	不動産賃貸事業

（注）当該顧客は国内の合同会社ですが、当該譲渡先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。  
 なお、当該顧客は本投資法人の関連当事者には該当しません。

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
1口当たり純資産額	218,284円	221,570円
1口当たり当期純利益	4,260円	10,890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 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
当期純利益（千円）	1,022,198	2,612,702
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）	1,022,198	2,612,702
期中平均投資口数（口）	239,908	239,908

## [重要な後発事象に関する注記]

## 新投資口の発行

本投資法人は、2021年9月8日及び2021年9月15日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口の発行については2021年9月22日に、第三者割当による新投資口の発行については2021年10月15日に、それぞれ払込が完了しています。この結果、2021年10月15日現在の出資総額は59,164百万円、発行済投資口の総口数は268,468口となっています。

一般募集による新投資口発行の手取金につきましては、2021年9月24日付で取得した資産の取得資金の一部に充当しました。また、第三者割当による新投資口発行の手取金については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

## a. 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	27,200口
発行価格（募集価格）	1口当たり 289,965円
発行価格（募集価格）の総額	7,887,048,000円
払込金額（発行価額）	1口当たり 280,448円
払込金額（発行価額）の総額	7,628,185,600円
払込期日	2021年9月22日

## b. 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	1,360口
払込金額（発行価額）	1口当たり 280,448円
払込金額（発行価額）の総額	381,409,280円
割当先	みずほ証券株式会社
払込期日	2021年10月15日

## [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

本投資法人の設立以降、当期末までの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	
2013年6月25日	私募設立	400	400	200	200	(注2)
2013年10月8日	公募増資	74,700	75,100	32,438	32,638	(注3)
2016年9月6日	公募増資	18,900	94,000	7,139	39,777	(注4)
2016年10月5日	第三者割当増資	649	94,649	245	40,022	(注5)
2017年3月1日	投資口分割	94,649	189,298	—	40,022	(注6)
2018年9月20日	公募増資	48,200	237,498	10,601	50,624	(注7)
2018年10月17日	第三者割当増資	2,410	239,908	530	51,154	(注8)

(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)本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額500,000円にて投資口を発行しました。

(注3)1口当たり発行価格450,000円(発行価額434,250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4)1口当たり発行価格390,975円(発行価額377,742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377,742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6)2017年2月28日を分割の基準日、2017年3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。

(注7)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8)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。

## 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 (2021年2月28日)		当期 (2021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	6,456	5.8	6,405	5.6
	オフィスビル	小計	6,456	5.8	6,405	5.6
不動産 合計			6,456	5.8	6,405	5.6
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	54,508	49.4	61,019	53.6
		地方政令指定都市等	36,267	32.9	36,248	31.9
	オフィスビル	小計	90,776	82.2	97,268	85.5
	商業施設	東京経済圏	3,161	2.9	—	—
	商業施設	小計	3,161	2.9	—	—
信託不動産 合計			93,937	85.1	97,268	85.5
投資有価証券(注4)			38	0.0	38	0.0
預金・その他の資産			9,970	9.0	10,095	8.9
資産総額計			110,403	100.0	113,808	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及びONEブリッジファンドS合同会社をそれぞれ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	18	68,033	65.2
地方政令指定都市等	7	36,237	34.8
合計	25	104,270	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	25	104,270	100.0
合計	25	104,270	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	6,405	9,090	9,310	3.5	9,000	3.6	3.7	8,970
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,138	4,170	4,220	4.4	4,150	4.2	4.6	2,630
OT-5	ONEST横浜西口ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,087	3,870	3,830	4.2	3,880	4.0	4.4	3,310
OT-7	ONEST中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,828	3,410	3,410	4.3	3,410	4.1	4.5	2,600
OT-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,149	2,214	2,290	4.3	2,200	4.1	4.5	2,120
OT-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,156	2,460	2,540	4.5	2,420	4.3	4.7	2,220
OT-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	1,924	2,450	2,490	4.5	2,430	4.3	4.7	1,430
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	690	865	881	5.1	858	4.9	5.3	682
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	7,547	8,640	8,710	3.9	8,570	3.6	4.1	8,370
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	2,768	2,960	3,010	3.9	2,910	3.7	4.1	2,970
OT-16	大同生命大宮ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,000	3,121	3,250	3,270	4.6	3,240	4.4	4.8	2,250
OT-17	ONEST池袋イーストビル	大和不動産鑑定株式会社	2,200	2,225	2,360	2,390	4.1	2,350	3.9	4.3	2,020
OT-18	クレシェンドビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,466	2,564	2,550	2,600	4.6	2,530	4.4	4.8	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	10,537	11,300	11,400	4.2	11,300	3.9	4.4	9,320
OT-20	ONEST西五反田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	4,500	4,744	5,110	5,380	3.8	5,000	3.8	3.9	5,050
OT-21	D'sVARIE本郷ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	5,406	5,464	5,440	5,730	3.7	5,310	3.7	3.8	5,320
OT-22	MSB-21南大塚ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,900	3,933	3,950	4,080	3.9	3,900	3.7	4.1	2,470
OT-23	D'sVARIE神田ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	2,100	2,135	2,140	2,240	3.5	2,100	3.5	3.6	1,990
OO-1	ONEST新大阪スクエア	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,205	6,310	6,330	4.3	6,300	4.1	4.5	2,930
OO-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,867	4,090	4,000	4.6	4,130	4.4	4.8	8,890
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,291	3,570	3,530	4.6	3,590	4.4	4.8	2,400
OO-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,152	1,047	1,300	1,290	6.0	1,310	5.8	6.2	984
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	4,823	5,250	5,350	4.5	5,200	4.3	4.7	6,460
OO-6	大博多ビル	JLL森井鑑定株式会社	10,650	10,658	11,900	11,800	4.2	12,000	4.0	4.4	17,600
OO-7	肥後橋センタービル	株式会社谷澤総合鑑定所	8,930	9,355	10,400	10,500	4.1	10,300	4.2	4.3	11,900
合計			104,270	103,673	119,049	120,581	—	118,388	—	—	116,496

(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2021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	5,261.34	6.06%
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	5,623.36	4.51%
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	10.17%
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	3.04%
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	5.57%
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	5.50%
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	3,673.60	3.70%
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	2,750.63	4.53%
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	7.70%
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	2,943.07	6.04%
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	3,574.03	4.72%
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	6.14%
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	4.58%
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	4.79%
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	6.43%
OT-21	D'sVARIE本郷ビル	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	4,468.06	7.69%
OT-22	MSB-21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	1.13%
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	1,698.24	6.27%
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	9,418.89	12.72%
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	5.18%
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	13.58%
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	5.08%
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	6.20%
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	1.08%
OO-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	15,912.15	4.69%

## 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(%)	7.0	3.1	3.0	2.8
	貸借対照表計上額(百万円)	6,405	3,138	3,087	2,828
	期末評価額(百万円)	9,090	4,170	3,870	3,410
	構成比率(%)	7.6	3.5	3.3	2.9
賃貸借情報	テナント総数	30	18	10	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,261.34	5,623.36	4,326.68	3,116.49
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,261.34	5,442.60	4,326.68	3,116.49
	稼働率	100.0%	96.8%	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)	195,446	146,865	135,873	114,716
	賃貸事業収入	184,158	140,008	123,659	105,363
	その他賃貸事業収入	11,288	6,857	12,214	9,353
	②不動産賃貸事業費用(千円)	33,873	42,465	27,132	25,200
	管理業務費	13,203	17,243	7,993	7,884
	水道光熱費	9,245	7,884	6,319	6,561
	公租公課	8,594	10,854	10,466	7,736
	損害保険料	256	277	177	142
	修繕費	2,573	5,706	1,675	2,375
	その他	—	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	161,573	104,399	108,740	89,516
	④減価償却費(千円)	64,828	26,332	14,032	11,931
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	96,744	78,067	94,707	77,585
⑥資本的支出(千円)	14,191	3,281	2,167	363	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	147,381	101,118	106,573	89,153	

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(%)	2.1	2.2	1.9	0.7
	貸借対照表計上額(百万円)	2,149	2,156	1,924	690
	期末評価額(百万円)	2,214	2,460	2,450	865
	構成比率(%)	1.9	2.1	2.1	0.7
賃貸借情報	テナント総数	20	19	12	12
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	6,390.33	5,476.73	3,673.60	2,750.63
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	6,390.33	5,476.73	3,673.60	2,692.38
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	133,047	113,124	100,528	45,040
	賃貸事業収入	123,634	103,539	93,314	41,193
	その他賃貸事業収入	9,413	9,585	7,214	3,847
	②不動産賃貸事業費用(千円)	70,798	39,163	29,636	19,901
	管理業務費	16,558	8,506	5,697	8,392
	水道光熱費	20,264	6,849	6,382	4,789
	公租公課	9,574	9,163	5,643	4,535
	損害保険料	303	265	166	118
	修繕費	7,306	947	2,117	1,566
	その他	16,790	13,431	9,627	500
	③賃貸NOI(千円)	62,248	73,961	70,892	25,138
	④減価償却費(千円)	19,337	15,709	13,093	5,695
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	42,911	58,252	57,799	19,443
	⑥資本的支出(千円)	39,693	3,618	15,263	17,982
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	22,554	70,343	55,628	7,156	

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(%)	7.2	2.6	2.9	2.1
	貸借対照表計上額(百万円)	7,547	2,768	3,121	2,225
	期末評価額(百万円)	8,640	2,960	3,250	2,360
	構成比率(%)	7.3	2.5	2.7	2.0
賃貸借情報	テナント総数	8	13	15	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	7,645.14	2,943.07	3,574.03	2,677.80
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	7,645.14	2,943.07	3,574.03	2,677.80
	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)	248,522	91,135	115,444	71,811
	賃貸事業収入	231,327	85,826	107,293	64,171
	その他賃貸事業収入	17,194	5,309	8,150	7,639
	②不動産賃貸事業費用(千円)	46,992	24,793	27,534	17,563
	管理業務費	16,420	7,314	10,230	8,739
	水道光熱費	13,233	6,279	5,628	3,007
	公租公課	16,211	7,199	6,959	4,741
	損害保険料	375	140	208	116
	修繕費	351	3,359	4,058	458
	その他	400	500	450	500
	③賃貸NOI(千円)	201,530	66,342	87,909	54,248
	④減価償却費(千円)	29,222	8,679	14,974	7,390
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	172,307	57,662	72,934	46,857
	⑥資本的支出(千円)	4,274	2,905	31,245	194
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	197,256	63,437	56,664	54,053	

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	D'sVARIE本郷ビル	
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(%)	2.4	10.0	4.3	5.2
	貸借対照表計上額(百万円)	2,564	10,537	4,744	5,464
	期末評価額(百万円)	2,550	11,300	5,110	5,440
	構成比率(%)	2.1	9.5	4.3	4.6
賃貸借情報	テナント総数	30	14	11	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,355.08	12,920.17	4,249.00	4,468.06
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,355.08	12,920.17	4,249.00	4,468.06
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	155
	①不動産賃貸事業収益(千円)	89,706	379,286	116,053	109,359
	賃貸事業収入	78,195	345,161	103,488	104,209
	その他賃貸事業収入	11,510	34,125	12,565	5,150
	②不動産賃貸事業費用(千円)	29,846	86,675	34,449	15,416
	管理業務費	10,768	27,367	12,688	7,538
	水道光熱費	9,381	32,398	6,117	7,095
	公租公課	7,308	18,694	10,144	—
	損害保険料	179	666	273	166
	修繕費	1,709	6,897	4,725	193
	その他	500	650	500	422
	③賃貸NOI(千円)	59,859	292,611	81,604	93,943
	④減価償却費(千円)	8,330	31,416	11,568	8,921
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	51,528	261,194	70,035	85,021
	⑥資本的支出(千円)	2,609	14,607	12,907	864
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	57,249	278,003	68,697	93,079	

物件番号	OT-22	OT-23	OO-1	OO-2	
物件名称	MSB-21 南大塚ビル	D'sVARIE 神田ビル	ONEST新大阪 スクエア	カラスマプラザ 21	
取得年月日	2021年3月30日	2021年3月30日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得 価格	取得価格(百万円)	3,900	2,100	4,612	3,700
	構成比率(%)	3.7	2.0	4.4	3.5
	貸借対照表計上額(百万円)	3,933	2,135	4,205	3,867
	期末評価額(百万円)	3,950	2,140	6,310	4,090
	構成比率(%)	3.3	1.8	5.3	3.4
賃貸 借 情報	テナント総数	14	7	28	12
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,123.03	1,698.24	9,418.89	8,893.59
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,123.03	1,473.01	9,418.89	8,893.59
	稼働率	100.0%	86.7%	100.0%	100.0%
損 益 情 報	運用日数	155	155	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	93,006	40,827	216,729	209,882
	賃貸事業収入	87,376	34,184	194,689	198,397
	その他賃貸事業収入	5,630	6,642	22,040	11,484
	②不動産賃貸事業費用(千円)	16,723	9,157	59,107	79,258
	管理業務費	8,624	3,926	18,792	31,793
	水道光熱費	6,699	1,731	19,842	13,349
	公租公課	—	—	15,324	26,773
	損害保険料	164	52	400	400
	修繕費	812	3,024	4,246	6,441
	その他	422	422	500	500
	③賃貸NOI(千円)	76,283	31,669	157,622	130,623
	④減価償却費(千円)	9,445	3,761	35,180	27,764
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	66,837	27,908	122,442	102,859
	⑥資本的支出(千円)	773	4,015	6,887	39,589
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	75,509	27,653	150,734	91,034	

物件番号	〇〇-3	〇〇-4	〇〇-5	〇〇-6	
物件名称	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	大博多ビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2016年9月7日	2017年10月25日	
取得 価格	取得価格(百万円)	2,381	1,152	4,812	10,650
	構成比率(%)	2.3	1.1	4.6	10.2
	貸借対照表計上額(百万円)	2,291	1,047	4,823	10,658
	期末評価額(百万円)	3,570	1,300	5,250	11,900
	構成比率(%)	3.0	1.1	4.4	10.0
賃貸 借 情報	テナント総数	5	19	46	64
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,801.80	3,755.94	8,421.46	15,458.26
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,801.80	3,755.94	8,421.46	15,215.88
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%
損 益 情 報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	147,082	76,296	190,535	418,002
	賃貸事業収入	129,938	70,141	179,747	378,058
	その他賃貸事業収入	17,144	6,155	10,788	39,943
	②不動産賃貸事業費用(千円)	32,992	22,496	45,693	160,660
	管理業務費	10,625	8,897	16,246	53,547
	水道光熱費	9,414	7,119	10,027	40,169
	公租公課	9,937	5,027	17,810	51,169
	損害保険料	258	165	461	973
	修繕費	2,255	787	647	14,150
	その他	500	500	500	650
	③賃貸NOI(千円)	114,090	53,800	144,842	257,341
	④減価償却費(千円)	22,211	13,851	21,755	35,855
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	91,879	39,948	123,087	221,486
⑥資本的支出(千円)	1,614	-	17,065	34,381	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	112,476	53,800	127,776	222,959	

物件番号	OO-7	OT-6	OT-8	R-1	
物件名称	肥後橋センタービル	湯島ファーストジェネシスビル(注)	36山京ビル(注)	fab南大沢(注)	
取得年月日	2018年9月21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)	8,930	—	—	
	構成比率(%)	8.6	—	—	
	貸借対照表計上額(百万円)	9,355	—	—	
	期末評価額(百万円)	10,400	—	—	
	構成比率(%)	8.7	—	—	
賃貸借情報	テナント総数	61	—	—	
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	15,912.15	—	—	
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	15,400.60	—	—	
	稼働率	96.8%	—	—	
損益情報	運用日数	184	25	25	
	①不動産賃貸事業収益(千円)	368,549	11,141	9,023	21,789
	賃貸事業収入	336,058	10,499	8,324	19,490
	その他賃貸事業収入	32,490	642	699	2,298
	②不動産賃貸事業費用(千円)	114,223	5,944	4,286	7,852
	管理業務費	31,670	980	726	2,480
	水道光熱費	36,706	622	603	2,649
	公租公課	31,213	1,456	1,338	1,031
	損害保険料	832	95	79	123
	修繕費	13,148	2,721	1,469	1,498
	その他	650	68	68	68
	③賃貸NOI(千円)	254,326	5,197	4,737	13,937
	④減価償却費(千円)	35,895	2,399	1,478	2,978
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	218,431	2,797	3,258	10,958
⑥資本的支出(千円)	71,590	—	—	4,655	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	182,735	5,197	4,737	9,281	

(注)湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル及びfab南大沢は、2021年3月26日付で売却済みです。



物件番号		
物件名称		合計
取得年月日		—
取得価格	取得価格(百万円)	104,270
	構成比率(%)	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	103,673
	期末評価額(百万円)	119,049
	構成比率(%)	100.0
賃貸借情報	テナント総数	489
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	152,934.87
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	151,716.70
	稼働率	99.2%
損益情報	運用日数	—
	①不動産賃貸事業収益(千円)	4,008,832
	賃貸事業収入	3,681,450
	その他賃貸事業収入	327,382
	②不動産賃貸事業費用(千円)	1,129,839
	管理業務費	374,859
	水道光熱費	300,375
	公租公課	298,911
	損害保険料	7,844
	修繕費	97,225
	その他	50,622
	③賃貸NOI(千円)	2,878,993
	④減価償却費(千円)	504,043
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	2,374,950
	⑥資本的支出(千円)	346,745
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	2,532,248	

## (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17期（2022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
東京パークサイドビル	東京都 江東区	ELV(乗用1,2号機)リニューアル工事(1/2期)	自 2021年12月1日 至 2022年2月28日	86,355	—	—
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	テナント警備システム更新工事	自 2021年12月1日 至 2022年2月28日	30,300	—	—
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(1/3期)	自 2021年11月1日 至 2022年1月31日	29,290	—	—
ONEST横浜西口ビル	神奈川県 横浜市	外壁改修工事(北面)	自 2021年11月1日 至 2022年1月31日	23,533	—	—
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(6/8期)	自 2021年9月1日 至 2021年10月31日	20,200	—	—
東京パークサイドビル	東京都 江東区	ELV(荷物用)リニューアル工事	自 2021年11月1日 至 2022年1月31日	19,000	—	—
D'sVARIE本郷ビル	東京都 文京区	3階 共用部改修工事	自 2021年11月1日 至 2022年1月31日	19,240	—	—
名古屋伏見スクエアビル	愛知県 名古屋市	外壁改修工事(東面)	自 2021年11月1日 至 2022年1月31日	14,675	—	—
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	エアハンドリングユニット更新工事(1~2階北貸室系統)	自 2021年9月26日 至 2021年12月25日	14,140	—	—
ONEST中野ビル	東京都 中野区	全館LED化工事(2/2期)	自 2021年11月1日 至 2022年1月31日	11,110	—	—

## ②期中の資本的支出

当期（2021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346,745千円であり、修繕費に計上した97,225千円と合わせ、合計443,971千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）
カラスマプラザ21	京都府京都市	立体駐車場（2号機）主務チェーン取替（2/4期）	自 2021年7月19日 至 2021年8月4日	27,878
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	タワーパーキング保全工事（1/10期）	自 2021年8月12日 至 2021年8月26日	20,182
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（5/8期）	自 2021年2月15日 至 2021年5月24日	17,423
大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	パッケージ空調一部更新工事（5/6期）	自 2021年2月20日 至 2021年3月29日	17,352
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	エアハンドリングユニット更新工事（B1階店舗系統）	自 2020年12月1日 至 2021年5月24日	16,771
八王子S I Aビル	東京都八王子市	エレベーター改修工事	自 2021年6月24日 至 2021年7月29日	16,543
南品川J Nビル	東京都品川区	外壁改修工事（東面）	自 2021年5月12日 至 2021年7月30日	15,049
南品川J Nビル	東京都品川区	ターボ冷凍機分解整備及びチューブ洗浄工事（R-1）	自 2021年6月4日 至 2021年7月19日	13,805
名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	外壁改修工事（西面）	自 2021年4月10日 至 2021年7月21日	13,433
その他				188,304
合計				346,745

## (3) 借入状況

2021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	0.56720 (注4)	2021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					
	計		6,000,000	6,000,000					
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	2018年 9月21日	275,000	275,000	0.53262	2023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		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	0.67200 (注4)	2023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		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)	無担保 無保証
	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	借入先	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
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	890,000	890,000	0.38262	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					
	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		
	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	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						
株式会社新生銀行		—	400,000						
株式会社りそな銀行		—	200,000						
株式会社あおぞら銀行		—	400,000						
株式会社横浜銀行		—	1,000,000						
計		38,324,000	41,174,000						
合計		44,324,000	47,174,000						

(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。