

2020年2月期 決算短信 (REIT)

2020年4月14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 <http://www.one-reit.com/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 橋本 幸治  
 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) 橋本 幸治  
 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 2020年5月28日 分配金支払開始予定日 2020年5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. 2020年2月期の運用、資産の状況 (2019年9月1日～2020年2月29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	%
2020年2月期	4,227	4.5	2,152	10.0	1,892	11.5	1,891	11.5
2019年8月期	4,046	4.6	1,956	0.8	1,696	1.0	1,696	1.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年2月期	7,885	3.6	1.7	44.8
2019年8月期	7,069	3.2	1.5	41.9

(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	%	%
2020年2月期	7,889	1,892	—	—	100.0	3.6
2019年8月期	7,062	1,694	—	—	99.8	3.2

(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
2020年2月期	111,266	53,238	47.8	221,912
2019年8月期	111,633	53,040	47.5	221,088

(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
2020年2月期	5,363	△4,744	△2,567	8,249
2019年8月期	2,852	△342	△1,206	10,197

2. 2020年8月期の運用状況の予想(2020年3月1日～2020年8月31日)及び2021年2月期の運用状況の予想(2020年9月1日～2021年2月28日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年8月期	4,164	△1.5	2,123	△1.3	1,860	△1.7	1,859	△1.7	7,750	—
2021年2月期	4,011	△3.7	1,990	△6.3	1,713	△7.9	1,712	△7.9	7,140	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2020年8月期) 7,750円、1口当たり予想当期純利益(2021年2月期) 7,139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)
 

2020年2月期	239,908口	2019年8月期	239,908口
----------	----------	----------	----------
- ② 期末自己投資口数
 

2020年2月期	—口	2019年8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、23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「2020年8月期及び2021年2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	3
(2) 投資リスク	6
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(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	37
(3) 借入状況	39

## 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、分散投資の観点から、それ以外のオフィスビル及び都市型商業施設も組入れながら、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

当期の日本経済は、海外経済の減速に伴い生産と輸出は弱含んでいるものの、企業収益は依然高い水準にあり、雇用・所得環境の着実な改善が続き、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おいては、東京都心では前期に引き続き増床・拡張移転・グレードアップ等の需要が堅調であり、空室率は低い水準で推移しました。大阪・名古屋等地方主要都市においても需給の逼迫から、空室率の低下及び賃料水準の上昇傾向が継続しました。

本投資法人においては、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2019年10月17日付でCP10ビル（譲渡価格3,400百万円）を譲渡し、同年同月31日付で西五反田102ビル（取得価格4,500百万円）を取得しました。また、2019年12月6日付で倉持ビルディング第一、2019年12月13日付で神楽坂プラザビル、2020年2月28日付でリードシー千葉駅前ビルの取得に係る優先交渉権をそれぞれ取得し、神楽坂プラザビルについては、併せて2019年12月24日付で、同物件を裏付け資産とする匿名組合出資持分（出資金額18百万円）を取得しました。

また、マーケット動向に合わせた賃料の増額交渉に取り組むとともに、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、稼働率の維持・向上、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26物件（取得価格合計103,500百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。）、総賃貸可能面積は161,731.88㎡、また、当期末現在の稼働率は98.6%となりました。

##### (ウ) 資金調達概要

当期は、2019年9月9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13,200百万円を調達し、既存借入金のうち14,074百万円の約定返済に充当しました。なお、残額874百万円については、2019年8月5日付で発行した投資法人債の手取金の一部及び手元資金により返済しました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は50,824百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は45.7%となりました。

##### (エ) 業績及び分配概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益4,227百万円、営業利益2,152百万円、経常利益1,892百万円、当期純利益1,891百万円となりました。

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、当期末処分利益から前期以前の内部留保を控除し、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で分配することとし、投資口1口当たりの分配金を7,889円としました。

## 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影響及び東京オリンピックの延期決定等により、国内経済及び海外経済ともに一段と厳しい状況が続くと見込まれます。

オフィスビル賃貸市場においては、足元ではオフィス需要は依然として旺盛であるものの、新型コロナウイルス感染症によるテナントへの影響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も、良好な資金調達環境を背景として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による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、分散投資の観点からそれ以外のオフィスビル及び都市型商業施設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的維持・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

## 資産の譲渡

本投資法人は、ポートフォリオの質的改善を図るべく、2020年3月3日付で以下の資産を譲渡しました。当該譲渡により、第14期（2020年8月期）決算において、不動産等売却益を約139百万円計上する見込みです。

## MY厚木ビル

所在地	神奈川県厚木市
資産の種類	信託受益権
譲渡価格（注1）	1,360百万円
譲渡先	非開示（注2）
契約締結日	2019年10月15日
譲渡日	2020年3月3日

（注1）「譲渡価格」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（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

（注2）譲渡先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、譲渡先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

## 2020年8月期及び2021年2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>2020年8月期（第14期）（2020年3月1日～2020年8月31日）（184日）</li> <li>2021年2月期（第15期）（2020年9月1日～2021年2月28日）（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年2月29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26物件となっておりますが、このうち、「MY厚木ビル」を2020年3月3日付で譲渡しておりますが、これを除き、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、2020年8月期に98.6%、2021年2月期に97.7%を想定しております。</li> <li>2020年3月3日付で「MY厚木ビル」を譲渡しており、不動産等売却益を2020年8月期に139百万円計上することを見込んでおります。</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、2020年8月期に1,702百万円、2021年2月期に1,689百万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、過去の実績値等をベースに、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、2020年8月期に365百万円、2021年2月期に373百万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、2020年8月期に507百万円、2021年2月期に517百万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、2020年8月期に315百万円、2021年2月期に315百万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、2020年8月期に89百万円、2021年2月期に86百万円を想定しています。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、2020年8月期に338百万円、2021年2月期に331百万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、2020年8月期に253百万円、2021年2月期に252百万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、2020年8月期に254百万円、2021年2月期に266百万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、2020年8月期及び2021年2月期にそれぞれ5百万円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、2020年8月期に2百万円、2021年2月期に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>2020年2月29日現在において、50,824百万円の有利子負債残高があります。</li> <li>2021年2月期に期限が到来する借入金合計14,124百万円は同額を借換えることを見込んでおります。</li> <li>上記のほか、2021年2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239,908口を前提としております。</li> <li>2021年2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(利益超過分配金は含まない)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

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、最近の有価証券報告書(2019年11月28日提出)における「投資リスク」のうち、「④ 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク／(ウ) 市場価格変動に関するリスク」については、本日現在、以下のとおりとなっており、また、「自然災害、感染症の拡大等に関するリスク」として以下のリスクが追加されます。

### ④ 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

#### (ウ) 市場価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品投資との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。特に、感染が拡大している新型コロナウイルスによる本投資法人の業績及び財務状況への影響又はその懸念や、金融商品取引市場、不動産市場の動向等により、本投資口の市場価格が大きく影響を受けています。

また、本投資法人は、不動産等資産を主な投資対象としており、本投資口の市場価格は、不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることがあります。

加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、市場での本投資口の需給バランスに影響が生じ、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。また、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

その他、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付けの見直しや引下げによる影響を受けることがあります。

### ⑥ その他

#### (オ) 自然災害、感染症の拡大等に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、南海トラフ巨大地震や首都圏直下地震などの大規模な地震をはじめとする災害や感染症の発生・拡大を想定し、保有資産における被害の拡大防止のため必要とされる安全対策や事業継続・早期復旧のための対策として、事業継続計画(BCP)の見直しを行いました。しかしながら、感染が拡大している新型コロナウイルス等の想定し得ないリスクの顕在化に対して、当該事業継続計画の実行によっては、被害を十分に抑制できない可能性があります。このように、全ての災害や感染症等のリスクを回避することは困難であり、また、昨今の気候変動などに伴う災害の大規模化を考えると、想定を上回る規模で被害が発生する可能性もあります。特に、新型コロナウイルス等の感染症が、投資対象不動産又はその所在周辺地域において発生した場合や投資対象資産の所在する地域において緊急事態宣言等が発令され、テナントの休業要請その他の措置が実施された場合には、当該投資対象資産の運営を停止せざるを得ない可能性があります。また、商業施設やテナントの業種によっては、当該感染症等の拡大や流行の長期化や緊急事態宣言等に伴う休業や営業自粛等による売上げの減少を理由として、テナントによる賃料減額請求や賃料支払の繰延べの要請がなされ、テナントの財務状況等を勘案してかかる請求や要請を受け入れざるを得ないこととなる可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性があります。



また、本資産運用会社は、役職員の感染防止のため、テレワーキングシステムを活用した業務形態に移行することにより対処していますが、これに適さない業務も存在すること、また、従前どおりの業務効率を維持できる保証もないことから、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産の運用に悪影響が出る可能性があります。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,203,194	2,033,389
信託現金及び信託預金	5,994,282	6,216,391
営業未収入金	90,016	71,097
前払費用	143,322	160,436
未収還付法人税等	6	6
その他	259	396
流動資産合計	10,431,081	8,481,717
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,615,325	3,617,067
減価償却累計額	△754,220	△818,233
建物(純額)	2,861,105	2,798,834
構築物	9,644	9,644
減価償却累計額	△3,710	△4,028
構築物(純額)	5,934	5,616
機械及び装置	62,025	62,025
減価償却累計額	△62,025	△62,025
機械及び装置(純額)	0	0
工具、器具及び備品	2,066	2,710
減価償却累計額	△388	△613
工具、器具及び備品(純額)	1,678	2,097
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	28,993,018	28,700,206
減価償却累計額	△3,494,342	△3,731,508
信託建物(純額)	25,498,675	24,968,698
信託構築物	16,795	18,881
減価償却累計額	△3,283	△3,863
信託構築物(純額)	13,511	15,018
信託機械及び装置	177,144	185,980
減価償却累計額	△46,806	△54,707
信託機械及び装置(純額)	130,337	131,272
信託工具、器具及び備品	68,575	71,727
減価償却累計額	△30,013	△33,492
信託工具、器具及び備品(純額)	38,562	38,235
信託土地	65,388,250	67,388,459
信託建設仮勘定	—	12,283
有形固定資産合計	97,708,403	99,130,865
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	1,956	1,843
無形固定資産合計	3,280,293	3,280,180
投資その他の資産		
投資有価証券	—	18,099
差入敷金及び保証金	10,960	10,960
長期前払費用	151,950	302,200
投資その他の資産合計	162,910	331,259
固定資産合計	101,151,607	102,742,305

(単位：千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	22,498	16,874
投資法人債発行費	28,060	26,035
繰延資産合計	50,559	42,910
<b>資産合計</b>	<b>111,633,249</b>	<b>111,266,933</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	233,533	195,909
1年内返済予定の長期借入金	14,074,000	14,124,000
未払金	361,476	535,072
未払費用	3,266	3,122
未払法人税等	605	605
未払消費税等	195,386	192,053
前受金	653,763	663,508
その他	893	577
流動負債合計	15,522,924	15,714,847
<b>固定負債</b>		
投資法人債	3,500,000	3,500,000
長期借入金	34,124,000	33,200,000
預り敷金及び保証金	283,148	287,309
信託預り敷金及び保証金	5,162,220	5,326,212
固定負債合計	43,069,368	42,313,522
<b>負債合計</b>	<b>58,592,293</b>	<b>58,028,370</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
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,886,029	2,083,636
剰余金合計	1,886,029	2,083,636
投資主資本合計	53,040,955	53,238,562
<b>純資産合計</b>	<b>※1 53,040,955</b>	<b>※1 53,238,562</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>111,633,249</b>	<b>111,266,933</b>

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 3,663,220	※1 3,714,599
その他貸貸事業収入	※1 383,096	※1 371,736
不動産等売却益	—	※2 140,832
<b>営業収益合計</b>	<b>4,046,316</b>	<b>4,227,168</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 1,758,937	※1 1,736,962
資産運用報酬	249,406	254,637
資産保管手数料	4,441	4,466
一般事務委託手数料	19,280	19,040
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	53,580	55,947
<b>営業費用合計</b>	<b>2,089,522</b>	<b>2,074,930</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,956,794</b>	<b>2,152,237</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	45	43
受取保険金	4,649	—
未払分配金戻入	547	450
還付加算金	1,044	—
精算金収入	—	233
<b>営業外収益合計</b>	<b>6,287</b>	<b>727</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	152,227	150,023
投資法人債利息	1,656	11,015
融資関連費用	98,592	90,307
投資口交付費償却	12,506	5,624
投資法人債発行費償却	337	2,025
その他	1,083	1,526
<b>営業外費用合計</b>	<b>266,404</b>	<b>260,522</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,696,677</b>	<b>1,892,442</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>1,696,677</b>	<b>1,892,442</b>
法人税、住民税及び事業税	605	605
<b>法人税等合計</b>	<b>605</b>	<b>605</b>
<b>当期純利益</b>	<b>1,696,072</b>	<b>1,891,837</b>
<b>前期繰越利益</b>	<b>189,956</b>	<b>191,799</b>
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>1,886,029</b>	<b>2,083,636</b>

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年3月1日 至 2019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	51,154,926	1,869,072	1,869,072	53,023,999	53,023,999
当期変動額					
剰余金の配当		△1,679,116	△1,679,116	△1,679,116	△1,679,116
当期純利益		1,696,072	1,696,072	1,696,072	1,696,072
当期変動額合計	—	16,956	16,956	16,956	16,956
当期末残高	51,154,926	1,886,029	1,886,029	53,040,955	53,040,955

当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29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	1,886,029	1,886,029	53,040,955	53,040,955
当期変動額					
剰余金の配当		△1,694,230	△1,694,230	△1,694,230	△1,694,230
当期純利益		1,891,837	1,891,837	1,891,837	1,891,837
当期変動額合計	—	197,607	197,607	197,607	197,607
当期末残高	51,154,926	2,083,636	2,083,636	53,238,562	53,238,562

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
	金額	金額
I 当期末処分利益	1,886,029,346	2,083,636,473
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,694,230,296 (7,062)	1,892,634,212 (7,889)
III 次期繰越利益	191,799,050	191,002,261

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留保し、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数239,908口の整数倍である1,694,230,296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留保し、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数239,908口の整数倍である1,892,634,212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 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29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	1,696,677	1,892,442
減価償却費	495,426	501,752
投資口交付費償却	12,506	5,624
投資法人債発行費償却	337	2,025
受取利息	△45	△43
未払分配金戻入	△547	△450
支払利息	153,883	161,039
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△16,199	18,919
未収消費税等の増減額 (△は増加)	283,140	—
前払費用の増減額 (△は増加)	35,885	△17,114
信託有形固定資産の売却による減少額	—	3,118,882
営業未払金の増減額 (△は減少)	68,191	△37,623
未払金の増減額 (△は減少)	48,078	24,244
未払消費税等の増減額 (△は減少)	161,614	△3,333
前受金の増減額 (△は減少)	8,751	9,744
長期前払費用の増減額 (△は増加)	59,031	△150,250
その他	△2,195	△453
小計	3,004,538	5,525,405
利息の受取額	45	43
利息の支払額	△151,445	△161,183
法人税等の支払額	△605	△604
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,852,533	5,363,660
<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	△2,812	△2,171
信託有形固定資産の取得による支出	△395,981	△4,892,230
預り敷金及び保証金の返還による支出	△29,171	△747
預り敷金及び保証金の受入による収入	215	4,908
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△95,567	△273,168
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	181,008	437,160
投資有価証券の取得による支出	—	△18,099
投資活動によるキャッシュ・フロー	△342,308	△4,744,347
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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	—	13,200,000
長期借入金の返済による支出	—	△14,074,000
投資法人債の発行による収入	3,471,601	—
分配金の支払額	△1,678,120	△1,693,008
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,206,519	△2,567,008
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,303,704	△1,947,695
現金及び現金同等物の期首残高	8,893,771	10,197,476
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,197,476	※1 8,249,780

## (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 5～59年          構築物 4～40年          機械及び装置 5～10年          工具、器具及び備品 4～20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、3,387千円です。</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本となる重要な事項	<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 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 平成30年3月30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 平成30年3月30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)
- ・「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 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、公正価値測定について詳細なガイダンス (IFRSにおいてはIFRS第13号「公正価値測定」、FASBにおいてはTopic820「公正価値測定」) を定めており、これらの国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、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検討を重ね、時価の算定に関する会計基準及び時価の算定に関する会計基準の適用指針が公表されたものです。

(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。

## (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 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
	50,000	50,000

[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 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,838,205	2,898,519
共益費収入	628,808	621,559
駐車場収入	170,622	169,501
その他賃貸収入	25,583	25,019
計	3,663,220	3,714,599
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	354,241	330,311
その他収入	28,854	41,424
計	383,096	371,736
不動産賃貸事業収益合計	4,046,316	4,086,335
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	388,085	395,427
水道光熱費	391,856	349,430
公租公課	316,720	312,247
損害保険料	5,991	6,136
修繕費	112,362	120,972
信託報酬	12,800	12,760
減価償却費	495,313	501,639
その他諸経費	35,807	38,349
不動産賃貸事業費用合計	1,758,937	1,736,962
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,287,379	2,349,372

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

(単位:千円)

CP10ビル

不動産等売却収入	3,400,000
不動産等売却原価	3,118,882
その他売却費用	140,284
不動産等売却益	140,832

## [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 2019年3月1日 ) ( 至 2019年8月31日 )	当 期 ( 自 2019年9月1日 ) ( 至 2020年2月29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 2019年3月1日 ) ( 至 2019年8月31日 )	当 期 ( 自 2019年9月1日 ) ( 至 2020年2月29日 )
現金及び預金	4,203,194	2,033,389
信託現金及び信託預金	5,994,282	6,216,391
現金及び現金同等物	10,197,476	8,249,780

## [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

2019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	4,203,194	4,203,194	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,994,282	5,994,282	—
資産計	10,197,476	10,197,476	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	14,074,000	14,075,156	1,156
(4) 投資法人債	3,500,000	3,511,250	11,250
(5) 長期借入金	34,124,000	34,049,260	△74,739
負債計	51,698,000	51,635,667	△62,332
(6) デリバティブ取引	—	—	—

2020年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、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	2,033,389	2,033,389	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,216,391	6,216,391	—
資産計	8,249,780	8,249,780	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	14,124,000	14,143,407	19,407
(4) 投資法人債	3,500,000	3,501,500	1,500
(5) 長期借入金	33,200,000	33,083,474	△116,525
負債計	50,824,000	50,728,382	△95,617
(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 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
投資有価証券	—	18,099
預り敷金及び保証金	283,148	287,309
信託預り敷金及び保証金	5,162,220	5,326,212
合計	5,445,368	5,631,621

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額  
前期 (2019年8月31日)

(単位: 千円)

	1年以内
現金及び預金	4,203,194
信託現金及び信託預金	5,994,282
合計	10,197,476

当期 (2020年2月29日)

(単位: 千円)

	1年以内
現金及び預金	2,033,389
信託現金及び信託預金	6,216,391
合計	8,249,780

(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 (2019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	2,000,000
長期借入金	14,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	8,000,000	—
合計	14,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	9,500,000	2,000,000

当期 (2020年2月29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	2,000,000
長期借入金	14,124,000	6,000,000	6,000,000	8,000,000	4,000,000	9,200,000
合計	14,124,000	6,000,000	6,000,000	8,000,000	5,500,000	11,200,000

[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 (2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期 (2020年2月29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 (2019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	18,000,000	18,000,000	(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「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2020年2月29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	31,200,000	31,200,000	(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「(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 2019年3月1日 至 2019年8月31日）  
該当事項はありません。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）  
該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）  
該当事項はありません。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）  
該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）  
該当事項はありません。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29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 2019年3月1日 至 2019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				
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	249,406	未払金	269,359

(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) 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 2019年9月1日 至 2020年2月29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	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	333,727	未払金	280,100

(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、特定資産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分（45,000千円）、匿名組合出資持分の取得に係る報酬分（90千円）が含まれています。

(注3) 資産運用報酬には、CP10ビル譲渡に係る報酬分（34,000千円）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  
該当事項はありません。

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 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
法定実効税率 (調整)	31.51	31.51
支払分配金の損金算入額	△31.46	△31.51
その他	△0.01	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	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2019年3月1日 至2019年8月31日)	当期 (自2019年9月1日 至2020年2月29日)
貸借対照表計上額		
期首残高	101,157,396	100,986,740
期中増減額	△170,656	1,422,461
期末残高	100,986,740	102,409,202
期末時価	115,518,000	118,890,000

(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(322,305千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(495,313千円)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、主な増加額は西五反田102ビルの取得(4,690,581千円)及び資本的支出(340,118千円)によるものであり、主な減少額はCP10ビルの譲渡(3,118,882千円)及び減価償却(501,639千円)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CP10ビルの時価並びに前期末及び当期末のMY厚木ビルの時価については、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 2019年3月1日 至 2019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。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29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 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
1口当たり純資産額	221,088円	221,912円
1口当たり当期純利益	7,069円	7,885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 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
当期純利益 (千円)	1,696,072	1,891,837
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)	1,696,072	1,891,837
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]

## 資産の譲渡

本投資法人は、ポートフォリオの質的改善を図るべく、2020年3月3日付で以下の資産を譲渡しました。当該譲渡により、第14期（2020年8月期）決算において、不動産等売却益を約139百万円計上する見込みです。

## MY厚木ビル

所在地	神奈川県厚木市
資産の種類	信託受益権
譲渡価格（注1）	1,360百万円
譲渡先	非開示（注2）
契約締結日	2019年10月15日
譲渡日	2020年3月3日

（注1）「譲渡価格」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（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

（注2）譲渡先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、譲渡先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

## [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)		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1)
2013年10月8日	公募増資	74,700	75,100	32,438	32,638	(注2)
2016年9月6日	公募増資	18,900	94,000	7,139	39,777	(注3)
2016年10月5日	第三者割当増資	649	94,649	245	40,022	(注4)
2017年3月1日	投資口分割	94,649	189,298	—	40,022	(注5)
2018年9月20日	公募増資	48,200	237,498	10,601	50,624	(注6)
2018年10月17日	第三者割当増資	2,410	239,908	530	51,154	(注7)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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 (2019年8月31日)		当期 (2020年2月29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	6,639	5.9	6,576	5.9
	オフィスビル	小計	6,639	5.9	6,576	5.9
不動産 合計			6,639	5.9	6,576	5.9
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	54,176	48.5	55,745	50.1
		地方政令指定都市等	36,199	32.4	36,121	32.5
	オフィスビル	小計	90,376	81.0	91,866	82.6
	商業施設	東京経済圏	3,971	3.6	3,965	3.6
	商業施設	小計	3,971	3.6	3,965	3.6
信託不動産 合計			94,347	84.5	95,832	86.1
投資有価証券(注4)			—	—	18	0.0
預金・その他の資産			10,646	9.5	8,839	7.9
資産総額計			111,633	100.0	111,266	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	19	67,263	65.0
地方政令指定都市等	7	36,237	35.0
合計	26	103,500	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	99,250	95.9
商業施設	1	4,250	4.1
合計	26	103,500	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	6,576	9,100	9,310	3.5	9,010	3.6	3.7	9,140
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,210	4,150	4,160	4.4	4,140	4.2	4.6	2,700
OT-5	ONEST横浜西口ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,117	3,820	3,790	4.2	3,830	4.0	4.4	3,150
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	大和不動産鑑定株式会社	2,751	2,658	3,200	3,260	4.0	3,170	3.8	4.2	2,050
OT-7	ONEST中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,853	3,400	3,390	4.3	3,400	4.1	4.5	2,590
OT-8	36山京ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,395	2,317	2,770	2,800	4.1	2,750	3.9	4.3	2,150
OT-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,134	2,134	2,190	4.3	2,130	4.1	4.5	2,220
OT-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,199	2,410	2,490	4.5	2,380	4.3	4.7	2,310
OT-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	1,929	2,440	2,450	4.5	2,440	4.3	4.7	1,490
OT-12	MY厚木ビル(注3)	株式会社中央不動産鑑定所	1,240	1,163	1,380	1,480	5.6	1,340	5.4	5.8	921
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	679	856	876	5.1	848	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	7,619	8,560	8,640	3.9	8,480	3.6	4.1	8,410
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	2,780	2,950	2,960	3.9	2,930	3.6	4.0	2,950
OT-16	大同生命大宮ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,000	3,074	3,230	3,280	4.6	3,210	4.4	4.8	2,320
OT-17	ONEST池袋イーストビル	大和不動産鑑定株式会社	2,200	2,241	2,360	2,390	4.1	2,340	3.9	4.3	2,120
OT-18	クレシェンドビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,466	2,562	2,520	2,580	4.6	2,490	4.4	4.8	1,620
OT-19	東京パークサイドビル	JLL森井鑑定株式会社	10,450	10,519	11,300	11,400	4.2	11,300	3.9	4.4	9,360
OT-20	西五反田102ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	4,500	4,682	5,020	5,240	3.8	4,920	3.8	3.9	5,110
OO-1	セントラル新大阪ビル	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,282	6,260	6,260	4.3	6,260	4.1	4.5	3,020
OO-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,864	4,000	3,970	4.6	4,010	4.4	4.8	9,360
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,348	3,540	3,500	4.6	3,560	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	1,084	1,300	1,290	6.0	1,300	5.8	6.2	1,000
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	4,838	5,200	5,280	4.5	5,160	4.3	4.7	6,590
OO-6	大博多ビル	JLL森井鑑定株式会社	10,650	10,709	11,800	11,800	4.3	11,800	4.1	4.5	17,100
OO-7	肥後橋センタービル	株式会社谷澤総合鑑定所	8,930	8,993	10,300	10,400	4.1	10,200	4.2	4.3	12,500
R-1	fab南大沢	一般財団法人日本不動産研究所	4,250	3,965	4,910	4,970	4.6	4,850	4.4	4.8	2,450
合計			103,500	102,409	118,910	120,156	-	118,248	-	-	115,763

(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2020年2月末日です。

(注3) MY厚木ビルは2020年3月3日付で譲渡しました。以下同じです。

## 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	5,629.48	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-6	湯島ファースト ジェネシスビル	オフィスビル	東京都文京区	SRC B1/7F	1991年8月	不動産 信託受益権	2,965.49	7.00%
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-8	36山京ビル	オフィスビル	東京都新宿区	RC B2/4F	1991年10月	不動産 信託受益権	3,724.17	8.85%
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	3,673.61	3.70%
OT-12	MY厚木ビル	オフィスビル	神奈川県厚木市	RC・SRC 8F	1988年9月	不動産 信託受益権	3,857.74	7.69%
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	2,751.99	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	7,644.40	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	4,376.46	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	西五反田102ビル	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	4,350.47	6.43%
OO-1	セントラル新大阪 ビル	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	8,421.27	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	15,430.32	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	15,940.39	4.69%
R-1	fab南大沢	商業施設	東京都八王子市	S 7F	2001年12月	不動産 信託受益権	8,409.23	3.03%

## ⑤個別物件の収益状況

物件番号	OT-2	OT-3	OT-5	OT-6	
物件名称	ONEST神田 スクエア	立川錦町ビル	ONEST横浜西口 ビル	湯島ファースト ジェネシスビル	
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	2,751
	構成比率(%)	7.1	3.2	3.0	2.7
	貸借対照表計上額(百万円)	6,576	3,210	3,117	2,658
	期末評価額(百万円)	9,100	4,150	3,820	3,200
	構成比率(%)	7.7	3.5	3.2	2.7
賃貸 借情 報	テナント総数	30	19	10	6
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,261.34	5,629.48	4,326.68	2,965.49
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,261.34	5,629.48	4,326.68	2,965.49
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 情報	運用日数	182	182	182	182
	①不動産賃貸事業収益(千円)	204,901	150,915	134,102	97,949
	賃貸事業収入	193,548	143,994	121,624	91,190
	その他賃貸事業収入	11,352	6,921	12,477	6,758
	②不動産賃貸事業費用(千円)	44,454	41,763	27,022	25,940
	管理業務費	17,048	14,663	7,934	7,311
	水道光熱費	9,922	9,315	6,868	5,192
	公租公課	8,556	10,943	10,540	8,365
	損害保険料	211	224	146	132
	修繕費	8,716	6,118	1,032	4,439
	その他	-	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	160,447	109,151	107,079	72,008
	④減価償却費(千円)	64,555	26,265	13,672	13,951
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	95,891	82,886	93,407	58,057
⑥資本的支出(千円)	2,386	521	4,821	460	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	158,060	108,630	102,257	71,548	



物件番号	OT-7	OT-8	OT-9	OT-10	
物件名称	ONEST中野ビル	36山京ビル	南品川JNビル	南品川N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)	2,880	2,395	2,165	2,292
	構成比率(%)	2.8	2.3	2.1	2.2
	貸借対照表計上額(百万円)	2,853	2,317	2,134	2,199
	期末評価額(百万円)	3,400	2,770	2,134	2,410
	構成比率(%)	2.9	2.3	1.8	2.0
賃貸借情報	テナント総数	7	3	20	19
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,116.49	3,724.17	6,390.33	5,476.73
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,116.49	3,724.17	6,390.33	5,476.73
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	182	182	182	182
	①不動産賃貸事業収益(千円)	114,768	86,089	131,081	102,673
	賃貸事業収入	105,146	77,153	122,432	95,687
	その他賃貸事業収入	9,621	8,935	8,649	6,986
	②不動産賃貸事業費用(千円)	23,955	22,932	70,082	41,448
	管理業務費	7,563	5,686	16,599	7,547
	水道光熱費	6,734	6,680	20,930	7,509
	公租公課	7,833	7,541	9,611	9,185
	損害保険料	117	112	243	212
	修繕費	1,205	2,412	5,906	3,562
	その他	500	500	16,790	13,431
	③賃貸NOI(千円)	90,812	63,156	60,998	61,225
	④減価償却費(千円)	11,531	8,597	18,006	15,547
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	79,281	54,559	42,992	45,678
	⑥資本的支出(千円)	1,211	2,302	15,760	6,002
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	89,601	60,853	45,238	55,222	

物件番号	OT-11	OT-12	OT-13	OT-14	
物件名称	南品川Jビル	MY厚木ビル	八王子SIAビル	ONEST元代々木スクエア	
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)	2,020	1,240	730	7,500
	構成比率(%)	2.0	1.2	0.7	7.2
	貸借対照表計上額(百万円)	1,929	1,163	679	7,619
	期末評価額(百万円)	2,440	1,380	856	8,560
	構成比率(%)	2.1	1.2	0.7	7.2
賃貸借情報	テナント総数	12	23	12	9
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,673.61	3,857.74	2,751.99	7,644.40
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,673.61	3,597.26	2,616.43	7,644.40
	稼働率	100.0%	93.2%	95.1%	100.0%
損益情報	運用日数	182	182	182	182
	①不動産賃貸事業収益(千円)	99,181	62,249	48,563	239,255
	賃貸事業収入	91,798	56,578	43,891	223,703
	その他賃貸事業収入	7,383	5,671	4,672	15,551
	②不動産賃貸事業費用(千円)	32,219	22,448	21,298	63,025
	管理業務費	6,054	8,257	9,254	20,227
	水道光熱費	6,964	6,791	5,392	15,405
	公租公課	5,657	4,797	4,538	16,235
	損害保険料	135	131	95	304
	修繕費	3,780	1,971	1,517	10,452
	その他	9,627	499	500	400
	③賃貸NOI(千円)	66,962	39,800	27,265	176,229
	④減価償却費(千円)	12,663	14,021	5,251	26,689
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	54,299	25,778	22,013	149,540
	⑥資本的支出(千円)	13,042	4,133	755	78,376
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	53,919	35,667	26,509	97,853	

物件番号	OT-15	OT-16	OT-17	OT-18	
物件名称	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	クレシエンドビル	
取得年月日	2016年9月7日	2017年10月25日	2017年10月25日	2018年9月3日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,700	3,000	2,200	2,466
	構成比率(%)	2.6	2.9	2.1	2.4
	貸借対照表計上額(百万円)	2,780	3,074	2,241	2,562
	期末評価額(百万円)	2,950	3,230	2,360	2,520
	構成比率(%)	2.5	2.7	2.0	2.1
賃貸借情報	テナント総数	13	15	7	30
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,943.07	3,574.03	2,677.80	4,376.46
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,943.07	3,574.03	2,677.80	4,376.46
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	182	182	182	182
	①不動産賃貸事業収益(千円)	88,759	112,835	70,992	86,140
	賃貸事業収入	83,834	104,955	63,932	74,888
	その他賃貸事業収入	4,925	7,880	7,059	11,252
	②不動産賃貸事業費用(千円)	23,794	25,778	16,958	28,535
	管理業務費	8,421	9,372	7,677	11,799
	水道光熱費	6,722	6,211	3,230	8,589
	公租公課	7,193	6,822	4,626	7,294
	損害保険料	114	157	88	133
	修繕費	842	2,765	835	220
	その他	500	450	500	500
	③賃貸NOI(千円)	64,964	87,056	54,034	57,604
	④減価償却費(千円)	8,158	11,093	6,846	7,495
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	56,806	75,963	47,187	50,109
	⑥資本的支出(千円)	3,480	33,856	11,543	-
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	61,484	53,200	42,491	57,604	

物件番号	OT-19	OT-20	OO-1	OO-2	
物件名称	東京パーク サイドビル	西五反田102ビル	セントラル 新大阪ビル	カラスマプラザ 21	
取得年月日	2018年9月21日	2019年10月31日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得 価格	取得価格(百万円)	10,450	4,500	4,612	3,700
	構成比率(%)	10.1	4.3	4.5	3.6
	貸借対照表計上額(百万円)	10,519	4,682	4,282	3,864
	期末評価額(百万円)	11,300	5,020	6,260	4,000
	構成比率(%)	9.5	4.2	5.3	3.4
賃貸 借 情報	テナント総数	13	10	28	12
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	12,920.17	4,350.47	9,418.89	8,893.59
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	12,303.32	4,185.84	9,418.89	8,893.59
	稼働率	95.2%	96.2%	100.0%	100.0%
損 益 情 報	運用日数	182	122	182	182
	①不動産賃貸事業収益(千円)	362,810	73,534	210,237	205,980
	賃貸事業収入	322,422	71,261	189,518	193,790
	その他賃貸事業収入	40,388	2,273	20,718	12,190
	②不動産賃貸事業費用(千円)	93,084	11,880	60,668	74,087
	管理業務費	27,834	5,881	21,266	27,404
	水道光熱費	36,487	4,376	17,894	14,102
	公租公課	19,052	0	15,658	25,350
	損害保険料	499	144	323	317
	修繕費	8,560	1,142	5,025	6,412
	その他	650	334	500	500
	③賃貸NOI(千円)	269,726	61,654	149,568	131,893
	④減価償却費(千円)	26,517	7,712	33,936	24,938
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	243,208	53,941	115,631	106,954
	⑥資本的支出(千円)	58,437	-	37,231	5,715
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	211,289	61,654	112,336	126,177	

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	10.3
	貸借対照表計上額(百万円)	2,348	1,084	4,838	10,709
	期末評価額(百万円)	3,540	1,300	5,200	11,800
	構成比率(%)	3.0	1.1	4.4	9.9
賃貸借情報	テナント総数	4	17	47	67
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,801.80	3,755.94	8,421.27	15,430.32
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,249.12	3,518.47	8,421.27	15,410.09
	稼働率	90.5%	93.7%	100.0%	99.9%
損益情報	運用日数	182	182	182	182
	①不動産賃貸事業収益(千円)	130,483	70,283	188,939	412,097
	賃貸事業収入	113,886	65,249	177,669	378,019
	その他賃貸事業収入	16,596	5,033	11,269	34,077
	②不動産賃貸事業費用(千円)	38,495	21,355	52,995	159,714
	管理業務費	16,054	8,470	16,487	50,937
	水道光熱費	9,640	6,138	12,373	42,670
	公租公課	9,935	4,759	17,515	48,422
	損害保険料	207	131	367	727
	修繕費	2,158	1,355	5,749	16,307
	その他	500	500	500	650
	③賃貸NOI(千円)	91,988	48,927	135,944	252,382
	④減価償却費(千円)	21,872	13,699	20,437	34,432
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	70,115	35,228	115,506	217,949
	⑥資本的支出(千円)	1,055	2,098	16,526	10,786
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	90,933	46,828	119,417	241,596	

物件番号	OO-7	R-1	OT-4	合計	
物件名称	肥後橋センタービル	fab南大沢	CP10ビル(注)		
取得年月日	2018年9月21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	4,250	—	103,500
	構成比率(%)	8.6	4.1	—	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	8,993	3,965	—	102,409
	期末評価額(百万円)	10,300	4,910	—	118,910
	構成比率(%)	8.7	4.1	—	100.0
賃貸借情報	テナント総数	60	14	—	507
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	15,940.39	8,409.23	—	161,731.88
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	15,642.16	8,409.23	—	159,445.75
	稼働率	98.1%	100.0%	—	98.6%
損益情報	運用日数	182	182	46	—
	①不動産賃貸事業収益(千円)	367,901	193,380	40,227	4,086,335
	賃貸事業収入	335,785	147,581	25,053	3,714,599
	その他賃貸事業収入	32,116	45,799	15,174	371,736
	②不動産賃貸事業費用(千円)	115,414	68,684	7,281	1,235,323
	管理業務費	32,924	20,234	2,513	395,427
	水道光熱費	38,532	32,700	2,050	349,430
	公租公課	32,280	7,697	1,833	312,247
	損害保険料	620	184	51	6,136
	修繕費	10,406	7,367	706	120,972
	その他	650	500	126	51,109
	③賃貸NOI(千円)	252,487	124,696	32,945	2,851,012
	④減価償却費(千円)	25,136	23,167	5,440	501,639
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	227,350	101,529	27,505	2,349,372
	⑥資本的支出(千円)	11,961	17,652	—	340,118
	⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	240,525	107,044	32,945	2,510,893

(注)CP10ビルは、2019年10月17日付で売却済みです。

## (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14期（2020年8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
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	外壁改修1/2期	自 2020年5月1日 至 2020年8月31日	150,000	—	—
西五反田102ビル	東京都 品川区	1Fラウンジ新設・ 機械警備更新等	自 2020年5月1日 至 2020年8月31日	40,050	—	—
西五反田102ビル	東京都 品川区	外壁改修	自 2020年2月27日 至 2020年3月25日	35,000	—	—
カラスマプラザ21	京都府 京都市	立体駐車場（1号機） 主務チェーン取替1/4	自 2020年5月1日 至 2020年6月30日	27,500	—	—
東京パークサイドビル	東京都 江東区	専有部空調更新（1フロア）	自 2020年6月1日 至 2020年7月31日	24,500	—	—
東京パークサイドビル	東京都 江東区	自火報盤更新（1/2期） 受信機交換	自 2020年4月1日 至 2020年7月31日	20,000	—	—
大同生命大宮ビル	埼玉県 さいたま市	エレベーター制御 リニューアル	自 2020年5月10日 至 2020年6月30日	19,000	—	—
大同生命大宮ビル	埼玉県 さいたま市	7階・6階区画 空調設備更新	自 2020年5月1日 至 2020年5月31日	18,800	—	—
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3/8	自 2020年7月1日 至 2020年8月7日	18,200	—	—
クレシェンドビル	神奈川県 横浜市	EV改修	自 2020年6月15日 至 2020年7月31日	18,000	—	—
南品川JNビル	東京都 品川区	特建対応外壁補修（南面）	自 2020年4月11日 至 2020年7月31日	17,900	—	—
セントラル新大阪ビル	大阪府 大阪市	機械警備更新	自 2019年12月20日 至 2020年3月22日	17,800	—	—
fab南大沢	東京都 八王子市	火災報知設備更新2/2期	自 2020年4月25日 至 2020年5月31日	16,690	—	—
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	自 2020年3月1日 至 2020年4月30日	13,300	—	—
東京パークサイドビル	東京都 江東区	共用部空調更新（2フロア）	自 2020年6月1日 至 2020年7月31日	10,000	—	—

## ②期中の資本的支出

当期（2020年2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340,118千円であり、修繕費に計上した120,972千円と合わせ、合計461,091千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）
ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	空調設備改修工事（3/3期）	自 2019年11月2日 至 2020年2月20日	53,590
セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	1階共用部リニューアル工事	自 2019年12月14日 至 2020年2月25日	30,176
大同生命大宮ビル	埼玉県 さいたま市	4階・5階区画空調設備更新工事	自 2019年11月20日 至 2020年2月20日	16,333
東京パークサイドビル	東京都江東区	中央監視盤更新工事	自 2019年7月1日 至 2019年11月29日	16,231
東京パークサイドビル	東京都江東区	第二期5階空調更新工事	自 2019年12月6日 至 2020年1月20日	14,497
南品川JNビル	東京都品川区	特建対応外壁補修（西面）	自 2019年11月30日 至 2020年2月21日	11,514
大同生命大宮ビル	埼玉県 さいたま市	機械式駐車場設備 C指摘修繕工事（1・2号機）	自 2020年1月30日 至 2020年2月18日	11,210
ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	油圧式昇降機設備更新工事	自 2019年8月31日 至 2019年9月27日	10,177
その他				176,387
合計				340,118



## (3) 借入状況

2020年2月29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	用途	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	2016年 9月7日	1,200,000	—	0.58096	2019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		1,200,000	—					
	株式会社三井住友銀行		750,000	—					
	株式会社新生銀行		1,500,000	—					
	株式会社りそな銀行		600,000	—					
	株式会社三重銀行		525,000	—					
	株式会社福岡銀行		150,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	—	400,000	0.69593	2020年 9月7日	期限一括 返済	(注2)	
	株式会社みずほ銀行		—	400,000					
	株式会社三井住友銀行		—	250,000					
	株式会社新生銀行		—	500,000					
	株式会社りそな銀行		—	200,000					
	株式会社三重銀行		—	175,000					
	株式会社福岡銀行		—	50,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	3,199,000	—	0.58096	2019年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		3,150,000	—					
	株式会社新生銀行		1,500,000	—					
	株式会社りそな銀行		300,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	—	3,199,000	0.69593	2020年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		—	3,150,000					
株式会社新生銀行	—		1,500,000						
株式会社りそな銀行	—		300,000						
みずほ信託銀行株式会社	2017年 10月25日	—	135,000	0.47378	2020年 9月7日	期限一括 返済	(注2)		
株式会社みずほ銀行		—	135,000						
株式会社三井住友銀行		—	2,500,000						
株式会社あおぞら銀行		—	375,000						
株式会社りそな銀行		—	365,000						
株式会社三重銀行		—	240,000						
株式会社福岡銀行		—	250,000						
計		14,074,000	14,124,000						
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	400,000	—	0.69593	2020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		400,000	—					
	株式会社三井住友銀行		250,000	—					
	株式会社新生銀行		500,000	—					
	株式会社りそな銀行		200,000	—					
	株式会社三重銀行		175,000	—					
	株式会社福岡銀行		50,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	3,199,000	—	0.69593	2020年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		3,150,000	—					
	株式会社新生銀行		1,500,000	—					
	株式会社りそな銀行		300,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 10月25日	135,000	—	0.47378	2020年 9月7日	期限一括 返済	(注2)	
	株式会社みずほ銀行		135,000	—					
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	—					
株式会社あおぞら銀行	375,000		—						
株式会社りそな銀行	365,000		—						
株式会社三重銀行	240,000		—						
株式会社福岡銀行	250,000		—						

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
長期 借 入 金	2017年 10月25日	みずほ信託銀行株式会社	182,500	182,500	0.56720 (注4)	2021年 9月7日	期限一括 返済	(注2)
		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				
		株式会社三重銀行	380,000	380,000				
		株式会社福岡銀行	375,000	375,000				
	2017年 10月25日	みずほ信託銀行株式会社	182,500	182,500	0.62750 (注4)	2022年 9月7日	期限一括 返済	
		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				
		株式会社三重銀行	380,000	380,000				
		株式会社福岡銀行	375,000	375,000				
	2018年 9月21日	みずほ信託銀行株式会社	275,000	275,000	0.52392	2023年 9月7日	期限一括 返済	
		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					
	2018年 9月21日	みずほ信託銀行株式会社	825,000	825,000	0.67200 (注4)	2023年 9月7日	期限一括 返済	
		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					
2019年 9月9日	みずほ信託銀行株式会社	—	837,500	0.51000 (注4)	2024年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行	—	837,500					
	株式会社三井住友銀行	—	375,000					
	株式会社新生銀行	—	1,500,000					
	株式会社りそな銀行	—	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	2019年 9月9日	—	2,050,000	0.75000 (注4)	2026年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証	
		みずほ信託銀行株式会社	—						2,050,000
		株式会社みずほ銀行	—						375,000
		株式会社三井住友銀行	—						1,500,000
		株式会社新生銀行	—						450,000
		株式会社りそな銀行	—						150,000
		株式会社福岡銀行	—						525,000
		株式会社三重銀行	—						700,000
		株式会社西日本シティ銀行	—						700,000
		株式会社京都銀行	—						700,000
		—	700,000						
		計	34,124,000	33,200,000					
		合計	48,198,000	47,324,000					

(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。