

2022年2月期 決算短信 (REIT)

2022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 <https://www.one-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 鍋山 洋章
 資産運用会社名 みずほリートマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 鍋山 洋章
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営管理部長 (氏名) 秋元 武
 TEL 03-5220-3804

有価証券報告書提出予定日 2022年5月30日 分配金支払開始予定日 2022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. 2022年2月期の運用、資産の状況 (2021年9月1日~2022年2月28日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年2月期	4,384	△10.3	2,262	△21.4	1,967	△24.7	1,966	△24.7
2021年8月期	4,889	20.4	2,878	125.9	2,613	155.4	2,612	155.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2022年2月期	7,423	3.4	1.6	44.9
2021年8月期	10,890	5.0	2.3	53.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年2月期	7,326	1,966	—	—	99.9	3.3
2021年8月期	7,546	1,810	—	—	69.2	3.4

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

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年2月期	130,582	61,322	47.0	228,417
2021年8月期	113,808	53,156	46.7	221,570

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年2月期	2,105	△15,432	14,047	10,221
2021年8月期	11,453	△12,252	1,026	9,500

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

（％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8月期 (注)	4,439	1.3	2,127	△5.9	1,826	△7.2	1,825	△7.2	7,120	—
2023年2月期	4,405	△0.8	2,071	△2.6	1,773	△2.9	1,771	△2.9	6,600	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年8月期）6,799円、1口当たり予想当期純利益（2023年2月期）6,599円

（注）2022年8月期に保有物件のテナントが退去予定のため、「2021年8月期決算短信（REIT）」において公表した本投資法人の2022年8月期の運用状況の予想と比べ、営業収益等が低下することを見込んでおりますが、繰越利益を分配金に充当することにより「2021年8月期決算短信（REIT）」において公表した予想分配金を維持することとしています。

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- 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

（注）詳細は、15ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

（2）発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
2022年2月期 268,468口 2021年8月期 239,908口
- ② 期末自己投資口数
2022年2月期 一口 2021年8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、5ページ「2022年8月期及び2023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	4
(2) 投資リスク	6
2. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	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) 会計方針の変更に関する注記	15
(9) 財務諸表に関する注記事項	17
(10) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	28
(1) 運用資産等の価格に関する情報	28
(2) 資本的支出の状況	41
(3) 借入状況	43

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

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

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

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

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

(イ) 投資環境と運用実績

当期の経済環境は、2021年末までは新型コロナウイルス感染症の新規感染者数が減少し、経済社会活動の正常化への動きが見られましたが、2022年1月より変異株の流行により感染が再拡大する局面が生じるなど、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ついては、空室率の上昇に服感は見られるものの、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に端を発したテレワーク等の新たな働き方の浸透により、企業のオフィス戦略の見直しがより顕在化しつつあります。

本投資法人は、2021年9月24日付で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）（以下「新規取得資産」といいます。）を取得しました。これらの資産の取得により、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改善を図りました。

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31物件（取得価格合計119,927百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。）、総賃貸可能面積は171,928.65㎡、また、当期末現在の稼働率は97.6%となりました。

(ウ) 資金調達の概要

当期は、2021年9月7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6,000百万円を調達し、既存借入金の約定返済及び関連する諸費用の支払いに充当しました。

また、2021年9月22日を払込期日とする公募増資により7,628百万円（発行価額の総額）を調達するとともに、2021年9月24日付で短期借入金3,000百万円及び長期借入金4,900百万円を調達し、新規取得資産6物件の取得資金及び付随費用の一部に充当しました。さらに、2021年10月15日を払込期日とする公募増資に伴う第三者割当増資により381百万円（発行価額の総額）を調達しました。

また、2022年1月27日に本投資法人初となるグリーンボンド（第5回投資法人債、発行総額3,000百万円）を発行し、この調達資金及び手元資金により、適格クライテリアを満たす特定資産である倉持ビルディング第一の取得資金への充当を目的として2021年9月24日に調達した短期借入金3,000百万円を2022年2月28日に期限前返済しました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は61,574百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は47.2%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4,384百万円、営業利益2,262百万円、経常利益1,967百万円、当期純利益1,966百万円となりました。

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、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7,326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、ロシアによるウクライナ侵攻の情勢とこれに伴う経済制裁等の影響、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等の不動産市況への動向を注視し、厳選投資の姿勢を堅持することが重要となります。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

a. 外部成長

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

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

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

b. 内部成長

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

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

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

- ③決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

2022年8月期及び2023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"> 2022年8月期(第18期) (2022年3月1日～2022年8月31日) (184日) 2023年2月期(第19期) (2022年9月1日～2023年2月28日) (181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2022年2月28日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権は合計31物件となっております。これについて、2023年2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。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。なお、2022年2月28日に東京パークサイドビルのテナントが退去した他、本資産運用会社が認識又は見込んでいるテナントの退去及び入居を反映して算出しています。 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8月期に96.7%、2023年2月期に97.9%を想定しております。 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。 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、2022年8月期に1,937百万円、2023年2月期に1,958百万円を想定しております。減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 1) 管理業務費については、2022年8月期に429百万円、2023年2月期に411百万円を想定しております。 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8月期に568百万円、2023年2月期に584百万円を想定しております。 3) 固定資産税及び都市計画税等については、2022年8月期に357百万円、2023年2月期に357百万円を想定しております。 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8月期に113百万円、2023年2月期に126百万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。 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8月期に374百万円、2023年2月期に376百万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8月期に286百万円、2023年2月期に284百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用として、2022年8月期に288百万円、2023年2月期に286百万円を見込んでおります。 投資口交付費の償却費として、2022年8月期及び2023年2月期においてそれぞれ5百万円を計上することを見込んでおります。 投資法人債発行費の償却費として、2022年8月期及び2023年2月期にそれぞれ5百万円を見込んでおります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2022年2月28日現在において、61,574百万円の有利子負債残高があります。 2023年2月期に期限が到来する借入金合計9,000百万円については、2022年9月7日に同額を借り換えることを見込んでおります。 上記のほか、2023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。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである投資口268,468口を前提としております。 その他2023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。

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"> ・ 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。 ・ 2022年8月期については、本投資法人の繰越利益85百万円を分配金に充当することを前提としています。 ・ 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。

(2) 投資リスク

有価証券報告書(2021年11月29日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,133,360	3,263,960
信託現金及び信託預金	6,367,301	6,957,579
営業未収入金	75,711	77,163
前払費用	157,776	194,062
未収還付法人税等	—	51
未収消費税等	—	319,110
その他	936	942
流動資産合計	9,735,086	10,812,870
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,636,820	3,645,780
減価償却累計額	△1,010,473	△1,074,776
建物(純額)	2,626,347	2,571,004
構築物	9,842	9,842
減価償却累計額	△4,995	△5,318
構築物(純額)	4,847	4,524
機械及び装置	63,479	64,275
減価償却累計額	△62,122	△62,201
機械及び装置(純額)	1,357	2,074
工具、器具及び備品	3,744	3,744
減価償却累計額	△1,352	△1,634
工具、器具及び備品(純額)	2,392	2,110
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	26,813,480	30,558,226
減価償却累計額	△4,077,162	△4,544,305
信託建物(純額)	22,736,317	26,013,921
信託構築物	25,511	25,511
減価償却累計額	△4,382	△5,275
信託構築物(純額)	21,129	20,236
信託機械及び装置	300,889	328,717
減価償却累計額	△87,514	△103,133
信託機械及び装置(純額)	213,374	225,584
信託工具、器具及び備品	81,324	85,280
減価償却累計額	△42,178	△46,968
信託工具、器具及び備品(純額)	39,146	38,311
信託土地	70,970,623	83,357,166
信託建設仮勘定	9,457	13,237
有形固定資産合計	100,395,342	116,018,519
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	1,636	2,054
無形固定資産合計	3,279,973	3,280,391
投資その他の資産		
投資有価証券	38,548	17,664
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	307,965	359,683
繰延税金資産	11	17
投資その他の資産合計	356,824	387,665
固定資産合計	104,032,140	119,686,576

(単位：千円)

	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
繰延資産		
投資口交付費	—	22,515
投資法人債発行費	40,806	60,366
繰延資産合計	40,806	82,881
資産合計	113,808,033	130,582,328
負債の部		
流動負債		
営業未払金	213,715	187,896
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	9,000,000
未払金	418,365	587,505
未払費用	3,830	5,650
未払法人税等	690	714
未払消費税等	109,898	42,304
前受金	667,174	740,917
その他	24,865	9,936
流動負債合計	7,438,539	10,574,924
固定負債		
投資法人債	6,500,000	9,500,000
長期借入金	41,174,000	43,074,000
預り敷金及び保証金	294,490	383,192
信託預り敷金及び保証金	5,244,559	5,727,539
固定負債合計	53,213,049	58,684,732
負債合計	60,651,589	69,259,656
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	51,154,926	59,164,521
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △611,285	※2 —
出資総額控除額合計	△611,285	—
出資総額(純額)	50,543,640	59,164,521
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,612,802	2,158,150
剰余金合計	2,612,802	2,158,150
投資主資本合計	53,156,443	61,322,671
純資産合計	※1 53,156,443	※1 61,322,671
負債純資産合計	113,808,033	130,582,328

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,681,450	※1 4,032,431
その他貸貸事業収入	※1 327,382	※1 351,066
受取配当金	714	652
不動産等売却益	※2 879,917	—
営業収益合計	4,889,464	4,384,150
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,633,882	※1 1,778,699
資産運用報酬	259,580	264,454
資産保管手数料	4,427	4,534
一般事務委託手数料	18,705	18,985
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	90,654	51,575
営業費用合計	2,011,126	2,122,125
営業利益	2,878,338	2,262,024
営業外収益		
受取利息	46	50
受取保険金	3,379	—
未払分配金戻入	710	698
その他	61	—
営業外収益合計	4,196	749
営業外費用		
支払利息	147,027	159,296
投資法人債利息	21,980	23,385
融資関連費用	88,394	101,246
投資口交付費償却	5,624	4,503
投資法人債発行費償却	3,869	4,266
その他	2,088	2,132
営業外費用合計	268,984	294,829
経常利益	2,613,550	1,967,944
税引前当期純利益	2,613,550	1,967,944
法人税、住民税及び事業税	843	971
法人税等調整額	4	△6
法人税等合計	847	965
当期純利益	2,612,702	1,966,978
前期繰越利益	100	191,171
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,612,802	2,158,150

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
	金額	金額
I 当期末処分利益	2,612,802,961	2,158,150,331
II 出資総額組入額	611,285,584	—
うち一時差異等調整引当額戻入額	611,285,584	—
III 分配金の額	1,810,345,768	1,966,796,568
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,546)	(7,326)
IV 次期繰越利益	191,171,609	191,353,763

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益から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>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益から不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を控除し、その残額のうち、発行済投資口の総口数268,468口の整数倍の最大値となる1,966,796,568円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,613,550	1,967,944
減価償却費	504,164	553,602
投資口交付費償却	5,624	4,503
投資法人債発行費償却	3,869	4,266
受取利息	△46	△50
未払分配金戻入	△710	△698
支払利息	169,007	182,681
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△6,204	△1,452
未収消費税等の増減額 (△は増加)	51,252	△319,110
前払費用の増減額 (△は増加)	8,067	△36,286
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)	38,613	△25,818
未払金の増減額 (△は減少)	△5,352	17,060
未払消費税等の増減額 (△は減少)	56,497	△67,594
前受金の増減額 (△は減少)	5,064	73,743
長期前払費用の増減額 (△は増加)	40,171	△51,718
その他	21,737	△14,109
小計	11,624,685	2,286,962
利息の受取額	46	50
利息の支払額	△170,130	△180,861
法人税等の支払額	△991	△999
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,453,609	2,105,151
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△9,577	△4,782
信託有形固定資産の取得による支出	△12,184,366	△16,018,628
無形固定資産の取得による支出	—	△588
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	△50,462	△288
預り敷金及び保証金の受入による収入	22,965	88,990
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△617,522	△235,862
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	586,247	718,842
投資有価証券の償還による収入	376	20,058
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,252,639	△15,432,257
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	3,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△3,000,000
長期借入れによる収入	2,850,000	10,900,000
長期借入金の返済による支出	—	△6,000,000
投資法人債の発行による収入	—	2,976,173
投資口の発行による収入	—	7,982,576
分配金の支払額	△1,823,514	△1,810,766
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,026,485	14,047,983
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	227,455	720,877
現金及び現金同等物の期首残高	9,273,206	9,500,662
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,500,662	※1 10,221,539

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～59年 構築物 4～40年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 3～15年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>② 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>① 固定資産税等の処理方法 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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期において32,758千円、当期において17,539千円です。</p> <p>② 収益に関する計上基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ・ 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

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 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 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 会計方針の変更に関する注記

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「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。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の財務諸表に与える影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「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。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の財務諸表に与える影響は軽微です。なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（内閣府令第61号2021年9月24日）附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。

(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 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。

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

(9) 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8月31日)	当期 (2022年2月28日)
	50,000	50,000

※2. 一時差異等調整引当額

前期(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。

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

発生した 資産等	発生した 事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れ の事由
信託土地等	減損損失の 発生	611,285	611,285	—	△611,285	—	減損損失計上 物件の売却

2. 戻入れの具体的な方法

該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻し入れました。

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位:千円)	
	前 期 (自 2021年3月1日) (至 2021年8月31日)	当 期 (自 2021年9月1日) (至 2022年2月28日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,945,746	3,251,686
共益費収入	554,688	587,612
駐車場収入	156,439	168,842
その他賃貸収入	24,575	24,290
計	3,681,450	4,032,431
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	277,921	316,519
その他収入	49,460	34,546
計	327,382	351,066
不動産賃貸事業収益合計	4,008,832	4,383,497
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	374,859	412,557
水道光熱費	300,375	359,885
公租公課	298,911	295,064
損害保険料	7,844	8,345
修繕費	97,225	96,146
信託報酬	12,273	14,917
減価償却費	504,043	553,432
その他諸経費	38,349	38,349
不動産賃貸事業費用合計	1,633,882	1,778,699
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,374,950	2,604,798

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (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。

当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

[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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28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	268,468口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
現金及び預金	3,133,360	3,263,960
信託現金及び信託預金	6,367,301	6,957,579
現金及び現金同等物	9,500,662	10,221,539

[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ことなどにより当該リスクを管理しています。

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

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

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注2）。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,366	366
(2) 投資法人債	6,500,000	6,498,850	△1,150
(3) 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	—	—	—

2022年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注2）。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）及び固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(4) 預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

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

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 匿名組合出資持分

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

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

貸借対照表計上額	(単位：千円)	
区分	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
投資有価証券	38,548	17,664
合計	38,548	17,664

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額
前期(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

当期(2022年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	1,500,000	1,500,000	—	6,500,000
長期借入金	9,000,000	8,000,000	10,000,000	7,974,000	9,200,000	7,900,000
合計	9,000,000	8,000,000	11,500,000	9,474,000	9,200,000	14,400,000

[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8月31日)

該当事項はありません。

当期(2022年2月28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「(1) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2022年2月28日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	33,324,000	27,324,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(1) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

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

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

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

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

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(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に就任しています。

(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。

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

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

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

[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8月31日)	当期 (2022年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	11	17
繰延税金資産合計	11	17
繰延税金資産の純額	11	17

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△21.79	△31.44
評価性引当額の増減	△9.66	-
その他	0.02	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.05

[賃貸等不動産に関する注記]

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

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
貸借対照表計上額		
期首残高	100,394,388	103,673,678
期中増減額	3,279,289	15,623,177
期末残高	103,673,678	119,296,855
期末時価	119,049,000	136,361,000

(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。また、当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は倉持ビルディング第一、リードシー千葉駅前ビル、新川一丁目ビル、箱崎314ビル、アペルト東中野ビル及び大同生命水戸ビルの取得(15,761,704千円)及び資本的支出(411,124千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(553,432千円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

(単位:千円)

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

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

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

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2021年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。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
1口当たり純資産額	221,570円	228,417円
1口当たり当期純利益	10,890円	7,423円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
当期純利益 (千円)	2,612,702	1,966,978
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)	2,612,702	1,966,978
期中平均投資口数 (口)	239,908	264,981

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[開示の省略]

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

(10) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年3月1日	投資口分割	94,649	189,298	—	40,022	(注2)
2018年9月20日	公募増資	48,200	237,498	10,601	50,624	(注3)
2018年10月17日	第三者割当増資	2,410	239,908	530	51,154	(注4)
2021年9月22日	公募増資	27,200	267,108	7,628	58,783	(注5)
2021年10月15日	第三者割当増資	1,360	268,468	381	59,164	(注6)

(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)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3)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4)1口当たり発行価額219,956円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5)1口当たり発行価格289,965円(発行価額280,448円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6)1口当たり発行価額280,448円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2021年8月31日)		当期 (2022年2月28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	6,405	5.6	6,350	4.9
	オフィスビル	小計	6,405	5.6	6,350	4.9
不動産 合計			6,405	5.6	6,350	4.9
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	61,019	53.6	75,024	57.5
		地方政令指定都市等	36,248	31.9	37,922	29.0
	オフィスビル	小計	97,268	85.5	112,946	86.5
信託不動産 合計			97,268	85.5	112,946	86.5
投資有価証券(注4)			38	0.0	17	0.0
預金・その他の資産			10,095	8.9	11,267	8.6
資産総額計			113,808	100.0	130,582	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、前期においては、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あり、当期においては、神楽坂興業合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

②ポートフォリオの分散

地域別分散

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

アセットタイプ別分散

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

③保有不動産の当期末評価額

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社 (注2)	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価書の概要(注2)					
						収益還元法					原価法
						直接還元 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
OT-2	ONEST神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	7,350	6,350	9,120	9,330	3.5	9,030	3.6	3.7	8,860
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,129	4,170	4,230	4.4	4,140	4.2	4.6	2,560
OT-5	ONEST横浜西口ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,075	3,880	3,840	4.2	3,890	4.0	4.4	3,290
OT-7	ONEST中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,836	3,430	3,420	4.3	3,430	4.1	4.5	2,570
OT-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,138	2,214	2,290	4.3	2,200	4.1	4.5	2,070
OT-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,142	2,460	2,540	4.5	2,430	4.3	4.7	2,170
OT-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	1,914	2,460	2,490	4.5	2,440	4.3	4.7	1,400
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	686	867	877	5.1	863	4.9	5.3	667
OT-14	ONEST元代々木スクエア	一般財団法人日本不動産研究所	7,500	7,521	8,950	8,970	3.9	8,930	3.6	4.0	8,540
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	2,990	3.7	2,930	3.5	3.8	3,000
OT-16	大同生命大宮ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,000	3,119	3,250	3,300	4.6	3,230	4.4	4.8	2,260
OT-17	ONEST池袋イーストビル	大和不動産鑑定株式会社	2,200	2,221	2,370	2,400	4.1	2,350	3.9	4.3	2,000
OT-18	クレシェンドビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,466	2,556	2,550	2,610	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	10,629	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	4,738	5,110	5,380	3.8	4,990	3.8	3.9	5,050
OT-21	ONEST本郷スクエア(注3)	株式会社谷澤総合鑑定所	5,406	5,472	5,440	5,740	3.7	5,310	3.7	3.8	5,320
OT-22	ONEST南大塚ビル(注3)	株式会社中央不動産鑑定所	3,900	3,924	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	2,136	2,140	2,230	3.5	2,100	3.5	3.6	1,990
OT-24	倉持ビルディング第一	株式会社中央不動産鑑定所	3,951	3,991	4,450	4,590	3.7	4,390	3.5	3.9	2,390
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	4,475	4,485	4,610	4,640	4.3	4,600	4.3	4.5	4,360
OT-26	新川一丁目ビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,100	2,069	2,130	2,210	3.6	2,090	3.4	3.8	1,150
OT-27	箱崎314ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,771	1,734	1,820	1,890	3.8	1,790	3.6	4.0	1,210
OT-28	アベルト東中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,710	1,729	1,780	1,860	4.2	1,750	4.0	4.4	1,010
OO-1	ONEST新大阪スクエア	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,172	6,340	6,350	4.3	6,340	4.1	4.5	2,940
OO-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,840	4,090	4,010	4.6	4,130	4.4	4.8	8,810
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,269	3,580	3,540	4.6	3,600	4.4	4.8	2,390
OO-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,152	1,034	1,320	1,300	6.0	1,330	5.8	6.2	965
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	大和不動産鑑定株式会社	4,812	4,829	5,460	5,560	4.5	5,410	4.3	4.7	6,580

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社 (注2)	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価書の概要(注2)					
						収益還元法					原価法
						直接還元 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	積算価格 (百万円)
〇〇-6	大博多ビル	JLL森井鑑定株式会社	10,650	10,627	12,000	11,800	4.2	12,100	4.0	4.4	17,100
〇〇-7	肥後橋センタービル	株式会社谷澤総合鑑定所	8,930	9,423	10,400	10,600	4.1	10,300	4.2	4.3	11,800
〇〇-8	大同生命水戸ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	1,650	1,724	1,760	1,800	4.9	1,740	4.9	5.0	1,650
合 計			119,927	119,296	136,361	138,267	—	135,563	—	—	127,502

(注1) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(注2) 価格時点は2022年2月末日です。

(注3) 以下のとおり物件名称を変更しました。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
〇T-21	ONEST本郷スクエア	D'sVARIE本郷ビル	2022年4月1日
〇T-22	ONEST南大塚ビル	MSB-21南大塚ビル	2022年2月1日

④保有不動産の概要

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地	構造・階数	竣工年月日	所有形態	賃貸可能面積	PML値
OT-2	ONEST神田スクエア	オフィスビル	東京都千代田区	SRC 10F	2007年4月	不動産	5,259.62	4.4%
OT-3	立川錦町ビル	オフィスビル	東京都立川市	SRC 8F	1991年6月	不動産 信託受益権	5,622.39	5.0%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	RC B1/8F	1983年5月	不動産 信託受益権	4,326.68	8.6%
OT-7	ONEST中野ビル	オフィスビル	東京都中野区	S・SRC B1/7F	1994年8月	不動産 信託受益権	3,116.49	4.9%
OT-9	南品川JNビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	1990年7月	不動産 信託受益権	6,390.33	5.8%
OT-10	南品川Nビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	1994年7月	不動産 信託受益権	5,476.73	5.7%
OT-11	南品川Jビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/10F	1992年7月	不動産 信託受益権	3,673.62	5.1%
OT-13	八王子SIAビル	オフィスビル	東京都八王子市	SRC 9F	1993年9月	不動産 信託受益権	2,749.83	3.5%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	オフィスビル	東京都渋谷区	SRC・RC B2/8F	1992年4月	不動産 信託受益権	7,645.14	6.4%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/9F	1986年5月	不動産 信託受益権	2,945.33	7.5%
OT-16	大同生命大宮ビル	オフィスビル	埼玉県さいたま市	SRC 8F	1991年10月	不動産 信託受益権	3,574.03	5.7%
OT-17	ONEST池袋イーストビル	オフィスビル	東京都豊島区	SRC・RC B2/8F	1991年9月	不動産 信託受益権	2,677.80	8.5%
OT-18	クレシェンドビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	SRC B1/9F	1987年7月	不動産 信託受益権	4,355.08	8.1%
OT-19	東京パークサイドビル	オフィスビル	東京都江東区	S・SRC B1/14F	1991年9月	不動産 信託受益権	12,920.17	6.2%
OT-20	ONEST西五反田スクエア	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/8F	1988年1月	不動産 信託受益権	4,249.00	6.7%
OT-21	ONEST本郷スクエア	オフィスビル	東京都文京区	SRC 8F	1987年12月	不動産 信託受益権	4,461.10	6.6%
OT-22	ONEST南大塚ビル	オフィスビル	東京都豊島区	RC B2/12F	1991年4月	不動産 信託受益権	4,123.03	0.5%
OT-23	D'sVARIE神田ビル	オフィスビル	東京都千代田区	SRC・RC 8F	1996年2月	不動産 信託受益権	1,698.26	6.5%
OT-24	倉持ビルディング第一	オフィスビル	東京都墨田区	S B1/9F	1992年4月	不動産 信託受益権	3,899.79	7.6%
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	オフィスビル	千葉県千葉市	SRC・S B1/8F	1997年9月	不動産 信託受益権	6,067.77	6.7%
OT-26	新川一丁目ビル	オフィスビル	東京都中央区	RC B3/8F	1989年12月	不動産 信託受益権	1,536.18	9.0%
OT-27	箱崎314ビル	オフィスビル	東京都中央区	SRC 9F	1991年3月	不動産 信託受益権	1,752.93	8.0%
OT-28	アペルト東中野ビル	オフィスビル	東京都中野区	S 10F	1994年4月	不動産 信託受益権	2,040.28	5.1%
OO-1	ONEST新大阪スクエア	オフィスビル	大阪府大阪市	S B1/12F	1992年6月	不動産 信託受益権	9,420.69	2.6%
OO-2	カラスマプラザ21	オフィスビル	京都府京都市	SRC B1/8F	1986年11月	不動産 信託受益権	8,893.59	1.1%
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	オフィスビル	愛知県名古屋市	S・SRC B1/8F	1991年4月	不動産 信託受益権	5,801.80	6.9%
OO-4	MY熊本ビル	オフィスビル	熊本県熊本市	S・RC 9F	1987年10月	不動産 信託受益権	3,755.94	0.9%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	オフィスビル	愛知県名古屋市	SRC B2/13F	1987年11月	不動産 信託受益権	8,421.46	2.8%
OO-6	大博多ビル	オフィスビル	福岡県福岡市	S・RC B3/14F	1975年8月	不動産 信託受益権	15,458.26	0.1%未満

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地	構造・階数	竣工年月日	所有形態	賃貸可能面積	PML値
〇〇-7	肥後橋センタービル	オフィスビル	大阪府大阪市	SRC・RC・S B2/18F	1977年9月	不動産 信託受益権	15,903.01	2.9%
〇〇-8	大同生命水戸ビル	オフィスビル	茨城県水戸市	S・RC B1/10F	1989年12月	不動産 信託受益権	3,712.32	4.6%

⑤個別物件の収益状況

物件番号	OT-2	OT-3	OT-5	OT-7	
物件名称	ONEST神田スクエア	立川錦町ビル	ONEST横浜西口ビル	ONEST中野ビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	7,350	3,264	3,110	2,880
	構成比率(%)	6.1	2.7	2.6	2.4
	貸借対照表計上額(百万円)	6,350	3,129	3,075	2,836
	期末評価額(百万円)	9,120	4,170	3,880	3,430
	構成比率(%)	6.7	3.1	2.8	2.5
賃貸借情報	テナント総数	30	19	10	7
	賃貸可能面積(m ²)	5,259.62	5,622.39	4,326.68	3,116.49
	賃貸面積(m ²)	5,259.62	4,755.77	4,326.68	3,116.49
	稼働率	100.0%	84.6%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	204,223	137,260	136,605	114,906
	賃貸事業収入	193,943	131,193	123,608	105,498
	その他賃貸事業収入	10,279	6,066	12,997	9,408
	②不動産賃貸事業費用(千円)	37,901	41,753	28,109	26,314
	管理業務費	17,137	16,286	8,822	7,712
	水道光熱費	8,924	9,049	7,176	7,091
	公租公課	8,590	10,854	10,466	7,736
	損害保険料	252	272	175	139
	修繕費	2,997	4,788	969	3,134
	その他	—	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	166,321	95,507	108,496	88,592
	④減価償却費(千円)	64,987	26,575	14,079	12,297
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	101,334	68,931	94,416	76,295
⑥資本的支出(千円)	9,756	16,950	1,520	18,548	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	156,565	78,556	106,976	70,044	

物件番号	OT-9	OT-10	OT-11	OT-13	
物件名称	南品川JNビル	南品川Nビル	南品川Jビル	八王子SIAビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,165	2,292	2,020	730
	構成比率(%)	1.8	1.9	1.7	0.6
	貸借対照表計上額(百万円)	2,138	2,142	1,914	686
	期末評価額(百万円)	2,214	2,460	2,460	867
	構成比率(%)	1.6	1.8	1.8	0.6
賃貸借情報	テナント総数	20	18	13	13
	賃貸可能面積(m ²)	6,390.33	5,476.73	3,673.62	2,749.83
	賃貸面積(m ²)	6,390.33	5,251.30	3,673.62	2,671.23
	稼働率	100.0%	95.9%	100.0%	97.1%
損益情報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	133,988	108,326	89,459	43,855
	賃貸事業収入	125,489	101,740	82,944	39,663
	その他賃貸事業収入	8,499	6,585	6,515	4,192
	②不動産賃貸事業費用(千円)	70,408	38,276	29,702	18,229
	管理業務費	16,573	6,943	6,240	6,164
	水道光熱費	21,518	7,583	6,513	5,355
	公租公課	9,574	9,163	5,643	4,534
	損害保険料	298	261	163	116
	修繕費	5,652	894	1,513	1,557
	その他	16,790	13,431	9,627	500
	③賃貸NOI(千円)	63,580	70,049	59,756	25,626
	④減価償却費(千円)	20,054	15,599	13,210	6,095
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	43,525	54,450	46,546	19,530
	⑥資本的支出(千円)	9,854	2,123	3,344	1,663
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	53,726	67,925	56,412	23,963	

物件番号	OT-14	OT-15	OT-16	OT-17	
物件名称	ONEST元代々木スクエア	ONEST上野御徒町ビル	大同生命大宮ビル	ONEST池袋イーストビル	
取得年月日	2016年9月7日	2016年9月7日	2017年10月25日	2017年10月25日	
取得価格	取得価格(百万円)	7,500	2,700	3,000	2,200
	構成比率(%)	6.3	2.3	2.5	1.8
	貸借対照表計上額(百万円)	7,521	2,768	3,119	2,221
	期末評価額(百万円)	8,950	2,960	3,250	2,370
	構成比率(%)	6.6	2.2	2.4	1.7
賃貸借情報	テナント総数	8	12	15	7
	賃貸可能面積(m ²)	7,645.14	2,945.33	3,574.03	2,677.80
	賃貸面積(m ²)	7,384.26	2,945.33	3,574.03	2,677.80
	稼働率	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	245,339	89,075	117,073	73,322
	賃貸事業収入	233,301	84,634	108,760	65,794
	その他賃貸事業収入	12,037	4,440	8,313	7,528
	②不動産賃貸事業費用(千円)	46,943	22,628	25,724	16,658
	管理業務費	13,836	6,680	9,088	6,686
	水道光熱費	14,459	6,896	6,822	3,784
	公租公課	16,211	7,199	6,957	4,745
	損害保険料	369	138	204	114
	修繕費	1,666	1,214	2,200	826
	その他	400	500	450	500
	③賃貸NOI(千円)	198,396	66,446	91,348	56,663
	④減価償却費(千円)	29,500	8,924	15,429	7,399
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	168,896	57,521	75,919	49,263
⑥資本的支出(千円)	3,368	8,458	13,846	3,958	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	195,027	57,988	77,502	52,705	

物件番号	OT-18	OT-19	OT-20	OT-21	
物件名称	クレシェンドビル	東京パークサイドビル	ONEST西五反田スクエア	ONEST本郷スクエア	
取得年月日	2018年9月3日	2018年9月21日	2019年10月31日	2021年3月30日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,466	10,450	4,500	5,406
	構成比率(%)	2.1	8.7	3.8	4.5
	貸借対照表計上額(百万円)	2,556	10,629	4,738	5,472
	期末評価額(百万円)	2,550	11,300	5,110	5,440
	構成比率(%)	1.9	8.3	3.7	4.0
賃貸借情報	テナント総数	30	14	11	6
	賃貸可能面積(m ²)	4,355.08	12,920.17	4,249.00	4,461.10
	賃貸面積(m ²)	4,355.08	12,920.17	4,047.60	3,860.27
	稼働率	100.0%	100.0%	95.3%	86.5%
損益情報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	91,376	377,715	112,769	129,665
	賃貸事業収入	79,509	344,815	100,125	116,999
	その他賃貸事業収入	11,867	32,899	12,644	12,666
	②不動産賃貸事業費用(千円)	28,983	92,994	28,788	32,040
	管理業務費	10,264	30,851	8,724	13,878
	水道光熱費	9,700	33,432	8,673	8,022
	公租公課	7,307	18,684	10,144	—
	損害保険料	176	656	269	194
	修繕費	1,035	8,719	477	9,445
	その他	500	650	500	500
	③賃貸NOI(千円)	62,393	284,721	83,981	97,624
	④減価償却費(千円)	8,363	32,584	11,871	9,007
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	54,029	252,136	72,109	88,617
⑥資本的支出(千円)	399	124,673	5,800	17,322	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	61,993	160,047	78,180	80,302	

物件番号	OT-22	OT-23	OT-24	OT-25	
物件名称	ONEST南大塚ビル	D'sVARIE 神田ビル	倉持ビルディング 第一	リードシー 千葉駅前ビル	
取得年月日	2021年3月30日	2021年3月30日	2021年9月24日	2021年9月24日	
取得 価格	取得価格(百万円)	3,900	2,100	3,951	4,475
	構成比率(%)	3.3	1.8	3.3	3.7
	貸借対照表計上額(百万円)	3,924	2,136	3,991	4,485
	期末評価額(百万円)	3,950	2,140	4,450	4,610
	構成比率(%)	2.9	1.6	3.3	3.4
賃貸 借情報	テナント総数	14	8	6	15
	賃貸可能面積(m ²)	4,123.03	1,698.26	3,899.79	6,067.77
	賃貸面積(m ²)	4,123.03	1,698.26	2,920.72	5,645.68
	稼働率	100.0%	100.0%	74.9%	93.0%
損益 情報	運用日数	181	181	158	158
	①不動産賃貸事業収益(千円)	111,635	44,458	72,281	138,094
	賃貸事業収入	104,605	41,147	64,355	122,866
	その他賃貸事業収入	7,029	3,310	7,926	15,228
	②不動産賃貸事業費用(千円)	21,739	7,624	14,314	32,489
	管理業務費	9,784	3,736	7,153	16,373
	水道光熱費	8,449	2,281	5,109	13,474
	公租公課	—	—	4	—
	損害保険料	192	61	135	303
	修繕費	2,813	1,045	1,475	1,901
	その他	500	500	436	436
	③賃貸NOI(千円)	89,896	36,833	57,966	105,605
	④減価償却費(千円)	9,465	3,868	6,810	16,944
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	80,430	32,964	51,156	88,661
⑥資本的支出(千円)	—	5,172	5,890	2,415	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	89,896	31,660	52,076	103,189	

物件番号	OT-26	OT-27	OT-28	OO-1	
物件名称	新川一丁目ビル	箱崎314ビル	アペルト東中野ビル	ONEST新大阪スクエア	
取得年月日	2021年9月24日	2021年9月24日	2021年9月24日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,100	1,771	1,710	4,612
	構成比率(%)	1.8	1.5	1.4	3.8
	貸借対照表計上額(百万円)	2,069	1,734	1,729	4,172
	期末評価額(百万円)	2,130	1,820	1,780	6,340
	構成比率(%)	1.6	1.3	1.3	4.6
賃貸借情報	テナント総数	13	5	8	28
	賃貸可能面積(m ²)	1,536.18	1,752.93	2,040.28	9,420.69
	賃貸面積(m ²)	1,309.78	1,752.93	2,040.28	9,420.69
	稼働率	85.3%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	158	158	158	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	36,730	42,465	38,621	213,467
	賃貸事業収入	33,104	36,781	32,657	192,554
	その他賃貸事業収入	3,626	5,683	5,963	20,913
	②不動産賃貸事業費用(千円)	12,176	10,453	10,173	61,856
	管理業務費	6,968	4,715	3,794	19,245
	水道光熱費	3,792	4,949	4,254	20,145
	公租公課	0	—	—	15,324
	損害保険料	79	74	62	394
	修繕費	899	278	1,626	6,247
	その他	436	436	436	500
	③賃貸NOI(千円)	24,554	32,011	28,447	151,610
	④減価償却費(千円)	3,360	2,507	4,397	35,279
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	21,193	29,504	24,050	116,331
	⑥資本的支出(千円)	—	—	2,358	2,625
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	24,554	32,011	26,089	148,985	

物件番号	〇〇-2	〇〇-3	〇〇-4	〇〇-5	
物件名称	カラスマブラザ 21	ONEST名古屋錦 スクエア	MY熊本ビル	名古屋伏見 スクエアビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2016年9月7日	
取得価格	取得価格(百万円)	3,700	2,381	1,152	4,812
	構成比率(%)	3.1	2.0	1.0	4.0
	貸借対照表計上額(百万円)	3,840	2,269	1,034	4,829
	期末評価額(百万円)	4,090	3,580	1,320	5,460
	構成比率(%)	3.0	2.6	1.0	4.0
賃貸借情報	テナント総数	12	5	18	45
	賃貸可能面積(m ²)	8,893.59	5,801.80	3,755.94	8,421.46
	賃貸面積(m ²)	8,893.59	5,801.80	3,685.71	8,421.46
	稼働率	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%
損益情報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	218,578	146,981	75,885	193,109
	賃貸事業収入	205,423	130,388	69,633	178,010
	その他賃貸事業収入	13,155	16,593	6,251	15,098
	②不動産賃貸事業費用(千円)	72,629	33,868	21,876	51,751
	管理業務費	27,271	10,556	8,733	16,986
	水道光熱費	15,109	10,814	6,859	12,758
	公租公課	26,763	9,937	5,027	17,810
	損害保険料	395	255	162	454
	修繕費	2,590	1,804	593	3,240
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	145,948	113,113	54,008	141,358
	④減価償却費(千円)	29,118	22,191	13,855	22,114
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	116,829	90,922	40,152	119,243
⑥資本的支出(千円)	1,565	292	660	26,516	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	144,382	112,821	53,348	114,841	

物件番号	〇〇-6	〇〇-7	〇〇-8	合計	
物件名称	大博多ビル	肥後橋センタービル	大同生命水戸ビル		
取得年月日	2017年10月25日	2018年9月21日	2021年9月24日	—	
取得価格	取得価格(百万円)	10,650	8,930	1,650	119,927
	構成比率(%)	8.9	7.4	1.4	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	10,627	9,423	1,724	119,296
	期末評価額(百万円)	12,000	10,400	1,760	136,361
	構成比率(%)	8.8	7.6	1.3	100.0
賃貸借情報	テナント総数	65	62	17	554
	賃貸可能面積(m ²)	15,458.26	15,903.01	3,712.32	171,928.65
	賃貸面積(m ²)	15,458.26	15,824.85	3,595.12	167,801.74
	稼働率	100.0%	99.5%	96.8%	97.6%
損益情報	運用日数	181	181	158	—
	①不動産賃貸事業収益(千円)	418,709	364,837	62,676	4,383,497
	賃貸事業収入	390,790	333,773	58,315	4,032,431
	その他賃貸事業収入	27,918	31,064	4,360	351,066
	②不動産賃貸事業費用(千円)	154,176	121,250	13,425	1,225,267
	管理業務費	49,233	34,327	7,787	412,557
	水道光熱費	42,937	39,148	4,797	359,885
	公租公課	51,168	31,213	—	295,064
	損害保険料	959	820	187	8,345
	修繕費	9,227	15,091	217	96,146
	その他	650	650	436	53,267
	③賃貸NOI(千円)	264,532	243,586	49,250	3,158,230
	④減価償却費(千円)	36,651	38,480	12,404	553,432
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	227,881	205,106	36,846	2,604,798
	⑥資本的支出(千円)	6,298	106,480	9,258	411,124
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	258,233	137,106	39,991	2,747,106	

(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18期（2022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
東京パークサイドビル	東京都 江東区	ELV（乗用3,4号機）リニューアル工事（2/2期）	自 2022年6月1日 至 2022年8月31日	72,214	—	—
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	公開空地リニューアル工事	自 2022年4月1日 至 2022年6月30日	30,249	—	—
大博多ビル	福岡県 福岡市	No. 1 ボイラー更新工事	自 2022年5月20日 至 2022年8月19日	30,249	—	—
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	パッケージエアコン(個別空調)更新工事（7/8期）	自 2022年4月1日 至 2022年6月30日	27,775	—	—
クレシェンドビル	神奈川県 横浜市	冷温水発生機更新工事	自 2022年3月1日 至 2022年5月31日	27,320	—	—
箱崎314ビル	東京都 中央区	1階エントランス・門構え・サインリニューアル工事	自 2022年6月1日 至 2022年8月31日	26,310	—	—
リードシー千葉駅前ビル	千葉県 千葉市	自動制御設備更新（1/8期）	自 2022年6月1日 至 2022年8月31日	19,543	—	—
名古屋伏見スクエアビル	愛知県 名古屋市	2階会議室改修工事	自 2022年5月1日 至 2022年7月31日	18,180	—	—
大同生命大宮ビル	埼玉県 さいたま市	8階共用部リニューアル工事	自 2022年5月21日 至 2022年8月20日	15,200	—	—
アペルト東中野ビル	東京都 中野区	エントランスホール美装工事	自 2022年6月1日 至 2022年8月31日	12,675	—	—
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（2階貸室系統）	自 2022年4月1日 至 2022年6月30日	10,908	—	—
箱崎314ビル	東京都 中央区	基準階共用部リニューアル工事	自 2022年6月1日 至 2022年8月31日	10,150	—	—
ONEST元代々木スクエア	東京都 渋谷区	1階貸室分割工事	自 2022年5月1日 至 2022年7月30日	10,100	—	—
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	防災システム更新工事（2/3期）	自 2022年5月1日 至 2022年7月31日	10,048	—	—

②期中の資本的支出

当期（2022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411,124千円であり、修繕費に計上した96,146千円と合わせ、合計507,270千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（千円）
東京パークサイドビル	東京都江東区	ELV（乗用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23日	86,405
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 2022年1月10日 至 2022年2月24日	29,170
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 2022年1月5日 至 2022年2月24日	28,583
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12月1日 至 2021年12月24日	19,240
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8月1日 至 2021年10月13日	17,759
ONEST本郷スクエア	東京都文京区	3階 共用部改修工事	自 2021年12月15日 至 2022年2月24日	17,322
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26日	15,425
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11月1日 至 2022年2月17日	12,942
その他				184,275
合計				411,124

(3) 借入状況

2022年2月28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	—	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	—					
	株式会社三井住友銀行		3,750,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		562,500	—					
	株式会社りそな銀行		567,500	—					
	株式会社三十三銀行		380,000	—					
	株式会社福岡銀行		375,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 10月25日	—	182,500	0.62750 (注4)	2022年 9月7日	期限一括 返済	(注2)	
	株式会社みずほ銀行		—	182,500					
	株式会社三井住友銀行		—	3,750,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	562,500					
	株式会社りそな銀行		—	567,500					
	株式会社三十三銀行		—	380,000					
	株式会社福岡銀行		—	375,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 9月7日	—	890,000	0.38042	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					
	株式会社三井住友銀行		—	340,000					
	株式会社新生銀行		—	550,000					
株式会社りそな銀行	—		150,000						
株式会社福岡銀行	—		180,000						
計		6,000,000	9,000,000						
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2017年 10月25日	182,500	—	0.62750 (注4)	2022年 9月7日	期限一括 返済	(注2)	
	株式会社みずほ銀行		182,500	—					
	株式会社三井住友銀行		3,750,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		562,500	—					
	株式会社りそな銀行		567,500	—					
	株式会社三十三銀行		380,000	—					
	株式会社福岡銀行		375,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 9月21日	275,000	275,000	0.53042	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							

	区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入 金	みずほ信託銀行株式会社	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2)	
	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					
	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	(注2)	
	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	—	0.38042	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	—					
	株式会社三井住友銀行		340,000	—					
	株式会社新生銀行		550,000	—					
	株式会社りそな銀行		150,000	—					
	株式会社福岡銀行		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	(注2)	
	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	(注2)	
	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						

区分	借入先	借入日	当期末残高 (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	2021年 3月30日	425,000	425,000	0.55971	2025年 9月7日	期限一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		425,000	425,000					
	株式会社新生銀行		400,000	400,000					
	株式会社りそな銀行		200,000	200,000					
	株式会社あおぞら銀行		400,000	400,000					
	株式会社横浜銀行		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 9月7日	—	372,500	0.40532	2024年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		—	372,500					
	株式会社三井住友銀行		—	3,750,000					
	株式会社りそな銀行		—	567,500					
	株式会社あおぞら銀行		—	562,500					
	株式会社福岡銀行		—	375,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 9月24日	—	250,000	0.65422	2027年 9月7日	期限一括 返済	(注2)	
	株式会社みずほ銀行		—	250,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	250,000					
	株式会社新生銀行		—	250,000					
	株式会社りそな銀行		—	250,000					
	株式会社横浜銀行		—	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行		—	250,000					
	株式会社京都銀行		—	150,000					
第一生命保険株式会社	—		800,000						
株式会社第四北越銀行	—		500,000						
株式会社七十七銀行	—		400,000						
株式会社千葉銀行	—		400,000						
株式会社肥後銀行	—		400,000						
株式会社静岡銀行	—		250,000						
計		41,174,000	43,074,000						
合計		47,174,000	52,074,000						

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

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

(注3)資金使途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。

(注4)金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。