

2025年2月期 決算短信 (REIT)

2025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://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) 経営管理部長 (氏名) 三束 和弘
TEL 03-5220-3804

有価証券報告書提出予定日 2025年5月29日 分配金支払開始予定日 2025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. 2025年2月期の運用、資産の状況 (2024年9月1日~2025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	%
2025年2月期	5,001	7.4	2,487	14.2	2,124	15.7	2,129	16.1
2024年8月期	4,658	1.8	2,178	2.2	1,835	2.2	1,835	2.2

	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	%	%	%
2025年2月期	7,933	3.5	1.6	42.5
2024年8月期	6,835	3.0	1.4	39.4

(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	%	%
2025年2月期	7,217	1,937	—	—	90.9	3.2
2024年8月期	6,835	1,834	—	—	99.9	3.0

(注1) 2025年2月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、圧縮積立金の積立(207百万円)の実施によるものです。

(注2) 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。

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

(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
2025年2月期	135,613	61,457	45.3	228,917
2024年8月期	134,950	61,162	45.3	227,818

(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
2025年2月期	3,527	△537	△1,834	12,771
2024年8月期	2,658	△437	△1,796	11,615

2. 2025年8月期の運用状況の予想（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期の運用状況の予想（2025年9月1日～2026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
2025年8月期	5,297	5.9	2,812	13.1	2,420	14.0	2,413	13.3	8,060	—
2026年2月期	4,447	△16.0	2,074	△26.2	1,614	△33.3	1,613	△33.1	6,410	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2025年8月期）8,989円、1口当たり予想当期純利益（2026年2月期）6,009円

（注1）2025年8月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額（235百万円）を控除して分配することを前提としています。

（注2）2026年2月期の1口当たり分配金は、内部留保取崩額（107百万円）を当期純利益に加算して分配することを前提としています。

※ 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 : 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）

2025年2月期	268,468口	2024年8月期	268,468口
----------	----------	----------	----------
- ② 期末自己投資口数

2025年2月期	—口	2024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、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、5ページ「2025年8月期及び2026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	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
(1) 運用資産等の価格に関する情報	26
(2) 資本的支出の状況	40
(3) 借入状況	42

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、2013年6月25日に設立され、同年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3290）しました。その後の公募増資等により、当期末現在の発行済投資口の総口数は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、物価高により個人消費の回復に一部足踏みが残るものの、企業収益・雇用情勢の改善やインバウンド需要の拡大等により、緩やかな景気回復基調を維持しました。

オフィスビル賃貸市場については、好調な企業業績と入社率の回復を背景に、増床・拡張移転等の需要が徐々に改善しました。東京都心部の空室率は緩やかに低下し、賃料については底堅く推移しました。

この市場動向を踏まえ、新規募集賃料を柔軟に設定する等稼働率の維持・向上を重視したリーシング活動を行うとともに、管理面では、テナントニーズや物件毎の特性を踏まえた最適コストの実現を図り、賃貸事業収支の向上に努めました。また、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や持続可能な社会の実現を目指した取組みを継続しています。

本投資法人は、将来的なポートフォリオの収益性低下回避を通じたポートフォリオの質的改善及び良好な売却環境を活かした資産入替戦略の一環として、2025年2月20日付でMY熊本の準共有持分45%を売却しました。

この結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は32物件（取得価格合計123,158百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。）、総賃貸可能面積は171,706.90㎡、また、当期末現在の稼働率は98.4%となりました。

(ウ) 資金調達の概要

当期は、2024年9月9日に返済期日が到来した既存借入金の返済資金の一部及び関連する諸費用の支払いに充当するため、2024年9月9日付で11,000百万円の資金の借入れを行いました。このうち、3,000百万円につきましては、グリーンローンにより調達しています。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は65,494百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は48.3%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5,001百万円、営業利益2,487百万円、経常利益2,124百万円、当期純利益2,129百万円となりました。当期においては、2025年3月11日に譲渡した南品川JNビルについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（20百万円）として営業費用の区分に計上しています。

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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の8の「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」による圧縮積立金を控除した中から1,937,533,556円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は7,217円となりました。

②次期の見通し

(ア) 今後の投資環境

今後も、雇用・所得環境の改善、インバウンド需要の増加等により、国内経済の緩やかな回復が続くことが期待されますが、金利水準の内外格差等に伴う為替水準の影響や中国経済の先行き懸念等に引き続き留意する必要があります。また、物価上昇、通商政策などアメリカの政策動向、中東情勢、金融資本市場の変動等の影響についても引き続き注視する必要があります。

オフィスビル賃貸市場においては、需要は堅調に推移しており賃料は上昇傾向が続くことが期待されますが、テナントのテレワーク推進によるオフィスのあり方の見直しや選好エリアの変化、物価上昇等の経済情勢の変動に伴うテナントへの影響及びこれに伴うテナント動向について引き続き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することから、取引価格は高止まりが予想されるものの、賃貸市場における供給増等に伴う需給緩和、物価上昇等の経済情勢の変動等による不動産市況への影響を注視し、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。今後スポンサーは、MONE及びMREMと連携し、本投資法人が従来から重点投資対象としているミドルサイズのオフィスビル以外の資産の取得検討への活用を目的として、ホテルパイプライン情報及び必要な人材やノウハウの提供等の協力を強化します。

a. 外部成長

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

投資対象地域については、マーケット規模が相対的に大きく、多くの取得機会を見込むことができる東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込むことができる地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市（注）（以下、併せて「地方政令指定都市等」といいます。）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、東京経済圏及び地方政令指定都市等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
- ◆ESG（環境・社会・ガバナンス）への取組み強化

（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、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長性の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指すべく、以下のとおり、不動産信託受益権4物件（譲渡価格合計7,728百万円）を譲渡しました。当該譲渡により、第24期（2025年8月期）決算において、不動産等売却益を約825百万円計上する見込みです。

物件名称	南品川JNビル	南品川Nビル	南品川Jビル	MY熊本ビル (準共有持分55.0%)
所在地	東京都品川区			熊本県熊本市
特定資産の種類	信託受益権			
譲渡日	2025年3月11日			2025年3月19日
譲渡価格(注)	合計：6,700百万円			1,028百万円
譲渡先	株式会社レーサム			株式会社電気ビル
売買契約締結日	2024年12月26日			2024年9月30日

(注)「譲渡価格」は、譲渡資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡資産の売買代金（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）又はその合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2025年3月21日付で不動産信託受益権1物件を取得しました。

物件名称	コンフォートイン名古屋栄駅前
所在地	愛知県名古屋市
特定資産の種類	信託受益権
取得日	2025年3月21日
取得価格(注)	7,740百万円
取得先	NGYホテル特定目的会社
売買契約締結日	2025年3月7日

(注)「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約に記載された取得資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

2025年8月期及び2026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"> 2025年8月期（第24期）（2025年3月1日～2025年8月31日）（184日） 2026年2月期（第25期）（2025年9月1日～2026年2月28日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2025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32物件となっています。このうち、2025年3月11日に「南品川JNビル」、「南品川Nビル」及び「南品川Jビル」を、2025年3月19日に「MY熊本ビル」の準共有持分55.0%（以下、「南品川JNビル」、「南品川Nビル」及び「南品川Jビル」と併せて「譲渡資産」と総称します。）を、それぞれ譲渡しました。また、「コンフォートイン名古屋栄駅前」（以下「新規取得資産」といいます。）を2025年3月21日付で取得しました。 譲渡資産の譲渡並びに新規取得資産の取得を除き、2026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います。 実際には新規物件の取得又は、譲渡資産以外の保有物件の処分等により変動が生じ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います。賃貸事業収益については、本書の日付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います。 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、2025年8月期に98.4%、2026年2月期に98.4%を想定しています。 賃貸事業収益以外の営業収益については、本書の日付現在の保有物件に譲渡資産の譲渡並びに新規取得資産の取得以外の変動が生じないことを前提としています。 南品川JNビル、南品川Nビル、南品川Jビル及びMY熊本ビルの準共有持分（55%）の譲渡により、2025年8月期に不動産等売却益825百万円を計上することを想定しています。
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（減価償却費を含む）については、2025年8月期に2,051百万円、2026年2月期に1,988百万円を想定しています。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います。 1) 管理業務費については、2025年8月期に418百万円、2026年2月期に406百万円を想定しています。 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、2025年8月期に621百万円、2026年2月期に627百万円を想定しています。 3) 固定資産税及び都市計画税等については、2025年8月期に392百万円、2026年2月期に381百万円を想定しています。 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、2025年8月期に134百万円、2026年2月期に117百万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。 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、2025年8月期に432百万円、2026年2月期に383百万円を想定しています。このうち、資産運用報酬については、2025年8月期に297百万円、2026年2月期に292百万円を想定しています。
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、2025年8月期に391百万円、2026年2月期に457百万円を想定しています。 投資法人債発行費の償却費として、2025年8月期に4百万円、2026年2月期に5百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2025年2月28日現在において、65,494百万円の有利子負債残高があります。 2025年8月期に期限が到来する投資法人債1,500百万円及び短期借入金1,500百万円については、全額投資法人債の発行により調達した資金にて償還及び返済を行うことを前提としています。 上記のほか、2026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います。

項目	前提条件
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在発行済みである投資口268,468口を前提としています。 ・ その他2026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います。
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います。 ・ 2025年8月期において、MY熊本ビルの準共有持分(55%)の売却益の一部について235百万円を圧縮積立金に繰り入れることを想定しています。 ・ 2026年2月期において、内部留保取崩額(107百万円)を分配することを想定しています。 ・ 実際の圧縮積立金繰入額は、変動する可能性があります。 ・ 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費の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)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います。 ・ 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います。 ・ 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います。

(2) 投資リスク

有価証券報告書(2024年11月28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 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,794,127	4,988,383
信託現金及び信託預金	7,821,698	7,782,664
営業未収入金	125,342	102,406
前払費用	177,670	207,454
未収還付法人税等	—	756
未収入金	—	137
その他	718	765
流動資産合計	11,919,558	13,082,567
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,664,020	3,665,025
減価償却累計額	△1,329,668	△1,356,799
建物(純額)	2,334,351	2,308,226
構築物	9,842	9,842
減価償却累計額	△6,933	△7,256
構築物(純額)	2,909	2,586
機械及び装置	70,643	70,951
減価償却累計額	△63,057	△63,503
機械及び装置(純額)	7,586	7,447
工具、器具及び備品	11,607	12,204
減価償却累計額	△5,302	△6,227
工具、器具及び備品(純額)	6,305	5,977
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	33,556,565	33,729,395
減価償却累計額	△7,118,603	△7,546,104
信託建物(純額)	26,437,961	26,183,290
信託構築物	62,267	62,261
減価償却累計額	△14,257	△16,348
信託構築物(純額)	48,009	45,912
信託機械及び装置	482,914	513,513
減価償却累計額	△197,051	△217,808
信託機械及び装置(純額)	285,863	295,704
信託工具、器具及び備品	122,666	123,019
減価償却累計額	△73,958	△79,272
信託工具、器具及び備品(純額)	48,707	43,747
信託土地	86,489,239	86,226,451
信託建設仮勘定	7,576	12,763
有形固定資産合計	119,438,858	118,902,457
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,267,915
その他	5,761	4,834
無形固定資産合計	3,284,098	3,272,749
投資その他の資産		
投資有価証券	15,506	15,506
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	246,624	291,869
繰延税金資産	14	6,591
投資その他の資産合計	272,446	324,268
固定資産合計	122,995,403	122,499,475

(単位：千円)

	前期 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
繰延資産		
投資法人債発行費	35,265	31,415
繰延資産合計	35,265	31,415
資産合計	134,950,226	135,613,458
負債の部		
流動負債		
営業未払金	331,005	205,720
短期借入金	2,500,000	1,500,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	9,974,000
未払金	580,398	618,239
未払費用	7,067	5,703
未払法人税等	718	649
未払消費税等	118,340	93,185
前受金	765,153	1,236,703
その他	231	—
流動負債合計	15,802,914	15,134,201
固定負債		
投資法人債	6,500,000	6,500,000
長期借入金	44,994,000	46,020,000
預り敷金及び保証金	283,012	283,543
信託預り敷金及び保証金	6,208,206	6,218,673
固定負債合計	57,985,218	59,022,217
負債合計	73,788,133	74,156,418
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,164,521	59,164,521
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,997,572	2,292,518
剰余金合計	1,997,572	2,292,518
投資主資本合計	61,162,093	61,457,039
純資産合計	※1 61,162,093	※1 61,457,039
負債純資産合計	134,950,226	135,613,458

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 4,211,892	※1 4,225,385
その他貸貸事業収入	※1 446,151	※1 445,337
受取配当金	282	253
不動産等売却益	—	※2 330,510
営業収益合計	4,658,326	5,001,486
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,103,643	※1 2,106,681
減損損失	—	※3 20,930
資産運用報酬	294,863	297,977
資産保管手数料	5,193	5,200
一般事務委託手数料	21,249	21,531
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	51,073	57,616
営業費用合計	2,479,899	2,513,813
営業利益	2,178,426	2,487,672
営業外収益		
受取利息	917	5,470
未払分配金戻入	757	390
協賛金収入	363	—
営業外収益合計	2,039	5,860
営業外費用		
支払利息	195,779	233,037
投資法人債利息	33,285	29,826
融資関連費用	103,777	100,358
投資口交付費償却	4,503	—
投資法人債発行費償却	4,858	3,850
その他	2,290	2,360
営業外費用合計	344,495	369,432
経常利益	1,835,970	2,124,101
税引前当期純利益	1,835,970	2,124,101
法人税、住民税及び事業税	916	753
法人税等調整額	△0	△6,576
法人税等合計	916	△5,823
当期純利益	1,835,053	2,129,924
前期繰越利益	162,518	162,593
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,997,572	2,292,518

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	59,164,521	1,958,838	1,958,838	61,123,359	61,123,359
当期変動額					
剰余金の配当		△1,796,319	△1,796,319	△1,796,319	△1,796,319
当期純利益		1,835,053	1,835,053	1,835,053	1,835,053
当期変動額合計	—	38,734	38,734	38,734	38,734
当期末残高	59,164,521	1,997,572	1,997,572	61,162,093	61,162,093

当期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	59,164,521	1,997,572	1,997,572	61,162,093	61,162,093
当期変動額					
剰余金の配当		△1,834,978	△1,834,978	△1,834,978	△1,834,978
当期純利益		2,129,924	2,129,924	2,129,924	2,129,924
当期変動額合計	—	294,945	294,945	294,945	294,945
当期末残高	59,164,521	2,292,518	2,292,518	61,457,039	61,457,039

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)
	金額	金額
I 当期末処分利益	1,997,572,370	2,292,518,280
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,834,978,780 (6,835)	1,937,533,556 (7,217)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	207,000,000
IV 次期繰越利益	162,593,590	147,984,724

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益から不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を控除し、その残額のうち、発行済投資口の総口数268,468口の整数倍の最大値となる1,834,978,780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租税特別措置法第65条の8の「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」による圧縮積立金を控除した中から1,937,533,556円を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 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当期 (自 2024年9月1日 至 2025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	1,835,970	2,124,101
減価償却費	606,449	620,937
投資口交付費償却	4,503	—
投資法人債発行費償却	4,858	3,850
減損損失	—	20,930
受取利息	△917	△5,470
未払分配金戻入	△757	△390
支払利息	229,065	262,863
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△35,717	22,936
未収入金の増減額 (△は増加)	—	△137
前払費用の増減額 (△は増加)	28,518	△29,784
信託有形固定資産の売却による減少額	—	475,682
営業未払金の増減額 (△は減少)	73,877	△125,285
未払金の増減額 (△は減少)	△1,546	17,140
未払消費税等の増減額 (△は減少)	69,469	△25,154
前受金の増減額 (△は減少)	△9,956	471,549
長期前払費用の増減額 (△は増加)	83,334	△45,245
その他	△1,102	△277
小計	2,886,049	3,788,248
利息の受取額	917	5,470
利息の支払額	△227,919	△264,228
法人税等の支払額	△1,046	△1,579
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,658,001	3,527,910
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	△1,323	△6,967
信託有形固定資産の取得による支出	△505,591	△541,920
預り敷金及び保証金の受入による収入	228	531
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△183,763	△260,791
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	252,525	271,258
投資有価証券の償還による収入	96	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△437,828	△537,889
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	1,500,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△1,000,000
長期借入れによる収入	—	11,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△10,000,000
投資法人債の償還による支出	△1,500,000	—
分配金の支払額	△1,796,271	△1,834,799
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,796,271	△1,834,799
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	423,901	1,155,221
現金及び現金同等物の期首残高	11,191,924	11,615,825
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,615,825	※1 12,771,047

(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 4～45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。前期及び当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p> <p>② 収益に関する計上基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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>

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028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

「リースに関する会計基準」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 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28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 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当期 (自 2024年9月1日 至 2025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	3,502,984	3,529,790
共益費収入	511,567	495,394
駐車場収入	170,601	173,105
その他賃貸収入	26,738	27,095
計	4,211,892	4,225,385
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	431,242	420,937
その他収入	14,908	24,399
計	446,151	445,337
不動産賃貸事業収益合計	4,658,043	4,670,722
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	423,498	424,284
水道光熱費	465,277	465,034
公租公課	399,211	400,253
損害保険料	12,225	12,423
修繕費	135,353	119,889
信託報酬	15,800	16,513
減価償却費	605,522	620,010
その他諸経費	46,754	48,273
不動産賃貸事業費用合計	2,103,643	2,106,681
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,554,399	2,564,041

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

(単位:千円)

MY熊本ビル(準共有持分45%)

不動産等売却収入	841,500
不動産等売却原価	475,682
その他売却費用	35,306
不動産等売却益	330,510

※3. 減損損失

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

(単位:千円)

南品川JNビル

用途	場所	種類	減損損失
オフィスビル	東京都 品川区	信託借地権等	20,930

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

なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い、計上区分を営業費用としています。減損損失の内訳は、信託建物10,440千円、信託構築物5千円、信託機械及び装置54千円、信託工具、器具及び備品8千円、信託借地権10,421千円です。

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

[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 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当期 (自 2024年9月1日 至 2025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	268,468口	268,468口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)
現金及び預金	3,794,127	4,988,383
信託現金及び信託預金	7,821,698	7,782,664
現金及び現金同等物	11,615,825	12,771,047

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024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」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」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年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,495,050	△4,950
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,109	109
(3) 投資法人債	6,500,000	6,284,100	△215,900
(4) 長期借入金	44,994,000	44,831,254	△162,745
(5) 預り敷金及び保証金	283,012	228,372	△54,640
(6) 信託預り敷金及び保証金	6,208,206	5,183,304	△1,024,901
負債計	69,485,218	68,022,190	△1,463,028
(7) デリバティブ取引	—	—	—

2025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」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」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年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,496,700	△3,300
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,974,000	9,959,178	△14,821
(3) 投資法人債	6,500,000	6,138,950	△361,050
(4) 長期借入金	46,020,000	45,415,192	△604,807
(5) 預り敷金及び保証金	283,543	236,307	△47,236
(6) 信託預り敷金及び保証金	6,218,673	5,308,229	△910,444
負債計	70,496,217	68,554,557	△1,941,659
(7) 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年内償還予定の投資法人債、(3) 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。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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。

(5) 預り敷金及び保証金、(6) 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。

(7) 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 2021年6月17日)第24-16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 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
投資有価証券	15,506	15,506
合計	15,506	15,506

(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(2024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	4,500,000
長期借入金	10,000,000	9,974,000	12,120,000	13,900,000	9,000,000	—
合計	11,500,000	9,974,000	12,120,000	13,900,000	11,000,000	4,500,000

当期(2025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	—	—	—	2,000,000	4,500,000
長期借入金	9,974,000	12,120,000	13,900,000	12,000,000	8,000,000	—
合計	11,474,000	12,120,000	13,900,000	12,000,000	10,000,000	4,500,000

[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(2024年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2025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(2024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	21,324,000	17,324,000	(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「(2) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2025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	17,324,000	12,200,000	(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「(2) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(4) 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 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年3月1日 至 2024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	—	役員兼任1人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	294,863	未払金	324,349

(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。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)(注3)	科目	期末残高(千円)(注2)(注3)
						役員兼任等	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	—	役員兼任1人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	306,392	未払金	337,031

(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) 資産運用報酬には、MY熊本の準共有持分譲渡に係る報酬分(8,415千円)が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

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

なお、執行役員鍋山洋章は、2024年8月31日の時点で、本投資法人の投資口を所有していません。

当期（自 2024年9月1日 至 2025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、2025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 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	7
減損損失	—	6,584
繰延税金資産合計	14	6,591
繰延税金資産の純額	14	6,591

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 (2024年8月31日)	当期 (2025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	△31.44	△28.70
圧縮積立金繰入額	—	△3.07
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	△0.27

[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2024年3月1日 至2024年8月31日)	当期 (自2024年9月1日 至2025年2月28日)
貸借対照表計上額		
期首残高	122,823,094	122,717,195
期中増減額	△105,898	△546,822
期末残高	122,717,195	122,170,372
期末時価	140,971,000	140,546,500

(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(503,625千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(605,522千円)によるものです。また、当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(564,522千円)によるものであり、主な減少額はMY熊本ビルの準共有持分の譲渡(475,682千円)及び減価償却(620,010千円)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、当期末の南品川JNビル、南品川INビル及び南品川Jビルの時価並びに前期末及び当期末のMY熊本ビルの時価については、譲渡価格で計算しています。

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

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	431,242	431,242
その他	—	4,226,801
合計	431,242	4,658,043

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

当期(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	841,500	330,510 (注2)
水道光熱費収入	420,937	420,937
その他	—	4,249,785
合計	1,262,437	5,001,233

(注1) 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及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡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。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

前期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期(自 2024年9月1日 至 2025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)

	前期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	88,348	124,942
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	124,942	102,406
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)	—	449,837

(注) 当期の契約負債は、2024年9月30日及び同年12月26日に売買契約を締結した不動産等に係る手付金の総額を記載しています。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2024年9月30日に売買契約を締結した不動産は2期に分割して引渡しを行う予定です。当該不動産の売却価格1,870,000千円のうち、第1回目の841,500千円については2025年2月20日に当該不動産等の引渡し完了しており、2025年2月期に収益を認識しました。2025年2月28日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に

配分した取引価格は、2024年9月30日に売却契約を締結した不動産等にかかる第2回目の1,028,500千円及び2024年12月26日に売却契約を締結した不動産等にかかる6,700,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、それぞれ2025年3月19日及び2025年3月11日の当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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 2024年3月1日 至 2024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 2024年9月1日 至 2025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 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)
1口当たり純資産額	227,818円	228,917円
1口当たり当期純利益	6,835円	7,933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 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)
当期純利益(千円)	1,835,053	2,129,924
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)	1,835,053	2,129,924
期中平均投資口数(口)	268,468	268,468

[重要な後発事象に関する注記]

資産の譲渡

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長性の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指すべく、以下のとおり、不動産信託受益権4物件(譲渡価格合計7,728百万円)を譲渡しました。当該譲渡により、第24期(2025年8月期)決算において、不動産等売却益を約825百万円計上する見込みです。

物件名称	南品川JNビル	南品川Nビル	南品川Jビル	MY熊本ビル (準共有持分55.0%)
所在地	東京都品川区			熊本県熊本市
特定資産の種類	信託受益権			
譲渡日	2025年3月11日			2025年3月19日
譲渡価格(注)	合計: 6,700百万円			1,028百万円
譲渡先	株式会社レーサム			株式会社電気ビル
売買契約締結日	2024年12月26日			2024年9月30日

(注)「譲渡価格」は、譲渡資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡資産の売買代金(譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。)又はその合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

[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	
2021年9月22日	公募増資	27,200	267,108	7,628	58,783	(注1)
2021年10月15日	第三者割当増資	1,360	268,468	381	59,164	(注2)

(注1) 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2) 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 (2024年8月31日)		当期 (2025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	6,121	4.5	6,094	4.5
	オフィスビル	小計	6,121	4.5	6,094	4.5
不動産 合計			6,121	4.5	6,094	4.5
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	78,573	58.2	78,398	57.8
		地方政令指定都市等	38,022	28.2	37,677	27.8
	オフィスビル	小計	116,595	86.4	116,075	85.6
信託不動産 合計			116,595	86.4	116,075	85.6
投資有価証券(注4)			15	0.0	15	0.0
預金・その他の資産			12,217	9.1	13,427	9.9
資産総額計			134,950	100.0	135,613	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	24	85,790	69.7
地方政令指定都市等	8	37,368	30.3
合計	32	123,158	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	32	123,158	100.0
合計	32	123,158	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	6,094	9,330	9,570	3.4	9,220	3.5	3.6	9,700
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,029	4,240	4,290	4.2	4,220	4.0	4.4	2,850
OT-5	ONEST横浜西口ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,037	3,920	3,950	4.0	3,900	3.8	4.2	3,700
OT-7	ONEST中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,850	3,510	3,500	4.1	3,510	3.9	4.3	2,920
OT-9	南品川JNビル (注3)	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,122	2,154	2,240	4.1	2,140	3.9	4.3	2,230
OT-10	南品川Nビル (注3)	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,063	2,110	2,180	4.3	2,080	4.1	4.5	2,330
OT-11	南品川Jビル (注3)	大和不動産鑑定株式会社	2,020	1,840	2,270	2,300	4.3	2,250	4.1	4.5	1,490
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	708	818	815	4.9	819	4.7	5.1	711
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	7,407	9,130	9,140	3.8	9,110	3.5	3.9	9,120
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	2,770	3,100	3,130	3.6	3,070	3.4	3.7	3,240
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,000	3,143	3,660	3,670	4.4	3,660	4.2	4.6	2,670
OT-17	ONEST池袋イーストビル	大和不動産鑑定株式会社	2,200	2,188	2,300	2,330	3.9	2,290	3.7	4.1	2,260
OT-18	クレシェンドビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,466	2,560	2,640	2,680	4.4	2,620	4.2	4.6	1,740
OT-19	東京パークサイドビル	JLL森井鑑定株式会社	10,450	10,552	11,300	11,300	4.1	11,400	3.8	4.3	10,300
OT-20	ONEST西五反田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	4,500	4,677	4,700	4,850	3.7	4,630	3.7	3.8	5,490
OT-21	ONEST本郷スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	5,406	5,426	5,360	5,460	3.6	5,310	3.6	3.7	5,850
OT-22	ONEST南大塚ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,900	3,895	4,000	4,160	3.6	3,930	3.4	3.8	2,870
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	2,100	2,143	2,170	2,220	3.4	2,150	3.4	3.5	2,130
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	株式会社中央不動産鑑定所	3,951	3,993	4,390	4,510	3.4	4,340	3.2	3.6	2,640
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	4,529	4,660	4,680	4.2	4,650	4.2	4.4	4,580
OT-26	新川一丁目ビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,100	2,085	2,100	2,250	3.3	2,040	3.1	3.5	1,210
OT-27	ONEST箱崎ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,771	1,755	1,800	1,850	3.5	1,780	3.3	3.7	1,360
OT-28	ONEST東中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,710	1,763	1,860	1,930	4.0	1,830	3.8	4.2	1,200
OT-29	フィールド北参道	大和不動産鑑定株式会社	3,750	3,851	4,010	4,140	3.1	3,950	2.9	3.3	3,320
OO-1	ONEST新大阪スクエア	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,263	6,570	6,520	4.1	6,590	3.9	4.3	3,470
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,839	4,150	4,220	4.4	4,120	4.2	4.6	9,790
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,206	3,400	3,400	4.4	3,400	4.2	4.6	3,040
OO-4	MY熊本ビル (注3)(注4)	株式会社中央不動産鑑定所	633	581	770	765	5.7	770	5.5	5.9	514

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)
〇〇-5	名古屋伏見 スクエアビル	大和不動産鑑定 株式会社	4,812	4,790	5,620	5,680	4.3	5,590	4.1	4.5	7,370
〇〇-6	大博多ビル	JLL森井鑑定株 式会社	10,650	10,717	11,300	11,400	4.1	11,200	3.9	4.3	17,600
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	9,523	11,000	11,100	4.0	10,900	4.1	4.2	13,500
〇〇-8	大同生命水戸ビル	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,650	1,755	1,780	1,820	4.8	1,760	4.8	4.9	1,550
合 計			123,158	122,170	140,122	142,050	—	139,229	—	—	142,745

(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2025年2月末日です。

(注3) 南品川JNビル、南品川Nビル及び南品川Jビルは2025年3月11日付で、MY熊本ビルの準共有持分55%は2025年3月19日付で譲渡しました。以下同じです。

(注4) MY熊本は2025年2月20日付で信託受益権の準共有持分45%を譲渡したため、取得価格は2013年10月10日の取得価格に45%を乗じた価格を減じて記載しています。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	5,257.13	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	5,616.11	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	4,208.14	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	6,384.76	5.8%
OT-10	南品川Nビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	1994年7月	不動産 信託受益権	5,476.73	5.7%
OT-11	南品川Jビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/10F	1992年7月	不動産 信託受益権	3,673.61	5.1%
OT-13	八王子SIAビル	オフィスビル	東京都八王子市	SRC 9F	1993年9月	不動産 信託受益権	2,749.83	3.5%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	オフィスビル	東京都渋谷区	SRC・RC B2/8F	1992年4月	不動産 信託受益権	7,579.30	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	2,953.93	7.5%
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	オフィスビル	埼玉県さいたま市	SRC 8F	1991年10月	不動産 信託受益権	3,523.51	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	4,232.00	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	4,248.63	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	4,454.15	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	ONEST神田西福田町ビル	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	1,698.43	6.5%
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	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	3,910.34	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	6,068.42	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	1,528.56	9.0%
OT-27	ONEST箱崎ビル	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	ONEST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%
OT-29	フィールド北参道	オフィスビル	東京都渋谷区	S 6F	2008年10月	不動産 信託受益権	1,873.47	6.4%
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	9,437.82	2.6%
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	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	8,882.04	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(注)	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	2,065.76	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	8,414.41	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	15,454.51	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	15,872.58	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	3,710.23	4.6%

(注) MY熊本については、信託不動産に係る総賃貸可能面積に、信託受益権の準共有持分割合(55%)を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

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(%)	6.0	2.7	2.5	2.3
	貸借対照表計上額(百万円)	6,094	3,029	3,037	2,850
	期末評価額(百万円)	9,330	4,240	3,920	3,510
	構成比率(%)	6.7	3.0	2.8	2.5
賃貸 借 情報	テナント総数	30	22	11	7
	賃貸可能面積(m ²)	5,257.13	5,616.11	4,208.14	3,116.49
	賃貸面積(m ²)	5,257.13	5,616.11	4,208.14	3,116.49
	稼働率	100.0%	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)	209,848	152,380	130,872	117,116
	賃貸事業収入	198,096	139,661	117,061	106,427
	その他賃貸事業収入	11,752	12,719	13,810	10,688
	②不動産賃貸事業費用(千円)	36,302	45,648	33,561	31,369
	管理業務費	12,869	15,077	8,620	7,674
	水道光熱費	10,726	14,239	9,090	8,094
	公租公課	9,228	11,677	12,173	8,705
	損害保険料	396	429	274	218
	修繕費	3,082	3,723	2,903	6,175
	その他	—	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	173,546	106,732	97,311	85,746
	④減価償却費(千円)	28,824	26,718	15,282	14,956
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	144,721	80,014	82,028	70,790
⑥資本的支出(千円)	1,910	3,942	1,378	18,058	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	171,635	102,789	95,933	67,687	

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	1.6	0.6
	貸借対照表計上額(百万円)	2,122	2,063	1,840	708
	期末評価額(百万円)	2,154	2,110	2,270	818
	構成比率(%)	1.5	1.5	1.6	0.6
賃貸借情報	テナント総数	22	18	13	14
	賃貸可能面積(m ²)	6,384.76	5,476.73	3,673.61	2,749.83
	賃貸面積(m ²)	5,881.04	5,476.73	3,673.61	2,749.83
	稼働率	92.1%	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)	125,325	116,855	102,888	47,183
	賃貸事業収入	114,540	106,108	92,259	42,165
	その他賃貸事業収入	10,785	10,746	10,629	5,017
	②不動産賃貸事業費用(千円)	79,340	47,432	33,784	19,627
	管理業務費	17,524	7,380	5,836	5,928
	水道光熱費	26,639	9,318	7,571	7,089
	公租公課	9,572	9,137	5,626	4,546
	損害保険料	454	404	249	187
	修繕費	4,156	4,408	2,505	1,376
	その他	20,994	16,784	11,994	500
	③賃貸NOI(千円)	45,984	69,422	69,104	27,555
	④減価償却費(千円)	24,219	16,246	13,202	7,297
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	21,764	53,175	55,902	20,258
	⑥資本的支出(千円)	5,610	-	-	6,549
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	40,373	69,422	69,104	21,005	

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	ONEST大宮吉敷町ビル	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(%)	6.1	2.2	2.4	1.8
	貸借対照表計上額(百万円)	7,407	2,770	3,143	2,188
	期末評価額(百万円)	9,130	3,100	3,660	2,300
	構成比率(%)	6.5	2.2	2.6	1.6
賃貸借情報	テナント総数	10	11	19	7
	賃貸可能面積(m ²)	7,579.30	2,953.93	3,523.51	2,677.80
	賃貸面積(m ²)	7,579.30	2,953.93	3,523.51	2,677.80
	稼働率	100.0%	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)	261,974	93,124	121,962	73,501
	賃貸事業収入	241,014	88,103	111,620	67,378
	その他賃貸事業収入	20,959	5,020	10,341	6,123
	②不動産賃貸事業費用(千円)	55,451	26,304	27,782	18,250
	管理業務費	17,409	7,418	9,688	6,209
	水道光熱費	18,897	7,292	8,593	4,979
	公租公課	17,508	8,145	7,740	5,135
	損害保険料	502	195	309	174
	修繕費	432	2,752	999	1,252
	その他	700	500	450	500
	③賃貸NOI(千円)	206,523	66,820	94,180	55,250
	④減価償却費(千円)	31,741	10,595	19,106	7,652
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	174,782	56,225	75,073	47,597
⑥資本的支出(千円)	3,870	4,187	9,400	-	
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	202,653	62,633	84,779	55,250	

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(%)	2.0	8.5	3.7	4.4
	貸借対照表計上額(百万円)	2,560	10,552	4,677	5,426
	期末評価額(百万円)	2,640	11,300	4,700	5,360
	構成比率(%)	1.9	8.1	3.4	3.8
賃貸借情報	テナント総数	32	15	11	7
	賃貸可能面積(m ²)	4,232.00	12,920.17	4,248.63	4,454.15
	賃貸面積(m ²)	4,232.00	12,920.17	4,248.63	4,454.15
	稼働率	100.0%	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)	90,705	375,823	111,222	130,368
	賃貸事業収入	78,682	337,049	102,840	120,004
	その他賃貸事業収入	12,023	38,773	8,382	10,363
	②不動産賃貸事業費用(千円)	31,723	99,022	33,321	32,441
	管理業務費	11,995	29,527	8,070	7,835
	水道光熱費	9,539	41,039	11,462	10,145
	公租公課	7,850	19,237	11,385	11,278
	損害保険料	250	994	342	273
	修繕費	1,588	7,572	1,560	2,408
	その他	500	650	500	500
	③賃貸NOI(千円)	58,981	276,801	77,901	97,927
	④減価償却費(千円)	10,488	40,422	12,553	9,757
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	48,493	236,378	65,348	88,169
	⑥資本的支出(千円)	7,507	15,090	4,105	-
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	51,474	261,710	73,796	97,927	

物件番号	OT-22	OT-23	OT-24	OT-25	
物件名称	ONEST南大塚ビル	ONEST神田 西福田町ビル	ONEST錦糸町 スクエア	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(%)	3.2	1.7	3.2	3.6
	貸借対照表計上額(百万円)	3,895	2,143	3,993	4,529
	期末評価額(百万円)	4,000	2,170	4,390	4,660
	構成比率(%)	2.9	1.5	3.1	3.3
賃貸借情報	テナント総数	14	8	7	17
	賃貸可能面積(m ²)	4,123.03	1,698.43	3,910.34	6,068.42
	賃貸面積(m ²)	4,123.03	1,698.43	3,776.35	6,068.42
	稼働率	100.0%	100.0%	96.6%	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)	113,704	53,842	99,186	177,509
	賃貸事業収入	106,147	48,415	86,388	150,663
	その他賃貸事業収入	7,557	5,426	12,797	26,845
	②不動産賃貸事業費用(千円)	31,218	13,947	24,384	56,613
	管理業務費	10,334	3,794	6,380	19,740
	水道光熱費	8,811	3,612	8,061	19,254
	公租公課	8,292	4,800	5,372	12,809
	損害保険料	268	86	205	459
	修繕費	3,011	1,153	3,864	3,550
	その他	500	500	500	800
	③賃貸NOI(千円)	82,486	39,894	74,802	120,895
	④減価償却費(千円)	10,455	4,772	8,202	21,013
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	72,031	35,121	66,599	99,882
	⑥資本的支出(千円)	6,760	1,720	-	67,458
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	75,725	38,173	74,802	53,437	

物件番号	OT-26	OT-27	OT-28	OT-29	
物件名称	新川一丁目ビル	ONEST箱崎ビル	ONEST東中野ビル	フィールド北参道	
取得年月日	2021年9月24日	2021年9月24日	2021年9月24日	2022年12月23日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,100	1,771	1,710	3,750
	構成比率(%)	1.7	1.4	1.4	3.0
	貸借対照表計上額(百万円)	2,085	1,755	1,763	3,851
	期末評価額(百万円)	2,100	1,800	1,860	4,010
	構成比率(%)	1.5	1.3	1.3	2.9
賃貸借情報	テナント総数	14	5	8	4
	賃貸可能面積(m ²)	1,528.56	1,752.93	2,040.28	1,873.47
	賃貸面積(m ²)	1,528.56	1,752.93	2,040.28	1,873.47
	稼働率	100.0%	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)	45,991	50,362	51,813	98,536
	賃貸事業収入	41,847	42,503	44,425	83,152
	その他賃貸事業収入	4,143	7,858	7,388	15,383
	②不動産賃貸事業費用(千円)	16,666	17,669	14,710	23,020
	管理業務費	4,975	5,320	4,843	6,898
	水道光熱費	3,899	5,894	5,325	5,871
	公租公課	3,913	4,004	2,630	8,233
	損害保険料	121	113	94	137
	修繕費	3,255	1,837	1,316	1,380
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	29,324	32,692	37,102	75,515
	④減価償却費(千円)	4,227	3,103	6,458	15,431
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	25,096	29,589	30,644	60,084
	⑥資本的支出(千円)	9,907	10,691	4,358	1,707
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	19,416	22,000	32,744	73,807	

物件番号	〇〇-1	〇〇-2	〇〇-3	〇〇-4	
物件名称	ONEST新大阪 スクエア	ONEST京都烏丸 スクエア	ONEST名古屋錦 スクエア	MY熊本ビル(注)	
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)	4,612	3,700	2,381	633
	構成比率(%)	3.7	3.0	1.9	0.5
	貸借対照表計上額(百万円)	4,263	3,839	2,206	581
	期末評価額(百万円)	6,570	4,150	3,400	770
	構成比率(%)	4.7	3.0	2.4	0.5
賃貸 借情 報	テナント総数	29	11	4	19
	賃貸可能面積(m ²)	9,437.82	8,882.04	5,801.80	2,065.76
	賃貸面積(m ²)	9,437.82	8,882.04	4,285.24	2,065.76
	稼働率	100.0%	100.0%	73.9%	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)	213,166	199,696	118,946	76,545
	賃貸事業収入	191,216	188,716	105,028	69,587
	その他賃貸事業収入	21,949	10,980	13,918	6,958
	②不動産賃貸事業費用(千円)	70,995	92,093	36,630	28,749
	管理業務費	22,439	34,188	9,709	8,255
	水道光熱費	21,088	18,022	9,813	8,936
	公租公課	15,702	32,266	10,668	6,195
	損害保険料	608	586	394	200
	修繕費	10,656	6,379	5,543	4,673
	その他	500	650	500	488
	③賃貸NOI(千円)	142,170	107,603	82,316	47,796
	④減価償却費(千円)	43,532	34,708	24,417	15,631
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	98,638	72,894	57,898	32,164
	⑥資本的支出(千円)	58,419	14,223	11,256	43,653
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	83,750	93,379	71,059	4,142	

(注) MY熊本については、信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、信託受益権の準共有持分割合(55%)を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

物件番号	〇〇-5	〇〇-6	〇〇-7	〇〇-8	
物件名称	名古屋伏見 スクエアビル	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	2016年9月7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)	4,812	10,650	8,930	1,650
	構成比率(%)	3.9	8.6	7.3	1.3
	貸借対照表計上額(百万円)	4,790	10,717	9,523	1,755
	期末評価額(百万円)	5,620	11,300	11,000	1,780
	構成比率(%)	4.0	8.1	7.9	1.3
賃貸 借情 報	テナント総数	44	63	63	20
	賃貸可能面積(m ²)	8,414.41	15,454.51	15,872.58	3,710.23
	賃貸面積(m ²)	8,414.41	14,980.62	15,811.12	3,653.26
	稼働率	100.0%	96.9%	99.6%	98.5%
損 益 情 報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	203,178	455,082	380,788	71,218
	賃貸事業収入	184,615	412,005	342,981	64,673
	その他賃貸事業収入	18,562	43,076	37,807	6,545
	②不動産賃貸事業費用(千円)	58,671	189,685	136,693	23,555
	管理業務費	16,674	47,883	33,593	10,185
	水道光熱費	18,512	64,659	51,706	6,843
	公租公課	20,288	65,131	36,254	4,740
	損害保険料	614	1,410	1,178	283
	修繕費	2,082	10,275	13,310	702
	その他	500	325	650	800
	③賃貸NOI(千円)	144,507	265,396	244,095	47,663
	④減価償却費(千円)	25,341	43,713	54,180	15,753
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	119,165	221,683	189,914	31,909
⑥資本的支出(千円)	4,836	134,502	105,162	8,249	
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	139,670	130,894	138,932	39,413	

物件番号		
物件名称		合計
取得年月日		—
取得価格	取得価格(百万円)	123,158
	構成比率(%)	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	122,170
	期末評価額(百万円)	140,122
	構成比率(%)	100.0
賃貸借情報	テナント総数	579
	賃貸可能面積(m ²)	171,706.90
	賃貸面積(m ²)	168,960.31
	稼働率	98.4%
損益情報	運用日数	—
	①不動産賃貸事業収益(千円)	4,670,722
	賃貸事業収入	4,225,385
	その他賃貸事業収入	445,337
	②不動産賃貸事業費用(千円)	1,486,671
	管理業務費	424,284
	水道光熱費	465,034
	公租公課	400,253
	損害保険料	12,423
	修繕費	119,889
	その他	64,786
	③賃貸NOI(千円)	3,184,051
	④減価償却費(千円)	620,010
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	2,564,041
	⑥資本的支出(千円)	564,522
	⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	2,619,529

(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24期（2025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
大博多ビル	福岡県 福岡市	特高受変電設備更新工事 (2/6期)	自 2025年5月31日 至 2025年8月31日	135,390	—	—
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	空調機オーバーホール工事 (3～17階南貸室系統) (8/9期)	自 2025年4月1日 至 2025年5月31日	34,340	—	—
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	吸収式冷温水発生機整備工事	自 2025年4月1日 至 2025年4月30日	18,786	—	—
ONEST中野ビル	東京都 中野区	外壁改修工事(西面) (4/4期)	自 2025年2月10日 至 2025年4月3日	10,139	—	—

②期中の資本的支出

当期（2025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564,522千円であり、修繕費に計上した119,889千円と合わせ、合計684,411千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）
大博多ビル	福岡県福岡市	特高受変電設備更新工事 （1/6期）	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	123,077
リードシー 千葉駅前ビル	千葉県千葉市	外調機更新工事	自 2024年10月1日 至 2025年1月28日	55,766
肥後橋センター ビル	大阪府大阪市	特高受変電設備改修工事 （2/9期）	自 2024年4月1日 至 2025年1月23日	50,804
MY熊本ビル	熊本県熊本市	回転窓更新工事（東面） （2/2期）	自 2024年9月1日 至 2024年11月29日	43,653
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（2/10期）	自 2024年9月1日 至 2024年11月26日	28,355
ONEST新大阪 スクエア	大阪府大阪市	エレベーター更新工事 （3/3期）	自 2024年12月6日 至 2025年1月28日	26,628
肥後橋センター ビル	大阪府大阪市	特高受変電設備改修工事 （3/9期）	自 2024年9月1日 至 2025年1月23日	18,696
東京パークサイド ビル	東京都江東区	泡消火設備更新工事	自 2025年1月15日 至 2025年2月18日	13,398
ONEST新大阪 スクエア	大阪府大阪市	外調機改修工事（1/2期）	自 2025年2月27日 至 2025年2月27日	12,002
ONEST京都烏丸スク エア	京都府京都市	立体駐車場（1号機）チェーンガ イドレール上部取替工事	自 2025年1月30日 至 2025年2月25日	10,943
ONEST中野ビル	東京都中野区	外壁改修工事（南面） （3/4期）	自 2025年1月7日 至 2025年2月25日	10,025
その他				171,169
合計				564,522

(3) 借入状況

2025年2月28日現在における金融機関ごとの借入金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								
短期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2023年 9月7日	500,000	—	0.53635	2024年 9月7日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2024年 8月5日	1,500,000	1,500,000	0.59776	2025年 7月31日	期限一括 返済	(注5)	
	計		2,500,000	1,500,000					
1年内返済予定の長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2019年 9月9日	837,500	—	0.51000 (注2)	2024年 9月7日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	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SBI新生銀行		1,500,000	—					
	株式会社りそな銀行		450,000	—					
	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4)	
	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	2020年 9月7日	—	1,494,000	0.58600 (注2)	2025年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		—	1,450,000					
	株式会社三井住友銀行		—	680,000					
	株式会社SBI新生銀行		—	900,000					
	株式会社りそな銀行		—	325,000					
	株式会社あおぞら銀行	—	275,000						
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 3月30日	—	425,000	0.55971	2025年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		—	425,000					
	株式会社SBI新生銀行		—	400,000					
	株式会社りそな銀行		—	200,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	400,000					
	株式会社横浜銀行	—	1,000,000						
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 9月7日	—	390,000	0.85585	2025年 9月7日	期限一括 返済	(注4)	
	株式会社みずほ銀行		—	390,000					
	株式会社三井住友銀行		—	340,000					
	株式会社SBI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		10,000,000	9,974,000					

	区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入 金	みずほ信託銀行株式会社	2019年 9月9日	2,050,000	2,050,000	0.75000 (注2)	2026年 9月7日	期限一括 返済		無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,050,000	2,050,000					
	株式会社三井住友銀行		375,000	375,000					
	株式会社SBI新生銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社りそな銀行		450,000	450,000					
	株式会社福岡銀行		150,000	150,000					
	株式会社三十三銀行		525,000	525,000					
	株式会社西日本シティ銀行		700,000	700,000					
	株式会社京都銀行		700,000	700,000					
	日本生命保険相互会社		700,000	700,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 9月7日	1,494,000	—	0.58600 (注2)	2025年 9月7日	期限一括 返済	(注4)	
	株式会社みずほ銀行		1,450,000	—					
	株式会社三井住友銀行		680,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		900,000	—					
	株式会社りそな銀行		325,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		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2)	2027年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		735,000	735,000					
	株式会社三井住友銀行		300,000	300,000					
	株式会社SBI新生銀行		550,000	550,000					
	株式会社りそな銀行		160,000	160,000					
	株式会社あおぞら銀行		100,000	100,000					
	株式会社三十三銀行	415,000	415,000						
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 3月30日	425,000	—	0.55971	2025年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		425,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		400,000	—					
	株式会社りそな銀行		200,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		400,000	—					
	株式会社横浜銀行		1,000,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 9月24日	250,000	250,000	0.65422	2027年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		250,000	250,000					
	株式会社あおぞら銀行		250,000	250,000					
株式会社SBI新生銀行	250,000		250,000						
株式会社りそな銀行	250,000		250,000						
株式会社横浜銀行	500,000		500,000						
株式会社西日本シティ銀行	250,000		250,000						
株式会社京都銀行	150,000		150,000						
第一生命保険株式会社	800,000		800,000						
株式会社第四北越銀行	500,000		500,000						
株式会社七十七銀行	400,000		400,000						
株式会社千葉銀行	400,000		400,000						
株式会社肥後銀行	400,000		400,000						
株式会社静岡銀行	250,000		250,000						
みずほ信託銀行株式会社	2022年 9月7日	390,000	—	0.85585	2025年 9月7日	期限一括 返済	(注4)		
株式会社みずほ銀行		390,000	—						
株式会社三井住友銀行		340,000	—						
株式会社SBI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	—						

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	2022年 9月7日	みずほ信託銀行株式会社	182,500	182,500	0.79750	2027年 9月7日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	182,500	182,500					
		株式会社三井住友銀行	3,750,000	3,750,000					
		株式会社りそな銀行	567,500	567,500					
		株式会社あおぞら銀行	562,500	562,500					
		株式会社福岡銀行	375,000	375,000					
		株式会社三十三銀行	380,000	380,000					
	2023年 9月7日	みずほ信託銀行株式会社	485,000	485,000	0.74776	2026年 9月7日	期限一括 返済		
		株式会社みずほ銀行	485,000	485,000					
		株式会社福岡銀行	1,150,000	1,150,000					
		株式会社西日本シティ銀行	300,000	300,000					
		株式会社中国銀行	300,000	300,000					
		株式会社第四北越銀行	200,000	200,000					
	2023年 9月7日	株式会社みずほ銀行	220,000	220,000	1.03250	2028年 9月7日	期限一括 返済		
		株式会社三井住友銀行	1,000,000	1,000,000					
		株式会社SBI新生銀行	1,500,000	1,500,000					
		株式会社りそな銀行	980,000	980,000					
		株式会社あおぞら銀行	1,000,000	1,000,000					
		株式会社西日本シティ銀行	700,000	700,000					
		株式会社京都銀行	800,000	800,000					
		日本生命保険相互会社	300,000	300,000					
		株式会社中国銀行	600,000	600,000					
		株式会社第四北越銀行	300,000	300,000					
		株式会社七十七銀行	600,000	600,000					
		株式会社千葉銀行	500,000	500,000					
		株式会社広島銀行	500,000	500,000					
	2024年 9月9日	みずほ信託銀行株式会社	—	310,000	0.80247	2028年 9月7日	期限一括 返済		
		株式会社みずほ銀行	—	310,000					
		株式会社三井住友銀行	—	975,000					
		株式会社SBI新生銀行	—	500,000					
		株式会社りそな銀行	—	530,000					
		株式会社福岡銀行	—	375,000					
2024年 9月9日	株式会社三井住友銀行	—	750,000	0.85247	2029年 9月7日	期限一括 返済			
	株式会社SBI新生銀行	—	500,000						
	株式会社りそな銀行	—	487,500						
	株式会社あおぞら銀行	—	262,500						
2024年 9月9日	みずほ信託銀行株式会社	—	1,400,000	1.18625	2029年 9月7日	期限一括 返済			
	株式会社みずほ銀行	—	1,400,000						
	株式会社三井住友銀行	—	2,400,000						
	株式会社SBI新生銀行	—	500,000						
	株式会社あおぞら銀行	—	300,000						
計		44,994,000	46,020,000						
合計		57,494,000	57,494,000						

(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)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。

(注3)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4)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5)資金使途は、無担保投資法人債の償還資金に充当するためです。