

2020年8月期 決算短信 (REIT)

2020年10月15日

不動産投資信託証券発行者名 Oneリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3290 U R L <http://www.one-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 橋本 幸治
 資産運用会社名 みずほリートマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 橋本 幸治
 問合せ先責任者 (役職名) 経営管理部長 (氏名) 秋元 武
 TEL 03-3242-7155

有価証券報告書提出予定日 2020年11月27日 分配金支払開始予定日 2020年11月19日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年8月期の運用、資産の状況 (2020年3月1日～2020年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年8月期	4,167	△1.4	2,181	1.3	1,918	1.4	1,917	1.4
2020年2月期	4,227	4.5	2,152	10.0	1,892	11.5	1,891	11.5

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年8月期	7,994	3.6	1.7	46.0
2020年2月期	7,885	3.6	1.7	44.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年8月期	7,994	1,917	—	—	99.9	3.6
2020年2月期	7,889	1,892	—	—	100.0	3.6

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

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年8月期	111,173	53,263	47.9	222,017
2020年2月期	111,266	53,238	47.8	221,912

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年8月期	3,651	△497	△1,916	9,487
2020年2月期	5,363	△4,744	△2,567	8,249

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

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年2月期	4,064	△2.5	2,033	△6.8	1,781	△7.2	1,780	△7.2	7,420	—
2021年8月期	3,992	△1.8	1,967	△3.2	1,716	△3.6	1,715	△3.6	7,150	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年2月期）7,420円、1口当たり予想当期純利益（2021年8月期）7,150円

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

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

2020年8月期	—口	2020年2月期	—口
----------	----	----------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、5ページ「2021年2月期及び2021年8月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
①当期の概況	2
②次期の見通し	3
③決算後に生じた重要な事実	3
(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	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
(1) 運用資産等の価格に関する情報	26
(2) 資本的支出の状況	37
(3) 借入状況	39

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、2013年6月25日に設立され、同年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3290）しました。その後の公募増資等により、当期末現在の発行済投資口の総口数は239,908口となりました。

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

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

(イ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、国内経済及び海外経済ともに一段と厳しい状況にあり、企業収益は大幅な減少が続いています。

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心では新型コロナウイルス感染症の影響により過去最低水準にあった空室率は上昇に転じ、賃料水準の下落が懸念されています。しかしながら、2020年に新規供給された新築ビルが高稼働で竣工するなど、引き続き空室率は低位にあり、オフィスビル賃貸市場の需給環境は良好な状態を維持しています。

本投資法人においては、ポートフォリオの質的改善を図るための資産入替として2020年3月3日付でMY厚木ビル（譲渡価格1,360百万円）を譲渡しました。

また、マーケット動向に合わせた賃料の増額交渉に取り組むとともに、管理面では、テナントニーズや物件毎の特性を踏まえた最適コストの実現を図り、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上に努めました。

この結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は25物件（取得価格合計102,260百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。）、総賃貸可能面積は157,752.34㎡、また、当期末現在の稼働率は98.8%となりました。

(ウ) 資金調達の概要

当期は、2020年8月6日付で投資法人債（発行総額3,000百万円）を発行し、有利子負債の返済期限の分散化、平均借入期間の長期化、資金調達手段の多様化を図りました。また、当該発行による調達資金により、2020年8月31日付で既存借入金3,000百万円を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50,824百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は45.7%となりました。

(エ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益4,167百万円、営業利益2,181百万円、経常利益1,918百万円、当期純利益1,917百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、当期未処分利益から前期以前の内部留保を控除し、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で分配することとし、投資口1口当たりの分配金を7,994円としました。

②次期の見通し

(ア) 今後の投資環境

今後は、新型コロナウイルス感染症の拡大防止と経済活動の再開の両立により、国内経済が持ち直していくことが期待されますが、新型コロナウイルス感染症の再拡大やその長期化、金融資本市場の変動などに引き続き留意する必要があります。

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

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

a. 外部成長

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

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

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

b. 内部成長

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

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

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

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資金の借入れ

本投資法人は、2020年9月7日に返済期日が到来した既存借入金（借入残高：11,124百万円）の返済資金の一部及び関連する諸費用の支払いに充当するため、2020年9月7日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期日	返済方法	担保
みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	3,000	変動金利： 基準金利（全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR）+0.300%	2022年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,124	変動金利： 基準金利（全銀協3ヶ月物 日本円TIBOR）+0.450% （注1）	2025年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	3,000	変動金利： 基準金利（全銀協3ヶ月物 日本円TIBOR）+0.650% （注2）	2027年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証

（注1）金利スワップにより、実質的に利率を0.58600%で固定化しています。

（注2）金利スワップにより、実質的に利率を0.82200%で固定化しています。

（ご参考：返済対象となった既存借入金の内容）

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済方法	担保
みずほ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三重銀行 株式会社福岡銀行	1,975	固定金利： 0.69593%	2016年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行	8,149	固定金利： 0.69593%	2016年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三重銀行 株式会社福岡銀行	1,000	変動金利： 基準金利（全 銀協1ヶ月物 日本円TIBOR） +0.400%	2017年 10月25日	期限一括返済	無担保 無保証

2021年2月期及び2021年8月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2021年2月期（第15期）（2020年9月1日～2021年2月28日）（181日） 2021年8月期（第16期）（2021年3月1日～2021年8月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2020年8月31日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権は合計25物件となっております。これについて、2021年8月期末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としております。 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。 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、2021年2月期に99.3%、2021年8月期に97.5%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、2021年2月期に1,695百万円、2021年8月期に1,684百万円を想定しております。減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 1) 管理業務費については、2021年2月期に359百万円、2021年8月期に392百万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、2021年2月期に508百万円、2021年8月期に523百万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、2021年2月期に321百万円、2021年8月期に320百万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、2021年2月期に121百万円、2021年8月期に68百万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、2021年2月期に335百万円、2021年8月期に340百万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、2021年2月期に253百万円、2021年8月期に251百万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、2021年2月期に241百万円、2021年8月期に240百万円を見込んでおります。 投資口交付費の償却費として、2021年2月期及び2021年8月期にそれぞれ5百万円を見込んでおります。 投資法人債発行費の償却費として、2021年2月期及び2021年8月期にそれぞれ3百万円を見込んでおります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2020年8月31日現在において、50,824百万円の有利子負債残高があります。 2020年9月7日を返済期限とする既存借入金11,124百万円の返済を目的として、2020年9月7日付で同額の借入れを行いました。これにより本日現在における有利子負債残高は50,824百万円となっております。 上記のほか、2021年8月期末までの間に変動（新たな資金の借入れ、借入金の返済等）が生じないことを前提としております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである投資口239,908口を前提としております。 2021年8月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としております。

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(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
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(2020年5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 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,033,389	3,214,586
信託現金及び信託預金	6,216,391	6,272,761
営業未収入金	71,097	78,468
前払費用	160,436	119,490
未収還付法人税等	6	—
その他	396	987
流動資産合計	8,481,717	9,686,294
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,617,067	3,617,437
減価償却累計額	△818,233	△882,262
建物(純額)	2,798,834	2,735,175
構築物	9,644	9,842
減価償却累計額	△4,028	△4,349
構築物(純額)	5,616	5,493
機械及び装置	62,025	62,025
減価償却累計額	△62,025	△62,025
機械及び装置(純額)	0	0
工具、器具及び備品	2,710	2,710
減価償却累計額	△613	△843
工具、器具及び備品(純額)	2,097	1,867
土地	3,770,347	3,770,347
建設仮勘定	—	550
信託建物	28,700,206	28,350,113
減価償却累計額	△3,731,508	△3,985,760
信託建物(純額)	24,968,698	24,364,352
信託構築物	18,881	18,881
減価償却累計額	△3,863	△4,503
信託構築物(純額)	15,018	14,378
信託機械及び装置	185,980	213,381
減価償却累計額	△54,707	△63,719
信託機械及び装置(純額)	131,272	149,662
信託工具、器具及び備品	71,727	84,180
減価償却累計額	△33,492	△37,608
信託工具、器具及び備品(純額)	38,235	46,571
信託土地	67,388,459	66,762,549
信託建設仮勘定	12,283	13,187
有形固定資産合計	99,130,865	97,864,136
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	1,843	1,878
無形固定資産合計	3,280,180	3,280,215
投資その他の資産		
投資有価証券	18,099	18,483
差入敷金及び保証金	10,960	10,000
長期前払費用	302,200	255,026
繰延税金資産	—	16
投資その他の資産合計	331,259	283,526
固定資産合計	102,742,305	101,427,878

(単位：千円)

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
繰延資産		
投資口交付費	16,874	11,249
投資法人債発行費	26,035	48,544
繰延資産合計	42,910	59,794
資産合計	111,266,933	111,173,966
負債の部		
流動負債		
営業未払金	195,909	262,066
1年内返済予定の長期借入金	14,124,000	11,124,000
未払金	535,072	465,052
未払費用	3,122	3,926
未払法人税等	605	874
未払消費税等	192,053	105,267
前受金	663,508	678,679
その他	577	—
流動負債合計	15,714,847	12,639,866
固定負債		
投資法人債	3,500,000	6,500,000
長期借入金	33,200,000	33,200,000
預り敷金及び保証金	287,309	297,333
信託預り敷金及び保証金	5,326,212	5,272,899
固定負債合計	42,313,522	45,270,233
負債合計	58,028,370	57,910,099
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	51,154,926	51,154,926
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,083,636	2,108,940
剰余金合計	2,083,636	2,108,940
投資主資本合計	53,238,562	53,263,867
純資産合計	※1 53,238,562	※1 53,263,867
負債純資産合計	111,266,933	111,173,966

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,714,599	※1 3,714,724
その他貸貸事業収入	※1 371,736	※1 311,777
受取配当金	—	340
不動産等売却益	※2 140,832	※2 141,081
営業収益合計	4,227,168	4,167,923
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,736,962	※1 1,662,338
資産運用報酬	254,637	254,594
資産保管手数料	4,466	4,454
一般事務委託手数料	19,040	18,627
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	55,947	42,846
営業費用合計	2,074,930	1,986,737
営業利益	2,152,237	2,181,186
営業外収益		
受取利息	43	46
受取保険金	—	99
未払分配金戻入	450	1,852
精算金収入	233	—
営業外収益合計	727	1,998
営業外費用		
支払利息	150,023	151,503
投資法人債利息	11,015	12,869
融資関連費用	90,307	89,896
投資口交付費償却	5,624	5,624
投資法人債発行費償却	2,025	2,332
その他	1,526	2,086
営業外費用合計	260,522	264,312
経常利益	1,892,442	1,918,872
税引前当期純利益	1,892,442	1,918,872
法人税、住民税及び事業税	605	950
法人税等調整額	—	△16
法人税等合計	605	933
当期純利益	1,891,837	1,917,938
前期繰越利益	191,799	191,002
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,083,636	2,108,940

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

(単位: 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	51,154,926	1,886,029	1,886,029	53,040,955	53,040,955
当期変動額					
剰余金の配当		△1,694,230	△1,694,230	△1,694,230	△1,694,230
当期純利益		1,891,837	1,891,837	1,891,837	1,891,837
当期変動額合計	—	197,607	197,607	197,607	197,607
当期末残高	51,154,926	2,083,636	2,083,636	53,238,562	53,238,562

当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	51,154,926	2,083,636	2,083,636	53,238,562	53,238,562
当期変動額					
剰余金の配当		△1,892,634	△1,892,634	△1,892,634	△1,892,634
当期純利益		1,917,938	1,917,938	1,917,938	1,917,938
当期変動額合計	—	25,304	25,304	25,304	25,304
当期末残高	51,154,926	2,108,940	2,108,940	53,263,867	53,263,867

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)
	金額	金額
I 当期末処分利益	2,083,636,473	2,108,940,742
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,892,634,212 (7,889)	1,917,824,552 (7,994)
III 次期繰越利益	191,002,261	191,116,190

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を留保し、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数239,908口の整数倍である1,892,634,212円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を留保し、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数239,908口の整数倍である1,917,824,552円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,892,442	1,918,872
減価償却費	501,752	498,059
投資口交付費償却	5,624	5,624
投資法人債発行費償却	2,025	2,332
受取利息	△43	△46
未払分配金戻入	△450	△1,852
支払利息	161,039	164,372
営業未収入金の増減額 (△は増加)	18,919	△7,371
前払費用の増減額 (△は増加)	△17,114	40,946
信託有形固定資産の売却による減少額	3,118,882	1,160,891
営業未払金の増減額 (△は減少)	△37,623	66,157
未払金の増減額 (△は減少)	24,244	△6,605
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△3,333	△86,785
前受金の増減額 (△は減少)	9,744	15,170
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△150,250	47,174
その他	△453	△1,167
小計	5,525,405	3,815,771
利息の受取額	43	46
利息の支払額	△161,183	△163,567
法人税等の支払額	△604	△674
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,363,660	3,651,575
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	△2,171	△962
信託有形固定資産の取得による支出	△4,892,230	△454,205
無形固定資産の取得による支出	—	△155
差入敷金及び保証金の回収による収入	—	960
預り敷金及び保証金の返還による支出	△747	△770
預り敷金及び保証金の受入による収入	4,908	10,794
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△273,168	△201,409
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	437,160	148,095
投資有価証券の取得による支出	△18,099	—
投資有価証券の償還による収入	—	220
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,744,347	△497,432
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	13,200,000	—
長期借入金の返済による支出	△14,074,000	△3,000,000
投資法人債の発行による収入	—	2,975,158
分配金の支払額	△1,693,008	△1,891,734
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,567,008	△1,916,575
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,947,695	1,237,567
現金及び現金同等物の期首残高	10,197,476	8,249,780
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,249,780	※1 9,487,347

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～59年 構築物 4～40年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 4～20年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>② 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、3,387千円です。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は資産運用ガイドラインの財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>(3) 信託借地権</p> <p>(4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
----------------------------	---

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

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

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

(2)適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

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

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1)概要

国際会計基準審議会（IASB）が2003年に公表した国際会計基準（IAS）第1号「財務諸表の表示」（以下「IAS 第1号」）第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準（以下「本会計基準」）が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則（開示目的）を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

(2)適用予定日

2021年8月期の期末から適用します。

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1)概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかでない場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解（注1-2）の定めを引き継ぐこととされております。

(2)適用予定日

2021年8月期の期末から適用します。

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

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,898,519	2,924,563
共益費収入	621,559	601,421
駐車場収入	169,501	163,583
その他賃貸収入	25,019	25,156
計	3,714,599	3,714,724
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	330,311	293,195
その他収入	41,424	18,582
計	371,736	311,777
不動産賃貸事業収益合計	4,086,335	4,026,502
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	395,427	375,718
水道光熱費	349,430	324,990
公租公課	312,247	321,679
損害保険料	6,136	6,135
修繕費	120,972	85,219
信託報酬	12,760	12,305
減価償却費	501,639	497,939
その他諸経費	38,349	38,349
不動産賃貸事業費用合計	1,736,962	1,662,338
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,349,372	2,364,164

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

(単位:千円)

CP10ビル	
不動産等売却収入	3,400,000
不動産等売却原価	3,118,882
<u>その他売却費用</u>	<u>140,284</u>
<u>不動産等売却益</u>	<u>140,832</u>

当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

(単位:千円)

MY厚木ビル	
不動産等売却収入	1,360,000
不動産等売却原価	1,160,891
<u>その他売却費用</u>	<u>58,026</u>
<u>不動産等売却益</u>	<u>141,081</u>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	239,908口	239,908口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)
現金及び預金	2,033,389	3,214,586
信託現金及び信託預金	6,216,391	6,272,761
現金及び現金同等物	8,249,780	9,487,347

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）をご参照下さい。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,033,389	2,033,389	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,216,391	6,216,391	—
資産計	8,249,780	8,249,780	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	14,124,000	14,143,407	19,407
(4) 投資法人債	3,500,000	3,501,500	1,500
(5) 長期借入金	33,200,000	33,083,474	△116,525
負債計	50,824,000	50,728,382	△95,617
(6) デリバティブ取引	—	—	—

2020年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）をご参照下さい。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,214,586	3,214,586	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,272,761	6,272,761	—
資産計	9,487,347	9,487,347	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	11,124,000	11,124,993	993
(4) 投資法人債	6,500,000	6,469,350	△30,650
(5) 長期借入金	33,200,000	33,259,028	59,028
負債計	50,824,000	50,853,371	29,371
(6) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

（単位：千円）

区分	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
投資有価証券	18,099	18,483
預り敷金及び保証金	287,309	297,333
信託預り敷金及び保証金	5,326,212	5,272,899
合計	5,631,621	5,588,716

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2020年2月29日)

(単位: 千円)

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

当期 (2020年8月31日)

(単位: 千円)

	1年以内
現金及び預金	3,214,586
信託現金及び信託預金	6,272,761
合計	9,487,347

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2020年2月29日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	1,500,000	2,000,000
長期借入金	14,124,000	6,000,000	6,000,000	8,000,000	4,000,000	9,200,000
合計	14,124,000	6,000,000	6,000,000	8,000,000	5,500,000	11,200,000

当期 (2020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	11,124,000	6,000,000	6,000,000	8,000,000	4,000,000	9,200,000
合計	11,124,000	6,000,000	6,000,000	9,500,000	5,500,000	12,700,000

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期 (2020年8月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

前期 (2020年2月29日)

(単位: 千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	31,200,000	31,200,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記

「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2020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	31,200,000	31,200,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

種類	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2) (注3) (注4)	科目	期末残高 (千円) (注2) (注3) (注4)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
役員及 びその 近親者	橋本幸治	—	—	本投資法 人執行役 員兼みず ほリート マネジメ ント株式 会社代表 取締役社 長	—		本投資法人執行 役員兼みずほリ ートマネジメン ト株式会社代表 取締役社長	資産運 用会社 への資 産運用 報酬の 支払	333,727	未払金	280,100

(注1) 橋本幸治が第三者（みずほリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬には、特定資産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分（45,000千円）、匿名組合出資持分の取得に係る報酬分（90千円）が含まれています。

(注3) 資産運用報酬には、CP10ビル譲渡に係る報酬分（34,000千円）が含まれています。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 2020年3月1日 至 2020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)	科目	期末残高 (千円) (注2) (注3)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
役員及 びその 近親者	橋本幸治	—	—	本投資法 人執行役 員兼みず ほリート マネジメ ント株式 会社代表 取締役社 長	—		本投資法人執行 役員兼みずほリ ートマネジメン ト株式会社代表 取締役社長	資産運 用会社 への資 産運用 報酬の 支払	268,194	未払金	280,053

(注1) 橋本幸治が第三者（みずほリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬には、MY厚木ビル譲渡に係る報酬分（13,600千円）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。

[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 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	—	16
繰延税金資産合計	—	16
繰延税金資産の純額	—	16

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 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
法定実効税率	31.51	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.51	△31.44
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	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2019年9月1日 至2020年2月29日)	当期 (自2020年3月1日 至2020年8月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	100,986,740	102,409,202
期中増減額	1,422,461	△1,266,729
期末残高	102,409,202	101,142,472
期末時価	118,890,000	117,719,000

(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ONEST西五反田スクエアの取得(4,690,581千円)及び資本的支出(340,118千円)によるものであり、主な減少額はCP10ビルの譲渡(3,118,882千円)及び減価償却(501,639千円)によるものです。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(390,647千円)によるものであり、主な減少額はMY厚木ビルの譲渡(1,160,891千円)及び減価償却(497,939千円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。ただし、前期末のMY厚木ビルの時価については、譲渡価格を記載しています。

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)
1口当たり純資産額	221,912円	222,017円
1口当たり当期純利益	7,885円	7,994円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)
当期純利益 (千円)	1,891,837	1,917,938
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)	1,891,837	1,917,938
期中平均投資口数 (口)	239,908	239,908

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降、当期末までの発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年6月25日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2013年10月8日	公募増資	74,700	75,100	32,438	32,638	(注2)
2016年9月6日	公募増資	18,900	94,000	7,139	39,777	(注3)
2016年10月5日	第三者割当増資	649	94,649	245	40,022	(注4)
2017年3月1日	投資口分割	94,649	189,298	—	40,022	(注5)
2018年9月20日	公募増資	48,200	237,498	10,601	50,624	(注6)
2018年10月17日	第三者割当増資	2,410	239,908	530	51,154	(注7)

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

(注2) 1口当たり発行価格450,000円(発行価額434,250円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格390,975円(発行価額377,742円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額377,742円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 2017年2月28日を分割の基準日、2017年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格227,662円(発行価額219,956円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額219,956円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2020年2月29日)		当期 (2020年8月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率(%) (注3)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	6,576	5.9	6,513	5.9
	オフィスビル	小計	6,576	5.9	6,513	5.9
不動産 合計			6,576	5.9	6,513	5.9
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	55,745	50.1	54,604	49.1
		地方政令指定都市等	36,121	32.5	36,045	32.4
	オフィスビル	小計	91,866	82.6	90,649	81.5
	商業施設	東京経済圏	3,965	3.6	3,979	3.6
	商業施設	小計	3,965	3.6	3,979	3.6
信託不動産 合計			95,832	86.1	94,629	85.1
投資有価証券(注4)			18	0.0	18	0.0
預金・その他の資産			8,839	7.9	10,013	9.0
資産総額計			111,266	100.0	111,173	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	18	66,023	64.6
地方政令指定都市等	7	36,237	35.4
合計	25	102,260	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	24	98,010	95.8
商業施設	1	4,250	4.2
合計	25	102,260	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	6,513	9,120	9,290	3.5	9,040	3.6	3.7	9,140
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,186	4,150	4,170	4.4	4,140	4.2	4.6	2,700
OT-5	ONEST横浜西口ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,108	3,830	3,790	4.2	3,850	4.0	4.4	3,190
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	大和不動産鑑定株式会社	2,751	2,660	3,210	3,250	4.0	3,190	3.8	4.2	2,050
OT-7	ONEST中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,846	3,400	3,390	4.3	3,410	4.1	4.5	2,610
OT-8	36山京ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,395	2,310	2,770	2,800	4.1	2,760	3.9	4.3	2,120
OT-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,132	2,134	2,190	4.3	2,130	4.1	4.5	2,220
OT-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,183	2,420	2,480	4.5	2,390	4.3	4.7	2,310
OT-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	1,926	2,440	2,450	4.5	2,440	4.3	4.7	1,490
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	676	865	885	5.1	857	4.9	5.3	697
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	7,591	8,580	8,640	3.9	8,510	3.6	4.1	8,410
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,700	2,775	2,950	2,960	3.9	2,940	3.6	4.0	2,970
OT-16	大同生命大宮ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,000	3,099	3,250	3,280	4.6	3,240	4.4	4.8	2,320
OT-17	ONEST池袋イーストビル	大和不動産鑑定株式会社	2,200	2,234	2,360	2,390	4.1	2,340	3.9	4.3	2,090
OT-18	クレシェンドビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,466	2,574	2,540	2,600	4.6	2,510	4.4	4.8	1,600
OT-19	東京パークサイドビル	JLL森井鑑定株式会社	10,450	10,541	11,300	11,400	4.2	11,400	3.9	4.4	9,370
OT-20	ONEST西五反田スクエア(注3)	株式会社谷澤総合鑑定所	4,500	4,754	5,130	5,360	3.8	5,030	3.8	3.9	5,130
OO-1	ONEST新大阪スクエア(注3)	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,267	6,290	6,280	4.3	6,290	4.1	4.5	3,040
OO-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,867	4,000	3,970	4.6	4,010	4.4	4.8	9,060
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,333	3,550	3,500	4.6	3,570	4.4	4.8	2,450
OO-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,152	1,071	1,300	1,290	6.0	1,310	5.8	6.2	1,000
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	大和不動産鑑定株式会社	4,812	4,824	5,220	5,300	4.5	5,180	4.3	4.7	6,530
OO-6	大博多ビル	JLL森井鑑定株式会社	10,650	10,683	11,800	11,800	4.3	11,800	4.1	4.5	17,200
OO-7	肥後橋センタービル	株式会社谷澤総合鑑定所	8,930	8,998	10,300	10,400	4.1	10,300	4.2	4.3	12,500
R-1	fab南大沢	一般財団法人日本不動産研究所	4,250	3,979	4,810	4,870	4.7	4,750	4.5	4.9	2,450
合計			102,260	101,142	117,719	118,735	—	117,387	—	—	114,647

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

(注2) 価格時点は2020年8月末日です。

(注3) 2020年10月1日付で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
OT-20	ONEST西五反田スクエア	西五反田102ビル
OO-1	ONEST新大阪スクエア	セントラル新大阪ビル

④保有不動産の概要

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地	構造・階数	竣工年月日	所有形態	賃貸可能面積	PML値
OT-2	ONEST神田スクエア	オフィスビル	東京都千代田区	SRC 10F	2007年4月	不動産	5,261.34	6.06%
OT-3	立川錦町ビル	オフィスビル	東京都立川市	SRC 8F	1991年6月	不動産 信託受益権	5,629.48	4.51%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	RC B1/8F	1983年5月	不動産 信託受益権	4,326.68	10.17%
OT-6	湯島ファースト ジェネシスビル	オフィスビル	東京都文京区	SRC B1/7F	1991年8月	不動産 信託受益権	2,950.22	7.00%
OT-7	ONEST中野ビル	オフィスビル	東京都中野区	S・SRC B1/7F	1994年8月	不動産 信託受益権	3,116.49	3.04%
OT-8	36山京ビル	オフィスビル	東京都新宿区	RC B2/4F	1991年10月	不動産 信託受益権	3,724.17	8.85%
OT-9	南品川JNビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	1990年7月	不動産 信託受益権	6,390.33	5.57%
OT-10	南品川Nビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	1994年7月	不動産 信託受益権	5,476.73	5.50%
OT-11	南品川Jビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/10F	1992年7月	不動産 信託受益権	3,673.61	3.70%
OT-13	八王子SIAビル	オフィスビル	東京都八王子市	SRC 9F	1993年9月	不動産 信託受益権	2,750.63	4.53%
OT-14	ONEST元代々木 スクエア	オフィスビル	東京都渋谷区	SRC・RC B2/8F	1992年4月	不動産 信託受益権	7,644.40	7.70%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/9F	1986年5月	不動産 信託受益権	2,943.07	6.04%
OT-16	大同生命大宮ビル	オフィスビル	埼玉県さいたま市	SRC 8F	1991年10月	不動産 信託受益権	3,574.03	4.72%
OT-17	ONEST池袋 イーストビル	オフィスビル	東京都豊島区	SRC・RC B2/8F	1991年9月	不動産 信託受益権	2,677.80	6.14%
OT-18	クレシェンドビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	SRC B1/9F	1987年7月	不動産 信託受益権	4,376.46	4.58%
OT-19	東京パークサイド ビル	オフィスビル	東京都江東区	S・SRC B1/14F	1991年9月	不動産 信託受益権	12,920.17	4.79%
OT-20	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	4,249.38	6.43%
OO-1	ONEST新大阪 スクエア	オフィスビル	大阪府大阪市	S B1/12F	1992年6月	不動産 信託受益権	9,418.89	12.72%
OO-2	カラスマプラザ21	オフィスビル	京都府京都市	SRC B1/8F	1986年11月	不動産 信託受益権	8,893.59	5.18%
OO-3	ONEST名古屋錦 スクエア	オフィスビル	愛知県名古屋市	S・SRC B1/8F	1991年4月	不動産 信託受益権	5,801.80	13.58%
OO-4	MY熊本ビル	オフィスビル	熊本県熊本市	S・RC 9F	1987年10月	不動産 信託受益権	3,755.94	5.08%
OO-5	名古屋伏見 スクエアビル	オフィスビル	愛知県名古屋市	SRC B2/13F	1987年11月	不動産 信託受益権	8,422.41	6.20%
OO-6	大博多ビル	オフィスビル	福岡県福岡市	S・RC B3/14F	1975年8月	不動産 信託受益権	15,430.32	1.08%
OO-7	肥後橋センタービル	オフィスビル	大阪府大阪市	SRC・RC・S B2/18F	1977年9月	不動産 信託受益権	15,935.17	4.69%
R-1	fab南大沢	商業施設	東京都八王子市	S 7F	2001年12月	不動産 信託受益権	8,409.23	3.03%

⑤個別物件の収益状況

物件番号	OT-2	OT-3	OT-5	OT-6	
物件名称	ONEST神田 スクエア	立川錦町ビル	ONEST横浜西口 ビル	湯島ファースト ジェネシスビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得 価格	取得価格(百万円)	7,350	3,264	3,110	2,751
	構成比率(%)	7.2	3.2	3.0	2.7
	貸借対照表計上額(百万円)	6,513	3,186	3,108	2,660
	期末評価額(百万円)	9,120	4,150	3,830	3,210
	構成比率(%)	7.7	3.5	3.3	2.7
賃貸 借情 報	テナント総数	29	19	10	5
	賃貸可能面積(m ²)	5,261.34	5,629.48	4,326.68	2,950.22
	賃貸面積(m ²)	5,261.34	5,629.48	4,326.68	2,632.96
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	89.2%
損益 情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	208,325	150,551	133,526	90,386
	賃貸事業収入	199,089	143,914	121,664	83,671
	その他賃貸事業収入	9,236	6,636	11,861	6,714
	②不動産賃貸事業費用(千円)	35,225	35,290	30,132	25,005
	管理業務費	13,324	14,725	9,065	7,229
	水道光熱費	8,971	8,485	6,247	4,843
	公租公課	8,725	10,921	10,511	8,397
	損害保険料	214	227	148	133
	修繕費	3,988	430	3,659	3,900
	その他	-	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	173,100	115,261	103,393	65,381
	④減価償却費(千円)	64,580	26,207	13,715	14,026
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	108,519	89,053	89,678	51,354
⑥資本的支出(千円)	567	1,733	4,767	16,774	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	172,532	113,528	98,626	48,607	

物件番号	OT-7	OT-8	OT-9	OT-10	
物件名称	ONEST中野ビル	36山京ビル	南品川JNビル	南品川Nビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,880	2,395	2,165	2,292
	構成比率(%)	2.8	2.3	2.1	2.2
	貸借対照表計上額(百万円)	2,846	2,310	2,132	2,183
	期末評価額(百万円)	3,400	2,770	2,134	2,420
	構成比率(%)	2.9	2.4	1.8	2.1
賃貸借情報	テナント総数	7	3	20	19
	賃貸可能面積(m ²)	3,116.49	3,724.17	6,390.33	5,476.73
	賃貸面積(m ²)	3,116.49	3,724.17	6,390.33	5,476.73
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	114,778	84,255	133,036	111,748
	賃貸事業収入	105,182	77,088	125,191	103,832
	その他賃貸事業収入	9,595	7,167	7,844	7,915
	②不動産賃貸事業費用(千円)	26,167	20,115	70,696	38,309
	管理業務費	7,842	5,442	16,748	7,141
	水道光熱費	6,909	5,709	20,537	7,429
	公租公課	7,826	7,535	9,598	9,178
	損害保険料	119	113	247	215
	修繕費	2,969	814	6,773	912
	その他	500	500	16,790	13,431
	③賃貸NOI(千円)	88,610	64,139	62,339	73,439
	④減価償却費(千円)	11,621	8,729	18,361	15,696
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	76,988	55,410	43,978	57,742
	⑥資本的支出(千円)	4,351	1,855	16,962	290
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	84,259	62,284	45,376	73,149	

物件番号	OT-11	OT-13	OT-14	OT-15	
物件名称	南品川Jビル	八王子SIAビル	ONEST元代々木スクエア	ONEST上野御徒町ビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2016年9月7日	2016年9月7日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,020	730	7,500	2,700
	構成比率(%)	2.0	0.7	7.3	2.6
	貸借対照表計上額(百万円)	1,926	676	7,591	2,775
	期末評価額(百万円)	2,440	865	8,580	2,950
	構成比率(%)	2.1	0.7	7.3	2.5
賃貸借情報	テナント総数	12	12	9	13
	賃貸可能面積(m ²)	3,673.61	2,750.63	7,644.40	2,943.07
	賃貸面積(m ²)	3,673.61	2,750.63	7,644.40	2,943.07
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	102,796	43,025	242,853	90,622
	賃貸事業収入	95,337	39,091	231,772	85,798
	その他賃貸事業収入	7,458	3,934	11,080	4,823
	②不動産賃貸事業費用(千円)	29,339	19,788	47,259	21,911
	管理業務費	5,694	7,031	16,410	6,856
	水道光熱費	6,900	4,882	13,274	6,081
	公租公課	5,658	4,534	16,234	7,218
	損害保険料	137	96	309	116
	修繕費	1,321	2,743	630	1,139
	その他	9,627	500	400	500
	③賃貸NOI(千円)	73,457	23,236	195,594	68,710
	④減価償却費(千円)	12,918	5,293	28,614	8,290
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	60,538	17,943	166,979	60,420
	⑥資本的支出(千円)	10,241	2,323	1,117	3,039
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	63,215	20,912	194,476	65,670	

物件番号	OT-16	OT-17	OT-18	OT-19	
物件名称	大同生命 大宮ビル	ONEST池袋 イーストビル	クレシエンド ビル	東京パーク サイドビル	
取得年月日	2017年10月25日	2017年10月25日	2018年9月3日	2018年9月21日	
取得価格	取得価格(百万円)	3,000	2,200	2,466	10,450
	構成比率(%)	2.9	2.2	2.4	10.2
	貸借対照表計上額(百万円)	3,099	2,234	2,574	10,541
	期末評価額(百万円)	3,250	2,360	2,540	11,300
	構成比率(%)	2.8	2.0	2.2	9.6
賃貸借情報	テナント総数	15	7	30	13
	賃貸可能面積(m ²)	3,574.03	2,677.80	4,376.46	12,920.17
	賃貸面積(m ²)	3,574.03	2,677.80	4,376.46	11,949.68
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	92.5%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	113,084	69,575	87,339	363,321
	賃貸事業収入	105,212	64,411	75,748	327,868
	その他賃貸事業収入	7,872	5,163	11,591	35,452
	②不動産賃貸事業費用(千円)	26,005	14,659	29,267	87,794
	管理業務費	9,810	6,010	10,286	29,555
	水道光熱費	6,115	3,059	9,335	34,904
	公租公課	6,911	4,740	7,312	19,154
	損害保険料	159	89	135	506
	修繕費	2,557	259	1,697	3,023
	その他	450	500	500	650
	③賃貸NOI(千円)	87,079	54,915	58,072	275,526
	④減価償却費(千円)	12,584	7,121	7,683	27,915
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	74,494	47,794	50,389	247,610
	⑥資本的支出(千円)	37,716	-	19,128	50,367
	⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	49,362	54,915	38,944	225,159

物件番号	OT-20	OO-1	OO-2	OO-3	
物件名称	ONEST西五反田スクエア	ONEST新大阪スクエア	カラスマプラザ21	ONEST名古屋錦スクエア	
取得年月日	2019年10月31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)	4,500	4,612	3,700	2,381
	構成比率(%)	4.4	4.5	3.6	2.3
	貸借対照表計上額(百万円)	4,754	4,267	3,867	2,333
	期末評価額(百万円)	5,130	6,290	4,000	3,550
	構成比率(%)	4.4	5.3	3.4	3.0
賃貸借情報	テナント総数	10	28	12	5
	賃貸可能面積(m ²)	4,249.38	9,418.89	8,893.59	5,801.80
	賃貸面積(m ²)	4,185.84	9,418.89	8,893.59	5,801.80
	稼働率	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	117,827	214,476	206,775	134,440
	賃貸事業収入	114,200	192,546	195,185	117,872
	その他賃貸事業収入	3,626	21,929	11,589	16,567
	②不動産賃貸事業費用(千円)	39,597	64,040	73,472	33,456
	管理業務費	15,459	19,383	27,641	10,456
	水道光熱費	5,651	19,674	13,262	9,899
	公租公課	10,028	15,642	26,657	10,199
	損害保険料	217	328	328	210
	修繕費	7,739	8,510	5,083	2,189
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	78,230	150,435	133,302	100,984
	④減価償却費(千円)	10,011	35,072	25,550	22,080
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	68,219	115,363	107,752	78,903
	⑥資本的支出(千円)	81,195	19,826	28,036	7,439
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	△2,965	130,609	105,265	93,545	

物件番号	〇〇-4	〇〇-5	〇〇-6	〇〇-7	
物件名称	MY熊本ビル	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	
取得年月日	2013年10月10日	2016年9月7日	2017年10月25日	2018年9月21日	
取得価格	取得価格(百万円)	1,152	4,812	10,650	8,930
	構成比率(%)	1.1	4.7	10.4	8.7
	貸借対照表計上額(百万円)	1,071	4,824	10,683	8,998
	期末評価額(百万円)	1,300	5,220	11,800	10,300
	構成比率(%)	1.1	4.4	10.0	8.7
賃貸借情報	テナント総数	18	46	63	59
	賃貸可能面積(m ²)	3,755.94	8,422.41	15,430.32	15,935.17
	賃貸面積(m ²)	3,676.40	8,422.41	15,157.47	15,740.78
	稼働率	97.9%	100.0%	98.2%	98.8%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	74,841	189,817	407,612	367,369
	賃貸事業収入	68,770	179,062	382,025	335,562
	その他賃貸事業収入	6,070	10,755	25,587	31,807
	②不動産賃貸事業費用(千円)	21,778	51,179	146,742	116,046
	管理業務費	8,433	16,145	46,576	34,559
	水道光熱費	6,917	12,033	41,262	38,802
	公租公課	4,744	17,811	51,455	32,945
	損害保険料	134	373	738	629
	修繕費	1,048	4,316	6,058	8,459
	その他	500	500	650	650
	③賃貸NOI(千円)	53,063	138,637	260,870	251,323
	④減価償却費(千円)	13,757	20,922	34,714	25,637
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	39,306	117,714	226,156	225,685
	⑥資本的支出(千円)	837	7,232	7,797	29,101
	⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	52,225	131,404	253,073	222,221

物件番号	R-1	OT-12	合計
物件名称	fab南大沢	MY厚木ビル(注)	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	—
取得価格	取得価格(百万円)	4,250	—
	構成比率(%)	4.2	—
	貸借対照表計上額(百万円)	3,979	—
	期末評価額(百万円)	4,810	—
	構成比率(%)	4.1	—
賃貸借情報	テナント総数	14	—
	賃貸可能面積(m ²)	8,409.23	—
	賃貸面積(m ²)	8,409.23	—
	稼働率	100.0%	—
損益情報	運用日数	184	2
	①不動産賃貸事業収益(千円)	173,436	677
	賃貸事業収入	144,030	592
	その他賃貸事業収入	29,406	85
	②不動産賃貸事業費用(千円)	60,867	251
	管理業務費	23,783	104
	水道光熱費	23,725	72
	公租公課	7,679	52
	損害保険料	187	16
	修繕費	4,991	—
	その他	500	5
	③賃貸NOI(千円)	112,568	426
	④減価償却費(千円)	24,485	2,346
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	88,083	△1,920
	⑥資本的支出(千円)	37,942	—
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	74,626	426	

(注)MY厚木ビルは、2020年3月3日付で売却済みです。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第15期（2021年2月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	外壁改修工事1/2期	自 2020年5月1日 至 2021年1月28日	151,500	—	—
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	外壁改修工事2/2期	自 2020年11月1日 至 2021年1月31日	151,500	—	—
東京パークサイドビル	東京都 江東区	14階空調更新工事	自 2020年8月30日 至 2020年11月30日	21,765	—	—
カラスマプラザ21	京都府 京都市	テナント対応費	自 2020年7月1日 至 2020年9月30日	20,200	—	—
カラスマプラザ21	京都府 京都市	立体駐車場(2号機)チェーンガイドレール取替工事	自 2020年12月1日 至 2021年2月28日	20,144	—	—
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_管理諸室系統・B1～2階通路EVホール系統	自 2020年8月11日 至 2020年11月10日	19,695	—	—
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4/8	自 2020年7月21日 至 2020年10月20日	19,089	—	—
名古屋伏見スクエアビル	愛知県 名古屋市	外壁改修(南面)	自 2020年6月16日 至 2020年9月15日	17,372	—	—
大同生命大宮ビル	埼玉県 さいたま市	機械式駐車場設備 C指摘修繕工事(1・2号機)	自 2020年11月1日 至 2021年1月31日	17,337	—	—
東京パークサイドビル	東京都 江東区	自火報盤更新工事(2/2期) 感知器交換	自 2020年9月1日 至 2020年11月30日	15,200	—	—
南品川JNビル	東京都 品川区	特建対応外壁補修(北面)	自 2020年12月1日 至 2021年2月28日	13,231	—	—

②期中の資本的支出

当期（2020年8月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で390,647千円であり、修繕費に計上した85,219千円と合わせ、合計475,867千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（千円）
ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	外壁改修工事	自 2020年2月27日 至 2020年5月28日	35,244
ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	1階リニューアル工事	自 2020年6月20日 至 2020年8月31日	27,318
カラスマプラザ21	京都府京都市	立体駐車場（1号機）主務チェーン取替（1/4期）	自 2020年6月29日 至 2020年7月27日	26,663
東京パークサイドビル	東京都江東区	13階空調更新工事	自 2020年6月1日 至 2020年7月21日	24,451
fab南大沢	東京都八王子市	火災報知設備更新工事	自 2020年2月10日 至 2020年6月30日	22,790
大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	エレベーター制御リニューアル	自 2020年5月10日 至 2020年6月25日	18,920
ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	機械警備更新工事	自 2019年12月20日 至 2020年3月31日	17,978
大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	7階・6階空調設備更新工事	自 2020年8月1日 至 2020年8月31日	17,442
クレシェンドビル	神奈川県横浜市	EV改修工事	自 2020年6月15日 至 2020年7月31日	17,012
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（3/8期）	自 2020年7月4日 至 2020年8月21日	16,142
東京パークサイドビル	東京都江東区	自火報盤更新工事（1/2期）受信機交換	自 2020年6月1日 至 2020年8月31日	15,200
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 18階北系統	自 2020年3月1日 至 2020年4月14日	12,315
南品川JNビル	東京都品川区	特建対応外壁補修（南面）	自 2020年5月9日 至 2020年8月17日	10,361
その他				128,807
合計				390,647

(3) 借入状況

2020年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
									借入先
1年内返済予定の長期借入金	2016年 9月7日	みずほ信託銀行株式会社	400,000	400,000	0.69593	2020年 9月7日	期限一括 返済	(注2)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	400,000	400,000					
		株式会社三井住友銀行	250,000	250,000					
		株式会社新生銀行	500,000	500,000					
		株式会社りそな銀行	200,000	200,000					
		株式会社三重銀行	175,000	175,000					
		株式会社福岡銀行	50,000	50,000					
	2016年 9月7日	みずほ信託銀行株式会社	3,199,000	3,199,000	0.69593	2020年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
		株式会社みずほ銀行	3,150,000	3,150,000					
		株式会社新生銀行	1,500,000	1,500,000					
		株式会社りそな銀行	300,000	300,000					
	2017年 10月25日	みずほ信託銀行株式会社	135,000	33,750	0.46258	2020年 9月7日 (注4)	(注4)	(注2)	
		株式会社みずほ銀行	135,000	33,750					
		株式会社三井住友銀行	2,500,000	625,000					
株式会社あおぞら銀行		375,000	93,750						
株式会社りそな銀行		365,000	91,250						
株式会社三重銀行		240,000	60,000						
株式会社福岡銀行	250,000	62,500							
計		14,124,000	11,124,000						
長期借入金	2017年 10月25日	みずほ信託銀行株式会社	182,500	182,500	0.56720 (注5)	2021年 9月7日	期限一括 返済	(注2)	
		株式会社みずほ銀行	182,500	182,500					
		株式会社三井住友銀行	3,750,000	3,750,000					
		株式会社あおぞら銀行	562,500	562,500					
		株式会社りそな銀行	567,500	567,500					
		株式会社三重銀行	380,000	380,000					
		株式会社福岡銀行	375,000	375,000					
	2017年 10月25日	みずほ信託銀行株式会社	182,500	182,500	0.62750 (注5)	2022年 9月7日	期限一括 返済		
		株式会社みずほ銀行	182,500	182,500					
		株式会社三井住友銀行	3,750,000	3,750,000					
		株式会社あおぞら銀行	562,500	562,500					
		株式会社りそな銀行	567,500	567,500					
		株式会社三重銀行	380,000	380,000					
		株式会社福岡銀行	375,000	375,000					
	2018年 9月21日	みずほ信託銀行株式会社	275,000	275,000	0.51253	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
長期借入金	2018年 9月21日	みずほ信託銀行株式会社	825,000	825,000	0.67200 (注5)	2023年 9月7日	期限一括 返済	(注2)
		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				
長期借入金	2019年 9月9日	みずほ信託銀行株式会社	837,500	837,500	0.51000 (注5)	2024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	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				
長期借入金	2019年 9月9日	みずほ信託銀行株式会社	2,050,000	2,050,000	0.75000 (注5)	2026年 9月7日	期限一括 返済	(注3)
		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				
		株式会社三重銀行	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				
計		33,200,000	33,200,000					
合計		47,324,000	44,324,000					

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

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

(注3)資金使途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。

(注4)2020年8月31日に元本の一部(3,000,000千円)を期限前返済し、2020年9月7日に元本残高を返済しました。

(注5)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。