

## 2025年8月期 決算短信 (REIT)

2025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 <https://one-reit.com/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 加藤 英俊  
 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) 中山 利明  
 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11月27日 分配金支払開始予定日 2025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. 2025年8月期の運用、資産の状況 (2025年3月1日~2025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	%
2025年8月期	5,332	6.6	2,866	15.2	2,484	17.0	2,476	16.3
2025年2月期	5,001	7.4	2,487	14.2	2,124	15.7	2,129	16.1

	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8月期	3,075	4.0	1.8	46.6
2025年2月期	2,644	3.5	1.6	42.5

(注) 2025年8月31日を分割基準日とし2025年9月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による分割を行いました。1口当たり当期純利益については、2025年2月期の期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

## (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8月期	8,329	2,236	—	—	90.2	3.6
2025年2月期	7,217	1,937	—	—	90.9	3.2

(注1) 上表(2)に記載の2025年8月期の1口当たり分配金と上表(1)に記載の1口当たり当期純利益の差異は、2025年8月期における1口当たり当期純利益が2025年2月期の期首に投資口1口につき3口の割合による投資口の分割が行われたと仮定して算定されていること及び圧縮積立金の積立(227百万円)の実施によるものです。

(注2) 上表(2)に記載の2025年2月期の1口当たり分配金と上表(1)に記載の1口当たり当期純利益の差異は、2025年2月期における1口当たり当期純利益が2025年2月期の期首に投資口1口につき3口の割合による投資口の分割が行われたと仮定して算定されていること及び圧縮積立金の積立(207百万円)の実施によるものです。

(注3) 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8月期	135,376	61,996	45.8	76,975
2025年2月期	135,613	61,457	45.3	76,305

(注) 2025年8月31日を分割基準日とし2025年9月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による分割を行いました。1口当たり純資産については、2025年2月期の期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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8月期	9,465	△8,717	△2,061	11,457
2025年2月期	3,527	△537	△1,834	12,771

2. 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）及び2026年8月期の運用状況の予想（2026年3月1日～2026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
2026年2月期	4,604	△13.7	2,252	△21.4	1,808	△27.2	1,807	△27.0	2,220	—
2026年8月期	4,345	△5.6	2,020	△10.3	1,559	△13.8	1,558	△13.8	2,140	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2026年2月期）2,220円、1口当たり予想当期純利益（2026年8月期）2,140円

(注) 2026年8月期の1口当たり分配金は、内部留保取崩額（165百万円）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8月期	268,468口	2025年2月期	268,468口
----------	----------	----------	----------
- ② 期末自己投資口数
 

2025年8月期	—口	2025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、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ「2026年2月期及び2026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	4
③決算後に生じた重要な事実	5
(2) 投資リスク	8
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	31
(1) 運用資産等の価格に関する情報	31
(2) 資本的支出の状況	45
(3) 借入状況	47

## 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、主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産を投資対象として（注2）、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）本投資法人は、従前以上に中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指すことを目的として、2025年5月27日開催の投資主総会において規約の一部変更を行い、主としてオフィスビルに対して投資を行う方針から、主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資を行う方針に変更しました。

##### (イ) 投資環境と運用実績

当期における経済環境は、2025年4～6月期の実質GDP成長率（2次速報）が前期比0.5%増（年率2.2%増）となるなど、物価上昇の影響を受けながらも、企業による設備投資の増加や賃金上昇に伴う個人消費、インバウンド需要の拡大等により底堅く推移し緩やかな景気回復が継続しました。

オフィスビル賃貸市場については、従業員の新規雇用に伴うオフィス面積の見直し、業務拡大による館内増床や立地改善のための移転など、テナント需要は引き続き好調であり、賃料については上昇傾向が続くことが見込まれます。

本投資法人においては、ポートフォリオの質的改善並びに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3月11日付で南品川JNビル、南品川Nビル及び南品川Jビルの3物件（譲渡価格6,700百万円）、同年同月19日付でMY熊本ビルの準共有持分55%（譲渡価格1,028百万円）をそれぞれ譲渡し、同年同月21日付でコンフォートイン名古屋栄駅前（取得価格7,740百万円）を取得しました。

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。当期は、ONEST横浜西口ビル、ONEST上野御徒町ビル及びフィールド北参道においてCASBEE不動産評価認証のAランク（大変良い）を取得しました。

この結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は29物件（取得価格合計123,788百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。）、総賃貸可能面積は159,275.53㎡、また、当期末現在の稼働率は98.3%となりました。

##### (ウ) 資金調達の概要

当期は、2025年7月31日に返済期限が到来した既存借入金1,500百万円の返済資金及び2025年8月6日に償還期限が到来した投資法人債1,500百万円の償還資金に充当するため、2025年7月30日付で2,900百万円の投資法人債の発行を行いました。このうち、1,000百万円につきましては、グリーンボンドによる資金調達となりました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は65,394百万円となり、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。

また、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：A+	安定的

(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5,332百万円、営業利益2,866百万円、経常利益2,484百万円、当期純利益2,476百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、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2,236,069,972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8,329円となりました。

## ②次期の見通し

## (ア) 今後の投資環境

今後、賃金の上昇やインバウンド需要の増加を背景に景気回復が継続するものと見込まれますが、米国をはじめとする各国の通商政策等の影響により海外経済が減速し、企業の収益にもマイナスの影響が及び企業が設備投資を抑制し、これが経済全体を下押しする形で悪影響が広がる可能性があります。

オフィスビル賃貸市場については、新規に供給されるオフィスビルのリーシング活動による影響には今後も注視が必要ですが、引き続き企業のオフィス拡大ニーズによる需要は底堅く、特に立地競争力の高いオフィスは、より高く評価されていくものと見込まれます。

オフィスビル売買市場については、金利上昇等の市況動向は注視が必要なものの、国内外の機関投資家の物件取得意欲は高く、優良物件の売却情報は限定的であることから、引き続き厳しい物件取得環境が続くことが見込まれます。

ホテル市場では、国内・インバウンド、レジャー・ビジネス、いずれのセグメントの需要も堅調に推移することが期待されます。

## (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。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きた中小規模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を強化しています。

## a. 外部成長

本投資法人は、中小規模のオフィスビル（注1）を重点投資対象としつつ、ホテル、住宅、商業施設等も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、用途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、日本国内において、ポートフォリオの地域分散を考慮しながら投資対象となる資産の用途に適した地域とし、オフィスビル、住宅、商業施設は「東京経済圏を中心とした五大都市圏、地方政令指定都市等」（注2）を対象とし、ホテルは日本全国の主要都市及びその周辺地域又は観光地を対象としています。

（注1）中小規模のオフィスビルとは、延床面積が概ね33,000㎡（約10,000坪）未満で入居テナントのニーズを充足する一定のビルスペックを有したオフィスビルをいいます。以下同じです。

（注2）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、五大都市圏とは、東京経済圏、大阪圏（大阪市）、名古屋圏（名古屋市）、福岡圏（福岡市）、札幌圏（札幌市）及びその近郊の地域をいいます。また、地方政令指定都市等とは、五大都市圏以外に所在する政令指定都市及び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。以下同じです。

## 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

## 投資口の分割

本投資法人は、2025年8月31日を分割基準日とし2025年9月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。

## a. 本分割の目的

2024年1月から開始された新たな少額投資非課税制度（新NISA）の市場への浸透や、株式会社東京証券取引所が示す個人投資家が求める投資単位の水準を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、個人投資家の方々がより投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的として投資口の分割を実施しました。

## b. 本分割の方法

2025年8月31日を基準日として、同日（注）の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき3口の割合をもって分割しました。

（注）同日及びその前日は投資主名簿等管理人の休業日であるため、実質的には2025年8月29日となります。

## c. 本分割により増加した投資口数

①本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 268,468口

②本分割により増加した投資口の総口数 : 536,936口

③本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 805,404口

④本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数 : 4,000,000口

（注）発行可能投資口総口数は、本分割前後で変更ありません。

なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

## 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、2025年9月30日付でONEST南大塚ビル及び新川一丁目ビルを譲渡する契約を締結しました。当該譲渡により、第25期（2026年2月期）決算において、不動産等売却益をそれぞれ約154百万円及び約9百万円計上する見込みです。

物件名称	ONEST南大塚ビル	新川一丁目ビル
所在地	東京都豊島区	東京都中央区
特定資産の種類	信託受益権	
譲渡予定日	2026年1月30日	
譲渡予定価格(注1)	4,100百万円	2,130百万円
譲渡先	株式会社グローバル・リンク・マネジメント	
売買契約締結日	2025年9月30日	

（注1）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（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。

（注2）譲渡予定日は、2026年1月30日であり、本売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合、違反当事者に対して相当の期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかると期間内には是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、違約金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の1割に相当する金額を支払うものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

## (参考情報)

## 資金の借入れ

本投資法人は、2025年9月8日に返済期日が到来した既存借入金（借入残高合計：9,974百万円）の返済資金に充当するため、2025年9月8日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

契約番号	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日	担保・ 返済方法
0044	みずほ信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行	2,000 (グリーン ローン)	変動金利： 基準金利 (全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR) +0.40000%	2025年 9月8日	2029年 9月7日	無担保 無保証 ・ 期限一括 返済
0045	株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社横浜銀行	2,850 (グリーン ローン)	変動金利： 基準金利 (全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR) +0.45000%		2030年 9月7日	
0046	株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行	5,124 (グリーン ローン)	固定金利： 1.82850% (注)		2030年 9月7日	
合計		9,974				

(注) 金利スワップ取引等により支払金利を実質固定化しており、当該実質固定化後の金利を記載しています。

## (ご参考：返済対象となった既存借入金の内容)

契約番号	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日	担保・ 返済方法
0028	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SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行	5,124	固定金利： 0.58600%	2020年 9月7日	2025年 9月8日	無担保 無保証 ・ 期限一括 返済
0030	みずほ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社横浜銀行	2,850	固定金利： 0.55971%	2021年 3月30日		
0035	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SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行	2,000 (グリーン ローン)	変動金利： 基準金利 (全銀協3ヶ月物 日本円TIBOR) +0.35000%	2022年 9月7日		
合計		9,974				



## 2026年2月期及び2026年8月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2026年2月期（第25期）（2025年9月1日～2026年2月28日）（181日）</li> <li>2026年8月期（第26期）（2026年3月1日～2026年8月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025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29物件となっています。このうち、「ONEST南大塚ビル」、「新川一丁目ビル」（以下「譲渡予定資産」といいます。）を2026年1月30日に譲渡することを前提としています。</li> <li>譲渡予定資産の譲渡を除き、2026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います。</li> <li>実際には新規物件の取得又は、譲渡予定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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記「運用資産」の営業収益を前提としています。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。</li> <li>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、2026年2月期に98.5%、2026年8月期に97.0%を想定しています。</li> <li>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予定資産の譲渡以外の変動が生じないことを前提としています。</li> <li>譲渡予定資産の譲渡により、2026年2月期に不動産等売却益163百万円を計上することを想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用（減価償却費を含む）については、2026年2月期に1,947百万円、2026年8月期に1,941百万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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>管理業務費については、2026年2月期に414百万円、2026年8月期に382百万円を想定しています。</li> <li>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、2026年2月期に607百万円、2026年8月期に613百万円を想定しています。</li> <li>固定資産税及び都市計画税等については、2026年2月期に385百万円、2026年8月期に401百万円を想定しています。</li> <li>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、2026年2月期に119百万円、2026年8月期に105百万円を想定しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ol> </li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2026年2月期に403百万円、2026年8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、2026年2月期に294百万円、2026年8月期に289百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用として、2026年2月期に443百万円、2026年8月期に460百万円を想定しています。</li> <li>投資法人債発行費の償却費として、2026年2月期に4百万円、2026年8月期に4百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年8月31日現在において、65,394百万円の有利子負債残高があります。</li> <li>2026年2月期に期限が到来した借入金合計9,974百万円については、2025年9月8日に同額の借換えを実施しました。</li> <li>上記のほか、2026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います。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在発行済みである投資口805,404口を前提としています。</li> <li>その他2026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います。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益を超えた金銭の分配は行わないことを前提としています。</li> <li>・ 但し、税会不一致による法人税等の課税の発生を抑えることを目的に、利益を超えた金銭の分配を行う場合があります。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## (2) 投資リスク

有価証券報告書(2025年5月29日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,988,383	3,933,521
信託現金及び信託預金	7,782,664	7,524,171
営業未収入金	102,406	156,547
前払費用	207,454	173,076
未収還付法人税等	756	1,780
未収入金	137	—
その他	765	4,403
流動資産合計	13,082,567	11,793,500
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,665,025	3,668,006
減価償却累計額	△1,356,799	△1,383,968
建物(純額)	2,308,226	2,284,037
構築物	9,842	9,842
減価償却累計額	△7,256	△7,578
構築物(純額)	2,586	2,263
機械及び装置	70,951	70,951
減価償却累計額	△63,503	△63,949
機械及び装置(純額)	7,447	7,001
工具、器具及び備品	12,204	26,552
減価償却累計額	△6,227	△10,538
工具、器具及び備品(純額)	5,977	16,014
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	33,729,395	31,341,572
減価償却累計額	△7,546,104	△6,928,701
信託建物(純額)	26,183,290	24,412,870
信託構築物	62,261	65,171
減価償却累計額	△16,348	△15,207
信託構築物(純額)	45,912	49,964
信託機械及び装置	513,513	540,739
減価償却累計額	△217,808	△213,141
信託機械及び装置(純額)	295,704	327,597
信託工具、器具及び備品	123,019	113,347
減価償却累計額	△79,272	△64,336
信託工具、器具及び備品(純額)	43,747	49,011
信託土地	86,226,451	92,357,175
信託建設仮勘定	12,763	13,927
有形固定資産合計	118,902,457	123,290,213
無形固定資産		
信託借地権	3,267,915	—
その他	4,834	3,907
無形固定資産合計	3,272,749	3,907
投資その他の資産		
投資有価証券	15,506	15,353
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	291,869	211,997
繰延税金資産	6,591	2
投資その他の資産合計	324,268	237,653
固定資産合計	122,499,475	123,531,774

(単位：千円)

	前期 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	31,415	51,451
繰延資産合計	31,415	51,451
資産合計	135,613,458	135,376,726
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	205,720	331,397
短期借入金	1,500,000	—
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	9,974,000	9,974,000
未払金	618,239	601,689
未払費用	5,703	12,877
未払法人税等	649	617
未払消費税等	93,185	150,053
前受金	1,236,703	712,373
その他	—	58,319
流動負債合計	15,134,201	11,841,327
固定負債		
投資法人債	6,500,000	9,400,000
長期借入金	46,020,000	46,020,000
預り敷金及び保証金	283,543	283,637
信託預り敷金及び保証金	6,218,673	5,835,337
固定負債合計	59,022,217	61,538,975
負債合計	74,156,418	73,380,302
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	59,164,521	59,164,521
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	207,000
任意積立金合計	—	207,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,292,518	2,624,902
剰余金合計	2,292,518	2,831,902
投資主資本合計	61,457,039	61,996,423
純資産合計	※1 61,457,039	※1 61,996,423
負債純資産合計	135,613,458	135,376,726

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 4,225,385	※1 4,059,171
その他貸貸事業収入	※1 445,337	※1 444,977
受取配当金	253	338
不動産等売却益	※2 330,510	※2 828,268
営業収益合計	5,001,486	5,332,756
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,106,681	※1 2,043,085
減損損失	※3 20,930	—
資産運用報酬	297,977	298,743
資産保管手数料	5,200	5,221
一般事務委託手数料	21,531	22,082
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	57,616	93,671
営業費用合計	2,513,813	2,466,680
営業利益	2,487,672	2,866,075
営業外収益		
受取利息	5,470	11,191
受取保険金	—	179
未払分配金戻入	390	356
その他	—	53
営業外収益合計	5,860	11,781
営業外費用		
支払利息	233,037	250,072
投資法人債利息	29,826	34,880
融資関連費用	100,358	102,178
投資法人債発行費償却	3,850	4,373
その他	2,360	2,196
営業外費用合計	369,432	393,702
経常利益	2,124,101	2,484,155
税引前当期純利益	2,124,101	2,484,155
法人税、住民税及び事業税	753	647
法人税等調整額	△6,576	6,589
法人税等合計	△5,823	7,237
当期純利益	2,129,924	2,476,917
前期繰越利益	162,593	147,984
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,292,518	2,624,902

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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

当期 (自 2025年3月1日 至 2025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		
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計			
	圧縮積立金	固定資産圧縮特別勘定積立金	任意積立金合計					
当期首残高	59,164,521	—	—	—	2,292,518	2,292,518	61,457,039	61,457,039
当期変動額								
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立			207,000	207,000	△207,000	—	—	—
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩			△207,000	△207,000	207,000	—	—	—
圧縮積立金の積立	—	207,000		207,000	△207,000	—	—	—
剰余金の配当					△1,937,533	△1,937,533	△1,937,533	△1,937,533
当期純利益					2,476,917	2,476,917	2,476,917	2,476,917
当期変動額合計	—	207,000	—	207,000	332,383	539,383	539,383	539,383
当期末残高	59,164,521	207,000	—	207,000	2,624,902	2,831,902	61,996,423	61,996,423

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
	金額	金額
I 当期末処分利益	2,292,518,280	2,624,902,188
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,937,533,556 (7,217)	2,236,069,972 (8,329)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	207,000,000	227,000,000
IV 次期繰越利益	147,984,724	161,832,216

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>	<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2,236,069,972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9月1日 至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,124,101	2,484,155
減価償却費	620,937	606,406
投資法人債発行費償却	3,850	4,373
減損損失	20,930	—
受取利息	△5,470	△11,191
未払分配金戻入	△390	△356
支払利息	262,863	284,953
営業未収入金の増減額 (△は増加)	22,936	△54,141
未収入金の増減額 (△は増加)	△137	137
前払費用の増減額 (△は増加)	△29,784	34,378
信託有形固定資産の売却による減少額	475,682	3,331,124
信託無形固定資産の売却による減少額	—	3,267,915
営業未払金の増減額 (△は減少)	△125,285	125,677
未払金の増減額 (△は減少)	17,140	△6,713
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△25,154	56,867
前受金の増減額 (△は減少)	471,549	△524,329
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△45,245	79,871
その他	△277	54,680
小計	3,788,248	9,733,808
利息の受取額	5,470	11,191
利息の支払額	△264,228	△277,779
法人税等の支払額	△1,579	△1,703
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,527,910	9,465,517
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△6,967	△17,530
信託有形固定資産の取得による支出	△541,920	△8,316,446
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△392
預り敷金及び保証金の受入による収入	531	486
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△260,791	△721,121
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	271,258	337,785
投資有価証券の償還による収入	—	152
投資活動によるキャッシュ・フロー	△537,889	△8,717,066
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	△1,500,000
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	—
投資法人債の発行による収入	—	2,875,590
投資法人債の償還による支出	—	△1,500,000
分配金の支払額	△1,834,799	△1,937,396
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,834,799	△2,061,806
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,155,221	△1,313,354
現金及び現金同等物の期首残高	11,615,825	12,771,047
現金及び現金同等物の期末残高	※ <sub>1</sub> 12,771,047	※ <sub>1</sub> 11,457,693



## (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 2～15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</p> <p>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。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。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、28,495千円です。</p> <p>② 収益に関する計上基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産等の売却 <p>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。</p> </li> <li>・ 水道光熱費収入 <p>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。</p> <p>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収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。</p> </li> </ul>
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</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 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>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 (2025年2月28日)	当期 (2025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 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月1日 至 2025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	3,529,790	3,447,579
共益費収入	495,394	427,245
駐車場収入	173,105	161,114
その他賃貸収入	27,095	23,232
計	4,225,385	4,059,171
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	420,937	427,635
その他収入	24,399	17,342
計	445,337	444,977
不動産賃貸事業収益合計	4,670,722	4,504,148
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	424,284	400,658
水道光熱費	465,034	438,568
公租公課	400,253	394,140
損害保険料	12,423	11,946
修繕費	119,889	175,342
信託報酬	16,513	14,353
減価償却費	620,010	605,479
その他諸経費	48,273	2,595
不動産賃貸事業費用合計	2,106,681	2,043,085
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,564,041	2,461,063

## ※2. 不動産等売却損益の内訳

前期(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

当期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

(単位:千円)

## 南品川JNビル

不動産等売却収入	2,210,000
不動産等売却原価	2,118,632
その他売却費用	90,153
不動産等売却益	1,214

## 南品川INビル

不動産等売却収入	2,160,000
不動産等売却原価	2,062,513
その他売却費用	83,859
不動産等売却益	13,627

## 南品川Jビル

不動産等売却収入	2,330,000
不動産等売却原価	1,837,962
その他売却費用	84,191
不動産等売却益	407,845

## MY熊本ビル(準共有持分55%)

不動産等売却収入	1,028,500
不動産等売却原価	579,931
その他売却費用	42,986
不動産等売却益	405,581

## ※3. 減損損失

前期(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。

当期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

該当事項はありません。

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

## 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 ( 自 2024年9月1日 ) ( 至 2025年2月28日 )	当 期 ( 自 2025年3月1日 ) ( 至 2025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	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9月1日 ) ( 至 2025年2月28日 )	当 期 ( 自 2025年3月1日 ) ( 至 2025年8月31日 )
現金及び預金	4,988,383	3,933,521
信託現金及び信託預金	7,782,664	7,524,171
現金及び現金同等物	12,771,047	11,457,693

## [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

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	—	—	—

2025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年内返済予定の長期借入金	9,974,000	9,973,876	△123
(2) 投資法人債	9,400,000	8,999,420	△400,580
(3) 長期借入金	46,020,000	45,421,433	△598,566
(4) 預り敷金及び保証金	283,637	213,434	△70,203
(5) 信託預り敷金及び保証金	5,835,337	4,565,673	△1,269,663
負債計	71,512,975	69,173,836	△2,339,138
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(4) 預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

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

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 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 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
投資有価証券	15,506	15,353
合計	15,506	15,353

(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(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

当期(2025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	—	—	—	2,000,000	3,400,000	4,000,000
長期借入金	9,974,000	12,120,000	13,900,000	12,000,000	8,000,000	—
合計	9,974,000	12,120,000	13,900,000	14,000,000	11,400,000	4,000,000



## [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（2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2025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（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。

当期（2025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	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「(1) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

## [関連当事者との取引に関する注記]

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（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)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を有している会社	みずほリートマネジメント株式会社(みずほリアルティOne株式会社の子会社)	東京都千代田区	50,000	投資運用業	—	役員の兼任 1人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	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熊本ビル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。

当期（自 2025年3月1日 至 2025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				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を有している会社	みずほリートマネジメント株式会社(みずほリアルティOne株式会社の子会社)	東京都千代田区	50,000	投資運用業	—	役員の兼任 1人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	414,728	未払金	328,618

(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、特定資産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(38,700千円)が含まれています。

(注3) 資産運用報酬には、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(準共有持分55%)の譲渡に係る報酬分(77,285千円)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。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（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。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

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、鍋山洋章は、2025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。

執行役員鍋山洋章の任期は2025年5月31日をもって満了となり、2025年5月27日開催の投資主総会において執行役員に加藤英俊が選任され、2025年6月1日付で就任しました。また、鍋山洋章は2025年6月25日にみずほリートマネジメント株式会社の代表取締役を退任し、同日に中山利明が代表取締役に就任しています。

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

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 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△28.70	△28.32
圧縮積立金繰入額	△3.07	△2.87
その他	0.03	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△0.27	0.29

[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9月1日 至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	122,717,195	122,170,372
期中増減額	△546,822	1,119,840
期末残高	122,170,372	123,290,213
期末時価	140,546,500	142,499,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 前期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(564,522千円)によるものであり、主な減少額はMY熊本ビル(準共有持分45%)の譲渡(475,682千円)及び減価償却(620,010千円)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、主な増加額はコンフォートイン名古屋駅前取得(7,816,279千円)及び資本的支出(506,567千円)によるものであり、主な減少額は南品川JNビル、南品川Nビル、南品川Jビルの譲渡(3物件合計6,018,871千円)及びMY熊本ビル(準共有持分55%)の譲渡(579,819千円)及び減価償却費の計上によるものです。

(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、前期末の南品川JNビル、南品川Nビル及び南品川Jビル並びに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。当期末のONEST南大塚ビル及び新川一丁目ビルの時価については、譲渡予定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。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31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	7,728,500	828,268 (注2)
水道光熱費収入	427,635	427,635
その他	—	4,076,513
合計	8,156,135	5,332,417

(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。

当期（自 2025年3月1日 至 2025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。

## 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9月1日 至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	124,942	102,406
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	102,406	124,477
契約資産(期首残高)	—	—
契約資産(期末残高)	—	—
契約負債(期首残高)	—	449,837
契約負債(期末残高)	449,837	—

(注) 前期末及び当期首の契約負債は、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

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。

当期（自 2025年3月1日 至 2025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 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
1口当たり純資産額	76,305円	76,975円
1口当たり当期純利益	2,644円	3,075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) 2025年8月31日を分割基準日とし2025年9月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 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9月1日 至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
当期純利益(千円)	2,129,924	2,476,917
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,129,924	2,476,917
期中平均投資口数(口)	805,404	805,404

## [重要な後発事象に関する注記]

## 投資口の分割

本投資法人は、2025年8月31日を分割基準日とし2025年9月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。

## a. 本分割の目的

2024年1月から開始された新たな少額投資非課税制度(新NISA)の市場への浸透や、株式会社東京証券取引所が示す個人投資家が求める投資単位の水準を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、個人投資家の方々がより投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的として投資口の分割を実施しました。

## b. 本分割の方法

2025年8月31日を基準日として、同日(注)の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき3口の割合をもって分割しました。

(注) 同日及びその前日は投資主名簿等管理人の休業日であるため、実質的には2025年8月29日となります。

## c. 本分割により増加した投資口数

- ①本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 268,468口  
 ②本分割により増加した投資口の総口数 : 536,936口  
 ③本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 805,404口  
 ④本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数 : 4,000,000口

(注) 発行可能投資口総口数は、本分割前後で変更ありません。

なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

## 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、2025年9月30日付でONEST南大塚ビル及び新川一丁目ビルを譲渡する契約を締結しました。当該譲渡により、第25期（2026年2月期）決算において、不動産等売却益をそれぞれ約154百万円及び約9百万円計上する見込みです。

物件名称	ONEST南大塚ビル	新川一丁目ビル
所在地	東京都豊島区	東京都中央区
特定資産の種類	信託受益権	
譲渡予定日	2026年1月30日	
譲渡予定価格(注1)	4,100百万円	2,130百万円
譲渡先	株式会社グローバル・リンク・マネジメント	
売買契約締結日	2025年9月30日	

(注1)「譲渡予定価格」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。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)譲渡予定日は、2026年1月30日であり、本売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合、違反当事者に対して相当の期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかると期間内には是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、違約金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の1割に相当する金額を支払うものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

## [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)		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。

(注3) 2025年8月31日を分割基準日とし2025年9月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。分割後の発行済投資口の総口数は、805,404口となっています。



## 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 (2025年2月28日)		当期 (2025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	6,094	4.5	6,069	4.5
	オフィスビル	小計	6,094	4.5	6,069	4.5
不動産 合計			6,094	4.5	6,069	4.5
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	78,398	57.8	72,260	53.4
		地方政令指定都市等	37,677	27.8	37,171	27.5
	オフィスビル	小計	116,075	85.6	109,431	80.8
	ホテル	地方政令指定都市等	—	—	7,788	5.8
	ホテル	小計	—	—	7,788	5.8
信託不動産 合計			116,075	85.6	117,220	86.6
投資有価証券(注4)			15	0.0	15	0.0
預金・その他の資産			13,427	9.9	12,071	8.9
資産総額計			135,613	100.0	135,376	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	21	79,313	64.1
地方政令指定都市等	8	44,475	35.9
合計	29	123,788	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	28	116,048	93.7
ホテル	1	7,740	6.3
合計	29	123,788	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	6,069	9,370	9,610	3.4	9,270	3.5	3.6	9,770
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,008	4,250	4,290	4.2	4,230	4.0	4.4	3,000
OT-5	ONEST横浜西口ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,036	3,920	3,960	4.0	3,900	3.8	4.2	3,900
OT-7	ONEST中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,845	3,510	3,500	4.1	3,510	3.9	4.3	3,410
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	708	809	815	4.9	806	4.7	5.1	726
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	7,379	9,180	9,200	3.8	9,160	3.5	3.9	9,130
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	2,767	3,150	3,180	3.6	3,120	3.4	3.7	3,290
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,000	3,144	3,750	3,790	4.4	3,730	4.2	4.6	2,810
OT-17	ONEST池袋イーストビル	大和不動産鑑定株式会社	2,200	2,181	2,300	2,330	3.9	2,290	3.7	4.1	2,300
OT-18	クレシェンドビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,466	2,550	2,640	2,690	4.4	2,620	4.2	4.6	1,810
OT-19	東京パークサイドビル	JLL森井鑑定株式会社	10,450	10,525	11,500	11,600	4.1	11,500	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	4,678	4,730	4,860	3.7	4,680	3.7	3.8	5,450
OT-21	ONEST本郷スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	5,406	5,416	5,380	5,460	3.6	5,340	3.6	3.7	5,830
OT-22	ONEST南大塚ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,900	3,896	4,010	4,130	3.6	3,960	3.4	3.8	3,000
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	2,190	2,220	3.4	2,170	3.4	3.5	2,170
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	株式会社中央不動産鑑定所	3,951	3,991	4,390	4,520	3.4	4,330	3.2	3.6	2,800
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	4,534	4,680	4,680	4.2	4,680	4.2	4.4	4,530
OT-26	新川一丁目ビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,100	2,089	2,100	2,250	3.3	2,030	3.1	3.5	1,320
OT-27	ONEST箱崎ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,771	1,767	1,800	1,840	3.5	1,780	3.3	3.7	1,470
OT-28	ONEST東中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,710	1,756	1,860	1,930	4.0	1,830	3.8	4.2	1,340
OT-29	フィールド北参道	大和不動産鑑定株式会社	3,750	3,837	4,010	4,140	3.1	3,950	2.9	3.3	3,430
OO-1	ONEST新大阪スクエア	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,261	6,710	6,680	4.1	6,720	3.9	4.3	3,870
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,830	4,150	4,210	4.4	4,120	4.2	4.6	9,760
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,196	3,630	3,610	4.4	3,640	4.2	4.6	3,050

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 (%)	
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	4,767	5,660	5,710	4.3	5,640	4.1	4.5	7,310
OO-6	大博多ビル	JLL森井鑑定株 式会社	10,650	10,819	11,300	11,400	4.0	11,200	3.8	4.2	17,600
OO-7	肥後橋センタービル	株式会社谷澤総 合鑑定所	8,930	9,544	11,300	11,400	4.0	11,200	4.1	4.2	12,300
OO-8	大同生命水戸ビル	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,650	1,751	1,790	1,820	4.8	1,770	4.8	4.9	1,530
H-1	コンフォートイン 名古屋栄駅前	日本不動産研究 所	7,740	7,788	8,310	8,430	4.0	8,190	3.8	4.1	7,650
合 計			123,788	123,290	142,379	144,255	—	141,366	—	—	144,856

(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8月末日です。

## ④保有不動産の概要

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地	構造・階数	竣工年月日	所有形態	賃貸可能面積	PML値
OT-2	ONEST神田スクエア	オフィスビル	東京都千代田区	SRC 10F	2007年4月	不動産	5,257.13	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	4,183.52	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-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	7,580.05	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	1,751.61	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	8,882.07	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-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	8,418.90	2.8%
OO-6	大博多ビル	オフィスビル	福岡県福岡市	S・RC B3/14F	1975年8月	不動産 信託受益権	15,458.13	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
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	15,872.58	2.9%
OO-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%
H-1	コンフォートイン名 古屋栄駅前	ホテル	愛知県 名古屋市	S 13F	2014年3月	不動産 信託受益権	5,186.54	4.0%

## 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(%)	5.9	2.6	2.5	2.3
	貸借対照表計上額(百万円)	6,069	3,008	3,036	2,845
	期末評価額(百万円)	9,370	4,250	3,920	3,510
	構成比率(%)	6.6	3.0	2.8	2.5
賃貸 借 情報	テナント総数	30	22	10	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,257.13	5,616.11	4,183.52	3,116.49
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,257.13	5,616.11	3,890.10	3,116.49
	稼働率	100.0%	100.0%	93.0%	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)	212,250	153,627	125,538	117,619
	賃貸事業収入	198,035	140,431	111,457	106,559
	その他賃貸事業収入	14,214	13,195	14,080	11,060
	②不動産賃貸事業費用(千円)	39,814	52,372	37,899	28,607
	管理業務費	13,218	15,331	8,434	7,522
	水道光熱費	11,779	14,392	9,660	8,333
	公租公課	9,390	11,701	12,912	9,040
	損害保険料	403	436	279	222
	修繕費	5,024	10,009	6,113	2,988
	その他	—	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	172,435	101,254	87,638	89,012
	④減価償却費(千円)	28,815	26,856	15,490	15,314
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	143,619	74,398	72,147	73,697
⑥資本的支出(千円)	3,592	5,572	13,975	10,025	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	168,842	95,681	73,662	78,986	

物件番号	OT-13	OT-14	OT-15	OT-16	
物件名称	八王子SIAビル	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	
取得年月日	2013年10月10日	2016年9月7日	2016年9月7日	2017年10月25日	
取得価格	取得価格(百万円)	730	7,500	2,700	3,000
	構成比率(%)	0.6	6.1	2.2	2.4
	貸借対照表計上額(百万円)	708	7,379	2,767	3,144
	期末評価額(百万円)	809	9,180	3,150	3,750
	構成比率(%)	0.6	6.4	2.2	2.6
賃貸借情報	テナント総数	14	9	11	20
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,749.83	7,580.05	2,953.93	3,523.51
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,749.83	7,580.05	2,953.93	3,523.51
	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)	47,675	253,596	95,365	123,169
	賃貸事業収入	42,441	234,267	89,017	112,361
	その他賃貸事業収入	5,233	19,329	6,348	10,807
	②不動産賃貸事業費用(千円)	21,026	58,350	25,711	33,960
	管理業務費	6,165	16,101	6,846	9,658
	水道光熱費	7,301	18,806	8,187	8,784
	公租公課	4,558	17,595	8,546	7,794
	損害保険料	183	511	198	314
	修繕費	2,318	4,936	1,431	6,959
	その他	500	400	500	450
	③賃貸NOI(千円)	26,648	195,246	69,654	89,208
	④減価償却費(千円)	7,580	32,080	10,564	19,818
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	19,068	163,166	59,089	69,390
	⑥資本的支出(千円)	6,853	4,632	7,430	21,703
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	19,795	190,614	62,224	67,504	

物件番号	OT-17	OT-18	OT-19	OT-20	
物件名称	ONEST池袋 イーストビル	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	
取得年月日	2017年10月25日	2018年9月3日	2018年9月21日	2019年10月31日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,200	2,466	10,450	4,500
	構成比率(%)	1.8	2.0	8.4	3.6
	貸借対照表計上額(百万円)	2,181	2,550	10,525	4,678
	期末評価額(百万円)	2,300	2,640	11,500	4,730
	構成比率(%)	1.6	1.9	8.1	3.3
賃貸借情報	テナント総数	7	32	15	11
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,677.80	4,232.00	12,920.17	4,248.63
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,677.80	4,232.00	12,920.17	4,248.63
	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)	77,852	95,422	385,284	129,263
	賃貸事業収入	67,486	81,930	339,669	119,727
	その他賃貸事業収入	10,365	13,492	45,614	9,535
	②不動産賃貸事業費用(千円)	22,262	34,450	102,264	49,278
	管理業務費	7,032	10,753	26,139	9,735
	水道光熱費	5,211	10,575	45,204	11,509
	公租公課	5,329	7,952	19,732	11,427
	損害保険料	177	262	1,056	347
	修繕費	4,011	4,407	9,482	15,758
	その他	500	500	650	500
	③賃貸NOI(千円)	55,589	60,972	283,019	79,985
	④減価償却費(千円)	7,623	10,489	41,137	13,224
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	47,965	50,482	241,881	66,760
	⑥資本的支出(千円)	—	598	13,364	14,264
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	55,589	60,373	269,655	65,720	



物件番号	OT-21	OT-22	OT-23	OT-24	
物件名称	ONEST本郷 スクエア	ONEST南大塚ビル	ONEST神田 西福田町ビル	ONEST錦糸町 スクエア	
取得年月日	2021年3月30日	2021年3月30日	2021年3月30日	2021年9月24日	
取得価格	取得価格(百万円)	5,406	3,900	2,100	3,951
	構成比率(%)	4.4	3.2	1.7	3.2
	貸借対照表計上額(百万円)	5,416	3,896	2,143	3,991
	期末評価額(百万円)	5,380	4,010	2,190	4,390
	構成比率(%)	3.8	2.8	1.5	3.1
賃貸借情報	テナント総数	7	14	8	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,454.15	4,123.03	1,698.43	3,910.34
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,454.15	4,123.03	1,698.43	3,384.55
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	86.6%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	136,250	115,888	53,953	98,057
	賃貸事業収入	125,620	106,715	48,727	88,284
	その他賃貸事業収入	10,629	9,173	5,225	9,773
	②不動産賃貸事業費用(千円)	38,733	32,544	14,286	32,070
	管理業務費	10,109	11,349	3,853	8,277
	水道光熱費	10,792	9,687	3,932	7,692
	公租公課	11,491	8,536	4,794	5,543
	損害保険料	278	273	88	208
	修繕費	5,561	2,198	1,117	9,848
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	97,516	83,343	39,666	65,986
	④減価償却費(千円)	9,757	10,643	4,945	8,331
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	87,759	72,699	34,721	57,654
⑥資本的支出(千円)	—	12,168	4,804	6,747	
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	97,516	71,174	34,862	59,238	

物件番号	OT-25	OT-26	OT-27	OT-28	
物件名称	リードシー 千葉駅前ビル	新川一丁目ビル	ONEST箱崎ビル	ONEST東中野ビル	
取得年月日	2021年9月24日	2021年9月24日	2021年9月24日	2021年9月24日	
取得価格	取得価格(百万円)	4,475	2,100	1,771	1,710
	構成比率(%)	3.6	1.7	1.4	1.4
	貸借対照表計上額(百万円)	4,534	2,089	1,767	1,756
	期末評価額(百万円)	4,680	2,100	1,800	1,860
	構成比率(%)	3.3	1.5	1.3	1.3
賃貸借情報	テナント総数	17	13	5	8
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	6,068.42	1,528.56	1,751.61	2,040.28
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	6,068.42	1,528.56	1,360.09	2,040.28
	稼働率	100.0%	100.0%	77.6%	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)	179,093	44,625	49,603	52,392
	賃貸事業収入	150,989	40,294	41,171	44,762
	その他賃貸事業収入	28,104	4,331	8,432	7,630
	②不動産賃貸事業費用(千円)	57,072	19,214	21,471	19,961
	管理業務費	20,339	5,331	5,483	4,847
	水道光熱費	20,562	4,094	6,152	5,729
	公租公課	13,207	4,000	4,051	2,748
	損害保険料	466	123	115	96
	修繕費	1,996	5,165	5,168	6,039
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	122,021	25,410	28,131	32,431
	④減価償却費(千円)	22,751	4,698	3,394	6,571
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	99,269	20,712	24,736	25,860
	⑥資本的支出(千円)	28,019	8,849	15,789	-
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	94,002	16,561	12,341	32,431	

物件番号	OT-29	OO-1	OO-2	OO-3	
物件名称	フィールド 北参道	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	
取得年月日	2022年12月23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)	3,750	4,612	3,700	2,381
	構成比率(%)	3.0	3.7	3.0	1.9
	貸借対照表計上額(百万円)	3,837	4,261	3,830	2,196
	期末評価額(百万円)	4,010	6,710	4,150	3,630
	構成比率(%)	2.8	4.7	2.9	2.5
貸 借 情 報	テナント総数	4	29	9	6
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,873.47	9,437.82	8,882.07	5,801.80
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,873.47	9,437.82	8,156.49	5,249.12
	稼働率	100.0%	100.0%	91.8%	90.5%
損 益 情 報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	88,905	230,860	189,792	104,708
	賃貸事業収入	82,809	205,037	178,361	92,843
	その他賃貸事業収入	6,095	25,822	11,430	11,864
	②不動産賃貸事業費用(千円)	23,583	73,812	87,563	41,554
	管理業務費	6,893	20,080	27,470	14,870
	水道光熱費	6,640	24,205	16,370	10,157
	公租公課	8,238	16,062	34,494	11,210
	損害保険料	139	618	620	401
	修繕費	1,171	12,345	8,106	4,414
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	65,321	157,047	102,229	63,153
	④減価償却費(千円)	15,492	45,145	35,126	24,591
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	49,829	111,902	67,102	38,562
	⑥資本的支出(千円)	1,736	43,055	26,562	14,183
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	63,584	113,992	75,666	48,970	

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	7.2	1.3
	貸借対照表計上額(百万円)	4,767	10,819	9,544	1,751
	期末評価額(百万円)	5,660	11,300	11,300	1,790
	構成比率(%)	4.0	7.9	7.9	1.3
貸 借 情 報	テナント総数	43	62	62	20
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	8,418.90	15,458.13	15,872.58	3,710.23
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	8,345.01	15,378.51	15,811.12	3,710.23
	稼働率	99.1%	99.5%	99.6%	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)	207,264	464,647	395,135	76,619
	賃貸事業収入	187,830	418,002	353,899	68,870
	その他賃貸事業収入	19,434	46,645	41,236	7,748
	②不動産賃貸事業費用(千円)	70,075	196,671	140,202	26,097
	管理業務費	21,516	54,809	35,527	9,518
	水道光熱費	20,253	55,590	52,581	7,011
	公租公課	21,418	70,681	36,549	4,750
	損害保険料	624	1,433	1,237	287
	修繕費	5,762	13,506	13,656	4,028
	その他	500	650	650	500
	③賃貸NOI(千円)	137,189	267,975	254,933	50,522
	④減価償却費(千円)	25,321	48,331	57,714	15,937
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	111,867	219,644	197,219	34,584
	⑥資本的支出(千円)	2,691	150,058	76,833	11,703
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	134,497	117,916	178,100	38,818	

物件番号	H-1	OT-9	OT-10	OT-11	
物件名称	コンフォートイン名 古屋栄駅前 (注1)	南品川JNビル (注2)	南品川Nビル (注2)	南品川Jビル (注2)	
取得年月日	2025年3月21日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	7,740	—	—	
	構成比率(%)	6.3	—	—	
	貸借対照表計上額(百万円)	7,788	—	—	
	期末評価額(百万円)	8,310	—	—	
	構成比率(%)	5.8	—	—	
賃貸借情報	テナント総数	1	—	—	
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,186.54	—	—	
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,186.54	—	—	
	稼働率	100.0%	—	—	
損益情報	運用日数	164	11	11	
	①不動産賃貸事業収益(千円)		7,494	6,932	5,902
	賃貸事業収入		6,485	5,865	4,984
	その他賃貸事業収入		1,008	1,067	918
	②不動産賃貸事業費用(千円)		7,156	5,552	3,923
	管理業務費		1,097	442	396
	水道光熱費		1,067	544	421
	公租公課		3,550	3,354	2,127
	損害保険料		96	85	52
	修繕費		219	225	283
	その他		1,125	899	641
	③賃貸NOI(千円)	157,583	337	1,380	1,979
	④減価償却費(千円)	27,339	4,046	2,715	2,167
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	130,244	△3,708	△1,334	△188
	⑥資本的支出(千円)	—	—	1,349	—
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	157,583	337	30	1,979	

物件番号	OO-4		
物件名称	MY熊本ビル (注2)	合計	
取得年月日	2013年10月10日	—	
取得価格	取得価格(百万円)	—	123,788
	構成比率(%)	—	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	—	123,290
	期末評価額(百万円)	—	142,379
	構成比率(%)	—	100.0
賃貸借情報	テナント総数	—	503
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	—	159,275.53
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	—	156,571.57
	稼働率	—	98.3%
損益情報	運用日数	19	—
	①不動産賃貸事業収益(千円)	4,245	4,504,148
	賃貸事業収入	3,864	4,059,171
	その他賃貸事業収入	381	444,977
	②不動産賃貸事業費用(千円)	2,530	1,437,605
	管理業務費	488	400,658
	水道光熱費	439	438,568
	公租公課	1,346	394,140
	損害保険料	34	11,946
	修繕費	187	175,342
	その他	34	16,948
	③賃貸NOI(千円)	1,715	3,066,543
	④減価償却費(千円)	1,458	605,479
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	257	2,461,063
⑥資本的支出(千円)	—	506,567	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	1,715	2,559,975	

(注1) コンフォートイン名古屋駅前は、賃借人より個別賃料等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(注2) 南品川JNビル、南品川ビル及び南品川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25期（2026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
大博多ビル	福岡県 福岡市	特高受変電設備更新工事 （3/6期）	自 2025年11月30日 至 2026年2月28日	131,653	—	—
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 （5/9期）	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	59,460	—	—
ONEST西五反田スクエア	東京都 品川区	エレベーター更新工事	自 2025年5月1日 至 2026年1月30日	38,733	—	—
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） （9/9期）	自 2025年6月1日 至 2025年11月30日	30,098	—	—
ONEST新大阪スクエア	大阪府 大阪市	外調機改修工事 （2/2期）	自 2025年11月1日 至 2025年11月30日	25,755	—	—
ONEST神田西福田町ビル	東京都 千代田区	1階専有部事務所化工事	自 2025年10月31日 至 2025年12月25日	15,200	—	—
ONEST京都烏丸スクエア	京都府 京都市	受変電設備更新工事	自 2025年11月1日 至 2025年11月28日	14,998	—	—
クレシェンドビル	神奈川県 横浜市	キュービクル更新工事	自 2025年11月1日 至 2025年12月31日	12,473	—	—
ONEST新大阪スクエア	大阪府 大阪市	貸室FCU更新工事	自 2025年10月31日 至 2026年1月31日	10,100	—	—

## ②期中の資本的支出

当期（2025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506,567千円であり、修繕費に計上した175,342千円と合わせ、合計681,910千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 （2/6期）	自 2025年5月1日 至 2025年8月21日	135,271
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25日 至 2025年5月19日	33,935
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3月15日 至 2025年4月17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7日 至 2025年4月8日	10,025
その他				308,547
合計				506,567



## (3) 借入状況

2025年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期 借入 金	株式会社みずほ銀行	2024年 8月5日	1,500,000	—	0.80908	2025年 7月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
	計		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	2020年 9月7日	1,494,000	1,494,000	0.58600 (注2)	2025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		1,450,000	1,450,000					
	株式会社三井住友銀行		680,000	680,000					
	株式会社SBI新生銀行		900,000	900,000					
	株式会社りそな銀行		325,000	325,000					
	株式会社あおぞら銀行		275,000	275,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 3月30日	425,000	425,000	0.55971	2025年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		425,000	425,000					
	株式会社SBI新生銀行		400,000	400,000					
	株式会社りそな銀行		200,000	200,000					
	株式会社あおぞら銀行		400,000	400,000					
	株式会社横浜銀行		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 9月7日	390,000	390,000	1.13072	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	390,000					
	株式会社三井住友銀行		340,000	340,000					
	株式会社SBI新生銀行		550,000	550,000					
	株式会社りそな銀行		150,000	150,000					
	株式会社福岡銀行		180,000	180,000					
計		9,974,000	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	(注4)	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	740,000	740,000	0.82200 (注2)	2027年 9月7日	期限一括 返済	(注4)	
	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 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						

	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	2022年 9月7日	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					
	みずほ信託銀行株式会社	2023年 9月7日	485,000	485,000	0.96234	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					
	株式会社みずほ銀行	2023年 9月7日	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						
	みずほ信託銀行株式会社	2024年 9月9日	310,000	310,000	1.01234	2028年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		310,000	310,000					
株式会社三井住友銀行	975,000		975,000						
株式会社SBI新生銀行	500,000		500,000						
株式会社りそな銀行	530,000		530,000						
株式会社福岡銀行	375,000		375,000						
株式会社三井住友銀行	2024年 9月9日	750,000	750,000	1.06234	2029年 9月7日	期限一括 返済			
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000						
株式会社りそな銀行		487,500	487,500						
株式会社あおぞら銀行		262,500	262,500						
みずほ信託銀行株式会社	2024年 9月9日	1,400,000	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	1,400,000						
株式会社三井住友銀行		2,400,000	2,400,000						
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000						
株式会社あおぞら銀行		300,000	300,000						
計		46,020,000	46,020,000						
合計		57,494,000	55,994,000						

(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。