

2019年8月期 決算短信 (REIT)

2019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 2019年11月28日 分配金支払開始予定日 2019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. 2019年8月期の運用、資産の状況 (2019年3月1日～2019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	%
2019年8月期	4,046	4.6	1,956	0.8	1,696	1.0	1,696	1.0
2019年2月期	3,870	12.5	1,941	16.4	1,679	15.7	1,679	19.4

	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	%	%	%
2019年8月期	7,069	3.2	1.5	41.9
2019年2月期	7,168	3.6	1.7	43.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年8月期	7,062	1,694	—	—	99.8	3.2
2019年2月期	6,999	1,679	—	—	99.9	3.2

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

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年8月期	111,633	53,040	47.5	221,088
2019年2月期	110,847	53,023	47.8	221,018

(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
2019年8月期	2,852	△342	△1,206	10,197
2019年2月期	2,163	△21,116	20,780	8,893

2. 2020年2月期の運用状況の予想（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期の運用状況の予想（2020年3月1日～2020年8月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年2月期	4,217	4.2	2,104	7.6	1,846	8.8	1,844	8.8	7,690	—
2020年8月期	4,148	△1.6	2,091	△0.6	1,834	△0.7	1,832	△0.7	7,640	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年2月期）7,690円、1口当たり予想当期純利益（2020年8月期）7,640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）  
2019年8月期 239,908口 2019年2月期 239,908口
- ② 期末自己投資口数  
2019年8月期 一口 2019年2月期 一口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、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、6ページ「2020年2月期及び2020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	7
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	27
(1) 運用資産等の価格に関する情報	27
(2) 資本的支出の状況	38
(3) 借入状況	40

## 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、企業収益が依然高い水準にある中、雇用・所得環境の着実な改善が続き、緩やかな景気回復基調を維持しました。

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心では前期に引き続き増床・拡張移転・グレードアップ等の需要が堅調であり、空室率は低い水準で推移しました。大阪・名古屋等地方主要都市においても需給は逼迫しており、空室率の低下及び賃料水準の上昇傾向が続いています。

本投資法人においては、2019年8月29日付でMSB-21南大塚ビルの取得に係る優先交渉権を取得しました。

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

この結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は26物件（取得価格合計102,229百万円）、総賃貸可能面積は160,888.20㎡、また、当期末現在の稼働率は98.9%となりました。

##### (ウ) 資金調達の詳細

当期は、2019年2月期（第11期）に取得した資産に係る消費税の還付金及び手元資金を原資として、2019年6月28日付で既存借入金300百万円の期限前返済を行いました。また、2019年8月5日付で本投資法人初となる投資法人債（発行総額3,500百万円）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。当該発行による調達資金を利用して、2019年8月30日付で既存借入金2,700百万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51,698百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は46.3%となりました。

##### (エ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益4,046百万円、営業利益1,956百万円、経常利益1,696百万円、当期純利益1,696百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、当期末処分利益から前期以前の内部留保を控除し、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で分配することとし、投資口1口当たりの分配金を7,062円としました。

## ②次期の見通し

## (ア) 今後の投資環境

今後の日本経済については、通商問題が世界経済に与える影響に留意する必要があるものの、引き続き良好な雇用・所得環境の中で内需が堅調に推移すると見られ、当面は緩やかな景気回復基調が続く見通しです。

オフィスビル賃貸市場においては、好調な企業業績に支えられオフィス需要は依然として旺盛であり、オフィスの需給バランスは引き締まった状況が続く、賃料は当面緩やかな上昇が続くと予想されます。今後は、企業収益の動向を踏まえたオフィス需要の推移及び賃料水準の上昇傾向の持続可能性を注視する必要があるものと思われ、オフィスビル売買市場においては、良好な資金調達環境を背景として取引価格は高止まりが予想され、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利便性やテナント誘致力等の観点で立地適性を吟味します。

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

## b. 内部成長

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

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

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

## ③決算後に生じた重要な事実

## 資産の譲渡及び取得

本投資法人は、ポートフォリオの質的改善を図るべく、2019年10月15日付でCP10ビル及びMY厚木ビルの2物件の譲渡並びに西五反田102ビルの取得に関する売買契約を締結しました。

## (ア) 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2019年10月15日付で不動産信託受益権2物件（譲渡予定価格合計4,760百万円）の譲渡に関する売買契約を締結しました。当該譲渡により、第13期（2020年2月期）決算及び第14期（2020年8月期）決算において、不動産等売却益をそれぞれ約139百万円及び約142百万円計上する見込みです。

## CP10ビル

所在地	東京都台東区
資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格（注1）	3,400百万円
譲渡先	非開示（注2）
契約締結日	2019年10月15日
譲渡予定日	2019年10月17日

## MY厚木ビル

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

（注1）「譲渡予定価格」欄には、当該資産に係る不動産信託受益権売買契約に記載された当該資産の売買代金（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

（注2）譲渡先は国内の合同会社ですが、当該譲渡先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

（注3）MY厚木ビルの譲渡予定日は、売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した2020年3月3日であることから、MY厚木ビルの譲渡は、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」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。当該譲渡において、本投資法人又は買主の責めに帰すべき事由により、当該契約を解除した場合は、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金（消費税相当額を除く。）の10%相当額を請求できるものとされています。但し、本投資法人は売主であり、譲渡契約の履行に関し、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。

## (イ) 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2019年10月15日付で不動産信託受益権1物件（取得予定価格4,500百万円）の取得に関する売買契約を締結しました。

## 西五反田102ビル

所在地	東京都品川区
資産の種類	信託受益権
取得予定価格（注1）	4,500百万円
取得先	非開示（注2）
契約締結日	2019年10月15日
取得予定日	2019年10月31日

（注1）「取得予定価格」欄には、当該資産に係る不動産信託受益権売買契約に記載された当該資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

（注2）取得先は国内の合同会社ですが、当該取得先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

## (参考情報)

## 資金の借入れ

本投資法人は、2019年9月9日（注1）に返済期日が到来した既存借入金（借入残高：14,074百万円）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、2019年9月9日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。なお、本借入れの総額は13,200百万円であり、残額874百万円については、2019年8月5日付で発行した投資法人債の手取金の一部及び手元資金により返済しています。

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	4,000	変動金利： 基準金利（全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR）+0.450% （注2）	2024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	9,200	変動金利： 基準金利（全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR）+0.650% （注3）	2026年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証

（注1）個別貸付契約上の返済期日は2019年9月7日ですが、同日が銀行休業日であるため、実際の返済期日は翌営業日である2019年9月9日となりました。

（注2）金利スワップにより、実質的に利率を0.51000%で固定化しています。

（注3）金利スワップにより、実質的に利率を0.75000%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	5,925	固定金利： 0.58096%	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： 0.58096%	2016年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証

## 2020年2月期及び2020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>2020年2月期（第13期）（2019年9月1日～2020年2月29日）（182日）</li> <li>2020年8月期（第14期）（2020年3月1日～2020年8月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019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26物件となっております。このうち、「CP10ビル」を2019年10月17日付で、「MY厚木ビル」を2020年3月3日付で譲渡することを決定しております。また、「西五反田102ビル」（以下、「取得予定資産」といいます。）を2019年10月31日付で取得することを決定しております。これらを除き、2020年8月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。</li> <li>実際には新規物件の取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記「運用資産」の営業収益を前提としております。賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しております。</li> <li>また、上記「運用資産」を前提としたポートフォリオ稼働率（期中平均）については、2020年2月期に98.7%、2020年8月期に98.4%を想定しております。</li> <li>2019年10月17日付で「CP10ビル」を、2020年3月3日付で「MY厚木ビル」を譲渡することを決定しており、不動産等売却益を2020年2月期に139百万円、2020年8月期に142百万円計上することを見込んでおります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用については、2020年2月期に1,757百万円、2020年8月期に1,722百万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、取得済資産については過去の実績値等をベースに、取得予定資産については前所有者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>1) 管理業務費については、2020年2月期に395百万円、2020年8月期に374百万円を想定しております。</li> <li>2) 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2020年2月期に505百万円、2020年8月期に507百万円を想定しております。</li> <li>3) 固定資産税及び都市計画税等については、2020年2月期に312百万円、2020年8月期に315百万円を想定しております。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、取得予定資産については、固定資産税及び都市計画税等が2020年8月期から費用計上されることとなります。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は3百万円を想定しております。</li> <li>4) 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、2020年2月期に120百万円、2020年8月期に84百万円を想定しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2020年2月期に355百万円、2020年8月期に334百万円を想定しております。このうち、資産運用報酬については、2020年2月期に253百万円、2020年8月期に251百万円を想定しております。（なお、2019年5月24日開催の本投資法人の投資主総会での決議により、2020年2月期分から運用報酬体系が変更されます。）</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用として、2020年2月期に250百万円、2020年8月期に249百万円を見込んでおります。</li> <li>投資口交付費の償却費として、2020年2月期及び2020年8月期に5百万円を見込んでおります。</li> <li>投資法人債発行費の償却費として、2020年2月期及び2020年8月期に2百万円を見込んでおります。</li> </ul>



項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2019年8月31日現在において、51,698百万円の有利子負債残高があります。</li> <li>・ 2019年9月9日を返済期限とする既存借入金14,074百万円の返済を目的として、2019年9月9日付で13,200百万円の借入れを行いました。残額874百万円については、2019年8月5日付で発行した投資法人債の手取金の一部及び手元資金にて返済しました。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。</li> <li>・ 上記のほか、2020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。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本日現在発行済みである投資口239,908口を前提としております。</li> <li>・ 2020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。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益を超えた金銭の分配は行わないことを前提としております。</li> <li>・ 但し、税会不一致による法人税等の課税の発生を抑えることを目的に、利益を超えた金銭の分配を行う場合があります。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

## (2) 投資リスク

有価証券報告書（2019年5月30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 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,060,248	4,203,194
信託現金及び信託預金	5,833,522	5,994,282
営業未収入金	73,816	90,016
前払費用	179,207	143,322
未収還付法人税等	5	6
未収消費税等	283,140	—
その他	1,030	259
流動資産合計	9,430,973	10,431,081
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,613,163	3,615,325
減価償却累計額	△690,229	△754,220
建物(純額)	2,922,934	2,861,105
構築物	9,644	9,644
減価償却累計額	△3,392	△3,710
構築物(純額)	6,252	5,934
機械及び装置	62,025	62,025
減価償却累計額	△62,025	△62,025
機械及び装置(純額)	0	0
工具、器具及び備品	2,066	2,066
減価償却累計額	△212	△388
工具、器具及び備品(純額)	1,854	1,678
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	28,715,154	28,993,018
減価償却累計額	△3,076,657	△3,494,342
信託建物(純額)	25,638,497	25,498,675
信託構築物	12,741	16,795
減価償却累計額	△2,774	△3,283
信託構築物(純額)	9,967	13,511
信託機械及び装置	141,569	177,144
減価償却累計額	△38,506	△46,806
信託機械及び装置(純額)	103,062	130,337
信託工具、器具及び備品	62,904	68,575
減価償却累計額	△25,201	△30,013
信託工具、器具及び備品(純額)	37,703	38,562
信託土地	65,388,250	65,388,250
信託建設仮勘定	190	—
有形固定資産合計	97,879,059	97,708,403
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	2,070	1,956
無形固定資産合計	3,280,406	3,280,293
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,960	10,960
長期前払費用	210,982	151,950
投資その他の資産合計	221,942	162,910
固定資産合計	101,381,409	101,151,607

(単位：千円)

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	35,005	22,498
投資法人債発行費	—	28,060
繰延資産合計	35,005	50,559
<b>資産合計</b>	<b>110,847,388</b>	<b>111,633,249</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	165,341	233,533
短期借入金	3,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	14,074,000	14,074,000
未払金	389,628	361,476
未払費用	827	3,266
未払法人税等	605	605
未払消費税等	33,771	195,386
前受金	645,011	653,763
その他	1,319	893
流動負債合計	18,310,505	15,522,924
<b>固定負債</b>		
投資法人債	—	3,500,000
長期借入金	34,124,000	34,124,000
預り敷金及び保証金	312,104	283,148
信託預り敷金及び保証金	5,076,779	5,162,220
固定負債合計	39,512,883	43,069,368
<b>負債合計</b>	<b>57,823,389</b>	<b>58,592,293</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	51,154,926	51,154,926
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,869,072	1,886,029
剰余金合計	1,869,072	1,886,029
投資主資本合計	53,023,999	53,040,955
純資産合計	※1 53,023,999	※1 53,040,955
<b>負債純資産合計</b>	<b>110,847,388</b>	<b>111,633,249</b>

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,526,098	※1 3,663,220
その他貸貸事業収入	※1 343,901	※1 383,096
営業収益合計	3,870,000	4,046,316
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,663,023	※1 1,758,937
資産運用報酬	196,073	249,406
資産保管手数料	3,637	4,441
一般事務委託手数料	16,055	19,280
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	46,267	53,580
営業費用合計	1,928,932	2,089,522
営業利益	1,941,068	1,956,794
営業外収益		
受取利息	39	45
受取保険金	702	4,649
未払分配金戻入	1,017	547
還付加算金	1,310	1,044
営業外収益合計	3,069	6,287
営業外費用		
支払利息	146,975	152,227
投資法人債利息	—	1,656
融資関連費用	98,423	98,592
投資口交付費償却	12,506	12,506
投資法人債発行費償却	—	337
その他	6,303	1,083
営業外費用合計	264,210	266,404
経常利益	1,679,927	1,696,677
税引前当期純利益	1,679,927	1,696,677
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	190	—
法人税等合計	795	605
当期純利益	1,679,131	1,696,072
前期繰越利益	189,941	189,956
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,869,072	1,886,029

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年9月1日 至 2019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	40,022,953	1,506,508	1,506,508	41,529,462	41,529,462
当期変動額					
新投資口の発行	11,131,973			11,131,973	11,131,973
剰余金の配当		△1,316,567	△1,316,567	△1,316,567	△1,316,567
当期純利益		1,679,131	1,679,131	1,679,131	1,679,131
当期変動額合計	11,131,973	362,563	362,563	11,494,537	11,494,537
当期末残高	51,154,926	1,869,072	1,869,072	53,023,999	53,023,999

当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	51,154,926	1,869,072	1,869,072	53,023,999	53,023,999
当期変動額					
剰余金の配当		△1,679,116	△1,679,116	△1,679,116	△1,679,116
当期純利益		1,696,072	1,696,072	1,696,072	1,696,072
当期変動額合計	—	16,956	16,956	16,956	16,956
当期末残高	51,154,926	1,886,029	1,886,029	53,040,955	53,040,955

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
	金額	金額
I 当期末処分利益	1,869,072,787	1,886,029,346
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,679,116,092 (6,999)	1,694,230,296 (7,062)
III 次期繰越利益	189,956,695	191,799,050

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により前期以前に内部留保した額189,941,201円を留保した上で、発行済投資口の総口数239,908口の整数倍の最大値となる1,679,116,092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1,694,230,296円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019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	1,679,927	1,696,677
減価償却費	487,579	495,426
投資口交付費償却	12,506	12,506
投資法人債発行費償却	—	337
受取利息	△39	△45
未払分配金戻入	△1,017	△547
支払利息	146,975	153,883
営業未収入金の増減額 (△は増加)	10,156	△16,199
未収消費税等の増減額 (△は増加)	116,868	283,140
前払費用の増減額 (△は増加)	△15,039	35,885
営業未払金の増減額 (△は減少)	△72,449	68,191
未払金の増減額 (△は減少)	△7,914	48,078
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△86,756	161,614
前受金の増減額 (△は減少)	118,404	8,751
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△40,282	59,031
その他	7,354	△2,195
小計	2,356,275	3,004,538
利息の受取額	39	45
利息の支払額	△146,811	△151,445
法人税等の支払額	△46,157	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,163,345	2,852,533
<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	△4,442	△2,812
信託有形固定資産の取得による支出	△22,353,367	△395,981
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,144	△29,171
預り敷金及び保証金の受入による収入	49,393	215
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△95,603	△95,567
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,288,772	181,008
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,116,391	△342,308
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	3,000,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△3,000,000
長期借入れによる収入	8,000,000	—
投資法人債の発行による収入	—	3,471,601
投資口の発行による収入	11,098,224	—
分配金の支払額	△1,318,144	△1,678,120
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,780,079	△1,206,519
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,827,033	1,303,704
現金及び現金同等物の期首残高	7,066,737	8,893,771
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,893,771	※1 10,197,476

## (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. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～59年 構築物 4～40年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 4～20年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 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>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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、32,205千円です。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>
4. 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>
5. 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>



<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法  保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金  (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定  (3) 信託借地権  (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法  消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
-----------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

## (8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019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 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月 1日 至 2019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	2,696,448	2,838,205
共益費収入	634,101	628,808
駐車場収入	172,777	170,622
その他賃貸収入	22,770	25,583
計	3,526,098	3,663,220
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	326,928	354,241
その他収入	16,973	28,854
計	343,901	383,096
不動産賃貸事業収益合計	3,870,000	4,046,316
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	399,230	388,085
水道光熱費	381,372	391,856
公租公課	252,734	316,720
損害保険料	5,737	5,991
修繕費	81,895	112,362
信託報酬	12,649	12,800
減価償却費	487,263	495,313
その他諸経費	42,139	35,807
不動産賃貸事業費用合計	1,663,023	1,758,937
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,206,977	2,287,379

## [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 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月 1日 至 2019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 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)
現金及び預金	3,060,248	4,203,194
信託現金及び信託預金	5,833,522	5,994,282
現金及び現金同等物	8,893,771	10,197,476

## [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。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年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、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	3,060,248	3,060,248	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,833,522	5,833,522	—
資産計	8,893,771	8,893,771	—
(3) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	14,074,000	14,092,557	18,557
(6) 長期借入金	34,124,000	34,113,090	△10,909
負債計	51,198,000	51,205,647	7,647
(7) デリバティブ取引	—	—	—

2019年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）をご参照下さい。

（単位：千円）

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 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、元金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。

(5) 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。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 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

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

（単位：千円）

区分	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
預り敷金及び保証金	312,104	283,148
信託預り敷金及び保証金	5,076,779	5,162,220
合計	5,388,883	5,445,368

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額  
前期 (2019年2月28日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	3,060,248
信託現金及び信託預金	5,833,522
合計	8,893,771

当期 (2019年8月31日)

(単位：千円)

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

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額  
前期 (2019年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
短期借入金	3,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	14,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	8,000,000	—
合計	17,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	8,000,000	—

当期 (2019年8月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	1,500,000	2,000,000
長期借入金	14,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	8,000,000	—
合計	14,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	9,500,000	2,000,000

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期 (2019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 (2019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	18,000,000	18,000,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(6) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2019年8月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,000,000	18,000,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(6) 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 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

種類	会社等の名称	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)
						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 中央区	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	317,633	未払金	211,759

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

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

(注3) 資産運用報酬には、特定資産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(121,560千円)が含まれています。

(注4) みずほリートマネジメント株式会社は、2018年9月20日に主要投資主の異動により関連当事者ではなくなっています。

取引金額には、関連当事者であった期間を含む当期の取引総額を記載し、期末残高は、当期末時点における残高を記載しています。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

本投資法人執行役員の橋本幸治が第三者（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、執行役員橋本幸治は、2019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 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)(注2)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	橋本幸治	—	—	本投資法人執行役員兼みずほリートマネジメント株式会社代表取締役社長	—		本投資法人執行役員兼みずほリートマネジメント株式会社代表取締役社長	資産運用会社への資産運用報酬の支払	249,406	未払金	269,359

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

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

## [税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳  
該当事項はありません。

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

(単位:%)

	前 期 (2019年2月28日)	当 期 (2019年8月31日)
法定実効税率 (調整)	31.51	31.51
支払分配金の損金算入額	△31.29	△31.46
その他	△0.17	△0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.04

## [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 2018年9月 1日 至 2019年2月28日 )	当 期 ( 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日 )
貸借対照表計上額		
期首残高	79,226,568	101,157,396
期中増減額	21,930,827	△170,656
期末残高	101,157,396	100,986,740
期末時価	114,312,000	115,518,000

(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、主な増加額は東京パークサイドビル他2物件の取得(22,135,250千円)及び資本的支出(285,584千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(487,263千円)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(322,305千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(495,313千円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。ただし、当期末のCP10ビル及びMY厚木ビルの時価については、譲渡予定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 2018年9月1日 至 2019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 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

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

## (2) 地域ごとの情報

## ①売上高

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

## ②有形固定資産

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

## (3) 主要な顧客ごとの情報

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

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
1口当たり純資産額	221,018円	221,088円
1口当たり当期純利益	7,168円	7,069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 2018年9月1日 至 2019年2月28日)	当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)
当期純利益 (千円)	1,679,131	1,696,072
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)	1,679,131	1,696,072
期中平均投資口数 (口)	234,236	239,908

## [重要な後発事象に関する注記]

## 資産の譲渡及び取得

本投資法人は、ポートフォリオの質的改善を図るべく、2019年10月15日付でCP10ビル及びMY厚木ビルの2物件の譲渡並びに西五反田102ビルの取得に関する売買契約を締結しました。

## ①資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2019年10月15日付で不動産信託受益権2物件（譲渡予定価格合計4,760百万円）の譲渡に関する売買契約を締結しました。当該譲渡により、第13期（2020年2月期）決算及び第14期（2020年8月期）決算において、不動産等売却益をそれぞれ約139百万円及び約142百万円計上する見込みです。

## CP10ビル

所在地	東京都台東区
資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格（注1）	3,400百万円
譲渡先	非開示（注2）
契約締結日	2019年10月15日
譲渡予定日	2019年10月17日

## MY厚木ビル

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

（注1）「譲渡予定価格」欄には、当該資産に係る不動産信託受益権売買契約に記載された当該資産の売買代金（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

（注2）譲渡先は国内の合同会社ですが、当該譲渡先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

（注3）MY厚木ビルの譲渡予定日は、売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した2020年3月3日であることから、MY厚木ビルの譲渡は、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」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。当該譲渡において、本投資法人又は買主の責めに帰すべき事由により、当該契約を解除した場合は、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金（消費税相当額を除く。）の10%相当額を請求できるものとされています。但し、本投資法人は売主であり、譲渡契約の履行に関し、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。

## ②資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2019年10月15日付で不動産信託受益権1物件（取得予定価格4,500百万円）の取得に関する売買契約を締結しました。

西五反田102ビル

所在地	東京都品川区
資産の種類	信託受益権
取得予定価格（注1）	4,500百万円
取得先	非開示（注2）
契約締結日	2019年10月15日
取得予定日	2019年10月31日

（注1）「取得予定価格」欄には、当該資産に係る不動産信託受益権売買契約に記載された当該資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

（注2）取得先は国内の合同会社ですが、当該取得先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

## [開示の省略]

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

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ①資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2019年2月28日)		当期 (2019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	6,701	6.0	6,639	5.9
	オフィスビル	小計	6,701	6.0	6,639	5.9
不動産 合計			6,701	6.0	6,639	5.9
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	54,234	48.9	54,176	48.5
		地方政令指定都市等	36,231	32.7	36,199	32.4
	オフィスビル	小計	90,465	81.6	90,376	81.0
	商業施設	東京経済圏	3,990	3.6	3,971	3.6
	商業施設	小計	3,990	3.6	3,971	3.6
信託不動産 合計			94,456	85.2	94,347	84.5
預金・その他の資産			9,689	8.7	10,646	9.5
資産総額計			110,847	100.0	111,633	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。

## ②ポートフォリオの分散

## 地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京経済圏	19	65,992	64.6
地方政令指定都市等	7	36,237	35.4
合計	26	102,229	100.0

## アセットタイプ別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
オフィスビル	25	97,979	95.8
商業施設	1	4,250	4.2
合計	26	102,229	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	6,639	8,890	9,150	3.5	8,780	3.6	3.7	8,870
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,236	4,070	4,100	4.5	4,060	4.3	4.7	2,690
OT-4	CP10ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,229	3,124	3,380	3,410	4.1	3,370	3.9	4.3	1,890
OT-5	ONEST横浜西口ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,126	3,800	3,790	4.3	3,810	4.1	4.5	3,040
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	2,671	3,160	3,210	4.1	3,140	3.9	4.3	2,020
OT-7	ONEST中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,863	3,370	3,360	4.4	3,370	4.2	4.6	2,500
OT-8	36山京ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,395	2,323	2,750	2,790	4.2	2,730	4.0	4.4	2,050
OT-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,136	2,114	2,190	4.4	2,100	4.2	4.6	2,250
OT-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,208	2,370	2,490	4.6	2,320	4.4	4.8	2,330
OT-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	1,929	2,420	2,440	4.6	2,410	4.4	4.8	1,500
OT-12	MY厚木ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,240	1,173	1,390	1,490	5.6	1,350	5.4	5.8	939
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	684	854	876	5.1	844	4.9	5.3	712
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	7,567	8,350	8,440	4.0	8,250	3.7	4.2	8,220
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	2,785	2,920	2,940	4.0	2,900	3.7	4.1	2,800
OT-16	大同生命大宮ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,000	3,052	3,220	3,270	4.6	3,200	4.4	4.8	2,260
OT-17	ONEST池袋イーストビル	大和不動産鑑定株式会社	2,200	2,237	2,310	2,360	4.2	2,290	4.0	4.4	2,010
OT-18	クレシェンドビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,466	2,569	2,510	2,580	4.6	2,480	4.4	4.8	1,580
OT-19	東京パークサイドビル	JLL森井鑑定株式会社	10,450	10,487	11,100	11,200	4.2	11,100	3.9	4.4	9,250
OO-1	セントラル新大阪ビル	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,279	6,130	6,180	4.4	6,110	4.2	4.6	2,840
OO-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,884	3,930	3,910	4.7	3,940	4.5	4.9	8,760
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,368	3,110	3,070	4.7	3,120	4.5	4.9	2,270
OO-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,152	1,095	1,290	1,290	6.0	1,290	5.8	6.2	977
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	4,842	5,190	5,300	4.6	5,140	4.4	4.8	6,200
OO-6	大博多ビル	JLL森井鑑定株式会社	10,650	10,733	11,800	11,800	4.3	11,700	4.1	4.5	16,700
OO-7	肥後橋センタービル	株式会社谷澤総合鑑定所	8,930	8,995	10,300	10,400	4.2	10,200	4.3	4.4	12,100
R-1	fab南大沢	一般財団法人日本不動産研究所	4,250	3,971	4,800	4,860	4.7	4,730	4.5	4.9	2,440
合計			102,229	100,986	115,528	116,896	-	114,734	-	-	109,198

- (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2019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	5,261.34	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-4	CP10ビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/7F	1989年 3月	不動産 信託受益権	3,495.03	3.51%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	RC B1/8F	1983年 5月	不動産 信託受益権	4,326.68	10.17%
OT-6	湯島ファースト ジェネシスビル	オフィスビル	東京都文京区	SRC B1/7F	1991年 8月	不動産 信託受益権	2,965.49	7.00%
OT-7	ONEST中野ビル	オフィスビル	東京都中野区	S・SRC B1/7F	1994年 8月	不動産 信託受益権	3,116.49	3.04%
OT-8	36山京ビル	オフィスビル	東京都新宿区	RC B2/4F	1991年10月	不動産 信託受益権	3,724.17	8.85%
OT-9	南品川JNビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	1990年 7月	不動産 信託受益権	6,390.33	5.57%
OT-10	南品川Nビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	1994年 7月	不動産 信託受益権	5,476.73	5.50%
OT-11	南品川Jビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/10F	1992年 7月	不動産 信託受益権	3,673.61	3.70%
OT-12	MY厚木ビル	オフィスビル	神奈川県厚木市	RC・SRC 8F	1988年 9月	不動産 信託受益権	3,857.74	7.69%
OT-13	八王子SIAビル	オフィスビル	東京都八王子市	SRC 9F	1993年 9月	不動産 信託受益権	2,751.99	4.53%
OT-14	ONEST元代々木 スクエア	オフィスビル	東京都渋谷区	SRC・RC B2/8F	1992年 4月	不動産 信託受益権	7,644.40	7.70%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/9F	1986年 5月	不動産 信託受益権	2,943.07	6.04%
OT-16	大同生命大宮ビル	オフィスビル	埼玉県さいたま市	SRC 8F	1991年10月	不動産 信託受益権	3,574.03	4.72%
OT-17	ONEST池袋 イーストビル	オフィスビル	東京都豊島区	SRC・RC B2/8F	1991年 9月	不動産 信託受益権	2,677.80	6.14%
OT-18	クレシェンドビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	SRC B1/9F	1987年 7月	不動産 信託受益権	4,390.02	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%
OO-1	セントラル新大阪 ビル	オフィスビル	大阪府大阪市	S B1/12F	1992年 6月	不動産 信託受益権	9,417.09	12.72%
OO-2	カラスマプラザ21	オフィスビル	京都府京都市	SRC B1/8F	1986年11月	不動産 信託受益権	8,893.59	5.18%
OO-3	ONEST名古屋錦 スクエア	オフィスビル	愛知県名古屋市	S・SRC B1/8F	1991年 4月	不動産 信託受益権	5,801.80	13.58%
OO-4	MY熊本ビル	オフィスビル	熊本県熊本市	S・RC 9F	1987年10月	不動産 信託受益権	3,755.94	5.08%
OO-5	名古屋伏見 スクエアビル	オフィスビル	愛知県名古屋市	SRC B2/13F	1987年11月	不動産 信託受益権	8,421.27	6.20%
OO-6	大博多ビル	オフィスビル	福岡県福岡市	S・RC B3/14F	1975年 8月	不動産 信託受益権	15,430.32	1.08%
OO-7	肥後橋センタービル	オフィスビル	大阪府大阪市	SRC・RC・S B2/18F	1977年 9月	不動産 信託受益権	15,940.39	4.69%
R-1	fab南大沢	商業施設	東京都八王子市	S 7F	2001年12月	不動産 信託受益権	8,409.23	3.03%



## ⑤個別物件の収益状況

物件番号	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	
物件名称	ONEST神田 スクエア	立川錦町ビル	CP10ビル	ONEST横浜西口 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	3,229	3,110
	構成比率(%)	7.2	3.2	3.2	3.0
	貸借対照表計上額(百万円)	6,639	3,236	3,124	3,126
	期末評価額(百万円)	8,890	4,070	3,380	3,800
	構成比率(%)	7.7	3.5	2.9	3.3
賃貸 借 情報	テナント総数	30	19	7	10
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,261.34	5,629.48	3,495.03	4,326.68
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,261.34	5,629.48	3,495.03	4,326.68
	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)	197,488	147,766	105,813	133,778
	賃貸事業収入	184,952	140,937	93,451	121,196
	その他賃貸事業収入	12,535	6,829	12,362	12,582
	②不動産賃貸事業費用(千円)	33,114	38,065	25,857	28,138
	管理業務費	13,287	15,859	7,665	7,896
	水道光熱費	10,422	9,493	8,705	7,426
	公租公課	8,562	10,943	6,873	10,540
	損害保険料	211	222	115	145
	修繕費	630	1,047	1,997	1,629
	その他	-	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	164,373	109,700	79,955	105,639
	④減価償却費(千円)	64,485	26,272	16,267	13,452
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	99,888	83,427	63,687	92,187
⑥資本的支出(千円)	2,161	746	9,354	4,313	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	162,211	108,953	70,600	101,325	

物件番号	OT-6	OT-7	OT-8	OT-9	
物件名称	湯島ファーストジェネシスビル	ONEST中野ビル	36山京ビル	南品川JN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)	2,751	2,880	2,395	2,165
	構成比率(%)	2.7	2.8	2.3	2.1
	貸借対照表計上額(百万円)	2,671	2,863	2,323	2,136
	期末評価額(百万円)	3,160	3,370	2,750	2,114
	構成比率(%)	2.7	2.9	2.4	1.8
賃貸借情報	テナント総数	6	7	3	20
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,965.49	3,116.49	3,724.17	6,390.33
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,965.49	3,116.49	3,724.17	6,390.33
	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)	97,281	115,026	88,168	135,111
	賃貸事業収入	91,339	105,018	78,179	118,931
	その他賃貸事業収入	5,941	10,007	9,988	16,179
	②不動産賃貸事業費用(千円)	23,980	25,735	23,761	70,696
	管理業務費	7,215	8,243	5,526	18,017
	水道光熱費	5,487	7,547	7,799	23,768
	公租公課	8,365	7,833	7,541	9,611
	損害保険料	131	117	111	241
	修繕費	2,280	1,495	2,283	2,266
	その他	500	500	500	16,790
	③賃貸NOI(千円)	73,300	89,290	64,406	64,414
	④減価償却費(千円)	13,912	11,463	8,570	17,883
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	59,387	77,826	55,836	46,530
	⑥資本的支出(千円)	770	1,522	-	2,299
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	72,530	87,768	64,406	62,115	

物件番号	OT-10	OT-11	OT-12	OT-13	
物件名称	南品川Nビル	南品川Jビル	MY厚木ビル	八王子SIAビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,292	2,020	1,240	730
	構成比率(%)	2.2	2.0	1.2	0.7
	貸借対照表計上額(百万円)	2,208	1,929	1,173	684
	期末評価額(百万円)	2,370	2,420	1,390	854
	構成比率(%)	2.1	2.1	1.2	0.7
賃貸借情報	テナント総数	17	11	24	13
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,476.73	3,673.61	3,857.74	2,751.99
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,221.29	3,556.67	3,744.41	2,673.39
	稼働率	95.3%	96.8%	97.1%	97.1%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	105,217	99,605	62,607	48,899
	賃貸事業収入	96,503	91,851	56,464	43,610
	その他賃貸事業収入	8,714	7,753	6,143	5,289
	②不動産賃貸事業費用(千円)	39,500	35,976	23,924	21,624
	管理業務費	6,994	5,694	8,826	9,605
	水道光熱費	8,715	7,710	7,064	5,761
	公租公課	9,185	5,657	4,798	4,538
	損害保険料	210	134	131	94
	修繕費	963	7,151	2,603	1,124
	その他	13,431	9,627	500	500
	③賃貸NOI(千円)	65,717	63,629	38,683	27,274
	④減価償却費(千円)	15,478	12,578	13,433	5,242
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	50,239	51,050	25,249	22,032
	⑥資本的支出(千円)	-	1,043	20,142	-
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	65,717	62,585	18,541	27,274	

物件番号	OT-14	OT-15	OT-16	OT-17	
物件名称	ONEST元代々木スクエア	ONEST上野御徒町ビル	大同生命大宮ビル	ONEST池袋イーストビル	
取得年月日	2016年9月7日	2016年9月7日	2017年10月25日	2017年10月25日	
取得価格	取得価格(百万円)	7,500	2,700	3,000	2,200
	構成比率(%)	7.3	2.6	2.9	2.2
	貸借対照表計上額(百万円)	7,567	2,785	3,052	2,237
	期末評価額(百万円)	8,350	2,920	3,220	2,310
	構成比率(%)	7.2	2.5	2.8	2.0
賃貸借情報	テナント総数	9	13	15	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	7,644.40	2,943.07	3,574.03	2,677.80
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	7,644.40	2,943.07	3,574.03	2,677.80
	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)	234,916	88,029	112,645	66,367
	賃貸事業収入	216,873	82,915	104,658	57,522
	その他賃貸事業収入	18,043	5,113	7,986	8,844
	②不動産賃貸事業費用(千円)	55,132	25,035	27,192	18,969
	管理業務費	13,897	6,843	8,984	6,881
	水道光熱費	17,444	7,561	7,659	3,935
	公租公課	16,235	7,194	6,813	4,627
	損害保険料	302	114	156	87
	修繕費	6,852	2,822	3,129	2,936
	その他	400	500	450	500
	③賃貸NOI(千円)	179,783	62,993	85,452	47,398
	④減価償却費(千円)	24,587	7,906	9,995	6,609
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	155,195	55,086	75,456	40,788
	⑥資本的支出(千円)	64,789	7,686	34,523	14,677
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	114,994	55,307	50,928	32,720	

物件番号	OT-18	OT-19	OO-1	OO-2	
物件名称	クレシェンドビル	東京パークサイドビル	セントラル新大阪ビル	カラスマプラザ21	
取得年月日	2018年9月3日	2018年9月21日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,466	10,450	4,612	3,700
	構成比率(%)	2.4	10.2	4.5	3.6
	貸借対照表計上額(百万円)	2,569	10,487	4,279	3,884
	期末評価額(百万円)	2,510	11,100	6,130	3,930
	構成比率(%)	2.2	9.6	5.3	3.4
賃貸借情報	テナント総数	30	15	27	12
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,390.02	12,920.17	9,417.09	8,893.59
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,274.98	12,920.17	9,195.96	8,893.59
	稼働率	97.4%	100.0%	97.7%	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)	85,773	359,940	205,960	204,234
	賃貸事業収入	73,847	322,165	183,547	191,090
	その他賃貸事業収入	11,926	37,774	22,412	13,144
	②不動産賃貸事業費用(千円)	30,818	92,633	71,301	72,081
	管理業務費	11,034	28,566	20,041	29,474
	水道光熱費	9,249	41,086	20,635	14,982
	公租公課	7,294	18,495	15,654	25,351
	損害保険料	132	496	320	292
	修繕費	2,607	3,338	14,149	1,480
	その他	500	650	500	500
	③賃貸NOI(千円)	54,955	267,306	134,658	132,152
	④減価償却費(千円)	7,447	25,548	33,626	24,799
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	47,508	241,758	101,032	107,353
	⑥資本的支出(千円)	2,150	12,531	2,097	2,577
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	52,804	254,775	132,560	129,575	

物件番号	〇〇-3	〇〇-4	〇〇-5	〇〇-6	
物件名称	ONEST名古屋錦 スクエア	MY熊本ビル	名古屋伏見 スクエアビル	大博多ビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2016年9月7日	2017年10月25日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,381	1,152	4,812	10,650
	構成比率(%)	2.3	1.1	4.7	10.4
	貸借対照表計上額(百万円)	2,368	1,095	4,842	10,733
	期末評価額(百万円)	3,110	1,290	5,190	11,800
	構成比率(%)	2.7	1.1	4.5	10.2
賃貸借情報	テナント総数	5	16	47	66
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,801.80	3,755.94	8,421.27	15,430.32
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,801.80	3,418.37	8,421.27	14,984.96
	稼働率	100.0%	91.0%	100.0%	97.1%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	130,380	72,846	186,500	400,638
	賃貸事業収入	113,458	66,896	175,696	371,029
	その他賃貸事業収入	16,922	5,949	10,803	29,609
	②不動産賃貸事業費用(千円)	36,592	22,432	49,626	185,587
	管理業務費	10,607	9,319	16,219	53,254
	水道光熱費	12,215	6,810	13,172	47,627
	公租公課	9,933	4,759	17,515	48,416
	損害保険料	205	128	365	721
	修繕費	3,130	914	1,853	34,917
	その他	500	500	500	650
	③賃貸NOI(千円)	93,787	50,414	136,873	215,051
	④減価償却費(千円)	21,628	13,426	19,398	33,719
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	72,159	36,987	117,475	181,331
	⑥資本的支出(千円)	7,404	16,307	16,458	87,784
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	86,383	34,106	120,415	127,266	

物件番号	〇〇-7	R-1		
物件名称	肥後橋センタービル	fab南大沢	合計	
取得年月日	2018年9月21日	2013年10月10日	—	
取得価格	取得価格(百万円)	8,930	4,250	102,229
	構成比率(%)	8.7	4.2	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	8,995	3,971	100,986
	期末評価額(百万円)	10,300	4,800	115,528
	構成比率(%)	8.9	4.2	100.0
賃貸借情報	テナント総数	62	14	505
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	15,940.39	8,409.23	160,888.20
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	15,886.05	8,409.23	159,150.45
	稼働率	99.7%	100.0%	98.9%
損益情報	運用日数	184	184	—
	①不動産賃貸事業収益(千円)	370,935	190,383	4,046,316
	賃貸事業収入	334,965	146,116	3,663,220
	その他賃貸事業収入	35,969	44,267	383,096
	②不動産賃貸事業費用(千円)	118,645	69,738	1,263,624
	管理業務費	36,147	21,981	388,085
	水道光熱費	43,533	36,036	391,856
	公租公課	32,280	7,697	316,720
	損害保険料	616	183	5,991
	修繕費	5,416	3,339	112,362
	その他	650	500	48,607
	③賃貸NOI(千円)	252,289	120,645	2,782,692
	④減価償却費(千円)	24,681	22,896	495,313
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	227,607	97,749	2,287,379
	⑥資本的支出(千円)	6,912	4,048	322,305
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	245,377	116,597	2,460,386	

## (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13期（2020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
ONEST元代々木スクエア	東京都 渋谷区	空調設備改修工事 (3/3期)	自 2019年 7月 1日 至 2020年 1月31日	58,580	—	—
セントラル新大阪ビル	大阪府 大阪市	1階共用部リニューアル工事	自 2019年11月 1日 至 2020年 1月31日	40,400	—	—
カラスマプラザ21	京都府 京都市	テナント対応費	自 2019年11月 1日 至 2020年 1月31日	20,200	—	—
東京パークサイドビル	東京都 江東区	共用部改修工事 (2フロア分)	自 2019年11月 1日 至 2020年 1月31日	19,190	—	—
大同生命大宮ビル	埼玉県 さいたま市	4階・5階区画空調設備 更新工事	自 2019年11月 1日 至 2020年 1月31日	19,019	—	—
東京パークサイドビル	東京都 江東区	第二期5階空調更新工事	自 2019年11月 1日 至 2020年 1月31日	17,018	—	—
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 中間部亀裂補修	自 2019年11月 1日 至 2020年 2月29日	16,800	—	—
東京パークサイドビル	東京都 江東区	中央監視盤更新工事	自 2019年 6月 1日 至 2019年11月30日	16,412	—	—
南品川JNビル	東京都 品川区	特建対応外壁補修（西面）	自 2019年11月 1日 至 2020年 1月31日	15,554	—	—
ONEST元代々木スクエア	東京都 渋谷区	油圧式昇降機設備更新工事	自 2019年 7月 1日 至 2019年 9月30日	12,120	—	—
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 2019年11月 1日 至 2020年 1月31日	11,665	—	—



## ②期中の資本的支出

当期（2019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322,305千円であり、修繕費に計上した112,362千円と合わせ、合計434,668千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	空調冷房熱源更新工事 (1号機・2号機)	自 2019年 2月 1日 至 2019年 4月23日	75,963
ONEST元代々木 スクエア	東京都渋谷区	空調設備改修工事2/3期	自 2019年 4月20日 至 2019年 7月30日	62,330
大同生命大宮ビル	埼玉県 さいたま市	5階、8階空調設備更新工事	自 2019年 6月23日 至 2019年 7月30日	17,442
MY熊本ビル	熊本県熊本市	エレベーター更新工事	自 2019年 6月 1日 至 2019年 6月28日	14,948
大同生命大宮ビル	埼玉県 さいたま市	立体駐車設備保全補修工事	自 2019年 5月 1日 至 2019年 6月 3日	14,911
MY厚木ビル	神奈川県厚木市	エレベーター制御リニューアル 工事	自 2019年 4月 1日 至 2019年 8月26日	14,747
その他				121,962
合計				322,305

## (3) 借入状況

2019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2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2018年 9月3日	1,350,000	—	0.31300	2019年 9月3日	(注3)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,350,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 9月21日	150,000	—	0.31069	2019年 9月7日	(注4)		
	株式会社みずほ銀行		150,000	—					
計			3,000,000	—					
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	1,200,000	1,200,000	0.58096	2019年 9月7日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,200,000	1,200,000					
	株式会社三井住友銀行		750,000	750,000					
	株式会社新生銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
	株式会社三重銀行		525,000	525,000					
	株式会社福岡銀行		150,000	150,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	400,000	400,000	0.69593	2020年 9月7日	期限一括 返済		
	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					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	3,199,000	3,199,000	0.58096	2019年 9月7日	期限一括 返済		
	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					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	3,199,000	3,199,000	0.69593	2020年 9月7日	期限一括 返済		
	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					
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 10月25日	135,000	135,000	0.46314	2020年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		135,000	135,000					
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社あおぞら銀行		375,000	375,000					
	株式会社りそな銀行		365,000	365,000					
	株式会社三重銀行		240,000	240,000					
株式会社福岡銀行	250,000		250,000						
みずほ信託銀行株式会社	2017年 10月25日	182,500	182,500	0.56720 (注7)	2021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						

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要		
									借入先	
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	0.62750 (注7)	2022年 9月7日	期限一括 返済	(注5)	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	0.51313	2023年 9月7日	期限一括 返済			
		株式会社みずほ銀行	275,000	275,000						
		株式会社三井住友銀行	250,000	250,000						
		株式会社新生銀行	250,000	250,000						
		株式会社りそな銀行	175,000	175,000						
		株式会社あおぞら銀行	162,500	162,500						
		株式会社福岡銀行	162,500	162,500						
		株式会社西日本シティ銀行	150,000	150,000						
		株式会社中国銀行	150,000	150,000						
		株式会社京都銀行	75,000	75,000						
	日本生命保険相互会社	75,000	75,000							
	2018年 9月21日	みずほ信託銀行株式会社	825,000	825,000	0.67200 (注7)	2023年 9月7日	期限一括 返済			
		株式会社みずほ銀行	825,000	825,000						
		株式会社三井住友銀行	750,000	750,000						
		株式会社新生銀行	750,000	750,000						
		株式会社りそな銀行	525,000	525,000						
		株式会社あおぞら銀行	487,500	487,500						
		株式会社福岡銀行	487,500	487,500						
		株式会社西日本シティ銀行	450,000	450,000						
		株式会社中国銀行	450,000	450,000						
		株式会社京都銀行	225,000	225,000						
		日本生命保険相互会社	225,000	225,000						
		計		48,198,000						48,198,000
合計			51,198,000	48,198,000						

(注1)1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて記載しています。

(注2)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3)2019年8月30日に全額期限前返済しています。

(注4)2019年6月28日に全額期限前返済しています。

(注5)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6)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7)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。