

IR活動状況(予定を含む)



2020年4月14日(火)

2020年2月期(第13期)決算発表

2020年5月19日(火)

2020年2月期(第13期)分配金支払開始日

Oneリート投資法人ホームページのご案内

<http://www.one-reit.com/>

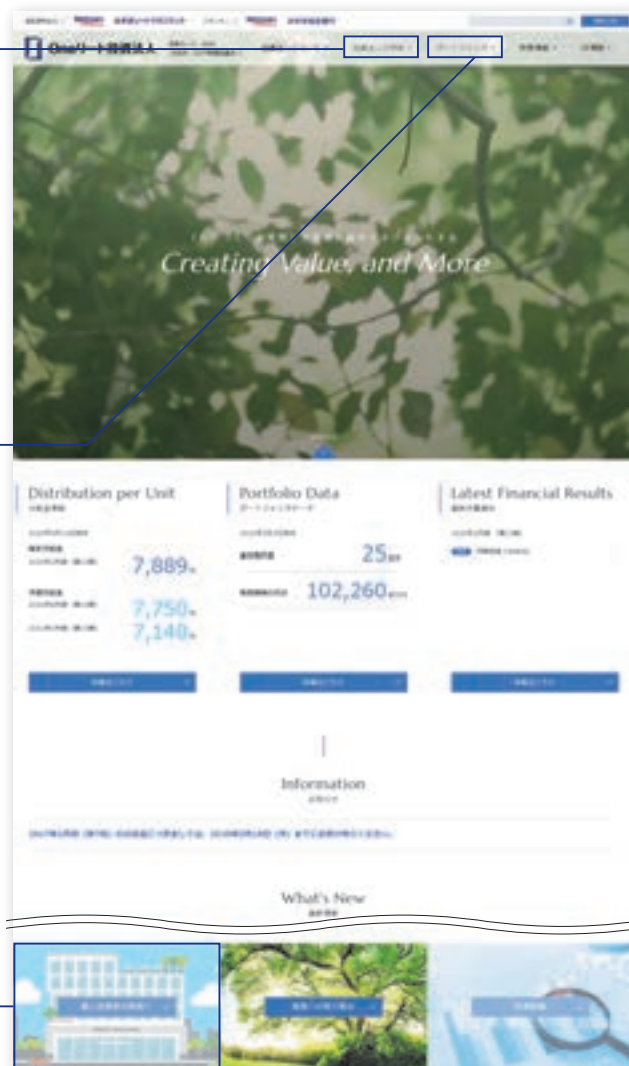
本投資法人の特徴や現況まで詳しく紹介したホームページになっておりますので、是非一度ご覧ください。



本投資法人の理念や基本姿勢を
ご覧いただけます。



本投資法人のポートフォリオを
ご覧いただけます。



第13期 資産運用報告

自 2019年9月1日 至 2020年2月29日



Oneリート投資法人

東京都中央区日本橋二丁目1番3号
<http://www.one-reit.com/>

「分配金の持続的な成長」と
「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
基本戦略に、**投資主価値の最大化**を目指します。

本投資法人の特徴

ミドルサイズのオフィスビル^(注)を
重点投資対象とするポートフォリオ

不動産の本質的価値
—「立地」と「ビルスペック」—の追求

スポンサーの強みを活かして獲得する
豊富で質の高い物件情報の活用

金融系スポンサーの下での安定的な
財務基盤と厳格な
内部管理・リスク管理体制の構築

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

Contents

- 1 第13期 決算・運用の概況/投資主の皆様へ
- 2 ポートフォリオ運用状況
- 3 外部成長
- 4 財務戦略
- 5 サステナビリティ(ESG)に関する取り組み
- 6 I 資産運用報告
- 26 II 貸借対照表
- 28 III 損益計算書
- 29 IV 投資主資本等変動計算書
- 30 V 注記表
- 40 VI 金銭の分配に係る計算書
- 41 VII 会計監査人の監査報告書
- 42 VIII キャッシュ・フロー計算書
(参考情報)
- 44 投資法人/資産運用会社の概要
- 45 投資主インフォメーション
- 46 ポートフォリオの概要
- 48 重点投資対象エリア及び
ポートフォリオマップ

第13期 決算・運用の概況

	第13期実績	第14期予想 ^(注1)	第15期予想 ^(注1)
1口当たり分配金	7,889 円	7,750 円	7,140 円

運用状況等	経常利益	1,892 百万円
営業収益	4,227 百万円	当期純利益 1,891 百万円
営業利益	2,152 百万円	総資産額 111,266 百万円

ポートフォリオの状況	取得価格合計	103,500 百万円
保有物件数	26 物件	期末稼働率 98.6 %

財務の状況	内部留保総額 ^(注2)	約 191 百万円
固定金利比率	88.2 %	株式会社日本格付研究所(JCR)
LTV	45.7 %	長期発行体格付 A (安定的)

(注1) 1口当たり分配金の予想値は、2020年4月14日公表の業績予想に基づいており、実際の1口当たり分配金の額は変動する可能性があります。また、1口当たり分配金の予想値は分配金の額を保証するものではありません。
(注2) 2020年2月期(第13期)の分配金支払い後の内部留保額を記載しています。

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素はOneリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人の第13期(2020年2月期)の運用状況についてご報告申し上げます。
第13期においては、2019年10月17日付でCP10ビル(譲渡価格3,400百万円)を譲渡し、
2019年10月31日付で西五反田102ビル(取得価格4,500百万円)を取得しました。また、
2019年12月6日付で倉持ビルディング第一、2019年12月13日付で神楽坂プラザビル、
2020年2月28日付でリードシー千葉駅前ビルの取得に係る優先交渉権をそれぞれ取得し、
神楽坂プラザビルについては、併せて2019年12月24日付で、同物件を裏付け資産とする
匿名組合出資持分(出資金額18百万円)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103,500
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161,731.88㎡、また、当期
末現在の稼働率は98.6%となりました。

分配金については、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7,889円としました。

本投資法人は、今後もスポンサーのサポートを最大限に活用し、「分配金の持続的な成長」と
「ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長」を追求し、投資主価値の最大化を
目指してまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し
上げます。



Oneリート投資法人
執行役員

みずほリートマネジメント株式会社
代表取締役社長

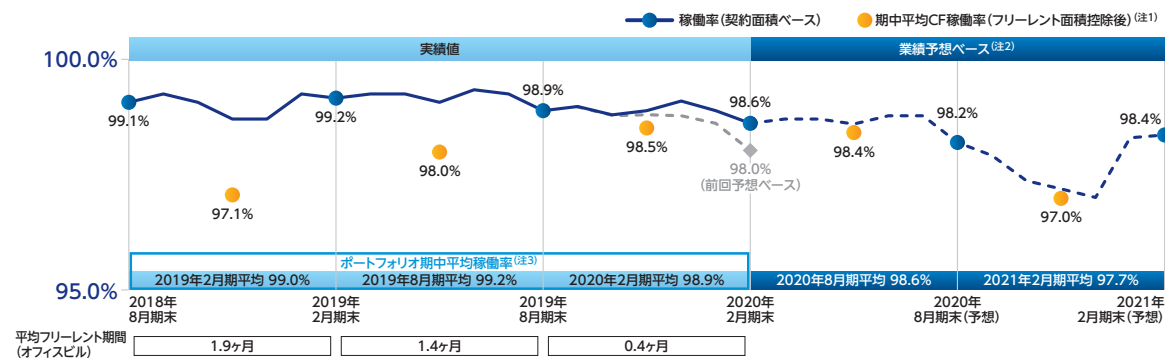
橋本 幸治

I 稼働率の推移

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。

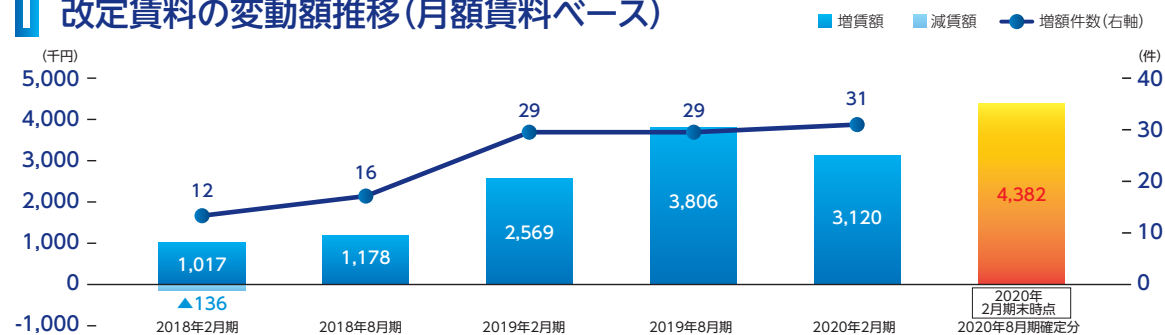
- プロパティ・マネジメント会社及び賃貸仲介会社との連携強化
- テナントリレーションの構築・強化
- マーケット動向に合わせた賃料の増額交渉
- 戦略的CAPEX(資本的支出)^(注)の活用による物件価値の維持・向上
- 既存取引の見直しによる運営・管理コストの低減
- 社会的要請の強いESG(環境・社会・ガバナンス)への取組み強化

(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。

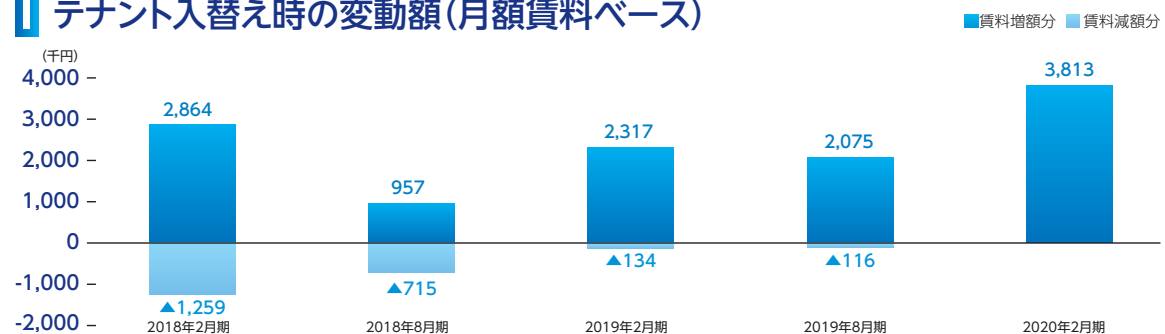


(注1)「期中平均CF稼働率(%)」=(各月末時点における総賃貸面積の合計÷対象営業期間におけるフリーレント対象面積)÷各月末時点における総賃貸可能面積の合計により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
 (注2)「業績予想ベース」の稼働率は業績予想の前提に基づき算出しており、リーシングの進展や新たな退去等により変動する可能性があります。
 (注3)「期中平均稼働率(%)」=各月末時点における総賃貸面積の合計÷各月末時点における総賃貸可能面積の合計により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

I 改定賃料の変動額推移(月額賃料ベース)



I テナント入替え時の変動額(月額賃料ベース)



I 2019年10月実施の資産入替の概要

売却		取得
物件名称	CP10ビル	MY厚木ビル
用途	オフィスビル	オフィスビル
所在地	東京都台東区	神奈川県厚木市
売買実行日	2019年10月17日	2020年3月3日
売買価格	3,400百万円 売却益:140百万円	1,360百万円 売却益:139百万円*
賃料ギャップ	オーバーレント	
稼働率(2019年8月末)	100.0%	97.1%
		西五反田102ビル
		オフィスビル
		東京都品川区
		2019年10月31日
		4,500百万円 含み益:337百万円
		アンダーレント
		100.0%

*MY厚木ビルの売却益については、2020年4月14日付け公表の業績予想における不動産等売却益の見込額を記載しています。

資産入替の狙い	1 将来リスクの低減		内部成長 余力獲得	取得後早期から内部成長を実現 引続き収益力向上が期待できる 月額賃料の増額実績 テナント入替: +1,739千円(1件) 賃料増額改定: +835千円(4件)
	2 含み益の実現			
	3 分配金の平準化			

I 優先交渉権保有物件の概要

東京経済圏に所在の好立地かつ賃料ギャップを有する物件への重点投資により、更なる内部成長余地の確保を目指します。

MSB-21南大塚ビル		リードシー千葉駅前ビル	
	所在地	東京都豊島区南大塚	千葉県中央区弁天
	最寄駅	JR山手線「大塚」駅・都電荒川線「大塚駅前」駅 徒歩約5分	JR総武本線他「千葉」駅 徒歩約1分
	賃貸可能面積	4,123.03m ²	6,067.77m ²
	最低購入価格	3,900百万円	4,475百万円
	売却可能期間	2020年9月1日～2021年9月30日	2020年9月1日～2021年9月30日
倉持ビルディング第一		神楽坂プラザビル	
	所在地	東京都墨田区江東橋	東京都新宿区神楽坂
	最寄駅	JR総武本線他「錦糸町」駅 徒歩約6分	東京メトロ東西線他・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅 徒歩約4分
	賃貸可能面積	3,923.71m ²	2,827.49m ²
	最低購入価格	2020年9月1日～2020年9月30日 4,020百万円 優先交渉権取得先の内部収益率(IRR)が所定の数値以上になると合理的に認められる購入価格	優先交渉権取得先の内部収益率(IRR)が所定の数値以上になると合理的に認められる購入価格
	売却可能期間	2020年9月1日～2021年9月30日	2020年9月1日～2024年12月24日

(注) いずれも優先交渉権取得先から提供を受けた情報に基づき、MSB-21南大塚ビル、倉持ビルディング第一及び神楽坂プラザビルについては2020年2月末時点の状況を、リードシー千葉駅前ビルについては2020年2月10日時点の状況を記載しています。

I 有利子負債サマリー (2020年2月期末時点)

有利子負債残高	平均金利	固定金利比率	外部格付【JCR】
50,824百万円	0.636%	88.2%	シングルA (安定的)
LTV (総資産有利子負債比率)	借入余力 (LTV=50%まで)	平均残存年数 ^(注)	平均調達年数
45.7%	約96億円	3.22年	5.04年

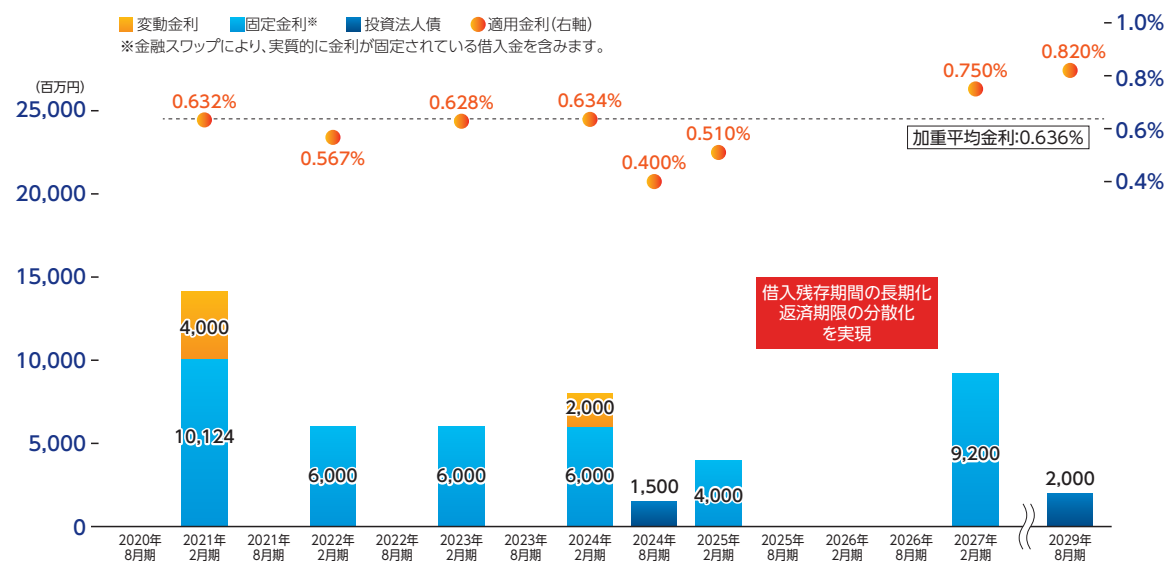
(注) 2020年2月末日時点における返済期限までの残存期間を有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。

I リファイナンスの概要

2019年9月期限の借入金 ^(注)			リファイナンスによる調達 ^(注)		
変動金利			投資法人債 (2019年8月発行)		
1年	2,700百万円	0.315%	5年	1,500百万円	0.400%
固定金利			10年	2,000百万円	0.820%
3年	14,074百万円	0.581%	固定金利 (2019年9月借入れ)		
合計／平均			5年	4,000百万円	0.510%
2.7年	16,774百万円	0.538%	7年	9,200百万円	0.750%
合計／平均			合計／平均		
2.7年	16,774百万円	0.538%	6.7年	16,700百万円	0.669%

(注) 記載されている利率については、「2019年9月期限の借入金」は借入金の返済時に適用されていた利率を、「リファイナンスによる調達」は投資法人債の発行時及び金利スワップによる金利の実質的な固定化後の利率をそれぞれ記載しています。

I 返済期限の分布及び金利の状況 (リファイナンス後)



本投資法人は、運用資産の資産価値向上を目指し、省エネルギー・省資源といった環境負荷の低減に努めるとともに、テナント満足度を高めるための取組みを行っています。

I サステナビリティへの配慮に関する方針

1 省エネルギーの推進	2 資源の有効利用の推進	3 コンプライアンス	4 社内外の関係者との協働	5 情報開示
-------------	--------------	------------	---------------	--------

I 環境関連評価・認証の取得

■GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて、サステナビリティへの配慮に関する方針設置などの社内体制整備や環境認証の取得等が評価され、2年連続で「Green Star」を取得しました。



■「CASBEE - 不動産」による評価認証の取得

2020年2月期は、肥後橋センタービルにおいて「CASBEE-不動産」による新規の評価認証を取得し、これにより「Aランク」(大変良い)を取得した物件数は計12物件、延床面積ベースでポートフォリオの48.9%になりました。また、東京パークサイドビルでは、「CASBEEウェルネスオフィス認証」を新たに取得しました。

12 物件/26物件 48.9% (延床面積ベース)



I 資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		自 2017年 9月 1日 至 2018年 2月28日	自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日	自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日	自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日	自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日
営業収益	(百万円)	3,868	3,438	3,870	4,046	4,227
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	3,138	3,266	3,870	4,046	4,086
営業費用	(百万円)	1,798	1,771	1,928	2,089	2,074
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	1,482	1,504	1,663	1,758	1,736
営業利益	(百万円)	2,069	1,667	1,941	1,956	2,152
経常利益	(百万円)	1,682	1,452	1,679	1,696	1,892
当期純利益	(百万円)	1,620	1,405	1,679	1,696	1,891
総資産額	(百万円)	87,823	87,143	110,847	111,633	111,266
(対前期比)	(%)	△8.8	△0.8	+27.2	+0.7	△0.3
有利子負債額	(百万円)	40,198	40,198	51,198	51,698	50,824
純資産額	(百万円)	41,642	41,529	53,023	53,040	53,238
(対前期比)	(%)	+1.2	△0.3	+27.7	+0.0	+0.4
出資総額	(百万円)	40,022	40,022	51,154	51,154	51,154
発行済投資口の総口数	(口)	189,298	189,298	239,908	239,908	239,908
1口当たり純資産額	(円)	219,986	219,386	221,018	221,088	221,912
分配金総額	(百万円)	1,519	1,316	1,679	1,694	1,892
配当性向 ^(注3、4)	(%)	93.7	93.6	99.9	99.8	100.0
1口当たり分配金	(円)	8,027	6,955	6,999	7,062	7,889
うち1口当たり利益分配金	(円)	8,027	6,955	6,999	7,062	7,889
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	－	－	－	－	－
総資産経常利益率 ^(注4)	(%)	1.8	1.7	1.7	1.5	1.7
(年換算) ^(注2)	(%)	3.7	3.3	3.4	3.0	3.4
自己資本利益率 ^(注4)	(%)	3.9	3.4	3.6	3.2	3.6
(年換算) ^(注2)	(%)	7.9	6.7	7.2	6.3	7.2
自己資本比率 ^(注4)	(%)	47.4	47.7	47.8	47.5	47.8
(対前期増減)	(%)	+4.7	+0.2	+0.2	△0.3	+0.3
総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	45.8	46.1	46.2	46.3	45.7

〈参考情報〉

期末投資物件数	(件)	24	23	26	26	26
期末テナント総数	(件)	408	404	511	505	507
期末賃貸可能面積	(㎡)	136,351.64	127,633.35	160,906.07	160,888.20	161,731.88
期末稼働率	(%)	99.2	99.1	99.2	98.9	98.6
当期減価償却費	(百万円)	466	440	487	495	501
当期資本的支出額	(百万円)	273	220	285	322	340
賃貸NOI ^(注4)	(百万円)	2,122	2,202	2,694	2,782	2,851
賃貸NCF ^(注4)	(百万円)	1,849	1,982	2,408	2,460	2,510

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間です。

(注2) 年換算する場合において、1年を365日とし、第9期営業期間を181日、第10期営業期間を184日、第11期営業期間を181日、第12期営業期間を184日及び第13期営業期間を182日として、年換算値を計算しています。なお、第13期営業期間は1年を366日として年換算値を計算しています。

(注3) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注4) 以下の算定式により算出しています。

配当性向	分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×100
総資産経常利益率	経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100
自己資本利益率	当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用+減価償却費
賃貸NCF	賃貸NOI－資本的支出

2 当期の資産の運用の経過

① 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。

② 運用実績

当期の日本経済は、海外経済の減速に伴い生産と輸出は弱含んでいるものの、企業収益は依然高い水準にあり、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の逼迫から、空室率の低下及び賃料水準の上昇傾向が継続しました。

本投資法人においては、ポートフォリオの質的改善を図るための資産入替として2019年10月17日付でCP10ビル(譲渡価格3,400百万円)を譲渡し、同年同月31日付で西五反田102ビル(取得価格4,500百万円)を取得しました。また、2019年12月6日付で倉持ビルディング第一、2019年12月13日付で神楽坂プラザビル、2020年2月28日付でリードシー千葉駅前ビルの取得に係る優先交渉権をそれぞれ取得し、神楽坂プラザビルについては、併せて2019年12月24日付で、同物件を裏付け資産とする匿名組合出資持分(出資金額18百万円)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103,500百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。)、総賃貸可能面積は161,731.88㎡、また、当期末現在の稼働率は98.6%となりました。

③ 資金の調達

当期は、2019年9月9日付でみずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするシンジケートローンにより13,200百万円を調達し、既存借入金のうち14,074百万円の約定返済に充当しました。なお、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ました。

この結果、当期末現在での有利子負債残高は50,824百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は45.7%となりました。

④ 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益4,227百万円、営業利益2,152百万円、経常利益1,892百万円、当期純利益1,891百万円となりました。

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7,889円としました。

3 増資等の状況

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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 別	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日	自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日
最高(円)	258,500	260,500	278,200	314,000	384,500
最低(円)	200,600	232,400	233,500	266,600	300,000

4 分配金等の実績

当期の分配金は、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、発行済投資口の総口数239,908口の整数倍である1,892,634,212円を利益分配金として分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は7,889円となりました。

期 別		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日	自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日
当期末処分利益総額	(千円)	1,620,022	1,506,508	1,869,072	1,886,029	2,083,636
利益留保額	(千円)	100,527	189,941	189,956	191,799	191,002
金銭の分配金総額	(千円)	1,519,495	1,316,567	1,679,116	1,694,230	1,892,634
(1口当たり分配金)	(円)	8,027	6,955	6,999	7,062	7,889
うち利益分配金総額	(千円)	1,519,495	1,316,567	1,679,116	1,694,230	1,892,634
(1口当たり利益分配金)	(円)	8,027	6,955	6,999	7,062	7,889
うち出資払戻総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	(円)	－	－	－	－	－
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	－	－	－	－	－
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	－	－	－	－	－

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 今後の投資環境

今後は、新型コロナウイルス感染症の影響及び東京オリンピックの延期決定等により、国内経済及び海外経済ともに一段と厳しい状況が続くと見込まれます。

オフィスビル賃貸市場においては、足元ではオフィス需要は依然として旺盛であるものの、新型コロナウイルス感染症によるテナントへの影響を注視する必要があります。オフィスビル売買市場においても、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るものの、新型コロナウイルス感染症による不動産市況への動向を注視し、厳選投資の姿勢を堅持することが重要となります。

② 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)への取り組み強化

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

6 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、ポートフォリオの質的改善を図るべく、2020年3月3日付で以下の資産を譲渡しました。当該譲渡により、第14期(2020年8月期)決算において、不動産等売却益を約139百万円計上する見込みです。

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
譲渡日	2020年3月3日

(注1)「譲渡価格」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。

I 投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		第9期 (2018年2月28日)	第10期 (2018年8月31日)	第11期 (2019年2月28日)	第12期 (2019年8月31日)	第13期 (2020年2月29日)
発行可能投資口総口数	(口)	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	189,298	189,298	239,908	239,908	239,908
出資総額	(百万円)	40,022	40,022	51,154	51,154	51,154
投資主数	(人)	9,497	9,483	9,404	8,821	8,029

2 投資口に関する事項

2020年2月29日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	45,463	18.95
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	38,696	16.12
みずほリアルティOne株式会社	22,530	9.39
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,789	5.74
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	12,466	5.19
近畿産業信用組合	4,167	1.73
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,120	1.30
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	2,911	1.21
JPモルガン証券株式会社	2,901	1.20
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	2,690	1.12
合 計	148,733	61.99

(注)発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

3 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員 ^(注)	橋本 幸治	みずほリートマネジメント株式会社代表取締役社長	—
監督役員 ^(注)	滝澤 元	シティユーワ法律事務所 パートナー (弁護士)	1,938
	大森 斉貴	税理士法人レクス会計事務所 代表社員 (公認会計士、税理士)	1,938
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	—	10,000

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

② 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名 称
資産運用会社	みずほリートマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿管理人)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営事務)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等に関する業務)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する業務)	株式会社みずほ銀行

I 投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 ^(注1)	第12期(2019年8月31日)		第13期(2020年2月29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	6,639	5.9	6,576	5.9
	オフィスビル 小計		6,639	5.9	6,576	5.9
不動産 合計			6,639	5.9	6,576	5.9
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	54,176	48.5	55,745	50.1
		地方政令指定都市等	36,199	32.4	36,121	32.5
	オフィスビル 小計		90,376	81.0	91,866	82.6
	商業施設	東京経済圏	3,971	3.6	3,965	3.6
	商業施設 小計		3,971	3.6	3,965	3.6
信託不動産 合計			94,347	84.5	95,832	86.1
投資有価証券 ^(注4)			—	—	18	0.0
預金・その他の資産			10,646	9.5	8,839	7.9
資産総額計			111,633	100.0	111,266	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 主要な保有資産

2020年2月29日現在における本投資法人の主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額(百万円)	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率(%)	対総不動産賃貸事業 収益比率(%) ^(注)	主たる用途
大博多ビル	10,709	15,430.32	15,410.09	99.9	10.1	事務所
東京パークサイドビル	10,519	12,920.17	12,303.32	95.2	8.9	事務所
肥後橋センタービル	8,993	15,940.39	15,642.16	98.1	9.0	事務所
ONEST元代々木スクエア	7,619	7,644.40	7,644.40	100.0	5.9	事務所
ONEST神田スクエア	6,576	5,261.34	5,261.34	100.0	5.0	事務所
名古屋伏見スクエアビル	4,838	8,421.27	8,421.27	100.0	4.6	事務所
西五反田102ビル	4,682	4,350.47	4,185.84	96.2	1.8	事務所
セントラル新大阪ビル	4,282	9,418.89	9,418.89	100.0	5.1	事務所
fab南大沢	3,965	8,409.23	8,409.23	100.0	4.7	商業
カラスマプラザ21	3,864	8,893.59	8,893.59	100.0	5.0	事務所
合 計	66,053	96,690.07	95,590.13	98.9	60.2	

(注)「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。

3 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

2020年2月29日現在における本投資法人が保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	期末帳簿価額 (百万円)
OT-2	ONEST神田 スクエア	東京都千代田区神田紺屋町17番地	不動産	5,261.34	9,100	6,576
OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市錦町一丁目8番7号	不動産信託 受益権	5,629.48	4,150	3,210
OT-5	ONEST横浜西口 ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号	不動産信託 受益権	4,326.68	3,820	3,117
OT-6	湯島ファースト ジェネシスビル	東京都文京区湯島二丁目31番14号	不動産信託 受益権	2,965.49	3,200	2,658
OT-7	ONEST中野ビル	東京都中野区新井一丁目11番2号	不動産信託 受益権	3,116.49	3,400	2,853
OT-8	36山京ビル	東京都新宿区新小川町8番30号	不動産信託 受益権	3,724.17	2,770	2,317
OT-9	南品川JNビル	東京都品川区南品川二丁目2番13号	不動産信託 受益権	6,390.33	2,134	2,134
OT-10	南品川INビル	東京都品川区南品川二丁目2番10号	不動産信託 受益権	5,476.73	2,410	2,199
OT-11	南品川Jビル	東京都品川区南品川二丁目2番7号	不動産信託 受益権	3,673.61	2,440	1,929
OT-12	MY厚木ビル (注2)	神奈川県厚木市中町三丁目11番18号	不動産信託 受益権	3,857.74	1,380	1,163
OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市横山町10番2号	不動産信託 受益権	2,751.99	856	679
OT-14	ONEST元代々木 スクエア	東京都渋谷区元代々木町30番13号	不動産信託 受益権	7,644.40	8,560	7,619
OT-15	ONEST上野 御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目15番14号	不動産信託 受益権	2,943.07	2,950	2,780
OT-16	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番1号	不動産信託 受益権	3,574.03	3,230	3,074
OT-17	ONEST池袋 イーストビル	東京都豊島区東池袋三丁目12番2号	不動産信託 受益権	2,677.80	2,360	2,241
OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番地4	不動産信託 受益権	4,376.46	2,520	2,562
OT-19	東京パークサイド ビル	東京都江東区木場五丁目8番40号	不動産信託 受益権	12,920.17	11,300	10,519
OT-20	西五反田102ビル	東京都品川区西五反田七丁目24番5号	不動産信託 受益権	4,350.47	5,020	4,682
OO-1	セントラル 新大阪ビル	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目5番36号	不動産信託 受益権	9,418.89	6,260	4,282
OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市中京区烏丸通六角下る七観音町634番地	不動産信託 受益権	8,893.59	4,000	3,864
OO-3	ONEST名古屋錦 スクエア	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番6号	不動産信託 受益権	5,801.80	3,540	2,348
OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市中央区花畑町1番7号	不動産信託 受益権	3,755.94	1,300	1,084
OO-5	名古屋伏見 スクエアビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目13番26号	不動産信託 受益権	8,421.27	5,200	4,838
OO-6	大博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目20番1号	不動産信託 受益権	15,430.32	11,800	10,709
OO-7	肥後橋 センタービル	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目9番1号	不動産信託 受益権	15,940.39	10,300	8,993

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) ^(注1)	期末帳簿価額 (百万円)
R-1	fab南大沢	東京都八王子市南大沢二丁目3番地	不動産信託 受益権	8,409.23	4,910	3,965
合 計				161,731.88	118,910	102,409

(注1) 各物件の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及びJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」には、2020年2月29日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注2) MY厚木ビルは2020年3月3日付で譲渡しました。以下同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称		第12期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)				第13期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)			
		テナント総数 〔期末時点〕 (件)	稼働率 〔期末時点〕 (%)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) ^(注1)	テナント総数 〔期末時点〕 (件)	稼働率 〔期末時点〕 (%)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) ^(注1)
OT-2	ONEST神田 スクエア	30	100.0	197	4.9	30	100.0	204	5.0
OT-3	立川錦町ビル	19	100.0	147	3.7	19	100.0	150	3.7
OT-4	CP10ビル ^(注2)	7	100.0	105	2.6	—	—	40	1.0
OT-5	ONEST横浜西口 ビル	10	100.0	133	3.3	10	100.0	134	3.3
OT-6	湯島ファースト ジェネシスビル	6	100.0	97	2.4	6	100.0	97	2.4
OT-7	ONEST中野ビル	7	100.0	115	2.8	7	100.0	114	2.8
OT-8	36山京ビル	3	100.0	88	2.2	3	100.0	86	2.1
OT-9	南品川JNビル	20	100.0	135	3.3	20	100.0	131	3.2
OT-10	南品川INビル	17	95.3	105	2.6	19	100.0	102	2.5
OT-11	南品川Jビル	11	96.8	99	2.5	12	100.0	99	2.4
OT-12	MY厚木ビル	24	97.1	62	1.5	23	93.2	62	1.5
OT-13	八王子SIAビル	13	97.1	48	1.2	12	95.1	48	1.2
OT-14	ONEST元代々木 スクエア	9	100.0	234	5.8	9	100.0	239	5.9
OT-15	ONEST上野 御徒町ビル	13	100.0	88	2.2	13	100.0	88	2.2
OT-16	大同生命大宮ビル	15	100.0	112	2.8	15	100.0	112	2.8
OT-17	ONEST池袋 イーストビル	7	100.0	66	1.6	7	100.0	70	1.7
OT-18	クレシェンドビル	30	97.4	85	2.1	30	100.0	86	2.1
OT-19	東京パークサイド ビル	15	100.0	359	8.9	13	95.2	362	8.9
OT-20	西五反田102ビル	—	—	—	—	10	96.2	73	1.8
OO-1	セントラル 新大阪ビル	27	97.7	205	5.1	28	100.0	210	5.1
OO-2	カラスマプラザ21	12	100.0	204	5.0	12	100.0	205	5.0
OO-3	ONEST名古屋錦 スクエア	5	100.0	130	3.2	4	90.5	130	3.2
OO-4	MY熊本ビル	16	91.0	72	1.8	17	93.7	70	1.7
OO-5	名古屋伏見 スクエアビル	47	100.0	186	4.6	47	100.0	188	4.6
OO-6	大博多ビル	66	97.1	400	9.9	67	99.9	412	10.1
OO-7	肥後橋 センタービル	62	99.7	370	9.2	60	98.1	367	9.0
R-1	fab南大沢	14	100.0	190	4.7	14	100.0	193	4.7
合 計		505	98.9	4,046	100.0	507	98.6	4,086	100.0

(注1) 「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) CP10ビルは2019年10月17日付で譲渡しました。

② 有価証券組入資産明細

2020年2月29日現在における本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額(百万円)		評価額(百万円) ^(注1)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
神楽坂興業合同会社を営業者とする匿名組合出資持分 ^(注2)	匿名組合出資持分	—	—	18	—	18	—	—
合 計		—	—	18	—	18	—	—

(注1)「評価額」は、帳簿価額を記載しています。
(注2)運用資産は、神楽坂プラザビルを信託財産とする不動産信託受益権です。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2020年2月29日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(百万円) ^(注1)		時価(百万円) ^(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (支払固定・受取変動)	31,200	31,200	—
合 計		31,200	31,200	—

(注1)金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2)当該取引は、金融商品会計基準の特例処理の要件を満たしているため時価の記載は省略しています。

5 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 組入資産明細」に一括して記載しています。
当期末において、前記「3. 組入資産明細」に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

I 保有不動産の資本的支出

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14期(2020年8月期)に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	外壁改修1/2期	自 2020年 5 月 1 日 至 2020年 8 月31日	150,000	—	—
西五反田102ビル	東京都 品川区	1Fラウンジ新設・機械 警備更新等	自 2020年 5 月 1 日 至 2020年 8 月31日	40,050	—	—
西五反田102ビル	東京都 品川区	外壁改修	自 2020年 2 月27日 至 2020年 3 月25日	35,000	—	—
カラスマプラザ21	京都府 京都市	立体駐車場(1号機) 主務チェーン取替1/4	自 2020年 5 月 1 日 至 2020年 6 月30日	27,500	—	—
東京パークサイドビル	東京都 江東区	専有部空調更新 (1フロア)	自 2020年 6 月 1 日 至 2020年 7 月31日	24,500	—	—
東京パークサイドビル	東京都 江東区	自火報盤更新(1/2期) 受信機交換	自 2020年 4 月 1 日 至 2020年 7 月31日	20,000	—	—
大同生命大宮ビル	埼玉県 さいたま市	エレベーター制御 リニューアル	自 2020年 5 月10日 至 2020年 6 月30日	19,000	—	—
大同生命大宮ビル	埼玉県 さいたま市	7階・6階区画空調設備 更新	自 2020年 5 月 1 日 至 2020年 5 月31日	18,800	—	—
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	パッケージエアコン (個別空調)更新3/8	自 2020年 7 月 1 日 至 2020年 8 月 7 日	18,200	—	—
クレシェンドビル	神奈川県 横浜市	EV改修	自 2020年 6 月15日 至 2020年 7 月31日	18,000	—	—
南品川JNビル	東京都 品川区	特建対応外壁補修 (南面)	自 2020年 4 月11日 至 2020年 7 月31日	17,900	—	—
セントラル新大阪ビル	大阪府 大阪市	機械警備更新	自 2019年12月20日 至 2020年 3 月22日	17,800	—	—
fab南大沢	東京都 八王子市	火災報知設備更新2/2期	自 2020年 4 月25日 至 2020年 5 月31日	16,690	—	—
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	エアハンドリングユニット 更新	自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 4 月30日	13,300	—	—
東京パークサイドビル	東京都 江東区	共用部空調更新 (2フロア)	自 2020年 6 月 1 日 至 2020年 7 月31日	10,000	—	—

2 期中の資本的支出

当期(2020年2月期)中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で340,118千円であり、修繕費に計上した120,972千円と合わせ、合計461,091千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額(千円)
ONEST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11月 2 日 至 2020年 2 月20日	53,590
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12月14日 至 2020年 2 月25日	30,176
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20日 至 2020年 2 月20日	16,333
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 7 月 1 日 至 2019年11月29日	16,231
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12月 6 日 至 2020年 1 月20日	14,497
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30日 至 2020年 2 月21日	11,514
大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	機械式駐車場設備 C指摘修繕工事(1・2号機)	自 2020年 1 月30日 至 2020年 2 月18日	11,210
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 8 月31日 至 2019年 9 月27日	10,177
その他				176,387
合 計				340,118

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位:千円)					
営業期間	第9期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	第10期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	第11期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	第12期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日	第13期 自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日
当期首積立金残高	625,367	777,575	989,415	1,204,550	1,377,558
当期積立額	425,638	440,350	487,264	495,313	501,639
当期積立金取崩額	273,430	228,511	272,128	322,305	340,118
次期繰越額	777,575	989,415	1,204,550	1,377,558	1,539,079

I 費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位:千円)		
項 目	第12期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日	第13期 自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日
(a)資産運用報酬	249,406	254,637
(b)資産保管手数料	4,441	4,466
(c)一般事務委託手数料	19,280	19,040
(d)役員報酬	3,876	3,876
(e)その他営業費用	53,580	55,947
合 計	330,584	337,967

(注)資産運用報酬には、上記記載金額のほか、特定資産の帳簿価額に算入した運用報酬(第13期:45,000千円(物件取得に係る報酬分)、90千円(匿名組合出資持分取得に係る報酬分))、物件売却に係る譲渡報酬(第13期:34,000千円)があります。

2 借入状況

2020年2月29日現在における金融機関毎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 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) ^(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	1,200	—	0.58096	2019年 9月7日	期限一括 返済	(注2)
	株式会社みずほ銀行		1,200	—				
	株式会社三井住友銀行		750	—				
	株式会社新生銀行		1,500	—				
	株式会社りそな銀行		600	—				
	株式会社三重銀行		525	—				
	株式会社福岡銀行		150	—				
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	—	400	0.69593	2020年 9月7日	期限一括 返済	
	株式会社みずほ銀行		—	400				
	株式会社三井住友銀行		—	250				
	株式会社新生銀行		—	500				
	株式会社りそな銀行		—	200				
	株式会社三重銀行		—	175				
	株式会社福岡銀行		—	50				
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	3,199	—	0.58096	2019年 9月7日	期限一括 返済	(注3)
	株式会社みずほ銀行		3,150	—				
	株式会社新生銀行		1,500	—				
	株式会社りそな銀行		300	—				
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	—	3,199	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				
	株式会社新生銀行		—	1,500				
	株式会社りそな銀行		—	300				
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 10月25日	—	135	0.47378	2020年 9月7日	期限一括 返済	(注2)
	株式会社みずほ銀行		—	135				
株式会社三井住友銀行	—		2,500					
株式会社あおぞら銀行	—		375					
株式会社りそな銀行	—		365					
株式会社三重銀行	—		240					
株式会社福岡銀行	—		250					
計		14,074	14,124					

1年内返済予定の長期借入金

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) ^(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要				
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	400	－	0.69593	2020年 9月7日	期限一括 返済	(注2)	無担保 無保証				
	株式会社みずほ銀行		400	－									
	株式会社三井住友銀行		250	－									
	株式会社新生銀行		500	－						0.69593	2020年 9月7日	期限一括 返済	(注3)
	株式会社りそな銀行		200	－									
	株式会社三重銀行		175	－									
	株式会社福岡銀行		50	－									
	みずほ信託銀行株式会社	3,199	－										
	株式会社みずほ銀行	3,150	－										
	株式会社新生銀行	1,500	－										
	株式会社りそな銀行	300	－	0.47378	2020年 9月7日	期限一括 返済	(注2)						
	みずほ信託銀行株式会社	135	－										
	株式会社みずほ銀行	135	－										
	株式会社三井住友銀行	2,500	－										
	株式会社あおぞら銀行	375	－										
	株式会社りそな銀行	365	－										
	株式会社三重銀行	240	－										
	株式会社福岡銀行	250	－										
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 10月25日	182	182	0.56720 ^(注4)	2021年 9月7日	期限一括 返済	(注2)					
	株式会社みずほ銀行		182	182									
	株式会社三井住友銀行		3,750	3,750									
	株式会社あおぞら銀行		562	562									
	株式会社りそな銀行		567	567									
	株式会社三重銀行		380	380									
	株式会社福岡銀行		375	375									
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 10月25日	182	182	0.62750 ^(注4)	2022年 9月7日	期限一括 返済	(注2)					
	株式会社みずほ銀行		182	182									
	株式会社三井住友銀行		3,750	3,750									
	株式会社あおぞら銀行		562	562									
	株式会社りそな銀行		567	567									
株式会社三重銀行	380		380										
株式会社福岡銀行	375		375										
みずほ信託銀行株式会社	2018年 9月21日	275	275	0.52392	2023年 9月7日	期限一括 返済	(注2)						
株式会社みずほ銀行		275	275										
株式会社三井住友銀行		250	250										
株式会社新生銀行		250	250										
株式会社りそな銀行		175	175										
株式会社あおぞら銀行		162	162										
株式会社福岡銀行		162	162										
株式会社西日本シティ銀行		150	150										
株式会社中国銀行		150	150										
株式会社京都銀行		75	75										
日本生命保険相互会社		75	75										

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) ^(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2018年 9月21日	825	825	0.67200 ^(注4)	2023年 9月7日	期限一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		825	825					
	株式会社三井住友銀行		750	750					
	株式会社新生銀行		750	750					
	株式会社りそな銀行		525	525					
	株式会社あおぞら銀行		487	487					
	株式会社福岡銀行		487	487					
	株式会社西日本シティ銀行		450	450					
	株式会社中国銀行		450	450					
	株式会社京都銀行		225	225					
	日本生命保険相互会社		225	225					
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 9月9日	－	837	0.51000 ^(注4)	2024年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		－	837					
	株式会社三井住友銀行		－	375					
	株式会社新生銀行		－	1,500					
	株式会社りそな銀行		－	450					
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 9月9日	－	2,050	0.75000 ^(注4)	2026年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		－	2,050					
	株式会社三井住友銀行		－	375					
	株式会社新生銀行		－	1,500					
	株式会社りそな銀行		－	450					
	株式会社福岡銀行		－	150					
	株式会社三重銀行		－	525					
	株式会社西日本シティ銀行		－	700					
	株式会社京都銀行		－	700					
	日本生命保険相互会社		－	700					
計			34,124	33,200					
合 計		48,198	47,324						

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率(期中残高の加重平均)を小数第6位で四捨五入して記載しています。
(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金並びに関連費用の一部に充当するためです。
(注3) 資金使途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。
(注4) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

3 投資法人債の状況

2020年2月29日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2019年 8月5日	1,500	1,500	0.400	2024年 8月5日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	2019年 8月5日	2,000	2,000	0.820	2029年 8月3日	期限一括		
合 計		3,500	3,500					

(注1) 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2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

I 期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	CP10ビル	－	－	2019年 10月17日	3,400	3,118	140
信託受益権	西五反田102ビル	2019年 10月31日	4,500	－	－	－	－
匿名組合出資持分	神楽坂興業合同会社 を営業者とする匿名 組合出資持分	2019年 12月24日	18	－	－	－	－
合 計		－	4,518	－	3,400	3,118	140

(注1)「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等又は当該匿名組合出資持分の取得又は譲渡に要した諸費用(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又は匿名組合出資契約書に記載された出資金額)を記載しています。
(注2)CP10ビルの譲渡については、上記のほか「その他売却費用」140百万円があり、「売却損益」にはこれを反映した金額を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
譲 渡	信託受益権	CP10ビル	2019年 10月17日	3,400	3,380	大和不動産鑑定株式会社	2019年 8月31日
取 得	信託受益権	西五反田102ビル	2019年 10月31日	4,500	4,970	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 9月1日

(注1)「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(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)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

② 資産対応証券及びその他

取得又は 譲渡	銘柄名	取引年月日	資産の種類	取得価格 (百万円) (注)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取 得	神楽坂興業合同会社を営業者とする 匿名組合出資持分	2019年12月24日	匿名組合出資持分	18	22

(注)「取得価格」は、当該匿名組合出資持分の取得に要した諸費用を含まない金額(匿名組合契約書に記載された出資金額)を記載しています。

(A) 調査を行った者の氏名又は名称
EY新日本有限責任監査法人

(B) 調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2019年9月1日から2020年2月29日までの間で匿名組合出資持分の取得取引1件及び金利スワップ取引2件でした。投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、匿名組合出資持分の取得取引については、匿名組合契約に係る営業財産に関する事項、匿名組合契約の内容、取引価格その他当該匿名組合出資持分の取得取引の内容、また、金利スワップ取引については、比較可能な価格のほか、相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、プット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間その他当該取引の内容に関して、EY新日本有限責任監査法人に調査を委託しました。これらの取引については当該監査法人から合意された手続実施結果報告書を入手しています。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

4 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

区 分	売買金額等 ^(注1)			
	買付額等		売付額等	
総額	4,518,000千円		3,400,000千円	
利害関係人等 ^(注2) との取引状況の内訳				
神楽坂興業合同会社	18,000千円	(0.4%)	－千円	(－%)
合 計	18,000千円	(0.4%)	－千円	(－%)

(注1)「売買金額等」は売買契約書等に記載された売買金額及び匿名組合出資契約書に記載された出資金額を記載しています。また、()内の数値は、それぞれの総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注2)利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。後記「② 支払手数料等の金額」において同じです。

② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 等総額(A)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合(B/A) (注1)
		支払先	支払金額(B)	
管理業務費	395百万円	株式会社みずほ銀行	0百万円	0.1%
信託報酬	12百万円	みずほ信託銀行株式会社	1百万円	7.8%
資産保管手数料	4百万円	みずほ信託銀行株式会社	4百万円	100.0%
一般事務委託手数料	19百万円	みずほ信託銀行株式会社	19百万円	100.0%
その他営業費用	55百万円	株式会社みずほ銀行	0百万円	1.4%
		みずほ信託銀行株式会社	0百万円	0.0%
売却媒介手数料	102百万円	みずほ信託銀行株式会社	102百万円	100.0%
その他営業外費用	1百万円	株式会社みずほ銀行	0百万円	1.7%

(注1)「総額に対する割合」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注2)上記記載の支払手数料等以外に利害関係人等へ支払った、費用として処理されていない資産計上された支払手数料は以下のとおりです。
みずほ信託銀行株式会社 205百万円
株式会社みずほ銀行 89百万円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(みずほリートマネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

I 経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

後記、「II. 貸借対照表」、「III. 損益計算書」、「IV. 投資主資本等変動計算書」、「V. 注記表」及び「VI. 金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

5 海外不動産保有法人及びその有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

I その他

1 お知らせ

該当事項はありません。

2 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値については、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考)(2019年8月31日)	当 期(2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,203,194	2,033,389
信託現金及び信託預金	5,994,282	6,216,391
営業未収入金	90,016	71,097
前払費用	143,322	160,436
未収還付法人税等	6	6
その他	259	396
流動資産合計	10,431,081	8,481,717
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,615,325	3,617,067
減価償却累計額	△754,220	△818,233
建物(純額)	2,861,105	2,798,834
構築物	9,644	9,644
減価償却累計額	△3,710	△4,028
構築物(純額)	5,934	5,616
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	2,710
減価償却累計額	△388	△613
工具、器具及び備品(純額)	1,678	2,097
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	28,993,018	28,700,206
減価償却累計額	△3,494,342	△3,731,508
信託建物(純額)	25,498,675	24,968,698
信託構築物	16,795	18,881
減価償却累計額	△3,283	△3,863
信託構築物(純額)	13,511	15,018
信託機械及び装置	177,144	185,980
減価償却累計額	△46,806	△54,707
信託機械及び装置(純額)	130,337	131,272
信託工具、器具及び備品	68,575	71,727
減価償却累計額	△30,013	△33,492
信託工具、器具及び備品(純額)	38,562	38,235
信託土地	65,388,250	67,388,459
信託建設仮勘定	—	12,283
有形固定資産合計	97,708,403	99,130,865
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	1,956	1,843
無形固定資産合計	3,280,293	3,280,180
投資その他の資産		
投資有価証券	—	18,099
差入敷金及び保証金	10,960	10,960
長期前払費用	151,950	302,200
投資その他の資産合計	162,910	331,259
固定資産合計	101,151,607	102,742,305
繰延資産		
投資口交付費	22,498	16,874
投資法人債発行費	28,060	26,035
繰延資産合計	50,559	42,910
資産合計	111,633,249	111,266,933

(単位:千円)

	前 期(ご参考)(2019年8月31日)	当 期(2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	233,533	195,909
1年内返済予定の長期借入金	14,074,000	14,124,000
未払金	361,476	535,072
未払費用	3,266	3,122
未払法人税等	605	605
未払消費税等	195,386	192,053
前受金	653,763	663,508
その他	893	577
流動負債合計	15,522,924	15,714,847
固定負債		
投資法人債	3,500,000	3,500,000
長期借入金	34,124,000	33,200,000
預り敷金及び保証金	283,148	287,309
信託預り敷金及び保証金	5,162,220	5,326,212
固定負債合計	43,069,368	42,313,522
負債合計	58,592,293	58,028,370
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	51,154,926	51,154,926
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,886,029	2,083,636
剰余金合計	1,886,029	2,083,636
投資主資本合計	53,040,955	53,238,562
純資産合計	※1 53,040,955	53,238,562
負債純資産合計	111,633,249	111,266,933

Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

		前 期(ご参考) (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当 期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	3,663,220	3,714,599
その他賃貸事業収入	※1	383,096	371,736
不動産等売却益	※2	—	140,832
営業収益合計		4,046,316	4,227,168
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,758,937	1,736,962
資産運用報酬		249,406	254,637
資産保管手数料		4,441	4,466
一般事務委託手数料		19,280	19,040
役員報酬		3,876	3,876
その他営業費用		53,580	55,947
営業費用合計		2,089,522	2,074,930
営業利益		1,956,794	2,152,237
営業外収益			
受取利息		45	43
受取保険金		4,649	—
未払分配金戻入		547	450
還付加算金		1,044	—
精算金収入		—	233
営業外収益合計		6,287	727
営業外費用			
支払利息		152,227	150,023
投資法人債利息		1,656	11,015
融資関連費用		98,592	90,307
投資口交付費償却		12,506	5,624
投資法人債発行費償却		337	2,025
その他		1,083	1,526
営業外費用合計		266,404	260,522
経常利益		1,696,677	1,892,442
税引前当期純利益		1,696,677	1,892,442
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		1,696,072	1,891,837
前期繰越利益		189,956	191,799
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,886,029	2,083,636

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考) (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

(単位:千円)

	出資総額	投資主資本 剰余金		投資主資本合計	純資産合計
		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

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

(単位:千円)

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期(ご参考) (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	—	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	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 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	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 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 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。	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 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。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。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、3,387千円です。
5. ヘッジ会計の方法	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。 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 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。 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。	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。 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 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。 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。

期別 項目	前期(ご参考) (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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。 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。 (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 (3)信託借地権 (4)信託預り敷金及び保証金 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。	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。 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。 (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 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。

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考)(2019年8月31日)	当期(2020年2月29日)
※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 50,000千円	※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 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A.不動産賃貸事業収益	A.不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 2,838,205	賃料収入 2,898,519
共益費収入 628,808	共益費収入 621,559
駐車場収入 170,622	駐車場収入 169,501
その他賃貸収入 25,583	その他賃貸収入 25,019
計 3,663,220	計 3,714,599
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 354,241	水道光熱費収入 330,311
その他収入 28,854	その他収入 41,424
計 383,096	計 371,736
不動産賃貸事業収益合計 4,046,316	不動産賃貸事業収益合計 4,086,335
B.不動産賃貸事業費用	B.不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 388,085	管理業務費 395,427
水道光熱費 391,856	水道光熱費 349,430
公租公課 316,720	公租公課 312,247
損害保険料 5,991	損害保険料 6,136
修繕費 112,362	修繕費 120,972
信託報酬 12,800	信託報酬 12,760
減価償却費 495,313	減価償却費 501,639
その他諸経費 35,807	その他諸経費 38,349
不動産賃貸事業費用合計 1,758,937	不動産賃貸事業費用合計 1,736,962
C.不動産賃貸事業損益(A-B) 2,287,379	C.不動産賃貸事業損益(A-B) 2,349,372
※2. 不動産等売却益の内訳 該当事項はありません。	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位:千円)
	CP10ビル
	不動産等売却収入 3,400,000
	不動産等売却原価 3,118,882
	その他売却費用 140,284
	不動産等売却益 140,832

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

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

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考)(2019年8月31日)	当期(2020年2月29日)
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。	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:%)	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:%)
法定実効税率 31.51	法定実効税率 31.51
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.46	支払分配金の損金算入額 △31.51
その他 △0.01	その他 0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03

(金融商品に関する注記)

前期(ご参考)(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

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	－
(3)1年内返済予定の長期借入金	14,074,000	14,075,156	1,156
(4)投資法人債	3,500,000	3,511,250	11,250
(5)長期借入金	34,124,000	34,049,260	△74,739
負債計	51,698,000	51,635,667	△62,332
(6)デリバティブ取引	－	－	－

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（(6)デリバティブ取引参照）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引いて算出する方法によっております。

(4)投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(6)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはありません。

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。

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(千円)		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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（上記(5)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	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	283,148
信託預り敷金及び保証金	5,162,220
合 計	5,445,368

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額

(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

(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

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位:千円)			
	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1)現金及び預金	2,033,389	2,033,389	－
(2)信託現金及び信託預金	6,216,391	6,216,391	－
資産計	8,249,780	8,249,780	－
(3)1年内返済予定の長期借入金	14,124,000	14,143,407	19,407
(4)投資法人債	3,500,000	3,501,500	1,500
(5)長期借入金	33,200,000	33,083,474	△116,525
負債計	50,824,000	50,728,382	△95,617
(6)デリバティブ取引	－	－	－

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（(6)デリバティブ取引参照）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引いて算出する方法によっております。

(4)投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(6)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはありません。

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。

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(千円)		時 価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	31,200,000	31,200,000	(注)	－

(注)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（上記(5)をご参照下さい。）

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

(単位:千円)	
区 分	貸借対照表計上額
投資有価証券	18,099
預り敷金及び保証金	287,309
信託預り敷金及び保証金	5,326,212
合 計	5,631,621

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)	
	1年以内
現金及び預金	2,033,389
信託現金及び信託預金	6,216,391
合 計	8,249,780

(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

(単位:千円)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	－	1,500,000	2,000,000
長期借入金	14,124,000	6,000,000	6,000,000	8,000,000	4,000,000	9,200,000
合 計	14,124,000	6,000,000	6,000,000	8,000,000	5,500,000	11,200,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

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。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
101,157,396	△170,656	100,986,740	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)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)当期末の時価は、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2019年8月期(第12期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

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。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
100,986,740	1,422,461	102,409,202	118,890,000

(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)賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は西五反田102ビルの取得(4,690,581千円)及び資本的支出(340,118千円)によるものであり、主な減少額はCP10ビルの譲渡(3,118,882千円)及び減価償却(501,639千円)によるものです。

(注3)当期末の時価は、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MY厚木ビルの時価については、譲渡価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2020年2月期(第13期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容	取引金額(千円) ^(注)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等 資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	信託業務 銀行業務	—	資金の返済	1,500,000	1年内返済予定 の長期借入金	4,399,000
				支払利息	31,919	長期借入金	5,199,000
						未払費用	323
利害関係人等	株式会社 みずほ銀行	銀行業務	—	資金の返済	1,500,000	1年内返済予定 の長期借入金	4,350,000
				支払利息	38,355	長期借入金	5,150,000
						未払費用	385

(注)取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容	取引金額(千円) ^(注)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等 資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	信託業務 銀行業務	—	資金の借入れ	2,887,500	1年内返済予定 の長期借入金	3,734,000
				資金の返済	4,399,000	長期借入金	4,352,500
				支払利息	26,354	長期借入金	4,352,500
						未払費用	265
利害関係人等	株式会社 みずほ銀行	銀行業務	—	資金の借入れ	2,887,500	1年内返済予定 の長期借入金	3,685,000
				資金の返済	4,350,000	長期借入金	4,352,500
				支払利息	33,361	長期借入金	4,352,500
						未払費用	447

(注)取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づいて決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)		当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	
1口当たり純資産額	221,088円	1口当たり純資産額	221,912円
1口当たり当期純利益	7,069円	1口当たり当期純利益	7,885円
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おりません。		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おりません。	

(注)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(ご参考) (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)		当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	
当期純利益(千円)	1,696,072	当期純利益(千円)	1,891,837
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	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)	1,696,072	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,891,837
期中平均投資口数(口)	239,908	期中平均投資口数(口)	239,908

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
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。	資産の譲渡 本投資法人は、ポートフォリオの質的改善を図るべく、2020年3月3日付で以下の資産を譲渡しました。当該譲渡により、第14期(2020年8月期)決算において、不動産等売却益を約139百万円計上する見込みです。 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 譲渡日 2020年3月3日 (注1)「譲渡価格」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。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)			
期別		前期(ご参考)	当期
項目		(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
Ⅰ 当期末処分利益		1,886,029,346	2,083,636,473
Ⅱ 分配金の額		1,694,230,296	1,892,634,212
(投資口1口当たり分配金の額)		(7,062)	(7,889)
Ⅲ 次期繰越利益		191,799,050	191,002,261
分配金の額の算出方法		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。 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。	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。 かかる方針により、不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を留保し、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数239,908口の整数倍である1,892,634,212円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書	
2020年4月14日	
Oneリート投資法人 役員会 御中	
EY新日本 有限責任監査法人	
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 柴田 憲一
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 手岡 久仁子
当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、Oneリート投資法人の2019年9月1日から2020年2月29日までの第13期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。 計算書類等に対する経営者の責任 経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。 監査人の責任 当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。 監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。 当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。 監査意見 当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。 利害関係 投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。	
以 上	

(単位:千円)

	前 期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当 期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,696,677	1,892,442
減価償却費	495,426	501,752
投資口交付費償却	12,506	5,624
投資法人債発行費償却	337	2,025
受取利息	△45	△43
未払分配金戻入	△547	△450
支払利息	153,883	161,039
営業未収入金の増減額(△は増加)	△16,199	18,919
未収消費税等の増減額(△は増加)	283,140	—
前払費用の増減額(△は増加)	35,885	△17,114
信託有形固定資産の売却による減少額	—	3,118,882
営業未払金の増減額(△は減少)	68,191	△37,623
未払金の増減額(△は減少)	48,078	24,244
未払消費税等の増減額(△は減少)	161,614	△3,333
前受金の増減額(△は減少)	8,751	9,744
長期前払費用の増減額(△は増加)	59,031	△150,250
その他	△2,195	△453
小計	3,004,538	5,525,405
利息の受取額	45	43
利息の支払額	△151,445	△161,183
法人税等の支払額	△605	△604
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,852,533	5,363,660
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,812	△2,171
信託有形固定資産の取得による支出	△395,981	△4,892,230
預り敷金及び保証金の返還による支出	△29,171	△747
預り敷金及び保証金の受入による収入	215	4,908
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△95,567	△273,168
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	181,008	437,160
投資有価証券の取得による支出	—	△18,099
投資活動によるキャッシュ・フロー	△342,308	△4,744,347
財務活動によるキャッシュ・フロー		
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	—	13,200,000
長期借入金の返済による支出	—	△14,074,000
投資法人債の発行による収入	3,471,601	—
分配金の支払額	△1,678,120	△1,693,008
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,206,519	△2,567,008
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,303,704	△1,947,695
現金及び現金同等物の期首残高	8,893,771	10,197,476
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,197,476	8,249,780

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

(重要な会計方針に係る事項関係) (参考情報)

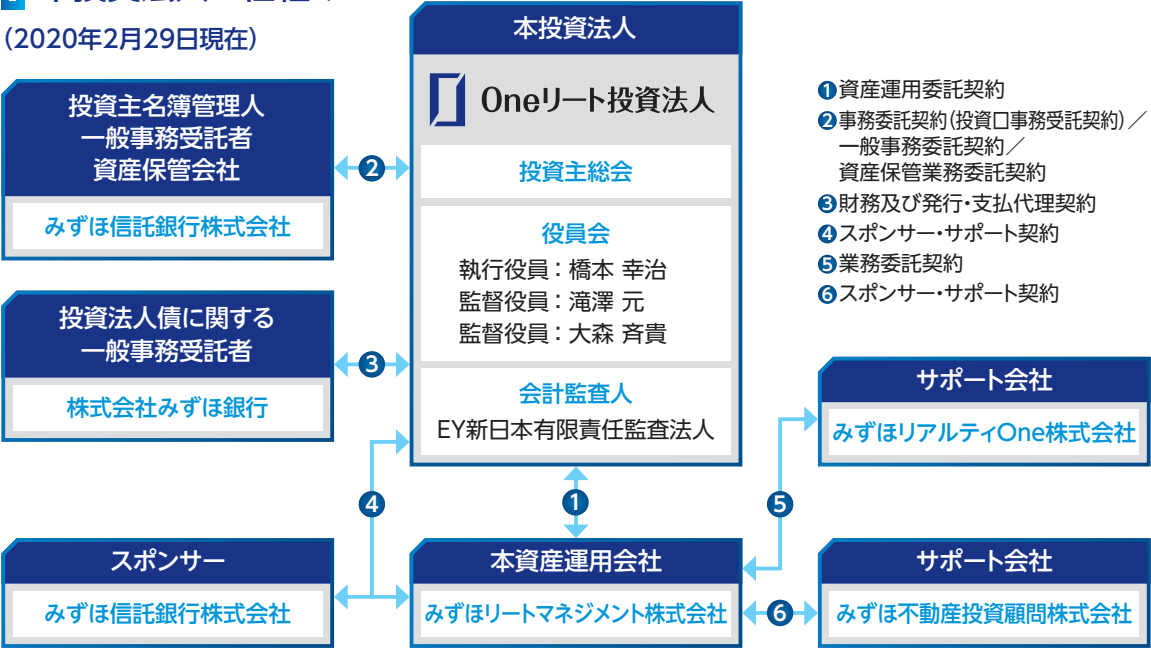
項目	期別 前期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	前 期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)	当 期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)
※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		
	(2019年8月31日現在)	(2020年2月29日現在)
現金及び預金	4,203,194千円	現金及び預金 2,033,389千円
信託現金及び信託預金	5,994,282千円	信託現金及び信託預金 6,216,391千円
現金及び現金同等物	10,197,476千円	現金及び現金同等物 8,249,780千円

本投資法人の仕組み

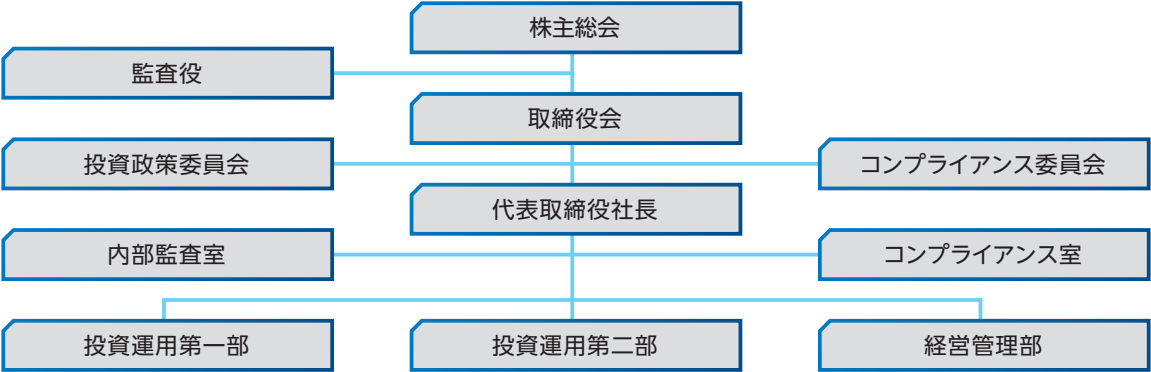
(2020年2月29日現在)



本資産運用会社の概要

商号	みずほリートマネジメント株式会社
設立年月日	2005年7月1日
資本金	5,000万円
株主構成	みずほリアルティOne株式会社 100%
登録・免許等	投資運用業 関東財務局長(金商)第342号 宅地建物取引業 東京都知事(3)第84787号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第46号

本資産運用会社の組織図



投資口価格の推移(終値)



(注) 本投資法人は、2017年3月1日を効力発生日として1口当たり2口の割合による投資口分割をしております。当該分割を考慮し、発行価格は450,000円を2分の1した225,000円としています。

投資主メモ

決算期	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第15条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします)
上場市場	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場(銘柄コード:3290)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
投資主名簿管理人事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 郵便物送付先 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話照会先 0120-288-324 インターネットホームページURL https://www.mizuho-tb.co.jp/daikou/index.html

住所等の変更手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、「投資主名簿管理人」へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。(ご郵送先等につきましては、上記「投資主メモ」をご参照ください。)
また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込みのご指定などのお手続きをご希望の方は、お取引先の証券会社にてお手続きください。
※分配金は本投資法人の規約の定めにより、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお受取りの権利が消滅しますので、お早めにお受取りください。

オフィスビル 東京経済圏



(注)MY厚木ビルは2020年3月3日付で売却しました。

オフィスビル 地方政令指定都市等



商業施設

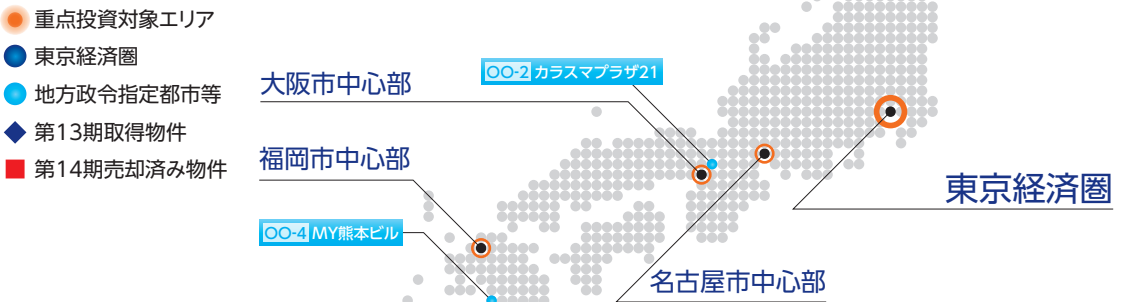
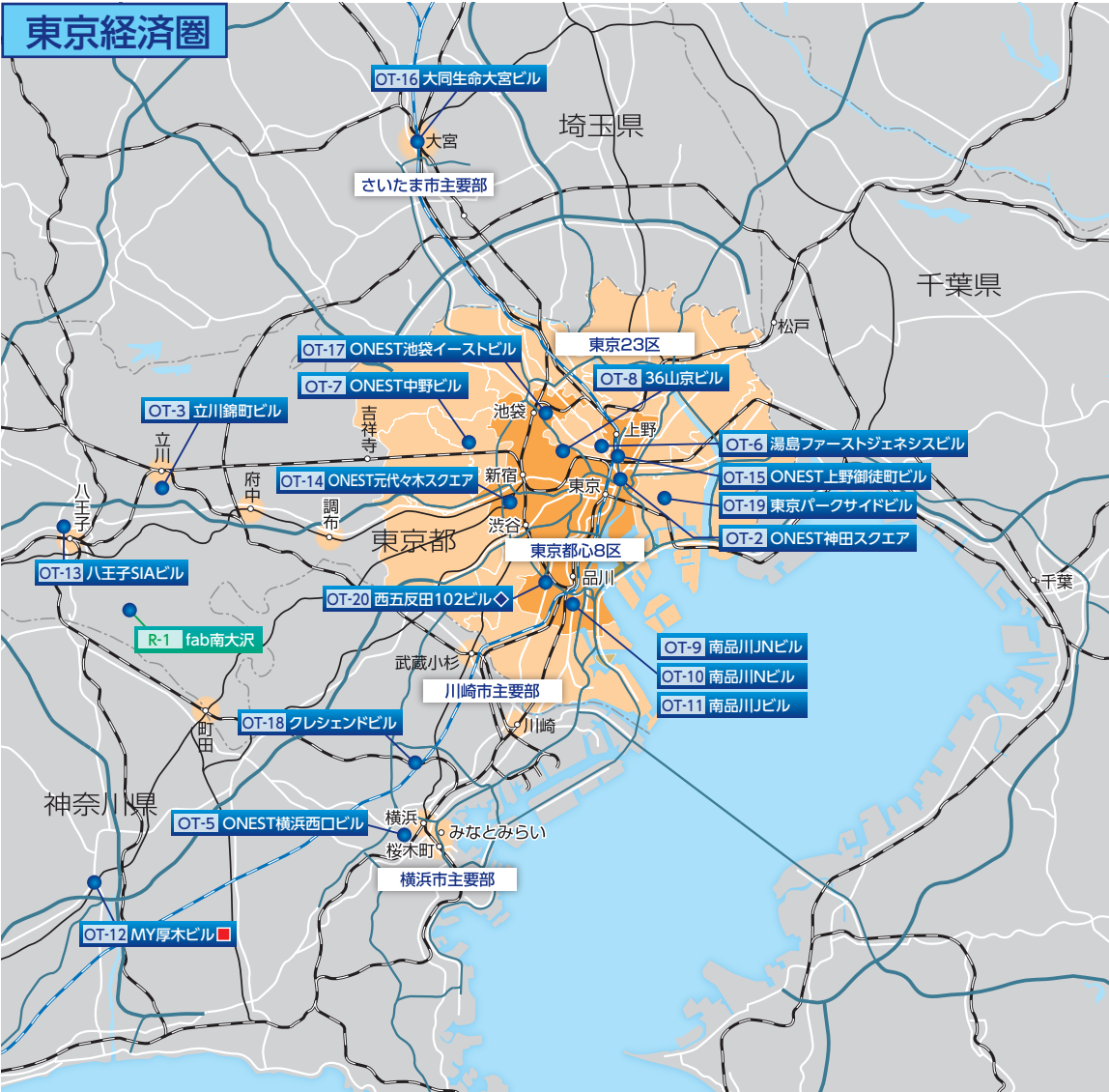


ポートフォリオ一覧

■: 第14期売却済み物件 ◆: 第13期取得物件

	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定評価額 (百万円)
東京経済圏 オフィスビル	OT-2	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.1%	9,100
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.2%	4,150
	OT-5	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0%	3,820
	OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	2.7%	3,200
	OT-7	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.8%	3,400
	OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.3%	2,770
	OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.1%	2,134
	OT-10	南品川INビル	東京都品川区	2,292	2.2%	2,410
	OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.0%	2,440
	OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.2%	1,380
	OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7%	856
	OT-14	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	7.2%	8,560
	OT-15	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.6%	2,950
	OT-16	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.9%	3,230
	OT-17	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	2.1%	2,360
	OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.4%	2,520
	OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	10.1%	11,300
	OT-20	西五反田102ビル	東京都品川区	4,500	4.3%	5,020
地方政令指定都市等 オフィスビル	OO-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	4.5%	6,260
	OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.6%	4,000
	OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.3%	3,540
	OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.1%	1,300
	OO-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.6%	5,200
	OO-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	10.3%	11,800
	OO-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	8.6%	10,300
商業施設	小計			99,250	95.9%	114,000
	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.1%	4,910
	小計			4,250	4.1%	4,910
	合計			103,500	100.0%	118,910

(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)「鑑定評価額」は、2020年2月29日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。



ポートフォリオの概況



重点投資対象エリアの内容	
東京経済圏	地方政令指定都市等
I 東京都心8区*	大阪市中心部
II 東京23区(東京都心8区除く)	名古屋市中心部
III 川崎市主要部	福岡市中心部
さいたま市主要部	札幌市中心部
八王子市、町田市、立川市、武蔵野市、調布市、府中市の各主要部	仙台市中心部

*千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区を指します。

重点投資対象エリア(IIIⅢ)合計 91.7%

(注)MY厚木ビルは2020年3月3日付で売却しました。

(注)割合は2020年2月29日現在におけるポートフォリオについて取得価格に基づき算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各割合の合計値が100.0%とならない場合があります。