

IR活動状況(予定を含む)



2021年4月14日(水)

2021年2月期(第15期)決算発表

2021年5月20日(木)

2021年2月期(第15期)分配金支払開始日

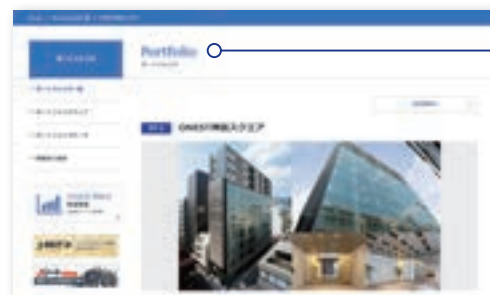
Oneリート投資法人ホームページのご案内

<https://one-reit.com/>

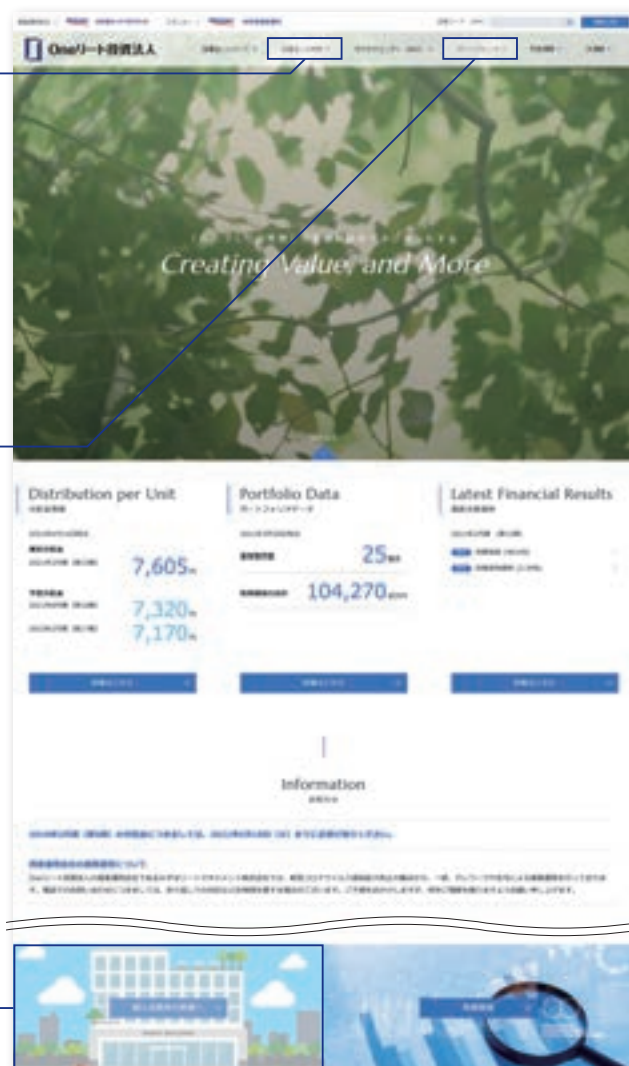
本投資法人の特徴や現況まで詳しく紹介したホームページになっておりますので、是非一度ご覧ください。



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15期 資産運用報告

自 2020年9月1日 至 2021年2月28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
<https://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15期 決算・運用の概況/投資主の皆様へ | 30 V 注記表 |
| 2 ポートフォリオ運用状況 | 39 VI 金銭の分配に係る計算書 |
| 3 外部成長/財務戦略 | 40 VII 会計監査人の監査報告書 |
| 4 サステナビリティ(ESG)に関する取組み | 42 VIII キャッシュ・フロー計算書
(参考情報) |
| 6 I 資産運用報告 | 44 投資法人/資産運用会社の概要 |
| 26 II 貸借対照表 | 45 投資主インフォメーション |
| 28 III 損益計算書 | 46 ポートフォリオの概要 |
| 29 IV 投資主資本等変動計算書 | 48 重点投資対象エリア及び
ポートフォリオマップ |

第15期 決算・運用の概況

	第15期実績	第16期予想 ^(注1)	第17期予想 ^(注1)
1口当たり分配金	7,605 円	7,320 円	7,170 円
運用状況等		経常利益	1,023 百万円
営業収益	4,060 百万円	当期純利益	1,022 百万円
営業利益	1,274 百万円	総資産額	110,403 百万円
ポートフォリオの状況		取得価格合計	102,260 百万円
保有物件数	25 物件	期末稼働率	98.7 %
財務の状況		内部留保総額 ^(注2)	約 0 百万円
固定金利比率	90.2 %	株式会社日本格付研究所(JCR)	
LTV	46.0 %	長期発行体格付	A (ポジティブ)

(注1) 1口当たり分配金の予想値は、2021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) 2021年2月期(第15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15期(2021年2月期)の運用状況についてご報告申し上げます。

第15期においては、2020年11月25日付で新川一丁目ビル及び箱崎314ビル、2020年12月10日
付でアペルト東中野ビルの取得に係る優先交渉権をそれぞれ獲得し、新川一丁目ビル及び箱崎314
ビルについては、併せて2020年11月24日付で、同物件を主な信託財産とする信託受益権を運用
資産とする匿名組合出資持分(出資金額20百万円)を取得しました。

また、マーケット動向を踏まえ、新規募集賃料を柔軟に設定するなど稼働率の維持・向上を重視した
リーシング活動を行うとともに、管理面では、テナントニーズや物件毎の特性を踏まえた最適コストの
実現を図り、賃貸事業収支の向上に努めました。

この結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は25物件(取得価格合計102,260百万円。
なお、匿名組合出資持分は含みません。)、総賃貸可能面積は157,709.84㎡、また、当期末現在の稼働
率は98.7%となりました。

分配金については、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を含む当期末処分利益
の概ね全額を分配することとし、また、減損損失の計上による所得超過税会不一致(投資法人の計算に
関する規則第2条第2項第30号(イ)に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時
差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に
係る利益超過分配を行うこととしました。その結果、投資口1口当たりの分配金は7,605円となりました。

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。



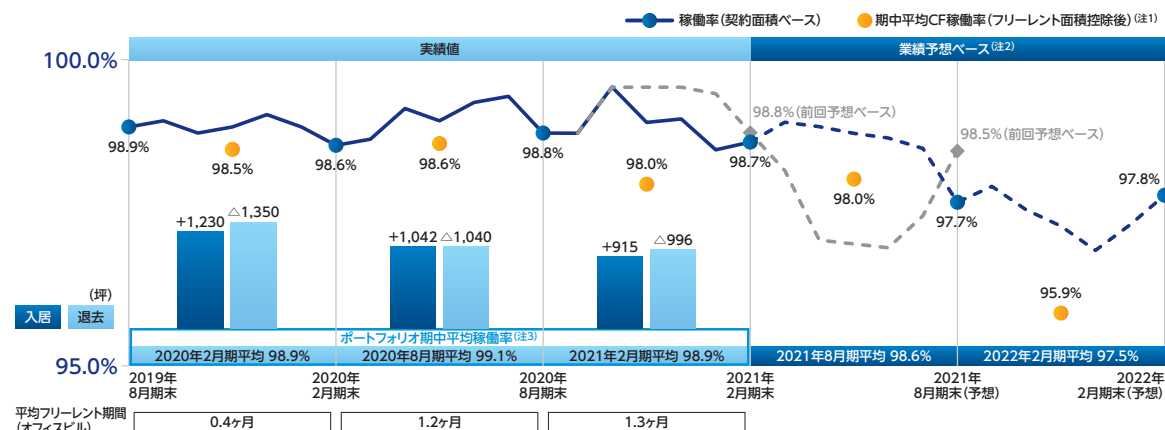
Oneリート投資法人
執行役員
みずほリートマネジメント株式会社
代表取締役社長

橋本 幸治

ポートフォリオ運用状況

稼働率の推移

- 2021年2月期の稼働状況は、前倒しでの退去（違約金あり）もあり、想定よりも退去面積が増加したが、新規入居も進んだため、前期末とほぼ同水準の稼働率を維持
- 2021年8月期は、前期比約2倍の退去面積となる見込みであるが、埋め戻しは順調であり、約70%の区画について目途（契約締結・申込書受理等）がついた状況



（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。

新型コロナウイルス（COVID-19）に関する影響等

実際の推移及び
足許の状況

今後の賃貸オフィス市場に関する
考え方及び運営方針

感染状況及び
それに伴う
事業環境

- 感染は再拡大し、2021年1月に再び緊急事態宣言が発令（3月解除済）
- 感染状況は再び増加傾向にある
- テナントの退去は増加するも入居の動きも増えており、一進一退

- 感染者数は、増加・減少を繰り返しつつ、ワクチン接種の拡大とともに徐々に収束
- オフィス空室率は、徐々に下げ止まるが、賃料水準は若干弱含むと予測

内部成長

事務所系
テナント

- 2021年8月期の退去（通知）は過去平均の約2倍の水準だが、埋め戻しは順調
- テナント入替に伴うコスト負担が増加
- テナント入替に伴う賃料増加は相応に確保するも更新時の増賃交渉はやや停滞

外部成長

物件取得

- 賃料減免等の要望に対し、稼働率維持・リーシングの難易度等の観点で対応し、賃料減額予算を消化
- 賃料減額期間を長めに取り、解約防止に注力（＝解約件数：ゼロ）

- 一般企業の売却案件は増加しているが、全体的な売却件数は増えていない
- Cap Rateや物件価格の調整はみられず

- 募集条件（賃料・フリーレント・分割対応等）を柔軟に対応し、稼働率維持を重視
- ダウンタイム・フリーレント期間が以前より長くなると想定し、業績予想に反映
- 飲食系テナントを中心に賃料減額要請を想定し、柔軟な対応で解約防止に注力
- 商業系テナントは、fab南大沢売却により概ね60%程度減少（面積ベース）したが、一定の減額予算を見込む

- 賃料ギャップ・テナント分散等に留意し、厳選投資を継続
- 主たる投資対象をオフィスビルとする旨の規約変更案を付議。ミドルサイズオフィスへの投資に注力する

外部成長

2021年3月実施の資産入替の概要

「分配金の持続的成長」という観点で、資産の入替を実施いたしました。

売却	物件名称	湯島ファーストジェネシスビル	36山京ビル	fab南大沢
	用途	オフィスビル		商業施設
	所在地	東京都文京区	東京都新宿区	東京都八王子市
	売却価格（注）	9,390百万円		
	稼働率	100.0%	76.0%	100.0%
	課題	オーバーレント	テナント集中（1社：703坪） 空室率の上昇	テナント集中（1社：1,731坪） 商業施設に対する見直し 定期借家の期限が 2021年12月前後に集中



資産の入替の効果

	入替え前（2020年8月期末）	入替え後
テナント数（オフィスビル）	464件	486件（+4.7%）
平均賃貸面積（オフィスビル）	約96坪／テナント	約94坪／テナント（▲2.1%）
上位10テナント比率	15.1%	12.2%（▲2.9pt）

取得	物件名称	D'sVARIE本郷ビル	MSB-21南大塚ビル	D'sVARIE神田ビル
	用途	オフィスビル		商業施設
	所在地	東京都文京区	東京都豊島区	東京都千代田区
	取得価格（注）	5,406百万円	3,900百万円	2,100百万円
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%
	賃貸可能面積	4,468.06m ²	4,123.03m ²	1,698.24m ²
	テナント数	7	14	8

（注）「売却価格」及び「取得価格」は、売却・取得に係る費用、消費税等は含まれません。なお、個別物件の売却価格については、売却先より非開示とすることが売却にかかる必須の条件として求められたことから、売却価格の合計額のみを記載しています。

財務戦略

有利子負債サマリー（2021年3月の新規借入れ後）

有利子負債残高	平均金利	固定金利比率	外部格付【JCR】
53,674百万円	0.628%	90.7%	シングルA（ポジティブ）
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
47.4%	約59億円	3.65年	5.44年

（注）2021年3月30日現在における有利子負債の返済期限までの残存期間を各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。

サステナビリティ(ESG)に関する取組み

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。

GRESBリアルエステイト評価の取得

- 3年連続で「Green Star」を取得
- 環境認証取得物件の増加やグリーンリース契約の導入等が評価され、2018年・2019年に「2スター」であったGRESBレーティングは「4スター」に向上
- 社内関係者に課題を共有し、今後もESGに関する取組みを継続



「サステナビリティへの配慮に関する方針」の開示

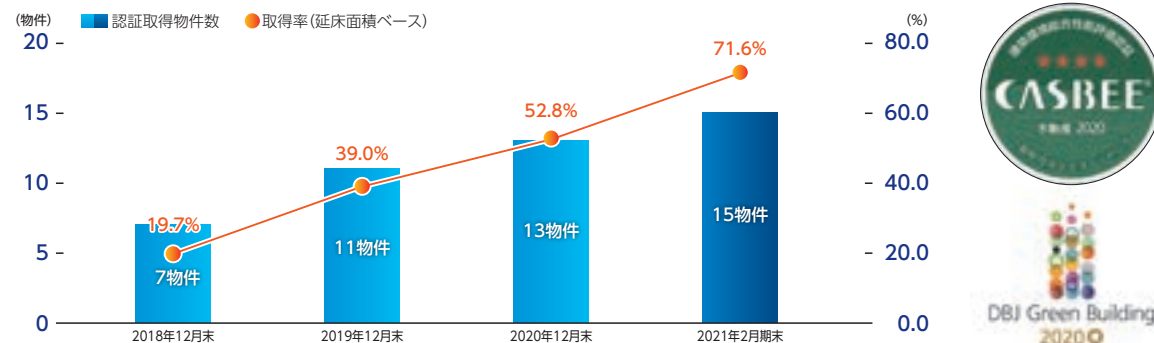
本投資法人のウェブサイトにてサステナビリティに関する方針を開示しています。



環境 Environment

環境関連評価認証の取得

本投資法人では、環境への配慮を含めた保有物件の品質を示すため、CASBEE不動産やDBJ Green Building認証などの第三者機関が付与する認証の取得を進めています。



エネルギー関連消費量の削減に向けた取組み

空調設備の更新や照明のLED化、トイレのリニューアル工事などを通じて、CO₂、水、エネルギーなどの消費量・排出量の削減を進めています。



社会 Social

テナント満足度・利便性向上に向けた取組み



1階共用部スペースの活用方法を検討するにあたり、入居テナントへのヒアリングを実施。テナントの要望を踏まえてラウンジスペースを創出し、テナント満足度の向上に貢献しました。



入居テナントの快適性を高める共用部の改修やレンタルサイクルの設置などを行い、2020年1月に「CASBEEスマートウェルネスオフィス」の認証を取得しました。

新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた取組み



新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた取組みとして、保有物件において消毒液や検温器の設置を進めています。

資産運用会社における取組み

資産運用会社(MONEグループ)においては、働きがいの基礎となる「働きやすい環境・安心して働ける環境の整備」に努めています。

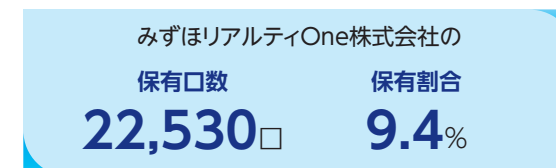
- 働きやすい環境の整備(ワークライフバランスの向上)
- 安全衛生の確保
- 人材育成・研修
- 新型コロナウイルス対策(健康配慮・柔軟な働き方の推進)

ガバナンス Governance

「投資主利益」との一致を図るための運用体制の追求

スポンサーによるセイムボート出資

スポンサーであるみずほリアルティOne株式会社は、本投資法人の上場以来、投資口を売却することなく継続して保有しています。



(注) 2021年2月末日現在の保有口数及び保有割合を記載しています。

「投資口累積投資制度(るいとう)」の導入

「本投資法人の継続的な成長」へのMONEグループ役職員の意識を高めることを目的として、2014年11月より制度を導入しています。

定期的なコンプライアンス研修の実施

直近3年間の主な研修テーマ

- 顧客本位の業務運営(フィデューシャリー・デューティー)
- 金融規制の動向
- 金融商品取引業者における事故・事務ミス等
- 不祥事を防ぐ企業風土作りとコンプライアンス意識の向上
- 民法改正(不動産取引)における影響 など

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		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	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日
営業収益	(百万円)	3,870	4,046	4,227	4,167	4,060
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	3,870	4,046	4,086	4,026	4,060
営業費用	(百万円)	1,928	2,089	2,074	1,986	2,786
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	1,663	1,758	1,736	1,662	1,665
営業利益	(百万円)	1,941	1,956	2,152	2,181	1,274
経常利益	(百万円)	1,679	1,696	1,892	1,918	1,023
当期純利益	(百万円)	1,679	1,696	1,891	1,917	1,022
総資産額	(百万円)	110,847	111,633	111,266	111,173	110,403
(対前期比)	(%)	+27.2	+0.7	△0.3	△0.1	△0.7
有利子負債額	(百万円)	51,198	51,698	50,824	50,824	50,824
純資産額	(百万円)	53,023	53,040	53,238	53,263	52,368
(対前期比)	(%)	+27.7	+0.0	+0.4	+0.0	△1.7
出資総額	(百万円)	51,154	51,154	51,154	51,154	51,154
発行済投資口の総口数	(口)	239,908	239,908	239,908	239,908	239,908
1口当たり純資産額	(円)	221,018	221,088	221,912	222,017	218,284
分配金総額	(百万円)	1,679	1,694	1,892	1,917	1,824
配当性向 ^(注3、5)	(%)	99.9	99.8	100.0	99.9	118.6
1口当たり分配金	(円)	6,999	7,062	7,889	7,994	7,605
うち1口当たり利益分配金	(円)	6,999	7,062	7,889	7,994	5,057
うち1口当たり利益超過分配金 ^(注4)	(円)	—	—	—	—	2,548
総資産経常利益率 ^(注5)	(%)	1.7	1.5	1.7	1.7	0.9
(年換算) ^(注2)	(%)	3.4	3.0	3.4	3.4	1.9
自己資本利益率 ^(注5)	(%)	3.6	3.2	3.6	3.6	1.9
(年換算) ^(注2)	(%)	7.2	6.3	7.2	7.1	3.9
自己資本比率 ^(注5)	(%)	47.8	47.5	47.8	47.9	47.4
(対前期増減)	(%)	+0.2	△0.3	+0.3	+0.1	△0.5
総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	46.2	46.3	45.7	45.7	46.0

〈参考情報〉

期末投資物件数	(件)	26	26	26	25	25
期末テナント総数	(件)	511	505	507	478	481
期末賃貸可能面積	(㎡)	160,906.07	160,888.20	161,731.88	157,752.34	157,709.84
期末稼働率	(%)	99.2	98.9	98.6	98.8	98.7
当期減価償却費	(百万円)	487	495	501	497	506
当期資本的支出額	(百万円)	285	322	340	390	570
賃貸 NOI ^(注5)	(百万円)	2,694	2,782	2,851	2,862	2,900
賃貸 NCF ^(注5)	(百万円)	2,408	2,460	2,510	2,471	2,330

(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11期営業期間を181日、第12期営業期間を184日、第13期営業期間を182日、第14期営業期間を184日及び第15期営業期間を181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) 第15期の1口当たり利益超過分配金は一時差異等調整引当額によるものです。

(注5) 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^(注3)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。

(注3) 本投資法人は、これまで以上に中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指すことを目的として、商業施設を主たる投資対象からは除外すべく、規約に定める投資対象を変更することを含む規約一部変更議案を2021年5月25日に開催予定の本投資法人の投資主総会に付議することを決定しています。

② 運用実績

当期の経済環境は、新型コロナウイルス感染症の影響により、国内経済及び海外経済ともに厳しい状況にありますが、感染拡大の防止策を講じつつ経済活動のレベルを引き上げる中で、企業収益の持ち直しが見られる局面がありました。しかし、再び感染が拡大し、2021年1月8日には、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を対象に新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言が発出され、同月14日には栃木県、岐阜県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県及び福岡県が新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言の対象地域に追加されました。その後2021年3月21日までに緊急事態宣言は全都道府県で解除されましたが、依然として感染者数の再拡大懸念や、新型コロナウイルス感染症に対するワクチンの供給が不透明であるなど、収束時期を予測することは困難な状況にあります。

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心では過去最低水準にあった空室率が新型コロナウイルス感染症の影響により上昇に転じ、賃料水準の下落が懸念されています。

本投資法人においては、2020年11月25日付で新川一丁目ビル及び箱崎314ビル、2020年12月10日付でアペルト東中野ビルの取得に係る優先交渉権をそれぞれ獲得し、新川一丁目ビル及び箱崎314ビルについては、併せて2020年11月24日付で、同物件を主な信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分(出資金額20百万円)を取得しました。

また、マーケット動向を踏まえ、新規募集賃料を柔軟に設定するなど稼働率の維持・向上を重視したリーシング活動を行うとともに、管理面では、テナントニーズや物件毎の特性を踏まえた最適コストの実現を図り、賃貸事業収支の向上に努めました。

この結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は25物件(取得価格合計102,260百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。)、総賃貸可能面積は157,709.84㎡、また、当期末現在の稼働率は98.7%となりました。

③ 資金の調達

当期は、2020年9月7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11,124百万円を調達し、既存借入金の約定返済及び関連する諸費用の支払いに充当しました。

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46.0%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4,060百万円、営業利益1,274百万円、経常利益1,023百万円、当期純利益1,022百万円となりました。当期においては、2021年3月26日に譲渡したfab南大沢について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(802百万円)として営業費用の区分に計上しています。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、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を含む当期末処分利益の概ね全額を分配することとしました。また、当期においては、減損損失の計上による所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号(イ)に定めるものをいいます。以下同じです。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。以下同じです。)に係る利益超過分配を行うこととしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は7,605円となりました。

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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	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	自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
最高(円)	278,200	314,000	384,500	340,000	307,500
最低(円)	233,500	266,600	300,000	173,600	237,500

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、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、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含む当期末処分利益を超えない額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1,213,214,756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に基づき、減損損失による所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を611,285,584円行うこととしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は7,605円となりました。

期 別		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		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	自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
当期末処分利益総額	(千円)	1,869,072	1,886,029	2,083,636	2,108,940	1,213,315
利益留保額	(千円)	189,956	191,799	191,002	191,116	100
金銭の分配金総額	(千円)	1,679,116	1,694,230	1,892,634	1,917,824	1,824,500
(1口当たり分配金)	(円)	6,999	7,062	7,889	7,994	7,605
うち利益分配金総額	(千円)	1,679,116	1,694,230	1,892,634	1,917,824	1,213,214
(1口当たり利益分配金)	(円)	6,999	7,062	7,889	7,994	5,057
うち出資払戻総額	(千円)	－	－	－	－	611,285
(1口当たり出資払戻額)	(円)	－	－	－	－	2,548
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)	－	－	－	－	611,285
(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)	－	－	－	－	2,548
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、ワクチン接種を含む新型コロナウイルス感染症の拡大防止策と経済活動の再開の両立により、国内経済が持ち直していくことが期待されますが、新型コロナウイルス感染症の再拡大やその長期化、金融資本市場の変動などに引き続き留意する必要があります。

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

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てまいりました。なお、本投資法人は、これまで以上に中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指すことを目的として、商業施設を主たる投資対象からは除外すべく、規約に定める投資対象を変更することを含む規約一部変更議案を2021年5月25日に開催予定の本投資法人の投資主総会に付議することを決定しています。当該議案が可決され、規約が変更された場合、本投資法人は主としてオフィスビルに対して投資を行う予定です。

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、2021年3月26日付で湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル及びfab南大沢の3物件を譲渡するとともに、同年同月30日付でD'sVARIE本郷ビル、MSB-21南大塚ビル及びD'sVARIE神田ビルの3物件を取得しました。

① 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2021年3月26日付で不動産信託受益権3物件(譲渡価格合計9,390百万円)を譲渡しました。当該譲渡により、第16期(2021年8月期)決算において、不動産等売却益を873百万円計上する見込みです。

物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円) ^(注1)	譲渡先	契約締結日	譲渡日
湯島ファースト ジェネシスビル	東京都 文京区	非開示 ^(注2)	非開示 ^(注3)	2021年 3月24日	2021年 3月26日
36山京ビル	東京都 新宿区				
fab南大沢	東京都 八王子市				
合 計		9,390			

(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)個別物件の譲渡価格については、譲渡先より非開示とすることを本譲渡にかかる必須の条件として求められていることから、譲渡資産の譲渡価格の合計額のみを百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3)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。

② 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2021年3月30日付で不動産信託受益権3物件(取得価格合計11,406百万円)を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注)	取得先	契約締結日	取得日
D'sVARIE本郷ビル	東京都 文京区	5,406	大和ハウス工業 株式会社	2021年 3月24日	2021年 3月30日
MSB-21南大塚ビル	東京都 豊島区	3,900	エムエル・ エステート 株式会社		
D'sVARIE神田ビル	東京都 千代田区	2,100	大和ハウス工業 株式会社		
合 計		11,406			

(注)「取得価格」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。

(参考情報)

資金の借入れ

本投資法人は、上記「資産の譲渡及び取得 ②資産の取得」に記載の資産の取得資金及び付随費用の一部に充当するため、2021年3月30日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期日	返済方法	担保
みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行をアレ ンジャーとする協調 融資団	2,850	0.55971% (固定)	2025年 9月7日	期限一括返済	無担保 無保証

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		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)	第14期 (2020年8月31日)	第15期 (2021年2月28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)	239,908	239,908	239,908	239,908	239,908
出資総額	(百万円)	51,154	51,154	51,154	51,154	51,154
投資主数	(人)	9,404	8,821	8,029	8,227	8,347

2 投資口に関する事項

2021年2月28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(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	43,464	18.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	40,226	16.76
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)	11,300	4.71
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	9,882	4.11
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	4,715	1.96
近畿産業信用組合	4,167	1.73
朝日生命保険相互会社	3,538	1.47
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,468	1.44
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,872	1.19
合 計	146,162	60.92

(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1)(注2)	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1)(注2)	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1)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。

(注2)本投資法人の執行役員橋本幸治氏並びに監督役員滝澤元氏及び大森斉貴氏はいずれも2021年5月31日をもって任期満了となるため、本投資法人は、2021年5月25日に開催予定の本投資法人の第5回投資主総会に役員の選任に関する議案を付議することを決議しています。執行役員候補者は銅山洋章氏、監督役員候補者は滝澤元氏及び大森斉貴氏です。

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

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14期(2020年8月31日)		第15期(2021年2月28日)	
			保有総額 (百万円) ^(注2)	資産総額に 対する比率 (%) ^(注3)	保有総額 (百万円) ^(注2)	資産総額に 対する比率 (%) ^(注3)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	6,513	5.9	6,456	5.8
	オフィスビル 小計		6,513	5.9	6,456	5.8
不動産 合計			6,513	5.9	6,456	5.8
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	54,604	49.1	54,508	49.4
		地方政令指定都市等	36,045	32.4	36,267	32.9
	オフィスビル 小計		90,649	81.5	90,776	82.2
	商業施設	東京経済圏	3,979	3.6	3,161	2.9
	商業施設 小計		3,979	3.6	3,161	2.9
信託不動産 合計			94,629	85.1	93,937	85.1
投資有価証券 ^(注4)			18	0.0	38	0.0
預金・その他の資産			10,013	9.0	9,970	9.0
資産総額計			111,173	100.0	110,403	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、第14期においては、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あり、第15期においては、神楽坂興業合同会社及びONEブリッジファンドS合同会社をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分です。

2 主要な保有資産

2021年2月28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 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	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	10,659	15,430.32	15,157.47	98.2	10.0	事務所
東京パークサイドビル	10,552	12,920.17	12,920.17	100.0	8.9	事務所
肥後橋センタービル	9,318	15,926.52	15,914.26	99.9	9.0	事務所
ONEST元代々木スクエア	7,570	7,644.40	7,644.40	100.0	6.0	事務所
ONEST神田スクエア	6,456	5,261.34	5,216.38	99.1	5.1	事務所
名古屋伏見スクエアビル	4,827	8,421.46	8,421.46	100.0	4.7	事務所
ONEST西五反田スクエア	4,743	4,249.38	3,674.60	86.5	3.2	事務所
ONEST新大阪スクエア	4,233	9,418.89	9,418.89	100.0	5.3	事務所
カラスマプラザ21	3,855	8,893.59	8,893.59	100.0	5.1	事務所
立川錦町ビル	3,161	5,623.36	5,448.72	96.9	3.6	事務所
合 計	65,379	93,789.43	92,709.94	98.8	60.9	

(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

2021年2月28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	9,070	6,456
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	5,623.36	4,160	3,161
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	3,860	3,099
OT-6	湯島ファースト ジェネシスビル ^(注2)	東京都文京区湯島二丁目31番14号	不動産信託 受益権	2,950.22	3,210	2,648
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	2,840
OT-8	36山京ビル ^(注2)	東京都新宿区新小川町8番30号	不動産信託 受益権	3,697.39	2,770	2,312
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	2,194	2,128
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	2,460	2,168
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	1,921
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	2,750.63	865	678
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	8,640	7,570
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	2,960	2,774
OT-16	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区 古敷町一丁目23番1号	不動産信託 受益権	3,574.03	3,250	3,105
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	2,232
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	2,540	2,570
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	10,552
OT-20	ONEST西五反田 スクエア	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	4,249.38	5,120	4,743
OO-1	ONEST新大阪 スクエア	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	6,290	4,233
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	4,030	3,855
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	3,560	2,311
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	1,061
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	8,421.46	5,250	4,827
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	11,900	10,659
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	15,926.52	10,400	9,318
R-1	fab南大沢 ^(注2)	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	4,130	3,161
合 計				157,709.84	117,459	100,394

(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、2021年2月28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) 湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル及びfab南大沢は2021年3月26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14期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)				第15期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28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	29	100.0	208	5.2	29	99.1	205	5.1
OT-3	立川錦町ビル	19	100.0	150	3.7	18	96.9	147	3.6
OT-5	ONEST横浜西口ビル	10	100.0	133	3.3	10	100.0	133	3.3
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	5	89.2	90	2.2	7	100.0	87	2.2
OT-7	ONEST中野ビル	7	100.0	114	2.9	7	100.0	115	2.8
OT-8	36山京ビル	3	100.0	84	2.1	3	76.0	93	2.3
OT-9	南品川JNビル	20	100.0	133	3.3	20	100.0	129	3.2
OT-10	南品川INビル	19	100.0	111	2.8	19	100.0	112	2.8
OT-11	南品川Jビル	12	100.0	102	2.6	12	100.0	101	2.5
OT-12	MY厚木ビル ^(注2)	—	—	0	0.0	—	—	—	—
OT-13	八王子SIAビル	12	100.0	43	1.1	12	100.0	43	1.1
OT-14	ONEST元代々木スクエア	9	100.0	242	6.0	9	100.0	244	6.0
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	13	100.0	90	2.3	13	100.0	90	2.2
OT-16	大同生命大宮ビル	15	100.0	113	2.8	14	97.8	115	2.8
OT-17	ONEST池袋イーストビル	7	100.0	69	1.7	7	100.0	70	1.7
OT-18	クレシェンドビル	30	100.0	87	2.2	30	100.0	88	2.2
OT-19	東京パークサイドビル	13	92.5	363	9.0	14	100.0	359	8.9
OT-20	ONEST西五反田スクエア	10	98.5	117	2.9	9	86.5	130	3.2
OO-1	ONEST新大阪スクエア	28	100.0	214	5.3	28	100.0	215	5.3
OO-2	カラスマプラザ21	12	100.0	206	5.1	12	100.0	207	5.1
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	5	100.0	134	3.3	5	100.0	145	3.6
OO-4	MY熊本ビル	18	97.9	74	1.9	18	97.9	74	1.8
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	46	100.0	189	4.7	46	100.0	191	4.7
OO-6	大博多ビル	63	98.2	407	10.1	63	98.2	405	10.0
OO-7	肥後橋センタービル	59	98.8	367	9.1	62	99.9	367	9.0
R-1	fab南大沢	14	100.0	173	4.3	14	100.0	186	4.6
合 計		478	98.8	4,026	100.0	481	98.7	4,060	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) MY厚木ビルは2020年3月3日付で譲渡しました。

② 有価証券組入資産明細

2021年2月28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	—	—
ONEブリッジファンドS合同会社を営業者とする匿名組合出資持分 ^(注3)	匿名組合出資持分	—	—	20	—	20	—	—
合 計		—	—	38	—	38	—	—

(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。

(注3) 運用資産は、新川一丁目ビル及び箱崎314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

2021年2月28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)	39,324	33,324	—
合 計		39,324	33,324	—

(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。

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16期(2021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	公開空地リニューアル工事	自 2021年 5 月 1 日 至 2021年 7 月31日	30,300	—	—
カラスマプラザ21	京都府京都市	立体駐車場(2号機)主務チェーン取替(2/4期)	自 2021年 5 月 1 日 至 2021年 7 月31日	29,088	—	—
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	テナント警備システム更新工事(1/2期)	自 2021年 6 月 1 日 至 2021年 8 月31日	20,300	—	—
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	パッケージエアコン(個別空調)更新工事(5/8期)	自 2021年 4 月 1 日 至 2021年 6 月30日	19,796	—	—
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	タワーパーキング保全工事(1/10期)	自 2021年 6 月 1 日 至 2021年 8 月30日	19,566	—	—
大博多ビル	福岡県福岡市	2階区画統合貸室整備工事	自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 4 月30日	19,100	—	—
大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	パッケージ空調一部更新工事(5/6期)	自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 3 月30日	19,038	—	—
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	エアハンドリングユニット更新工事(B1階店舗系統)	自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 5 月31日	18,180	—	—
南品川JNビル	東京都品川区	外壁改修工事(東面)	自 2021年 5 月 1 日 至 2021年 7 月31日	18,159	—	—
八王子SIAビル	東京都八王子市	エレベーター改修工事	自 2021年 5 月 1 日 至 2021年 7 月31日	16,614	—	—
名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	外壁改修工事(西面)	自 2021年 5 月 1 日 至 2021年 7 月31日	14,766	—	—
南品川JNビル	東京都品川区	ターボ冷凍機分解整備及びチューブ洗浄工事(R-1)	自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 5 月31日	14,140	—	—
ONEST中野ビル	東京都中野区	全館LED化工事(1/2期)	自 2021年 5 月 1 日 至 2021年 7 月30日	13,130	—	—
ONEST神田スクエア	東京都千代田区	住宅部共用部改修工事	自 2021年 5 月 1 日 至 2021年 7 月31日	12,180	—	—
南品川Jビル	東京都品川区	外壁改修工事(東面)	自 2021年 5 月 1 日 至 2021年 7 月31日	12,100	—	—
南品川JNビル	東京都品川区	ターボ冷凍機分解整備工事	自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 4 月30日	11,968	—	—
立川錦町ビル	東京都立川市	OAフロアー工事(2,3,4階)	自 2021年 5 月 1 日 至 2021年 7 月31日	10,150	—	—
大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	機械警備総合盤更新・警備システム変更工事	自 2021年 5 月 1 日 至 2021年 7 月31日	10,150	—	—

2 期中の資本的支出

当期(2021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570,082千円であり、修繕費に計上した118,011千円と合わせ、合計688,094千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)
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	外壁改修工事	自 2020年 7 月 1 日 至 2021年 2 月22日	295,930
東京パークサイドビル	東京都江東区	14階空調更新工事	自 2020年10月 5 日 至 2020年10月28日	18,455
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	エアハンドリングユニット更新工事(管理諸室系統・2階通路EVホール系統)	自 2020年10月10日 至 2020年11月27日	17,855
名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	外壁改修工事(南面)	自 2020年 7 月16日 至 2020年 9 月28日	17,372
大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	機械式駐車場設備 C指摘修繕工事(1・2号機)	自 2021年 1 月 7 日 至 2021年 2 月19日	16,898
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	パッケージエアコン(個別空調)更新工事(4/8期)	自 2020年 9 月 5 日 至 2020年10月26日	16,712
東京パークサイドビル	東京都江東区	自火報盤更新工事(2/2期)・感知器交換工事	自 2020年 9 月 1 日 至 2020年11月30日	15,200
カラスマプラザ21	京都府京都市	立体駐車場(2号機)チェーンガイドレール取替工事	自 2021年 2 月19日 至 2021年 2 月24日	12,831
その他				158,827
合 計				570,082

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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	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	自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
当期首積立金残高	989,415	1,204,550	1,377,558	1,539,079	1,646,371
当期積立額	487,264	495,313	501,639	497,939	506,338
当期積立金取崩額	272,128	322,305	340,118	390,647	521,988
次期繰越額	1,204,550	1,377,558	1,539,079	1,646,371	1,630,721

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14期	第15期
	自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
(a) 資産運用報酬	254,594	247,904
(b) 資産保管手数料	4,454	4,451
(c) 一般事務委託手数料	18,627	18,782
(d) 役員報酬	3,876	3,876
(e) その他営業費用	42,846	43,594
合 計	324,399	318,608

(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15期:200千円(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14期:13,600千円)があります。

2 借入状況

2021年2月28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
	借入先								
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	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	－					
	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	－	0.69593	2020年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		3,150	－					
	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	33	－	0.45000	2020年 9月7日 (注4)	(注4)	(注2)	
	株式会社みずほ銀行		33	－					
	株式会社三井住友銀行		625	－					
	株式会社あおぞら銀行		93	－					
	株式会社りそな銀行		91	－					
	株式会社三重銀行		60	－					
	株式会社福岡銀行		62	－					
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 10月25日	－	182	0.56720 (注5)	2021年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		－	182					
株式会社三井住友銀行	－		3,750						
株式会社あおぞら銀行	－		562						
株式会社りそな銀行	－		567						
株式会社三重銀行	－		380						
株式会社福岡銀行	－		375						
計		11,124	6,000						
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2017年 10月25日	182	－	0.56720 (注5)	2021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		182	－					
	株式会社三井住友銀行		3,750	－					
	株式会社あおぞら銀行		562	－					
	株式会社りそな銀行		567	－					
	株式会社三重銀行		380	－					
	株式会社福岡銀行		375	－					

	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
	借入先								
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2017年 10月25日	182	182	0.62750 (注5)	2022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		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	0.51888	2023年 9月7日	期限一括 返済		
	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					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 9月21日	825	825	0.67200 (注5)	2023年 9月7日	期限一括 返済		
	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	837	0.51000 (注5)	2024年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		837	837					
	株式会社三井住友銀行		375	375					
	株式会社新生銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		450	450					
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 9月9日	2,050	2,050	0.75000 (注5)	2026年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		2,050	2,050					
	株式会社三井住友銀行		375	375					
	株式会社新生銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		450	450					
	株式会社福岡銀行		150	150					
	株式会社三重銀行		525	525					
	株式会社西日本シティ銀行		700	700					
	株式会社京都銀行		700	700					
	日本生命保険相互会社		700	700					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 9月7日	—	890	0.37347	2022年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		—	890					
株式会社三井住友銀行	—		340						
株式会社新生銀行	—		550						
株式会社りそな銀行	—		150						
株式会社福岡銀行	—		180						
みずほ信託銀行株式会社	2020年 9月7日	—	1,494	0.58600 (注5)	2025年 9月7日	期限一括 返済			
株式会社みずほ銀行		—	1,450						
株式会社三井住友銀行		—	680						
株式会社新生銀行		—	900						
株式会社りそな銀行		—	325						
株式会社あおぞら銀行		—	275						

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
借入先									
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社		－	740	0.82200 (注5)	2027年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		－	735					
	株式会社三井住友銀行		－	300					
	株式会社新生銀行		－	550					
	株式会社りそな銀行		－	160					
	株式会社あおぞら銀行		－	100					
	株式会社三重銀行		－	415					
計			33,200	38,324					
合 計			44,324	44,324					

(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) 2020年8月31日に元本の一部(3,000,000千円)を期限前返済し、2020年9月7日に元本残高を返済しました。
(注5) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

3 投資法人債の状況

2021年2月28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		
第3回無担保投資法人債	2020年 8月6日	1,500	1,500	0.530	2025年 8月6日	期限一括		
第4回無担保投資法人債	2020年 8月6日	1,500	1,500	0.860	2030年 8月6日	期限一括		
合 計		6,500	6,500					

(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。

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(注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
匿名組合 出資持分	ONEブリッジファ ンドS合同会社を営 業者とする匿名組 合出資持分	2020年 11月24日	20	—	—	—	—
合 計		—	20	—	—	—	—

(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(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(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。

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

該当事項はありません。

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	ONEブリッジファ ンドS合同会社を 営業者とする匿名 組合出資持分	2020年 11月24日	匿名組合 出資持分	20	24

(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2020年9月1日から2021年2月28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

利害関係人等との特定資産の売買取引等はありません。

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	363百万円	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	8.0%
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	18百万円	みずほ信託銀行株式会社	18百万円	100.0%
その他営業費用	43百万円	株式会社みずほ銀行	0百万円	1.7%
		みずほ信託銀行株式会社	0百万円	0.0%
その他営業外費用	2百万円	株式会社みずほ銀行	0百万円	2.3%

(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	56百万円
株式会社みずほ銀行	75百万円

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。

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。

その他

1 お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

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) (2020年8月31日)	当 期 (2021年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,214,586	3,090,340
信託現金及び信託預金	6,272,761	6,182,866
営業未収入金	78,468	69,506
前払費用	119,490	165,843
未収消費税等	—	51,252
その他	987	936
流動資産合計	9,686,294	9,560,746
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,617,437	3,623,662
減価償却累計額	△882,262	△946,318
建物(純額)	2,735,175	2,677,343
構築物	9,842	9,842
減価償却累計額	△4,349	△4,672
構築物(純額)	5,493	5,170
機械及び装置	62,025	63,479
減価償却累計額	△62,025	△62,049
機械及び装置(純額)	0	1,430
工具、器具及び備品	2,710	2,710
減価償却累計額	△843	△1,073
工具、器具及び備品(純額)	1,867	1,637
土地	3,770,347	3,770,347
建設仮勘定	550	550
信託建物	28,350,113	28,544,383
減価償却累計額	△3,985,760	△4,409,500
信託建物(純額)	24,364,352	24,134,882
信託構築物	18,881	23,647
減価償却累計額	△4,503	△5,190
信託構築物(純額)	14,378	18,456
信託機械及び装置	213,381	250,974
減価償却累計額	△63,719	△74,766
信託機械及び装置(純額)	149,662	176,207
信託工具、器具及び備品	84,180	86,854
減価償却累計額	△37,608	△43,433
信託工具、器具及び備品(純額)	46,571	43,420
信託土地	66,762,549	66,282,817
信託建設仮勘定	13,187	3,787
有形固定資産合計	97,864,136	97,116,052
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	1,878	1,757
無形固定資産合計	3,280,215	3,280,094
投資その他の資産		
投資有価証券	18,483	38,319
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	255,026	348,136
繰延税金資産	16	16
投資その他の資産合計	283,526	396,472
固定資産合計	101,427,878	100,792,618
繰延資産		
投資口交付費	11,249	5,624
投資法人債発行費	48,544	44,675
繰延資産合計	59,794	50,300
資産合計	111,173,966	110,403,665

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (2020年8月31日)	当 期 (2021年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	262,066	175,101
1年内返済予定の長期借入金	11,124,000	6,000,000
未払金	465,052	714,069
未払費用	3,926	4,953
未払法人税等	874	839
未払消費税等	105,267	53,401
前受金	678,679	662,109
その他	—	3,128
流動負債合計	12,639,866	7,613,602
固定負債		
投資法人債	6,500,000	6,500,000
長期借入金	33,200,000	38,324,000
預り敷金及び保証金	297,333	321,987
信託預り敷金及び保証金	5,272,899	5,275,834
固定負債合計	45,270,233	50,421,821
負債合計	57,910,099	58,035,423
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(△)	2,108,940	1,213,315
剰余金合計	2,108,940	1,213,315
投資主資本合計	53,263,867	52,368,241
純資産合計	※1 53,263,867	52,368,241
負債純資産合計	111,173,966	110,403,665

Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)			
前 期(ご参考) (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)		当 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	
営業収益			
賃貸事業収入	※1	3,714,724	3,704,142
その他賃貸事業収入	※1	311,777	355,950
受取配当金		340	466
不動産等売却益	※2	141,081	—
営業収益合計		4,167,923	4,060,559
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,662,338	1,665,205
減損損失	※3	—	802,431
資産運用報酬		254,594	247,904
資産保管手数料		4,454	4,451
一般事務委託手数料		18,627	18,782
役員報酬		3,876	3,876
その他営業費用		42,846	43,594
営業費用合計		1,986,737	2,786,246
営業利益		2,181,186	1,274,313
営業外収益			
受取利息		46	47
受取保険金		99	—
未払分配金戻入		1,852	692
営業外収益合計		1,998	739
営業外費用			
支払利息		151,503	137,842
投資法人債利息		12,869	21,151
融資関連費用		89,896	81,303
投資口交付費償却		5,624	5,624
投資法人債発行費償却		2,332	3,869
その他		2,086	2,120
営業外費用合計		264,312	251,912
経常利益		1,918,872	1,023,140
税引前当期純利益		1,918,872	1,023,140
法人税、住民税及び事業税		950	941
法人税等調整額		△16	0
法人税等合計		933	941
当期純利益		1,917,938	1,022,198
前期繰越利益		191,002	191,116
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,108,940	1,213,315

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考) (自 2020年3月1日 至 2020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	2,083,636	2,083,636	53,238,562	53,238,562
当期変動額					
剰余金の配当		△1,892,634	△1,892,634	△1,892,634	△1,892,634
当期純利益		1,917,938	1,917,938	1,917,938	1,917,938
当期変動額合計	—	25,304	25,304	25,304	25,304
当期末残高	51,154,926	2,108,940	2,108,940	53,263,867	53,263,867

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28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	2,108,940	2,108,940	53,263,867	53,263,867
当期変動額					
剰余金の配当		△ 1,917,824	△ 1,917,824	△ 1,917,824	△ 1,917,824
当期純利益		1,022,198	1,022,198	1,022,198	1,022,198
当期変動額合計	—	△ 895,625	△ 895,625	△ 895,625	△ 895,625
当期末残高	51,154,926	1,213,315	1,213,315	52,368,241	52,368,241

(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 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28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。	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 3～59年 構築物 4～40年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 4～20年 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 3～59年 構築物 4～40年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 3～20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ありません。
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。
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、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。	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) (2020年8月31日)		当期(2021年2月28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		※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		50,000千円	
(損益計算書に関する注記)			
前期(ご参考) (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)		当期 (自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位:千円)		(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		賃料収入	
2,924,563		2,915,081	
共益費収入		共益費収入	
601,421		599,256	
駐車場収入		駐車場収入	
163,583		165,493	
その他賃貸収入		その他賃貸収入	
25,156		24,310	
計		計	
3,714,724		3,704,142	
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		水道光熱費収入	
293,195		308,555	
その他収入		その他収入	
18,582		47,395	
計		計	
311,777		355,950	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
4,026,502		4,060,093	
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		管理業務費	
375,718		363,076	
水道光熱費		水道光熱費	
324,990		298,134	
公租公課		公租公課	
321,679		321,589	
損害保険料		損害保険料	
6,135		7,259	
修繕費		修繕費	
85,219		118,011	
信託報酬		信託報酬	
12,305		12,450	
減価償却費		減価償却費	
497,939		506,101	
その他諸経費		その他諸経費	
38,349		38,582	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
1,662,338		1,665,205	
C.不動産賃貸事業損益(A-B)		C.不動産賃貸事業損益(A-B)	
2,364,164		2,394,887	
※2. 不動産等売却益の内訳		—	
(単位:千円)			
MY厚木ビル			
不動産等売却収入			
1,360,000			
不動産等売却原価			
1,160,891			
その他売却費用			
58,026			
不動産等売却益			
141,081			
—		※3. 減損損失	
		(単位:千円)	
		fab南大沢	
		用途	場所
		商業施設	東京都八王子市
		種類	信託土地等
		減損損失	802,431
		減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。売却を予定している資産グループ1件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。	
		なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い、計上区分を営業費用としています。減損損失の内訳は、信託建物322,252千円、信託構築物116千円、信託工具、器具及び備品331千円、信託土地479,731千円です。	
		また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28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)(2020年8月31日)	当期(2021年2月28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 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 16	未払事業税損金不算入額 16
繰延税金資産合計 16	減損損失 252,444
繰延税金資産の純額 16	繰延税金資産小計 252,461
	評価性引当額 △252,444
	繰延税金資産合計 16
	繰延税金資産の純額 16
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)	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 (調整) 31.46	法定実効税率 (調整) 31.46
支払分配金の損金算入額 △31.44	支払分配金の損金算入額 △56.10
その他 0.03	評価性引当額の増減 24.67
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05	その他 0.06
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09

(金融商品に関する注記)

前期(ご参考)(自 2020年3月1日 至 2020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。

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)。

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金((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り引いて算出する方法によっております。
- (4) 投資法人債
日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。
- (6) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの
該当するものではありません。
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、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、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	18,483
預り敷金及び保証金	297,333
信託預り敷金及び保証金	5,272,899
合 計	5,588,716

(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	3,214,586
信託現金及び信託預金	6,272,761
合 計	9,487,347

(注4)長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	1,500,000	1,500,000	3,500,000
長期借入金	11,124,000	6,000,000	6,000,000	8,000,000	4,000,000	9,200,000
合 計	11,124,000	6,000,000	6,000,000	9,500,000	5,500,000	12,700,000

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28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

2021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	3,090,340	3,090,340	—
(2)信託現金及び信託預金	6,182,866	6,182,866	—
資産計	9,273,206	9,273,206	—
(3)1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,007,263	7,263
(4)投資法人債	6,500,000	6,461,500	△38,500
(5)長期借入金	38,324,000	38,436,681	112,681
負債計	50,824,000	50,905,444	81,444
(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り引いて算出する方法によっております。

(4)投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(6)デリバティブ取引

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	39,324,000	33,324,000	(注)	－

(注)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記(3)及び(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、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、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	38,319
預り敷金及び保証金	321,987
信託預り敷金及び保証金	5,275,834
合 計	5,636,141

(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	3,090,340
信託現金及び信託預金	6,182,866
合 計	9,273,206

(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	1,500,000	3,500,000
長期借入金	6,000,000	9,000,000	8,000,000	4,000,000	5,124,000	12,200,000
合 計	6,000,000	9,000,000	8,000,000	5,500,000	6,624,000	15,700,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2020年3月1日 至 2020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	
102,409,202	△1,266,729	101,142,472	117,719,000

(注1)貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2)賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(390,647千円)によるものであり、主な減少額はMY厚木ビルの譲渡(1,160,891千円)及び減価償却(497,939千円)によるものです。

(注3)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。

なお、賃貸等不動産に関する2020年8月期(第14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 2020年9月1日 至 2021年2月28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	
101,142,472	△748,084	100,394,388	116,739,000

(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(570,082千円)によるものであり、主な減少額は減損損失(802,431千円)及び減価償却(506,101千円)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、当期末の湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル及びfab南大沢の時価については、譲渡価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2021年2月期(第15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 2020年3月1日 至 2020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	101,250	1年内返済予定 の長期借入金	3,632,750
				支払利息	26,298	長期借入金	4,352,500
						未払費用	140
利害関係人等	株式会社 みずほ銀行	銀行業務	—	資金の返済	101,250	1年内返済予定 の長期借入金	3,583,750
				支払利息	34,601	長期借入金	4,352,500
						未払費用	193

(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 2020年9月1日 至 2021年2月28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	3,124,000	1年内返済予定 の長期借入金	182,500
				資金の返済	3,632,750	長期借入金	7,294,000
				支払利息	21,610	未払費用	360
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	3,075,000	1年内返済予定 の長期借入金	182,500
				資金の返済	3,583,750	長期借入金	7,245,000
				支払利息	31,941	未払費用	510

(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 2020年3月1日 至 2020年8月31日)		当期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	
1口当たり純資産額	222,017円	1口当たり純資産額	218,284円
1口当たり当期純利益	7,994円	1口当たり当期純利益	4,260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 2020年3月1日 至 2020年8月31日)		当期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	
当期純利益(千円)	1,917,938	当期純利益(千円)	1,022,198
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)	1,917,938	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,022,198
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 2020年3月1日 至 2020年8月31日)		当期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)					
該当事項はありません。		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、2021年3月26日付で湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル及びfab南大沢の3物件を譲渡するとともに、同年同月30日付でD'sVARIE本郷ビル、MSB-21南大塚ビル及びD'sVARIE神田ビルの3物件を取得しました。 ①資産の譲渡 本投資法人は、以下のとおり、2021年3月26日付で不動産信託受益権3物件(譲渡価格合計9,390百万円)を譲渡しました。当該譲渡により、第16期(2021年8月期)決算において、不動産等売却益を873百万円計上する見込みです。					
		物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円) (注1)	譲渡先	契約締結日	譲渡日
		湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	非開示 (注2)	非開示 (注3)	2021年3月24日	2021年3月26日
		36山京ビル	東京都新宿区				
		fab南大沢	東京都八王子市				
		合計		9,390			
		(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)個別物件の譲渡価格については、譲渡先より非開示とすることを本譲渡にかかる必須の条件として求められていることから、譲渡資産の譲渡価格の合計額のみを百万円未満を切り捨てて記載しています。 (注3)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

前期(ご参考) (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	
	②資産の取得 本投資法人は、以下のとおり、2021年3月30日付で不動産信託受益権3物件(取得価格合計11,406百万円)を取得しました。 D'sVARIE本郷ビル	
	所在地	東京都文京区
	資産の種類	信託受益権
	取得価格 ^(注)	5,406百万円
	取得先	大和ハウス工業株式会社
	契約締結日	2021年3月24日
	取得日	2021年3月30日
	MSB-21南大塚ビル	
	所在地	東京都豊島区
	資産の種類	信託受益権
	取得価格 ^(注)	3,900百万円
	取得先	エムエル・エステート株式会社
	契約締結日	2021年3月24日
	取得日	2021年3月30日
	D'sVARIE神田ビル	
	所在地	東京都千代田区
	資産の種類	信託受益権
	取得価格 ^(注)	2,100百万円
	取得先	大和ハウス工業株式会社
	契約締結日	2021年3月24日
	取得日	2021年3月30日
	(注)「取得価格」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。	

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)			
前期(ご参考) (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)		
該当事項はありません。	1.引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額		
	(単位:千円)		
	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
	信託土地等	減損損失の発生	611,285
	2.戻入れの具体的な方法 該当物件の売却時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。		

(単位:円)		
期別 項目	前期(ご参考) (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)
I 当期末処分利益	2,108,940,742	1,213,315,182
II 利益超過分配金加算額	－	611,285,584
うち一時差異等調整引当額	－	611,285,584
III 分配金の額	1,917,824,552	1,824,500,340
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,994)	(7,605)
うち利益分配金	1,917,824,552	1,213,214,756
(うち1口当たり利益分配金)	(7,994)	(5,057)
うち一時差異等調整引当額	－	611,285,584
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(－)	(2,548)
IV 次期繰越利益	191,116,190	100,426

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1,917,824,552円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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含む当期末処分利益を超えない額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1,213,214,756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に基づき、減損損失による所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号(イ)に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の分配を611,285,584円行うこととしました。
------------	--	--

独立監査人の監査報告書

2021年4月14日

Oneリーポート投資法人

役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

柴田 憲一
井上 裕人

監査意見

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リーポート投資法人の2020年9月1日から2021年2月28日までの第15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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)		
	前 期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,918,872	1,023,140
減価償却費	498,059	506,222
投資口交付費償却	5,624	5,624
投資法人債発行費償却	2,332	3,869
減損損失	－	802,431
受取利息	△46	△47
未払分配金戻入	△1,852	△692
支払利息	164,372	158,994
営業未収入金の増減額(△は増加)	△7,371	8,962
未収消費税等の増減額(△は増加)	－	△51,252
前払費用の増減額(△は増加)	40,946	△46,353
信託有形固定資産の売却による減少額	1,160,891	－
営業未払金の増減額(△は減少)	66,157	△86,964
未払金の増減額(△は減少)	△6,605	15,176
未払消費税等の増減額(△は減少)	△86,785	△51,866
前受金の増減額(△は減少)	15,170	△16,569
長期前払費用の増減額(△は増加)	47,174	△93,110
その他	△1,167	3,411
小計	3,815,771	2,180,977
利息の受取額	46	47
利息の支払額	△163,567	△157,967
法人税等の支払額	△674	△976
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,651,575	2,022,080
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	△962	△8,038
信託有形固定資産の取得による支出	△454,205	△316,421
無形固定資産の取得による支出	△155	－
差入敷金及び保証金の回収による収入	960	－
預り敷金及び保証金の返還による支出	△770	△698
預り敷金及び保証金の受入による収入	10,794	25,351
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△201,409	△91,910
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	148,095	94,845
投資有価証券の取得による支出	－	△20,825
投資有価証券の償還による収入	220	384
投資活動によるキャッシュ・フロー	△497,432	△317,313
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	－	11,124,000
長期借入金の返済による支出	△3,000,000	△11,124,000
投資法人債の発行による収入	2,975,158	－
分配金の支払額	△1,891,734	△1,918,908
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,916,575	△1,918,908
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,237,567	△214,140
現金及び現金同等物の期首残高	8,249,780	9,487,347
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,487,347	9,273,206

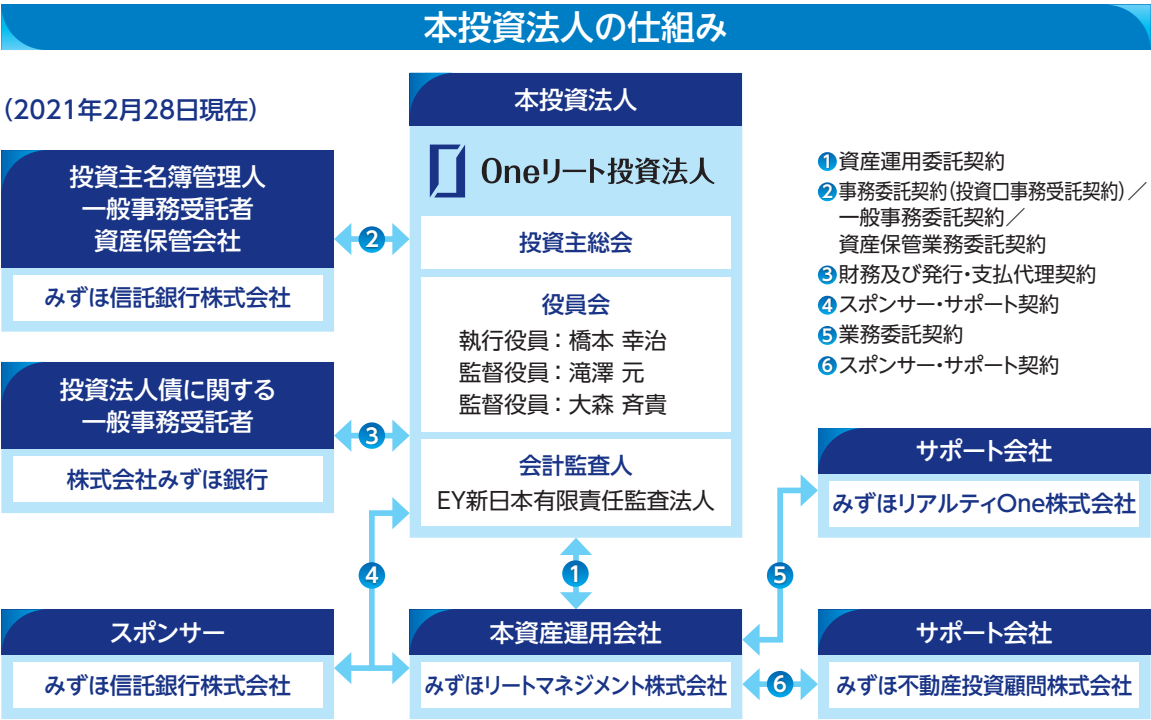
(注)キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

(重要な会計方針に係る事項関係) (参考情報)

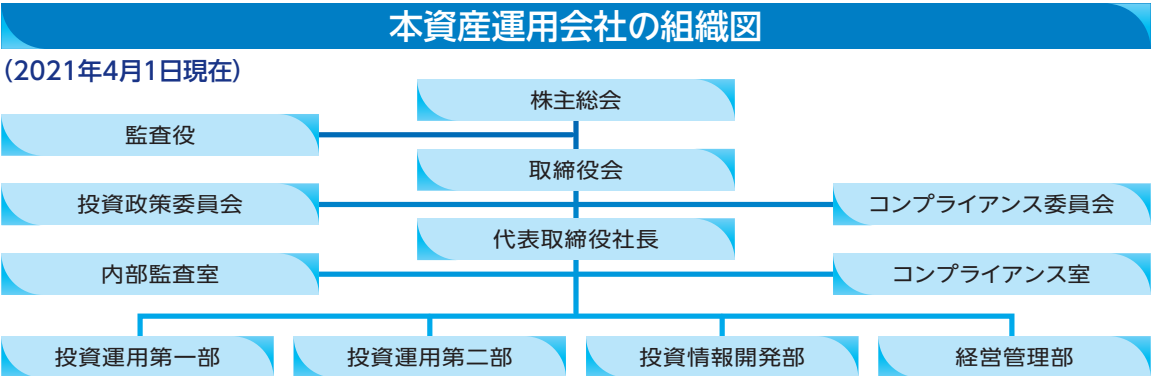
項目	期別	前 期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値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)

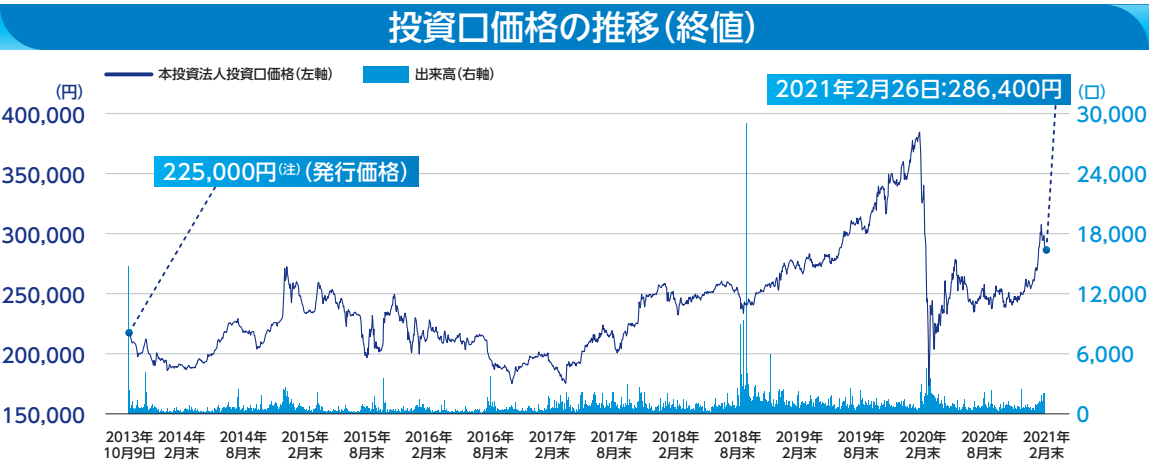
	前 期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(2020年8月31日現在)	(2021年2月28日現在)
現金及び預金	3,214,586千円	現金及び預金 3,090,340千円
信託現金及び信託預金	6,272,761千円	信託現金及び信託預金 6,182,866千円
現金及び現金同等物	9,487,347千円	現金及び現金同等物 9,273,206千円



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(4)第84787号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第46号



(注)組織変更に伴い「運用チーム」を廃止しました。



(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。

ポートフォリオの概要(注1)

オフィスビル 東京経済圏



(注1) 2021年3月24日付「資産の譲渡(fab南大沢、他2物件)及び貸借の解消並びに資産の取得(D'sVARIE本郷ビル、他2物件)及び貸借に関するお知らせ」にて公表した資産の入替えに関する内容を含めて記載しており、時点は2021年3月30日現在としています。

オフィスビル 地方政令指定都市等



商業施設

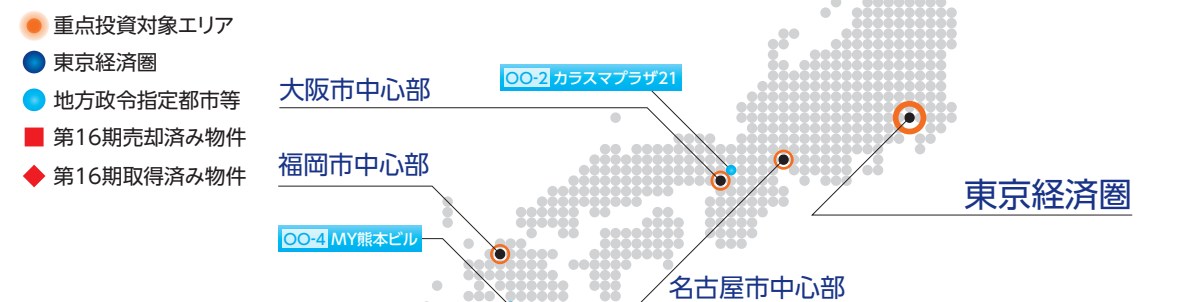
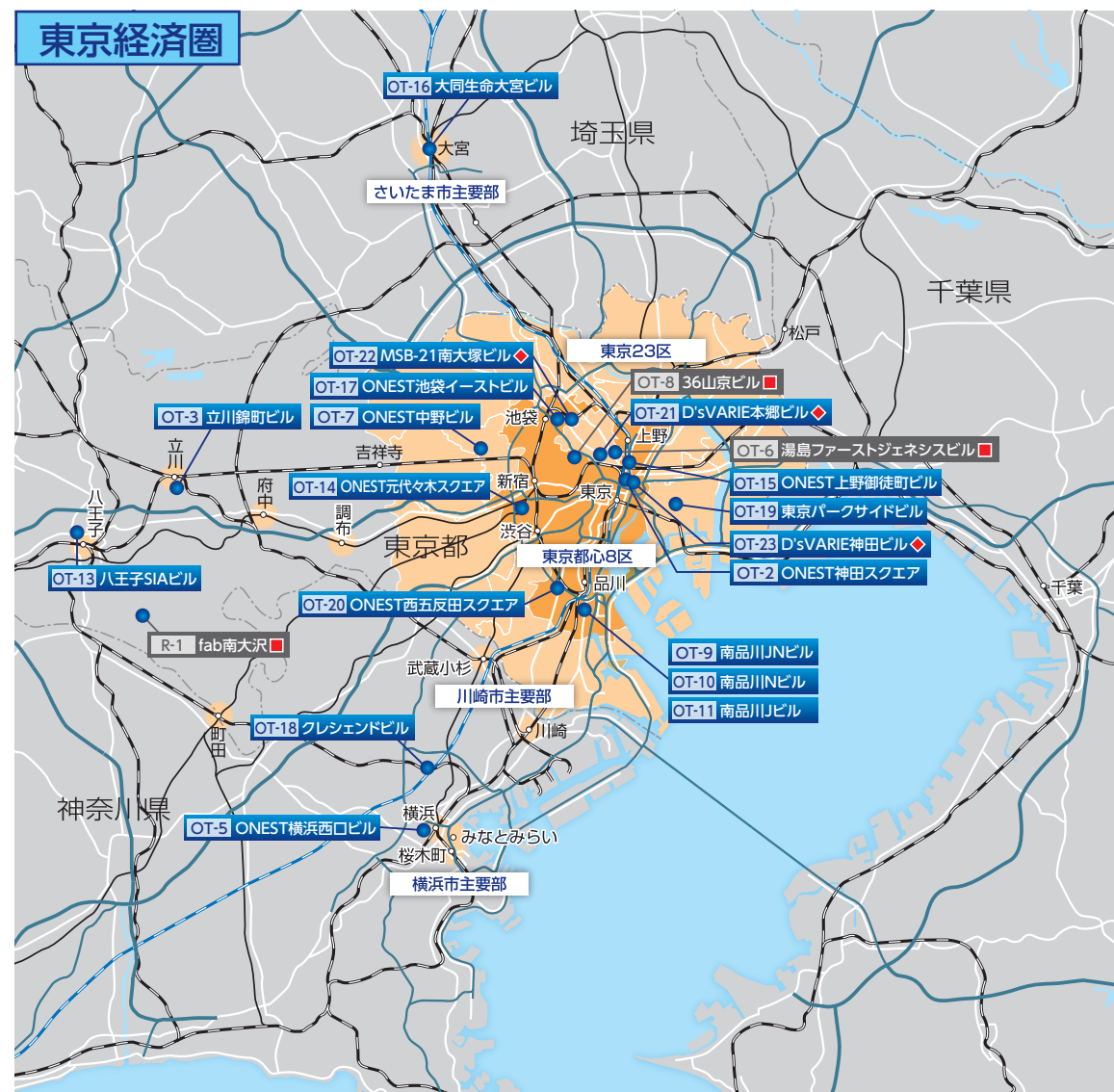
ポートフォリオ一覧

■: 第16期売却済み物件 ◆: 第16期取得済み物件

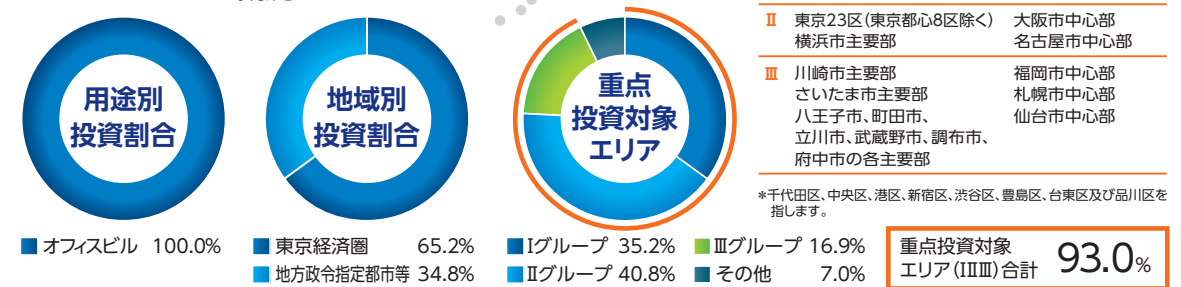
	物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	投資比率	鑑定評価額(百万円)
東京経済圏 オフィスビル	OT-2	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.2%	9,070
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.2%	4,160
	OT-5	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0%	3,860
	■ OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	2.7%	3,210
	OT-7	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.8%	3,400
	■ OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.3%	2,770
	OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.1%	2,194
	OT-10	南品川INビル	東京都品川区	2,292	2.2%	2,460
	OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.0%	2,440
	OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7%	865
	OT-14	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	7.3%	8,640
	OT-15	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.6%	2,960
	OT-16	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.9%	3,250
	OT-17	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	2.2%	2,360
	OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.4%	2,540
	OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	10.2%	11,300
	OT-20	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	4.4%	5,120
地方政令指定都市等 オフィスビル	OO-1	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	4.5%	6,290
	OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.6%	4,030
	OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.3%	3,560
	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	4.7%	5,250
	OO-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	10.4%	11,900
	OO-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	8.7%	10,400
商業施設	小計			98,010	95.8%	113,329
	■ R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.2%	4,130
	小計			4,250	4.2%	4,130
オフィスビル	合計			102,260	100.0%	117,459
	◆ OT-21	D'sVARIE本郷ビル	東京都文京区	5,406	—	5,440
	◆ OT-22	MSB-21南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	—	3,950
	◆ OT-23	D'sVARIE神田ビル	東京都千代田区	2,100	—	2,140
合計				11,406		11,530

(注2) 「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3) 「鑑定評価額」は、2021年2月28日現在において保有している物件については2021年2月28日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
D'sVARIE本郷ビル、MSB-21南大塚ビル及びD'sVARIE神田ビルについては2021年1月31日現在を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

重点投資対象エリア及びポートフォリオマップ^(注1)



ポートフォリオの概況



(注1) 2021年3月24日付「資産の譲渡(fab南大沢、他2物件)及び貸借の解消並びに資産の取得(D'sVARIE本郷ビル、他2物件)及び貸借に関するお知らせ」にて公表した資産の入替えに関する内容を含めて記載しており、時点は2021年3月30日現在としています。

(注2) 割合は2021年3月30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。