

2019年2月期 決算短信 (REIT)

2019年4月15日

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

有価証券報告書提出予定日 2019年5月30日 分配金支払開始予定日 2019年5月20日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2019年2月期の運用、資産の状況 (2018年9月1日～2019年2月28日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年2月期	3,870	12.5	1,941	16.4	1,679	15.7	1,679	19.4
2018年8月期	3,438	△11.1	1,667	△19.4	1,452	△13.7	1,405	△13.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年2月期	7,168	3.6	1.7	43.4
2018年8月期	7,427	3.4	1.7	42.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年2月期	6,999	1,679	0	0	99.9	3.2
2018年8月期	6,955	1,316	0	0	93.6	3.2

(注1) 2018年8月期の分配金総額は、不動産等売却益の一部を活用し89百万円を内部留保した後の金額であり、当期純利益の金額とは異なります。

(注2) 配当性向については、次の算式で計算し、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年2月期	110,847	53,023	47.8	221,018
2018年8月期	87,143	41,529	47.7	219,386

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年2月期	2,163	△21,116	20,780	8,893
2018年8月期	1,463	△314	△1,518	7,066

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

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年8月期	4,053	4.7	1,924	△0.9	1,656	△1.4	1,655	△1.4	6,900	0
2020年2月期	3,988	△1.6	1,938	0.7	1,656	△0.0	1,655	△0.0	6,900	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年8月期）6,900円、1口当たり予想当期純利益（2020年2月期）6,899円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）  
2019年2月期 239,908口 2018年8月期 189,298口
- ② 期末自己投資口数  
2019年2月期 一口 2018年8月期 一口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、5ページ「2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

## ○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
①当期の概況	2
②次期の見通し	3
③決算後に生じた重要な事実	4
(3) 投資リスク	6
3. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(8) 表示方法の変更に関する注記	15
(9) 財務諸表に関する注記事項	16
(10) 発行済投資口の総口数の増減	25
4. 役員の異動	25
5. 参考情報	26
(1) 資産の構成	26
(2) ポートフォリオの分散	26
(3) 保有不動産の当期末評価額	27
(4) 保有不動産の概要	29
(5) 個別物件の収益状況	30
(6) 借入状況	37

## 1. 投資法人の関係法人

Oneリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は、有価証券報告書（2018年11月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

有価証券報告書（2018年11月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

### (2) 運用状況

#### ①当期の概況

##### (ア) 投資法人の主な推移

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

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

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

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

##### (イ) 投資環境と運用実績

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

オフィスビル賃貸市場においては、東京都心では前期に引き続き増床・拡張移転・グレードアップ等の需要が堅調であり、空室率の低下及び賃料水準の上昇傾向が続いています。大阪・名古屋等地方主要都市においても空室率は過去最低水準・賃料は過去最高水準で推移しており、需給環境は引き続き良好な状況でした。

本投資法人においては、2018年9月3日付でクレシェンドビル（取得価格2,466百万円）を取得し、また、2018年9月21日付で東京パークサイドビル及び肥後橋センタービルの2物件（取得価格合計19,380百万円）を取得しました。これらの資産の取得により、ポートフォリオ及びテナントの分散を通じた収益基盤の安定化を図りました。

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

この結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は26物件（取得価格合計102,229百万円）、総賃貸可能面積は160,906.07㎡、また、当期末現在の稼働率は99.2%となりました。

##### (ウ) 資金調達概要

当期は、2018年9月3日にみずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行からの借入れにより2,700百万円を調達し、クレシェンドビルの取得資金及び付随費用に充当しました。

また、2018年9月20日を払込期日とする公募増資により10,601百万円（発行価額の総額）を調達するとともに、2018年9月21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8,300百万円を調達し、東京パークサイドビル及び肥後橋センタービルの取得資金及び付随費用の一部に充当しました。さらに、2018年10月17日を払込期日とする公募増資に伴う第三者割当増資により530百万円（発行価額の総額）を調達しました。

この結果、当期末現在での借入金残高は51,198百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は46.2%となりました。

#### (エ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益3,870百万円、営業利益1,941百万円、経常利益1,679百万円、当期純利益1,679百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、当期未処分利益から前期以前の内部留保を控除した額の概ね全額を分配し、投資口1口当たりの分配金を6,999円としました。

#### ②次期の見通し

##### (ア) 今後の投資環境

今後の日本経済については、米国の通商政策の不確実性や中国経済の減速等が景気の下押し要因として懸念されるものの、引き続き良好な雇用・所得環境の中で内需が堅調に推移すると見られ、当面は緩やかな景気回復基調が続く見通しです。

オフィスビル賃貸市場においては、大規模ビルを中心に供給量の拡大が続いていますが、中規模ビルの新規供給は限定的と見られます。好調な企業業績に支えられオフィス需要は依然として旺盛であり、オフィスの需給バランスは引き締まった状況が続く、賃料は当面緩やかな上昇が続くと予想されます。今後は、企業収益の動向を踏まえたオフィス需要の推移及び賃料水準の上昇傾向の持続可能性を注視する必要があるものと思われま。オフィスビル売買市場においては、良好な資金調達環境を背景として取引価格は高止まりが予想され、厳選投資の姿勢を堅持することが重要となります。

##### (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

##### a. 外部成長

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

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

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

##### b. 内部成長

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

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

(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。

③決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

## 2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019年8月期（第12期）（2019年3月1日～2019年8月31日）（184日）</li> <li>2020年2月期（第13期）（2019年9月1日～2020年2月29日）（182日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019年2月28日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権は合計26物件となっております。これについて、2020年2月期末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としております。</li> <li>実際には新規物件の取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記「運用資産」の営業収益を前提としております。賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しております。</li> <li>また、上記「運用資産」を前提としたポートフォリオ稼働率（期中平均）については、2019年8月期に98.9%、2020年2月期に98.2%を想定しております。</li> <li>賃貸事業収益以外の営業収益については、本日現在の保有物件に変動が生じないことを前提としており、不動産等売却損益は見込んでおりません。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用については、2019年8月期に1,787百万円、2020年2月期に1,724百万円を想定しております。減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>1) 管理業務費については、2019年8月期に383百万円、2020年2月期に381百万円を想定しております。</li> <li>2) 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2019年8月期に497百万円、2020年2月期に511百万円を想定しております。</li> <li>3) 固定資産税及び都市計画税等については、2019年8月期に315百万円、2020年2月期に314百万円を想定しております。</li> <li>4) 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、2019年8月期に108百万円、2020年2月期に83百万円を想定しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2019年8月期に342百万円、2020年2月期に326百万円を想定しております。このうち、資産運用報酬については、2019年8月期に249百万円、2020年2月期に248百万円を想定しております。（なお、2019年5月24日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、規約変更の承認決議を経ることを条件として、2020年2月期分から運用報酬体系を変更することを想定しております。）</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及び融資関連費用として、2019年8月期に254百万円、2020年2月期に275百万円を見込んでおります。</li> <li>投資口交付費の償却費として、2019年8月期に12百万円、2020年2月期に5百万円を見込んでおります。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019年2月28日現在において、51,198百万円の借入金残高があります。</li> <li>2019年8月期において、新規取得資産の取得に伴う消費税還付金を原資として借入金300百万円を期限前返済することを見込んでおります。</li> <li>2020年2月期に期限が到来する借入金合計16,774百万円（上記の期限前返済分を除く）のうち、2,700百万円については2019年8月期に2,500百万円を借換え、残額200百万円を手許資金にて返済することを見込んでおり、残る14,074百万円については2020年2月期に14,000百万円を借換え、残額74百万円を手許資金にて返済することをそれぞれ見込んでおります。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在発行済みである投資口239,908口を前提としております。</li> <li>2020年2月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としております。</li> </ul>

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

## (3) 投資リスク

有価証券報告書(2018年11月29日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,719,168	3,060,248
信託現金及び信託預金	4,347,568	5,833,522
営業未収入金	83,973	73,816
前払費用	164,168	179,207
未収還付法人税等	—	5
未収消費税等	400,009	283,140
その他	4,238	1,030
流動資産合計	7,719,127	9,430,973
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,609,506	3,613,163
減価償却累計額	△626,341	△690,229
建物(純額)	2,983,164	2,922,934
構築物	9,644	9,644
減価償却累計額	△3,074	△3,392
構築物(純額)	6,570	6,252
機械及び装置	62,025	62,025
減価償却累計額	△60,982	△62,025
機械及び装置(純額)	1,043	0
工具、器具及び備品	631	2,066
減価償却累計額	△115	△212
工具、器具及び備品(純額)	515	1,854
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	24,930,877	28,715,154
減価償却累計額	△2,666,411	△3,076,657
信託建物(純額)	22,264,465	25,638,497
信託構築物	8,308	12,741
減価償却累計額	△2,427	△2,774
信託構築物(純額)	5,880	9,967
信託機械及び装置	136,802	141,569
減価償却累計額	△32,046	△38,506
信託機械及び装置(純額)	104,755	103,062
信託工具、器具及び備品	57,845	62,904
減価償却累計額	△21,374	△25,201
信託工具、器具及び備品(純額)	36,471	37,703
信託土地	46,775,017	65,388,250
信託建設仮勘定	—	190
有形固定資産合計	75,948,232	97,879,059
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	2,385	2,070
無形固定資産合計	3,280,722	3,280,406
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,960	10,960
長期前払費用	170,699	210,982
繰延税金資産	190	—
投資その他の資産合計	181,850	221,942
固定資産合計	79,410,805	101,381,409

(単位：千円)

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	13,764	35,005
繰延資産合計	13,764	35,005
資産合計	87,143,697	110,847,388
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	237,790	165,341
短期借入金	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	—	14,074,000
未払金	336,921	389,628
未払費用	664	827
未払法人税等	46,151	605
未払消費税等	120,528	33,771
前受金	526,607	645,011
その他	105	1,319
流動負債合計	1,268,770	18,310,505
固定負債		
長期借入金	40,198,000	34,124,000
預り敷金及び保証金	263,854	312,104
信託預り敷金及び保証金	3,883,609	5,076,779
固定負債合計	44,345,464	39,512,883
負債合計	45,614,234	57,823,389
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	40,022,953	51,154,926
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,506,508	1,869,072
剰余金合計	1,506,508	1,869,072
投資主資本合計	41,529,462	53,023,999
純資産合計	※1 41,529,462	※1 53,023,999
負債純資産合計	87,143,697	110,847,388

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 2,950,171	※1 3,526,098
その他貸貸事業収入	※1 315,965	※1 343,901
不動産等売却益	※2 172,705	—
<b>営業収益合計</b>	<b>3,438,842</b>	<b>3,870,000</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 1,504,200	※1 1,663,023
資産運用報酬	197,601	196,073
資産保管手数料	3,661	3,637
一般事務委託手数料	7,845	16,055
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	54,023	46,267
<b>営業費用合計</b>	<b>1,771,208</b>	<b>1,928,932</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,667,633</b>	<b>1,941,068</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	33	39
受取保険金	1,788	702
未払分配金戻入	1,342	1,017
補助金収入	3,000	—
還付加算金	—	1,310
その他	100	—
<b>営業外収益合計</b>	<b>6,265</b>	<b>3,069</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	122,031	146,975
融資関連費用	81,221	98,423
投資口交付費償却	6,882	12,506
その他	11,624	6,303
<b>営業外費用合計</b>	<b>221,758</b>	<b>264,210</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,452,139</b>	<b>1,679,927</b>
税引前当期純利益	1,452,139	1,679,927
法人税、住民税及び事業税	46,156	605
法人税等調整額	1	190
<b>法人税等合計</b>	<b>46,158</b>	<b>795</b>
<b>当期純利益</b>	<b>1,405,981</b>	<b>1,679,131</b>
<b>前期繰越利益</b>	<b>100,527</b>	<b>189,941</b>
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>1,506,508</b>	<b>1,869,072</b>

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	40,022,953	1,620,022	1,620,022	41,642,975	41,642,975
当期変動額					
剰余金の配当		△1,519,495	△1,519,495	△1,519,495	△1,519,495
当期純利益		1,405,981	1,405,981	1,405,981	1,405,981
当期変動額合計	-	△113,513	△113,513	△113,513	△113,513
当期末残高	40,022,953	1,506,508	1,506,508	41,529,462	41,529,462

当期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

(単位: 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	40,022,953	1,506,508	1,506,508	41,529,462	41,529,462
当期変動額					
新投資口の発行	11,131,973			11,131,973	11,131,973
剰余金の配当		△1,316,567	△1,316,567	△1,316,567	△1,316,567
当期純利益		1,679,131	1,679,131	1,679,131	1,679,131
当期変動額合計	11,131,973	362,563	362,563	11,494,537	11,494,537
当期末残高	51,154,926	1,869,072	1,869,072	53,023,999	53,023,999

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)
	金額	金額
I 当期末処分利益	1,506,508,791	1,869,072,787
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,316,567,590 (6,955)	1,679,116,092 (6,999)
III 次期繰越利益	189,941,201	189,956,695

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期については不動産等売却益172,705,672円が発生したことを考慮し、将来の分配金の安定化のため89,414,150円を内部留保し、当期末の未処分利益から内部留保相当額(前期内部留保額100,527,051円を含む)を控除した全額の1,316,567,590円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、不動産等売却益の発生により前期以前に内部留保した額189,941,201円を留保した上で、発行済投資口の総口数239,908口の整数倍の最大値となる1,679,116,092円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,452,139	1,679,927
減価償却費	440,779	487,579
投資口交付費償却	6,882	12,506
受取利息	△33	△39
未払分配金戻入	△1,342	△1,017
支払利息	122,031	146,975
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△26,385	10,156
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△400,009	116,868
前払費用の増減額 (△は増加)	8,624	△15,039
固定資産の売却による減少額	418,677	—
営業未払金の増減額 (△は減少)	76,987	△72,449
未払金の増減額 (△は減少)	△40,729	△7,914
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△496,295	△86,756
前受金の増減額 (△は減少)	8,274	118,404
長期前払費用の増減額 (△は増加)	78,201	△40,282
その他	293	7,354
小計	1,648,095	2,356,275
利息の受取額	33	39
利息の支払額	△122,030	△146,811
法人税等の支払額	△62,995	△46,157
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,463,104	2,163,345
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	—	△4,442
信託有形固定資産の取得による支出	△310,763	△22,353,367
無形固定資産の取得による支出	△2,095	—
差入敷金及び保証金の回収による収入	5,190	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△432	△1,144
預り敷金及び保証金の受入による収入	800	49,393
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△54,011	△95,603
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	47,011	1,288,772
投資活動によるキャッシュ・フロー	△314,300	△21,116,391
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	—	3,000,000
長期借入れによる収入	—	8,000,000
投資口の発行による収入	—	11,098,224
分配金の支払額	△1,518,153	△1,318,144
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,518,153	20,780,079
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△369,350	1,827,033
現金及び現金同等物の期首残高	7,436,087	7,066,737
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,066,737	※1 8,893,771

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～59年 構築物 4～40年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 4～20年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 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、32,205千円です。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は資産運用ガイドラインの財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

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

(未適用の会計基準等)

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(8) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」190千円は、「投資その他の資産」に表示しています。

## (9) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,223,349	2,696,448
共益費収入	555,224	634,101
駐車場収入	154,526	172,777
その他賃貸収入	17,071	22,770
計	2,950,171	3,526,098
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	293,568	326,928
その他収入	22,396	16,973
計	315,965	343,901
不動産賃貸事業収益合計	3,266,136	3,870,000
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	312,192	399,230
水道光熱費	320,035	381,372
公租公課	254,826	252,734
損害保険料	4,670	5,737
修繕費	109,567	81,895
信託報酬	11,496	12,649
減価償却費	440,405	487,263
その他諸経費	51,005	42,139
不動産賃貸事業費用合計	1,504,200	1,663,023
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,761,935	2,206,977

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

(単位:千円)

新潟東堀通駐車場ビル	
不動産等売却収入	620,000
不動産等売却原価	418,677
その他売却費用	28,616
不動産等売却益	172,705

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

## 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)	当期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	189,298口	239,908口

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)	当期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)
現金及び預金	2,719,168	3,060,248
信託現金及び信託預金	4,347,568	5,833,522
現金及び現金同等物	7,066,737	8,893,771

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び既存の借入金の返済等です。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

2018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	2,719,168	2,719,168	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,347,568	4,347,568	—
資産計	7,066,737	7,066,737	—
(5) 長期借入金	40,198,000	40,139,714	△58,285
負債計	40,198,000	40,139,714	△58,285
(6) デリバティブ取引	—	—	—

2019年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照下さい）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,060,248	3,060,248	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,833,522	5,833,522	—
資産計	8,893,771	8,893,771	—
(3) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	14,074,000	14,092,557	18,557
(5) 長期借入金	34,124,000	34,113,090	△10,909
負債計	51,198,000	51,205,647	7,647
(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、(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

（単位：千円）

区分	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
預り敷金及び保証金	263,854	312,104
信託預り敷金及び保証金	3,883,609	5,076,779
合計	4,147,464	5,388,883

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額  
前期 (2018年8月31日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,719,168
信託現金及び信託預金	4,347,568
合計	7,066,737

当期 (2019年2月28日)

(単位：千円)

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

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額  
前期 (2018年8月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	14,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	—
合計	—	14,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	—

当期 (2019年2月28日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	14,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	8,000,000	—
合計	17,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	8,000,000	—

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期 (2019年2月28日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

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

前期 (2018年8月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	12,000,000	(注)	—

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

当期（2019年2月28日）

（単位：千円）

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

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

## [関連当事者との取引に関する注記]

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
主要投資主 (法人) が議決 権の過 半数を 有して いる会 社	みずほリ ートマネ ジメント 株式会 社(みずほ リアルテ ィOne株 式会 社の 子会社)	東京都 中央区	50,000	投資 運用業	—	役員 の 兼任 1人	資産運 用業務 の委託	資産運 用報酬 の支払	203,801	未払金	220,106

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

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

(注3) 資産運用報酬には、新潟東堀通駐車場ビル譲渡に係る報酬分(6,200千円)が含まれています。

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人) が議決 権の過 半数を 有して いる会 社	みずほリー トマネジ メント株 式会社 (みずほ リアルテ ィOne株 式会社の 子会社)	東京都 中央区	50,000	投資 運用業	—	役員の 兼任 1人	資産運 用業務 の委託	資産運 用報酬 の支払	317,633	未払金	211,759

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

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

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

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

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

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）

本投資法人執行役員の橋本幸治が第三者（みずほリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載のみずほリートマネジメント株式会社との取引に記載のとおりです。

なお、執行役員橋本幸治は、2018年8月31日の時点で、本投資法人の投資口を所有していません。

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

本投資法人執行役員の橋本幸治が第三者（みずほリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載のみずほリートマネジメント株式会社との取引に記載のとおりです。

なお、執行役員橋本幸治は、2019年2月28日の時点で、本投資法人の投資口を所有していません。

## [税効果会計に関する注記]

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	3,739	—
繰延税金資産小計	3,739	—
評価性引当額	△3,548	—
繰延税金資産合計	190	—
繰延税金資産の純額	190	—

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

(単位:%)

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
法定実効税率	34.81	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.56	△31.29
その他	△0.07	△0.17
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.18	0.05

## [賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、東京経済圏を中心として、その他地方政令指定都市等において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)	当期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)
貸借対照表計上額		
期首残高	79,869,025	79,226,568
期中増減額	△642,456	21,930,827
期末残高	79,226,568	101,157,396
期末時価	89,267,000	114,312,000

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

(注2) 前期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(220,169千円)によるものであり、主な減少額は新潟東堀通駐車場ビルの譲渡(418,677千円)及び減価償却(440,405千円)によるものです。また、当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は東京パークサイドビル他2物件の取得(22,135,250千円)及び資本的支出(285,584千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(487,263千円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

## [1口当たり情報に関する注記]

	前 期 ( 自 2018年3月 1日 ) ( 至 2018年8月31日 )	当 期 ( 自 2018年9月 1日 ) ( 至 2019年2月28日 )
1口当たり純資産額	219,386円	221,018円
1口当たり当期純利益	7,427円	7,168円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 ( 自 2018年3月 1日 ) ( 至 2018年8月31日 )	当 期 ( 自 2018年9月 1日 ) ( 至 2019年2月28日 )
当期純利益 (千円)	1,405,981	1,679,131
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)	1,405,981	1,679,131
期中平均投資口数 (口)	189,298	234,236

## [重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## [開示の省略]

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

## (10) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. 役員の異動

役員の異動については、開示内容が定まった時点で開示しています。

## 5. 参考情報

## (1) 資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2018年8月31日)		当期 (2019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	6,761	7.8	6,701	6.0
	オフィスビル	小計	6,761	7.8	6,701	6.0
不動産 合計			6,761	7.8	6,701	6.0
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	41,179	47.3	54,234	48.9
		地方政令指定都市等	27,272	31.3	36,231	32.7
	オフィスビル	小計	68,451	78.6	90,465	81.6
	商業施設	東京経済圏	4,013	4.6	3,990	3.6
	商業施設	小計	4,013	4.6	3,990	3.6
信託不動産 合計			72,464	83.2	94,456	85.2
預金・その他の資産			7,917	9.1	9,689	8.7
資産総額計			87,143	100.0	110,847	100.0

(注1) 「地域」は以下によります。

①「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

②地方政令指定都市及び地方中核都市を併せて「地方政令指定都市等」と総称します。「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

(注2) 「保有総額」は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注3) 「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (2) ポートフォリオの分散

## 地域別分散

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

## アセットタイプ別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
オフィスビル	25	97,979	95.8
商業施設	1	4,250	4.2
合計	26	102,229	100.0

## (3) 保有不動産の当期末評価額

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					
						収益還元法					原価法
						直接還元 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
OT-2	ONEST神田スクエア (注3)	株式会社谷澤総 合鑑定所	7,350	6,701	8,870	9,140	3.5	8,760	3.6	3.7	8,940
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定 株式会社	3,264	3,259	4,020	4,050	4.5	4,010	4.3	4.7	2,630
OT-4	CP10ビル	大和不動産鑑定 株式会社	3,229	3,131	3,370	3,410	4.1	3,350	3.9	4.3	1,760
OT-5	ONEST横浜西口ビル (注3)	大和不動産鑑定 株式会社	3,110	3,135	3,800	3,790	4.3	3,800	4.1	4.5	2,900
OT-6	湯島ファースト ジェネシスビル	大和不動産鑑定 株式会社	2,751	2,684	3,160	3,200	4.1	3,140	3.9	4.3	1,920
OT-7	ONEST中野ビル(注3)	大和不動産鑑定 株式会社	2,880	2,873	3,360	3,360	4.4	3,360	4.2	4.6	2,310
OT-8	36山京ビル	大和不動産鑑定 株式会社	2,395	2,332	2,740	2,770	4.2	2,720	4.0	4.4	2,050
OT-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定 株式会社	2,165	2,151	2,094	2,190	4.4	2,070	4.2	4.6	2,200
OT-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定 株式会社	2,292	2,224	2,350	2,480	4.6	2,300	4.4	4.8	2,290
OT-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定 株式会社	2,020	1,940	2,410	2,440	4.6	2,400	4.4	4.8	1,470
OT-12	MY厚木ビル	株式会社中央不 動産鑑定所	1,240	1,166	1,390	1,480	5.6	1,350	5.4	5.8	938
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不 動産鑑定所	730	689	838	859	5.2	829	5.0	5.4	707
OT-14	ONEST元代々木 スクエア(注3)	一般財団法人日 本不動産研究所	7,500	7,527	8,150	8,240	4.1	8,050	3.8	4.3	7,980
OT-15	ONEST上野御徒町 ビル(注3)	一般財団法人日 本不動産研究所	2,700	2,785	2,890	2,940	4.0	2,830	3.8	4.2	2,670
OT-16	大同生命大宮ビル	株式会社中央不 動産鑑定所	3,000	3,027	3,150	3,210	4.7	3,130	4.5	4.9	2,200
OT-17	ONEST池袋 イーストビル(注3)	大和不動産鑑定 株式会社	2,200	2,229	2,300	2,360	4.2	2,280	4.0	4.4	1,850
OT-18	クレシェンドビル	株式会社中央不 動産鑑定所	2,466	2,574	2,500	2,580	4.6	2,470	4.4	4.8	1,540
OT-19	東京パークサイド ビル	JLL森井鑑定株 式会社	10,450	10,500	11,000	11,200	4.2	11,000	3.9	4.4	9,190
OO-1	セントラル新大阪 ビル	大和不動産鑑定 株式会社	4,612	4,310	5,810	5,820	4.4	5,810	4.2	4.6	2,650
OO-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定 株式会社	3,700	3,906	3,850	3,860	4.7	3,850	4.5	4.9	8,190
OO-3	ONEST名古屋錦 スクエア(注3)	大和不動産鑑定 株式会社	2,381	2,383	3,100	3,070	4.7	3,110	4.5	4.9	1,870
OO-4	MY熊本ビル	株式会社中央不 動産鑑定所	1,152	1,092	1,280	1,290	6.0	1,280	5.8	6.2	935
OO-5	名古屋伏見 スクエアビル	大和不動産鑑定 株式会社	4,812	4,845	5,190	5,300	4.6	5,140	4.4	4.8	5,800
OO-6	大博多ビル	JLL森井鑑定株 式会社	10,650	10,679	11,700	11,800	4.3	11,500	4.1	4.5	15,900
OO-7	肥後橋センタービル	株式会社谷澤総 合鑑定所	8,930	9,013	10,200	10,300	4.2	10,100	4.3	4.4	11,800
R-1	fab南大沢	一般財団法人日 本不動産研究所	4,250	3,990	4,790	4,850	4.7	4,730	4.5	4.9	2,420
合 計			102,229	101,157	114,312	115,989	—	113,369	—	—	105,110

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

(注2) 価格時点は2019年2月末日です。

(注3) 2019年3月1日付で以下の通り物件名称を変更しました。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称
OT-2	ONEST神田スクエア	SIA神田スクエア
OT-5	ONEST横浜西口ビル	横浜APビル
OT-7	ONEST中野ビル	宮地ビル
OT-14	ONEST元代々木スクエア	グラスシティ元代々木
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	御徒町CYビル
OT-17	ONEST池袋イーストビル	山上ビル
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	ストークビル名古屋

## (4) 保有不動産の概要

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地	構造・階数	竣工年月日	所有形態	賃貸可能面積	PML値
OT-2	ONEST神田スクエア	オフィスビル	東京都千代田区	SRC 10F	2007年 4月	不動産	5,261.34	6.06%
OT-3	立川錦町ビル	オフィスビル	東京都立川市	SRC 8F	1991年 6月	不動産 信託受益権	5,629.89	4.51%
OT-4	CP10ビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/7F	1989年 3月	不動産 信託受益権	3,506.66	3.51%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	RC B1/8F	1983年 5月	不動産 信託受益権	4,326.68	10.17%
OT-6	湯島ファースト ジェネシスビル	オフィスビル	東京都文京区	SRC B1/7F	1991年 8月	不動産 信託受益権	2,965.49	7.00%
OT-7	ONEST中野ビル	オフィスビル	東京都中野区	S・SRC B1/7F	1994年 8月	不動産 信託受益権	3,116.49	3.04%
OT-8	36山京ビル	オフィスビル	東京都新宿区	RC B2/4F	1991年10月	不動産 信託受益権	3,724.17	8.85%
OT-9	南品川JNビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	1990年 7月	不動産 信託受益権	6,390.33	5.57%
OT-10	南品川Nビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	1994年 7月	不動産 信託受益権	5,476.73	5.50%
OT-11	南品川Jビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/10F	1992年 7月	不動産 信託受益権	3,673.61	3.70%
OT-12	MY厚木ビル	オフィスビル	神奈川県厚木市	RC・SRC 8F	1988年 9月	不動産 信託受益権	3,858.31	7.69%
OT-13	八王子SIAビル	オフィスビル	東京都八王子市	SRC 9F	1993年 9月	不動産 信託受益権	2,750.70	4.53%
OT-14	ONEST元代々木 スクエア	オフィスビル	東京都渋谷区	SRC・RC B2/8F	1992年 4月	不動産 信託受益権	7,644.40	7.70%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/9F	1986年 5月	不動産 信託受益権	2,943.07	6.04%
OT-16	大同生命大宮ビル	オフィスビル	埼玉県さいたま市	SRC 8F	1991年10月	不動産 信託受益権	3,574.03	4.72%
OT-17	ONEST池袋 イーストビル	オフィスビル	東京都豊島区	SRC・RC B2/8F	1991年 9月	不動産 信託受益権	2,677.80	6.14%
OT-18	クレシェンドビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	SRC B1/9F	1987年 7月	不動産 信託受益権	4,402.95	4.58%
OT-19	東京パークサイド ビル	オフィスビル	東京都江東区	S・SRC B1/14F	1991年 9月	不動産 信託受益権	12,920.17	4.79%
OO-1	セントラル新大阪 ビル	オフィスビル	大阪府大阪市	S B1/12F	1992年 6月	不動産 信託受益権	9,415.29	12.72%
OO-2	カラスマプラザ21	オフィスビル	京都府京都市	SRC B1/8F	1986年11月	不動産 信託受益権	8,889.42	5.18%
OO-3	ONEST名古屋錦 スクエア	オフィスビル	愛知県名古屋市	S・SRC B1/8F	1991年 4月	不動産 信託受益権	5,801.80	13.58%
OO-4	MY熊本ビル	オフィスビル	熊本県熊本市	S・RC 9F	1987年10月	不動産 信託受益権	3,755.53	5.08%
OO-5	名古屋伏見 スクエアビル	オフィスビル	愛知県名古屋市	SRC B2/13F	1987年11月	不動産 信託受益権	8,421.27	6.20%
OO-6	大博多ビル	オフィスビル	福岡県福岡市	S・RC B3/14F	1975年 8月	不動産 信託受益権	15,430.32	1.08%
OO-7	肥後橋センタービル	オフィスビル	大阪府大阪市	SRC・RC・S B2/18F	1977年 9月	不動産 信託受益権	15,940.39	4.69%
R-1	fab南大沢	商業施設	東京都八王子市	S 7F	2001年12月	不動産 信託受益権	8,409.23	3.03%

## (5) 個別物件の収益状況

物件番号	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	
物件名称	ONEST神田 スクエア	立川錦町ビル	CP10ビル	ONEST横浜西口 ビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得 価格	取得価格(百万円)	7,350	3,264	3,229	3,110
	構成比率(%)	7.2	3.2	3.2	3.0
	貸借対照表計上額(百万円)	6,701	3,259	3,131	3,135
	期末評価額(百万円)	8,870	4,020	3,370	3,800
	構成比率(%)	7.8	3.5	2.9	3.3
賃貸 借情 報	テナント総数	30	19	7	10
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,261.34	5,629.89	3,506.66	4,326.68
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,261.34	5,465.72	3,506.66	4,326.68
	稼働率	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%
損益 情報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	194,163	146,832	110,444	133,550
	賃貸事業収入	184,624	139,019	97,384	121,204
	その他賃貸事業収入	9,539	7,813	13,060	12,345
	②不動産賃貸事業費用(千円)	36,470	42,883	29,159	26,864
	管理業務費	16,805	14,564	12,107	7,871
	水道光熱費	9,217	10,087	9,296	7,479
	公租公課	8,534	10,772	6,829	10,352
	損害保険料	204	215	111	141
	修繕費	1,709	4,176	314	519
	その他	-	3,066	500	500
	③賃貸NOI(千円)	157,693	103,948	81,284	106,685
	④減価償却費(千円)	65,345	26,067	16,020	13,250
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	92,347	77,881	65,263	93,434
⑥資本的支出(千円)	5,093	8,271	-	24,265	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	152,600	95,677	81,284	82,420	

物件番号	OT-6	OT-7	OT-8	OT-9	
物件名称	湯島ファーストジェネシスビル	ONEST中野ビル	36山京ビル	南品川JNビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,751	2,880	2,395	2,165
	構成比率(%)	2.7	2.8	2.3	2.1
	貸借対照表計上額(百万円)	2,684	2,873	2,332	2,151
	期末評価額(百万円)	3,160	3,360	2,740	2,094
	構成比率(%)	2.8	2.9	2.4	1.8
賃貸借情報	テナント総数	6	7	3	20
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,965.49	3,116.49	3,724.17	6,390.33
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,965.49	3,116.49	3,724.17	6,390.33
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	98,118	114,250	88,635	128,303
	賃貸事業収入	91,353	105,013	78,879	118,657
	その他賃貸事業収入	6,764	9,236	9,756	9,645
	②不動産賃貸事業費用(千円)	24,961	28,442	23,062	69,811
	管理業務費	7,416	7,655	5,499	16,470
	水道光熱費	5,628	7,677	7,606	23,120
	公租公課	8,197	7,782	7,547	9,656
	損害保険料	127	113	107	236
	修繕費	2,956	4,714	1,801	3,538
	その他	635	500	500	16,790
	③賃貸NOI(千円)	73,157	85,807	65,572	58,491
	④減価償却費(千円)	13,708	11,182	8,549	17,736
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	59,449	74,625	57,023	40,754
	⑥資本的支出(千円)	10,916	42,554	630	5,041
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	62,241	43,252	64,942	53,449	

物件番号	OT-10	OT-11	OT-12	OT-13	
物件名称	南品川Nビル	南品川Jビル	MY厚木ビル	八王子SIAビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,292	2,020	1,240	730
	構成比率(%)	2.2	2.0	1.2	0.7
	貸借対照表計上額(百万円)	2,224	1,940	1,166	689
	期末評価額(百万円)	2,350	2,410	1,390	838
	構成比率(%)	2.1	2.1	1.2	0.7
賃貸借情報	テナント総数	18	11	24	13
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,476.73	3,673.61	3,858.31	2,750.70
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,394.66	3,673.61	3,744.98	2,658.23
	稼働率	98.5%	100.0%	97.1%	96.6%
損益情報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	106,528	97,247	62,888	47,743
	賃貸事業収入	98,956	90,016	57,544	43,185
	その他賃貸事業収入	7,572	7,230	5,343	4,557
	②不動産賃貸事業費用(千円)	41,172	30,494	24,352	20,862
	管理業務費	6,931	6,065	10,432	9,388
	水道光熱費	9,154	7,974	7,127	5,879
	公租公課	9,213	5,674	4,805	4,543
	損害保険料	205	131	128	91
	修繕費	1,470	700	1,358	460
	その他	14,197	9,949	500	500
	③賃貸NOI(千円)	65,355	66,752	38,536	26,880
	④減価償却費(千円)	15,312	12,535	13,064	5,242
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	50,043	54,216	25,471	21,638
	⑥資本的支出(千円)	4,761	1,404	12,910	-
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	60,594	65,348	25,625	26,880	

物件番号	OT-14	OT-15	OT-16	OT-17	
物件名称	ONEST元代々木スクエア	ONEST上野御徒町ビル	大同生命大宮ビル	ONEST池袋イーストビル	
取得年月日	2016年9月7日	2016年9月7日	2017年10月25日	2017年10月25日	
取得価格	取得価格(百万円)	7,500	2,700	3,000	2,200
	構成比率(%)	7.3	2.6	2.9	2.2
	貸借対照表計上額(百万円)	7,527	2,785	3,027	2,229
	期末評価額(百万円)	8,150	2,890	3,150	2,300
	構成比率(%)	7.1	2.5	2.8	2.0
賃貸借情報	テナント総数	9	13	15	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	7,644.40	2,943.07	3,574.03	2,677.80
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	7,644.40	2,943.07	3,574.03	2,677.80
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	208,996	85,595	111,196	58,394
	賃貸事業収入	191,860	81,244	104,045	54,161
	その他賃貸事業収入	17,135	4,350	7,150	4,233
	②不動産賃貸事業費用(千円)	60,953	22,603	23,915	22,074
	管理業務費	21,705	7,242	8,754	9,764
	水道光熱費	17,598	7,223	7,317	3,476
	公租公課	16,187	7,121	6,776	4,604
	損害保険料	297	112	153	86
	修繕費	4,763	403	463	3,642
	その他	400	500	450	500
	③賃貸NOI(千円)	148,042	62,992	87,281	36,320
	④減価償却費(千円)	23,525	7,535	9,381	5,877
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	124,516	55,456	77,899	30,442
	⑥資本的支出(千円)	31,570	8,064	6,614	24,770
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	116,472	54,928	80,666	11,550	

物件番号	OT-18	OT-19	OO-1	OO-2	
物件名称	クレシェンドビル	東京パークサイドビル	セントラル新大阪ビル	カラスマプラザ21	
取得年月日	2018年9月3日	2018年9月21日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,466	10,450	4,612	3,700
	構成比率(%)	2.4	10.2	4.5	3.6
	貸借対照表計上額(百万円)	2,574	10,500	4,310	3,906
	期末評価額(百万円)	2,500	11,000	5,810	3,850
	構成比率(%)	2.2	9.6	5.1	3.4
賃貸借情報	テナント総数	31	15	27	11
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,402.95	12,920.17	9,415.29	8,889.42
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,402.95	12,920.17	9,194.16	8,667.12
	稼働率	100.0%	100.0%	97.7%	97.5%
損益情報	運用日数	179	161	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	85,227	299,595	199,937	196,400
	賃貸事業収入	74,160	268,351	180,284	184,612
	その他賃貸事業収入	11,066	31,244	19,652	11,788
	②不動産賃貸事業費用(千円)	21,483	65,669	59,367	77,204
	管理業務費	10,252	22,638	20,375	30,222
	水道光熱費	9,274	37,781	19,267	15,287
	公租公課	5	0	15,669	24,080
	損害保険料	128	434	310	288
	修繕費	1,328	4,236	3,245	6,826
	その他	493	577	500	500
	③賃貸NOI(千円)	63,743	233,926	140,569	119,196
	④減価償却費(千円)	7,393	25,266	33,599	22,824
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	56,350	208,659	106,969	96,371
	⑥資本的支出(千円)	-	3,531	884	69,579
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	63,743	230,395	139,684	49,616	

物件番号	〇〇-3	〇〇-4	〇〇-5	〇〇-6	
物件名称	ONEST名古屋錦 スクエア	MY熊本ビル	名古屋伏見 スクエアビル	大博多ビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2016年9月7日	2017年10月25日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,381	1,152	4,812	10,650
	構成比率(%)	2.3	1.1	4.7	10.4
	貸借対照表計上額(百万円)	2,383	1,092	4,845	10,679
	期末評価額(百万円)	3,100	1,280	5,190	11,700
	構成比率(%)	2.7	1.1	4.5	10.2
賃貸借情報	テナント総数	5	17	48	67
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,801.80	3,755.53	8,421.27	15,430.32
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,801.80	3,755.53	8,421.27	15,013.50
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%
損益情報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	125,730	73,569	179,057	404,380
	賃貸事業収入	109,526	68,272	168,752	375,242
	その他賃貸事業収入	16,203	5,297	10,304	29,137
	②不動産賃貸事業費用(千円)	39,739	20,882	57,296	159,134
	管理業務費	16,413	8,785	20,282	48,298
	水道光熱費	10,906	6,270	13,956	47,894
	公租公課	9,667	4,772	16,788	45,450
	損害保険料	198	126	359	709
	修繕費	2,052	428	5,408	16,131
	その他	500	500	500	650
	③賃貸NOI(千円)	85,991	52,686	121,760	245,245
	④減価償却費(千円)	21,388	13,169	18,953	31,314
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	64,602	39,517	102,807	213,931
	⑥資本的支出(千円)	3,329	1,108	10,354	1,490
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	82,661	51,578	111,406	243,755	

物件番号	〇〇-7	R-1	合計(注)	
物件名称	肥後橋センタービル	fab南大沢		
取得年月日	2018年9月21日	2013年10月10日	—	
取得価格	取得価格(百万円)	8,930	4,250	102,229
	構成比率(%)	8.7	4.2	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	9,013	3,990	101,157
	期末評価額(百万円)	10,200	4,790	114,312
	構成比率(%)	8.9	4.2	100.0
賃貸借情報	テナント総数	64	14	511
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	15,940.39	8,409.23	160,906.07
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	15,928.13	8,409.23	159,581.52
	稼働率	99.9%	100.0%	99.2%
損益情報	運用日数	161	181	—
	①不動産賃貸事業収益(千円)	321,599	191,516	3,870,000
	賃貸事業収入	292,270	147,468	3,526,098
	その他賃貸事業収入	29,329	44,048	343,901
	②不動産賃貸事業費用(千円)	77,746	69,128	1,175,759
	管理業務費	31,336	21,927	399,230
	水道光熱費	39,389	35,478	381,372
	公租公課	—	7,701	252,734
	損害保険料	539	177	5,737
	修繕費	5,902	3,343	81,895
	その他	577	500	54,788
	③賃貸NOI(千円)	243,853	122,387	2,694,240
	④減価償却費(千円)	24,442	24,574	487,263
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	219,410	97,813	2,206,977
	⑥資本的支出(千円)	6,610	1,828	285,584
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	237,243	120,559	2,408,655	

(注)不動産賃貸事業収益と不動産賃貸事業費用の合計には、それぞれ前期以前に売却済の物件の収益・費用がそれぞれ95千円、20千円含まれています。

## (6) 借入状況

2019年2月28日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2018年	—	1,350,000	0.30772	2019年 9月3日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	9月3日	—	1,350,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年	—	150,000	0.30878	2019年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行	9月21日	—	150,000					
	計			—	3,000,000				
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	1,200,000	1,200,000	0.58096	2019年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,200,000	1,200,000					
	株式会社三井住友銀行		750,000	750,000					
	株式会社新生銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
	株式会社三重銀行		525,000	525,000					
	株式会社福岡銀行		150,000	150,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	400,000	400,000	0.69593	2020年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		400,000	400,000					
	株式会社三井住友銀行		250,000	250,000					
	株式会社新生銀行		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		200,000	200,000					
	株式会社三重銀行		175,000	175,000					
	株式会社福岡銀行		50,000	50,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	3,199,000	3,199,000	0.58096	2019年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		3,150,000	3,150,000					
	株式会社新生銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月7日	3,199,000	3,199,000	0.69593	2020年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		3,150,000	3,150,000					
	株式会社新生銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社りそな銀行		300,000	300,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 10月25日	135,000	135,000	0.46320	2020年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		135,000	135,000					
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社あおぞら銀行		375,000	375,000					
	株式会社りそな銀行		365,000	365,000					
	株式会社三重銀行		240,000	240,000					
	株式会社福岡銀行		250,000	250,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 10月25日	182,500	182,500	0.56720 (注5)	2021年 9月7日	期限一括 返済		
株式会社みずほ銀行	182,500		182,500						
株式会社三井住友銀行	3,750,000		3,750,000						
株式会社あおぞら銀行	562,500		562,500						
株式会社りそな銀行	567,500		567,500						
株式会社三重銀行	380,000		380,000						
株式会社福岡銀行	375,000		375,000						

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要					
									借入先				
長期 借入 金	2017年 10月25日	みずほ信託銀行株式会社	182,500	182,500	0.62750 (注5)	2022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	182,500	182,500									
		株式会社三井住友銀行	3,750,000	3,750,000									
		株式会社あおぞら銀行	562,500	562,500									
		株式会社りそな銀行	567,500	567,500									
		株式会社三重銀行	380,000	380,000									
		株式会社福岡銀行	375,000	375,000									
	2018年 9月21日	みずほ信託銀行株式会社	—	275,000	0.50878	2023年 9月7日	期限一括 返済						
		株式会社みずほ銀行	—	275,000									
		株式会社三井住友銀行	—	250,000									
		株式会社新生銀行	—	250,000									
		株式会社りそな銀行	—	175,000									
		株式会社あおぞら銀行	—	162,500									
		株式会社福岡銀行	—	162,500									
		株式会社西日本シティ銀行	—	150,000									
		株式会社中国銀行	—	150,000									
		株式会社京都銀行	—	75,000									
	2018年 9月21日	みずほ信託銀行株式会社	—	825,000	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	—	825,000									
		株式会社三井住友銀行	—	750,000									
		株式会社新生銀行	—	750,000									
		株式会社りそな銀行	—	525,000									
		株式会社あおぞら銀行	—	487,500									
		株式会社福岡銀行	—	487,500									
		株式会社西日本シティ銀行	—	450,000									
		株式会社中国銀行	—	450,000									
		株式会社京都銀行	—	225,000									
		日本生命保険相互会社	—	225,000									
		計		40,198,000						48,198,000			
		合計		40,198,000						51,198,000			

(注1)1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて記載しています。

(注2)平均利率は、ローン契約毎の借入利率(期中残高の加重平均)を小数第6位で四捨五入して記載しています。

(注3)資金使途は、不動産信託受益権の取得資金並びに関連費用の一部に充当するためです。

(注4)資金使途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。

(注5)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。