

「サステナビリティ(ESG)」サイトのご案内

<https://one-reit.com/ja/sustainability/index.html>

サステナビリティへの取り組み方針や取り組み状況等を掲載しております。

下のQRコード、又は、本投資法人のホームページの上部メニュー「サステナビリティ(ESG)」よりアクセスしてご覧ください。



第24期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 2025年3月 1日
至 2025年8月31日

 Oneリート投資法人

東京都千代田区大手町一丁目5番5号
<https://one-reit.com/>



資産運用の概況

① 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
		自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日
営業収益	(百万円)	4,636	4,575	4,658	5,001	5,332
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	4,636	4,574	4,658	4,670	4,504
営業費用	(百万円)	2,488	2,443	2,479	2,513	2,466
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	2,106	2,066	2,103	2,106	2,043
営業利益	(百万円)	2,147	2,131	2,178	2,487	2,866
経常利益	(百万円)	1,832	1,797	1,835	2,124	2,484
当期純利益	(百万円)	1,831	1,796	1,835	2,129	2,476
総資産額	(百万円)	134,873	134,718	134,950	135,613	135,376
(対前期比)	(%)	+0.3	△0.1	+0.2	+0.5	△0.2
有利子負債額	(百万円)	65,494	65,494	65,494	65,494	65,394
純資産額	(百万円)	61,158	61,123	61,162	61,457	61,996
(対前期比)	(%)	△0.0	△0.1	+0.1	+0.5	+0.9
出資総額	(百万円)	59,164	59,164	59,164	59,164	59,164
発行済投資口の総口数	(口)	268,468	268,468	268,468	268,468	268,468
1口当たり純資産額 ^(注3)	(円)	227,804	227,674	227,818	228,917	76,975
分配金総額	(百万円)	1,831	1,796	1,834	1,937	2,236
配当性向 ^(注4、5)	(%)	99.9	99.9	99.9	90.9	90.2
1口当たり分配金	(円)	6,821	6,691	6,835	7,217	8,329
うち1口当たり利益分配金	(円)	6,821	6,691	6,835	7,217	8,329
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	－	－	－	－	－
総資産経常利益率 ^(注5)	(%)	1.4	1.3	1.4	1.6	1.8
(年換算) ^(注2)	(%)	2.7	2.7	2.7	3.2	3.6
自己資本利益率 ^(注5)	(%)	3.0	2.9	3.0	3.5	4.0
(年換算) ^(注2)	(%)	5.9	5.9	6.0	7.0	8.0
自己資本比率 ^(注5)	(%)	45.3	45.4	45.3	45.3	45.8
(対前期増減)		△0.2	+0.0	△0.0	△0.0	+0.5
総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	48.6	48.6	48.5	48.3	48.3
〈参考情報〉						
期末投資物件数	(件)	32	32	32	32	29
期末テナント総数	(件)	572	574	572	579	503
期末賃貸可能面積	(㎡)	173,544.96	173,482.14	173,425.92	171,706.90	159,275.53
期末稼働率	(%)	98.9	98.7	98.2	98.4	98.3
当期減価償却費	(百万円)	609	593	605	620	605
当期資本的支出額	(百万円)	461	644	503	564	506
賃貸NOI ^(注5)	(百万円)	3,138	3,102	3,159	3,184	3,066
賃貸NCF ^(注5)	(百万円)	2,677	2,457	2,656	2,619	2,559

(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20期営業期間を184日、第21期営業期間を182日、第22期営業期間を184日、第23期営業期間を181日及び第24期営業期間を184日として、年換算値を計算しています。
(注3)本投資法人は、2025年8月31日を分割基準日とし2025年9月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額については、第24期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。
(注4)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、主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産を投資対象として^(注2)、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指します。また、本邦不動産マーケットにおいて豊富な取扱実績を有するみずほ信託銀行株式会社をスポンサーとして、物件の取得並びに運用面及び財務面における各種サポートを得ながら、「分配金の持続的な成長」及び「ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長」を基本方針として、投資主価値の最大化のため、更なる成長ステージへ進むことを目指します。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、2013年6月25日に設立され、同年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3290）しました。その後の公募増資等により、当期末現在の発行済投資口の総口数は268,468口となりました。

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

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

② 運用実績

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

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

本投資法人においては、ポートフォリオの質的改善並びに良好な売却環境を活かした資産入替戦略の一環として、2025年3月11日付で南品川JNビル、南品川INビル及び南品川JJビルの3物件（譲渡価格6,700百万円）、同年同月19日付でMY熊本ビルの準共有持分55%（譲渡価格1,028百万円）をそれぞれ譲渡し、同年同月21日付でコンフォートイン名古屋栄駅前（取得価格7,740百万円）を取得しました。

また、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や持続可能な社会の実現を目指した取組みを継続しています。当期は、ONEST横浜西口ビル、ONEST上野御徒町ビル及びフィールド北参道においてCASBEE不動産評価認証のAランク（大変良い）を取得しました。

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

③ 資金の調達

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

この結果、当期末現在での有利子負債残高は65,394百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は48.3%となりました。

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

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の8の「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」による圧縮積立金を控除した中から2,236,069,972円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は8,329円となりました。

3 増資等の状況

本投資法人の当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年 9月22日	公募増資	27,200	267,108	7,628	58,783	(注1)
2021年10月15日	第三者割当増資	1,360	268,468	381	59,164	(注2)

(注1)1口当たり発行価格289,965円（発行価額280,448円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注2)1口当たり発行価額280,448円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
(注3)2025年8月31日を分割基準日とし2025年9月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。分割後の発行済投資口の総口数は、805,404口となっています。

【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20期	第21期	第22期	第23期	第24期 ^(注) (権利落前)	第24期 ^(注) (権利落後)
	自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日
最高(円)	261,000	273,100	274,600	252,000	277,100	90,000
最低(円)	225,600	250,100	247,200	220,800	232,900	89,800

(注)2025年8月31日を分割基準日とし2025年9月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。それに伴い、2025年8月29日より権利落後の投資口価格にて取引されています。

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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の8の「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」による圧縮積立金を控除した中から2,236,069,972円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は8,329円となりました。

期 別	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
	自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日
当期末処分利益総額 (千円)	1,993,668	1,958,838	1,997,572	2,292,518	2,624,902
利益留保額 (千円)	162,447	162,518	162,593	147,984	161,832
金銭の分配金総額 (千円)	1,831,220	1,796,319	1,834,978	1,937,533	2,236,069
(1口当たり分配金) (円)	6,821	6,691	6,835	7,217	8,329
うち利益分配金総額 (千円)	1,831,220	1,796,319	1,834,978	1,937,533	2,236,069
(1口当たり利益分配金) (円)	6,821	6,691	6,835	7,217	8,329
うち出資払戻総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額) (円)	—	—	—	—	—
出資払戻総額のうち 一時差異等調整引当額からの分配金総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち 1口当たり一時差異等調整引当額分配金) (円)	—	—	—	—	—
出資払戻総額のうち税法上の出資等 減少分配からの分配金総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち 税法上の出資等減少分配からの分配金) (円)	—	—	—	—	—

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 今後の投資環境

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

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

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

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

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。スポンサーは、MONE及びMREMと連携し、本投資法人が従来から重点投資対象としてきた中小規模のオフィスビル以外の資産の取得検討への活用を目的として、ホテルパイプライン情報及び必要な人材やノウハウの提供等を強化しています。

(a)外部成長

本投資法人は、中小規模のオフィスビル^(注1)を重点投資対象としつつ、ホテル、住宅、商業施設等も組入れるポートフォリオ構築方針のもと、個別物件の立地や建物仕様、用途特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

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

(注1)中小規模のオフィスビルとは、延床面積が概ね33,000㎡（約10,000坪）未満で入居テナントのニーズを充足する一定のビルスペックを有したオフィスビルをいいます。以下同じです。
(注2)東京経済圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、五大都市圏とは、東京経済圏、大阪圏（大阪市）、名古屋圏（名古屋市）、福岡圏（福岡市）、札幌圏（札幌市）及びその近郊の地域をいいます。また、地方政令指定都市等とは、五大都市圏以外に所在する政令指定都市及び地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。以下同じです。

(b)内部成長

- 本投資法人は、下記のような取組みを行うことで、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上を図ります。
- ◆プロパティ・マネジメント会社及び賃貸仲介会社との連携強化
 - ◆テナントリレーションの構築・強化
 - ◆マーケット動向に合わせた賃料の増額交渉
 - ◆戦略的CAPEX（資本的支出）^(注)の活用による物件価値の維持・向上
 - ◆既存取引の見直しによる運営・管理コストの低減
 - ◆ESG（環境・社会・ガバナンス）への取組み強化

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

6 決算後に生じた重要な事実

投資口の分割

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

a.本分割の目的

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

b.本分割の方法

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

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

c.本分割により増加した投資口数

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

(注)発行可能投資口総口数は、本分割前後で変更ありません。

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

資産の譲渡

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長性の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指すべく、以下のとおり、2025年9月30日付でONEST南大塚ビル及び新川一丁目ビルを譲渡する契約を締結しました。当該譲渡により、第25期（2026年2月期）決算において、不動産等売却益をそれぞれ約154百万円及び約9百万円計上する見込みです。

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

(注1)「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産の（短信参照）それぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2)譲渡予定日は、2026年1月30日であり、本売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合、違反当事者に対して相当の期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかる期間内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、違約金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の1割に相当する金額を支払うものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(参考情報)

資金の借入れ

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

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

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

(ご参考：返済対象となった既存借入金の内容)

契約番号	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	担保・返済方法
0028	みずほ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行	5,124	固定金利： 0.58600%	2020年 9月7日	2025年 9月8日	無担保 無保証 ・ 期限一括 返済
0030	みずほ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社横浜銀行	2,850	固定金利： 0.55971%	2021年 3月30日		
0035	みずほ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行	2,000 (グリーン ローン)	変動金利： 基準金利 (全銀協3ヶ月物 日本円TIBOR) +0.35000%	2022年 9月7日		
合 計		9,974				

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		第20期 (2023年8月31日)	第21期 (2024年2月29日)	第22期 (2024年8月31日)	第23期 (2025年2月28日)	第24期 (2025年8月31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)	268,468	268,468	268,468	268,468	268,468
出資総額	(百万円)	59,164	59,164	59,164	59,164	59,164
投資主数	(人)	9,545	9,094	8,933	9,926	11,059

2 投資口に関する事項

2025年8月31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(%) ^(注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	62,073	23.12
みずほリアルティOne株式会社	39,470	14.70
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	30,705	11.43
野村信託銀行株式会社 (投信口)	10,869	4.04
近畿産業信用組合	4,167	1.55
JP MORGAN CHASE BANK 385781	3,365	1.25
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	3,199	1.19
個人	2,100	0.78
株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	1,980	0.73
日本証券金融株式会社	1,848	0.68
合 計	159,776	59.51

(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)	鍋山 洋章	みずほリートマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
	加藤 英俊 ^(注2)	みずほリートマネジメント株式会社 取締役 投資運用第一部長 兼 投資情報開発部長	—
監督役員 ^(注3)	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
	古川 和典	シティユーワ法律事務所 パートナー (弁護士)	1,938
会計監査人 ^(注4)	EY新日本有限責任監査法人	—	15,300

(注1)鍋山洋章は2025年5月31日をもって本投資法人の執行役員を退任しており、加藤英俊が2025年6月1日付で新たに執行役員に就任しております。また、鍋山洋章は2025年6月25日付で本資産運用会社の代表取締役社長を退任し、同日付で中山利明が新たに代表取締役社長に就任しております。

(注2)執行役員加藤英俊は、2025年8月31日の時点で、本投資法人の投資口を、投資口累積投資制度を利用することにより3口 (1口未満切り捨て) 所有しております。

(注3)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4)会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

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 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び訴訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしております。 (保険料の負担割合) 全ての被保険者について、その保険料を全額本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 被保険者が利益又は便宜の供与を違法に得た場合や、背信行為、犯罪行為、詐欺行為、又は法令に違反することを認識しながら行った行為等による場合は、補償の対象外となっています。

5 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(投資主名簿等管理人)	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23期(2025年2月28日)		第24期(2025年8月31日)	
			保有総額 (百万円) ^(注2)	資産総額に対する 比率(%) ^(注3)	保有総額 (百万円) ^(注2)	資産総額に対する 比率(%) ^(注3)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	6,094	4.5	6,069	4.5
	オフィスビル	小計	6,094	4.5	6,069	4.5
不動産 合計			6,094	4.5	6,069	4.5
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	78,398	57.8	72,260	53.4
		地方政令指定都市等	37,677	27.8	37,171	27.5
	オフィスビル	小計	116,075	85.6	109,431	80.8
	ホテル	地方政令指定都市等	－	－	7,788	5.8
	ホテル	小計	－	－	7,788	5.8
信託不動産 合計			116,075	85.6	117,220	86.6
投資有価証券 ^(注4)			15	0.0	15	0.0
預金・その他の資産			13,427	9.9	12,071	8.9
資産総額計			135,613	100.0	135,376	100.0

(注1)「地域」は以下によります。

①「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

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

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

(注3)「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)「投資有価証券」は神楽坂興業合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

② 主要な保有資産

2025年8月31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	10,819	15,458.13	15,378.51	99.5	10.3	事務所
東京パークサイドビル	10,525	12,920.17	12,920.17	100.0	8.6	事務所
肥後橋センタービル	9,544	15,872.58	15,811.12	99.6	8.8	事務所
コンフォートイン名古屋栄駅前	7,788	5,186.54	5,186.54	100.0	3.9	ホテル
ONEST元代々木スクエア	7,379	7,580.05	7,580.05	100.0	5.6	事務所
ONEST神田スクエア	6,069	5,257.13	5,257.13	100.0	4.7	事務所
ONEST本郷スクエア	5,416	4,454.15	4,454.15	100.0	3.0	事務所
名古屋伏見スクエアビル	4,767	8,418.90	8,345.01	99.1	4.6	事務所
ONEST西五反田スクエア	4,678	4,248.63	4,248.63	100.0	2.9	事務所
リードシー千葉駅前ビル	4,534	6,068.42	6,068.42	100.0	4.0	事務所
合 計	71,524	85,464.70	85,249.73	99.7	56.3	

(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

2025年8月31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)	期末帳簿価額 (百万円)
〇 T-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	5,257.13	9,370	6,069
〇 T-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	5,616.11	4,250	3,008
〇 T-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	4,183.52	3,920	3,036
〇 T-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	3,510	2,845
〇 T-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	2,749.83	809	708
〇 T-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	7,580.05	9,180	7,379
〇 T-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	2,953.93	3,150	2,767
〇 T-16	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番1号	不動産信託 受益権	3,523.51	3,750	3,144
〇 T-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	2,300	2,181
〇 T-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	4,232.00	2,640	2,550
〇 T-19	東京パークサイドビル	東京都江東区本場五丁目8番40号	不動産信託 受益権	12,920.17	11,500	10,525
〇 T-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	4,248.63	4,730	4,678
〇 T-21	ONEST本郷スクエア	東京都文京区本郷一丁目24番1号	不動産信託 受益権	4,454.15	5,380	5,416
〇 T-22	ONEST南大塚ビル	東京都豊島区南大塚二丁目37番5号	不動産信託 受益権	4,123.03	4,010	3,896
〇 T-23	ONEST神田西福田町ビル	東京都千代田区神田西福田町4番地	不動産信託 受益権	1,698.43	2,190	2,143
〇 T-24	ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区江東橋二丁目3番7号	不動産信託 受益権	3,910.34	4,390	3,991
〇 T-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市中央区弁天一丁目15番3号	不動産信託 受益権	6,068.42	4,680	4,534
〇 T-26	新川一丁目ビル	東京都中央区新川一丁目2番14号	不動産信託 受益権	1,528.56	2,100	2,089
〇 T-27	ONEST箱崎ビル	東京都中央区日本橋箱崎町31番4号	不動産信託 受益権	1,751.61	1,800	1,767
〇 T-28	ONEST東中野ビル	東京都中野区東中野四丁目6番2号	不動産信託 受益権	2,040.28	1,860	1,756
〇 T-29	フィールド北参道	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目4番4号	不動産信託 受益権	1,873.47	4,010	3,837
〇 O-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	9,437.82	6,710	4,261
〇 O-2	ONEST京都烏丸スクエア	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	8,882.07	4,150	3,830

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)	期末帳簿価額 (百万円)
〇〇-3	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	3,630	2,196
〇〇-5	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	8,418.90	5,660	4,767
〇〇-6	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	15,458.13	11,300	10,819
〇〇-7	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	15,872.58	11,300	9,544
〇〇-8	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市桜川一丁目1番25号	不動産信託受益権	3,710.23	1,790	1,751
H-1	コンフォートイン名古屋米駅前	愛知県名古屋市中区錦三丁目16番30号	不動産信託受益権	5,186.54	8,310	7,788
合 計				159,275.53	142,379	123,290

(注)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、2025年8月31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。

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23期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)				第24期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31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)
〇 T-2	ONEST神田スクエア	30	100.0	209	4.5	30	100.0	212	4.7
〇 T-3	立川錦町ビル	22	100.0	152	3.3	22	100.0	153	3.4
〇 T-5	ONEST横浜西口ビル	11	100.0	130	2.8	10	93.0	125	2.8
〇 T-7	ONEST中野ビル	7	100.0	117	2.5	7	100.0	117	2.6
〇 T-9	南品川JNビル ^(注2)	22	92.1	125	2.7	—	—	7	0.2
〇 T-10	南品川Nビル ^(注2)	18	100.0	116	2.5	—	—	6	0.2
〇 T-11	南品川Jビル ^(注2)	13	100.0	102	2.2	—	—	5	0.1
〇 T-13	八王子SIAビル	14	100.0	47	1.0	14	100.0	47	1.1
〇 T-14	ONEST元代々木スクエア	10	100.0	261	5.6	9	100.0	253	5.6
〇 T-15	ONEST上野御徒町ビル	11	100.0	93	2.0	11	100.0	95	2.1
〇 T-16	ONEST大宮吉敷町ビル	19	100.0	121	2.6	20	100.0	123	2.7
〇 T-17	ONEST池袋イーストビル	7	100.0	73	1.6	7	100.0	77	1.7
〇 T-18	クレシェンドビル	32	100.0	90	1.9	32	100.0	95	2.1
〇 T-19	東京パークサイドビル	15	100.0	375	8.0	15	100.0	385	8.6
〇 T-20	ONEST西五反田スクエア	11	100.0	111	2.4	11	100.0	129	2.9
〇 T-21	ONEST本郷スクエア	7	100.0	130	2.8	7	100.0	136	3.0
〇 T-22	ONEST南大塚ビル	14	100.0	113	2.4	14	100.0	115	2.6
〇 T-23	ONEST神田西福田町ビル	8	100.0	53	1.2	8	100.0	53	1.2

不動産等の名称		第23期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)				第24期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31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)
〇 T-24	ONEST錦糸町スクエア	7	96.6	99	2.1	7	86.6	98	2.2
〇 T-25	リードシー千葉駅前ビル	17	100.0	177	3.8	17	100.0	179	4.0
〇 T-26	新川一丁目ビル	14	100.0	45	1.0	13	100.0	44	1.0
〇 T-27	ONEST箱崎ビル	5	100.0	50	1.1	5	77.6	49	1.1
〇 T-28	ONEST東中野ビル	8	100.0	51	1.1	8	100.0	52	1.2
〇 T-29	フィールド北参道	4	100.0	98	2.1	4	100.0	88	2.0
〇〇-1	ONEST新大阪スクエア	29	100.0	213	4.6	29	100.0	230	5.1
〇〇-2	ONEST京都烏丸スクエア	11	100.0	199	4.3	9	91.8	189	4.2
〇〇-3	ONEST名古屋錦スクエア	4	73.9	118	2.5	6	90.5	104	2.3
〇〇-4	MY熊本ビル ^(注2)	19	100.0	76	1.6	—	—	4	0.1
〇〇-5	名古屋伏見スクエアビル	44	100.0	203	4.4	43	99.1	207	4.6
〇〇-6	大博多ビル	63	96.9	455	9.7	62	99.5	464	10.3
〇〇-7	肥後橋センタービル	63	99.6	380	8.2	62	99.6	395	8.8
〇〇-8	大同生命水戸ビル	20	98.5	71	1.5	20	100.0	76	1.7
H-1	コンフォートイン名古屋米駅前 ^(注3)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
合 計		579	98.4	4,670	100.0	503	98.3	4,504	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)南品川JNビル、南品川Nビル及び南品川Jビルは2025年3月11日付で、MY熊本ビルの準共有持分55%は2025年3月19日付で譲渡しました。
(注3)コンフォートイン名古屋米駅前は、賃借人より個別賃料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。

② 有価証券組入資産明細

2025年8月31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	—	—	15	—	15	—	—
合 計		—	—	15	—	15	—	—

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

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2025年8月31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)	17,324	12,200	－
合 計		17,324	12,200	－

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

5 その他資産の状況

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

6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

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25期（2026年2月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
大博多ビル	福岡県福岡市	特高受変電設備更新工事(3/6期)	自 2025年11月30日 至 2026年 2月28日	131,653	－	－
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	特高受変電設備改修工事(5/9期)	自 2025年 9月 1日 至 2026年 2月28日	59,460	－	－
ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	エレベーター更新工事	自 2025年 5月 1日 至 2026年 1月30日	38,733	－	－
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	空調機オーバーホール工事(3～17階南貸室系統)(9/9期)	自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日	30,098	－	－
ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	外調機改修工事(2/2期)	自 2025年11月 1日 至 2025年11月30日	25,755	－	－
ONEST神田西福田町ビル	東京都千代田区	1階専有部事務所化工事	自 2025年10月31日 至 2025年12月25日	15,200	－	－
ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	受変電設備更新工事	自 2025年11月 1日 至 2025年11月28日	14,998	－	－
クレシェンドビル	神奈川県横浜市	キューピクル更新工事	自 2025年11月 1日 至 2025年12月31日	12,473	－	－
ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	貸室FCU更新工事	自 2025年10月31日 至 2026年 1月31日	10,100	－	－

2 期中の資本的支出

当期（2025年8月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。期中の資本的支出はポートフォリオ全体で506,567千円であり、修繕費に計上した175,342千円と合わせ、合計681,910千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額(千円)
大博多ビル	福岡県福岡市	特高受変電設備更新工事(2/6期)	自 2025年 5月 1日 至 2025年 8月21日	135,271
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	空調機オーバーホール工事(3～17階南貸室系統)(8/9期)	自 2025年 4月25日 至 2025年 5月19日	33,935
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	吸気式冷温水発生機整備工事	自 2025年 3月15日 至 2025年 4月17日	18,786
ONEST中野ビル	東京都中野区	外壁改修工事(西面)(4/4期)	自 2025年 2月 7日 至 2025年 4月 8日	10,025
その他				308,547
合 計				506,567

3 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。

営業期間	第20期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	第21期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	第22期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	第23期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	第24期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日
	(単位:千円)				
当期首積立金残高	2,126,032	2,274,069	2,224,264	2,326,161	2,381,649
当期積立額	609,542	593,917	605,522	620,010	605,479
当期積立金取崩額	461,505	643,722	503,625	564,522	506,567
次期繰越額	2,274,069	2,224,264	2,326,161	2,381,649	2,480,561

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第23期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	第24期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日
	(単位:千円)	
(a)資産運用報酬	297,977	298,743
(b)資産保管手数料	5,200	5,221
(c)一般事務委託手数料	21,531	22,082
(d)役員報酬	3,876	3,876
(e)その他営業費用	57,616	93,671
合 計	386,201	423,595

(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24期：38,700千円（物件取得に係る報酬分））、物件売却に係る譲渡報酬（第23期：8,415千円、第24期：77,285千円）があります。

2 借入状況

2025年8月31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									
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2024年 8月5日	1,500	－	0.80908	2025年 7月31日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証	
	計		1,500	－						
1年内返済予定の長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2020年 9月7日	1,494	1,494	0.58600 ^(注2)	2025年 9月7日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		1,450	1,450						
	株式会社三井住友銀行		680	680						
	株式会社SBI新生銀行		900	900						
	株式会社りそな銀行		325	325						
	株式会社あおぞら銀行	275	275							
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 3月30日	425	425	0.55971	2025年 9月7日	期限一括 返済	(注3)		
	株式会社みずほ銀行		425	425						
	株式会社SBI新生銀行		400	400						
	株式会社りそな銀行		200	200						
	株式会社あおぞら銀行		400	400						
	株式会社横浜銀行	1,000	1,000							
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 9月7日	390	390	1.13072	2025年 9月7日	期限一括 返済	(注4)		
	株式会社みずほ銀行		390	390						
	株式会社三井住友銀行		340	340						
	株式会社SBI新生銀行		550	550						
	株式会社りそな銀行		150	150						
	株式会社福岡銀行	180	180							
	計			9,974	9,974					
	長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2019年 9月9日	2,050	2,050	0.75000 ^(注2)	2026年 9月7日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行		2,050		2,050						
株式会社三井住友銀行		375		375						
株式会社SBI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						
株式会社三十三銀行		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	740	740	0.82200 ^(注2)	2027年 9月7日	期限一括 返済	(注4)		
株式会社みずほ銀行			735	735						
株式会社三井住友銀行			300	300						
株式会社SBI新生銀行			550	550						
株式会社りそな銀行			160	160						
株式会社あおぞら銀行			100	100						
株式会社三十三銀行			415	415						

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	株式会社三井住友銀行	2024年 9月9日	750	750	1.06234	2029年 9月7日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		487	487					
	株式会社あおぞら銀行		262	262					
	みずほ信託銀行株式会社	2024年 9月9日	1,400	1,400	1.18625	2029年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社三井住友銀行		2,400	2,400					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
計			46,020	46,020					
合 計			57,494	55,994					

(注1)平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期中残高の加重平均）を小数第6位で四捨五入して記載しています。
(注2)金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
(注3)資金使途は、不動産信託受益権の取得資金並びに関連費用の一部に充当するためです。
(注4)資金使途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。
(注5)資金使途は、無担保投資法人債の償還資金に充当するためです。

3 投資法人債の状況

2025年8月31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	(注1)	(注3)
第3回無担保投資法人債	2020年 8月6日	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		
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2022年 1月27日	3,000	3,000	0.780	2032年 1月27日	期限一括		
第6回無担保投資法人債	2025年 7月30日	—	1,900	1.721	2030年 7月30日	期限一括	(注2)	
第7回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2025年 7月30日	—	1,000	1.979	2032年 7月30日	期限一括	(注1)	
合計		8,000	9,400					

(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)資金使途は、既存借入金の返済資金の一部及び第3回投資法人債の償還資金に充当するためです。
(注3)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 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) ^(注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	南品川JNビル	—	—	2025年 3月11日	6,700	6,019	422
信託受益権	南品川INビル	—	—				
信託受益権	南品川IJビル	—	—				
信託受益権	MY熊本ビル (準共有持分55%)	—	—	2025年 3月19日	1,028	579	405
信託受益権	コンフォートイン 名古屋栄駅前	2025年 3月21日	7,740	—	—	—	—
合 計		—	7,740	—	7,728	6,599	828

(注1)「譲渡価格」は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。
(注2)各譲渡については、上記のほかに、南品川JNビルで90百万円、南品川INビルで83百万円、南品川IJビルで84万円、MY熊本ビル（準共有持分55%）で42百万円の「その他売却費用」があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3 特定資産の価格等の調査

取得又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は 譲渡価格 (百万円) ^(注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) ^(注3)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	信託受益権	南品川JNビル	2025年 3月11日	6,700	2,154	大和不動産鑑定 株式会社	2024年 8月31日
譲渡	信託受益権	南品川INビル			2,110	大和不動産鑑定 株式会社	2024年 8月31日
譲渡	信託受益権	南品川IJビル			2,270	大和不動産鑑定 株式会社	2024年 8月31日
譲渡	信託受益権	MY熊本ビル (準共有持分55%)	2025年 3月19日	1,028	770	株式会社 中央不動産鑑定所	2024年 8月31日
取得	信託受益権	コンフォートイン 名古屋栄駅前	2025年 3月21日	7,740	8,310	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 2月1日

(注1)「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。
(注2)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。
(注3)MY熊本ビル（準共有持分55%）の「不動産鑑定評価額」については、当該物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の不動産信託受益権の準共有持分割合（55%）を乗じた金額を記載しております。

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	400百万円	株式会社みずほ銀行	0百万円	0.2%
信託報酬	14百万円	みずほ信託銀行株式会社	2百万円	20.5%
資産保管手数料	5百万円	みずほ信託銀行株式会社	5百万円	100.0%
一般事務委託手数料	22百万円	みずほ信託銀行株式会社	22百万円	100.0%
その他営業費用	93百万円	株式会社みずほ銀行	0百万円	0.8%
		みずほ信託銀行株式会社	1百万円	1.9%
売却媒介手数料	198百万円	みずほ信託銀行株式会社	198百万円	100.0%
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	3.2%

(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。

株式会社みずほ銀行	13百万円
みずほ信託銀行株式会社	1百万円
みずほ証券株式会社	11百万円

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。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「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ではありません。

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

2025年5月27日に第7回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は、以下のとおりです。

議 案	概 要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 (1) 公告方法の変更 本投資法人の公告方法を電子公告に変更し、あわせて事故その他やむを得ない事由により電子公告による公告をすることができない場合の措置を定める。 (2) 執行役員及び監督役員の員数の規定変更 執行役員及び監督役員の員数について、投資法人の資産規模等を考慮し、その適正な運営に必要な役員数と、役員数の増大による負担との均衡を図るために、上限を設けるように変更。また、当該変更に伴い、必要となる変更を行う。 (3) 投資態度の変更 今後は主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資を行う方針に変更する。また、投資対象地域については、日本国内において、ポートフォリオの地域分散を考慮しながら、投資対象となる資産の用途に適した地域に投資を行う方針に変更する。 (4) 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲の変更 信用組合及び信用金庫から融資を受けるにあたり「中小企業等協同組合法」及び「信用金庫法」に基づく出資を行う必要があることから、本投資法人が借入れを行うために必要な場合には、かかる出資を行うことができるよう、本投資法人の投資対象にこれらの出資を追加する。
第2号議案 執行役員1名選任の件	執行役員に加藤英俊が選任されました。なお、任期は2025年6月1日より2年間となります。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に佐野友祐が選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	監督役員に大森斉貴、古川和典の両名が選任されました。なお、任期は2025年6月1日より2年間となります。
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	補欠監督役員に森田豪丈が選任されました。

② 投資法人役員会

当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概 要
2025年7月10日	投資法人債に係る財務代理契約の締結	投資法人債発行に伴い、発行事務、期中事務及び支払代理、発行代理の委託先を株式会社みずほ銀行とし、無担保投資法人債財務及び発行・支払代理契約を締結しました。
2025年7月10日	投資法人債の引受契約の締結	同日開催の役員会の承認に基づく投資法人債発行について、投資法人債の募集等に関する事務をみずほ証券株式会社、大和証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社に委託しました。

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) (2025年2月28日)	当 期(2025年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,988,383	3,933,521
信託現金及び信託預金	7,782,664	7,524,171
営業未収入金	102,406	156,547
前払費用	207,454	173,076
未収還付法人税等	756	1,780
未収入金	137	—
その他	765	4,403
流動資産合計	13,082,567	11,793,500
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,665,025	3,668,006
減価償却累計額	△1,356,799	△1,383,968
建物(純額)	2,308,226	2,284,037
構築物	9,842	9,842
減価償却累計額	△7,256	△7,578
構築物(純額)	2,586	2,263
機械及び装置	70,951	70,951
減価償却累計額	△63,503	△63,949
機械及び装置(純額)	7,447	7,001
工具、器具及び備品	12,204	26,552
減価償却累計額	△6,227	△10,538
工具、器具及び備品(純額)	5,977	16,014
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	33,729,395	31,341,572
減価償却累計額	△7,546,104	△6,928,701
信託建物(純額)	26,183,290	24,412,870
信託構築物	62,261	65,171
減価償却累計額	△16,348	△15,207
信託構築物(純額)	45,912	49,964
信託機械及び装置	513,513	540,739
減価償却累計額	△217,808	△213,141
信託機械及び装置(純額)	295,704	327,597
信託工具、器具及び備品	123,019	113,347
減価償却累計額	△79,272	△64,336
信託工具、器具及び備品(純額)	43,747	49,011
信託土地	86,226,451	92,357,175
信託建設仮勘定	12,763	13,927
有形固定資産合計	118,902,457	123,290,213
無形固定資産		
信託借地権	3,267,915	—
その他	4,834	3,907
無形固定資産合計	3,272,749	3,907
投資その他の資産		
投資有価証券	15,506	15,353
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	291,869	211,997
繰延税金資産	6,591	2
投資その他の資産合計	324,268	237,653
固定資産合計	122,499,475	123,531,774
繰延資産		
投資法人債発行費	31,415	51,451
繰延資産合計	31,415	51,451
資産合計	135,613,458	135,376,726

(単位:千円)		
	前 期(ご参考) (2025年2月28日)	当 期(2025年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	205,720	331,397
短期借入金	1,500,000	—
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	9,974,000	9,974,000
未払金	618,239	601,689
未払費用	5,703	12,877
未払法人税等	649	617
未払消費税等	93,185	150,053
前受金	1,236,703	712,373
その他	—	58,319
流動負債合計	15,134,201	11,841,327
固定負債		
投資法人債	6,500,000	9,400,000
長期借入金	46,020,000	46,020,000
預り敷金及び保証金	283,543	283,637
信託預り敷金及び保証金	6,218,673	5,835,337
固定負債合計	59,022,217	61,538,975
負債合計	74,156,418	73,380,302
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,164,521	59,164,521
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	207,000
任意積立金合計	—	207,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,292,518	2,624,902
剰余金合計	2,292,518	2,831,902
投資主資本合計	61,457,039	61,996,423
純資産合計	※1 61,457,039	61,996,423
負債純資産合計	135,613,458	135,376,726

Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)			
前 期(ご参考)		当 期	
(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)		(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	
営業収益			
賃貸事業収入	※1	4,225,385	4,059,171
その他賃貸事業収入	※1	445,337	444,977
受取配当金		253	338
不動産等売却益	※2	330,510	828,268
営業収益合計		5,001,486	5,332,756
営業費用			
賃貸事業費用	※1	2,106,681	2,043,085
減損損失	※3	20,930	－
資産運用報酬		297,977	298,743
資産保管手数料		5,200	5,221
一般事務委託手数料		21,531	22,082
役員報酬		3,876	3,876
その他営業費用		57,616	93,671
営業費用合計		2,513,813	2,466,680
営業利益		2,487,672	2,866,075
営業外収益			
受取利息		5,470	11,191
受取保険金		－	179
未払分配金戻入		390	356
その他		－	53
営業外収益合計		5,860	11,781
営業外費用			
支払利息		233,037	250,072
投資法人債利息		29,826	34,880
融資関連費用		100,358	102,178
投資法人債発行費償却		3,850	4,373
その他		2,360	2,196
営業外費用合計		369,432	393,702
経常利益		2,124,101	2,484,155
税引前当期純利益		2,124,101	2,484,155
法人税、住民税及び事業税		753	647
法人税等調整額		△6,576	6,589
法人税等合計		△5,823	7,237
当期純利益		2,129,924	2,476,917
前期繰越利益		162,593	147,984
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,292,518	2,624,902

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	59,164,521	1,997,572	1,997,572	61,162,093	61,162,093
当期変動額					
剰余金の配当		△1,834,978	△1,834,978	△1,834,978	△1,834,978
当期純利益		2,129,924	2,129,924	2,129,924	2,129,924
当期変動額合計	－	294,945	294,945	294,945	294,945
当期末残高	59,164,521	2,292,518	2,292,518	61,457,039	61,457,039

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

(単位:千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	
		任意積立金			当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	固定資産圧縮特別勘定積立金	任意積立金合計				
当期首残高	59,164,521	－	－	－	2,292,518	2,292,518	61,457,039	61,457,039
当期変動額								
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立			207,000	207,000	△207,000	－	－	－
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩			△207,000	△207,000	207,000	－	－	－
圧縮積立金の積立	－	207,000		207,000	△207,000	－	－	－
剰余金の配当					△1,937,533	△1,937,533	△1,937,533	△1,937,533
当期純利益					2,476,917	2,476,917	2,476,917	2,476,917
当期変動額合計	－	207,000	－	207,000	332,383	539,383	539,383	539,383
当期末残高	59,164,521	207,000	－	207,000	2,624,902	2,831,902	61,996,423	61,996,423

(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 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
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 4～45年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 3～15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 4～45年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 2～15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	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。	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	①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。 ②収益に関する計上基準 ・不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ・水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。	①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、28,495千円です。 ②収益に関する計上基準 ・不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ・水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

期別 項目	前 期(ご参考) (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
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控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	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控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

前 期(ご参考) (2025年2月28日)	当 期(2025年8月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
※1. 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 3,529,790	賃料収入 3,447,579
共益費収入 495,394	共益費収入 427,245
駐車場収入 173,105	駐車場収入 161,114
その他賃貸収入 27,095	その他賃貸収入 23,232
計 4,225,385	計 4,059,171
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 420,937	水道光熱費収入 427,635
その他収入 24,399	その他収入 17,342
計 445,337	計 444,977
不動産賃貸事業収益合計 4,670,722	不動産賃貸事業収益合計 4,504,148
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 424,284	管理業務費 400,658
水道光熱費 465,034	水道光熱費 438,568
公租公課 400,253	公租公課 394,140
損害保険料 12,423	損害保険料 11,946
修繕費 119,889	修繕費 175,342
信託報酬 16,513	信託報酬 14,353
減価償却費 620,010	減価償却費 605,479
その他諸経費 48,273	その他諸経費 2,595
不動産賃貸事業費用合計 2,106,681	不動産賃貸事業費用合計 2,043,085
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	C.不動産賃貸事業損益(A-B)
2,564,041	2,461,063
※2. 不動産等売却益の内訳	※2. 不動産等売却益の内訳
(単位:千円)	(単位:千円)
MY熊本ビル(準共有持分45%)	南品川JNビル
不動産等売却収入 841,500	不動産等売却収入 2,210,000
不動産等売却原価 475,682	不動産等売却原価 2,118,632
その他売却費用 35,306	その他売却費用 90,153
不動産等売却益 330,510	不動産等売却益 1,214
	南品川Nビル
	不動産等売却収入 2,160,000
	不動産等売却原価 2,062,513
	その他売却費用 83,859
	不動産等売却益 13,627
	南品川Jビル
	不動産等売却収入 2,330,000
	不動産等売却原価 1,837,962
	その他売却費用 84,191
	不動産等売却益 407,845
	MY熊本ビル (準共有持分55%)
	不動産等売却収入 1,028,500
	不動産等売却原価 579,931
	その他売却費用 42,986
	不動産等売却益 405,581

前 期 (ご参考) (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)		当 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	
※3. 減損損失		—	
(単位:千円)			
南品川JNビル			
用途	場所	種類	減損損失
オフィスビル	東京都品川区	信託借地権等	20,930
減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。売却を予定している資産グループ1件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。			
なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い、計上区分を営業費用としています。減損損失の内訳は、信託建物10,440千円、信託構築物5千円、信託機械及び装置54千円、信託工具、器具及び備品8千円、信託借地権10,421千円です。			
また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。			

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
1. 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 268,468口	発行済投資口の総口数 268,468口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (2025年2月28日)	当 期 (2025年8月31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	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)	(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 7	未払事業税損金不算入額 2
減損損失 6,584	繰延税金資産合計 2
繰延税金資産合計 6,591	繰延税金資産の純額 2
繰延税金資産の純額 6,591	
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	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:%)	(単位:%)
法定実効税率 31.46	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △28.70	支払分配金の損金算入額 △28.32
圧縮積立金繰入額 △3.07	圧縮積立金繰入額 △2.87
その他 0.03	その他 0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率 △0.27	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.29

(金融商品に関する注記)

前期（ご参考）（自 2024年9月1日 至 2025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ます。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません^(注2)。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,496,700	△3,300
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,974,000	9,959,178	△14,821
(3) 投資法人債	6,500,000	6,138,950	△361,050
(4) 長期借入金	46,020,000	45,415,192	△604,807
(5) 預り敷金及び保証金	283,543	236,307	△47,236
(6) 信託預り敷金及び保証金	6,218,673	5,308,229	△910,444
負債計	70,496,217	68,554,557	△1,941,659
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 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。
- (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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（(7) 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。
- (5) 預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金
預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(7) 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	17,324,000	12,200,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記(2)及び(4)をご参照下さい。)

(注2) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項(1)に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	15,506
合 計	15,506

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,500,000	—	—	—	2,000,000	4,500,000
長期借入金	9,974,000	12,120,000	13,900,000	12,000,000	8,000,000	—
合 計	11,474,000	12,120,000	13,900,000	12,000,000	10,000,000	4,500,000

当期（自 2025年3月1日 至 2025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

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません^(注2)。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位:千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（(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、元金金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。
- (2) 投資法人債
日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。
- (4) 預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金
預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。
- (6) デリバティブ取引
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	17,324,000	12,200,000	(注)	－

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記 (1) 及び (3) をご参照下さい。)

(注2) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項(1)に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	15,353
合 計	15,353

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	2,000,000	3,400,000	4,000,000
長期借入金	9,974,000	12,120,000	13,900,000	12,000,000	8,000,000	－
合 計	9,974,000	12,120,000	13,900,000	14,000,000	11,400,000	4,000,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考）（自 2024年9月1日 至 2025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	
122,717,195	△546,822	122,170,372	140,546,500

(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（564,522千円）によるものであり、主な減少額はMY熊本ビルの準共有持分の譲渡（475,682千円）及び減価償却（620,010千円）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、当期末の南品川JNビル、南品川Nビル、南品川Jビル及びMY熊本ビルの時価については、譲渡予定価格で計算しています。

なお、賃貸等不動産に関する2025年2月期（第23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 2025年3月1日 至 2025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	
122,170,372	1,119,840	123,290,213	142,499,000

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

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

(注3) 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ONEST南大塚ビル及び新川一丁目ビルの時価については、譲渡予定価格で計算しています。

なお、賃貸等不動産に関する2025年8月期（第24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 2024年9月1日 至 2025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1)	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	1,710,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,309,000
				資金の返済	1,710,000	長期借入金	5,417,500
				支払利息	37,427	未払費用	243
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	1,710,000	短期借入金	1,500,000
				資金の返済	1,710,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,265,000
				支払利息	14,571	長期借入金	5,632,500
						未払費用	12

(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 2025年3月1日 至 2025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1)	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	－	支払利息	44,938	1年内返済予定 の長期借入金	2,309,000
						長期借入金	5,417,500
						未払費用	726
利害関係人等	株式会社 みずほ銀行	銀行業務	－	資金の返済	1,500,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,265,000
						長期借入金	5,632,500
				支払利息	1,241	未払費用 ^(注2)	△48

(注1) 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。

(注2) 株式会社みずほ銀行の未払費用については、金利スワップ取引に係る利息が含まれています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)		当 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	
1口当たり純資産額	228,917円	1口当たり純資産額	76,975円
1口当たり当期純利益	7,933円	1口当たり当期純利益	3,075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)2025年8月31日を分割基準日とし2025年9月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、当期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。なお、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定した前期の1口当たり純資産額は76,305円、1口当たり当期純利益は2,644円となります。

(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 (ご参考) (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)		当 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	
当期純利益 (千円)	2,129,924	当期純利益 (千円)	2,476,917
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)	2,129,924	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,476,917
期中平均投資口数 (口)	268,468	期中平均投資口数 (口)	805,404

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)		当 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	
資産の譲渡		投資口の分割	
本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長性の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指すべく、以下のとおり、不動産信託受益権4物件（譲渡価格合計7,728百万円）を譲渡しました。当該譲渡により、第24期（2025年8月期）決算において、不動産等売却益を約825百万円計上する見込みです。		本投資法人は、2025年8月31日を分割基準日とし2025年9月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。	
物件名称		a.本分割の目的	
所在地		2024年1月から開始された新たな少額投資非課税制度（新NISA）の市場への浸透や、株式会社東京証券取引所が示す個人投資家が求める投資単位の水準を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、個人投資家の方々により投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的として投資口の分割を実施しました。	
特定資産の種類		b.本分割の方法	
譲渡日		2025年8月31日を基準日として、同日 ^(注) の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき3口の割合をもって分割しました。	
譲渡価格 ^(注)		(注)同日及びその前日は投資主名簿等管理人の休業日であるため、実質的には2025年8月29日となります。	
譲渡先		c.本分割により増加した投資口数	
売買契約締結日		本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 268,468口	
		本分割により増加した投資口数 536,936口	
		本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 805,404口	
		本分割後の本投資法人発行可能投資口総口数 4,000,000口	
		(注)発行可能投資口総口数は、本分割前後で変更ありません。	
		なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。	

(注)「譲渡価格」は、譲渡資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡資産の売買代金（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）又はその合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

前期(ご参考) (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	
—	資産の譲渡	
	本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長性の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指すべく、2025年9月30日付でONEST南大塚ビル及び新川一丁目ビルを譲渡する契約を締結しました。当該譲渡により、第25期(2026年2月期)決算において、不動産等売却益をそれぞれ約154百万円及び約9百万円計上する見込みです。	
	物件名称	ONEST南大塚ビル 新川一丁目ビル
	所在地	東京都豊島区 東京都中央区
	特定資産の種類	信託受益権
	譲渡予定日	2026年1月30日
	譲渡予定価格 (注1)	4,100百万円 2,130百万円
	譲渡先	株式会社グローバル・リンク・マネジメント
	売買契約締結日	2025年9月30日
	(注1)「譲渡予定価格」は、譲渡資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡資産の売買代金(譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。	
	(注2)譲渡予定日は、2026年1月30日であり、本売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引(業者等向けの総合的な監督指針)」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合、違反当事者に対して相当の期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかる期間内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、違約金として売買代金(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)の1割に相当する金額を支払うものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。	

(収益認識に関する注記)

前期（ご参考）（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:千円)		
	顧客との契約から生じる収益 ^(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	841,500	330,510 (注2)
水道光熱費収入	420,937	420,937
その他	—	4,249,785
合計	1,262,437	5,001,233

(注1)企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含まれていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2)不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)		
	前 期 (ご参考) (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)		124,942
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)		102,406
契約資産 (期首残高)		－
契約資産 (期末残高)		－
契約負債 (期首残高)		－
契約負債 (期末残高)		449,837

(注)契約負債は、2024年9月30日及び同年12月26日に売買契約を締結した不動産等に係る手付金の総額を記載しています。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:千円)		
	顧客との契約から生じる収益 ^(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	7,728,500	828,268 (注2)
水道光熱費収入	427,635	427,635
その他	－	4,076,513
合計	8,156,135	5,332,417

(注1)企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2)不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)		
	当 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)		102,406
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)		124,477
契約資産 (期首残高)		－
契約資産 (期末残高)		－
契約負債 (期首残高)		449,837
契約負債 (期末残高)		－

(注)契約負債は、2024年9月30日及び同年12月26日に売買契約を締結した不動産等に係る手付金の総額を記載しています。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

VI 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

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

分配金の額の算出方法	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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の8の「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」による圧縮積立金を控除した中から1,937,533,556円を分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の8の「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」による圧縮積立金を控除した中から2,236,069,972円を分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

独立監査人の監査報告書

2025年10月15日

Oneリート投資法人
役員会 御 中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 江 下 聖
業 務 執 行 社 員
指定有限責任社員 公認会計士 藤 森 允 浩
業 務 執 行 社 員

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リート投資法人の2025年3月1日から2025年8月31日までの第24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意見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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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

(単位:千円)

	前 期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,124,101	2,484,155
減価償却費	620,937	606,406
投資法人債発行費償却	3,850	4,373
減損損失	20,930	—
受取利息	△5,470	△11,191
未払分配金戻入	△390	△356
支払利息	262,863	284,953
営業未収入金の増減額(△は増加)	22,936	△54,141
未収入金の増減額(△は増加)	△137	137
前払費用の増減額(△は増加)	△29,784	34,378
信託有形固定資産の売却による減少額	475,682	3,331,124
信託無形固定資産の売却による減少額	—	3,267,915
営業未払金の増減額(△は減少)	△125,285	125,677
未払金の増減額(△は減少)	17,140	△6,713
未払消費税等の増減額(△は減少)	△25,154	56,867
前受金の増減額(△は減少)	471,549	△524,329
長期前払費用の増減額(△は増加)	△45,245	79,871
その他	△277	54,680
小計	3,788,248	9,733,808
利息の受取額	5,470	11,191
利息の支払額	△264,228	△277,779
法人税等の支払額	△1,579	△1,703
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,527,910	9,465,517
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	△6,967	△17,530
信託有形固定資産の取得による支出	△541,920	△8,316,446
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△392
預り敷金及び保証金の受入による収入	531	486
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△260,791	△721,121
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	271,258	337,785
投資有価証券の償還による収入	—	152
投資活動によるキャッシュ・フロー	△537,889	△8,717,066
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	△1,500,000
長期借入れによる収入	11,000,000	—
長期借入金の返済による支出	△10,000,000	—
投資法人債の発行による収入	—	2,875,590
投資法人債の償還による支出	—	△1,500,000
分配金の支払額	△1,834,799	△1,937,396
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,834,799	△2,061,806
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,155,221	△1,313,354
現金及び現金同等物の期首残高	11,615,825	12,771,047
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,771,047	11,457,693

(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。

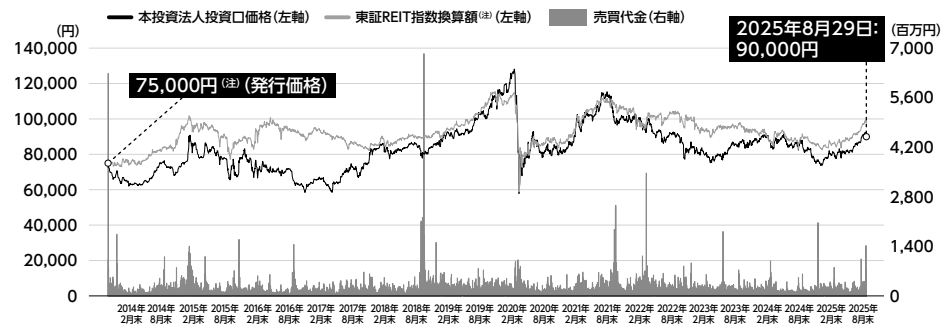
(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

項目	期別 前 期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
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り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り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 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
※1. 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	※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	※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
	(2025年2月28日現在)	(2025年8月31日現在)
現金及び預金	4,988,383千円	現金及び預金 3,933,521千円
信託現金及び信託預金	7,782,664千円	信託現金及び信託預金 7,524,171千円
現金及び現金同等物	12,771,047千円	現金及び現金同等物 11,457,693千円

投資口価格の推移（終値）



(注) 本投資法人は、2017年3月1日を効力発生日とする投資口2分割及び2025年9月1日を効力発生日とする投資口3分割を実施しております。当該分割を考慮し、発行価格は450,000円を6分の1した75,000円としています。東証REIT指数換算額は、本投資法人の上場日である2013年10月9日の終値を本投資法人の発行価格に換算し、本投資法人の投資口価格の推移との相対パフォーマンスを示しています。

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）
投資主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3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	東京都千代田区丸の内一丁目3番3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下さい。

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下さい。（ご郵送先等につきましては、上記「投資主メモ」をご参照下さい。）

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下さい。

※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、お早めにお受取り下さい。

IR活動状況（予定を含む）

2025年10月15日（水）	2025年8月期（第24期）決算発表
2025年11月19日（水）	2025年8月期（第24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、是非一度ご覧下さい。



本投資法人の理念や基本姿勢をご覧ください。

本投資法人のポートフォリオをご覧ください。