

## 2026年2月期 決算短信 (REIT)

2026年4月14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 <https://one-reit.com/>  
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 久米 克也  
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) 中山 利明  
問合せ先責任者 (役職名) 経営管理部長 (氏名) 三束 和弘  
TEL 03-5220-3804

有価証券報告書提出予定日 2026年5月28日 分配金支払開始予定日 2026年5月19日

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

(百万円未満切捨て)

## 1. 2026年2月期の運用、資産の状況 (2025年9月1日~2026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	%
2026年2月期	4,690	△12.0	2,353	△17.9	1,923	△22.6	1,922	△22.4
2025年8月期	5,332	6.6	2,866	15.2	2,484	17.0	2,476	16.3

	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	%	%	%
2026年2月期	2,386	3.1	1.4	41.0
2025年8月期	3,075	4.0	1.8	46.6

(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、投資口1口につき3口の割合による分割を行いました。1口当たり当期純利益については、2025年8月期の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。

## (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	%	%
2026年2月期	2,386	1,921	—	—	99.9	3.1
2025年8月期	8,329	2,236	—	—	90.2	3.6

(注1) 上表(2)に記載の2025年8月期の1口当たり分配金と上表(1)に記載の1口当たり当期純利益の差異は、2025年8月期における1口当たり当期純利益が2025年8月期の期首に投資口1口につき3口の割合による投資口の分割が行われたと仮定して算定されていること及び圧縮積立金の積立(227百万円)の実施によるものです。

(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
2026年2月期	134,898	61,682	45.7	76,585
2025年8月期	135,376	61,996	45.8	76,975

(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、投資口1口につき3口の割合による分割を行いました。1口当たり純資産については、2025年8月期の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。

(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
2026年2月期	8,477	△5,531	△2,235	12,168
2025年8月期	9,465	△8,717	△2,061	11,457

2. 2026年8月期の運用状況の予想（2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期の運用状況の予想（2026年9月1日～2027年2月28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
2026年8月期	5,006	6.7	2,383	1.2	1,813	△5.7	1,812	△5.7	2,170	—
2027年2月期	5,226	4.4	2,516	5.6	1,833	1.1	1,832	1.1	2,170	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2026年8月期）1,892円、1口当たり予想当期純利益（2027年2月期）1,881円

(注1) 2026年8月期の1口当たり分配金は、内部留保取崩額（300百万円）を当期純利益に加算して分配することを前提としています。

(注2) 2027年2月期の1口当たり分配金は、内部留保取崩額（280百万円）を当期純利益に加算して分配することを前提としています。

※ 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）
 

2026年2月期	805,404口	2025年8月期	268,468口
----------	----------	----------	----------
- ② 期末自己投資口数
 

2026年2月期	一口	2025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、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ「2026年8月期及び2027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. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
①当期の概況	2
②次期の見通し	3
③決算後に生じた重要な事実	4
(2) 投資リスク	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報	33
(2) 資本的支出の状況	46
(3) 借入状況	48

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ①当期の概況

##### (ア) 投資法人の主な推移

本投資法人は、みずほフィナンシャルグループの一員であるみずほリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）（注）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、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。その後の公募増資及び投資口分割等により、当期末現在の発行済投資口の総口数は805,404口となりました。

（注）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。

##### (イ) 投資環境と運用実績

当期における経済環境は、米国の通商政策による影響がみられるものの、雇用・所得環境の改善の動きが続く中で緩やかに回復しています。但し、中東情勢による影響を含む今後の物価動向や米国の関税措置等をめぐる動向などの景気を下押しするリスクに留意する必要があります。

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向上を目的とした資産入替戦略の一環として、2026年1月30日付でONEST南大塚ビル及び新川一丁目ビル（譲渡価格合計6,230百万円）を譲渡し、2025年12月18日付でカンデオホテルズ京都烏丸六角（取得価格4,800百万円）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。本投資法人は、2025年のGRESBリアルエステイト評価において、総合スコアの相対評価によるGRESBレーティング（5段階評価）では「4スター」を取得し、ESGに関し優れたマネジメント体制とパフォーマンス実績を示したことを意味する「Green Star」の評価を8年連続で獲得しました。

以上の結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は28物件（取得価格合計122,588百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。）、総賃貸可能面積は157,059.07㎡、また、当期末現在の稼働率は97.3%となりました。

##### (ウ) 資金調達概要

当期は、2025年9月8日付で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（グリーンローン）により9,974百万円を調達し、既存借入金の約定返済に充当しました。また、取得資金及び付随費用の一部に充当するため、極度借入枠（アンコミットメントベース）の一部を活用し、2025年12月18日付で4,000百万円の資金の借入れを行い、2026年1月30日に返済しました。

この結果、当期末現在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48.5%となりました。

##### (エ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益4,690百万円、営業利益2,353百万円、経常利益1,923百万円、当期純利益1,922百万円となりました。

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、不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を控除後の当期末処分利益の概ね全額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2,386円となりました。

## ②次期の見通し

## (ア) 今後の投資環境

今後、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、中東情勢の緊迫化等の影響により世界経済が減速し、物価高騰や企業の収益にもマイナスの影響が波及するおそれがあります。その結果、企業の設備投資抑制を引き起こし、経済全体を押し下げ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ビルのリーシング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、国内宿泊需要は引き続き底堅く推移することが期待されます。インバウンド需要については、中国の動向に伴う影響が一定期間想定されるものの、他の国・地域からのインバウンド数の拡大により、旺盛なインバウンド需要は継続していくものと見込まれます。

## (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。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
- ◆アップサイド追求投資（注）の推進による物件価値の向上
- ◆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）「アップサイド追求投資」とは、本資産運用会社のAM（アセットマネジメント）力及びMONEのFM（施設管理）力を駆使し、本投資法人の保有物件が持つ収益性・資産性の潜在的価値（アップサイドポテンシャル）を顕在化させることを目的とした投資をいいます。

## ③決算後に生じた重要な事実

## 新投資口の発行

本投資法人は、2026年3月5日及び2026年3月12日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口の発行については2026年3月18日に、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については2026年4月8日に、それぞれ払込が完了しています。

一般募集による新投資口発行の手取金につきましては、2026年3月19日付で取得した資産の取得資金の一部に充当しました。また、本件第三者割当による新投資口発行の手取金については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

## a. 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	166,040口
発行価格(募集価格)	1口当たり 80,535円
発行価格(募集価格)の総額	13,372,031,400円
払込金額(発行価額)	1口当たり 77,891円
払込金額(発行価額)の総額	12,933,021,640円
払込期日	2026年3月18日

## b. 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	2,226口
払込金額(発行価額)	1口当たり 77,891円
払込金額(発行価額)の総額	173,385,366円
割当先	みずほ証券株式会社
払込期日	2026年4月8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、以下のとおり、2025年12月15日付でONEST京都烏丸スクエアを譲渡する契約を締結し、2026年3月13日付で第1回分の準共有持分の譲渡を完了しました。当該譲渡により、第26期(2026年8月期)において、不動産等売却益を約105百万円計上する見込みです。

物件名称	ONEST京都烏丸スクエア
所在地	京都府京都市
特定資産の種類	信託受益権
譲渡日	第1回 2026年3月13日(準共有持分10.0%)
譲渡価格(注1)	合計 5,000百万円
	第1回 500百万円
譲渡先	東京建物株式会社
売買契約締結日	2025年12月15日

(注1)「譲渡価格」は、譲渡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)譲渡日は、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に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、当該違反に起因又は関連して相手方が被った相当因果関係にある損害等を売買代金(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)の10%相当額を上限として補償又は賠償する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)

## (ア) 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12月15日付でONEST京都烏丸スクエアを譲渡する契約を締結しました。当該譲渡により、第27期(2027年2月期)、第28期(2027年8月期)及び第29期(2028年2月期)において、不動産等売却益をそれぞれ約177百万円、約226百万円及び約412百万円計上する見込みです。

物件名称	ONEST京都烏丸スクエア		
所在地	京都府京都市		
特定資産の種類	信託受益権		
譲渡予定日	第2回 2027年2月26日 (準共有持分20.0%)	第3回 2027年8月31日 (準共有持分25.0%)	第4回 2027年9月30日 (準共有持分45.0%)
譲渡予定価格(注2)	合計 5,000百万円		
	第2回 1,000百万円	第3回 1,250百万円	第4回 2,250百万円
譲渡先	東京建物株式会社		
売買契約締結日	2025年12月15日		

(注1) 第1回目譲渡については、2026年3月13日付で完了しています。

(注2) 「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3) 譲渡予定日は、それぞれ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に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、当該違反に起因又は関連して相手方が被った相当因果関係にある損害等を売買代金(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)の10%相当額を上限として補償又は賠償する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。

## (イ) 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2026年3月19日付で不動産信託受益権6物件(取得価格合計29,946百万円)を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注)	取得先
O T-30	神楽坂プラザビル	東京都 新宿区	4,750	神楽坂興業合同会社
H-3	クインテッサホテル 札幌すすきの63 Relax&Spa	北海道 札幌市	4,020	一ツ橋1号合同会社
H-4	クインテッサホテル 鹿児島天文館 Relax&Sleep	鹿児島県 鹿児島市	1,762	一ツ橋1号合同会社
H-5	クインテッサホテル 福岡博多 Relax&Sleep	福岡県 福岡市	4,184	一ツ橋1号合同会社
H-6	ザ エディスターホテル成田	千葉県 成田市	4,770	MホスピタリティN合同会社
H-7	ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城	沖縄県 那覇市	10,460	MホスピタリティR合同会社
	合計		29,946	

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

## (ウ) 資金の借入れ

本投資法人は、上記「(イ)資産の取得」に記載の資産の取得資金及び付随費用の一部に充当するため、2026年3月19日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期日	返済方法	担保
株式会社みずほ銀行	13,000	変動金利： 基準金利（全銀協 1ヶ月物日本円 TIBOR）+0.20000%	2027年 3月19日	期限一括返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	2,000 (注)	変動金利： 基準金利（全銀協 1ヶ月物日本円 TIBOR）+0.20000%	2027年 3月19日	期限一括返済	無担保 無保証
合計	15,000				

(注) 株式会社みずほ銀行との間で2025年7月31日付で契約締結した極度借入枠（アンコミットメントベース）に基づく借入れです。

## 2026年8月期及び2027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>2026年8月期（第26期）（2026年3月1日～2026年8月31日）（184日）</li> <li>2027年2月期（第27期）（2026年9月1日～2027年2月28日）（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2026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28物件となっています。このうち、「ONEST京都烏丸スクエア」（以下「譲渡予定資産」といいます。）について2026年3月13日に準共有持分10.0%を譲渡しております。これに加え、2026年3月19日に「神楽坂プラザビル」、「クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&amp;Spa」、「クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&amp;Sleep」、「クインテッサホテル福岡博多 Relax&amp;Sleep」、「ザ エディスターホテル成田」及び「ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城」の6物件（以下「新規取得資産」といいます。）を取得しています。さらに、2027年2月26日付で譲渡予定資産の準共有持分20.0%を譲渡することを前提としています。</li> <li>譲渡予定資産の譲渡並びに新規取得資産の取得を除き、2027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います。</li> <li>実際には新規物件の取得又は、譲渡予定資産以外の保有物件の処分等により変動が生じ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います。賃貸事業収益については、本書の日付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います。新規取得資産については、全体として訪日外国人旅行者数の拡大が今後も続き宿泊市場が引き続き堅調に推移すること、また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います。</li> <li>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、2026年8月期に97.7%、2027年2月期に99.2%を想定しています。</li> <li>賃貸事業収益以外の営業収益については、本書の日付現在の保有物件に譲渡予定資産の譲渡以外の変動が生じないことを前提としています。</li> <li>譲渡予定資産の準共有持分の譲渡により、2026年8月期に不動産等売却益約105百万円、2027年2月期に不動産等売却益約177百万円を計上することを想定しています。</li> <li>「ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城」においては、2027年1月から2027年4月までリノベーション工事実施に伴い客室等の売り止めが発生することを想定しています。</li> </ul>

項目	前提条件
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（減価償却費を含む）については、2026年8月期に2,213百万円、2027年2月期に2,248百万円を想定しています。減価償却費以外の費用については、取得済資産については過去の実績値をベースに、新規取得資産については前所有者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>1) 管理業務費については、2026年8月期に422百万円、2027年2月期に406百万円を想定しています。</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、2026年8月期に793百万円、2027年2月期に818百万円を想定しています。</li> <li>3) 固定資産税及び都市計画税等については、2026年8月期に405百万円、2027年2月期に402百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しましたが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、新規取得資産については、固定資産税及び都市計画税等が2027年2月期から費用計上されることとなります。なお、新規取得資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は55百万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、2026年8月期に132百万円、2027年2月期に167百万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、2026年8月期に410百万円、2027年2月期に461百万円を想定しています。このうち、資産運用報酬については、2026年8月期に299百万円、2027年2月期に346百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用として、2026年8月期に566百万円、2027年2月期に675百万円を想定しています。</li> <li>・ 新投資口の発行等に係る支出として合計39百万円を見込んでおり、投資口交付費の償却費として、2026年8月期及び2027年2月期にそれぞれ6百万円を想定しています。</li> <li>・ 投資法人債発行費の償却費として、2026年8月期及び2027年2月期にそれぞれ4百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2026年2月28日現在において、65,394百万円の有利子負債残高があります。</li> <li>・ 新規取得資産の取得資金及び付随費用への一部充当のため、2026年3月19日付で合計15,000百万円の借入れを実施しました。</li> <li>・ 上記のほか、返済期限が到来する借入金については、全額借換えを行うことを前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2026年2月28日現在発行済みである投資口805,404口に加えて、2026年8月期に一般募集（166,040口）及び本件第三者割当（2,226口）によって168,266口を追加発行し、本書の日付現在における発行済投資口の総数は973,670口となっております。</li> <li>・ その他2027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います。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・ 2026年8月期の分配金については、2026年8月期の当期純利益（1,812百万円）に、利益剰余金（内部留保）のうち300百万円を加えた、分配金総額2,112百万円（1口当たり分配金2,170円）を利益配当として分配する想定です。</li> <li>・ 2027年2月期の分配金については、2027年2月期の当期純利益（1,832百万円）に、利益剰余金（内部留保）のうち280百万円を加えた、分配金総額2,112百万円（1口当たり分配金2,170円）を利益配当として分配する想定です。</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費の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>

項目	前提条件
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います。</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、資産運用業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います。</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います。</li> </ul>

## (2) 投資リスク

有価証券報告書（2025年11月27日提出）及び有価証券届出書（2026年3月5日提出。その後の訂正届出書を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,933,521	4,987,250
信託現金及び信託預金	7,524,171	7,181,667
営業未収入金	156,547	117,755
前払費用	173,076	188,669
未収還付法人税等	1,780	1,579
未収入金	—	978
その他	4,403	5,528
流動資産合計	11,793,500	12,483,428
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,668,006	3,673,182
減価償却累計額	△1,383,968	△1,409,340
建物(純額)	2,284,037	2,263,842
構築物	9,842	9,842
減価償却累計額	△7,578	△7,901
構築物(純額)	2,263	1,940
機械及び装置	70,951	70,951
減価償却累計額	△63,949	△64,396
機械及び装置(純額)	7,001	6,555
工具、器具及び備品	26,552	26,587
減価償却累計額	△10,538	△14,570
工具、器具及び備品(純額)	16,014	12,017
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	31,341,572	31,980,555
減価償却累計額	△6,928,701	△7,350,162
信託建物(純額)	24,412,870	24,630,393
信託構築物	65,171	67,367
減価償却累計額	△15,207	△17,510
信託構築物(純額)	49,964	49,857
信託機械及び装置	540,739	567,828
減価償却累計額	△213,141	△236,595
信託機械及び装置(純額)	327,597	331,233
信託工具、器具及び備品	113,347	108,953
減価償却累計額	△64,336	△68,091
信託工具、器具及び備品(純額)	49,011	40,861
信託土地	92,357,175	90,967,262
信託建設仮勘定	13,927	17,181
有形固定資産合計	123,290,213	122,091,492
無形固定資産		
その他	3,907	2,980
無形固定資産合計	3,907	2,980
投資その他の資産		
投資有価証券	15,353	15,138
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	211,997	248,519
繰延税金資産	2	22
投資その他の資産合計	237,653	273,980
固定資産合計	123,531,774	122,368,453

(単位：千円)

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	51,451	46,632
繰延資産合計	51,451	46,632
資産合計	135,376,726	134,898,514
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	331,397	221,558
1年内返済予定の長期借入金	9,974,000	12,120,000
未払金	601,689	645,098
未払費用	12,877	11,281
未払法人税等	617	744
未払消費税等	150,053	208,562
前受金	712,373	720,800
その他	58,319	62,244
流動負債合計	11,841,327	13,990,290
固定負債		
投資法人債	9,400,000	9,400,000
長期借入金	46,020,000	43,874,000
預り敷金及び保証金	283,637	294,314
信託預り敷金及び保証金	5,835,337	5,657,490
固定負債合計	61,538,975	59,225,805
負債合計	73,380,302	73,216,096
<b>純資産の部</b>		
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	434,000
任意積立金合計	207,000	434,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,624,902	2,083,896
剰余金合計	2,831,902	2,517,896
投資主資本合計	61,996,423	61,682,418
純資産合計	※1 61,996,423	※1 61,682,418
負債純資産合計	135,376,726	134,898,514

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 4,059,171	※1 4,128,931
その他貸貸事業収入	※1 444,977	※1 389,914
受取配当金	338	275
不動産等売却益	※2 828,268	※2 171,323
営業収益合計	5,332,756	4,690,444
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,043,085	※1 1,936,267
資産運用報酬	298,743	297,451
資産保管手数料	5,221	5,214
一般事務委託手数料	22,082	26,785
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	93,671	66,857
営業費用合計	2,466,680	2,336,451
営業利益	2,866,075	2,353,992
営業外収益		
受取利息	11,191	13,071
受取保険金	179	—
未払分配金戻入	356	351
その他	53	45
営業外収益合計	11,781	13,469
営業外費用		
支払利息	250,072	286,876
投資法人債利息	34,880	51,729
融資関連費用	102,178	98,599
投資法人債発行費償却	4,373	4,818
その他	2,196	2,320
営業外費用合計	393,702	444,344
経常利益	2,484,155	1,923,116
税引前当期純利益	2,484,155	1,923,116
法人税、住民税及び事業税	647	1,072
法人税等調整額	6,589	△20
法人税等合計	7,237	1,052
当期純利益	2,476,917	1,922,064
前期繰越利益	147,984	161,832
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,624,902	2,083,896

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金				剰余金合計		
		任意積立金			当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			
		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

当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本						投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金				剰余金合計		
		任意積立金			当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			
		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	207,000	—	207,000	2,624,902	2,831,902	61,996,423	61,996,423
当期変動額								
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立			227,000	227,000	△227,000	—	—	—
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩			△227,000	△227,000	227,000	—	—	—
圧縮積立金の積立	—	227,000		227,000	△227,000	—	—	—
剰余金の配当					△2,236,069	△2,236,069	△2,236,069	△2,236,069
当期純利益					1,922,064	1,922,064	1,922,064	1,922,064
当期変動額合計	—	227,000	—	227,000	△541,005	△314,005	△314,005	△314,005
当期末残高	59,164,521	434,000	—	434,000	2,083,896	2,517,896	61,682,418	61,682,418

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
	金額	金額
I 当期末処分利益	2,624,902,188	2,083,896,864
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,236,069,972 (8,329)	1,921,693,944 (2,386)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	227,000,000	—
IV 次期繰越利益	161,832,216	162,202,920

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、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。</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、当期末処分利益から不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を控除し、その残額のうち、発行済投資口の総口数805,404口の整数倍の最大値となる1,921,693,944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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月1日 至 2026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	2,484,155	1,923,116
減価償却費	606,406	616,017
投資法人債発行費償却	4,373	4,818
受取利息	△11,191	△13,071
未払分配金戻入	△356	△351
支払利息	284,953	338,606
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△54,141	38,792
未収入金の増減額 (△は増加)	137	△978
前払費用の増減額 (△は増加)	34,378	△15,593
信託有形固定資産の売却による減少額	3,331,124	5,982,014
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)	125,677	△109,838
未払金の増減額 (△は減少)	△6,713	8,583
未払消費税等の増減額 (△は減少)	56,867	58,509
前受金の増減額 (△は減少)	△524,329	8,426
長期前払費用の増減額 (△は増加)	79,871	△36,522
その他	54,680	2,801
小計	9,733,808	8,805,329
利息の受取額	11,191	13,071
利息の支払額	△277,779	△340,201
法人税等の支払額	△1,703	△745
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,465,517	8,477,454
<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	△17,530	△5,487
信託有形固定資産の取得による支出	△8,316,446	△5,358,565
預り敷金及び保証金の返還による支出	△392	△190
預り敷金及び保証金の受入による収入	486	10,867
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△721,121	△417,108
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	337,785	239,261
投資有価証券の償還による収入	152	215
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,717,066	△5,531,006
<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	—	4,000,000
短期借入金の返済による支出	△1,500,000	△4,000,000
長期借入れによる収入	—	9,974,000
長期借入金の返済による支出	—	△9,974,000
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	△1,937,396	△2,235,223
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,061,806	△2,235,223
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,313,354	711,224
現金及び現金同等物の期首残高	12,771,047	11,457,693
現金及び現金同等物の期末残高	※ <sub>1</sub> 11,457,693	※ <sub>1</sub> 12,168,918

## (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. 資産の評価基準及び評価方法	<p>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。</p>
2. 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 3～65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</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>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費          償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。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、538千円です。</p> <p>② 収益に関する計上基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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收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。</li> </ul>

5. 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>
6. 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>
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>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。</p>

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028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

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

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## [貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月1日 至 2026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	3,447,579	3,530,429
共益費収入	427,245	415,874
駐車場収入	161,114	159,698
その他賃貸収入	23,232	22,929
計	4,059,171	4,128,931
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	427,635	373,600
その他収入	17,342	16,313
計	444,977	389,914
不動産賃貸事業収益合計	4,504,148	4,518,845
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	400,658	396,889
水道光熱費	438,568	387,866
公租公課	394,140	379,496
損害保険料	11,946	11,610
修繕費	175,342	130,994
信託報酬	14,353	14,318
減価償却費	605,479	615,090
その他諸経費	2,595	0
不動産賃貸事業費用合計	2,043,085	1,936,267
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,461,063	2,582,578

## ※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

（単位：千円）

## 南品川JNビル

不動産等売却収入	2,210,000
不動産等売却原価	2,118,632
その他売却費用	90,153
不動産等売却益	1,214

## 南品川IN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

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

（単位：千円）

## ONEST南大塚ビル

不動産等売却収入	4,100,000
不動産等売却原価	3,894,903
その他売却費用	47,860
不動産等売却益	157,236

## 新川一丁目ビル

不動産等売却収入	2,130,000
不動産等売却原価	2,087,110
その他売却費用	28,802
不動産等売却益	14,087

## [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 2025年3月1日 ) ( 至 2025年8月31日 )	当 期 ( 自 2025年9月1日 ) ( 至 2026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	268,468口	805,404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 2025年3月1日 ) ( 至 2025年8月31日 )	当 期 ( 自 2025年9月1日 ) ( 至 2026年2月28日 )
現金及び預金	3,933,521	4,987,250
信託現金及び信託預金	7,524,171	7,181,667
現金及び現金同等物	11,457,693	12,168,918

## [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の際し、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	—	—	—

2026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」及び「信託現金及び信託預金」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	12,120,000	12,087,842	△32,157
(2) 投資法人債	9,400,000	8,880,460	△519,540
(3) 長期借入金	43,874,000	42,903,782	△970,217
(4) 預り敷金及び保証金	294,314	190,095	△104,219
(5) 信託預り敷金及び保証金	5,657,490	3,822,434	△1,835,056
負債計	71,345,805	67,884,614	△3,461,191
(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（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）及び固定金利によるものの時価については、元金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。

(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

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) 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。

貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
投資有価証券	15,353	15,138
合計	15,353	15,138

(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

前期 (2025年8月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	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

当期 (2026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
投資法人債	—	—	—	2,000,000	3,400,000	4,000,000
長期借入金	12,120,000	13,900,000	12,000,000	10,000,000	7,974,000	—
合計	12,120,000	13,900,000	12,000,000	12,000,000	11,374,000	4,000,000

## [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（2025年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2026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（2025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	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「(1) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2026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	17,324,000	8,124,000	(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「(1) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(3) 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 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)(注3)	科目	期末残高(千円)(注2)(注3)
						役員兼任等	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)	東京都千代田区	50,000	投資運用業	—	役員兼任1人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	414,728	未払金	328,618

(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) 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(38,700千円)が含まれています。

(注3) 資産運用報酬には、南品川JNビル、南品川Nビル、南品川Jビル及びびMY熊本ビル(準共有持分55%)の譲渡に係る報酬分(77,285千円)が含まれています。

(注4) 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。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)(注3)	科目	期末残高(千円)(注2)(注3)
						役員兼任等	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)	東京都千代田区	50,000	投資運用業	—	役員兼任1人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	407,751	未払金	327,196

(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) 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(48,000千円)が含まれています。

(注3) 資産運用報酬には、ONEST南大塚ビル及び新川一丁目ビルの譲渡に係る報酬分(62,300千円)が含まれています。

(注4) 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。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

鍋山洋章が第三者(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、鍋山洋章は、2025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。

執行役員鍋山洋章の任期は2025年5月31日をもって満了となり、2025年5月27日開催の投資主総会において執行役員に加藤英俊が選任され、2025年6月1日付で就任しました。また、鍋山洋章は2025年6月25日にみずほリートマネジメント株式会社の代表取締役を退任し、同日に中山利明が代表取締役に就任しています。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

該当事項はありません。

[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 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	2	22
繰延税金資産合計	2	22
繰延税金資産の純額	2	22

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 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△28.32	△31.44
圧縮積立金繰入額	△2.87	—
その他	0.02	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.29	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、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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
貸借対照表計上額		
期首残高	122,170,372	123,290,213
期中増減額	1,119,840	△1,198,720
期末残高	123,290,213	122,091,492
期末時価	142,499,000	143,018,000

(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(605,479千円)の計上によるものです。また、当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額はカンデオホテルズ京都烏丸六角の取得(4,861,709千円)及び資本的支出(533,420千円)によるものであり、主な減少額はONEST南大塚ビルの譲渡(3,894,903千円)及び新川一丁目ビルの譲渡(2,087,110千円)及び減価償却費(615,090千円)の計上によるものです。

(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。但し、前期末のONEST南大塚ビル及び新川一丁目ビルの時価については、譲渡価格で計算しています。当期末のONEST京都烏丸スクエアの時価については、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。

## [収益認識に関する注記]

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

(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。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

(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	6,230,000	171,323 (注2)
水道光熱費収入	373,600	373,600
その他	—	4,145,245
合計	6,603,600	4,690,169

(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

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

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。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

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. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報  
(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	102,406	124,477
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	124,477	85,458
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) 前期首の契約負債は、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

2025年12月15日に売買契約を締結した不動産は4期に分割して引渡しを行う予定です。2026年2月28日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格は、当該不動産の売却価格5,000,000千円のうち、第1回目の500,000千円、第2回目の1,000,000千円、第3回目の1,250,000千円及び第4回目の2,250,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、それぞれ2026年3月13日、2027年2月26日、2027年8月31日及び2027年9月30日の当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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。

## [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 2025年3月1日 至 2025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 2025年9月1日 至 2026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 2025年3月1日 ) ( 至 2025年8月31日 )	当 期 ( 自 2025年9月1日 ) ( 至 2026年2月28日 )
1口当たり純資産額	76,975円	76,585円
1口当たり当期純利益	3,075円	2,386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) 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、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ています。

(注3) 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 2025年3月1日 ) ( 至 2025年8月31日 )	当 期 ( 自 2025年9月1日 ) ( 至 2026年2月28日 )
当期純利益 (千円)	2,476,917	1,922,064
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)	2,476,917	1,922,064
期中平均投資口数 (口)	805,404	805,404

## [重要な後発事象に関する注記]

## 新投資口の発行

本投資法人は、2026年3月5日及び2026年3月12日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口の発行については2026年3月18日に、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については2026年4月8日に、それぞれ払込が完了しています。この結果、2026年4月8日現在の出資総額は72,270百万円、発行済投資口の総口数は973,670口となっています。

一般募集による新投資口発行の手取金につきましては、2026年3月19日付で取得した資産の取得資金の一部に充当しました。また、本件第三者割当による新投資口発行の手取金については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

## a. 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	166,040口
発行価格 (募集価格)	1口当たり 80,535円
発行価格 (募集価格) の総額	13,372,031,400円
払込金額 (発行価額)	1口当たり 77,891円
払込金額 (発行価額) の総額	12,933,021,640円
払込期日	2026年3月18日

## b. 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	2,226口
払込金額 (発行価額)	1口当たり 77,891円
払込金額 (発行価額) の総額	173,385,366円
割当先	みずほ証券株式会社
払込期日	2026年4月8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、以下のとおり、2025年12月15日付でONEST京都烏丸スクエアを譲渡する契約を締結し、2026年3月13日付で第1回分の準共有持分の譲渡を完了しました。当該譲渡により、第26期（2026年8月期）において、不動産等売却益を約105百万円計上する見込みです。

物件名称	ONEST京都烏丸スクエア
所在地	京都府京都市
特定資産の種類	信託受益権
譲渡日	第1回 2026年3月13日（準共有持分10.0%）
譲渡価格(注1)	合計 5,000百万円
	第1回 500百万円
譲渡先	東京建物株式会社
売買契約締結日	2025年12月15日

(注1)「譲渡価格」は、譲渡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)譲渡日は、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と認められる期間内には是正しない場合、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、当該違反に起因又は関連して相手方が被った相当因果関係にある損害等を売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を上限として補償又は賠償する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。

## [追加情報]

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12月15日付でONEST京都烏丸スクエアを譲渡する契約を締結しました。当該譲渡により、第27期（2027年2月期）、第28期（2027年8月期）及び第29期（2028年2月期）において、不動産等売却益をそれぞれ約177百万円、約226百万円及び約412百万円計上する見込みです。

物件名称	ONEST京都烏丸スクエア		
所在地	京都府京都市		
特定資産の種類	信託受益権		
譲渡予定日	第2回 2027年2月26日 (準共有持分20.0%)	第3回 2027年8月31日 (準共有持分25.0%)	第4回 2027年9月30日 (準共有持分45.0%)
	合計 5,000百万円		
譲渡予定価格(注2)	第2回 1,000百万円	第3回 1,250百万円	第4回 2,250百万円
	東京建物株式会社		
譲渡先	東京建物株式会社		
売買契約締結日	2025年12月15日		

(注1)第1回目譲渡については、2026年3月13日付で完了しています。

(注2)「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3)譲渡予定日は、それぞれ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と認められる期間内には是正しない場合、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、当該違反に起因又は関連して相手方が被った相当因果関係にある損害等を売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を上限として補償又は賠償する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。

[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。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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)
2025年9月1日	投資口分割	536,936	805,404	—	59,164	(注3)

(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。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ①資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2025年8月31日)		当期 (2026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	6,069	4.5	6,047	4.5
	オフィスビル	小計	6,069	4.5	6,047	4.5
不動産 合計			6,069	4.5	6,047	4.5
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	72,260	53.4	66,173	49.1
		東京経済圏以外	37,171	27.5	37,255	27.6
	オフィスビル	小計	109,431	80.8	103,428	76.7
	ホテル	東京経済圏以外	7,788	5.8	12,614	9.4
	ホテル	小計	7,788	5.8	12,614	9.4
信託不動産 合計			117,220	86.6	116,043	86.0
投資有価証券(注4)			15	0.0	15	0.0
預金・その他の資産			12,071	8.9	12,791	9.5
資産総額計			135,376	100.0	134,898	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「東京経済圏以外」とは、日本国内において、投資対象となる資産の用途に適した東京経済圏以外の地域をいいます。

(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	73,313	59.8
東京経済圏以外	9	49,275	40.2
合計	28	122,588	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	26	110,048	89.8
ホテル	2	12,540	10.2
合計	28	122,588	100.0

## ③保有不動産の当期末評価額

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社 (注2)	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価書の概要(注2)					
						収益還元法					原価法
						直接還元 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
OT-2	ONEST神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	7,350	6,047	9,640	9,800	3.4	9,570	3.5	3.6	9,820
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	2,988	4,250	4,280	4.2	4,240	4.0	4.4	3,050
OT-5	ONEST横浜西口ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,030	3,920	3,950	4.0	3,910	3.8	4.2	3,900
OT-7	ONEST中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,834	3,520	3,500	4.1	3,530	3.9	4.3	3,500
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	700	838	812	4.9	849	4.7	5.1	716
OT-14	ONEST元代々木スクエア	一般財団法人日本不動産研究所	7,500	7,378	9,340	9,350	3.8	9,330	3.5	3.9	9,170
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2,700	2,757	3,160	3,190	3.6	3,130	3.4	3.7	3,300
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,000	3,127	3,760	3,800	4.4	3,740	4.2	4.6	2,850
OT-17	ONEST池袋イーストビル	大和不動産鑑定株式会社	2,200	2,180	2,300	2,330	3.9	2,290	3.7	4.1	2,300
OT-18	クレシェンドビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,466	2,559	2,660	2,690	4.4	2,640	4.2	4.6	1,880
OT-19	東京パークサイドビル	JLL森井鑑定株式会社	10,450	10,491	11,500	11,600	4.1	11,500	3.8	4.3	10,800
OT-20	ONEST西五反田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	4,500	4,700	4,710	4,860	3.7	4,640	3.7	3.8	5,490
OT-21	ONEST本郷スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	5,406	5,414	5,250	5,400	3.6	5,190	3.6	3.7	6,080
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	2,100	2,146	2,200	2,260	3.4	2,170	3.4	3.5	2,260
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	株式会社中央不動産鑑定所	3,951	3,987	4,390	4,520	3.4	4,340	3.2	3.6	2,920
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	4,475	4,525	4,720	4,750	4.2	4,710	4.2	4.4	4,590
OT-27	ONEST箱崎ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,771	1,771	1,810	1,840	3.5	1,790	3.3	3.7	1,570
OT-28	ONEST東中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,710	1,752	1,860	1,920	4.0	1,830	3.8	4.2	1,390
OT-29	フィールド北参道	大和不動産鑑定株式会社	3,750	3,824	4,050	4,140	3.1	4,010	2.9	3.3	3,530
OO-1	ONEST新大阪スクエア	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,251	6,720	6,660	4.1	6,750	3.9	4.3	3,990
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,827	4,150	4,190	4.4	4,130	4.2	4.6	9,930
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,173	3,720	3,610	4.4	3,720	4.2	4.6	3,050

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社 (注2)	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価書の概要(注2)					
						収益還元法					原価法
						直接還元 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	積算価格 (百万円)
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	4,756	5,690	5,710	4.3	5,680	4.1	4.5	7,310
OO-6	大博多ビル	JLL森井鑑定株 式会社	10,650	10,900	11,400	11,400	4.0	11,300	3.8	4.2	17,600
OO-7	肥後橋センタービル	株式会社谷澤総 合鑑定所	8,930	9,606	11,300	11,800	4.0	11,100	4.1	4.2	12,200
OO-8	大同生命水戸ビル	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,650	1,739	1,810	1,830	4.8	1,800	4.8	4.9	1,530
H-1	コンフォートイン 名古屋栄駅前	一般財団法人日 本不動産研究所	7,740	7,763	8,340	8,450	4.0	8,220	3.8	4.1	7,700
H-2	カンデオホテルズ 京都烏丸六角	一般財団法人日 本不動産研究所	4,800	4,851	5,160	5,210	3.5	5,100	3.3	3.6	4,860
合 計			122,588	122,091	142,168	143,852	—	141,209	—	—	147,286

(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2026年2月末日です。

## ④保有不動産の概要

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地	構造・階数	竣工年月日	所有形態	賃貸可能面積	PML値
OT-2	ONEST神田スクエア	オフィスビル	東京都千代田区	SRC 10F	2007年4月	不動産	5,257.13	4.4%
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	5,616.11	5.0%
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	4,183.52	8.6%
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	4.9%
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	2,749.83	3.5%
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	7,579.15	6.4%
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	2,953.93	7.5%
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	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	3,523.51	5.7%
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	8.5%
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	4,216.89	8.1%
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	6.2%
OT-20	ONEST西五反田スクエア	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/8F	1988年1月	不動産 信託受益権	4,248.63	6.7%
OT-21	ONEST本郷スクエア	オフィスビル	東京都文京区	SRC 8F	1987年12月	不動産 信託受益権	4,454.15	6.6%
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	オフィスビル	東京都千代田区	SRC・RC 8F	1996年2月	不動産 信託受益権	1,695.77	6.5%
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	オフィスビル	東京都墨田区	S B1/9F	1992年4月	不動産 信託受益権	3,910.34	7.6%
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	オフィスビル	千葉県千葉市	SRC・S B1/8F	1997年9月	不動産 信託受益権	6,068.42	6.7%
OT-27	ONEST箱崎ビル	オフィスビル	東京都中央区	SRC 9F	1991年3月	不動産 信託受益権	1,751.61	8.0%
OT-28	ONEST東中野ビル	オフィスビル	東京都中野区	S 10F	1994年4月	不動産 信託受益権	2,040.28	5.1%
OT-29	フィールド北参道	オフィスビル	東京都渋谷区	S 6F	2008年10月	不動産 信託受益権	1,873.47	6.4%
OO-1	ONEST新大阪スクエア	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	9,437.82	2.6%
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	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	8,882.07	1.1%
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	6.9%
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	8,418.82	2.8%
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	15,457.95	0.1%未満

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
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	15,872.58	2.9%
OO-8	大同生命水戸ビル	オフィス ビル	茨城県 水戸市	S・RC B1/10F	1989年12月	不動産 信託受益権	3,710.23	4.6%
H-1	コンフォートイン 名古屋栄駅前	ホテル	愛知県 名古屋市	S 13F	2014年3月	不動産 信託受益権	5,186.54	4.0%
H-2	カンデオホテルズ 京都烏丸六角	ホテル	京都府 京都市	S・S・W 10F・4F・2F	2021年3月	不動産 信託受益権	3,454.06	0.5%

## ⑤個別物件の収益状況

物件番号	OT-2	OT-3	OT-5	OT-7	
物件名称	ONEST神田 スクエア	立川錦町ビル	ONEST横浜西口 ビル	ONEST中野ビル	
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	3,110	2,880
	構成比率(%)	6.0	2.7	2.5	2.3
	貸借対照表計上額(百万円)	6,047	2,988	3,030	2,834
	期末評価額(百万円)	9,640	4,250	3,920	3,520
	構成比率(%)	6.8	3.0	2.8	2.5
賃貸 借 情報	テナント総数	29	22	10	7
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,257.13	5,616.11	4,183.52	3,116.49
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	5,212.17	5,616.11	3,890.10	3,116.49
	稼働率	99.1%	100.0%	93.0%	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)	214,886	152,534	125,026	117,129
	賃貸事業収入	203,343	140,547	111,734	107,266
	その他賃貸事業収入	11,543	11,987	13,291	9,862
	②不動産賃貸事業費用(千円)	38,684	43,240	32,706	30,052
	管理業務費	16,251	14,963	8,379	7,910
	水道光熱費	9,710	12,324	8,860	7,060
	公租公課	9,386	11,696	12,912	9,040
	損害保険料	396	429	275	219
	修繕費	2,939	3,325	1,778	5,321
	その他	0	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	176,202	109,293	92,320	87,077
	④減価償却費(千円)	27,015	26,795	15,802	15,419
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	149,186	82,498	76,517	71,657
	⑥資本的支出(千円)	5,487	6,746	9,753	5,202
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	170,714	102,547	82,566	81,874	

物件番号	OT-13	OT-14	OT-15	OT-16	
物件名称	八王子SIAビル	ONEST元代々木スクエア	ONEST上野御徒町ビル	ONEST大宮吉敷町ビル	
取得年月日	2013年10月10日	2016年9月7日	2016年9月7日	2017年10月25日	
取得価格	取得価格(百万円)	730	7,500	2,700	3,000
	構成比率(%)	0.6	6.1	2.2	2.4
	貸借対照表計上額(百万円)	700	7,378	2,757	3,127
	期末評価額(百万円)	838	9,340	3,160	3,760
	構成比率(%)	0.6	6.6	2.2	2.6
賃貸借情報	テナント総数	14	8	11	20
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,749.83	7,579.15	2,953.93	3,523.51
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,749.83	7,579.15	2,953.93	3,523.51
	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)	47,851	245,171	95,077	122,567
	賃貸事業収入	43,101	228,296	89,236	112,404
	その他賃貸事業収入	4,750	16,874	5,841	10,162
	②不動産賃貸事業費用(千円)	20,699	57,256	23,613	28,045
	管理業務費	7,277	18,165	6,821	9,393
	水道光熱費	6,750	15,324	6,663	8,126
	公租公課	4,558	17,595	8,546	7,792
	損害保険料	180	503	196	309
	修繕費	1,432	5,266	885	1,973
	その他	500	400	500	450
	③賃貸NOI(千円)	27,152	187,915	71,464	94,521
	④減価償却費(千円)	7,842	32,871	10,579	20,584
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	19,309	155,043	60,884	73,936
	⑥資本的支出(千円)	—	31,519	790	3,636
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	27,152	156,395	70,673	90,884	

物件番号	OT-17	OT-18	OT-19	OT-20	
物件名称	ONEST池袋 イーストビル	クレシェンド ビル	東京パーク サイドビル	ONEST西五反田 スクエア	
取得年月日	2017年10月25日	2018年9月3日	2018年9月21日	2019年10月31日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,200	2,466	10,450	4,500
	構成比率(%)	1.8	2.0	8.5	3.7
	貸借対照表計上額(百万円)	2,180	2,559	10,491	4,700
	期末評価額(百万円)	2,300	2,660	11,500	4,710
	構成比率(%)	1.6	1.9	8.1	3.3
賃貸借情報	テナント総数	7	32	14	10
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,677.80	4,216.89	12,920.17	4,248.63
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,677.80	4,216.89	11,332.83	3,946.27
	稼働率	100.0%	100.0%	87.7%	92.9%
損益情報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	75,437	90,260	372,249	126,960
	賃貸事業収入	67,563	81,216	337,845	118,941
	その他賃貸事業収入	7,874	9,044	34,404	8,018
	②不動産賃貸事業費用(千円)	24,055	34,169	99,633	37,007
	管理業務費	6,781	13,135	27,019	9,438
	水道光熱費	4,529	9,310	37,097	10,306
	公租公課	5,329	7,951	19,732	11,427
	損害保険料	174	259	1,040	385
	修繕費	6,740	3,012	14,093	4,949
	その他	500	500	650	500
	③賃貸NOI(千円)	51,382	56,091	272,616	89,952
	④減価償却費(千円)	7,539	10,901	41,541	13,869
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	43,842	45,190	231,074	76,082
	⑥資本的支出(千円)	6,905	19,204	7,893	36,772
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	44,476	36,886	264,722	53,179	

物件番号	OT-21	OT-23	OT-24	OT-25	
物件名称	ONEST本郷 スクエア	ONEST神田 西福田町ビル	ONEST錦糸町 スクエア	リードシー 千葉駅前ビル	
取得年月日	2021年3月30日	2021年3月30日	2021年9月24日	2021年9月24日	
取得価格	取得価格(百万円)	5,406	2,100	3,951	4,475
	構成比率(%)	4.4	1.7	3.2	3.7
	貸借対照表計上額(百万円)	5,414	2,146	3,987	4,525
	期末評価額(百万円)	5,250	2,200	4,390	4,720
	構成比率(%)	3.7	1.5	3.1	3.3
賃貸借情報	テナント総数	7	7	7	17
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,454.15	1,695.77	3,910.34	6,068.42
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,454.15	1,559.25	3,384.55	6,068.42
	稼働率	100.0%	91.9%	86.6%	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)	138,821	49,993	88,920	181,119
	賃貸事業収入	128,618	45,676	78,646	152,190
	その他賃貸事業収入	10,203	4,317	10,274	28,929
	②不動産賃貸事業費用(千円)	31,992	13,882	22,940	54,438
	管理業務費	8,079	3,915	6,374	19,746
	水道光熱費	9,305	3,179	6,695	18,088
	公租公課	11,491	4,794	5,543	13,205
	損害保険料	274	87	205	459
	修繕費	2,341	1,405	3,622	2,438
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	106,829	36,111	65,979	126,681
	④減価償却費(千円)	9,873	5,055	8,621	23,744
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	96,955	31,055	57,357	102,937
⑥資本的支出(千円)	7,487	8,493	3,922	14,896	
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	99,342	27,617	62,057	111,784	

物件番号	OT-27	OT-28	OT-29	OO-1	
物件名称	ONEST箱崎ビル	ONEST東中野ビル	フィールド北参道	ONEST新大阪スクエア	
取得年月日	2021年9月24日	2021年9月24日	2022年12月23日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	1,771	1,710	3,750	4,612
	構成比率(%)	1.4	1.4	3.1	3.8
	貸借対照表計上額(百万円)	1,771	1,752	3,824	4,251
	期末評価額(百万円)	1,810	1,860	4,050	6,720
	構成比率(%)	1.3	1.3	2.8	4.7
賃貸借情報	テナント総数	5	8	4	29
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,751.61	2,040.28	1,873.47	9,437.82
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,360.09	2,040.28	1,873.47	9,437.82
	稼働率	77.6%	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)	41,709	52,178	90,921	229,251
	賃貸事業収入	34,509	45,076	82,815	208,253
	その他賃貸事業収入	7,199	7,101	8,106	20,998
	②不動産賃貸事業費用(千円)	21,598	14,480	26,018	69,361
	管理業務費	6,514	4,636	10,925	18,471
	水道光熱費	5,165	4,982	5,931	19,747
	公租公課	4,051	2,748	8,238	16,063
	損害保険料	113	94	137	609
	修繕費	5,253	1,517	285	13,970
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	20,111	37,697	64,903	159,890
	④減価償却費(千円)	3,680	6,584	13,468	46,226
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	16,430	31,112	51,435	113,663
	⑥資本的支出(千円)	7,572	2,429	-	36,532
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	12,538	35,267	64,903	123,357	

物件番号	〇〇-2	〇〇-3	〇〇-5	〇〇-6	
物件名称	ONEST京都烏丸スクエア	ONEST名古屋錦スクエア	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)	3,700	2,381	4,812	10,650
	構成比率(%)	3.0	1.9	3.9	8.7
	貸借対照表計上額(百万円)	3,827	2,173	4,756	10,900
	期末評価額(百万円)	4,150	3,720	5,690	11,400
	構成比率(%)	2.9	2.6	4.0	8.0
賃貸借情報	テナント総数	9	7	40	61
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	8,882.07	5,801.80	8,418.82	15,457.95
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	8,156.49	5,801.80	8,240.54	15,440.90
	稼働率	91.8%	100.0%	97.9%	99.9%
損益情報	運用日数	181	181	181	181
	①不動産賃貸事業収益(千円)	188,487	132,492	207,093	469,401
	賃貸事業収入	174,817	119,120	190,999	428,578
	その他賃貸事業収入	13,670	13,371	16,093	40,823
	②不動産賃貸事業費用(千円)	85,804	44,225	69,776	187,897
	管理業務費	26,405	13,853	22,841	49,679
	水道光熱費	18,041	10,600	17,942	53,257
	公租公課	34,495	11,209	21,418	70,681
	損害保険料	608	395	615	1,413
	修繕費	5,753	7,665	6,458	12,214
	その他	500	500	500	650
	③賃貸NOI(千円)	102,683	88,266	137,317	281,504
	④減価償却費(千円)	35,715	24,669	25,556	53,274
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	66,968	63,596	111,760	228,229
	⑥資本的支出(千円)	28,776	1,553	14,757	134,549
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	73,907	86,713	122,559	146,955	

物件番号	〇〇-7	〇〇-8	H-1	H-2	
物件名称	肥後橋センタービル	大同生命水戸ビル	コンフォートイン名古屋栄駅前(注1)	カンデオホテルズ京都烏丸六角(注1)	
取得年月日	2018年9月21日	2021年9月24日	2025年3月21日	2025年12月18日	
取得価格	取得価格(百万円)	8,930	1,650	7,740	4,800
	構成比率(%)	7.3	1.3	6.3	3.9
	貸借対照表計上額(百万円)	9,606	1,739	7,763	4,851
	期末評価額(百万円)	11,300	1,810	8,340	5,160
	構成比率(%)	7.9	1.3	5.9	3.6
賃貸借情報	テナント総数	62	20	1	1
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	15,872.58	3,710.23	5,186.54	3,454.06
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	15,811.12	3,710.23	5,186.54	3,454.06
	稼働率	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	181	181	181	73
	①不動産賃貸事業収益(千円)	390,944	76,740	(非開示)	(非開示)
	賃貸事業収入	357,600	69,946		
	その他賃貸事業収入	33,343	6,794		
	②不動産賃貸事業費用(千円)	133,285	21,524		
	管理業務費	36,646	9,132		
	水道光熱費	47,195	6,369		
	公租公課	36,549	4,750		
	損害保険料	1,219	283		
	修繕費	11,024	487		
	その他	650	500		
	③賃貸NOI(千円)	257,658	55,216	203,829	41,106
	④減価償却費(千円)	60,700	16,440	27,339	9,974
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	196,958	38,775	176,490	31,132
	⑥資本的支出(千円)	124,564	4,503	-	-
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	133,093	50,712	203,829	41,106	

物件番号	OT-22	OT-26	
物件名称	ONEST南大塚ビル (注2)	新川一丁目ビル (注2)	合計
取得年月日	2021年3月30日	2021年9月24日	—
取得価格	取得価格(百万円)	—	—
	構成比率(%)	—	—
	貸借対照表計上額(百万円)	—	—
	期末評価額(百万円)	—	—
	構成比率(%)	—	—
賃貸借情報	テナント総数	—	—
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	—	—
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	—	—
	稼働率	—	—
損益情報	運用日数	151	151
	①不動産賃貸事業収益(千円)	95,315	36,914
	賃貸事業収入	89,234	33,643
	その他賃貸事業収入	6,080	3,270
	②不動産賃貸事業費用(千円)	22,993	13,342
	管理業務費	7,960	4,172
	水道光熱費	7,048	2,878
	公租公課	5,624	2,658
	損害保険料	225	102
	修繕費	1,719	3,116
	その他	414	414
	③賃貸NOI(千円)	72,321	23,572
	④減価償却費(千円)	9,281	4,118
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	63,040	19,453
	⑥資本的支出(千円)	8,039	1,428
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	64,282	22,143	

(注1) コンフォートイン名古屋栄駅前及びカンデオホテルズ京都烏丸六角は、賃借人より個別賃料等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(注2) ONEST南大塚ビル及び新川一丁目ビルは2026年1月30日付で売却済みです。

## (2) 資本的支出の状況

## ①資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第26期（2026年8月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	特高受変電設備改修工事 (6/9期)	自 2026年3月1日 至 2026年8月31日	59,983	—	—
ONEST箱崎ビル	東京都 中央区	2階セットアップ及び共用 部内装工事	自 2026年5月1日 至 2026年6月30日	50,550	—	—
大博多ビル	福岡県 福岡市	泡消火設備改修工事	自 2026年7月1日 至 2026年7月31日	34,390	—	—
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	パッケージエアコン (個別空調) 更新工事 (3/10期)	自 2026年4月1日 至 2026年5月31日	33,128	—	—
八王子SIAビル	東京都 八王子市	照明LED化及び共用部美装 工事	自 2026年3月1日 至 2026年7月30日	27,573	—	—
クインテッサホテル 鹿児島天文館 Relax&Sleep (注)	鹿児島県 鹿児島市	空調更新工事	自 2026年6月1日 至 2026年8月31日	18,000	—	—
ONEST新大阪 スクエア	大阪府 大阪市	スプリンクラー設備アラーム 弁更新	自 2026年8月1日 至 2026年8月31日	17,170	—	—
ONEST神田西福田町 ビル	東京都 千代田区	1階専有部内装工事	自 2026年5月1日 至 2026年7月30日	15,200	—	—
ONEST新大阪 スクエア	大阪府 大阪市	スプリンクラー設備ポンプ 交換	自 2026年8月1日 至 2026年8月31日	12,625	—	—
ONEST新大阪 スクエア	大阪府 大阪市	FCU更新工事	自 2026年4月1日 至 2026年7月1日	10,100	—	—
ONEST新大阪 スクエア	大阪府 大阪市	扉交換工事	自 2026年4月1日 至 2026年4月30日	10,100	—	—
ONEST新大阪 スクエア	大阪府 大阪市	空調制御機器部品交換	自 2026年6月10日 至 2026年6月30日	10,100	—	—

(注) クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleepは2026年3月19日付で取得しました。

## ②期中の資本的支出

当期（2026年2月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で533,420千円であり、修繕費に計上した130,994千円と合わせ、合計664,415千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 （3/6期）	自 2025年11月30日 至 2026年2月18日	131,546
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16日	59,915
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12月26日 至 2026年1月22日	36,772
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11月3日 至 2025年11月28日	29,869
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12月12日 至 2026年1月8日	23,153
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5日 至 2025年12月3日	12,542
クレシェンドビル	東京都中野区	キュービクル更新工事	自 2025年11月8日 至 2025年11月27日	11,609
その他				228,012
合計				533,420

## (3) 借入状況

2026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	2025年 12月18日	—	—	1.04682	2026年 1月30日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	計		—	—					
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	1,494,000	—	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		1,450,000	—					
	株式会社三井住友銀行		680,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		900,000	—					
	株式会社りそな銀行		325,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		275,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 3月30日	425,000	—	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		425,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		400,000	—					
	株式会社りそな銀行		200,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		400,000	—					
	株式会社横浜銀行		1,000,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 9月7日	390,000	—	1.30984	2025年 9月7日	期限一括 返済	(注4)	
	株式会社みずほ銀行		390,000	—					
	株式会社三井住友銀行		340,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		550,000	—					
	株式会社りそな銀行		150,000	—					
	株式会社福岡銀行		180,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 9月9日	—	2,050,000	0.75000 (注2)	2026年 9月7日	期限一括 返済	(注4)	
	株式会社みずほ銀行		—	2,050,000					
	株式会社三井住友銀行		—	375,000					
	株式会社SBI新生銀行		—	1,500,000					
	株式会社りそな銀行		—	450,000					
	株式会社福岡銀行		—	150,000					
	株式会社三十三銀行		—	525,000					
	株式会社西日本シティ銀行		—	700,000					
株式会社京都銀行	—		700,000						
日本生命保険相互会社	—		700,000						
みずほ信託銀行株式会社	2023年 9月7日	—	485,000	1.03903	2026年 9月7日	期限一括 返済	(注4)		
株式会社みずほ銀行		—	485,000						
株式会社福岡銀行		—	1,150,000						
株式会社西日本シティ銀行		—	300,000						
株式会社中国銀行		—	300,000						
株式会社第四北越銀行		—	200,000						
計		9,974,000	12,120,000						

	区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2019年 9月9日	2,050,000	—	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		2,050,000	—					
	株式会社三井住友銀行		375,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		1,500,000	—					
	株式会社りそな銀行		450,000	—					
	株式会社福岡銀行		150,000	—					
	株式会社三十三銀行		525,000	—					
	株式会社西日本シティ銀行		700,000	—					
	株式会社京都銀行		700,000	—					
	日本生命保険相互会社		700,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 9月7日	740,000	740,000	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		735,000	735,000					
	株式会社三井住友銀行		300,000	300,000					
	株式会社SBI新生銀行		550,000	550,000					
	株式会社りそな銀行		160,000	160,000					
	株式会社あおぞら銀行		100,000	100,000					
	株式会社三十三銀行		415,000	415,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 9月24日	250,000	250,000	0.65422	2027年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		250,000	250,000					
	株式会社あおぞら銀行		250,000	250,000					
	株式会社SBI新生銀行		250,000	250,000					
	株式会社りそな銀行		250,000	250,000					
	株式会社横浜銀行		500,000	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行		250,000	250,000					
	株式会社京都銀行		150,000	150,000					
	第一生命保険株式会社		800,000	800,000					
	株式会社第四北越銀行		500,000	500,000					
	株式会社七十七銀行		400,000	400,000					
	株式会社千葉銀行		400,000	400,000					
	株式会社肥後銀行		400,000	400,000					
	株式会社静岡銀行		250,000	250,000					
	みずほ信託銀行株式会社		2022年 9月7日	182,500					
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							
株式会社りそな銀行	567,500	567,500							
株式会社あおぞら銀行	562,500	562,500							
株式会社福岡銀行	375,000	375,000							
株式会社三十三銀行	380,000	380,000							
みずほ信託銀行株式会社	2023年 9月7日	485,000	—	1.03903	2026年 9月7日	期限一括 返済	(注4)		
株式会社みずほ銀行		485,000	—						
株式会社福岡銀行		1,150,000	—						
株式会社西日本シティ銀行		300,000	—						
株式会社中国銀行		300,000	—						
株式会社第四北越銀行		200,000	—						

	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	株式会社みずほ銀行	2023年 9月7日	220,000	220,000	1.03250	2028年 9月7日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社SBI新生銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社りそな銀行		980,000	980,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社西日本シティ銀行		700,000	700,000					
	株式会社京都銀行		800,000	800,000					
	日本生命保険相互会社		300,000	300,000					
	株式会社中国銀行		600,000	600,000					
	株式会社第四北越銀行		300,000	300,000					
	株式会社七十七銀行		600,000	600,000					
	株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
	株式会社広島銀行		500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2024年 9月9日	310,000	310,000	1.08903	2028年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		310,000	310,000					
	株式会社三井住友銀行		975,000	975,000					
	株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		530,000	530,000					
	株式会社福岡銀行		375,000	375,000					
	株式会社三井住友銀行	2024年 9月9日	750,000	750,000	1.13903	2029年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		487,500	487,500					
	株式会社あおぞら銀行		262,500	262,500					
	みずほ信託銀行株式会社	2024年 9月9日	1,400,000	1,400,000	1.18625	2029年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社三井住友銀行		2,400,000	2,400,000					
	株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
	株式会社あおぞら銀行		300,000	300,000					
みずほ信託銀行株式会社	2025年 9月8日		—	1,270,000				1.09420	2029年 9月7日
株式会社SBI新生銀行		—	400,000						
株式会社りそな銀行		—	150,000						
株式会社福岡銀行		—	180,000						
みずほ信託銀行株式会社	2025年 9月8日	—	455,000	1.14420	2030年 9月7日	期限一括 返済			
株式会社みずほ銀行		—	995,000						
株式会社あおぞら銀行		—	400,000						
株式会社横浜銀行		—	1,000,000						
みずほ信託銀行株式会社	2025年 9月8日	—	584,000	1.82850 (注2)	2030年 9月7日	期限一括 返済			
株式会社みずほ銀行		—	1,270,000						
株式会社三井住友銀行		—	1,020,000						
株式会社SBI新生銀行		—	1,450,000						
株式会社りそな銀行		—	525,000						
株式会社あおぞら銀行		—	275,000						
計		46,020,000	43,874,000						
合計		55,994,000	55,994,000						

(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。