

2024年2月期 決算短信 (REIT)

2024年4月15日

不動産投資信託証券発行者名 Oneリート投資法人 上場取引所 東
コード番号 3290 U R L <https://one-reit.com/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 鍋山 洋章
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) 鍋山 洋章
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 2024年5月30日 分配金支払開始予定日 2024年5月20日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2024年2月期の運用、資産の状況 (2023年9月1日~2024年2月29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	%
2024年2月期	4,575	△1.3	2,131	△0.7	1,797	△1.9	1,796	△1.9
2023年8月期	4,636	0.8	2,147	0.6	1,832	△0.3	1,831	△0.3

	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	%	%	%
2024年2月期	6,691	2.9	1.3	39.3
2023年8月期	6,821	3.0	1.4	39.5

(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	%	%
2024年2月期	6,691	1,796	—	—	99.9	2.9
2023年8月期	6,821	1,831	—	—	99.9	3.0

(注) 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。

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

(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
2024年2月期	134,718	61,123	45.4	227,674
2023年8月期	134,873	61,158	45.3	227,804

(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
2024年2月期	2,090	△580	△1,830	11,191
2023年8月期	2,848	△211	△1,836	11,512

2. 2024年8月期の運用状況の予想（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期の運用状況の予想（2024年9月1日～2025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
2024年8月期	4,644	1.5	2,151	0.9	1,805	0.4	1,804	0.4	6,720	—
2025年2月期	4,606	△0.8	2,098	△2.5	1,721	△4.6	1,720	△4.6	6,410	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2024年8月期）6,720円、1口当たり予想当期純利益（2025年2月期）6,409円

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
2024年2月期 268,468口 2023年8月期 268,468口
- ② 期末自己投資口数
2024年2月期 —口 2023年8月期 —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、21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、4ページ「2024年8月期及び2025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	3
(2) 投資リスク	5
2. 財務諸表	6
(1) 貸借対照表	6
(2) 損益計算書	8
(3) 投資主資本等変動計算書	9
(4) 金銭の分配に係る計算書	10
(5) キャッシュ・フロー計算書	11
(6) 継続企業の前提に関する注記	12
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	12
(8) 財務諸表に関する注記事項	13
(9) 発行済投資口の総口数の増減	22
3. 参考情報	23
(1) 運用資産等の価格に関する情報	23
(2) 資本的支出の状況	37
(3) 借入状況	39

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

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

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

(イ) 投資環境と運用実績

当期の経済環境は、物価高で個人消費は伸び悩んだものの、企業収益の改善やインバウンド需要の拡大等により、緩やかな景気回復基調を維持しました。

オフィスビル賃貸市場については、好調な企業業績と入社率の回復を背景に、増床・拡張移転等の需要が徐々に改善し、東京都心部の空室率は緩やかに低下しました。賃料については下落基調が続いているものの、上昇に転じるエリアも見られ、下落に一服感が見られました。

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

この結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は32物件（取得価格合計123,677百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。）、総賃貸可能面積は173,482.14㎡、また、当期末現在の稼働率は98.7%となりました。

(ウ) 資金調達の概要

当期は、2023年9月7日に返済期日が到来した既存借入金の返済資金の一部及び関連する諸費用の支払いに充当するため、2023年9月7日付で12,920百万円の資金の借入れを行いました。このうち、9,000百万円につきましては、グリーンローンによる資金調達となりました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は65,494百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は48.6%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4,575百万円、営業利益2,131百万円、経常利益1,797百万円、当期純利益1,796百万円となりました。

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6,691円となりました。

②次期の見通し

(ア) 今後の投資環境

今後は、雇用・所得環境の改善、インバウンド需要の増加等により、国内経済が緩やかに回復していくことが期待されますが、既往の世界的な金融引き締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念等に引き続き留意する必要があります。また、物価上昇や中東情勢、金融資本市場の変動等の影響についても引き続き注視する必要があります。

オフィスビル賃貸市場においては、賃貸市場への新規供給の増加に加え、テナントのテレワーク推進によるオフィスのあり方の見直しや選好エリアの変化に留意する必要があります。また、物価上昇等の経済情勢の変動に伴うテナントへの影響及びこれに伴うテナント動向について引き続き注視する必要があります。オフィスビル売買市場においては、依然として優良な投資物件に対する取得意欲旺盛な国内外の投資家が多く存在し、取引価格は高止まりが予想されるものの、賃貸市場における供給増等に伴う需給緩和、物価上昇等の経済情勢の変動等による不動産市況への影響を注視し、厳選投資の姿勢を堅持することが重要となります。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

a. 外部成長

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

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

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

b. 内部成長

本投資法人は、下記のような取組みを行うことで、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。

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2024年8月期及び2025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"> 2024年8月期（第22期）（2024年3月1日～2024年8月31日）（184日） 2025年2月期（第23期）（2024年9月1日～2025年2月28日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2024年2月29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32物件となっております。これについて、2025年2月期末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としております。 実際には新規物件の取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 上記「運用資産」の営業収益を前提としております。賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しております。 また、上記「運用資産」を前提としたポートフォリオ稼働率（期中平均）については、2024年8月期に98.3%、2025年2月期に97.3%を想定しております。 賃貸事業収益以外の営業収益については、本日現在の保有物件に変動が生じないことを前提としており、不動産等売却損益は見込んでおりません。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、2024年8月期に2,108百万円、2025年2月期に2,123百万円を想定しております。減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 1) 管理業務費については、2024年8月期に421百万円、2025年2月期に416百万円を想定しております。 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、2024年8月期に607百万円、2025年2月期に626百万円を想定しております。 3) 固定資産税及び都市計画税等については、2024年8月期に393百万円、2025年2月期に393百万円を想定しております。 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、2024年8月期に135百万円、2025年2月期に131百万円を想定しております。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。 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、2024年8月期に383百万円、2025年2月期に383百万円を想定しております。このうち、資産運用報酬については、2024年8月期に294百万円、2025年2月期に292百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用として、2024年8月期に334百万円、2025年2月期に369百万円を見込んでおります。 投資口交付費の償却費として、2024年8月期に4百万円を計上することを見込んでおります。 投資法人債発行費の償却費として、2024年8月期に5百万円、2025年2月期に6百万円を見込んでおります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2024年2月29日現在において、65,494百万円の有利子負債残高があります。 2025年2月期に期限が到来する借入金合計11,000百万円については、2024年9月7日に同額を借り換えることを見込んでおります。 2024年8月期に期限が到来する投資法人債1,500百万円については、全額投資法人債の発行により調達した資金にて償還を行うことを前提としております。 上記のほか、2025年2月期末までの間に変動（新たな資金の借入れ、借入金の返済等）が生じないことを前提としております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである投資口268,468口を前提としております。 その他2025年2月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としております。

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

(2) 投資リスク

有価証券報告書(2023年11月29日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,103,291	3,910,929
信託現金及び信託預金	7,409,045	7,280,994
営業未収入金	117,530	89,625
前払費用	154,930	206,189
その他	758	686
流動資産合計	11,785,557	11,488,425
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,660,817	3,663,505
減価償却累計額	△1,268,952	△1,302,488
建物(純額)	2,391,865	2,361,017
構築物	9,842	9,842
減価償却累計額	△6,287	△6,610
構築物(純額)	3,555	3,232
機械及び装置	65,383	65,383
減価償却累計額	△62,677	△62,845
機械及び装置(純額)	2,706	2,538
工具、器具及び備品	10,008	11,410
減価償却累計額	△3,510	△4,385
工具、器具及び備品(純額)	6,498	7,024
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	32,529,596	33,123,098
減価償却累計額	△6,040,371	△6,571,743
信託建物(純額)	26,489,224	26,551,355
信託構築物	59,511	61,358
減価償却累計額	△10,100	△12,175
信託構築物(純額)	49,410	49,183
信託機械及び装置	390,754	427,579
減価償却累計額	△155,458	△175,302
信託機械及び装置(純額)	235,296	252,276
信託工具、器具及び備品	107,264	114,723
減価償却累計額	△62,161	△67,760
信託工具、器具及び備品(純額)	45,103	46,963
信託土地	86,489,239	86,489,239
信託建設仮勘定	11,593	11,578
有形固定資産合計	119,494,841	119,544,757
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	7,615	6,688
無形固定資産合計	3,285,952	3,285,025
投資その他の資産		
投資有価証券	15,954	15,602
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	226,764	329,958
繰延税金資産	16	14
投資その他の資産合計	253,035	355,876
固定資産合計	123,033,829	123,185,659

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
繰延資産		
投資口交付費	9,006	4,503
投資法人債発行費	45,184	40,124
繰延資産合計	54,190	44,627
資産合計	134,873,577	134,718,711
負債の部		
流動負債		
営業未払金	339,069	257,127
短期借入金	4,920,000	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	10,000,000
未払金	644,757	589,945
未払費用	6,188	5,921
未払法人税等	938	848
未払消費税等	162,308	48,871
前受金	753,447	775,109
その他	316	1,300
流動負債合計	16,327,025	14,179,123
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	43,074,000	44,994,000
預り敷金及び保証金	283,102	282,784
信託預り敷金及び保証金	6,031,259	6,139,443
固定負債合計	57,388,362	59,416,228
負債合計	73,715,388	73,595,352
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,164,521	59,164,521
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,993,668	1,958,838
剰余金合計	1,993,668	1,958,838
投資主資本合計	61,158,189	61,123,359
純資産合計	※1 61,158,189	※1 61,123,359
負債純資産合計	134,873,577	134,718,711

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 4,188,066	※1 4,179,382
その他貸貸事業収入	※1 448,126	※1 395,407
受取配当金	17	275
営業収益合計	4,636,210	4,575,065
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,106,797	※1 2,066,131
資産運用報酬	293,831	293,398
資産保管手数料	5,183	5,198
一般事務委託手数料	21,320	21,482
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	57,617	53,315
営業費用合計	2,488,627	2,443,402
営業利益	2,147,583	2,131,662
営業外収益		
受取利息	53	54
受取保険金	—	538
未払分配金戻入	364	484
還付加算金	96	—
協賛金収入	—	1,100
営業外収益合計	514	2,177
営業外費用		
支払利息	169,691	188,853
投資法人債利息	33,872	32,936
融資関連費用	100,337	102,860
投資口交付費償却	4,503	4,503
投資法人債発行費償却	5,060	5,060
その他	2,321	2,321
営業外費用合計	315,786	336,535
経常利益	1,832,311	1,797,304
税引前当期純利益	1,832,311	1,797,304
法人税、住民税及び事業税	949	912
法人税等調整額	△2	1
法人税等合計	947	914
当期純利益	1,831,363	1,796,390
前期繰越利益	162,304	162,447
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,993,668	1,958,838

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	59,164,521	1,999,162	1,999,162	61,163,683	61,163,683
当期変動額					
剰余金の配当		△1,836,858	△1,836,858	△1,836,858	△1,836,858
当期純利益		1,831,363	1,831,363	1,831,363	1,831,363
当期変動額合計	—	△5,494	△5,494	△5,494	△5,494
当期末残高	59,164,521	1,993,668	1,993,668	61,158,189	61,158,189

当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	1,993,668	1,993,668	61,158,189	61,158,189
当期変動額					
剰余金の配当		△1,831,220	△1,831,220	△1,831,220	△1,831,220
当期純利益		1,796,390	1,796,390	1,796,390	1,796,390
当期変動額合計	—	△34,829	△34,829	△34,829	△34,829
当期末残高	59,164,521	1,958,838	1,958,838	61,123,359	61,123,359

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
	金額	金額
I 当期末処分利益	1,993,668,039	1,958,838,048
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,831,220,228 (6,821)	1,796,319,388 (6,691)
III 次期繰越利益	162,447,811	162,518,660

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<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268,468口の整数倍の最大値となる1,831,220,228円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、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268,468口の整数倍の最大値となる1,796,319,388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 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,832,311	1,797,304
減価償却費	610,700	594,844
投資口交付費償却	4,503	4,503
投資法人債発行費償却	5,060	5,060
受取利息	△53	△54
未払分配金戻入	△364	△484
支払利息	203,564	221,790
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△6,004	27,905
未収消費税等の増減額 (△は増加)	67,033	—
前払費用の増減額 (△は増加)	35,107	△51,258
営業未払金の増減額 (△は減少)	100,206	△81,941
未払金の増減額 (△は減少)	23,579	△11,086
未払消費税等の増減額 (△は減少)	117,456	△113,437
前受金の増減額 (△は減少)	△10,810	21,662
長期前払費用の増減額 (△は増加)	71,566	△103,194
その他	△1,919	2,140
小計	3,051,935	2,313,753
利息の受取額	53	54
利息の支払額	△203,017	△222,057
法人税等の支払額	△911	△1,002
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,848,060	2,090,748
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	△944	△4,381
信託有形固定資産の取得による支出	△302,722	△684,569
預り敷金及び保証金の返還による支出	△425	△892
預り敷金及び保証金の受入による収入	457	574
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△157,631	△110,662
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	248,665	218,846
投資有価証券の償還による収入	630	351
投資活動によるキャッシュ・フロー	△211,970	△580,732
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	1,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△4,920,000
長期借入れによる収入	—	11,920,000
長期借入金の返済による支出	—	△8,000,000
分配金の支払額	△1,836,980	△1,830,428
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,836,980	△1,830,428
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	799,109	△320,413
現金及び現金同等物の期首残高	10,713,227	11,512,337
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,512,337	※1 11,191,924

(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 3～59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</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>① 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>② 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</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。前期及び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。</p> <p>② 収益に関する計上基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

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) 信託借地権 (4) 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>

(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 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29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 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	3,439,854	3,455,252
共益費収入	550,004	527,133
駐車場収入	172,032	171,248
その他賃貸収入	26,176	25,748
計	4,188,066	4,179,382
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	426,739	381,095
その他収入	21,387	14,312
計	448,126	395,407
不動産賃貸事業収益合計	4,636,193	4,574,790
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	426,074	417,111
水道光熱費	476,040	416,706
公租公課	382,883	382,761
損害保険料	8,517	11,352
修繕費	148,776	183,634
信託報酬	15,800	20,400
減価償却費	609,542	593,917
その他諸経費	39,163	40,247
不動産賃貸事業費用合計	2,106,797	2,066,131
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,529,395	2,508,658

[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 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	268,468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 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
現金及び預金	4,103,291	3,910,929
信託現金及び信託預金	7,409,045	7,280,994
現金及び現金同等物	11,512,337	11,191,924

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金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

2023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年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,498,350	△1,650
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	8,000,662	662
(3) 投資法人債	8,000,000	7,830,250	△169,750
(4) 長期借入金	43,074,000	42,992,014	△81,985
(5) 預り敷金及び保証金	283,102	236,162	△46,939
(6) 信託預り敷金及び保証金	6,031,259	5,166,849	△864,410
負債計	66,888,362	65,724,289	△1,164,073
(7) デリバティブ取引	—	—	—

2024年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、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	1,499,100	△900
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,003,583	3,583
(3) 投資法人債	8,000,000	7,811,550	△188,450
(4) 長期借入金	44,994,000	44,872,770	△121,229
(5) 預り敷金及び保証金	282,784	243,324	△39,460
(6) 信託預り敷金及び保証金	6,139,443	5,393,123	△746,320
負債計	70,916,228	69,823,452	△1,092,775
(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（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）及び固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。

(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

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 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
投資有価証券	15,954	15,602
合計	15,954	15,602

(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(2023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	1,500,000	1,500,000	—	—	—	6,500,000
長期借入金	8,000,000	10,000,000	9,974,000	9,200,000	13,900,000	—
合計	9,500,000	11,500,000	9,974,000	9,200,000	13,900,000	6,500,000

当期(2024年2月29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	1,500,000	1,500,000	—	—	—	6,500,000
長期借入金	10,000,000	9,974,000	12,120,000	13,900,000	9,000,000	—
合計	11,500,000	11,474,000	12,120,000	13,900,000	9,000,000	6,500,000

[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（2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年2月29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（2023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	27,324,000	21,324,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「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「(2) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2024年2月29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	21,324,000	17,324,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「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「(2) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(4) 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 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年3月1日 至 2023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)	科目	期末残高(千円)(注2)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を有している会社	みずほリートマネジメント株式会社(みずほリアルティOne株式会社の子会社)	東京都千代田区	50,000	投資運用業	—	役員の兼任 1人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	293,831	未払金	323,214

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

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

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29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)	科目	期末残高(千円)(注2)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主(法人)が議決権の過半数を有している会社	みずほリートマネジメント株式会社(みずほリアルティOne株式会社の子会社)	東京都千代田区	50,000	投資運用業	—	役員の兼任 1人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	293,398	未払金	322,738

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

本投資法人執行役員の鍋山洋章が第三者（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、執行役員鍋山洋章は、2023年8月31日の時点で、本投資法人の投資口を所有していません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

本投資法人執行役員の鍋山洋章が第三者（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、執行役員鍋山洋章は、2024年2月29日の時点で、本投資法人の投資口を所有していません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	14
繰延税金資産合計	16	14
繰延税金資産の純額	16	14

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 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.44
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.05

[賃貸等不動産に関する注記]

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

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

(単位:千円)

	前期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
貸借対照表計上額		
期首残高	122,922,957	122,773,178
期中増減額	△149,779	49,915
期末残高	122,773,178	122,823,094
期末時価	140,366,000	140,601,000

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

(注2) 前期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(461,505千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(609,542千円)によるものです。また、当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(644,932千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(593,917千円)によるものです。

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

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

[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 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	426,739	426,739
その他	—	4,209,453
合計	426,739	4,636,193

(注) 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。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	381,095	381,095
その他	—	4,193,695
合計	381,095	4,574,790

(注) 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。

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 2023年3月1日 至 2023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 2023年9月1日 至 2024年2月29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 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	109,764	116,535
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	116,535	88,348
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)	—	—

(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。

[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 2023年3月1日 至 2023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 2023年9月1日 至 2024年2月29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 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
1口当たり純資産額	227,804円	227,674円
1口当たり当期純利益	6,821円	6,691円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
当期純利益(千円)	1,831,363	1,796,390
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,831,363	1,796,390
期中平均投資口数(口)	268,468	268,468

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[開示の省略]

リース取引、有価証券、退職給付、持分法損益等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大き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)(注1)		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。

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 (2023年8月31日)		当期 (2024年2月29日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率(%) (注3)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	6,174	4.6	6,144	4.6
	オフィスビル	小計	6,174	4.6	6,144	4.6
不動産 合計			6,174	4.6	6,144	4.6
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	78,734	58.4	78,626	58.4
		地方政令指定都市等	37,863	28.1	38,052	28.2
	オフィスビル	小計	116,598	86.4	116,678	86.6
信託不動産 合計			116,598	86.4	116,678	86.6
投資有価証券(注4)			15	0.0	15	0.0
預金・その他の資産			12,084	9.0	11,880	8.8
資産総額計			134,873	100.0	134,718	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	24	85,790	69.4
地方政令指定都市等	8	37,887	30.6
合計	32	123,677	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	32	123,677	100.0
合計	32	123,677	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	6,144	9,320	9,580	3.4	9,210	3.5	3.6	8,920
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,042	4,220	4,280	4.2	4,190	4.0	4.4	2,750
OT-5	ONEST横浜西口ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,055	3,900	3,950	4.0	3,880	3.8	4.2	3,520
OT-7	ONEST中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,837	3,490	3,500	4.1	3,490	3.9	4.3	2,810
OT-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,137	2,344	2,440	4.1	2,320	3.9	4.3	2,180
OT-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,087	2,290	2,390	4.3	2,240	4.1	4.5	2,300
OT-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	1,865	2,390	2,440	4.3	2,370	4.1	4.5	1,450
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	692	817	826	4.9	813	4.7	5.1	707
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	7,461	9,090	9,100	3.8	9,080	3.5	3.9	8,890
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	2,774	3,000	3,020	3.6	2,970	3.4	3.7	3,120
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,000	3,154	3,570	3,560	4.4	3,570	4.2	4.6	2,500
OT-17	ONEST池袋イーストビル	大和不動産鑑定株式会社	2,200	2,202	2,300	2,330	3.9	2,290	3.7	4.1	2,190
OT-18	クレシェンドビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,466	2,570	2,620	2,680	4.4	2,590	4.2	4.6	1,670
OT-19	東京パークサイドビル	JLL森井鑑定株式会社	10,450	10,607	11,200	11,300	4.1	11,200	3.8	4.3	9,740
OT-20	ONEST西五反田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	4,500	4,693	5,000	5,240	3.7	4,890	3.7	3.8	5,150
OT-21	ONEST本郷スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	5,406	5,444	5,330	5,450	3.6	5,280	3.6	3.7	5,550
OT-22	ONEST南大塚ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,900	3,899	4,000	4,150	3.6	3,930	3.4	3.8	2,650
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	2,100	2,145	2,160	2,220	3.4	2,130	3.4	3.5	1,980
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	株式会社中央不動産鑑定所	3,951	4,006	4,380	4,550	3.4	4,310	3.2	3.6	2,490
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	4,483	4,680	4,720	4.2	4,660	4.2	4.4	4,410
OT-26	新川一丁目ビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,100	2,067	2,100	2,240	3.3	2,040	3.1	3.5	1,150
OT-27	ONEST箱崎ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,771	1,752	1,820	1,860	3.5	1,800	3.3	3.7	1,260
OT-28	ONEST東中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,710	1,766	1,850	1,930	4.0	1,820	3.8	4.2	1,090
OT-29	フィールド北参道	大和不動産鑑定株式会社	3,750	3,879	4,010	4,140	3.1	3,950	2.9	3.3	3,000
OO-1	ONEST新大阪スクエア	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,264	6,460	6,460	4.1	6,460	3.9	4.3	3,160
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,865	4,240	4,250	4.4	4,240	4.2	4.6	9,200
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,234	3,440	3,390	4.4	3,460	4.2	4.6	2,890
OO-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,152	987	1,330	1,300	5.8	1,340	5.6	6.0	936

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)
〇〇-5	名古屋伏見 スクエアビル	大和不動産鑑定 株式会社	4,812	4,812	5,590	5,690	4.3	5,550	4.1	4.5	7,190
〇〇-6	大博多ビル	JLL森井鑑定株 式会社	10,650	10,623	11,300	11,200	4.1	11,400	3.9	4.3	17,500
〇〇-7	肥後橋センタービル	株式会社谷澤総 合鑑定所	8,930	9,489	10,600	10,900	4.0	10,500	4.1	4.2	12,700
〇〇-8	大同生命水戸ビル	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,650	1,774	1,760	1,810	4.8	1,740	4.8	4.9	1,590
合 計			123,677	122,823	140,601	142,896	—	139,713	—	—	136,643

(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2024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	4,208.14	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-9	南品川JNビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	1990年7月	不動産 信託受益権	6,384.76	5.8%
OT-10	南品川Nビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	1994年7月	不動産 信託受益権	5,476.73	5.7%
OT-11	南品川Jビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/10F	1992年7月	不動産 信託受益権	3,673.61	5.1%
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	7,644.49	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	2,951.44	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	4,260.11	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	4,249.00	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-22	ONEST南大塚ビル	オフィスビル	東京都豊島区	RC B2/12F	1991年4月	不動産 信託受益権	4,123.03	0.5%
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	1,698.41	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-26	新川一丁目ビル	オフィスビル	東京都中央区	RC B3/8F	1989年12月	不動産 信託受益権	1,528.56	9.0%
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	1,752.93	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	9,430.63	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	8,882.04	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-4	MY熊本ビル	オフィスビル	熊本県熊本市	S・RC 9F	1987年10月	不動産 信託受益権	3,755.93	0.9%
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	8,414.41	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	15,454.51	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
〇〇-7	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	15,877.35	2.9%
〇〇-8	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	3,706.56	4.6%

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(%)	5.9	2.6	2.5	2.3
	貸借対照表計上額(百万円)	6,144	3,042	3,055	2,837
	期末評価額(百万円)	9,320	4,220	3,900	3,490
	構成比率(%)	6.6	3.0	2.8	2.5
賃貸 借 情報	テナント総数	30	21	11	7
	賃貸可能面積(m ²)	5,257.13	5,616.11	4,208.14	3,116.49
	賃貸面積(m ²)	5,257.13	5,528.77	4,208.14	3,116.49
	稼働率	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%
損 益 情 報	運用日数	182	182	182	182
	①不動産賃貸事業収益(千円)	195,941	147,520	125,685	114,736
	賃貸事業収入	184,659	136,808	112,806	105,508
	その他賃貸事業収入	11,281	10,712	12,878	9,228
	②不動産賃貸事業費用(千円)	35,640	47,291	30,041	27,492
	管理業務費	12,974	15,764	7,875	7,538
	水道光熱費	9,821	12,440	7,990	7,357
	公租公課	8,996	11,393	11,437	8,287
	損害保険料	367	397	254	202
	修繕費	3,181	6,396	1,483	3,206
	その他	299	900	1,000	900
	③賃貸NOI(千円)	160,300	100,228	95,643	87,244
	④減価償却費(千円)	34,937	26,708	14,913	13,731
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	125,363	73,520	80,730	73,512
⑥資本的支出(千円)	4,424	8,002	-	30,030	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	155,876	92,225	95,643	57,213	

物件番号	OT-9	OT-10	OT-11	OT-13	
物件名称	南品川JNビル	南品川Nビル	南品川Jビル	八王子SIAビル	
取得年月日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,165	2,292	2,020	730
	構成比率(%)	1.8	1.9	1.6	0.6
	貸借対照表計上額(百万円)	2,137	2,087	1,865	692
	期末評価額(百万円)	2,344	2,290	2,390	817
	構成比率(%)	1.7	1.6	1.7	0.6
賃貸借情報	テナント総数	21	18	13	14
	賃貸可能面積(m ²)	6,384.76	5,476.73	3,673.61	2,749.83
	賃貸面積(m ²)	5,836.39	5,476.73	3,673.61	2,749.83
	稼働率	91.4%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	182	182	182	182
	①不動産賃貸事業収益(千円)	120,276	115,021	98,157	46,365
	賃貸事業収入	110,866	104,836	90,067	41,761
	その他賃貸事業収入	9,410	10,185	8,089	4,604
	②不動産賃貸事業費用(千円)	83,704	41,534	31,873	22,656
	管理業務費	17,737	7,190	5,721	6,306
	水道光熱費	25,411	8,747	6,954	6,517
	公租公課	9,577	9,142	5,627	4,553
	損害保険料	422	375	231	193
	修繕費	12,551	2,247	2,526	4,187
	その他	18,004	13,831	10,812	900
	③賃貸NOI(千円)	36,571	73,487	66,283	23,708
	④減価償却費(千円)	21,323	15,567	13,212	6,371
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	15,247	57,919	53,070	17,336
	⑥資本的支出(千円)	60,232	2,785	-	7,152
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	△23,661	70,701	66,283	16,555	

物件番号	OT-14	OT-15	OT-16	OT-17	
物件名称	ONEST元代々木スクエア	ONEST上野御徒町ビル	ONEST大宮吉敷町ビル	ONEST池袋イーストビル	
取得年月日	2016年9月7日	2016年9月7日	2017年10月25日	2017年10月25日	
取得価格	取得価格(百万円)	7,500	2,700	3,000	2,200
	構成比率(%)	6.1	2.2	2.4	1.8
	貸借対照表計上額(百万円)	7,461	2,774	3,154	2,202
	期末評価額(百万円)	9,090	3,000	3,570	2,300
	構成比率(%)	6.5	2.1	2.5	1.6
賃貸借情報	テナント総数	10	11	19	7
	賃貸可能面積(m ²)	7,644.49	2,951.44	3,523.51	2,677.80
	賃貸面積(m ²)	7,644.49	2,951.44	3,523.51	2,677.80
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	182	182	182	182
	①不動産賃貸事業収益(千円)	222,702	89,958	114,259	74,754
	賃貸事業収入	207,966	85,414	105,953	67,160
	その他賃貸事業収入	14,735	4,543	8,306	7,593
	②不動産賃貸事業費用(千円)	56,826	26,004	29,868	21,402
	管理業務費	19,257	6,739	10,157	6,730
	水道光熱費	16,048	7,140	7,777	4,410
	公租公課	16,980	7,768	7,573	4,965
	損害保険料	480	187	288	162
	修繕費	3,658	3,668	3,620	4,633
	その他	400	500	450	500
	③賃貸NOI(千円)	165,875	63,953	84,391	53,351
	④減価償却費(千円)	31,200	9,885	18,061	7,554
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	134,675	54,068	66,330	45,797
	⑥資本的支出(千円)	8,597	19,880	14,499	-
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	157,278	44,073	69,892	53,351	

物件番号	OT-18	OT-19	OT-20	OT-21	
物件名称	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	ONEST本郷スクエア	
取得年月日	2018年9月3日	2018年9月21日	2019年10月31日	2021年3月30日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,466	10,450	4,500	5,406
	構成比率(%)	2.0	8.4	3.6	4.4
	貸借対照表計上額(百万円)	2,570	10,607	4,693	5,444
	期末評価額(百万円)	2,620	11,200	5,000	5,330
	構成比率(%)	1.9	8.0	3.6	3.8
賃貸借情報	テナント総数	30	15	12	7
	賃貸可能面積(m ²)	4,260.11	12,920.17	4,249.00	4,454.15
	賃貸面積(m ²)	4,260.11	12,920.17	4,249.00	4,454.15
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	182	182	182	182
	①不動産賃貸事業収益(千円)	90,399	357,446	127,859	124,729
	賃貸事業収入	79,022	323,812	120,431	117,189
	その他賃貸事業収入	11,377	33,633	7,427	7,539
	②不動産賃貸事業費用(千円)	34,186	87,335	35,219	36,862
	管理業務費	11,103	25,574	9,041	13,043
	水道光熱費	9,185	38,289	11,065	9,619
	公租公課	7,641	19,294	10,883	10,728
	損害保険料	213	798	328	257
	修繕費	5,542	2,728	3,400	2,714
	その他	500	650	500	500
	③賃貸NOI(千円)	56,213	270,110	92,639	87,866
	④減価償却費(千円)	9,828	39,709	12,181	9,546
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	46,384	230,401	80,458	78,320
⑥資本的支出(千円)	13,720	8,141	-	7,391	
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	42,492	261,969	92,639	80,475	

物件番号	OT-22	OT-23	OT-24	OT-25	
物件名称	ONEST南大塚ビル	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)	3,900	2,100	3,951	4,475
	構成比率(%)	3.2	1.7	3.2	3.6
	貸借対照表計上額(百万円)	3,899	2,145	4,006	4,483
	期末評価額(百万円)	4,000	2,160	4,380	4,680
	構成比率(%)	2.8	1.5	3.1	3.3
賃貸借情報	テナント総数	14	8	8	17
	賃貸可能面積(m ²)	4,123.03	1,698.41	3,910.34	6,068.42
	賃貸面積(m ²)	4,123.03	1,698.41	3,910.34	6,068.42
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	182	182	182	182
	①不動産賃貸事業収益(千円)	112,469	51,156	87,304	173,445
	賃貸事業収入	105,964	47,043	75,929	149,715
	その他賃貸事業収入	6,505	4,112	11,375	23,729
	②不動産賃貸事業費用(千円)	30,673	12,782	23,447	53,083
	管理業務費	9,580	3,950	6,221	20,015
	水道光熱費	8,111	3,069	7,574	17,470
	公租公課	7,955	4,668	5,265	12,435
	損害保険料	253	81	195	437
	修繕費	4,271	512	3,690	2,224
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	81,796	38,373	63,857	120,361
	④減価償却費(千円)	10,207	4,484	8,007	19,178
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	71,588	33,889	55,850	101,182
	⑥資本的支出(千円)	408	2,169	5,901	16,727
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	81,388	36,204	57,956	103,634	

物件番号	OT-26	OT-27	OT-28	OT-29	
物件名称	新川一丁目ビル	ONEST箱崎ビル	ONEST東中野ビル	フィールド北参道	
取得年月日	2021年9月24日	2021年9月24日	2021年9月24日	2022年12月23日	
取得価格	取得価格(百万円)	2,100	1,771	1,710	3,750
	構成比率(%)	1.7	1.4	1.4	3.0
	貸借対照表計上額(百万円)	2,067	1,752	1,766	3,879
	期末評価額(百万円)	2,100	1,820	1,850	4,010
	構成比率(%)	1.5	1.3	1.3	2.9
賃貸借情報	テナント総数	14	5	8	5
	賃貸可能面積(m ²)	1,528.56	1,752.93	2,040.28	1,873.47
	賃貸面積(m ²)	1,528.56	1,752.93	2,040.28	1,873.47
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	182	182	182	182
	①不動産賃貸事業収益(千円)	40,565	49,364	50,675	87,399
	賃貸事業収入	36,973	42,503	43,548	82,319
	その他賃貸事業収入	3,592	6,861	7,127	5,079
	②不動産賃貸事業費用(千円)	16,705	17,281	14,692	22,309
	管理業務費	6,127	5,299	4,547	7,439
	水道光熱費	3,561	5,152	4,948	5,695
	公租公課	3,757	3,876	2,590	8,068
	損害保険料	115	107	89	130
	修繕費	2,643	2,345	2,016	475
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	23,860	32,083	35,983	65,089
	④減価償却費(千円)	3,765	3,071	6,149	15,246
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	20,095	29,011	29,834	49,842
	⑥資本的支出(千円)	643	-	5,048	1,957
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	23,217	32,083	30,934	63,131	

物件番号	OO-1	OO-2	OO-3	OO-4	
物件名称	ONEST新大阪 スクエア	ONEST京都烏丸 スクエア	ONEST名古屋錦 スクエア	MY熊本ビル	
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)	4,612	3,700	2,381	1,152
	構成比率(%)	3.7	3.0	1.9	0.9
	貸借対照表計上額(百万円)	4,264	3,865	2,234	987
	期末評価額(百万円)	6,460	4,240	3,440	1,330
	構成比率(%)	4.6	3.0	2.4	0.9
賃貸借情報	テナント総数	28	11	5	19
	賃貸可能面積(m ²)	9,430.63	8,882.04	5,801.80	3,755.93
	賃貸面積(m ²)	9,430.63	8,038.16	5,801.80	3,755.93
	稼働率	100.0%	90.5%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	182	182	182	182
	①不動産賃貸事業収益(千円)	224,406	207,236	151,149	78,747
	賃貸事業収入	201,986	194,888	133,123	71,600
	その他賃貸事業収入	22,420	12,348	18,026	7,147
	②不動産賃貸事業費用(千円)	72,430	89,396	43,867	31,332
	管理業務費	17,510	28,268	11,142	8,397
	水道光熱費	19,530	16,788	13,520	8,921
	公租公課	15,870	29,913	10,515	5,301
	損害保険料	564	480	366	196
	修繕費	18,054	13,046	7,322	7,615
	その他	900	900	1,000	900
	③賃貸NOI(千円)	151,976	117,840	107,282	47,415
	④減価償却費(千円)	39,916	32,919	22,950	13,976
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	112,059	84,921	84,331	33,438
⑥資本的支出(千円)	126,366	32,640	52,828	1,453	
⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	25,610	85,200	54,453	45,961	

物件番号	〇〇-5	〇〇-6	〇〇-7	〇〇-8	
物件名称	名古屋伏見 スクエアビル	大博多ビル	肥後橋センター ビル	大同生命 水戸ビル	
取得年月日	2016年9月7日	2017年10月25日	2018年9月21日	2021年9月24日	
取得 価格	取得価格(百万円)	4,812	10,650	8,930	1,650
	構成比率(%)	3.9	8.6	7.2	1.3
	貸借対照表計上額(百万円)	4,812	10,623	9,489	1,774
	期末評価額(百万円)	5,590	11,300	10,600	1,760
	構成比率(%)	4.0	8.0	7.5	1.3
賃貸 借情 報	テナント総数	44	62	62	18
	賃貸可能面積(m ²)	8,414.41	15,454.51	15,877.35	3,706.56
	賃貸面積(m ²)	8,414.41	15,454.51	15,443.88	3,368.30
	稼働率	100.0%	100.0%	97.3%	90.9%
損 益 情 報	運用日数	182	182	182	182
	①不動産賃貸事業収益(千円)	195,127	455,265	375,982	68,679
	賃貸事業収入	179,882	416,210	340,080	63,348
	その他賃貸事業収入	15,245	39,054	35,902	5,331
	②不動産賃貸事業費用(千円)	66,404	172,351	134,789	22,724
	管理業務費	16,340	47,406	33,729	8,378
	水道光熱費	16,776	41,944	49,002	5,858
	公租公課	19,156	58,860	34,971	4,702
	損害保険料	589	1,319	993	269
	修繕費	13,041	22,170	15,443	3,015
	その他	500	650	650	500
	③賃貸NOI(千円)	128,723	282,913	241,193	45,954
	④減価償却費(千円)	23,946	40,386	49,658	15,319
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	104,776	242,527	191,534	30,634
⑥資本的支出(千円)	58,561	76,381	62,241	16,744	
⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	70,162	206,532	178,951	29,209	

物件番号		
物件名称		合計
取得年月日		—
取得価格	取得価格(百万円)	123,677
	構成比率(%)	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	122,823
	期末評価額(百万円)	140,601
	構成比率(%)	100.0
賃貸借情報	テナント総数	574
	賃貸可能面積(m ²)	173,482.14
	賃貸面積(m ²)	171,230.82
	稼働率	98.7%
損益情報	運用日数	—
	①不動産賃貸事業収益(千円)	4,574,790
	賃貸事業収入	4,179,382
	その他賃貸事業収入	395,407
	②不動産賃貸事業費用(千円)	1,472,214
	管理業務費	417,111
	水道光熱費	416,706
	公租公課	382,761
	損害保険料	11,352
	修繕費	183,634
	その他	60,647
	③賃貸NOI(千円)	3,102,576
	④減価償却費(千円)	593,917
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	2,508,658
	⑥資本的支出(千円)	644,932
	⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	2,457,643

(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22期（2024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
MY熊本ビル	熊本県 熊本市	回転窓更新工事(南面) (1/2期)	自 2024年6月1日 至 2024年8月31日	60,600	—	—
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 (2/9期)	自 2024年5月31日 至 2024年8月31日	50,815	—	—
立川錦町ビル	東京都 立川市	エレベーター更新工事	自 2024年2月23日 至 2024年3月29日	36,259	—	—
南品川JNビル	東京都 品川区	エレベーター更新工事 (2/2期)	自 2024年6月30日 至 2024年8月31日	30,502	—	—
ONEST京都烏丸スクエア	京都府 京都市	立体駐車場(4号機) 主務チェーン取替工事 (4/4期)	自 2024年6月1日 至 2024年8月15日	29,290	—	—
名古屋伏見スクエアビル	愛知県 名古屋市	エレベーター更新工事 (2/2期)	自 2024年7月1日 至 2024年7月31日	28,405	—	—
大博多ビル	福岡県 福岡市	エスカレーター更新工事	自 2024年5月30日 至 2024年8月30日	20,250	—	—
八王子SIAビル	東京都 八王子市	外壁改修工事(北面)	自 2024年5月28日 至 2024年8月28日	18,180	—	—
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(1/10期)	自 2024年1月15日 至 2024年5月31日	18,180	—	—
ONEST中野ビル	東京都 中野区	外壁改修工事(北面) (2/4期)	自 2024年3月1日 至 2024年4月30日	13,837	—	—
リードシー千葉駅前ビル	千葉県 千葉市	自動制御設備更新工事 (5/8期)	自 2024年7月31日 至 2024年8月31日	10,150	—	—
新川一丁目ビル	東京都 中央区	外壁改修工事	自 2024年3月30日 至 2024年6月30日	10,150	—	—
ONEST横浜西口ビル	神奈川県 横浜市	ロスナイ部品交換工事 (1/3期)	自 2024年3月30日 至 2024年6月30日	10,100	—	—
ONEST南大塚ビル	東京都 豊島区	外壁改修工事(1/3期)	自 2024年3月1日 至 2024年4月26日	10,100	—	—
ONEST新大阪スクエア	大阪府 大阪市	受水槽・高架水槽部品更新 工事	自 2024年4月30日 至 2024年7月31日	10,100	—	—
ONEST中野ビル	東京都 中野区	パッケージ空調一部更新工 事(3/4期)	自 2024年2月29日 至 2024年5月31日	10,048	—	—

②期中の資本的支出

当期（2024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644,932千円であり、修繕費に計上した183,634千円と合わせ、合計828,567千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（千円）
ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	エレベーター更新工事 (2/3期)	自 2023年9月1日 至 2024年2月27日	92,236
大博多ビル	福岡県福岡市	動力監視盤更新工事	自 2023年5月22日 至 2024年1月11日	61,351
名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	エレベーター更新工事 (1/2期)	自 2023年9月15日 至 2023年12月1日	54,040
ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	エレベーター更新工事	自 2023年10月1日 至 2023年12月1日	50,282
南品川JNビル	東京都品川区	エレベーター更新工事 (1/2期)	自 2023年10月30日 至 2024年1月31日	50,060
ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	外壁石張り改修工事 エントランスアプローチ改修工事 (2/2期)	自 2023年3月1日 至 2023年9月21日	20,959
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	エアハンドリングユニット更新工事(B2階電気室系統)	自 2023年9月1日 至 2024年2月2日	17,321
大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	外壁改修工事(北面)(4/4期)	自 2023年10月31日 至 2023年12月18日	14,695
ONEST中野ビル	東京都中野区	外壁改修工事(東面)(1/4期)	自 2023年11月29日 至 2024年2月27日	12,017
リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	自動制御設備更新工事 (4/8期)	自 2023年7月1日 至 2024年1月16日	10,703
クレシェンドビル	神奈川県横浜市	非常用照明更新工事	自 2023年10月31日 至 2024年2月19日	10,016
その他				251,247
合計				644,932

(3) 借入状況

2024年2月29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	みずほ信託銀行株式会社	2022年 9月7日	500,000	—	0.27074	2023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		500,000	—					
	株式会社みずほ銀行	2022年 12月23日	3,920,000	—	0.27074	2023年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	みずほ信託銀行株式会社	2023年	—	500,000	0.26152	2024年	期限一括 返済	(注4)	
	株式会社みずほ銀行	9月7日	—	500,000					
計			4,920,000	1,000,000					
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	みずほ信託銀行株式会社	2018年 9月21日	275,000	—	0.49679	2023年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		275,000	—					
	株式会社三井住友銀行		250,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		250,000	—					
	株式会社りそな銀行		175,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		162,500	—					
	株式会社福岡銀行		162,500	—					
	株式会社西日本シティ銀行		150,000	—					
	株式会社中国銀行		150,000	—					
	株式会社京都銀行		75,000	—					
	日本生命保険相互会社		75,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 9月21日	825,000	—	0.67200 (注2)	2023年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		825,000	—					
	株式会社三井住友銀行		750,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		750,000	—					
	株式会社りそな銀行		525,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		487,500	—					
	株式会社福岡銀行		487,500	—					
	株式会社西日本シティ銀行		450,000	—					
	株式会社中国銀行		450,000	—					
	株式会社京都銀行		225,000	—					
	日本生命保険相互会社		225,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 9月9日	—	837,500	0.51000 (注2)	2024年 9月7日	期限一括 返済	(注4)	
	株式会社みずほ銀行		—	837,500					
	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					
みずほ信託銀行株式会社	2021年 9月7日	—	372,500	0.40532	2024年 9月7日	期限一括 返済	(注4)		
株式会社みずほ銀行		—	372,500						
株式会社三井住友銀行		—	3,750,000						
株式会社りそな銀行		—	567,500						
株式会社あおぞら銀行		—	562,500						
株式会社福岡銀行		—	375,000						
計			8,000,000	10,000,000					
長期 借 入 金	みずほ信託銀行株式会社	2019年 9月9日	837,500	—	0.51000 (注2)	2024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		837,500	—					
	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	—					

	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	2,050,000	0.75000 (注2)	2026年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		2,050,000	2,050,000					
	株式会社三井住友銀行		375,000	375,000					
	株式会社SBI新生銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社りそな銀行		450,000	450,000					
	株式会社福岡銀行		150,000	150,000					
	株式会社三十三銀行		525,000	525,000					
	株式会社西日本シティ銀行		700,000	700,000					
	株式会社京都銀行		700,000	700,000					
	日本生命保険相互会社		700,000	700,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 9月7日	1,494,000	1,494,000	0.58600 (注2)	2025年 9月7日	期限一括 返済	(注4)	
	株式会社みずほ銀行		1,450,000	1,450,000					
	株式会社三井住友銀行		680,000	680,000					
	株式会社SBI新生銀行		900,000	900,000					
	株式会社りそな銀行		325,000	325,000					
	株式会社あおぞら銀行		275,000	275,000					
	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		
	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 3月30日	425,000	425,000	0.55971	2025年 9月7日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		425,000	425,000					
	株式会社SBI新生銀行		400,000	400,000					
	株式会社りそな銀行		200,000	200,000					
	株式会社あおぞら銀行		400,000	400,000					
株式会社横浜銀行	1,000,000		1,000,000						
みずほ信託銀行株式会社	2021年 9月7日	372,500	—	0.40532	2024年 9月7日	期限一括 返済	(注4)		
株式会社みずほ銀行		372,500	—						
株式会社三井住友銀行		3,750,000	—						
株式会社りそな銀行		567,500	—						
株式会社あおぞら銀行		562,500	—						
株式会社福岡銀行		375,000	—						
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						

	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	2022年 9月7日	390,000	390,000	0.42132	2025年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		390,000	390,000					
	株式会社三井住友銀行		340,000	340,000					
	株式会社SBI新生銀行		550,000	550,000					
	株式会社りそな銀行		150,000	150,000					
	株式会社福岡銀行		180,000	180,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 9月7日	182,500	182,500	0.79750	2027年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		182,500	182,500					
	株式会社三井住友銀行		3,750,000	3,750,000					
	株式会社りそな銀行		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	0.41193	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		—	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					
	株式会社みずほ銀行	2023年 9月7日	—	220,000	1.03250	2028年 9月7日	期限一括 返済		
株式会社三井住友銀行	—		1,000,000						
株式会社SBI新生銀行	—		1,500,000						
株式会社りそな銀行	—		980,000						
株式会社あおぞら銀行	—		1,000,000						
株式会社西日本シティ銀行	—		700,000						
株式会社京都銀行	—		800,000						
日本生命保険相互会社	—		300,000						
株式会社中国銀行	—		600,000						
株式会社第四北越銀行	—		300,000						
株式会社七十七銀行	—		600,000						
株式会社千葉銀行	—		500,000						
株式会社広島銀行	—	500,000							
計		43,074,000	44,994,000						
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。