IR活動状況（予定を含む）

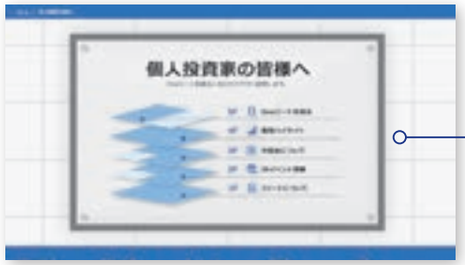
2019年4月15日（月）	2019年2月期（第11期）決算発表
2019年5月20日（月）	2019年2月期（第11期）分配金支払開始日
2019年5月24日（金）	運用状況報告会
2019年6月14日（金）	ダイワJ-REITキャラバン2019（京都）

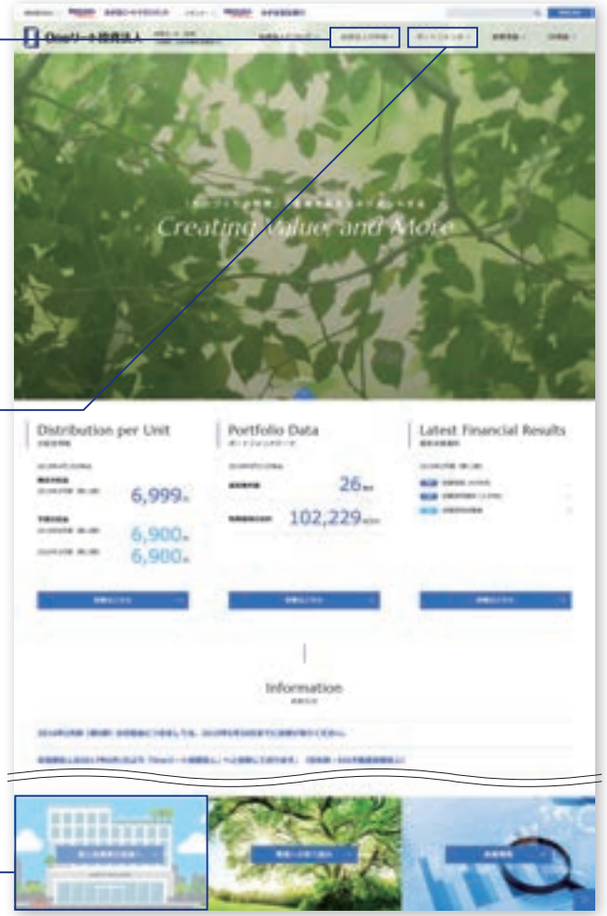
Oneリート投資法人ホームページのご案内
http://www.one-reit.com/

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

本投資法人の理念や基本姿勢を
ご覧いただけます。

本投資法人のポートフォリオを
ご覧いただけます。





FSC ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® C022915
VEGETABLE OIL INK

第11期 資産運用報告

自 2018年9月1日　至 2019年2月28日

Oneリート投資法人

東京都中央区日本橋二丁目1番3号
http://www.one-reit.com/

成長のための体制を整備し、更なる成長ステージへ

本投資法人の特徴

- ミドルサイズのオフィスビル(注)を重点投資対象とするポートフォリオ
- 不動産の本質的価値—「立地」と「ビルスペック」—の追求
- スポンサーの強みを活かして獲得する豊富で質の高い物件情報の活用
- 金融系スポンサーの下での安定的な財務基盤と厳格な内部管理・リスク管理体制の構築

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

Contents

1 第11期 決算・運用の概況/投資主の皆様へ
2 ポートフォリオ運用状況
3 テナントに選ばれるビルの創造/外部成長
4 財務戦略
5 サステナビリティ(ESG)に関する取組み
6 Ⅰ 資産運用報告
26 Ⅱ 貸借対照表
28 Ⅲ 損益計算書
29 Ⅳ 投資主資本等変動計算書
30 Ⅴ 注記表
40 Ⅵ 金銭の分配に係る計算書
41 Ⅶ 会計監査人の監査報告書
42 Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
44 投資法人/資産運用会社の概要
45 投資主インフォメーション
46 ポートフォリオの概要
48 重点投資対象エリア及びポートフォリオマップ

第11期 決算・運用の概況

	第11期実績	第12期予想(注1)	第13期予想(注1)
1口当たり分配金	6,999円	6,900円	6,900円

運用状況等

営業収益	3,870百万円	経常利益	1,679百万円
営業利益	1,941百万円	当期純利益	1,679百万円
		総資産額	110,847百万円

ポートフォリオの状況

保有物件数	26物件	取得価格合計	102,229百万円
		期末稼働率	99.2%

財務の状況

固定金利比率	82.4%	内部留保総額(注2)	約189百万円
LTV	46.2%	株式会社日本格付研究所(JCR)長期発行体格付	A(安定的)

(注1) 1口当たり分配金の予想値は、2019年4月15日公表の業績予想に基づいており、実際の1口当たり分配金の額は変動する可能性があります。また、1口当たり分配金の予想値は分配金の額を保証するものではありません。
(注2) 2019年2月期(第11期)の分配金支払い後の内部留保額を記載しています。

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素はOneリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人の第11期(2019年2月期)の運用状況についてご報告申し上げます。

第11期においては、2018年9月3日付でクレシェンドビル(取得価格2,466百万円)を取得し、また、2018年9月21日付で東京パークサイドビル及び肥後橋センタービルの2物件(取得価格合計19,380百万円)を取得しました。これらの資産の取得により、ポートフォリオ及びテナントの分散を通じた収益基盤の安定化を図りました。

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

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

分配金については、当期未処分利益から前期以前の内部留保を控除した額の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を6,999円といたしました。

本投資法人は、今後もスポンサーのサポートを最大限に活用し、「分配金の持続的な成長」と「ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長」を追求し、投資主価値の最大化を目指してまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

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

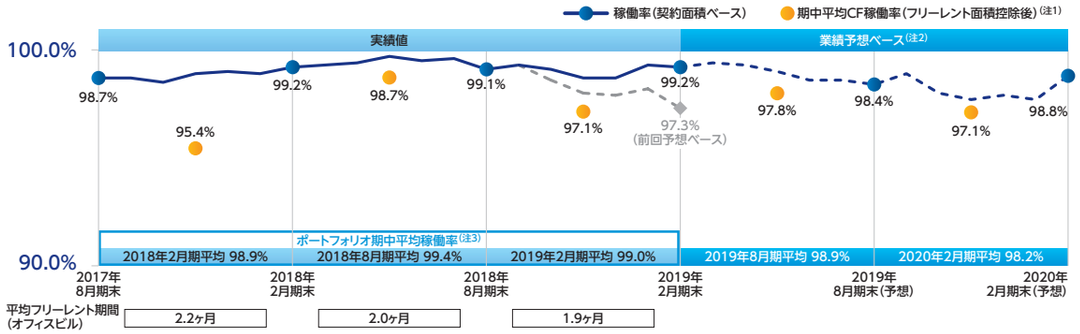
ポートフォリオ運用状況

稼働率の推移

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。

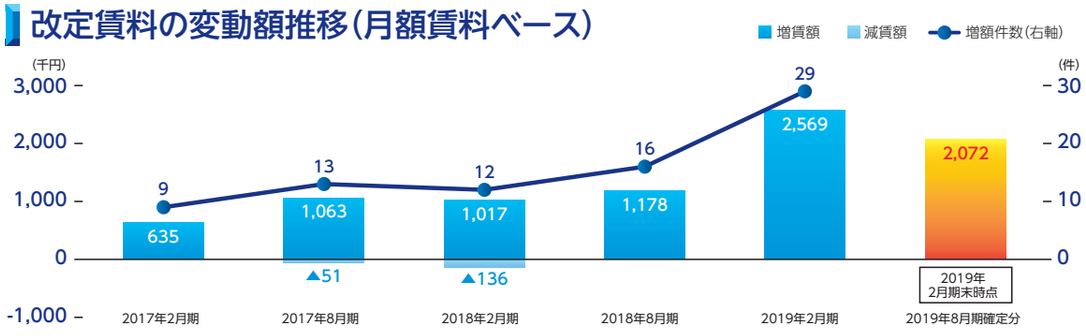
- プロパティ・マネジメント会社及び賃貸仲介会社との連携強化
- テナントリレーションの構築・強化
- マーケット動向に合わせた賃料の増額交渉
- 戦略的CAPEX（資本的支出）(注)の活用による物件価値の維持・向上
- 既存取引の見直しによる運営・管理コストの低減
- 社会的要請の強いESG（環境・社会・ガバナンス）への取組み強化

（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。

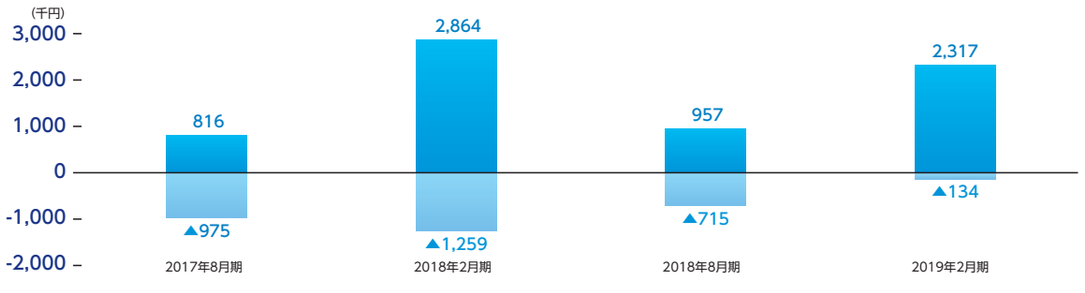


（注1）「期中平均CF稼働率（%）＝（各月末時点における総賃貸面積の合計－対象営業期間におけるフリーレント対象面積）÷各月末時点における総賃貸可能面積の合計」により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
（注2）「業績予想ベース」の稼働率は業績予想の前提に基づき算出しており、リーシングの進展や新たな退去等により変動する可能性があります。
（注3）「期中平均稼働率（%）＝各月末時点における総賃貸面積の合計÷各月末時点における総賃貸可能面積の合計」により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

改定賃料の変動額推移（月額賃料ベース）



テナント入替時の変動額（月額賃料ベース）



テナントに選ばれるビルの創造

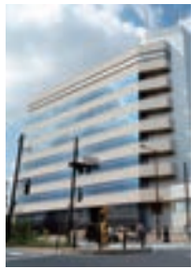
資本的支出と内部成長について

ONEST名古屋錦スクエア（旧:ストークビル名古屋）

■ビル内外の経年劣化や陳腐化の状況を踏まえ、エントランス、外壁、トイレ・共用部等のリニューアルを実施し、競争力を強化
■平均+18.0%の増額率で賃料増額を妥結。現在も他の既存テナントへの増額交渉を継続中

賃料増額テナント（3件）の増額率（加重平均）
+18.0%
他の既存テナントへの賃料増額交渉も継続中

ONEST元代々木スクエア（旧:グラスシティ元代々木）



■新規リーシング及び既存テナントへの賃料増額交渉などを見据え、地下1階個別空調化、エントランス、共用部のリニューアル等を実施
■2フロア（計483坪）の退去後、2か月未満の空室期間かつ平均+18.7%の増額率でのテナント入替えに成功

地下1階、1階のテナント入替えによる増額率（加重平均）
+18.7%
既存テナントへの賃料増額交渉を実施

外部成長

規約変更(注)による外部成長機会の拡大

■経済情勢・不動産市場動向等に応じて多様な種類の資産に柔軟に投資できるよう、不動産等を裏付資産とする金銭債権や当該金銭債権を裏付資産とする社債券や信託の受益権等（「不動産関連ローン等資産」）への投資を可能にする変更を行う予定です。
■合併による物件・ポートフォリオの取得も視野に「合併報酬」を新設するとともに、「1口当たり分配金可能額（EPU）」に連動する報酬体系を導入する予定です。これにより、資産規模の拡大による安定性の向上と「規律ある外部成長」を両立させる姿勢を反映する狙いです。

不動産関連ローン等資産

① 不動産等を裏付資産とする金銭債権
② ①を裏付資産とする社債券
③ ①を信託財産とする信託受益権

資産運用報酬体系の変更:「EPU連動報酬」及び「合併報酬」の新設

	変更前	変更後
資産規模連動	運用報酬1 総資産額×年率0.45%	**運用報酬1** **総資産額×年率0.3%**
利益連動	運用報酬2 NOI×6.0%	**運用報酬2** **NOI×2.5%**
	「運用報酬上限額」 （前期末総資産×年率0.45%）の設定	**【新設】運用報酬3** **EPU×2,000**
合併報酬	将来合併が生じた場合に備え新設	**【新設】合併報酬** **不動産関連資産等の評価額×1.0%**

（注）2019年5月24日に開催予定の第4回投資主総会に規約一部変更に係る議案を上程する予定です。

財務戦略

基本方針

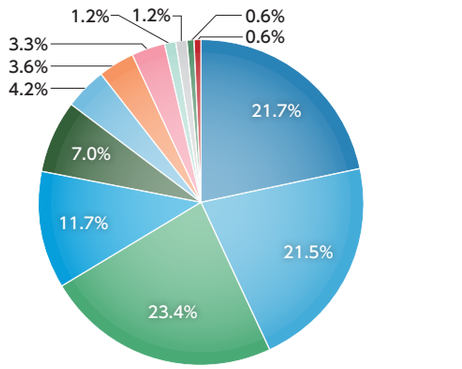
- スポンサーであるみずほ信託銀行及びみずほ銀行を中心としたレンダーフォーメーションにより、安定的な財務基盤を構築します
- 最適な金利水準での資金調達により投資主利益を極大化します
- 借入金の固定化、長期化と返済期日の分散により、リファイナンスリスクを極小化します
- マーケット環境と財務の安定性に配慮したレバレッジコントロールを行います

有利子負債サマリー(2019年2月期末)

借入金残高	51,198百万円
LTV	46.2%
平均借入金利	0.590%
固定金利比率	82.4%
平均調達年数	3.70年
平均借入残存年数(注)	2.01年
外部格付(JCR)の状況	シングルA (安定的)

(注)2019年2月28日時点における返済期限までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。

金融機関別借入金残高(2019年2月期末)



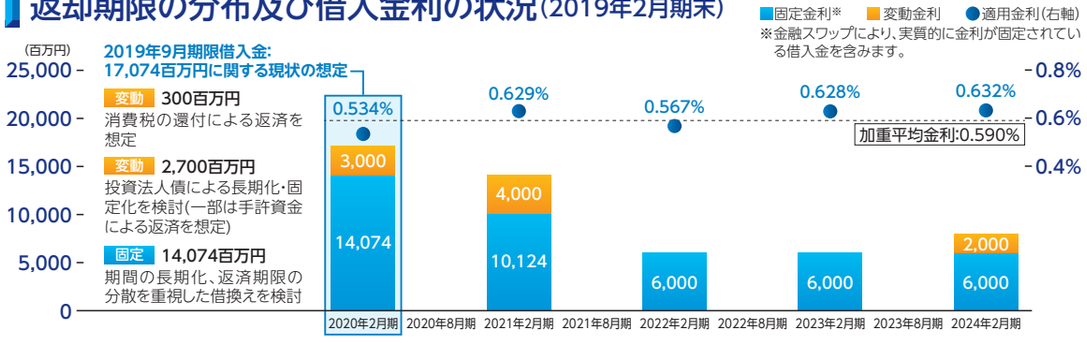
	(百万円)		(百万円)
みずほ信託銀行	11,098	福岡銀行	1,850
みずほ銀行	11,000	三重銀行	1,700
三井住友銀行	12,000	西日本シティ銀行	600
新生銀行	6,000	中国銀行	600
りそな銀行	3,600	京都銀行	300
あおぞら銀行	2,150	日本生命保険	300
		合計	51,198

投資法人債の発行登録について

借入期間の長期化、金利の固定化の進展及び資金調達手段の多様化を図るため、投資法人債の発行登録書を提出しました。今後、金利情勢、投資法人債マーケットの動向を踏まえ、具体的な発行時期・金額を検討していきます。

発行登録書提出日	2019年1月31日
発行予定額	500億円
発行予定期間	2年間(2021年2月7日まで)
手取金の使途	特定資産の取得、借入金の返済等

返却期限の分布及び借入金利の状況(2019年2月期末)



サステナビリティ(ESG)に関する取組み

本投資法人は、運用資産の資産価値向上を目指し、省エネルギー・省資源といった環境負荷の低減に努めるとともに、テナント満足度を高めるための取組みを行っています。

サステナビリティへの配慮に関する方針

1	省エネルギーの推進	節電やエネルギー使用の効率を高める運用の推進、省エネルギーに資する設備の導入を図り、不動産セクターからのエネルギー使用・温室効果ガス排出削減に貢献します。
2	資源の有効利用の推進	節水及び廃棄物削減に係る運用面の取組みを推進し、循環型社会の実現に貢献します。
3	コンプライアンス	環境・社会・ガバナンスに係る法令を遵守すると共に、規制変更などの諸リスクを適切に管理します。
4	社内外の関係者との協働	サステナビリティに係る方針を実践するため、従業員に対する教育・啓発及び関係者との協働を継続し、環境配慮を推進するよう働きかけます。
5	情報開示	投資家などの関係者に対し、サステナビリティに係る方針と活動状況の開示に努めます。

「CASBEE - 不動産」による評価認証の取得

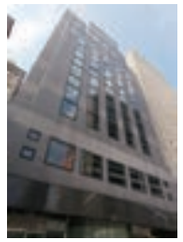
2018年8月に6物件、2019年2月に3物件を新規に取得。2019年4月の更新分(1件)を含め、全て「Aランク」(大変良い)を取得しました。これにより、「Aランク」(大変良い)を取得した物件数は10物件、延床面積ベースでポートフォリオの31.0%になりました。

10物件/26物件　31.0%(延床面積ベース)

2018年8月 新規認証(6物件)

立川錦町ビル

湯島ファースト ジェネシスビル

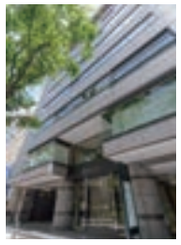

八王子SIAビル

大同生命大宮ビル

ONEST池袋イースト ビル(旧:山上ビル)

名古屋伏見 スクエアビル

2019年2月新規認証(3物件)


クレシェンドビル

カラスマプラザ21

fab南大沢

2019年4月更新(1物件)

ONEST神田スクエア (旧:SIA神田スクエア)

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第7期 自 2016年9月1日 至 2017年2月28日	第8期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	第9期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	第10期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	第11期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
営業収益	(百万円)	3,349	3,483	3,868	3,438	3,870
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	3,348	3,482	3,138	3,266	3,870
営業費用	(百万円)	1,917	2,066	1,798	1,771	1,928
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	1,630	1,682	1,482	1,504	1,663
営業利益	(百万円)	1,431	1,416	2,069	1,667	1,941
経常利益	(百万円)	1,101	1,126	1,682	1,452	1,679
当期純利益	(百万円)	1,100	1,125	1,620	1,405	1,679
総資産額	(百万円)	96,191	96,292	87,823	87,143	110,847
(対前期比)	(%)	+20.7	+0.1	△8.8	△0.8	+27.2
有利子負債額	(百万円)	49,384	49,065	40,198	40,198	51,198
純資産額	(百万円)	41,123	41,148	41,642	41,529	53,023
(対前期比)	(%)	+22.7	+0.1	+1.2	△0.3	+27.7
出資総額	(百万円)	40,022	40,022	40,022	40,022	51,154
発行済投資口の総口数	(口)	94,649	189,298	189,298	189,298	239,908
1口当たり純資産額(注3)	(円)	217,241	217,376	219,986	219,386	221,018
分配金総額	(百万円)	1,100	1,125	1,519	1,316	1,679
配当性向(注4、5)	(%)	100.0	100.0	93.7	93.6	99.9
1口当たり分配金	(円)	11,626	5,948	8,027	6,955	6,999
うち1口当たり利益分配金	(円)	11,626	5,948	8,027	6,955	6,999
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	−	−	−	−	−
総資産経常利益率(注5)	(%)	1.3	1.2	1.8	1.7	1.7
(年換算)(注2)	(%)	2.5	2.3	3.7	3.3	3.4
自己資本利益率(注5)	(%)	2.9	2.7	3.9	3.4	3.6
(年換算)(注2)	(%)	5.9	5.4	7.9	6.7	7.2
自己資本比率(注5)	(%)	42.8	42.7	47.4	47.7	47.8
(対前期増減)	(%)	+0.7	△0.0	+4.7	+0.2	+0.2
総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	51.3	51.0	45.8	46.1	46.2
〈参考情報〉						
期末投資物件数	(件)	22	22	24	23	26
期末テナント総数	(件)	344	343	408	404	511
期末賃貸可能面積	(㎡)	148,840.57	148,828.24	136,351.64	127,633.35	160,906.07
期末稼働率	(%)	98.3	98.7	99.2	99.1	99.2
当期減価償却費	(百万円)	498	505	466	440	487
当期資本的支出額	(百万円)	280	253	273	220	285
賃貸NOI(注5)	(百万円)	2,217	2,306	2,122	2,202	2,694
賃貸NCF(注5)	(百万円)	1,937	2,052	1,849	1,982	2,408

(注1)本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間です。
(注2)年換算する場合において、1年を365日とし、第7期営業期間を181日、第8期営業期間を184日、第9期営業期間を181日、第10期営業期間を184日及び第11期営業期間を181日として、年換算値を計算しています。
(注3)本投資法人は、2017年2月28日を分割の基準日、2017年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額については、第7期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。
(注4)配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
(注5)以下の算定式により算出しています。

配当性向	分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×100
総資産経常利益率	経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100
自己資本利益率	当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益−不動産賃貸事業費用+減価償却費
賃貸NCF	賃貸NOI−資本的支出

2 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

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

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

(注1)株式会社みずほフィナンシャルグループ、みずほ信託銀行株式会社及びみずほリアルティOne株式会社(以下「MONE」といいます。)は、本資産運用会社の親会社に該当します。MONEは、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の完全子会社であり、また、本資産運用会社とみずほ不動産投資顧問株式会社(以下「MREM」といいます。)の発行済株式の全てを保有しており、MONE、本資産運用会社及びMREMの3社でMONEグループを構成します。MREMは、MONEグループの不動産私募ファンドの運用会社です。
(注2)ミドルサイズのオフィスビル(Middle-sized Office)とは、延床面積が概ね3,300㎡(約1,000坪)～33,000㎡(約10,000坪)の範囲に属するオフィスビルをいいます。

② 運用実績

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

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

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

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

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

③ 資金の調達

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

また、2018年9月20日を払込期日とする公募増資により10,601百万円（発行価額の総額）を調達するとともに、2018年9月21日付でみずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするシンジケートローンにより8,300百万円を調達し、東京パークサイドビル及び肥後橋センタービルの取得資金及び付随費用の一部に充当しました。さらに、2018年10月17日を払込期日とする公募増資に伴う第三者割当増資により530百万円（発行価額の総額）を調達しました。

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

④ 業績及び分配

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

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

3 増資等の状況

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

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

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額500,000円にて投資口を発行しました。
(注2) 1口当たり発行価格450,000円（発行価額434,250円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり発行価格390,975円（発行価額377,742円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注4) 1口当たり発行価額377,742円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
(注5) 2017年2月28日を分割の基準日、2017年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。
(注6) 1口当たり発行価格227,662円（発行価額219,956円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注7) 1口当たり発行価額219,956円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期　別	第7期(注)（権利落前）	第7期(注)（権利落後）	第8期	第9期	第10期	第11期
	自 2016年 9 月 1 日 至 2017年 2 月28日	自 2016年 9 月 1 日 至 2017年 2 月28日	自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日
最高（円）	403,000	195,000	224,000	258,500	260,500	278,200
最低（円）	350,500	193,400	175,400	200,600	232,400	233,500

(注) 2017年2月28日を分割の基準日、2017年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。それに伴い、2017年2月24日より権利落後の投資口価格にて取引されています。

4 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、当期未処分利益から前期以前の内部留保を控除した額の概ね全額を分配することにより、発行済投資口の総口数239,908口の整数倍である1,679,116,092円を利益分配金として分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は6,999円となりました。

期　別		第7期 自 2016年 9 月 1 日 至 2017年 2 月28日	第8期 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	第9期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	第10期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	第11期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日
当期未処分利益総額	(千円)	1,100,410	1,125,949	1,620,022	1,506,508	1,869,072
利益留保額	(千円)	21	5	100,527	189,941	189,956
金銭の分配金総額	(千円)	1,100,389	1,125,944	1,519,495	1,316,567	1,679,116
(1口当たり分配金)	(円)	11,626	5,948	8,027	6,955	6,999
うち利益分配金総額	(千円)	1,100,389	1,125,944	1,519,495	1,316,567	1,679,116
(1口当たり利益分配金)	(円)	11,626	5,948	8,027	6,955	6,999
うち出資払戻総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	(円)	－	－	－	－	－
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	－	－	－	－	－
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	－	－	－	－	－

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 今後の投資環境

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

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

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

(a)外部成長

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

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

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

(b)内部成長

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

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

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

期　別		第7期 (2017年2月28日)	第8期 (2017年8月31日)	第9期 (2018年2月28日)	第10期 (2018年8月31日)	第11期 (2019年2月28日)
発行可能投資口総口数	(口)	2,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	94,649	189,298	189,298	189,298	239,908
出資総額	(百万円)	40,022	40,022	40,022	40,022	51,154
投資主数	(人)	11,120	10,013	9,497	9,483	9,404

2 投資口に関する事項

2019年2月28日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	47,018	19.59
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	28,705	11.96
みずほリアルティOne株式会社	22,530	9.39
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,248	4.68
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,227	3.42
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	2,997	1.24
BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) BD	2,948	1.22
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,866	1.19
近畿産業信用組合	2,650	1.10
SMBC日興証券株式会社	2,483	1.03
合　計	131,672	54.88

(注)発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

3 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員(注1)	橋本　幸治	みずほリートマネジメント株式会社代表取締役社長	–
監督役員(注1)	滝澤　元	シティユーワ法律事務所 パートナー(弁護士)	1,938
	鈴木　真	真法律会計事務所 代表弁護士 (弁護士、公認会計士、税理士)	1,938
会計監査人(注2)	EY新日本有限責任監査法人	–	13,300

(注1)執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2)会計監査人の報酬には、新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。
(注3)本投資法人の執行役員橋本幸治氏並びに監督役員滝澤元氏及び鈴木真氏はいずれも2019年5月31日をもって任期満了となるため、本投資法人は、2019年5月24日に開催予定の本投資法人の第4回投資主総会に役員の選任に関する議案を付議することを決議しています。執行役員候補者は橋本幸治氏、監督役員候補者は滝澤元氏及び大森斉貴氏です。

② 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名　称
資産運用会社	みずほリートマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿管理人)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営事務)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等に関する業務)	みずほ信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域(注1)	第10期(2018年8月31日)		第11期(2019年2月28日)	
			保有総額(百万円)(注2)	資産総額に対する比率(%)(注3)	保有総額(百万円)(注2)	資産総額に対する比率(%)(注3)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	6,761	7.8	6,701	6.0
	オフィスビル　小計		6,761	7.8	6,701	6.0
不動産　合計			6,761	7.8	6,701	6.0
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	41,179	47.3	54,234	48.9
		地方政令指定都市等	27,272	31.3	36,231	32.7
	オフィスビル　小計		68,451	78.6	90,465	81.6
	商業施設	東京経済圏	4,013	4.6	3,990	3.6
	商業施設　小計		4,013	4.6	3,990	3.6
信託不動産　合計			72,464	83.2	94,456	85.2
預金・その他の資産			7,917	9.1	9,689	8.7
資産総額計			87,143	100.0	110,847	100.0

(注1)「地域」は以下によります。
①「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
②地方政令指定都市及び地方中核都市を併せて「地方政令指定都市等」と総称します。「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。
(注2)「保有総額」は貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額)によっています。
(注3)「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

2 主要な保有資産

2019年2月28日現在における本投資法人の主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額(百万円)	賃貸可能面積(㎡)	賃貸面積(㎡)	稼働率(%)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注1)	主たる用途
大博多ビル	10,679	15,430.32	15,013.50	97.3	10.4	事務所
東京パークサイドビル	10,500	12,920.17	12,920.17	100.0	7.7	事務所
肥後橋センタービル	9,013	15,940.39	15,928.13	99.9	8.3	事務所
ONEST元代々木スクエア(注2)	7,527	7,644.40	7,644.40	100.0	5.4	事務所
ONEST神田スクエア(注2)	6,701	5,261.34	5,261.34	100.0	5.0	事務所
名古屋伏見スクエアビル	4,845	8,421.27	8,421.27	100.0	4.6	事務所
セントラル新大阪ビル	4,310	9,415.29	9,194.16	97.7	5.2	事務所
fab南大沢	3,990	8,409.23	8,409.23	100.0	4.9	商業
カラスマプラザ21	3,906	8,889.42	8,667.12	97.5	5.1	事務所
立川錦町ビル	3,259	5,629.89	5,465.72	97.1	3.8	事務所
合　計	64,734	97,961.72	96,925.04	98.9	60.5	

(注1)「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注2)2019年3月1日付で以下の通り物件名称を変更しました。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称
OT-2	ONEST神田スクエア	SIA神田スクエア
OT-14	ONEST元代々木スクエア	グラスシティ元代々木

3 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

2019年2月28日現在における本投資法人が保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能面積(㎡)	期末算定価額(百万円)(注1)	期末帳簿価額(百万円)
OT-2	ONEST神田スクエア	東京都千代田区神田紺屋町17番地	不動産	5,261.34	8,870	6,701
OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市錦町一丁目8番7号	不動産信託受益権	5,629.89	4,020	3,259
OT-4	CP10ビル	東京都台東区上野五丁目8番5号	不動産信託受益権	3,506.66	3,370	3,131
OT-5	ONEST横浜西口ビル(注2)	神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号	不動産信託受益権	4,326.68	3,800	3,135
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区湯島二丁目31番14号	不動産信託受益権	2,965.49	3,160	2,684
OT-7	ONEST中野ビル(注2)	東京都中野区新井一丁目11番2号	不動産信託受益権	3,116.49	3,360	2,873
OT-8	36山京ビル	東京都新宿区新小川町8番30号	不動産信託受益権	3,724.17	2,740	2,332
OT-9	南品川JNビル	東京都品川区南品川二丁目2番13号	不動産信託受益権	6,390.33	2,094	2,151
OT-10	南品川Nビル	東京都品川区南品川二丁目2番10号	不動産信託受益権	5,476.73	2,350	2,224
OT-11	南品川Jビル	東京都品川区南品川二丁目2番7号	不動産信託受益権	3,673.61	2,410	1,940
OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市中町三丁目11番18号	不動産信託受益権	3,858.31	1,390	1,166
OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市横山町10番2号	不動産信託受益権	2,750.70	838	689
OT-14	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区元代々木町30番13号	不動産信託受益権	7,644.40	8,150	7,527
OT-15	ONEST上野御徒町ビル(注2)	東京都台東区上野五丁目15番14号	不動産信託受益権	2,943.07	2,890	2,785
OT-16	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番1号	不動産信託受益権	3,574.03	3,150	3,027
OT-17	ONEST池袋イーストビル(注2)	東京都豊島区東池袋三丁目12番2号	不動産信託受益権	2,677.80	2,300	2,229
OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番地4	不動産信託受益権	4,402.95	2,500	2,574
OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区木場五丁目8番40号	不動産信託受益権	12,920.17	11,000	10,500
OO-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目5番36号	不動産信託受益権	9,415.29	5,810	4,310
OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市中京区烏丸通六角下る七観音町634番地	不動産信託受益権	8,889.42	3,850	3,906
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア(注2)	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番6号	不動産信託受益権	5,801.80	3,100	2,383
OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市中央区花畑町1番7号	不動産信託受益権	3,755.53	1,280	1,092
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目13番26号	不動産信託受益権	8,421.27	5,190	4,845
OO-6	大博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目20番1号	不動産信託受益権	15,430.32	11,700	10,679
OO-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目9番1号	不動産信託受益権	15,940.39	10,200	9,013
R-1	fab南大沢	東京都八王子市南大沢二丁目3番地	不動産信託受益権	8,409.23	4,790	3,990
合　計				160,906.07	114,312	101,157

(注1)各物件の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及びJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」には、2019年2月28日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注2)2019年3月1日付で以下の通り物件名称を変更しました。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称
OT-5	ONEST横浜西口ビル	横浜APビル
OT-7	ONEST中野ビル	宮地ビル
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	御徒町CYビル
OT-17	ONEST池袋イーストビル	山上ビル
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	ストークビル名古屋

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称		第10期(自 2018年3月1日　至 2018年8月31日)				第11期(自 2018年9月1日　至 2019年2月28日)			
		テナント総数〔期末時点〕(件)	稼働率〔期末時点〕(%)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)	テナント総数〔期末時点〕(件)	稼働率〔期末時点〕(%)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)
OT-2	ONEST神田スクエア	29	99.1	195	6.0	30	100.0	194	5.0
OT-3	立川錦町ビル	19	97.1	148	4.5	19	97.1	146	3.8
OT-4	CP10ビル	7	100.0	111	3.4	7	100.0	110	2.9
OT-5	ONEST横浜西口ビル	10	100.0	131	4.0	10	100.0	133	3.5
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	6	100.0	99	3.1	6	100.0	98	2.5
OT-7	ONEST中野ビル	7	100.0	115	3.5	7	100.0	114	3.0
OT-8	36山京ビル	3	100.0	89	2.7	3	100.0	88	2.3
OT-9	南品川JNビル	20	100.0	129	4.0	20	100.0	128	3.3
OT-10	南品川Nビル	19	100.0	105	3.2	18	98.5	106	2.8
OT-11	南品川Jビル	10	100.0	100	3.1	11	100.0	97	2.5
OT-12	MY厚木ビル	24	100.0	64	2.0	24	97.1	62	1.6
OT-13	八王子SIAビル	14	100.0	49	1.5	13	96.6	47	1.2
OT-14	ONEST元代々木スクエア	10	100.0	237	7.3	9	100.0	208	5.4
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	14	100.0	82	2.5	13	100.0	85	2.2
OT-16	大同生命大宮ビル	15	100.0	112	3.5	15	100.0	111	2.9
OT-17	ONEST池袋イーストビル	6	85.0	74	2.3	7	100.0	58	1.5
OT-18	クレシェンドビル	–	–	–	–	31	100.0	85	2.2
OT-19	東京パークサイドビル	–	–	–	–	15	100.0	299	7.7
OO-1	セントラル新大阪ビル	27	97.7	202	6.2	27	97.7	199	5.2
OO-2	カラスマプラザ21	11	97.5	199	6.1	11	97.5	196	5.1
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	5	100.0	126	3.9	5	100.0	125	3.2
OO-4	MY熊本ビル	17	100.0	75	2.3	17	100.0	73	1.9

不動産等の名称		第10期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）				第11期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）			
		テナント総数〔期末時点〕(件)	稼働率〔期末時点〕(%)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)	テナント総数〔期末時点〕(件)	稼働率〔期末時点〕(%)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	48	98.9	175	5.4	48	100.0	179	4.6
OO-6	大博多ビル	69	99.9	407	12.5	67	97.3	404	10.4
OO-7	肥後橋センタービル	–	–	–	–	64	99.9	321	8.3
R-1	fab南大沢	14	100.0	(注2)	(注2)	14	100.0	191	4.9
R-2	新潟東堀通駐車場ビル(注3)	–	–	(注2)	(注2)	–	–	–	–
合　計		404	99.1	3,266	100.0	511	99.2	3,870	100.0

(注1)「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注2)本物件の「不動産賃貸事業収益〔期間中〕」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」については、不動産賃貸事業収益を開示することについて同意を得られていない等のやむを得ない事情により開示していません。ただし、合計欄はやむを得ない事情により開示していない数値も含めて算出しています。
(注3)新潟東堀通駐車場ビルは2018年8月30日付で譲渡しました。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2019年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引（支払固定・受取変動）	18,000	18,000	–
合　計		18,000	18,000	–

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

5 その他資産の状況

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

6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第12期（2019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
大博多ビル	福岡県福岡市	空調冷房熱源更新工事	自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 5 月25日	85,850	–	–
ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	空調設備改修工事（2/3期）	自 2019年 4 月20日 至 2019年 7 月31日	67,670	–	–
大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	パッケージ空調一部更新工事（2/5期）	自 2019年 4 月16日 至 2019年 5 月30日	20,250	–	–
セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	機械警備更新工事	自 2019年 3 月15日 至 2019年 4 月30日	16,160	–	–
大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	立体駐車設備保全補修工事	自 2019年 5 月 1 日 至 2019年 5 月31日	15,402	–	–
大博多ビル	福岡県福岡市	外構補修工事	自 2019年 5 月 1 日 至 2019年 5 月25日	15,049	–	–
MY熊本ビル	熊本県熊本市	エレベーター更新工事	自 2019年 2 月 6 日 至 2019年 6 月23日	14,948	–	–
MY厚木ビル	神奈川県厚木市	エレベーター制御リニューアル工事	自 2019年 4 月 1 日 至 2019年 7 月31日	14,847	–	–
東京パークサイドビル	東京都江東区	共用部改修工事（2フロア分）	自 2019年 4 月16日 至 2019年 7 月31日	14,140	–	–
クレシェンドビル	神奈川県横浜市	基準階共用部改修工事（1フロア）	自 2019年 4 月16日 至 2019年 7 月31日	10,150	–	–

2 期中の資本的支出

当期(2019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285,584千円であり、修繕費に計上した81,895千円と合わせ、合計367,480千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)
カラスマプラザ21	京都府京都市	カラスマプラザ21ビル 空調設備更新工事(4/4期)	自 2018年 4 月 6 日 至 2019年 2 月25日	68,371
ONEST中野ビル	東京都中野区	エントランス及び7F EVホールリニューアル	自 2018年 8 月25日 至 2018年10月 1 日	32,877
ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	エレベーター更新工事	自 2018年 9 月 1 日 至 2018年10月29日	19,998
ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	空調設備改修工事(1階)	自 2018年 9 月21日 至 2018年10月15日	18,427
MY厚木ビル	神奈川県厚木市	外壁改修工事	自 2019年 1 月 5 日 至 2019年 2 月26日	10,026
その他				135,884
合 計				285,584

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位:千円)

営業期間	第7期 自 2016年 9 月 1 日 至 2017年 2 月28日	第8期 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	第9期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	第10期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	第11期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日
当期首積立金残高	281,665	436,771	625,367	777,575	989,415
当期積立額	435,228	442,261	425,638	440,350	487,264
当期積立金取崩額	280,123	253,664	273,430	228,511	272,128
次期繰越額	436,771	625,367	777,575	989,415	1,204,550

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項 目	第10期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	第11期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日
(a)資産運用報酬	197,601	196,073
(b)資産保管手数料	3,661	3,637
(c)一般事務委託手数料	7,845	16,055
(d)役員報酬	3,876	3,876
(e)その他営業費用	54,023	46,267
合 計	267,007	265,909

(注)資産運用報酬には、上記記載金額のほか、特定資産の帳簿価額に算入した運用報酬(第11期:121,560千円(物件取得に係る報酬分))、物件売却に係る譲渡報酬(第10期:6,200千円)があります。

2 借入状況

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

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(%)(注2)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2018年9月3日	−	1,350	0.30772	2019年9月3日	期限一括返済	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		−	1,350					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年9月21日	−	150	0.30878	2019年9月7日	期限一括返済		
	株式会社みずほ銀行		−	150					
計			−	3,000					
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2016年9月7日	1,200	1,200	0.58096	2019年9月7日	期限一括返済	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,200	1,200					
	株式会社三井住友銀行		750	750					
	株式会社新生銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社三重銀行		525	525					
	株式会社福岡銀行		150	150					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年9月7日	400	400	0.69593	2020年9月7日	期限一括返済		
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		250	250					
	株式会社新生銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社三重銀行		175	175					
	株式会社福岡銀行		50	50					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年9月7日	3,199	3,199	0.58096	2019年9月7日	期限一括返済	(注4)	
	株式会社みずほ銀行		3,150	3,150					
	株式会社新生銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年9月7日	3,199	3,199	0.69593	2020年9月7日	期限一括返済		
	株式会社みずほ銀行		3,150	3,150					
	株式会社新生銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		300	300					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2017年10月25日	135	135	0.46320	2020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		135	135					
	株式会社三井住友銀行		2,500	2,500					
	株式会社あおぞら銀行		375	375					
	株式会社りそな銀行		365	365					
	株式会社三重銀行		240	240					
	株式会社福岡銀行		250	250					
	みずほ信託銀行株式会社	2017年10月25日	182	182	0.56720(注5)	2021年9月7日	期限一括返済		
	株式会社みずほ銀行		182	182					
	株式会社三井住友銀行		3,750	3,750					
	株式会社あおぞら銀行		562	562					
	株式会社りそな銀行		567	567					
	株式会社三重銀行		380	380					
	株式会社福岡銀行		375	375					
	みずほ信託銀行株式会社	2017年10月25日	182	182	0.62750(注5)	2022年9月7日	期限一括返済		
	株式会社みずほ銀行		182	182					
	株式会社三井住友銀行		3,750	3,750					
	株式会社あおぞら銀行		562	562					
	株式会社りそな銀行		567	567					
	株式会社三重銀行		380	380					
	株式会社福岡銀行		375	375					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年9月21日	－	275	0.50878	2023年9月7日	期限一括返済		
	株式会社みずほ銀行		－	275					
	株式会社三井住友銀行		－	250					
	株式会社新生銀行		－	250					
	株式会社りそな銀行		－	175					
	株式会社あおぞら銀行		－	162					
	株式会社福岡銀行		－	162					
	株式会社西日本シティ銀行		－	150					
	株式会社中国銀行		－	150					
	株式会社京都銀行		－	75					
	日本生命保険相互会社		－	75					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年9月21日	－	825	0.67200(注5)	2023年9月7日	期限一括返済		
	株式会社みずほ銀行		－	825					
	株式会社三井住友銀行		－	750					
	株式会社新生銀行		－	750					
	株式会社りそな銀行		－	525					
	株式会社あおぞら銀行		－	487					
	株式会社福岡銀行		－	487					
	株式会社西日本シティ銀行		－	450					
	株式会社中国銀行		－	450					
	株式会社京都銀行		－	225					
	日本生命保険相互会社		－	225					
計			40,198	48,198					
合計			40,198	51,198					

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

3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取　得		譲　渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）(注)	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
信託受益権	クレシェンドビル	2018年9月3日	2,466	－	－	－	－
信託受益権	東京パークサイドビル	2018年9月21日	10,450	－	－	－	－
信託受益権	肥後橋センタービル	2018年9月21日	8,930	－	－	－	－
合　計		－	21,846	－	－	－	－

(注)「取得価格」は、当該不動産等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。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格（百万円）(注1)	不動産鑑定評価額（百万円）	不動産鑑定機関	価格時点
取　得	信託受益権	クレシェンドビル	2018年9月3日	2,466	2,500	株式会社中央不動産鑑定所	2018年7月1日
	信託受益権	東京パークサイドビル	2018年9月21日	10,450	11,000	JLL森井鑑定株式会社	2018年7月1日
	信託受益権	肥後橋センタービル	2018年9月21日	8,930	10,100	株式会社谷澤総合鑑定所	2018年7月1日

(注1)「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。
(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

② その他

調査を行った者の氏名又は名称
　EY新日本有限責任監査法人

調査の結果及び方法の概要
　調査依頼を行った取引は2018年9月1日から2019年2月28日までの間で金利スワップ取引1件でした。これらの取引について、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、比較可能な価格のほか、相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、プット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間その他当該取引の内容に関して、EY新日本有限責任監査法人に調査を委託しました。当該取引については当該監査法人から合意された手続実施結果報告書を入手しています。
　なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

4 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

区　分	売買金額等(注1)	
	買付額等	売付額等
総額	21,846,000千円	－千円
利害関係人等(注2)との取引状況の内訳		
合同会社SIAブリッジ3号	10,450,000千円　(47.8%)	－千円　(－%)
合　計	10,450,000千円　(47.8%)	－千円　(－%)

(注1)「売買金額等」は売買契約書等に記載された売買金額を記載しています。また、(　)内の数値は、それぞれの総額に対する比率であり、少数第2位を四捨五入して表示しています。
(注2) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。後記「② 支払手数料等の金額」において同じです。

② 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合(B/A)(注1)
		支払先	支払金額(B)	
管理業務費	399百万円	株式会社みずほ銀行	0百万円	0.1%
信託報酬	12百万円	みずほ信託銀行株式会社	0百万円	7.9%
資産保管手数料	3百万円	みずほ信託銀行株式会社	3百万円	100.0%
一般事務委託手数料	16百万円	みずほ信託銀行株式会社	16百万円	100.0%
その他営業費用	46百万円	株式会社みずほ銀行	0百万円	1.8%
		みずほ信託銀行株式会社	0百万円	0.0%

(注1)「総額に対する割合」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注2) 上記記載の支払手数料等以外に利害関係人等へ支払った、費用として処理されていない資産計上された支払手数料は以下のとおりです。
　みずほ信託銀行株式会社　35百万円
　株式会社みずほ銀行　49百万円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

　本投資法人の資産運用会社（みずほリートマネジメント株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

後記、「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

5 海外不動産保有法人及びその有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

該当事項はありません。

2 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値については、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,719,168	3,060,248
信託現金及び信託預金	4,347,568	5,833,522
営業未収入金	83,973	73,816
前払費用	164,168	179,207
繰延税金資産	190	−
未収還付法人税等	−	5
未収消費税等	400,009	283,140
その他	4,238	1,030
流動資産合計	7,719,318	9,430,973
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,609,506	3,613,163
減価償却累計額	△626,341	△690,229
建物(純額)	2,983,164	2,922,934
構築物	9,644	9,644
減価償却累計額	△3,074	△3,392
構築物(純額)	6,570	6,252
機械及び装置	62,025	62,025
減価償却累計額	△60,982	△62,025
機械及び装置(純額)	1,043	0
工具、器具及び備品	631	2,066
減価償却累計額	△115	△212
工具、器具及び備品(純額)	515	1,854
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	24,930,877	28,715,154
減価償却累計額	△2,666,411	△3,076,657
信託建物(純額)	22,264,465	25,638,497
信託構築物	8,308	12,741
減価償却累計額	△2,427	△2,774
信託構築物(純額)	5,880	9,967
信託機械及び装置	136,802	141,569
減価償却累計額	△32,046	△38,506
信託機械及び装置(純額)	104,755	103,062
信託工具、器具及び備品	57,845	62,904
減価償却累計額	△21,374	△25,201
信託工具、器具及び備品(純額)	36,471	37,703
信託土地	46,775,017	65,388,250
信託建設仮勘定	−	190
有形固定資産合計	75,948,232	97,879,059
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	2,385	2,070
無形固定資産合計	3,280,722	3,280,406
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,960	10,960
長期前払費用	170,699	210,982
投資その他の資産合計	181,659	221,942
固定資産合計	79,410,614	101,381,409
繰延資産		
投資口交付費	13,764	35,005
繰延資産合計	13,764	35,005
資産合計	87,143,697	110,847,388

(単位:千円)

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

Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

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

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2018年3月1日　至 2018年8月31日)

(単位:千円)

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

当期(自 2018年9月1日　至 2019年2月28日)

(単位:千円)

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

V 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目＼期別	前期(ご参考) (自 2018年3月1日　至 2018年8月31日)	当期 (自 2018年9月1日　至 2019年2月28日)
1.固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～59年 構築物 4～20年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 4～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～59年 構築物 4～40年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 4～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2.繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
3.収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、32,205千円です。
4.ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は資産運用ガイドラインの財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は資産運用ガイドラインの財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5.その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3)信託借地権 (4)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

(表示方法の変更に関する注記)

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

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考)(2018年8月31日)	当期(2019年2月28日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2018年3月1日　至 2018年8月31日)		当期 (自 2018年9月1日　至 2019年2月28日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)
A.不動産賃貸事業収益		A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	2,223,349	賃料収入	2,696,448
共益費収入	555,224	共益費収入	634,101
駐車場収入	154,526	駐車場収入	172,777
その他賃貸収入	17,071	その他賃貸収入	22,770
計	2,950,171	計	3,526,098
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	293,568	水道光熱費収入	326,928
その他収入	22,396	その他収入	16,973
計	315,965	計	343,901
不動産賃貸事業収益合計	3,266,136	不動産賃貸事業収益合計	3,870,000
B.不動産賃貸事業費用		B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	312,192	管理業務費	399,230
水道光熱費	320,035	水道光熱費	381,372
公租公課	254,826	公租公課	252,734
損害保険料	4,670	損害保険料	5,737
修繕費	109,567	修繕費	81,895
信託報酬	11,496	信託報酬	12,649
減価償却費	440,405	減価償却費	487,263
その他諸経費	51,005	その他諸経費	42,139
不動産賃貸事業費用合計	1,504,200	不動産賃貸事業費用合計	1,663,023
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	1,761,935	C.不動産賃貸事業損益(A-B)	2,206,977
※2. 不動産等売却益の内訳	(単位:千円)	※2. 不動産等売却益の内訳	
新潟東堀通駐車場ビル		該当事項はありません。	
不動産等売却収入	620,000		
不動産等売却原価	418,677		
その他売却費用	28,616		
不動産等売却益	172,705		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

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

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (2018年8月31日)		当期 (2019年2月28日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		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 該当事項はありません。	
	(単位:千円)		
(繰延税金資産)			
未払事業税損金不算入額	3,739		
繰延税金資産小計	3,739		
評価性引当額	△3,548		
繰延税金資産合計	190		
繰延税金資産の純額	190		
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
	(単位:%)		(単位:%)
法定実効税率	34.81	法定実効税率	31.51
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.56	支払分配金の損金算入額	△31.29
その他	△0.07	その他	△0.17
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.18	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05

(金融商品に関する注記)

前期(ご参考)(自 2018年3月1日　至 2018年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません((注2)をご参照下さい)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
(1)現金及び預金	2,719,168	2,719,168	–
(2)信託現金及び信託預金	4,347,568	4,347,568	–
資産計	7,066,737	7,066,737	–
(3)長期借入金	40,198,000	40,139,714	△58,285
負債計	40,198,000	40,139,714	△58,285
(4)デリバティブ取引	–	–	–

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

(3)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((4)デリバティブ取引参照)及び固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。

(4)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	うち1年超	時　価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	12,000,000	(注)	–

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

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

(単位:千円)

区　分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	263,854
信託預り敷金及び保証金	3,883,609
合　計	4,147,464

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

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

(注4)長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	–	14,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	–
合　計	–	14,074,000	14,124,000	6,000,000	6,000,000	–

当期(自 2018年9月1日　至 2019年2月28日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
(1)現金及び預金	3,060,248	3,060,248	−
(2)信託現金及び信託預金	5,833,522	5,833,522	−
資産計	8,893,771	8,893,771	−
(3)短期借入金	3,000,000	3,000,000	−
(4)1年内返済予定の長期借入金	14,074,000	14,092,557	18,557
(5)長期借入金	34,124,000	34,113,090	△10,909
負債計	51,198,000	51,205,647	7,647
(6)デリバティブ取引	−	−	−

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金、(3)短期借入金

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

(4)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金((6)デリバティブ取引参照)及び固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。

(6)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	うち1年超	時　価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,000,000	18,000,000	(注)	−

(注)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記(5)をご参照下さい。)

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

(単位:千円)

区　分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	312,104
信託預り敷金及び保証金	5,076,779
合　計	5,388,883

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

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

(注4)長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

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

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2018年3月1日　至 2018年8月31日)

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

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
79,869,025	△642,456	79,226,568	89,267,000

(注1)貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2)賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(220,169千円)によるものであり、主な減少額は新潟東堀通駐車場ビルの譲渡(418,677千円)及び減価償却(440,405千円)によるものです。
(注3)当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2018年8月期(第10期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2018年9月1日　至 2019年2月28日)

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

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
79,226,568	21,930,827	101,157,396	114,312,000

(注1)貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2)賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は東京パークサイドビル他2物件の取得(22,135,250千円)及び資本的支出(285,584千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(487,263千円)によるものです。
(注3)当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2019年2月期(第11期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自 2018年3月1日　至 2018年8月31日）

属　性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）(注)	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託業務銀行業務	–	支払利息	26,792	長期借入金	8,498,000
						未払費用	145
利害関係人等	株式会社みずほ銀行	銀行業務	–	支払利息	28,692	長期借入金	8,400,000
						未払費用	154

（注）取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）

属　性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）(注)	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託業務銀行業務	–	資金の借入れ	2,600,000	短期借入金	1,500,000
						1年内返済予定の長期借入金	4,399,000
						長期借入金	5,199,000
				支払利息	31,087	未払費用	173
利害関係人等	株式会社みずほ銀行	銀行業務	–	資金の借入れ	2,600,000	短期借入金	1,500,000
						1年内返済予定の長期借入金	4,350,000
						長期借入金	5,150,000
				支払利息	37,010	未払費用	209

（注）取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づいて決定しています。

（1口当たり情報に関する注記）

前期（ご参考）（自 2018年3月1日　至 2018年8月31日）		当期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）	
1口当たり純資産額	219,386円	1口当たり純資産額	221,018円
1口当たり当期純利益	7,427円	1口当たり当期純利益	7,168円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考）（自 2018年3月1日　至 2018年8月31日）		当期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）	
当期純利益（千円）	1,405,981	当期純利益（千円）	1,679,131
普通投資主に帰属しない金額（千円）	–	普通投資主に帰属しない金額（千円）	–
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,405,981	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,679,131
期中平均投資口数（口）	189,298	期中平均投資口数（口）	234,236

（重要な後発事象に関する注記）

前期（ご参考）（自 2018年3月1日　至 2018年8月31日）	当期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）
新投資口の発行 本投資法人は、2018年9月4日及び2018年9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2018年9月20日に払込が完了しています。なお、発行条件は以下のとおりとなっています。この結果、2018年10月12日現在の出資総額は50,624百万円、発行済投資口の総口数は237,498口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、2018年10月17日を払込期日とする第三者割当による新投資口の発行について、併せて決議しています。 一般募集による新投資口発行の手取金につきましては、2018年9月21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、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、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　48,200口 発行価格（募集価格）　1口当たり 227,662円 発行価格（募集価格）の総額　10,973,308,400円 払込金額（発行価額）　1口当たり 219,956円 払込金額（発行価額）の総額　10,601,879,200円 払込期日　2018年9月20日 b. 第三者割当による新投資口の発行 発行新投資口数（上限）　2,410口 払込金額（発行価額）　1口当たり 219,956円 払込金額（発行価額）の総額（上限）　530,093,960円 割当先　みずほ証券株式会社 払込期日　2018年10月17日	該当事項はありません。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

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

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

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2019年4月15日

Oneリート投資法人
役　員　会　御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　鈴木 理

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　寺岡 久仁子

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、Oneリート投資法人の2018年9月1日から2019年2月28日までの第11期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位:千円）

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

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

（重要な会計方針に係る事項関係）（参考情報）

項目＼期別	前期 （自 2018年3月1日　至 2018年8月31日）	当期 （自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

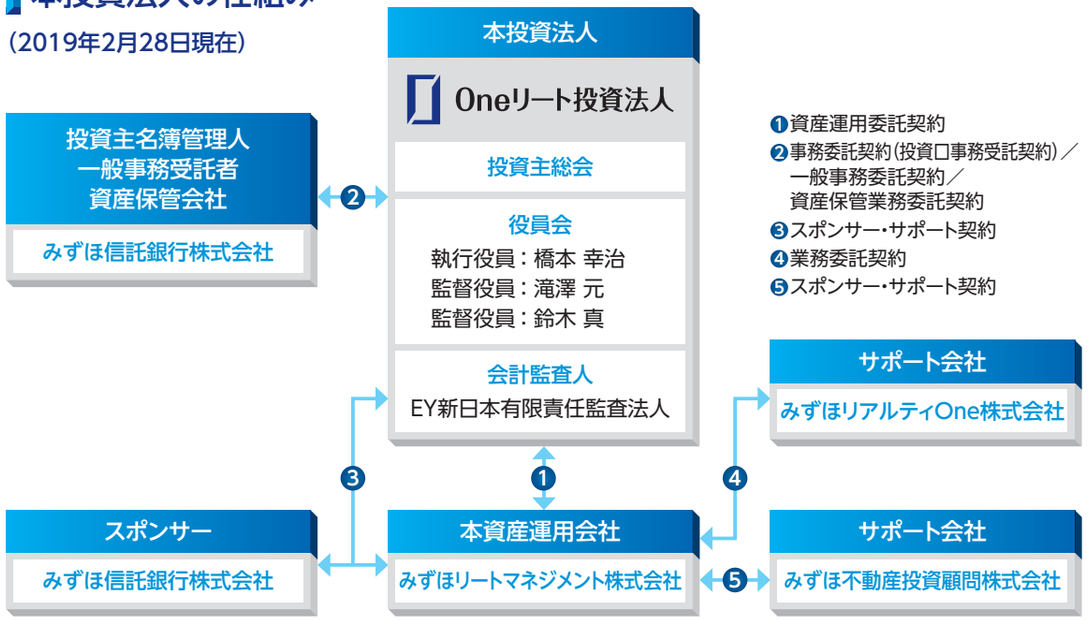
（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

前期 （自 2018年3月1日　至 2018年8月31日）		当期 （自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
（2018年8月31日現在）		（2019年2月28日現在）	
現金及び預金	2,719,168千円	現金及び預金	3,060,248千円
信託現金及び信託預金	4,347,568千円	信託現金及び信託預金	5,833,522千円
現金及び現金同等物	7,066,737千円	現金及び現金同等物	8,893,771千円

投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組み

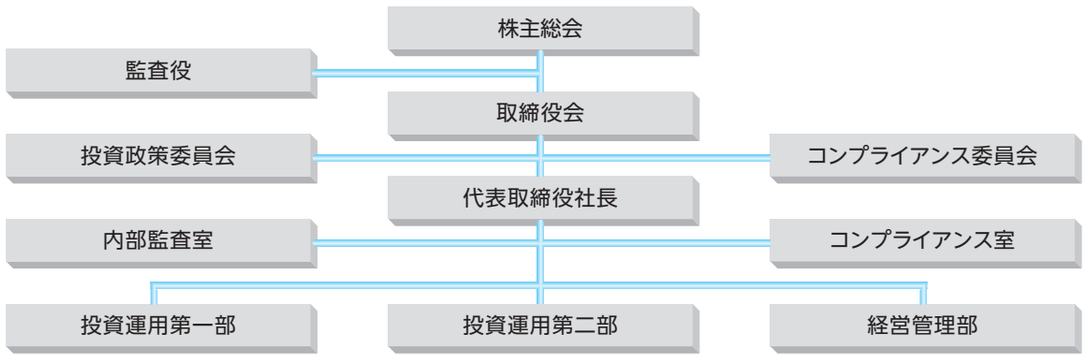
（2019年2月28日現在）



本資産運用会社の概要

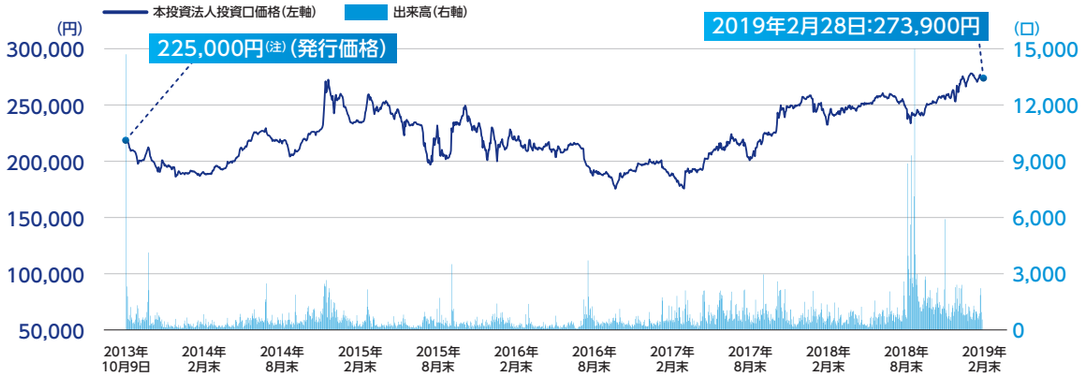
商号	みずほリートマネジメント株式会社
設立年月日	2005年7月1日
資本金	5,000万円
株主構成	みずほリアルティOne株式会社 100%
登録・免許等	投資運用業 関東財務局長（金商）第342号 宅地建物取引業 東京都知事（3）第84787号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第46号

本資産運用会社の組織図



投資主インフォメーション

投資口価格の推移（終値）



（注）本投資法人は、2017年3月1日を効力発生日として1口当たり2口の割合による投資口分割をしております。当該分割を考慮し、発行価格は450,000円を2分の1した225,000円としています。

投資主メモ

決算期	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第15条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日（分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします）
上場市場	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場（銘柄コード:3290）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
投資主名簿管理人 事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 郵便物送付先：〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話照会先：0120-288-324 インターネットホームページURL：https://www.mizuho-tb.co.jp/daikou/index.html

住所等の変更手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、「投資主名簿管理人」へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。（ご郵送先等につきましては、上記「投資主メモ」をご参照ください。）
また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込みのご指定などのお手続きをご希望の方は、お取引先の証券会社にてお手続きください。
※分配金は本投資法人の規約の定めにより、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお受取りの権利が消滅しますので、お早めにお受取りください。

ポートフォリオの概要（2019年3月1日現在）

オフィスビル 東京経済圏

OT-2 ONEST神田スクエア

OT-3 立川錦町ビル

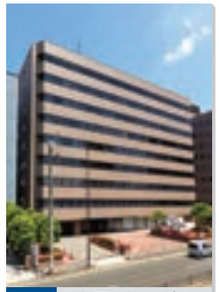
OT-4 CP10ビル

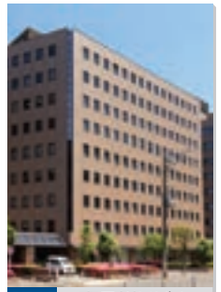
OT-5 ONEST横浜西口ビル

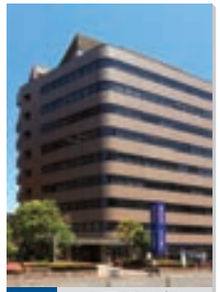
OT-6 湯島ファーストジェネシスビル

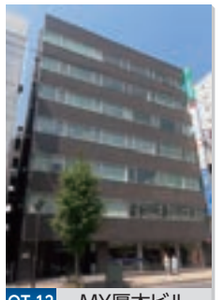
OT-7 ONEST中野ビル

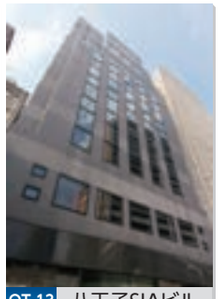
OT-8 36山京ビル

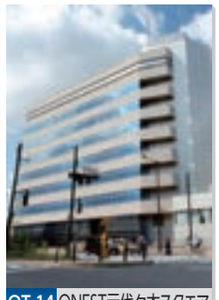

OT-9 南品川JNビル

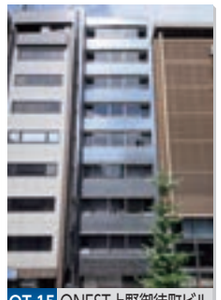

OT-10 南品川Nビル


OT-11 南品川Jビル


OT-12 MY厚木ビル


OT-13 八王子SIAビル


OT-14 ONEST元代々木スクエア


OT-15 ONEST上野御徒町ビル

OT-16 大同生命大宮ビル

OT-17 ONEST池袋イーストビル

OT-18 クレシェンドビル

OT-19 東京パークサイドビル

オフィスビル 地方政令指定都市等

OO-1 セントラル新大阪ビル

OO-2 カラスマプラザ21

OO-3 ONEST名古屋錦スクエア

OO-4 MY熊本ビル

OO-5 名古屋伏見スクエアビル

商業施設

OO-6 大博多ビル

OO-7 肥後橋センタービル

R-1 fab南大沢

物件名称の変更

各資産運用の特性（立地及び建物・設備の仕様等）を踏まえ、保有するオフィスビルのブランドイメージの確立を図るため、2019年3月1日付で以下7物件の名称を変更しました。今後もテナントの「安心」「快適」「便利」の向上を追求し、ブランド戦略を推進します。

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

（注1）「ONEST」は「オネスト」と読みます。
（注2）時点に関わらず、名称変更を行った物件については本書を通じて新名称で表記しています。

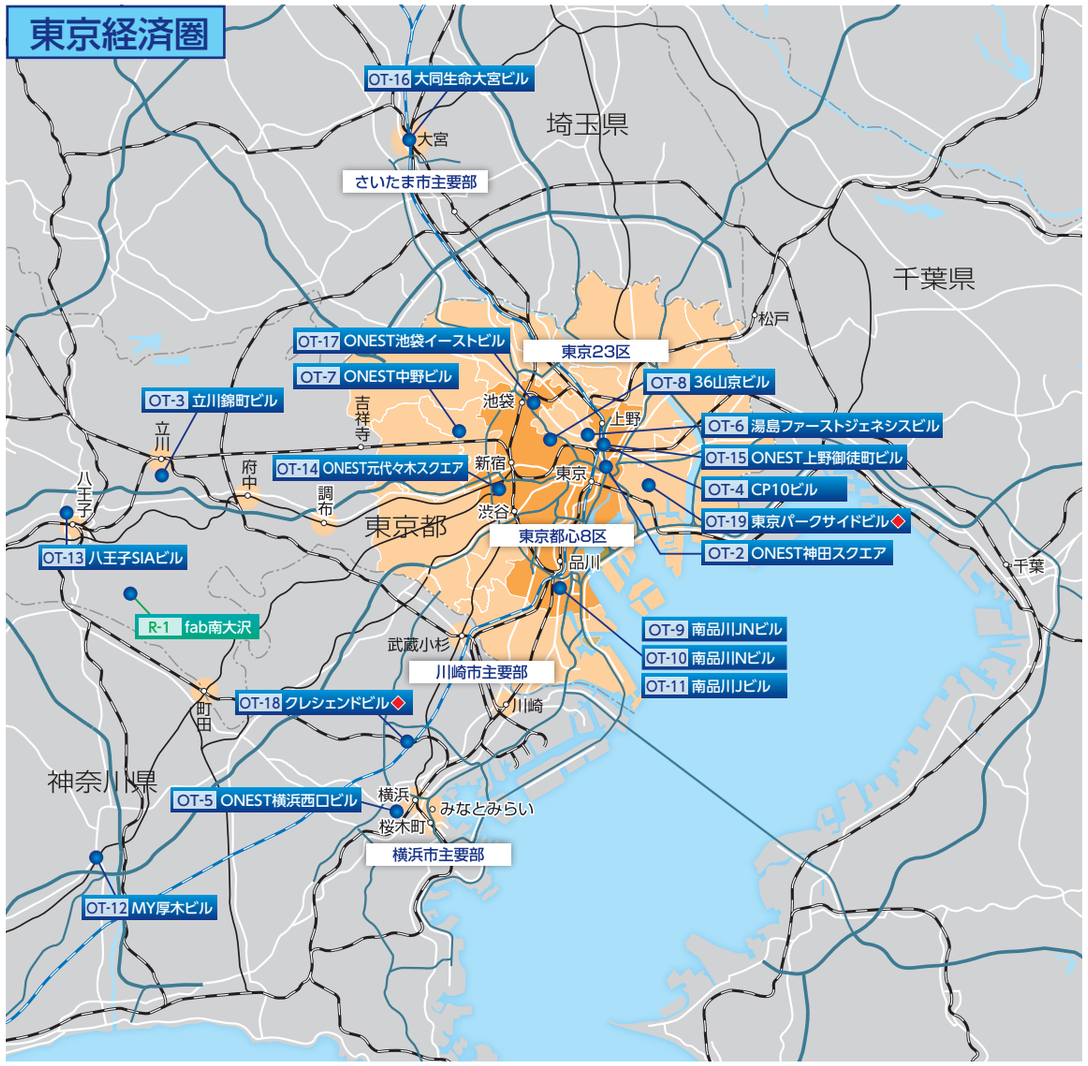
ポートフォリオ一覧

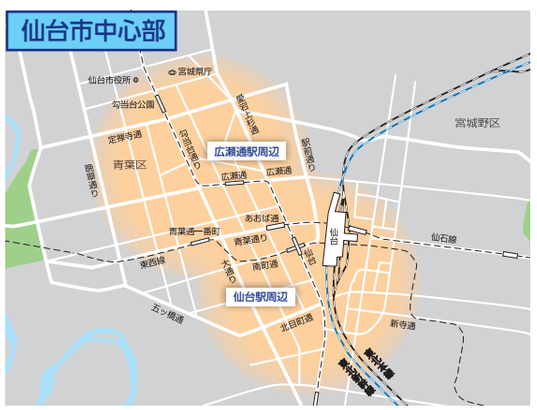
◆：第11期取得物件

			物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	投資比率	鑑定評価額（百万円）
オフィスビル	東京経済圏		OT-2	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.2%	8,870
			OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.2%	4,020
			OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	3.2%	3,370
			OT-5	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0%	3,800
			OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	2.7%	3,160
			OT-7	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.8%	3,360
			OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.3%	2,740
			OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.1%	2,094
			OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	2.2%	2,350
			OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.0%	2,410
			OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.2%	1,390
			OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7%	838
			OT-14	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	7.3%	8,150
			OT-15	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.6%	2,890
			OT-16	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.9%	3,150
			OT-17	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	2.2%	2,300
		◆	OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.4%	2,500
		◆	OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	10.2%	11,000
	地方政令指定都市等		OO-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	4.5%	5,810
			OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.6%	3,850
			OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.3%	3,100
			OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.1%	1,280
			OO-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.7%	5,190
			OO-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	10.4%	11,700
		◆	OO-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	8.7%	10,200
			小計			97,979	95.8%	109,522
商業施設			R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.2%	4,790
			小計			4,250	4.2%	4,790
			合計			102,229	100.0%	114,312

（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）「鑑定評価額」は、2019年2月28日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

重点投資対象エリア及びポートフォリオマップ（2019年3月1日現在）





- 重点投資対象エリア
- 東京経済圏
- 地方政令指定都市等
- ◆ 第11期取得物件

ポートフォリオの概況

用途別投資割合		地域別投資割合		重点投資対象エリア			
オフィスビル	95.8%	東京経済圏	64.6%	Iグループ	31.2%	Ⅲグループ	21.4%
商業施設	4.2%	地方政令指定都市等	35.4%	Ⅱグループ	39.1%	その他	8.4%

重点投資対象エリア（Ⅰ Ⅱ Ⅲ）合計 91.6%

（注）割合は取得価格に基づき算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各割合の合計値が100.0%とならない場合があります。

重点投資対象エリアの内容

	東京経済圏	地方政令指定都市等
Ⅰ	東京都心8区*	
Ⅱ	東京23区（東京都心8区除く） 横浜市主要部	大阪市中心部 名古屋市中心部
Ⅲ	川崎市主要部 さいたま市主要部 八王子市、町田市、 立川市、武蔵野市、調布市、 府中市の各主要部	福岡市中心部 札幌市中心部 仙台市中心部

*千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区を指します。