

2026年8月期 決算短信（REIT）

2026年10月21日

不動産投資信託証券発行者名 Oneリート投資法人 上 場 取 引 所 東
コード番号 3290 U R L <https://one-reit.com/>
代 表 者 （役職名）執行役員 （氏名） 久米 克也

資 産 運 用 会 社 名 みずほリートマネジメント株式会社
代 表 者 （役職名）代表取締役 （氏名） 中山 利明
問 合 せ 先 責 任 者 （役職名）経営管理部長 （氏名） 三束 和弘
T E L 03-5220-3804

有価証券報告書提出予定日 2026年11月27日 分配金支払開始予定日 2026年11月19日

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

（百万円未満切捨て）

1. 2026年8月期の運用、資産の状況（2026年3月1日～2026年8月31日）

（1）運用状況

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2026年8月期	5,647	20.4	3,038	29.1	2,487	29.3	2,486	29.4
2026年2月期	4,690	△12.0	2,353	△17.9	1,923	△22.6	1,922	△22.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	％	％	％
2026年8月期	2,595	3.6	1.7	44.0
2026年2月期	2,386	3.1	1.4	41.0

（2）分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	％	％
2026年8月期	2,553	2,485	—	—	99.9	3.3
2026年2月期	2,386	1,921	—	—	99.9	3.1

（注1）上表（2）に記載の2026年8月期の1口当たり分配金と上表（1）に記載の1口当たり当期純利益の差異は、1口当たり当期純利益の計算が期中平均投資口数に基づいていることによるものです。

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

配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

（3）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	％	円
2026年8月期	163,903	75,353	46.0	77,391
2026年2月期	134,898	61,682	45.7	76,585

（4）キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年8月期	4,058	△30,561	26,152	11,817
2026年2月期	8,477	△5,531	△2,235	12,168

2. 2027年2月期の運用状況の予想（2026年9月1日～2027年2月28日）及び2027年8月期の運用状況の予想（2027年3月1日～2027年8月31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
2027年2月期	6,301	11.6	3,423	12.7	2,671	7.4	2,669	7.4	2,475	—
2027年8月期	6,912	9.7	3,821	11.6	3,007	12.6	3,006	12.6	2,780	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2027年2月期）2,742円、1口当たり予想当期純利益（2027年8月期）3,087円

(注) 2027年2月期及び2027年8月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額（2027年2月期260百万円、2027年8月期300百万円）を控除して分配することを前提としています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
2026年8月期 973,670口 2026年2月期 805,404口
- ② 期末自己投資口数
2026年8月期 一口 2026年2月期 一口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9ページ「2027年2月期及び2027年8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	4
③決算後に生じた重要な事実	5
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報	33
(2) 資本的支出の状況	47
(3) 借入状況	49

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、2013年6月25日に設立され、同年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3290）しました。その後の公募増資及び投資口分割等により、当期末現在の発行済投資口の総口数は973,670口となりました。

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

(イ) 投資環境と運用実績

当期における経済環境は、物価上昇の影響がみられたものの、雇用・所得環境の改善や堅調な企業業績を背景に、個人消費は底堅く、設備投資も増加基調となり、景気は緩やかに回復しました。ただし、中東情勢や原油価格、金融・為替市場の変動、物価上昇による個人消費への影響など、今後の景気の下振れリスクに留意する必要があります。

オフィスビル賃貸市場については、従業員の新規雇用に伴うオフィス面積の見直し、業務拡大による増床、立地改善を目的とした移転など、テナント需要は引き続き堅調に推移しました。一方、建築費の高騰等を背景に新規供給は限定的であり、空室率の低下が続く中、賃料は上昇基調で推移することが見込まれます。

ホテル市況は、国内レジャー需要や韓国・台湾・欧米豪を中心とするインバウンド需要に下支えされました。一方、中国人客の減少、前年の大阪・関西万博特需の反動、台風・地震等の自然災害や猛暑の影響により、地域ごとの稼働状況には濃淡がみられました。

本投資法人においては、ポートフォリオの質的向上を目的とした資産入替戦略の一環として、2026年3月13日付でONEST京都烏丸スクエアの準共有持分10.0%（譲渡価格500百万円）及び2026年7月30日付で名古屋伏見スクエアビルの準共有持分20.0%（譲渡価格1,602百万円）をそれぞれ譲渡しました。また、2026年3月19日付でONEST飯田橋スクエア（注）、クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa、クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep、クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep、ザ エディスターホテル成田及びダブルツリーbyヒルトン那覇首里城の6物件（取得価格合計29,946百万円）（以下「新規取得資産」といいます。）を取得しました。

これらの資産の譲渡及び取得により、収益基盤の安定化や今後の成長基盤の確保、ポートフォリオの質的改善が進みました。

また、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や持続可能な社会の実現を目指した取組みを継続しています。当期は、大同生命水戸ビルにおいて、CASBEE不動産評価認証のSランクを、ONEST錦糸町スクエア及びコンフォートイン名古屋栄駅前においてCASBEE不動産評価認証のAランクをそれぞれ取得しました。

以上の結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は34物件（取得価格合計151,201百万円）、総賃貸可能面積は201,048.61㎡、また、当期末現在の稼働率は98.7%となりました。

（注）以下のとお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	変更時期
O T-30	ONEST飯田橋スクエア	神楽坂プラザビル	2026年6月18日

(ウ) 資金調達の概要

当期は、2026年3月18日を払込期日とする公募増資により12,933百万円（発行価額の総額）を調達するとともに、新規取得資産6物件の取得資金及び付随費用の一部に充当するため、2026年3月19日付で15,000百万円の資金の借入れを行いました。このうち、2,000百万円については、極度借入枠（アンコミットメントベース）の一部を活用しています。さらに、2026年4月8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173百万円（発行価額の総額）を調達しました。

また、2026年7月10日付で株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするシンジケートローン等により15,000百万円を調達し、2026年3月19日付で調達した15,000百万円の期限前返済に充当しました。

この結果、当期末現在での有利子負債残高は80,394百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は49.0%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5,647百万円、営業利益3,038百万円、経常利益2,487百万円、当期純利益2,486百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を控除後の当期末処分利益の概ね全額を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は2,553円となりました。

②次期の見通し

(ア) 今後の投資環境

今後も、賃金の上昇やインバウンド需要の増加を背景に景気回復が継続するものと見込まれますが、中東情勢の影響による原油価格等の上昇や金融資本市場の変動等に留意する必要があります。これらが物価高騰や企業収益の下押し要因となった場合、企業の設備投資抑制を引き起こし、経済全体を押し下げる可能性があります。

オフィスビル賃貸市場については、引き続き企業のオフィス拡大ニーズによる需要は底堅く、特に立地競争力の高いオフィスは、より高く評価されていくものと見込まれます。また、今後のオフィスの新規供給が限定的であることから、賃料については、増加基調で推移するものと見込まれます。

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

ホテル市況については、国内宿泊需要は引き続き底堅く推移することが期待されます。インバウンド需要については、中国からのインバウンドは大幅に減少した一方、他の国・地域からのインバウンド数の拡大により、旺盛なインバウンド需要は継続していくものと見込まれます。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

かかる外部成長及び内部成長の両側面における成長戦略を実現するため、本投資法人は、本資産運用会社、MONE及びMREMの運用ノウハウと経営資源等を用いることに加え、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社のサポートを最大限に活用する方針です。スポンサーは、MONE及びMREMと連携し、本投資法人が従来から重点投資対象としてきた中小規模のオフィスビル以外の資産の取得検討への活用を目的として、ホテルパイプライン情報及び必要な人材やノウハウの提供等を強化しています。

a. 外部成長

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

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

（注1）中小規模のオフィスビルとは、延床面積が概ね33,000㎡（約10,000坪）未満で入居テナントのニーズを充足する一定のビルスペックを有したオフィスビルをいいます。以下同じです。

（注2）東京経済圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、五大都市圏とは、東京経済圏、大阪圏（大阪市）、名古屋圏（名古屋市）、福岡圏（福岡市）、札幌圏（札幌市）及びその近郊の地域をいいます。また、地方政令指定都市等とは、五大都市圏以外に所在する政令指定都市及び地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。以下同じです。

b. 内部成長

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

- ◆プロパティ・マネジメント会社及び賃貸仲介会社との連携強化
- ◆テナントリレーションの構築・強化
- ◆マーケット動向に合わせたオフィスビル賃料の増額交渉
- ◆ホテルオペレーターの運営モニタリング
- ◆アップサイド追求投資（注）の推進による物件価値の向上
- ◆既存取引の見直しによる運営・管理コストの低減
- ◆ESG（環境・社会・ガバナンス）への取組み強化

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

③決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

(参考情報)

(ア) 資産の譲渡

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長性の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指すべく、以下のとおり、2025年12月15日付でONEST京都烏丸スクエアを譲渡する契約、2026年 7 月22日付で名古屋伏見スクエアビルを譲渡する契約をそれぞれ締結しました。

a. ONEST京都烏丸スクエア

当該譲渡により、第27期（2027年 2 月期）、第28期（2027年 8 月期）及び第29期（2028年 2 月期）において、不動産等売却益をそれぞれ約177百万円、約225百万円及び約412百万円計上する見込みです。

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

(注 1) 第 1 回目譲渡（準共有持分10.0%）については、2026年 3 月13日付で完了しています。

(注 2) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下本項において「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 3) 譲渡予定日は、それぞれ本売買契約締結日から 1 ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合、違反当事者に対して相当の期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかえる期間内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、当該違反に起因又は関連して相手方が被った相当因果関係にある損害等を売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を上限として補償又は賠償するものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

b. 名古屋伏見スクエアビル

当該譲渡により、第27期（2027年2月期）及び第28期（2027年8月期）において、不動産等売却益をそれぞれ約830百万円及び約1,494百万円計上する見込みです。

物件名称	名古屋伏見スクエアビル	
所在地	愛知県名古屋市	
特定資産の種類	信託受益権	
譲渡予定日	第2回 2027年2月26日 (準共有持分29.0%)	第3回 2027年3月30日 (準共有持分51.0%)
譲渡予定価格(注2)	合計 8,010百万円 (第1回譲渡分を含む)	
	第2回 2,322百万円	第3回 4,085百万円
譲渡先	非開示(注3)	
売買契約締結日	2026年7月22日	

(注1)第1回目譲渡（準共有持分20.0%）については、2026年7月30日付で完了しています。

(注2)「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下本項において「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)譲渡先は国内の合同会社ですが、当該譲渡先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

(注4)譲渡予定日は、それぞれ本売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約上の重要な点に違反した場合、違反当事者に対して期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかる期限内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、損害賠償金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を支払うものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(イ) 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2026年9月30日付で不動産信託受益権等1物件を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
H-8	OKINAWA GRAND MER RESORT	沖縄県 沖縄市	5,555	非開示(注2)

(注1)「取得価格」欄には、当該資産に係る不動産信託受益権売買契約に記載された当該資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）に記載しています。

(注2)取得先は国内の株式会社ですが、当該取得先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

(ウ) 資金の借入れ

- a. 本投資法人は、2026年9月7日に返済期日が到来した既存借入金（借入残高合計：12,120百万円）の返済資金に充当するため、2026年9月7日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

契約 番号	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日	担保・ 返済方法
0051	株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社西日本シティ銀行	5,000	変動金利： 基準金利 （全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR） +0.32500%	2026年 9月7日	2029年 3月12日	無担保 無保証 ・ 期限一括 返済
0052	株式会社SBI新生銀行 株式会社福岡銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社荘内銀行	2,150 (グリーン ローン)	変動金利： 基準金利 （全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR） +0.35000%		2029年 9月7日	
0053	株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社七十七銀行 株式会社千葉銀行 株式会社京都銀行 株式会社三十三銀行	4,970 (グリーン ローン)	固定金利： 2.75380% (注)		2030年 3月11日	
合計		12,120				

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

(ご参考：返済対象となった既存借入金の内容)

契約 番号	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日	担保・ 返済方法
0026	みずほ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行 株式会社西日本シテイ銀行 株式会社京都銀行 日本生命保険相互会社	9,200	固定金利： 0.75000% (注)	2019年 9月9日	2026年 9月7日	無担保 無保証 ・ 期限一括 返済
0039	みずほ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社西日本シテイ銀行 株式会社中国銀行 株式会社第四北越銀行	2,920	変動金利： 基準金利 (全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR) +0.35000%	2023年 9月7日		
合計		12,120				

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

- b. 本投資法人は、上記「(イ)資産の取得」に記載の資産の取得資金及び付随費用の一部に充当するため、2026年9月30日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

契約 番号	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日	担保・ 返済方法
— (注)	株式会社みずほ銀行	5,000	変動金利： 基準金利 (全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR) +0.20000%	2026年 9月30日	2027年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括 返済

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

2027年2月期及び2027年8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	2027年2月期（第27期）（2026年9月1日～2027年2月28日）（181日） 2027年8月期（第28期）（2027年3月1日～2027年8月31日）（184日）
運用資産	2026年8月31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34物件となっています。このうち、2027年2月26日に「名古屋伏見スクエアビル」の準共有持分の29.0%及び「ONEST京都烏丸スクエア」の準共有持分の20.0%を、2027年3月30日に「名古屋伏見スクエアビル」の準共有持分の51.0%を、2027年8月31日に「ONEST京都烏丸スクエア」の準共有持分の25.0%をそれぞれ譲渡することを前提としています。（以下「譲渡予定資産」といいます。）また、2026年9月30日に「OKINAWA GRAND MER RESORT」を取得しています。 - 譲渡予定資産の譲渡及び「OKINAWA GRAND MER RESORT」の取得を除き、2027年8月期末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 - 実際には新規物件の取得又は、譲渡予定資産以外の保有物件の処分等により変動が生じる可能性があります。
営業収益	- 上記「運用資産」の営業収益を前提としています。賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。 - 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、2027年2月期に99.3%、2027年8月期に98.9%を想定しています。 「名古屋伏見スクエアビル」の譲渡により2027年2月期に不動産等売却益830百万円、2027年8月期に不動産等売却益1,494百万円を計上することを想定しています。また、「ONEST京都烏丸スクエア」の譲渡により2027年2月期に不動産等売却益177百万円、2027年8月期に不動産等売却益225百万円を計上することを想定しています。
営業費用	- 主たる営業費用である賃貸事業費用（減価償却費を含む）については、2027年2月期に2,385百万円、2027年8月期に2,579百万円を想定しています。減価償却費以外の費用については、取得済資産については過去の実績値をベースに、「OKINAWA GRAND MER RESORT」については前所有者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 1) 管理業務費については、2027年2月期に431百万円、2027年8月期に419百万円を想定しています。 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、2027年2月期に832百万円、2027年8月期に883百万円を想定しています。 3) 固定資産税及び都市計画税等については、2027年2月期に400百万円、2027年8月期に452百万円を想定しています。 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、2027年2月期に242百万円、2027年8月期に332百万円を想定しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - 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、2027年2月期に492百万円、2027年8月期に510百万円を想定しています。このうち、資産運用報酬については、2027年2月期に355百万円、2027年8月期に356百万円を想定しています。
営業外費用	- 支払利息、投資法人債利息、融資関連費用及びその他の費用として、2027年2月期に752百万円、2027年8月期に811百万円を想定しています。 - 投資口交付費の償却費として、2027年2月期及び2027年8月期にそれぞれ5百万円を想定しています。 - 投資法人債発行費の償却費として、2027年2月期及び2027年8月期にそれぞれ4百万円を想定しています。

項目	前提条件
有利子負債	2026年8月31日現在において、80,394百万円の有利子負債残高があります。 2026年9月7日に期限が到来した借入金12,120百万円については、同日付で全額の借換えを実施しました。 2026年9月30日付で5,000百万円の借入れを実施しました。このうち、2,000百万円については2027年2月26日付で、1,000百万円については2027年3月30日付で、1,000百万円については2027年8月31日付で、それぞれ返済することを前提としています。 - 上記のほか、2027年8月期末までに有利子負債の変動がないことを前提としています。
投資口	- 本書の日付現在発行済みである投資口973,670口を前提としています。 - その他2027年8月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 2027年2月期において、譲渡予定資産の売却益の一部(260百万円)を圧縮積立金に繰り入れることを想定しています。また、2027年8月期において、譲渡予定資産の売却益の一部(300百万円)を圧縮積立金に繰り入れることを想定しています。 - 実際の圧縮積立金繰入額は、変動する可能性があります。 - 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費の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	- 利益を超えた金銭の分配は行わないことを前提としています。 - 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	- 法令、税制、会計基準、上場規則、資産運用業協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

有価証券報告書(2026年5月28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 (2026年2月28日)	当期 (2026年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,987,250	3,649,152
信託現金及び信託預金	7,181,667	8,168,753
営業未収入金	117,755	222,565
前払費用	188,669	205,291
未収還付法人税等	1,579	2,440
未収消費税等	—	593,579
未収入金	978	2,307
その他	5,528	116
流動資産合計	12,483,428	12,844,208
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,673,182	3,678,842
減価償却累計額	△1,409,340	△1,434,930
建物（純額）	2,263,842	2,243,911
構築物	9,842	9,842
減価償却累計額	△7,901	△8,224
構築物（純額）	1,940	1,617
機械及び装置	70,951	84,406
減価償却累計額	△64,396	△65,405
機械及び装置（純額）	6,555	19,000
工具、器具及び備品	26,587	226,785
減価償却累計額	△14,570	△68,761
工具、器具及び備品（純額）	12,017	158,023
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	31,980,555	37,098,994
減価償却累計額	△7,350,162	△7,891,784
信託建物（純額）	24,630,393	29,207,209
信託構築物	67,367	70,911
減価償却累計額	△17,510	△19,839
信託構築物（純額）	49,857	51,071
信託機械及び装置	567,828	594,961
減価償却累計額	△236,595	△249,258
信託機械及び装置（純額）	331,233	345,703
信託工具、器具及び備品	108,953	134,966
減価償却累計額	△68,091	△72,940
信託工具、器具及び備品（純額）	40,861	62,025
信託土地	90,967,262	108,653,017
信託建設仮勘定	17,181	21,953
有形固定資産合計	122,091,492	144,533,883
無形固定資産		
信託借地権	—	6,219,859
その他	2,980	2,053
無形固定資産合計	2,980	6,221,912
投資その他の資産		
投資有価証券	15,138	—
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	248,519	223,671
繰延税金資産	22	24
投資その他の資産合計	273,980	233,995
固定資産合計	122,368,453	150,989,791

(単位：千円)

	前期 (2026年2月28日)	当期 (2026年8月31日)
繰延資産		
投資口交付費	—	27,784
投資法人債発行費	46,632	41,814
繰延資産合計	46,632	69,598
資産合計	134,898,514	163,903,598
負債の部		
流動負債		
営業未払金	221,558	293,501
1年内返済予定の長期借入金	12,120,000	12,120,000
未払金	645,098	641,548
未払費用	11,281	11,291
未払法人税等	744	750
未払消費税等	208,562	71,653
前受金	720,800	790,559
その他	62,244	126,403
流動負債合計	13,990,290	14,055,707
固定負債		
投資法人債	9,400,000	9,400,000
長期借入金	43,874,000	58,874,000
預り敷金及び保証金	294,314	302,604
信託預り敷金及び保証金	5,657,490	5,917,912
固定負債合計	59,225,805	74,494,517
負債合計	73,216,096	88,550,224
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,164,521	72,270,928
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	434,000	434,000
任意積立金合計	434,000	434,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,083,896	2,648,445
剰余金合計	2,517,896	3,082,445
投資主資本合計	61,682,418	75,353,374
純資産合計	※1 61,682,418	※1 75,353,374
負債純資産合計	134,898,514	163,903,598

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	当期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,128,931	※1 4,540,167
その他賃貸事業収入	※1 389,914	※1 408,085
受取配当金	275	606
不動産等売却益	※2 171,323	※2 698,464
営業収益合計	4,690,444	5,647,324
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,936,267	※1 2,197,908
資産運用報酬	297,451	306,247
資産保管手数料	5,214	5,199
一般事務委託手数料	26,785	22,262
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	66,857	73,572
営業費用合計	2,336,451	2,609,066
営業利益	2,353,992	3,038,257
営業外収益		
受取利息	13,071	17,775
受取保険金	—	859
未払分配金戻入	351	359
その他	45	175
営業外収益合計	13,469	19,170
営業外費用		
支払利息	286,876	397,069
投資法人債利息	51,729	53,459
融資関連費用	98,599	106,867
投資口交付費償却	—	5,556
投資法人債発行費償却	4,818	4,818
その他	2,320	2,320
営業外費用合計	444,344	570,091
経常利益	1,923,116	2,487,336
税引前当期純利益	1,923,116	2,487,336
法人税、住民税及び事業税	1,072	1,095
法人税等調整額	△20	△1
法人税等合計	1,052	1,093
当期純利益	1,922,064	2,486,242
前期繰越利益	161,832	162,202
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,083,896	2,648,445

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2025年9月1日 至 2026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	
		任意積立金			当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	固定資産圧縮 特別勘定積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	59,164,521	207,000	—	207,000	2,624,902	2,831,902	61,996,423	61,996,423
当期変動額								
固定資産圧縮特別 勘定積立金の積立			227,000	227,000	△227,000	—	—	—
固定資産圧縮特別 勘定積立金の取崩			△227,000	△227,000	227,000	—	—	—
圧縮積立金の積立	—	227,000		227,000	△227,000	—	—	—
剰余金の配当					△2,236,069	△2,236,069	△2,236,069	△2,236,069
当期純利益					1,922,064	1,922,064	1,922,064	1,922,064
当期変動額合計	—	227,000	—	227,000	△541,005	△314,005	△314,005	△314,005
当期末残高	59,164,521	434,000	—	434,000	2,083,896	2,517,896	61,682,418	61,682,418

当期(自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	59,164,521	434,000	434,000	2,083,896	2,517,896	61,682,418	61,682,418
当期変動額							
新投資口の発行	13,106,407					13,106,407	13,106,407
剰余金の配当				△1,921,693	△1,921,693	△1,921,693	△1,921,693
当期純利益				2,486,242	2,486,242	2,486,242	2,486,242
当期変動額合計	13,106,407	－	－	564,548	564,548	13,670,955	13,670,955
当期末残高	72,270,928	434,000	434,000	2,648,445	3,082,445	75,353,374	75,353,374

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	当期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
	金額	金額
I 当期末処分利益	2,083,896,864	2,648,445,820
II 分配金の額	1,921,693,944	2,485,779,510
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,386)	(2,553)
III 次期繰越利益	162,202,920	162,666,310

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期末処分利益から不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を控除し、その残額のうち、発行済投資口の総口数805,404口の整数倍の最大値となる1,921,693,944円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期末処分利益から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973,670口の整数倍の最大値となる2,485,779,510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。
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	当期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,923,116	2,487,336
減価償却費	616,017	788,943
投資口交付費償却	—	5,556
投資法人債発行費償却	4,818	4,818
受取利息	△13,071	△17,775
未払分配金戻入	△351	△359
支払利息	338,606	450,528
営業未収入金の増減額 (△は増加)	38,792	△104,810
未収入金の増減額 (△は増加)	△978	—
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△593,579
前払費用の増減額 (△は増加)	△15,593	△16,622
信託有形固定資産の売却による減少額	5,982,014	1,330,932
営業未払金の増減額 (△は減少)	△109,838	71,942
未払金の増減額 (△は減少)	8,583	59,205
未払消費税等の増減額 (△は減少)	58,509	△136,909
前受金の増減額 (△は減少)	8,426	69,758
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△36,522	24,848
その他	2,801	70,273
小計	8,805,329	4,494,089
利息の受取額	13,071	16,445
利息の支払額	△340,201	△450,518
法人税等の支払額	△745	△1,949
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,477,454	4,058,066
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	△5,487	△218,372
信託有形固定資産の取得による支出	△5,358,565	△24,406,110
信託無形固定資産の取得による支出	—	△6,219,859
預り敷金及び保証金の返還による支出	△190	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	10,867	8,289
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△417,108	△263,075
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	239,261	523,497
投資有価証券の償還による収入	215	14,434
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,531,006	△30,561,196
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	4,000,000	15,000,000
短期借入金の返済による支出	△4,000,000	△15,000,000
長期借入れによる収入	9,974,000	15,000,000
長期借入金の返済による支出	△9,974,000	—
投資口の発行による収入	—	13,073,066
分配金の支払額	△2,235,223	△1,920,947
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,235,223	26,152,118
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	711,224	△351,011
現金及び現金同等物の期首残高	11,457,693	12,168,918
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,168,918	※1 11,817,906

(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	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～65年 構築物 4～45年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 2～15年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	① 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 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。

4. 収益及び費用の計上基準	① 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、538千円です。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、56,571千円です。 ② 収益に関する計上基準 ・ 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ・ 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は資産運用ガイドラインの財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
6. 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。

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

(未適用の会計基準等)

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2028年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

- ・「法人税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2026年7月7日 企業会計基準委員会)等

(1) 概要

改正前の企業会計基準第27号「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」は、具体的な税金を挙げて、当該税金について規定する税法を参照することにより適用対象となる税金を特定して会計処理及び開示について定めていることから、個別の税金の創設を受けて都度改正を行ってきたところ、企業会計基準委員会は、国際的な会計基準における法人所得税の定義等を参考にしつつ、適用対象となる税金に関して原則的な定めを置き具体的な税金を特定しない方法に見直しを行い検討した結果、法人税その他の課税対象利益を基礎とする税金に関する会計処理及び開示を定めることを目的として、「法人税等に関する会計基準」等として公表されたものであります。

(2) 適用予定日

2029年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前 期 (2026年2月28日)	当 期 (2026年8月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	当 期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	3,530,429	3,965,189
共益費収入	415,874	394,621
駐車場収入	159,698	156,696
その他賃貸収入	22,929	23,659
計	4,128,931	4,540,167
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	373,600	398,198
その他収入	16,313	9,887
計	389,914	408,085
不動産賃貸事業収益合計	4,518,845	4,948,252
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	396,889	402,410
水道光熱費	387,866	390,309
公租公課	379,496	409,603
損害保険料	11,610	14,185
修繕費	130,994	159,750
信託報酬	14,318	16,533
減価償却費	615,090	788,016
その他諸経費	0	17,099
不動産賃貸事業費用合計	1,936,267	2,197,908
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,582,578	2,750,344

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）
（単位：千円）

ONEST南大塚ビル

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

新川一丁目ビル

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

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）
（単位：千円）

ONEST京都烏丸スクエア（準共有持分10.0%）

不動産等売却収入	500,000
不動産等売却原価	381,795
その他売却費用	6,377
不動産等売却益	111,826

名古屋伏見スクエアビル（準共有持分20.0%）

不動産等売却収入	1,602,000
不動産等売却原価	949,136
その他売却費用	66,225
不動産等売却益	586,638

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	当 期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31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	805,404口	973,670口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	前 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	当 期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
現金及び預金	4,987,250	3,649,152
信託現金及び信託預金	7,181,667	8,168,753
現金及び現金同等物	12,168,918	11,817,906

[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

2026年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注2）。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	12,120,000	12,087,842	△32,157
(2) 投資法人債	9,400,000	8,880,460	△519,540
(3) 長期借入金	43,874,000	42,903,782	△970,217
(4) 預り敷金及び保証金	294,314	190,095	△104,219
(5) 信託預り敷金及び保証金	5,657,490	3,822,434	△1,835,056
負債計	71,345,805	67,884,614	△3,461,191
(6) デリバティブ取引	—	—	—

2026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。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	12,120,000	12,119,435	△564
(2) 投資法人債	9,400,000	8,724,070	△675,930
(3) 長期借入金	58,874,000	57,796,997	△1,077,002
(4) 預り敷金及び保証金	302,604	182,287	△120,316
(5) 信託預り敷金及び保証金	5,917,912	3,742,844	△2,175,068
負債計	86,614,517	82,565,635	△4,048,881
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）及び固定金利によるものの時価については、元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。

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(4) 預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 匿名組合出資持分

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

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

貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前 期 (2026年2月28日)	当 期 (2026年8月31日)
投資有価証券	15,138	—
合計	15,138	—

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2026年2月28日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	2,000,000	3,400,000	4,000,000
長期借入金	12,120,000	13,900,000	12,000,000	10,000,000	7,974,000	—
合計	12,120,000	13,900,000	12,000,000	12,000,000	11,374,000	4,000,000

当期 (2026年8月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	2,000,000	3,400,000	—	4,000,000
長期借入金	12,120,000	20,400,000	18,500,000	12,000,000	7,974,000	—
合計	12,120,000	20,400,000	20,500,000	15,400,000	7,974,000	4,000,000

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2026年 2 月 28 日）
該当事項はありません。

当期（2026年 8 月 31 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（2026年 2 月 28 日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	17,324,000	8,124,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(1) 1 年内返済予定の長期借入金」及び「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2026年 8 月 31 日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	17,324,000	8,124,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(1) 1 年内返済予定の長期借入金」及び「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月 28 日）
該当事項はありません。

当期（自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月 31 日）
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月 28 日）
該当事項はありません。

当期（自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月 31 日）
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

種類	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注2) (注3)
						役員の 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	407,751	未払金	327,196

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬には、特定資産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(48,000千円)が含まれています。

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

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

種類	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注2) (注3)
						役員の 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	526,827	未払金	336,871

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬には、特定資産の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(199,560千円)が含まれています。

(注3) 資産運用報酬には、ONEST京都烏丸スクエア（準共有持分10.0%）及び名古屋伏見スクエアビル（準共有持分20.0%）の譲渡に係る報酬分(21,020千円)が含まれています。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前 期 (2026年2月28日)	当 期 (2026年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	22	24
繰延税金資産合計	22	24
繰延税金資産の純額	22	24

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 (2026年2月28日)	当 期 (2026年8月31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	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.04

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、東京経済圏を中心として、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	当 期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	123,290,213	122,091,492
期中増減額	△1,198,720	28,662,249
期末残高	122,091,492	150,753,742
期末時価	143,018,000	176,767,000

(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、主な増加額はカンデオホテルズ京都烏丸六角の取得(4,861,709千円)及び資本的支出(533,420千円)によるものであり、主な減少額はONEST南大塚ビルの譲渡(3,894,903千円)及び新川一丁目ビルの譲渡(2,087,110千円)及び減価償却費(615,090千円)の計上によるものです。また、当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額はONEST飯田橋スクエア、クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa、クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep、クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep、ザ エディスターホテル成田、ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城の取得(30,238,217千円)及び資本的支出(538,209千円)によるものであり、主な減少額はONEST京都烏丸スクエア(準共有持分10.0%)の譲渡(381,795千円)、名古屋伏見スクエアビル(準共有持分20.0%)の譲渡(949,136千円)及び減価償却費(788,016千円)の計上によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。但し、前期末のONEST京都烏丸スクエアの時価については、譲渡価格で計算しています。当期末のONEST京都烏丸スクエア及び名古屋伏見スクエアビルの時価については、譲渡予定価格で計算しています。

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

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	6,230,000	171,323 (注2)
水道光熱費収入	373,600	373,600
その他	—	4,145,245
合計	6,603,600	4,690,169

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

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

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	500,000	698,464 (注2)
水道光熱費収入	398,198	398,198
その他	—	4,550,054
合計	898,198	5,646,717

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

前期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2026年3月1日 至 2026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。

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

(単位：千円)

	前期 (自 2025年9月1日) (至 2026年2月28日)	当期 (自 2026年3月1日) (至 2026年8月31日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	124,477	85,458
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	85,458	111,403
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

前期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

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

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

当期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)

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

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2026年3月1日 至 2026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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前 期 (自 2025年9月1日) (至 2026年2月28日)	当 期 (自 2026年3月1日) (至 2026年8月31日)
1口当たり純資産額	76,585円	77,391円
1口当たり当期純利益	2,386円	2,595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 2025年9月1日) (至 2026年2月28日)	当 期 (自 2026年3月1日) (至 2026年8月31日)
当期純利益 (千円)	1,922,064	2,486,242
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)	1,922,064	2,486,242
期中平均投資口数 (口)	805,404	957,869

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[追加情報]

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長性の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指すべく、以下のとおり、2025年12月15日付でONEST京都烏丸スクエアを譲渡する契約、2026年 7 月22日付で名古屋伏見スクエアビルを譲渡する契約をそれぞれ締結しました。

a. ONEST京都烏丸スクエア

当該譲渡により、第27期（2027年 2 月期）、第28期（2027年 8 月期）及び第29期（2028年 2 月期）において、不動産等売却益をそれぞれ約177百万円、約225百万円及び約412百万円計上する見込みです。

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

- (注 1) 第 1 回目譲渡（準共有持分10.0%）については、2026年 3 月13日付で完了しています。
- (注 2) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下本項において「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 3) 譲渡予定日は、それぞれ本売買契約締結日から 1 ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合、違反当事者に対して相当の期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反にかかる期間内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、当該違反に起因又は関連して相手方が被った相当因果関係にある損害等を売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を上限として補償又は賠償するものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

b. 名古屋伏見スクエアビル

当該譲渡により、第27期（2027年2月期）及び第28期（2027年8月期）において、不動産等売却益をそれぞれ約830百万円及び約1,494百万円計上する見込みです。

物件名称	名古屋伏見スクエアビル	
所在地	愛知県名古屋市	
特定資産の種類	信託受益権	
譲渡予定日	第2回 2027年2月26日 (準共有持分29.0%)	第3回 2027年3月30日 (準共有持分51.0%)
譲渡予定価格(注2)	合計 8,010百万円 (第1回譲渡分を含む)	
	第2回 2,322百万円	第3回 4,085百万円
譲渡先	非開示(注3)	
売買契約締結日	2026年7月22日	

(注1)第1回目譲渡（準共有持分20.0%）については、2026年7月30日付で完了しています。

(注2)「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下本項において「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)譲渡先は国内の合同会社ですが、当該譲渡先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

(注4)譲渡予定日は、それぞれ本売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約上の重要な点に違反した場合、違反当事者に対して期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反にかかる期限内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、損害賠償金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を支払うものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

[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)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年9月22日	公募増資	27,200	267,108	7,628	58,783	(注1)
2021年10月15日	第三者割当増資	1,360	268,468	381	59,164	(注2)
2025年9月1日	投資口分割	536,936	805,404	—	59,164	(注3)
2026年3月18日	公募増資	166,040	971,444	12,933	72,097	(注4)
2026年4月8日	第三者割当増資	2,226	973,670	173	72,270	(注5)

(注1) 1口当たり発行価格289,965円(発行価額280,448円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額280,448円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

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

(注4) 1口当たり発行価格80,535円(発行価額77,891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5) 1口当たり発行価額77,891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 (2026年2月28日)		当期 (2026年8月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率(%) (注3)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	6,047	4.5	6,039	3.7
	オフィスビル	小計	6,047	4.5	6,039	3.7
不動産 合計			6,047	4.5	6,039	3.7
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	66,173	49.1	70,855	43.2
		東京経済圏以外	37,255	27.6	35,970	21.9
	オフィスビル	小計	103,428	76.7	106,825	65.2
	ホテル	東京経済圏	—	—	4,778	2.9
		東京経済圏以外	12,614	9.4	33,109	20.2
	ホテル	小計	12,614	9.4	37,887	23.1
信託不動産 合計			116,043	86.0	144,713	88.3
投資有価証券(注4)			15	0.0	—	—
預金・その他の資産			12,791	9.5	13,149	8.0
資産総額計			134,898	100.0	163,903	100.0

(注1)「地域」は以下によります。

①「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

②「東京経済圏以外」とは、日本国内において、投資対象となる資産の用途に適した東京経済圏以外の地域をいいます。

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

(注3)「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

②ポートフォリオの分散

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京経済圏	21	82,833	54.8
東京経済圏以外	13	68,368	45.2
合計	34	151,201	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	27	113,465	75.0
ホテル	7	37,736	25.0
合計	34	151,201	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 積算価格 (百万円)
						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	6,039	9,850	10,000	3.4	9,790	3.6	3.6	9,960
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	2,971	4,250	4,290	4.2	4,230	4.0	4.4	3,340
OT-5	ONEST横浜西口ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,015	3,920	3,950	4.0	3,910	3.8	4.2	3,920
OT-7	ONEST中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,824	3,520	3,510	4.1	3,520	3.9	4.3	3,540
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	712	939	860	4.9	973	4.7	5.1	744
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	7,351	9,360	9,360	3.8	9,350	3.5	3.9	9,340
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	2,749	3,170	3,190	3.6	3,140	3.4	3.7	3,350
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	株式会社中央不動産鑑定所	3,000	3,110	3,850	3,930	4.4	3,820	4.2	4.6	2,980
OT-17	ONEST池袋イーストビル	大和不動産鑑定株式会社	2,200	2,184	2,340	2,340	3.9	2,340	3.7	4.1	2,300
OT-18	クレシェンドビル	株式会社中央不動産鑑定所	2,466	2,552	2,670	2,680	4.4	2,670	4.2	4.6	1,930
OT-19	東京パークサイドビル	JLL森井鑑定株式会社	10,450	10,461	11,900	12,100	4.1	11,900	3.8	4.3	11,000
OT-20	ONEST西五反田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	4,500	4,696	4,740	4,860	3.7	4,690	3.8	3.8	5,500
OT-21	ONEST本郷スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	5,406	5,407	5,300	5,400	3.6	5,250	3.7	3.7	6,220
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	2,100	2,148	2,300	2,320	3.4	2,290	3.5	3.5	2,290
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	株式会社中央不動産鑑定所	3,951	3,986	4,230	4,360	3.4	4,180	3.2	3.6	3,170
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	4,514	4,470	4,520	4.1	4,450	4.3	4.4	4,490
OT-27	ONEST箱崎ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,771	1,812	1,820	1,860	3.5	1,800	3.3	3.7	1,750
OT-28	ONEST東中野ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,710	1,746	1,860	1,920	4.0	1,830	3.8	4.2	1,520
OT-29	フィールド北参道	大和不動産鑑定株式会社	3,750	3,821	4,050	4,150	3.1	4,000	2.9	3.3	3,500
OT-30	ONEST飯田橋スクエア	大和不動産鑑定株式会社	4,750	4,787	5,010	5,070	3.4	4,980	3.1	3.5	4,550
OO-1	ONEST新大阪スクエア	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,277	6,770	6,730	4.1	6,780	3.9	4.3	4,200
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア(注3)	大和不動産鑑定株式会社	3,330	3,434	3,730	3,830	4.4	3,690	4.2	4.6	8,980
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,160	3,810	3,750	4.4	3,840	4.2	4.6	3,150
OO-5	名古屋伏見スクエアビル(注4)	大和不動産鑑定株式会社	3,849	3,794	4,560	4,590	4.3	4,540	4.1	4.5	5,790
OO-6	大博多ビル	JLL森井鑑定株式会社	10,650	10,894	11,400	11,400	4.0	11,300	3.8	4.2	17,600
OO-7	肥後橋センタービル	株式会社谷澤総合鑑定所	8,930	9,669	11,600	11,900	4.0	11,400	4.2	4.2	11,800
OO-8	大同生命水戸ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	1,650	1,740	1,860	1,880	4.7	1,850	4.9	4.9	1,640

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)
H-1	コンフォートイン 名古屋駅前	一般財団法人日 本不動産研究所	7,740	7,735	8,390	8,490	4.0	8,280	3.8	4.1	7,700
H-2	カンデオホテルズ 京都烏丸六角	一般財団法人日 本不動産研究所	4,800	4,831	5,110	5,160	3.5	5,060	3.3	3.6	4,880
H-3	クインテッサホテル 札幌すすきの63 Relax&Spa	株式会社谷澤総 合鑑定所	4,020	4,063	4,150	4,230	4.4	4,110	4.6	4.6	4,150
H-4	クインテッサホテル 鹿児島天文館 Relax&Sleep	株式会社谷澤総 合鑑定所	1,762	1,795	1,980	2,040	4.6	1,960	4.8	4.8	1,880
H-5	クインテッサホテル 福岡博多 Relax&Sleep	株式会社谷澤総 合鑑定所	4,184	4,222	4,300	4,420	4.1	4,250	4.3	4.3	4,080
H-6	ザ エディスター ホテル成田	一般財団法人日 本不動産研究所	4,770	4,778	5,240	5,270	5.0	5,200	4.3	4.6	2,630
H-7	ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城	大和不動産鑑定 株式会社	10,460	10,460	11,700	14,000	5.4	13,600	5.0	5.4	7,590
合 計			151,201	150,753	174,149	178,360	—	174,973	—	—	171,464

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

(注2) 価格時点は2026年8月末日です。

(注3) ONEST京都烏丸スクエアは2026年3月13日付で信託受益権の準共有持分10.0%を譲渡したため、取得価格は2013年10月10日の取得価格に10.0%を乗じた価格を減じて記載しています。以下同じです。

(注4) 名古屋伏見スクエアビルは2026年7月30日付で信託受益権の準共有持分20.0%を譲渡したため、取得価格は2016年9月7日の取得価格に20.0%を乗じた価格を減じて記載しています。以下同じです。

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
O T-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%
O T-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%
O T-5	ONEST横浜西口ビル	オフィス ビル	神奈川県 横浜市	RC B1/8F	1983年5月	不動産 信託受益権	4,183.52	8.6%
O T-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	3,117.01	4.9%
O T-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	2,751.04	3.5%
O T-14	ONEST元代々木 スクエア	オフィス ビル	東京都 渋谷区	SRC・RC B2/8F	1992年4月	不動産 信託受益権	7,579.15	6.4%
O T-15	ONEST上野御徒町ビル	オフィス ビル	東京都 台東区	SRC B1/9F	1986年5月	不動産 信託受益権	2,953.93	7.5%
O T-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%
O T-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%
O T-18	クレシェンドビル	オフィス ビル	神奈川県 横浜市	SRC B1/9F	1987年7月	不動産 信託受益権	4,216.89	8.1%
O T-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%
O T-20	ONEST西五反田 スクエア	オフィス ビル	東京都 品川区	SRC B1/8F	1988年1月	不動産 信託受益権	4,248.63	6.7%
O T-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%
O T-23	ONEST神田西福田町 ビル	オフィス ビル	東京都 千代田区	SRC・RC 8F	1996年2月	不動産 信託受益権	1,695.77	6.5%
O T-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%
O T-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%
O T-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	1,773.20	8.0%
O T-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%
O T-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	1,872.50	6.4%
O T-30	ONEST飯田橋 スクエア	オフィス ビル	東京都 新宿区	RC B1/4F	1992年12月	不動産 信託受益権	2,863.61	7.7%
OO-1	ONEST新大阪 スクエア	オフィス ビル	大阪府 大阪市	S B1/12F	1992年6月	不動産 信託受益権	9,437.82	2.6%
OO-2	ONEST京都烏丸 スクエア(注1)	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	7,993.86	1.1%
OO-3	ONEST名古屋錦 スクエア	オフィス ビル	愛知県 名古屋市	S・SRC B1/8F	1991年4月	不動産 信託受益権	5,801.80	6.9%
OO-5	名古屋伏見 スクエアビル(注2)	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	6,728.02	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	15,462.19	0.1%未満
OO-7	肥後橋センタービル	オフィス ビル	大阪府 大阪市	SRC・RC・S B2/18F	1977年9月	不動産 信託受益権	15,868.55	2.9%
OO-8	大同生命水戸ビル	オフィス ビル	茨城県 水戸市	S・RC B1/10F	1989年12月	不動産 信託受益権	3,710.23	4.6%

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
H-1	コンフォートイン 名古屋栄駅前	ホテル	愛知県 名古屋市	S 13F	2014年3月	不動産 信託受益権	5,186.54	4.0%
H-2	カンデオホテルズ 京都烏丸六角	ホテル	京都府 京都市	S/S/W 10F・4F・2F	2021年3月	不動産 信託受益権	3,454.06	0.5%
H-3	クインテッサホテル 札幌すすきの63 Relax&Spa	ホテル	北海道 札幌市	SRC/S B1/11F・1F	1991年9月	不動産 信託受益権	3,583.74	1.6%
H-4	クインテッサホテル 鹿児島天文館 Relax&Sleep	ホテル	鹿児島県 鹿児島市	RC B1/14F	2008年2月	不動産 信託受益権	2,662.51	1.4%
H-5	クインテッサホテル 福岡博多 Relax&Sleep	ホテル	福岡県 福岡市	S/RC 9F・1F	2019年8月	不動産 信託受益権	1,706.74	0.1%未満
H-6	ザ エディスター ホテル成田	ホテル	千葉県 成田市	SRC B1/7F	1992年2月	不動産 信託受益権	7,794.50	11.5%
H-7	ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城	ホテル	沖縄県 那覇市	S・SRC・RC/ S/S/S/S B1/22F・1F・ 1F・2F・2F	1973年8月	不動産 信託受益権	27,934.89	7.2%

(注1) ONEST京都烏丸スクエアについては、信託不動産に係る総賃貸可能面積に、信託受益権の準共有持分割合(90.0%)を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 名古屋伏見スクエアビルについては、信託不動産に係る総賃貸可能面積に、信託受益権の準共有持分割合(80.0%)を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

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(%)	4.9	2.2	2.1	1.9
	貸借対照表計上額(百万円)	6,039	2,971	3,015	2,824
	期末評価額(百万円)	9,850	4,250	3,920	3,520
	構成比率(%)	5.7	2.4	2.3	2.0
賃貸 借情 報	テナント総数	30	21	11	7
	賃貸可能面積(㎡)	5,257.13	5,616.11	4,183.52	3,117.01
	賃貸面積(㎡)	5,257.13	5,616.11	4,183.52	3,117.01
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損 益 情 報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	224,367	153,624	130,930	118,393
	賃貸事業収入	211,715	141,183	116,557	107,850
	その他賃貸事業収入	12,652	12,440	14,373	10,542
	②不動産賃貸事業費用(千円)	35,166	50,286	38,209	30,723
	管理業務費	12,627	15,763	10,605	8,658
	水道光熱費	9,711	11,708	9,274	7,133
	公租公課	9,404	11,684	13,063	9,038
	損害保険料	403	437	280	222
	修繕費	3,018	10,192	4,486	5,171
	その他	—	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	189,201	103,338	92,721	87,669
	④減価償却費(千円)	27,804	27,119	15,970	15,635
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	161,397	76,218	76,750	72,033
	⑥資本的支出(千円)	19,809	10,387	837	5,282
	⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	169,392	92,950	91,883	82,387

物件番号		OT-13	OT-14	OT-15	OT-16
物件名称		八王子SIAビル	ONEST元代々木スクエア	ONEST上野御徒町ビル	ONEST大宮吉敷町ビル
取得年月日		2013年10月10日	2016年9月7日	2016年9月7日	2017年10月25日
取得価格	取得価格(百万円)	730	7,500	2,700	3,000
	構成比率(%)	0.5	5.0	1.8	2.0
	貸借対照表計上額(百万円)	712	7,351	2,749	3,110
	期末評価額(百万円)	939	9,360	3,170	3,850
	構成比率(%)	0.5	5.4	1.8	2.2
賃貸借情報	テナント総数	18	8	11	20
	賃貸可能面積(m ²)	2,751.04	7,579.15	2,953.93	3,523.51
	賃貸面積(m ²)	2,575.03	7,579.15	2,953.93	3,523.51
	稼働率	93.6%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	43,146	262,987	96,261	123,352
	賃貸事業収入	39,422	245,646	89,225	112,548
	その他賃貸事業収入	3,723	17,341	7,035	10,803
	②不動産賃貸事業費用(千円)	29,111	50,665	24,144	29,466
	管理業務費	7,968	14,203	6,826	10,017
	水道光熱費	5,619	15,234	7,463	7,914
	公租公課	4,584	17,660	8,561	7,908
	損害保険料	183	511	199	314
	修繕費	10,255	2,655	593	2,861
	その他	500	400	500	450
	③賃貸NOI(千円)	14,034	212,322	72,116	93,886
	④減価償却費(千円)	8,051	33,690	10,346	20,586
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	5,982	178,631	61,770	73,299
	⑥資本的支出(千円)	19,947	6,462	2,272	2,896
	⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	△5,913	205,859	69,844	90,989

物件番号		OT-17	OT-18	OT-19	OT-20
物件名称		ONEST池袋 イーストビル	クレシェンド ビル	東京パーク サイドビル	ONEST西五反田 スクエア
取得年月日		2017年10月25日	2018年9月3日	2018年9月21日	2019年10月31日
取得 価 格	取得価格(百万円)	2,200	2,466	10,450	4,500
	構成比率(%)	1.5	1.6	6.9	3.0
	貸借対照表計上額(百万円)	2,184	2,552	10,461	4,696
	期末評価額(百万円)	2,340	2,670	11,900	4,740
	構成比率(%)	1.3	1.5	6.8	2.7
賃 貸 借 情 報	テナント総数	7	32	15	11
	賃貸可能面積(m ²)	2,677.80	4,216.89	12,920.17	4,248.63
	賃貸面積(m ²)	2,677.80	4,216.89	12,303.32	4,248.63
	稼働率	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%
損 益 情 報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	76,853	97,039	350,679	123,510
	賃貸事業収入	69,996	85,579	311,849	114,658
	その他賃貸事業収入	6,856	11,460	38,830	8,851
	②不動産賃貸事業費用(千円)	23,870	33,604	93,602	33,796
	管理業務費	9,270	11,525	31,683	11,096
	水道光熱費	4,564	9,689	36,471	9,470
	公租公課	5,331	8,006	19,737	11,418
	損害保険料	177	263	1,057	404
	修繕費	4,027	3,619	4,003	906
	その他	500	500	650	500
	③賃貸NOI(千円)	52,983	63,435	257,077	89,713
	④減価償却費(千円)	8,015	11,140	41,878	14,805
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	44,967	52,295	215,198	74,908
	⑥資本的支出(千円)	12,241	5,024	12,010	9,962
	⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	40,741	58,411	245,066	79,751

物件番号		O T-21	O T-23	O T-24	O T-25
物件名称		ONEST本郷 スクエア	ONEST神田 西福田町ビル	ONEST錦糸町 スクエア	リードシー 千葉駅前ビル
取得年月日		2021年3月30日	2021年3月30日	2021年9月24日	2021年9月24日
取得 価 格	取得価格(百万円)	5,406	2,100	3,951	4,475
	構成比率(%)	3.6	1.4	2.6	3.0
	貸借対照表計上額(百万円)	5,407	2,148	3,986	4,514
	期末評価額(百万円)	5,300	2,300	4,230	4,470
	構成比率(%)	3.0	1.3	2.4	2.6
賃 貸 借 情 報	テナント総数	7	7	7	17
	賃貸可能面積(m ²)	4,454.15	1,695.77	3,910.34	6,068.42
	賃貸面積(m ²)	4,454.15	1,559.25	3,384.55	6,068.42
	稼働率	100.0%	91.9%	86.6%	100.0%
損 益 情 報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	138,709	50,233	87,239	180,679
	賃貸事業収入	130,413	45,336	78,639	152,199
	その他賃貸事業収入	8,296	4,897	8,600	28,480
	②不動産賃貸事業費用(千円)	32,737	15,679	25,881	61,432
	管理業務費	8,004	6,054	6,579	20,219
	水道光熱費	9,951	3,577	6,264	20,169
	公租公課	11,497	4,788	5,551	13,614
	損害保険料	279	88	209	467
	修繕費	2,504	670	6,776	6,462
	その他	500	500	500	500
	③賃貸NOI(千円)	105,971	34,553	61,358	119,247
	④減価償却費(千円)	10,103	5,506	8,855	24,058
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	95,868	29,046	52,502	95,188
	⑥資本的支出(千円)	2,835	7,349	6,310	12,302
	⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	103,135	27,203	55,047	106,944

物件番号		O T-27	O T-28	O T-29	O T-30
物件名称		ONEST箱崎ビル	ONEST東中野ビル	フィールド 北参道	ONEST飯田橋 スクエア
取得年月日		2021年9月24日	2021年9月24日	2022年12月23日	2026年3月19日
取得 価 格	取得価格(百万円)	1,771	1,710	3,750	4,750
	構成比率(%)	1.2	1.1	2.5	3.1
	貸借対照表計上額(百万円)	1,812	1,746	3,821	4,787
	期末評価額(百万円)	1,820	1,860	4,050	5,010
	構成比率(%)	1.0	1.1	2.3	2.9
賃 貸 借 情 報	テナント総数	6	8	4	6
	賃貸可能面積(㎡)	1,773.20	2,040.28	1,872.50	2,863.61
	賃貸面積(㎡)	1,555.85	2,040.28	1,872.50	2,863.61
	稼働率	87.7%	100.0%	100.0%	100.0%
損 益 情 報	運用日数	184	184	184	166
	①不動産賃貸事業収益(千円)	42,879	52,864	91,013	88,913
	賃貸事業収入	35,481	45,323	85,302	82,694
	その他賃貸事業収入	7,398	7,540	5,710	6,218
	②不動産賃貸事業費用(千円)	23,018	14,000	23,729	25,851
	管理業務費	5,471	4,861	7,221	13,300
	水道光熱費	5,602	4,928	6,546	6,944
	公租公課	4,069	2,780	8,231	44
	損害保険料	115	96	140	223
	修繕費	7,260	833	1,090	4,794
	その他	500	500	500	543
	③賃貸NOI(千円)	19,860	38,863	67,283	63,062
	④減価償却費(千円)	4,366	6,652	11,854	4,706
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	15,494	32,211	55,429	58,355
	⑥資本的支出(千円)	45,178	—	9,761	1,134
	⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	△25,317	38,863	57,522	61,927

物件番号		〇〇-1	〇〇-2	〇〇-3	〇〇-5
物件名称		ONEST新大阪 スクエア	ONEST京都烏丸 スクエア (注1)	ONEST名古屋錦 スクエア	名古屋伏見 スクエアビル (注2)
取得年月日		2013年10月10日	2013年10月10日	2013年10月10日	2016年9月7日
取得 価 格	取得価格(百万円)	4,612	3,330	2,381	3,849
	構成比率(%)	3.1	2.2	1.6	2.5
	貸借対照表計上額(百万円)	4,277	3,434	2,160	3,794
	期末評価額(百万円)	6,770	3,730	3,810	4,560
	構成比率(%)	3.9	2.1	2.2	2.6
賃 貸 借 情 報	テナント総数	29	9	7	40
	賃貸可能面積(㎡)	9,437.82	7,993.86	5,801.80	6,728.02
	賃貸面積(㎡)	9,437.82	7,340.84	5,801.80	6,643.35
	稼働率	100.0%	91.8%	100.0%	98.7%
損 益 情 報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	233,826	171,881	161,575	200,107
	賃貸事業収入	209,636	159,006	146,506	183,834
	その他賃貸事業収入	24,190	12,875	15,069	16,273
	②不動産賃貸事業費用(千円)	80,081	77,528	38,778	62,800
	管理業務費	21,275	24,153	11,425	18,995
	水道光熱費	23,277	16,299	11,370	16,352
	公租公課	16,129	34,640	11,736	22,587
	損害保険料	619	607	402	603
	修繕費	18,279	1,287	3,343	3,849
	その他	500	539	500	411
	③賃貸NOI(千円)	153,744	94,353	122,797	137,306
	④減価償却費(千円)	47,708	33,675	24,849	23,760
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	106,035	60,677	97,947	113,546
	⑥資本的支出(千円)	70,642	22,260	11,833	10,219
	⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	83,101	72,092	110,963	127,087

物件番号		〇〇-6	〇〇-7	〇〇-8	H-1
物件名称		大博多ビル	肥後橋センタービル	大同生命水戸ビル	コンフォートイン名古屋栄駅前(注3)
取得年月日		2017年10月25日	2018年9月21日	2021年9月24日	2025年3月21日
取得価格	取得価格(百万円)	10,650	8,930	1,650	7,740
	構成比率(%)	7.0	5.9	1.1	5.1
	貸借対照表計上額(百万円)	10,894	9,669	1,740	7,735
	期末評価額(百万円)	11,400	11,600	1,860	8,390
	構成比率(%)	6.5	6.7	1.1	4.8
賃貸借情報	テナント総数	60	63	20	1
	賃貸可能面積(㎡)	15,462.19	15,868.55	3,710.23	5,186.54
	賃貸面積(㎡)	15,352.93	15,807.09	3,710.23	5,186.54
	稼働率	99.3%	99.6%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184	184	184	184
	①不動産賃貸事業収益(千円)	482,033	398,628	77,510	(非開示)
	賃貸事業収入	436,981	359,322	70,862	
	その他賃貸事業収入	45,051	39,305	6,648	
	②不動産賃貸事業費用(千円)	194,781	141,385	23,867	
	管理業務費	48,470	37,306	8,848	
	水道光熱費	56,237	46,208	5,944	
	公租公課	78,228	36,617	4,803	
	損害保険料	1,436	1,239	288	
	修繕費	9,759	19,363	3,482	
	その他	650	650	500	
	③賃貸NOI(千円)	287,251	257,242	53,642	170,940
	④減価償却費(千円)	57,625	65,169	16,643	27,339
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	229,626	192,073	36,999	143,601
	⑥資本的支出(千円)	51,676	128,395	17,376	—
	⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	235,575	128,846	36,266	170,940

物件番号		H-2	H-3	H-4	H-5
物件名称		カンデオホテルズ 京都烏丸六角 (注3)	クインテッサホテル 札幌すすきの63 Relax&Spa	クインテッサホテル 鹿児島天文館 Relax&Sleep	クインテッサホテル 福岡博多 Relax&Sleep
取得年月日		2025年12月18日	2026年3月19日	2026年3月19日	2026年3月19日
取得 価 格	取得価格(百万円)	4,800	4,020	1,762	4,184
	構成比率(%)	3.2	2.7	1.2	2.8
	貸借対照表計上額(百万円)	4,831	4,063	1,795	4,222
	期末評価額(百万円)	5,110	4,150	1,980	4,300
	構成比率(%)	2.9	2.4	1.1	2.5
賃 貸 借 情 報	テナント総数	1	1	1	1
	賃貸可能面積(㎡)	3,454.06	3,583.74	2,662.51	1,706.74
	賃貸面積(㎡)	3,454.06	3,583.74	2,662.51	1,706.74
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損 益 情 報	運用日数	184	166	166	166
	①不動産賃貸事業収益(千円)	(非開示)	70,082	24,603	61,444
	賃貸事業収入		70,082	24,116	61,444
	その他賃貸事業収入		—	487	—
	②不動産賃貸事業費用(千円)		7,378	6,058	1,944
	管理業務費		1,314	1,312	1,126
	水道光熱費		—	—	—
	公租公課		—	—	—
	損害保険料		189	134	98
	修繕費		5,421	4,158	267
	その他		452	452	452
	③賃貸NOI(千円)	93,489	62,703	18,544	59,499
	④減価償却費(千円)	19,948	19,706	18,146	20,630
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	73,541	42,996	398	38,869
	⑥資本的支出(千円)	—	8,547	18,500	3,090
	⑦賃貸NCF(⑤-⑥)(千円)	93,489	54,155	44	56,409

物件番号		H-6	H-7	合計
物件名称		ザ エディスター ホテル成田	ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城 (注3)	
取得年月日		2026年3月19日	2026年3月19日	—
取得 価 格	取得価格(百万円)	4,770	10,460	151,201
	構成比率(%)	3.2	6.9	100.0
	貸借対照表計上額(百万円)	4,778	10,460	150,753
	期末評価額(百万円)	5,240	11,700	174,149
	構成比率(%)	3.0	6.7	100.0
賃 貸 借 情 報	テナント総数	1	1	488
	賃貸可能面積(㎡)	7,794.50	27,934.89	201,048.61
	賃貸面積(㎡)	7,794.50	27,934.89	198,467.68
	稼働率	100.0%	100.0%	98.7%
損 益 情 報	運用日数	166	166	—
	①不動産賃貸事業収益(千円)	89,348	(非開示)	4,948,252
	賃貸事業収入	89,348		4,540,167
	その他賃貸事業収入	—		408,085
	②不動産賃貸事業費用(千円)	3,585		1,409,892
	管理業務費	1,303		402,410
	水道光熱費	—		390,309
	公租公課	—		409,603
	損害保険料	443		14,185
	修繕費	1,385		159,750
	その他	452		33,632
	③賃貸NOI(千円)	85,762	102,377	3,538,360
	④減価償却費(千円)	33,107	68,554	788,016
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	52,655	33,822	2,750,344
	⑥資本的支出(千円)	344	3,311	538,209
	⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)	85,418	99,065	3,000,151

(注1) ONEST京都烏丸スクエアについては、信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、信託受益権の準共有持分割合(90.0%)を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 名古屋伏見スクエアビルについては、信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、信託受益権の準共有持分割合(80.0%)を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注3) コンフォートイン名古屋栄駅前、カンデオホテルズ京都烏丸六角及びダブルツリーbyヒルトン那覇首里城は、賃借人より個別賃料等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(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27期（2027年2月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
ザ エディスター ホテル成田	千葉県 成田市	リブランド工事	自 2026年8月31日 至 2027年2月20日	200,000	—	—
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 （7/9期）	自 2026年9月1日 至 2027年2月28日	84,789	—	—
ダブルツリー byヒルトン 那覇首里城	沖縄県 那覇市	リブランド看板改修工事	自 2026年11月1日 至 2027年1月31日	63,832	—	—
OKINAWA GRAND MER RESORT（注）	沖縄県 沖縄市	冷却水ポンプ更新工事、 チリングユニット更新工 事、冷水ポンプ更新工事	自 2026年12月1日 至 2027年2月28日	54,035	—	—
ONEST飯田橋 スクエア	東京都 新宿区	エレベーター更新工事	自 2026年5月1日 至 2027年1月31日	47,015	—	—
ONEST名古屋錦 スクエア	愛知県 名古屋市	個別空調更新工事 （1/9期）	自 2026年10月1日 至 2026年11月30日	41,036	—	—
ONEST京都烏丸 スクエア	京都府 京都市	立体駐車場保全工事	自 2026年11月1日 至 2027年1月31日	40,768	—	—
ONEST京都烏丸 スクエア	京都府 京都市	中央監視システム更新工事	自 2026年7月31日 至 2027年2月28日	39,859	—	—
ONEST横浜西口 ビル	神奈川県 横浜市	全館空調機器更新工事 （1/3期）	自 2026年6月1日 至 2026年11月30日	38,077	—	—
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 （4/10期）	自 2026年10月1日 至 2026年11月30日	34,845	—	—
ダブルツリー byヒルトン 那覇首里城	沖縄県 那覇市	空調機オーバーホール工事	自 2026年12月1日 至 2027年2月28日	23,230	—	—
ONEST京都烏丸 スクエア	京都府 京都市	屋上防水改修工事	自 2026年10月1日 至 2026年12月30日	21,861	—	—
ONEST京都烏丸 スクエア	京都府 京都市	エレベーター更新工事 （1/2期）	自 2026年10月1日 至 2026年12月31日	21,406	—	—
ONEST京都烏丸 スクエア	京都府 京都市	受変電設備更新工事	自 2026年11月1日 至 2027年1月31日	18,679	—	—
ONEST京都烏丸 スクエア	京都府 京都市	駐車場出入口扉駆動装置 更新工事	自 2027年1月1日 至 2027年1月29日	18,225	—	—
大博多ビル	福岡県 福岡市	特高受変電設備更新工事 （5/6期）	自 2026年9月1日 至 2027年2月28日	15,907	—	—
東京パークサイド ビル	東京都 江東区	照明LED化工事	自 2026年12月1日 至 2027年2月28日	11,977	—	—
ONEST新大阪 スクエア	大阪府 大阪市	FCU更新工事	自 2026年9月1日 至 2027年1月1日	10,100	—	—

（注）OKINAWA GRAND MER RESORTは2026年9月30日付で取得しました。

②期中の資本的支出

当期（2026年8月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で538,209千円であり、修繕費に計上した159,750千円と合わせ、合計697,959千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）
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	特高受変電設備改修工事 （6/9期）	自 2026年3月1日 至 2026年8月25日	58,998
ONEST箱崎ビル	東京都 中央区	2階セットアップ及び共用部 内装工事	自 2026年5月1日 至 2026年8月10日	42,520
肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	パッケージエアコン （個別空調）更新工事 （3/10期）	自 2026年4月1日 至 2026年5月25日	29,790
大博多ビル	福岡県 福岡市	泡消火設備改修工事	自 2026年7月1日 至 2026年8月10日	29,711
クインテッサホテル 鹿児島天文館 Relax&Sleep	鹿児島県 鹿児島市	空調更新工事	自 2026年6月1日 至 2026年8月3日	15,451
ONEST新大阪 スクエア	大阪府 大阪市	スプリンクラー設備アラーム弁 更新	自 2026年8月1日 至 2026年8月20日	13,407
ONEST新大阪 スクエア	大阪府 大阪市	スプリンクラー設備ポンプ交換	自 2026年8月1日 至 2026年8月25日	11,516
その他				336,813
合計				538,209

(3) 借入状況

2026年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期 借入 金	株式会社みずほ銀行	2026年 3月19日	—	—	1.16515	2027年 3月19日 (注6)	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2026年 3月19日	—	—	1.16515	2027年 3月19日 (注6)	期限一括 返済		
	計		—	—					
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	みずほ信託銀行株式会社	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	(注5)	無担保 無保証
	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	2023年 9月7日	485,000	485,000	1.35880	2026年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		485,000	485,000					
	株式会社福岡銀行		1,150,000	1,150,000					
	株式会社西日本シティ銀行		300,000	300,000					
	株式会社中国銀行		300,000	300,000					
	株式会社第四北越銀行		200,000	200,000					
	計		12,120,000	12,120,000					

	区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入 金	みずほ信託銀行株式会社	2020年 9月7日	740,000	740,000	0.82200 (注2)	2027年 9月7日	期限一括 返済	(注5)	
	株式会社みずほ銀行		735,000	735,000					
	株式会社三井住友銀行		300,000	300,000					
	株式会社SBI新生銀行		550,000	550,000					
	株式会社りそな銀行		160,000	160,000					
	株式会社あおぞら銀行		100,000	100,000					
	株式会社三十三銀行		415,000	415,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 9月24日	250,000	250,000	0.65422	2027年 9月7日	期限一括 返済	(注4)	
	株式会社みずほ銀行		250,000	250,000					
	株式会社あおぞら銀行		250,000	250,000					
	株式会社SBI新生銀行		250,000	250,000					
	株式会社りそな銀行		250,000	250,000					
	株式会社横浜銀行		500,000	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行		250,000	250,000					
	株式会社京都銀行		150,000	150,000					
	第一生命保険株式会社		800,000	800,000					
	株式会社第四北越銀行		500,000	500,000					
	株式会社七十七銀行		400,000	400,000					
	株式会社千葉銀行		400,000	400,000					
	株式会社肥後銀行		400,000	400,000					
	株式会社静岡銀行	250,000	250,000						
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 9月7日	182,500	182,500	0.79750	2027年 9月7日	期限一括 返済	(注5)	
	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					
	株式会社みずほ銀行	2023年 9月7日	220,000	220,000	1.03250	2028年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社SBI新生銀行	1,500,000		1,500,000						
株式会社りそな銀行	980,000		980,000						
株式会社あおぞら銀行	1,000,000		1,000,000						
株式会社西日本シティ銀行	700,000		700,000						
株式会社京都銀行	800,000		800,000						
日本生命保険相互会社	300,000		300,000						
株式会社中国銀行	600,000		600,000						
株式会社第四北越銀行	300,000		300,000						
株式会社七十七銀行	600,000		600,000						
株式会社千葉銀行	500,000		500,000						
株式会社広島銀行	500,000		500,000						
みずほ信託銀行株式会社	2024年 9月9日	310,000	310,000	1.40880	2028年 9月7日	期限一括 返済			
株式会社みずほ銀行		310,000	310,000						
株式会社三井住友銀行		975,000	975,000						
株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000						
株式会社りそな銀行		530,000	530,000						
株式会社福岡銀行		375,000	375,000						

	区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2024年 9月9日	750,000	750,000	1.45880	2029年 9月7日	期限一括 返済	(注5)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		487,500	487,500					
	株式会社あおぞら銀行		262,500	262,500					
	みずほ信託銀行株式会社	2024年 9月9日	1,400,000	1,400,000	1.18625	2029年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社三井住友銀行		2,400,000	2,400,000					
	株式会社SBI新生銀行		500,000	500,000					
	株式会社あおぞら銀行		300,000	300,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2025年 9月8日	1,270,000	1,270,000	1.40880	2029年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社SBI新生銀行		400,000	400,000					
	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	2025年 9月8日	455,000	455,000	1.45880	2030年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		995,000	995,000					
	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	2025年 9月8日	584,000	584,000	1.82850 (注2)	2030年 9月7日	期限一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		1,270,000	1,270,000					
	株式会社三井住友銀行		1,020,000	1,020,000					
	株式会社SBI新生銀行		1,450,000	1,450,000					
	株式会社りそな銀行		525,000	525,000					
	株式会社あおぞら銀行		275,000	275,000					
	株式会社三井住友銀行	2026年 7月10日	—	2,400,000	1.44760	2028年 3月10日	期限一括 返済		
	株式会社SBI新生銀行		—	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	300,000					
株式会社福岡銀行	—		300,000						
株式会社岩手銀行	—		1,000,000						
株式会社大分銀行	—		1,000,000						
株式会社七十七銀行	—		500,000						
楽天銀行株式会社	2026年 7月10日	—	5,000,000	1.49760	2029年 3月12日	期限一括 返済			
株式会社広島銀行		—	500,000						
株式会社池田泉州銀行		—	1,000,000						
株式会社みずほ銀行	2026年 7月10日	—	2,000,000	2.25000 (注3)	2030年 3月11日	期限一括 返済			
計			43,874,000	58,874,000					
合計			55,994,000	70,994,000					

(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)各利息計算期間の適用利率について、その直前の利息計算期間に係る利払日（初回は借入実行日）の2営業日前に一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協1か月日本円TIBORが2.0%を上回る場合、全銀協1か月日本円TIBORと2.0%の差が固定利率に加算されます。

(注4)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5)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6)2026年7月10日に全額期限前返済しています。