

2021年8月期(第16期)

決算説明資料

2021年10月15日(金)

 Oneリート投資法人

<http://www.one-reit.com/>
証券コード:3290

(資産運用会社)

 みずほリートマネジメント



目次

1 エグゼクティブ・サマリー

決算概要・業績予想サマリー	3
運用ハイライト	4
新型コロナウイルスに関する影響等	5
注記集①	7

2 決算概要及び業績予想

決算概要:2021年8月期	9
1口当たり分配金の増減要因:2021年8月期	10
業績予想:2022年2月期・2022年8月期	11
1口当たり分配金の増減要因:2022年2月期・2022年8月期	12

3 成長戦略

ポートフォリオの状況	14
ポートフォリオ運用状況	16
外部成長戦略	20
財務状況	23

4 ESGに関する取組み

全般	27
環境(Environment)	28
社会(Social)	29
ガバナンス(Governance)	30
注記集②	31

5 Appendix

スポンサーについて	33
MONEグループについて	35
本投資法人の特徴	37
ポートフォリオ構築方針	39
本投資法人の基本姿勢	40
貸借対照表	41
損益計算書	42
ポートフォリオ一覧	43
個別物件の概要	44
稼働率の推移	50
賃料ギャップの状況	51
物件別賃貸事業収支	52
鑑定評価一覧	55
テナントに選ばれるビルの創造	56
有利子負債の状況	57
内部留保に関する考え方／資産運用報酬体系	59
投資主の状況	60
投資口価格の推移	61
投資法人の概要	62
資産運用会社の概要	63



1 エグゼクティブ・サマリー

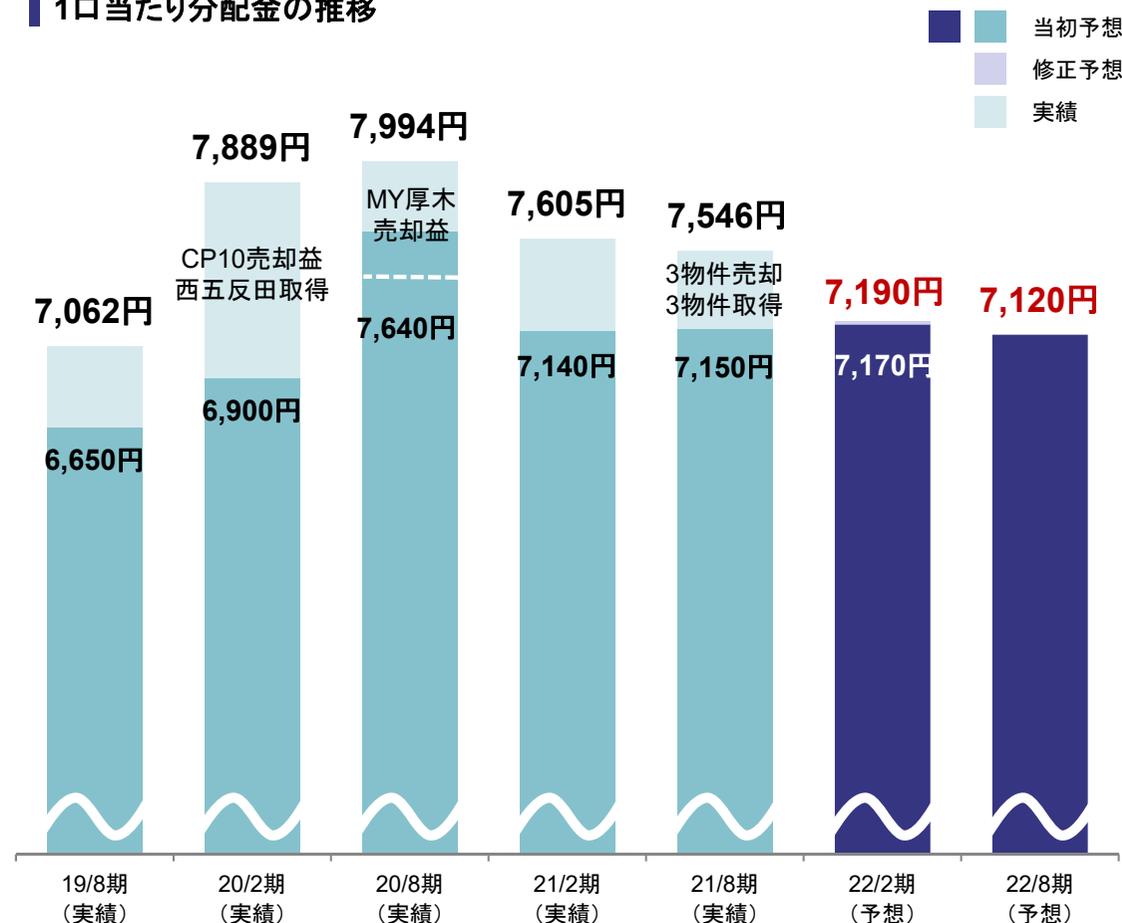


- 2021年8月期(第16期)は、唯一保有していた商業施設の売却を含む複数物件の入替えを2021年3月に実施。前期には減損損失計上に伴い所得超過税会不一致が生じており一時差異等調整引当額計上による分配を行ったが、今期において物件の引渡し・決済が完了し計画通り所得超過税会不一致を解消し、一時差異等調整引当金の戻し入れを実施。
- 2021年8月期はテナント退去後の埋め戻しも順調に進み、1口当たり分配金実績は予想値を上回る結果に。2022年2月期は、物件売却益等の要因はなくなるものの、2021年9月に実施した第3回公募増資(以下「第3回PO」)に伴う新規物件の取得(以下「第3回PO新規取得物件」)もあり、1口当たり分配金を7,190円と予想。

決算・業績予想概要

	2021年2月期 (第15期)	2021年8月期 (第16期)	2022年2月期 (第17期)	2022年8月期 (第18期)
	実績	実績	予想	予想
(百万円)				
営業収益	4,060	4,889 (物件売却益計上)	4,365	4,425
営業利益	1,274 (減損損失計上)	2,878	2,235	2,218
経常利益	1,023	2,613	1,931	1,912
当期純利益	1,022	2,612	1,930	1,911
1口当たり 分配金	7,605円 (引当計上等)	7,546円 (引当の戻り)	7,190円	7,120円
	+185円 (+2.5%)	+226円 (+3.1%)	+20円 (+0.3%)	更なる向上 を目指す
直前予想値	7,420円	7,320円	7,170円	
当初予想値	7,140円	7,150円		

1口当たり分配金の推移



外部成長 【資産の入替え】 唯一の商業施設であったfab南大沢を含む計3物件の売却とオフィスビル3物件の取得を実施
 【投資方針の変更】 2021年5月開催の投資主総会を経て、主たる投資対象をオフィスビルとする旨に規約を変更
 【第3回PO・物件取得】 テナント分散等を進めリスク耐性を高めつつ、ポートフォリオを拡充し安定性と成長性の両面を追求

➤ 資産の入替え(2021年3月)

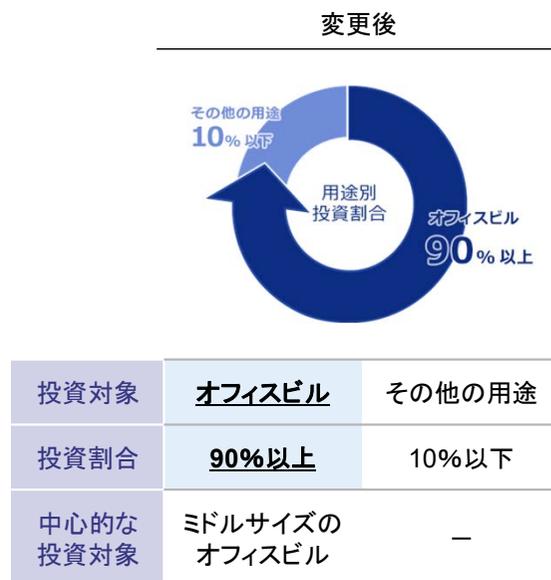
売却			
物件名	湯島FGビル*	36山京ビル	fab南大沢
用途	オフィスビル		商業施設
所在地	東京都文京区	東京都新宿区	東京都八王子市

*湯島ファーストジェネシスビル

資産入替

取得			
物件名	D'sVARIE本郷ビル	MSB-21南大塚ビル	D'sVARIE神田ビル
用途	オフィスビル		
所在地	東京都文京区	東京都豊島区	東京都千代田区

➤ 投資方針の変更(2021年5月)



➤ 第3回PO・物件取得(2021年9月)

＜第3回PO新規取得物件(6物件)＞



	21/8期末	第3回PO 新規取得物件	第3回PO後
資産規模(百万円)	104,270	+ 15,657	119,927
物件数	25物件	+ 6物件	31物件

⇒資産入替え後のオフィスビル比率:**100%**

内部成長 賃貸市場の需給動向を踏まえ、稼働率維持に重点を置いた運営を継続し、引き続き高稼働を維持

財務 資産の入替えに伴い、2,850百万円の新規借入れを実施
 第3回PO後もLTVはほぼ同水準となる見込み

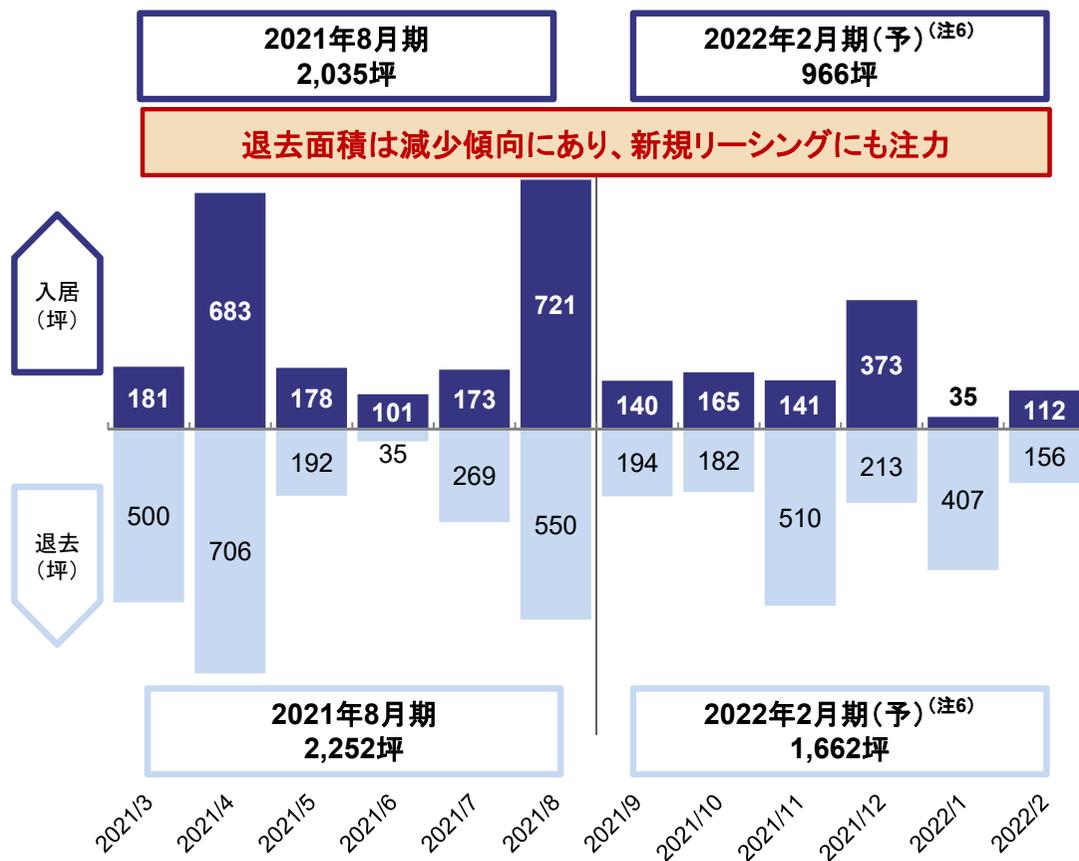
	2021年2月期	2021年8月期
期末稼働率	98.7%	99.2%
賃料増額実績 (賃料改定及びテナント入替え)	2,748千円/月	3,730千円/月
賃料ギャップ(注1)	▲14.0%	▲13.4%

	2021年2月期末	2021年8月期末	第3回PO後(注2)
平均金利(注3)	0.632%	0.629%	0.601%
平均残存年数(注4)	3.70年	3.23年	3.57年
LTV(注5)	46.0%	47.2%	47.3%

	前回決算発表(2021年4月)時点 における予想・前提	実際の推移及び 足許の状況	今後の賃貸オフィス市況に関する 考え方及び運営方針
感染状況及び それに伴う事業環境	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 感染者数は、増加・減少を繰り返しつつ、ワクチン接種の拡大とともに徐々に収束 ◆ オフィス空室率は、徐々に下げ止まるが、賃料水準は若干弱含むと予測 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置は終了、ワクチン接種の進捗に合わせて日常生活制限も段階的に緩和の方向へ ◆ テレワーク等新しい働き方も広がり、都内オフィス空室率はやや拡大傾向で賃料水準も弱含む 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ ワクチン接種進展に合わせて社会生活は徐々に通常化する一方、オフィスの利用形態がコロナ前の状況に戻ることも想定したい ◆ 賃貸オフィス市場は不透明な状況を脱しておらず稼働重視の戦略を継続
<内部成長> 事務所系テナント	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 募集条件(賃料・フリーレント・分割対応等)を柔軟に対応し、稼働率維持を重視 ➢ ダウンタイム・フリーレント期間が以前より長くなると想定し、業績予想に反映 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 入替に伴う内部成長機会実現も見られるが賃料条件は柔軟に対応し稼働確保重視 ➢ テナント退去増の一方で、埋め戻しも順調。緊急事態宣言下ではテナント動意は停滞し、ダウンタイムは従前比長期化の傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ミドルサイズオフィスニーズの底固さを実感する一方、テナント入退きの動きが継続。当面は稼働率維持を重視 ➢ ダウンタイム、フリーレント影響は従前比長期化前提で業績予想にも反映
<内部成長> 商業(店舗)系テナント	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 飲食系テナントを中心に賃料減額要請を想定し、柔軟な対応で解約防止に注力 ➢ 商業系テナントは、fab南大沢売却により概ね60%程度減少(面積ベース)したが、一定の減額予算を見込む 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 左記状況が継続中 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 引き続き一定の対策予算措置を講じつつ、柔軟な対応で解約防止に注力
<外部成長> 物件取得	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 賃料ギャップ・テナント分散等に留意し、厳選投資を継続 ➢ 主たる投資対象をオフィスビルとする旨の規約変更案を付議。ミドルサイズオフィスへの投資に注力する 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 物件供給量は増えていない一方、投資家の資金は引き続き市場に流入しており、Cap Rateの目線に変化は無い 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 3月期末や新年度に向けた取引量増加のタイミングを捉え、目利きを活かした厳選投資を行う

- 新型コロナウイルス感染症によるオフィス運用への影響は続くも、ポートフォリオ収支の維持・向上に資する取組みを継続する
- 親会社・グループ会社保有ビルへの集約移転や本投資法人保有物件におけるテナントからのグループ会社の同居申請がみられるなど、企業におけるオフィス集約の動きは継続している様子

入退去面積の推移(実績及び予想)



賃料減免等の要望及び対応の状況(2021年8月期中)

テナント属性	減免等要望	減免等対応状況		
		一時的な減額	支払猶予	検討・交渉中
事務所系	11件	1件	0件	0件
商業(店舗)系 ^(注7)	3件	2件	0件	0件
合計	14件	3件	0件	0件

コロナ禍を踏まえた一時減額対応予算の計上及び実績

	2021年8月期		2022年2月期	2022年8月期
	予算	実績	予算	予算
金額	△7.5百万円	△3.4百万円	△11.6百万円	△3.3百万円
1口当たり 分配金換算	△31円	△14円	△43円	△12円

- 21/8期も事務所系テナントを含め要望は一定数あったが、売上の状況などの業容やリテナントの難易度等を総合的に勘案し、対応を個別に判断
- 減額対応をしている期間は、同一のテナントから追加の要望は出てこないという事情を踏まえ、減額対応予算を設定

1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

- (注1) 各決算期末時点において、シービーアールイー株式会社が査定した各物件の新規成約見込みの事務所賃料単価(レンジで査定された場合はその中央値)をマーケット賃料とし、既存のオフィステナントの契約賃料に基づく月額賃料の合計値とマーケット賃料に基づく月額賃料の合計値との乖離率を「賃料ギャップ(%)」としています。算出した値(%)は小数第2位を四捨五入して表示しており、計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 「第3回PO後」の財務状況(有利子負債に関する状況)については、別段の定めがない限り、2021年9月24日の状況に基づき算出・記載しています。本書の他の箇所においても同様です。
- (注3) 「平均金利」は、各時点における適用利率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4位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注4) 「平均残存年数」は、各時点における有利子負債の元本返済期日までの残存年数を当該時点における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。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注5) 「LTV(%) = 期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産」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。「第3回PO後」については、以下の前提に基づき算出しており、計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- ・有利子負債残高 = 2021年8月期末の有利子負債残高 + 2021年9月に実施した新規借入れの金額
 - ・総資産 = 2021年8月期末の総資産 + 2021年9月に実施した新規借入れの金額 + 第3回PO新規取得物件の2021年8月末における敷金残高 + 第3回POにおける発行価額の総額(一般募集分・第三者割当分)
- (注6) 2022年2月期の入退去面積は、本書公表日現在の業績予想の前提に基づき記載しており、実際の入退去面積と異なる場合があります。
- (注7) 「商業(店舗)系」のテナントは、オフィスビルに入居する飲食、物販等のテナントを指します。

2 「決算概要及び業績予想」における注記

- (注1) 「1口当たりNAV」の額は、各期末時点における出資総額に「含み益」を加算し、各期末時点の発行済投資口数で除して算出し、千円未満を切り捨てて表示しています。「含み益」は、各期末時点における保有資産の鑑定評価額の合計額から保有資産の帳簿価格の合計額を控除して算出しています。



2 決算概要及び業績予想



決算概要：2021年8月期（第16期）

業績予想：2022年2月期（第17期）・2022年8月期（第18期）

前期及び業績予想との比較

*2021年3月24日付公表の予想値に基づき比較

(百万円)	A:21/2期 (第15期) 実績	B:21/8期 (第16期) 予想*	C:21/8期 (第16期) 実績	前期 対比 C - A	予想* 対比 C - B
営業収益	4,060	4,834	4,889	+828	+54
賃貸事業収入	3,704	3,667	3,681	△22	+14
その他賃貸事業収入	355	294	327	△28	+32
不動産等売却益	—	873	879	① +879	① +6
受取配当金	0	—	0	+0	+0
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,159	1,109	1,129	△29	+20
減価償却費	506	507	504	△2	△2
償却後NOI	2,394	2,345	2,374	② △19	② +29
一般管理費	318	380	377	③ +58	③ △2
営業利益	1,274	2,838	2,878	④ +1,604	+40
経常利益	1,023	2,569	2,613	⑤ +1,590	+44
当期純利益	1,022	2,568	2,612	+1,590	+44
1口当たり分配金	7,605円	7,320円	7,546円	△59円 (△0.8%)	+226円 (+3.1%)
期末LTV	46.0%		47.2%	+1.2%	
1口当たりNAV ^(注1)	284,000円		277,000円	△7,000円	
うち1口当たり出資総額分	約 213,000円		約 213,000円		
うち1口当たり含み益分	約 71,000円		約 64,000円		

21/2期(第15期)・21/8期(第16期)実績の比較

	利益の変動額
① 不動産等売却益の計上	+879百万円
② 償却後NOIの減少 物件入替えに伴う賃料・共益費の増減 既存物件の賃料・共益費の増減 その他償却後NOIの増減	△19百万円 △19百万円 +5百万円 △6百万円
③ 一般管理費の増加 公租公課(控除対象外消費税)の増加 資産運用報酬の増加	△58百万円 △43百万円 △11百万円
④ 減損損失の剥落	+802百万円
⑤ 営業外収支の増減	△13百万円

21/8期(第16期)予想*・実績の比較

	利益の変動額
① 不動産等売却益の差異	+6百万円
② 償却後NOIの差異 賃料・共益費の差異 修繕費の差異 その他償却後NOIの差異	+29百万円 +12百万円 △24百万円 +41百万円
③ 一般管理費の差異	+2百万円
④ 営業外収支の差異	+4百万円

1口当たり分配金の増減要因: 2021年8月期(第16期)

21/2期(前期)との比較



21/8期(当初の業績予想)との比較



(百万円)	21/8期 (第16期) 実績	22/2期 (第17期) 予想	前期比	22/8期 (第18期) 予想	前期比
営業収益	4,889	4,365	△523	4,425	+60
賃貸事業収入	3,681	4,025	+343	4,089	+64
その他賃貸事業収入	327	340	+13	336	△4
不動産等売却益	879	—	① △879	—	—
受取配当金	0	—	△0	—	—
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,129	1,225	+95	1,265	+40
賃貸NOI	2,878	3,139	+260	3,160	+20
減価償却費	504	556	+52	571	+15
償却後NOI	2,374	2,583	② +208	2,588	① +5
一般管理費	377	348	③ △29	370	② +22
営業利益	2,878	2,235	△642	2,218	△17
経常利益	2,613	1,931	④ △682	1,912	△18
当期純利益	2,612	1,930	△682	1,911	△18
1口当たり分配金	7,546円	7,190円	△356円 (△4.7%)	7,120円	△70円 (△1.0%)
期末稼働率	99.2%	97.5%	△1.7%	98.2%	+0.7%

業績予想上一定面積の
想定退去を見込む

21/8期(第16期)実績・22/2期(第17期)予想の比較

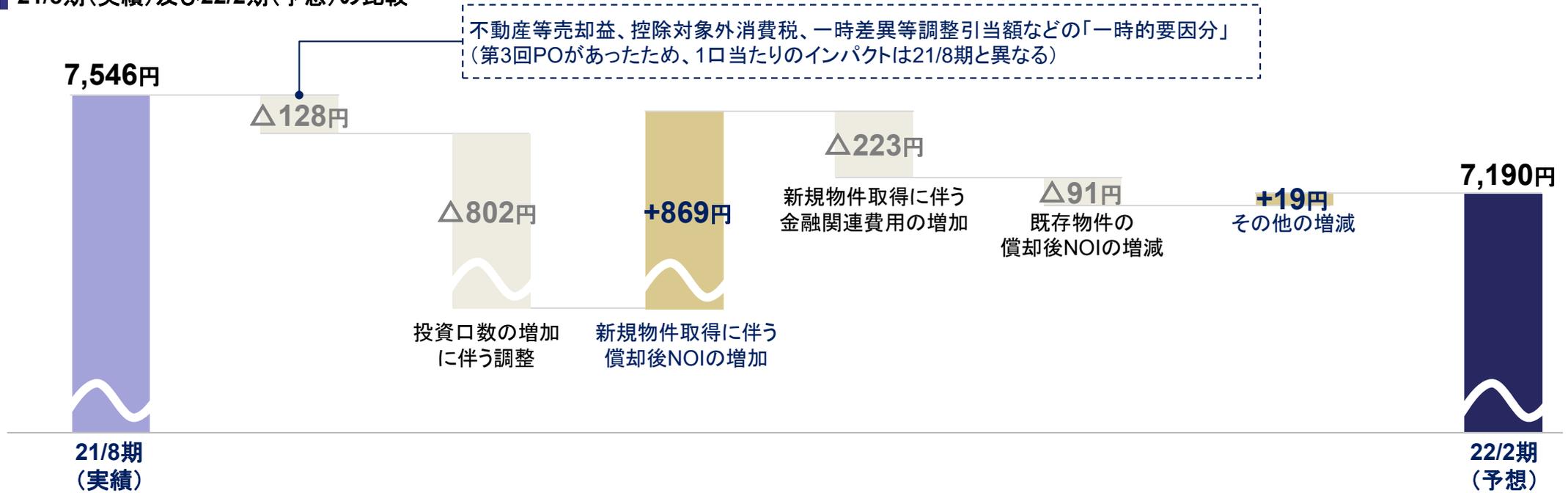
	利益の変動額
① 不動産等売却益の剥落	△879百万円
② 償却後NOIの増加	+208百万円
物件取得による償却後NOIの増加	+233百万円
既存物件の償却後NOIの減少	△24百万円
③ 一般管理費の減少	+29百万円
公租公課(控除対象外消費税)の剥落	+43百万円
その他支払手数料の増加	△8百万円
④ 営業外費用の増加	△36百万円

22/2期(第17期)予想・22/8期(第18期)予想の比較

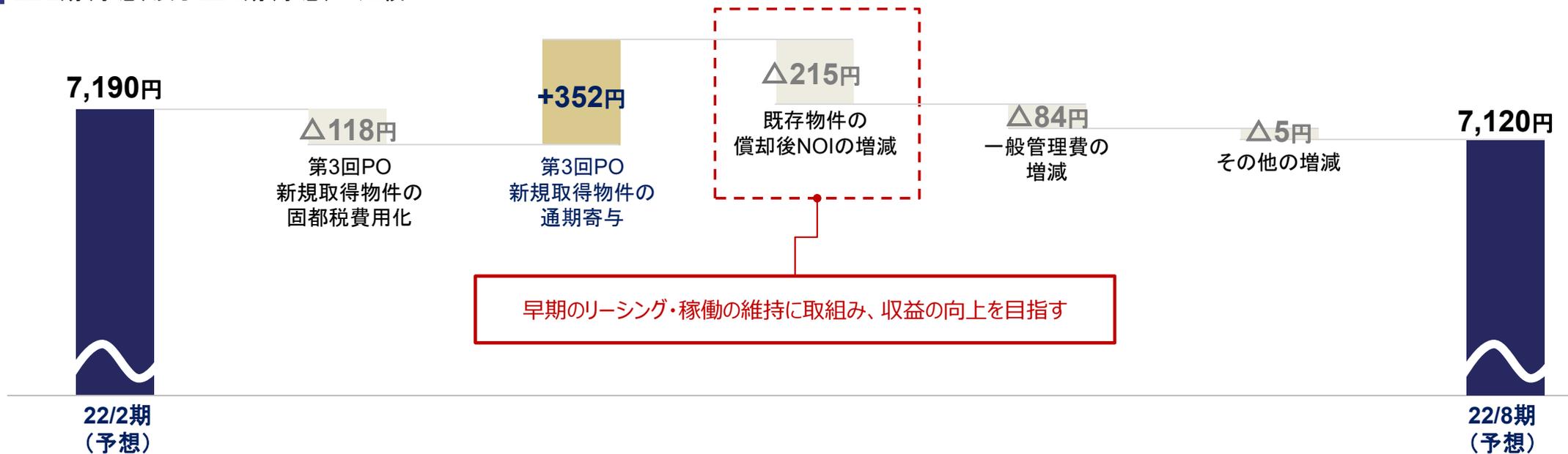
	利益の変動額
① 償却後NOIの増加	+5百万円
第3回PO新規取得物件の固都税の費用化	△31百万円
第3回PO新規取得物件の通期寄与	+94百万円
既存25物件の収支の変動	△57百万円
② 一般管理費の増加	△22百万円

1口当たり分配金の増減要因：2022年2月期(第17期)・2022年8月期(第18期)

21/8期(実績)及び22/2期(予想)の比較



22/2期(予想)及び22/8期(予想)の比較





3 成長戦略



ポートフォリオの状況(第3回PO後)

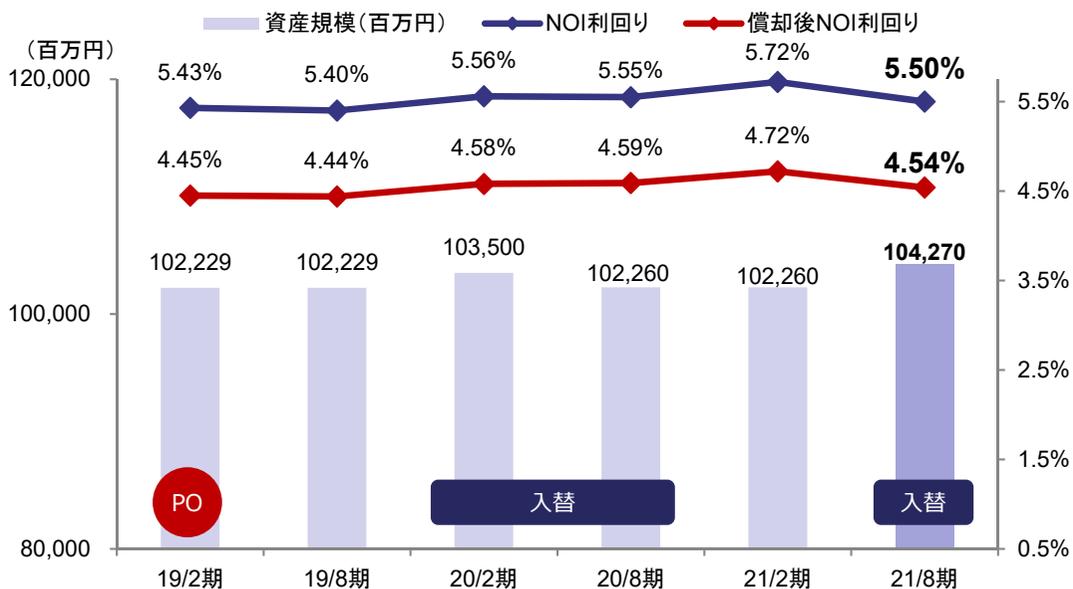
■ 第3回POにより新たに6物件を取得し、合計31物件・取得価格総額約1,200億円のポートフォリオに

(百万円)

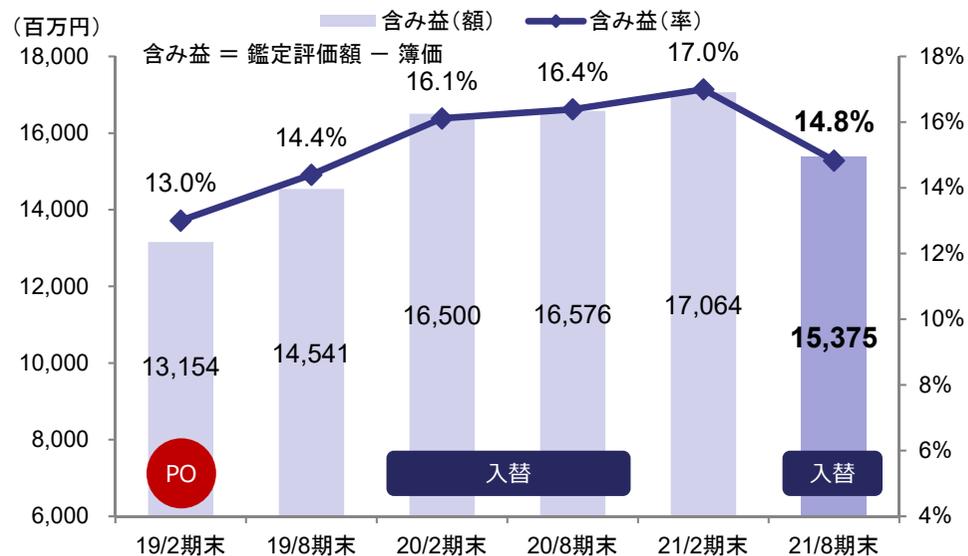
用途・地域	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定評価額 ^(注1)	含み益 ^(注2)	期末稼働率 ^(注3)	築年数 ^(注4) (年)
東京経済圏 オフィスビル	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	6.1%	9,090	2,684	100.0%	14.4
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.7%	4,170	1,031	96.8%	30.3
	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.6%	3,870	782	100.0%	38.3
	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.4%	3,410	581	100.0%	27.2
	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	1.8%	2,214	64	100.0%	31.2
	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	1.9%	2,460	303	100.0%	27.2
	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	1.7%	2,450	525	100.0%	29.2
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6%	865	174	97.9%	28.0
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.3%	8,640	1,092	100.0%	29.4
	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.3%	2,960	191	100.0%	35.3
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.5%	3,250	128	100.0%	29.9
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8%	2,360	134	100.0%	30.0
	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.1%	2,550	-14	100.0%	34.2
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.7%	11,300	762	100.0%	30.0
	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.8%	5,110	365	100.0%	33.7
	D'sVARIE本郷ビル	東京都文京区	5,406	4.5%	5,440	-24	100.0%	33.8
	MSB-21南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.3%	3,950	16	100.0%	30.4
	D'sVARIE神田ビル	東京都千代田区	2,100	1.8%	2,140	4	86.7%	25.6
	倉持ビルディング第一	東京都墨田区	3,951	3.3%	4,450	499	100.0%	29.4
	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.7%	4,610	135	93.0%	24.0
新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.8%	2,130	30	79.5%	31.8	
箱崎314ビル	東京都中央区	1,771	1.5%	1,820	49	100.0%	30.5	
アペルト東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4%	1,770	60	100.0%	27.4	
地方政令指定都市等	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.8%	6,310	2,104	100.0%	29.3
	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.1%	4,090	222	100.0%	34.8
	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.0%	3,570	1,278	100.0%	30.4
	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.0%	1,300	252	100.0%	33.9
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.0%	5,250	426	100.0%	33.8
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.9%	11,900	1,241	98.4%	46.0
	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.4%	10,400	1,044	96.8%	44.0
	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.4%	1,750	100	96.8%	31.8
合計・平均			119,927	100.0%	135,579	16,248	98.8%	32.1

- 21/8期は一部物件の含み益を使いつつポートフォリオの入替を実施し、賃料減額リスクが高まっていた商業施設を売却し、リスク耐性を強化
- ミドルサイズのオフィスビル運営に特化して強みを発揮し、安定的に持続成長可能なポートフォリオ構築を図る

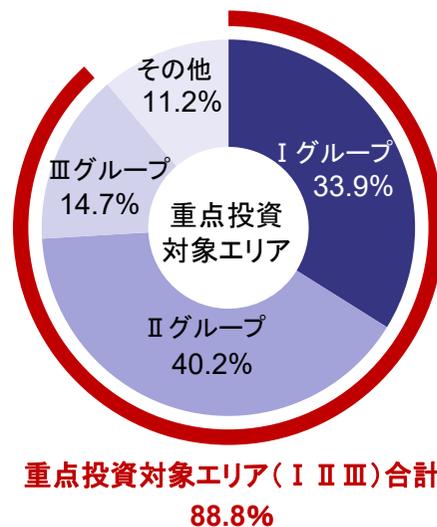
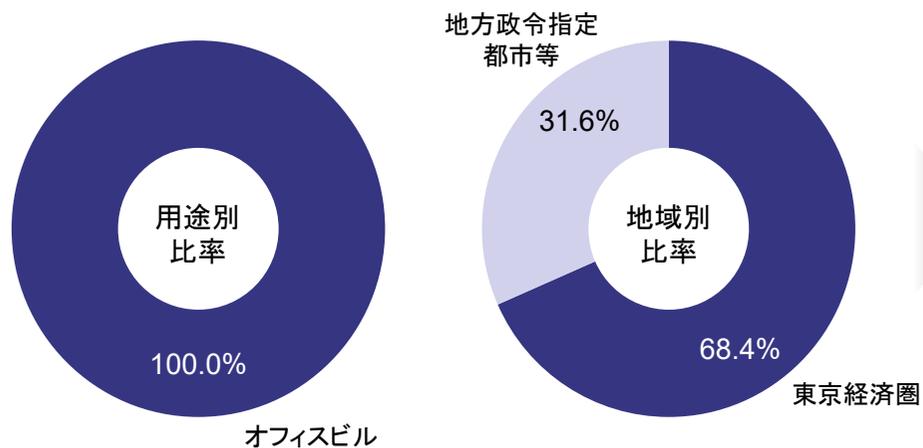
■ ポートフォリオ利回り(注5)の推移



■ ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移



■ 投資比率(第3回PO後, 取得価格ベース)



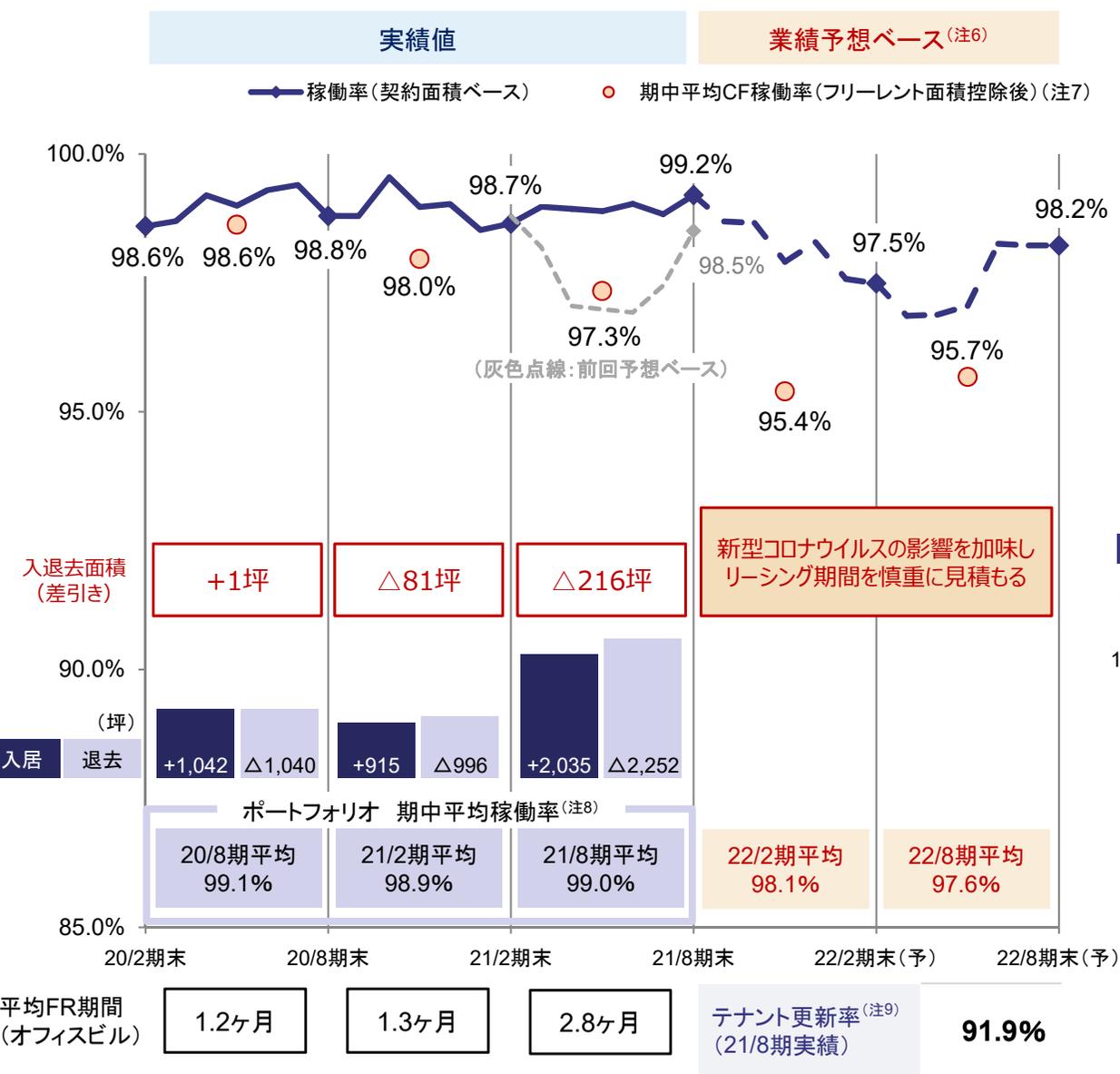
<重点投資対象エリアの内容>

	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(都心8区除く)	大阪市中心部
	横浜市主要部	名古屋市中心部
III	川崎市主要部	福岡市中心部
	さいたま市主要部	札幌市中心部
	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	仙台市中心部

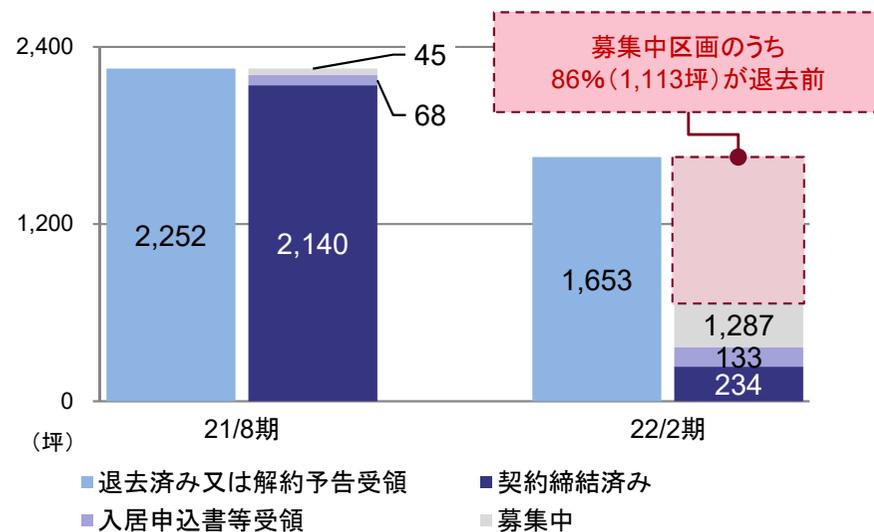
*千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区を指します。

- 21/8期は退去面積が前期比の2倍超となったが埋め戻しも進み、期中平均稼働率ならびに期末稼働率はいずれも計画を上回る99%水準となった
- 一方でテナント入退去の影響でテナント更新率は3ポイント強低下、入替に伴う平均FR期間も長期化、期中平均CF稼働率は低下傾向
- 業績予想ベースではコロナ影響を慎重に見積もり算定、現時点では22/8期をほぼコロナ影響がボトムアウトする時期と予想

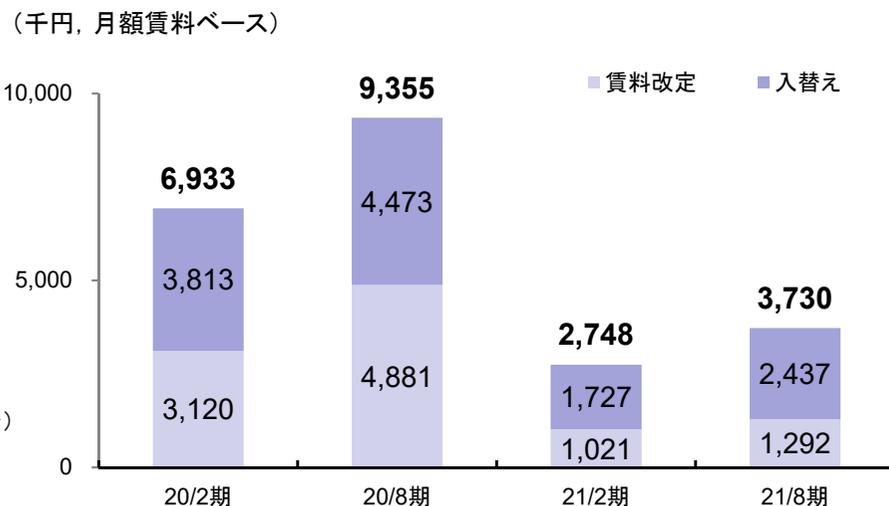
ポートフォリオ稼働率の推移



退去面積^(注10)に対するリーシング進捗状況(2021/10/7時点)

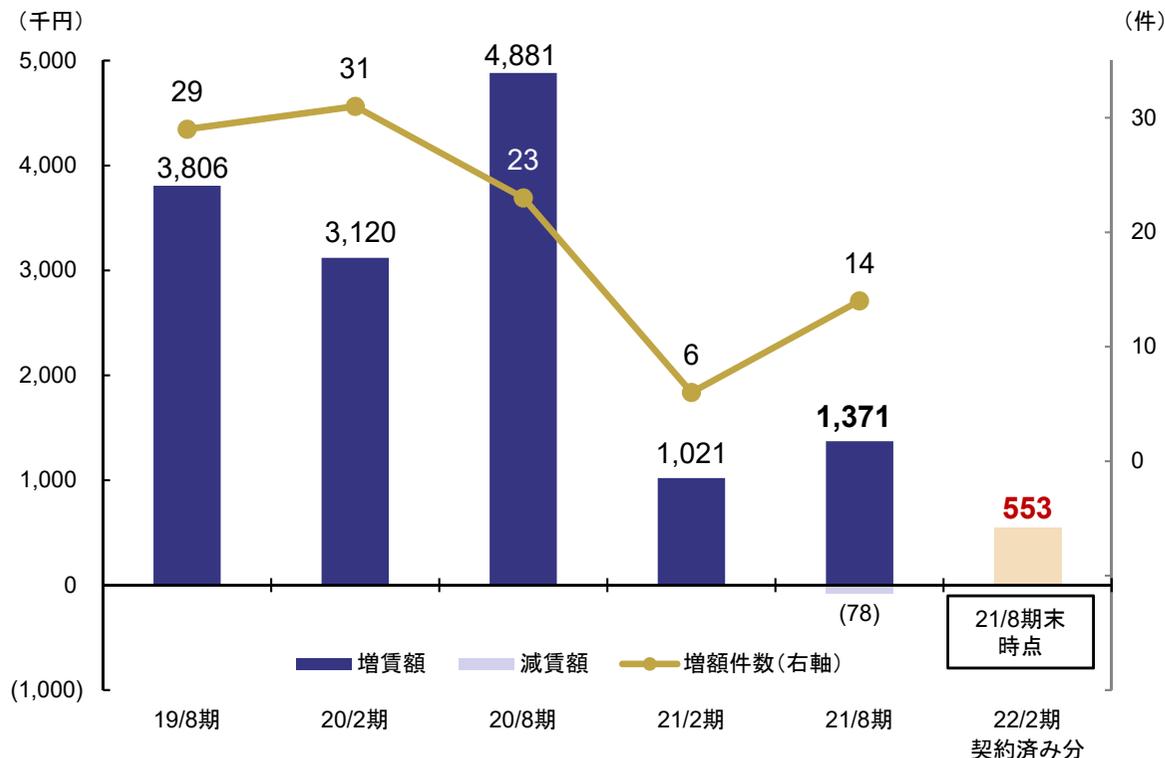


賃料改定及びテナント入替えによる賃料収入への効果(オフィスビル)

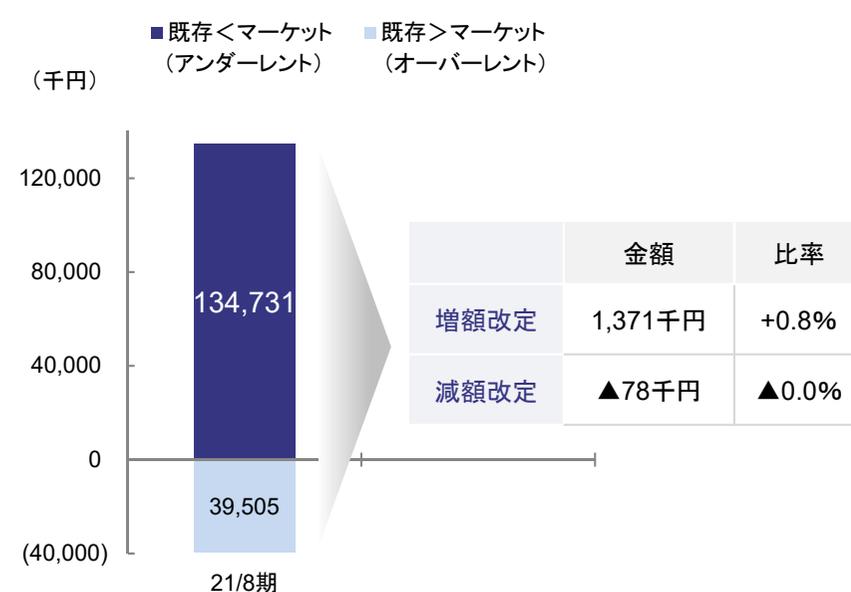


- 賃料ギャップを活かしつつ稼働率維持を重視した運営を行っている中でも一定の賃料増額も実績化
- 賃料増額率自体はやや低下も21/8期における賃料増額件数は前期比倍増

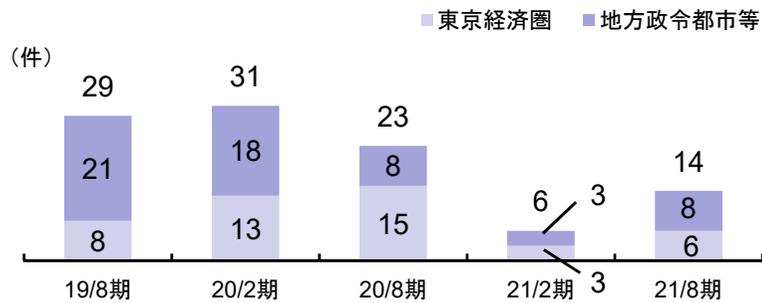
改定賃料の変動額(月額賃料ベース)



※2021年8月期の賃料改定実績について

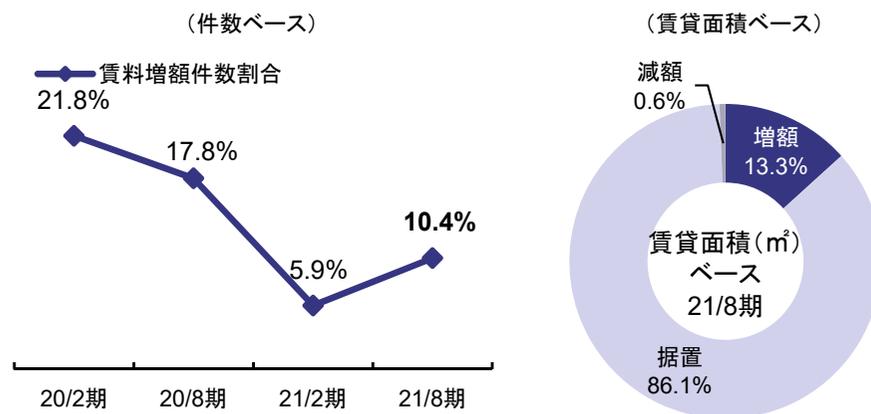


賃料増額件数及び増額率の推移



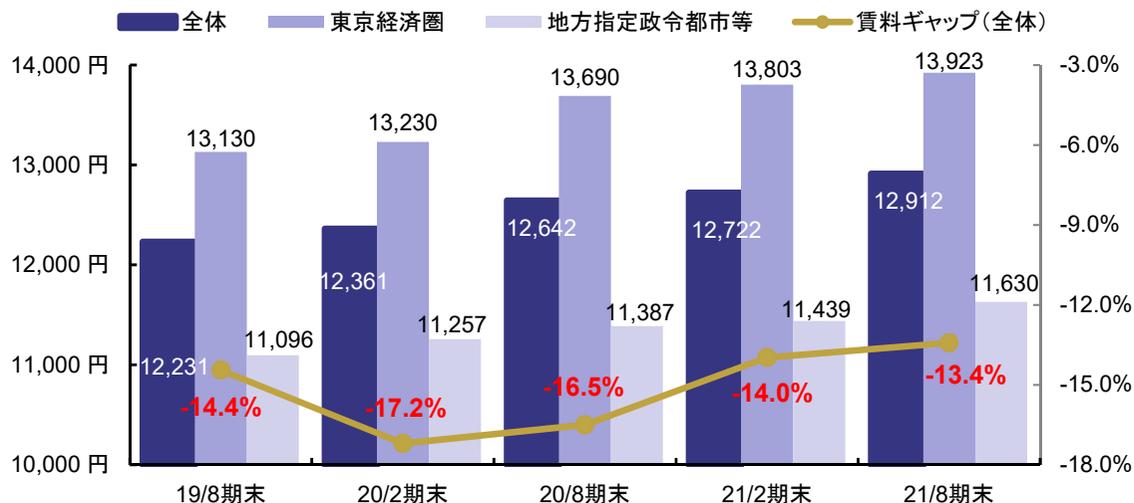
賃料増額率	9.9%	12.6%	8.7%	9.6%	6.8%
-------	------	-------	------	------	------

賃料改定の実績(件数及び賃貸面積の割合)

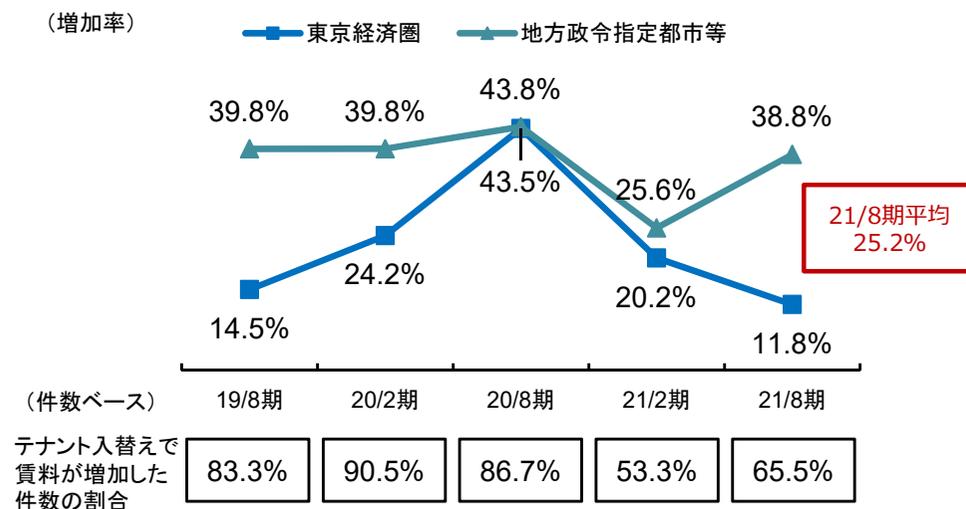


- 平均賃料は每期着実に上昇する等、今後の内部成長にも期待
- 21/8期の退去率は計画超の水準となったが、期末稼働率は99%台と高水準を維持。テナント入替時の賃料単価増額に成果も物件毎に柔軟に対応の方針

平均賃料(注11)(月/坪)及び賃料ギャップの推移



テナント入替え時の賃料単価増加率

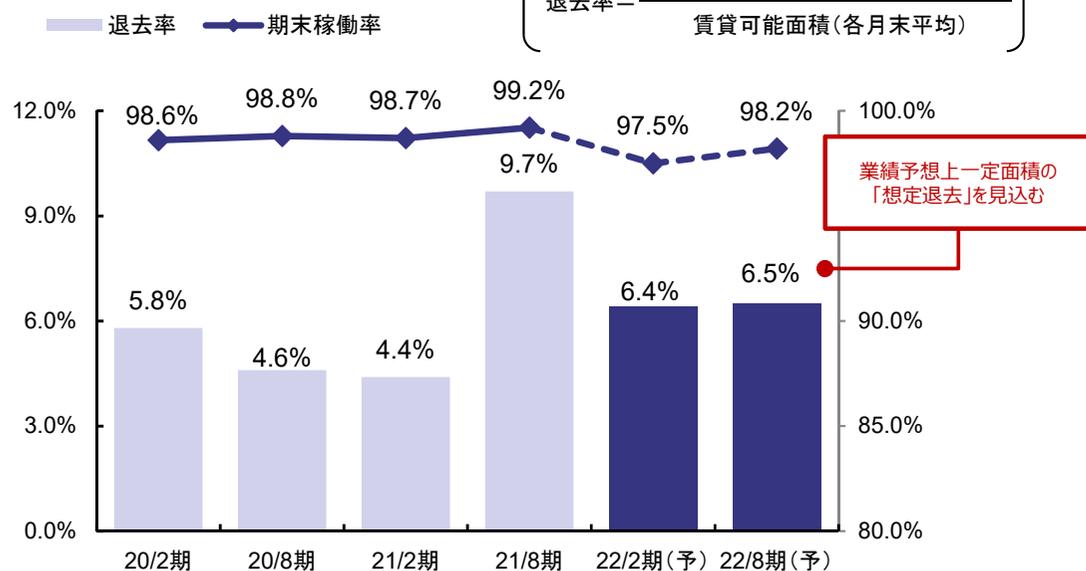


(増加率)

(件数ベース)
テナント入替で賃料が増加した件数の割合

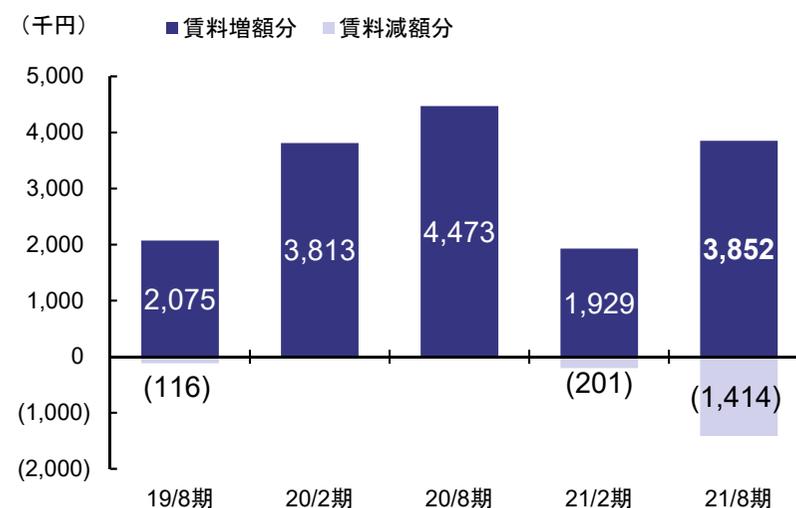
19/8期	20/2期	20/8期	21/2期	21/8期
83.3%	90.5%	86.7%	53.3%	65.5%

オフィス退去率(注12)(年率)



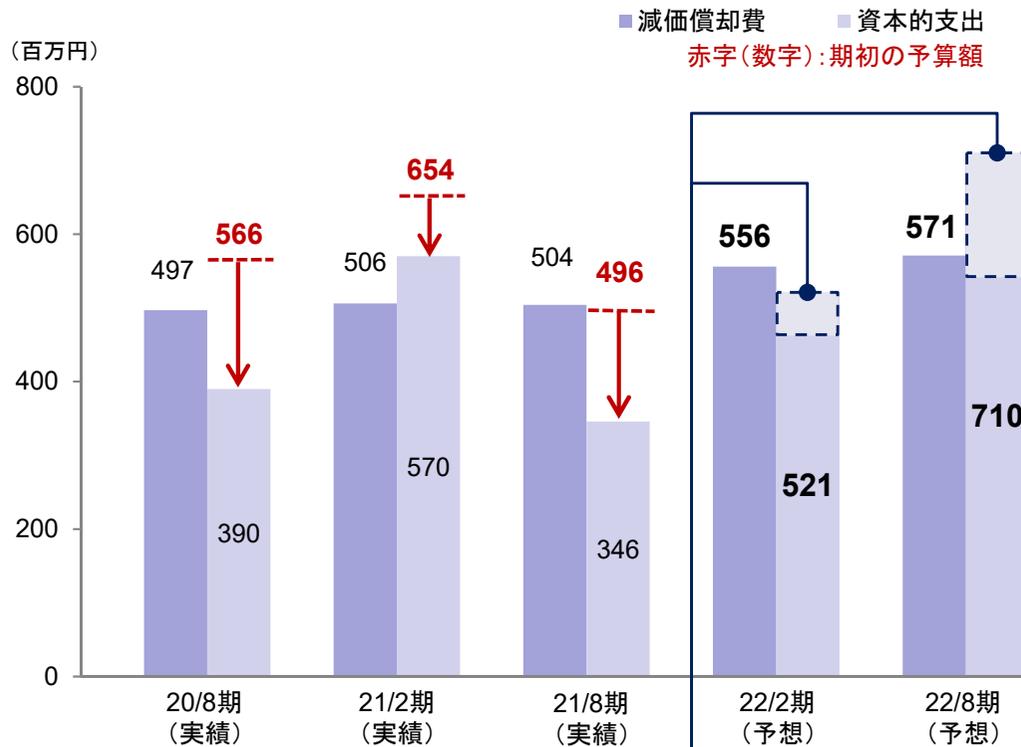
$$\text{退去率} = \frac{\text{退去面積合計} \times 365 \div \text{営業日数}}{\text{賃貸可能面積(各月末平均)}}$$

テナント入替え時の変動額(月額賃料ベース)



- 資本的支出については、原則として毎期減価償却費の範囲内で計画し、実施に当たっては内製化された専門組織により工事仕様の精査、金額査定等を行い最適なコスト管理を追求
- ただし、バリューアップ工事による賃料収入向上やテナント満足度向上などの効果が期待できると判断した場合には、適切な実施時期を見極めつつ、減価償却費以上の資本的支出を計画する場合がある

減価償却費及び資本的支出の推移



うち、第3回PO新規取得物件にかかる工事分 (初期CAPEX)

- 22/2期(予想): 39百万円
- 22/8期(予想): 171百万円

資本的支出予算の内訳(2022年2月期/2022年8月期)

工事項目	2022年2月期(第17期)		2022年8月期(第18期)	
	予算金額 (百万円)	比率	予算金額 (百万円)	比率
バリューアップ工事	73	14.1%	259	36.5%
バリューアップ工事以外	447	85.9%	451	63.5%
合計	521	100.0%	710	100.0%

CAPEX事例: 21/8期取得物件

D'sVARIE
本郷ビル

- テナント満足度の向上や今後のリーシング等を踏まえ、外構、エントランス、1階トイレ・給湯室のリニューアル工事を実施



MSB-21
南大塚ビル

- オフィス部分については、エントランスの改修に加え、管理室のあった区画をラウンジに改修
- 住居部分についても、エントランスや共用廊下の改修等を実施。高稼働の継続に貢献



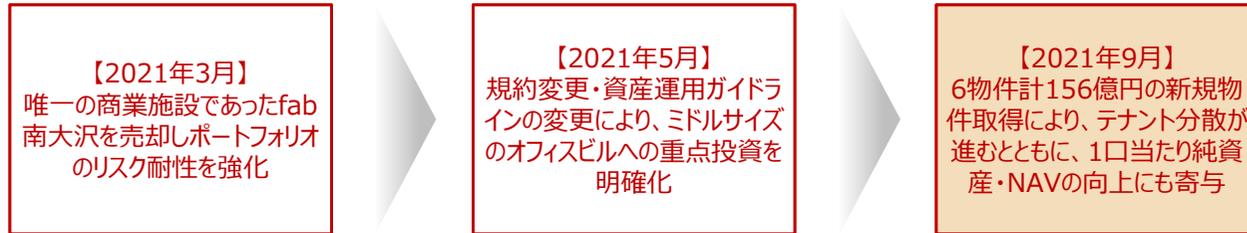
D'sVARIE
神田ビル

- ファサード、エントランス、EVホールの改修に加え、リーシング対象階層のトイレ・給湯室のリニューアルを実施
- リニューアルによる美観向上等を早期のリースアップに活用



- 21/8期は期初に物件入替えを実施し、ポートフォリオのリスク耐性を強化
- 2021年5月の規約変更及び資産運用ガイドラインの変更により、ミドルサイズのオフィスビルへの重点投資を行っていくことを明確化
- 2021年9月に第3回POを行い、6物件(計156億円)を新たに取得。複数回にわたる物件入替えによるポートフォリオの質的改善に対する評価も得られ、第3回POはプレミアム増資に

外部成長に関する直近の取組み

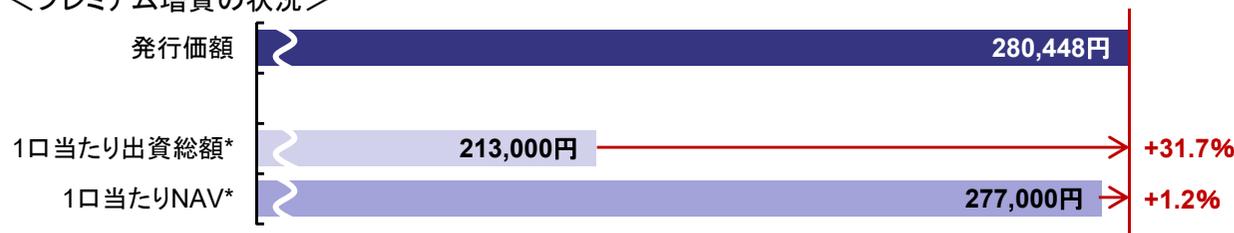


<第3回PO新規取得物件(6物件)の概要>



物件名称	倉持ビルディング第一	リードシー千葉駅前ビル	新川一丁目ビル	箱崎314ビル	アペルト東中野ビル	大同生命水戸ビル
投資割合	オフィスビル					
所在地	東京都墨田区	千葉市中央区	東京都中央区	東京都中央区	東京都中野区	茨城県水戸市
取得価格	3,951百万円	4,475百万円	2,100百万円	1,771百万円	1,710百万円	1,650百万円
鑑定評価額	4,450百万円	4,610百万円	2,130百万円	1,820百万円	1,770百万円	1,750百万円

<プレミアム増資の状況>



第3回PO概要

募集形態	国内募集
発行決議日	2021年9月8日(水)
条件等決定日	2021年9月15日(水)
発行価格	289,965円
発行価額	280,448円 1口当たり出資総額対比: +31.7% 1口当たりNAV対比: +1.2%
調達金額	8,009百万円(一般募集+第三者割当)
発行投資口数	一般募集: 27,200口 第三者割当: 1,360口
発行済投資口数	268,468口
需要倍率	26.5倍(一般: 28.5倍 機関: 22.9倍)

ポートフォリオの変化

	21/2期末	21/8期末	第3回PO後
テナント数(オフィスビル)	467件	489件	551件 (+12.7%)
平均賃貸面積(オフィスビル)	約95坪/テナント	約94坪/テナント	約93坪/テナント
上位10テナント比率	14.5%	12.1%	10.9% (▲1.2pt)

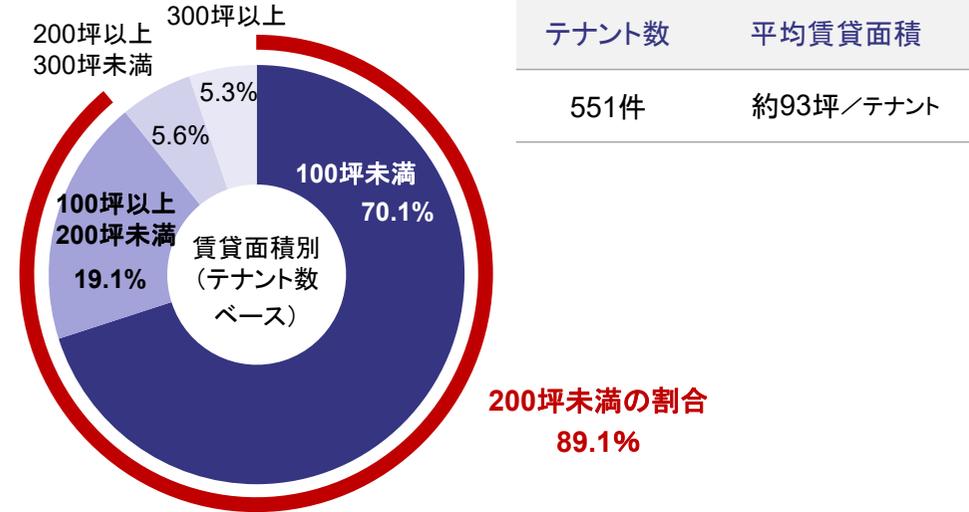
■ 上位10テナントの比率: 10.9%、テナントの平均賃貸面積: 約93坪、200坪未満のテナント割合: 約89.1%と、第3回POを通じてテナント分散が一層進展

■ 新規物件取得後の上位テナントの状況(第3回PO後)

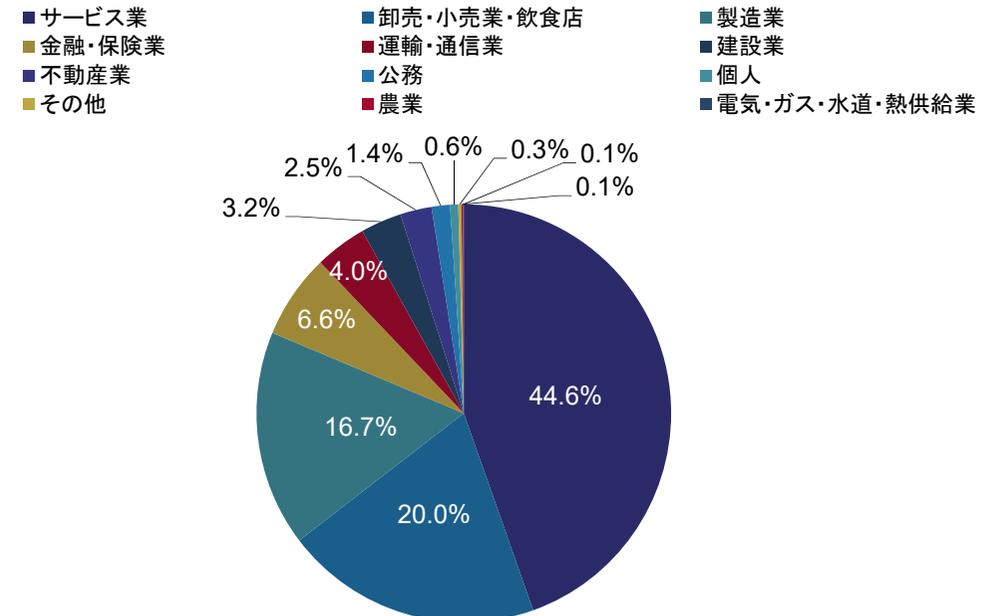
	テナント名	賃貸面積 (坪)(注13)	総賃貸可能面積 に占める割合(注14)	入居物件名
1	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	1.8%	ONEST名古屋錦スクエア
2	オリジナル設計株式会社	591.31	1.1%	ONEST元代々木スクエア
3	ウチダエスコ株式会社	590.50	1.1%	東京パークサイドビル
4	(非開示) ^(注15) 業種: 情報システム関連	587.14	1.1%	東京パークサイドビル
4	日本オフィス・システム株式会社	587.14	1.1%	東京パークサイドビル
6	マクセル株式会社	532.49	1.0%	ONEST元代々木スクエア
7	(非開示) ^(注15) 業種: 保険関連	507.30	1.0%	リードシー千葉駅前ビル
8	株式会社麒麟堂	465.68	0.9%	ONEST新大阪スクエア 肥後橋センタービル
9	東芝ライテック株式会社	459.62	0.9%	南品川JNビル
10	(非開示) ^(注15) 業種: 保険関連	452.60	0.9%	大同生命大宮ビル 大同生命水戸ビル
	上位10テナント合計	5,691.30	10.9%	

- 2022年2月28日付で退去予定
- 周辺マーケットの調査、館内増床ニーズの確認等を行い、早期リースアップを目指す

■ 賃貸面積別テナント分布状況(注16)(第3回PO後)



■ 業種別テナント分布状況(賃貸面積ベース, オフィスビル, 21/8期末)



- スポンサーサポートを活用し、資産規模拡大と資産の入替えによるポートフォリオの安定性向上に資する新規取得を継続
- 外部成長に合わせEPRA Nareit インデックス組み入れを早期に実現すべく、英文報告書開示に向けた準備に着手

外部成長に関する方針

<本投資法人の基本戦略>

- ① 分配金の持続的な成長
- ② ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長

資産規模拡大と資産の入替えによりポートフォリオの安定性向上を狙う

- ✓ 資産の入替えによるポートフォリオの「質的改善」から、資産規模拡大と資産の入替えによるポートフォリオの「安定性向上」に軸足を移した外部成長戦略へ
- ✓ 引き続き、ミドルサイズのおフィビルを重点対象としながら、「立地」を重視し、長期的視点で「ビルスペック」の維持・向上やバリューアップが可能な物件に厳選投資する方針
- ✓ 不動産市場やJリート市場の動向を踏まえ、優先交渉権保有物件を活用した機動的な外部成長を狙う

FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Indexへの組み入れに向けて

- FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Indexの組み入れ基準変更が発表（2021年6月24日）。時価総額基準が緩和され、本投資法人もインデックスの時価総額基準を満たすこととなる
- 今後、監査済み英文報告書の作成、開示を行い、**2022年3月見直し時**のインデックス組み入れを目指す

優先交渉権保有物件



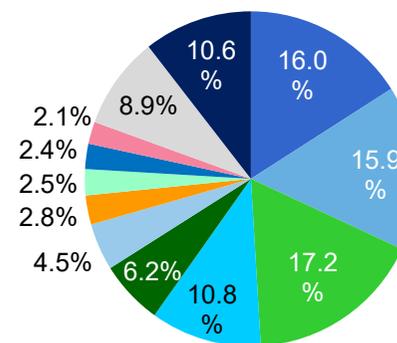
物件名称	神楽坂プラザビル
所在地	東京都新宿区神楽坂
最寄駅	東京メトロ東西線他・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅 徒歩約4分
賃貸可能面積	2,819.49m ²
最低購入価格	優先交渉権取得先の内部収益率(IRR)が所定の数値以上になると合理的に認められる購入価格
購入可能期間	2020年9月1日～2024年12月24日

- LTVは「45～50%を目安」として運営する方針であり、LTV=50%までの借入余力は、第3回POに伴う新規借入れ後において約70億円
- 継続した資産入替えによるポートフォリオの質的改善、ポートフォリオ・マネジメントの堅調なトラックレコード等が評価され、見通しが「ポジティブ」に向上

有利子負債サマリー(第3回PO後)

有利子負債残高	平均金利	固定金利比率	外部格付【JCR】
61,574百万円	0.601%	87.0%	シングルA (ポジティブ)
LTV (総資産有利子負債比率)	借入余力(注17) (LTV=50%まで)	平均残存年数	平均調達年数
47.3%	約70億円	3.57年	5.18年

有利子負債の構成状況(第3回PO後)



	残高 (百万円)	シェア (%)
みずほ信託銀行	9,842	16.0
みずほ銀行	9,793	15.9
三井住友銀行	10,570	17.2
新生銀行	6,650	10.8
りそな銀行	3,820	6.2
あおぞら銀行	2,800	4.6
福岡銀行	1,730	2.8
西日本シティ銀行	1,550	2.5
横浜銀行	1,500	2.4
三十三銀行	1,320	2.1
京都銀行	1,150	1.9
日本生命保険	1,000	1.6
第一生命保険	800	1.3
中国銀行	600	1.0
第四北越銀行	500	0.8
七十七銀行	400	0.7
千葉銀行	400	0.7
肥後銀行	400	0.7
静岡銀行	250	0.4
投資法人債	6,500	10.6
合計	61,574	100.0

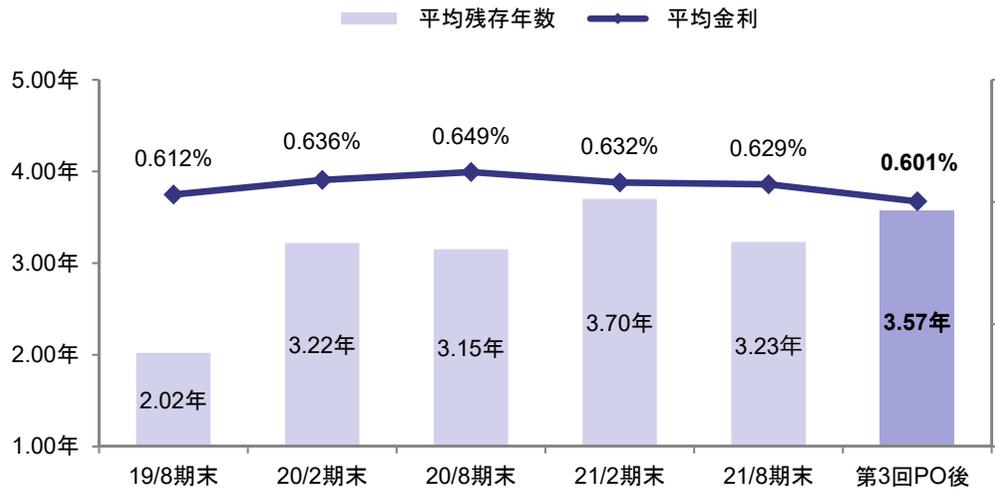
2021年9月のリファイナンス及び新規借入れの概要

- ・みずほ信託銀行・みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団の組成を中心としつつ、新規レンダー6社を招聘し、一層安定感のあるレンダーフォーメーションを構築

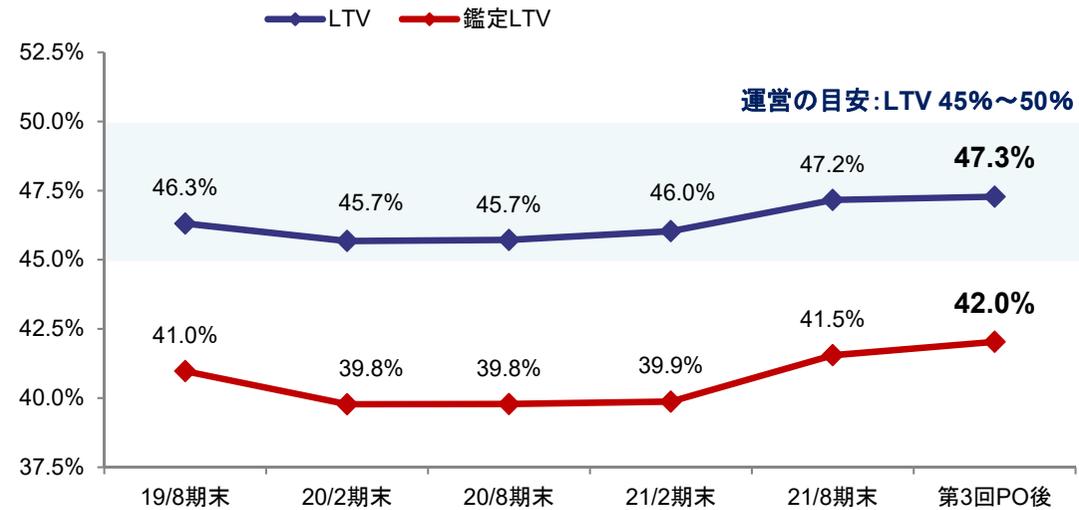
リファイナンス/ 新規借入	借入期間	金利種別	借入金額	金利	借入先
2021年9月期限 の借入金	約3.9年	固定金利	6,000百万円	0.56720%	みずほ信託銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、三十三銀行、福岡銀行
リファイナンス(a)	3.0年	固定金利	6,000百万円	0.40532%	みずほ信託銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、福岡銀行
新規借入(b)	約1.0年	変動金利	3,000百万円	0.33545%	みずほ信託銀行、みずほ銀行
新規借入(c)	約6.0年	固定金利	4,900百万円	0.65422%	みずほ信託銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、西日本シティ銀行、横浜銀行、京都銀行、 他新規6社
(a)(b)(c)の合計/平均			13,900百万円	0.47798%	—



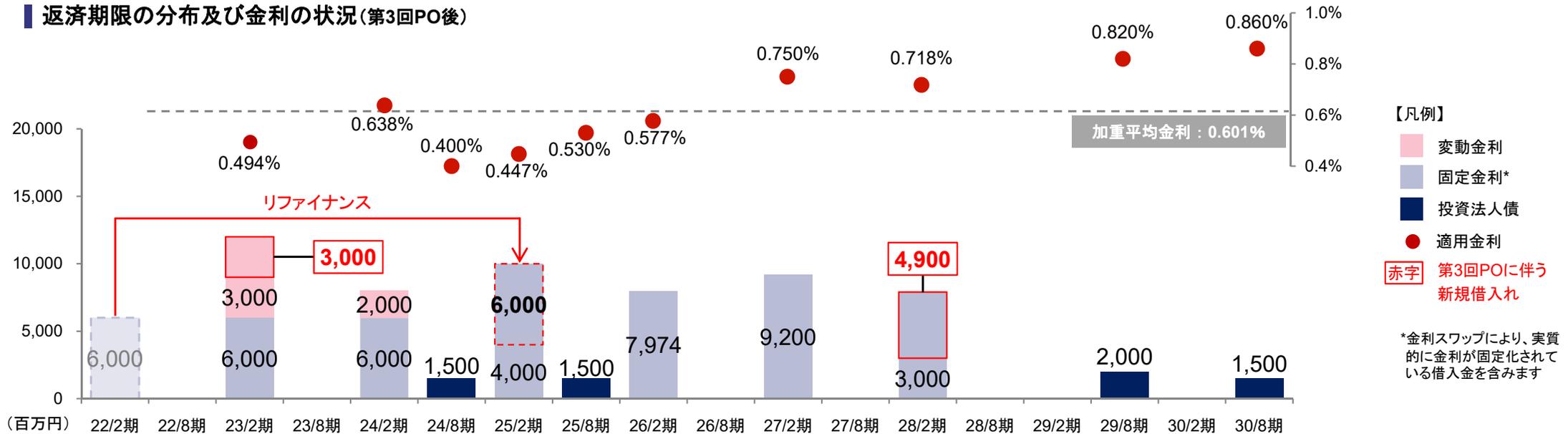
平均金利・平均残存年数の推移



LTV・鑑定LTV(注18)の推移



返済期限の分布及び金利の状況(第3回PO後)



Blank page



4 ESGに関する取組み



GRESBリアルエステイト評価の取得



- 2020年に続き、2021年もGRESBレーティング「**4スター**」を獲得
- 社内関係者に課題を共有し、今後もESGに関する取組みを継続

「サステナビリティへの配慮に関する方針」の開示

▶ 本投資法人のウェブサイトにてサステナビリティに関する方針を開示 (<https://one-reit.com/ja/esg/index.html>)

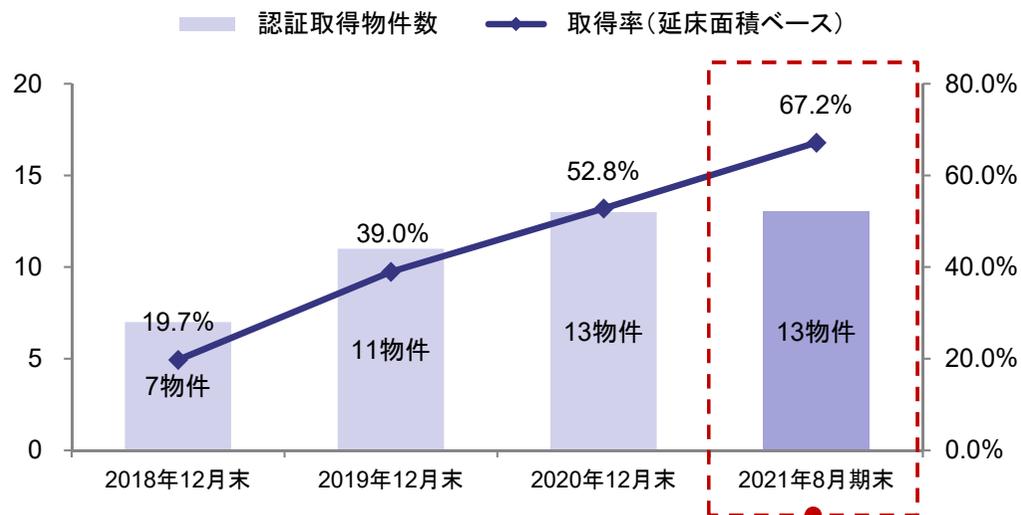
1. 省エネルギーの推進	節電やエネルギー使用の効率を高める運用の推進、省エネルギーに資する設備の導入を図り、不動産セクターからのエネルギー使用・温室効果ガス排出削減に貢献します。
2. 資源の有効利用の推進	節水及び廃棄物削減に係る運用面の取組みを推進し、循環型社会の実現に貢献します。
3. コンプライアンス	環境・社会・ガバナンスに係る法令を遵守すると共に、規制変更などの諸リスクを適切に管理します。
4. 社内外的関係者との協働	サステナビリティに係る方針を実践するため、従業員に対する教育・啓発及び関係者との協働を継続し、環境配慮を推進するよう働きかけます。
5. 情報開示	投資家などの関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

MONEグループの重要課題(マテリアリティ)の特定及び開示

- MONEグループの持続的な成長実現に向け、グループとして取り組む重要課題(マテリアリティ)を特定し、ウェブサイトにて開示 (<https://www.mizuho-realtyone.co.jp/post-820/>)
- 重要課題(マテリアリティ)の達成に向けて、今後、サステナビリティ推進体制の整備やKPIの策定に取り組む

環境関連評価認証の取得

- 本投資法人では、環境への配慮を含めた保有物件の品質を示すため、CASBEE不動産やDBJ Green Building認証などの第三者機関が付与する認証の取得を進める
- 認証の取得物件数及びポートフォリオに占める取得率(延床面積ベース)は着実に増加し、2021年8月期末時点において、それぞれ13物件・67.2%まで取得が進む



21/3取得物件及び第3回PO新規取得物件について、評価認証の取得可能性に関するスクリーニングを行い、評価認証取得物件の積み増しを図る予定

エネルギー関連消費量の削減に向けた取組み

- 空調設備の更新や照明のLED化、トイレのリニューアル工事などを通じて、CO2、水、エネルギーなどの消費量・排出量の削減を進める
- 2019年度(2019年4月~2020年3月)は、前年度対比、CO2排出量▲12.5%・水使用量▲1.2%を達成



空調設備の更新



照明のLED化



トイレのリニューアル工事

環境パフォーマンス実績(原単位増減率/2018年度・2019年度比較)

CO2排出量

▲12.5%

水使用量

▲1.2%

「事業者クラス分け評価制度」における「Sクラス(優良事業者)」の認定取得

- 経済産業省資源エネルギー庁が、事業者より提出された定期報告書等の内容を確認し、事業者をS(優良事業者)・A(一般事業者)等にクラス分けする評価制度
- 本投資法人は、3年連続で「5年間平均原単位を年1%以上低減」の目標を達成し、「Sクラス(優良事業者)」として認定され、経済産業省のウェブサイトにて公表されている

https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/enterprise/overview/institution/

- 運用資産においては、テナントの利便性向上等に資する取組みを継続しながら、新型コロナウイルス対応も実施
- 資産運用会社(MONEグループ)においては、働きがいの基礎となる「働きやすい環境・安心して働ける環境の整備」に努める

運用資産に関する取組み

テナント満足度・利便性向上に向けた取組み

【ONEST西五反田スクエア】

- 1階共用部スペースの活用方法を検討するにあたり、入居テナントへのヒアリングを実施。テナントの要望を踏まえてラウンジスペースを創出し、テナント満足度の向上に貢献



【東京パークサイドビル】

- 東京パークサイドビルでは、入居テナントの快適性を高める共用部の改修やレンタルサイクルの設置などを行い、2020年1月に「CASBEEスマートウェルネスオフィス」の認証を取得



新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた取組み

- 新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた取組みとして、保有物件において消毒液や検温器の設置を進める



ONEST神田スクエア



ONEST横浜西口ビル

資産運用会社における取組み

働きやすい環境の整備(ワークライフバランスの向上)

- 資産運用会社を含むMONEグループでは、コアタイムのないフレックスタイム制度及びテレワーク制度(全従業員が対象、かつ日数の制限なし)を採用し、役職員の働きやすい環境整備を進める
- また、育児介護休暇制度や契約保育園利用補助制度を導入するなど、役職員の多様な背景にも対応し、積極的にワークライフバランスの向上に取り組む

安全衛生の確保

- 勤怠管理システムを導入して長時間労働や休暇取得のモニタリングを行っているほか、定期的なストレスチェックテストによるMONEグループ全社でのメンタルヘルスのチェックを実施
- 加えて、健全な職場環境の維持に係る各種ハラスメントの防止と排除に関する社内規程の整備や360度フィードバックによるパワハラ等のモニタリングを実施し、職場の安全衛生の確保に努める

人材育成・研修

- 顧客への高付加価値の提供・運用の高度化のため、会社負担による資格取得・維持及び外部講習会参加への支援制度を設けており、MONEグループにおける主な有資格者数をウェブサイトにて開示
<https://www.mizuho-realtyone.co.jp/about/#about03>
- 人権研修を定期的実施し、役職員の人権に対する意識の向上も図る

新型コロナウイルス対策(健康配慮・柔軟な働き方の推進)

- 新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、MONEグループは以下の取組みを実施している

- 派遣社員を含む全従業員へのノートPC及びスマートフォンの貸与
- リモート環境から会社ネットワークへのアクセス環境の整備
- Web会議システムによる社内会議体の開催
- ⇒ テレワークや時差出勤などを積極活用し、役職員の感染防止に努める
- アクリルパーテーション、アルコール消毒器、検温器の設置

「投資主利益」との一致を図るための運用体制の追求

■ スポンサーによるセイムポート出資

- スポンサーであるみずほリアルティOne株式会社は、第3回POにおける売先指定(親引け)を通じて4,320口の投資口を追加で取得。本投資法人への投資割合は従前の9.4%から10.0%(口数:26,850口)^(注1)へと上昇

スポンサー(みずほリアルティOne(株))保有口数・保有割合^(注1)

26,850口 10.0%

■ 「投資口累積投資制度(るいとう)」の導入

- 「本投資法人の継続的な成長」へのMONEグループ役職員の意識を高めることを目的として、2014年11月より制度を導入

■ 定期的なコンプライアンス研修の実施

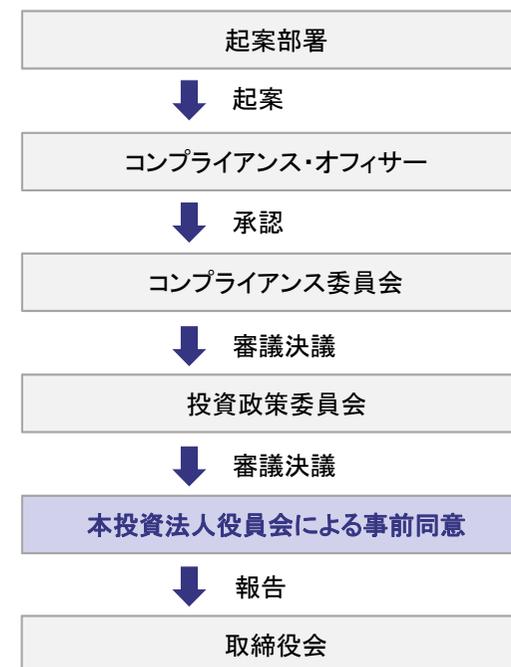
- 資産運用会社では法令遵守やコンプライアンス意識の向上等を目的に、全役職員を対象に年間複数回のコンプライアンス研修を実施
- 直近3年間では、以下のようなテーマを取り扱い研修を実施した

直近3年間の
主な研修テーマ

- 顧客本位の業務運営(フィデューシャリー・デューティー)
- 金融規制の動向
- 金融商品取引業者における事故・事務ミス等
- 不祥事を防ぐ企業風土作りとコンプライアンス意識の向上
- 民法改正(不動産取引における影響) など

■ 利益相反防止体制の整備

- 議案が利害関係者取引に該当する場合には、コンプライアンス委員会及び投資政策委員会の決議に加え、本投資法人の役員会の事前の同意を得ることとしている
- 資産運用会社が金融機関グループの一員であることを踏まえ、「資産の取得・売却」のみならず、「資金の借入れ」や「投資口の引受け」等の議案についても当該規定を適用している



3 「成長戦略」における注記

- (注1) 2021年8月期末時点において保有している物件(以下「既存物件」といいます。)については2021年8月末を価格時点とする不動産鑑定評価額を、第3回PO新規取得物件については2021年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額をそれぞれ記載しています。本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 既存物件の「含み益」は2021年8月末を価格時点とする不動産鑑定評価額と2021年8月期末の帳簿価格の差額をいい、第3回PO新規取得物件については、2021年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額と取得価格(税抜き)との差額を「含み益」として記載しています。
- (注3) 既存物件及び第3回PO新規取得物件いずれも2021年8月末時点の稼働率を記載しており、「合計・平均」欄はこれらの稼働率を加重平均した値を記載しています。なお、第3回PO新規取得物件については、各売主から提供を受けた情報に基づき算出しています。
- (注4) 「築年数」は、各保有資産の竣工日から2021年9月24日までの経過期間を年数で表しています。「合計・平均」欄については、築年数を取得価格で加重平均し算出しています。
- (注5) 各利回りは取得価格ベースとし、各営業期間の営業日数に応じて年率換算して利回りを算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注6) 「業績予想ベース」の稼働率は、本書公表日現在の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7) 「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FR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8) 「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。
- (注9) 「テナント更新率」は、当期に契約満了時期を迎えたテナントのうち契約更新を行ったテナントの割合をいい、賃貸面積ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注10) 22/2期の退去面積は、本書公表日現在の業績予想に基づくものであり、実際の退去面積とは異なる場合があります。
- (注11) 「平均賃料」は、各テナントとの賃貸借契約における月額賃料及び共益費の総額を賃貸面積で除して算出しており、賃貸借契約期間が開始されていない又は賃貸借契約が締結されていない床面積は含んでいません。
- (注12) 保有資産のうち「オフィスビル」に分類している資産を対象とし、「退去率(%)」= (対象営業期間における退去面積の合計値 ÷ 対象営業期間中の各月末時点の賃貸可能面積の平均値) × 365 ÷ 対象営業期間の営業日数」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。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注13) 「賃貸面積」は、2021年8月末時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、第3回PO新規取得物件に入居するテナントの情報については、各売主から提供を受けた情報に基づき記載しています。
- (注14) 「総賃貸可能面積に占める割合」欄には、既存物件及び第3回PO新規取得物件の総賃貸可能面積の合計に対する各テナントの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
- (注15) いずれのテナントからも開示について了承を得られていないため非開示としています。
- (注16) 賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するテナント数をベースに各比率を算出しています。複数物件に入居しているテナントについては、名寄せをして1テナントとして算出しています。なお、第3回PO新規取得物件に入居するテナントの情報については、各売主から提供を受けた情報に基づき記載しています。
- (注17) 「借入余力」は、第3回PO後のLTVを基準に、第3回PO後のLTVが50%に達するまで借入れによる資金調達を行った場合の借入金額をいいます。なお、借入余力は、実際に当該金額を借り入れることができることや、当該借入余力を活用した物件取得が実現できることを保証するものではありません。
- (注18) 「鑑定LTV(%)」は、各期末時点については「期末有利子負債残高 ÷ (期末総資産 + 含み益)」により算出し、第3回PO後については第3回PO後のLTV算出式の分母に含み益を加えて算出しており、小数第2位を四捨五入して表示しています。

4 「ESGに関する取組み」における注記

- (注1) 第3回POを通じた一般募集、第三者割当による投資口の追加発行及び売先指定による取得を踏まえた、本書公表日現在におけるスポンサーの保有口数及び保有割合を記載しています。



5 Appendix

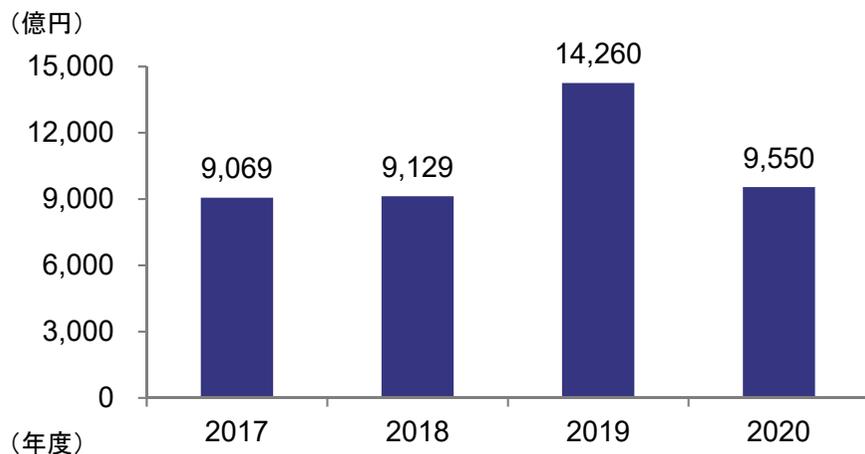


- みずほ信託銀行は、不動産仲介業務及び不動産アセットマネジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務等不動産の多様なソリューションを提供する本邦不動産マーケットにおける有力プレイヤー

■ みずほ信託銀行の概要

名称	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	取締役社長 梅田 圭
事業内容	信託業務、銀行業務
設立年月日	1925年5月9日
大株主及び持株比率	株式会社みずほフィナンシャルグループ: 100% (但し、自己株式を除く)

■ 不動産仲介業務における売買取扱高



■ みずほ信託銀行によるサポートの概要

外部成長サポート

- ▶ 投資基準に適合する物件売却情報の提供
⇒ 運用資産の規模拡大・ポートフォリオの質向上
- ▶ ブリッジファンド等に関するノウハウの提供等
⇒ 将来における円滑な物件取得
- ▶ 不動産の取得及び運用に関するアドバイス及びサポート、リーシング計画の立案に関するサポート等
⇒ 各種ノウハウの強化、運用資産の価値向上
- ▶ テナント候補に関する情報の提供
⇒ 稼働率の維持・向上
- ▶ 不動産売買マーケットや不動産賃貸マーケットに関する情報の提供
⇒ 投資戦略の強化

内部成長サポート

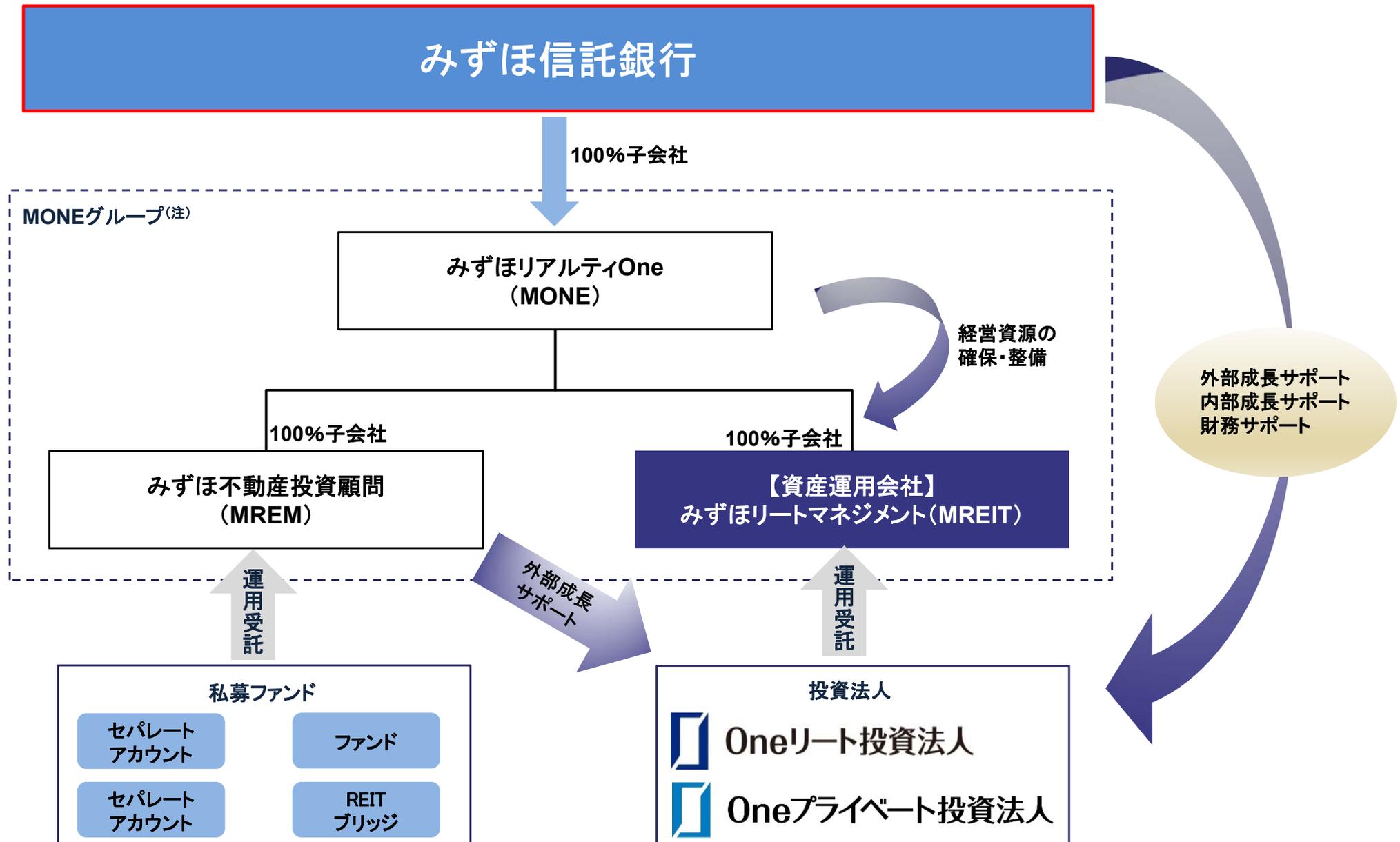
財務戦略サポート

- ▶ 本投資法人に関する①資金の借入れ、②融資団の組成等：ファイナンスストラクチャー構築等に関するアドバイス
⇒ 財務体質の改善、レンダーフォーメーションの強化
- ▶ 資金調達に関するアドバイス及びサポート
⇒ 財務基盤の安定性向上

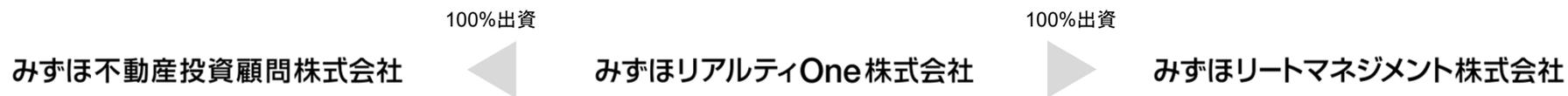
その他サポート体制

- ▶ セイムポート出資
⇒ 投資主との利益の共通化
- ▶ 資産運用業務の遂行に必要な又は有用な人材の確保又は派遣に係る協力
⇒ 本投資法人の成長に資する体制の強化

- みずほ信託銀行のスポンサー・サポートを活用することにより、持続的かつ安定的な成長を目指す



(注) みずほリートマネジメント株式会社(資産運用会社)、みずほリアルティOne株式会社及びみずほ不動産投資顧問株式会社を総称して、「MONEグループ」といいます。



**みずほ不動産投資顧問株式会社
(MREM)**

**みずほリアルティOne株式会社
(MONE)**

**みずほリートマネジメント株式会社
(MREIT)**

主たる事業	国内外の投資家に対する不動産投資顧問事業
設立	2007年9月10日
資本金	1億円
代表者	代表取締役社長 大江 一馬
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
役職員数	66人(2021年10月1日時点) ^(注)
加入団体	一般社団法人 日本投資顧問業協会
免許等	1. 金融商品取引業者登録 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業)「関東財務局長(金商)第1915号」

子会社の経営管理
2015年10月28日
1億円
代表取締役社長 大江 一馬
東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
45人(2021年10月1日時点) ^(注)

投資法人の資産運用
2005年7月1日
5千万円
代表取締役社長 鍋山 洋章
東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
38人(2021年10月1日時点) ^(注)
一般社団法人 投資信託協会
1. 宅地建物取引業免許 「東京都知事(4)第84787号」 2. 金融商品取引業者登録(投資運用業) 「関東財務局長(金商)第342号」 3. 国土交通大臣認可第46号(取引一任代理等)

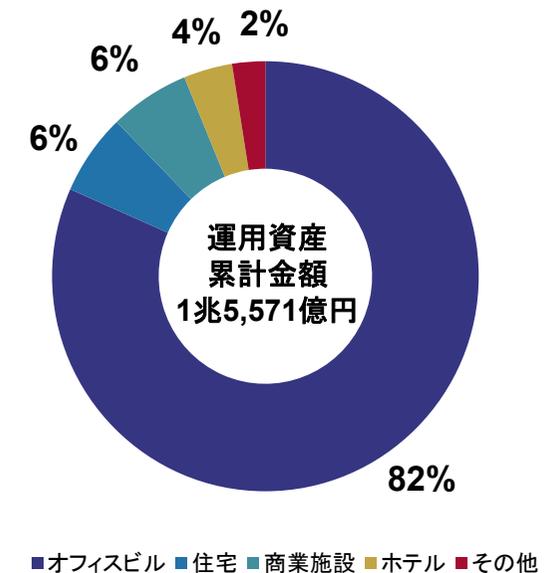
(注) 常勤監査役、契約社員、嘱託社員を含み、社外役員、派遣社員は含みません。また、MONEグループ会社間の兼職者を含みます。

■ 2002年の創業以来、資産規模1兆5,571億円超の不動産投資・ファンド運用実績を有する

沿革

2002年	6月	日興コーディアル証券株式会社(当時)と株式会社シンプレクス・ホールディングが、不動産投資顧問事業を目的として、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(旧SIA)を設立
2005年	6月	旧SIAが東京証券取引所マザーズ市場に上場
	7月	J-REITへの参入を目的に株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(SRP、現:みずほリートマネジメント株式会社)を設立
2007年	9月	不動産投資顧問事業を分社化する目的で、シンプレクス不動産投資顧問株式会社(SRM、現:みずほ不動産投資顧問株式会社)を設立
	11月	エートス・グループおよびゴールドマン・サックス・グループによる旧SIA株式の公開買付け(TOB)が終了
2011年	2月	エートス・グループ引受けによる増資及び取引金融機関による長期リファイナンスの実行により、財務基盤を強化。同時にエートス・グループがゴールドマン・サックス・グループの持つ旧SIA株式を取得し単独株主に
2013年	10月	SIA不動産投資法人(現:Oneリート投資法人)が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
2015年	12月	みずほ信託銀行株式会社が子会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(SIA、現:みずほリアルティOne株式会社) ^(注1) を通じてSRM及びSRPの全株式を取得
2018年	1月	SRPの商号を「みずほリートマネジメント株式会社」に変更

■ ファンド組成・運用実績(累計)^(注2) ^(注3)



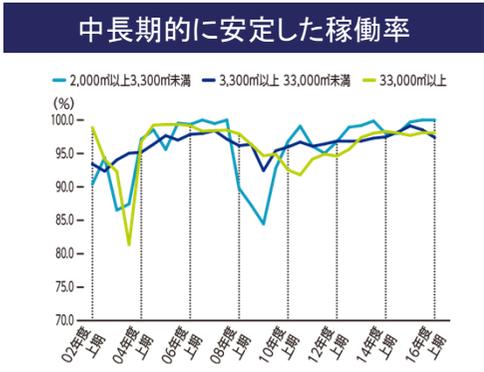
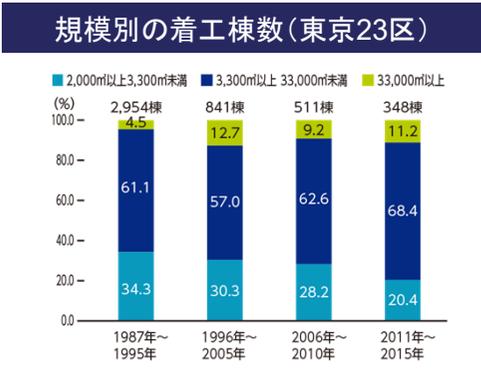
(注1) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

(注2) MONEグループ(2015年11月30日付で本投資法人のスポンサーを離脱した株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズを含みます。)における、2002年の創業以来2021年9月末日までにおけるMONEグループ以外の投資家から出資を受けたファンドの組成・運用実績を示しており、2021年9月末日時点の取得価格の累計金額より算出したものです。

(注3) 既に終了し出資持分の払戻しを完了しているファンドを含みます。

1 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

- 東京23区内には、本投資法人が重点投資対象とするミドルサイズのオフィスビルが多く所在しており、本投資法人にとって、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と考えています。
- ミドルサイズのオフィスビルは、中長期的に安定した稼働率を維持しており、安定した収益が見込めるとともに、本資産運用会社の知見・経験を十分に発揮できるアセットクラスであると考えており、ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象として設定しています。



(出所) 株式会社都市未来総合研究所が「東京都建築統計年報」に基づき作成した資料を基に本資産運用会社が作成

(出所) 株式会社都市未来総合研究所が「ReiTREDA」に基づき作成した資料を基に本資産運用会社が作成

2 不動産の本質的価値—「立地」と「ビルスペック」—の追求

- 不動産の本質的な価値の多くは「立地」と「ビルスペック(機能性・デザイン性等)」に依拠するものと考えています。
- 投資に当たっては、テナントニーズの高い立地に所在するビルスペックの高い物件に厳選して投資し、運用に当たっては、テナント視点での「安心」、「快適」、「便利」に配慮した、「テナントに選ばれるビル」を目指し、長期的視点でビルスペックの維持・向上を追求します。



(注) ミドルサイズのオフィスビル(Middle-sized Office Buildings)とは、延床面積が概ね3,300㎡(約1,000坪)～33,000㎡(約10,000坪)の範囲に属し、入居するテナントのニーズを充足する一定のスペックを有した中規模・中大規模のオフィスビルを指します。

3 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

- みずほ信託銀行の広範な顧客基盤、情報ネットワーク、信託銀行ならではの不動産情報へのアクセス力並びにMONEグループの不動産投資・運用に対する多様な経験、高い専門性及び独自ネットワークを活用します。
- 多様な不動産活用・売却ニーズへの対応力を背景として、物件や売却確度等の観点から質の高い情報を早期に幅広く入手し、物件の取得につなげることで、質の高いポートフォリオの形成を目指します。



4 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

- 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。
- 利益相反取引管理や情報管理等を、金融機関におけるノウハウを活かした厳格なルールに基づいて遂行しています。

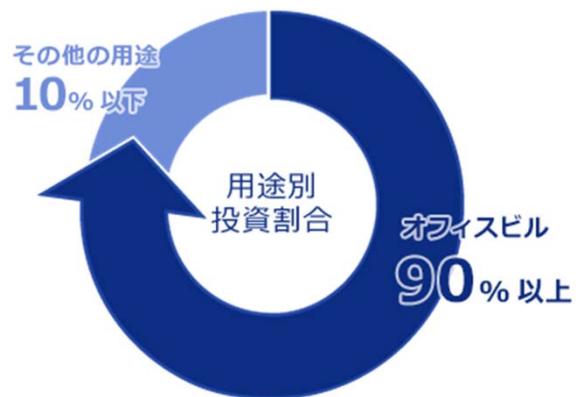
利益相反取引への取組み

- ✓ 利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者^(注)を投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等の範囲よりも広く定義しています。
- ✓ コンプライアンス委員会では資産運用会社と利害関係のない弁護士を外部委員として、その意見を踏まえた審議を行っています。また、委員会での決議には、出席した委員の内、外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成を必要とするなど、厳格な運用を実施しています。

(注) ①資産運用会社及び資産運用会社の役職員、②資産運用会社の株主、③①、②の他、投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等、④①又は③に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人、⑤①ないし③に該当する者に対してアセット・マネジメント業務を委託している法人、⑥資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人

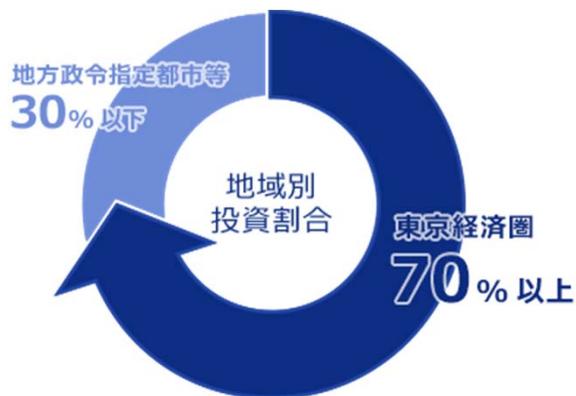
用途別投資割合(注)

ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象としつつ、それ以外のオフィスビル等も組入れることで、収益安定性の向上を図りながらポートフォリオを構築。



エリア別投資割合(注)

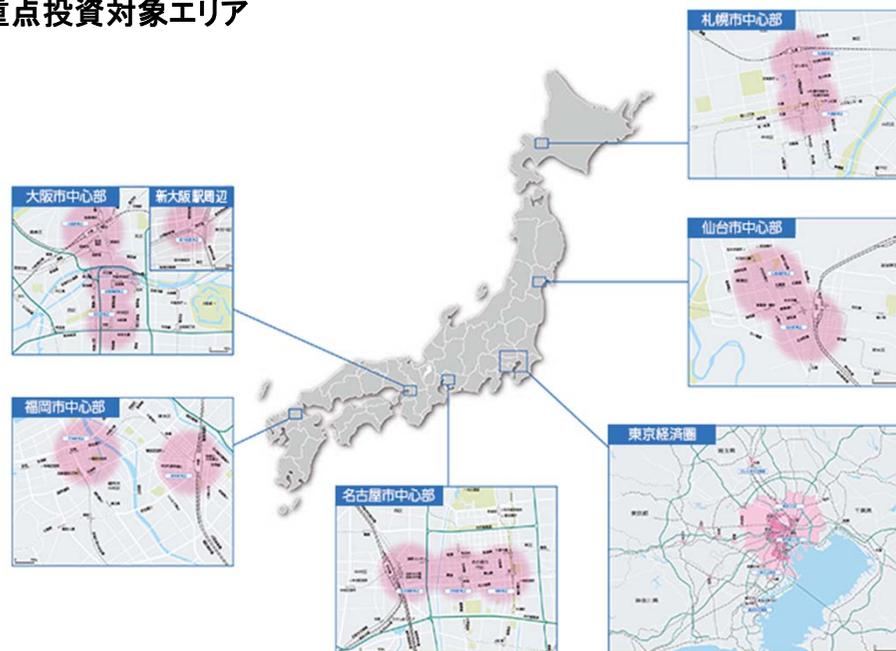
安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等を投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオを構築。



投資対象エリア



重点投資対象エリア



(注) 各投資割合は、取得価格ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性があります。

基本姿勢

「ものづくりの発想」で金融商品をマネジメントする

Creating Value, and More

「ものづくりの発想」とは

- 精魂込めてモノを作るだけでなくそのモノに関わる人たちに喜ばれることを目標として外見・機能・内装・設備・使い勝手、コスト、その他考え得る多くの視点からそのモノを見て、考えて、これまでの経験とチームワークを基に方針を決定し、実現すること
- そして、目に見える価値の創造だけではなく、感動や信頼、感謝を生み出すような不動産を創り上げていくことを表しています。

「and More」に込めた想い

- 単に物件の価値を上げる、テナント満足を得るだけではなく、十分な心配りでその先にあるスキーム関係者、不動産市場、投資家にとっての「価値」を創ります。
- それによりスキーム関係者と長期のリレーションが構築でき、不動産市場へ貢献することができ、ひいては投資主価値の最大化を実現することができると考えております。

「One」に込めた想い

スポンサーである『みずほ信託銀行』が属するみずほフィナンシャルグループのビジョンにある「信頼No.1」「サービス提供力No.1」「グループ力No.1」にこめられた価値を普遍的なものとして共感し、本投資法人と資産運用会社、そしてスポンサーがその価値を「One」にこめて共有して一体となって投資主価値の最大化を目指しています。

また、競争が激化する本邦リート市場において、「独自性ある」「唯一」(Only One)の存在になりたいとの想いをこめて「Oneリート投資法人」といたしました。

ロゴマークの意味



マークを形成する二本の屈曲した線は、本投資法人の基本姿勢である「ものづくりの発想」にちなみ、宮大工の重要な道具である「指矩(さしがね)」を表しています。向かい合う二本の指矩(さしがね)は、それぞれ『不動産』と『金融』を表し、リートとして『不動産』と『金融』が一体の要素であることを象徴しています。



また、左下から右上にかかるスリットは「右肩上がりの成長・発展」を表現しており、「ものづくりの発想」を根幹とする本投資法人の資産運用を通じて、投資主価値の持続的な成長のみならず、社会を含めたあらゆるステイクホルダーに対して付加価値を提供し、不動産市場の健全な成長と発展に貢献する存在になるという決意を込めています。

貸借対照表

資産の部	2021年2月期 (第15期)	2021年8月期 (第16期)
現金及び預金	3,090,340	3,133,360
信託現金及び信託預金	6,182,866	6,367,301
営業未収入金	69,506	75,711
前払費用	165,843	157,776
未収消費税等	51,252	—
その他	936	936
流動資産合計	9,560,746	9,735,086
有形固定資産		
建物	2,677,343	2,626,347
構築物	5,170	4,847
機械及び装置	1,430	1,357
工具、器具及び備品	1,637	2,392
土地	3,770,347	3,770,347
建設仮勘定	550	—
信託建物	24,134,882	22,736,317
信託構築物	18,456	21,129
信託機械及び装置	176,207	213,374
信託工具、器具及び備品	43,420	39,146
信託土地	66,282,817	70,970,623
信託建設仮勘定	3,787	9,457
有形固定資産合計	97,116,052	100,395,342
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	1,757	1,636
無形固定資産合計	3,280,094	3,279,973
投資その他の資産		
投資有価証券	38,319	38,548
差入敷金及び保証金	10,000	10,300
長期前払費用	348,136	307,965
繰延税金資産	16	11
投資その他の資産合計	396,472	356,824
固定資産合計	100,792,618	104,032,140
投資口交付費	5,624	—
投資法人債発行費	44,675	40,806
繰延資産合計	50,300	40,806
資産合計	110,403,665	113,808,033

負債の部	2021年2月期 (第15期)	2021年8月期 (第16期)
営業未払金	175,101	213,715
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000
未払金	714,069	418,365
未払費用	4,953	3,830
未払法人税等	839	690
未払消費税等	53,401	109,898
前受金	662,109	667,174
その他	3,128	24,865
流動負債合計	7,613,602	7,438,539
投資法人債	6,500,000	6,500,000
長期借入金	38,324,000	41,174,000
預り敷金及び保証金	321,987	294,490
信託預り敷金及び保証金	5,275,834	5,244,559
固定負債合計	50,421,821	53,213,049
負債合計	58,035,423	60,651,589

純資産の部	2021年2月期 (第15期)	2021年8月期 (第16期)
一時差異等調整引当額	—	△611,285
出資総額	51,154,926	50,543,640
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,213,315	2,612,802
剰余金合計	1,213,315	2,612,802
投資主資本合計	52,368,241	53,156,443
純資産合計	52,368,241	53,156,443
負債純資産合計	110,403,665	113,808,033

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

	2021年2月期 (第15期)	2021年8月期 (第16期)	(千円)
賃貸事業収入	3,704,142	3,681,450	
その他賃貸事業収入	355,950	327,382	
受取配当金	466	714	
不動産等売却益	—	879,917	
営業収益合計	4,060,559	4,889,464	
賃貸事業費用	1,665,205	1,633,882	
減損損失	802,431	—	
資産運用報酬	247,904	259,580	
資産保管手数料	4,451	4,427	
一般事務委託手数料	18,782	18,705	
役員報酬	3,876	3,876	
その他営業費用	43,594	90,654	
営業費用合計	2,786,246	2,011,126	
営業利益	1,274,313	2,878,338	
受取利息	47	46	
受取保険金	—	3,379	
未払分配金戻入	692	710	
その他	—	61	
営業外収益合計	739	4,196	
支払利息	137,842	147,027	
投資法人債利息	21,151	21,980	
融資関連費用	81,303	88,394	
投資口交付費償却	5,624	5,624	
投資法人債発行費償却	3,869	3,869	
その他	2,120	2,088	
営業外費用合計	251,912	268,984	
経常利益	1,023,140	2,613,550	
税引前当期純利益	1,023,140	2,613,550	
法人税、住民税及び事業税	941	843	
法人税等調整額	0	4	
法人税等合計	941	847	
当期純利益	1,022,198	2,612,702	
前期繰越利益	191,116	100	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,213,315	2,612,802	

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(百万円)									
用途・地域	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定評価額 ^(注1)	含み益	期末稼働率 ^(注2)	築年数(年) ^(注3)	
オフィスビル	東京経済圏	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.0%	9,090	2,684	100.0%	14.3
		立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.1%	4,170	1,031	96.8%	30.2
		ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0%	3,870	782	100.0%	38.3
		ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.8%	3,410	581	100.0%	27.0
		南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.1%	2,214	64	100.0%	31.1
		南品川Nビル	東京都品川区	2,292	2.2%	2,460	303	100.0%	27.1
		南品川Jビル	東京都品川区	2,020	1.9%	2,450	525	100.0%	29.1
		八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7%	865	174	97.9%	27.9
		ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	7.2%	8,640	1,092	100.0%	29.3
		ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.6%	2,960	191	100.0%	35.3
		大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.9%	3,250	128	100.0%	29.8
		ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	2.1%	2,360	134	100.0%	29.9
		クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.4%	2,550	△14	100.0%	34.1
		東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	10.0%	11,300	762	100.0%	29.9
		ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	4.3%	5,110	365	100.0%	33.6
		D'sVARIE本郷ビル	東京都文京区	5,406	5.2%	5,440	△24	100.0%	33.7
		MSB-21南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.7%	3,950	16	100.0%	30.3
	D'sVARIE神田ビル	東京都千代田区	2,100	2.0%	2,140	4	86.7%	25.5	
	地方政令指定都市等	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	4.4%	6,310	2,104	100.0%	29.2
		カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.5%	4,090	222	100.0%	34.8
		ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.3%	3,570	1,278	100.0%	30.3
		MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.1%	1,300	252	100.0%	33.8
		名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.6%	5,250	426	100.0%	33.8
		大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	10.2%	11,900	1,241	98.4%	45.9
		肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	8.6%	10,400	1,044	96.8%	43.9
(オフィスビル25物件)合計・平均			104,270	100.0%	119,049	15,375	99.2%	32.6	

(注1) 2021年8月末を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注2) 2021年8月末時点の稼働率を記載しており、「合計・平均」欄はこれらの稼働率を加重平均した値を記載しています。

(注3)「築年数」は、各保有資産の竣工日から2021年8月末までの経過期間を年数で表しています。「合計・平均」欄については、各保有資産の築年数を取得価格ベースで加重平均し算出しています。

(2021年8月31日現在)

物件名	OT-2 ONEST神田スクエア	OT-3 立川錦町ビル	OT-5 ONEST横浜西口ビル	OT-7 ONEST中野ビル	OT-9 南品川JNEビル	OT-10 南品川ビル
						
所在地	東京都千代田区	東京都立川市	神奈川県横浜市	東京都中野区	東京都品川区	東京都品川区
最寄駅	JR 神田	JR 立川	JR 横浜	JR 中野	京急 青物横丁	京急 青物横丁
建築年月	2007年4月	1991年6月	1983年5月	1994年8月	1990年7月	1994年7月
取得価格	7,350百万円	3,264百万円	3,110百万円	2,880百万円	2,165百万円	2,292百万円
不動産鑑定評価額	9,090百万円	4,170百万円	3,870百万円	3,410百万円	2,214百万円	2,460百万円
構造	SRC	SRC	RC	S・SRC	SRC	SRC
階数	地上10階	地上8階	地下1階、地上8階	地下1階、地上7階	地下2階、地上10階	地下2階、地上10階
延床面積	7,145.42㎡	8,026.84㎡	5,648.65㎡	4,316.75㎡	9,621.66㎡	8,570.72㎡
賃貸可能面積	5,261.34㎡	5,623.36㎡	4,326.68㎡	3,116.49㎡	6,390.33㎡	5,476.73㎡
PML	6.06%	4.51%	10.17%	3.04%	5.57%	5.50%
稼働率	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	30	18	10	7	20	19

個別物件の概要(2)

(2021年8月31日現在)

物件名	OT-11 南品川ビル	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
						
所在地	東京都品川区	東京都八王子市	東京都渋谷区	東京都台東区	埼玉県さいたま市	東京都豊島区
最寄駅	京急 青物横丁	JR 八王子	小田急 代々木八幡	東京メトロ 仲御徒町	JR 大宮	JR 池袋
建築年月	1992年7月	1993年9月	1992年4月	1986年5月	1991年10月	1991年9月
取得価格	2,020百万円	730百万円	7,500百万円	2,700百万円	3,000百万円	2,200百万円
不動産鑑定評価額	2,450百万円	865百万円	8,640百万円	2,960百万円	3,250百万円	2,360百万円
構造	SRC	SRC	SRC・RC	SRC	SRC	SRC・RC
階数	地下1階、地上10階	地上9階	地下2階、地上8階	地下1階、地上9階	地上8階	地下2階、地上8階
延床面積	5,529.02㎡	3,920.36㎡	10,695.54㎡	4,369.49㎡	6,155.16㎡	3,503.13㎡
賃貸可能面積	3,673.60㎡	2,750.63㎡	7,645.14㎡	2,943.07㎡	3,574.03㎡	2,677.80㎡
PML	3.70%	4.53%	7.70%	6.04%	4.72%	6.14%
稼働率	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	12	12	8	13	15	7

個別物件の概要(3)

(2021年8月31日現在)

物件名	OT-18 クレシエンドビル	OT-19 東京 パークサイドビル	OT-20 ONEST 西五反田スクエア	OT-21 D'sVARIE 本郷ビル	OT-22 MSB-21 南大塚ビル	OT-23 D'sVARIE 神田ビル
						
所在地	神奈川県横浜市	東京都江東区	東京都品川区	東京都文京区	東京都豊島区	東京都千代田区
最寄駅	JR 新横浜	東京メトロ 木場	JR 五反田	都営地下鉄 水道橋	JR 大塚	JR 新日本橋
建築年月	1987年7月	1991年9月	1988年1月	1987年12月	1991年4月	1996年2月
取得価格	2,466百万円	10,450百万円	4,500百万円	5,406百万円	3,900百万円	2,100百万円
不動産鑑定評価額	2,550百万円	11,300百万円	5,110百万円	5,440百万円	3,950百万円	2,140百万円
構造	SRC	S・SRC	SRC	SRC	RC	SRC・RC
階数	地下1階、地上9階	地下1階、地上14階	地下1階、地上8階	地上8階	地下2階、地上12階	地上8階
延床面積	5,534.88㎡	18,881.34㎡	6,706.79㎡	5,652.18㎡	5,724.39㎡	1,796.69㎡
賃貸可能面積	4,355.08㎡	12,920.17㎡	4,249.00㎡	4,468.06㎡	4,123.03㎡	1,698.24㎡
PML	4.58%	4.79%	6.43%	7.69%	1.13%	6.27%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.7%
テナント数	30	14	11	7	14	7

(2021年8月31日現在)

物件名	OO-1 ONEST 新大阪スクエア	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	OO-6 大博多ビル
						
所在地	大阪府大阪市	京都府京都市	愛知県名古屋市	熊本県熊本市	愛知県名古屋市	福岡県福岡市
最寄駅	JR 新大阪	阪急 烏丸	名古屋市営地下鉄 伏見	熊本市電 熊本城・市役所前	名古屋市営地下鉄 伏見	地下鉄空港線 祇園
建築年月	1992年6月	1986年11月	1991年4月	1987年10月	1987年11月	1975年8月
取得価格	4,612百万円	3,700百万円	2,381百万円	1,152百万円	4,812百万円	10,650百万円
不動産鑑定評価額	6,310百万円	4,090百万円	3,570百万円	1,300百万円	5,250百万円	11,900百万円
構造	S	SRC	S・SRC	S・RC	SRC	S・RC
階数	地下1階、地上12階	地下1階、地上8階	地下1階、地上8階	地上9階	地下2階、地上13階	地下3階、地上14階
延床面積	13,624.65㎡	11,998.02㎡	8,147.56㎡	4,980.96㎡	12,995.90㎡	30,427.88㎡
賃貸可能面積	9,418.89㎡	8,893.59㎡	5,801.80㎡	3,755.94㎡	8,421.46㎡	15,458.26㎡
PML	12.72%	5.18%	13.58%	5.08%	6.20%	1.08%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%
テナント数	28	12	5	19	46	64

個別物件の概要(5)

(2021年8月31日現在)

【2021年9月取得物件】

(2021年8月31日現在)

物件名	OO-7 肥後橋センタービル	OT-24 倉持ビルディング第一	OT-25 リードシー千葉駅前ビル	OT-26 新川一丁目ビル	OT-27 箱崎314ビル	OT-28 アペルト東中野ビル
						
所在地	大阪府大阪市	東京都墨田区	千葉県千葉市	東京都中央区	東京都中央区	東京都中野区
最寄駅	Osaka Metro四つ橋線 肥後橋	JR 錦糸町	JR 千葉	東京メトロ 茅場町	東京メトロ 水天宮前	JR 東中野
建築年月	1977年9月	1992年4月	1997年9月	1989年12月	1991年3月	1994年4月
取得価格	8,930百万円	3,951百万円	4,475百万円	2,100百万円	1,771百万円	1,710百万円
不動産鑑定評価額	10,400百万円	4,450百万円	4,610百万円	2,130百万円	1,820百万円	1,770百万円
構造	SRC・RC・S	S	SRC・S	RC	SRC	S
階数	地下2階、地上18階	地下1階、地上9階	地下1階、地上8階	地下3階、地上8階	地上9階	地上10階
延床面積	24,556.71㎡	4,659.78㎡	8,954.60㎡	2,298.06㎡	2,283.56㎡	2,216.46㎡
賃貸可能面積	15,912.15㎡	3,931.56㎡	6,067.77㎡	1,550.80㎡	1,752.93㎡	2,040.28㎡
PML	4.69%	2.87%	7.84%	7.64%	8.03%	3.62%
稼働率	96.8%	100.0%	93.0%	79.5%	100.0%	100.0%
テナント数	61	6	15	11	5	8

(2021年8月31日現在)

物件名	OO-8 大同生命 水戸ビル
	
所在地	茨城県水戸市
最寄駅	JR 水戸
建築年月	1989年12月
取得価格	1,650百万円
不動産鑑定評価額	1,750百万円
構造	SRC
階数	地下1階、地上10階
延床面積	5,332.76㎡
賃貸可能面積	3,712.31㎡
PML	13.93%
稼働率	96.8%
テナント数	17

稼働率の推移

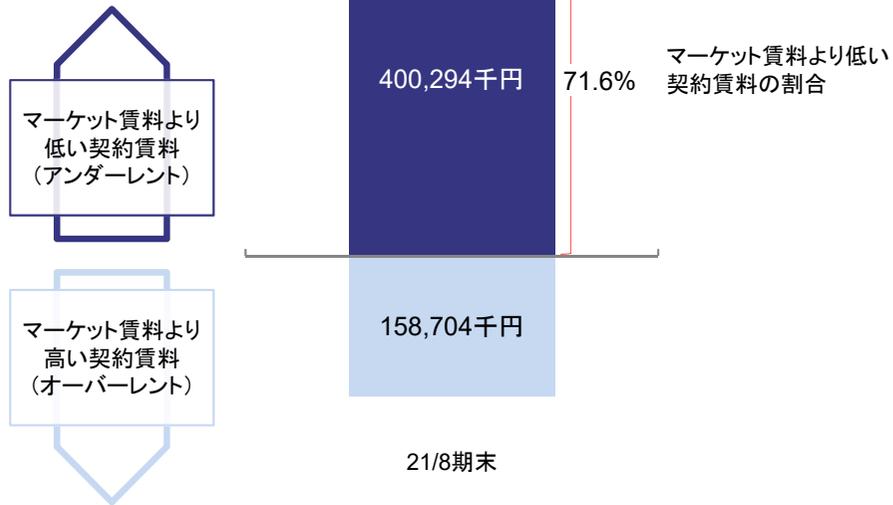
用途・地域	物件番号	物件名称	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期					
			2019年 8月末	2020年 2月末	2020年 8月末	2021年 2月末	2021年 3月末	2021年 4月末	2021年 5月末	2021年 6月末	2021年 7月末	2021年 8月末
オフィスビル	OT-2	ONEST神田スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	99.1%	99.1%	98.1%	98.9%	97.8%	100.0%
	OT-3	立川錦町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	96.9%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%
	OT-4	CP10ビル	100.0%									
	OT-5	ONEST横浜西口ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	100.0%	100.0%	89.2%	100.0%						
	OT-7	ONEST中野ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-8	36山京ビル	100.0%	100.0%	100.0%	76.0%						
	OT-9	南品川JNビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	98.2%	100.0%
	OT-10	南品川Nビル	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.7%	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-11	南品川Jビル	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-12	MY厚木ビル	97.1%	93.2%								
	OT-13	八王子SIAビル	97.1%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	97.9%
	OT-14	ONEST元代々木スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-15	ONEST上野御徒町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-16	大同生命大宮ビル	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-17	ONEST池袋イーストビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-18	クレシエンドビル	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-19	東京パークサイドビル	100.0%	95.2%	92.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-20	ONEST西五反田スクエア		96.2%	98.5%	86.5%	86.5%	86.5%	86.5%	86.5%	81.7%	100.0%
	OT-21	D's VARIE本郷ビル					100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-22	MSB-21南大塚ビル					98.3%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-23	D's VARIE神田ビル					100.0%	86.7%	86.7%	86.7%	86.7%	86.7%
			平均稼働率	99.2%	98.6%	98.3%	97.8%	99.0%	98.4%	98.6%	98.9%	98.5%
地方政令指定都市等	OO-1	ONEST新大阪スクエア	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-2	カラスマプラザ21	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	100.0%	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-4	MY熊本ビル	91.0%	93.7%	97.9%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-5	名古屋伏見スクエアビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-6	大博多ビル	97.1%	99.9%	98.2%	98.2%	96.1%	98.6%	97.3%	97.3%	97.3%	98.4%
	OO-7	肥後橋センタービル	99.7%	98.1%	98.8%	99.9%	99.9%	99.4%	99.4%	99.4%	99.5%	96.8%
			平均稼働率	98.4%	98.4%	99.2%	99.5%	99.0%	99.6%	99.3%	99.3%	99.3%
		平均稼働率	98.9%	98.5%	98.7%	98.6%	99.0%	98.9%	98.9%	99.0%	98.8%	99.2%
商業施設	R-1	fab南大沢	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%						
		平均稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%						
		全体平均稼働率	98.9%	98.6%	98.8%	98.7%	99.0%	98.9%	98.9%	99.0%	98.8%	99.2%

契約賃料とマーケット賃料の状況

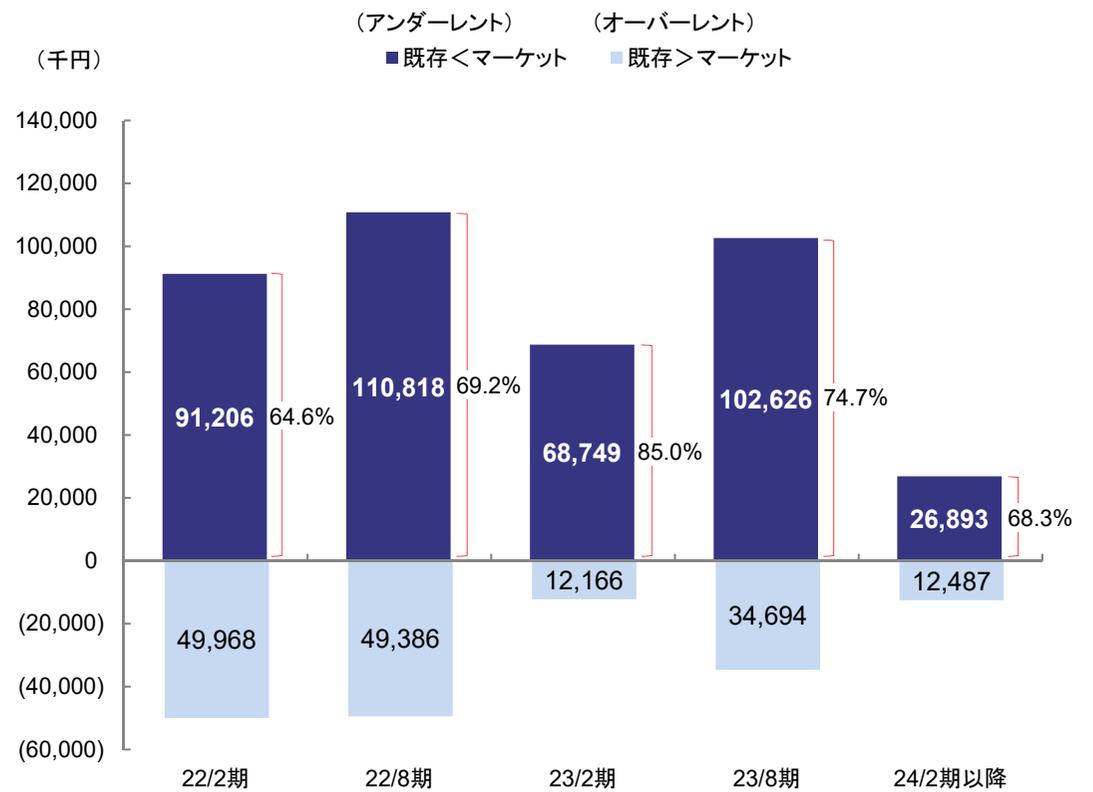
オフィステナントの賃料ギャップ

-13.4%

(アンダーレント) (オーバーレント)
 ■ 既存<マーケット ■ 既存>マーケット



契約満了時期別での分布状況(21/8期末時点)



物件別賃貸事業収支(1)

物件番号	OT-2	OT-3	OT-5	OT-7	OT-9	OT-10	OT-11	OT-13	OT-14	OT-15
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	南品川JNビル	南品川Nビル	南品川Jビル	八王子SIAビル	ONEST元代々木スクエア	ONEST上野御徒町ビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	195,446	146,865	135,873	114,716	133,047	113,124	100,528	45,040	248,522	91,135
賃貸事業収入	184,158	140,008	123,659	105,363	123,634	103,539	93,314	41,193	231,327	85,826
その他賃貸事業収入	11,288	6,857	12,214	9,353	9,413	9,585	7,214	3,847	17,194	5,309
②賃貸事業費用(千円)	33,873	42,465	27,132	25,200	70,798	39,163	29,636	19,901	46,992	24,793
管理業務費	13,203	17,243	7,993	7,884	16,558	8,506	5,697	8,392	16,420	7,314
水道光熱費	9,245	7,884	6,319	6,561	20,264	6,849	6,382	4,789	13,233	6,279
公租公課	8,594	10,854	10,466	7,736	9,574	9,163	5,643	4,535	16,211	7,199
損害保険料	256	277	177	142	303	265	166	118	375	140
修繕費	2,573	5,706	1,675	2,375	7,306	947	2,117	1,566	351	3,359
その他	—	500	500	500	16,790	13,431	9,627	500	400	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	161,573	104,399	108,740	89,516	62,248	73,961	70,892	25,138	201,530	66,342
④減価償却費(千円)	64,828	26,332	14,032	11,931	19,337	15,709	13,093	5,695	29,222	8,679
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	96,744	78,067	94,707	77,585	42,911	58,252	57,799	19,443	172,307	57,662
⑥資本的支出(千円)	14,191	3,281	2,167	363	39,693	3,618	15,263	17,982	4,274	2,905
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	147,381	101,118	106,573	89,153	22,554	70,343	55,628	7,156	197,256	63,437

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(2)

物件番号	OT-16	OT-17	OT-18	OT-19	OT-20	OT-21	OT-22	OT-23	OO-1	OO-2
物件名称	大同生命 大宮ビル	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	D's VARIE 本郷ビル	MSB-21 南大塚ビル	D's VARIE 神田ビル	ONEST新大阪 スクエア	カラスマ プラザ21
①不動産賃貸事業収益(千円)	115,444	71,811	89,706	379,286	116,053	109,359	93,006	40,827	216,729	209,882
賃貸事業収入	107,293	64,171	78,195	345,161	103,488	104,209	87,376	34,184	194,689	198,397
その他賃貸事業収入	8,150	7,639	11,510	34,125	12,565	5,150	5,630	6,642	22,040	11,484
②賃貸事業費用(千円)	27,534	17,563	29,846	86,675	34,449	15,416	16,723	9,157	59,107	79,258
管理業務費	10,230	8,739	10,768	27,367	12,688	7,538	8,624	3,926	18,792	31,793
水道光熱費	5,628	3,007	9,381	32,398	6,117	7,095	6,699	1,731	19,842	13,349
公租公課	6,959	4,741	7,308	18,694	10,144	—	—	—	15,324	26,773
損害保険料	208	116	179	666	273	166	164	52	400	400
修繕費	4,058	458	1,709	6,897	4,725	193	812	3,024	4,246	6,441
その他	450	500	500	650	500	422	422	422	500	500
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	87,909	54,248	59,859	292,611	81,604	93,943	76,283	31,669	157,622	130,623
④減価償却費 (千円)	14,974	7,390	8,330	31,416	11,568	8,921	9,445	3,761	35,180	27,764
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	72,934	46,857	51,528	261,194	70,035	85,021	66,837	27,908	122,442	102,859
⑥資本的支出 (千円)	31,245	194	2,609	14,607	12,907	864	773	4,015	6,887	39,589
⑦賃貸NCF (=⑤-⑥) (千円)	56,664	54,053	57,249	278,003	68,697	93,079	75,509	27,653	150,734	91,034

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(3)

物件番号	OO-3	OO-4	OO-5	OO-6	OO-7	OT-6	OT-8	R-1	合計
物件名称	ONEST名古屋 錦スクエア	MY熊本ビル	名古屋伏見 スクエアビル	大博多ビル	肥後橋 センタービル	湯島ファースト ジェネシスビル	36山京ビル	fab南大沢	
①不動産賃貸事業収益(千円)	147,082	76,296	190,535	418,002	368,549	11,141	9,023	21,789	4,008,832
賃貸事業収入	129,938	70,141	179,747	378,058	336,058	10,499	8,324	19,490	3,681,450
その他賃貸事業収入	17,144	6,155	10,788	39,943	32,490	642	699	2,298	327,382
②賃貸事業費用(千円)	32,992	22,496	45,693	160,660	114,223	5,944	4,286	7,852	1,129,839
管理業務費	10,625	8,897	16,246	53,547	31,670	980	726	2,480	374,859
水道光熱費	9,414	7,119	10,027	40,169	36,706	622	603	2,649	300,375
公租公課	9,937	5,027	17,810	51,169	31,213	1,456	1,338	1,031	298,911
損害保険料	258	165	461	973	832	95	79	123	7,844
修繕費	2,255	787	647	14,150	13,148	2,721	1,469	1,498	97,225
その他	500	500	500	650	650	68	68	68	50,622
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	114,090	53,800	144,842	257,341	254,326	5,197	4,737	13,937	2,878,993
④減価償却費(千円)	22,211	13,851	21,755	35,855	35,895	2,399	1,478	2,978	504,043
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	91,879	39,948	123,087	221,486	218,431	2,797	3,258	10,958	2,374,950
⑥資本的支出(千円)	1,614	—	17,065	34,381	71,590	—	—	4,655	346,745
⑦賃貸NCF (=③-⑥) (千円)	112,476	53,800	127,776	222,959	182,735	5,197	4,737	9,281	2,532,248

(注1) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル及びfab南大沢は、2021年3月26日付で売却済みです。

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	2021年8月期末(第16期末)						2021年2月期末(第15期末)	
			鑑定評価額(百万円)		直接還元利回り		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元 利回り
				前期末との差		前期末との差				
OT-2	ONEST神田スクエア	7,350	9,090	20	3.5%	0.0%	6,405	2,684	9,070	3.5%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	4,170	10	4.4%	0.0%	3,138	1,031	4,160	4.4%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	3,110	3,870	10	4.2%	0.0%	3,087	782	3,860	4.2%
OT-7	ONEST中野ビル	2,880	3,410	10	4.3%	0.0%	2,828	581	3,400	4.3%
OT-9	南品川JNEビル	2,165	2,214	20	4.3%	0.0%	2,149	64	2,194	4.3%
OT-10	南品川Nビル	2,292	2,460	0	4.5%	0.0%	2,156	303	2,460	4.5%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,450	10	4.5%	0.0%	1,924	525	2,440	4.5%
OT-13	八王子SIAビル	730	865	0	5.1%	0.0%	690	174	865	5.1%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	7,500	8,640	0	3.9%	0.0%	7,547	1,092	8,640	3.9%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	2,700	2,960	0	3.9%	0.0%	2,768	191	2,960	3.9%
OT-16	大同生命大宮ビル	3,000	3,250	0	4.6%	0.0%	3,121	128	3,250	4.6%
OT-17	ONEST池袋イーストビル	2,200	2,360	0	4.1%	0.0%	2,225	134	2,360	4.1%
OT-18	クレシェンドビル	2,466	2,550	10	4.6%	0.0%	2,564	△14	2,540	4.6%
OT-19	東京パークサイドビル	10,450	11,300	0	4.2%	0.0%	10,537	762	11,300	4.2%
OT-20	ONEST西五反田スクエア	4,500	5,110	△10	3.8%	0.0%	4,744	365	5,120	3.8%
OT-21	D'sVARIE本郷ビル	5,406	5,440	—	3.7%	—	5,464	△24	—	—
OT-22	MSB-21南大塚ビル	3,900	3,950	—	3.9%	—	3,933	16	—	—
OT-23	D'sVARIE神田ビル	2,100	2,140	—	3.5%	—	2,135	4	—	—
OO-1	ONEST新大阪スクエア	4,612	6,310	20	4.3%	0.0%	4,205	2,104	6,290	4.3%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	4,090	60	4.6%	0.0%	3,867	222	4,030	4.6%
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	2,381	3,570	10	4.6%	0.0%	2,291	1,278	3,560	4.6%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,300	0	6.0%	0.0%	1,047	252	1,300	6.0%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,250	0	4.5%	0.0%	4,823	426	5,250	4.5%
OO-6	大博多ビル	10,650	11,900	0	4.2%	-0.1%	10,658	1,241	11,900	4.3%
OO-7	肥後橋センタービル	8,930	10,400	0	4.1%	0.0%	9,355	1,044	10,400	4.1%
合計		104,270	119,049	170	-	-	103,673	15,375	107,349	-

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

- ブランド戦略の策定と推進を行い、テナント、投資主にとって最適な付加価値創造の実現を目指します

ブランド名

ONEST (オネスト)

「ONE (独自性・唯一の)」+「BEST (最善の)」×「誠実さ」

本投資法人が保有・運用するオフィスビルについて、テナントの「安心」「快適」「便利」を実現するためのスペックを定め、「ONEST(オネスト)」ブランドを広く市場に普及させることで、既存ビルストックの改善・発展に貢献したいと考えています。

「ONEST」(オネスト)スペック

- ・ 「安心」 ONESTビルに安心と安全を。
⇒セキュリティが確保され、環境にも配慮したきめ細やかな建物管理体制が整っている。
- ・ 「快適」 ONESTビルに美しさと心地よさを。
⇒デザインに優れ、快適なオフィス空間である。
- ・ 「便利」 ONESTビルをより便利に。
⇒機能性に優れ、ビルの利便性が高い。



運用体制

AM アセットマネージャー

スペック管理

本資産運用会社：投資運用第一部

競合物件と比較し、競争力を維持可能な
効果的なスペックを採用

&

FM ファシリティマネージャー

コスト管理

MONE：ファシリティマネジメント第二部

機能性・デザイン性を維持する中で
最適なコスト管理を実践

テナントのニーズを適時的確に把握することに努めるAMと、建物における専門的な知見を有するFMが常に連携して対応することにより、「テナント満足度の向上」と「投資主価値の最大化」を両立

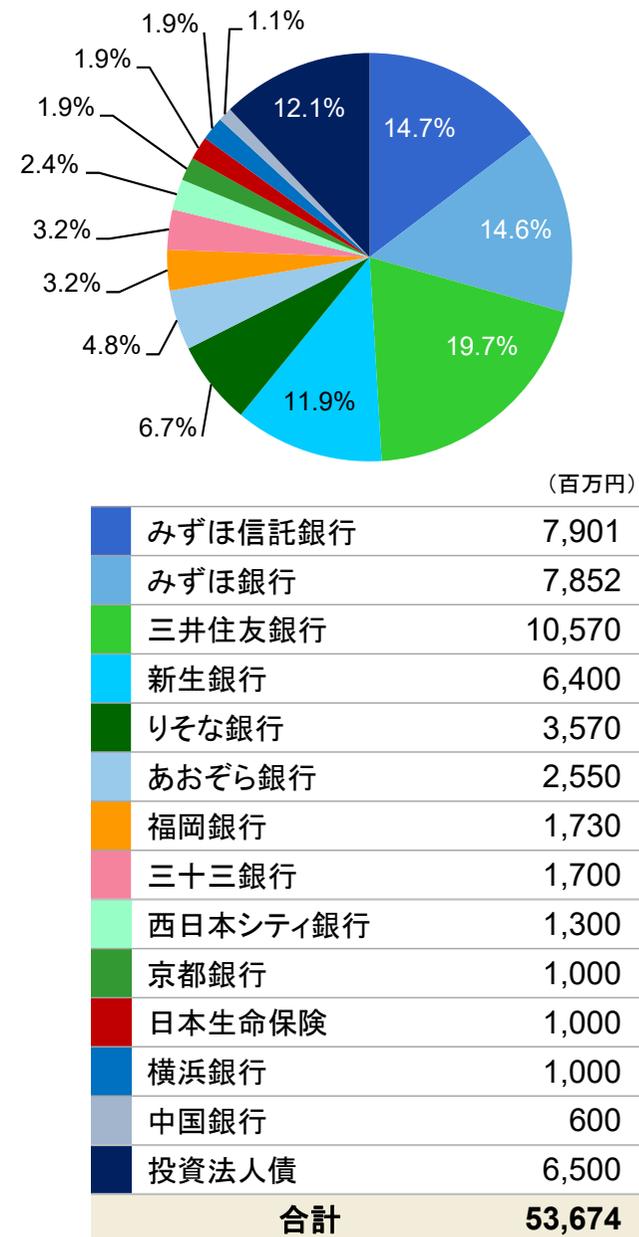
有利子負債及び財務指標の推移

	2021年2月期末 (第15期末)	2021年8月期末 (第16期末)	【参考】 第3回PO後
借入金	44,324百万円	47,174百万円	55,074百万円
投資法人債	6,500百万円	6,500百万円	6,500百万円
有利子負債総額	50,824百万円	53,674百万円	61,574百万円
平均借入金利率	0.632%	0.629%	0.601%
固定金利比率	90.2%	90.7%	87.0%
LTV	46.0%	47.2%	47.3%
平均借入残存年数 ^(注1)	3.70年	3.23年	3.57年
平均調達年数	5.49年	5.44年	5.18年

投資法人債の発行概要

銘柄	発行額 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限	年限	担保 保証	外部格付 【JCR】
第1回無担保投資法人債	1,500	0.400%	2019年 8月5日	2024年 8月5日	5年	無担保	シングルA
第3回無担保投資法人債	1,500	0.530%	2020年 8月6日	2025年 8月6日	5年		
第2回無担保投資法人債	2,000	0.820%	2019年 8月5日	2029年 8月3日	10年		
第4回無担保投資法人債	1,500	0.860%	2020年 8月6日	2030年 8月6日	10年		
投資法人債 合計	6,500						

有利子負債の分布状況(2021年8月期末)



(注1) 各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。

(注2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

返済期限別借入金残高

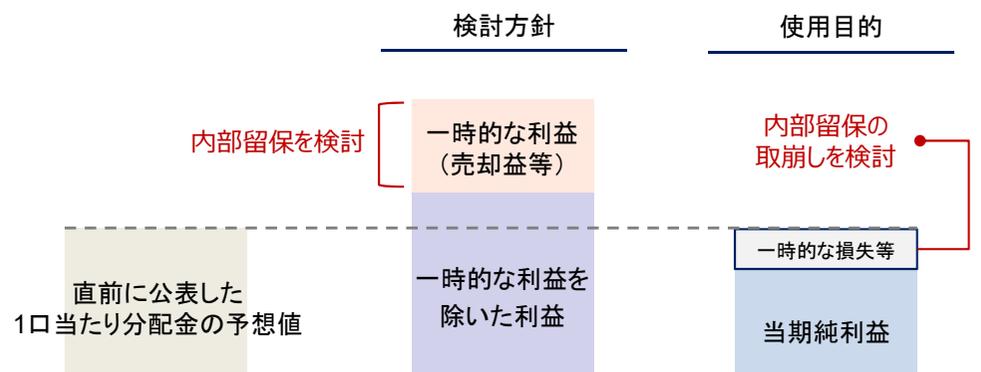
借入先	残高 (百万円)	利率 (固定・変動)	返済期限
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 三十三銀行 福岡銀行	6,000	0.56720% (固定) ^(注1)	2021年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 三十三銀行 福岡銀行	6,000	0.62750% (固定) ^(注1)	2022年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 福岡銀行	3,000	0.38545% (変動)	2022年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 福岡銀行 西日本シティ銀行 中国銀行 京都銀行 日本生命保険	2,000	0.53545% (変動)	2023年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 福岡銀行 西日本シティ銀行 中国銀行 京都銀行 日本生命保険	6,000	0.67200% (固定) ^(注1)	2023年9月7日

借入先	残高 (百万円)	利率 (固定・変動)	返済期限
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行	4,000	0.51000% (固定) ^(注1)	2024年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行	5,124	0.58600% (固定) ^(注1)	2025年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 横浜銀行	2,850	0.55971% (固定)	2025年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 福岡銀行 西日本シティ銀行 三十三銀行 京都銀行 日本生命保険	9,200	0.75000% (固定) ^(注1)	2026年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 三十三銀行	3,000	0.82200% (固定) ^(注1)	2027年9月7日
借入金 合計	47,174		

(注1) 金利スワップにより実質的に金利が固定化された借入金についても「固定」と記載し、金利スワップによる実質固定化後の利率を記載しています。

(注2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

内部留保について



内部留保の検討方針

- 不動産等売却益などの一時的な利益が発生した場合、直前に公表した1口当たり分配金の予想値を下回らない範囲で、内部留保について検討する方針

内部留保の使用目的

内部留保は、分配金の安定化または一定水準の分配金の確保のために活用する方針です。分配金の安定化とは、以下の事象等により分配金が直前予想を下回る等の影響が見込まれる場合を指します。

- 不動産等売却損や保有資産の減損による損失の発生
- 投資口の発行に伴う1口当たり分配金の希薄化
- 期中の物件取得等、機動的な物件取得により十分な賃貸収益が確保できない場合
- その他災害や突発的事象等による費用又は損失の発生 など

資産運用報酬体系

		算定方法
運用報酬	運用報酬1	総資産額 × 0.3% × (営業期間の月数 / 12)
	運用報酬2	NOI ^(注1) × 2.5%
	運用報酬3	EPU ^(注2) × 2,000
取得報酬		取得価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 取得価格 × 0.5%)
譲渡報酬		譲渡価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 譲渡価格 × 0.5%)
合併報酬		不動産関連資産等の評価額(合併の効力発生日) × 1.0%

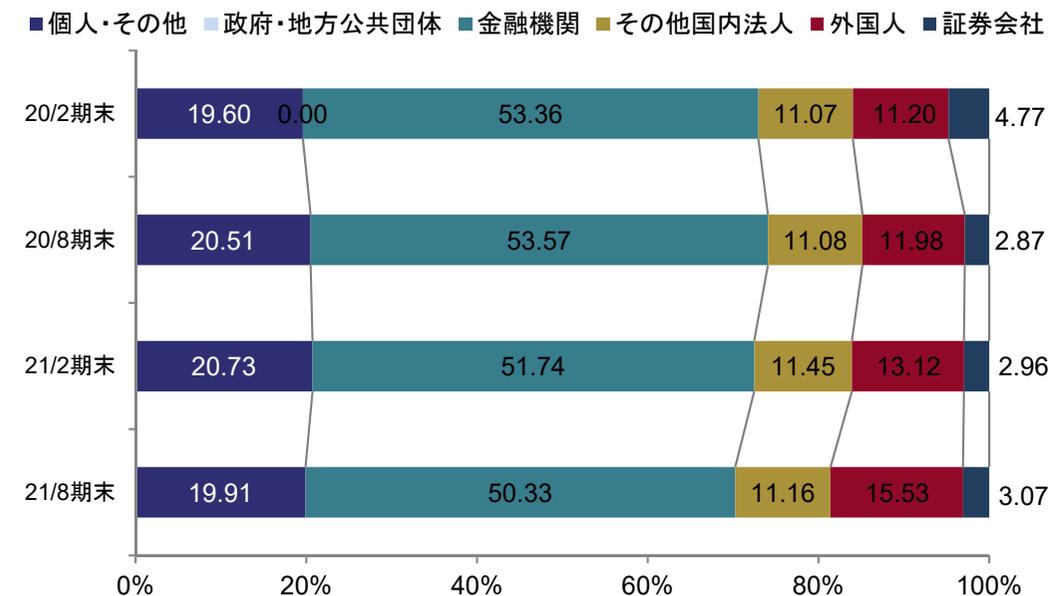
(注1) NOIとは、各営業期間における不動産賃貸事業の収益及び匿名組合の分配金の金額及び不動産関連ローン等資産より生じる収益の合計額から、不動産賃貸事業の費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

(注2) EPUとは、当該営業期間における税引前当期純利益(運用報酬3及び運用報酬3に係る控除対象外消費税等の控除前でありかつのれん償却額を加算し、負ののれん発生益の控除後の値とする。)に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額を、当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除した金額をいいます。

所有者別投資主数・投資口数

	2021年8月期末(2021年8月31日現在)			
	投資主数	比率(注)	投資口数	比率(注)
個人・その他	7,704	95.57%	47,763	19.91%
金融機関	40	0.50%	120,739	50.33%
その他国内法人	152	1.89%	26,777	11.16%
外国人	143	1.77%	37,263	15.53%
証券会社	22	0.27%	7,366	3.07%
合計	8,061	100.00%	239,908	100.00%

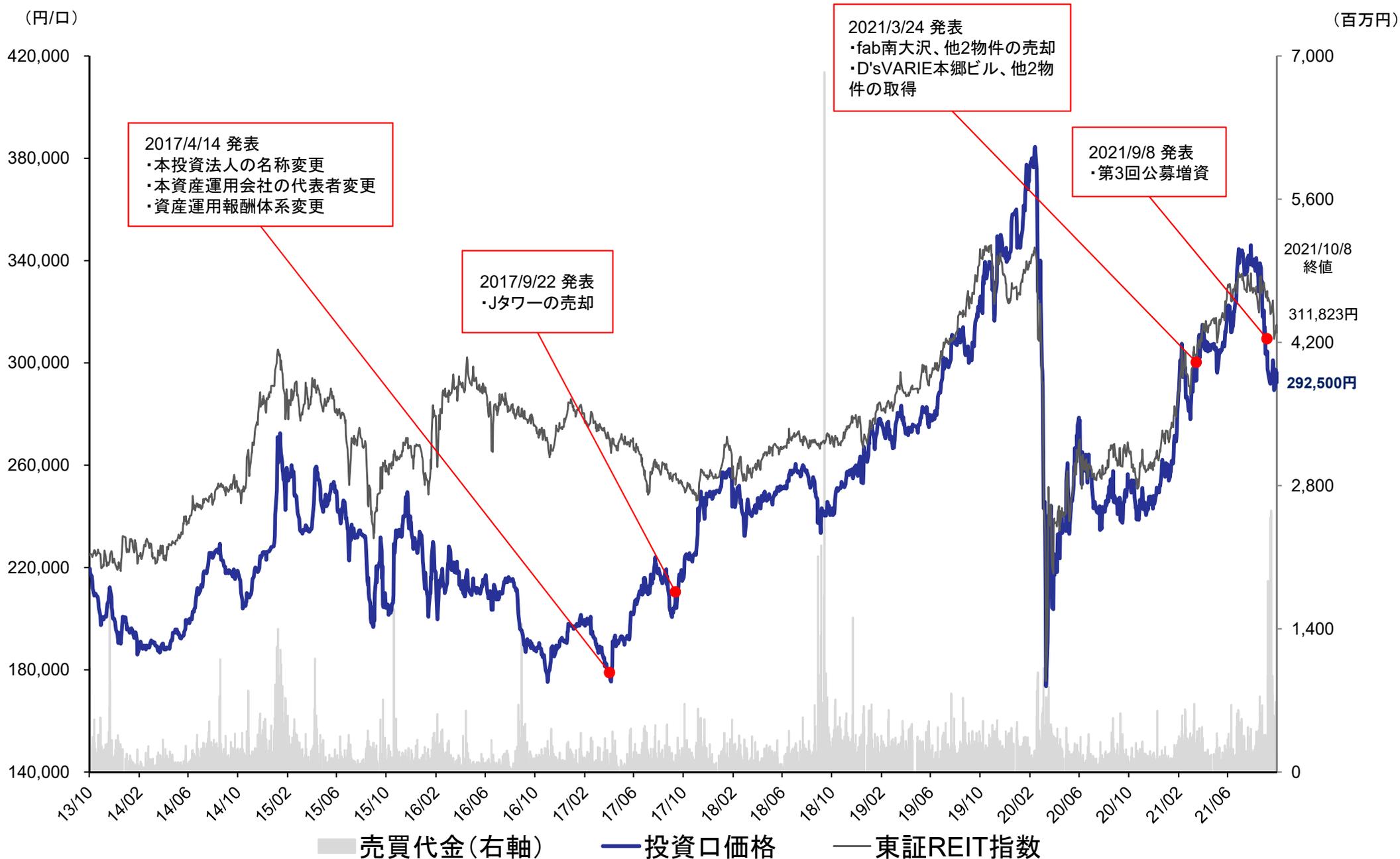
投資口数比率の推移



主な投資主

投資主名	投資口数	比率(注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	43,322	18.06%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	39,455	16.45%
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)	10,527	4.39%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	9,250	3.86%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	4,715	1.97%
近畿産業信用組合	4,167	1.74%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,648	1.52%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,872	1.20%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	2,715	1.13%
合計	143,201	59.69%

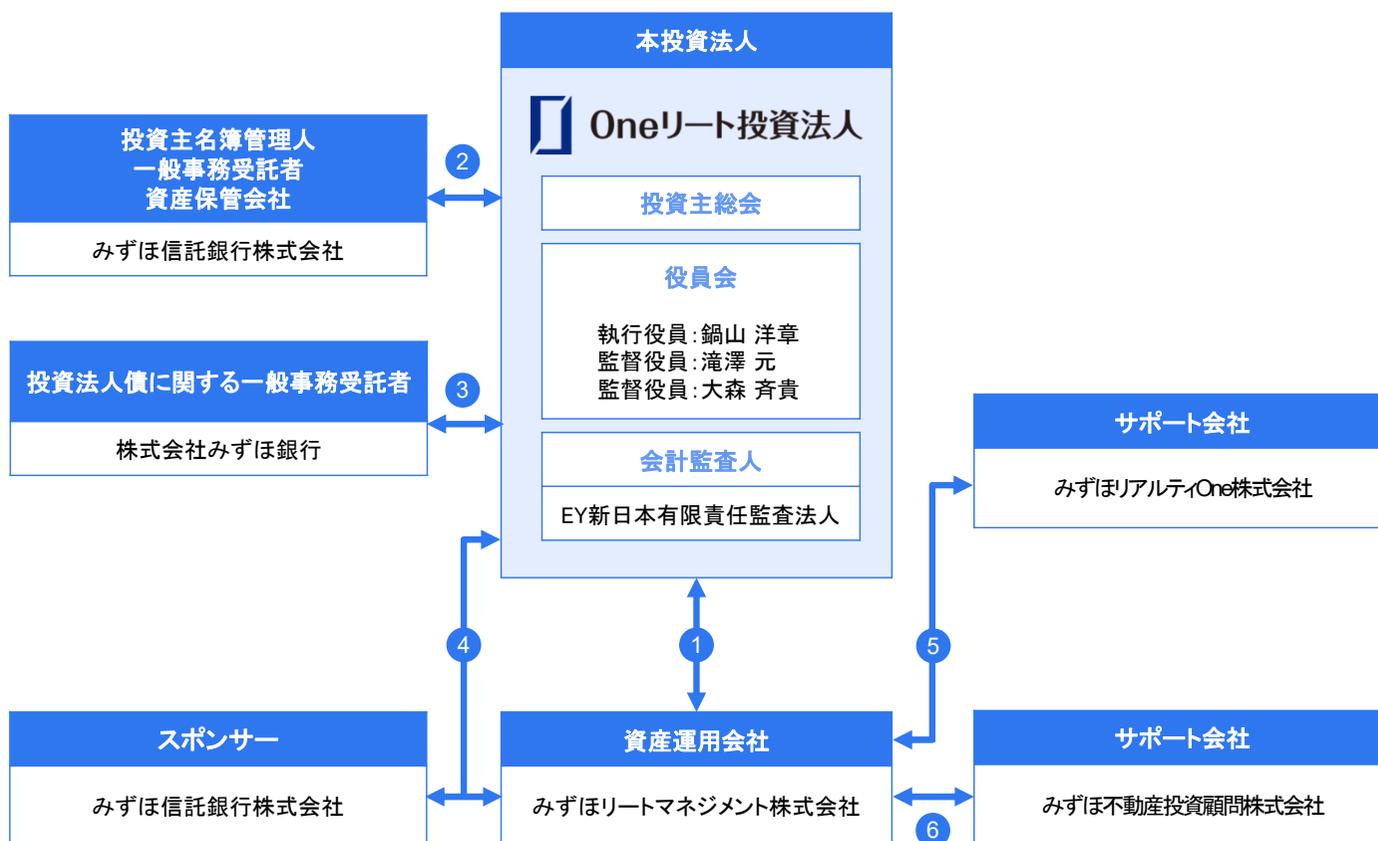
(注) 比率は小数第3位を四捨五入して表示しています。



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2021年10月8日までの推移を記載しています。

(注2) 東証REIT指数は、2013年10月9日終値(1467.30ポイント)を本投資法人の上場時公募価格225,000円(1:2分割を考慮後)に換算し、本投資法人の投資口価格(終値)の推移との相対パフォーマンスを比較しています。

- ① 資産運用委託契約
- ② 事務委託契約(投資口事務受託契約)／
一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- ③ 財務及び発行・支払代理契約
- ④ スポンサー・サポート契約
- ⑤ 業務委託契約
- ⑥ スポンサー・サポート契約



概要

投資法人名	Oneリート投資法人
設立	2013年6月25日
代表者	執行役員 鍋山洋章
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3

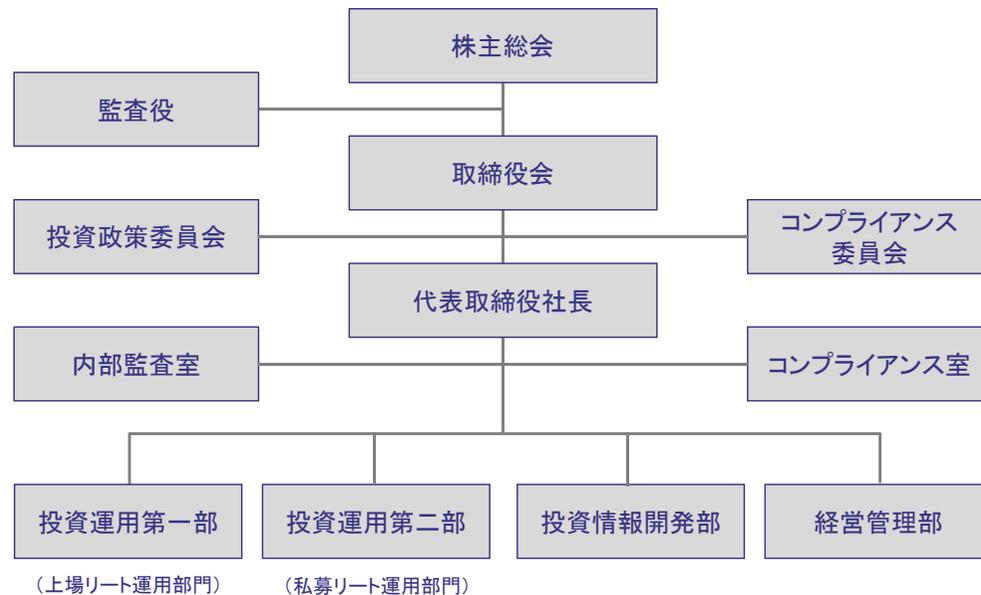
沿革

2013年6月20日	設立企画人(株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ、現社名:みずほリートマネジメント株式会社)による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
2013年6月25日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2013年7月8日	投信法第188条に基づく登録の申請
2013年7月23日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第85号)
2013年10月9日	東京証券取引所新規上場
2015年12月29日	みずほ信託銀行株式会社をスポンサーとする体制へ移行
2017年6月1日	SIA不動産投資法人からOneリート投資法人へ商号変更



商号	みずほリートマネジメント株式会社	
設立	2005年7月1日	
資本金	5,000万円	
代表者	代表取締役社長 鍋山 洋章	
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル4階	
役職員数	38人(2021年10月1日時点) ^(注)	
株主構成	みずほリアルティOne株式会社 100%	
加入団体	一般社団法人 投資信託協会	
免許等	投資運用業 宅地建物取引業 取引一任代理等認可	関東財務局長(金商)第342号 東京都知事(4)第84787号 国土交通大臣認可第46号

組織図



(注) 常勤監査役、契約社員、嘱託社員を含み、社外役員、派遣社員は含みません。また、MONEグループ会社間の兼職者を含みます。

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本投資法人の投資証券のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。また、最終的なご購入の決定は契約締結前交付書面の内容を十分にご理解の上、皆様ご自身の判断で行っていただきますよう、お願い申し上げます。なお、投資証券の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料が必要となる場合があります。

本資料には、Oneリート投資法人(以下、「本投資法人」と言います)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにみずほリートマネジメント株式会社(以下、「資産運用会社」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、資産運用会社の分析・判断等については、資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含む)の正確性について、本投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。なお、不動産投資信託証券は保有する不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、投資元本を割り込むおそれがあります。

資産運用会社:みずほリートマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第342号、一般社団法人 投資信託協会会員