



2021年2月期(第15期)  
**決算説明資料**

2021年4月14日(水)

 **Oneリート投資法人**

<https://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2月期	9
1口当たり分配金の増減要因:2021年2月期	10
業績予想:2021年8月期・2022年2月期	11
1口当たり分配金の増減要因:2021年8月期・2022年2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	49
賃料ギャップの状況	50
物件別賃貸事業収支	51
鑑定評価一覧	54
有利子負債の状況	55
内部留保に関する考え方／資産運用報酬体系	57
投資主の状況	58
テナントに選ばれるビルの創造	59
投資口価格の推移	60
投資法人の概要	61
資産運用会社の概要	62



# 1 エグゼクティブ・サマリー

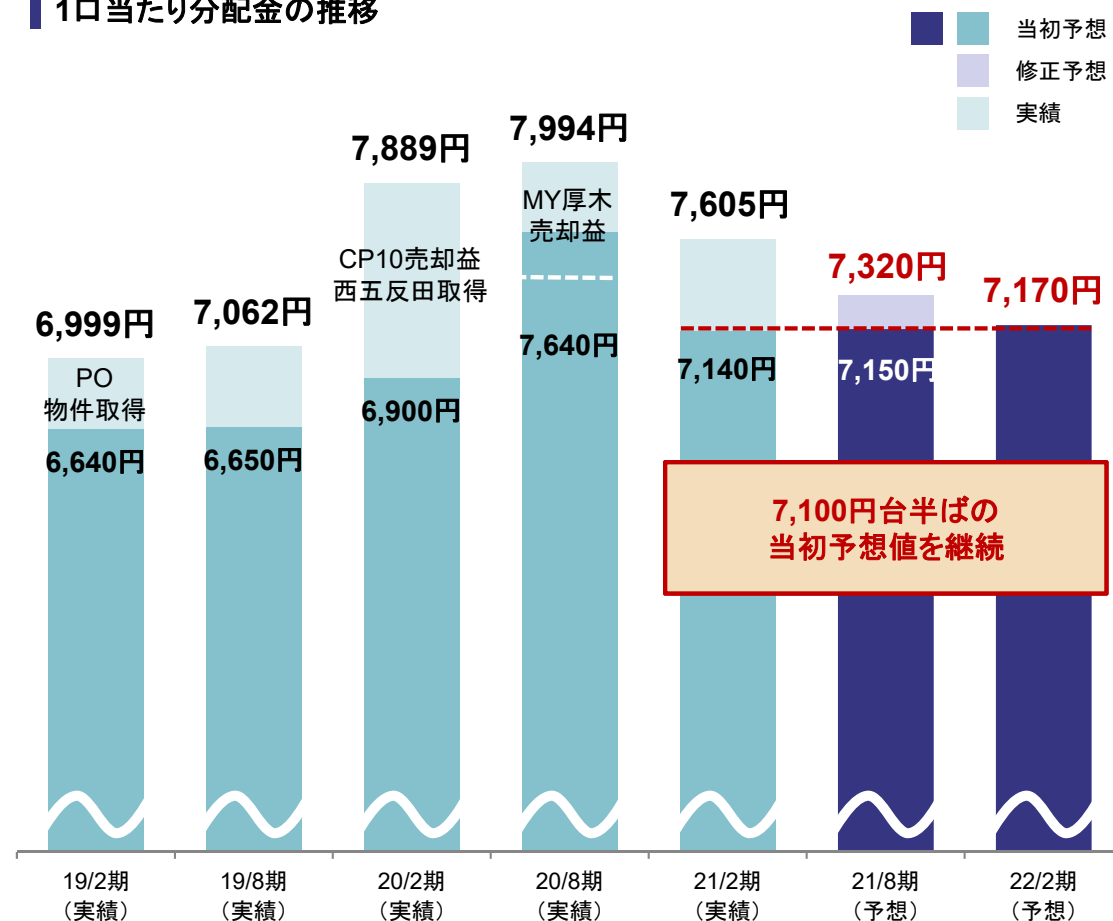


- 資産の入替えに伴い、2021年2月期(第15期)に**802百万円が減損損失として計上**され所得超過税会不一致が生じるが、**一時差異等調整引当額の計上**などにより、従前と同額水準の分配を行う予定。2021年8月期(第16期)は、物件の引渡し・決済により所得超過税会不一致が解消されるため、計上した一時差異等調整引当額の戻し入れを行う予定
- 2021年8月期(第16期)にテナント退去が増加するものの、リーシング活動の注力により埋め戻しも着実に進んでおり、2022年2月期(第17期)の1口当たり分配金は7,170円を予想

## 決算・業績予想概要

	2020年8月期 (第14期)	2021年2月期 (第15期)	2021年8月期 (第16期)	2022年2月期 (第17期)
	実績	実績	予想	予想
(百万円)				
営業収益	4,167	4,060	4,834	3,918
営業利益	2,181	<b>1,274</b> (減損損失計上)	2,838	1,983
経常利益	1,918	1,023	2,569	1,721
当期純利益	1,917	1,022	2,568	1,720
1口当たり分配金	<b>7,994円</b>	<b>7,605円</b> (引当額計上等)	<b>7,320円</b>	<b>7,170円</b>
	<b>+244円</b> (+3.1%)	<b>+185円</b> (+2.5%)	<b>+170円</b> (+2.4%)	<b>更なる向上を目指す</b>
直前予想値	7,750円	7,420円	7,150円	
当初予想値	7,640円	7,140円		

## 1口当たり分配金の推移



## 外部成長

【優先交渉権の取得】 新川一丁目ビル、箱崎314ビル及びアペルト東中野ビルの計3物件の優先交渉権を取得  
 【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に、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予定

売却			
	湯島ファーストジェネシスビル	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



取得			
	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

資産の入替えを検討するに当たり、  
 ① テナント集中の緩和  
 ② 商業施設に関する運用の見通しの観点も踏まえ、売却物件を選定

将来リスクの低減

安定資産の獲得

投資方針の変更へ

## 資産の入替え前後のポートフォリオの状況

	入替え前 (2020年8月期末)	入替え後
上位10テナント比率 <sup>(注1)</sup>	15.1%	12.2%
オフィスビル投資比率	95.8%	100%

規約変更を伴う投資方針の変更については本資料p.21に記載

## 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に転換し、高稼働を維持

	2020年8月期	2021年2月期
期末稼働率	98.8%	98.7%
賃料増額実績 (賃料改定及びテナント入替え)	9,355千円/月	2,748千円/月
賃料ギャップ <sup>(注2)</sup>	▲16.5%	▲14.0%

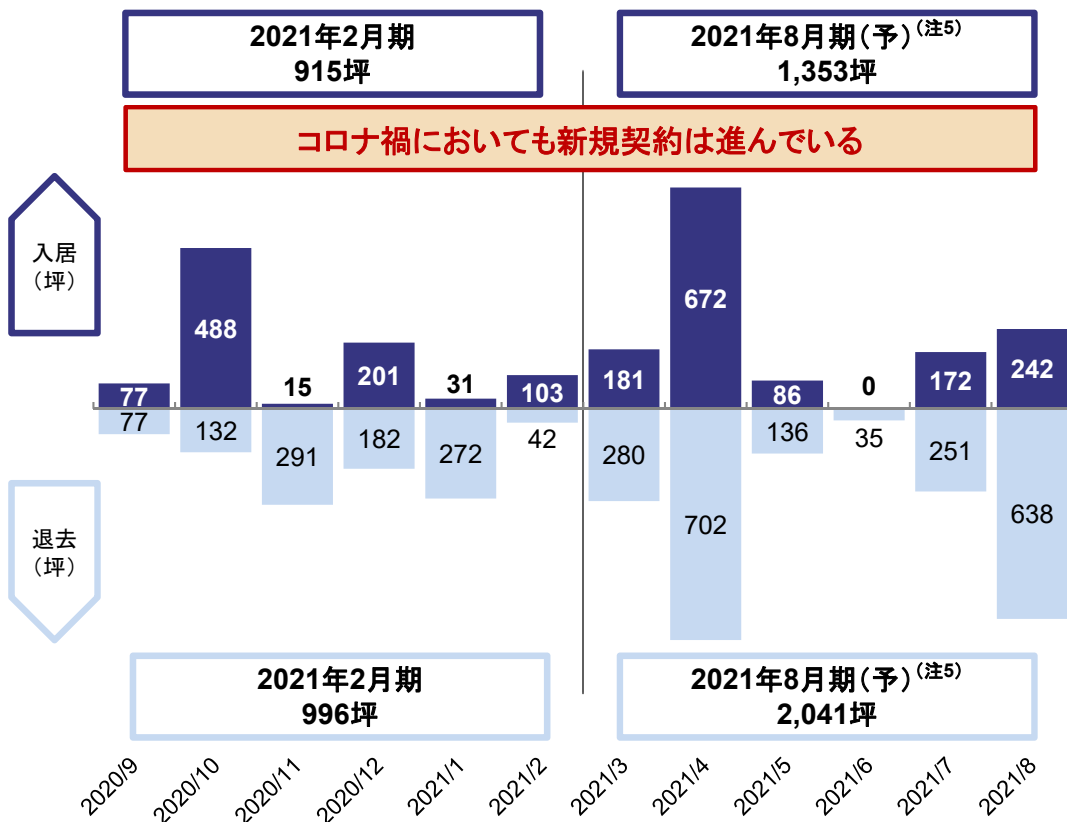
## 財務

資産の入替えに伴い、2021年3月に2,850百万円の新規借入れを実施

	2020年8月期末	2021年2月期末	21/3 借入れ後
平均金利 <sup>(注3)</sup>	0.649%	0.632%	0.628%
平均残存年数	3.15年	3.70年	3.65年
LTV <sup>(注4)</sup>	45.7%	46.0%	47.4%

	前回決算発表(2020年10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"> <li>◆ 感染状況は現在の状況が当面継続すると想定し、オフィス空室率は緩やかに上昇</li> <li>◆ 立地・ビルグレードに対して値ごろ感のある賃料に対するオフィス需要を取り込む方針</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 感染は再拡大し、2021年1月に再び緊急事態宣言が発令(3月解除済)</li> <li>◆ 感染状況は再び増加傾向にある</li> <li>◆ テナントの退去は増加するも入居の動きも増えており、一進一退</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 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</li> <li>◆ 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</li> </ul>
<内部成長> 事務所系テナント	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 賃料単価重視のリーシング・賃料改定から、稼働率維持にも配慮した運用にシフト</li> <li>➢ ダウンタイム・フリーレント期間が以前に比べ長くなると想定し、業績予想に反映</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 2021年8月期の退去(通知)は過去平均の約2倍の水準だが、埋め戻しは順調</li> <li>➢ テナント入替えに伴うコスト負担が増加</li> <li>➢ テナント入替えに伴う賃料増加は相応に確保するも更新時の増賃交渉はやや停滞</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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</li> <li>➢ 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</li> </ul>
<内部成長> 商業(店舗)系テナント	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ コロナ禍の長期化等を踏まえ、影響の出やすいテナント(飲食系等)の動向を注視</li> <li>➢ 2021年2月期・2021年8月期も一定の減額予算を見込む</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 賃料減免等の要望に対し、稼働率維持・リーシングの難易度等の観点で対応し、賃料減額予算を消化</li> <li>➢ 賃料減額期間を長めに取り、解約防止に注力(⇒解約件数:ゼロ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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</li> <li>➢ 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</li> </ul>
<外部成長> 物件取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 内部成長余地を見極め、引き続き厳選したパイプライン物件の積み上げを図る</li> <li>➢ 当面、商業施設の取得は見送る方針</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 一般企業の売却案件は増加しているが、全体的な売却件数は増えていない</li> <li>➢ Cap Rateや物件価格の調整はみられず</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 賃料ギャップ・テナント分散等に留意し、厳選投資を継続</li> <li>➢ 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</li> </ul>

## 入退去面積の推移



## 賃料減免等の要望及び対応の状況(2021年2月期中)

テナント属性	減免等要望	対応状況		
		一時的な減額	支払猶予	検討・交渉中
事務所系	6件	1件	0件	0件
商業(店舗)系(注6)	8件	6件	0件	1件
<b>合計</b>	<b>14件</b>	<b>7件</b>	<b>0件</b>	<b>1件</b>

## 入退理由・退去理由の動向(2021年2月末時点で把握している動向)

入居理由	新設/拡張/集約移転	一部解約	縮小移転	拠点統合/廃止	その他	合計	
件数	21/2期	7	0	1	0	4	12
	21/8期	5	0	1	0	0	6
	合計	12	0	2	0	4	18

退去理由	新設/拡張/集約移転	一部解約	縮小移転	拠点統合/廃止	その他	合計	
件数	21/2期	1	2	2	3	2	10
	21/8期	1	4	8	8	1	22
	合計	2	6	10	11	3	32

## 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2月期		2021年8月期	2022年2月期
	予算	実績	予算	予算
金額	△13百万円	△15百万円	△7.5百万円	△6.5百万円
1口当たり 分配金換算	△56円	△64円	△31円	△27円

- 21/2期は、各テナントの個別の状況、リテナントの可能性(退去した場合の埋め戻しの強さ)等を勘案のうえ、一時減額について柔軟に対応
- 足許の状況及び今後の減額等の要請などを踏まえ、これまでより縮減した金額で21/8期及び22/2期に減額対応予算を計上

## 1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

- (注1) 全ての保有資産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位を四捨五入して表示しています。「入替え後」の比率は、D'sVARIE本郷ビル、MSB-21南大塚ビル及びD'sVARIE神田ビル(以下「21/3取得3物件」といいます。))について各売主より提供を受けた情報に基づき、2021年2月末現在の状況を前提に記載しています。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2) 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3) 「平均金利」は、各期末時点(「21/3 借入れ後」については、2021年3月30日時点)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) 「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。「21/3 借入れ後」については、2021年2月期末の総資産残高及び有利子負債残高に2021年3月に実施した新規借入れの金額(2,850百万円)をそれぞれ加算して算出しています。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) 2021年8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6) 「商業(店舗)系」のテナントは、商業施設に入居するテナントのほか、オフィスビルに入居する飲食、物販等のテナントを含みます。

## 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。
- (注2) 「資産入替え後の1口当たりNAV(試算値)」の額は、2021年2月期末時点における出資総額から2021年2月期末における湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル及びfab南大沢の含み益を控除し、21/3取得3物件の鑑定評価額(価格時点:2021年1月31日)から取得価格(税抜き)を控除した額を加算し、2021年2月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。





## 2 決算概要及び業績予想



決算概要：2021年2月期（第15期）

業績予想：2021年8月期（第16期）・2022年2月期（第17期）

## 前期及び業績予想との比較

\*2020年10月15日付の予想値に基づき比較

(百万円)	A:20/8期 (第14期) 実績	B:21/2期 (第15期) 予想*	C:21/2期 (第15期) 実績	前期 対比 C - A	予想* 対比 C - B
営業収益	4,167	4,064	<b>4,060</b>	△107	△3
賃貸事業収入	3,714	3,711	<b>3,704</b>	△10	△7
その他賃貸事業収入	311	352	<b>355</b>	+44	+3
不動産等売却益	141	—	—	① △141	—
受取配当金	0	—	<b>0</b>	+0	+0
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,164	1,186	<b>1,159</b>	△5	△27
減価償却費	497	508	<b>506</b>	+8	△2
償却後NOI	2,364	2,368	<b>2,394</b>	② +30	① +26
一般管理費	324	335	<b>318</b>	△5	② △17
営業利益	2,181	2,033	<b>1,274</b>	③ △906	③ △758
経常利益	1,918	1,781	<b>1,023</b>	④ △895	△758
当期純利益	1,917	1,780	<b>1,022</b>	△895	△757
<b>1口当たり分配金</b>	<b>7,994円</b>	<b>7,420円</b>	<b>7,605円</b>	△389円 (△4.9%)	<b>+185円</b> (+2.5%)
期末LTV	45.7%		<b>46.0%</b>	+0.3%	
1口当たりNAV <sup>(注1)</sup>	282,000円		<b>284,000円</b>	+2,000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 69,000円		約 71,000円		

## 20/8期(第14期)・21/2期(第15期)実績の比較

	利益の変動額
① 不動産等売却益の剥落	△141百万円
② 償却後NOIの増加	<b>+30百万円</b>
水道光熱費収支の増減	+42百万円
その他収入の増加	+28百万円
修繕費の増加	△32百万円
③ 減損損失の計上	△802百万円
④ 営業外費用の減少	<b>+12百万円</b>
支払利息の減少	+13百万円

## 21/2期(第15期)予想\*・実績の比較

	利益の変動額
① 償却後NOIの差異	<b>+26百万円</b>
水道光熱費収支の差異	+13百万円
修繕費の差異	+3百万円
その他償却後NOIの差異	+8百万円
② 一般管理費の差異	<b>+17百万円</b>
③ 減損損失の計上	△802百万円

資産の入替え後の1口当たりNAV(試算値)<sup>(注2)</sup>

**276,000円**

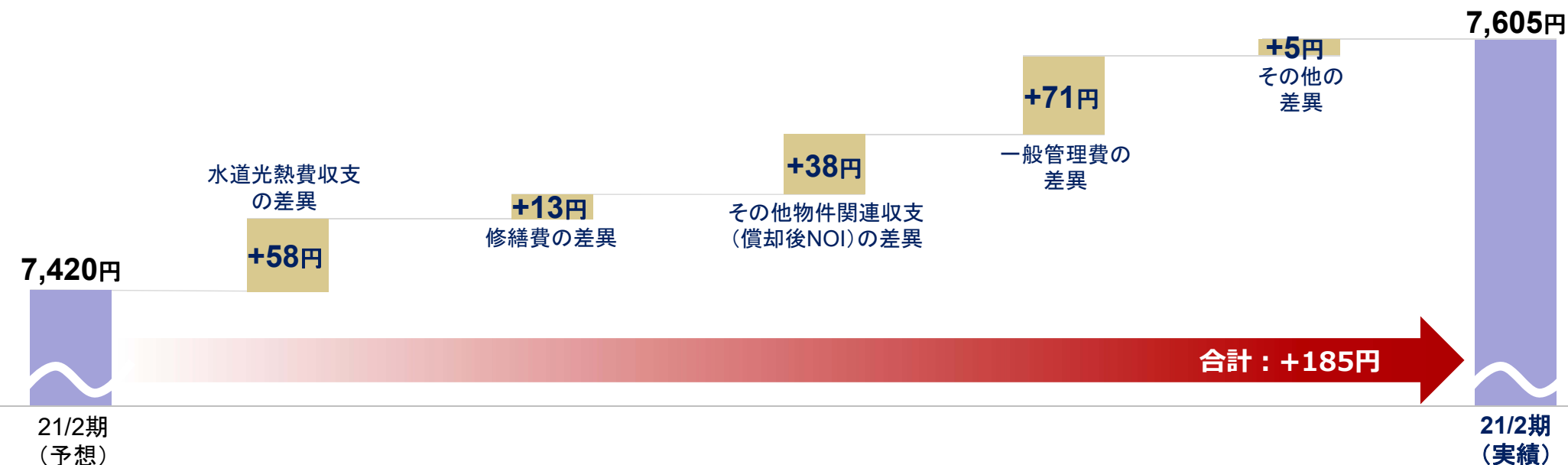
# 1口当たり分配金の増減要因:2021年2月期(第15期)

## 20/8期(前期)との比較



減損損失については、一時差異等調整引当額の計上等により分配金への影響はほとんど生じない

## 21/2期(当初の業績予想)との比較



(百万円)	21/2期 (第15期) 実績	21/8期 (第16期) 予想	前期比	22/2期 (第17期) 予想	前期比
営業収益	4,060	4,834	+774	3,918	△916
賃貸事業収入	3,704	3,667	△37	3,633	△33
その他賃貸事業収入	355	294	△61	285	△9
不動産等売却益	—	873	① +873	—	① △873
受取配当金	0	—	△0	—	—
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,159	1,109	△49	1,089	△20
賃貸NOI	2,900	2,852	△48	2,829	△22
減価償却費	506	507	+0	514	+7
償却後NOI	2,394	2,345	② △49	2,314	② △30
一般管理費	318	380	③ +61	330	③ △49
営業利益	1,274	2,838	④ +1,563	1,983	△854
経常利益	1,023	2,569	⑤ +1,546	1,721	△848
当期純利益	1,022	2,568	+1,546	1,720	△848
1口当たり分配金	7,605円	7,320円	△285円 (△3.7%)	7,170円	△150円 (△2.0%)
期末稼働率	98.7%	97.7%	△1.0%	97.8%	+0.1%

業績予想上一定面積の  
想定退去を見込む

### 21/2期(第15期)実績・21/8期(第16期)予想の比較

	利益の変動額
① 不動産等売却益の計上	+873百万円
② 償却後NOIの減少 水道光熱費(収入)の減少 その他収入の減少	△49百万円 △34百万円 △26百万円
③ 一般管理費の増加 公租公課(控除対象外消費税)の増加 投資主総会関連費用の増加	△61百万円 △35百万円 △8百万円
④ 減損損失の剥落	+802百万円
⑤ 営業外費用の増加	△17百万円

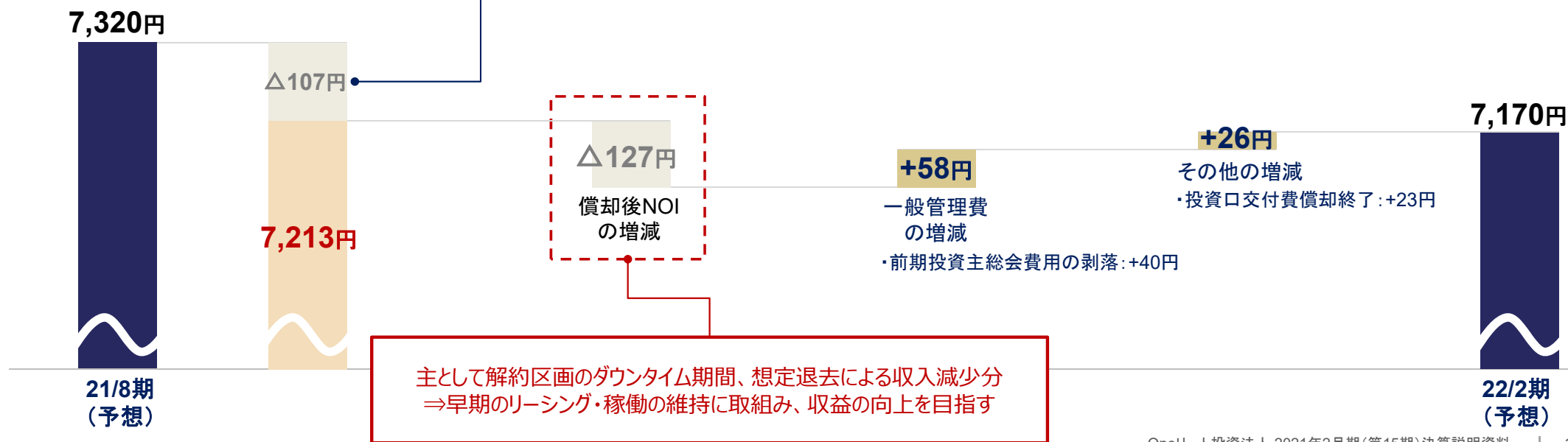
### 21/8期(第16期)予想・22/2期(第17期)予想の比較

	利益の変動額
① 不動産等売却益の剥落	△873百万円
② 償却後NOIの減少 賃料・共益費の減少 管理業務費の減少 その他収入の減少	△30百万円 △30百万円 +13百万円 △10百万円
③ 一般管理費の減少 公租公課(控除対象外消費税)の減少 投資主総会関連費用の剥落	+49百万円 +35百万円 +9百万円

## 21/2期(実績)及び21/8期(予想)の比較



## 21/8期(予想)及び22/2期(予想)の比較





### 3 成長戦略



# ポートフォリオの状況(資産の入替え後)

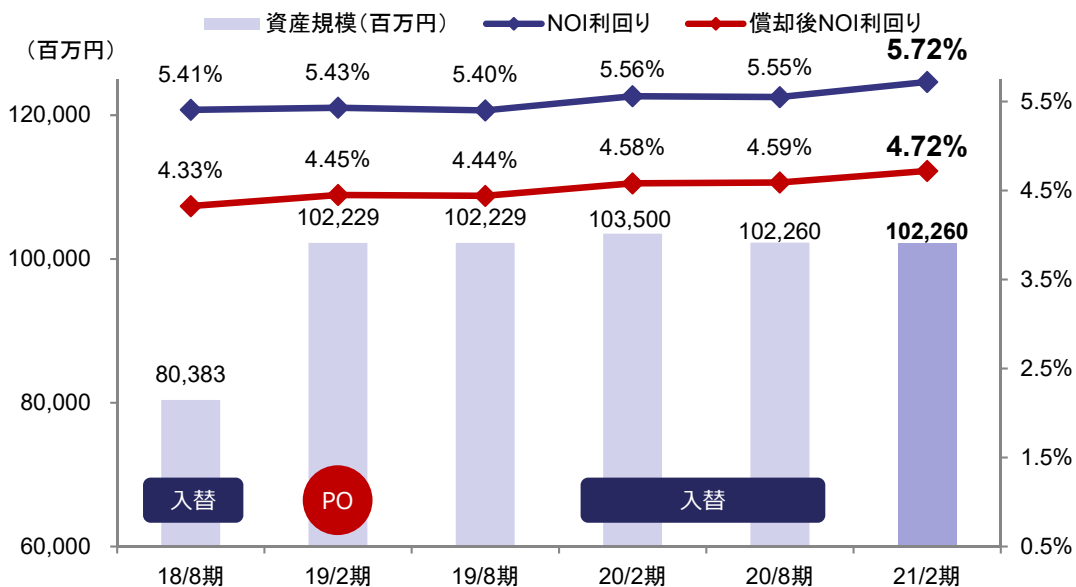
■ 資産の入替え(fab南大沢を含む計3物件の売却、オフィスビル3物件の取得)を実施し、取得価格総額1,042億円のポートフォリオに

(百万円)

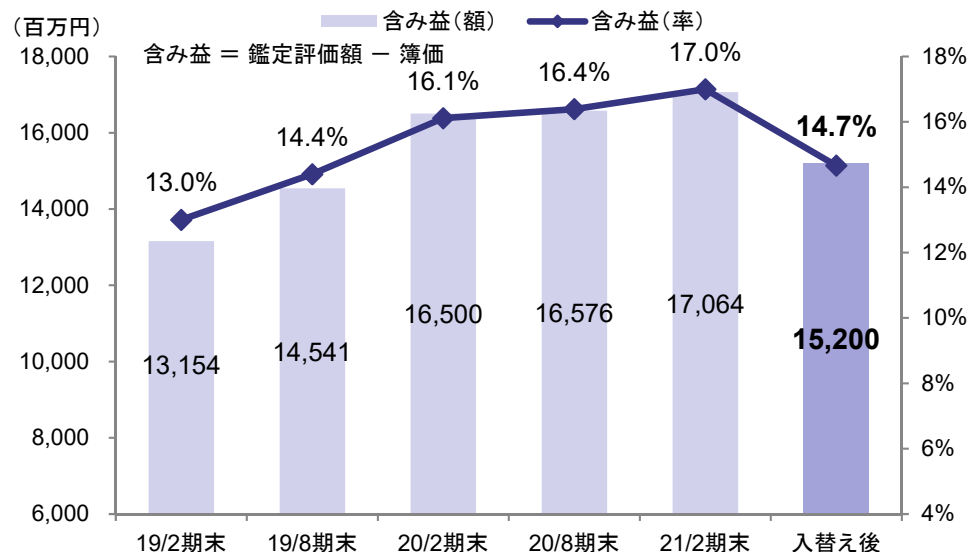
用途・地域	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	含み益 <sup>(注2)</sup>	期末稼働率 <sup>(注3)</sup>	築年数(年) <sup>(注4)</sup>
東京経済圏 オフィスビル	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.0%	9,070	2,613	99.1%	13.8
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.1%	4,160	998	96.9%	29.7
	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0%	3,860	760	100.0%	37.8
	湯島ファーストビジネスビル	東京都文京区						
	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.8%	3,400	559	100.0%	26.5
	36山京ビル	東京都新宿区						
	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.1%	2,194	65	100.0%	30.6
	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	2.2%	2,460	291	100.0%	26.6
	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	1.9%	2,440	518	100.0%	28.6
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7%	865	186	100.0%	27.4
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	7.2%	8,640	1,069	100.0%	28.8
	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.6%	2,960	185	100.0%	34.8
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.9%	3,250	144	97.8%	29.3
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	2.1%	2,360	127	100.0%	29.4
	クレシエンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.4%	2,540	-30	100.0%	33.6
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	10.0%	11,300	747	100.0%	29.4
	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	4.3%	5,120	376	86.5%	33.1
	D'sVARIE本郷ビル	東京都文京区	5,406	5.2%	5,440	34	100.0%	32.3
	MSB-21南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.7%	3,950	50	100.0%	28.9
	D'sVARIE神田ビル	東京都千代田区	2,100	2.0%	2,140	40	100.0%	24.1
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%	6,290	2,056	100.0%	28.7
	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.5%	4,030	174	100.0%	34.3
	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.3%	3,560	1,248	100.0%	29.8
	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.1%	1,300	238	97.9%	33.3
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.6%	5,250	422	100.0%	33.3
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	10.2%	11,900	1,240	98.2%	45.4
	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	8.6%	10,400	1,081	99.9%	43.4
	小計・平均		104,270	100.0%	118,879	15,200	99.2%	
商業施設	fab南大沢	東京都八王子市						
合計・平均			104,270	100.0%	118,879	15,200	99.2%	32.0

- 21/2期のポートフォリオ運営状況は、前期に実施した賃料増額が通期で寄与したうえに、高稼働率を維持できたため、ポートフォリオ利回りは上昇
- 資産の入替えに伴い含み益は減少したものの、コロナ禍の影響が大きく賃料減額リスクが高まっていた商業施設を売却し、オフィスビル100%のポートフォリオに

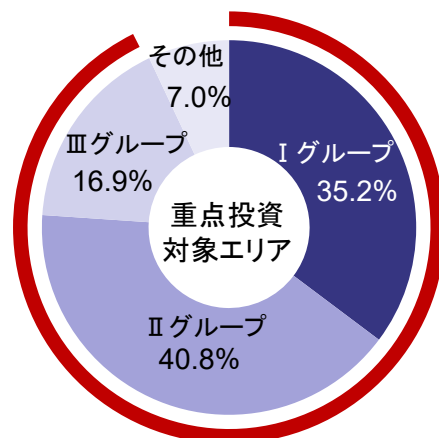
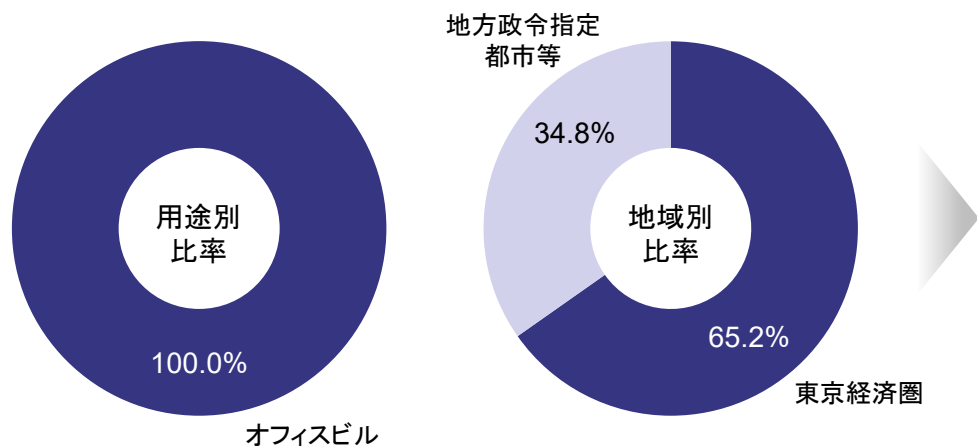
## ポートフォリオ利回り(注5)の推移



## ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移



## 投資比率(資産の入替え後、取得価格ベース)



重点投資対象エリア(I II III)合計  
93.0%

## <重点投資対象エリアの内容>

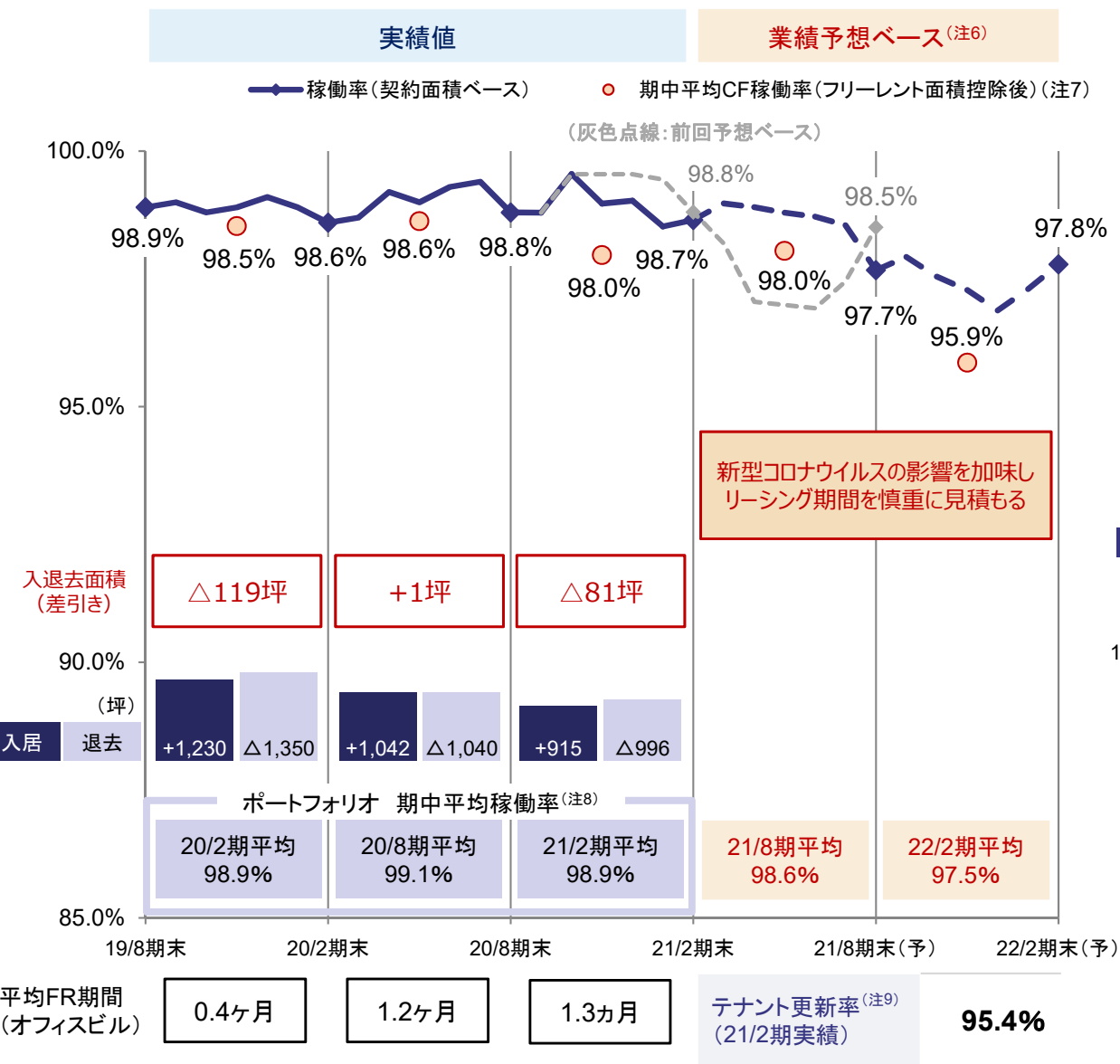
	東京経済圏	地方政令指定都市等
I	東京都心8区*	
II	東京23区(都心8区除く)	大阪市中心部
	横浜市主要部	名古屋市中心部
III	川崎市主要部	福岡市中心部
	さいたま市主要部	札幌市中心部
	八王子市、町田市、立川市、武蔵野市、調布市、府中市の各主要部	仙台市中心部

\*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。

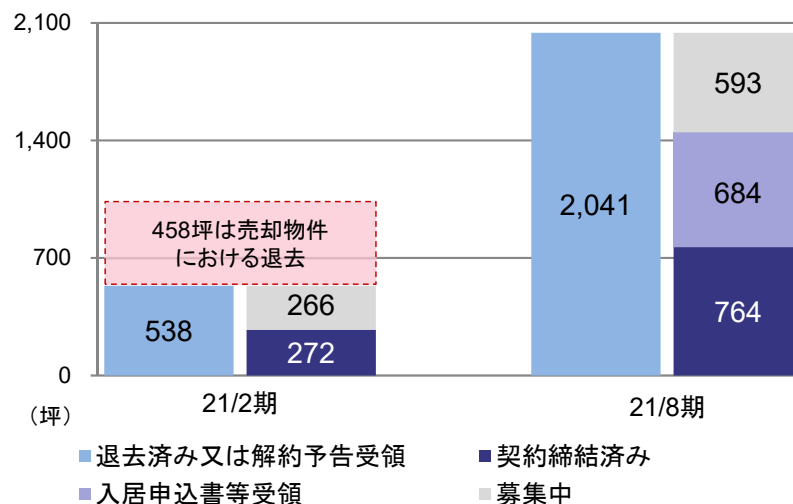


- 21/2期の稼働状況は、前倒しでの退去(違約金あり)もあり、想定よりも退去面積が増加したが、新規入居も進んだため、前期末とほぼ同水準の稼働率を維持
- 21/8期は、前期比約2倍の退去面積となる見込みであるが、埋め戻しは順調であり、約70%の区画について目途(契約締結・申込書受理等)がついた状況
- 一方で、コロナ禍による企業業績の低迷・賃貸市場の空室率上昇等を踏まえ、稼働重視の運営としたため、賃料増額実績は減少

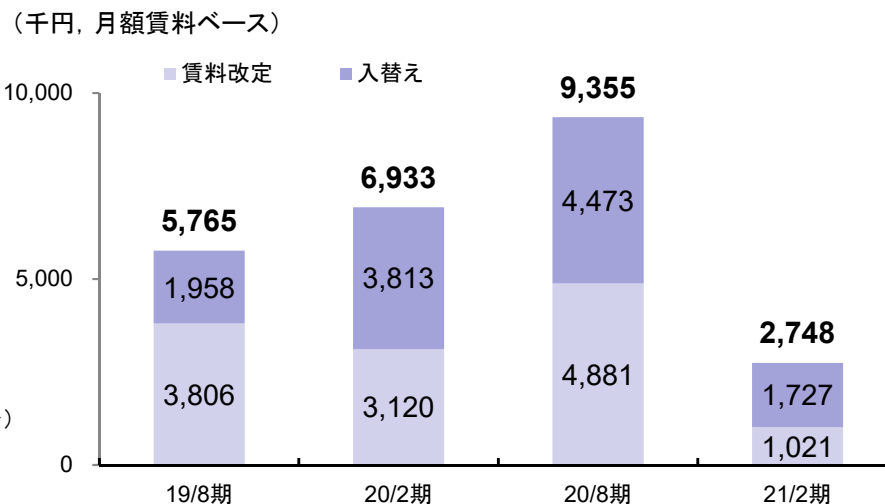
## ポートフォリオ稼働率の推移



## 退去面積<sup>(注10)</sup>に対するリーシング進捗状況(2021/4/8時点)

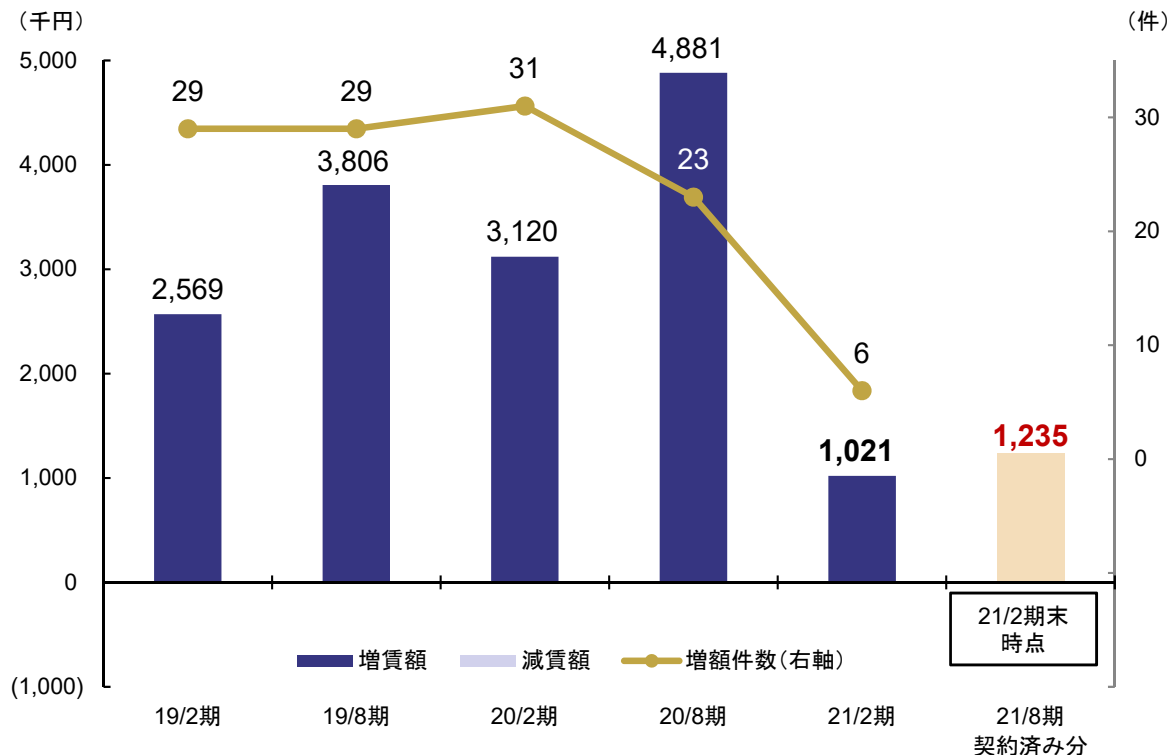


## 賃料改定及びテナント入替えによる賃料収入への効果(オフィスビル)

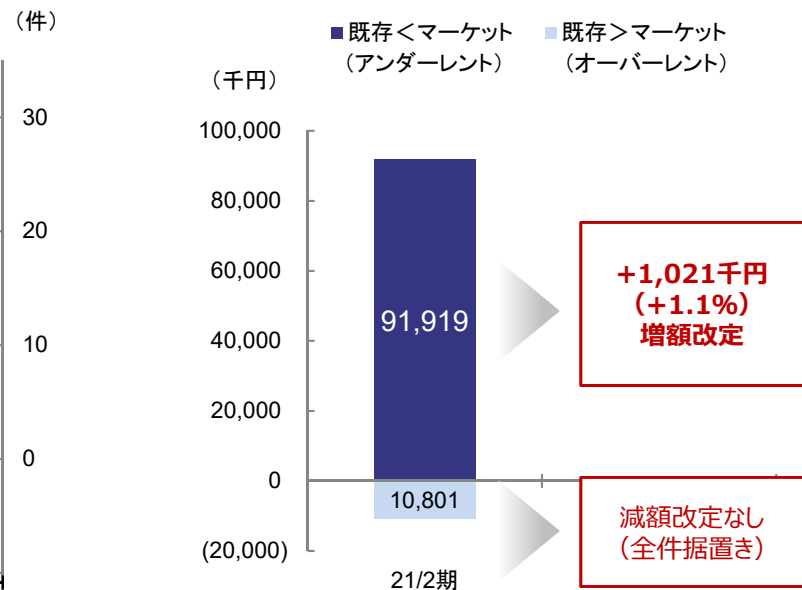


- 21/2期の賃料改定は、賃料ギャップが大きいテナントを中心に増額交渉を実施したものの、テナントの業況厳しく伸び悩む
- オーバーレントのテナントは少ないため、減額改定はなかったが、賃貸市場が落ち着きを取り戻すまでは、稼働率維持を重視する方針

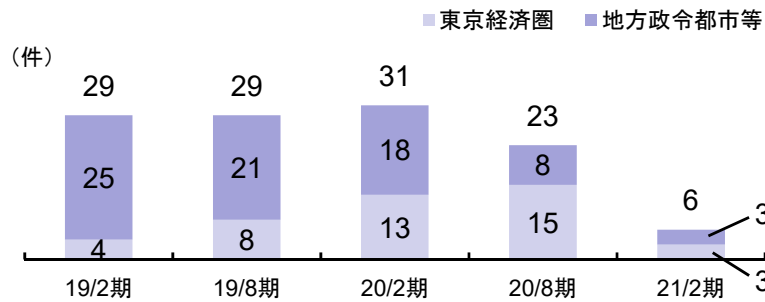
## 改定賃料の変動額(月額賃料ベース)



## ※2021年2月期の賃料改定実績について

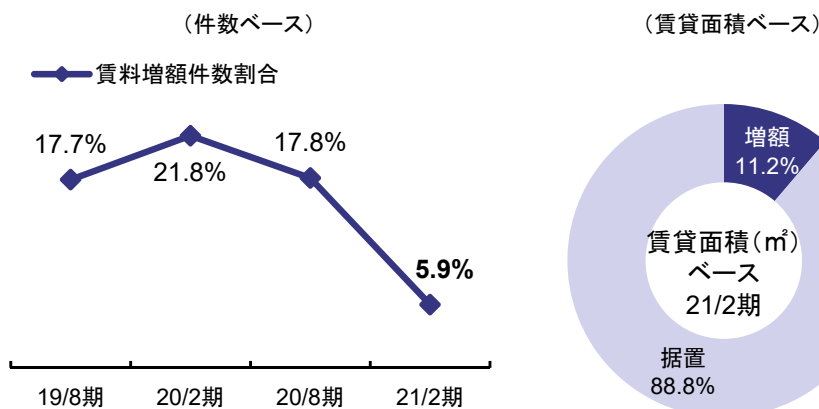


## 賃料増額件数及び増額率の推移



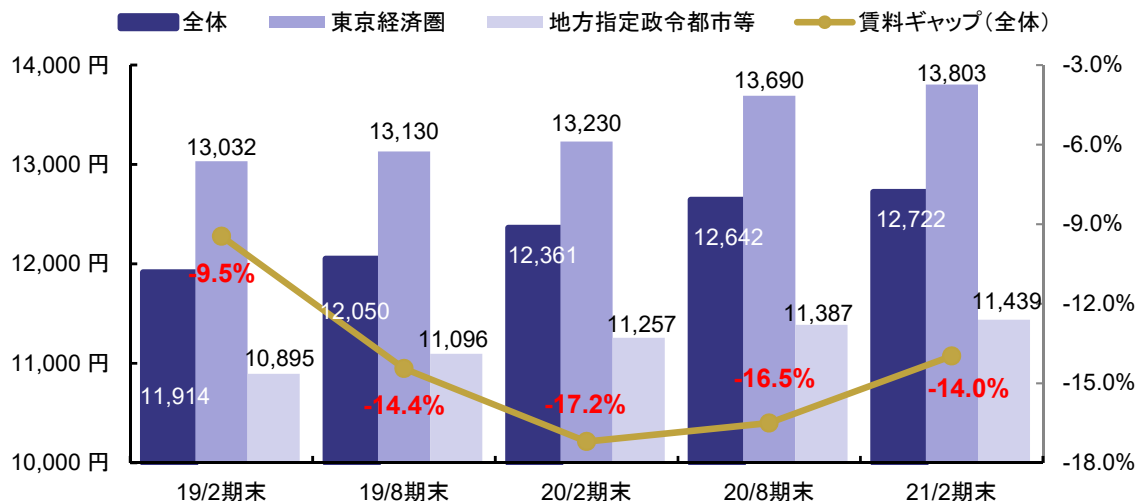
賃料増額率	10.8%	9.9%	12.6%	8.7%	9.6%
-------	-------	------	-------	------	------

## 賃料改定の実績(件数及び賃貸面積の割合)

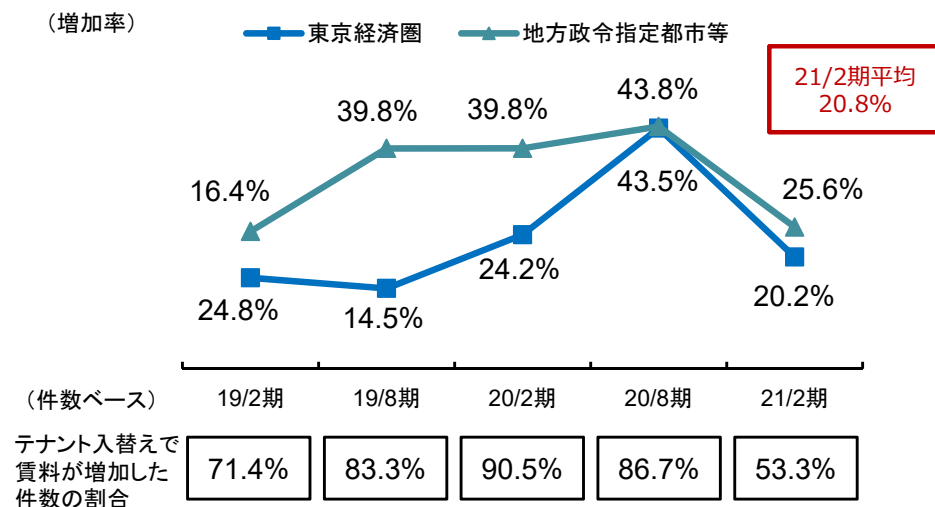


- マーケット賃料が若干下落した物件があったことに加え、テナント入替えなどを通じて21/2期の賃料ギャップは縮小したが、引き続き高い水準を維持
- マーケット賃料に近いテナントの退去が多かったこともあり、賃料増加率・増加件数割合は低下したが、引き続き入替えに伴う賃料増加は今後も積み上げ可能

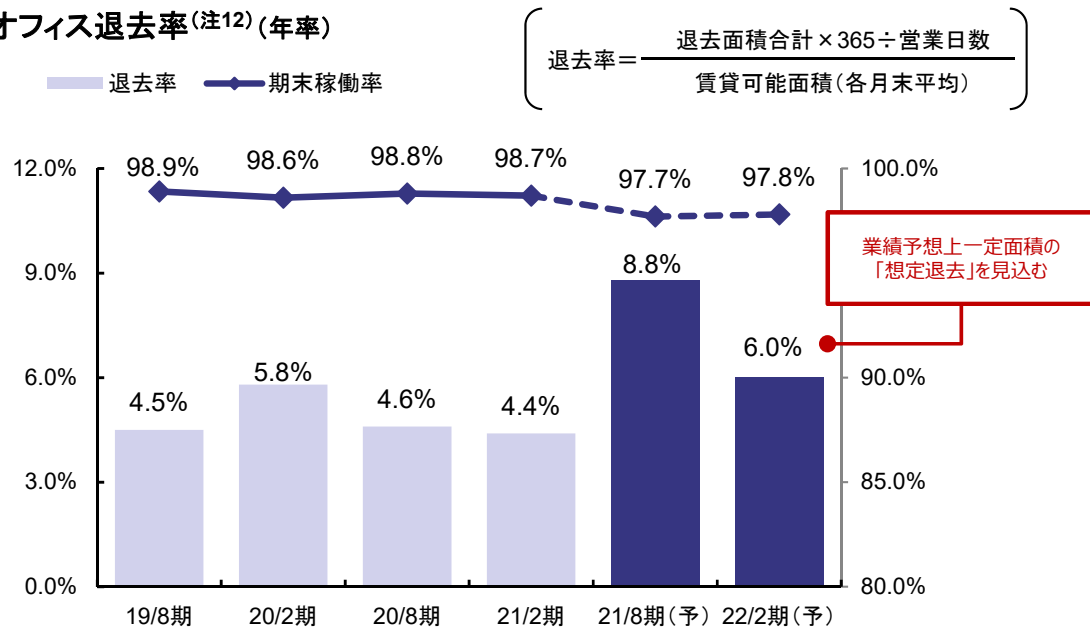
## 平均賃料(注11)(月/坪)及び賃料ギャップの推移



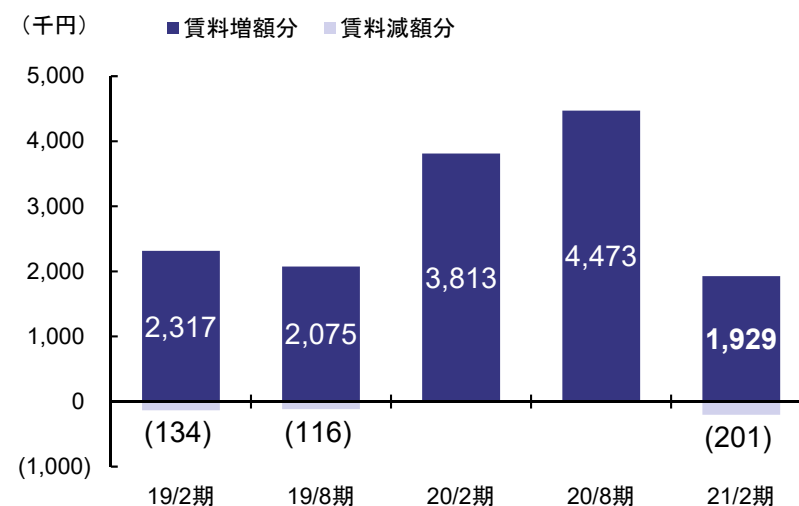
## テナント入替え時の賃料単価増加率



## オフィス退去率(注12)(年率)

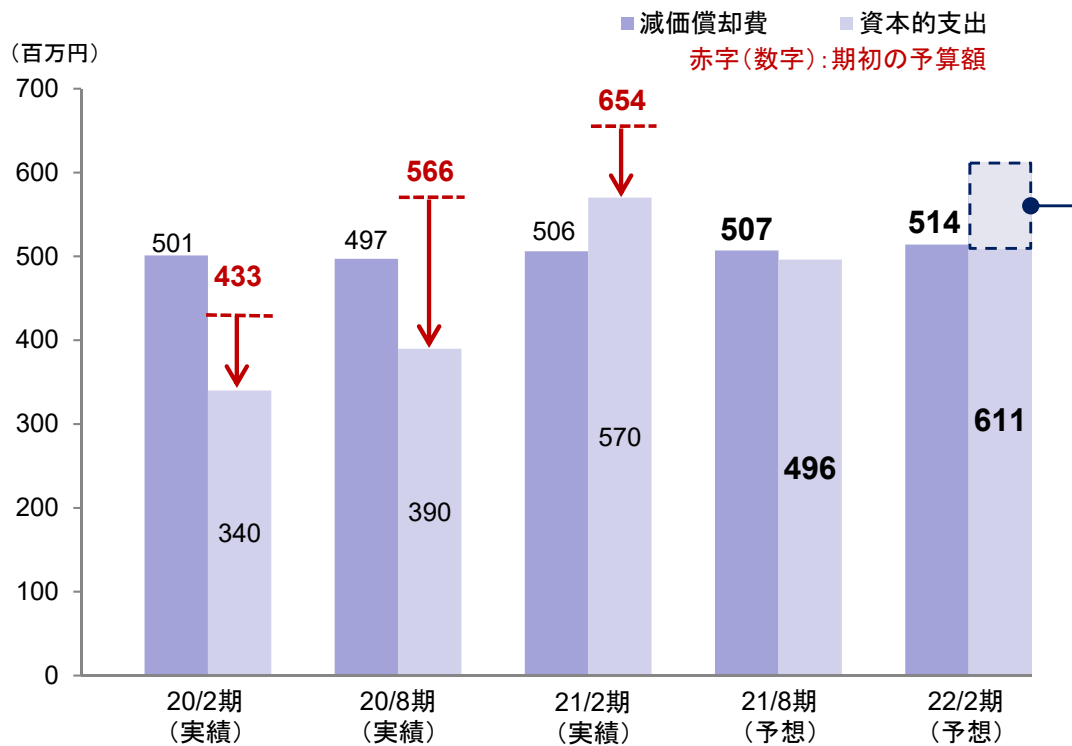


## テナント入替え時の変動額(月額賃料ベース)



- 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、実施に当たっては工事仕様の精査、金額査定等により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



一部貸室の事務所への仕様変更工事の予算を計上: 100百万円  
(リーシングの状況により延期又は中止する場合もある)

## CAPEX事例

- テナント退去区画(専有部)や共用部のLED化の推進を継続
- 肥後橋センタービルについて、大通り沿いの角地に面する大規模ビルとしての高い視認性を有効活用し、石目調のシート張り工法による外壁改修工事が完了。ビル全体のグレード感、美観向上に寄与



## 資本的支出予算の内訳(2021年8月期/2022年2月期)

工事項目	2021年8月期(第16期)		2022年2月期(第17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	89	18.0%	48	7.9%
バリューアップ工事以外	407	82.0%	562	92.1%
<b>合計</b>	<b>496</b>	<b>100.0%</b>	<b>611</b>	<b>100.0%</b>

- コロナ禍の影響が長期化している環境下、本投資法人の基本戦略である「分配金の持続的成長」という観点で、資産の入替えを実施
- 更なる資産規模拡大にあたり、唯一の商業施設物件：fab南大沢を売却し、オフィスビル主体の投資法人であることを明確化

## 資産の入替えの概要

	売却		
	湯島ファーストジェネシスビル	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
売却価格(注13)	9,390百万円		
稼働率(注14)	100%	76.0%	100%
課題	・オーバーレント	・テナント集中(1社:703坪) ・空室率の上昇	・商業施設に対する見通し ・テナント集中(1社:1,731坪) ・定期借家の期限が2021年12月前後に集中

【売却の理由】  
 コロナ禍の影響が長期化している環境下、

- ① 飲食業をはじめとする商業系テナントは、その影響を強く受け、賃料減額要請が増加するなど商業施設についてのダウンサイドリスクが高まっていたこと(fab南大沢)
- ② 企業のテレワークの浸透・在宅勤務の定着等により、賃貸マーケットでの空室率が上昇しており、過去の運用実績を鑑み、現在のマーケット環境においては安定的な稼働の維持という観点で懸念があったこと(湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル)

を勘案し、コロナ禍の影響を受けつつも、引き続き投資需要の大きい現在の不動産売買市場でこれらの物件を売却し、売却資金を活用して、ポートフォリオの質的改善が図れる資産を取得することが投資主価値の向上に資すると考え、物件売却を決定

	取得		
	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
取得価格(注13)	5,406百万円	3,900百万円	2,100百万円
稼働率(注14)	100%	100%	100%
賃貸可能面積(注14)	4,468.06㎡	4,123.03㎡	1,698.24㎡
テナント数(注14)	7	14	8

## 資産の入替えの効果

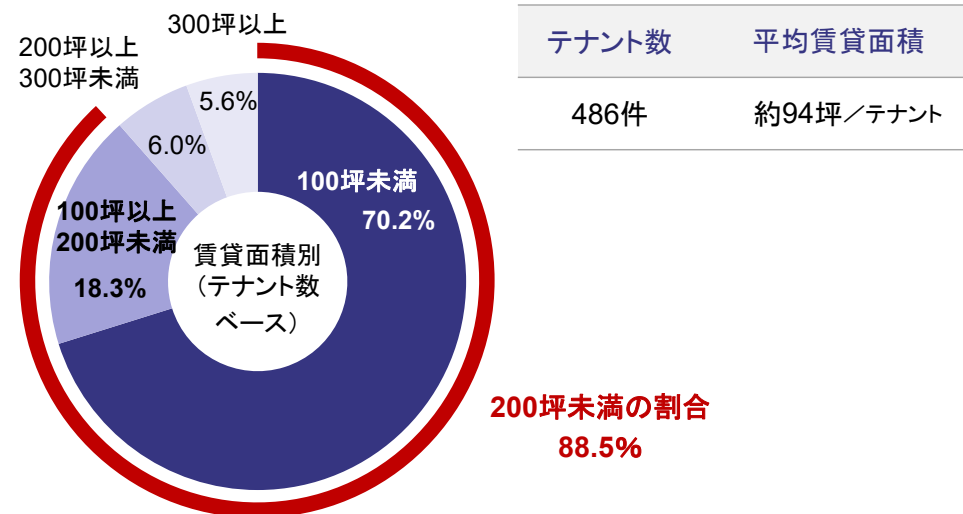
	入替え前 (2020年8月期末)	入替え後
テナント数 (オフィスビル)	464件	<b>486件</b> (+4.7%)
平均賃貸面積 (オフィスビル)	約96坪/テナント	<b>約94坪/テナント</b> (▲2.1%)
上位10テナント比率	15.1%	<b>12.2%</b> (▲2.9%pt)

■ 上位10テナントの比率: 12.2%、テナントの平均賃貸面積: 約94坪、200坪未満のテナント割合: 約88%と、資産の入替えによりテナント分散が進展

## ■ 新規物件取得後の上位テナントの状況(資産の入替え後)

	テナント名	賃貸面積 (坪) <sup>(注15)</sup>	総賃貸可能面積 に占める割合 <sup>(注16)</sup>	入居物件名
	TOHOシネマズ株式会社 (20/8期末賃貸面積: 1,731.84坪)			fab南大沢
1	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	2.0%	ONEST名古屋錦スクエア
	株式会社ティ・デイ・エス (20/8期末賃貸面積: 703.08坪)			36山京ビル
2	オリジナル設計株式会社	591.31	1.3%	ONEST元代々木スクエア
3	ウチダエスコ株式会社	590.50	1.3%	東京パークサイドビル
4	(非開示) <sup>(注17)</sup> 業種: 情報システム関連	587.14	1.3%	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	1.3%	東京パークサイドビル
6	マクセル株式会社	532.49	1.2%	ONEST元代々木スクエア
7	(非開示) <sup>(注17)</sup> 業種: 自動車関連	475.72	1.0%	ONEST元代々木スクエア
8	株式会社キリン堂	465.68	1.0%	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	1.0%	南品川JNEビル
10	(非開示) <sup>(注17)</sup> 業種: 一般財団法人	430.90	0.9%	大博多ビル
	上位10テナント合計	<b>5,638.02</b>	<b>12.2%</b>	

## ■ 賃貸面積別テナント分布状況<sup>(注18)</sup>(資産の入替え後、オフィスビル)



## ■ 投資方針の変更について

- ・Eコマースの進展や消費スタイルの変化など商業施設に関する投資環境が徐々に変化していたなか、新型コロナウイルスの感染により、これら外的環境の変化が急速に進み、投資口価格(バリュエーション)に与える影響が顕著になってきたことから、投資方針について本格的に検討を開始
- ・検討の結果、主たる投資対象から商業施設を除外し、主にオフィスビルの運用に注力することが、中長期的な投資主価値向上に資すると判断し、当該投資方針の変更を盛り込んだ規約変更案を2021年5月開催の投資主総会に付議することを決定
- ・比率等の詳細については、内容決定後、開示予定

現行規約	変更案
本投資法人は、 <b>主としてオフィスビル及び商業施設</b> に対して投資を行う。	本投資法人は、 <b>主としてオフィスビル</b> に対して投資を行う。

- 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、ミドルサイズのオフィス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

## 優先交渉権保有物件(見込み総額:約200億円<sup>(注19)</sup>)



物件名称	倉持ビルディング第一	神楽坂プラザビル	リードシー千葉駅前ビル
所在地	東京都墨田区	東京都新宿区	千葉市中央区
最寄駅	JR総武本線他 「錦糸町」駅	東京メトロ東西線他 「飯田橋」駅	JR総武本線他 「千葉」駅



物件名称	新川一丁目ビル	箱崎314ビル	アペルト東中野ビル
所在地	東京都中央区	東京都中央区	東京都中野区
最寄駅	東京メトロ東西線他 「茅場町」駅	東京メトロ半蔵門線 「水天宮前」駅	JR中央本線他 「東中野」駅

- 2020年9月のリファイナンス、2021年3月の新規借入れを実施し、平均金利・固定金利比率等の財務指標は改善
- 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、2021年3月の新規借入れ後において約59億円

## 有利子負債サマリー(21/3 借入れ後)

有利子負債残高	平均金利	固定金利比率	外部格付【JCR】
53,674百万円	0.628%	90.7%	シングルA (安定的)
LTV (総資産有利子負債比率)	借入余力 (LTV=50%まで)	平均 残存年数(注20)	平均調達年数
47.4%	約59億円	3.65年	5.44年

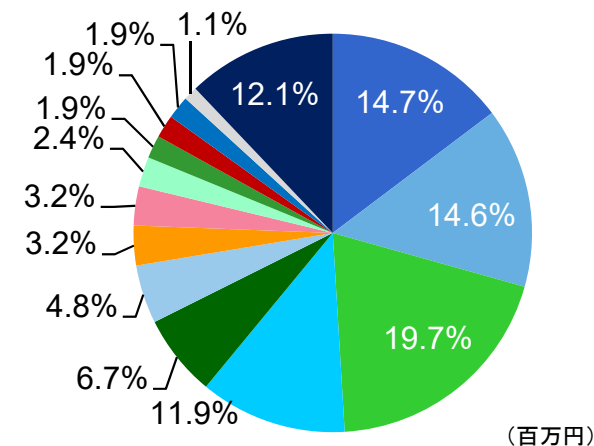
## 2021年3月の新規借入れ概要

- ・ 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を組成し、新規レンダーを招聘するなど安定感のあるレンダーフォーメーションを維持

借入れ金額	金利種別	金利	借入期間	借入先
2,850百万円	固定金利	0.55971%	約4.5年	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

新たな借入先として  
横浜銀行が加わる

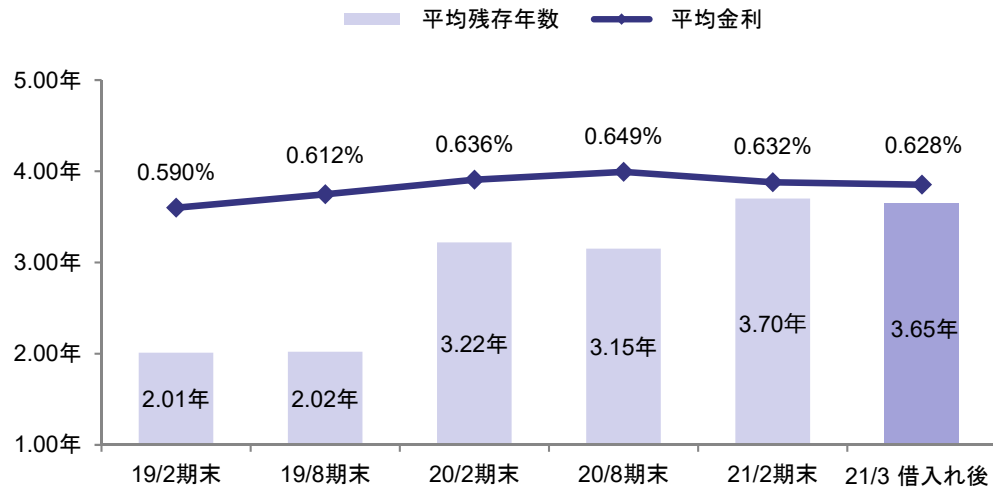
## 有利子負債の構成状況(21/3 借入れ後)



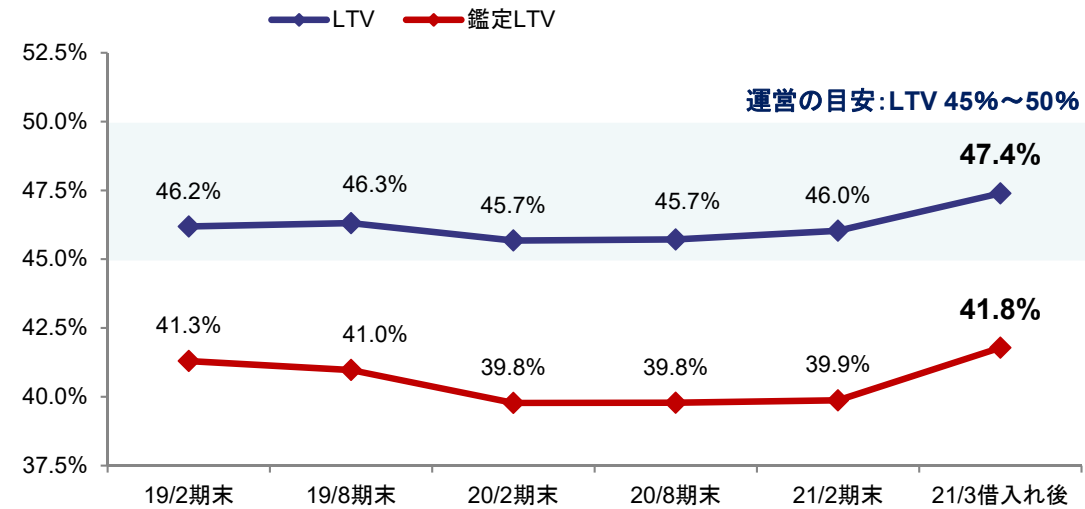
みずほ信託銀行	7,901
みずほ銀行	7,852
三井住友銀行	10,570
新生銀行	6,400
りそな銀行	3,570
あおぞら銀行	2,550
福岡銀行	1,730
三重銀行	1,700
西日本シティ銀行	1,300
京都銀行	1,000
日本生命保険	1,000
横浜銀行	1,000
中国銀行	600
投資法人債	6,500
<b>合計</b>	<b>53,674</b>



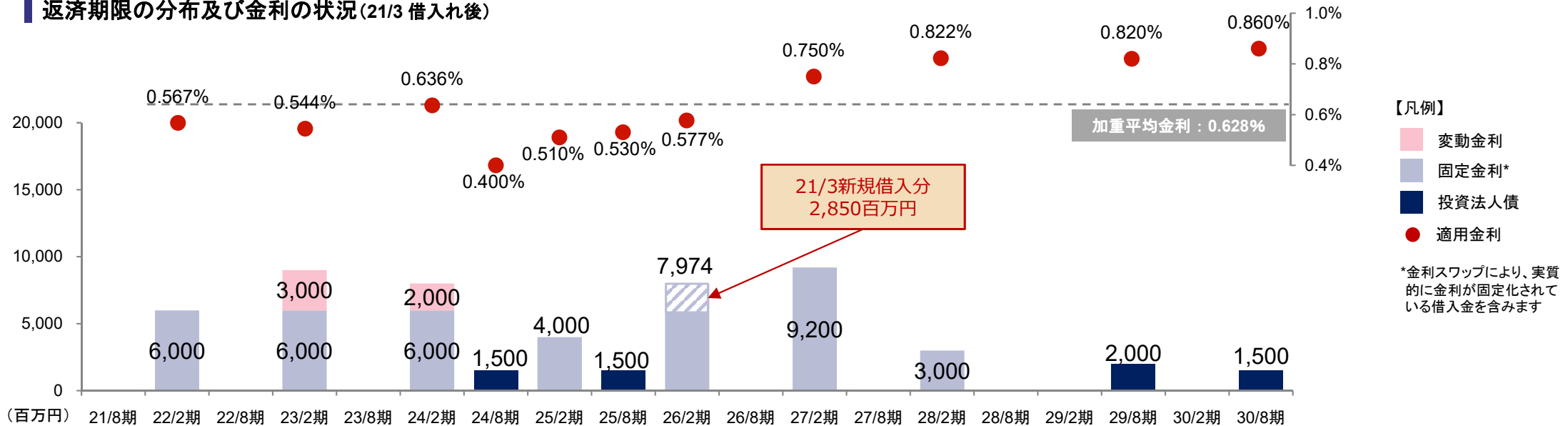
## 平均金利・平均残存年数の推移



## LTV・鑑定LTV(注21)の推移



## 返済期限の分布及び金利の状況 (21/3借入れ後)



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



- 3年連続で「Green Star」を取得
- 環境認証取得物件の増加やグリーンリース契約の導入等が評価され、2018年・2019年に「2スター」であったGRESBレーティングは「**4スター**」に向上
- 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

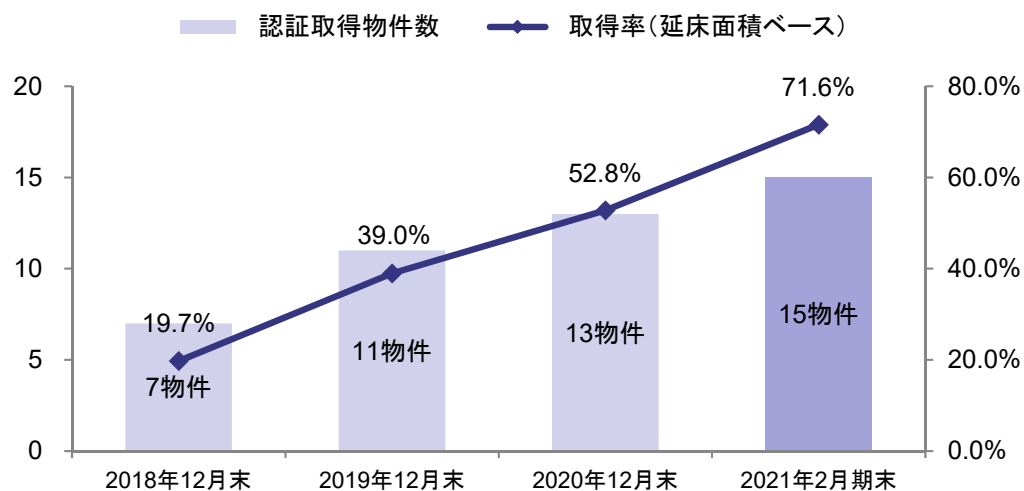
## 「サステナビリティへの配慮に関する方針」の開示

▶ 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

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

## 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2月期末時点において、それぞれ15物件・71.6%まで取得が進む



## 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/](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



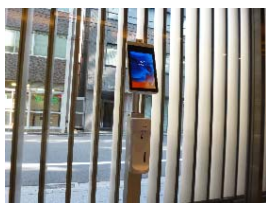
#### 【東京パークサイドビル】

- 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、セイムポート出資として本投資法人の投資口22,530口(9.4%)を保有。スポンサーは、本投資法人の上場以来、投資口を売却することなく継続して保有している

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)

22,530口 9.4%

### ■ 「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

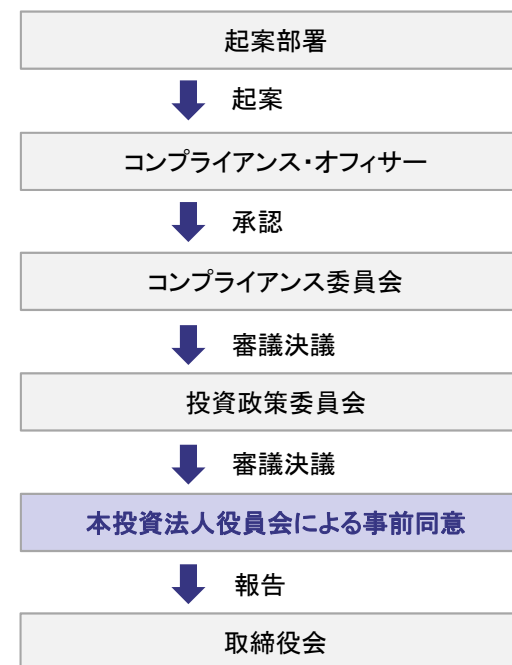
- 資産運用会社では法令遵守やコンプライアンス意識の向上等を目的に、全役職員を対象に年間複数回のコンプライアンス研修を実施
- 直近3年間では、以下のようなテーマを取り扱い研修を実施した

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2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2月末を価格時点とする鑑定評価額を、21/3取得3物件については2021年1月31日を価格時点とする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) 21/3取得3物件の含み益は、2021年1月31日を価格時点とする鑑定評価額と取得価格(税抜き)との差額を含み益としています。
- (注3) 既存物件及び21/3取得3物件いずれも2021年2月末時点の稼働率を記載しており、「小計・平均」及び「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、21/3取得3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、既存物件については各保有資産の竣工日から2021年2月末までの経過期間を、21/3取得3物件については竣工日から取得日である2021年3月30日までの経過期間をそれぞれ年数で表しています。「合計・平均」欄については、既存物件及び21/3取得3物件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。
- (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) 21/8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) 「売却価格」及び「取得価格」は、売却・取得に係る費用、消費税等は含みません。なお、個別物件の売却価格については、売却先より非開示とすることが売却にかかる必須の条件として求められたことから、売却価格の合計額のみを記載しています。
- (注14) いずれも2021年2月末時点の状況を記載しています。なお、21/3取得3物件については、各売主から提供を受けた情報に基づいています。
- (注15) 「賃貸面積」は、2021年2月期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。
- (注16) 「総賃貸可能面積に占める割合」欄には、全ての保有資産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17) 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18) 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で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。
- (注19) 本書公表日現在の見込み額であり、取得時期や優先交渉権取得先との交渉等により、取得額は変動する可能性があります。
- (注20) 新規借入れを行った2021年3月30日現在における有利子負債の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21) 「鑑定LTV(%)」= 期末有利子負債残高 ÷ (期末総資産 + 含み益)」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。

## 4 「ESGに関する取組み」における注記

- (注1) 2021年2月末日現在の保有口数及び保有割合を記載しています。





## 5 Appendix

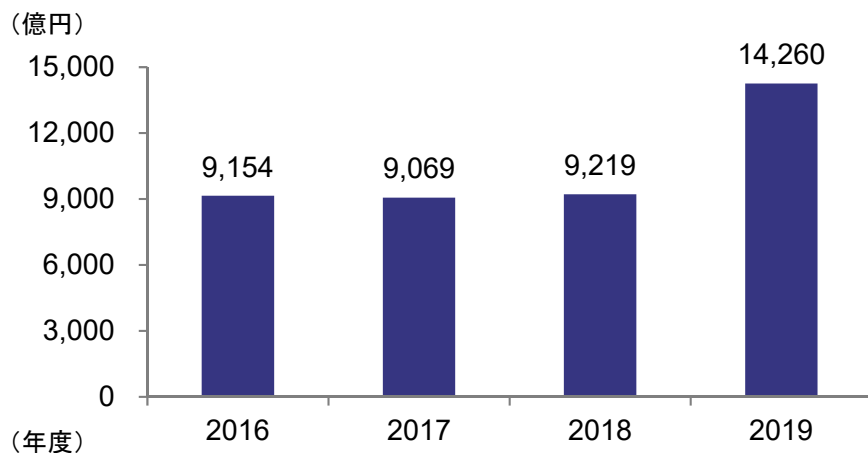


- みずほ信託銀行は、不動産仲介業務及び不動産アセットマネジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務等不動産の多様なソリューションを提供する本邦不動産マーケットにおける有力プレイヤー

## ■ 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

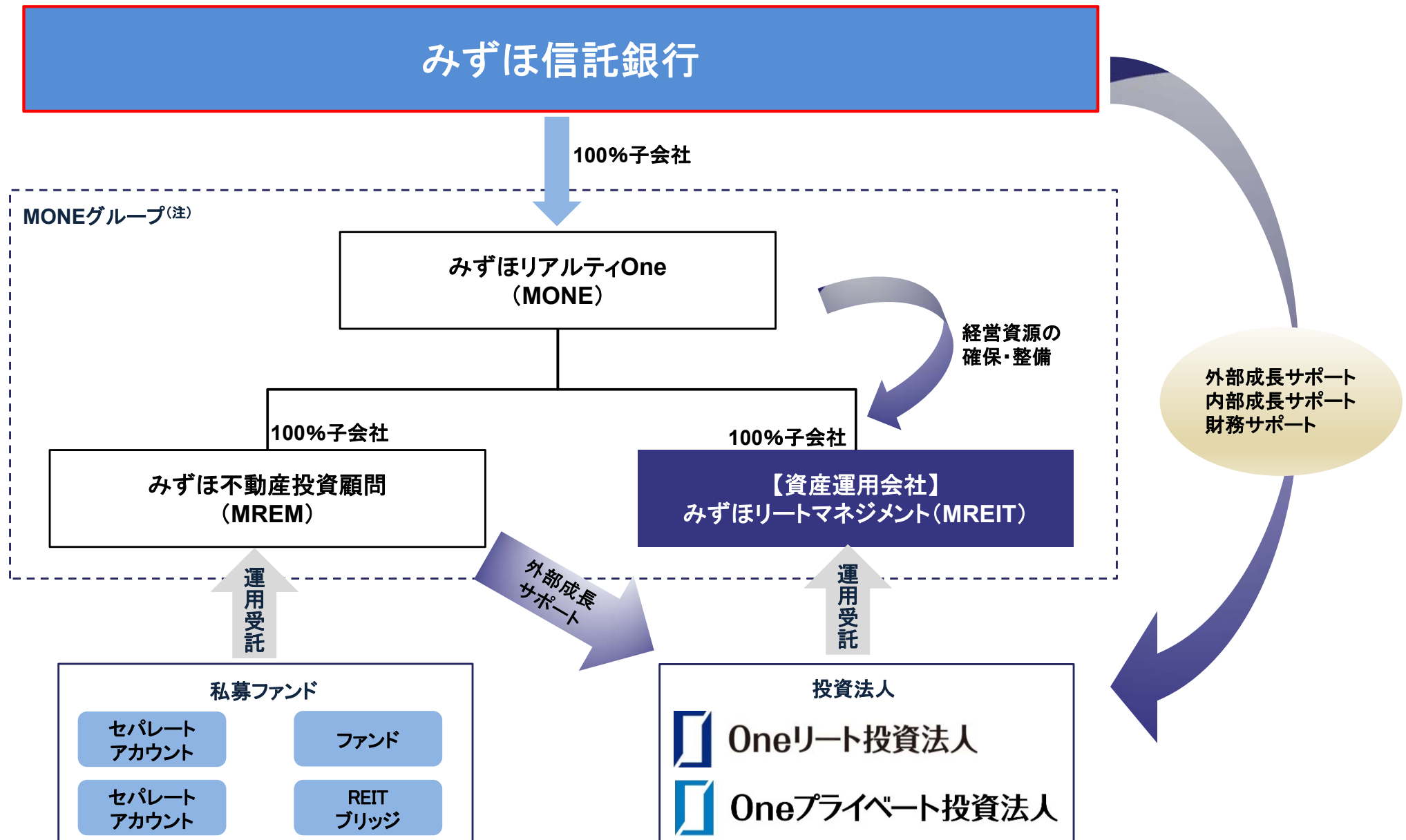
### 財務戦略サポート

- ▶ 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

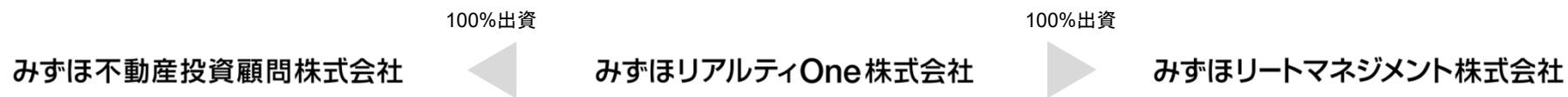
### その他サポート体制

- ▶ 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	61人(2021年4月1日時点) <sup>(注)</sup>
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
42人(2021年4月1日時点) <sup>(注)</sup>

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 橋本 幸治
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
35人(2021年4月1日時点) <sup>(注)</sup>
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)

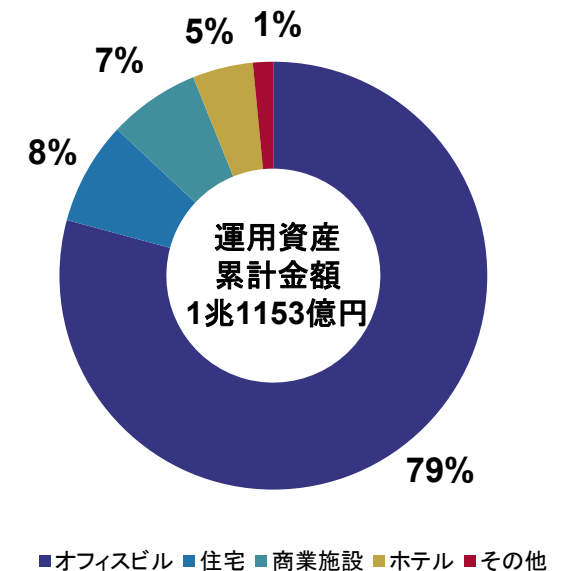
(注) 常勤監査役、契約社員、嘱託社員を含み、社外役員、派遣社員は含みません。また、MONEグループ会社間の兼職者を含みます。

■ 2002年の創業以来、資産規模1兆1153億円超の不動産投資・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) <sup>(注1)</sup> 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)<sup>(注2)</sup> <sup>(注3)</sup>



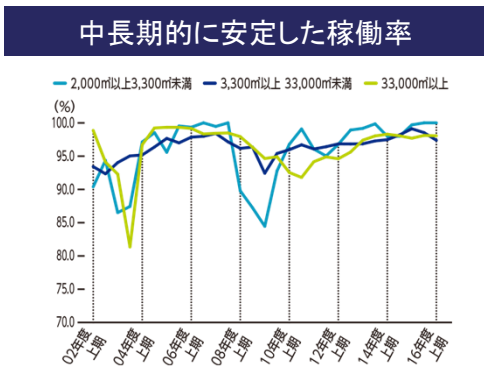
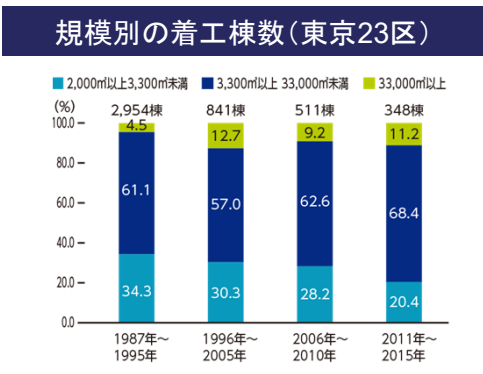
(注1) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

(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3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3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<sup>(注)</sup>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。

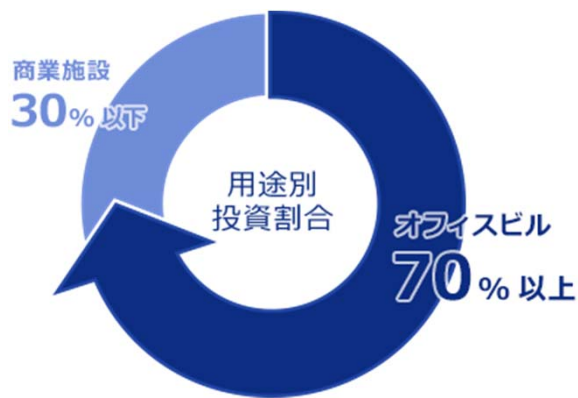
### 利益相反取引への取組み

- ✓ 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<sup>(注)</sup>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)

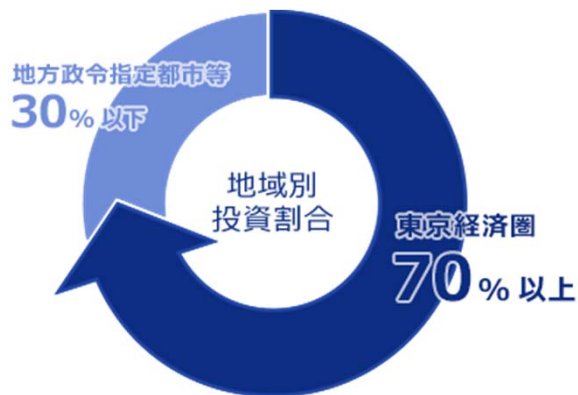
ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象としつつ、それ以外のオフィスビル及び都市型商業施設も組入れることで、投資対象の分散を図りながらポートフォリオを構築。



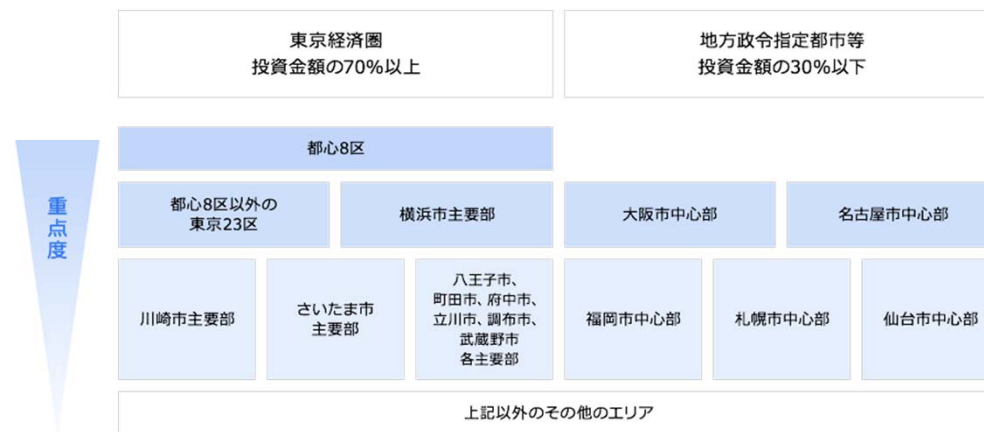
投資方針の変更については、本資料p.21を参照

## エリア別投資割合(注)

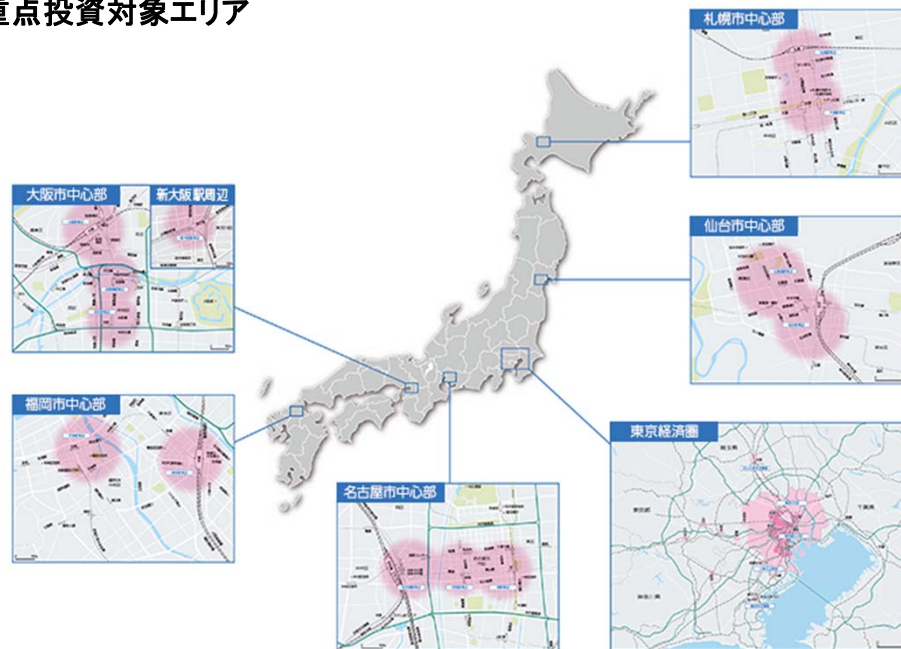
安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等を投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオを構築。



## 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	2020年8月期 (第14期)	2021年2月期 (第15期)
現金及び預金	3,214,586	3,090,340
信託現金及び信託預金	6,272,761	6,182,866
営業未収入金	78,468	69,506
前払費用	119,490	165,843
未収消費税等	—	51,252
その他	987	936
<b>流動資産合計</b>	<b>9,686,294</b>	<b>9,560,746</b>
有形固定資産		
建物	2,735,175	2,677,343
構築物	5,493	5,170
機械及び装置	0	1,430
工具、器具及び備品	1,867	1,637
土地	3,770,347	3,770,347
建設仮勘定	550	550
信託建物	24,364,352	24,134,882
信託構築物	14,378	18,456
信託機械及び装置	149,662	176,207
信託工具、器具及び備品	46,571	43,420
信託土地	66,762,549	66,282,817
信託建設仮勘定	13,187	3,787
<b>有形固定資産合計</b>	<b>97,864,136</b>	<b>97,116,052</b>
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	1,878	1,757
<b>無形固定資産合計</b>	<b>3,280,215</b>	<b>3,280,094</b>
投資その他の資産		
投資有価証券	18,483	38,319
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	255,026	348,136
繰延税金資産	16	16
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>283,526</b>	<b>396,472</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>101,427,878</b>	<b>100,792,618</b>
投資口交付費	11,249	5,624
投資法人債発行費	48,544	44,675
<b>繰延資産合計</b>	<b>59,794</b>	<b>50,300</b>
<b>資産合計</b>	<b>111,173,966</b>	<b>110,403,665</b>

負債の部	2020年8月期 (第14期)	2021年2月期 (第15期)
営業未払金	262,066	175,101
1年内返済予定の長期借入金	11,124,000	6,000,000
未払金	465,052	714,069
未払費用	3,926	4,953
未払法人税等	874	839
未払消費税等	105,267	53,401
前受金	678,679	662,109
その他	—	3,128
<b>流動負債合計</b>	<b>12,639,866</b>	<b>7,613,602</b>
投資法人債	6,500,000	6,500,000
長期借入金	33,200,000	38,324,000
預り敷金及び保証金	297,333	321,987
信託預り敷金及び保証金	5,272,899	5,275,834
<b>固定負債合計</b>	<b>45,270,233</b>	<b>50,421,821</b>
<b>負債合計</b>	<b>57,910,099</b>	<b>58,035,423</b>

純資産の部	2020年8月期 (第14期)	2021年2月期 (第15期)
出資総額	51,154,926	51,154,926
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,108,940	1,213,315
剰余金合計	2,108,940	1,213,315
<b>投資主資本合計</b>	<b>53,263,867</b>	<b>52,368,241</b>
<b>純資産合計</b>	<b>53,263,867</b>	<b>52,368,241</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>111,173,966</b>	<b>110,403,665</b>

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

	2020年8月期 (第14期)	2021年2月期 (第15期)
賃貸事業収入	3,714,724	3,704,142
その他賃貸事業収入	311,777	355,950
受取配当金	340	466
不動産等売却益	141,081	—
<b>営業収益合計</b>	<b>4,167,923</b>	<b>4,060,559</b>
賃貸事業費用	1,662,338	1,665,205
減損損失	—	802,431
資産運用報酬	254,594	247,904
資産保管手数料	4,454	4,451
一般事務委託手数料	18,627	18,782
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	42,846	43,594
<b>営業費用合計</b>	<b>1,986,737</b>	<b>2,786,246</b>
<b>営業利益</b>	<b>2,181,186</b>	<b>1,274,313</b>
受取利息	46	47
受取保険金	99	—
未払分配金戻入	1,852	692
<b>営業外収益合計</b>	<b>1,998</b>	<b>739</b>
支払利息	151,503	137,842
投資法人債利息	12,869	21,151
融資関連費用	89,896	81,303
投資口交付費償却	5,624	5,624
投資法人債発行費償却	2,332	3,869
その他	2,086	2,120
<b>営業外費用合計</b>	<b>264,312</b>	<b>251,912</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,918,872</b>	<b>1,023,140</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>1,918,872</b>	<b>1,023,140</b>
法人税、住民税及び事業税	950	941
法人税等調整額	△16	0
法人税等合計	933	941
<b>当期純利益</b>	<b>1,917,938</b>	<b>1,022,198</b>
前期繰越利益	191,002	191,116
<b>当期未処分利益又は当期未処理損失(△)</b>	<b>2,108,940</b>	<b>1,213,315</b>

(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 <sup>(注1)</sup>	含み益	期末稼働率 <sup>(注2)</sup>	築年数(年) <sup>(注3)</sup>	
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	7.2%	9,070	2,613	99.1%	13.8
		立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.2%	4,160	998	96.9%	29.7
		ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0%	3,860	760	100.0%	37.8
		湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	2.7%	3,210	561	100.0%	29.5
		ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.8%	3,400	559	100.0%	26.5
		36山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.3%	2,770	457	76.0%	29.3
		南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.1%	2,194	65	100.0%	30.6
		南品川ビル	東京都品川区	2,292	2.2%	2,460	291	100.0%	26.6
		南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.0%	2,440	518	100.0%	28.6
		八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7%	865	186	100.0%	27.4
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	7.3%	8,640	1,069	100.0%	28.8	
	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.6%	2,960	185	100.0%	34.8	
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.9%	3,250	144	97.8%	29.3	
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	2.2%	2,360	127	100.0%	29.4	
	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.4%	2,540	△30	100.0%	33.6	
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	10.2%	11,300	747	100.0%	29.4	
	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	4.4%	5,120	376	86.5%	33.1	
	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	4.5%	6,290	2,056	100.0%	28.7
		カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.6%	4,030	174	100.0%	34.3
		ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.3%	3,560	1,248	100.0%	29.8
MY熊本ビル		熊本県熊本市	1,152	1.1%	1,300	238	97.9%	33.3	
名古屋伏見スクエアビル		愛知県名古屋市	4,812	4.7%	5,250	422	100.0%	33.3	
大博多ビル		福岡県福岡市	10,650	10.4%	11,900	1,240	98.2%	45.4	
肥後橋センタービル		大阪府大阪市	8,930	8.7%	10,400	1,081	99.9%	43.4	
小計・平均				98,010	95.8%	113,329	16,095	98.6%	
商業施設	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.2%	4,130	968	100.0%	19.2	
合計・平均			102,260	100.0%	117,459	17,064	98.7%	31.6	

(注1) 2021年2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2月末時点の稼働率を記載しており、「小計・平均」及び「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2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2月期末現在)

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-6 湯島ファーストジェネシスビル	OT-7 ONEST中野ビル	OT-8 36山京ビル
						
所在地	東京都千代田区	東京都立川市	神奈川県横浜市	東京都文京区	東京都中野区	東京都新宿区
最寄駅	JR 神田	JR 立川	JR 横浜	東京メトロ 本郷三丁目	JR 中野	JR 飯田橋
建築年月	2007年4月	1991年6月	1983年5月	1991年8月	1994年8月	1991年10月
取得価格	7,350百万円	3,264百万円	3,110百万円	2,751百万円	2,880百万円	2,395百万円
不動産鑑定評価額	9,070百万円	4,160百万円	3,860百万円	3,210百万円	3,400百万円	2,770百万円
構造	SRC	SRC	RC	SRC	S・SRC	RC
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1階、地上7階	地下2階、地上4階
延床面積	7,145.42㎡	8,026.84㎡	5,648.65㎡	5,048.99㎡	4,316.75㎡	4,687.65㎡
賃貸可能面積	5,261.34㎡	5,623.36㎡	4,326.68㎡	2,950.22㎡	3,116.49㎡	3,697.39㎡
PML	6.06%	4.51%	10.17%	7.00%	3.04%	8.85%
稼働率	99.1%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	76.0%
テナント数	29	18	10	7	7	3

# 個別物件の概要(2)

(2021年2月期末現在)

物件名	OT-9 南品川JNビル	OT-10 南品川Nビル	OT-11 南品川Jビル	OT-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
						
所在地	東京都品川区	東京都品川区	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
最寄駅	京急 青物横丁	京急 青物横丁	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
建築年月	1990年7月	1994年7月	1992年7月	1993年9月	1992年4月	1986年5月
取得価格	2,165百万円	2,292百万円	2,020百万円	730百万円	7,500百万円	2,700百万円
不動産鑑定評価額	2,194百万円	2,460百万円	2,440百万円	865百万円	8,640百万円	2,960百万円
構造	SRC	SRC	SRC	SRC	SRC・RC	SRC
階数	地下2階、地上10階	地下2階、地上10階	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
延床面積	9,621.66㎡	8,570.72㎡	5,529.02㎡	3,920.36㎡	10,695.54㎡	4,369.49㎡
賃貸可能面積	6,390.33㎡	5,476.73㎡	3,673.61㎡	2,750.63㎡	7,644.40㎡	2,943.07㎡
PML	5.57%	5.50%	3.70%	4.53%	7.70%	6.04%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	20	19	12	12	9	13

# 個別物件の概要(3)

(2021年2月期末現在)

物件名	OT-16 大同生命 大宮ビル	OT-17 ONEST池袋 イーストビル	OT-18 クレシェンドビル	OT-19 東京 パークサイドビル	OT-20 ONEST 西五反田スクエア	OO-1 ONEST 新大阪スクエア
						
所在地	埼玉県さいたま市	東京都豊島区	神奈川県横浜市	東京都江東区	東京都品川区	大阪府大阪市
最寄駅	JR 大宮	JR 池袋	JR 新横浜	東京メトロ 木場	JR 五反田	JR 新大阪
建築年月	1991年10月	1991年9月	1987年7月	1991年9月	1988年1月	1992年6月
取得価格	3,000百万円	2,200百万円	2,466百万円	10,450百万円	4,500百万円	4,612百万円
不動産鑑定評価額	3,250百万円	2,360百万円	2,540百万円	11,300百万円	5,120百万円	6,290百万円
構造	SRC	SRC・RC	SRC	S・SRC	SRC	S
階数	地上8階	地下2階、地上8階	地下1階、地上9階	地下1階、地上14階	地下1階、地上8階	地下1階、地上12階
延床面積	6,155.16㎡	3,503.13㎡	5,534.88㎡	18,881.34㎡	6,706.79㎡	13,624.65㎡
賃貸可能面積	3,574.03㎡	2,677.80㎡	4,376.46㎡	12,920.17㎡	4,249.38㎡	9,418.89㎡
PML	4.72%	6.14%	4.58%	4.79%	6.43%	12.72%
稼働率	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	86.5%	100.0%
テナント数	14	7	30	14	9	28

# 個別物件の概要(4)

(2021年2月期末現在)

物件名	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	OO-7 肥後橋 センタービル
						
所在地	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	大阪府大阪市
最寄駅	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	Osaka Metro四つ橋線 肥後橋
建築年月	1986年11月	1991年4月	1987年10月	1987年11月	1975年8月	1977年9月
取得価格	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	8,930百万円
不動産鑑定評価額	4,030百万円	3,560百万円	1,300百万円	5,250百万円	11,900百万円	10,400百万円
構造	SRC	S・SRC	S・RC	SRC	S・RC	SRC・RC・S
階数	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	地下2階、地上18階
延床面積	11,998.02㎡	8,147.56㎡	4,980.96㎡	12,995.90㎡	30,427.88㎡	24,556.71㎡
賃貸可能面積	8,893.59㎡	5,801.80㎡	3,755.94㎡	8,421.46㎡	15,430.32㎡	15,926.52㎡
PML	5.18%	13.58%	5.08%	6.20%	1.08%	4.69%
稼働率	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	98.2%	99.9%
テナント数	12	5	18	46	63	62



(2021年2月期末現在)

物件名	R-1 fab南大沢
	
所在地	東京都八王子市
最寄駅	京王 南大沢
建築年月	2001年12月
取得価格	4,250百万円
不動産鑑定評価額	4,130百万円
構造	S
階数	地上7階
延床面積	9,140.30㎡
賃貸可能面積	8,409.23㎡
PML	3.03%
稼働率	100.0%
テナント数	14

【2021年3月取得物件】

(2021年1月31日現在)

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
		
東京都文京区	東京都豊島区	東京都千代田区
都営地下鉄 水道橋	JR 大塚	JR 新日本橋
1987年12月	1991年4月	1996年2月
5,406百万円	3,900百万円	2,100百万円
5,440百万円	3,950百万円	2,140百万円
SRC	RC	SRC・RC
地上8階	地下2階、地上12階	地上8階
5,652.18㎡	5,724.39㎡	1,796.69㎡
4,468.06㎡	4,123.03㎡	1,698.24㎡
7.69%	1.13%	6.27%
100.0%	100.0%	100.0%
7	14	8

# 稼働率の推移

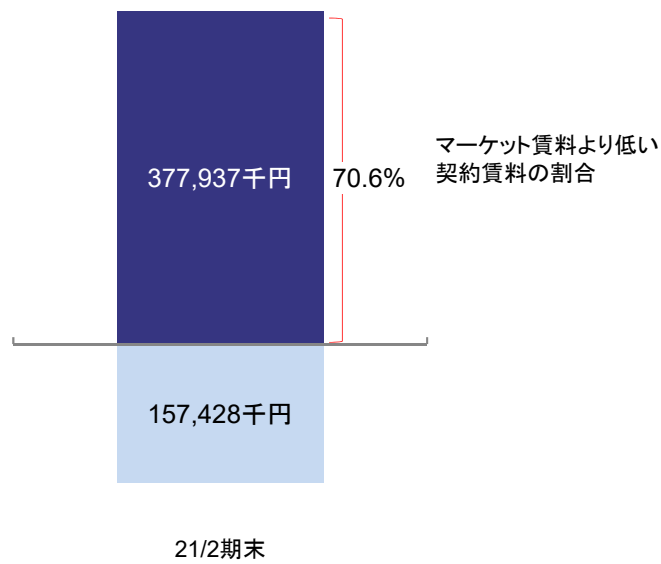
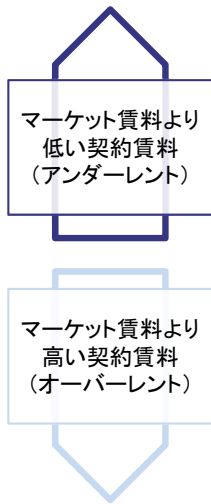
用途・地域	物件番号	物件名称	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期						
			2019年 2月末	2019年 8月末	2020年 2月末	2020年 8月末	2020年 9月末	2020年 10月末	2020年 11月末	2020年 12月末	2021年 1月末	2021年 2月末	
オフィスビル	OT-2	ONEST神田スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	99.1%
	OT-3	立川錦町ビル	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	96.9%	96.9%	96.9%	96.9%
	OT-4	CP10ビル	100.0%	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%	100.0%
	OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	100.0%	100.0%	100.0%	89.2%	89.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	100.0%
	OT-8	36山京ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	75.5%	76.0%	76.0%	76.0%	76.0%
	OT-9	南品川JNビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%
	OT-10	南品川Nビル	98.5%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-11	南品川Jビル	100.0%	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%	97.1%	93.2%								
	OT-13	八王子SIAビル	96.6%	97.1%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	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%	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%	100.0%
	OT-16	大同生命大宮ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	97.8%
	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%	100.0%
	OT-18	クレシェンドビル	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-19	東京パークサイドビル	100.0%	100.0%	95.2%	92.5%	92.5%	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%	98.5%	98.5%	98.5%	98.5%	100.0%	86.5%	86.5%
			平均稼働率	99.5%	99.2%	98.6%	98.3%	98.3%	99.7%	98.6%	98.7%	97.6%	97.8%
地方政令指定都市等	OO-1	ONEST新大阪スクエア	97.7%	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	97.5%	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%	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	100.0%	91.0%	93.7%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%
	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%	100.0%
	OO-6	大博多ビル	97.3%	97.1%	99.9%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%
	OO-7	肥後橋センタービル	99.9%	99.7%	98.1%	98.8%	98.8%	99.3%	99.3%	99.3%	99.3%	99.9%	99.9%
			平均稼働率	98.7%	98.4%	98.4%	99.2%	99.2%	99.3%	99.3%	99.3%	99.5%	99.5%
		平均稼働率	99.1%	98.9%	98.5%	98.7%	98.7%	99.5%	98.9%	99.0%	98.4%	98.6%	
商業施設	R-1	fab南大沢	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平均稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体平均稼働率			99.2%	98.9%	98.6%	98.8%	98.8%	99.6%	99.0%	99.0%	98.5%	98.7%	

## ■ 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

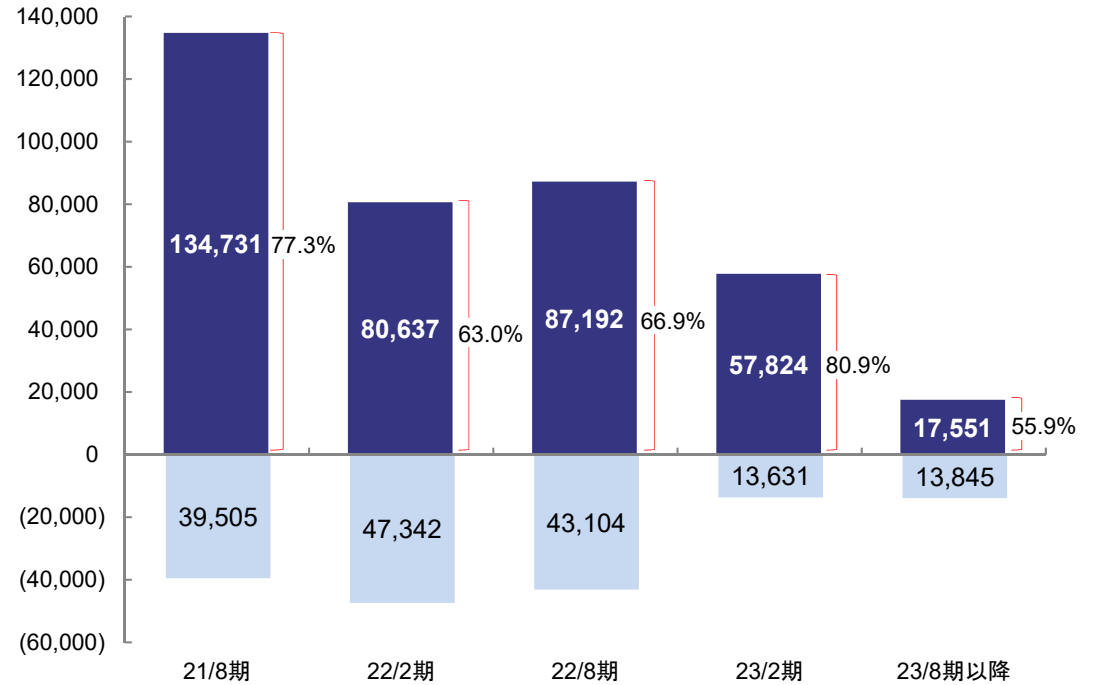
**-14.0%**

(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(21/2期末時点)

(千円) (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



# 物件別賃貸事業収支(1)

物件番号	OT-2	OT-3	OT-5	OT-6	OT-7	OT-8	OT-9	OT-10	OT-11	OT-13
物件名称	ONEST神田スクエア	立川錦町ビル	ONEST横浜西口ビル	湯島ファーストジェネシスビル	ONEST中野ビル	36山京ビル	南品川JNビル	南品川Nビル	南品川Jビル	八王子SIAビル
<b>①不動産賃貸事業収益(千円)</b>	<b>205,100</b>	<b>147,215</b>	<b>133,442</b>	<b>87,463</b>	<b>115,103</b>	<b>93,486</b>	<b>129,013</b>	<b>112,568</b>	<b>101,340</b>	<b>43,726</b>
賃貸事業収入	195,712	140,499	121,110	81,691	105,236	66,285	122,257	106,109	94,210	39,759
その他賃貸事業収入	9,387	6,715	12,331	5,771	9,867	27,200	6,755	6,458	7,129	3,967
<b>②賃貸事業費用(千円)</b>	<b>36,277</b>	<b>37,948</b>	<b>28,847</b>	<b>25,953</b>	<b>24,092</b>	<b>30,926</b>	<b>66,026</b>	<b>38,115</b>	<b>30,481</b>	<b>20,273</b>
管理業務費	17,285	14,705	8,173	11,150	7,532	5,948	17,857	6,944	5,864	5,366
水道光熱費	8,220	7,913	6,159	4,415	6,061	4,519	17,806	6,275	6,096	4,617
公租公課	8,722	10,921	10,511	8,393	7,826	7,535	9,598	9,178	5,658	4,534
損害保険料	244	263	169	154	135	130	287	251	158	112
修繕費	1,805	3,645	3,100	1,340	2,035	12,291	3,686	2,034	3,076	5,143
その他	—	500	733	500	500	500	16,790	13,431	9,627	500
<b>③賃貸NOI(=①-②)(千円)</b>	<b>168,822</b>	<b>109,266</b>	<b>104,594</b>	<b>61,509</b>	<b>91,011</b>	<b>62,560</b>	<b>62,986</b>	<b>74,452</b>	<b>70,858</b>	<b>23,453</b>
<b>④減価償却費(千円)</b>	<b>64,634</b>	<b>26,246</b>	<b>13,878</b>	<b>14,310</b>	<b>11,784</b>	<b>8,817</b>	<b>18,726</b>	<b>15,707</b>	<b>13,037</b>	<b>5,400</b>
<b>⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)</b>	<b>104,188</b>	<b>83,020</b>	<b>90,716</b>	<b>47,199</b>	<b>79,226</b>	<b>53,742</b>	<b>44,259</b>	<b>58,744</b>	<b>57,821</b>	<b>18,052</b>
<b>⑥資本的支出(千円)</b>	<b>7,679</b>	<b>1,802</b>	<b>4,802</b>	<b>1,628</b>	<b>6,188</b>	<b>9,110</b>	<b>14,773</b>	—	<b>8,037</b>	<b>7,545</b>
<b>⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)</b>	<b>161,143</b>	<b>107,463</b>	<b>99,791</b>	<b>59,880</b>	<b>84,822</b>	<b>53,449</b>	<b>48,213</b>	<b>74,452</b>	<b>62,821</b>	<b>15,907</b>

(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-14	OT-15	OT-16	OT-17	OT-18	OT-19	OT-20	OO-1	OO-2	OO-3
物件名称	ONEST 元代々木 スクエア	ONEST上野 御徒町ビル	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	ONEST新大阪 スクエア	カラスマ プラザ21	ONEST名古屋 錦スクエア
<b>①不動産賃貸事業収益(千円)</b>	<b>244,517</b>	<b>90,618</b>	<b>115,087</b>	<b>70,060</b>	<b>88,918</b>	<b>359,636</b>	<b>130,244</b>	<b>215,663</b>	<b>207,690</b>	<b>145,295</b>
賃貸事業収入	233,428	85,884	106,508	64,931	76,538	328,406	113,568	194,031	195,530	127,645
その他賃貸事業収入	11,088	4,734	8,579	5,128	12,379	31,229	16,676	21,632	12,159	17,650
<b>②賃貸事業費用(千円)</b>	<b>46,231</b>	<b>22,202</b>	<b>28,407</b>	<b>15,397</b>	<b>30,044</b>	<b>83,992</b>	<b>29,848</b>	<b>59,871</b>	<b>72,383</b>	<b>35,357</b>
管理業務費	14,525	6,645	8,828	6,121	10,689	23,590	8,689	18,426	26,690	10,405
水道光熱費	13,472	5,435	5,520	3,014	8,543	28,875	6,147	16,432	13,084	8,944
公租公課	16,234	7,218	6,906	4,740	7,301	19,154	10,028	15,642	26,656	10,199
損害保険料	356	134	195	109	167	624	258	380	380	245
修繕費	1,242	2,269	6,505	912	2,842	11,097	4,225	8,489	5,070	5,061
その他	400	500	450	500	500	650	500	500	500	500
<b>③賃貸NOI (=①-②) (千円)</b>	<b>198,285</b>	<b>68,416</b>	<b>86,680</b>	<b>54,662</b>	<b>58,874</b>	<b>275,644</b>	<b>100,395</b>	<b>155,791</b>	<b>135,306</b>	<b>109,938</b>
<b>④減価償却費 (千円)</b>	<b>28,901</b>	<b>8,402</b>	<b>13,556</b>	<b>7,165</b>	<b>8,120</b>	<b>30,804</b>	<b>11,416</b>	<b>35,114</b>	<b>26,624</b>	<b>22,186</b>
<b>⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)</b>	<b>169,384</b>	<b>60,013</b>	<b>73,124</b>	<b>47,496</b>	<b>50,753</b>	<b>244,839</b>	<b>88,979</b>	<b>120,676</b>	<b>108,682</b>	<b>87,751</b>
<b>⑥資本的支出 (千円)</b>	<b>7,738</b>	<b>7,495</b>	<b>18,828</b>	<b>4,658</b>	<b>4,470</b>	<b>41,585</b>	<b>944</b>	<b>1,291</b>	<b>15,114</b>	<b>724</b>
<b>⑦賃貸NCF (=③-⑥) (千円)</b>	<b>190,546</b>	<b>60,920</b>	<b>67,851</b>	<b>50,003</b>	<b>54,404</b>	<b>234,058</b>	<b>99,451</b>	<b>154,500</b>	<b>120,192</b>	<b>109,213</b>

(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-4	OO-5	OO-6	OO-7	R-1	
物件名称	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	fab南大沢	合計
<b>①不動産賃貸事業収益(千円)</b>	<b>74,342</b>	<b>191,187</b>	<b>405,127</b>	<b>367,006</b>	<b>186,236</b>	<b>4,060,093</b>
賃貸事業収入	68,637	179,020	377,460	335,546	144,130	3,704,142
その他賃貸事業収入	5,704	12,167	27,666	31,460	42,106	355,950
<b>②賃貸事業費用(千円)</b>	<b>21,125</b>	<b>54,891</b>	<b>145,708</b>	<b>115,397</b>	<b>59,300</b>	<b>1,159,104</b>
管理業務費	8,300	16,609	47,810	34,081	20,832	363,076
水道光熱費	6,363	12,124	38,783	34,353	24,953	298,134
公租公課	4,744	17,802	51,455	32,945	7,679	321,589
損害保険料	156	437	912	779	211	7,259
修繕費	1,060	7,417	5,945	12,587	5,123	118,011
その他	500	500	800	650	500	51,032
<b>③賃貸NOI (=①-②) (千円)</b>	<b>53,216</b>	<b>136,296</b>	<b>259,418</b>	<b>251,609</b>	<b>126,936</b>	<b>2,900,989</b>
<b>④減価償却費 (千円)</b>	<b>13,806</b>	<b>21,518</b>	<b>35,082</b>	<b>28,374</b>	<b>22,482</b>	<b>506,101</b>
<b>⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)</b>	<b>39,409</b>	<b>114,777</b>	<b>224,336</b>	<b>223,235</b>	<b>104,453</b>	<b>2,394,887</b>
<b>⑥資本的支出 (千円)</b>	<b>3,908</b>	<b>24,232</b>	<b>11,732</b>	<b>358,955</b>	<b>6,832</b>	<b>570,082</b>
<b>⑦賃貸NCF (=⑤-⑥) (千円)</b>	<b>49,307</b>	<b>112,063</b>	<b>247,686</b>	<b>△107,346</b>	<b>120,103</b>	<b>2,330,906</b>

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	2021年2月期末(第15期末)					2020年8月期末(第14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	9,070	△50	3.5%	0.0%	6,456	2,613	9,120	3.5%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	4,160	10	4.4%	0.0%	3,161	998	4,150	4.4%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	3,110	3,860	30	4.2%	0.0%	3,099	760	3,830	4.2%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	2,751	3,210	0	4.0%	0.0%	2,648	561	3,210	4.0%
OT-7	ONEST中野ビル	2,880	3,400	0	4.3%	0.0%	2,840	559	3,400	4.3%
OT-8	36山京ビル	2,395	2,770	0	4.1%	0.0%	2,312	457	2,770	4.1%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,194	60	4.3%	0.0%	2,128	65	2,134	4.3%
OT-10	南品川Nビル	2,292	2,460	40	4.5%	0.0%	2,168	291	2,420	4.5%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,440	0	4.5%	0.0%	1,921	518	2,440	4.5%
OT-13	八王子SIAビル	730	865	0	5.1%	0.0%	678	186	865	5.1%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	7,500	8,640	60	3.9%	0.0%	7,570	1,069	8,580	3.9%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	2,700	2,960	10	3.9%	0.0%	2,774	185	2,950	3.9%
OT-16	大同生命大宮ビル	3,000	3,250	0	4.6%	0.0%	3,105	144	3,250	4.6%
OT-17	ONEST池袋イーストビル	2,200	2,360	0	4.1%	0.0%	2,232	127	2,360	4.1%
OT-18	クレシェンドビル	2,466	2,540	0	4.6%	0.0%	2,570	△30	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%	10,552	747	11,300	4.2%
OT-20	ONEST西五反田スクエア	4,500	5,120	△10	3.8%	0.0%	4,743	376	5,130	3.8%
OO-1	ONEST新大阪スクエア	4,612	6,290	0	4.3%	0.0%	4,233	2,056	6,290	4.3%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	4,030	30	4.6%	0.0%	3,855	174	4,000	4.6%
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	2,381	3,560	10	4.6%	0.0%	2,311	1,248	3,550	4.6%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,300	0	6.0%	0.0%	1,061	238	1,300	6.0%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,250	30	4.5%	0.0%	4,827	422	5,220	4.5%
OO-6	大博多ビル	10,650	11,900	100	4.3%	0.0%	10,659	1,240	11,800	4.3%
OO-7	肥後橋センタービル	8,930	10,400	100	4.1%	0.0%	9,318	1,081	10,300	4.1%
R-1	fab南大沢	4,250	4,130	△680	4.7%	0.0%	3,161	968	4,810	4.7%
合計		102,260	117,459	△260	-	-	100,394	17,064	117,719	-

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

## 有利子負債及び財務指標の推移

	2020年8月期末 (第14期末)	2021年2月期末 (第15期末)	【参考】 2021年3月30日付 新規借入後
借入金	44,324百万円	44,324百万円	47,174百万円
投資法人債	6,500百万円	6,500百万円	6,500百万円
<b>有利子負債総額</b>	<b>50,824百万円</b>	<b>50,824百万円</b>	<b>53,674百万円</b>
平均借入金利率	0.649%	0.632%	0.628%
固定金利比率	94.1%	90.2%	90.7%
LTV	45.7%	46.0%	47.4%
平均借入残存年数(注1)	3.15年	3.70年	3.65年
平均調達年数	5.31年	5.49年	5.44年

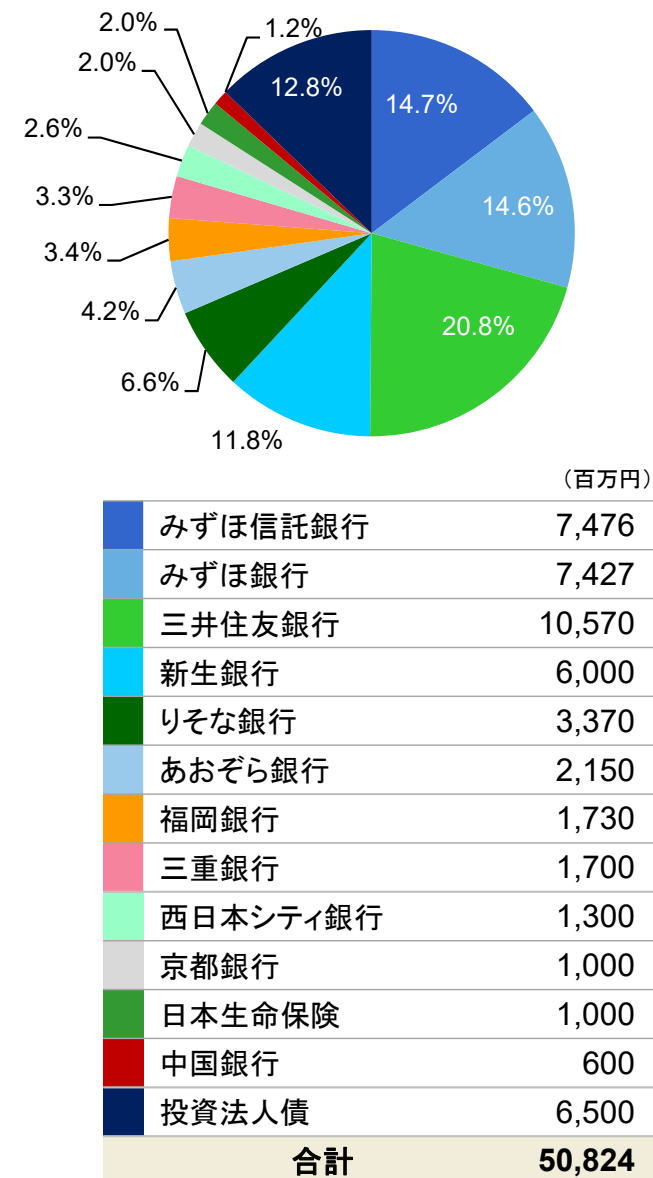
## 投資法人債の発行概要

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		
<b>投資法人債 合計</b>	<b>6,500</b>						

(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。

## 有利子負債の分布状況(2021年2月期末)





## 返済期限別借入金残高

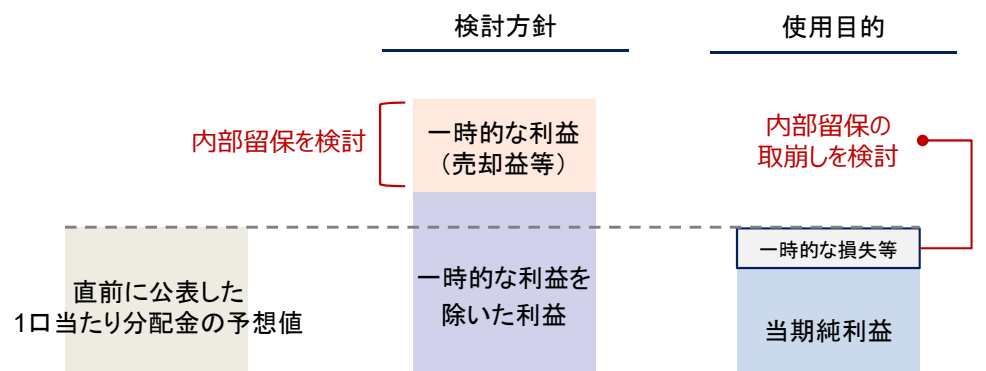
借入先	残高 (百万円)	利率 (固定・変動)	返済期限
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 三重銀行 福岡銀行	6,000	0.56720% (固定) <sup>(注1)</sup>	2021年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 三重銀行 福岡銀行	6,000	0.62750% (固定) <sup>(注1)</sup>	2022年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 福岡銀行	3,000	0.37818% (変動) <sup>(注1)</sup>	2022年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 福岡銀行 西日本シティ銀行 中国銀行 京都銀行 日本生命保険	2,000	0.52818% (変動)	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 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) <sup>(注1)</sup>	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	4,000	0.51000% (固定) <sup>(注1)</sup>	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) <sup>(注1)</sup>	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 三重銀行 京都銀行 日本生命保険	9,200	0.75000% (固定) <sup>(注1)</sup>	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 三重銀行	3,000	0.82200% (固定) <sup>(注1)</sup>	2027年9月7日
<b>借入金 合計</b>	<b>44,324</b>		

(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 <sup>(注1)</sup> × 2.5%
	運用報酬3	EPU <sup>(注2)</sup> × 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%

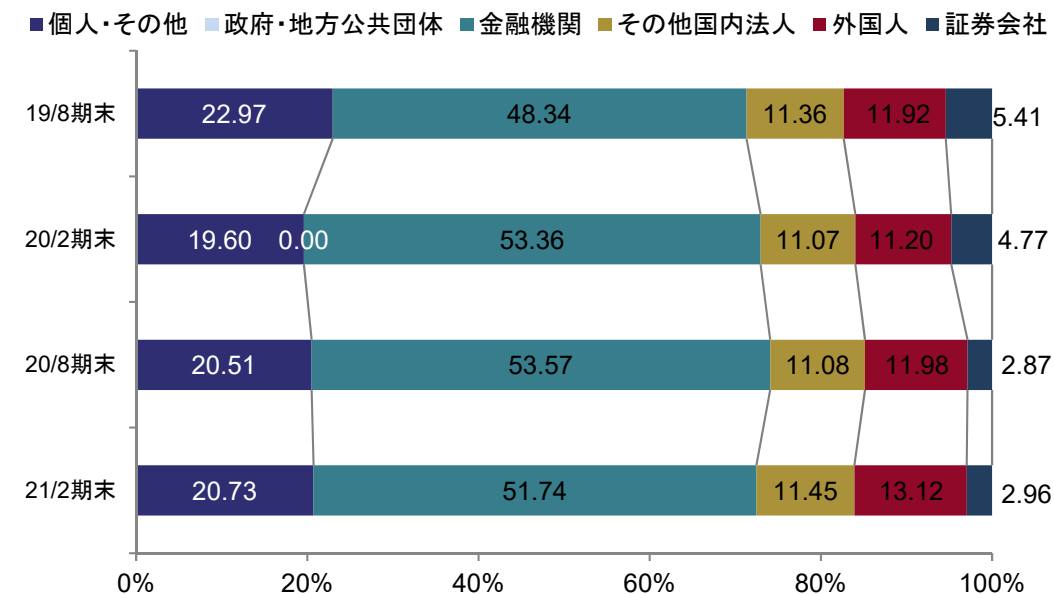
(注1) NOIとは、各営業期間における不動産賃貸事業の収益及び匿名組合の分配金の金額及び不動産関連ローン等資産より生じる収益の合計額から、不動産賃貸事業の費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

(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2月期末(2021年2月28日現在)			
	投資主数	比率(注)	投資口数	比率(注)
個人・その他	7,990	95.72%	49,734	20.73%
金融機関	39	0.47%	124,118	51.74%
その他国内法人	159	1.90%	27,471	11.45%
外国人	138	1.65%	31,479	13.12%
証券会社	21	0.25%	7,106	2.96%
<b>合計</b>	<b>8,347</b>	<b>100.00%</b>	<b>239,908</b>	<b>100.00%</b>

## 投資口数比率の推移



(注) 比率は小数第3位を四捨五入して表示しています。

## 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)	43,464	18.12%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	40,226	16.77%
みずほリアルティOne株式会社	22,530	9.39%
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,300	4.71%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	9,882	4.12%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	4,715	1.97%
近畿産業信用組合	4,167	1.74%
朝日生命保険相互会社	3,538	1.47%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,468	1.45%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,872	1.20%
<b>合計</b>	<b>146,162</b>	<b>60.92%</b>

# テナントに選ばれるビルの創造

- 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

&

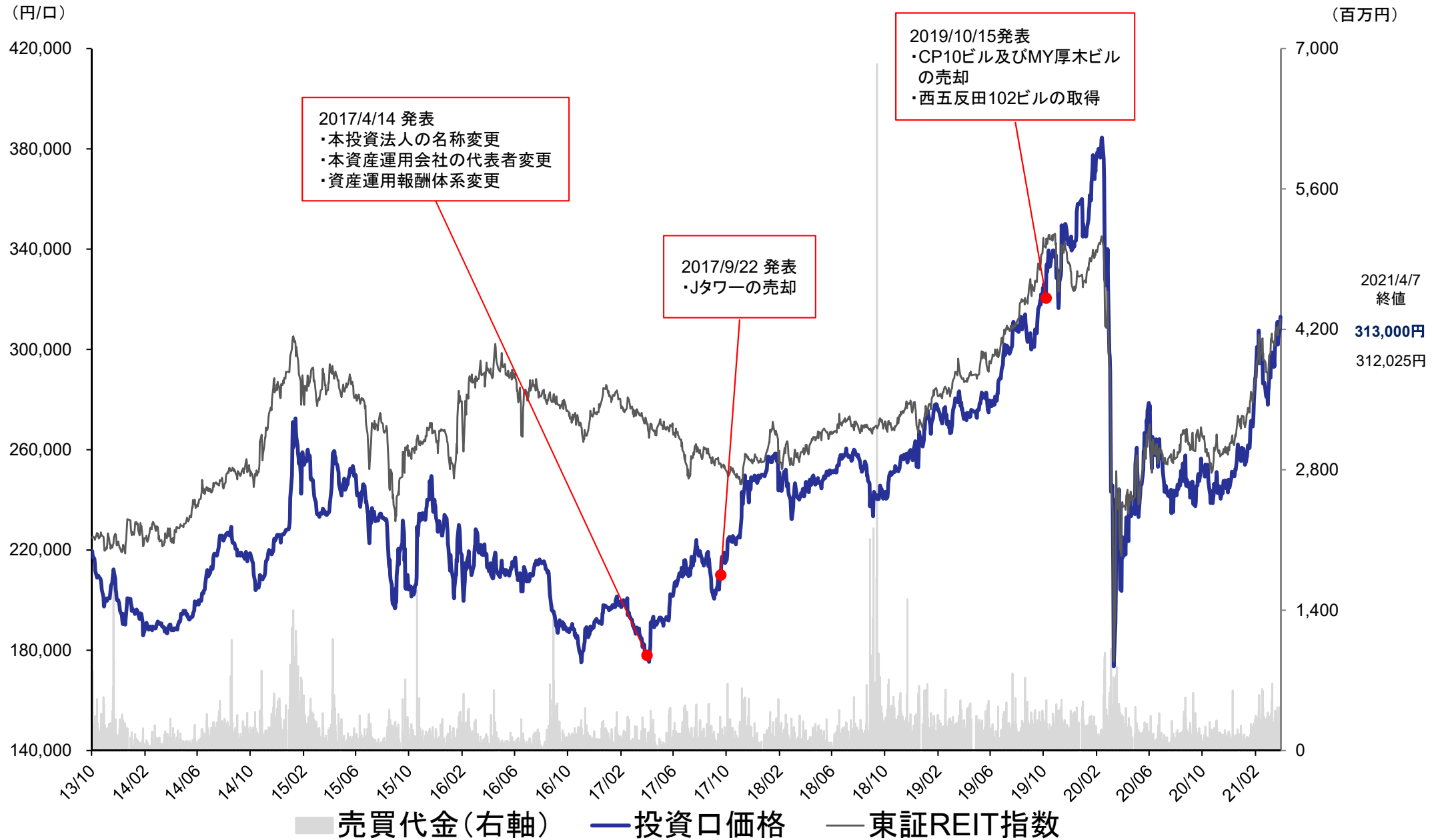
### FM ファシリティマネージャー

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

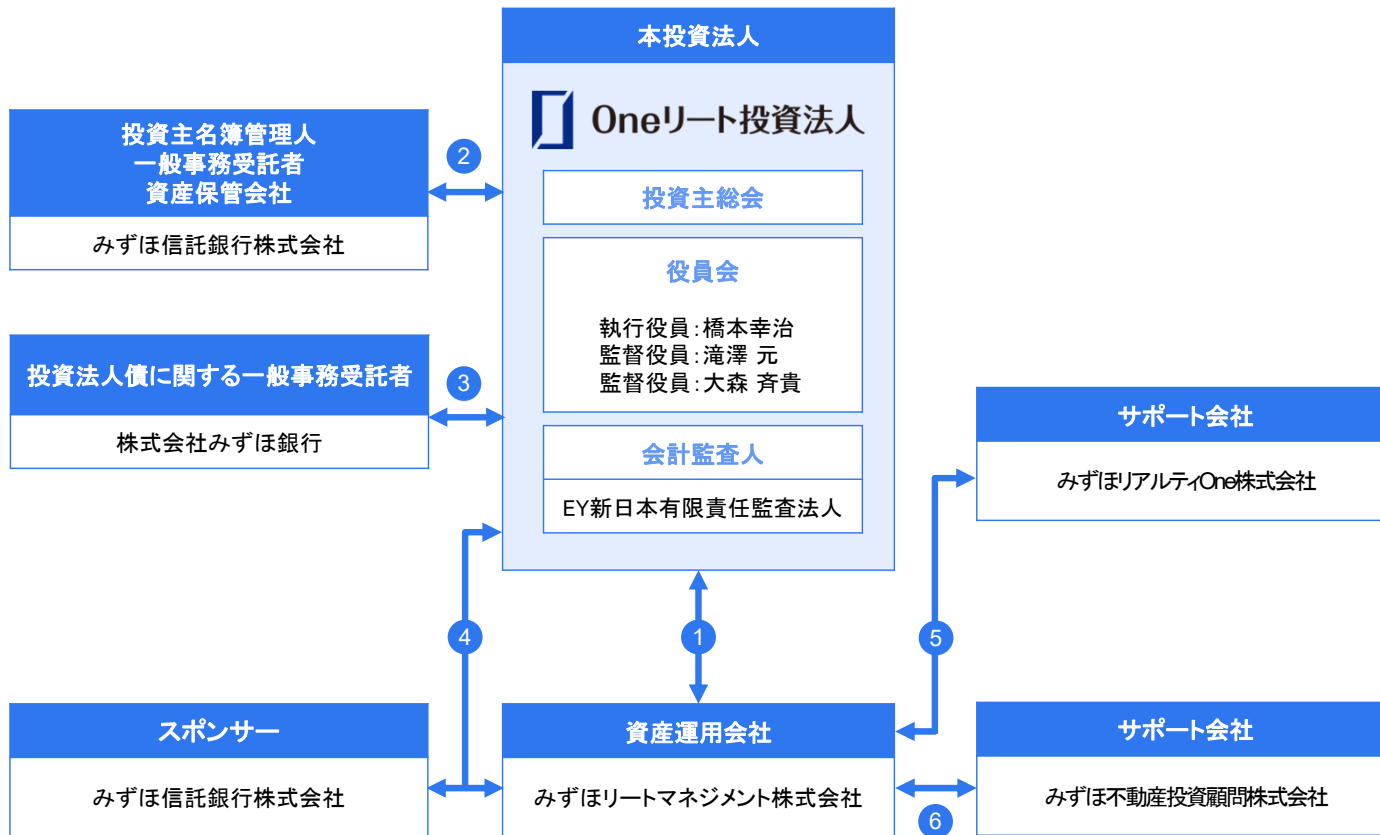


(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2021年4月7日までの推移を記載しています。

(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。

# 投資法人の概要

- 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 橋本幸治
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3

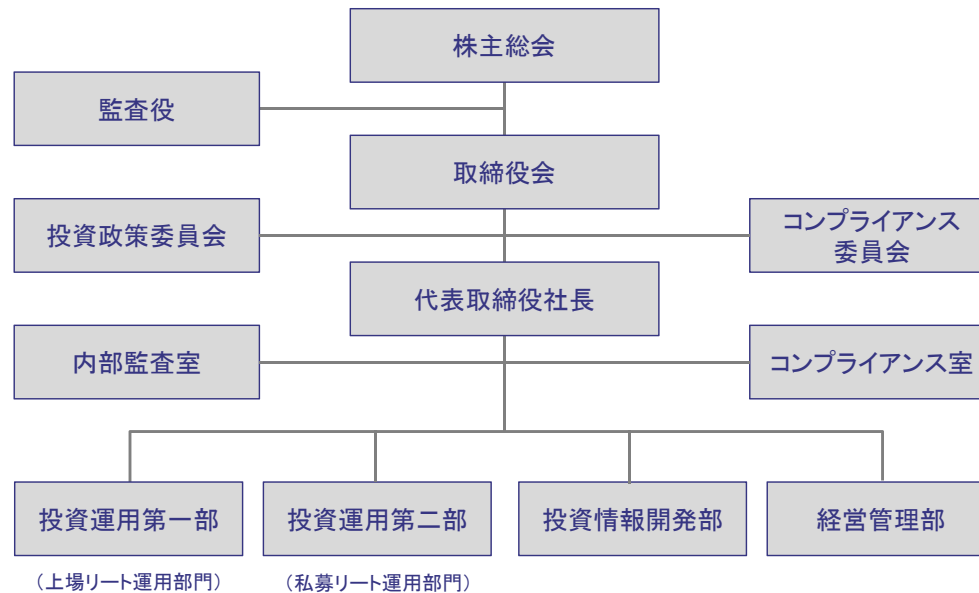
## 沿革

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 橋本 幸治	
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	35人(2021年4月1日時点) <sup>(注)</sup>	
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