



2023年2月期(第19期) 決算説明資料

2023年4月14日(金)



Oneリート投資法人

<https://one-reit.com/>
証券コード:3290

(資産運用会社)

 **MIZUHO** 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

当期実施施策と取組実績	3
電気料金高騰に関する影響等	4
決算概要・業績予想サマリー	5
注記集①	6

2 決算概要及び業績予想

決算概要:2023年2月期	9
1口当たり分配金の増減要因:2023年2月期	10
業績予想:2023年8月期・2024年2月期	11
1口当たり分配金の増減要因:2023年8月期・2024年2月期	12
注記表②	13

3 運用実績及び見通し

ポートフォリオの状況	15
ポートフォリオ運用状況	17
外部成長戦略	23
財務状況	25
注記表③	27

4 ESGに関する取組み

全般	29
TCFD提言に基づく情報開示	30
環境(Environment)	31
社会(Social)	33
ガバナンス(Governance)	34
注記集④	35

5 Appendix

スポンサーについて	37
MONEグループについて	39
本投資法人の特徴	41
ポートフォリオ構築方針	43
本投資法人の基本姿勢	44
貸借対照表	45
損益計算書	46
個別物件の概要	47
稼働率の推移	53
賃料ギャップの状況	55
物件別賃貸事業収支	56
テナントに選ばれるビルの創造	60
鑑定評価一覧	61
有利子負債の状況	63
内部留保に関する考え方／資産運用報酬体系	64
投資主の状況	65
投資口価格の推移	66
投資法人の概要	67
資産運用会社の概要	68



フィールド北参道

1 エグゼクティブ・サマリー



外部成長

フィールド北参道を新規取得、取得価格総額1,230億円超に拡大



物件名	フィールド北参道
竣工	2008年10月
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷
最寄駅	東京メトロ副都心線 「北参道」駅徒歩約3分
取得価格	3,750百万円
鑑定評価額(注1)	4,010百万円

・渋谷区にて基準階面積約100坪のミドルサイズのオフィスビルを12月に取得

	2022年8月期末	2023年2月期末
償却後NOIの増加	—	18.5百万円(運用日数:68日)
ポートフォリオ平均築年数(注2)	33.0年	32.9年
東京経済圏(注3)比率	68.4%	69.4%

財務

フィールド北参道取得に伴い、LTV余力を最大限活用し、スポンサー金融グループより機動的に新規借入れを実施

	2022年8月期末	2023年2月期末
平均金利(注4)	0.621%	0.616%
平均残存年数(注5)	3.10年	3.04年
LTV(注6)	47.1%	48.7%

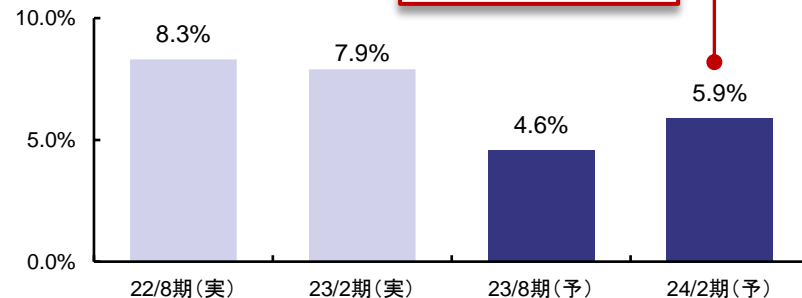
内部成長

- ・期中平均稼働率に関する指標は計画を概ね超過達成
- ・退去率は低下傾向
- ・電気需給契約の切替えは計画通り実施(次頁参照)

・2023年2月期の稼働率の状況

	前期決算発表時の 予想	実績
期末稼働率	98.1%	97.9%
期中平均稼働率(注7)	97.9%	98.0%
期中平均CF稼働率(注8)	95.4%	95.7%

・退去率(注9)の実績及び見通し



業績予想上は一定面積の「想定退去」を見込むもの

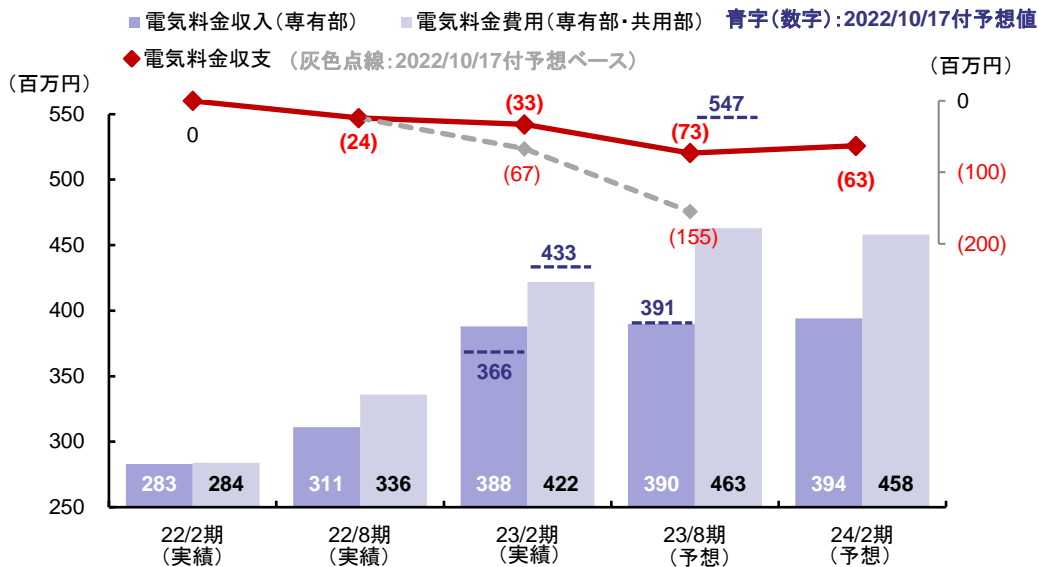
・賃料増額実績の状況

賃料改定	テナント入替え	合計
364千円/月	△211千円/月	153千円/月

ESG

- ・3物件で環境関連評価認証を新たに取得(認証取得率:79.3%、前期末対比+8.9%)

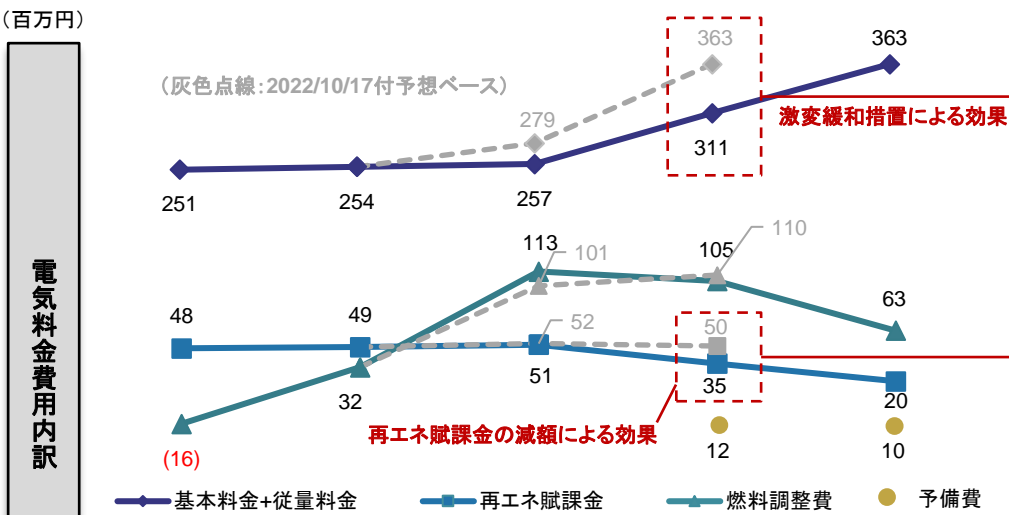
■ 電気料金の推移(実績及び予想、キャッシュフローベース)(注10)



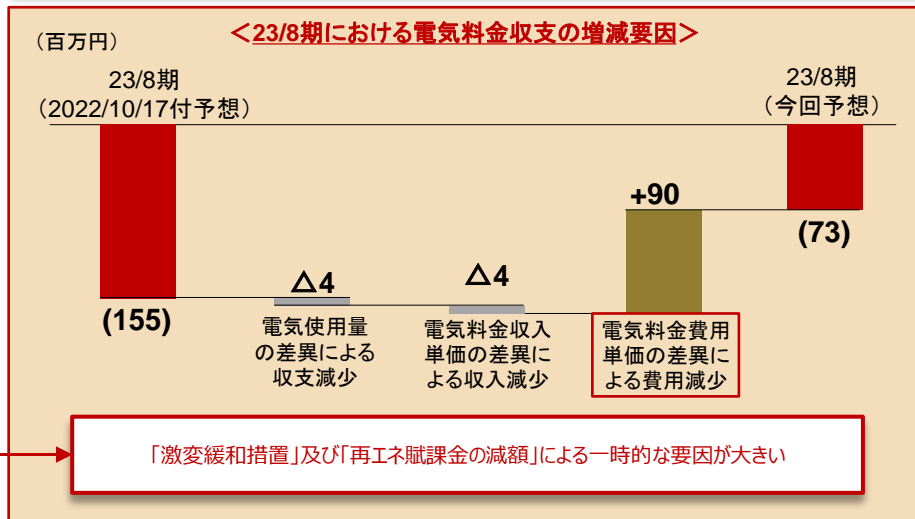
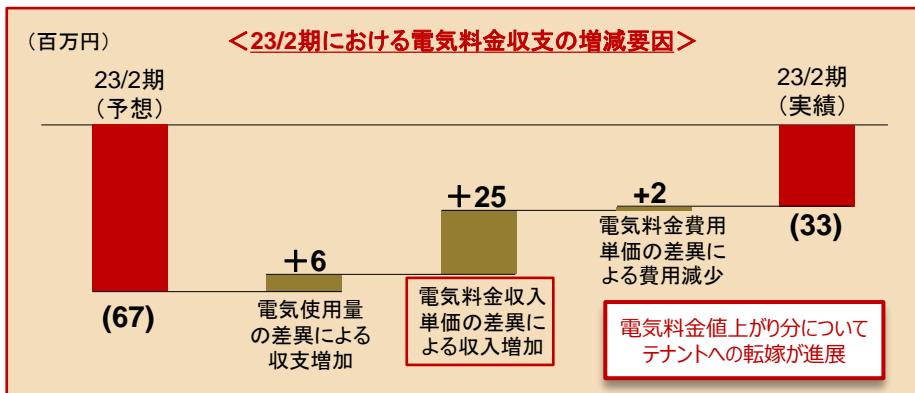
■ 電気需給契約の締結先について(本書公表日現在、割合は物件数ベース)

	22/8期末 (全31物件)	本書公表日現在 (全32物件)
地域電力会社	19物件(61.3%)	31物件(96.9%)
新電力会社	12物件(38.7%)	1物件(3.1%)

・残る新電力1物件については、地域電力同等の電気料金を享受しているため継続



激変緩和措置	23/2~23/9検針分の電気料金: Δ 3.5円(税込)/kWh 23/10検針分の電気料金: Δ 1.8円(税込)/kWh
再エネ賦課金の減額	23/5~24/4検針分の電気料金: 前年同期対比で Δ 2.05円(税込)/kWh



「激変緩和措置」及び「再エネ賦課金の減額」による一時的な要因が大きい

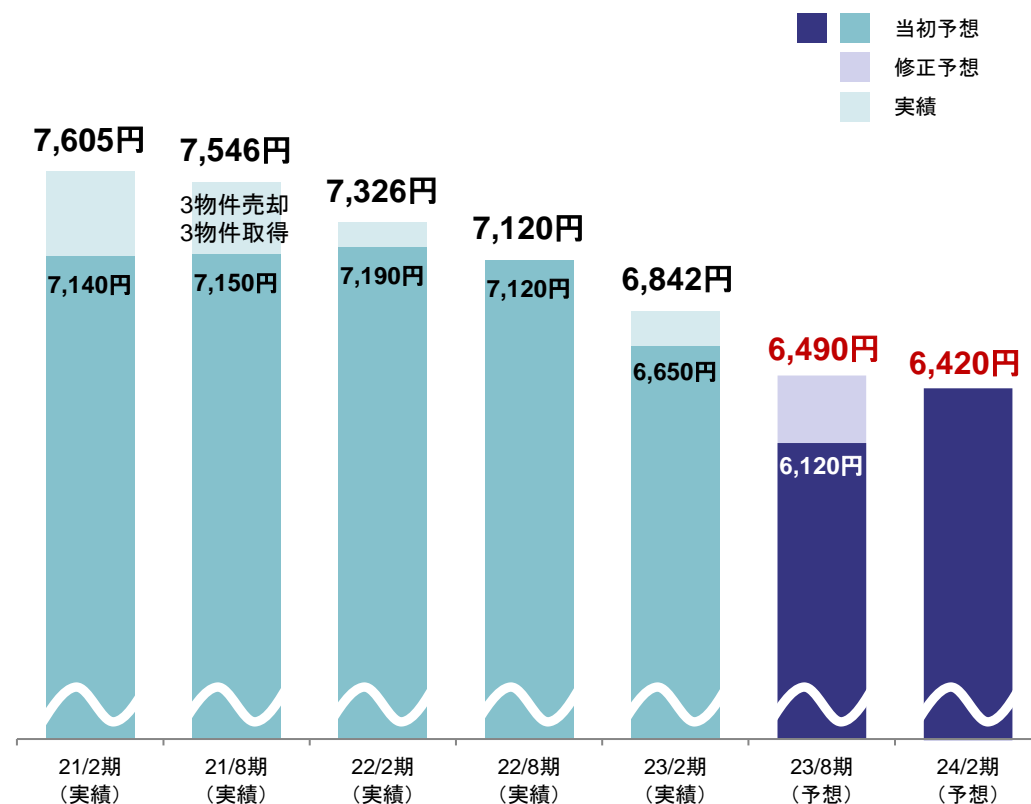
電気料金費用内訳

- 23/2期の1口当たり分配金は、電気料金の値上がり分をテナントに転嫁する取組みが進展したことを主な要因として電気料金収支が改善し、直前予想比+192円の6,842円で着地
- 23/8期は、電気料金の高騰による影響を引き続き受けるものの、激変緩和措置の開始や再エネ賦課金の減額により直前予想時の想定に比して電気料金収支が改善することで、直前予想比+370円の6,490円を見込む
- 24/2期は、テナントの入替えに伴うダウンタイム(DT)及びフリーレント(FR)の発生や金融関連コストの上昇を想定するが、激変緩和措置(23/10検針分まで)や再エネ賦課金減額の効果等による電気料金収支の改善も見込み、1口当たり6,420円と予想

決算・業績予想概要

	2022年8月期 (第18期)	2023年2月期 (第19期)	2023年8月期 (第20期)	2024年2月期 (第21期)
	実績	実績	予想	予想
(百万円)				
営業収益	4,516	4,598	4,653	4,595
営業利益	2,184	2,134	2,060	2,062
経常利益	1,883	1,837	1,743	1,724
当期純利益	1,882	1,836	1,742	1,723
1口当たり分配金	7,120円 (内部留保充当)	6,842円	6,490円	6,420円
		+192円 (+2.9%)	+370円 (+6.0%)	
直前予想値	7,120円	6,650円	6,120円	
当初予想値	7,120円	6,600円	6,030円	

1口当たり分配金の推移



1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

(注1) 2023年2月末を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。本書の他の箇所においても同様です。

(注2) 2023年2月末時点における各保有資産の竣工日から2023年2月末までの経過期間の合計を、各保有資産の取得価格で加重平均し算出しています。

(注3) 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(注4) 「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5) 「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6) 「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。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7) 「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。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8) 「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。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9) 「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10) 各期の「電気料金収入(専有部)」及び「電気料金費用(専有部・共用部)」は、各期末時点において本投資法人の保有資産であった資産を対象として集計しています。

Blank page



2 決算概要及び業績予想



決算概要:2023年2月期(第19期)

業績予想:2023年8月期(第20期)・2024年2月期(第21期)

前期及び業績予想との比較

*2022年12月21日付公表の予想値に基づき比較

(百万円)	A: 22/8期 (第18期) 実績	B: 23/2期 (第19期) 予想*	C: 23/2期 (第19期) 実績	前期 対比 C - A	予想* 対比 C - B
営業収益	4,516	4,569	4,598	+81	+28
賃貸事業収入	4,097	4,091	4,098	+0	+7
その他賃貸事業収入	419	478	500	+81	+21
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,398	1,515	1,504	+106	△10
減価償却費	566	586	589	+23	+3
償却後NOI	2,551	2,467	2,503	① △47	① +36
一般管理費	367	376	369	② +1	② △7
営業利益	2,184	2,090	2,134	△49	+44
経常利益	1,883	1,786	1,837	③ △45	③ +51
当期純利益	1,882	1,785	1,836	△45	+51
1口当たり分配金	7,120円	6,650円	6,842円	△278円 (△3.9%)	+192円 (+2.9%)
期末LTV	47.1%		48.7%	+1.6%	
1口当たりNAV(注1)	287,000円		285,000円	△2,000円	

うち1口当たり出資総額分	約 220,000円	約 220,000円
うち1口当たり含み益分	約 67,000円	約 65,000円

定期的なエンジニアングレポートの再取得の結果、一部の物件では中長期的に設備更新サイクルに入ってくる資本的支出工事等が加わり、その影響から鑑定評価額が低下したこと等により、含み益が減少

22/8期(第18期)・23/2期(第19期)実績の比較

① 償却後NOIの減少

賃料・共益費収入の増減
 > フィールド北参道の取得による効果を含む

水道光熱費収支の増減
 その他償却後NOIの増減

② 一般管理費の増加

③ 営業外収支・その他の増減

利益の変動額

△47百万円

+4百万円

△21百万円

△31百万円

△1百万円

+4百万円

23/2期(第19期)予想*・実績の比較

① 償却後NOIの差異

賃料・共益費収入の差異
 水道光熱費収支の差異
 その他償却後NOIの差異

② 一般管理費の差異

③ 営業外収支・その他の差異

利益の変動額

+36百万円

+6百万円

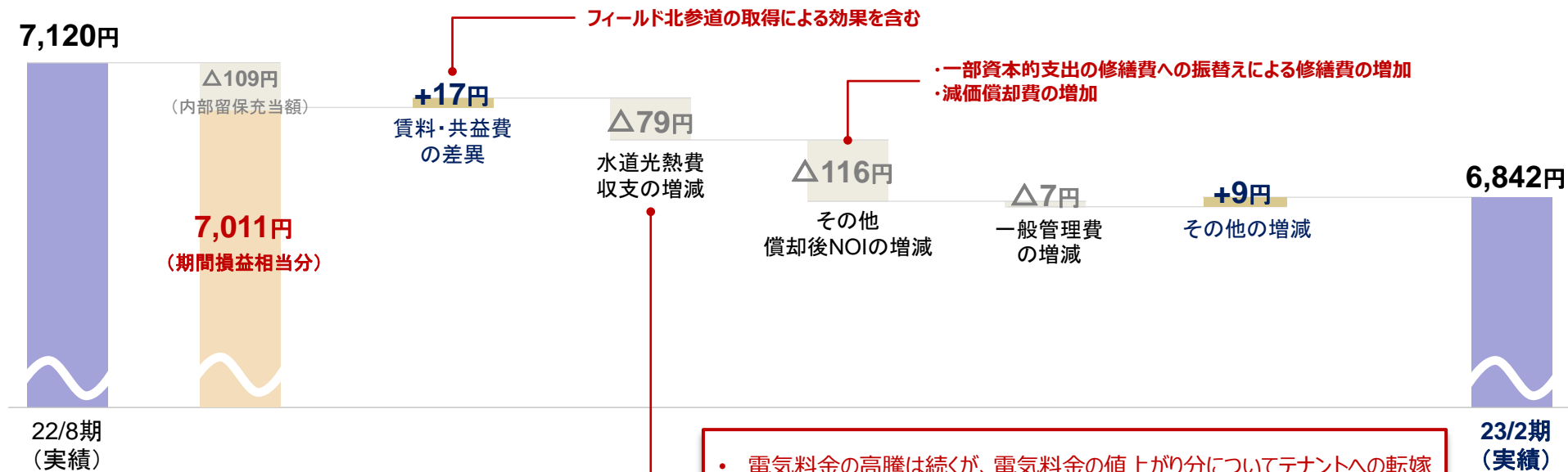
+31百万円

△1百万円

+7百万円

+7百万円

22/8期(前期)との比較



23/2期(直前の業績予想)との比較



(百万円)	23/2期 (第19期) 実績	23/8期 (第20期) 予想	前期比	24/2期 (第21期) 予想	前期比
	営業収益	4,598	4,653	+54	4,595
賃貸事業収入	4,098	4,172	+73	4,129	△42
その他賃貸事業収入	500	480	△19	466	△14
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,504	1,579	+75	1,545	△34
賃貸NOI	3,093	3,073	△20	3,050	△22
減価償却費	589	612	+22	600	△11
償却後NOI	2,503	2,461	① △42	2,450	① △11
一般管理費	369	400	② +31	387	② △13
営業利益	2,134	2,060	△74	2,062	+2
経常利益	1,837	1,743	③ △94	1,724	③ △18
当期純利益	1,836	1,742	△94	1,723	△18
1口当たり分配金	6,842円	6,490円	△352円 (△5.1%)	6,420円	△70円 (△1.1%)
期末稼働率	97.9%	98.1%	+0.2%	97.7%	△0.4%

業績予想上一定面積の
想定退去を見込む

23/2期(第19期)実績・23/8期(第20期)予想の比較

利益の変動額

① 償却後NOIの減少	△42百万円
賃料・共益費収入の増加 ▶ フィールド北参道の取得による効果を含む	+70百万円
その他収入の増減 ▶ ONEST大宮吉敷町ビルにおける前期精算工事 による影響を含む	△44百万円
水道光熱費収支の増減	△24百万円
公租公課の増加 ▶ フィールド北参道の取得による影響を含む	△23百万円
その他償却後NOIの増減	△20百万円
② 一般管理費の増減	△31百万円
投資主総会関連費用の増加	△9百万円
③ 営業外収支・その他の増減	△20百万円

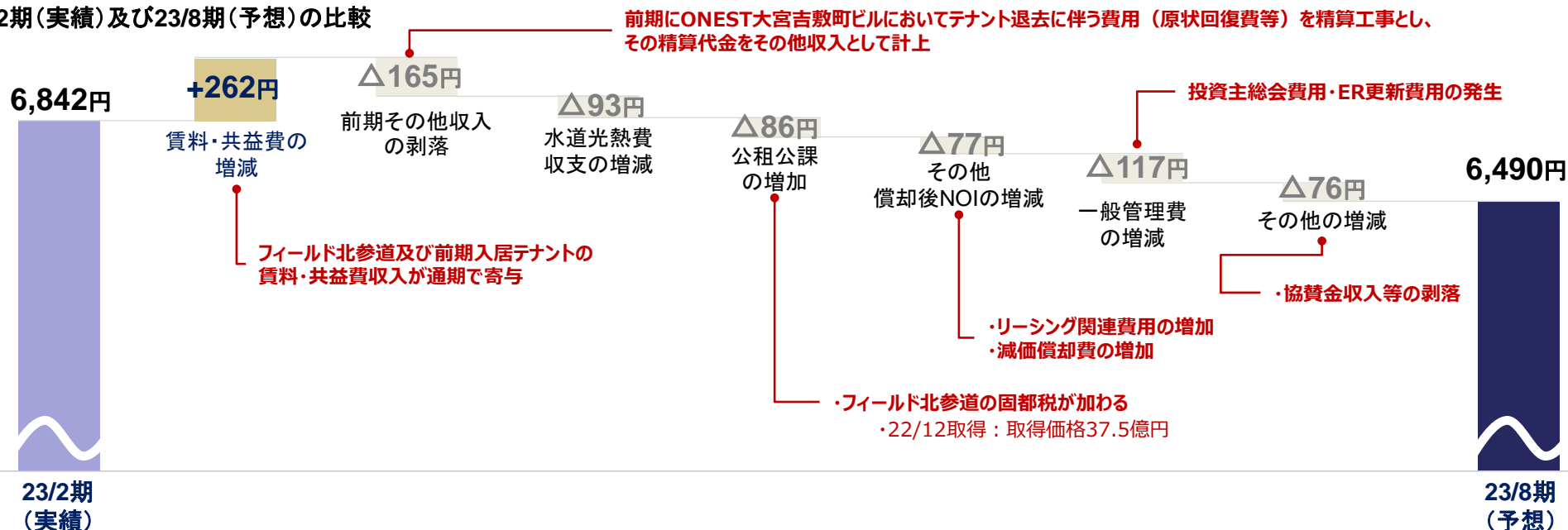
23/8期(第20期)予想・24/2期(第21期)予想の比較

利益の変動額

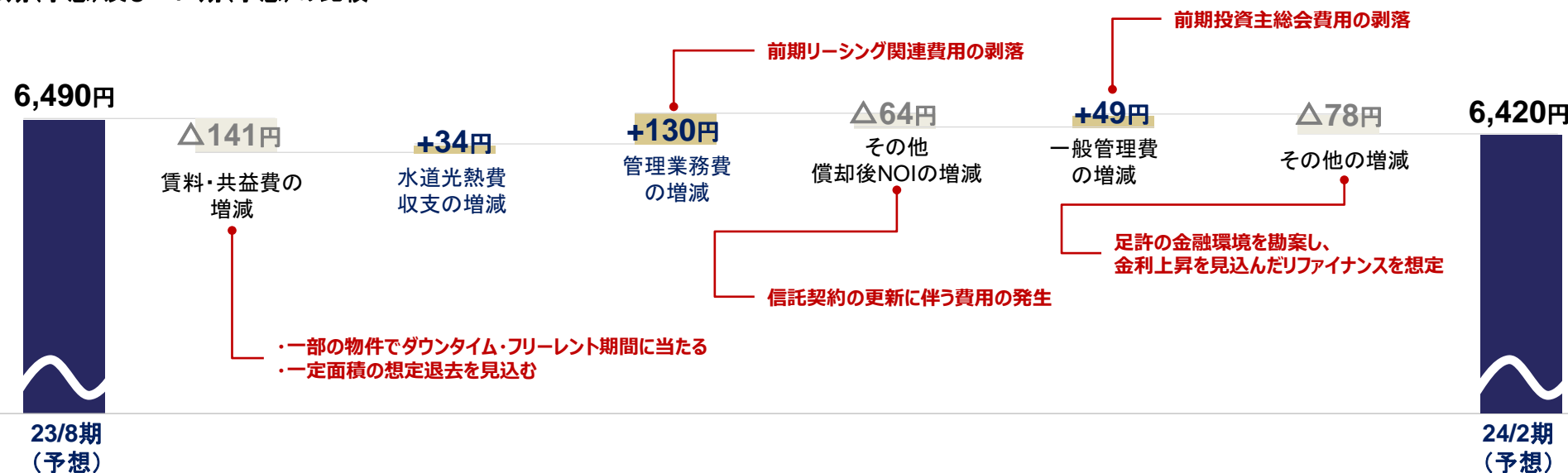
① 償却後NOIの減少	△11百万円
管理業務費の増減	+34百万円
水道光熱費収支の増減	+9百万円
賃料・共益費収入の増減	△37百万円
その他償却後NOIの増減	△17百万円
② 一般管理費の増減	+13百万円
投資主総会関連費用の剥落	+10百万円
③ 営業外収支・その他の差異	△20百万円

1口当たり分配金の増減要因：2023年8月期(第20期)・2024年2月期(第21期)

23/2期(実績)及び23/8期(予想)の比較



23/8期(予想)及び24/2期(予想)の比較



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。



3 運用実績及び見通し



ポートフォリオの状況 (23/2期末)

運用実績及び見通し

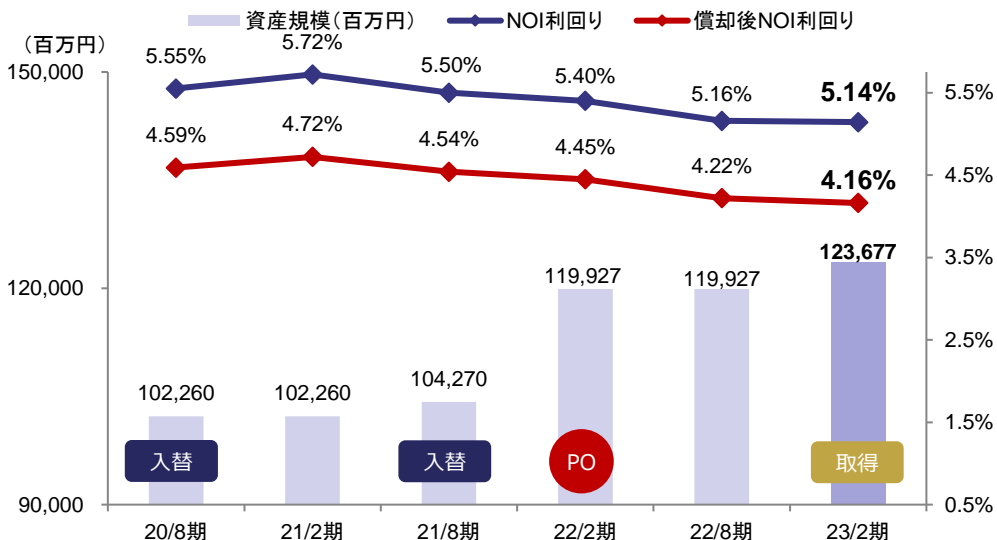
■ 22/12に新たにフィールド北参道を取得し、合計32物件・取得価格総額1,230億円超のポートフォリオに

(百万円)

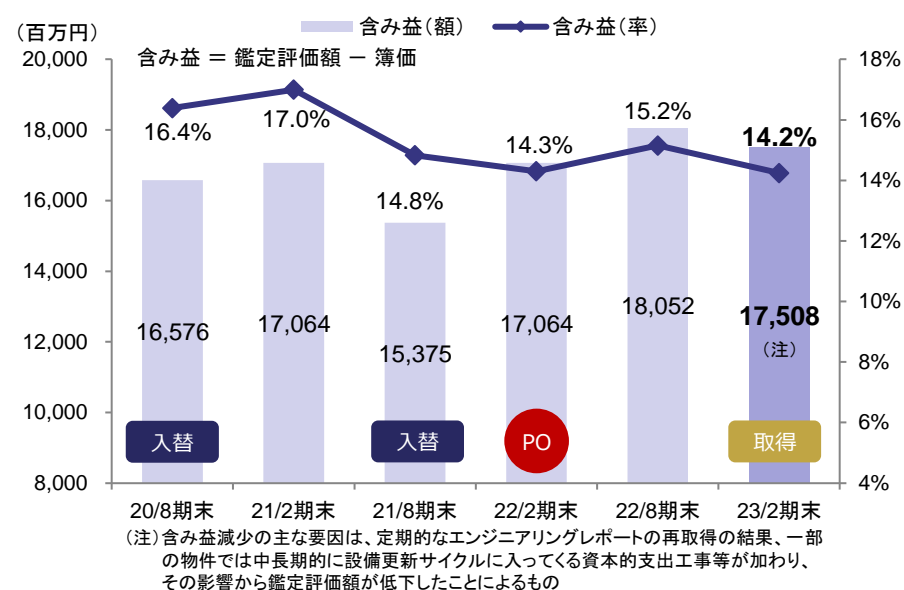
用途・地域	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定評価額	含み益 ^(注1)	期末稼働率 ^(注2)	築年数 ^(注3)
東京経済圏 オフィスビル	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	5.9%	9,310	3,070	97.9%	15.8年
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.6%	4,170	1,085	100.0%	31.7年
	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.5%	3,880	806	100.0%	39.8年
	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.3%	3,440	625	100.0%	28.5年
	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	1.8%	2,214	110	97.0%	32.6年
	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	1.9%	2,470	355	100.0%	28.6年
	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	1.6%	2,460	567	100.0%	30.6年
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6%	857	169	100.0%	29.4年
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.1%	9,080	1,615	100.0%	30.8年
	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.2%	3,010	250	100.0%	36.8年
	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.4%	3,530	358	100.0%	31.3年
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8%	2,290	72	100.0%	31.4年
	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.0%	2,560	-15	100.0%	35.6年
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.4%	11,300	636	100.0%	31.4年
	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.6%	5,090	373	100.0%	35.1年
	ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.4%	5,430	-24	100.0%	35.2年
	ONEST南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.2%	3,970	56	100.0%	31.8年
	D'sVARIE神田ビル	東京都千代田区	2,100	1.7%	2,160	30	100.0%	27.0年
	ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	3.2%	4,380	368	86.6%	30.8年
	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.6%	4,710	216	100.0%	25.4年
	新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.7%	2,100	32	70.5%	33.2年
ONEST箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.4%	1,820	62	100.0%	31.9年	
ONEST東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4%	1,790	30	89.7%	28.8年	
フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	3.0%	4,010	102	100.0%	14.3年	
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	3.7%	6,340	2,203	85.8%	30.7年
	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.0%	4,240	424	100.0%	36.3年
	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.9%	3,580	1,354	100.0%	31.8年
	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	0.9%	1,320	311	100.0%	35.3年
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	3.9%	5,460	667	100.0%	35.3年
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.6%	11,300	688	99.2%	47.4年
	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.2%	10,400	904	99.1%	45.4年
	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.3%	1,760	-2	87.0%	33.2年
合計・平均			123,677	100.0%	140,431	17,508	97.9%	32.9年

- ポートフォリオ利回りはDT及びFRの発生等に起因したNOIの減少により低下したが、依然として高い利回り水準を維持
- 一部の物件において資本的支出及び修繕費の見直しにより鑑定評価額が低下したこと等により、ポートフォリオの含み益額は前期末対比で5億円程度減少

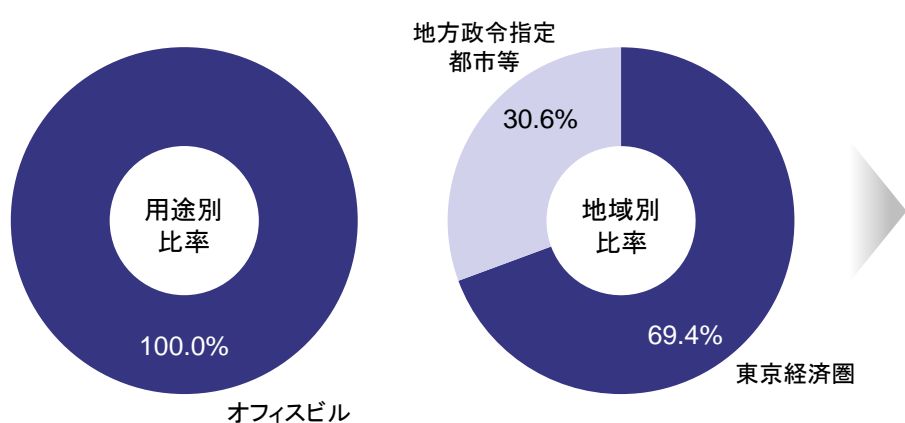
■ ポートフォリオ利回り(注4)の推移



■ ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移



■ 投資比率(23/2期末, 取得価格ベース)



<重点投資対象エリアの内容>

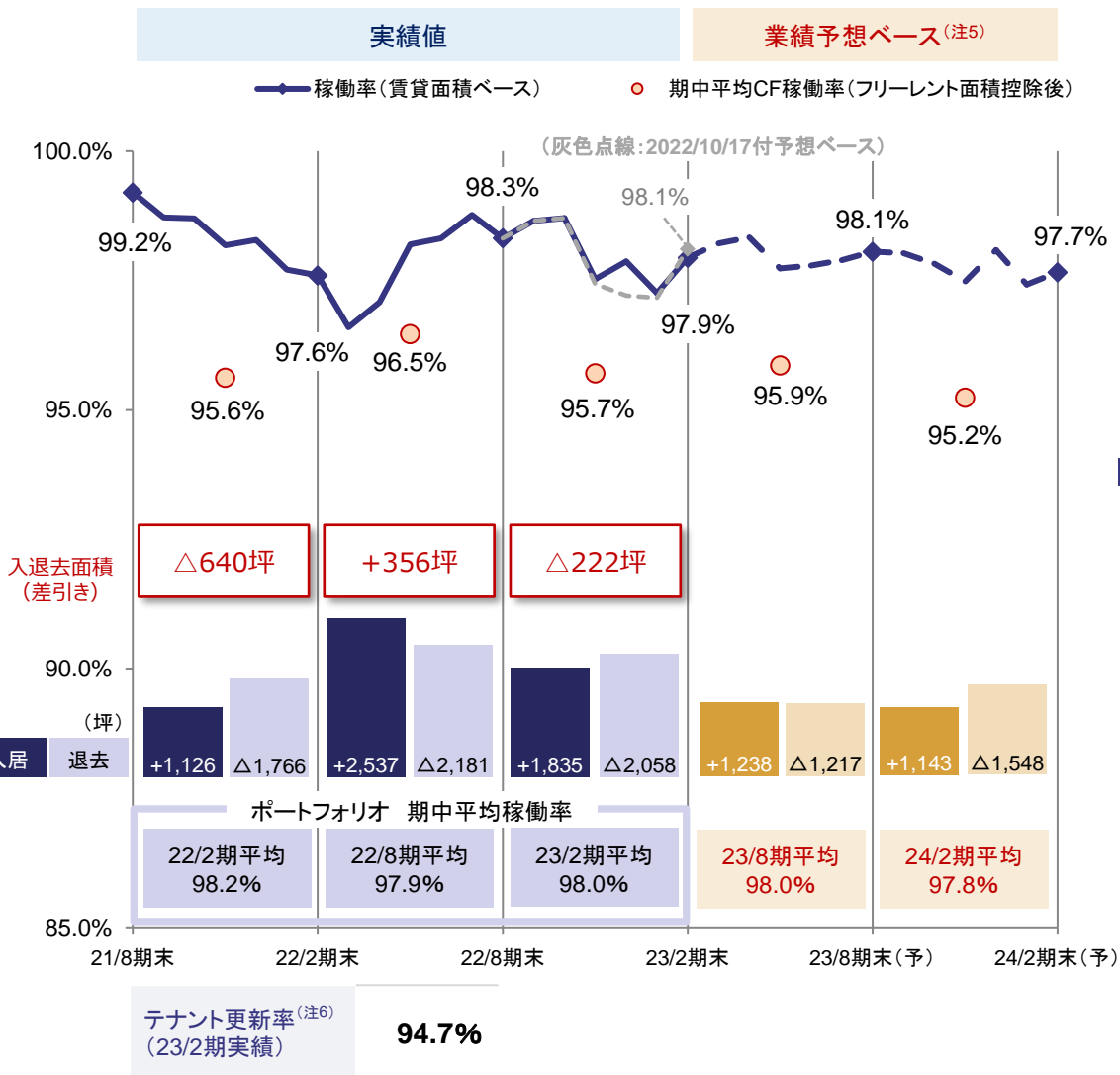
	東京経済圏	地方政令指定都市等
I	東京中心8区*	
II	東京23区(都心8区除く)	大阪市中心部
	横浜市主要部	名古屋市中心部
III	川崎市主要部	福岡市中心部
	さいたま市主要部	札幌市中心部
	八王子市、町田市、立川市、武蔵野市、調布市、府中市の各主要部	仙台市中心部

*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。

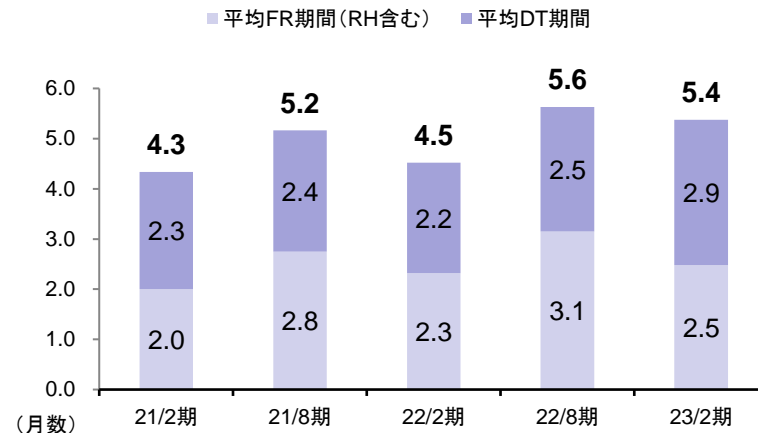
重点投資対象エリア(I II III)合計
89.1%

- 23/2期の稼働率について、賃貸面積ベースの期末稼働率は前回予想を下回って着地したものの、期中平均稼働率は前回予想対比+0.1%の98.0%となり、期中平均CF稼働率は前回予想対比+0.3%の95.7%
- 退去率は21/8期をピークに徐々に低下傾向であり、23/8期については4%台で着地する見通し

ポートフォリオ稼働率の推移

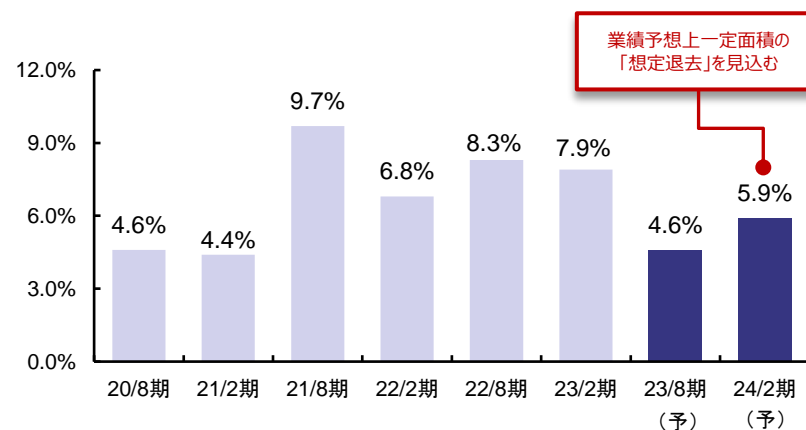


平均FR期間(RH含む)^(注7)及び平均DT期間^(注8)の推移



退去率(年率)の推移

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



- 各物件の特性及びマーケット状況に応じたリーシングを実施することで早期の埋め戻しを目指す
- 23/8期及び24/2期の退去面積は、新型コロナウイルス感染症拡大以降の水準と比較して低水準となる見通し、新規リーシングに注力

重点対応物件のリーシング状況

ONEST錦糸町スクエア



23/2期末稼働率
86.6%
募集対象面積(注9)
159坪

- ・ 東京駅・大手町駅へのアクセスが良好な錦糸町駅から徒歩約6分に所在し、貸室は整形無柱
- ・ 1区画(159坪)が募集対象区画となっているが、定期的な引き合いはあり、グレード感の訴求等を行うことで早期の埋め戻しを目指す

大同生命水戸ビル



23/2期末稼働率
87.0%
募集対象面積
146坪

- ・ 水戸駅から徒歩約3分に所在し、水戸駅周辺にオフィスビルのストック量が少ない水戸エリアにおいて希少性を有する物件
- ・ 駅前立地の新規出店や立地改善を希望するテナントを中心に引き合いがあり、立地の優位性等の訴求を行うことで早期の埋め戻しを図る

新川一丁目ビル



23/2期末稼働率
70.5%
募集対象面積
68坪

- ・ 茅場町駅から徒歩約2分に所在し、日本橋も徒歩圏内である交通利便性の高い物件
- ・ 23/2末時点で募集対象区画であった136坪のうち、68坪については23/4に埋め戻しが完了し、契約開始済み。残りの68坪についても、早期の埋め戻しを目指す

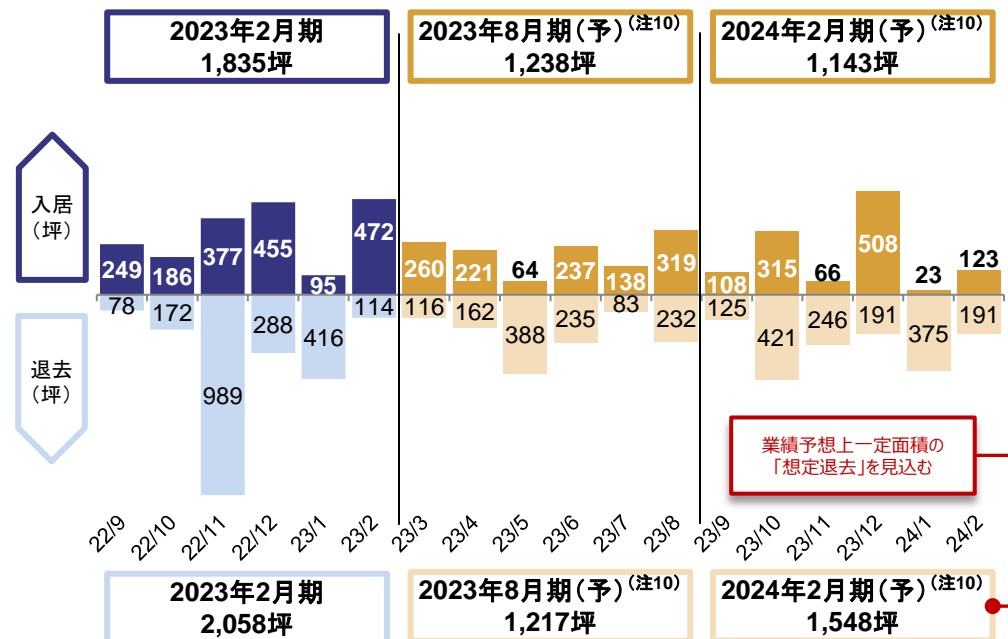
ONEST新大阪スクエア



23/2期末稼働率
85.8%
募集対象面積
0坪

- ・ 東海道新幹線や大阪メトロ御堂筋線等が乗り入れ、主要ターミナル駅の1つである新大阪駅から徒歩約8分に所在する物件
- ・ 22/6以降、複数区画(548坪)での退去が発生したものの、需要を見極めた適切な賃料を設定のうえビルスペック等を訴求し、退去区画の全てが埋め戻し完了となる見通し。埋め戻し分の76%は前テナント対比高い賃料単価にて誘致。23/7より満室稼働となる予定

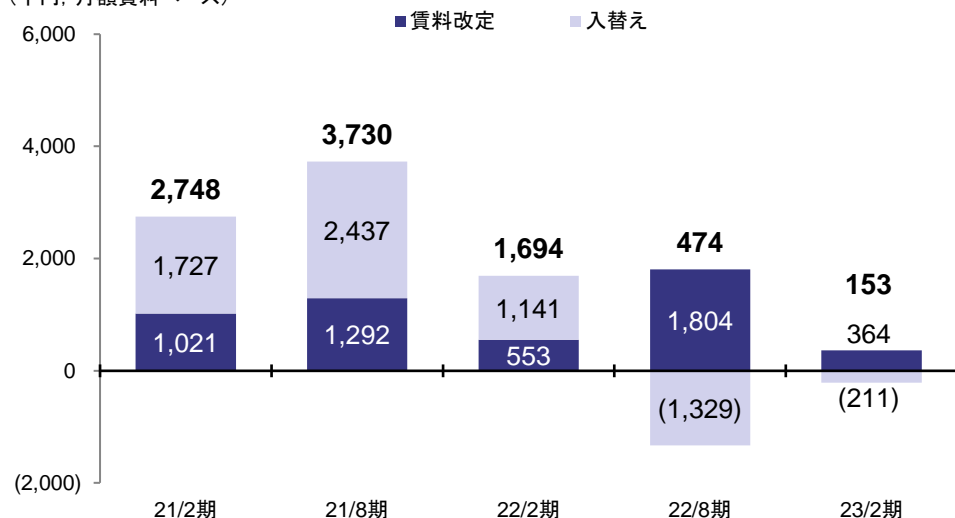
入退去面積の推移(実績及び予想)



- 賃料改定による賃料増加額及びテナント入替えによる賃料減少額はいずれも前期(22/8期)から縮小し、全体の賃料収入としてはプラスで着地
- 国内の賃貸オフィス市場全体が弱含みを見せる環境下においても、賃料改定時に一定の賃料増額を実現。賃料減額の実績は無し

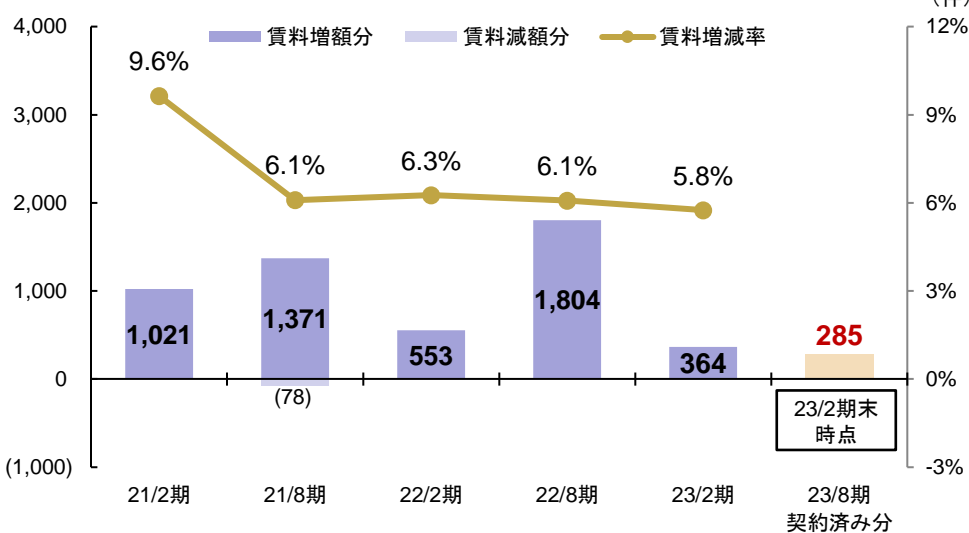
賃料改定及びテナント入替えによる賃料収入への効果

(千円、月額賃料ベース)



改定賃料の変動額及び賃料増減率(月額賃料ベース)

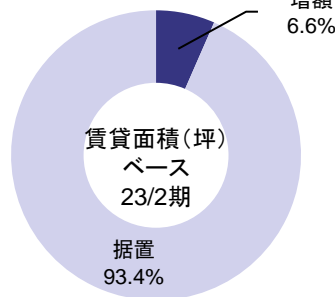
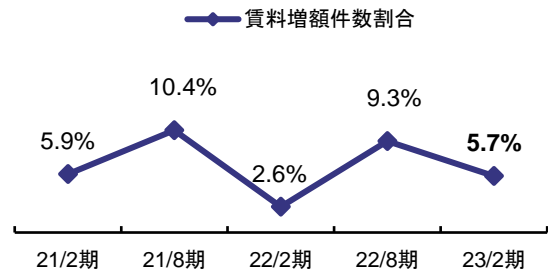
(千円)



賃料改定の実績(件数及び賃貸面積の割合)

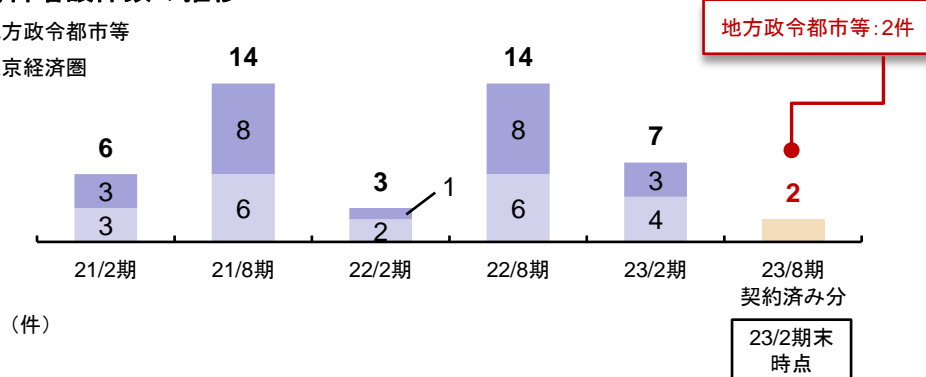
(件数ベース)

(賃貸面積ベース)



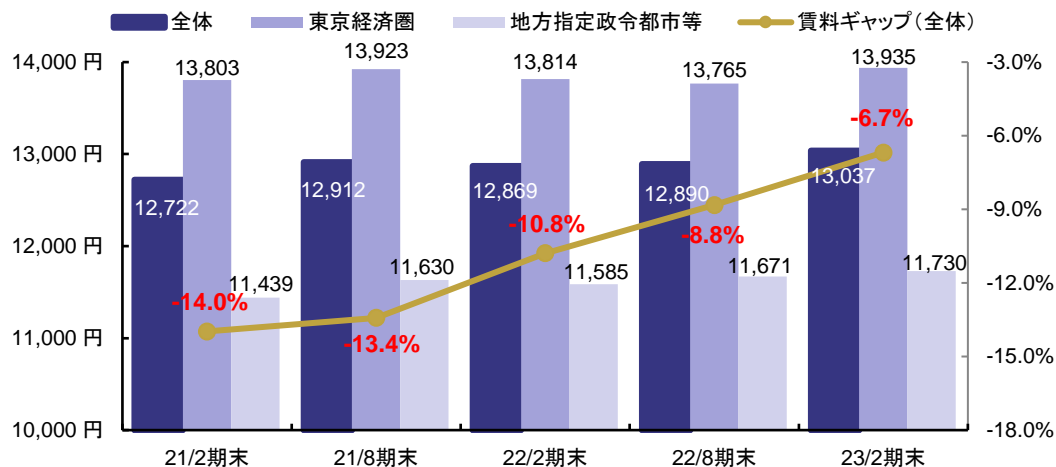
賃料増額件数の推移

- 地方政令都市等
- 東京経済圏

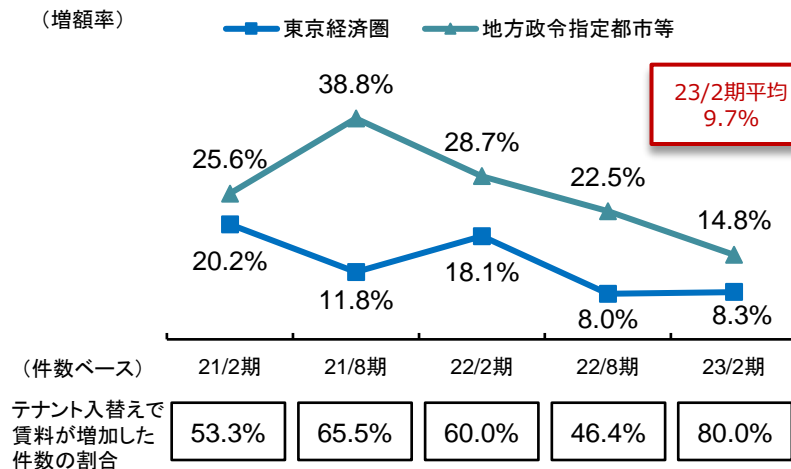


- マーケット賃料が下落した物件の影響により賃料ギャップは減少したが、Oneリートの平均賃料は東京経済圏、地方政令指定都市等ともに上昇
- 23/2期テナント入替え時の賃料変動額について、前期対比で賃料増額分は増加し賃料減額分は減少

平均賃料(注11)(月/坪)及び賃料ギャップ(注12)の推移



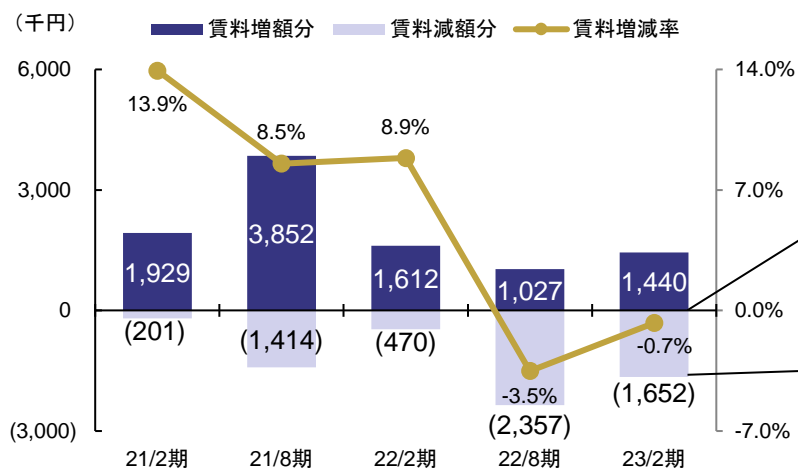
テナント入替え時の賃料増額率



テナント入替えで賃料が増加した件数の割合

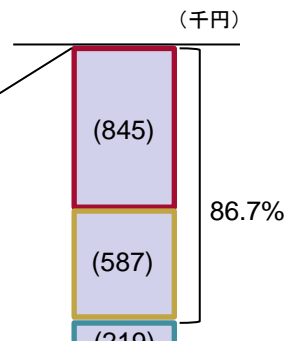
期末	割合 (%)
21/2期	53.3%
21/8期	65.5%
22/2期	60.0%
22/8期	46.4%
23/2期	80.0%

テナント入替え時の変動額及び賃料増減率(月額賃料ベース)



※2023年2月期の賃料減額分について

- テナントA
- テナントB
- その他2テナント



	賃料減額 (千円)	前テナントの賃料ギャップ	賃貸面積
テナントA (店舗)	△845	+47.6%	110坪
テナントB	△587	+6.4%	390坪
その他2テナント	△219	+2.5%	140坪
合計	△1,652	+14.9%	641坪

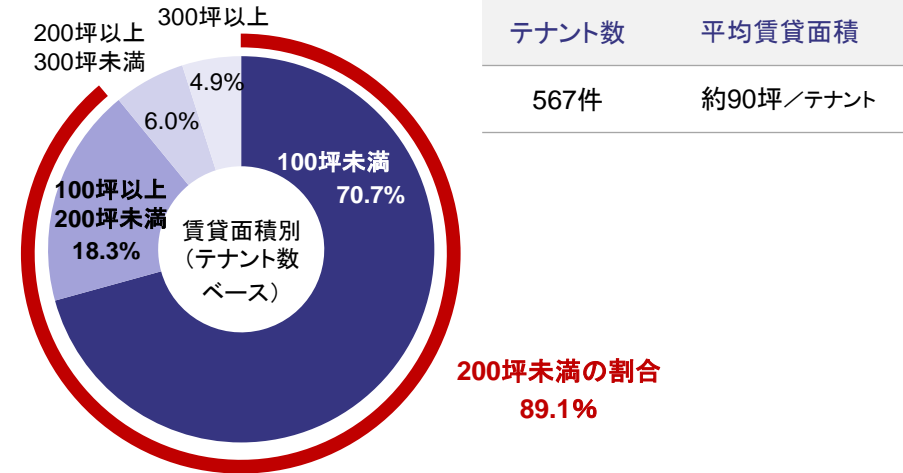
- ・ 賃料減額件数は4件であり、前期の13件から減少
- ・ 退去した前テナントの賃料がマーケット賃料より高く、一方で稼働重視の運営方針のもと埋め戻しを行った影響が大きい

■ 上位10テナントの比率:10.5%(前期末:10.6%)、テナントの平均賃貸面積:約90坪(同約91坪)、200坪未満のテナント割合:約89.1%(同約88.7%)とポ-トフォリオの分散度の高さがさらに向上

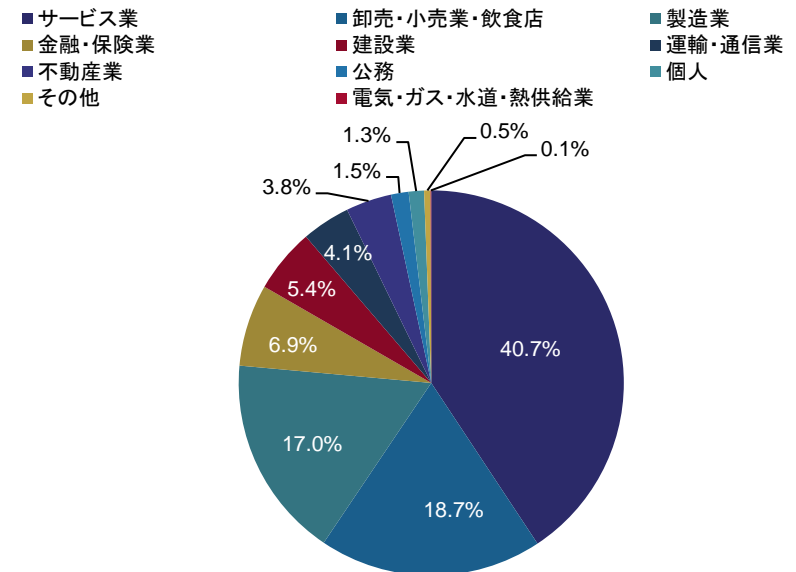
■ 上位テナントの状況(23/2期末)

	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	1.7%	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
5	損害保険ジャパン株式会社	507.30	1.0%	リードシー千葉駅前ビル
6	一般財団法人西日本産業衛生会	484.11	0.9%	大博多ビル
7	(非開示) ^(注15) 業種:ファクトリー・オートメーション関連	480.17	0.9%	東京パークサイドビル
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	419.90	0.8%	大博多ビル
上位10テナント合計		5,503.25	10.5%	

■ 賃貸面積別テナント分布状況^(注16)(23/2期末)

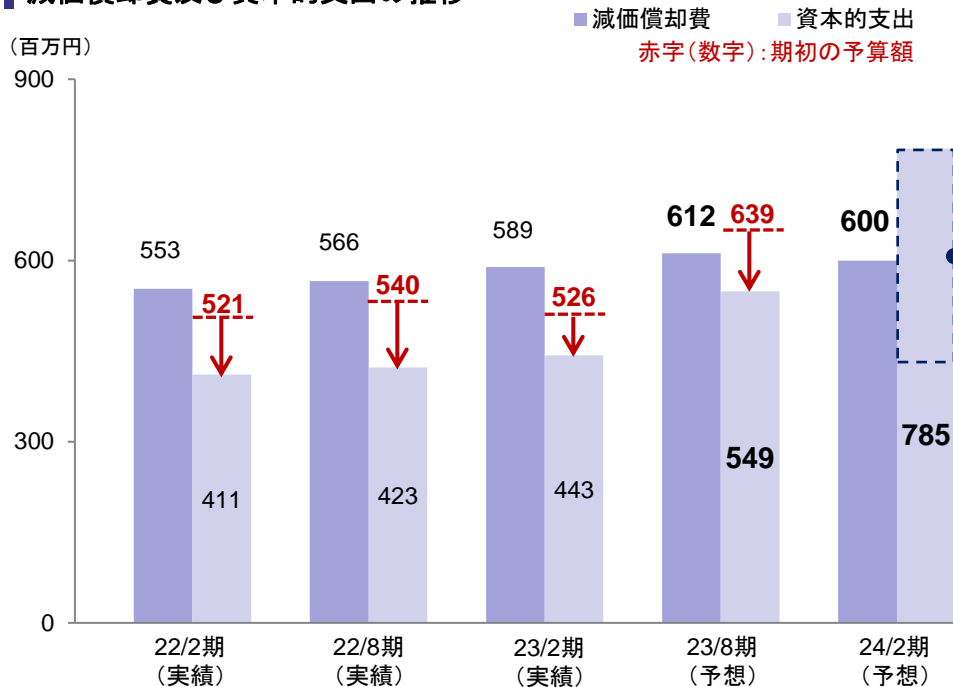


■ 業種別テナント分布状況(賃貸面積ベース, 23/2期末)



- 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、テナントリーシングへの寄与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



- ◆エレベーターの更新に関する大型工事の重なり(4件)
→ 予算計上額合計: 286百万円
- ◆23/8期に予定されていた大型工事のスライド(2件)
→ 予算計上額合計: 80百万円

資本的支出予算の内訳(23/8期/24/2期)

工事項目	2023年8月期(第20期)		2024年2月期(第21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	88	16.0%	48	6.1%
バリューアップ工事以外	461	84.0%	737	93.9%
合計	549	100.0%	785	100.0%

CAPEX事例

ONEST南大塚ビル

- 入居テナントへのヒアリング結果を踏まえ、1階共用部の空きスペースをラウンジスペースに改修し、テナント満足度の向上を企図
- ラウンジスペースには自動販売機も新設し、テナント満足度の向上とともに新たな収益機会も創出



ONEST箱崎ビル

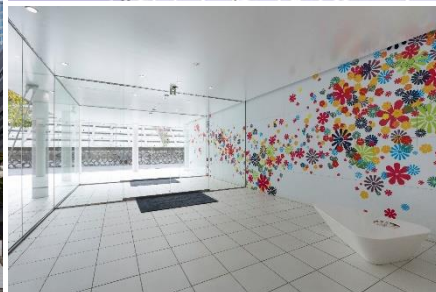
- 1Fエントランス・EVホール及び8F共用部(EVホール・トイレ)のリニューアル工事を実施
- 本リニューアル工事による美観の向上を訴求し、23/2期末時点で3件の賃料増額改定を実現



賃料増額率
(月額賃料ベース) **+2.6%**

- 渋谷区に所在し、新宿駅・渋谷駅へのアクセスが良好な「フィールド北参道」を取得(2023年12月23日付)
- 取得可能時期に期限がある中、希少な取得機会を捉えるべく機動的に借入余力を活用して取得

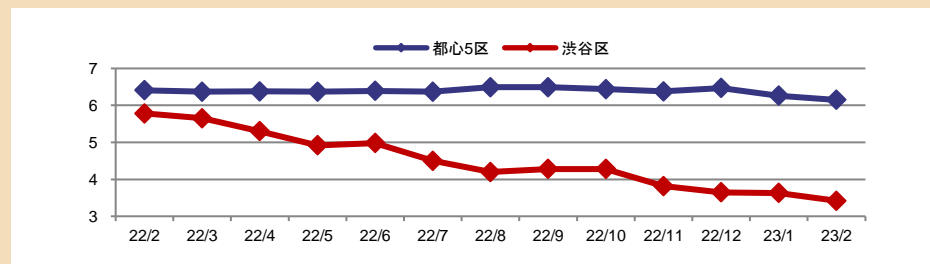
フィールド北参道



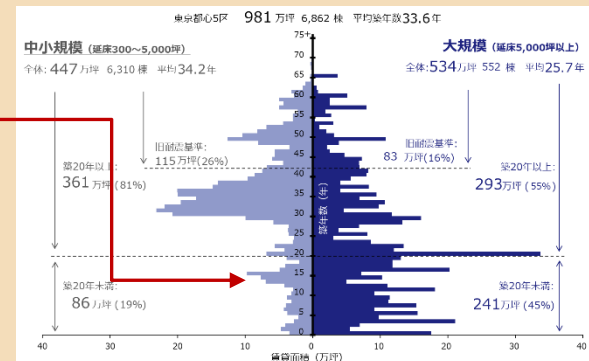
物件概要

- ・ 東京メトロ副都心線「北参道」駅から徒歩約3分、JR山手線・総武線、都営地下鉄大江戸線「代々木」駅から徒歩約7分、明治通りから至近に位置し、「新宿」駅・「渋谷」駅へのアクセスが良好な交通利便性に優れた立地に所在するオフィスビル
- ・ 本資産が所在する渋谷区は、都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)平均と比較してオフィスビル空室率が低水準で推移。また、約100坪の基準階面積は、本資産が所在する周辺エリアにおいて需要の多い面積帯にあると考えられ、安定的なテナント需要が期待できるものと評価
- ・ 2008年10月竣工。貸室はレイアウトのし易い概ね整形の無柱空間で分割が可能な形状であり、天井高2,700mm、個別空調設備等、近時のテナントニーズを満たすスペックを具備

＜都心5区及び渋谷区のオフィスビル空室率推移(注18)＞



＜都心5区オフィスビルにおける本資産のポジション(注19)＞



本資産が属する築年数帯の中小規模ビルは供給量が限定的
 本資産の取得時築年数(注20) 14.1年

所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷
竣工	2008年10月
最寄駅	東京メトロ副都心線「北参道」駅徒歩約3分
賃貸可能面積	1,873.47㎡
取得価格	3,750百万円
鑑定評価額	4,010百万円
鑑定NOI利回り(注17)	3.54%
稼働率	100.0%

- 含み益を裏付けに、堅調な不動産売買市場を生かした資産の入替え等を推進することでポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長を目指す
- 優先交渉権保有物件を活用し、ポートフォリオの安定性向上に資する新規物件の取得を継続

投資戦略について

Oneリート
ポートフォリオ含み益
(23/2期末時点)
175億円

ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長

- ◆ **堅調な不動産売買市場を生かした資産の入替えや外部成長の取組みを推進**
 - ✓ 含み益を活用しつつ資産の入替え等によるポートフォリオの「安定性向上」に軸足を置く外部成長戦略
 - ✓ 賃貸収益の安定性に着目した物件取得の検討を慎重に行う方針
 - ✓ 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
 - ✓ スポンサーサポートやみずほリアルティOne (MONE) グループの独自ネットワーク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



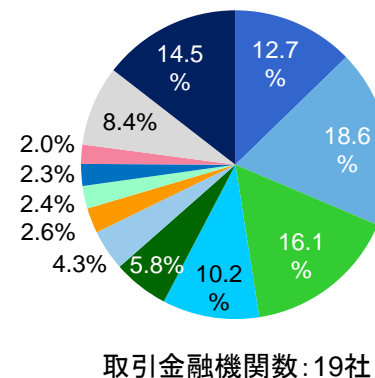
物件名称	神楽坂プラザビル
所在地	東京都新宿区神楽坂
最寄駅	東京メトロ東西線他・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅 徒歩約4分
賃貸可能面積	2,819.49㎡
最低購入価格	優先交渉権取得先の内部収益率 (IRR) が所定の数値以上になると合理的に認められる購入価格
購入可能期間	2020年9月1日～2024年12月24日

- 新規物件取得に伴い、2022年12月に39.2億円の新規借入れを実施。LTVは2023年2月末時点において48.7%となる
- 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、2023年2月期末時点において約34億円

有利子負債サマリー(23/2期末時点)

有利子負債残高	平均金利	固定金利比率	外部格付【JCR】
65,494百万円	0.616%	86.4%	シングルA+ (安定的)
LTV (総資産有利子負債比率)	借入余力(注21) (LTV=50%まで)	平均残存年数	平均調達年数
48.7%	約34億円	3.04年	5.35年

有利子負債の構成状況(23/2期末時点)



	残高 (百万円)	シェア (%)
みずほ信託銀行	8,341	12.7
みずほ銀行	12,212	18.6
三井住友銀行	10,570	16.1
SBI新生銀行	6,650	10.2
りそな銀行	3,820	5.8
あおぞら銀行	2,800	4.3
福岡銀行	1,730	2.6
西日本シティ銀行	1,550	2.4
横浜銀行	1,500	2.3
三十三銀行	1,320	2.0
京都銀行	1,150	1.8
日本生命保険	1,000	1.5
第一生命保険	800	1.2
中国銀行	600	0.9
第四北越銀行	500	0.8
七十七銀行	400	0.6
千葉銀行	400	0.6
肥後銀行	400	0.6
静岡銀行	250	0.4
投資法人債	9,500	14.5
合計	65,494	100.0

グリーンファイナンスの状況

グリーン債券残高	グリーンローン残高	合計残高
3,000百万円	8,000百万円	11,000百万円

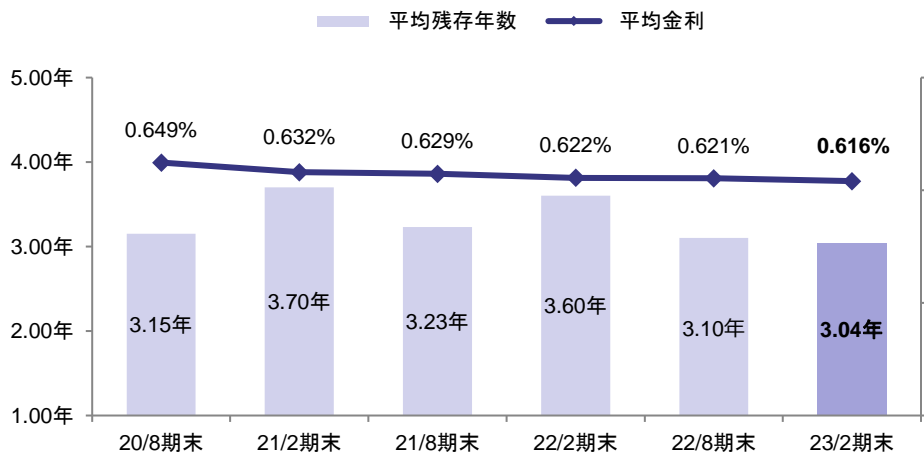
有利子負債に占める
グリーンファイナンスの割合
16.8%

2022年12月の新規借入れの概要

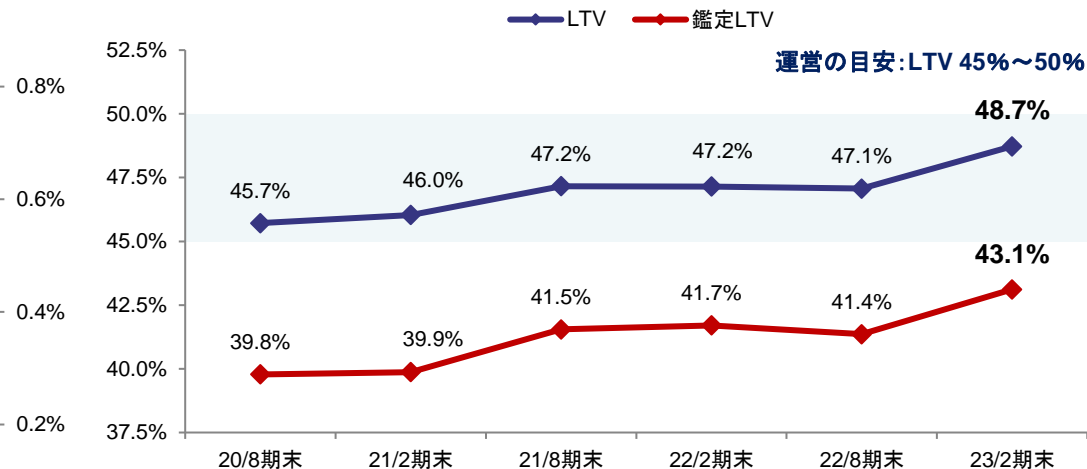
- ・フィールド北参道の取得資金及び付随費用の一部に充当するために、みずほ銀行より機動的に新規借入れを実施

借入金額	金利種別	金利	借入期間	借入先
3,920百万円	変動金利	0.25364%	約0.7年	みずほ銀行

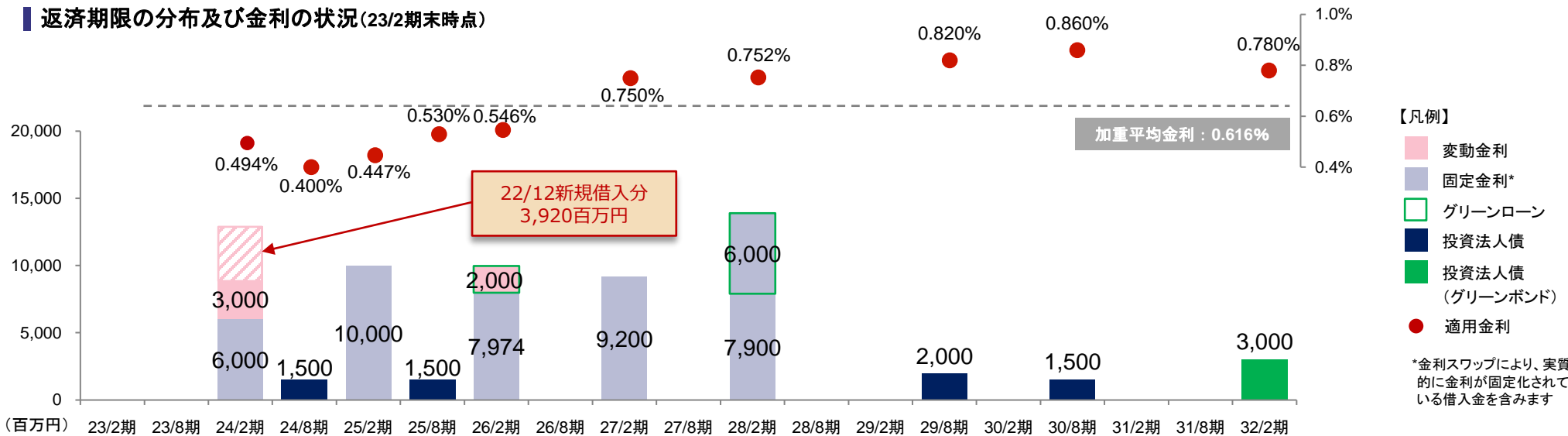
平均金利・平均残存年数の推移



LTV・鑑定LTV(注22)の推移



返済期限の分布及び金利の状況(23/2期末時点)



3 「運用実績及び見通し」における注記

- (注1) 2023年2月末を価格時点とする不動産鑑定評価額と2023年2月期末の帳簿価格との差額を「含み益」としています。
- (注2) 2023年2月末時点の稼働率を記載しており、「合計・平均」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を各保有資産の賃貸可能面積の合計で除して算出した値を記載しています。本書の他の箇所においても同様です。
- (注3) 「築年数」は、各保有資産の竣工日から2023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、築年数を取得価格で加重平均し算出しています。
- (注4) 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5) 「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6) 「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7) 「平均FR期間(RH含む)」は、各営業期間内において開始された賃貸借契約について、付与したフリーレント(FR)及びレントホリデー(RH)月数の合計を当該賃貸借契約の件数で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、集計は事務用途の契約を対象とし、住居その他の用途に係る契約は含んでいません。
- (注8) 「ダウンタイム(DT)」は、直前に入居していたテナントの賃貸借契約の終了時点から新たなテナントとの賃貸借契約が開始するまでの空室期間を指します。また、「平均DT期間」は、各営業期間内において賃貸借契約が開始された区画に係るDT月数の合計を当該区画の件数で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、新たに取得した物件について、本投資法人が取得する以前より発生していた空室区画は、本投資法人が取得した日を空室発生の起算日としています。
- (注9) 「募集対象面積」は2023年4月6日時点における情報に基づき記載しており、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10) 2023年8月期及び2024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算出しており、実際の入退去面積と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、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) 各期末時点において、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13) 「賃貸面積」は、2023年2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。
- (注14) 「総賃貸可能面積に占める割合」欄には、全ての保有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) 「賃貸面積別テナント分布状況」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。
- (注17) 「鑑定NOI利回り」欄には、2023年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得価格で除した数値を百分率で表し、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注18) 三鬼商事株式会社の「最新オフィスビル市況 2023年2月号」に基づき資産運用会社が作成
- (注19) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所の「オフィスピラミッド2023」に基づき資産運用会社が作成
- (注20) 「本資産の取得時築年数」は、フィールド北参道の竣工日から2022年12月23日時点までの経過期間を年数で表しています。
- (注21) 「借入余力」は、2023年2月期末時点のLTVを基準に、2023年2月期末の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とか、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22) 「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



外部評価・国際イニシアティブ

GRESBリアルエステイト評価



《2022年実施のGRESBリアルエステイト評価》

- 5年連続で「Green Star」を獲得
- GRESBレーティングは「3スター」を獲得
- GRESB開示評価は最上位の「A」評価を獲得

TCFD提言^(注1)

- みずほリアルティOne株式会社(MONE)において、2022年4月にTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同を表明し、「TCFDコンソーシアム」に加入

責任投資原則(PRI)^(注2)

- MONEにおいて、PRIの基本的な考え方に賛同し、2022年4月にPRIへの署名を実施

Signatory of:



サステナビリティ推進会議

- 本投資法人の資産運用会社であるみずほリートマネジメント株式会社(MREIT)では、サステナビリティに関する社長の諮問機関であるサステナビリティ推進会議を設置

【メンバー】

- (執行責任者)指定リートの投資運用部長、投資運用部門、コーポレート部門
- オブザーバー：MONEファシリティマネジメント部門、MONEコーポレート部門等

【開催頻度 / 検討・報告内容】

- 3ヶ月に1回以上
- 指定リートの資産運用におけるサステナビリティに係る目標及び具体的な施策の検討を行い、その進捗状況について定期的に報告を受け確認

※ 「指定リート」とは、サステナビリティに係る取組み目標、具体的施策等を審議又は検討する対象として代表取締役社長が指定する投資法人。「指定リート」のサステナビリティに関する重要事項は、投資政策委員会において決議。

MONEグループの重要課題(マテリアリティ)及びKPI

- MREITが属するMONEグループでは、マテリアリティを特定し、各課題に対するKPIを設定済み

環境	気候変動への対応	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> 温室効果ガスGHG排出量(原単位)削減：(2014年度比)40%(2030年度)、100%(2050年度) 水消費量(原単位)削減：(2014年度比)10%(2030年度)
	サステナブルなエネルギー利用の推進	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> 事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーの割合：40%(2030年度)
	ポートフォリオのグリーン化	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> グリーンビル認証取得割合(延床面積基準)：90%(2030年度)
社会	持続的成長を担う人材の育成・能力開発	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> 従業員エンゲージメント調査：年1回(各年度) 上記 肯定的回答率：80%以上(2025年度)
	ダイバーシティ&インクルージョン	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> 女性管理職比率：30%以上※(2025年度) ※マネジメント職以上 育休復職率：100%(各年度)
	テナントへの安心・快適・健康の提供	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> テナント満足度調査の実施 2年で一巡体制確立(2025年度)
ガバナンス	長寿命な不動産ストックの創出	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> KPI設定なし(事例・実績の集積)(各年度)
	ガバナンスの強化	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス研修受講率：100%(各年度)
	リスクマネジメントの推進	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> 取引先(PM等)に対する継続評価の実施率：100%(各年度)
	ステークホルダーとの対話	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> IRIに関する説明会・ミーティング等の開催件数：前年度の実績値

※ 上表は一部抜粋。詳細は以下ウェブサイトにて開示

サステナビリティ特設サイト

<https://one-reit.com/ja/sustainability/concept/materiality.html>

■ 各国際機関等が公表している将来的な気候予測を主な情報源としてシナリオ分析を実施済み。

※ 下表は一部抜粋。詳細は右記ウェブサイトにて開示

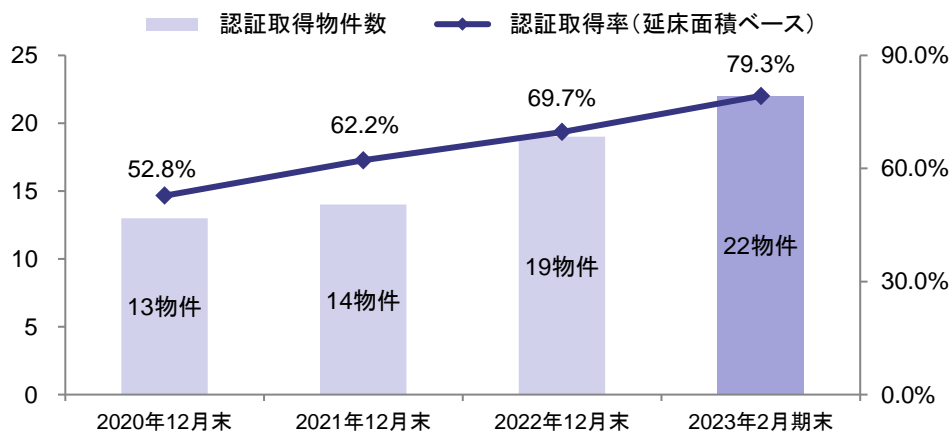
サステナビリティ特設サイト

<https://one-reit.com/ja/sustainability/environmental/climate-change.html>

リスク分類	リスクと機会の要因	区分	財務的な影響	リスク管理・対応策	影響最大化時期と財務的影響		
					4°C	1.5°C	
移行リスク・機会	エネルギーに関する法規制の強化						
	炭素税の導入	リスク	<ul style="list-style-type: none"> GHG排出量に対する税負担の発生 資材等の調達コストや燃料費、電力料金等の増加 	<ul style="list-style-type: none"> 低炭素エネルギーの導入 省エネルギー施策の推進 	中期		
					小	中	
	建築物における省エネルギー基準の強化	リスク	<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー基準対応のための改修費用の発生 省エネルギー設備導入による建築・改修コスト増加に伴う物件取得価格の上昇 	<ul style="list-style-type: none"> ZEB化の検討 省エネルギー改修 エネルギーデータ管理の精緻化 啓蒙活動を通じてESGに関するテナントの理解の深化を促進し、グリーンリース契約等の施策 	中期		
					中	大	
	省エネルギー格付けの拡充・義務化	機会	省エネルギー基準や法規制に未対応の物件(座礁資産)の売却増加に伴う物件取得価格の低下、および当該物件の改修工事等による物件価値ならびに中長期的な収益の向上	<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー改修および再生可能エネルギー導入によるグリーンビルディングへの転換 	中期		
					小	大	
	省エネルギー格付けの拡充・義務化	リスク	認証取得費用の増加	<ul style="list-style-type: none"> 認証時期の管理によりコストの平準化を図る 認証取得の推進 	中期		
					小	小	
	省エネルギー格付けの拡充・義務化	機会	<ul style="list-style-type: none"> 法規制対応による物件の競争力の向上による賃料収入の増加 法規制に適合する物件の環境性能の向上による付加価値の向上 		中期		
小					小		
再生可能エネルギー・省エネルギー技術の進化・普及	リスク	新技術導入に伴う費用の増加	<ul style="list-style-type: none"> 各種新技術の比較・検討により導入費用の削減を行う 省エネルギー技術の導入によりオペレーションコストの削減を図る グリーンリース契約等の施策を図る 	短期			
				小	中		
再生可能エネルギー・省エネルギー技術の進化・普及	機会	<ul style="list-style-type: none"> GHG排出に関する法規制の強化から再生可能エネルギー導入物件への需要増加による、稼働状況の好転や物件価値の向上 エネルギーコスト削減 	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー技術導入の検討 LED照明への更新 高効率型空調への更新 	中期			
				小	中		

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、DBJ Green Building認証、BELS評価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、2023年2月期末時点において、それぞれ22物件・79.3%まで取得が進む



(注) 複数の認証を取得している物件については、名寄せをして1物件として算出しています。

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



空調設備の更新



照明のLED化



トイレのリニューアル工事

2023年2月期の新規認証取得

CASBEE不動産		
取得年	物件名	
2019	ONEST神田スクエア	
	クレシェンドビル	
	カラスマプラザ21	
2020	ONEST西五反田スクエア	
	肥後橋センタービル	
2022	ONEST錦糸町スクエア	
	新川一丁目ビル	
	大同生命水戸ビル	
	ONEST本郷スクエア	
	ONEST南大塚ビル	
2018	立川錦町ビル	
	八王子SIAビル	
	ONEST大宮吉敷町ビル	
	ONEST池袋イーストビル	
2019	名古屋伏見スクエアビル	
	東京パークサイドビル	
	ONEST元代々木スクエア	NEW
	MY熊本ビル	NEW

DBJ Green Building 認証



取得年	物件名
2020	ONEST新大阪スクエア 大博多ビル
2023	リードシー千葉駅前ビル NEW

BELS評価



取得年	物件名
2017	ONEST錦糸町スクエア

照明のLED化に関する進捗状況

	22/8期末	23/2期末
専有部	24.7%	28.7%
共有部	31.6%	33.6%
専有部・共有部合計	26.9%	30.3%

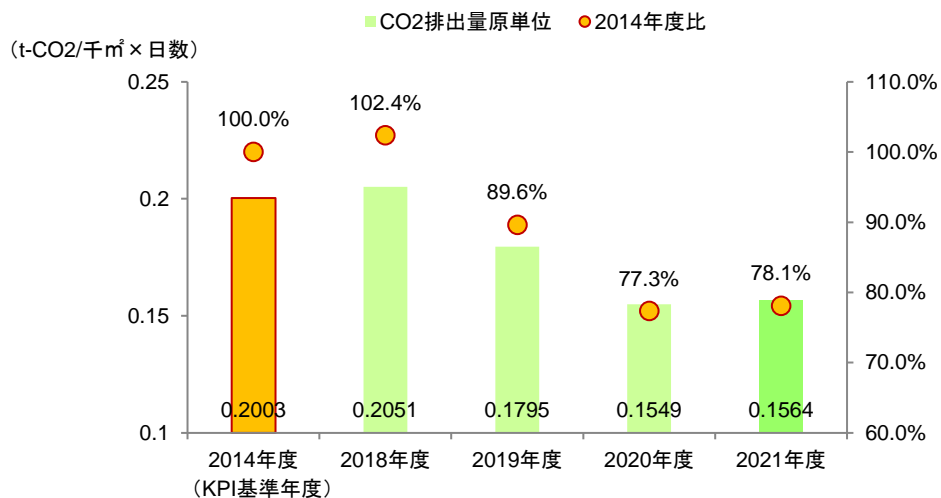
注: 専有部の数値は賃貸可能面積ベース

環境パフォーマンス

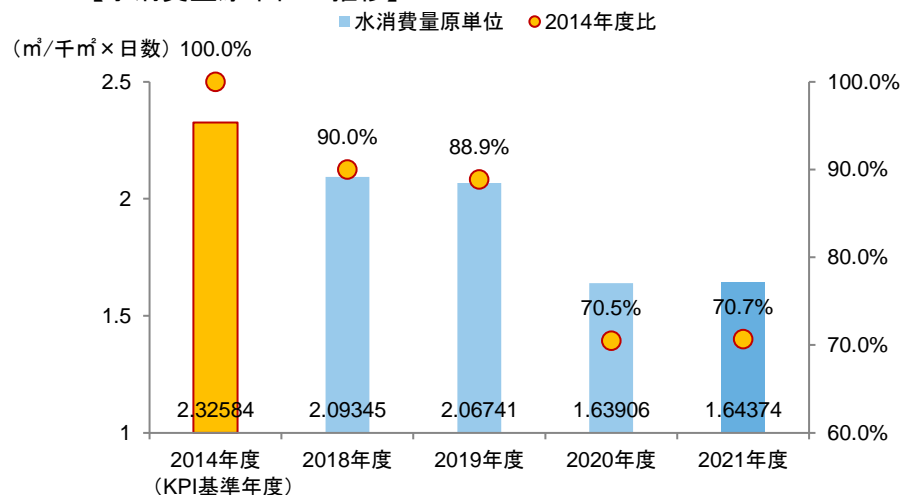
設定目標 (KPI) : 2014年度が基準年度

- ・ 温室効果ガス排出量 (原単位) : 40%削減 (2030年度) 100%削減 (2050年度)
- ・ 水消費量 (原単位) : 10%削減 (2030年度)

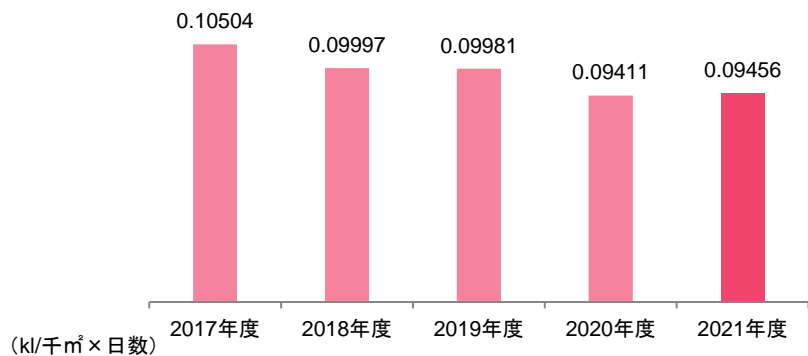
【CO2排出量原単位の推移】



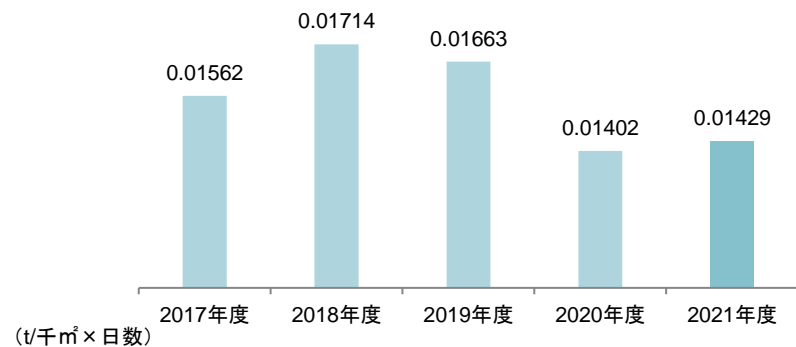
【水消費量原単位の推移】



【エネルギー消費量原単位の推移】



【廃棄物重量原単位の推移】



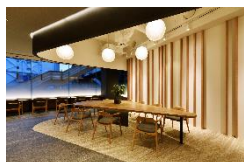
- 運用資産においては、テナントに安心・快適・健康な空間を提供、またストックの高齢化が進むオフィスビル市場において長寿命で優良な不動産の創出に貢献
- 資産運用会社 (MONEグループ) においては、人材の育成・能力開発に資する施策を実施するとともに多様な働き方を推進

運用資産に関する取り組み

テナントへの安心・快適・健康の提供

【ONEST西五反田スクエア、ONEST南大塚ビル】

- 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



長寿命な不動産ストックの創出

【大博多ビル、肥後橋センタービル】

- ビル全体のグレード感や美観の向上等に寄与する適切なバリューアップ工事の実施やLED化の推進等により、築年数の経ったビルでも競争力を維持

(2023年2月期末時点)

	大博多ビル	肥後橋センタービル
築年数	47.4年	45.4年
稼働率	99.2%	99.1%

MONEグループにおける取り組み

持続的成長を担う人材の育成・能力開発

- 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Oneリートのサステナビリティ特設サイト等にて開示
<https://one-reit.com/ja/sustainability/social/employees.html>
- 職員の成長と就労意欲の更なる向上を目指し、**職務能力行動(コンピテンシー)評価制度**を導入。各職員の知識・スキルや能力、行動の到達度合いを人事評価に反映
- マネジメント層を対象に**マネジメント研修**や**360度フィードバック**(外部機関によるツールを活用し、対象者の職務行動に対して周囲の役職員が多面的にフィードバックする制度)を実施し、マネジメントスキルの向上や役割に応じた自律的な意識・行動変革を促進
- 上司と部下による**1 on 1 ミーティング**を定期的に行い、相互理解の促進を図るとともに、対話を通じて部下のスキルアップ等をサポート

ダイバーシティ&インクルージョン

- 資産運用会社を含むMONEグループでは、**ABW** (Activity Based Working: 業務内容等に合わせて自由に働く場所や時間を選択する働き方)に資する以下の各種制度を採用し、役職員の働きやすい環境整備を進める

- ① **コアタイムのないフレックスタイム制度**
- ② **日数制限のないテレワーク制度**
- ③ **フリーアドレス制度**
- ④ **外部シェアオフィス利用制度** 等

- **育休復職率100%(各年度)や年次有給休暇取得率70%以上(2025年度)**等のKPIを設定するなど、積極的にワークライフバランスの向上に取り組む
- **人権研修**や**ハラスメント研修**等の研修を定期的に行い、役職員の人権やハラスメント等に対する理解の深化を図る

コンプライアンスに関する取組み

【コンプライアンス研修】

- 資産運用会社ではコンプライアンスに関する意識の向上や知識の取得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

【内部通報制度】

- コンプライアンスに関する役職員からの相談または通報の適正な処理の仕組みを定め、問題の早期発見と是正を図り、自浄作用を発揮し、コンプライアンス体制を実効ならしめるため、内部通報制度(コンプライアンス・ホットライン)を設置

リスクマネジメントの推進に関する取組み

【リスク管理】

- リスクの把握、分析・評価・モニタリング・リスク軽減のための対処活動の実施および検証のために「リスクモニタリング・シート」を活用したリスク管理を実施

【BCP対応】

- 資産運用会社ではMONEとともに「ビジネス・コンティンジェンシー・プラン(BCP)」を策定。また、BCPの実効性を高めるため、MONEが実施する災害発生時における役職員の被災状況と安全を迅速に把握するための安否確認、及び本社ビルにおける避難訓練などに資産運用会社も参加

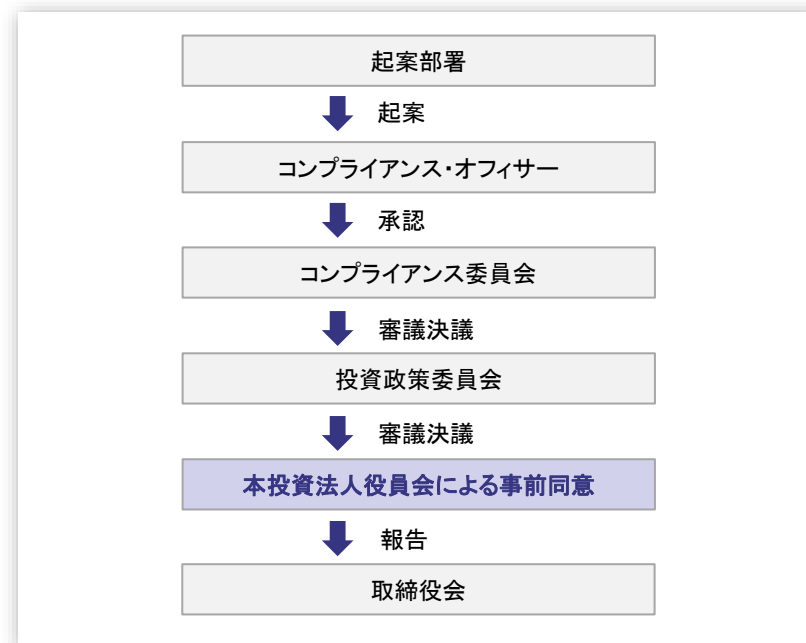
資産運用報酬

- 各報酬の算定方法については、64頁をご参照

	実績(23/2期)	構成比率
運用報酬	運用報酬1(総資産額連動)	196百万円 60.4%
	運用報酬2(NOI連動)	77百万円 23.8%
	運用報酬3(EPU連動)	13百万円 4.2%
取得報酬		37百万円 11.5%
合計		324百万円 100.0%

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



スポンサーによるセიმボート出資

- スポンサーであるMONEは、第3回PO(2021年9月)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)へと上昇

スポンサー(MONE)保有口数・保有割合^(注3)

26,850口 10.0%

4 「ESGに関する取組み」における注記

(注1) 「TCFD」は、金融安定理事会(FSB)により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応について検討を行う目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」であり、企業等に対して気候変動関連リスク及び機会に関する開示を推奨する提言を公表しています。

(注2) 「PRI」は、2006年当時の国連事務総長が提唱した責任投資原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークであり、ESGに関する課題を投資の意思決定に取り込むことを提唱しています。

(注3) 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。



新川一丁目ビル

5 Appendix

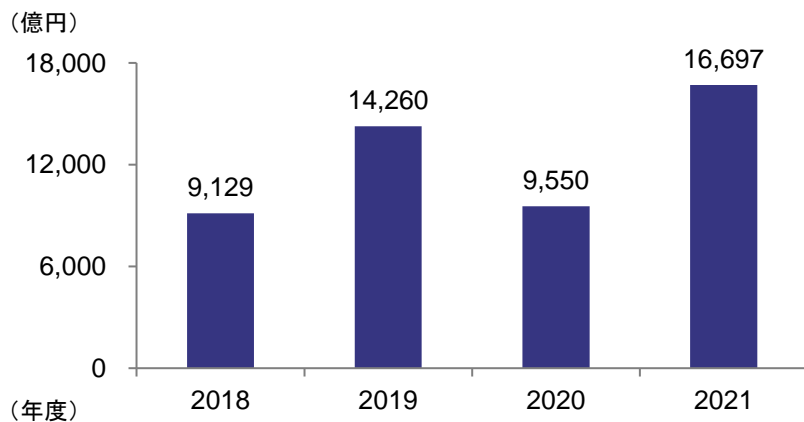


- みずほ信託銀行は、不動産仲介業務及び不動産アセットマネジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務等不動産の多様なソリューションを提供する本邦不動産マーケットにおける有力プレイヤー

■ 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	東京都千代田区丸の内一丁目3番3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

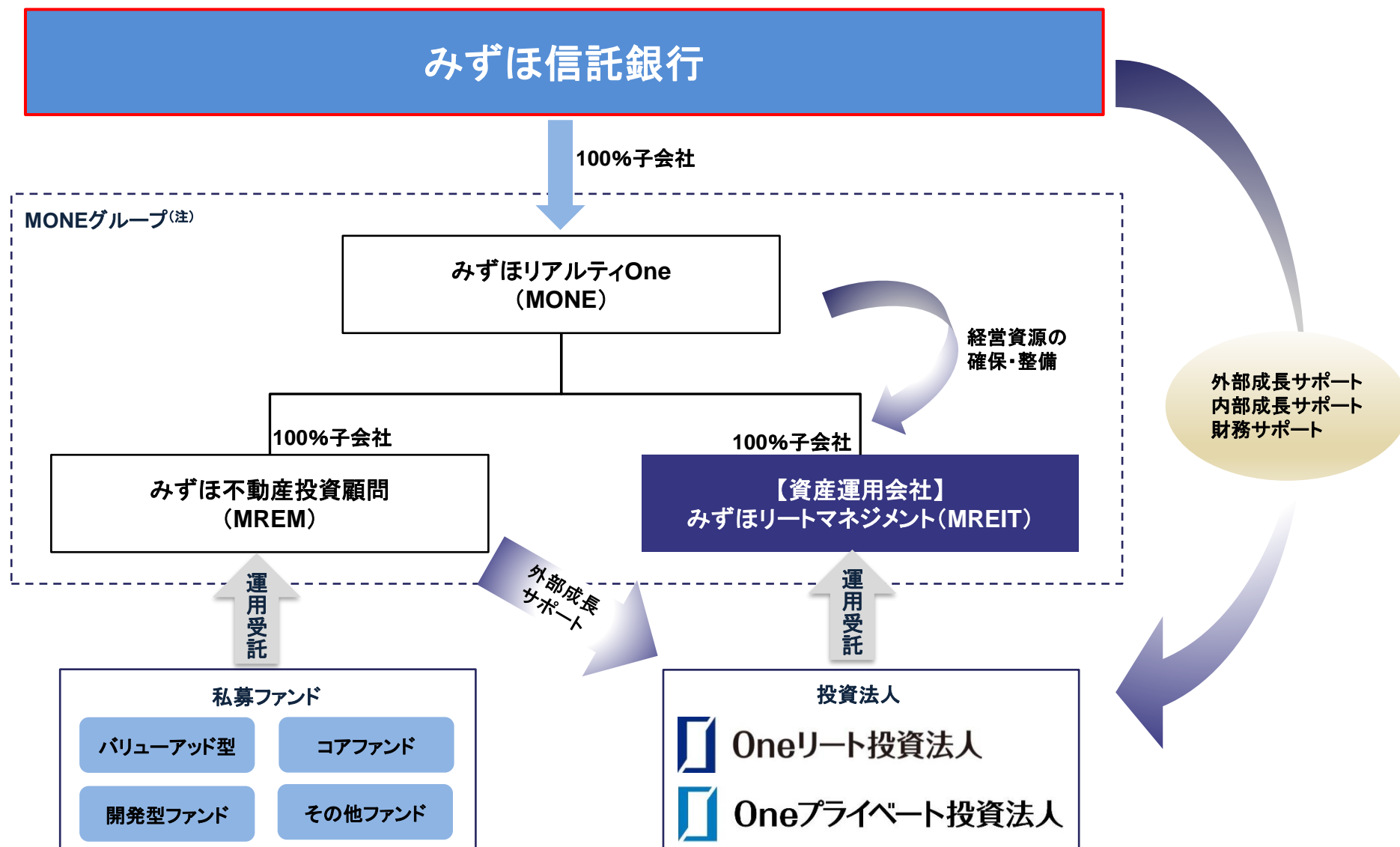
財務戦略サポート

- ▶ 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

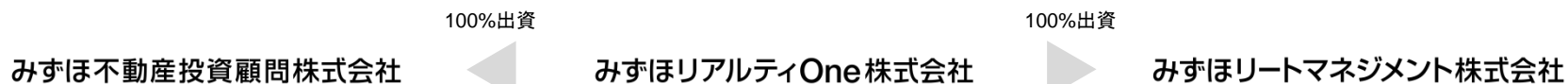
その他サポート体制

- ▶ 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 今西 敏
本社所在地	東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー 16階
役職員数	74人(2023年3月31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 今西 敏
東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー 16階
40人(2023年3月31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
東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー 16階
33人(2023年3月31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、出向者を含み、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1兆9,101億円超の不動産投資・ファンド運用実績を有する

沿革

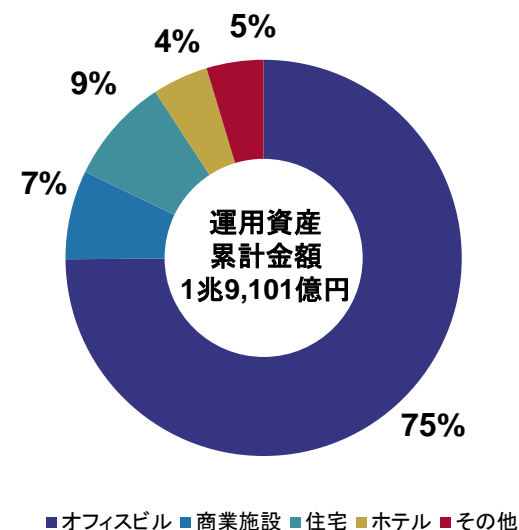
2002年	6月	日興コーディアル証券株式会社(当時)と株式会社シンプルクス・ホールディングスが、不動産投資顧問事業を目的として、株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ(旧SIA)を設立
2005年	6月	旧SIAが東京証券取引所マザーズ市場に上場
	7月	J-REITへの参入を目的に株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ(SRP、現:みずほリートマネジメント株式会社)を設立
2007年	9月	不動産投資顧問事業を分社化する目的で、シンプルクス不動産投資顧問株式会社(SRM、現:みずほ不動産投資顧問株式会社)を設立
	11月	エートス・グループおよびゴールドマン・サックス・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ルクス・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

(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ルクス・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2023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、2023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。

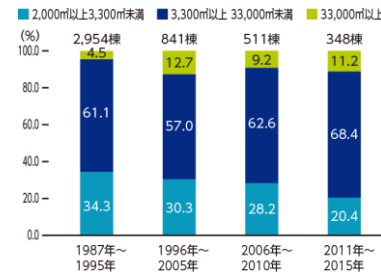
ファンド組成・運用実績(累計)^(注2)^(注3)



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

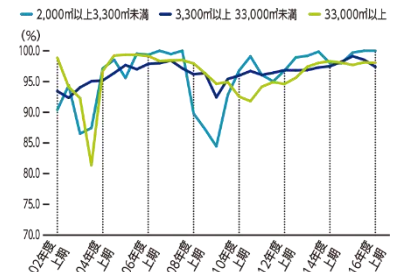
- 東京23区内には、本投資法人が重点投資対象とするミドルサイズのオフィスビルが多く所在しており、本投資法人にとって、マーケット規模が相対的に大きく、多くの取得機会を見込むことができると考えています。
- ミドルサイズのオフィスビルは、中長期的に安定した稼働率を維持しており、安定した収益が見込めるとともに、本資産運用会社の知見・経験を十分に発揮できるアセットクラスであると考えており、ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象として設定しています。

規模別の着工棟数(東京23区)



(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

中長期的に安定した稼働率



(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

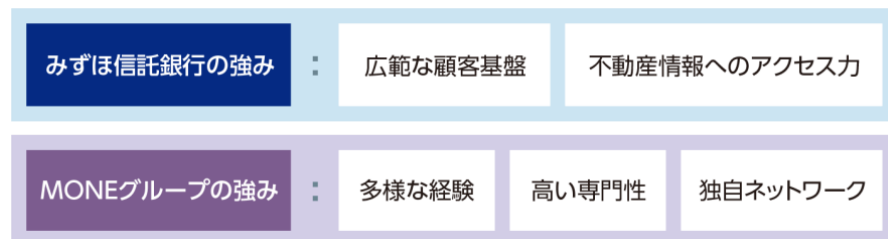
- 不動産の本質的な価値の多くは「立地」と「ビルスペック(機能性・デザイン性等)」に依拠するものと考えています。
- 投資に当たっては、テナントニーズの高い立地に所在するビルスペックの高い物件に厳選して投資し、運用に当たっては、テナント視点での「安心」、「快適」、「便利」に配慮した、「テナントに選ばれるビル」を目指し、長期的視点でビルスペックの維持・向上を追求します。



(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。

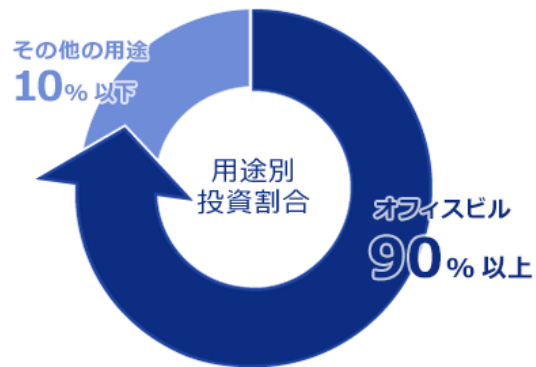
利益相反取引への取組み

- ✓ 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務委員として、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、投信法第201条第1項に定める利害関係人等、④資産運用会社、みずほリアルティOne株式会社、みずほ不動産投資顧問株式会社又はみずほ信託銀行株式会社が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人、⑤資産運用会社、みずほリアルティOne株式会社、みずほ不動産投資顧問株式会社又はみずほ信託銀行株式会社に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

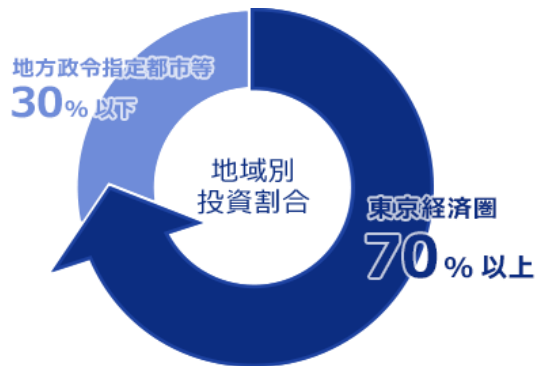
用途別投資割合^(注)

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。

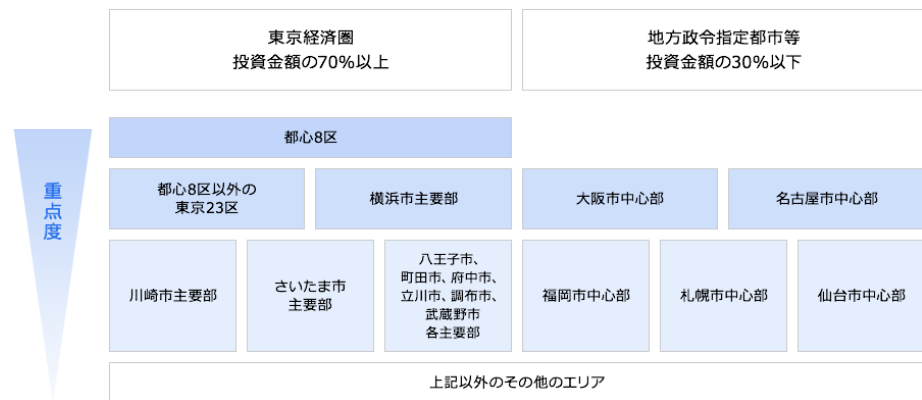


エリア別投資割合^(注)

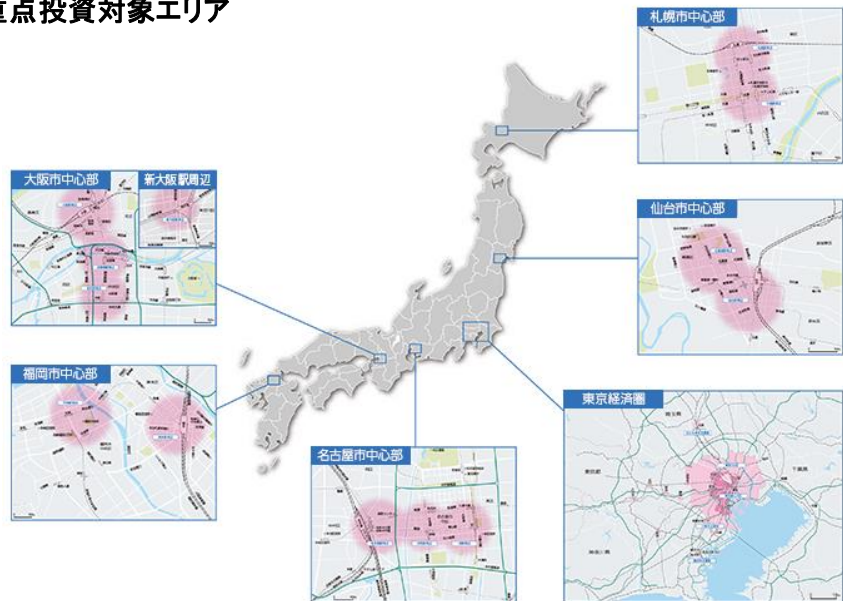
安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等を投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオを構築。



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」に込めた思い

- 単に物件の価値を上げる、テナント満足を得るだけでなく、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できると考えております。

「One」に込めた思い

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思いをこめて「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

	(千円)	
資産の部	2022年8月期 (第18期)	2023年2月期 (第19期)
現金及び預金	3,933,890	3,639,284
信託現金及び信託預金	7,074,088	7,073,942
営業未収入金	110,254	111,526
前払費用	168,225	190,038
未収還付法人税等	7	—
未収消費税等	—	67,033
その他	936	1,030
流動資産合計	11,287,403	11,082,856
有形固定資産		
建物	2,510,929	2,456,067
構築物	4,201	3,878
機械及び装置	3,042	2,874
工具、器具及び備品	7,198	6,459
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	25,915,858	26,573,743
信託構築物	44,596	47,789
信託機械及び装置	210,859	233,958
信託工具、器具及び備品	37,860	46,925
信託土地	83,357,166	86,489,239
信託建設仮勘定	10,266	13,335
有形固定資産合計	115,872,327	119,644,621
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	1,874	8,542
無形固定資産合計	3,280,211	3,286,879
投資その他の資産		
投資有価証券	16,910	16,585
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	280,530	298,330
繰延税金資産	—	14
投資その他の資産合計	307,741	325,230
固定資産合計	119,460,280	123,256,730
投資口交付費	18,012	13,509
投資法人債発行費	55,305	50,245
繰延資産合計	73,318	63,754
資産合計	130,821,001	134,403,341

	(千円)	
負債の部	2022年8月期 (第18期)	2023年2月期 (第19期)
営業未払金	295,218	238,862
短期借入金	—	4,920,000
1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	8,000,000
未払金	513,006	465,569
未払費用	6,133	5,641
未払法人税等	605	899
未払消費税等	269,081	44,852
前受金	738,234	764,257
その他	442	2,276
流動負債合計	10,822,721	14,442,361
投資法人債	9,500,000	9,500,000
長期借入金	43,074,000	43,074,000
預り敷金及び保証金	385,588	283,070
信託預り敷金及び保証金	5,800,399	5,940,225
固定負債合計	58,759,987	58,797,296
負債合計	69,582,709	73,239,657

	(千円)	
純資産の部	2022年8月期 (第18期)	2023年2月期 (第19期)
出資総額	59,164,521	59,164,521
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,073,771	1,999,162
剰余金合計	2,073,771	1,999,162
投資主資本合計	61,238,292	61,163,683
純資産合計	61,238,292	61,163,683
負債純資産合計	130,821,001	134,403,341

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(千円)

	2022年8月期 (第18期)	2023年2月期 (第19期)
貸貸事業収入	4,097,595	4,098,273
その他貸貸事業収入	419,132	500,165
営業収益合計	4,516,728	4,598,438
貸貸事業費用	1,965,009	2,094,567
資産運用報酬	287,964	287,366
資産保管手数料	5,063	5,070
一般事務委託手数料	21,534	21,709
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	48,715	50,990
営業費用合計	2,332,163	2,463,580
営業利益	2,184,564	2,134,857
受取利息	51	52
受取保険金	606	4,851
未払分配金戻入	775	658
還付加算金	550	—
補助金収入	504	—
協賛金収入	—	4,600
営業外収益合計	2,487	10,162
支払利息	159,446	163,147
投資法人債利息	33,808	32,777
融資関連費用	98,872	99,383
投資口交付費償却	4,503	4,503
投資法人債発行費償却	5,060	5,060
その他	2,321	2,371
営業外費用合計	304,011	307,243
経常利益	1,883,039	1,837,776
税引前当期純利益	1,883,039	1,837,776
法人税、住民税及び事業税	605	907
法人税等調整額	17	△14
法人税等合計	622	893
当期純利益	1,882,417	1,836,883
前期繰越利益	191,353	162,278
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,073,771	1,999,162

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(2023年2月28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JN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	9,310百万円	4,170百万円	3,880百万円	3,440百万円	2,214百万円	2,470百万円
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	5,259.25㎡	5,621.33㎡	4,326.68㎡	3,116.49㎡	6,384.76㎡	5,476.73㎡
PML	4.4%	5.0%	8.6%	4.9%	5.8%	5.7%
稼働率	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%
テナント数	28	23	10	7	20	18

(2023年2月28日現在)

物件名	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	OT-16 ONEST 大宮吉敷町ビル	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	2,460百万円	857百万円	9,080百万円	3,010百万円	3,530百万円	2,290百万円
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	3,673.61㎡	2,749.83㎡	7,645.14㎡	2,945.33㎡	3,523.56㎡	2,677.80㎡
PML	5.1%	3.5%	6.4%	7.5%	5.7%	8.5%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	14	14	9	12	19	7

個別物件の概要(3)

(2023年2月28日現在)

物件名	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	OT-21 ONEST 本郷スクエア	OT-22 ONEST 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	2,560百万円	11,300百万円	5,090百万円	5,430百万円	3,970百万円	2,160百万円
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	4,291.36㎡	12,920.17㎡	4,249.00㎡	4,461.10㎡	4,123.03㎡	1,698.26㎡
PML	8.1%	6.2%	6.7%	6.6%	0.5%	6.5%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	30	14	12	7	14	8

個別物件の概要(4)

(2023年2月28日現在)

物件名	OT-24 ONEST 錦糸町スクエア	OT-25 リードシー 千葉駅前ビル	OT-26 新川一丁目ビル	OT-27 ONEST 箱崎ビル	OT-28 ONEST 東中野ビル	OT-29 フィールド北参道
						
所在地	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	東京都渋谷区
最寄駅	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	東京メトロ 北参道
建築年月	1992年4月	1997年9月	1989年12月	1991年3月	1994年4月	2008年10月
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	3,750百万円
不動産鑑定評価額	4,380百万円	4,710百万円	2,100百万円	1,820百万円	1,790百万円	4,010百万円
構造	S	SRC・S	RC	SRC	S	S
階数	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	地上6階
延床面積	4,659.78㎡	8,954.60㎡	2,298.06㎡	2,283.56㎡	2,216.46㎡	2,583.08㎡
賃貸可能面積	3,910.34㎡	6,067.77㎡	1,528.56㎡	1,752.93㎡	2,040.28㎡	1,873.47㎡
PML	7.6%	6.7%	9.0%	8.0%	5.1%	6.4%
稼働率	86.6%	100.0%	70.5%	100.0%	89.7%	100.0%
テナント数	7	17	11	5	7	5

(2023年2月28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	6,340百万円	4,240百万円	3,580百万円	1,320百万円	5,460百万円	11,300百万円
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	9,429.67㎡	8,893.59㎡	5,801.80㎡	3,755.94㎡	8,417.39㎡	15,458.26㎡
PML	2.6%	1.1%	6.9%	0.9%	2.8%	0.1%未満
稼働率	85.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%
テナント数	25	12	5	19	45	62

(2023年2月28日現在)

物件名	OO-7 肥後橋 センタービル	OO-8 大同生命 水戸ビル
		
所在地	大阪府大阪市	茨城県水戸市
最寄駅	Osaka Metro四つ橋線 肥後橋	JR 水戸
建築年月	1977年9月	1989年12月
取得価格	8,930百万円	1,650百万円
不動産鑑定評価額	10,400百万円	1,760百万円
構造	SRC・RC・S	SRC
階数	地下2階、地上18階	地下1階、地上10階
延床面積	24,556.71㎡	5,332.76㎡
賃貸可能面積	15,898.57㎡	3,706.53㎡
PML	2.9%	4.6%
稼働率	99.1%	87.0%
テナント数	64	17

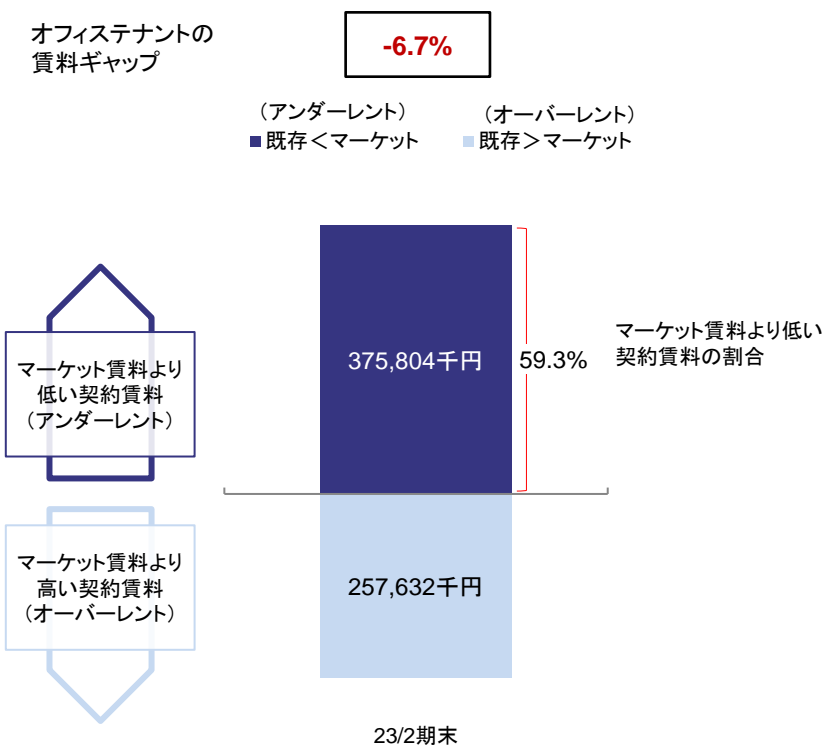
稼働率の推移(1)

用途・地域	物件番号	物件名称	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期						
			2021年 2月末	2021年 8月末	2022年 2月末	2022年 8月末	2022年 9月末	2022年 10月末	2022年 11月末	2022年 12月末	2023年 1月末	2023年 2月末	
オフィスビル 東京経済圏	OT-2	ONEST神田スクエア	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.8%	75.4%	75.4%	97.9%	
	OT-3	立川錦町ビル	96.9%	96.8%	84.6%	84.6%	94.6%	94.6%	97.3%	100.0%	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%	
	OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	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	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%	97.0%	97.0%	
	OT-10	南品川INビル	100.0%	100.0%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	OT-11	南品川Jビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	OT-13	八王子SIAビル	100.0%	97.9%	97.1%	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%	96.6%	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	ONEST大宮吉敷町ビル	97.8%	100.0%	100.0%	85.4%	85.4%	100.0%	87.5%	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	クレシェンドビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%	100.0%	
	OT-19	東京パークサイドビル	100.0%	100.0%	100.0%	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	86.5%	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	OT-21	ONEST本郷スクエア		100.0%	86.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	OT-22	ONEST南大塚ビル		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	OT-23	D's VARIE神田ビル		86.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	OT-24	ONEST錦糸町スクエア			74.9%	88.4%	88.4%	88.4%	88.4%	100.0%	86.6%	86.6%	
	OT-25	リードシー千葉駅前ビル			93.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	OT-26	新川一丁目ビル			85.3%	83.1%	83.1%	83.1%	83.1%	83.1%	70.5%	70.5%	
	OT-27	ONEST箱崎ビル			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	OT-28	ONEST東中野ビル			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.7%	
	OT-29	フィールド北参道								100.0%	100.0%	100.0%	
	平均稼働率			97.8%	99.5%	96.2%	97.9%	98.5%	98.8%	97.9%	98.3%	97.4%	98.5%

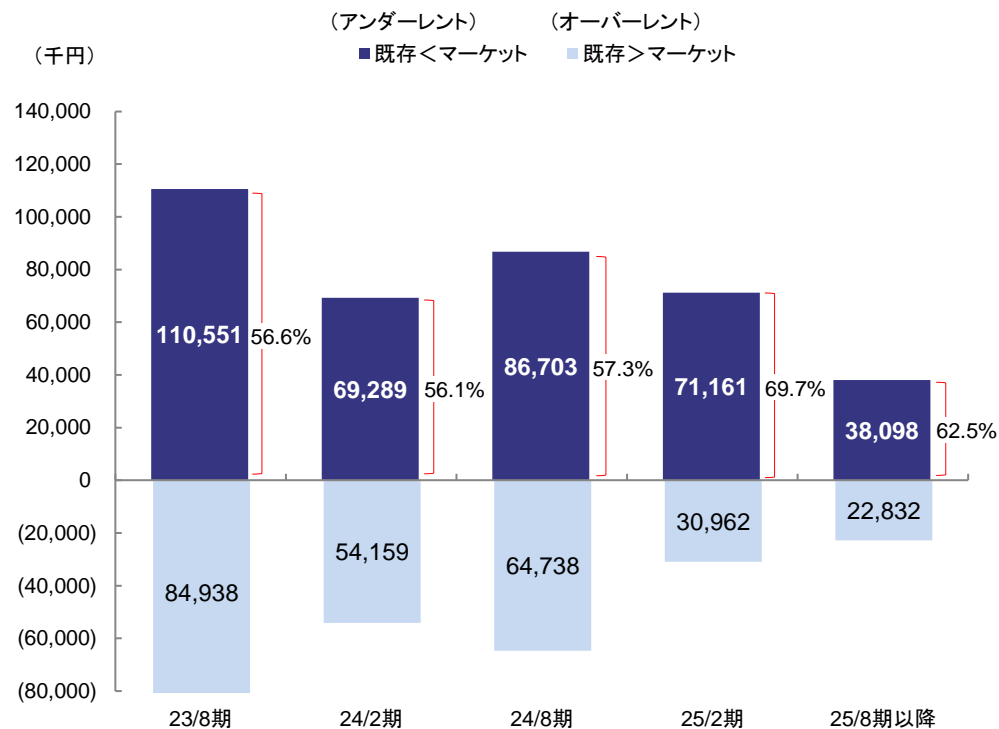
稼働率の推移(2)

用途・地域	物件番号	物件名称	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期							
			2021年 2月末	2021年 8月末	2022年 2月末	2023年 8月末	2022年 9月末	2022年 10月末	2022年 11月末	2022年 12月末	2023年 1月末	2023年 2月末		
オフィスビル	地方政令指定都市等	OO-1	ONEST新大阪スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	95.3%	95.3%	85.8%	85.8%	85.8%	85.8%	
		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%	100.0%
		OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OO-4	MY熊本ビル	97.9%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	99.2%	100.0%	100.0%	96.9%	98.7%	98.7%	98.7%	100.0%
		OO-6	大博多ビル	98.2%	98.4%	100.0%	99.6%	99.2%	99.2%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.2%
		OO-7	肥後橋センタービル	99.9%	96.8%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	99.1%
		OO-8	大同生命水戸ビル			96.8%	94.0%	94.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%
			平均稼働率	99.5%	98.9%	99.6%	98.9%	98.9%	98.5%	97.0%	97.2%	97.0%	97.1%	
			平均稼働率	98.6%	99.2%	97.6%	98.3%	98.7%	98.7%	97.5%	97.9%	97.3%	97.9%	
商業施設	R-1	fab南大沢	100.0%											
		平均稼働率	100.0%											
全体平均稼働率			98.7%	99.2%	97.6%	98.3%	98.7%	98.7%	97.5%	97.9%	97.3%	97.9%		

契約賃料とマーケット賃料の状況



契約満了時期別での分布状況 (23/2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)	177,056	142,584	129,398	116,789	138,679	116,936	105,037	47,888	245,012	92,746
賃貸事業収入	167,758	131,183	113,439	105,582	123,054	106,669	90,495	41,735	227,431	86,292
その他賃貸事業収入	9,298	11,401	15,958	11,206	15,624	10,266	14,541	6,152	17,580	6,454
②賃貸事業費用(千円)	34,740	46,065	37,564	30,035	79,148	43,203	34,351	20,206	56,226	26,327
管理業務費	11,879	15,244	10,226	7,403	16,602	7,145	6,741	5,686	13,937	7,909
水道光熱費	10,925	14,290	10,614	9,451	32,694	11,353	8,939	8,141	21,682	9,728
公租公課	8,728	11,034	10,772	7,912	9,595	9,146	5,633	4,552	16,489	7,385
損害保険料	247	266	170	136	291	254	159	113	379	147
修繕費	2,960	4,730	5,278	4,631	2,359	1,872	3,250	1,212	3,337	657
その他	—	500	500	500	17,604	13,431	9,627	500	400	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	142,316	96,519	91,834	86,754	59,531	73,733	70,686	27,681	188,785	66,418
④減価償却費(千円)	65,987	27,021	14,363	12,618	20,001	15,585	13,247	6,117	29,628	9,305
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	76,329	69,497	77,470	74,136	39,530	58,147	57,438	21,564	159,156	57,113
⑥資本的支出(千円)	9,896	2,611	23,780	2,695	4,624	1,190	3,011	11,221	—	3,685
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	132,420	93,907	68,054	84,059	54,907	72,542	67,674	16,459	188,785	62,733

(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	OT-24	OT-25
物件名称	ONEST大宮 吉敷町ビル	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 本郷スクエア	ONEST 南大塚ビル	D's VARIE 神田ビル	ONEST 錦糸町スクエア	リードシー 千葉駅前ビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	127,633	73,357	89,636	369,804	127,775	128,286	114,910	52,838	89,739	174,170
賃貸事業収入	82,541	66,984	75,690	326,616	118,886	119,661	105,923	47,000	78,572	150,405
その他賃貸事業収入	45,091	6,372	13,945	43,188	8,888	8,624	8,986	5,838	11,166	23,764
②賃貸事業費用(千円)	67,599	18,361	40,248	96,541	33,955	33,666	31,159	12,978	31,051	60,271
管理業務費	15,308	6,123	12,060	24,505	8,734	8,981	9,593	3,805	10,931	19,030
水道光熱費	8,526	5,506	12,530	46,282	13,560	11,601	9,862	3,726	9,417	23,019
公租公課	7,252	4,814	7,420	18,837	10,379	10,213	7,677	4,413	5,044	12,342
損害保険料	200	112	172	641	263	190	188	60	151	339
修繕費	35,862	1,304	7,564	5,624	516	2,180	3,337	472	5,006	5,038
その他	450	500	500	650	500	500	500	500	500	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	60,033	54,996	49,387	273,263	93,819	94,619	83,751	39,860	58,687	113,898
④減価償却費(千円)	17,348	7,478	9,570	38,336	12,132	9,402	9,803	4,047	7,335	18,107
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	42,685	47,518	39,817	234,926	81,687	85,217	73,948	35,812	51,352	95,790
⑥資本的支出(千円)	60,572	7,003	4,899	17,248	144	615	5,612	1,396	24,903	17,829
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	△539	47,992	44,488	256,014	93,675	94,004	78,139	38,464	33,784	96,068

(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	OT-26	OT-27	OT-28	OT-29	OO-1	OO-2	OO-3	OO-4	OO-5	OO-6
物件名称	新川一丁目ビル	ONEST箱崎ビル	ONEST東中野ビル	フィールド北参道	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	MY熊本ビル	名古屋伏見スクエアビル	大博多ビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	40,751	51,683	56,110	34,119	200,342	224,846	155,535	79,998	195,412	449,917
賃貸事業収入	35,965	42,362	43,875	31,130	178,448	209,568	133,125	71,491	176,821	407,175
その他賃貸事業収入	4,785	9,320	12,235	2,989	21,893	15,278	22,410	8,507	18,590	42,741
②賃貸事業費用(千円)	16,582	17,734	20,387	7,993	68,781	80,692	42,852	25,233	58,167	164,098
管理業務費	4,863	5,415	6,305	4,534	20,003	27,080	10,467	8,523	17,218	48,393
水道光熱費	5,096	7,711	6,144	3,235	23,968	20,266	18,209	9,695	18,725	48,705
公租公課	3,579	3,733	2,426	—	15,503	27,987	10,127	5,114	18,251	53,760
損害保険料	89	83	69	38	384	386	248	158	467	935
修繕費	2,453	290	4,942	—	8,421	4,472	3,299	1,240	3,004	11,653
その他	500	500	500	186	500	500	500	500	500	650
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	24,169	33,948	35,722	26,126	131,560	144,154	112,683	54,765	137,244	285,818
④減価償却費(千円)	3,417	3,063	5,367	7,609	36,198	29,865	22,155	13,653	22,718	38,077
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	20,751	30,885	30,355	18,517	95,362	114,288	90,527	41,112	114,526	247,740
⑥資本的支出(千円)	1,775	920	20,518	—	19,535	29,618	593	998	5,244	24,955
⑦賃貸NCF(=③-⑥)(千円)	22,393	33,028	15,204	26,126	112,024	114,536	112,089	53,766	132,000	260,862

(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(4)

物件番号	00-7	00-8	合計
物件名称	肥後橋 センタービル	大同生命 水戸ビル	
①不動産賃貸事業収益(千円)	381,800	67,638	4,598,438
賃貸事業収入	341,945	60,434	4,098,273
その他賃貸事業収入	39,854	7,204	500,165
②賃貸事業費用(千円)	142,314	26,257	1,504,798
管理業務費	34,273	8,768	417,700
水道光熱費	54,043	8,521	506,179
公租公課	32,337	4,691	357,159
損害保険料	801	210	8,361
修繕費	20,208	3,566	160,747
その他	650	500	54,649
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	239,486	41,381	3,093,639
④減価償却費(千円)	46,613	13,589	589,768
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	192,872	27,792	2,503,871
⑥資本的支出(千円)	82,110	54,502	443,715
⑦賃貸NCF(=③-⑥)(千円)	157,375	△13,120	2,649,923

(注) 金額は千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

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	2023年2月期末(第19期末)						2022年8月期末(第18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
				直前との差		直前との差				
OT-2	ONEST神田スクエア	7,350	9,310	0	3.4%	0.0%	6,239	3,070	9,310	3.4%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	4,170	0	4.4%	0.0%	3,084	1,085	4,170	4.4%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	3,110	3,880	0	4.2%	0.0%	3,073	806	3,880	4.2%
OT-7	ONEST中野ビル	2,880	3,440	10	4.3%	0.0%	2,814	625	3,430	4.3%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,214	0	4.3%	0.0%	2,103	110	2,214	4.3%
OT-10	南品川INビル	2,292	2,470	0	4.5%	0.0%	2,114	355	2,470	4.5%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,460	0	4.5%	0.0%	1,892	567	2,460	4.5%
OT-13	八王子SIAビル	730	857	△12	5.0%	0.0%	687	169	869	5.0%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	7,500	9,080	0	3.8%	0.0%	7,464	1,615	9,080	3.8%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	2,700	3,010	0	3.6%	0.0%	2,759	250	3,010	3.6%
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	3,000	3,530	270	4.5%	0.0%	3,171	358	3,260	4.5%
OT-17	ONEST池袋イーストビル	2,200	2,290	△80	4.1%	0.0%	2,217	72	2,370	4.1%
OT-18	クレシェンドビル	2,466	2,560	△10	4.5%	0.0%	2,575	△15	2,570	4.5%
OT-19	東京パークサイドビル	10,450	11,300	0	4.2%	0.0%	10,663	636	11,300	4.2%
OT-20	ONEST西五反田スクエア	4,500	5,090	△20	3.7%	0.0%	4,716	373	5,110	3.7%
OT-21	ONEST本郷スクエア	5,406	5,430	△10	3.6%	0.0%	5,454	△24	5,440	3.6%
OT-22	ONEST南大塚ビル	3,900	3,970	10	3.7%	△0.1%	3,913	56	3,960	3.8%
OT-23	D'sVARIE神田ビル	2,100	2,160	0	3.4%	0.0%	2,129	30	2,160	3.4%
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	3,951	4,380	△70	3.5%	△0.1%	4,011	368	4,450	3.6%
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	4,475	4,710	△40	4.2%	0.0%	4,493	216	4,750	4.2%
OT-26	新川一丁目ビル	2,100	2,100	△30	3.4%	△0.1%	2,067	32	2,130	3.5%
OT-27	ONEST箱崎ビル	1,771	1,820	0	3.6%	△0.1%	1,757	62	1,820	3.7%
OT-28	ONEST東中野ビル	1,710	1,790	10	4.2%	0.0%	1,759	30	1,780	4.2%
OT-29	フィールド北参道*	3,750	4,010	10	3.1%	0.0%	3,907	102	4,000	3.1%

(注) 金額は百万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)	2023年2月期末(第19期末)						2022年8月期末(第18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
				直前との差		直前との差				
OO-1	ONEST新大阪スクエア	4,612	6,340	0	4.3%	0.0%	4,136	2,203	6,340	4.3%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	4,240	0	4.6%	0.0%	3,815	424	4,240	4.6%
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	2,381	3,580	0	4.6%	0.0%	2,225	1,354	3,580	4.6%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,320	△10	5.9%	0.0%	1,008	311	1,330	5.9%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,460	0	4.5%	0.0%	4,792	667	5,460	4.5%
OO-6	大博多ビル	10,650	11,300	△800	4.1%	△0.1%	10,611	688	12,100	4.2%
OO-7	肥後橋センタービル	8,930	10,400	0	4.1%	0.0%	9,495	904	10,400	4.1%
OO-8	大同生命水戸ビル	1,650	1,760	0	4.8%	0.0%	1,762	△2	1,760	4.8%
合計		123,677	140,431	△772	-	-	122,922	17,508	141,203	-

* 前項のフィールド北参道については2023年2月期(第19期)中の取得物件であり、「2022年8月期末(第18期末)」欄は、2022年10月31日を価格時点とする鑑定評価額及び直接還元利回りを記載しています。

有利子負債及び財務指標の推移

	2022年2月期末 (第17期末)	2022年8月期末 (第18期末)	2023年2月期末 (第19期末)
借入金	52,074百万円	52,074百万円	55,994百万円
投資法人債	9,500百万円	9,500百万円	9,500百万円
有利子負債総額	61,574百万円	61,574百万円	65,494百万円
平均借入金利率	0.622%	0.621%	0.616%
固定金利比率	91.9%	91.9%	86.4%
LTV	47.2%	47.1%	48.7%
平均借入残存年数 ^(注1)	3.60年	3.10年	3.04年
平均調達年数	5.62年	5.62年	5.35年

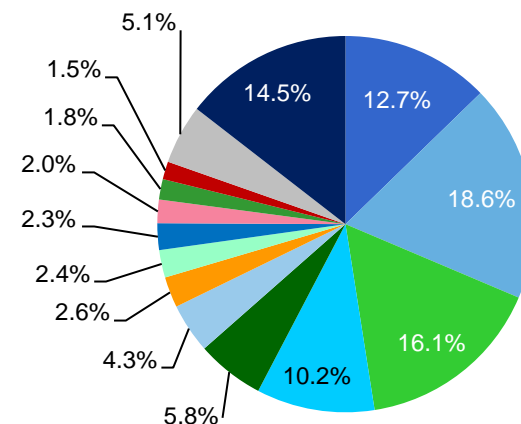
投資法人債の発行概要

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
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 無保証
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	
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	3,000	0.780%	2022年 1月27日	2032年 1月27日	10年	
投資法人債 合計	9,500					

(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。

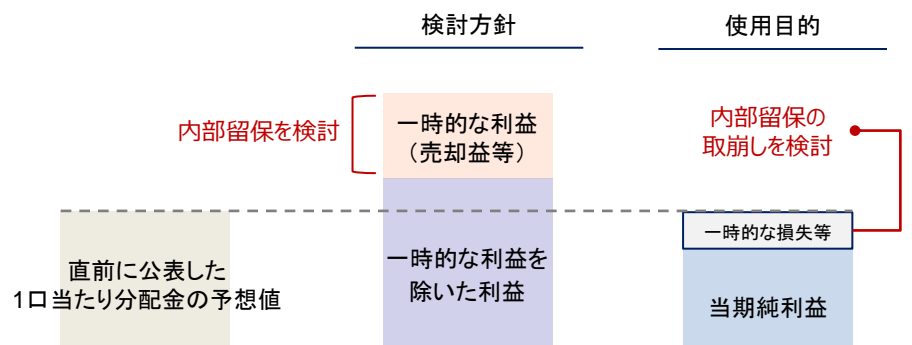
(注2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

有利子負債の分布状況(2023年2月期末)



	(百万円)
みずほ信託銀行	8,341
みずほ銀行	12,212
三井住友銀行	10,570
SBI新生銀行	6,650
りそな銀行	3,820
あおぞら銀行	2,800
福岡銀行	1,730
西日本シティ銀行	1,550
横浜銀行	1,500
三十三銀行	1,320
京都銀行	1,150
日本生命保険	1,000
その他(7社合計)	3,350
投資法人債	9,500
合計	65,494

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%

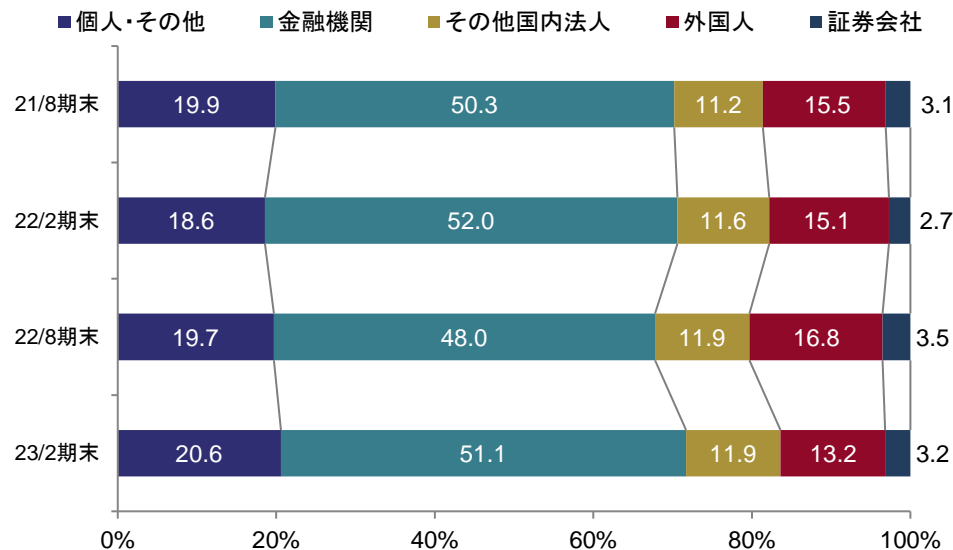
(注1) NOIとは、各営業期間における不動産賃貸事業の収益及び匿名組合の分配金の金額及び不動産関連ローン等資産より生じる収益の合計額から、不動産賃貸事業の費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

(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

	2023年2月期末(2023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	8,919	95.2%	55,325	20.6%
金融機関	54	0.6%	137,131	51.1%
その他国内法人	187	2.0%	31,832	11.9%
外国人	189	2.0%	35,503	13.2%
証券会社	20	0.2%	8,677	3.2%
合計	9,369	100.0%	268,468	100.0%

投資口数比率の推移

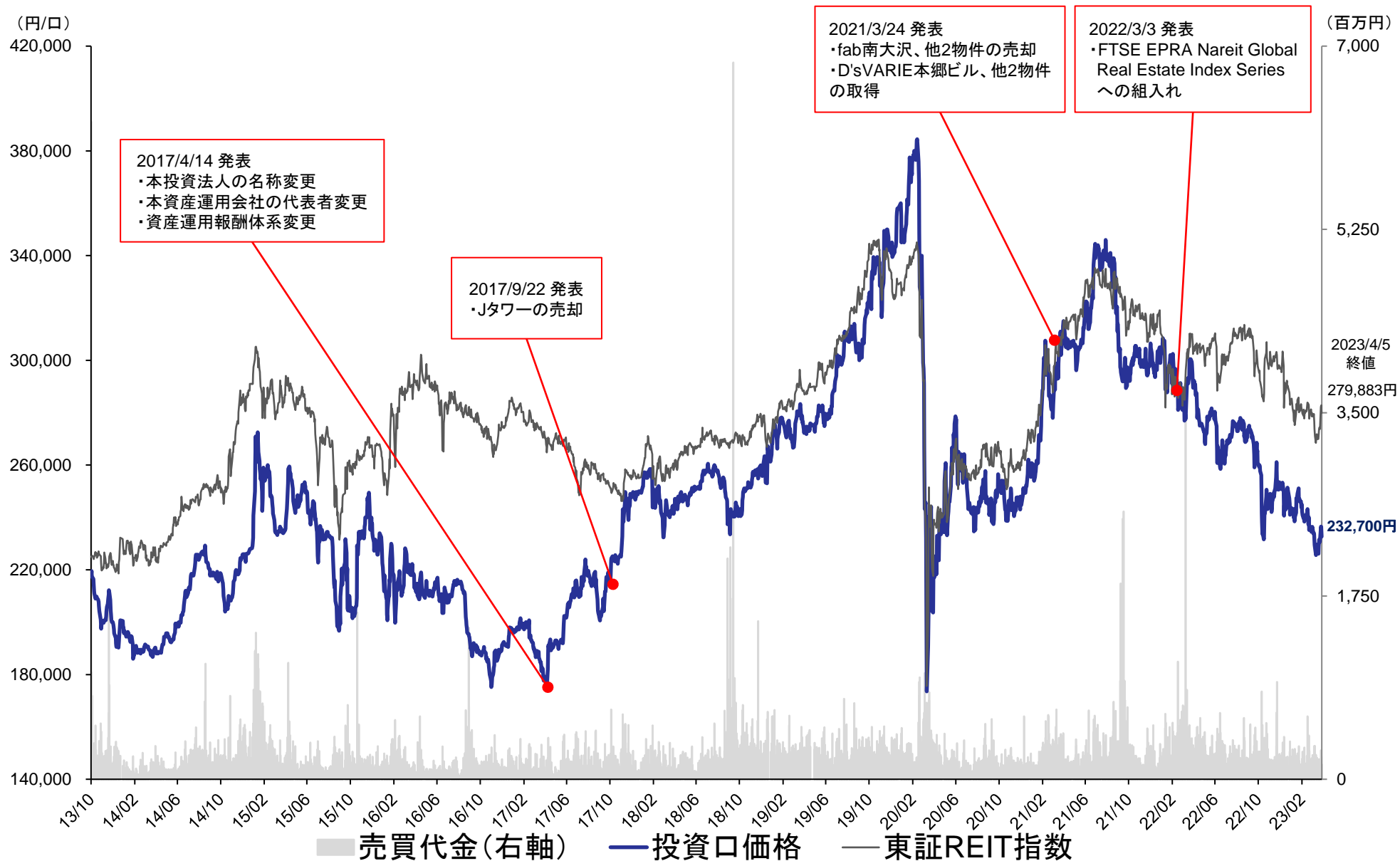


(注) 比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

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)	62,073	23.1%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	39,690	14.8%
みずほリアルティOne株式会社	26,850	10.0%
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,601	4.3%
近畿産業信用組合	4,167	1.6%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	3,751	1.4%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	3,714	1.4%
SMBC日興証券株式会社	2,338	0.9%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,286	0.9%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	2,170	0.8%
合計	158,640	59.1%

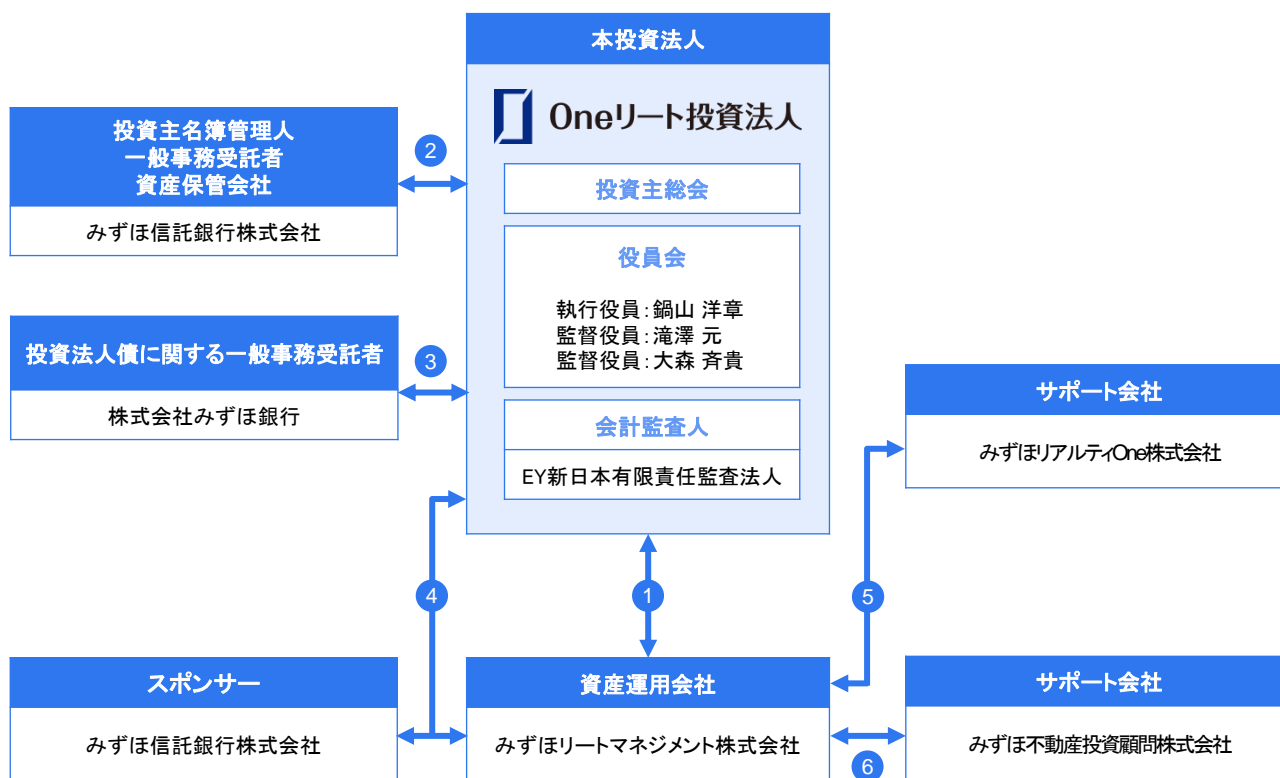
投資口価格の推移



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2023年4月5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

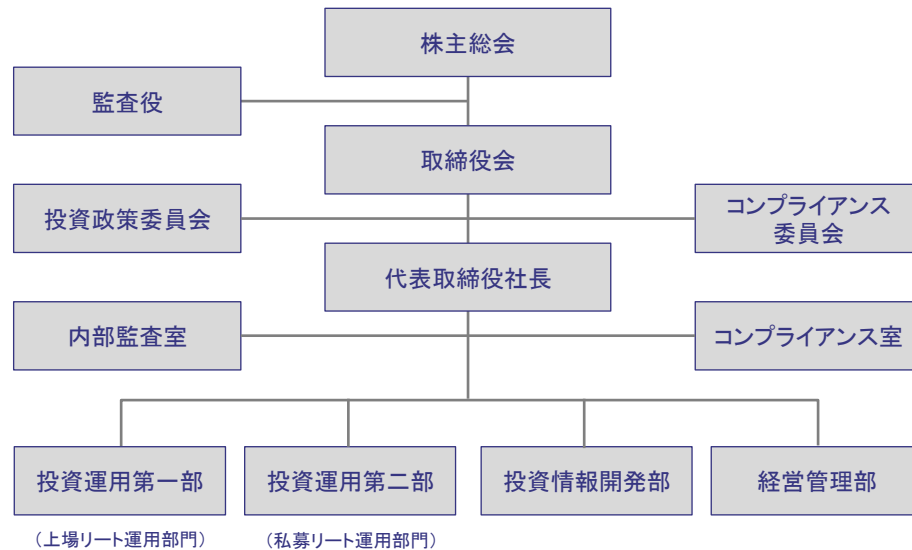
沿革

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	東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー16階
役職員数	33人(2023年3月31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 関東財務局長(金商)第342号 宅地建物取引業 東京都知事(4)第84787号 取引一任代理等認可 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、出向者を含み、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