

2024年2月期(第21期)

決算説明資料

2024年4月15日(月)



 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		
運用ハイライト	3	
決算概要・業績予想サマリー	4	
注記集 ①	5	
2 決算概要及び業績予想		
決算概要: 2024年2月期	7	
1口当たり分配金の増減要因: 2024年2月期	8	
業績予想: 2024年8月期・2025年2月期	9	
1口当たり分配金の増減要因: 2024年8月期・2025年2月期	10	
注記集 ②	11	
3 運用実績及び見通し		
ポートフォリオの状況	13	
ポートフォリオ運用状況	14	
外部成長	20	
財務状況	21	
注記集 ③	23	
4 サステナビリティに関する取組み		
全般	25	
環境 (Environment)	26	
社会 (Social)	27	
ガバナンス (Governance)	28	
注記集 ④	29	
5 Appendix		
ポートフォリオの状況一覧		31
稼働率の推移		32
鑑定評価一覧		33
個別物件の概要		34
貸借対照表		40
損益計算書		41
物件別賃貸事業収支		42
内部留保に関する考え方／資産運用報酬体系		46
投資主の状況		47
投資口価格の推移		48
スポンサーについて		49
MONEグループについて		51
本投資法人の特徴		52
ポートフォリオ構築方針		53
本投資法人の基本姿勢		54
テナントに選ばれるビルの創造		55
投資法人の概要		56
資産運用会社の概要		57



1 エグゼクティブ・サマリー



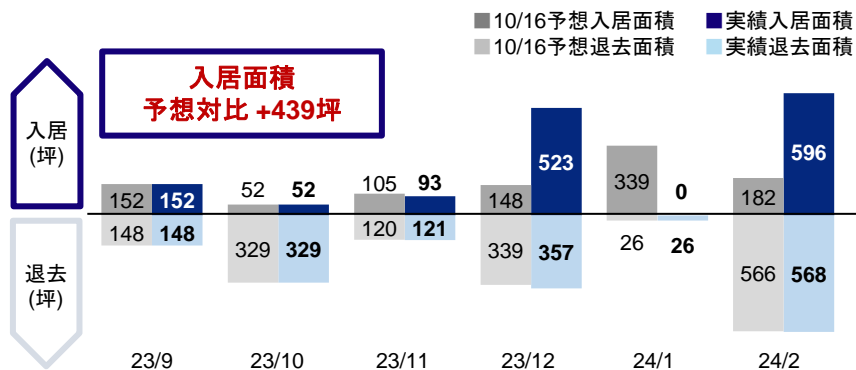
内部成長

- 賃料の増額を伴いながら、**早期の埋め戻しを達成**
- 計画以上の埋め戻しにより、**入居面積は予想を大幅に超過**

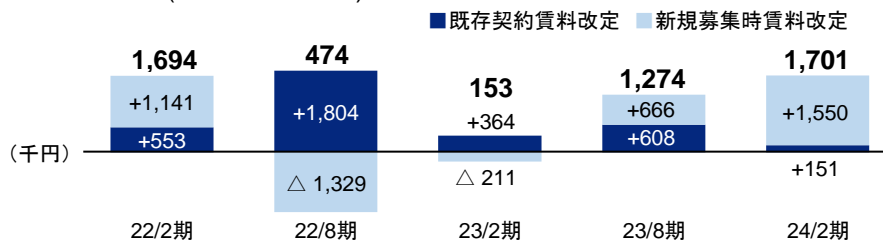
- 2024年2月期の稼働率の状況

	予想	実績
期末稼働率	97.9%	98.7%
期中平均稼働率(注1)	98.4%	98.6%
期中平均CF稼働率(注2)	96.2%	96.1%

- 入退去面積の月次推移



- 賃料増額実績(月額賃料ベース)



方針

- リーシング重点対応物件は**稼働を重視した早期埋め戻し**を図る
- マーケット動向に合わせた**賃料増額の実現に注力**

外部成長

- ポートフォリオの安定性向上に資する新規物件取得を目指した**厳選投資の検討を継続**

方針

- 売買市場は取得競争が継続し、取得機会は限定的である一方、入替戦略における売却環境としては好機であり、売却先行も今後は視野に入れていく
- 買替特例による内部留保の活用を視野に入れた資産入替を検討
- 含み益を活用しつつ資産入替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

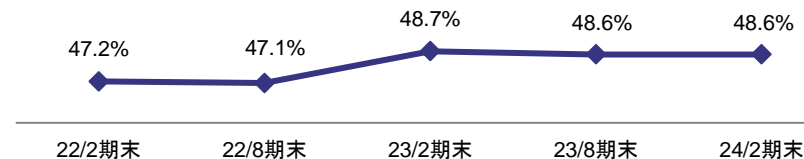
財務状況

- **金融系スポンサーの下で安定的な財務状態を継続**
- **2023年9月に約129億円のリファイナンスを実行**

- 有利子負債関連指標の状況

	2023年8月期末	2024年2月期末
平均金利(注3)	0.615%	0.683%
平均残存年数(注4)	2.54年	2.88年
LTV(注5)	48.6%	48.6%

- LTVの推移



方針

- LTV: 45~50%を目安
- 金利上昇の影響を注視しつつ、調達期間及び固定・変動比率の調整や調達方法の多様化等によって、金利情勢に応じた柔軟な資金調達を実施
- 返済期日の分散を図り、**安定的なキャッシュフローを継続**

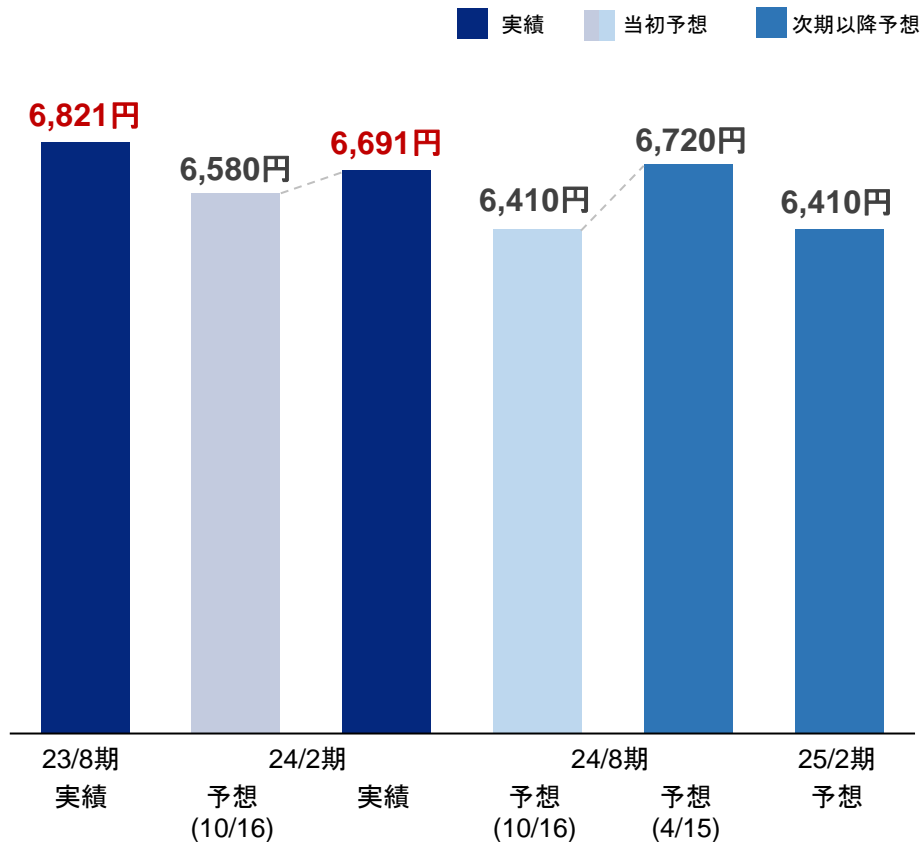
- 24/2期の1口当たり分配金は、早期埋め戻しによる賃料・共益費収入の増加、水道光熱費収支の改善等を主な要因として、2023年10月16日公表の予想比+111円の6,691円で着地
- 24/8期は、24/2期の早期埋め戻しの寄与及び退去率の低下、水道光熱費収支の改善を背景に、2023年10月16日公表の予想比+310円の6,720円を見込む。24/2期の実績対比では、激変緩和措置の終了による燃料費等調整単価の上昇及び再エネ賦課金の増加による電気料収支改善要因剥落の影響を勘案しても、なお+29円の増額となる見込み
- 25/2期は、退去率の上昇による賃料収入の減少や24年9月実行予定のリファイナンスにおける金利上昇等のシナリオを保守的に織り込み、現時点では6,410円と予想

決算・業績予想概要

(百万円)	2023年8月期 (第20期) 実績	2024年2月期 (第21期) 実績	2024年8月期 (第22期) 予想	2025年2月期 (第23期) 予想
営業収益	4,636	4,575	4,644	4,606
営業利益	2,147	2,131	2,151	2,098
経常利益	1,832	1,797	1,805	1,721
当期純利益	1,831	1,796	1,804	1,720
1口当たり 分配金	6,821円	6,691円	6,720円	6,410円
	+331円 (+5.1%)	+111円 (+1.7%)	+310円 (+4.8%)	
予想値	6,490円*	6,580円	6,410円	

* 2023年4月14日付公表の1口当たり分配金

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) 「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2) 「期中平均CF稼働率(%)」=(各月末時点における総賃貸面積の合計-対象営業期間におけるフリーレント(FR)・レントホリデー(RH)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3) 「平均金利」は、各時点における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第4位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注4) 「平均残存年数」は、各時点における有利子負債の元本返済期日までの残存年数を当該時点における各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注5) 「LTV(%)」=期末有利子負債残高÷期末総資産により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。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。



2 決算概要及び業績予想



決算概要：2024年2月期(第21期)

業績予想：2024年8月期(第22期)・2025年2月期(第23期)

前期及び業績予想との比較

(百万円)	A: 23/8期 (第20期) 実績	B: 24/2期 (第21期) 予想	C: 24/2期 (第21期) 実績	前期 対比 C - A	予想 対比 C - B
営業収益	4,636	4,599	4,575	△61	△24
賃貸事業収入	4,188	4,173	4,179	△8	+6
その他賃貸事業収入	448	426	395	△52	△31
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,497	1,508	1,472	△25	△36
減価償却費	609	597	593	△15	△3
償却後NOI	2,529	2,493	2,508	① △20	① +14
一般管理費	381	385	377	② △4	② △8
営業利益	2,147	2,108	2,131	△15	+23
経常利益	1,832	1,767	1,797	③ △35	+29
当期純利益	1,831	1,766	1,796	△34	+29
1口当たり分配金	6,821円	6,580円	6,691円	△130円 (△1.9%)	+111円 (+1.7%)
期末LTV	48.6%		48.6%	—	
1口当たりNAV ^(注1)	285,000円		286,000円	+1,000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 65,000円		約 66,000円		

23/8期(第20期)・24/2期(第21期)実績の比較

1 償却後NOIの減少

- 賃料・共益費収入等の増減
 - 解約、FR期間による影響
 - 原状回復費収入等の剥落
- 水道光熱費収支の増減
- 修繕費の増加
- 減価償却費の減少
- 管理業務費・その他費用の増減

2 一般管理費の減少

- 投資主総会費用の剥落

3 営業外収支・その他の増減

- 支払利息・融資関連費用の増加

24/2期(第21期)予想・実績の比較

1 償却後NOIの差異

- 賃料・共益費収入等の差異
 - 早期埋め戻し等による効果
- 水道光熱費収支の差異
- 管理業務費の差異
- 修繕費の差異
- 減価償却費・その他費用の差異

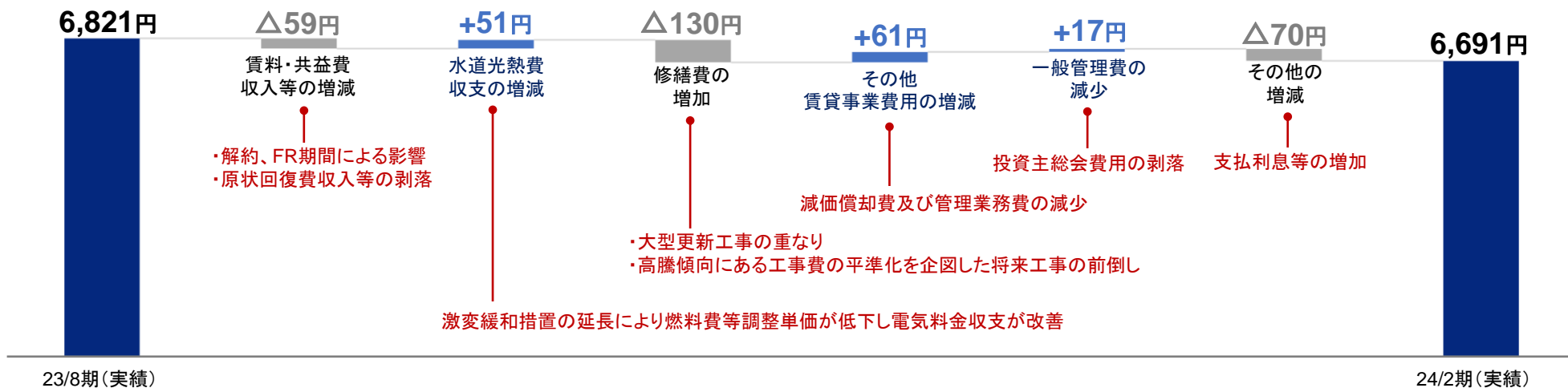
2 一般管理費の差異

- 業務委託報酬等の差異

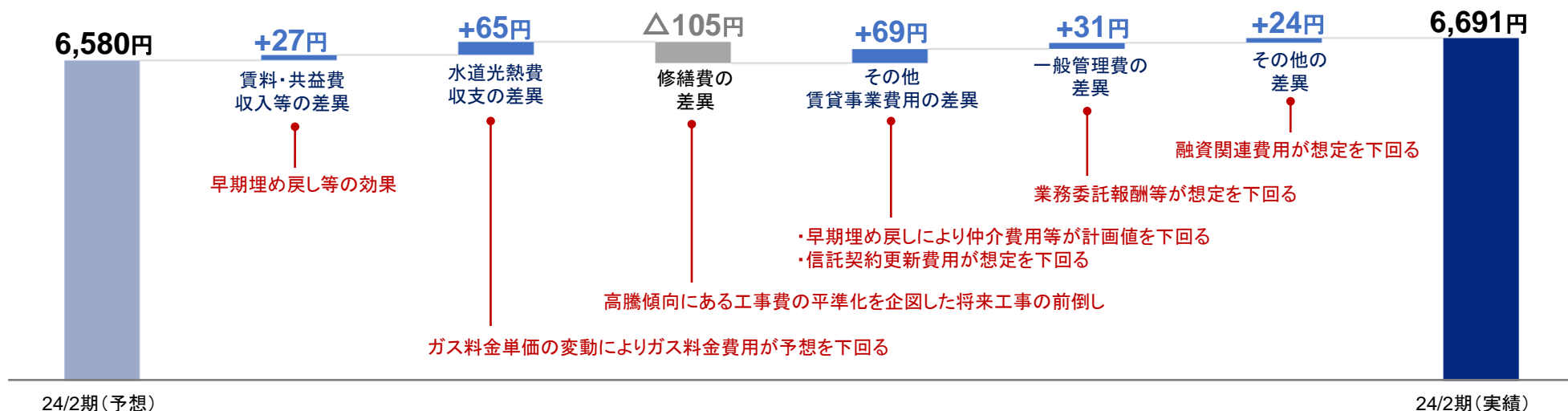
3 営業外収支・その他の差異

- 融資関連費用の差異

23/8期(前期)との比較



24/2期(業績予想)との比較



(百万円)	24/2期 (第21期) 実績	24/8期 (第22期) 予想	前期比	25/2期 (第23期) 予想	前期比
	営業収益	4,575	4,644	+69	4,606
賃貸事業収入	4,179	4,209	+30	4,167	△42
その他賃貸事業収入	395	434	+39	439	+5
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,472	1,501	+29	1,497	△4
賃貸NOI	3,102	3,142	+40	3,109	△33
減価償却費	593	607	+13	626	+18
償却後NOI	2,508	2,535	① +26	2,482	① △52
一般管理費	377	383	② +6	383	② +0
営業利益	2,131	2,151	+20	2,098	△53
経常利益	1,797	1,805	③ +8	1,721	③ △83
当期純利益	1,796	1,804	+7	1,720	△83
1口当たり分配金	6,691円	6,720円	+29円 (+0.4%)	6,410円	△310円 (△4.6%)
期末稼働率	98.7%	98.9%	+0.2pt	97.0%	△1.9pt

業績予想上一定面積の
想定退去を見込む

| 24/2期(第21期)実績・24/8期(第22期)予想の比較

① 償却後NOIの増加

賃料・共益費収入等の増加
 > 24/2期リーシング結果等の寄与

水道光熱費収支の増減
 > 激変緩和措置の終了等による影響

修繕費の減少

減価償却費の増加

管理業務費・その他費用の増加

② 一般管理費の増加

> IR関連費用・業務委託報酬等の増加

③ 営業外収支・その他の増減

> 支払利息等の増加

利益の変動額

+26百万円

+28百万円

△20百万円

+47百万円

△13百万円

△15百万円

△6百万円

△12百万円

| 24/8期(第22期)予想・25/2期(第23期)予想の比較

① 償却後NOIの減少

賃料・共益費収入等の減少

修繕費の減少

減価償却費の増加

管理業務費・その他費用の減少

② 一般管理費の増加

③ 営業外収支・その他の増減

> 支払利息等の増加

利益の変動額

△52百万円

△45百万円

+4百万円

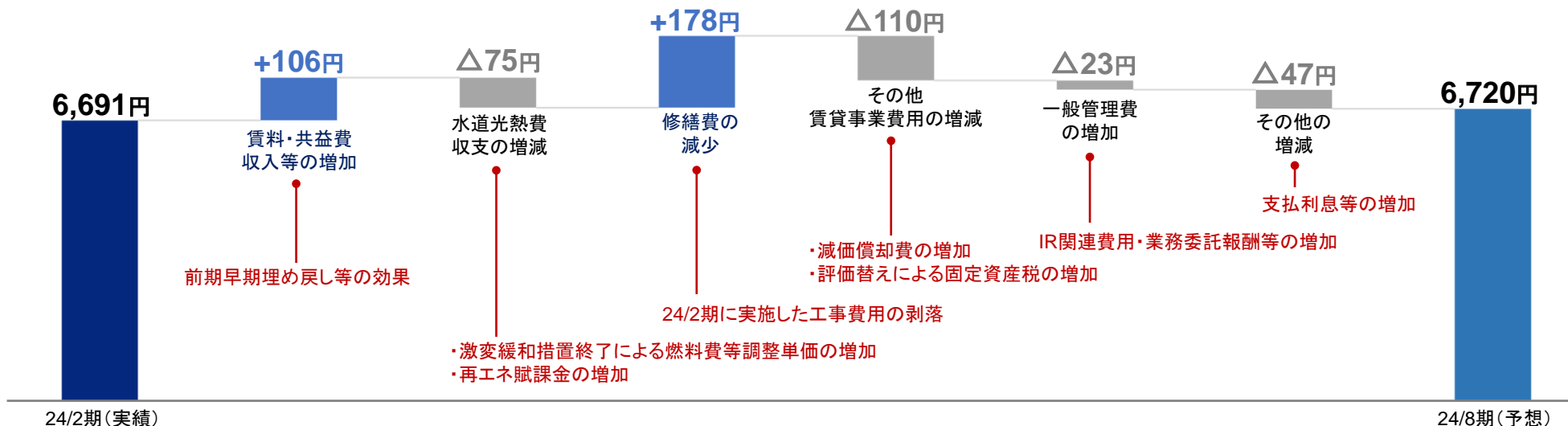
△18百万円

+7百万円

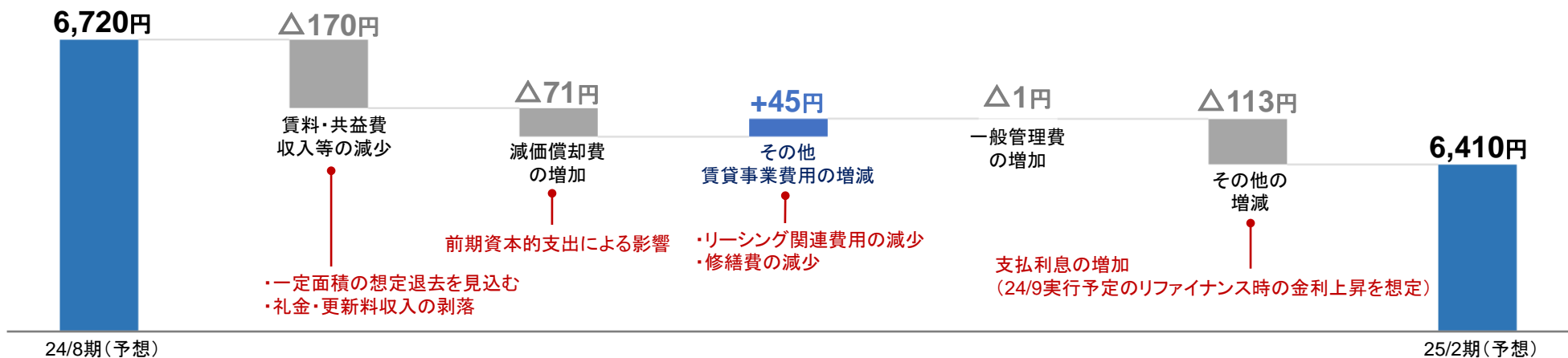
△0百万円

△30百万円

24/2期(実績)及び24/8期(予想)の比較



24/8期(予想)及び25/2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物件の鑑定評価額の合計額から保有物件の帳簿価額の合計額を控除して算出しています。

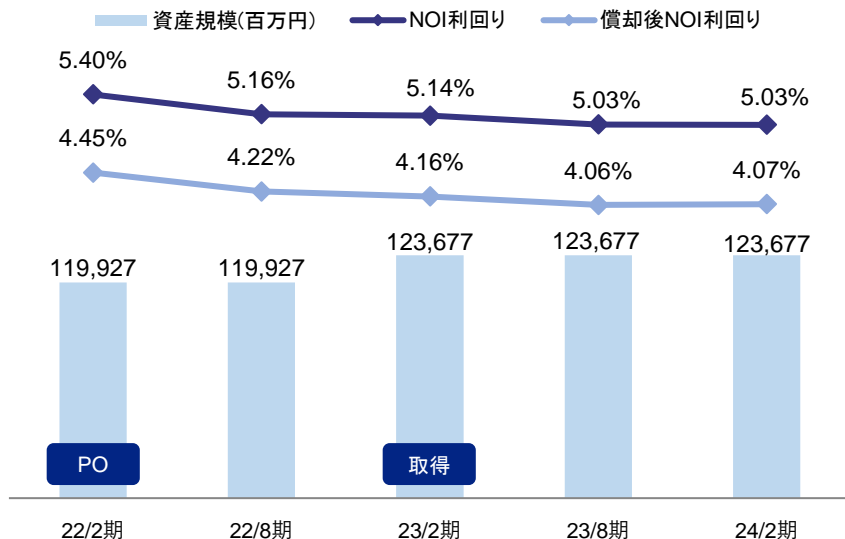


3 運用実績及び見通し

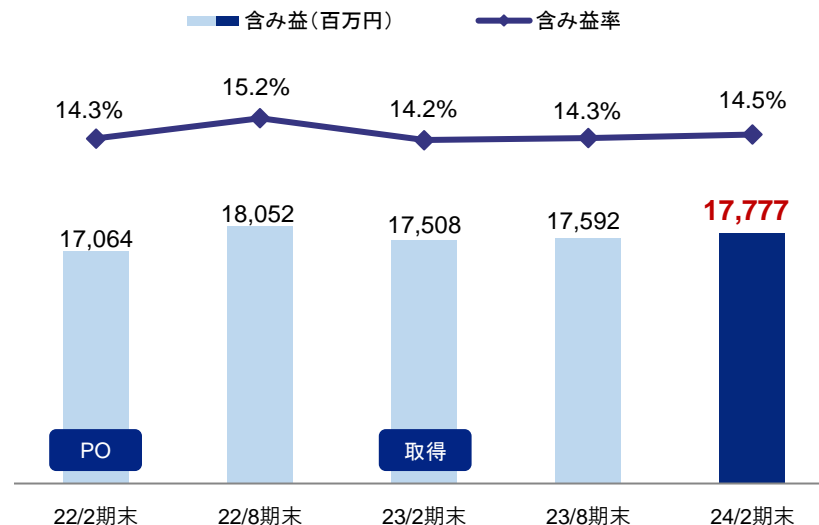


- 保有物件数は32棟で不変。ポートフォリオ利回りは高水準を維持
- ポートフォリオ全体の鑑定評価額は微増し、含み益は177億円

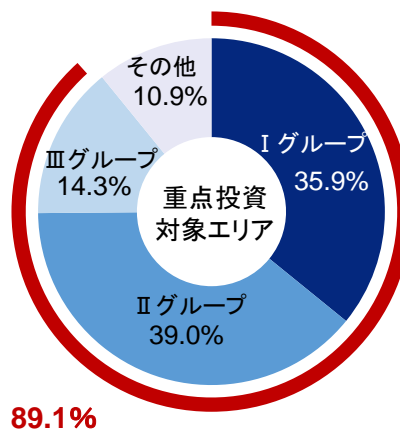
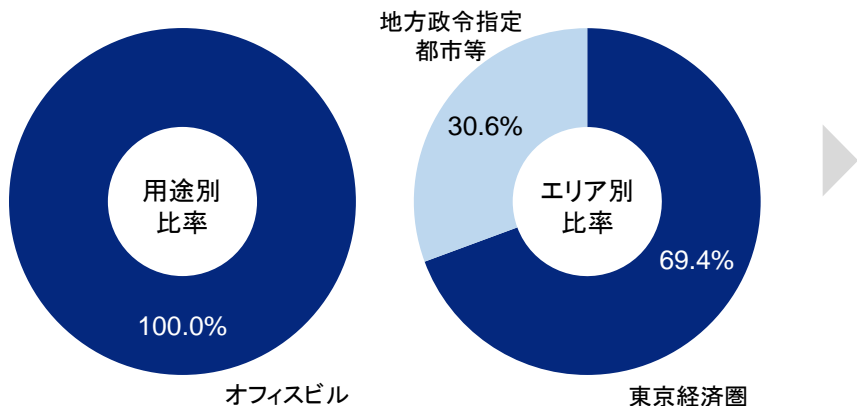
ポートフォリオ利回り(注1)の推移



ポートフォリオの含み益(注2)・含み益率の推移



投資比率(24/2期末:取得価格ベース)



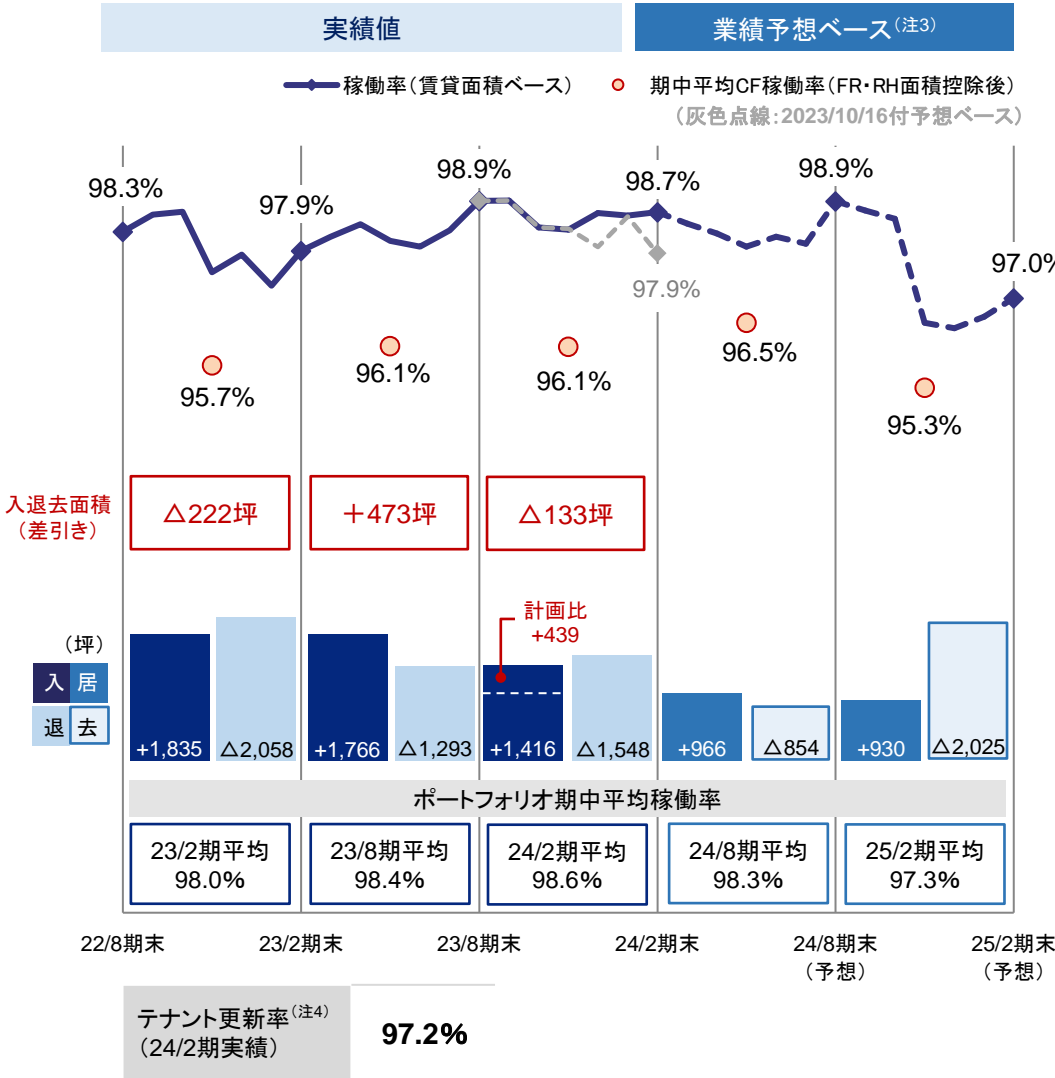
<重点投資対象エリアの内容>

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

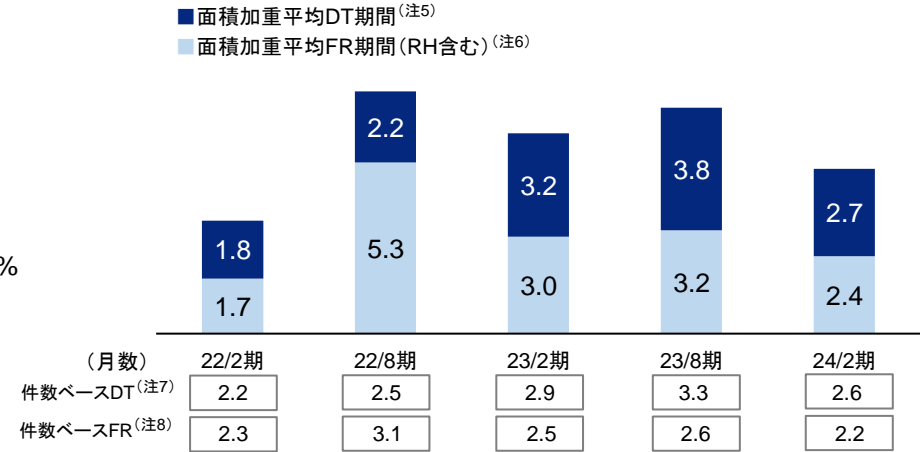
*千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区を指します。

- 計画対比で埋め戻しが早期進捗したことにより、24/2期入居面積は予想を+439坪上回り、期末稼働率は予想対比+0.8ptの98.7%で着地
- 退去率は24/2期は5.9%で着地。24/8期については確定分に基づき3.2%と低水準に留まる。なお、25/2期については年間を通じて一定面積の退去を想定する考えから7.8%の退去率を織り込む

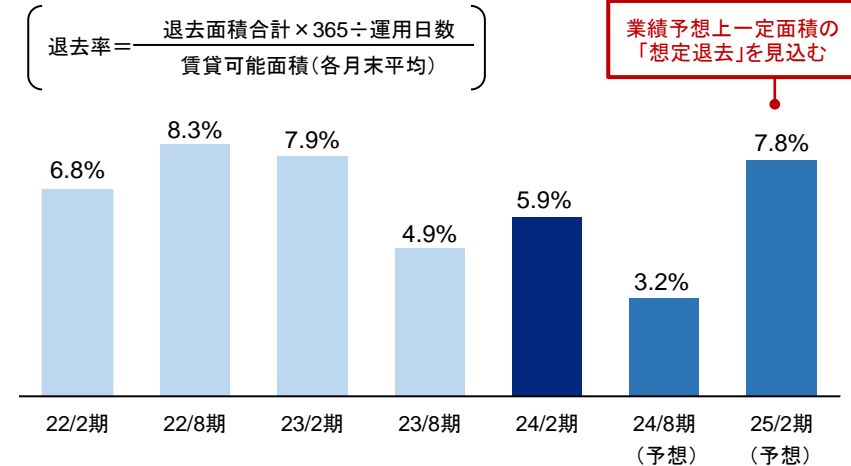
ポータルフォリオ稼働率の推移



平均DT期間及び平均FR期間(RH含む)の推移

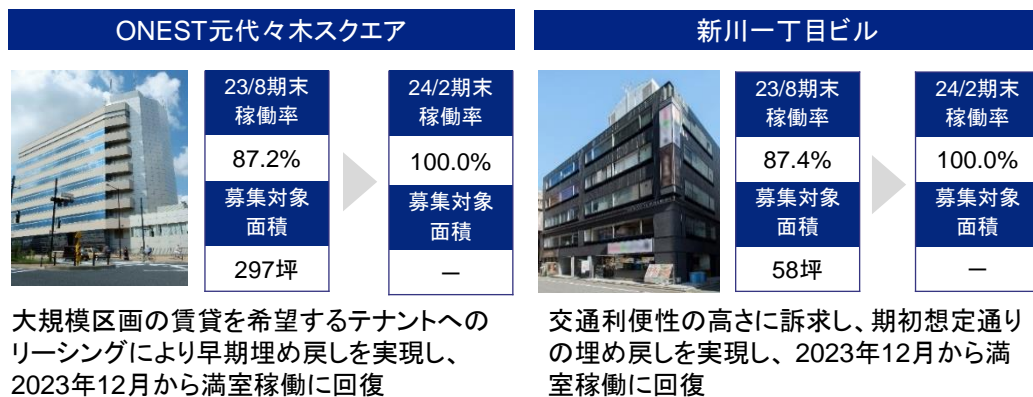


退去率(年率)の推移

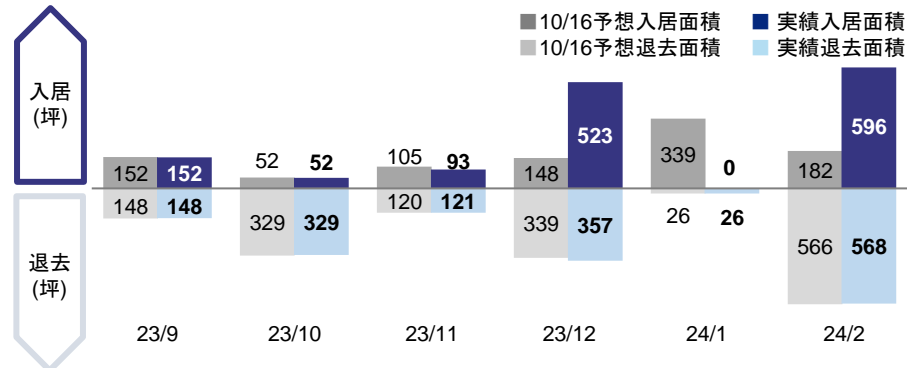


2024年2月期 重点対応物件のリーシング結果

- 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実現



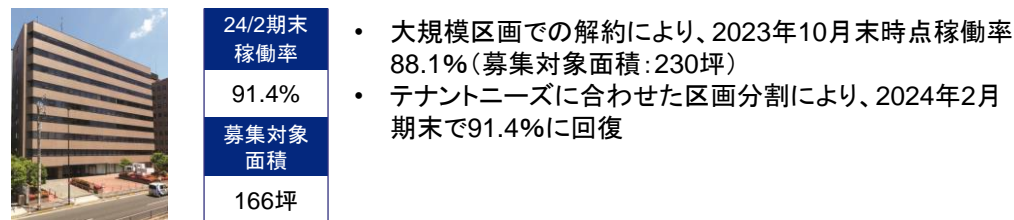
2024年2月期 入退去面積の月次推移



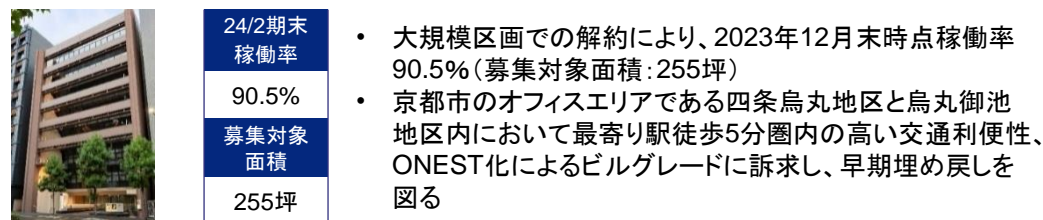
リーシング戦略

- 空室区画に対する稼働を重視した早期埋め戻しの実現
- 大規模区画での解約については、区画分割等のテナントニーズに柔軟に対応
- マーケット賃料とのレントギャップを縮小し、収益性の向上を図る

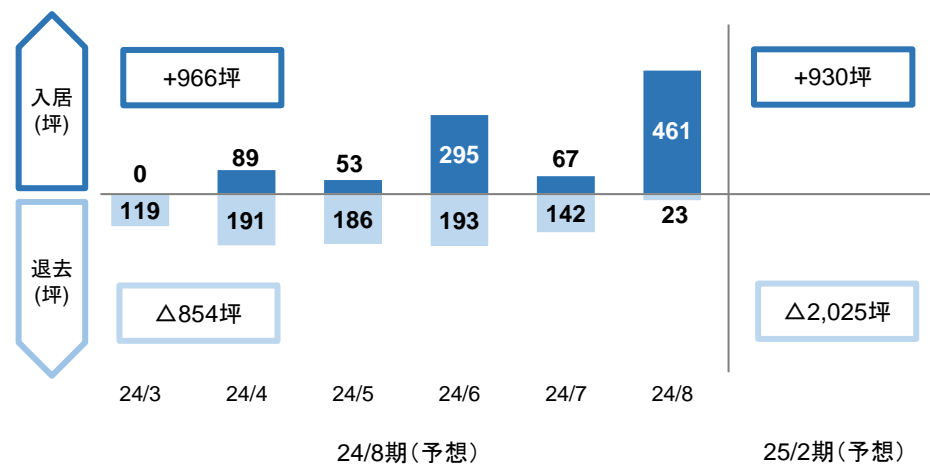
南品川JNビル



ONEST京都烏丸スクエア

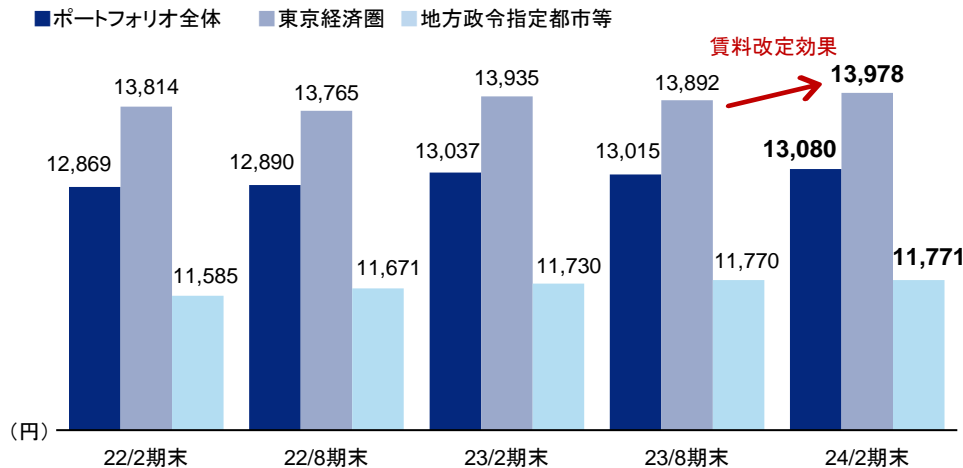


2024年8月期・2025年2月期 予想入退去面積(注9)

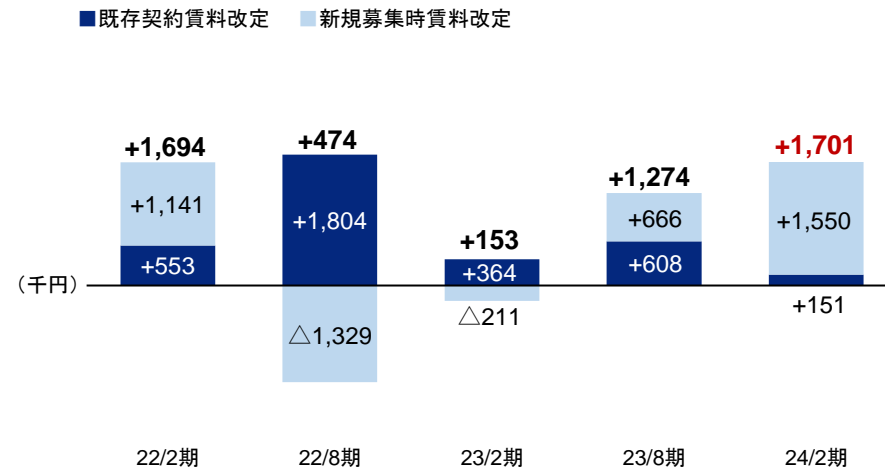


- 新規募集(テナント入替)時における賃料増額改定を背景として、着実な賃料の増額を実現し平均賃料単価は増加
- 賃料ギャップはポートフォリオ全体で0.4pt縮小し△6.1%で着地

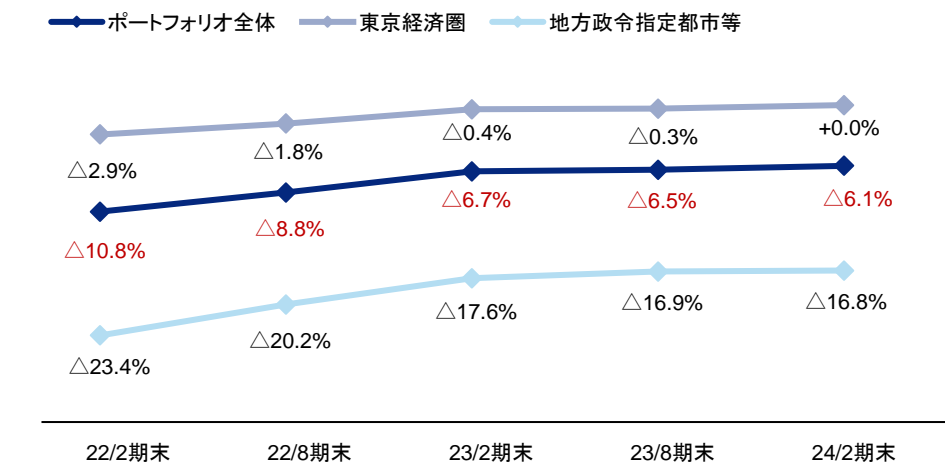
平均賃料単価(注10)(月/坪)の推移



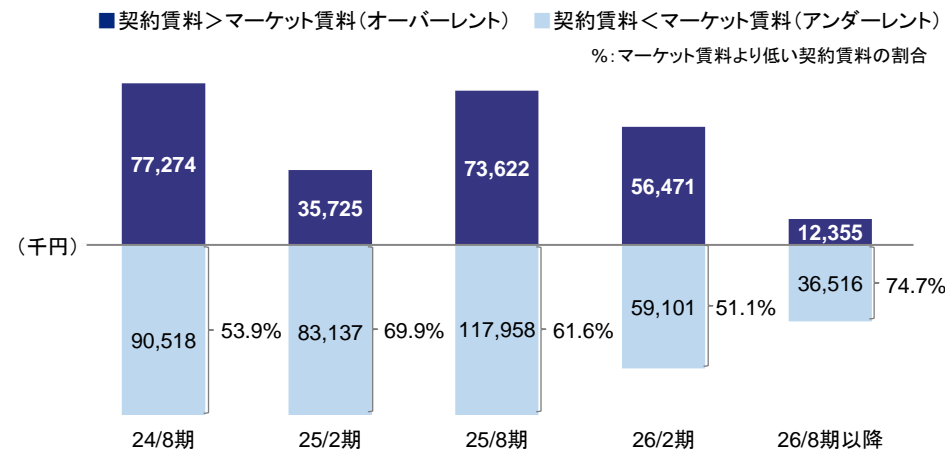
既存契約賃料改定・新規募集時賃料改定の効果(月額賃料ベース)



賃料ギャップ(注11)の推移



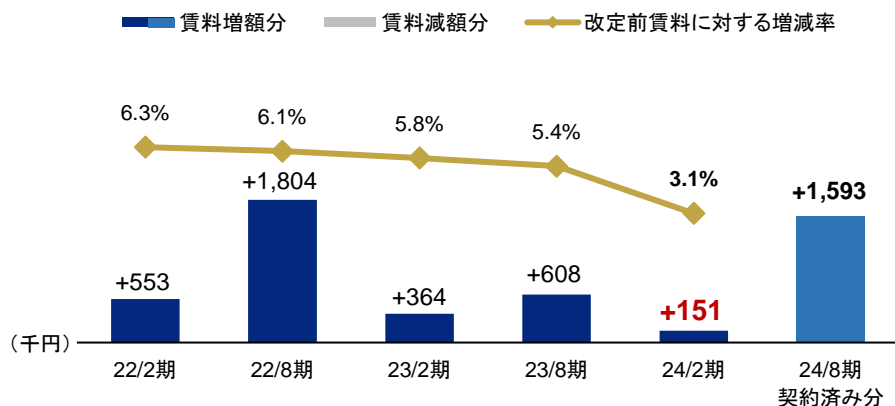
契約満了時期別 賃料ギャップ分布状況(24/2期末時点賃料ベース)



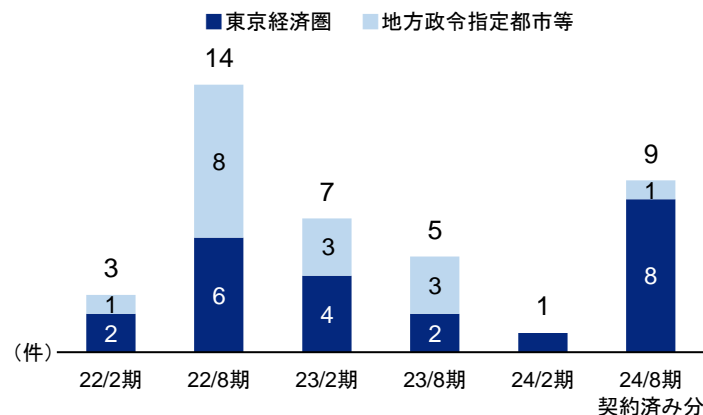
- 24/2期の既存契約の賃料改定による増額実績は1件に留まるものの24/8期は増加見込み
- 新規募集(テナント入替)時の賃料状況については、稼働優先の埋め戻し方針を維持しながらもレントギャップを縮小し、着実な増額を継続

既存契約の賃料改定

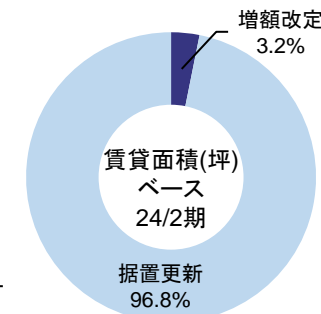
変動額及び改定前賃料に対する増減率(月額賃料ベース)



増額改定件数推移(エリア別)

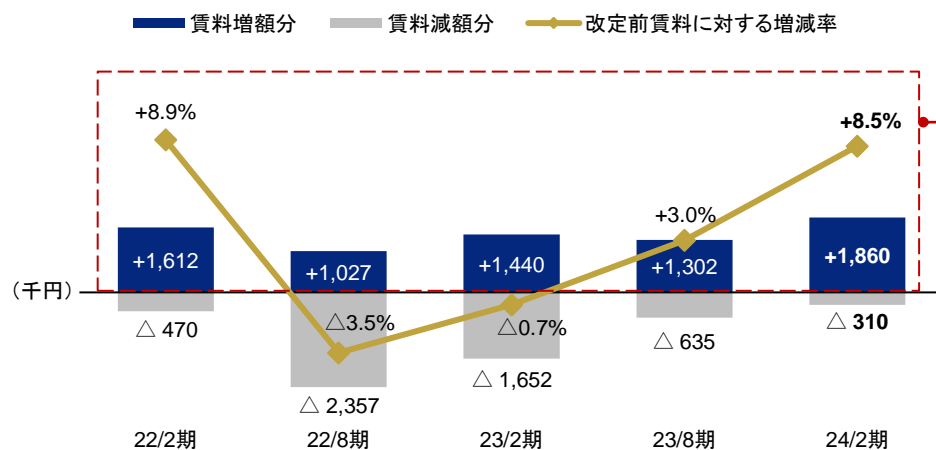


増額改定面積割合

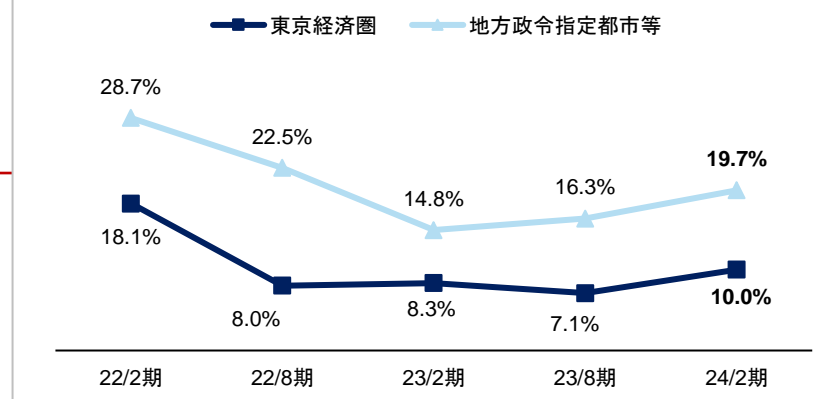


新規募集時の賃料改定

変動額及び改定前賃料に対する増減率(月額賃料ベース)



新規募集時賃料増額分のエリア別増額率

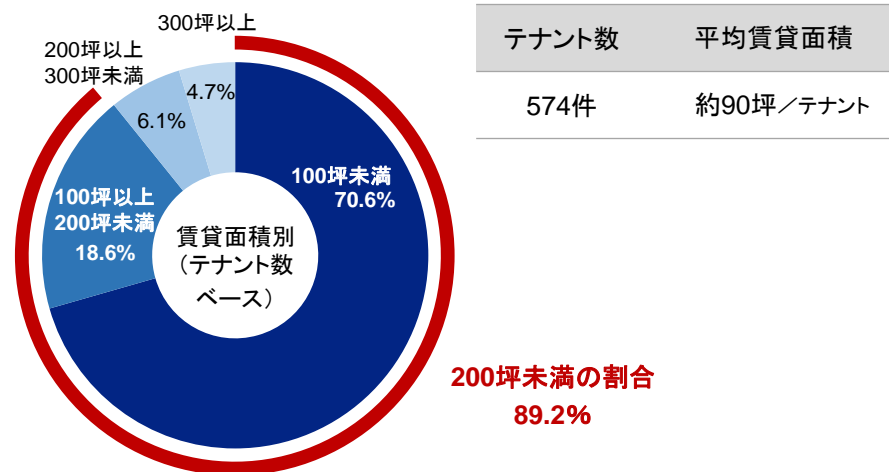


■ ポートフォリオにおける高度なテナント分散を維持

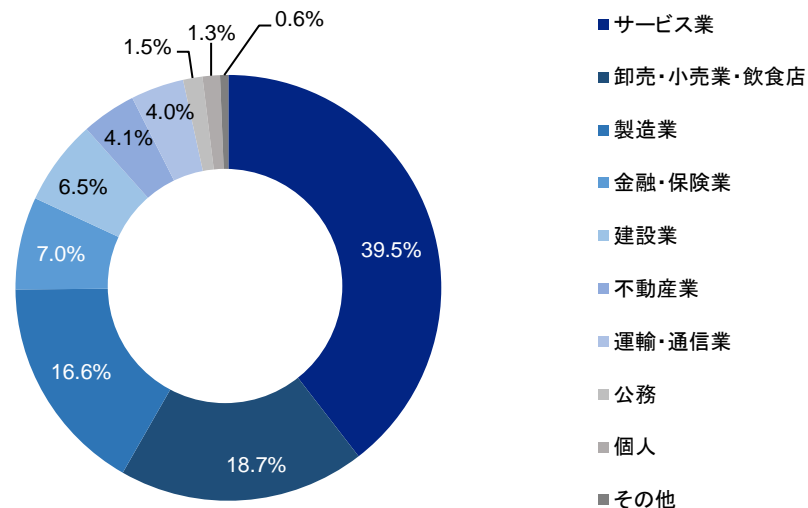
| 上位テナントの状況(24/2期末)

	テナント名	賃貸面積 (坪) ^(注12)	総賃貸可能面積 に占める割合 ^(注13)	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	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
5	一般財団法人西日本産業衛生会	484.11	0.9%	大博多ビル
6	(非開示) ^(注14) 業種:情報システム関連	480.17	0.9%	東京パークサイドビル
6	(非開示) ^(注14) 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	株式会社キリン堂	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14) 業種:保険関連	419.90	0.8%	大博多ビル
上位10テナント合計		5,396.28	10.3%	

| 賃貸面積別テナント分布状況^(注15)(24/2期末)

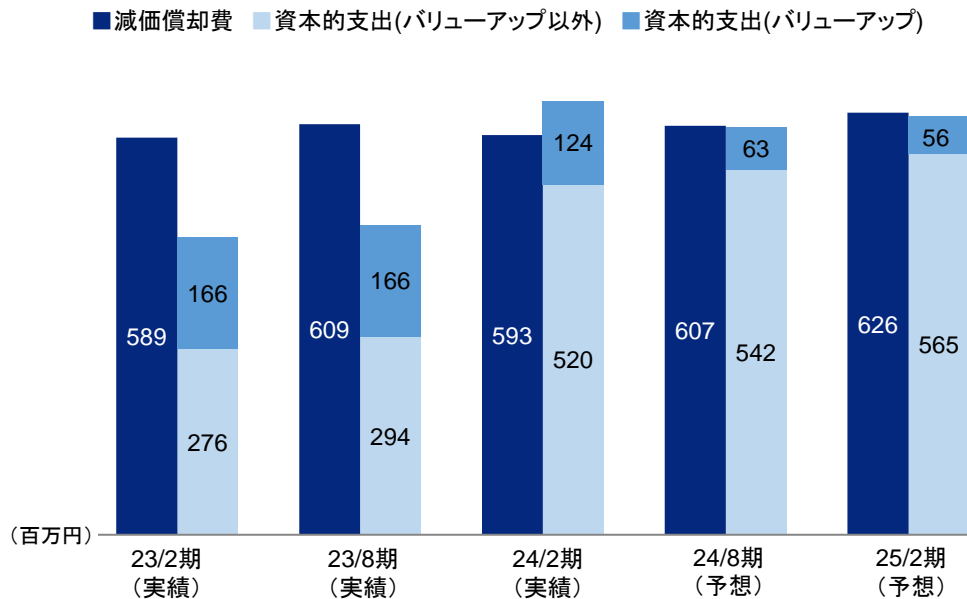


| 業種別テナント分布状況(賃貸面積ベース・24/2期末)



- 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
- 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



24/2期(第21期)実績

- エレベーターの更新及び電気・空調設備の更新工事等の大型工事によって、資本的支出が減価償却費を超過するも、工事仕様及び金額の精査によって当初予想計上額730百万円を約85百万円下回り着地

24/8期(第22期)予想

- エレベーターの更新に関する大型工事の重なり(3件)
→ 予算計上額合計: 88百万円
- 受変電設備、外装等に関する大型更新工事(4件)
→ 予算計上額合計: 155百万円

25/2期(第23期)予想

- 受変電設備・空調設備の更新等に関する大型工事(4件)
→ 予算計上額合計: 244百万円
- 外装・外壁等に関する改修・更新工事(4件)
→ 予算計上額合計: 118百万円

資本的支出の事例

名古屋伏見スクエアビル

- 喫煙所撤去後のラウンジにおいて什器更新・LED化工事を実施



ONEST京都烏丸スクエア

- 外壁改修工事等により「ONEST」化し、2023年9月1日付で名称変更



- 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入替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
- ポートフォリオの安定性向上に資する新規物件への厳選投資を引き続き検討

外部成長戦略

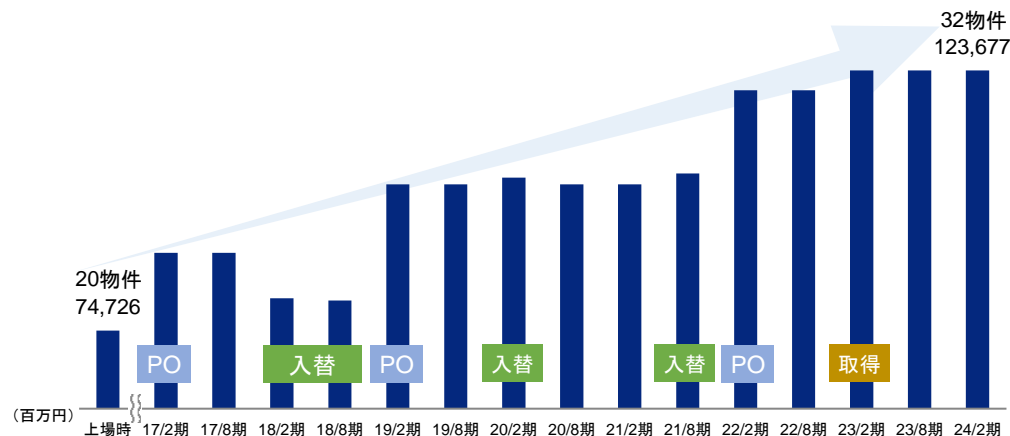
基本方針 ▶ ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長

- ・ 含み益を活用しつつ資産入替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による多様なソーシングルートを活用

環境認識 ▶ 引き続き堅調な売買市場が継続

- ・ 売買市場は取得競争が継続し、取得機会は限定的である一方、入替戦略における売却環境としては好機であり、売却先行も今後は視野に入れていく
- ・ 資産の買替特例による内部留保の活用を視野に入れた資産入替を検討

資産規模の推移と外部成長アクション(上場以降)



取得	20物件 / 880億円 (注16)
譲渡	8物件 / 390億円 (注16)

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

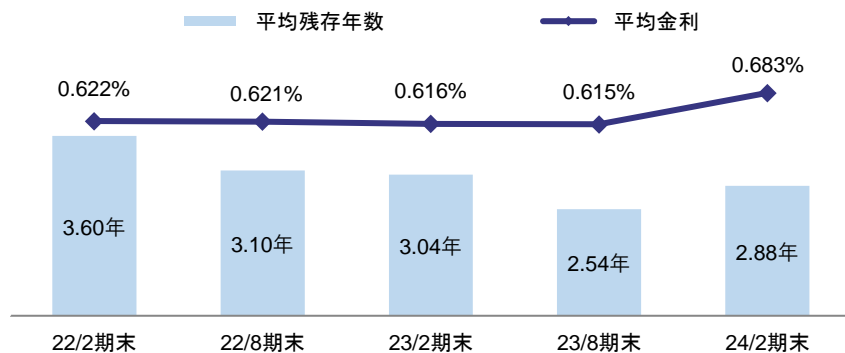
■ 金融系スポンサーの下で安定的な財務状態を継続。グリーンローンを含む総額129億円のリファイナンスを実行

有利子負債サマリー

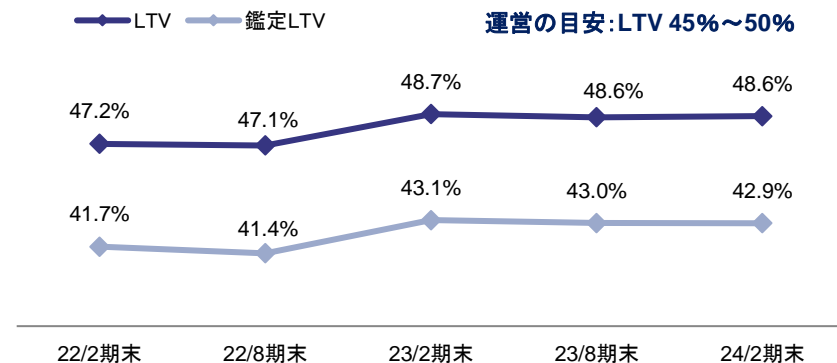
LTV	平均金利	固定金利比率	平均残存年数	平均調達年数	借入余力 ^(注17)	JCR長期発行体格付
48.6%	0.683%	91.0%	2.88年	5.53年	約37億円	A+ (安定的)

格付の状況

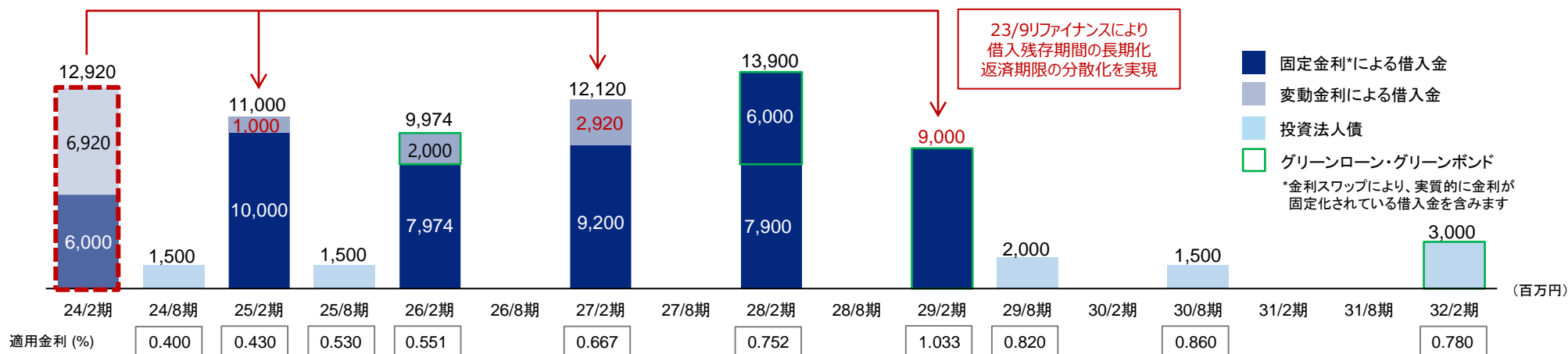
平均金利・平均残存年数の推移



LTV・鑑定LTV^(注18)の推移



返済期限の分布及び金利の状況



■ 23年9月に実行したリファイナンスにより取引金融機関数は20社に増加

有利子負債残高

	23/8期末(百万円)	24/2期末(百万円)	前期比(百万円)
短期借入金	4,920	1,000	△3,920
長期借入金	51,074	54,994	+3,920
投資法人債	9,500	9,500	—
合計	65,494	65,494	—

グリーンファイナンス

	23/8期末(百万円)	24/2期末(百万円)	前期比(百万円)
グリーンローン	8,000	17,000	+9,000
グリーンボンド	3,000	3,000	—
合計	11,000	20,000	+9,000

有利子負債に占めるグリーンファイナンスの割合：30.5%

投資法人債の概要

銘柄	発行額(百万円)	年限(年)	償還期限	利率(%)
第1回無担保投資法人債	1,500	5	2024年8月5日	0.400
第3回無担保投資法人債	1,500	5	2025年8月6日	0.530
第2回無担保投資法人債	2,000	10	2029年8月3日	0.820
第4回無担保投資法人債	1,500	10	2030年8月6日	0.860
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	3,000	10	2032年1月27日	0.780
投資法人債合計	9,500	—	—	—

有利子負債の構成状況

	借入残高(百万円)	比率(%)
みずほ信託銀行	7,726	11.8
みずほ銀行	7,897	12.1
三井住友銀行	10,570	16.1
SBI新生銀行	7,150	10.9
りそな銀行	4,100	6.3
あおぞら銀行	3,150	4.8
福岡銀行	2,230	3.4
西日本シティ銀行	1,950	3.0
京都銀行	1,650	2.5
横浜銀行	1,500	2.3
三十三銀行	1,320	2.0
七十七銀行	1,000	1.5
第四北越銀行	1,000	1.5
日本生命保険	1,000	1.5
千葉銀行	900	1.4
中国銀行	900	1.4
第一生命保険	800	1.2
広島銀行	500	0.8
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

3 「運用実績及び見通し」における注記

- (注1) 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2) 各決算期末を価格時点とする不動産鑑定評価額と同期末の帳簿価額との差額を「含み益」としています。
- (注3) 「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4) 「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5) 「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、「面積加重平均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月数を各賃貸借契約に記載されている賃貸面積に応じて加重平均して算出し、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日として算入しています。
- (注6) 「面積加重平均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)月数を各賃貸借契約に記載されている賃貸面積に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、集計は事務所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7) 「件数ベースDT」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日として算入しています。
- (注8) 「件数ベースFR」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、集計は事務所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9) 2024年8月期及び2025年2月期の予想入退去面積は、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10) 「平均賃料単価」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みません。
- (注11) 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います。
- (注12) 「賃貸面積」は、2024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13) 「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位を四捨五入して表示しています。
- (注14) 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15) 「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。
- (注16) 上場時から2024年2月期における各取得物件の取得価格の合計又は各売却物件の取得価格の合計を記載しています。
- (注17) 「借入余力」は、2024年2月期末時点のLTVを基準として、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、借入余力は当該金額の借入れや当該借入余力を活用した物件取得の実現を保証するものではありません。
- (注18) 「鑑定LTV(%)=期末有利子負債残高÷(期末総資産+期末含み益)」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 サステナビリティに関する取組み



One REIT

外部評価・国際イニシアティブ



《2023年実施のGRESBリアルエステイト評価》

- ・ 6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

サステナビリティレポートの発行

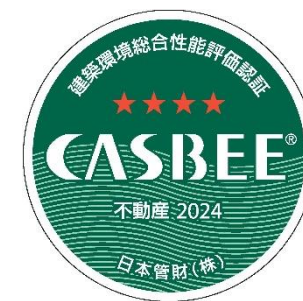


2022年度(2022年4月～2023年3月)の実績を掲載

グリーンビルディング認証の再取得(4物件)



ONEST新大阪スクエア
大博多ビル



クレシェンドビル
ONEST京都烏丸スクエア

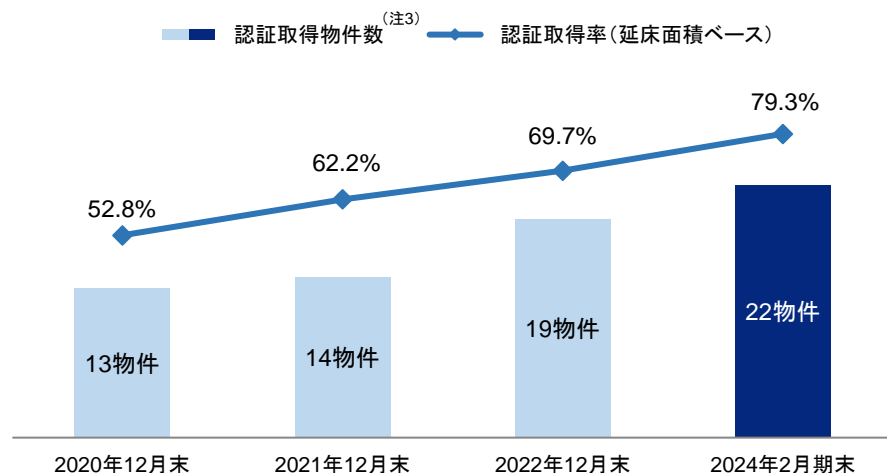
サステナビリティ特設サイト

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

- 保有物件における環境配慮や省エネルギー、資源の有効利用等を重要な環境課題として認識し、環境負荷の低減や持続可能な社会の実現を目指した取組みを推進

環境関連評価認証の取得

指標	目標値 (2030年度)
グリーンビル認証取得割合 (対 ポートフォリオの延床面積)	90%



環境認証取得状況一覧

	評価	取得件数	延床面積 (m ²)	取得率 (%)
CASBEE不動産評価認証	S	1	8,026.84	—
	A	18	142,538.07	—
DBJ Green Building認証	★	3	53,007.13	—
BELS評価	★★★★	1	4,659.78	—
合計 (注3)		22物件	203,572.04	79.3

環境負荷の低減に向けた取組み

- GHG (CO₂) 排出量削減に向けた取組み**
 省エネルギー効果のある機器への更新工事や照明のLED化によって、GHG (CO₂) 排出量の削減を推進
- 水消費量削減に向けた取組み**
 トイレのリニューアル工事や更新工事の際に節水タイプの衛生器具を選定することにより、水消費量の削減を図る



空調設備の更新



照明のLED化



トイレのリニューアル工事

- テナントや施設利用者に安心・快適・健康な空間の提供、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事等の実施によるテナントの満足度向上を図る
- 資産運用会社(MONEグループ)における取組みとして、人材の育成・能力開発や多様な働き方を推進すると共に働きやすい環境を整備

保有物件に関する取組み

テナントへの安心・快適・健康の提供

- ・ テナント満足度調査の実施

「安心・快適・健康」の提供に向け、以下の調査期間・物件数でテナント満足度調査を実施

- ・ 2022年12月～2023年1月：10物件
- ・ 2023年11月～2024年1月：22物件

災害に対するリスクマネジメントの強化

- ・ 防災設備・備品の設置及び防災意識向上施策



防災備品の設置



防災マニュアルの作成・配布



止水板又は土嚢等の常備

地域コミュニティへの貢献

- ・ 「LUUP」の設置 (ONEST神田スクエア・ONEST中野ビル・南品川ビル)
- ・ レンタルサイクルの設置 (東京パークサイドビル)

テナントや地域コミュニティの利便性向上及び温室効果ガス排出量の削減を企図して、公開空地に電動キックボードのシェアリングサービス「LUUP」のポートやレンタルサイクルを設置



LUUPの設置 (ONEST神田スクエア)



レンタルサイクルの設置 (東京パークサイドビル)

MONEグループにおける取組み

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開催し、相互理解の促進を図ると共に、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・エクイティ&インクルージョン

従業員一人ひとりが性別・年齢・国籍・障がいの有無等にとらわれず、誰もが自らの強みを存分に発揮し、その能力を最大限に活かすことができる職場環境づくりを推進

- ・ 多様な人材の活躍推進への取組み
 - ①差別待遇の禁止
 - ②すべての従業員の意識改革と行動変革の促進
- ・ 多様な働き方の推進
 - ①ABW (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) の推進
 - ②コアタイムのないフレックスタイム制度
 - ③日数制限のないテレワーク制度
- ・ ワークライフバランス充実への取組み
 - ①仕事と育児や介護の両立支援
 - ②各種休暇取得の推進
 - ③過重労働の防止

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】

- 本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習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

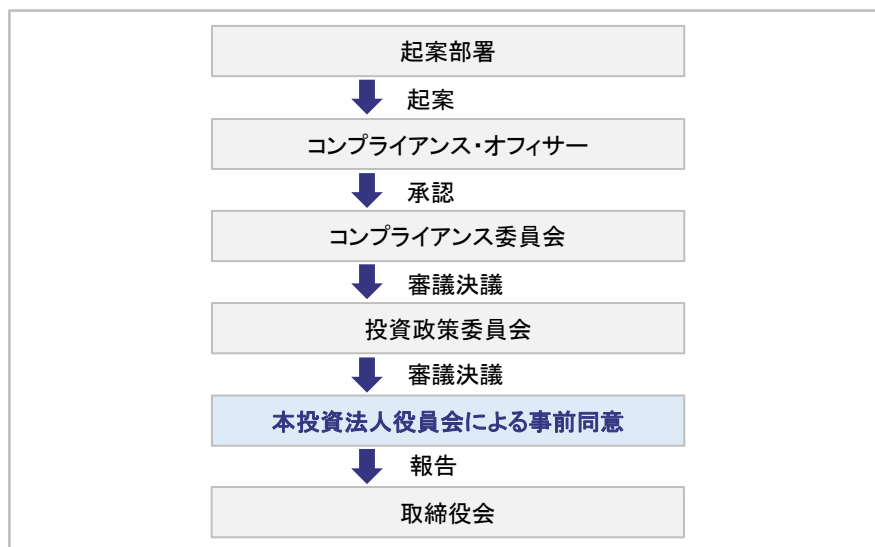
リスクマネジメントの推進に関する取組み

【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及び検証のために「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

利益相反防止体制の整備

- 議案が利害関係者^(注4)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
- 本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

- スポンサーの100%子会社であるMONEは、セიმボート出資として本投資法人の投資口を保有
- 2023年10月16日付で本投資法人の投資口の追加取得を決定
※「みずほリアルティOne 株式会社による本投資法人投資口の追加取得に関するお知らせ」
- 2024年2月29日付で追加取得完了を公表
※「みずほリアルティOne 株式会社による本投資法人投資口の追加取得完了に関するお知らせ」

MONE保有口数^(注5)・保有割合



資産運用報酬

- 各報酬の算定方法については、46頁をご参照

		実績(24/2期)	構成比率
運用報酬	運用報酬1(総資産額連動)	202百万円	69.0%
	運用報酬2(NOI連動)	77百万円	26.4%
	運用報酬3(EPU連動)	13百万円	4.6%
合計		293百万円	100.0%

4 「サステナビリティに関する取組み」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) 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。
- (注4) ①本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員、②本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本資産運用会社、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本資産運用会社、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本資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人、⑦利益相反取引が起り得る可能性のある取引相手方として本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーが指定する者をいいます。以下同様です。
- (注5) 「追加取得前」の保有投資口数及び保有割合は、2024年2月末日現在における数値を記載しています。「追加取得後」の保有投資口数及び保有割合は、スポンサーによる投資口の追加取得完了反映後の数値を記載しています。



5 Appendix



物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末稼働率 (%)	築年数 (年)	延床面積 (㎡)
OT-2	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	5.9	9,320	3,175	100.0	16.8	7,145.42
OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.6	4,220	1,177	98.4	32.7	8,026.84
OT-5	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.5	3,900	844	100.0	40.8	5,648.65
OT-7	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.3	3,490	652	100.0	29.5	4,316.75
OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	1.8	2,344	206	91.4	33.5	9,621.66
OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	1.9	2,290	202	100.0	29.6	8,570.72
OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	1.6	2,390	524	100.0	31.5	5,529.02
OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6	817	124	100.0	30.4	3,920.36
OT-14	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.1	9,090	1,628	100.0	31.8	10,695.54
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.2	3,000	225	100.0	37.7	4,369.49
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.4	3,570	415	100.0	32.3	6,155.16
OT-17	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8	2,300	97	100.0	32.4	3,503.13
OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.0	2,620	49	100.0	36.6	5,534.88
OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.4	11,200	592	100.0	32.4	18,881.34
OT-20	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.6	5,000	306	100.0	36.1	6,706.79
OT-21	ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.4	5,330	△114	100.0	36.2	5,652.18
OT-22	ONEST南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.2	4,000	100	100.0	32.8	5,724.39
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.7	2,160	14	100.0	28.0	1,796.69
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	3.2	4,380	373	100.0	31.8	4,659.78
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.6	4,680	196	100.0	26.4	8,954.60
OT-26	新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.7	2,100	32	100.0	34.2	2,298.06
OT-27	ONEST箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.4	1,820	67	100.0	32.9	2,283.56
OT-28	ONEST東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4	1,850	83	100.0	29.8	2,216.46
OT-29	フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	3.0	4,010	130	100.0	15.3	2,583.08
東京経済圏 小計/平均		—	85,790	69.4	95,881	11,109	99.4	30.7	144,794.55
OO-1	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.7	6,460	2,195	100.0	31.7	13,624.65
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	3,700	3.0	4,240	374	90.5	37.3	11,998.02
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.9	3,440	1,205	100.0	32.8	8,147.56
OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	0.9	1,330	342	100.0	36.3	4,980.96
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	3.9	5,590	777	100.0	36.2	12,995.90
OO-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.6	11,300	676	100.0	48.5	30,427.88
OO-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.2	10,600	1,110	97.3	46.4	24,556.71
OO-8	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.3	1,760	△14	90.9	34.2	5,332.76
地方政令指定都市等 小計/平均		—	37,887	30.6	44,720	6,667	97.7	41.3	112,064.44
合計/平均		—	123,677	100.0	140,601	17,777	98.7	33.9	256,858.99

稼働率の推移

物件 番号	物件名称	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期					
		2022年 2月末	2022年 8月末	2023年 2月末	2023年 8月末	2023年 9月末	2023年 10月末	2023年 11月末	2023年 12月末	2024年 1月末	2024年 2月末
OT-2	ONEST神田スクエア	100.0%	100.0%	97.9%	97.3%	99.2%	99.2%	99.2%	98.9%	98.9%	100.0%
OT-3	立川錦町ビル	84.6%	84.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	98.4%
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-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-9	南品川JNビル	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%	88.1%	88.1%	88.1%	88.1%	91.4%
OT-10	南品川INビル	95.9%	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%	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	97.1%	100.0%	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	96.6%	100.0%	100.0%	87.2%	87.2%	87.2%	87.2%	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	100.0%	85.4%	100.0%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%	96.1%	100.0%
OT-17	ONEST池袋イーストビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-18	クレシエンドビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	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	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-21	ONEST本郷スクエア	86.5%	100.0%	100.0%	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%	100.0%
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	100.0%	100.0%	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%	86.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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%	100.0%	100.0%
OT-26	新川一丁目ビル	85.3%	83.1%	70.5%	87.4%	87.4%	87.4%	87.4%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-27	ONEST箱崎ビル	100.0%	100.0%	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%	89.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-29	フィールド北参道			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
東京経済圏 平均稼働率		96.2%	97.9%	98.5%	98.6%	98.7%	97.8%	97.8%	99.1%	99.0%	99.4%
OO-1	ONEST新大阪スクエア	100.0%	95.3%	85.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.5%	90.5%	90.5%
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%
OO-4	MY熊本ビル	98.1%	100.0%	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%	99.2%	100.0%	98.6%	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OO-6	大博多ビル	100.0%	99.6%	99.2%	99.9%	99.9%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OO-7	肥後橋センタービル	99.5%	100.0%	99.1%	100.0%	99.1%	99.1%	97.7%	99.1%	99.1%	97.3%
OO-8	大同生命水戸ビル	96.8%	94.0%	87.0%	92.4%	94.0%	94.0%	94.0%	90.9%	90.9%	90.9%
地方政令指定都市等 平均稼働率		99.6%	98.9%	97.1%	99.4%	99.3%	99.3%	99.2%	98.1%	98.1%	97.7%
全体平均稼働率		97.6%	98.3%	97.9%	98.9%	98.9%	98.4%	98.4%	98.7%	98.6%	98.7%

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	2024年2月期(第21期)末						2023年8月期(第20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	9,320	10	3.4%	0.0%	6,144	3,175	9,310	3.4%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	4,220	50	4.2%	△0.1%	3,042	1,177	4,170	4.3%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	3,110	3,900	20	4.0%	△0.1%	3,055	844	3,880	4.1%
OT-7	ONEST中野ビル	2,880	3,490	70	4.1%	△0.1%	2,837	652	3,420	4.2%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,344	△60	4.1%	△0.1%	2,137	206	2,404	4.2%
OT-10	南品川INビル	2,292	2,290	△50	4.3%	△0.1%	2,087	202	2,340	4.4%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,390	△20	4.3%	△0.1%	1,865	524	2,410	4.4%
OT-13	八王子SIAビル	730	817	△5	4.9%	0.0%	692	124	822	4.9%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	7,500	9,090	10	3.8%	0.0%	7,461	1,628	9,080	3.8%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	2,700	3,000	—	3.6%	0.0%	2,774	225	3,000	3.6%
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	3,000	3,570	40	4.4%	0.0%	3,154	415	3,530	4.4%
OT-17	ONEST池袋イーストビル	2,200	2,300	10	3.9%	△0.1%	2,202	97	2,290	4.0%
OT-18	クレシェンドビル	2,466	2,620	10	4.4%	0.0%	2,570	49	2,610	4.4%
OT-19	東京パークサイドビル	10,450	11,200	△100	4.1%	0.0%	10,607	592	11,300	4.1%
OT-20	ONEST西五反田スクエア	4,500	5,000	△50	3.7%	0.0%	4,693	306	5,050	3.7%
OT-21	ONEST本郷スクエア	5,406	5,330	△100	3.6%	0.0%	5,444	△114	5,430	3.6%
OT-22	ONEST南大塚ビル	3,900	4,000	—	3.6%	0.0%	3,899	100	4,000	3.6%
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	2,100	2,160	—	3.4%	0.0%	2,145	14	2,160	3.4%
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	3,951	4,380	—	3.4%	0.0%	4,006	373	4,380	3.4%
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	4,475	4,680	10	4.2%	0.0%	4,483	196	4,670	4.2%
OT-26	新川一丁目ビル	2,100	2,100	—	3.3%	0.0%	2,067	32	2,100	3.3%
OT-27	ONEST箱崎ビル	1,771	1,820	—	3.5%	0.0%	1,752	67	1,820	3.5%
OT-28	ONEST東中野ビル	1,710	1,850	40	4.0%	△0.1%	1,766	83	1,810	4.1%
OT-29	フィールド北参道	3,750	4,010	—	3.1%	0.0%	3,879	130	4,010	3.1%
東京経済圏 小計		85,790	95,881	△115	—	—	84,771	11,109	95,996	—
OO-1	ONEST新大阪スクエア	4,612	6,460	120	4.1%	△0.1%	4,264	2,195	6,340	4.2%
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	3,700	4,240	—	4.4%	△0.1%	3,865	374	4,240	4.5%
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	2,381	3,440	20	4.4%	△0.1%	2,234	1,205	3,420	4.5%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,330	—	5.8%	0.0%	987	342	1,330	5.8%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,590	120	4.3%	△0.1%	4,812	777	5,470	4.4%
OO-6	大博多ビル	10,650	11,300	—	4.1%	0.0%	10,623	676	11,300	4.1%
OO-7	肥後橋センタービル	8,930	10,600	100	4.0%	0.0%	9,489	1,110	10,500	4.0%
OO-8	大同生命水戸ビル	1,650	1,760	△10	4.8%	0.0%	1,774	△14	1,770	4.8%
地方政令指定都市等 小計		37,887	44,720	350	—	—	38,052	6,667	44,370	—
合計		123,677	140,601	235	—	—	122,823	17,777	140,366	—

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

個別物件の概要(1)

(2024年2月29日現在)

	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
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	5,257.13㎡	5,616.11㎡	4,208.14㎡	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	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	91.4%	100.0%
テナント数	30	21	11	7	21	18

個別物件の概要(2)

(2024年2月29日現在)

	OT-11 南品川ビル	OT-13 八王子SIAビル	OT-14 ONEST 元代々木スクエア	OT-15 ONEST 上野御徒町ビル	OT-16 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
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㎡	7,644.49㎡	2,951.44㎡	3,523.51㎡	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	13	14	10	11	19	7

(2024年2月29日現在)

	OT-18 クレシエンドビル	OT-19 東京 パークサイドビル	OT-20 ONEST 西五反田スクエア	OT-21 ONEST 本郷スクエア	OT-22 ONEST 南大塚ビル	OT-23 ONEST 神田西福田町ビル
						
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
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	4,260.11㎡	12,920.17㎡	4,249.00㎡	4,454.15㎡	4,123.03㎡	1,698.41㎡
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	15	12	7	14	8

個別物件の概要(4)

(2024年2月29日現在)

	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
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㎡	6,068.42㎡	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	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	8	17	14	5	8	5

個別物件の概要(5)

(2024年2月29日現在)

	OO-1 ONEST 新大阪スクエア	OO-2 ONEST 京都烏丸スクエア	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
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	9,430.63㎡	8,882.04㎡	5,801.80㎡	3,755.93㎡	8,414.41㎡	15,454.51㎡
PML	2.6%	1.1%	6.9%	0.9%	2.8%	0.1%未満
稼働率	100.0%	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	28	11	5	19	44	62

(2024年2月29日現在)

	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
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	15,877.35㎡	3,706.56㎡
PML	2.9%	4.6%
稼働率	97.3%	90.9%
テナント数	62	18

資産の部	2023年8月期 (第20期)	2024年2月期 (第21期)
現金及び預金	4,103,291	3,910,929
信託現金及び信託預金	7,409,045	7,280,994
営業未収入金	117,530	89,625
前払費用	154,930	206,189
その他	758	686
流動資産合計	11,785,557	11,488,425
有形固定資産		
建物	2,391,865	2,361,017
構築物	3,555	3,232
機械及び装置	2,706	2,538
工具、器具及び備品	6,498	7,024
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	26,489,224	26,551,355
信託構築物	49,410	49,183
信託機械及び装置	235,296	252,276
信託工具、器具及び備品	45,103	46,963
信託土地	86,489,239	86,489,239
信託建設仮勘定	11,593	11,578
有形固定資産合計	119,494,841	119,544,757
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	7,615	6,688
無形固定資産合計	3,285,952	3,285,025
投資その他の資産		
投資有価証券	15,954	15,602
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	226,764	329,958
繰延税金資産	16	14
投資その他の資産合計	253,035	355,876
固定資産合計	123,033,829	123,185,659
投資口交付費	9,006	4,503
投資法人債発行費	45,184	40,124
繰延資産合計	54,190	44,627
資産合計	134,873,577	134,718,711

負債の部	2023年8月期 (第20期)	2024年2月期 (第21期)
営業未払金	339,069	257,127
短期借入金	4,920,000	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	10,000,000
未払金	644,757	589,945
未払費用	6,188	5,921
未払法人税等	938	848
未払消費税等	162,308	48,871
前受金	753,447	775,109
その他	316	1,300
流動負債合計	16,327,025	14,179,123
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	43,074,000	44,994,000
預り敷金及び保証金	283,102	282,784
信託預り敷金及び保証金	6,031,259	6,139,443
固定負債合計	57,388,362	59,416,228
負債合計	73,715,388	73,595,352

純資産の部	2023年8月期 (第20期)	2024年2月期 (第21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(△)	1,993,668	1,958,838
剰余金合計	1,993,668	1,958,838
投資主資本合計	61,158,189	61,123,359
純資産合計	61,158,189	61,123,359
負債純資産合計	134,873,577	134,718,711

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

	(千円)	
	2023年8月期 (第20期)	2024年2月期 (第21期)
貸事業収入	4,188,066	4,179,382
その他貸事業収入	448,126	395,407
受取配当金	17	275
営業収益合計	4,636,210	4,575,065
貸事業費用	2,106,797	2,066,131
資産運用報酬	293,831	293,398
資産保管手数料	5,183	5,198
一般事務委託手数料	21,320	21,482
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	57,617	53,315
営業費用合計	2,488,627	2,443,402
営業利益	2,147,583	2,131,662
受取利息	53	54
受取保険金	—	538
未払分配金戻入	364	484
還付加算金	96	—
協賛金収入	—	1,100
営業外収益合計	514	2,177
支払利息	169,691	188,853
投資法人債利息	33,872	32,936
融資関連費用	100,337	102,860
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	2,321
営業外費用合計	315,786	336,535
経常利益	1,832,311	1,797,304
税引前当期純利益	1,832,311	1,797,304
法人税、住民税及び事業税	949	912
法人税等調整額	△2	1
法人税等合計	947	914
当期純利益	1,831,363	1,796,390
前期繰越利益	162,304	162,447
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,993,668	1,958,838

(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(1)

物件番号	OT-2	OT-3	OT-5	OT-7	OT-9	OT-10	OT-11	OT-13	OT-14	OT-15
物件名称	ONEST神田 スクエア	立川錦町ビル	ONEST横浜 西口ビル	ONEST 中野ビル	南品川 JNビル	南品川 Nビル	南品川 Jビル	八王子 SIAビル	ONEST 元代々木 スクエア	ONEST上野 御徒町ビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	195,941	147,520	125,685	114,736	120,276	115,021	98,157	46,365	222,702	89,958
賃貸事業収入	184,659	136,808	112,806	105,508	110,866	104,836	90,067	41,761	207,966	85,414
その他賃貸事業収入	11,281	10,712	12,878	9,228	9,410	10,185	8,089	4,604	14,735	4,543
②賃貸事業費用(千円)	35,640	47,291	30,041	27,492	83,704	41,534	31,873	22,656	56,826	26,004
管理業務費	12,974	15,764	7,875	7,538	17,737	7,190	5,721	6,306	19,257	6,739
水道光熱費	9,821	12,440	7,990	7,357	25,411	8,747	6,954	6,517	16,048	7,140
公租公課	8,996	11,393	11,437	8,287	9,577	9,142	5,627	4,553	16,980	7,768
損害保険料	367	397	254	202	422	375	231	193	480	187
修繕費	3,181	6,396	1,483	3,206	12,551	2,247	2,526	4,187	3,658	3,668
その他	299	900	1,000	900	18,004	13,831	10,812	900	400	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	160,300	100,228	95,643	87,244	36,571	73,487	66,283	23,708	165,875	63,953
④減価償却費(千円)	34,937	26,708	14,913	13,731	21,323	15,567	13,212	6,371	31,200	9,885
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④)(千円)	125,363	73,520	80,730	73,512	15,247	57,919	53,070	17,336	134,675	54,068
⑥資本的支出(千円)	4,424	8,002	—	30,030	60,232	2,785	—	7,152	8,597	19,880
⑦賃貸NCF(=③-⑥)(千円)	155,876	92,225	95,643	57,213	△23,661	70,701	66,283	16,555	157,278	44,073

(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	ONEST神田 西福田町ビル	ONEST 錦糸町スクエア	リードシー 千葉駅前ビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	114,259	74,754	90,399	357,446	127,859	124,729	112,469	51,156	87,304	173,445
賃貸事業収入	105,953	67,160	79,022	323,812	120,431	117,189	105,964	47,043	75,929	149,715
その他賃貸事業収入	8,306	7,593	11,377	33,633	7,427	7,539	6,505	4,112	11,375	23,729
②賃貸事業費用(千円)	29,868	21,402	34,186	87,335	35,219	36,862	30,673	12,782	23,447	53,083
管理業務費	10,157	6,730	11,103	25,574	9,041	13,043	9,580	3,950	6,221	20,015
水道光熱費	7,777	4,410	9,185	38,289	11,065	9,619	8,111	3,069	7,574	17,470
公租公課	7,573	4,965	7,641	19,294	10,883	10,728	7,955	4,668	5,265	12,435
損害保険料	288	162	213	798	328	257	253	81	195	437
修繕費	3,620	4,633	5,542	2,728	3,400	2,714	4,271	512	3,690	2,224
その他	450	500	500	650	500	500	500	500	500	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	84,391	53,351	56,213	270,110	92,639	87,866	81,796	38,373	63,857	120,361
④減価償却費(千円)	18,061	7,554	9,828	39,709	12,181	9,546	10,207	4,484	8,007	19,178
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	66,330	45,797	46,384	230,401	80,458	78,320	71,588	33,889	55,850	101,182
⑥資本的支出(千円)	14,499	—	13,720	8,141	—	7,391	408	2,169	5,901	16,727
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	69,892	53,351	42,492	261,969	92,639	80,475	81,388	36,204	57,956	103,634

(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	ONEST京都烏丸スクエア	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)	40,565	49,364	50,675	87,399	224,406	207,236	151,149	78,747	195,127	455,265
賃貸事業収入	36,973	42,503	43,548	82,319	201,986	194,888	133,123	71,600	179,882	416,210
その他賃貸事業収入	3,592	6,861	7,127	5,079	22,420	12,348	18,026	7,147	15,245	39,054
②賃貸事業費用(千円)	16,705	17,281	14,692	22,309	72,430	89,396	43,867	31,332	66,404	172,351
管理業務費	6,127	5,299	4,547	7,439	17,510	28,268	11,142	8,397	16,340	47,406
水道光熱費	3,561	5,152	4,948	5,695	19,530	16,788	13,520	8,921	16,776	41,944
公租公課	3,757	3,876	2,590	8,068	15,870	29,913	10,515	5,301	19,156	58,860
損害保険料	115	107	89	130	564	480	366	196	589	1,319
修繕費	2,643	2,345	2,016	475	18,054	13,046	7,322	7,615	13,041	22,170
その他	500	500	500	500	900	900	1,000	900	500	650
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	23,860	32,083	35,983	65,089	151,976	117,840	107,282	47,415	128,723	282,913
④減価償却費(千円)	3,765	3,071	6,149	15,246	39,916	32,919	22,950	13,976	23,946	40,386
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	20,095	29,011	29,834	49,842	112,059	84,921	84,331	33,438	104,776	242,527
⑥資本的支出(千円)	643	—	5,048	1,957	126,366	32,640	52,828	1,453	58,561	76,381
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	23,217	32,083	30,934	63,131	25,610	85,200	54,453	45,961	70,162	206,532

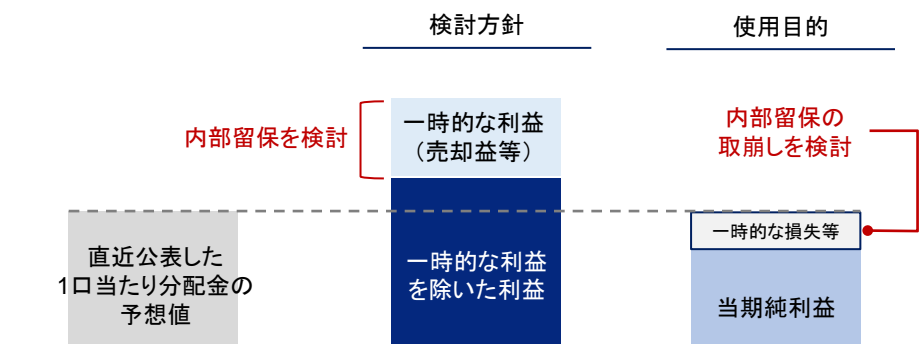
(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

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)	375,982	68,679	4,574,790
賃貸事業収入	340,080	63,348	4,179,382
その他賃貸事業収入	35,902	5,331	395,407
②賃貸事業費用(千円)	134,789	22,724	1,472,214
管理業務費	33,729	8,378	417,111
水道光熱費	49,002	5,858	416,706
公租公課	34,971	4,702	382,761
損害保険料	993	269	11,352
修繕費	15,443	3,015	183,634
その他	650	500	60,647
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	241,193	45,954	3,102,576
④減価償却費(千円)	49,658	15,319	593,917
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	191,534	30,634	2,508,658
⑥資本的支出(千円)	62,241	16,744	644,932
⑦賃貸NCF (=③-⑥) (千円)	178,951	29,209	2,457,643

(注) 金額は千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

- 不動産等売却益等の一時的な利益が発生した場合、直近公表した1口当たり分配金の予想値を下回らない範囲で、内部留保を検討する方針

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近公表した予想値を下回る等の影響が見込まれる場合に、内部留保の取崩しによって当該予想値を充足することを指します。

- 不動産等売却損や保有物件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 等

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。

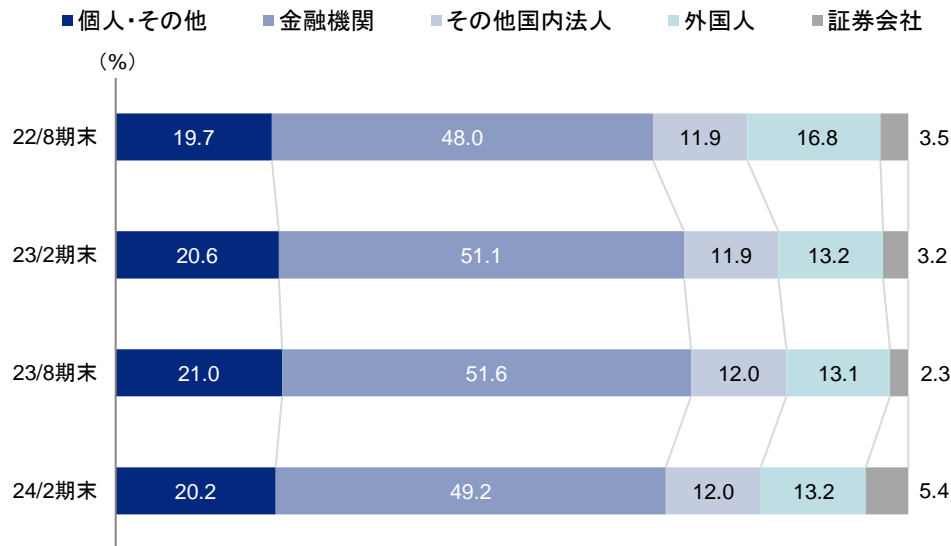
(注2) EPUとは、当該営業期間における税引前当期純利益(運用報酬3及び運用報酬3に係る控除対象外消費税等の控除前でありかつのれん償却額を加算し、負ののれん発生益の控除後の値とする。)に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額を、当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除した金額をいいます。

所有者別投資主数・投資口数

2024年2月期末(2024年2月29日現在)

	投資主数	比率(注)	投資口数	比率(注)
個人・その他	8,654	95.16%	54,174	20.17%
金融機関	54	0.59%	132,120	49.21%
その他国内法人	185	2.03%	32,177	11.98%
外国人	181	1.99%	35,549	13.24%
証券会社	20	0.21%	14,448	5.38%
合計	9,094	100.00%	268,468	100.00%

投資口数比率の推移



(注) 比率は小数第2位未満を切り捨てて表示しています。

主要な投資主

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)	62,289	23.20%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	35,170	13.10%
みずほリアルティOne株式会社	26,850	10.00%
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,794	4.39%
みずほ証券株式会社	11,320	4.21%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	5,002	1.86%
近畿産業信用組合	4,167	1.55%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	3,748	1.39%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	2,110	0.78%
JP MORGAN CHASE BANK 380755	1,918	0.71%
合計	164,368	61.22%



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2024年2月29日までの推移を記載しています。

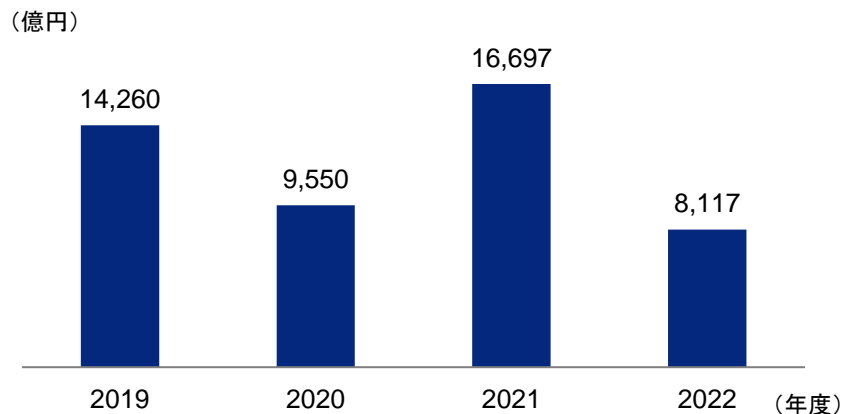
(注2) 東証REIT指数は、2013年10月9日終値(1467.30ポイント)を本投資法人の上場時公募価格225,000円(1:2分割を考慮後)に換算し、本投資法人の投資口価格(終値)の推移との相対パフォーマンスを示しています。

- 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カプレイヤー

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 笹田 賢一
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
⇒ 資産規模拡大・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、保有物件の価値向上
- ▶ 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

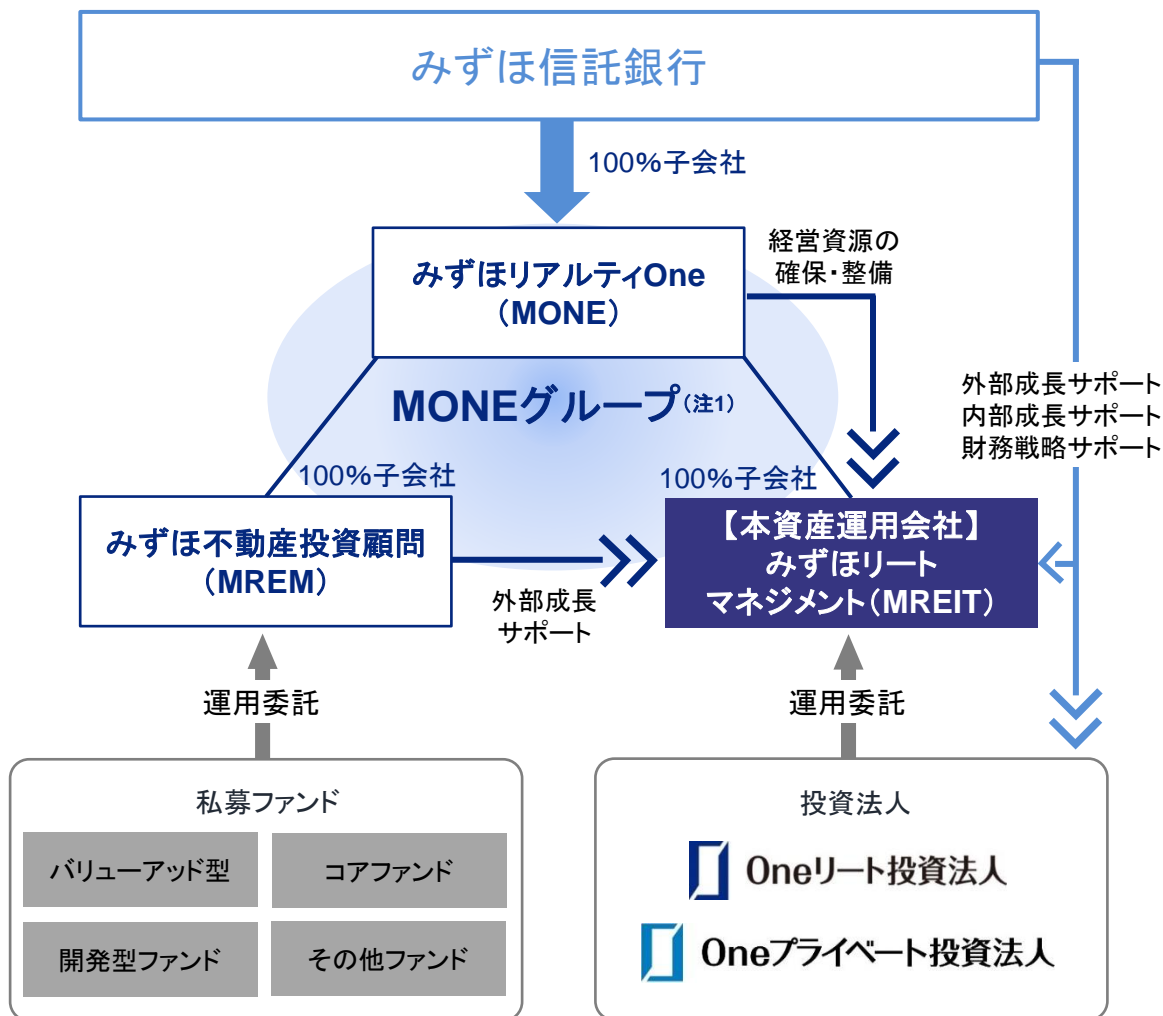
- ▶ 本投資法人に関する①資金の借入れ、②融資団の組成等：ファイナンスストラクチャー構築等に関するアドバイス
⇒ 財務体質の改善、レンダーフォーメーションの強化
- ▶ 資金調達に関するアドバイス及びサポート
⇒ 財務基盤の安定性向上

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

スポンサーのサポート体制



MONEグループの概要

みずほリアルティOne株式会社 (MONE)	
主たる事業	子会社の経営管理
設立	2015年10月28日
資本金	1億円(みずほ信託銀行 100%子会社)
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	51人(2024年3月31日時点) ^(注2)

みずほ不動産投資顧問株式会社 (MREM)	
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(みずほリアルティOne 100%子会社)
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	83人(2024年3月31日時点) ^(注2)

みずほリートマネジメント株式会社 (MREIT)	
主たる事業	投資法人の資産運用
設立	2005年7月1日
資本金	5千万円(みずほリアルティOne 100%子会社)
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	38人(2024年3月31日時点) ^(注2)

(注1) みずほリートマネジメント株式会社(本資産運用会社)、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。

(注2) 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。

■ 資産規模約1兆2,823億円^(注1)の不動産投資・ファンド運用実績を有する

| 沿革

2002年	6月	日興コーディアル証券株式会社(当時)と株式会社シンプレクス・ホールディングが、不動産投資顧問事業を目的として、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(旧SIA)を設立
2005年	6月	旧SIAが東京証券取引所マザーズ市場に上場
	7月	J-REITへの参入を目的に株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(SRP、現:みずほリートマネジメント株式会社)を設立
2007年	9月	不動産投資顧問事業を分社化する目的で、シンプレクス不動産投資顧問株式会社(SRM、現:みずほ不動産投資顧問株式会社)を設立
	11月	エートス・グループおよびゴールドマン・サックス・グループによる旧SIA株式の公開買付け(TOB)が終了
2011年	2月	エートス・グループ引受けによる増資及び取引金融機関による長期リファイナンスの実行により、財務基盤を強化。同時にエートス・グループがゴールドマン・サックス・グループの持つ旧SIA株式を取得し単独株主に
2013年	10月	SIA不動産投資法人(現:Oneリート投資法人)が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
2015年	12月	みずほ信託銀行株式会社が子会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(SIA、現:みずほリアルティOne株式会社) ^(注2) 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) 2023年3月末日時点におけるMONEグループ全体のファンドの組成・運用実績の残高です。

(注2) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

1 ミドルサイズのオフィスビル(注)を重点投資対象とするポートフォリオ

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

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)の範囲に属する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

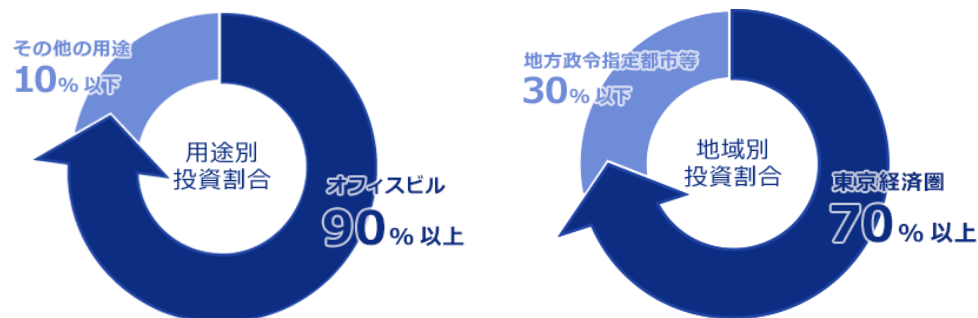
- ✓ 利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者を投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等の範囲よりも広く定義しています。
- ✓ コンプライアンス委員会では本資産運用会社と利害関係のない弁護士を外部委員として、その意見を踏まえた審議を行っています。また、委員会での決議には、出席した委員の内、外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成を必要とするなど、厳格な運用を実施しています。

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。

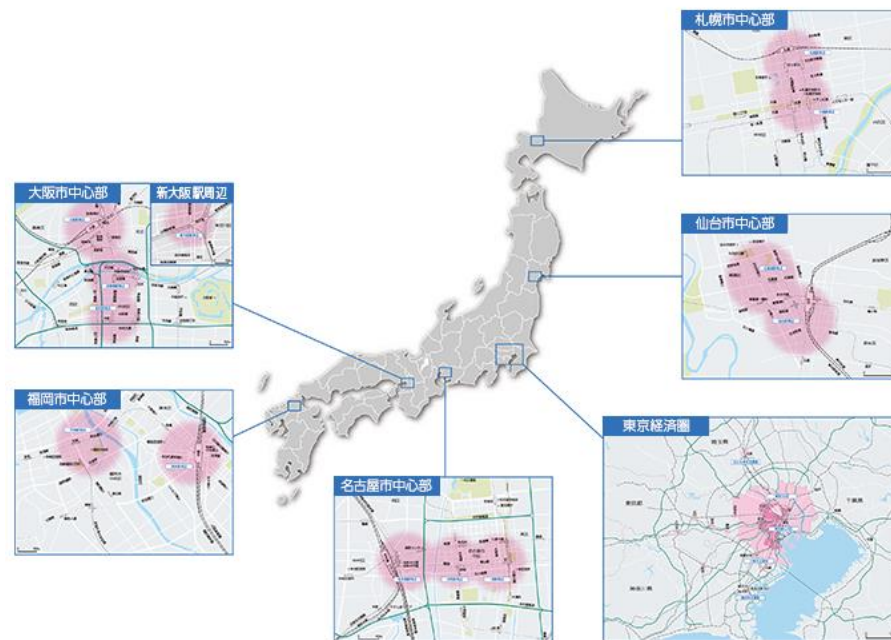
エリア別投資割合^(注)

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。



重点投資対象エリア

投資対象 エリア	東京経済圏 投資金額の70%以上	地方政令指定都市等 投資金額の30%以下
重 要 度	都心8区	
	都心8区以外の 東京23区	横浜市主要部
	川崎市 主要部	さいたま市 主要部
	八王子市 町田市 府中市 立川市 調布市 武蔵野市 各主要部	福岡市 中心部
	名古屋市中心部	札幌市 中心部
	仙台市 中心部	
	上記以外のその他のエリア	



(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、また、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。

- 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」

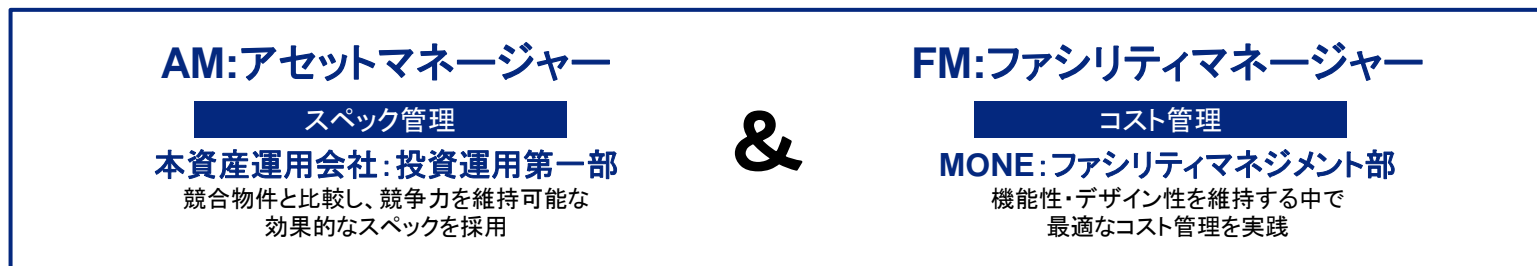
本投資法人が保有・運用するオフィスビルについて、テナントの「安心」「快適」「便利」を実現するためのスペックを定め、「ONEST(オネスト)」ブランドを広く市場に普及させることで、既存ビルストックの改善・発展に貢献したいと考えています。

「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



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

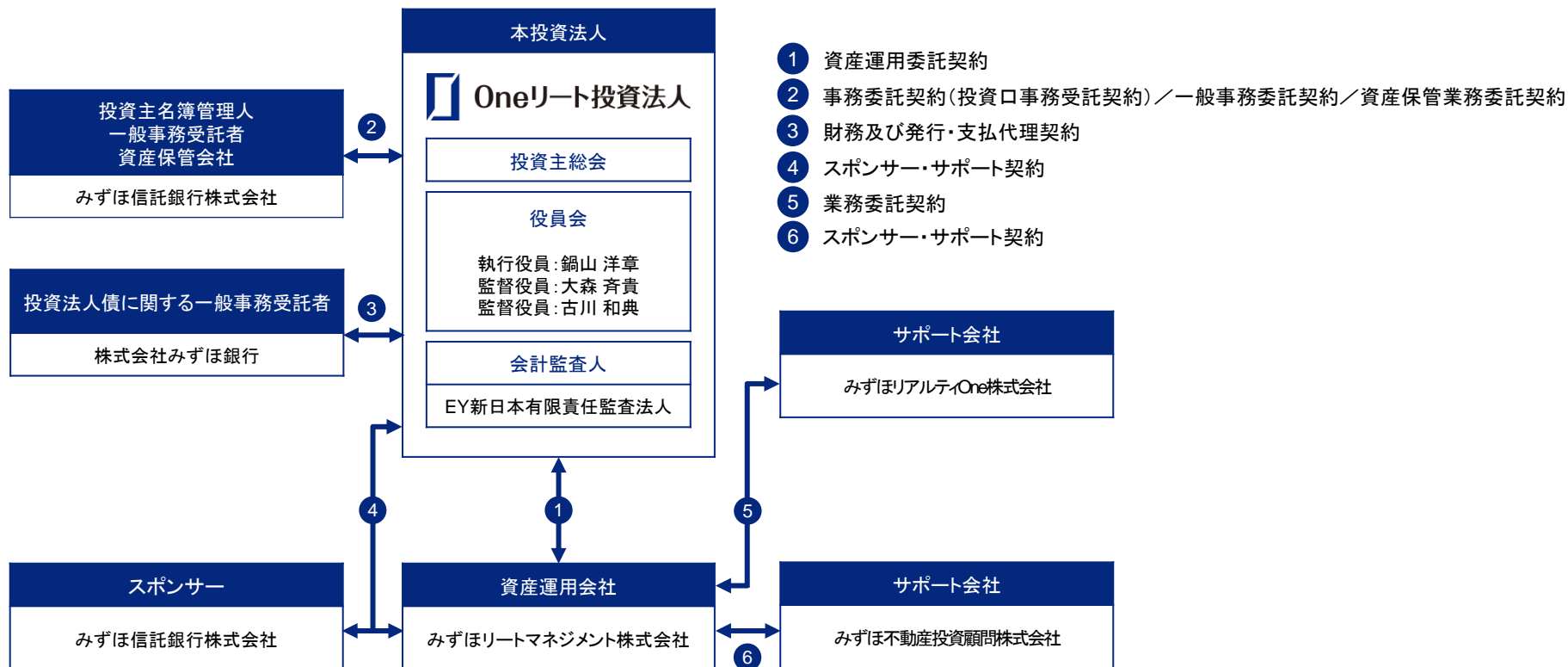
概要

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	東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー16階

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

仕組図

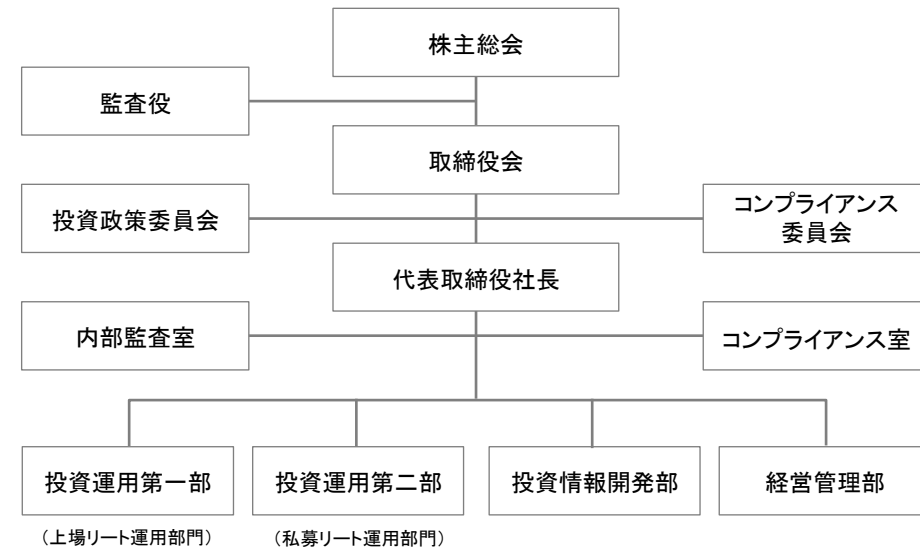




概要

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
役員員数	38人(2024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。

Oneリート投資法人(以下、「本投資法人」といいます)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、本投資法人に関する記載の他、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、「本資産運用会社」といいます)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本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、本資産運用会社の分析・判断等については、本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、本投資法人及び本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