



2022年2月期(第17期)
決算説明資料

2022年4月14日(木)

 **Oneリート投資法人**

<https://one-reit.com/>
証券コード:3290

(資産運用会社)

 **みずほリートマネジメント**

目次

1 エグゼクティブ・サマリー

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

2 決算概要及び業績予想

決算概要:2022年2月期	9
1口当たり分配金の増減要因:2022年2月期	10
業績予想:2022年8月期・2023年2月期	11
1口当たり分配金の増減要因:2022年8月期・2023年2月期	12
1口当たり分配金の増減要因:2022年8月期の予想値について	13

3 成長戦略

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

4 ESGに関する取組み

全般	28
MONEグループの重要課題(マテリアリティ)及びKPI	29
環境(Environment)	31
社会(Social)	33
ガバナンス(Governance)	34
注記集②	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



1 エグゼクティブ・サマリー

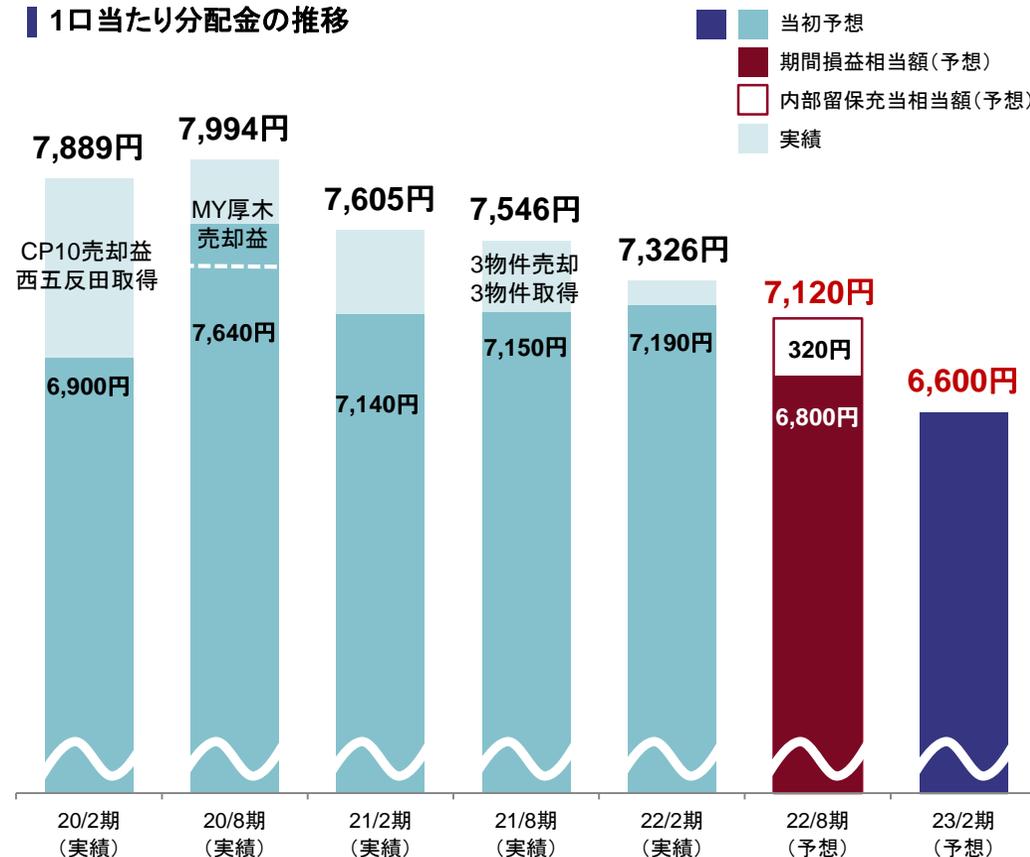


- 22/2期の1口当たり分配金の実績は、想定以上の水道光熱費の上昇があったものの、第3回PO実施時(2021年9月)に計画した費用見積りの差異等により直前予想比+136円の7,326円で着地
- 22/8期は固都税効果の剥落に加えて、リーシング計画の見直しや水道光熱費の高止まりを見込むこと等により、期間損益に基づく分配額は減少する見込み。2021年9月に公表した1口当たり分配金予想値に満たない不足相当額は繰越利益(内部留保)を充当し、1口当たり7,120円の予想値を堅持する
- 23/2期は、テナントリーシングの途上にあることや水道光熱費の影響があるものの、期間損益に基づく分配額の減少幅は緩やかとなり6,600円を見込む

決算・業績予想概要

	2021年8月期 (第16期)	2022年2月期 (第17期)	2022年8月期 (第18期)	2023年2月期 (第19期)
	実績	実績	予想	予想
(百万円)				
営業収益	4,889 (物件売却益計上)	4,384	4,439	4,405
営業利益	2,878	2,262	2,127	2,071
経常利益	2,613	1,967	1,826	1,773
当期純利益	2,612	1,966	1,825	1,771
1口当たり分配金	7,546円 (引当の戻り)	7,326円	7,120円 (内部留保充当)	6,600円
	+226円 (+3.1%)	+136円 (+1.9%)		
直前予想値	7,320円	7,190円	7,120円	
当初予想値	7,150円	7,170円		

1口当たり分配金の推移



内部成長

- 各テナントの状況を見極めた運営を実施し、**コロナ禍でも賃料増額を実現**
- Oneリートの主要な貸室面積帯である**100坪未満の需要は底堅く推移**

	2021年8月期	2022年2月期
期末稼働率	99.2%	97.6%
賃料増額実績 (賃料改定及びテナント入替え)	3,730千円/月	1,694千円/月
賃料ギャップ ^(注1)	▲13.4%	▲ 10.8%



入退去区画の内訳(件数ベース、22/2期)



外部成長

第3回POを通じて駅近立地かつテナント分散の進展に寄与する物件を取得し、ポートフォリオの安定性と成長性を追求

財務

Oneリート初となる**グリーンボンド(10年)**を発行し、資金調達基盤を強化するとともに平均残存年数の長期化に貢献

第5回債(グリーンボンド)の発行概要

名称	発行年月日	年限	発行額(百万円)	利率(%)
第5回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2022年1月27日	10年	3,000	0.780

	2021年8月期末	2022年2月期末
平均金利 ^(注2)	0.629%	0.622%
平均残存年数 ^(注3)	3.23年	3.60年
LTV ^(注4)	47.2%	47.2%

その他

グローバル・インデックス

- 前回決算発表時(2021年10月15日付)の計画通り、2022年3月の見直し時に、投資家層の拡大と投資口の流動性向上が期待される**FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesへの組入れを実現**

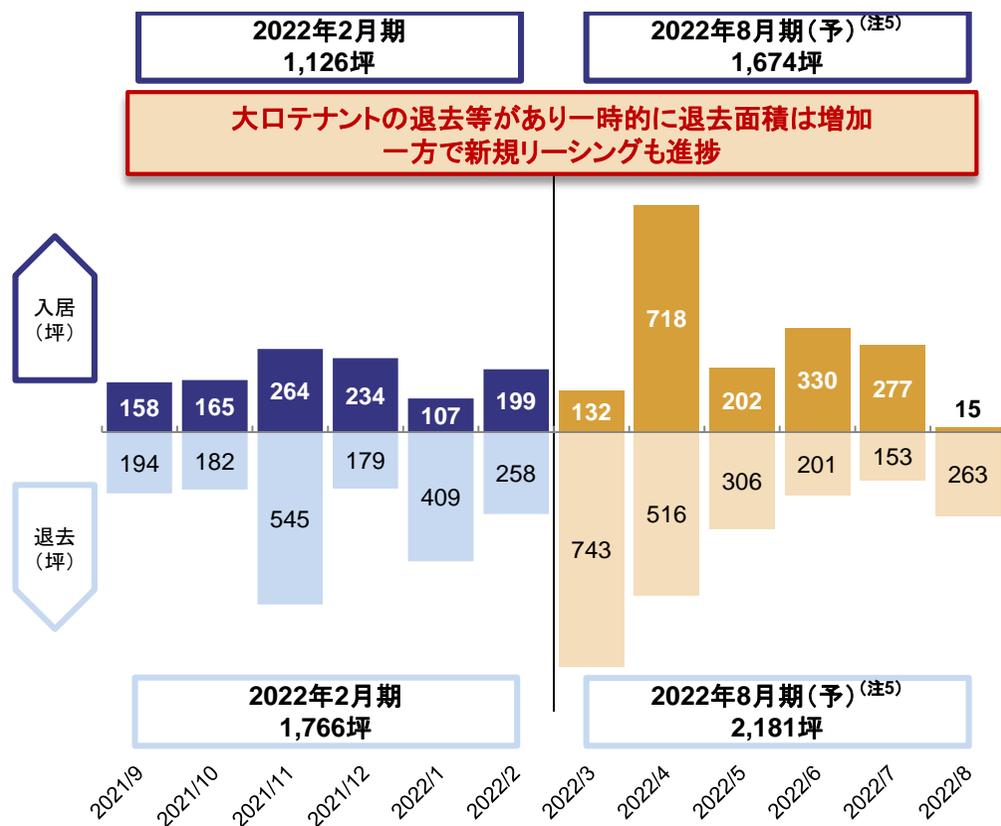
ESG

- 資産運用会社の親会社であるみずほリアルティOne(MONE)において**TCFD提言への賛同及びPRIへの署名**を行い、MONEグループでのESGの取り組みを一層推進
- 「重要課題(マテリアリティ)」を特定し、**KPIを設定**

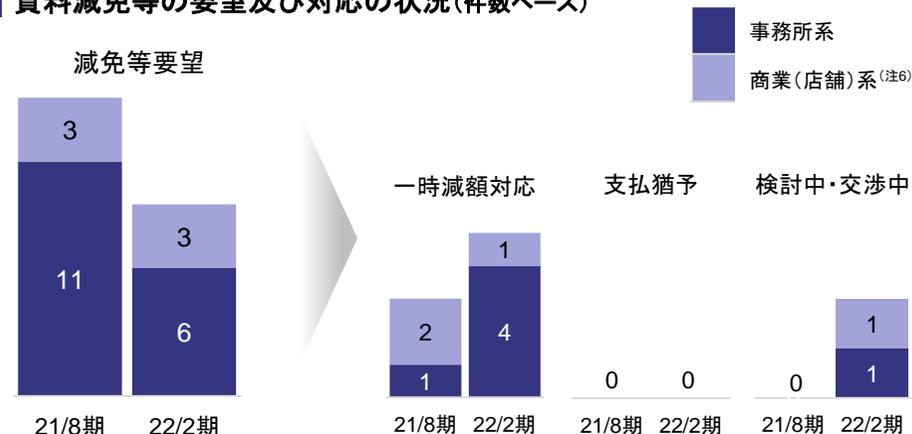
	前回決算発表(2021年10月)時点 における予想・前提	実際の推移及び 足許の状況	今後の賃貸オフィス市況に関する 考え方及び運営方針
感染状況及び それに伴う事業環境	<ul style="list-style-type: none"> ◆ ワクチン接種進展に合わせて社会生活は徐々に通常化する一方、オフィスの利用形態がコロナ禍前の状況に戻ることも想定しがたい ◆ 賃貸オフィス市場は不透明な状況を脱しておらず稼働重視の戦略を継続 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 変異株(オミクロン株等)の感染拡大に伴う出社制限や在宅ワークの推奨継続もあり、社会生活の通常化には至っていない ◆ 賃貸オフィス市場における空室率は、ここ半年においては横ばいで推移しているなど、従前対比で上昇率は鈍化傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 変異株の重症化率は低く、社会生活は徐々に通常化すると想定 ◆ 一方、企業におけるコロナ禍後のオフィス戦略は具体化しつつあり、移転等の動きは、徐々に顕在化すると想定。今後の大規模供給を踏まえ、賃貸オフィス市況の緩やかな改善を想定し、稼働重視の戦略を維持
<内部成長> 事務所系テナント	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ミドルサイズオフィスのニーズの底堅さを実感する一方、テナント入退去の動きが継続。当面は稼働率維持を重視 ➢ ダウンタイムやフリーレントの影響は従前比長期化前提で業績予想にも反映 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 計画通りに埋め戻しが出来ているものの、解約予定は想定以上に発生している ➢ 変異株感染拡大によるテナント動意の停滞や、競合物件の増加に伴い、募集面積帯によりフリーレントやダウンタイムは従前比で長期化の兆し 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ミドルサイズオフィスにおけるニーズの底堅さを実感する一方、テナント退去の継続的な動きも想定し、当面は稼働率維持を重視 ➢ 想定解約率、ダウンタイム、フリーレントについては、引き続き慎重な計画とし業績予想に反映
<内部成長> 商業(店舗)系テナント	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 一定の対策予算措置を講じつつ、柔軟な対応で解約防止に注力 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 変異株の感染拡大により、飲食系テナントを中心に厳しい営業環境が継続している。代替テナント需要も限定的 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 引き続き一定の対策予算措置を講じつつ、柔軟な対応で解約防止に注力
<外部成長> 物件取得	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 3月期末や新年度に向けた取引量増加のタイミングを捉え、目利きを活かした厳選投資を行う 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 物件供給量は増えていない一方、投資家の資金は引き続き市場に流入しており、過熱感のある状況でCap Rateの目線に変化は無い 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 足許の賃貸マーケットの不透明感を踏まえ、特に収益性を重視し、目利きを活かした厳選投資を慎重に行う

- 引き続き拠点の統廃合に伴う入退去は一定数あり、コロナ禍を契機とした企業のオフィス戦略見直しの動きは継続している様子
- 22/2期の一時減額対応件数は前期比で増加したものの、一時減額対応予算の実績は予想の半分程度で着地。来期以降は、当期実績並みの一時減額対応予算を見積もる

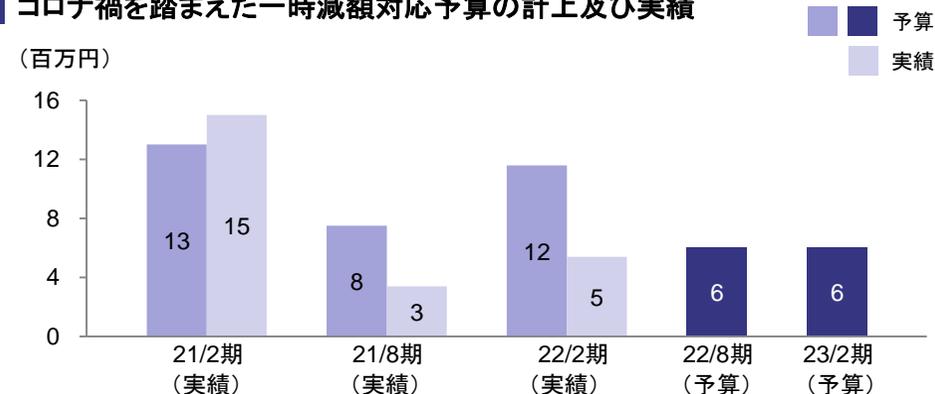
入退去面積の推移(実績及び予想)



賃料減免等の要望及び対応の状況(件数ベース)



コロナ禍を踏まえた一時減額対応予算の計上及び実績



- 22/2期も事務所系テナントを含め要望は一定数あったが、売上の状況などの業容やテナントの難易度等を総合的に勘案し、対応を個別に判断
- 減額対応をしている期間は、同一のテナントから追加の要望は出てこないという事情を踏まえ、減額対応予算を設定

1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

- (注1) 各決算期末時点において、シービーアールイー株式会社が査定した各物件の新規成約見込みの事務所賃料単価(レンジで査定された場合はその中央値)をマーケット賃料とし、既存のオフィステナントの契約賃料に基づく月額賃料の合計値とマーケット賃料に基づく月額賃料の合計値との乖離率を「賃料ギャップ(%)」としています。算出した値(%)は小数第2位を四捨五入して表示しており、計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 「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3) 「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4) 「LTV(%) = 期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産」により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。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) 2022年8月期の入退去面積は、本書公表日現在の業績予想の前提に基づき記載しており、実際の入退去面積と異なる場合があります。
- (注6) 「商業(店舗)系」のテナントは、オフィスビルに入居する飲食、物販等のテナントを指します。

2 「決算概要及び業績予想」における注記

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



2 決算概要及び業績予想



決算概要: 2022年2月期(第17期)

業績予想: 2022年8月期(第18期)・2023年2月期(第19期)

■ 前期及び業績予想との比較

*2021年9月8日付公表の予想値に基づき比較

(百万円)	A:21/8期 (第16期) 実績	B:22/2期 (第17期) 予想*	C:22/2期 (第17期) 実績	前期 対比 C - A	予想* 対比 C - B
営業収益	4,889	4,365	4,384	△505	+18
賃貸事業収入	3,681	4,025	4,032	+350	+7
その他賃貸事業収入	327	340	351	+23	+10
不動産等売却益	879	—	—	① △879	—
受取配当金	0	—	0	△0	+0
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,129	1,225	1,225	+95	△0
減価償却費	504	556	553	+49	△2
償却後NOI	2,374	2,583	2,604	② +229	① +21
一般管理費	377	348	343	③ △33	② △4
営業利益	2,878	2,235	2,262	△616	+26
経常利益	2,613	1,931	1,967	④ △645	③ +36
当期純利益	2,612	1,930	1,966	△645	+36
1口当たり分配金	7,546円	7,190円	7,326円	△220円 (△2.9%)	+136円 (+1.9%)
期末LTV	47.2%		47.2%	0.0%	
1口当たりNAV ^(注1)	277,000円		283,000円	+6,000円	

うち1口当たり出資総額分 約 213,000円

うち1口当たり含み益分 約 64,000円

約 220,000円

約 63,000円

第3回POにより、1口当たりの出資総額は+7,000円 (+3.3%)

■ 21/8期(第16期)・22/2期(第17期)実績の比較

	利益の変動額
① 不動産等売却益の剥落	△879百万円
② 償却後NOIの増加	+229百万円
物件取得による償却後NOIの増加	+251百万円
既存物件の償却後NOIの減少	△21百万円
③ 一般管理費の減少	+33百万円
公租公課(控除対象外消費税)の剥落	+42百万円
その他支払手数料の増加	△4百万円
④ 営業外費用の増加	△25百万円

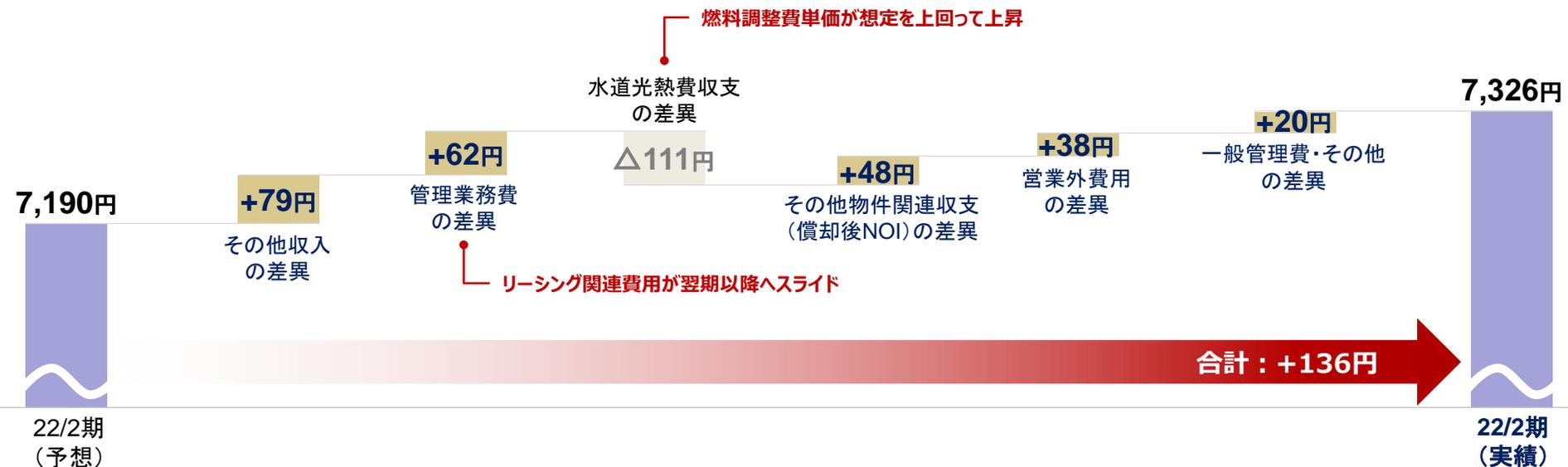
■ 22/2期(第17期)予想*・実績の比較

	利益の変動額
① 償却後NOIの差異	+21百万円
その他収入の差異	+21百万円
管理業務費の差異	+16百万円
水道光熱費収支の差異	△29百万円
その他償却後NOIの差異	+13百万円
② 一般管理費の差異	+4百万円
③ 営業外費用の差異	+10百万円

21/8期(前期)との比較



22/2期(直近の業績予想)との比較



(百万円)	22/2期 (第17期) 実績	22/8期 (第18期) 予想	前期比	23/2期 (第19期) 予想	前期比
	営業収益	4,384	4,439	+55	4,405
賃貸事業収入	4,032	4,081	+48	4,037	△43
その他賃貸事業収入	351	358	+7	368	+10
受取配当金	0	—	△0	—	—
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,225	1,369	+143	1,373	+4
賃貸NOI	3,158	3,070	△87	3,032	△38
減価償却費	553	568	+14	584	+16
償却後NOI	2,604	2,502	① △102	2,447	① △54
一般管理費	343	374	② +31	376	② +1
営業利益	2,262	2,127	③ △134	2,071	△55
経常利益	1,967	1,826	△141	1,773	△53
当期純利益	1,966	1,825	△141	1,771	△53
1口当たり分配金	7,326円	7,120円	△206円 (△2.8%)	6,600円	△520円 (△7.3%)
期末稼働率	97.6%	96.6%	△1.0%	97.1%	+0.5%

業績予想上一定面積の
想定退去を見込む

22/2期(第17期)実績・22/8期(第18期)予想の比較

① 償却後NOIの減少

公租公課(計9物件分)の増加
水道光熱費収支の増減
管理業務費の増減
その他償却後NOIの増減

利益の変動額

△102百万円

△62百万円

△18百万円

△16百万円

△5百万円

② 一般管理費の増加

前期物件取得に伴う資産運用報酬の増加
その他支払手数料の増加

△31百万円

△21百万円

△5百万円

③ 営業外費用の増加

△6百万円

22/8期(第18期)予想・23/2期(第19期)予想の比較

① 償却後NOIの減少

賃料・共益費収入の減少
管理業務費の減少
その他償却後NOIの減少

利益の変動額

△54百万円

△40百万円

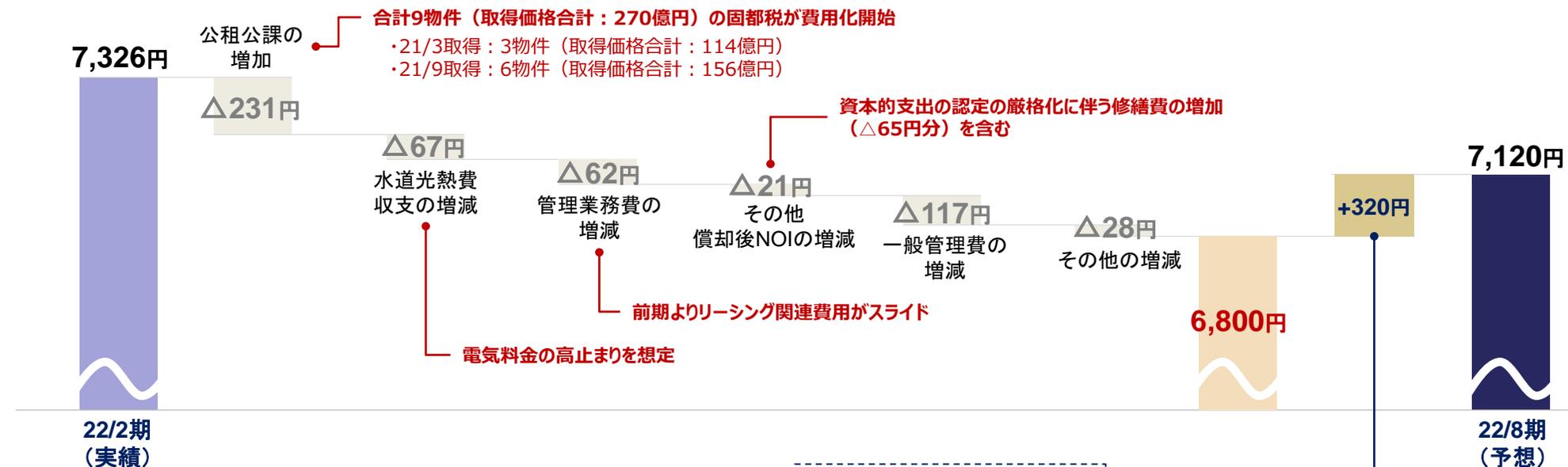
+17百万円

△31百万円

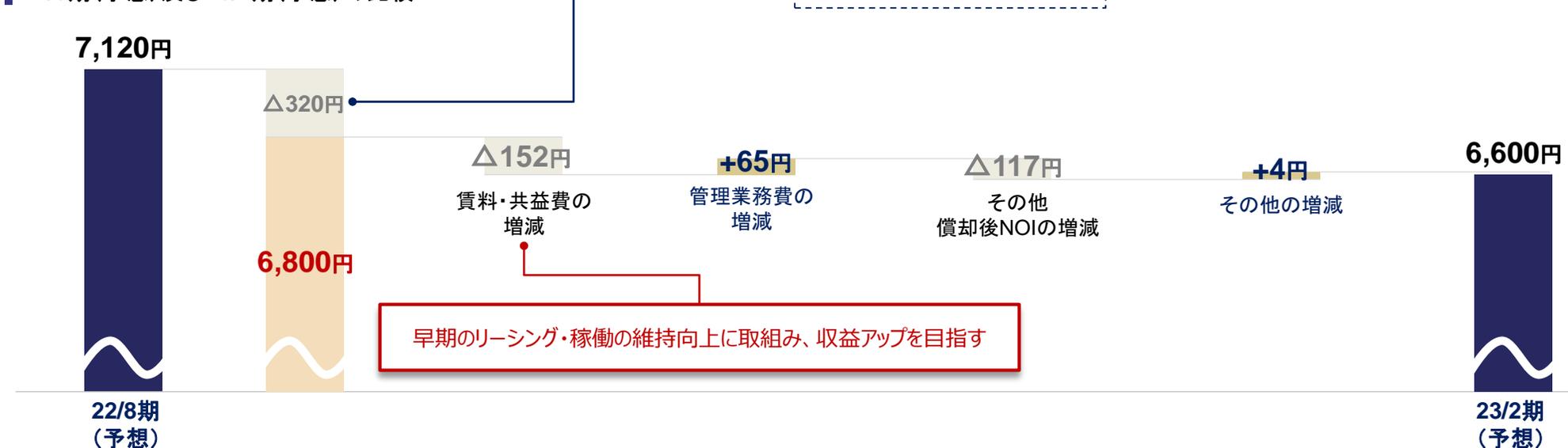
② 一般管理費の増加

△1百万円

22/2期(実績)及び22/8期(予想)の比較



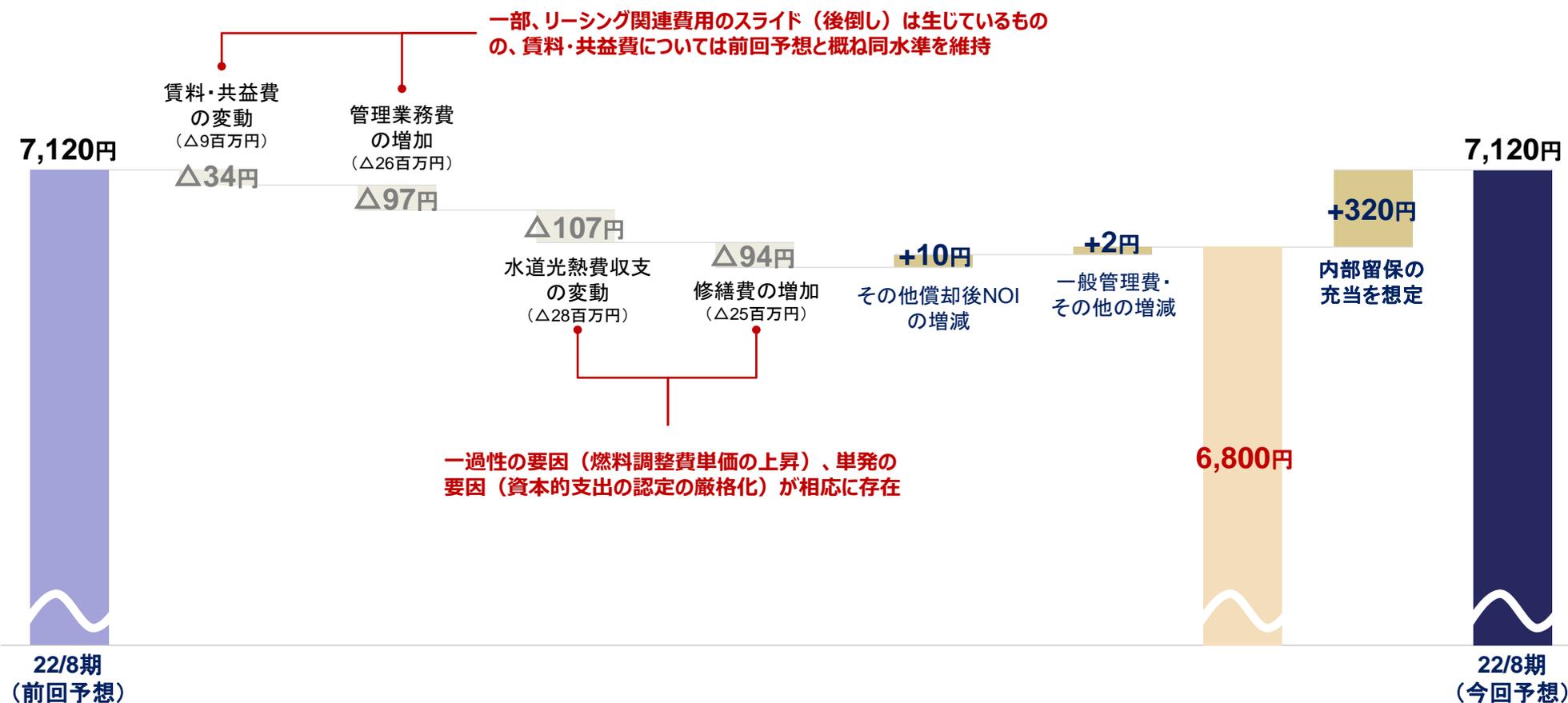
22/8期(予想)及び23/2期(予想)の比較



1口当たり分配金の増減要因：2022年8月期(第18期)の予想値について

- 2022年8月期(第18期)の業績予想に関して、2021年9月8日公表の予想値(「前回予想」)と本日公表の予想値(「今回予想」)を比較した場合の1口当たり分配金の増減要因は以下のとおり
- 賃料・共益費に関しては、前回予想対比で概ね同水準を維持。利益の下振れについては、一部、リーシング計画の見直しによるリーシング関連費用のスライド(前期からの後倒し)はあるものの、燃料調整費単価の上昇(電気料金の高騰)や資本的支出の認定の厳格化に伴う修繕費の増加等、一過性または単発の要因が相応にあることから、1口当たり分配金については、内部留保を充当することにより前回予想値の「7,120円」を堅持する方針

2022年8月期(第18期): 前回予想・今回予想の比較





3 成長戦略



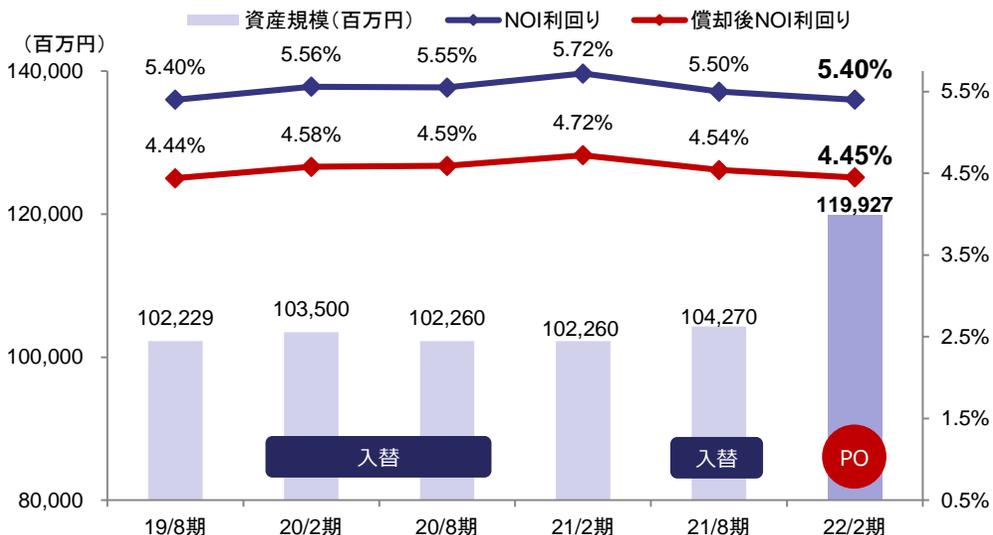
■ 第3回POにより新たに6物件を取得し、合計31物件・取得価格総額約1,200億円のポ-トフォリオに

(百万円)

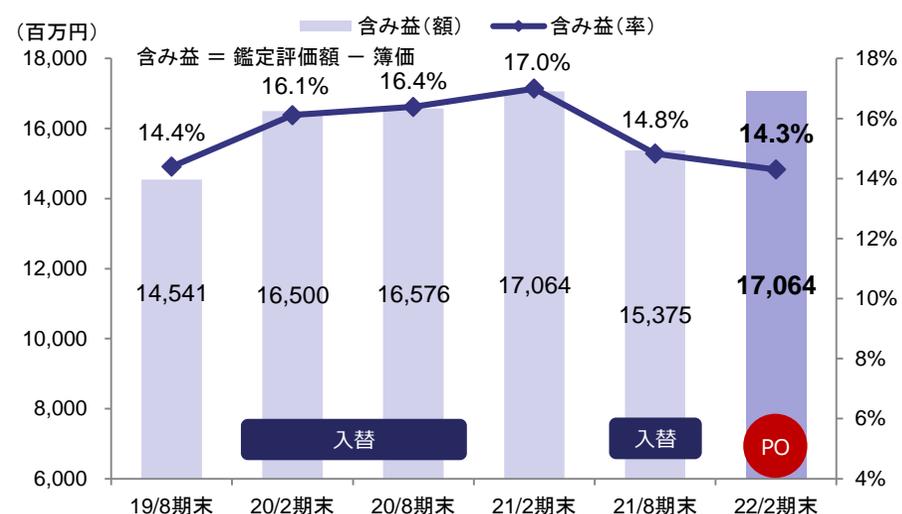
用途・地域	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定評価額(注1)	含み益(注2)	期末稼働率(注3)	築年数(年)(注4)
東京経済圏 オフィスビル	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	6.1%	9,120	2,769	100.0%	14.8
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.7%	4,170	1,040	84.6%	30.7
	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.6%	3,880	804	100.0%	38.8
	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.4%	3,430	593	100.0%	27.5
	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	1.8%	2,214	75	100.0%	31.6
	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	1.9%	2,460	317	95.9%	27.6
	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	1.7%	2,460	545	100.0%	29.6
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6%	867	180	97.1%	28.4
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.3%	8,950	1,428	96.6%	29.8
	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.3%	2,960	191	100.0%	35.8
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.5%	3,250	130	100.0%	30.3
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8%	2,370	148	100.0%	30.4
	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.1%	2,550	-6	100.0%	34.6
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.7%	11,300	670	100.0%	30.4
	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.8%	5,110	371	95.3%	34.1
	ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.5%	5,440	-32	86.5%	34.2
	ONEST南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.3%	3,950	25	100.0%	30.8
	D'sVARIE神田ビル	東京都千代田区	2,100	1.8%	2,140	3	100.0%	26.0
	倉持ビルディング第一	東京都墨田区	3,951	3.3%	4,450	458	74.9%	29.8
	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.7%	4,610	124	93.0%	24.4
新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.8%	2,130	60	85.3%	32.2	
箱崎314ビル	東京都中央区	1,771	1.5%	1,820	85	100.0%	30.9	
アペルト東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4%	1,780	50	100.0%	27.8	
地方政令指定都市等	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.8%	6,340	2,167	100.0%	29.7
	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.1%	4,090	249	100.0%	35.3
	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.0%	3,580	1,310	100.0%	30.8
	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.0%	1,320	285	98.1%	34.3
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.0%	5,460	630	100.0%	34.3
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.9%	12,000	1,372	100.0%	46.4
	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.4%	10,400	976	99.5%	44.4
	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.4%	1,760	35	96.8%	32.2
合計・平均			119,927	100.0%	136,361	17,064	97.6%	32.5

- 資本的支出の見直し等による鑑定評価額の上昇や新規取得物件の含み益が加算されたことに伴い、ポートフォリオの含み益額は前期末対比で約17億円増加
- 東京経済圏への投資比率は約70%となり、安定的に持続成長可能なポートフォリオの構築が進展

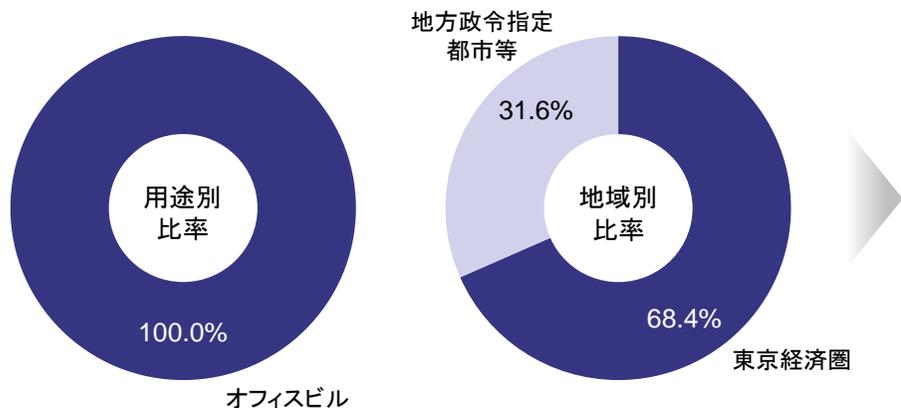
ポートフォリオ利回り(注5)の推移



ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移



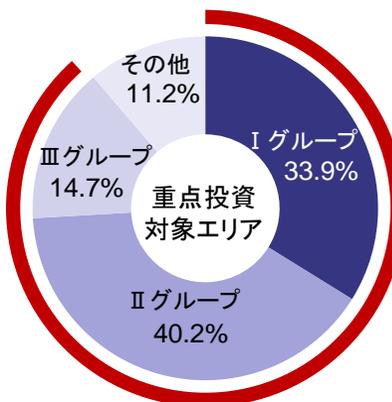
投資比率(22/2期末, 取得価格ベース)



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

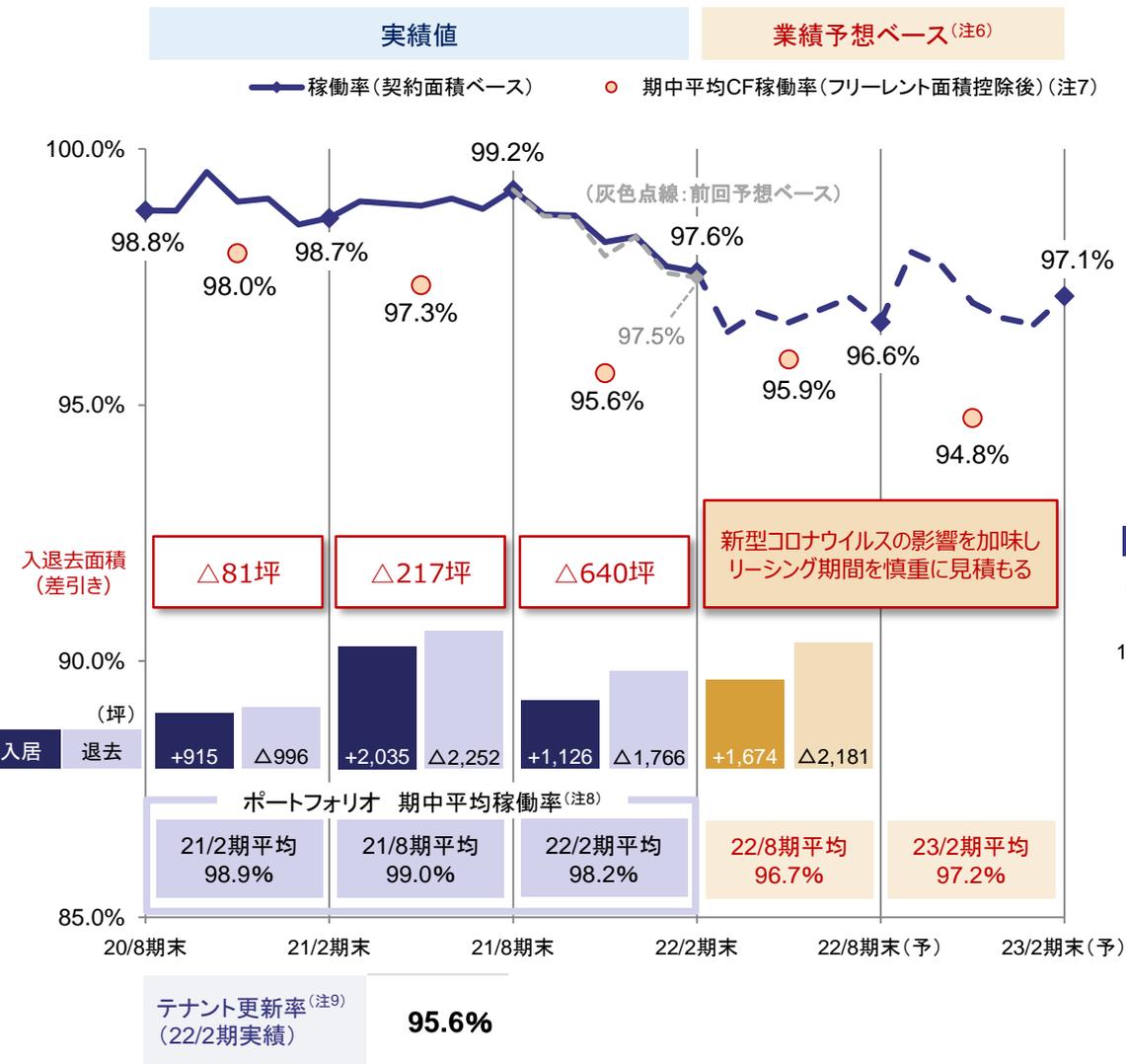
*千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区を指します。



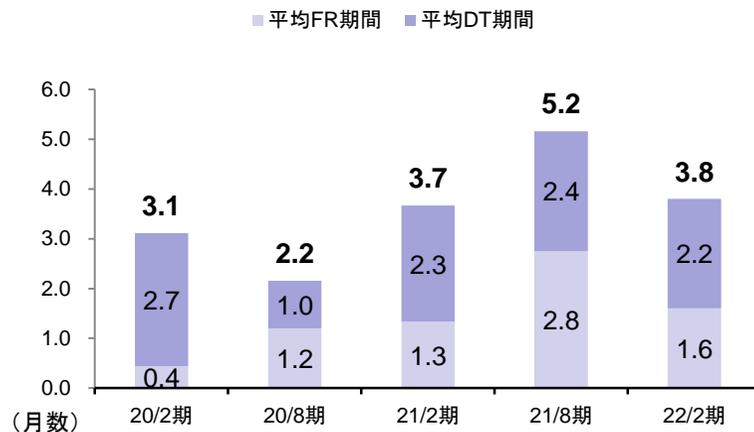
重点投資対象エリア(I II III)合計
88.8%

- 稼働状況について、22/2期の稼働率は前回予想ベースを上回る形で着地。契約面積ベースの稼働率は22/8期をボトムに緩やかに回復していくことを見込む
- ポートフォリオ全体では、テナント入替えに伴う平均フリーレント(FR)期間及び平均ダウンタイム(DT)期間は短縮化した
- 賃料増額実績は減少したものの、コロナ禍においても賃料増額改定及びテナント入替えによる賃料増額を着実に実現

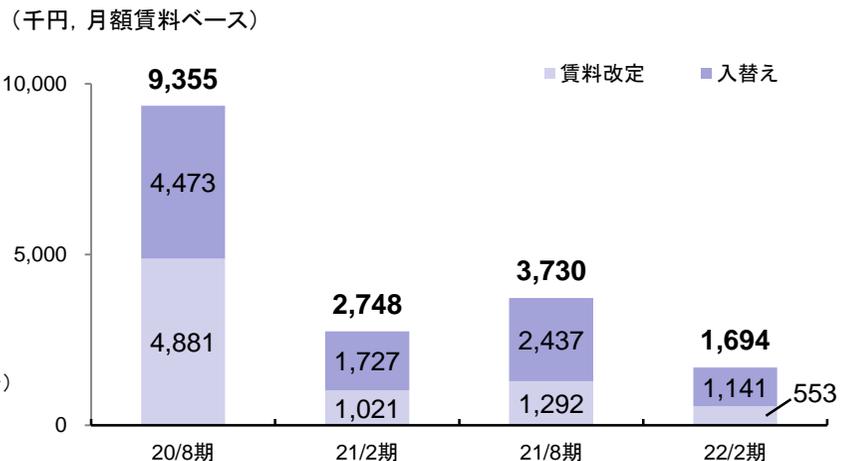
ポートフォリオ稼働率の推移



平均FR期間(注10)及び平均DT期間(注11)の推移

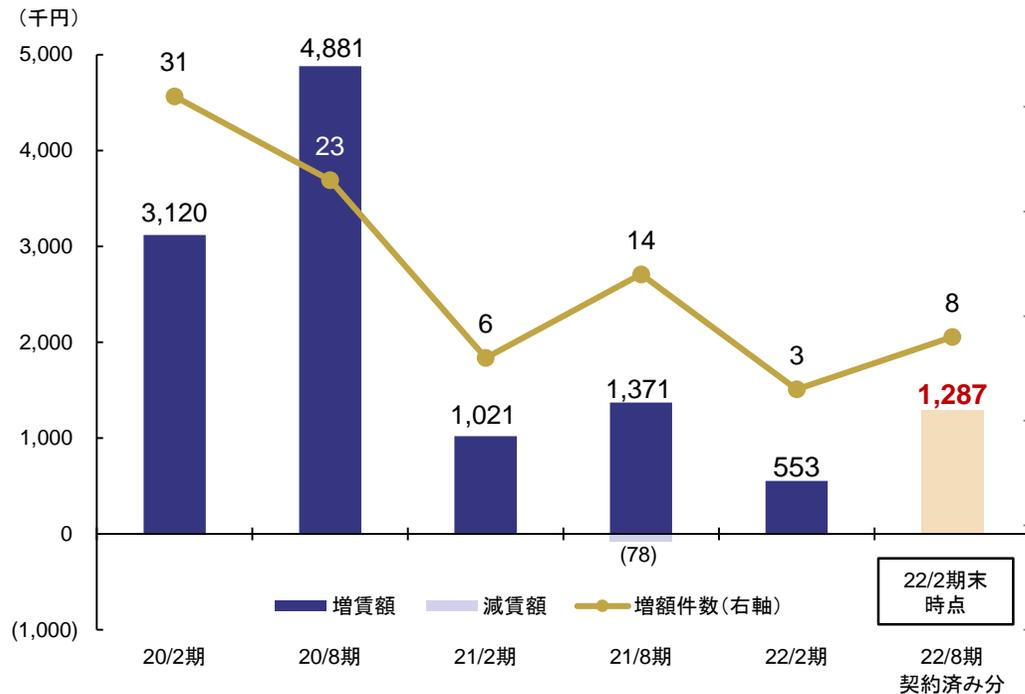


賃料改定及びテナント入替えによる賃料収入への効果(オフィスビル)

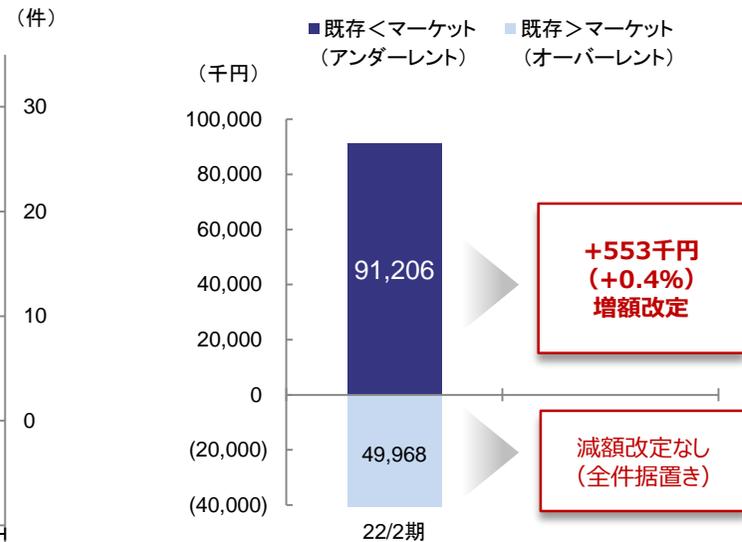


- コロナ禍の長期化によりオフィス運用への影響が続く中でも一定の賃料増額を実現
- 22/2期の改定賃料の増加額及び増加件数は前期を下回るものの、22/8期はいずれも22/2期比で倍増を見込む

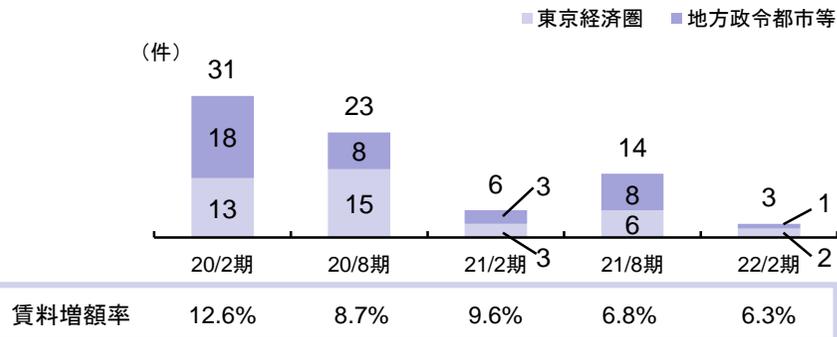
改定賃料の変動額(月額賃料ベース)



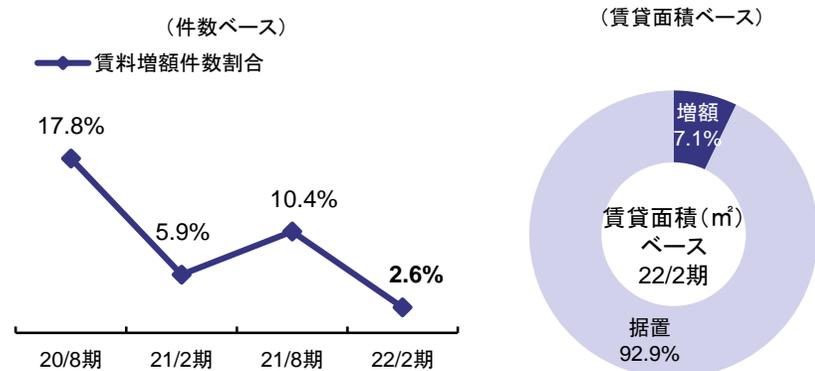
※2022年2月期の賃料改定実績について



賃料増額件数及び増額率の推移

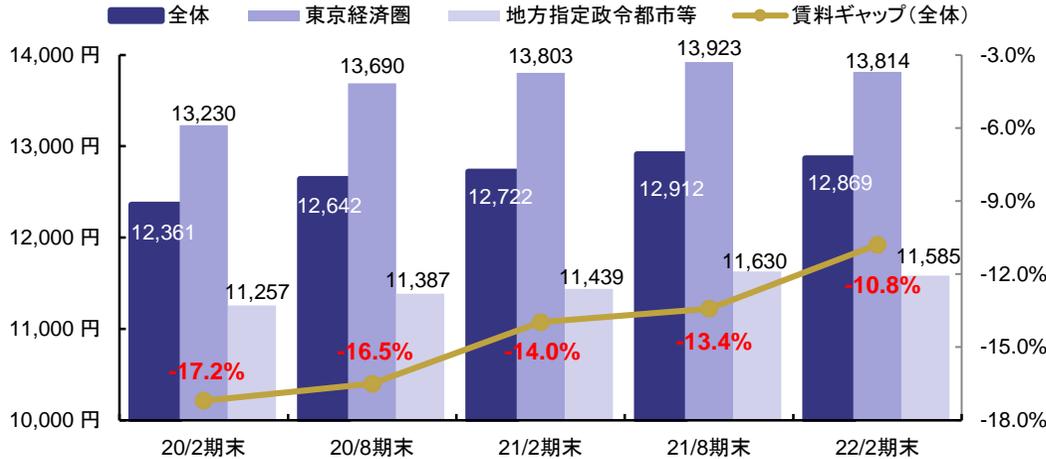


賃料改定の実績(件数及び賃貸面積の割合)

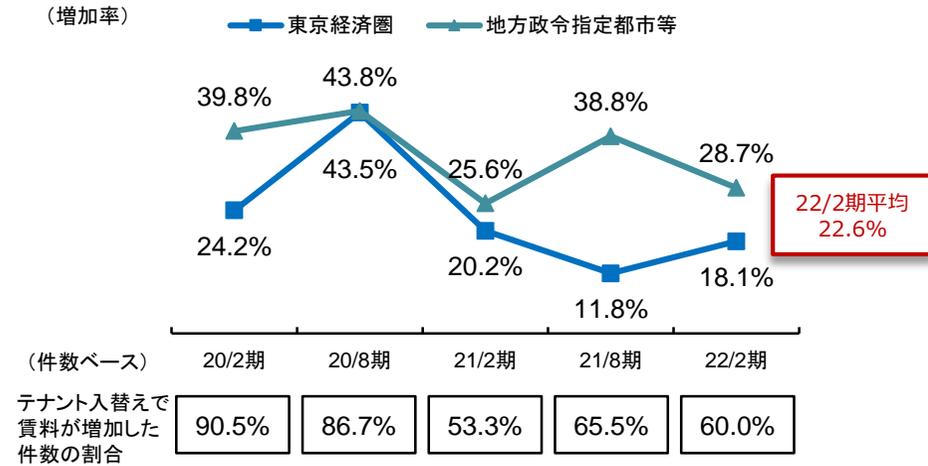


- マーケット賃料が下落した物件があり22/2期の賃料ギャップは縮小したが、10%超の賃料ギャップを維持。内部成長とともに退去の防止にも寄与することを期待
- 足許での実績を勘案して22/8期・23/2期の退去率は相応の水準を想定するが、一方で稼働率は23/2期に向けて回復することを見込む

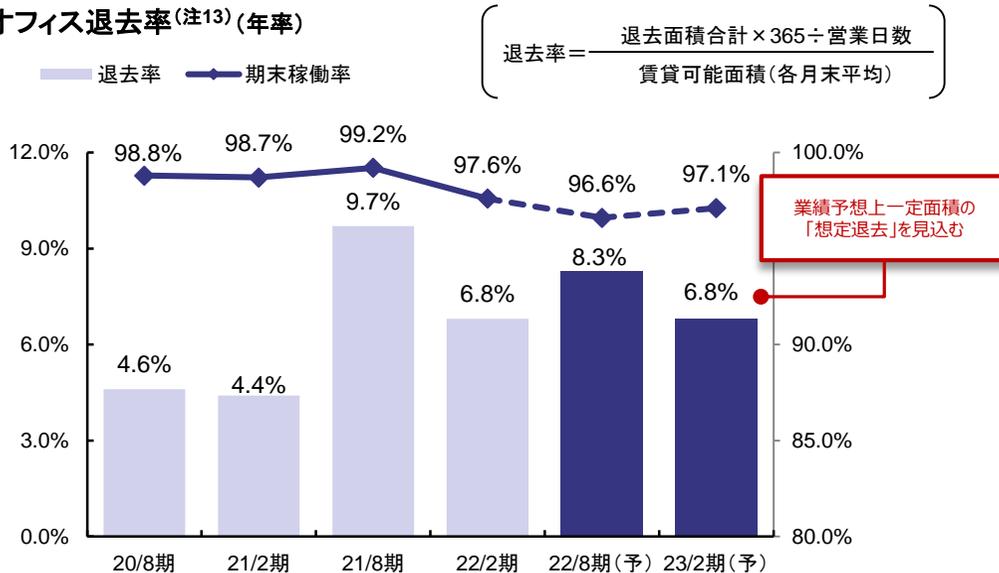
平均賃料(注12)(月/坪)及び賃料ギャップの推移



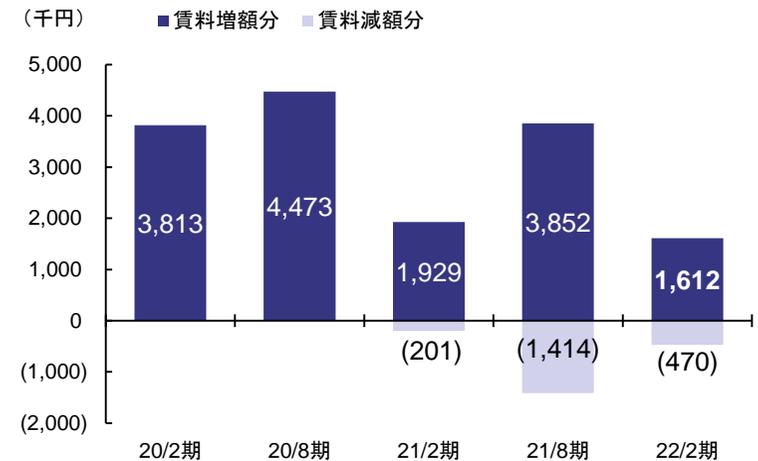
テナント入替え時の賃料単価増加率



オフィス退去率(注13)(年率)



テナント入替え時の変動額(月額賃料ベース)

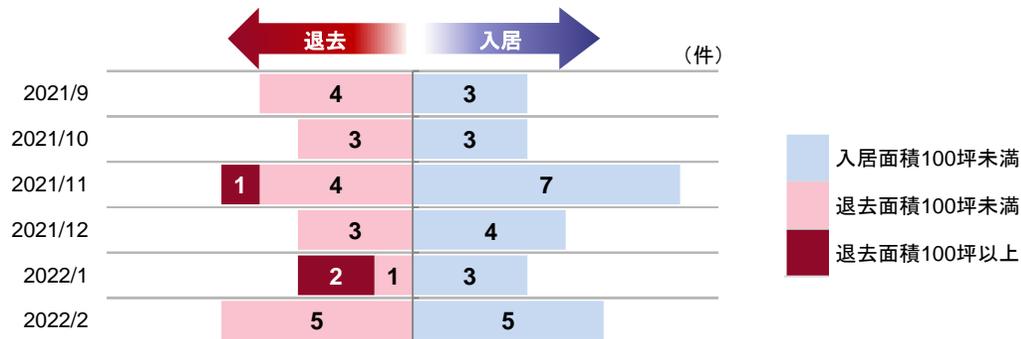


- 各物件の特性及びマーケット状況に応じたリーシングを実施することで早期の埋め戻しを目指す
- 100坪未満の貸室の需要は底堅く、100坪以上の空室については分割対応を行うことで需要の獲得を図る

重点対応物件のリーシング状況

東京パークサイドビル		立川錦町ビル		ONEST本郷スクエア		倉持ビルディング第一		新川一丁目ビル	
									
22/2期末 稼働率	募集対象 面積 <small>(注14)</small>	22/2期末 稼働率	募集対象 面積	22/2期末 稼働率	募集対象 面積	22/2期末 稼働率	募集対象 面積	22/2期末 稼働率	募集対象 面積
100.0%	480坪	84.6%	262坪	86.5%	0坪	74.9%	137坪	85.3%	88坪
<ul style="list-style-type: none"> 木場駅から徒歩約2分に所在し、エリア内のランドマークとなる物件 仲介会社向け内覧会を実施し、45名来場。共用部リニューアル工事による美観向上の訴求や貸室の分割対応等を行い、早期の埋め戻しを目指す 		<ul style="list-style-type: none"> 東京西部のターミナル駅である立川駅の南口エリアに立地。大通りに面し、駐車場を備えるなど同エリアのテナントニーズに合致した物件 募集対象区画には、継続的に引き合いはあり、グレードの訴求や貸室の分割対応等を行い、早期の埋め戻しを目指す 		<ul style="list-style-type: none"> 都営三田線水道橋駅駅から徒歩約3分に所在し、周辺には東京大学が立地する 共用部リニューアル工事の実施及びエリアのテナント属性を勘案したリーシングにより、募集区画の埋め戻しに成功。22/5より満室稼働となる予定 		<ul style="list-style-type: none"> 錦糸町駅から徒歩約6分に所在。貸室は整形無柱であり、個別空調、機械式警備等を有する 22/2期末時点で空室となっていた2フロアのうち、1フロアは埋め戻しが完了。残る1フロアにも定期的な引き合いはあり、グレードの訴求等を行い、早期の埋め戻しを目指す 		<ul style="list-style-type: none"> 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 交通利便性や共用部リニューアル工事による美観向上等の訴求を行い、早期埋め戻しを図る 稼働率は、本物件取得月(21/9)の末日時点の79.5%から上昇傾向 	

入退去区画の内訳(件数ベース、22/2期)



100坪以上の需要が弱含む一方で、100坪未満の需要は底堅い
100坪以上の貸室については、分割対応等の施策を講じることで需要を喚起

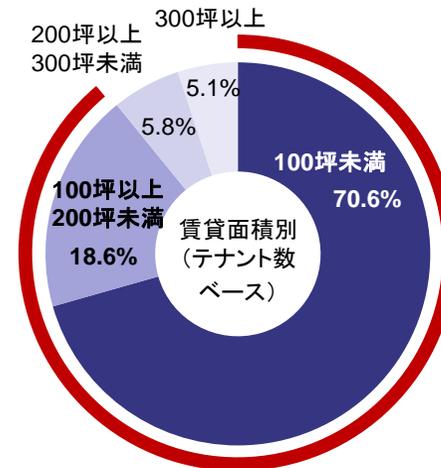
■ 上位10テナントの比率: 11.0%、テナントの平均賃貸面積: 約91坪、200坪未満のテナント割合: 約89.2%と分散度の高いポートフォリオを構築

■ 上位テナントの状況(22/2期末)

	テナント名	賃貸面積 (坪) ^(注15)	総賃貸可能面積 に占める割合 ^(注16)	入居物件名
1	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	1.8%	ONEST名古屋錦スクエア
2	オリジナル設計株式会社	591.31	1.1%	ONEST元代々木スクエア
3	ウチダエスコ株式会社	590.50	1.1%	東京パークサイドビル
4	(非開示) ^(注17) 業種: 情報システム関連	587.14	1.1%	東京パークサイドビル
4	日本オフィス・システム株式会社	587.14	1.1%	東京パークサイドビル
6	マクセル株式会社	532.49	1.0%	ONEST元代々木スクエア
7	(非開示) ^(注17) 業種: 保険関連	507.30	1.0%	リードシー千葉駅前ビル
8	(非開示) ^(注17) 業種: 一般財団法人	484.11	0.9%	大博多ビル
9	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
10	東芝ライテック株式会社	459.62	0.9%	南品川JNビル
上位10テナント合計		5,722.81	11.0%	

- 2022年2月28日付で退去
- 共用部リニューアル工事による美観向上の訴求や貸室の分割対応等を行い、早期リースアップを目指す

■ 賃貸面積別テナント分布状況^(注18)(22/2期末)

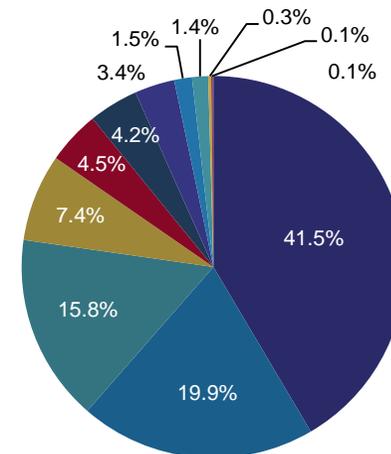


テナント数	平均賃貸面積
554件	約91坪/テナント

200坪未満の割合
89.2%

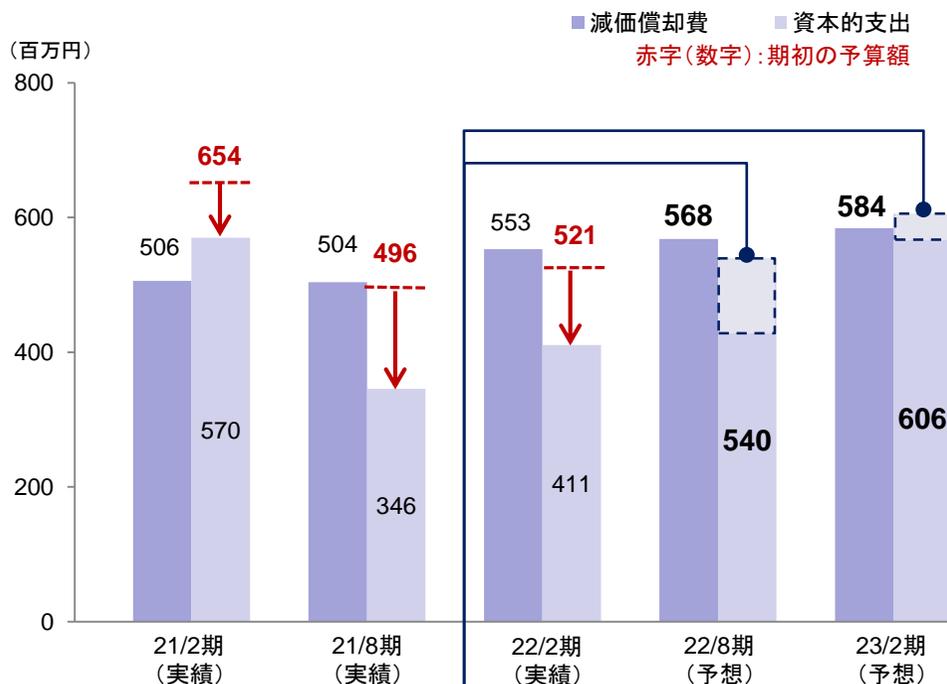
■ 業種別テナント分布状況(賃貸面積ベース, 22/2期末)

- サービス業
- 金融・保険業
- 不動産業
- その他
- 卸売・小売業・飲食店
- 建設業
- 公務
- 農業
- 製造業
- 運輸・通信業
- 個人
- 電気・ガス・水道・熱供給業



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

減価償却費及び資本的支出の推移



うち、第3回PO新規取得物件にかかる工事分 (初期CAPEX)

- ・ 22/8期(予想): 98百万円
- ・ 23/2期(予想): 33百万円

資本的支出予算の内訳(22/8期/23/2期)

工事項目	2022年8月期(第18期)		2023年2月期(第19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	176	32.7%	185	30.5%
バリューアップ工事以外	364	67.3%	421	69.5%
合計	540	100.0%	606	100.0%

CAPEX事例

ONEST本郷スクエア

- ・ 3Fの共用廊下、EVホール、給湯室、トイレのリニューアル工事を実施
- ・ リニューアル箇所の訴求も奏功し、3F募集区画の埋め戻しに成功。22/5より満室稼働となる予定



リードシー千葉駅前ビル

- ・ 5F・8Fの共用部分に加えて、セキュリティ面及びデザイン面等の向上を企図する既存ラウンジのリニューアル工事を実施
- ・ 競合物件との差別化を図り、募集区画の早期埋め戻しに活用



物件名称の変更(22/2期以降):「ONEST」^(注19)化の推進

物件番号	旧名称	新名称
OT-21	D'sVARIE 本郷ビル	ONEST 本郷スクエア
OT-22	MSB-21 南大塚ビル	ONEST 南大塚ビル

- 監査済み英文報告書の開示を行い、前回決算発表時(2021年10月15日付)の計画通り、2022年3月よりグローバル・インデックス への組入れが実現
- スポンサーサポートを活用し、資産規模拡大と資産の入替えによるポートフォリオの安定性向上を目指した外部成長戦略を推進

FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesへの組入れ

FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesの概要

- FTSE Russell社が欧州不動産協会(EPRA)及び全米不動産投資信託協会(Nareit)の協力により算出しているグローバル・インデックスであり、国内外の多くの機関投資家が国際不動産投資におけるベンチマークとして採用

組入れにより期待される効果

- 国際不動産投資におけるベンチマークに組入れられることで、投資家層の拡大と投資口の流動性向上が期待される

【オフィス型リート(注20)における各指標比較】



外部成長に関する方針

<本投資法人の基本戦略>

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

資産規模拡大と資産の入替えにより ポートフォリオの安定性向上を狙う

- ✓ 資産の入替えによるポートフォリオの「質的改善」から、資産規模拡大と資産の入替えによるポートフォリオの「安定性向上」に軸足を移した外部成長戦略へ
- ✓ 一方で、足許の賃貸マーケットの動向から、賃貸収益の安定性により着目した物件取得の検討を慎重に行っていく方針
- ✓ 引き続き、ミドルサイズのオフィスビルを重点対象としながら、「立地」を重視し、長期的視点で「ビルスペック」の維持・向上やバリューアップが可能な物件に厳選投資する方針
- ✓ 不動産市場やJリート市場の動向を踏まえ、優先交渉権保有物件を活用した機動的な外部成長を狙う

- 2021年9月の第3回POを通じて、好立地かつテナント分散の進展に寄与する6物件(計156億円)を新規取得、ポートフォリオの安定性と成長性が進展
- 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

第3回PO新規取得物件(6物件)の概要

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

第3回PO・物件取得
(2021年9月)

	21/8期末	22/2期末
資産規模(百万円)	104,270	119,927
物件数	25物件	31物件
駅徒歩(注22)	約4.5分	約4.4分
上位10テナント比率	12.2%	11.0%
平均賃貸面積	約93坪	約91坪

優先交渉権保有物件



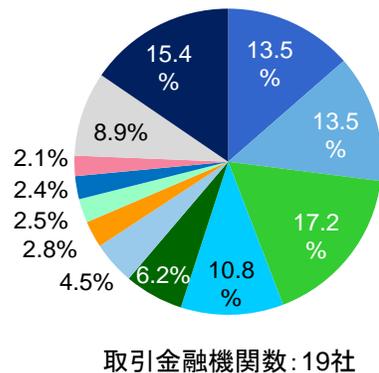
物件名称	神楽坂プラザビル
所在地	東京都新宿区神楽坂
最寄駅	東京メトロ東西線他・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅 徒歩約4分
賃貸可能面積	2,819.49㎡
最低購入価格	優先交渉権取得先の内部収益率(IRR)が所定の数値以上になると合理的に認められる購入価格
購入可能期間	2020年9月1日～2024年12月24日

- 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、2022年2月期末時点において約74億円
- グリーンボンドの発行を含むリファイナンスにより、平均調達年数等の財務指標は改善

有利子負債サマリー(22/2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】
61,574百万円	0.622%	91.9%	シングルA (ポジティブ)
LTV (総資産有利子負債比率)	借入余力(注23) (LTV=50%まで)	平均残存年数	平均調達年数
47.2%	約74億円	3.60年	5.62年

有利子負債の構成状況(22/2期末時点)



	残高 (百万円)	シェア (%)
みずほ信託銀行	8,341	13.5
みずほ銀行	8,292	13.5
三井住友銀行	10,570	17.2
新生銀行	6,650	10.8
りそな銀行	3,820	6.2
あおぞら銀行	2,800	4.5
福岡銀行	1,730	2.8
西日本シティ銀行	1,550	2.5
横浜銀行	1,500	2.4
三十三銀行	1,320	2.1
京都銀行	1,150	1.9
日本生命保険	1,000	1.6
第一生命保険	800	1.3
中国銀行	600	1.0
第四北越銀行	500	0.8
七十七銀行	400	0.7
千葉銀行	400	0.7
肥後銀行	400	0.7
静岡銀行	250	0.4
投資法人債	9,500	15.4
合計	61,574	100.0

リファイナンス及びグリーンボンドの概要

- Oneリート初となるグリーンボンドの発行により、ESG 投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じて資金調達基盤を強化
- 資金調達コストを抑えつつ、借入期間の長期化を実現

【本グリーンボンド概要】

名称	第5回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)		
発行年月日	2022年1月27日	発行額	3,000百万円
年限	10年	利率	0.780%
資金使途	グリーンファイナンス・フレームワーク(※)に定める適格クライテリアを満たす対象資産の取得資金として調達した借入金の期限前返済に係る返済資金への充当		
対象資産	倉持ビルディング第一 (BELS評価認証:4つ星)		



(リファイナンス前)

【変動金利】
・1年 3,000百万円 0.335%

(リファイナンス後)

【本グリーンボンド】
・10年 3,000百万円 0.780%

【2021年度における格付A相当の投資法人債発行額の比較】

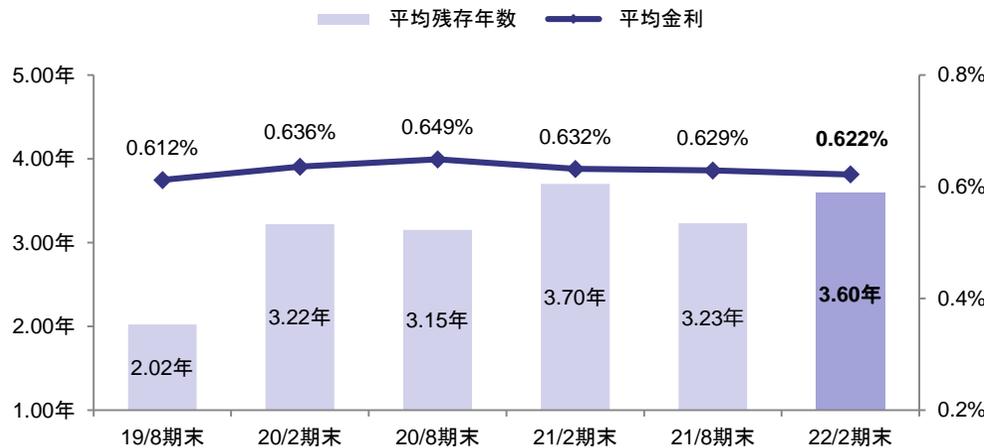
- 本グリーンボンドは、2021年度の同格債において最大の発行額

発行体	発行額	利率	条件決定日	年限
Oneリート	30億円	0.780%	2022年1月21日	10年
A	20億円	0.720%	2021年11月11日	10年
B	20億円	0.700%	2021年9月14日	10年
C	20億円	0.670%	2021年7月30日	10年
D	17億円	0.720%	2021年5月25日	10年
E	15億円	0.850%	2021年12月2日	10年
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

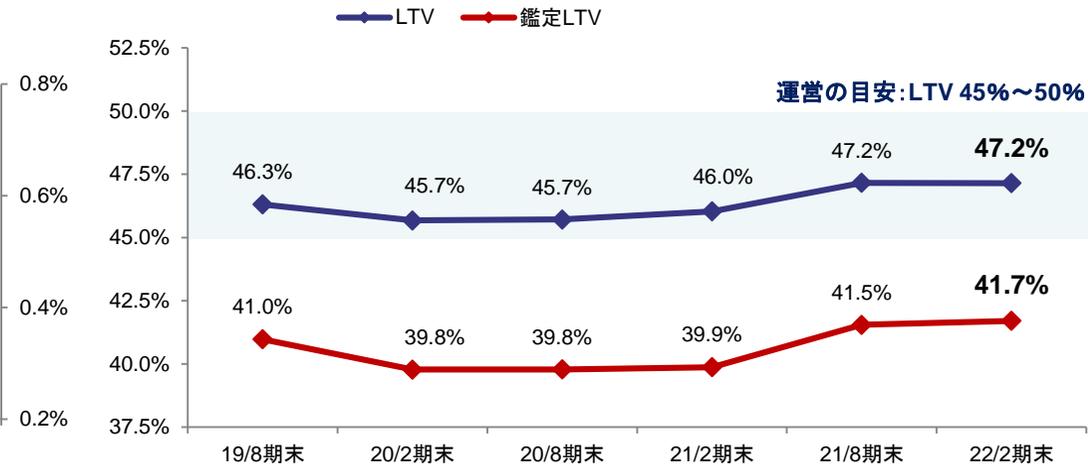
その他7案件

※第三者評価として、JCRより最上位評価である「Green1(F)」を取得済み

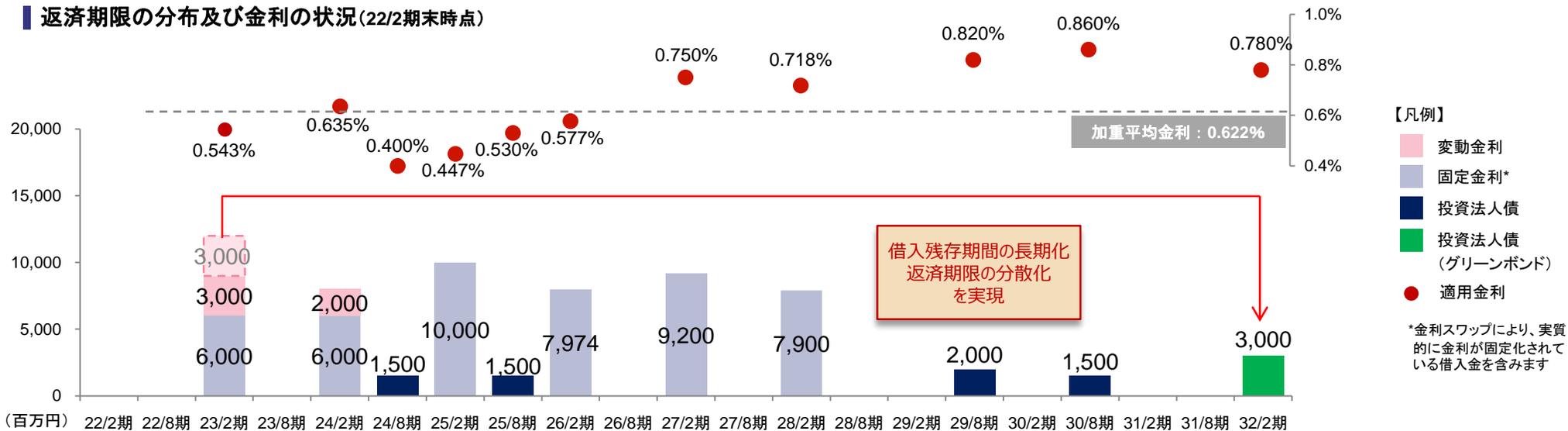
平均金利・平均残存年数の推移



LTV・鑑定LTV(注24)の推移



返済期限の分布及び金利の状況(22/2期末時点)





4 ESGに関する取組み



MONOグループの重要課題(マテリアリティ)の特定及びKPIの設定

- MONOグループの持続的な成長実現に向け、グループとして取り組む重要課題(マテリアリティ)を特定し、各課題に対するKPIを設定
- KPI達成に向けた取り組みの進捗状況を定期的に確認し、必要な施策を講じることにより、各取り組みの推進を図る
- 重要課題(マテリアリティ)及びKPI等の詳細については、次頁以降を参照

GRESBリアルエステイト評価の取得



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

TCFD提言への賛同



- MONO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
- TCFD: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

責任投資原則(PRI)への署名

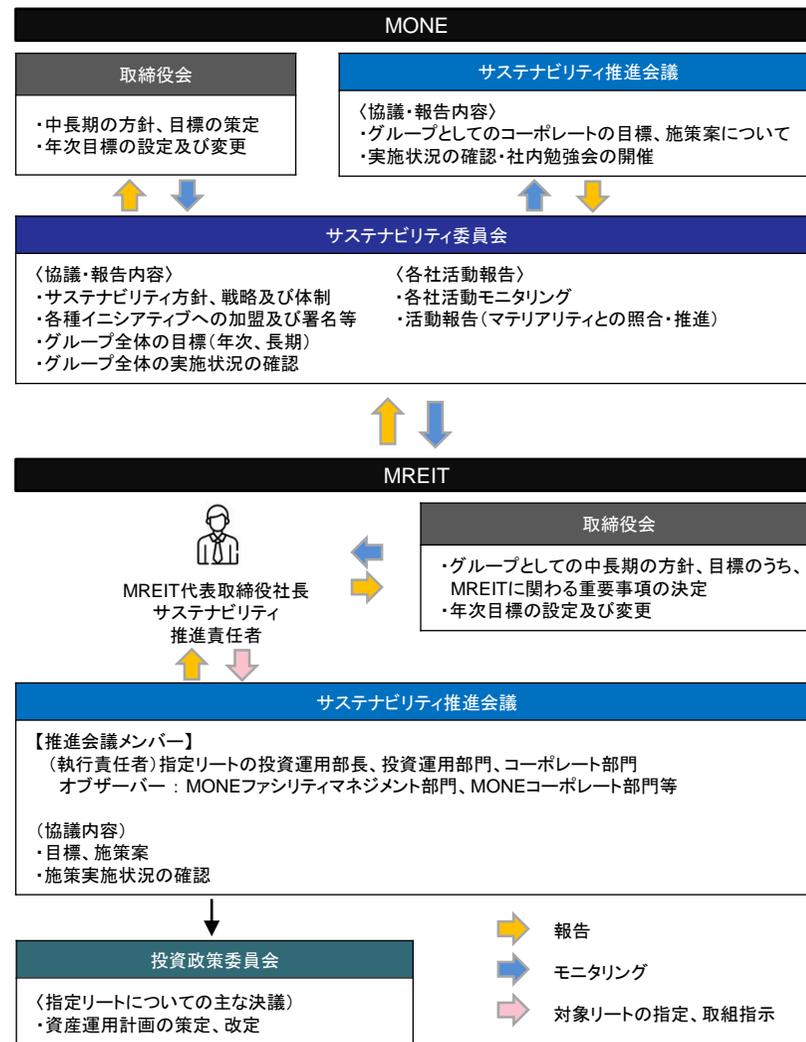
Signatory of:



- MONO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
- PRI: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。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

サステナビリティ推進体制

- MONOグループでは、サステナビリティ推進体制を構築
- 本投資法人の資産運用会社であるMREITでは、社長の諮問機関であるサステナビリティ推進会議にてサステナビリティに関する取り組み目標の設定やモニタリング等について審議を行う



ESGに関する取組み: MONEグループの重要課題(マテリアリティ)及びKPI

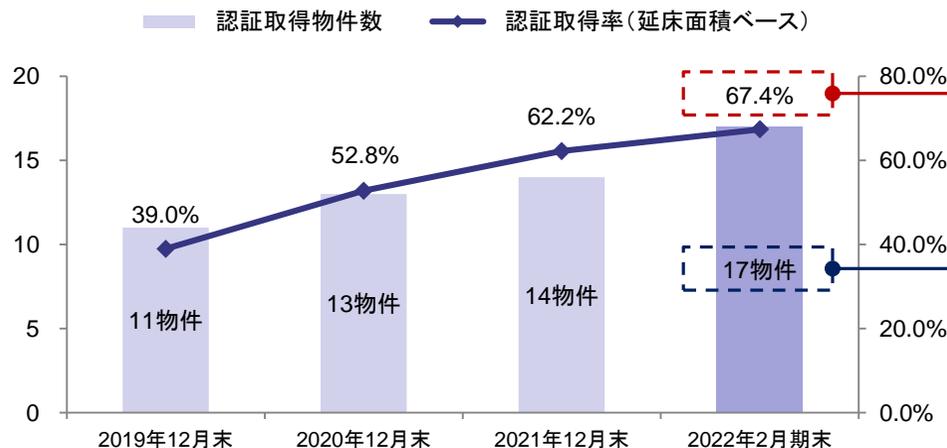
	マテリアリティ	具体的目標	KPI	関連するSDGs ^(注1)
E 環境	気候変動への対応	<ul style="list-style-type: none"> 脱炭素社会の実現 強固な事業基盤構築 	<p>【MONEグループ対象】</p> <ul style="list-style-type: none"> PRIへの署名(2022年度) TCFDへの賛同(2022年度) TCFDフレームワークに則った情報開示(2025年度) MONEグループにおける温室効果ガス(GHG)(運用不動産を含む)排出量削減:100%(2050年度) 気候変動課題に対応する体制の整備(2022年度) Oneリート投資法人を対象としたシナリオ分析の実施および開示(2022年度) MONEグループのすべての事業に対するシナリオ分析の実施(2025年度) <p>【Oneリート投資法人対象】</p> <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) 統一な廃棄物管理手法の導入棟数:100%(2025年度) シナリオ分析および開示(2022年度)(単年度) 	 
	サステナブルなエネルギー利用の推進	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギーの活用 創エネルギー技術・設備の導入 	<p>【MONEグループ対象】</p> <ul style="list-style-type: none"> (温室効果ガス(GHG)削減率40%の達成のため)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) (温室効果ガス(GHG)削減率100%の達成のため)事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーの割合:90%(2050年度) 	  
	ポートフォリオのグリーン化	<ul style="list-style-type: none"> 各種グリーンビル認証の取得の推進 	<p>【Oneリート投資法人対象】</p> <ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオの延床面積に対するグリーンビル認証取得割合:90%(2030年度) 	 
S 社会	持続的成長を担う人材の育成・能力開発	<ul style="list-style-type: none"> 一人ひとりの成長のための学びの枠組みの拡充(キャリア支援・自己啓発) 公正な人事評価制度の拡充 従業員エンゲージメントの向上 従業員の健康と快適性の向上 	<p>【MONEグループ対象】</p> <ul style="list-style-type: none"> 教育体系・OJT体系制度の整備(2025年度) マネジメント研修:年1回以上実施(各年度) キャリアアップ研修:年1回以上実施(各年度) 1on1(上司と部下):年4回以上実施(各年度) 資格保有者数(実績値)(各年度) 資格取得・維持支援件数(実績値)(各年度) 自己啓発ツール受講実績:3講座※/人以上(各年度) ※階層・部門ごとに必須講座を設定 360度フィードバック:年1回(各年度) 業績評価制度による評価:年1回(各年度) 職務能力行動(コンピテンシー)評価:年1回(各年度) 社内コミュニケーション促進施策:3施策/年以上実施(各年度) 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) 従業員定着率:(全従業員数に対する)95%以上(2025年度) 勤続年数に応じた長期休暇制度:創設(2022年度) 「健康経営優良法人認定」:取得(2025年度) 健診項目・人間ドック受診の充実:継続(各年度) ストレスチェック:年1回(各年度) 新オフィスにおける職場快適性アンケート:年1回(2022年度)※ ※新オフィスの効果測定を行い、次の施策に反映 	 

ESGに関する取組み: MONEグループの重要課題(マテリアリティ)及びKPI

	マテリアリティ	具体的目標	KPI	関連するSDGs
S 社会	ダイバーシティ&インクルージョン	<ul style="list-style-type: none"> 多様な人材の活躍推進への取り組み 多様な働き方の推進によるワークライフバランス充実への取り組み 	<p>【MONEグループ対象】</p> <ul style="list-style-type: none"> 女性従業員比率:50%以上(2025年度) 女性管理職※比率:30%以上※1(2025年度) ※1 マネジメント職以上 障がい者雇用:法定雇用率以上(各年度) シニア(65歳以上)人材雇用:前年度数以上(各年度) 外国人雇用(機会があれば):継続(各年度) 人権研修など、理解を深める機会の提供:年1回以上(各年度) ABW施策(フルフレックス・フリーアドレス・テレワーク・シェアオフィス利用制度等):継続(各年度) 従業員エンゲージメント調査にて「ABWが出来ている」と回答する割合:80%以上(各年度) 育児休業取得率(男性):30%以上(2025年度) 育休復職率:100%(各年度) 年次有給休暇取得率:70%以上(2025年度) 特別休暇取得率:100%(各年度) 法定時間外労働:月45時間以下/人(各年度) 	  
	テナントへの安心・快適・健康の提供	<ul style="list-style-type: none"> テナントとの双方向性を意識した対話によるコミュニケーション促進 災害に対するリスクマネジメントの強化 テナントへ安心・快適・健康(Well-Being)な空間の提供 	<p>【MONEグループ対象】</p> <p>MONEグループ運用不動産に対し</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災備品設置率:100%(2025年度) 防災意識向上施策実施率:100%(2025年度) 防災マニュアル整備率:100%(2025年度) 災害被害報告体制の整備:100%(各年度) 避難場所掲示率:100%(2025年度) <p>【Oneリート投資法人対象】</p> <ul style="list-style-type: none"> テナント満足度調査の実施 試行(2022年度)、2年で一巡体制確立(2025年度) テナント満足度調査の結果を踏まえた施策実施(各年度) 	 
	長寿命な不動産ストックの創出	<ul style="list-style-type: none"> 既存建築物の再生と優良な不動産ストックの創出 	<p>【MONEグループ対象】</p> <ul style="list-style-type: none"> KPI設定なし(事例・実績の集積)(各年度) 	 
G ガバナンス	ガバナンスの強化	<ul style="list-style-type: none"> 役職員のコンプライアンス意識と知識の向上 関係法令等や社内規程の遵守 PDCAサイクルを用いたガバナンス体制の高度化 ガバナンスに関する積極的な情報開示 	<p>【MONEグループ対象】</p> <ul style="list-style-type: none"> 取締役会出席率(実績値)(各年度) コンプライアンス研修受講率:100%(各年度) 内部通報制度(コンプライアンス・ホットライン窓口)の利用件数:(実績値)(各年度) 内部監査の実施回数:(実績値)(各年度) <p>【Oneリート投資法人対象】</p> <ul style="list-style-type: none"> 投資法人役員会への外部役員の出席率:(実績値)(各年度) 	
	リスクマネジメントの推進	<ul style="list-style-type: none"> 各種リスクに対する組織的な管理 各種リスクの極小化 事業継続管理(BCM)体制の強化 役職員の防災意識の向上 気候変動に関するシナリオ分析を踏まえた管理と適応 	<p>【MONEグループ対象】</p> <ul style="list-style-type: none"> リスクモニタリング実施回数:年1回(各年度) 取引先(PM等)に対する継続評価の実施率:100%(各年度) システムリスクに関する訓練の実施回数:年2回(各年度) 安否確認訓練の実施回数:年2回(各年度) ビル避難訓練の実施回数:年2回(各年度) 	
	ステークホルダーとの対話	<ul style="list-style-type: none"> ステークホルダーと双方向の対話を行う機会の創出 ステークホルダーとの対話から得た情報・意見等を当社グループの経営や事業に活用 積極的な開示 	<p>【MONEグループ対象】</p> <p>テナント満足度調査・従業員満足度調査はそれぞれマテリアリティ「テナントへの安心・快適・健康の提供」「持続的成長を担う人材の育成・能力開発」を参照</p> <p>【Oneリート投資法人対象】</p> <ul style="list-style-type: none"> IR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 	

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、2022年2月期末時点において、それぞれ17物件・67.4%まで取得が進む



認証取得率及び認証取得物件数の内訳(22/2期末)

CASBEE不動産	DBJ Green Building 認証	BELS 評価
		
48.2%	17.3%	1.8%
14物件	2物件	1物件

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

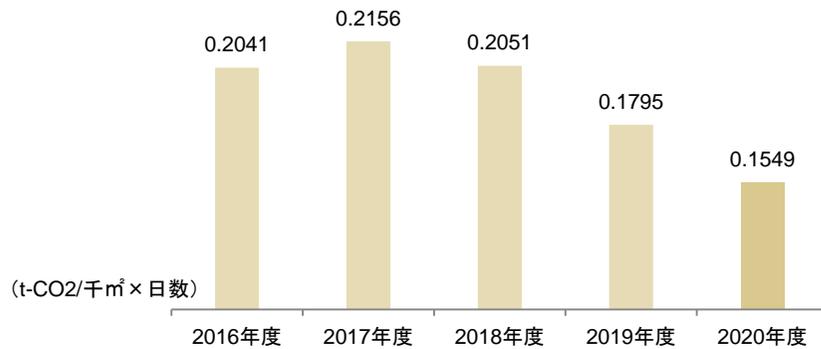
照明のLED化に関する進捗状況

	21/8期末	22/2期末
専有部	15.9%	21.3%
共有部	28.8%	29.8%
専有部・共有部合計	20.2%	24.0%

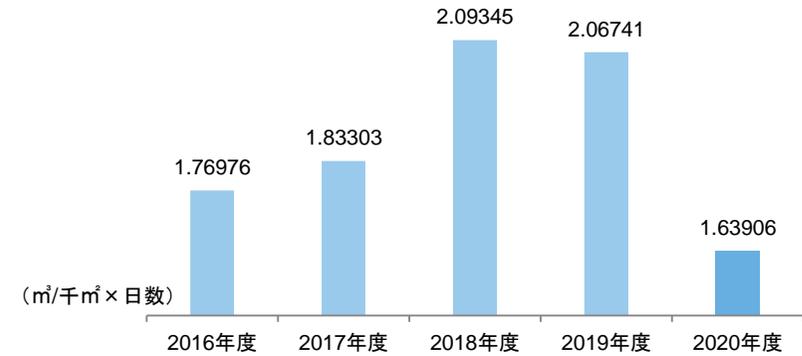
注: 専有部の数値は賃貸可能面積ベース

環境パフォーマンス

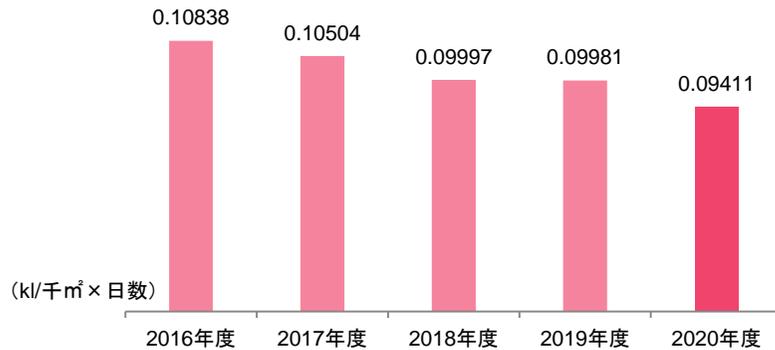
【CO2排出量原単位の推移】



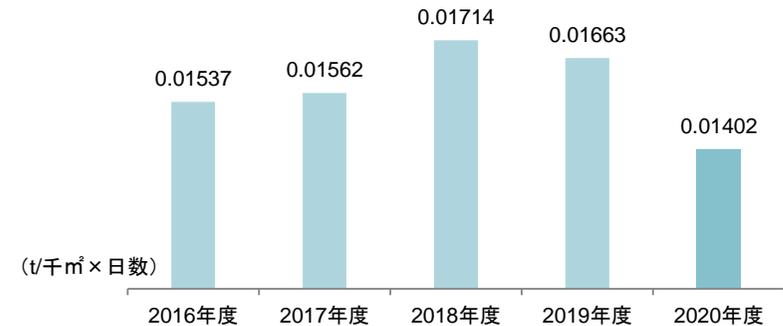
【水消費量原単位の推移】



【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】



「事業者クラス分け評価制度」における「Sクラス(優良事業者)」の認定取得

- 経済産業省資源エネルギー庁が、事業者より提出された定期報告書等の内容を確認し、事業者をS(優良事業者)・A(一般事業者)等にクラス分けする評価制度
- 本投資法人は、4年連続で「5年間平均原単位を年1%以上低減」の目標を達成し、「Sクラス(優良事業者)」として認定され、経済産業省のウェブサイトにて公表されている

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

- 運用資産においては、テナントに安心・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】

- 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

(2022年2月期末時点)

	大博多ビル	肥後橋センタービル
築年数	46.4年	44.4年
稼働率	100.0%	99.5%

資産運用会社における取組み

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ウェブサイトにて開示
<https://www.mizuho-realtyone.co.jp/about/>
- 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

- **育児介護休暇制度**や**契約保育園利用補助制度**を導入するなど、役職員の多様な背景にも対応し、積極的にワークライフバランスの向上に取り組む
- **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

「投資主利益」との一致を図るための運用体制の追求

ガバナンスの強化に関する取組み

【コンプライアンス研修】

- 資産運用会社では法令遵守やコンプライアンス意識の向上等を目的に、全役職員を対象に年間複数回のコンプライアンス研修を実施

【内部通報制度】

- 法律違反、不正、ルール違反、ハラスメント等のコンプライアンスに関する問題について、複数の窓口相談・報告を行うことが可能な内部通報制度(コンプライアンス・ホットライン窓口)を設置。問題の早期発見と是正を図る

リスクマネジメントの推進に関する取組み

【リスクモニタリング】

- リスク管理に関する各種規程類に基づき、年1回リスクモニタリングを実施。顕在的・潜在的リスクの洗い出し及び当該リスクに対する対応策を策定

【事業継続管理】

- 事業継続管理(BCM: Business Continuity Management)に関する各種規程類に基づき、毎年度ごとに事業継続管理の強化に資する施策を計画し取組みを推進

スポンサーによるセიმポート出資

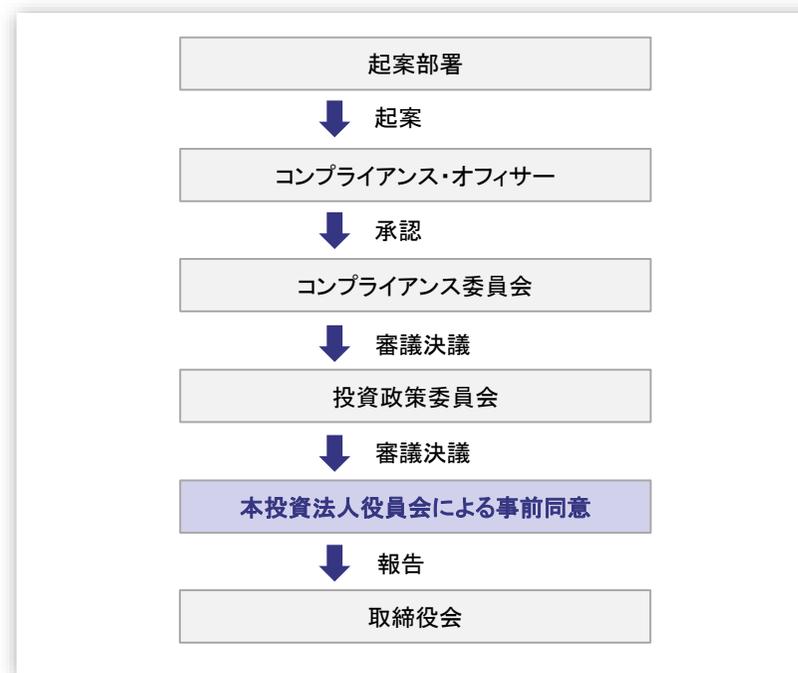
- スポンサーであるみずほリアルティOne株式会社は、第3回POにおける売先指定(親引け)を通じて4,320口の投資口を追加で取得。本投資法人への投資割合は従前の9.4%から10.0%(口数:26,850口)へと上昇

スポンサー(みずほリアルティOne株)保有口数・保有割合(注2)

26,850口 10.0%

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



3 「成長戦略」における注記

- (注1) 2022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) 2022年2月末を価格時点とする不動産鑑定評価額と2022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3) 2022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。
- (注4) 「築年数」は、各保有資産の竣工日から2022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5) 各利回りは取得価格ベースとし、各営業期間の営業日数に応じて年率換算して利回りを算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注6) 「業績予想ベース」の稼働率は、本書公表日現在の業績予想の前提に基づき算出しており、リーシングの進展や新たな退去等により変動する可能性があります。
- (注7) 「期中平均CF稼働率(%)」= (各月末時点における総賃貸面積の合計 - 対象営業期間におけるFR対象面積) ÷ 各月末時点における総賃貸可能面積の合計により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注8) 「期中平均稼働率(%)」= 各月末時点における総賃貸面積の合計 ÷ 各月末時点における総賃貸可能面積の合計により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注9) 「テナント更新率」は当期に契約満了時期を迎えたテナントのうち契約更新を行ったテナントの割合をいい、賃貸面積ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注10) 「平均FR期間」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)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11) 「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12) 「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13) 保有資産のうち「オフィスビル」に分類している資産を対象とし、「退去率(%)」= (対象営業期間における退去面積の合計値 ÷ 対象営業期間中の各月末時点の賃貸可能面積の平均値) × 365 ÷ 対象営業期間の営業日数により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注14) 「募集対象面積」は2022年3月31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15) 「賃貸面積」は、2022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16) 「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17) いずれのテナントからも開示について了承を得られていないため非開示としています。
- (注18) 賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するテナント数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19) 「ONEST」は「オネスト」と読みます。また、時点に関わらず、名称変更を行った物件については本書を通じて新名称で表記しています。
- (注20) 「オフィス型リート」は、上場リーートのうち、各リーートの開示情報に基づき運用資産の90%以上(取得価格ベース)がオフィスビルである銘柄を選定しています。
- (注21) 「1日平均売買高」は、2021年9月1日から2022年2月28日の6ヶ月間における売買代金の1営業日当たりの平均金額をいいます。
- (注22) 「駅徒歩」欄には、駅からの徒歩による所要時間を記載しており、「不動産の表示に関する公正競争規約」(平成17年公正取引委員会告示第23号)に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。なお、端数が生ずる場合には切り上げています。
- (注23) 「借入余力」は、2022年2月期末時点のLTVを基準に、2022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や、当該借入余力を活用した物件取得が実現できることを保証するものではありません。
- (注24) 「鑑定LTV(%)」= 期末有利子負債残高 ÷ (期末総資産 + 含み益) により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

4 「ESGに関する取組み」における注記

- (注1) SDGsは、「Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)」の略称であり、2015年9月の国連サミットで採択された2016年から2030年の15年間で達成するために掲げた目標で、17の大きな目標と、それらを達成するための具体的な169のターゲットで構成されています。
- (注2) 本書公表日現在におけるスポンサーの保有口数及び保有割合を記載しています。



5 Appendix

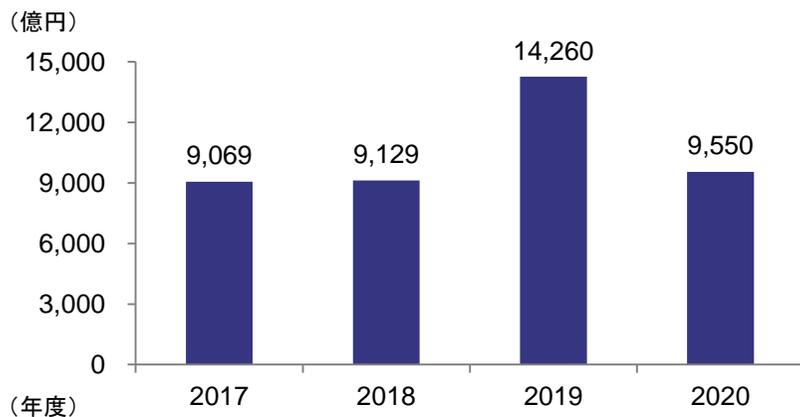


- みずほ信託銀行は、不動産仲介業務及び不動産アセットマネジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務等不動産の多様なソリューションを提供する本邦不動産マーケットにおける有力プレイヤー

■ みずほ信託銀行の概要

名称	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都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

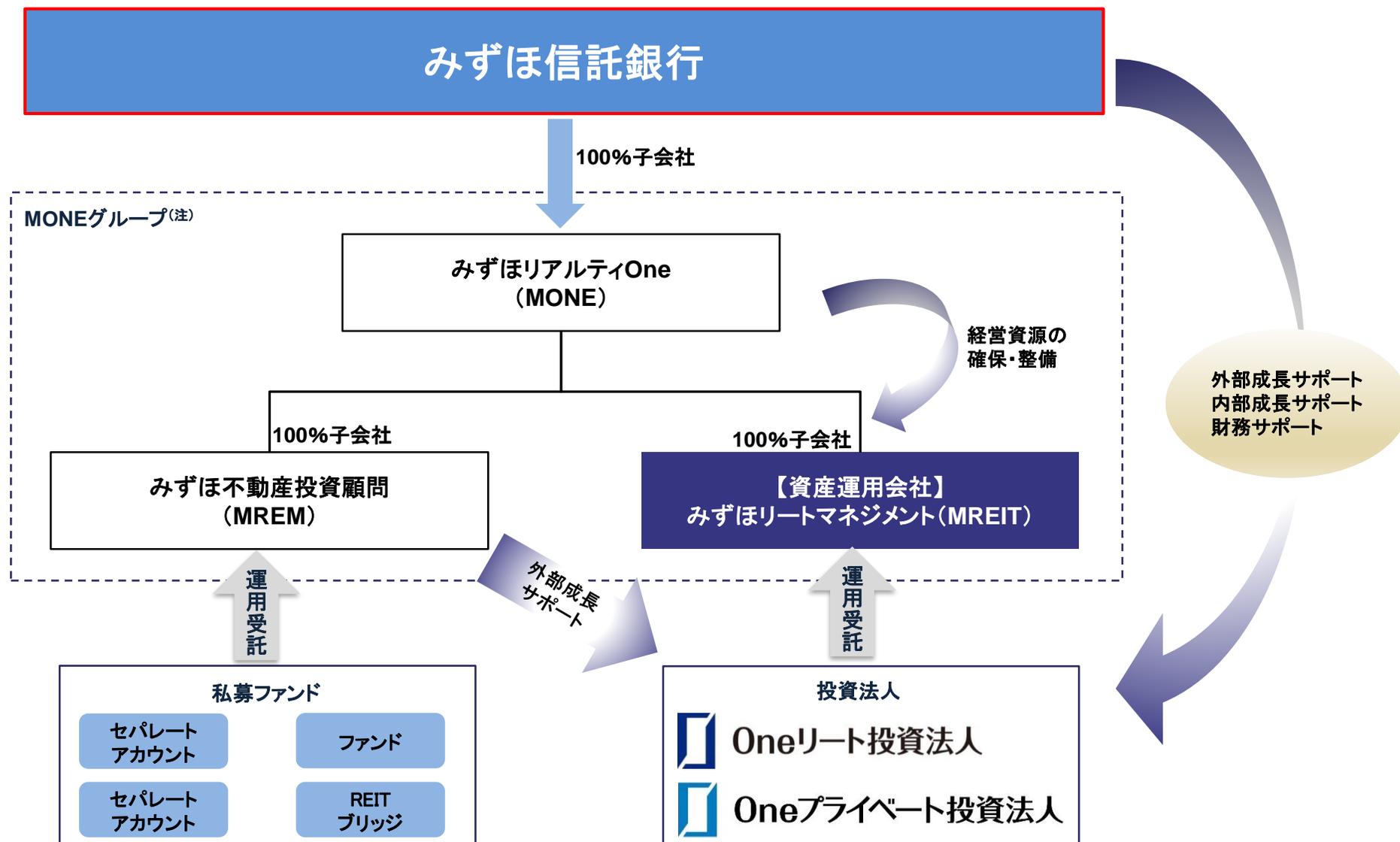
財務戦略サポート

- ▶ 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
役員員数	71人(2022年4月1日時点) ^(注)
加入団体	一般社団法人 日本投資顧問業協会
免許等	1. 金融商品取引業者登録 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業)「関東財務局長(金商)第1915号」

子会社の経営管理
2015年10月28日
1億円
代表取締役社長 今西 敏
東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー 16階
42人(2022年4月1日時点) ^(注)

投資法人の資産運用
2005年7月1日
5千万円
代表取締役社長 鍋山 洋章
東京都千代田区大手町タワー1-5-5 大手町タワー 16階
36人(2022年4月1日時点) ^(注)
一般社団法人 投資信託協会
1. 宅地建物取引業免許 「東京都知事(4)第84787号」 2. 金融商品取引業者登録(投資運用業) 「関東財務局長(金商)第342号」 3. 国土交通大臣認可第46号(取引一任代理等)

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

- 2002年の創業以来、資産規模1兆8,059億円超の不動産投資・ファンド運用実績を有する

沿革

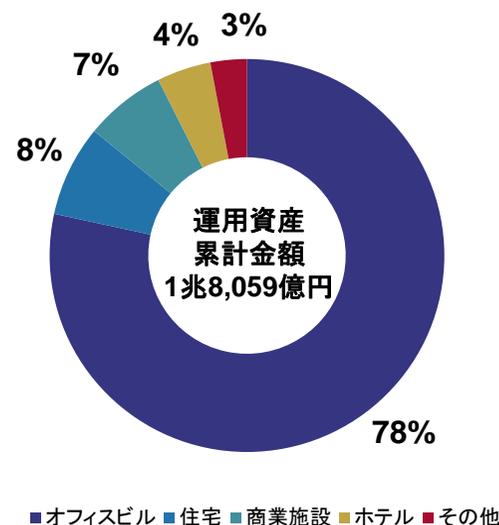
2002年	6月	日興コーディアル証券株式会社(当時)と株式会社シンプレクス・ホールディングが、不動産投資顧問事業を目的として、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(旧SIA)を設立
2005年	6月	旧SIAが東京証券取引所マザーズ市場に上場
	7月	J-REITへの参入を目的に株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(SRP、現:みずほリートマネジメント株式会社)を設立
2007年	9月	不動産投資顧問事業を分社化する目的で、シンプレクス不動産投資顧問株式会社(SRM、現:みずほ不動産投資顧問株式会社)を設立
	11月	エートス・グループおよびゴールドマン・サックス・グ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

(注1) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

(注2) MONEグループ(2015年11月30日付で本投資法人のスポンサーを離脱した株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズを含みます。)における、2002年の創業以来2022年3月末日までにおけるMONEグループ以外の投資家から出資を受けたファンドの組成・運用実績を示しており、2021年9月末日時点の取得価格の累計金額より算出したものです。

(注3) 既に終了し出資持分の払戻しを完了しているファンドを含みます。

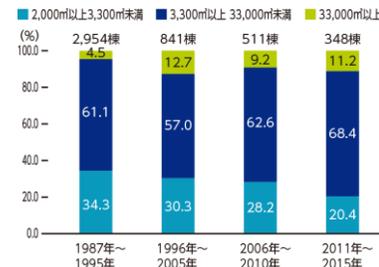
ファンド組成・運用実績(累計)^(注2)^(注3)



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

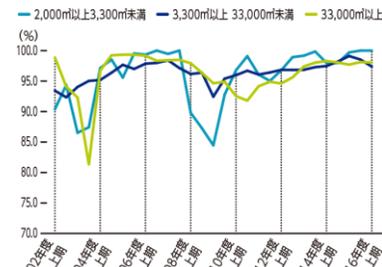
- 東京23区内には、本投資法人が重点投資対象とするミドルサイズのオフィスビルが多く所在しており、本投資法人にとって、マーケット規模が相対的に大きく、多くの取得機会を見込むことができると考えています。
- ミドルサイズのオフィスビルは、中長期的に安定した稼働率を維持しており、安定した収益が見込めるとともに、本資産運用会社の知見・経験を十分に発揮できるアセットクラスであると考えており、ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象として設定しています。

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。

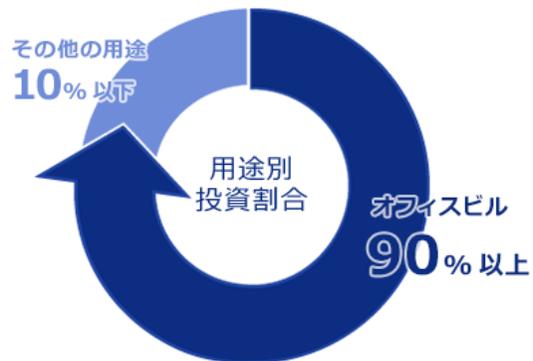
利益相反取引への取組み

- ✓ 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部委員として、その意見を踏まえた審議を行っています。また、委員会での決議には、出席した委員の内、外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成を必要とするなど、厳格な運用を実施しています。

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

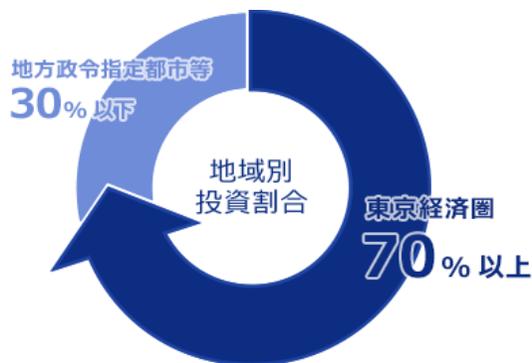
用途別投資割合^(注)

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



エリア別投資割合^(注)

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



投資対象エリア



重点投資対象エリア



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

基本姿勢

「ものづくりの発想」で金融商品をマネジメントする

Creating Value, and More

「ものづくりの発想」とは

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

「and More」に込めた思い

- 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。

	(千円)	
資産の部	2021年8月期 (第16期)	2022年2月期 (第17期)
現金及び預金	3,133,360	3,263,960
信託現金及び信託預金	6,367,301	6,957,579
営業未収入金	75,711	77,163
前払費用	157,776	194,062
未収還付法人税等	—	51
未収消費税等	—	319,110
その他	936	942
流動資産合計	9,735,086	10,812,870
有形固定資産		
建物	2,626,347	2,571,004
構築物	4,847	4,524
機械及び装置	1,357	2,074
工具、器具及び備品	2,392	2,110
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	22,736,317	26,013,921
信託構築物	21,129	20,236
信託機械及び装置	213,374	225,584
信託工具、器具及び備品	39,146	38,311
信託土地	70,970,623	83,357,166
信託建設仮勘定	9,457	13,237
有形固定資産合計	100,395,342	116,018,519
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	1,636	2,054
無形固定資産合計	3,279,973	3,280,391
投資その他の資産		
投資有価証券	38,548	17,664
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	307,965	359,683
繰延税金資産	11	17
投資その他の資産合計	356,824	387,665
固定資産合計	104,032,140	119,686,576
投資口交付費	—	22,515
投資法人債発行費	40,806	60,366
繰延資産合計	40,806	82,881
資産合計	113,808,033	130,582,328

負債の部	2021年8月期 (第16期)	2022年2月期 (第17期)
営業未払金	213,715	187,896
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	9,000,000
未払金	418,365	587,505
未払費用	3,830	5,650
未払法人税等	690	714
未払消費税等	109,898	42,304
前受金	667,174	740,917
その他	24,865	9,936
流動負債合計	7,438,539	10,574,924
投資法人債	6,500,000	9,500,000
長期借入金	41,174,000	43,074,000
預り敷金及び保証金	294,490	383,192
信託預り敷金及び保証金	5,244,559	5,727,539
固定負債合計	53,213,049	58,684,732
負債合計	60,651,589	69,259,656

純資産の部	2021年8月期 (第16期)	2022年2月期 (第17期)
出資総額	51,154,926	59,164,521
一時差異等調整引当額	△611,285	—
出資総額(純額)	50,543,640	59,164,521
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,612,802	2,158,150
剰余金合計	2,612,802	2,158,150
投資主資本合計	53,156,443	61,322,671
純資産合計	53,156,443	61,322,671
負債純資産合計	113,808,033	130,582,328

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(千円)

	2021年8月期 (第16期)	2022年2月期 (第17期)
賃貸事業収入	3,681,450	4,032,431
その他賃貸事業収入	327,382	351,066
受取配当金	714	652
不動産等売却益	879,917	—
営業収益合計	4,889,464	4,384,150
賃貸事業費用	1,633,882	1,778,699
資産運用報酬	259,580	264,454
資産保管手数料	4,427	4,534
一般事務委託手数料	18,705	18,985
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	90,654	51,575
営業費用合計	2,011,126	2,122,125
営業利益	2,878,338	2,262,024
受取利息	46	50
受取保険金	3,379	—
未払分配金戻入	710	698
その他	61	—
営業外収益合計	4,196	749
支払利息	147,027	159,296
投資法人債利息	21,980	23,385
融資関連費用	88,394	101,246
投資口交付費償却	5,624	4,503
投資法人債発行費償却	3,869	4,266
その他	2,088	2,132
営業外費用合計	268,984	294,829
経常利益	2,613,550	1,967,944
税引前当期純利益	2,613,550	1,967,944
法人税、住民税及び事業税	843	971
法人税等調整額	4	△6
法人税等合計	847	965
当期純利益	2,612,702	1,966,978
前期繰越利益	100	191,171
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,612,802	2,158,150

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

個別物件の概要(1)

(2022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	9,120百万円	4,170百万円	3,880百万円	3,430百万円	2,214百万円	2,460百万円
構造	SRC	SRC	RC	S・SRC	SRC	SRC
階数	地上10階	地上8階	地下1階、地上8階	地下1階、地上7階	地下2階、地上10階	地下2階、地上10階
延床面積	7,145.42㎡	8,026.84㎡	5,648.65㎡	4,316.75㎡	9,621.66㎡	8,570.72㎡
賃貸可能面積	5,259.62㎡	5,622.39㎡	4,326.68㎡	3,116.49㎡	6,390.33㎡	5,476.73㎡
PML	4.4%	5.0%	8.6%	4.9%	5.8%	5.7%
稼働率	100.0%	84.6%	100.0%	100.0%	100.0%	95.9%
テナント数	30	19	10	7	20	18

(2022年2月28日現在)

物件名	OT-11 南品川ビル	OT-13 八王子SIAビル	OT-14 ONEST 元代々木スクエア	OT-15 ONEST 上野御徒町ビル	OT-16 大同生命 大宮ビル	OT-17 ONEST池袋 イーストビル
						
所在地	東京都品川区	東京都八王子市	東京都渋谷区	東京都台東区	埼玉県さいたま市	東京都豊島区
最寄駅	京急 青物横丁	JR 八王子	小田急 代々木八幡	東京メトロ 仲御徒町	JR 大宮	JR 池袋
建築年月	1992年7月	1993年9月	1992年4月	1986年5月	1991年10月	1991年9月
取得価格	2,020百万円	730百万円	7,500百万円	2,700百万円	3,000百万円	2,200百万円
不動産鑑定評価額	2,460百万円	867百万円	8,950百万円	2,960百万円	3,250百万円	2,370百万円
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	3,673.62㎡	2,749.83㎡	7,645.14㎡	2,945.33㎡	3,574.03㎡	2,677.80㎡
PML	5.1%	3.5%	6.4%	7.5%	5.7%	8.5%
稼働率	100.0%	97.1%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	13	13	8	12	15	7

個別物件の概要(3)

(2022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	2,550百万円	11,300百万円	5,110百万円	5,440百万円	3,950百万円	2,140百万円
構造	SRC	S・SRC	SRC	SRC	RC	SRC・RC
階数	地下1階、地上9階	地下1階、地上14階	地下1階、地上8階	地上8階	地下2階、地上12階	地上8階
延床面積	5,534.88㎡	18,881.34㎡	6,706.79㎡	5,652.18㎡	5,724.39㎡	1,796.69㎡
賃貸可能面積	4,355.08㎡	12,920.17㎡	4,249.00㎡	4,461.10㎡	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%	95.3%	86.5%	100.0%	100.0%
テナント数	30	14	11	6	14	8

個別物件の概要(4)

(2022年2月28日現在)

物件名	OT-24 倉持ビルディング第一	OT-25 リードシー千葉駅前ビル	OT-26 新川一丁目ビル	OT-27 箱崎314ビル	OT-28 アペルト東中野ビル
					
所在地	東京都墨田区	千葉県千葉市	東京都中央区	東京都中央区	東京都中野区
最寄駅	JR 錦糸町	JR 千葉	東京メトロ 茅場町	東京メトロ 水天宮前	JR 東中野
建築年月	1992年4月	1997年9月	1989年12月	1991年3月	1994年4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
不動産鑑定評価額	4,450百万円	4,610百万円	2,130百万円	1,820百万円	1,780百万円
構造	S	SRC・S	RC	SRC	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
延床面積	4,659.78㎡	8,954.60㎡	2,298.06㎡	2,283.56㎡	2,216.46㎡
賃貸可能面積	3,899.79㎡	6,067.77㎡	1,536.18㎡	1,752.93㎡	2,040.28㎡
PML	7.6%	6.7%	9.0%	8.0%	5.1%
稼働率	74.9%	93.0%	85.3%	100.0%	100.0%
テナント数	6	15	13	5	8

個別物件の概要(5)

(2022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	4,090百万円	3,580百万円	1,320百万円	5,460百万円	12,000百万円
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	9,420.69㎡	8,893.59㎡	5,801.80㎡	3,755.94㎡	8,421.46㎡	15,458.26㎡
PML	2.6%	1.1%	6.9%	0.9%	2.8%	0.1%未満
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%
テナント数	28	12	5	18	45	65

(2022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	15,903.01㎡	3,712.32㎡
PML	2.9%	4.6%
稼働率	99.5%	96.8%
テナント数	62	17

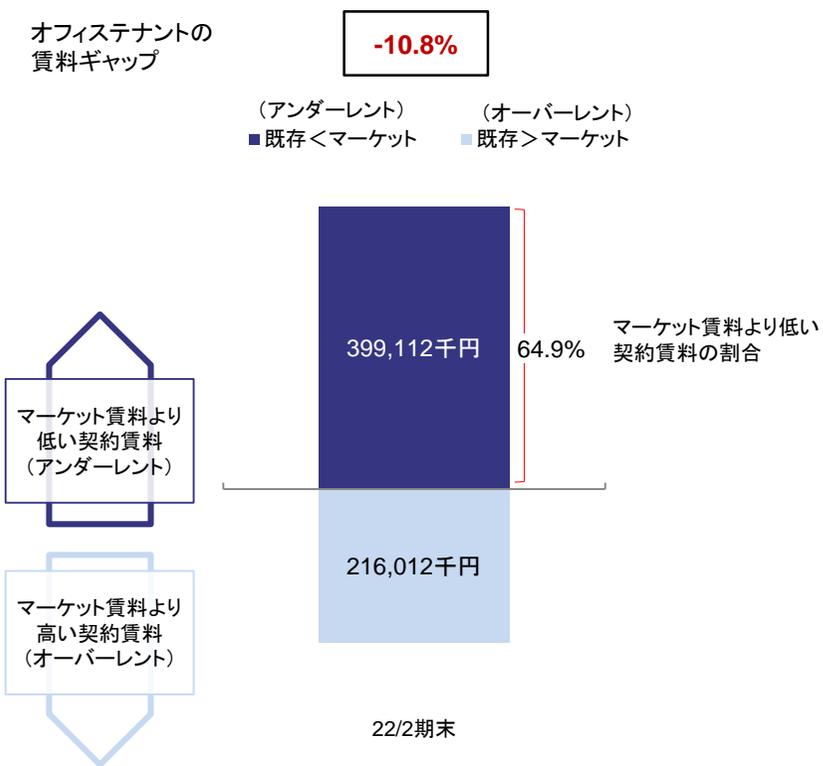
稼働率の推移(1)

用途・地域	物件番号	物件名称	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期						
			2020年 2月末	2020年 8月末	2021年 2月末	2021年 8月末	2021年 9月末	2021年 10月末	2021年 11月末	2021年 12月末	2022年 1月末	2022年 2月末	
オフィスビル 東京経済圏	OT-2	ONEST神田スクエア	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	OT-3	立川錦町ビル	100.0%	100.0%	96.9%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.8%	84.6%
	OT-5	ONEST横浜西口ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	100.0%	89.2%	100.0%								
	OT-7	ONEST中野ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-8	36山京ビル	100.0%	100.0%	76.0%								
	OT-9	南品川JNビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-10	南品川INビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.9%	95.9%	95.9%	95.9%	95.9%	95.9%	95.9%
	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%	100.0%
	OT-12	MY厚木ビル	93.2%										
	OT-13	八王子SIAビル	95.1%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%
	OT-14	ONEST元代々木スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%
	OT-15	ONEST上野御徒町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-16	大同生命大宮ビル	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-17	ONEST池袋イーストビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-18	クレシェンドビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-19	東京パークサイドビル	95.2%	92.5%	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	96.2%	98.5%	86.5%	100.0%	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%
	OT-21	ONEST本郷スクエア				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.5%	86.5%
	OT-22	ONEST南大塚ビル				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%	86.7%	86.7%	86.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-24	倉持ビルディング第一					100.0%	100.0%	74.9%	74.9%	74.9%	74.9%	74.9%
	OT-25	リードシー千葉駅前ビル					93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%
	OT-26	新川一丁目ビル					79.5%	80.2%	83.2%	83.2%	85.3%	85.3%	85.3%
	OT-27	箱崎314ビル					100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-28	アペルト東中野ビル					100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平均稼働率			98.6%	98.3%	97.8%	99.5%	98.4%	98.6%	97.7%	97.9%	96.6%	96.2%

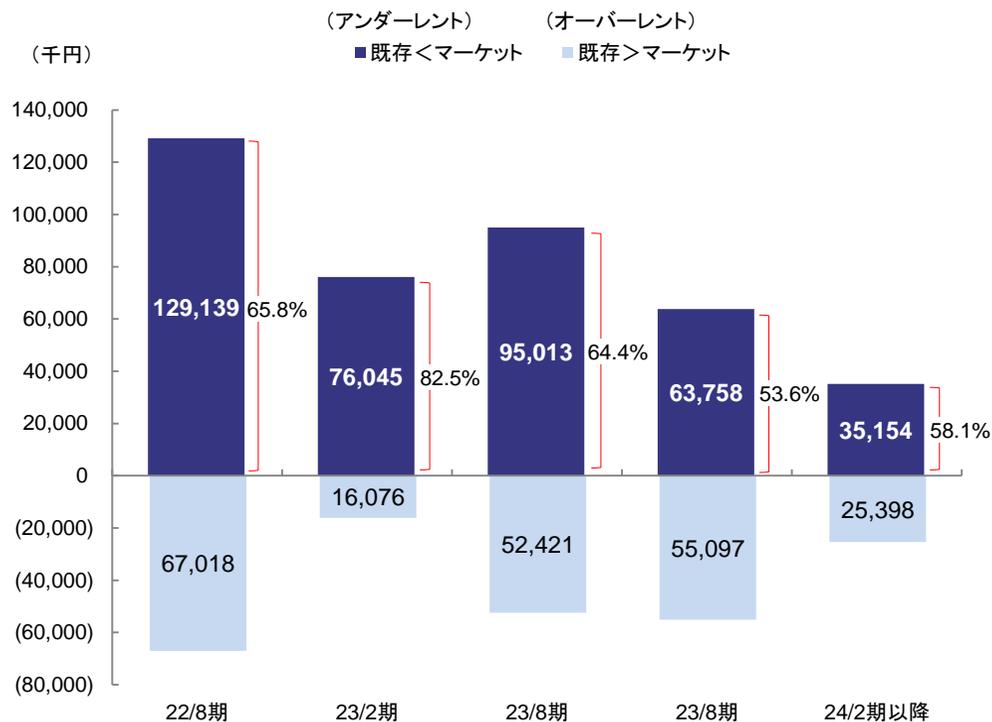
稼働率の推移(2)

用途・地域	物件番号	物件名称	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期							
			2020年 2月末	2020年 8月末	2021年 2月末	2021年 8月末	2021年 9月末	2021年 10月末	2021年 11月末	2021年 12月末	2022年 1月末	2022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%	100.0%	100.0%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	
		OO-2	カラスマプラザ21	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	90.5%	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	93.7%	97.9%	97.9%	100.0%	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%
		OO-5	名古屋伏見スクエアビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	100.0%
		OO-6	大博多ビル	99.9%	98.2%	98.2%	98.4%	98.7%	99.1%	99.1%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%
		OO-7	肥後橋センタービル	98.1%	98.8%	99.9%	96.8%	98.6%	98.1%	98.4%	98.8%	98.9%	99.5%	99.5%
		OO-8	大同生命水戸ビル					96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%
				平均稼働率	98.4%	99.2%	99.5%	98.9%	99.1%	98.8%	98.9%	98.8%	99.3%	99.6%
				平均稼働率	98.5%	98.7%	98.6%	99.2%	98.7%	98.7%	98.2%	98.3%	97.7%	97.6%
商業施設	R-1	fab南大沢	100.0%	100.0%	100.0%									
		平均稼働率	100.0%	100.0%	100.0%									
全体平均稼働率			98.6%	98.8%	98.7%	99.2%	98.7%	98.7%	98.2%	98.3%	97.7%	97.6%		

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 (22/2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)	204,223	137,260	136,605	114,906	133,988	108,326	89,459	43,855	245,339	89,075
賃貸事業収入	193,943	131,193	123,608	105,498	125,489	101,740	82,944	39,663	233,301	84,634
その他賃貸事業収入	10,279	6,066	12,997	9,408	8,499	6,585	6,515	4,192	12,037	4,440
②賃貸事業費用(千円)	37,901	41,753	28,109	26,314	70,408	38,276	29,702	18,229	46,943	22,628
管理業務費	17,137	16,286	8,822	7,712	16,573	6,943	6,240	6,164	13,836	6,680
水道光熱費	8,924	9,049	7,176	7,091	21,518	7,583	6,513	5,355	14,459	6,896
公租公課	8,590	10,854	10,466	7,736	9,574	9,163	5,643	4,534	16,211	7,199
損害保険料	252	272	175	139	298	261	163	116	369	138
修繕費	2,997	4,788	969	3,134	5,652	894	1,513	1,557	1,666	1,214
その他	—	500	500	500	16,790	13,431	9,627	500	400	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	166,321	95,507	108,496	88,592	63,580	70,049	59,756	25,626	198,396	66,446
④減価償却費(千円)	64,987	26,575	14,079	12,297	20,054	15,599	13,210	6,095	29,500	8,924
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	101,334	68,931	94,416	76,295	43,525	54,450	46,546	19,530	168,896	57,521
⑥資本的支出(千円)	9,756	16,950	1,520	18,548	9,854	2,123	3,344	1,663	3,368	8,458
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	156,565	78,556	106,976	70,044	53,726	67,925	56,412	23,963	195,027	57,988

(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	大同生命 大宮ビル	ONEST池袋 イーストビル	クレシェンド ビル	東京パーク サイドビル	ONEST西五反 田スクエア	ONEST 本郷スクエア	ONEST 南大塚ビル	D's VARIE 神田ビル	倉持ビル ディング第一	リードシー 千葉駅前ビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	117,073	73,322	91,376	377,715	112,769	129,665	111,635	44,458	72,281	138,094
賃貸事業収入	108,760	65,794	79,509	344,815	100,125	116,999	104,605	41,147	64,355	122,866
その他賃貸事業収入	8,313	7,528	11,867	32,899	12,644	12,666	7,029	3,310	7,926	15,228
②賃貸事業費用(千円)	25,724	16,658	28,983	92,994	28,788	32,040	21,739	7,624	14,314	32,489
管理業務費	9,088	6,686	10,264	30,851	8,724	13,878	9,784	3,736	7,153	16,373
水道光熱費	6,822	3,784	9,700	33,432	8,673	8,022	8,449	2,281	5,109	13,474
公租公課	6,957	4,745	7,307	18,684	10,144	—	—	—	4	—
損害保険料	204	114	176	656	269	194	192	61	135	303
修繕費	2,200	826	1,035	8,719	477	9,445	2,813	1,045	1,475	1,901
その他	450	500	500	650	500	500	500	500	436	436
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	91,348	56,663	62,393	284,721	83,981	97,624	89,896	36,833	57,966	105,605
④減価償却費(千円)	15,429	7,399	8,363	32,584	11,871	9,007	9,465	3,868	6,810	16,944
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	75,919	49,263	54,029	252,136	72,109	88,617	80,430	32,964	51,156	88,661
⑥資本的支出(千円)	13,846	3,958	399	124,673	5,800	17,322	—	5,172	5,890	2,415
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	77,502	52,705	61,993	160,047	78,180	80,302	89,896	31,660	52,076	103,189

(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	OO-1	OO-2	OO-3	OO-4	OO-5	OO-6	OO-7
物件名称	新川一丁目ビル	箱崎314ビル	アペルト東中野ビル	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	肥後橋センタービル
①不動産賃貸事業収益(千円)	36,730	42,465	38,621	213,467	218,578	146,981	75,885	193,109	418,709	364,837
賃貸事業収入	33,104	36,781	32,657	192,554	205,423	130,388	69,633	178,010	390,790	333,773
その他賃貸事業収入	3,626	5,683	5,963	20,913	13,155	16,593	6,251	15,098	27,918	31,064
②賃貸事業費用(千円)	12,176	10,453	10,173	61,856	72,629	33,868	21,876	51,751	154,176	121,250
管理業務費	6,968	4,715	3,794	19,245	27,271	10,556	8,733	16,986	49,233	34,327
水道光熱費	3,792	4,949	4,254	20,145	15,109	10,814	6,859	12,758	42,937	39,148
公租公課	0	—	—	15,324	26,763	9,937	5,027	17,810	51,168	31,213
損害保険料	79	74	62	394	395	255	162	454	959	820
修繕費	899	278	1,626	6,247	2,590	1,804	593	3,240	9,227	15,091
その他	436	436	436	500	500	500	500	500	650	650
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	24,554	32,011	28,447	151,610	145,948	113,113	54,008	141,358	264,532	243,586
④減価償却費(千円)	3,360	2,507	4,397	35,279	29,118	22,191	13,855	22,114	36,651	38,480
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	21,193	29,504	24,050	116,331	116,829	90,922	40,152	119,243	227,881	205,106
⑥資本的支出(千円)	—	—	2,358	2,625	1,565	292	660	26,516	6,298	106,480
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	24,554	32,011	26,089	148,985	144,382	112,821	53,348	114,841	258,233	137,106

(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	00-8	合計
物件名称	大同生命 水戸ビル	
①不動産賃貸事業収益 (千円)	62,676	4,383,497
賃貸事業収入	58,315	4,032,431
その他賃貸事業収入	4,360	351,066
②賃貸事業費用 (千円)	13,425	1,225,267
管理業務費	7,787	412,557
水道光熱費	4,797	359,885
公租公課	—	295,064
損害保険料	187	8,345
修繕費	217	96,146
その他	436	53,267
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	49,250	3,158,230
④減価償却費 (千円)	12,404	553,432
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	36,846	2,604,798
⑥資本的支出 (千円)	9,258	411,124
⑦賃貸NCF (=③-⑥) (千円)	39,991	2,747,106

(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)	2022年2月期末(第17期末)						2021年8月期末(第16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	9,120	30	3.5%	0.0%	6,350	2,769	9,090	3.5%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	4,170	0	4.4%	0.0%	3,129	1,040	4,170	4.4%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	3,110	3,880	10	4.2%	0.0%	3,075	804	3,870	4.2%
OT-7	ONEST中野ビル	2,880	3,430	20	4.3%	0.0%	2,836	593	3,410	4.3%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,214	0	4.3%	0.0%	2,138	75	2,214	4.3%
OT-10	南品川INビル	2,292	2,460	0	4.5%	0.0%	2,142	317	2,460	4.5%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,460	10	4.5%	0.0%	1,914	545	2,450	4.5%
OT-13	八王子SIAビル	730	867	2	5.1%	0.0%	686	180	865	5.1%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	7,500	8,950	310	3.9%	0.0%	7,521	1,428	8,640	3.9%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	2,700	2,960	0	3.7%	△0.2%	2,768	191	2,960	3.9%
OT-16	大同生命大宮ビル	3,000	3,250	0	4.6%	0.0%	3,119	130	3,250	4.6%
OT-17	ONEST池袋イーストビル	2,200	2,370	10	4.1%	0.0%	2,221	148	2,360	4.1%
OT-18	クレシェンドビル	2,466	2,550	0	4.6%	0.0%	2,556	△6	2,550	4.6%
OT-19	東京パークサイドビル	10,450	11,300	0	4.2%	0.0%	10,629	670	11,300	4.2%
OT-20	ONEST西五反田スクエア	4,500	5,110	0	3.8%	0.0%	4,738	371	5,110	3.8%
OT-21	ONEST本郷スクエア	5,406	5,440	0	3.7%	0.0%	5,472	△32	5,440	3.7%
OT-22	ONEST南大塚ビル	3,900	3,950	0	3.9%	0.0%	3,924	25	3,950	3.9%
OT-23	D'sVARIE神田ビル	2,100	2,140	0	3.5%	0.0%	2,136	3	2,140	3.5%
OT-24	倉持ビルディング第一	3,951	4,450	0	3.7%	0.0%	3,991	458	4,450	3.7%
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	4,475	4,610	0	4.3%	0.0%	4,485	124	4,610	4.3%
OT-26	新川一丁目ビル	2,100	2,130	0	3.6%	0.0%	2,069	60	2,130	3.6%
OT-27	箱崎314ビル	1,771	1,820	0	3.8%	0.0%	1,734	85	1,820	3.8%
OT-28	アペルト東中野ビル	1,710	1,780	10	4.2%	0.0%	1,729	50	1,770	4.2%

(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)	2022年2月期末(第17期末)						2021年8月期末(第16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	30	4.3%	0.0%	4,172	2,167	6,310	4.3%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	4,090	0	4.6%	0.0%	3,840	249	4,090	4.6%
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	2,381	3,580	10	4.6%	0.0%	2,269	1,310	3,570	4.6%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,320	20	6.0%	0.0%	1,034	285	1,300	6.0%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,460	210	4.5%	0.0%	4,829	630	5,250	4.5%
OO-6	大博多ビル	10,650	12,000	100	4.2%	0.0%	10,627	1,372	11,900	4.2%
OO-7	肥後橋センタービル	8,930	10,400	0	4.1%	0.0%	9,423	976	10,400	4.1%
OO-8	大同生命水戸ビル	1,650	1,760	10	4.9%	0.0%	1,724	35	1,750	4.9%
合計		119,927	136,361	782	-	-	119,296	17,064	135,579	-

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

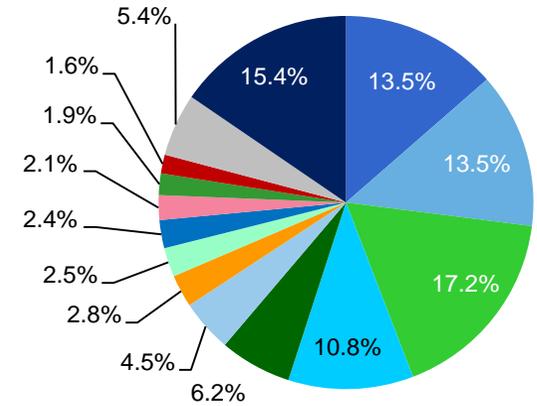
有利子負債及び財務指標の推移

	2021年2月期末 (第15期末)	2021年8月期末 (第16期末)	2022年2月期末 (第17期末)
借入金	44,324百万円	47,174百万円	52,074百万円
投資法人債	6,500百万円	6,500百万円	9,500百万円
有利子負債総額	50,824百万円	53,674百万円	61,574百万円
平均借入金金利	0.632%	0.629%	0.622%
固定金利比率	90.2%	90.7%	91.9%
LTV	46.0%	47.2%	47.2%
平均借入残存年数 ^(注1)	3.70年	3.23年	3.60年
平均調達年数	5.49年	5.44年	5.62年

投資法人債の発行概要

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

有利子負債の分布状況(2022年2月期末)

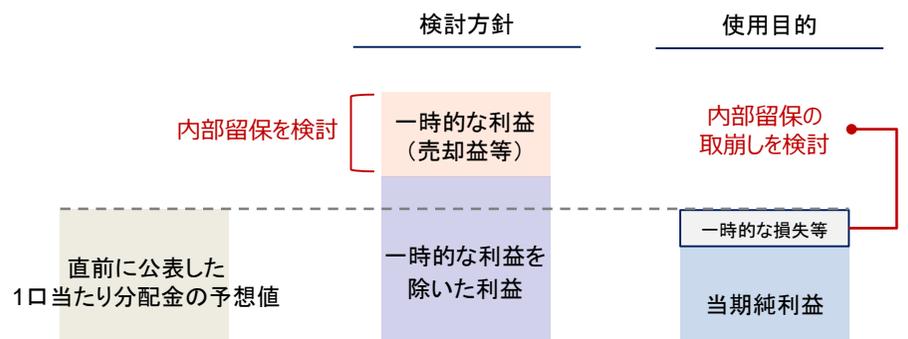


	(百万円)
みずほ信託銀行	8,342
みずほ銀行	8,293
三井住友銀行	10,570
新生銀行	6,650
りそな銀行	3,820
あおぞら銀行	2,800
福岡銀行	1,730
西日本シティ銀行	1,550
横浜銀行	1,500
三十三銀行	1,320
京都銀行	1,150
日本生命保険	1,000
その他(7社合計)	3,350
投資法人債	9,500
合計	61,574

(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。

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%

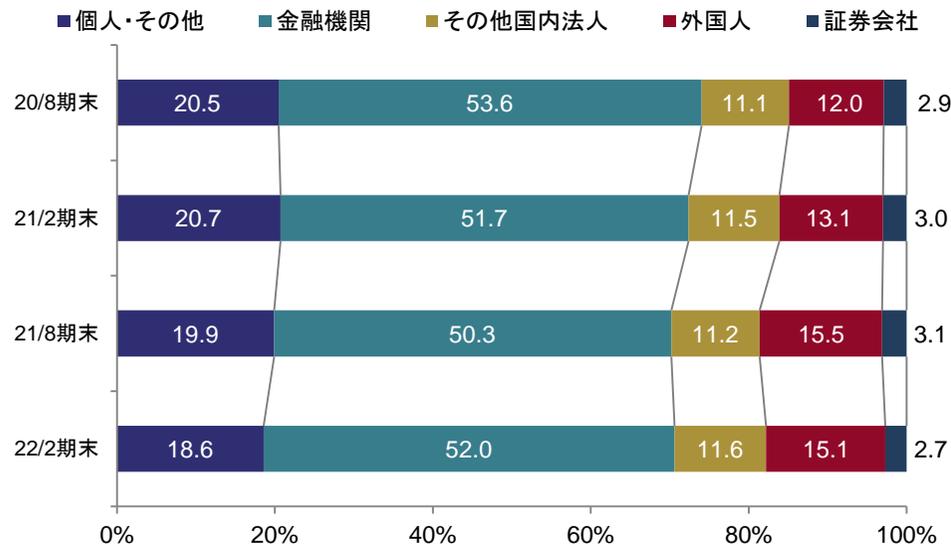
(注1) NOIとは、各営業期間における不動産賃貸事業の収益及び匿名組合の分配金の金額及び不動産関連ローン等資産より生じる収益の合計額から、不動産賃貸事業の費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

(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

	2022年2月期末(2022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	8,168	95.4%	49,893	18.6%
金融機関	59	0.7%	139,570	52.0%
その他国内法人	166	1.9%	31,275	11.6%
外国人	149	1.7%	40,522	15.1%
証券会社	23	0.3%	7,208	2.7%
合計	8,565	100.0%	268,468	100.0%

投資口数比率の推移

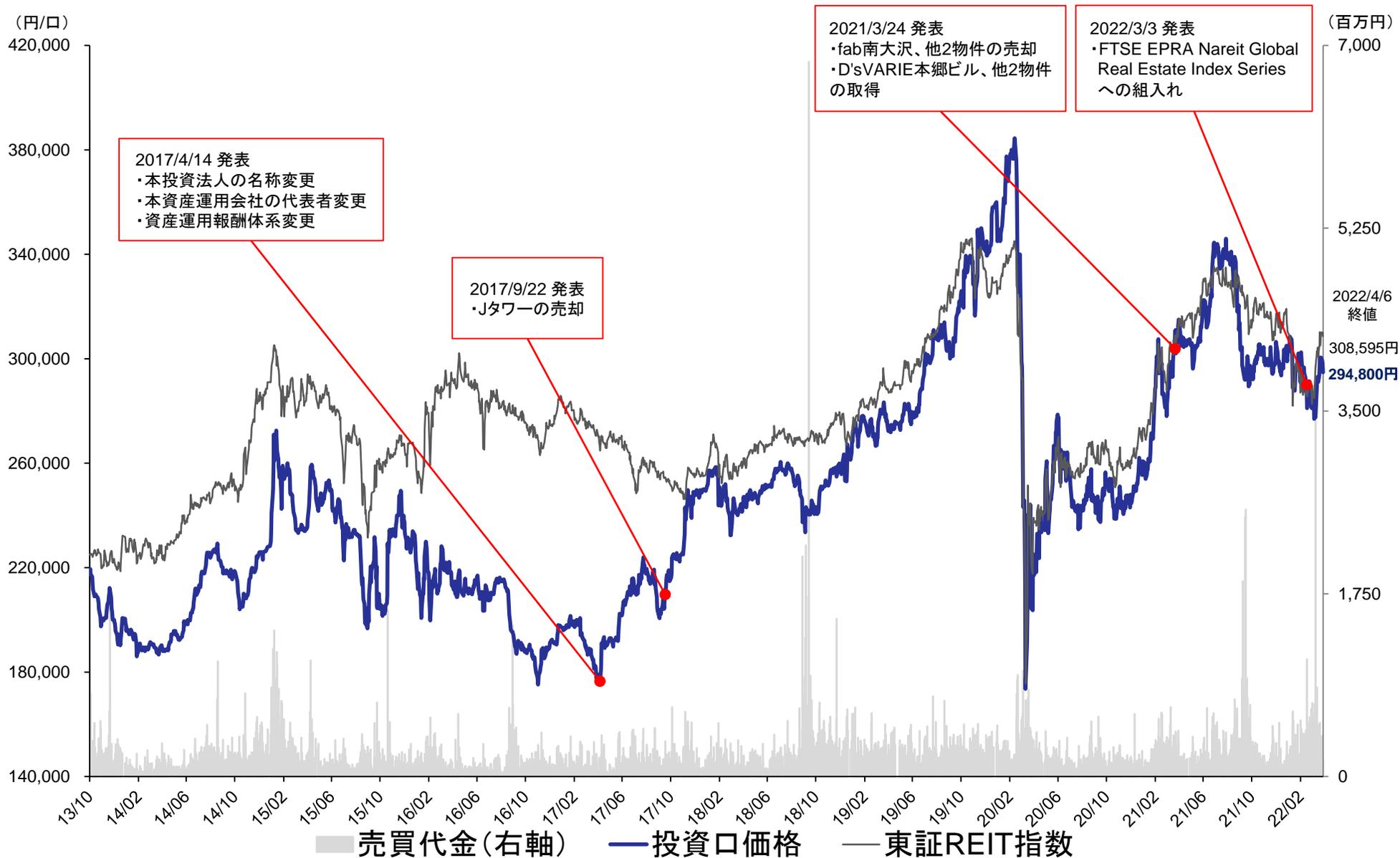


(注) 比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

主な投資主

投資主名	投資口数	比率(注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	52,354	19.5%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	45,225	16.8%
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)	11,292	4.2%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	9,484	3.5%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	4,688	1.7%
近畿産業信用組合	4,167	1.6%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	3,046	1.1%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,002	1.1%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,920	1.1%
合計	163,028	60.7%

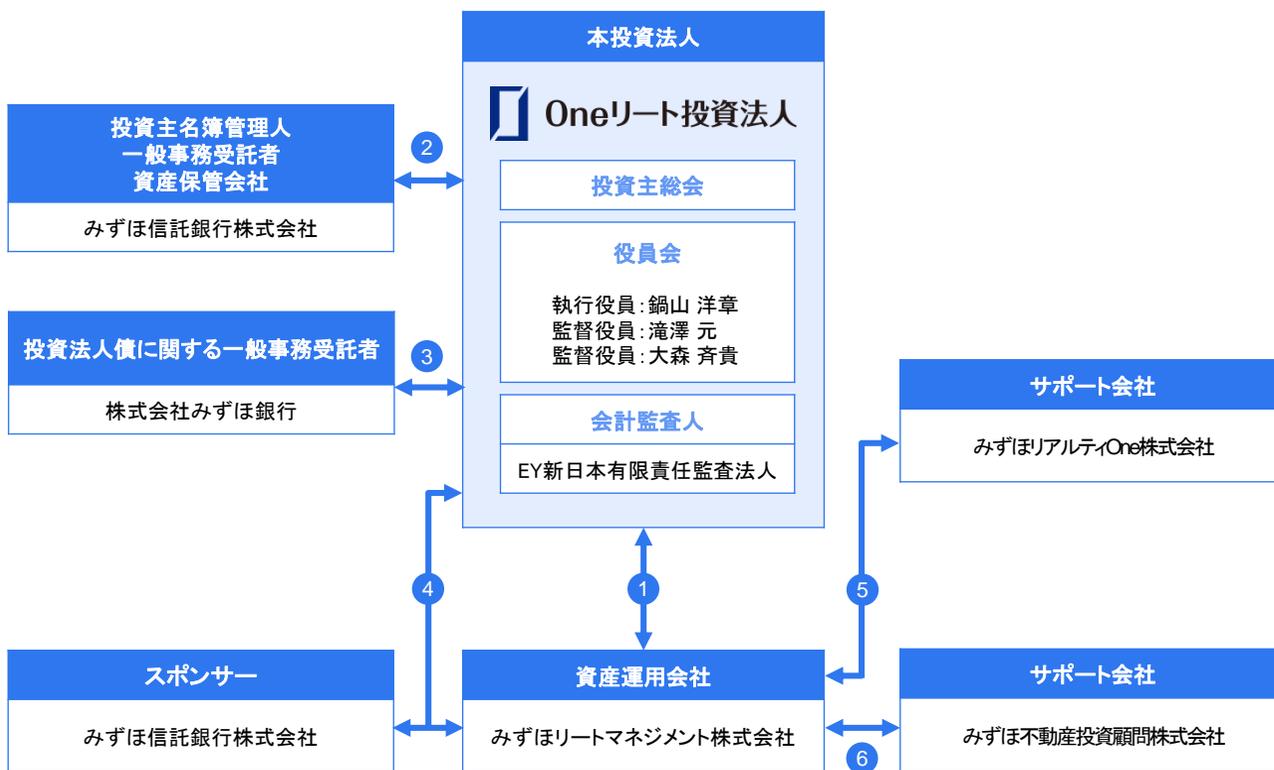
投資口価格の推移



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2022年4月6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

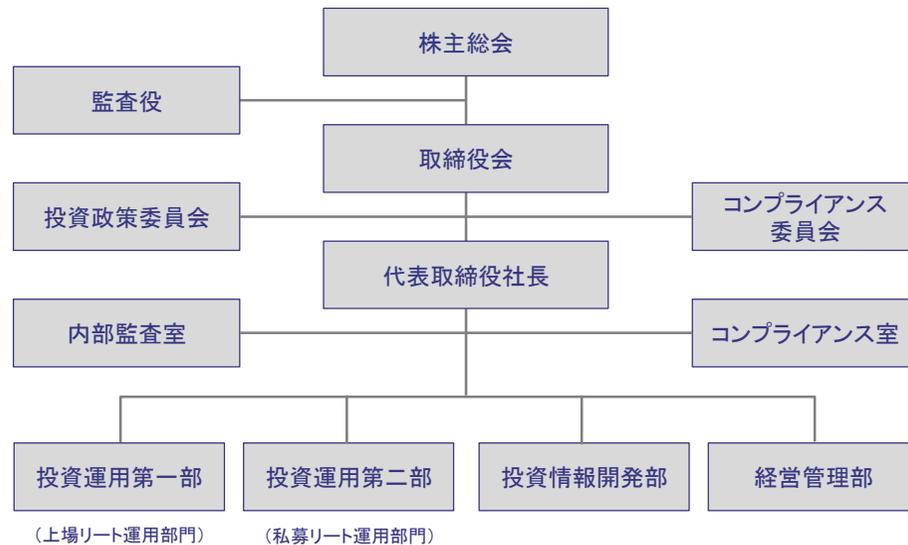
沿革

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	36人(2022年4月1日時点) ^(注)
株主構成	みずほリアルティOne株式会社 100%
加入団体	一般社団法人 投資信託協会
免許等	投資運用業 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せん。

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