



 Oneリート投資法人 (証券コード：3290)

第3回公募増資及び取得予定資産に関する補足説明資料

2021年9月8日(水)

資産運用会社：みずほリートマネジメント株式会社

ディスクレーマー

- 本資料は、2021年9月8日付でOneリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が公表した、「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(計6物件)」及び「資金の借入れに関するお知らせ」により公表した各取引の目的、意義及び効果等について、情報を提供することを目的として作成されたものであり、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的として作成されたものではありません。また、本資料に掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。)上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。
- 本資料及び本ホームページに記載されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律または東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。
- 投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なされるようお願いいたします。
- 本資料及び本ホームページに記載されている情報(見解を含みます。)のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は将来予想に関する記述に該当します。これらの将来予想に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社であるみずほリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)において本資料作成日時点又は本ホームページにこれを掲載開始した時点で入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来予想に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料及び本ホームページに記載されている情報には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料及び本ホームページに記載されている情報で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なく、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
- 本資料に掲載されている物件写真には、2021年9月8日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は、必ずしも取得予定資産を取得できるとは限りません。

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

本投資法人の概要



本投資法人の特徴

- 物件情報力とファイナンスアレンジ力に強みを有する「みずほ信託銀行」をスポンサーとするオフィス系J-REIT

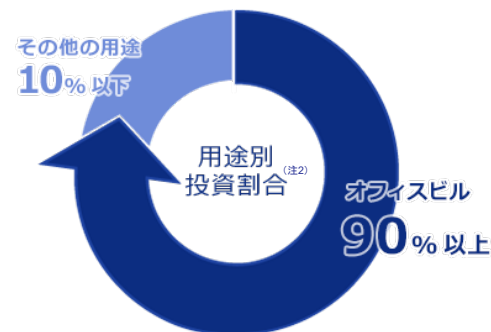
■ スポンサー・サポート体制



■ ポートフォリオ構築方針

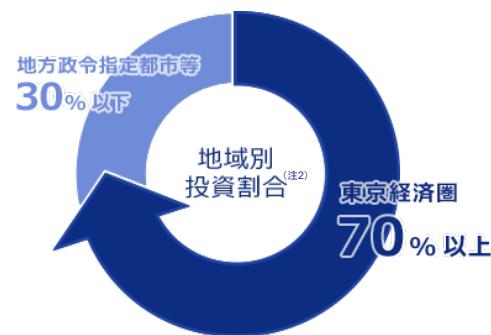
■ 用途別投資割合

ミドルサイズのオフィスビル^(注1)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み入れることで、収益安定性の向上を図りながらポートフォリオ構築を図る



■ 地域別投資割合

安定性を見込める東京経済圏^(注3)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^(注4)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構築を図る



本投資法人の特徴

- 不動産市況に応じた外部成長・内部成長の推進により投資主価値の向上を目指す

1. ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象とするポートフォリオ

＜ミドルサイズのオフィスビルに対する本投資法人の考え＞

- 東京23区内には、ミドルサイズのオフィスビルが多く所在しており、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、本投資法人の外部成長に寄与することが期待される
- 中長期的に安定した稼働率を維持しており、本資産運用会社がこれまで培ってきた知見・経験を最大限活用可能

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^(注3)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
- 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す

みずほ信託銀行の強み : 広範な顧客基盤 不動産情報へのアクセス力

MONEグループの強み : 多様な経験 高い専門性 独自ネットワーク

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)^(注1)」に依拠するものと認識
- 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、長期的視点でのビルスペックの維持・向上を追求していく



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(借入先金融機関構成)により、安定的な財務基盤を構築
- 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、利益相反取引管理や情報管理等を遂行

Investment Highlights

インベストメント・ハイライト

1

外部
成長

継続的な資産入替え及び物件取得を通じたポートフォリオクオリティの向上

- 継続的な資産入替えを通じてポートフォリオの安定性及び競争力を向上
- 商業施設を売却し、オフィスビルへの投資を主体とすることにより、中長期的な安定収益の確保と成長性の両面を追求
- 本募集等を通じて、資産規模の着実な拡大を継続

2

内部
成長

保有資産の強みと本資産運用会社の物件運営力に裏打ちされた安定的なポートフォリオマネジメント

- 高いテナント分散とテナントニーズを捉えたポートフォリオ構成
- オフィス好況期においては賃料増額による収益性の向上を追求し、市況後退局面では高稼働維持の戦略に切り替え安定した収益を確保
- 物件のバリューアップ余地を見極めたうえで、適時適切な戦略的CAPEXにより保有資産の競争力を向上

3

財務
戦略

金融系スポンサーのバックアップによる財務基盤の盤石化

- 戦略的リファイナンス及び投資法人債の発行を通じて、平均借入残存年数の長期化を実現
- 資産入替えや財務の安定化等により外部格付が向上
- 本募集における投資口の追加取得を通じて、スポンサーのコミットメントを一層強化

01

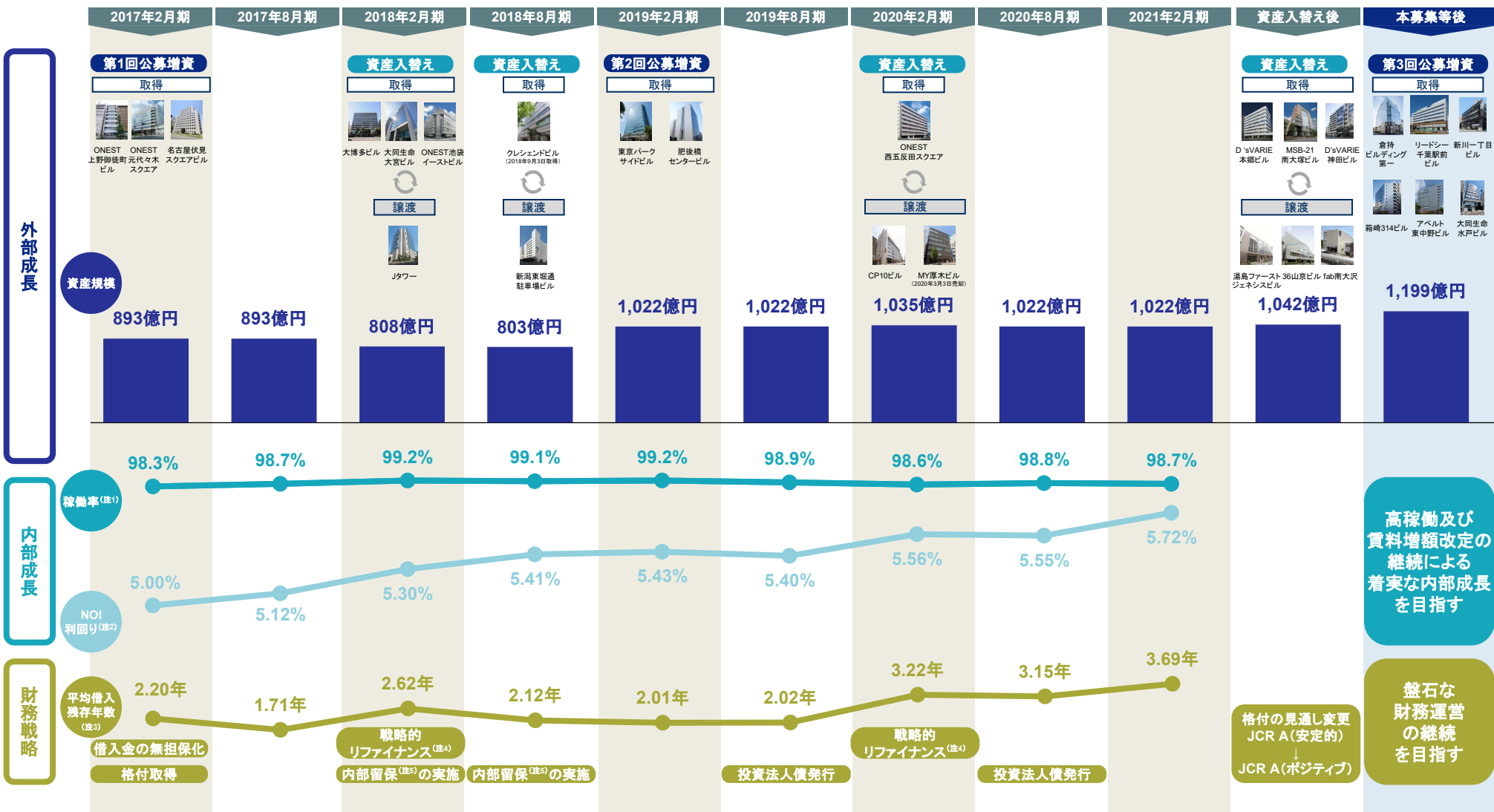
継続的な資産入替え及び物件取得を通じた
ポートフォリオクオリティの向上



持続的な成長実現による投資主価値の向上①

成長戦略

- 第1回公募増資及びそれに伴う物件取得以降、各種施策を通じた持続的な成長実現により、投資主価値を向上
- 取得予定資産取得後の資産規模は約1,200億円となり、高稼働・NOI利回り向上による着実な内部成長と平均借入残存年数の長期化や返済期限の分散等を通じた盤石な財務運営を実施



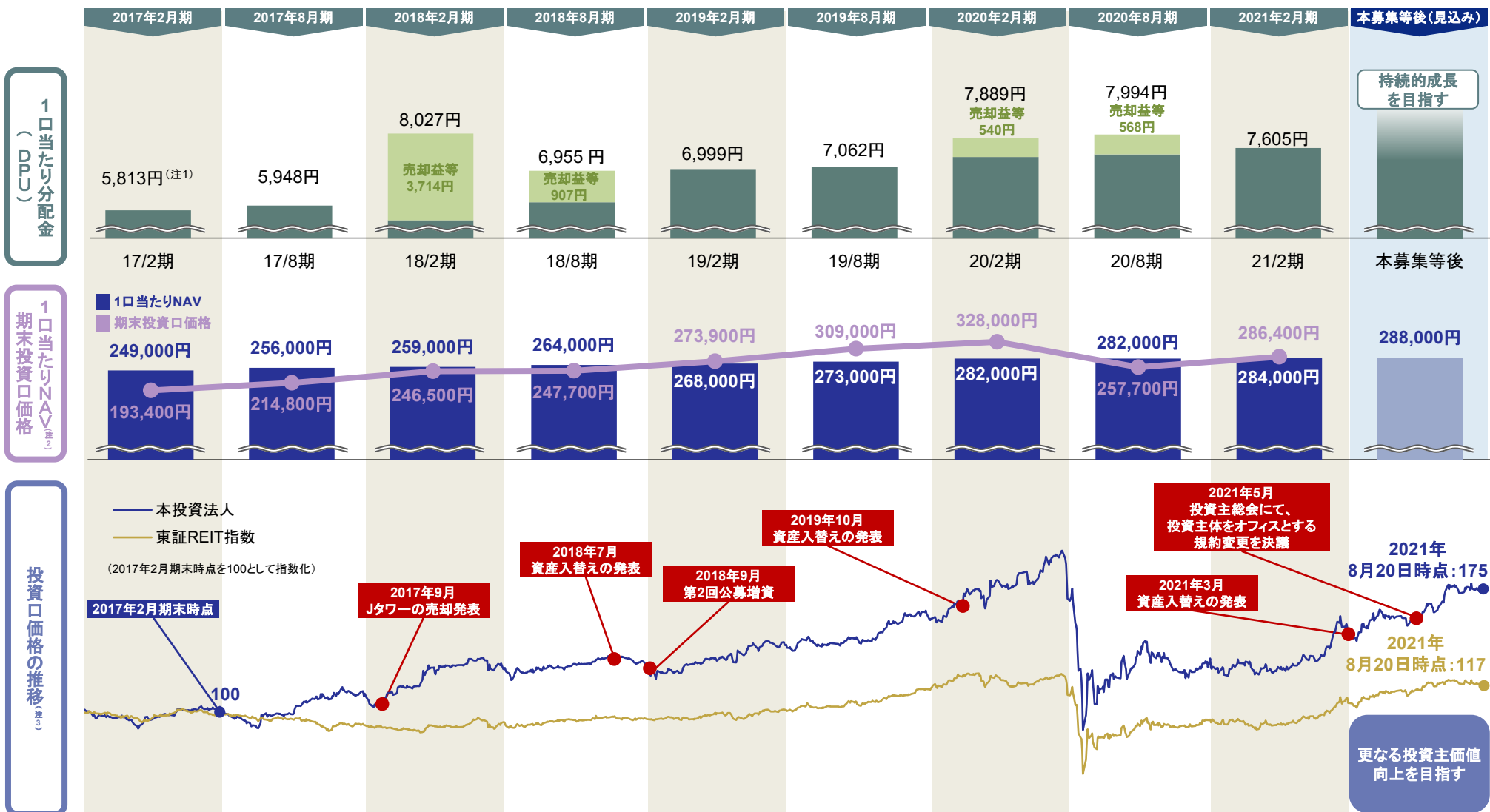
高稼働及び賃料増額改定の継続による着実な内部成長を目指す

盤石な財務運営の継続を目指す

持続的な成長実現による投資主価値の向上②

成長戦略

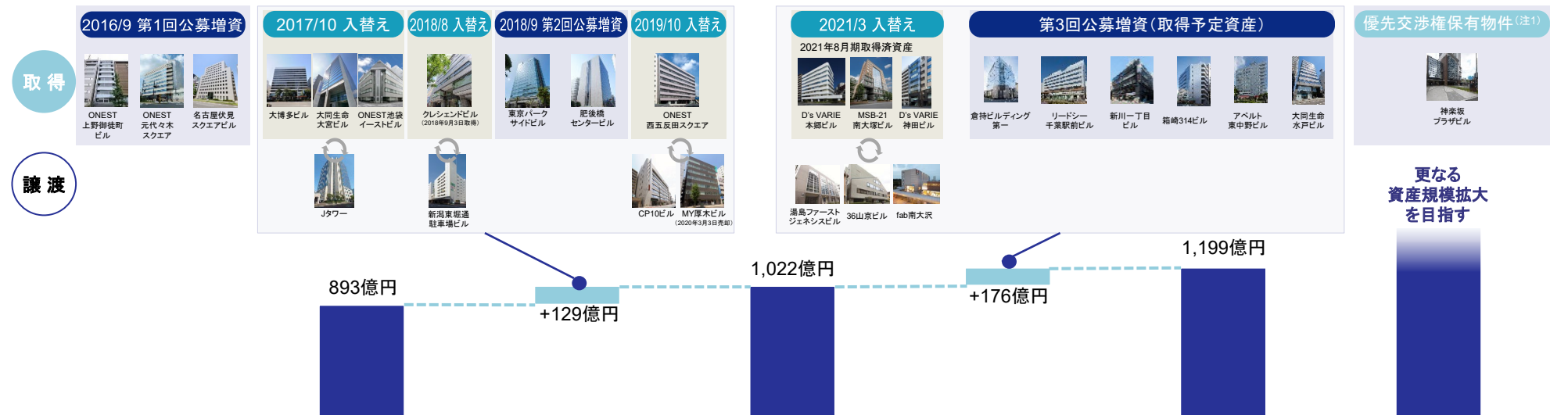
- 資産入替えによる売却益を活用しながら、1口当たり分配金の安定化を図りつつ、継続的な物件取得によって1口当たりNAVの継続的な増額を実現
- 各種施策を通じた持続的な成長を実現しており、新型コロナウイルス感染症の感染拡大後(2020年3月以降)においても投資口価格は東証REIT指数を上回る水準で推移



継続的な資産入替え及び物件取得を通じたポートフォリオクオリティの向上

成長戦略

■ 継続的な資産入替え及び物件取得により、ポートフォリオの質的向上を図りながら資産規模を拡大



	2017年2月期末	2021年2月期末	取得予定資産取得後
資産規模 (取得(予定)価格ベース)	893億円	1,022億円	1,199億円
物件数	22物件	25物件	31物件
NOI利回り/ 償却後NOI利回り(注2)	5.00%/3.88%	5.72%/4.72%	5.48%/4.57%
上位10テナント 比率(注3)	26.1%	14.7%	11.2%
駅徒歩(注4)	6.6分	4.5分	4.4分
含み益額(注5)	7,147百万円	17,064百万円	16,073百万円

ポートフォリオの質的向上を伴う資産規模の着実な成長の実現 (Realization of steady growth of asset scale with qualitative improvement of the portfolio)

資産入替え及び公募増資を通じたポートフォリオの質的向上と資産規模成長の実現 (Realization of qualitative improvement of the portfolio and asset scale growth through asset replacement and public fundraising)

資産規模拡大によりINDEXへの組入れや格付けの向上等を通じた更なる成長を目指す (Aiming for further growth through inclusion in INDEX or improvement of ratings, etc., by expanding asset scale)

資産入替えを交えた外部成長戦略

外部成長

- スポンサー・サポートを活用し、資産入替えを交えた内部成長に資する外部成長戦略を推進

資産入替えの狙いと効果



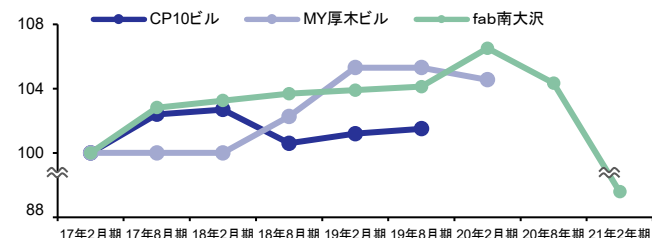
資産入替えの概要

	2019年10月資産入替え		2021年3月資産入替え			
売却						
	所在地	東京都台東区	神奈川県厚木市	東京都文京区	東京都新宿区	東京都八王子市
	売却日	2019年10月17日	2020年3月3日	2021年3月26日	2021年3月26日	2021年3月26日
	売却価格	3,400百万円 売却益: 約140百万円	1,360百万円 売却益: 約141百万円	9,390百万円 売却益相当額: 約61百万円		
取得	資産入替え		資産入替え			
	所在地	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	
	取得日	2019年10月31日	2021年3月30日	2021年3月30日	2021年3月30日	
取得価格	4,500百万円	5,406百万円	3,900百万円	2,100百万円		

時機を捉えた売却による将来リスクの低減

- オーバーレント(入居テナントの平均賃料が周辺の市場賃料に比べ高い状況にあること)や新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う商業系テナントへの影響などを勘案し、将来のアップサイドが限定的な物件を選定して売却
- CP10ビル、MY厚木ビル及びfab南大沢については、個別物件の鑑定評価額が下落する局面を迎えつつあることを考慮し、時機を捉えて売却を実行することにより含み益の実現を図る

鑑定評価額(指数化)^(注2)の推移



資産売却による含み益の実現と分配金の平準化

- ・ 2019年10月資産入替えにおいては分配金の平準化を企図し、2期の営業期間に分けて売却を実行



- ・ 本募集等後も資産入替えや売却に際し、投資主に還元できる相応の含み益を有する

本募集等後含み益
16,073百万円

取得予定資産の概要

外部成長

■ 東京経済圏を中心に所在する駅近の好立地かつテナント分散の進展に寄与するオフィスビルを取得することで、ポートフォリオの成長性と安定性の両面を追求

取得予定資産の概要

物件数	取得予定価格合計	鑑定評価額合計	平均鑑定NOI利回り/ 平均償却後鑑定NOI利回り	賃料ギャップ ^(注1)	平均稼働率	テナント総数
6物件	15,657百万円	16,530百万円	4.72% / 4.00%	▲6.1%	92.5%	61件

東京経済圏



倉持
ビルディング第一

東京経済圏



リードシー
千葉駅前ビル

東京経済圏



新川一丁目ビル

東京経済圏



箱崎314ビル

東京経済圏



アベルト東中野ビル

地方政令指定都市等



大同生命水戸ビル

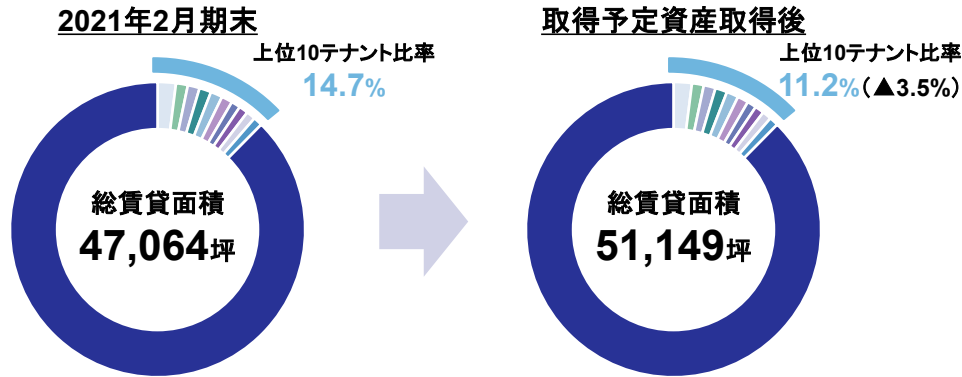
用途 ^(注2)	オフィスビル					
所在地 ^(注3)	東京都墨田区江東橋	千葉県千葉市中央区	東京都中央区新川	東京都中央区日本橋箱崎町	東京都中野区東中野	茨城県水戸市桜川
最寄駅	JR総武本線・東京メトロ半蔵門線他「錦糸町」駅 徒歩約6分	JR総武本線・成田線他「千葉」駅 徒歩約2分	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅 徒歩約2分	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 徒歩約2分	JR中央本線・総武線、都営地下鉄大江戸線「東中野」駅 徒歩約2分	JR常磐線・水郡線「水戸」駅 徒歩約3分
取得予定価格 ^(注4)	3,951百万円	4,475百万円	2,100百万円	1,771百万円	1,710百万円	1,650百万円
鑑定評価額 ^(注5)	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
鑑定NOI利回り/ 償却後 鑑定NOI利回り ^(注6)	4.48% / 4.08%	4.79% / 3.92%	3.96% / 3.55%	4.30% / 3.76%	4.98% / 4.39%	6.28% / 4.50%
賃貸可能面積 ^(注7)	3,931.56m ²	6,067.77m ²	1,550.80m ²	1,752.93m ²	2,032.15m ²	3,712.31m ²
稼働率 ^(注8)	100.0%	93.0%	83.0%	100.0%	69.3%	96.8%
テナント総数 ^(注9)	6	15	12	5	6	17
取得先 ^(注10)	エムエル・エステート株式会社		ONEブリッジファンドS合同会社		芙蓉総合リース株式会社	株式会社グローバル住販

テナント分散の進展とオフィスビル主体の投資方針による安定性と成長性の追求

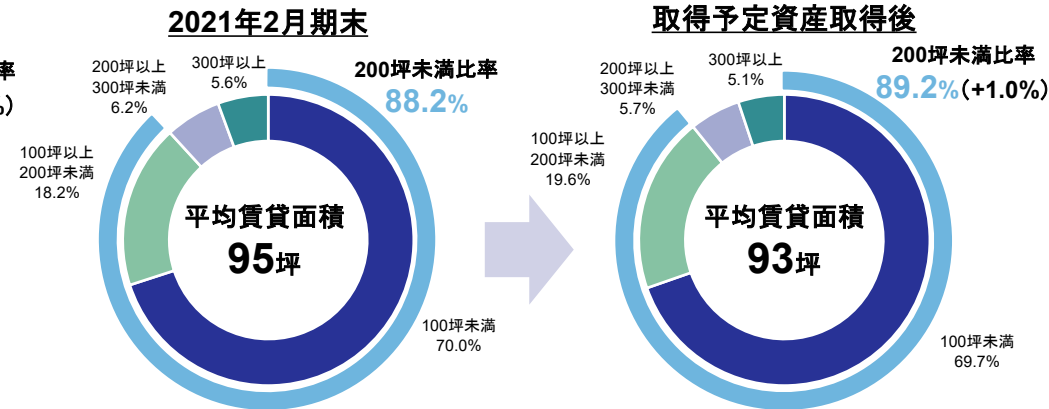
外部成長

- 東京経済圏を中心とするミドルサイズのオフィスビルの取得により、テナント分散が進展し、ポートフォリオの安定性は更に向上
- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が大きく賃料減額リスクが高まっていた商業施設を売却し、オフィスビル100%のポートフォリオを構築

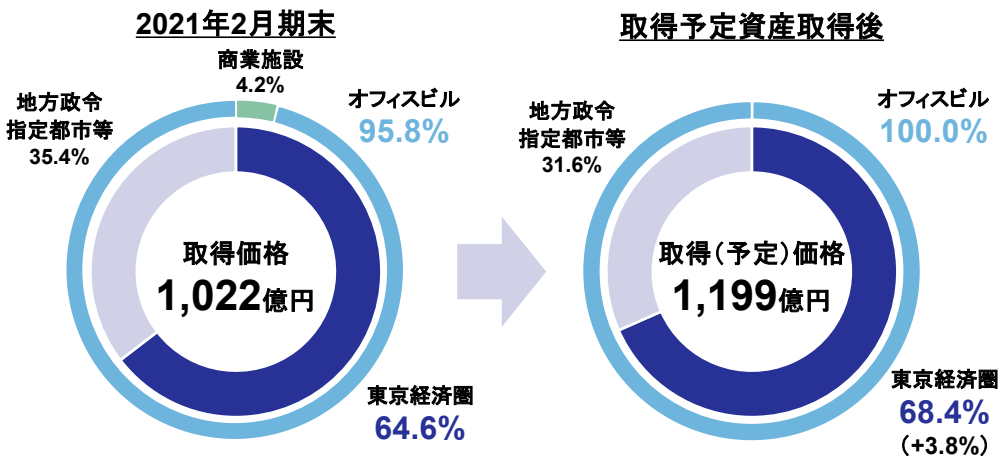
上位10テナント比率(注1)



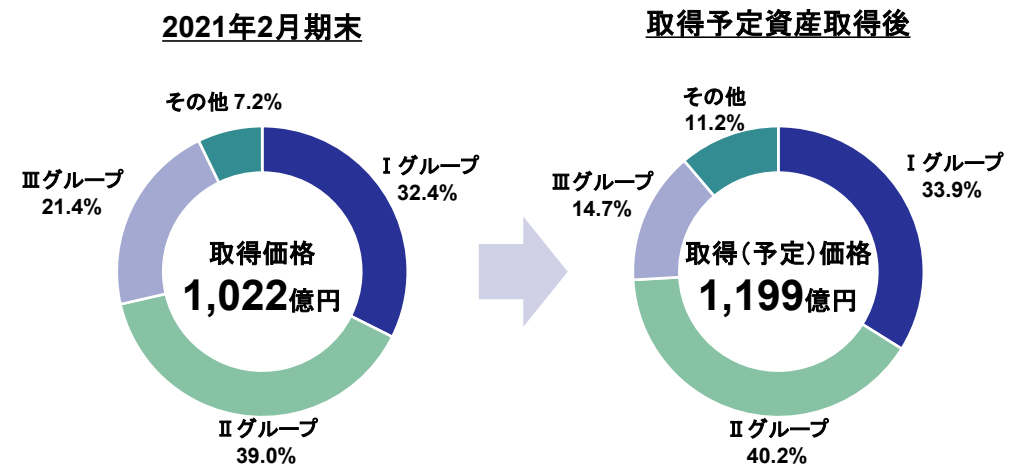
賃貸面積別テナント分布状況(注2)



地域別投資割合及び用途別投資割合の推移



重点投資対象エリア別割合(注3)の推移



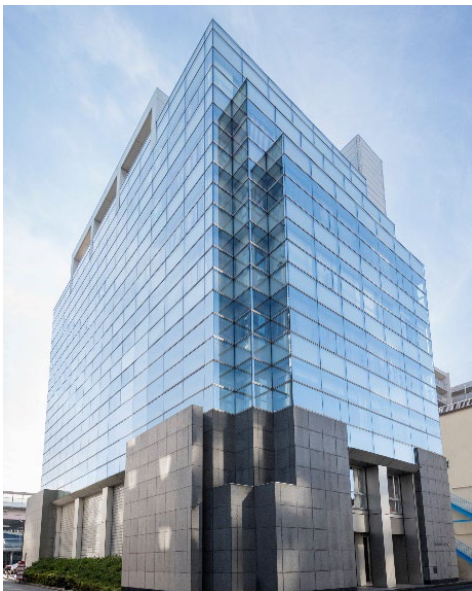
取得予定資産

外部成長

倉持ビルディング第一

東京経済圏

- 「東京」駅・「大手町」駅へのアクセスが良好な整形無柱のオフィスビル



所在地	東京都墨田区江東橋
竣工	1992年4月
階数	地下1階付9階建
最寄駅	JR総武本線、東京メトロ半蔵門線他「錦糸町」駅徒歩約6分
賃貸可能面積	3,931.56㎡
取得予定価格	3,951百万円
鑑定NOI利回り／償却後利回り	4.48%／4.08%

リードシー千葉駅前ビル

東京経済圏

- 「千葉」駅の目前に立地する、アクセス至便なオフィスビル



所在地	千葉県千葉市中央区
竣工	1997年9月
階数	地下1階付8階建
最寄駅	JR総武本線・成田線他「千葉」駅徒歩約2分
賃貸可能面積	6,067.77㎡
取得予定価格	4,475百万円
鑑定NOI利回り／償却後利回り	4.79%／3.92%

取得予定資産

外部成長

新川一丁目ビル

東京経済圏

- 「茅場町」駅徒歩約2分に位置し、日本橋エリアが徒歩圏内のオフィスビル

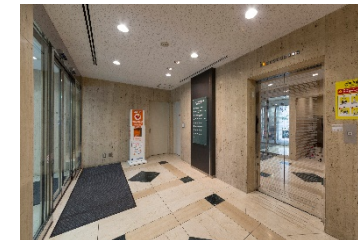
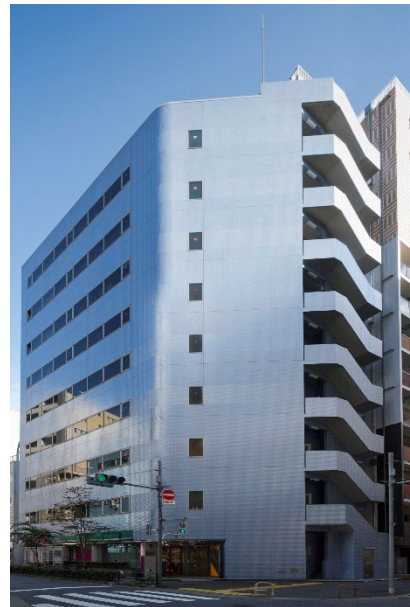


所在地	東京都中央区新川
竣工	1989年12月
階数	地下3階付8階建
最寄駅	東京メトロ日比谷線・東西線 「茅場町」駅徒歩約2分
賃貸可能面積	1,550.80㎡
取得予定価格	2,100百万円
鑑定NOI利回り／償却後利回り	3.96％／3.55％

箱崎314ビル

東京経済圏

- 東京シティエアーターミナルが至近に所在し、交通利便性の高いオフィスビル



所在地	東京都中央区日本橋箱崎町
竣工	1991年3月
階数	9階建
最寄駅	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 徒歩約2分
賃貸可能面積	1,752.93㎡
取得予定価格	1,771百万円
鑑定NOI利回り／償却後利回り	4.30％／3.76％

取得予定資産

外部成長

アペルト東中野ビル

東京経済圏

- 山手通り沿いに位置する、安定的なテナント需要が見込まれるオフィスビル

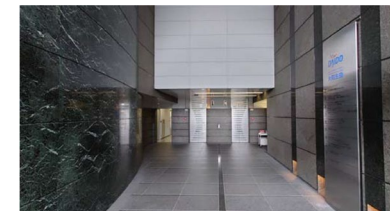


所在地	東京都中野区東中野
竣工	1994年4月
階数	10 階建
最寄駅	JR中央本線・総武線、都営地下鉄大江戸線「東中野」駅徒歩約2分
賃貸可能面積	2,032.15㎡
取得予定価格	1,710百万円
鑑定NOI利回り／償却後利回り	4.98％／4.39％

大同生命水戸ビル

地方政令指定都市等

- 「水戸」駅至近に所在する、テナント分散が効いたオフィスビル



所在地	茨城県水戸市桜川
竣工	1989年12月
階数	地下1階付10階建
最寄駅	JR常磐線・水郡線、鹿島臨海鉄道「水戸」駅徒歩約3分
賃貸可能面積	3,712.31㎡
取得予定価格	1,650百万円
鑑定NOI利回り／償却後利回り	6.28％／4.50％

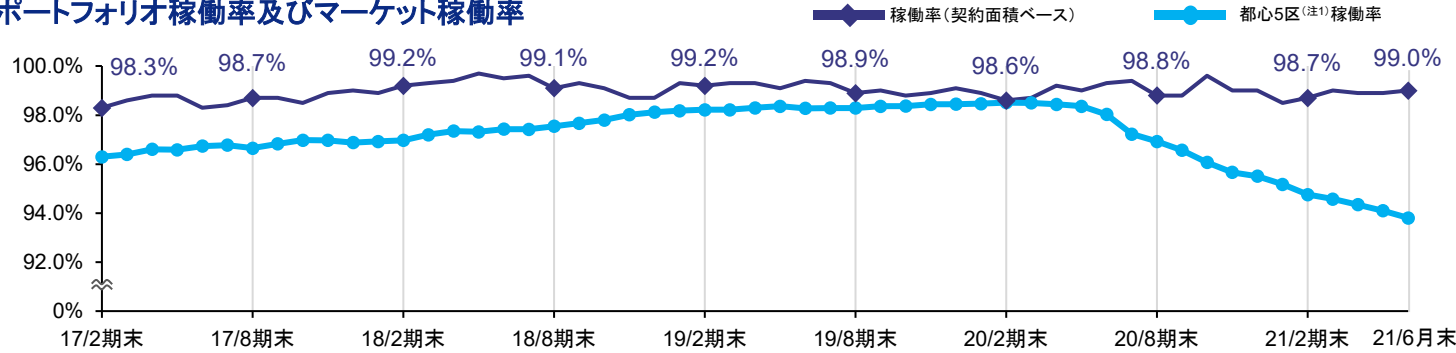
02

保有資産の強みと本資産運用会社の
物件運営力に裏打ちされた安定的な
ポートフォリオマネジメント

賃料増額による収益性の向上と高稼働の維持による安定収益の確保

内部成長

ポートフォリオ稼働率及びマーケット稼働率



(出所) 三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」に基づき本資産運用会社が作成

■ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大前及び感染拡大以降におけるポートフォリオ平均稼働率

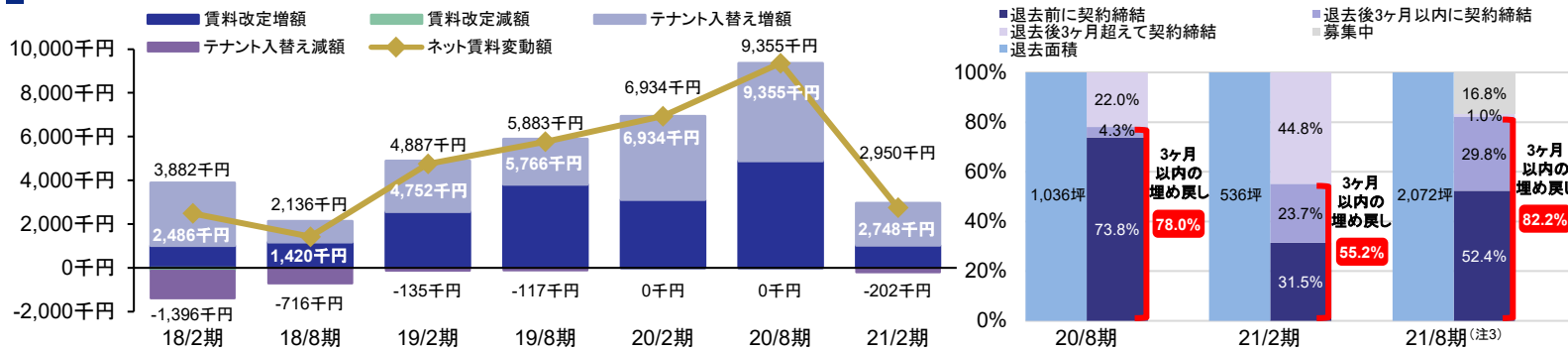
感染拡大前
(2017年2月から2020年2月まで)

99.0%

感染拡大以降
(2020年3月から2021年6月まで)

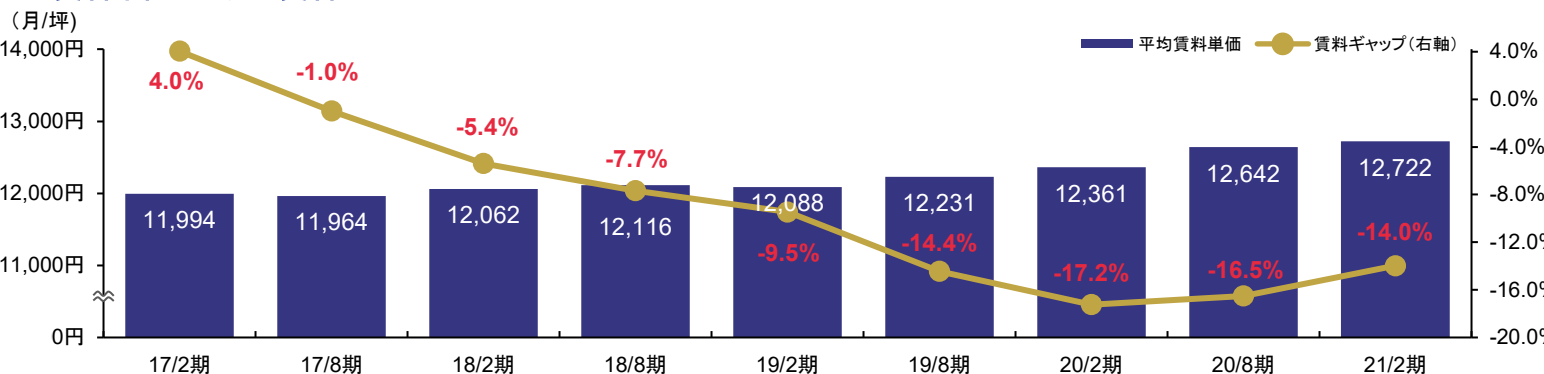
99.0%

賃料改定の推移(注2)及び新型コロナウイルス感染症感染拡大以降におけるリーシング進捗状況



18年2月期以降、継続して賃料増額を実現しており、新型コロナウイルス感染症感染拡大以降においても退去時の早期埋め戻しを安定的に達成

平均賃料単価(注4)及び賃料ギャップ



安定的に賃料単価の増額を継続しつつも、依然として入居テナントの平均賃料は周辺の市場賃料に比べ低い状況にある

戦略的CAPEXを通じて保有資産の競争力向上を実現

内部成長

- 物件のバリューアップ余地を見極めたうえで、適時適切な戦略的CAPEX^(注1)により保有資産の競争力を向上

本投資法人における競争力向上の源泉



戦略的CAPEXの実施を通じたリーシング実績

ONEST西五反田スクエア



- 2019年10月31日取得
- 物件取得に際し、戦略的CAPEXを計画
- 物件取得後、一部テナントより20/8期中の退去予告を受領

【戦略的CAPEXの実施】



- テナント専用ラウンジの新設(快適性の向上)
- 非接触型ICカードによるセキュリティ導入(利便性の向上)
- 1階エントランス・門構えリニューアルによる視認性の向上

【戦略的CAPEX後の主な実績】

- 賃料増額改定 4件
- テナント退去区画に関し、空室期間・フリーレントなしでのリーシングを実現

月額賃料:2,574千円向上
 (段階賃料^(注3)による増額分を含む)

03

金融系スポンサーのバックアップによる
財務基盤の盤石化



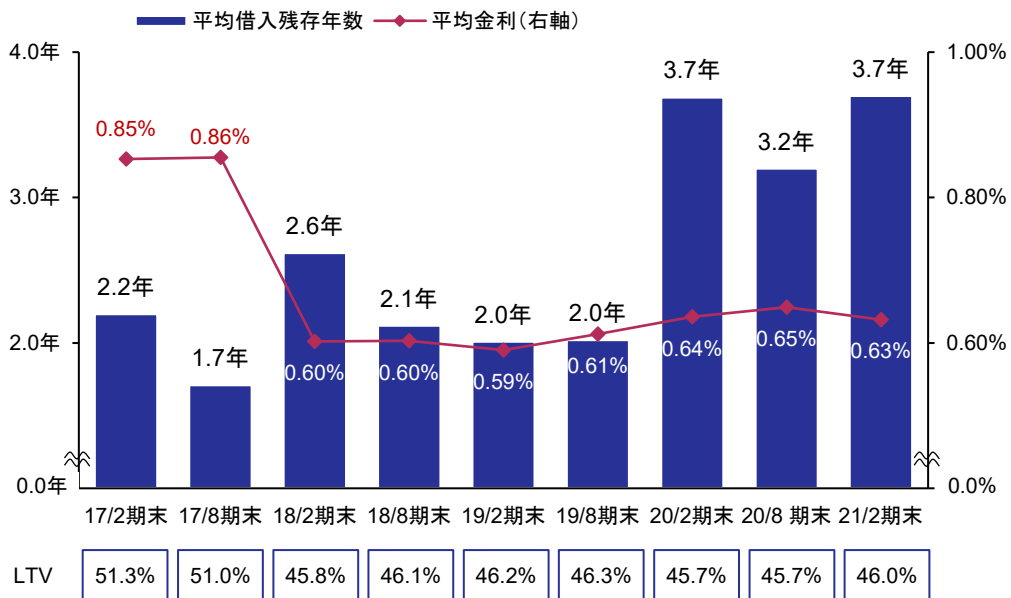
柔軟な成長戦略を可能とする盤石な財務運営

財務戦略

財務ハイライト

- ✓ スポンサーのファイナンスアレンジ力及び投資法人債の発行を活用し、平均借入残存年数の長期化を実現
- ✓ スポンサーを中心とした盤石なレンダーフォーメーション
- ✓ 資産入替えの実績や財務の安定化等により2021年4月に外部格付が向上
- ✓ MONEによる投資口の追加取得を通じて、スポンサーコミットメントを一層強化

平均金利及び平均借入残存年数の推移



財務状況(本借入れ^(注1)後)

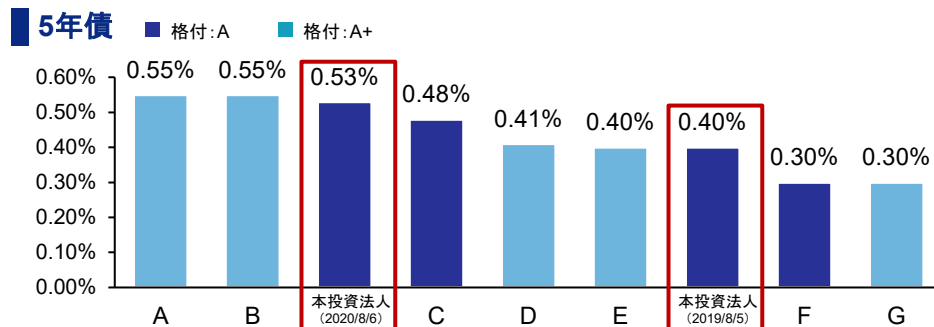
有利子負債残高	平均金利 ^(注2)	固定金利比率 ^(注2)	外部格付 ^(注3) 【JCR】
61,574百万円	0.599%	87.0%	シングルA (ポジティブ)
LTV ^(注4) (総資産ベース)	借入余力 ^(注5) (LTV=50%まで)	平均借入 残存年数 ^(注2)	平均調達年数 ^(注2)
46.7%	約87億円	3.57年	5.18年

投資法人債発行

- 投資法人債の発行により資金調達手法の多様化を実現
- 上位の格付を取得している投資法人債と遜色のない利率による発行

	発行日	年限	発行総額	利率
第1回投資法人債		5年	15億円	0.40%
第2回投資法人債	2019/8/5	10年	20億円	0.82%
第3回投資法人債		5年	15億円	0.53%
第4回投資法人債	2020/8/6	10年	15億円	0.86%

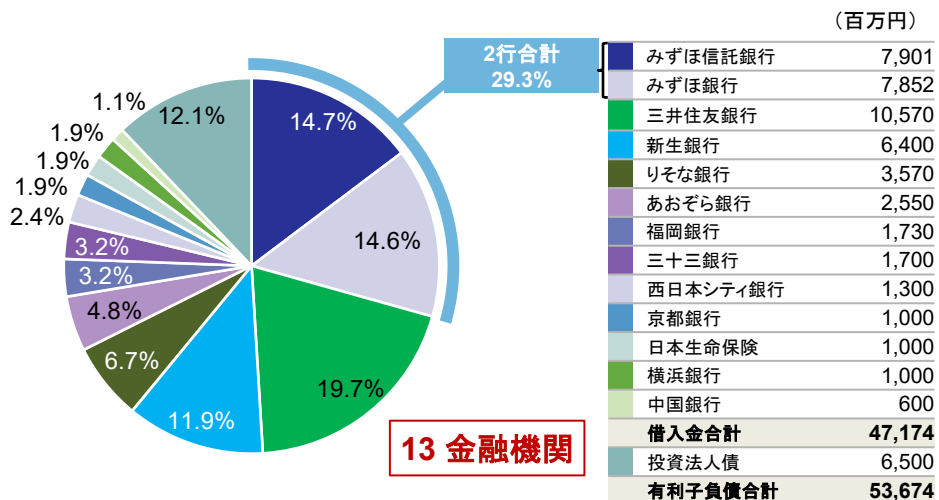
2019年以降におけるJ-REITの投資法人債の利率^(注6)の比較



柔軟な成長戦略を可能とする盤石な財務運営

財務戦略

盤石なレンダーフォーメーション(2021年3月借入れ後)



MONEによる本投資法人への出資

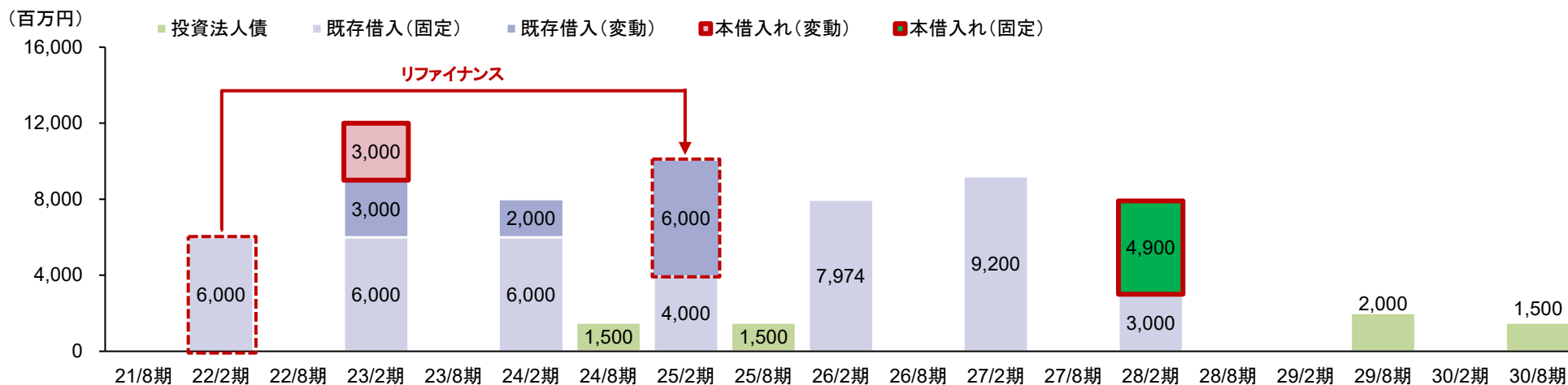
- 本募集等において、本投資法人が指定する販売先として、MONEに対して、本投資法人が新たに発行する投資口の一部を販売予定
- 資本関係において、MONEと更なる連携を深めるとともに、本投資法人の投資主とMONEとの利益を一致させ、相互の利益向上を目指す

本資料の日付現在、
MONEは、本投資法人の
投資口**22,530口**を保有
本資料の日付現在の
発行済投資口の総口数の
約9.4%



MONEの本投資法人の
保有投資口数は
本募集等における
販売を通じて
更に増加する見込み

返済期限の分布状況(本借入れ後)(注)



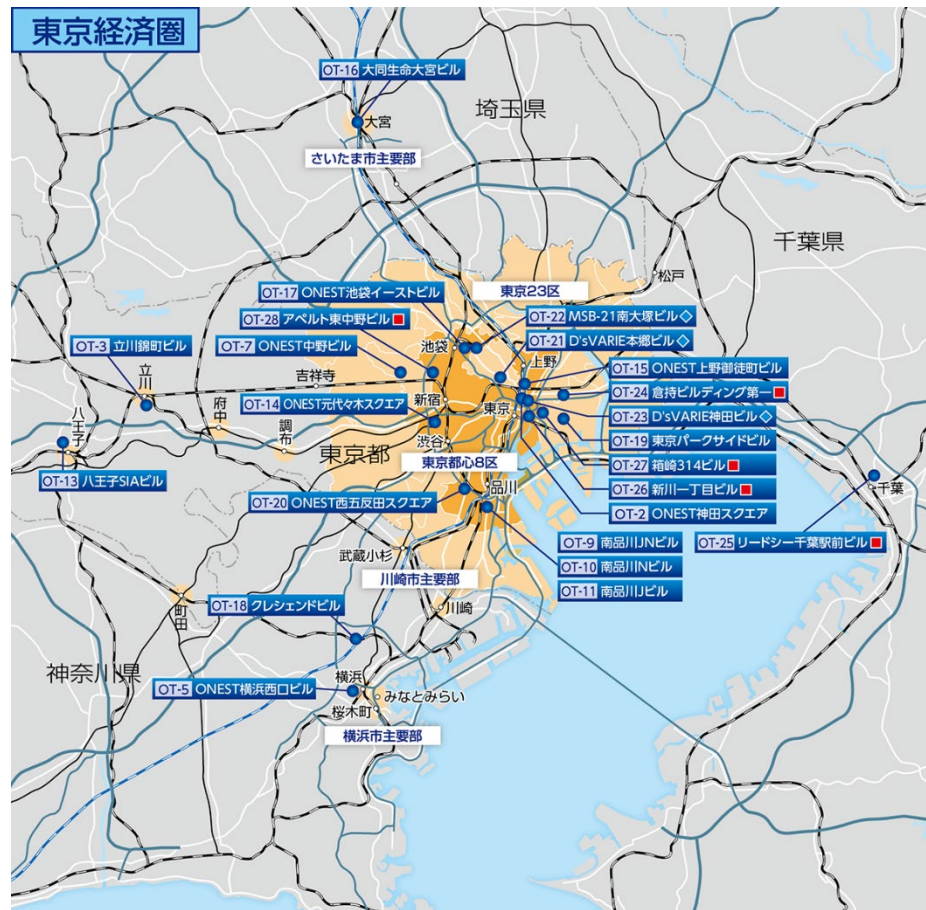
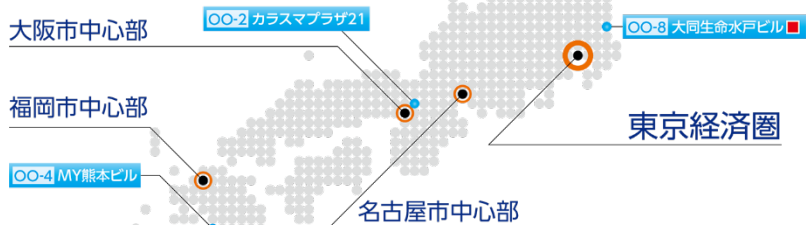
ポ-トフォリオ一覽(取得予定資産取得後)

(百万円)

用途・地域	物件名称	所在地	取得(予定) 価格	投資比率	鑑定評価額	含み益	稼働率	築年数 (年)	
オフィスビル	東京経済圏	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	6.1%	9,070	2,613	98.1%	14.4
		立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.7%	4,160	998	100.0%	30.3
		ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.6%	3,860	760	100.0%	38.3
		ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.4%	3,400	561	100.0%	27.1
		南品川JNビル	東京都品川区	2,165	1.8%	2,194	65	100.0%	31.2
		南品川Nビル	東京都品川区	2,292	1.9%	2,460	291	95.7%	27.2
		南品川Jビル	東京都品川区	2,020	1.7%	2,440	518	100.0%	29.2
		八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6%	865	186	100.0%	28.0
		ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.3%	8,640	1,069	100.0%	29.4
		ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.3%	2,960	185	100.0%	35.3
		大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.5%	3,250	144	100.0%	29.9
		ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8%	2,360	127	100.0%	30.0
		クレシエンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.1%	2,540	△30	98.7%	34.2
		東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.7%	11,300	747	100.0%	30.0
		ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.8%	5,120	376	86.5%	33.7
		D'sVARIE本郷ビル	東京都文京区	5,406	4.5%	5,440	34	100.0%	33.8
		MSB-21南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.3%	3,950	50	100.0%	30.4
		D'sVARIE神田ビル	東京都千代田区	2,100	1.8%	2,140	40	86.7%	25.6
		倉持ビルディング第一	東京都墨田区	3,951	3.3%	4,450	499	100.0%	29.4
		リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.7%	4,610	135	93.0%	24.0
新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.7%	2,130	30	83.0%	31.8		
箱崎314ビル	東京都中央区	1,771	1.5%	1,820	49	100.0%	30.5		
アペルト東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.5%	1,770	60	69.3%	27.4		
地方政令指定都市等	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.8%	6,290	2,056	100.0%	29.3	
	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.1%	4,030	174	100.0%	34.8	
	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.0%	3,560	1,248	100.0%	30.4	
	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.0%	1,300	238	100.0%	33.9	
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.0%	5,250	422	100.0%	33.8	
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.9%	11,900	1,240	97.3%	46.0	
	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.4%	10,400	1,081	99.4%	44.0	
	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.4%	1,750	100	100.0%	31.8	
合計・平均(31件)			119,927	100.0%	135,409	16,073	98.3%	31.4	

ポートフォリオマップ

■ 取得予定資産取得により、東京経済圏への投資比率を高めつつ、テナント分散の進展を実現



- 重点投資対象エリア
- 東京経済圏所在資産
- 地方政令指定都市等所在資産
- ◆ 2021年8月期取得済資産
- 取得予定資産

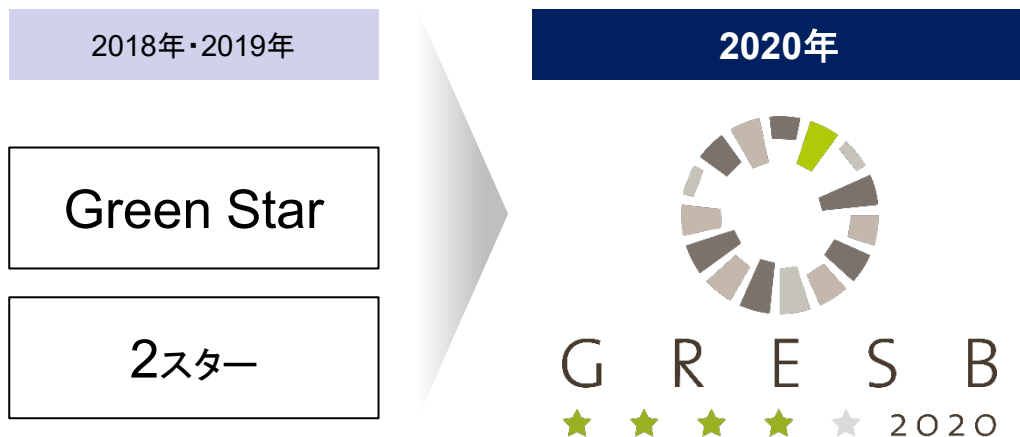
04

Appendix 第3回公募増資及び取得予定資産に関する 補足説明資料



ESGに関する取組み:全般

GRESB^(注)リアルエステイト評価の取得



- 3年連続で「Green Star」を取得
- 環境認証取得物件の増加やグリーンリース契約の導入等が評価され、2018年・2019年に「2スター」であったGRESBレーティングは「**4スター**」に向上
- 社内関係者に課題を共有し、今後もESGに関する取組みを継続

「サステナビリティへの配慮に関する方針」の開示

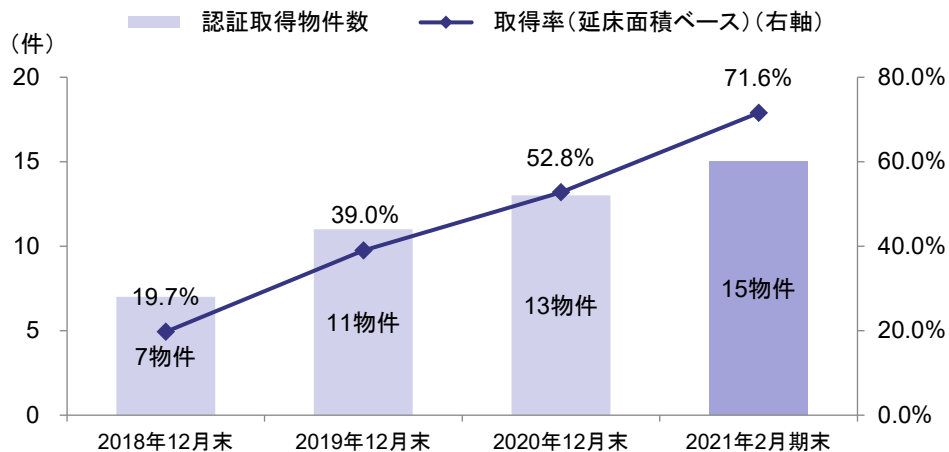
▶ 本投資法人のウェブサイトにてサステナビリティに関する方針を開示

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

ESGに関する取組み:環境(Environment)

環境関連評価認証の取得

- 本投資法人では、環境への配慮を含めた保有物件の品質を示すため、CASBEE-不動産やDBJ Green Building認証などの第三者機関が付与する認証の取得を進める
- 認証の取得物件数及びポートフォリオに占める取得率(延床面積ベース)は着実に増加し、2021年2月期末時点において、それぞれ15物件・71.6%



エネルギー関連消費量の削減に向けた取組み

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



空調設備の更新



照明のLED化



トイレのリニューアル工事

環境パフォーマンス実績(原単位^(注)増減率/2018年度・2019年度比較)

CO2排出量

▲12.5%

水使用量

▲1.2%

「事業者クラス分け評価制度」における「Sクラス(優良事業者)」の認定取得

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

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

ESGに関する取組み: 社会 (Social)

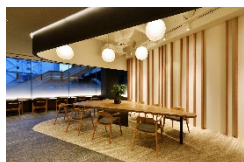
- 運用資産においては、テナントの利便性向上等に資する取組みを継続しながら、新型コロナウイルス対応も実施
- 本資産運用会社 (MONEグループ) においては、働きがいの基礎となる「働きやすい環境・安心して働ける環境の整備」に努める

運用資産に関する取組み

テナント満足度・利便性向上に向けた取組み

【ONEST西五反田スクエア】

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



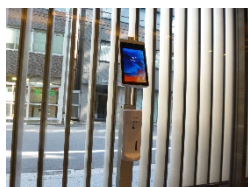
【東京パークサイドビル】

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



新型コロナウイルス感染症感染拡大防止に向けた取組み

- 新型コロナウイルス感染症感染拡大防止に向けた取組みとして、保有資産においてアルコール消毒器や検温器の設置を進める



ONEST 神田スクエア



ONEST 横浜西口ビル

本資産運用会社における取組み

働きやすい環境の整備 (ワークライフバランスの向上)

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

安全衛生の確保

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

人材育成・研修

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

新型コロナウイルス感染症感染拡大防止対策 (健康配慮・柔軟な働き方の推進)

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

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

ESGに関する取組み:ガバナンス(Governance)

「投資主利益」との一致を図るための運用体制の追求

MONIEによるセイムポート出資

- 本資産運用会社の親会社であるMONIEは、セイムポート出資として本投資法人の投資口22,530口(9.4%)を保有。MONIEは、本投資法人の上場以来、投資口を売却することなく継続して保有している

MONIE保有口数・保有割合

22,530口 9.4%

「投資口累積投資制度(るいとう)」の導入

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

定期的なコンプライアンス研修の実施

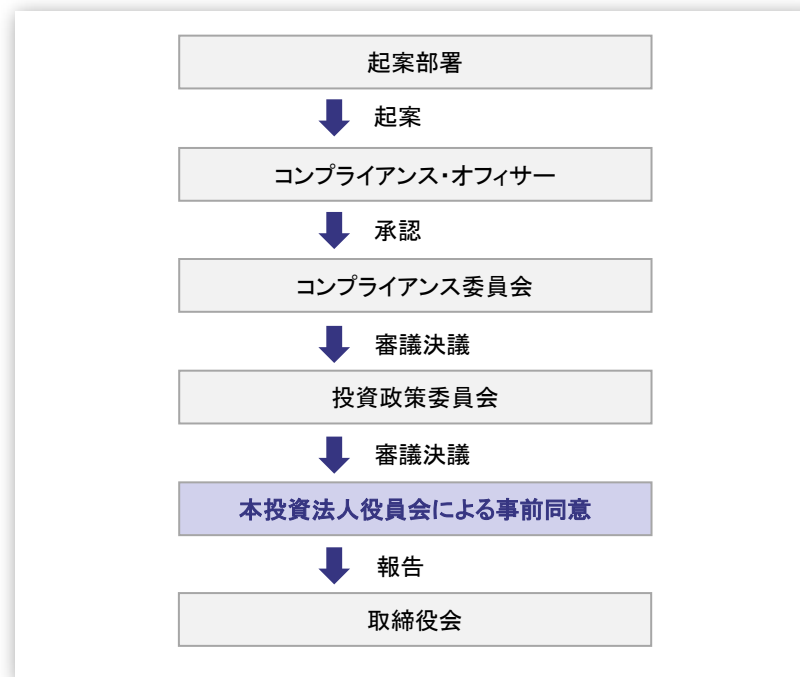
- 本資産運用会社では法令遵守やコンプライアンス意識の向上等を目的に、全役員を対象に年間複数回のコンプライアンス研修を実施
- 直近3年間では、以下のようなテーマを取り扱い研修を実施

直近3年間の 主な研修テーマ

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

利益相反防止体制の整備

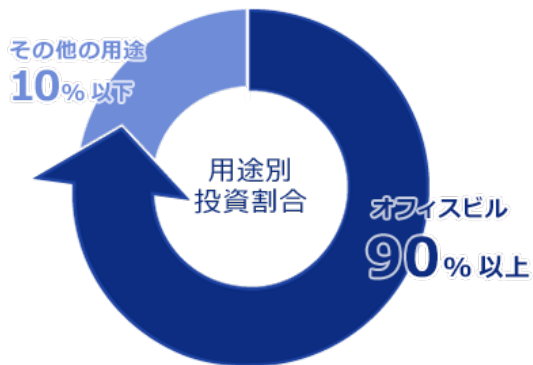
- 議案が利害関係者取引に該当する場合には、コンプライアンス委員会及び投資政策委員会の決議に加え、本投資法人の役員会の事前の同意を得ることとしている
- 本資産運用会社が金融機関グループの一員であることを踏まえ、「資産の取得・売却」のみならず、「資金の借入れ」や「投資口の引受け」等の議案についても当該規定を適用している



ポートフォリオ構築方針・重点投資エリア

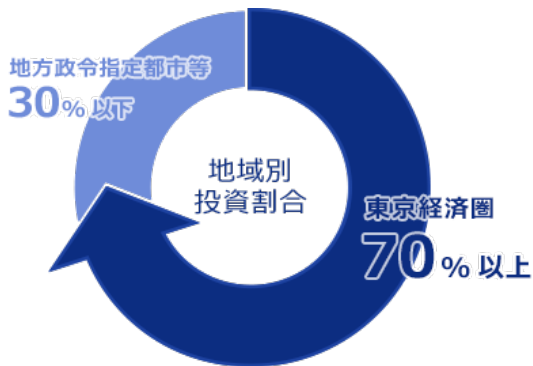
用途別投資割合

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み入れることで、収益安定性の向上を図りながらポートフォリオ構築を図る

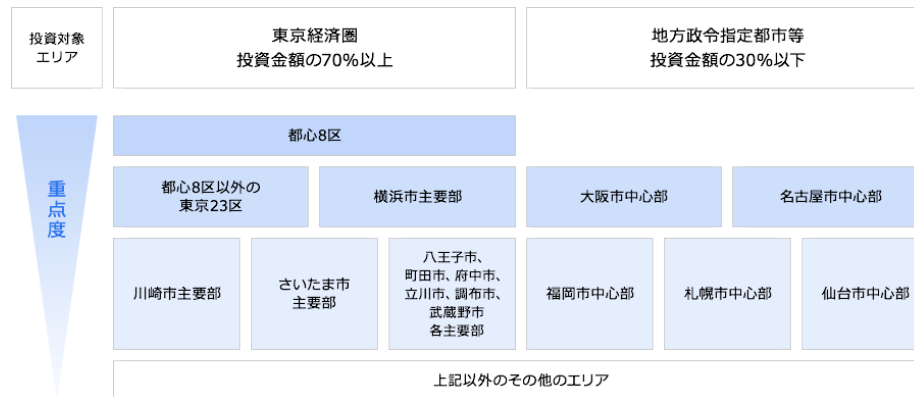


エリア別投資割合

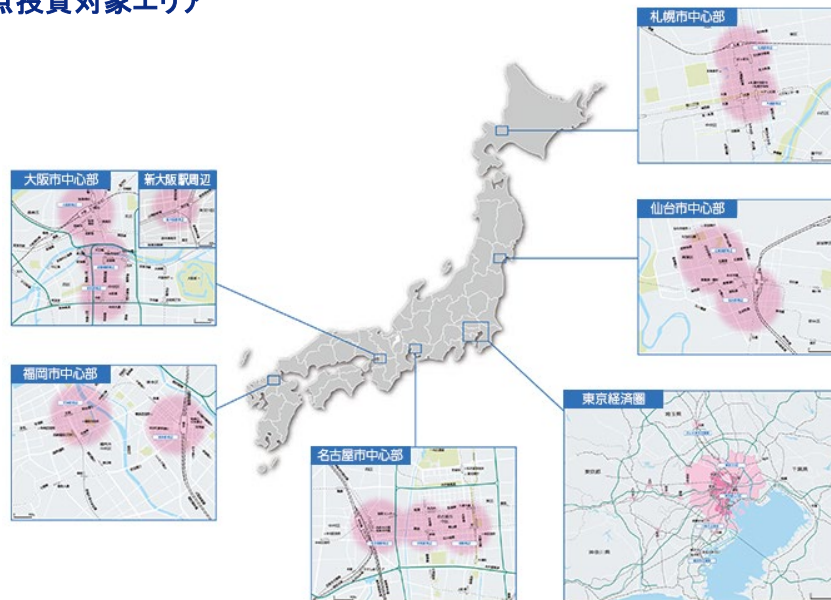
安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等を投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオ構築を図る



投資対象エリア



重点投資対象エリア



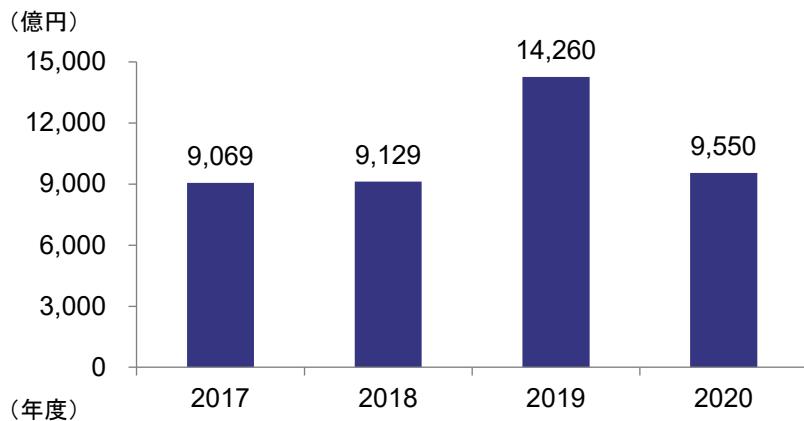
スポンサーについて | スポンサーの概要

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

■ みずほ信託銀行の概要

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

■ 不動産仲介業務における売買取扱高



■ みずほ信託銀行によるサポートの概要

外部成長サポート

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

内部成長サポート

財務戦略サポート

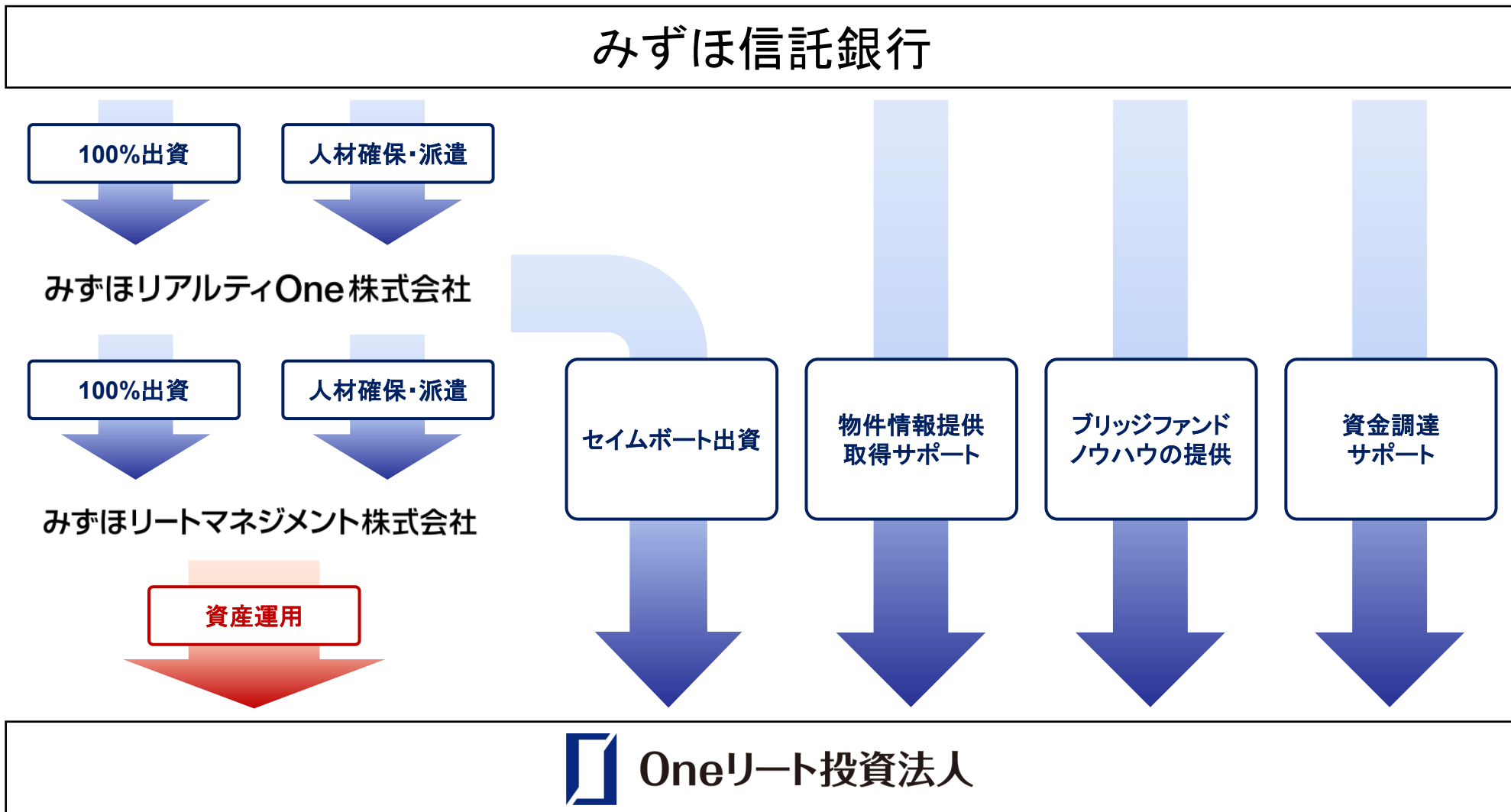
- ▶ 本投資法人に関する①資金の借入れ、②融資団の組成等：ファイナンスストラクチャー構築等に関するアドバイス
⇒ 財務体質の改善、レンダーフォーメーションの強化
- ▶ 資金調達に関するアドバイス及びサポート
⇒ 財務基盤の安定性向上

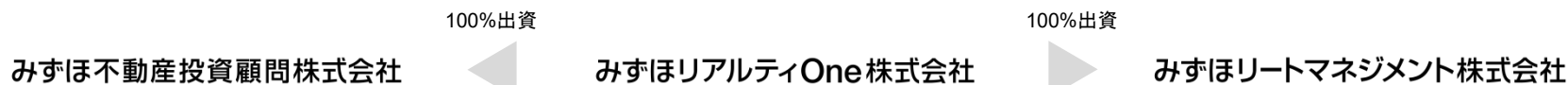
その他サポート体制

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

スポンサーのサポート体制

- 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





**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
代表者	代表取締役社長 大江 一馬
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
役職員数 ^(注)	61人(2021年4月1日時点)
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」

**みずほリアルティOne株式会社
(MONE)**

子会社の経営管理
2015年10月28日
1億円
代表取締役社長 大江 一馬
東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
42人(2021年4月1日時点)

**みずほリートマネジメント株式会社
(MREIT)**

投資法人の資産運用
2005年7月1日
5千万円
代表取締役社長 鍋山 洋章
東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
35人(2021年4月1日時点)
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(3)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)

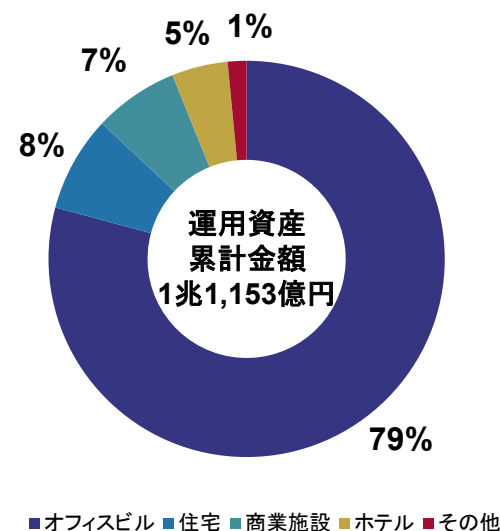
MONEグループについて | 沿革

■ 2002年の創業以来、資産規模1兆1,153億円超の不動産投資・ファンド運用実績を有する

沿革

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

ファンド組成・運用実績(累計)^(注2)^(注3)



優先交渉権保有物件

- 本投資法人の基本戦略を踏まえ、資産規模拡大及び資産の入替えによるポートフォリオの安定性向上に資する新規取得を継続

外部成長に関する方針

<本投資法人の基本戦略>

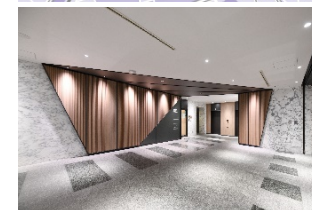
- ① 分配金の持続的な成長
- ② ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長

資産規模拡大と資産の入替えによりポートフォリオの安定性向上を狙う

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

優先交渉権保有物件の概要: 神楽坂プラザビル

東京経済圏



所在地	東京都新宿区
物件タイプ/竣工	オフィスビル/1992年12月
構造/階数	鉄筋コンクリート造/地下1階付地上4階建
最寄駅	東京メトロ有楽町線・JR中央本線・総武線「飯田橋」駅徒歩約4分 都営大江戸線「牛込神楽坂」駅徒歩約5分 東京メトロ東西線「神楽坂」駅徒歩約7分
賃貸可能面積	2,819.49m ²
鑑定評価額	5,065百万円
購入可能期間	2020年9月1日～2024年12月24日

3頁

- (注1)「ミドルサイズのオフィスビル」(Middle-sized Office)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いいます。以下同じです。
- (注2)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(不動産等及び不動産等対応証券をいいます。)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。
- (注3)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。
- (注4)「地方政令指定都市等」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市(以下「地方政令指定都市」といいます。)及び東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。以下同じです。

4頁

- (注1)本投資法人は、空調システム、ビルセキュリティシステム、天井高・OAフロアなどの専有部の形状等の機能性及び外観、エントランス・外構、エレベーターホール等のデザイン性、その他什器備品等を総称して「ビルスペース」と呼んでいます。以下同じです。
- (注2)ファンリティー・マネジメント(施設運営)には、中長期修繕計画策定やリニューアル(改装)工事等の企画立案、工事実績データベースに基づく各種修繕工事の内容の妥当性確認及び費用査定、その他、省エネ化や違法性の維持・治癒等、建物の品質に関する様々な対応が含まれます。以下同じです。
- (注3)「MONEグループ」とは、本資産運用会社、みずほリアルティOne株式会社(以下「MONE」といいます。))及びみずほ不動産投資顧問株式会社(以下「MREM」といいます。))により構成され、以下総称して「MONEグループ」といいます。以下同じです。

7頁

- (注1)「稼働率」は、各営業期間の末日において保有する資産に係る賃貸面積(各テナントとの賃貸借契約に表示されている賃貸面積であり、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。)の合計を当該資産の賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
- (注2)「NOI利回り」は、各期における各保有資産から生じた賃貸NOI(不動産賃貸事業損益に減価償却費を加算した額)の合計額(実績値)を運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を、当該期における各保有資産の取得価格を保有日数で加重平均した額で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注3)「平均借入残存年数」は、各営業期間の末日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位を四捨五入して記載しています。
- (注4)2018年2月期に実施した「戦略的リファイナンス」とは、2017年10月に実施した、Jタワーの譲渡による売却資金を活用した約160億円のリファイナンスと約88億円の借入金返済をい、2020年2月期に実施した「戦略的リファイナンス」とは、2019年9月に満期を迎えた借入金(約140億円)に係る、投資法人債の発行を含むリファイナンスをいいます。
- (注5)「内部留保」とは、配当可能利益のうち投資主に分配することなく、未処分利益や積立金等として投資法人の内部に留保した額をいいます。本投資法人は、不動産等売却益などの一時的な利益が生じた場合、当該利益の一定額につき分配金として投資主に分配することなく未処分利益として内部に留保し、特殊要因のため一時的に分配金に悪影響が想定される場合、当該未処分利益を取り崩すことにより分配金の安定化を図ることが可能であることから、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、不動産等売却益などの一時的な利益の一部につき内部留保を行うことを検討する方針です。なお、2018年2月期に実施した「内部留保」とは、Jタワーの売却益のうち、同期において投資主に分配することなく将来の分配金の安定化等に活用することを企図して実施した約100百万円の内部留保をいいます。2018年8月期に実施した「内部留保」とは、新潟東堀通駐車場ビルの譲渡による売却益の一部である約89百万円の内部留保をいいます。

8頁

- (注1)2017年2月28日を分割の基準日、2017年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による分割を行ったため、2017年2月期の1口当たり分配金については、当該期首に分割が行われたと仮定して算出した数値を記載しています。
- (注2)「1口当たりNAV」は、各期末時点における出資総額(純額)に当該期末時点における不動産関連資産の鑑定評価額と不動産関連資産の期末帳簿価額の差額(含み益)を加えた値(NAV)を当該期末時点における発行済投資口の総口数で除した数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。本募集等後の1口当たりNAVは、2021年2月期末の純資産総額に、本募集等における発行価額の総額の見込額及び取得予定資産取得後の含み益を加えた金額を、本募集等後の発行済投資口総口数で除した数値を、千円未満で切り捨てた見込み額をいいます。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当(以下、「本件第三者割当」といいます。))における募集投資口数の全てについてみずほ証券株式会社による申込みがなされ、発行が行われることを前提としています。また、2021年8月期取得済資産及び取得予定資産の含み益については、2021年8月期取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額の合計と取得(予定)価格の合計の差額により算出しています。
- (注3)「投資口価格の推移」は、2017年2月28日の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))における本投資口の普通取引の終値(193,400円)(投資口の分割考慮後)及び東証REIT指数終値(1,817.36ポイント)を100として指数化し、2016年9月1日以降の推移を記載しています。

9頁

- (注1)「優先交渉権保有物件」とは、本投資法人が優先交渉権を有する物件をいいます。本優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が当該物件を取得する義務を負うものではありません。また、現時点において、本投資法人が当該物件の取得を決定しているものでも、本投資法人が当該物件を取得できることを保証するものでもありません。以下同じです。
- (注2)「NOI利回り/償却後NOI利回り」欄における「NOI利回り」は、2017年2月期及び2021年2月期については、当該期における各保有資産から生じた賃貸NOI(不動産賃貸事業損益に減価償却費を加算した額)の合計額(実績値)を運用日数で除し365日乗じて年換算した数値を、当該期における各保有資産の取得価格を保有日数で加重平均した額で除し、百分率で表し小数第3位を四捨五入して記載しています。取得予定資産取得後については、2021年2月期末時点における保有資産(2021年8月期中に売却済の資産を除きます。)については2021年2月期における賃貸NOIの実績値を当該期における各保有資産の運用日数で除し365日乗じて年換算した数値を、2021年8月期取得済資産については2021年1月末日、取得予定資産については2021年8月1日時点それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益をそれぞれ用いて、各対象資産の運営純収益の合計を各対象資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、百分率で表し小数第3位を四捨五入して記載しています。
- また、「償却後NOI利回り」は、2017年2月期及び2021年2月期については、当該期における各保有資産から生じた賃貸NOIから減価償却費を減じた額の合計額(実績値)を運用日数で除し365日乗じて年換算した数値を、当該期における各保有資産の取得価格を保有日数で加重平均した額で除し、百分率で表し小数第2位を四捨五入して記載しています。取得予定資産取得後については、2021年2月期末時点における保有資産(2021年8月期中に売却済の資産を除きます。)については2021年2月期における賃貸NOIから当該期における減価償却費を減じた額を当該期の運用日数で除し365日乗じて年換算した数値を、2021年8月期取得済資産については2021年1月末日、取得予定資産については2021年8月1日それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から取得後に想定される減価償却費を減じた額をそれぞれ用いて、各対象資産の償却後NOIの合計を各資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、百分率で表し小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注3)「上位10テナント比率」欄には、全ての保有資産の総賃貸面積に対する賃貸面積の上位10テナントへ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。なお、2017年2月期末時点及び2021年2月期末時点に関しては当該時点において、取得予定資産取得後については2021年6月末日時点において、それぞれ有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている賃貸面積に基づき算出しています。なお、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4)「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。以下同じです。
- (注5)「含み益」とは、各期末現在における保有資産の不動産鑑定評価額と帳簿価額の差額をいい、「含み益額」は含み益の合計を記載しています。取得予定資産取得後の含み益額は、2021年2月期末における保有資産(2021年8月期中に売却済の資産を除きます。)の含み益額に、2021年8月期取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定評価額の合計と当該資産の取得(予定)価格の合計の差額を合算した額を記載しています。なお、資産の売却によりかかる含み益が実現する保証はありません。

10頁

- (注1)「分配金の平準化」とは、売却益を複数の営業期間に分けて計上・分配することなどにより、資産売却等による分配金への影響を平準化することをいいます。以下同じです。
- (注2)「鑑定評価額(指数化)」とは、各資産に関する2017年2月末日を価格時点とする鑑定評価書に記載された評価額を100として指数化し、2017年2月期以降の各物件の売却前までの各営業期間末日の鑑定評価額の推移を記載しています。

11頁

- (注1)「賃料ギャップ」は、取得予定資産において各テナントと締結している賃貸借契約に記載された賃料(共益費を含みます。以下「契約賃料」といいます。)とマーケット賃料との差額を数値化したものをいい、契約賃料の合計とマーケット賃料の合計の差額を契約賃料の合計で除した数値を百分率で表し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「マーケット賃料」とは、シービーアールイー株式会社が査定した各資産の一時点における賃料単価(一定の幅を持った金額として査定された場合はその中央値)をいいます。上図における賃料ギャップは2021年8月時点のマーケット賃料と2021年6月末日現在において有効な契約賃料の差異に基づいて記載しています。但し、かかるギャップ(差異)の存在は、マーケット賃料の算定者の分析に基づく、分析の時点における評価に依拠して算出された契約賃料とマーケット賃料の差異を示すものに留まります。したがって、本投資法人が当該ギャップに相当する賃料上昇が実現できる保証はなく、また、実現できる場合であってもその実現には相応の時間を要します。以下同じです。
- (注2)「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- (注3)「所在地」欄には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。
- (注4)「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る売買契約に記載された各資産の売買代金(消費税等相当額を含みません。)を記載しています。
- (注5)「鑑定評価額」欄には、2021年8月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額をそれぞれ記載しています。
- (注6)「鑑定NOI利回り」欄には、取得予定資産に係る(注5)に記載の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得(予定)価格で除した数値を百分率で表し、小数第3位を四捨五入して記載しています。また、「償却後鑑定NOI利回り」欄には、当該不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から取得後に想定される減価償却費を減じた額を取得予定価格で除した数値を百分率で表し、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注7)「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産に係る建物のうち賃貸可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。)を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積を基に算出した面積を記載していますので、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年6月末日時点の情報を基に記載しています。
- (注8)「稼働率」欄には、各資産に係る賃貸面積(各テナントとの賃貸借契約に表示されている賃貸面積であり、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。)を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入しています。なお、同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年6月末日時点の情報を基に記載しています。
- (注9)「テナント総数」欄には、1テナントが各取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合にはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産にわたって貸室を賃借している場合には別に数えてテナント数の合計を記載しています。なお、同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年6月末日時点の情報を基に記載しています。
- (注10)「取得先」欄には、各取得予定資産に係る売買契約の売主の名称を記載しています。

12頁

- (注1)「上位10テナント比率」は、2021年2月期末については、当該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基に算出しています。取得予定資産取得後については、2021年2月期末時点における保有資産(2021年8月期中に売却済の資産を除きます。)及び2021年8月期取得済資産は、2021年6月末日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基に、取得予定資産は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年6月末日時点の情報を基にそれぞれ算出しています。なお、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2)「賃貸面積別テナント分布状況」は、2021年2月期末については、当該時点において各オフィスビルに入居するテナント数により、取得予定資産取得後については、2021年6月末日時点において各オフィスビルに入居するテナント数により各比率をそれぞれ算出しています。なお、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3)重点投資対象エリアにおけるⅠグループとは東京都心8区(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)、Ⅱグループとは東京都心8区以外の東京23区、横浜市主要部、大阪市中心部及び名古屋市中心部、Ⅲグループとは川崎市主要部、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、札幌市中心部及び仙台市中心部をいいます。

17頁

- (注1)「1テナント当たりの平均賃貸面積」は、取得済資産については、2021年6月末日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基に、取得予定資産については、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年6月末日時点の情報を基に算出しています。なお、駐車場及びその他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。
- (注2)「平均駅徒歩分数」は、各資産の駅からの徒歩による所要時間を、「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駅徒歩分数(端数が生ずる場合には切り上げ)を、取得(予定)価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3)「平均賃料(月/坪)」は、取得済資産については、2021年6月末日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月額賃料(共益費を含みますが、駐車場や倉庫等の付属設備の使用料、消費税等相当額を含みません。)を、取得予定資産については、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年6月末日時点の情報を基に算出しています。
- (注4)「環境認証等」とは、CASBEE-不動産、CASBEE-ウェルネスオフィス又はDBJ Green Building認証のいずれかを指し、「環境認証等取得率」は、環境認証等取得した保有資産の延床面積の合計を、全ての保有資産の延床面積で除して得られた数値を百分率で記載し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム)は、国土交通省主導のもと、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構(IBEK)を中心に開発した手法で、省エネなどの環境配慮はもとより室内の快適性や景観への配慮なども含めた、建物の総合的な環境性能を評価し格付けする日本におけるシステムであり、「CASBEE-不動産」とは、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価の際に活用することを目的として、不動産評価に関連が強い項目に絞って開発された評価基準、「CASBEE-ウェルネスオフィス」とは、建物利用者の健康、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するもので、建物内で執務するワーカーの健康、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、建築物の安全・安心に関する性能、運営管理面についても対象とする評価基準です。また、「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援するものです。
- (注5)本資料の日付現在において、オフィスビルを取得(予定)価格ベースで80%以上保有するJ-REIT(オフィス系J-REIT)を抽出しています。
- (注6)2021年7月末日までに公表された他のオフィス系J-REITの有価証券届出書、有価証券報告書及び適時開示書類に記載された他のオフィス系J-REITが2021年7月末日時点において保有しているものと想定される物件の情報に基づき記載しています。なお、上位5テナントの賃貸面積のみを開示しているJ-REITにおいては、上位5テナントの賃貸面積で算出しています。本投資法人については取得予定資産取得後の情報を記載しています。

18頁

- (注1)都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。
- (注2)「賃料改定の推移」は、オフィスビルにつき、各営業期間において賃料改定された賃貸借契約又はテナント入替えがなされた賃貸借契約における、賃料改定前又はテナント入替え前の賃貸借契約における月額賃料(共益費を含みます。)と賃料改定後又はテナント入替え後の賃貸借契約における月額賃料との差額を増額改定・入替えと減額改定・入替え毎に合計して集計しています。
- (注3)2021年8月期の退去面積は、2021年7月末日までに本資産運用会社がテナントから受領している退去通知を基に算出しています。
- (注4)「平均賃料単価」は、以下の計算式で算出しています。フリーレント及びレントホリデーについては考慮されていません。

$$\text{平均賃料単価} = \text{オフィスポートフォリオの総賃室収入(共益費を含みます。)} \div \text{オフィスポートフォリオの総稼働面積(坪)}$$

19頁

- (注1)「戦略的CAPEX」とは、長期的視点に基づく物件の資産価値の維持・向上のためのリニューアル工事、個別空調の導入、エントランスリニューアルによるビルの視認性向上等の資本的支出を、優先度等を考慮しながら適時適切に実施することをいいます。
- (注2)「ONEST」とは、本投資法人が独自に定めた、テナントの「安心」「快適」「便利」を実現するためのスペック基準を満たす保有資産に対して冠される本投資法人のブランドの呼称です。
- (注3)「段階賃料」とは、賃貸借契約期間を通して、予め賃料を段階的に引き上げていくことを定めた賃料形態です。

21頁

- (注1)「本借入れ」は、本投資法人が2021年9月8日付で公表した、「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の内容で実行が予定されている借入れをいいます。以下同じです。
- (注2)「平均金利」、「固定金利比率」、「平均借入残存年数」及び「平均調達年数」は、本借入れが実行されることを前提として、2021年9月24日時点の有利子負債に係る金利、固定金利(金利スワップ取引等により支払金利を実質固定化している借入金を含みます。)、元本返済期日までの残存年数及び有利子負債の調達日から元本返済期日までの年数につき、当該時点における各有利子負債の残高に応じて加重平均して算出し、「平均金利」については小数第4位を、「固定金利比率」については小数第2位を、「平均借入残存年数」及び「平均調達年数」については小数第3位をそれぞれ四捨五入して記載しています。また、本借入れ後の借入金利については2021年8月24日現在における基準金利に基づいて試算しており、実際の借入金利とは異なる場合があります。また、いずれについても、実際の本借入れの金額及び条件等により変動する可能性があります。
- (注3)「外部格付」は、株式会社日本格付研究所(JCR)により付された長期発行体格付を記載しています。なお、外部格付は、本募集等の対象である投資口に付された格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは提供される予定の信用格付はありません。
- (注4)LTVは、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ $LTV(\%) = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$
 - 本募集等後のLTVは、以下の計算式により算出した本資料の日付現在の見込額です。
 - ・ $LTV(\%) = \text{本募集等後の有利子負債総額} \div (\text{2021年2月末日時点における総資産額} - \text{2021年8月期譲渡資産の2021年2月末日時点における帳簿価額} - \text{2021年8月期譲渡資産の2021年2月末日時点における敷金・保証金の額} + \text{2021年8月期取得済資産の取得価格} + \text{2021年8月期取得済資産の2021年2月末日における敷金・保証金の額} - \text{2021年2月期の配当総額} + \text{2021年8月期の予想当期純利益} + \text{本募集等による手取金の見込額} \times * + \text{本借入れの借入金額} \times * * + \text{取得予定資産の敷金・保証金等の額}) \times 100$
 - * 本募集等後の有利子負債総額 = 2021年2月末日時点における有利子負債総額 + 2021年3月30日付借入れの借入金額 + 本借入れの借入金額
 - * * 本募集等による手取金の見込額の算出については、2021年8月20日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額を前提としています。実際の本募集等における発行価額の総額が見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集等による手取金の見込額の減少及び有利子負債の増加により、実際のLTVが上表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本募集等における発行価額の総額が見込額よりも多額となった場合には、実際のLTVは上表記載の数値よりも低くなる場合があります。
 - また、上記のとおり、本募集等後のLTVは、2021年8月期の予想当期純利益を考慮して算出しており、2021年8月期の実際の当期純利益が予想当期純利益と乖離した場合には、LTVも変動します。
 - * * * 本借入れの借入金額は79億円を予定しています。
- (注5)「借入余力」とは、本借入れ後のLTVを基準に、本募集等後のLTVが50%に達するまで借入れによる資金調達を行った場合の借入金額をいいます。なお、借入余力は、実際に当該金額を借り入れることができることや、当該借入余力を活用した物件取得が実現できることを保証するものではありません。
- (注6)「2019年以降におけるJ-REITの投資法人債の利率」は、2019年1月から2021年7月において償還期間を5年とする投資法人債を発行したJ-REITのうち、株式会社日本格付研究所(JCR)による長期発行体格付が「A」または「A+」のJ-REITが発行した投資法人債の利率を記載しています。

22頁

- (注)本借入れが実行されることを前提としており、実際の本借入れの金額及び条件等により変動する可能性があります。また、既存借入(固定)及び本借入れ(固定)には、金利スワップ取引等により支払金利を実質固定化している借入金及びその予定の借入金を含んでいます。

26頁

- (注)「GRESB」とは、不動産会社や不動産ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されたものです。また、「GRESBリアルエステイト評価」とは、機関投資家が不動産投資のデュー・ディリジェンスやモニタリングとして活用している、不動産会社・ファンド単位のベンチマークです。

27頁

- (注)「原単位」とは、単位量の製品や額を生産するのに必要な電力・熱(燃料)などエネルギー消費量の総量のことであり、エネルギー効率を表しています。CO2排出量の原単位については、本資産運用会社の1営業年度(各年4月1日から翌年3月31日。以下同じです。))において、保有資産毎の営業期間(各保有資産の当該営業年度における本投資法人の運用期間。以下同じです。))に排出されたCO2の排出量の総和を、保有資産毎の営業日数(営業期間の日数。以下同じです。))と延床面積を乗じて得られた数値の総和で除して算出しています。また、水使用量の原単位については、本資産運用会社の1営業年度において、保有資産毎の営業期間で使用された水の総量を、保有資産毎の営業日数と延床面積を乗じて得られた数値の総和で除して算出しています。

33頁

- (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。

34頁

(注1) ISIAと商号が同一ですが別の法人です。本投資法人のスポンサーは2015年11月30日付でみずほ信託銀行株式会社に変更されており、同日以前の資産運用会社の親会社は株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズですが、当該スポンサー変更後に資産運用会社の親会社となっ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(2018年1月1日付でみずほリアルティOne株式会社に商号変更)とは別の法人です。

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

(注3) 既に終了し出資持分の払戻しを完了しているファンドを含みます。