

2020年8月期(第14期) 決算説明資料

2020年10月15日(木)

 Oneリート投資法人

<http://www.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:2020年8月期	9
1口当たり分配金の増減要因:2020年8月期	10
業績予想:2021年2月期・2021年8月期	11
1口当たり分配金の増減要因:2021年2月期・2021年8月期	12

3 成長戦略

ポートフォリオの状況	14
ポートフォリオ運用状況	16
外部成長戦略	22
財務状況	23
注記集 ②	25

4 Appendix

スポンサーについて	27
MONEグループについて	29
本投資法人の特徴	31
ポートフォリオ構築方針	33
本投資法人の基本姿勢	34
サステナビリティ(ESG)に関する取組み	35
貸借対照表	37
損益計算書	38
個別物件の概要	39
稼働率の推移	44
物件別賃貸事業収支	45
鑑定評価一覧	48
有利子負債の状況	49
内部留保に関する考え方／資産運用報酬体系	51
投資主の状況	52
テナントに選ばれるビルの創造	53
投資口価格の推移	54
投資法人の概要	55
資産運用会社の概要	56



1 エグゼクティブ・サマリー

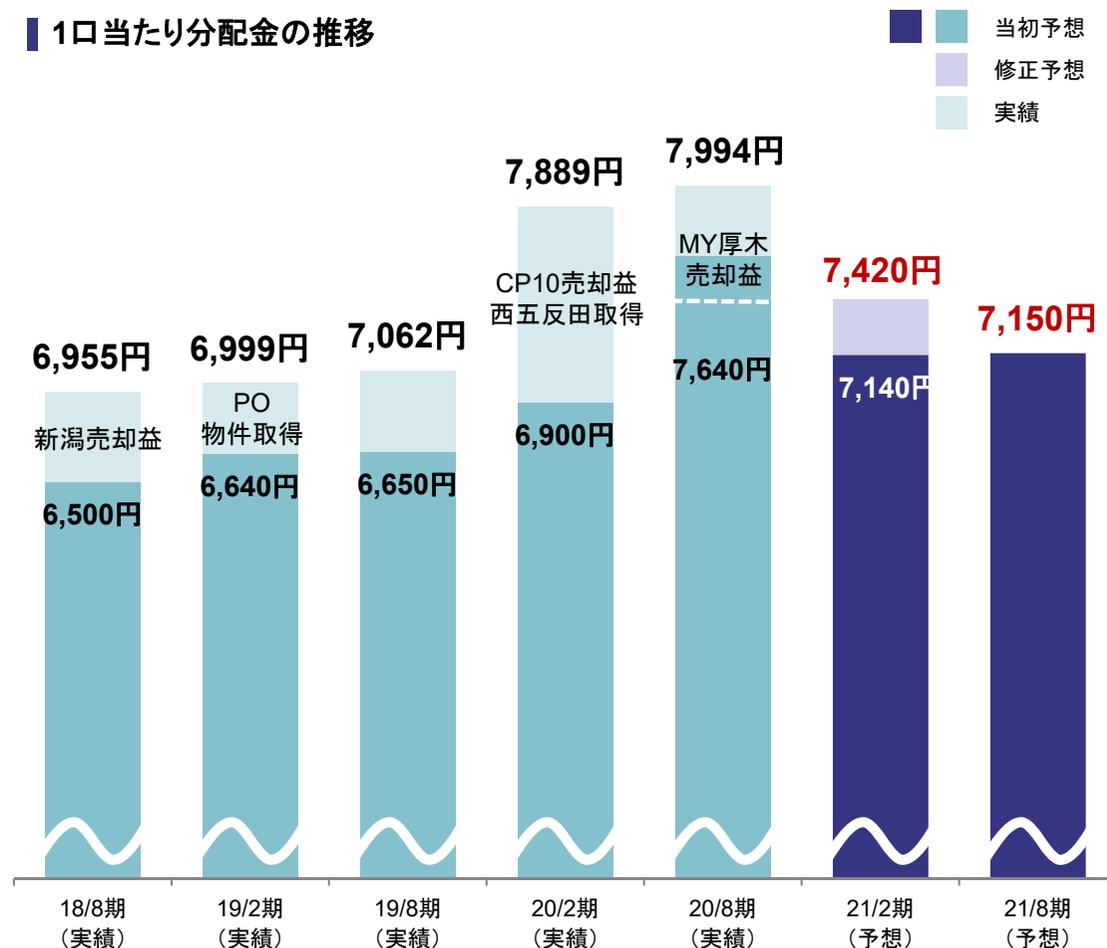


- 2020年8月期(第14期)の1口当たり分配金実績は、MY厚木ビル売却に伴う売却益に加え、好調な内部成長もあり、7,994円で着地
- 2021年2月期(第15期)の1口当たり分配金予想は、当初予想に比べテナント退去が少なく、新規リーシングも進んだことから、7,420円となる見込み
- 2021年8月期(第16期)の1口当たり分配金予想は、リーシング期間の長期化などコロナ禍の影響を加味し、7,150円となる見込み

決算・業績予想概要

(百万円)	2020年2月期 (第13期)	2020年8月期 (第14期)	2021年2月期 (第15期)	2021年8月期 (第16期)
	実績	実績	予想	予想
営業収益	4,227	4,167	4,064	3,992
営業利益	2,152	2,181	2,033	1,967
経常利益	1,892	1,918	1,781	1,716
当期純利益	1,891	1,917	1,780	1,715
1口当たり 分配金	7,889円	7,994円	7,420円	7,150円
	+199円 (+2.6%)	+244円 (+3.1%)	+280円 (+3.9%)	更なる向上 を目指す
直前予想値	7,690円	7,750円	7,140円	
当初予想値	6,900円	7,640円		

1口当たり分配金の推移



運用ハイライト(リファイナンスを含む)

内部成長

賃料増額実績は過去最高額を更新し、依然として約16%の賃料ギャップも存在

	2020年2月期	2020年8月期
期末稼働率	98.6%	98.8%
賃料増額実績 (賃料改定及びテナント入替え)	6,933千円/月	9,355千円/月
賃料ギャップ(注1)	▲17.2%	▲16.5%

新型コロナウイルスによる運用状況への影響等

- (事務所系テナント)緊急事態宣言から約3ヶ月間は、想定とは異なり退去予告はほとんど発生せず
- (商業(店舗)系テナント)賃料減免等の要望に関し、一部のテナントに対して一時減額にて対応するも、減額の総額については想定を下回る
⇒詳細について、本資料p.5-6に記載

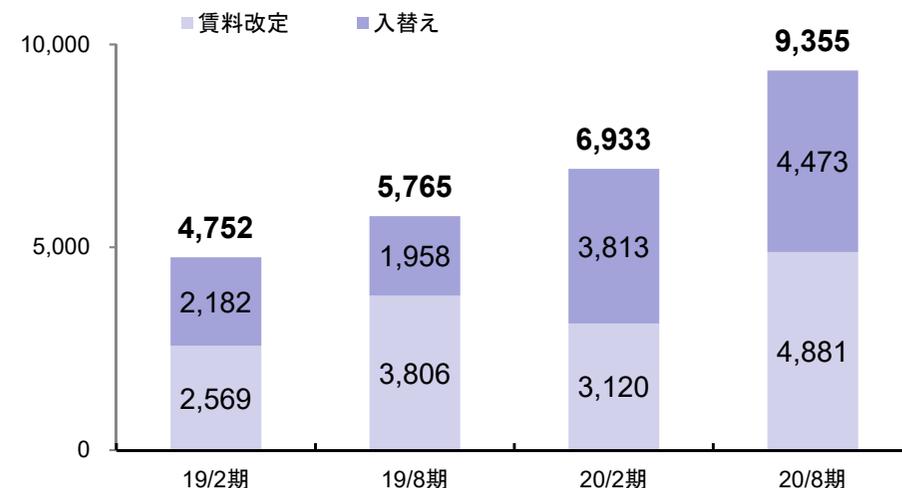
財務

投資法人債の発行を含むリファイナンス(20/8~20/9)を実施し、平均金利・平均残存年数の各種財務指標は向上

	2020年8月期末	20/9リファイナンス後
LTV(注2)	45.7%	—
平均金利(注3)	0.649%	0.631%
平均残存年数	3.15年	4.17年

- 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)

(千円, 月額賃料ベース)

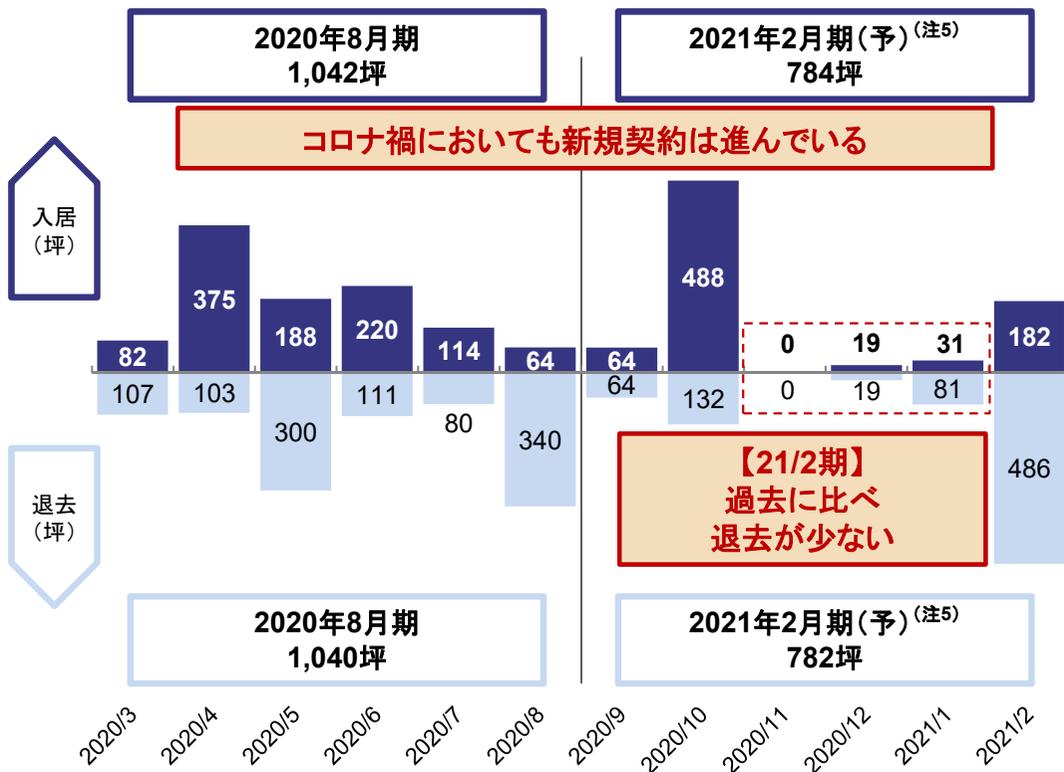


- 【投資法人債】第3回債・第4回債の発行概要

銘柄	発行額 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限	年限
第3回債	1,500	0.530%	2020年 8月6日	2025年 8月6日	5年
第4回債	1,500	0.860%	2020年 8月6日	2030年 8月6日	10年
合計	3,000				

	2020年4月(決算発表)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"> ◆ 2020年4月7日:緊急事態宣言の発出 ◆ 4月から6月までは経済活動が停滞し、その後年内いっぱいを目途に徐々に経済活動は再開、回復してくるものと見込む 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 2020年5月25日:緊急事態宣言の解除 ◆ 感染状況は一旦沈静化するも、7月上旬以降再び増加傾向に ◆ テナントの入退去動向は想定より緩やか 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 感染状況は現在の状況が当面継続すると想定し、オフィス空室率は緩やかに上昇 ◆ 立地・ビルグレードに対して値ごろ感のある賃料のオフィスへの需要を取り込む方針
<内部成長> 事務所系テナント	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2020年12月までの新規契約は想定せず ➢ 2021年2月期の退去(6ヶ月前通知)は従来通りの水準で発生するものと予想 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ コロナ禍においても新規契約は進む ➢ 2021年2月期の退去(通知)は過去平均を下回る水準 ➢ 2020年4月以降の増賃交渉はやや停滞 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 賃料単価重視のリーシング・賃料改定から、稼働率維持にも配慮した運用にシフト ➢ ダウンタイム・フリーレント期間が以前に比べ長くなると想定し、業績予想に反映
<内部成長> 商業(店舗)系テナント	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 営業自粛要請を受ける業態(飲食系等)について一定の賃料減額を業績予想に織り込む ➢ ボトムを2020年4~6月の3か月間で想定 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 賃料減免等の要望は受けるも、5月の宣言解除により、賃料減額は想定以下に留まる ➢ 中途解約の場合は、減額相当分の返還を盛り込むなど、CFの安定化にも取り組む 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ コロナ禍の長期化等を踏まえ、影響の出やすいテナント(飲食系等)の動向を注視 ➢ 2021年2月期・2021年8月期も一定の減額予算を見込む
<外部成長> 物件取得	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 環境変化による早期売却や取得プレイヤーの減少による価格下落に期待 ➢ 厳選したパイプライン物件の積上げを継続 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2020年4月頃には一時的にプレイヤーの減少も見られたが程なくして復活 ➢ Cap Rateや物件価格の調整はみられず 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 内部成長余地を見極め、引き続き厳選したパイプライン物件の積み上げを図る ➢ 当面、商業施設の取得は見送る方針

入退去面積の推移



賃料減免等の要望の状況(2020年9月30日時点)

テナント属性	減免等要望	減免等要望の状況		
		一時的な減額	支払猶予	検討・交渉中
事務所系	30件	1件	0件	2件
商業(店舗)系(注4)	31件	6件	0件	4件
合計	61件	7件	0件	6件

→ 商業(店舗)系テナントの退去は生じていない

入退理由・退去理由の動向

入居理由	新設/拡張/集約移転	一部解約	縮小移転	拠点統合/廃止	その他	合計
件数	20/8期	13	0	2	0	15
	21/2期	3	0	1	0	6
	合計	16	0	3	0	21

退去理由	新設/拡張/集約移転	一部解約	縮小移転	拠点統合/廃止	その他	合計
件数	20/8期	9	0	5	4	18
	21/2期	1	3	2	3	12
	合計	10	3	7	7	30

コロナ禍を踏まえた一時減額対応予算の計上及び実績

	2020年8月期		2021年2月期	2021年8月期
	予算	実績	予算	予算
金額	△28百万円	△4百万円	△13百万円	△10百万円
1口当たり分配金	△117円	△19円	△56円	△46円

- 2020年4月の緊急事態宣言を受け、20/8期の業績予想に28百万円分の減額対応等の予算を織り込むが、実際にはテナントの動きも少なく、一時的な減額対応は4百万円に留まった
- 今後の減額等に関する対応を考慮し、21/2期及び21/8期にも一定額の予算を計上

1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

- (注1) 各決算期末時点において、CBRE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) 「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3) 「平均金利」は、期末時点における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第4位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注4) 「商業(店舗)系」のテナントには、時間貸駐車場を含みます。
- (注5) 2021年2月期の入退去は、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。

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：2020年8月期（第14期）

業績予想：2021年2月期（第15期）・2021年8月期（第16期）

前期及び業績予想との比較

(百万円)	A:20/2期 (第13期) 実績	B:20/8期 (第14期) 予想	C:20/8期 (第14期) 実績	前期 対比 C - A	予想 対比 C - B
営業収益	4,227	4,164	4,167	△59	+3
賃貸事業収入	3,714	3,676	3,714	+0	+38
その他賃貸事業収入	371	348	311	△59	△36
不動産等売却益	140	139	141	+0	+1
受取配当金	—	—	0	+0	+0
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,235	1,194	1,164	△70	△30
減価償却費	501	507	497	△3	△9
償却後NOI	2,349	2,322	2,364	① +14	① +41
一般管理費	337	338	324	② △13	② △14
営業利益	2,152	2,123	2,181	③ +28	+57
経常利益	1,892	1,860	1,918	+26	+58
当期純利益	1,891	1,859	1,917	+26	+58
1口当たり分配金	7,889円	7,750円	7,994円	+105円 (+1.3%)	+244円 (+3.1%)
期末LTV	45.7%		45.7%	—	
1口当たりNAV ^(注1)	282,000円		282,000円	—	

うち1口当たり出資総額分 約 213,000円

約 213,000円

うち1口当たり含み益分 約 69,000円

約 69,000円

20/2期(第13期)・20/8期(第14期)実績の比較

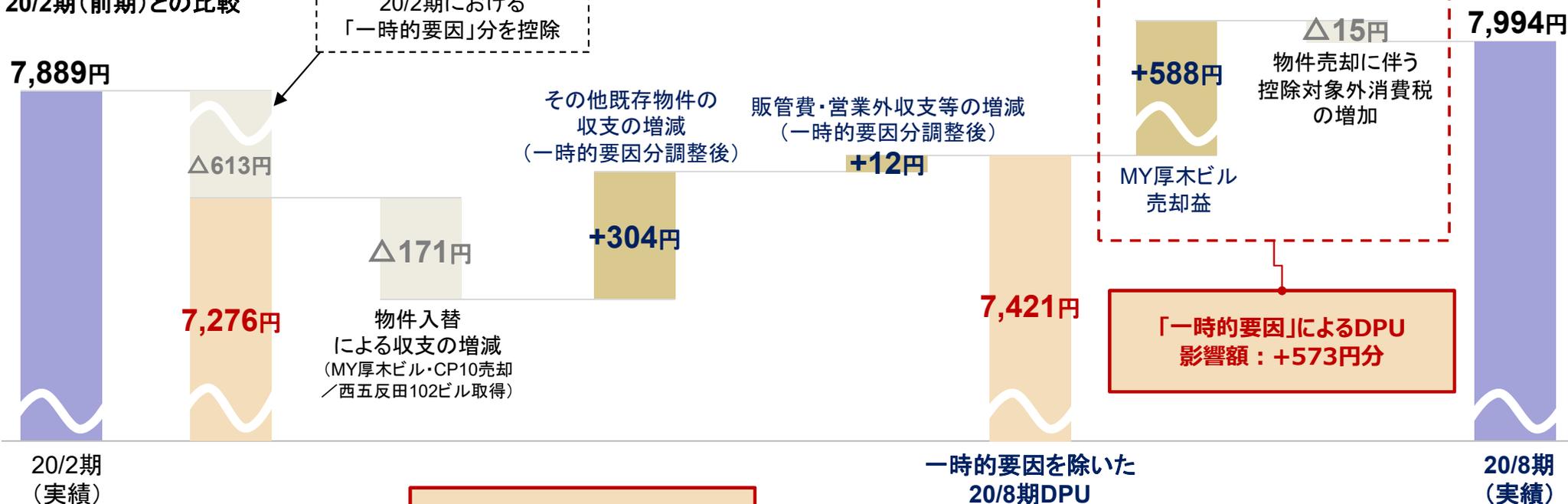
	利益の変動額
1 償却後NOIの増加	+14百万円
既存物件の収支の増加	+55百万円
MY厚木ビル売却による減少	△27百万円
CP10ビル売却・ONEST西五反田スクエア 取得による増減	△13百万円
2 一般管理費の減少	+13百万円
控除対象外消費税等の減少	+6百万円
広告宣伝費の減少	+5百万円
3 営業外収支の増減	△2百万円

20/8期(第14期)予想・実績の比較

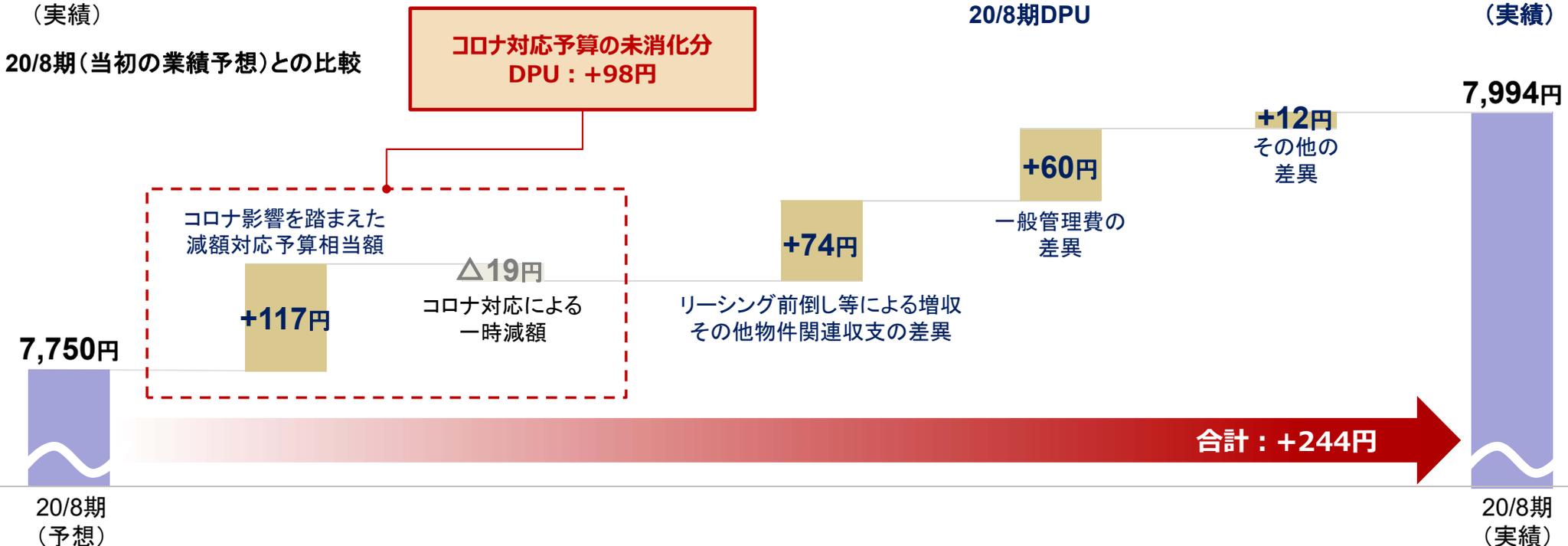
	利益の変動額
1 償却後NOIの差異	+41百万円
コロナ影響対応予算相当額	+28百万円
コロナ影響による一時減額対応の実施	△4百万円
リーシング前倒し等による増収	+16百万円
2 一般管理費の差異	+14百万円

1口当たり分配金の増減要因：2020年8月期(第14期)

20/2期(前期)との比較



20/8期(当初の業績予想)との比較



(百万円)	20/8期 (第14期) 実績	21/2期 (第15期) 予想	前期比	21/8期 (第16期) 予想	前期比
営業収益	4,167	4,064	△103	3,992	△71
賃貸事業収入	3,714	3,711	△2	3,669	△42
その他賃貸事業収入	311	352	+40	322	△29
不動産等売却益	141	—	① △141	—	—
受取配当金	0	—	△0	—	—
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,164	1,186	+22	1,160	△26
賃貸NOI	2,862	2,877	+15	2,831	△45
減価償却費	497	508	+10	523	+15
償却後NOI	2,364	2,368	② +4	2,308	① △60
一般管理費	324	335	③ +11	340	② +4
営業利益	2,181	2,033	△148	1,967	△65
経常利益	1,918	1,781	④ △137	1,716	△64
当期純利益	1,917	1,780	△137	1,715	△64
1口当たり分配金	7,994円	7,420円	△574円 (△7.2%)	7,150円	△270円 (△3.6%)
期末稼働率	98.8%	98.8%	±0.0%	98.5%	△0.3%

業績予想上一定の
退去を見込む

20/8期(第14期)実績・21/2期(第15期)予想の比較

	利益の変動額
① 不動産等売却益の剥落	△141百万円
② 償却後NOIの増加	+4百万円
賃料・共益費の増加	+11百万円
その他償却後NOIの増減	+7百万円
新型コロナウイルス一時減額対応予算	△13百万円
③ 一般管理費の増加	△11百万円
④ 営業外収支の増減	+10百万円
借入関連費用の償却額の減少	+10百万円

21/2期(第15期)予想・21/8期(第16期)予想の比較

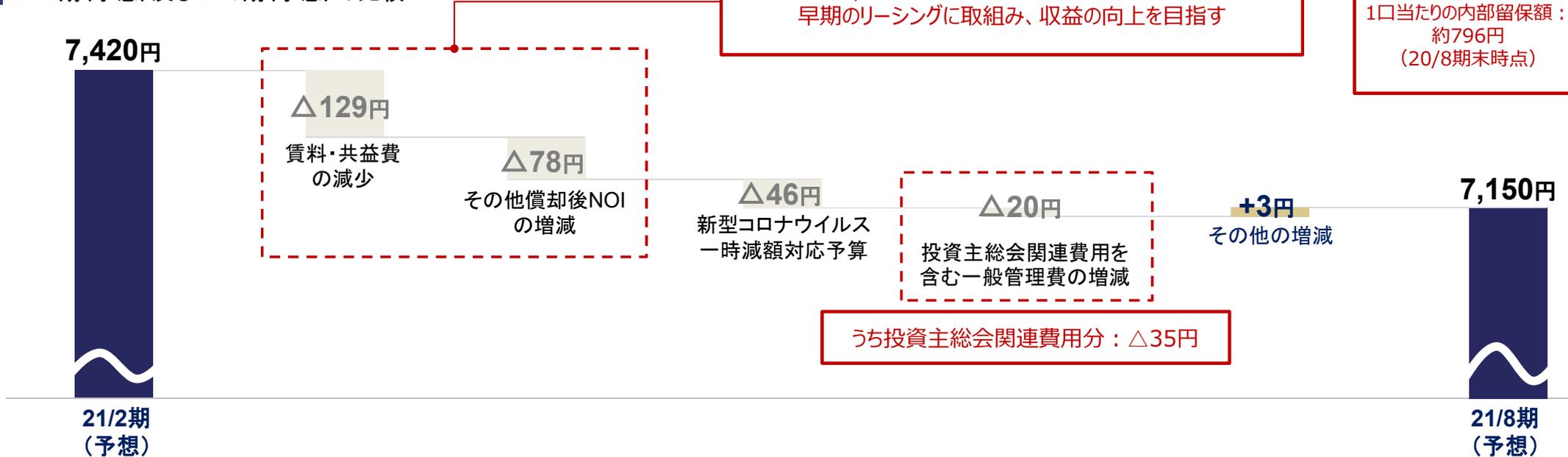
	利益の変動額
① 償却後NOIの減少	△60百万円
賃料・共益費の減少	△30百万円
その他物件収支の変動	△18百万円
新型コロナウイルス一時減額対応予算	△10百万円
② 一般管理費の増加	△4百万円
投資主総会関連費用	△8百万円
その他の増減	+3百万円

1口当たり分配金の増減要因：2021年2月期(第15期)・2021年8月期(第16期)

20/8期(実績)及び21/2期(予想)の比較



21/2期(予想)及び21/8期(予想)の比較





3 成長戦略



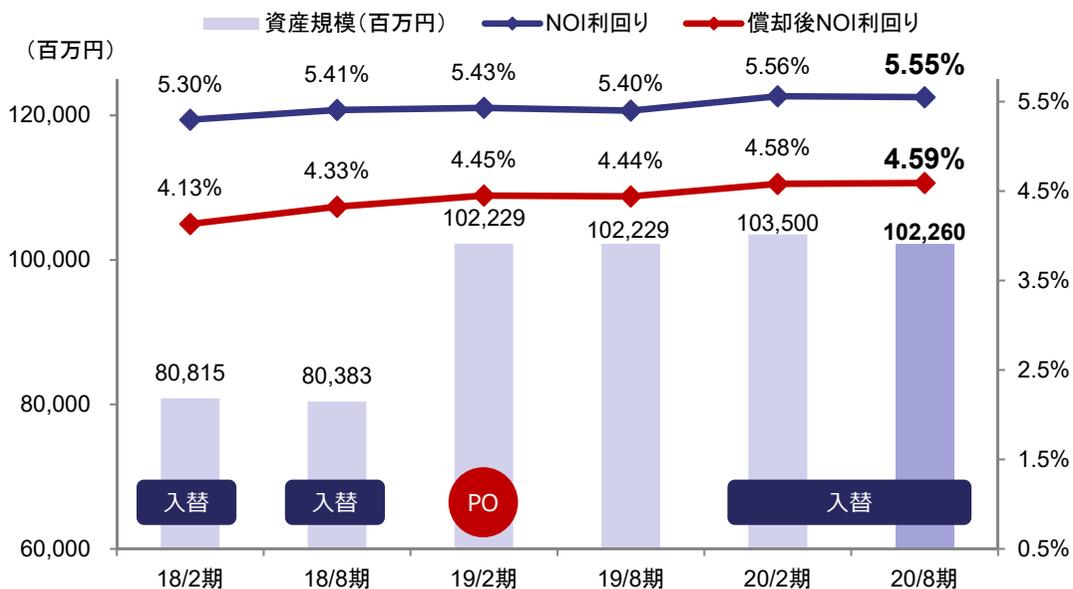
ポートフォリオの状況(20/8期末)

■ 期初(20/3)にMY厚木ビルを売却し、計25物件・取得価格総額1,022億円のポートフォリオに

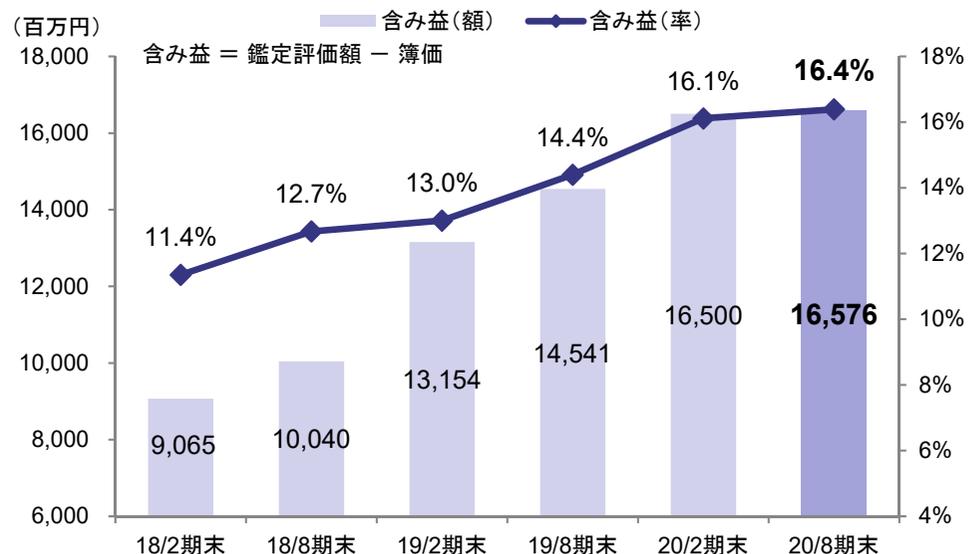
(百万円)									
用途・地域	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定評価額 ^(注1)	含み益	期末稼働率 ^(注2)	築年数(年) ^(注3)	
オフィスビル	東京経済圏	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.2%	9,120	2,606	100.0%	13.3
		立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.2%	4,150	963	100.0%	29.2
		ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0%	3,830	721	100.0%	37.3
		湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	2.7%	3,210	549	89.2%	29.0
		ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.8%	3,400	553	100.0%	26.0
		36山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.3%	2,770	459	100.0%	28.8
		南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.1%	2,134	1	100.0%	30.1
		南品川ビル	東京都品川区	2,292	2.2%	2,420	236	100.0%	26.1
		南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.0%	2,440	513	100.0%	28.1
		八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7%	865	188	100.0%	26.9
		ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	7.3%	8,580	988	100.0%	28.3
		ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.6%	2,950	174	100.0%	34.3
		大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.9%	3,250	150	100.0%	28.8
		ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	2.2%	2,360	125	100.0%	28.9
		クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.4%	2,540	-34	100.0%	33.1
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	10.2%	11,300	758	92.5%	28.9	
	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	4.4%	5,130	375	98.5%	32.6	
	地方政令指定都市等	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	4.5%	6,290	2,022	100.0%	28.2
		カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.6%	4,000	132	100.0%	33.8
		ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.3%	3,550	1,216	100.0%	29.3
		MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.1%	1,300	228	97.9%	32.8
		名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.7%	5,220	395	100.0%	32.8
		大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	10.4%	11,800	1,116	98.2%	44.9
		肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	8.7%	10,300	1,301	98.8%	42.9
		小計・平均			98,010	95.8%	112,909	15,745	98.7%
商業施設	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.2%	4,810	830	100.0%	18.7	
合計・平均			102,260	100.0%	117,719	16,576	98.8%	31.1	

- 20/8期のポートフォリオ運営状況は、コロナ禍の影響による賃料減額があったものの、高稼働率の維持・賃料の増額などもあり、高いポートフォリオ利回りを維持
- 鑑定評価における賃料単価・還元利回り等はほぼ横ばいを維持し、ポートフォリオの含み益(額及び率)もほぼ同水準を維持

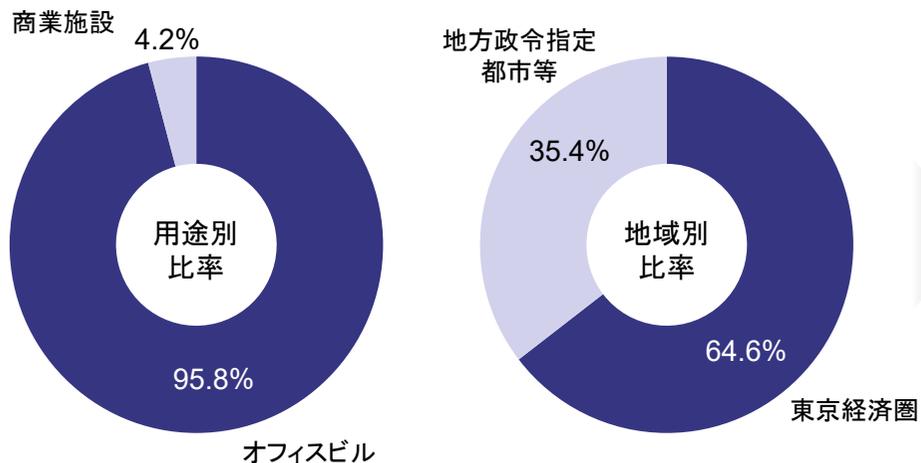
ポートフォリオ利回り(注4)の推移



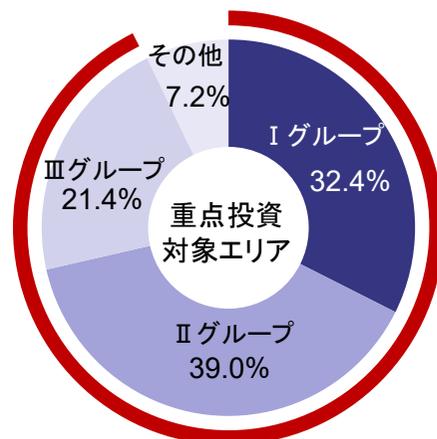
ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移



投資比率(20/8期末, 取得価格ベース)



<重点投資対象エリアの内容>



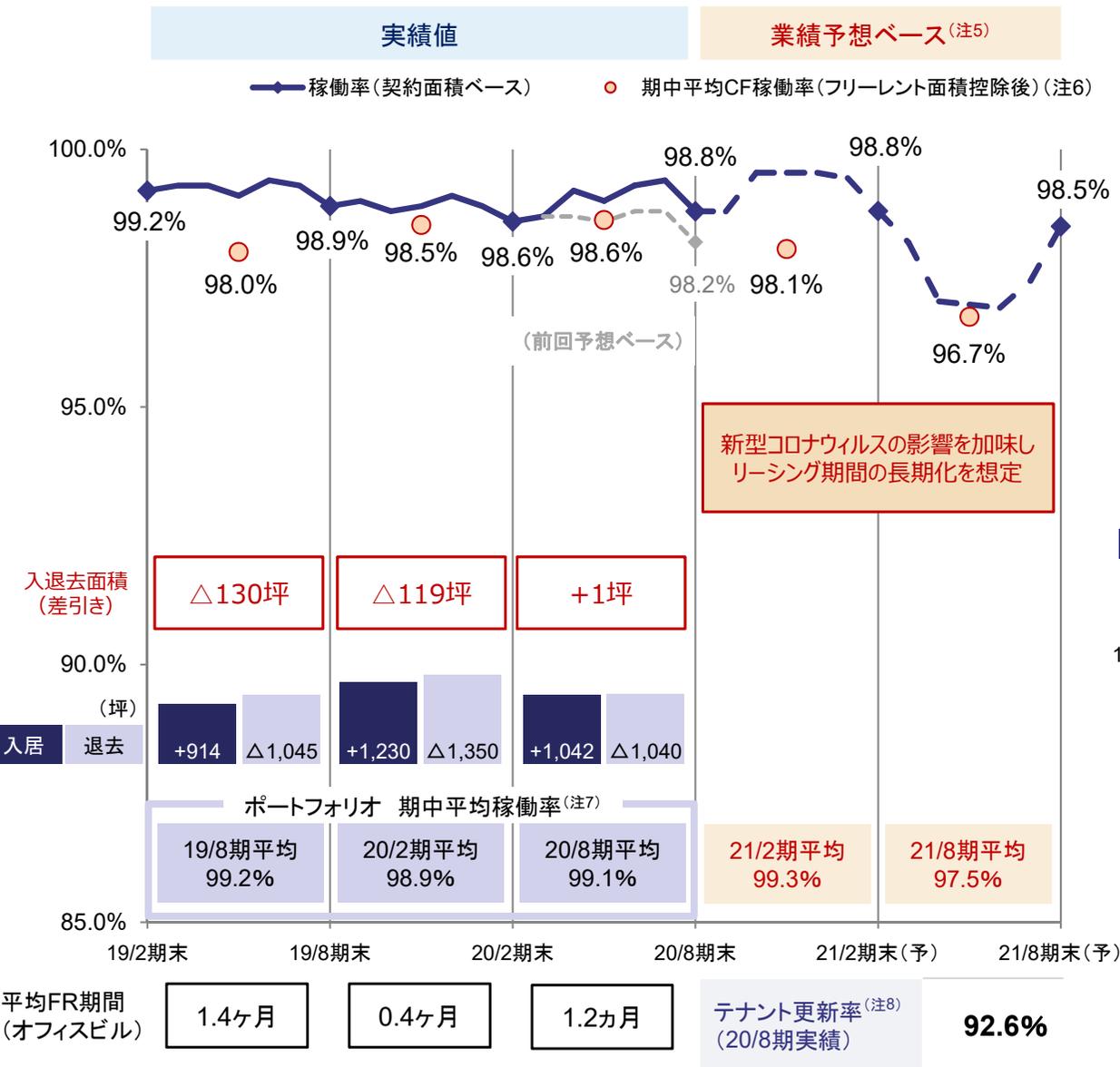
	東京経済圏	地方政令指定都市等
I	東京都心8区*	
II	東京23区(都心8区除く)	大阪市中心部
	横浜市主要部	名古屋市中心部
III	川崎市主要部	福岡市中心部
	さいたま市主要部	札幌市中心部
	八王子市、町田市、立川市、武蔵野市、調布市、府中市の各主要部	仙台市中心部

*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。

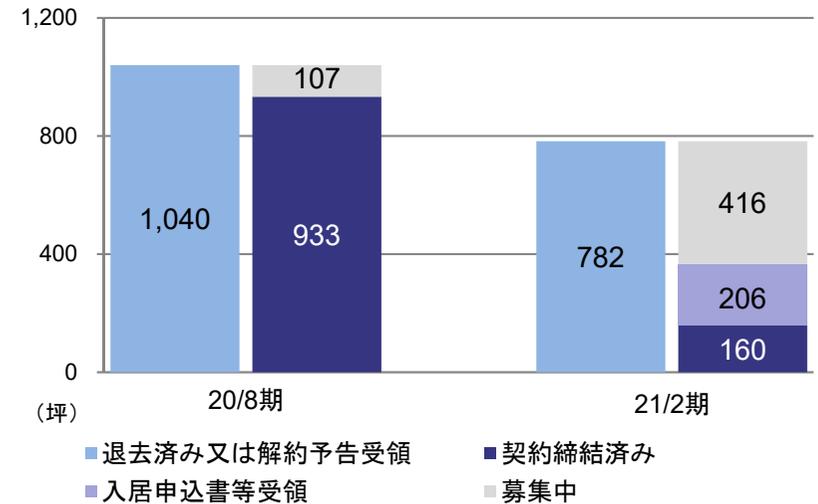
重点投資対象エリア(I II III)合計
92.8%

- 20/8期の稼働状況は、コロナ禍においても新規契約は順調に推移したため、期中平均稼働率は前期比を上回って着地
- 21/2期の退去予定面積は、過去平均に比べ減少しており、埋め戻しも順調に進んでいるため、高い稼働率を維持できる見込み
- 20/8期の賃料改定及びテナント入替えによる賃料アップの実績は、賃料ギャップを活かし、それぞれ過去の最高額を更新

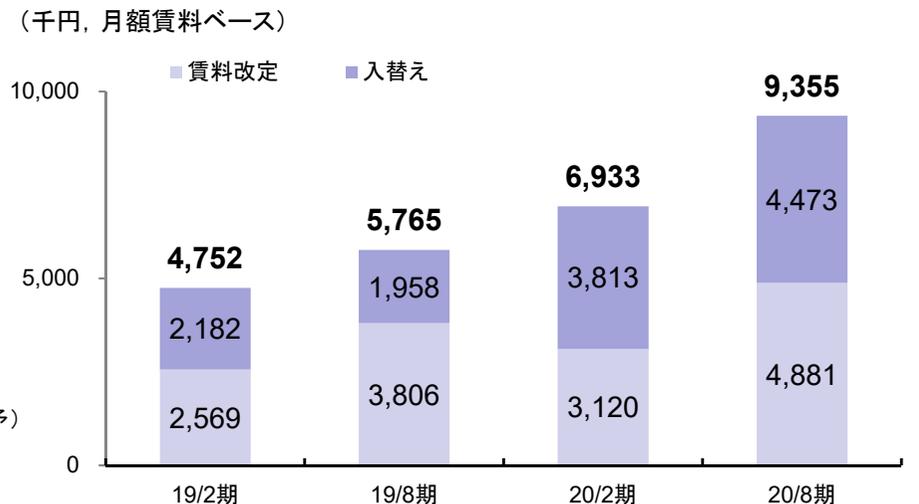
ポートフォリオ稼働率の推移



退去面積^(注9)に対するリーシング進捗状況(2020/10/8時点)

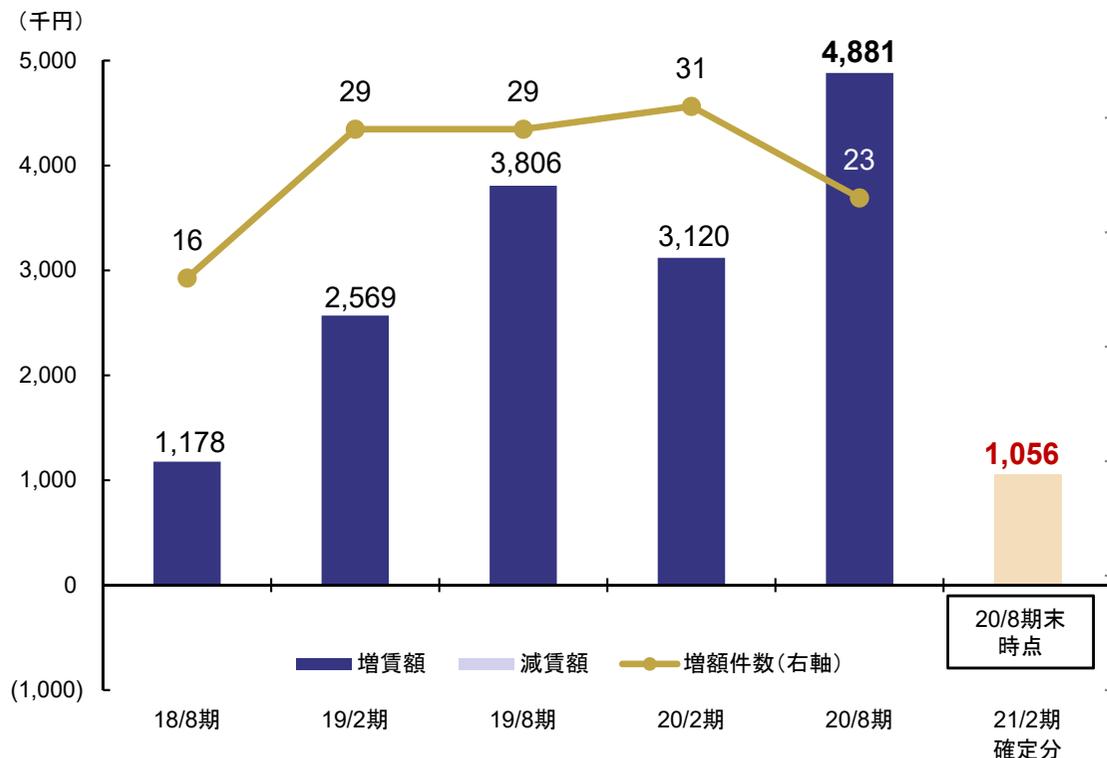


賃料改定及びテナント入替えによる賃料収入への効果(オフィスビル)

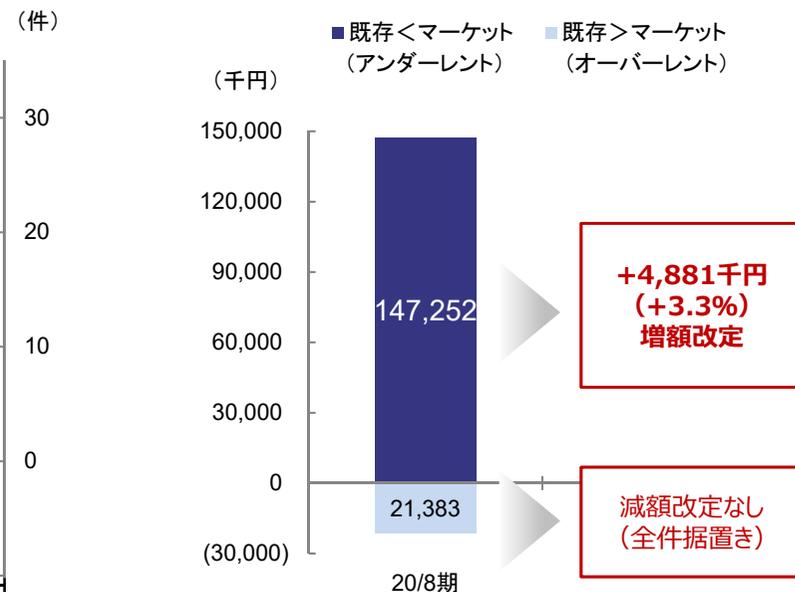


- 20/8期の改定賃料の増加額は、コロナ禍の前に前倒しで積み上げていたこともあり、賃料ギャップを活かして過去最高額を更新
- 21/2期の改定賃料の増加額は伸び悩んでいるものの、マーケット賃料とのギャップが大きいテナントには引き続き増額交渉を継続方針

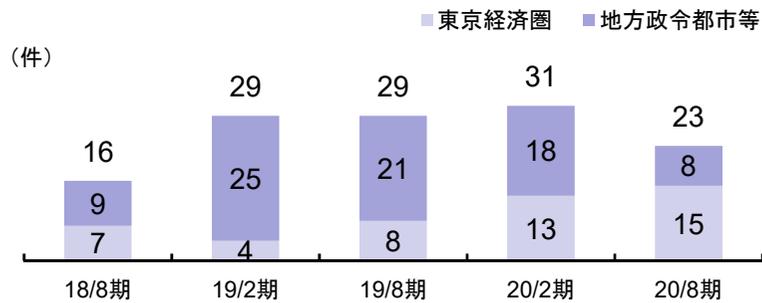
改定賃料の変動額(月額賃料ベース)



※2020年8月期の賃料改定実績について

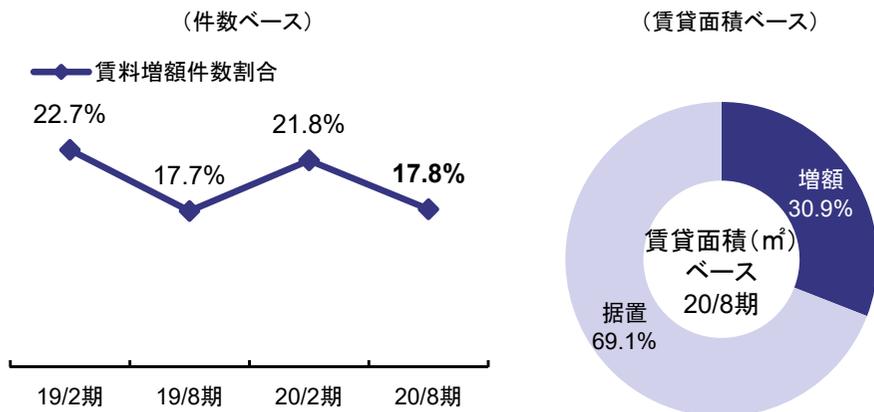


賃料増額件数及び増額率の推移



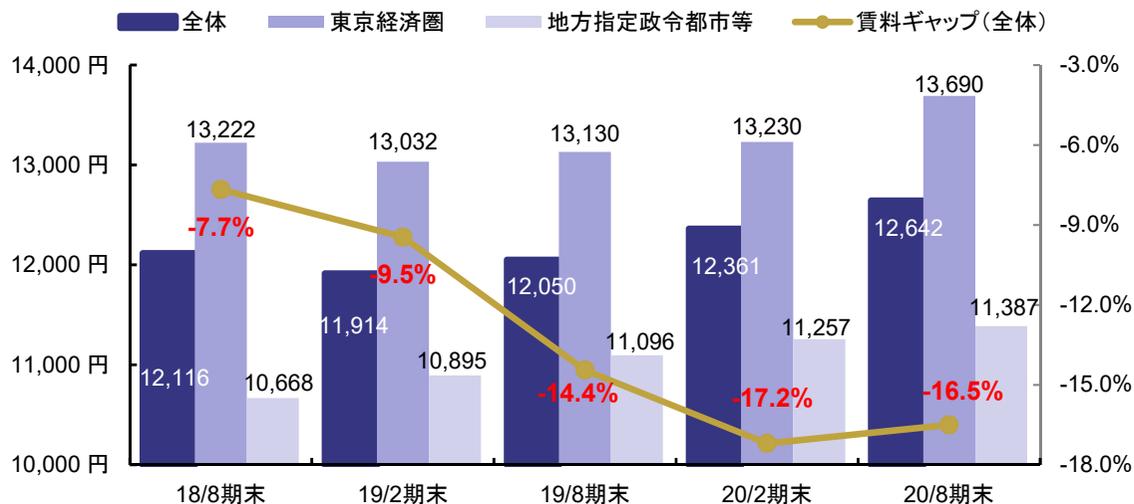
賃料増額率	8.4%	10.8%	9.9%	12.6%	8.7%
-------	------	-------	------	-------	------

賃料改定の実績(件数及び賃貸面積の割合)

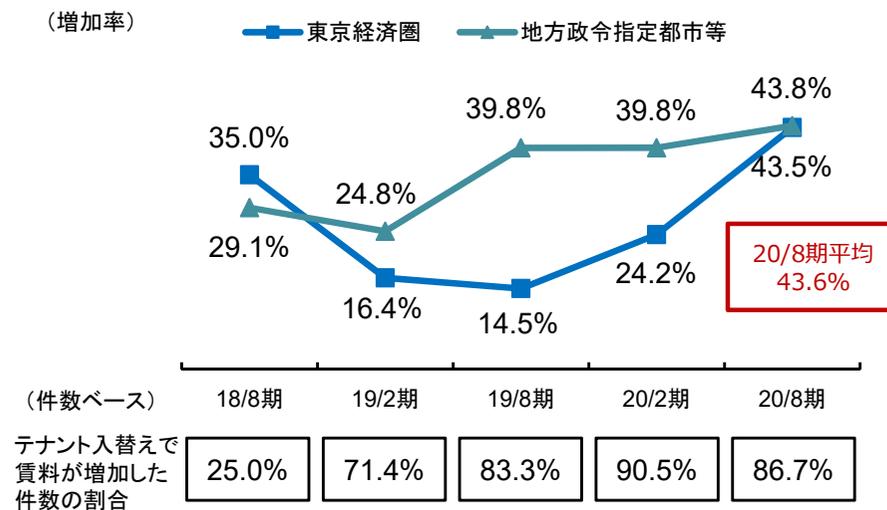


- 各保有物件のマーケット賃料は、ほぼ横ばいとなり、賃料改定・テナント入替えなどを通じて、20/8期の賃料ギャップは若干縮小
- コロナ禍でテナントと賃料増額改定が伸び悩んでいる環境下だが、テナント入替に伴う賃料アップは今後も積み上げ可能

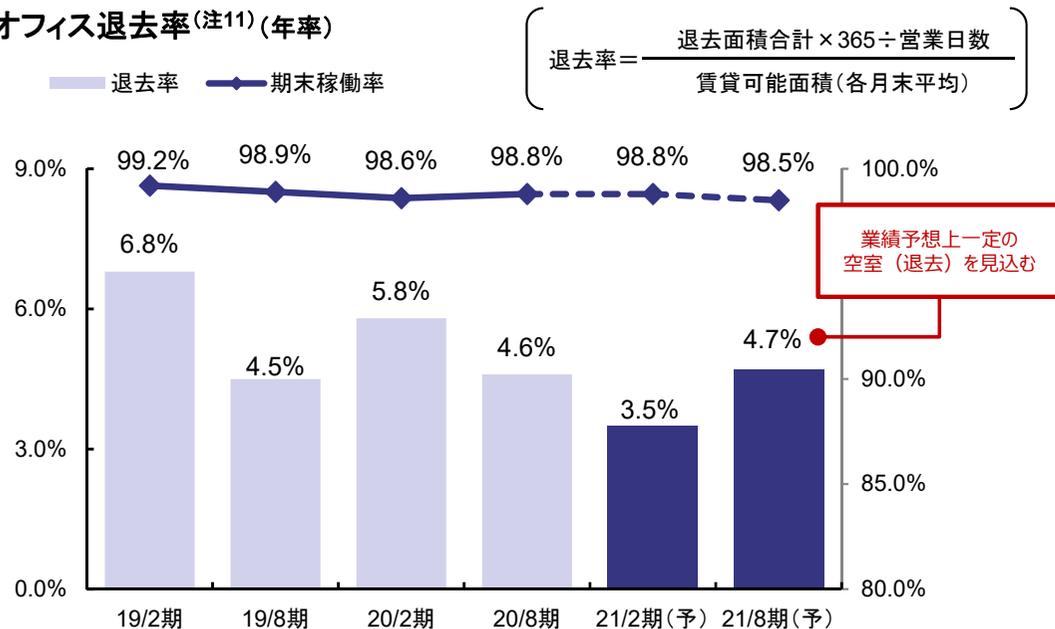
平均賃料(注10)(月/坪)及び賃料ギャップの推移



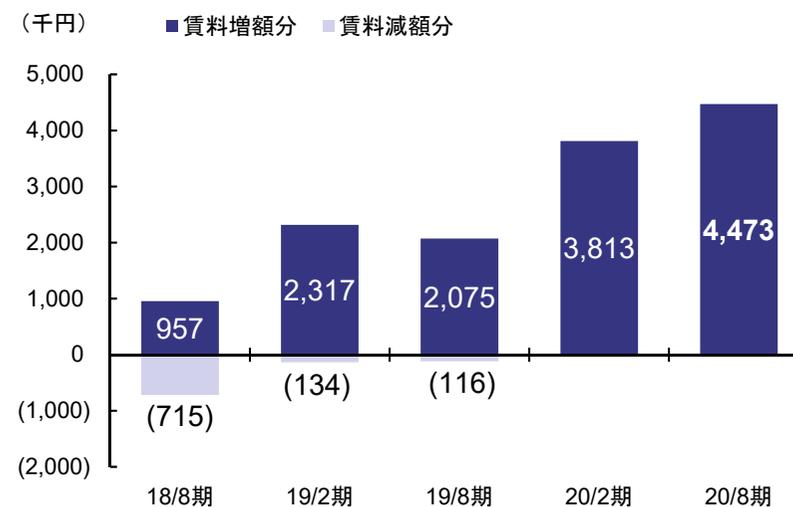
テナント入替え時の賃料単価増加率



オフィス退去率(注11)(年率)

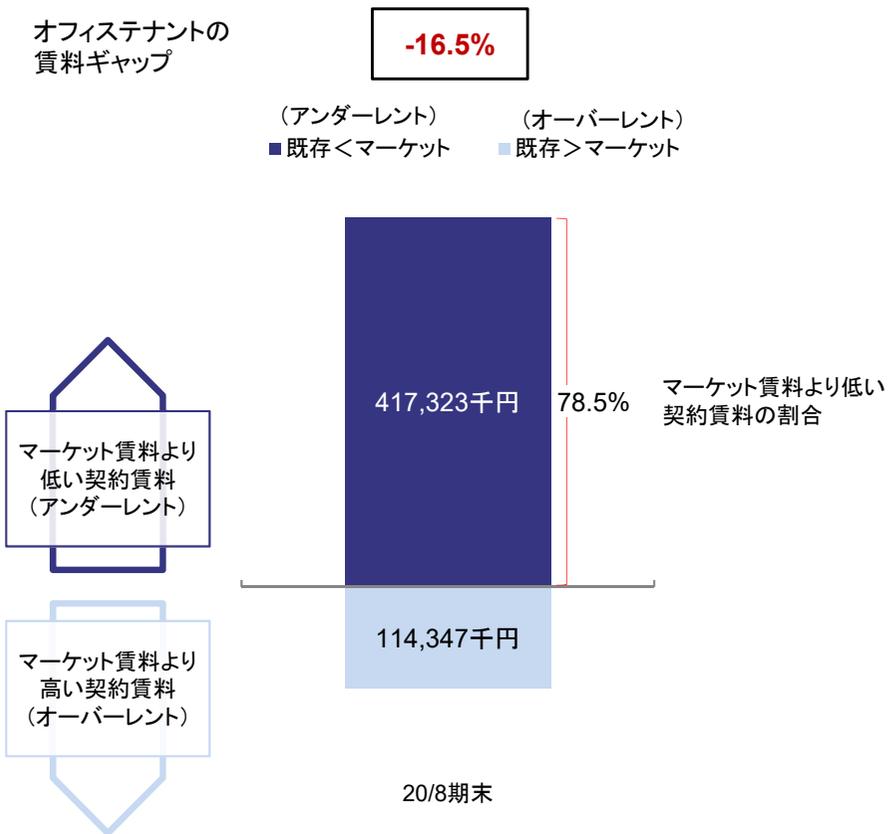


テナント入替え時の変動額(月額賃料ベース)

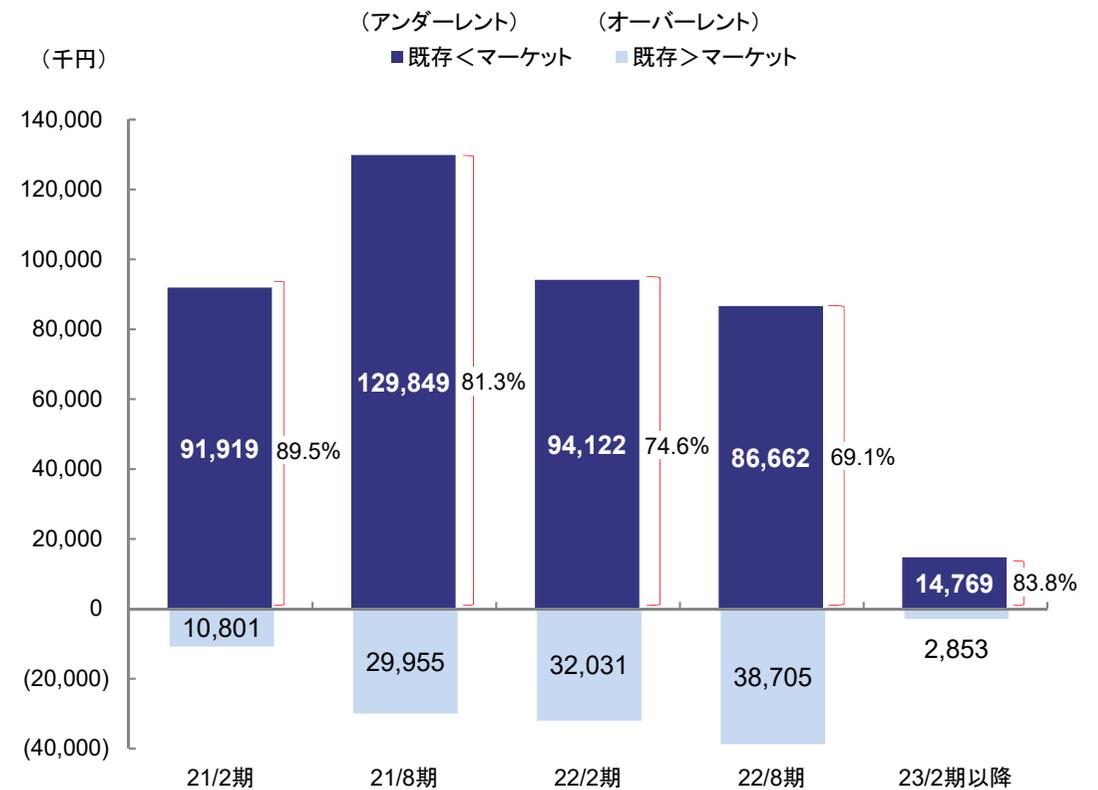


- 20/8期の各保有物件のマーケット賃料は、前期比ほぼ横ばいとなったが、引き続き賃料ギャップは大きく、賃料増額の原資になるとともに、賃料減額や退去リスクの低減に寄与していると評価

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(20/8期末時点)

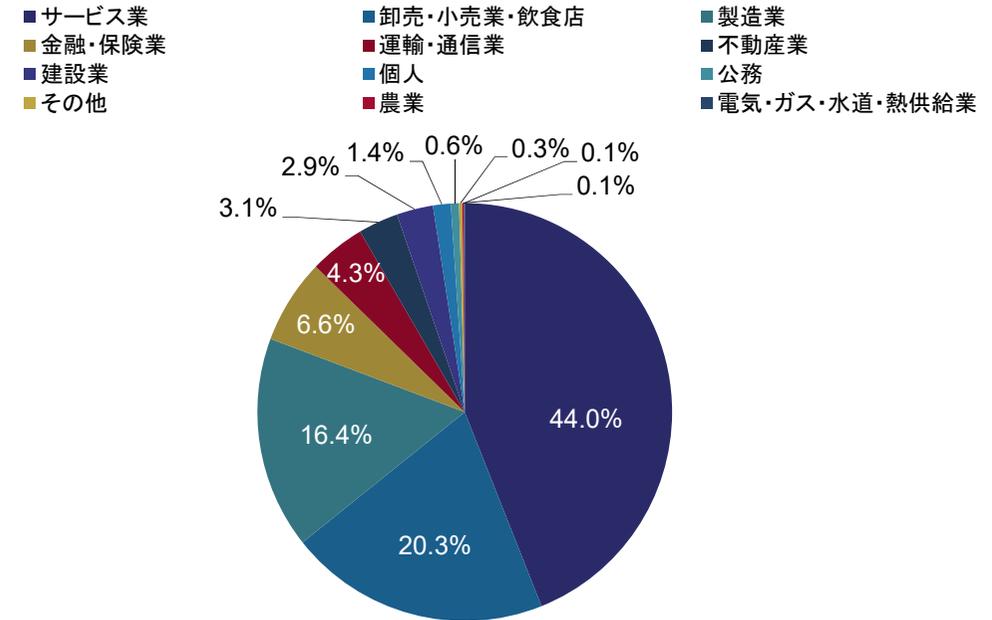


■ 上位10テナントの比率: 15.1%、オフィステナントの平均賃貸面積: 約96坪、200坪未満のテナント割合: 約88%と分散度の高いポートフォリオを構築

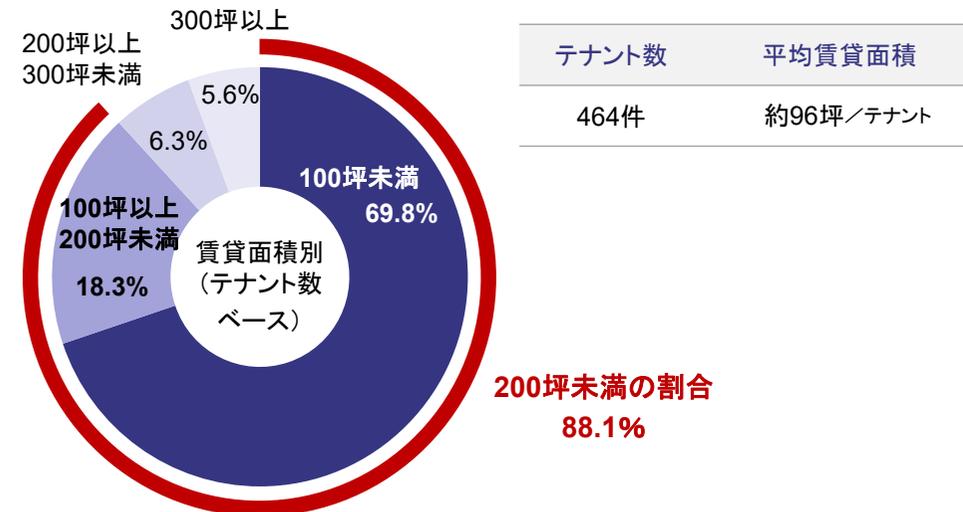
新規物件取得後の上位テナントの状況 (20/8期末)

	テナント名	賃貸面積 (坪) (注12)	総賃貸可能面積 に占める割合 (注13)	入居物件名
1	TOHOシネマズ株式会社	1,731.84	3.6%	fab南大沢
2	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	1.9%	ONEST名古屋錦スクエア
3	株式会社ティ・デイ・エス	703.08	1.5%	36山京ビル
4	オリジナル設計株式会社	591.31	1.2%	ONEST元代々木スクエア
5	(非開示) (注14) 業種: 情報システム関連	590.50	1.2%	東京パークサイドビル
6	(非開示) (注14) 業種: 情報システム関連	587.14	1.2%	東京パークサイドビル
6	日本オフィス・システム株式会社	587.14	1.2%	東京パークサイドビル
8	マクセル株式会社	532.49	1.1%	ONEST元代々木スクエア
9	(非開示) (注14) 業種: 自動車関連	475.72	1.0%	ONEST元代々木スクエア
10	株式会社キリン堂	465.68	1.0%	ONEST新大阪スクエア 肥後橋センタービル
	上位10テナント合計	7,182.42	15.1%	

業種別テナント分布状況 (賃貸面積ベース, オフィスビル, 20/8期末)

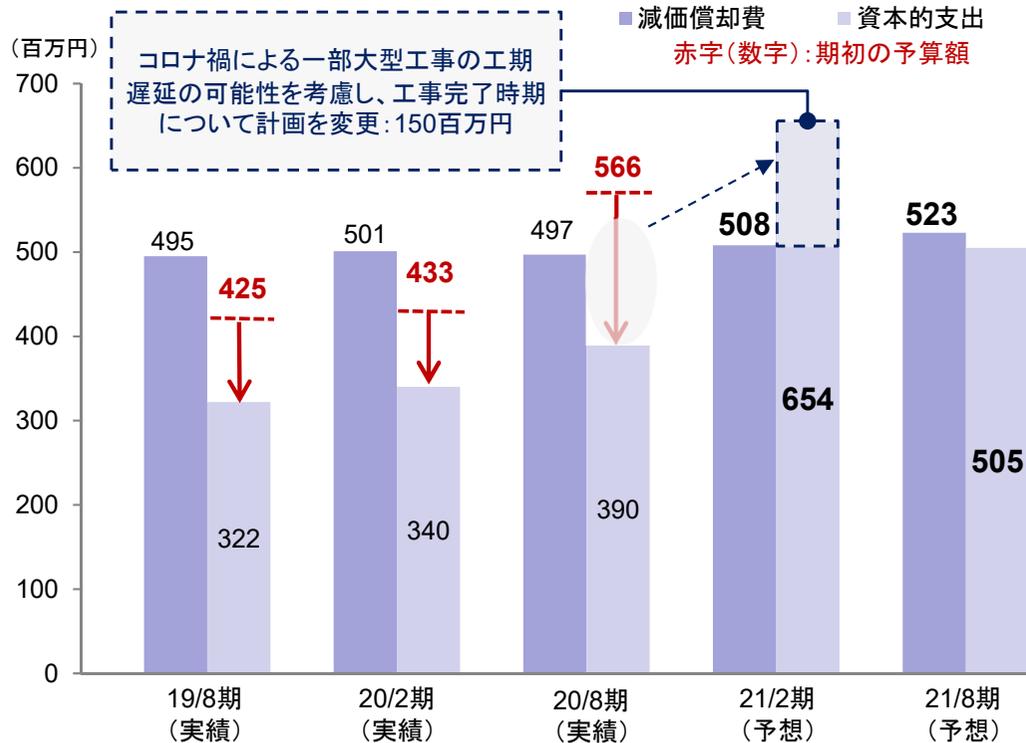


賃貸面積別テナント分布状況 (注15) (オフィスビル, 20/8期末)



- 資本的支出については、原則として毎期減価償却費の80~90%程度で計画し、実施に当たっては工事項目の見直し、相見積もり等により圧縮を図る方針
- ただし、バリューアップ工事等により賃料増額の効果が大きいと判断した場合や緊急性があると判断した場合などには、減価償却費以上の資本的支出を計画するケースがある

減価償却費及び資本的支出の推移



・資本的支出予算の内訳(2021年2月期/2021年8月期)

工事項目	2021年2月期(第15期)		2021年8月期(第16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	336	51.4%	128	25.4%
バリューアップ工事以外	318	48.6%	376	74.6%
合計	654	100.0%	505	100.0%

戦略的CAPEXの事例: 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)
- 非接触式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

【物件取得後の主な実績】

- 賃料改定 4件
- テナント退去区画に関し、空室期間・FRなしでのリーシングを実現

月額賃料: 2,574千円向上
(段階賃料による増額分を含む)

物件名称の変更(2020年10月1日付): 「ONEST」^(注16) 化の推進

物件番号	旧名称	新名称
OT-20	西五反田102ビル	ONEST西五反田スクエア
OO-1	セントラル新大阪ビル	ONEST新大阪スクエア

- スポンサーサポートを活用し、資産入替を交えた取得後の内部成長に資する新規取得を継続

<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

「資産の入替え」は継続しつつ、資産規模拡大を狙う

- ✓ 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
- ✓ 優先交渉権保有物件については、できる限り本投資法人の取得前にリニューアル工事を実施するようアレンジするなど、取得後の分配金への早期貢献を図る
- ✓ 売却候補物件は、賃料のギャップやエリア内での競争力といった面での将来リスクを勘案して選定し、売却により実現した含み益を投資主に還元
- ✓ 商業施設物件については、新型コロナウイルスの影響を強く受けており、当面は取得を見送る

資産規模

次のターゲット：**2,000億円**（中期的目標）

投資エリア比率

東京経済圏比率（20/8期末時点：64.6%）の向上

優先交渉権保有物件の概要



物件名称	MSB-21南大塚ビル	リードシー千葉駅前ビル
所在地	東京都豊島区南大塚	千葉市中央区弁天
最寄駅	JR山手線「大塚」駅 徒歩約5分	JR総武本線他「千葉」駅 徒歩約1分
最低購入価格	3,900百万円	4,475百万円



物件名称	倉持ビルディング第一	神楽坂プラザビル
所在地	東京都墨田区江東橋	東京都新宿区神楽坂
最寄駅	JR総武本線他「錦糸町」駅 徒歩約6分	東京メトロ東西線他「飯田橋」駅 徒歩約4分
最低購入価格	・2020年9月1日～2020年9月30日まで 4,020百万円 ・2020年10月1日～2021年9月30日まで 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	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

- 2020年9月に期限が到来した借入金(141億円)について、投資法人債の発行を含めたリファイナンスを実施し、平均残存年数は長期化
- 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、リファイナンス後において約95億円

有利子負債サマリー(20/9 リファイナンス後)

有利子負債残高	平均金利	固定金利比率	外部格付【JCR】
50,824百万円	0.631%	90.2%	シングルA (安定的)
LTV* (総資産有利子負債比率)	借入余力 (LTV=50%まで)	平均 残存年数(注17)	平均調達年数
45.7%	約95億円	4.17年	5.49年

*20/8期末の値を記載しています。

2021年2月期のリファイナンス概要

2020年9月期限の借入金(注18)

【変動金利】

・3年 4,000百万円 0.450%

【固定金利】

・4年 10,124百万円 0.696%

【合計／平均】

・3.7年 14,124百万円 0.626%

リファイナンスによる調達(注18)

【投資法人債】(2020年8月発行)

・5年 1,500百万円 0.530%
・10年 1,500百万円 0.860%

【変動金利】(2020年9月借入れ)

・2年 3,000百万円 0.380%

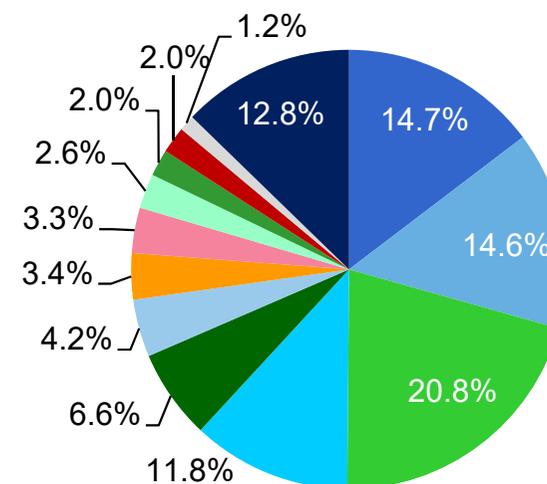
【固定金利】(2020年9月借入れ)

・5年 5,124百万円 0.586%
・7年 3,000百万円 0.822%

【合計／平均】

・5.3年 14,124百万円 0.616%

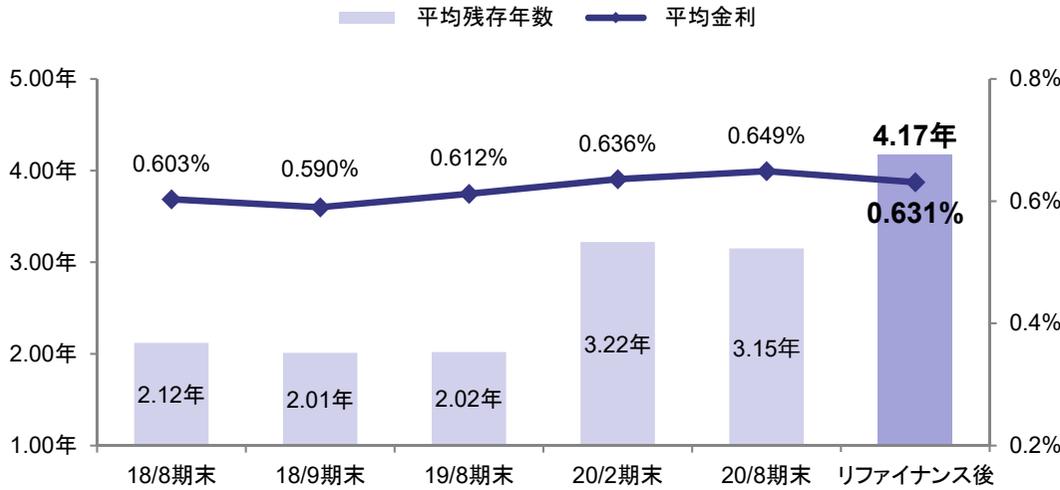
有利子負債の構成状況(20/9 リファイナンス後)



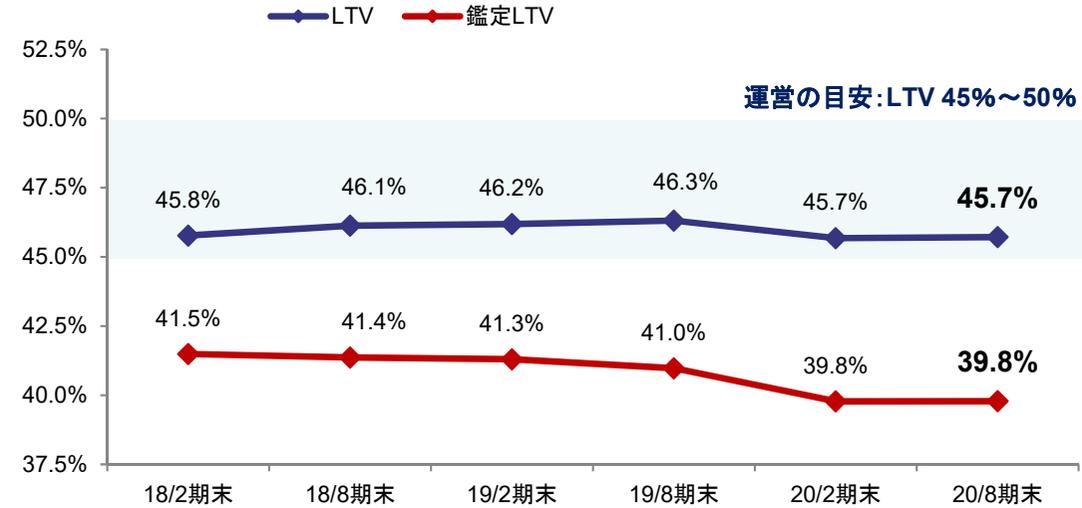
	(百万円)
みずほ信託銀行	7,476
みずほ銀行	7,427
三井住友銀行	10,570
新生銀行	6,000
りそな銀行	3,370
あおぞら銀行	2,150
福岡銀行	1,730
三重銀行	1,700
西日本シティ銀行	1,300
京都銀行	1,000
日本生命保険	1,000
中国銀行	600
投資法人債	6,500
合計	50,824

- 足許の金利環境を捉え、投資法人債の発行を含めた141億円のリファイナンスを実施し、平均残存年数は大幅に伸長
- 負債の返済期日の分散、平均残存年数、固定金利比率等を改善しつつ、平均金利を低下させるなど財務内容の各指標は良化

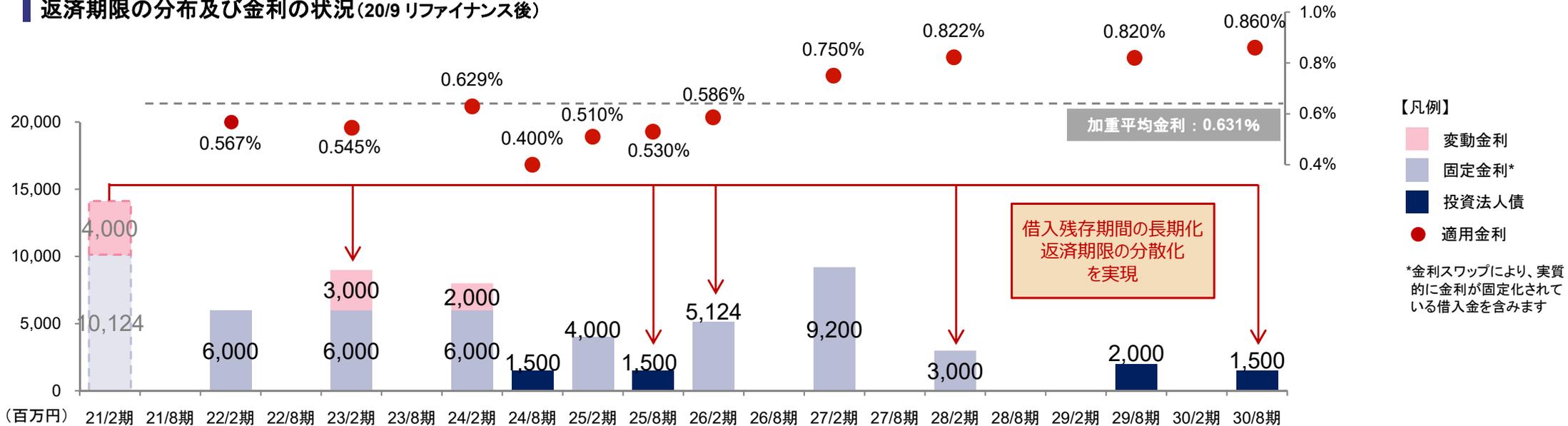
平均金利・平均残存年数の推移



LTV・鑑定LTV(注19)の推移



返済期限の分布及び金利の状況 (20/9 リファイナンス後)



3 「成長戦略」における注記

(注1) 2020年8月末を価格時点とする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) 2020年8月末時点の稼働率を記載しており、「小計・平均」及び「合計・平均」欄はこれらの稼働率を加重平均した値を記載しています。

(注3) 「築年数」は、各保有資産の竣工日から2020年8月末までの経過期間を年数で表しています。「合計・平均」欄については、各保有資産の築年数を取得価格ベースで加重平均し算出しています。

(注4) 各利回りは取得価格ベースとし、各営業期間の営業日数に応じて年率換算して利回りを算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。

(注5) 「業績予想ベース」の稼働率は、本書公表日現在の業績予想の前提に基づき算出しており、リーシングの進展や新たな退去等により変動する可能性があります。

(注6) 「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7) 「期中平均稼働率(%)」= 各月末時点における総賃貸面積の合計 ÷ 各月末時点における総賃貸可能面積の合計により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注8) 「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9) 20/8期の退去面積は、本書公表日現在の業績予想に基づくものであり、実際の退去面積とは異なる場合があります。

(注10) 「平均賃料」は、各テナントとの賃貸借契約における月額賃料及び共益費の総額を賃貸面積で除して算出しており、賃貸借契約期間が開始されていない又は賃貸借契約が締結されていない床面積は含んでいません。

(注11) 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12) 「賃貸面積」は、2020年8月期末時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。

(注13) 「総賃貸可能面積に占める割合」欄には、全ての保有資産の総賃貸可能面積の合計に対する各テナントの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注14) いずれのテナントからも開示について了承を得られていないため非開示としています。

(注15) 賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するテナント数で各比率を算出しています。複数物件に入居しているテナントについては、名寄せをして1テナントとして算出しています。

(注16) 「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17) 2020年9月7日現在における有利子負債の返済期限までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。

(注18) 記載されている利率については、「2020年9月期限の借入金」は借入金の返済時に適用されていた利率を、「リファイナンスによる調達」は投資法人債の発行時及び金利スワップによる金利の実質的な固定化後の利率をそれぞれ記載しています。

(注19) 「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 Appendix

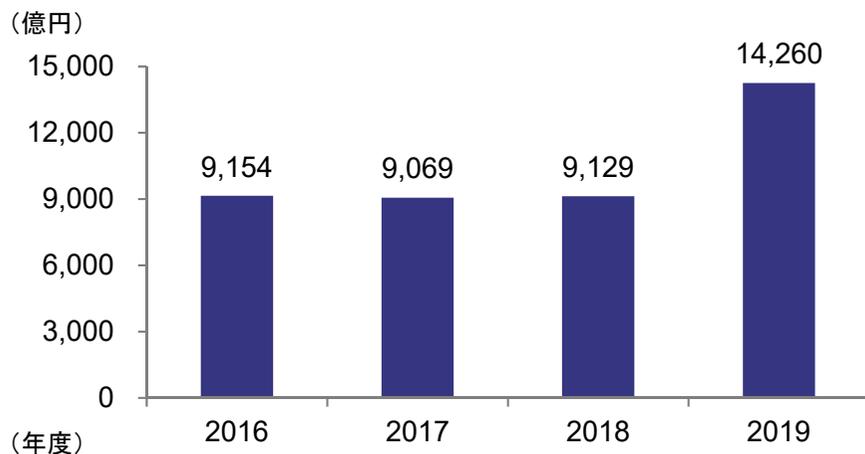


- みずほ信託銀行は、不動産仲介業務及び不動産アセットマネジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務等不動産の多様なソリューションを提供する本邦不動産マーケットにおける有力プレイヤー

■ みずほ信託銀行の概要

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

■ 不動産仲介業務における売買取扱高



■ みずほ信託銀行によるサポートの概要

外部成長サポート

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

内部成長サポート

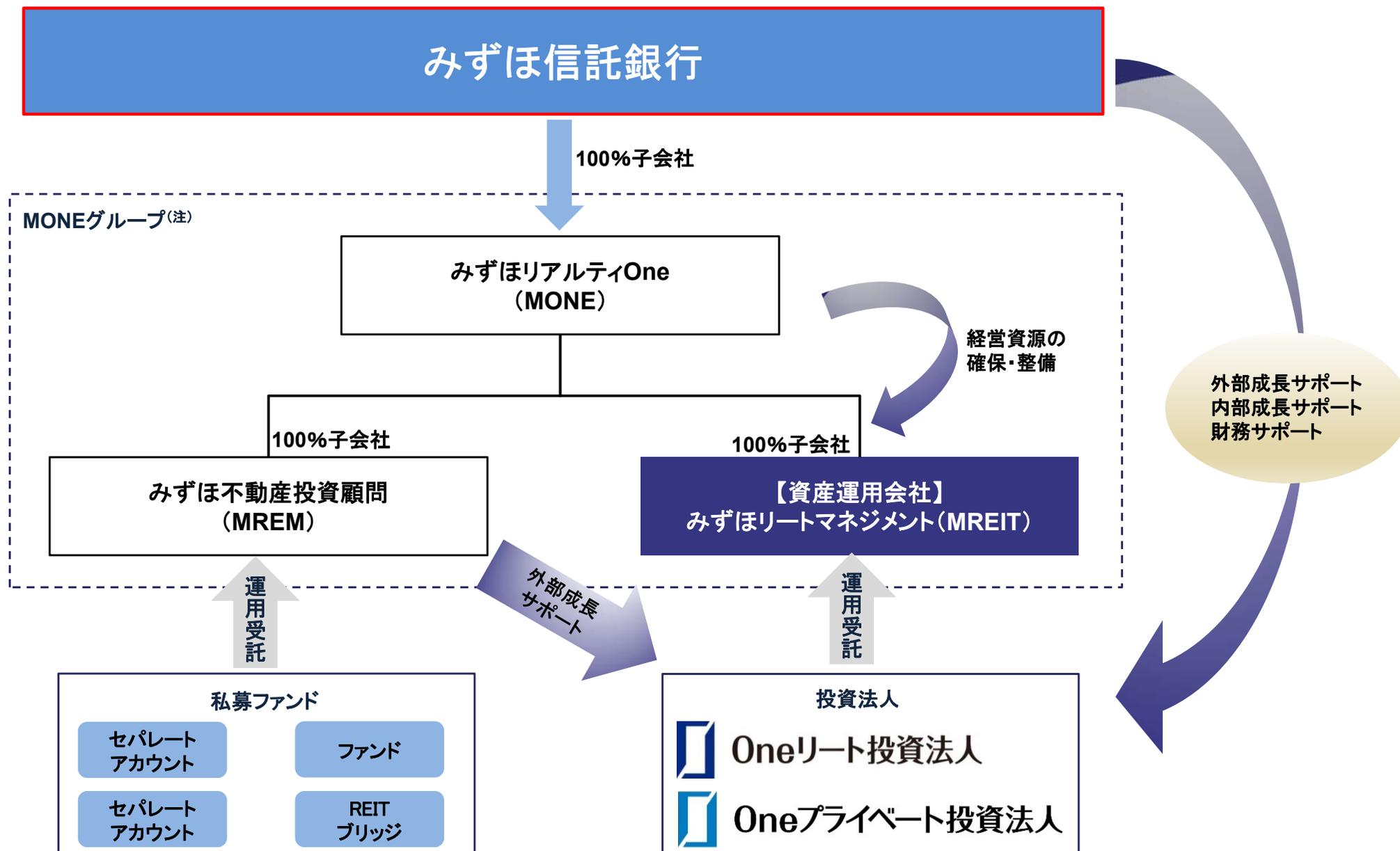
財務戦略サポート

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

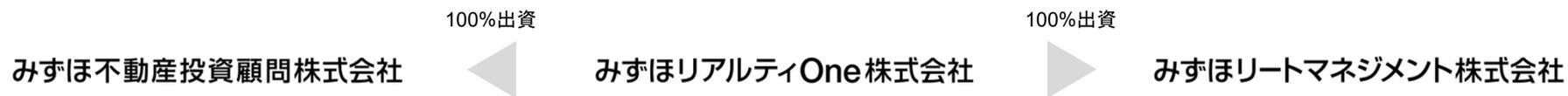
その他サポート体制

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

- みずほ信託銀行のスポンサー・サポートを活用することにより、持続的かつ安定的な成長を目指す



(注) みずほリートマネジメント株式会社(資産運用会社)、みずほリアルティOne株式会社及びみずほ不動産投資顧問株式会社を総称して、「MONEグループ」といいます。



みずほ不動産投資顧問株式会社
(MREM)

みずほリアルティOne株式会社
(MONE)

みずほリートマネジメント株式会社
(MREIT)

主たる事業	国内外の投資家に対する不動産投資顧問事業
設立	2007年9月10日
資本金	1億円
代表者	代表取締役社長 大江 一馬
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
役職員数	61人(2020年10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 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
35人(2020年10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 橋本 幸治
東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
31人(2020年10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)

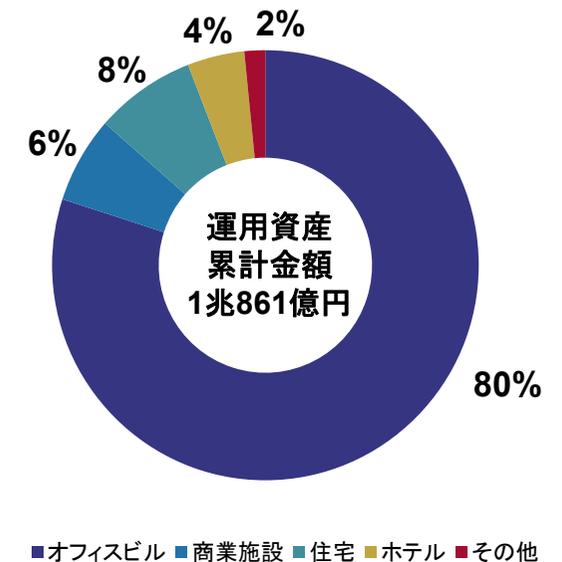
(注) 常勤監査役、契約社員、嘱託社員を含み、社外役員、派遣社員は含みません。また、MONEグループ会社間の兼職者を含みます。

■ 2002年の創業以来、資産規模1兆861億円超の不動産投資・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

ファンド組成・運用実績(累計)^(注2) ^(注3)



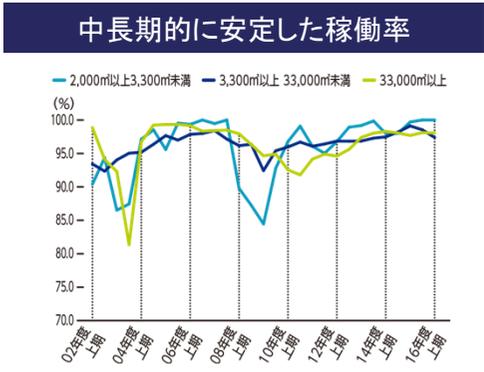
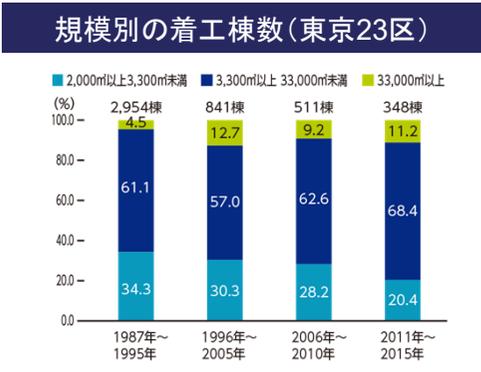
(注1) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

(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2020年9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、2020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。

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。



(出所) 株式会社都市未来総合研究所が「東京都建築統計年報」に基づき作成した資料を基に本資産運用会社が作成

(出所) 株式会社都市未来総合研究所が「ReiTREDA」に基づき作成した資料を基に本資産運用会社が作成

2 不動産の本質的価値—「立地」と「ビルスペック」—の追求

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



(注) ミドルサイズのオフィスビル(Middle-sized Office Buildings)とは、延床面積が概ね3,300㎡(約1,000坪)～33,000㎡(約10,000坪)の範囲に属し、入居するテナントのニーズを充足する一定のスペックを有した中規模・中大規模のオフィスビルを指します。

3 スポンサーの強みを活かして獲得する豊富で質の高い物件情報の活用

- みずほ信託銀行の広範な顧客基盤、情報ネットワーク、信託銀行ならではの不動産情報へのアクセス力並びにMONEグループの不動産投資・運用に対する多様な経験、高い専門性及び独自ネットワークを活用します。
- 多様な不動産活用・売却ニーズへの対応力を背景として、物件や売却確度等の観点から質の高い情報を早期に幅広く入手し、物件の取得につなげることで、質の高いポートフォリオの形成を目指します。



4 金融系スポンサーの下での安定的な財務基盤と厳格な内部管理・リスク管理体制の構築

- スポンサーであるみずほ信託銀行及びみずほ銀行を中心としたレンダーフォーメーションにより、安定的な財務基盤を構築します。
- 利益相反取引管理や情報管理等を、金融機関におけるノウハウを活かした厳格なルールに基づいて遂行しています。

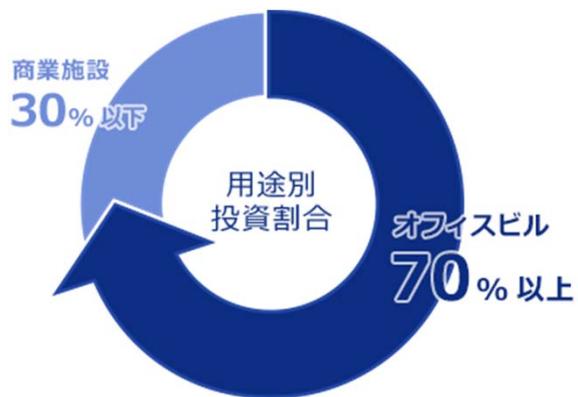
利益相反取引への取組み

- ✓ 利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者^(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、④資産運用会社、みずほリアルティOne株式会社、みずほ不動産投資顧問株式会社又はみずほ信託銀行株式会社が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人、⑤資産運用会社、みずほリアルティOne株式会社、みずほ不動産投資顧問株式会社又はみずほ信託銀行株式会社にアセットマネジメント業務を委託している法人、⑥資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人

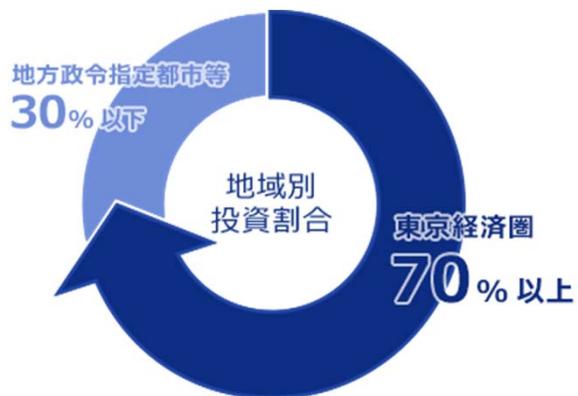
用途別投資割合(注)

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



エリア別投資割合(注)

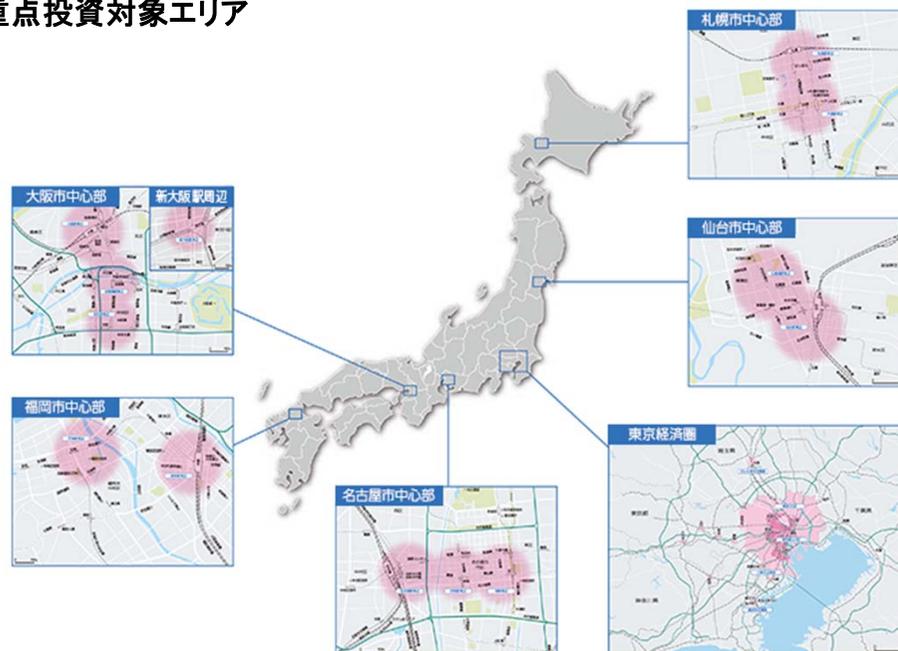
安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等を投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオを構築。



投資対象エリア



重点投資対象エリア



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

基本姿勢

「ものづくりの発想」で金融商品をマネジメントする

Creating Value, and More

「ものづくりの発想」とは

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

「and More」に込めた想い

- 単に物件の価値を上げる、テナント満足を得るだけではなく、十分な心配りでその先にあるスキーム関係者、不動産市場、投資家にとっての「価値」を創ります。
- それによりスキーム関係者と長期のリレーションが構築でき、不動産市場へ貢献することができ、ひいては投資主価値の最大化を実現することができると考えております。

「One」に込めた想い

スポンサーである『みずほ信託銀行』が属するみずほフィナンシャルグループのビジョンにある「信頼No.1」「サービス提供力No.1」「グループ力No.1」にこめられた価値を普遍的なものとして共感し、本投資法人と資産運用会社、そしてスポンサーがその価値を「One」にこめて共有して一体となって投資主価値の最大化を目指しています。

また、競争が激化する本邦リート市場において、「独自性ある」「唯一」(Only One)の存在になりたいとの想いをこめて「Oneリート投資法人」といたしました。

ロゴマークの意味



マークを形成する二本の屈曲した線は、本投資法人の基本姿勢である「ものづくりの発想」にちなみ、宮大工の重要な道具である「指矩(さしがね)」を表しています。向かい合う二本の指矩(さしがね)は、それぞれ『不動産』と『金融』を表し、リートとして『不動産』と『金融』が一体の要素であることを象徴しています。



また、左下から右上にかかるスリットは「右肩上がりの成長・発展」を表現しており、「ものづくりの発想」を根幹とする本投資法人の資産運用を通じて、投資主価値の持続的な成長のみならず、社会を含めたあらゆるステイクホルダーに対して付加価値を提供し、不動産市場の健全な成長と発展に貢献する存在になるという決意を込めています。

「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。

Governance

「投資主利益」との一致を図るための運用体制追求

運用報酬体系の変更

	変更前	変更後
資産規模連動	運用報酬 1 総資産額 × 年率0.45% (上限)	運用報酬 1 総資産額 × 年率0.3% (上限)
利益連動	運用報酬 2 NOI × 6.0% (上限)	運用報酬 2 NOI × 2.5% (上限)
	「運用報酬上限額」 (前期末総資産 × 年率0.45%) の設定	【新設】運用報酬 3 EPU × 2,000 (上限)
合併報酬	将来合併が生じた場合に備え新設	【新設】合併報酬 不動産関連資産等の 評価額 × 1.0% (上限)

「投資口累積投資制度」導入

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

投資主利益の保護に資する意思決定プロセス

- 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ます。
- 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ます。



Environment

環境関連評価認証の取得

「CASBEE – 不動産」による評価認証の取得



13物件/25物件 52.8%(延床面積ベース)

2020年8月末現在で保有する全25物件のうち、13物件で「Aランク(大変よい)」を取得

「CASBEEウェルネスオフィス認証」
を2020年2月期に取得(東京パークサイドビル)

GRESBリアルエステイト評価の取得



- 2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において高い評価を受け、2年連続で「Green Star」の評価を取得

省エネルギーに資する取組み

「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

- 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、「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、経済産業省のホームページにて公表される
https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/enterprise/overview/institution/index.html

Social

人材育成(人的資源開発)の取組み

- 本資産運用会社が属するみずほリアルティOneグループ(「MONEグループ」)では、お客さまへの高付加価値の提供・運用の高度化のため、プロフェッショナルな人材の採用・教育を含む人材・運用基盤の強化に取り組んでいます。
- その一環として、MONEグループの業務運営に有用な高度な資格を持つプロフェッショナルな人材の採用や、従業員に対する教育・資格取得支援などを進めています。
- 人材育成を通じた「運用の高度化」を含む、本資産運用会社における「お客さま本位の業務運営の実践」に向けた取り組み状況については、いち早く資産運用会社のウェブサイトにおいて「みずほリートマネジメント株式会社のフィデューシャリー・デューティーに関する取組み」を開示しています。

<https://www.mizuho-reit.co.jp/post-627/>

MONEグループにおける主な有資格者数

宅地建物取引士	56名	ファシリティマネジャー	4名
不動産証券化マスター	28名	エネルギー管理員	3名
一級建築士	11名	不動産鑑定士	3名
ビル経営管理士	10名	公認会計士	3名
一級建築施工管理技士	6名	司法書士	3名
証券アナリスト	4名	他、不動産・金融関連の資格を有する役職員が在籍	

貸借対照表

資産の部	2020年2月期 (第13期)	2020年8月期 (第14期)
現金及び預金	2,033,389	3,214,586
信託現金及び信託預金	6,216,391	6,272,761
営業未収入金	71,097	78,468
前払費用	160,436	119,490
未収還付法人税等	6	—
その他	396	987
流動資産合計	8,481,717	9,686,294
有形固定資産		
建物	2,798,834	2,735,175
構築物	5,616	5,493
機械及び装置	0	0
工具、器具及び備品	2,097	1,867
土地	3,770,347	3,770,347
建設仮勘定	—	550
信託建物	24,968,698	24,364,352
信託構築物	15,018	14,378
信託機械及び装置	131,272	149,662
信託工具、器具及び備品	38,235	46,571
信託土地	67,388,459	66,762,549
信託建設仮勘定	12,283	13,187
有形固定資産合計	99,130,865	97,864,136
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	1,843	1,878
無形固定資産合計	3,280,180	3,280,215
投資その他の資産		
投資有価証券	18,099	18,483
差入敷金及び保証金	10,960	10,000
長期前払費用	302,200	255,026
繰延税金資産	—	16
投資その他の資産合計	331,259	283,526
固定資産合計	102,742,305	101,427,878
投資口交付費	16,874	11,249
投資法人債発行費	26,035	48,544
繰延資産合計	42,910	59,794
資産合計	111,266,933	111,173,966

負債の部	2020年2月期 (第13期)	2020年8月期 (第14期)
営業未払金	195,909	262,066
1年内返済予定の長期借入金	14,124,000	11,124,000
未払金	535,072	465,052
未払費用	3,122	3,926
未払法人税等	605	874
未払消費税等	192,053	105,267
前受金	663,508	678,679
その他	577	—
流動負債合計	15,714,847	12,639,866
投資法人債	3,500,000	6,500,000
長期借入金	33,200,000	33,200,000
預り敷金及び保証金	287,309	297,333
信託預り敷金及び保証金	5,326,212	5,272,899
固定負債合計	42,313,522	45,270,233
負債合計	58,028,370	57,910,099

純資産の部	2020年2月期 (第13期)	2020年8月期 (第14期)
出資総額	51,154,926	51,154,926
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,083,636	2,108,940
剰余金合計	2,083,636	2,108,940
投資主資本合計	53,238,562	53,263,867
純資産合計	53,238,562	53,263,867
負債純資産合計	111,266,933	111,173,966

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

	(千円)	
	2020年2月期 (第13期)	2020年8月期 (第14期)
賃貸事業収入	3,714,599	3,714,724
その他賃貸事業収入	371,736	311,777
受取配当金	-	340
不動産等売却益	140,832	141,081
営業収益合計	4,227,168	4,167,923
賃貸事業費用	1,736,962	1,662,338
資産運用報酬	254,637	254,594
資産保管手数料	4,466	4,454
一般事務委託手数料	19,040	18,627
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	55,947	42,846
営業費用合計	2,074,930	1,986,737
営業利益	2,152,237	2,181,186
受取利息	43	46
受取保険金	-	99
未払分配金戻入	450	1,852
精算金収入	233	-
営業外収益合計	727	1,998
支払利息	150,023	151,503
投資法人債利息	11,015	12,869
融資関連費用	90,307	89,896
投資口交付費償却	5,624	5,624
投資法人債発行費償却	2,025	2,332
その他	1,526	2,086
営業外費用合計	260,522	264,312
経常利益	1,892,442	1,918,872
税引前当期純利益	1,892,442	1,918,872
法人税、住民税及び事業税	605	950
法人税等調整額	-	△16
法人税等合計	605	933
当期純利益	1,891,837	1,917,938
前期繰越利益	191,799	191,002
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,083,636	2,108,940

(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)

(2020年8月期末現在)

物件名	OT-2 ONEST神田スクエア	OT-3 立川錦町ビル	OT-5 ONEST横浜西口ビル	OT-6 湯島ファーストジェネシスビル	OT-7 ONEST中野ビル	OT-8 36山京ビル
						
所在地	東京都千代田区	東京都立川市	神奈川県横浜市	東京都文京区	東京都中野区	東京都新宿区
最寄駅	JR 神田	JR 立川	JR 横浜	東京メトロ 本郷三丁目	JR 中野	JR 飯田橋
建築年月	2007年4月	1991年6月	1983年5月	1991年8月	1994年8月	1991年10月
取得価格	7,350百万円	3,264百万円	3,110百万円	2,751百万円	2,880百万円	2,395百万円
不動産鑑定評価額	9,120百万円	4,150百万円	3,830百万円	3,210百万円	3,400百万円	2,770百万円
構造	SRC	SRC	RC	SRC	S・SRC	RC
階数	地上10階	地上8階	地下1階、地上8階	地下1階、地上7階	地下1階、地上7階	地下2階、地上4階
延床面積	7,145.42㎡	8,026.84㎡	5,648.65㎡	5,048.99㎡	4,316.75㎡	4,687.65㎡
賃貸可能面積	5,261.34㎡	5,629.48㎡	4,326.68㎡	2,950.22㎡	3,116.49㎡	3,724.17㎡
PML	6.06%	4.51%	10.17%	7.00%	3.04%	8.85%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	89.2%	100.0%	100.0%
テナント数	29	19	10	5	7	3

個別物件の概要(2)

(2020年8月期末現在)

物件名	OT-9 南品川JNビル	OT-10 南品川Nビル	OT-11 南品川Jビル	OT-13 八王子SIAビル	OT-14 ONEST 元代々木スクエア	OT-15 ONEST 上野御徒町ビル
						
所在地	東京都品川区	東京都品川区	東京都品川区	東京都八王子市	東京都渋谷区	東京都台東区
最寄駅	京急 青物横丁	京急 青物横丁	京急 青物横丁	JR 八王子	小田急 代々木八幡	東京メトロ 仲御徒町
建築年月	1990年7月	1994年7月	1992年7月	1993年9月	1992年4月	1986年5月
取得価格	2,165百万円	2,292百万円	2,020百万円	730百万円	7,500百万円	2,700百万円
不動産鑑定評価額	2,134百万円	2,420百万円	2,440百万円	865百万円	8,580百万円	2,950百万円
構造	SRC	SRC	SRC	SRC	SRC・RC	SRC
階数	地下2階、地上10階	地下2階、地上10階	地下1階、地上10階	地上9階	地下2階、地上8階	地下1階、地上9階
延床面積	9,621.66㎡	8,570.72㎡	5,529.02㎡	3,920.36㎡	10,695.54㎡	4,369.49㎡
賃貸可能面積	6,390.33㎡	5,476.73㎡	3,673.61㎡	2,750.63㎡	7,644.40㎡	2,943.07㎡
PML	5.57%	5.50%	3.70%	4.53%	7.70%	6.04%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	20	19	12	12	9	13

個別物件の概要(3)

(2020年8月期末現在)

物件名	OT-16 大同生命 大宮ビル	OT-17 ONEST池袋 イーストビル	OT-18 クレシェンドビル	OT-19 東京 パークサイドビル	OT-20 ONEST 西五反田スクエア	OO-1 ONEST 新大阪スクエア
						
所在地	埼玉県さいたま市	東京都豊島区	神奈川県横浜市	東京都江東区	東京都品川区	大阪府大阪市
最寄駅	JR 大宮	JR 池袋	JR 新横浜	東京メトロ 木場	JR 五反田	JR 新大阪
建築年月	1991年10月	1991年9月	1987年7月	1991年9月	1988年1月	1992年6月
取得価格	3,000百万円	2,200百万円	2,466百万円	10,450百万円	4,500百万円	4,612百万円
不動産鑑定評価額	3,250百万円	2,360百万円	2,540百万円	11,300百万円	5,130百万円	6,290百万円
構造	SRC	SRC・RC	SRC	S・SRC	SRC	S
階数	地上8階	地下2階、地上8階	地下1階、地上9階	地下1階、地上14階	地下1階、地上8階	地下1階、地上12階
延床面積	6,155.16㎡	3,503.13㎡	5,534.88㎡	18,881.34㎡	6,706.79㎡	13,624.65㎡
賃貸可能面積	3,574.03㎡	2,677.80㎡	4,376.46㎡	12,920.17㎡	4,249.38㎡	9,418.89㎡
PML	4.72%	6.14%	4.58%	4.79%	6.43%	12.72%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	92.5%	98.5%	100.0%
テナント数	15	7	30	13	10	28

個別物件の概要(4)

(2020年8月期末現在)

物件名	OO-2 カラスマプラザ21	OO-3 ONEST 名古屋錦スクエア	OO-4 MY熊本ビル	OO-5 名古屋伏見 スクエアビル	OO-6 大博多ビル	OO-7 肥後橋 センタービル
						
所在地	京都府京都市	愛知県名古屋市	熊本県熊本市	愛知県名古屋市	福岡県福岡市	大阪府大阪市
最寄駅	阪急 烏丸	名古屋市営地下鉄 伏見	熊本市電 熊本城・市役所前	名古屋市営地下鉄 伏見	地下鉄空港線 祇園	Osaka Metro四つ橋線 肥後橋
建築年月	1986年11月	1991年4月	1987年10月	1987年11月	1975年8月	1977年9月
取得価格	3,700百万円	2,381百万円	1,152百万円	4,812百万円	10,650百万円	8,930百万円
不動産鑑定評価額	4,000百万円	3,550百万円	1,300百万円	5,220百万円	11,800百万円	10,300百万円
構造	SRC	S・SRC	S・RC	SRC	S・RC	SRC・RC・S
階数	地下1階、地上8階	地下1階、地上8階	地上9階	地下2階、地上13階	地下3階、地上14階	地下2階、地上18階
延床面積	11,998.02㎡	8,147.56㎡	4,980.96㎡	12,995.90㎡	30,427.88㎡	24,556.71㎡
賃貸可能面積	8,893.59㎡	5,801.80㎡	3,755.94㎡	8,422.41㎡	15,430.32㎡	15,935.17㎡
PML	5.18%	13.58%	5.08%	6.20%	1.08%	4.69%
稼働率	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	98.2%	98.8%
テナント数	12	5	18	46	63	59

(2020年8月期末現在)

物件名	R-1 fab南大沢
	
所在地	東京都八王子市
最寄駅	京王 南大沢
建築年月	2001年12月
取得価格	4,250百万円
不動産鑑定評価額	4,810百万円
構造	S
階数	地上7階
延床面積	9,140.30㎡
賃貸可能面積	8,409.23㎡
PML	3.03%
稼働率	100.0%
テナント数	14

稼働率の推移

用途・地域	物件番号	物件名称	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期							
			2018年 8月末	2019年 2月末	2019年 8月末	2020年 2月末	2020年 3月末	2020年 4月末	2020年 5月末	2020年 6月末	2020年 7月末	2020年 8月末		
オフィスビル	東京経済圏	OT-2	ONEST神田スクエア	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	99.1%	99.2%	99.2%	100.0%	100.0%	
		OT-3	立川錦町ビル	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-4	CP10ビル	100.0%	100.0%	100.0%								
		OT-5	ONEST横浜西口ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.2%	89.2%	89.2%	89.2%	89.2%
		OT-7	ONEST中野ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-8	36山京ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		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Nビル	100.0%	98.5%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-11	南品川Jビル	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-12	MY厚木ビル	100.0%	97.1%	97.1%	93.2%							
		OT-13	八王子SIAビル	100.0%	96.6%	97.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	93.0%	97.9%	100.0%	100.0%
		OT-14	ONEST元代々木スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-15	ONEST上野御徒町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-16	大同生命大宮ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-17	ONEST池袋イーストビル	85.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-18	クレシェンドビル		100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-19	東京パークサイドビル		100.0%	100.0%	95.2%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.5%
		OT-20	ONEST西五反田スクエア				96.2%	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%	98.5%	98.5%	98.5%
				平均稼働率	99.1%	99.5%	99.2%	98.6%	98.8%	99.6%	99.2%	99.2%	99.5%	98.3%
地方政令指定都市等		OO-1	ONEST新大阪スクエア	97.7%	97.7%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
		OO-2	カラスマプラザ21	97.5%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
		OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	
		OO-4	MY熊本ビル	100.0%	100.0%	91.0%	93.7%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	
		OO-5	名古屋伏見スクエアビル	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
		OO-6	大博多ビル	99.9%	97.3%	97.1%	99.9%	99.1%	99.1%	98.8%	98.6%	98.2%	98.2%	
		OO-7	肥後橋センタービル		99.9%	99.7%	98.1%	97.6%	99.4%	99.4%	98.8%	98.8%	98.8%	
				平均稼働率	98.9%	98.7%	98.4%	98.4%	98.3%	98.7%	98.7%	99.3%	99.2%	99.2%
		平均稼働率	99.0%	99.1%	98.9%	98.5%	98.6%	99.2%	99.0%	99.3%	99.3%	98.7%		
商業施設	R-1	fab南大沢	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
		平均稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
全体平均稼働率			99.1%	99.2%	98.9%	98.6%	98.7%	99.2%	99.0%	99.3%	99.4%	98.8%		

物件別賃貸事業収支(1)

物件番号	OT-2	OT-3	OT-5	OT-6	OT-7	OT-8	OT-9	OT-10	OT-11	OT-13
物件名称	ONEST神田スクエア	立川錦町ビル	ONEST横浜西口ビル	湯島ファーストジェネシスビル	ONEST中野ビル	36山京ビル	南品川JNビル	南品川Nビル	南品川Jビル	八王子SIAビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	208,325	150,551	133,526	90,386	114,778	84,255	133,036	111,748	102,796	43,025
賃貸事業収入	199,089	143,914	121,664	83,671	105,182	77,088	125,191	103,832	95,337	39,091
その他賃貸事業収入	9,236	6,636	11,861	6,714	9,595	7,167	7,844	7,915	7,458	3,934
②賃貸事業費用(千円)	35,225	35,290	30,132	25,005	26,167	20,115	70,696	38,309	29,339	19,788
管理業務費	13,324	14,725	9,065	7,229	7,842	5,442	16,748	7,141	5,694	7,031
水道光熱費	8,971	8,485	6,247	4,843	6,909	5,709	20,537	7,429	6,900	4,882
公租公課	8,725	10,921	10,511	8,397	7,826	7,535	9,598	9,178	5,658	4,534
損害保険料	214	227	148	133	119	113	247	215	137	96
修繕費	3,988	430	3,659	3,900	2,969	814	6,773	912	1,321	2,743
その他	—	500	500	500	500	500	16,790	13,431	9,627	500
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	173,100	115,261	103,393	65,381	88,610	64,139	62,339	73,439	73,457	23,236
④減価償却費(千円)	64,580	26,207	13,715	14,026	11,621	8,729	18,361	15,696	12,918	5,293
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	108,519	89,053	89,678	51,354	76,988	55,410	43,978	57,742	60,538	17,943
⑥資本的支出(千円)	567	1,733	4,767	16,774	4,351	1,855	16,962	290	10,241	2,323
⑦賃貸NCF (=⑤-⑥) (千円)	172,532	113,528	98,626	48,607	84,259	62,284	45,376	73,149	63,215	20,912

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(2)

物件番号	OT-14	OT-15	OT-16	OT-17	OT-18	OT-19	OT-20	OO-1	OO-2	OO-3
物件名称	ONEST 元代々木 スクエア	ONEST上野 御徒町ビル	大同生命 大宮ビル	ONEST池袋 イーストビル	クレシエンド ビル	東京パーク サイドビル	ONEST西五反 田スクエア	ONEST新大阪 スクエア	カラスマ プラザ21	ONEST名古屋 錦スクエア
①不動産賃貸事業収益(千円)	242,853	90,622	113,084	69,575	87,339	363,321	117,827	214,476	206,775	134,440
賃貸事業収入	231,772	85,798	105,212	64,411	75,748	327,868	114,200	192,546	195,185	117,872
その他賃貸事業収入	11,080	4,823	7,872	5,163	11,591	35,452	3,626	21,929	11,589	16,567
②賃貸事業費用(千円)	47,259	21,911	26,005	14,659	29,267	87,794	39,597	64,040	73,472	33,456
管理業務費	16,410	6,856	9,810	6,010	10,286	29,555	15,459	19,383	27,641	10,456
水道光熱費	13,274	6,081	6,115	3,059	9,335	34,904	5,651	19,674	13,262	9,899
公租公課	16,234	7,218	6,911	4,740	7,312	19,154	10,028	15,642	26,657	10,199
損害保険料	309	116	159	89	135	506	217	328	328	210
修繕費	630	1,139	2,557	259	1,697	3,023	7,739	8,510	5,083	2,189
その他	400	500	450	500	500	650	500	500	500	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	195,594	68,710	87,079	54,915	58,072	275,526	78,230	150,435	133,302	100,984
④減価償却費(千円)	28,614	8,290	12,584	7,121	7,683	27,915	10,011	35,072	25,550	22,080
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	166,979	60,420	74,494	47,794	50,389	247,610	68,219	115,363	107,752	78,903
⑥資本的支出(千円)	1,117	3,039	37,716	—	19,128	50,367	81,195	19,826	28,036	7,439
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	194,476	65,670	49,362	54,915	38,944	225,159	△2,965	130,609	105,265	93,545

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(3)

物件番号	OO-4	OO-5	OO-6	OO-7	R-1	OT-12	
物件名称	MY熊本ビル	名古屋伏見スクエアビル	大博多ビル	肥後橋センタービル	fab南大沢	MY厚木ビル(注2)	合計
①不動産賃貸事業収益(千円)	74,841	189,817	407,612	367,369	173,436	677	4,026,502
賃貸事業収入	68,770	179,062	382,025	335,562	144,030	592	3,714,724
その他賃貸事業収入	6,070	10,755	25,587	31,807	29,406	85	311,777
②賃貸事業費用(千円)	21,778	51,179	146,742	116,046	60,867	251	1,164,398
管理業務費	8,433	16,145	46,576	34,559	23,783	104	375,718
水道光熱費	6,917	12,033	41,262	38,802	23,725	72	324,990
公租公課	4,744	17,811	51,455	32,945	7,679	52	321,679
損害保険料	134	373	738	629	187	16	6,135
修繕費	1,048	4,316	6,058	8,459	4,991	—	85,219
その他	500	500	650	650	500	5	50,654
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	53,063	138,637	260,870	251,323	112,568	426	2,862,103
④減価償却費(千円)	13,757	20,922	34,714	25,637	24,485	2,346	497,939
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	39,306	117,714	226,156	225,685	88,083	△1,920	2,364,164
⑥資本的支出(千円)	837	7,232	7,797	29,101	37,942	—	390,647
⑦賃貸NCF(=③-⑥)(千円)	52,225	131,404	253,073	222,221	74,626	426	2,471,455

(注1) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) MY厚木ビルは、2020年3月3日付で売却済みです。

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	2020年8月期末(第14期末)						2020年2月期末(第13期末)	
			鑑定評価額(百万円)		直接還元利回り		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元 利回り
				前期末との差		前期末との差				
OT-2	ONEST神田スクエア	7,350	9,120	20	3.5%	0.0%	6,513	2,606	9,100	3.5%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	4,150	0	4.4%	0.0%	3,186	963	4,150	4.4%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	3,110	3,830	10	4.2%	0.0%	3,108	721	3,820	4.2%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	2,751	3,210	10	4.0%	0.0%	2,660	549	3,200	4.0%
OT-7	ONEST中野ビル	2,880	3,400	0	4.3%	0.0%	2,846	553	3,400	4.3%
OT-8	36山京ビル	2,395	2,770	0	4.1%	0.0%	2,310	459	2,770	4.1%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,134	0	4.3%	0.0%	2,132	1	2,134	4.3%
OT-10	南品川Nビル	2,292	2,420	10	4.5%	0.0%	2,183	236	2,410	4.5%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,440	0	4.5%	0.0%	1,926	513	2,440	4.5%
OT-13	八王子SIAビル	730	865	9	5.1%	0.0%	676	188	856	5.1%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	7,500	8,580	20	3.9%	0.0%	7,591	988	8,560	3.9%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	2,700	2,950	0	3.9%	0.0%	2,775	174	2,950	3.9%
OT-16	大同生命大宮ビル	3,000	3,250	20	4.6%	0.0%	3,099	150	3,230	4.6%
OT-17	ONEST池袋イーストビル	2,200	2,360	0	4.1%	0.0%	2,234	125	2,360	4.1%
OT-18	クレシェンドビル	2,466	2,540	20	4.6%	0.0%	2,574	△34	2,520	4.6%
OT-19	東京パークサイドビル	10,450	11,300	0	4.2%	0.0%	10,541	758	11,300	4.2%
OT-20	ONEST西五反田スクエア	4,500	5,130	110	3.8%	0.0%	4,754	375	5,020	3.8%
OO-1	ONEST新大阪スクエア	4,612	6,290	30	4.3%	0.0%	4,267	2,022	6,260	4.3%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	4,000	0	4.6%	0.0%	3,867	132	4,000	4.6%
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	2,381	3,550	10	4.6%	0.0%	2,333	1,216	3,540	4.6%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,300	0	6.0%	0.0%	1,071	228	1,300	6.0%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,220	20	4.5%	0.0%	4,824	395	5,200	4.5%
OO-6	大博多ビル	10,650	11,800	0	4.3%	0.0%	10,683	1,116	11,800	4.3%
OO-7	肥後橋センタービル	8,930	10,300	0	4.1%	0.0%	8,998	1,301	10,300	4.1%
R-1	fab南大沢	4,250	4,810	-100	4.7%	0.1%	3,979	830	4,910	4.6%
合計		102,260	117,719	189	-	-	101,142	16,576	117,530	-

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

有利子負債及び財務指標の推移

	2020年2月期末 (第13期末)	2020年8月期末 (第14期末)	2020年9月7日付 リファイナンス後
借入金	47,324百万円	44,324百万円	44,324百万円
投資法人債	3,500百万円	6,500百万円	6,500百万円
有利子負債総額	50,824百万円	50,824百万円	50,824百万円
平均借入金利	0.636%	0.649%	0.631%
固定金利比率	88.2%	94.1%	90.2%
LTV	45.7%	45.7%	—
平均借入残存年数(注1)	3.22年	3.15年	4.17年
平均調達年数	5.04年	5.31年	5.49年

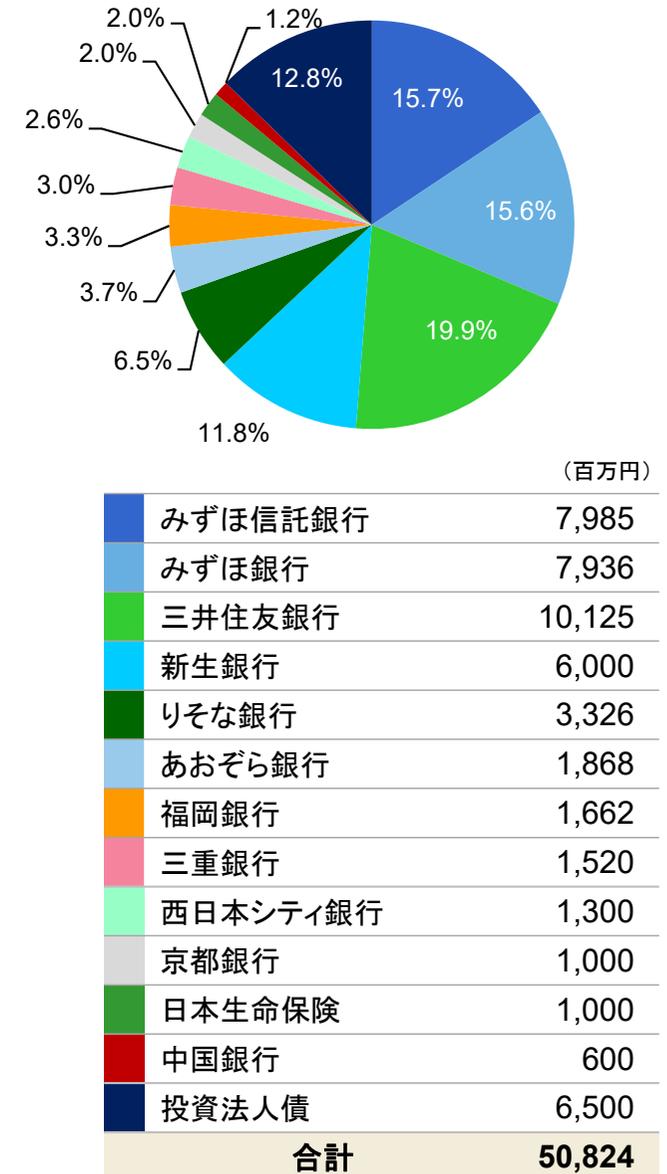
投資法人債の発行概要

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 無保証	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		
投資法人債 合計	6,500						

(注1) 各時点における返済期限までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。

(注2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

有利子負債の分布状況(2020年8月期末)



■ 返済期限別借入金残高

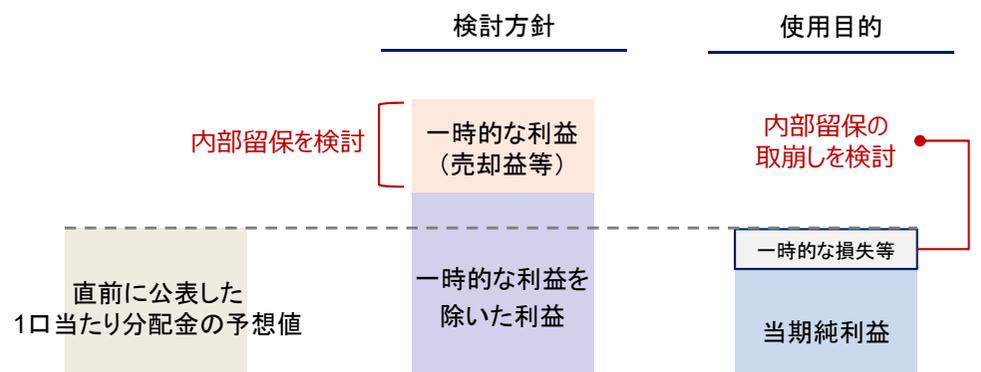
借入先	残高 (百万円)	利率 (固定・変動)	返済期限
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 三重銀行 福岡銀行	1,975	0.69593% (固定)	2020年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 新生銀行 りそな銀行	8,149	0.69593% (固定)	2020年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 三重銀行 福岡銀行	1,000	0.45000% (変動)	2020年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 三重銀行 福岡銀行	6,000	0.56720% (固定) ^(注1)	2021年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 三重銀行 福岡銀行	6,000	0.62750% (固定) ^(注1)	2022年9月7日

借入先	残高 (百万円)	利率 (固定・変動)	返済期限
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 福岡銀行 西日本シティ銀行 中国銀行 京都銀行 日本生命保険	2,000	0.50000% (変動)	2023年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 福岡銀行 西日本シティ銀行 中国銀行 京都銀行 日本生命保険	6,000	0.67200% (固定) ^(注1)	2023年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行	4,000	0.51000% (固定) ^(注1)	2024年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 福岡銀行 西日本シティ銀行 三重銀行 京都銀行 日本生命保険	9,200	0.75000% (固定) ^(注1)	2026年9月7日
借入金 合計	44,324		

(注1) 金利スワップにより実質的に金利が固定化された借入金についても「固定」と記載し、金利スワップによる実質固定化後の利率を記載しています。

(注2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

内部留保について



内部留保の検討方針

- 不動産等売却益などの一時的な利益が発生した場合、直前に公表した1口当たり分配金の予想値を下回らない範囲で、内部留保について検討する方針

内部留保の使用目的

内部留保は、分配金の安定化または一定水準の分配金の確保のために活用する方針です。分配金の安定化とは、以下の事象等により分配金が直前予想を下回る等の影響が見込まれる場合を指します。

- 不動産等売却損や保有資産の減損による損失の発生
- 投資口の発行に伴う1口当たり分配金の希薄化
- 期中の物件取得等、機動的な物件取得により十分な賃貸収益が確保できない場合
- その他災害や突発的事象等による費用又は損失の発生 など

資産運用報酬体系

		算定方法
運用報酬	運用報酬1	総資産額 × 0.3% × (営業期間の月数 / 12)
	運用報酬2	NOI ^(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%

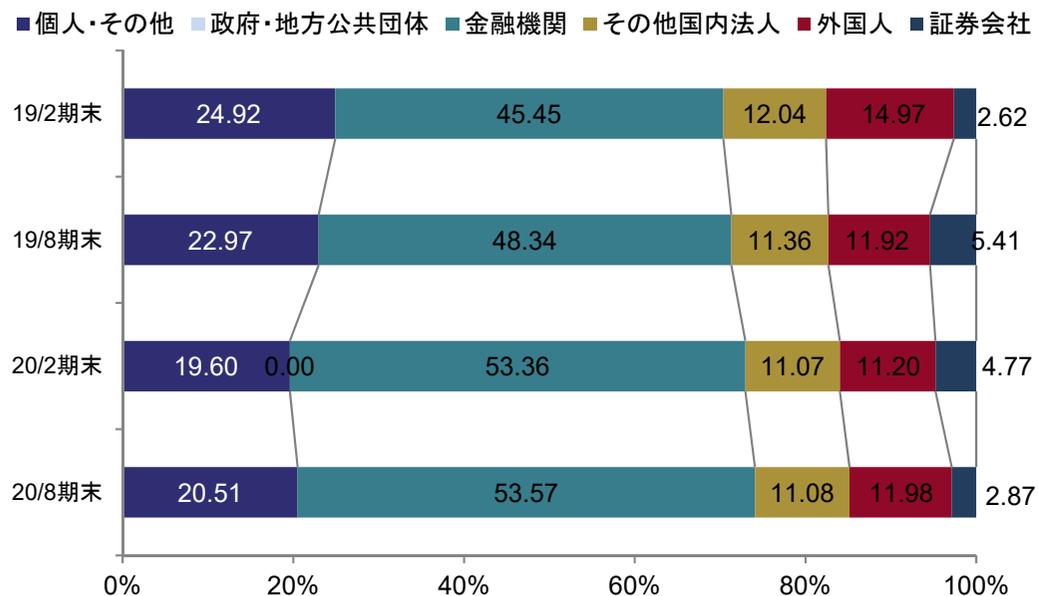
(注1) NOIとは、各営業期間における不動産賃貸事業の収益及び匿名組合の分配金の金額及び不動産関連ローン等資産より生じる収益の合計額から、不動産賃貸事業の費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

(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

	2020年8月期末(2020年8月31日現在)			
	投資主数	比率(注)	投資口数	比率(注)
個人・その他	7,874	95.71%	49,198	20.51%
金融機関	42	0.51%	128,514	53.57%
その他国内法人	153	1.86%	26,581	11.08%
外国人	136	1.65%	28,734	11.98%
証券会社	22	0.27%	6,881	2.87%
合計	8,227	100.00%	239,908	100.00%

投資口数比率の推移



(注) 比率は小数第3位を四捨五入して表示しています。

主な投資主

投資主名	投資口数	比率(注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	42,835	17.85%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	39,573	16.50%
みずほリアルティOne株式会社	22,530	9.39%
野村信託銀行株式会社(投信口)	14,099	5.88%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	10,010	4.17%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	4,365	1.82%
近畿産業信用組合	4,167	1.74%
朝日生命保険相互会社	3,538	1.47%
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	2,171	0.90%
株式会社日本カストディ銀行(信託口9)	2,119	0.88%
合計	145,407	60.61%

テナントに選ばれるビルの創造

- ブランド戦略の策定と推進を行い、テナント、投資主にとって最適な付加価値創造の実現を目指します

ブランド名

ONEST (オネスト)

「ONE (独自性・唯一の)」+「BEST (最善の)」×「誠実さ」

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

「ONEST」(オネスト)スペック

- ・「安心」 ONESTビルに安心と安全を。
⇒セキュリティが確保され、環境にも配慮したきめ細やかな建物管理体制が整っている。
- ・「快適」 ONESTビルに美しさと心地よさを。
⇒デザインに優れ、快適なオフィス空間である。
- ・「便利」 ONESTビルをより便利に。
⇒機能性に優れ、ビルの利便性が高い。



運用体制

AM アセットマネージャー

スペック管理

本資産運用会社：投資運用第一部

競合物件と比較し、競争力を維持可能な
効果的なスペックを採用

&

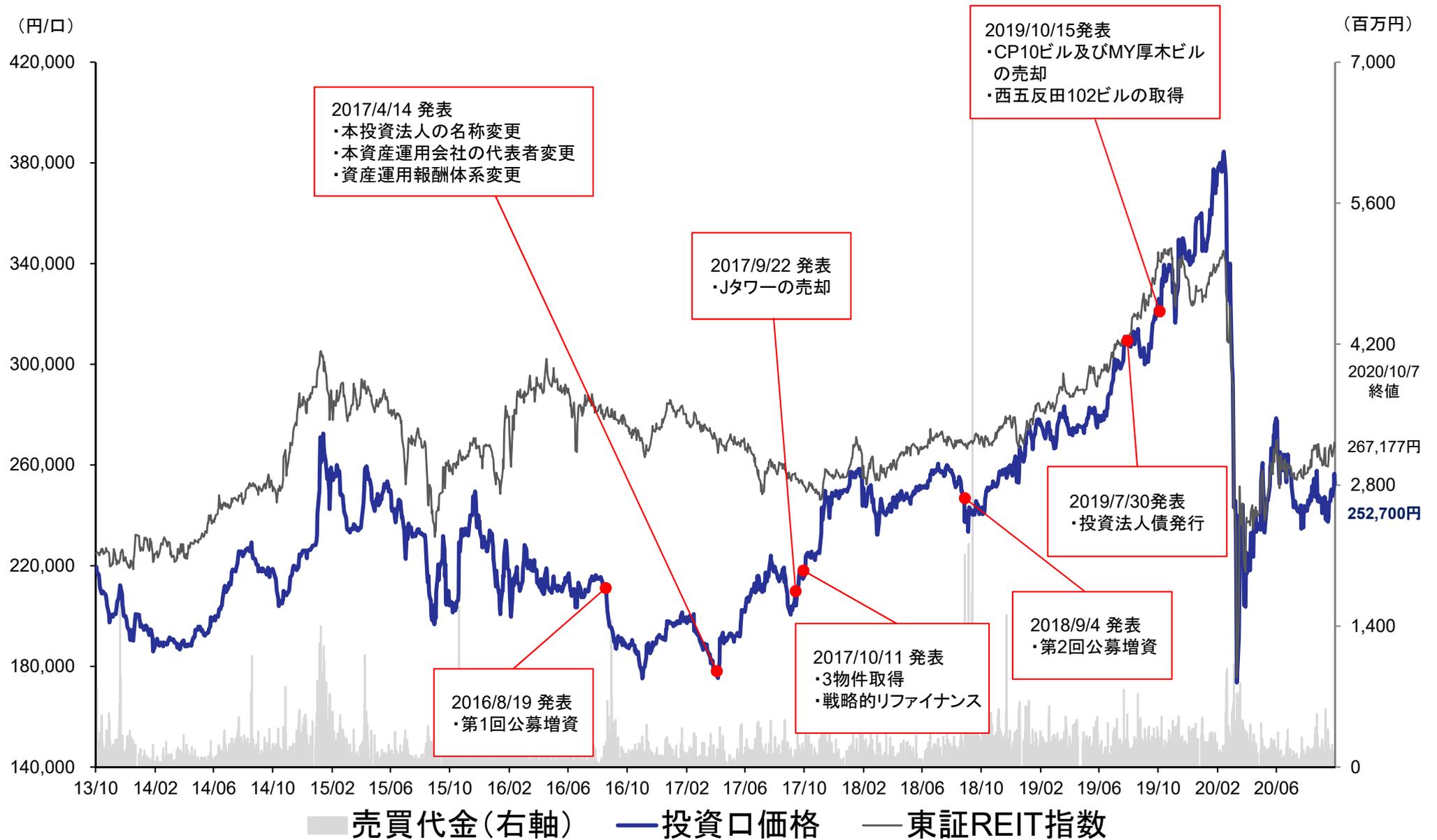
FM ファシリティマネージャー

コスト管理

MONE：ファシリティマネジメント部

機能性・デザイン性を維持する中で
最適なコスト管理を実践

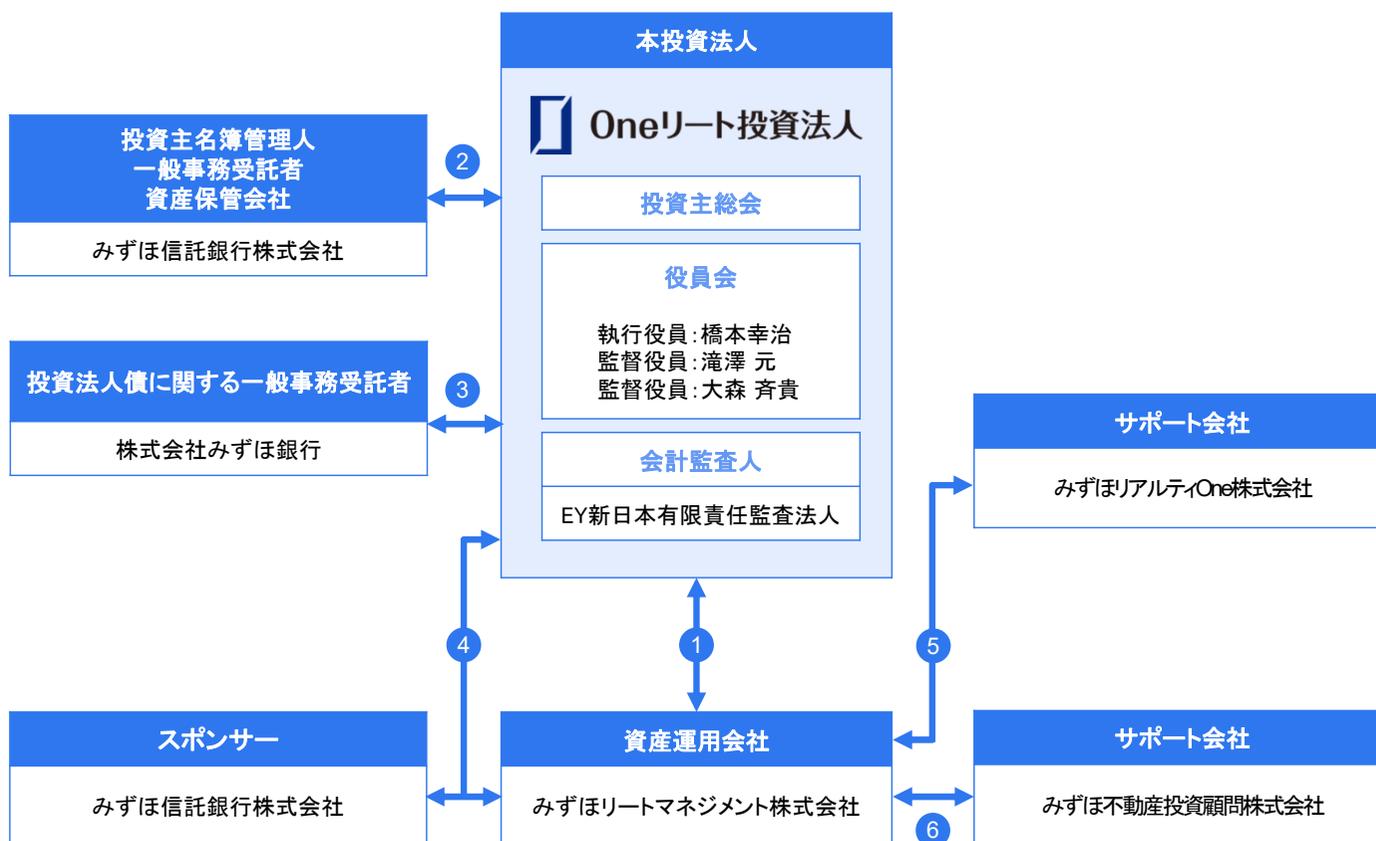
テナントのニーズを適時的確に把握することに努めるAMと、建物における専門的な知見を有するFMが常に連携して対応することにより、「テナント満足度の向上」と「投資主価値の最大化」を両立



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2020年10月7日までの推移を記載しています。

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

- ① 資産運用委託契約
- ② 事務委託契約(投資口事務受託契約)／
一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- ③ 財務及び発行・支払代理契約
- ④ スポンサー・サポート契約
- ⑤ 業務委託契約
- ⑥ スポンサー・サポート契約



概要

投資法人名	Oneリート投資法人
設立	2013年6月25日
代表者	執行役員 橋本幸治
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3

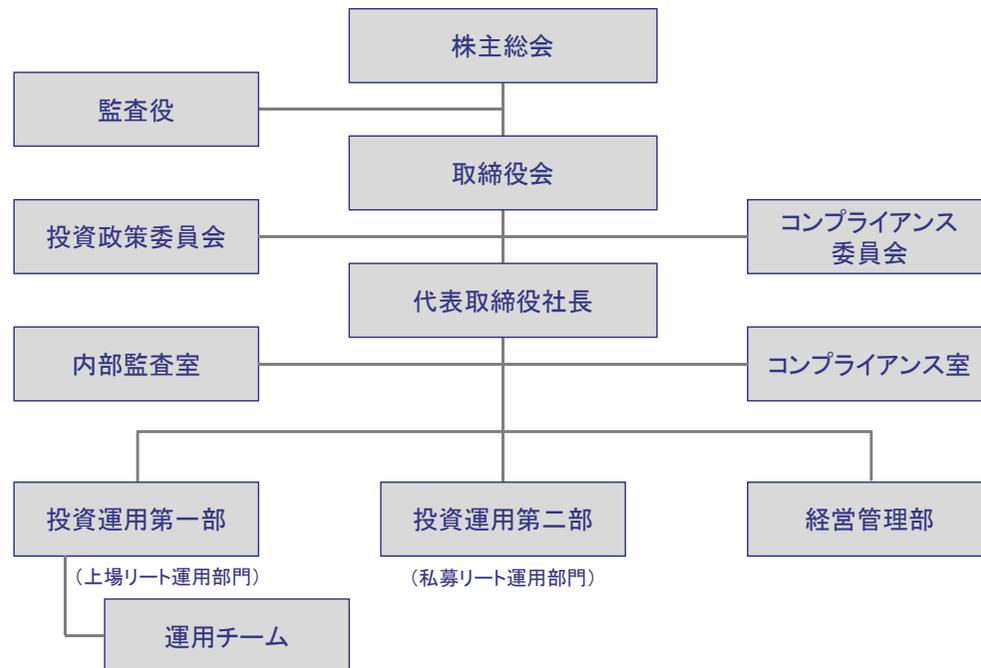
沿革

2013年6月20日	設立企画人(株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ、現社名:みずほリートマネジメント株式会社)による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
2013年6月25日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2013年7月8日	投信法第188条に基づく登録の申請
2013年7月23日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第85号)
2013年10月9日	東京証券取引所新規上場
2015年12月29日	みずほ信託銀行株式会社をスポンサーとする体制へ移行
2017年6月1日	SIA不動産投資法人からOneリート投資法人へ商号変更



商号	みずほリートマネジメント株式会社	
設立	2005年7月1日	
資本金	5,000万円	
代表者	代表取締役社長 橋本 幸治	
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル4階	
役職員数	31人(2020年10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 宅地建物取引業 取引一任代理等認可	関東財務局長(金商)第342号 東京都知事(4)第84787号 国土交通大臣認可第46号

組織図



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

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本投資法人の投資証券のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。また、最終的なご購入の決定は契約締結前交付書面の内容を十分にご理解の上、皆様ご自身の判断で行っていただきますよう、お願い申し上げます。なお、投資証券の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料が必要となる場合があります。

本資料には、Oneリート投資法人(以下、「本投資法人」と言います)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにみずほリートマネジメント株式会社(以下、「資産運用会社」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、資産運用会社の分析・判断等については、資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含む)の正確性について、本投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。なお、不動産投資信託証券は保有する不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、投資元本を割り込むおそれがあります。

資産運用会社:みずほリートマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第342号、一般社団法人 投資信託協会会員