


「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

2018年2月期(第9期) 決算説明資料

2018年4月17日(火)

 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)

 **MIZUHO** みずほリートマネジメント

目次

1 エグゼクティブ・サマリー

決算概要・業績予想サマリー	3
2018年2月期ハイライト	4
注記集 ①	5

2 決算概要及び業績予想

決算概要:2018年2月期	7
1口当たり分配金の増減要因:2018年2月期	8
業績予想:2018年8月期・2019年2月期	9
1口当たり分配金の増減要因:2018年8月期・2019年2月期	10
(参考)1口当たり分配金の増減要因:2017年8月期・2018年8月期	11

3 成長戦略

成長目標	13
ポートフォリオの状況	14
ポートフォリオ運用状況	16
テナントに選ばれるビルの創造	19
ポートフォリオの質的改善への取り組み	22
今後の外部成長について	24
財務状況	25
市場(投資家)との対話を踏まえた成長戦略の推進	27
注記集 ②	28

4 Appendix

スポンサーについて	31
MONEグループについて	33
本投資法人の基本戦略	35
ポートフォリオ構築方針	37
本投資法人の基本姿勢	38
テナントに選ばれるビルの創造	39
工事費用に関する状況	40
サステナビリティ(ESG)に関する取り組み	41
損益計算書	43
貸借対照表	44
稼働率の推移	45
個別物件の概要	46
優先交渉権保有物件	51
物件別賃貸事業収支	53
鑑定評価一覧	56
借入金一覧	57
内部留保に関する考え方/資産運用報酬体系	58
投資主の状況	59
投資口価格の推移	60
投資法人の概要	61
資産運用会社の概要	62



1 エグゼクティブ・サマリー

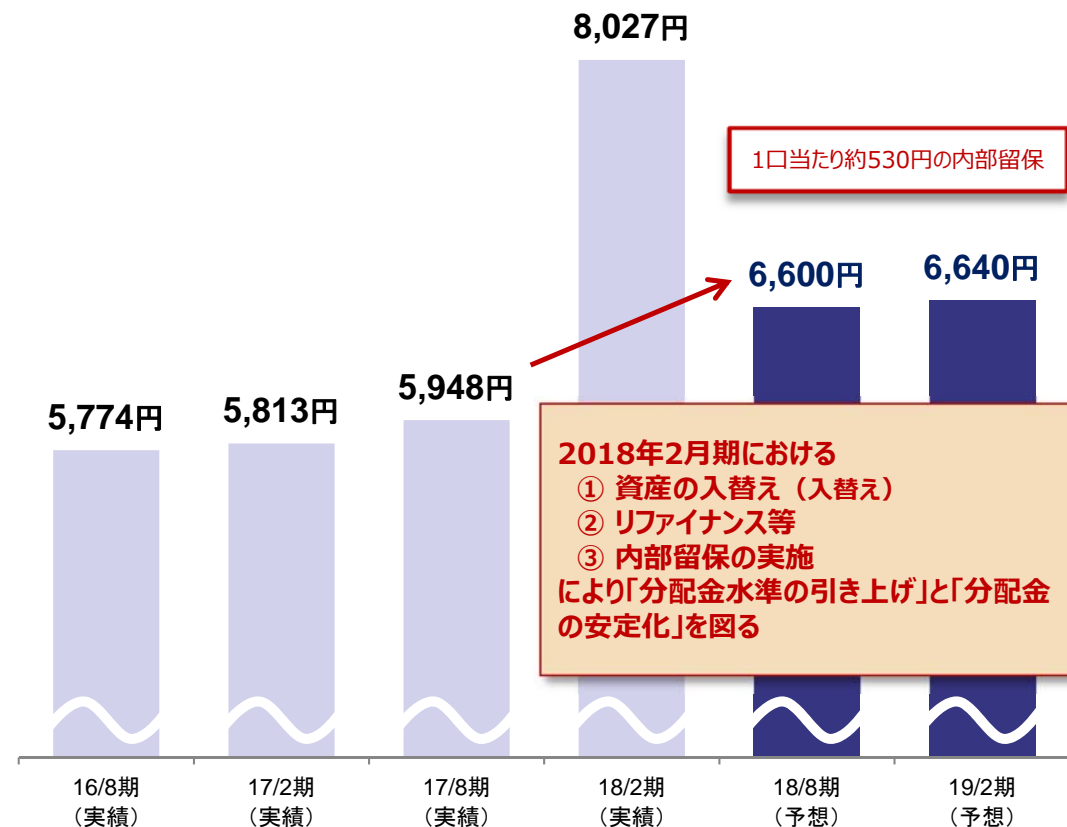


- 2018年2月期(第9期)の1口当たり分配金は、業績予想比+167円(+2.1%)の増配で着地(1口当たり約530円の内部留保^(注1)を実施)
- 業績予想上の1口当たり分配金については、好調な稼働状況や継続的な賃料増額を背景に6,600円台(年間13,200円水準)を予想

決算・業績予想概要

(百万円)	2017年8月期 (第8期)	2018年2月期 (第9期)	2018年8月期 (第10期)	2019年2月期 (第11期)
	実績	実績	予想	予想
営業収益	3,483	3,868	3,242	3,193
営業利益	1,416	2,069	1,460	1,464
経常利益	1,126	1,682	1,250	1,258
当期純利益	1,125	1,620	1,249	1,256
1口当たり 分配金	5,948円	8,027円	6,600円	6,640円
	+128円 (+2.2%)	+167円 (+2.1%)	+100円 (+1.5%)	【前期比】 +40円 (+0.6%)
直前予想値	5,820円	7,860円	6,500円	

1口当たり分配金^(注2)について



外部成長

資産の入替えによるポートフォリオの質的改善

資産の入替え

Jタワー売却

売却価格: 252億円



大博多ビル等3物件取得

取得価格: 158億円

入替え効果

	入替え前 ^(注3)	入替え後 ^(注3)
上位10テナント比率 ^(注4)	25.7%	15.8%
償却後NOI利回り ^(注5)	4.00%	4.32%
含み益率 ^(注6)	9.7%	11.4%

内部成長

安定感の増した稼働状況と賃料増額余地の拡大

	2017年8月期	2018年2月期
期末稼働率	98.7%	99.2%
オフィス退去率 ^(注7)	3.9%	5.1%
賃料ギャップ ^(注8)	▲1.0%	▲5.4%

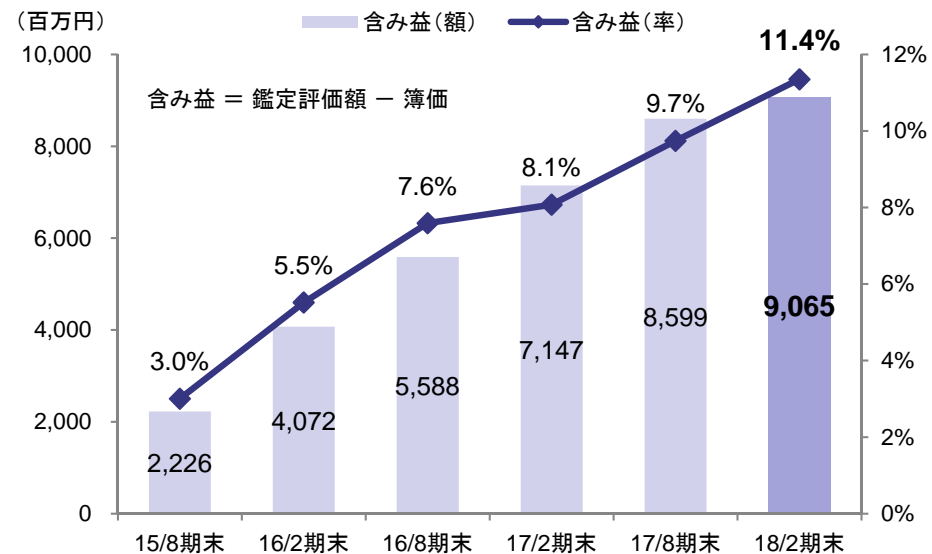
財務

財務内容の改善に向けた取組み

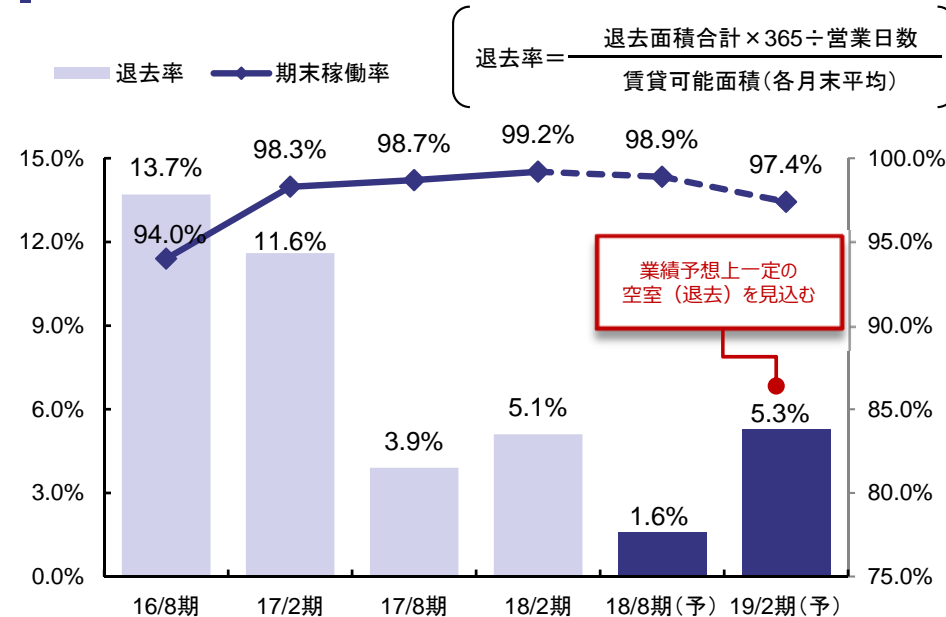
- 資産の入替えに伴い、借入金の返済(88億円)及びリファイナンス(160億円)を実施

	2017年8月期末	2018年2月期末
LTV ^(注9)	51.0%	45.8%
平均金利 ^(注10)	0.855%	0.602%
固定金利比率 ^(注11)	79.9%	90.0%
内部留保	—	1口あたり約530円 (総額約100百万円)

ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移



オフィス退去率及び期末稼働率の推移



1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

- (注1) 2018年2月期(第9期)の分配金支払い後の内部留保額(約100百万円)に基づいており、1口当たりの金額については本書公表日現在の発行済投資口数(189,298口)に基づき算出しています。本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 「1口当たり分配金」の額は、2017年3月1日(2017年8月期初)を効力発生日として投資口1口につき2口の割合の投資口分割を行ったことから、2017年2月期以前については当該分割調整後の数値を記載しています。
- (注3) 「入替え前」については2017年8月期(第8期)の損益または同期末の資産、財務及びテナントの状況に基づき、「入替え後」については2018年4月16日付公表の業績予想に基づく損益または2018年2月期(第9期)末の資産、財務及びテナントの状況に基づき、それぞれ記載しています。以下、本書の他の箇所においても同様です。
- (注4) 各時点におけるポートフォリオの「総賃貸可能面積」に占める上位10テナントの「賃貸面積(合計値)」の割合で算出しています。「賃貸面積」は各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指し、新潟東堀通駐車場ビル及び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5) 賃貸NOIから減価償却費を控除した額(不動産賃貸事業損益＝償却後NOI)を取得価格で除した値を百分率で表示しています。不動産賃貸事業損益に関しては、「入替え前」は2017年8月期(第8期)の実績値に基づき、「入替え後」は2018年4月16日付公表の2018年8月期(第10期)及び2019年2月期(第11期)の予想値に基づいており、「入替え前」については営業日数に応じて年率換算して利回りを算出しています。
- (注6) 「含み益」は各期末時点における鑑定評価額の合計値と保有資産(匿名組合出資を行っているSPCが保有する物件を除きます。以下同じ)の帳簿価格の差額を指します。「含み益率(%)」＝含み益÷期末時点における保有資産の帳簿価格により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注7) 本投資法人の保有資産のうち「オフィス」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8) 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9) 「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10) 「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11) 「固定金利比率(%)」＝各時点における固定金利により調達した有利子負債の合計額÷各時点における有利子負債の合計額により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、「固定金利により調達した有利子負債の合計額」には、金利スワップにより実質的に借入金利を固定化した有利子負債を含めています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。

2 「決算概要及び業績予想」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。



2 決算概要及び業績予想



決算概要:2018年2月期(第9期)

業績予想:2018年8月期(第10期)・2019年2月期(第11期)

前期及び業績予想との比較

(百万円)	A:17/8期 (第8期) 実績	B:18/2期 (第9期) 予想	C:18/2期 (第9期) 実績	前期 対比 C - A	予想 対比 C - B
営業収益	3,483	3,848	3,868	+384	+19
賃貸事業収入	3,108	2,834	2,840	△268	+5
その他賃貸事業収入	373	289	298	△75	+8
受取配当金	0	0	-	△0	△0
不動産等売却益	-	724	729	① +729	① +5
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,176	1,031	1,015	△160	△15
賃貸NOI	2,306	2,092	2,122	△183	+30
減価償却費	505	468	466	△38	△1
償却後NOI	1,800	1,624	1,655	② △144	② +31
一般管理費	384	297	315	③ △69	③ +17
営業利益	1,416	2,050	2,069	+653	+18
経常利益	1,126	1,652	1,682	+556	+29
当期純利益	1,125	1,588	1,620	+494	+31
内部留保額	-	100	100	④ +100	△0
1口当たり分配金	5,948円	7,860円	8,027円	+2,079円 (+35.0%)	+167円 (+2.1%)
LTV	51.0%		45.8%	△5.2%	
1口当たりNAV ^(注1)	256,000円		259,000円	+3,000円	

17/8期(第8期)・18/2期(第9期)実績の比較

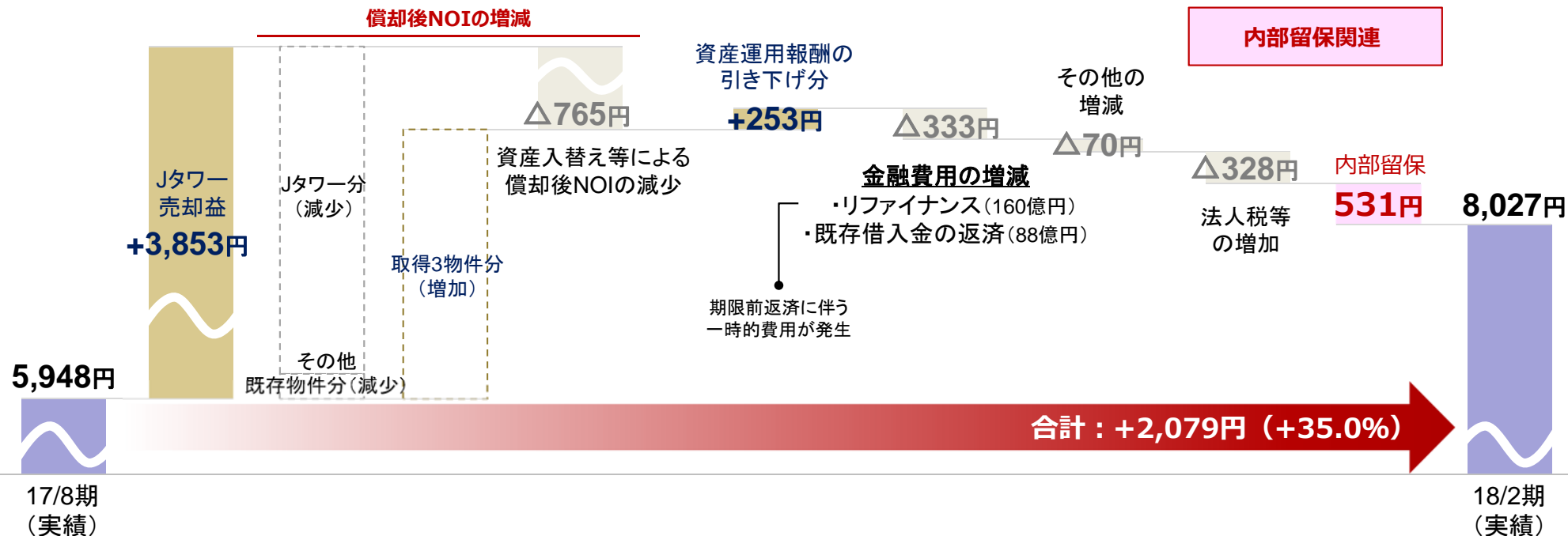
	利益の変動額
① 不動産等売却益の計上	+729百万円
② 償却後NOIの増減	△144百万円
Jタワー売却による減少	△348百万円
3物件取得による増加	+244百万円
既存物件(Jタワー・新規取得3物件を除く)の増減	△40百万円
③ 一般管理費の増減	+69百万円
資産運用報酬の減少	+47百万円
④ 金融関連費用の増減	△63百万円
17/10の期限前返済に伴う一時的な費用の発生等	
⑤ 法人税等の増加(内部留保関連)	△61百万円
⑥ 内部留保額	△100百万円

18/2期(第9期)予想・実績の比較

	利益の変動額
① 不動産等売却益の差異	+5百万円
② 償却後NOIの差異	+31百万円
水道光熱費(収支)の差異	+20百万円
賃料収入等の増加	+12百万円
③ 一般管理費の差異	△17百万円
④ 金融関連費用の差異	+9百万円

1口当たり分配金の増減要因:2018年2月期(第9期)

17/8期(前期)との比較



18/2期(業績予想)との比較



- 18/8期(第10期)は、18/2期(第9期)中に取得した3物件の通期寄与や既存物件のNOIの増加等により、1口当たり分配金6,600円を予想
- さらに19/2期(第11期)は、過去の実績を踏まえた一定の空室(退去)を想定するも既存物件のNOIの増加等により、前期比+40円の6,640円を予想

(百万円)	18/2期 (第9期) 実績	18/8期 (第10期) 予想	前期比	19/2期 (第11期) 予想	前期比
	営業収益	3,868	3,242	△625	3,193
賃貸事業収入	2,840	2,952	+112	2,914	△37
その他賃貸事業収入	298	290	△8	278	△11
不動産等売却益	729	-	① △729	-	-
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,015	1,051	+35	1,014	△37
賃貸NOI	2,122	2,191	+68	2,179	△12
減価償却費	466	441	△25	439	△2
償却後NOI	1,655	1,749	② +93	1,739	① △9
一般管理費	315	289	③ △26	274	② △14
営業利益	2,069	1,460	④ △609	1,464	③ +4
経常利益	1,682	1,250	④ △432	1,258	③ +7
当期純利益	1,620	1,249	⑤ △370	1,256	+7
1口当たり分配金	8,027円	6,600円	△1,427円 (△17.8%)	6,640円	+40円 (+0.6%)
期末稼働率	99.2%	98.9%	△0.3%	97.4%	△1.5%

18/2期(第9期)実績・18/8期(第10期)予想の比較

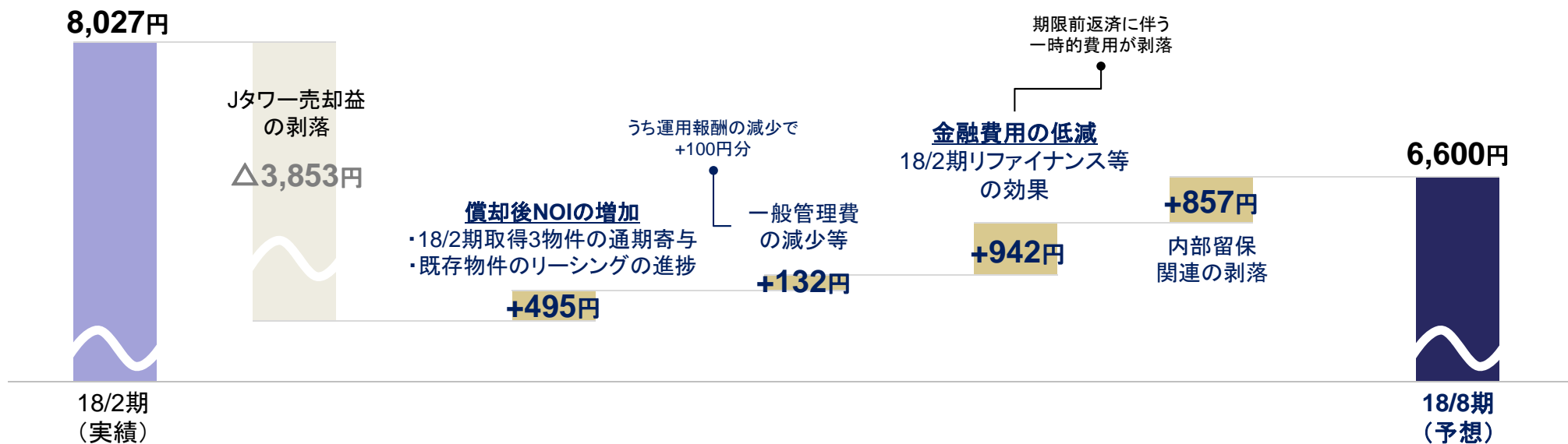
	利益の変動額
① 不動産等売却益の減少	△729百万円
② 償却後NOIの増加	+93百万円
③ 一般管理費の減少等	+25百万円
④ 金融関連費用の減少	+178百万円
⑤ 法人税等の減少	+61百万円

18/8期(第10期)予想・19/2期(第11期)予想の比較

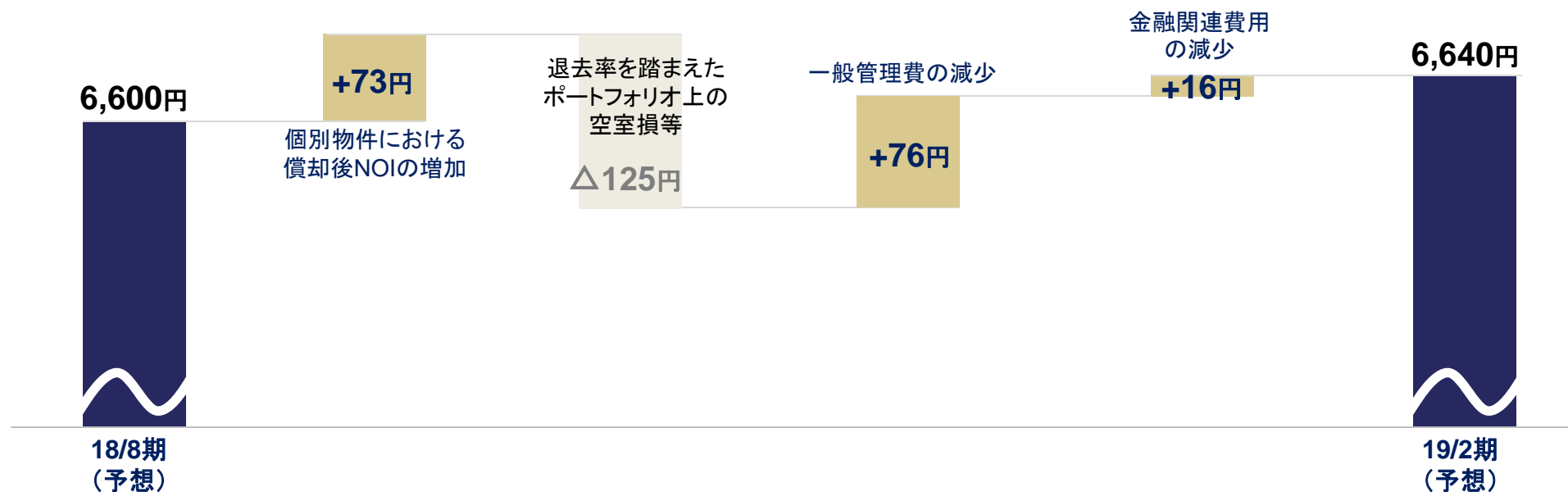
① 償却後NOIの減少	△9百万円
個別物件におけるNOIの増加	+11百万円
減価償却費の減少	+2百万円
ポートフォリオ上の空室損等	△23百万円
② 一般管理費の減少	+14百万円
③ 金融関連費用の減少	+3百万円

業績予想上一定の
空室(退去)を見込む

18/2期(実績)及び18/8期(予想)の比較

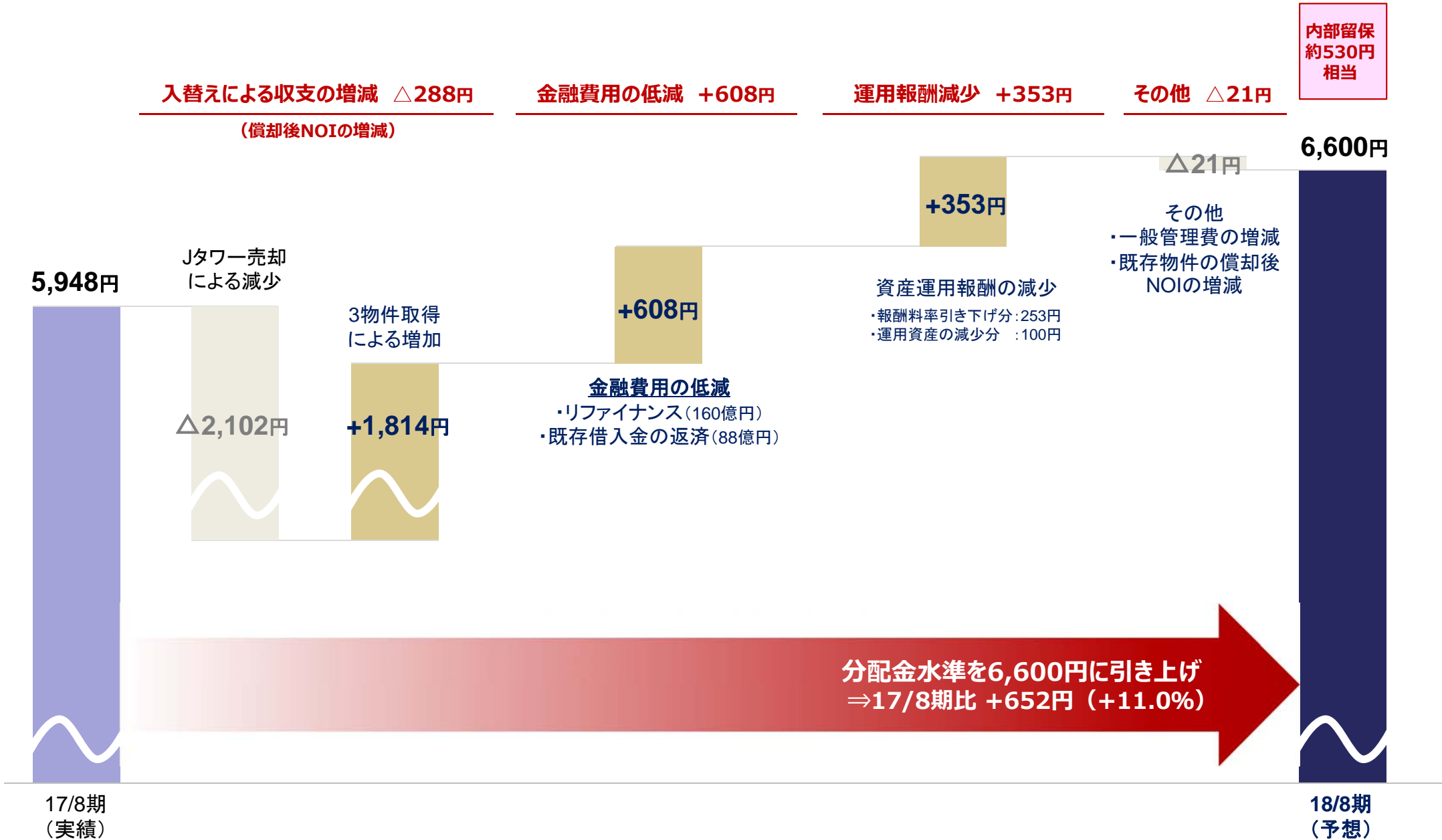


18/8期(予想)及び19/2期(予想)の比較



(参考) 1口当たり分配金の増減要因：2017年8月期(第8期)・2018年8月期(第10期)

- 資産の入替え及び借入金の返済・リファイナンスの効果について、不動産等売却益の計上や取得物件の公租公課の影響等一時的な要因が発生しない営業期間同士を比較した場合の1口当たり分配金の増減要因は以下のとおり





3 成長戦略



分配金

① 分配金の持続的な成長

優先交渉権保有物件

東京PS



104億円

肥後橋



89億円

資産規模の拡大により
更なる安定性を追求

2,000億円

1,000億円超

808億円

「厳選投資」のスタンスを継続

1口当たりの資産価値に配慮した規律ある成長を志向

18/2期末

早期に

中期的に

長期的に

資産規模目標

取得方針

エクイティ
ファイナンス

LTV

45.8%

平均金利

0.602%

格付

シングルA

運営の目安:
45-50%未満

更なる低減を
目指す

格付向上を
目指す

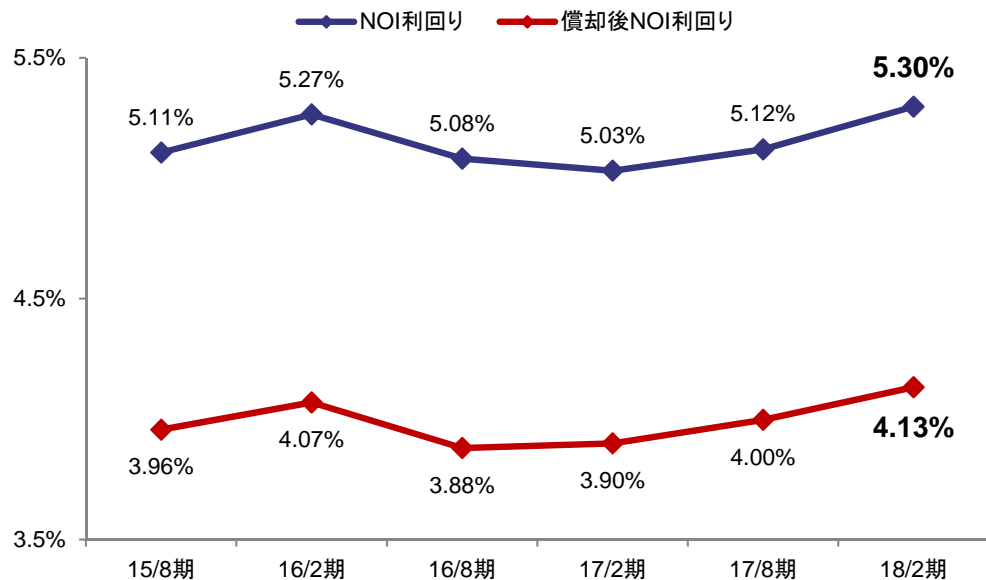
② ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長

■ 資産の入替えにより、旗艦物件の集中度が緩和されるなど、ポートフォリオの質的改善が継続

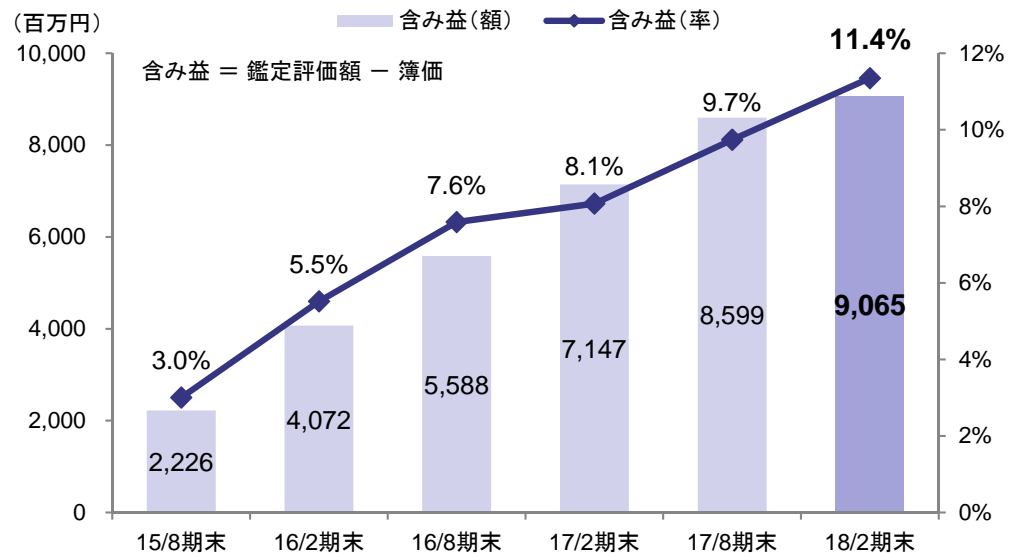
用途・地域	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定 評価額	含み益	期末 稼働率	利回り(年率換算)		築年数 (年)			
								18/2期(実績値ベース)					
								NOI	償却後NOI				
オフィスビル	東京経済圏	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	9.1%	8,730	1,897	100.0%	3.13%	1.19%	10.8		
		立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	4.0%	4,000	695	100.0%	6.53%	4.94%	26.7		
		CP10ビル	東京都台東区	3,229	4.0%	3,420	266	100.0%	5.31%	4.34%	28.9		
		横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	3.8%	3,790	692	100.0%	5.35%	4.57%	34.8		
		湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	3.4%	3,120	421	100.0%	4.85%	3.88%	26.5		
		宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.6%	3,250	397	100.0%	6.06%	5.32%	23.5		
		36山京ビル	東京都新宿区	2,395	3.0%	2,740	393	100.0%	5.35%	4.64%	26.3		
		南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.7%	2,134	-46	100.0%	5.54%	3.94%	27.6		
		南品川INビル	東京都品川区	2,292	2.8%	2,310	59	97.4%	5.56%	4.24%	23.6		
		南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.5%	2,240	275	100.0%	6.59%	5.35%	25.6		
		MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.5%	1,320	140	95.8%	5.37%	3.27%	29.4		
		八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.9%	820	120	100.0%	7.57%	6.12%	24.4		
		グラスシティ元代々木	東京都渋谷区	7,500	9.3%	7,860	335	100.0%	4.88%	4.28%	25.8		
		御徒町CYビル	東京都台東区	2,700	3.3%	2,850	90	92.1%	4.08%	3.66%	31.8		
		大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	3.7%	3,050	28	100.0%	6.23%	5.56%	26.3		
		山上ビル	東京都豊島区	2,200	2.7%	2,250	34	100.0%	5.21%	4.59%	26.4		
		地方政令指定都市等		セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	5.7%	5,350	976	97.7%	5.83%	4.37%	25.7
				カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	4.6%	3,790	-91	100.0%	6.65%	5.54%	31.3
ストークビル名古屋	愛知県名古屋市			2,381	2.9%	2,810	396	100.0%	7.38%	5.66%	26.8		
MY熊本ビル	熊本県熊本市			1,152	1.4%	1,310	194	95.8%	8.41%	6.12%	30.3		
名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市			4,812	6.0%	5,020	183	98.7%	5.06%	4.39%	30.3		
大博多ビル	福岡県福岡市			10,650	13.2%	11,400	692	100.0%	4.76%	4.08%	42.4		
小計・平均			76,133	94.2%	83,564	8,156	99.1%						
商業施設		fab南大沢	東京都八王子市	4,250	5.3%	4,760	716	100.0%	5.98%	4.43%	16.2		
		新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.5%	611	193	100.0%	10.61%	8.66%	24.9		
		小計・平均	4,682	5.8%	5,371	909	100.0%						
合計・平均			80,815	100.0%	88,935	9,065	99.2%	5.30%	4.13%	27.4			

■ 良好な稼働状態等を背景に、ポートフォリオ利回りの上昇、ポートフォリオの含み益の拡大が継続

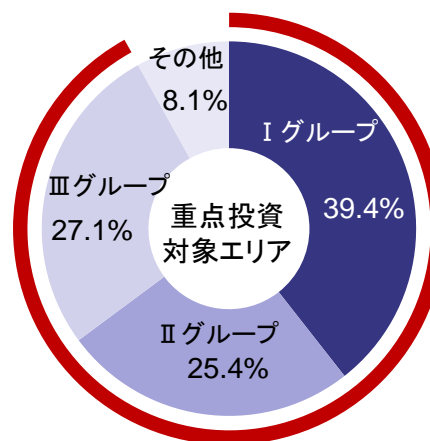
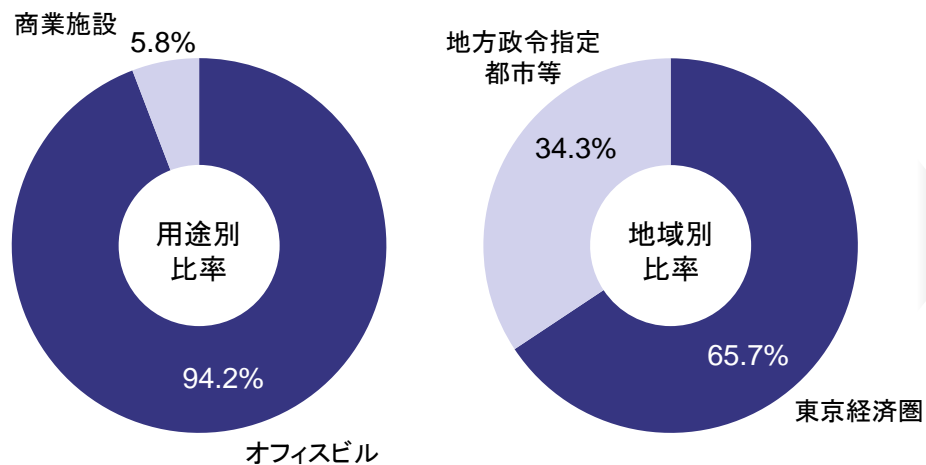
ポートフォリオ利回り(注1)の推移



ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移



投資比率



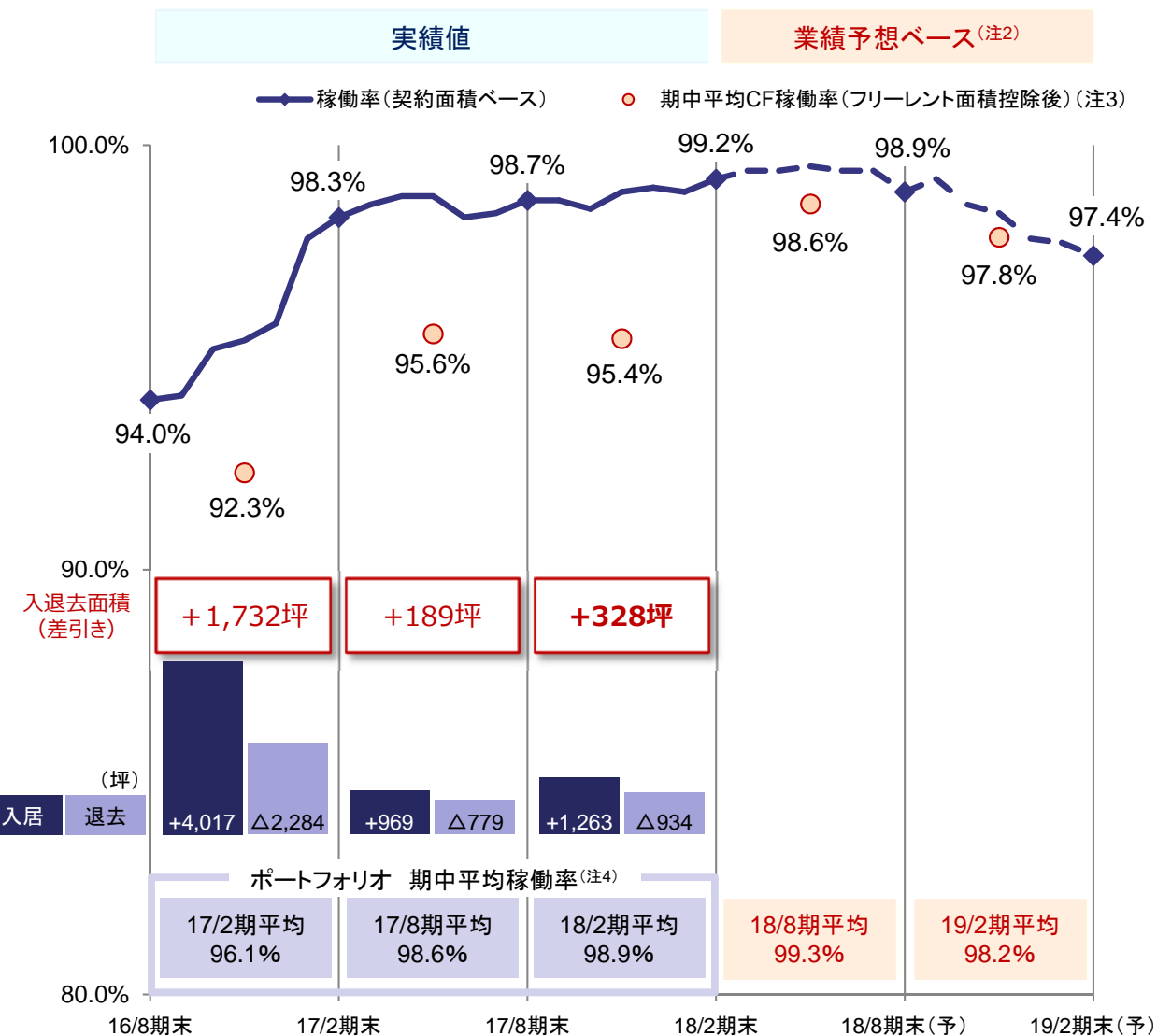
<重点投資対象エリアの内容>

	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

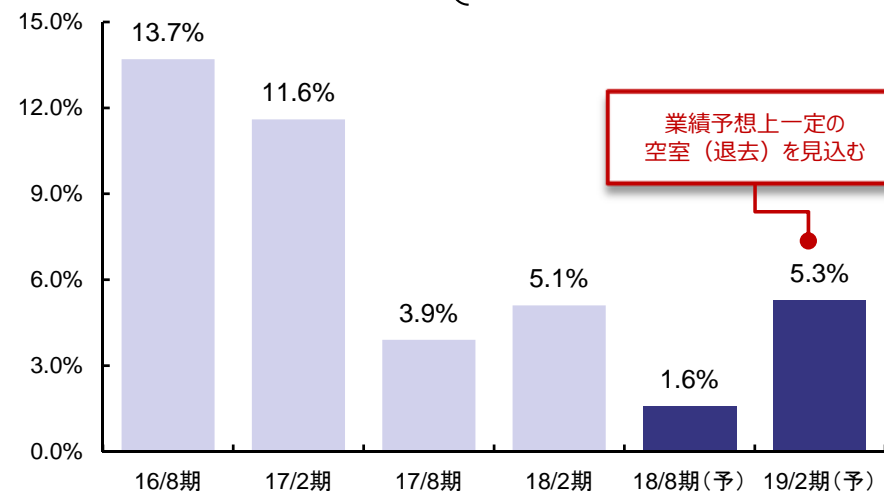
*千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区を指します。

- ポートフォリオ稼働率は、18/2期末 99.2%まで上昇し、18/8期も同水準を維持できる見通し
- リーシング状況についても、テナントの退去率が概ね2-5%程度の低い水準で推移しているうえに、フリーレント月数も減少傾向にあるため、テナントの入替えに伴うキャッシュフローのロスが低水準となっている

ポートフォリオ稼働率の推移



オフィス退去率



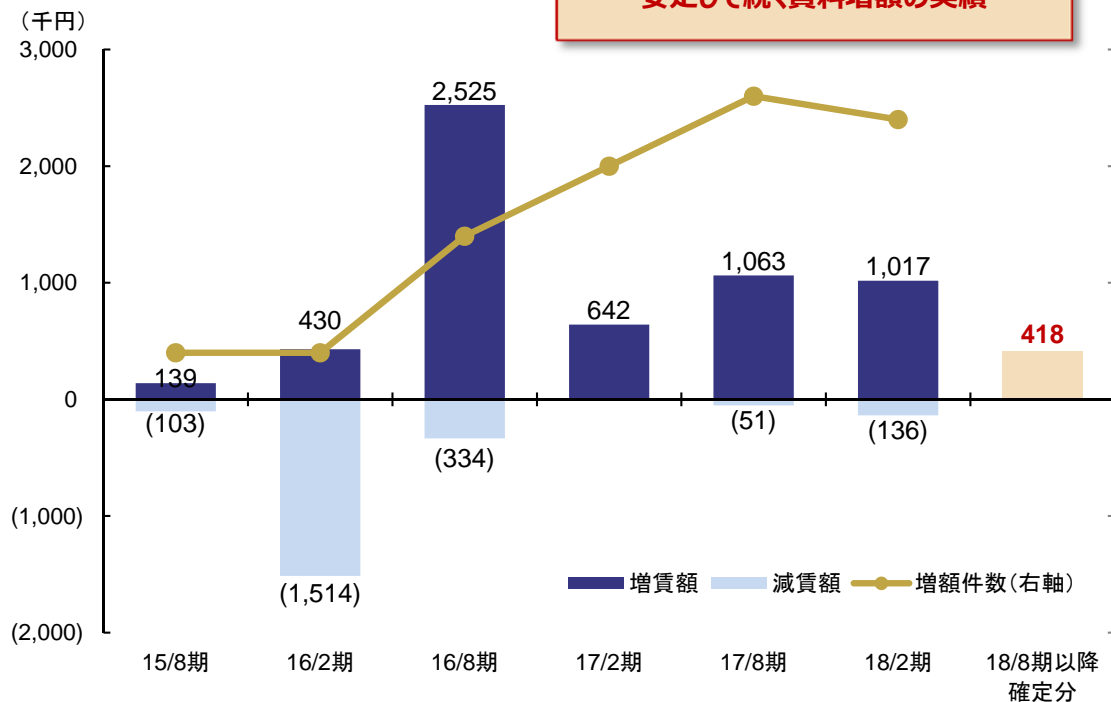
フリーレントの状況 (注5) (オフィステナント)

	16/8期	17/2期	17/8期	18/2期
なし	2件	1件	4件	5件
1-3ヶ月	3件	5件	7件	4件
4-6ヶ月	4件	6件	4件	4件
6ヶ月超	2件	3件	1件	0件
平均	3.8ヶ月	4.5ヶ月	2.9ヶ月	2.2ヶ月

- 16/8期以降、増額改定傾向が続いており、平均賃料単価は着実に上昇。また、18/8期以降に契約改定の効力が生じる増額実績も既に積み上がっている状況
- 大博多ビル、セントラル新大阪ビルなど、賃料増額実績は地方物件に多い

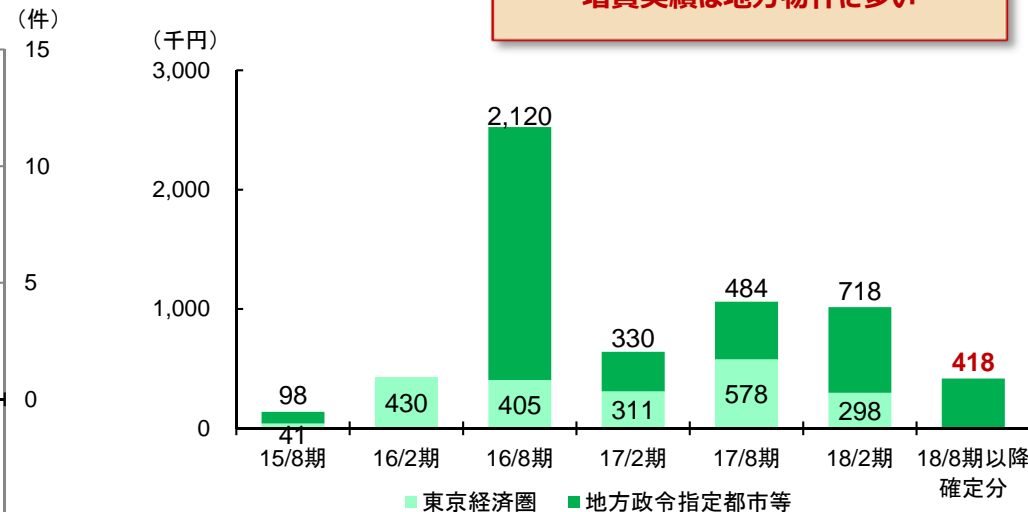
改定賃料の変動額(月額賃料ベース)

安定して続く賃料増額の実績

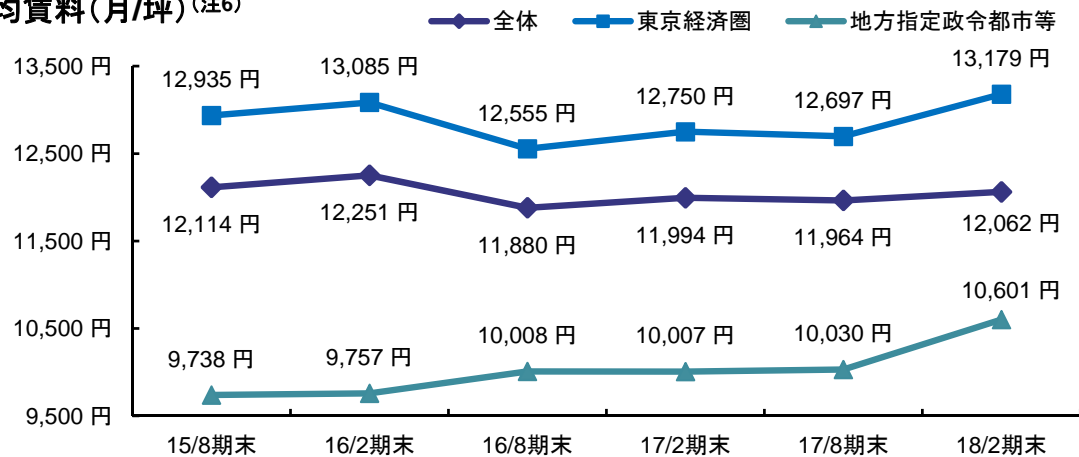


増賃額の内訳

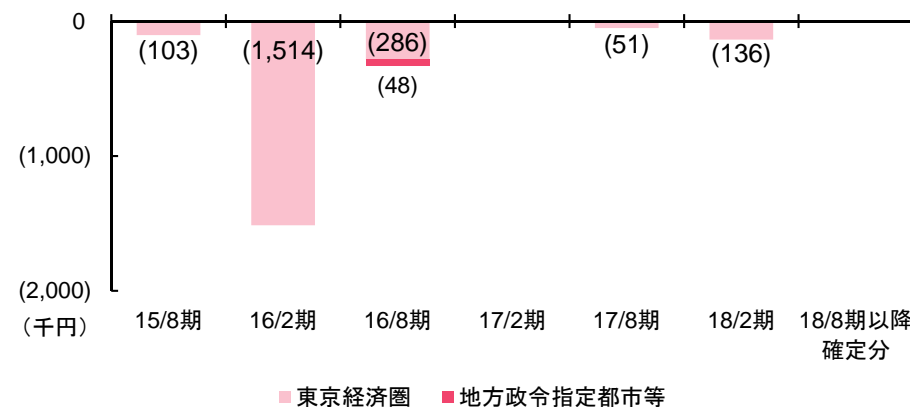
増賃実績は地方物件に多い



平均賃料(月/坪)(注6)

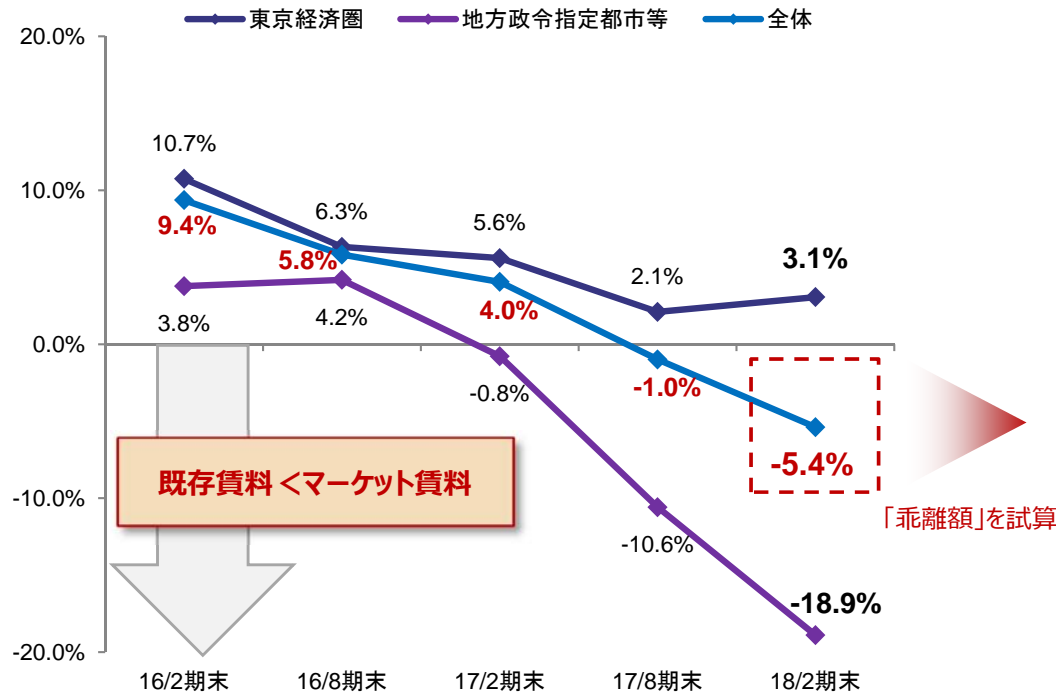


減賃額の内訳

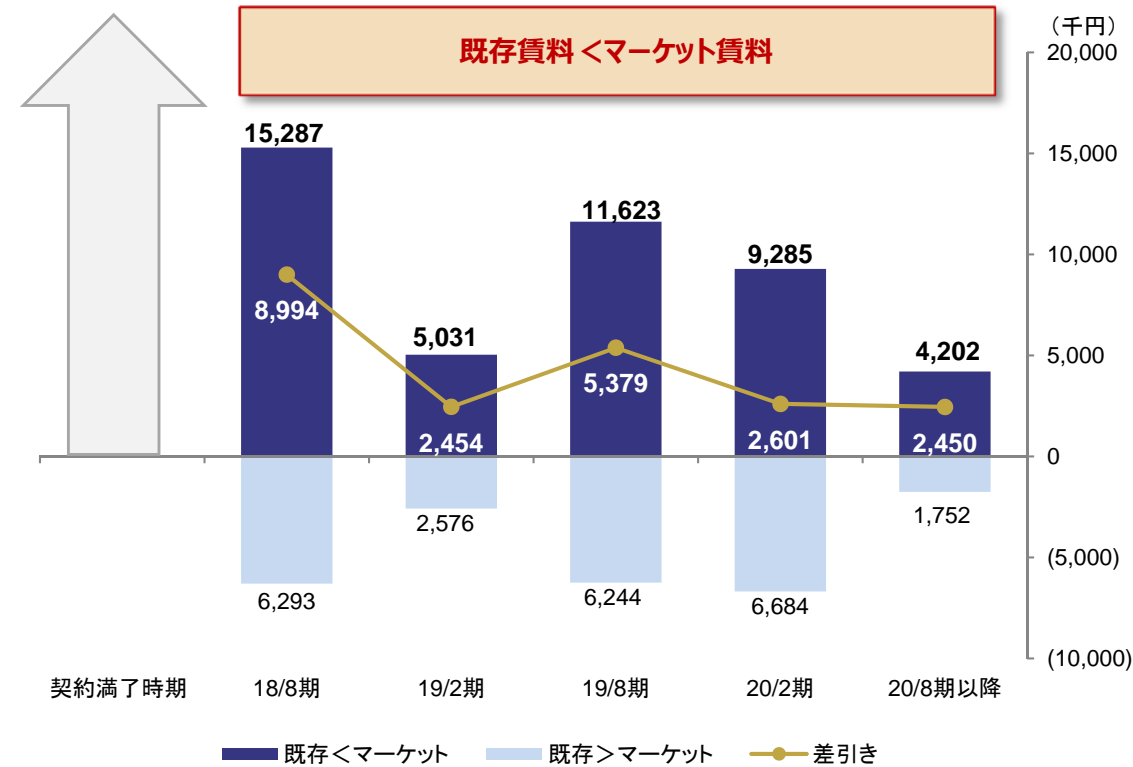


- ポートフォリオの賃料ギャップは、17/8期より「既存賃料<マーケット賃料」となっており、18/2期の賃料ギャップは、地方物件のマーケット賃料の上昇により、▲5.4%まで拡大(=賃料引き上げ余地の拡大)

賃料ギャップ(オフィス)の推移



マーケット賃料との乖離額試算(契約満了時期別, 月額賃料ベース)



【「賃料ギャップ(オフィス)」の算出方法】

- 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。
- なお、「16/8期末」については2016年2月末基準の査定額に基づき算出しています。

【「マーケット賃料との乖離額試算」の算出方法等】

- 「賃料ギャップ(オフィス)」対象テナントの契約賃料に基づく月額賃料とCBREが査定したマーケット賃料に基づく月額賃料との差額を、対象テナントの契約満了の属する営業期間ごとに集計しています。
- 実際の賃料改定はテナントとの協議によって決定されるため、必ずしもグラフで示している差額が得られるとは限りません。

テナントに選ばれるビルの創造

- 新たにブランドロゴを策定。ブランド戦略を推進し、テナントに選ばれるビルを目指します

■ ブランドロゴ

ONEST

ONESTが大切にする、一体感、ものづくりの発想、信頼・安心・安定感を表現。
 「N」は、ものづくりに使用されるコンパスをモチーフにデザインし、「E」と合体して「N」と認識できることで一体感・創造力につながり、「(ものづくりの)発想」「(価値の)創造」などを表現しています。

■ ストークビル名古屋 ～「ONEST」を冠したビル名称に改称予定

- 2018年2月リニューアル工事完了

After (注7)

外観



WC

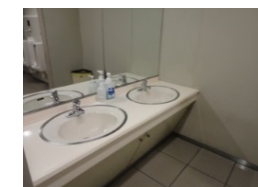


Before

外観



WC



ロゴデザイナー
鈴木不二絵 Fujie SUZUKI

2001年 株式会社乃村工藝社入社。
 2018年 IVD (INTEGRATED VISUAL DESIGN) グループリーダー

<受賞歴等>
 2016年 「ブリュッセル・フラワーカーペット」デザインを担当
 2017年 DSA日本空間デザイン賞2017 金賞
 2017年度 ディスプレイ産業賞 優秀賞
 第51回 日本サインデザイン賞 入選 他多数

■ 「ONEST」スペックの展開。来店型テナントを意識し、視認性の向上、横浜らしさを演出

横浜APビル～現在リニューアル工事中

FACADE(外観)

After (注7)

快適

便利



リニューアル推進によるリーシング効果

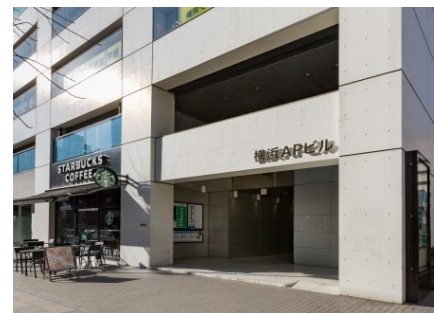
1階(110坪)
入替え

- 空室期間(ダウンタイム)なし
 - フリーレントなし
 - 賃料単価:約35%アップ
- の条件で1階商業テナントの入替えを実現

6階(88坪)
新規リーシング

- 外観・共用部の強化が奏功し、来店型のテナントのリーシングに成功
- ⇒18/2期末稼働率100%を達成

Before



ENTRANCE(共用部)

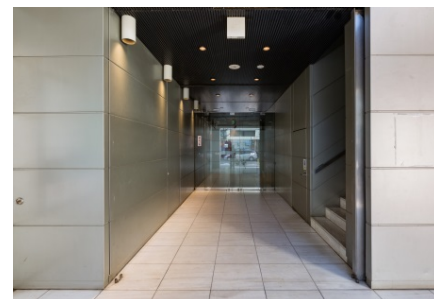
After (注7)

快適

便利



Before



SECURITY(セキュリティ)

非接触型ICカード導入

安心

便利

テナントに選ばれるビルの創造

■ 各物件のバリューアッププランを企画・実行^(注8)し、テナントの「安心」「快適」「便利」を追求します

HIGHLIGHT(ハイライト)



横浜APビル



湯島ファーストジェネシス



宮地ビル



グラスシティ元代々木



御徒町CYビル



カラスマプラザ21



名古屋伏見スクエアビル

18/2期
(第9期)

実施済

※2-3F WC・給湯室
リニューアル済
(17/2期)

非接触型ICカード導入

安心 便利

※B1F個別空調化・
非接触型ICカード導入済
(17/8期)

BM無人化開始
(18/2期～)

コストの最適化

個別空調化3/4期

快適 便利

※非接触型ICカード導入済
(17/8期)

18/8期
(第10期)

実施予定

1Fエントランス廻り
・サインリニューアル

快適 便利

非接触型ICカード導入

安心 便利

1Fエントランス廻り
・サインリニューアル

快適 便利

1フロア共用部
リニューアル

快適 便利

6F個別空調化

快適 便利

ELV更新

安心 快適

1フロア共用部
リニューアル

快適 便利

個別空調化4/4期

19/2期
(第11期)

実施予定

ELV更新

安心 快適

1Fエントランス廻り
・サイン・2-3F ELV
ホールリニューアル

快適 便利

非接触型ICカード導入

安心 便利

※基準階共用部
リニューアル
順次実施予定

1F個別空調化

快適 便利

B1F共用部・2Fエントランス
リニューアル

快適 便利

個別空調化4/4期
(19/2期完了予定)

快適 便利

※個別化による屋上
余剰スペースの有効
活用検討

1Fエントランス廻り
・サイン・2F共用部
リニューアル

快適 便利

- 2017年10月に、利回りが低下していた旗艦物件：Jタワーを252億円で売却し、相対的に利回りの高い3物件との入替えを実施。ポートフォリオ利回りの向上、テナント集中度・投資比率集中度等を改善
- 一方で、「資産規模」「投資エリア比率」「平均築年数」等の課題が残されており、今後もポートフォリオの質的改善に向けた取組みを継続

資産の入替えの概要(2017年10月実施)



	売却	取得			
	Jタワー	大博多ビル	大同生命大宮ビル	山上ビル	合計平均
所在地	東京都府中市	福岡市博多区	さいたま市大宮区	東京都豊島区	-
建築時期	1992/3	1975/8	1991/10	1991/9	
売却/取得価格	25,220	10,650	3,000	2,200	15,850
NOI利回り(注9)	4.27%	4.58%	5.85%	4.27%	4.78%
償却後NOI利回り(注9)	3.24%	3.99%	5.23%	3.73%	4.19%
テナント数(注10)	31	70	15	7	92

【入替えの効果】

	入替え前	入替え後
	改善した事項	
償却後NOI利回り	4.00%	4.32% (差異: +0.32%)
上位10テナント比率	25.7%	15.8% (差異: ▲9.9%)
旗艦物件比率	27.3% (Jタワー)	13.2% (大博多ビル)
残された課題		
資産規模	893億円	808億円 (差異: ▲9.6%)
東京経済圏比率(注11)	80.9%	65.7% (差異: ▲15.2%)
平均築年数(注12)	24.8年	27.4年 (差異: +2.6年)

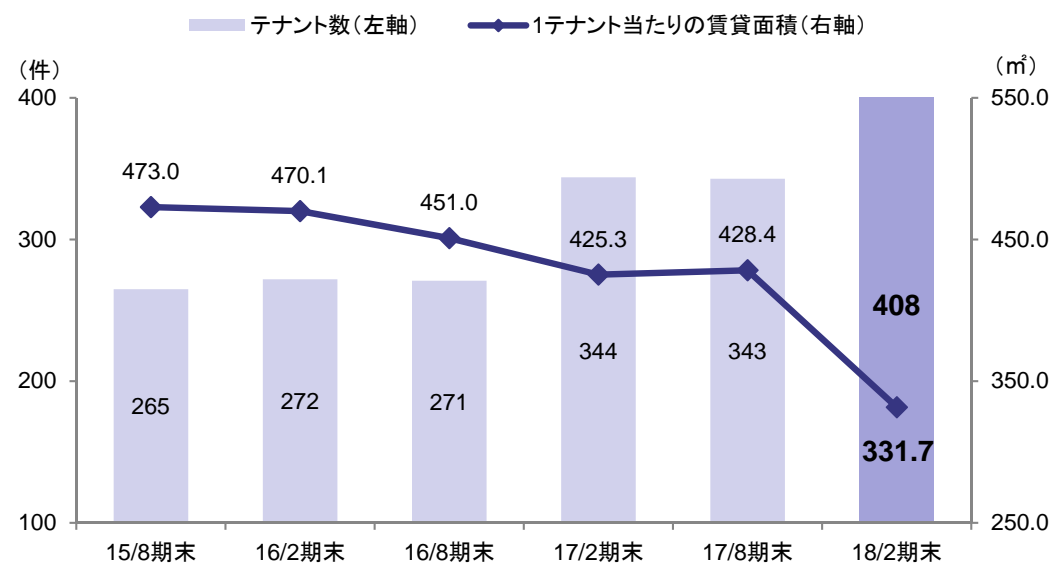
- ポートフォリオについては、改善の余地があると認識
- 基本姿勢である「規律ある外部成長」を堅持し、物件の新規取得や入替えを通じて各課題の改善を目指す

■ 17/8期末において、上位テナント10社中6社がJタワー入居テナントであったが、資産の入替えにより、テナント集中度は大幅に改善

2018年2月期末の上位テナントの状況

	テナント名	賃貸面積 (坪)(注13)	総賃貸可能面積 に占める割合(注14)	入居物件名
1	TOHOシネマズ株式会社	1,731.84	4.2%	fab南大沢
2	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	2.2%	ストークビル名古屋
3	株式会社ティ・デイ・エス	703.08	1.7%	36山京ビル
4	オリジナル設計株式会社	591.31	1.4%	グラスシティ元代々木
5	(非開示)(注15) 業種:自動車関連	475.72	1.2%	グラスシティ元代々木
6	東芝ライテック株式会社	459.62	1.1%	南品川JNビル
7	(非開示)(注15) 業種:公的団体	419.90	1.0%	大博多ビル
8	(非開示)(注15) 業種:一般財団法人	413.06	1.0%	大博多ビル
9	(非開示)(注15) 業種:不動産関連	412.31	1.0%	大博多ビル
10	(非開示)(注15) 業種:繊維関連	393.36	1.0%	立川錦町ビル
	上位10テナント合計	6,517.72	15.8%	前期末:25.7%

テナント数及び1テナント当たりの賃貸面積の推移



- 18/2期末現在でオフィスビル2物件、合計約193億円分(取得価格ベース)の優先交渉権を有する(取得可能期間:2018/3/1~2019/3/1)
- 資産規模、平均築年数、投資エリア比率等ポートフォリオ上の課題については、資産の入替えや追加取得等により継続して取組む

優先交渉権取得物件^(注16)の概要

物件名称	東京パークサイドビル	肥後橋センタービル
		
アセットタイプ	オフィスビル	オフィスビル
所在地	東京都江東区	大阪府大阪市西区
最寄駅	「木場」駅 徒歩2分	「肥後橋」駅 徒歩1分
建築時期	1991年9月	1977年9月
階数	地下1階 / 地上14階	地下2階 / 地上18階
最低購入価格	10,450百万円	8,930百万円
取得可能期間	2018年3月1日 ~ 2019年3月1日	2018年3月1日 ~ 2019年3月1日
賃貸可能面積 ^(注17)	12,920.17㎡	15,940.39㎡
稼働率 ^(注17)	100.0%	99.5%
テナント総数 ^(注17)	15	65

ポートフォリオの質的改善に向けた取組み方針

1. 「厳選投資」と「テナントに選ばれるビルの創造」

- 2017年5月に資産運用ガイドラインを改定。不動産の本質的価値の多くは「立地」と「ビルスペック」に依拠するものと整理
- 【立地】「東京経済圏」「地方政令指定都市等」において、それぞれ「重点投資対象エリア」を策定し、投資エリアの「厳選」についてより具体化
- 【ビルスペック】これまでの不動産運用にかかる知見を最大限活用し、バリューアップ可能な物件を見極め、テナントに選ばれるビルの創造を通じて、投資主価値の最大化を目指す

2. 当面の課題

資産規模	➢ 資産規模: 早期に1,000億円 ⇒現在: 808億円 / 優先交渉権保有物件: 193億円
平均築年数	➢ ポートフォリオ平均築年数: 27.4年
投資エリア比率	➢ 東京経済圏比率: 65.7%

■ Jタワーの売却代金及び売却益の一部を活用し、借入金の返済及びリファイナンスを実行

18/2期末 有利子負債サマリー

借入金残高	平均借入金利	LTV	鑑定LTV ^(注18)
40,198百万円	0.602%	45.8%	41.5%
平均調達年数	平均借入 残存年数 ^(注19)	固定金利比率	外部格付の状況 【JCR】
3.6年	2.6年	90.0%	シングルA (安定的)

2017年10月実施のリファイナンス

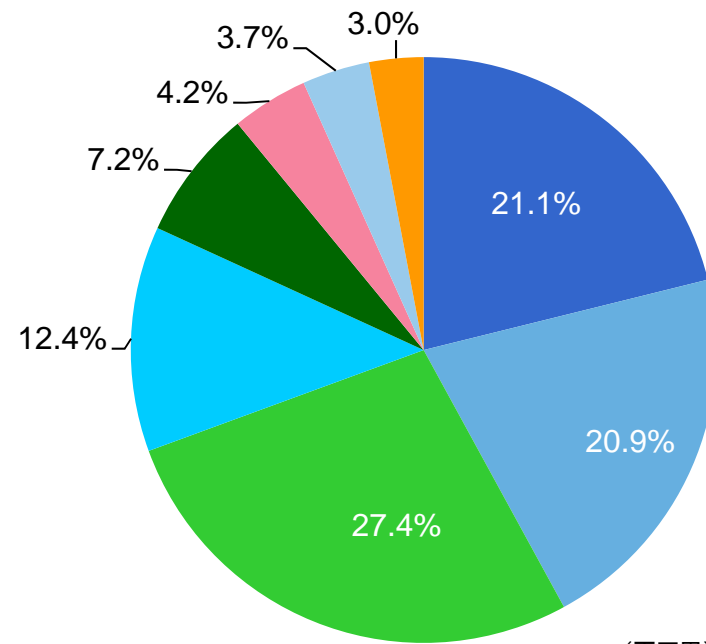
	期限前返済 対象借入金	新規借入金
平均借入金利	1.156%	0.562%
残存期間 (加重平均)	1.48年	3.65年

内部留保の実施(18/2期決算)

内部留保額
1口当たり: 約530円 (総額: 約100百万円)

一時的な損失が発生した場合等の
際に取崩しを検討

金融機関別借入金残高(2018年2月期末時点)

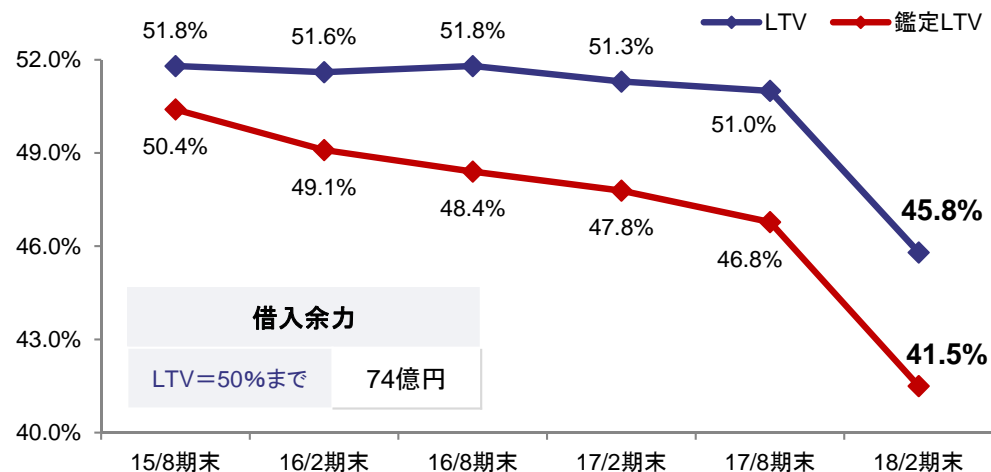


(百万円)

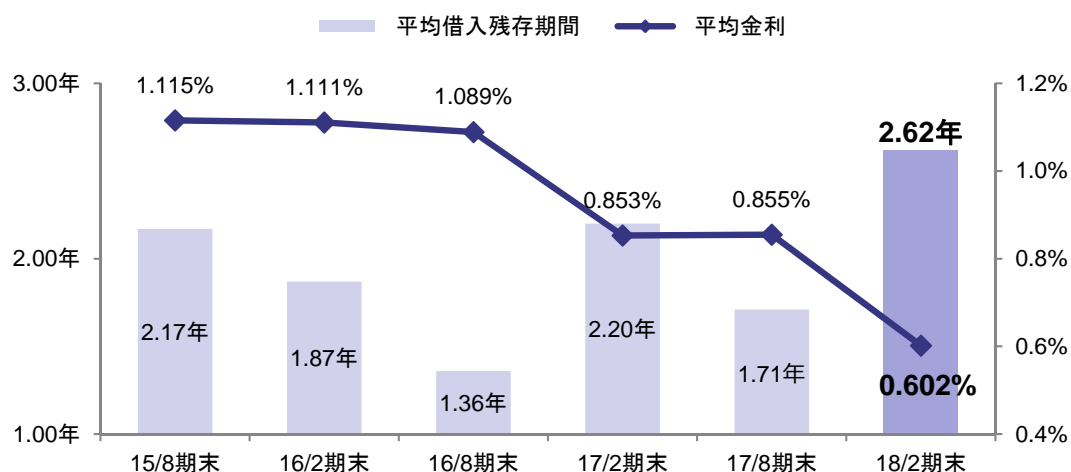
みずほ信託銀行	8,498
みずほ銀行	8,400
三井住友銀行	11,000
新生銀行	5,000
りそな銀行	2,900
三重銀行	1,700
あおぞら銀行	1,500
福岡銀行	1,200
合計	40,198

- 2017年10月に実施した資産の入替えに伴い、借入金の返済及びリファイナンスを実行し、LTVや平均金利等の財務指標は大きく改善
- LTV(対総資産)は45-50%のレンジで運営する方針であり、LTV=50%までの借入余力:74億円を確保

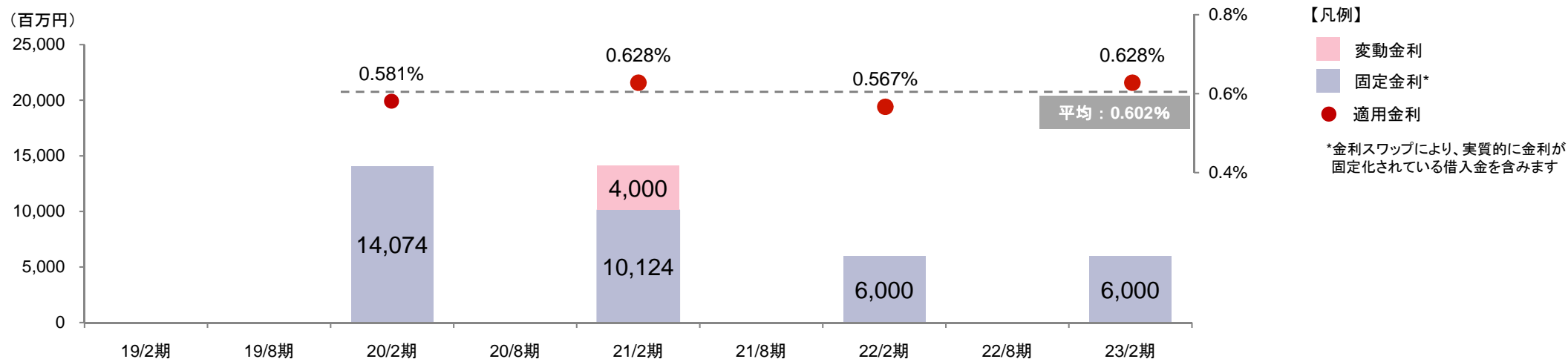
LTV(対総資産)と鑑定LTVの推移



平均金利・平均借入残存期間の推移

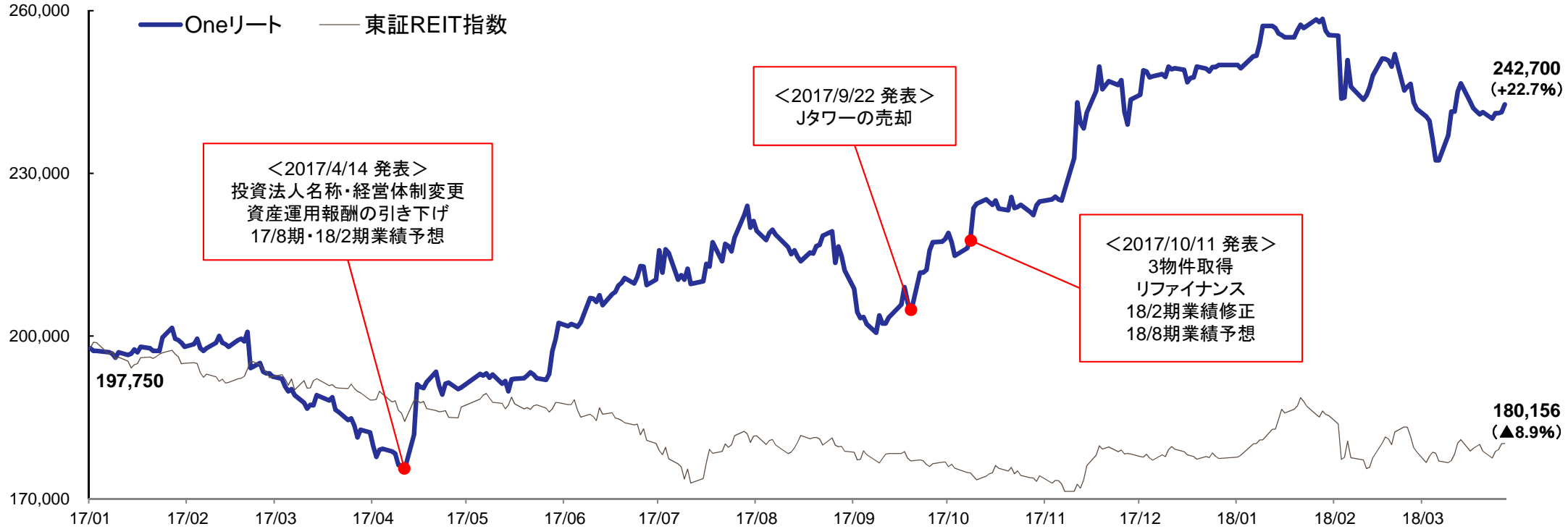


返済期限の分布及び借入金利の状況



■ 投資口価格の推移(2017/1/4~2018/3/30, 終値ベース) (注20)

(円/口)



2017年4月における重点課題

1. ポートフォリオの質的改善

Jタワーへの集中度

2. 財務基盤の改善

LTV・平均金利 等

3. 市場評価の改善

投資口価格、分配金、資産規模

4. スポンサーの支援姿勢

17/8期・18/2期の施策と効果

1. 資産の入替え(Jタワーの売却)

テナント集中度・ポートフォリオ利回りの改善

2. 負債の入替え(借入金の返済、リファイナンス)

LTV低下、金利低下 等

3. 資産運用報酬の引き下げ

分配金の増加、投資口価格の上昇

4. 経営体制の変更(スポンサーとの連携強化)

資産運用会社の社名変更、社長交代

18/8期以降の基本戦略と重点課題

- 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

1. ポートフォリオの質的改善(継続)

投資エリア比率、築年数 等

2. 市場評価改善に向けた取組み(継続)

投資口価格・流動性、分配金 等

3. 資産規模の拡大

早期に資産規模1,000億円へ

3 「成長戦略」における注記

- (注1) 各利回りは取得価格ベースとし、各営業期間の営業日数に応じて年率換算して利回りを算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 「業績予想ベース」の稼働率は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3) 「期中平均CF稼働率(%)」= (各月末時点における総賃貸面積の合計 - 対象営業期間におけるフリーレント対象面積) ÷ 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4) 「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5) 各営業期間において賃貸借契約が開始となったテナントに付与したフリーレント(賃料免除)の期間及び件数を記載しています。
- (注6) 「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おりません。
- (注7) パースによるイメージ図のため実際の状況とは異なる可能性があります。
- (注8) 今後の計画については本書公表日現在の計画であり、計画の見直し等により工事内容を変更または中止する場合があります。
- (注9) Jタワーについては2017年8月期(第8期)の実績値に基づき、大博多ビル、大同生命大宮ビル及び山上ビルについては、2018年8月期(第10期)及び2019年2月期(第11期)の業績予想に基づき算出しています。
- (注10) Jタワーについては2017年8月31日現在の状況を、大博多ビル、大同生命大宮ビル及び山上ビルについては2018年2月28日現在の状況を、それぞれ記載しています。
- (注11) 「東京経済圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指し、比率(%)については取得価格ベースで算出しており、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注12) 「平均築年数」は、各保有資産の竣工から各時点までの経過期間を取得価格ベースで加重平均し、年数で表示しています。
- (注13) 「賃貸面積」は、2018年2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います。新潟東堀通駐車場ビル及び駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。
- (注14) 「総賃貸可能面積に占める割合」欄には、全ての保有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15) いずれのテナントからも開示については承を得られていないため非開示としています。
- (注16) 本投資法人は優先交渉権取得物件の取得を決定しておらず、また、本投資法人が優先交渉権取得物件を取得できる保証はありません。
- (注17) 優先交渉権取得先より入手した情報に基づき、2018年2月28日現在の状況を記載しています。
- (注18) 「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。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19) 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。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20) 2017年1月4日から2018年3月30日までの終値の推移を記載しています。東証REIT指数は、2017年1月4日終値(1853.57ポイント)を本投資法人の同日の終値197,750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。

Blank page



4 Appendix

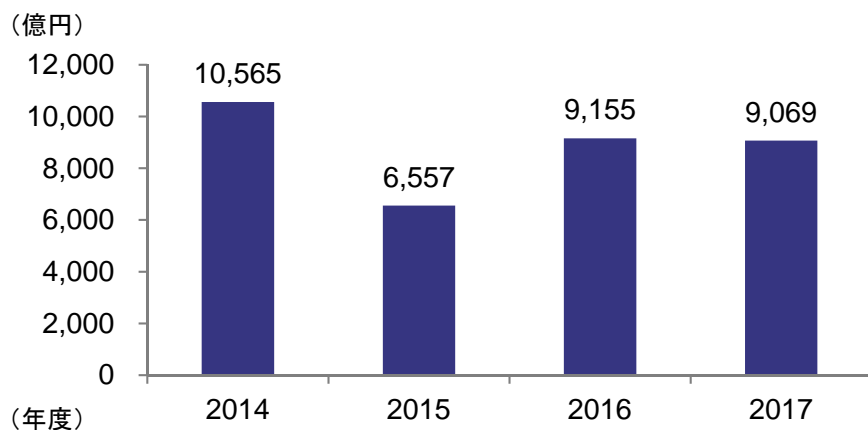


- みずほ信託銀行は、不動産仲介業務及び不動産アセットマネジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務等不動産の多様なソリューションを提供する本邦不動産マーケットにおける有力プレイヤー

■ 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 飯盛徹夫
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

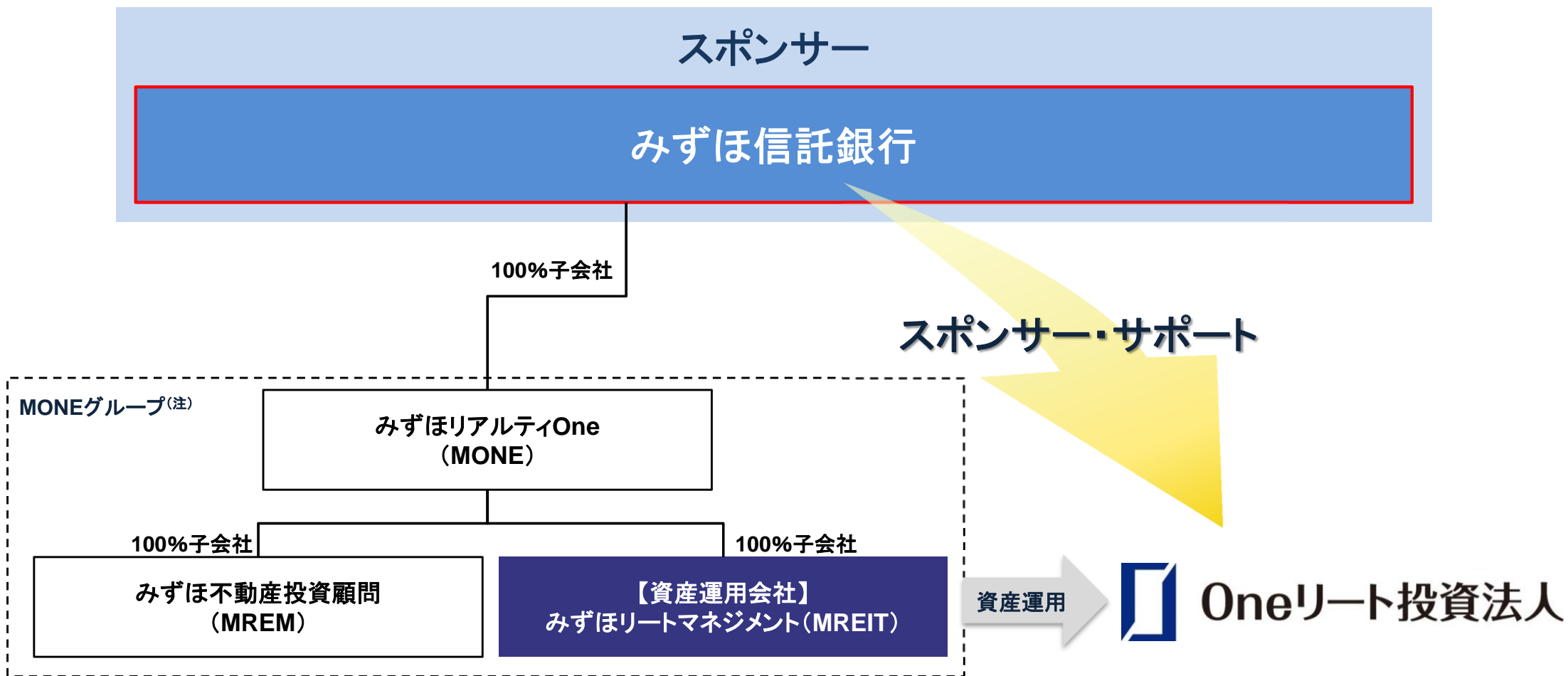
財務戦略サポート

- ▶ 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、バンク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

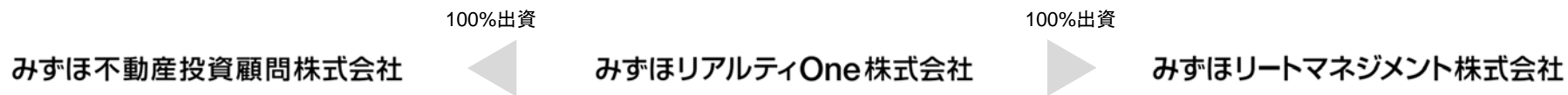
その他サポート体制

- ▶ 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 笹原 雅夫
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	39人(2018年4月1日時点) ^(注1)
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 笹原 雅夫
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
22人(2018年4月1日時点) ^(注1)

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
27人(2018年4月1日時点) ^(注1)
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)

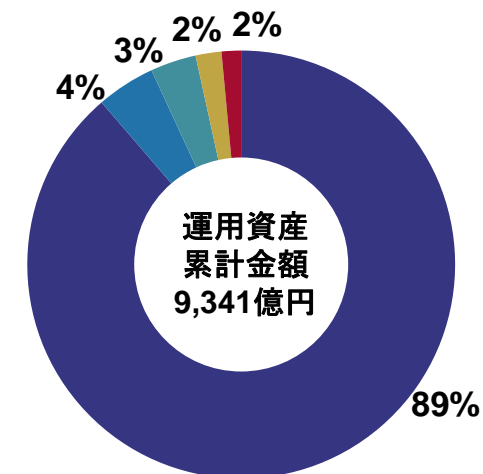
(注1) 常勤監査役、契約社員、嘱託社員を含み、社外役員、派遣社員は含みません。また、MONEグループ会社間の兼職者を含みます。

■ 2002年の創業以来、資産規模9,300億円超の不動産投資・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)



■ オフィスビル ■ 住宅 ■ 商業施設 ■ ホテル ■ その他

(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2018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、2018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。

1 ミドルサイズオフィスへの重点投資 × 長期的視点での投資運用

- 重点投資対象とするミドルサイズオフィス(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す。
- MONEグループは、私募ファンド事業、自己賃貸事業を含めミドルサイズオフィスにおける投資・運用の豊富な実績を有しており、競争力のある物件を見極める力と質の高い運営能力を兼ね揃える。

ミドルサイズオフィスの特徴

- ✓ 豊富なストック ～ ただし近年は新規供給が限定的
- ✓ 売買における流動性の高さ
- ✓ 平均稼働率・賃料単価の安定性

2 不動産の本質的価値(立地 × スペック)の追求

- 不動産の本質的な価値の多くは「立地」と「スペック」に依拠するものと考え、東京経済圏^(注1)及び地方政令指定都市等^(注2)を主な投資対象エリアとして位置付け、投資を行う。
- 東京経済圏、地方政令指定都市等のいずれにおいても、「重点投資対象エリア」を策定することで投資エリアを厳選し、さらに各個別物件の立地評価においてもテナントにとっての利便性等を十分に吟味することで立地にこだわった投資を目指す。

投資対象エリア

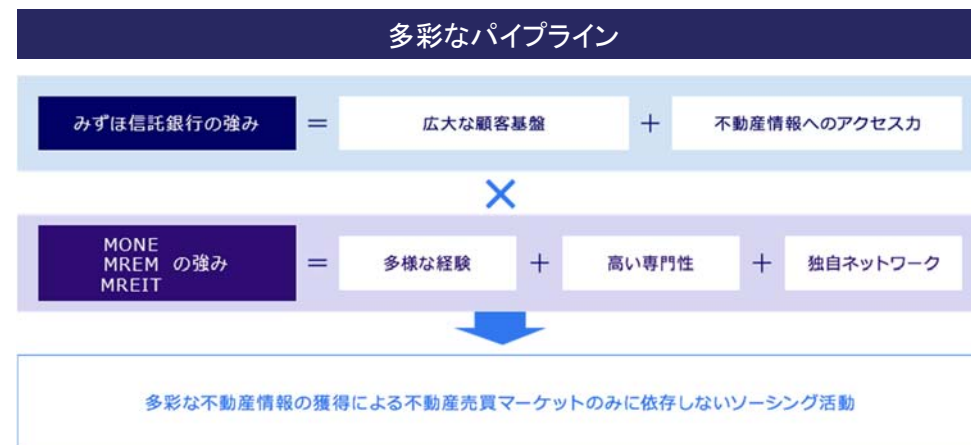


(注1) 東京経済圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

(注2) 地方政令指定都市等とは、地方政令指定都市(東京経済圏以外に所在する政令指定都市)及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市(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)を総称していいます。

3 スポンサーの強みを活かして獲得する多彩なパイプライン

- 本投資法人のスポンサーであるみずほ信託銀行は顧客の保有、運用する不動産にかかる情報に対して、高いアクセス力を有する。
- また、みずほ不動産投資顧問(MREM)は2002年のグループ創業来築き上げてきた私募ファンド事業で培われたMREM独自のネットワークにより、不動産マーケットにおいて、不動産ファンド、金融機関、建設会社／デベロッパー及び事業会社等からの独自情報を収集することが可能。



4 金融系ならではの厳格な内部管理・リスク管理と安定的な財務基盤

- みずほ信託銀行をメインスポンサーとするリートとして柔軟で機動的な資金調達を行い、安定的な組織基盤を構築する。
- 利益相反取引管理や情報管理等を、金融グループならではの厳格なルールに基づいて遂行する。

柔軟性のある資金調達

- ✓ 最適な金利水準での資金調達による投資主利益の極大化
- ✓ 借入金の固定化、長期化及び返済期日の分散によるリファイナンスリスクの極小化
- ✓ マーケット環境と財務の安定性に配慮したレバレッジコントロール

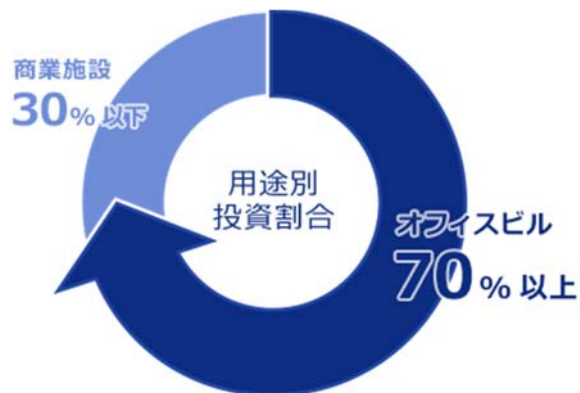
利益相反取引への取組み

- ✓ 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

(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

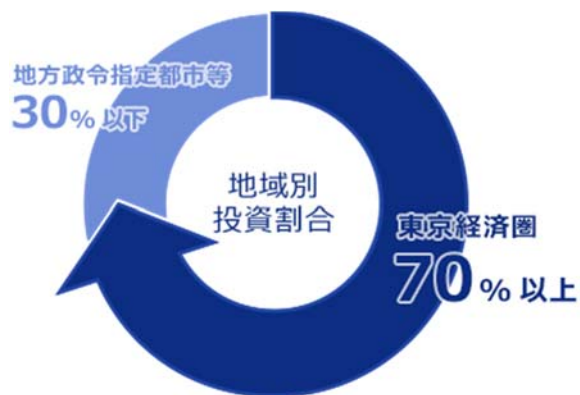
■ 用途別投資割合(注1)

ミドルサイズオフィス(注2)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1)

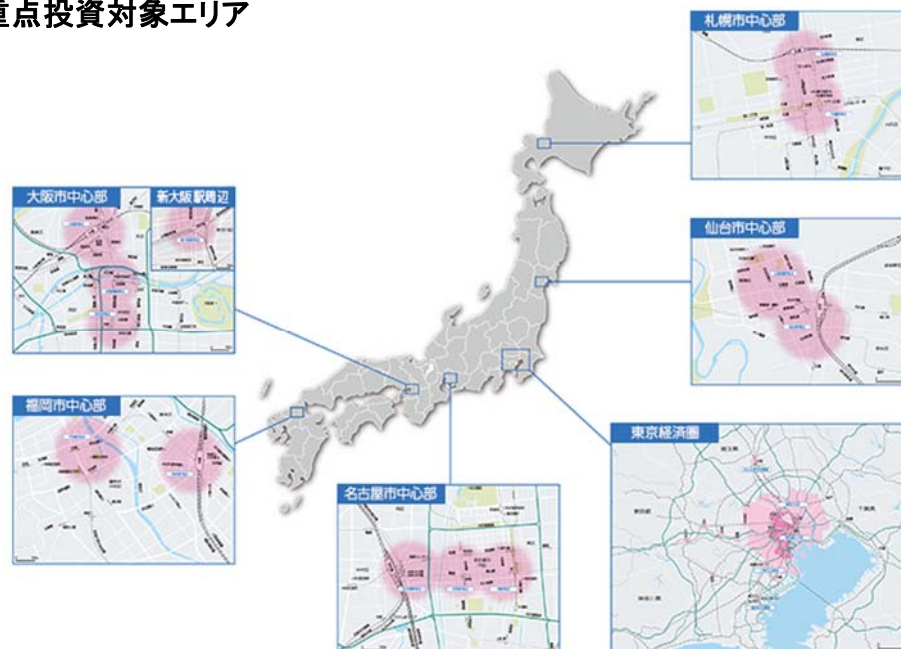
安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等を投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオを構築。



■ 投資対象エリア



■ 重点投資対象エリア



(注1) 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。

(注2) ミドルサイズオフィス(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。

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。

- 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

顧客(テナント)のニーズに絶えず耳を傾けるアセットマネージャー(AM)と建物(ハード面)における専門的な知識・経験・スキルを有するファシリティマネージャー(FM)が常に連携して運用することによって、「テナント満足」と「投資主価値の最大化」を高次元で両立したいと考えています。

AM × FM

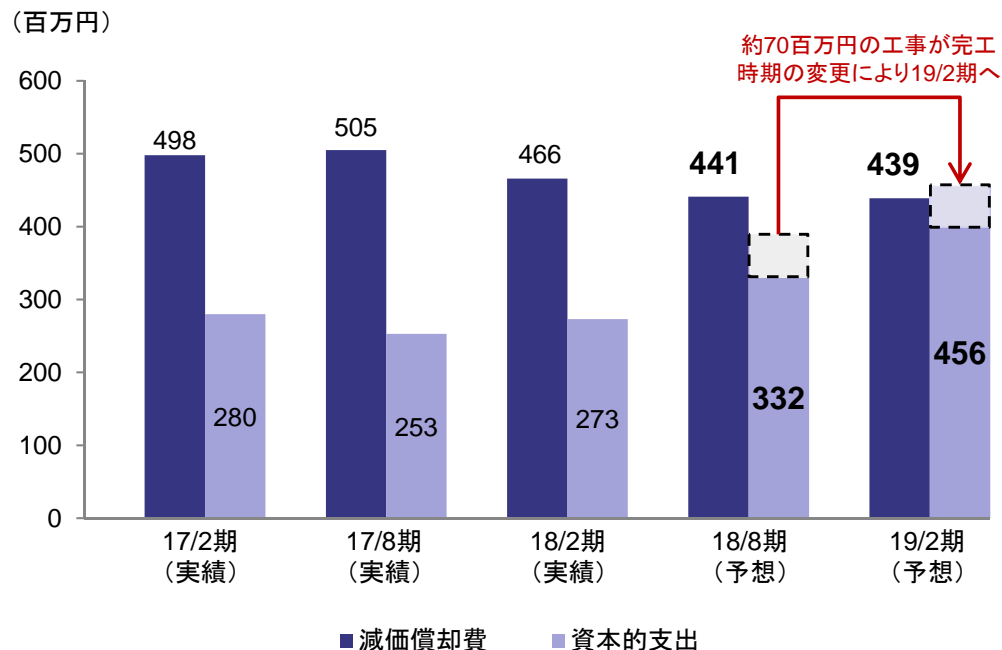
金融・不動産・建築のノウハウ豊富なメンバーが双方に在籍するからこそ実現できる、機能・デザイン・コストを満たす確度の高いバリューアップ



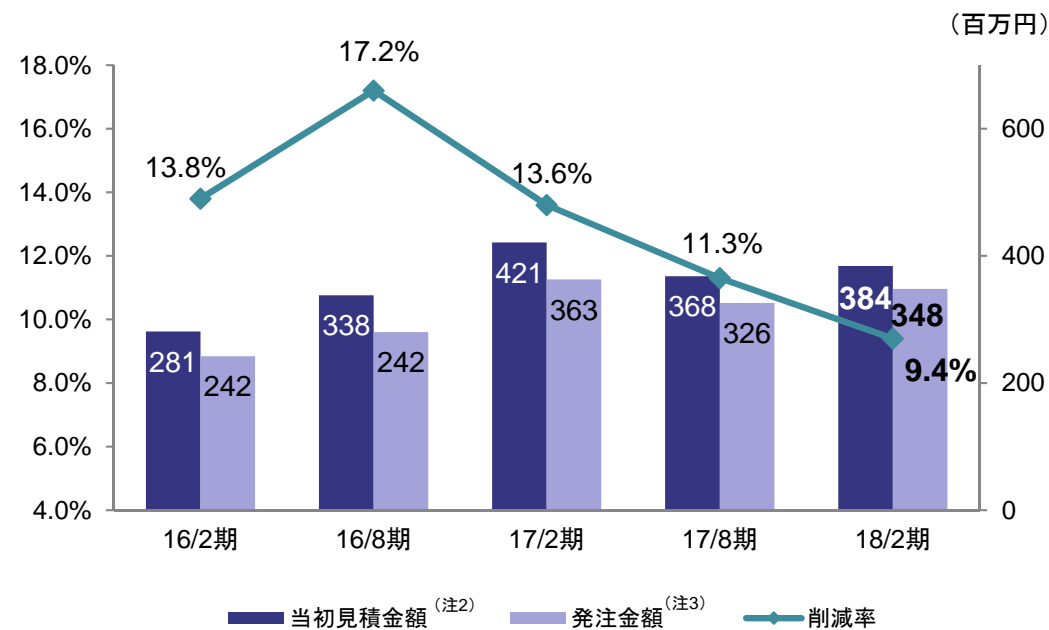
テナントにとって、投資主にとって最適な付加価値創造の実現
収入の安定化・最大化 × コストの最適化

■ MONEグループのファシリティ・マネジメントに関するノウハウを活用し、各物件の課題を踏まえた戦略的なバリューアップ投資を継続的に実施

減価償却費及び資本的支出の推移



工事費等査定効果の推移^(注1)



(注1) 「工事費等査定効果の推移」は、工事等を検収した各期において、1件あたりの当初見積金額(税抜)が10万円以上の工事等に関するデータを集計して作成しています。

(注2) 「当初見積金額」とは、工事等(建物・内装等の改修又は補修、設備・機器の新設・更新・修理・点検・洗浄、部品の交換又は購入、及びこれらの実施に伴う付帯的な作業等をいいます。)の実施に際し工事等を受託する業者から当初提出された見積金額をいいます。

(注3) 「発注金額」とは、本資産運用会社による検証・査定・交渉を経た実際の発注金額をいいます。

「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 <http://www.one-reit.com/ja/environment/index.html>

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。

Environment

環境認証の取得

- CASBEE評価認証の取得



SIA神田スクエアについて、「環境リスクの低い立地条件」「構造躯体や主要設備の長期耐用年数」「執務空間の快適性」などが評価され、CASBEE不動産マーケット普及版において「Aランク(大変よい)」を取得

CASBEE認証の追加取得やGRESBへの参加を積極的に検討中

省エネルギーに資する取組み

空調関連機器の更新における省エネ推進

物件名	省エネ効果	削減効果(注)
カラスマプラザ21	・CO2等の排出量削減 ・水使用量の削減	年間約▲22%
立川錦町ビル	・CO2等の排出量削減	年間約▲14%

(注)資産運用会社の試算によるエネルギーコストの削減効果を表しており、実際の削減率と異なる場合があります。

共用部照明のLED化を順次推進

- fab南大沢1階駐車場
- ストックビル名古屋共用部



その他運用・運営における取組み

ペーパーレス会議システムの導入

- スポンサー(みずほ信託銀行)において利用されていた「ペーパーレス会議システム」を、本投資法人及び資産運用会社の会議にも導入し、省資源化を推進

印刷物(紙・インク)に関する取組み

- 今期(18/2期)より、投資主に配布する資産運用報告において環境に配慮した紙・インクを使用する方針

Social

人材育成(人的資源開発)の取組み

- 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、従業者に対する教育・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、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「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・デューティーの実践に向けた2017年度アクションプランの中間取組状況について」を開示しています。
<https://www.mizuho-reit.co.jp/post-339/>

MONEグループにおける主な有資格者数^(注1)

宅地建物取引士	42名	公認会計士	3名
不動産証券化マスター	19名	ファシリティマネジャー	3名
一級建築士	8名	一級建築施工管理技士	3名
不動産鑑定士	4名	エネルギー管理員	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員が在籍	
ビル経営管理士	4名		

(注1) 2017年9月30日時点の状況を記載しています。

有資格者数の詳細はMONEグループウェブサイトを参照 <https://www.mizuho-realtyone.co.jp/about/#about03>

Governance

「投資主の利益」との一致を図る体制の構築

スポンサーによる本投資法人への出資

- スポンサーであるみずほリアルティOne株式会社は、本投資法人の投資口を22,530口(発行済投資口数の11.9%)^(注2) 保有
- 本投資法人の上場時から売却することなく継続して保有

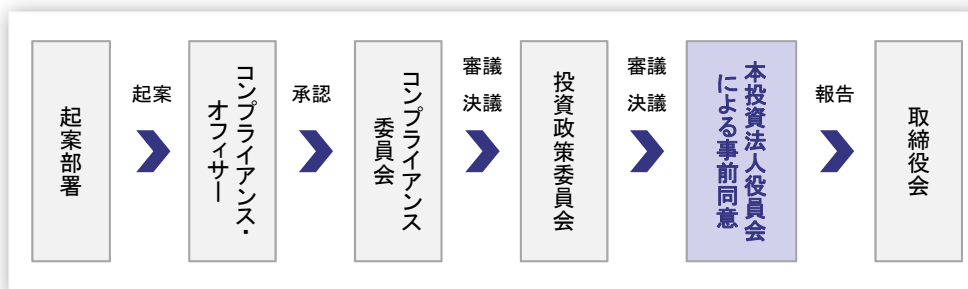
「投資口累積投資制度(るいとう)」の導入

- 「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「投資口累積投資制度(るいとう)」を開始

「投資主の利益」と「スポンサー・役職員の利益」との一致を図る

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。
- 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。



(注2) 保有比率は、本書公表日現在の発行済投資口数(189,298口)に基づき算出しています。

(千円)

	2017年8月期 (第8期)	2018年2月期 (第9期)
賃貸事業収入	3,108,977	2,840,097
その他賃貸事業収入	373,980	298,590
受取配当金	388	-
不動産等売却益	-	729,365
営業収益合計	3,483,347	3,868,054
賃貸事業費用	1,682,371	1,482,826
資産運用報酬	264,526	216,659
資産保管手数料	4,126	3,966
一般事務委託手数料	49,813	17,989
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	62,220	72,965
営業費用合計	2,066,934	1,798,283
営業利益	1,416,412	2,069,771
受取利息	34	44
受取保険金	2,961	-
未払分配金戻入	1,301	1,119
受取補償金	30,296	-
その他	774	5
営業外収益合計	35,368	1,168
支払利息	211,848	142,858
融資関連費用	102,993	235,553
投資口交付費償却	6,882	6,882
その他	3,250	2,756
営業外費用合計	324,973	388,051
経常利益	1,126,806	1,682,888
税引前当期純利益	1,126,806	1,682,888
法人税、住民税及び事業税	878	63,050
法人税等調整額	△0	△178
法人税等合計	878	62,871
当期純利益	1,125,928	1,620,016
前期繰越利益	21	5
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,125,949	1,620,022

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

貸借対照表

(千円)

資産の部	2017年8月期 (第8期)	2018年2月期 (第9期)
現金及び預金	2,984,162	3,181,010
信託現金及び信託預金	4,508,322	4,255,076
営業未収入金	105,156	57,587
前払費用	192,807	172,792
繰延税金資産	13	192
未収入金	39,507	-
その他	95	1,022
流動資産合計	7,830,064	7,667,682
有形固定資産		
建物	3,109,615	3,046,983
構築物	7,206	6,888
機械及び装置	13,448	7,245
工具、器具及び備品	270	572
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	30,461,574	22,754,512
信託構築物	34,115	6,105
信託機械及び装置	110,329	92,523
信託工具、器具及び備品	62,667	39,752
信託土地	47,334,817	46,775,017
有形固定資産合計	84,904,392	76,499,949
無形固定資産		
信託借地権	3,369,076	3,369,076
その他	1,976	664
無形固定資産合計	3,371,052	3,369,740
投資その他の資産		
投資有価証券	10,193	-
差入敷金及び保証金	16,210	16,150
長期前払費用	133,510	248,901
投資その他の資産合計	159,913	265,051
固定資産合計	88,435,358	80,134,741
投資口交付費	27,528	20,646
繰延資産合計	27,528	20,646
資産合計	96,292,951	87,823,069

負債の部	2017年8月期 (第8期)	2018年2月期 (第9期)
営業未払金	246,119	160,803
1年内返済予定の長期借入金	24,867,940	-
未払金	512,027	468,246
未払費用	80,302	663
未払法人税等	793	62,990
未払消費税等	159,517	616,823
前受金	591,910	518,333
その他	361	138
流動負債合計	26,458,972	1,827,998
長期借入金	24,198,000	40,198,000
預り敷金及び保証金	248,177	263,485
信託預り敷金及び保証金	4,238,898	3,890,610
固定負債合計	28,685,076	44,352,096
負債合計	55,144,048	46,180,094

純資産の部	2017年8月期 (第8期)	2018年2月期 (第9期)
出資総額	40,022,953	40,022,953
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,125,949	1,620,022
剰余金合計	1,125,949	1,620,022
投資主資本合計	41,148,903	41,642,975
純資産合計	41,148,903	41,642,975
負債純資産合計	96,292,951	87,823,069

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

稼働率の推移

用途・地域	物件番号	物件名称	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期					
			2016年 2月末	2016年 8月末	2017年 2月末	2017年 8月末	2017年 9月末	2017年 10月末	2017年 11月末	2017年 12月末	2018年 1月末	2018年 2月末
東京経済圏 オフィスビル	OT-1	Jタワー	96.7%	82.0%	99.8%	99.8%	99.8%					
	OT-2	SIA神田スクエア	99.0%	100.0%	100.0%	85.2%	85.2%	85.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-3	立川錦町ビル	100.0%	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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-5	横浜APビル	100.0%	87.0%	88.0%	93.2%	93.2%	93.2%	93.2%	93.2%	93.2%	100.0%
	OT-6	湯島ファーストビジネスビル	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-7	宮地ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-8	36山京ビル	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	87.2%	95.2%	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%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%
	OT-11	南品川Jビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-12	MY厚木ビル	97.1%	92.8%	87.2%	100.0%	100.0%	95.8%	95.8%	95.8%	95.8%	95.8%
	OT-13	八王子SIAビル	100.0%	93.9%	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-14	グラスシティ元代々木			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-15	御徒町CYビル			88.1%	100.0%	100.0%	100.0%	92.1%	92.1%	92.1%	92.1%
	OT-16	大同生命大宮ビル						100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-17	山上ビル						100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平均稼働率	97.5%	90.9%	98.1%	98.6%	98.6%	98.0%	98.8%	98.8%	98.8%	99.2%
指定都市等	OO-1	セントラル新大阪ビル	100.0%	100.0%	95.3%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	97.7%
	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%
	OO-3	ストークビル名古屋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-4	MY熊本ビル	97.3%	100.0%	95.5%	95.8%	95.8%	95.8%	95.8%	95.8%	95.8%	95.8%
	OO-5	名古屋伏見スクエアビル			99.2%	97.4%	97.4%	96.8%	96.0%	96.0%	96.8%	98.7%
	OO-6	大博多ビル						98.1%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%
			平均稼働率	99.6%	100.0%	98.1%	98.4%	98.4%	98.6%	98.8%	99.0%	98.7%
		平均稼働率	98.0%	93.1%	98.1%	98.6%	98.6%	98.3%	98.8%	98.9%	98.8%	99.1%
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%
	R-2	新潟東堀通駐車場ビル	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	98.3%	94.0%	98.3%	98.7%	98.7%	98.5%	98.9%	99.0%	98.9%	99.2%

(2018年2月期末現在)

物件名	OT-2 SIA神田スクエア	OT-3 立川錦町ビル	OT-4 CP10ビル	OT-5 横浜APビル	OT-6 湯島ファーストジェネシスビル
					
所在地	東京都千代田区	東京都立川市	東京都台東区	神奈川県横浜市	東京都文京区
最寄駅	JR 神田	JR 立川	JR 御徒町	JR 横浜	東京メトロ 本郷三丁目
建築年月	2007年4月	1991年6月	1989年3月	1983年5月	1991年8月
取得価格	7,350百万円	3,264百万円	3,229百万円	3,110百万円	2,751百万円
不動産鑑定評価額	8,730百万円	4,000百万円	3,420百万円	3,790百万円	3,120百万円
構造	SRC	SRC	SRC	RC	SRC
階数	地上10階	地上8階	地下1階、地上7階	地下1階、地上8階	地下1階、地上7階
延床面積	7,145.42㎡	8,026.84㎡	4,454.05㎡	5,648.65㎡	5,048.99㎡
賃貸可能面積	5,260.64㎡	5,629.89㎡	3,506.66㎡	4,326.69㎡	2,965.49㎡
PML	6.06%	4.51%	3.51%	10.17%	7.00%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	30	20	7	10	6

(2018年2月期末現在)

物件名	OT-7 宮地ビル	OT-8 36山京ビル	OT-9 南品川JNビル	OT-10 南品川INビル	OT-11 南品川Jビル
					
所在地	東京都中野区	東京都新宿区	東京都品川区	東京都品川区	東京都品川区
最寄駅	JR 中野	JR 飯田橋	京急 青物横丁	京急 青物横丁	京急 青物横丁
建築年月	1994年8月	1991年10月	1990年7月	1994年7月	1992年7月
取得価格	2,880百万円	2,395百万円	2,165百万円	2,292百万円	2,020百万円
不動産鑑定評価額	3,250百万円	2,740百万円	2,134百万円	2,310百万円	2,240百万円
構造	S・SRC	RC	SRC	SRC	SRC
階数	地下1階、地上7階	地下2階、地上4階	地下2階、地上10階	地下2階、地上10階	地下1階、地上10階
延床面積	4,316.75㎡	4,687.65㎡	9,621.66㎡	8,570.72㎡	5,529.02㎡
賃貸可能面積	3,116.49㎡	3,724.17㎡	6,390.33㎡	5,476.73㎡	3,673.61㎡
PML	3.04%	8.85%	5.57%	5.50%	3.70%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%
テナント数	7	3	20	18	10

(2018年2月期末現在)

物件名	OT-12 MY厚木ビル	OT-13 八王子SIAビル	OT-14 グラスシティ 元代々木	OT-15 御徒町CYビル	OT-16 大同生命 大宮ビル
					
所在地	神奈川県厚木市	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
最寄駅	小田急 本厚木	JR 八王子	小田急 代々木八幡	東京メトロ 仲御徒町	JR 大宮
建築年月	1988年9月	1993年9月	1992年4月	1986年5月	1991年10月
取得価格	1,240百万円	730百万円	7,500百万円	2,700百万円	3,000百万円
不動産鑑定評価額	1,320百万円	820百万円	7,860百万円	2,850百万円	3,050百万円
構造	RC・SRC	SRC	SRC・RC	SRC	SRC
階数	地上8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
延床面積	5,040.07㎡	3,920.36㎡	10,695.54㎡	4,369.49㎡	6,155.16㎡
賃貸可能面積	3,855.84㎡	2,750.70㎡	7,643.63㎡	2,943.07㎡	3,574.03㎡
PML	7.69%	4.53%	7.70%	6.04%	4.72%
稼働率	95.8%	100.0%	100.0%	92.1%	100.0%
テナント数	23	14	10	13	15

(2018年2月期末現在)

物件名	OT-17 山上ビル	OO-1 セントラル 新大阪ビル	OO-2 カラスマプラザ21	OO-3 ストックビル名古屋	OO-4 MY熊本ビル
					
所在地	東京都豊島区	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
最寄駅	JR 池袋	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
建築年月	1991年9月	1992年6月	1986年11月	1991年4月	1987年10月
取得価格	2,200百万円	4,612百万円	3,700百万円	2,381百万円	1,152百万円
不動産鑑定評価額	2,250百万円	5,350百万円	3,790百万円	2,810百万円	1,310百万円
構造	SRC・RC	S	SRC	S・SRC	S・RC
階数	地下2階、地上8階	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
延床面積	3,503.13㎡	13,624.65㎡	11,998.02㎡	8,147.56㎡	4,980.96㎡
賃貸可能面積	2,677.80㎡	9,410.65㎡	8,890.42㎡	5,801.80㎡	3,754.45㎡
PML	6.14%	12.72%	5.18%	13.58%	5.08%
稼働率	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	95.8%
テナント数	7	27	12	5	18

(2018年2月期末現在)

物件名	OO-5 名古屋伏見 スクエアビル	OO-6 大博多ビル	R-1 fab南大沢	R-2 新潟東堀通 駐車場ビル
				
所在地	愛知県名古屋市	福岡県福岡市	東京都八王子市	新潟県新潟市
最寄駅	名古屋市営地下鉄 伏見	地下鉄空港線 祇園	京王 南大沢	JR 新潟
建築年月	1987年11月	1975年8月	2001年12月	1993年3月
取得価格	4,812百万円	10,650百万円	4,250百万円	432百万円
不動産鑑定評価額	5,020百万円	11,400百万円	4,760百万円	611百万円
構造	SRC	S・RC	S	S
階数	地下2階、地上13階	地下3階、地上14階	地上7階	地上10階
延床面積	12,995.90㎡	30,427.88㎡	9,140.30㎡	8,867.26㎡
賃貸可能面積	8,413.10㎡	15,430.32㎡	8,409.23㎡	8,725.90㎡
PML	6.20%	1.08%	3.03%	6.08%
稼働率	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	48	70	14	1

- 大手町など東京都心部へアクセスも良好な東京パークサイドビルに対し優先交渉権を獲得(2016年11月15日付)
- スポンサーサポートを活用:みずほ不動産投資顧問によるソーシング及びスキーム構築

東京パークサイドビル 概要

所在地	東京都江東区木場
最寄駅	東京メトロ東西線「木場」駅 徒歩2分
建築時期	1991年9月
賃貸可能面積(注)	12,920.17㎡
賃貸面積(注)	12,920.17㎡
稼働率(注)	100.0%
テナント総数(注)	15

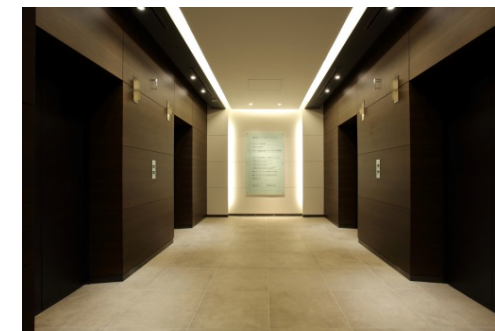
(注) 優先交渉権取得先より入手した情報に基づき、2018年2月28日現在の状況を記載しています。

物件特性

- 最寄駅徒歩2分(地下鉄で大手町直通7分)、首都高速ランプへも至近。都心アクセス・車利用の両面で高い利便性
- 都心への近接性に比べ、割安な賃料価格帯
- 約300坪の基準階床面積、個別空調設備、2,600mmの天井高等、エリア内で競争力を発揮できるスペックを具備
- 共用部のリニューアルを実施済みであるなどビルイメージは一新
- 過去、大型テナントの退去で稼働率が低迷するも、埋戻し時にテナントの分散化を実現

優先交渉権の概要

行使期間	2016年11月15日～2019年3月31日
取得可能期間	2018年3月1日～2019年3月31日
最低購入価格	10,450百万円(税抜)



- 2016年12月22日付で肥後橋センタービルに対し優先交渉権を獲得
- スポンサーサポートを活用:みずほ不動産投資顧問によるソーシング及びスキーム構築

肥後橋センタービル 概要

所在地	大阪府大阪市西区江戸堀
最寄駅	Osaka Metro四つ橋線「肥後橋」駅 徒歩1分
建築時期	1977年9月
賃貸可能面積(注)	15,940.39㎡
賃貸面積(注)	15,864.13㎡
稼働率(注)	99.5%
テナント総数(注)	65

(注) 優先交渉権取得先より入手した情報に基づき、2018年2月28日現在の状況を記載しています。

物件特性

- Osaka Metro(旧:大阪市営地下鉄)「肥後橋」駅徒歩1分、「淀屋橋」駅徒歩5分。大阪市内中心部や主要交通結節点へ優れたアクセス。四つ橋筋におけるシンボリックな物件
- 梅田・御堂筋沿いへの至近性に比べ、割安な賃料価格帯
- 20坪～260坪までフレキシブルに分割可能なフロアプレート、個別空調(セントラル併用)、大規模リニューアルを経た共用部等により、エリア内での競争力を具備
- 過去、大型テナントの退去で稼働率が低迷するも、埋戻し時にテナントの分散化を実現

優先交渉権の概要

行使期間	2016年12月22日～2019年3月31日
取得可能期間	2018年3月1日～2019年3月31日
最低購入価格	8,930百万円(税抜)



物件別賃貸事業収支(1)

物件番号	OT-1	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	OT-6	OT-7	OT-8	OT-9	OT-10
物件名称	Jタワー	SIA神田スクエア	立川錦町ビル	CP10ビル	横浜APビル	湯島ファーストジェネシスビル	宮地ビル	36山京ビル	南品川JNビル	南品川Nビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	168,891	155,930	149,242	110,323	118,308	90,600	114,539	86,696	126,866	102,668
賃貸事業収入	135,101	146,525	141,865	97,251	105,843	84,441	105,315	76,809	119,802	95,564
その他賃貸事業収入	33,789	9,405	7,377	13,072	12,464	6,158	9,223	9,886	7,063	7,104
②賃貸事業費用(千円)	76,490	42,014	43,540	25,225	35,858	24,420	27,999	23,146	67,384	39,454
管理業務費	17,253	21,753	17,820	8,250	16,824	7,416	8,937	5,505	16,478	6,735
水道光熱費	36,215	8,830	10,239	9,079	7,434	6,031	7,122	7,524	22,074	8,654
公租公課	12,593	8,350	10,421	6,718	9,646	7,904	7,660	7,455	9,623	9,157
損害保険料	303	195	204	106	133	120	107	100	230	200
修繕費	10,029	2,885	4,354	571	1,319	2,447	3,671	2,060	2,951	1,915
その他	95	—	500	500	500	500	500	500	16,024	12,790
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	92,400	113,916	105,702	85,097	82,449	66,179	86,540	63,549	59,482	63,214
④減価償却費(千円)	42,955	70,377	25,714	15,581	11,942	13,315	10,603	8,448	17,190	14,971
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	49,445	43,538	79,987	69,515	70,507	52,864	75,937	55,100	42,292	48,242
⑥資本的支出(千円)	29,492	1,527	7,235	669	—	5,075	5,790	—	20,264	10,207
⑦賃貸NCF (=③-⑥) (千円)	62,908	112,389	98,466	84,428	82,449	61,104	80,750	63,549	39,218	53,007

(注1) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) Jタワーは、2017年10月6日付で譲渡しております。

物件別賃貸事業収支(2)

物件番号	OT-11	OT-12	OT-13	OT-14	OT-15	OT-16	OT-17	OO-1	OO-2	OO-3
物件名称	南品川 Jビル	MY厚木ビル	八王子 SIAビル	グラスシティ 元代々木	御徒町CYビル	大同生命 大宮ビル	山上ビル	セントラル 新大阪ビル	カラスマ プラザ21	ストークビル 名古屋
①不動産賃貸事業収益(千円)	97,640	62,300	48,659	231,671	82,644	78,136	47,721	192,398	198,642	124,165
賃貸事業収入	90,635	55,091	44,302	213,351	79,090	72,818	43,076	171,755	184,786	107,778
その他賃貸事業収入	7,005	7,209	4,356	18,320	3,553	5,317	4,645	20,642	13,856	16,386
②賃貸事業費用(千円)	31,602	29,267	21,262	50,043	27,961	13,065	7,812	58,994	76,579	37,002
管理業務費	5,799	8,672	9,263	13,558	8,597	6,090	4,336	21,161	28,198	9,522
水道光熱費	7,456	7,238	5,826	18,258	6,349	4,985	2,653	19,471	21,982	10,981
公租公課	5,662	4,803	4,548	15,615	6,781	0	—	16,142	22,700	9,709
損害保険料	127	125	86	298	112	107	60	292	290	188
修繕費	3,314	7,926	1,036	1,913	5,620	1,564	413	1,427	2,907	6,100
その他	9,241	500	500	400	500	316	347	500	500	500
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	66,038	33,033	27,397	181,628	54,682	65,071	39,909	133,403	122,063	87,162
④減価償却費(千円)	12,473	12,901	5,237	22,322	5,634	7,071	4,752	33,472	20,506	20,318
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	53,565	20,131	22,159	159,305	49,048	57,999	35,157	99,931	101,556	66,844
⑥資本的支出(千円)	909	5,985	—	—	31,728	764	497	—	68,649	51,342
⑦賃貸NCF (=⑤-⑥) (千円)	65,129	27,047	27,397	181,628	22,953	64,307	39,412	133,403	53,414	35,819

(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	R-1	R-2	合計
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	fab南大沢	新潟東堀通駐車場ビル	
①不動産賃貸事業収益(千円)	70,353	171,431	275,652			3,138,688
賃貸事業収入	65,088	160,849	255,516			2,840,097
その他賃貸事業収入	5,264	10,582	20,135			298,590
②賃貸事業費用(千円)	22,297	50,634	99,418			1,015,938
管理業務費	8,742	16,907	42,271	(非開示)	(非開示)	335,037
水道光熱費	6,880	14,967	36,896			322,493
公租公課	4,758	16,093	—			206,716
損害保険料	127	360	496			4,624
修繕費	1,288	1,805	19,296			89,013
その他	500	500	456			58,053
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	48,055	120,796	176,234	126,010	22,730	2,122,749
④減価償却費(千円)	13,094	16,042	25,089	32,688	4,179	466,887
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	34,960	104,753	151,145	93,321	18,550	1,655,861
⑥資本的支出(千円)	—	23,412	2,567	7,141	—	273,257
⑦賃貸NCF (=③-⑥) (千円)	48,055	97,384	173,666	118,869	22,730	1,849,492

(注1) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) fab南大沢及び新潟東堀通駐車場の①不動産賃貸事業収益、②不動産賃貸事業費用については、不動産賃貸事業収益を開示することについてテナントからの同意を得られていない等のやむを得ない事情により開示していません。

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	2018年2月期末(第9期末)						A:2017年8月期(第8期末)	
			鑑定価格(百万円)		直接還元利回り		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	直接還元 利回り
				Aとの差		Aとの差				
OT-2	SIA神田スクエア	7,350	8,730	140	3.6%	-0.1%	6,832	1,897	8,590	3.7%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	4,000	30	4.6%	0.0%	3,304	695	3,970	4.6%
OT-4	CP10ビル	3,229	3,420	10	4.2%	0.0%	3,153	266	3,410	4.2%
OT-5	横浜APビル	3,110	3,790	100	4.4%	0.0%	3,097	692	3,690	4.4%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	2,751	3,120	20	4.2%	0.0%	2,698	421	3,100	4.2%
OT-7	宮地ビル	2,880	3,250	0	4.5%	0.0%	2,852	397	3,250	4.5%
OT-8	36山京ビル	2,395	2,740	10	4.3%	0.0%	2,346	393	2,730	4.3%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,134	40	4.5%	0.0%	2,180	△46	2,094	4.5%
OT-10	南品川Nビル	2,292	2,310	30	4.7%	0.0%	2,250	59	2,280	4.7%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,240	10	4.7%	0.0%	1,964	275	2,230	4.7%
OT-12	MY厚木ビル	1,240	1,320	0	5.7%	0.0%	1,179	140	1,320	5.7%
OT-13	八王子SIAビル	730	820	4	5.3%	0.0%	699	120	816	5.3%
OT-14	グラスシティ元代々木	7,500	7,860	0	4.3%	0.0%	7,524	335	7,860	4.3%
OT-15	御徒町CYビル	2,700	2,850	0	4.3%	0.0%	2,759	90	2,850	4.3%
OT-16	大同生命大宮ビル ^(注1)	3,000	3,050	10	4.8%	0.0%	3,021	28	3,040	4.8%
OT-17	山上ビル ^(注1)	2,200	2,250	10	4.3%	0.0%	2,215	34	2,240	4.3%
OO-1	セントラル新大阪ビル	4,612	5,350	70	4.5%	0.0%	4,373	976	5,280	4.5%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	3,790	10	4.8%	0.0%	3,881	△91	3,780	4.8%
OO-3	ストークビル名古屋	2,381	2,810	40	4.8%	0.0%	2,413	396	2,770	4.8%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,310	20	6.1%	0.0%	1,115	194	1,290	6.1%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,020	0	4.7%	0.0%	4,836	183	5,020	4.7%
OO-6	大博多ビル ^(注1)	10,650	11,400	400	4.5%	-0.1%	10,707	692	11,000	4.6%
R-1	fab南大沢	4,250	4,760	20	4.8%	-0.1%	4,043	716	4,740	4.9%
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	432	611	8	6.6%	0.0%	417	193	603	6.6%
合計		80,815	88,935	982	-	-	79,869	9,065	-	-

(注1) 2017年10月25日付取得の物件であり、「A:2017年8月期(第8期末)」の欄は、物件取得時の鑑定評価額及び直接還元利回り(価格時点: 2017年8月31日)を記載しています。

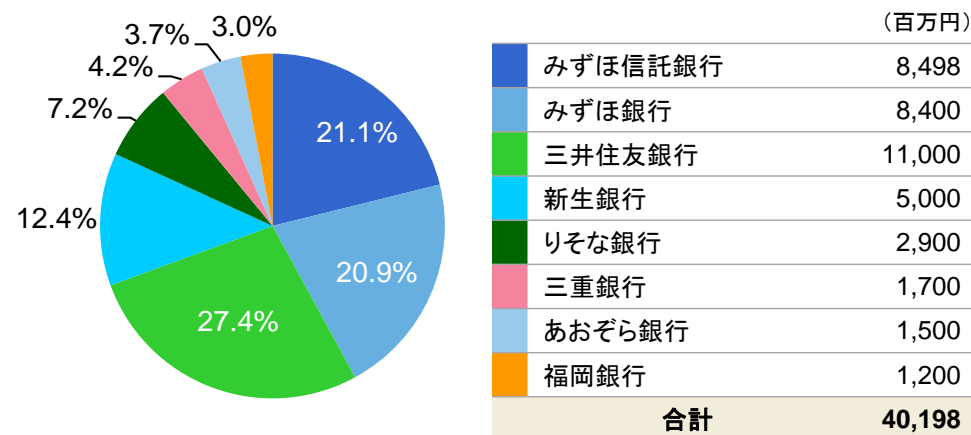
(注2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

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	5,925	0.58096% (固定)	2019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	0.58096% (固定)	2019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 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	4,000	0.45545% (変動)	2020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 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
合計	40,198		

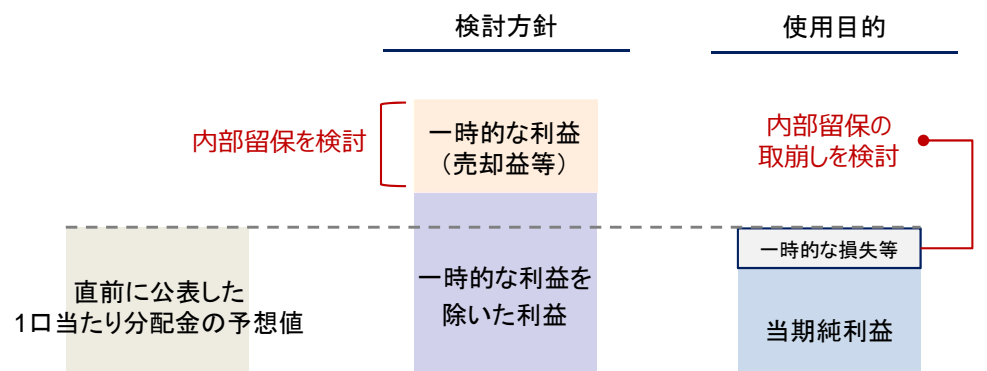
金融機関別借入金残高



(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

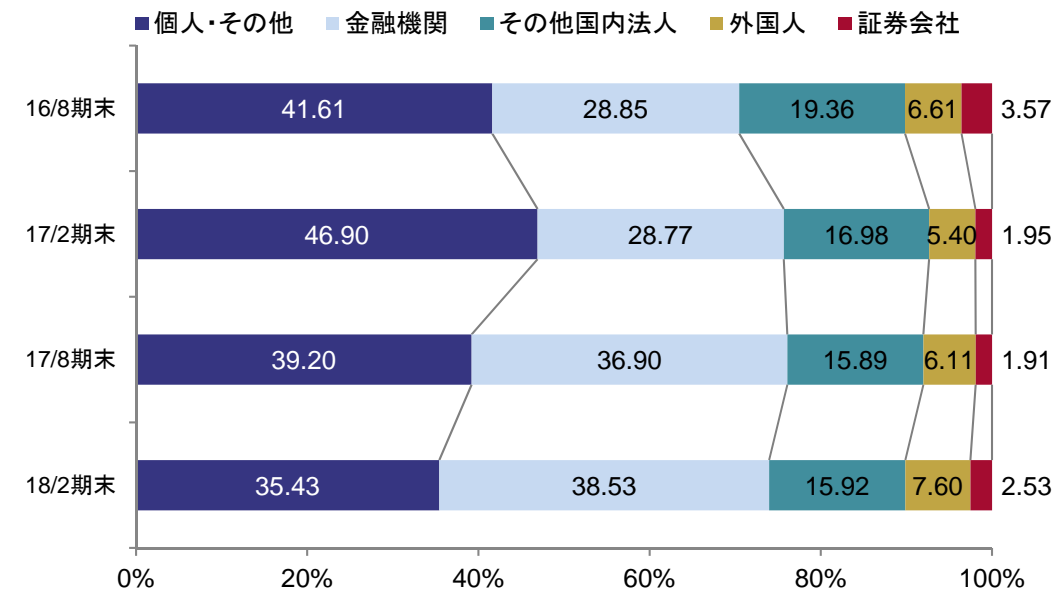
		算定方法	上限
運用報酬	運用報酬1	総資産額 × 0.35% × (営業期間の月数 / 12)	総資産額 × 0.45% (年率)
	運用報酬2	NOI ^(注) × 5.5%	
取得報酬		取得価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 取得価格 × 0.5%)	
譲渡報酬		譲渡価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 譲渡価格 × 0.5%)	

(注) NOIとは、当該営業期間における不動産賃貸事業収益及び匿名組合の分配金の金額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。

所有者別者投資主数・投資口数

	2018年2月期末(2018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	9,192	96.79%	67,072	35.43%
金融機関	26	0.27%	72,929	38.53%
その他国内法人	170	1.79%	30,127	15.92%
外国人	85	0.90%	14,384	7.60%
証券会社	24	0.25%	4,786	2.53%
合計	9,497	100.00%	189,298	100.00%

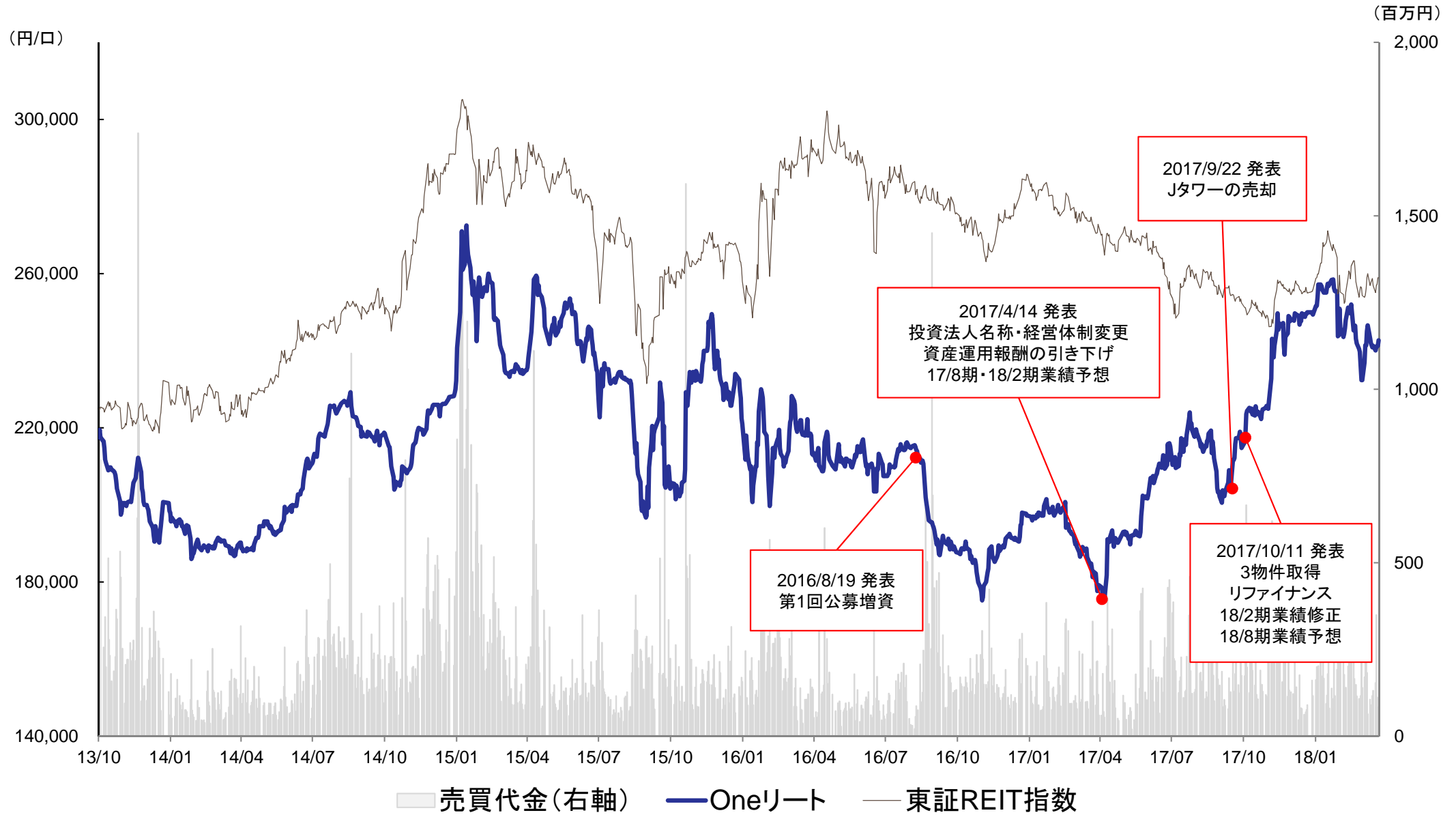
投資口数比率の推移



(注) 比率は小数点第3位を四捨五入して表示しています。

主な投資主

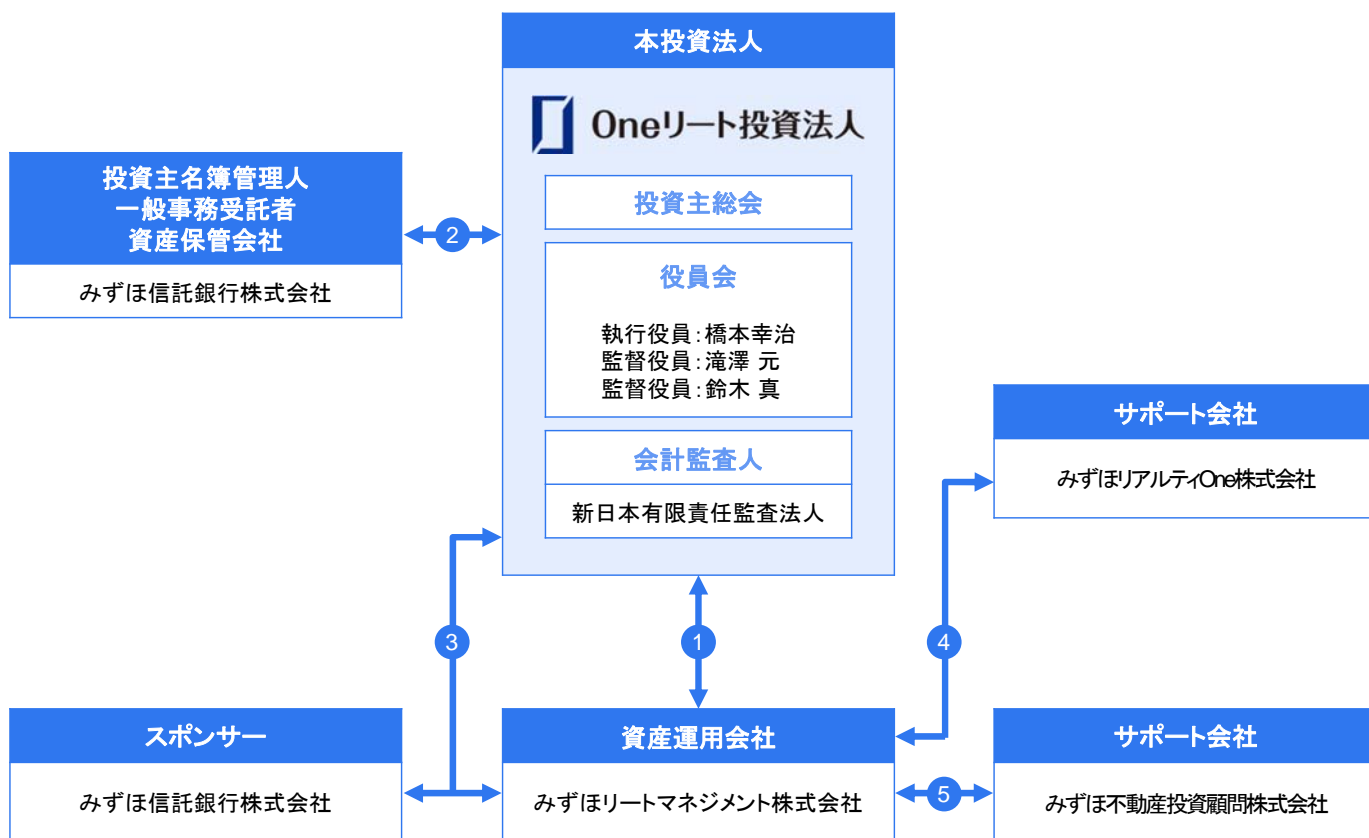
投資主名	投資口数	比率(注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	36,995	19.54%
みずほリアルティOne株式会社	22,530	11.90%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	14,487	7.65%
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,116	3.76%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,491	1.84%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	2,770	1.46%
近畿産業信用組合	2,650	1.40%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,580	1.36%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,487	0.79%
カブドットコム証券株式会社	1,317	0.70%
合計	95,423	50.41%



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2018年3月30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 スポンサー・サポート契約
- ④ 業務委託契約
- ⑤ スポンサー・サポート



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二丁目1番3号

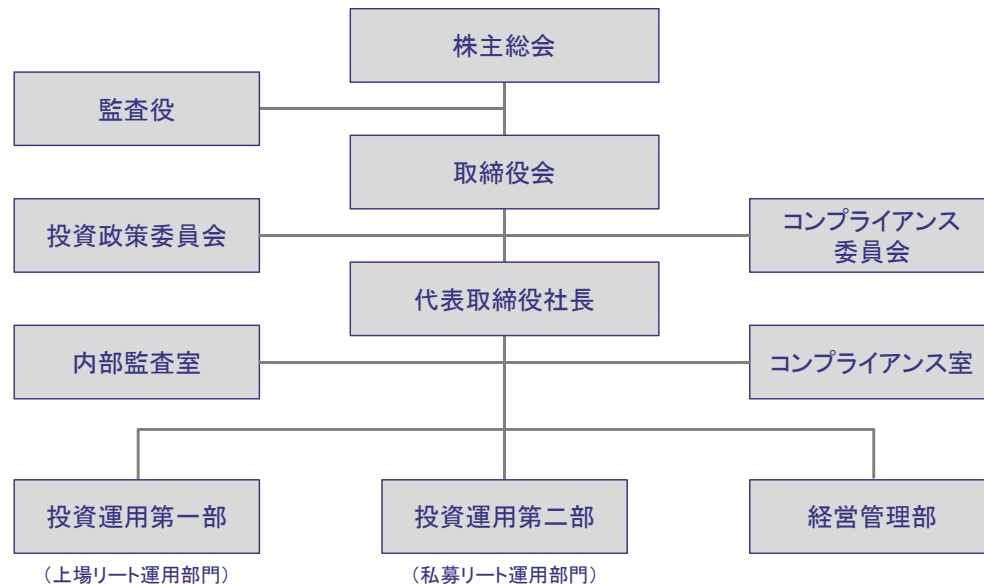
沿革

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	27人(2018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 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(3)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。

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