


2022年8月期(第18期) 決算説明資料

2022年10月17日(月)

 Oneリート投資法人

<https://one-reit.com/>
証券コード:3290

(資産運用会社)

 みずほリートマネジメント



目次

1 エグゼクティブ・サマリー

| | |
|--------------------------|--------|
| 決算概要・業績予想サマリー | 3 |
| 運用ハイライト | 5 |
| 新型コロナウイルスに関する影響等 注記集① | 6 7 |

2 決算概要及び業績予想

| | |
|---------------------------------|----|
| 決算概要:2022年8月期 | 9 |
| 1口当たり分配金の増減要因:2022年8月期 | 10 |
| 業績予想:2023年2月期・2023年8月期 | 11 |
| 1口当たり分配金の増減要因:2023年2月期・2023年8月期 | 12 |

3 運用実績及び見通し

| | |
|-------------|----|
| 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 |

4 ESGに関する取組み

| | |
|-------------------|----|
| 全般 | 26 |
| TCFD提言に基づく情報開示 | 27 |
| 環境(Environment) | 29 |
| 社会(Social) | 31 |
| ガバナンス(Governance) | 32 |
| 注記集② | 33 |

5 Appendix

| | |
|----------------------|----|
| スポンサーについて | 35 |
| MONEグループについて | 37 |
| 本投資法人の特徴 | 39 |
| ポートフォリオ構築方針 | 41 |
| 本投資法人の基本姿勢 | 42 |
| 貸借対照表 | 43 |
| 損益計算書 | 44 |
| 個別物件の概要 | 45 |
| 稼働率の推移 | 51 |
| 賃料ギャップの状況 | 53 |
| 物件別賃貸事業収支 | 54 |
| テナントに選ばれるビルの創造 | 58 |
| 鑑定評価一覧 | 59 |
| 有利子負債の状況 | 61 |
| 内部留保に関する考え方／資産運用報酬体系 | 62 |
| 投資主の状況 | 63 |
| 投資口価格の推移 | 64 |
| 投資法人の概要 | 65 |
| 資産運用会社の概要 | 66 |



肥後橋センタービル

1 エグゼクティブ・サマリー

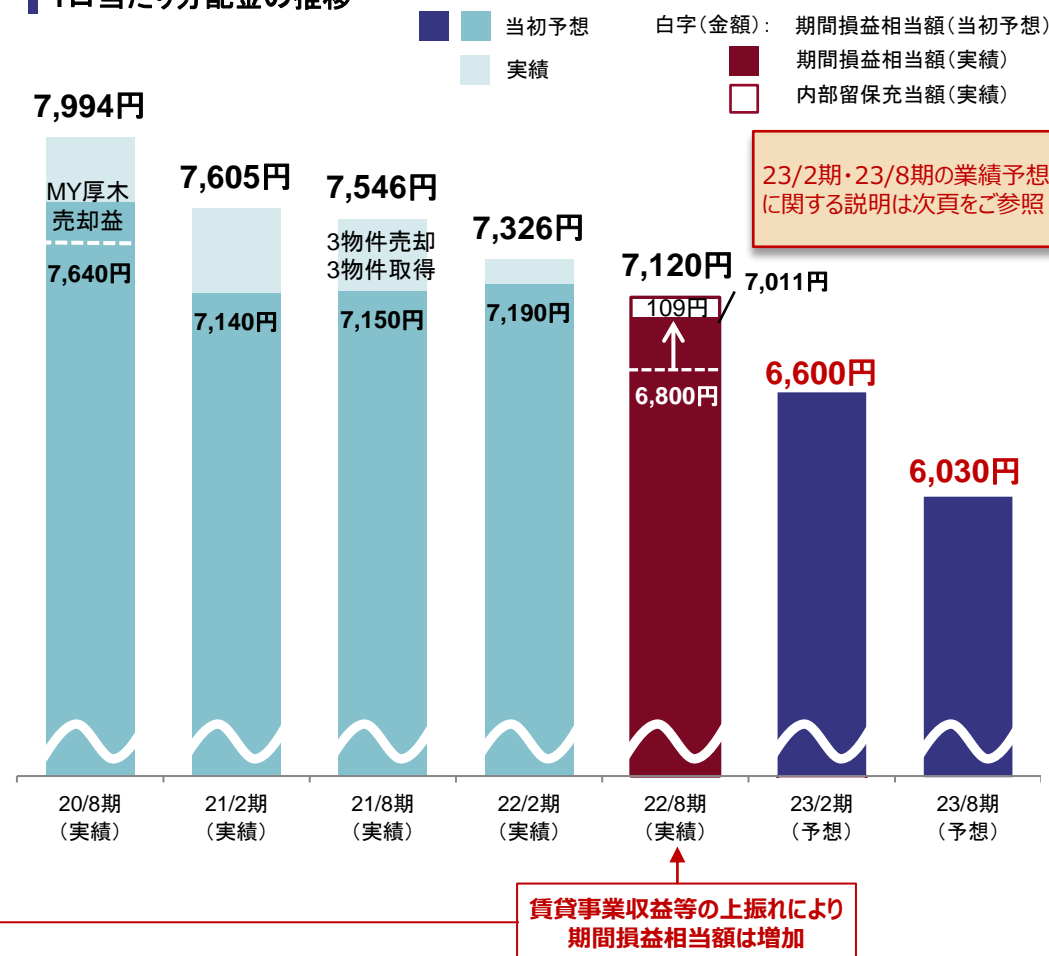


- 22/8期の1口当たり分配金について、稼働率の回復に伴う賃貸事業収益等の上振れにより期間損益相当額は直前予想比+211円となり、内部留保充当額は縮小
- 23/2期は、電気需給契約の更新を迎えた物件の電気料金が上昇すること(割引の適用が無くなる等)やテナントの入替えに伴うダウンタイム(DT)及びフリーレント(FR)の発生を見込むことで、前期(22/2期)決算発表時と同じく1口当たり6,600円を見込む
- 23/8期は、電気料金の割引の適用が無くなる等に加え、電力会社による電気料金単価の値上げも見込むことにより、1口当たり6,030円を見込む

決算・業績予想概要

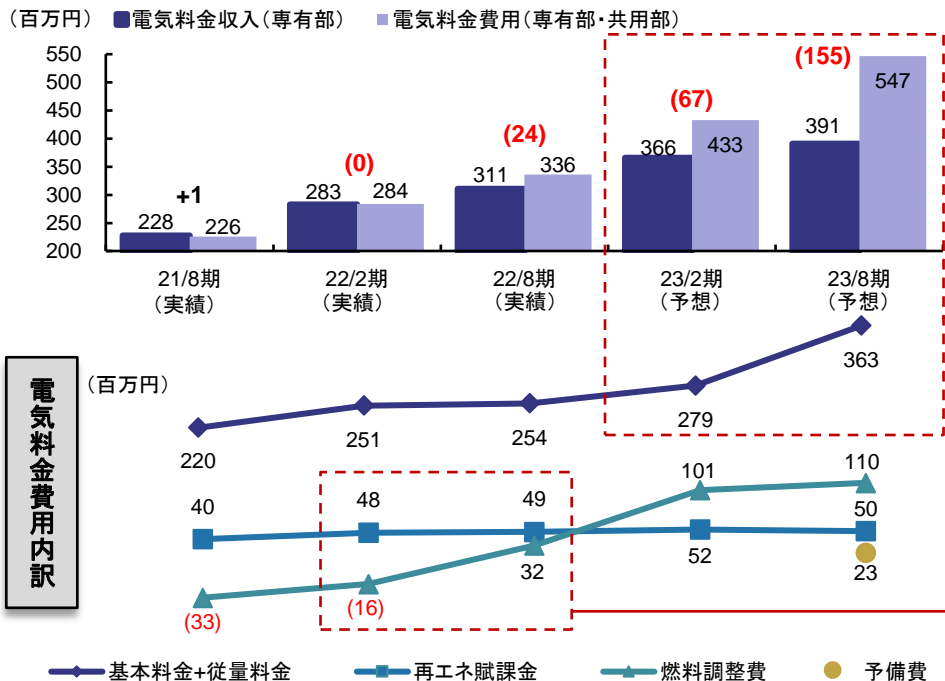
| | 2022年2月期 (第17期) | 2022年8月期 (第18期) | 2023年2月期 (第19期) | 2023年8月期 (第20期) |
|----------|-------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|
| | 実績 | 実績 | 予想 | 予想 |
| (百万円) | | | | |
| 営業収益 | 4,384 | 4,516 | 4,514 | 4,535 |
| 営業利益 | 2,262 | 2,184 | 2,078 | 1,927 |
| 経常利益 | 1,967 | 1,883 | 1,773 | 1,619 |
| 当期純利益 | 1,966 | 1,882 | 1,772 | 1,618 |
| 1口当たり分配金 | 7,326円 | 7,120円 (内部留保充当) | 6,600円 | 6,030円 |
| | +136円 (+1.9%) | | | |
| 直前予想値 | 7,190円 | 7,120円 | 6,600円 | |
| 当初予想値 | 7,170円 | 7,120円 | | |

1口当たり分配金の推移



■ 23/2期及び23/8期の業績予想には、足許の電気料金高騰の状況を踏まえ、以下の前提を盛り込む

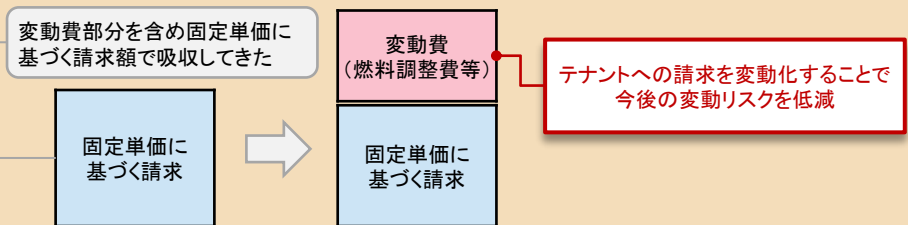
■ 電気料金の推移(実績及び予想) (注1)



<燃料調整費の高騰を踏まえた対応策について> (専有部)

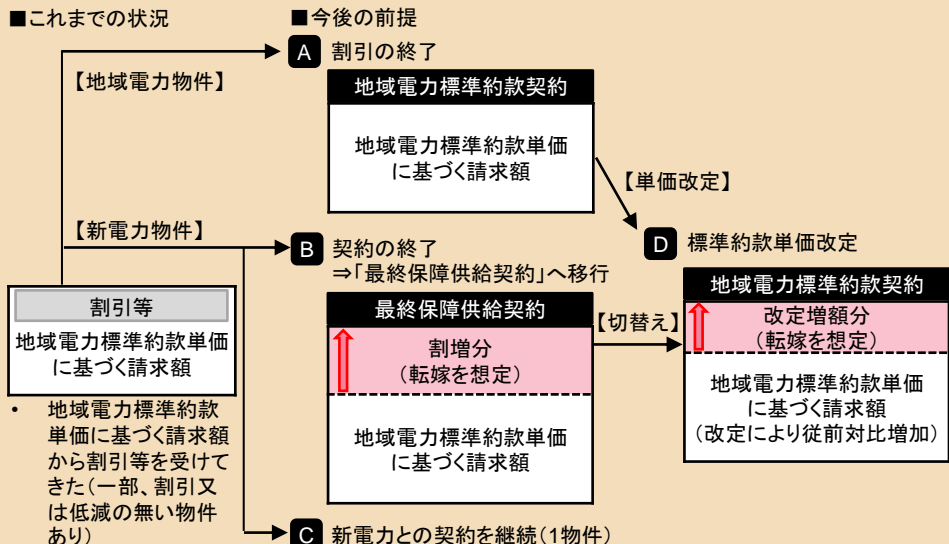
- 電気料金を固定単価に基づき請求しているテナントに対し、変動費(燃料調整費・再エネ賦課金等)も加味して請求する方式への移行を実施
- 燃料調整費がマイナス調整からプラス調整へ転じた2022年2月頃より上記対応策を順次進め、対象テナントについての移行は概ね完了
- 高騰が継続する変動費(燃料調整費等)を転嫁することで、専有部における費用負担増加のリスクを低減

【テナントへの請求(イメージ図)】



<電力料金に関する業績予想上の前提>

電気需給契約及び電気料金費用の推移(イメージ図)



業績予想上の前提条件

費用面

- 【地域電力物件】
- (A) 契約満了に合わせ、割引の終了を反映(費用増加)
 - (D) 23/4以降、地域電力標準約款における単価改定を想定値にて反映(AIに加え費用増加)
- 【新電力物件】
- (B) 現行契約終了後、最も割増となる最終保障供給契約条件を想定値にて反映(費用増加)
 - (D) 23/4以降は改定後の地域電力標準約款契約への切替を想定(B対比では費用減少)
 - (C) 新電力との契約が継続する物件もあるが例外的なケース(1物件のみ)
- ※改定後の地域電力標準約款単価(D)は現行対比で1.2倍程度の値上がりを想定

収入面

- 値上がり分について、テナントに対する請求単価を改定(増額)する想定(上記ピンク色ハイライト箇所)

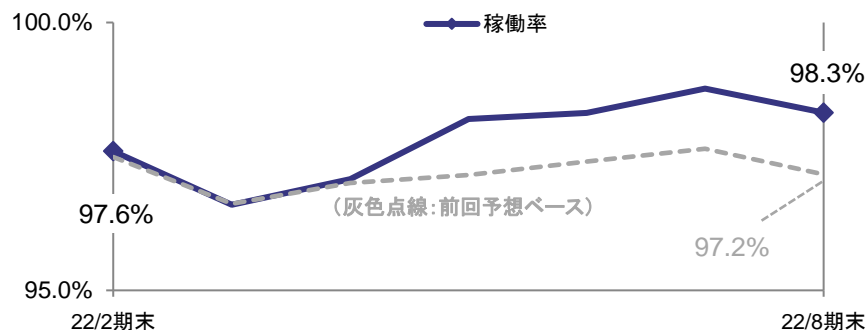
【上記前提条件を踏まえた水道光熱費収支の増減(前期対比)に関する見通し】

| | ①23/2期 | ②23/8期 | ①+② |
|------------|--------|--------|---------|
| 水道光熱費収支の増減 | △41百万円 | △99百万円 | △141百万円 |
| 1口当たり分配金換算 | △156円 | △371円 | △527円 |

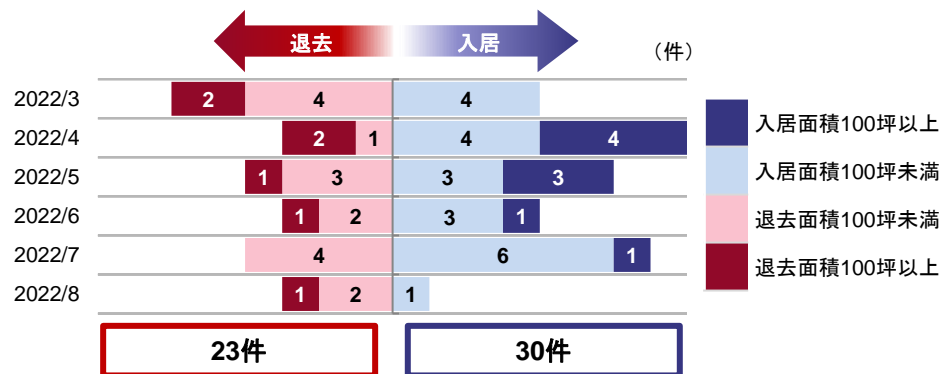
内部成長

- 稼働率の回復は、**前回予想を上回るペースで進捗**
- 前期(22/2期)より継続して**100坪未満の需要は底堅く推移し、足許では100坪以上の需要も回復傾向**

| | 2022年2月期 | 2022年8月期 |
|---------------------------|---------------|----------------|
| 期末稼働率 | 97.6% | 98.3% |
| 賃料増額実績 (賃料改定及びテナント入替え) | 1,694千円/月 | 474千円/月 |
| 賃料ギャップ ^(注2) | ▲10.8% | ▲8.8% |



- 入退去区画の内訳(件数ベース、22/8期)



外部成長

ポートフォリオの安定性向上に資する新規物件取得を目指した取組みを継続

財務

Oneリート初となる**グリーンローン**を含む**リファイナンスを実施し、資金調達基盤を強化するとともに平均残存年数を長期化**

- 2022年9月のリファイナンスの概要

| 契約番号 | 借入期間 | 借入金額 | 金利種別 | 金利 |
|---------------|------|----------|------|----------|
| 0034 | 1年 | 1,000百万円 | 変動 | 0.26364% |
| 0035(グリーンローン) | 3年 | 2,000百万円 | 変動 | 0.41364% |
| 0036(グリーンローン) | 5年 | 6,000百万円 | 固定 | 0.79750% |

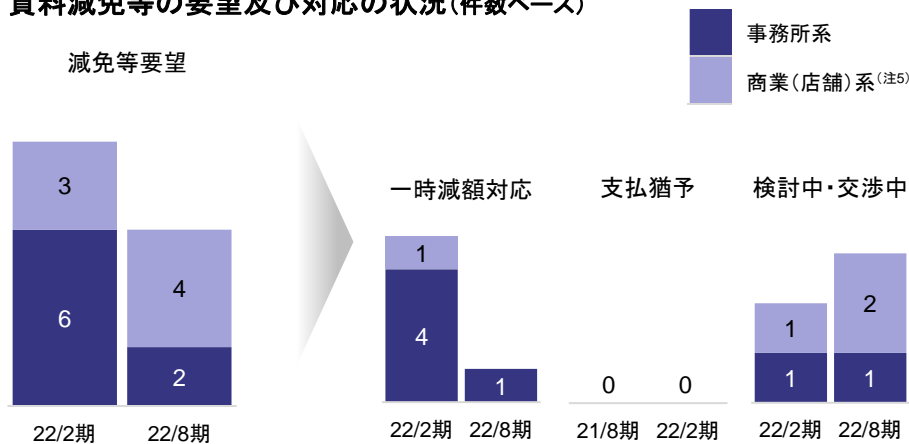
| | 2022年2月期末 | 22/9リファイナンス後 |
|------------------------|-----------|---------------|
| 平均金利 ^(注3) | 0.622% | 0.638% |
| 平均残存年数 ^(注4) | 3.60年 | 3.68年 |

ESG

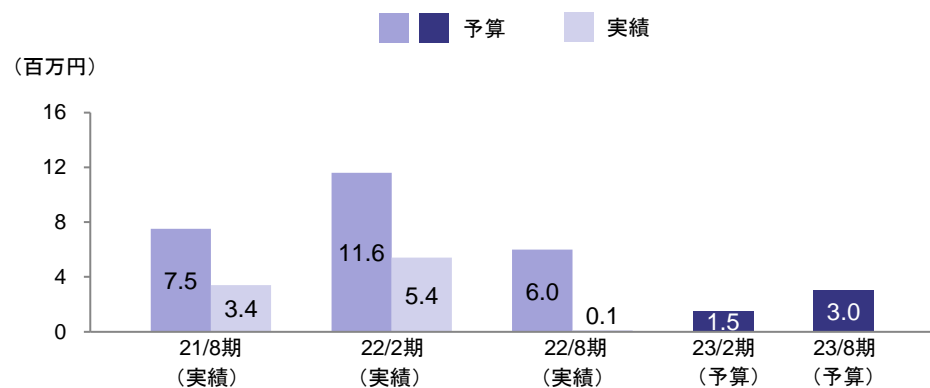
- サステナビリティ特設サイトを新たに開設し、ESGに関する情報の発信を強化**
- 上記特設サイトにおいて、**TCFD提言に基づく情報開示**を行うなど、ESGの取組みを一層推進(本書後段において当該情報開示の一部であるシナリオ分析の概要を掲載)

| | 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 |
|-------------------------------------|--|--|
| <p><内部成長> 事務所系テナント</p> | <ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルスにおける感染者の増加が確認されたが、強い行動制限は発出されず制限の緩和は維持されており、感染者数も減少傾向となっている。 ワーカーのオフィスへの回帰が見られる一方、浸透したリモートワークの継続導入によるテナント企業の働き方の変化が顕在化しており、緩やかではあるが移転需要を喚起していると考える。 前期における退去率の水準は高位となっているものの、退去区画の埋め戻しは概ね順調であり、新たな退去の発生についても前期と比較し落ち着きを示しており、退去率低下の兆しが見られる。 | <ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルスによる企業活動、日常生活への影響は徐々に低下するものとする。 大規模オフィスに比して需要の裾野が広いミドルサイズオフィスにおけるテナント企業のニーズは底堅い一方、働き方の変化に伴う事務所移転の継続的な動きも想定し、引き続き稼働率重視の運営とする。 想定退去率は引き続き慎重な計画とし、想定成約条件(賃料水準、ダウンタイム、フリーレント)については、直近成約実績、物件特性に応じ、適切なマーケット水準で設定する。 |
| <p><内部成長> 商業(店舗)系テナント</p> | <ul style="list-style-type: none"> 飲食系テナントを中心に営業環境は持ち直しているが、総じて新型コロナウイルス蔓延以前の水準には届いておらず、厳しい経営環境が継続している。 代替テナントは引き続き限定的であり賃借需要は弱い。 | <ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルスによる影響からの回復動向に期待する一方、食品やエネルギーを始めとする物価高騰の影響も危惧されることから、営業状況やコスト負担能力についても注視が必要。 必要に応じて一定の対応予算措置を講じ、解約防止に注力する。 |
| <p><外部成長> 物件取得</p> | <ul style="list-style-type: none"> 良好な資金調達環境や為替動向により、特に海外を中心とした投資家の取得需要は引き続き旺盛。 収益オフィス物件の流通量は少なく、優良物件のCap Rate目線に変化は無い。 | <ul style="list-style-type: none"> 収益の安定性を重視し、目利きを活かした厳選投資を慎重に行う。 |

賃料減免等の要望及び対応の状況(件数ベース)



コロナ禍を踏まえた一時減額対応予算の計上及び実績



1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

- (注1) 各期の「電気料金収入(専有部)」及び「電気料金費用(専有部・共用部)」は、各期末時点において本投資法人の保有資産であった資産を対象として集計しています。
- (注2) 各期末時点において、シービーアールイー株式会社が査定した各物件の新規成約見込みの事務所賃料単価(レンジで査定された場合はその中央値)をマーケット賃料とし、既存のオフィステナントの契約賃料に基づく月額賃料の合計値とマーケット賃料に基づく月額賃料の合計値との乖離率を「賃料ギャップ(%)」としています。算出した値(%)は小数第2位を四捨五入して表示しており、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3) 「平均金利」は、各時点における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第4位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注4) 「平均残存年数」は、各時点における有利子負債の元本返済期日までの残存年数を当該時点における各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注5) 「商業(店舗)系」のテナントは、オフィスビルに入居する飲食、物販等のテナントを指します。

2 「決算概要及び業績予想」における注記

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



2 決算概要及び業績予想



決算概要:2022年8月期(第18期)

業績予想:2023年2月期(第19期)・2023年8月期(第20期)

■ 前期及び業績予想との比較

*2022年4月14日付公表の予想値に基づき比較

| (百万円) | A:22/2期 (第17期) 実績 | B:22/8期 (第18期) 予想* | C:22/8期 (第18期) 実績 | 前期 対比 C - A | 予想* 対比 C - B |
|----------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|
| 営業収益 | 4,384 | 4,439 | 4,516 | +132 | +77 |
| 賃貸事業収入 | 4,032 | 4,081 | 4,097 | +65 | +16 |
| その他賃貸事業収入 | 351 | 358 | 419 | +68 | +60 |
| 賃貸事業費用 (減価償却費を除く) | 1,225 | 1,369 | 1,398 | +173 | +29 |
| 減価償却費 | 553 | 568 | 566 | +13 | △1 |
| 償却後NOI | 2,604 | 2,502 | 2,551 | ① △53 | ① +49 |
| 一般管理費 | 343 | 374 | 367 | ② +23 | ② △7 |
| 営業利益 | 2,262 | 2,127 | 2,184 | △77 | +57 |
| 経常利益 | 1,967 | 1,826 | 1,883 | ③ △84 | +56 |
| 当期純利益 | 1,966 | 1,825 | 1,882 | △84 | +57 |
| 1口当たり分配金 | 7,326円 | 7,120円 | 7,120円 | △206円 (△2.8%) | ±0円 (±0.0%) |
| 期末LTV | 47.2% | | 47.1% | △0.1% | |
| 1口当たりNAV(注1) | 283,000円 | | 287,000円 | +4,000円 | |
| うち1口当たり出資総額分 | 約 220,000円 | | 約 220,000円 | | |
| うち1口当たり含み益分 | 約 63,000円 | | 約 67,000円 | | |

■ 22/2期(第17期)・22/8期(第18期)実績の比較

① 償却後NOIの減少

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

利益の変動額

△53百万円

△61百万円

△22百万円

△4百万円

+36百万円

② 一般管理費の増加

前期物件取得に伴う資産運用報酬の増加

△23百万円

△23百万円

③ 営業外収支・その他の増減

△7百万円

■ 22/8期(第18期)予想*・実績の比較

① 償却後NOIの差異

その他収入の差異
賃料・共益費収入の差異
水道光熱費収支の差異
その他償却後NOIの差異

利益の変動額

+49百万円

+18百万円

+15百万円

+13百万円

+1百万円

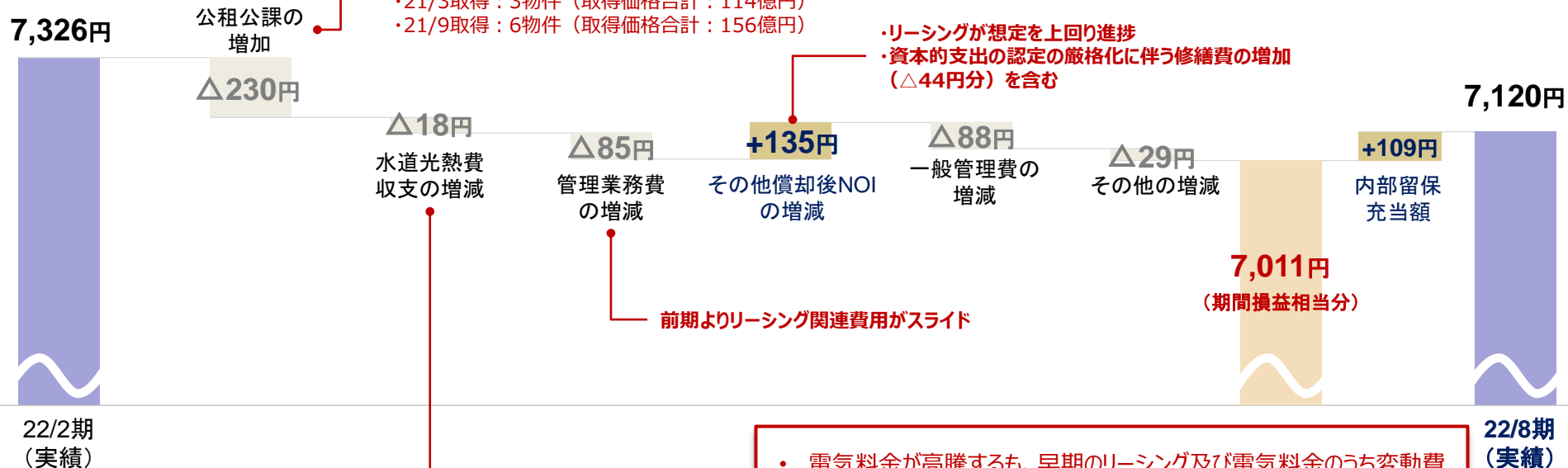
② 一般管理費の差異

+7百万円

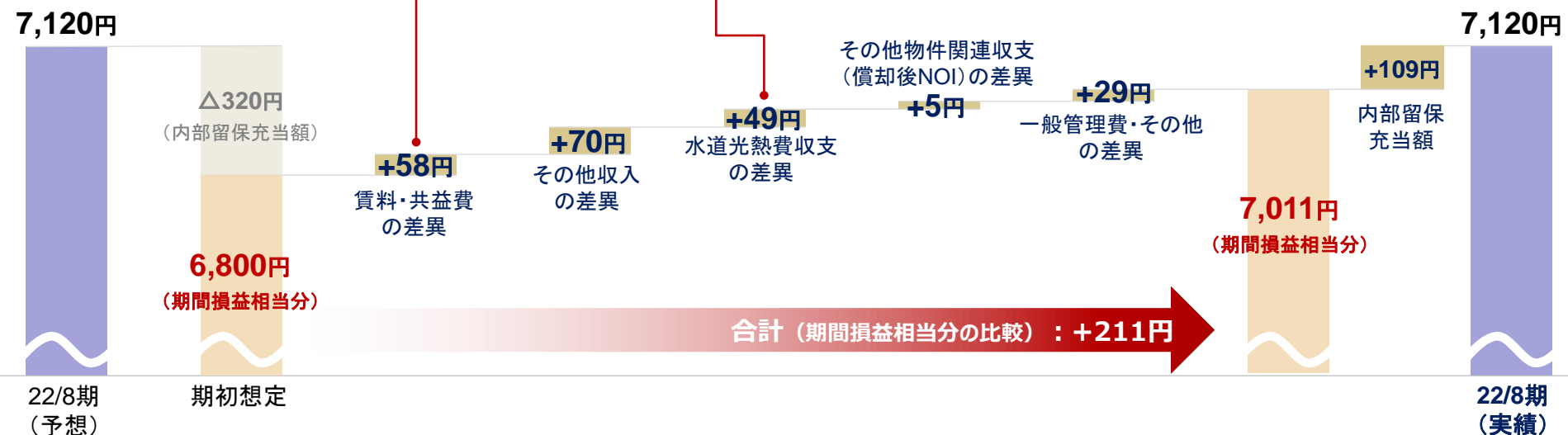
③ 営業外収支・その他の差異

△0百万円

22/2期（前期）との比較



22/8期（直近の業績予想）との比較



| (百万円) | 22/8期 (第18期) 実績 | 23/2期 (第19期) 予想 | 23/8期 (第20期) 予想 | | |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------|------------------|
| | | | 前期比 | 前期比 | |
| 営業収益 | 4,516 | 4,514 | △2 | 4,535 | +21 |
| 賃貸事業収入 | 4,097 | 4,053 | △43 | 4,061 | +7 |
| その他賃貸事業収入 | 419 | 460 | +41 | 473 | +13 |
| 賃貸事業費用 (減価償却費を除く) | 1,398 | 1,480 | +82 | 1,625 | +144 |
| 賃貸NOI | 3,118 | 3,033 | △84 | 2,910 | △123 |
| 減価償却費 | 566 | 581 | +14 | 596 | +15 |
| 償却後NOI | 2,551 | 2,452 | ① △98 | 2,313 | ① △139 |
| 一般管理費 | 367 | 374 | ② +7 | 385 | ② +11 |
| 営業利益 | 2,184 | 2,078 | △106 | 1,927 | △150 |
| 経常利益 | 1,883 | 1,773 | △109 | 1,619 | △153 |
| 当期純利益 | 1,882 | 1,772 | △110 | 1,618 | △153 |
| 1口当たり分配金 | 7,120円 | 6,600円 | △520円 (△7.3%) | 6,030円 | △570円 (△8.6%) |
| 期末稼働率 | 98.3% | 98.1% | △0.2% | 97.6% | △0.5% |

業績予想上一定面積の
想定退去を見込む

22/8期(第18期)実績・23/2期(第19期)予想の比較

利益の変動額

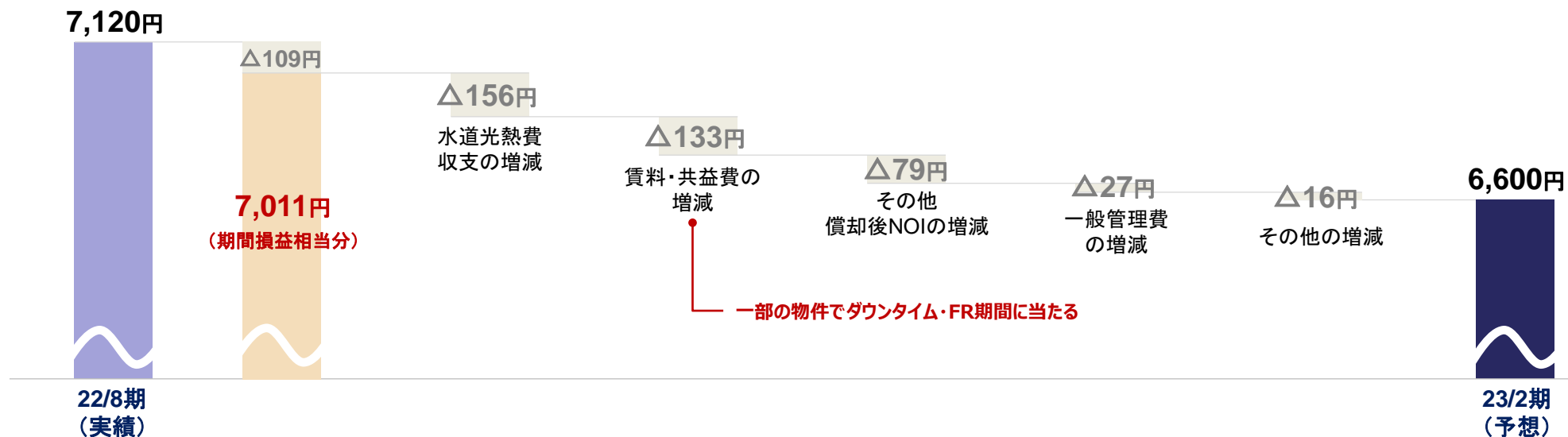
| | |
|--------------|--------|
| ① 償却後NOIの減少 | △98百万円 |
| 水道光熱費収支の増減 | △41百万円 |
| 賃料・共益費収入の増減 | △35百万円 |
| その他償却後NOIの増減 | △21百万円 |
| ② 一般管理費の増減 | △7百万円 |
| ④ その他の増減 | △4百万円 |

23/2期(第19期)予想・23/8期(第20期)予想の比較

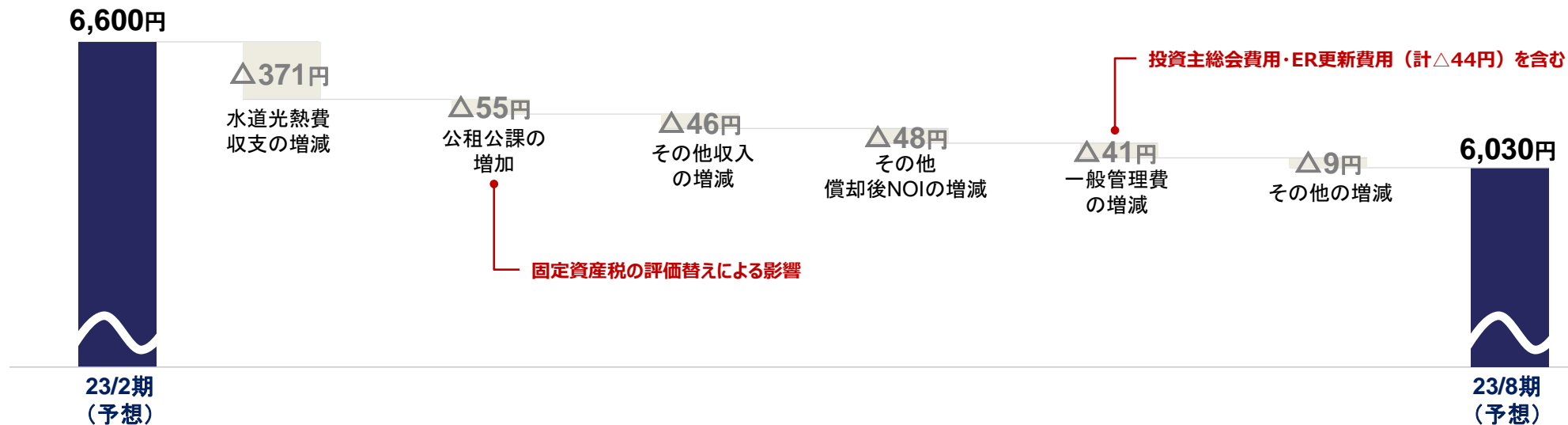
利益の変動額

| | |
|--------------|---------|
| ① 償却後NOIの減少 | △139百万円 |
| 水道光熱費収支の増減 | △99百万円 |
| 公租公課の増加 | △14百万円 |
| その他収入の増減 | △12百万円 |
| その他償却後NOIの増減 | △12百万円 |
| ② 一般管理費の増加 | △11百万円 |
| ④ その他の増減 | △2百万円 |

22/8期(実績)及び23/2期(予想)の比較



23/2期(予想)及び23/8期(予想)の比較





D'sVARIE神田ビル

3 運用実績及び見通し



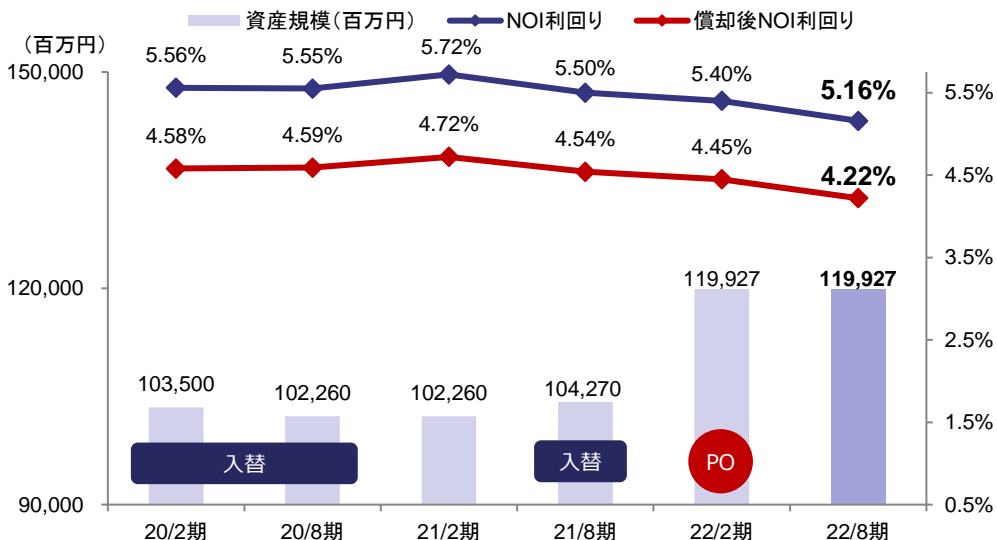
■ 継続的な資産の入替え及び新規物件取得により、合計31物件・取得価格総額約1,200億円のポートフォリオに

(百万円)

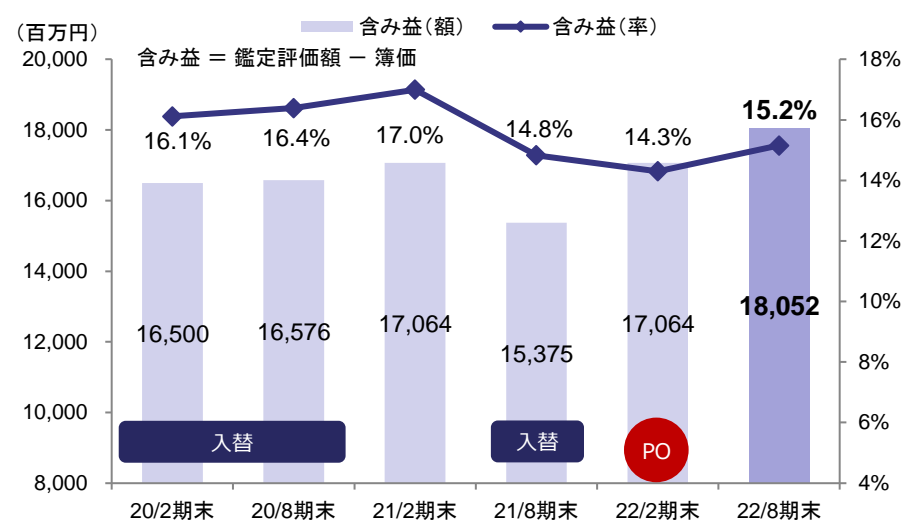
| 用途・地域 | 物件名称 | 所在地 | 取得価格 | 投資比率 | 鑑定評価額 ^(注1) | 含み益 ^(注2) | 期末稼働率 ^(注3) | 築年数(年) ^(注4) |
|-----------------|---------------|----------|---------|--------|-----------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
| 東京経済圏 オフィスビル | ONEST神田スクエア | 東京都千代田区 | 7,350 | 6.1% | 9,310 | 3,014 | 100.0% | 15.3 |
| | 立川錦町ビル | 東京都立川市 | 3,264 | 2.7% | 4,170 | 1,060 | 84.6% | 31.2 |
| | ONEST横浜西口ビル | 神奈川県横浜市 | 3,110 | 2.6% | 3,880 | 816 | 100.0% | 39.3 |
| | ONEST中野ビル | 東京都中野区 | 2,880 | 2.4% | 3,430 | 605 | 100.0% | 28.0 |
| | 南品川JNビル | 東京都品川区 | 2,165 | 1.8% | 2,214 | 95 | 100.0% | 32.1 |
| | 南品川Nビル | 東京都品川区 | 2,292 | 1.9% | 2,470 | 340 | 100.0% | 28.1 |
| | 南品川Jビル | 東京都品川区 | 2,020 | 1.7% | 2,460 | 557 | 100.0% | 30.1 |
| | 八王子SIAビル | 東京都八王子市 | 730 | 0.6% | 869 | 188 | 100.0% | 28.9 |
| | ONEST元代々木スクエア | 東京都渋谷区 | 7,500 | 6.3% | 9,080 | 1,583 | 100.0% | 30.3 |
| | ONEST上野御徒町ビル | 東京都台東区 | 2,700 | 2.3% | 3,010 | 245 | 100.0% | 36.3 |
| | 大同生命大宮ビル | 埼玉県さいたま市 | 3,000 | 2.5% | 3,260 | 132 | 85.4% | 30.8 |
| | ONEST池袋イーストビル | 東京都豊島区 | 2,200 | 1.8% | 2,370 | 152 | 100.0% | 30.9 |
| | クレシェンドビル | 神奈川県横浜市 | 2,466 | 2.1% | 2,570 | -10 | 100.0% | 35.1 |
| | 東京パークサイドビル | 東京都江東区 | 10,450 | 8.7% | 11,300 | 615 | 100.0% | 30.9 |
| | ONEST西五反田スクエア | 東京都品川区 | 4,500 | 3.8% | 5,110 | 381 | 100.0% | 34.6 |
| | ONEST本郷スクエア | 東京都文京区 | 5,406 | 4.5% | 5,440 | -23 | 100.0% | 34.7 |
| | ONEST南大塚ビル | 東京都豊島区 | 3,900 | 3.3% | 3,960 | 41 | 100.0% | 31.3 |
| | D'sVARIE神田ビル | 東京都千代田区 | 2,100 | 1.8% | 2,160 | 27 | 100.0% | 26.5 |
| | 倉持ビルディング第一 | 東京都墨田区 | 3,951 | 3.3% | 4,450 | 456 | 88.4% | 30.3 |
| | リードシー千葉駅前ビル | 千葉県千葉市 | 4,475 | 3.7% | 4,750 | 256 | 100.0% | 24.9 |
| 新川一丁目ビル | 東京都中央区 | 2,100 | 1.8% | 2,130 | 60 | 83.1% | 32.7 | |
| 箱崎314ビル | 東京都中央区 | 1,771 | 1.5% | 1,820 | 60 | 100.0% | 31.4 | |
| アペルト東中野ビル | 東京都中野区 | 1,710 | 1.4% | 1,780 | 35 | 100.0% | 28.3 | |
| 地方政令指定都市等 | ONEST新大阪スクエア | 大阪府大阪市 | 4,612 | 3.8% | 6,340 | 2,186 | 95.3% | 30.2 |
| | カラスマプラザ21 | 京都府京都市 | 3,700 | 3.1% | 4,240 | 427 | 100.0% | 35.8 |
| | ONEST名古屋錦スクエア | 愛知県名古屋市 | 2,381 | 2.0% | 3,580 | 1,332 | 100.0% | 31.3 |
| | MY熊本ビル | 熊本県熊本市 | 1,152 | 1.0% | 1,330 | 309 | 100.0% | 34.8 |
| | 名古屋伏見スクエアビル | 愛知県名古屋市 | 4,812 | 4.0% | 5,460 | 649 | 99.2% | 34.8 |
| | 大博多ビル | 福岡県福岡市 | 10,650 | 8.9% | 12,100 | 1,475 | 99.6% | 46.9 |
| | 肥後橋センタービル | 大阪府大阪市 | 8,930 | 7.4% | 10,400 | 939 | 100.0% | 44.9 |
| | 大同生命水戸ビル | 茨城県水戸市 | 1,650 | 1.4% | 1,760 | 37 | 94.0% | 32.7 |
| 合計・平均 | | | 119,927 | 100.0% | 137,203 | 18,052 | 98.3% | 33.0 |

- ポートフォリオ利回りは水道光熱費の高騰等に伴うNOIの減少により低下したが、依然として高い利回り水準を維持
- 還元利回りの低下等により鑑定評価額が上昇し、ポートフォリオの含み益額は前期末対比で10億円弱増加

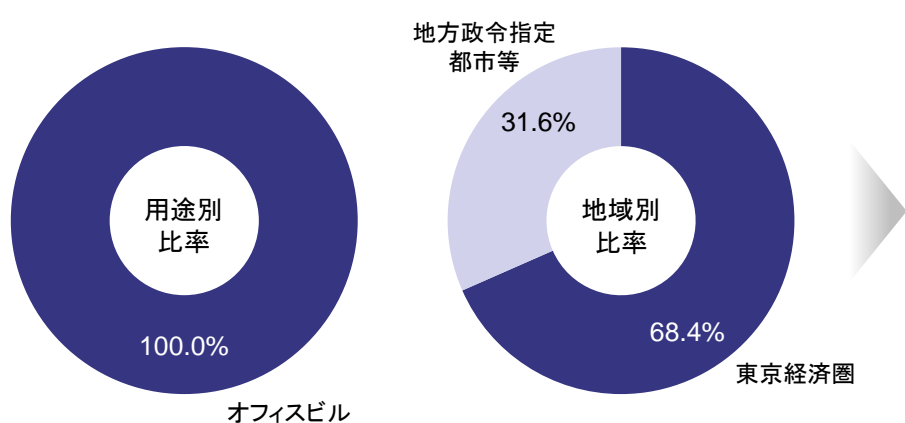
■ ポートフォリオ利回り(注5)の推移



■ ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移



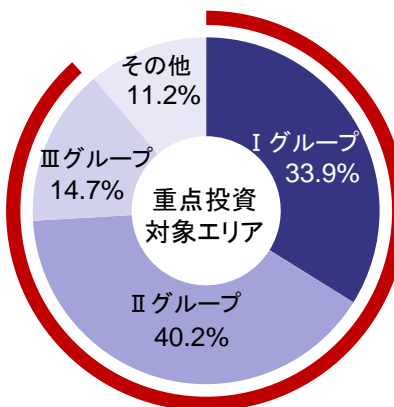
■ 投資比率(22/8期末, 取得価格ベース)



＜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) 横浜市主要部 | 大阪市中心部 名古屋市中心部 |
| III | 川崎市主要部 さいたま市主要部 八王子市、町田市、立川市、武蔵野市、調布市、府中市の各主要部 | 福岡市中心部 札幌市中心部 仙台市中心部 |

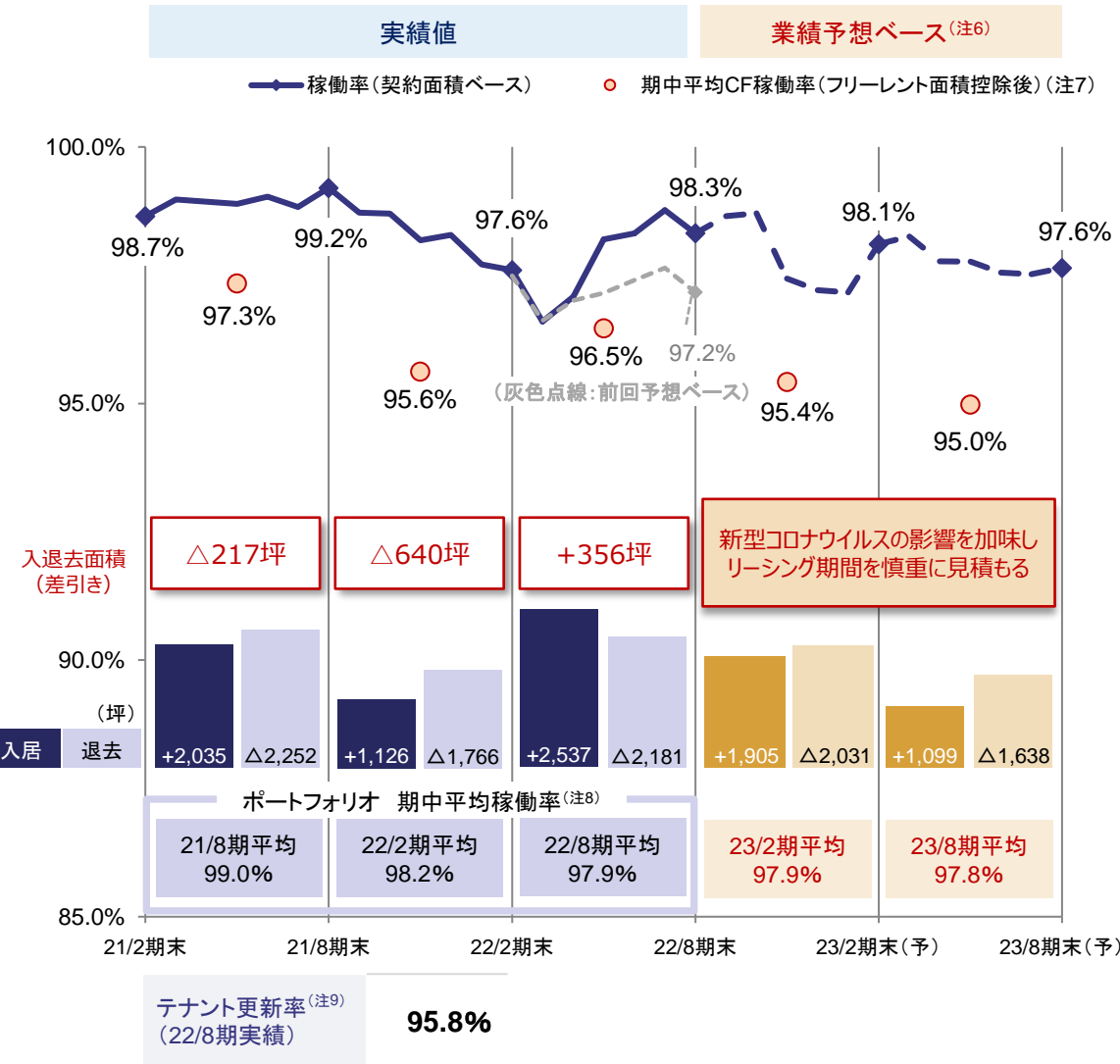
*千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区を指します。



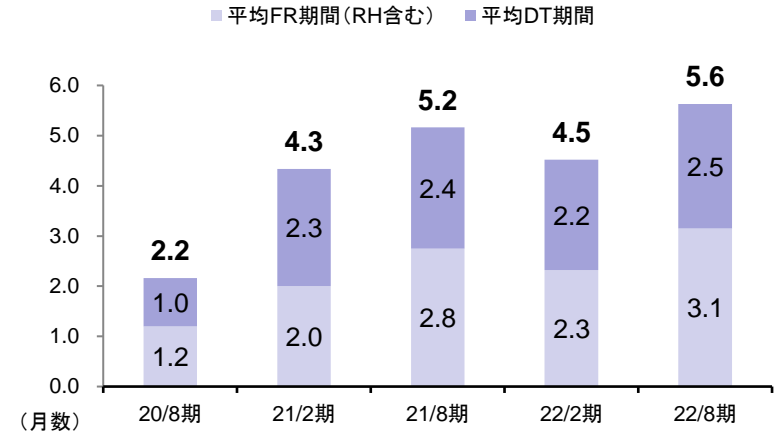
重点投資対象エリア(I II III)合計
88.8%

- 22/8期の契約面積ベースの稼働率は前回予想ベースを上回る水準で着地。23/2期以降は入退去双方の発生により概ね横ばいとなる想定
- 稼働重視の運営方針に伴い、平均FR期間(レントホリデー(RH)含む)及び平均DT期間は長期化した
- 21/8期以降のオフィス退去率の高止まりの状況は、23/2期以降も継続することを見込む

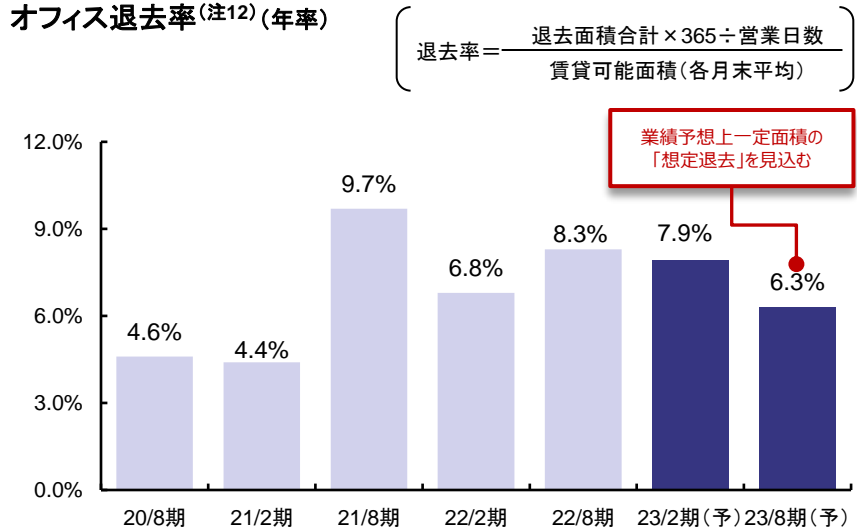
ポートフォリオ稼働率の推移



平均FR期間(RH含む)^(注10)及び平均DT期間^(注11)の推移



オフィス退去率^(注12)(年率)



- 各物件の特性及びマーケット状況に応じたリーシングを実施することで早期の埋め戻しを目指す
- 前期(22/2期)より継続して100坪未満の貸室の需要は底堅く推移し、足許では100坪以上の貸室の需要も回復傾向

重点対応物件のリーシング状況

立川錦町ビル



| |
|-------------|
| 22/8期末稼働率 |
| 84.6% |
| 募集対象面積(注13) |
| 45坪 |

- ・ 東京西部のターミナル駅である立川駅の南口エリアに立地。大通りに面し、駐車場を備えるなど同エリアのテナントニーズに合致した物件
- ・ 22/3末時点で募集対象区画であった5区画(262坪)のうち4区画の埋め戻しに成功。残る1区画(45坪)についても定期的な引き合いはあり、早期の埋め戻しを目指す

大同生命大宮ビル



| |
|-----------|
| 22/8期末稼働率 |
| 85.4% |
| 募集対象面積 |
| 60坪 |

- ・ 大宮駅東口の旧中山道通り沿いに立地。貸室は分割が容易であるため大小様々な規模のオフィス需要に対応可能
- ・ 数件の解約により550坪強の空室が生じることとなったものの、リニューアル工事による美観向上の訴求も約500坪について埋め戻しが完了。埋め戻し分の9割超は前テナント対比高い賃料単価にて誘致に成功

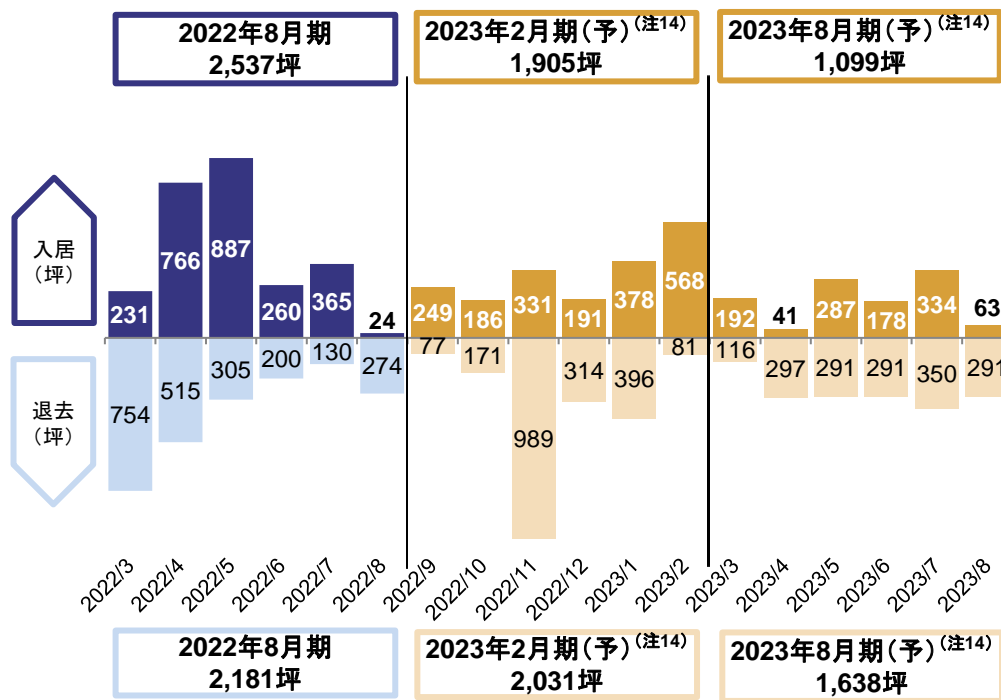
新川一丁目ビル



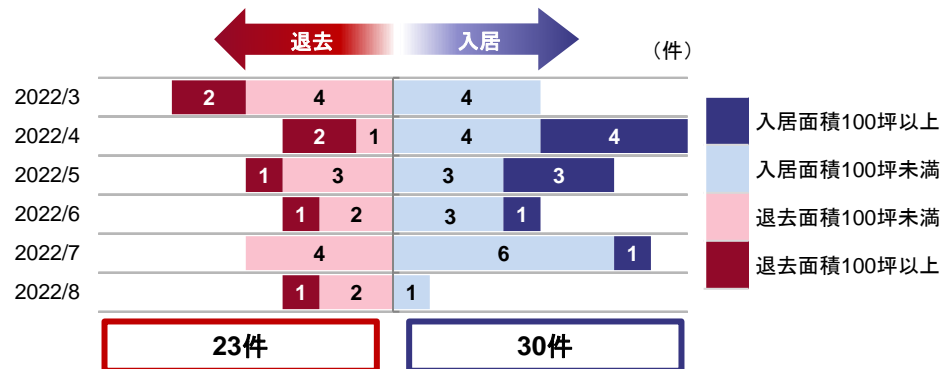
| |
|-----------|
| 22/8期末稼働率 |
| 83.1% |
| 募集対象面積 |
| 136坪 |

- ・ 茅場町駅から徒歩約2分に所在し、日本橋も徒歩圏内である交通利便性の高い物件
- ・ 入居と退去が共に発生し、稼働率は22/2期末時点から概ね横ばいで推移
- ・ 交通利便性や共用部リニューアル工事による美観向上等の訴求を行い、早期埋め戻しを図る

入退去面積の推移(実績及び予想)



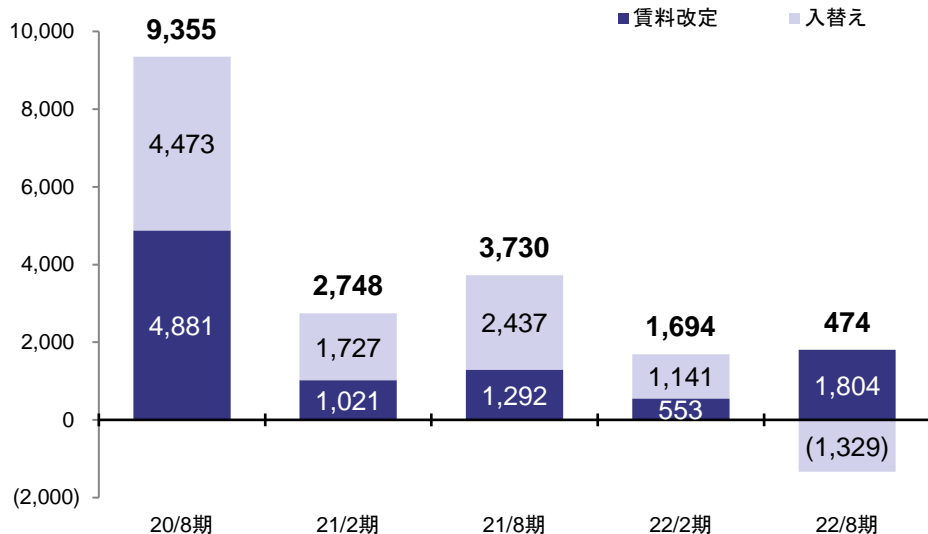
入退去区画の内訳(件数ベース、22/8期)



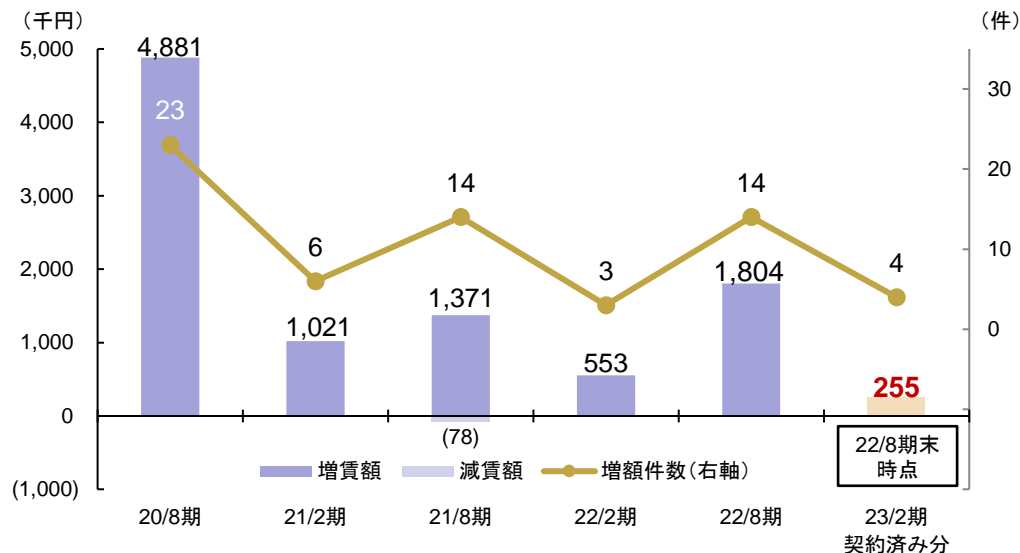
- 国内の賃貸オフィス市場全体が弱含みを見せる環境下においても賃料収入の増額を実現
- 賃料増額率自体はやや低下するも、22/8期の改定賃料は増加額及び増加件数ともに前期対比で倍以上の伸びで着地

賃料改定及びテナント入替えによる賃料収入への効果

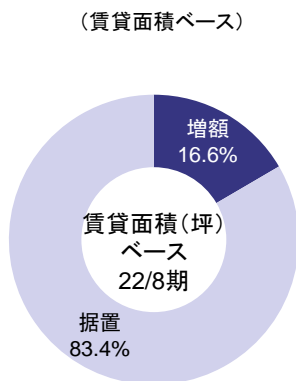
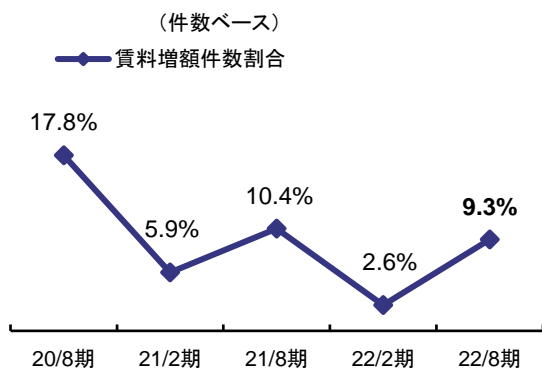
(千円, 月額賃料ベース)



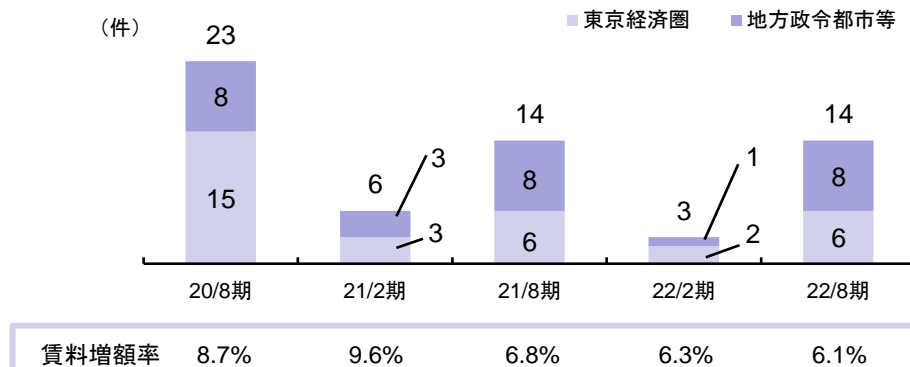
改定賃料の変動額(月額賃料ベース)



賃料改定の実績(件数及び賃貸面積の割合)

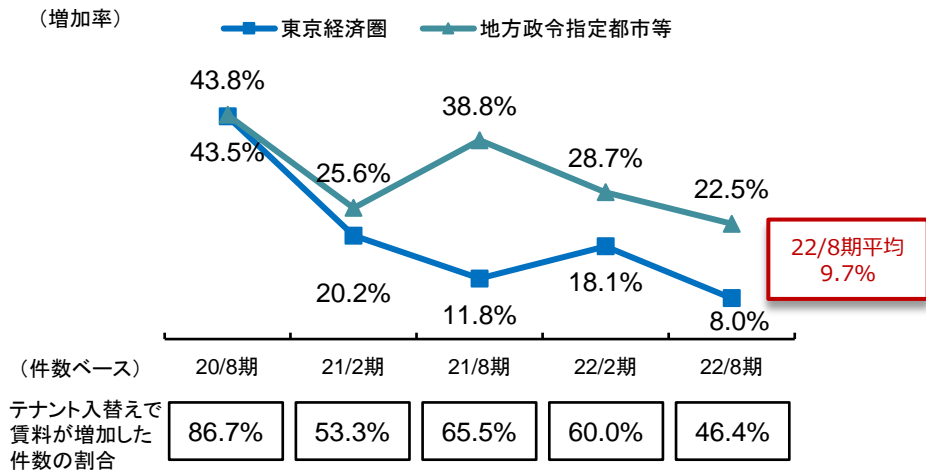


賃料増額件数及び増額率の推移

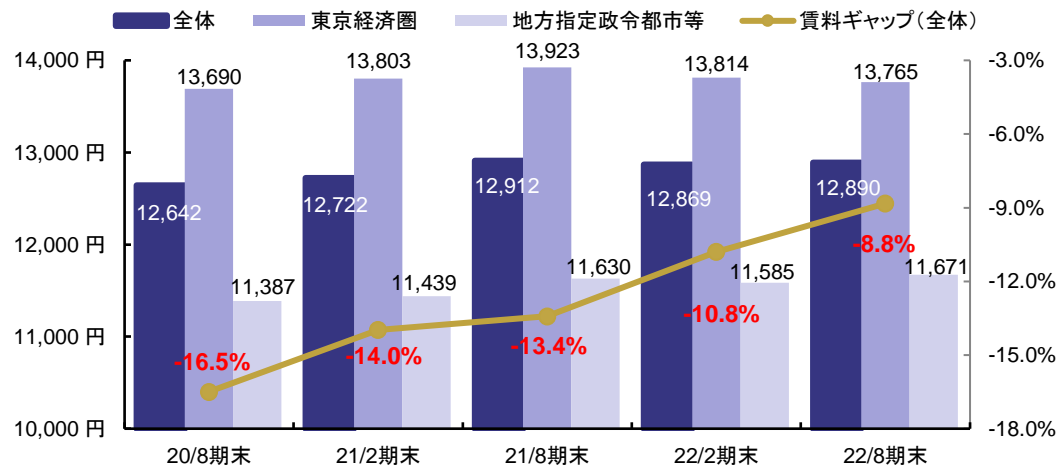


- マーケット賃料が下落した物件の影響により継続して賃料ギャップは縮小したが、依然9%弱の賃料ギャップを保持。内部成長への寄与に期待
- 22/8期テナント入替え時の賃料減額分は増加したが、前テナントの賃料がマーケット賃料より高かつ賃貸面積も大きいテナントの影響を受けたことが主因

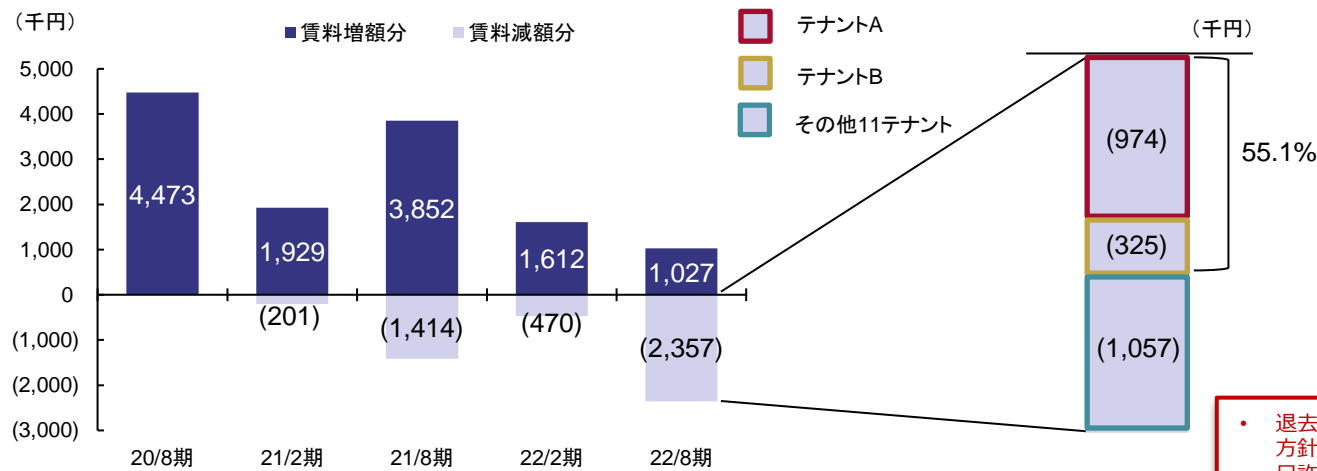
テナント入替え時の賃料単価増加率



平均賃料^(注15)(月/坪)及び賃料ギャップの推移



テナント入替え時の変動額(月額賃料ベース)



| | 賃料減額 (千円) | 前テナントの賃料ギャップ | 賃貸面積 |
|-----------|-----------|--------------|--------|
| テナントA | △974 | +3.5% | 480坪 |
| テナントB | △325 | +21.9% | 106坪 |
| その他11テナント | △1,057 | +3.6% | 901坪 |
| 合計 | △2,357 | +4.9% | 1,488坪 |

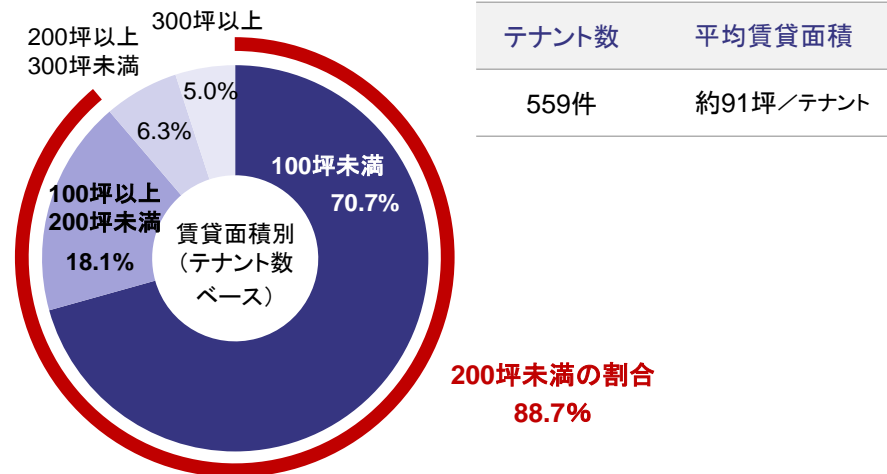
- ・ 退去した前テナントの賃料がマーケット賃料より高く、一方で稼働重視の運営方針のもと埋め戻しを行った影響が大きい
- ・ 足許のリーシングでは賃料増額で埋め戻しているケースも回復基調にある

■ 上位10テナントの比率: 10.6%、テナントの平均賃貸面積: 約91坪、200坪未満のテナント割合: 約88.7%と分散度の高いポータルフォリオを構築

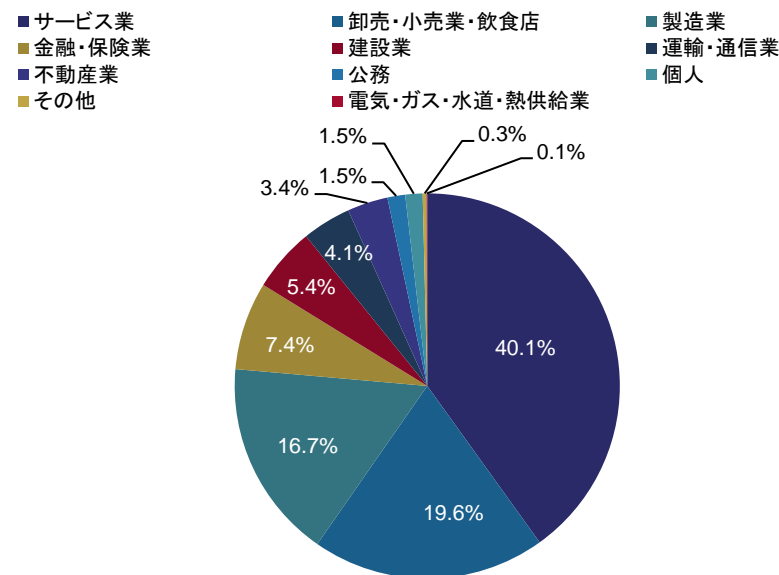
■ 上位テナントの状況(22/8期末)

| | テナント名 | 賃貸面積 (坪) ^(注16) | 総賃貸可能面積 に占める割合 ^(注17) | 入居物件名 |
|----|---|------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 1 | 中日本建設コンサルタント株式会社 | 917.52 | 1.8% | ONEST名古屋錦スクエア |
| 2 | オリジナル設計株式会社 | 591.31 | 1.1% | ONEST元代々木スクエア |
| 3 | ウチダエスコ株式会社 | 590.50 | 1.1% | 東京パークサイドビル |
| 4 | (非開示) ^(注18) 業種: 情報システム関連 | 587.14 | 1.1% | 東京パークサイドビル |
| 5 | (非開示) ^(注18) 業種: 保険関連 | 507.30 | 1.0% | リードシー千葉駅前ビル |
| 6 | 一般財団法人西日本産業衛生会 | 484.11 | 0.9% | 大博多ビル |
| 7 | (非開示) ^(注18) 業種: ファクトリー・オートメーション関連 | 480.17 | 0.9% | 東京パークサイドビル |
| 8 | 株式会社キリン堂 | 465.68 | 0.9% | ONEST新大阪スクエア 肥後橋センタービル |
| 9 | 東芝ライテック株式会社 | 459.62 | 0.9% | 南品川JNビル |
| 10 | (非開示) ^(注18) | 452.60 | 0.9% | 大同生命大宮ビル 大同生命水戸ビル |
| | 上位10テナント合計 | 5,535.95 | 10.6% | |

■ 賃貸面積別テナント分布状況^(注19)(22/8期末)

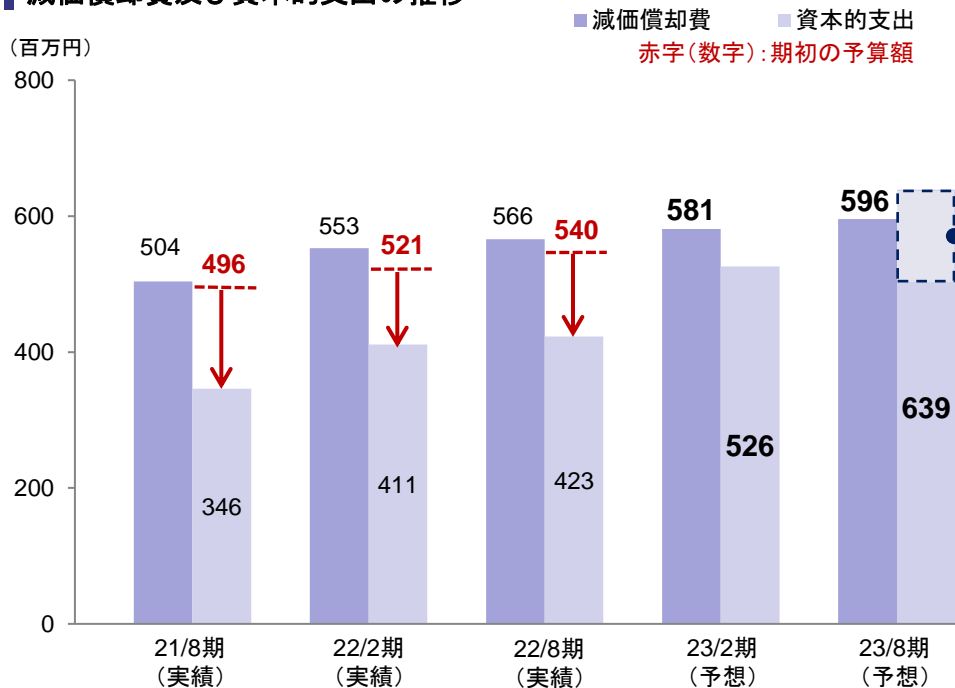


■ 業種別テナント分布状況(賃貸面積ベース, 22/8期末)



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

減価償却費及び資本的支出の推移



エレベーターの更新等の大型工事が重なる
予算計上額合計: 136百万円

資本的支出予算の内訳(23/2期/23/8期)

| 工事項目 | 2023年2月期(第19期) | | 2023年8月期(第20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 | 93 | 17.8% | 26 | 4.2% |
| バリューアップ工事以外 | 432 | 82.2% | 612 | 95.8% |
| 合計 | 526 | 100.0% | 639 | 100.0% |

CAPEX事例

大同生命大宮ビル

- 8Fの共有部(廊下・EVホール・給湯室・トイレ)のリニューアル工事を実施
- 美観の向上を伴うリニューアル工事は、約500坪の埋め戻しに寄与。埋め戻し分のうち、前テナント対比で高い賃料単価となった割合は9割超



箱崎314ビル

- 1Fエントランス・EVホール及び8F共用部(EVホール・トイレ)のリニューアル工事を実施
- 美観の向上による物件競争力の強化に寄与



- スポンサーサポートを活用し、資産規模拡大と資産の入替えによるポートフォリオの安定性向上を目指した外部成長戦略を推進
- 優先交渉権保有物件を活用し、ポートフォリオの安定性向上に資する新規物件の取得を継続

外部成長に関する方針

<本投資法人の基本戦略>

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

資産規模拡大と資産の入替えにより ポートフォリオの安定性向上を狙う

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

優先交渉権保有物件



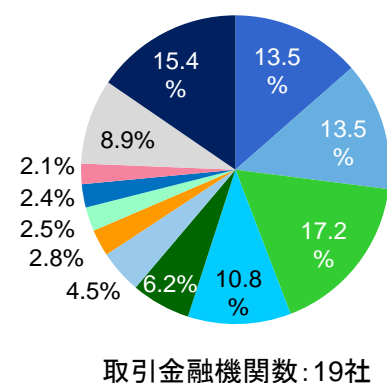
| | |
|--------|--|
| 物件名称 | 神楽坂プラザビル |
| 所在地 | 東京都新宿区神楽坂 |
| 最寄駅 | 東京メトロ東西線他・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅 徒歩約4分 |
| 賃貸可能面積 | 2,819.49㎡ |
| 最低購入価格 | 優先交渉権取得先の内部収益率 (IRR) が所定の数値以上になると合理的に認められる購入価格 |
| 購入可能期間 | 2020年9月1日～2024年12月24日 |

- LTVは「45～50%を目安」として運営する方針であり、LTV=50%までの借入余力は、2022年8月期末時点において約76億円
- Oneリート初となるグリーンローンを含むリファイナンスを実施し、平均残存年数は長期化

有利子負債サマリー(22/9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】 |
| 61,574百万円 | 0.638% | 91.9% | シングルA+ (安定的) |
| LTV(注20) (総資産有利子負債比率) | 借入余力(注21) (LTV=50%まで) | 平均残存年数 | 平均調達年数 |
| 47.1% | 約76億円 | 3.68年 | 5.65年 |

有利子負債の構成状況(22/9リファイナンス後)



| | 残高 (百万円) | シェア (%) |
|-----------|---------------|--------------|
| みずほ信託銀行 | 8,341 | 13.5 |
| みずほ銀行 | 8,292 | 13.5 |
| 三井住友銀行 | 10,570 | 17.2 |
| 新生銀行 | 6,650 | 10.8 |
| りそな銀行 | 3,820 | 6.2 |
| あおぞら銀行 | 2,800 | 4.5 |
| 福岡銀行 | 1,730 | 2.8 |
| 西日本シティ銀行 | 1,550 | 2.5 |
| 横浜銀行 | 1,500 | 2.4 |
| 三十三銀行 | 1,320 | 2.1 |
| 京都銀行 | 1,150 | 1.9 |
| 日本生命保険 | 1,000 | 1.6 |
| 第一生命保険 | 800 | 1.3 |
| 中国銀行 | 600 | 1.0 |
| 第四北越銀行 | 500 | 0.8 |
| 七十七銀行 | 400 | 0.6 |
| 千葉銀行 | 400 | 0.6 |
| 肥後銀行 | 400 | 0.6 |
| 静岡銀行 | 250 | 0.4 |
| 投資法人債 | 9,500 | 15.4 |
| 合計 | 61,574 | 100.0 |

2022年5月2日付でシングルAからシングルA+に向上

2022年9月のリファイナンス(グリーンローン含む)の概要

2022年9月期限の借入金(注22)

【変動金利】

・2年 3,000百万円 0.37091%

【固定金利】

・4.9年 6,000百万円 0.62750%

【合計／平均】

・3.9年 9,000百万円 0.54197%

リファイナンスによる調達(注22)

【変動金利】

・1年 1,000百万円 0.26364%
 ・3年 2,000百万円 0.41364% (グリーンローン)

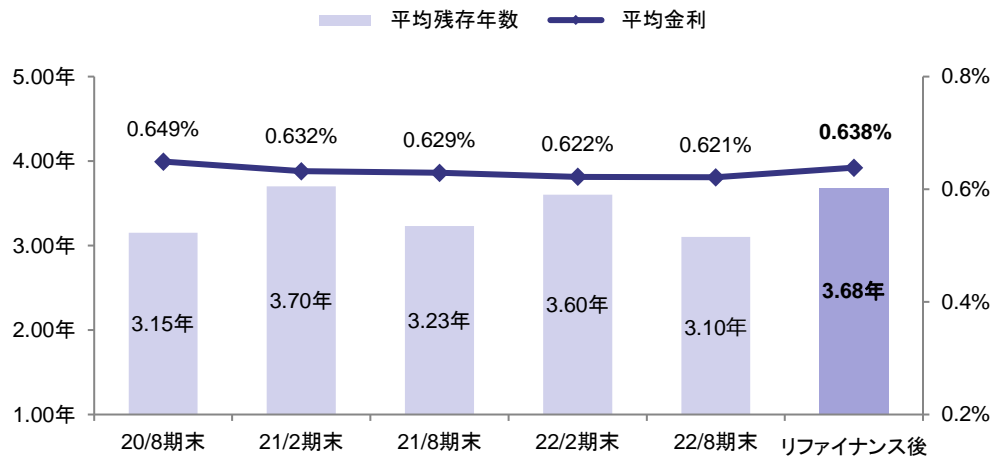
【固定金利】

・5年 6,000百万円 0.79750% (グリーンローン)

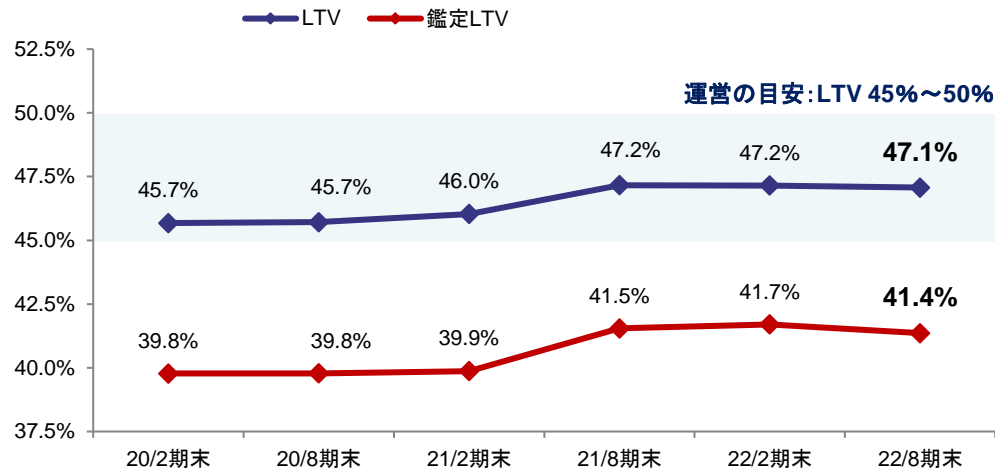
【合計／平均】

・4.1年 9,000百万円 0.65288%

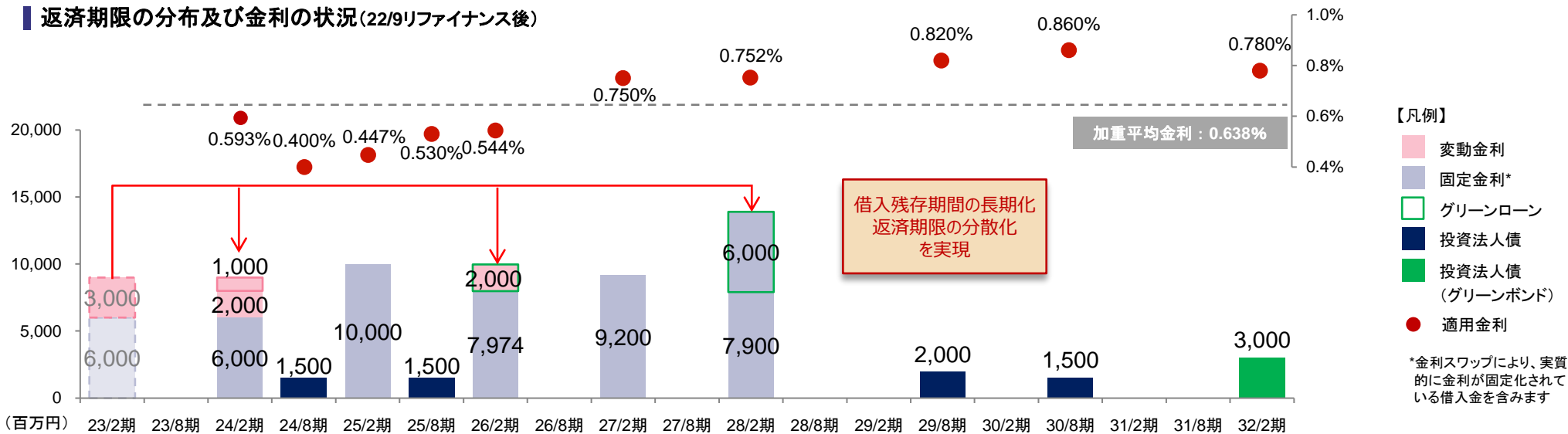
平均金利・平均残存年数の推移



LTV・鑑定LTV(注23)の推移



返済期限の分布及び金利の状況(22/9リファイナンス後)





4 ESGに関する取組み



TCFD提言に基づく情報開示の実施

- Oneリートにおける気候関連のリスク及び機会への対応並びに気候変動に関する取組みの充実を企図してTCFD提言に基づく情報開示を実施
- TCFD提言に基づく情報開示の一部であるシナリオ分析の概要については、次頁以降を参照

サステナビリティ特設サイトの開設

- ESGに関する情報発信の強化を企図して、サステナビリティ特設サイトを開設
- MONEグループの重要課題(マテリアリティ)やTCFD提言に基づく情報開示等に関する情報を掲載

外部評価・国際イニシアティブ

GRESBリアルエステイト評価

- 2020年、2021年はGRESBレーティング「4スター」を獲得(2022年については2022年10月18日に公表予定)
- 社内関係者に課題を共有し、今後もESGに関する取組みを継続

TCFD提言(注1)



- MONEにおいて、2022年4月にTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同を表明し、「TCFDコンソーシアム」に加入

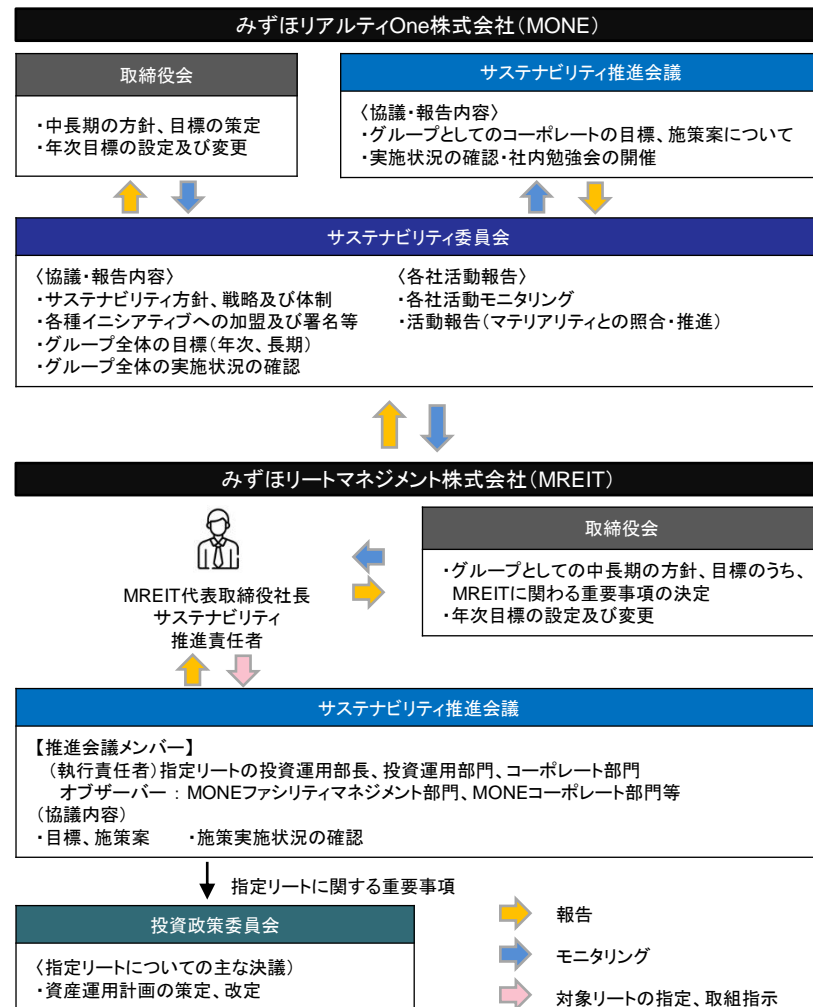
責任投資原則(PRI)(注2)



- MONEにおいて、PRIの基本的な考え方に賛同し、2022年4月にPRIへの署名を実施

サステナビリティ推進体制

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



※ 「指定リート」とは、サステナビリティに係る取組み目標、具体的施策等を審議又は検討する対象として代表取締役社長が指定する投資法人です。「指定リート」のサステナビリティに関する重要事項は、投資政策委員会において決議されます。

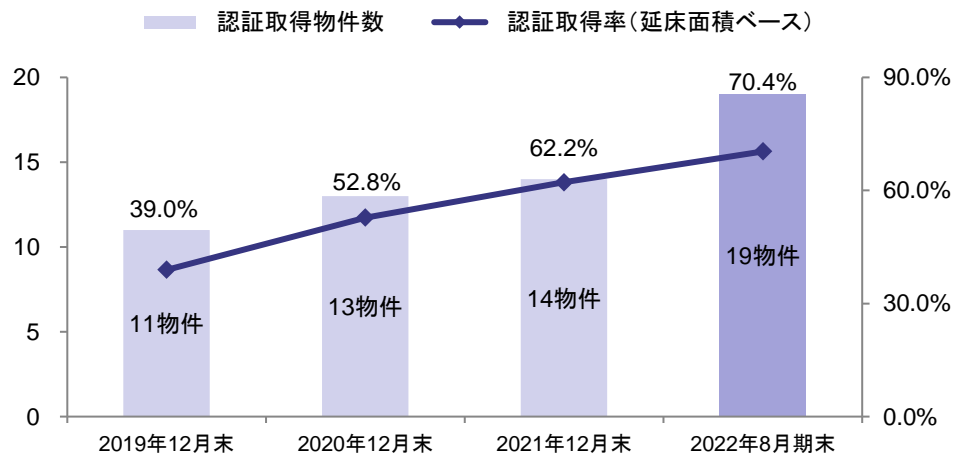
■ 各国際機関等が公表している将来的な気候予測を主な情報源としてシナリオ分析を実施。概要は下表のとおり

| リスク分類 | リスクと機会の要因 | 区分 | 財務的な影響 | リスク管理・対応策 | 影響最大化時期と財務的影響 | | | |
|----------|-----------|--------------------|--------------------------|---|--|--|---|---|
| | | | | | 4°C | 1.5°C | | |
| 移行リスク・機会 | 政策と法 | エネルギーに関する法規制の強化 | | | | | | |
| | | 炭素税の導入 | リスク | <ul style="list-style-type: none"> GHG排出量に対する税負担の発生 資材等の調達コストや燃料費、電力料金等の増加 | <ul style="list-style-type: none"> 低炭素エネルギーの導入 省エネルギー施策の推進 | 中期 | | |
| | | 建築物における省エネルギー基準の強化 | リスク | <ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー基準対応のための改修費用の発生 省エネルギー設備導入による建築・改修コスト増加に伴う物件取得価格の上昇 | <ul style="list-style-type: none"> ZEB化の検討 省エネルギー改修 エネルギーデータ管理の精緻化 啓蒙活動を通じてESGに関するテナントの理解の深化を促進し、グリーンリース契約等の施策 | 中 | 大 | |
| | | | 機会 | <ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー基準や法規制に未対応の物件(座礁資産)の売却増加に伴う物件取得価格の低下、および当該物件の改修工事等による物件価値ならびに中長期的な収益の向上 | <ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー改修および再生可能エネルギー導入によるグリーンビルディングへの転換 | 小 | 大 | |
| | | 省エネルギー格付けの拡充・義務化 | リスク | <ul style="list-style-type: none"> 認証取得費用の増加 | <ul style="list-style-type: none"> 認証時期の管理によりコストの平準化を図る 認証取得の推進 | 中期 | | |
| | | | 機会 | <ul style="list-style-type: none"> 法規制対応による物件の競争力の向上による賃料収入の増加 法規制に適合する物件の環境性能の向上による付加価値の向上 | | 小 | 小 | |
| | | テクノロジー | 再生可能エネルギー・省エネルギー技術の進化・普及 | リスク | <ul style="list-style-type: none"> 新技術導入に伴う費用の増加 | <ul style="list-style-type: none"> 各種新技術の比較・検討により導入費用の削減を行う 省エネルギー技術の導入によりオペレーションコストの削減を図る グリーンリース契約等の施策を図る | 小 | 中 |
| | | | | 機会 | <ul style="list-style-type: none"> GHG排出に関する法規制の強化から再生可能エネルギー導入物件への需要増加による、稼働状況の好転や物件価値の向上 エネルギーコスト削減 | <ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー技術導入の検討 LED照明への更新 高効率型空調への更新 | 小 | 中 |

| リスク分類 | リスクと機会の要因 | 区分 | 財務的な影響 | リスク管理・対応策 | 影響最大化時期と財務的影響 | | | |
|----------|-----------|---|--------|---|---|-------|---|---|
| | | | | | 4°C | 1.5°C | | |
| 移行リスク・機会 | 市場・評判 | 水道光熱費の上昇(再生可能エネルギーの外部調達を含む) | リスク | <ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業費用の増加 | <ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー改修 テナントへの節電に関する取り組みの啓蒙活動 | 中期 | 中 | 小 |
| | | テナント需要・不動産取引需要の変化 | リスク | 気候変動への対応の遅れによる <ul style="list-style-type: none"> 稼働状況の悪化(テナントの退去、リーシングの長期化) 物件価格の下落 | <ul style="list-style-type: none"> 環境認証・省エネルギー格付け取得による物件価値の向上 カーボンニュートラルの達成によるテナント・市場への訴求 | 中期 | 小 | 中 |
| | | グリーンビルディングの提供によるテナント・利用者への訴求 | 機会 | <ul style="list-style-type: none"> カーボンニュートラルを求める企業などのオフィスビルに対する需要の変化を受け、グリーンビルディング、再生可能エネルギー導入物件における稼働状況が好転 | <ul style="list-style-type: none"> ZEB化の検討 省エネルギー改修および再生可能エネルギー導入によるカーボンニュートラルの推進とテナントへの訴求 | 中期 | 小 | 中 |
| | | 気候変動に対応していない市場参加者(発行体)の調達条件悪化 | リスク | <ul style="list-style-type: none"> 資金調達コストの増加 | <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人による気候変動に対応した施策の実施 サプライヤー選定基準に気候変動への対応を追加 グリーンファイナンスの活用 気候変動を含めたESGに関する取り組みの訴求 | 短期 | 小 | 小 |
| | | 既存投資家およびレンダーへの訴求 新規投資家層およびレンダーの開拓 | 機会 | <ul style="list-style-type: none"> グリーンファイナンスの活用による資金調達コストの低下 ESGを重視する投資家およびレンダーからの資金調達量の増加 | <ul style="list-style-type: none"> グリーンファイナンスの活用 気候変動含むESGを重視する投資家およびレンダーに向けた、取り組みの訴求 | 短期 | 小 | 小 |
| 物理リスク・機会 | 急性 | 風水害の激甚化に伴う水害・土砂災害の増加 | リスク | <ul style="list-style-type: none"> 復旧費や事前の対策費、被害発生時の対応費、保険料の増加 保有物件の浸水等に伴う営業機会の損失および資産価値の減少 | <ul style="list-style-type: none"> 物件取得時のハザードマップ確認および運用時の対策 災害に対するリスクマネジメントの強化 運用物件ごとの防災マニュアルの整備 運用物件に避難場所・ハザードマップを掲示 | 長期 | 大 | 中 |
| | | 水害・災害への対策実施による強靱化による賃料収入の増加 レジリエンシー(強靱性)の強化によるポートフォリオの市場競争力の向上 | 機会 | <ul style="list-style-type: none"> 水害・災害への対策実施による強靱化による賃料収入の増加 レジリエンシー(強靱性)の強化によるポートフォリオの市場競争力の向上 | | 短期 | 大 | 中 |
| | 慢性 | 海面上昇により海拔の低い物件などが浸水 | リスク | <ul style="list-style-type: none"> 浸水対策費用(防水板の設置等)の発生 浸水による物件価値の毀損 | <ul style="list-style-type: none"> 物件取得時のハザードマップ確認および運用時の対策 | 長期 | 小 | 小 |

環境関連評価認証の取得

- 本投資法人では、環境への配慮を含めた保有物件の品質を示すため、CASBEE不動産、DBJ Green Building認証、BELS評価などの第三者機関が付与する認証の取得を進める
- 認証の取得物件数及びポートフォリオに占める取得率(延床面積ベース)は着実に増加し、2022年8月期末時点において、それぞれ19物件・70.4%まで取得が進む



(注) 複数の認証を取得している物件については、名寄せをして1物件として算出しています。

エネルギー関連消費量の削減に向けた取組み

- 空調設備の更新や照明のLED化、トイレのリニューアル工事などを通じて、CO₂、水、エネルギーなどの消費量・排出量の削減を進める



空調設備の更新



照明のLED化



トイレのリニューアル工事

CASBEE不動産

| 取得年 | 物件名 |
|------|---------------|
| 2019 | 東京パークサイドビル |
| | ONEST神田スクエア |
| | クレシェンドビル |
| | カラスマプラザ21 |
| 2020 | ONEST西五反田スクエア |
| | 肥後橋センタービル |
| 2018 | 倉持ビルディング第一 |
| | 新川一丁目ビル |
| | 大同生命水戸ビル |
| | ONEST本郷スクエア |
| | ONEST南大塚ビル |
| | D'sVARIE神田ビル |

DBJ Green Building認証



| 取得年 | 物件名 |
|------|--------------|
| 2020 | ONEST新大阪スクエア |
| | 大博多ビル |

BELS評価



| 取得年 | 物件名 |
|------|------------|
| 2017 | 倉持ビルディング第一 |

照明のLED化に関する進捗状況

| | 22/2期末 | 22/8期末 |
|-----------|--------|--------|
| 専有部 | 21.3% | 24.7% |
| 共有部 | 29.8% | 31.6% |
| 専有部・共有部合計 | 24.0% | 26.9% |

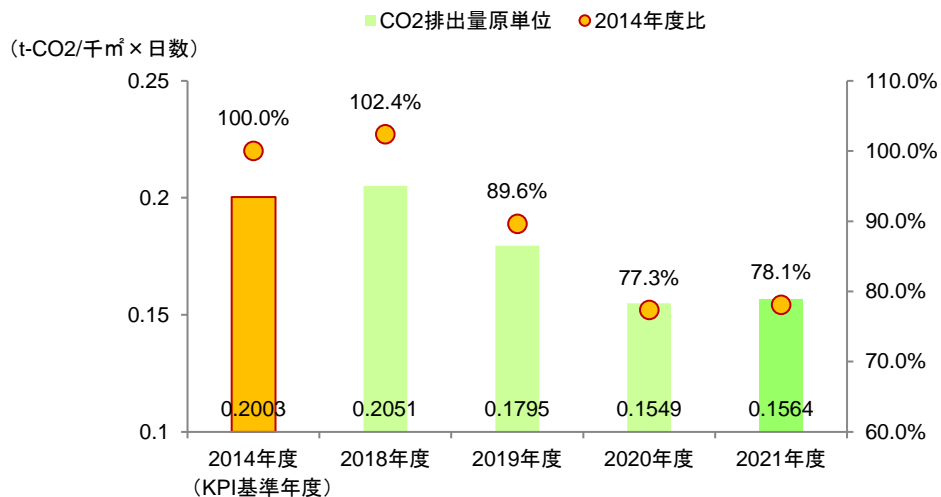
注: 専有部の数値は賃貸可能面積ベース

環境パフォーマンス

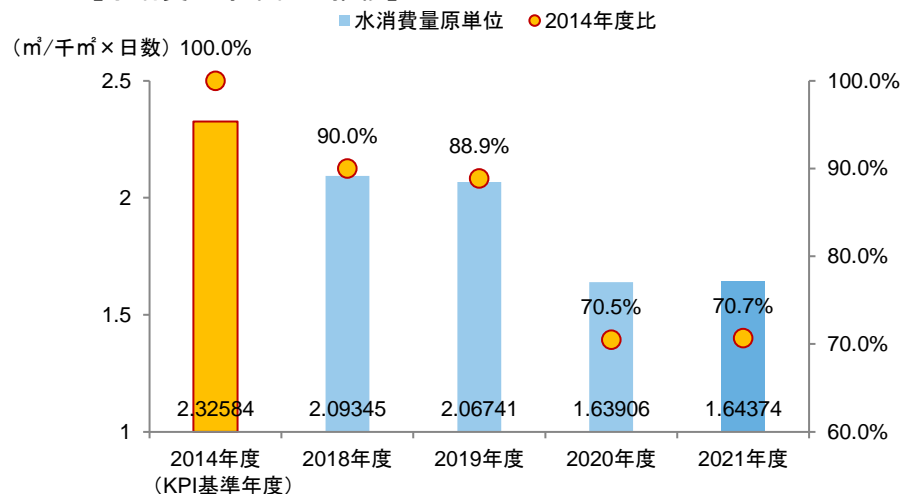
設定目標 (KPI) : 2014年度が基準年度

- ・ 温室効果ガス排出量 (原単位) : 40%削減 (2030年度) 100%削減 (2050年度)
- ・ 水消費量 (原単位) : 10%削減 (2030年度)

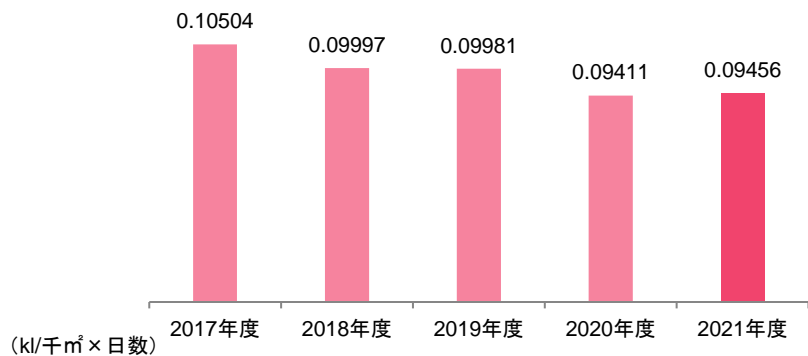
【CO2排出量原単位の推移】



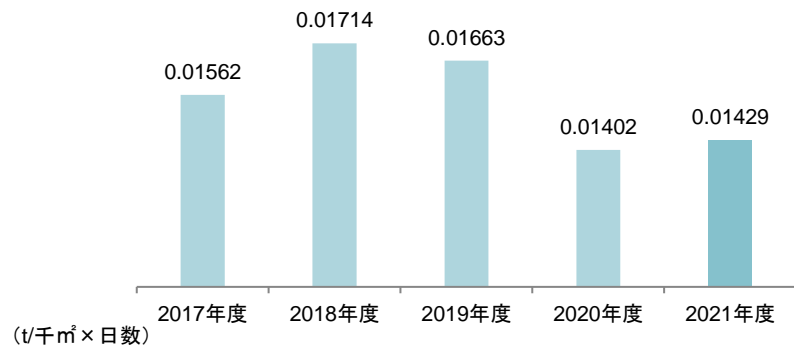
【水消費量原単位の推移】



【エネルギー消費量原単位の推移】



【廃棄物重量原単位の推移】



- 運用資産においては、テナントに安心・快適・健康な空間を提供、またストックの高齢化が進むオフィスビル市場において長寿命で優良な不動産の創出に貢献
- 資産運用会社(MONEグループ)においては、人材の育成・能力開発に資する施策を実施するとともに多様な働き方を推進

運用資産に関する取り組み

テナントへの安心・快適・健康の提供

【ONEST西五反田スクエア】

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



【東京パークサイドビル】

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



長寿命な不動産ストックの創出

【大博多ビル、肥後橋センタービル】

- ビル全体のグレード感や美観の向上等に寄与する適切なバリューアップ工事の実施やLED化の推進等により、築年数の経ったビルでも競争力を維持

(2022年8月期末時点)

| | 大博多ビル | 肥後橋センタービル |
|-----|-------|-----------|
| 築年数 | 46.9年 | 44.9年 |
| 稼働率 | 99.6% | 100.0% |

MONEグループにおける取り組み

持続的成長を担う人材の育成・能力開発

- 顧客への高付加価値の提供・運用の高度化のため、**会社負担による資格取得・維持及び外部講習会参加への支援制度**を設けており、MONEグループにおける主な有資格者数をウェブサイトにて開示
<https://www.mizuho-realtyone.co.jp/about/#resource>
- 職員の成長と就労意欲の更なる向上を目指し、**職務能力行動(コンピテンシー)評価制度**を導入。各職員の知識・スキルや能力、行動の到達度合いを人事評価に反映
- マネジメント層を対象に**マネジメント研修**や**360度フィードバック**(外部機関によるツールを活用し、対象者の職務行動に対して周囲の役職員が多面的にフィードバックする制度)を実施し、マネジメントスキルの向上や役割に応じた自律的な意識・行動変革を促進
- 上司と部下による**1 on 1 ミーティング**を定期的に行い、相互理解の促進を図るとともに、対話を通じて部下のスキルアップ等をサポート

ダイバーシティ&インクルージョン

- 資産運用会社を含むMONEグループでは、**ABW** (Activity Based Working:業務内容等に合わせて自由に働く場所や時間を選択する働き方)に資する以下の各種制度を採用し、役職員の働きやすい環境整備を進める

- ① **コアタイムのないフレックスタイム制度**
- ② **日数制限のないテレワーク制度**
- ③ **フリーアドレス制度**
- ④ **外部シェアオフィス利用制度** 等

- **育休復職率100%(各年度)**や**年次有給休暇取得率70%以上(2025年度)**等のKPIを設定するなど、積極的にワークライフバランスの向上に取り組む
- **人権研修**や**ハラスメント研修**等の研修を定期的に行い、役職員の人権やハラスメント等に対する理解の深化を図る

「投資主利益」との一致を図るための運用体制の追求

■ コンプライアンスに関する取組み

【コンプライアンス研修】

- 資産運用会社ではコンプライアンスに関する意識の向上や知識の取得等を目的に全役職員を対象に年間複数回のコンプライアンス研修を実施

【内部通報制度】

- コンプライアンスに関する役職員からの相談または通報の適正な処理の仕組みを定め、問題の早期発見と是正を図り、自浄作用を発揮し、コンプライアンス体制を実効ならしめるため、内部通報制度(コンプライアンス・ホットライン)を設置

■ リスクマネジメントの推進に関する取組み

【リスク管理】

- リスクの把握、分析・評価・モニタリング・リスク軽減のための対処活動の実施および検証のために「リスクモニタリング・シート」を活用したリスク管理を実施

【BCP対応】

- 資産運用会社ではMONEとともに「ビジネス・コンティンジェンシー・プラン(BCP)」を策定。また、BCPの実効性を高めるため、MONEが実施する災害発生時における役職員の被災状況と安全を迅速に把握するための安否確認、及び本社ビルにおける避難訓練などに資産運用会社も参加

■ スポンサーによるセムポート出資

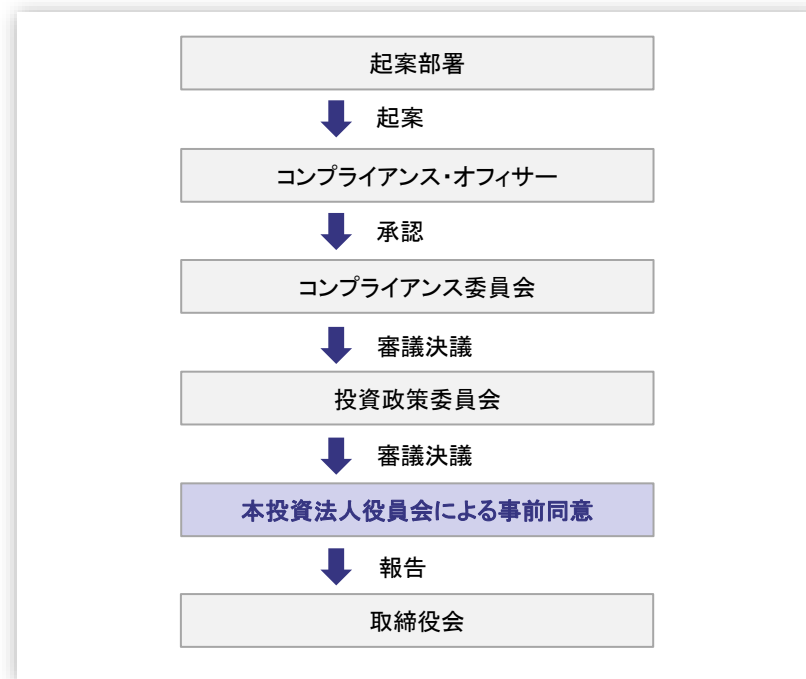
- スポンサーであるMONEは、第3回PO(2021年9月)における売先指定(親引け)を通じて4,320口の投資口を追加で取得。本投資法人への投資割合は従前の9.4%から10.0%(口数:26,850口)へと上昇

スポンサー(MONE)保有口数・保有割合(注3)

26,850口 10.0%

■ 利益相反防止体制の整備

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



3 「運用実績及び見通し」における注記

- (注1) 2022年8月末を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 2022年8月末を価格時点とする不動産鑑定評価額と2022年8月期末の帳簿価格との差額を「含み益」としています。
- (注3) 2022年8月末時点の稼働率を記載しており、「合計・平均」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を各保有資産の賃貸可能面積の合計で除して算出した値を記載しています。
- (注4) 「築年数」は、各保有資産の竣工日から2022年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、築年数を取得価格で加重平均し算出しています。
- (注5) 各利回りは取得価格ベースとし、各営業期間の営業日数に応じて年率換算して利回りを算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注6) 「業績予想ベース」の稼働率は、本書公表日現在の業績予想の前提に基づき算出しており、リーシングの進展や新たな退去等により変動する可能性があります。
- (注7) 「期中平均CF稼働率(%)」= (各月末時点における総賃貸面積の合計 - 対象営業期間におけるFR対象面積) ÷ 各月末時点における総賃貸可能面積の合計により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注8) 「期中平均稼働率(%)」= 各月末時点における総賃貸面積の合計 ÷ 各月末時点における総賃貸可能面積の合計により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注9) 「テナント更新率」は当期に契約満了時期を迎えたテナントのうち契約更新を行ったテナントの割合をいい、賃貸面積ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注10) 「平均FR期間(RH含む)」は、各営業期間内において開始された賃貸借契約について、付与したフリーレント(FR)及びレントホリデー(RH)月数の合計を当該賃貸借契約の件数で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、集計は事務用途の契約を対象とし、住居その他の用途に係る契約は含んでいません。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) 「ダウンタイム(DT)」は、直前に入居していたテナントの賃貸借契約の終了時点から新たなテナントとの賃貸借契約が開始するまでの空室期間を指します。また、「平均DT期間」は、各営業期間内において賃貸借契約が開始された区画に係るDT月数の合計を当該区画の件数で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、新たに取得した物件について、本投資法人が取得する以前より発生していた空室区画は、本投資法人が取得した日を空室発生の起算日としています。
- (注12) 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13) 「募集対象面積」は2022年10月6日時点における情報に基づき記載しており、リーシングの進展や新たな退去等により変動する可能性があります。
- (注14) 2023年2月期及び2023年8月期の入退去面積は、本書公表日現在の業績予想の前提に基づき算出しており、実際の入退去面積と異なる場合があります。
- (注15) 「平均賃料」は、各テナントとの賃貸借契約における月額賃料及び共益費の総額を賃貸面積で除して算出し、賃貸借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16) 「賃貸面積」は、2022年8月末時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。
- (注17) 「総賃貸可能面積に占める割合」欄には、全ての保有物件の総賃貸可能面積の合計に対する各テナントの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
- (注18) 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19) 「賃貸面積別テナント分布状況」は、各オフィスビルに入居するテナント数をベースに各比率を算出しています。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20) 「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21) 「借入余力」は、2022年8月期末時点のLTVを基準に、2022年8月期末のLTVが50%に達するまで借入れによる資金調達を行った場合の借入金額をいいます。なお、借入余力は、実際に当該金額を借り入れることができるとか、当該借入余力を活用した物件取得が実現できることを保証するものではありません。
- (注22) 記載されている利率については、「2022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」は借入時に適用された利率をそれぞれ記載しています。
- (注23) 「鑑定LTV(%)」= 期末有利子負債残高 ÷ (期末総資産 + 含み益)により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

4 「ESGに関する取組み」における注記

- (注1) 「TCFD」は、金融安定理事会(FSB)により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応について検討を行う目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」であり、企業等に対して気候変動関連リスク及び機会に関する開示を推奨する提言を公表しています。
- (注2) 「PRI」は、2006年当時の国連事務総長が提唱した責任投資原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークであり、ESGに関する課題を投資の意思決定に取り込むことを提唱しています。
- (注3) 本書公表日現在におけるスポンサーの保有口数及び保有割合を記載しています。



リードシー千葉駅前ビル

5 Appendix



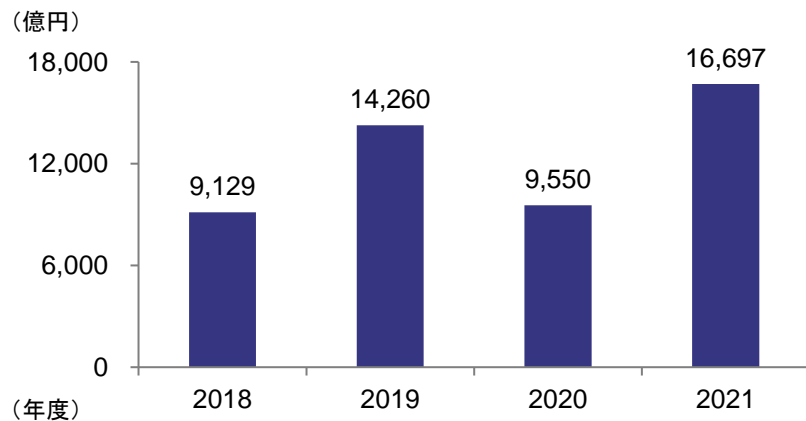
One REIT

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

■ みずほ信託銀行の概要

| | |
|-----------|---|
| 名称 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 所在地 | 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 |
| 代表者 | 取締役社長 梅田 圭 |
| 事業内容 | 信託業務、銀行業務 |
| 設立年月日 | 1925年5月9日 |
| 大株主及び持株比率 | 株式会社みずほフィナンシャルグループ:100% (但し、自己株式を除く) |

■ 不動産仲介業務における売買取扱高



■ みずほ信託銀行によるサポートの概要

外部成長サポート

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

内部成長サポート

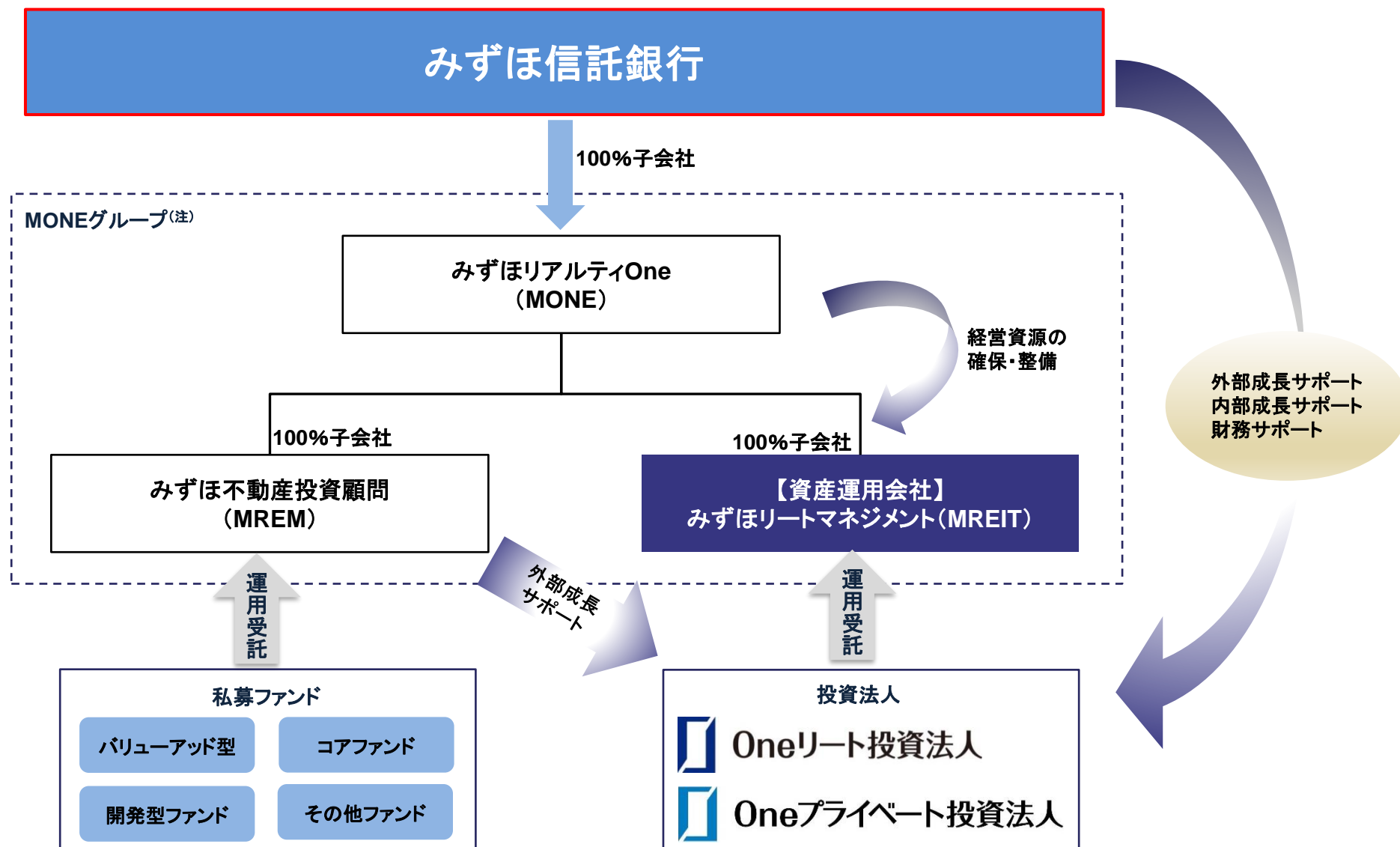
財務戦略サポート

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

その他サポート体制

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

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



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



**みずほ不動産投資顧問株式会社
(MREM)**

**みずほリアルティOne株式会社
(MONE)**

**みずほリートマネジメント株式会社
(MREIT)**

| | |
|-------|--|
| 主たる事業 | 国内外の投資家に対する不動産投資顧問事業 |
| 設立 | 2007年9月10日 |
| 資本金 | 1億円 |
| 代表者 | 代表取締役社長 今西 敏 |
| 本社所在地 | 東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー 16階 |
| 役職員数 | 74人(2022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 今西 敏 |
| 東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー 16階 |
| 42人(2022年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 鍋山 洋章 |
| 東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー 16階 |
| 38人(2022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1兆8,373億円超の不動産投資・ファンド運用実績を有する

沿革

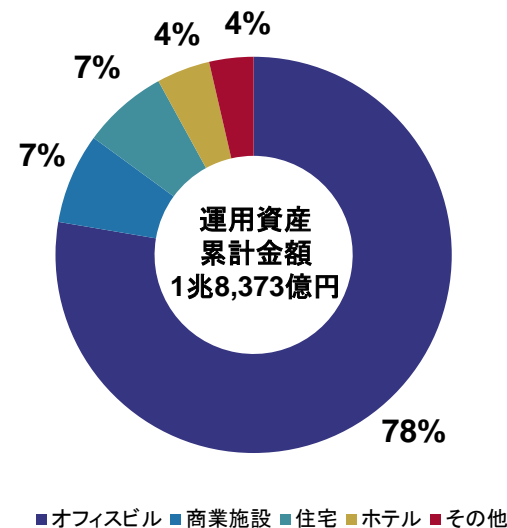
| | | |
|-------|-----|--|
| 2002年 | 6月 | 日興コーディアル証券株式会社(当時)と株式会社シンプレクス・ホールディングが、不動産投資顧問事業を目的として、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(旧SIA)を設立 |
| 2005年 | 6月 | 旧SIAが東京証券取引所マザーズ市場に上場 |
| | 7月 | J-REITへの参入を目的に株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(SRP、現:みずほリートマネジメント株式会社)を設立 |
| 2007年 | 9月 | 不動産投資顧問事業を分社化する目的で、シンプレクス不動産投資顧問株式会社(SRM、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

(注1) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

(注2) MONEグループ(2015年11月30日付で本投資法人のスポンサーを離脱した株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズを含みます。)における、2002年の創業以来2022年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、2022年9月末日時点の取得価格の累計金額より算出したものです。

(注3) 既に終了し出資持分の払戻しを完了しているファンドを含みます。

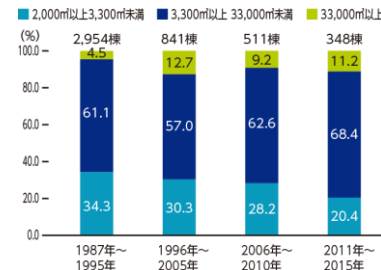
ファンド組成・運用実績(累計)^(注2)^(注3)



1 ミドルサイズのオフィスビル^(注)を重点投資対象とするポートフォリオ

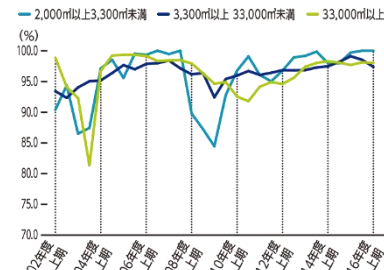
- 東京23区内には、本投資法人が重点投資対象とするミドルサイズのオフィスビルが多く所在しており、本投資法人にとって、マーケット規模が相対的に大きく、多くの取得機会を見込むことができると考えています。
- ミドルサイズのオフィスビルは、中長期的に安定した稼働率を維持しており、安定した収益が見込めるとともに、本資産運用会社の知見・経験を十分に発揮できるアセットクラスであると考えており、ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象として設定しています。

規模別の着工棟数(東京23区)



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

中長期的に安定した稼働率



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

2 不動産の本質的価値—「立地」と「ビルスペック」—の追求

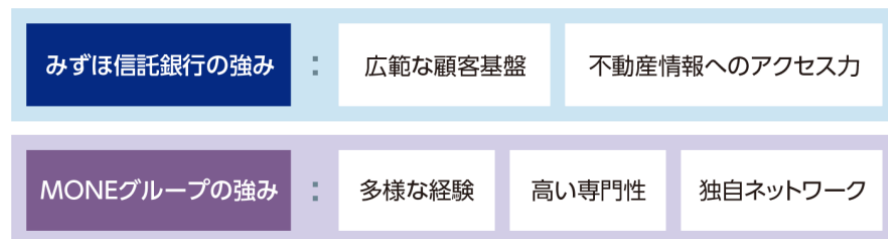
- 不動産の本質的な価値の多くは「立地」と「ビルスペック(機能性・デザイン性等)」に依拠するものと考えています。
- 投資に当たっては、テナントニーズの高い立地に所在するビルスペックの高い物件に厳選して投資し、運用に当たっては、テナント視点での「安心」、「快適」、「便利」に配慮した、「テナントに選ばれるビル」を目指し、長期的視点でビルスペックの維持・向上を追求します。



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

3 スポンサーの強みを活かして獲得する豊富で質の高い物件情報の活用

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



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

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

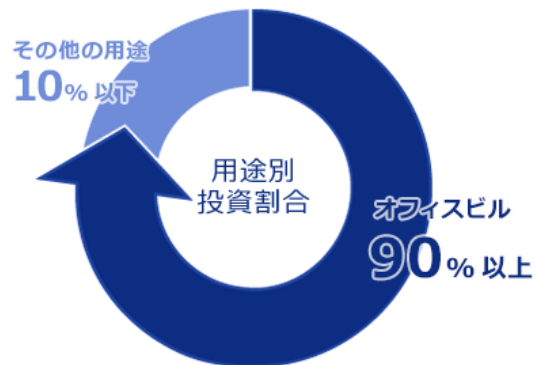
利益相反取引への取組み

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

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

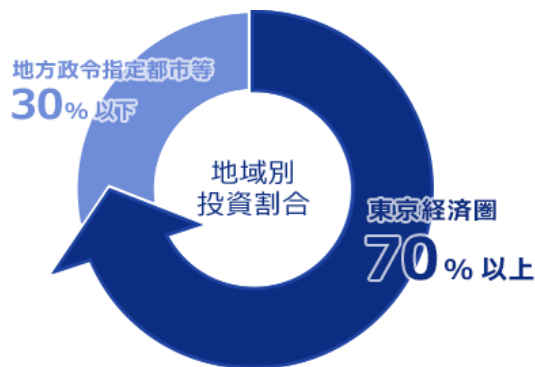
用途別投資割合(注)

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

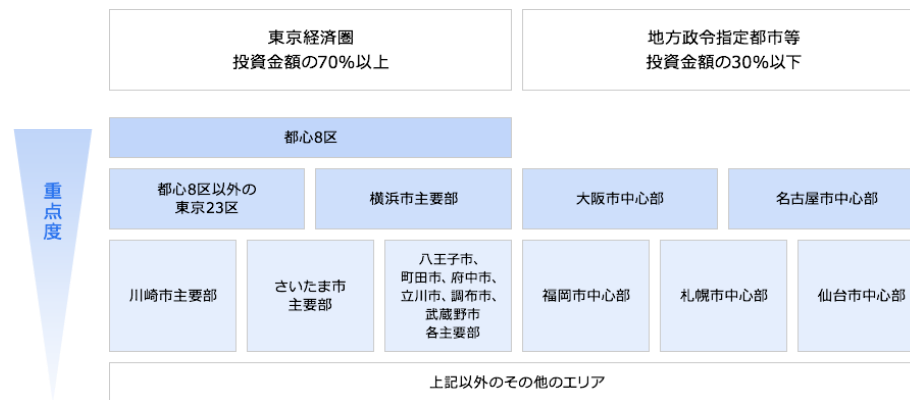


エリア別投資割合(注)

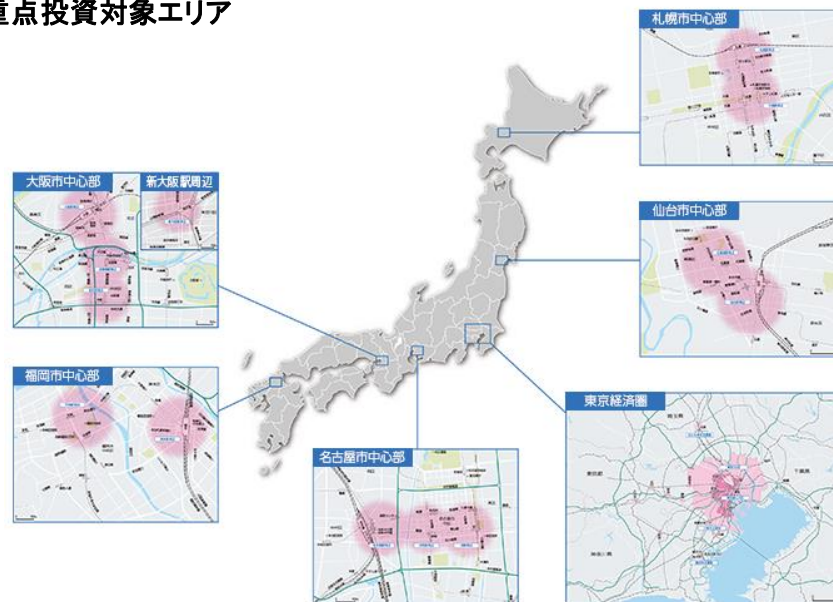
安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等を投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオを構築。



投資対象エリア



重点投資対象エリア



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

基本姿勢

「ものづくりの発想」で金融商品をマネジメントする

Creating Value, and More

「ものづくりの発想」とは

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

「and More」に込めた思い

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

「One」に込めた思い

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

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

ロゴマークの意味



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



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

| 資産の部 | 2022年2月期 (第17期) | 2022年8月期 (第18期) |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| 現金及び預金 | 3,263,960 | 3,933,890 |
| 信託現金及び信託預金 | 6,957,579 | 7,074,088 |
| 営業未収入金 | 77,163 | 110,254 |
| 前払費用 | 194,062 | 168,225 |
| 未収還付法人税等 | 51 | 7 |
| 未収消費税等 | 319,110 | — |
| その他 | 942 | 936 |
| 流動資産合計 | 10,812,870 | 11,287,403 |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 2,571,004 | 2,510,929 |
| 構築物 | 4,524 | 4,201 |
| 機械及び装置 | 2,074 | 3,042 |
| 工具、器具及び備品 | 2,110 | 7,198 |
| 土地 | 3,770,347 | 3,770,347 |
| 信託建物 | 26,013,921 | 25,915,858 |
| 信託構築物 | 20,236 | 44,596 |
| 信託機械及び装置 | 225,584 | 210,859 |
| 信託工具、器具及び備品 | 38,311 | 37,860 |
| 信託土地 | 83,357,166 | 83,357,166 |
| 信託建設仮勘定 | 13,237 | 10,266 |
| 有形固定資産合計 | 116,018,519 | 115,872,327 |
| 無形固定資産 | | |
| 信託借地権 | 3,278,336 | 3,278,336 |
| その他 | 2,054 | 1,874 |
| 無形固定資産合計 | 3,280,391 | 3,280,211 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 17,664 | 16,910 |
| 差入敷金及び保証金 | 10,300 | 10,300 |
| 長期前払費用 | 359,683 | 280,530 |
| 繰延税金資産 | 17 | — |
| 投資その他の資産合計 | 387,665 | 307,741 |
| 固定資産合計 | 119,686,576 | 119,460,280 |
| 投資口交付費 | 22,515 | 18,012 |
| 投資法人債発行費 | 60,366 | 55,305 |
| 繰延資産合計 | 82,881 | 73,318 |
| 資産合計 | 130,582,328 | 130,821,001 |

| 負債の部 | 2022年2月期 (第17期) | 2022年8月期 (第18期) |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|
| 営業未払金 | 187,896 | 295,218 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 9,000,000 | 9,000,000 |
| 未払金 | 587,505 | 513,006 |
| 未払費用 | 5,650 | 6,133 |
| 未払法人税等 | 714 | 605 |
| 未払消費税等 | 42,304 | 269,081 |
| 前受金 | 740,917 | 738,234 |
| その他 | 9,936 | 442 |
| 流動負債合計 | 10,574,924 | 10,822,721 |
| 投資法人債 | 9,500,000 | 9,500,000 |
| 長期借入金 | 43,074,000 | 43,074,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 383,192 | 385,588 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 5,727,539 | 5,800,399 |
| 固定負債合計 | 58,684,732 | 58,759,987 |
| 負債合計 | 69,259,656 | 69,582,709 |
| 純資産の部 | 2022年2月期 (第17期) | 2022年8月期 (第18期) |
| 出資総額 | 59,164,521 | 59,164,521 |
| 剰余金 | | |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) | 2,158,150 | 2,073,771 |
| 剰余金合計 | 2,158,150 | 2,073,771 |
| 投資主資本合計 | 61,322,671 | 61,238,292 |
| 純資産合計 | 61,322,671 | 61,238,292 |
| 負債純資産合計 | 130,582,328 | 130,821,001 |

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(千円)

| | 2022年2月期 (第17期) | 2022年8月期 (第18期) |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| 賃貸事業収入 | 4,032,431 | 4,097,595 |
| その他賃貸事業収入 | 351,066 | 419,132 |
| 受取配当金 | 652 | — |
| 営業収益合計 | 4,384,150 | 4,516,728 |
| 賃貸事業費用 | 1,778,699 | 1,965,009 |
| 資産運用報酬 | 264,454 | 287,964 |
| 資産保管手数料 | 4,534 | 5,063 |
| 一般事務委託手数料 | 18,985 | 21,534 |
| 役員報酬 | 3,876 | 3,876 |
| その他営業費用 | 51,575 | 48,715 |
| 営業費用合計 | 2,122,125 | 2,332,163 |
| 営業利益 | 2,262,024 | 2,184,564 |
| 受取利息 | 50 | 51 |
| 受取保険金 | — | 606 |
| 未払分配金戻入 | 698 | 775 |
| 還付加算金 | — | 550 |
| 補助金収入 | — | 504 |
| 営業外収益合計 | 749 | 2,487 |
| 支払利息 | 159,296 | 159,446 |
| 投資法人債利息 | 23,385 | 33,808 |
| 融資関連費用 | 101,246 | 98,872 |
| 投資口交付費償却 | 4,503 | 4,503 |
| 投資法人債発行費償却 | 4,266 | 5,060 |
| その他 | 2,132 | 2,321 |
| 営業外費用合計 | 294,829 | 304,011 |
| 経常利益 | 1,967,944 | 1,883,039 |
| 税引前当期純利益 | 1,967,944 | 1,883,039 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 971 | 605 |
| 法人税等調整額 | △6 | 17 |
| 法人税等合計 | 965 | 622 |
| 当期純利益 | 1,966,978 | 1,882,417 |
| 前期繰越利益 | 191,171 | 191,353 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 2,158,150 | 2,073,771 |

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(2022年8月31日現在)

| 物件名 | OT-2 ONEST神田スクエア | OT-3 立川錦町ビル | OT-5 ONEST横浜西口ビル | OT-7 ONEST中野ビル | OT-9 南品川JNビル | OT-10 南品川ビル |
|----------|---|---|--|---|---|---|
| |  |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都千代田区 | 東京都立川市 | 神奈川県横浜市 | 東京都中野区 | 東京都品川区 | 東京都品川区 |
| 最寄駅 | JR 神田 | JR 立川 | JR 横浜 | JR 中野 | 京急 青物横丁 | 京急 青物横丁 |
| 建築年月 | 2007年4月 | 1991年6月 | 1983年5月 | 1994年8月 | 1990年7月 | 1994年7月 |
| 取得価格 | 7,350百万円 | 3,264百万円 | 3,110百万円 | 2,880百万円 | 2,165百万円 | 2,292百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 9,310百万円 | 4,170百万円 | 3,880百万円 | 3,430百万円 | 2,214百万円 | 2,470百万円 |
| 構造 | SRC | SRC | RC | S・SRC | SRC | SRC |
| 階数 | 地上10階 | 地上8階 | 地下1階、地上8階 | 地下1階、地上7階 | 地下2階、地上10階 | 地下2階、地上10階 |
| 延床面積 | 7,145.42㎡ | 8,026.84㎡ | 5,648.65㎡ | 4,316.75㎡ | 9,621.66㎡ | 8,570.72㎡ |
| 賃貸可能面積 | 5,259.46㎡ | 5,621.32㎡ | 4,326.68㎡ | 3,116.49㎡ | 6,390.33㎡ | 5,476.73㎡ |
| PML | 4.4% | 5.0% | 8.6% | 4.9% | 5.8% | 5.7% |
| 稼働率 | 100.0% | 84.6% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| テナント数 | 30 | 19 | 10 | 7 | 20 | 18 |

(2022年8月31日現在)

| 物件名 | 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 | OT-16 大同生命 大宮ビル | OT-17 ONEST池袋 イーストビル |
|----------|---|---|--|---|---|---|
| |  |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都品川区 | 東京都八王子市 | 東京都渋谷区 | 東京都台東区 | 埼玉県さいたま市 | 東京都豊島区 |
| 最寄駅 | 京急 青物横丁 | JR 八王子 | 小田急 代々木八幡 | 東京メトロ 仲御徒町 | JR 大宮 | JR 池袋 |
| 建築年月 | 1992年7月 | 1993年9月 | 1992年4月 | 1986年5月 | 1991年10月 | 1991年9月 |
| 取得価格 | 2,020百万円 | 730百万円 | 7,500百万円 | 2,700百万円 | 3,000百万円 | 2,200百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 2,460百万円 | 869百万円 | 9,080百万円 | 3,010百万円 | 3,260百万円 | 2,370百万円 |
| 構造 | SRC | SRC | SRC・RC | SRC | SRC | SRC・RC |
| 階数 | 地下1階、地上10階 | 地上9階 | 地下2階、地上8階 | 地下1階、地上9階 | 地上8階 | 地下2階、地上8階 |
| 延床面積 | 5,529.02㎡ | 3,920.36㎡ | 10,695.54㎡ | 4,369.49㎡ | 6,155.16㎡ | 3,503.13㎡ |
| 賃貸可能面積 | 3,673.61㎡ | 2,749.83㎡ | 7,645.14㎡ | 2,945.33㎡ | 3,523.56㎡ | 2,677.80㎡ |
| PML | 5.1% | 3.5% | 6.4% | 7.5% | 5.7% | 8.5% |
| 稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 85.4% | 100.0% |
| テナント数 | 13 | 14 | 9 | 12 | 15 | 7 |

(2022年8月31日現在)

| 物件名 | OT-18 クレシェンドビル | OT-19 東京 パークサイドビル | OT-20 ONEST 西五反田スクエア | OT-21 ONEST 本郷スクエア | OT-22 ONEST 南大塚ビル | OT-23 D'sVARIE 神田ビル |
|----------|---|---|--|---|---|---|
| |  |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 神奈川県横浜市 | 東京都江東区 | 東京都品川区 | 東京都文京区 | 東京都豊島区 | 東京都千代田区 |
| 最寄駅 | JR 新横浜 | 東京メトロ 木場 | JR 五反田 | 都営地下鉄 水道橋 | JR 大塚 | JR 新日本橋 |
| 建築年月 | 1987年7月 | 1991年9月 | 1988年1月 | 1987年12月 | 1991年4月 | 1996年2月 |
| 取得価格 | 2,466百万円 | 10,450百万円 | 4,500百万円 | 5,406百万円 | 3,900百万円 | 2,100百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 2,570百万円 | 11,300百万円 | 5,110百万円 | 5,440百万円 | 3,960百万円 | 2,160百万円 |
| 構造 | SRC | S・SRC | SRC | SRC | RC | SRC・RC |
| 階数 | 地下1階、地上9階 | 地下1階、地上14階 | 地下1階、地上8階 | 地上8階 | 地下2階、地上12階 | 地上8階 |
| 延床面積 | 5,534.88㎡ | 18,881.34㎡ | 6,706.79㎡ | 5,652.18㎡ | 5,724.39㎡ | 1,796.69㎡ |
| 賃貸可能面積 | 4,355.08㎡ | 12,920.17㎡ | 4,249.00㎡ | 4,461.10㎡ | 4,123.03㎡ | 1,698.26㎡ |
| PML | 8.1% | 6.2% | 6.7% | 6.6% | 0.5% | 6.5% |
| 稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| テナント数 | 30 | 14 | 12 | 7 | 14 | 8 |

個別物件の概要(4)

(2022年8月31日現在)

| 物件名 | OT-24 倉持ビルディング第一 | OT-25 リードシー千葉駅前ビル | OT-26 新川一丁目ビル | OT-27 箱崎314ビル | OT-28 アペルト東中野ビル |
|----------|---|---|--|---|---|
| |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都墨田区 | 千葉県千葉市 | 東京都中央区 | 東京都中央区 | 東京都中野区 |
| 最寄駅 | JR 錦糸町 | JR 千葉 | 東京メトロ 茅場町 | 東京メトロ 水天宮前 | JR 東中野 |
| 建築年月 | 1992年4月 | 1997年9月 | 1989年12月 | 1991年3月 | 1994年4月 |
| 取得価格 | 3,951百万円 | 4,475百万円 | 2,100百万円 | 1,771百万円 | 1,710百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 4,450百万円 | 4,750百万円 | 2,130百万円 | 1,820百万円 | 1,780百万円 |
| 構造 | S | SRC・S | RC | SRC | S |
| 階数 | 地下1階、地上9階 | 地下1階、地上8階 | 地下3階、地上8階 | 地上9階 | 地上10階 |
| 延床面積 | 4,659.78㎡ | 8,954.60㎡ | 2,298.06㎡ | 2,283.56㎡ | 2,216.46㎡ |
| 賃貸可能面積 | 3,899.79㎡ | 6,067.77㎡ | 1,526.39㎡ | 1,752.93㎡ | 2,040.28㎡ |
| PML | 7.6% | 6.7% | 9.0% | 8.0% | 5.1% |
| 稼働率 | 88.4% | 100.0% | 83.1% | 100.0% | 100.0% |
| テナント数 | 7 | 17 | 12 | 5 | 8 |

個別物件の概要(5)

(2022年8月31日現在)

| 物件名 | OO-1 ONEST 新大阪スクエア | OO-2 カラスマプラザ21 | OO-3 ONEST 名古屋錦スクエア | OO-4 MY熊本ビル | OO-5 名古屋伏見 スクエアビル | OO-6 大博多ビル |
|----------|---|---|--|---|---|---|
| |  |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 大阪府大阪市 | 京都府京都市 | 愛知県名古屋市 | 熊本県熊本市 | 愛知県名古屋市 | 福岡県福岡市 |
| 最寄駅 | JR 新大阪 | 阪急 烏丸 | 名古屋市営地下鉄 伏見 | 熊本市電 熊本城・市役所前 | 名古屋市営地下鉄 伏見 | 地下鉄空港線 祇園 |
| 建築年月 | 1992年6月 | 1986年11月 | 1991年4月 | 1987年10月 | 1987年11月 | 1975年8月 |
| 取得価格 | 4,612百万円 | 3,700百万円 | 2,381百万円 | 1,152百万円 | 4,812百万円 | 10,650百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 6,340百万円 | 4,240百万円 | 3,580百万円 | 1,330百万円 | 5,460百万円 | 12,100百万円 |
| 構造 | S | SRC | S・SRC | S・RC | SRC | S・RC |
| 階数 | 地下1階、地上12階 | 地下1階、地上8階 | 地下1階、地上8階 | 地上9階 | 地下2階、地上13階 | 地下3階、地上14階 |
| 延床面積 | 13,624.65㎡ | 11,998.02㎡ | 8,147.56㎡ | 4,980.96㎡ | 12,995.90㎡ | 30,427.88㎡ |
| 賃貸可能面積 | 9,422.49㎡ | 8,893.59㎡ | 5,801.80㎡ | 3,755.94㎡ | 8,421.46㎡ | 15,458.26㎡ |
| PML | 2.6% | 1.1% | 6.9% | 0.9% | 2.8% | 0.1%未満 |
| 稼働率 | 95.3% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 99.2% | 99.6% |
| テナント数 | 26 | 12 | 5 | 19 | 45 | 63 |

(2022年8月31日現在)

| 物件名 | OO-7 肥後橋 センタービル | OO-8 大同生命 水戸ビル |
|----------|---|---|
| |  |  |
| 所在地 | 大阪府大阪市 | 茨城県水戸市 |
| 最寄駅 | Osaka Metro四つ橋線 肥後橋 | JR 水戸 |
| 建築年月 | 1977年9月 | 1989年12月 |
| 取得価格 | 8,930百万円 | 1,650百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 10,400百万円 | 1,760百万円 |
| 構造 | SRC・RC・S | SRC |
| 階数 | 地下2階、地上18階 | 地下1階、地上10階 |
| 延床面積 | 24,556.71㎡ | 5,332.76㎡ |
| 賃貸可能面積 | 15,901.79㎡ | 3,712.32㎡ |
| PML | 2.9% | 4.6% |
| 稼働率 | 100.0% | 94.0% |
| テナント数 | 63 | 18 |

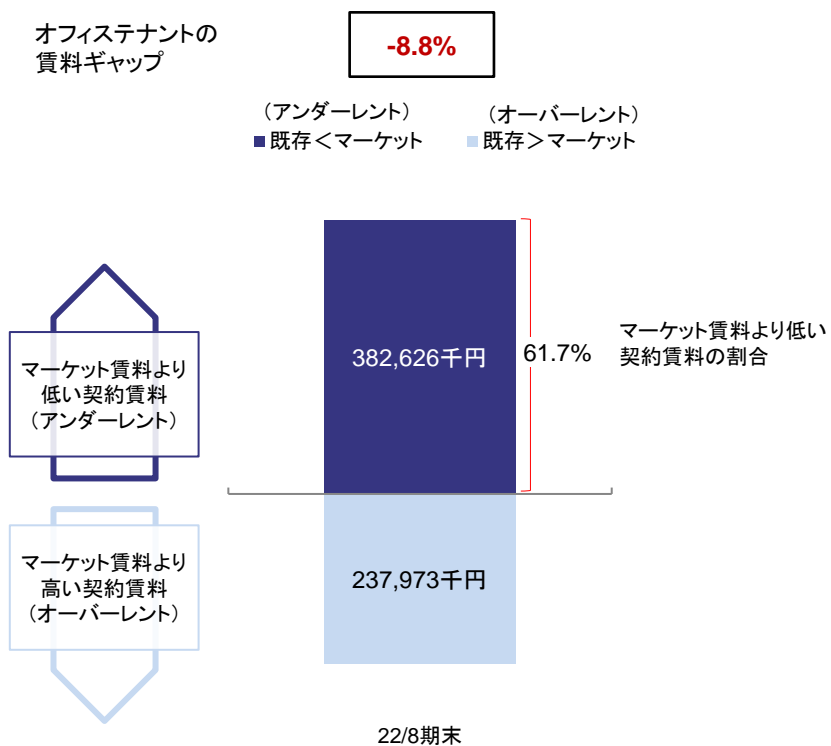
稼働率の推移(1)

| 用途・地域 | 物件番号 | 物件名称 | 第14期 | 第15期 | 第16期 | 第17期 | 第18期 | | | | | | |
|-----------------|-------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------|
| | | | 2020年 8月末 | 2021年 2月末 | 2021年 8月末 | 2022年 2月末 | 2022年 3月末 | 2022年 4月末 | 2022年 5月末 | 2022年 6月末 | 2022年 7月末 | 2022年 8月末 | |
| オフィスビル 東京経済圏 | OT-2 | ONEST神田スクエア | 100.0% | 99.1% | 100.0% | 100.0% | 98.3% | 96.0% | 96.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-3 | 立川錦町ビル | 100.0% | 96.9% | 96.8% | 84.6% | 84.6% | 84.6% | 84.6% | 84.6% | 84.6% | 84.6% | |
| | OT-5 | ONEST横浜西口ビル | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-6 | 湯島ファーストジェネシスビル | 89.2% | 100.0% | | | | | | | | | |
| | OT-7 | ONEST中野ビル | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-8 | 36山京ビル | 100.0% | 76.0% | | | | | | | | | |
| | OT-9 | 南品川JNビル | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-10 | 南品川INビル | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-11 | 南品川Jビル | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-13 | 八王子SIAビル | 100.0% | 100.0% | 97.9% | 97.1% | 97.1% | 97.1% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-14 | ONEST元代々木スクエア | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 96.6% | 100.0% | 100.0% | 89.8% | 89.8% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-15 | ONEST上野御徒町ビル | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-16 | 大同生命大宮ビル | 100.0% | 97.8% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 98.6% | 98.6% | 100.0% | 85.4% | |
| | OT-17 | ONEST池袋イーストビル | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-18 | クレシェンドビル | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-19 | 東京パークサイドビル | 92.5% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 82.2% | 85.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-20 | ONEST西五反田スクエア | 98.5% | 86.5% | 100.0% | 95.3% | 95.3% | 95.3% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-21 | ONEST本郷スクエア | | | 100.0% | 86.5% | 86.5% | 86.5% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-22 | ONEST南大塚ビル | | | 100.0% | 100.0% | 98.3% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-23 | D's VARIE神田ビル | | | 86.7% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-24 | 倉持ビルディング第一 | | | | 74.9% | 74.9% | 88.4% | 88.4% | 88.4% | 88.4% | 88.4% | |
| | OT-25 | リードシー千葉駅前ビル | | | | 93.0% | 96.5% | 96.5% | 96.5% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-26 | 新川一丁目ビル | | | | 85.3% | 83.0% | 83.0% | 83.0% | 83.0% | 85.2% | 83.1% | |
| | OT-27 | 箱崎314ビル | | | | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | OT-28 | アペルト東中野ビル | | | | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| | 平均稼働率 | | | 98.3% | 97.8% | 99.5% | 96.2% | 94.4% | 95.2% | 97.2% | 97.6% | 98.5% | 97.9% |

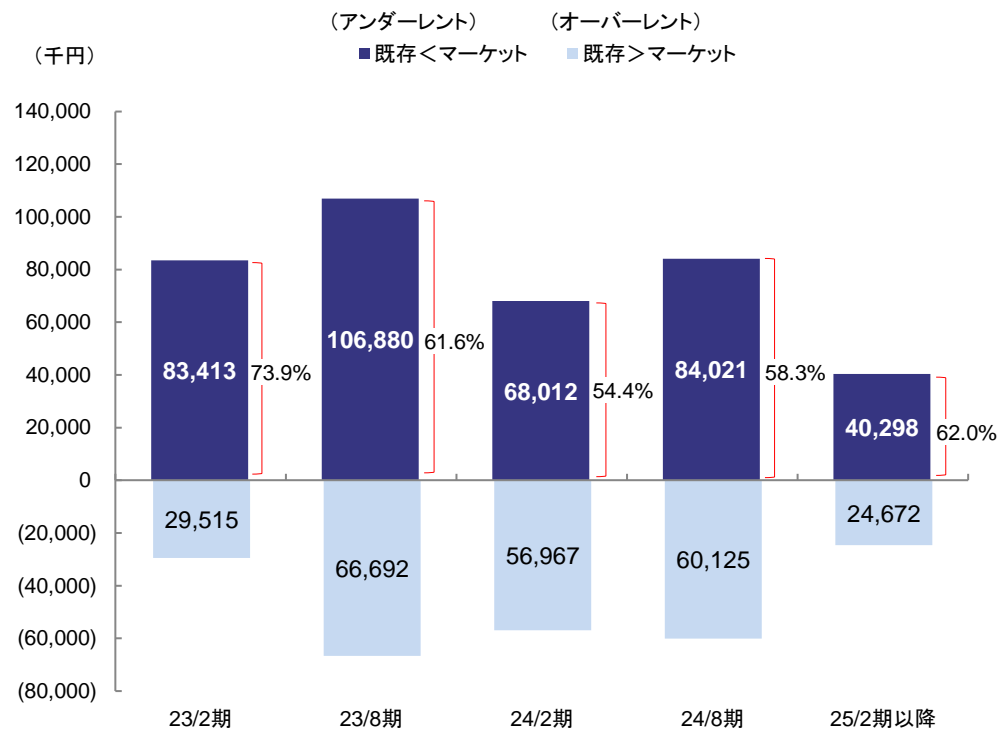
稼働率の推移(2)

| 用途・地域 | 物件番号 | 物件名称 | 第14期 | 第15期 | 第16期 | 第17期 | 第18期 | | | | | | | |
|---------|-----------|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------|--------|
| | | | 2020年 8月末 | 2021年 2月末 | 2021年 8月末 | 2022年 2月末 | 2022年 3月末 | 2022年 4月末 | 2022年 5月末 | 2022年 6月末 | 2022年 7月末 | 2022年 8月末 | | |
| オフィスビル | 地方政令指定都市等 | OO-1 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 97.6% | 95.3% | |
| | | OO-2 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | | OO-3 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | | OO-4 | 97.9% | 97.9% | 100.0% | 98.1% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | | OO-5 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 99.2% | 99.2% | 99.2% | 99.2% | 99.2% |
| | | OO-6 | 98.2% | 98.2% | 98.4% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 99.6% | 99.6% | 99.6% |
| | | OO-7 | 98.8% | 99.9% | 96.8% | 99.5% | 99.5% | 99.5% | 99.5% | 99.5% | 99.5% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | | OO-8 | | | | 96.8% | 96.8% | 96.8% | 96.8% | 96.8% | 90.9% | 94.0% | 94.0% | 94.0% |
| | | 平均稼働率 | | | 99.2% | 99.5% | 98.9% | 99.6% | 99.7% | 99.7% | 99.6% | 99.3% | 99.2% | 98.9% |
| | | 平均稼働率 | | | 98.7% | 98.6% | 99.2% | 97.6% | 96.6% | 97.1% | 98.2% | 98.3% | 98.8% | 98.3% |
| 商業施設 | R-1 | fab南大沢 | 100.0% | 100.0% | | | | | | | | | | |
| | | 平均稼働率 | 100.0% | 100.0% | | | | | | | | | | |
| 全体平均稼働率 | | | 98.8% | 98.7% | 99.2% | 97.6% | 96.6% | 97.1% | 98.2% | 98.3% | 98.8% | 98.3% | | |

契約賃料とマーケット賃料の状況



契約満了時期別での分布状況 (22/2期末時点)



物件別賃貸事業収支(1)

| 物件番号 | OT-2 | OT-3 | OT-5 | OT-7 | OT-9 | OT-10 | OT-11 | OT-13 | OT-14 | OT-15 |
|-----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------------|------------------|
| 物件名称 | ONEST神田 スクエア | 立川錦町ビル | ONEST横浜 西口ビル | ONEST 中野ビル | 南品川 JNビル | 南品川 Nビル | 南品川 Jビル | 八王子 SIAビル | ONEST 元代々木 スクエア | ONEST上野 御徒町ビル |
| ①不動産賃貸事業収益(千円) | 203,128 | 123,809 | 137,804 | 116,317 | 138,249 | 114,155 | 98,950 | 45,811 | 235,311 | 92,272 |
| 賃貸事業収入 | 193,971 | 116,088 | 123,118 | 105,575 | 126,528 | 105,158 | 90,764 | 40,812 | 222,354 | 86,300 |
| その他賃貸事業収入 | 9,157 | 7,720 | 14,685 | 10,741 | 11,721 | 8,996 | 8,186 | 4,999 | 12,956 | 5,972 |
| ②賃貸事業費用(千円) | 43,694 | 44,539 | 33,274 | 28,353 | 77,428 | 40,824 | 31,615 | 19,959 | 53,160 | 24,935 |
| 管理業務費 | 24,218 | 18,919 | 10,455 | 7,754 | 18,899 | 7,071 | 5,559 | 6,115 | 16,141 | 6,724 |
| 水道光熱費 | 9,183 | 10,498 | 9,255 | 8,520 | 29,178 | 9,661 | 7,853 | 6,381 | 16,955 | 8,373 |
| 公租公課 | 8,731 | 11,034 | 10,773 | 7,912 | 9,595 | 9,146 | 5,633 | 4,552 | 16,479 | 7,385 |
| 損害保険料 | 256 | 277 | 178 | 142 | 303 | 265 | 166 | 118 | 375 | 140 |
| 修繕費 | 1,304 | 3,309 | 2,112 | 3,524 | 1,982 | 1,248 | 2,775 | 2,292 | 2,808 | 1,810 |
| その他 | — | 500 | 500 | 500 | 17,468 | 13,431 | 9,627 | 500 | 400 | 500 |
| ③賃貸NOI(=①-②)(千円) | 159,434 | 79,269 | 104,529 | 87,963 | 60,821 | 73,330 | 67,335 | 25,851 | 182,150 | 67,337 |
| ④減価償却費(千円) | 65,341 | 26,932 | 14,121 | 12,595 | 19,975 | 15,537 | 13,206 | 6,148 | 29,605 | 9,074 |
| ⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円) | 94,092 | 52,337 | 90,408 | 75,368 | 40,845 | 57,793 | 54,128 | 19,703 | 152,545 | 58,263 |
| ⑥資本的支出(千円) | 10,999 | 7,004 | 2,692 | 510 | — | 1,884 | 1,853 | 487 | 4,252 | 5,704 |
| ⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円) | 148,434 | 72,264 | 101,837 | 87,453 | 60,821 | 71,446 | 65,481 | 25,364 | 177,897 | 61,633 |

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(2)

| 物件番号 | OT-16 | OT-17 | OT-18 | OT-19 | OT-20 | OT-21 | OT-22 | OT-23 | OT-24 | OT-25 |
|-----------------------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|-------------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|-----------------|
| 物件名称 | 大同生命 大宮ビル | ONEST池袋 イーストビル | クレシェンド ビル | 東京パーク サイドビル | ONEST西五反 田スクエア | ONEST 本郷スクエア | ONEST 南大塚ビル | D's VARIE 神田ビル | 倉持ビル ディング第一 | リードシー 千葉駅前ビル |
| ①不動産賃貸事業収益(千円) | 127,916 | 74,812 | 93,386 | 346,333 | 123,383 | 121,334 | 114,548 | 51,604 | 87,320 | 168,057 |
| 賃貸事業収入 | 103,580 | 67,201 | 79,573 | 308,948 | 114,955 | 113,681 | 105,511 | 46,972 | 78,069 | 146,498 |
| その他賃貸事業収入 | 24,335 | 7,610 | 13,813 | 37,385 | 8,428 | 7,652 | 9,036 | 4,631 | 9,251 | 21,558 |
| ②賃貸事業費用(千円) | 37,957 | 16,887 | 36,679 | 93,639 | 35,045 | 30,377 | 30,609 | 11,789 | 26,827 | 57,208 |
| 管理業務費 | 12,783 | 6,397 | 13,376 | 25,892 | 12,268 | 8,334 | 10,514 | 3,621 | 10,667 | 20,470 |
| 水道光熱費 | 8,224 | 4,574 | 11,096 | 39,967 | 10,067 | 9,572 | 8,514 | 3,068 | 6,469 | 20,697 |
| 公租公課 | 7,253 | 4,814 | 7,420 | 18,837 | 10,379 | 10,213 | 7,678 | 4,413 | 5,114 | 12,067 |
| 損害保険料 | 208 | 116 | 179 | 667 | 273 | 197 | 195 | 62 | 158 | 353 |
| 修繕費 | 9,038 | 483 | 4,106 | 7,624 | 1,555 | 1,560 | 3,206 | 122 | 3,917 | 3,119 |
| その他 | 450 | 500 | 500 | 650 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| ③賃貸NOI(=①-②)(千円) | 89,958 | 57,924 | 56,706 | 252,694 | 88,338 | 90,956 | 83,939 | 39,814 | 60,492 | 110,848 |
| ④減価償却費(千円) | 15,866 | 7,425 | 9,108 | 36,176 | 12,071 | 9,380 | 9,526 | 4,021 | 6,960 | 17,368 |
| ⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円) | 74,091 | 50,499 | 47,598 | 216,517 | 76,267 | 81,575 | 74,413 | 35,793 | 53,531 | 93,480 |
| ⑥資本的支出(千円) | 23,970 | 3,481 | 32,818 | 91,069 | 2,133 | 194 | 3,418 | — | 9,285 | 25,300 |
| ⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円) | 65,987 | 54,443 | 23,888 | 161,624 | 86,205 | 90,762 | 80,520 | 39,814 | 51,207 | 85,548 |

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(3)

| 物件番号 | OT-26 | OT-27 | OT-28 | OO-1 | OO-2 | OO-3 | OO-4 | OO-5 | OO-6 | OO-7 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 物件名称 | 新川一丁目ビル | 箱崎314ビル | アペルト東中野ビル | ONEST新大阪スクエア | カラスマプラザ21 | ONEST名古屋錦スクエア | MY熊本ビル | 名古屋伏見スクエアビル | 大博多ビル | 肥後橋センタービル |
| ①不動産賃貸事業収益(千円) | 43,329 | 49,559 | 51,884 | 220,063 | 222,653 | 152,122 | 79,141 | 190,743 | 441,923 | 380,636 |
| 賃貸事業収入 | 37,978 | 42,169 | 43,915 | 195,211 | 209,739 | 132,682 | 71,331 | 177,237 | 405,824 | 340,706 |
| その他賃貸事業収入 | 5,351 | 7,389 | 7,968 | 24,852 | 12,913 | 19,440 | 7,809 | 13,506 | 36,098 | 39,929 |
| ②賃貸事業費用(千円) | 19,276 | 18,198 | 16,909 | 67,721 | 74,234 | 37,999 | 23,431 | 54,864 | 156,491 | 131,231 |
| 管理業務費 | 7,735 | 5,273 | 4,401 | 18,826 | 27,158 | 10,647 | 8,409 | 17,141 | 47,480 | 32,403 |
| 水道光熱費 | 5,489 | 6,486 | 5,549 | 26,040 | 15,955 | 14,432 | 8,446 | 15,490 | 46,766 | 46,777 |
| 公租公課 | 3,555 | 3,741 | 2,298 | 15,493 | 27,997 | 10,127 | 5,115 | 18,250 | 53,760 | 32,337 |
| 損害保険料 | 93 | 86 | 72 | 400 | 401 | 259 | 165 | 461 | 974 | 833 |
| 修繕費 | 1,902 | 2,111 | 4,087 | 6,460 | 2,220 | 2,033 | 795 | 3,019 | 6,859 | 18,229 |
| その他 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 650 | 650 |
| ③賃貸NOI(=①-②)(千円) | 24,053 | 31,360 | 34,975 | 152,342 | 148,419 | 114,123 | 55,709 | 135,879 | 285,431 | 249,405 |
| ④減価償却費(千円) | 3,368 | 2,597 | 4,792 | 35,519 | 29,167 | 22,140 | 13,756 | 22,549 | 36,973 | 42,655 |
| ⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円) | 20,684 | 28,763 | 30,183 | 116,823 | 119,251 | 91,982 | 41,953 | 113,329 | 248,458 | 206,750 |
| ⑥資本的支出(千円) | 2,925 | 27,779 | 19,236 | 16,354 | 1,216 | — | — | 3,151 | 33,298 | 82,581 |
| ⑦賃貸NCF(=③-⑥)(千円) | 21,127 | 3,580 | 15,738 | 135,988 | 147,202 | 114,123 | 55,709 | 132,728 | 252,133 | 166,824 |

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(4)

| 物件番号 | 00-8 | 合計 |
|----------------------------------|---------------|------------------|
| 物件名称 | 大同生命 水戸ビル | |
| ①不動産賃貸事業収益 (千円) | 70,162 | 4,516,728 |
| 賃貸事業収入 | 65,131 | 4,097,595 |
| その他賃貸事業収入 | 5,030 | 419,132 |
| ②賃貸事業費用 (千円) | 23,247 | 1,398,413 |
| 管理業務費 | 9,724 | 435,388 |
| 水道光熱費 | 5,789 | 435,338 |
| 公租公課 | 4,696 | 356,812 |
| 損害保険料 | 218 | 8,604 |
| 修繕費 | 2,318 | 107,941 |
| その他 | 500 | 54,327 |
| ③賃貸NOI (=①-②) (千円) | 46,914 | 3,118,314 |
| ④減価償却費 (千円) | 12,631 | 566,595 |
| ⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円) | 34,283 | 2,551,718 |
| ⑥資本的支出 (千円) | 10,162 | 423,766 |
| ⑦賃貸NCF (=③-⑥) (千円) | 36,752 | 2,694,548 |

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

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

ブランド名

ONEST (オネスト)

「ONE（独自性・唯一の）」+「BEST（最善の）」×「誠実さ」

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

「ONEST」(オネスト)スペック

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



運用体制

AM アセットマネージャー

スペック管理

本資産運用会社：投資運用第一部

競合物件と比較し、競争力を維持可能な
効果的なスペックを採用

&

FM ファシリティマネージャー

コスト管理

MONE：ファシリティマネジメント第二部

機能性・デザイン性を維持する中で
最適なコスト管理を実践

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

| 物件 番号 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 2022年8月期末(第18期末) | | | | | | 2022年2月期末(第17期末) | |
|----------|---------------|---------------|------------------|-------|---------|-------|-------------|---------------|------------------|-------------|
| | | | 鑑定評価額(百万円) | | 直接還元利回り | | 簿価 (百万円) | 含み損益 (百万円) | 鑑定評価額 (百万円) | 直接還元 利回り |
| | | | | 直前との差 | | 直前との差 | | | | |
| OT-2 | ONEST神田スクエア | 7,350 | 9,310 | 190 | 3.4% | △0.1% | 6,295 | 3,014 | 9,120 | 3.5% |
| OT-3 | 立川錦町ビル | 3,264 | 4,170 | 0 | 4.4% | 0.0% | 3,109 | 1,060 | 4,170 | 4.4% |
| OT-5 | ONEST横浜西口ビル | 3,110 | 3,880 | 0 | 4.2% | 0.0% | 3,063 | 816 | 3,880 | 4.2% |
| OT-7 | ONEST中野ビル | 2,880 | 3,430 | 0 | 4.3% | 0.0% | 2,824 | 605 | 3,430 | 4.3% |
| OT-9 | 南品川JNビル | 2,165 | 2,214 | 0 | 4.3% | 0.0% | 2,118 | 95 | 2,214 | 4.3% |
| OT-10 | 南品川INビル | 2,292 | 2,470 | 10 | 4.5% | 0.0% | 2,129 | 340 | 2,460 | 4.5% |
| OT-11 | 南品川Jビル | 2,020 | 2,460 | 0 | 4.5% | 0.0% | 1,902 | 557 | 2,460 | 4.5% |
| OT-13 | 八王子SIAビル | 730 | 869 | 2 | 5.0% | △0.1% | 680 | 188 | 867 | 5.1% |
| OT-14 | ONEST元代々木スクエア | 7,500 | 9,080 | 130 | 3.8% | △0.1% | 7,496 | 1,583 | 8,950 | 3.9% |
| OT-15 | ONEST上野御徒町ビル | 2,700 | 3,010 | 50 | 3.6% | △0.1% | 2,764 | 245 | 2,960 | 3.7% |
| OT-16 | 大同生命大宮ビル | 3,000 | 3,260 | 10 | 4.5% | △0.1% | 3,127 | 132 | 3,250 | 4.6% |
| OT-17 | ONEST池袋イーストビル | 2,200 | 2,370 | 0 | 4.1% | 0.0% | 2,217 | 152 | 2,370 | 4.1% |
| OT-18 | クレシェンドビル | 2,466 | 2,570 | 20 | 4.5% | △0.1% | 2,580 | △10 | 2,550 | 4.6% |
| OT-19 | 東京パークサイドビル | 10,450 | 11,300 | 0 | 4.2% | 0.0% | 10,684 | 615 | 11,300 | 4.2% |
| OT-20 | ONEST西五反田スクエア | 4,500 | 5,110 | 0 | 3.7% | △0.1% | 4,728 | 381 | 5,110 | 3.8% |
| OT-21 | ONEST本郷スクエア | 5,406 | 5,440 | 0 | 3.6% | △0.1% | 5,463 | △23 | 5,440 | 3.7% |
| OT-22 | ONEST南大塚ビル | 3,900 | 3,960 | 10 | 3.8% | △0.1% | 3,918 | 41 | 3,950 | 3.9% |
| OT-23 | D'sVARIE神田ビル | 2,100 | 2,160 | 20 | 3.4% | △0.1% | 2,132 | 27 | 2,140 | 3.5% |
| OT-24 | 倉持ビルディング第一 | 3,951 | 4,450 | 0 | 3.6% | △0.1% | 3,993 | 456 | 4,450 | 3.7% |
| OT-25 | リードシー千葉駅前ビル | 4,475 | 4,750 | 140 | 4.2% | △0.1% | 4,493 | 256 | 4,610 | 4.3% |
| OT-26 | 新川一丁目ビル | 2,100 | 2,130 | 0 | 3.5% | △0.1% | 2,069 | 60 | 2,130 | 3.6% |
| OT-27 | 箱崎314ビル | 1,771 | 1,820 | 0 | 3.7% | △0.1% | 1,759 | 60 | 1,820 | 3.8% |
| OT-28 | アペルト東中野ビル | 1,710 | 1,780 | 0 | 4.2% | 0.0% | 1,744 | 35 | 1,780 | 4.2% |

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

| 物件 番号 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 2022年8月期末(第18期末) | | | | | | 2022年2月期末(第17期末) | |
|----------|---------------|---------------|------------------|-------|---------|-------|-------------|---------------|------------------|-------------|
| | | | 鑑定評価額(百万円) | | 直接還元利回り | | 簿価 (百万円) | 含み損益 (百万円) | 鑑定評価額 (百万円) | 直接還元 利回り |
| | | | | 直前との差 | | 直前との差 | | | | |
| OO-1 | ONEST新大阪スクエア | 4,612 | 6,340 | 0 | 4.3% | 0.0% | 4,153 | 2,186 | 6,340 | 4.3% |
| OO-2 | カラスマプラザ21 | 3,700 | 4,240 | 150 | 4.6% | 0.0% | 3,812 | 427 | 4,090 | 4.6% |
| OO-3 | ONEST名古屋錦スクエア | 2,381 | 3,580 | 0 | 4.6% | 0.0% | 2,247 | 1,332 | 3,580 | 4.6% |
| OO-4 | MY熊本ビル | 1,152 | 1,330 | 10 | 5.9% | △0.1% | 1,020 | 309 | 1,320 | 6.0% |
| OO-5 | 名古屋伏見スクエアビル | 4,812 | 5,460 | 0 | 4.5% | 0.0% | 4,810 | 649 | 5,460 | 4.5% |
| OO-6 | 大博多ビル | 10,650 | 12,100 | 100 | 4.2% | 0.0% | 10,624 | 1,475 | 12,000 | 4.2% |
| OO-7 | 肥後橋センタービル | 8,930 | 10,400 | 0 | 4.1% | 0.0% | 9,460 | 939 | 10,400 | 4.1% |
| OO-8 | 大同生命水戸ビル | 1,650 | 1,760 | 0 | 4.8% | △0.1% | 1,722 | 37 | 1,760 | 4.9% |
| 合計 | | 119,927 | 137,203 | 842 | - | - | 119,150 | 18,052 | 136,361 | - |

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

有利子負債及び財務指標の推移

| | 2021年8月期末 (第16期末) | 2022年2月期末 (第17期末) | 2022年8月期末 (第18期末) |
|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 借入金 | 47,174百万円 | 52,074百万円 | 52,074百万円 |
| 投資法人債 | 6,500百万円 | 9,500百万円 | 9,500百万円 |
| 有利子負債総額 | 53,674百万円 | 61,574百万円 | 61,574百万円 |
| 平均借入金金利 | 0.629% | 0.622% | 0.621% |
| 固定金利比率 | 90.7% | 91.9% | 91.9% |
| LTV | 47.2% | 47.2% | 47.1% |
| 平均借入残存年数 ^(注1) | 3.23年 | 3.60年 | 3.10年 |
| 平均調達年数 | 5.44年 | 5.62年 | 5.62年 |

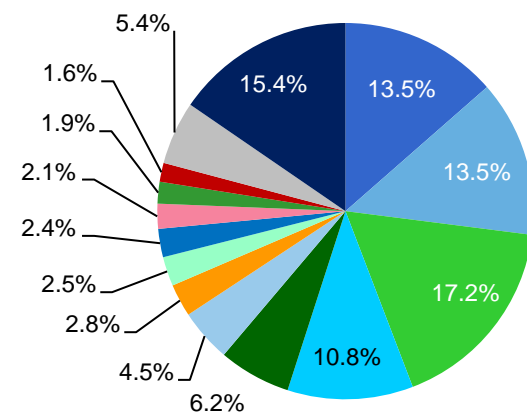
投資法人債の発行概要

| 銘柄 | 発行額 (百万円) | 利率 | 発行年月日 | 償還期限 | 年限 | 担保 保証 | 外部格付 【JCR】 |
|-----------------|--------------|--------|----------------|----------------|-----|----------|---------------|
| 第1回無担保投資法人債 | 1,500 | 0.400% | 2019年 8月5日 | 2024年 8月5日 | 5年 | 無担保 | シングルA |
| 第3回無担保投資法人債 | 1,500 | 0.530% | 2020年 8月6日 | 2025年 8月6日 | 5年 | | |
| 第2回無担保投資法人債 | 2,000 | 0.820% | 2019年 8月5日 | 2029年 8月3日 | 10年 | | |
| 第4回無担保投資法人債 | 1,500 | 0.860% | 2020年 8月6日 | 2030年 8月6日 | 10年 | | |
| 第5回無担保投資法人債 | 3,000 | 0.780% | 2022年 1月27日 | 2032年 1月27日 | 10年 | | |
| 投資法人債 合計 | 9,500 | | | | | | |

(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。

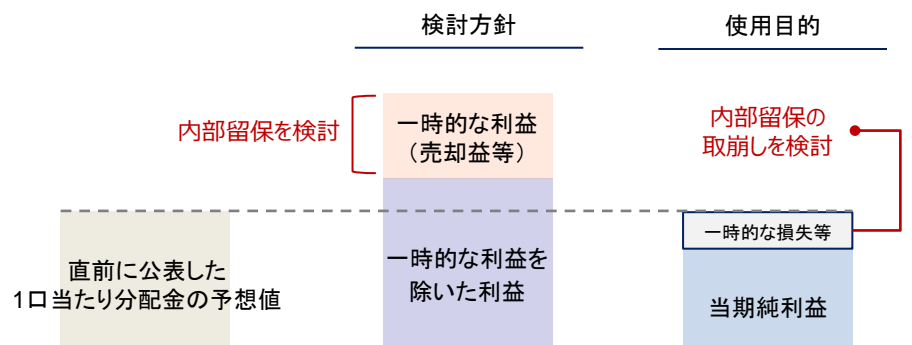
(注2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

有利子負債の分布状況(2022年8月期末)



| | (百万円) |
|-----------|---------------|
| みずほ信託銀行 | 8,341 |
| みずほ銀行 | 8,292 |
| 三井住友銀行 | 10,570 |
| 新生銀行 | 6,650 |
| りそな銀行 | 3,820 |
| あおぞら銀行 | 2,800 |
| 福岡銀行 | 1,730 |
| 西日本シティ銀行 | 1,550 |
| 横浜銀行 | 1,500 |
| 三十三銀行 | 1,320 |
| 京都銀行 | 1,150 |
| 日本生命保険 | 1,000 |
| その他(7社合計) | 3,350 |
| 投資法人債 | 9,500 |
| 合計 | 61,574 |

内部留保について



内部留保の検討方針

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

内部留保の使用目的

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

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

資産運用報酬体系

| | | 算定方法 |
|------|-------|---|
| 運用報酬 | 運用報酬1 | 総資産額 × 0.3% × (営業期間の月数 / 12) |
| | 運用報酬2 | NOI ^(注1) × 2.5% |
| | 運用報酬3 | EPU ^(注2) × 2,000 |
| 取得報酬 | | 取得価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 取得価格 × 0.5%) |
| 譲渡報酬 | | 譲渡価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 譲渡価格 × 0.5%) |
| 合併報酬 | | 不動産関連資産等の評価額(合併の効力発生日) × 1.0% |

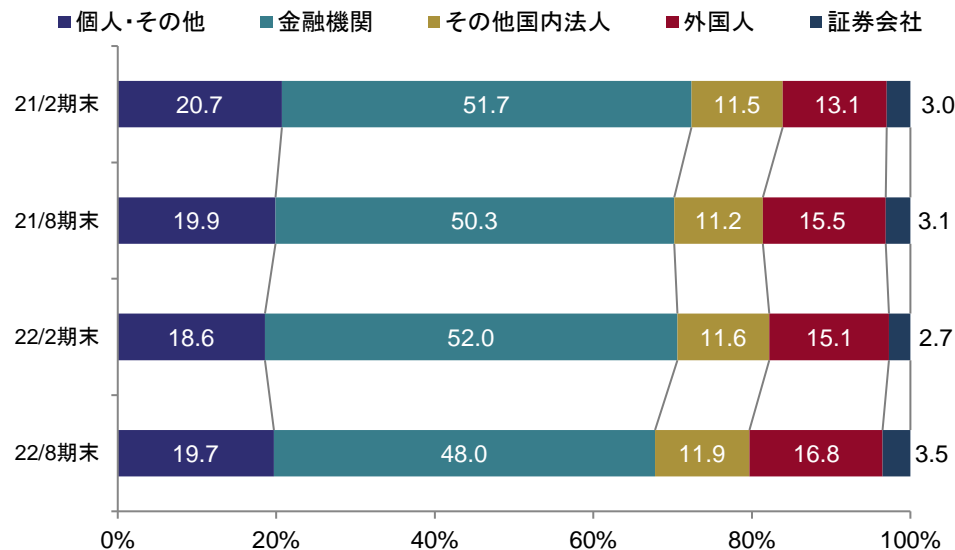
(注1) NOIとは、各営業期間における不動産賃貸事業の収益及び匿名組合の分配金の金額及び不動産関連ローン等資産より生じる収益の合計額から、不動産賃貸事業の費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

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

所有者別投資主数・投資口数

| | 2022年8月期末(2022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 | 8,549 | 95.1% | 52,969 | 19.7% |
| 金融機関 | 56 | 0.6% | 128,896 | 48.0% |
| その他国内法人 | 178 | 2.0% | 32,029 | 11.9% |
| 外国人 | 183 | 2.0% | 45,176 | 16.8% |
| 証券会社 | 22 | 0.2% | 9,398 | 3.5% |
| 合計 | 8,988 | 100.0% | 268,468 | 100.0% |

投資口数比率の推移



(注) 比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

主な投資主

| 投資主名 | 投資口数 | 比率(注) |
|---|----------------|--------------|
| 株式会社日本カストディ銀行(信託口) | 54,474 | 20.3% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 40,637 | 15.1% |
| みずほリアルティOne株式会社 | 26,850 | 10.0% |
| 野村信託銀行株式会社(投信口) | 10,993 | 4.1% |
| 近畿産業信用組合 | 4,167 | 1.6% |
| モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社 | 3,406 | 1.3% |
| STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234 | 3,346 | 1.2% |
| JP MORGAN CHASE BANK 385771 | 3,316 | 1.2% |
| SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT | 3,297 | 1.2% |
| JP MORGAN CHASE BANK 385781 | 3,155 | 1.2% |
| 合計 | 153,641 | 57.2% |

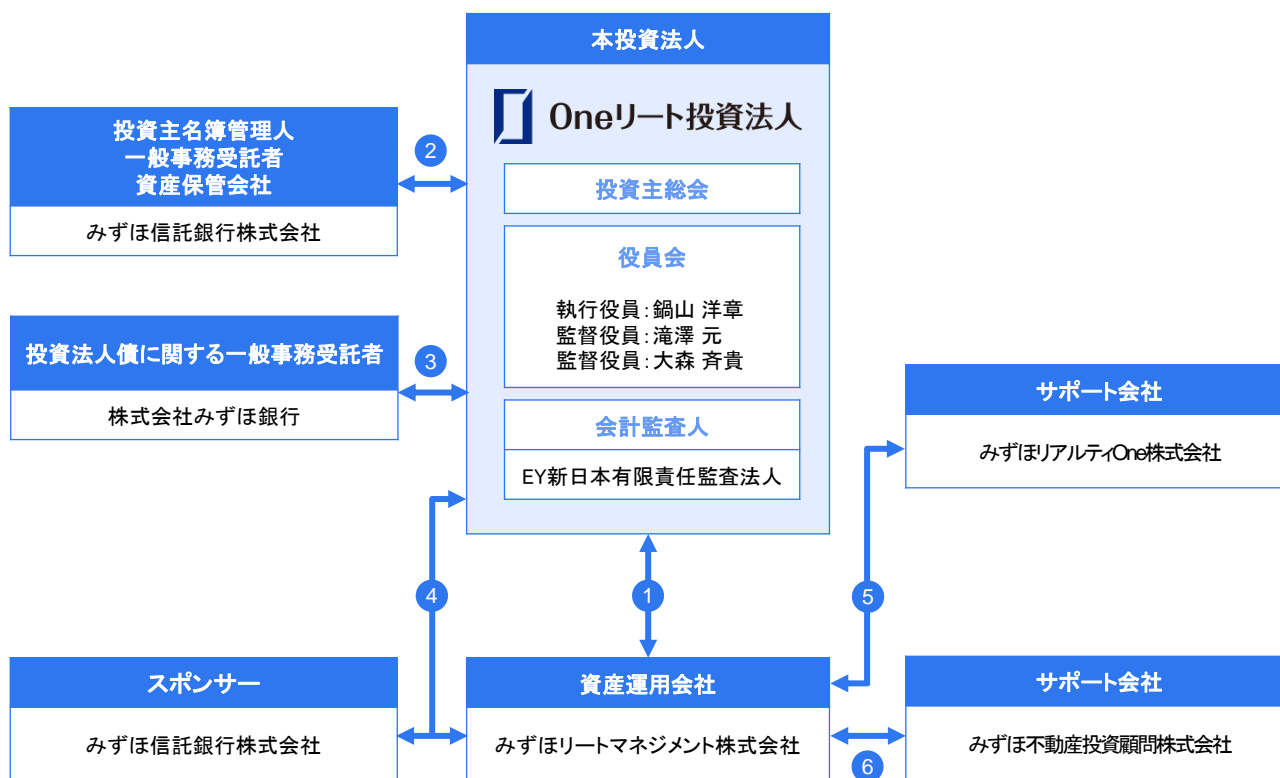
投資口価格の推移



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2022年10月6日までの推移を記載しています。

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

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



概要

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

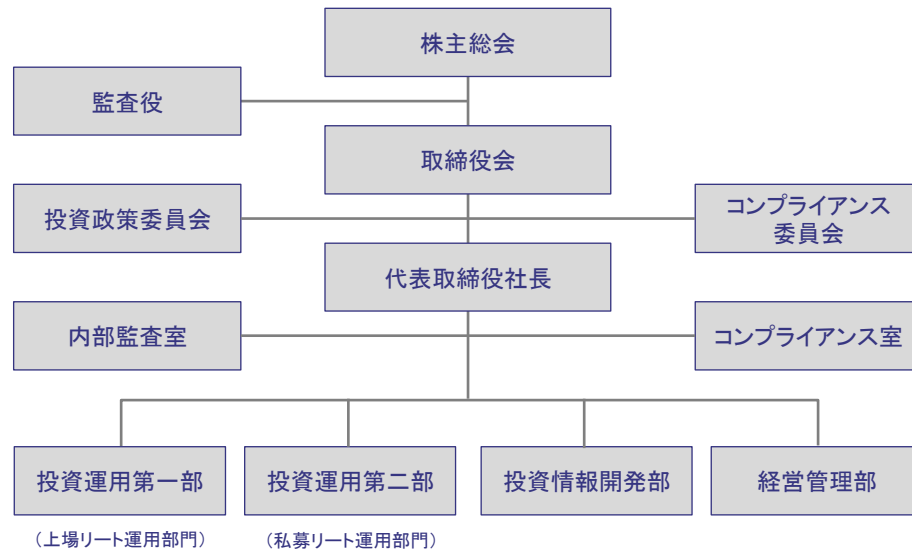
沿革

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



| | |
|-------|--|
| 商号 | みずほリートマネジメント株式会社 |
| 設立 | 2005年7月1日 |
| 資本金 | 5,000万円 |
| 代表者 | 代表取締役社長 鍋山 洋章 |
| 本社所在地 | 東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー16階 |
| 役職員数 | 38人(2022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 関東財務局長(金商)第342号 宅地建物取引業 東京都知事(4)第84787号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第46号 |

組織図



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

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

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

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

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

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

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

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