

2023年8月期(第20期) 決算説明資料

2023年10月16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	
	運用ハイライト	3
	決算概要・業績予想サマリー	4
	注記集 ①	5
2	決算概要及び業績予想	
	決算概要：2023年8月期	7
	1口当たり分配金の増減要因：2023年8月期	8
	業績予想：2024年2月期・2024年8月期	9
	1口当たり分配金の増減要因：2024年2月期・2024年8月期	10
	注記集 ②	11
3	運用実績及び見通し	
	ポートフォリオの状況	13
	ポートフォリオ運用状況	14
	外部成長戦略	20
	財務状況	21
	注記集 ③	23
4	サステナビリティに関する取組み	
	全般	25
	環境 (Environment)	26
	社会 (Social)	27
	ガバナンス (Governance)	28
	注記集 ④	29
5	Appendix	
	ポートフォリオの状況一覧	31
	稼働率の推移	32
	鑑定評価一覧	33
	個別物件の概要	35
	貸借対照表	41
	損益計算書	42
	物件別賃貸事業収支	43
	内部留保に関する考え方／資産運用報酬体系	47
	投資主の状況	48
	投資口価格の推移	49
	スポンサーについて	50
	MONEグループについて	52
	本投資法人の特徴	53
	ポートフォリオ構築方針	54
	本投資法人の基本姿勢	55
	テナントに選ばれるビルの創造	56
	投資法人の概要	57
	資産運用会社の概要	58



フィールド北参道

1 エグゼクティブ・サマリー



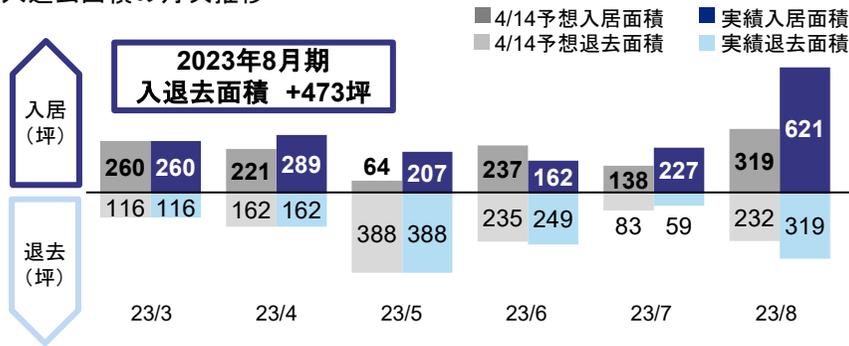
内部成長

- 稼働率に関する指標は**計画を超過達成**
- 計画以上のリーシングにより入居面積は予想を大きく超過**
- 着実な賃料増額実績の積み上げ

- 2023年8月期の稼働率の状況

	前期決算発表時の 予想	実績
期末稼働率	98.1%	98.9%
期中平均稼働率 ^(注1)	98.0%	98.4%
期中平均CF稼働率 ^(注2)	95.9%	96.1%

- 入退去面積の月次推移



- 賃料増額実績の状況

賃料改定	テナント入替え	合計
608千円/月	666千円/月	1,274千円/月

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

金融系スポンサーの下で安定的な財務状態を継続

	2023年2月期末	2023年8月期末
平均金利 ^(注3)	0.616%	0.615%
平均残存年数 ^(注4)	3.04年	2.54年
LTV ^(注5)	48.7%	48.6%

サステナビリティ

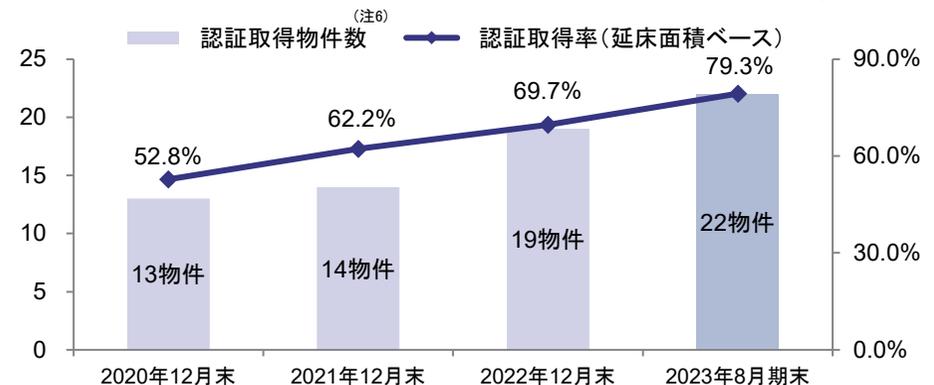
- CASBEE不動産評価認証の再取得:「Sランク」への向上(立川錦町ビル)
- ポートフォリオの環境関連評価認証取得率: **79.3%**

- CASBEE不動産評価認証の再取得

	前回取得 (2018年8月)	今回取得 (2023年8月)
立川錦町ビル	Aランク	Sランク
八王子SIAビル		Aランク
ONEST大宮吉敷町ビル		
ONEST池袋イーストビル		
名古屋伏見スクエアビル		



立川錦町ビル



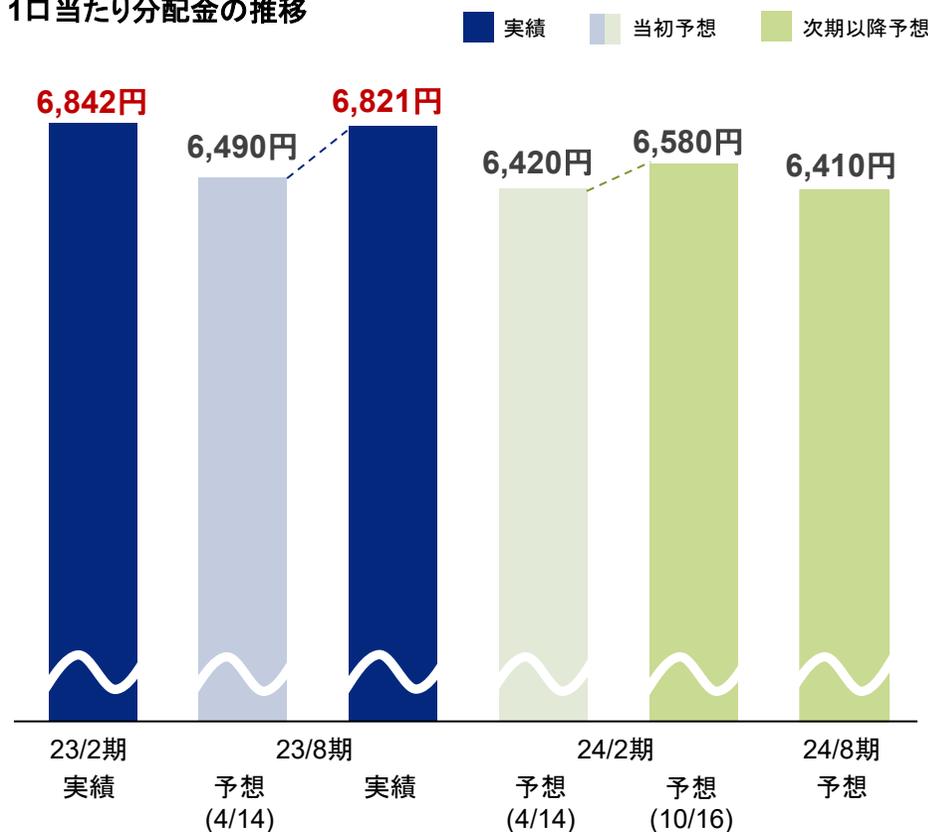
- 23/8期の1口当たり分配金は、賃料・共益費収入の増加やリーシング関連費用の一部翌期以降への後倒しに加え、電気料金にかかる燃料費調整額等が予想を下回る水準で推移し、猛暑により時間外空調の使用量が増加したことによって水道光熱費収支が改善したことを主な要因として、2023年4月14日公表の予想比+331円の6,821円で着地
- 24/2期は、23/8期のリーシング結果の寄与及び電気料金にかかる燃料費調整額等の見直しによる水道光熱費収支の改善を背景に、2023年4月14日公表の予想比+160円となるものの、23/8期の実績値に対しては、退去率の上昇やリーシング関連費用・修繕費等の費用増加、金利上昇の影響を織り込み、△241円の6,580円を見込む
- 24/8期は、退去率は24/2期と横ばい推移の想定も、新規契約時のフリーレント(FR)及びレントホリデー(RH)の発生による賃料収入の減少に加え、激変緩和措置の終了に伴う電気料収支改善要因の剥落を織り込み、6,410円と予想

決算・業績予想概要

(百万円)	2023年2月期 (第19期) 実績	2023年8月期 (第20期) 実績	2024年2月期 (第21期) 予想	2024年8月期 (第22期) 予想
営業収益	4,598	4,636	4,599	4,595
営業利益	2,134	2,147	2,108	2,064
経常利益	1,837	1,832	1,767	1,722
当期純利益	1,836	1,831	1,766	1,720
1口当たり 分配金	6,842円	6,821円	6,580円	6,410円
	+192円 (+2.9%)	+331円 (+5.1%)	+160円 (+2.5%)	
直前予想値	6,650円	6,490円*	6,420円*	

* 2023年4月14日付公表の1口当たり分配金

1口当たり分配金の推移



1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

- (注1)「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。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)「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・RH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。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)「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6)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。



ONEST西五反田スクエア

2 決算概要及び業績予想



決算概要: 2023年8月期(第20期)

業績予想: 2024年2月期(第21期)・2024年8月期(第22期)

前期及び業績予想との比較

(百万円)	A: 23/2期 (第19期) 実績	B: 23/8期 (第20期) 予想 2023年4月14日公表	C: 23/8期 (第20期) 実績	前期 対比 C - A	予想 対比 C - B
営業収益	4,598	4,653	4,636	+37	△16
賃貸事業収入	4,098	4,172	4,188	+89	+15
その他賃貸事業収入	500	480	448	△52	△32
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,504	1,579	1,497	△7	△82
減価償却費	589	612	609	+19	△2
償却後NOI	2,503	2,461	2,529	① +25	① +68
一般管理費	369	400	381	② +12	② △18
営業利益	2,134	2,060	2,147	+12	+86
経常利益	1,837	1,743	1,832	③ △5	+88
当期純利益	1,836	1,742	1,831	△5	+88
1口当たり分配金	6,842円	6,490円	6,821円	△21円 (△0.3%)	+331円 (+5.1%)
期末LTV	48.7%		48.6%	△0.1pt	
1口当たりNAV ^(注1)	285,000円		285,000円	0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 65,000円		約 65,000円		

23/2期(第19期)・23/8期(第20期)実績の比較

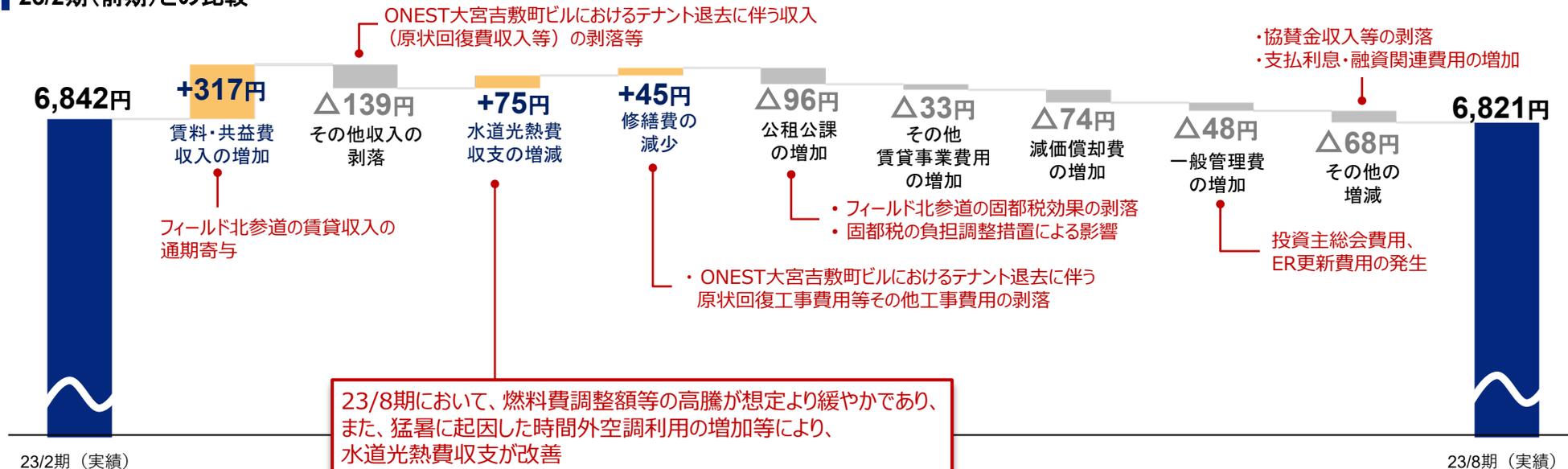
	利益の変動額
1 償却後NOIの増加	+25百万円
賃料・共益費収入等の増減	+47百万円
<ul style="list-style-type: none"> ➢ フィールド北参道の賃貸収入の通期寄与 ➢ 原状回復費収入等の剥落 	
水道光熱費収支の増減	+20百万円
修繕費の減少	+11百万円
公租公課・その他費用の増加	△34百万円
減価償却費の増加	△19百万円
2 一般管理費の増加	△12百万円
3 営業外収支・その他の増減	△18百万円
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 協賛金収入等の剥落 ➢ 支払利息・融資関連費用の増加 	

23/8期(第20期)予想・実績の比較

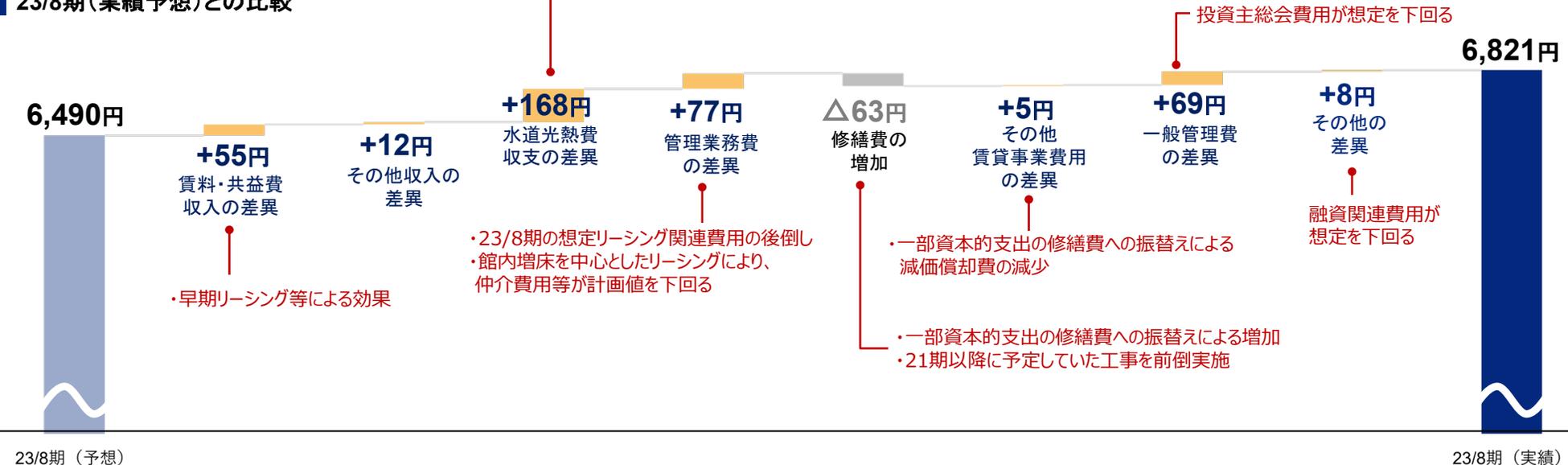
	利益の変動額
1 償却後NOIの差異	+68百万円
賃料・共益費収入等の差異	+18百万円
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 早期リーシング等による効果 	
水道光熱費収支の差異	+45百万円
修繕費の増加	△16百万円
管理業務費の差異・その他費用の増減	+21百万円
2 一般管理費の差異	+18百万円
<ul style="list-style-type: none"> ➢ IR費用、投資主総会関連費用の未発生 	
3 営業外収支・その他の差異	+2百万円
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 融資関連費用の減少 	

1口当たり分配金の増減要因: 2023年8月期(第20期)

23/2期(前期)との比較



23/8期(業績予想)との比較



(百万円)	23/8期 (第20期) 実績	24/2期 (第21期) 予想	前期比	24/8期 (第22期) 予想	前期比
	営業収益	4,636	4,599	△36	4,595
賃貸事業収入	4,188	4,173	△14	4,147	△25
その他賃貸事業収入	448	426	△21	448	+21
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,497	1,508	+11	1,536	+27
賃貸NOI	3,138	3,090	△48	3,059	△31
減価償却費	609	597	△12	612	+15
償却後NOI	2,529	2,493	① △35	2,447	① △46
一般管理費	381	385	② +3	382	② △3
営業利益	2,147	2,108	③ △39	2,064	③ △43
経常利益	1,832	1,767	△64	1,722	△45
当期純利益	1,831	1,766	△64	1,720	△45
1口当たり分配金	6,821円	6,580円	△241円 (△3.5%)	6,410円	△170円 (△2.6%)
期末稼働率	98.9%	97.9%	△1.0pt	98.2%	+0.3pt

業績予想上一定面積の
想定退去を見込む

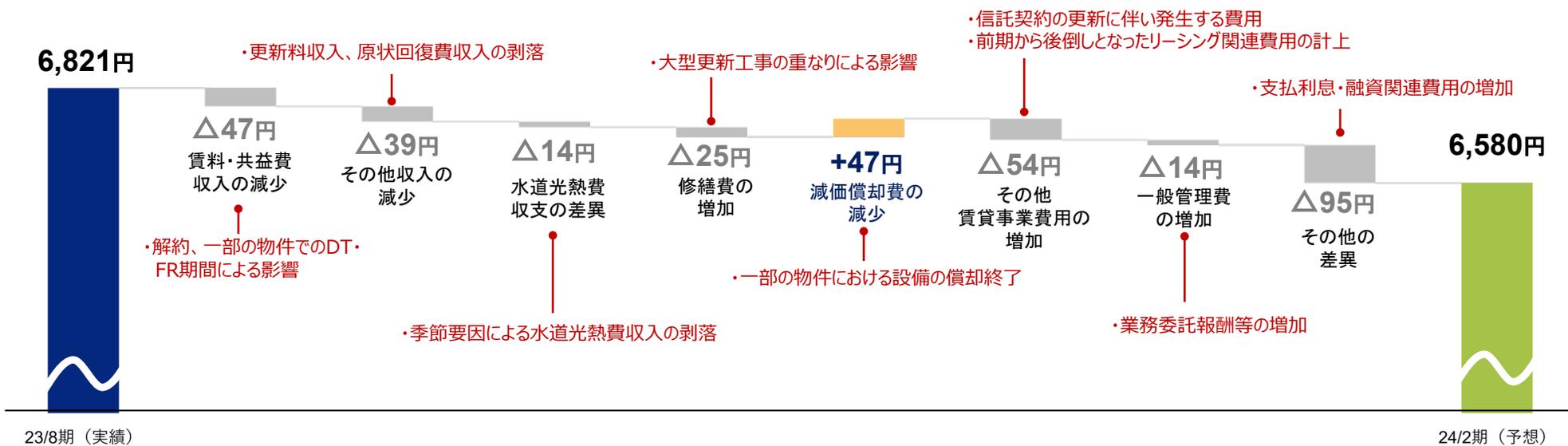
23/8期(第20期)実績・24/2期(第21期)予想の比較

	利益の変動額
① 償却後NOIの減少	△35百万円
賃料・共益費収入等の減少	△22百万円
<ul style="list-style-type: none"> ＞解約、一部の物件でのダウンタイム(DT)・FR期間による影響 	
水道光熱費収支の差異	△3百万円
<ul style="list-style-type: none"> ＞季節要因による収入の剥落 	
修繕費・その他費用の増加	△21百万円
減価償却費の減少	+12百万円
② 一般管理費の増加	△3百万円
<ul style="list-style-type: none"> ＞業務委託報酬等の増加 	
③ 営業外収支・その他の差異	△25百万円
<ul style="list-style-type: none"> ＞支払利息等の増加 	

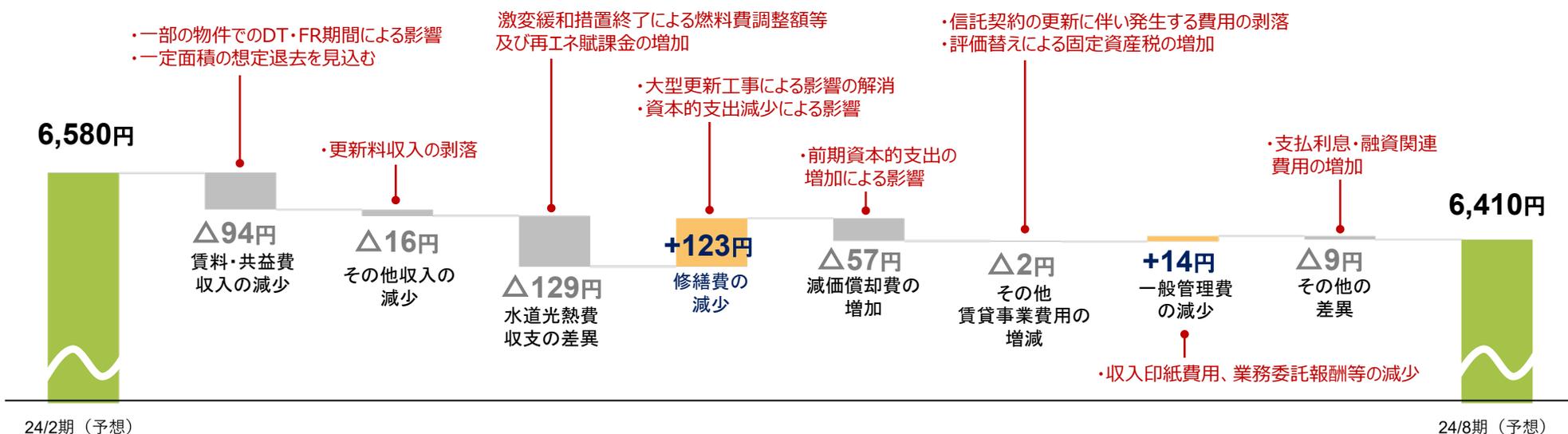
24/2期(第21期)予想・24/8期(第22期)予想の比較

	利益の変動額
① 償却後NOIの減少	△46百万円
賃料・共益費収入等の減少	△29百万円
水道光熱費収支の差異	△34百万円
<ul style="list-style-type: none"> ＞激変緩和措置の終了による影響 	
修繕費の減少	+33百万円
減価償却費の増加・その他費用の増減	△15百万円
② 一般管理費の減少	+3百万円
<ul style="list-style-type: none"> ＞収入印紙費用、業務委託報酬等の減少 	
③ 営業外収支・その他の差異	△2百万円

23/8期(実績)及び24/2期(予想)の比較



24/2期(予想)及び24/8期(予想)の比較



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。



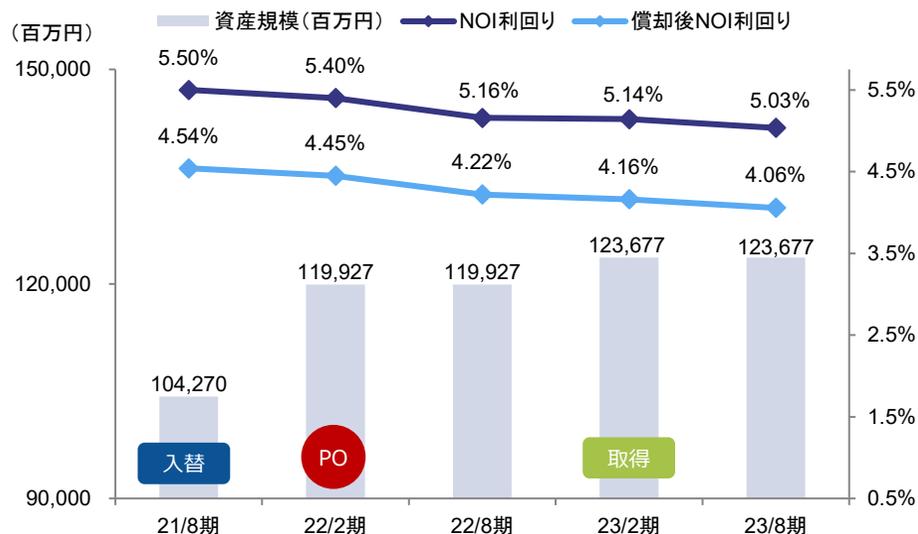
ONEST名古屋錦スクエア

3 運用実績及び見通し



- ポートフォリオ利回りは依然として高い利回り水準を維持
- 一部の物件において固定資産税や電気料金増加の影響はあるもののポートフォリオ全体の鑑定評価額は横ばいで推移し、23/8期末の含み益額は175億円

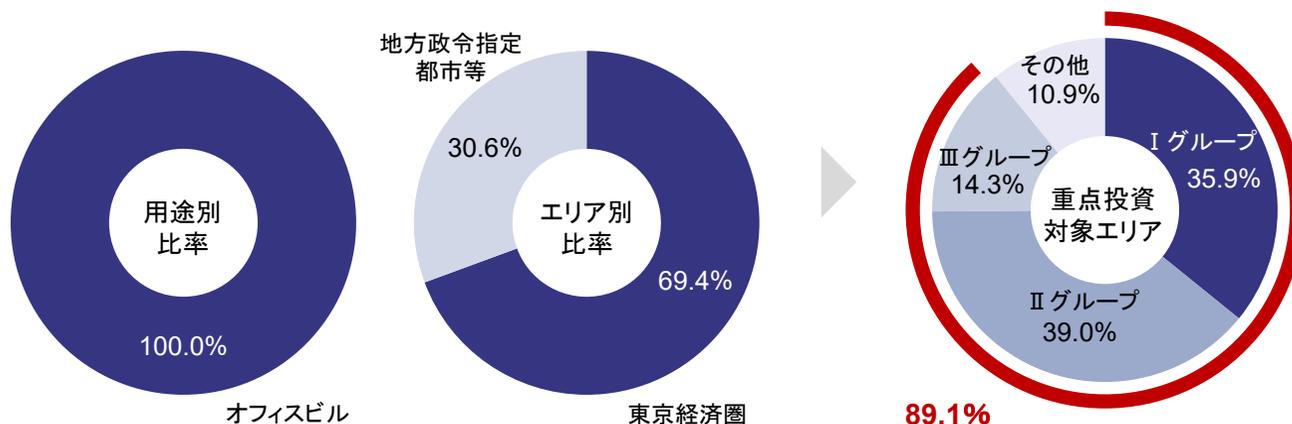
ポートフォリオ利回り(注1)の推移



ポートフォリオの含み益額(注2)・含み益率の推移



投資比率(23/8期末:取得価格ベース)



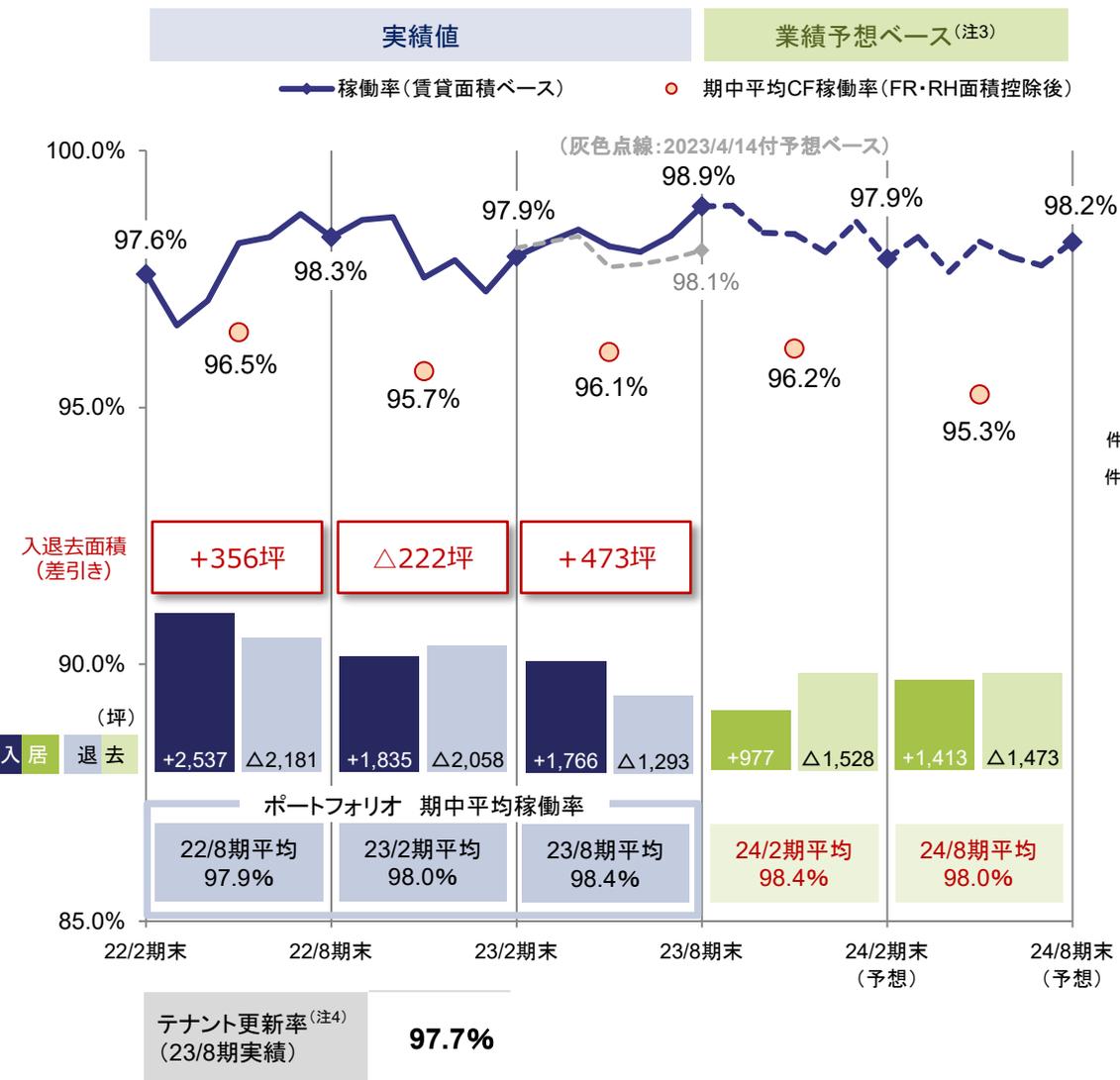
<重点投資対象エリアの内容>

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

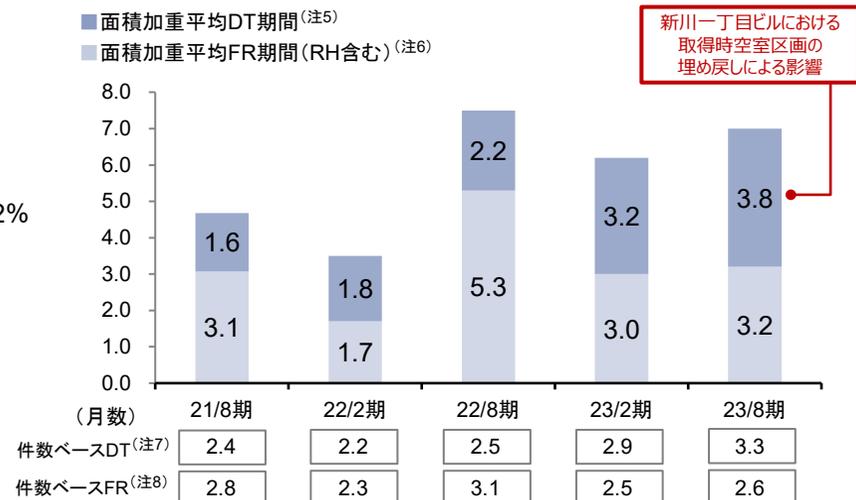
*千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区を指します。

- 計画対比でリーシングが早期進捗したことから、23/8期の稼働率に関する指標は予想を上回る結果となり、賃貸面積ベースの期末稼働率は98.9%に回復
- 退去率は23/8期は4.9%で着地。24/2期については確定分に基づき5.8%、24/8期については一定面積の退去を想定して5.6%の退去率を見込む

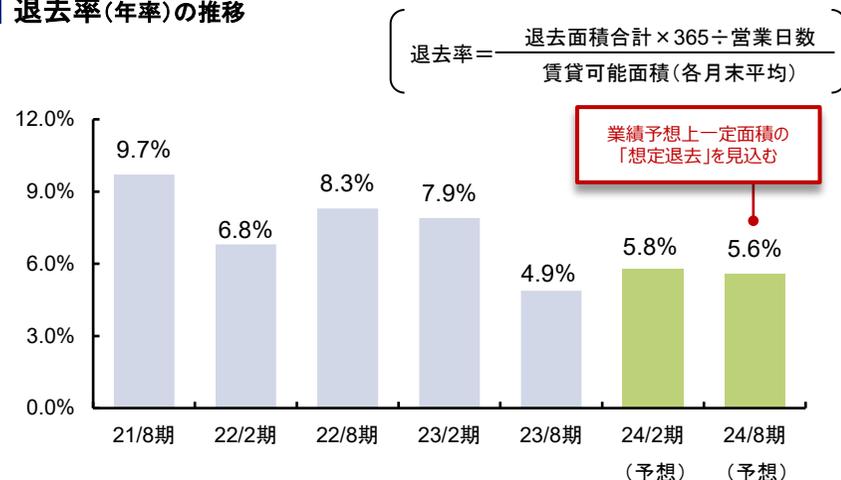
ポートフォリオ稼働率の推移



平均DT期間及び平均FR期間(RH含む)の推移



退去率(年率)の推移



■ 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実現

2023年8月期 重点対応物件のリーシング結果

ONEST錦糸町スクエア



23/2期末 稼働率	23/8期末 稼働率
86.6%	100.0%
募集対象 面積	募集対象 面積
159坪	—

- 東京駅・大手町駅へのアクセスが良好な錦糸町駅から徒歩約6分に所在し、貸室は整形無柱
- 空室区画1区画(159坪)について、グレード感の訴求等を行うことで埋め戻しを達成し、期末稼働率100.0%に回復。

ONEST新大阪スクエア



23/2期末 稼働率	23/8期末 稼働率
85.8%	100.0%
募集対象 面積	募集対象 面積
405坪	—

- 東海道新幹線や大阪メトロ御堂筋線等が乗り入れ、主要ターミナル駅の1つである新大阪駅から徒歩約8分に所在する物件
- 22/6以降、複数区画(548坪)での退去が発生したものの、需要を見極めた賃料を設定しビルスペック等を訴求。23/7より満室稼働に回復

新川一丁目ビル



23/2期末 稼働率	23/8期末 稼働率
70.5%	87.4%
募集対象 面積	募集対象 面積
136坪	58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
- 23/2末時点で募集対象区画であった136坪のうち、78坪について埋め戻しが完了。残りの1区画(58坪)についても立地利便性に訴求し、早期埋め戻しを目指す。

大同生命水戸ビル



23/2期末 稼働率	23/8期末 稼働率
87.0%	92.4%
募集対象 面積	募集対象 面積
146坪	86坪

- 水戸駅から徒歩約3分に所在し、水戸駅周辺にオフィスビルのストック量が少ない水戸エリアにおいて希少性を有する物件
- 駅前立地の優位性等を訴求し、23/2末時点で募集対象区画であった146坪のうち、23/6に60坪の埋め戻しに成功。残りの86坪について、早期埋め戻しを目指す。

2024年2月期 重点対応物件のリーシング状況

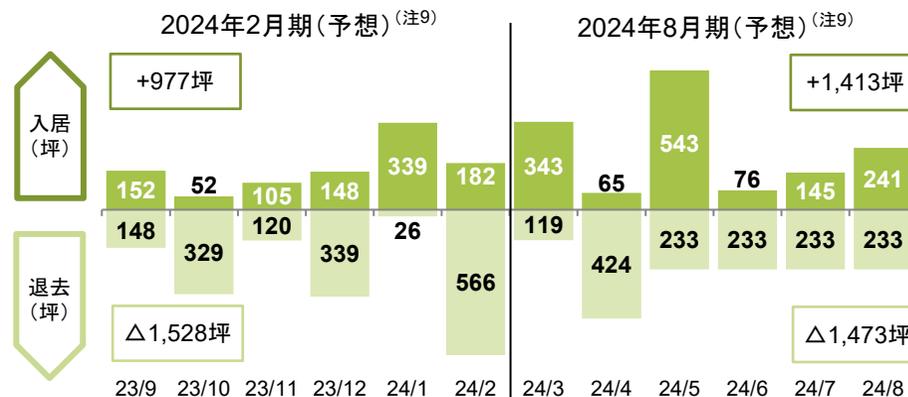
ONEST元代々木スクエア



23/8期末 稼働率
87.2%
募集対象 面積
297坪

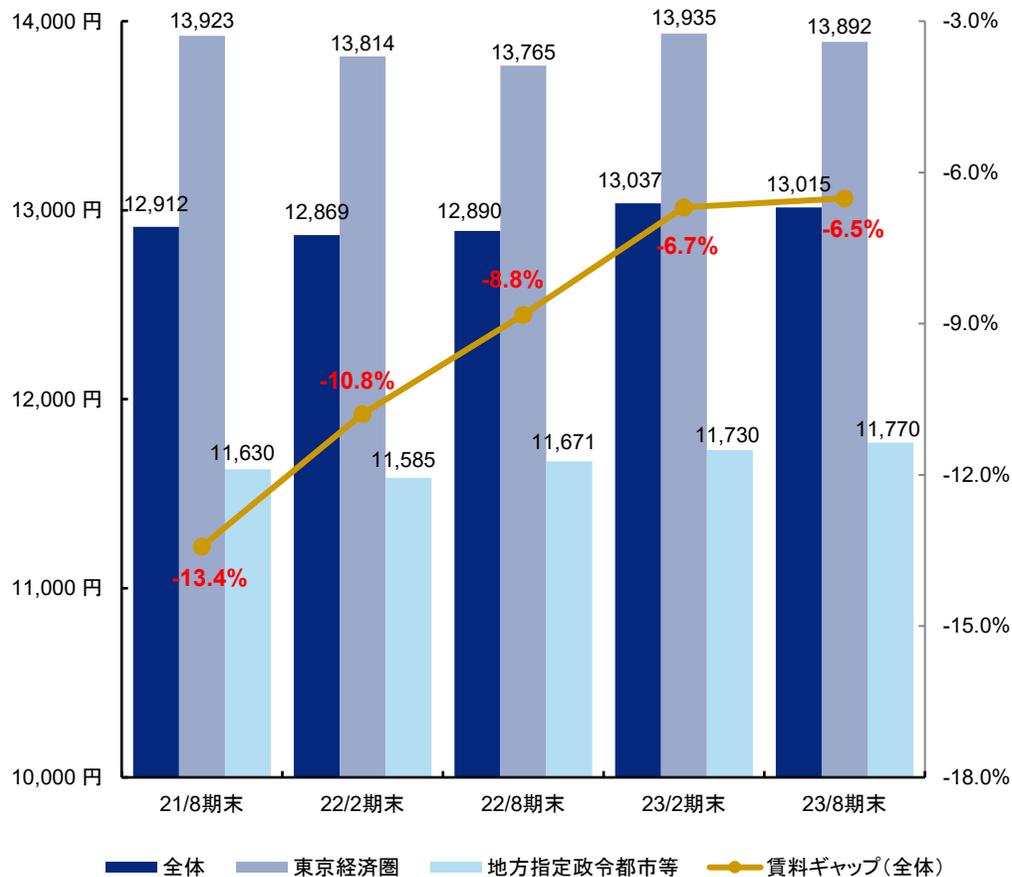
- 代々木公園駅から徒歩約3分に位置し、首都高環状線へのアクセスも良好であり、大規模な賃貸ニーズに対応可能な物件
- 立地優位性に訴求し、大規模賃貸を希望するテナントを中心に引き合いがあり、早期埋め戻しを目指す。

2024年2月期・2024年8月期 予想入退去面積の推移

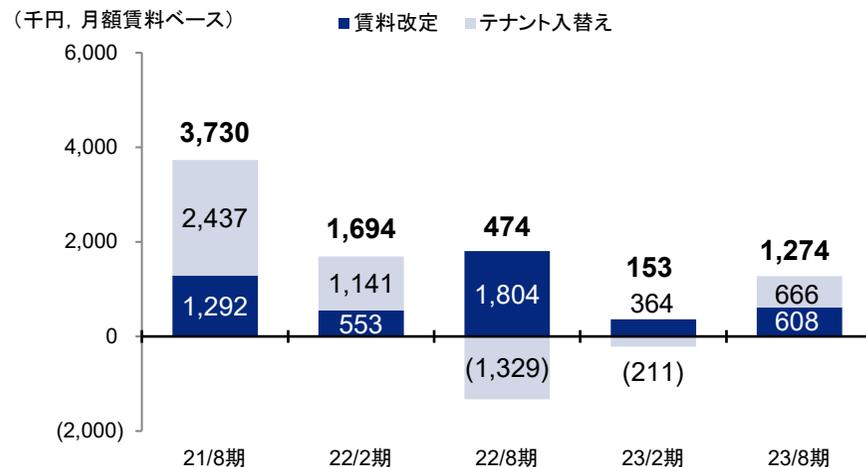


- 東京経済圏の平均賃料は、相対的に大規模な区画における入替時の賃料減額により賃料単価は微減するも、地方政令指定都市等では上昇。マーケット賃料の弱含みにより賃料ギャップは若干縮小
- 国内の賃貸オフィス市場全体が弱含みを見せる環境下においても、賃料改定時に一定の賃料増額を実現。賃料減額の実績は無し

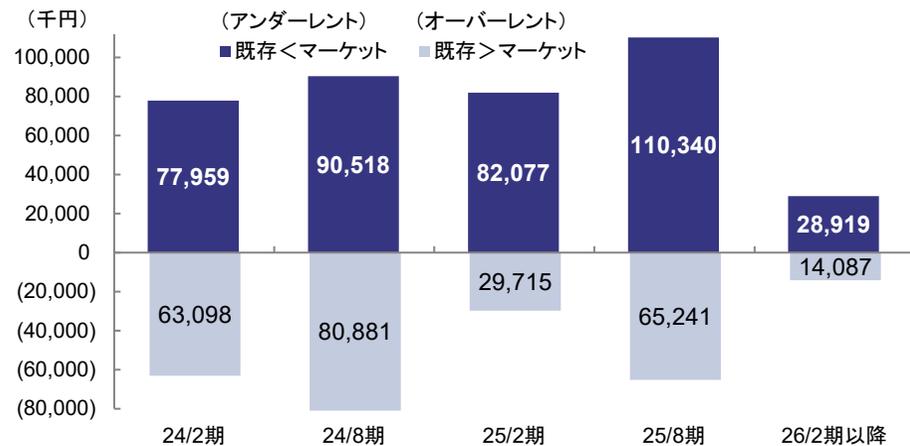
平均賃料(注10)(月/坪)及び賃料ギャップ(注11)の推移



賃料改定及びテナント入替えによる賃料収入への効果

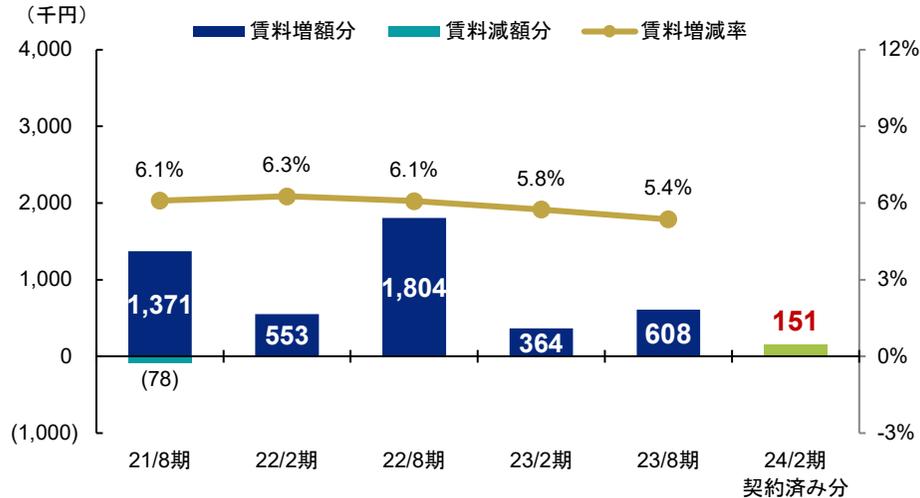


契約満了時期別分布状況(23/8期末時点)

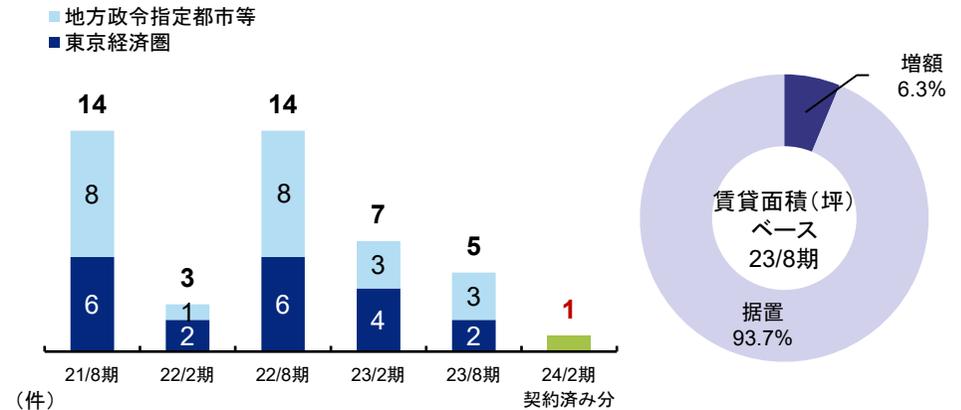


- 23/8期の改定賃料の増加件数は23/2期を下回るものの、1区画当たりの賃貸面積の差異及び高水準なマーケット賃料エリアでの賃料改定により、増額金額は23/2期を上回る
- テナント入替えにおける賃料状況については、稼働優先の埋め戻し方針を維持しながらも小幅な減額に留まり、増減額はプラスで着地

賃料改定の変動額及び賃料増減率(月額賃料ベース)



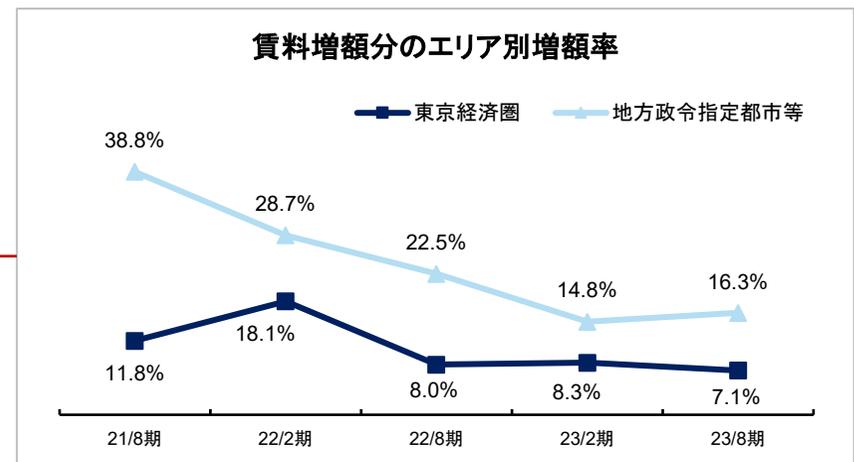
賃料増額件数の推移(エリア別)・賃料改定面積の割合



テナント入替え時の変動額及び賃料増減率(月額賃料ベース)



賃料増額分のエリア別増額率

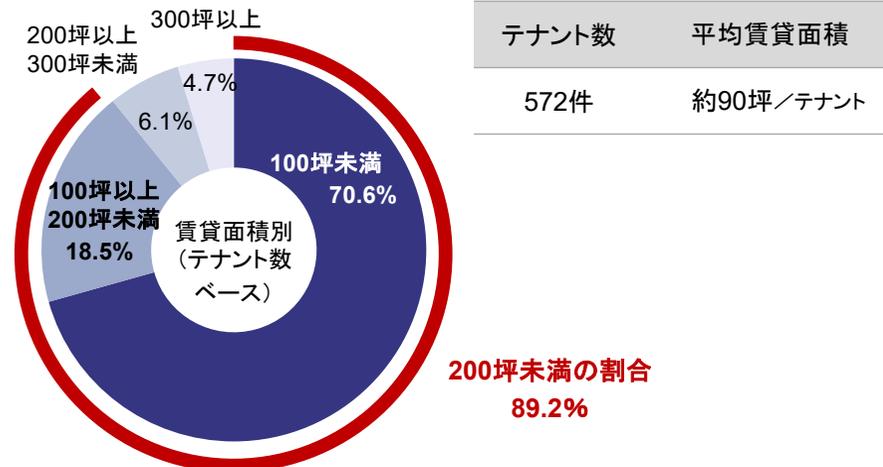


■ 上位10テナントの比率: 10.5%(前期末: 10.5%)、テナントの平均賃貸面積: 約90坪(同約90坪)、200坪未満のテナント割合: 約89.2%(同約89.1%)となり、ポ-トフォリオにおける高度なテナント分散を維持

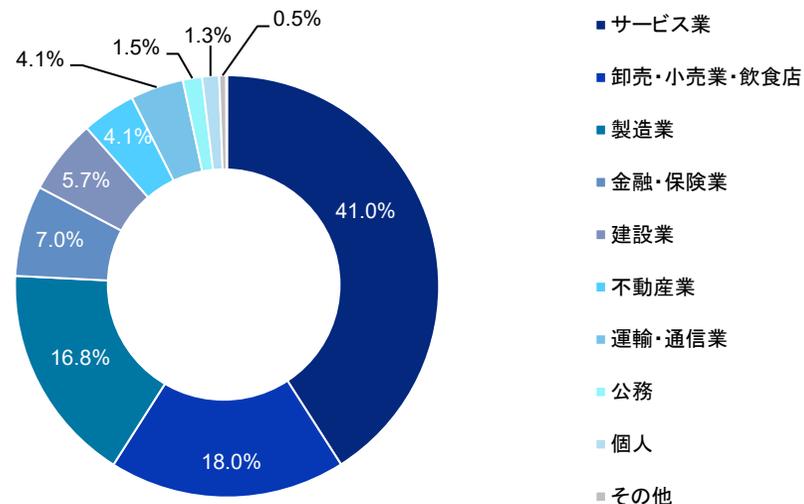
■ 上位テナントの状況(23/8期末)

テナント名	賃貸面積(坪) ^(注12)	総賃貸可能面積に占める割合 ^(注13)	入居物件名
1 中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	1.7%	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14) 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 損害保険ジャパン株式会社	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14) 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14) 業種: 保険関連	419.90	0.8%	大博多ビル
上位10テナント合計	5,503.25	10.5%	

■ 賃貸面積別テナント分布状況^(注15)(23/8期末)

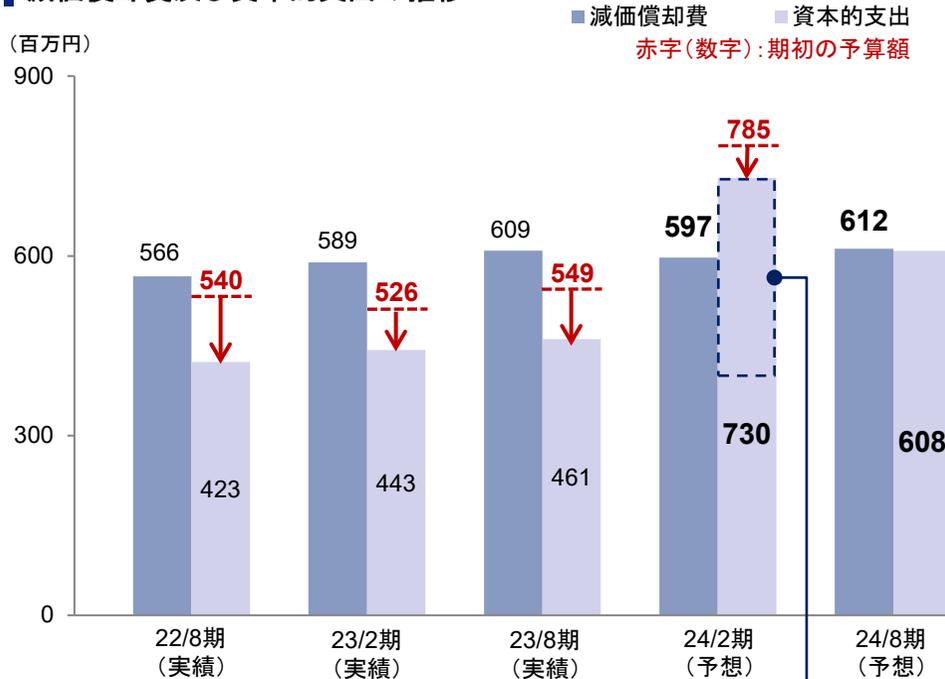


■ 業種別テナント分布状況(賃貸面積ベース, 23/8期末)



- 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、テナントリーシングへの寄与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に関する大型工事の重なり(4件)
→ 予算計上額合計: 256百万円
- ◆電気・空調設備に関する大型の更新工事(2件)
→ 予算計上額合計: 78百万円

資本的支出予算の内訳(24/2期及び24/8期)

工事項目	2024年2月期(第21期)		2024年8月期(第22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	142	19.6%	45	7.6%
バリューアップ工事以外	587	80.4%	562	92.4%
合計	730	100.0%	608	100.0%

CAPEX事例

ONEST神田西福田町ビル

- ・外壁改修工事、門構改修工事、エレベーター内のグレードアップ等により、「ONEST」化し、2023年9月1日付で名称変更



ONEST大宮吉敷町ビル

- ・4階、7階のLED化工事を実施
- ・本LED化工事によって、共用部のLED化率が30.0%から、44.4%に向上

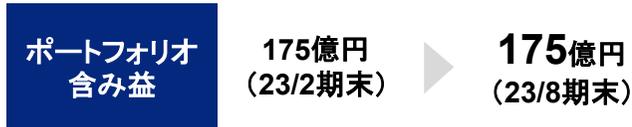


- 含み益を裏付けに、堅調な不動産売買市場を生かした資産入替え等を推進することでポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長を目指す
- ポートフォリオの安定性向上に資する新規物件への厳選投資を引き続き検討

外部成長戦略

基本方針 ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長

- ・ 含み益を活用しつつ資産入替え等によるポートフォリオの「安定性向上」に軸足を置く外部成長戦略



- ・ 賃貸収益の安定性に着目した物件取得の検討を慎重に行う方針
- ・ 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
- ・ スポンサーサポートやみずほリアルティOne (MONE) グループの独自ネットワークによる多様なソーシングルートを活用

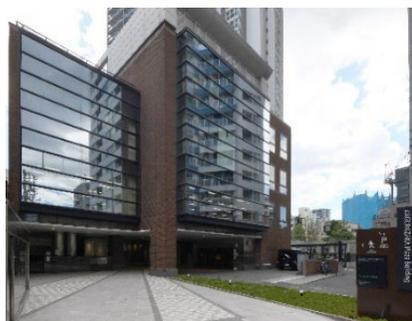
- ・ 資産の買替特例による内部留保の活用を視野に入れた資産入替えを検討

◆ 上場来の継続的な物件の取得・入替



	2017/2期		2023/8期
資産規模	743億円	+493億円	1,236億円
含み益	67億円	+108億円	175億円

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、2023年8月期末時点において約38億円

有利子負債サマリー

	23/8期末	23/9 リファイナンス後
有利子負債残高	65,494百万円	65,494百万円
LTV (総資産有利子負債比率)	48.6%	48.6% ^(注17)
平均金利	0.615%	0.683%
固定金利比率	86.4%	91.0%
平均残存年数	2.54年	3.35年
平均調達年数	5.35年	5.52年
借入余力 ^(注18) (LTV=50%まで)	約38億円	約38億円

グリーンファイナンスの状況

	23/8期末	23/9 リファイナンス後
グリーンローン残高	8,000百万円	17,000百万円
グリーンボンド残高	3,000百万円	3,000百万円
合計	11,000百万円	20,000百万円

有利子負債に占める
グリーンファイナンスの割合
30.5%

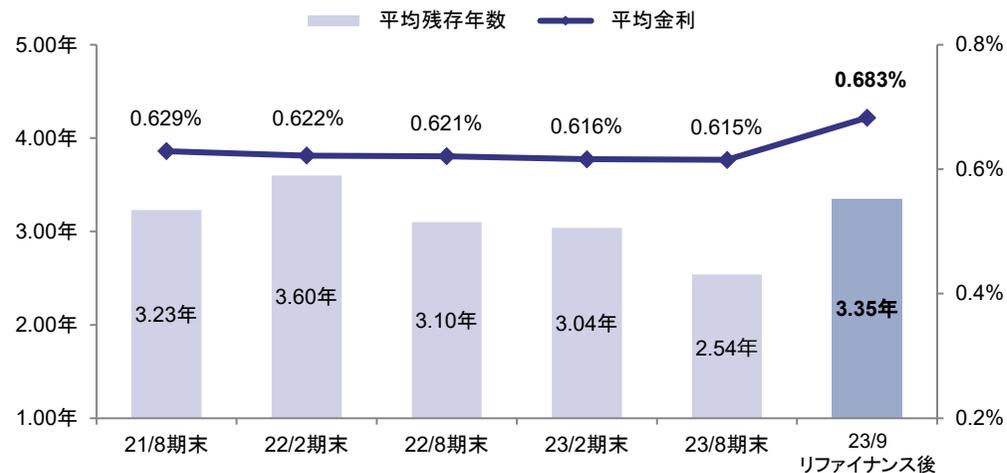
格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR) A+(安定的)

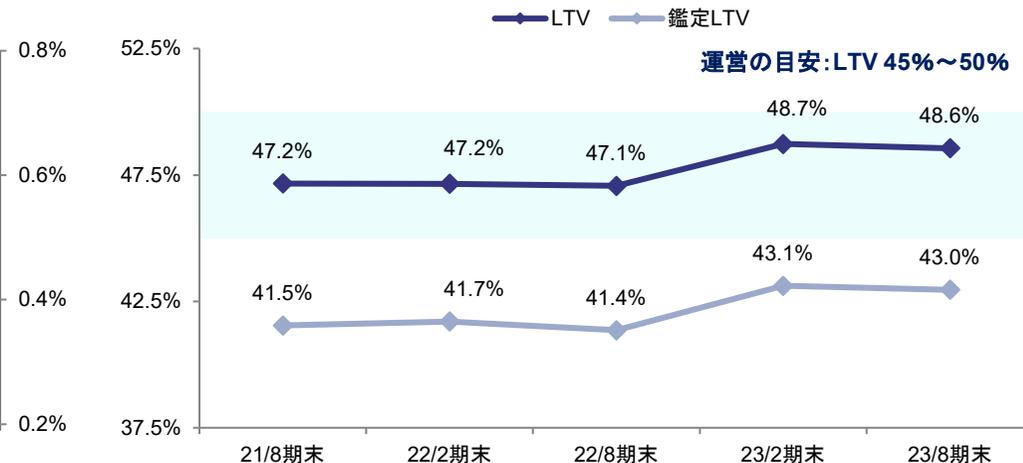
有利子負債の構成状況

	23/8期末		23/9 リファイナンス後	
	残高 (百万円)	シェア (%)	残高 (百万円)	シェア (%)
みずほ信託銀行	8,341	12.7	7,726	11.8
みずほ銀行	12,212	18.6	7,897	12.1
三井住友銀行	10,570	16.1	10,570	16.1
SBI新生銀行	6,650	10.2	7,150	10.9
りそな銀行	3,820	5.8	4,100	6.3
あおぞら銀行	2,800	4.3	3,150	4.8
福岡銀行	1,730	2.6	2,230	3.4
西日本シティ銀行	1,550	2.4	1,950	3.0
横浜銀行	1,500	2.3	1,500	2.3
三十三銀行	1,320	2.0	1,320	2.0
京都銀行	1,150	1.8	1,650	2.5
日本生命保険	1,000	1.5	1,000	1.5
第一生命保険	800	1.2	800	1.2
中国銀行	600	0.9	900	1.4
第四北越銀行	500	0.8	1,000	1.5
七十七銀行	400	0.6	1,000	1.5
千葉銀行	400	0.6	900	1.4
肥後銀行	400	0.6	400	0.6
静岡銀行	250	0.4	250	0.4
広島銀行	—	—	500	0.8
投資法人債	9,500	14.5	9,500	14.5
合計	65,494	100.0	65,494	100.0

平均金利・平均残存年数の推移

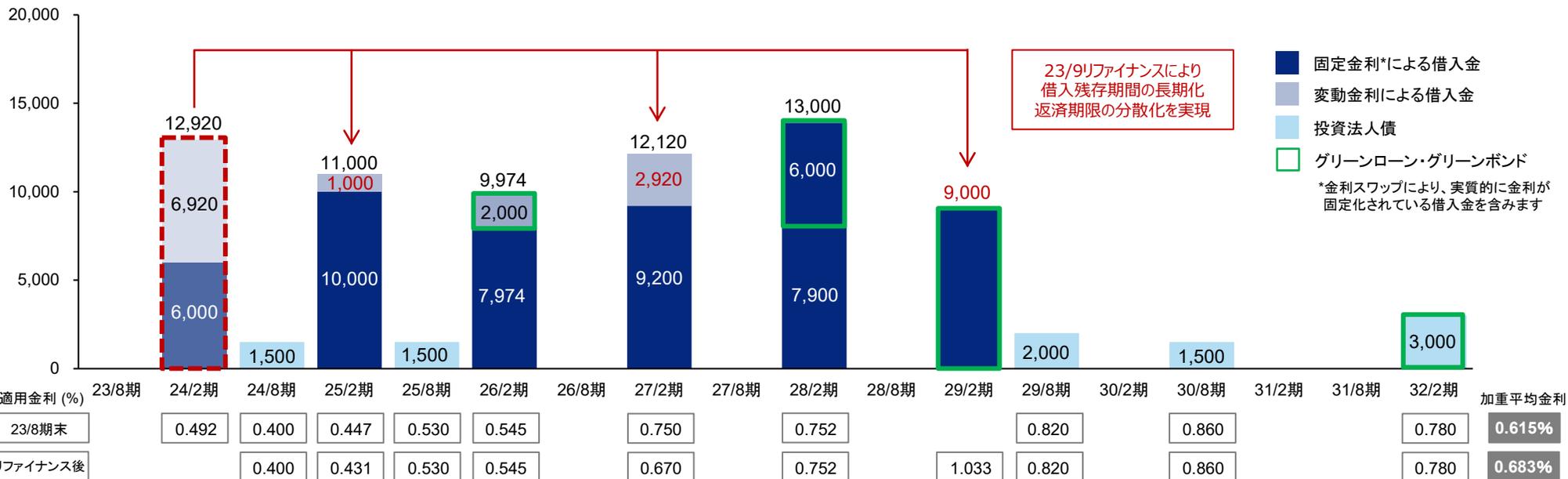


LTV・鑑定LTV(注19)の推移



返済期限の分布及び金利の状況(23/9 リファイナンス後)

(百万円)



3 「運用実績及び見通し」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) 各決算期末を価格時点とする不動産鑑定評価額と同期末の帳簿価格との差額を「含み益」としています。
- (注3) 「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4) 「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5) 「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、「面積加重平均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月数を各賃貸借契約に記載されている賃貸面積に応じて加重平均して算出し、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6) 「面積加重平均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)月数を各賃貸借契約に記載されている賃貸面積に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、集計は事務用途の契約を対象とし、住居その他の用途に係る契約は含んでいません。
- (注7) 「件数ベースDT」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8) 「件数ベースFR」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。
- (注9) 2024年2月期及び2024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10) 「平均賃料」は、各テナントとの賃貸借契約における月額賃料及び共益費の総額を賃貸面積で除して算出し、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みません。
- (注11) 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12) 「賃貸面積」は、2023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13) 「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位を四捨五入して表示しています。
- (注14) いずれのテナントからも開示について了承を得られていないため非開示としています。
- (注15) 「賃貸面積別テナント分布状況」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16) 2017年2月期から2023年8月末時点における各取得物件の取得価格の合計又は各売却物件の取得価格の合計を記載しています。
- (注17) 2023年8月期末時点の総資産により算出しています。
- (注18) 「借入余力」は、2023年8月期末時点のLTVを基準として、LTVが50%に達するまで借入れによる資金調達を行った場合の借入金額をいいます。なお、借入余力は、実際に当該金額を借り入れることができることや、当該借入余力を活用した物件取得が実現できることを保証するものではありません。
- (注19) 「鑑定LTV(%)=期末有利子負債残高÷(期末総資産+期末含み益)」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。



ONEST本郷スクエア

4 サステナビリティに関する取組み



外部評価・国際イニシアティブ

GRESBリアルエステイト評価



《2023年実施のGRESBリアルエステイト評価》

- 6年連続で「Green Star」を獲得
- GRESBレーティングは「3スター」を獲得
- GRESB開示評価は最上位の「A」評価を獲得

TCFD提言^(注1)



- みずほリアルティOne株式会社(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)

Signatory of:



- 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会議

- 本投資法人の資産運用会社であるみずほリートマネジメント株式会社(MREIT)では、サステナビリティに関する社長の諮問機関であるサステナビリティ推進会議を設置

【メンバー】

- 執行責任者: 投資運用部長、投資運用部門、コーポレート部門
- オブザーバー: MONEファシリティマネジメント部門、MONEコーポレート部門等

【開催頻度 / 検討・報告内容】

- 3ヶ月に1回以上
- 資産運用におけるサステナビリティに係る目標及び具体的な施策の検討を行い、その進捗状況について定期的に報告を受け確認

MONEグループの重要課題(マテリアリティ)及びKPI

- MREITが属するMONEグループでは、マテリアリティを特定し、各課題に対するKPIを設定済み

環境	気候変動への対応	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> 温室効果ガスGHG排出量(原単位)削減: (2014年度比) 40%(2030年度)、100%(2050年度) 水消費量(原単位)削減: (2014年度比) 10%(2030年度)
	サステナブルなエネルギー利用の推進	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> 事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーの割合: 40%(2030年度)
	ポートフォリオのグリーン化	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> グリーンビル認証取得割合(延床面積基準): 90%(2030年度)
社会	持続的成長を担う人材の育成・能力開発	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> 従業員エンゲージメント調査: 年1回(各年度) 上記 肯定的回答率: 80%以上(2025年度)
	ダイバーシティ&インクルージョン	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> 女性管理職比率: 30%以上※(2025年度) ※マネジメント職以上 育休復職率: 100%(各年度)
	テナントへの安心・快適・健康の提供	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> テナント満足度調査の実施 2年で一巡体制確立(2025年度)
ガバナンス	長寿命な不動産ストックの創出	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> KPI設定なし(事例・実績の集積)(各年度)
	ガバナンスの強化	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス研修受講率: 100%(各年度)
	リスクマネジメントの推進	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> 取引先(PM等)に対する継続評価の実施率: 100%(各年度)
	ステークホルダーとの対話	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> IRIに関する説明会・ミーティング等の開催件数: 前年度の実績値

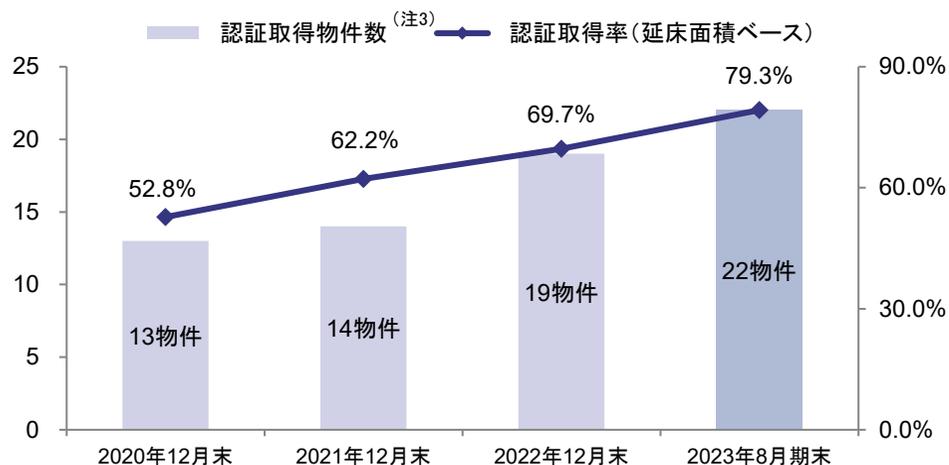
※ 上表は一部抜粋。詳細は以下ウェブサイトにて開示

サステナビリティ特設サイト

<https://one-reit.com/ja/sustainability/concept/materiality.html>

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不動産評価認証、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、2023年8月期末時点において、それぞれ22物件・79.3%まで取得が進む



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、エネルギー、CO2、水などの消費量・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

取得認証一覧

CASBEE不動産評価認証		
取得年	物件名	取得状況
2022	ONEST錦糸町スクエア	
	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	
2019 2020	ONEST神田西福田町ビル	
	ONEST元代々木スクエア	
	MY熊本ビル	
	立川錦町ビル	再取得
	八王子SIAビル	再取得
	ONEST大宮吉敷町ビル	再取得
	ONEST池袋イーストビル	再取得
	名古屋伏見スクエアビル	再取得
	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		
ONEST京都烏丸スクエア		
ONEST西五反田スクエア		
肥後橋センタービル		

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
2023	リードシー千葉駅前ビル

BELS評価	
取得年	物件名
2017	ONEST錦糸町スクエア

照明のLED化に関する進捗状況

	23/2期末	23/8期末
専有部	28.7%	30.2%
共有部	33.6%	35.1%
専有部・共有部合計	30.3%	31.8%

- 運用資産に関する取組みとして、テナントに安心・快適・健康な空間の提供並びに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) における取組みとして、人材の育成・能力開発や多様な働き方を推進すると共に働きやすい環境を整備

運用資産に関する取組み

テナントへの安心・快適・健康の提供

【ONEST西五反田スクエア、ONEST南大塚ビル】

- 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】

- 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

(2023年8月期末時点)

	大博多ビル	肥後橋センタービル
築年数	48.0年	45.9年
稼働率	99.9%	100.0%

MONEグループにおける取組み

持続的成長を担う人材の育成・能力開発

- 顧客への高付加価値の提供・運用の高度化のため、会社負担による資格取得・維持及び外部講習会参加への支援制度を設けており、MONEグループにおける主な有資格者数をOneリートのサステナビリティ特設サイト等にて開示 <https://one-reit.com/ja/sustainability/social/employees.html>
- 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共に、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

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】

- 本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習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及び検証のために「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】

- 本資産運用会社ではMONEと共に「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本資産運用会社も参加

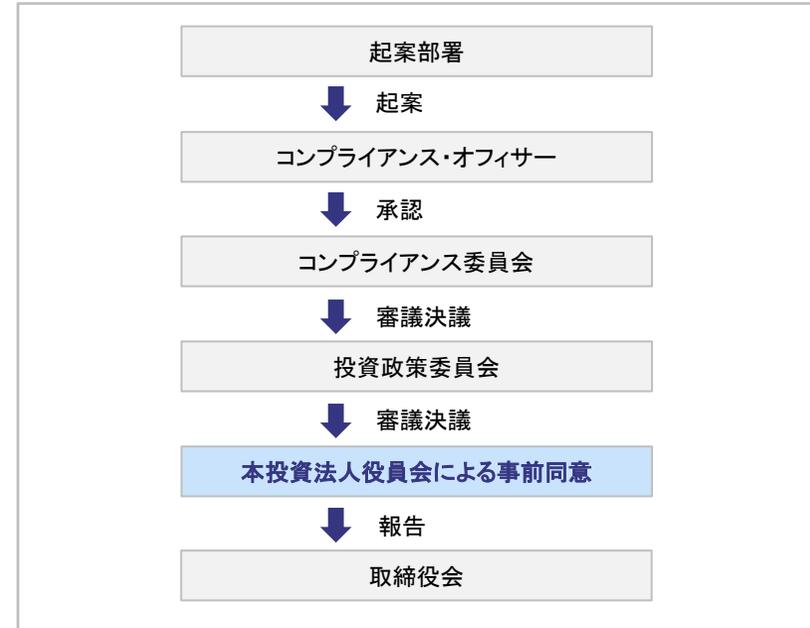
資産運用報酬

- 各報酬の算定方法については、47頁をご参照

	実績(23/8期)	構成比率
運用報酬	運用報酬1(総資産額連動)	201百万円 68.6%
	運用報酬2(NOI連動)	78百万円 26.7%
	運用報酬3(EPU連動)	13百万円 4.7%
取得報酬	—	—
合計	293百万円	100.0%

利益相反防止体制の整備

- 議案が利害関係者^(注4)取引に該当する場合には、コンプライアンス委員会及び投資政策委員会の決議に加え、本投資法人の役員会の事前の同意を得ることとしている
- 本資産運用会社が金融機関グループの一員であることを踏まえ、「資産の取得・売却」のみならず、「資金の借入れ」や「投資口の引受け」等の議案についても当該規定を適用している



スポンサーによるセიმポート出資

- スポンサーの100%子会社であるMONEは、セიმポート出資として本投資法人の投資口26,850口(10.0%)を保有。

MONE保有口数・保有割合^(注5)

26,850口 10.0%

4 「サステナビリティに関する取組み」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) 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。
- (注4) ①本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員、②本資産運用会社の株主、③①、②の他、投信法第201条第1項に定める利害関係人等、④本資産運用会社、みずほリアルティOne株式会社、みずほ不動産投資顧問株式会社又はみずほ信託銀行株式会社が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人、⑤本資産運用会社、みずほリアルティOne株式会社、みずほ不動産投資顧問株式会社又はみずほ信託銀行株式会社にアセットマネジメント業務を委託している法人、⑥本資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人、⑦利益相反取引が起こり得る可能性のある取引相手方として本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーが指定する者をいいます。以下同様です。
- (注5) 2023年8月末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。



ONEST元代々木スクエア

5 Appendix



ポर्टフォリオの状況一覧(23/8期末)

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末稼働率 (%)	築年数 (年)	
東京経済圏	OT-2	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	5.9	9,310	3,135	97.3	16.3	
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.6	4,170	1,108	100.0	32.2	
	OT-5	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.5	3,880	809	100.0	40.3	
	OT-7	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.3	3,420	597	100.0	29.0	
	OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	1.8	2,404	305	100.0	33.1	
	OT-10	南品川INビル	東京都品川区	2,292	1.9	2,340	239	100.0	29.1	
	OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	1.6	2,410	530	100.0	31.1	
	OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6	822	129	100.0	29.9	
	OT-14	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.1	9,080	1,595	87.2	31.3	
	OT-15	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.2	3,000	235	100.0	37.3	
	OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.4	3,530	371	96.1	31.8	
	OT-17	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8	2,290	80	100.0	31.9	
	OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.0	2,610	43	100.0	36.1	
	OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.4	11,300	661	100.0	31.9	
	OT-20	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.6	5,050	343	100.0	35.6	
	OT-21	ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.4	5,430	△16	100.0	35.7	
	OT-22	ONEST南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.2	4,000	90	100.0	32.3	
	OT-23	ONEST神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.7	2,160	12	100.0	27.5	
	OT-24	ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	3.2	4,380	371	100.0	31.3	
	OT-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.6	4,670	184	100.0	25.9	
	OT-26	新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.7	2,100	29	87.4	33.7	
	OT-27	ONEST箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.4	1,820	65	100.0	32.4	
	OT-28	ONEST東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4	1,810	42	100.0	29.3	
	OT-29	フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	3.0	4,010	117	100.0	14.8	
		小計/平均		—	85,790	69.4	95,996	11,086	98.6	30.2
	地方政令指定都市等	OO-1	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.7	6,340	2,161	100.0	31.2
		OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	3,700	3.0	4,240	374	100.0	36.8
		OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.9	3,420	1,215	100.0	32.3
		OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	0.9	1,330	330	100.0	35.8
OO-5		名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	3.9	5,470	692	98.6	35.8	
OO-6		大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.6	11,300	712	99.9	48.0	
OO-7		肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.2	10,500	1,023	100.0	45.9	
OO-8		大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.3	1,770	△3	92.4	33.7	
		小計/平均		—	37,887	30.6	44,370	6,506	99.4	40.8
	合計/平均		—	123,677	100.0	140,366	17,592	98.9	33.5	

稼働率の推移

地域	物件番号	物件名称	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期					
			2021年 8月末	2022年 2月末	2022年 8月末	2023年 2月末	2023年 3月末	2023年 4月末	2023年 5月末	2023年 6月末	2023年 7月末	2023年 8月末
東京経済圏	OT-2	ONEST神田スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	99.0%	99.0%	99.0%	99.1%	99.1%	97.3%
	OT-3	立川錦町ビル	96.8%	84.6%	84.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-5	ONEST横浜西口ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.0%	95.0%	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-9	南品川JNビル	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	97.0%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-10	南品川INビル	100.0%	95.9%	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	97.9%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-14	ONEST元代々木スクエア	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.2%	87.2%	87.2%	87.2%
	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	ONEST大宮吉敷町ビル	100.0%	100.0%	85.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	96.1%	96.1%
	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%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-19	東京パークサイドビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-20	ONEST西五反田スクエア	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-21	ONEST本郷スクエア	100.0%	86.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-22	ONEST南大塚ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-23	ONEST神田西福田町ビル	86.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-24	ONEST錦糸町スクエア		74.9%	88.4%	86.6%	86.6%	86.6%	86.6%	86.6%	86.6%	100.0%
	OT-25	リードシー千葉駅前ビル		93.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-26	新川一丁目ビル		85.3%	83.1%	70.5%	70.5%	85.3%	85.3%	85.3%	85.3%	87.4%	
OT-27	ONEST箱崎ビル		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
OT-28	ONEST東中野ビル		100.0%	100.0%	89.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
OT-29	フィールド北参道				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
		平均稼働率	99.5%	96.2%	97.9%	98.5%	98.8%	99.0%	98.2%	97.6%	97.9%	98.6%
地方政令指定都市等	OO-1	ONEST新大阪スクエア	100.0%	100.0%	95.3%	85.8%	90.5%	92.9%	95.3%	97.2%	100.0%	100.0%
	OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	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	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-5	名古屋伏見スクエアビル	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%
	OO-6	大博多ビル	98.4%	100.0%	99.6%	99.2%	97.5%	97.4%	97.8%	97.8%	97.8%	99.9%
	OO-7	肥後橋センタービル	96.8%	99.5%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-8	大同生命水戸ビル		96.8%	94.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	92.4%	92.4%
			平均稼働率	98.9%	99.6%	98.9%	97.1%	97.4%	97.7%	98.1%	98.6%	99.0%
		全体平均稼働率	99.2%	97.6%	98.3%	97.9%	98.2%	98.5%	98.1%	98.0%	98.3%	98.9%

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	2023年8月期末(第20期末)					2023年2月期末(第19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	—	3.4%	0.0%	6,174	3,135	9,310	3.4%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	4,170	—	4.3%	△0.1%	3,061	1,108	4,170	4.4%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	3,110	3,880	—	4.1%	△0.1%	3,070	809	3,880	4.2%
OT-7	ONEST中野ビル	2,880	3,420	△20	4.2%	△0.1%	2,822	597	3,440	4.3%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,404	190	4.2%	△0.1%	2,098	305	2,214	4.3%
OT-10	南品川INビル	2,292	2,340	△130	4.4%	△0.1%	2,100	239	2,470	4.5%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,410	△50	4.4%	△0.1%	1,879	530	2,460	4.5%
OT-13	八王子SIAビル	730	822	△35	4.9%	△0.1%	692	129	857	5.0%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	7,500	9,080	—	3.8%	0.0%	7,484	1,595	9,080	3.8%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	2,700	3,000	△10	3.6%	0.0%	2,764	235	3,010	3.6%
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	3,000	3,530	—	4.4%	△0.1%	3,158	371	3,530	4.5%
OT-17	ONEST池袋イーストビル	2,200	2,290	—	4.0%	△0.1%	2,209	80	2,290	4.1%
OT-18	クレシェンドビル	2,466	2,610	50	4.4%	△0.1%	2,566	43	2,560	4.5%
OT-19	東京パークサイドビル	10,450	11,300	—	4.1%	△0.1%	10,638	661	11,300	4.2%
OT-20	ONEST西五反田スクエア	4,500	5,050	△40	3.7%	0.0%	4,706	343	5,090	3.7%
OT-21	ONEST本郷スクエア	5,406	5,430	—	3.6%	0.0%	5,446	△16	5,430	3.6%
OT-22	ONEST南大塚ビル	3,900	4,000	30	3.6%	△0.1%	3,909	90	3,970	3.7%
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	2,100	2,160	—	3.4%	0.0%	2,147	12	2,160	3.4%
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	3,951	4,380	—	3.4%	△0.1%	4,008	371	4,380	3.5%
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	4,475	4,670	△40	4.2%	0.0%	4,485	184	4,710	4.2%
OT-26	新川一丁目ビル	2,100	2,100	—	3.3%	△0.1%	2,070	29	2,100	3.4%
OT-27	ONEST箱崎ビル	1,771	1,820	—	3.5%	△0.1%	1,754	65	1,820	3.6%
OT-28	ONEST東中野ビル	1,710	1,810	20	4.1%	△0.1%	1,767	42	1,790	4.2%
OT-29	フィールド北参道	3,750	4,010	—	3.1%	0.0%	3,892	117	4,010	3.1%

(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)	2023年8月期末(第20期末)				2023年2月期末(第19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	—	4.2%	△0.1%	4,178	2,161	6,340	4.3%
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	3,700	4,240	—	4.5%	△0.1%	3,865	374	4,240	4.6%
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	2,381	3,420	△160	4.5%	△0.1%	2,204	1,215	3,580	4.6%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,330	10	5.8%	△0.1%	999	330	1,320	5.9%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,470	10	4.4%	△0.1%	4,777	692	5,460	4.5%
OO-6	大博多ビル	10,650	11,300	—	4.1%	0.0%	10,587	712	11,300	4.1%
OO-7	肥後橋センタービル	8,930	10,500	100	4.0%	△0.1%	9,476	1,023	10,400	4.1%
OO-8	大同生命水戸ビル	1,650	1,770	10	4.8%	0.0%	1,773	△3	1,760	4.8%
合計		123,677	140,366	△65	—	—	122,773	17,592	140,431	—

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

(2023年8月31日現在)

	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	3,420百万円	2,404百万円	2,340百万円
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	5,259.25㎡	5,621.33㎡	4,208.14㎡	3,116.49㎡	6,384.76㎡	5,476.73㎡
PML	4.4%	5.0%	8.6%	4.9%	5.8%	5.7%
稼働率	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	27	23	11	7	21	18

(2023年8月31日現在)

	OT-11 南品川ビル	OT-13 八王子SIAビル	OT-14 ONEST 元代々木スクエア	OT-15 ONEST 上野御徒町ビル	OT-16 ONEST 大宮吉敷町ビル	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	2,410百万円	822百万円	9,080百万円	3,000百万円	3,530百万円	2,290百万円
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㎡	7,644.49㎡	2,951.46㎡	3,523.51㎡	2,677.80㎡
PML	5.1%	3.5%	6.4%	7.5%	5.7%	8.5%
稼働率	100.0%	100.0%	87.2%	100.0%	96.1%	100.0%
テナント数	13	14	9	11	18	7

(2023年8月31日現在)

	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 ONEST 神田西福田町ビル
						
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	2,610百万円	11,300百万円	5,050百万円	5,430百万円	4,000百万円	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	4,273.50㎡	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	31	14	12	7	14	8

(2023年8月31日現在)

	OT-24 ONEST 錦糸町スクエア	OT-25 リードシー 千葉駅前ビル	OT-26 新川一丁目ビル	OT-27 ONEST 箱崎ビル	OT-28 ONEST 東中野ビル	OT-29 フィールド北参道
						
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	東京都渋谷区
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	東京メトロ 北参道
建築年月	1992年4月	1997年9月	1989年12月	1991年3月	1994年4月	2008年10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	3,750百万円
不動産鑑定評価額	4,380百万円	4,670百万円	2,100百万円	1,820百万円	1,810百万円	4,010百万円
構造	S	SRC・S	RC	SRC	S	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	地上6階
延床面積	4,659.78㎡	8,954.60㎡	2,298.06㎡	2,283.56㎡	2,216.46㎡	2,583.08㎡
賃貸可能面積	3,910.34㎡	6,068.42㎡	1,528.56㎡	1,752.93㎡	2,040.28㎡	1,873.47㎡
PML	7.6%	6.7%	9.0%	8.0%	5.1%	6.4%
稼働率	100.0%	100.0%	87.4%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	8	17	13	5	8	5

(2023年8月31日現在)

	OO-1 ONEST 新大阪スクエア	OO-2 ONEST 京都烏丸スクエア	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	3,420百万円	1,330百万円	5,470百万円	11,300百万円
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	9,430.63㎡	8,893.59㎡	5,801.80㎡	3,755.94㎡	8,414.41㎡	15,458.26㎡
PML	2.6%	1.1%	6.9%	0.9%	2.8%	0.1%未満
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	99.9%
テナント数	28	12	5	19	44	62

(2023年8月31日現在)

	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	10,500百万円	1,770百万円
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	15,897.34㎡	3,706.53㎡
PML	2.9%	4.6%
稼働率	100.0%	92.4%
テナント数	64	17

	(千円)	
資産の部	2023年2月期 (第19期)	2023年8月期 (第20期)
現金及び預金	3,639,284	4,103,291
信託現金及び信託預金	7,073,942	7,409,045
営業未収入金	111,526	117,530
前払費用	190,038	154,930
未収消費税等	67,033	—
その他	1,030	758
流動資産合計	11,082,856	11,785,557
有形固定資産		
建物	2,456,067	2,391,865
構築物	3,878	3,555
機械及び装置	2,874	2,706
工具、器具及び備品	6,459	6,498
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	26,573,743	26,489,224
信託構築物	47,789	49,410
信託機械及び装置	233,958	235,296
信託工具、器具及び備品	46,925	45,103
信託土地	86,489,239	86,489,239
信託建設仮勘定	13,335	11,593
有形固定資産合計	119,644,621	119,494,841
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	8,542	7,615
無形固定資産合計	3,286,879	3,285,952
投資その他の資産		
投資有価証券	16,585	15,954
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	298,330	226,764
繰延税金資産	14	16
投資その他の資産合計	325,230	253,035
固定資産合計	123,256,730	123,033,829
投資口交付費	13,509	9,006
投資法人債発行費	50,245	45,184
繰延資産合計	63,754	54,190
資産合計	134,403,341	134,873,577

	(千円)	
負債の部	2023年2月期 (第19期)	2023年8月期 (第20期)
営業未払金	238,862	339,069
短期借入金	4,920,000	4,920,000
1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	8,000,000
1年内償還予定の投資法人債	—	1,500,000
未払金	465,569	644,757
未払費用	5,641	6,188
未払法人税等	899	938
未払消費税等	44,852	162,308
前受金	764,257	753,447
その他	2,276	316
流動負債合計	14,442,361	16,327,025
投資法人債	9,500,000	8,000,000
長期借入金	43,074,000	43,074,000
預り敷金及び保証金	283,070	283,102
信託預り敷金及び保証金	5,940,225	6,031,259
固定負債合計	58,797,296	57,388,362
負債合計	73,239,657	73,715,388

	(千円)	
純資産の部	2023年2月期 (第19期)	2023年8月期 (第20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(△)	1,999,162	1,993,668
剰余金合計	1,999,162	1,993,668
投資主資本合計	61,163,683	61,158,189
純資産合計	61,163,683	61,158,189
負債純資産合計	134,403,341	134,873,577

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

	(千円)	
	2023年2月期 (第19期)	2023年8月期 (第20期)
賃貸事業収入	4,098,273	4,188,066
その他賃貸事業収入	500,165	448,126
受取配当金	—	17
営業収益合計	4,598,438	4,636,210
賃貸事業費用	2,094,567	2,106,797
資産運用報酬	287,366	293,831
資産保管手数料	5,070	5,183
一般事務委託手数料	21,709	21,320
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	50,990	57,617
営業費用合計	2,463,580	2,488,627
営業利益	2,134,857	2,147,583
受取利息	52	53
受取保険金	4,851	—
未払分配金戻入	658	364
還付加算金	—	96
協賛金収入	4,600	—
営業外収益合計	10,162	514
支払利息	163,147	169,691
投資法人債利息	32,777	33,872
融資関連費用	99,383	100,337
投資口交付費償却	4,503	4,503
投資法人債発行費償却	5,060	5,060
その他	2,371	2,321
営業外費用合計	307,243	315,786
経常利益	1,837,776	1,832,311
税引前当期純利益	1,837,776	1,832,311
法人税、住民税及び事業税	907	949
法人税等調整額	△14	△2
法人税等合計	893	947
当期純利益	1,836,883	1,831,363
前期繰越利益	162,278	162,304
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,999,162	1,993,668

(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(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JNE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)	195,638	150,633	122,636	115,442	132,172	117,278	100,700	46,424	237,248	90,726
賃貸事業収入	184,556	139,593	109,314	105,556	119,286	106,320	90,441	41,759	220,508	85,172
その他賃貸事業収入	11,082	11,039	13,321	9,885	12,885	10,958	10,258	4,665	16,740	5,553
②賃貸事業費用(千円)	35,133	46,075	33,863	28,273	81,552	42,221	31,368	19,608	56,211	29,187
管理業務費	12,757	15,340	10,340	7,717	17,079	7,584	5,812	5,681	13,586	10,591
水道光熱費	9,955	13,594	8,534	8,175	30,708	10,316	7,691	7,155	16,855	8,419
公租公課	9,000	11,383	11,437	8,287	9,597	9,142	5,627	4,553	16,980	7,768
損害保険料	249	268	172	137	293	256	160	114	388	151
修繕費	3,171	4,988	2,878	3,455	6,269	1,490	2,449	1,603	8,000	1,756
その他	—	500	500	500	17,604	13,431	9,627	500	400	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	160,504	104,558	88,772	87,169	50,620	75,056	69,331	26,816	181,037	61,538
④減価償却費(千円)	66,168	26,965	14,798	12,946	20,364	15,571	13,277	6,255	29,926	9,447
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	94,335	77,593	73,974	74,222	30,256	59,485	56,054	20,560	151,110	52,091
⑥資本的支出(千円)	1,513	3,395	11,808	20,491	15,215	1,095	—	10,840	50,013	14,165
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	158,991	101,162	76,964	66,677	35,404	73,961	69,331	15,975	131,023	47,373

(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	ONEST大宮 吉敷町ビル	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	ONEST神田 西福田町ビル	ONEST 錦糸町スクエア	リードシー 千葉駅前ビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	116,560	75,910	92,026	367,583	129,511	129,973	113,265	51,624	85,779	174,952
賃貸事業収入	108,164	67,103	79,494	327,947	120,486	119,661	105,955	47,013	75,922	149,527
その他賃貸事業収入	8,396	8,806	12,532	39,636	9,024	10,311	7,310	4,610	9,856	25,425
②賃貸事業費用(千円)	29,811	17,750	34,061	95,214	32,526	34,305	28,865	15,685	30,102	59,309
管理業務費	9,110	6,799	11,244	25,193	8,636	8,445	9,803	3,765	11,644	20,383
水道光熱費	7,755	4,504	9,594	43,423	10,527	11,472	8,339	3,507	7,336	23,104
公租公課	7,571	4,969	7,642	19,294	10,883	10,728	7,950	4,668	5,265	12,436
損害保険料	202	113	173	647	266	191	189	61	152	343
修繕費	4,722	862	4,906	6,004	1,711	2,967	2,082	3,183	5,203	2,541
その他	450	500	500	650	500	500	500	500	500	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	86,748	58,160	57,964	272,369	96,984	95,667	84,400	35,938	55,676	115,643
④減価償却費(千円)	17,651	7,554	9,722	39,563	12,146	9,444	10,043	4,146	7,851	18,673
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	69,096	50,606	48,242	232,805	84,838	86,223	74,356	31,792	47,825	96,969
⑥資本的支出(千円)	4,684	—	810	14,609	1,239	1,802	4,112	22,520	4,929	9,783
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	82,063	58,160	57,154	257,759	95,745	93,865	80,288	13,418	50,747	105,859

(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	OT-29	OO-1	OO-2	OO-3	OO-4	OO-5	OO-6
物件名称	新川一丁目ビル	ONEST箱崎ビル	ONEST東中野ビル	フィールド北参道	ONEST新大阪スクエア	ONEST京都烏丸スクエア	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
①不動産賃貸事業収益(千円)	39,087	50,697	47,433	87,641	205,423	222,525	153,924	79,689	194,534	456,151
賃貸事業収入	35,275	42,503	40,295	81,762	181,536	208,560	133,108	71,587	177,796	406,803
その他賃貸事業収入	3,811	8,193	7,138	5,879	23,886	13,965	20,816	8,101	16,737	49,348
②賃貸事業費用(千円)	18,076	16,849	15,146	23,051	83,529	84,704	38,911	28,078	67,984	173,166
管理業務費	7,455	5,223	4,250	7,632	24,286	27,028	10,638	8,688	16,221	49,868
水道光熱費	3,698	5,874	5,158	6,267	23,026	19,762	15,369	10,770	19,846	50,582
公租公課	3,761	3,876	2,589	8,072	15,901	29,934	10,545	5,301	19,176	58,920
損害保険料	90	84	70	102	387	389	251	160	479	944
修繕費	2,569	1,291	2,577	475	19,427	7,090	1,606	2,657	11,760	12,199
その他	500	500	500	500	500	500	500	500	500	650
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	21,011	33,847	32,287	64,590	121,894	137,821	115,013	51,610	126,549	282,984
④減価償却費(千円)	3,583	3,071	5,962	15,219	37,362	31,053	22,172	13,715	22,820	38,831
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	17,428	30,776	26,325	49,370	84,531	106,767	92,840	37,895	103,729	244,153
⑥資本的支出(千円)	6,931	—	13,439	184	78,893	84,518	965	5,354	7,680	15,461
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	14,079	33,847	18,848	64,406	43,000	53,302	114,048	46,256	118,869	267,523

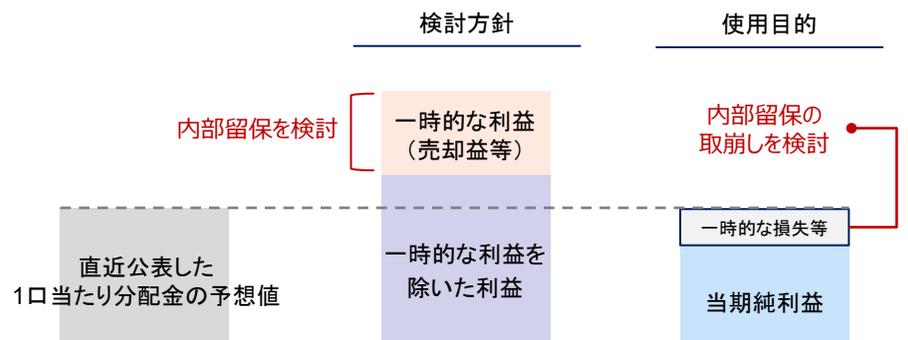
(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(4)

物件番号	00-7	00-8	合計
物件名称	肥後橋 センタービル	大同生命 水戸ビル	
①不動産賃貸事業収益 (千円)	385,172	67,820	4,636,193
賃貸事業収入	343,573	61,476	4,188,066
その他賃貸事業収入	41,599	6,344	448,126
②賃貸事業費用 (千円)	141,703	24,924	1,497,255
管理業務費	33,530	9,731	426,074
水道光熱費	59,252	5,456	476,040
公租公課	34,911	4,703	382,883
損害保険料	808	212	8,517
修繕費	12,549	4,320	148,776
その他	650	500	54,963
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	243,468	42,896	3,138,938
④減価償却費 (千円)	48,447	14,784	609,542
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	195,021	28,112	2,529,395
⑥資本的支出 (千円)	29,554	25,488	461,505
⑦賃貸NCF (=③-⑥) (千円)	213,914	17,407	2,677,433

(注) 金額は千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、直近公表した1口当たり分配金の予想値を下回らない範囲で、内部留保を検討する方針

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近公表した予想値を下回る等の影響が見込まれる場合に、内部留保の取崩しによって当該予想値を充足することを指します。

- ▶ 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 等

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%

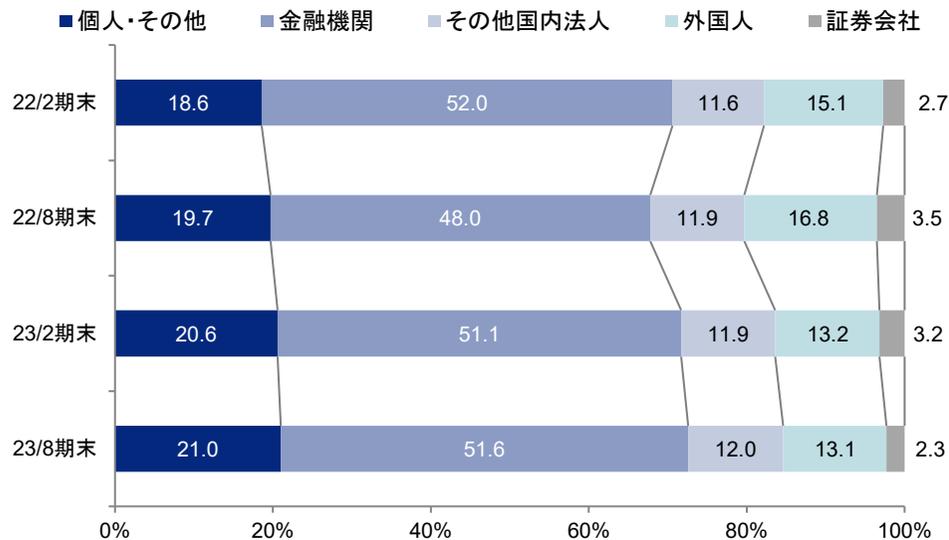
(注1) NOIとは、各営業期間における不動産賃貸事業の収益及び匿名組合の分配金の金額及び不動産関連ローン等資産より生じる収益の合計額から、不動産賃貸事業の費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

(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

	2023年8月期末(2023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	9,102	95.35%	56,295	20.96%
金融機関	51	0.53%	138,662	51.64%
その他国内法人	186	1.94%	32,151	11.97%
外国人	188	1.96%	35,284	13.14%
証券会社	18	0.18%	6,076	2.26%
合計	9,545	100.00%	268,468	100.00%

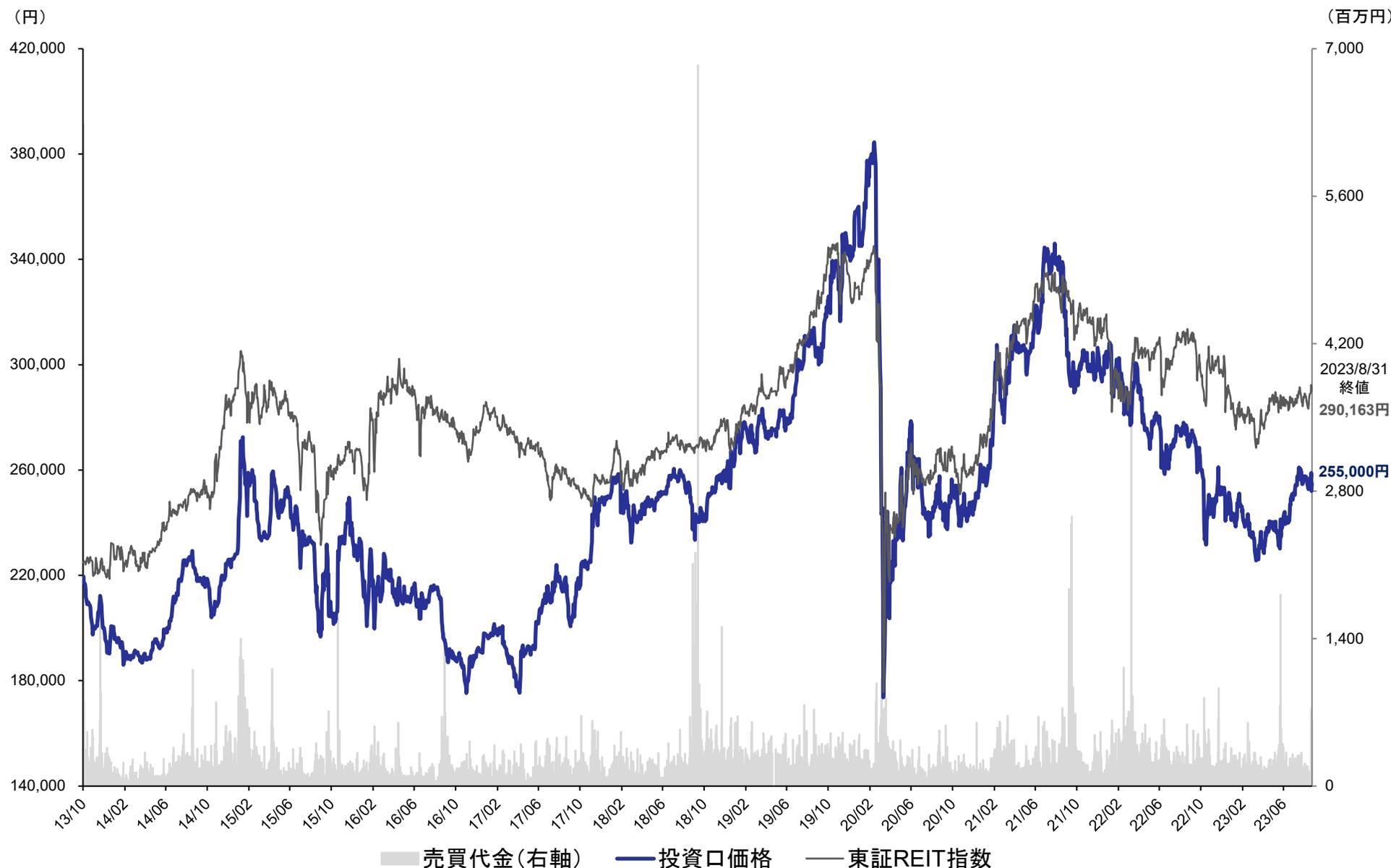
投資口数比率の推移



主要な投資主

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)	65,391	24.35%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	40,557	15.10%
みずほリアルティOne株式会社	26,850	10.00%
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,299	4.58%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,347	1.61%
近畿産業信用組合	4,167	1.55%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	3,792	1.41%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	2,210	0.82%
SMBC日興証券株式会社	2,132	0.79%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	2,098	0.78%
合計	163,843	61.02%

(注) 比率は小数第2位未満を切り捨てて表示しています。



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2023年8月31日までの推移を記載しています。

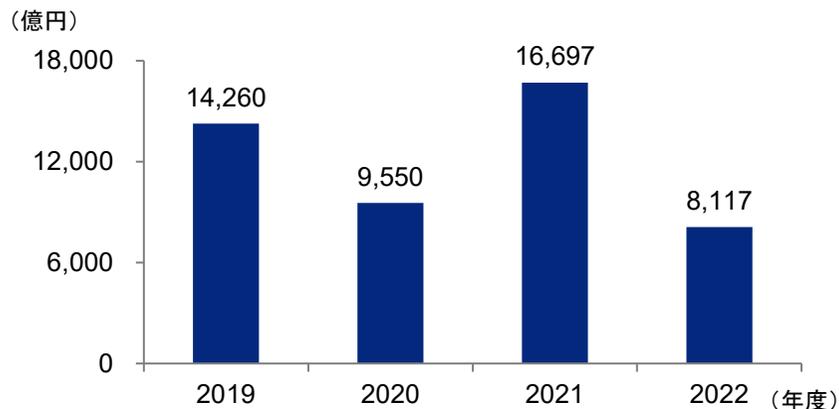
(注2) 東証REIT指数は、2013年10月9日終値(1467.30ポイント)を本投資法人の上場時公募価格225,000円(1:2分割を考慮後)に換算し、本投資法人の投資口価格(終値)の推移との相対パフォーマンスを示しています。

- 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

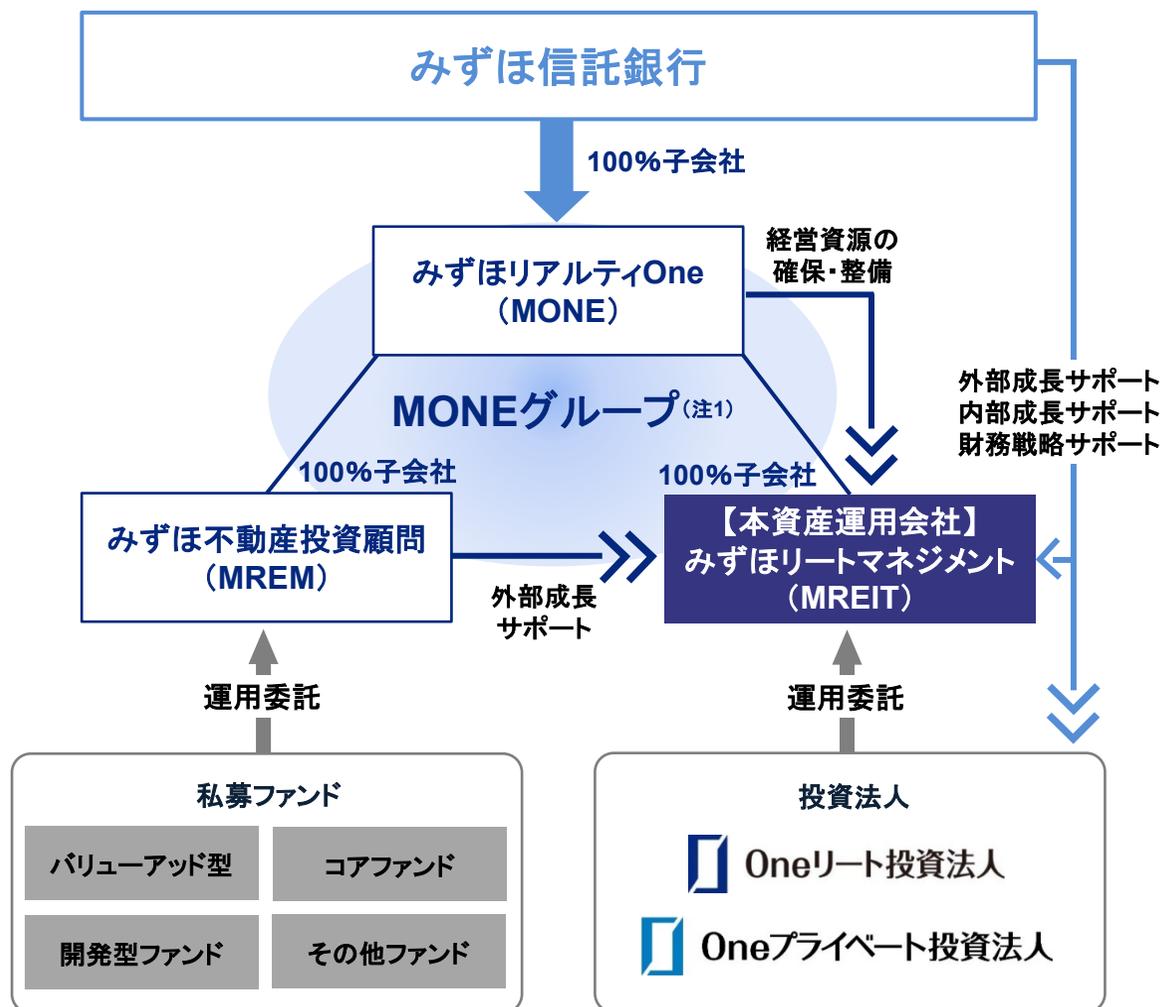
- ▶ 本投資法人に関する①資金の借入れ、②融資団の組成等：ファイナンスストラクチャー構築等に関するアドバイス
⇒ 財務体質の改善、レンダーフォーメーションの強化
- ▶ 資金調達に関するアドバイス及びサポート
⇒ 財務基盤の安定性向上

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

■ スポンサーのサポート体制



■ MONEグループの概要

みずほリアルティOne株式会社 (MONE)	
主たる事業	子会社の経営管理
設立	2015年10月28日
資本金	1億円(みずほ信託銀行 100%子会社)
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	48人(2023年9月30日時点) ^(注2)

みずほ不動産投資顧問株式会社 (MREM)	
主たる事業	国内外の投資家に対する不動産投資顧問事業
設立	2007年9月10日
資本金	1億円(みずほリアルティOne 100%子会社)
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	83人(2023年9月30日時点) ^(注2)

みずほリートマネジメント株式会社 (MREIT)	
主たる事業	投資法人の資産運用
設立	2005年7月1日
資本金	5千万円(みずほリアルティOne 100%子会社)
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	42人(2023年9月30日時点) ^(注2)

(注1) みずほリートマネジメント株式会社(本資産運用会社)、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。

(注2) 常勤監査役、契約社員、嘱託社員、出向者を含み、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。

- 資産規模約1兆2,823億円^(注1)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・ホールディングスが、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2) 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) 2023年3月末日時点におけるMONEグループ全体のファンドの組成・運用実績の残高です。

(注2) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

1

ミドルサイズのオフィスビル^(注)を重点投資対象とするポートフォリオ

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

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。



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により、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本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。

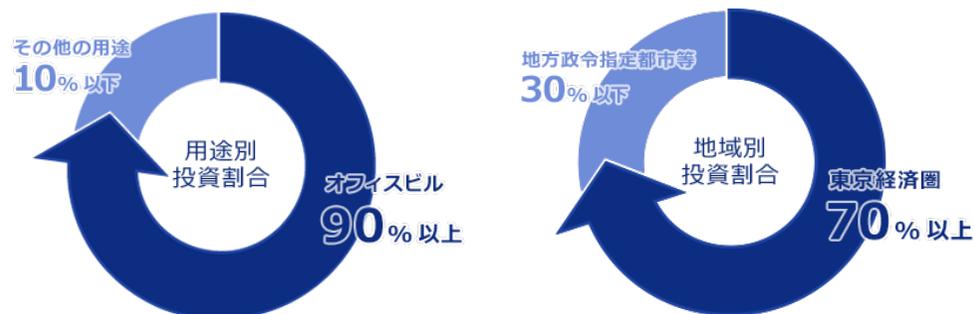
(注) ミドルサイズのオフィスビル(Middle-sized Office Buildings)とは、延床面積が概ね3,300㎡(約1,000坪)~33,000㎡(約10,000坪)の範囲に属するオフィスビルを指します。

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。

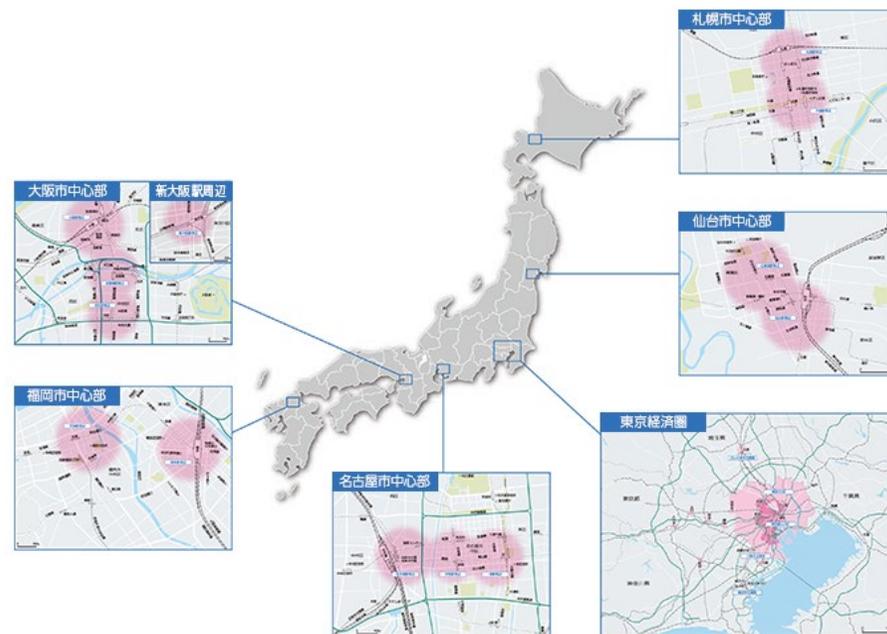
エリア別投資割合^(注)

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。



重点投資対象エリア

投資対象 エリア	東京経済圏 投資金額の70%以上	地方政令指定都市等 投資金額の30%以下
重 要 度	都心8区	
	都心8区以外の 東京23区	横浜市主要部
	川崎市 主要部	さいたま市 主要部
	八王子市 町田市 府中市 立川市 調布市 武蔵野市 各主要部	福岡市 中心部
	名古屋市中心部	札幌市 中心部
	仙台市 中心部	
	上記以外のその他のエリア	



(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、また、目に見える価値の創造だけではなく、感動や信頼、感謝を生み出すような不動産を創り上げていくことを表しています。

「and More」に込めた思い

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

「One」に込めた思い

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

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

ロゴマークの意味



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



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

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

ブランド名

ONEST (オネスト)

「ONE（独自性・唯一の）」+「BEST（最善の）」×「誠実さ」

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

「ONEST」(オネスト)スペック

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



運用体制

AM アセットマネージャー

スペック管理

本資産運用会社：投資運用第一部

競合物件と比較し、競争力を維持可能な
効果的なスペックを採用

&

FM ファシリティマネージャー

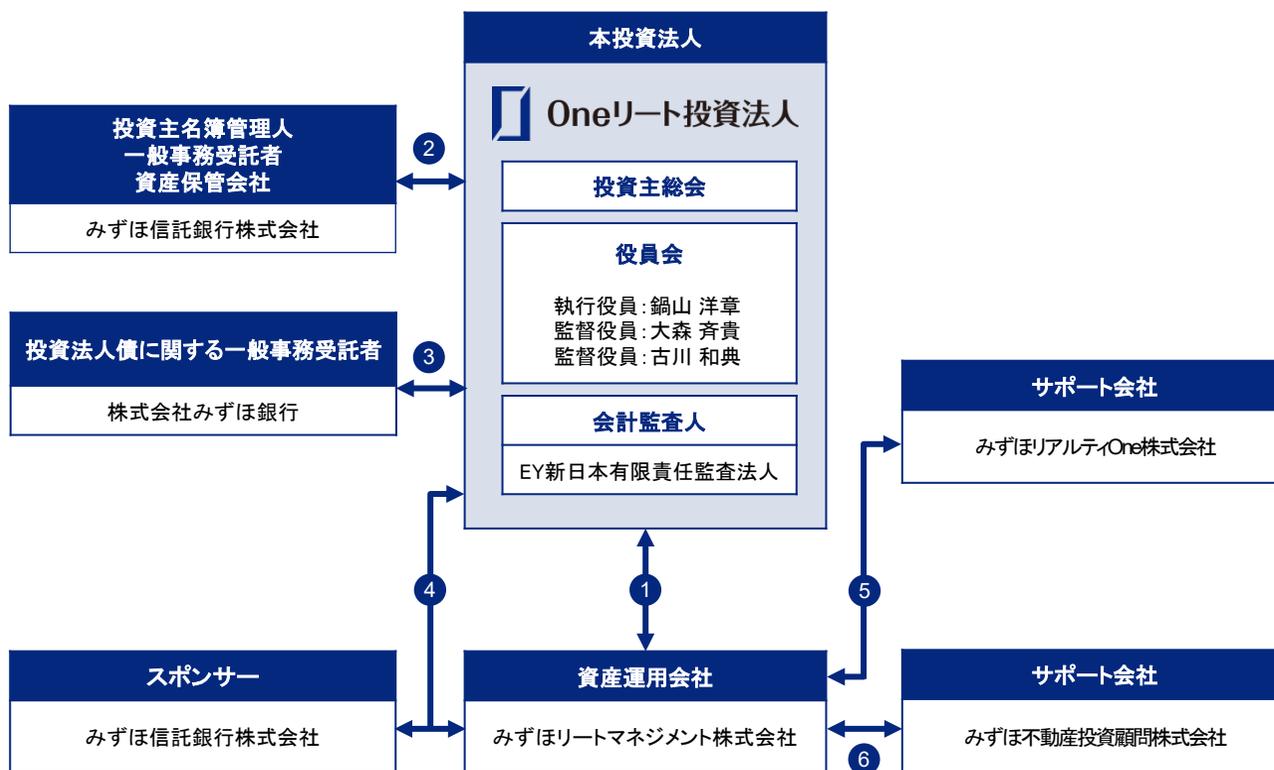
コスト管理

MONE：ファシリティマネジメント部

機能性・デザイン性を維持する中で
最適なコスト管理を実践

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

- 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	東京都千代田区大手町1-5-5

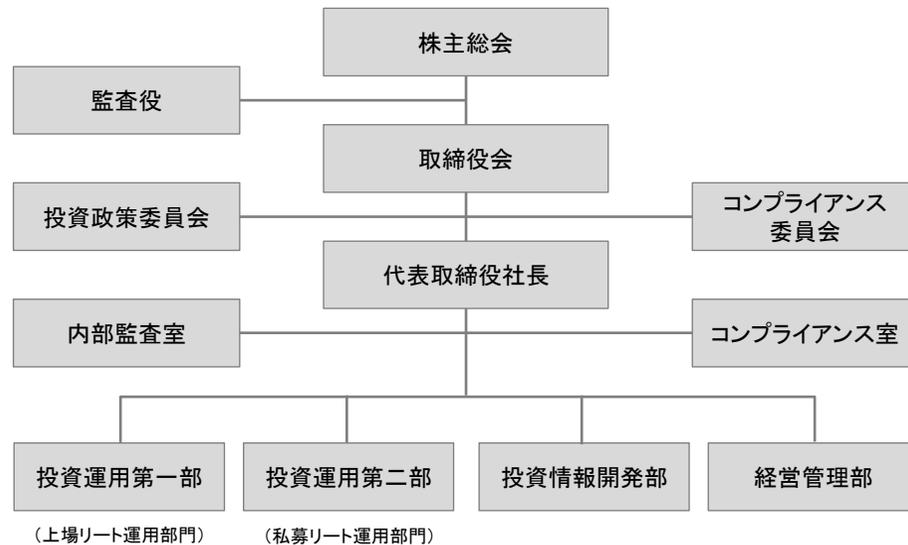
沿革

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	
役員員数	42人(2023年9月30日時点) ^(注)	
株主構成	みずほリアルティOne株式会社 100%	
加入団体	一般社団法人 投資信託協会	
免許等	投資運用業 宅地建物取引業 取引一任代理等認可	関東財務局長(金商)第342号 東京都知事(4)第84787号 国土交通大臣認可第46号

組織図



(注) 常勤監査役、契約社員、嘱託社員、出向者を含み、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。

Oneリート投資法人(以下、「本投資法人」といいます)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、本投資法人に関する記載の他、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、「本資産運用会社」といいます)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本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、本資産運用会社の分析・判断等については、本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、本投資法人及び本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