




2020年2月期(第13期)  
**決算説明資料**

2020年4月16日(木)

 **Oneリート投資法人**

<http://www.one-reit.com/>  
証券コード:3290

(資産運用会社)

 **みずほリートマネジメント**

# 目次

## 1 エグゼクティブ・サマリー

決算概要・業績予想サマリー	3
運用ハイライト	4
注記集 ①	5

## 2 決算概要及び業績予想

決算概要:2020年2月期	7
1口当たり分配金の増減要因:2020年2月期	8
業績予想:2020年8月期・2021年2月期	9
1口当たり分配金の増減要因:2020年8月期・2021年2月期	10

## 3 成長戦略

ポートフォリオの状況	12
ポートフォリオ運用状況	14
外部成長戦略	21
優先交渉権保有物件	22
財務状況	23
注記集 ②	25

## 4 Appendix

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



# 1 エグゼクティブ・サマリー

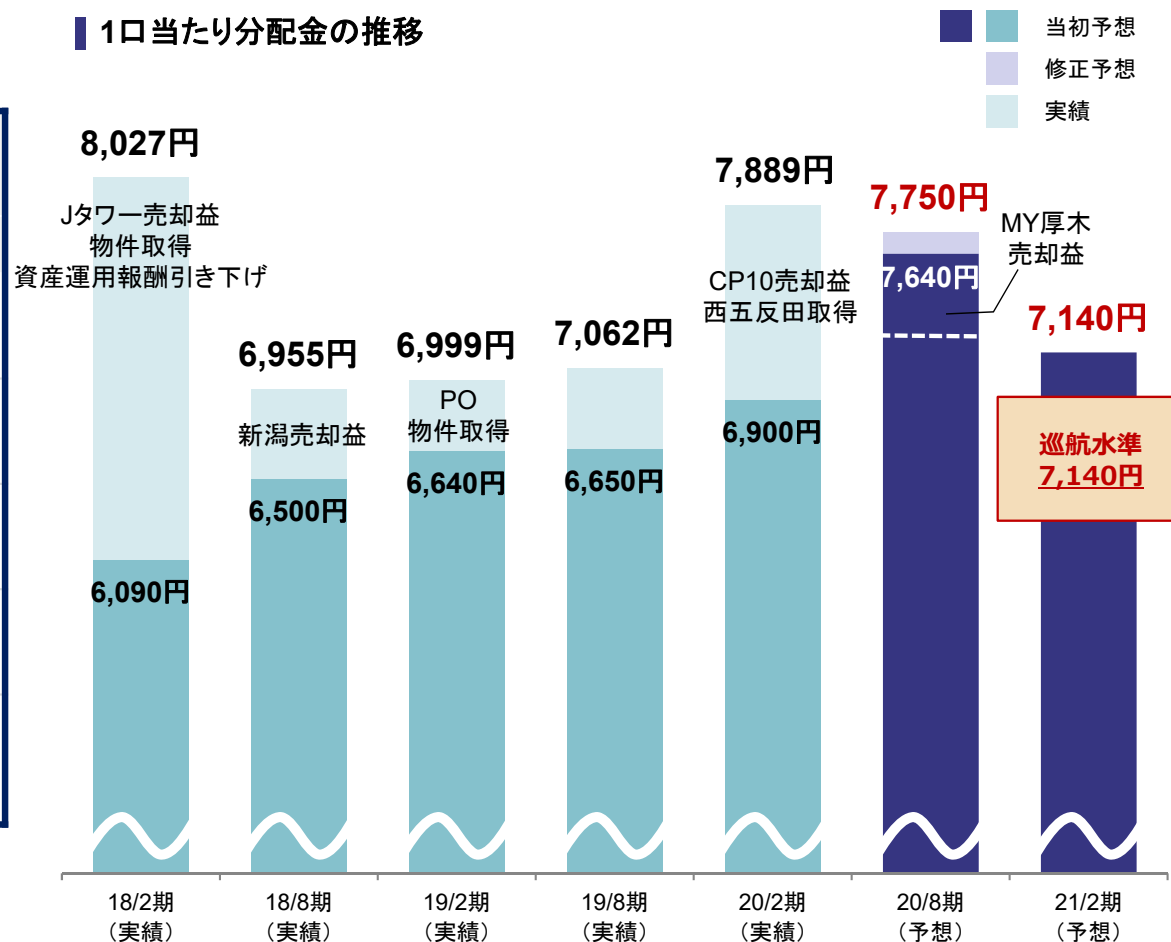


- 2020年2月期(第13期)の1口当たり分配金実績は、早期・好条件でのリーシング等着実な内部成長に加え、CP10売却益計上により7,889円で着地
- 2020年8月期(第14期)の1口当たり分配金予想は、MY厚木ビル売却に伴う売却益等の計上により7,750円となる見込み
- 2021年2月期(第15期)の1口当たり分配金予想は、資産入替に伴う効果が一巡し、7,140円となる見込み

## 決算・業績予想概要

(百万円)	2019年8月期 (第12期)	2020年2月期 (第13期)	2020年8月期 (第14期)	2021年2月期 (第15期)
	実績	実績	予想	予想
営業収益	4,046	4,227	4,164	4,011
営業利益	1,956	2,152	2,123	1,990
経常利益	1,696	1,892	1,860	1,713
当期純利益	1,696	1,891	1,859	1,712
1口当たり 分配金	<b>7,062円</b>	<b>7,889円</b>	<b>7,750円</b>	<b>7,140円</b>
	<b>+162円 (+2.3%)</b>	<b>+199円 (+2.6%)</b>	<b>+110円 (+1.4%)</b>	<b>更なる向上 を目指す</b>
直前予想値	6,900円	7,690円	7,640円	
当初予想値	6,650円	6,900円		

## 1口当たり分配金の推移



- ・20/8期は、新型コロナウイルスによる影響を加味しつつ、当初予想値に対し増加を予想。
- ・21/2期は、資産入替に伴う効果が一巡し、1口あたり分配金は7,100円台での着地を予想。

## 運用ハイライト(資産の入替え、リファイナンスを含む)

**内部成長** 賃料増額実績は着実に積み上がり、賃料増額の余地も拡大

	2019年8月期	2020年2月期
期末稼働率	98.9%	<b>98.6%</b>
賃料増額実績 (賃料改定及びテナント入替え)	5,765千円/月	<b>6,933千円/月</b>
賃料ギャップ(注1)	▲14.4%	<b>▲17.2%</b>

**外部成長** 入替えによりポートフォリオの質的改善を図るとともに、複数物件の優先交渉権を確保

- 資産の入替え 【売却】CP10ビル(売却価格:34億円)、MY厚木ビル(同:13.6億円)  
【取得】西五反田102ビル(取得価格:45億円)
- 優先交渉権
  - MSB-21南大塚ビル(東京都豊島区、オフィス)
  - 倉持ビルディング第一(東京都墨田区、オフィス)
  - 神楽坂プラザビル(東京都新宿区、オフィス)
  - リードシー千葉駅前ビル(千葉市中央区、オフィス)

**財務** 投資法人債の発行を含むリファイナンスを実施

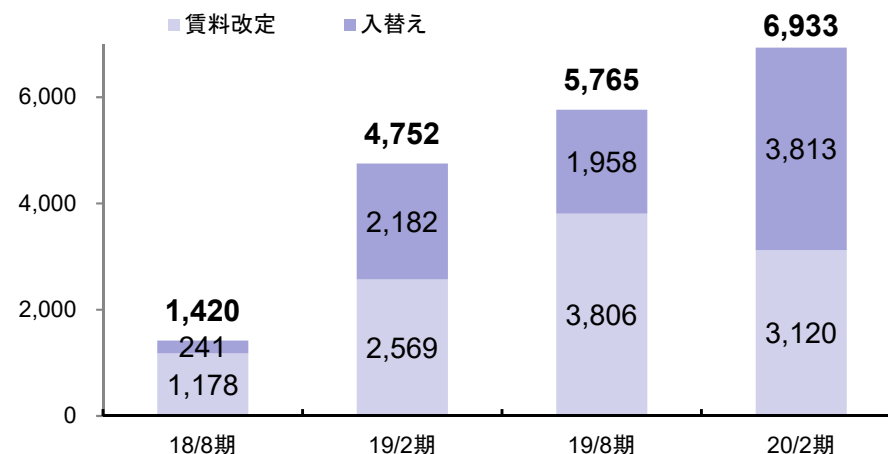
- 足許の金利環境を捉え、借入年限の長期化等を推進

	2019年8月期末	2020年2月期末
LTV(注2)	46.3%	<b>45.7%</b>
平均金利(注3)	0.612%	<b>0.636%</b>
平均残存年数	2.02年	<b>3.22年</b>

## <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

- 賃料改定及びテナント入替えによる賃料収入への効果(オフィスビル)  
(千円、月額賃料ベース)



- 資産の入替えの概要



## 1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

(注1) 各決算期末時点において、CBREが査定した各物件の新規成約見込みの事務所賃料単価(レンジで査定された場合はその中央値)をマーケット賃料とし、既存のオフィステナントの契約賃料に基づく月額賃料の合計値とマーケット賃料に基づく月額賃料の合計値との乖離率を「賃料ギャップ(%)」としています。算出した値(%)は小数第2位を四捨五入して表示しており、計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。

(注2) 「LTV(%) = 期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産」により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。

(注3) 「平均金利」は、期末時点における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第4位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。

## 2 「決算概要及び業績予想」における注記

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



## 2 決算概要及び業績予想



決算概要：2020年2月期（第13期）

業績予想：2020年8月期（第14期）・2021年2月期（第15期）

## 前期及び業績予想との比較

(百万円)	A:19/8期 (第12期) 実績	B:20/2期 (第13期) 予想	C:20/2期 (第13期) 実績	前期 対比 C - A	予想 対比 C - B
営業収益	4,046	4,217	<b>4,227</b>	+180	+9
賃貸事業収入	3,663	3,703	<b>3,714</b>	+51	+11
その他賃貸事業収入	383	374	<b>371</b>	△11	△3
不動産等売却益	—	139	<b>140</b>	① +140	+1
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,263	1,251	<b>1,235</b>	△28	△16
減価償却費	495	505	<b>501</b>	+6	△3
償却後NOI	2,287	2,321	<b>2,349</b>	② +61	① +28
一般管理費	330	355	<b>337</b>	③ +7	② △17
営業利益	1,956	2,104	<b>2,152</b>	+195	+47
経常利益	1,696	1,846	<b>1,892</b>	+195	+46
当期純利益	1,696	1,844	<b>1,891</b>	+195	+46
<b>1口当たり分配金</b>	<b>7,062円</b>	<b>7,690円</b>	<b>7,889円</b>	<b>+827円</b> (+11.7%)	<b>+199円</b> (+2.6%)
期末LTV	46.3%		<b>45.7%</b>	△0.6%	
1口当たりNAV <sup>(注1)</sup>	273,000円		<b>282,000円</b>	9,000円	
うち1口当たり出資総額分	約 213,000円		約 213,000円		
うち1口当たり含み益分	約 60,000円		約 69,000円		

## 19/8期(第12期)・20/2期(第13期)実績の比較

	利益の変動額
<b>1 不動産等売却益の計上</b>	<b>+140百万円</b>
<b>2 償却後NOIの増加</b>	<b>+61百万円</b>
西五反田102ビル取得による寄与	+53百万円
既存物件のリーシング・増賃の進展等	+46百万円
CP10売却による償却後NOIの減少	△36百万円
<b>3 一般管理費の増加</b>	<b>△7百万円</b>
控除対象外消費税等の増加	△10百万円
物件売却に伴う資産運用報酬の増加	△5百万円
投資主総会(前期)関連費用の減少	+8百万円

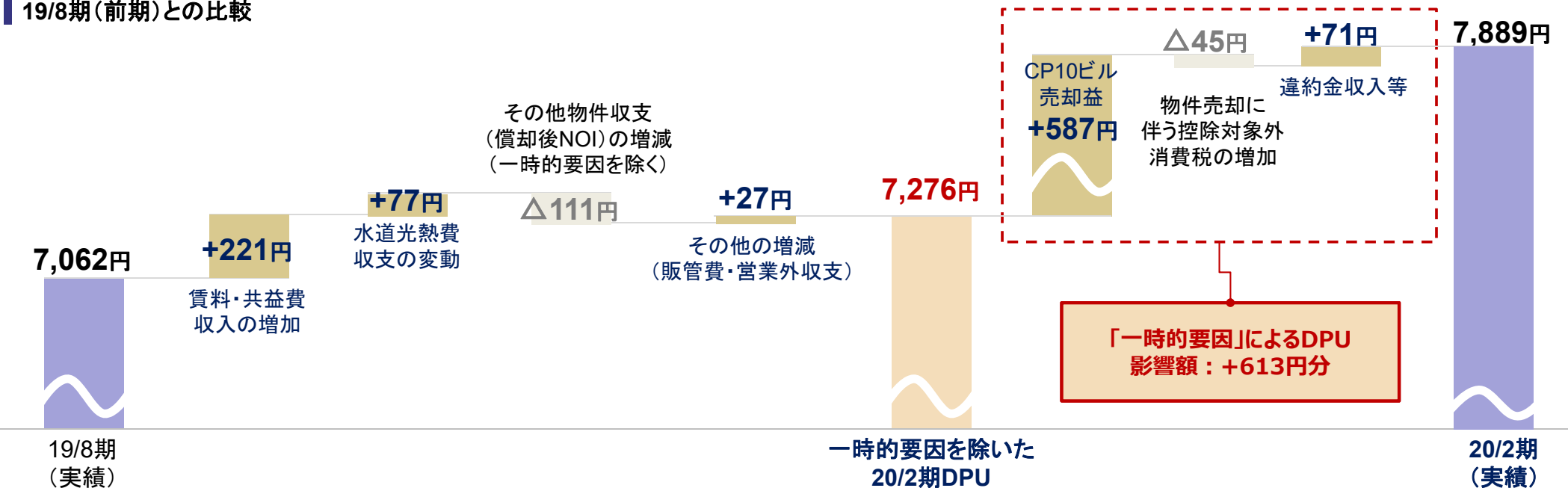
## 20/2期(第13期)予想・実績の比較

	利益の変動額
<b>1 償却後NOIの差異</b>	<b>+28百万円</b>
賃貸事業収入(賃料等)の増加	+11百万円
水道光熱費収支の差異	+5百万円
その他物件関連収支の差異	+11百万円
<b>2 一般管理費の差異</b>	<b>+17百万円</b>

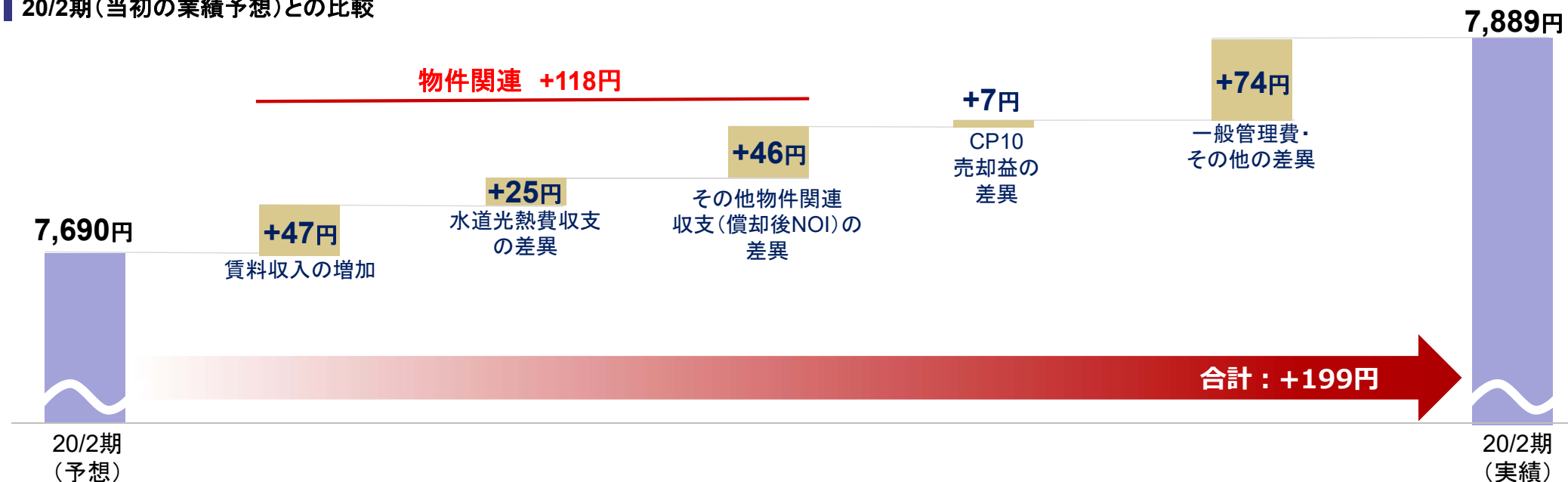


# 1口当たり分配金の増減要因：2020年2月期(第13期)

## 19/8期(前期)との比較



## 20/2期(当初の業績予想)との比較



(百万円)	20/2期 (第13期) 実績	20/8期 (第14期) 予想	前期比	21/2期 (第15期) 予想	前期比
営業収益	4,227	4,164	△62	4,011	△152
賃貸事業収入	3,714	3,676	△38	3,671	△4
その他賃貸事業収入	371	348	△22	340	△8
不動産等売却益	140	139	△1	—	① △139
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,235	1,194	△40	1,172	△22
賃貸NOI	2,851	2,830	△20	2,839	+9
減価償却費	501	507	+6	517	+9
償却後NOI	2,349	2,322	① △26	2,321	② △0
一般管理費	337	338	+0	331	③ △7
営業利益	2,152	2,123	△28	1,990	△132
経常利益	1,892	1,860	② △31	1,713	④ △146
当期純利益	1,891	1,859	△32	1,712	△146
1口当たり分配金	7,889円	7,750円	△139円 (△1.8%)	7,140円	△610円 (△7.9%)
期末稼働率	98.6%	98.2%	△0.4%	98.4%	+0.2%

業績予想上一定の  
退去を見込む

## 20/2期(第13期)実績・20/8期(第14期)予想の比較

### 1 償却後NOIの減少

	利益の変動額
償却後NOIの減少	△26百万円
賃貸事業収入(賃料等)の減少	△38百万円
(うちコロナウィルスの影響見込)	△28百万円
(うちMY厚木ビル売却による減少)	△56百万円
(うち西五反田102ビル取得による増加)	+43百万円
水道光熱費収支の変動	△14百万円
管理費の削減・修繕費の減少	+60百万円
減価償却費の増加	△6百万円
その他物件収支の変動	△28百万円

### 2 営業外収支の増減

△3百万円

## 20/8期(第14期)予想・21/2期(第15期)予想の比較

### 1 不動産等売却益の剥落

△139百万円

### 2 償却後NOIの減少

△0百万円

償却後NOIの減少	△0百万円
賃貸事業収入(賃料等)の増減	△4百万円
(うちコロナウィルスの影響見込)	△20百万円
水道光熱費収支の差異	+21百万円
減価償却費の増加	△9百万円
その他物件収支の変動	△7百万円

### 3 一般管理費の減少

+7百万円

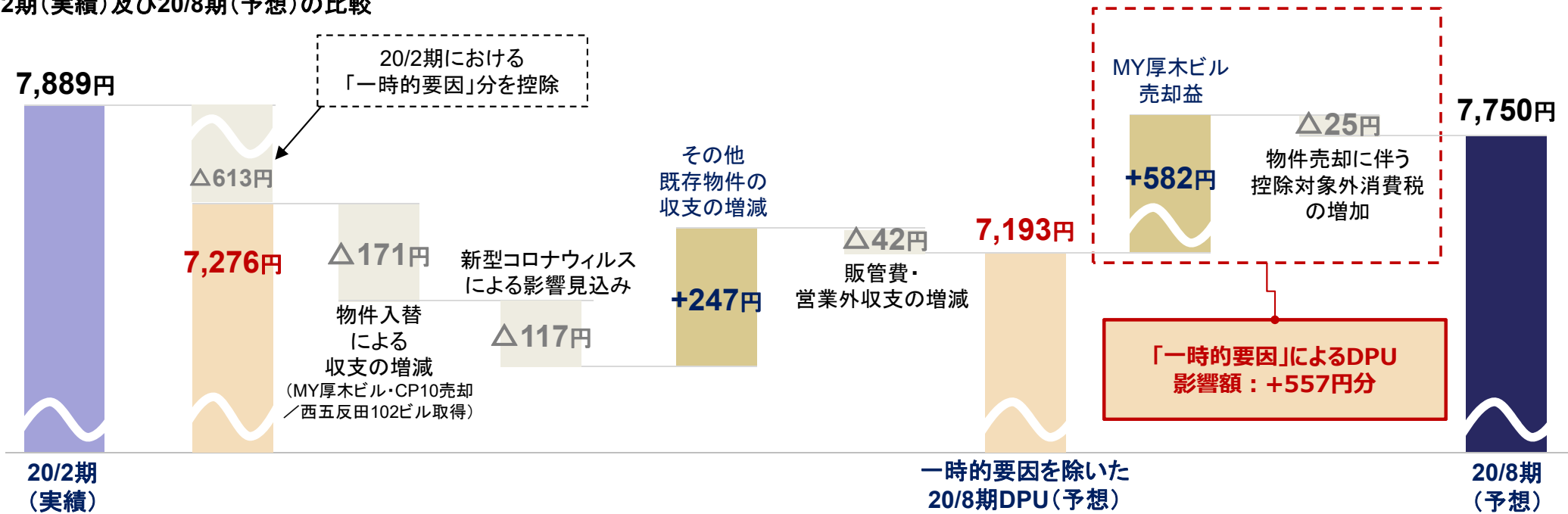
一般管理費の減少	+7百万円
控除対象外消費税の減少	+6百万円

### 4 営業外費用の増加

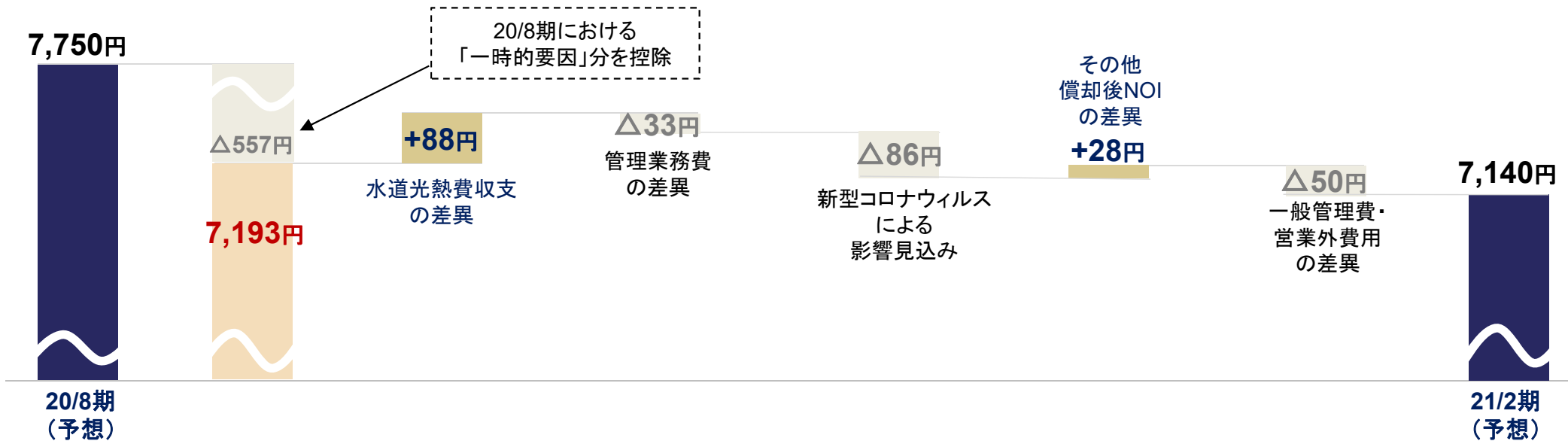
△13百万円

# 1口当たり分配金の増減要因：2020年8月期(第14期)・2021年2月期(第15期)

## 20/2期(実績)及び20/8期(予想)の比較



## 20/8期(予想)及び21/2期(予想)の比較





### 3 成長戦略



■ 資産の入替え (CP10ビル及びMY厚木ビルの売却、西五反田102ビルの取得) を通じて、ポートフォリオの安定性はより強固に

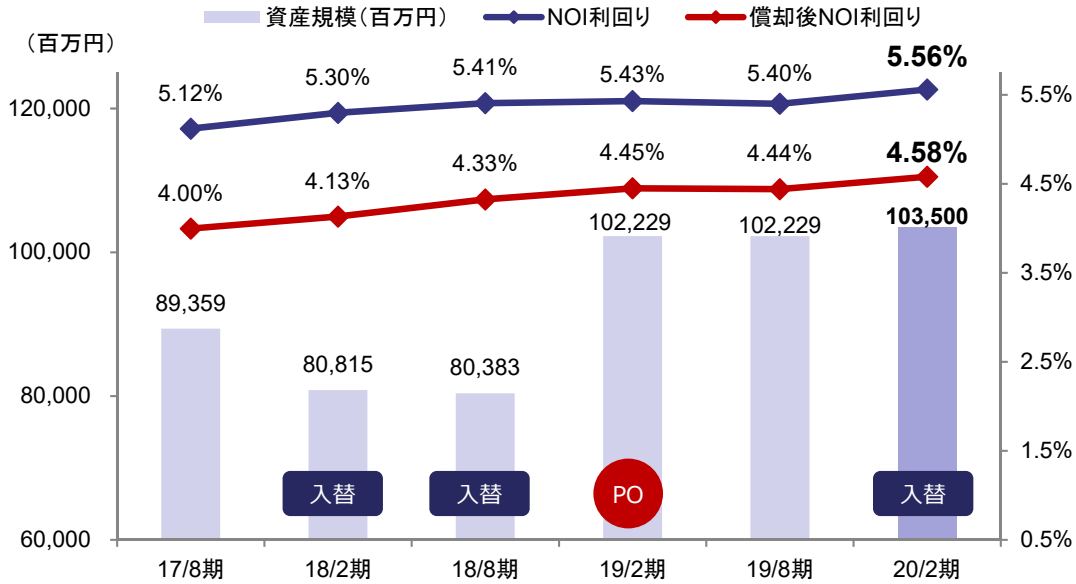
(百万円)

用途・地域	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	含み益	期末稼働率 <sup>(注2)</sup>	築年数(年) <sup>(注3)</sup>
オフィスビル	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.1%	9,100	2,523	100.0%	12.8
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.2%	4,150	939	100.0%	28.7
	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0%	3,820	702	100.0%	36.8
	湯島ファーストビジネスビル	東京都文京区	2,751	2.7%	3,200	541	100.0%	28.5
	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.8%	3,400	546	100.0%	25.5
	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.3%	2,770	452	100.0%	28.3
	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.1%	2,134	▲0	100.0%	29.6
	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	2.2%	2,410	210	100.0%	25.6
	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.0%	2,440	510	100.0%	27.6
	MY厚木ビル (2020年3月 売却済)	神奈川県厚木市	1,240	1.2%	1,380	216	93.2%	31.4
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7%	856	176	95.1%	26.4
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	7.2%	8,560	940	100.0%	27.8
	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.6%	2,950	169	100.0%	33.8
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.9%	3,230	155	100.0%	28.3
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	2.1%	2,360	118	100.0%	28.4
	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.4%	2,520	▲42	100.0%	32.6
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	10.1%	11,300	780	95.2%	28.4
	西五反田102ビル	東京都品川区	4,500	4.3%	5,020	337	96.2%	32.1
地方政令指定都市等	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	4.5%	6,260	1,977	100.0%	27.7
	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.6%	4,000	135	100.0%	33.3
	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.3%	3,540	1,191	90.5%	28.8
	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.1%	1,300	215	93.7%	32.3
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.6%	5,200	361	100.0%	32.3
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	10.3%	11,800	1,090	99.9%	44.4
	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	8.6%	10,300	1,306	98.1%	42.4
	小計・平均			99,250	95.9%	114,000	15,556	98.5%
商業施設	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.1%	4,910	944	100.0%	18.2
合計・平均			103,500	100.0%	118,910	16,500	98.6%	30.6

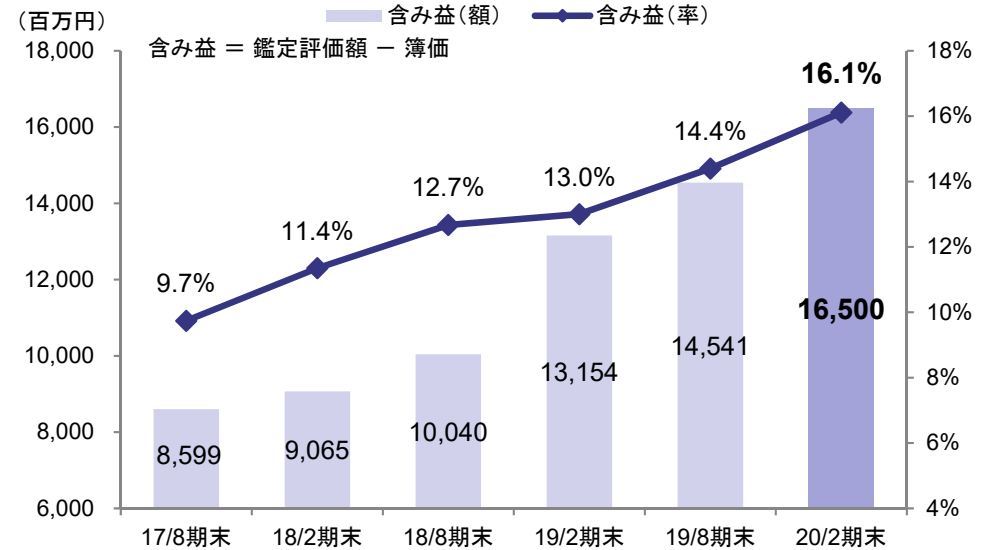
# ポートフォリオの状況

- 20年2月期のポートフォリオ運営状況は、高稼働率の維持・賃料増額改定のほか、違約金収入などもあり、高いポートフォリオ利回りを維持
- 賃料単価の上昇・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(額及び率)も着実に上昇

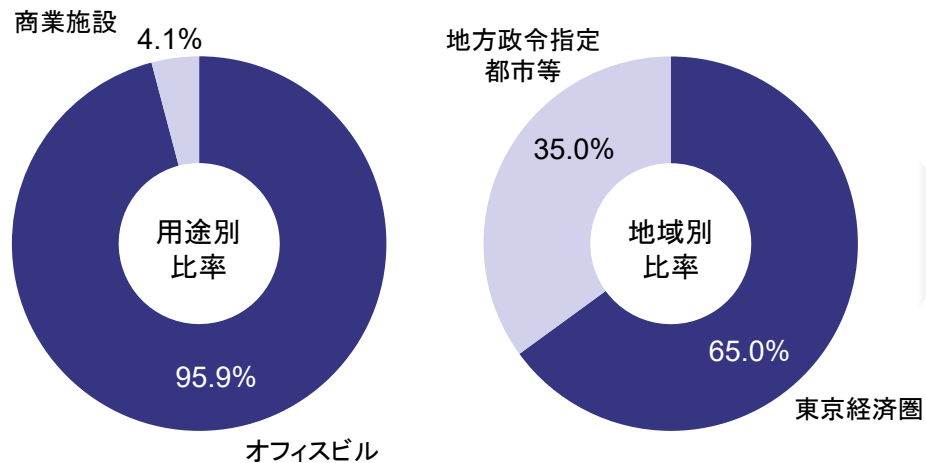
## ポートフォリオ利回り(注4)の推移



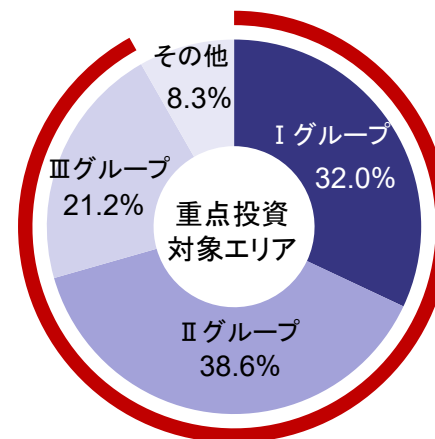
## ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移



## 投資比率(20/2期末, 取得価格ベース)



## <重点投資対象エリアの内容>



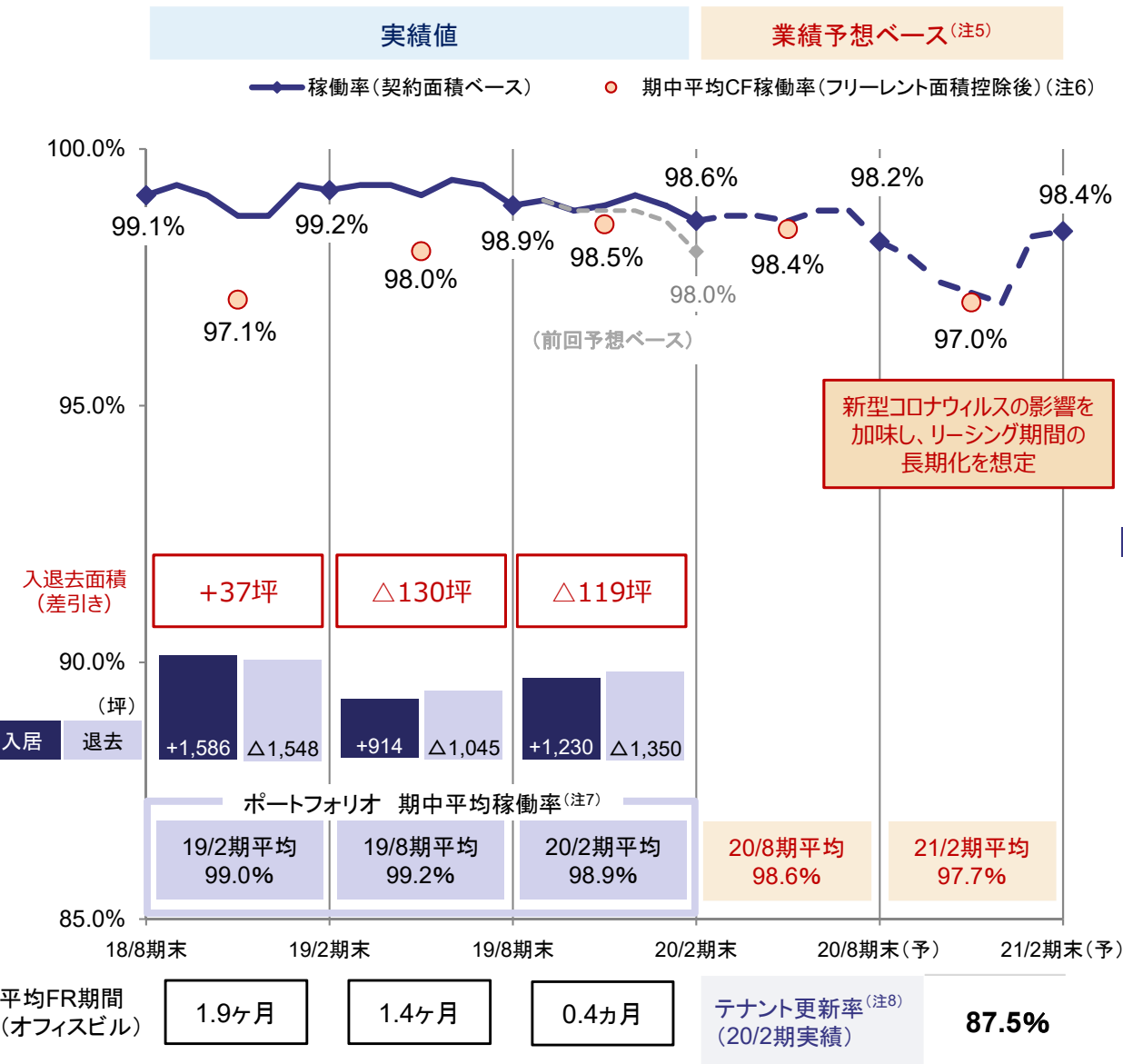
	東京経済圏	地方政令指定都市等
I	東京都心8区*	
II	東京23区(都心8区除く)	大阪市中心部
	横浜市主要部	名古屋市中心部
III	川崎市主要部	福岡市中心部
	さいたま市主要部	札幌市中心部
	八王子市、町田市、立川市、武蔵野市、調布市、府中市の各主要部	仙台市中心部

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

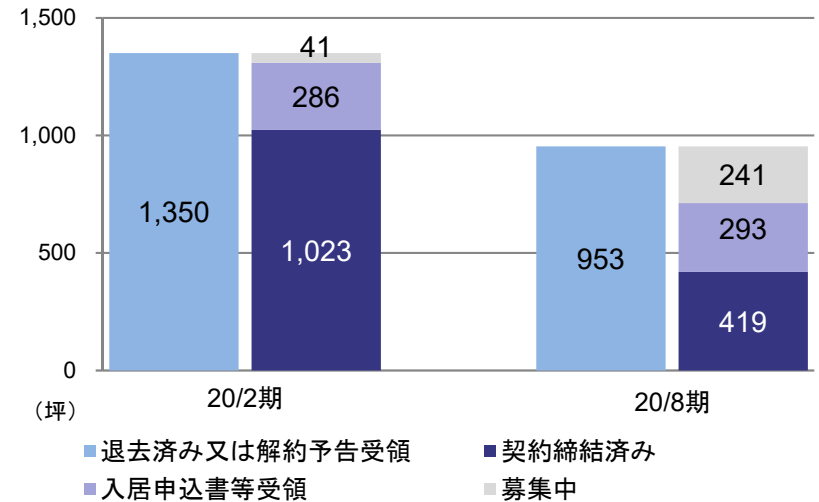
重点投資対象エリア(I II III)合計  
91.7%

- 20/2期の稼働率は、期中を通じて約99%で推移。テナント入替え時のダウンタイムやフリーレント期間が縮小したため、期中平均CF稼働率は引続き高水準
- 20/8期に退去予定部分のリーシングも好調ではあるが、今後の新型コロナウイルスによる影響を加味し、新規テナントへのリーシング期間を保守的に設定
- 賃料増額改定及びテナント入替えによる賃料アップの総額は、前期までの実績を大きく更新。合計で前期比月額約110万円の増加で着地

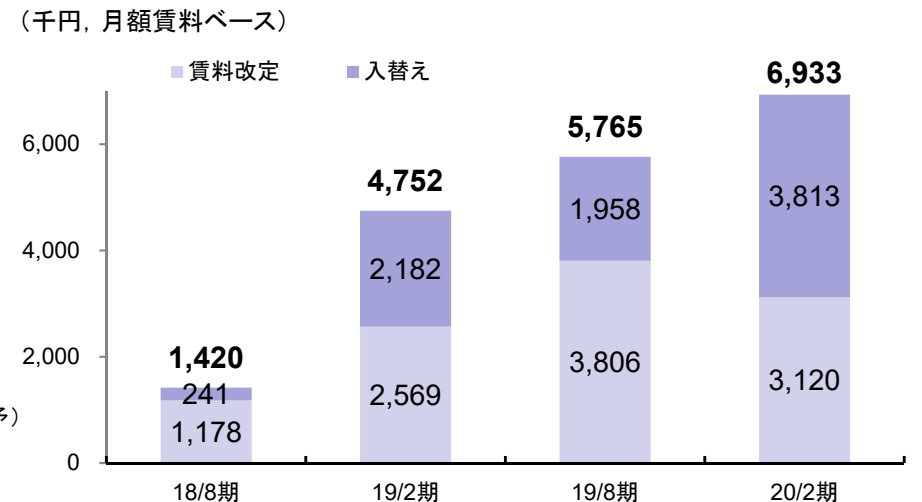
## ポートフォリオ稼働率の推移



## 退去面積(注9)に対するリーシング進捗状況(2020/4/9時点)

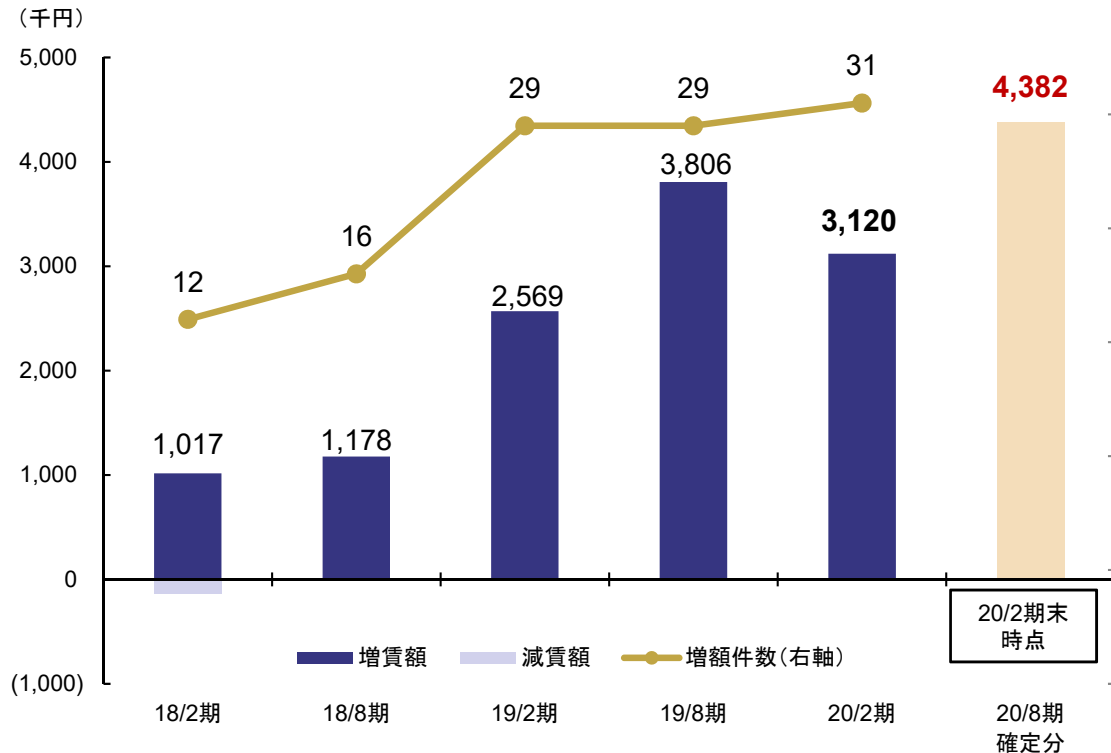


## 賃料改定及びテナント入替えによる賃料収入への効果(オフィスビル)

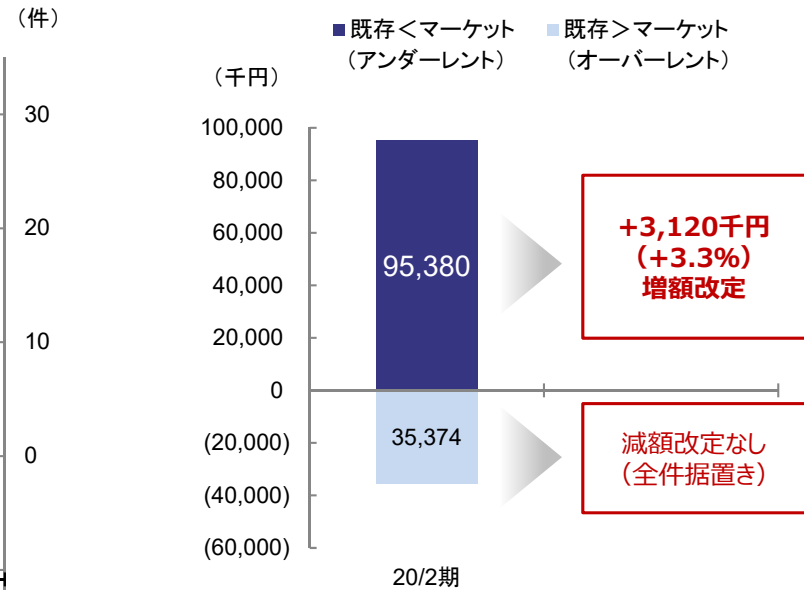


- 20/2期の改定賃料の増加額は前期をやや下回るも、良好なオフィス市況とともにこれまでのバリューアップ工事の効果が奏功し、堅調に推移
- 20/8期の賃料増額についても、2月末時点で既に月額4,382千円が確定しており、更なる積み上げを目指す
- また、市場賃料との賃料ギャップが大きいテナントに対し、ステップアップ賃料を導入するなど、21/2期以降の賃料増額のストックも積みあがりつつある

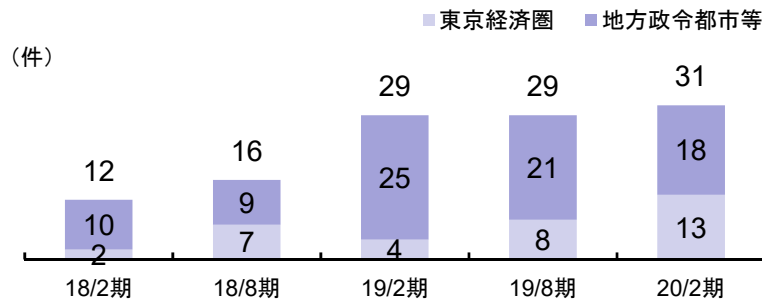
## 改定賃料の変動額(月額賃料ベース)



## ※2020年2月期の賃料改定実績について

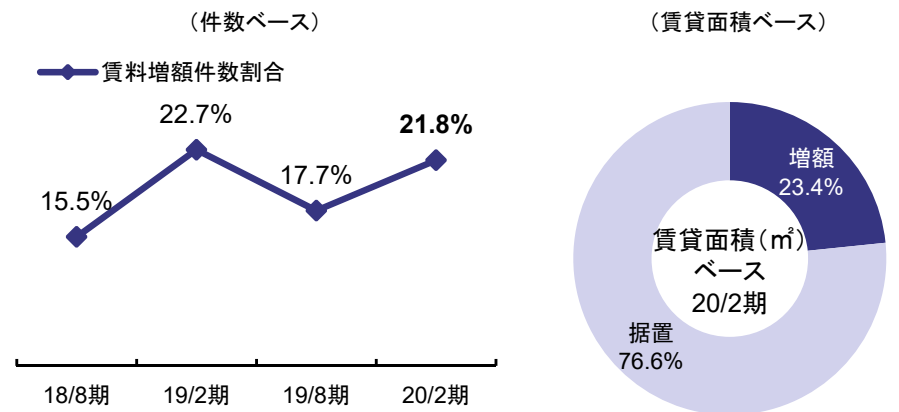


## 賃料増額件数及び増額率の推移



賃料増額率	12.9%	8.4%	10.8%	9.9%	12.6%
-------	-------	------	-------	------	-------

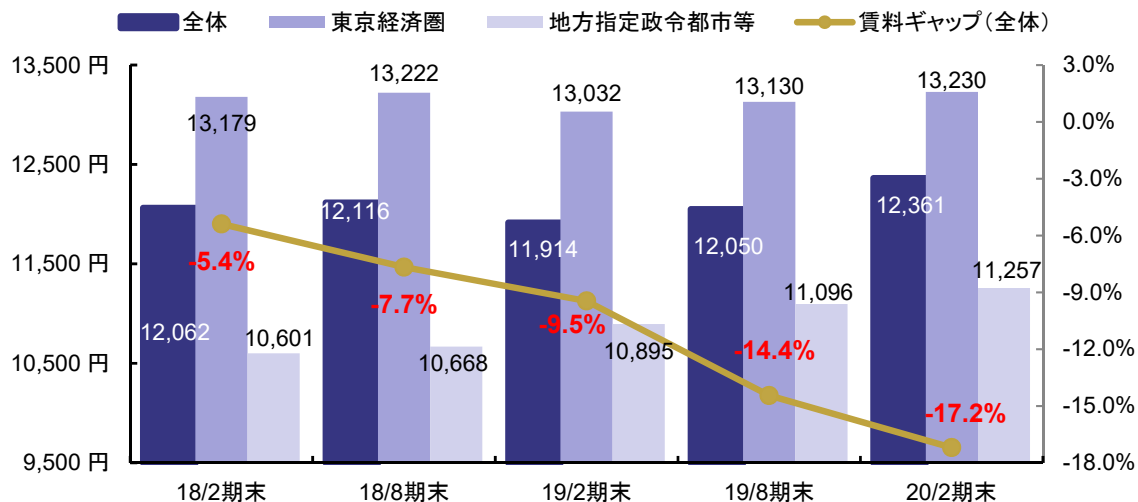
## 賃料改定の実績(件数及び賃貸面積の割合)



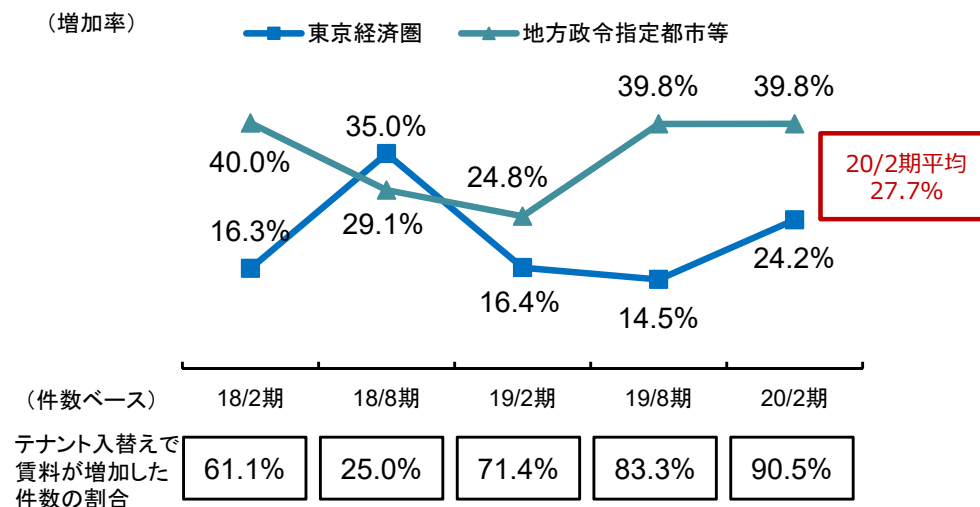


- 好調な賃貸市場が継続しており、20/2期も賃料ギャップ(契約賃料<マーケット賃料)はさらに拡大し、テナント入替え時の賃料アップを期待できる状況
- 20/2期のテナント入替えのうち、賃料が増加した件数の割合:約91%、賃料単価の増加率:約28%となるなど賃料アップの実績は顕著

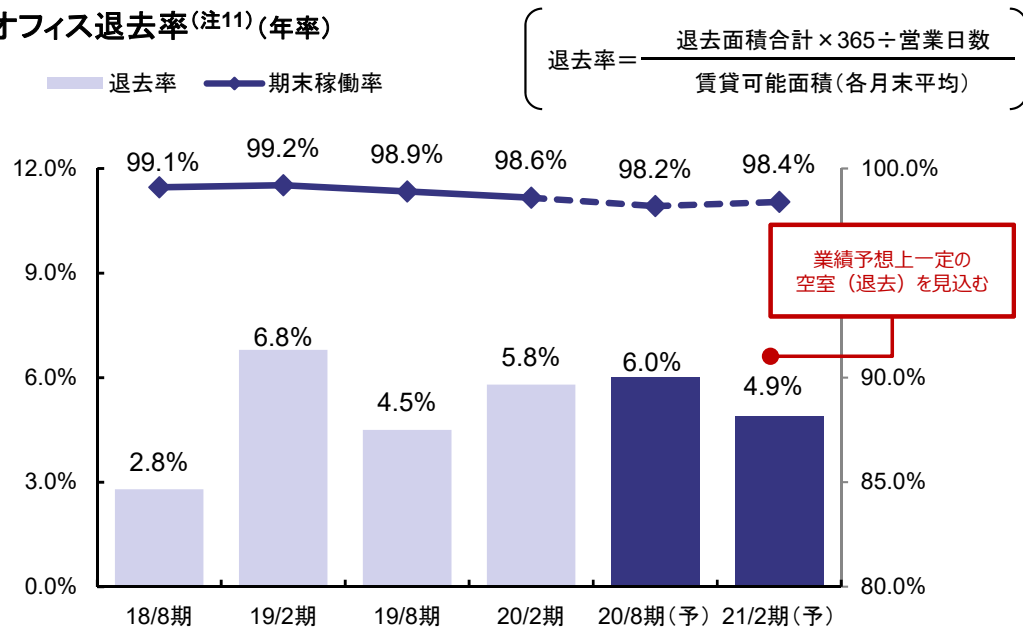
## 平均賃料(注10)(月/坪)及び賃料ギャップの推移



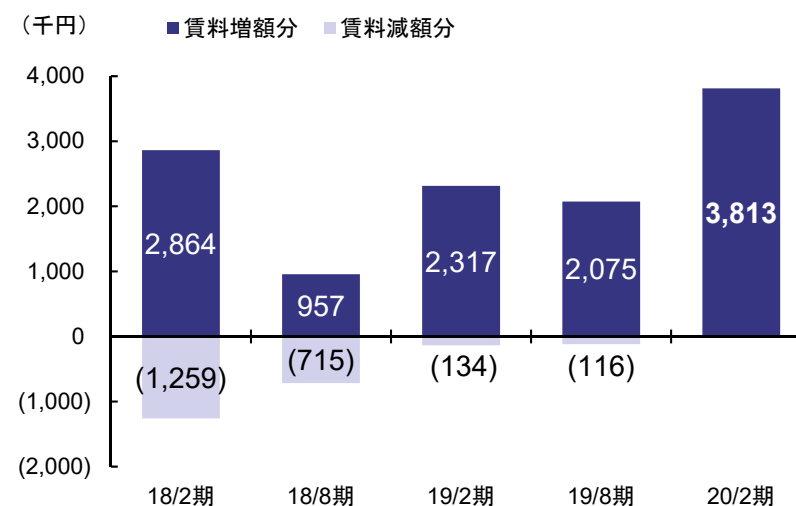
## テナント入替え時の賃料単価増加率



## オフィス退去率(注11)(年率)



## テナント入替え時の変動額(月額賃料ベース)



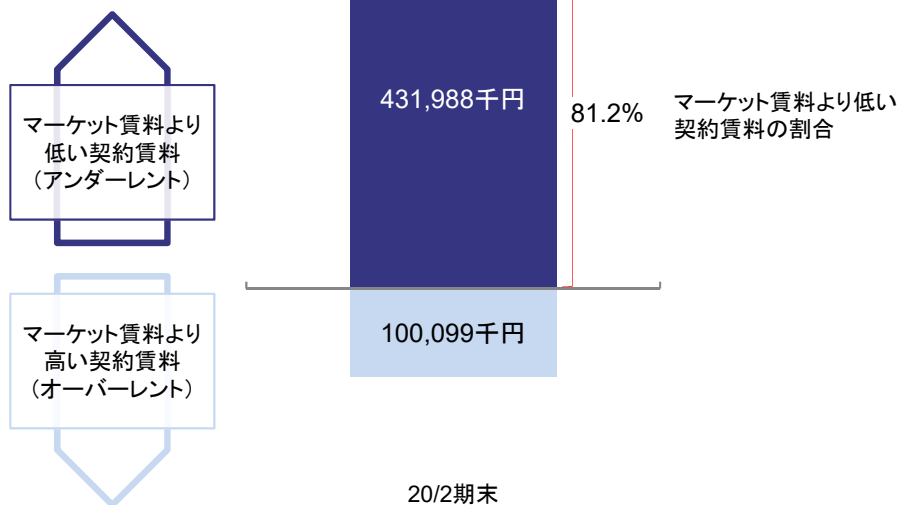
■ アンダーレントのテナント賃料は、全体の約81%となり、前期(約75%)から拡大。前倒しで賃料増額交渉を開始して、賃料増額改定の実績積み上げに注力

## ■ 契約賃料とマーケット賃料の状況

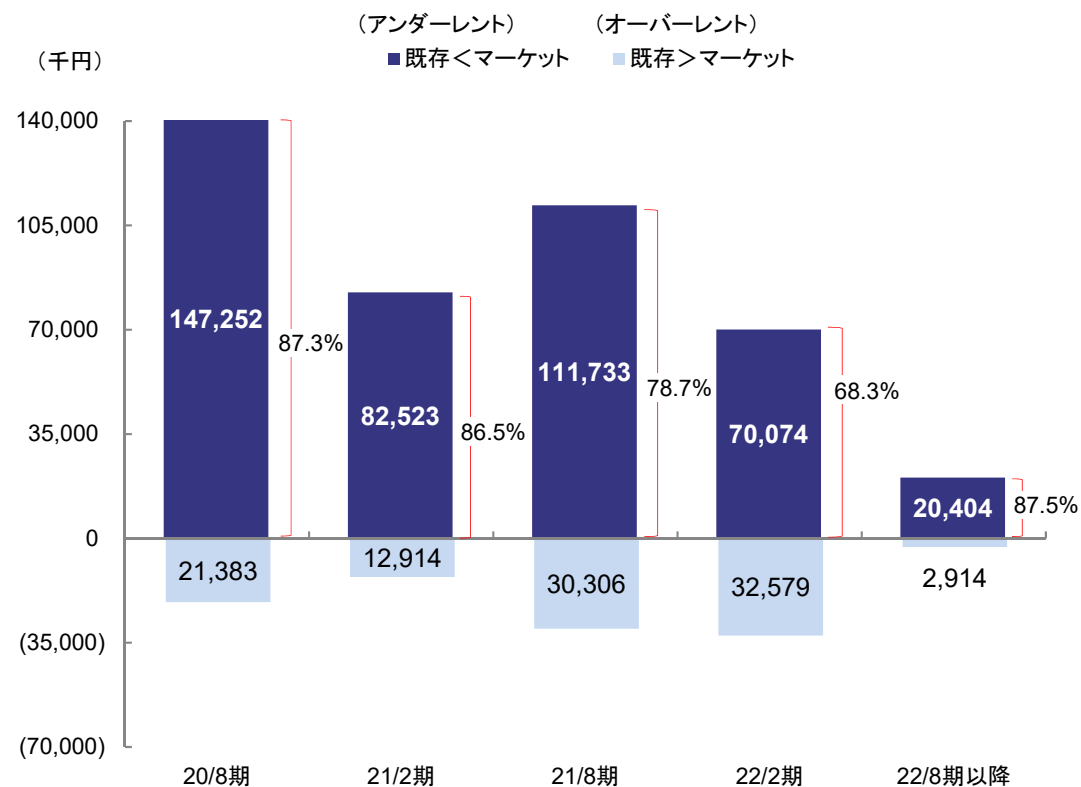
オフィステナントの賃料ギャップ

**-17.2%**

(アンダーレント) (オーバーレント)  
 ■ 既存<マーケット ■ 既存>マーケット



## ■ 契約満了時期別での分布状況(20/2期末時点)

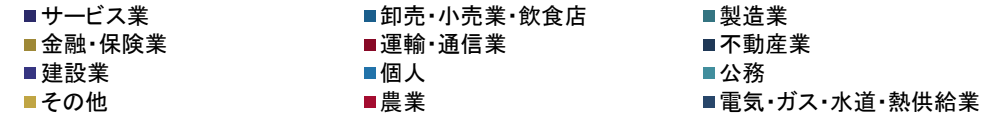


■ 上位10テナントの比率: 14.9%、オフィステナントの平均賃貸面積: 約92坪、200坪未満のテナント割合: 約88%と分散度の高いポートフォリオを構築

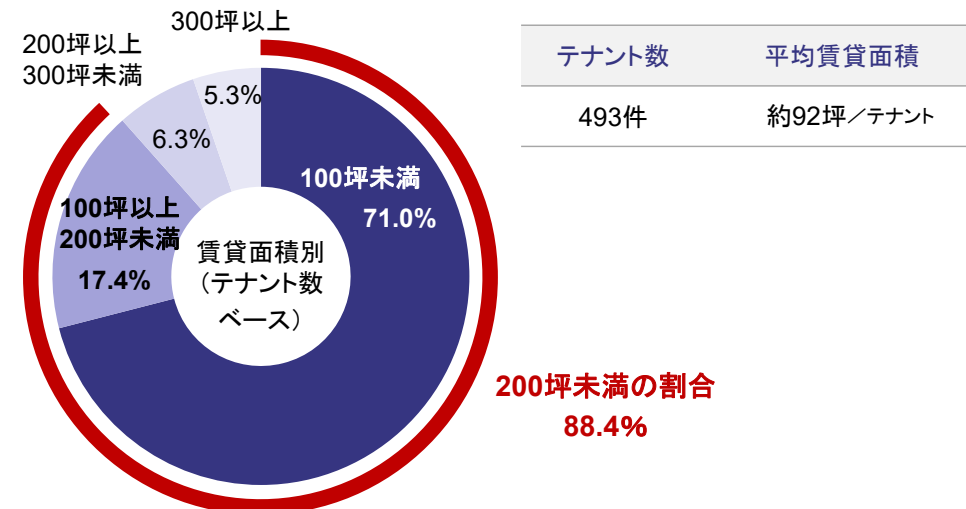
## 新規物件取得後の上位テナントの状況 (20/2期末)

	テナント名	賃貸面積 (坪) (注12)	総賃貸可能面積 に占める割合 (注13)	入居物件名
1	TOHOシネマズ株式会社	1,731.84	3.6%	fab南大沢
2	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	1.9%	ONEST名古屋錦スクエア
3	株式会社ティ・デイ・エス	703.08	1.5%	36山京ビル
4	オリジナル設計株式会社	591.31	1.2%	ONEST元代々木スクエア
5	(非開示) (注14) 業種: 情報システム関連	590.50	1.2%	東京パークサイドビル
6	(非開示) (注14) 業種: 情報システム関連	587.14	1.2%	東京パークサイドビル
7	日本オフィス・システム株式会社	587.14	1.2%	東京パークサイドビル
8	マクセル株式会社	532.49	1.1%	ONEST元代々木スクエア
9	(非開示) (注14) 業種: 自動車関連	475.72	1.0%	ONEST元代々木スクエア
10	株式会社キリン堂	465.68	1.0%	セントラル新大阪ビル 肥後橋センタービル
上位10テナント合計		<b>7,182.42</b>	<b>14.9%</b>	

## 業種別テナント分布状況 (賃貸面積ベース, オフィスビル, 20/2期末)



## 賃貸面積別テナント分布状況 (注15) (オフィスビル, 20/2期末)



オフィス系テナント

現状認識

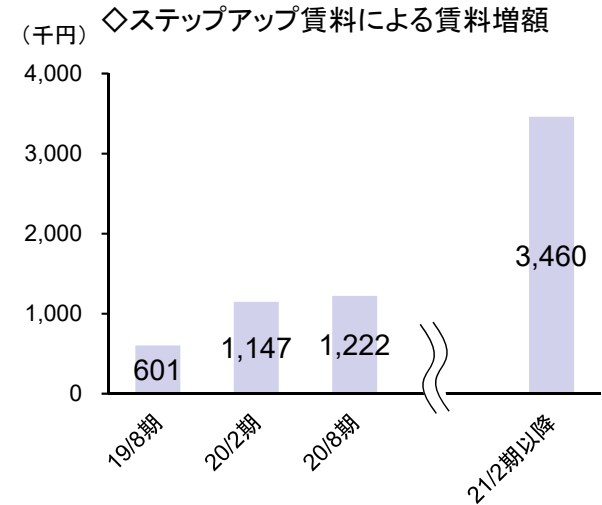
- 現時点のオフィス系テナントの運営状況は良好。20年3月以降の賃料改定・新規リーシングも堅調に推移しており、特段大きな変化はない
- ただし、新型コロナウイルスの直接的な影響が顕著な既存テナントからの賃料減額要請、解約通知が3件発生(2020/4/6時点)
- 新型コロナウイルスによる影響が長期化し、企業業績・景気動向への影響が波及・拡大する場合、テナント需要の減退可能性に留意が必要

◇20年3月以降の具体的な動向(4/6時点 オフィス)

2020/3/1~4/6	件数	賃料増減額(月額)
増額改定(合意書締結)	8	+2,190千円
新規契約(契約ベース)	2	+1,402千円
新規申込(受領ベース)	3	+9,241千円
減額要請/解約通知	5	新型コロナウイルス影響: 3件

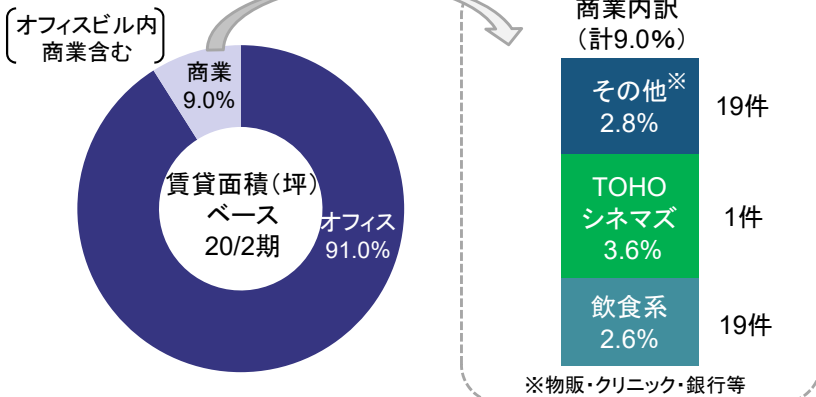
当面の対応策と業績予想への反映

- **基本方針**: 賃料改定交渉や新規リーシングについては、特段変更はない。ただし、新型コロナウイルスの影響による賃料減額要請等を受けた場合には、テナントの業績、市場賃料とのギャップ等を踏まえて個別に検討
- 賃料改定時に「ステップアップ賃料(段階的に賃料上昇)」の積極的な活用などにより、将来のアップサイドを着実に積み上げることが現時点での有効なリスク低減策の1つであると思料
- **業績予想へのリスク反映**については、現在の空室部分および解約通知受領部分は(契約済区画を除き)すべて21年1月以降の埋め戻しを想定するなど保守的に設定



商業系テナント

現状認識



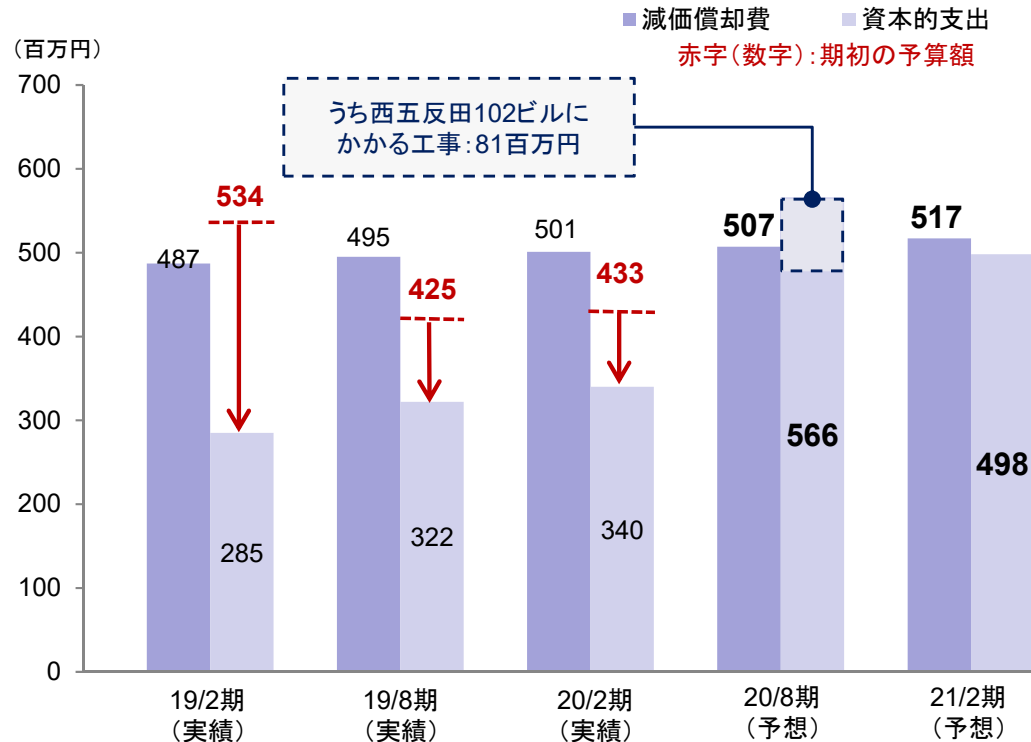
- 新型コロナウイルスの影響による賃料減額要請は、ほぼ飲食系テナント(6件中5件)
- 新型コロナウイルスによる売上減少が長期化する場合、飲食系テナントを中心に賃料減額要請、解約通知等の動きが増加する可能性がある

当面の対応策と業績予想への反映

- **基本方針**: 新型コロナウイルスの影響は、テナント業種や業態によって格差が大きいため、賃料減額要請等については、テナントの業績・賃料支払能力・政府の対策等を踏まえて個別に検討したうえで、総合的に勘案して対応
- テナントによっては、期間限定での賃料減額等を検討する可能性もあるが、ポートフォリオ全体の運用状況等も踏まえつつ交渉する
- **業績予想へのリスク反映**については、賃料減額リスクを個別テナントごとに査定し、一定の賃料収入の減少を業績予想に織り込み済
- 緊急事態宣言発令後も感染拡大が継続するなど、一時的に現在の想定を大きく上回る賃料減少となり、予想分配金を下回る可能性が生じた場合には、内部留保(総額:約191百万円/本書公表日現在の発行済投資口数で1口当たり:約799円)の活用も検討

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

## 減価償却費及び資本的支出の推移

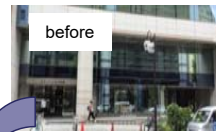


・資本的支出予算の内訳(2020年8月期/2021年2月期)

工事項目	2020年8月期(第14期)		2021年2月期(第15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	251	44.4%	181	36.5%
バリューアップ工事以外	314	55.6%	316	63.5%
<b>合計</b>	<b>566</b>	<b>100.0%</b>	<b>498</b>	<b>100.0%</b>

## 戦略的CAPEXの事例

### ONEST名古屋錦スクエア



(リニューアル前)

- ・メインテナントのシェアが高く、退去リスク低減が課題
- ・同テナントの契約更新時期は19/4

(2018年2月)

テナントの満足度向上、競争力強化を目的に、エントランス・外壁・トイレ等共用部をリニューアル

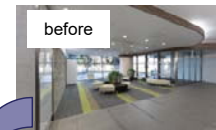


(2018年8月期以降)

- ・メインテナントの増額改定(段階賃料)に成功
- ・その他テナントで、入れ替え(1件)、賃料改定3件等、結果として全フロアで賃料増額を実現

**月額賃料: 4,014千円向上が確定**

### ONEST元代々木スクエア

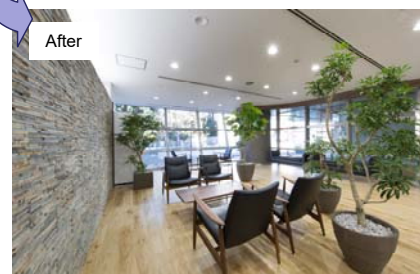


(リニューアル前)

- ・2016年9月に取得後、テナント退去はなく満室稼働で推移していたが、18/8期に2テナント(約500坪)から退去通知を受領

(2019年2月)

早期埋戻しのため、競争力向上を企図し、個別空調化、エントランス等のリニューアルを実施



(2019年2月期以降)

- ・退去前にテナントの埋戻しが確定、賃料も増額
- ・その他テナントの賃料増額改定(3件)に成功

**月額賃料: 2,916千円向上が確定**

# 外部成長戦略

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

## <本投資法人の基本戦略>

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

「資産の入替え」は継続しつつ、資産規模拡大ステージへ

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

### 資産規模

次のターゲット：2,000億円（中期的目標）

### 投資エリア比率

東京経済圏比率（20/2期末時点：65.0%）の向上

## 2019年10月実施の資産入替の概要

### CP10ビル



### MY厚木ビル



スポンサーサポート

### 西五反田102ビル



資産入替

	売却		取得
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
所在地	東京都台東区	神奈川県厚木市	東京都品川区
売買実行日	2019年10月17日	2020年3月3日	2019年10月31日
売買価格	3,400百万円 売却益：139百万円	1,360百万円 売却益：142百万円*	4,500百万円 含み益：337百万円
賃料ギャップ	オーバーレント		アンダーレント
稼働率 (2019年8月末)	100.0%	97.1%	100.0%

\*MY厚木ビルの売却益については、2020年4月14日付け公表の業績予想における不動産等売却益の見込額を記載しています。

## 資産入替の狙い

① 将来リスクの低減

② 含み益の実現

③ 分配金の平準化

内部成長余力獲得

経済効果

取得後早期から内部成長を実現  
引続き収益力向上が期待できる

<月額賃料の増額実績>

- ・テナント入替：+1,739千円（1件）
- ・賃料増額改定：+835千円（4件）

# 優先交渉権保有物件

■ 東京経済圏に所在の好立地かつ賃料ギャップを有する物件への重点投資により、更なる内部成長余地の確保を目指す

## MSB-21南大塚ビル



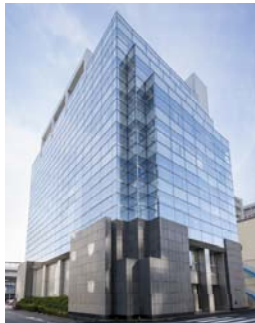
所在地	東京都豊島区南大塚
最寄駅	JR山手線「大塚」駅・都電荒川線「大塚駅前」 徒歩約5分
賃貸可能面積	4,123.03m <sup>2</sup>
最低購入価格	3,900百万円
売却可能期間	2020年9月1日～2021年9月30日

## リードシー千葉駅前ビル



所在地	千葉市中央区弁天
最寄駅	JR総武本線他「千葉」駅 徒歩約1分
賃貸可能面積	6,067.77m <sup>2</sup>
最低購入価格	4,475百万円
売却可能期間	2020年9月1日～2021年9月30日

## 倉持ビルディング第一



所在地	東京都墨田区江東橋
最寄駅	JR総武本線他「錦糸町」駅 徒歩約6分
賃貸可能面積	3,923.71m <sup>2</sup>
最低購入価格	2020年9月1日～2020年9月30日まで: 4,020百万円 2020年10月1日～2021年9月30日まで: 優先交渉権取得先の内部収益率(IRR)が所定の数値以上になると合理的に認められる購入価格
売却可能期間	2020年9月1日～2021年9月30日

## 神楽坂プラザビル



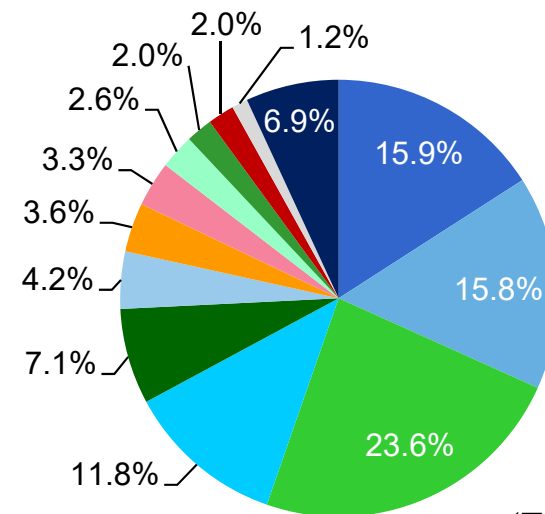
所在地	東京都新宿区神楽坂
最寄駅	東京メトロ東西線他・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅 徒歩約4分
賃貸可能面積	2,827.49m <sup>2</sup>
最低購入価格	優先交渉権取得先の内部収益率(IRR)が所定の数値以上になると合理的に認められる購入価格
売却可能期間	2020年9月1日～2024年12月24日

- 19年9月に期限が到来した借入金(167億円)のリファイナンスを実施し、本投資法人初の投資法人債発行等により、平均残存年数は大幅に長期化
- LTVは「45~50%を目安」として運営する方針であり、LTV=50%までの借入余力は、リファイナンス後において約96億円

## 有利子負債サマリー(2020年2月期末時点)

有利子負債残高	平均金利	固定金利比率	外部格付【JCR】
50,824百万円	0.636%	88.2%	シングルA (安定的)
LTV (総資産有利子負債比率)	借入余力 (LTV=50%まで)	平均 残存年数 <sup>(注16)</sup>	平均調達年数
45.7%	約96億円	3.22年	5.04年

## 有利子負債の構成状況(2020年2月期末時点)



	(百万円)
みずほ信託銀行	8,086
みずほ銀行	8,037
三井住友銀行	12,000
新生銀行	6,000
りそな銀行	3,600
あおぞら銀行	2,150
福岡銀行	1,850
三重銀行	1,700
西日本シティ銀行	1,300
京都銀行	1,000
日本生命保険	1,000
中国銀行	600
投資法人債	3,500
<b>合計</b>	<b>50,824</b>

## 2020年2月期のリファイナンス概要

### 2019年9月期限の借入金<sup>(注17)</sup>

#### 【変動金利】

・1年 2,700百万円 0.315%

#### 【固定金利】

・3年 14,074百万円 0.581%

#### 【合計／平均】

・2.7年 16,774百万円 0.538%

### リファイナンスによる調達<sup>(注17)</sup>

#### 【投資法人債】(2019年8月発行)

・5年 1,500百万円 0.400%  
・10年 2,000百万円 0.820%

#### 【固定金利】(2019年9月借入れ)

・5年 4,000百万円 0.510%  
・7年 9,200百万円 0.750%

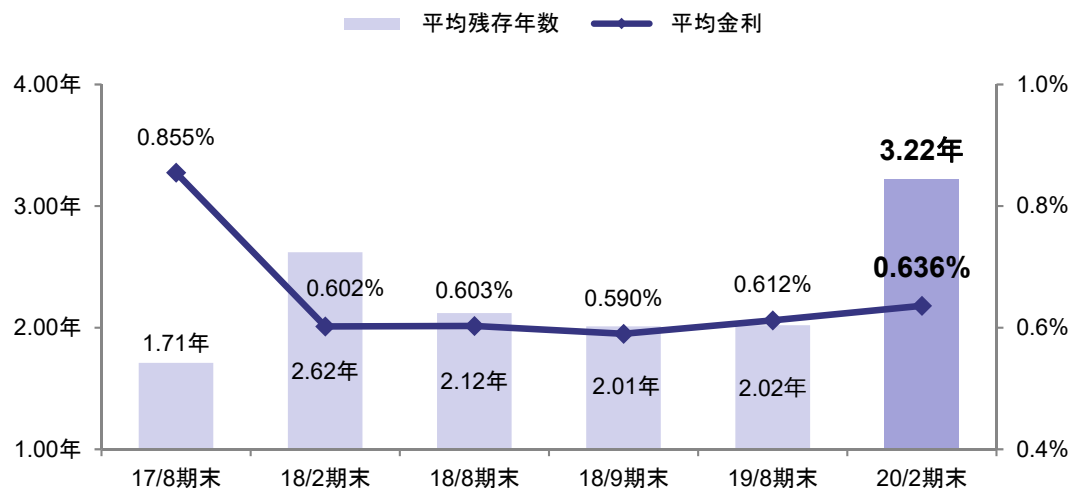
#### 【合計／平均】

・6.7年 16,700百万円 0.669%

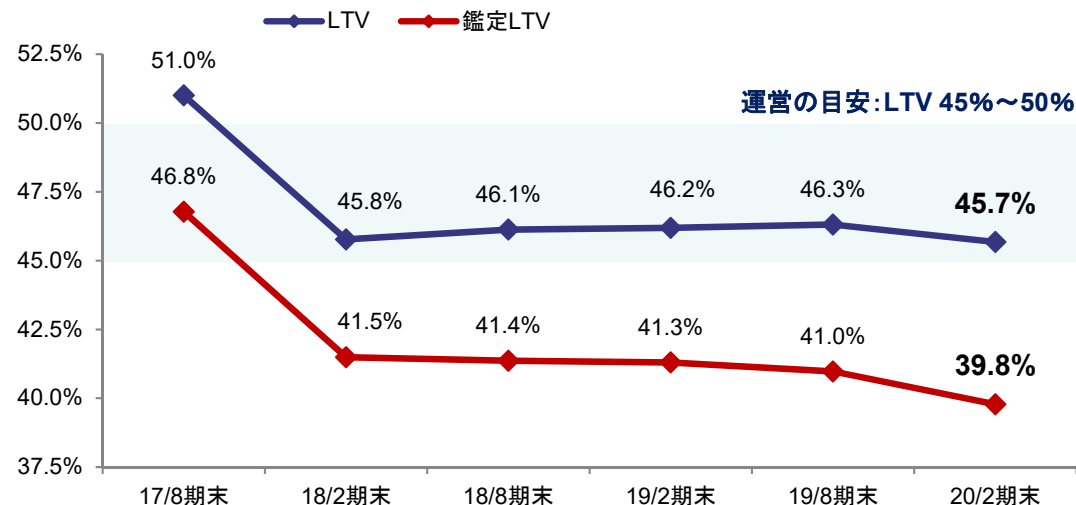


- 足許の金利環境を捉え、投資法人債の発行を含めた167億円のリファイナンスを実施し、平均残存年数は伸長(20/2期末時点で3.22年)
- 負債の長期化に伴い、平均金利は若干上昇となるが、LTV・固定金利比率など各種指標は良化

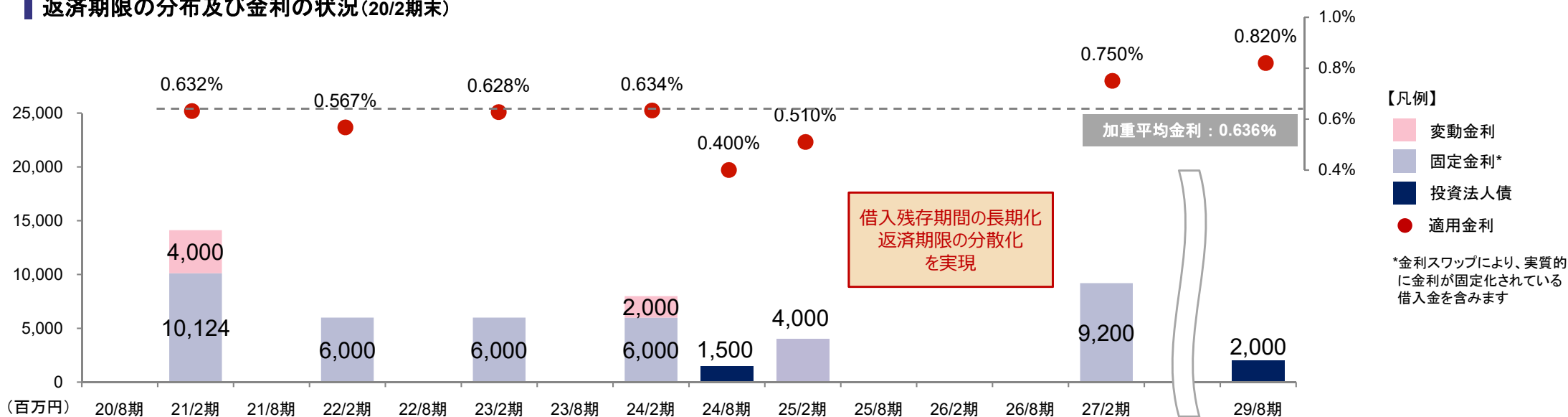
## 平均金利・平均残存年数の推移



## LTV・鑑定LTV(注18)の推移



## 返済期限の分布及び金利の状況(20/2期末)



### 3 「成長戦略」における注記

(注1) 2020年2月末を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。本書の他の箇所においても同様です。

(注2) 2020年2月末時点の稼働率を記載しており、「小計・平均」及び「合計・平均」欄はこれらの稼働率を加重平均した値を記載しています。

(注3) 「築年数」は、各保有資産の竣工日から2020年2月末までの経過期間を年数で表しています。「合計・平均」欄については、各保有資産の築年数を取得価格ベースで加重平均し算出しています。

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

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

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

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

(注8) 「テナント更新率」は、当期に契約満了時期を迎えたテナントのうち契約更新を行ったテナントの割合をいい、賃貸面積ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

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

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

(注11) 保有資産のうち「オフィスビル」に分類している資産を対象とし、「退去率(%)」= (対象営業期間における退去面積の合計値 ÷ 対象営業期間中の各月末時点の賃貸可能面積の平均値) × 365 ÷ 対象営業期間の営業日数」により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。

(注12) 「賃貸面積」は、2020年2月期末時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。

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

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

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

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

(注17) 記載されている利率については、「2019年9月期限の借入金」は借入金の返済時に適用されていた利率を、「リファイナンスによる調達」は投資法人債の発行時及び金利スワップによる金利の実質的な固定化後の利率をそれぞれ記載しています。

(注18) 「鑑定LTV(%)」= 期末有利子負債残高 ÷ (期末総資産 + 含み益)」により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。



## 4 Appendix

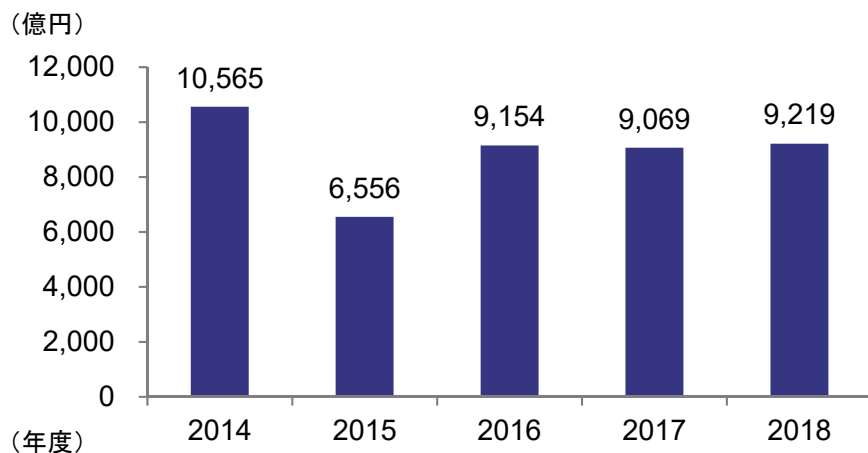


- みずほ信託銀行は、不動産仲介業務及び不動産アセットマネジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務等不動産の多様なソリューションを提供する本邦不動産マーケットにおける有力プレイヤー

## ■ みずほ信託銀行の概要

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

## ■ 不動産仲介業務における売買取扱高



## ■ みずほ信託銀行によるサポートの概要

### 外部成長サポート

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

### 内部成長サポート

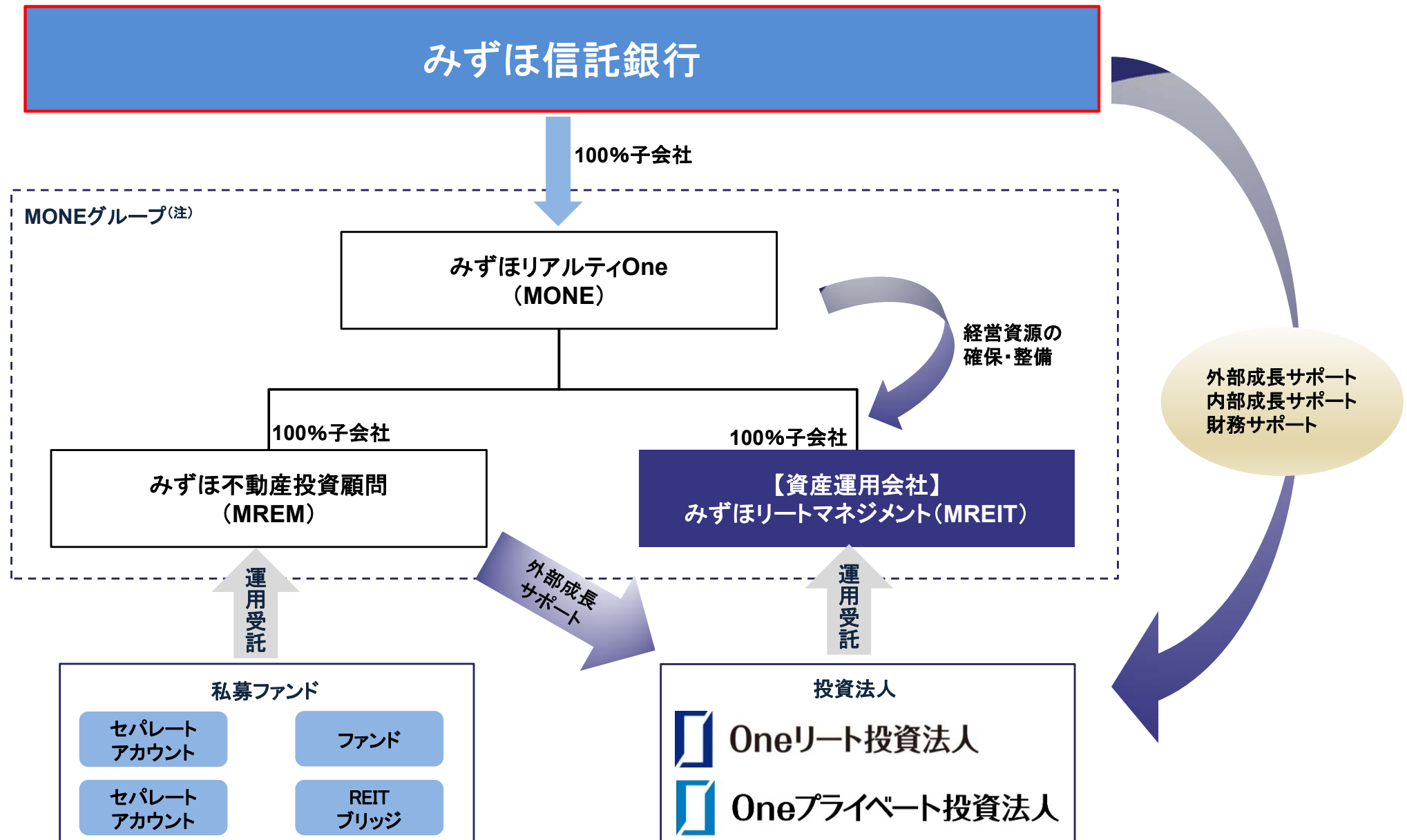
### 財務戦略サポート

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

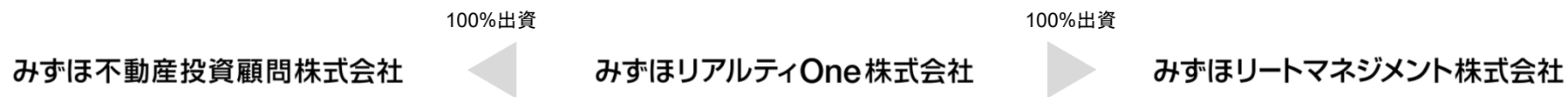
### その他サポート体制

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

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



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



**みずほ不動産投資顧問株式会社  
(MREM)**

主たる事業	国内外の投資家に対する不動産投資顧問事業
設立	2007年9月10日
資本金	1億円
代表者	代表取締役社長 大江 一馬
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
役職員数	53人(2020年4月1日時点) <sup>(注)</sup>
加入団体	一般社団法人 日本投資顧問業協会
免許等	1. 金融商品取引業者登録 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業)「関東財務局長(金商)第1915号」

**みずほリアルティOne株式会社  
(MONE)**

子会社の経営管理
2015年10月28日
1億円
代表取締役社長 大江 一馬
東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
31人(2020年4月1日時点) <sup>(注)</sup>

**みずほリートマネジメント株式会社  
(MREIT)**

投資法人の資産運用
2005年7月1日
5千万円
代表取締役社長 橋本 幸治
東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
28人(2020年4月1日時点) <sup>(注)</sup>
一般社団法人 投資信託協会
1. 宅地建物取引業免許 「東京都知事(3)第84787号」 2. 金融商品取引業者登録(投資運用業) 「関東財務局長(金商)第342号」 3. 国土交通大臣認可第46号(取引一任代理等)

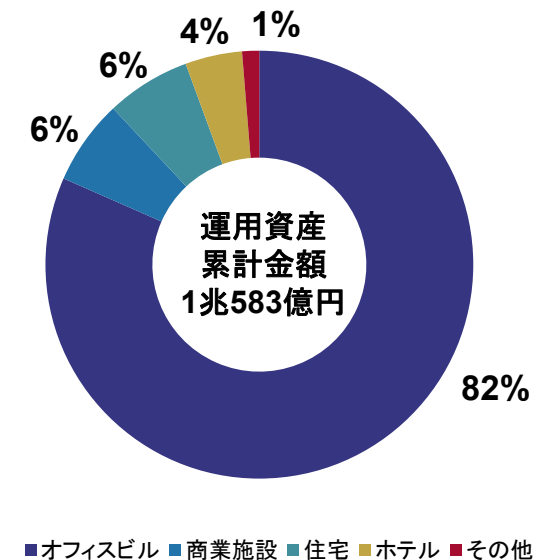
(注) 常勤監査役、契約社員、嘱託社員を含み、社外役員、派遣社員は含みません。また、MONEグループ会社間の兼職者を含みます。

■ 2002年の創業以来、資産規模1兆583億円超の不動産投資・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) <sup>(注1)</sup> を通じてSRM及びSRPの全株式を取得
2018年	1月	SRPの商号を「みずほリートマネジメント株式会社」に変更

■ ファンド組成・運用実績(累計)<sup>(注2)</sup> <sup>(注3)</sup>



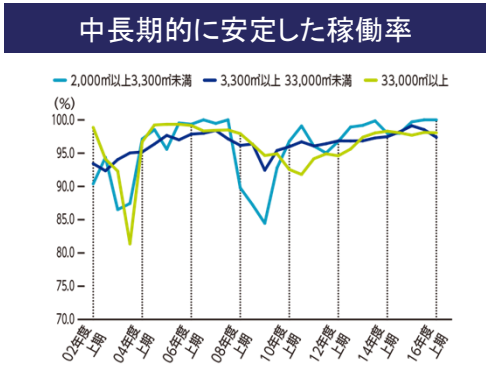
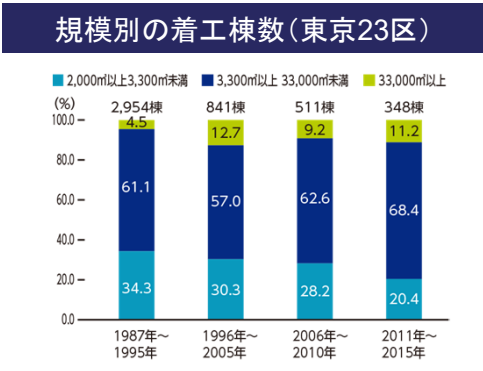
(注1) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

(注2) MONEグループ(2015年11月30日付で本投資法人のスポンサーを離脱した株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズを含みます。)における、2002年の創業以来2020年3月末日までにおけるMONEグループ以外の投資家から出資を受けたファンドの組成・運用実績を示しており、2020年3月末日時点の取得価格の累計金額より算出したものです。

(注3) 既に終了し出資持分の払戻しを完了しているファンドを含みます。

## 1 ミドルサイズのオフィスビル<sup>(注)</sup>を重点投資対象とするポートフォリオ

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



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

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

## 2 不動産の本質的価値—「立地」と「ビルスペック」—の追求

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



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



## 3 スポンサーの強みを活かして獲得する豊富で質の高い物件情報の活用

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



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

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

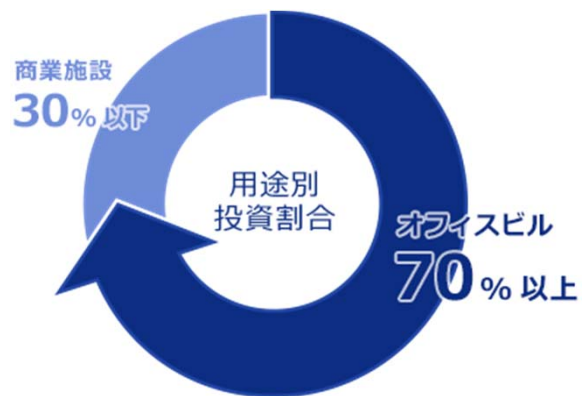
### 利益相反取引への取組み

- ✓ 利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者<sup>(注)</sup>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

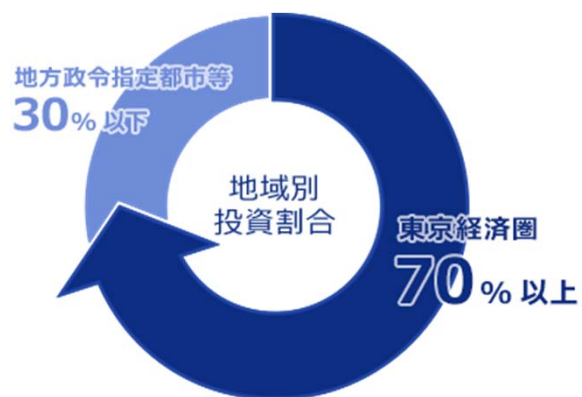
## 用途別投資割合(注)

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及び都市型商業施設も組入れることで、投資対象の分散を図りながらポートフォリオを構築。

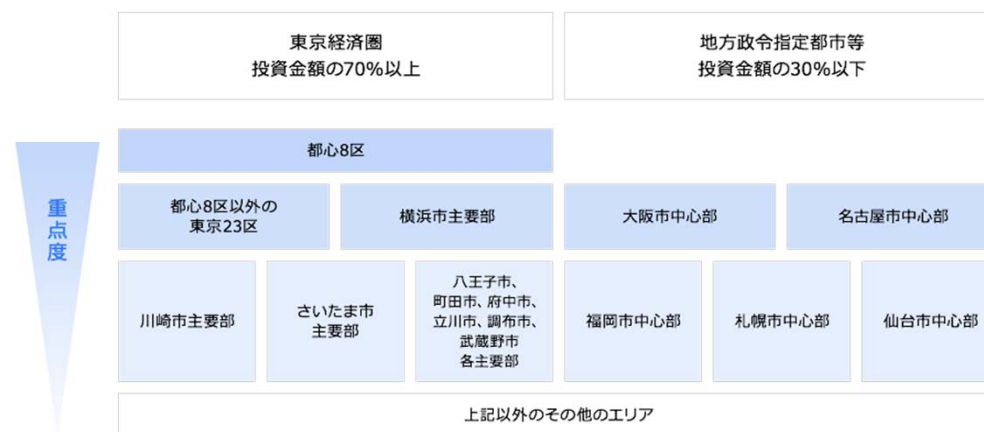


## エリア別投資割合(注)

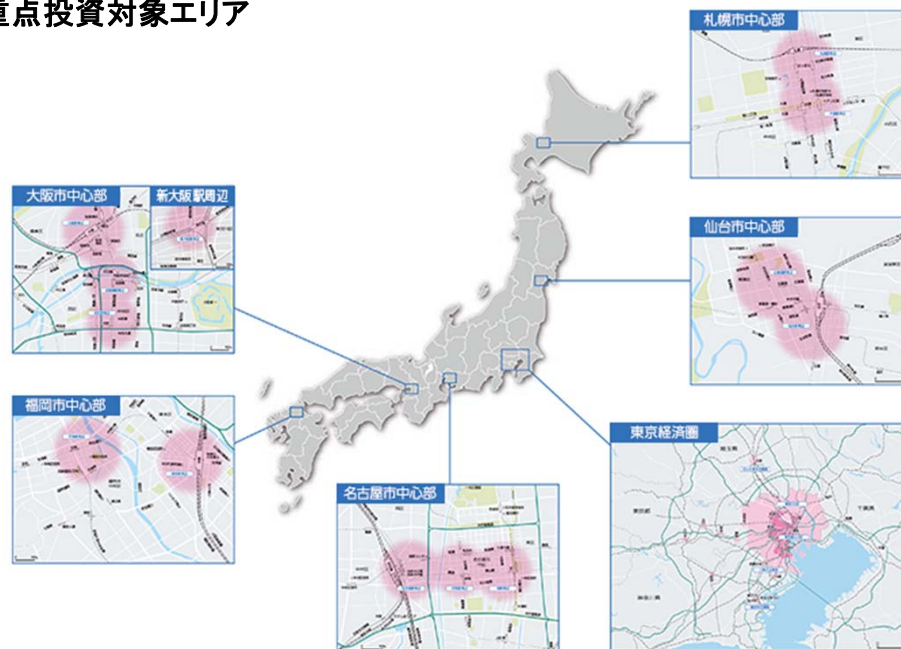
安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等を投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオを構築。



## 投資対象エリア



## 重点投資対象エリア



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

## 基本姿勢

「ものづくりの発想」で金融商品をマネジメントする

# Creating Value, and More

### 「ものづくりの発想」とは

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

### 「and More」に込めた想い

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

## 「One」に込めた想い

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

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

## ロゴマークの意味



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



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

# サステナビリティ(ESG)に関する取組み

## 「サステナビリティへの配慮に関する方針」の開示

本投資法人のウェブサイトにてサステナビリティに関する方針を開示

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

## Governance

### 「投資主利益」との一致を図るための運用体制追求

#### 運用報酬体系の変更

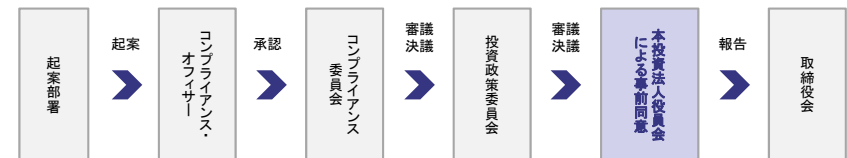
	変更前	変更後
資産規模連動	運用報酬 1 総資産額 × 年率0.45%(上限)	運用報酬 1 総資産額 × 年率0.3%(上限)
利益連動	運用報酬 2 NOI × 6.0%(上限)  「運用報酬上限額」 (前期末総資産 × 年率0.45%)の設定	運用報酬 2 NOI × 2.5%(上限)  【新設】運用報酬 3 EPU × 2,000(上限)
合併報酬	将来合併が生じた場合に備え新設	【新設】合併報酬 不動産関連資産等の 評価額 × 1.0%(上限)

#### 「投資口累積投資制度」導入

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

#### 投資主利益の保護に資する意思決定プロセス

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



# サステナビリティ(ESG)に関する取組み

## Environment

### 環境関連評価認証の取得

「CASBEE – 不動産」による評価認証の取得



**12物件/26物件 48.9%**(延床面積ベース)

2020年2月末現在で保有する全26物件のうち、12物件で「Aランク(大変よい)」を取得

**「CASBEEウェルネスオフィス認証」**  
を新たに取得(東京パークサイドビル)

### GRESBリアルエステイト評価の取得



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

### 省エネルギーに資する取組み

「事業者クラス分け評価制度」における「Sクラス(優良事業者)」の認定

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

## Social

### 人材育成(人的資源開発)の取組み

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

### MONEグループにおける主な有資格者数

宅地建物取引士	45名	エネルギー管理員	3名
不動産証券化マスター	24名	不動産鑑定士	3名
一級建築士	8名	公認会計士	3名
ビル経営管理士	8名	証券アナリスト	3名
ファシリティマネジャー	4名	他、不動産・金融関連の資格を有する役職員が在籍	
一級建築施工管理技士	4名		

資産の部	2019年8月期 (第12期)	2020年2月期 (第13期)
現金及び預金	4,203,194	2,033,389
信託現金及び信託預金	5,994,282	6,216,391
営業未収入金	90,016	71,097
前払費用	143,322	160,436
未収還付法人税等	6	6
その他	259	396
<b>流動資産合計</b>	<b>10,431,081</b>	<b>8,481,717</b>
有形固定資産		
建物	2,861,105	2,798,834
構築物	5,934	5,616
機械及び装置	0	0
工具、器具及び備品	1,678	2,097
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	25,498,675	24,968,698
信託構築物	13,511	15,018
信託機械及び装置	130,337	131,272
信託工具、器具及び備品	38,562	38,235
信託土地	65,388,250	67,388,459
信託建設仮勘定	—	12,283
<b>有形固定資産合計</b>	<b>97,708,403</b>	<b>99,130,865</b>
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	1,956	1,843
<b>無形固定資産合計</b>	<b>3,280,293</b>	<b>3,280,180</b>
投資その他の資産		
投資有価証券	—	18,099
差入敷金及び保証金	10,960	10,960
長期前払費用	151,950	302,200
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>162,910</b>	<b>331,259</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>101,151,607</b>	<b>102,742,305</b>
投資口交付費	22,498	16,874
投資法人債発行費	28,060	26,035
<b>繰延資産合計</b>	<b>50,559</b>	<b>42,910</b>
<b>資産合計</b>	<b>111,633,249</b>	<b>111,266,933</b>

負債の部	2019年8月期 (第12期)	2020年2月期 (第13期)
営業未払金	233,533	195,909
1年内返済予定の長期借入金	14,074,000	14,124,000
未払金	361,476	535,072
未払費用	3,266	3,122
未払法人税等	605	605
未払消費税等	195,386	192,053
前受金	653,763	663,508
その他	893	577
<b>流動負債合計</b>	<b>15,522,924</b>	<b>15,714,847</b>
投資法人債	3,500,000	3,500,000
長期借入金	34,124,000	33,200,000
預り敷金及び保証金	283,148	287,309
信託預り敷金及び保証金	5,162,220	5,326,212
<b>固定負債合計</b>	<b>43,069,368</b>	<b>42,313,522</b>
<b>負債合計</b>	<b>58,592,293</b>	<b>58,028,370</b>

純資産の部	2019年8月期 (第12期)	2020年2月期 (第13期)
出資総額	51,154,926	51,154,926
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,886,029	2,083,636
剰余金合計	1,886,029	2,083,636
<b>投資主資本合計</b>	<b>53,040,955</b>	<b>53,238,562</b>
<b>純資産合計</b>	<b>53,040,955</b>	<b>53,238,562</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>111,633,249</b>	<b>111,266,933</b>

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

	2019年8月期 (第12期)	2020年2月期 (第13期)
賃貸事業収入	3,663,220	3,714,599
その他賃貸事業収入	383,096	371,736
不動産等売却益	—	140,832
<b>営業収益合計</b>	<b>4,046,316</b>	<b>4,227,168</b>
賃貸事業費用	1,758,937	1,736,962
資産運用報酬	249,406	254,637
資産保管手数料	4,441	4,466
一般事務委託手数料	19,280	19,040
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	53,580	55,947
<b>営業費用合計</b>	<b>2,089,522</b>	<b>2,074,930</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,956,794</b>	<b>2,152,237</b>
受取利息	45	43
受取保険金	4,649	—
未払分配金戻入	547	450
還付加算金	1,044	—
精算金収入	—	233
営業外収益合計	6,287	727
支払利息	152,227	150,023
投資法人債利息	1,656	11,015
融資関連費用	98,592	90,307
投資口交付費償却	12,506	5,624
投資法人債発行費償却	337	2,025
その他	1,083	1,526
営業外費用合計	266,404	260,522
<b>経常利益</b>	<b>1,696,677</b>	<b>1,892,442</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>1,696,677</b>	<b>1,892,442</b>
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
<b>当期純利益</b>	<b>1,696,702</b>	<b>1,891,837</b>
前期繰越利益	189,956	191,799
<b>当期未処分利益又は当期未処理損失(△)</b>	<b>1,886,029</b>	<b>2,083,636</b>

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(2020年2月期末現在)

物件名	OT-2 ONEST神田スクエア	OT-3 立川錦町ビル	OT-5 ONEST横浜西口ビル	OT-6 湯島ファーストジェネシスビル	OT-7 ONEST中野ビル	OT-8 36山京ビル
						
所在地	東京都千代田区	東京都立川市	神奈川県横浜市	東京都文京区	東京都中野区	東京都新宿区
最寄駅	JR 神田	JR 立川	JR 横浜	東京メトロ 本郷三丁目	JR 中野	JR 飯田橋
建築年月	2007年4月	1991年6月	1983年5月	1991年8月	1994年8月	1991年10月
取得価格	7,350百万円	3,264百万円	3,110百万円	2,751百万円	2,880百万円	2,395百万円
不動産鑑定評価額	9,100百万円	4,150百万円	3,820百万円	3,200百万円	3,400百万円	2,770百万円
構造	SRC	SRC	RC	SRC	S・SRC	RC
階数	地上10階	地上8階	地下1階、地上8階	地下1階、地上7階	地下1階、地上7階	地下2階、地上4階
延床面積	7,145.42㎡	8,026.84㎡	5,648.65㎡	5,048.99㎡	4,316.75㎡	4,687.65㎡
賃貸可能面積	5,261.34㎡	5,629.48㎡	4,326.68㎡	2,965.49㎡	3,116.49㎡	3,724.17㎡
PML	6.06%	4.51%	10.17%	7.00%	3.04%	8.85%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	30	19	10	6	7	3



# 個別物件の概要(2)

(2020年2月期末現在)

物件名	OT-9 南品川JNビル	OT-10 南品川Nビル	OT-11 南品川Jビル	OT-12 MY厚木ビル	OT-13 八王子SIAビル	OT-14 ONEST 元代々木スクエア
						
所在地	東京都品川区	東京都品川区	東京都品川区	神奈川県厚木市	東京都八王子市	東京都渋谷区
最寄駅	京急 青物横丁	京急 青物横丁	京急 青物横丁	小田急 本厚木	JR 八王子	小田急 代々木八幡
建築年月	1990年7月	1994年7月	1992年7月	1988年9月	1993年9月	1992年4月
取得価格	2,165百万円	2,292百万円	2,020百万円	1,240百万円	730百万円	7,500百万円
不動産鑑定評価額	2,134百万円	2,410百万円	2,440百万円	1,380百万円	856百万円	8,560百万円
構造	SRC	SRC	SRC	RC・SRC	SRC	SRC・RC
階数	地下2階、地上10階	地下2階、地上10階	地下1階、地上10階	地上8階	地上9階	地下2階、地上8階
延床面積	9,621.66㎡	8,570.72㎡	5,529.02㎡	5,040.07㎡	3,920.36㎡	10,695.54㎡
賃貸可能面積	6,390.33㎡	5,476.73㎡	3,673.61㎡	3,857.74㎡	2,751.99㎡	7,644.40㎡
PML	5.57%	5.50%	3.70%	7.69%	4.53%	7.70%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	93.2%	95.1%	100.0%
テナント数	20	19	12	23	12	9

# 個別物件の概要(3)

(2020年2月期末現在)

物件名	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	OT-18 クレシェンドビル	OT-19 東京 パークサイドビル	OT-20 西五反田 102ビル
						
所在地	東京都台東区	埼玉県さいたま市	東京都豊島区	神奈川県横浜市	東京都江東区	東京都品川区
最寄駅	東京メトロ 仲御徒町	JR 大宮	JR 池袋	JR 新横浜	東京メトロ 木場	JR 五反田
建築年月	1986年5月	1991年10月	1991年9月	1987年7月	1991年9月	1988年1月
取得価格	2,700百万円	3,000百万円	2,200百万円	2,466百万円	10,450百万円	4,500百万円
不動産鑑定評価額	2,950百万円	3,230百万円	2,360百万円	2,520百万円	11,300百万円	5,020百万円
構造	SRC	SRC	SRC・RC	SRC	S・SRC	SRC
階数	地下1階、地上9階	地上8階	地下2階、地上8階	地下1階、地上9階	地下1階、地上14階	地下1階、地上8階
延床面積	4,369.49㎡	6,155.16㎡	3,503.13㎡	5,534.88㎡	18,881.34㎡	6,706.79㎡
賃貸可能面積	2,943.07㎡	3,574.03㎡	2,677.80㎡	4,376.46㎡	12,920.17㎡	4,350.47㎡
PML	6.04%	4.72%	6.14%	4.58%	4.79%	6.43%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	96.2%
テナント数	13	15	7	30	13	10

# 個別物件の概要(4)

(2020年2月期末現在)

物件名	OO-1 セントラル 新大阪ビル	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	6,260百万円	4,000百万円	3,540百万円	1,300百万円	5,200百万円	11,800百万円
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	9,418.89㎡	8,893.59㎡	5,801.80㎡	3,755.94㎡	8,421.27㎡	15,430.32㎡
PML	12.72%	5.18%	13.58%	5.08%	6.20%	1.08%
稼働率	100.0%	100.0%	90.5%	93.7%	100.0%	99.9%
テナント数	28	12	4	17	47	67

# 個別物件の概要(5)

(2020年2月期末現在)

物件名	OO-7 肥後橋 センタービル	R-1 fab南大沢
		
所在地	大阪府大阪市	東京都八王子市
最寄駅	Osaka Metro四つ橋線 肥後橋	京王 南大沢
建築年月	1977年9月	2001年12月
取得価格	8,930百万円	4,250百万円
不動産鑑定評価額	10,300百万円	4,910百万円
構造	SRC・RC・S	S
階数	地下2階、地上18階	地上7階
延床面積	24,556.71㎡	9,140.30㎡
賃貸可能面積	15,940.39㎡	8,409.23㎡
PML	4.69%	3.03%
稼働率	98.1%	100.0%
テナント数	60	14

# 稼働率の推移

用途・地域	物件番号	物件名称	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期					
			2018年 2月末	2018年 8月末	2019年 2月末	2019年 8月末	2019年 9月末	2019年 10月末	2019年 11月末	2019年 12月末	2020年 1月末	2020年 2月末
オフィスビル	OT-2	ONEST神田スクエア	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	98.1%	99.1%	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%
	OT-3	立川錦町ビル	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-4	CP10ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%					
	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	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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-8	36山京ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-9	南品川JNビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-10	南品川Nビル	97.4%	100.0%	98.5%	95.3%	96.0%	92.7%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-11	南品川Jビル	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-12	MY厚木ビル	95.8%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	93.2%	93.2%	93.2%
	OT-13	八王子SIAビル	100.0%	100.0%	96.6%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%
	OT-14	ONEST元代々木スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-15	ONEST上野御徒町ビル	92.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-16	大同生命大宮ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-17	ONEST池袋イーストビル	100.0%	85.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-18	クレシェンドビル			100.0%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-19	東京パークサイドビル			100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	95.2%
	OT-20	西五反田102ビル						96.2%	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%
			平均稼働率	99.2%	99.1%	99.5%	99.2%	99.2%	98.5%	98.6%	99.1%	99.0%
地方政令指定都市等	OO-1	セントラル新大阪ビル	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-2	カラスマプラザ21	100.0%	97.5%	97.5%	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%	90.5%
	OO-4	MY熊本ビル	95.8%	100.0%	100.0%	91.0%	93.7%	93.7%	93.7%	93.7%	93.7%	93.7%
	OO-5	名古屋伏見スクエアビル	98.7%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-6	大博多ビル	100.0%	99.9%	97.3%	97.1%	97.1%	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	99.9%
	OO-7	肥後橋センタービル			99.9%	99.7%	99.7%	99.7%	99.9%	99.9%	97.4%	98.1%
			平均稼働率	99.1%	98.9%	98.7%	98.4%	98.6%	99.0%	99.1%	99.1%	98.5%
		平均稼働率	99.1%	99.0%	99.1%	98.9%	98.9%	98.7%	98.8%	99.1%	98.8%	98.5%
商業施設	R-1	fab南大沢	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	R-2	新潟東堀通駐車場ビル	100.0%									
		平均稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		全体平均稼働率	99.2%	99.1%	99.2%	98.9%	99.0%	98.8%	98.9%	99.1%	98.9%	98.6%

# 物件別賃貸事業収支(1)

物件番号	OT-2	OT-3	OT-5	OT-6	OT-7	OT-8	OT-9	OT-10	OT-11	OT-12
物件名称	ONEST神田スクエア	立川錦町ビル	ONEST横浜西口ビル	湯島ファーストジェネシスビル	ONEST中野ビル	36山京ビル	南品川JNビル	南品川Nビル	南品川Jビル	MY厚木ビル
<b>①不動産賃貸事業収益(千円)</b>	<b>204,901</b>	<b>150,915</b>	<b>134,102</b>	<b>97,949</b>	<b>114,768</b>	<b>86,089</b>	<b>131,081</b>	<b>102,673</b>	<b>99,181</b>	<b>62,249</b>
賃貸事業収入	193,548	143,994	121,624	91,190	105,146	77,153	122,432	95,687	91,798	56,578
その他賃貸事業収入	11,352	6,921	12,477	6,758	9,621	8,935	8,649	6,986	7,383	5,671
<b>②賃貸事業費用(千円)</b>	<b>44,454</b>	<b>41,763</b>	<b>27,022</b>	<b>25,940</b>	<b>23,955</b>	<b>22,932</b>	<b>70,082</b>	<b>41,448</b>	<b>32,219</b>	<b>22,448</b>
管理業務費	17,048	14,663	7,934	7,311	7,563	5,686	16,599	7,547	6,054	8,257
水道光熱費	9,922	9,315	6,868	5,192	6,734	6,680	20,930	7,509	6,964	6,791
公租公課	8,556	10,943	10,540	8,365	7,833	7,541	9,611	9,185	5,657	4,797
損害保険料	211	224	146	132	117	112	243	212	135	131
修繕費	8,716	6,118	1,032	4,439	1,205	2,412	5,906	3,562	3,780	1,971
その他	—	500	500	500	500	500	16,790	13,431	9,627	499
<b>③賃貸NOI (=①-②) (千円)</b>	<b>160,447</b>	<b>109,151</b>	<b>107,079</b>	<b>72,008</b>	<b>90,812</b>	<b>63,156</b>	<b>60,998</b>	<b>61,225</b>	<b>66,962</b>	<b>39,800</b>
<b>④減価償却費(千円)</b>	<b>64,555</b>	<b>26,265</b>	<b>13,672</b>	<b>13,951</b>	<b>11,531</b>	<b>8,597</b>	<b>18,006</b>	<b>15,547</b>	<b>12,663</b>	<b>14,021</b>
<b>⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)</b>	<b>95,891</b>	<b>82,886</b>	<b>93,407</b>	<b>58,057</b>	<b>79,281</b>	<b>54,559</b>	<b>42,992</b>	<b>45,678</b>	<b>54,299</b>	<b>25,778</b>
<b>⑥資本的支出(千円)</b>	<b>2,386</b>	<b>521</b>	<b>4,821</b>	<b>460</b>	<b>1,211</b>	<b>2,302</b>	<b>15,760</b>	<b>6,002</b>	<b>13,042</b>	<b>4,133</b>
<b>⑦賃貸NCF (=⑤-⑥) (千円)</b>	<b>158,060</b>	<b>108,630</b>	<b>102,257</b>	<b>71,548</b>	<b>89,601</b>	<b>60,853</b>	<b>45,238</b>	<b>55,222</b>	<b>53,919</b>	<b>35,667</b>

(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-13	OT-14	OT-15	OT-16	OT-17	OT-18	OT-19	OT-20	OO-1	OO-2
物件名称	八王子 SIAビル	ONEST 元代々木 スクエア	ONEST上野 御徒町ビル	大同生命 大宮ビル	ONEST池袋 イーストビル	クレシェンド ビル	東京パーク サイドビル	西五反田 102ビル	セントラル 新大阪ビル	カラスマ プラザ21
<b>①不動産賃貸事業収益(千円)</b>	<b>48,563</b>	<b>239,255</b>	<b>88,759</b>	<b>112,835</b>	<b>70,992</b>	<b>86,140</b>	<b>362,810</b>	<b>73,534</b>	<b>210,237</b>	<b>205,980</b>
賃貸事業収入	43,891	223,703	83,834	104,955	63,932	74,888	322,422	71,261	189,518	193,790
その他賃貸事業収入	4,672	15,551	4,925	7,880	7,059	11,252	40,388	2,273	20,718	12,190
<b>②賃貸事業費用(千円)</b>	<b>21,298</b>	<b>63,025</b>	<b>23,794</b>	<b>25,778</b>	<b>16,958</b>	<b>28,535</b>	<b>93,084</b>	<b>11,880</b>	<b>60,668</b>	<b>74,087</b>
管理業務費	9,254	20,227	8,421	9,372	7,677	11,799	27,834	5,881	21,266	27,404
水道光熱費	5,392	15,405	6,722	6,211	3,230	8,589	36,487	4,376	17,894	14,102
公租公課	4,538	16,235	7,193	6,822	4,626	7,294	19,052	0	15,658	25,350
損害保険料	95	304	114	157	88	133	499	144	323	317
修繕費	1,517	10,452	842	2,765	835	220	8,560	1,142	5,025	6,412
その他	500	400	500	450	500	500	650	334	500	500
<b>③賃貸NOI (=①-②) (千円)</b>	<b>27,265</b>	<b>176,229</b>	<b>64,964</b>	<b>87,056</b>	<b>54,034</b>	<b>57,604</b>	<b>269,726</b>	<b>61,654</b>	<b>149,568</b>	<b>131,893</b>
<b>④減価償却費 (千円)</b>	<b>5,251</b>	<b>26,689</b>	<b>8,158</b>	<b>11,093</b>	<b>6,846</b>	<b>7,495</b>	<b>26,517</b>	<b>7,712</b>	<b>33,936</b>	<b>24,938</b>
<b>⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)</b>	<b>22,013</b>	<b>149,540</b>	<b>56,806</b>	<b>75,963</b>	<b>47,187</b>	<b>50,109</b>	<b>243,208</b>	<b>53,941</b>	<b>115,631</b>	<b>106,954</b>
<b>⑥資本的支出 (千円)</b>	<b>755</b>	<b>78,376</b>	<b>3,480</b>	<b>33,856</b>	<b>11,543</b>	—	<b>58,437</b>	—	<b>37,231</b>	<b>5,715</b>
<b>⑦賃貸NCF (=⑤-⑥) (千円)</b>	<b>26,509</b>	<b>97,853</b>	<b>61,484</b>	<b>53,200</b>	<b>42,491</b>	<b>57,604</b>	<b>211,289</b>	<b>61,654</b>	<b>112,336</b>	<b>126,177</b>

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

# 物件別賃貸事業収支(3)

物件番号	OO-3	OO-4	OO-5	OO-6	OO-7	R-1	OT-4	
物件名称	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	fab南大沢	CP10ビル	合計
<b>①不動産賃貸事業収益(千円)</b>	<b>130,483</b>	<b>70,283</b>	<b>188,939</b>	<b>412,097</b>	<b>367,901</b>	<b>193,380</b>	<b>40,227</b>	<b>4,086,335</b>
賃貸事業収入	113,886	65,249	177,669	378,019	335,785	147,581	25,053	3,714,599
その他賃貸事業収入	16,596	5,033	11,269	34,077	32,116	45,799	15,174	371,736
<b>②賃貸事業費用(千円)</b>	<b>38,495</b>	<b>21,355</b>	<b>52,995</b>	<b>159,714</b>	<b>115,414</b>	<b>68,684</b>	<b>7,281</b>	<b>1,235,323</b>
管理業務費	16,054	8,470	16,487	50,937	32,924	20,234	2,513	395,427
水道光熱費	9,640	6,138	12,373	42,670	38,532	32,700	2,050	349,430
公租公課	9,935	4,759	17,515	48,422	32,280	7,697	1,833	312,247
損害保険料	207	131	367	727	620	184	51	6,136
修繕費	2,158	1,355	5,749	16,307	10,406	7,367	706	120,972
その他	500	500	500	650	650	500	126	51,109
<b>③賃貸NOI (=①-②) (千円)</b>	<b>91,988</b>	<b>48,927</b>	<b>135,944</b>	<b>252,382</b>	<b>252,487</b>	<b>124,696</b>	<b>32,945</b>	<b>2,851,012</b>
<b>④減価償却費 (千円)</b>	<b>21,872</b>	<b>13,699</b>	<b>20,437</b>	<b>34,432</b>	<b>25,136</b>	<b>23,167</b>	<b>5,440</b>	<b>501,639</b>
<b>⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)</b>	<b>70,115</b>	<b>35,228</b>	<b>115,506</b>	<b>217,949</b>	<b>227,350</b>	<b>101,529</b>	<b>27,505</b>	<b>2,349,372</b>
<b>⑥資本的支出 (千円)</b>	<b>1,055</b>	<b>2,098</b>	<b>16,526</b>	<b>10,786</b>	<b>11,961</b>	<b>17,652</b>	—	<b>340,118</b>
<b>⑦賃貸NCF (=⑤-⑥) (千円)</b>	<b>90,933</b>	<b>46,828</b>	<b>119,417</b>	<b>241,596</b>	<b>240,525</b>	<b>107,044</b>	<b>32,945</b>	<b>2,510,893</b>

(注) 金額は千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)	2020年2月期末(第13期末)				2019年8月期末(第12期末)			
			鑑定評価額(百万円)		直接還元利回り		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元 利回り
				前期末との差		前期末との差				
OT-2	ONEST神田スクエア	7,350	9,100	210	3.5%	0.0%	6,576	2,523	8,890	3.5%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	4,150	80	4.4%	-0.1%	3,210	939	4,070	4.5%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	3,110	3,820	20	4.2%	-0.1%	3,117	702	3,800	4.3%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	2,751	3,200	40	4.0%	-0.1%	2,658	541	3,160	4.1%
OT-7	ONEST中野ビル	2,880	3,400	30	4.3%	-0.1%	2,853	546	3,370	4.4%
OT-8	36山京ビル	2,395	2,770	20	4.1%	-0.1%	2,317	452	2,750	4.2%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,134	20	4.3%	-0.1%	2,134	△0	2,114	4.4%
OT-10	南品川Nビル	2,292	2,410	40	4.5%	-0.1%	2,199	210	2,370	4.6%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,440	20	4.5%	-0.1%	1,929	510	2,420	4.6%
OT-12	MY厚木ビル	1,240	1,380	-10	5.6%	0.0%	1,163	216	1,390	5.6%
OT-13	八王子SIAビル	730	856	2	5.1%	0.0%	679	176	854	5.1%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	7,500	8,560	210	3.9%	-0.1%	7,619	940	8,350	4.0%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	2,700	2,950	30	3.9%	-0.1%	2,780	169	2,920	4.0%
OT-16	大同生命大宮ビル	3,000	3,230	10	4.6%	0.0%	3,074	155	3,220	4.6%
OT-17	ONEST池袋イーストビル	2,200	2,360	50	4.1%	-0.1%	2,241	118	2,310	4.2%
OT-18	クレシェンドビル	2,466	2,520	10	4.6%	0.0%	2,562	△42	2,510	4.6%
OT-19	東京パークサイドビル	10,450	11,300	200	4.2%	0.0%	10,519	780	11,100	4.2%
OT-20	西五反田102ビル	4,050	5,020	-	3.8%	-	4,682	337	-	-
OO-1	セントラル新大阪ビル	4,612	6,260	130	4.3%	-0.1%	4,282	1,977	6,130	4.4%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	4,000	70	4.6%	-0.1%	3,864	135	3,930	4.7%
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	2,381	3,540	430	4.6%	-0.1%	2,348	1,191	3,110	4.7%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,300	10	6.0%	0.0%	1,084	215	1,290	6.0%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,200	10	4.5%	-0.1%	4,838	361	5,190	4.6%
OO-6	大博多ビル	10,650	11,800	0	4.3%	0.0%	10,709	1,090	11,800	4.3%
OO-7	肥後橋センタービル	8,930	10,300	0	4.1%	-0.1%	8,993	1,306	10,300	4.2%
R-1	fab南大沢	4,250	4,910	110	4.6%	-0.1%	3,965	944	4,800	4.7%
合計		103,050	118,910	1,742	-	-	102,409	16,500	112,148	-

(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

	2019年8月期末 (第12期末)	2020年2月期末 (第13期末)
借入金	48,198百万円	47,324百万円
投資法人債	3,500百万円	3,500百万円
<b>有利子負債総額</b>	<b>51,698百万円</b>	<b>50,824百万円</b>
平均借入金金利	0.612%	0.636%
固定金利比率	88.4%	88.2%
LTV	46.3%	45.7%
平均借入残存年数 <sup>(注1)</sup>	2.02年	3.22年
平均調達年数	4.14年	5.04年

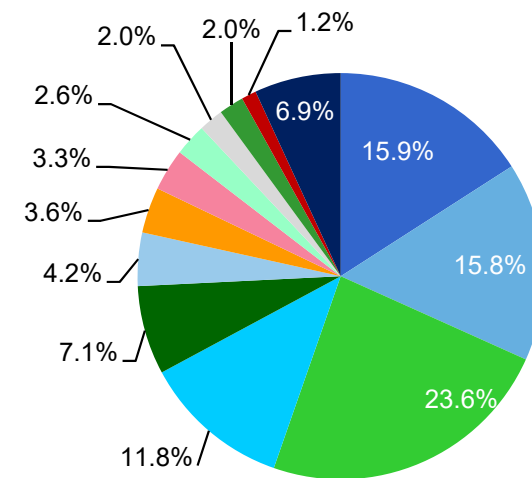
## 投資法人債の発行概要

銘柄	発行額 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限	年限	担保 保証	外部格付 【JCR】
第1回無担保投資法人債	1,500	0.400%	2019年 8月5日	2024年 8月5日	5年	無担保 無保証	シングルA
第2回無担保投資法人債	2,000	0.820%		2029年 8月3日	10年		
<b>投資法人債 合計</b>	<b>3,500</b>						

(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



	(百万円)
みずほ信託銀行	8,086
みずほ銀行	8,037
三井住友銀行	12,000
新生銀行	6,000
りそな銀行	3,600
あおぞら銀行	2,150
福岡銀行	1,850
三重銀行	1,700
西日本シティ銀行	1,300
京都銀行	1,000
日本生命保険	1,000
中国銀行	600
投資法人債	3,500
<b>合計</b>	<b>50,824</b>

## 返済期限別借入金残高

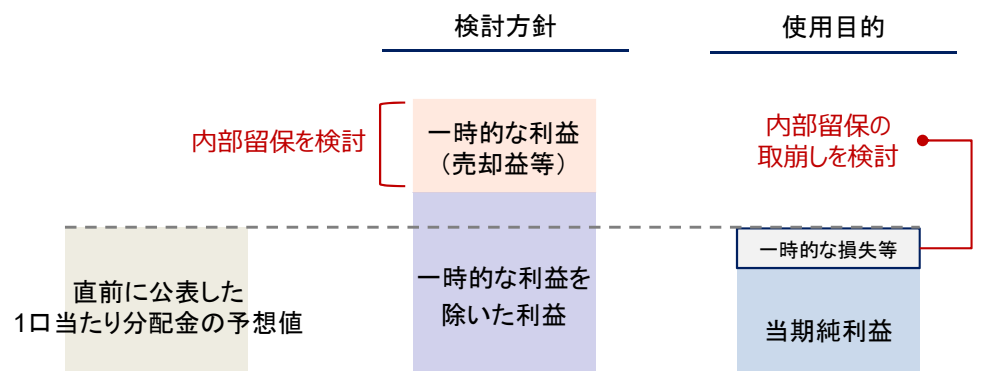
借入先	残高 (百万円)	利率 (固定・変動)	返済期限
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 三重銀行 福岡銀行	1,975	0.69593% (固定)	2020年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 新生銀行 りそな銀行	8,149	0.69593% (固定)	2020年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 三重銀行 福岡銀行	4,000	0.46909% (変動)	2020年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 三重銀行 福岡銀行	6,000	0.56720% (固定) <sup>(注1)</sup>	2021年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 三重銀行 福岡銀行	6,000	0.62750% (固定) <sup>(注1)</sup>	2022年9月7日

借入先	残高 (百万円)	利率 (固定・変動)	返済期限
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 福岡銀行 西日本シティ銀行 中国銀行 京都銀行 日本生命保険	2,000	0.51909% (変動)	2023年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 福岡銀行 西日本シティ銀行 中国銀行 京都銀行 日本生命保険	6,000	0.67200% (固定) <sup>(注1)</sup>	2023年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行	4,000	0.51000% (固定) <sup>(注1)</sup>	2024年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 福岡銀行 西日本シティ銀行 三重銀行 京都銀行 日本生命保険	9,200	0.75000% (固定) <sup>(注1)</sup>	2026年9月7日
<b>借入金 合計</b>	<b>47,324</b>		

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

(注2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

## 内部留保について



### 内部留保の検討方針

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

### 内部留保の使用目的

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

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

## 資産運用報酬体系

		算定方法
運用報酬 <sup>(注1)</sup>	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 <sup>(注2)</sup> × 2.5%
	運用報酬3	EPU <sup>(注3)</sup> × 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) 2020年2月期(第13期:2019年9月1日~2020年2月29日)より適用開始となります。

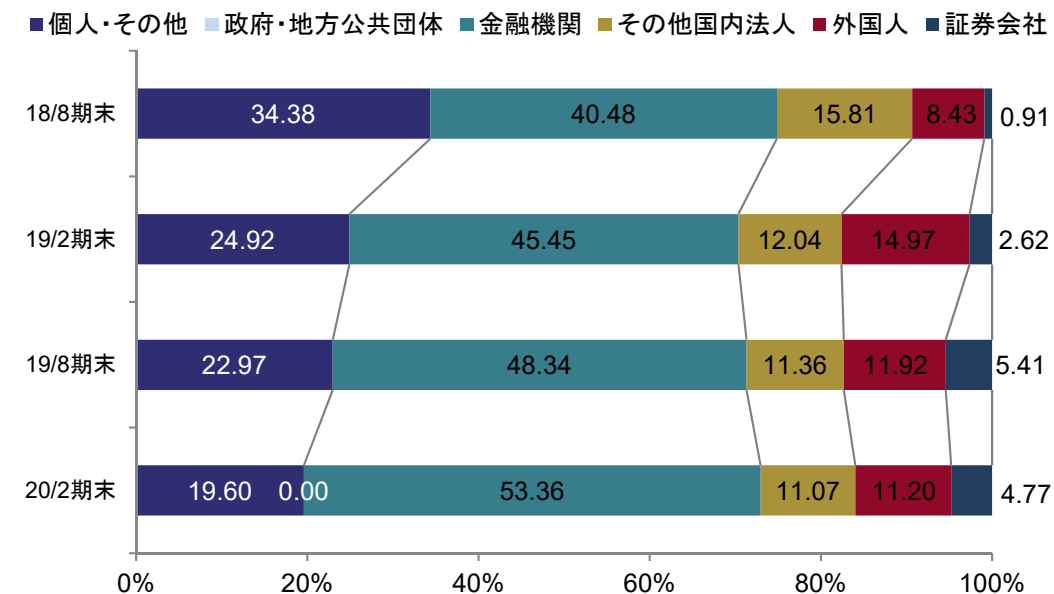
(注2) NOIとは、各営業期間における不動産賃貸事業の収益及び匿名組合の分配金の金額及び不動産関連ローン等資産より生じる収益の合計額から、不動産賃貸事業の費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

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

## 所有者別投資主数・投資口数

	2020年2月期末(2020年2月29日現在)			
	投資主数	比率(注)	投資口数	比率(注)
個人・その他	7,693	95.82%	47,011	19.60%
政府・地方公共団体	1	0.01%	6	0.00%
金融機関	40	0.50%	128,018	53.36%
その他国内法人	147	1.83%	26,562	11.07%
外国人	128	1.59%	26,869	11.20%
証券会社	20	0.25%	11,442	4.77%
<b>合計</b>	<b>8,029</b>	<b>100.00%</b>	<b>239,908</b>	<b>100.00%</b>

## 投資口数比率の推移



(注) 比率は小数第3位を四捨五入して表示しています。

## 主な投資主

投資主名	投資口数	比率(注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	45,463	18.95%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	38,696	16.13%
みずほリアルティOne株式会社	22,530	9.39%
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,789	5.75%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	12,466	5.20%
近畿産業信用組合	4,167	1.74%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,120	1.30%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	2,911	1.21%
JPモルガン証券株式会社	2,901	1.21%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY505012	2,690	1.12%
<b>合計</b>	<b>148,733</b>	<b>62.00%</b>

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

## ブランド名

# ONEST (オネスト)

「ONE (独自性・唯一の)」+「BEST (最善の)」×「誠実さ」

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

## 「ONEST」(オネスト)スペック

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



## 運用体制

### AM アセットマネージャー

スペック管理

本資産運用会社：投資運用第一部

競合物件と比較し、競争力を維持可能な  
効果的なスペックを採用

&

### FM ファシリティマネージャー

コスト管理

MONE：ファシリティマネジメント部

機能性・デザイン性を維持する中で  
最適なコスト管理を実践

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

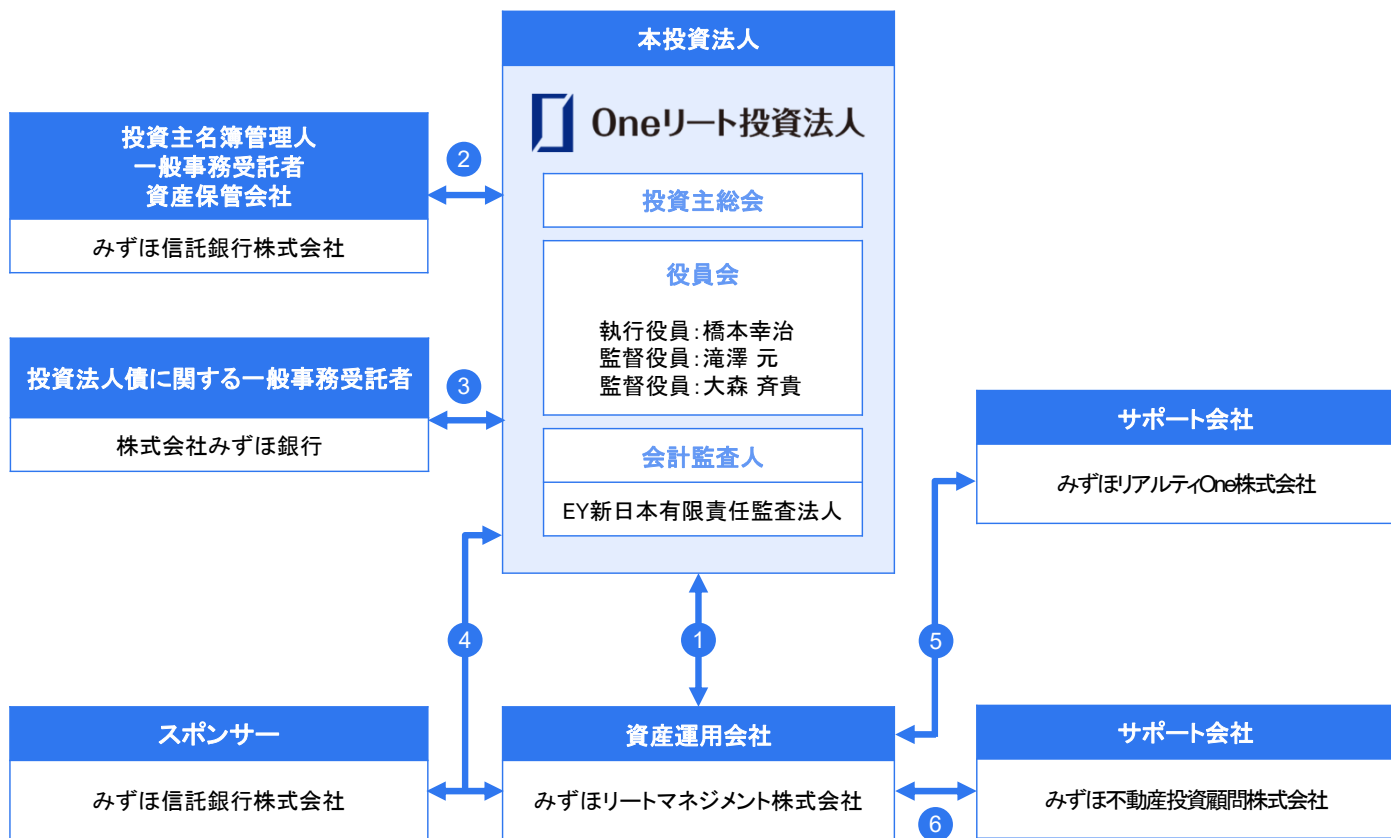


(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2020年4月3日までの推移を記載しています。

(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。

# 投資法人の概要

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



## 概要

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

## 沿革

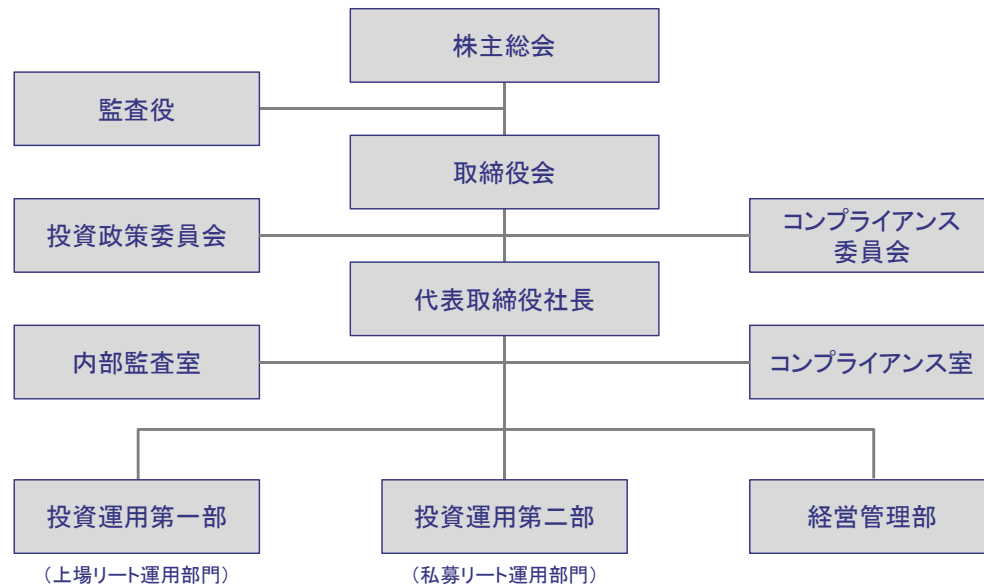
2013年6月20日	設立企画人(株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ、現社名:みずほリートマネジメント株式会社)による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
2013年6月25日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2013年7月8日	投信法第188条に基づく登録の申請
2013年7月23日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第85号)
2013年10月9日	東京証券取引所新規上場
2015年12月29日	みずほ信託銀行株式会社をスポンサーとする体制へ移行
2017年6月1日	SIA不動産投資法人からOneリート投資法人へ商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





商号	みずほリートマネジメント株式会社	
設立	2005年7月1日	
資本金	5,000万円	
代表者	代表取締役社長 橋本 幸治	
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル4階	
役職員数	28人(2020年4月1日時点) <sup>(注)</sup>	
株主構成	みずほリアルティOne株式会社 100%	
加入団体	一般社団法人 投資信託協会	
免許等	投資運用業 宅地建物取引業 取引一任代理等認可	関東財務局長(金商)第342号 東京都知事(3)第84787号 国土交通大臣認可第46号

## 組織図



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

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

本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