



# Oneリート投資法人

(証券コード：3290)

## 「ダイワJ-REITキャラバンオンライン」 ご説明資料 「みずほ信託銀行をスポンサーとするOneリート投資法人のご紹介」

2023年1月21日（土）

(資産運用会社)



みずほリートマネジメント

フィールド北参道



本日のポイント	2	<b>2 運用状況及び成長戦略</b>	
リートの仕組み	3	運用ハイライト	13
リートと事業会社との違い	4	1口当たり分配金について	14
		電気料金の高騰による影響及び対応策	15
		投資口価格の推移と予想分配金利回り	16
		東京都心部のオフィスビル市況について	17
		外部成長に関する取組み	18
		ポートフォリオ運用状況	21
		財務に関する状況	26
		ESGに関する取組み	28
		終わりに・・・本日のおさらい	31
		注記集	32
		ホームページのご案内	33
		ディスクレーマー	34

## 1 Oneリートの概要

Oneリートの概要	6
スポンサーによるサポート	7
ポートフォリオの状況	8
ポートフォリオマップ	9
ポートフォリオ一覧	10
主要な物件	11

**Oneリート投資法人（以下「Oneリート」といいます。）は、みずほ信託銀行をスポンサーとし、東京経済圏<sup>(注1)</sup>の中規模のオフィスビルを中心に投資するリートです**

**POINT 1**

リートとは、オフィスビルなどの賃貸不動産より得られる賃料収入等から生じた利益を分配（配当）する不動産会社

**POINT 2**

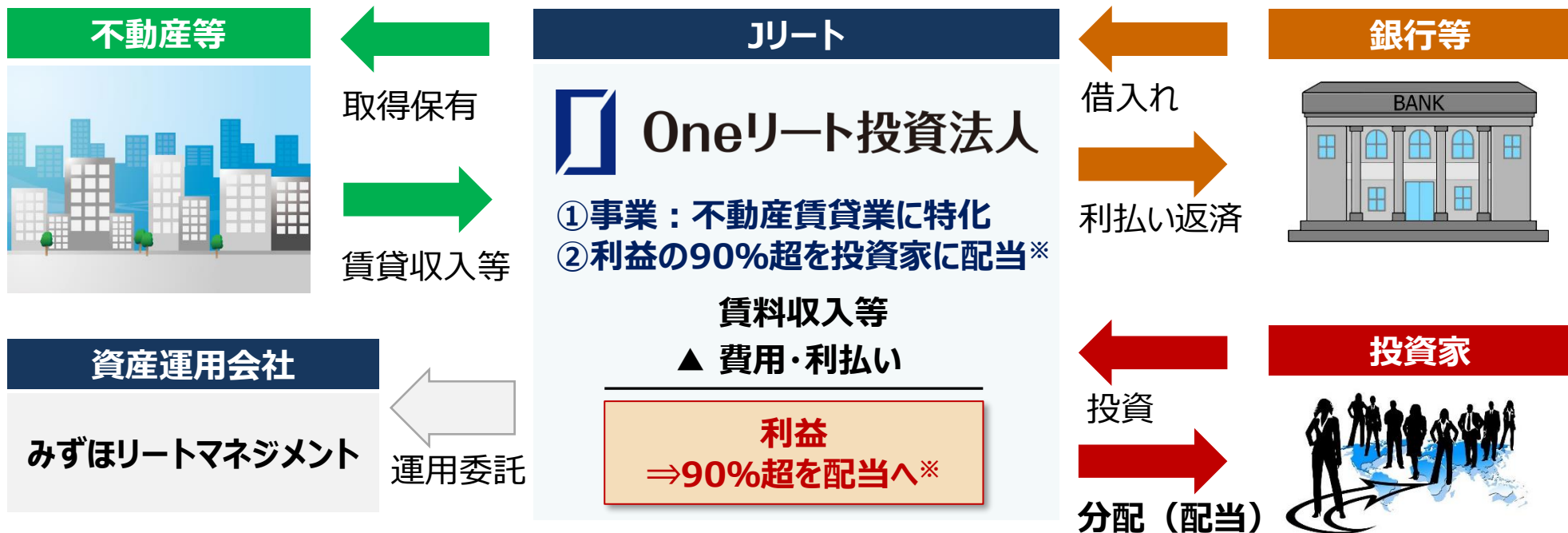
**Oneリート**の特徴：

- ① **東京経済圏**・地方の大都市圏に立地する**中規模のオフィスビル**を中心に投資
- ② スポンサーの**みずほ信託銀行**のサポートを活用し持続的な成長を目指す

**POINT 3**

電気料金の高騰などオフィスビルを取り巻く環境は厳しいものの、様々な施策や運営の工夫などにより、Oneリートの足許の稼働率や資産規模の拡大は堅調に推移

■ Jリートとは、投資家の皆さまから集めた資金及び銀行等からの借入金をもとに、オフィスビル等の不動産を購入し、その賃料収入等から各種経費等を差し引いた利益を配当する不動産会社

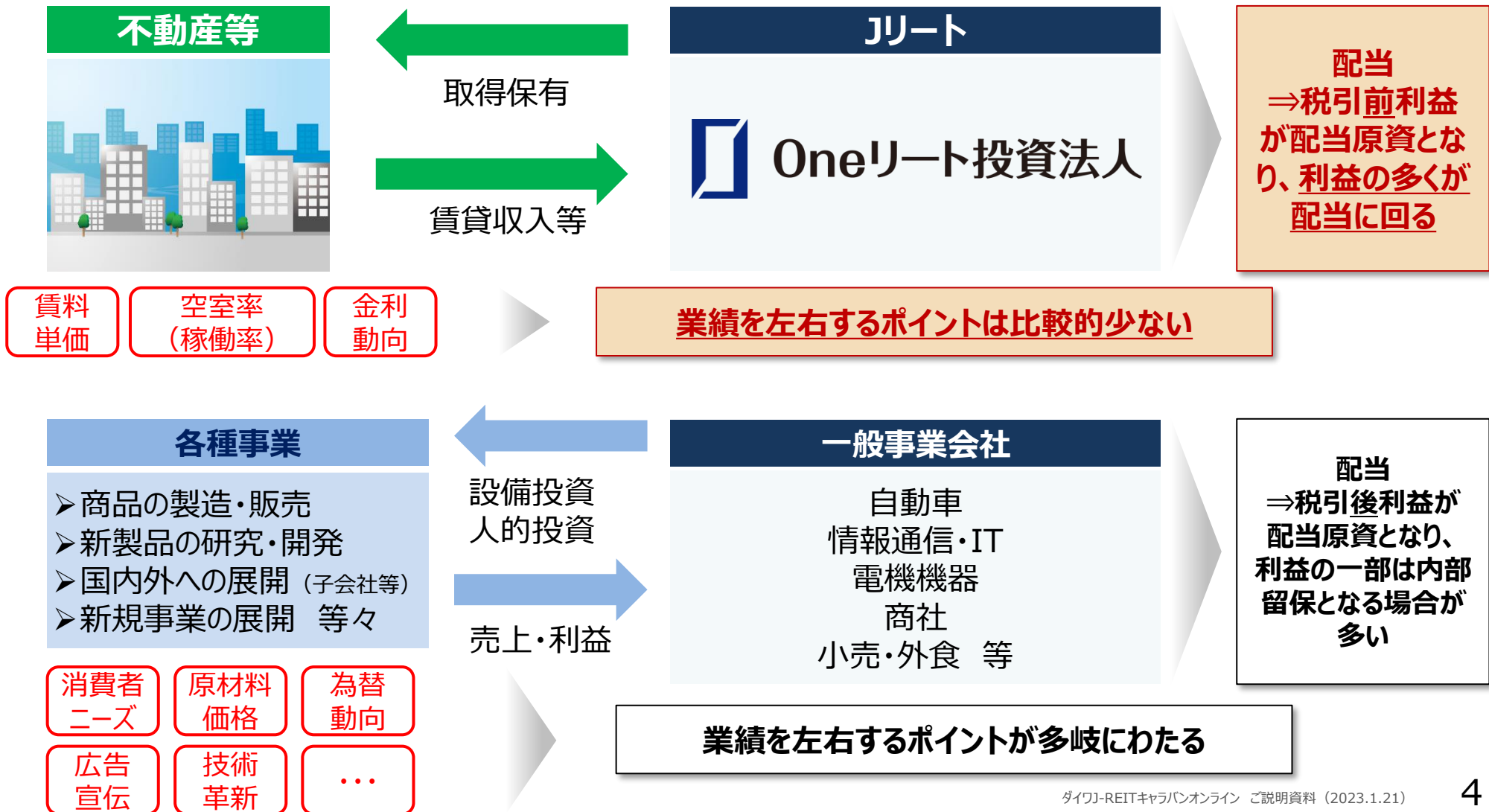


※Jリートは、一定の要件を満たせば配当が損金に算入（所得から控除）される仕組みであるため、一般的には、利益の概ね全額を配当することにより、少額の税金しかかからないケースが多い。

＜投資法人における配当・税金のイメージ図＞



- 不動産賃貸業に特化しているリートは事業構造がシンプルであるため、一般事業会社に比べて事業内容が分かりやすい
- 一般事業会社は、「税引後」利益が配当原資となるが、リートは「税引前」利益が配当原資となる







ONEST西五反田スクエア

# 1 Oneリートの概要

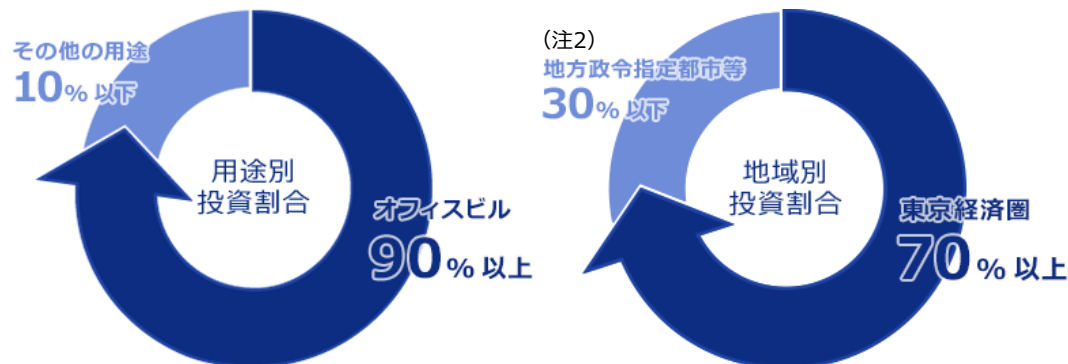


名称	Oneリート投資法人
証券コード	3290
上場日	2013年10月9日
スポンサー	<b>みずほ信託銀行株式会社 (2015年12月~)</b>
資産運用会社	みずほリートマネジメント株式会社
決算期	2月・8月

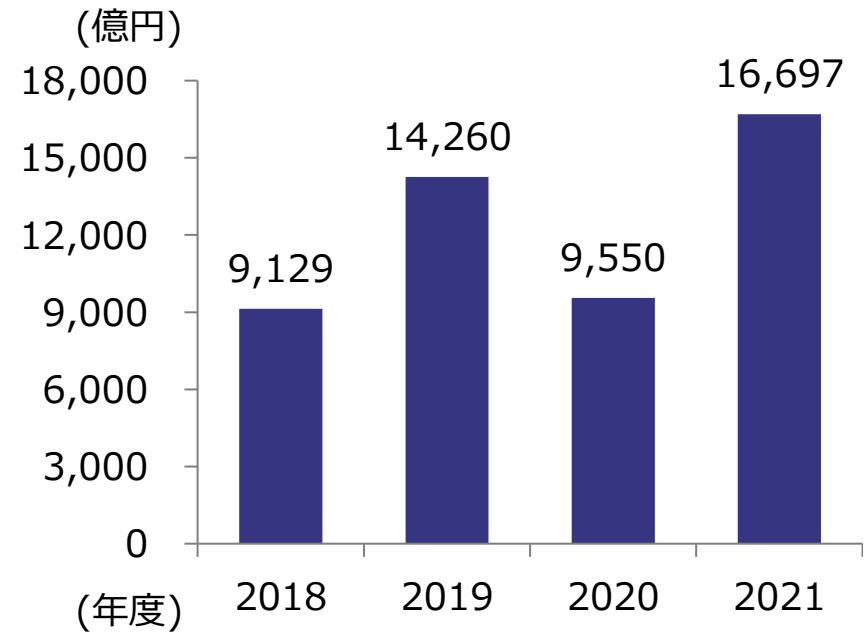
⇒ **分配金 (配当) 支払月: 5月・11月**

## 投資方針

- 東京経済圏・地方の大都市圏に立地する中規模のオフィスビルを中心に投資



## みずほ信託銀行の不動産仲介業務における 売買取扱高



## 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

みずほ信託銀行

100%出資

人材確保・派遣

みずほリアルティOne株式会社

100%出資

人材確保・派遣

みずほリートマネジメント株式会社

資産運用

セიმボート出資  
10.0%\*

物件情報提供  
取得サポート

ブリッジファンド  
ノウハウの提供

資金調達  
サポート

Oneリート投資法人

\*セიმボート出資はみずほ信託銀行の100%子会社であるみずほリアルティOne株式会社を通じて行っています。また、出資比率は本説明会の開催日現在の比率です。



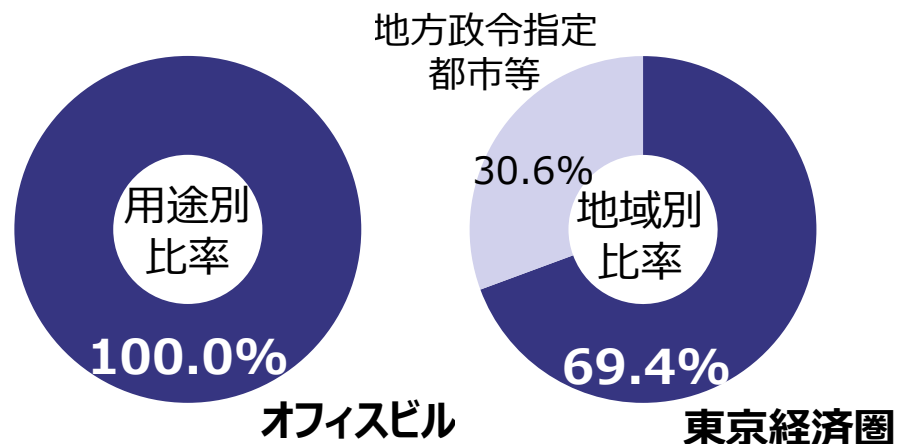
- 東京経済圏、中規模のオフィスビルを中心とするポートフォリオ（物件数：32物件、資産規模：1,236億円）
- 物件の入替えや公募増資を通じた新たな物件の取得を通じて、より安定的なポートフォリオを構築

## ポートフォリオの概要

資産規模 (取得価格合計)	1,236億円 <sup>(注3)</sup>
物件数	32物件 <sup>(注3)</sup>
期中平均稼働率 (22/8期実績)	97.9%

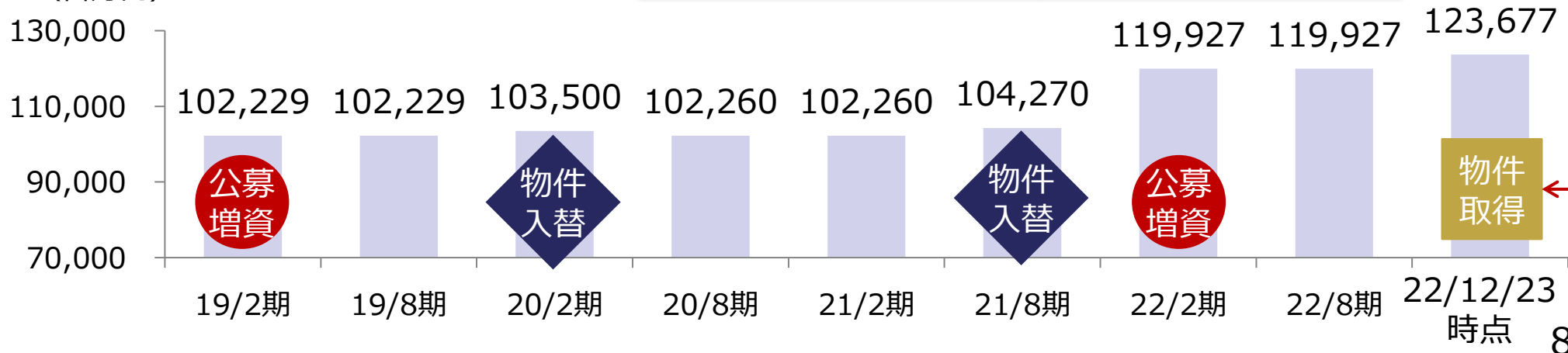
<1物件平均>  
38.6億円

## 投資比率



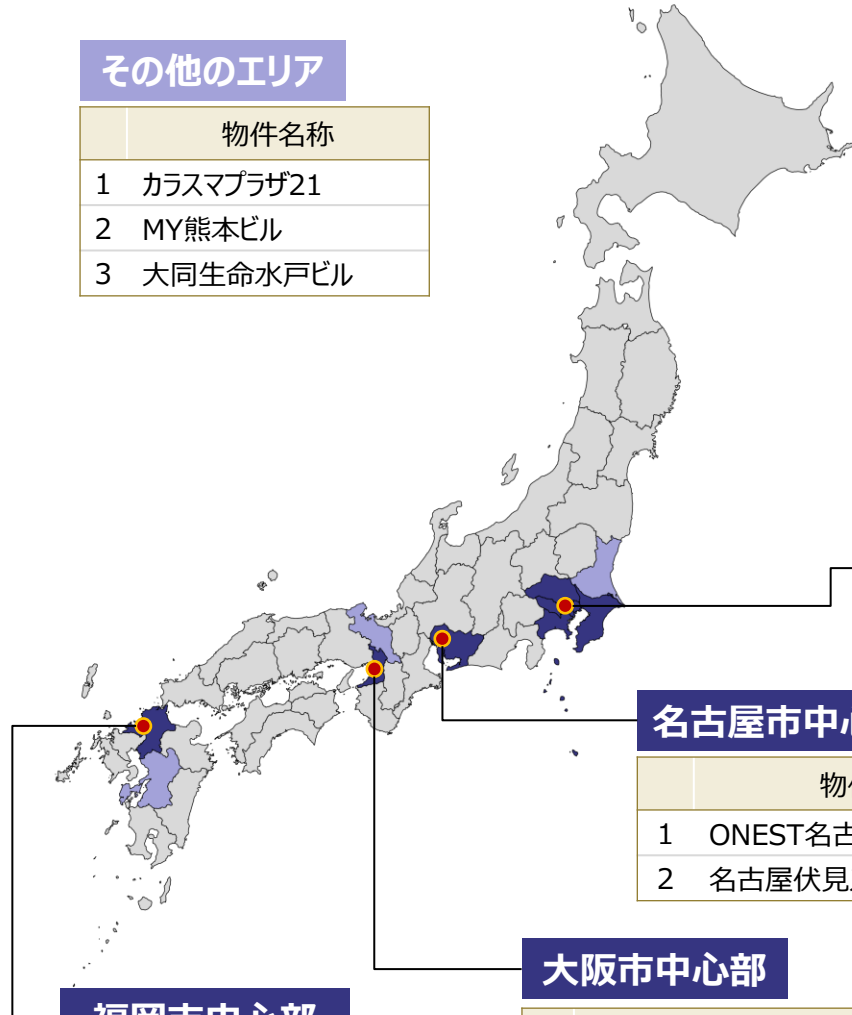
## 資産規模の推移（各期末時点）

(百万円)



その他のエリア

物件名称
1 カスマプラザ21
2 MY熊本ビル
3 大同生命水戸ビル



名古屋市中心部

物件名称
1 ONEST名古屋錦スクエア ◆
2 名古屋伏見スクエアビル ◆

大阪市中心部

物件名称
1 ONEST新大阪スクエア ◆
2 肥後橋センタービル ◆

福岡市中心部

物件名称
1 大博多ビル ◆

◆ : 重点投資対象エリアに所在する物件

重点投資対象エリア

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

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

東京経済圏

物件名称	物件名称
1 ONEST神田スクエア ◆	13 クレシンドビル
2 立川錦町ビル ◆	14 東京パークサイドビル ◆
3 ONEST横浜西口ビル ◆	15 ONEST西五反田スクエア ◆
4 ONEST中野ビル ◆	16 ONEST本郷スクエア ◆
5 南品川JNビル ◆	17 ONEST南大塚ビル ◆
6 南品川Nビル ◆	18 D'sVARIE神田ビル ◆
7 南品川ビル ◆	19 倉持ビルディング第一 ◆
8 八王子SIAビル ◆	20 リードシー千葉駅前ビル
9 ONEST元代々木スクエア ◆	21 新川一丁目ビル ◆
10 ONEST上野御徒町ビル ◆	22 ONEST箱崎ビル ◆
11 ONEST大宮吉敷町ビル ◆	23 ONEST東中野ビル ◆
12 ONEST池袋イーストビル ◆	24 フィールド北参道 ◆

用途・地域	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定 評価額 (注4)	含み益 (注5)	稼働率 (注6)	(百万円)
オフィスビル	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	5.9%	9,310	3,014	87.8%	
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.6%	4,170	1,060	97.3%	
	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.5%	3,880	816	100.0%	
	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.3%	3,430	605	100.0%	
	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	1.8%	2,214	95	100.0%	
	南品川ビル	東京都品川区	2,292	1.9%	2,470	340	100.0%	
	南品川ビル	東京都品川区	2,020	1.6%	2,460	557	100.0%	
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6%	869	188	100.0%	
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.1%	9,080	1,583	100.0%	
	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.2%	3,010	245	100.0%	
	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.4%	3,260	132	87.5%	
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8%	2,370	152	100.0%	
	クレシエンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.0%	2,570	-10	96.2%	
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.4%	11,300	615	100.0%	
	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.6%	5,110	381	100.0%	
	ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.4%	5,440	-23	100.0%	
	ONEST南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.2%	3,960	41	100.0%	
	D'sVARIE神田ビル	東京都千代田区	2,100	1.7%	2,160	27	100.0%	
	倉持ビルディング第一	東京都墨田区	3,951	3.2%	4,450	456	88.4%	
	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.6%	4,750	256	100.0%	
	新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.7%	2,130	60	83.1%	
	ONEST箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.4%	1,820	60	100.0%	
ONEST東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4%	1,780	35	100.0%		
フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	3.0%	4,000	250	100.0%		
地方政令指定都市等	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.7%	6,340	2,186	85.8%	
	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.0%	4,240	427	100.0%	
	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.9%	3,580	1,332	100.0%	
	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	0.9%	1,330	309	100.0%	
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	3.9%	5,460	649	96.9%	
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.6%	12,100	1,475	99.6%	
	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.2%	10,400	939	100.0%	
大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.3%	1,760	37	87.0%		
合計・平均			123,677	100.0%	141,203	18,302	97.6%	

OT-2 ONEST神田スクエア



所在地	東京都千代田区神田紺屋町
最寄駅	JR「神田」駅 徒歩約4分
建築時期	2007年4月
階数	地上10階建
取得価格	7,350百万円
賃貸可能面積 (注7)	5,259.39m <sup>2</sup>

00-6 大博多ビル



所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前
最寄駅	地下鉄空港線「祇園」駅 徒歩約1分
建築時期	1975年8月
階数	地下3階付14階建
取得価格	10,650百万円
賃貸可能面積 (注7)	15,458.26m <sup>2</sup>



D'sVARIE神田ビル

## 2 運用状況及び成長戦略





**1口当たり分配金  
投資口価格 (株価)**

- 17/2期に5,000円台であった1口当たり分配金は、その後着実に成長を続けていたが、足許では主に電気料金高騰の影響を受け、23/2期・23/8期は6,000円台の予想
- Oneリートは高稼働の維持など着実な運用実績を重ね、過去6年間の投資口価格は東証REIT指数対比で堅調に推移

**新規物件の取得・  
保有物件の売却等  
(外部成長)**

- ✓ 2022年12月に新規物件 (フィールド北参道) を取得し、資産規模が拡大
- ✓ 継続的な物件の取得及び入替えを通じて、更なるポートフォリオの質的向上を図りつつ資産規模の拡大を目指す

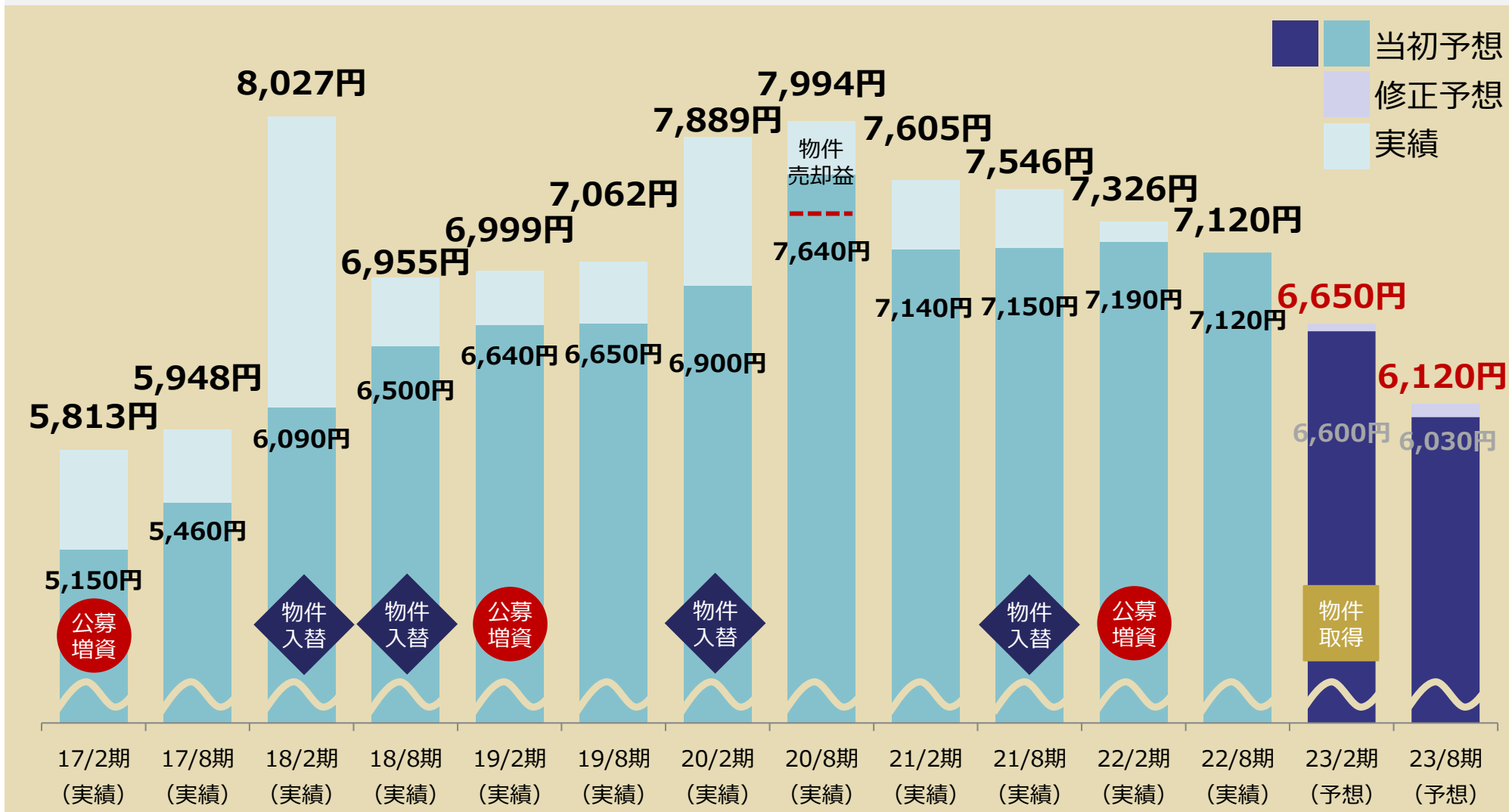
**保有物件の運用状況  
(内部成長)**

- ✓ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、テナント退去などの影響は生じたものの、稼働率重視の運営方針が奏功し、高い稼働率を保って推移
- ✓ 賃料アップの見込める先には賃料増額交渉を行い、賃料収入の増加に努める

**借入金  
(財務)**

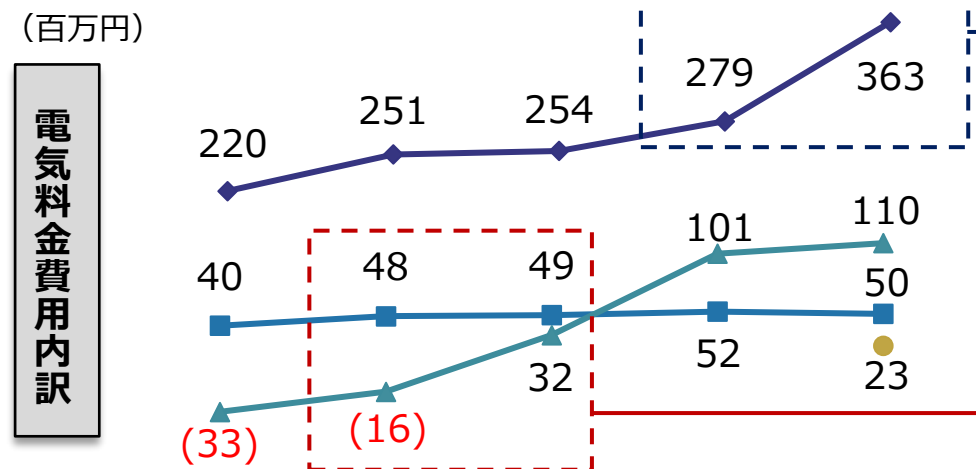
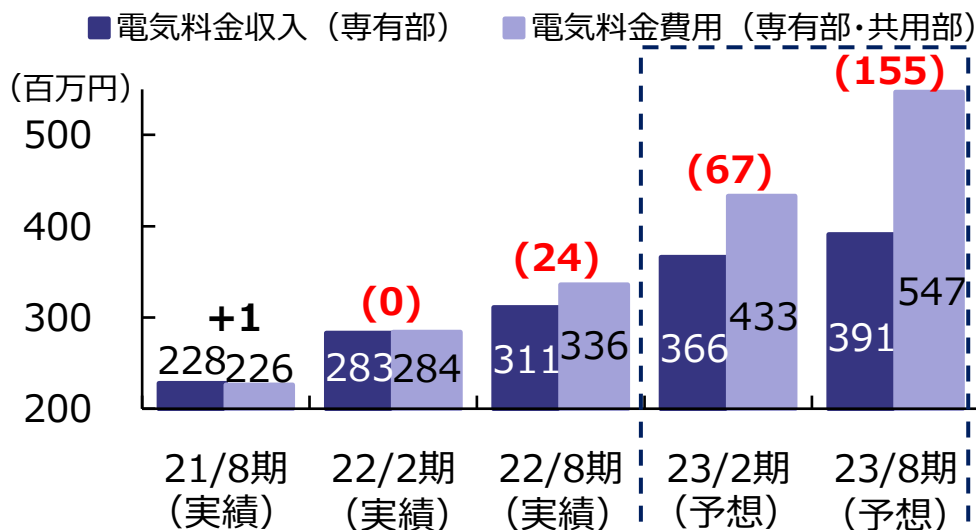
- ✓ スポンサー (みずほ信託銀行) のサポートにより、盤石な財務運営が継続
- ✓ フィールド北参道の取得に係る資金 (39.2億円) について、みずほ銀行より機動的に新規借入を実施

- これまで物件入替や新規物件取得を伴う公募増資等の様々な施策により、1口当たり分配金の成長を実現
- 足許では主に電気料金の高騰の影響により分配金は減少する見通しであるが、各種施策を講じ分配金の維持向上を目指す

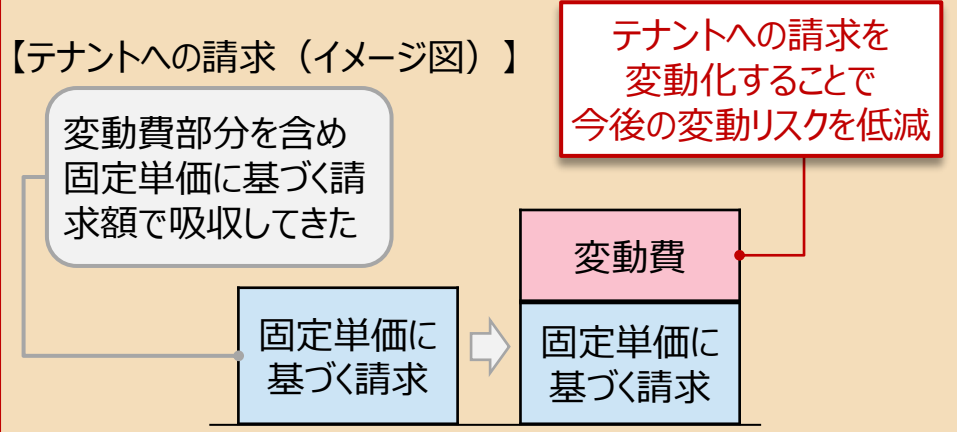


■ 複合的な要因を背景とした電気料金の高騰により電気料金収支が悪化する見通しであるが、各種対応策を講じることで悪化の程度の低減を目指す

■ 電気料金の推移 (実績及び予想) (注3)



- ◆ 高騰の要因
  - ・ 化石燃料の輸入価格高騰に伴う「燃料調整費」の上昇
- ◆ 対応策
  - ・ 電気料金を固定単価に基づき請求しているテナントに対し、変動費（燃料調整費・再エネ賦課金等）も加味して請求する方式への移行を実施



- ◆ 高騰の要因
  - ・ 電力会社による割引の終了や値上げを伴う単価改定等による「基本料金+従量料金」の上昇
- ◆ 対応策
  - ・ 値上がり分について、テナントに対する請求単価を増額改定

■ 投資口価格の推移 (2017/1/4~2023/1/4, 終値ベース)

【下記チャートについて】

2017年1月4日から2023年1月4日までの終値の推移を記載しています。東証REIT指数は、2017年1月4日終値 (1853.57ポイント) をOneリートの同日の終値197,750円 (1:2分割を考慮後) に換算し、Oneリートの投資口価格 (終値) の推移との相対パフォーマンスを比較しています。

(円/口)



予想分配金利回り (注4)

**5.16 %**

6,650円 (23/2期予想) + 6,120円 (23/8期予想) = **12,770円**

**247,300**

円 (2023年 1月 **4** 日終値)

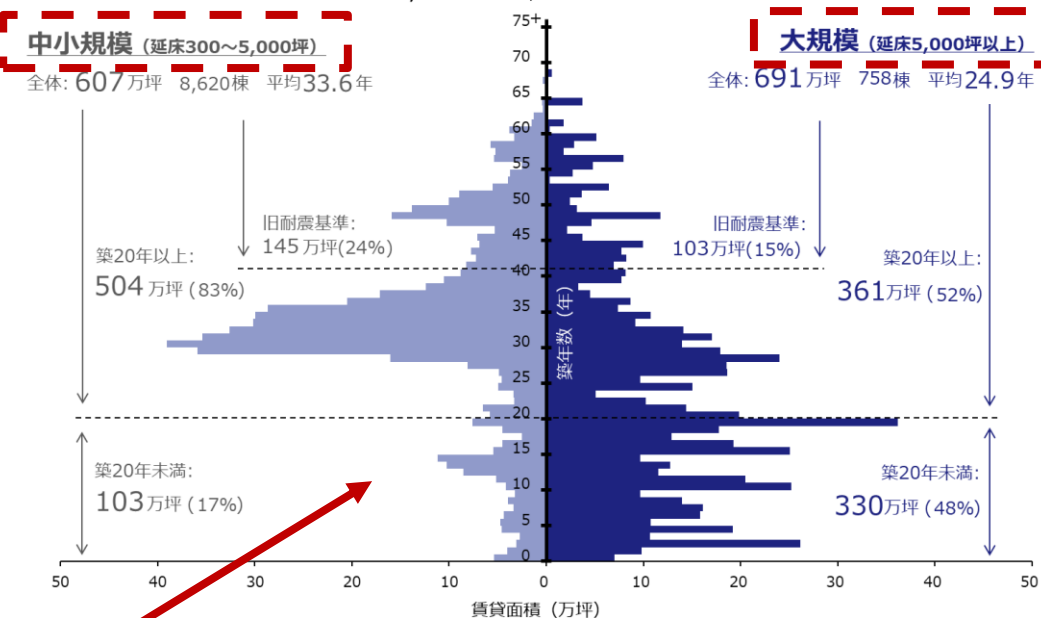
リート全銘柄の加重平均分配金利回り (2023/1/4終値ベース)

**4.01%**

- 近年の新築オフィスビルの供給は、大規模ビル（Aクラスビル<sup>(注5)</sup>）が中心で、中規模ビル（Bクラスビル<sup>(注6)</sup>・Cクラスビル<sup>(注7)</sup>）の供給は限定的
- 新築の供給が多いAクラスビルの賃料水準は、Bクラスビル・Cクラスビルの水準を大きく上回る価格帯にあるため、テナント層は異なる

■ 東京23区のオフィスピラミッド（賃貸面積ベース）

東京23区 1,298万坪 9,378棟 平均築年数32.9年

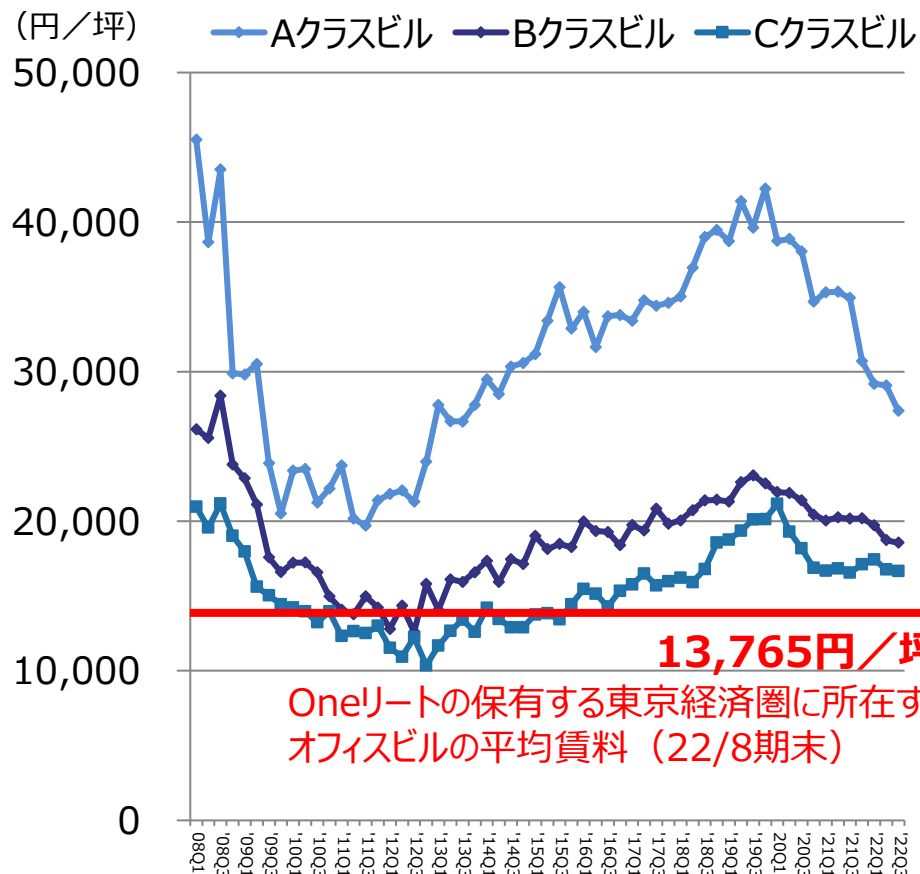


近年の中小規模ビルの供給は限定的

【出所】「オフィスピラミッド2022」（株式会社ザイマックス不動産総合研究所）に基づき本資産運用会社が作成

\*本グラフにおける「東京都心部」とは、都心5区主要オフィス街及び周辺区部のオフィス集積地域（「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」）をいいます。

■ 東京都心部\*におけるクラス（規模）別賃料単価推移（四半期毎）



【出所】三幸エステート株式会社と株式会社ニッセイ基礎研究所の共同作成による「オフィスレント・インデックス 2022年第3四半期」に基づき本資産運用会社が作成



■ 渋谷区に所在する、「新宿」駅・「渋谷」駅へのアクセスが良好なオフィスビル

フィールド北参道

東京経済圏

所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷
竣工	2008年10月
最寄駅	東京メトロ副都心線「北参道」駅 徒歩約3分
賃貸可能面積（注8）	1,873.47m <sup>2</sup>
取得価格	3,750百万円
鑑定評価額	4,000百万円
鑑定NOI利回り（注9）	3.52%
稼働率	100.0%



1口当たり分配金予想への効果

2023年2月期

6,600円

前回発表予想  
(2022年10月17日付)

+50円

6,650円

本物件取得に伴う修正予想  
(2022年12月21日付)

2023年2月期

6,030円

前回発表予想  
(2022年10月17日付)

+90円

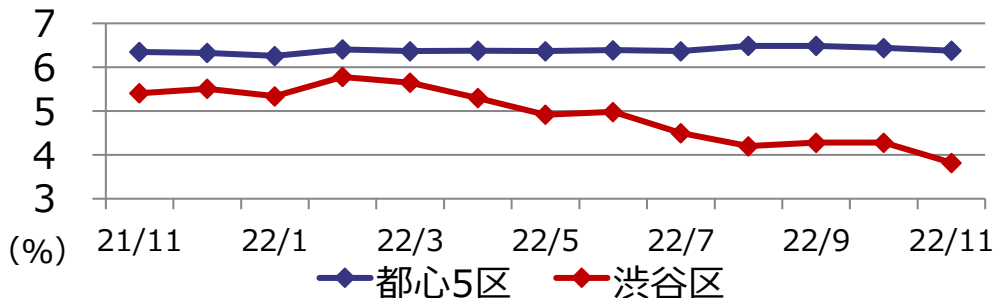
6,120円

本物件取得に伴う修正予想  
(2022年12月21日付)



























渋谷区のオフィスビル空室率

- 本物件が所在する渋谷区は、都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）平均と比較してオフィスビル空室率が低水準で推移

【都心5区及び渋谷区のオフィスビル空室率推移（注10）】



■ 継続的な物件の取得及び入替えにより、ポートフォリオの質的向上を図りながら資産規模を拡大

	17/2期	18/2期	18/8期	19/2期	20/2期	21/8期	22/2期	22/12/23 時点	合計	
取得 物件	 ONEST上野御徒町ビル	 大博多ビル	 クレシンドビル (2018年9月3日取得)	 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	 倉持ビルディング 第一	 リードシー 千葉駅前ビル	 フィールド北参道	20物件 880 億円 (注11)
	 ONEST元代々木スクエア	 ONEST大宮吉敷町ビル		 肥後橋センタービル		 ONEST南大塚ビル	 新川一丁目 ビル	 ONEST 箱崎ビル		
	 名古屋伏見スクエアビル	 ONEST池袋イーストビル				 D'sVARIE神田ビル	 ONEST 東中野ビル	 大同生命 水戸ビル		
売却 物件		 Jタワー	 新潟東堀通駐車場ビル		 CP10ビル	 MY厚木ビル (2020年3月3日売却)	 36山京ビル	 fab南大沢		7物件 386 億円 (注11)
資産規模	743億円	+493億円							1,236億円	
含み益	59億円	+124億円							183億円	
駅徒歩 (注12)	7.3分	▲3.0分							4.3分	

17/2期中に取得した3物件を除く指標

## ■ 優先交渉権保有物件を活用し、ポートフォリオの安定性向上に資する新規物件の取得を継続

### 優先交渉権保有物件

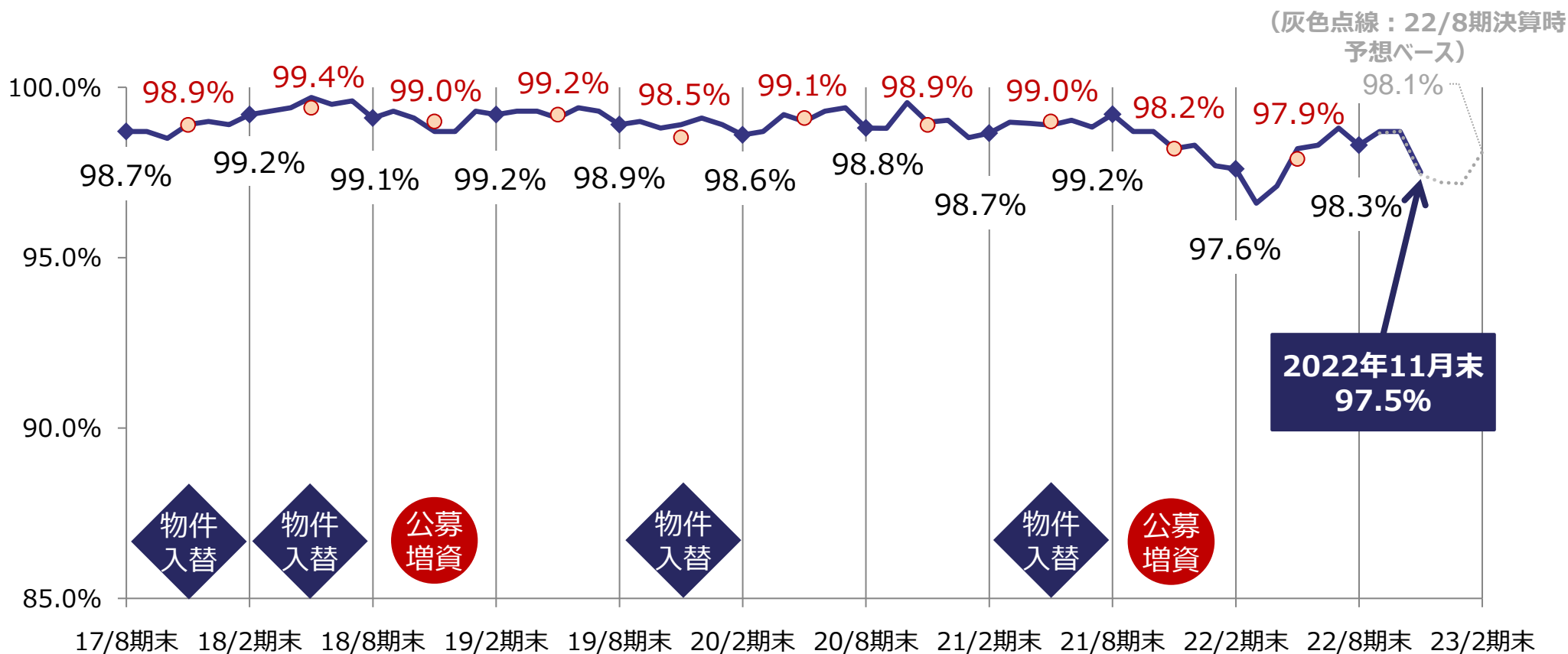


物件名称	神楽坂プラザビル
所在地	東京都新宿区神楽坂
最寄駅	東京メトロ東西線他・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅 徒歩約4分
賃貸可能面積	2,819.49m <sup>2</sup>
最低購入価格	優先交渉権取得先の内部収益率（IRR）が所定の数値以上になると合理的に認められる購入価格
購入可能期間	2020年9月1日～2024年12月24日

■ これまでの物件入替を通じてテナント集中度の高かった物件を売却したことや、オフィス市況の環境変化を捉え稼働重視の運営方針に切り替えたことなどもあり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大後も高い稼働率を保つ

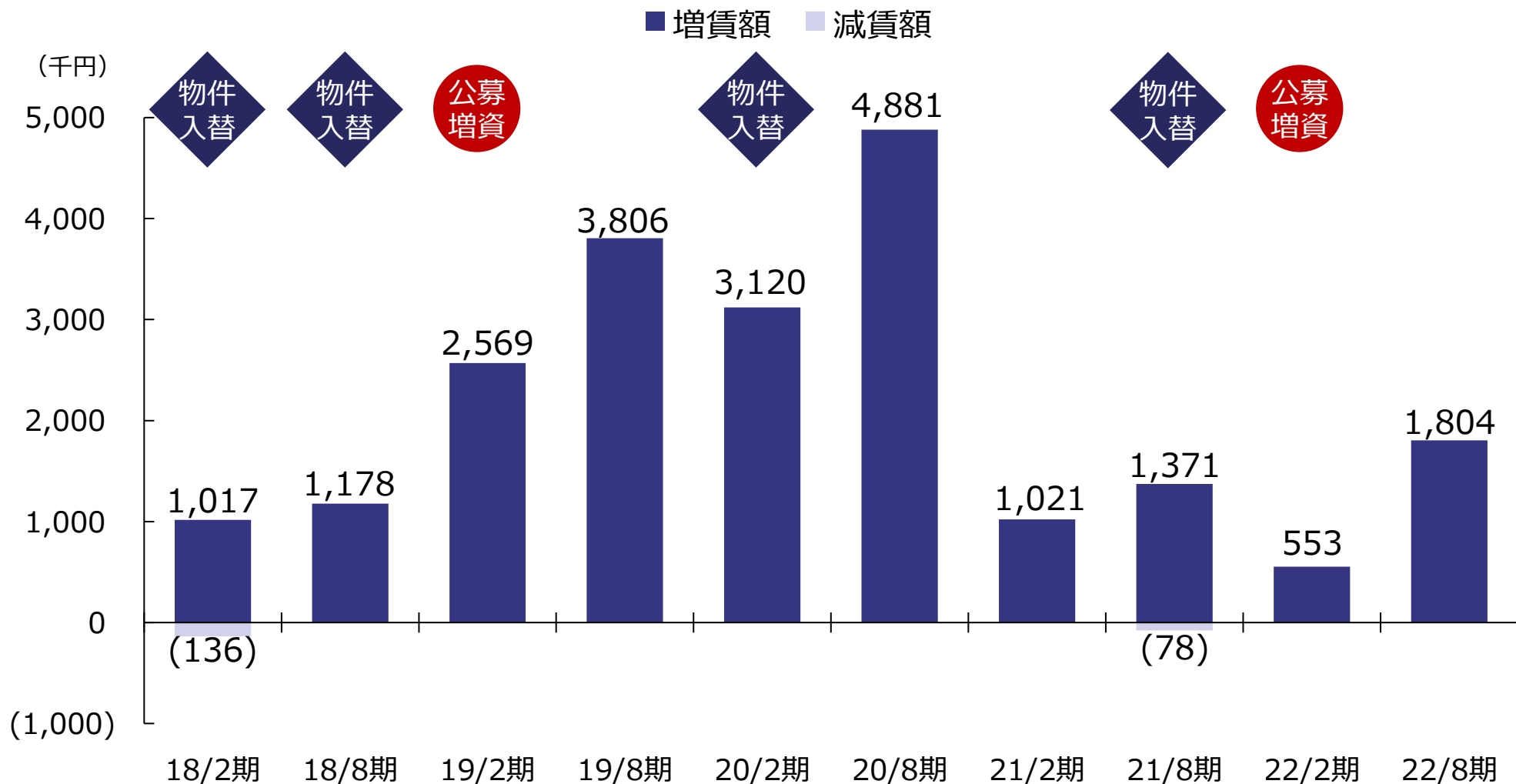
## ■ ポートフォリオ稼働率の推移

— 稼働率 (契約面積ベース)      ○ 期中平均稼働率 (注13)



■ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、オフィス市況は後退局面を迎えるも、賃料の増額交渉を継続し収入増加を図る

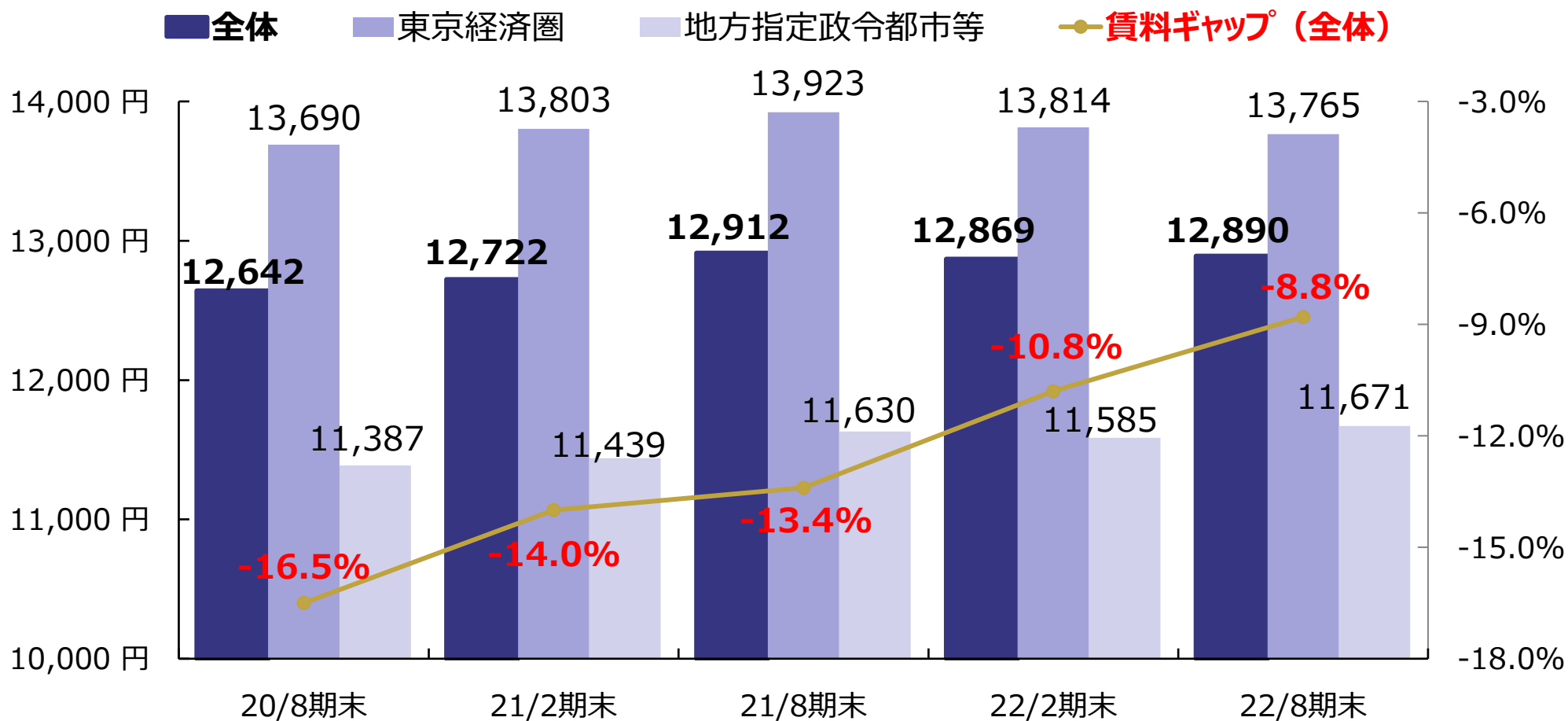
■ 改定賃料の変動額 (月額賃料ベース)





■ 市場賃料の伸びは頭打ちとなるが、22/8期末時点で9%弱の賃料ギャップ<sup>°</sup> (注14) (契約賃料 < 市場賃料)

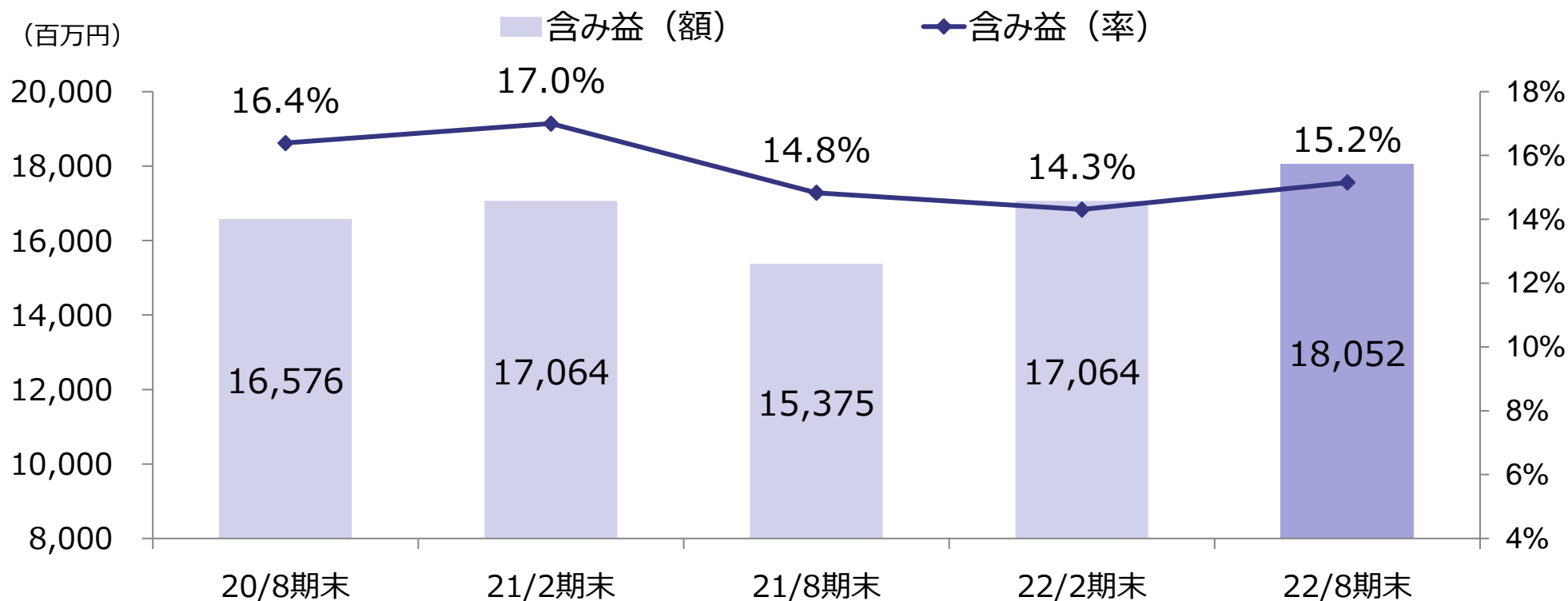
平均賃料及び賃料ギャップの推移



■ポートフォリオの含み益は22/8期末で180億円超あり、ポートフォリオの質的強化の際に含み益の活用も検討

■ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移

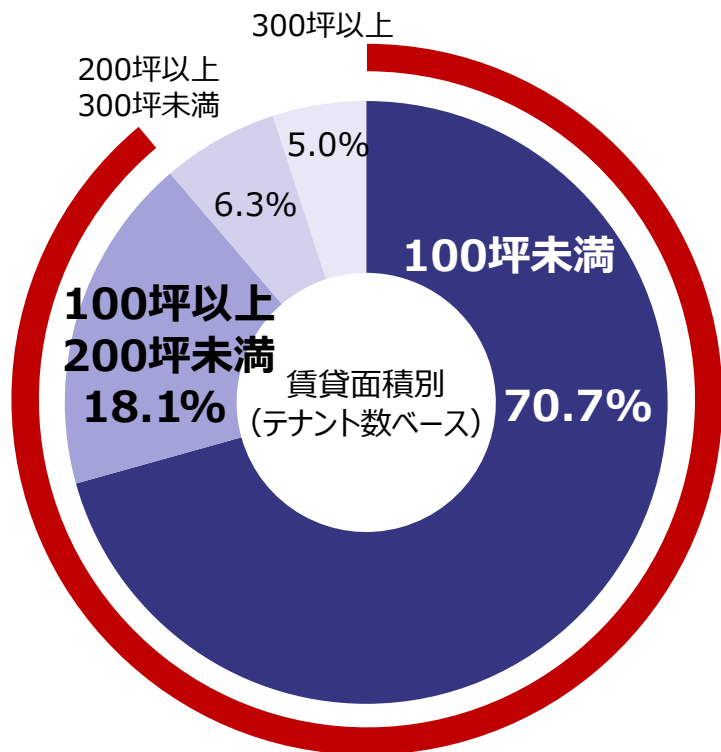
含み益 = 鑑定評価額 - 簿価



■ 1テナント当たりの平均賃貸面積：約91坪、200坪未満のテナント割合：88.7%、  
上位10テナントの比率：10.6% と分散度の高いポートフォリオを構築

■ 賃貸面積別テナント分布状況 (注15) (22/8期末)

テナント数	平均賃貸面積
559件	<b>約91坪/テナント</b>



**200坪未満の割合  
88.7%**

■ 上位10テナントの状況 (22/8期末)

	テナント名	賃貸面積 (坪) (注16)	総賃貸可能面積に占める割合 (注17)
1	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	1.8%
2	オリジナル設計株式会社	591.31	1.1%
3	ウチダエスコ株式会社	590.50	1.1%
4	(非開示) (注18) 業種：情報システム関連	587.14	1.1%
5	損害保険ジャパン株式会社	507.30	1.0%
6	一般財団法人西日本産業衛生会	484.11	0.9%
7	(非開示) (注18) 業種：ファクトリー・オートメーション関連	480.17	0.9%
8	株式会社キリン堂	465.68	0.9%
9	東芝ライテック株式会社	459.62	0.9%
10	(非開示) (注18)	452.60	0.9%
上位10テナント合計		<b>5,535.95</b>	<b>10.6%</b>

■ みずほ信託銀行及びみずほ銀行を中心とする盤石なレンダーフォーメーションを構成

■ 有利子負債サマリー (22/12 借入れ後)

有利子負債残高	平均金利	固定金利比率
65,494百万円	0.614%	86.4%
平均残存年数	平均調達年数	外部格付【JCR】
3.22年	5.35年	シングルA+ (安定的)

■ 2022年12月の新規借入れの概要

- フィールド北参道の取得資金及び付随費用の一部に充当するために、みずほ銀行より機動的に新規借入を実施
- 本取組みにより、取得可能時期に期限がある中でも当該物件の取得を実現

借入金額	金利種別	金利	借入期間	借入先
3,920百万円	変動金利	0.25364%	約0.7年	みずほ銀行

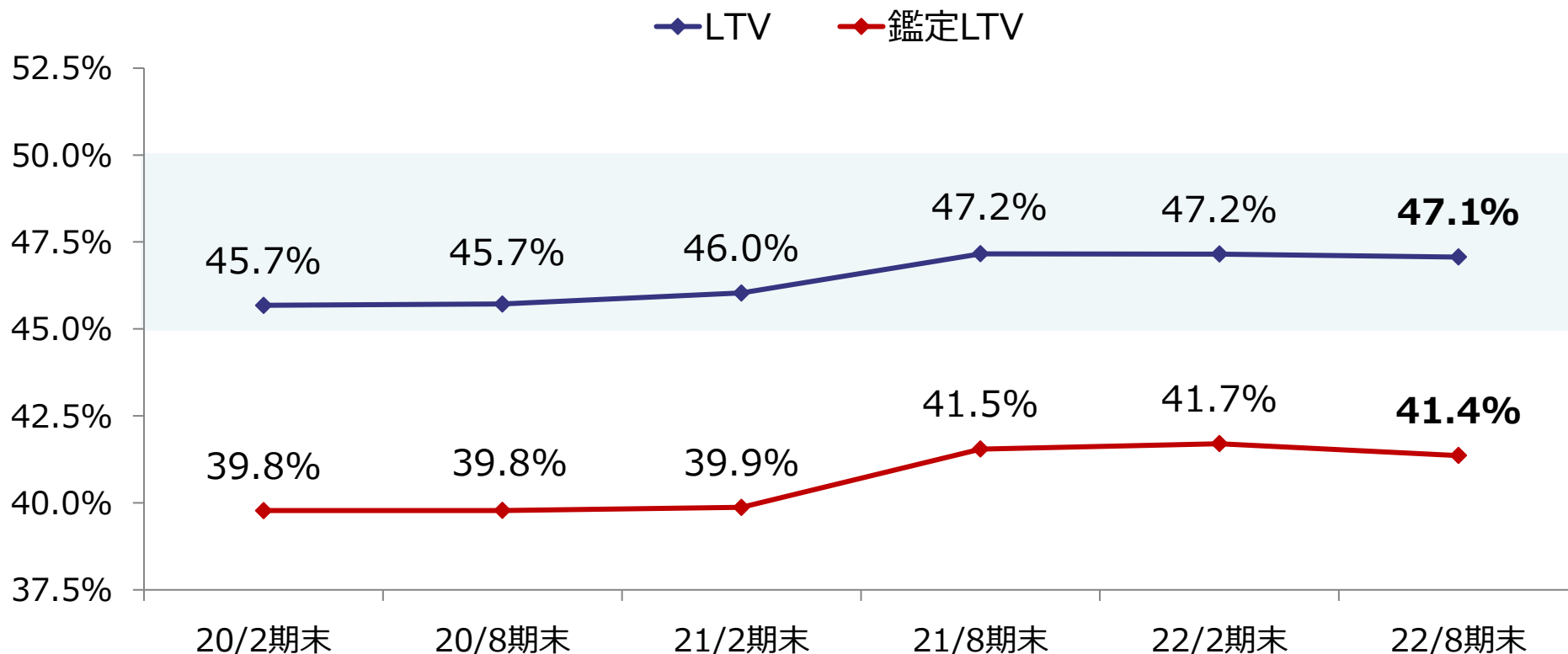
■ 有利子負債の構成状況 (22/12 借入れ後)

	残高 (百万円)	シェア (%)
<b>みずほ信託銀行</b>	<b>8,341</b>	<b>12.7</b>
<b>みずほ銀行</b>	<b>12,212</b>	<b>18.6</b>
三井住友銀行	10,570	16.1
SBI新生銀行	6,650	10.2
りそな銀行	3,820	5.8
あおぞら銀行	2,800	4.2
福岡銀行	1,730	2.6
西日本シティ銀行	1,550	2.4
横浜銀行	1,500	2.3
三十三銀行	1,320	2.0
京都銀行	1,150	1.8
日本生命保険	1,000	1.5
第一生命保険	800	1.2
中国銀行	600	0.9
第四北越銀行	500	0.8
七十七銀行	400	0.6
千葉銀行	400	0.6
肥後銀行	400	0.6
静岡銀行	250	0.4
投資法人債	9,500	14.5
<b>合計</b>	<b>65,494</b>	<b>100.0</b>

■ LTVは「45～50%を目安」として運営する方針であり、当該目安の範囲内でコントロール



■ LTV・鑑定LTV (注19) の推移

運営の目安 : LTV 45%～50%

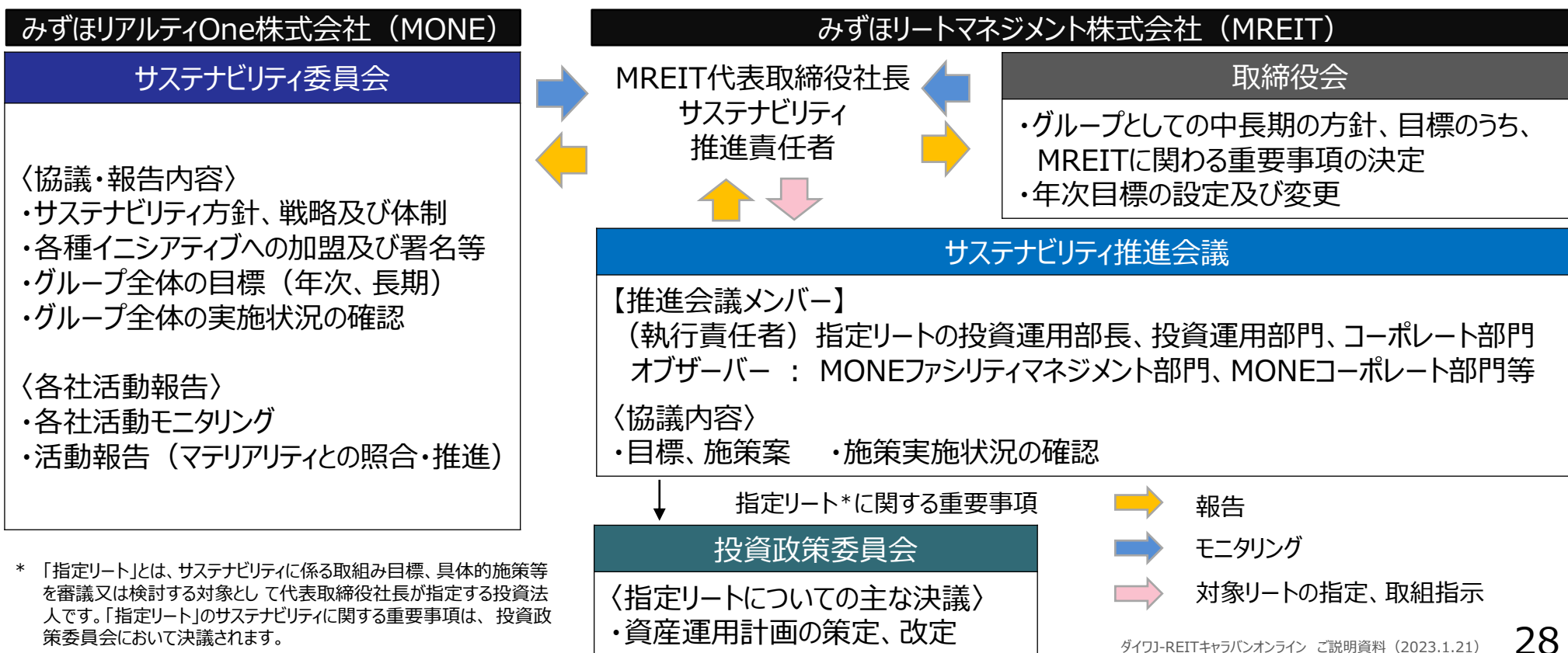




## 国際イニシアティブ

<p><b>TCFD提言</b> (注20)</p>	 <p>TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES</p>	<p>みずほリアルティOne株式会社において、2022年4月にTCFD提言への賛同を表明し、「TCFDコンソーシアム」に加入</p>
<p><b>責任投資原則 (PRI)</b> (注21)</p>	<p>Signatory of:</p>  <p>Principles for Responsible Investment</p>	<p>みずほリアルティOne株式会社において、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</p>

## 資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制



## マテリアリティ及び具体的目標・主なKPI

## 気候変動への対応

具体的目標 ①脱炭素社会の実現 ②強固な事業基盤構築

- 主なKPI
- 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）

## E サステナブルなエネルギー利用の推進

具体的目標 ①再生可能エネルギーの活用 ②創エネルギー技術・設備の導入

- 主なKPI
- 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）
  - 事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーの割合：90%（2050年度）

環境

## ポートフォリオのグリーン化

具体的目標 ①各種グリーンビル認証の取得の推進

- 主なKPI
- ポートフォリオの延床面積に対するグリーンビル認証取得割合：90%（2030年度）

## 持続的成長を担う人材の育成・能力開発

具体的目標 ①一人ひとりの成長のための学びの枠組みの拡充（キャリア支援・自己啓発）  
②公正な人事評価制度の拡充 ③従業員エンゲージメントの向上 ④従業員の健康と快適性の向上

- 主なKPI
- キャリアアップ研修：年1回以上実施（各年度）
  - 従業員定着率：（全従業員数に対する）95%以上（2025年度）

S

## 社会 ダイバーシティ&amp;インクルージョン

具体的目標 ①多様な人材の活躍推進への取り組み  
②多様な働き方の推進によるワークライフバランス充実への取り組み

- 主なKPI
- 女性管理職※比率：30%以上※1（2025年度） ※1 マネジメント職以上
  - 育休復職率：100%（各年度）

社会

## テナントへの安心・快適・健康の提供

S  
社  
会

具体的目標	①テナントとの双方向性を意識した対話によるコミュニケーション促進 ②災害に対するリスクマネジメントの強化 ③テナントへ安心・快適・健康(Well-Being)な空間の提供
-------	--

主なKPI	MONEグループ運用不動産に対し <ul style="list-style-type: none"> <li>防災マニュアル整備率：100%（2025年度）</li> <li>テナント満足度調査の実施 試行（2022年度）、2年で一巡体制確立（2025年度）</li> </ul>
-------	--

## 長寿命な不動産ストックの創出

具体的目標	①既存建築物の再生と優良な不動産ストックの創出
-------	-------------------------

主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>KPI設定なし（事例・実績の集積）（各年度）</li> </ul>
-------	--

## ガバナンスの強化

G  
ガ  
バ  
ナ  
ン  
ス

具体的目標	①役職員のコンプライアンス意識と知識の向上 ②関係法令等や社内規程の遵守 ③PDCAサイクルを用いたガバナンス体制の高度化 ④ガバナンスに関する積極的な情報開示
-------	---

主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンプライアンス研修受講率：100%（各年度）</li> <li>投資法人役員会への外部役員の出席率：（実績値）（各年度）</li> </ul>
-------	---

## リスクマネジメントの推進

具体的目標	①各種リスクに対する組織的な管理 ②各種リスクの極小化 ③事業継続管理（BCM）体制の強化 ④役職員の防災意識の向上 ⑤気候変動に関するシナリオ分析を踏まえた管理と適応
-------	---

主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引先（PM等）に対する継続評価の実施率：100%（各年度）</li> <li>システムリスクに関する訓練の実施回数：年2回（各年度）</li> </ul>
-------	---

## ステークホルダーとの対話

具体的目標	①ステークホルダーと双方向の対話を行う機会の創出 ②積極的な開示 ③ステークホルダーとの対話から得た情報・意見等を当社グループの経営や事業に活用
-------	---

主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>IR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</li> </ul>
-------	--

## POINT 1

リートとは、オフィスビルなどの賃貸不動産より得られる賃料収入等から生じた利益を分配（配当）する不動産会社  
一般事業会社に比べ事業内容がシンプルであり、税引前利益が配当原資となる

## POINT 2

Oneリートの特徴：

- ① **東京経済圏**・地方の大都市圏に立地する**中規模のオフィスビル**を中心に投資  
---中規模のオフィスビルは、大規模ビルに比べて供給が少なく、安定感がある
- ② スポンサーの**みずほ信託銀行**のサポートを活用し持続的な成長を目指す

## POINT 3

オフィスビル市況全般では厳しい環境にあるものの、Oneリートにおける足許の稼働率・資産規模の拡大は堅調に推移  
ポートフォリオの質的向上に資する継続的な物件の取得及び入替えや、様々な施策及び運営の工夫などにより、投資主価値の向上を目指す

「本日のポイント」・ 1 「Oneリートの概要」における注記

- (注1) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 「地方政令指定都市等」とは、地方政令指定都市（東京経済圏以外に所在する政令指定都市）及び地方中核都市（東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市）の総称です。本書の他の箇所においても同様です。
- (注3) 2022年12月23日時点の資産規模及び物件数を記載しています。
- (注4) 2022年8月末を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。但し、フィールド北参道については、2022年10月31日を価格時点としています。本書の他の箇所においても同様です。
- (注5) 「含み益」とは、鑑定評価額と2022年8月期末の帳簿価格との差額をいいます。但し、フィールド北参道については、鑑定評価額と取得価格（税抜き）との差額を含み益としています。本書の他の箇所においても同様です。
- (注6) 2022年11月末時点の稼働率を記載しています。また、「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。なお、フィールド北参道については、売主から提供を受けた情報に基づき算出しています。本書の他の箇所においても同様です。
- (注7) 2022年11月末時点の賃貸可能面積を記載しています。

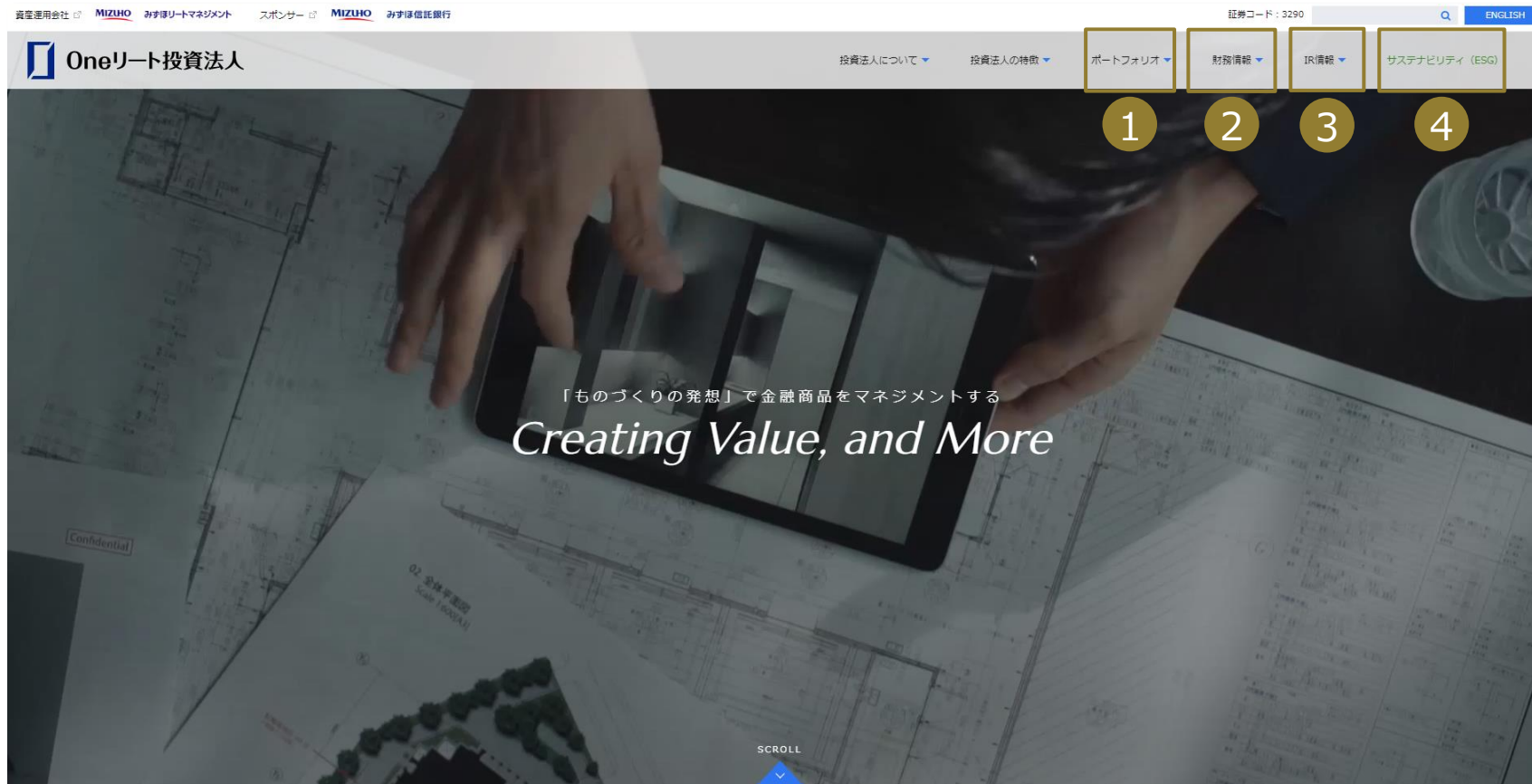
2 「運用状況及び成長戦略」における注記

- (注1) 2023年2月期及び2023年8月期の1口当たり分配金の予想は本説明会の開催日現在のものであり、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、当該予想は分配金の額を保証するものではありません。本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 2017年3月1日（2017年8月期初）を効力発生日として投資口1口につき2口の割合の投資口分割を行ったことから、2017年2月期の「1口当たり分配金」の額は当該分割調整後の数値を記載しています。
- (注3) 各期の「電気料金収入（専有部）」及び「電気料金費用（専有部・共用部）」は、2021年8月期から2022年8月期については各期末時点において本投資法人の保有資産であった資産を対象として集計しています。また、2023年2月期及び2023年8月期については2022年10月17日時点において本投資法人の保有資産であった資産を対象とし、2022年10月17日付で公表の「2022年8月期（第18期）決算説明資料」に記載の業績予想上の前提条件に基づき算出しています。
- (注4) 「予想分配金利回り」は、2023年1月4日時点の予想値を前提として算出しており、分配金の額を保証するものではありません。今後の運用状況により、収益、利益、分配金の額は変動する可能性があります。
- (注5) 「Aクラスビル」とは延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上、築年数15年以内のビルをいいます（大規模改修等による例外あり）。
- (注6) 「Bクラスビル」とは、1フロア面積200坪以上でAクラスビルに該当しないビルをいいます（築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む）。
- (注7) 「Cクラスビル」とは、1フロア面積100坪以上200坪未満のビルをいいます（築年数による制限なし）。
- (注8) 「賃貸可能面積」欄には、2022年11月末時点の賃貸可能面積を記載しています。なお、同欄は、売主から提供を受けた情報に基づき算出しています。
- (注9) 「鑑定NOI利回り」欄には、フィールド北参道の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得価格で除した数値を百分率で表し、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 三鬼商事株式会社の「最新オフィスビル市況 2022年12月号」に基づき資産運用会社が作成
- (注11) 2017年2月期から2022年12月23日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12) 「駅徒歩」欄には、2017年2月期については当該期におけるONEST上野御徒町ビル、ONEST元代々木スクエア及び名古屋伏見スクエアビルを除く各保有資産の駅からの徒歩による所要時間を「不動産の表示に関する公正競争規約」（以下「本規約」といいます。）に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した駅徒歩分数（端数が生ずる場合には切り上げ）を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、2022年12月23日時点については当該時点における各保有資産の駅からの徒歩による所要時間を本規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した駅徒歩分数（端数が生ずる場合には切り上げ）を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注13) 「期中平均稼働率（%）」は、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14) 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15) 貸面積別分散状況は、各保有資産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) 「賃貸面積」は、2022年8月期末時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。
- (注17) 「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18) いずれのテナントからも開示について了承を得られていないため非開示としています。
- (注19) 「LTV（%）」は、「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。また、「鑑定LTV（%）」は、「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。
- (注20) 「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21) 「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。



■ Oneリーートのホームページでは、IR情報等に関する詳細情報を公開しておりますので併せてご覧ください

<https://one-reit.com/>



1	ポートフォリオ	保有物件に関する情報を掲載	3	IR情報	最新の決算情報等を掲載
2	財務情報	借入金等の財務情報を掲載	4	サステナビリティ	ESGに関する情報を掲載

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