



「ダイワJ-REITキャラバン大宮」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

2025年7月9日（水）



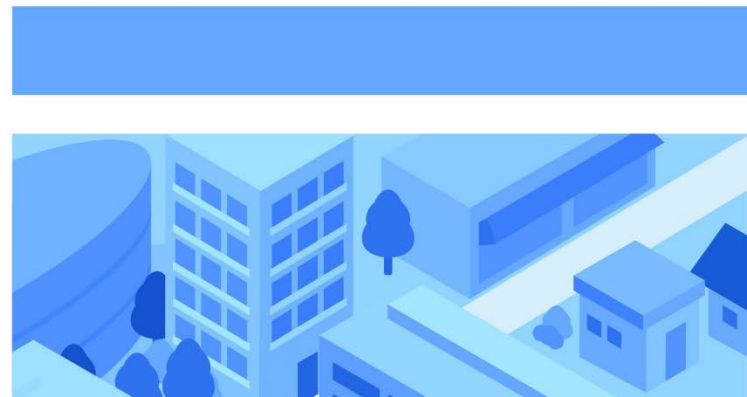
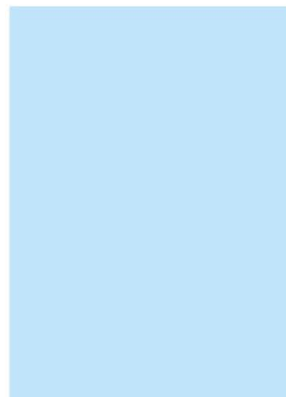
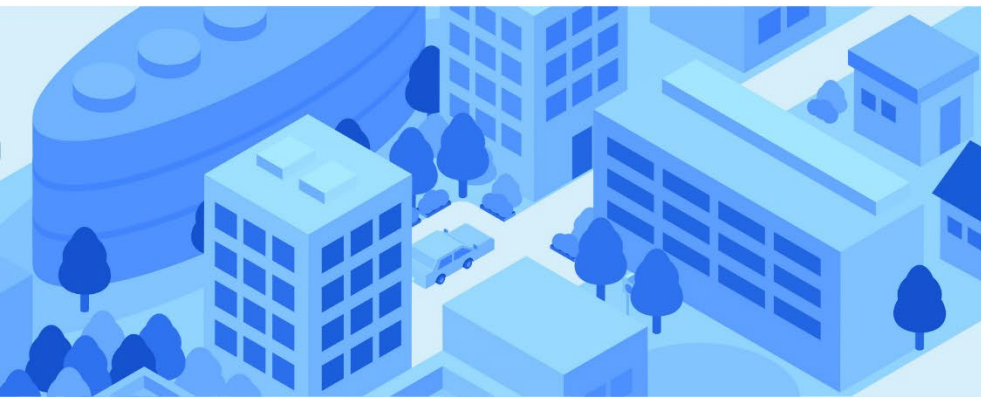
<https://one-reit.com/>

証券コード:3290

(資産運用会社)

MIZUHO

みずほリートマネジメント



1 Oneリートの概要

Oneリートの概要	3
スポンサーによるサポート	4
ポートフォリオの状況	5
東京都心部における中小規模オフィスビルの市況	6
ホテル市況	7
ポートフォリオ一覧	8
ポートフォリオマップ	9
既存物件のバリューアップ	10
ブランド戦略	11

2 運用状況

1口当たり分配金について	13
投資口価格の推移について	14
外部成長に関する取組み	15
内部成長に関する取組み	18
財務に関する状況	22
サステナビリティ（ESG）に関する取組み	24
終わりに・・・本日のおさらい	25
注記表	26

ホームページのご案内	28
ディスクレーマー	29



1 Oneリートの概要



概要

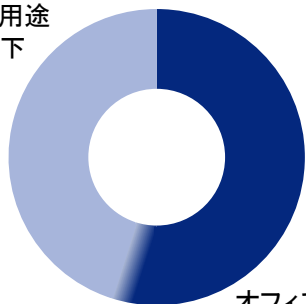
名称	Oneリート投資法人
証券コード	3290
上場日	2013年10月9日
スポンサー	みずほ信託銀行株式会社（2015年12月～）
資産運用会社	みずほリートマネジメント株式会社
決算期	2月（分配金支払月：5月） 8月（分配金支払月：11月）

投資方針

- 主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資

用途別構成

ホテル・住宅・商業施設・
その他用途
50%以下

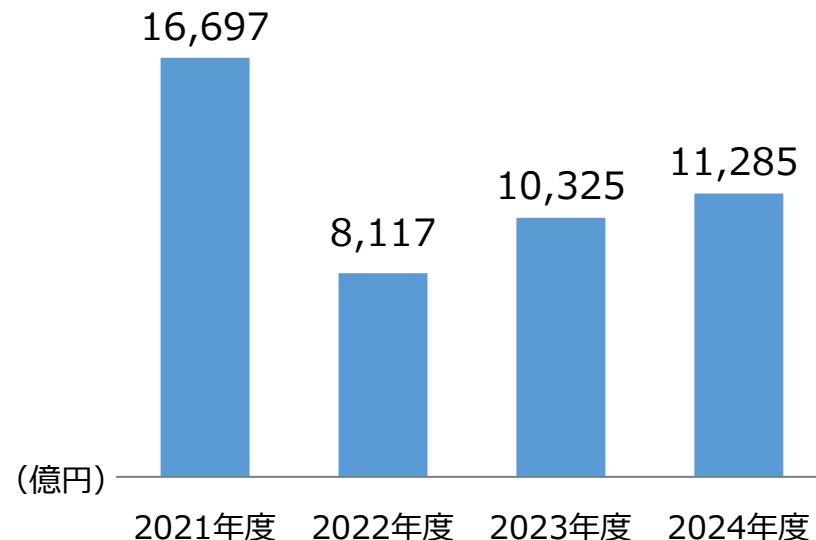


オフィスビル
50%以上

投資対象地域

用途	立地
オフィスビル、 住宅、商業施設	東京経済圏を中心とした五大都市圏、 地方政令指定都市等（注1）
ホテル	主要都市及びその周辺地域 又は観光地
その他用途	個別の立地特性による地域性を考慮

※ポートフォリオの地域分散を考慮しつつ、幅広く
取得検討できるよう夫々の比率は定めず

みずほ信託銀行の不動産仲介業務における
売買取扱高

Oneリートの基本戦略

- ① 中長期にわたる安定的な収益と
成長性の両面を追求
- 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

資産運用

セიმボート出資
14.7%*

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

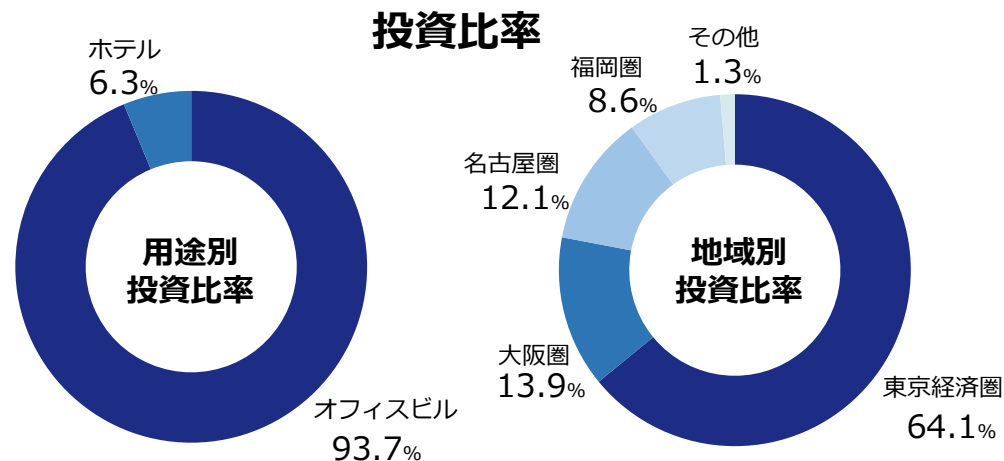
*セიმボート出資はみずほ信託銀行の100%子会社であるみずほリアルティOne株式会社を通じて行っています。また、出資比率は2025年2月28日現在の比率です。

- 東京経済圏の中小規模オフィスビルを中心としているが、新たな投資方針に沿った今後の資産の入替え等を通じ、強味を残しながら、中長期の安定的な収益と成長性の両面を追求するポートフォリオの構築を目指す

ポートフォリオの概要

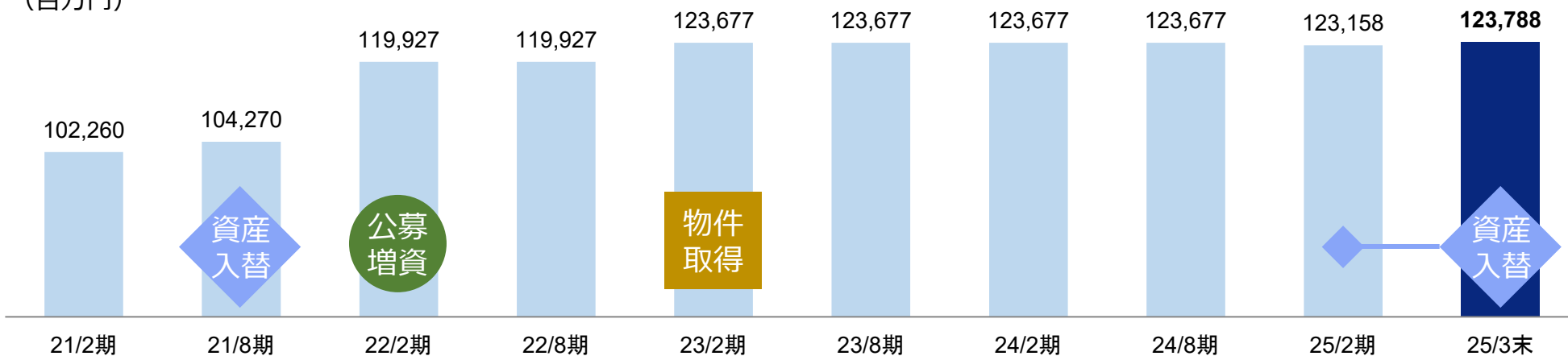
資産規模 (取得価格合計)	1,237億円 (注2)
物件数	29物件 (注2)
期中平均稼働率 (25/2期実績)	98.1%

1物件平均
42.6億円



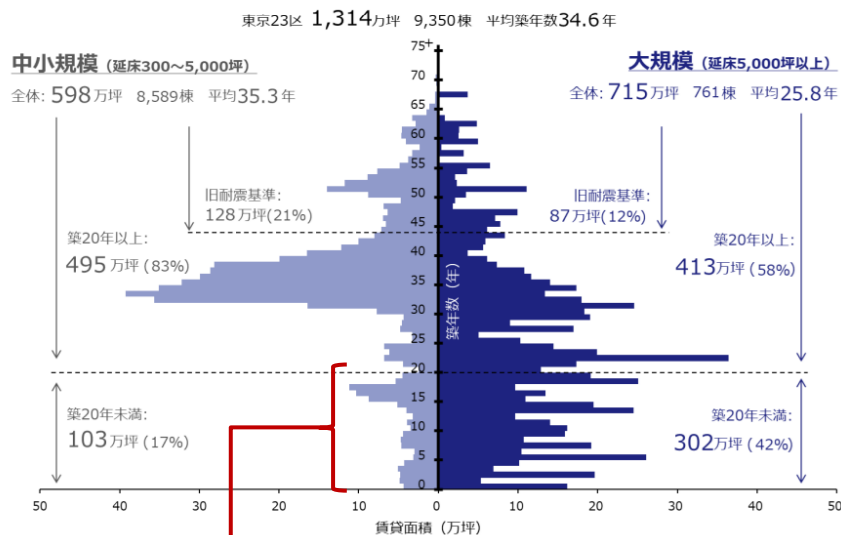
資産規模の推移（21/2期以降・各期末及び25/3末時点）

(百万円)



- 近年の新築オフィスビルの供給は、大規模オフィスビル（Aクラスビル^{（注3）}）が中心
- 中小規模オフィスビル（B・Cクラスビル^{（注4）}）の賃料水準は安定的に推移

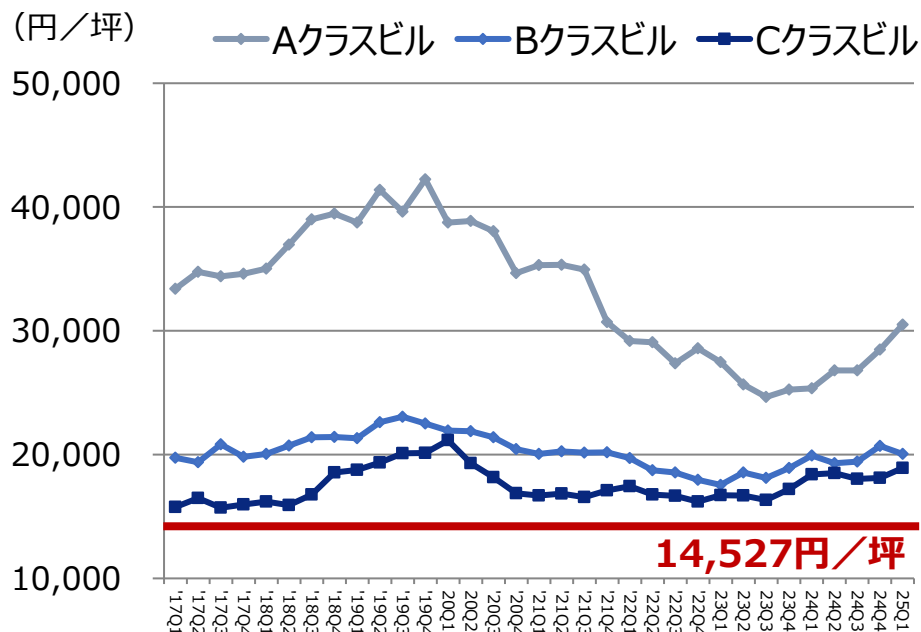
東京23区のオフィスピラミッド（賃貸面積ベース）



近年の中小規模オフィスビルの供給は限定的

【出所】「オフィスピラミッド2025」（株式会社ザイマックス総研）

東京都心部*におけるクラス別賃料単価推移



Oneリートの保有する東京経済圏に所在する
オフィスビルの平均賃料（25/2期末）

【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 2025年第1四半期」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。

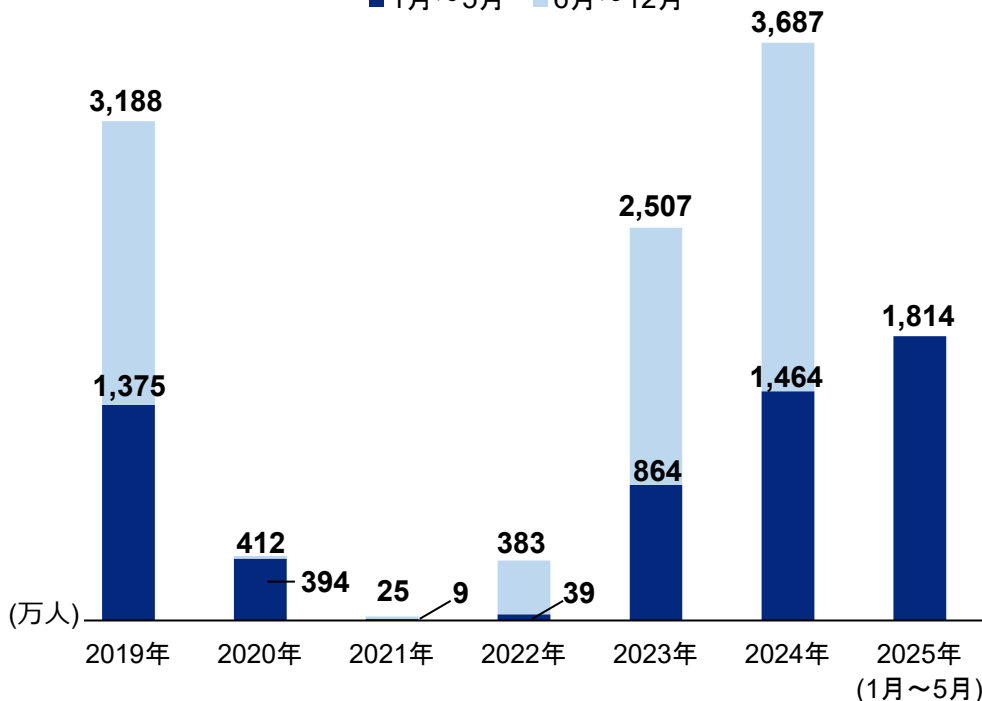
- 訪日外国人数は、2024年に過去最高を更新、2025年は訪日中国人の回復をドライバーに増加が継続
- 名古屋においては、今後の新施設開業等による需要増加、中部国際空港からの旅客増加が期待される

訪日外国人数推移(1月～5月／年間)

- ・2025年1月～5月の訪日外国人数は前年同期比+23.9%の増加、訪日中国人に関しては同+62.9%となり、全体の成長を牽引

各年における中国人比率						
30%	26%	17%	5%	10%	19%	22%

■ 1月～5月 ■ 6月～12月



【出所】日本政府観光局(JNTO)訪日外客統計(2025年4月・5月は推計値)に基づき本資産運用会社が作成

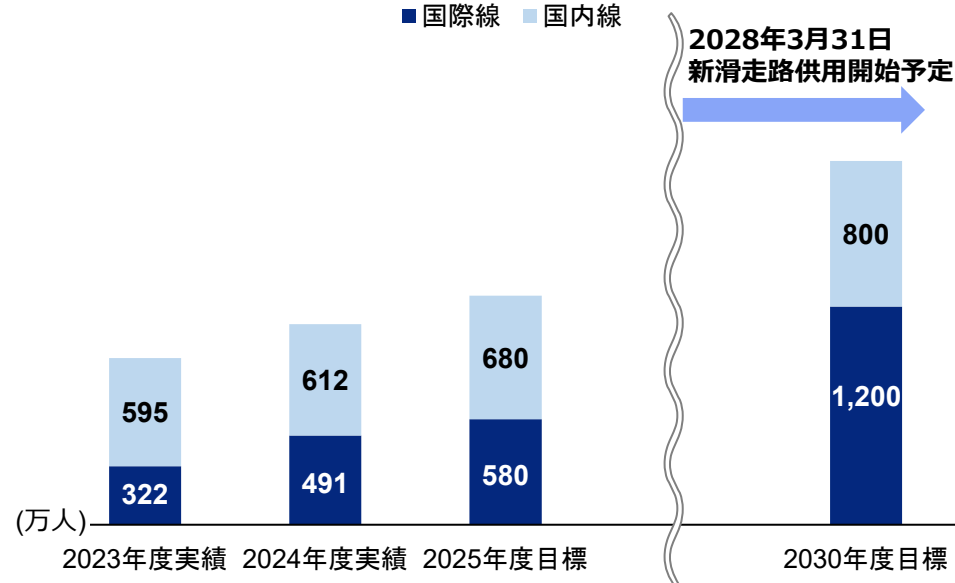
名古屋のホテルマーケット見通し

- ・2025年・2026年と、大型アリーナ等のMICE施設による需要増加、新交通システム導入による栄エリアへの回遊性向上、国際イベントによる知名度向上が期待
- ・中部国際空港では、滑走路拡充等により、国際線旅客の大幅な増加を見込む

2025年	2026年
7月：IGアリーナ開業 (最大1.7万人規模のライブ等開催)	夏：ザ・ランドマーク名古屋栄開業 (国際MICE対応の大型バンケット有)
後半：新路面交通システム(SRT) 名古屋駅・栄間で運用開始	9月：愛知・名古屋アジア競技大会開幕

中部国際空港における旅客数目標値

■ 国際線 ■ 国内線



【出所】中部国際空港株式会社2023～2025年度中期経営戦略及び2025年3月期決算概況に基づき本資産運用会社が作成

ポートフォリオ一覧（2025年3月末時点保有物件）

用途	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定評価額（注5）	含み益（注6）	稼働率（注7）	築年数（注8）
オフィスビル	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	5.9%	9,330	3,235	99.0%	17.9年
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.6%	4,240	1,210	100.0%	33.8年
	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.5%	3,920	882	93.0%	41.8年
	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.3%	3,510	659	100.0%	30.6年
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6%	818	109	100.0%	31.5年
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.1%	9,130	1,722	100.0%	32.9年
	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.2%	3,100	329	100.0%	38.8年
	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.4%	3,660	516	100.0%	33.4年
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8%	2,300	111	100.0%	33.5年
	クレシンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.0%	2,640	79	100.0%	37.7年
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.4%	11,300	747	100.0%	33.5年
	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.6%	4,700	22	100.0%	37.2年
	ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.4%	5,360	△66	100.0%	37.3年
	ONEST南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.2%	4,000	104	100.0%	33.9年
	ONEST神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.7%	2,170	26	100.0%	29.1年
	ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	3.2%	4,390	396	100.0%	32.9年
	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.6%	4,660	130	100.0%	27.5年
	新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.7%	2,100	14	100.0%	35.3年
	ONEST箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.4%	1,800	44	100.0%	34.0年
	ONEST東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4%	1,860	96	100.0%	30.9年
	フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	3.0%	4,010	158	100.0%	16.4年
	東京経済圏 小計／平均		79,313	64.1%	88,998	10,532	99.6%	31.7年
	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.7%	6,570	2,306	100.0%	32.8年
	ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	3,700	3.0%	4,150	310	91.8%	38.3年
	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.9%	3,400	1,193	77.4%	33.9年
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	3.9%	5,620	829	100.0%	37.3年
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.6%	11,300	582	98.8%	49.6年
	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.2%	11,000	1,476	99.6%	47.5年
	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.3%	1,780	24	97.9%	35.3年
	東京経済圏以外 小計／平均		36,735	29.7%	43,820	6,723	96.5%	42.6年
	オフィスビル計／平均	—	116,048	93.7%	132,818	17,255	98.2%	35.2年
ホテル	コンフォートイン名古屋栄駅前	愛知県名古屋市	7,740	6.3%	8,310	—	100.0%	11.0年
合計／平均		—	123,788	100.0%	141,128	17,255	98.3%	33.6年

取得価格、鑑定評価額、含み益は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

名古屋圏

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
- 3 コンフォートイン名古屋栄駅前

大阪圏

物件名称

- 1 ONEST新大阪スクエア
- 2 肥後橋センタービル
- 3 ONEST京都烏丸スクエア

福岡圏

物件名称

- 1 大博多ビル

その他

物件名称

- 1 大同生命水戸ビル

東京経済圏

物件名称

- | | |
|-----------------|------------------|
| 1 ONEST神田スクエア | 12 ONEST西五反田スクエア |
| 2 立川錦町ビル | 13 ONEST本郷スクエア |
| 3 ONEST横浜西口ビル | 14 ONEST南大塚ビル |
| 4 ONEST中野ビル | 15 ONEST神田西福田町ビル |
| 5 八王子SIAビル | 16 ONEST錦糸町スクエア |
| 6 ONEST元代々木スクエア | 17 リードシー千葉駅前ビル |
| 7 ONEST上野御徒町ビル | 18 新川一丁目ビル |
| 8 ONEST大宮吉敷町ビル | 19 ONEST箱崎ビル |
| 9 ONEST池袋イーストビル | 20 ONEST東中野ビル |
| 10 クレシンドビル | 21 フィールド北参道 |
| 11 東京パークサイドビル | |

■ バリューアップ工事を実施することで、築年数が経過する中小規模オフィスビルであっても物件競争力を維持・向上

バリューアップ事例

(2025年3月末時点)

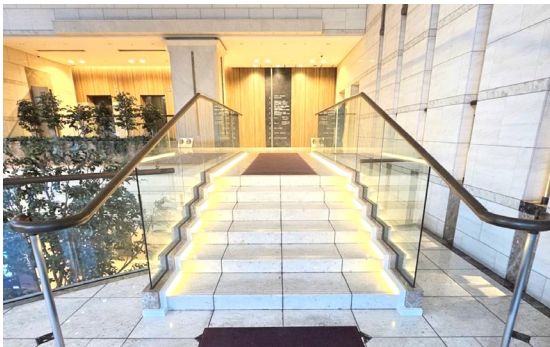
リードシー千葉駅前ビル

築年数	27.5年
稼働率	100.0%



Before

エントランス
吹き抜け
天井照明の
LED化



After

(2025年3月末時点)

東京パークサイドビル

築年数	33.5年
稼働率	100.0%



Before

共用部の
改修工事



After

運用体制



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」を両立するバリューアップを実現

■ブランド戦略の策定と推進を行い、既存ポートフォリオの質的向上を目指す

ブランド名

ONEST (オネスト)

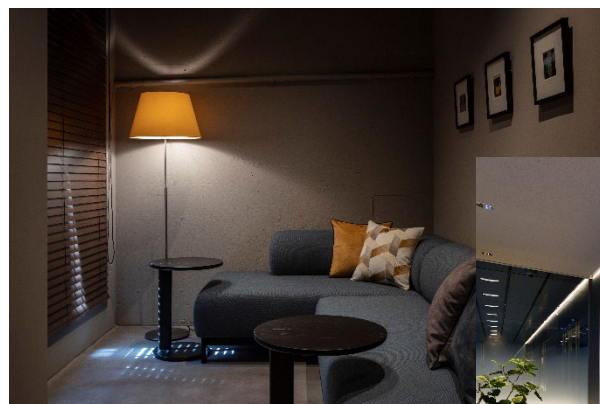
(「ONE (独自性・唯一の)」+「BEST (最善の)」) ×「誠実さ」

Oneリートが保有・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浸透させることで、既存ポートフォリオの改善・発展への貢献を企図

ONESTスペック

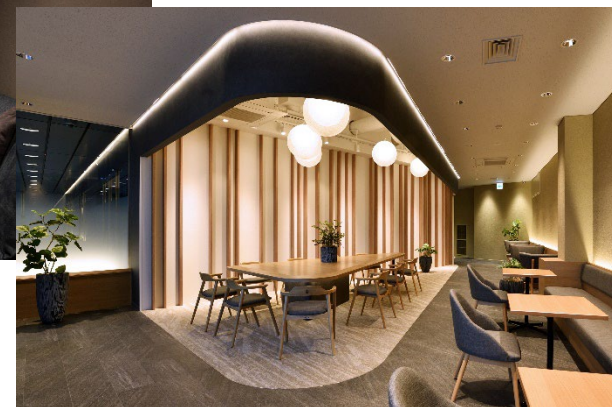
- ・「**安心**」 ONESTビルに安心と安全を。
⇒セキュリティが確保され、環境にも配慮したきめ細やかな建物管理体制が整っている。
- ・「**快適**」 ONESTビルに美しさと心地よさを。
⇒デザインに優れ、快適なオフィス空間である。
- ・「**便利**」 ONESTビルをより便利に。
⇒機能性に優れ、ビルの利便性が高い。

ONEST化物件におけるラウンジスペースの様子



ONEST南大塚ビル

ONEST西五反田スクエア





ONEST本郷スクエア

2 運用状況



- これまで資産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
- 25/8期、26/2期についても、資産入替や内部成長等により1口当たり分配金の成長を目指す

■ 実績 ■ 当初予想 ■ 修正予想

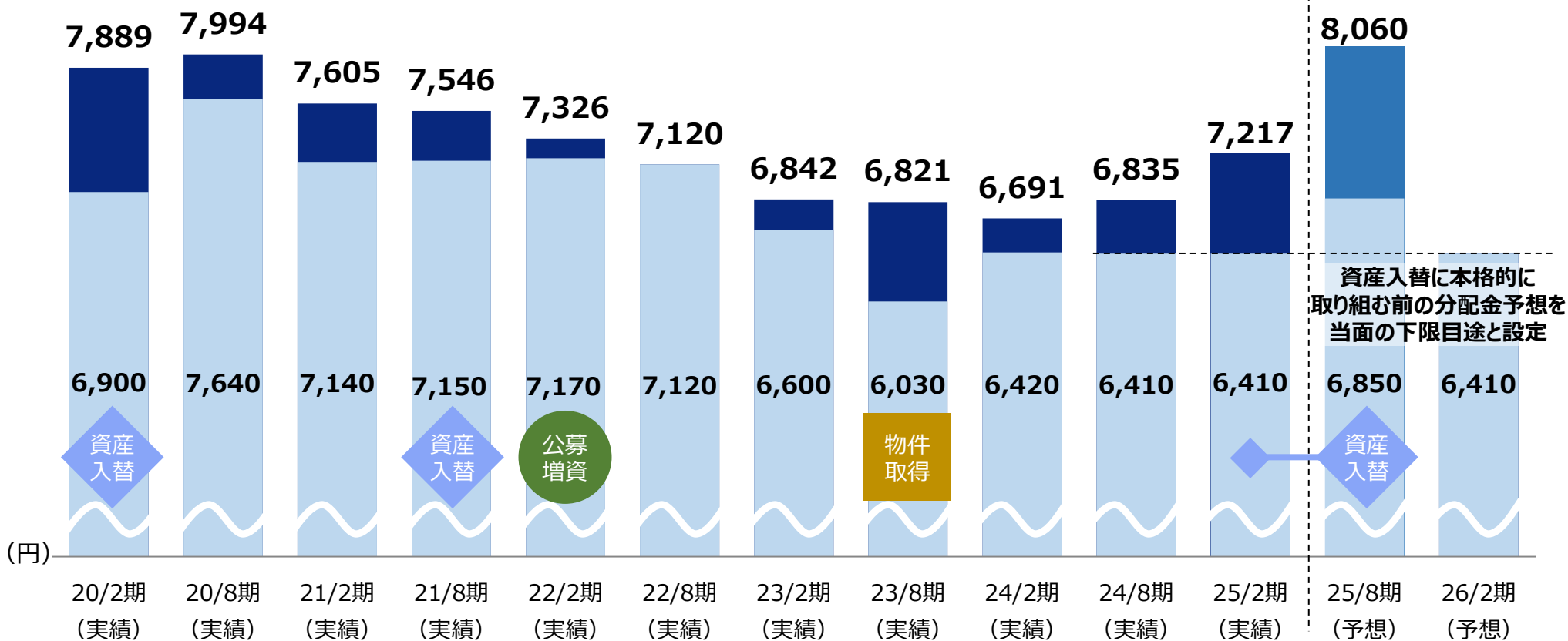
予想分配金利回り (注2)

5.61%

(2025年6月27日終値ベース)

新たな投資方針に沿った
資産入替の加速

売却益や賃料増額等
によって分配金成長を推進



投資口価格の推移（2017/1/4～2025/6/27・終値ベース）

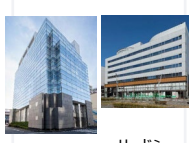
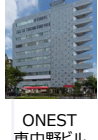
【下記チャートについて】

2017年1月4日から2025年6月27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)

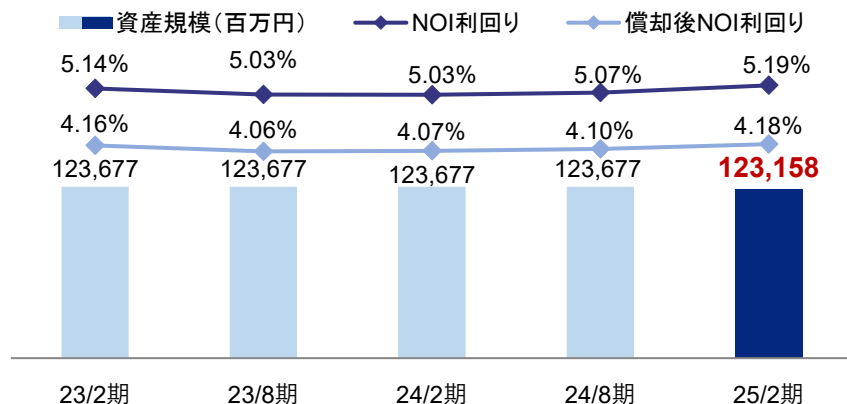


■ 継続的な物件の取得及び入替えにより、ポートフォリオの質的向上を図りながら資産規模を拡大

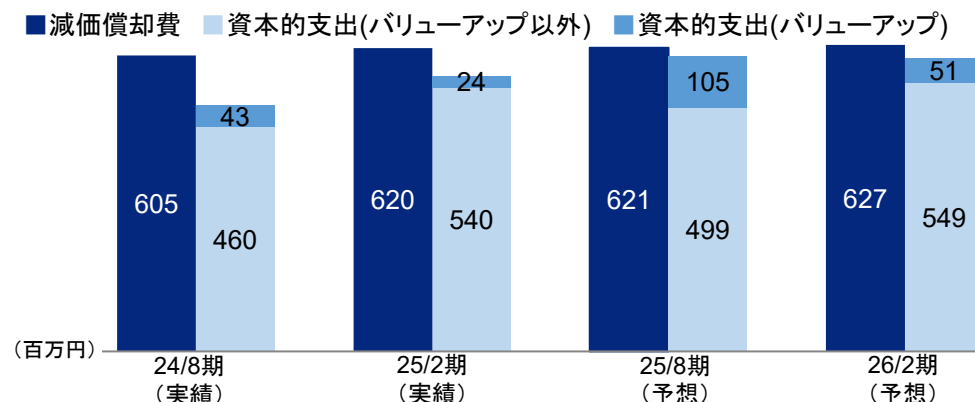
	17/2期	18/2期	18/8期	19/2期	20/2期	21/8期	22/2期	23/2期	25/2期	25/8期	合計
取得 物件	 ONEST 上野御徒町ビル	 大博多ビル	 クレシンドビル (2018年9月3日取得)	 東京パークサイドビル	 ONEST 西五反田スクエア	 ONEST 本郷スクエア	 ONEST 錦糸町スクエア 千葉駅前ビル	 リードシー 千葉駅前ビル	 フィールド 北参道	 コンフォートイン 名古屋栄駅前	21物件 957 億円 (注3)
	 ONEST 元代々木スクエア	 ONEST 大宮吉敷町ビル		 肥後橋センタービル		 ONEST 南大塚ビル	 新川一丁目 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				 ONEST 神田西福田町ビル	 ONEST 東中野ビル	 大同生命 水戸ビル			
	公募 増資	資産 入替	資産 入替	公募 増資	資産 入替	資産 入替	公募 増資	物件 取得		資産 入替	
譲渡 物件		 Jタワー	 新湯東堀通 駐車場ビル		 MY厚木ビル CP10ビル (2020年3月3日譲渡)	 湯島ファースト ジェネシスビル				 MY熊本ビル 南品川JNビル	11物件 463 億円 (注3)
					 36山京ビル fab南大沢				 南品川INビル 南品川Jビル		
期首時点											
資産規模	743億円	+494億円								1,237億円	
含み益	67億円	+111億円								178億円	
駅徒歩 (注4)	7.3分	▲3.2分								4.1分	

- ポートフォリオ利回りは賃料増額の蓄積により上昇継続。築年の偏りもあり資本的支出が高水準で推移
- 含み益と堅調な不動産売買市場を活かした資産入替を実施し、成長が期待できるホテルを取得

ポートフォリオ利回り(注5)の推移



減価償却費及び資本的支出の推移



オフィスビル4物件の譲渡

	MY熊本ビル	南品川JNビル	南品川Nビル	南品川Jビル
築年数(注6)	37年	35年	31年	33年
実績NOI利回り(注7)	8.5%	3.7%	6.0%	6.8%
譲渡価格	第1回・第2回合計 1,870百万円	合計 6,700百万円		
鑑定評価額(譲渡決定時)	1,330百万円	合計 6,534百万円		
売却益	第1回・第2回合計 735百万円	合計 421百万円		



ホテル物件の取得

コンフォートイン名古屋栄駅前

築年数(注6)	11年
鑑定NOI利回り(注8)	4.7%
取得価格	7,740百万円
鑑定評価額(取得決定時)	8,310百万円



- ポートフォリオの課題の一因であったオフィスビル4物件の譲渡により、課題解決に寄与
- 取得資産からのポジティブな影響もあり、ポートフォリオの質が向上し、今後の成長基盤が強化

ポートフォリオの課題

物価・運営管理コストの上昇	金利上昇	資本的支出の時期・金額集中	過熱する取得環境下での外部成長の制約
・築古で修繕費が嵩んでくる物件の譲渡 ・固定資産税評価額上昇に伴う地代増加物件の譲渡	・簿価・鑑定を上回る譲渡による資金創出 ・資産入替によるLTV引き下げ	・築30年超(平均33年)の物件譲渡	・良好な売却環境を活かした高値での譲渡 ・売却益相当分の圧縮積立金(内部留保)積み増し

資産入替による効果

キャッシュフロー成長力のあるアセット組入れ	インフレ耐性の一層の向上	築年数の若返りや分散化	取得機会拡大
・築浅で、資本的支出の必要性が少ない資産の取得	・インフレ時にむしろ収益が上昇する、GOP連動賃料のホテルの取得 ・GOP連動賃料のため、賃料の遅行なく、賃料ギャップが生じない	・築浅(11年)の物件取得 ・地域及び用途の分散化	・新たな用途の資産取得によるノウハウ蓄積及び情報網の強化
減価償却費見合いの手元流動性 (注9) 譲渡物件合計 約△2百万円/年 取得物件 約 70百万円 /年	賃料アップサイド余地 譲渡物件平均賃料ギャップ(注10) +5.6% (オーバーレント) インフレ時に収益が上昇する GOP連動賃料 (賃料ギャップなし)	ポートフォリオ築年数 25/2期末 34.9年 取得後(3/21) 33.6年 (△1.3年)	1口当たり内部留保 24/8期末 605円 4物件譲渡後 2,251円 (+1,646円)

今後も、スポンサーのホテル物件情報や独自ネットワーク等から、目利き力を活かし、投資主価値向上につながる、資産入替に取り組む方針

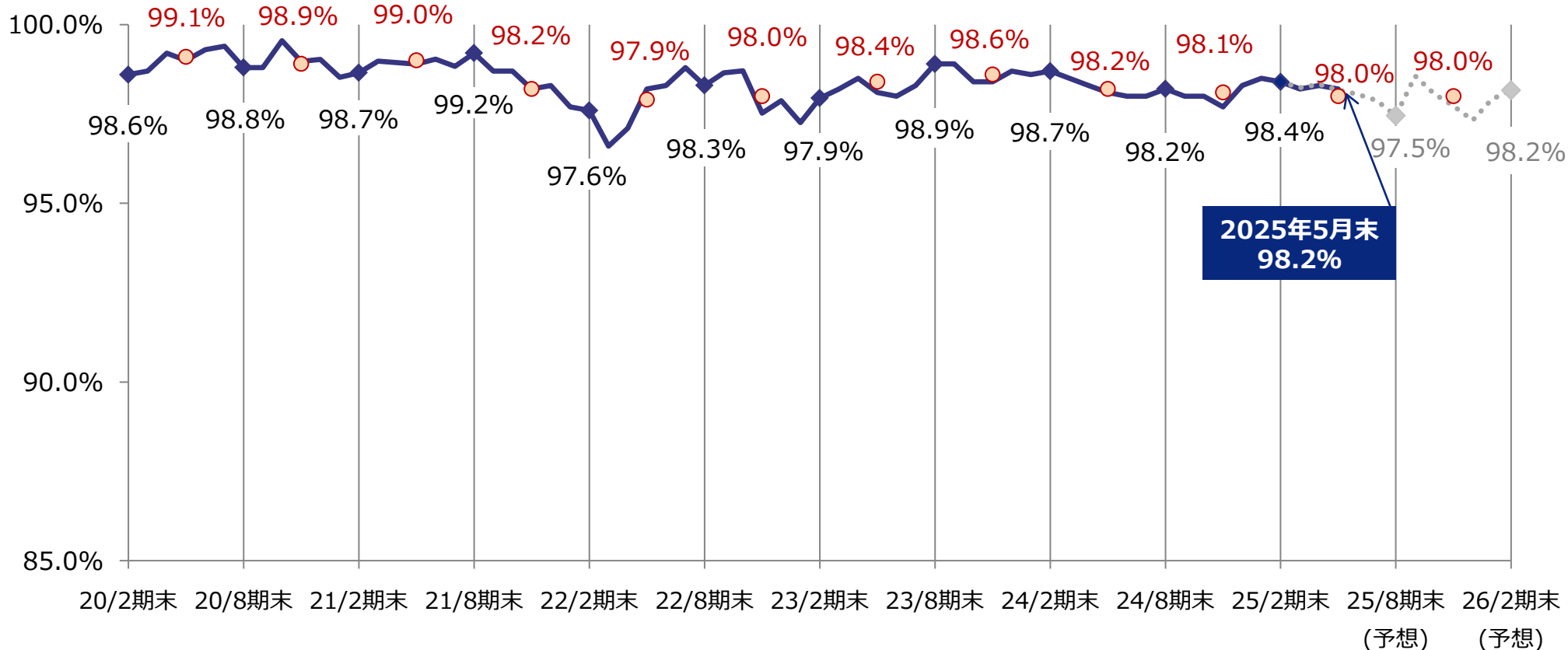
- オフィス市況の環境変化を捉えた運営を行い、高い稼働率を保つ
- 25/8期、26/2期についても、期中平均稼働率^(注11) 98.0%と安定した稼働を想定

オフィスビル稼働率の推移

— 稼働率（契約面積ベース、数値：期末稼働率）

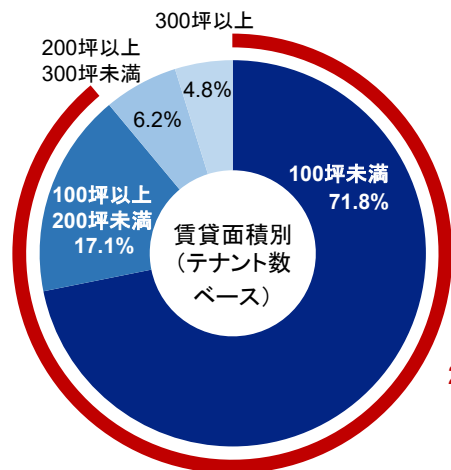
○ 期中平均稼働率(含む予想)

(灰色点線：2025/4/14付予想ベース)



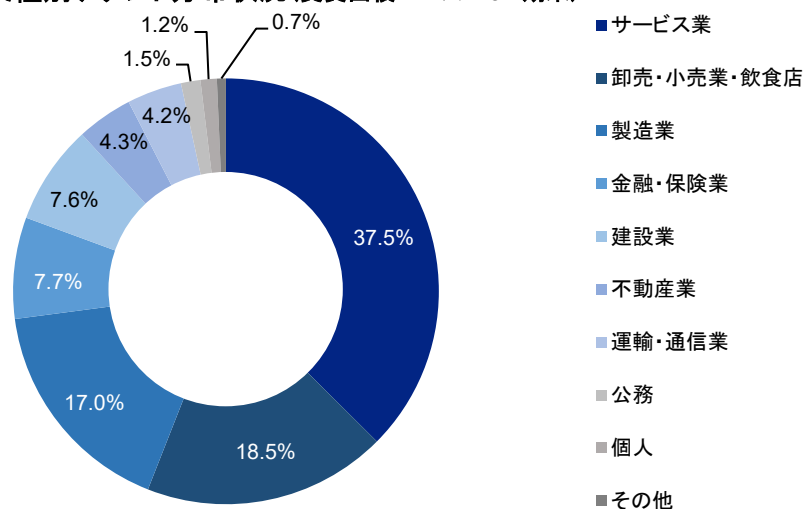
■ 1テナント当たりの平均賃貸面積：約89坪、200坪未満のテナント割合：88.9% 上位10テナントの比率：9.7% と分散度の高いポートフォリオを構築

賃貸面積別テナント分布状況(注12)(25/2期末)



テナント数	平均賃貸面積
579件	約89坪／テナント

業種別テナント分布状況(賃貸面積ベース・25/2期末)



上位テナントの状況(25/2期末)

	テナント名	賃貸面積 (坪) ^(注13)	総賃貸可能面積 に占める割合 ^(注14)	入居物件名
1	オリジナル設計株式会社	591.31	1.1%	ONEST元代々木スクエア
2	ウチダエスコ株式会社	590.50	1.1%	東京パークサイドビル
3	株式会社キリン堂	533.11	1.0%	ONEST新大阪スクエア 肥後橋センタービル
4	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
5	一般財団法人西日本産業衛生会	484.11	0.9%	大博多ビル
6	(非開示) ^(注15) 業種：情報システム関連	480.17	0.9%	東京パークサイドビル
6	(非開示) ^(注15) 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	東芝ライテック株式会社	459.62	0.9%	南品川JNビル
9	NDSインフォス株式会社	458.76	0.9%	ONEST名古屋錦スクエア
10	(非開示) ^(注15) 業種：設備工事・設計関連	434.66	0.8%	ONEST京都烏丸スクエア
上位10テナント合計		5,019.71	9.7%	

※株式会社京都新聞ホールディングス(ONEST京都烏丸スクエア)の賃貸面積は、2025年4月1日より552坪
(総賃貸可能面積割合1.1%)となっています。

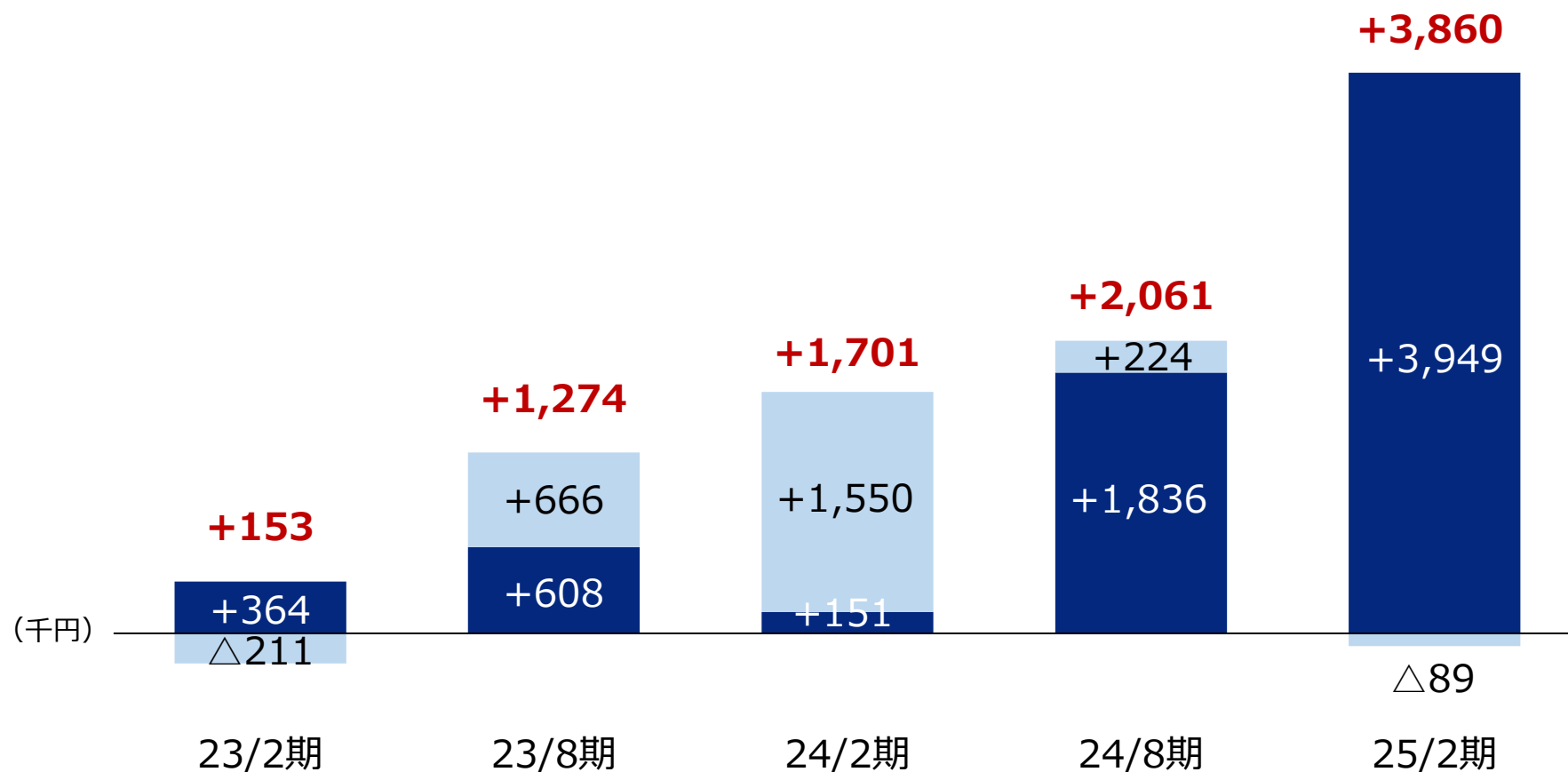
■ 稼働重視のポートフォリオ運営を継続しながら着実な賃料増額を継続

| 既存契約賃料改定・新規募集時賃料改定の効果（月額賃料ベース）

■ 新規募集時の賃料改定（①）

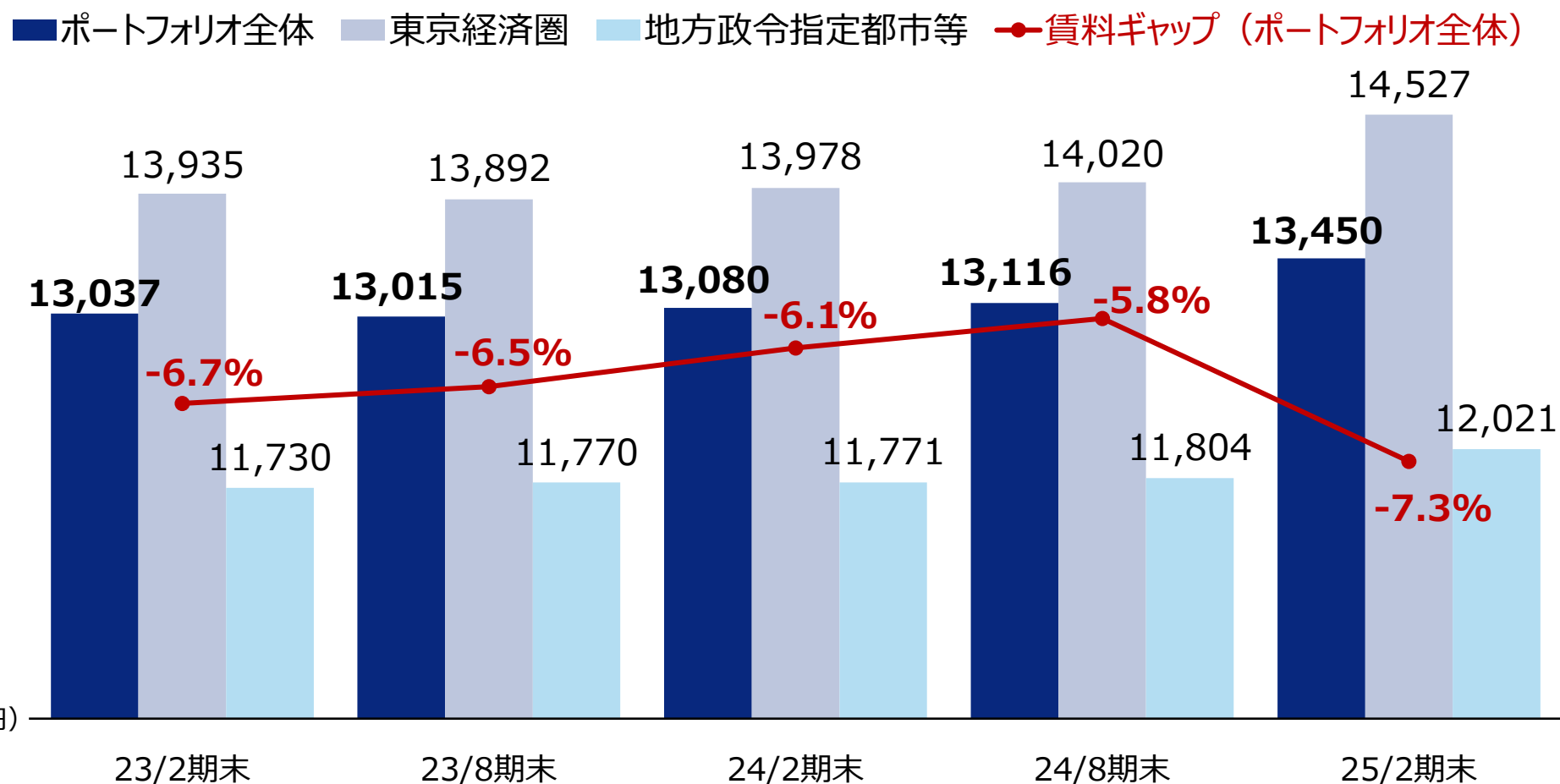
■ 既存契約の賃料改定（②）

赤字：①+②



■ Oneリートが保有・運用する物件全体の契約賃料が上昇し、賃料ギャップ（契約賃料＜市場賃料）は、25/2期に再拡大し、7.3%程度の賃料ギャップ（増賃余地）を保持

平均賃料（月/坪）及び賃料ギャップの推移



■ 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（25/2期末）

有利子負債残高	平均金利	固定金利比率
65,494百万円	0.852%	82.6%
LTV	借入余力（注16） （LTV＝50%まで）	平均残存年数
48.3%	約46億円	2.69年
平均調達年数	グリーン ファイナンス残高	グリーン ファイナンス比率
5.63年	23,000百万円	35.1%

| 格付の状況

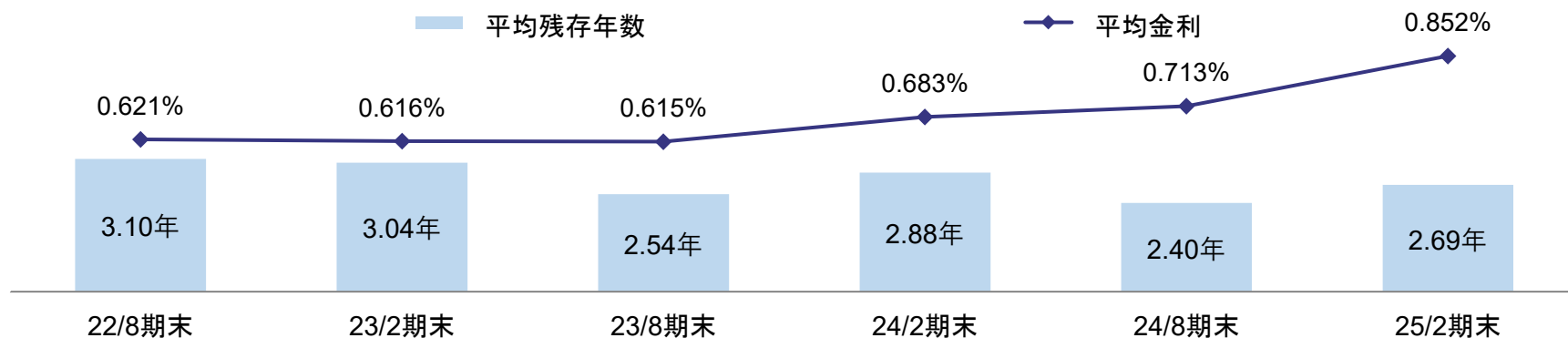
株式会社日本格付研究所（JCR） A＋（安定的）

| 有利子負債の構成状況（25/2期末）

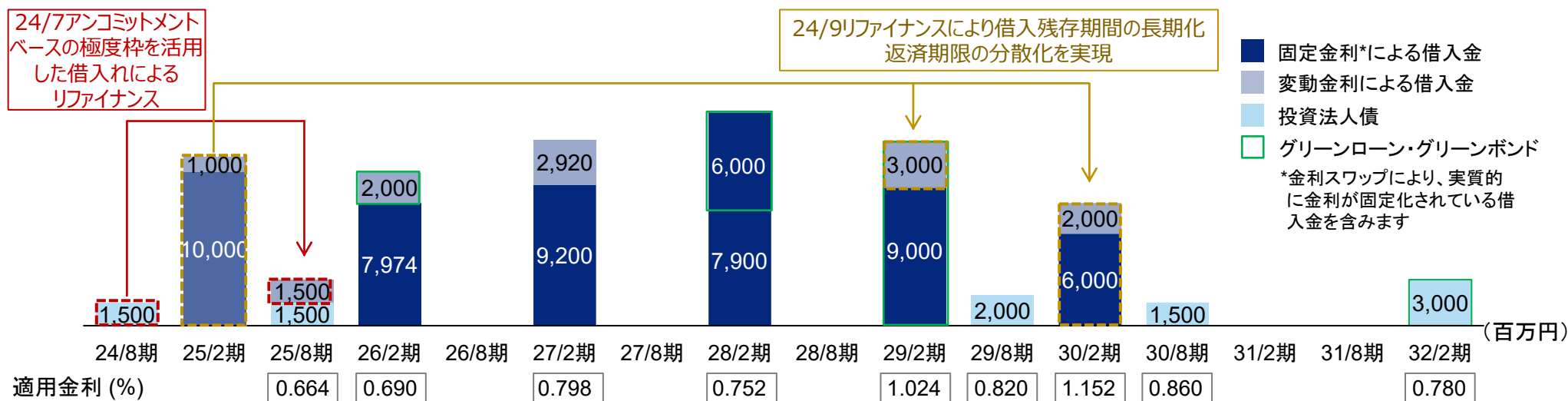
	残高(百万円)	比率(%)
みずほ信託銀行	7,726	11.8
みずほ銀行	9,397	14.3
三井住友銀行	10,570	16.1
SBI新生銀行	7,150	10.9
りそな銀行	4,100	6.3
あおぞら銀行	3,150	4.8
福岡銀行	2,230	3.4
西日本シティ銀行	1,950	3.0
京都銀行	1,650	2.5
横浜銀行	1,500	2.3
三十三銀行	1,320	2.0
七十七銀行	1,000	1.5
第四北越銀行	1,000	1.5
日本生命保険	1,000	1.5
千葉銀行	900	1.4
中国銀行	900	1.4
第一生命保険	800	1.2
広島銀行	500	0.8
肥後銀行	400	0.6
静岡銀行	250	0.4
投資法人債	8,000	12.2
合計	65,494	100.0

■金利上昇に対しては返済期限の分散化を勘案しつつ、資金調達期間や資金調達種別（固定借入/変動借入/投資法人債）の検討等により、影響の極小化を図る

平均金利・平均残存年数の推移



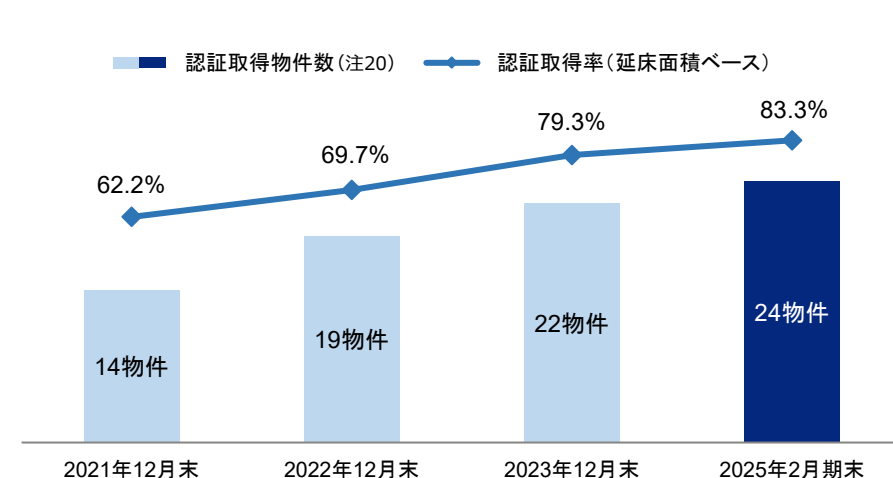
返済期限の分布及び金利の状況（2025年2月末時点）



国際イニシアティブ・外部評価

TCFD提言（注17）		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
責任投資原則（PRI）（注18）	Signatory of: 	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
GRESBリアルエステイト評価（注19）		《2024年実施のGRESBリアルエステイト評価》 ・7年連続で「Green Star」を獲得 ・GRESBレーティングは「4スター」を獲得

環境関連評価認証の取得



CASBEE不動産	DBJ Green Building認証	BELS評価
		
20物件	3物件	2物件

1

Oneリートの特徴

- ① 新たな投資方針に基づき、オフィスビル以外のホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産へも投資を拡大（オフィスビル50%以上、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途計50%以下）
---大量供給の影響が少なく、賃料も安定している中小規模オフィスビルの強みを残しつつ、ホテル等の組み入れにより成長性も追求
- 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
- ③ みずほリアルティOneの**ファシリティマネジメントへの知見**を活用したバリューアップ

2

外部成長：堅調な不動産売買市場を生かし、新たな投資方針に沿った資産入替等の加速

---独自ネットワークに加え、スポンサーによるホテル物件情報、必要な人材やノウハウの提供強化

---金融機関系REITとしての強みを発揮しつつ、みずほ銀行からの機動的な借入枠も活用

内部成長：Oneリートの稼働率は堅調であり、一定の賃料増額も実現

---オフィスビル市況の環境変化を捉えた運営の実施や賃料ギャップの保持

---ブランド戦略やオフィスビル運営力、ホテルの成長性等を背景にした継続的な賃料増額

3

資産入替による**ポートフォリオの課題解決・質的向上**を継続し投資主価値の向上を目指す

---良好な売却環境を活かし課題のあったオフィスビルを譲渡

---ポートフォリオの質向上に寄与し、インフレ耐性を有する成長性のあるホテルを取得

---今後も、スポンサーのホテル物件情報や独自ネットワーク等から、目利き力を活かし、資産入替を継続

1 「Oneリートの概要」における注記

- (注1) 「五大都市圏」とは、東京経済圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏、札幌圏をいいます。地方政令指定都市等とは、五大都市圏以外に所在する政令指定都市並びに同都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市である地方中核都市をいいます。
「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、「大阪圏」、「名古屋圏」、「福岡圏」、「札幌圏」とは、それぞれ、大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市及びその近郊の地域をいいます。本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 2025年3月末時点の資産規模及び物件数を記載しています。
- (注3) 「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見直しあり）。
- (注4) 「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）。また、「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5) 「鑑定評価額」は、2025年2月28日を価格時点としています。（コンフォートイン名古屋栄駅前の価格時点は2025年2月1日）本書の他の箇所においても同様です。
- (注6) 「含み益」とは、鑑定評価額と2025年2月期末の帳簿価額との差額をいいます。（コンフォートイン名古屋栄駅前を除く）本書の他の箇所においても同様です。
- (注7) 2025年5月末時点の稼働率を記載しています。
- (注8) 「築年数」は、各保有資産の竣工日から2025年3月末までの経過期間を年数で表しています。「合計・平均」欄については、築年数を取得価格で加重平均し算出しています。

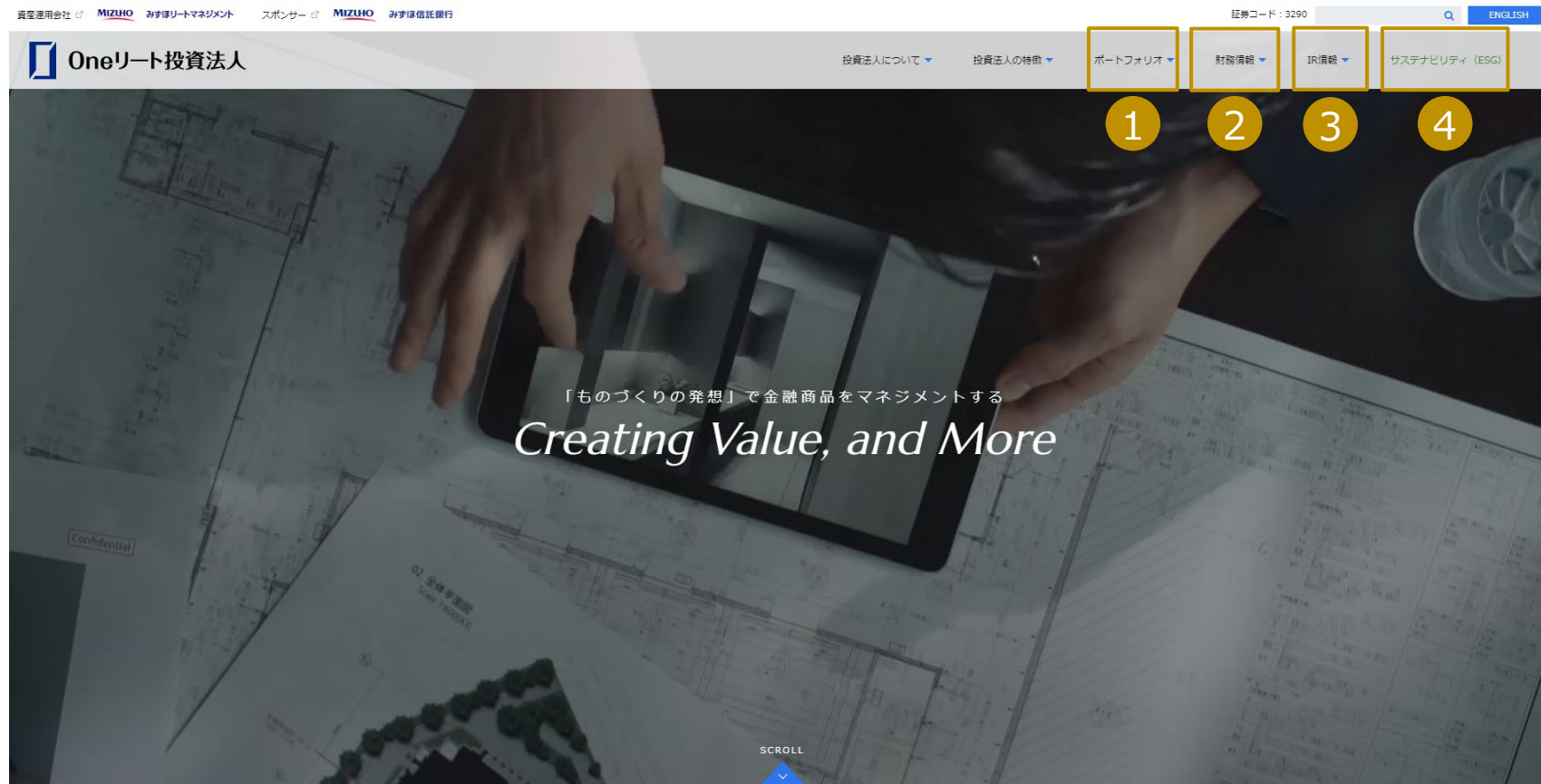
2 「運用状況」における注記

- (注1) 2025年8月期及び2026年2月期の1口当たり分配金の予想は2025年4月14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。
- (注2) 「予想分配金利回り」は、2025年4月14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3) 2017年2月期から2025年3月末時点における各取得物件の取得価格の合計又は各譲渡物件の取得価格の合計を記載しています。
- (注4) 「駅徒歩」欄には、2017年2月期は当該期首時点における各保有資産について、また、2025年8月期は2025年3月末時点における各保有資産について、それぞれ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」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位を四捨五入して表示しています。
- (注5) 各利回りは取得価格ベースとし、各営業期間の営業日数に応じて年率換算して利回りを算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。
- (注6) 譲渡物件の築年数は2025年2月期末時点を、取得物件の築年数は取得日を基準としています。物件合計の築年数は取得価格で加重平均して算出し、小数第1位を四捨五入して表示しています。
- (注7) 実績NOI利回りは2024年8月期及び2025年2月期の実績NOI合計を取得価格で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注8) 鑑定NOI利回りは直近の鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを取得価格で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注9) 減価償却費見合いの手元流動性は、譲渡物件については2024年8月期及び2025年2月期の減価償却費合計から同期間の資本的支出合計を控除した数値を記載しています。取得物件については中期的な見通しに基づき試算した減価償却費から同期間の資本的支出を控除した数値を記載しています。
- (注10) 譲渡物件平均賃料ギャップは、譲渡物件の賃料ギャップを取得価格で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、賃料ギャップは、各決算期末時点において、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）を市場賃料とし、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市場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います。本書の他の箇所においても同様です。
- (注11) 「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12) 賃貸面積別テナント分布状況は、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13) 「賃貸面積」は、2025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14) 「総賃貸可能面積に占める割合」欄には、全ての保有資産の総賃貸可能面積の合計に対する各テナントの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注15) 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16) 「借入余力」は、2025年2月期末時点のLTVを基準に、2025年2月期末のLTVが50%に達するまで借入れによる資金調達を行った場合の借入金額をいいます。なお、借入余力は当該金額の借入れや当該借入余力を活用した物件取得の実現を保証するものではありません。
- (注17) 「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18) 「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19) 「GRESBリアルエステイト評価」は、不動産会社・ファンド単位での環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマークをいい、国内外の多数の機関投資家が不動産投資のデュー・ディリジェンスやモニタリングに活用しています。
- (注20) 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。

■ Oneリー트의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

2 財務情報 借入金等の財務情報を掲載

3 IR情報 最新の決算情報等を掲載

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。

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