



Oneリート投資法人

(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

東証IRフェスタ2019 ご説明資料

2019年2月22日(金)



はじめに 2

1 Oneリート投資法人について

- (1) Oneリート投資法人の概要 4
- (2) Oneリート投資法人の特徴 5
- (3) 現在のポートフォリオの状況 6
- (4) 1口当たり分配金について 7
- (5) 業績予想:2019年2月期(第11期)・2019年8月期(第12期) 8
- (6) 投資口価格の推移と分配金利回り 9

2 これまでの取組み及び今後の成長戦略について

- (1) 運用ハイライト 12
- (2) 外部成長戦略①(入替え・取得を通じたポートフォリオの質的改善への取組み) 13
- (3) 外部成長戦略②(2018年9月 取得資産概要) 14
- (4) 外部成長戦略③(ポートフォリオの状況) 15
- (5) 内部成長戦略①(稼働状況) 16
- (6) 内部成長戦略②(賃料改定動向及び賃料ギャップ) 17
- (7) (参考)東京都心部のオフィスビル市況について 18
- (8) 財務戦略 19
- (9) 市場(投資家)との対話を踏まえた成長戦略の推進 20
- (10) 注記集 21
- (11) ディスクレーマー 22

Oneリート投資法人の概要

【スポンサー】 みずほ信託銀行

- ◆ 2015年12月、スポンサー変更
- ◆ 広大な顧客基盤からの不動産情報を提供
- ◆ 財務基盤の安定化への支援

【投資対象】 東京経済圏を中心とした、 主にミドルサイズのオフィスビル^(注1)

- ◆ 安定感のある中規模オフィス市場
- ◆ 一部、都市型商業施設を組入れ

2018年9月、第2回公募増資の実施及び新規3物件を取得

【安定的なポートフォリオ】

物件数:26物件
資産規模:1,022億円

- ◆ 2018年9月、新規3物件の取得により、当面の目標であった資産規模1,000億円を達成
- ◆ ポートフォリオの安定化が更に進展

【1口当たり分配金】

18/8期実績 :6,955円
19/2期予想* :6,900円

- ◆ 18/8期:新潟物件の売却益・着実な内部成長
- ◆ 19/2期:公募増資実施・新規3物件の取得

* 上記の予想値は本書公表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、上記予想は分配金の額を保証するものではありません。



1 Oneリート投資法人について



「用途別」ではオフィスビルを中心に、「地域別」では東京経済圏を中心とするJリート

上場	2013年10月9日
証券コード	3290
スポンサー	みずほ信託銀行
決算期	2月・8月

⇒ 配当月:5月・11月

スポンサー変更・商号変更

【スポンサーの変更】

2015年12月より、みずほ信託銀行株式会社に

【本投資法人の商号変更】

2017年6月より、Oneリート投資法人に

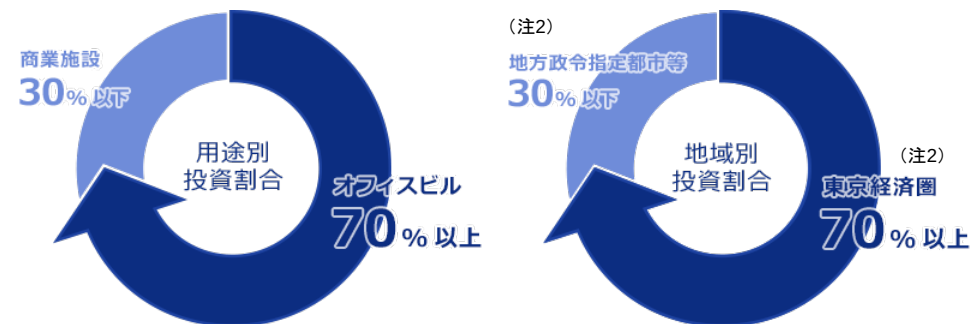
【本資産運用会社の商号変更】

2018年1月より、みずほリートマネジメント株式会社に

基本方針

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

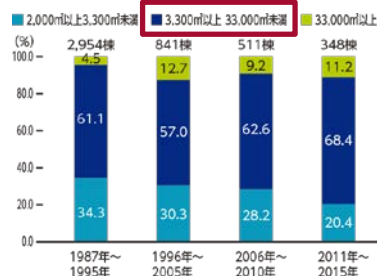
投資対象



⇒ 主に「ミドルサイズのオフィスビル」を対象

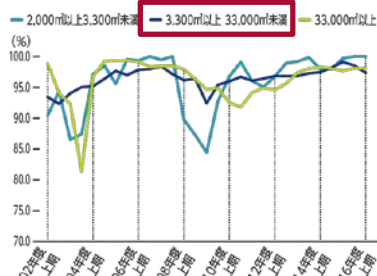
1 ミドルサイズのオフィスビルを 重点投資対象とするポートフォリオ

規模別の着工棟数(東京23区)



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

中長期的に安定した稼働率



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

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

みずほ信託銀行の強み

広範な顧客基盤

不動産情報へのアクセス力

MONEグループの強み

多様な経験

高い専門性

独自ネットワーク

2 不動産の本質的価値 —「立地」と「ビルスペック」—の追求



重点投資対象
エリアを策定



バリューアップ可能な
物件の見極め



テナント
視点での
「安心」
「快適」
「便利」
の追求

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

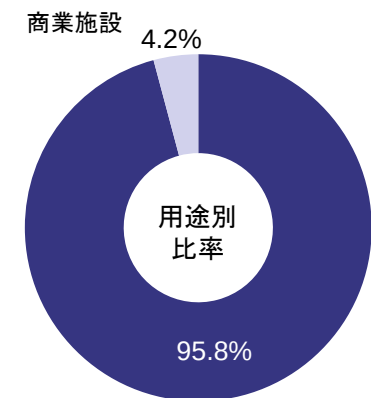
- スポンサーであるみずほ信託銀行及びみずほ銀行を中心としたレンダーフォーメーションにより、安定的な財務基盤を構築します。
- 利益相反取引管理や情報管理等を、金融機関におけるノウハウを活かした厳格なルールに基づいて遂行しています。

物件数は**26**物件、資産規模は**1,022**億円であり、東京経済圏を中心とするポートフォリオ構成

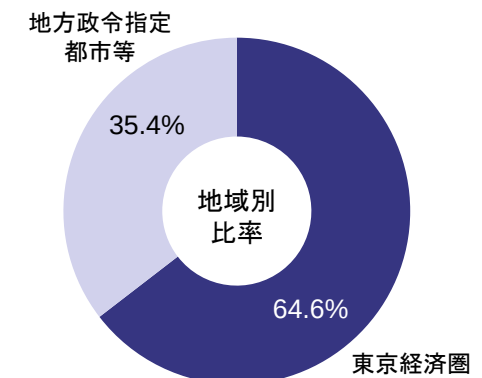
(百万円)

用途・地域	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定 評価額 ^(注3)	期末 稼働率 ^(注4)
オフィスビル	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.2%	8,760	99.1%
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.2%	4,000	97.1%
	CP10ビル	東京都台東区	3,229	3.2%	3,350	100.0%
	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0%	3,800	100.0%
	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	2.7%	3,160	100.0%
	宮地ビル	東京都中野区	2,880	2.8%	3,360	100.0%
	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.3%	2,740	100.0%
	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.1%	2,064	100.0%
	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	2.2%	2,310	100.0%
	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.0%	2,370	100.0%
	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.2%	1,350	100.0%
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7%	823	100.0%
	グラスシティ元代々木	東京都渋谷区	7,500	7.3%	7,970	100.0%
	御徒町CYビル	東京都台東区	2,700	2.6%	2,870	100.0%
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.9%	3,120	100.0%
	山上ビル	東京都豊島区	2,200	2.2%	2,290	85.0%
	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.4%	2,500	100.0%
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	10.2%	11,000	100.0%
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%	5,490	97.7%
	カラスマブラザ21	京都府京都市	3,700	3.6%	3,810	97.5%
	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	2.3%	2,870	100.0%
	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.1%	1,330	100.0%
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.7%	5,150	98.9%
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	10.4%	11,500	99.9%
	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	8.7%	10,100	98.3%
小計・平均			97,979	95.8%	108,087	99.1%
商業施設	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.2%	4,780	100.0%
合計・平均			102,229	100.0%	112,867	99.1%

投資比率

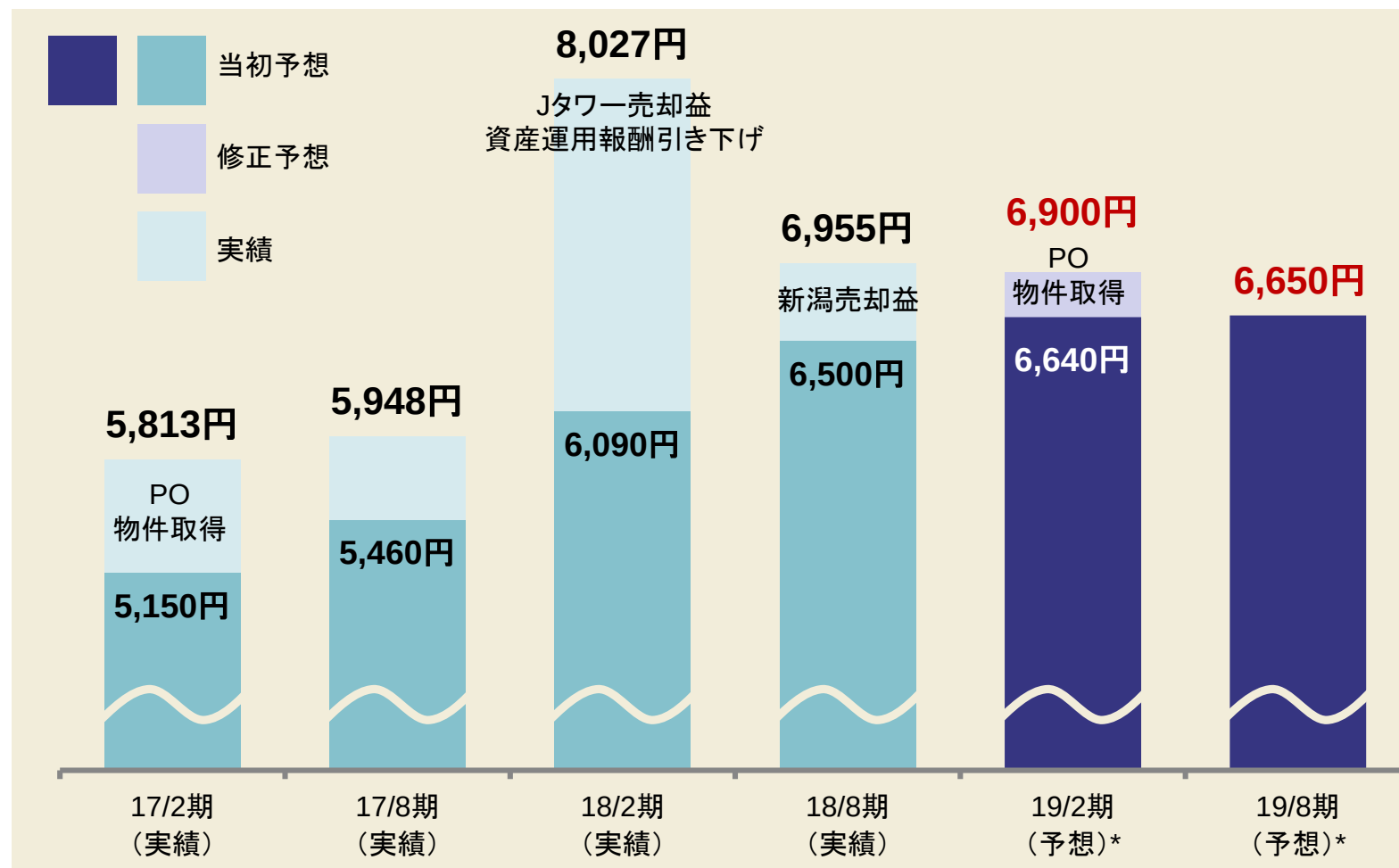


オフィスビル



東京経済圏

当初の業績予想値に対し、着実な内部成長や各期に実施した施策等により、増加しての着地(見込み)が継続



* 上記の予想値は本書公表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、上記予想は分配金の額を保証するものではありません。以下、本書の他の箇所においても同様です。

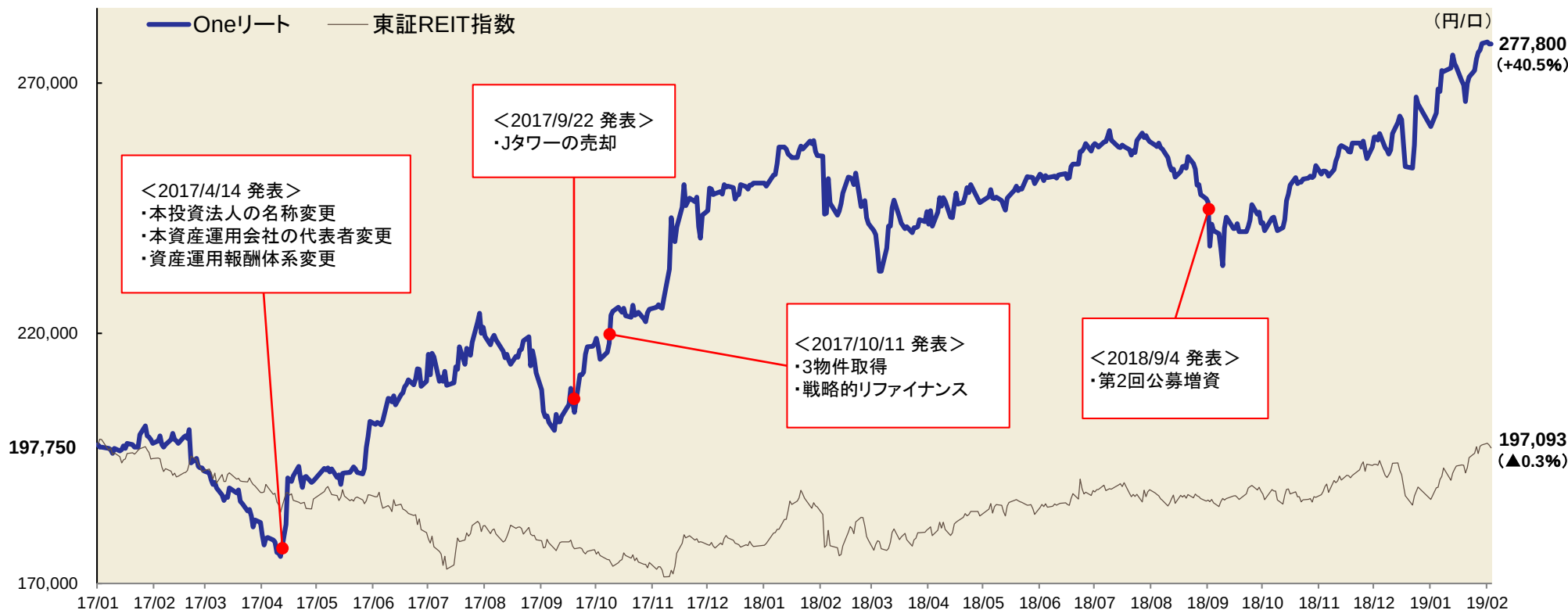
第9期～第11期の1口当たり分配金は、物件売却・取得等の特殊要因により、巡航期^(注6)と比べて高く着地
第12期は、現時点では物件売却・取得等の特殊要因がない巡航期での営業収益を想定

	2018年2月期 (第9期)	2018年8月期 (第10期)	2019年2月期 (第11期)	2019年8月期 (第12期)
(百万円)	実績	実績	予想	予想
営業収益	3,868	3,438	3,866	3,957
営業利益	2,069	1,667	1,925	1,871
経常利益	1,682	1,452	1,656	1,596
当期純利益	1,620	1,405	1,655	1,595
1口当たり 分配金	8,027円	6,955円	6,900円	6,650円
主な施策	・資産の入替え ・戦略的リファイ ナンス	・新潟物件売却	・公募増資 ・3物件取得	—

投資口価格の推移(2017/1/4～2019/2/6, 終値ベース)

【下記チャートについて】

2017年1月4日から2019年2月6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)を本投資法人の同日の終値197,750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。



予想分配金利回り*

4.88 %

6,900円(19/2期予想) + 6,650円(19/8期予想) = **13,550円**

=

277,800

円(2019年 2月 **6** 日終値)

Jリート全銘柄の加重平均分配金利回り(2019/2/6終値ベース)

4.01%

*「予想分配金利回り」は、2019年2月6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。



2

これまでの取組み及び 今後の成長戦略について



One REIT

外部成長

- 入替え及び新規取得によりポートフォリオの質的改善が進展

資産の入替え



公募増資による物件の取得

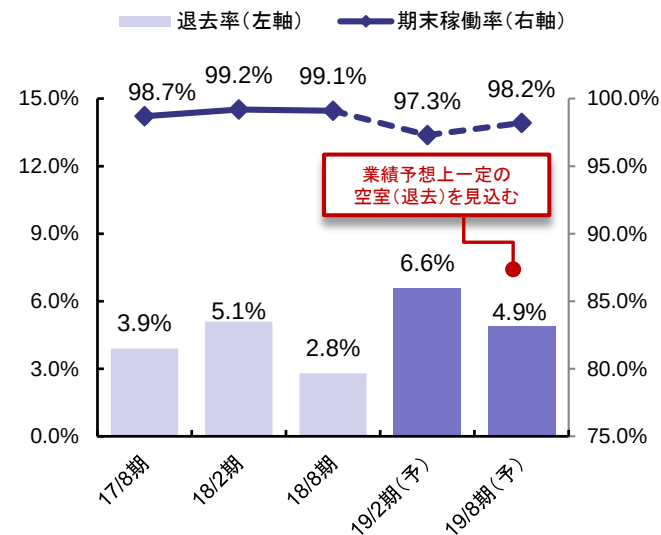


	2018年2月期末	公募増資後 ^(注1)
上位10テナント比率 ^(注2)	15.8%	14.2%
含み益 ^(注3)	9,065百万円	11,794百万円

内部成長

- 高稼働を維持して推移。賃料増額余地も更に拡大

オフィス退去率及び期末稼働率の推移

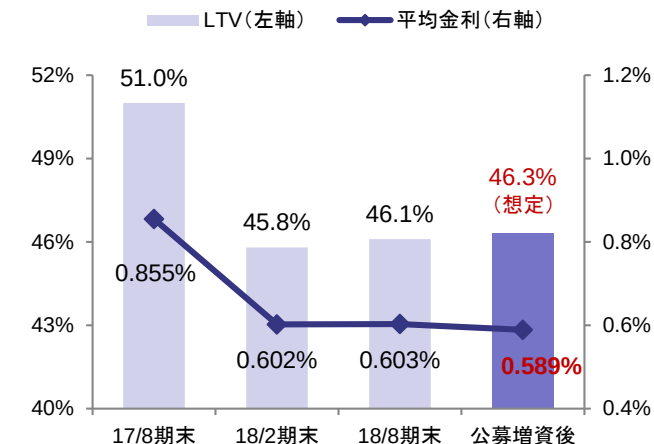


	2018年2月期	2018年8月期
期末稼働率	99.2%	99.1%
オフィス退去率 ^(注4)	5.1%	2.8%
賃料ギャップ ^(注5)	▲5.4%	▲7.7%

財務

- 財務内容の強化に向けた取組みを継続

LTVと平均金利の推移



	2018年2月期末	公募増資後
LTV ^(注6)	45.8%	46.3% (想定)
平均金利 ^(注7)	0.602%	0.589%
内部留保 ^(注8)	約100百万円	約189百万円 (1口当たり 約791円)

2期連続での資産入替え及び2年ぶりとなる公募増資に伴う2物件の取得により、当面の目標であった資産規模1,000億円を達成

資産入替えの概要(2018年8月・9月実施)



新潟東堀通
駐車場ビル

クレシェンドビル

売却

取得

公募増資による取得物件の概要



東京パーク
サイドビル

肥後橋センター
ビル

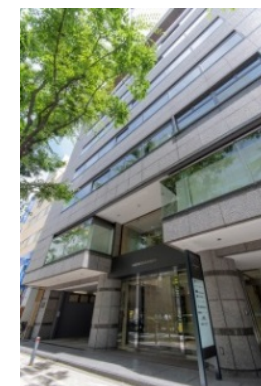
取得

物件の入替え及び取得によるポートフォリオへの効果

	18/2期末	公募増資後
資産規模	808億円	1,022億円
上位10テナント比率	15.8%	14.2%
駅徒歩(平均)	5.3分	4.5分
ポートフォリオ償却後NOI利回り(注9)	4.13%	4.28% (19/8期(予想))

	売却	取得	取得	取得
用途	商業施設	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
所在地	新潟県新潟市 (地方政令指定都市等)	神奈川県横浜市 (東京経済圏)	東京都江東区	大阪府大阪市
売却／取得価格	620百万円	2,466百万円	10,450百万円	8,930百万円
ポイント	●テナント分散の進展 ●立地改善 ●含み益の実現化		●東京・大阪の各エリアにおける最大規模の物件を既存ポートフォリオの利回りを上回る水準で取得	

物件名	東京パークサイドビル	肥後橋センタービル	クレシェンドビル
所在地	東京都江東区木場	大阪府大阪市西区江戸堀	神奈川県横浜市港北区新横浜
階数	地下1階付地上14階建	地下2階付地上18階建	地下1階付地上9階建
賃貸可能面積 ^(注10)	12,920.17㎡	15,940.39㎡	4,402.95㎡
最寄駅	東京メトロ東西線「木場」駅 徒歩約2分	Osaka Metro四つ橋線「肥後橋」駅 徒歩約1分 Osaka Metro御堂筋線「淀屋橋」駅 徒歩約5分	東海道新幹線、JR横浜線「新横浜」駅 徒歩約5分
償却後NOI利回り ^(注9) (19/8期(予想))	4.5%	4.8%	3.8%
稼働率 ^(注10)	100.0%	99.9%	100.0%
テナント総数 ^(注10)	15件	65件	31件
物件特性	● 都心への良好なアクセスから、金融機関・大手企業の関連会社・バックオフィスや中堅企業の底堅いオフィス需要が期待できます。 ● 約300坪の基準階面積、個別空調、2,600mmの天井高等、エリア内でも高い競争力を発揮できるスペックを備えています。	● 大阪のビジネス街の中心地である「中之島エリア」、「淀屋橋エリア」に近接した、四つ橋筋における視認性の高いシンボリックな物件です。 ● 約20坪～約260坪までフレキシブルに分割可能なフロアプレートを活かしたテナント分散度の高いテナント構成となっています。	● 新横浜エリアは、東海道新幹線による広域的な交通利便性と、東京都心との比較における賃料の割安感から、東海地方以西を拠点とする企業等を中心に賃貸需要が見込まれるオフィスエリアです。

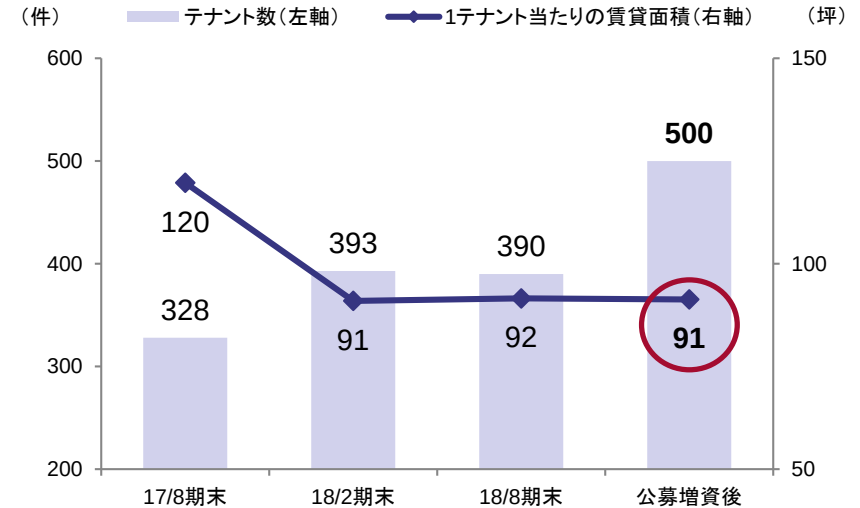


資産規模拡大に伴い物件・テナント分散が進展し、ポートフォリオの質と収益性は着実に改善

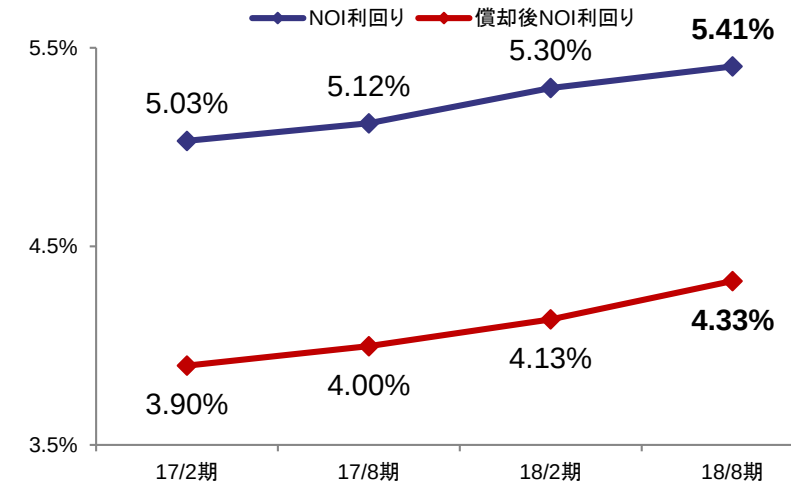
新規物件取得後の上位テナントの状況(公募増資後)

	テナント名	賃貸面積 (坪)(注11)	総賃貸可能面積 に占める割合(注12)	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%	ストークビル名古屋
3	株式会社ティ・デイ・エス	703.08	1.4%	36山京ビル
4	オリジナル設計株式会社	591.31	1.2%	グラスシティ元代々木
5	(非開示)(注13) 業種:情報システム関連	587.14	1.2%	東京パークサイドビル
6	(非開示)(注13) 業種:情報システム関連	483.53	1.0%	東京パークサイドビル
7	(非開示)(注13) 業種:一般財団法人	480.17	1.0%	東京パークサイドビル
8	(非開示)(注13) 業種:自動車関連	475.72	1.0%	グラスシティ元代々木
9	(非開示)(注13) 業種:小売関連	465.68	1.0%	セントラル新大阪ビル 肥後橋センタービル
10	東芝ライテック株式会社	459.62	0.9%	南品川JNビル
上位10テナント合計		6,895.61	14.2%	(参考)18/2期末:15.8%

テナント数及び1テナント当たりの賃貸面積の推移(オフィス)

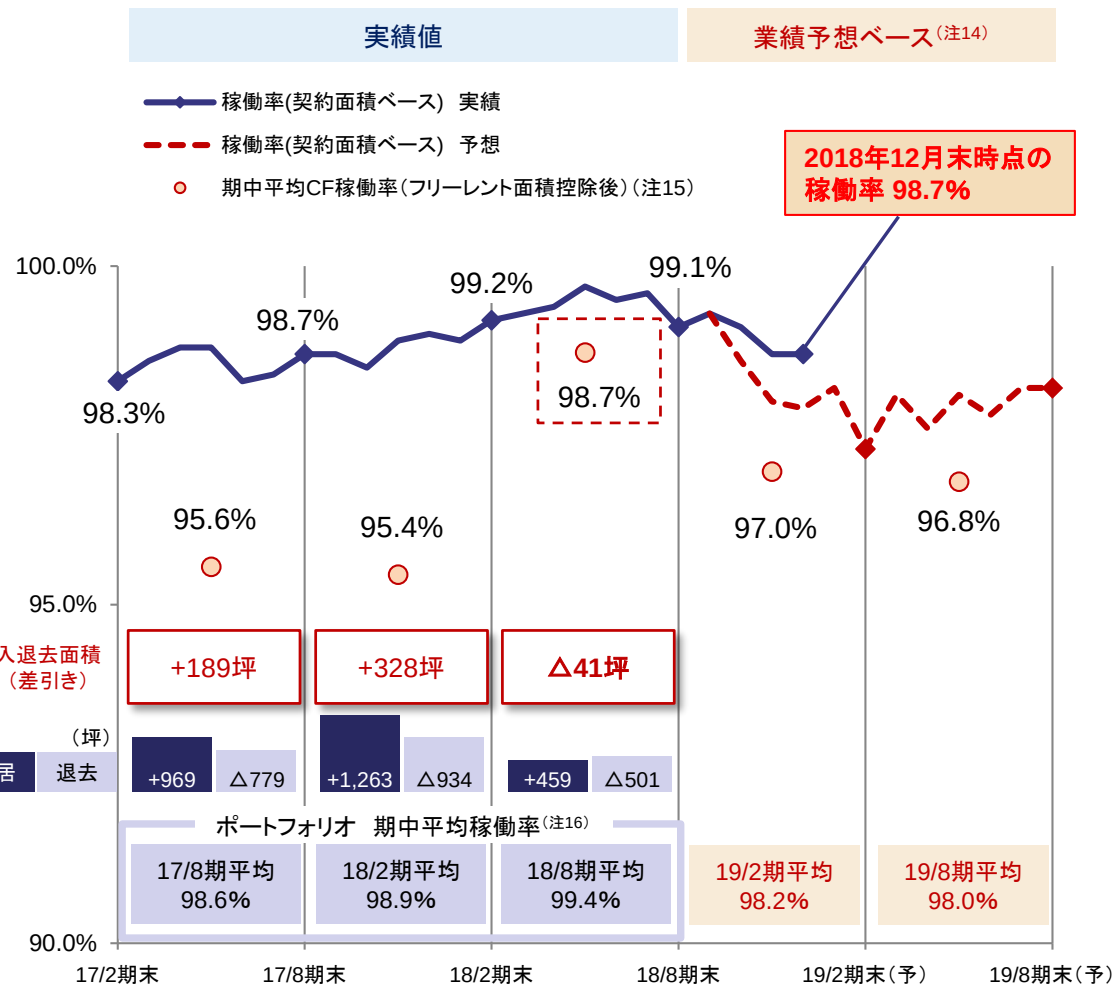


ポートフォリオ利回りの推移

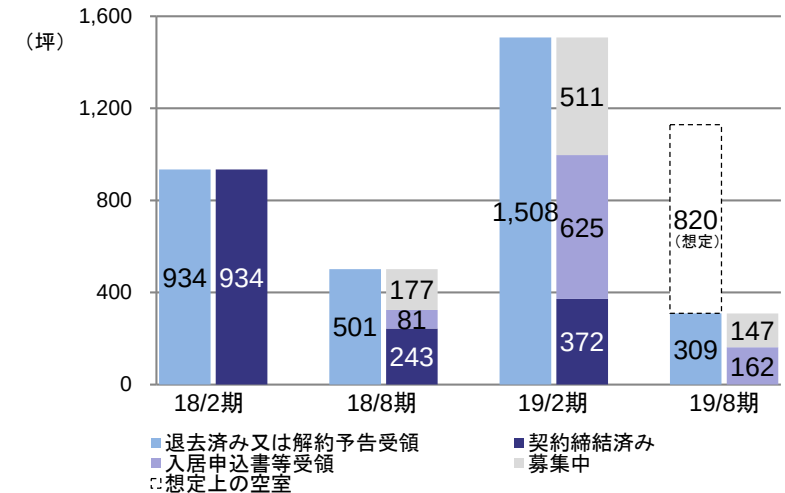


18/8期は高稼働が継続し、テナント退去も僅かであったため、期中平均CF稼働率は過去最高の水準
19/2期の稼働率(契約面積ベース)もリーシングが順調に進捗し、当初予想を上回る水準で推移
マーケット賃料の上昇に伴い、平均賃料も上昇傾向

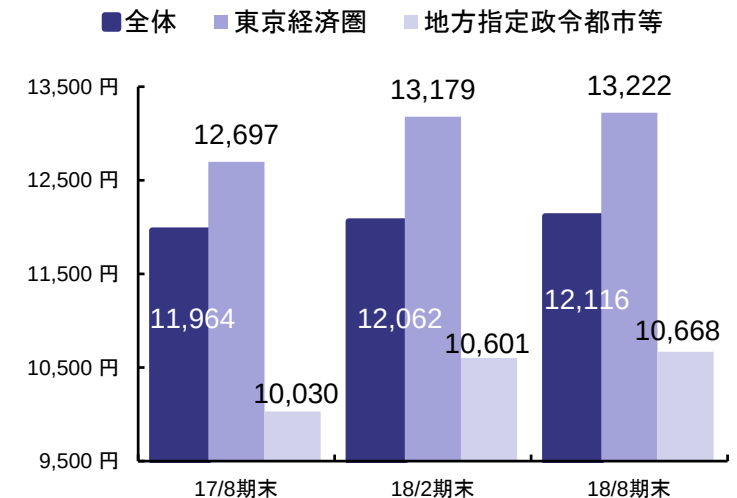
ポートフォリオ稼働率の推移



退去面積(注17)に対するリーシング進捗状況(2018/10/11時点)

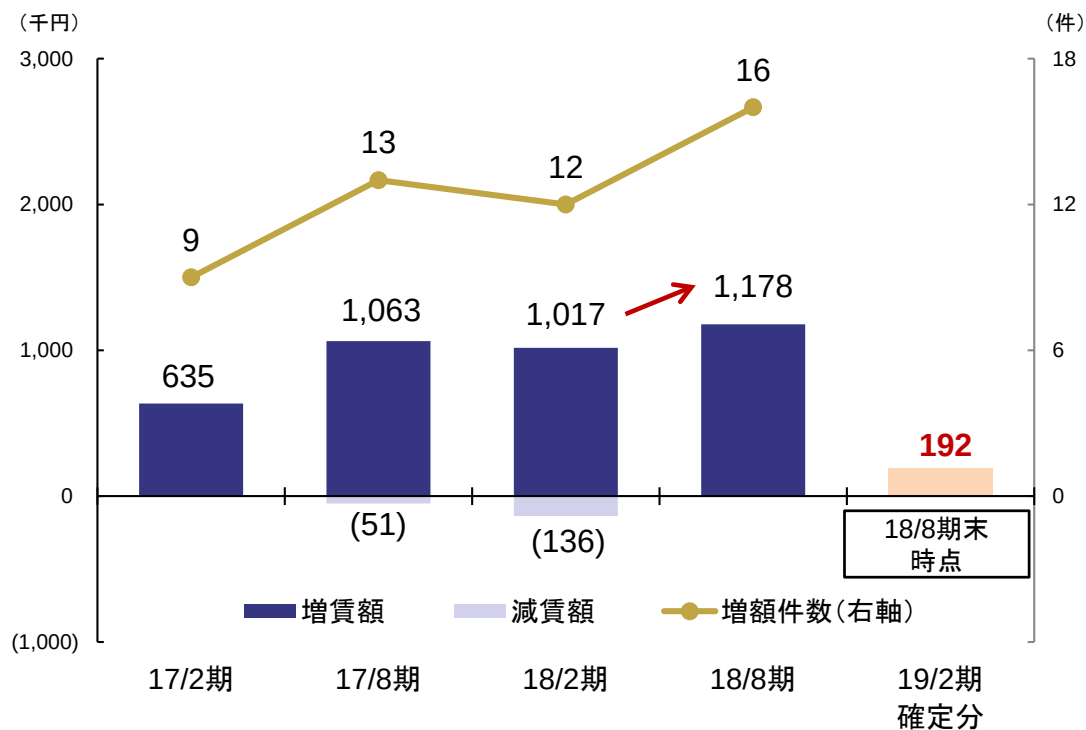


平均賃料(注18)(月/坪)の推移

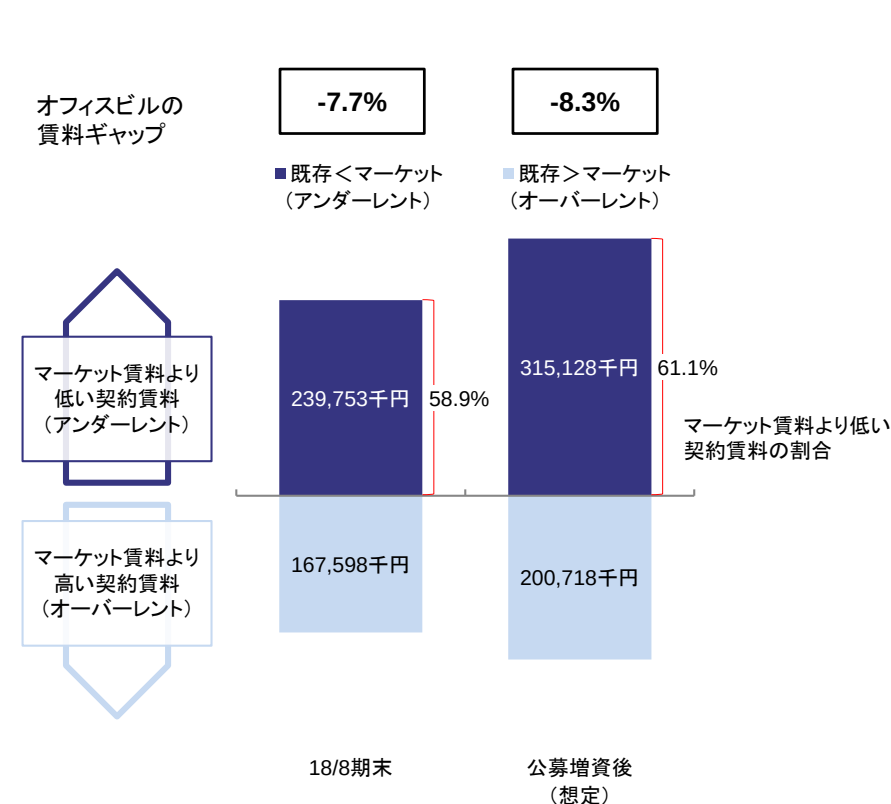


良好なオフィス市況を背景に、賃料増額改定の実績が着実に推移

改定賃料の変動額(月額賃料ベース)

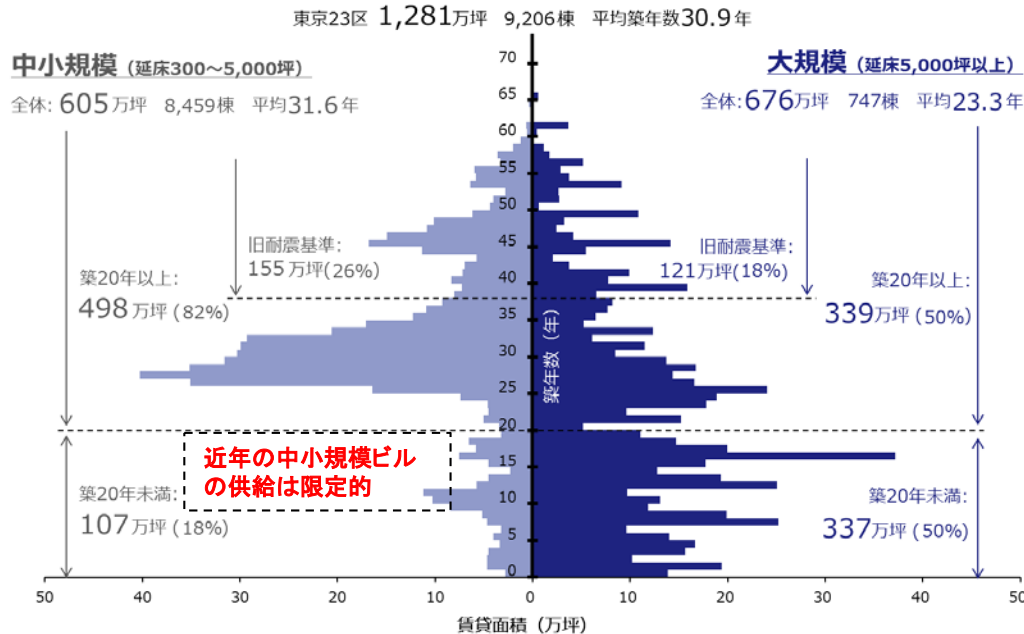


契約賃料とマーケット賃料の状況



近年の新築オフィスビルの供給は、大規模ビル(Aクラス)が中心で、中規模ビル(B・Cクラス)の供給は限定的一方で、テナント賃料は、現状、40%以上が1.0～2.0万円に集中しており、中規模ビルへの底堅い需要が特徴

■ 東京23区のオフィスピラミッド(賃貸面積ベース)



【出所】株式会社ザイマックス不動産総合研究所の「【東京23区】オフィスピラミッド2019」に基づき資産運用会社が作成

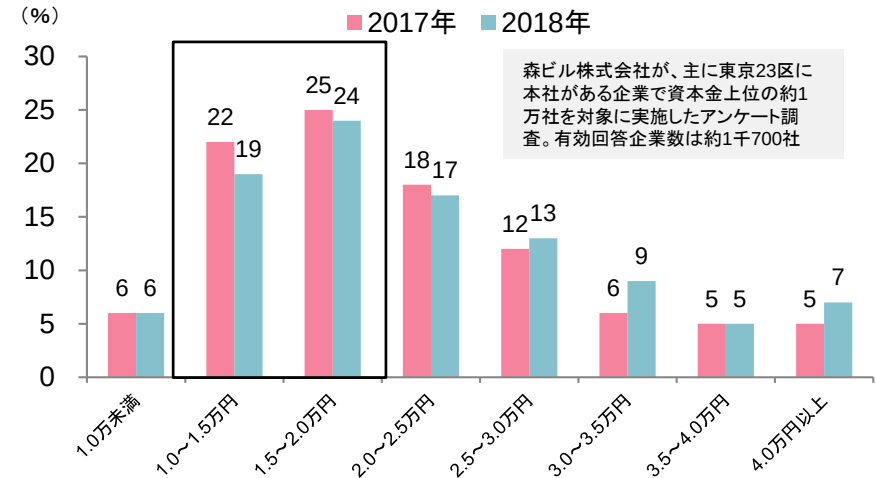
(注1)「東京都心部」とは、都心5区主要オフィス街及び周辺区のオフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)をいいます。

(注2) Aクラスビル: 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(大規模改修等による例外あり)

(注3) Bクラスビル: 1フロア面積 200坪以上でAクラスに該当しないビル(築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む)

(注4) Cクラスビル: 1フロア面積 100坪以上200坪未満のビル(築年数による制限なし)

■ 東京23区の現在の月額賃料(1坪当たり、共益費含む)



【出所】森ビル株式会社の「2018年 東京23区オフィスニーズに関する調査」に基づき資産運用会社が作成

■ 東京都心部^(注1)の賃料単価・空室率(2018年第4四半期)

Aクラスビル ^(注2) (1フロア300坪～)	賃料(共益費除く)	39,468円/坪	前期比465円/坪▲
	空室率	0.8%	前期比0.5ポイント▼
Bクラスビル ^(注3) (200～300坪)	賃料(共益費除く)	21,429円/坪	前期比42円/坪▲
	空室率	0.7%	前期比0.1ポイント▼
Cクラスビル ^(注4) (100～200坪)	賃料(共益費除く)	18,564円/坪	前期比1,782円/坪▲
	空室率	0.6%	前期比0.3ポイント▼

【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2018年第4四半期」に基づき資産運用会社が作成

公募増資及び物件取得に伴う新規借入れ(合計110億円)の実施により、新たにレンダーが4行加わり12行体制に拡大

有利子負債サマリー(公募増資後)

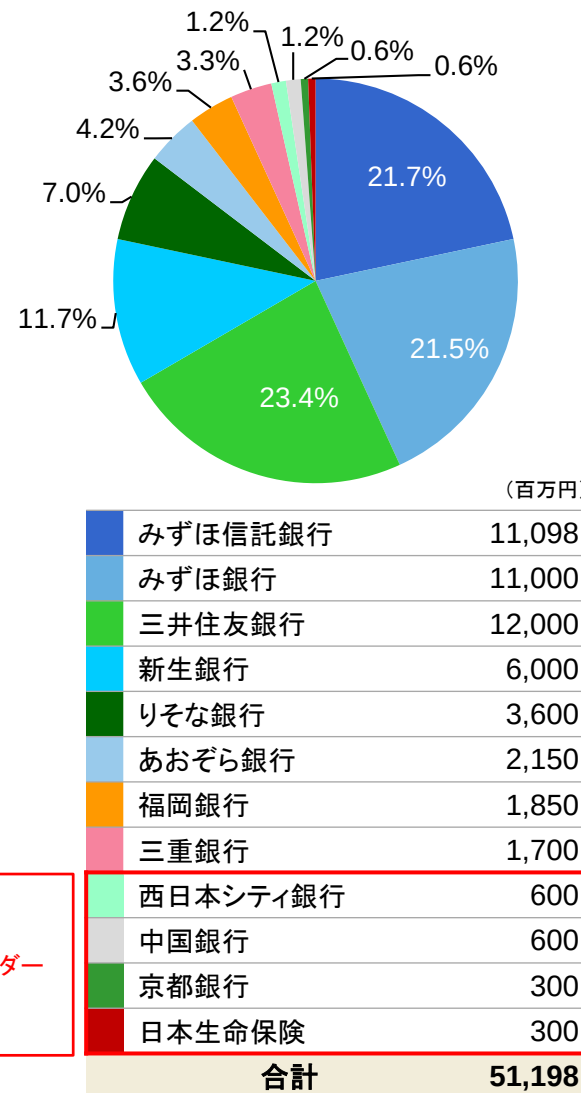
借入金残高	平均借入金利	固定金利比率
51,198百万円	0.589%	82.4%
LTV(想定)	平均借入 残存年数(注19)	外部格付の状況 【JCR】
46.3%	2.45年	シングルA (安定的)

内部留保

内部留保(残高)
1口当たり:約791円 (総額:約189百万円)

一時的な損失が発生した場合や
分配金の平準化等に活用を検討

金融機関別借入金残高(公募増資後)



新規レンダー

これまでの施策と効果

- 2017年8月期以降、分配金増加に寄与する施策を每期継続的に実施

	主な施策	1口当たり分配金への影響
2017年8月期 （第8期）	・投資法人名称の変更 ・資産運用報酬の引下げ 等	資産運用報酬引下げによる上乗せ : +253円（18/2期以降）
2018年2月期 （第9期）	・Jタワー売却・3物件（大博多・大同生命大宮・山上）の取得 ・借入金の返済（88億円）、戦略的リファイナンス（160億円）	資産入替え等の効果 : +1,937円（当初業績予想比） 返済・リファイナンスの効果 : +608円（18/8期以降）
2018年8月期 （第10期）	・新潟東堀通駐車場ビルの売却 ・クレシェンドビルの取得	新潟物件の売却益による上乗せ : +202円
2019年2月期 （第11期）	・第2回公募増資 ・東京パークサイドビル・肥後橋センタービルの取得	物件取得・増資等による効果 : +260円（当初業績予想比）

今後の運営方針

- 市場（投資家）との対話を踏まえ、ポートフォリオ上の課題を改善しつつ、分配金の増加及び投資口価格の向上に資する施策を継続的に実施していく方針

19/2期以降の基本戦略と重点課題

- 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

1. ポートフォリオの質的改善

投資エリア比率、築年数 等

2. 市場評価改善に向けた取り組み

投資口価格、流動性、分配金 等

3. 資産規模の拡大

中期的に資産規模2,000億円へ

内部成長

- 高稼働率の維持
- 継続的な賃料増額改定の実施
- テナント入替えに伴う賃料増額 等

外部成長

- 「厳選投資」を継続し、資産入替えによるポートフォリオの質的改善を図りつつ、資産規模の拡大を図る
- 資産入替えに伴い含み益を実現化することにより、投資主への還元を行う

財務戦略

- 市場動向に応じて、幅広く柔軟に様々な施策を検討
⇒発行体格付の向上、投資法人債の発行 等

はじめに・1「Oneリート投資法人について」における注記

- (注1)「ミドルサイズのオフィスビル」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いいます。
- (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。また、「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。
- (注3)2018年8月期末現在で保有している物件については当該期末を価格時点とする鑑定評価額を、2018年9月に取得した3物件(クレシェンドビル、東京パークサイドビル及び肥後橋センタービル(以下「新規取得3物件」))については2018年7月1日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。
- (注4)2018年8月期末現在で保有している物件については当該時点の稼働率を、新規取得3物件については、各売主から提供を受けた2018年8月末時点の情報に基づく稼働率を、それぞれ記載しています。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。
- (注5)「1口当たり分配金」の額は、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月期については当該分割調整後の数値を記載しています。
- (注6)「巡航期」とは、不動産等売却益の計上や取得物件の公租公課が費用化される前の収支状況等の一時的な収益・費用に関する要因が発生しない営業期間を指します。

2「これまでの取組み及び今後の成長戦略について」における注記

- (注1)「公募増資」とは、2018年9月に実施した第2回公募増資を指し、「公募増資後」については、新規取得3物件の取得並びに資金の借入れを行った後の状況を指します。以下、本書の他の箇所においても同様です。
- (注2)各時点におけるポートフォリオの「総賃貸可能面積」に占める上位10テナントの「賃貸面積(合計値)」の割合で算出しています。「賃貸面積」は各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指し、新潟東堀通駐車場ビル及び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。「公募増資後」については、2018年8月期末時点における保有資産の状況に加え、新規取得3物件の各売主から提供を受けた2018年8月末時点の情報に基づき算出しています。
- (注3)「含み益」は各時点における鑑定評価額の合計値と保有資産(匿名組合出資・優先出資等を行っているSPCが保有する物件を除きます。以下同じ)の帳簿価格の差額を指します。「含み益率(%)」=含み益÷各時点における保有資産の帳簿価格により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。「公募増資後」については、新規取得3物件の取得価格を帳簿価格と仮定し、物件取得時の鑑定評価額と取得価格との差を「含み益」として算出しています。
- (注4)保有資産のうち「オフィス」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5)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6)「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7)「平均金利」は、各時点における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第4位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注8)「公募増資後」の「内部留保」については、2018年8月期(第10期)の分配金支払い後の内部留保額に基づいています。本書の他の箇所においても同様です。
- (注9)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10)いずれも2018年12月末時点の状況を記載しています。
- (注11)「賃貸面積」は、2018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います。新潟東堀通駐車場ビル及び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。なお、新規取得3物件については各売主から提供を受けた2018年8月末時点の情報に基づき算出しています。
- (注12)「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。なお、新規取得3物件については各売主から提供を受けた2018年8月末時点の情報に基づき算出しています。
- (注13)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14)「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15)「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16)「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17)19/2期及び19/8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18)「平均賃料」は、各テナントとの賃貸借契約における月額の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おりません。
- (注19)2018年9月21日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。

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。

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