



Oneリート投資法人

(証券コード:3290)

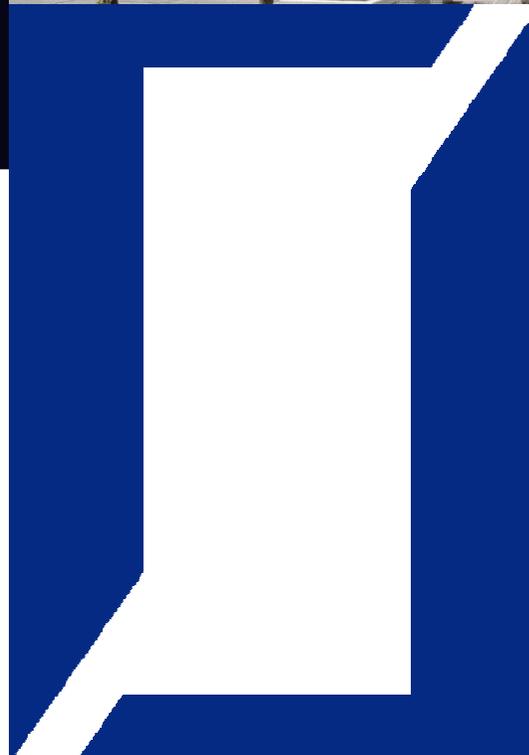
ダイワJ-REITキャラバン2019京都

2019年6月14日(金)

(資産運用会社)



みずほリートマネジメント



はじめに	2
------	---

1 Oneリート投資法人について

Oneリート投資法人の概要	4
Oneリート投資法人の特徴	5
現在のポートフォリオの状況	6
1口当たり分配金について	7
投資口価格の推移と分配金利回り	8

2 これまでの取組み及び今後の成長戦略について

2019年2月期の運用ハイライト	11
内部成長戦略①(ポートフォリオ運用状況 稼働状況)	12
内部成長戦略②(ポートフォリオ運用状況 賃料改定実績)	13
内部成長戦略③(ポートフォリオ運用状況 テナント入替えに関する動向)	14
内部成長戦略④(ポートフォリオ運用状況 賃料ギャップ)	15
(参考)東京都心部のオフィスビル市況について	16
外部成長戦略①(外部成長実績とその効果)	17
外部成長戦略②(2018年9月 取得物件概要)	18
外部成長戦略③(入替え・取得を通じたテナント分散の進展)	19
外部成長戦略④(外部成長に向けた取組み)	20
財務戦略(財務の状況)	21
成長戦略(各環境認識を踏まえた成長戦略の推進)	22
注記集	23

3 ご参考資料

スポンサーについて	25
MONEグループについて	27
本投資法人の特徴	29
ポートフォリオ構築方針	31
本投資法人の基本姿勢	32
サステナビリティ(ESG)に関する取組み	33
貸借対照表	35
損益計算書	36
稼働率の推移	37
個別物件の概要	38
物件別賃貸事業収支	43
テナントに選ばれるビルの創造	46
鑑定評価一覧	47
借入金一覧	48
業績予想	50
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
投資法人の概要	53
資産運用会社の概要	54
ディスクレーマー	55

Oneリート投資法人の特徴

【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^(注1)を中心とした、 主にミドルサイズのオフィスビル^(注2)

- ◆ **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

【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】 19/2期実績 :6,999円 19/8期予想* :6,900円 20/2期予想* :6,900円

- ◆ 19/2期実績 ⇨ 新規3物件の取得・着実な内部成長
- ◆ 19/8期予想 ⇨ 好調なテナントリーシング及び賃料
- ◆ 20/2期予想 ⇨ 増額改定が寄与

* 上記の予想値は本書の日付現在のものであり、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

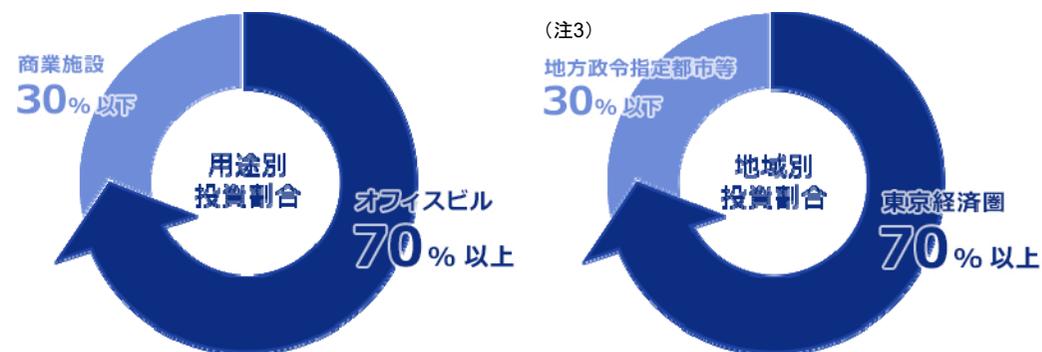
【本資産運用会社の商号変更】

2018年1月より、**みずほリートマネジメント株式会社**に

基本戦略

- 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

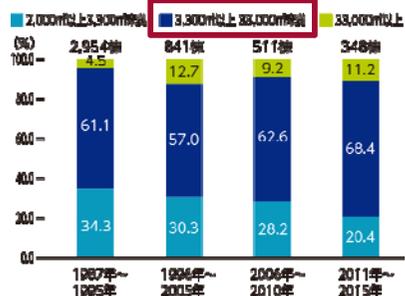
投資対象



⇒ 主に「ミドルサイズのオフィスビル」を対象

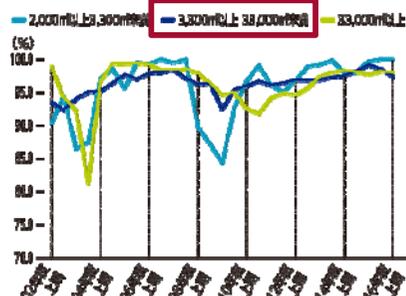
1 ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象とするポートフォリオ

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



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

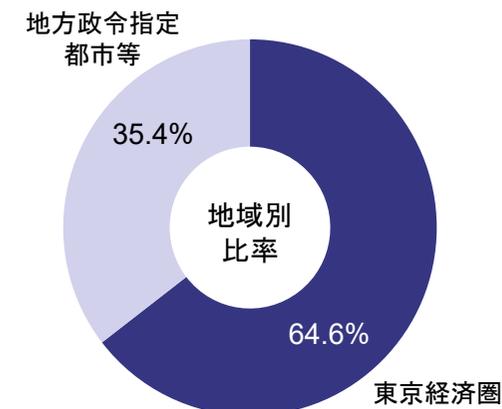
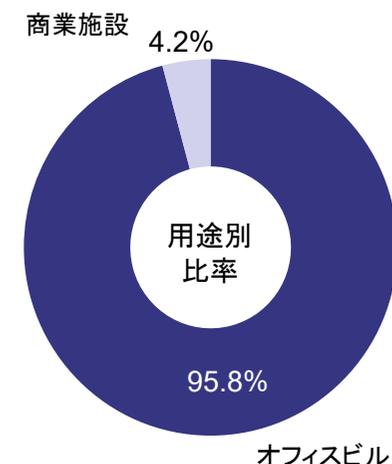
- スポンサーであるみずほ信託銀行及びみずほ銀行を中心としたレンダーフォーメーションにより、安定的な財務基盤を構築します。
- 利益相反取引管理や情報管理等を、金融機関におけるノウハウを活かした厳格なルールに基づいて遂行しています。

■ 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

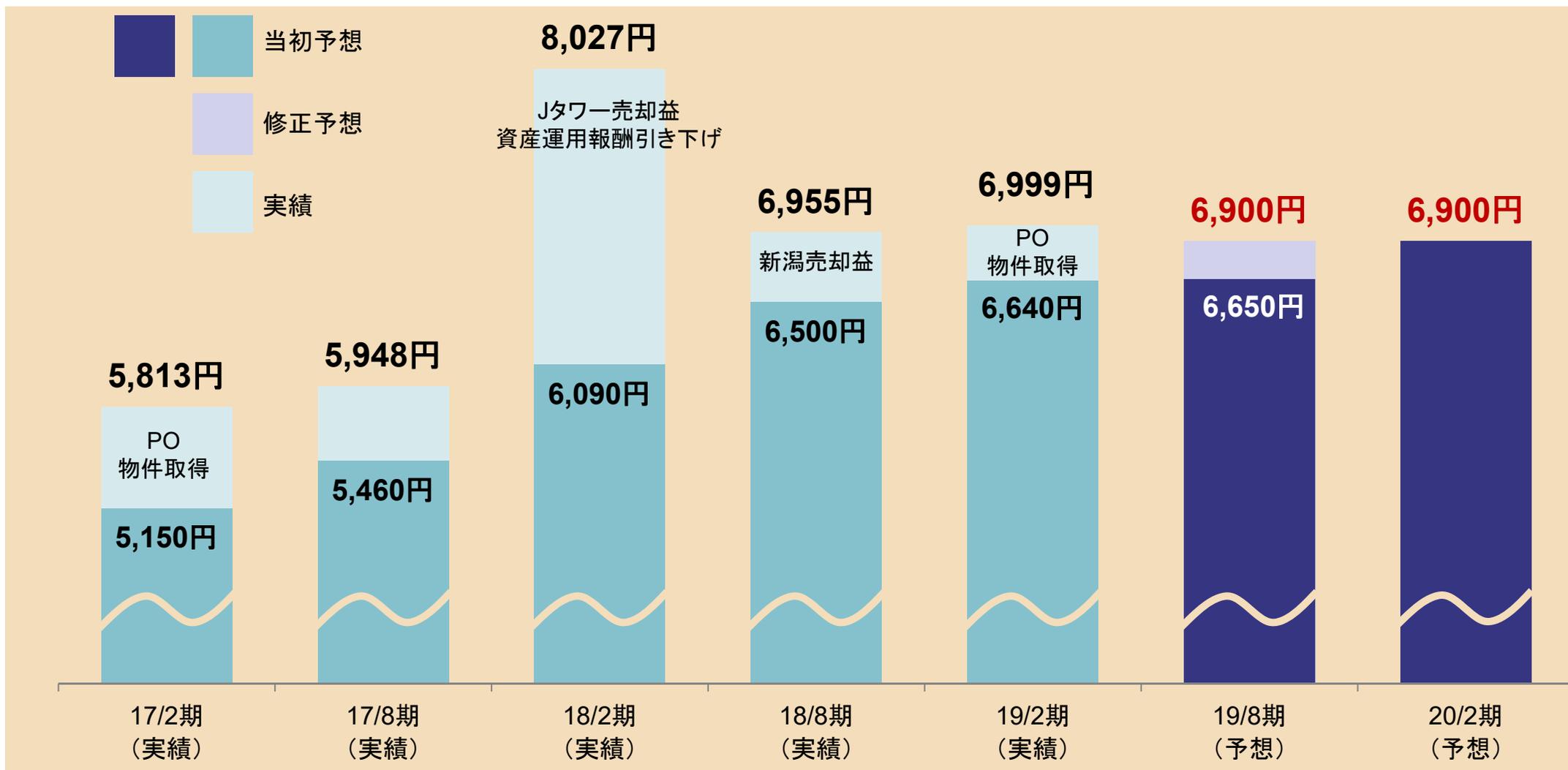
用途・地域	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定 評価額 ^(注4)	含み益	期末 稼働率 ^(注5)	
東京 経済 圏	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.2%	8,870	2,168	100.0%	
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.2%	4,020	760	97.1%	
	CP10ビル	東京都台東区	3,229	3.2%	3,370	238	100.0%	
	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0%	3,800	664	100.0%	
	湯島ファーストジェシスビル	東京都文京区	2,751	2.7%	3,160	475	100.0%	
	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.8%	3,360	486	100.0%	
	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.3%	2,740	407	100.0%	
	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.1%	2,094	-57	100.0%	
	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	2.2%	2,350	125	98.5%	
	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.0%	2,410	469	100.0%	
	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.2%	1,390	223	97.1%	
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7%	838	148	96.6%	
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	7.3%	8,150	622	100.0%	
	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.6%	2,890	104	100.0%	
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.9%	3,150	122	100.0%	
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	2.2%	2,300	70	100.0%	
	クレシエンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.4%	2,500	-74	100.0%	
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	10.2%	11,000	499	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%	5,810	1,499	97.7%
		カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.6%	3,850	-56	97.5%
ONEST名古屋錦スクエア		愛知県名古屋市	2,381	2.3%	3,100	716	100.0%	
MY熊本ビル		熊本県熊本市	1,152	1.1%	1,280	187	100.0%	
名古屋伏見スクエアビル		愛知県名古屋市	4,812	4.7%	5,190	344	100.0%	
大博多ビル		福岡県福岡市	10,650	10.4%	11,700	1,020	97.3%	
肥後橋センタービル		大阪府大阪市	8,930	8.7%	10,200	1,186	99.9%	
小計・平均				97,979	95.8%	109,522	12,354	99.1%
商業施設	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.2%	4,790	799	100.0%	
合計・平均			102,229	100.0%	114,312	13,154	99.2%	

(百万円)

投資比率



- 予想分配金は、当初業績予想値に対し、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
- 第19/2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の進展等着実な内部成長により、6,999円で着地
- 第19/8期の1口当たり分配金予想は、好調なリーシングにより6,900円の見込みであり、第20/2期も同額となる見込み



* 上記の予想値は本書の日付現在のものであり、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。

投資口価格の推移(2017/1/4~2019/5/31, 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5月31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*

4.89 %

6,900円(19/8期予想) + 6,900円(20/2期予想) = 13,800円

282,100

円(2019年5月 **31** 日終値)

Jリート全銘柄の加重平均分配金利回り(2019/5/31終値ベース)

3.91%

*「予想分配金利回り」は、2019年5月31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。

Blank page



2 これまでの取組み及び 今後の成長戦略について



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

	2018年8月期	2019年2月期
期末稼働率	99.1%	99.2%
賃料増額実績 (件数)	1,178千円/月 (16件)	2,569千円/月 (29件)
賃料ギャップ ^(注1)	▲7.7%	▲9.5%

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

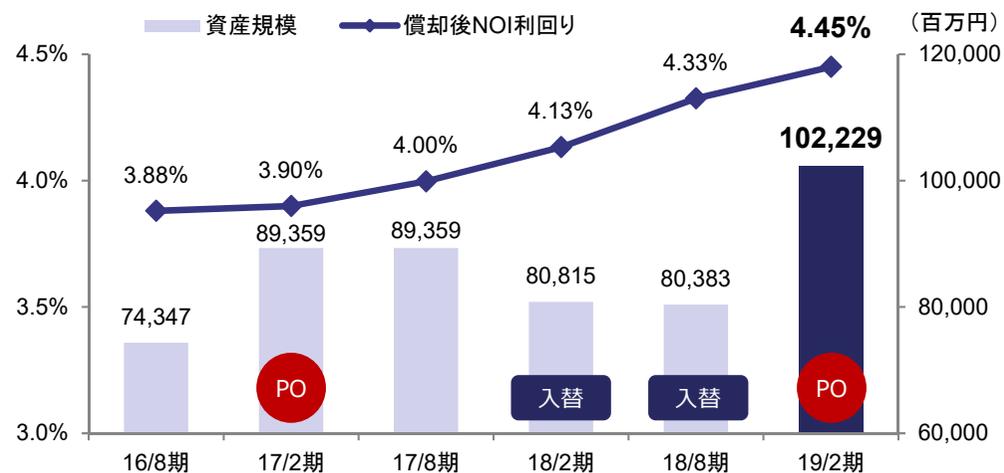
	2018年8月期	2019年2月期
資産規模 ^(注2)	80,383百万円	102,229百万円
償却後NOI 利回り ^(注3)	4.33%	4.45%

財務

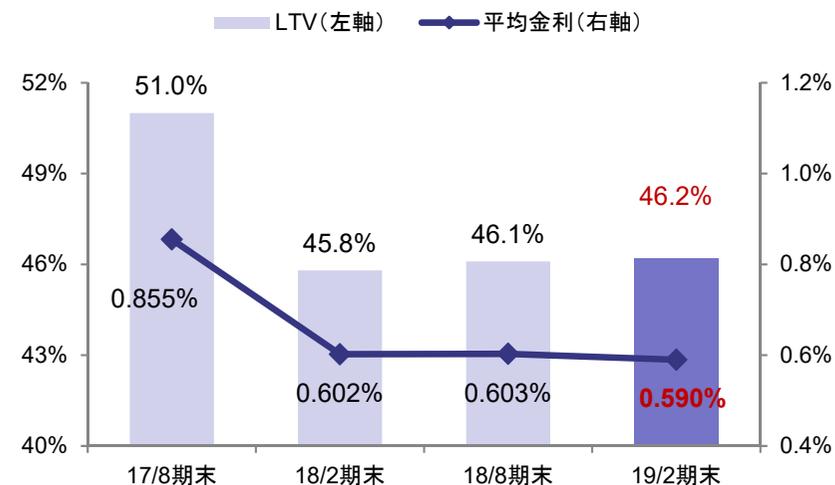
■ 更なる財務の強化に向け投資法人債の発行登録を実施

	2018年8月期	2019年2月期
LTV ^(注4)	46.1%	46.2%
平均金利 ^(注5)	0.603%	0.590%
借入余力 (LTV=50%まで)	約80億円	約84億円
資金調達手段の 多様化		投資法人債の 発行登録の実施

■ 資産規模及び償却後NOI利回りの推移



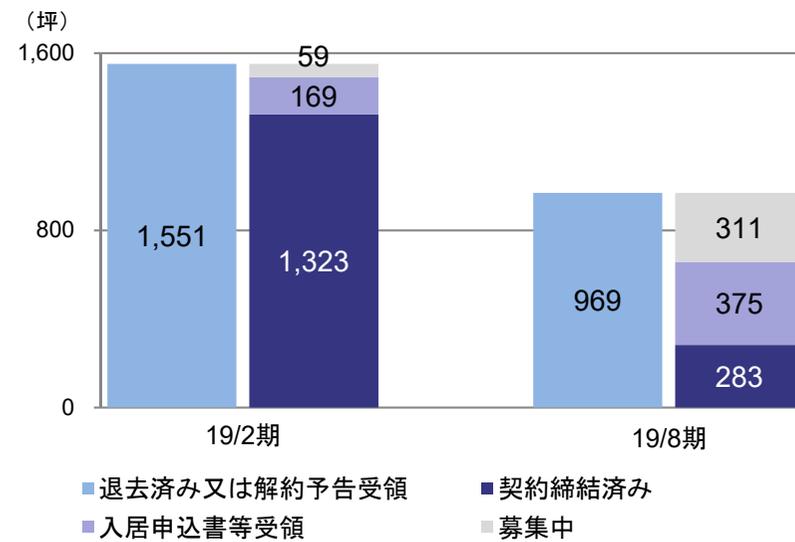
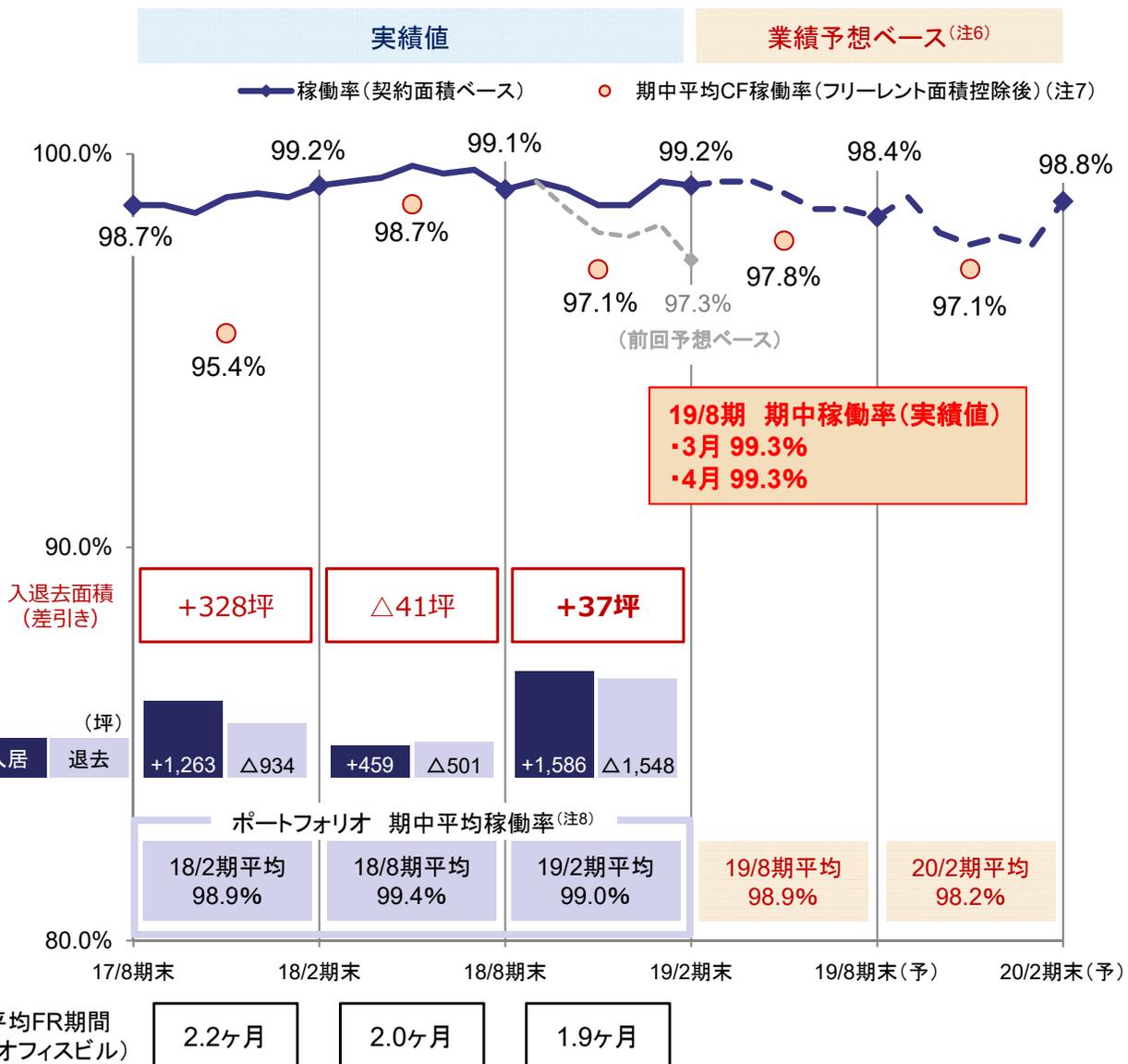
■ LTVと平均金利の推移



■ 19/2期はテナント退去面積が前期の約3倍となったが、想定以上に埋め戻しが進捗し、期末稼働率は、99.2%で着地

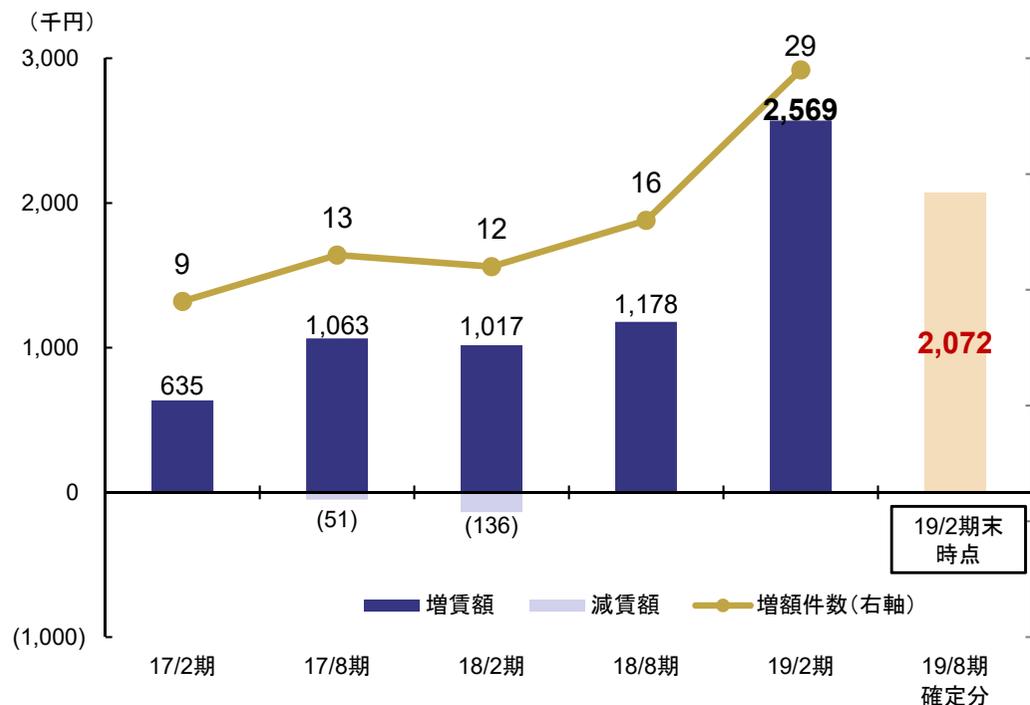
■ ポートフォリオ稼働率の推移

■ 退去面積^(注9)に対するリーシング進捗状況(2019/4/11時点)

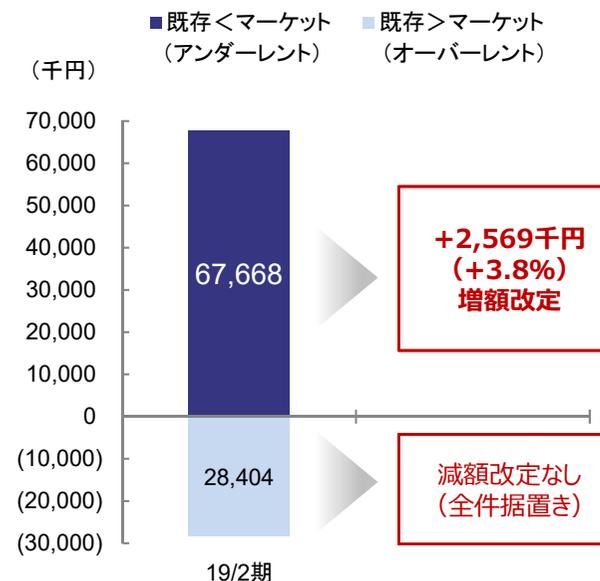


■ 良好なオフィス市況を背景に、19/2期は賃料増額実績が前期比2.1倍で着地。また、19/8期の賃料増額についても2月末時点で月額2百万円超が確定

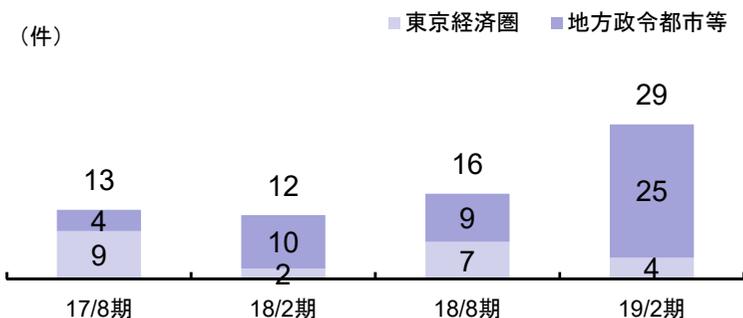
■ 改定賃料の変動額(月額賃料ベース)



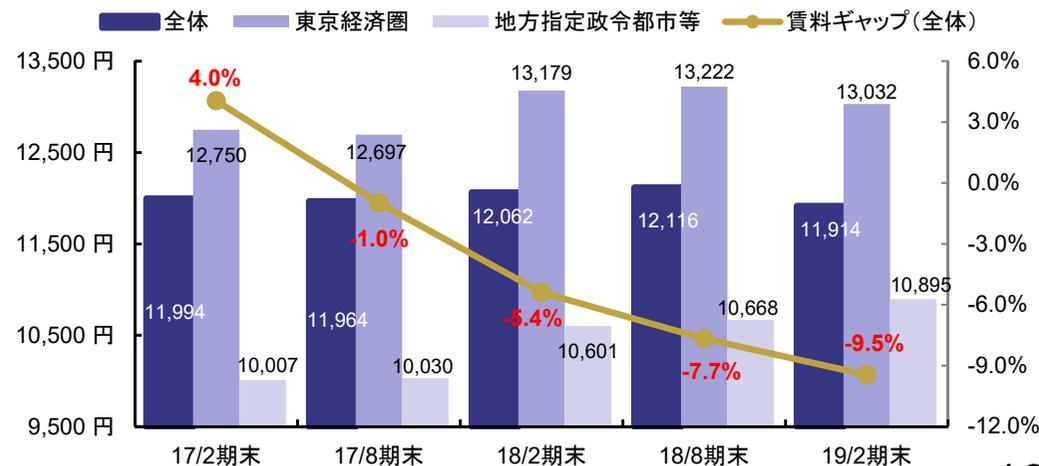
※2019年2月期の賃料改定実績について



■ 賃料増額件数の推移

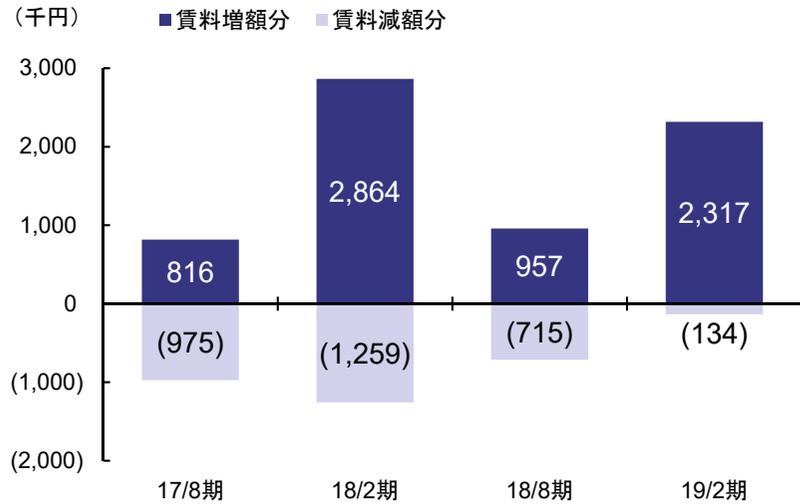


■ 平均賃料(注10)(月/坪)及び賃料ギャップの推移

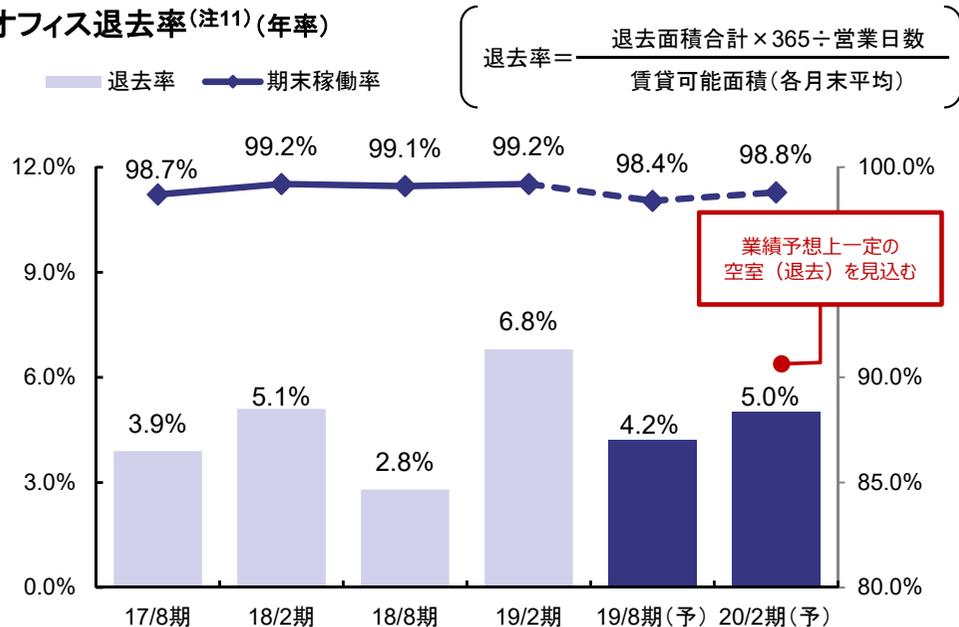


- 19/2期は、テナント入替えに伴う賃料増額分は月額2百万円超となり、19/8期の予想分配金の増加に寄与
- リニューアル等のバリューアップ工事を実施することにより、その後の賃料改定時・テナント入替え時の賃料増額などに貢献

■ テナント入替え時の変動額(月額賃料ベース)



■ オフィス退去率(注11)(年率)



■ 資本的支出(CAPEX)による内部成長の効果



ONEST元代々木スクエア
(旧:グラスシティ元代々木)

リニューアル前



リニューアル後

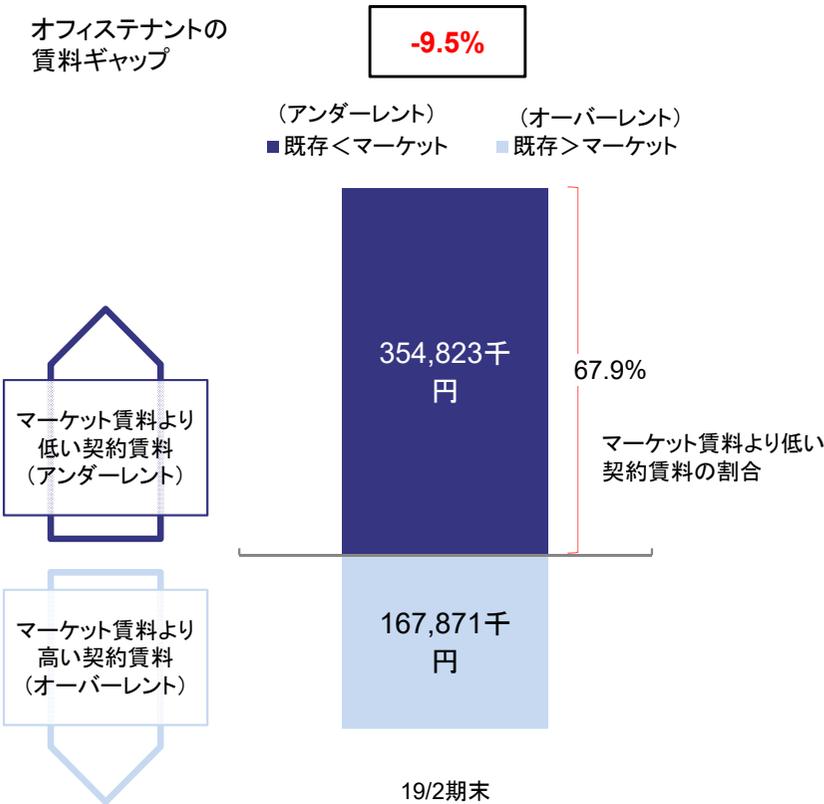


- 新規リーシング及び既存テナントへの賃料増額交渉などを見据え、地下1階個別空調化、エントランス・共用部リニューアル等を実施
- 2フロア(計483坪)の退去後、2か月未満のダウンタイムかつ平均+18.7%の増額率でのテナント入替えに成功

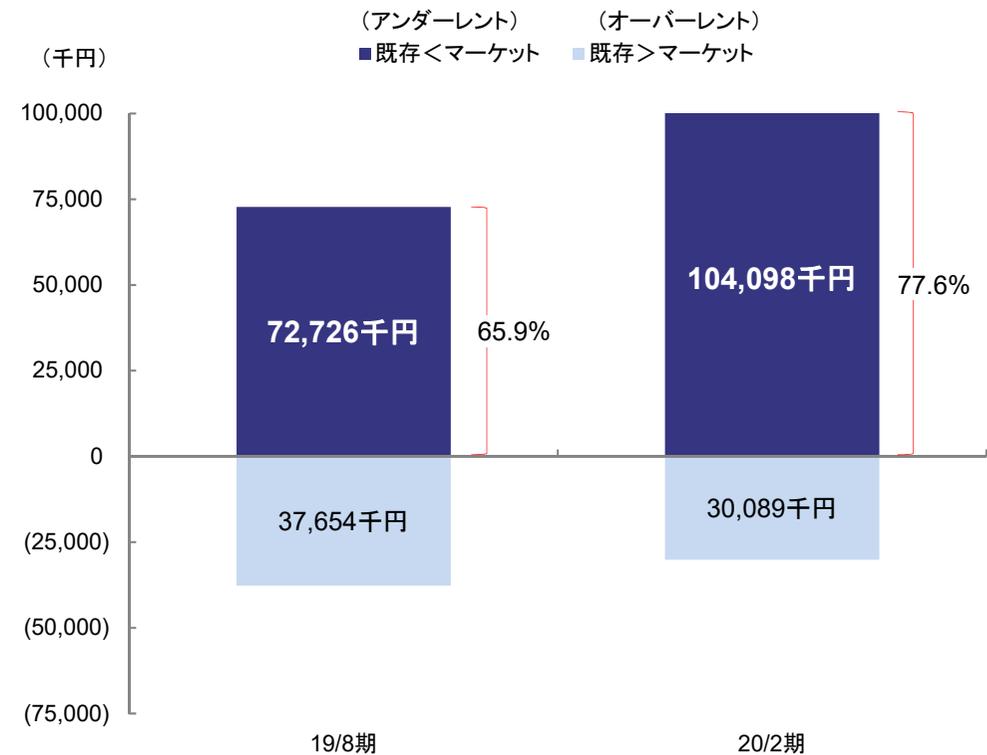
B1、1Fのテナント入替えによる増額率(加重平均)
+18.7%

- マーケット賃料より低い契約賃料は、賃料総額の65%を超えており、好調な賃貸市場の継続によりテナント入替え時や契約更改時に賃料増額が期待できる状況

■ 契約賃料とマーケット賃料の状況

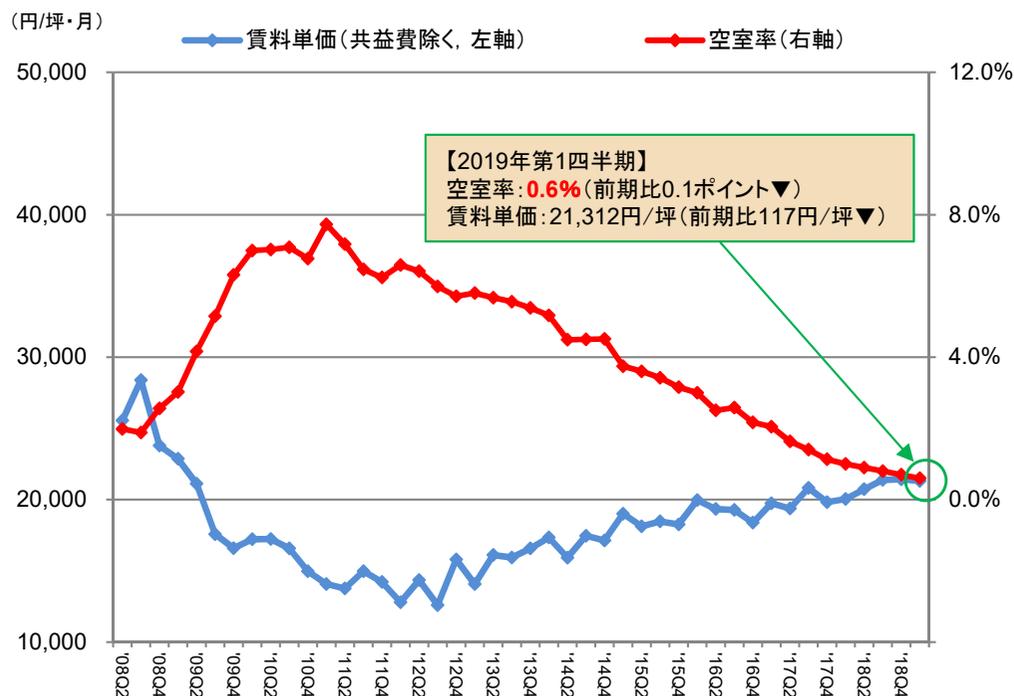


■ 契約満了時期別での分布状況(19/2期末時点)

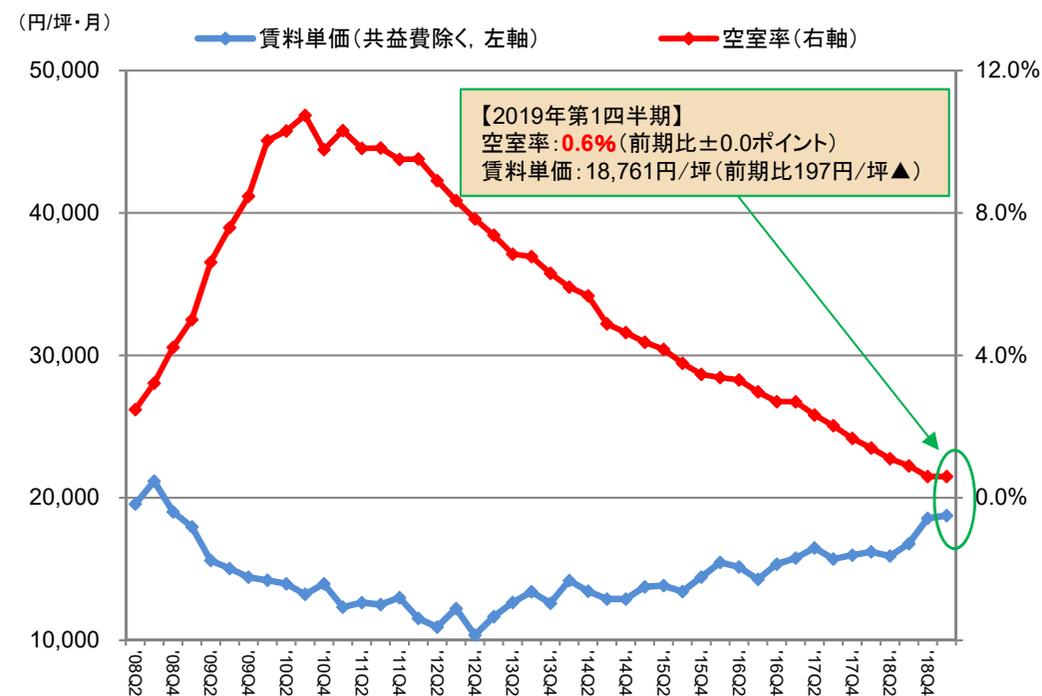


■ Bクラスビル(注13)・Cクラスビル(注14)ともに空室率は統計開始(2000年第1四半期)以来の最低値に達しており、需給バランスは引き締まっている状況

■ Bクラスビル 賃料単価・空室率の推移(2008年第1四半期～2019年第1四半期)



■ Cクラスビル 賃料単価・空室率の推移(2008年第1四半期～2019年第1四半期)



【出典】三幸エース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2019年第1四半期」に基づき資産運用会社が作成

■ テナント分散、立地改善、ポートフォリオの償却後NOI利回りの向上などポートフォリオの質的改善を図りながら、資産規模は当面の目標であった1,000億円を達成

■ 資産入替の概要(2018年8月・9月実施)



新潟東堀通 駐車場ビル (売却) / クレシェンドビル (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)

■ 入替え及び物件取得によるポートフォリオへの効果

	18/8期末	19/2期末
資産規模	808億円	1,022億円
上位10テナント比率	16.9%	14.3%
駅徒歩(平均)	5.2分	4.5分
ポートフォリオ償却後NOI利回り	4.33%	4.45%

	売却	取得
用途	商業施設	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)
売却/取得価格	620百万円	2,466百万円
ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ●テナント分散の進展 ●立地改善 ●含み益の実現化 	

	取得	取得
用途	オフィスビル	オフィスビル
所在地	東京都江東区	大阪府大阪市
売却/取得価格	10,450百万円	8,930百万円
ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ●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15)	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横浜線他「新横浜」駅 徒歩約5分
償却後NOI利回り(19/8期(予想))	4.6%	5.0%	3.7%
稼働率(注15)	100.0%	99.7%	100.0%
テナント総数(注15)	15件	63件	31件
物件特性	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、個別空調設備、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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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(19/2期末)

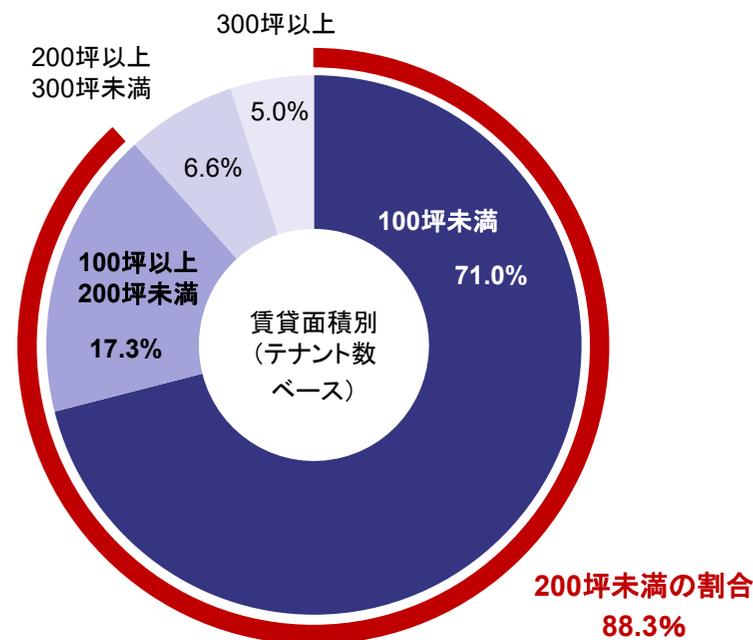
	テナント名	賃貸面積 (坪) ^(注16)	総賃貸可能面積 に占める割合 ^(注17)	入居物件名
1	TOHOシネマズ株式会社	1,731.84	3.6%	fab南大沢
2	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	1.9%	ONEST名古屋錦スクエア
3	株式会社ティ・デイ・エス	703.08	1.4%	36山京ビル
4	オリジナル設計株式会社	591.31	1.2%	ONEST元代々木スクエア
5	(非開示) ^(注18) 業種:情報システム関連	587.14	1.2%	東京パークサイドビル
6	マクセル株式会社	532.49	1.1%	ONEST元代々木スクエア
7	(非開示) ^(注18) 業種:情報システム関連	483.53	1.0%	東京パークサイドビル
8	一般財団法人日本特許情報機構	480.17	1.0%	東京パークサイドビル
9	(非開示) ^(注18) 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	6,968.48	14.3%	(参考)18/8期末:16.9%

<東京パークサイドビルのリーシング状況>

- 2019/4/1付で一般財団法人日本特許情報機構より解約通知を受領(解約予定日:2019/9/30)
- 既存テナントの増床意向について確認作業を開始。複数のテナントが関心を示しており、現在経済条件を含め交渉を継続中

■ 賃貸面積別テナント分布状況^(注19)(オフィスビル, 19/2期末)

テナント数	平均賃貸面積
497件	約92坪/テナント



- 外部成長の機会の拡大を図るため投資対象に「不動産関連ローン等資産」を加え、運用報酬に「1口当たり分配可能額(EPU)に連動する報酬」及び「合併報酬」の新設を盛り込んだ規約に変更

投資対象に「不動産関連ローン等資産」を追加

不動産関連ローン等資産		
①不動産等を裏付資産とする金銭債権	②①を裏付資産とする社債券	③①を信託財産とする信託受益権

経済情勢・不動産市場動向等に応じて多様な種類の資産に柔軟に投資できるよう、不動産関連ローン等資産への投資を可能に。

資産運用報酬体系の変更

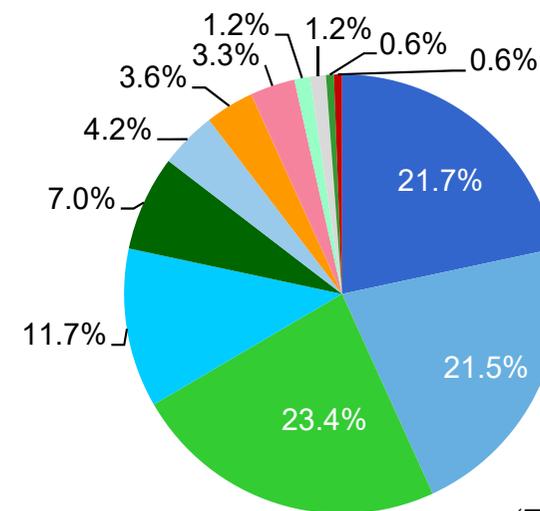


- 18年9月の新規物件取得に伴う新規借り入れにより、取引金融機関は12行に拡大。メガバンクグループ3行を中心とするバランスの取れたフォーメーション
- LTVは「45～50%を目安」として運営する方針であり、LTV=50%までの借入余力は、19/2期末において約84億円
- 更なる財務の強化に向け投資法人債の発行登録を実施

有利子負債サマリー(19/2期末)

借入金残高	平均借入金利	固定金利比率
51,198百万円	0.590%	82.4%
平均調達年数	平均借入 残存年数(注20)	借入余力 (LTV=50%まで)
3.70年	2.01年	約84億円

金融機関別借入金残高(19/2期末)



金融機関	(百万円)
みずほ信託銀行	11,098
みずほ銀行	11,000
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	600
中国銀行	600
京都銀行	300
日本生命保険	300
合計	51,198

投資法人債の発行登録について

- 借入期間の長期化、金利の固定化の進展及び資金調達手段の多様化を図るため、投資法人債の発行登録書を提出
- 今後、金利情勢、投資法人債マーケットの動向を踏まえ、具体的な発行時期・金額を検討

発行登録書提出日	2019年1月31日
発行予定額	500億円
発行予定期間	2年間(2021年2月7日まで)
手取金の使途	特定資産の取得、借入金の返済等

外部環境認識

<景気>	<不動産売買市場>
<ul style="list-style-type: none"> ・世界経済に不透明感 ・19年10月に消費増税実施見込 	<ul style="list-style-type: none"> ・低いCap Rateでの取引が継続 ・市場での取引金額は減少傾向
<金融・資本市場>	<不動産賃貸市場>
<ul style="list-style-type: none"> ・最低水準の低金利が継続 ・ガバナンスに対する関心の高まり 	<ul style="list-style-type: none"> ・最低水準の空室率が継続 ・働き方改革等を背景に需要拡大

内部環境認識

重点課題
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組み
投資口価格(NAV対比)・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

<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

各環境認識を踏まえた成長戦略

内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 継続的な賃料増額の取組み(ステップアップ賃料等) ➢ テナント入替えに伴う賃料単価の増加 ➢ リニューアル投資等による物件競争力の維持・向上
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 「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いつつ、NAV倍率の引き上げを図る
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 有利子負債の固定化・長期化の更なる推進 ➢ 市場動向に応じて、幅広く柔軟に様々な施策を検討 ⇒投資法人債の発行 等
その他の施策	<ul style="list-style-type: none"> ➢ EPU連動報酬・合併報酬の導入 ➢ 「不動産関連ローン等資産」を投資対象に追加

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) 「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2) 「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。また、本書の他の箇所においても同様です。
- (注3) 「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。
- (注4) 2019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。
- (注5) 2019年2月期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。
- (注6) 「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。

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) 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) 各期末時点における取得価格ベースの資産規模を記載しています。
- (注3) 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4) 「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5) 「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6) 「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7) 「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8) 「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9) 19/8期の退去面積は、本書の日付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) 「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13) 「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(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))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14) 「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15) いずれも2019年4月末時点の情報に基づき算出しています。
- (注16) 「賃貸面積」は、2019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) 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20) 2019年2月期末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。



3 ご参考資料

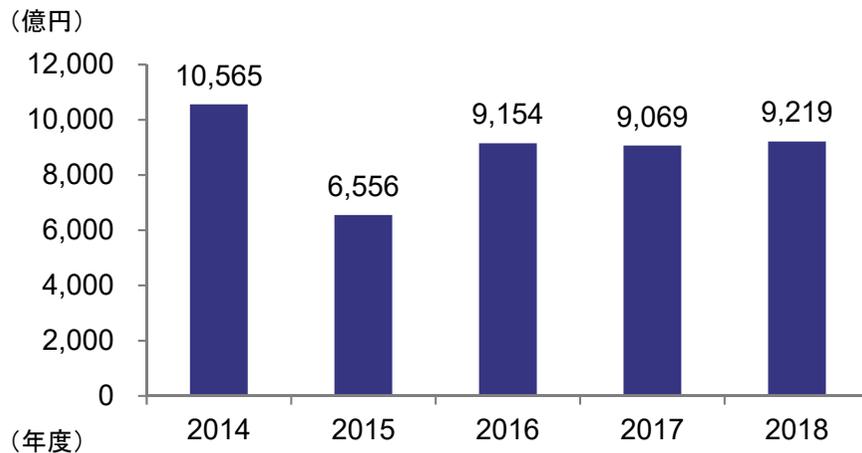


- みずほ信託銀行は、不動産仲介業務及び不動産アセットマネジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務等不動産の多様なソリューションを提供する本邦不動産マーケットにおける有カプレイヤー

■ 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 飯盛徹夫
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

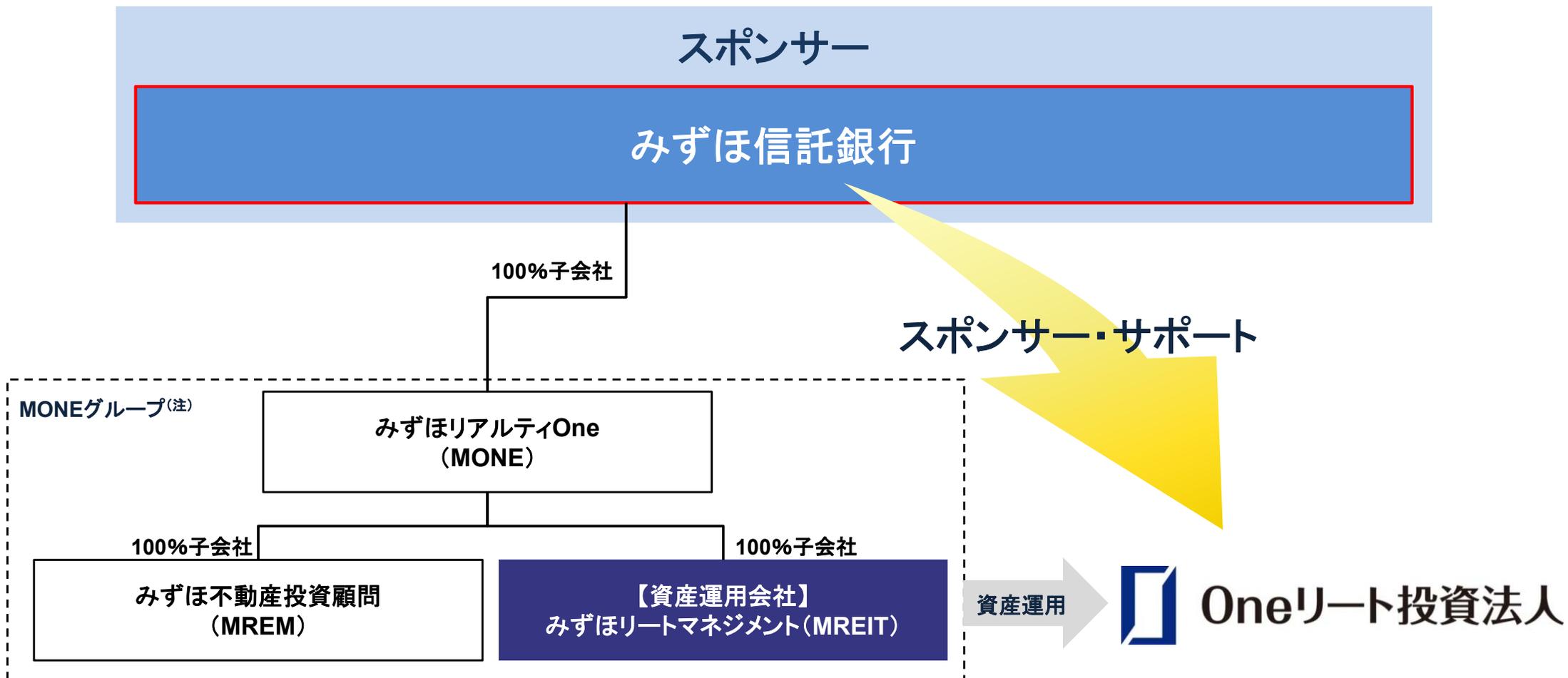
財務戦略サポート

- ▶ 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	43人(2019年4月1日時点) ^(注)
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
25人(2019年4月1日時点) ^(注)

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(2019年4月1日時点) ^(注)
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)

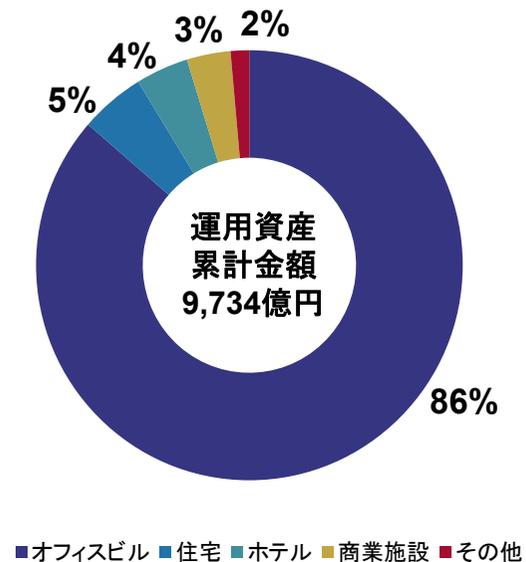
(注) 常勤監査役、契約社員、嘱託社員を含み、社外役員、派遣社員は含みません。また、MONEグループ会社間の兼職者を含みます。

■ 2002年の創業以来、資産規模9,734億円超の不動産投資・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) ^(注1) 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)^(注2) ^(注3)



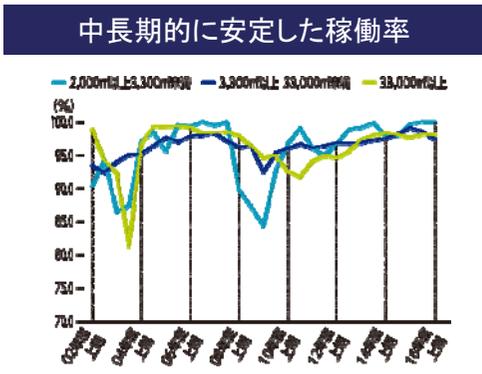
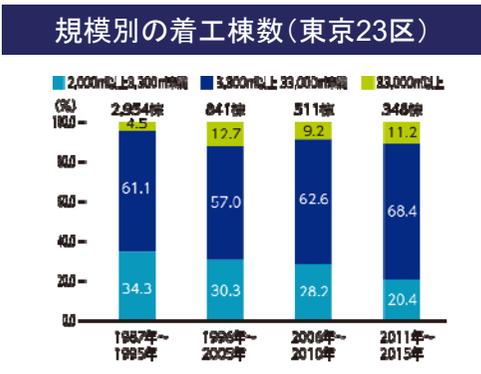
(注1) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

(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2019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、2019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(注)を重点投資対象とするポートフォリオ

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



(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。

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。

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

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。

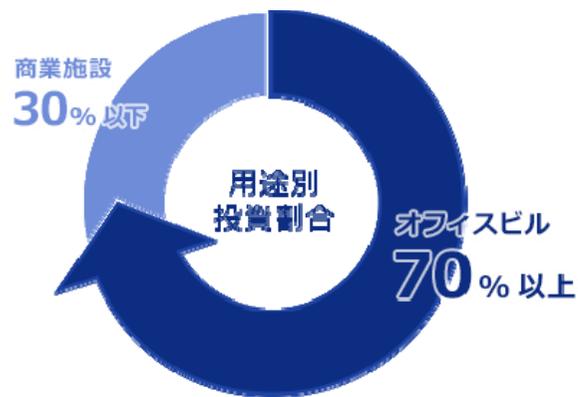
利益相反取引への取組み

- ✓ 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^(注)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

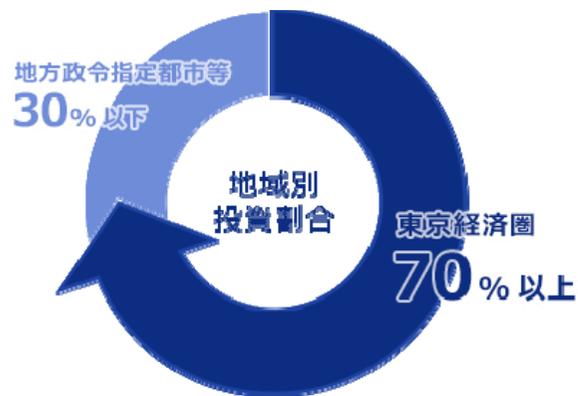
用途別投資割合(注1)

ミドルサイズのオフィスビル(注2)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み合わせることで、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1)

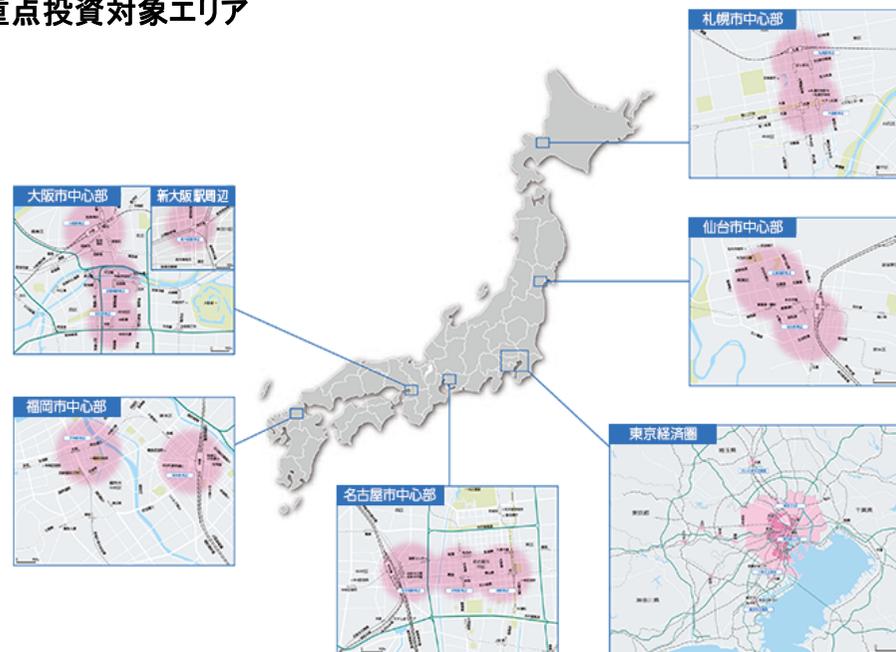
安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等を投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオを構築。



投資対象エリア

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

重点投資対象エリア



(注1) 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。

(注2) 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。

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 <http://www.one-reit.com/ja/environment/index.html>

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。

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



2019年4月時点において、保有する全26物件の内、**10物件**で「Aランク(大変よい)」を取得済

省エネルギーに資する取組み

空調関連機器の更新における省エネ推進

物件名	省エネ効果	削減効果 ^(注1)
カラスマプラザ21	・CO2等の排出量削減 ・水使用量の削減	年間約▲22%

(注1) 資産運用会社の試算によるエネルギーコストの削減効果を表しており、実際の削減率と異なる場合があります。

その他運用・運営における取組み

ペーパーレス会議システムの導入

- ・ スポンサー(みずほ信託銀行)において利用されていた「ペーパーレス会議システム」を、本投資法人及び資産運用会社の会議にも導入し、省資源化を推進

GRESBリアルエステイト評価の取得



2018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、「Green Star」の評価を取得

共用部照明のLED化を順次推進

- ・ 湯島ファーストジェネシスビル、ONEST中野ビル、ONEST池袋イーストビル



印刷物(紙・インク)に関する取組み

- ・ 投資主に配布する資産運用報告において環境に配慮した紙・インクを使用

Social

人材育成(人的資源開発)の取組み

- 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、従業者に対する教育・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、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。
<https://www.mizuho-reit.co.jp/post-592/>

MONEグループにおける主な有資格者数^(注1)

宅地建物取引士	43名	公認会計士	3名
不動産証券化マスター	21名	証券アナリスト	3名
一級建築士	8名	一級建築施工管理技士	3名
ビル経営管理士	6名	ファシリティマネジャー	3名
不動産鑑定士	3名	他、不動産・金融関連の資格を有する役員が在籍	
エネルギー管理員	4名		

(注1) 2018年9月30日時点の状況を記載しています。

有資格者数の詳細はMONEグループウェブサイトを参照 <https://www.mizuho-realtyone.co.jp/about/#about03>

Governance

「投資主の利益」との一致を図る体制の構築

スポンサーによる本投資法人への出資

- スポンサーであるみずほリアルティOne株式会社は、本投資法人の投資口を22,530口(発行済投資口数の9.4%)^(注2)保有
- 本投資法人の上場時から売却することなく継続して保有

「投資口累積投資制度(るいとう)」の導入

- 「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「投資口累積投資制度(るいとう)」を開始

「投資主の利益」と「スポンサー・役職員の利益」との一致を図る

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。
- 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。



(注2) 保有比率は、本書の日付現在の発行済投資口数(239,908口)に基づき算出しています。

(千円)

資産の部	2018年8月期 (第10期)	2019年2月期 (第11期)
現金及び預金	2,719,168	3,060,248
信託現金及び信託預金	4,347,568	5,833,522
営業未収入金	83,973	73,816
前払費用	164,168	179,207
未収還付法人税等	—	5
未収消費税等	400,009	283,140
その他	4,238	1,030
流動資産合計	7,719,127	9,430,973
有形固定資産		
建物	2,983,164	2,922,934
構築物	6,570	6,252
機械及び装置	1,043	0
工具、器具及び備品	515	1,854
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	22,264,465	25,638,497
信託構築物	5,880	9,967
信託機械及び装置	104,755	103,062
信託工具、器具及び備品	36,471	37,703
信託土地	46,775,017	65,388,250
信託建設仮勘定	—	190
有形固定資産合計	75,948,232	97,879,059
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	2,385	2,070
無形固定資産合計	3,280,722	3,280,406
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,960	10,960
長期前払費用	170,699	210,982
繰延税金資産	190	—
投資その他の資産合計	181,850	221,942
固定資産合計	79,410,805	101,381,409
投資口交付費	13,764	35,005
繰延資産合計	13,764	35,005
資産合計	87,143,697	110,847,388

負債の部	2018年8月期 (第10期)	2019年2月期 (第11期)
営業未払金	237,790	165,341
短期借入金	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	—	14,074,000
未払金	336,921	389,628
未払費用	664	827
未払法人税等	46,151	605
未払消費税等	120,528	33,771
前受金	526,607	645,011
その他	105	1,319
流動負債合計	1,268,770	18,310,505
長期借入金	40,198,000	34,124,000
預り敷金及び保証金	263,854	312,104
信託預り敷金及び保証金	3,883,609	5,076,779
固定負債合計	44,345,464	39,512,883
負債合計	45,614,234	57,823,389
純資産の部		
出資総額	40,022,953	51,154,926
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,506,508	1,869,072
剰余金合計	1,506,508	1,869,072
投資主資本合計	41,529,462	53,023,999
純資産合計	41,529,462	53,023,999
負債純資産合計	87,143,697	110,847,388

(注1) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 『『税効果会計に係る会計基準』の一部改正』(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」190千円は、「投資その他の資産」に表示しています。

(千円)

	2018年8月期 (第10期)	2019年2月期 (第11期)
賃貸事業収入	2,950,171	3,526,098
その他賃貸事業収入	315,965	343,901
不動産等売却益	172,705	—
営業収益合計	3,438,842	3,870,000
賃貸事業費用	1,504,200	1,663,023
資産運用報酬	197,601	196,073
資産保管手数料	3,661	3,637
一般事務委託手数料	7,845	16,055
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	54,023	46,267
営業費用合計	1,771,208	1,928,932
営業利益	1,667,633	1,941,068
受取利息	33	39
受取保険金	1,788	702
未払分配金戻入	1,342	1,017
補助金収入	3,000	—
還付加算金	—	1,310
その他	100	—
営業外収益合計	6,265	3,069
支払利息	122,031	146,975
融資関連費用	81,221	98,423
投資口交付費償却	6,882	12,506
その他	11,624	6,303
営業外費用合計	221,758	264,210
経常利益	1,452,139	1,679,927
税引前当期純利益	1,452,139	1,679,927
法人税、住民税及び事業税	46,156	605
法人税等調整額	1	190
法人税等合計	46,158	795
当期純利益	1,405,981	1,679,131
前期繰越利益	100,527	189,941
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,506,508	1,869,072

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

稼働率の推移

用途・地域	物件番号	物件名称	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期					
			2017年 2月末	2017年 8月末	2018年 2月末	2018年 8月末	2018年 9月末	2018年 10月末	2018年 11月末	2018年 12月末	2019年 1月末	2019年 2月末
東京経済圏 オフィスビル	OT-1	Jタワー	99.8%	99.8%								
	OT-2	ONEST神田スクエア	100.0%	85.2%	100.0%	99.1%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-3	立川錦町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%
	OT-4	CP10ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-5	ONEST横浜西口ビル	88.0%	93.2%	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%	97.4%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%
	OT-11	南品川Jビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-12	MY厚木ビル	87.2%	100.0%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	97.1%
	OT-13	八王子SIAビル	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	96.6%	96.6%	96.6%	96.6%
	OT-14	ONEST元代々木スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.3%	92.7%	100.0%	100.0%
	OT-15	ONEST上野御徒町ビル	88.1%	100.0%	92.1%	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%
	OT-17	ONEST池袋イーストビル			100.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	100.0%
	OT-18	クレシェンドビル					100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-19	東京パークサイドビル					100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平均稼働率	98.1%	98.6%	99.2%	99.1%	99.3%	99.2%	98.3%	98.2%	99.2%	99.5%
指定都市等	OO-1	セントラル新大阪ビル	95.3%	97.6%	97.7%	97.7%	100.0%	97.7%	96.1%	97.7%	97.7%	97.7%
	OO-2	カラスマプラザ21	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	97.5%	97.5%	97.5%	97.5%	97.5%
	OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-4	MY熊本ビル	95.5%	95.8%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-5	名古屋伏見スクエアビル	99.2%	97.4%	98.7%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%
	OO-6	大博多ビル			100.0%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	97.3%
	OO-7	肥後橋センタービル					98.3%	98.3%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%
			平均稼働率	98.1%	98.4%	99.1%	98.9%	99.2%	98.9%	99.1%	99.1%	99.3%
		平均稼働率	98.1%	98.6%	99.1%	99.0%	99.3%	99.1%	98.6%	98.6%	99.3%	99.1%
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%	100.0%	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	98.3%	98.7%	99.2%	99.1%	99.3%	99.1%	98.7%	98.7%	99.3%	99.2%

(2019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-4 CP10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
						
所在地	東京都千代田区	東京都立川市	東京都台東区	神奈川県横浜市	東京都文京区	東京都中野区
最寄駅	JR 神田	JR 立川	JR 御徒町	JR 横浜	東京メトロ 本郷三丁目	JR 中野
建築年月	2007年4月	1991年6月	1989年3月	1983年5月	1991年8月	1994年8月
取得価格	7,350百万円	3,264百万円	3,229百万円	3,110百万円	2,751百万円	2,880百万円
不動産鑑定評価額	8,870百万円	4,020百万円	3,370百万円	3,800百万円	3,160百万円	3,360百万円
構造	SRC	SRC	SRC	RC	SRC	S・SRC
階数	地上10階	地上8階	地下1階、地上7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
延床面積	7,145.42㎡	8,026.84㎡	4,454.05㎡	5,648.65㎡	5,048.99㎡	4,316.75㎡
賃貸可能面積	5,261.34㎡	5,629.89㎡	3,506.66㎡	4,326.68㎡	2,965.49㎡	3,116.49㎡
PML	6.06%	4.51%	3.51%	10.17%	7.00%	3.04%
稼働率	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	30	19	7	10	6	7

(2019年2月期末現在)

物件名	OT-8 36山京ビル	OT-9 南品川JNビル	OT-10 南品川ビル	OT-11 南品川Jビル	OT-12 MY厚木ビル	OT-13 八王子SIAビル
						
所在地	東京都新宿区	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
最寄駅	JR 飯田橋	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
建築年月	1991年10月	1990年7月	1994年7月	1992年7月	1988年9月	1993年9月
取得価格	2,395百万円	2,165百万円	2,292百万円	2,020百万円	1,240百万円	730百万円
不動産鑑定評価額	2,740百万円	2,094百万円	2,350百万円	2,410百万円	1,390百万円	838百万円
構造	RC	SRC	SRC	SRC	RC・SRC	SRC
階数	地下2階、地上4階	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
延床面積	4,687.65㎡	9,621.66㎡	8,570.72㎡	5,529.02㎡	5,040.07㎡	3,920.36㎡
賃貸可能面積	3,724.17㎡	6,390.33㎡	5,476.73㎡	3,673.61㎡	3,858.31㎡	2,750.70㎡
PML	8.85%	5.57%	5.50%	3.70%	7.69%	4.53%
稼働率	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	97.1%	96.6%
テナント数	3	20	18	11	24	13

個別物件の概要(3)

(2019年2月期)

物件名	OT-14 ONEST 元代々木スクエア	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
						
所在地	東京都渋谷区	東京都台東区	埼玉県さいたま市	東京都豊島区	神奈川県横浜市	東京都江東区
最寄駅	小田急 代々木八幡	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
建築年月	1992年4月	1986年5月	1991年10月	1991年9月	1987年7月	1991年9月
取得価格	7,500百万円	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
不動産鑑定評価額	8,150百万円	2,890百万円	3,150百万円	2,300百万円	2,500百万円	11,000百万円
構造	SRC・RC	SRC	SRC	SRC・RC	SRC	S・SRC
階数	地下2階、地上8階	地下1階、地上9階	地上8階	地下2階、地上8階	地下1階、地上9階	地下1階、地上14階
延床面積	10,695.54㎡	4,369.49㎡	6,155.16㎡	3,503.13㎡	5,534.88㎡	18,881.34㎡
賃貸可能面積	7,644.40㎡	2,943.07㎡	3,574.03㎡	2,677.80㎡	4,402.95㎡	12,920.17㎡
PML	7.70%	6.04%	4.72%	6.14%	4.58%	4.79%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	9	13	15	7	31	15

(2019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	5,810百万円	3,850百万円	3,100百万円	1,280百万円	5,190百万円	11,700百万円
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	9,415.29㎡	8,889.42㎡	5,801.80㎡	3,755.53㎡	8,421.27㎡	15,430.32㎡
PML	12.72%	5.18%	13.58%	5.08%	6.20%	1.08%
稼働率	97.7%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%
テナント数	27	11	5	17	48	67

(2019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	10,200百万円	4,790百万円
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	99.9%	100.0%
テナント数	64	14

物件別賃貸事業収支(1)

(2019年2月期)

物件番号	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	OT-6	OT-7	OT-8	OT-9	OT-10	OT-11
物件名称	ONEST神田スクエア	立川錦町ビル	CP10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JNEビル	南品川NEビル	南品川Jビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	194,163	146,832	110,444	133,550	98,118	114,250	88,635	128,303	106,528	97,247
賃貸事業収入	184,624	139,019	97,384	121,204	91,353	105,013	78,879	118,657	98,956	90,016
その他賃貸事業収入	9,539	7,813	13,060	12,345	6,764	9,236	9,756	9,645	7,572	7,230
②賃貸事業費用(千円)	36,470	42,883	29,159	26,864	24,961	28,442	23,062	69,811	41,172	30,494
管理業務費	16,805	14,564	12,107	7,871	7,416	7,655	5,499	16,470	6,931	6,065
水道光熱費	9,217	10,087	9,296	7,479	5,628	7,677	7,606	23,120	9,154	7,974
公租公課	8,534	10,772	6,829	10,352	8,197	7,782	7,547	9,656	9,213	5,674
損害保険料	204	215	111	141	127	113	107	236	205	131
修繕費	1,709	4,176	314	519	2,956	4,714	1,801	3,538	1,470	700
その他	—	3,066	500	500	635	500	500	16,790	14,197	9,949
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	157,693	103,948	81,284	106,685	73,157	85,807	65,572	58,491	65,355	66,752
④減価償却費(千円)	65,345	26,067	16,020	13,250	13,708	11,182	8,549	17,736	15,312	12,535
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	92,347	77,881	65,263	93,434	59,449	74,625	57,023	40,754	50,043	54,216
⑥資本的支出(千円)	5,093	8,271	—	24,265	10,916	42,554	630	5,041	4,761	1,404
⑦賃貸NCF (=⑤-⑥) (千円)	152,600	95,677	81,284	82,420	62,241	43,252	64,942	53,449	60,594	65,348

(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)

(2019年2月期)

物件番号	OT-12	OT-13	OT-14	OT-15	OT-16	OT-17	OT-18	OT-19	OO-1	OO-2
物件名称	MY厚木ビル	八王子SIAビル	ONEST元代々木スクエア	ONEST上野御徒町ビル	大同生命大宮ビル	ONEST池袋イーストビル	クレシエンドビル	東京パークサイドビル	セントラル新大阪ビル	カラスマプラザ21
①不動産賃貸事業収益(千円)	62,888	47,743	208,996	85,595	111,196	58,394	85,227	299,595	199,937	196,400
賃貸事業収入	57,544	43,185	191,860	81,244	104,045	54,161	74,160	268,351	180,284	184,612
その他賃貸事業収入	5,343	4,557	17,135	4,350	7,150	4,233	11,066	31,244	19,652	11,788
②賃貸事業費用(千円)	24,352	20,862	60,953	22,603	23,915	22,074	21,483	65,669	59,367	77,204
管理業務費	10,432	9,388	21,705	7,242	8,754	9,764	10,252	22,638	20,375	30,222
水道光熱費	7,127	5,879	17,598	7,223	7,317	3,476	9,274	37,781	19,267	15,287
公租公課	4,805	4,543	16,187	7,121	6,776	4,604	5	0	15,669	24,080
損害保険料	128	91	297	112	153	86	128	434	310	288
修繕費	1,358	460	4,763	403	463	3,642	1,328	4,236	3,245	6,826
その他	500	500	400	500	450	500	493	577	500	500
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	38,536	26,880	148,042	62,992	87,281	36,320	63,743	233,926	140,569	119,196
④減価償却費(千円)	13,064	5,242	23,525	7,535	9,381	5,877	7,393	25,266	33,599	22,824
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	25,471	21,638	124,516	55,456	77,899	30,442	56,350	208,659	106,969	96,371
⑥資本的支出(千円)	12,910	—	31,570	8,064	6,614	24,770	—	3,531	884	69,579
⑦賃貸NCF (=③-⑥) (千円)	25,625	26,880	116,472	54,928	80,666	11,550	63,743	230,395	139,684	49,616

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(2019年2月期)

物件番号	OO-3	OO-4	OO-5	OO-6	OO-7	R-1	合計 ^(注2)
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	
①不動産賃貸事業収益(千円)	125,730	73,569	179,057	404,380	321,599	191,516	3,870,000
賃貸事業収入	109,526	68,272	168,752	375,242	292,270	147,468	3,526,098
その他賃貸事業収入	16,203	5,297	10,304	29,137	29,329	44,048	343,901
②賃貸事業費用(千円)	39,739	20,882	57,296	159,134	77,746	69,128	1,175,759
管理業務費	16,413	8,785	20,282	48,298	31,336	21,927	399,230
水道光熱費	10,906	6,270	13,956	47,894	39,389	35,478	381,372
公租公課	9,667	4,772	16,788	45,450	—	7,701	252,734
損害保険料	198	126	359	709	539	177	5,737
修繕費	2,052	428	5,408	16,131	5,902	3,343	81,895
その他	500	500	500	650	577	500	54,788
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	85,991	52,686	121,760	245,245	243,853	122,387	2,694,240
④減価償却費 (千円)	21,388	13,169	18,953	31,314	24,442	24,574	487,263
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	64,602	39,517	102,807	213,931	219,410	97,813	2,206,977
⑥資本的支出 (千円)	3,329	1,108	10,354	1,490	6,610	1,828	285,584
⑦賃貸NCF (=③-⑥) (千円)	82,661	51,578	111,406	243,755	237,243	120,559	2,408,655

(注1) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 不動産賃貸事業収益と賃貸事業費用の合計には、前期以前に売却済の物件の収益・費用がそれぞれ95千円、20千円含まれています。

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

ブランド名

ONEST (オネスト)

「ONE (独自性・唯一の)」+「BEST (最善の)」×「誠実さ」

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

「ONEST」(オネスト)スペック

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



運用体制

AM アセットマネージャー

スペック管理

本資産運用会社：投資運用第一部

競合物件と比較し、競争力を維持可能な
効果的なスペックを採用

&

FM ファシリティマネージャー

コスト管理

MONE：ファシリティマネジメント部

機能性・デザイン性を維持する中で
最適なコスト管理を実践

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

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	2019年2月期末(第11期末)						A:2018年8月期末(第10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
				Aとの差		Aとの差				
OT-2	ONEST神田スクエア	7,350	8,870	110	3.5%	0.0%	6,701	2,168	8,760	3.5%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	4,020	20	4.5%	0.0%	3,259	760	4,000	4.5%
OT-4	CP10ビル	3,229	3,370	20	4.1%	0.0%	3,131	238	3,350	4.1%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	3,110	3,800	0	4.3%	0.0%	3,135	664	3,800	4.3%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	2,751	3,160	0	4.1%	0.0%	2,684	475	3,160	4.1%
OT-7	ONEST中野ビル	2,880	3,360	0	4.4%	0.0%	2,873	486	3,360	4.4%
OT-8	36山京ビル	2,395	2,740	0	4.2%	0.0%	2,332	407	2,740	4.2%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,094	30	4.4%	0.0%	2,151	-57	2,064	4.4%
OT-10	南品川Nビル	2,292	2,350	40	4.6%	0.0%	2,224	125	2,310	4.6%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,410	40	4.6%	0.0%	1,940	469	2,370	4.6%
OT-12	MY厚木ビル	1,240	1,390	40	5.6%	0.0%	1,166	223	1,350	5.6%
OT-13	八王子SIAビル	730	838	15	5.2%	0.0%	689	148	823	5.2%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	7,500	8,150	180	4.1%	-0.1%	7,527	622	7,970	4.2%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	2,700	2,890	20	4.0%	-0.1%	2,785	104	2,870	4.1%
OT-16	大同生命大宮ビル	3,000	3,150	30	4.7%	0.0%	3,027	122	3,120	4.7%
OT-17	ONEST池袋イーストビル	2,200	2,300	10	4.2%	0.0%	2,229	70	2,290	4.2%
OT-18	クレシェンドビル ^(注1)	2,466	2,500	0	4.6%	0.0%	2,574	-74	2,500	4.6%
OT-19	東京パークサイドビル ^(注1)	10,450	11,000	0	4.2%	0.0%	10,500	499	11,000	4.2%
OO-1	セントラル新大阪ビル	4,612	5,810	320	4.4%	0.0%	4,310	1,499	5,490	4.4%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	3,850	40	4.7%	0.0%	3,906	-56	3,810	4.7%
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	2,381	3,100	230	4.7%	0.0%	2,383	716	2,870	4.7%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,280	-50	6.0%	0.0%	1,092	187	1,330	6.0%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,190	40	4.6%	0.0%	4,845	344	5,150	4.6%
OO-6	大博多ビル	10,650	11,700	200	4.3%	-0.1%	10,679	1,020	11,500	4.4%
OO-7	肥後橋センタービル ^(注1)	8,930	10,200	100	4.2%	0.0%	9,013	1,186	10,100	4.2%
R-1	fab南大沢	4,250	4,790	10	4.7%	0.0%	3,990	799	4,780	4.7%
合計		102,229	114,312	1,445	-	-	101,157	13,154	112,867	-

(注1) 2019年2月期(第11期)取得の物件であり、「A:2018年8月期末(第10期末)」の欄は、2018年7月1日を価額時点とする鑑定評価額及び直接還元利回りを記載しています。

(注2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

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	2,700	0.31091% (変動)	2019年9月3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 三重銀行 福岡銀行	5,925	0.58096% (固定)	2019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	0.58096% (固定)	2019年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行	300	0.31091% (変動)	2019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 三重銀行 福岡銀行	1,975	0.69593% (固定)	2020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 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	0.46091% (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) ^(注1)	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) ^(注1)	2022年9月7日

(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。

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 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	0.51091% (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) ^(注1)	2023年9月7日
合計	51,198		

金融機関別借入金残高

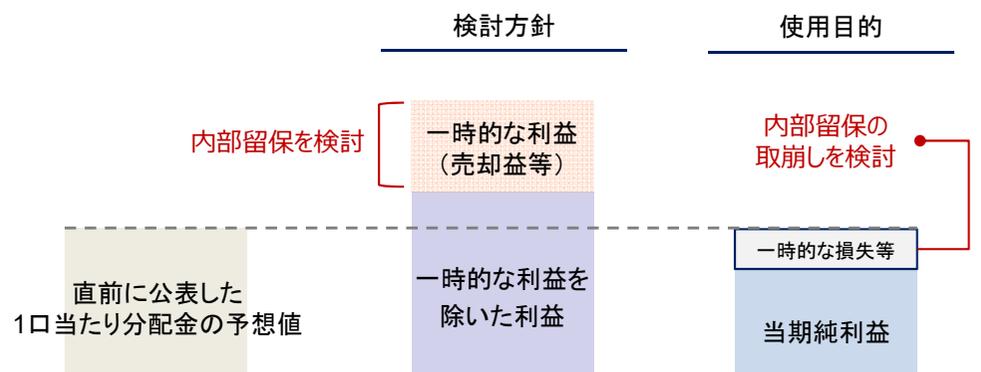


(注1) 金利スワップにより実質的に金利が固定化された借入金についても「固定」と記載し、金利スワップによる実質固定化後の利率を記載しています。
 (注2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

(百万円)

	2018年8月期 (第10期)	2019年2月期 (第11期)	2019年8月期 (第12期)	2020年2月期 (第13期)
	実績	実績	予想	予想
営業収益	3,438	3,870	4,053	3,988
営業利益	1,667	1,941	1,924	1,938
経常利益	1,452	1,679	1,656	1,656
当期純利益	1,405	1,679	1,655	1,655
1口当たり分配金	6,955円	6,999円	6,900円	6,900円
1口当たり分配金 (直前予想値)	6,800円	6,900円	6,650円	—

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 ^(注1)	運用報酬1 【料率変更】	総資産額 × 0.3% × (営業期間の月数 / 12)
	運用報酬2 【料率変更】	NOI ^(注2) × 2.5%
	運用報酬3 【新設】	EPU ^(注3) × 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 【新設】		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。

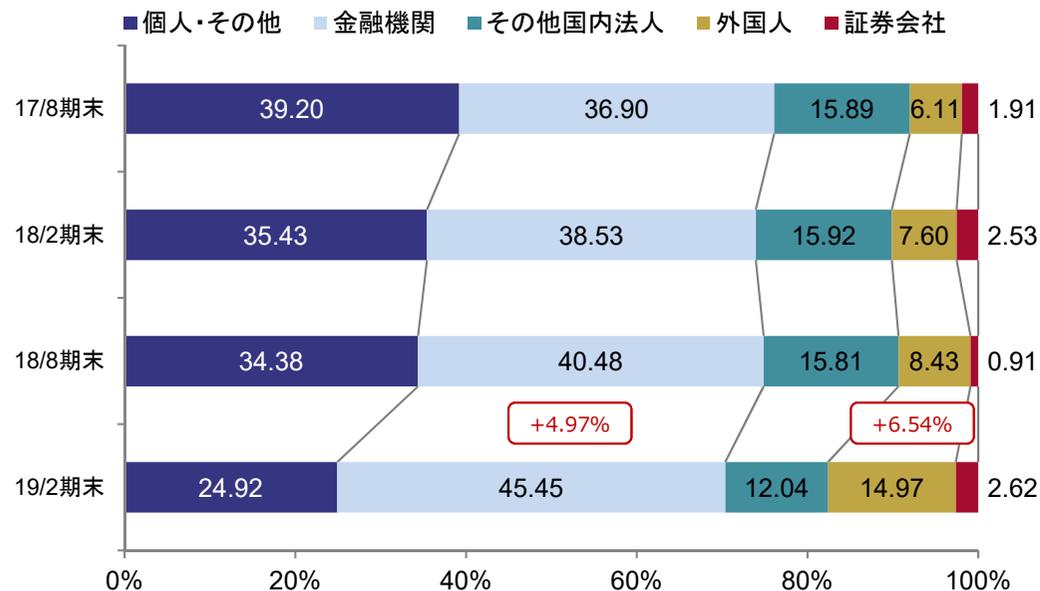
(注2) NOIとは、各営業期間における不動産賃貸事業の収益及び匿名組合の分配金の金額及び不動産関連ローン等資産より生じる収益の合計額から、不動産賃貸事業の費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

(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且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。

所有者別者投資主数・投資口数

	2019年2月期末(2019年2月28日現在)			
	投資主数	比率(注)	投資口数	比率(注)
個人・その他	9,047	96.20%	59,790	24.92%
金融機関	37	0.39%	109,037	45.45%
その他国内法人	175	1.86%	28,877	12.04%
外国人	126	1.34%	35,923	14.97%
証券会社	19	0.20%	6,281	2.62%
合計	9,404	100.00%	239,908	100.00%

投資口数比率の推移

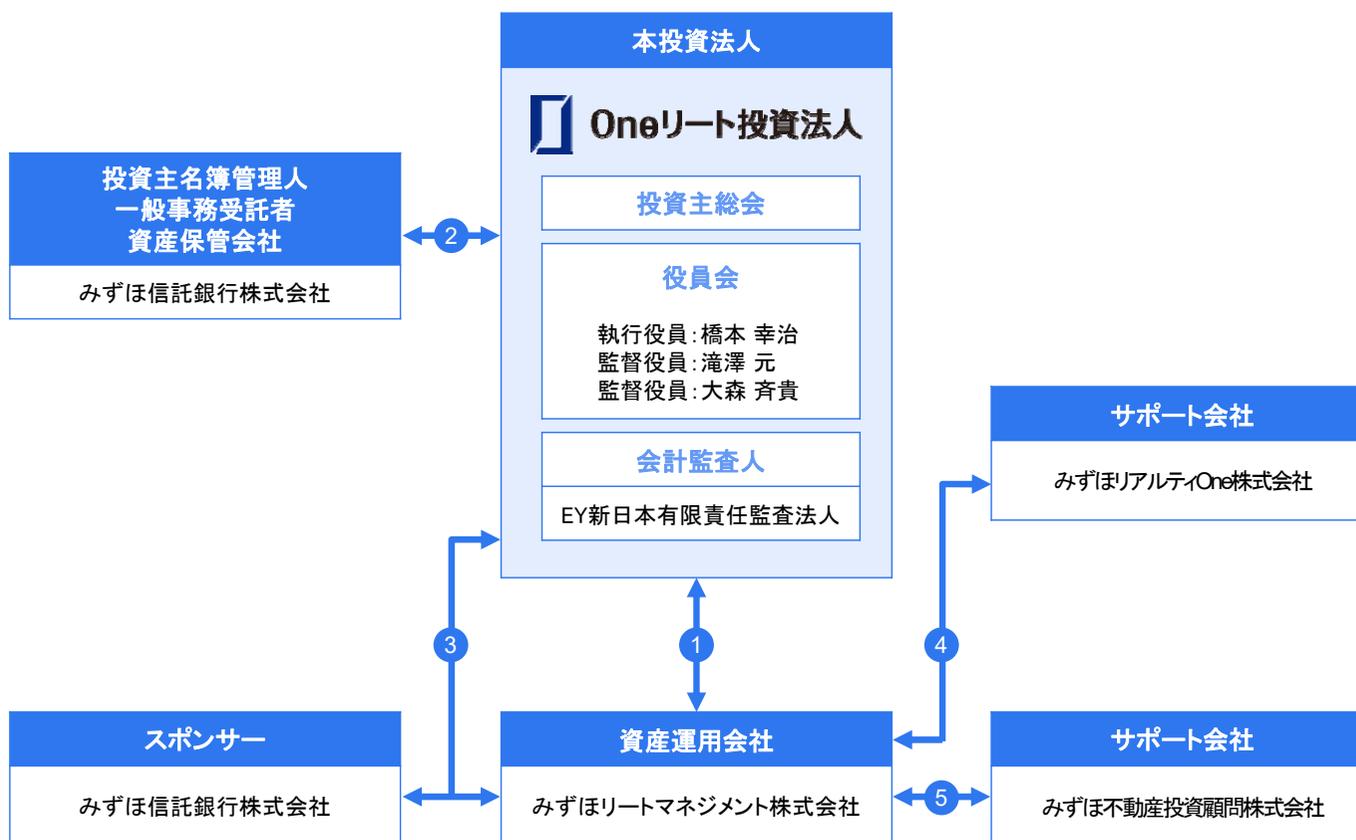


(注) 比率は小数点第3位を四捨五入して表示しています。

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)	47,018	19.60%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	28,705	11.97%
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)	11,248	4.69%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,227	3.43%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	2,997	1.25%
BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) BD	2,948	1.23%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,866	1.19%
近畿産業信用組合	2,650	1.10%
SMBC日興証券株式会社	2,483	1.03%
合計	131,672	54.88%

- 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 スポンサー・サポート契約
- ④ 業務委託契約
- ⑤ スポンサー・サポート



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

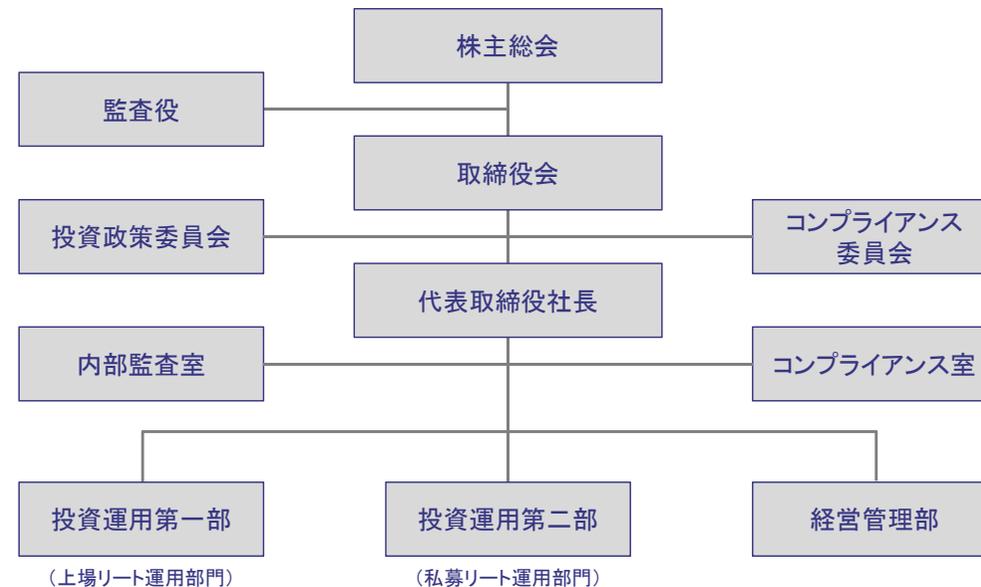
沿革

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(2019年4月1日時点) ^(注)
株主構成	みずほリアルティOne株式会社 100%
加入団体	一般社団法人 投資信託協会
免許等	投資運用業 関東財務局長(金商)第342号 宅地建物取引業 東京都知事(3)第84787号 取引一任代理等認可 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