2018年8月期(第10期)

決算説明資料

2018年10月15日(月)

Oneリート投資法人

http://www.one-reit.com/
証券コード:3290

(資産運用会社)

MIZUHO みずほリートマネジメント

目次

1 エグゼクティブ・サマリー

決算概要・業績予想サマリー 3
運用ハイライト 4
注記集 ① 5

2 決算概要及び業績予想

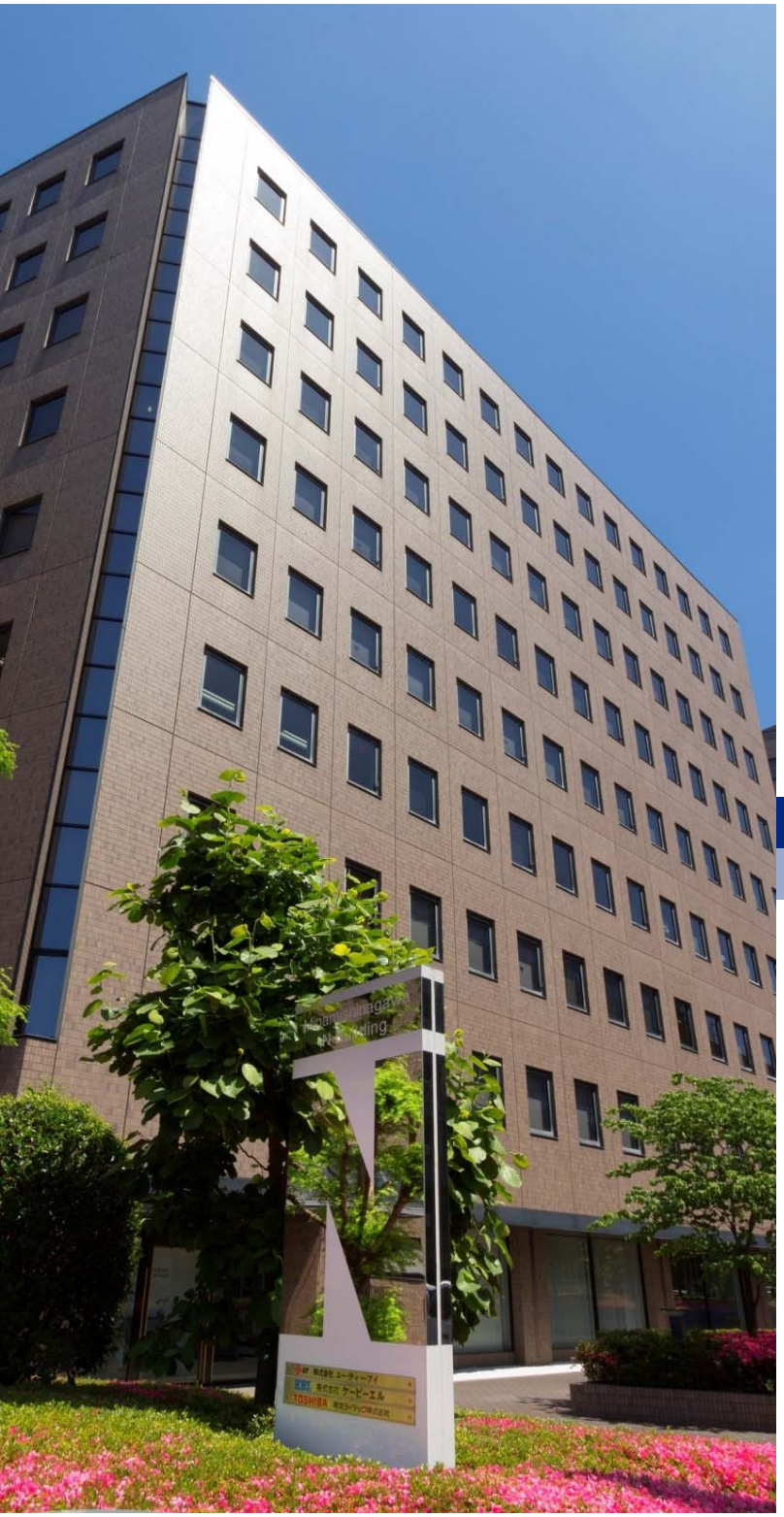
決算概要：2018年8月期 7
1口当たり分配金の増減要因：2018年8月期 8
業績予想：2019年2月期・2019年8月期 9
1口当たり分配金の増減要因：2019年2月期・2019年8月期 10

3 成長戦略

ポートフォリオの状況 13
ポートフォリオ運用状況 15
環境関連評価・認証の取得 21
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 23
今後の外部成長について 24
財務状況 25
市場（投資家）との対話を踏まえた成長戦略の推進 27
注記集 ② 28

4 Appendix

スポンサーについて 31
MONEグループについて 33
本投資法人の特徴 35
ポートフォリオ構築方針 37
本投資法人の基本姿勢 38
サステナビリティ（ESG）に関する取組み 39
貸借対照表 41
損益計算書 42
稼働率の推移 43
個別物件の概要 44
物件別賃貸事業収支 49
テナントに選ばれるビルの創造 52
鑑定評価一覧 53
借入金一覧 54
内部留保に関する考え方／資産運用報酬体系 55
投資主の状況 56
投資法人の概要 57
資産運用会社の概要 58
投資口価格の推移 59



1 エグゼクティブ・サマリー

One REIT

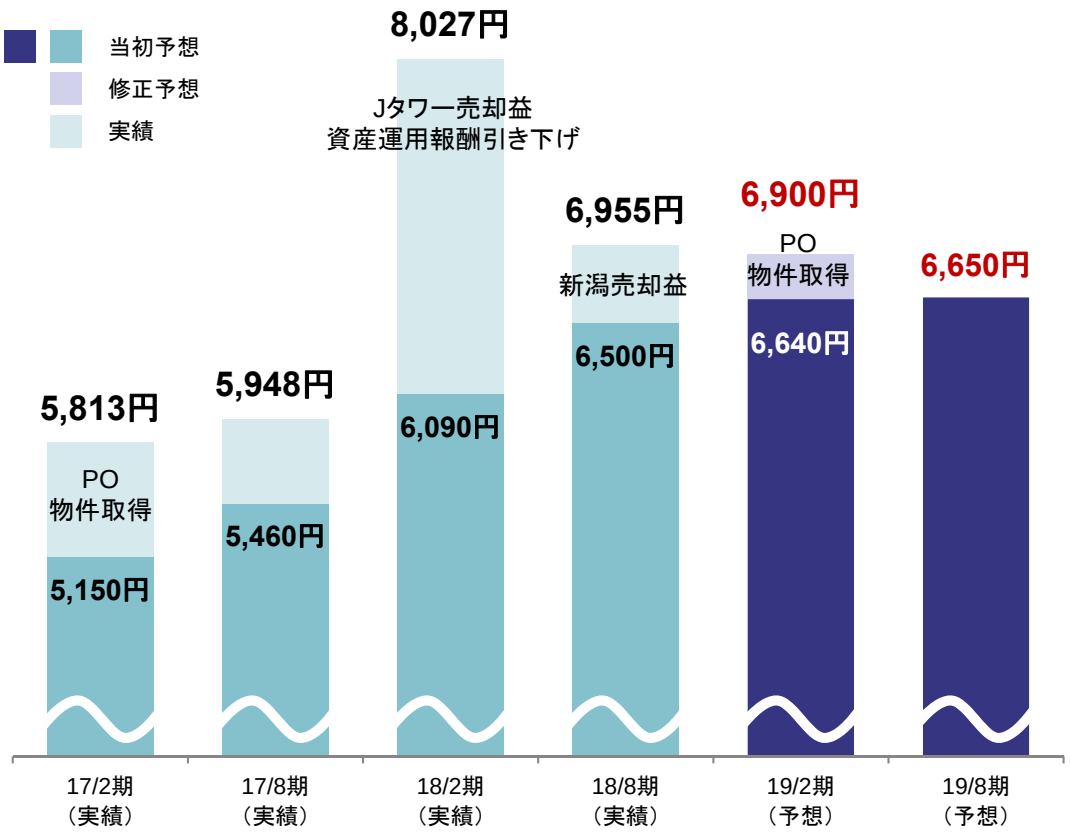
決算概要・業績予想サマリー

- 2018年8月期（第10期）の1口当たり分配金実績は、新潟東堀通駐車場ビルの譲渡益に加え、着実な内部成長により、6,955円で着地
- 2019年2月期（第11期）の1口当たり分配金予想は、公募増資（PO）実施・新規3物件取得等により、6,900円となる見込み
- 2019年8月期（第12期）の1口当たり分配金予想は、前期に新規取得した3物件が通期で寄与するものの、固都税効果等がなくなり、6,650円となる見込み

決算・業績予想概要

（百万円）	2018年2月期（第9期） 実績	**2018年8月期（第10期） 実績**	2019年2月期（第11期） 予想	2019年8月期（第12期） 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**
	+167円（+2.1%）	**+155円（+2.3%）**	**+260円（+3.9%）**	**更なる向上を目指す**
直前予想値	7,860円	6,800円	6,640円	
当初予想値	6,090円	6,500円		

1口当たり分配金(注1)の推移



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、増加して着地（見込み）が継続。

運用ハイライト

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

取得：クレシェンドビル	資産入替	売却：新潟東堀通駐車場ビル
取得価格：24億円		売却価格：6億円

- POによる取得

取得：オフィス2物件
取得価格：193億円

- 効果

	2018年2月期末	PO後(注2)
上位10テナント比率(注3)	15.8%	**14.2%**
含み益(注4)	9,065百万円	**11,794百万円**

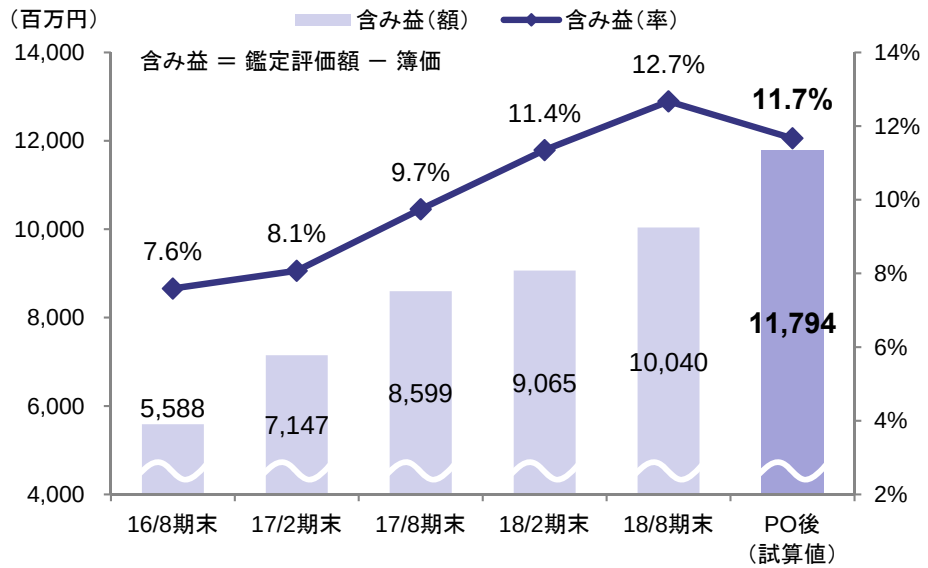
内部成長　高稼働を維持して推移。賃料増額余地も更に拡大

	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5)	5.1%	**2.8%**
賃料ギャップ(注6)	▲5.4%	**▲7.7%**

財務　財務内容の強化に向けた取組みを継続

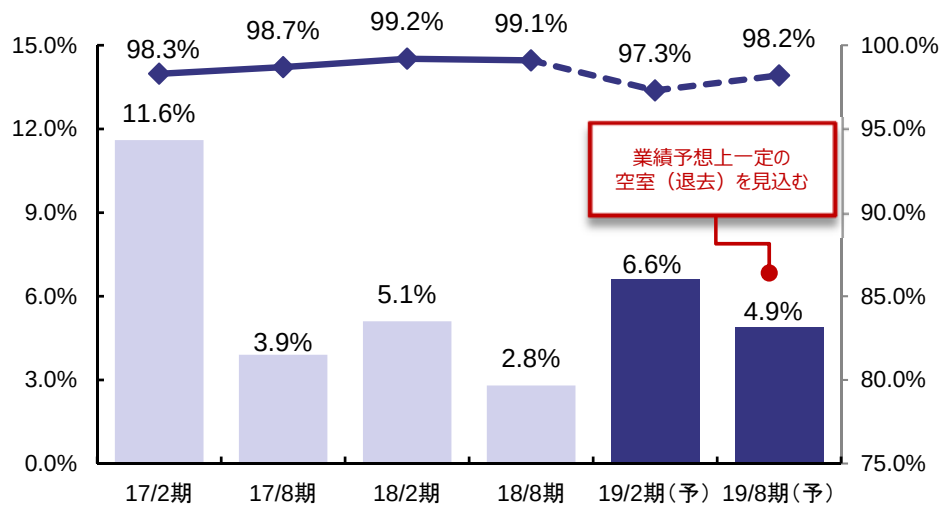
	2018年2月期末	PO後
LTV(注7)	45.8%	**46.3%**
平均金利(注8)	0.602%	**0.589%**
固定金利比率(注9)	90.0%	**82.4%**
内部留保(注10)	100百万円	**189百万円（1口当たり約791円）**

ポートフォリオの含み益額(注4)・含み益率(注4)の推移



オフィス退去率及び期末稼働率の推移

退去率＝ 退去面積合計×365÷営業日数 ／ 賃貸可能面積（各月末平均）



注記集 ①

1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

（注1）「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2）「PO」とは2018年9月に実施した第2回公募増資を指し、「PO後」については、2018年9月の3物件（東京パークサイドビル、肥後橋センタービル及びクレシェンドビル（以下「新規取得3物件」といいます。））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3）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。「PO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4）「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。「PO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、含み益（額）及び含み益（率）を算出しています。

（注5）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6）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7）「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。

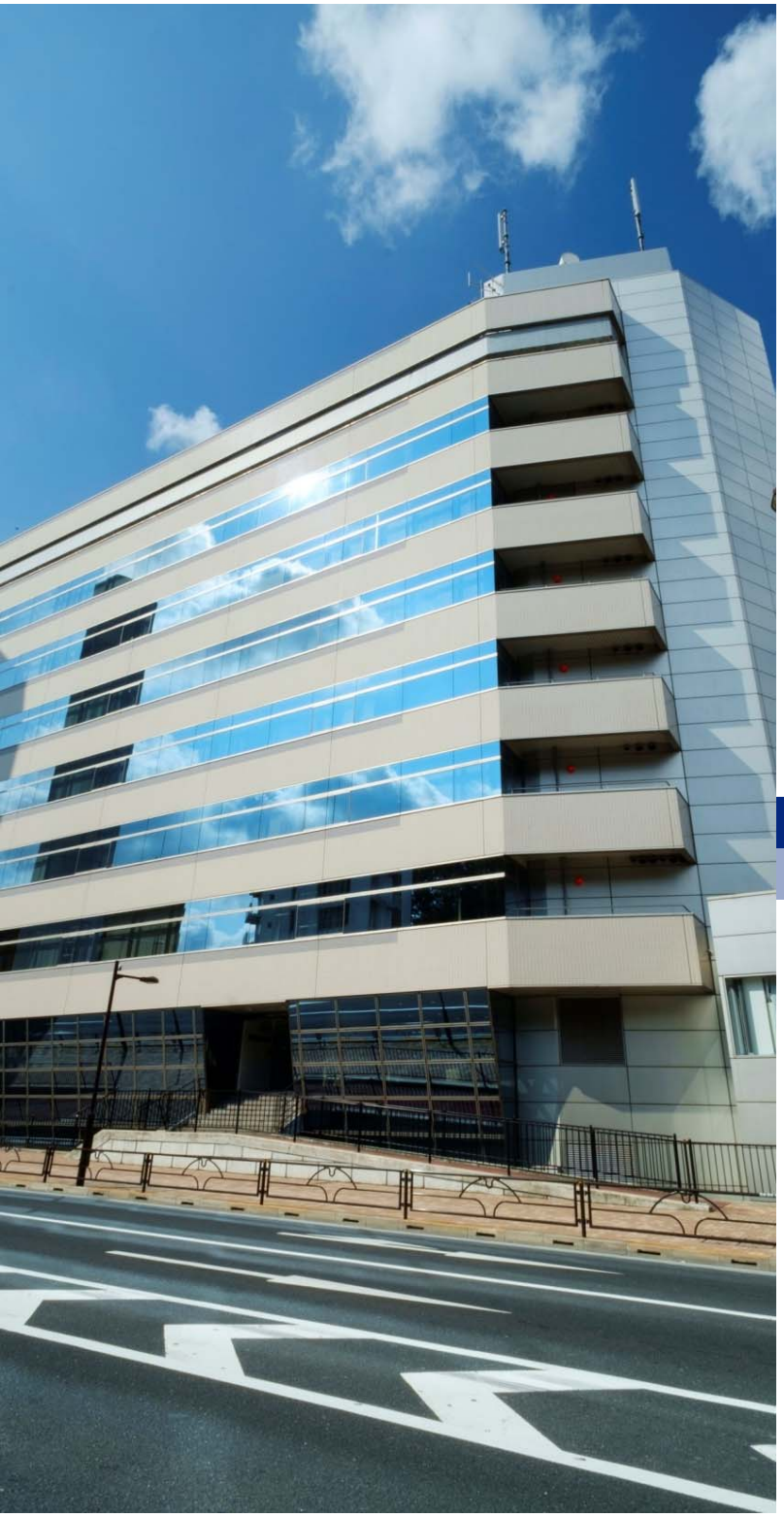
（注8）「平均金利」は、各時点における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第4位を四捨五入して表示しています。「PO後」については、2018年9月21日時点の状況に基づき記載しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。

（注9）「固定金利比率（%）＝各時点における固定金利により調達した有利子負債の合計額÷各時点における有利子負債の合計額」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。なお、「固定金利により調達した有利子負債の合計額」には、金利スワップにより実質的に借入金利を固定化した有利子負債を含めています。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）「PO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おり、1口当たりの金額についてはPO後における第三者割当増資実施後の発行済投資口数（239,908口）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。

2 「決算概要及び業績予想」における注記

（注1）「1口当たりNAV」の額は、各期末時点における出資総額に「含み益」を加算し、各期末時点の発行済投資口数で除して算出し、千円未満を切り捨てて表示しています。



2 決算概要及び業績予想

決算概要：2018年8月期（第10期）
業績予想：2019年2月期（第11期）・2019年8月期（第12期）

決算概要：2018年8月期（第10期）

前期及び業績予想との比較

（百万円）	A：18/2期（第9期）実績	B：18/8期（第10期）予想	C：18/8期（第10期）実績	前期対比 C - A	予想対比 C - B
営業収益	3,868	3,242	**3,438**	△429	+196
賃貸事業収入	2,840	2,952	**2,950**	+110	△2
その他賃貸事業収入	298	290	**315**	+17	+25
不動産等売却益	729	-	**172**	① △556	① +172
賃貸事業費用（減価償却費を除く）	1,015	1,051	**1,063**	+47	+12
賃貸NOI	2,122	2,191	**2,202**	+79	+11
減価償却費	466	441	**440**	△26	△0
償却後NOI	1,655	1,749	**1,761**	② +106	② +12
一般管理費	315	289	**267**	③ △48	③ △22
営業利益	2,069	1,460	**1,667**	△402	+207
経常利益	1,682	1,250	**1,452**	④ △230	④ +201
当期純利益	1,620	1,249	**1,405**	⑤ △214	⑤ +156
内部留保額（営業期間ごと）	100	-	**89**	△11	+89
1口当たり分配金	**8,027円**	**6,600円**	**6,955円**	**△1,072円（△13.4%）**	**+355円（+5.4%）**
LTV	45.8%		**46.1%**	+0.3%	
1口当たりNAV（注1）	259,000円		**264,000円**	+5,000円	
うち1口当たり純資産相当分	約211,000円		約211,000円		
うち1口当たり含み益相当分	約48,000円		約53,000円		

【PO後試算値】**262,000円**
（BPS） 約213,000円
（含み益） 約49,000円

18/2期（第9期）・18/8期（第10期）実績の比較

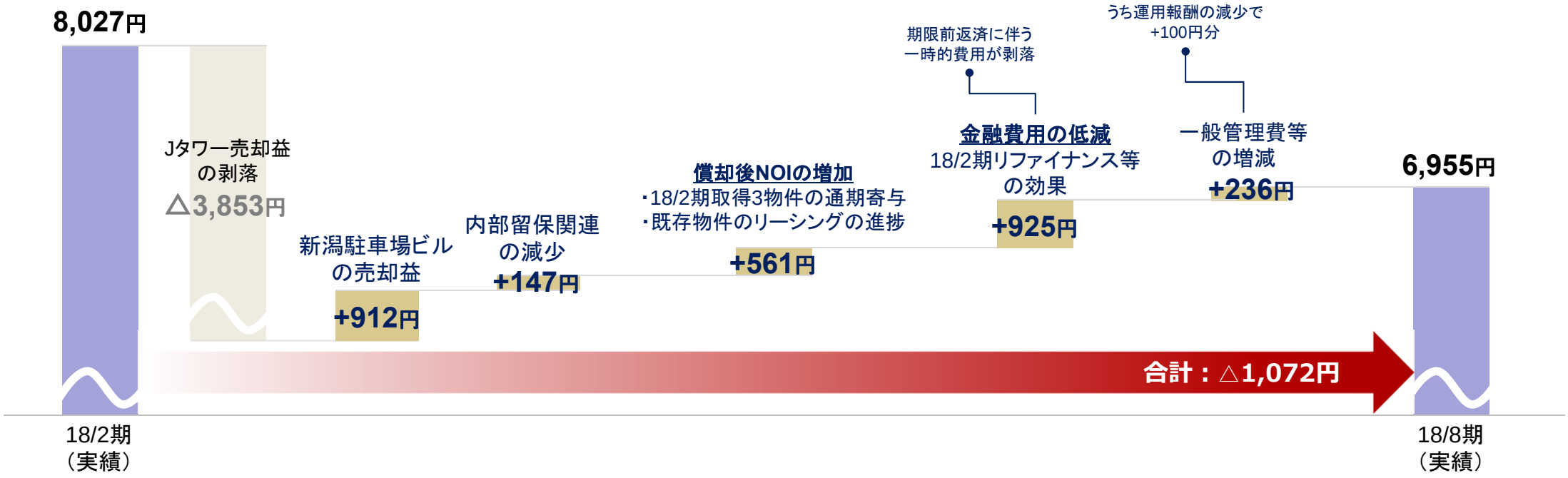
	利益の変動額
① **不動産等売却益の減少**	**△556百万円**
② **償却後NOIの増減**	**+106百万円**
18/2期取得の3物件の通期寄与	+96百万円
Jタワー売却による減少	△49百万円
既存物件（Jタワー・取得3物件を除く）の増減	+59百万円
③ **一般管理費の増減**	**+48百万円**
公租公課の減少	+25百万円
資産運用報酬の減少	+19百万円
④ **営業外収支の増減**	**+171百万円**
金融関連費用の減少	+175百万円
⑤ **法人税等の減少（内部留保関連）**	**+16百万円**

18/8期（第10期）予想・実績の比較

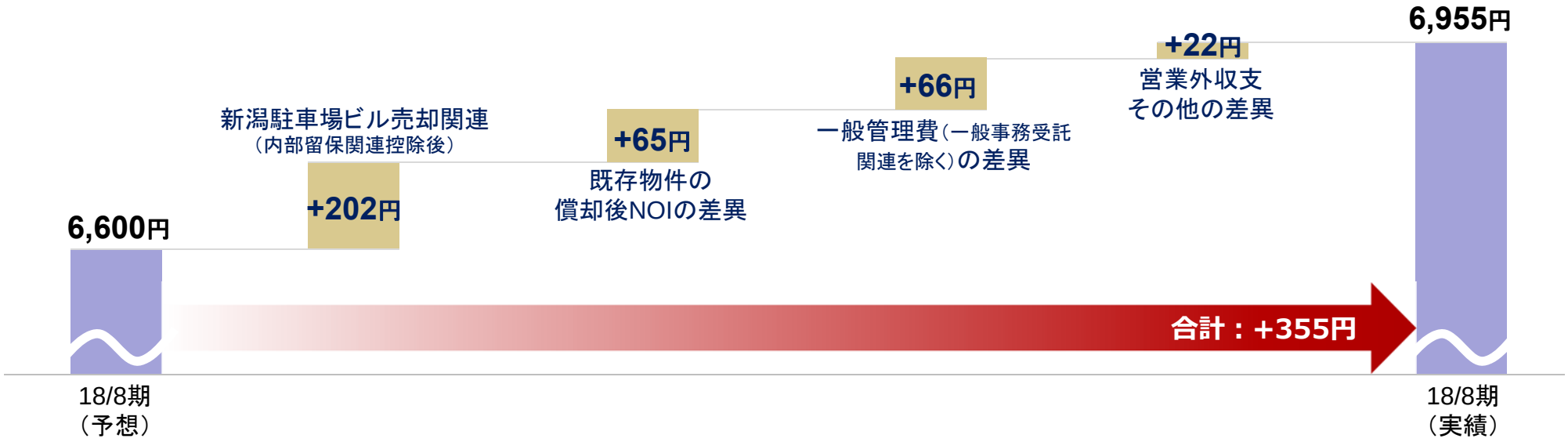
	利益の変動額
① **不動産等売却益の発生**	**+172百万円**
② **償却後NOIの差異**	**+12百万円**
その他収入の差異	+14百万円
水道光熱費（収入）の差異	+11百万円
管理業務費の増加	△8百万円
③ **一般管理費の差異**	**+22百万円**
④ **営業外費用の差異**	**△11百万円**
⑤ **法人税等の増加（内部留保関連）**	**△44百万円**

1口当たり分配金の増減要因：2018年8月期（第10期）

18/2期（前期）との比較



18/8期（当初の業績予想）との比較



業績予想：2019年2月期（第11期）・2019年8月期（第12期）

- 19/2期は、不動産等の売却は見込んでいないものの、PO及び物件取得に伴い償却後NOIが大幅に増加
- 19/8期は、前期取得物件の通期寄与や既存物件の償却後NOIの増加もある一方、固都税の費用化など前期のPO・物件取得に関連する費用増もあり、1口当たり分配金は6,650円を見込む

（百万円）	18/8期（第10期）実績	19/2期（第11期）予想	前期比	19/8期（第12期）予想	前期比
営業収益	3,438	**3,866**	+427	**3,957**	+90
賃貸事業収入	2,950	**3,506**	+556	**3,579**	+72
その他賃貸事業収入	315	**359**	+43	**378**	+18
不動産等売却益	172	**-**	1 △172	**-**	-
賃貸事業費用（減価償却費を除く）	1,063	**1,176**	+112	**1,250**	+74
賃貸NOI	2,202	**2,690**	+488	**2,707**	+16
減価償却費	440	**488**	+48	**500**	+11
償却後NOI	1,761	**2,201**	2 +439	**2,206**	1 +4
一般管理費	267	**276**	3 +9	**335**	2 +59
営業利益	1,667	**1,925**	+257	**1,871**	△54
経常利益	1,452	**1,656**	4 +204	**1,596**	3 △60
当期純利益	1,405	**1,655**	5 +249	**1,595**	△60
1口当たり分配金	**6,955円**	**6,900円**	△55円（△0.8%）	**6,650円**	△250円（△3.6%）
期末稼働率	99.1%	**97.3%**	△1.8%	**98.2%**	+0.9%

業績予想上一定の空室（退去）を見込む

18/8期（第10期）実績・19/2期（第11期）予想の比較

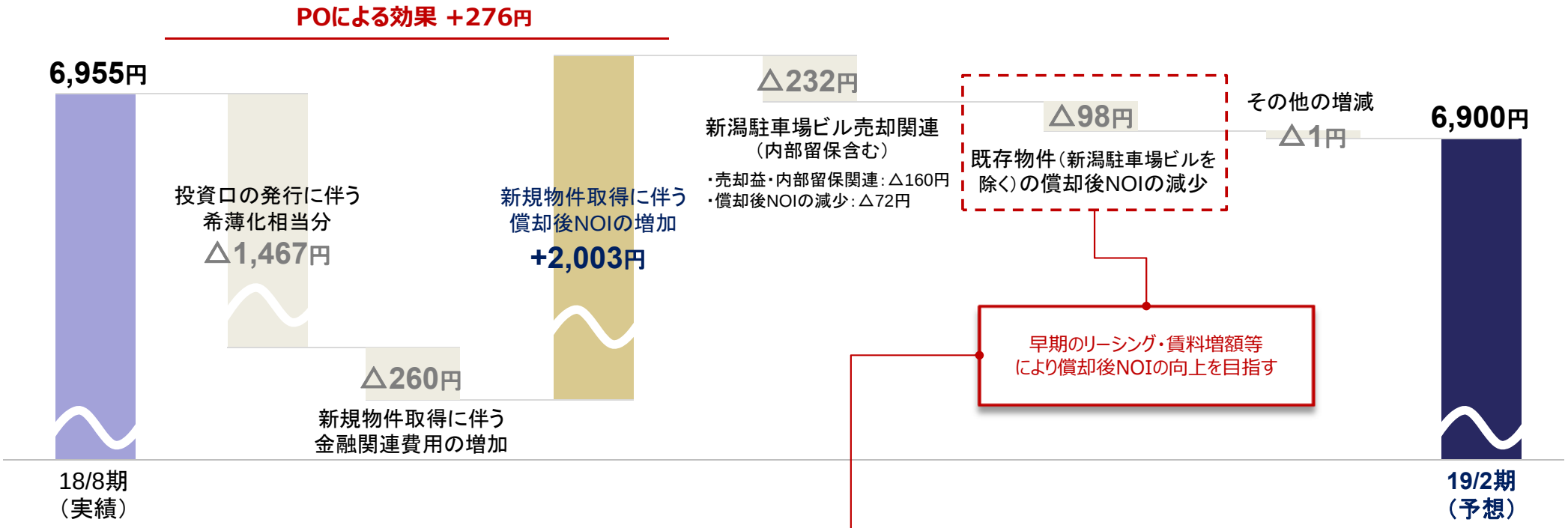
	利益の変動額
1 不動産等売却益の減少	△172百万円
2 償却後NOIの増加	+439百万円
3 一般管理費の増加	△9百万円
4 営業外収支の増減	△53百万円
5 法人税等の減少	+44百万円

19/2期（第11期）予想・19/8期（第12期）予想の比較

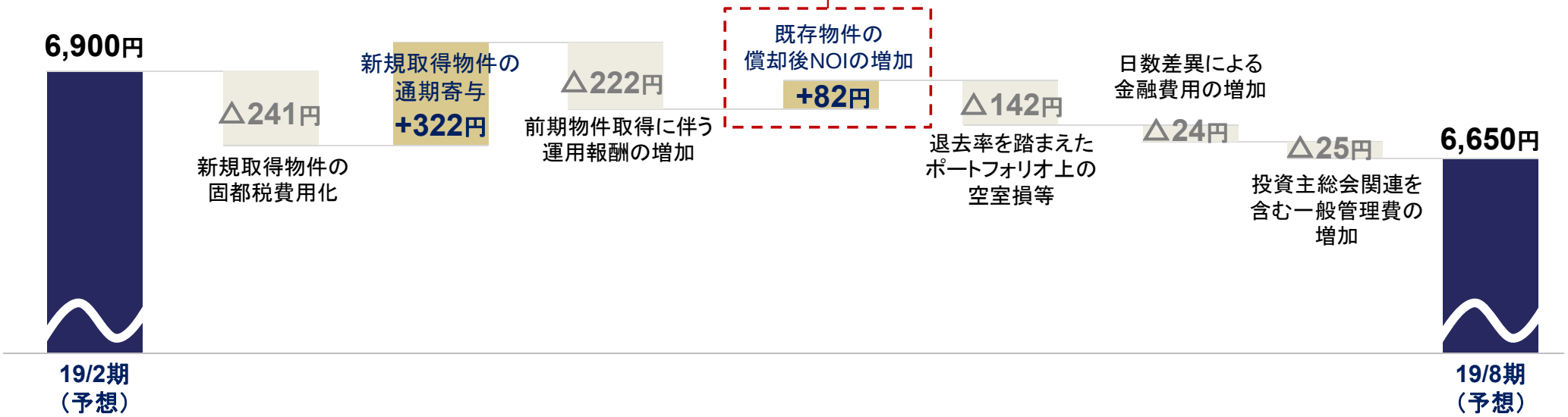
1 **償却後NOIの増加**	**+4百万円**
前期取得物件の通期寄与	+77百万円
前期取得物件の固都税の費用化	△57百万円
既存物件のリーシングの進展等	+19百万円
退去率を踏まえた空室損失等	△34百万円
2 **一般管理費の増加**	**△59百万円**
前期物件取得に伴う資産運用報酬の増加	△53百万円
投資主総会関連費用の計上	△8百万円
3 **金融関連費用の増加**	**△5百万円**

1口当たり分配金の増減要因：2019年2月期（第11期）・2019年8月期（第12期）

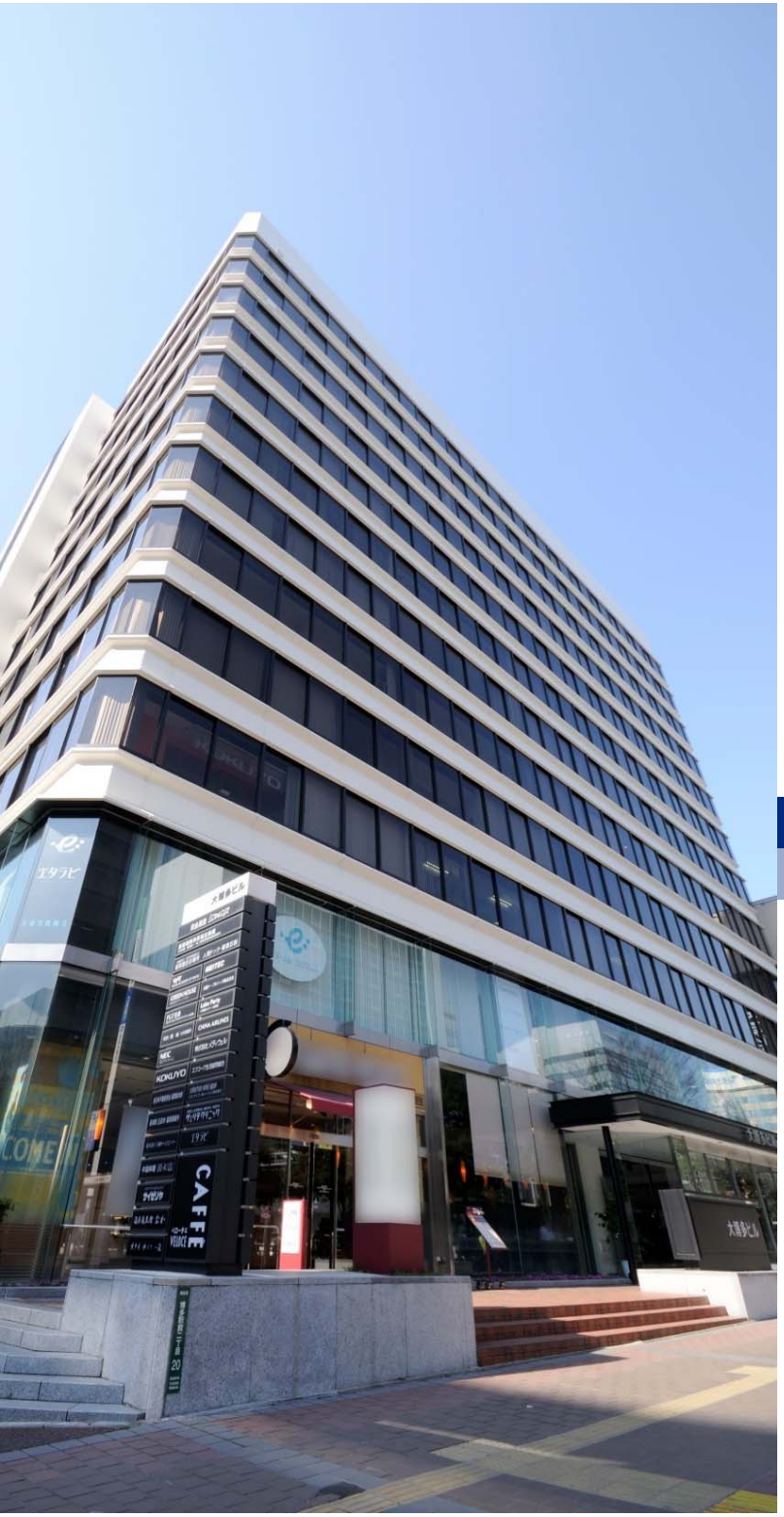
18/8期（実績）及び19/2期（予想）の比較



19/2期（予想）及び19/8期（予想）の比較



Blank page



3 成長戦略

One REIT

ポートフォリオの状況（PO後）

■ 資産の入替え及び新規物件取得により、投資比率の分散、テナント集中度の緩和など、ポートフォリオの質的改善が継続

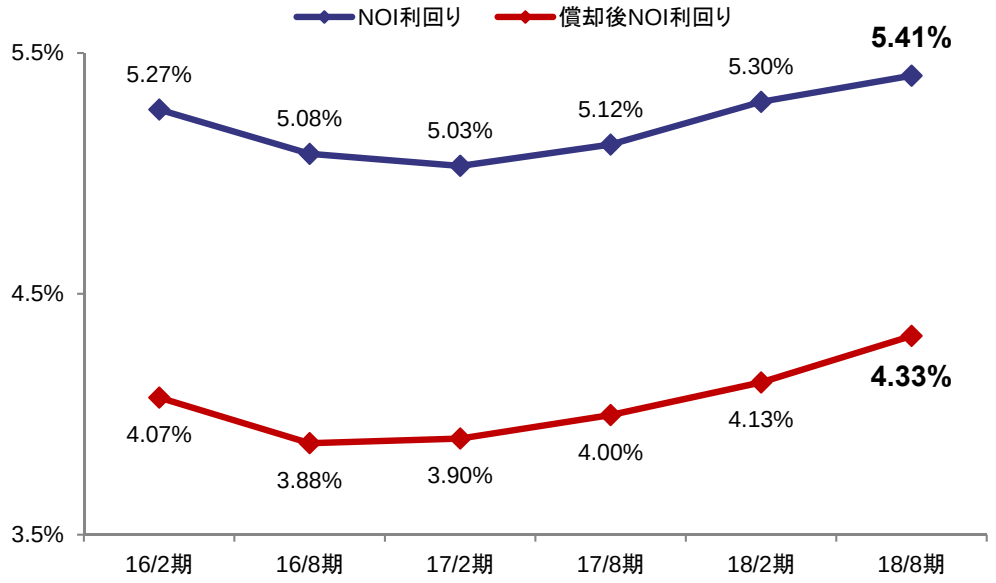
（百万円）

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1)	含み益	期末稼働率(注2)	築年数（年）(注3)
オフィスビル	東京経済圏	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.2%	8,760	1,998	99.1%	11.4
		立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.2%	4,000	720	97.1%	27.3
		CP10ビル	東京都台東区	3,229	3.2%	3,350	202	100.0%	29.5
		横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0%	3,800	675	100.0%	35.3
		湯島ﾌｧｰｽﾄｼﾞｪﾈｼｽﾋﾞﾙ	東京都文京区	2,751	2.7%	3,160	472	100.0%	27.1
		宮地ビル	東京都中野区	2,880	2.8%	3,360	517	100.0%	24.1
		36山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.3%	2,740	399	100.0%	26.9
		南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.1%	2,064	-100	100.0%	28.2
		南品川Nビル	東京都品川区	2,292	2.2%	2,310	74	100.0%	24.2
		南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.0%	2,370	418	100.0%	26.2
		MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.2%	1,350	183	100.0%	30.0
		八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7%	823	128	100.0%	25.0
		グラスシティ元代々木	東京都渋谷区	7,500	7.3%	7,970	450	100.0%	26.4
		御徒町CYビル	東京都台東区	2,700	2.6%	2,870	84	100.0%	32.3
		大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.9%	3,120	89	100.0%	26.9
		山上ビル	東京都豊島区	2,200	2.2%	2,290	79	85.0%	27.0
		クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.4%	2,500	34	100.0%	31.2
		東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	10.2%	11,000	550	100.0%	27.0
	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	1,146	97.7%	26.3
		カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.6%	3,810	-49	97.5%	31.8
		ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	2.3%	2,870	468	100.0%	27.4
		MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.1%	1,330	225	100.0%	30.9
		名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.7%	5,150	296	98.9%	30.8
		大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	10.4%	11,500	790	99.9%	43.0
		肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	8.7%	10,100	1,170	98.3%	41.0
小計・平均				97,979	95.8%	108,087	11,027	99.1%	
商業施設		fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.2%	4,780	766	100.0%	16.8
合計・平均				102,229	100.0%	112,867	11,794	99.1%	29.1

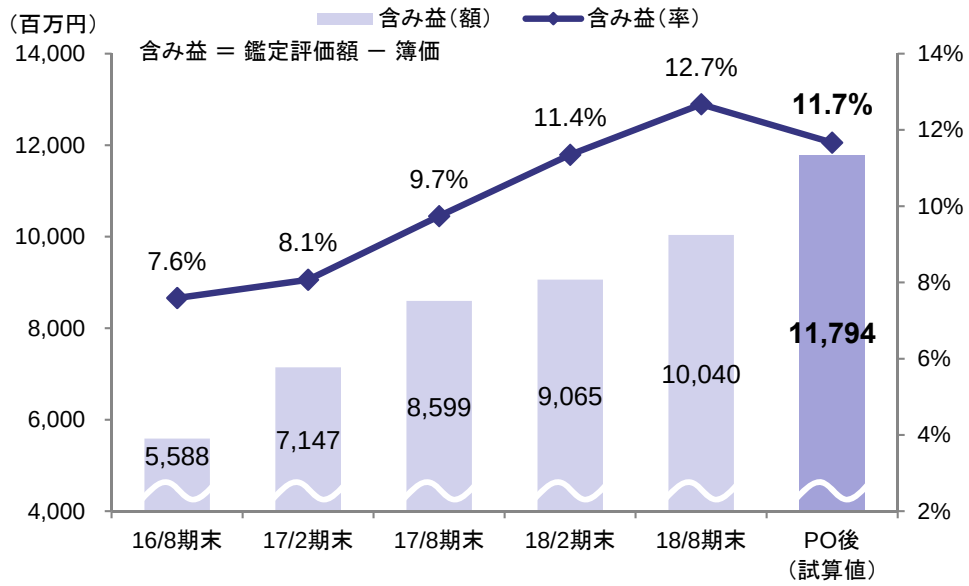
ポートフォリオの状況（PO後）

- 18/2期・18/8期の資産入替え、高稼働率の維持、着実な賃料増額実績等により、ポートフォリオ利回りが上昇するとともに、鑑定評価額が上昇し、ポートフォリオの含み益（額及び率）も着実に拡大
- 厳選投資を継続し、ポートフォリオにおける重点投資対象エリアは90%超を維持

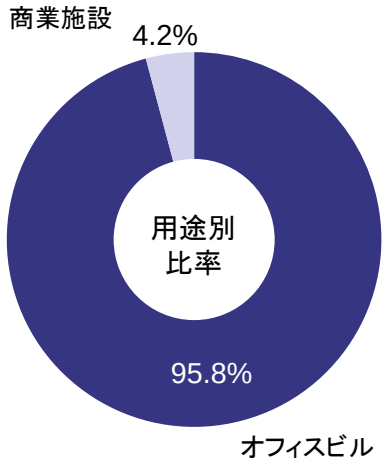
ポートフォリオ利回り(注4)の推移

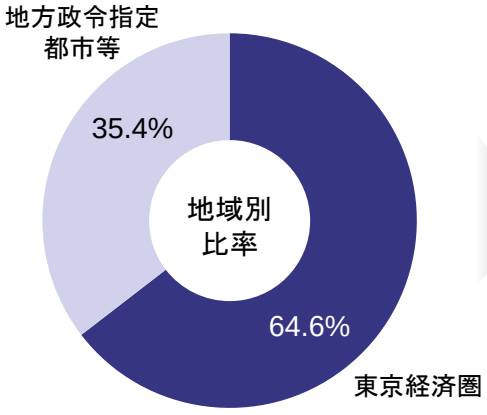


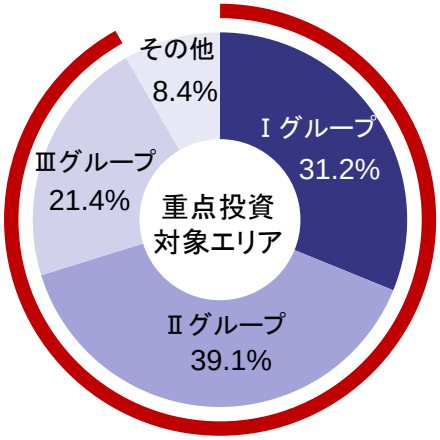
ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移



投資比率（PO後，取得価格ベース）







重点投資対象エリア（Ⅰ Ⅱ Ⅲ）合計
91.6%

＜重点投資対象エリアの内容＞

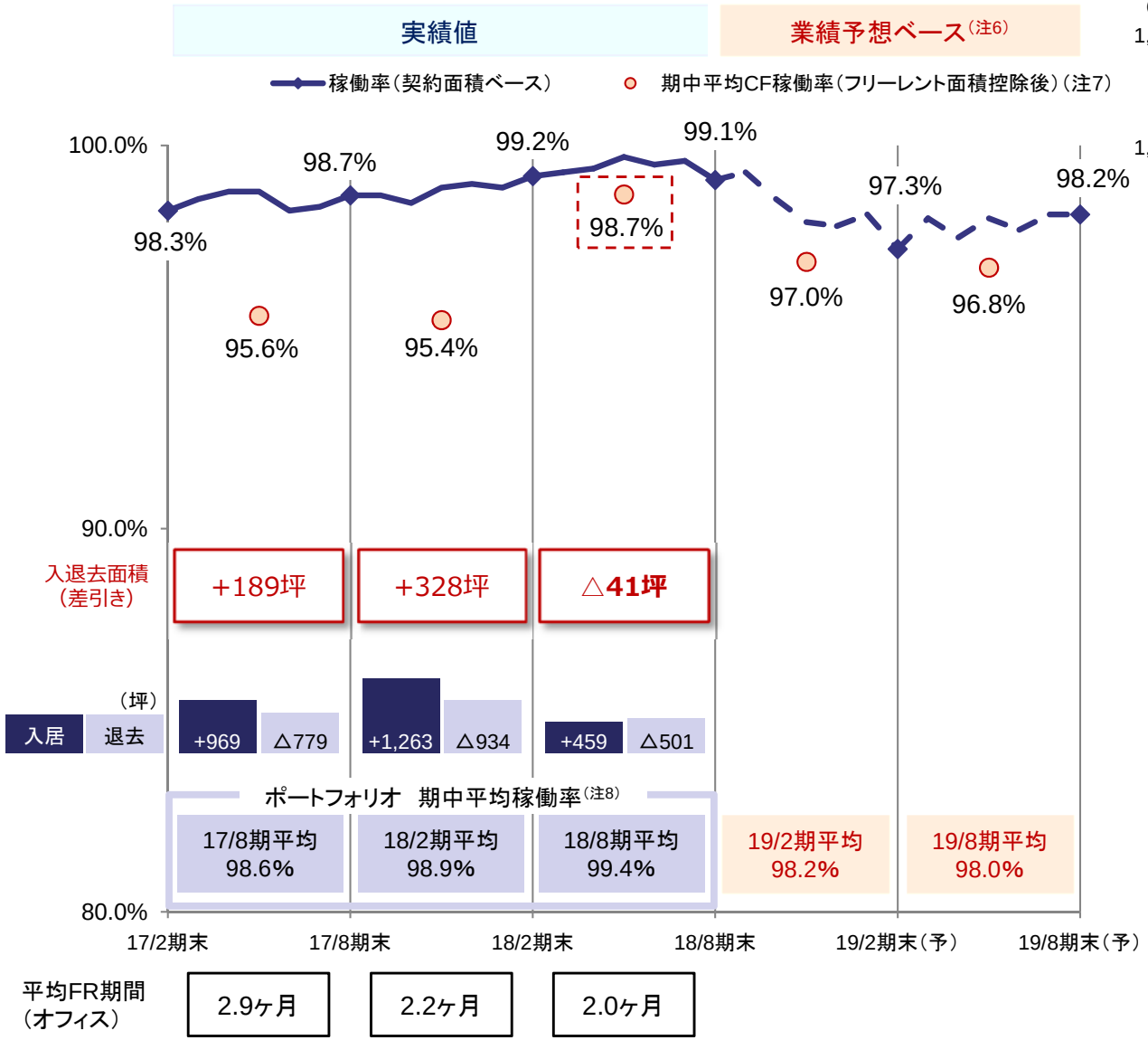
	東京経済圏	地方政令指定都市等
Ⅰ	東京都心8区*	
Ⅱ	東京23区（都心8区除く） 横浜市主要部	大阪市中心部 名古屋市中心部
Ⅲ	川崎市主要部 さいたま市主要部 八王子市、町田市、立川市、武蔵野市、調布市、府中市の各主要部	福岡市中心部 札幌市中心部 仙台市中心部

*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。

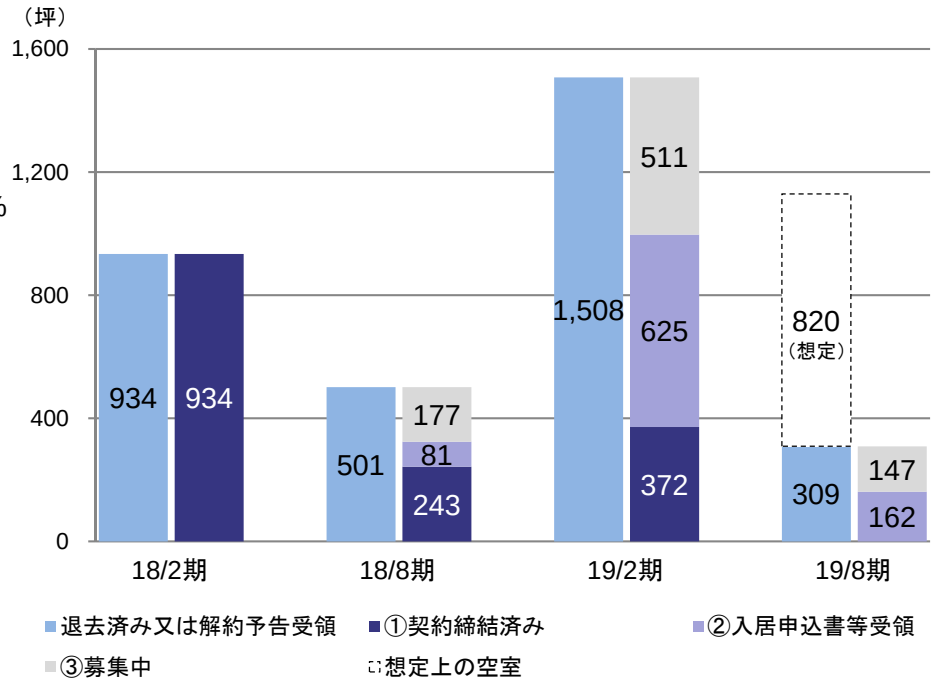
ポートフォリオ運用状況 | 稼働状況

- 18/8期は高稼働が継続し、かつ、テナント退去も僅少だったため、期中平均CF稼働率は過去最高の水準となったが、19/2期はテナント退去が増加する見通し
- しかしながら、19/2期の退去予定面積のうち、66%相当分の面積が契約締結済み又は入居申込書等受領となっているなどリーシングは順調に進捗
- リーシング活動により、テナント入替えに伴う空室期間・フリーレント期間の短縮、賃料単価の増額に注力し、ポートフォリオNOIの増加を目指す

ポートフォリオ稼働率の推移



退去面積(注5)に対するリーシング進捗状況(2018/10/11時点)



＜①契約締結済み＋②入居申込書等受領の区画について＞

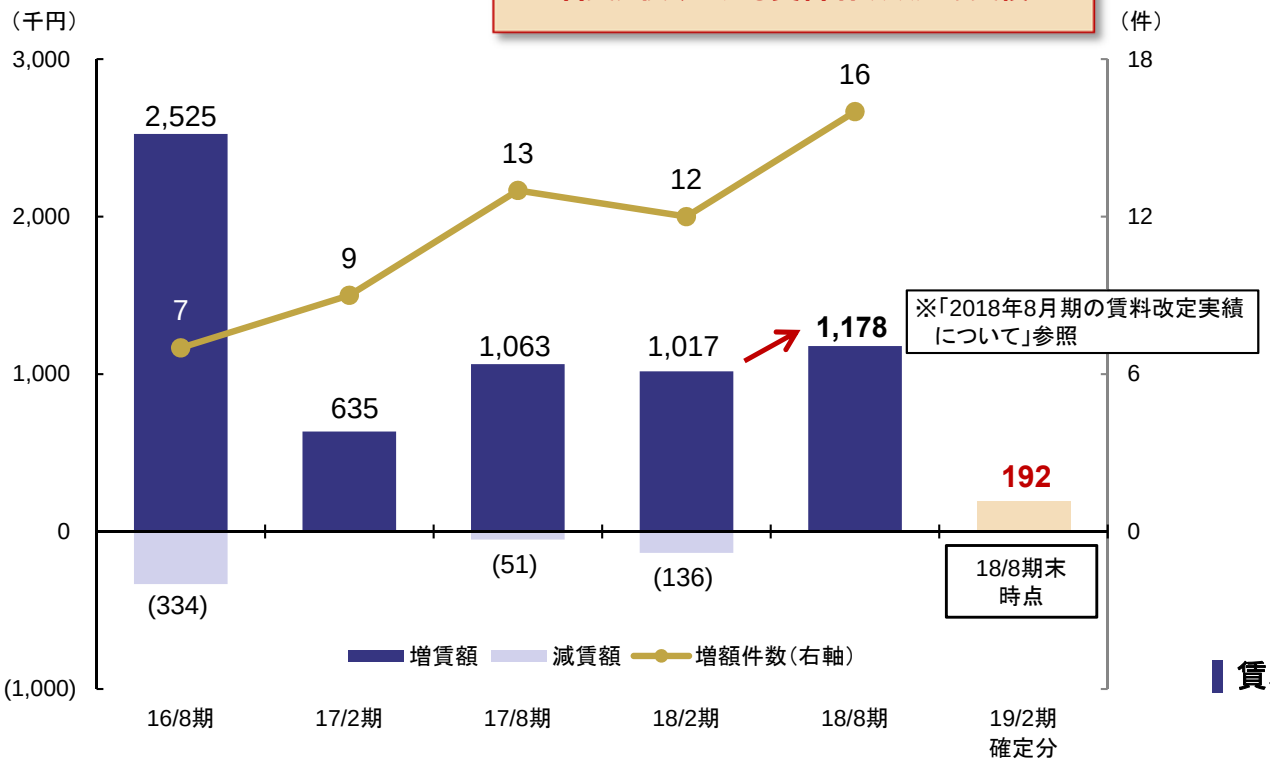
退去時期	退去面積に対する割合	平均賃料単価の増加率
2018年8月期	**64.7%**	**21.9%**
2019年2月期	**66.1%**	**12.6%**
2019年8月期	**52.5%**	**3.0%**

ポートフォリオ運用状況（オフィス）｜賃料改定動向

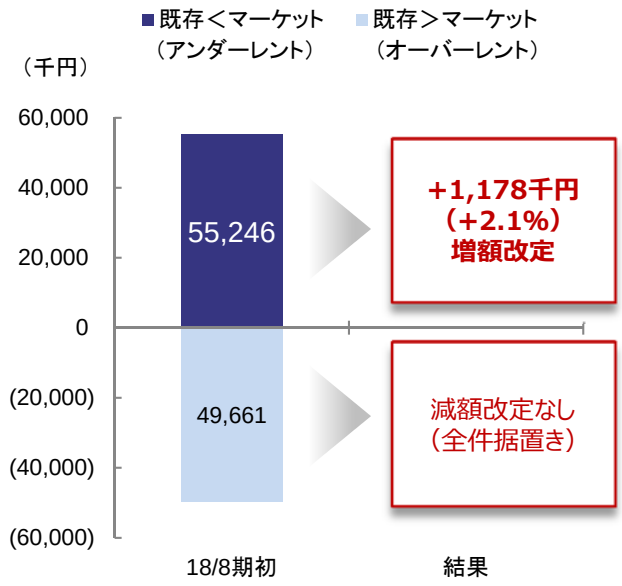
- 良好なオフィス市況を背景に、賃料増額実績（月額賃料ベース）は、前期比 15.8%増、3期連続で1,000千円超となり、賃料減額の実績もなく着地
- 直近3期での単純平均では、増賃額 1,086千円、賃料増額率 11.4%、賃料増額件数割合 15.0%

改定賃料の変動額（月額賃料ベース）

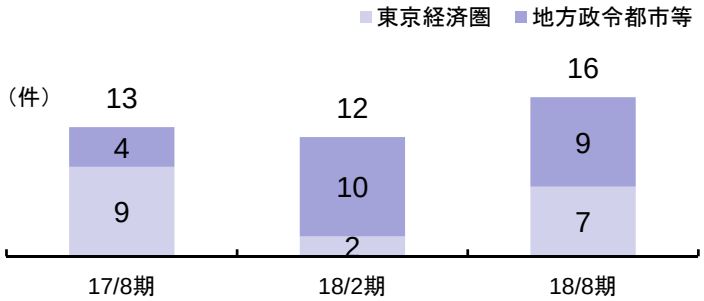
着実に積み上がる賃料増額改定の実績



※2018年8月期の賃料改定実績について



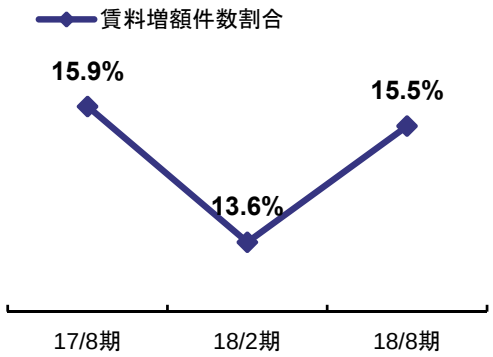
賃料増額件数及び増額率の推移



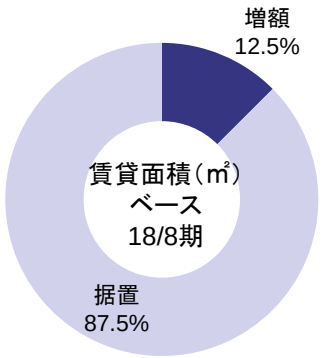
	17/8期	18/2期	18/8期
賃料増額率	13.0%	12.9%	8.4%

賃料改定の実績（件数及び賃貸面積の割合）

（件数ベース）



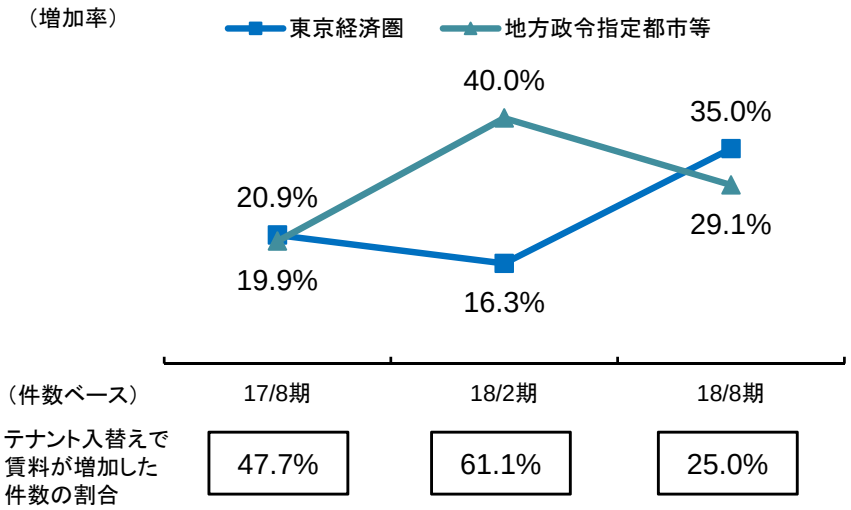
（賃貸面積ベース）



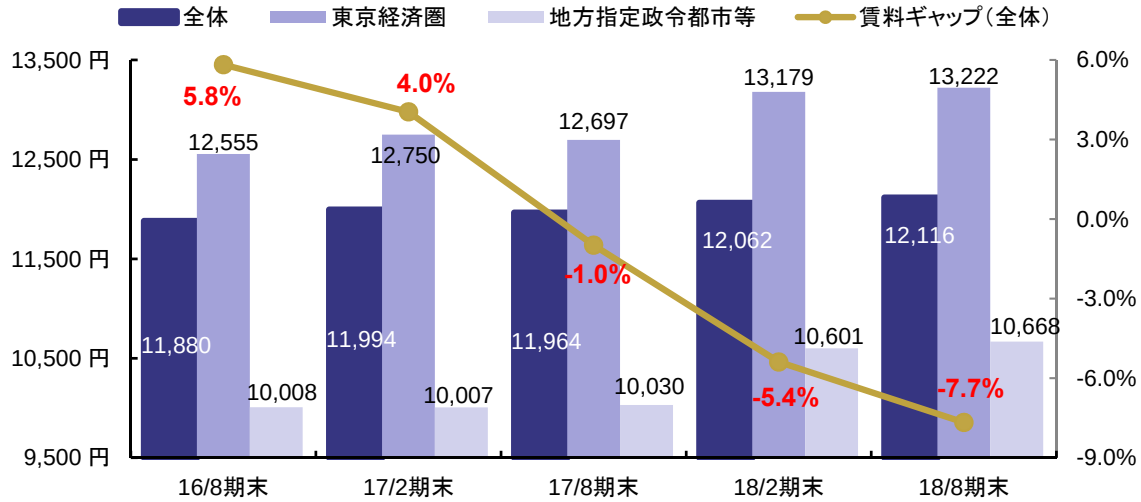
ポートフォリオ運用状況（オフィス）｜テナント入替えに関する動向

- 18/8期は、18/2期からの賃料ギャップ（契約賃料＜マーケット賃料）拡大が継続し、賃料増額改定とともに、テナント入替え時の賃料増額が期待できる状況
- 19/2期はテナントの退去が増加する見込みであるが、早期埋戻しに加え、入替えに伴う賃料単価の上乗せも目指したリーシングを行う方針

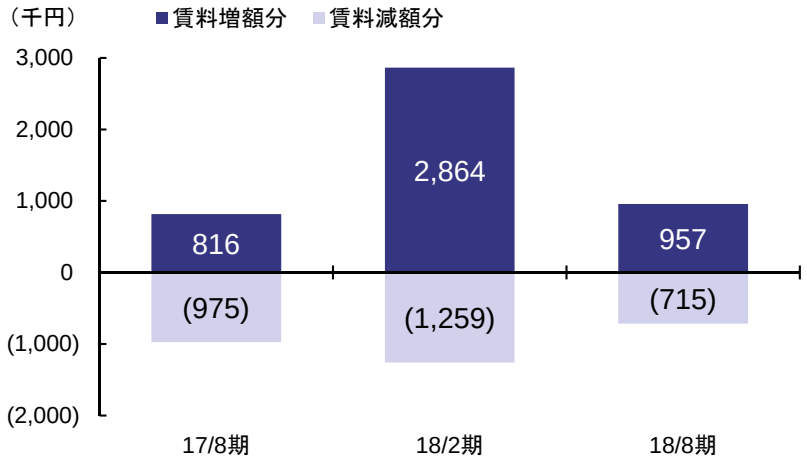
テナント入替え時の賃料単価増加率



平均賃料(注9)（月/坪）及び賃料ギャップの推移

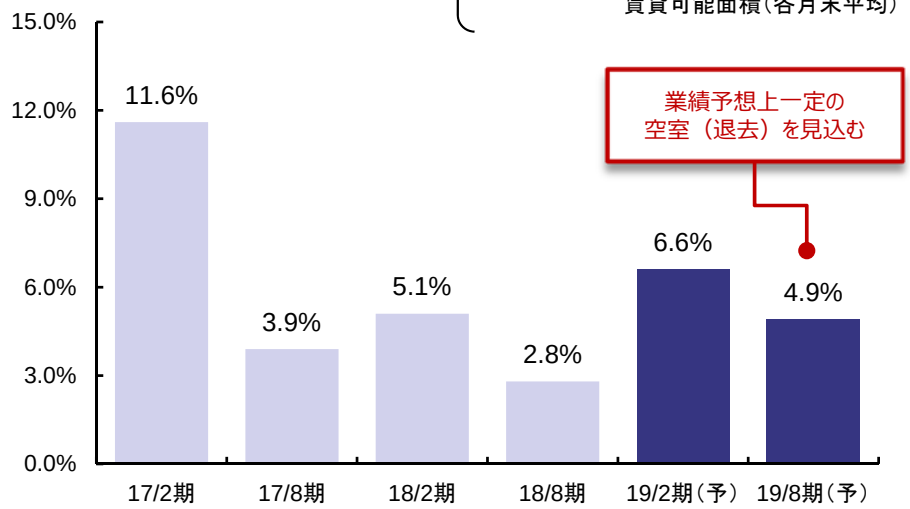


テナント入替え時の変動額（月額賃料ベース）



オフィス退去率（年率）

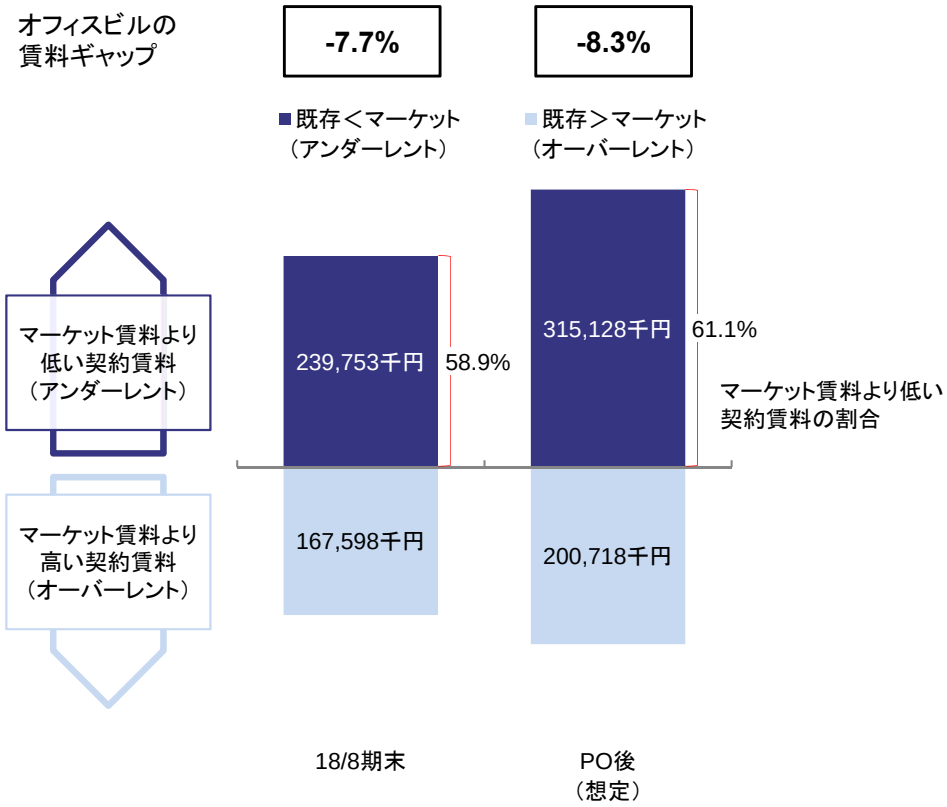
$$退去率＝\frac{退去面積合計×365÷営業日数}{賃貸可能面積（各月末平均）}$$



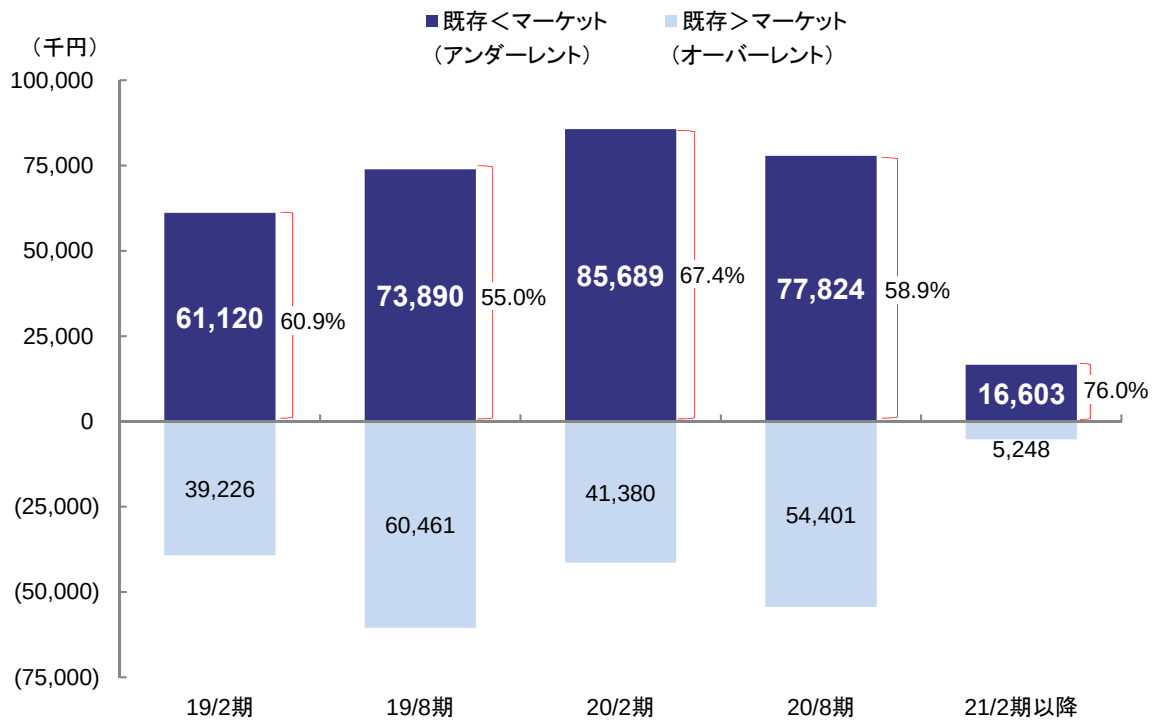
ポートフォリオ運用状況（オフィス）｜賃料ギャップ

- 2018年9月に新規3物件を取得したことにより、賃料増額等のアップサイドが期待できる賃料水準の契約が増加
- 各物件のPM会社との連携を一層強化し、前倒しで賃料増額改定交渉を開始することで、テナント入替えによる賃料増額を含めた賃料単価の上乗せに注力

契約賃料とマーケット賃料の状況



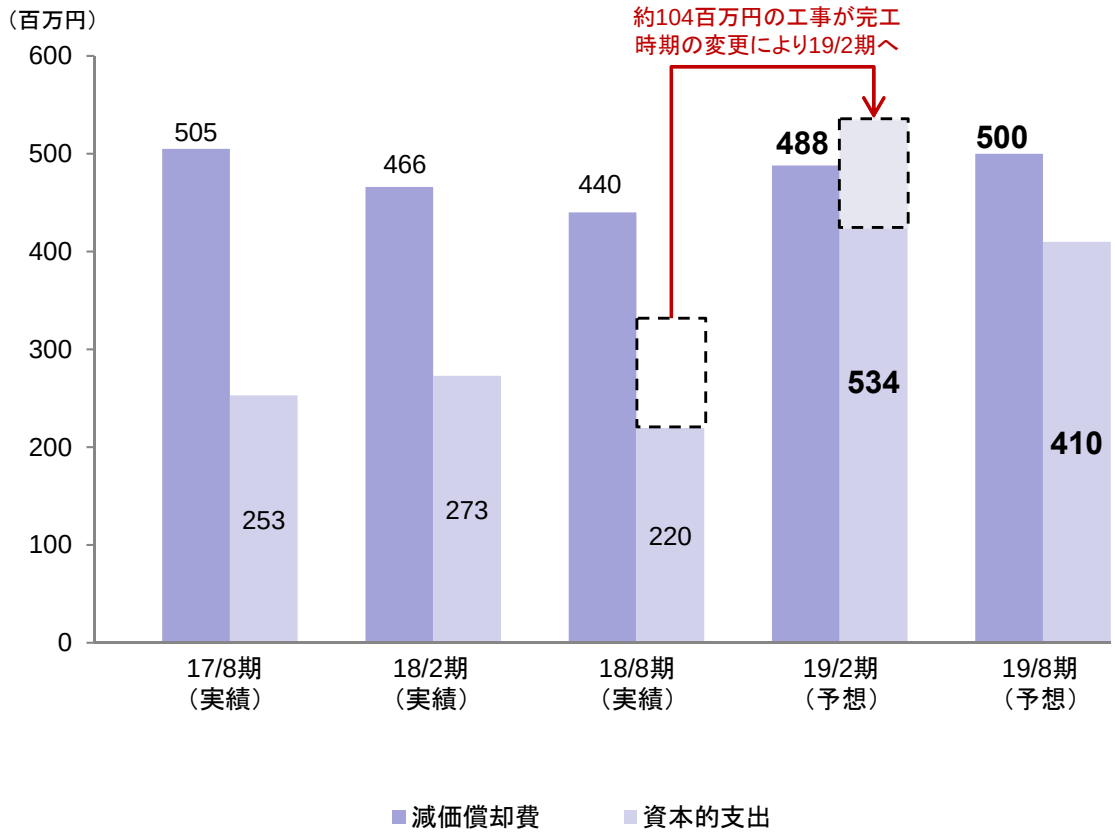
契約満了時期別での分布状況（PO後想定）



ポートフォリオ運用状況 | 工事実績・予算

- 資本的支出は、原則として毎期減価償却費の80～90%以内で行う方針であるが、19/2期については、前期からの期ずれがあり、例外的に超過したもの
- 資本的支出には、各物件の競争力向上のためのバリューアップ工事と経年による設備更新工事があり、いずれも各物件の運用状況と費用対効果を見極め、優先順位をつけて計画的に順次実施していく方針

減価償却費及び資本的支出の推移



・2019年2月期（第11期）の資本的支出予算の内訳

工事項目	予算金額（百万円）	比率
バリューアップ工事	173	32.4%
バリューアップ工事以外	361	67.6%
合計	**534**	**100.0%**

・2019年8月期（第12期）の資本的支出予算の内訳

工事項目	予算金額（百万円）	比率
バリューアップ工事	73	17.9%
バリューアップ工事以外	336	82.1%
合計	**410**	**100.0%**

ポートフォリオ運用状況 | テナントに選ばれるビルの創造

■ 各物件の運用状況と費用対効果を見極め、優先順位をつけて計画的に順次実施していく方針であり、当面のバリューアップ工事計画は以下の通り

主要なバリューアップ工事計画(注10)

	湯島ファーストジェネシス	宮地ビル	グラスシティ元代々木	御徒町CYビル	カラスマプラザ21	山上ビル
19/2期 (第11期) 実施予定	2-3F ELVホール リニューアル 快適 便利 非接触型ICカード導入 安心 便利	1Fエントランス廻り ・サインリニューアル 快適 便利 7F共用部 リニューアル 快適 便利	1F個別空調化 快適 便利 2Fエントランス(什器備品含む)リニューアル 快適 便利		個別空調化4/4期 (19/2期完了予定) 快適 便利 ※個別化による屋上余剰スペースの有効活用検討	1Fエントランス廻り 3F共用部リニューアル 快適 便利 非接触型ICカード導入 安心 便利
19/8期 (第12期) 実施予定	6-7F ELVホール・WC・ 給湯室リニューアル 快適 便利		5F個別空調化 快適 便利	8F共用部 リニューアル 快適 便利		

物件名称の変更(予定)

- 共用部・空調等のバリューアップ工事の進捗や稼働状況等を総合的に勘案し、7物件のビルについて、2019年3月1日付で「ONEST(オネスト)」を冠する名称へ変更予定。
- 今後も計画的にバリューアップを図り、ビル名称を順次変更する予定。

(ビル名称イメージ)

ONEST □□ビル

ONEST □□□□□□ BLDG

環境関連評価・認証の取得

■ 2018年8月にCASBEEー不動産による評価認証を新たに6物件で取得。また、本年はGRESBリアルエステイト評価にも参加

「CASBEE - 不動産」による評価認証の取得

- 本投資法人の保有する以下の6物件に各保有物件の省エネルギー性能、水使用量、交通利便性等が評価され、「Aランク（大変良い）」を取得
- 今後も新規取得資産を含め評価認証の取得を推進。

今回「Aランク」を取得した物件

立川錦町ビル

八王子SIAビル

山上ビル

湯島ファーストジェネシスビル

大同生命大宮ビル

名古屋伏見スクエアビル

CASBEE 取得済み物件

- 物件名：SIA神田スクエア
- 取得時期：2014年4月
- 評価：Aランク

GRESBリアルエステイト評価における「Green Star」の取得

- 本投資法人は、環境配慮やステナビリティに関する取組みについて、サステナビリティへの配慮に関する方針設置などの社内体制整備や環境認証の取得等が評価され、「Green Star」を取得。
- 総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」は、「2スター」の評価を獲得。
- 次年度以降の継続的な「Green Star」の取得、「GRESBレーティング」の向上に向け、各種課題に取り組む

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

- 2期連続での資産の入替え及び2年ぶりとなる公募増資の実施で2物件を取得したことにより、資産規模は当面の目標であった1,000億円を達成
- 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拡大を実現

資産の入替えの概要（2018年8月・9月実施）

- テナント分散の進展
- 立地改善
- 含み益の実現化

新潟東堀通
駐車場ビル

資産
入替

クレシェンドビル

	売　却	取　得
	新潟東堀通駐車場ビル	クレシェンドビル
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
テナント数（注11）	1	31
権利形態	借地権付建物	所有権

公募増資・取得物件の概要

募集形態	国内オファリング
発行決議日	2018年9月4日（火）
条件決定日	2018年9月12日（水）
新投資口発行数	50,610口 （第三者割当分を含む）
発行価格	227,662円
発行価額	219,956円
調達金額の総額	11,131百万円 （第三者割当分を含む）

- 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

東京パーク
サイドビル

肥後橋センター
ビル

	取　得	
	東京パークサイドビル	肥後橋センタービル
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
取得価格	10,450百万円	8,930百万円
テナント数（注12）	15	64
償却後NOI利回り	4.48%	4.82%

入替え及び物件取得によるポートフォリオへの効果

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

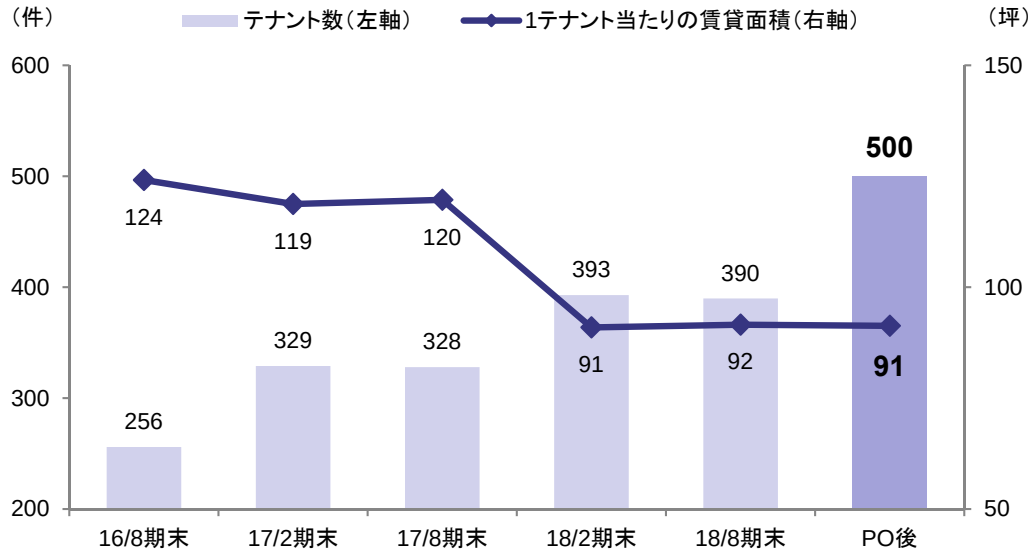
入替え・取得を通じたポートフォリオの質的改善への取組み

- 公募増資実施後の上位10テナントの比率は、18/2期末の15.8%から14.2%に低下。資産規模拡大に伴い、ポートフォリオの安定化は着実に進展
- オフィステナントの平均賃貸面積：91坪、200坪未満のテナント割合：88.6%（件数ベース）であり、小規模テナント中心の分散度の高いポートフォリオを構築

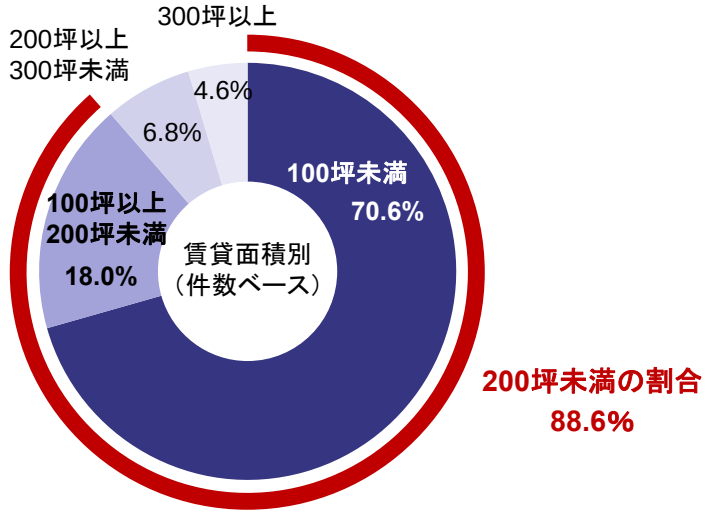
新規物件取得後の上位テナントの状況（PO後）

	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	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	株式会社テイ・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15） 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15） 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15） 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15） 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15） 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%

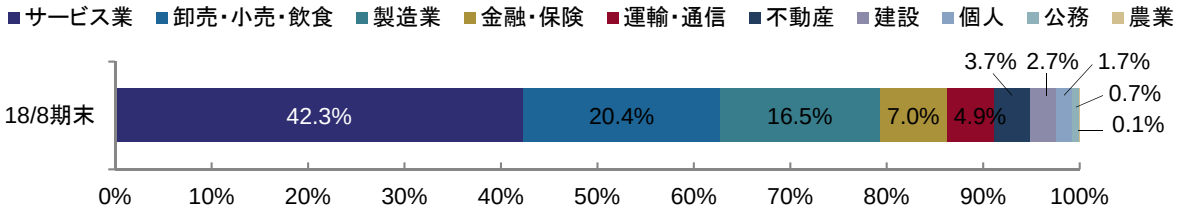
テナント数及び1テナント当たりの賃貸面積の推移（オフィス）



賃貸面積別テナント分布状況（オフィス，PO後）

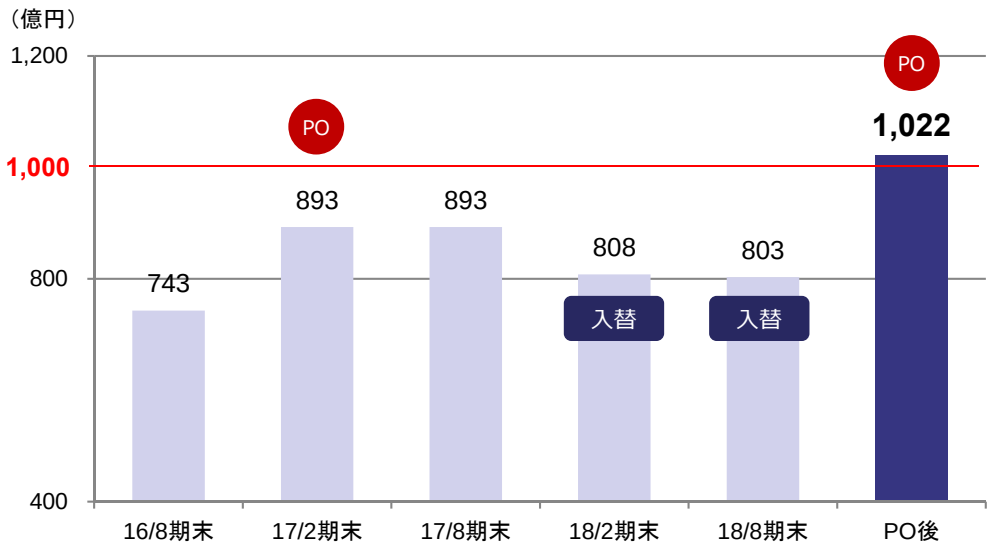


業種別テナント分布状況（賃貸面積ベース，オフィス，PO後）



今後の外部成長について

- 不動産マーケットの現状を踏まえ、厳選投資を継続し、資産の入替えに伴う含み益の実現により、投資主への還元を行いつつ、外部成長を図る方針
- スポンサーであるみずほ信託銀行の広範な顧客基盤、資産運用会社グループの独自のネットワークを活かし、新規物件の取得を目指す



これまでの取組み実績

- 2016年に7件・427億円のパイプラインを確保。これらの物件をPO及び資産の入替えを通じて取得
- パイプライン物件の活用により、テナント分散や利回りの向上等、ポートフォリオのクオリティを改善しながら、当面の目標であった資産規模1,000億円を達成（流動性の向上にも貢献）

ロードショーにおける市場との対話を通じて、次の課題を設定

市場との対話を踏まえた取組み方針

「資産の入替え」を軸としてポートフォリオの質的改善を継続

- ✓ 改めて「立地」・「エリア」を重視し、「厳選投資」のスタンスを継続
- ✓ PO後、ポートフォリオの平均築年数が29.1年となったことを踏まえ、「築年数」の若返りを意識した取得を目指す
- ✓ 物件売却時には、複数の営業期間にわたる売却方法も検討
- ✓ 入替え検討時にはキャッシュフローの水準を考慮し、レバレッジを活用することも検討
- ✓ 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

平均築年数	ポートフォリオ平均築年数：**29.1年**
投資エリア比率	東京経済圏比率：**64.6%**
資産規模	次のターゲット：**2,000億円（中期的目標）**

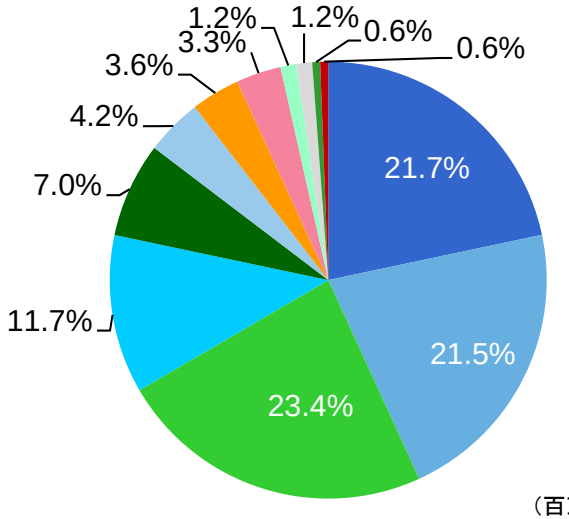
財務状況

- 公募増資・物件取得に伴う新規借入れ（110億円）の実施により、新規レンダーが4行加わり12行体制に拡大
- メガバンクグループの3行を中心とする、バランスのとれた盤石なレンダーフォーメーションを構築

有利子負債サマリー（PO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%
平均調達年数	**平均借入残存年数（注16）**	**外部格付の状況【JCR】**
3.70年	2.45年	シングルA（安定的）

金融機関別借入金残高（PO後）



（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
新規レンダー	西日本シティ銀行	600
新規レンダー	中国銀行	600
新規レンダー	京都銀行	300
新規レンダー	日本生命保険	300
	合計	**51,198**

2018年9月実施の資金の借入れ

（百万円）

年数	種別	借入金額	適用金利	使途
1年	変動	2,700	0.298%	クレシェンドビル取得資金
1年	変動	300	0.298%	消費税ローン
5年	変動	2,000	0.498%	東京パークサイドビル、肥後橋センタービル取得資金
5年	固定	6,000	0.672%	
合計／平均		**11,000**	**0.538%**	

投資法人債の起債も含め長期化を検討

内部留保

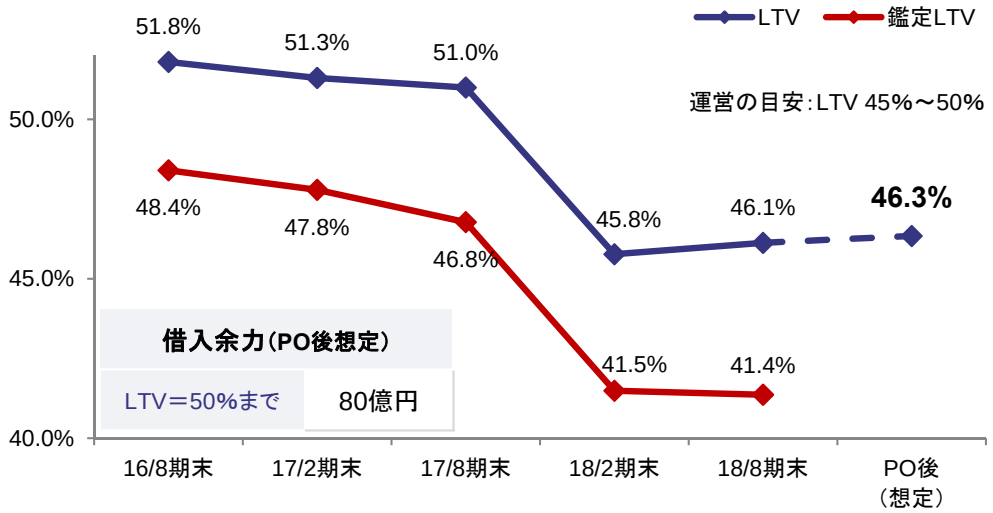
内部留保（残高）
1口当たり：約791円（総額：約189百万円）

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

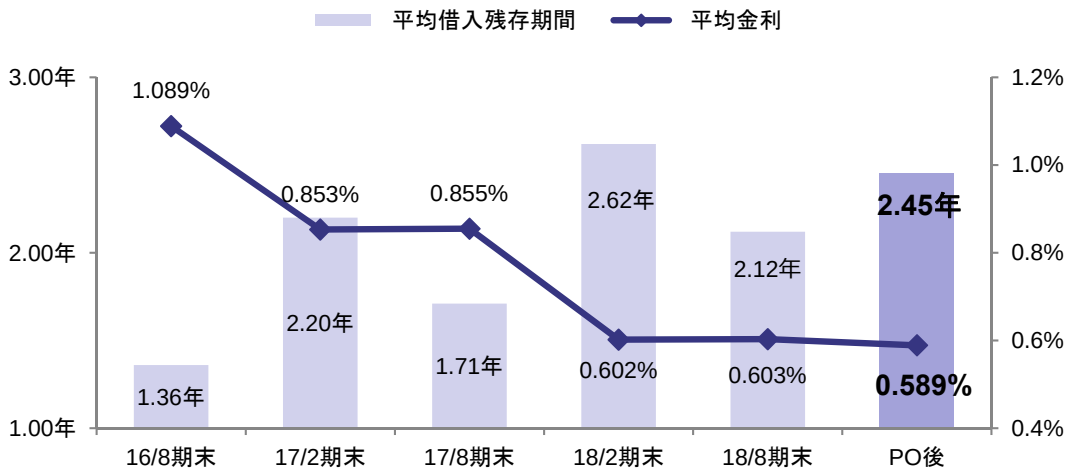
財務状況

- 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、PO後において約80億円となる見込み
- 一定程度の財務の柔軟性を確保するため、一部の借入金については変動金利にて借入れを実施

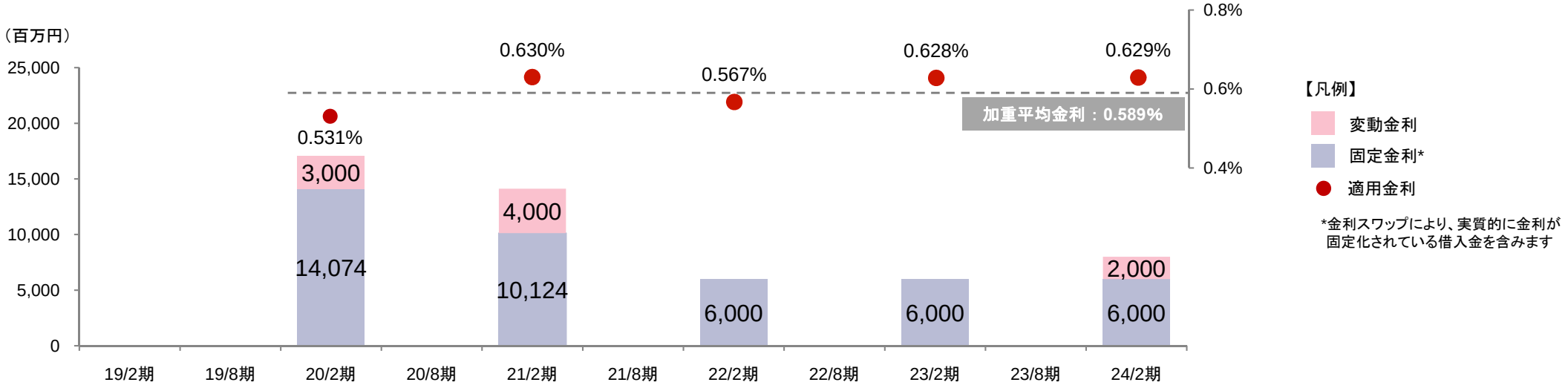
LTV（総資産有利子負債比率）と鑑定LTV（注17）の推移



平均金利・平均借入残存期間の推移



返済期限の分布及び借入金利の状況（PO後）



市場（投資家）との対話を踏まえた成長戦略の推進

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毎期継続的に実施

	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 返済・リファイナンスの効果	：＋1,937円（当初業績予想比） ：＋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

内部成長	➢ 高稼働率の維持 ➢ 継続的な賃料増額改定の取組み ➢ 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いつつ、NAV倍率の引き上げを図る
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

注記集 ②

3 「成長戦略」における注記

（注1） 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、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2） 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3）「築年数」は、各保有資産の竣工から東京パークサイドビル及び肥後橋センタービルの取得（決済）日である2018年9月21日までの経過期間を年数で表しています。「合計・平均」欄については、各保有資産の築年数を取得価格ベースで加重平均し算出しています。

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

（注5） 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）「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10） 本書公表日現在の工事計画であり、計画の見直し等により工事内容を変更または中止する場合があります。

（注11） 新潟東堀通駐車場ビルついては2018年8月末日現在の状況を、クレシェンドビルについては売主から提供を受けた情報に基づき2018年8月末時点の状況を、それぞれ記載しています。

（注12） いずれも各売主から提供を受けた情報に基づき、2018年8月末時点の状況を記載しています。

（注13）「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） 各時点における返済期限までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。

（注17）「鑑定LTV（%）＝期末有利子負債残高÷（期末総資産＋含み益）」により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

Blank page

4 Appendix

One REIT

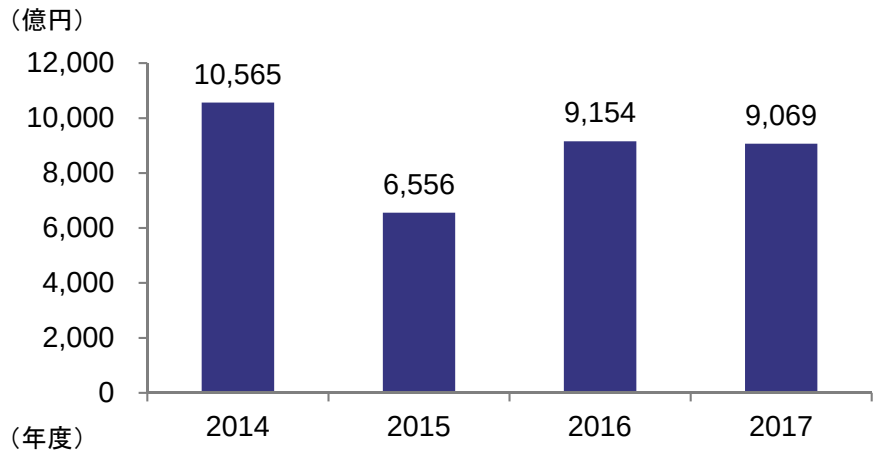
スポンサーについて | スポンサーの概要

■ 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・アドバイザリー業務等不動産の多様なソリューションを提供する本邦不動産マーケットにおける有力プレイヤー

みずほ信託銀行の概要

名称	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	取締役社長　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
内部成長サポート

- ▶ 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

財務戦略サポート

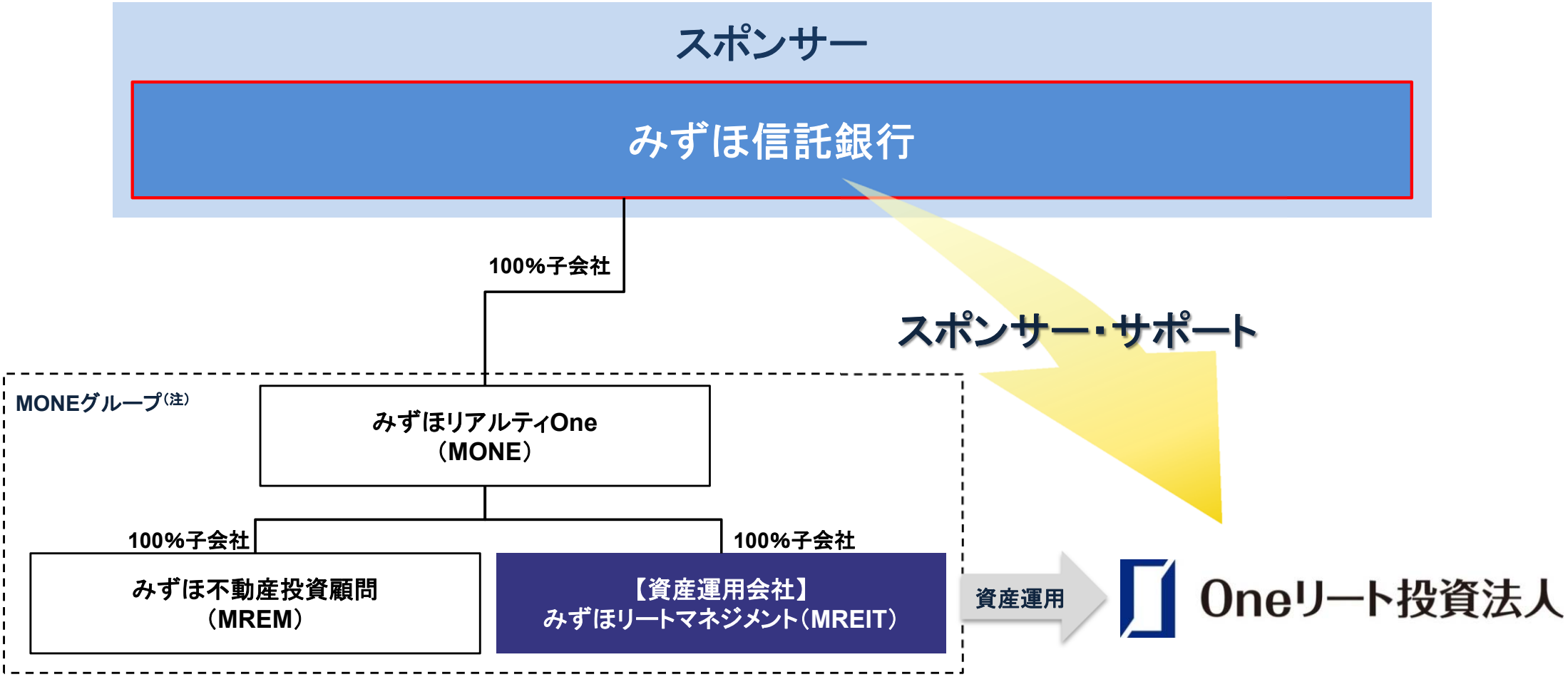
- ▶ 本投資法人に関する①資金の借入れ、②融資団の組成等：ファイナンスストラクチャー構築等に関するアドバイス
  ⇒ 財務体質の改善、バンクフォーメーションの強化
- ▶ 資金調達に関するアドバイス及びサポート
  ⇒ 財務基盤の安定性向上

その他サポート体制

- ▶ セイムボート出資
  ⇒ 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

スポンサーについて | スポンサーのサポート体制

■ 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。

MONEグループについて｜会社概要

みずほ不動産投資顧問株式会社 ◀ 100%出資 ― みずほリアルティOne株式会社 ― 100%出資 ▶ みずほリートマネジメント株式会社

	みずほ不動産投資顧問株式会社 （MREM）	みずほリアルティOne株式会社 （MONE）	みずほリートマネジメント株式会社 （MREIT）
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	子会社の経営管理	投資法人の資産運用
設立	2007年9月10日	2015年10月28日	2005年7月1日
資本金	1億円	1億円	5千万円
代表者	代表取締役社長　笹原　雅夫	代表取締役社長　笹原　雅夫	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	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	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	41人（2018年10月1日時点）(注)	24人（2018年10月1日時点）(注)	30人（2018年10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		一般社団法人　投資信託協会
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」		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。

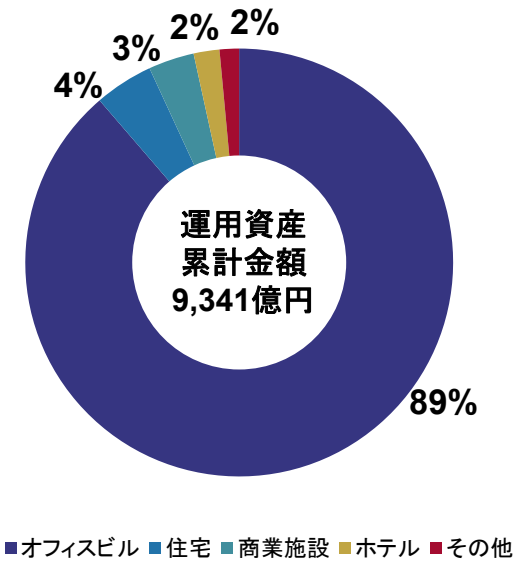
MONEグループについて | 沿革

■ 2002年の創業以来、資産規模9,300億円超の不動産投資・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2018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、2018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。

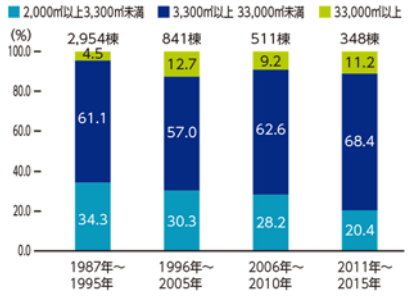
（注3）既に終了し出資持分の払戻しを完了しているファンドを含みます。

本投資法人の特徴

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

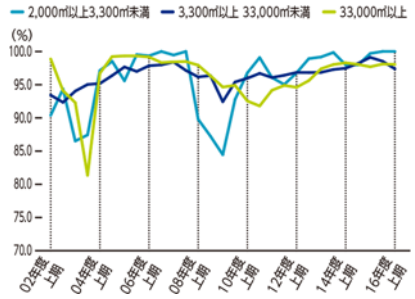
- 東京23区内には、本投資法人が重点投資対象とするミドルサイズのオフィスビルが多く所在しており、本投資法人にとって、マーケット規模が相対的に大きく、多くの取得機会を見込むことができると考えています。
- ミドルサイズのオフィスビルは、中長期的に安定した稼働率を維持しており、安定した収益が見込めるとともに、本資産運用会社の知見・経験を十分に発揮できるアセットクラスであると考えており、ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象として設定しています。

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

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。

本投資法人の特徴

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により、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

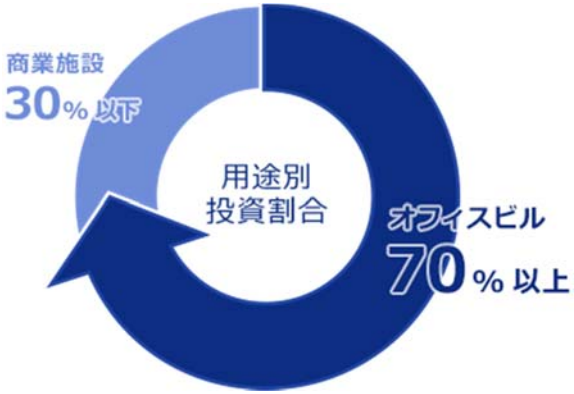
✓ 利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者(注)を投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等の範囲よりも広く定義

（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

ポートフォリオ構築方針

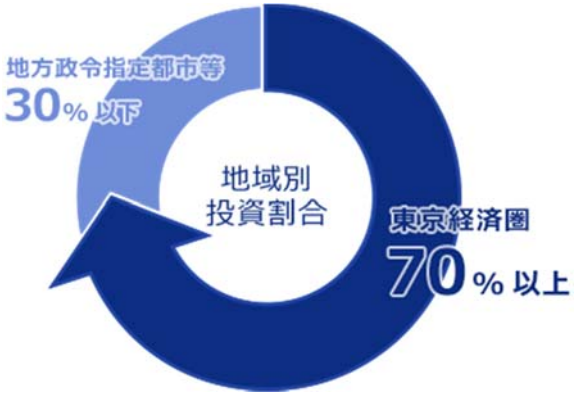
用途別投資割合(注1)

ミドルサイズオフィス(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入れることで投資対象の分散を図りながらポートフォリオを構築。



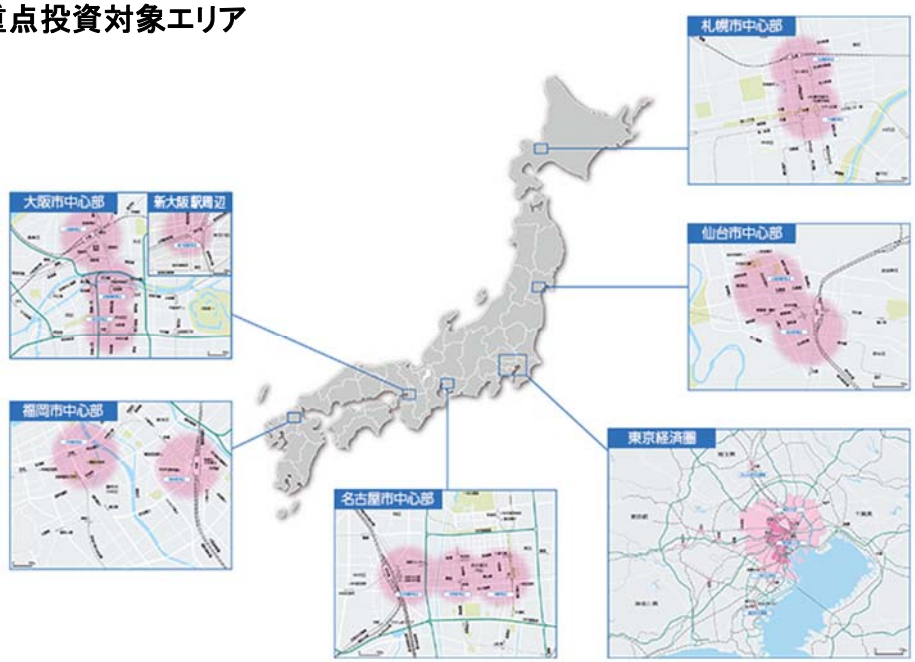
エリア別投資割合(注1)

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



投資対象エリア

重点投資対象エリア



(注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) ミドルサイズオフィス(Middle-sized Office)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。

本投資法人の基本姿勢

基本姿勢

「ものづくりの発想」で金融商品をマネジメントする

Creating Value, and More

「ものづくりの発想」とは

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

「and More」に込めた想い

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

「One」に込めた想い

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

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

ロゴマークの意味

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

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

サステナビリティ(ESG)に関する取組み

「サステナビリティへの配慮に関する方針」の開示

本投資法人のウェブサイトにてサステナビリティに関する方針を開示 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

2018年8月、保有する6物件について、**「Aランク(大変よい)」**を取得

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

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)
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)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。

共用部照明のLED化を順次推進

- fab南大沢1階駐車場
- ストークビル名古屋共用部

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

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

サステナビリティ（ESG）に関する取組み

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「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・デューティーの実践に向けた2017年度アクションプランの中間取組状況について」を開示しています。
  https://www.mizuho-reit.co.jp/post-339/

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	19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	5名	ファシリティマネジャー	2名
不動産鑑定士	4名	他、不動産・金融関連の資格を有する役職員が在籍	
エネルギー管理員	4名		

（注1）2018年3月31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

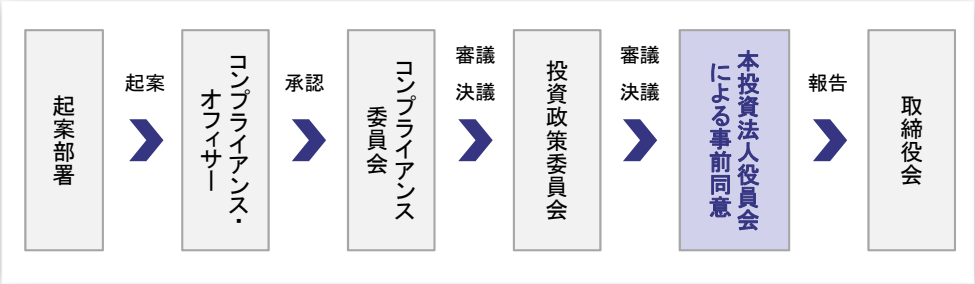
「投資主の利益」との一致を図る体制の構築

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、2018年10月17日（水）に実施される第三者割当増資を反映した発行済投資口数（239,908口）に基づき算出しています。

貸借対照表

（千円）

資産の部	2018年2月期（第9期）	2018年8月期（第10期）
現金及び預金	3,181,010	2,719,168
信託現金及び信託預金	4,255,076	4,347,568
営業未収入金	57,587	83,973
前払費用	172,792	164,168
繰延税金資産	192	190
未収消費税等	-	400,009
その他	1,022	4,238
流動資産合計	**7,667,682**	**7,719,318**
有形固定資産		
建物	3,046,983	2,983,164
構築物	6,888	6,570
機械及び装置	7,245	1,043
工具、器具及び備品	572	515
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	22,754,512	22,264,465
信託構築物	6,105	5,880
信託機械及び装置	92,523	104,755
信託工具、器具及び備品	39,752	36,471
信託土地	46,775,017	46,775,017
有形固定資産合計	**76,499,949**	**75,948,232**
無形固定資産		
信託借地権	3,369,076	3,278,336
その他	664	2,385
無形固定資産合計	**3,369,740**	**3,280,722**
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	16,150	10,960
長期前払費用	248,901	170,699
投資その他の資産合計	**265,051**	**181,659**
固定資産合計	**80,134,741**	**79,410,614**
投資口交付費	20,646	13,764
繰延資産合計	**20,646**	**13,764**
資産合計	**87,823,069**	**87,143,697**

負債の部	2018年2月期（第9期）	2018年8月期（第10期）
営業未払金	160,803	237,790
未払金	468,246	336,921
未払費用	663	664
未払法人税等	62,990	46,151
未払消費税等	616,823	120,528
前受金	518,333	526,607
その他	138	105
流動負債合計	**1,827,998**	**1,268,770**
長期借入金	40,198,000	40,198,000
預り敷金及び保証金	263,485	263,854
信託預り敷金及び保証金	3,890,610	3,883,609
固定負債合計	**44,352,096**	**44,345,464**
負債合計	**46,180,094**	**45,614,234**

純資産の部	2018年2月期（第9期）	2018年8月期（第10期）
出資総額	40,022,953	40,022,953
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,620,022	1,506,508
剰余金合計	1,620,022	1,506,508
投資主資本合計	**41,642,975**	**41,529,462**
純資産合計	**41,642,975**	**41,529,462**
負債純資産合計	**87,823,069**	**87,143,697**

（注）金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

損益計算書

（千円）

	2018年2月期（第9期）	2018年8月期（第10期）
賃貸事業収入	2,840,097	2,950,171
その他賃貸事業収入	298,590	315,965
不動産等売却益	729,365	172,705
営業収益合計	**3,868,054**	**3,438,842**
賃貸事業費用	1,482,826	1,504,200
資産運用報酬	216,659	197,601
資産保管手数料	3,966	3,661
一般事務委託手数料	17,989	7,845
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	72,965	54,023
営業費用合計	**1,798,283**	**1,771,208**
営業利益	**2,069,771**	**1,667,633**
受取利息	44	33
受取保険金	-	1,788
未払分配金戻入	1,119	1,342
補助金収入	-	3,000
その他	5	100
営業外収益合計	1,168	6,265
支払利息	142,858	122,031
融資関連費用	235,553	81,221
投資口交付費償却	6,882	6,882
その他	2,756	11,624
営業外費用合計	388,051	221,758
経常利益	**1,682,888**	**1,452,139**
税引前当期純利益	**1,682,888**	**1,452,139**
法人税、住民税及び事業税	63,050	46,156
法人税等調整額	△178	1
法人税等合計	62,871	46,158
当期純利益	**1,620,016**	**1,405,981**
前期繰越利益	5	100,527
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	**1,620,022**	**1,506,508**

（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6期 2016年8月末	第7期 2017年2月末	第8期 2017年8月末	第9期 2018年2月末	第10期 2018年3月末	2018年4月末	2018年5月末	2018年6月末	2018年7月末	2018年8月末
オフィスビル	東京経済圏	OT-1	Jタワー	82.0%	99.8%	99.8%							
		OT-2	SIA神田スクエア	100.0%	100.0%	85.2%	100.0%	100.0%	99.2%	99.2%	98.4%	100.0%	99.1%
		OT-3	立川錦町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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	横浜APビル	87.0%	88.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-6	湯島ﾌｧｰｽﾄｼﾞｪﾈｼｽﾋﾞﾙ	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-7	宮地ビル	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	95.2%	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%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	100.0%	100.0%
		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	92.8%	87.2%	100.0%	95.8%	95.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	100.0%
		OT-13	八王子SIAビル	93.9%	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-14	グラスシティ元代々木		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-15	御徒町CYビル		88.1%	100.0%	92.1%	92.1%	92.1%	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%
		OT-17	山上ビル				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.0%
			平均稼働率	90.9%	98.1%	98.6%	99.2%	99.2%	99.3%	99.7%	99.3%	99.7%	99.1%
	指定都市等 地方政令	OO-1	セントラル新大阪ビル	100.0%	95.3%	97.6%	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%
		OO-2	カラスマプラザ21	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%
		OO-3	ストークビル名古屋	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	100.0%	95.5%	95.8%	95.8%	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%	98.7%	98.7%	100.0%	100.0%	98.9%	98.9%
		OO-6	大博多ビル				100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	99.9%
			平均稼働率	100.0%	98.1%	98.4%	99.1%	99.2%	99.4%	99.6%	99.6%	99.4%	98.9%
			平均稼働率	93.1%	98.1%	98.6%	99.1%	99.2%	99.3%	99.6%	99.4%	99.5%	99.0%
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%	100.0%	100.0%	100.0%	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				94.0%	98.3%	98.7%	99.2%	99.3%	99.4%	99.7%	99.5%	99.6%	99.1%

個別物件の概要（1）

（2018年8月期末現在）

物件名	OT-2　SIA神田スクエア	OT-3　立川錦町ビル	OT-4　CP10ビル	OT-5　横浜APビル	OT-6　湯島ファーストジェネシスビル
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
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
建築年月	2007年4月	1991年6月	1989年3月	1983年5月	1991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
不動産鑑定評価額	8,760百万円	4,000百万円	3,350百万円	3,800百万円	3,160百万円
構造	SRC	SRC	SRC	RC	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
延床面積	7,145.42㎡	8,026.84㎡	4,454.05㎡	5,648.65㎡	5,048.99㎡
賃貸可能面積	5,261.34㎡	5,629.89㎡	3,506.66㎡	4,326.68㎡	2,965.49㎡
PML	6.06%	4.51%	3.51%	10.17%	7.00%
稼働率	99.1%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	29	19	7	10	6

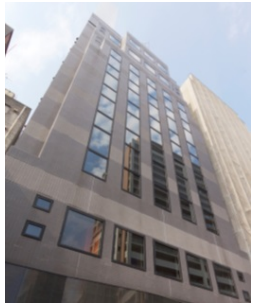
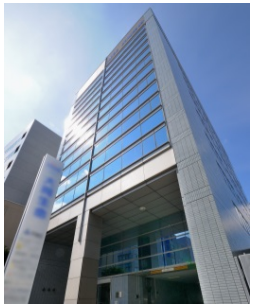
個別物件の概要（2）

（2018年8月期末現在）

物件名	OT-7　宮地ビル	OT-8　36山京ビル	OT-9　南品川JNビル	OT-10　南品川Nビル	OT-11　南品川Jビル
所在地	東京都中野区	東京都新宿区	東京都品川区	東京都品川区	東京都品川区
最寄駅	JR 中野	JR 飯田橋	京急 青物横丁	京急 青物横丁	京急 青物横丁
建築年月	1994年8月	1991年10月	1990年7月	1994年7月	1992年7月
取得価格	2,880百万円	2,395百万円	2,165百万円	2,292百万円	2,020百万円
不動産鑑定評価額	3,360百万円	2,740百万円	2,064百万円	2,310百万円	2,370百万円
構造	S･SRC	RC	SRC	SRC	SRC
階数	地下1階、地上7階	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
延床面積	4,316.75㎡	4,687.65㎡	9,621.66㎡	8,570.72㎡	5,529.02㎡
賃貸可能面積	3,116.49㎡	3,724.17㎡	6,390.33㎡	5,476.73㎡	3,673.61㎡
PML	3.04%	8.85%	5.57%	5.50%	3.70%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	7	3	20	19	10

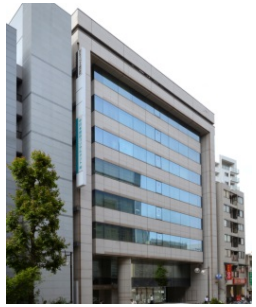
個別物件の概要(3)

(2018年8月期末現在)

物件名	OT-12 MY厚木ビル	OT-13 八王子SIAビル	OT-14 グラスシティ元代々木	OT-15 御徒町CYビル	OT-16 大同生命大宮ビル
					
所在地	神奈川県厚木市	東京都八王子市	東京都渋谷区	東京都台東区	埼玉県さいたま市
最寄駅	小田急 本厚木	JR 八王子	小田急 代々木八幡	東京メトロ 仲御徒町	JR 大宮
建築年月	1988年9月	1993年9月	1992年4月	1986年5月	1991年10月
取得価格	1,240百万円	730百万円	7,500百万円	2,700百万円	3,000百万円
不動産鑑定評価額	1,350百万円	823百万円	7,970百万円	2,870百万円	3,120百万円
構造	RC・SRC	SRC	SRC・RC	SRC	SRC
階数	地上8階	地上9階	地下2階、地上8階	地下1階、地上9階	地上8階
延床面積	5,040.07㎡	3,920.36㎡	10,695.54㎡	4,369.49㎡	6,155.16㎡
賃貸可能面積	3,855.84㎡	2,750.70㎡	7,643.63㎡	2,943.07㎡	3,574.03㎡
PML	7.69%	4.53%	7.70%	6.04%	4.72%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	24	14	10	14	15

個別物件の概要(4)

(2018年8月期末現在)

物件名	OT-17 山上ビル	OO-1 セントラル新大阪ビル	OO-2 カラスマプラザ21	OO-3 ストークビル名古屋	OO-4 MY熊本ビル
					
所在地	東京都豊島区	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
最寄駅	JR 池袋	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
建築年月	1991年9月	1992年6月	1986年11月	1991年4月	1987年10月
取得価格	2,200百万円	4,612百万円	3,700百万円	2,381百万円	1,152百万円
不動産鑑定評価額	2,290百万円	5,490百万円	3,810百万円	2,870百万円	1,330百万円
構造	SRC・RC	S	SRC	S・SRC	S・RC
階数	地下2階、地上8階	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
延床面積	3,503.13㎡	13,624.65㎡	11,998.02㎡	8,147.56㎡	4,980.96㎡
賃貸可能面積	2,677.80㎡	9,410.65㎡	8,890.42㎡	5,801.80㎡	3,755.53㎡
PML	6.14%	12.72%	5.18%	13.58%	5.08%
稼働率	85.0%	97.7%	97.5%	100.0%	100.0%
テナント数	6	27	11	5	17

個別物件の概要(5)

（2018年8月期末現在）

物件名	OO-5 名古屋伏見スクエアビル	OO-6 大博多ビル	R-1 fab南大沢
所在地	愛知県名古屋市	福岡県福岡市	東京都八王子市
最寄駅	名古屋市営地下鉄 伏見	地下鉄空港線 祇園	京王 南大沢
建築年月	1987年11月	1975年8月	2001年12月
取得価格	4,812百万円	10,650百万円	4,250百万円
不動産鑑定評価額	5,150百万円	11,500百万円	4,780百万円
構造	SRC	S・RC	S
階数	地下2階、地上13階	地下3階、地上14階	地上7階
延床面積	12,995.90㎡	30,427.88㎡	9,140.30㎡
賃貸可能面積	8,418.94㎡	15,430.32㎡	8,409.23㎡
PML	6.20%	1.08%	3.03%
稼働率	98.9%	99.9%	100.0%
テナント数	48	69	14

物件別賃貸事業収支(1)

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	SIA神田スクエア	立川錦町ビル	CP10ビル	横浜APビル	湯島ファーストジェネシスビル	宮地ビル	36山京ビル	南品川JNビル	南品川Nビル	南品川Jビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	**195,917**	**148,307**	**111,652**	**131,668**	**99,746**	**115,471**	**89,385**	**129,409**	**105,164**	**100,579**
賃貸事業収入	184,378	140,797	97,489	118,511	91,389	105,095	78,507	121,028	96,573	92,334
その他賃貸事業収入	11,538	7,510	14,163	13,157	8,357	10,376	10,878	8,380	8,590	8,245
②賃貸事業費用(千円)	**38,862**	**42,098**	**24,095**	**44,037**	**29,680**	**27,477**	**26,119**	**73,560**	**42,313**	**32,281**
管理業務費	12,845	14,565	6,625	8,987	7,462	7,706	6,135	16,522	7,590	5,548
水道光熱費	10,478	9,869	9,708	7,709	5,976	7,884	8,477	24,046	9,271	7,925
公祖公課	8,537	10,772	6,829	10,366	8,197	7,782	7,547	9,655	9,213	5,673
損害保険料	196	205	106	134	121	108	101	232	201	128
修繕費	6,804	6,183	324	12,796	7,422	3,496	3,357	6,440	3,244	3,762
その他	―	500	500	4,042	500	500	500	16,662	12,790	9,241
③賃貸NOI (=①ー②)(千円)	**157,054**	**106,209**	**87,557**	**87,630**	**70,065**	**87,994**	**63,265**	**55,849**	**62,851**	**68,298**
④減価償却費(千円)	**70,396**	**25,901**	**15,666**	**12,191**	**13,667**	**10,753**	**8,462**	**17,691**	**15,278**	**12,518**
⑤不動産賃貸事業損益 (=③ー④)(千円)	**86,658**	**80,307**	**71,891**	**75,439**	**56,398**	**77,241**	**54,802**	**38,158**	**47,572**	**55,779**
⑥資本的支出(千円)	**ー**	**700**	**9,541**	**42,447**	**2,639**	**432**	**2,030**	**1,928**	**ー**	**ー**
⑦賃貸NCF(=③ー⑥)(千円)	**157,054**	**105,509**	**78,015**	**45,183**	**67,426**	**87,562**	**61,235**	**53,921**	**62,851**	**68,298**

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(2)

物件番号	OT-12	OT-13	OT-14	OT-15	OT-16	OT-17	OO-1	OO-2	OO-3	OO-4
物件名称	MY厚木ビル	八王子 SIAビル	グラスシティ 元代々木	御徒町CYビル	大同生命 大宮ビル	山上ビル	セントラル 新大阪ビル	カラスマ プラザ21	ストークビル 名古屋	MY熊本ビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	**64,956**	**49,216**	**237,789**	**82,668**	**112,759**	**74,410**	**202,748**	**199,022**	**126,091**	**75,539**
賃貸事業収入	57,470	44,308	214,841	78,193	103,802	62,981	178,910	185,618	107,647	68,197
その他賃貸事業収入	7,485	4,908	22,948	4,474	8,956	11,428	23,838	13,404	18,444	7,342
②賃貸事業費用(千円)	**23,452**	**21,062**	**52,703**	**31,953**	**25,509**	**16,296**	**64,807**	**73,746**	**37,645**	**24,613**
管理業務費	8,653	9,278	14,809	7,341	9,334	6,003	20,293	28,585	10,792	9,161
水道光熱費	7,956	6,030	18,684	7,619	8,018	3,622	22,277	17,972	12,028	7,099
公祖公課	4,805	4,543	15,955	7,141	6,751	4,525	15,670	24,083	9,667	4,772
損害保険料	126	87	302	114	155	87	294	292	189	128
修繕費	1,410	623	2,551	9,235	799	1,557	5,772	2,312	4,467	2,950
その他	500	500	400	500	450	500	500	500	500	500
③賃貸NOI (=①ー②)(千円)	**41,503**	**28,153**	**185,086**	**50,714**	**87,250**	**58,113**	**137,940**	**125,276**	**88,445**	**50,926**
④減価償却費(千円)	**12,995**	**5,239**	**22,430**	**6,433**	**8,807**	**5,741**	**33,490**	**22,422**	**21,102**	**13,126**
⑤不動産賃貸事業損益 (=③ー④)(千円)	**28,508**	**22,913**	**162,656**	**44,281**	**78,442**	**52,371**	**104,450**	**102,853**	**67,343**	**37,799**
⑥資本的支出(千円)	**430**	**375**	**17,486**	**31,954**	**18,055**	**800**	**3,187**	**340**	**9,298**	**2,692**
⑦賃貸NCF(=③ー⑥)(千円)	**41,073**	**27,778**	**167,599**	**18,759**	**69,195**	**57,313**	**134,753**	**124,936**	**79,147**	**48,234**

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(3)

物件番号	OO-5	OO-6	R-1	R-2	合計
物件名称	名古屋伏見スクエアビル	大博多ビル	fab南大沢	新潟東堀通駐車場ビル	
①不動産賃貸事業収益(千円)	**175,978**	**407,140**			**3,266,136**
賃貸事業収入	164,690	373,085			2,950,171
その他賃貸事業収入	11,287	34,055			315,965
②賃貸事業費用(千円)	**53,744**	**166,818**			**1,063,794**
管理業務費	17,378	52,601	(非開示)	(非開示)	312,192
水道光熱費	15,172	55,706			320,035
公租公課	16,788	45,414			254,826
損害保険料	365	719			4,670
修繕費	3,539	11,726			109,567
その他	500	650			62,502
③賃貸NOI (=①ー②)(千円)	**122,233**	**240,322**	**118,073**	**21,524**	**2,202,341**
④減価償却費(千円)	**18,144**	**30,698**	**32,955**	**4,289**	**440,405**
⑤不動産賃貸事業損益 (=③ー④)(千円)	**104,088**	**209,624**	**85,117**	**17,235**	**1,761,935**
⑥資本的支出(千円)	**35,412**	**32,968**	**2,335**	**5,115**	**220,169**
⑦賃貸NCF(=③ー⑥)(千円)	**86,820**	**207,353**	**115,737**	**16,408**	**1,982,172**

(注1) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。
(注2) fab南大沢及び新潟東堀通駐車場ビルの①不動産賃貸事業収益、②不動産賃貸事業費用については、不動産賃貸事業収益を開示することについてテナントからの同意を得られていない等のやむを得ない事情により開示していません。
(注3) 新潟東堀通駐車場ビルは、2018年8月30日付で譲渡しています。

テナントに選ばれるビルの創造

■ 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

鑑定評価一覧 | 2018年8月期（第10期）末時点

物件番号	物件名称	取得価格（百万円）	2018年8月期末（第10期末）						2018年2月期（第9期末）	
			鑑定価格（百万円）		直接還元利回り		簿価（百万円）	含み損益（百万円）	鑑定価格（百万円）	直接還元利回り
				前期末との差		前期末との差				
OT-2	SIA神田スクエア	7,350	8,760	30	3.5%	-0.1%	6,761	1,998	8,730	3.6%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	4,000	0	4.5%	-0.1%	3,279	720	4,000	4.6%
OT-4	CP10ビル	3,229	3,350	-70	4.1%	-0.1%	3,147	202	3,420	4.2%
OT-5	横浜APビル	3,110	3,800	10	4.3%	-0.1%	3,124	675	3,790	4.4%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	2,751	3,160	40	4.1%	-0.1%	2,687	472	3,120	4.2%
OT-7	宮地ビル	2,880	3,360	110	4.4%	-0.1%	2,842	517	3,250	4.5%
OT-8	36山京ビル	2,395	2,740	0	4.2%	-0.1%	2,340	399	2,740	4.3%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,064	-70	4.4%	-0.1%	2,164	-100	2,134	4.5%
OT-10	南品川Nビル	2,292	2,310	0	4.6%	-0.1%	2,235	74	2,310	4.7%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,370	130	4.6%	-0.1%	1,951	418	2,240	4.7%
OT-12	MY厚木ビル	1,240	1,350	30	5.6%	-0.1%	1,166	183	1,320	5.7%
OT-13	八王子SIAビル	730	823	3	5.2%	-0.1%	694	128	820	5.3%
OT-14	グラスシティ元代々木	7,500	7,970	110	4.2%	-0.1%	7,519	450	7,860	4.3%
OT-15	御徒町CYビル	2,700	2,870	20	4.1%	-0.2%	2,785	84	2,850	4.3%
OT-16	大同生命大宮ビル	3,000	3,120	70	4.7%	-0.1%	3,030	89	3,050	4.8%
OT-17	山上ビル	2,200	2,290	40	4.2%	-0.1%	2,210	79	2,250	4.3%
OO-1	セントラル新大阪ビル	4,612	5,490	140	4.4%	-0.1%	4,343	1,146	5,350	4.5%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	3,810	20	4.7%	-0.1%	3,859	-49	3,790	4.8%
OO-3	ストークビル名古屋	2,381	2,870	60	4.7%	-0.1%	2,401	468	2,810	4.8%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,330	20	6.0%	-0.1%	1,104	225	1,310	6.1%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,150	130	4.6%	-0.1%	4,853	296	5,020	4.7%
OO-6	大博多ビル	10,650	11,500	100	4.4%	-0.1%	10,709	790	11,400	4.5%
R-1	fab南大沢	4,250	4,780	20	4.7%	-0.1%	4,013	766	4,760	4.8%
合計		**80,383**	**89,267**	**943**	**-**	**-**	**79,226**	**10,040**	**88,324**	**-**

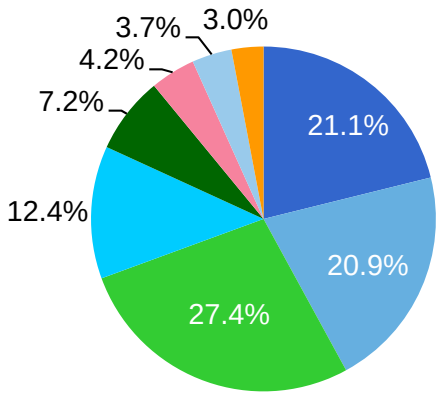
（注）金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

借入金一覧 | 2018年8月期（第10期）末現在

返済期限別借入金残高

借入先	残高（百万円）	利率（固定・変動）	返済期限
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 三重銀行 福岡銀行	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 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 三重銀行 福岡銀行	1,975	0.69593%（固定）	2020年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 新生銀行 りそな銀行	8,149	0.69593%（固定）	2020年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 三重銀行 福岡銀行	4,000	0.46455%（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
合計	**40,198**		

金融機関別借入金残高

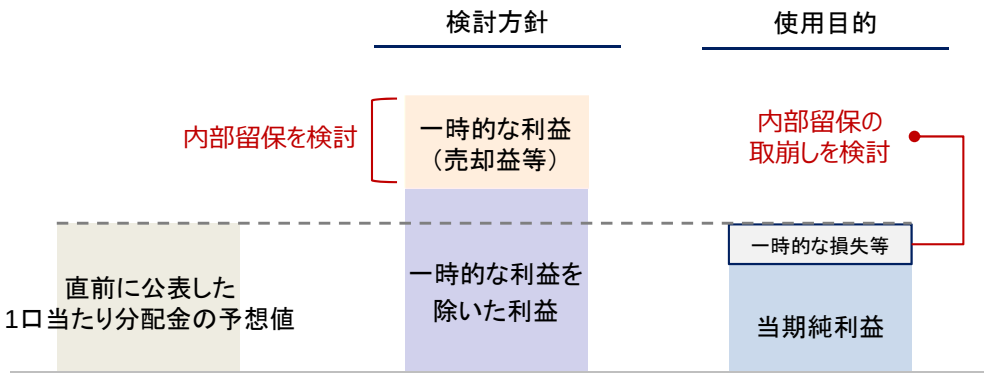


	（百万円）
みずほ信託銀行	8,498
みずほ銀行	8,400
三井住友銀行	11,000
新生銀行	5,000
りそな銀行	2,900
三重銀行	1,700
あおぞら銀行	1,500
福岡銀行	1,200
合計	**40,198**

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

内部留保に関する考え方／資産運用報酬体系

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	上限
運用報酬	運用報酬1	総資産額×0.35% ×（営業期間の月数 / 12）	**総資産額 ×0.45%（年率）**
	運用報酬2	NOI（注）×5.5%	
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%）	

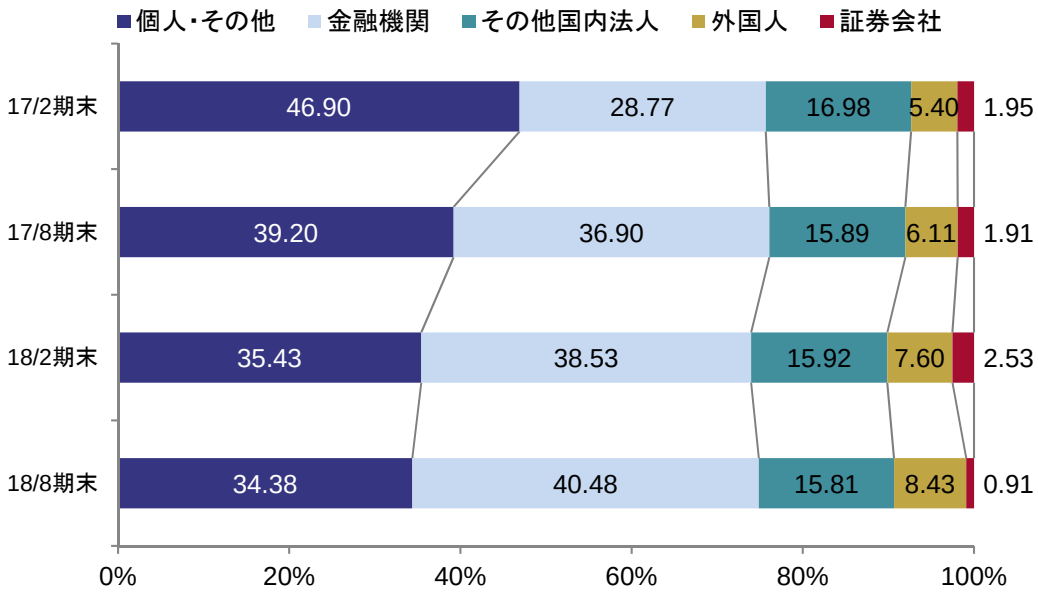
（注）NOIとは、当該営業期間における不動産賃貸事業収益及び匿名組合の分配金の金額の合計額から不動産賃貸事業の費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいいます。

投資主の状況 | 2018年8月31日（第10期末）現在

所有者別者投資主数・投資口数

	2018年8月期末（2018年8月31日現在）			
	投資主数	比率（注）	投資口数	比率（注）
個人・その他	9,167	96.67%	65,078	34.38%
金融機関	28	0.30%	76,633	40.48%
その他国内法人	177	1.87%	29,921	15.81%
外国人	90	0.95%	15,952	8.43%
証券会社	21	0.22%	1,714	0.91%
合計	**9,483**	**100.00%**	**189,298**	**100.00%**

投資口数比率の推移



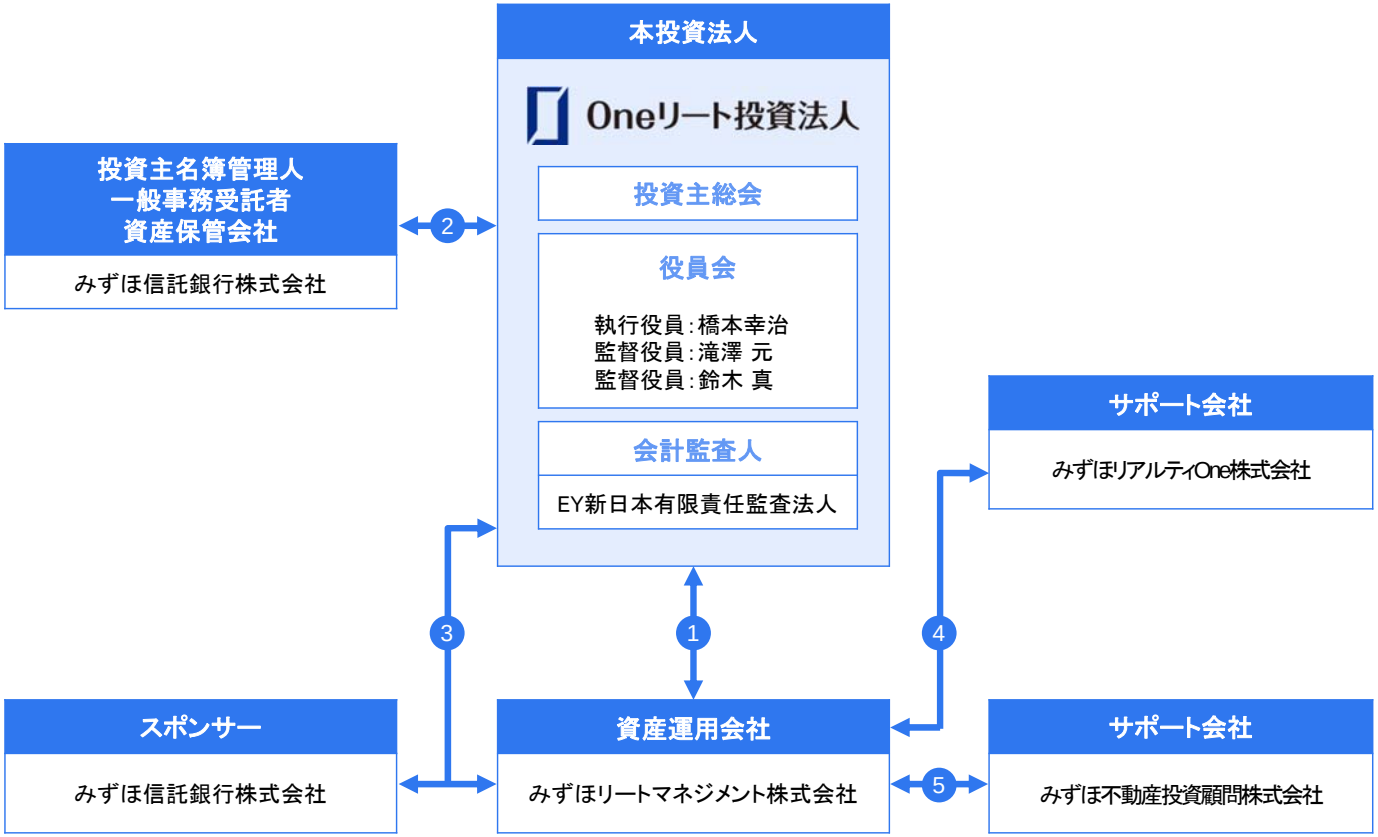
主な投資主

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）	37,927	20.04%
みずほリアルティOne株式会社	22,530	11.90%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	12,719	6.72%
野村信託銀行株式会社（投信口）	9,630	5.09%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3,189	1.68%
近畿産業信用組合	2,650	1.40%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	2,580	1.36%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,062	1.09%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	2,000	1.06%
上田八木短資株式会社	1,774	0.94%
合計	**97,061**	51.27%

（注）比率は小数点第3位を四捨五入して表示しています。

投資法人の概要

1. 資産運用委託契約
2. 事務委託契約（投資口事務受託契約）／一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
3. 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二丁目1番3号

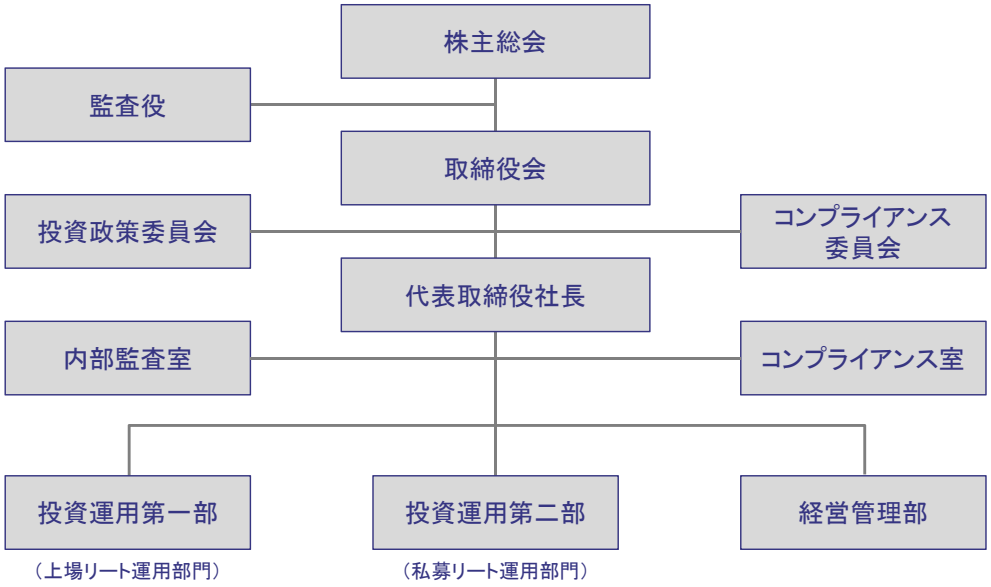
沿革

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

資産運用会社の概要

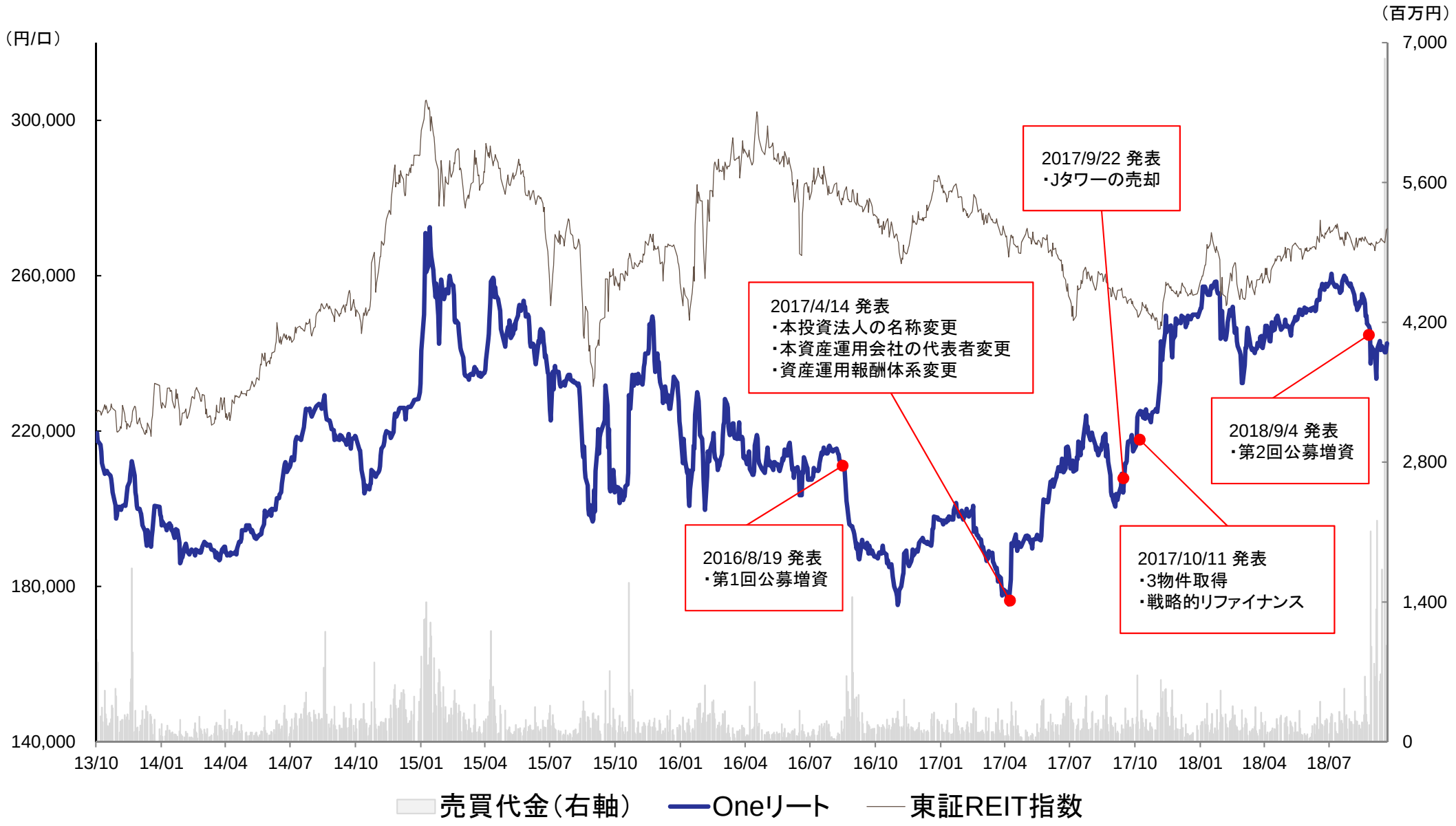
商号	みずほリートマネジメント株式会社
設立	2005年7月1日
資本金	5,000万円
代表者	代表取締役社長　橋本 幸治
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3　アーバンネット日本橋二丁目ビル4階
役職員数	30人（2018年10月1日時点）(注)
株主構成	みずほリアルティOne株式会社　100%
加入団体	一般社団法人　投資信託協会
免許等	投資運用業　関東財務局長（金商）第342号 宅地建物取引業　東京都知事（3）第84787号 取引一任代理等認可　国土交通大臣認可第46号

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。

投資口価格の推移



（注1）2013年10月9日（本投資法人の上場日）から2018年9月28日までの推移を記載しています。
（注2）東証REIT指数は、2013年10月9日終値（1467.30ポイント）を本投資法人の上場時公募価格225,000円（1:2分割を考慮後）に換算し、本投資法人の投資口価格（終値）の推移との相対パフォーマンスを比較しています。

ディスクレーマー

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