

2025年8月期(第24期) 2025年10月15日(水)

決算説明資料



 **Oneリート投資法人**

(資産運用会社)

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

証券コード: 3290

MIZUHO

みずほリートマネジメント

目次

運用会社新社長ご挨拶

1 エグゼクティブ・サマリー

運用ハイライト

決算概要・業績予想サマリー

注記集 ①

2 決算概要及び業績予想

決算概要：2025年8月期

1口当たり分配金の増減要因：2025年8月期

業績予想：2026年2月期・2026年8月期

1口当たり分配金の増減要因：2026年2月期・2026年8月期

注記集 ②

3 運用実績及び見通し

ポートフォリオの状況

ポートフォリオ運用状況

外部成長

財務状況

注記集 ③

4 サステナビリティに関する取り組み

全般

環境 (Environment)

社会 (Social)

ガバナンス (Governance)

注記集 ④

2

5 Appendix

ポートフォリオの状況一覧 33

稼働率の推移 34

鑑定評価一覧 35

個別物件の概要 36

貸借対照表 41

損益計算書 42

物件別賃貸事業収支 43

内部留保に関する考え方／資産運用報酬体系 47

投資主の状況 48

投資口価格の推移 49

スポンサーについて 50

MONEグループについて 52

本投資法人の特徴 53

ポートフォリオ構築方針 54

ポートフォリオマップ 55

本投資法人の基本姿勢 56

テナントに選ばれるビルの創造 57

投資法人の概要 58

資産運用会社の概要 59

27

27

29

30

31

2025年6月にみずほリートマネジメント株式会社の代表取締役社長に就任いたしました中山 利明です。
みずほ銀行で不動産ファイナンスに関連する業務に長く従事し、J-REIT向けのデットファイナンスのアレンジなどにも従事してまいりました。これまでの経験を活かし、Oneリート投資法人の更なる成長に貢献していく所存です。

Oneリート投資法人は、これまでのミドルサイズのオフィスポートフォリオから、2025年5月の投資主総会において、投資主の皆様の賛同を得て、オフィスに限定することなく多様なアセットに対して投資することが可能となりました。現在、活況な不動産賃貸市況に支えられ、オフィス中心のポートフォリオは安定した運用を継続しています。一方で、築年数の経過に伴う資本的支出の増加が見込まれることから、今後はキャッシュフロー成長が期待できるアセットを積極的に組み入れ、ポートフォリオの質的改善と分配金の増加を通じて、投資主価値向上に努めてまいります。

今後とも皆様のご理解とご支援を頂きますようお願い申し上げます。

みずほリートマネジメント株式会社
代表取締役社長 中山 利明

主要略歴	
1998年4月	株式会社富士銀行(現:株式会社みずほ銀行) 入社
2013年7月	株式会社みずほ銀行 不動産ファイナンス営業部 参事役
2016年4月	株式会社みずほ銀行 営業第二部 上席部長代理
2018年4月	株式会社みずほ銀行 不動産ファイナンス営業部 次長
2025年4月	みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部付(現任) みずほリアルティOne株式会社 出向 執行役員(現任) みずほリートマネジメント株式会社 再出向 取締役
2025年6月	みずほリートマネジメント株式会社 再出向 代表取締役(現任)

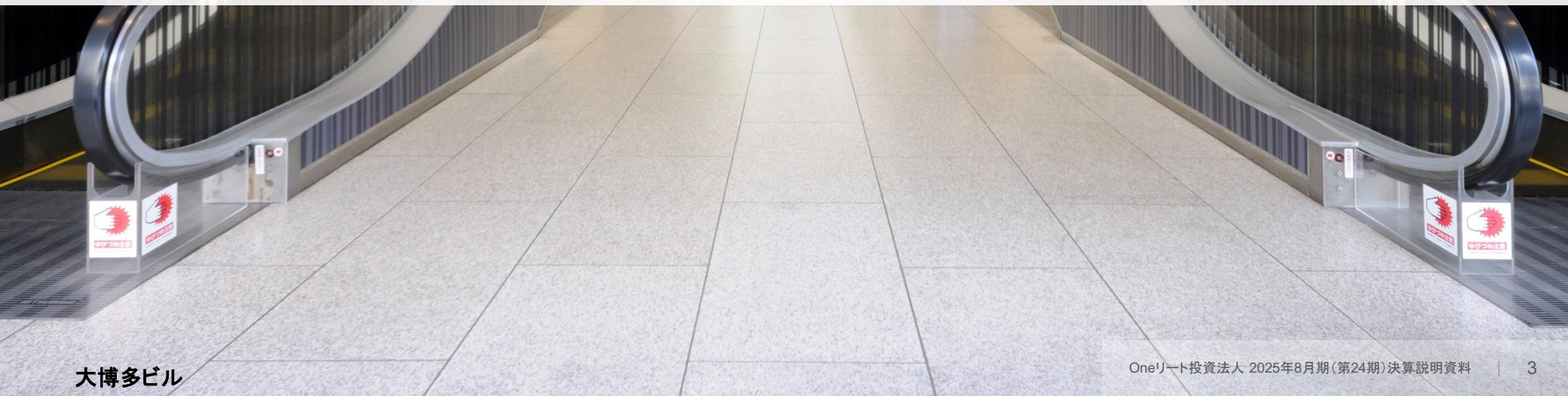




1 エグゼクティブ・サマリー



One REIT



- 外部成長
- 25/8期初、MY熊本ビル(55%)^(注1)と南品川3物件^(注2)を譲渡、コンフォートイン名古屋栄駅前を取得する資産入替を実施
 - 26/2期でのONEST南大塚ビル・新川一丁目ビル譲渡を決定

25/8期		26/2期
譲渡	物件	MY熊本ビル(55%) 南品川3物件
	価格	計:7,728百万円
	益	計: 828百万円
		ONEST南大塚ビル 新川一丁目ビル
		計:6,230百万円(予定)
		計:163百万円(見込み)



取得	物件	コンフォートイン名古屋栄駅前
	価格	7,740百万円
		取得活動中

ONEST南大塚ビル・新川一丁目ビル譲渡の狙い

- ONEST南大塚ビル・新川一丁目ビルでは、今後減価償却費を大きく上回る資本的支出が見込まれており、インフレ等を背景とした工事費単価上昇や限定的な賃料上昇余地を踏まえ、現時点での物件譲渡がキャッシュフロー及び売却益の最大化に繋がると判断
- 売却資金により、今後よりクオリティーの高い物件取得を行い、ポートフォリオの課題解決・投資主価値の向上を企図する

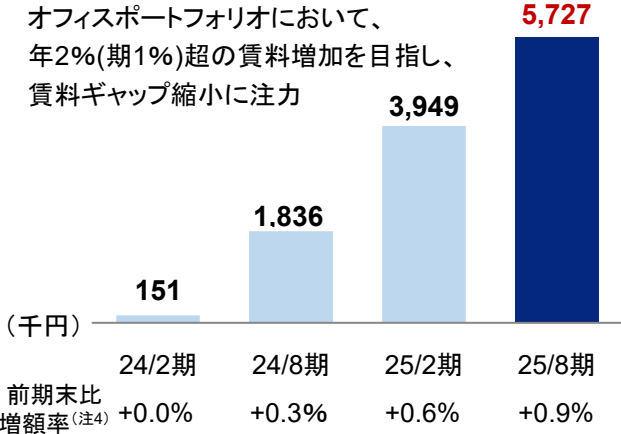
※本投資法人では、『減価償却費－CAPEX』を『減価償却費見合いの手元流動性』と定義し、以下の点から重視。

- ①手元資金増加による投資余力拡大
(減価償却費の自己金融効果－CAPEXによる資金流出)
- ②簿価減少による含み益(売却益還元余地)拡大
(減価償却費による簿価減少－CAPEXによる簿価増加)

- 内部成長
- 既存契約では過去最高の5,727千円／月の増額改定を実現
 - オフィスの稼働率は25/8期中平均98.3%と安定稼働を継続

・既存契約賃料改定実績推移(月額賃料^(注3)ベース)

オフィスポートフォリオにおいて、年2%(期1%)超の賃料増加を目指し、賃料ギャップ縮小に注力



・25/8期オフィスポートフォリオの稼働率

実績	
期末稼働率	98.2%
期中平均稼働率 ^(注5)	98.3%
期中平均CF稼働率 ^(注6)	96.8%

- 財務状況
- 2025年7月～9月において、総額129億円の有利子負債のリファイナンスを実施
 - 固定金利比率80%超を維持しながら、借入残存期間の長期化と返済期限の分散化を促進

・有利子負債関連指標の状況

	25/2期末	25/8期末	25/9リファイナンス後
平均金利 ^(注7)	0.852%	0.901%	1.016%
平均残存年数 ^(注8)	2.69年	2.45年	3.16年
固定金利比率	82.6%	84.8%	80.5%
LTV ^(注9)	48.3%	48.3%	—

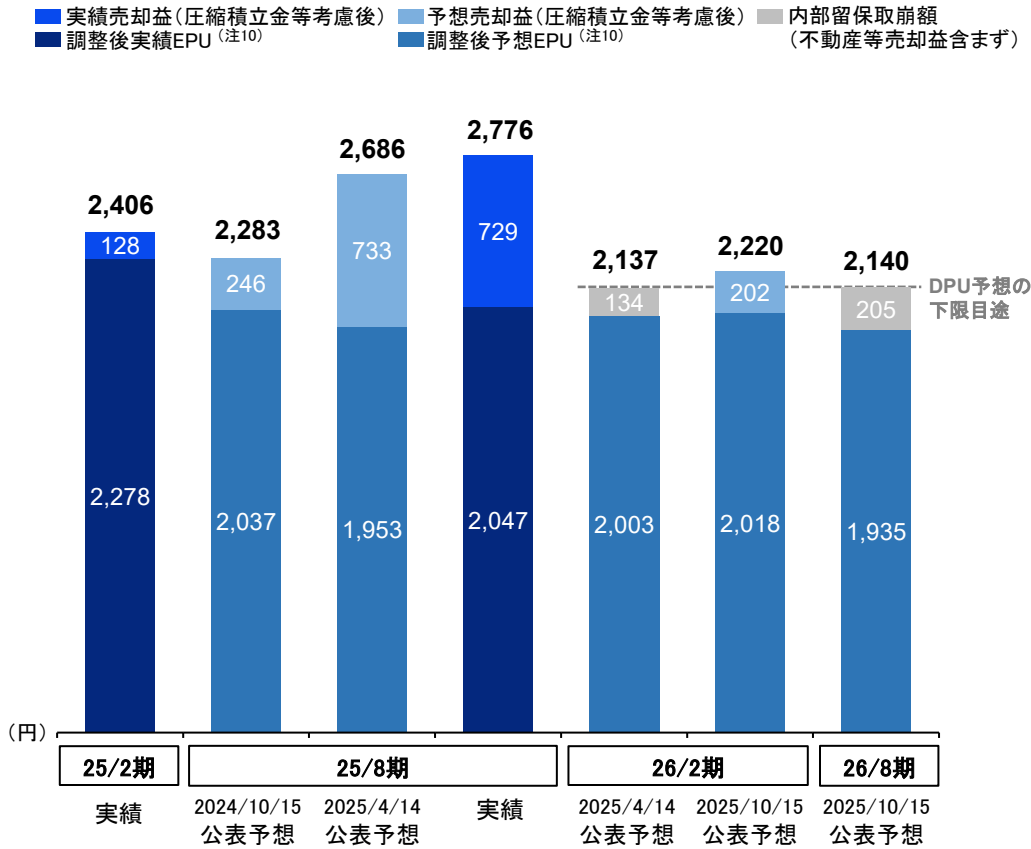
- その他
- 2025年8月31日を分割基準日とし、2025年9月1日を効力発生日とする投資口3分割を実施
 - 新NISAの需要取り込み・投資家層の拡大・流動性向上を志向

- 25/8期の1口当たり分配金は、MY熊本ビル(55%)、南品川3物件の譲渡による賃料収入減少はあったものの、物件譲渡による売却益及び新たに取得したコンフォートイン名古屋栄駅前の賃料収入寄与によって、2025年4月14日公表の予想比+269円の8,329円で着地
- 26/2期は、賃貸NOIの増加やONEST南大塚ビル・新川一丁目ビルの譲渡による売却益を計上、物件譲渡による賃料収入の減少はあるものの、内部留保を取り崩すことなく同予想比+83円の2,220円を見込む(2025年9月1日を効力発生日とする投資口3分割後の予想額、以下同様)
- 26/8期は、26/2期の物件譲渡による売却益剥落及び賃料収入減少の影響はあるものの、内部留保の取崩しによって、下限である2,140円を想定(ONEST南大塚ビル・新川一丁目ビルと入替の資産取得や新たな資産入替に向けた物件譲渡も継続して取り組み予定)

決算・業績予想概要

(百万円)	25/2期 (第23期) 実績	25/8期 (第24期) 実績	26/2期 (第25期) 予想	26/8期 (第26期) 予想
営業収益	5,001	5,332	4,604	4,345
営業利益	2,487	2,866	2,252	2,020
経常利益	2,124	2,484	1,808	1,559
当期純利益	2,129	2,476	1,807	1,558
1口当たり 分配金	7,217円 投資口分割考慮後 2,406円	8,329円 投資口分割考慮後 2,776円	投資口分割前 6,660円 2,220円	投資口分割前 6,420円 2,140円
前期決算発表 時の予想値		8,060円 投資口分割考慮後 2,686円	投資口分割前 6,410円 2,137円	

1口当たり分配金の推移(2025年9月1日を効力発生日とする投資口3分割後ベース)



1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

(注1)MY熊本ビル(55%)とは、MY熊本ビルの信託受益権の準共有持分55.0%をいいます。以下同様です。

(注2)南品川3物件とは、南品川JNビル、南品川INビル、南品川Jビル(注3)の3物件をいいます。以下同様です。

(注3)「月額賃料」は、各期の譲渡物件を除いたオフィスビル全保有物件の賃料改定がなされた契約における月額賃料の差異の合計を記載しています。

(注4)「(オフィスポートフォリオの)前期末比増減率(%)」=各期の譲渡物件を除いたオフィスビル全保有物件の賃料改定がなされた契約における月額賃料の差異の合計÷各期の譲渡物件を除いたオフィスビル全保有物件の前期末時点の月額賃料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5)「(オフィスポートフォリオの)期中平均稼働率(%)」=各月末時点におけるオフィスビル全保有物件の総賃貸面積の合計÷各月末時点におけるオフィスビル全保有物件の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。以下同様です。

(注6)「(オフィスポートフォリオの)期中平均CF稼働率(%)」=(各月末時点におけるオフィスビル全保有物件の総賃貸面積の合計÷対象営業期間におけるオフィスビル全保有物件のフリーレント(FR)・レントホリデー(RH)対象面積)÷各月末時点におけるオフィスビル全保有物件の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。以下同様です。

(注7)「平均金利」は、各時点における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第4位を四捨五入して表示しています。以下同様です。

(注8)「平均残存年数」は、各時点における有利子負債の元本返済期日までの残存年数を当該時点における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。以下同様です。

(注9)「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。以下同様です。

(注10)調整後EPUは、EPU(1口当たり当期純利益)から不動産等売却益を控除した数値です。以下同様です。

2 決算概要及び業績予想



決算概要：2025年8月期(第24期)

業績予想：2026年2月期(第25期)・2026年8月期(第26期)

前期及び業績予想との比較

(百万円)	A: 25/2期 (第23期) 実績	B: 25/8期 (第24期) 予想	C: 25/8期 (第24期) 実績	前期 対比 C-A	予想 対比 C-B
営業収益 (= a + b + c)	5,001	5,297	5,332	+331	+35
賃貸事業収入 (a)	4,225	4,042	4,059	△166	+16
その他賃貸事業収入 (b)	445	428	444	△0	+16
不動産等売却益等 (c)	330	825	828	① +497	+2
賃貸事業費用 (d) (減価償却費を除く)	1,486	1,430	1,437	△49	+7
賃貸NOI (e) (= a + b - d)	3,184	3,041	3,066	△117	+25
減価償却費 (f)	620	621	605	△14	△16
償却後NOI (g) (= e - f)	2,564	2,419	2,461	② △102	① +41
一般管理費	386	432	423	③ +37	② △8
営業利益	2,487	2,812	2,866	+378	+53
経常利益	2,124	2,420	2,484	④ +360	③ +63
当期純利益	2,129	2,413	2,476	+346	+63
1口当たり分配金	7,217円	8,060円	8,329円	+1,112円 (+15.4%)	+269円 (+3.3%)
期末LTV	48.3%		48.3%	—	
1口当たりNAV (投資口3分割考慮後) ^(注1)	95,000円		97,000円	—	
うち1口当たり出資総額分	約 73千円		約 73千円		
うち1口当たり含み益分	約 22千円		約 23千円		

25/2期(第23期)・25/8期(第24期)実績の比較

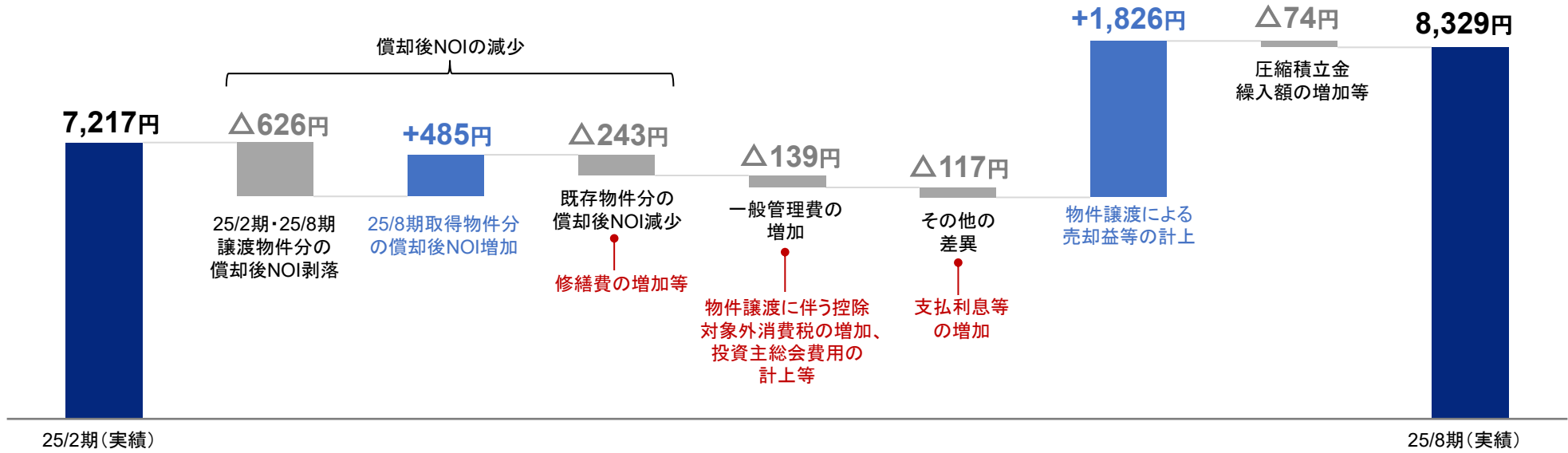
	利益の変動額
① 不動産等売却益等の計上 ➢ MY熊本ビル(45%)330/ 熊本 (55%)+南品川計828	+497百万円
② 償却後NOIの減少	△102百万円
23・24期譲渡物件分の償却後NOI剥落	△167百万円
24期取得物件分の償却後NOI増加	+130百万円
賃料・共益費収入・その他収入等の増加	+28百万円
水道光熱費収支の改善	+18百万円
修繕費の増加	△69百万円
減価償却費・管理業務費他の増加	△42百万円
③ 一般管理費の増加 ➢ 売却に伴う控除対象外消費税増加、 投資主総会費用等	△37百万円
④ 営業外収支の差異 ➢ 支払利息の増加	△18百万円

25/8期(第24期)予想・実績の比較

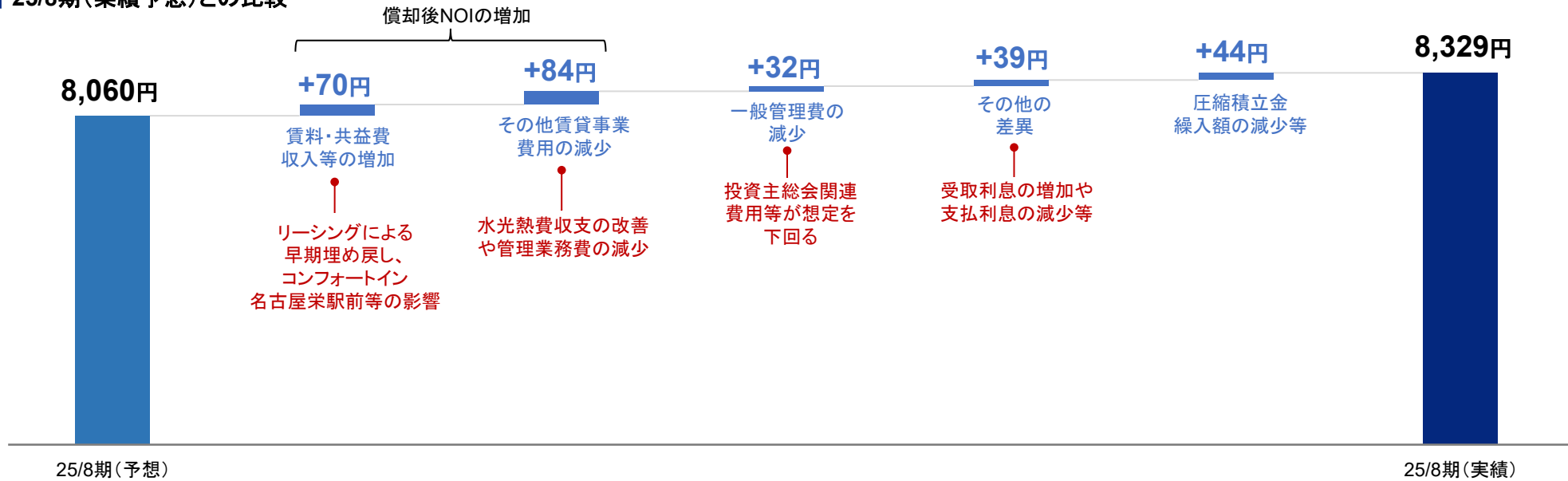
	利益の変動額
① 償却後NOIの増加	+41百万円
賃料・共益費収入・その他収入等の増加	+18百万円
水道光熱費収支の改善	+30百万円
修繕費の増加	△40百万円
減価償却費・管理業務費他の減少	+33百万円
② 一般管理費の減少 ➢ 投資主総会関連費用、支払手数料等	+8百万円
③ 営業外収支の差異 ➢ 受取利息や支払利息等の差異	+10百万円

1口当たり分配金の増減要因: 2025年8月期(第24期)

25/2期(前期)との比較



25/8期(業績予想)との比較



(百万円)	25/8期 (第24期) 実績	26/2期 (第25期) 予想	前期比	26/8期 (第26期) 予想	前期比
営業収益 (= a + b + c)	5,332	4,604	△728	4,345	△258
賃貸事業収入 (a)	4,059	4,050	△8	3,948	△102
その他賃貸事業収入 (b)	444	389	△55	397	+7
不動産等売却益等 (c)	828	163	① △664	—	① △163
賃貸事業費用 (d) (減価償却費を除く)	1,437	1,340	△96	1,328	△12
賃貸NOI (e) (= a + b - d)	3,066	3,099	+33	3,017	△82
減価償却費 (f)	605	607	+1	613	+6
償却後NOI (g) (= e - f)	2,461	2,492	② +31	2,403	② △88
一般管理費	423	403	③ △20	383	③ △19
営業利益	2,866	2,252	④ △613	2,020	④ △232
経常利益	2,484	1,808	△675	1,559	△249
当期純利益	2,476	1,807	⑤ △669	1,558	△249
1口当たり分配金	2,776円 (8,329円)	2,220円	△556円 (△20.0%)	2,140円	△80円 (△3.6%)
期末稼働率	98.3%	98.3%	0.0pt	98.8%	+0.5pt

業績予想上一定面積の
想定退去及び空損埋戻しを見込む

25/8期(第24期)実績・26/2期(第25期)予想の比較

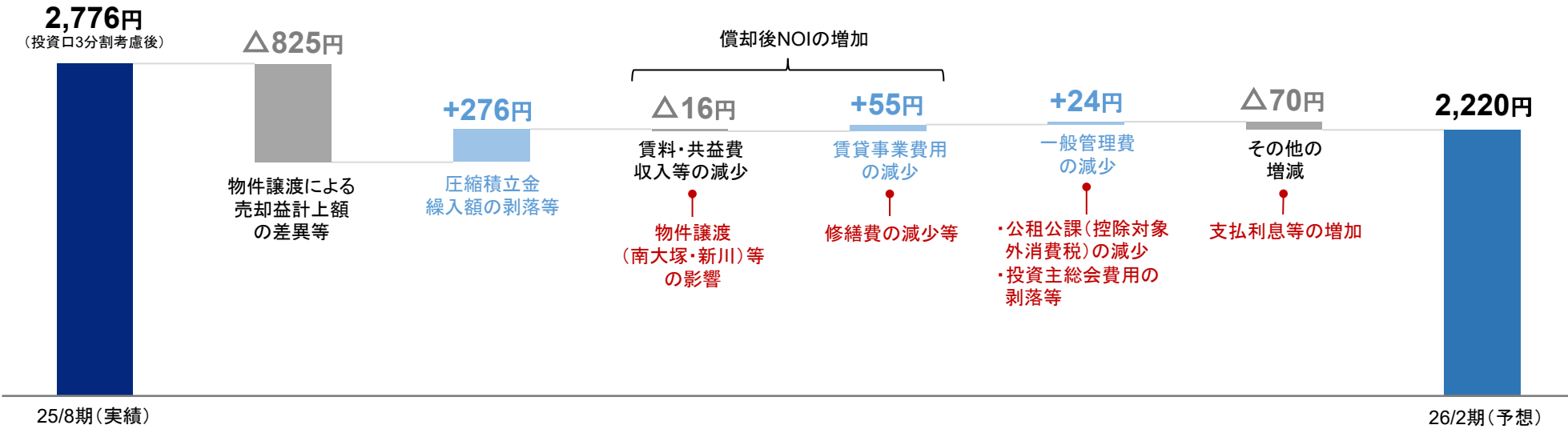
	利益の変動額
① 不動産等売却益の計上額差異 ➢ MY熊本 (55%)+南品川計828 / 南大塚・新川計163	△664百万円
② 償却後NOIの増加 賃料・共益費収入・その他収入等の減少 水道光熱費収支の悪化 修繕費の減少 減価償却費・その他費用の増減	+31百万円 △13百万円 △7百万円 +55百万円 △4百万円
③ 一般管理費の減少 ➢ 控除対象外消費税の減少、 投資主総会(関連)費用の剥落等	+20百万円
④ 営業外収支の差異 ➢ 支払利息等の増加	△62百万円
⑤ 法人税等の減少	+6百万円

26/2期(第25期)予想・26/8期(第26期)予想の比較

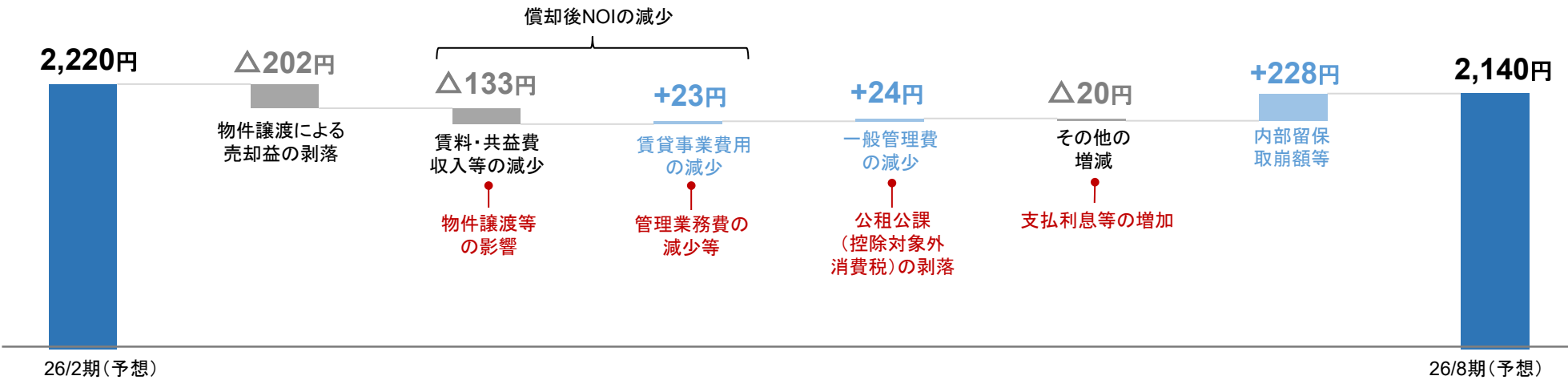
	利益の変動額
① 不動産等売却益等の剥落	△163百万円
② 償却後NOIの減少 賃料・共益費収入・その他収入等の減少 ➢ 空室損失の計上等 水光熱費収支の悪化 管理業務費・その他費用の減少 ➢ 管理業務費・修繕費等の減少、公租公課の増加等	△88百万円 △107百万円 △6百万円 +24百万円
③ 一般管理費の減少 ➢ 公租公課(控除対象外消費税)の減少等	+19百万円
④ 営業外収支の差異 ➢ 支払利息等の増加	△16百万円

1口当たり分配金の増減要因：2026年2月期（第25期）・2026年8月期（第26期）

25/8期（実績）及び26/2期（予想）の比較



26/2期（予想）及び26/8期（予想）の比較



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 (投資口3分割考慮後)」の額は、各期末時点における出資総額に「含み益」を加算し、2025年9月1日を効力発生日とする投資口3分割後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。「含み益」は、各期末時点における保有物件の鑑定評価額の合計額から保有物件の帳簿価額の合計額を控除して算出しています。



3 運用実績及び見通し



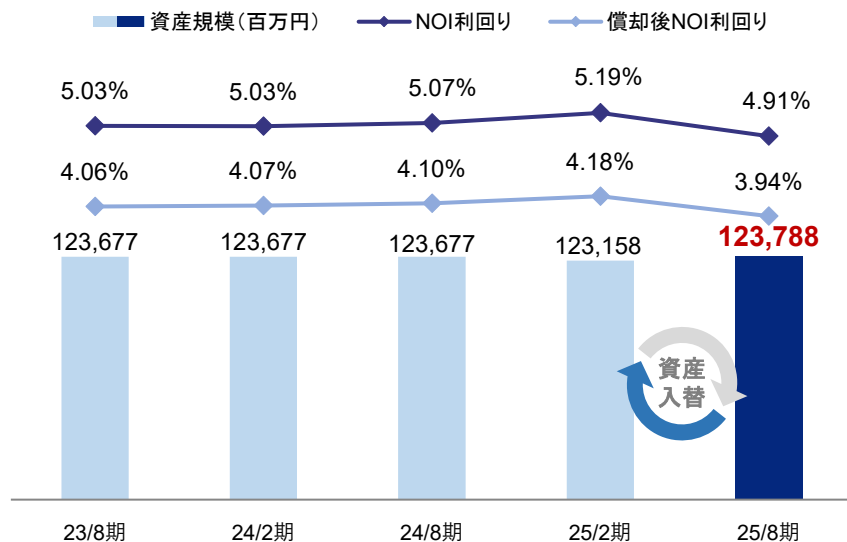
One REIT

ポートフォリオの状況(2025年8月期(第24期)実績)

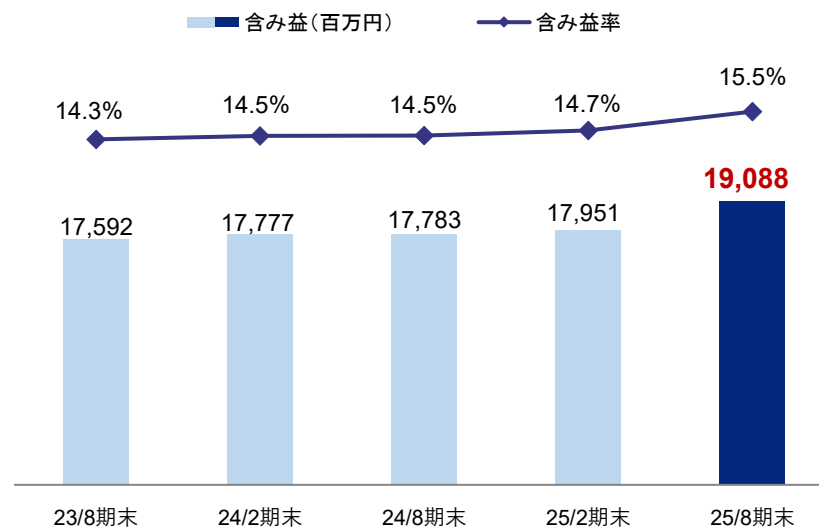
運用実績及び見通し

- ポートフォリオ利回りは資産入替影響により低下。鑑定の上昇やコンフォートイン名古屋栄駅前の鑑定対比割安な価格での取得により、含み益は25/8期末で190億円に到達

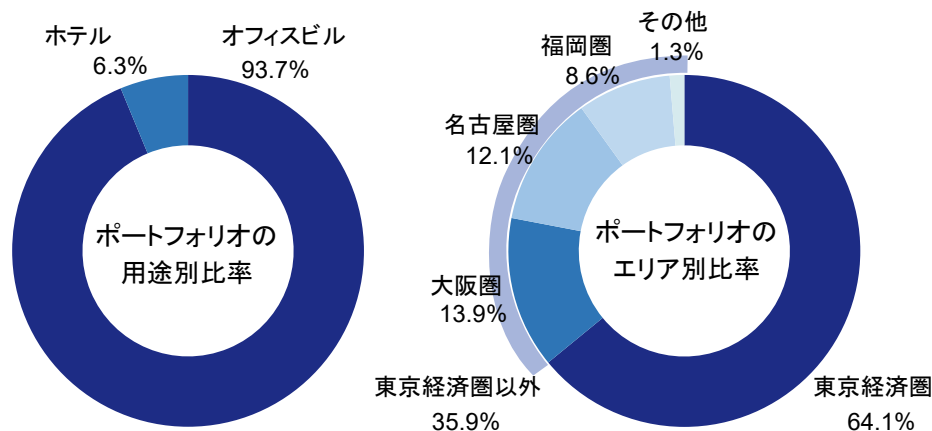
ポートフォリオ利回り(注1)の推移



ポートフォリオの含み益(注2)・含み益率の推移



ポートフォリオの投資比率(25/8期末:取得価格ベース)

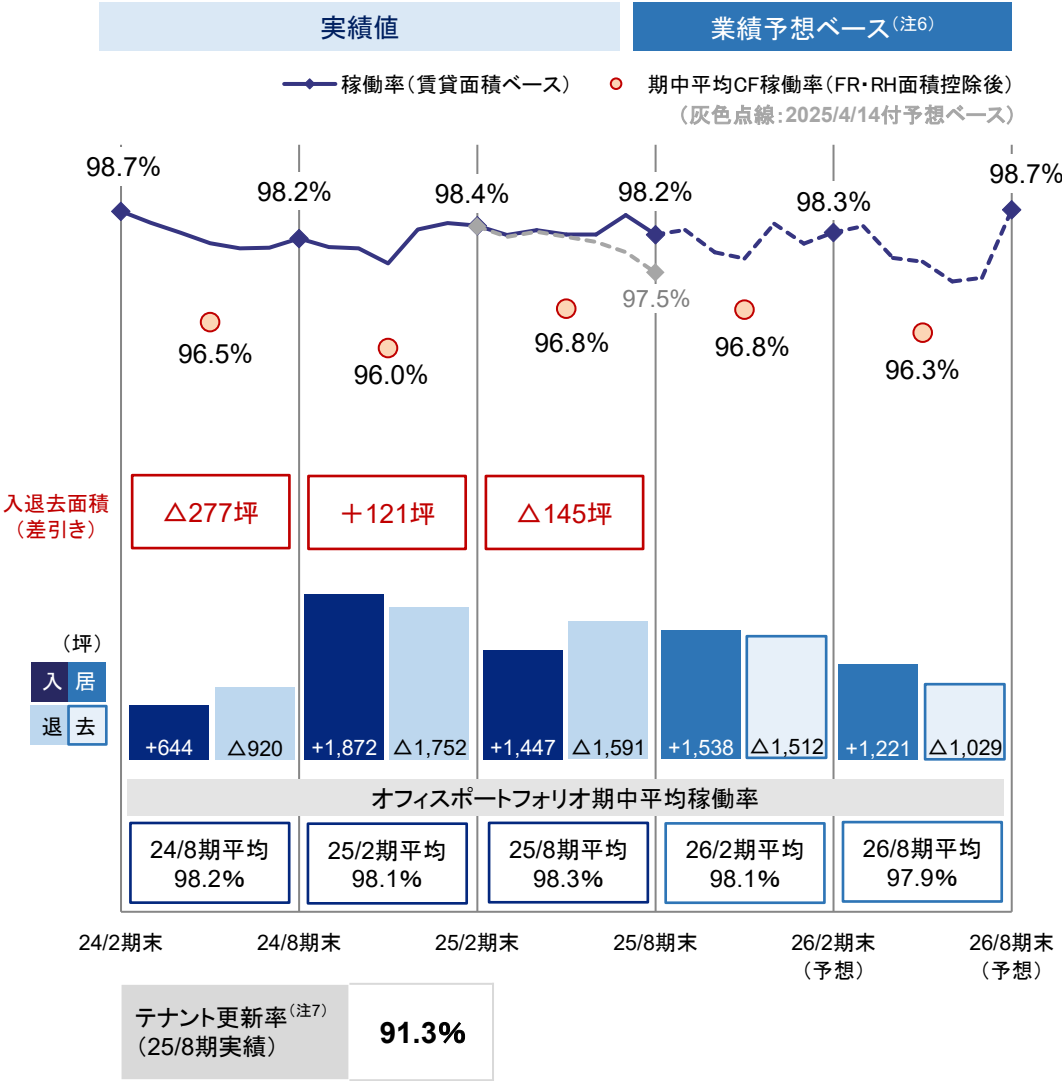


ポートフォリオ構築方針における立地(オフィスビル・ホテル)

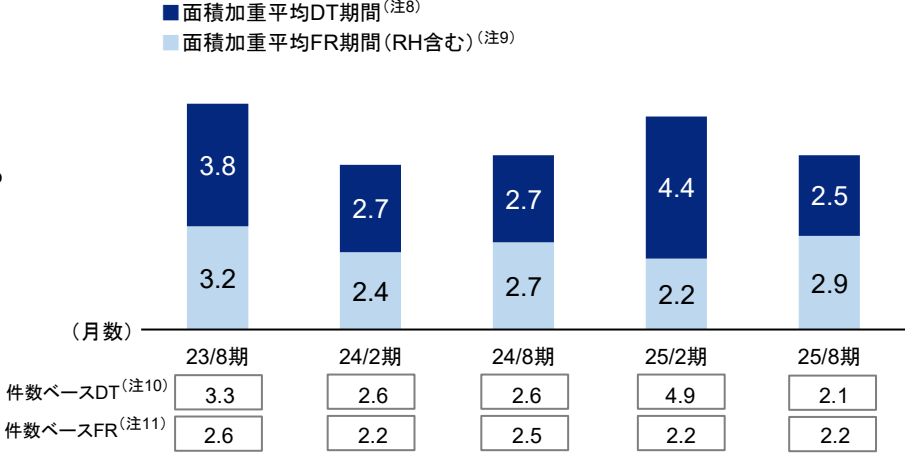
用途	立地
オフィスビル	東京経済圏(注3)を中心とした五大都市圏(注4)、地方政令指定都市等(注5)
ホテル	- 日本全国の主要都市及びその周辺地域又は観光地 - 宿泊需要等を総合的に勘案し、投資対象となる資産の用途に適した地域

■ 25/8期は早期埋戻しで入居面積が予想を超過し、期末稼働率 98.2%、期中平均CF稼働率 96.8%とそれぞれ期初予想を上回り、高稼働を維持

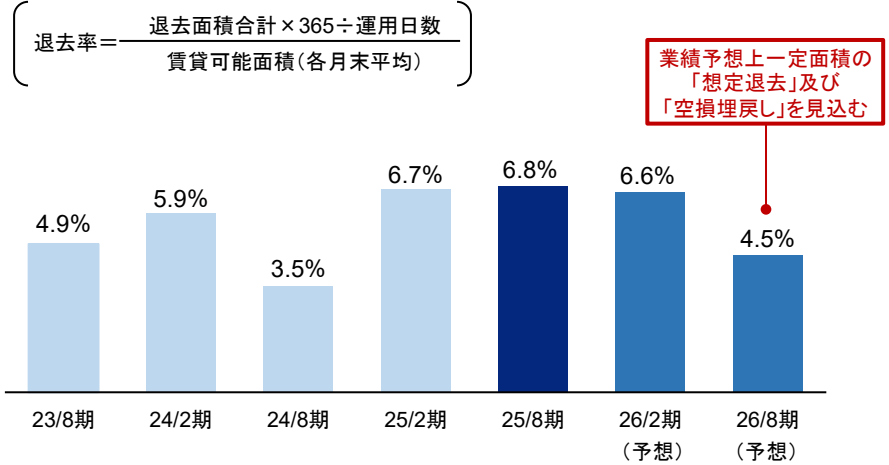
オフィスポートフォリオ稼働率の推移



平均DT期間及び平均FR期間 (RH含む) の推移



退去率 (年率) の推移



25/8期重点対応物件のリーシング結果

- 大型テナント解約も、着実な埋め戻しにより稼働率は上昇

ONEST名古屋錦スクエア



25/2期末稼働率	25/8期末稼働率
73.9%	90.5%
募集対象面積	募集対象面積
626坪	167坪

- 2024年11月で本物件の50%超の大型テナント解約も、館内移転ニーズをくみとり、25/2期末時点で稼働率は73.9%
- 賃料上昇局面やポートフォリオ全体の高稼働状況を背景に、時間をかけた賃料増額へのリーシングに注力し、9割を超える稼働率に回復

26/2期 リーシング重点対応物件

- 解約予定区画のリーシング活動に注力

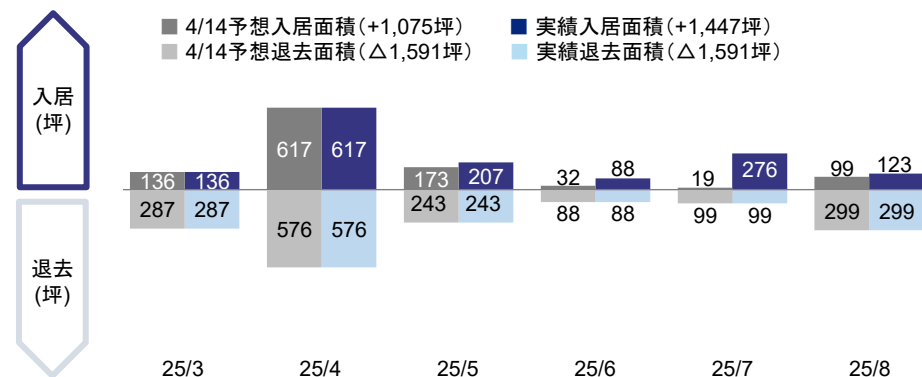
東京パークサイドビル



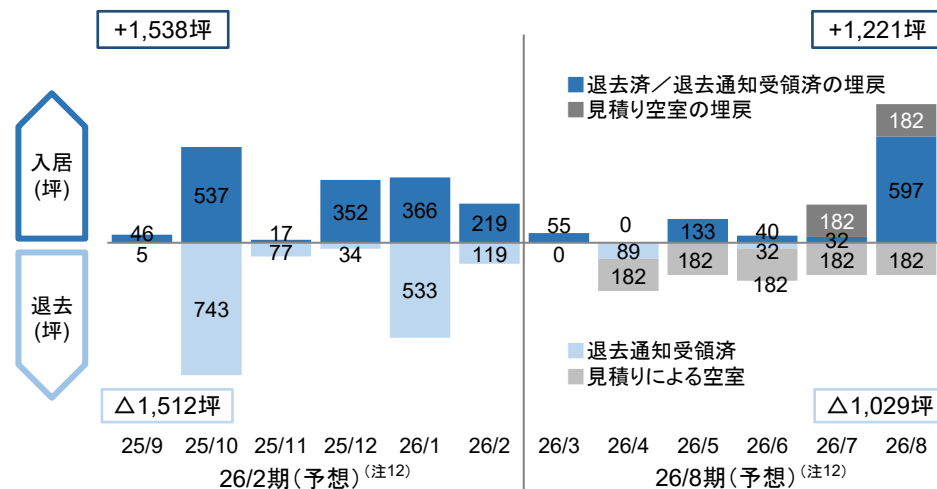
25/8期末稼働率
100.0%
募集対象面積
—

- 2026年1月19日付で計480坪の区画において解約予定
※2025年7月8日付「テナントの異動(貸借の解消)」に関するお知らせにてリリース済
- 解約通知受領後、速やかにリーシング活動を開始し、近隣物件からの増床、ビルグレード改善等、活発なオフィス賃貸ニーズを背景に、具体案件を交渉中

25/8期 入退去面積の月次推移

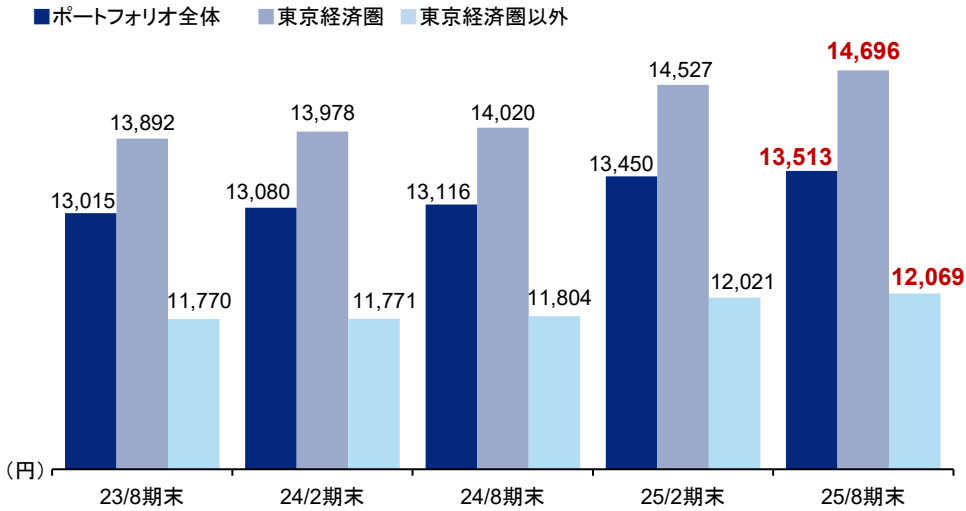


26/2期・26/8期 予想入退去面積の月次推移

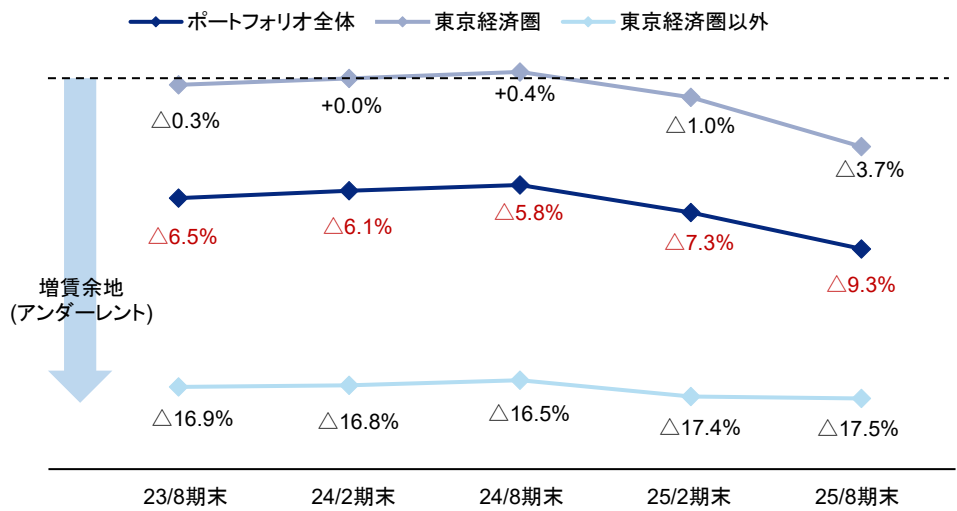


- 既存契約における賃料増額改定を背景に、東京経済圏・東京経済圏以外共に着実な賃料の増額を実現
- マーケット賃料の上昇により賃料ギャップは拡大し、ポートフォリオ全体で△9.3%と増賃余地が拡大

平均賃料単価(注13)(円/坪)の推移

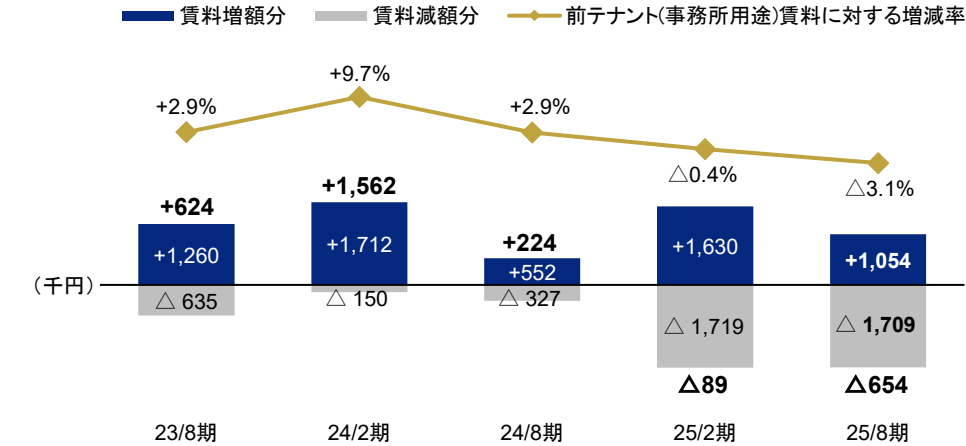


賃料ギャップ(注14)の推移



新規契約の賃料改定

変動額及び前テナント(事務所用途)賃料に対する増減率(月額賃料ベース)



- ・ 前期に引き続き、一部高賃料単価のテナント退去・マーケット賃料での埋戻しによる賃料減があったものの、マーケット賃料を意識したリーシングを実施、結果、7割(11/16件)で増額を達成。

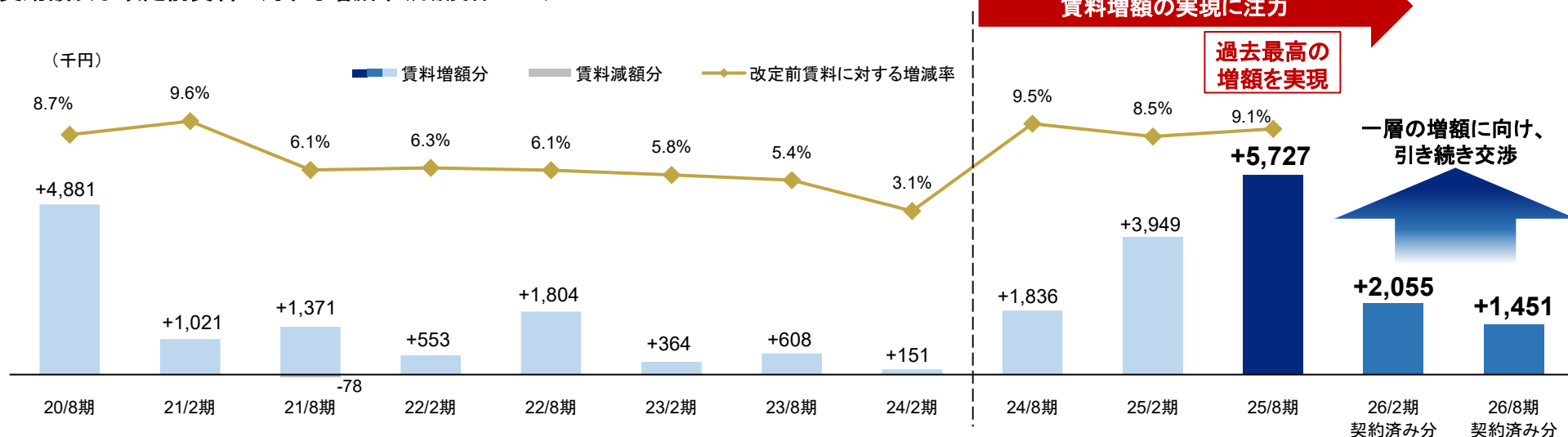
増額となった新規契約の増額率

	25/2期	25/8期
東京経済圏	18.1%	15.6%
東京経済圏以外	16.8%	9.9%
合計	16.9%	10.6%

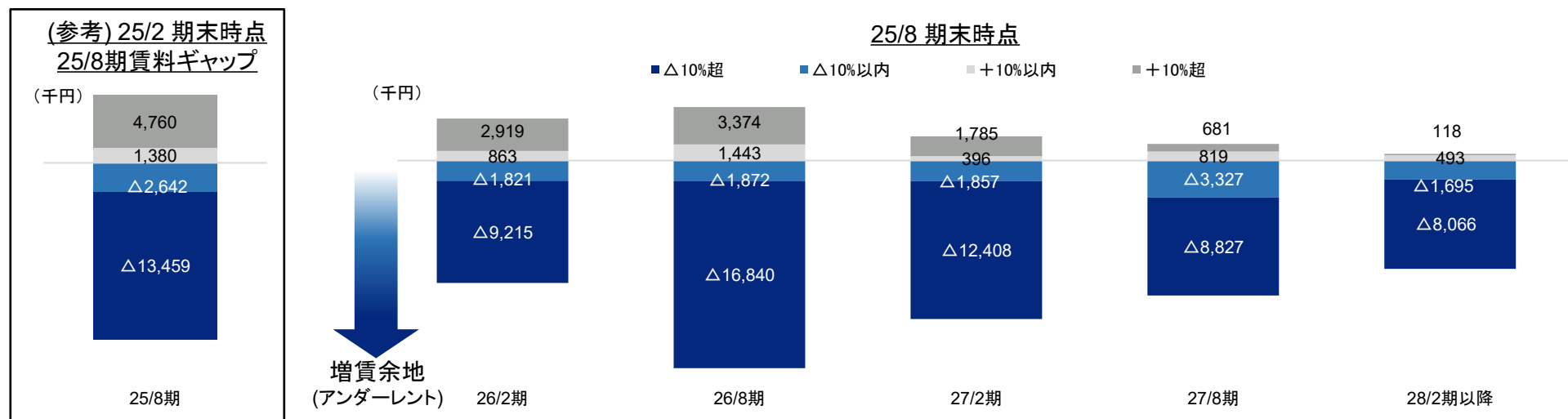
- 継続して賃料増額に注力しており、25/8期では過去最高となる5,727千円の増額改定を実現（期初時点の25/8期の改定対象アンダーレント16,101千円）

既存契約の賃料改定

変動額及び改定前賃料に対する増減率（月額賃料ベース）



改定期ごとの賃料ギャップ分布（期末時点で有効な契約に基づく）



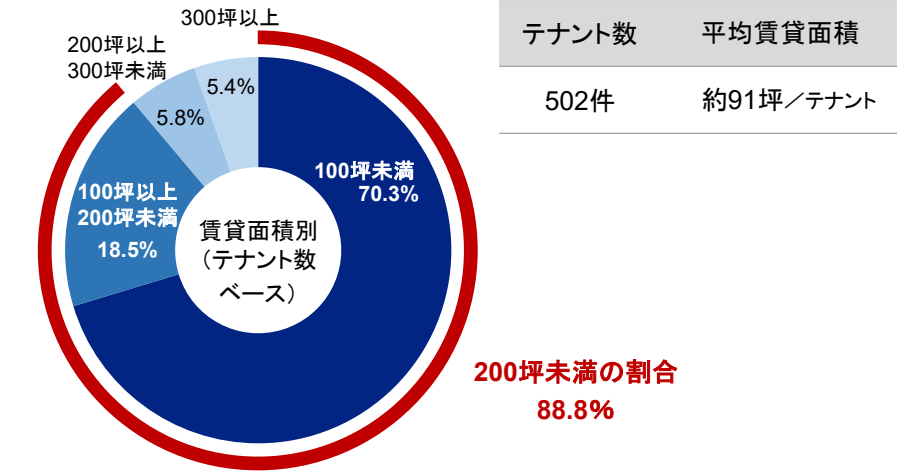
■ 高度なテナント分散を維持

| 上位テナントの状況(25/8期末)

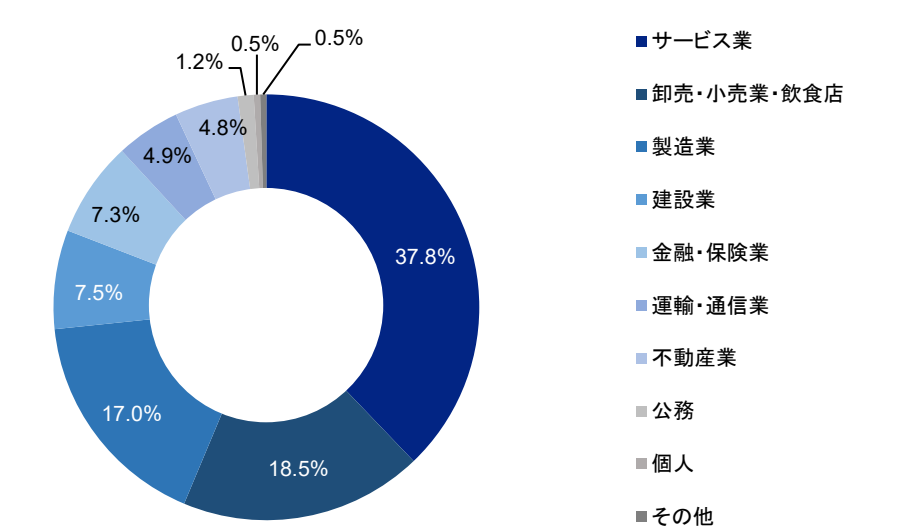
	テナント名	賃貸面積 (坪) ^(注15)	オフィスの賃貸可能面積に 占める割合 ^(注16)	入居物件名
1	オリジナル設計株式会社	591.31	1.3%	ONEST元代々木スクエア
2	ウチダエスコ株式会社	590.50	1.3%	東京パークサイドビル
3	株式会社京都新聞ホールディングス	551.70	1.2%	ONEST京都烏丸スクエア
4	株式会社キリン堂	533.11	1.1%	ONEST新大阪スクエア 肥後橋センタービル
5	損害保険ジャパン株式会社	507.30	1.1%	リードシー千葉駅前ビル
6	一般財団法人西日本産業衛生会	484.11	1.0%	大博多ビル
7	(非開示) ^(注17) 業種: 情報システム関連	480.17	1.0%	東京パークサイドビル
7	(非開示) ^(注17) 業種: ファクトリー・オートメーション関連	480.17	1.0%	東京パークサイドビル
9	株式会社イッセイミヤケ	469.35	1.0%	ONEST元代々木スクエア
10	NDSインフォス株式会社	458.76	1.0%	ONEST名古屋錦スクエア
上位10テナント合計		5,146.48	11.0%	

※第7位のテナントである社名非開示のファクトリー・オートメーション関連企業より、
2026年1月19日を解約予定日とした賃貸借契約の解約通知書を受領しております。

| 賃貸面積別テナント分布状況^(注18)(25/8期末)



| 業種別テナント分布状況^(注19)(賃貸面積ベース・25/8期末)



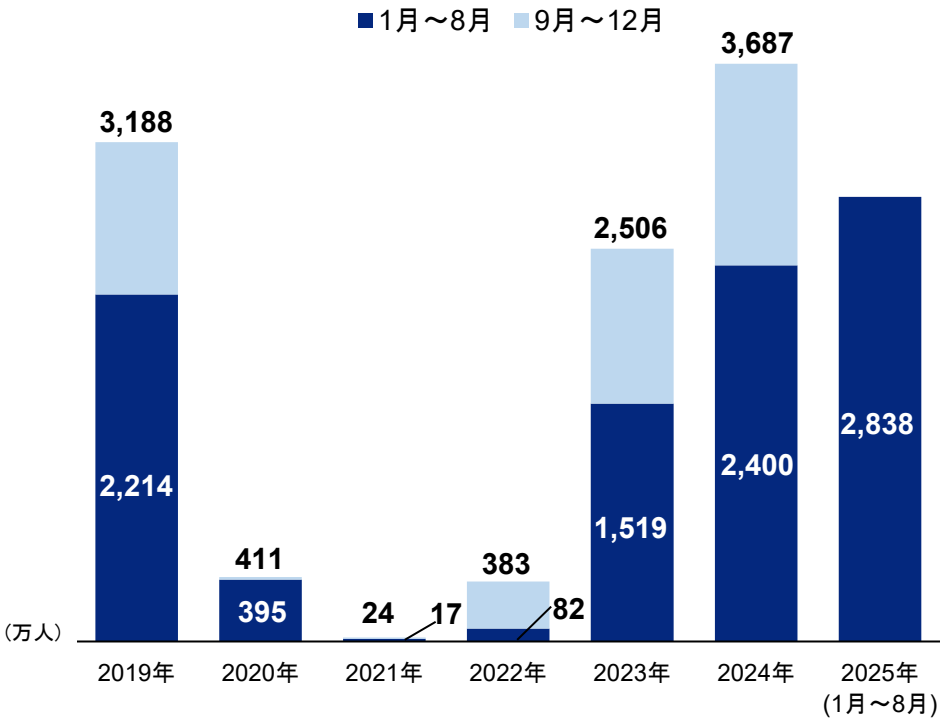
ホテルポートフォリオ(コンフォートイン名古屋栄駅前)運用状況

- 新たに取得したコンフォートイン名古屋栄駅前では、日本における大地震の風評による影響はあったものの、各項目において当初計画を上回る実績を計上
- 訪日外国人数の増加が続く中、コンフォートイン名古屋栄駅前では、今後の周辺新施設開業等による需要増加、中部国際空港からの旅客増加も期待される

項目	ADR	OCC	RevPAR	変動賃料収入
25/8期予想に対する 実績の超過状況 (注20)	+7.5%	+2.3pt	+10.6%	+3.2%

訪日外国人数推移(1月～8月／年間)

- ・ 2025年1月～8月累計の訪日外国人数は、日本における大地震の風評による影響はあったものの、前年同期比+18.2%の2,838万人を記録

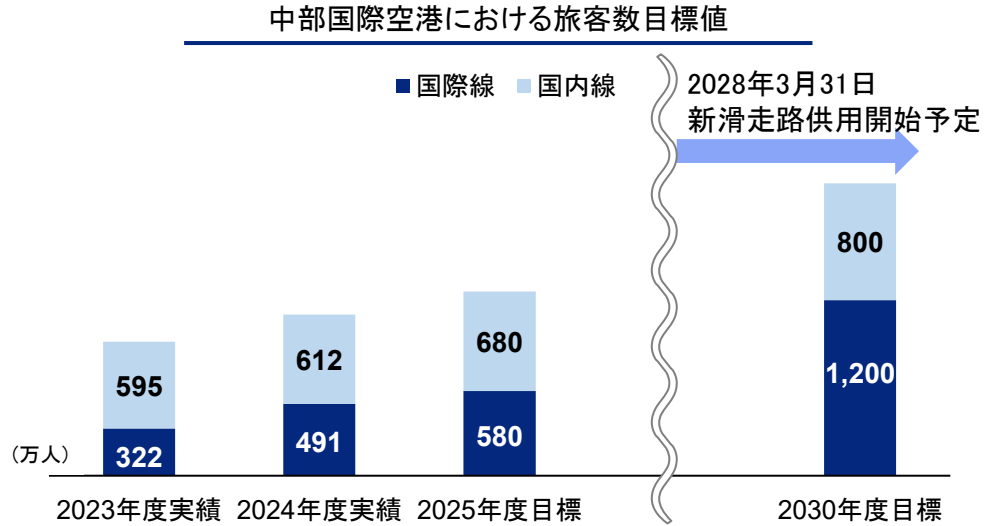


【出所】日本政府観光局(JNTO)訪日外客統計(2025年7月・8月は推計値)に基づき本資産運用会社が作成

コンフォートイン名古屋栄駅前のある名古屋のホテルマーケット見通し

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

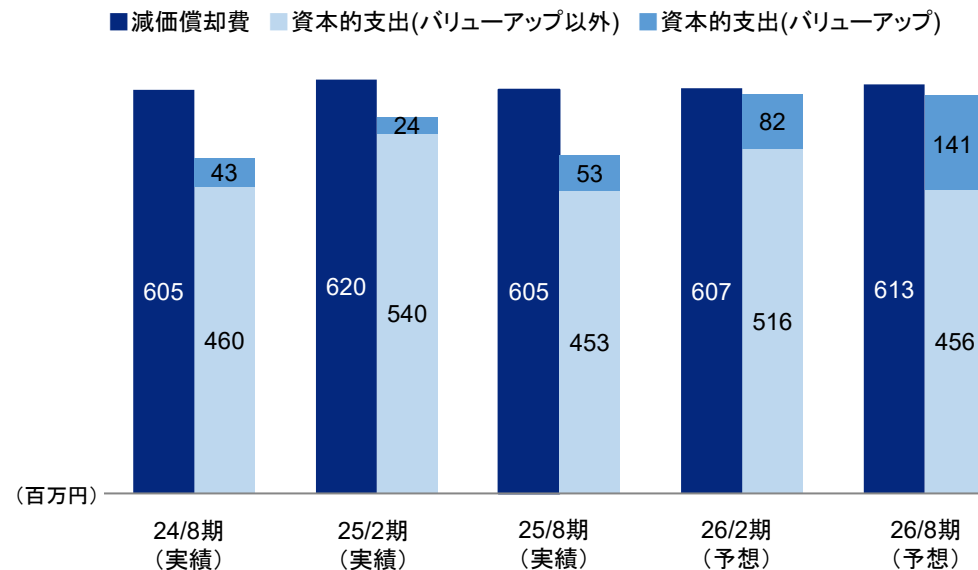
2025年度	2026年度
7月: IGアリーナ開業 (最大1.7万人規模のライブ等開催)	夏: ザ・ランドマーク名古屋栄開業 (国際MICE対応の大型バンケット有)
後半: 新路面交通システム(SRT) 名古屋駅・栄間で運用開始	9月: 愛知・名古屋アジア競技大会開幕



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

- 資本的支出は、原則として毎期減価償却費の範囲内で計画し、内製化された専門組織により工事仕様の精査、金額査定等を行い最適なコスト管理を追求
→コストコントロールに加え、譲渡物件における資本的支出負担減もあり、前期比で資本的支出は減少
- 専有部分の内装工事やLED化工事などのバリューアップ工事を予算化し、テナント満足度向上や賃料上昇等、今後のテナントリーシングへの寄与が期待できる資本的支出を計画

減価償却費及び資本的支出の推移



資本的支出の事例

- 受変電設備や空調関連工事、エレベーター工事など、大規模な共用部のメンテナンス工事を中長期にわたり計画的に実施
- 共用部での水回りやLED化工事のほか、テナント入替え時に合わせた専有部分でのLED化工事やOAフロア化工事等のバリューアップ工事によってテナントの快適性を向上

25/8期(第24期)実績

- ・ 工事費高騰の折、受変電設備や空調設備、建物外壁、駐車場など大規模な修繕工事等を中心に、共用部LED化や水回りリニューアル工事等、工事仕様及び金額の精査を行いながらコスト管理により実施
→当初予想比△98百万円(対前期実績△58百万円)の506百万円

26/2期(第25期)予想

- ・ 受変電設備・空調・エレベーター設備等更新の大型工事予定(5件)
→予算計上額合計:280百万円
- ・ その他専有部分の内装工事やLED化等のバリューアップ工事予定
→予算計上額合計:82百万円

26/8期(第26期)予想

- ・ 受変電設備・空調・消火設備の更新等に関する大型工事(3件)
→予算計上額合計:131百万円
- ・ その他共用部のLED化工事を中心にバリューアップ工事を計画
→予算計上額合計:141百万円

立川錦町ビル:共用部意匠修繕工事の事例



- 売却益及びキャッシュフロー最大化のため、2025年9月30日付でONEST南大塚ビル・新川一丁目ビルの譲渡を決定
- 今後、売却によって得た資金で、よりクオリティーの高い資産取得を行い、ポートフォリオの課題解決促進を企図

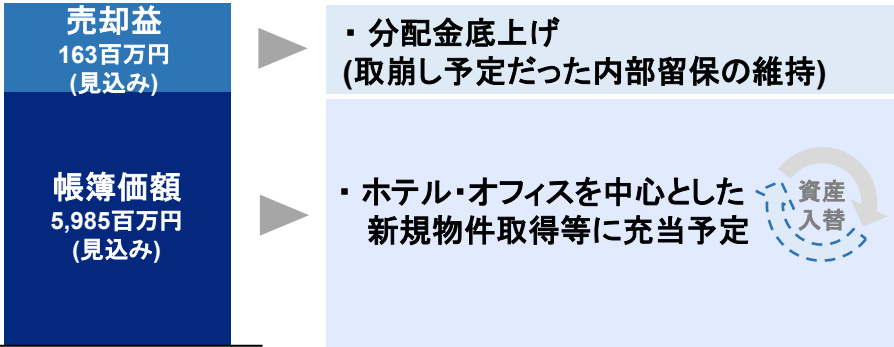
譲渡の概要



	ONEST南大塚ビル	新川一丁目ビル	合計
譲渡予定価格	4,100百万円	2,130百万円	6,230百万円
売却益(見込み)	154百万円	9百万円	163百万円
築年数(注21)	34.3年	35.7年	34.8年

売却代金・売却益の活用

物件売却による資金のうち、売却益は投資主に還元し、帳簿価額相当分は今後の新規物件取得等の原資として活用を想定



譲渡物件選定理由

- ・ 築年数30年超の物件の中で、特に資本的支出増加が見込まれ、かつ賃料上昇余地が限定的な物件
- ・ インフレ等を背景とした工事費単価上昇を踏まえ、現時点でこれらの物件を譲渡することがキャッシュフロー及び売却益の最大化に繋がると判断

優先交渉権保有物件



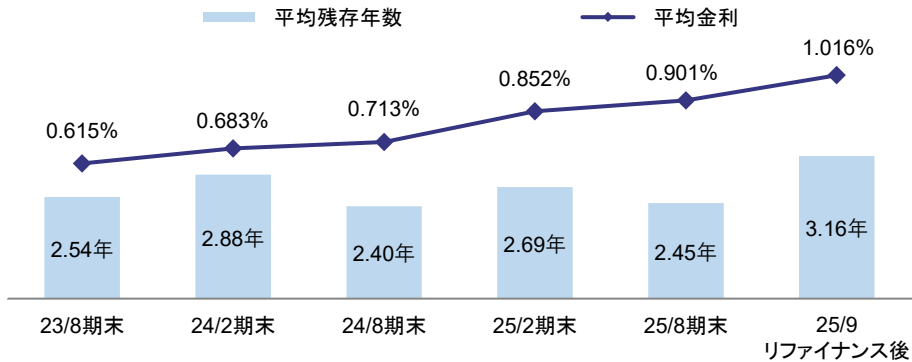
物件名称	神楽坂プラザビル
所在地	東京都新宿区神楽坂
最寄駅	東京メトロ東西線他・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅 徒歩約4分
賃貸可能面積	2,833.03㎡
最低購入価格	最新の不動産鑑定評価額を踏まえて、優先交渉権取得先が満足する購入価格であること等
購入可能期間	2024年12月25日～2029年12月25日

- 2025年7月～9月のリファイナンスにおいて、借入残存期間の長期化と返済期限の分散化を促進（グリーンファイナンスは8,974百万円の純増）
- 金利上昇環境下、固定金利比率80%超を維持しながら、変動金利での調達により金利コストの抑制も実施

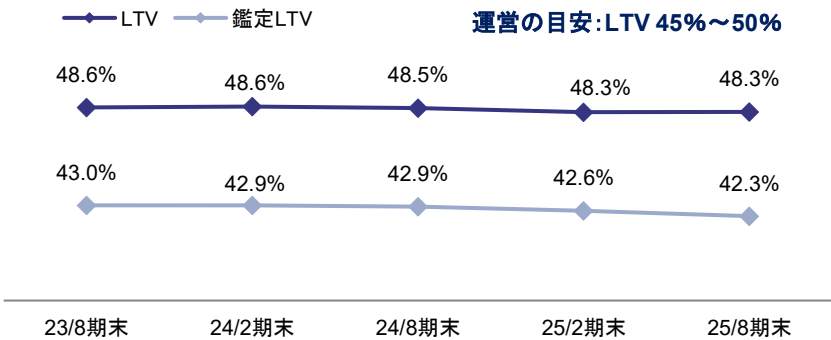
有利子負債サマリー(2025年9月リファイナンス後)

LTV	平均金利	固定金利比率	平均残存年数	平均調達年数	借入余力 ^(注22)	格付の状況 JCR長期発行体格付
48.3% ※2025年8月末時点	1.016%	80.5%	3.16年	5.81年	45億円 ※2025年8月末時点	A+ (安定的)

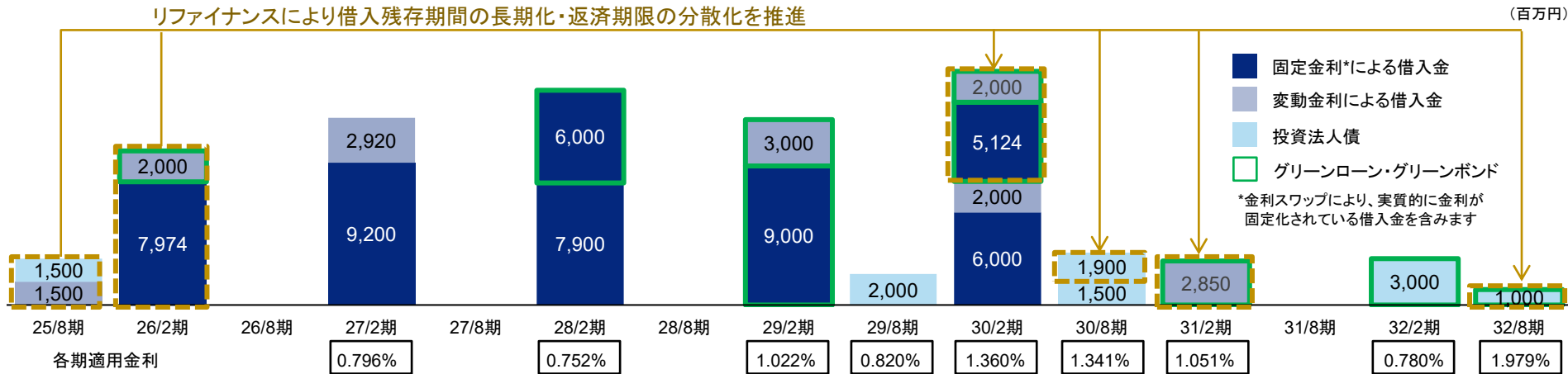
平均金利・平均残存年数の推移



LTV・鑑定LTV^(注23)の推移



返済期限の分布及び金利の状況 (2025年9月リファイナンス後)



有利子負債残高 (百万円)			
25/2期末	25/8期末	前期比	【参考】 リファイナンス後
短期借入金	1,500	—	△1,500
長期借入金	55,994	55,994	—
投資法人債	8,000	9,400	+1,400
合計	65,494	65,394	△100

グリーンファイナンス (百万円)			
25/2期末	25/8期末	前期比	【参考】 リファイナンス後
グリーンローン	20,000	20,000	—
グリーンボンド	3,000	4,000	+1,000
合計	23,000	24,000	+1,000

有利子負債に占めるグリーンファイナンスの割合(リファイナンス後): 48.9%

投資法人債の概要				
銘柄	発行額(百万円)	年限(年)	償還期限	利率(%)
第2回無担保投資法人債	2,000	10	2029年8月3日	0.820
第6回無担保投資法人債	1,900	5	2030年7月30日	1.721
第4回無担保投資法人債	1,500	10	2030年8月6日	0.860
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	3,000	10	2032年1月27日	0.780
第7回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	1,000	7	2032年7月30日	1.979
投資法人債合計	9,400	—	—	—

有利子負債の構成状況				
	25/8期末 借入残高(百万円)	比率 (%)	【参考】 リファイナンス後 借入残高(百万円)	比率 (%)
みずほ信託銀行	7,726	11.8	7,726	11.8
みずほ銀行	7,897	12.1	7,897	12.1
三井住友銀行	10,570	16.2	10,570	16.2
SBI新生銀行	7,150	10.9	7,150	10.9
りそな銀行	4,100	6.3	4,100	6.3
あおぞら銀行	3,150	4.8	3,150	4.8
福岡銀行	2,230	3.4	2,230	3.4
西日本シティ銀行	1,950	3.0	1,950	3.0
京都銀行	1,650	2.5	1,650	2.5
横浜銀行	1,500	2.3	1,500	2.3
三十三銀行	1,320	2.0	1,320	2.0
七十七銀行	1,000	1.5	1,000	1.5
第四北越銀行	1,000	1.5	1,000	1.5
日本生命保険	1,000	1.5	1,000	1.5
千葉銀行	900	1.4	900	1.4
中国銀行	900	1.4	900	1.4
第一生命保険	800	1.2	800	1.2
広島銀行	500	0.8	500	0.8
肥後銀行	400	0.6	400	0.6
静岡銀行	250	0.4	250	0.4
投資法人債	9,400	14.4	9,400	14.4
合計	65,394	100.0	65,394	100.0

3 「運用実績及び見通し」における注記

- (注1) 各利回りは取得価格ベースとし、各営業期間の営業日数に応じて年率換算して利回りを算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。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) 各決算期末を価格時点とする不動産鑑定評価額と同期末の帳簿価額との差額を「含み益」としています。
- (注3) 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。以下、同様です。
- (注4) 五大都市圏とは、東京経済圏、大阪圏(大阪市)、名古屋圏(名古屋市)、福岡圏(福岡市)、札幌圏(札幌市)及びその近郊の地域をいいます。以下、同様です。
- (注5) 地方政令指定都市等とは、五大都市圏以外に所在する政令指定都市並びに同都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市である地方中核都市をいいます。以下、同様です。
- (注6) 「業績予想ベース」の稼働率は、本書公表日現在の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) 「テナント更新率」は当期に契約満了時期を迎えたテナントのうち契約更新を行ったテナントの割合をいい、賃貸面積ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注8) 「ダウンタイム(DT)」は、直前に入居していたテナントの賃貸借契約の終了時点から新たなテナントとの賃貸借契約が開始するまでの空室期間を指します。また、「面積加重平均DT期間」は、各営業期間内において賃貸借契約が開始された区画に係るDT月数を各賃貸借契約に記載されている賃貸面積に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、新たに取得した物件について、本投資法人が取得する以前より発生していた空室区画は、本投資法人が取得した日を空室発生の起算日としています。
- (注9) 「面積加重平均FR期間(RH含む)」は、各営業期間内において開始された賃貸借契約について、付与したフリーレント(FR)及びレントホリデー(RH)月数を各賃貸借契約に記載されている賃貸面積に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、集計は事務所用途の契約を対象とし、住居その他の用途に係る契約は含んでいません。
- (注10) 「件数ベースDT」は、各営業期間内において賃貸借契約が開始された区画に係るDT月数の合計を当該区画の件数で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、新たに取得した物件について、本投資法人が取得する以前より発生していた空室区画は、本投資法人が取得した日を空室発生の起算日としています。
- (注11) 「件数ベースFR」は、各営業期間内において開始された賃貸借契約について、付与したフリーレント(FR)及びレントホリデー(RH)月数の合計を当該賃貸借契約の件数で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、集計は事務所用途の契約を対象とし、住居その他の用途に係る契約は含んでいません。
- (注12) 2026年2月期及び2026年8月期の予想入退去面積は、本書公表日現在の業績予想の前提に基づき算出しており、実際の入退去面積と異なる場合があります。
- (注13) 「平均賃料単価」は、各期末時点において、譲渡予定の物件を除いたオフィスビル保有物件を対象に、事務所用途の各テナントとの賃貸借契約における月額賃料及び共益費の総額を賃貸面積で除して算出し、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みません。
- (注14) 各期末時点において、譲渡予定の物件を除いた保有物件を対象に、シービーアールイー株式会社が査定した各物件の新規成約見込みの事務所賃料単価(レンジで査定された場合はその中央値)を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います。
- (注15) 「賃貸面積」は、2025年8月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16) 「オフィスの賃貸可能面積に占める割合」には、オフィスの全保有物件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17) 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18) 「賃貸面積別テナント分布状況」は、各オフィスビルに入居するテナント数をベースに各比率を算出しています。
- (注19) 「業種別テナント分布状況」は、各オフィスビルに入居するテナントの賃貸面積をベースに各比率を算出しています。
- (注20) 「25/8期予想に対する実績の超過状況」は、2025年4月14日付で公表された2025年8月期予想の前提となる各ホテル指標の期当たりの平均値に対する超過比率を算出しています。
- (注21) 譲渡物件の築年数は2025年8月期末時点を基準としています。物件合計の築年数は取得価格で加重平均して算出し、小数第1位を四捨五入して表示しています。
- (注22) 「借入余力」は、2025年8月期末時点のLTVを基準として、LTVが50%に達するまで借入れによる資金調達を行った場合の借入金額をいいます。なお、借入余力は当該金額の借入れや当該借入余力を活用した物件取得の実現を保証するものではありません。
- (注23) 「鑑定LTV(%)=期末有利子負債残高÷(期末総資産+期末含み益)」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。



4 サステナビリティに関する取組み



外部評価・国際イニシアティブ



「2025年実施のGRESBリアルエステイト評価」
8年連続で「Green Star」を獲得
GRESBレーティングは「4スター」を獲得



「TCFD提言(注1)」

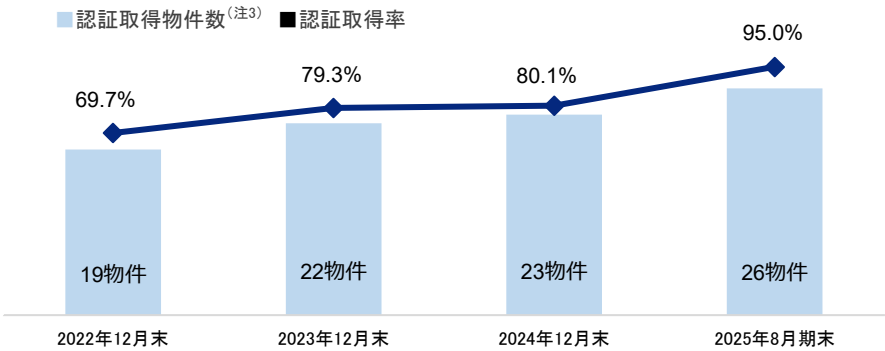
Signatory of:



「責任投資原則(PRI)(注2)」

グリーンビル認証

指標	目標値(2030年度)
グリーンビル認証取得割合 (対 ポートフォリオの延床面積)	90%



■ グリーンビル認証取得状況一覧 (2025年8月期末時点)

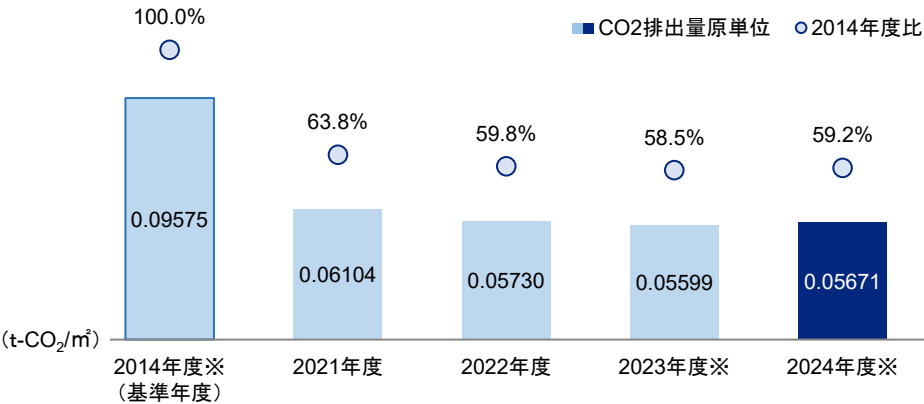
	評価	取得件数(注3)	延床面積(m ²)	取得率(%)
CASBEE不動産評価認証	S	1	8,026.84	—
	A	21	158,305.89	—
DBJ Green Building認証	★	3	53,007.13	—
BELS評価	★★★★★★	1	2,283.56	—
	★★★★★	1	4,659.78	—
合計		26物件	221,623.42	95.0

■ 環境配慮や省エネルギー、資源の有効利用等を重要な環境課題として認識し、環境負荷の低減や持続可能な社会の実現を目指した取組みを推進

温室効果ガス(GHG(CO₂))排出量

指標(2014年度比)	目標値(2030年度)
GHG排出量(原単位)削減割合	40%

- 非化石証書の取得を通じて、ONEST南大塚ビルに係る2024年度の消費電力由来のGHG排出量(Scope2)を100%削減
- 今後も他の保有物件への導入を推進し、GHG排出量の更なる削減を目指す



再生可能エネルギーの活用

再生可能エネルギーの活用を検討し、太陽光発電設備等の設置や再生可能エネルギー由来の電力の使用を推進

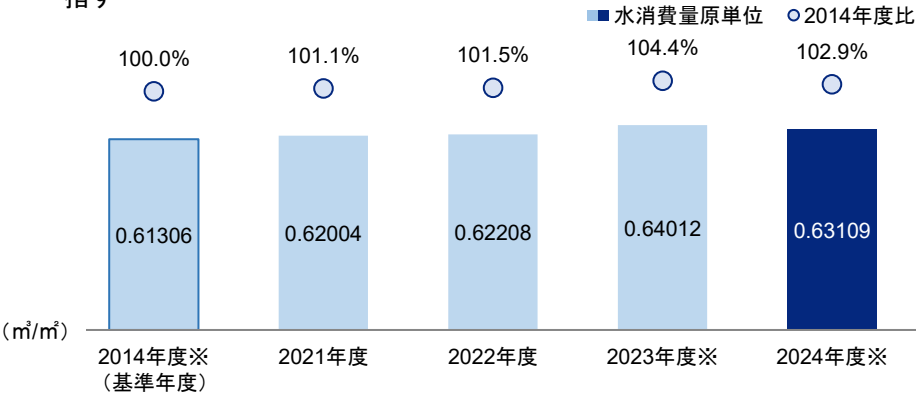
非化石証書の取得

非化石電源から発電された電力が持つ「脱炭素」という環境価値部分を分離して市場で取引できるように証書化した環境証書の一種である「非化石証書」の取得により、既存の電気需給契約を維持したまま脱炭素化が可能。2024年度では、ONEST南大塚ビル^(注4)を対象に取得(調達量: 628,496kWh)

水消費量

指標(2014年度比)	目標値(2030年度)
水消費量(原単位)削減割合	10%

- 大博多ビルにおいて過剰な洗浄水を削減する大便器洗浄システム「アクアエース」を導入
- 効果測定の結果、導入後6ヶ月間の累計で2,613m³の節水(導入前設備対比で約53%削減)および100万円超の費用節減を実現
- 今後も他の保有物件への導入を計画しており、水消費量の更なる削減を目指す



廃棄物

統一的な廃棄物管理手法の導入

廃棄物の統一的な管理手法の導入を通じて、廃棄物の削減をはじめとした様々な施策の実施を目指す

CBA wellfestの導入

2025年8月より、法令遵守・可視化・業務最適化などを軸にクラウド上で廃棄物処理業務を支援する廃棄物管理プラットフォームである「CBA wellfest」を全物件で導入。廃棄物管理の効率化と資源循環(リサイクル)の推進を企図

※ GHG排出量(Scope1及びScope2)、水消費量について、株式会社サステナビリティ会計事務所より独立第三者の保証報告書を取得しています。

- テナントや施設利用者に安心・快適・健康な空間の提供、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事等の実施によるテナントの満足度向上を図る
- 資産運用会社 (MONEグループ) における取り組みとして、人材の育成・能力開発や多様な働き方を推進すると共に働きやすい環境を整備

保有物件に関する取り組み

テナントへの安心・快適・健康の提供

エレベーター内への情報端末(プロジェクター)の設置

テナントとのコミュニケーション促進や館内情報提供ツールとして、エレベーター内へのプロジェクター型情報端末をONEST南大塚ビルにおいて導入
今後も他の保有物件への導入を計画



プロジェクター



エレベーターの扉に
投影された映像

テナント満足度調査の実施と結果を踏まえた施策実施

2022年12月～2024年1月に全32物件において実施した前回テナント満足度調査の回答状況を検証し、2025年度実施時の設問に活用

今後も2年で一巡となる体制で継続実施(オフィスビルテナント対象)

災害に対するリスクマネジメントの強化

防災設備・備品の設置及び防災意識向上施策



防災備品の設置

防災設備設置率(台数ベース)

100%を達成(24/8期～)、今後も継続

保有物件における防災マニュアル整備、避難場所掲示、災害報告体制の整備等
防災意識向上への施策を継続的に実施

MONEグループにおける取り組み

持続的成長を担う人材の育成・能力開発

従業員一人ひとりが専門性を高めると同時に、知識やスキルの幅を拡げて人材力を培い、生き生きと協働できる職場環境を整備

一人ひとりの成長のための学びの枠組みの拡充

- ・ 資格取得支援: 推奨資格取得費用及び維持費用の全額補助
- ・ 自己啓発支援: 知識・スキル等の習得のための外部講習参加支援等

Well-Beingに配慮した執務スペースの提供

自然光や植栽を十分に取り入れ、様々な姿勢で業務や打ち合わせ・休憩ができる家具、サーカディアン照明などを採用した執務スペースを提供

ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン

多様な人材の活躍推進、ワークライフバランス充実にの取り組みを推進しています。

差別待遇の禁止

- ・ パワーハラスメント、セクシュアルハラスメント、妊娠等に関するハラスメント等の各種ハラスメントの防止と排除を徹底するための指針を策定しており、女性や障がい者、シニア人材の活躍を促進

全ての従業員の意識改革と行動変革の促進

- ・ LGBTQなどの性的少数者への理解等、自他の権利の尊重について理解を深める機会(社内研修等)を提供

多様な働き方の推進

- ・ ABW(Activity Based Working: 業務内容等に合わせて自由に働く場所や時間を選択する働き方)を推進
- ・ 日数・時間数に制限を設けないフルフレックスタイム制度やフリーアドレス、テレワーク(在宅勤務を含む)制度、及びシェアオフィスの確保を継続

ワークライフバランス支援制度の拡充

- ・ 仕事と育児や介護の両立を支援
- ・ 各種休暇の取得を推進
- ・ 過重労働を防止

コンプライアンスに関する取組み

■ コンプライアンス研修

- 本資産運用会社ではコンプライアンスに関する意識の向上や知識の習得等を目的に全役職員を対象に年間複数回のコンプライアンス研修を実施

■ 内部通報制度

- コンプライアンスに関する役職員からの相談または通報の適正な処理の仕組みを定め、問題の早期発見と是正を図り、自浄作用を発揮し、コンプライアンス体制を実効ならしめるため、内部通報制度(コンプライアンス・ホットライン)を設置

リスクマネジメントの推進に関する取組み

■ リスク管理

- リスクの把握、分析・評価・モニタリング・リスク軽減のための対処活動の実施及び検証のために「リスクモニタリング・シート」を活用したリスク管理を実施

■ BCP対応

- 本資産運用会社ではMONEと共に「ビジネス・コンティンジェンシー・プラン(BCP)」を策定。また、BCPの実効性を高めるため、MONEが実施する災害発生時における役職員の被災状況と安全を迅速に把握するための安否確認、及び本社ビルにおける避難訓練などに本資産運用会社も参加

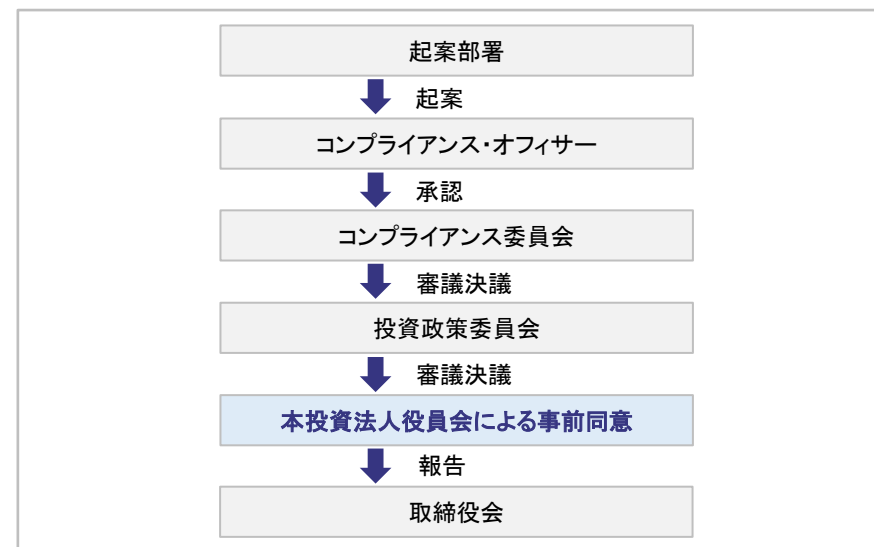
資産運用報酬

- 各報酬の算定方法については、47頁をご参照

		実績(25/8期)	構成比率
運用報酬	運用報酬1(総資産額連動)	203百万円	68.1%
	運用報酬2(NOI連動)	76百万円	25.7%
	運用報酬3(EPU連動)	18百万円	6.2%
合計		298百万円	100.0%

利益相反防止体制の整備

- 議案が利害関係者^(注5)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る
- 本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る



スポンサーによるセიმボート出資

- スポンサーの100%子会社であるMONEは、セიმボート出資として本投資法人の投資口の14.7%を保有

MONE保有口数・保有割合(2025年8月31日現在)

39,470口 14.7%

(投資口3分割考慮後:118,410口)

4 「サステナビリティに関する取組み」における注記

- (注1) 気候変動関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)とは、気候関連の情報開示及び気候変動への影響に関する財務情報についての開示枠組みです。本資産運用会社が属するMONEグループは、気候変動課題の社会及びMONEグループの事業への影響を鑑み、2022年4月、MONEがMONEグループを代表して、TCFD提言への賛同を表明しました。2022年10月より、本投資法人において、TCFD提言に基づく情報開示を実施しています。(2023年10月にTCFDは解散し、IFRS財団のもとに設立された国際サステナビリティ委員会(ISSB)がTCFDにおける議論を継承)
- (注2) 「PRI」は、2006年当時の国連事務総長が提唱した責任投資原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークであり、ESGに関する課題を投資の意思決定に取り込むことを提唱しています。MONEは、MONEグループを代表して、PRIの基本的な考え方に賛同し、2022年4月に署名機関となりました。
- (注3) 複数の認証を取得している物件については、名寄せをして1物件として算出しています。
- (注4) 本物件は2026年1月30日譲渡予定のため、2025年度においては他の保有物件を対象にした非化石証書を取得する予定です。
- (注5) ①本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員、②本資産運用会社の株主、③①、②の他、投信法第201条第1項に定める利害関係人等、④本資産運用会社、みずほリアルティOne株式会社、みずほ不動産投資顧問株式会社又はみずほ信託銀行株式会社が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人、⑤本資産運用会社、みずほリアルティOne株式会社、みずほ不動産投資顧問株式会社又はみずほ信託銀行株式会社にアセットマネジメント業務を委託している法人、⑥本資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人、⑦利益相反取引が起り得る可能性のある取引相手方として本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーが指定する者をいいます。以下同様です。

5 Appendix



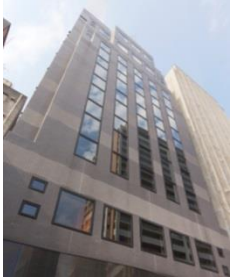
用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円)	期末稼働率	築年数	延床面積 (㎡)
オフィスビル	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	5.9%	9,370	3,300	100.0%	18.3年	7,145.42
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.6%	4,250	1,241	100.0%	34.2年	8,026.84
	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.5%	3,920	883	93.0%	42.3年	5,648.65
	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.3%	3,510	664	100.0%	31.0年	4,316.75
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6%	809	100	100.0%	31.9年	3,920.36
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.1%	9,180	1,800	100.0%	33.3年	10,695.54
	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.2%	3,150	382	100.0%	39.3年	4,369.49
	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.4%	3,750	605	100.0%	33.8年	6,155.16
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8%	2,300	118	100.0%	33.9年	3,503.13
	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.0%	2,640	89	100.0%	38.1年	5,534.88
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.4%	11,500	974	100.0%	33.9年	18,881.34
	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.6%	4,730	51	100.0%	37.6年	6,706.79
	ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.4%	5,380	△36	100.0%	37.7年	5,652.18
	ONEST南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.2%	4,010	113	100.0%	34.3年	5,724.39
	ONEST神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.7%	2,190	46	100.0%	29.5年	1,796.69
	ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	3.2%	4,390	398	86.6%	33.3年	4,659.78
	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.6%	4,680	145	100.0%	27.9年	8,954.60
	新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.7%	2,100	10	100.0%	35.7年	2,298.06
	ONEST箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.4%	1,800	32	77.6%	34.4年	2,283.56
	ONEST東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4%	1,860	103	100.0%	31.3年	2,216.46
	フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	3.0%	4,010	172	100.0%	16.8年	2,583.08
	東京経済圏 小計／平均	—	79,313	64.1%	89,529	11,198	98.6%	32.1年	121,073.15
	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.7%	6,710	2,448	100.0%	33.2年	13,624.65
	ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	3,700	3.0%	4,150	319	91.8%	38.8年	11,998.02
	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.9%	3,630	1,433	90.5%	34.3年	8,147.56
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	3.9%	5,660	892	99.1%	37.8年	12,995.90
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.6%	11,300	480	99.5%	50.0年	30,427.88
	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.2%	11,300	1,755	99.6%	47.9年	24,556.71
	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.3%	1,790	38	100.0%	35.7年	5,332.76
	東京経済圏以外 小計／平均	—	36,735	29.7%	44,540	7,368	97.8%	43.0年	107,083.48
	オフィスビル計／平均	—	116,048	93.7%	134,069	18,567	98.2%	35.6年	228,156.63
ホテル	コンフォートイン名古屋栄駅前	愛知県名古屋市	7,740	6.3%	8,310	521	100.0%	11.4年	5,186.54
合計／平均		—	123,788	100.0%	142,379	19,088	98.3%	34.1年	233,343.17

稼働率の推移

用途	物件名称	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期					
		2023年 8月末	2024年 2月末	2024年 8月末	2025年 2月末	2025年 3月末	2025年 4月末	2025年 5月末	2025年 6月末	2025年 7月末	2025年 8月末
オフィスビル	ONEST神田スクエア	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	99.0%	100.0%	100.0%
	立川錦町ビル	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST横浜西口ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%
	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%
	南品川JNビル	100.0%	91.4%	92.1%	92.1%	—	—	—	—	—	—
	南品川Nビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—
	南品川Jビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—
	八王子SIAビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST元代々木スクエア	87.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST上野御徒町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST大宮吉敷町ビル	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST池袋イーストビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	クレシェンドビル	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	東京パークサイドビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST西五反田スクエア	100.0%	100.0%	82.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST本郷スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST南大塚ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST神田西福田町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST錦糸町スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.6%
	リードシー千葉駅前ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	新川一丁目ビル	87.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST箱崎ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	77.6%
	ONEST東中野ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	フィールド北参道	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	東京経済圏 平均稼働率	98.6%	99.4%	98.7%	99.4%	99.5%	99.7%	99.6%	99.6%	99.7%	98.6%
	ONEST新大阪スクエア	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST京都烏丸スクエア	100.0%	90.5%	90.5%	100.0%	100.0%	91.8%	91.8%	91.8%	91.8%	91.8%
	ONEST名古屋錦スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	73.9%	64.3%	77.4%	77.4%	77.4%	90.5%	90.5%
	MY熊本ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—
ホテル	名古屋伏見スクエアビル	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%
	大博多ビル	99.9%	100.0%	100.0%	96.9%	99.3%	99.3%	98.8%	98.8%	97.4%	99.5%
	肥後橋センタービル	100.0%	97.3%	98.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%
	大同生命水戸ビル	92.4%	90.9%	90.8%	98.5%	98.5%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	100.0%
	東京経済圏以外 平均稼働率	98.6%	97.7%	97.4%	97.0%	96.6%	96.6%	96.5%	96.5%	97.3%	97.8%
	オフィスビル計／平均	98.9%	98.7%	98.2%	98.4%	98.2%	98.3%	98.2%	98.2%	98.6%	98.2%
	コンフォートイン名古屋栄駅前	—	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	全体平均稼働率	98.9%	98.7%	98.2%	98.4%	98.3%	98.4%	98.3%	98.3%	98.7%	98.3%

用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2025年8月期(第24期)末				2025年2月期(第23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
				直前との差		直前との差				
オフィス ビル	ONEST神田スクエア	7,350	9,370	40	3.4%	—	6,069	3,300	9,330	3.4%
	立川錦町ビル	3,264	4,250	10	4.2%	—	3,008	1,241	4,240	4.2%
	ONEST横浜西口ビル	3,110	3,920	—	4.0%	—	3,036	883	3,920	4.0%
	ONEST中野ビル	2,880	3,510	—	4.1%	—	2,845	664	3,510	4.1%
	八王子SIAビル	730	809	△9	4.9%	—	708	100	818	4.9%
	ONEST元代々木スクエア	7,500	9,180	50	3.8%	—	7,379	1,800	9,130	3.8%
	ONEST上野御徒町ビル	2,700	3,150	50	3.6%	—	2,767	382	3,100	3.6%
	ONEST大宮吉敷町ビル	3,000	3,750	90	4.4%	—	3,144	605	3,660	4.4%
	ONEST池袋イーストビル	2,200	2,300	—	3.9%	—	2,181	118	2,300	3.9%
	クレシェンドビル	2,466	2,640	—	4.4%	—	2,550	89	2,640	4.4%
	東京パークサイドビル	10,450	11,500	200	4.1%	—	10,525	974	11,300	4.1%
	ONEST西五反田スクエア	4,500	4,730	30	3.7%	—	4,678	51	4,700	3.7%
	ONEST本郷スクエア	5,406	5,380	20	3.6%	—	5,416	△36	5,360	3.6%
	ONEST南大塚ビル	3,900	4,010	10	3.6%	—	3,896	113	4,000	3.6%
	ONEST神田西福田町ビル	2,100	2,190	20	3.4%	—	2,143	46	2,170	3.4%
	ONEST錦糸町スクエア	3,951	4,390	—	3.4%	—	3,991	398	4,390	3.4%
	リードシー千葉駅前ビル	4,475	4,680	20	4.2%	—	4,534	145	4,660	4.2%
	新川一丁目ビル	2,100	2,100	—	3.3%	—	2,089	10	2,100	3.3%
	ONEST箱崎ビル	1,771	1,800	—	3.5%	—	1,767	32	1,800	3.5%
	ONEST東中野ビル	1,710	1,860	—	4.0%	—	1,756	103	1,860	4.0%
	フィールド北参道	3,750	4,010	—	3.1%	—	3,837	172	4,010	3.1%
	東京経済圏 小計	79,313	89,529	531	—	—	78,330	11,198	88,998	—
	ONEST新大阪スクエア	4,612	6,710	140	4.1%	—	4,261	2,448	6,570	4.1%
	ONEST京都烏丸スクエア	3,700	4,150	—	4.4%	—	3,830	319	4,150	4.4%
	ONEST名古屋錦スクエア	2,381	3,630	230	4.4%	—	2,196	1,433	3,400	4.4%
	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,660	40	4.3%	—	4,767	892	5,620	4.3%
	大博多ビル	10,650	11,300	—	4.0%	△0.1%	10,819	480	11,300	4.1%
	肥後橋センタービル	8,930	11,300	300	4.0%	—	9,544	1,755	11,000	4.0%
	大同生命水戸ビル	1,650	1,790	10	4.8%	—	1,751	38	1,780	4.8%
	東京経済圏以外 小計	36,735	44,540	720	—	—	37,171	7,368	43,820	—
	オフィスビル計	116,048	134,069	1,251	—	—	115,501	18,567	132,818	—
ホテル	コンフォートイン名古屋栄駅前	7,740	8,310	—	4.0%	—	7,788	521	—	—
合計		123,788	142,379	1,251	—	—	123,290	19,088	132,818	—

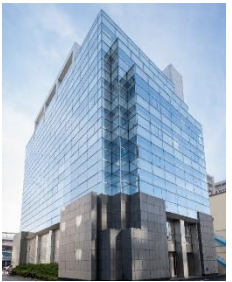
(2025年8月31日現在)

	OT-2 ONEST 神田スクエア	OT-3 立川錦町ビル	OT-5 ONEST 横浜西口ビル	OT-7 ONEST中野ビル	OT-13 八王子SIAビル	OT-14 ONEST 元代々木スクエア
						
所在地	東京都千代田区	東京都立川市	神奈川県横浜市	東京都中野区	東京都八王子市	東京都渋谷区
最寄駅	JR 神田	JR 立川	JR 横浜	JR 中野	JR 八王子	小田急 代々木八幡
建築年月	2007年4月	1991年6月	1983年5月	1994年8月	1993年9月	1992年4月
取得価格	7,350百万円	3,264百万円	3,110百万円	2,880百万円	730百万円	7,500百万円
構造	SRC	SRC	RC	S・SRC	SRC	SRC・RC
階数	地上10階	地上8階	地下1階、地上8階	地下1階、地上7階	地上9階	地下2階、地上8階
延床面積	7,145.42㎡	8,026.84㎡	5,648.65㎡	4,316.75㎡	3,920.36㎡	10,695.54㎡
賃貸可能面積	5,257.13㎡	5,616.11㎡	4,183.52㎡	3,116.49㎡	2,749.83㎡	7,580.05㎡
PML	4.4%	5.0%	8.6%	4.9%	3.5%	6.4%
稼働率	100.0%	100.0%	93.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	30	22	10	7	14	9

(2025年8月31日現在)

	OT-15 ONEST 上野御徒町ビル	OT-16 ONEST 大宮吉敷町ビル	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	OT-20 ONEST 西五反田スクエア
						
所在地	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	東京都品川区
最寄駅	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	JR 五反田
建築年月	1986年5月	1991年10月	1991年9月	1987年7月	1991年9月	1988年1月
取得価格	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	4,500百万円
構造	SRC	SRC	SRC・RC	SRC	S・SRC	SRC
階数	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	地下1階、地上8階
延床面積	4,369.49㎡	6,155.16㎡	3,503.13㎡	5,534.88㎡	18,881.34㎡	6,706.79㎡
賃貸可能面積	2,953.93㎡	3,523.51㎡	2,677.80㎡	4,232.00㎡	12,920.17㎡	4,248.63㎡
PML	7.5%	5.7%	8.5%	8.1%	6.2%	6.7%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	11	20	7	32	15	11

(2025年8月31日現在)

	OT-21 ONEST 本郷スクエア	OT-22 ONEST 南大塚ビル	OT-23 ONEST 神田西福田町ビル	OT-24 ONEST 錦糸町スクエア	OT-25 リードシー 千葉駅前ビル	OT-26 新川一丁目ビル
						
所在地	東京都文京区	東京都豊島区	東京都千代田区	東京都墨田区	千葉県千葉市	東京都中央区
最寄駅	都営地下鉄 水道橋	JR 大塚	JR 新日本橋	JR 錦糸町	JR 千葉	東京メトロ 茅場町
建築年月	1987年12月	1991年4月	1996年2月	1992年4月	1997年9月	1989年12月
取得価格	5,406百万円	3,900百万円	2,100百万円	3,951百万円	4,475百万円	2,100百万円
構造	SRC	RC	SRC・RC	S	SRC・S	RC
階数	地上8階	地下2階、地上12階	地上8階	地下1階、地上9階	地下1階、地上8階	地下3階、地上8階
延床面積	5,652.18㎡	5,724.39㎡	1,796.69㎡	4,659.78㎡	8,954.60㎡	2,298.06㎡
賃貸可能面積	4,454.15㎡	4,123.03㎡	1,698.43㎡	3,910.34㎡	6,068.42㎡	1,528.56㎡
PML	6.6%	0.5%	6.5%	7.6%	6.7%	9.0%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	86.6%	100.0%	100.0%
テナント数	7	14	8	7	17	13

(2025年8月31日現在)

	OT-27 ONEST 箱崎ビル	OT-28 ONEST 東中野ビル	OT-29 フィールド北参道	OO-1 ONEST 新大阪スクエア	OO-2 ONEST 京都烏丸スクエア	OO-3 ONEST 名古屋錦スクエア
						
所在地	東京都中央区	東京都中野区	東京都渋谷区	大阪府大阪市	京都府京都市	愛知県名古屋市
最寄駅	東京メトロ水天宮前	JR 東中野	東京メトロ 北参道	JR 新大阪	阪急 烏丸	名古屋市営地下鉄 伏見
建築年月	1991年3月	1994年4月	2008年10月	1992年6月	1986年11月	1991年4月
取得価格	1,771百万円	1,710百万円	3,750百万円	4,612百万円	3,700百万円	2,381百万円
構造	SRC	S	S	S	SRC	S・SRC
階数	地上9階	地上10階	地上6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
延床面積	2,283.56㎡	2,216.46 ㎡	2,583.08㎡	13,624.65㎡	11,998.02㎡	8,147.56㎡
賃貸可能面積	1,751.61㎡	2,040.28㎡	1,873.47㎡	9,437.82㎡	8,882.07㎡	5,801.80㎡
PML	8.0%	5.1%	6.4%	2.6%	1.1%	6.9%
稼働率	77.6%	100.0%	100.0%	100.0%	91.8%	90.5%
テナント数	5	8	4	29	9	6

(2025年8月31日現在)

	OO-5 名古屋伏見 スクエアビル	OO-6 大博多ビル	OO-7 肥後橋 センタービル	OO-8 大同生命 水戸ビル	H-1 コンフォートイン 名古屋栄駅前
					
所在地	愛知県名古屋市	福岡県福岡市	大阪府大阪市	茨城県水戸市	愛知県名古屋市
最寄駅	名古屋市営地下鉄 伏見	地下鉄空港線 祇園	Osaka Metro四つ橋線 肥後橋	JR 水戸	名古屋市営地下鉄 栄
建築年月	1987年11月	1975年8月	1977年9月	1989年12月	2014年3月
取得価格	4,812百万円	10,650百万円	8,930百万円	1,650百万円	7,740百万円
構造	SRC	S・RC	SRC・RC・S	SRC	S
階数	地下2階、地上13階	地下3階、地上14階	地下2階、地上18階	地下1階、地上10階	地上13階
延床面積	12,995.90㎡	30,427.88㎡	24,556.71㎡	5,332.76㎡	5,186.54㎡
賃貸可能面積	8,418.90㎡	15,458.13㎡	15,872.58㎡	3,710.23㎡	5,186.54㎡
PML	2.8%	0.1%未満	2.9%	4.6%	4.0%
稼働率	99.1%	99.5%	99.6%	100.0%	100.0%
テナント数	43	62	62	20	1

	2025年2月期 (第23期)	2025年8月期 (第24期)
資産の部		
現金及び預金	4,988,383	3,933,521
信託現金及び信託預金	7,782,664	7,524,171
営業未収入金	102,406	156,547
前払費用	207,454	173,076
未収還付法人税等	756	1,780
未収入金	137	—
その他	765	4,403
流動資産合計	13,082,567	11,793,500
有形固定資産		
建物	2,308,226	2,284,037
構築物	2,586	2,263
機械及び装置	7,447	7,001
工具、器具及び備品	5,977	16,014
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	26,183,290	24,412,870
信託構築物	45,912	49,964
信託機械及び装置	295,704	327,597
信託工具、器具及び備品	43,747	49,011
信託土地	86,226,451	92,357,175
信託建設仮勘定	12,763	13,927
有形固定資産合計	118,902,457	123,290,213
無形固定資産		
信託借地権	3,267,915	—
その他	4,834	3,907
無形固定資産合計	3,272,749	3,907
投資その他の資産		
投資有価証券	15,506	15,353
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	291,869	211,997
繰延税金資産	6,591	2
投資その他の資産合計	324,268	237,653
固定資産合計	122,499,475	123,531,774
投資法人債発行費	31,415	51,451
繰延資産合計	31,415	51,451
資産合計	135,613,458	135,376,726

	2025年2月期 (第23期)	2025年8月期 (第24期)
負債の部		
営業未払金	205,720	331,397
短期借入金	1,500,000	—
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	9,974,000	9,974,000
未払金	618,239	601,689
未払費用	5,703	12,877
未払法人税等	649	617
未払消費税等	93,185	150,053
前受金	1,236,703	712,373
その他	—	58,319
流動負債合計	15,134,201	11,841,327
投資法人債	6,500,000	9,400,000
長期借入金	46,020,000	46,020,000
預り敷金及び保証金	283,543	283,637
信託預り敷金及び保証金	6,218,673	5,835,337
固定負債合計	59,022,217	61,538,975
負債合計	74,156,418	73,380,302
純資産の部	2025年2月期 (第23期)	2025年8月期 (第24期)
出資総額	59,164,521	59,164,521
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	207,000
任意積立金合計	—	207,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,292,518	2,624,902
剰余金合計	2,292,518	2,831,902
投資主資本合計	61,457,039	61,996,423
純資産合計	61,457,039	61,996,423
負債純資産合計	135,613,458	135,376,726

	(千円)	
	2025年2月期 (第23期)	2025年8月期 (第24期)
貸貸事業収入	4,225,385	4,059,171
その他貸貸事業収入	445,337	444,977
受取配当金	253	338
不動産等売却益	330,510	828,268
営業収益合計	5,001,486	5,332,756
貸貸事業費用	2,106,681	2,043,085
減損損失	20,930	—
資産運用報酬	297,977	298,743
資産保管手数料	5,200	5,221
一般事務委託手数料	21,531	22,082
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	57,616	93,671
営業費用合計	2,513,813	2,466,680
営業利益	2,487,672	2,866,075
受取利息	5,470	11,191
受取保険金	—	179
未払分配金戻入	390	356
その他	—	53
営業外収益合計	5,860	11,781
支払利息	233,037	250,072
投資法人債利息	29,826	34,880
融資関連費用	100,358	102,178
投資法人債発行費償却	3,850	4,373
その他	2,360	2,196
営業外費用合計	369,432	393,702
経常利益	2,124,101	2,484,155
税引前当期純利益	2,124,101	2,484,155
法人税、住民税及び事業税	753	647
法人税等調整額	△6,576	6,589
法人税等合計	△5,823	7,237
当期純利益	2,129,924	2,476,917
前期繰越利益	162,593	147,984
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,292,518	2,624,902

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件番号	OT-2	OT-3	OT-5	OT-7	OT-9	OT-10	OT-11	OT-13	OT-14	OT-15
物件名称	ONEST神田 スクエア	立川錦町ビル	ONEST横浜 西口ビル	ONEST 中野ビル	南品川 JNEビル	南品川 Nビル	南品川 J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
①不動産賃貸事業収益(千円)	212,250	153,627	125,538	117,619	7,494	6,932	5,902	47,675	253,596	95,365
賃貸事業収入	198,035	140,431	111,457	106,559	6,485	5,865	4,984	42,441	234,267	89,017
その他賃貸事業収入	14,214	13,195	14,080	11,060	1,008	1,067	918	5,233	19,329	6,348
②賃貸事業費用(千円)	39,814	52,372	37,899	28,607	7,156	5,552	3,923	21,026	58,350	25,711
管理業務費	13,218	15,331	8,434	7,522	1,097	442	396	6,165	16,101	6,846
水道光熱費	11,779	14,392	9,660	8,333	1,067	544	421	7,301	18,806	8,187
公租公課	9,390	11,701	12,912	9,040	3,550	3,354	2,127	4,558	17,595	8,546
損害保険料	403	436	279	222	96	85	52	183	511	198
修繕費	5,024	10,009	6,113	2,988	219	225	283	2,318	4,936	1,431
その他	－	500	500	500	1,125	899	641	500	400	500
③賃貸NOI(=①－②)(千円)	172,435	101,254	87,638	89,012	337	1,380	1,979	26,648	195,246	69,654
④減価償却費(千円)	28,815	26,856	15,490	15,314	4,046	2,715	2,167	7,580	32,080	10,564
⑤不動産賃貸事業損益 (=③－④)(千円)	143,619	74,398	72,147	73,697	△3,708	△1,334	△188	19,068	163,166	59,089
⑥資本的支出(千円)	3,592	5,572	13,975	10,025	－	1,349	－	6,853	4,632	7,430
⑦賃貸NCF(=③－⑥)(千円)	168,842	95,681	73,662	78,986	337	30	1,979	19,795	190,614	62,224

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件番号	OT-16	OT-17	OT-18	OT-19	OT-20	OT-21	OT-22	OT-23	OT-24	OT-25
物件名称	ONEST大宮 吉敷町ビル	ONEST池袋 イーストビル	クレシェンド ビル	東京パーク サイドビル	ONEST 西五反田 スクエア	ONEST 本郷スクエア	ONEST 南大塚ビル	ONEST神田 西福田町ビル	ONEST 錦糸町スクエア	リードシー 千葉駅前ビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	123,169	77,852	95,422	385,284	129,263	136,250	115,888	53,953	98,057	179,093
賃貸事業収入	112,361	67,486	81,930	339,669	119,727	125,620	106,715	48,727	88,284	150,989
その他賃貸事業収入	10,807	10,365	13,492	45,614	9,535	10,629	9,173	5,225	9,773	28,104
②賃貸事業費用(千円)	33,960	22,262	34,450	102,264	49,278	38,733	32,544	14,286	32,070	57,072
管理業務費	9,658	7,032	10,753	26,139	9,735	10,109	11,349	3,853	8,277	20,339
水道光熱費	8,784	5,211	10,575	45,204	11,509	10,792	9,687	3,932	7,692	20,562
公租公課	7,794	5,329	7,952	19,732	11,427	11,491	8,536	4,794	5,543	13,207
損害保険料	314	177	262	1,056	347	278	273	88	208	466
修繕費	6,959	4,011	4,407	9,482	15,758	5,561	2,198	1,117	9,848	1,996
その他	450	500	500	650	500	500	500	500	500	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	89,208	55,589	60,972	283,019	79,985	97,516	83,343	39,666	65,986	122,021
④減価償却費(千円)	19,818	7,623	10,489	41,137	13,224	9,757	10,643	4,945	8,331	22,751
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④)(千円)	69,390	47,965	50,482	241,881	66,760	87,759	72,699	34,721	57,654	99,269
⑥資本的支出(千円)	21,703	—	598	13,364	14,264	—	12,168	4,804	6,747	28,019
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	67,504	55,589	60,373	269,655	65,720	97,516	71,174	34,862	59,238	94,002

(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)

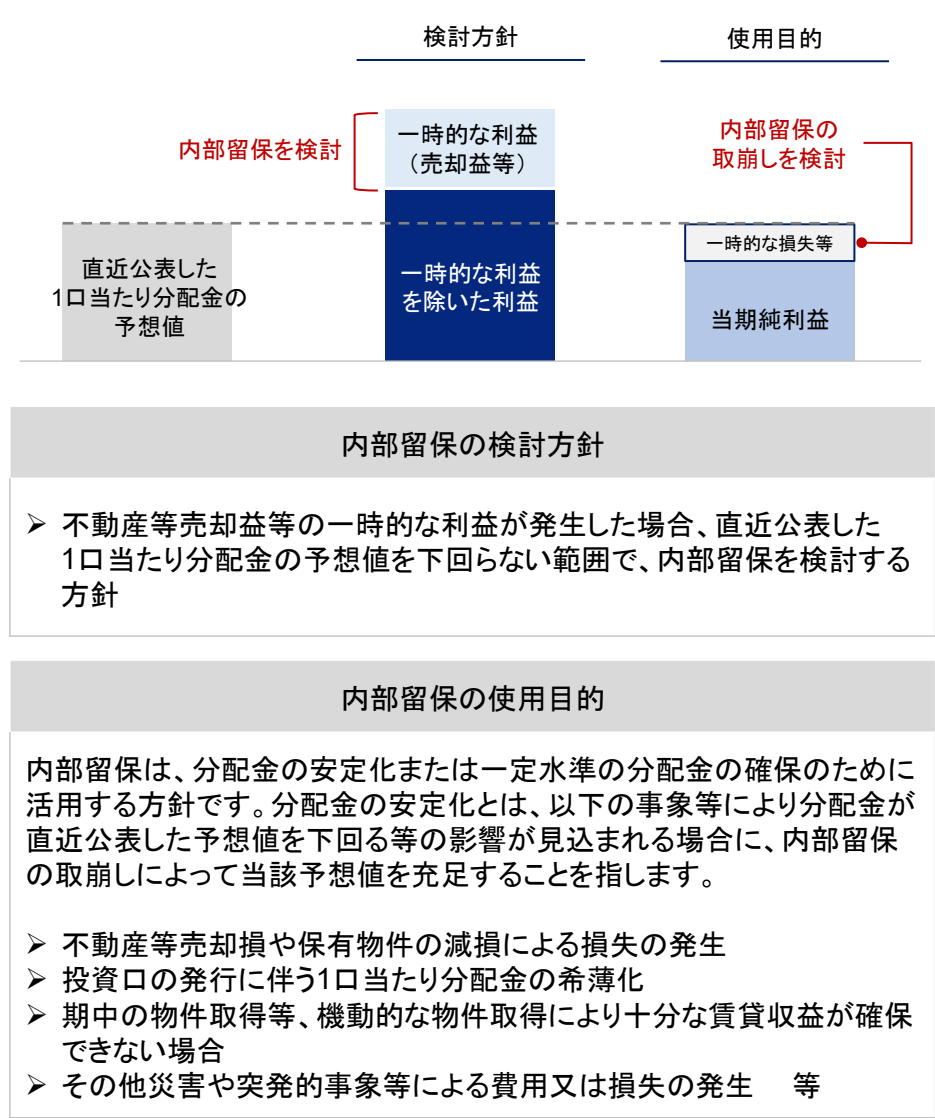
物件番号	OT-26	OT-27	OT-28	OT-29	OO-1	OO-2	OO-3	OO-4	OO-5	OO-6
物件名称	新川一丁目ビル	ONEST箱崎ビル	ONEST東中野ビル	フィールド北参道	ONEST新大阪スクエア	ONEST京都烏丸スクエア	ONEST名古屋錦スクエア	MY熊本ビル	名古屋伏見スクエアビル	大博多ビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	44,625	49,603	52,392	88,905	230,860	189,792	104,708	4,245	207,264	464,647
賃貸事業収入	40,294	41,171	44,762	82,809	205,037	178,361	92,843	3,864	187,830	418,002
その他賃貸事業収入	4,331	8,432	7,630	6,095	25,822	11,430	11,864	381	19,434	46,645
②賃貸事業費用(千円)	19,214	21,471	19,961	23,583	73,812	87,563	41,554	2,530	70,075	196,671
管理業務費	5,331	5,483	4,847	6,893	20,080	27,470	14,870	488	21,516	54,809
水道光熱費	4,094	6,152	5,729	6,640	24,205	16,370	10,157	439	20,253	55,590
公租公課	4,000	4,051	2,748	8,238	16,062	34,494	11,210	1,346	21,418	70,681
損害保険料	123	115	96	139	618	620	401	34	624	1,433
修繕費	5,165	5,168	6,039	1,171	12,345	8,106	4,414	187	5,762	13,506
その他	500	500	500	500	500	500	500	34	500	650
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	25,410	28,131	32,431	65,321	157,047	102,229	63,153	1,715	137,189	267,975
④減価償却費(千円)	4,698	3,394	6,571	15,492	45,145	35,126	24,591	1,458	25,321	48,331
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	20,712	24,736	25,860	49,829	111,902	67,102	38,562	257	111,867	219,644
⑥資本的支出(千円)	8,849	15,789	—	1,736	43,055	26,562	14,183	—	2,691	150,058
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	16,561	12,341	32,431	63,584	113,992	75,666	48,970	1,715	134,497	117,916

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件番号	OO-7	OO-8	H-1
物件名称	肥後橋 センタービル	大同生命 水戸ビル	コンフォート イン 名古屋栄駅前
①不動産賃貸事業収益(千円)	395,135	76,619	—
賃貸事業収入	353,899	68,870	—
その他賃貸事業収入	41,236	7,748	—
②賃貸事業費用(千円)	140,202	26,097	—
管理業務費	35,527	9,518	—
水道光熱費	52,581	7,011	—
公租公課	36,549	4,750	—
損害保険料	1,237	287	—
修繕費	13,656	4,028	—
その他	650	500	—
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	254,933	50,522	157,583
④減価償却費(千円)	57,714	15,937	27,339
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④)(千円)	197,219	34,584	130,244
⑥資本的支出(千円)	76,833	11,703	—
⑦賃貸NCF(=③-⑥)(千円)	178,100	38,818	157,583

(注1) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。
(注2) コンフォートイン名古屋栄駅前については、賃借人より個別賃料の開示について同意を得られていないため、不動産賃貸事業収益と賃貸事業費用の各項目について非表示としています。

内部留保について

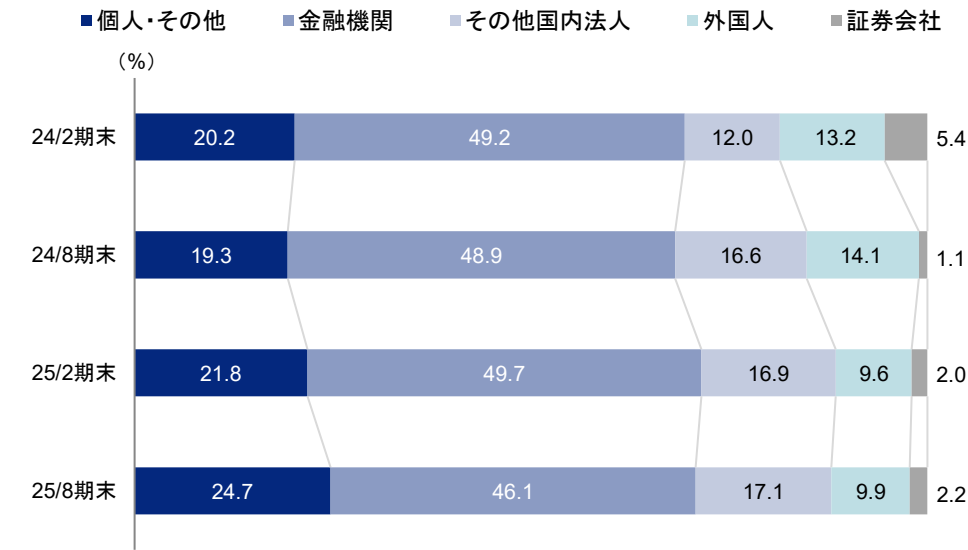


所有者別投資主数・投資口数

2025年8月期末(2025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	10,583	95.69%	66,357	24.71%
金融機関	48	0.43%	123,644	46.05%
その他国内法人	230	2.07%	45,876	17.08%
外国人	177	1.60%	26,572	9.89%
証券会社	21	0.18%	6,019	2.24%
合計	11,059	100.00%	268,468	100.00%

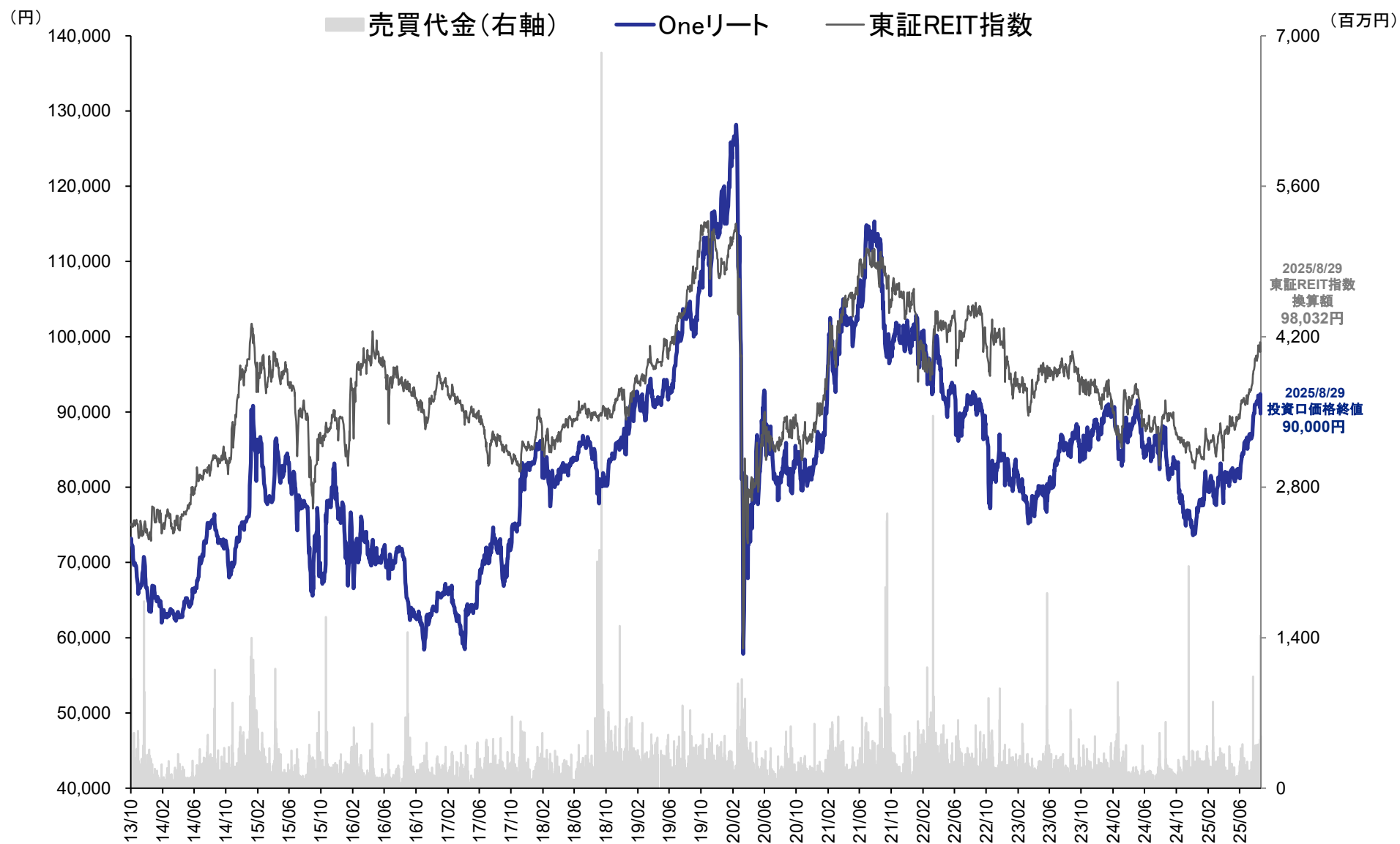
投資口数比率の推移



(注) 比率は小数第2位未満を切り捨てて表示しています。

主要な投資主

投資主名	投資口数	比率(注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	62,073	23.12%
みずほリアルティOne株式会社	39,470	14.70%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	30,705	11.43%
野村信託銀行株式会社(投信口)	10,869	4.04%
近畿産業信用組合	4,167	1.55%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	3,365	1.25%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY505001	3,199	1.19%
個人	2,100	0.78%
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	1,980	0.73%
日本証券金融株式会社	1,848	0.68%
合計	159,776	59.51%



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2025年8月31日までの推移を、2017年3月1日を効力発生日とする投資口2分割及び2025年9月1日を効力発生日とする投資口3分割を考慮して記載しています。

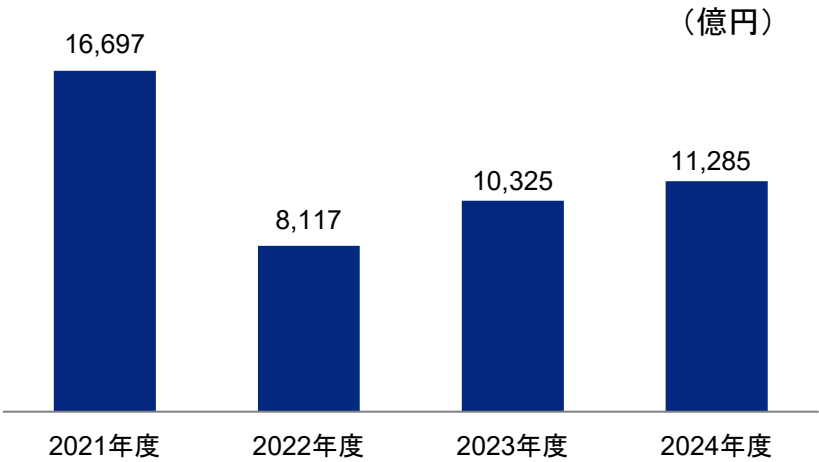
(注2) 東証REIT指数は、2013年10月9日終値(1467.30ポイント)を本投資法人の上場時公募価格75,000円(2分割及び3分割を考慮後)に換算し、本投資法人の投資口価格(終値)の推移との相対パフォーマンスを示しています。

■ 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	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
代表者	取締役社長 笹田 賢一
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
⇒ 資産規模拡大・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、保有物件の価値向上
- ▶ 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

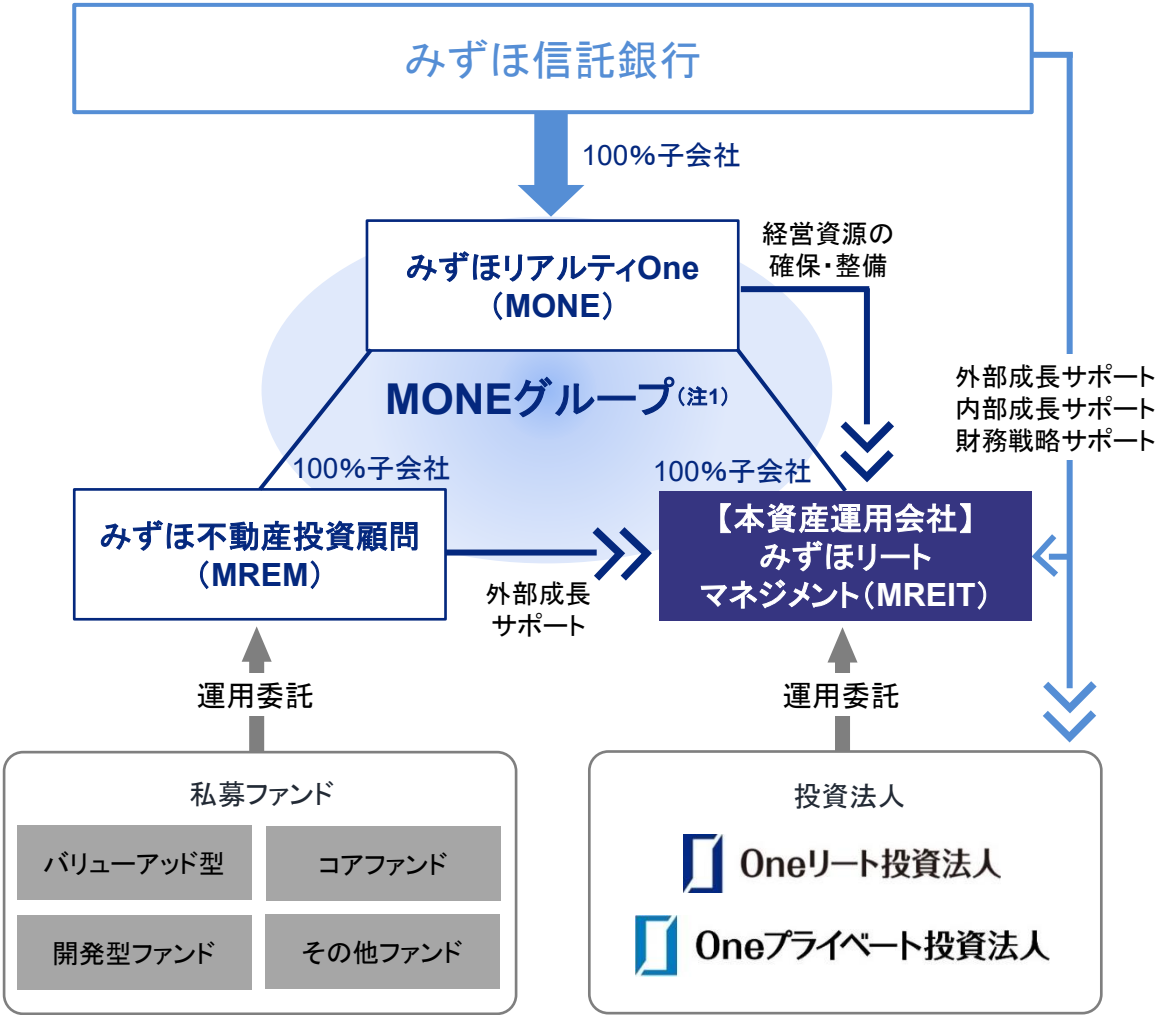
- ▶ 本投資法人に関する①資金の借入れ、②融資団の組成等：ファイナンスストラクチャー構築等に関するアドバイス
⇒ 財務体質の改善、レンダーフォーメーションの強化
- ▶ 資金調達に関するアドバイス及びサポート
⇒ 財務基盤の安定性向上

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

スポンサーのサポート体制



MONEグループの概要

みずほリアルティOne株式会社 (MONE)	
主たる事業	子会社の経営管理
設立	2015年10月28日
資本金	1億円(みずほ信託銀行 100%子会社)
代表者	代表取締役社長 今西 敏
本社所在地	東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー 16階
役職員数	48人(2025年9月30日時点) ^(注2)

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(みずほリアルティOne 100%子会社)
代表者	代表取締役社長 今西 敏
本社所在地	東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー 16階
役職員数	94人(2025年9月30日時点) ^(注2)

みずほリートマネジメント株式会社 (MREIT)	
主たる事業	投資法人の資産運用
設立	2005年7月1日
資本金	5千万円(みずほリアルティOne 100%子会社)
代表者	代表取締役社長 中山 利明
本社所在地	東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー 16階
役職員数	46人(2025年9月30日時点) ^(注2)

(注1) みずほリートマネジメント株式会社(本資産運用会社)、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。

(注2) 常勤監査役、契約社員、嘱託社員、出向者を含み、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。

■ 資産規模約1兆1,931億円^(注1)の不動産投資・ファンド運用実績を有する

| 沿革

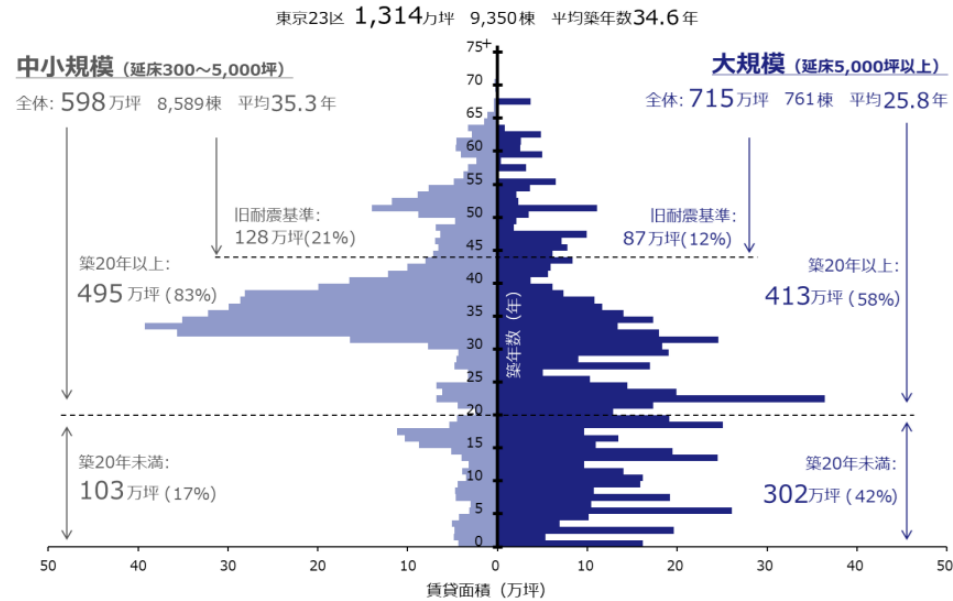
2002年	6月	日興コーディアル証券株式会社(当時)と株式会社シンプレクス・ホールディングが、不動産投資顧問事業を目的として、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(旧SIA)を設立
2005年	6月	旧SIAが東京証券取引所マザーズ市場に上場
	7月	J-REITへの参入を目的に株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(SRP、現:みずほリートマネジメント株式会社)を設立
2007年	9月	不動産投資顧問事業を分社化する目的で、シンプレクス不動産投資顧問株式会社(SRM、現:みずほ不動産投資顧問株式会社)を設立
	11月	エートス・グループおよびゴールドマン・サックス・グループによる旧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2) 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

(注1) 2025年3月末日時点におけるMONEグループ全体のファンドの組成・運用実績の残高です。

(注2) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

1 中小規模のオフィスビルにおける投資運用実績と豊富な知見

- 本投資法人がオフィスビル投資において重点投資対象とする中小規模のオフィスビルは、市場でのストックが多いために売買における流動性が高く、また、中小企業を中心としたテナントの代替性が相対的に高いことから賃料単価・稼働率のボラティリティが低いことが特徴として挙げられます。



【出所】「オフィスピラミッド2025」(株式会社ザイマックス総研)

- MONEグループは、中小規模のオフィスビルにおける長年の堅実な投資運用実績と豊富な知見を有しており、競争力のある物件を見極める力と質の高い運営能力を兼ね備えています。中小規模のオフィスビルは、市場でのストックが豊富である一方で一定の築年数を経ているものも多く、その競争力を十分に活かしていない物件も市場には多数存在していることから、MONEグループの持つ「付加価値創造力」の発揮を通じて差別化を図ることで、投資主価値の最大化を追求できる投資対象の一つと考えています。

(注) 中小規模のオフィスビルとは、33,000㎡(約10,000坪)未満で入居テナントのニーズを充足する一定のビルスペックを有したオフィスビルをいいます。

2 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

3 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。

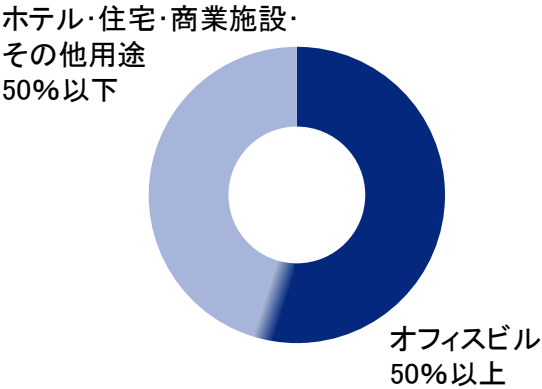
利益相反取引への取組み

- ✓ 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本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。

■ 主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資を行い、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指します。

用途別投資割合

- 運用実績と豊富な知見を有するオフィスビルへの投資割合は過半を維持（一時的に過半を下回ることを許容する趣旨から、投資方針として「主たる用途を限定せず」）
- 資産入替を機動的に推進すべく、市場環境に応じてオフィスビル以外のアセットクラスの取得機会を柔軟に検討できるよう「ホテル・住宅・商業施設・その他用途」の各投資対象を設定



投資対象地域

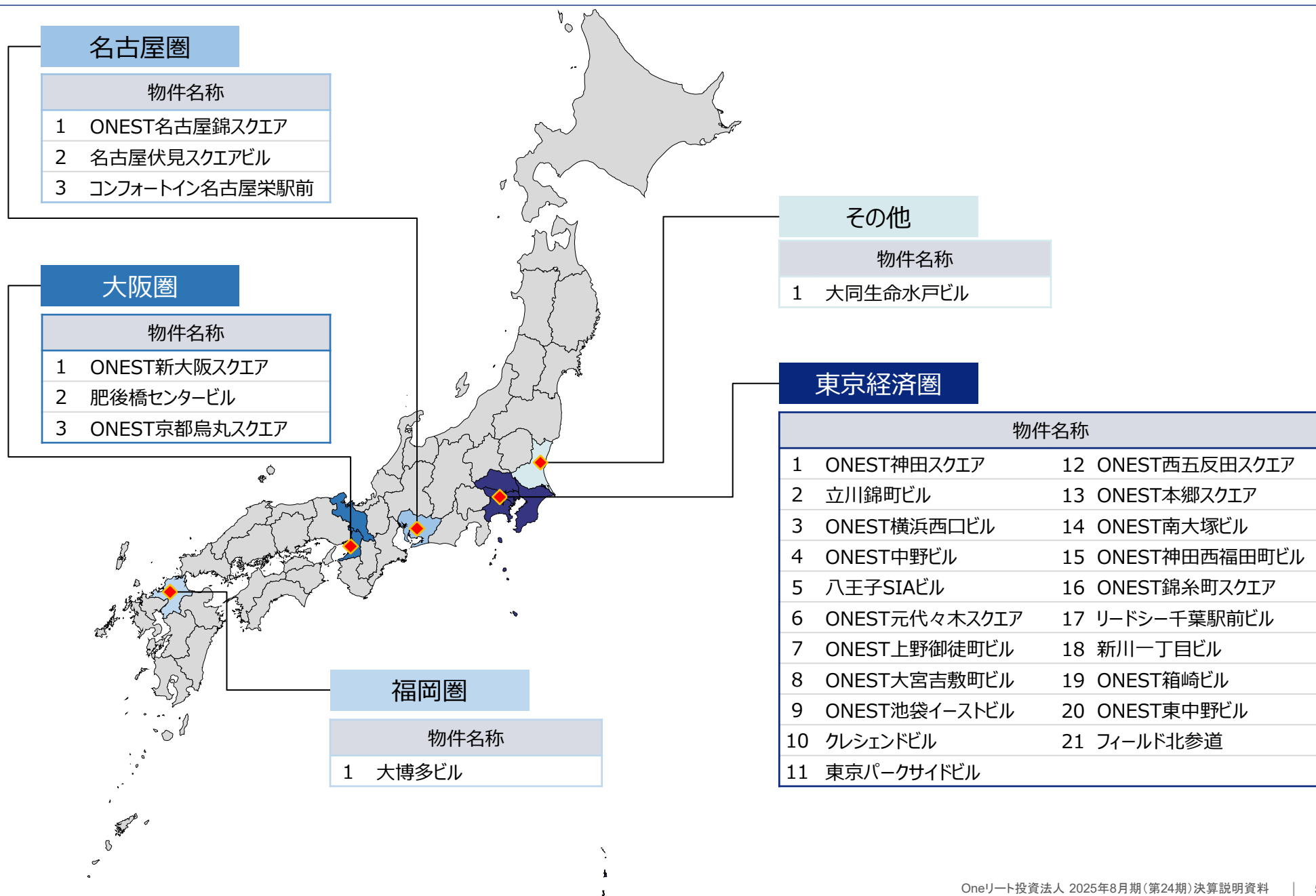
- 日本国内において、ポートフォリオの地域分散を考慮しながら、用途毎に定めるものとします。

用途毎のポートフォリオ構築方針

用途	立地	物件タイプ
オフィスビル	東京経済圏を中心とした五大都市圏、 地方政令指定都市等	中小規模のオフィスビル ^(注1) （重点投資対象）及びそれ以外のオフィスビル
ホテル	・ 日本全国の主要都市及び その周辺地域又は観光地 ・ 宿泊需要等を総合的に勘案し、 投資対象となる資産の用途に適した地域	・ 宿泊特化型ホテル（宴会施設等の付帯設備を最小限とした宿泊に特化したホテル） ・ フルサービス型ホテル（複数のレストラン、宴会場、チャペル等の付帯設備を備えたホテル） ・ リゾート型ホテル（フルサービス型ホテルの特性に加え、リゾートエリアに位置するホテル）
住宅 ^(注2)	東京経済圏を中心とした五大都市圏、 地方政令指定都市等	安定した賃貸需要及び賃料水準が見込める一般賃貸住宅
商業施設	東京経済圏を中心とした五大都市圏、 地方政令指定都市等	ターミナル駅に隣接するエリア又は旧来から商業施設や行政サービス施設等が集積している 繁華性が高いエリアに所在する商業施設である「都市型商業施設」（中心的な投資対象）
その他用途の 不動産	—	上記用途に分類されない資産について、個別の立地特性による地域性、収益不動産としての 汎用性等を総合的に考慮した上で、本投資法人の安定運用に寄与すると判断される物件

（注1）中小規模のオフィスビルとは、延床面積が概ね33,000㎡（約10,000坪）未満で入居テナントのニーズを充足する一定のビルスペックを有したオフィスビルをいいます。

（注2）本資産運用会社における投資検討の優先順位は、原則として、Oneプライベート投資法人を第一位とし、本投資法人を第二位とします。



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、また、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」に込めた思い

- 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」に込めた思い

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思いをこめて「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。

- 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」

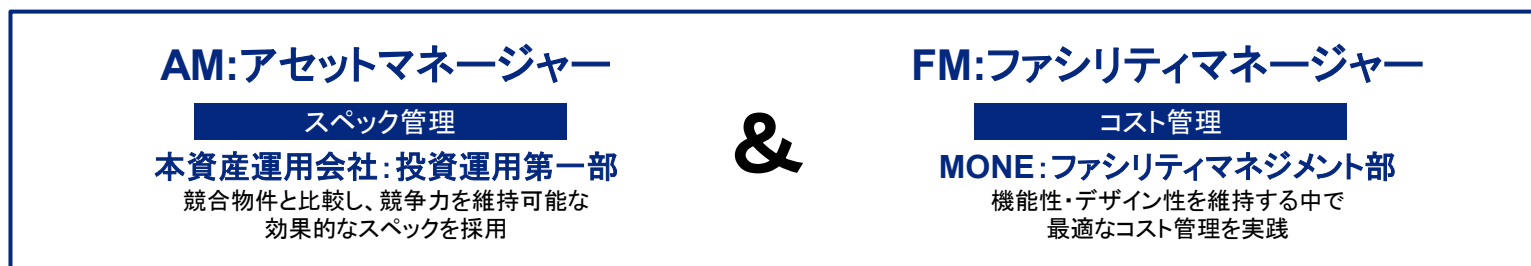
本投資法人が保有・運用するオフィスビルについて、テナントの「安心」「快適」「便利」を実現するためのスペックを定め、「ONEST(オネスト)」ブランドを広く市場に普及させることで、既存ビルストックの改善・発展に貢献したいと考えています。

「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

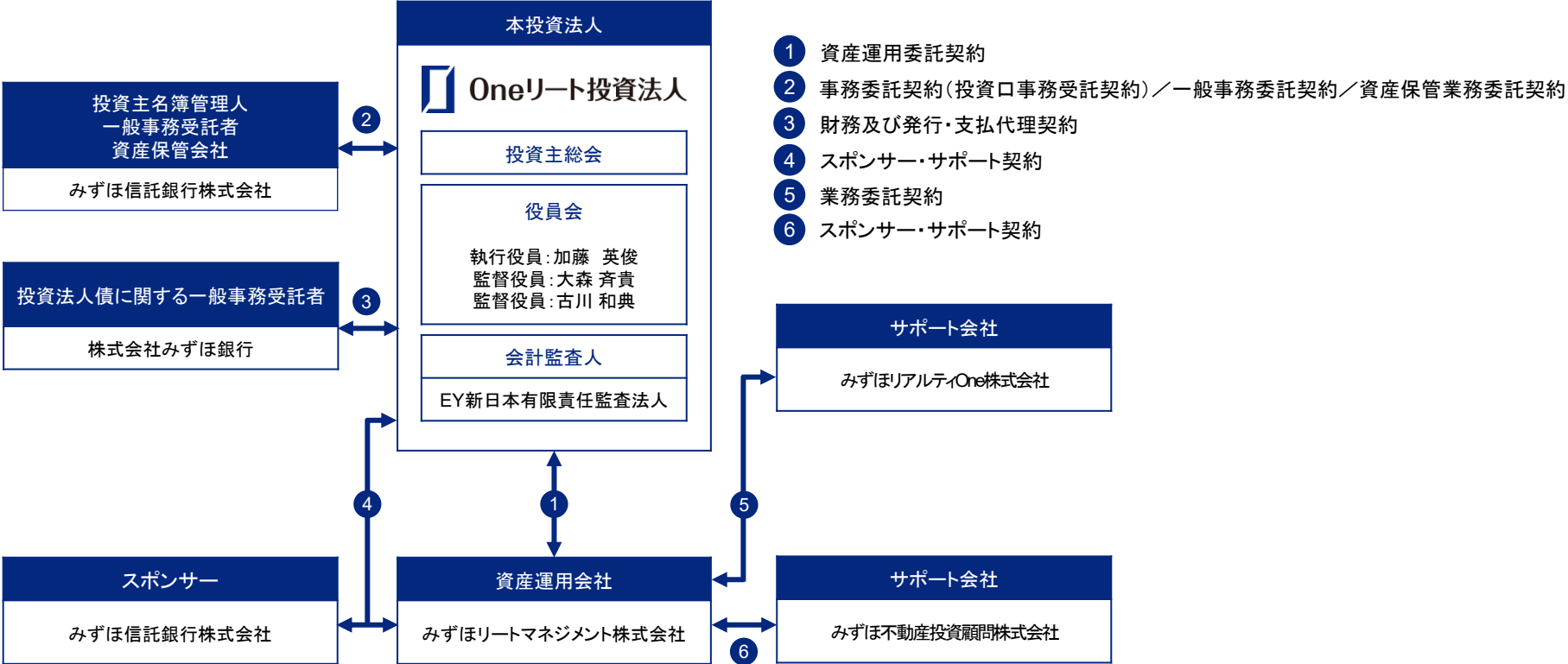


テナントのニーズを適時的確に把握することに努めるAMと、建物における専門的な知見を有するFMが常に連携して対応することにより、「テナント満足度の向上」と「投資主価値の最大化」を両立

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 加藤 英俊
本社所在地	東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー16階

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11月30日	みずほ信託銀行株式会社が本投資法人のスポンサーとなる。
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

仕組図

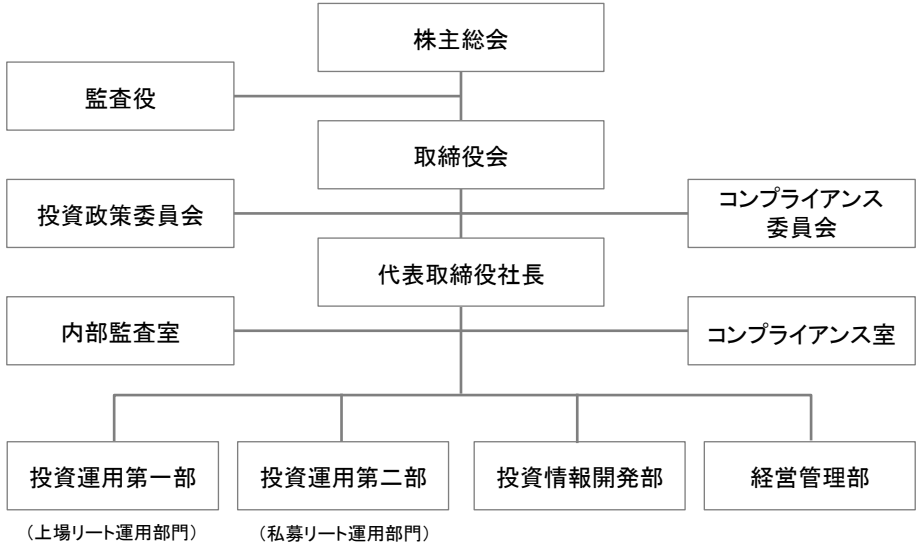




概要

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 中山 利明
本社所在地	東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー16階
役職員数	46人(2025年9月30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(5)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、出向者を含み、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。

Oneリート投資法人（以下、「本投資法人」といいます）の投資証券のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。また、最終的なご購入の決定は契約締結前交付書面の内容を十分にご理解の上、皆様ご自身の判断で行っていただきますよう、お願い申し上げます。なお、投資証券の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料が必要となる場合があります。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにみずほリートマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含む）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。なお、不動産投資信託証券は保有する不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、投資元本を割り込むおそれがあります。

資産運用会社：みずほリートマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第342号、一般社団法人 投資信託協会会員