

2019年8月期(第12期)

決算説明資料

2019年10月16日(水)

 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)

 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:2019年8月期	7
1口当たり分配金の増減要因:2019年8月期	8
業績予想:2020年2月期・2020年8月期	9
1口当たり分配金の増減要因:2020年2月期・2020年8月期	10

3 成長戦略

ポートフォリオの状況	12
ポートフォリオ運用状況	14
外部成長に向けた取組み	21
資産の入替えについて	22
財務状況	23
投資主価値向上に向けた取組み経緯	25
注記集 ②	26

4 Appendix

スポンサーについて	29
MONEグループについて	31
本投資法人の特徴	33
ポートフォリオ構築方針	35
本投資法人の基本姿勢	36
サステナビリティ(ESG)に関する取組み	37
テナントに選ばれるビルの創造	39
ポートフォリオの状況	40
貸借対照表	41
損益計算書	42
個別物件の概要	43
稼働率の推移	48
物件別賃貸事業収支	49
鑑定評価一覧	52
有利子負債の状況	53
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

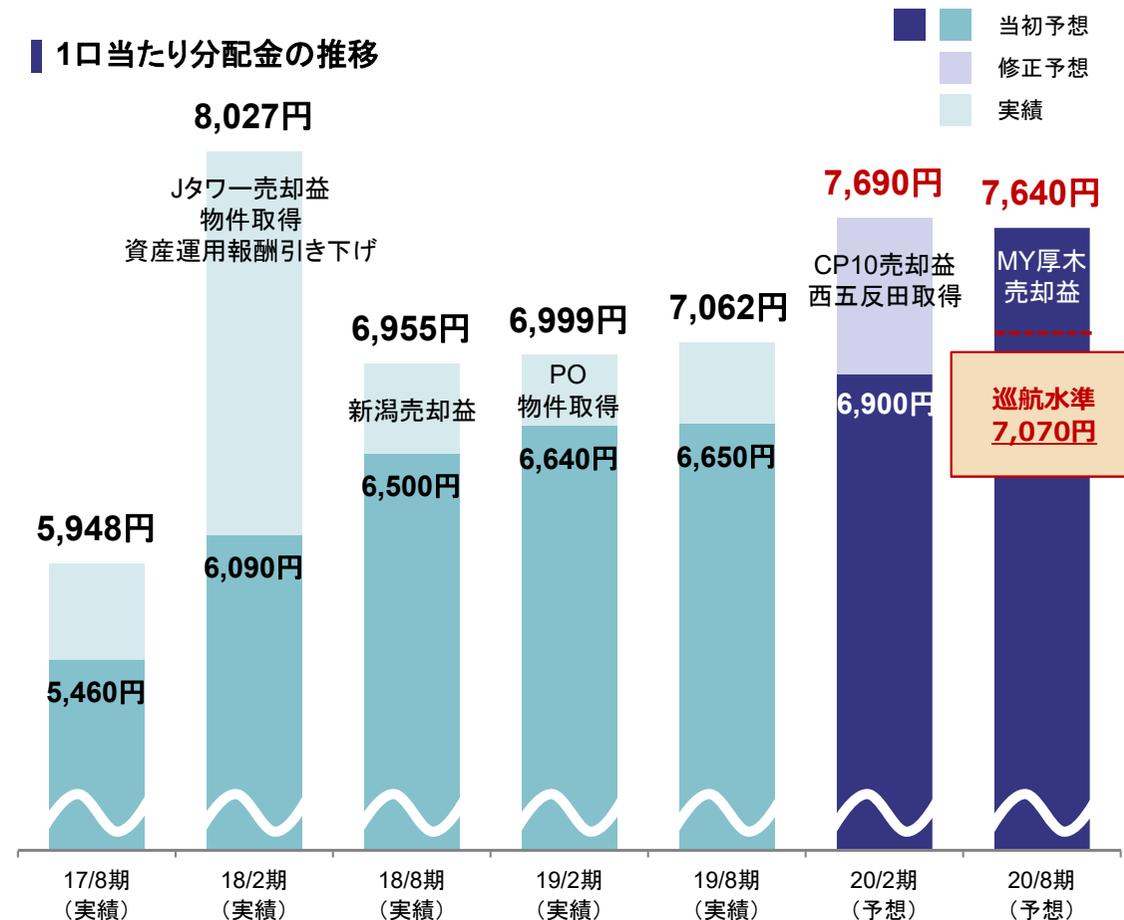


- 2019年8月期(第12期)の1口当たり分配金実績は、早期・好条件でのリーシング等着実な内部成長により、7,062円で着地
- 2020年2月期(第13期)の1口当たり分配金予想は、資産の入替えに伴う売却益等の計上により、7,690円となる見込み
- 2020年8月期(第14期)の1口当たり分配金予想は、MY厚木ビル売却に伴う売却益等の計上により、7,640円となる見込み

決算・業績予想概要

(百万円)	2019年2月期 (第11期)	2019年8月期 (第12期)	2020年2月期 (第13期)	2020年8月期 (第14期)
	実績	実績	予想	予想
営業収益	3,870	4,046	4,217	4,148
営業利益	1,941	1,956	2,104	2,091
経常利益	1,679	1,696	1,846	1,834
当期純利益	1,679	1,696	1,844	1,832
1口当たり 分配金	6,999円	7,062円	7,690円	7,640円
	+99円 (+1.4%)	+162円 (+2.3%)	+790円 (+11.4%)	更なる向上 を目指す
直前予想値	6,900円	6,900円	6,900円	
当初予想値	6,640円	6,650円		

1口当たり分配金の推移



・予想分配金は、当初予想値に対し増加して着地（見込み）が継続。
 ・物件売却益等を除いた巡航水準の20/8期の1口当たり分配金は7,070円となる見込み。

運用ハイライト(資産の入替え^(注1)、リファイナンスを含む)

内部成長	賃料増額実績は着実に積み上がり、賃料増額の余地も拡大
-------------	-----------------------------------

	2019年2月期	2019年8月期
期末稼働率	99.2%	98.9%
賃料増額実績 (件数)	2,569千円/月 (29件)	3,806千円/月 (29件)
賃料ギャップ ^(注2)	▲9.5%	▲14.4%

外部成長	入替えによりポートフォリオの質的改善を図るとともに売却益を計上
-------------	--

- 優先交渉権 MSB-21南大塚ビル(東京都豊島区、最低購入価格39億円)
- 資産の入替え 【売却】CP10ビル(売却予定価格:34億円)、MY厚木ビル(同:13.6億円)
【取得】西五反田102ビル(取得予定価格:45億円)

将来リスクの低減	含み益の実現化	アップサイドの獲得
----------	---------	-----------

財務	投資法人債の発行を含むリファイナンスを実施
-----------	------------------------------

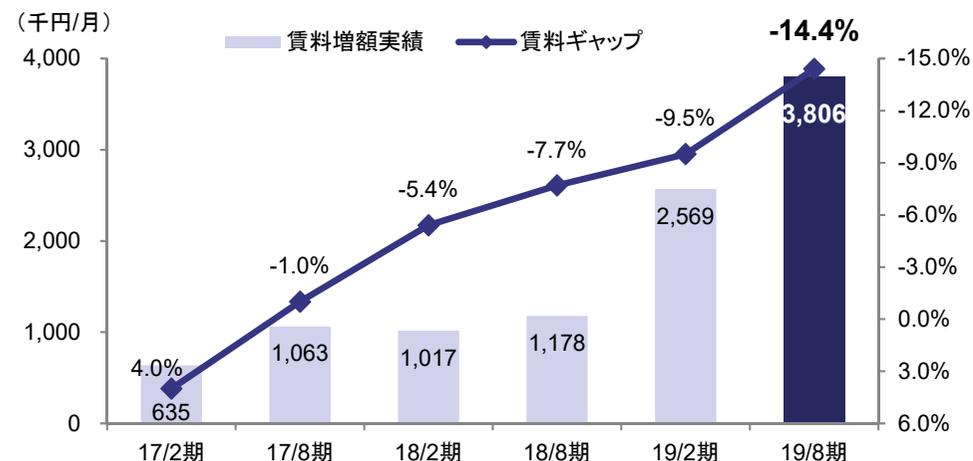
- リファイナンス (2019年9月) 足許の金利環境を捉え、借入年限の長期化を推進
リファイナンス(167億円)に伴い、2019年8月に投資法人債(35億円)を発行

	2019年8月期末	リファイナンス後
LTV ^(注5)	46.3%	45.9%
平均金利 ^(注6)	0.612%	0.637%
平均残存年数	2.02年	3.69年

<本投資法人の基本戦略>

- ① 分配金の持続的な成長
- ② ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長

賃料増額実績及び賃料ギャップの推移



資産の入替えの概要



1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

- (注1) 本書公表日現在において、CP10ビル及びMY厚木ビルの売却並びに西五反田102ビルの取得は完了しておらず、資産の入替えに関する内容(日程、価格及び売却益の見込み等)については、本書公表日現在において決定されている内容及び予想値に基づき記載しています。本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 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3) 各期末時点における取得価格ベースの資産規模を記載しています。
- (注4) 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) 「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。「リファイナンス後」については、2019年8月期末の総資産残高及び有利子負債残高から874百万円をそれぞれ控除した値を用いて算出しています。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) 「平均金利」は、期末時点(「リファイナンス後」については2019年9月9日)における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第4位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。

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。「含み益」は、各期末時点における保有資産の鑑定評価額の合計額から保有資産の帳簿価格の合計額を控除して算出しています。



2 決算概要及び業績予想



決算概要: 2019年8月期(第12期)

業績予想: 2020年2月期(第13期)・2020年8月期(第14期)

前期及び業績予想との比較

(百万円)	A: 19/2期 (第11期) 実績	B: 19/8期 (第12期) 予想	C: 19/8期 (第12期) 実績	前期 対比 C - A	予想 対比 C - B
営業収益	3,870	4,053	4,046	+176	△7
賃貸事業収入	3,526	3,648	3,663	+137	+15
その他賃貸事業収入	343	405	383	+39	△22
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,175	1,289	1,263	+87	△26
賃貸NOI	2,694	2,763	2,782	+88	+18
減価償却費	487	497	495	+8	△2
償却後NOI	2,206	2,266	2,287	① +80	① +20
一般管理費	265	342	330	② +64	② △11
営業利益	1,941	1,924	1,956	+15	+32
経常利益	1,679	1,656	1,696	③ +16	③ +39
当期純利益	1,679	1,655	1,696	+16	+40
1口当たり分配金	6,999円	6,900円	7,062円	+63円 (+0.9%)	+162円 (+2.3%)
期末LTV	46.2%		46.3%	+0.1%	
1口当たりNAV ^(注1)	268,000円		273,000円	+5,000円	

うち1口当たり出資総額分

約 213,000円

約 213,000円

うち1口当たり含み益分

約 55,000円

約 60,000円

19/2期(第11期)・19/8期(第12期)実績の比較 利益の変動額

1 償却後NOIの増加	+80百万円
前期取得物件の通期寄与	+90百万円
前期取得物件の固都税の費用化	△58百万円
既存物件のリーシング・増賃の進展等	+47百万円
2 一般管理費の増加	△64百万円
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	△7百万円
3 営業外収支の増減	+1百万円

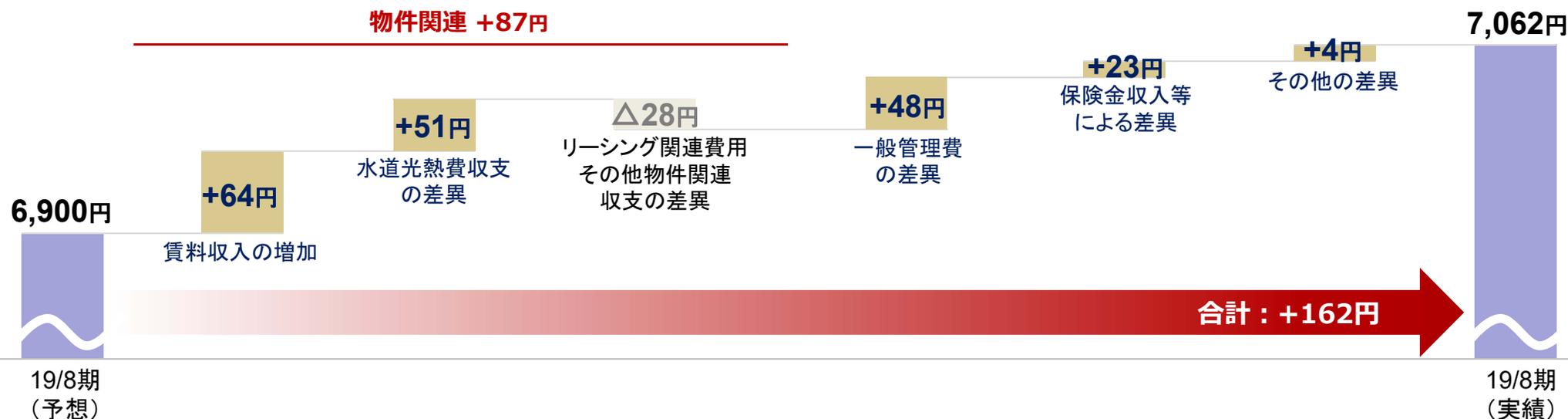
19/8期(第12期)予想・実績の比較 利益の変動額

1 償却後NOIの差異	+20百万円
賃料収入の増加	+15百万円
水道光熱費収支の差異	+12百万円
その他物件関連収支の差異	△6百万円
2 一般管理費の差異	+11百万円
3 営業外収支の差異	+7百万円

19/2期(前期)との比較



19/8期(当初の業績予想)との比較



(百万円)	19/8期 (第12期) 実績	20/2期 (第13期) 予想	前期比	20/8期 (第14期) 予想	前期比
営業収益	4,046	4,217	+171	4,148	△68
賃貸事業収入	3,663	3,703	+40	3,655	△47
その他賃貸事業収入	383	374	△8	349	△24
不動産等売却益	-	139	① +139	142	① +3
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,263	1,251	△11	1,214	△36
賃貸NOI	2,782	2,826	+43	2,790	△35
減価償却費	495	505	+9	507	+2
償却後NOI	2,287	2,321	② +33	2,283	② △38
一般管理費	330	355	③ +24	334	③ △21
営業利益	1,956	2,104	+148	2,091	△12
経常利益	1,696	1,846	+149	1,834	△12
当期純利益	1,696	1,844	+148	1,832	△12
1口当たり分配金	7,062円	7,690円	+628円 (+8.9%)	7,640円	△50円 (△0.7%)
期末稼働率	98.9%	98.0%	△0.9%	98.4%	+0.4%

業績予想上一定の
退去を見込む

19/8期(第12期)実績・20/2期(第13期)予想の比較

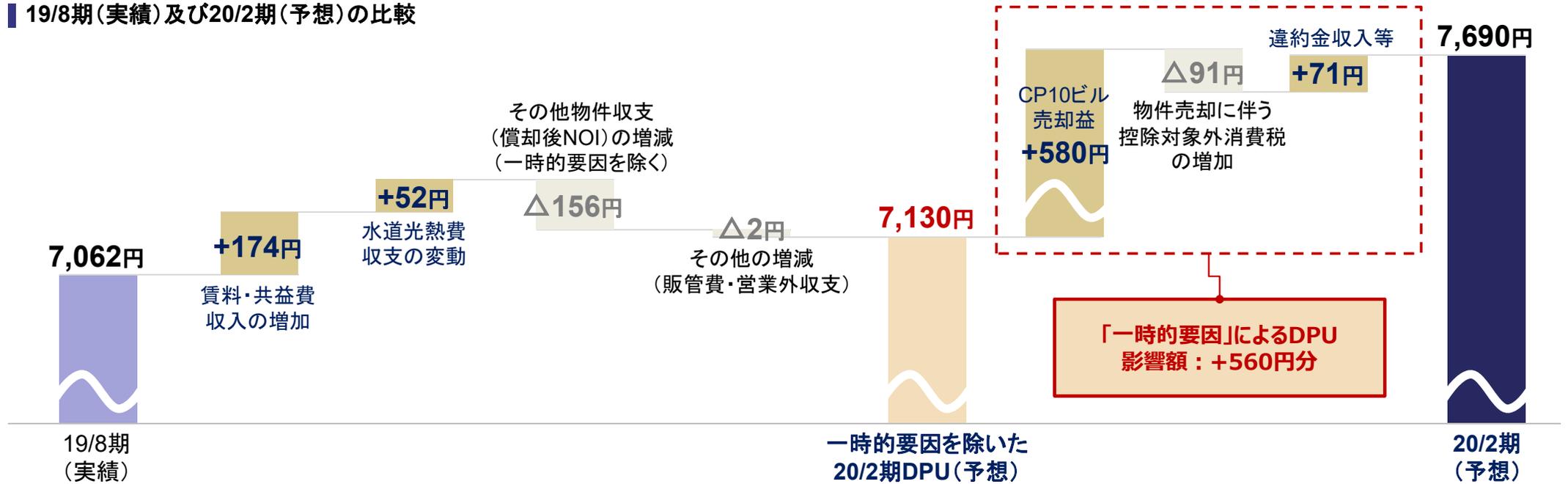
	利益の変動額
① 不動産等売却益の計上	+139百万円
② 償却後NOIの増加	+33百万円
賃料・共益費収入の増加	+41百万円
水道光熱費収支の変動	+12百万円
その他の変動(一時的要因を含む)	△20百万円
③ 一般管理費の増加	△24百万円
物件売却に伴う控除対象外消費税の増加	△22百万円

20/2期(第13期)予想・20/8期(第14期)予想の比較

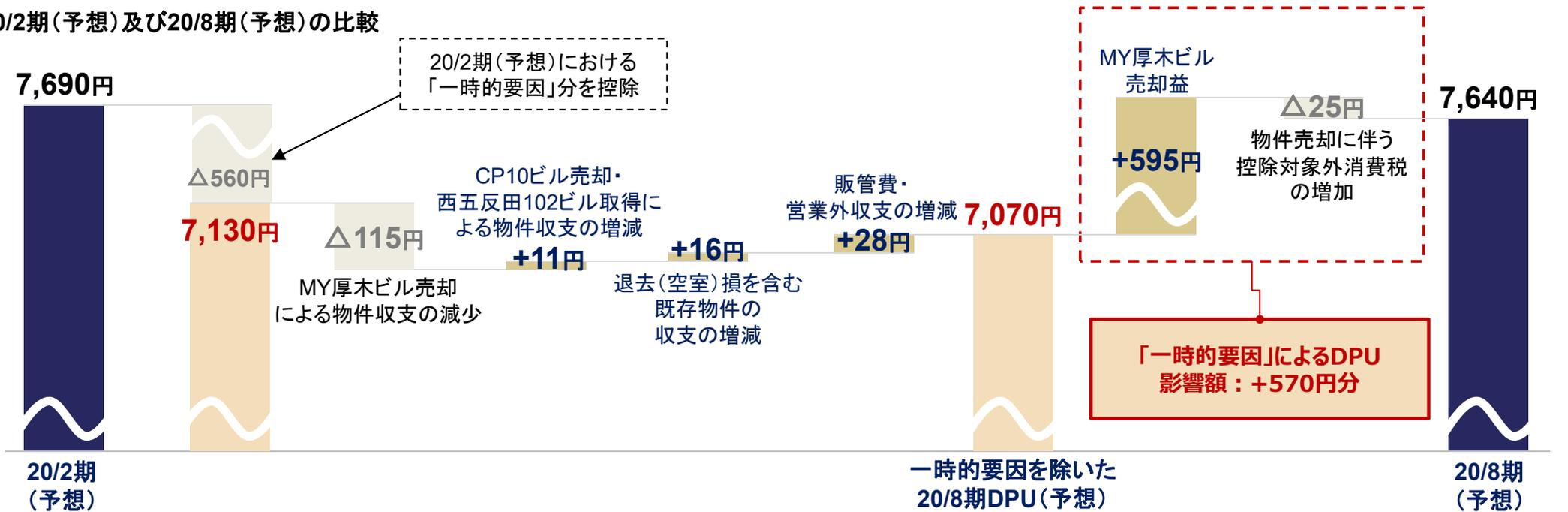
	利益の変動額
① 不動産等売却益の差異	+3百万円
② 償却後NOIの減少	△38百万円
MY厚木ビル売却による期間損益の減少	△27百万円
一時的要因(その他収入)の減少	△17百万円
その他物件収支の変動	+6百万円
③ 一般管理費の減少	+21百万円
控除対象外消費税の減少	+15百万円

1口当たり分配金の増減要因：2020年2月期(第13期)・2020年8月期(第14期)

19/8期(実績)及び20/2期(予想)の比較



20/2期(予想)及び20/8期(予想)の比較





3 成長戦略



ポートフォリオの状況(19/8期末)

■ 資産の入替え(CP10ビル及びMY厚木ビルの売却、西五反田102ビルの取得)を通じて、ポートフォリオの安定性はより強固に

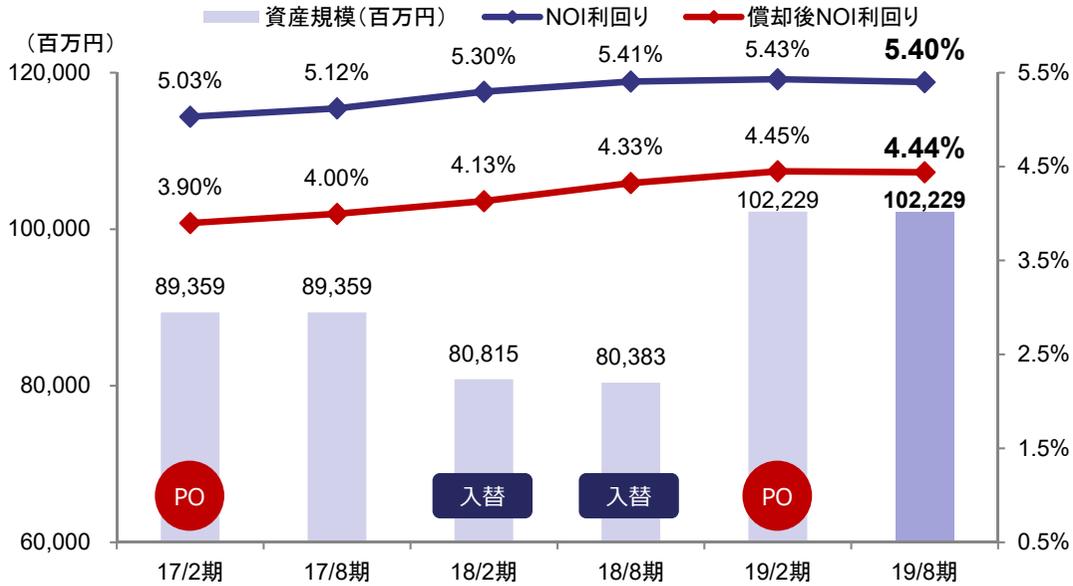
(百万円)

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	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.2%	8,890	2,250	100.0%	12.3	
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.2%	4,070	833	100.0%	28.2	
	CP10ビル(20/2期売却予定)	東京都台東区	3,229	3.2%	3,380	255	100.0%	30.4	
	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0%	3,800	673	100.0%	36.3	
	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	2.7%	3,160	488	100.0%	28.0	
	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.8%	3,370	506	100.0%	25.0	
	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.3%	2,750	426	100.0%	27.8	
	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.1%	2,114	-22	100.0%	29.1	
	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	2.2%	2,370	161	95.3%	25.1	
	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.0%	2,420	490	96.8%	27.1	
	MY厚木ビル(20/8期売却予定)	神奈川県厚木市	1,240	1.2%	1,390	216	97.1%	30.9	
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7%	854	169	97.1%	25.9	
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	7.3%	8,350	782	100.0%	27.3	
	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.6%	2,920	134	100.0%	33.3	
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.9%	3,220	167	100.0%	27.8	
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	2.2%	2,310	72	100.0%	27.9	
	クレシエンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.4%	2,510	-59	97.4%	32.1	
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	10.2%	11,100	612	100.0%	27.9	
	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%	6,130	1,850	97.7%	27.2
		カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.6%	3,930	45	100.0%	32.8
ONEST名古屋錦スクエア		愛知県名古屋市	2,381	2.3%	3,110	741	100.0%	28.3	
MY熊本ビル		熊本県熊本市	1,152	1.1%	1,290	194	91.0%	31.8	
名古屋伏見スクエアビル		愛知県名古屋市	4,812	4.7%	5,190	347	100.0%	31.8	
大博多ビル		福岡県福岡市	10,650	10.4%	11,800	1,066	97.1%	43.9	
肥後橋センタービル		大阪府大阪市	8,930	8.7%	10,300	1,304	99.7%	41.9	
小計・平均			97,979	95.8%	110,728	13,712	98.9%		
商業施設	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.2%	4,800	828	100.0%	17.7	
合計・平均			102,229	100.0%	115,528	14,541	98.9%	30.1	
(20/2期取得予定)	西五反田102ビル	東京都品川区	4,500		4,970		100.0%	31.8	

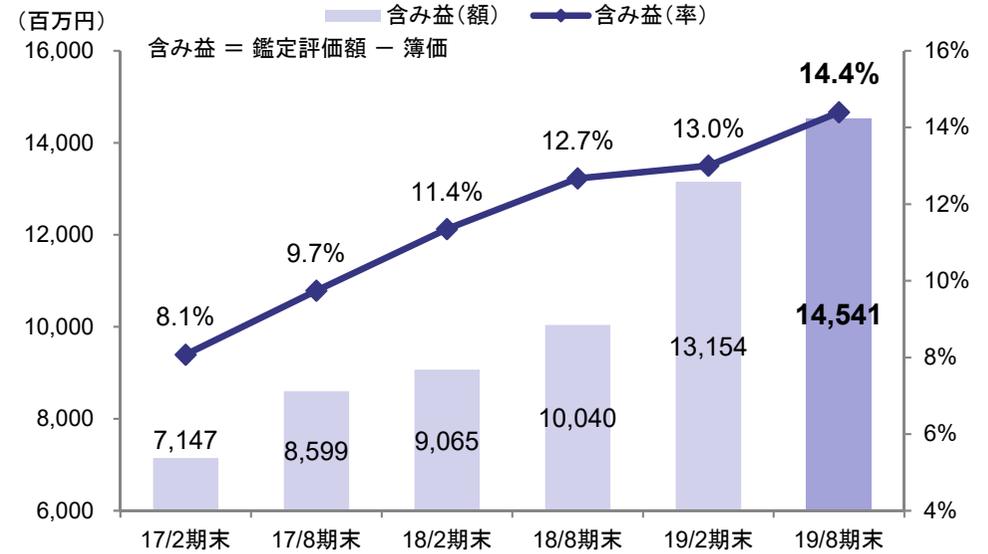
ポートフォリオの状況

- 前期(19/2期)に取得した物件の固都税効果はなくなったものの、高稼働率の維持・賃料増額改定等により、高いポートフォリオ利回りを維持
- 賃料増額実績・テナント入替えに伴う賃料アップ等により、鑑定評価額が上昇し、ポートフォリオの含み益(額及び率)も着実に上昇

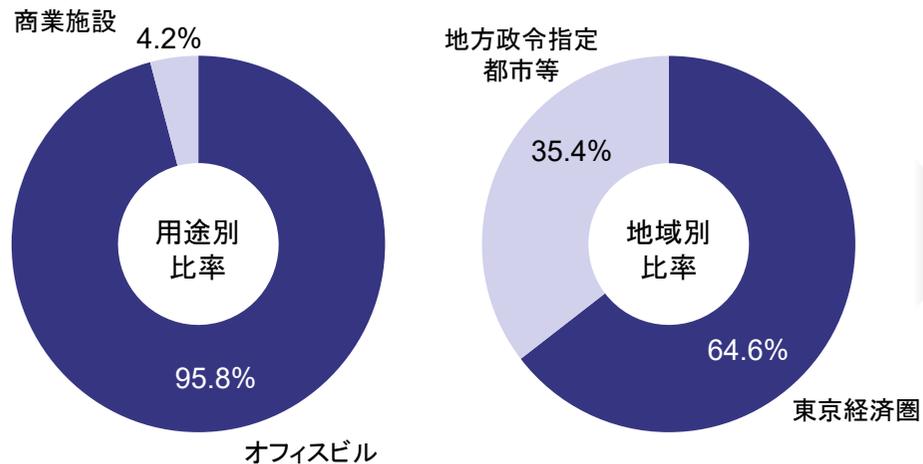
ポートフォリオ利回り(注4)の推移



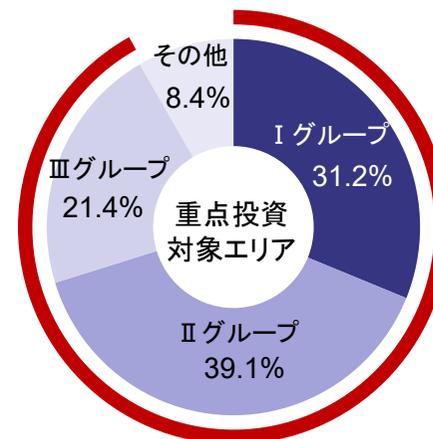
ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移



投資比率(19/8期末, 取得価格ベース)



<重点投資対象エリアの内容>



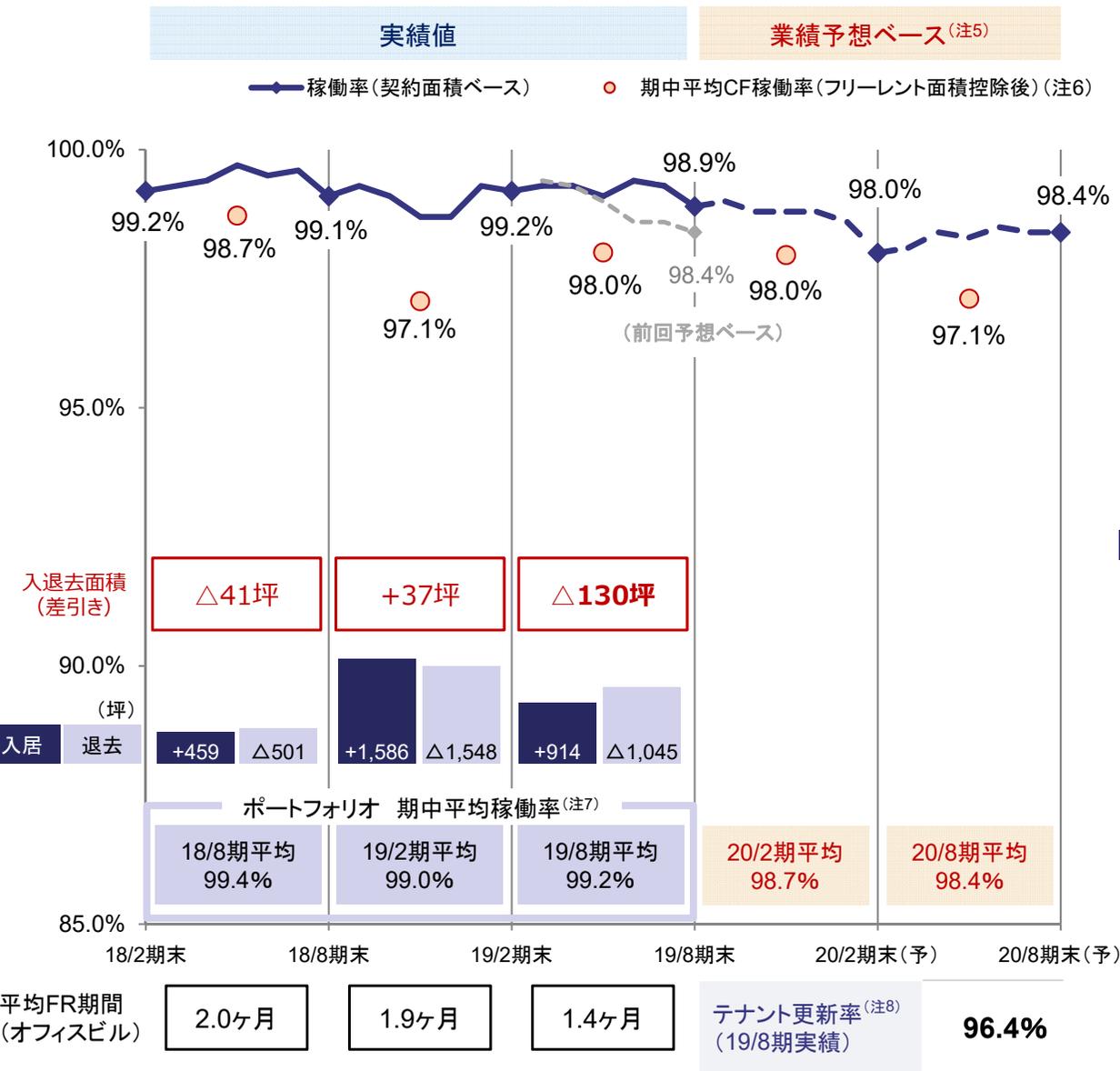
	東京経済圏	地方政令指定都市等
I	東京都心8区*	
II	東京23区(都心8区除く)	大阪市中心部
	横浜市主要部	名古屋市中心部
III	川崎市主要部	福岡市中心部
	さいたま市主要部	札幌市中心部
	八王子市、町田市、立川市、武蔵野市、調布市、府中市の各主要部	仙台市中心部

*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。

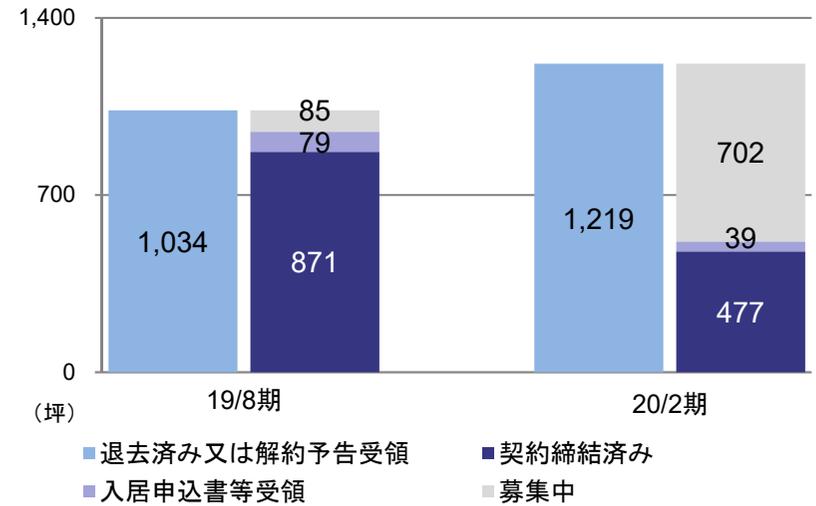
重点投資対象エリア(I II III)合計
91.6%

- 19/8期の稼働率は、期中を通じて約99%で推移し、テナント入替え時のダウンタイムやフリーレント期間が縮小したため、期中平均CF稼働率が前期比約1%上昇
- 20/2期に退去予定部分のリーシングも好調であり、早期埋め戻しとテナント入替え後の賃料アップによる賃料収入の更なる向上を目指す
- 賃料増額改定及びテナント入替えによる賃料アップの19/8期実績は、着実に積み上がり、合計で前期比月額約100万円の増加で着地

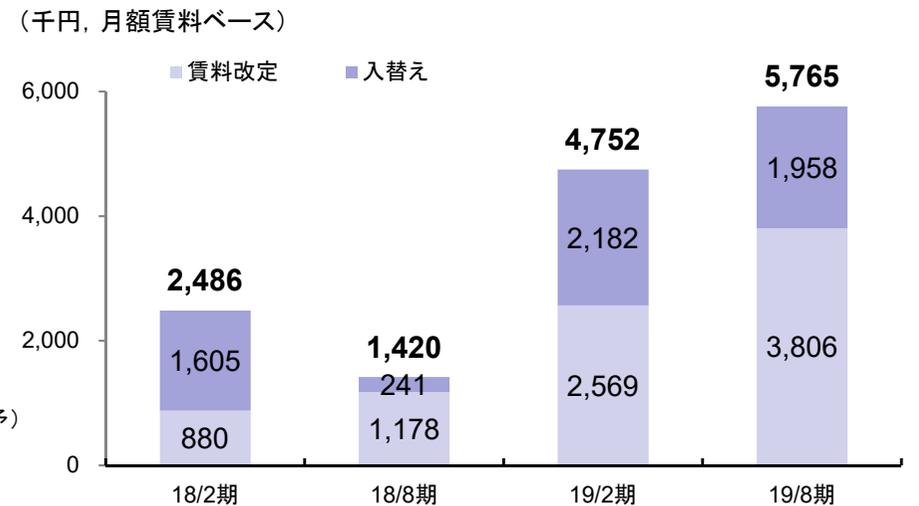
ポートフォリオ稼働率の推移



退去面積(注9)に対するリーシング進捗状況(2019/10/10時点)

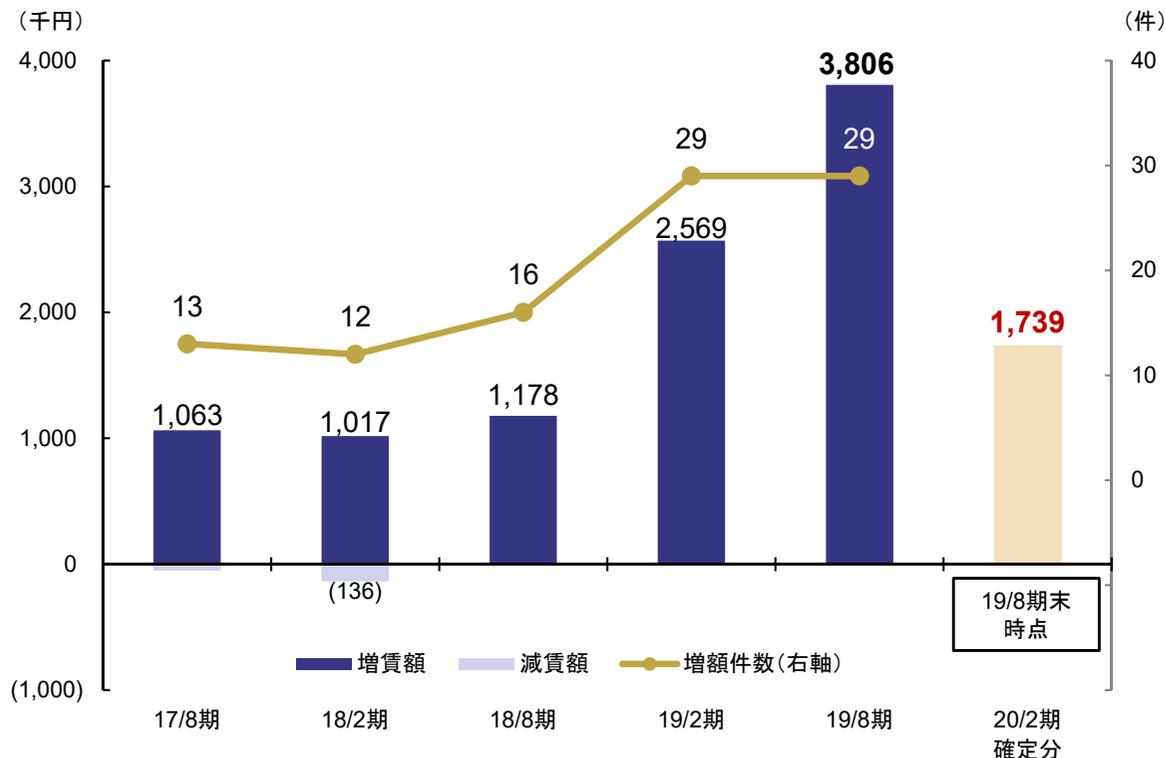


賃料改定及びテナント入替えによる賃料収入への効果(オフィスビル)

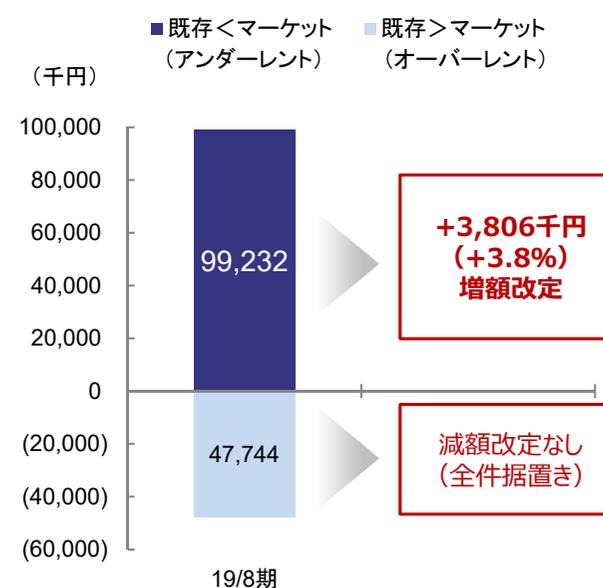


- 良好なオフィス市況とともにこれまでのバリューアップ工事の効果などもあり、19/8期の賃料増額改定の実績は、前期比約48%増加(月額賃料ベース)
- 20/2期の賃料増額についても、8月末時点で既に月額1,739千円が確定しており、更なる積み上げを図る
- また、市場賃料との賃料ギャップが大きいテナントに対し、ステップアップ賃料を導入するなど、20/8期以降の賃料増額のストックも積みあがりつつある

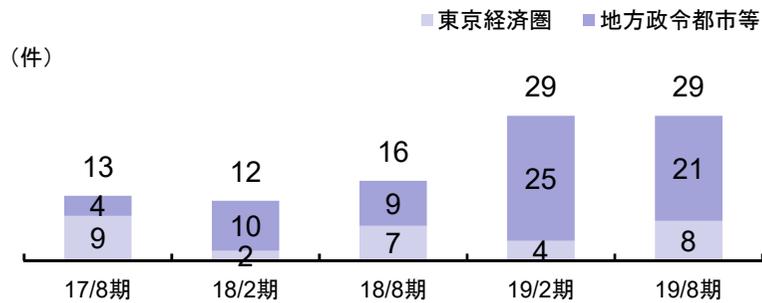
改定賃料の変動額(月額賃料ベース)



※2019年8月期の賃料改定実績について

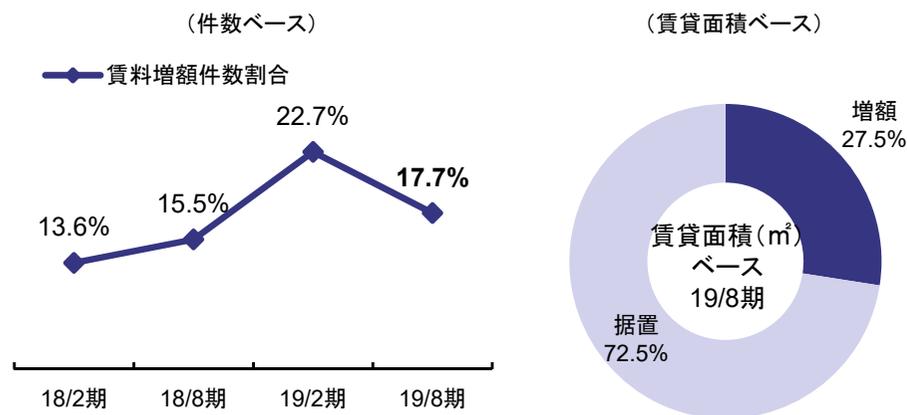


賃料増額件数及び増額率の推移



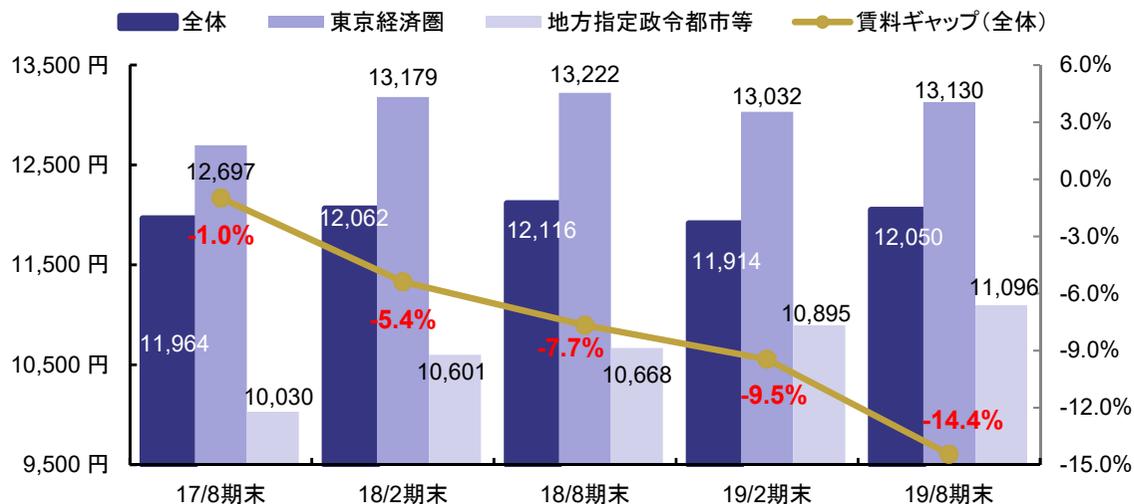
賃料増額率	13.0%	12.9%	8.4%	10.8%	9.9%
-------	-------	-------	------	-------	------

賃料改定の実績(件数及び賃貸面積の割合)

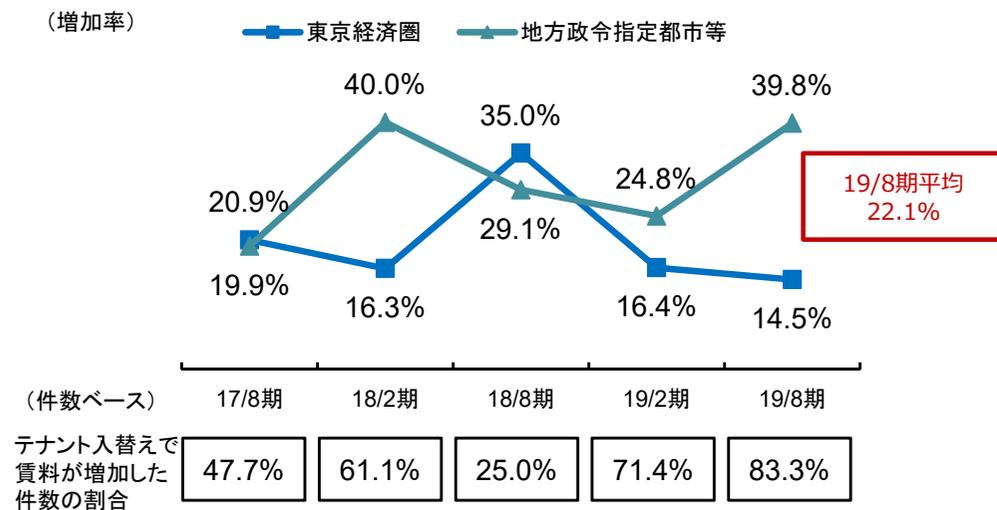


- 好調な賃貸市場が継続しており、19/8期も賃料ギャップ(契約賃料<マーケット賃料)がさらに拡大し、テナント入替え時の賃料アップが期待できる状況
- 19/8期のテナント入替えのうち、賃料が増加した件数の割合:約83%、賃料単価の増加率:約22%となるなど賃料アップの実績は顕著

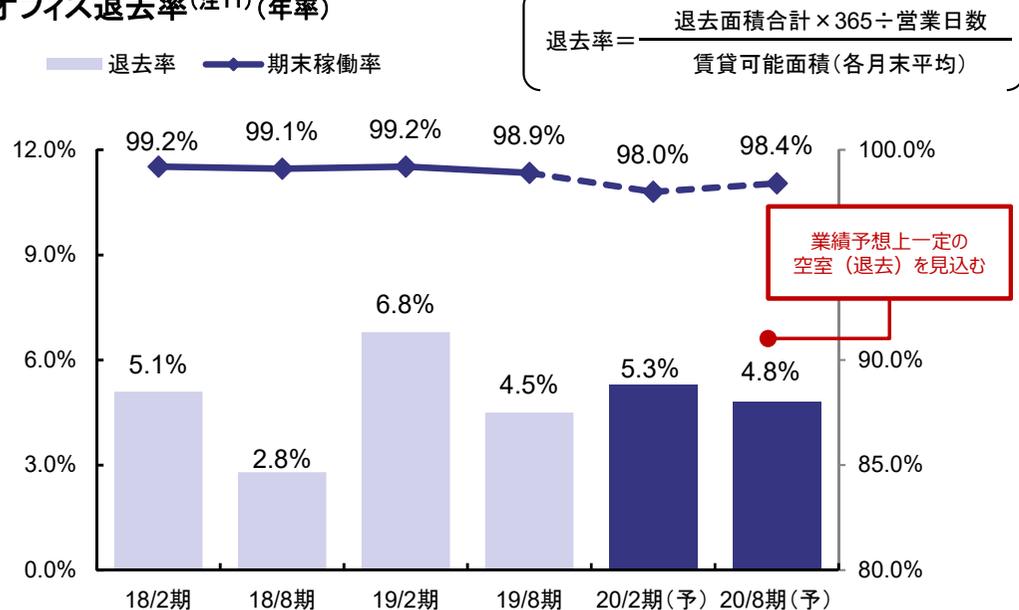
平均賃料(注10)(月/坪)及び賃料ギャップの推移



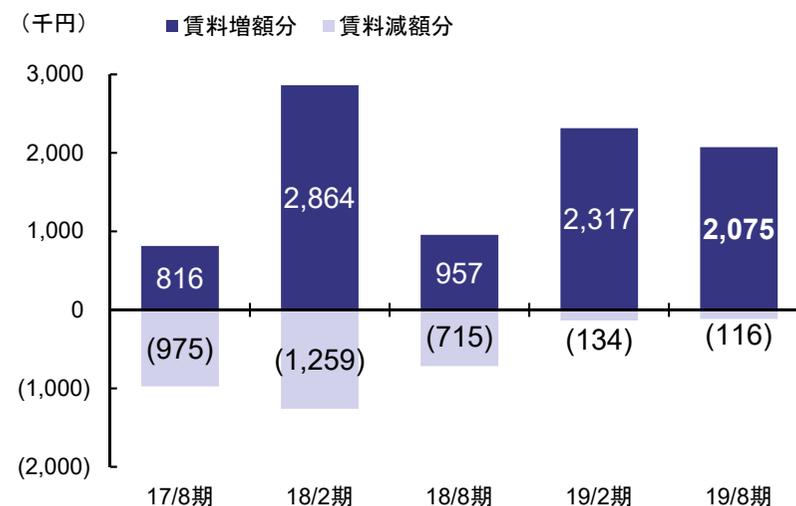
テナント入替え時の賃料単価増加率



オフィス退去率(注11)(年率)



テナント入替え時の変動額(月額賃料ベース)



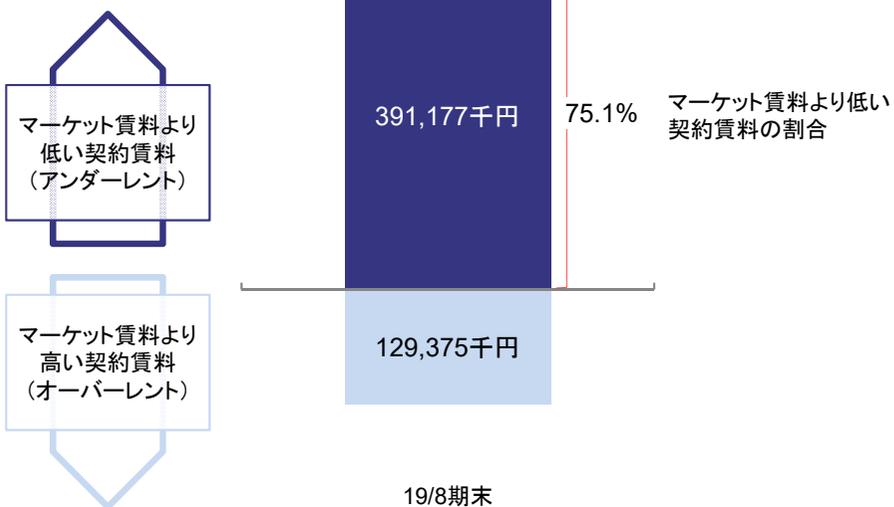
■ アンダーレントのテナント賃料は、全体の約75%となり、前期(約68%)から拡大。前倒しで賃料増額交渉を開始して、賃料増額改定の実績積み上げに注力

■ 契約賃料とマーケット賃料の状況

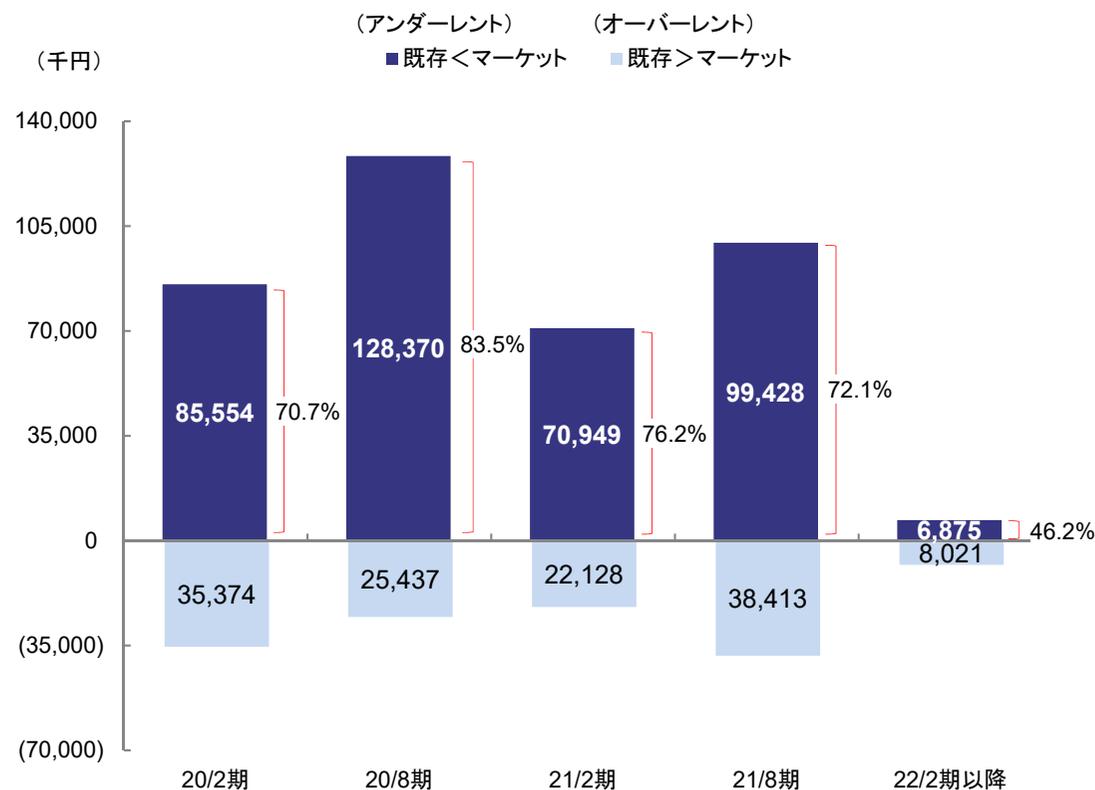
オフィステナントの賃料ギャップ

-14.4%

(アンダーレント) (オーバーレント)
■ 既存<マーケット ■ 既存>マーケット



■ 契約満了時期別での分布状況(19/8期末時点)



- 上位10テナントの比率: 14.3%、オフィステナントの平均賃貸面積: 約92坪、200坪未満のテナント割合: 約88%と分散度の高いポートフォリオを構築
- なお、19年9月に480坪の大口テナントの退去があったが、そのうち373坪について、既に2テナントの館内増床により、埋め戻し済み

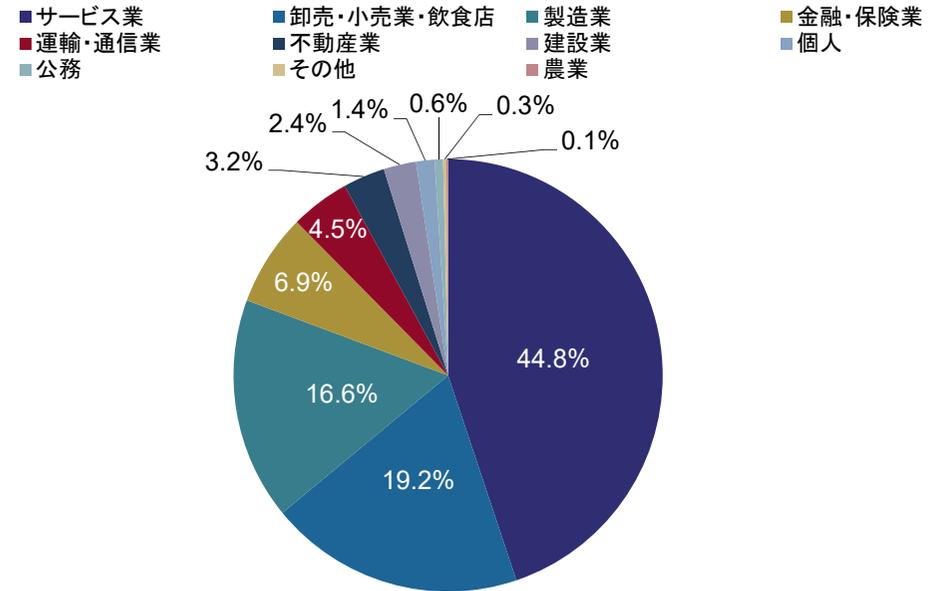
新規物件取得後の上位テナントの状況(19/8期末)

	テナント名	賃貸面積 (坪) (注12)	総賃貸可能面積 に占める割合(注13)	入居物件名
1	TOHOシネマズ株式会社	1,731.84	3.6%	fab南大沢
2	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	1.9%	ONEST名古屋錦スクエア
3	株式会社ティ・デイ・エス	703.08	1.4%	36山京ビル
4	オリジナル設計株式会社	591.31	1.2%	ONEST元代々木スクエア
5	(非開示) (注14) 業種: 情報システム関連	587.14	1.2%	東京パークサイドビル
6	マクセル株式会社	532.49	1.1%	ONEST元代々木スクエア
7	(非開示) (注14) 業種: 情報システム関連	483.53	1.0%	東京パークサイドビル
8	一般財団法人日本特許情報機構	480.17	1.0%	東京パークサイドビル
9	(非開示) (注14) 業種: 自動車関連	475.72	1.0%	ONEST元代々木スクエア
10	株式会社キリン堂	465.68	1.0%	セントラル新大阪ビル 肥後橋センタービル
上位10テナント合計		6,968.48	14.3%	

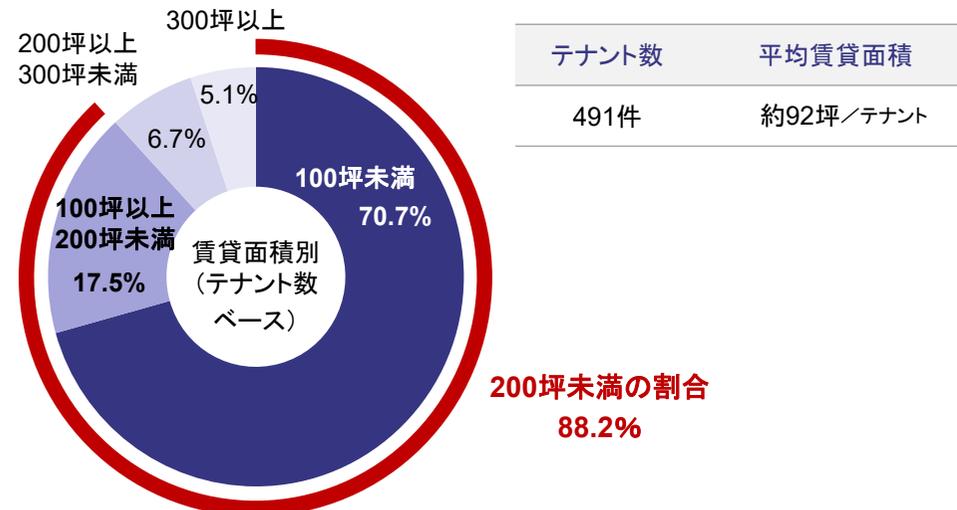
<東京パークサイドビルのリーシング状況>

- 2019/9/30付で退去済み
- 解約面積のうち373坪については、館内テナントの増床により契約締結済み

業種別テナント分布状況(賃貸面積ベース, オフィスビル, 19/8期末)

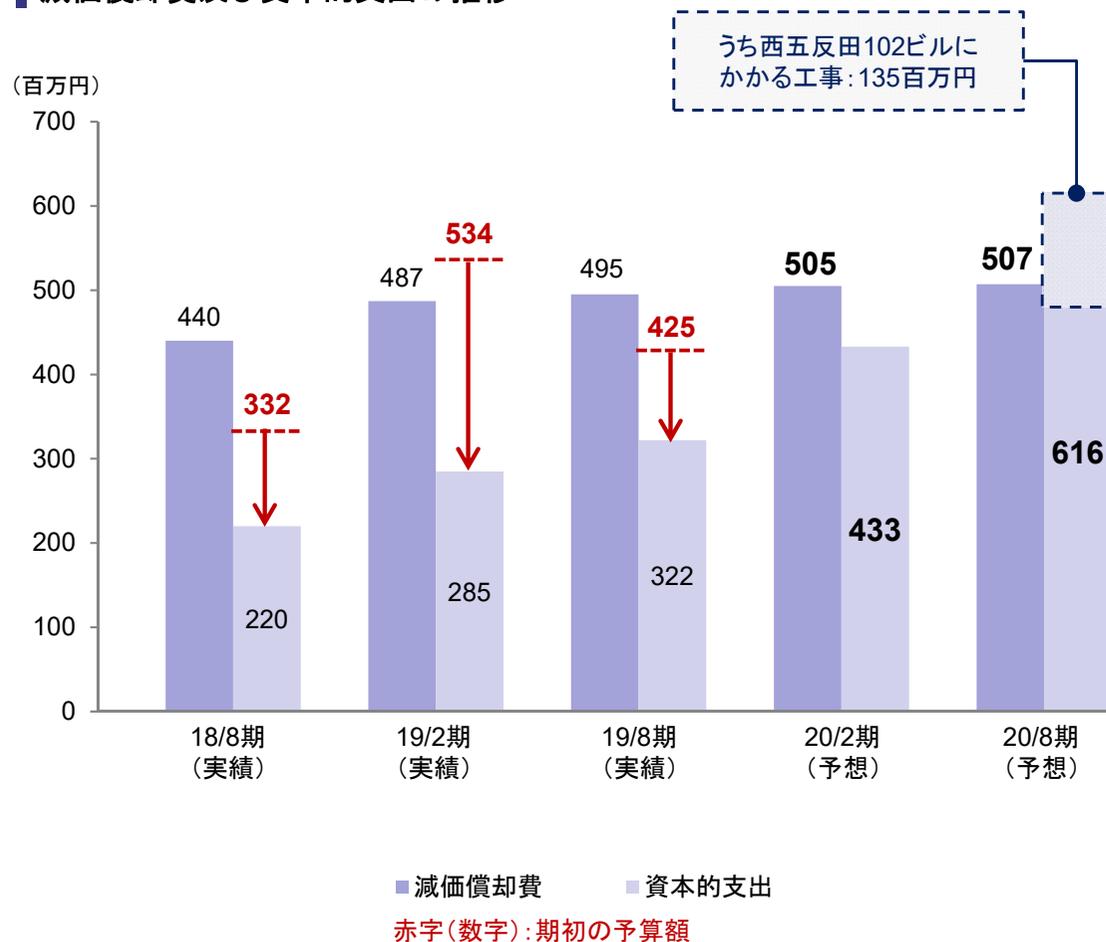


賃貸面積別テナント分布状況(注15)(オフィスビル, 19/8期末)



- 資本的支出については、原則として毎期減価償却費の80~90%程度で計画し、実施に当たっては工事項目の見直し、相見積もり等により圧縮を図る方針
- ただし、バリューアップ工事等により賃料増額の効果が大きいと判断した場合や緊急性があると判断した場合などには、減価償却費以上の資本的支出を計画するケースがある

減価償却費及び資本的支出の推移



・2020年2月期(第13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	110	24.8%
バリューアップ工事以外	334	75.2%
合計	444	100.0%

・2020年8月期(第14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	134	22.0%
バリューアップ工事以外	476	78.0%
合計	610	100.0%

主要なバリューアップ工事計画(注16)

- 共用部改修・リニューアル工事
ONEST上野御徒町ビル、ONEST池袋イーストビル、東京パークサイドビル、セントラル新大阪ビル、名古屋伏見スクエアビル
- 機械警備更新・システム改修
西五反田102ビル、セントラル新大阪ビル

「CASBEE - 不動産」による評価認証の取得

- 18年8月期には6物件、19年2月期には3物件で新規認証を取得。19年8月期は1物件更新のほか、1物件の新規認証があり、全て「Aランク」(大変良い)を取得。
- これにより、「Aランク」(大変良い)を取得した物件数は11物件、延床面積ベースでポートフォリオの39.0%に。

<p>18/8月期 新規認証 (6物件)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 立川錦町ビル 湯島ファーストジェネシスビル 八王子SIAビル 大同生命大宮ビル ONEST池袋イーストビル 名古屋伏見スクエアビル 	
<p>19/2月期 新規認証 (3物件)</p>	<ul style="list-style-type: none"> クレシェンドビル カラスマプラザ21 fab南大沢 	
<p>19/8月期 新規認証・更新 (各1物件)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 【新規】東京パークサイドビル 【更新】ONEST神田スクエア 	

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、2年連続で「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。
- 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。

- CASBEE - 不動産の「Aランク」を取得した物件(ポートフォリオ対比)(注17)

11物件/26物件 39.0%(延床面積ベース)

- 本投資法人の基本戦略の1つである「ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長」を踏まえ、資産の入替えによるポートフォリオの質的改善を図りつつ、規律ある外部成長を目指す

市場との対話を踏まえた取組み方針

「資産の入替え」を継続しつつ、パイプライン物件を積み上げ

- ✓ 改めて「立地」・「エリア」を重視し、「厳選投資」のスタンスを継続
- ✓ 「築年数」を考慮しつつ、長期的視点でビルスペックの維持・向上、バリューアップが可能な物件を厳選
- ✓ パイプライン物件は、投資法人の取得前にリニューアル工事を実施するなど、取得後の分配金への早期貢献を図る
- ✓ 売却候補物件は、賃料の引き上げ余地・将来リスク等を勘案して選定し、売却により実現化した含み益を投資主に還元
- ✓ 資産入替えにあたっては、入替え前後のNOIの増減を考慮し、レバレッジを活用することも検討

資産規模

次のターゲット：**2,000億円**(中期的目標)

投資エリア比率

東京経済圏比率(19/8期末時点:64.6%)の向上

優先交渉権保有物件の概要:MSB-21南大塚ビル



所在地	東京都豊島区南大塚
最寄駅	JR山手線「大塚」駅・都電荒川線「大塚駅前」駅 徒歩約5分
賃貸可能面積(注18)	4,123.03㎡
売却可能期間	2020年9月1日から2021年9月30日まで
最低購入価格	3,900百万円(税抜)

<物件特性>

- JR山手線「大塚」駅、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅が徒歩圏内にあり、東京駅・大手町駅へのアクセスにも優れた交通利便性の高い立地
- 加えて、基準階2,600mmの天井高、個別空調設備、免震構造等の高いビルスペックを有しており、安定的なテナント需要が見込まれる物件と評価
- 将来の賃料増額交渉を見据え、ブリッジ期間中に共用部等のリニューアル工事を実施予定

資産の入替えについて

- 今次の資産の入替えは、スポンサーであるみずほ信託銀行より提案があり、外資系ファンドとの相対での相互売買取引が実現したもの
- 現在の賃貸マーケットにおいて賃料ギャップが「オーバーレント」状態にある2物件を売却し、「将来リスクを低減」すると同時に、「賃料のアップサイド余地」の大きい西五反田物件を取得することで、本投資法人の「分配金の持続的成長」を目指す

取得予定物件の概要：西五反田102ビル



物件名称	西五反田102ビル
所在地	東京都品川区西五反田
取得予定価格	4,500百万円
鑑定評価額	4,970百万円
鑑定NOI利回り(注19)	4.71%
賃貸可能面積(注20)	4,350.47㎡
稼働率(2019年8月末)(注20)	100.0%

<物件特性>

- JR山手線の他、東急池上線や都営浅草線など複数路線が利用でき、渋谷・新宿方面に加え東海道新幹線や羽田空港へのアクセスも良好な交通利便性に優れた立地。
- 専有部分は1フロア約170坪を確保でき、レイアウト効率がよく、細分化も可能な貸室形状であり、様々なテナンニーズに対応が可能な物件と評価。

資産の入替えの概要



	売却		取得
	CP10ビル	MY厚木ビル	西五反田102ビル
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
所在地	東京都台東区	神奈川県厚木市	東京都品川区
売却／取得予定日	2019年10月17日	2020年3月3日	2019年10月31日
売却／取得予定価格 (売却益／鑑定評価額)	3,400百万円 (139百万円)	1,360百万円 (142百万円)	4,500百万円 (4,970百万円)
賃料ギャップ	オーバーレント (+5%以内)	オーバーレント (+10%以内)	アンダーレント (△20%以上)
稼働率(2019年8月末)	100.0%	97.1%	100.0%

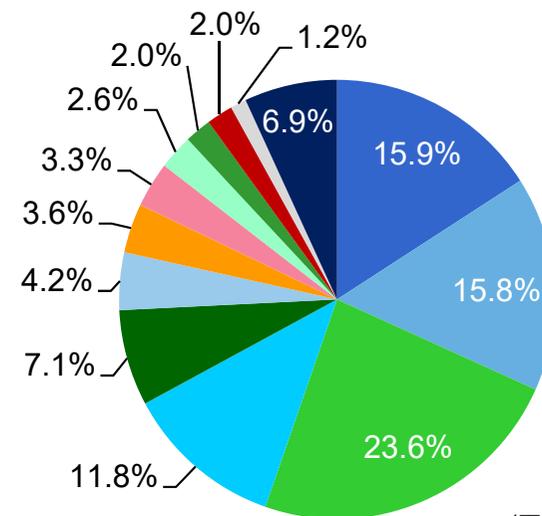
分配金(売却益)の平準化を企図し、売却時期を20/2期と20/8期に分散

- 19年9月に期限が到来した借入金(167億円)のリファイナンスを実施し、本投資法人初の投資法人債発行等により、平均残存年数は大幅に長期化
- 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、リファイナンス後において約91億円

有利子負債サマリー(リファイナンス後)

有利子負債残高	平均金利	固定金利比率	外部格付【JCR】
50,824百万円	0.637%	88.2%	シングルA (安定的)
LTV (総資産有利子負債比率)	借入余力 (LTV=50%まで)	平均 残存年数 ^(注21)	平均調達年数
45.9%	約91億円	3.69年	5.04年

有利子負債の構成状況(リファイナンス後)



リファイナンスの概要

2019年9月期限の借入金^(注22)

【変動金利】

・1年 2,700百万円 0.315%

【固定金利】

・3年 14,074百万円 0.581%

【合計／平均】

・2.7年 16,774百万円 0.538%

リファイナンスによる調達^(注22)

【投資法人債】(2019年8月発行)

・5年 1,500百万円 0.400%
・10年 2,000百万円 0.820%

【固定金利】(2019年9月借入れ)

・5年 4,000百万円 0.510%
・7年 9,200百万円 0.750%

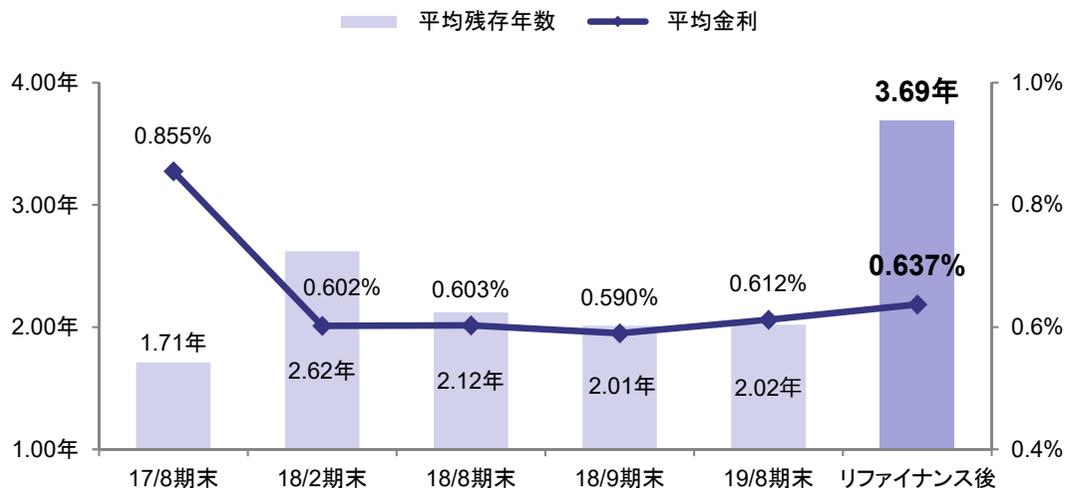
【合計／平均】

・6.7年 16,700百万円 0.669%

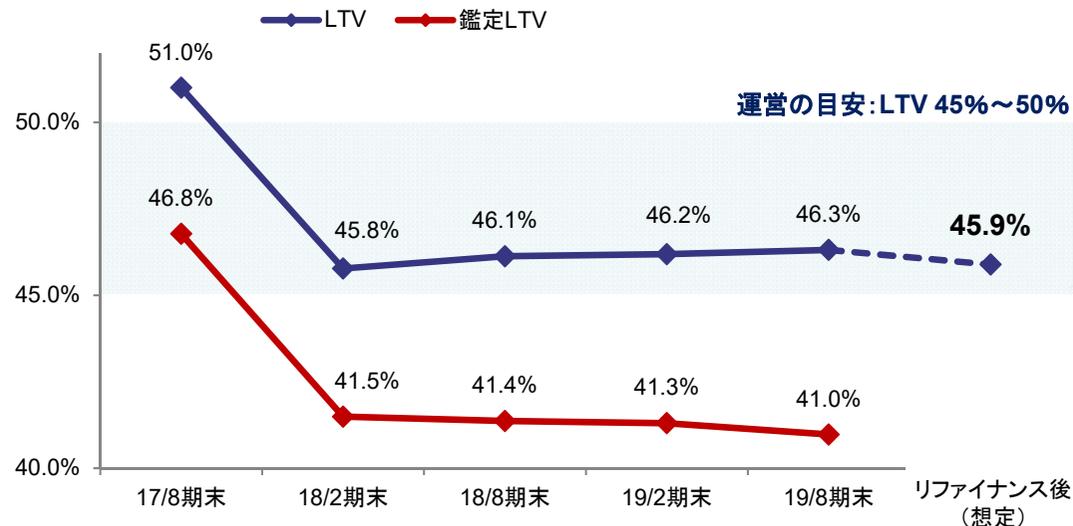
	(百万円)
みずほ信託銀行	8,086
みずほ銀行	8,037
三井住友銀行	12,000
新生銀行	6,000
りそな銀行	3,600
あおぞら銀行	2,150
福岡銀行	1,850
三重銀行	1,700
西日本シティ銀行	1,300
京都銀行	1,000
日本生命保険	1,000
中国銀行	600
投資法人債	3,500
合計	50,824

- 足許の金利環境を捉え、投資法人債の発行を含めた167億円のリファイナンスを実施し、平均残存年数は約3.7年に伸長
- 負債の長期化に伴い、平均金利は若干上昇となるが、LTV・固定金利比率など各種指標は良化

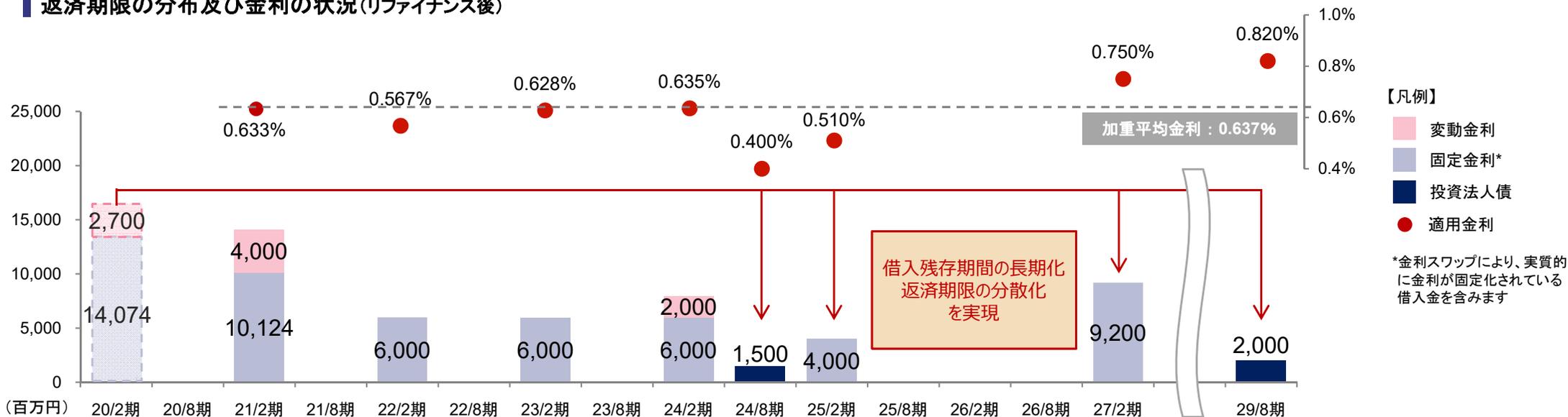
平均金利・平均残存年数の推移



LTV・鑑定LTV(注23)の推移



返済期限の分布及び金利の状況(リファイナンス後)



2016年9月
公募増資

2017年10月
資産の入替え

2018年8月・9月
資産の入替え・公募増資

2019年10月
資産の入替え

物件売却



- ①Jタワー
- ②東京都府中市
- ③252.2億円



- ①新潟東堀通駐車場ビル
- ②新潟県新潟市
- ③6.2億円



- ①CP10ビル
- ②東京都台東区
- ③34億円
- ①MY厚木ビル
- ②神奈川県厚木市
- ③13.6億円

物件取得



- ①ONEST元代々木スクエア
- ②東京都渋谷区
- ③75億円



- ①大博多ビル
- ②福岡県福岡市
- ③106.5億円



- ①クレシェンドビル
- ②神奈川県横浜市
- ③24.6億円



- ①西五反田102ビル
- ②東京都品川区
- ③45億円



- ①ONEST上野御徒町ビル
- ②東京都台東区
- ③27億円



- ①大同生命大宮ビル
- ②埼玉県さいたま市
- ③30億円



- ①東京パークサイドビル
- ②東京都江東区
- ③104.5億円



- ①名古屋伏見スクエアビル
- ②愛知県名古屋市
- ③48.1億円



- ①ONEST池袋イーストビル
- ②東京都豊島区
- ③22億円



- ①肥後橋センタービル
- ②大阪府大阪市
- ③89.3億円

**投資主価値の更なる
向上を目指す**

【2017年2月期末】

投資口価格(終値)	193,400円
1口当たりNAV	249,000円
NAV倍率	0.78倍

【2018年2月期末】

投資口価格(終値)	246,500円
1口当たりNAV	259,000円
NAV倍率	0.95倍

【2019年2月期末】

投資口価格(終値)	273,900円
1口当たりNAV	268,000円
NAV倍率	1.02倍

【2019年8月期末】

投資口価格(終値)	309,000円
1口当たりNAV	273,000円
NAV倍率	1.13倍

【凡例】①物件名称、②所在地、③売却(予定)価格・取得(予定)価格

3 「成長戦略」における注記

- (注1) 2019年8月末時点において保有している物件(以下「既存物件」といいます。)については2019年8月末を価格時点とする鑑定評価額を、西五反田102ビルについては2019年9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。本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 既存物件及び西五反田102ビルいずれも2019年8月末時点の稼働率を記載しており、「小計・平均」及び「合計・平均」欄は既存物件の稼働率を加重平均した値を記載しています。なお、西五反田102ビルについては売主から提供を受けた情報に基づき記載しています。
- (注3) 「築年数」は、既存物件については各保有資産の竣工日から2019年8月末までの経過期間を、西五反田102ビルについては竣工日から取得予定日である2019年10月31日までの経過期間をそれぞれ年数で表しています。「合計・平均」欄については、既存物件の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) 「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6) 「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ー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7) 「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8) 「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9) 20/2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10) 「平均賃料」は、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ており、賃貸借契約期間が開始されていない又は賃貸借契約が締結されていない床面積は含んでいません。
- (注11) 保有資産のうち「オフィスビル」に分類している資産を対象とし、「退去率(%)」= (対象営業期間における退去面積の合計値 ÷ 対象営業期間中の各月末時点の賃貸可能面積の平均値) × 365 ÷ 対象営業期間の営業日数により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注12) 「賃貸面積」は、2019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13) 「総賃貸可能面積に占める割合」欄には、全ての保有資産の総賃貸可能面積の合計に対する各テナントの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
- (注14) いずれのテナントからも開示については承を得られていないため非開示としています。
- (注15) 賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するテナント数で各比率を算出しています。複数物件に入居しているテナントについては、名寄せをして1テナントとして算出しています。
- (注16) 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17) 2019年8月期末のポートフォリオの状況に基づき算出しています。
- (注18) 優先交渉権取得先から提供を受けた情報に基づき、2019年9月末時点の状況を記載しています。
- (注19) 「鑑定NOI利回り(%)」= 鑑定評価書の「直接還元法による収益価格 試算表」における運営純収益(NOI) ÷ 取得価格により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注20) いずれも各売主から提供を受けた情報に基づき、2019年8月末時点の状況を記載しています。
- (注21) 2019年9月9日時点における返済期限までの残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。
- (注22) 記載されている利率については、「2019年9月期限の借入金」は借入金の返済時に適用されていた利率を、「リファイナンスによる調達」は投資法人債の発行時及び金利スワップによる金利の実質的な固定化後の利率をそれぞれ記載しています。
- (注23) 「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

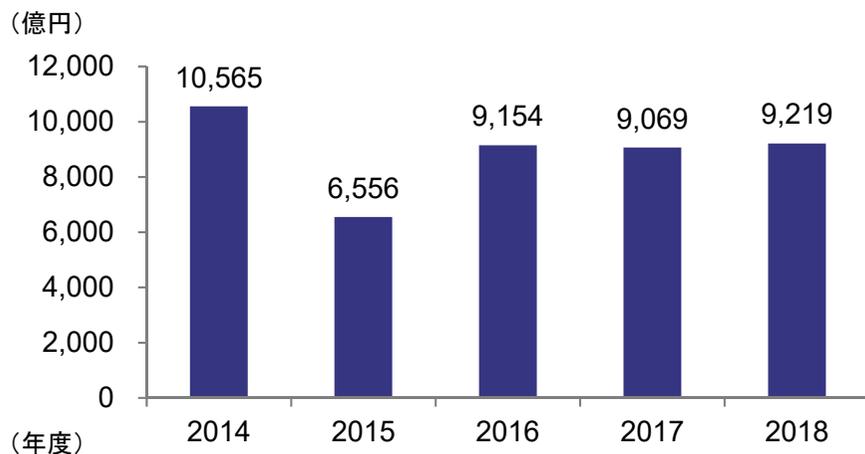


- みずほ信託銀行は、不動産仲介業務及び不動産アセットマネジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務等不動産の多様なソリューションを提供する本邦不動産マーケットにおける有力プレイヤー

■ 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

- ▶ 投資基準に適合する物件売却情報の提供
⇒ 運用資産の規模拡大・ポートフォリオの質向上
- ▶ ブリッジファンド等に関するノウハウの提供等
⇒ 将来における円滑な物件取得
- ▶ 不動産の取得及び運用に関するアドバイス及びサポート、リーシング計画の立案に関するサポート等
⇒ 各種ノウハウの強化、運用資産の価値向上
- ▶ テナント候補に関する情報の提供
⇒ 稼働率の維持・向上
- ▶ 不動産売買マーケットや不動産賃貸マーケットに関する情報の提供
⇒ 投資戦略の強化

内部成長サポート

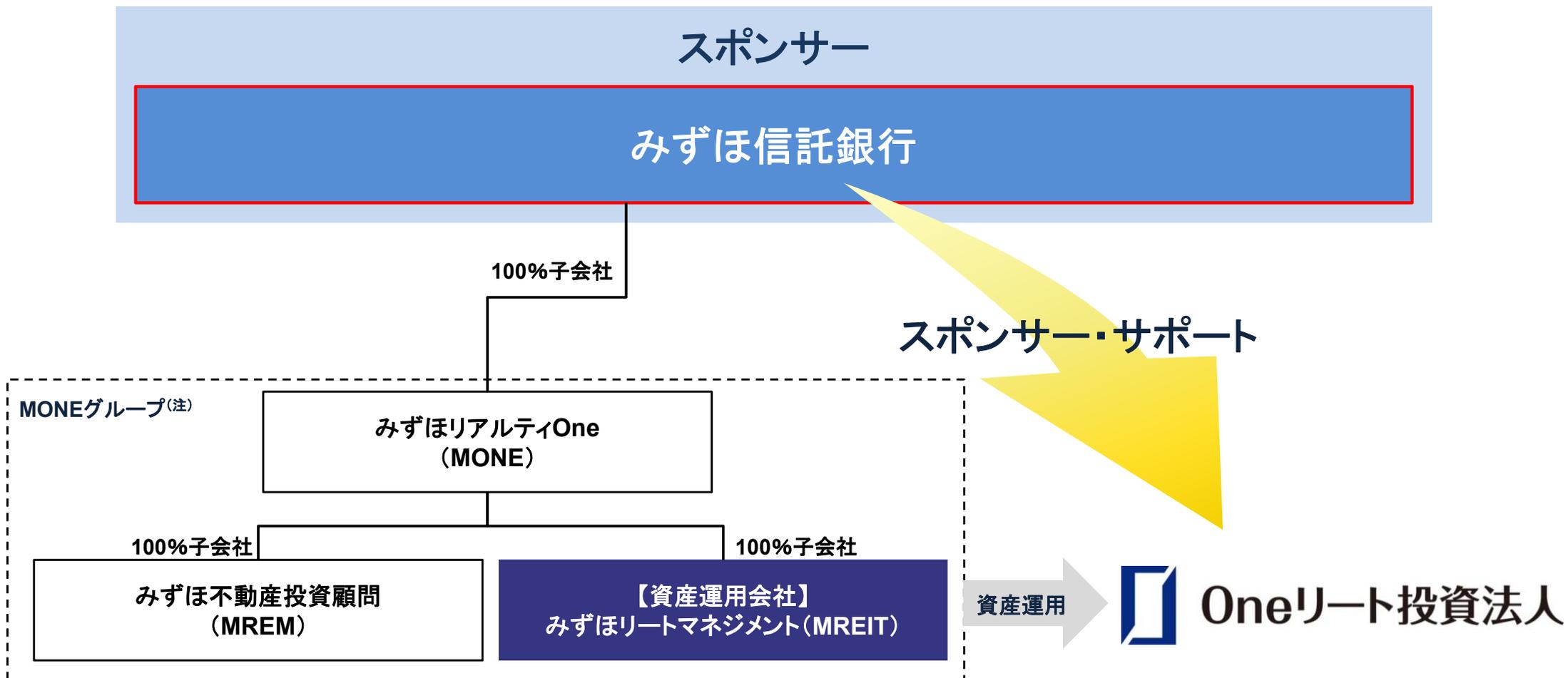
財務戦略サポート

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

その他サポート体制

- ▶ セイムポート出資
⇒ 投資主との利益の共通化
- ▶ 資産運用業務の遂行に必要な又は有用な人材の確保又は派遣に係る協力
⇒ 本投資法人の成長に資する体制の強化

- みずほ信託銀行のスポンサー・サポートを活用することにより、持続的かつ安定的な成長を目指す



(注) みずほリートマネジメント株式会社(資産運用会社)、みずほリアルティOne株式会社及びみずほ不動産投資顧問株式会社を総称して、「MONEグループ」といいます。



**みずほ不動産投資顧問株式会社
(MREM)**

**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
設立	2007年9月10日
資本金	1億円
代表者	代表取締役社長 大江 一馬
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
役職員数	47人(2019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
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」

子会社の経営管理
2015年10月28日
1億円
代表取締役社長 大江 一馬
東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
26人(2019年10月1日時点) ^(注)

投資法人の資産運用
2005年7月1日
5千万円
代表取締役社長 橋本 幸治
東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
29人(2019年10月1日時点) ^(注)
一般社団法人 投資信託協会
1. 宅地建物取引業免許 「東京都知事(3)第84787号」 2. 金融商品取引業者登録(投資運用業) 「関東財務局長(金商)第342号」 3. 国土交通大臣認可第46号(取引一任代理等)

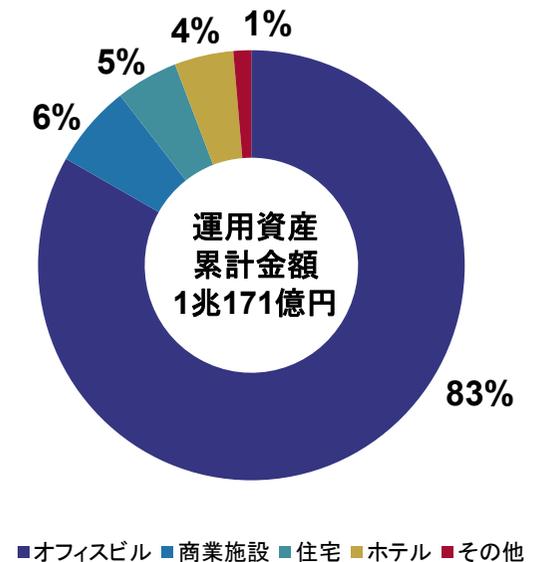
(注) 常勤監査役、契約社員、嘱託社員を含み、社外役員、派遣社員は含みません。また、MONEグループ会社間の兼職者を含みます。

■ 2002年の創業以来、資産規模1兆171億円超の不動産投資・ファンド運用実績を有する

沿革

2002年	6月	日興コーディアル証券株式会社(当時)と株式会社シンプレクス・ホールディングが、不動産投資顧問事業を目的として、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(旧SIA)を設立
2005年	6月	旧SIAが東京証券取引所マザーズ市場に上場
	7月	J-REITへの参入を目的に株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(SRP、現:みずほリートマネジメント株式会社)を設立
2007年	9月	不動産投資顧問事業を分社化する目的で、シンプレクス不動産投資顧問株式会社(SRM、現:みずほ不動産投資顧問株式会社)を設立
	11月	エートス・グループおよびゴールドマン・サックス・グループによる旧SIA株式の公開買付け(TOB)が終了
2011年	2月	エートス・グループ引受けによる増資及び取引金融機関による長期リファイナンスの実行により、財務基盤を強化。同時にエートス・グループがゴールドマン・サックス・グループの持つ旧SIA株式を取得し単独株主に
2013年	10月	SIA不動産投資法人(現:Oneリート投資法人)が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
2015年	12月	みずほ信託銀行株式会社が子会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(SIA、現:みずほリアルティOne株式会社) ^(注1) を通じてSRM及びSRPの全株式を取得
2018年	1月	SRPの商号を「みずほリートマネジメント株式会社」に変更

ファンド組成・運用実績(累計)^(注2) ^(注3)



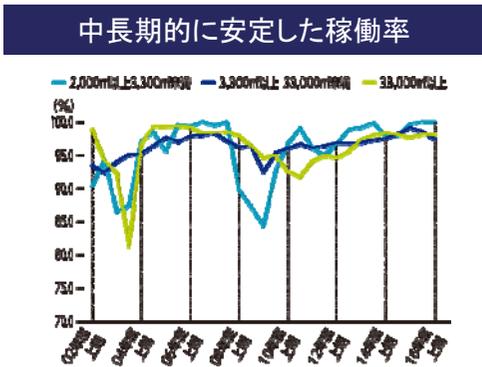
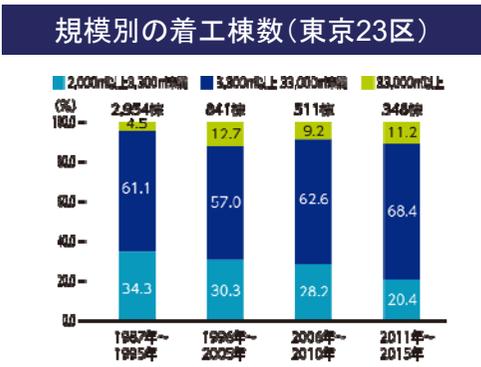
(注1) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

(注2) MONEグループ(2015年11月30日付で本投資法人のスポンサーを離脱した株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズを含みます。)における、2002年の創業以来2019年9月末日までにおけるMONEグループ以外の投資家から出資を受けたファンドの組成・運用実績を示しており、2019年9月末日時点の取得価格の累計金額より算出したものです。

(注3) 既に終了し出資持分の払戻しを完了しているファンドを含みます。

1 ミドルサイズのオフィスビル^(注)を重点投資対象とするポートフォリオ

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



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

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

2 不動産の本質的価値—「立地」と「ビルスペック」—の追求

- 不動産の本質的な価値の多くは「立地」と「ビルスペック(機能性・デザイン性等)」に依拠するものと考えています。
- 投資に当たっては、テナントニーズの高い立地に所在するビルスペックの高い物件に厳選して投資し、運用に当たっては、テナント視点での「安心」、「快適」、「便利」に配慮した、「テナントに選ばれるビル」を目指し、長期的視点でビルスペックの維持・向上を追求します。



(注) ミドルサイズのオフィスビル(Middle-sized Office Buildings)とは、延床面積が概ね3,300㎡(約1,000坪)～33,000㎡(約10,000坪)の範囲に属し、入居するテナントのニーズを充足する一定のスペックを有した中規模・中大規模のオフィスビルを指します。

3 スポンサーの強みを活かして獲得する豊富で質の高い物件情報の活用

- みずほ信託銀行の広範な顧客基盤、情報ネットワーク、信託銀行ならではの不動産情報へのアクセス力並びにMONEグループの不動産投資・運用に対する多様な経験、高い専門性及び独自ネットワークを活用します。
- 多様な不動産活用・売却ニーズへの対応力を背景として、物件や売却確度等の観点から質の高い情報を早期に幅広く入手し、物件の取得につなげることで、質の高いポートフォリオの形成を目指します。



4 金融系スポンサーの下での安定的な財務基盤と厳格な内部管理・リスク管理体制の構築

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

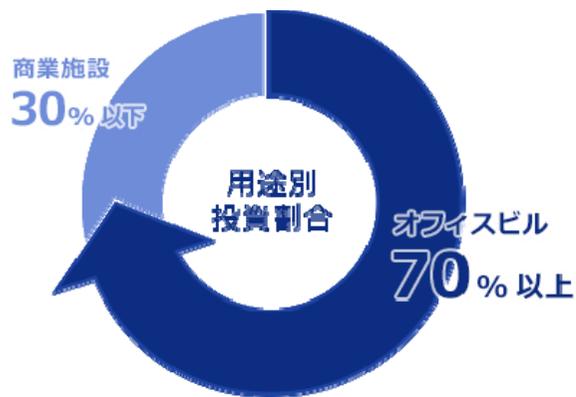
利益相反取引への取組み

- ✓ 利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者^(注)を投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等の範囲よりも広く定義しています。
- ✓ コンプライアンス委員会では資産運用会社と利害関係のない弁護士を外部委員として、その意見を踏まえた審議を行っています。また、委員会での決議には、出席した委員の内、外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成を必要とするなど、厳格な運用を実施しています。

(注) ①資産運用会社及び資産運用会社の役職員、②資産運用会社の株主、③①、②の他、投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等、④①又は③に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人、⑤①ないし③に該当する者に対してアセット・マネジメント業務を委託している法人、⑥資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人

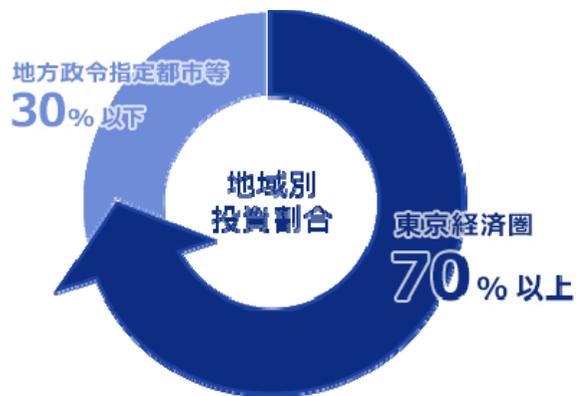
用途別投資割合(注)

ミドルサイズのオフィスビル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)

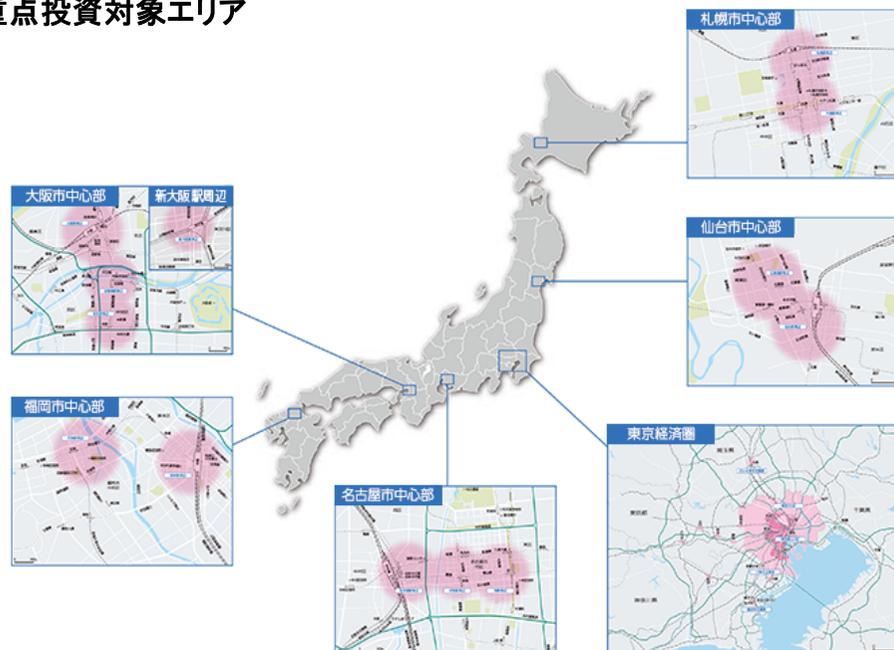
安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等を投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオを構築。



投資対象エリア

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

重点投資対象エリア



(注) 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。

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できると考えております。

「One」に込めた想い

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

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

ロゴマークの意味



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



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

「サステナビリティへの配慮に関する方針」の開示

本投資法人のウェブサイトにてサステナビリティに関する方針を開示 <http://www.one-reit.com/ja/environment/index.html>

1. 省エネルギーの推進	節電やエネルギー使用の効率を高める運用の推進、省エネルギーに資する設備の導入を図り、不動産セクターからのエネルギー使用・温室効果ガス排出削減に貢献します。
2. 資源の有効利用の推進	節水及び廃棄物削減に係る運用面の取組みを推進し、循環型社会の実現に貢献します。
3. コンプライアンス	環境・社会・ガバナンスに係る法令を遵守すると共に、規制変更などの諸リスクを適切に管理します。
4. 社内外の関係者との協働	サステナビリティに係る方針を実践するため、従業員に対する教育・啓発及び関係者との協働を継続し、環境配慮を推進するよう働きかけます。
5. 情報開示	投資家などの関係者に対し、サステナビリティに係る方針と活動状況の開示に努めます。

Environment

環境関連評価・認証の取得

「CASBEE – 不動産」による評価認証の取得



2019年8月末現在で保有する全26物件のうち、**11物件で「Aランク(大変よい)」**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。

その他運用・運営における取組み

ペーパーレス会議システムの導入

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

GRESBリアルエステイト評価の取得



2019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、2年連続で「**Green Star**」の評価を取得

共用部照明のLED化を順次推進

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



印刷物(紙・インク)に関する取組み

- ・ 投資主に配布する資産運用報告において環境に配慮した紙・インクを使用

Social

人材育成(人的資源開発)の取組み

- 資産運用会社が属するみずほリアルティOneグループ(「MONEグループ」)では、お客さまへの高付加価値の提供・運用の高度化のため、プロフェッショナルな人材の採用・教育を含む人材・運用基盤の強化に取り組んでいます。
- その一環として、MONEグループの業務運営に有用な高度な資格を持つプロフェッショナルな人材の採用や、従業者に対する教育・資格取得支援などを進めています。
- 人材育成を通じた「運用の高度化」を含む、資産運用会社における「お客さま本位の業務運営の実践」に向けた取組み状況については、いち早く資産運用会社のウェブサイトにおいて「みずほリートマネジメント株式会社のフィデューシャリー・デューティーに関する取組み」を開示しています。

<https://www.mizuho-reit.co.jp/post-592/>

MONEグループにおける主な有資格者数^(注1)

宅地建物取引士	45名	エネルギー管理員	3名
不動産証券化マスター	24名	不動産鑑定士	3名
一級建築士	8名	公認会計士	3名
ビル経営管理士	8名	証券アナリスト	3名
ファシリティマネジャー	4名	他、不動産・金融関連の資格を有する役員が在籍	
一級建築施工管理技士	4名		

(注1) 2019年10月1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9.39%)^(注2) 保有
- 本投資法人の上場時から売却することなく継続して保有

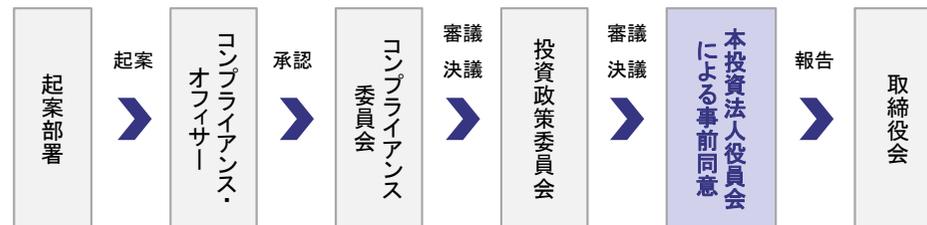
「投資口累積投資制度(るいとう)」の導入

- 「本投資法人の継続的な成長」へのMONEグループ役職員の意識を高めることを目的として、2014年11月より「投資口累積投資制度(るいとう)」を開始

「投資主の利益」と「スポンサー・役職員の利益」との一致を図る

投資主利益の保護に資する意思決定プロセス

- 議案が利害関係者取引に該当する場合には、コンプライアンス委員会及び投資政策委員会の決議に加え、本投資法人の役員会の事前の同意を得ることとしています。
- 資産運用会社が金融機関グループの一員であることを踏まえ、「資産の取得・売却」のみならず、「資金の借入れ」や「投資口の引受け」等の議案についても当該規定を適用しています。



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

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

ポートフォリオの状況(資産の入替え後)

(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	含み益 ^(注1)	期末 稼働率 ^(注2)	築年数 (年) ^(注3)	
オフィスビル	東京 経済 圏	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.2%	8,890	2,250	100.0%	12.3
		立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.2%	4,070	833	100.0%	28.2
		ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0%	3,800	673	100.0%	36.3
		湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	2.7%	3,160	488	100.0%	28.0
		ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.8%	3,370	506	100.0%	25.0
		36山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.3%	2,750	426	100.0%	27.8
		南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.1%	2,114	-22	100.0%	29.1
		南品川Nビル	東京都品川区	2,292	2.2%	2,370	161	95.3%	25.1
		南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.0%	2,420	490	96.8%	27.1
		八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7%	854	169	97.1%	25.9
		ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	7.3%	8,350	782	100.0%	27.3
		ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.6%	2,920	134	100.0%	33.3
		大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.9%	3,220	167	100.0%	27.8
		ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	2.2%	2,310	72	100.0%	27.9
		クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.4%	2,510	-59	97.4%	32.1
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	10.2%	11,100	612	100.0%	27.9	
	西五反田102ビル	東京都品川区	4,500	4.4%	4,970	470	100.0%	31.6	
	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%	6,130	1,850	97.7%	27.2
		カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.6%	3,930	45	100.0%	32.8
		ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.3%	3,110	741	100.0%	28.3
MY熊本ビル		熊本県熊本市	1,152	1.1%	1,290	194	91.0%	31.8	
名古屋伏見スクエアビル		愛知県名古屋市	4,812	4.7%	5,190	347	100.0%	31.8	
大博多ビル		福岡県福岡市	10,650	10.4%	11,800	1,066	97.1%	43.9	
肥後橋センタービル		大阪府大阪市	8,930	8.7%	10,300	1,304	99.7%	41.9	
小計・平均				98,010	95.8%	110,928	13,712	98.9%	
商業施設	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.2%	4,800	828	100.0%	17.7	
合計・平均			102,260	100.0%	115,728	14,541	98.9%	30.1	

(注1) 西五反田102ビルについては、鑑定評価額と取得価格の差額を記載しています。

(注2) 2019年8月末時点の稼働率を記載しており、「小計・平均」及び「合計・平均」欄は既存物件の稼働率を加重平均した値を記載しています。なお、西五反田102ビルについては売主から提供を受けた情報に基づき記載しています。

(注3) 「築年数」は、西五反田102ビルについては竣工日から取得予定日である2019年10月31日までの経過期間を、それ以外の物件については各保有資産の竣工日から2019年8月末までの経過期間をそれぞれ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。

(千円)

資産の部	2019年2月期 (第11期)	2019年8月期 (第12期)
現金及び預金	3,060,248	4,203,194
信託現金及び信託預金	5,833,522	5,994,282
営業未収入金	73,816	90,016
前払費用	179,207	143,322
未収還付法人税等	5	6
未収消費税等	283,140	—
その他	1,030	259
流動資産合計	9,430,973	10,431,081
有形固定資産		
建物	2,922,934	2,861,105
構築物	6,252	5,934
機械及び装置	0	0
工具、器具及び備品	1,854	1,678
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	25,638,497	25,498,675
信託構築物	9,967	13,511
信託機械及び装置	103,062	130,337
信託工具、器具及び備品	37,703	38,562
信託土地	65,388,250	65,388,250
信託建設仮勘定	190	—
有形固定資産合計	97,879,059	97,708,403
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	2,070	1,956
無形固定資産合計	3,280,406	3,280,293
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,960	10,960
長期前払費用	210,982	151,950
投資その他の資産合計	221,942	162,910
固定資産合計	101,381,409	101,151,607
投資口交付費	35,005	22,498
投資法人債発行費	—	28,060
繰延資産合計	35,005	50,559
資産合計	110,847,388	111,633,249

負債の部	2019年2月期 (第11期)	2019年8月期 (第12期)
営業未払金	165,341	233,533
短期借入金	3,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	14,074,000	14,074,000
未払金	389,628	361,476
未払費用	827	3,266
未払法人税等	605	605
未払消費税等	33,771	195,386
前受金	645,011	653,763
その他	1,319	893
流動負債合計	18,310,505	15,522,924
投資法人債	—	3,500,000
長期借入金	34,124,000	34,124,000
預り敷金及び保証金	312,104	283,148
信託預り敷金及び保証金	5,076,779	5,162,220
固定負債合計	39,512,883	43,069,368
負債合計	57,823,389	58,592,293

純資産の部	2019年2月期 (第11期)	2019年8月期 (第12期)
出資総額	51,154,926	51,154,926
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,869,072	1,886,029
剰余金合計	1,869,072	1,886,029
投資主資本合計	53,023,999	53,040,955
純資産合計	53,023,999	53,040,955
負債純資産合計	110,847,388	111,633,249

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(千円)

	2019年2月期 (第11期)	2019年8月期 (第12期)
賃貸事業収入	3,526,098	3,663,220
その他賃貸事業収入	343,901	383,096
営業収益合計	3,870,000	4,046,316
賃貸事業費用	1,663,023	1,758,937
資産運用報酬	196,073	249,406
資産保管手数料	3,637	4,441
一般事務委託手数料	16,055	19,280
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	46,267	53,580
営業費用合計	1,928,932	2,089,522
営業利益	1,941,068	1,956,794
受取利息	39	45
受取保険金	702	4,649
未払分配金戻入	1,017	547
還付加算金	1,310	1,044
営業外収益合計	3,069	6,287
支払利息	146,975	152,227
投資法人債利息	—	1,656
融資関連費用	98,423	98,592
投資口交付費償却	12,506	12,506
投資法人債発行費償却	—	337
その他	6,303	1,083
営業外費用合計	264,210	266,404
経常利益	1,679,927	1,696,677
税引前当期純利益	1,679,927	1,696,677
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	190	—
法人税等合計	795	605
当期純利益	1,679,131	1,696,702
前期繰越利益	189,941	189,956
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,869,072	1,886,029

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

個別物件の概要(1)

(2019年8月期末現在)

物件名	OT-2 ONEST神田スクエア	OT-3 立川錦町ビル	OT-4 CP10ビル	OT-5 ONEST横浜西口ビル	OT-6 湯島ファーストジェネシスビル	OT-7 ONEST中野ビル
						
所在地	東京都千代田区	東京都立川市	東京都台東区	神奈川県横浜市	東京都文京区	東京都中野区
最寄駅	JR 神田	JR 立川	JR 御徒町	JR 横浜	東京メトロ 本郷三丁目	JR 中野
建築年月	2007年4月	1991年6月	1989年3月	1983年5月	1991年8月	1994年8月
取得価格	7,350百万円	3,264百万円	3,229百万円	3,110百万円	2,751百万円	2,880百万円
不動産鑑定評価額	8,890百万円	4,070百万円	3,380百万円	3,800百万円	3,160百万円	3,370百万円
構造	SRC	SRC	SRC	RC	SRC	S・SRC
階数	地上10階	地上8階	地下1階、地上7階	地下1階、地上8階	地下1階、地上7階	地下1階、地上7階
延床面積	7,145.42㎡	8,026.84㎡	4,454.05㎡	5,648.65㎡	5,048.99㎡	4,316.75㎡
賃貸可能面積	5,261.34㎡	5,629.48㎡	3,495.03㎡	4,326.68㎡	2,965.49㎡	3,116.49㎡
PML	6.06%	4.51%	3.51%	10.17%	7.00%	3.04%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	30	19	7	10	6	7

個別物件の概要(2)

(2019年8月期末現在)

物件名	OT-8 36山京ビル	OT-9 南品川JNビル	OT-10 南品川ビル	OT-11 南品川Jビル	OT-12 MY厚木ビル	OT-13 八王子SIAビル
						
所在地	東京都新宿区	東京都品川区	東京都品川区	東京都品川区	神奈川県厚木市	東京都八王子市
最寄駅	JR 飯田橋	京急 青物横丁	京急 青物横丁	京急 青物横丁	小田急 本厚木	JR 八王子
建築年月	1991年10月	1990年7月	1994年7月	1992年7月	1988年9月	1993年9月
取得価格	2,395百万円	2,165百万円	2,292百万円	2,020百万円	1,240百万円	730百万円
不動産鑑定評価額	2,750百万円	2,114百万円	2,370百万円	2,420百万円	1,390百万円	854百万円
構造	RC	SRC	SRC	SRC	RC・SRC	SRC
階数	地下2階、地上4階	地下2階、地上10階	地下2階、地上10階	地下1階、地上10階	地上8階	地上9階
延床面積	4,687.65㎡	9,621.66㎡	8,570.72㎡	5,529.02㎡	5,040.07㎡	3,920.36㎡
賃貸可能面積	3,724.17㎡	6,390.33㎡	5,476.73㎡	3,673.61㎡	3,857.74㎡	2,751.99㎡
PML	8.85%	5.57%	5.50%	3.70%	7.69%	4.53%
稼働率	100.0%	100.0%	95.3%	96.8%	97.1%	97.1%
テナント数	3	20	17	11	24	13

個別物件の概要(3)

(2019年8月期末現在)

物件名	OT-14 ONEST 元代々木スクエア	OT-15 ONEST 上野御徒町ビル	OT-16 大同生命 大宮ビル	OT-17 ONEST池袋 イーストビル	OT-18 クレシェンドビル	OT-19 東京 パークサイドビル
						
所在地	東京都渋谷区	東京都台東区	埼玉県さいたま市	東京都豊島区	神奈川県横浜市	東京都江東区
最寄駅	小田急 代々木八幡	東京メトロ 仲御徒町	JR 大宮	JR 池袋	JR 新横浜	東京メトロ 木場
建築年月	1992年4月	1986年5月	1991年10月	1991年9月	1987年7月	1991年9月
取得価格	7,500百万円	2,700百万円	3,000百万円	2,200百万円	2,466百万円	10,450百万円
不動産鑑定評価額	8,350百万円	2,920百万円	3,220百万円	2,310百万円	2,510百万円	11,100百万円
構造	SRC・RC	SRC	SRC	SRC・RC	SRC	S・SRC
階数	地下2階、地上8階	地下1階、地上9階	地上8階	地下2階、地上8階	地下1階、地上9階	地下1階、地上14階
延床面積	10,695.54㎡	4,369.49㎡	6,155.16㎡	3,503.13㎡	5,534.88㎡	18,881.34㎡
賃貸可能面積	7,644.40㎡	2,943.07㎡	3,574.03㎡	2,677.80㎡	4,390.02㎡	12,920.17㎡
PML	7.70%	6.04%	4.72%	6.14%	4.58%	4.79%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%
テナント数	9	13	15	7	30	15

個別物件の概要(4)

(2019年8月期末現在)

物件名	OO-1 セントラル 新大阪ビル	OO-2 カラスマプラザ21	OO-3 ONEST 名古屋錦スクエア	OO-4 MY熊本ビル	OO-5 名古屋伏見 スクエアビル	OO-6 大博多ビル
						
所在地	大阪府大阪市	京都府京都市	愛知県名古屋市	熊本県熊本市	愛知県名古屋市	福岡県福岡市
最寄駅	JR 新大阪	阪急 烏丸	名古屋市営地下鉄 伏見	熊本市電 熊本城・市役所前	名古屋市営地下鉄 伏見	地下鉄空港線 祇園
建築年月	1992年6月	1986年11月	1991年4月	1987年10月	1987年11月	1975年8月
取得価格	4,612百万円	3,700百万円	2,381百万円	1,152百万円	4,812百万円	10,650百万円
不動産鑑定評価額	6,130百万円	3,930百万円	3,110百万円	1,290百万円	5,190百万円	11,800百万円
構造	S	SRC	S・SRC	S・RC	SRC	S・RC
階数	地下1階、地上12階	地下1階、地上8階	地下1階、地上8階	地上9階	地下2階、地上13階	地下3階、地上14階
延床面積	13,624.65㎡	11,998.02㎡	8,147.56㎡	4,980.96㎡	12,995.90㎡	30,427.88㎡
賃貸可能面積	9,417.09㎡	8,893.59㎡	5,801.80㎡	3,755.94㎡	8,421.27㎡	15,430.32㎡
PML	12.72%	5.18%	13.58%	5.08%	6.20%	1.08%
稼働率	97.7%	100.0%	100.0%	91.0%	100.0%	97.1%
テナント数	27	12	5	16	47	66

個別物件の概要(5)

(2019年8月期末現在)

物件名	OO-7 肥後橋 センタービル	R-1 fab南大沢
		
所在地	大阪府大阪市	東京都八王子市
最寄駅	Osaka Metro四つ橋線 肥後橋	京王 南大沢
建築年月	1977年9月	2001年12月
取得価格	8,930百万円	4,250百万円
不動産鑑定評価額	10,300百万円	4,800百万円
構造	SRC・RC・S	S
階数	地下2階、地上18階	地上7階
延床面積	24,556.71㎡	9,140.30㎡
賃貸可能面積	15,940.39㎡	8,409.23㎡
PML	4.69%	3.03%
稼働率	99.7%	100.0%
テナント数	62	14

稼働率の推移

用途・地域	物件番号	物件名称	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期					
			2017年 8月末	2018年 2月末	2018年 8月末	2019年 2月末	2019年 3月末	2019年 4月末	2019年 5月末	2019年 6月末	2019年 7月末	2019年 8月末
東京経済圏 オフィスビル	OT-1	Jタワー	99.8%									
	OT-2	ONEST神田スクエア	85.2%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%
	OT-3	立川錦町ビル	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-4	CP10ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-5	ONEST横浜西口ビル	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-7	ONEST中野ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-8	36山京ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-9	南品川JNビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-10	南品川Nビル	97.4%	97.4%	100.0%	98.5%	98.5%	98.5%	96.5%	98.0%	98.0%	95.3%
	OT-11	南品川Jビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.2%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%
	OT-12	MY厚木ビル	100.0%	95.8%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%
	OT-13	八王子SIAビル	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%
	OT-14	ONEST元代々木スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-15	ONEST上野御徒町ビル	100.0%	92.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-16	大同生命大宮ビル		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-17	ONEST池袋イーストビル		100.0%	85.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-18	クレシエンドビル				100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%
	OT-19	東京パークサイドビル				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平均稼働率	98.6%	99.2%	99.1%	99.5%	99.6%	99.5%	99.0%	99.5%	99.6%	99.2%
指定都市等	OO-1	セントラル新大阪ビル	97.6%	97.7%	97.7%	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%	97.5%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-4	MY熊本ビル	95.8%	95.8%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	100.0%	100.0%	97.3%	91.0%
	OO-5	名古屋伏見スクエアビル	97.4%	98.7%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-6	大博多ビル		100.0%	99.9%	97.3%	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	97.1%
	OO-7	肥後橋センタービル				99.9%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%
			平均稼働率	98.4%	99.1%	98.9%	98.7%	99.0%	99.0%	99.1%	99.1%	98.9%
		平均稼働率	98.6%	99.1%	99.0%	99.1%	99.3%	99.3%	99.0%	99.3%	99.3%	98.9%
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%								
		平均稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		全体平均稼働率	98.7%	99.2%	99.1%	99.2%	99.3%	99.3%	99.1%	99.4%	99.3%	98.9%

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	ONEST神田スクエア	立川錦町ビル	CP10ビル	ONEST横浜西口ビル	湯島ファーストジェネシスビル	ONEST中野ビル	36山京ビル	南品川JNEビル	南品川NEビル	南品川JEビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	197,488	147,766	105,813	133,778	97,281	115,026	88,168	135,111	105,217	99,605
賃貸事業収入	184,952	140,937	93,451	121,196	91,339	105,018	78,179	118,931	96,503	91,851
その他賃貸事業収入	12,535	6,829	12,362	12,582	5,941	10,007	9,988	16,179	8,714	7,753
②賃貸事業費用(千円)	33,114	38,065	25,857	28,138	23,980	25,735	23,761	70,696	39,500	35,976
管理業務費	13,287	15,859	7,665	7,896	7,215	8,243	5,526	18,017	6,994	5,694
水道光熱費	10,422	9,493	8,705	7,426	5,487	7,547	7,799	23,768	8,715	7,710
公租公課	8,562	10,943	6,873	10,540	8,365	7,833	7,541	9,611	9,185	5,657
損害保険料	211	222	115	145	131	117	111	241	210	134
修繕費	630	1,047	1,997	1,629	2,280	1,495	2,283	2,266	963	7,151
その他	—	500	500	500	500	500	500	16,790	13,431	9,627
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	164,373	109,700	79,955	105,639	73,300	89,290	64,406	64,414	65,717	63,629
④減価償却費(千円)	64,485	26,272	16,267	13,452	13,912	11,463	8,570	17,883	15,478	12,578
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	99,888	83,427	63,687	92,187	59,387	77,826	55,836	46,530	50,239	51,050
⑥資本的支出(千円)	2,161	746	9,354	4,313	770	1,522	—	2,299	—	1,043
⑦賃貸NCF (=⑤-⑥) (千円)	162,211	108,953	70,600	101,325	72,530	87,768	64,406	62,115	65,717	62,585

(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	OT-18	OT-19	OO-1	OO-2
物件名称	MY厚木ビル	八王子 SIAビル	ONEST 元代々木 スクエア	ONEST上野 御徒町ビル	大同生命 大宮ビル	ONEST池袋 イーストビル	クレシェンド ビル	東京パーク サイドビル	セントラル 新大阪ビル	カラスマ プラザ21
①不動産賃貸事業収益(千円)	62,607	48,899	234,916	88,029	112,645	66,367	85,773	359,940	205,960	204,234
賃貸事業収入	56,464	43,610	216,873	82,915	104,658	57,522	73,847	322,165	183,547	191,090
その他賃貸事業収入	6,143	5,289	18,043	5,113	7,986	8,844	11,926	37,774	22,412	13,144
②賃貸事業費用(千円)	23,924	21,624	55,132	25,035	27,192	18,969	30,818	92,633	71,301	72,081
管理業務費	8,826	9,605	13,897	6,843	8,984	6,881	11,034	28,566	20,041	29,474
水道光熱費	7,064	5,761	17,444	7,561	7,659	3,935	9,249	41,086	20,635	14,982
公租公課	4,798	4,538	16,235	7,194	6,813	4,627	7,294	18,495	15,654	25,351
損害保険料	131	94	302	114	156	87	132	496	320	292
修繕費	2,603	1,124	6,852	2,822	3,129	2,936	2,607	3,338	14,149	1,480
その他	500	500	400	500	450	500	500	650	500	500
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	38,683	27,274	179,783	62,993	85,452	47,398	54,955	267,306	134,658	132,152
④減価償却費 (千円)	13,433	5,242	24,587	7,906	9,995	6,609	7,447	25,548	33,626	24,799
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	25,249	22,032	155,195	55,086	75,456	40,788	47,508	241,758	101,032	107,353
⑥資本的支出 (千円)	20,142	—	64,789	7,686	34,523	14,677	2,150	12,531	2,097	2,577
⑦賃貸NCF (=⑤-⑥) (千円)	18,541	27,274	114,994	55,307	50,928	32,720	52,804	254,775	132,560	129,575

(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-3	OO-4	OO-5	OO-6	OO-7	R-1	
物件名称	ONEST名古屋 錦スクエア	MY熊本ビル	名古屋伏見 スクエアビル	大博多ビル	肥後橋 センタービル	fab南大沢	合計
①不動産賃貸事業収益(千円)	130,380	72,846	186,500	400,638	370,935	190,383	4,046,316
賃貸事業収入	113,458	66,896	175,696	371,029	334,965	146,116	3,663,220
その他賃貸事業収入	16,922	5,949	10,803	29,609	35,969	44,267	383,096
②賃貸事業費用(千円)	36,592	22,432	49,626	185,587	118,645	69,738	1,263,624
管理業務費	10,607	9,319	16,219	53,254	36,147	21,981	388,085
水道光熱費	12,215	6,810	13,172	47,627	43,533	36,036	391,856
公租公課	9,933	4,759	17,515	48,416	32,280	7,697	316,720
損害保険料	205	128	365	721	616	183	5,991
修繕費	3,130	914	1,853	34,917	5,416	3,339	112,362
その他	500	500	500	650	650	500	48,607
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	93,787	50,414	136,873	215,051	252,289	120,645	2,782,692
④減価償却費 (千円)	21,628	13,426	19,398	33,719	24,681	22,896	495,313
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	72,159	36,987	117,475	181,331	227,607	97,749	2,287,379
⑥資本的支出 (千円)	7,404	16,307	16,458	87,784	6,912	4,048	322,305
⑦賃貸NCF (=③-⑥) (千円)	86,383	34,106	120,415	127,266	245,377	116,597	2,460,386

(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	物件名称	取得価格 (百万円)	2019年8月期末(第12期末)						2019年2月期末(第11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
				前期末との差		前期末との差				
OT-2	ONEST神田スクエア	7,350	8,890	20	3.5%	0.0%	6,639	2,250	8,870	3.5%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	4,070	50	4.5%	0.0%	3,236	833	4,020	4.5%
OT-4	CP10ビル	3,229	3,380	10	4.1%	0.0%	3,124	255	3,370	4.1%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	3,110	3,800	0	4.3%	0.0%	3,126	673	3,800	4.3%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	2,751	3,160	0	4.1%	0.0%	2,671	488	3,160	4.1%
OT-7	ONEST中野ビル	2,880	3,370	10	4.4%	0.0%	2,863	506	3,360	4.4%
OT-8	36山京ビル	2,395	2,750	10	4.2%	0.0%	2,323	426	2,740	4.2%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,114	20	4.4%	0.0%	2,136	-22	2,094	4.4%
OT-10	南品川INビル	2,292	2,370	20	4.6%	0.0%	2,208	161	2,350	4.6%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,420	10	4.6%	0.0%	1,929	490	2,410	4.6%
OT-12	MY厚木ビル	1,240	1,390	0	5.6%	0.0%	1,173	216	1,390	5.6%
OT-13	八王子SIAビル	730	854	16	5.1%	-0.1%	684	169	838	5.2%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	7,500	8,350	200	4.0%	-0.1%	7,567	782	8,150	4.1%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	2,700	2,920	30	4.0%	0.0%	2,785	134	2,890	4.0%
OT-16	大同生命大宮ビル	3,000	3,220	70	4.6%	-0.1%	3,052	167	3,150	4.7%
OT-17	ONEST池袋イーストビル	2,200	2,310	10	4.2%	0.0%	2,237	72	2,300	4.2%
OT-18	クレシェンドビル	2,466	2,510	10	4.6%	0.0%	2,569	-59	2,500	4.6%
OT-19	東京パークサイドビル	10,450	11,100	100	4.2%	0.0%	10,487	612	11,000	4.2%
OO-1	セントラル新大阪ビル	4,612	6,130	320	4.4%	0.0%	4,279	1,850	5,810	4.4%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	3,930	80	4.7%	0.0%	3,884	45	3,850	4.7%
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	2,381	3,110	10	4.7%	0.0%	2,368	741	3,100	4.7%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,290	10	6.0%	0.0%	1,095	194	1,280	6.0%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,190	0	4.6%	0.0%	4,842	347	5,190	4.6%
OO-6	大博多ビル	10,650	11,800	100	4.3%	0.0%	10,733	1,066	11,700	4.3%
OO-7	肥後橋センタービル	8,930	10,300	100	4.2%	0.0%	8,995	1,304	10,200	4.2%
R-1	fab南大沢	4,250	4,800	10	4.7%	0.0%	3,971	828	4,790	4.7%
合計		102,229	115,528	1,216	-	-	100,986	14,541	114,312	-

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

有利子負債及び財務指標の推移

	2019年2月期末 (第11期末)	2019年8月期末 (第12期末)
借入金	51,198百万円	48,198百万円
投資法人債	—	3,500百万円
有利子負債総額	51,198百万円	51,698百万円
平均借入金金利	0.590%	0.612%
固定金利比率	82.4%	88.4%
LTV	46.2%	46.3%
平均借入残存年数 ^(注1)	2.01年	2.02年
平均調達年数	3.70年	4.14年

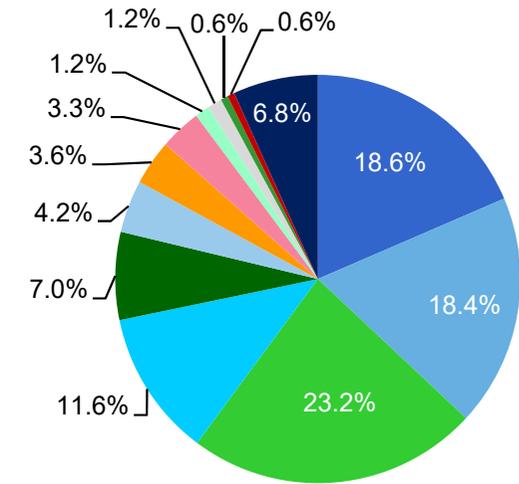
投資法人債の発行概要

銘柄	発行額 (百万円)	利率	発行年月日	償還期限	年限	担保 保証	外部格付 【JCR】
第1回無担保投資法人債	1,500	0.400%	2019年 8月5日	2024年 8月5日	5年	無担保 無保証	シングルA
第2回無担保投資法人債	2,000	0.820%		2029年 8月3日	10年		
投資法人債 合計	3,500						

(注1) 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2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

有利子負債の分布状況



	(百万円)
みずほ信託銀行	9,598
みずほ銀行	9,500
三井住友銀行	12,000
新生銀行	6,000
りそな銀行	3,600
あおぞら銀行	2,150
福岡銀行	1,850
三重銀行	1,700
西日本シティ銀行	600
中国銀行	600
京都銀行	300
日本生命保険	300
投資法人債	3,500
合計	51,698

■ 返済期限別借入金残高

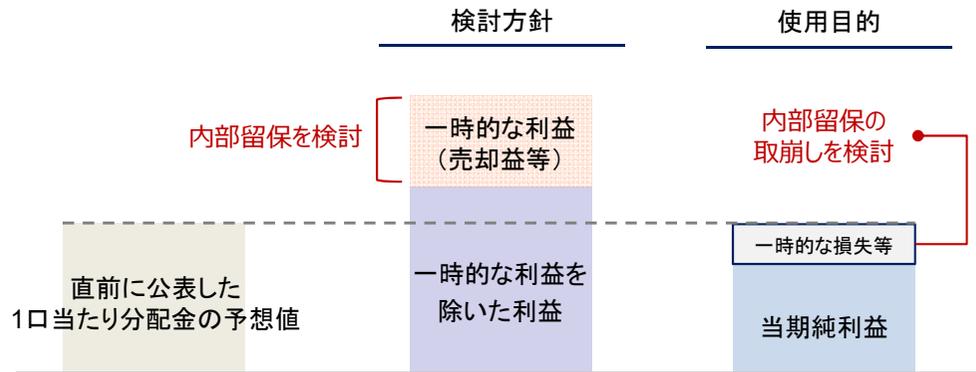
借入先	残高 (百万円)	利率 (固定・変動)	返済期限
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 三重銀行 福岡銀行	5,925	0.58096% (固定)	2019年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 新生銀行 りそな銀行	8,149	0.58096% (固定)	2019年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 三重銀行 福岡銀行	1,975	0.69593% (固定)	2020年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 新生銀行 りそな銀行	8,149	0.69593% (固定)	2020年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 三重銀行 福岡銀行	4,000	0.47545% (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

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 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
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 福岡銀行 西日本シティ銀行 中国銀行 京都銀行 日本生命保険	2,000	0.52545% (変動)	2023年9月7日
みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 福岡銀行 西日本シティ銀行 中国銀行 京都銀行 日本生命保険	6,000	0.67200% (固定) ^(注1)	2023年9月7日
借入金 合計	48,198		

(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。

内部留保について



内部留保の検討方針

- 不動産等売却益などの一時的な利益が発生した場合、直前に公表した1口当たり分配金の予想値を下回らない範囲で、内部留保について検討する方針

内部留保の使用目的

内部留保は、分配金の安定化または一定水準の分配金の確保のために活用する方針です。分配金の安定化とは、以下の事象等により分配金が直前予想を下回る等の影響が見込まれる場合を指します。

- 不動産等売却損や保有資産の減損による損失の発生
- 投資口の発行に伴う1口当たり分配金の希薄化
- 期中の物件取得等、機動的な物件取得により十分な賃貸収益が確保できない場合
- その他災害や突発的事象等による費用又は損失の発生 など

資産運用報酬体系

		算定方法
運用報酬 ^(注1)	運用報酬1	総資産額 × 0.3% × (営業期間の月数 / 12)
	運用報酬2	NOI ^(注2) × 2.5%
	運用報酬3	EPU ^(注3) × 2,000
取得報酬		取得価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 取得価格 × 0.5%)
譲渡報酬		譲渡価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 譲渡価格 × 0.5%)
合併報酬		不動産関連資産等の評価額(合併の効力発生日) × 1.0%

(注1) 2020年2月期(第13期:2019年9月1日~2020年2月29日)より適用開始となります。

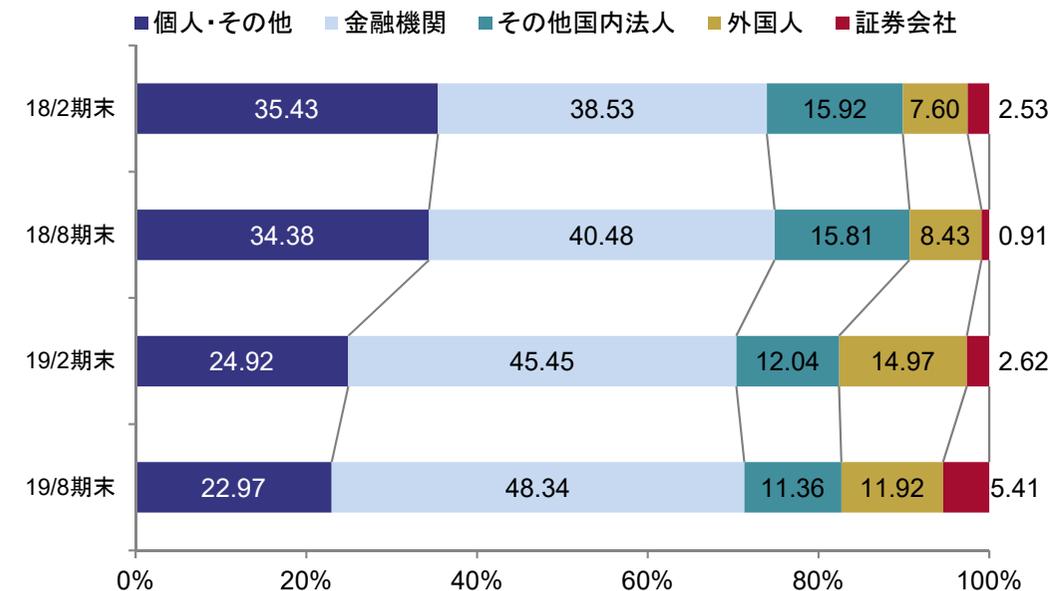
(注2) NOIとは、各営業期間における不動産賃貸事業の収益及び匿名組合の分配金の金額及び不動産関連ローン等資産より生じる収益の合計額から、不動産賃貸事業の費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

(注3) EPUとは、当該営業期間における税引前当期純利益(運用報酬3及び運用報酬3に係る控除対象外消費税等の控除前でありかつのれん償却額を加算し、負ののれん発生益の控除後の値とする。)に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額を、当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除した金額をいいます。

所有者別者投資主数・投資口数

	2019年8月期末(2019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	8,463	95.94%	55,104	22.97%
金融機関	39	0.44%	115,982	48.34%
その他国内法人	164	1.86%	27,243	11.36%
外国人	133	1.51%	28,596	11.92%
証券会社	22	0.25%	12,983	5.41%
合計	8,821	100.00%	239,908	100.00%

投資口数比率の推移

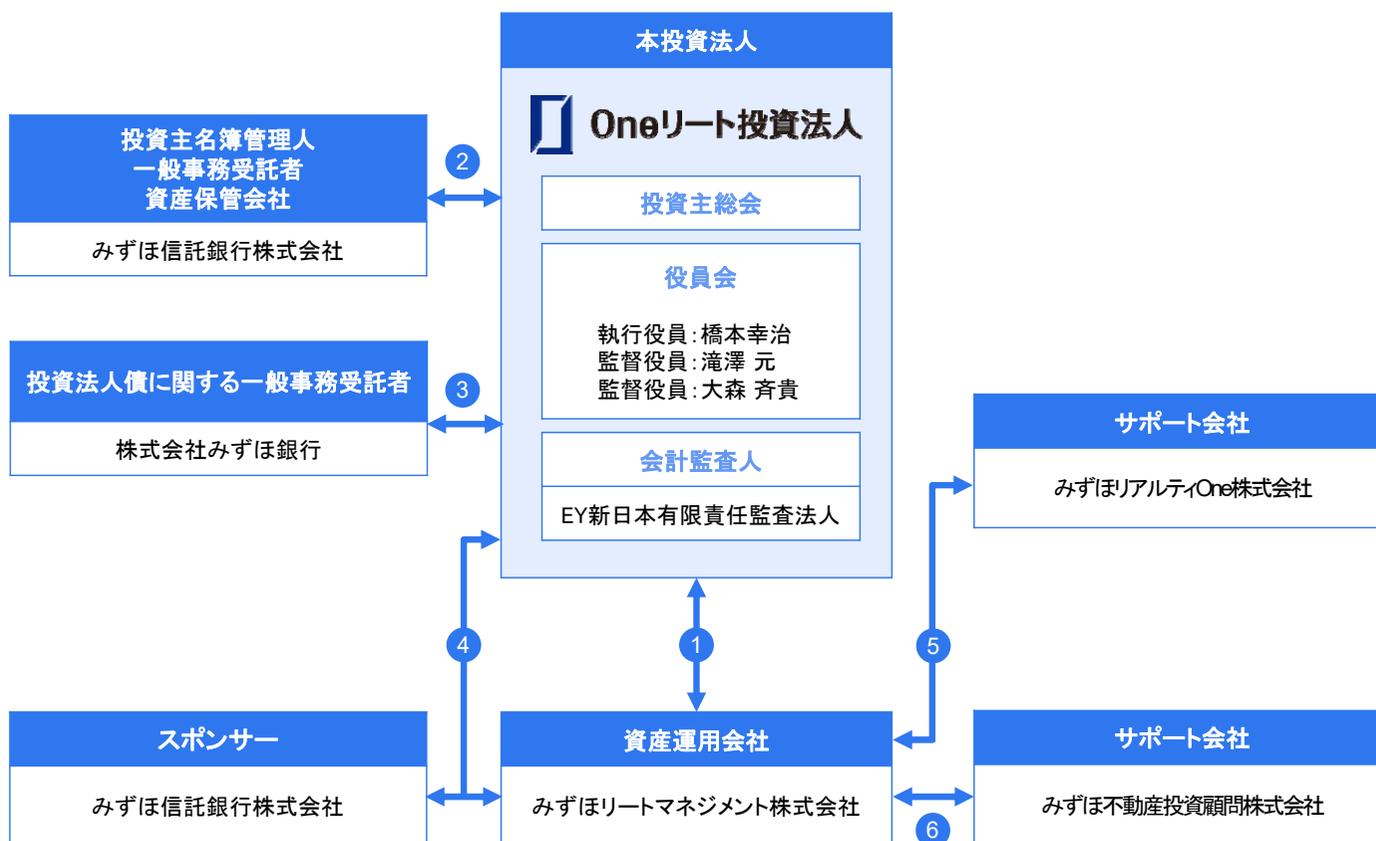


(注) 比率は小数第3位を四捨五入して表示しています。

主な投資主

投資主名	投資口数	比率(注)
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	47,743	19.90%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	32,720	13.64%
みずほリアルティOne株式会社	22,530	9.39%
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,371	5.57%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,231	3.01%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	3,075	1.28%
JPモルガン証券株式会社	3,023	1.26%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	3,003	1.25%
SMBC日興証券株式会社	2,939	1.23%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,866	1.19%
合計	138,501	57.73%

- 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 財務及び発行・支払代理契約
- ④ スポンサー・サポート契約
- ⑤ 業務委託契約
- ⑥ スポンサー・サポート契約



概要

投資法人名	Oneリート投資法人
設立	2013年6月25日
代表者	執行役員 橋本幸治
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3

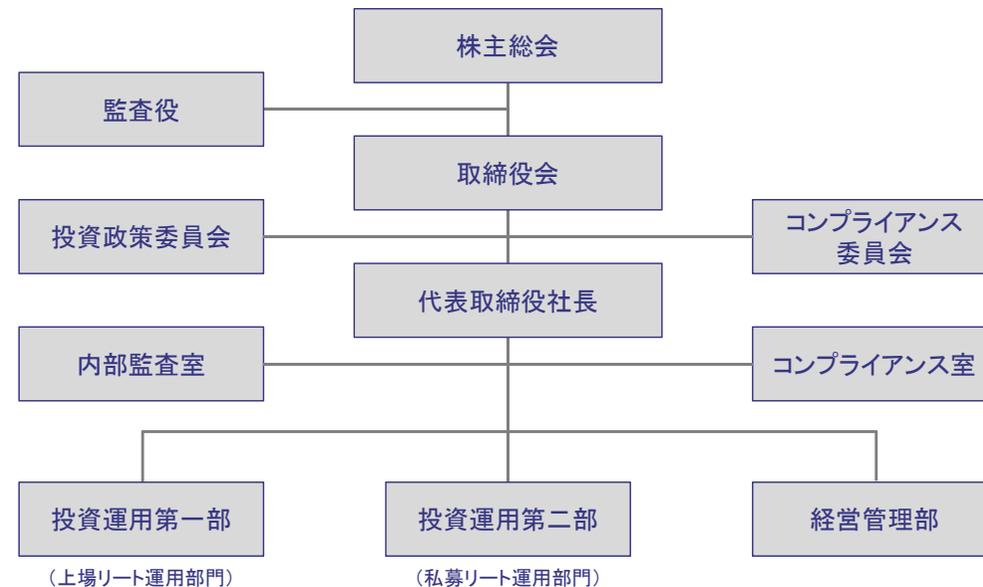
沿革

2013年6月20日	設立企画人(株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ、現社名:みずほリートマネジメント株式会社)による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
2013年6月25日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2013年7月8日	投信法第188条に基づく登録の申請
2013年7月23日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第85号)
2013年10月9日	東京証券取引所新規上場
2015年12月29日	みずほ信託銀行株式会社をスポンサーとする体制へ移行
2017年6月1日	SIA不動産投資法人からOneリート投資法人へ商号変更

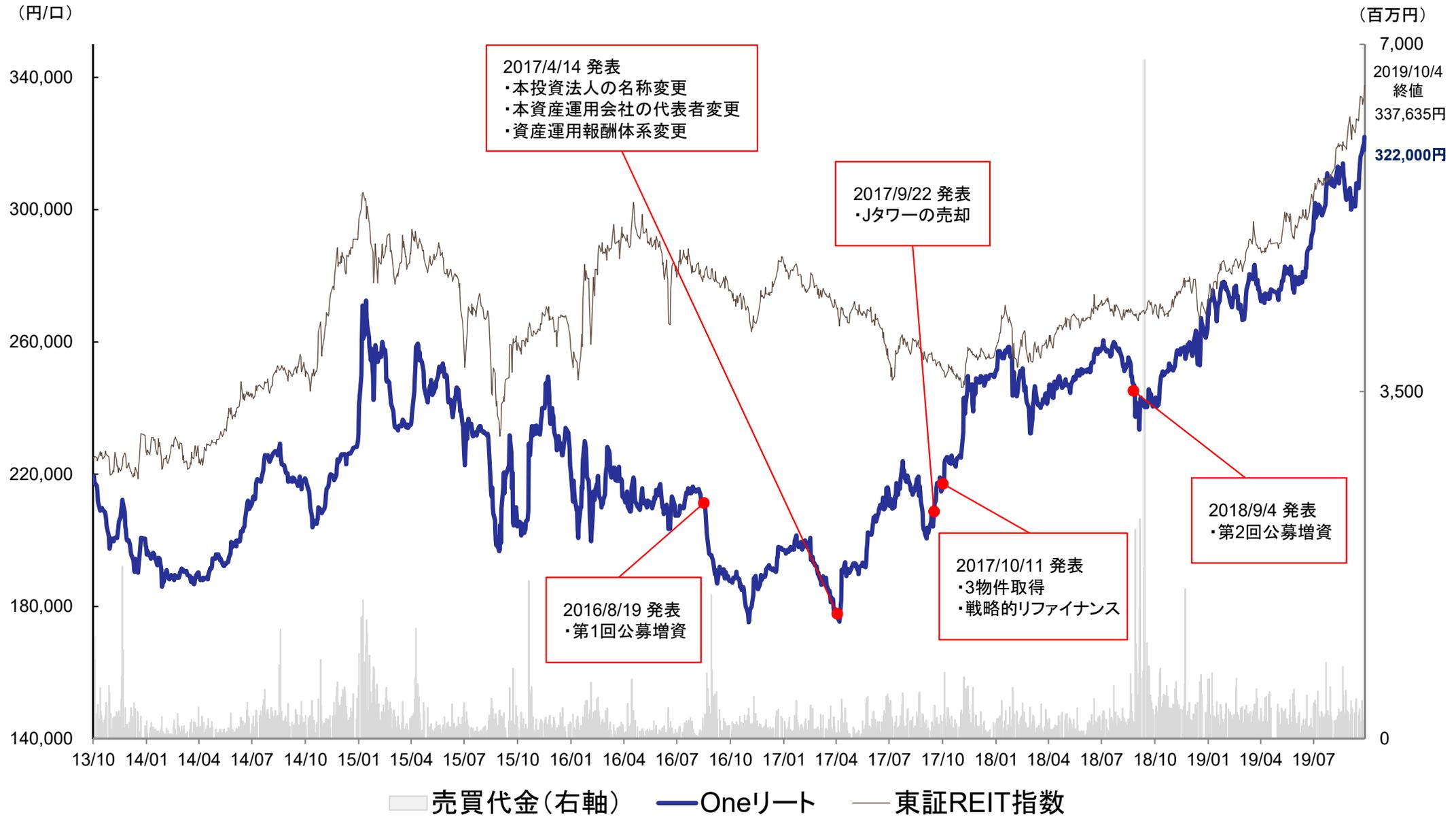


商号	みずほリートマネジメント株式会社	
設立	2005年7月1日	
資本金	5,000万円	
代表者	代表取締役社長 橋本 幸治	
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル4階	
役職員数	29人(2019年10月1日時点) ^(注)	
株主構成	みずほリアルティOne株式会社 100%	
加入団体	一般社団法人 投資信託協会	
免許等	投資運用業 宅地建物取引業 取引一任代理等認可	関東財務局長(金商)第342号 東京都知事(3)第84787号 国土交通大臣認可第46号

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。



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2019年10月4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。

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。

本投資法人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、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。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