

2024年8月期(第22期)

決算説明資料

2024年10月15日(火)



 Oneリート投資法人

<https://one-reit.com/> 証券コード:3290

(資産運用会社)

 **MIZUHO** みずほリートマネジメント

目次

1 エグゼクティブ・サマリー		
運用ハイライト	3	
決算概要・業績予想サマリー	4	
注記集 ①	5	
2 決算概要及び業績予想		
決算概要: 2024年8月期	7	
1口当たり分配金の増減要因: 2024年8月期	8	
業績予想: 2025年2月期・2025年8月期	9	
1口当たり分配金の増減要因: 2025年2月期・2025年8月期	10	
注記集 ②	11	
3 運用実績及び見通し		
ポートフォリオの状況	13	
ポートフォリオ運用状況	14	
外部成長	20	
財務状況	22	
注記集 ③	24	
4 サステナビリティに関する取組み		
全般	26	
環境 (Environment)	27	
社会 (Social)	28	
ガバナンス (Governance)	29	
注記集 ④	30	
5 Appendix		
ポートフォリオの状況一覧	32	
稼働率の推移	33	
鑑定評価一覧	34	
個別物件の概要	35	
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	
本投資法人の基本姿勢	55	
テナントに選ばれるビルの創造	56	
MONEグループの重要課題(マテリアリティ)及びKPI	57	
投資法人の概要	59	
資産運用会社の概要	60	



ONEST神田スクエア

1 エグゼクティブ・サマリー



内部成長

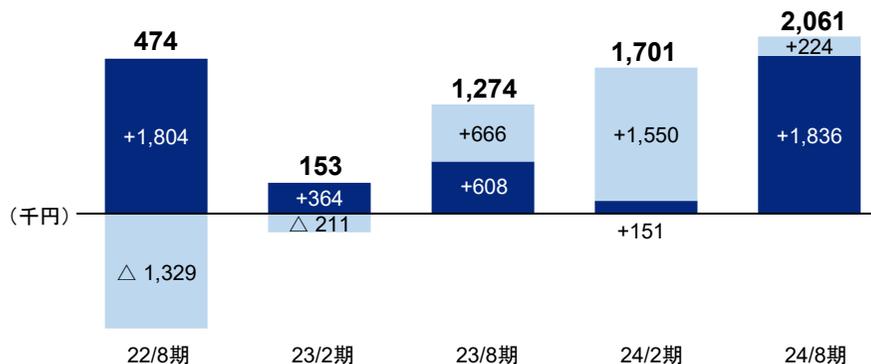
- 24/8期中改定分で17件の賃料増額を実現
- 稼働率は高位安定を維持

- 24/2期対比 既存契約賃料増額実績

	24/2期	24/8期
賃料増額改定件数(注1)	1件	17件
月額賃料ベース(注2)	+151千円	+1,836千円

- 賃料改定実績推移(月額賃料ベース)

■ 既存契約賃料改定 ■ 新規契約賃料改定



- 2024年8月期の稼働率の状況

	予想	実績
期末稼働率	98.9%	98.2%
期中平均稼働率(注3)	98.3%	98.2%
期中平均CF稼働率(注4)	96.5%	96.5%

方針

- 稼働重視のリーシング戦略を維持しながらも、マーケット動向に合わせた賃料増額の実現に注力

外部成長

- ポートフォリオの安定性向上に資する新規物件取得を目指した厳選投資の検討を継続
- MY熊本ビルの譲渡(譲渡予定価格:1,870百万円)を決定



物件名称	MY熊本ビル	
譲渡予定日	2025年2月20日	2025年3月19日
譲渡予定価格	841百万円 (準共有持分45.0%)	1,028百万円 (準共有持分55.0%)
24/8期末帳簿価額	1,029百万円	
24/8期末鑑定評価額	1,400百万円	

方針

- 含み益を活用しつつ資産入替等によるポートフォリオの「安定性向上」に軸足を置く外部成長戦略
- 売却代金はアップサイド獲得を目指した資産の取得に活用

財務状況

- アンコミットメントベースの極度借入枠を活用し、15億円の投資法人債の借換えを実行
- 2024年9月に110億円のリファイナンスを実行

- 有利子負債に占めるグリーンファイナンスの割合



方針

- LTV: 45~50%を目安。金利情勢に応じた柔軟な資金調達を実施
- 返済期日の分散を図り、安定的な財務運営を継続

サステナビリティ

- GRESBリアルエステイト評価: 4スターを獲得
- BELS 6つ星・ZEB Readyを獲得(ONEST箱崎ビル)

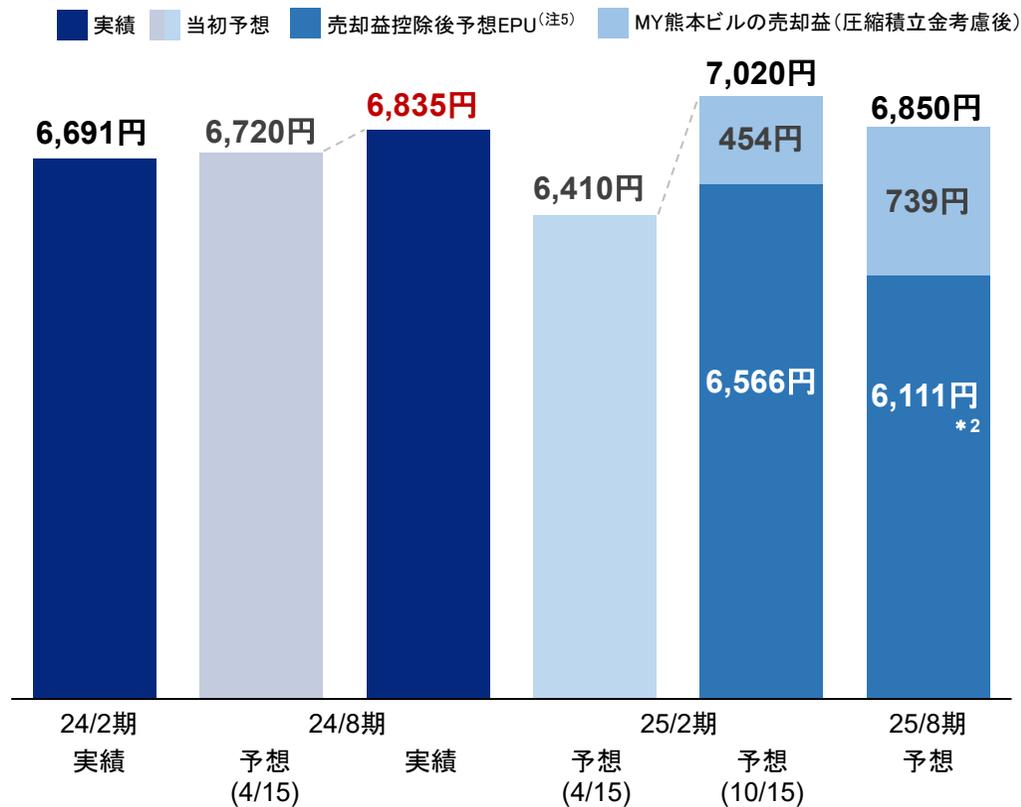
- 24/8期の1口当たり分配金は、賃料収入の増加に加え、電気料金において燃料費調整額等が予想を下回る水準で推移したことによって水道光熱費収支が改善したことを主な要因として、2024年4月15日公表の予想比+115円の6,835円で着地
- 25/2期は、MY熊本ビル(第1回:準共有持分45.0%)の譲渡に加え、24/8期に実施した賃料増額効果等によって、2024年4月15日公表の予想比+610円の7,020円を見込む
- 25/8期は、MY熊本ビルの譲渡による賃貸収入の減少、各種費用の増加を保守的に見込む。MY熊本ビル(第2回:準共有持分55.0%)の譲渡による売却益の計上によって6,850円の予想

決算・業績予想概要

(百万円)	2024年2月期 (第21期) 実績	2024年8月期 (第22期) 実績	2025年2月期 (第23期) 予想	2025年8月期 (第24期) 予想
営業収益	4,575	4,658	4,974	4,981
営業利益	2,131	2,178	2,466	2,437
経常利益	1,797	1,835	2,092	2,044
当期純利益	1,796	1,835	2,091	2,043
1口当たり 分配金	6,691円	6,835円	7,020円	6,850円
	+111円 (+1.7%)	+115円 (+1.7%)	+610円 (+9.5%)	
直近予想値	6,580円	6,720円	6,410円*1	

*1: 2024年4月15日付公表の1口当たり分配金

1口当たり分配金の推移



*2: MY熊本ビル譲渡後のポートフォリオを前提とした場合

1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

(注1)「賃料増額改定件数」は、2024年2月期、2024年8月期にそれぞれ賃料増額改定がなされた区画件数を記載しています。

(注2)「月額賃料ベース」は、2024年2月期、2024年8月期にそれぞれ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3)「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。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。

(注4)「期中平均CF稼働率(%)」=(各月末時点における総賃貸面積の合計-対象営業期間におけるフリーレント(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。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)EPU=1口当たり当期純利益です。



2 決算概要及び業績予想



決算概要：2024年8月期(第22期)

業績予想：2025年2月期(第23期)・2025年8月期(第24期)

前期及び業績予想との比較

(百万円)	A: 24/2期 (第21期) 実績	B: 24/8期 (第22期) 予想	C: 24/8期 (第22期) 実績	前期 対比 C - A	予想 対比 C - B
営業収益	4,575	4,644	4,658	+83	+13
賃貸事業収入	4,179	4,209	4,211	+32	+1
その他賃貸事業収入	395	434	446	+50	+11
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,472	1,501	1,498	+25	△3
賃貸NOI	3,102	3,142	3,159	+57	+16
減価償却費	593	607	605	+11	△2
償却後NOI	2,508	2,535	2,554	① +45	① +19
一般管理費	377	383	376	② △1	② △7
営業利益	2,131	2,151	2,178	+46	+26
経常利益	1,797	1,805	1,835	③ +38	③ +30
当期純利益	1,796	1,804	1,835	+38	+30
1口当たり分配金	6,691円	6,720円	6,835円	+144円 (+2.2%)	+115円 (+1.7%)
期末LTV	48.6%		48.5%	△0.1pt	
1口当たりNAV ^(注1)	286,000円		286,000円	—	
うち1口当たり出資総額分	約 220,000円		約 220,000円		
うち1口当たり含み益分	約 66,000円		約 66,000円		

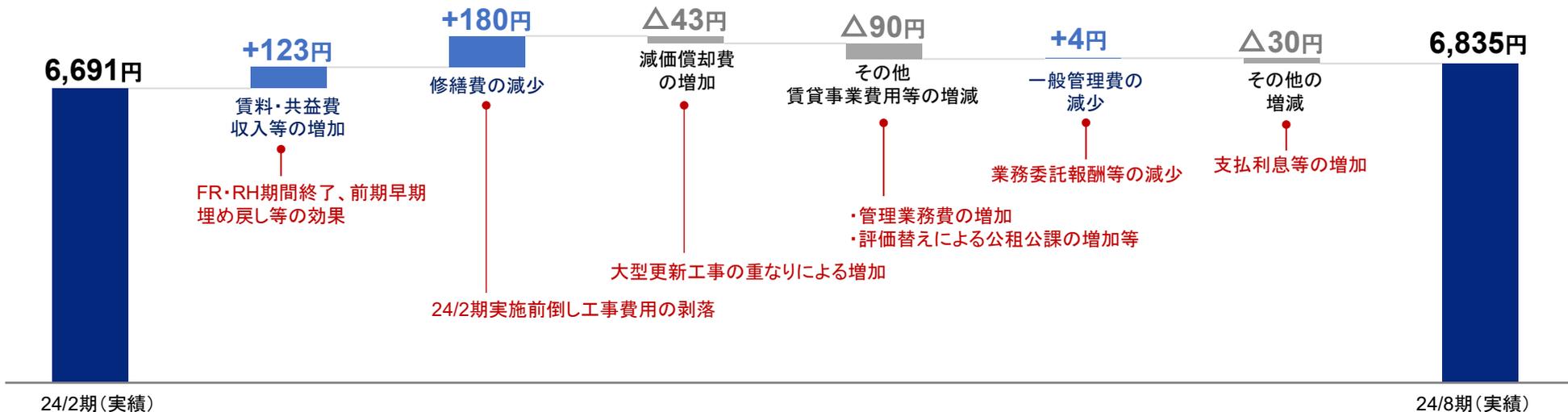
24/2期(第21期)・24/8期(第22期)実績の比較

	利益の変動額
① 償却後NOIの増加	+45百万円
賃料・共益費収入等の増加	+33百万円
➢ FR・RH期間終了、前期早期埋め戻し等の効果	
水道光熱費収支の増減	+1百万円
修繕費の減少	+48百万円
減価償却費の増加	△11百万円
管理業務費・その他費用の増減	△25百万円
② 一般管理費の減少	+1百万円
③ 営業外収支・その他の増減	△8百万円
➢ 支払利息の増加	

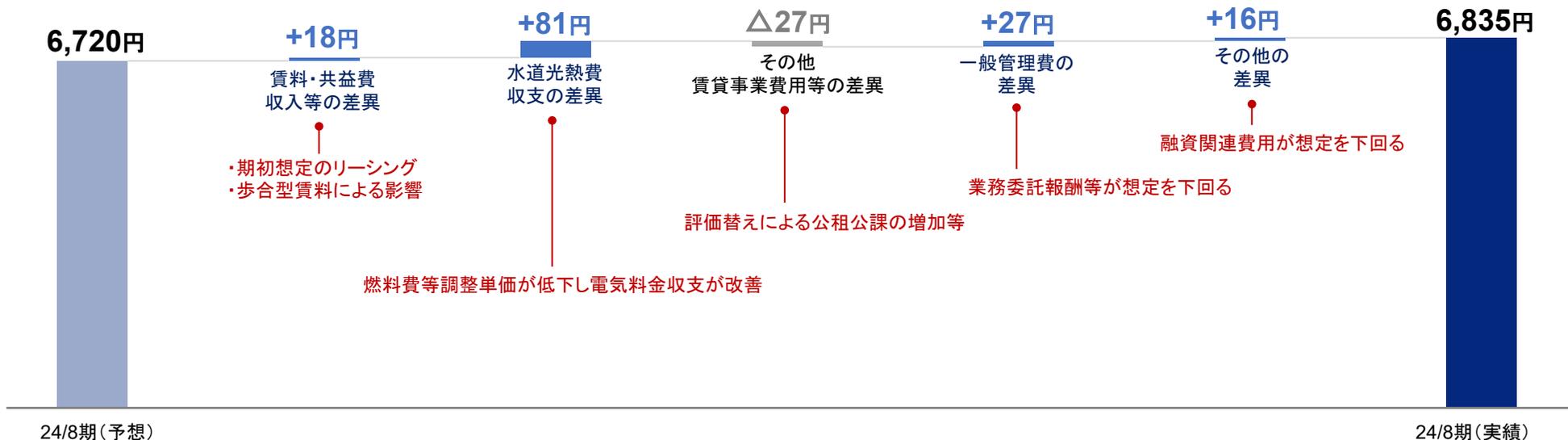
24/8期(第22期)予想・実績の比較

	利益の変動額
① 償却後NOIの差異	+19百万円
賃料・共益費収入等の差異	+4百万円
水道光熱費収支の差異	+21百万円
管理業務費・減価償却費・その他費用の差異	△7百万円
② 一般管理費の差異	+7百万円
➢ 業務委託報酬等の差異	
③ 営業外収支・その他の差異	+4百万円
➢ 融資関連費用の差異	

24/2期(前期)との比較



24/8期(業績予想)との比較



(百万円)	24/8期 (第22期) 実績	25/2期 (第23期) 予想	前期比	25/8期 (第24期) 予想	前期比
	営業収益	4,658	4,974	+316	4,981
賃貸事業収入	4,211	4,216	+4	4,141	△74
その他賃貸事業収入	446	429	△16	437	+7
不動産等売却益等	0	329	① +328	402	① +73
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,498	1,494	△3	1,514	+19
賃貸NOI	3,159	3,150	△8	3,064	△86
減価償却費	605	621	+15	626	+5
償却後NOI	2,554	2,529	② △24	2,437	② △92
一般管理費	376	392	③ +16	402	③ +10
営業利益	2,178	2,466	+288	2,437	△29
経常利益	1,835	2,092	④ +256	2,044	△48
当期純利益	1,835	2,091	+256	2,043	△48
1口当たり分配金	6,835円	7,020円	+185円 (+2.7%)	6,850円	△170円 (△2.4%)
期末稼働率	98.2%	98.5%	+0.3pt	98.0%	△0.5pt

業績予想上一定面積の
想定退去を見込む

| 24/8期(第22期)実績・25/2期(第23期)予想の比較

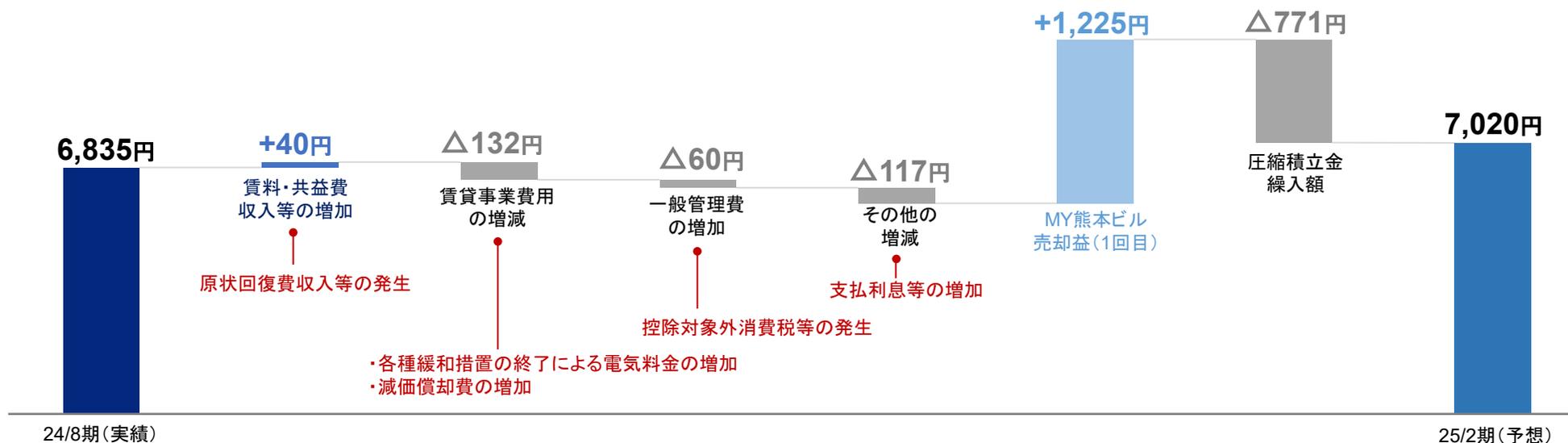
	利益の変動額
① 不動産等売却益等の計上	+328百万円
② 償却後NOIの減少	△24百万円
賃料・共益費収入・その他収入等の増加 ➢ 原状回復費収入等の発生	+10百万円
水道光熱費収支の増減	△18百万円
減価償却費・その他費用の増減	△16百万円
③ 一般管理費の増加 ➢ 公租公課(控除対象外消費税等)の増加	△16百万円
④ 営業外収支・その他の増減 ➢ 支払利息等の増加	△31百万円

| 25/2期(第23期)予想・25/8期(第24期)予想の比較

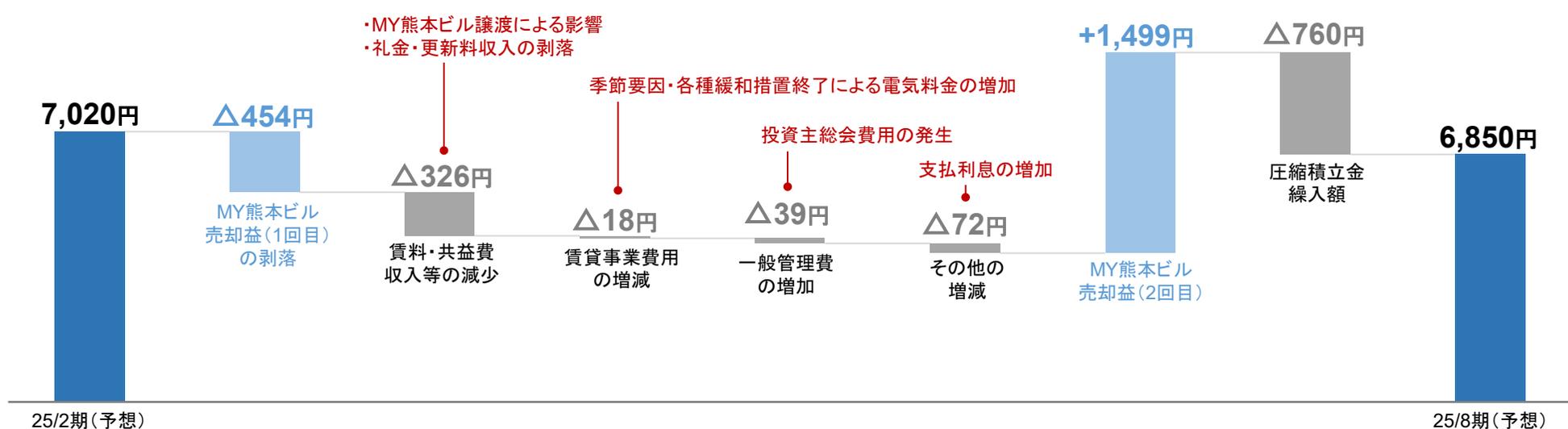
	利益の変動額
① 不動産等売却益等の計上	+73百万円
② 償却後NOIの減少	△92百万円
賃料・共益費収入・その他収入等の減少 (MY熊本ビルの譲渡等による影響を織り込む)	△87百万円
修繕費の減少	+13百万円
管理業務費・その他費用の増減	△18百万円
③ 一般管理費の増加 ➢ 投資主総会費用の発生	△10百万円
④ 営業外収支・その他の増減 ➢ 支払利息等の増加	△19百万円

1口当たり分配金の増減要因：2025年2月期(第23期)・2025年8月期(第24期)

24/8期(実績)及び25/2期(予想)の比較



25/2期(予想)及び25/8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」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。

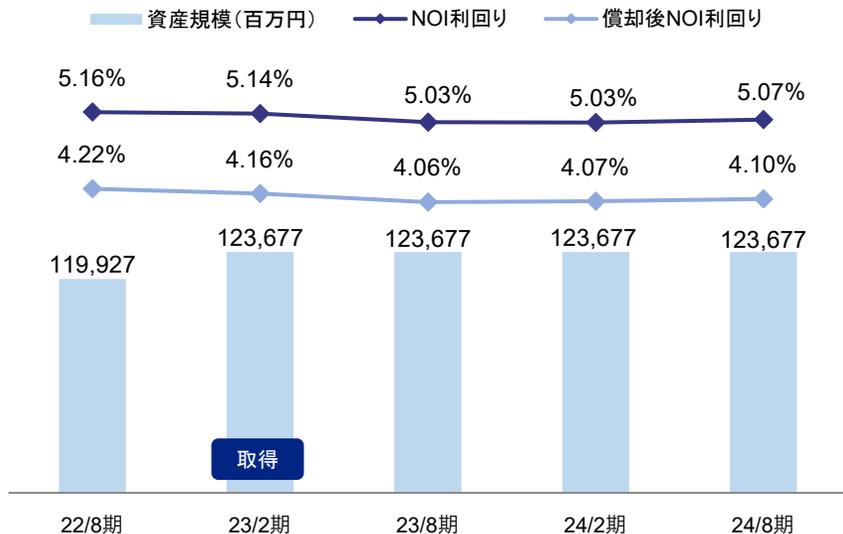


3 運用実績及び見通し

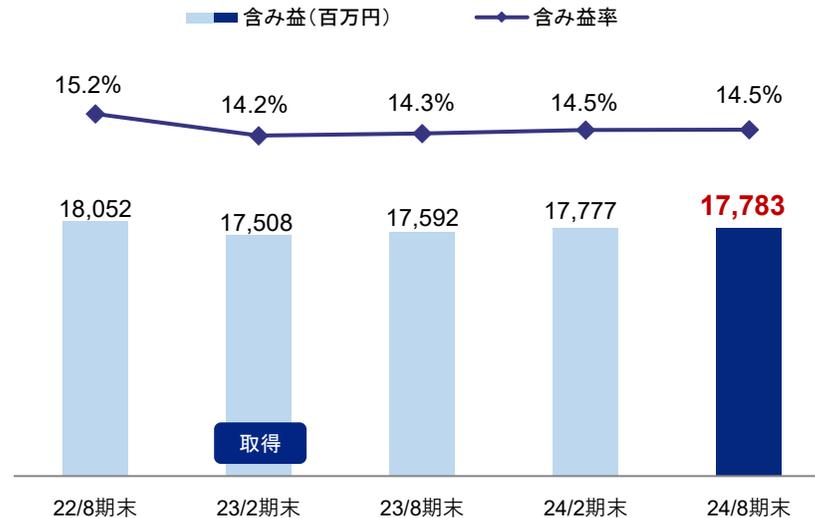


■ ポートフォリオ利回りは高水準を維持。ポートフォリオ全体の含み益は横ばいで推移し177億円

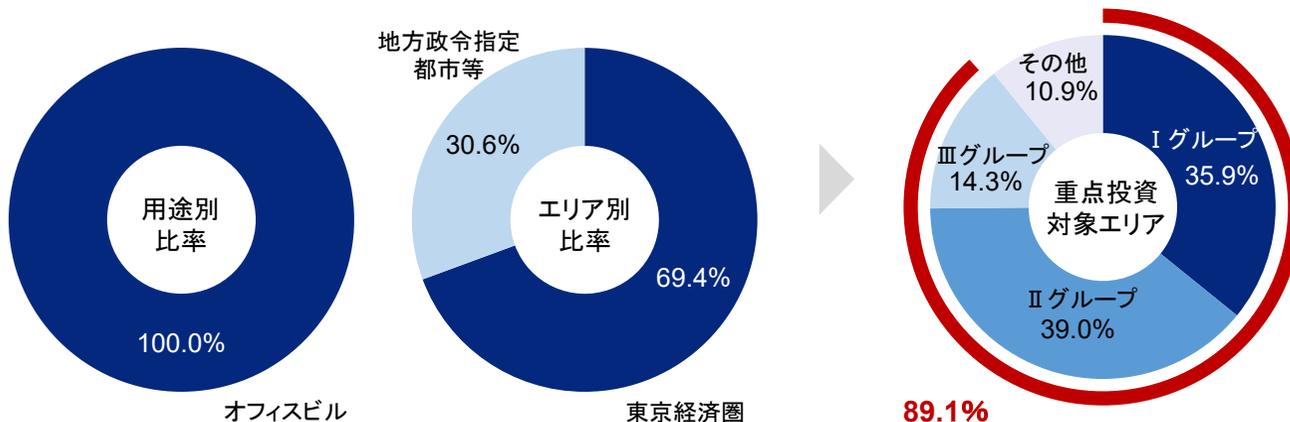
ポートフォリオ利回り(注1)の推移



ポートフォリオの含み益(注2)・含み益率の推移



投資比率(24/8期末:取得価格ベース)



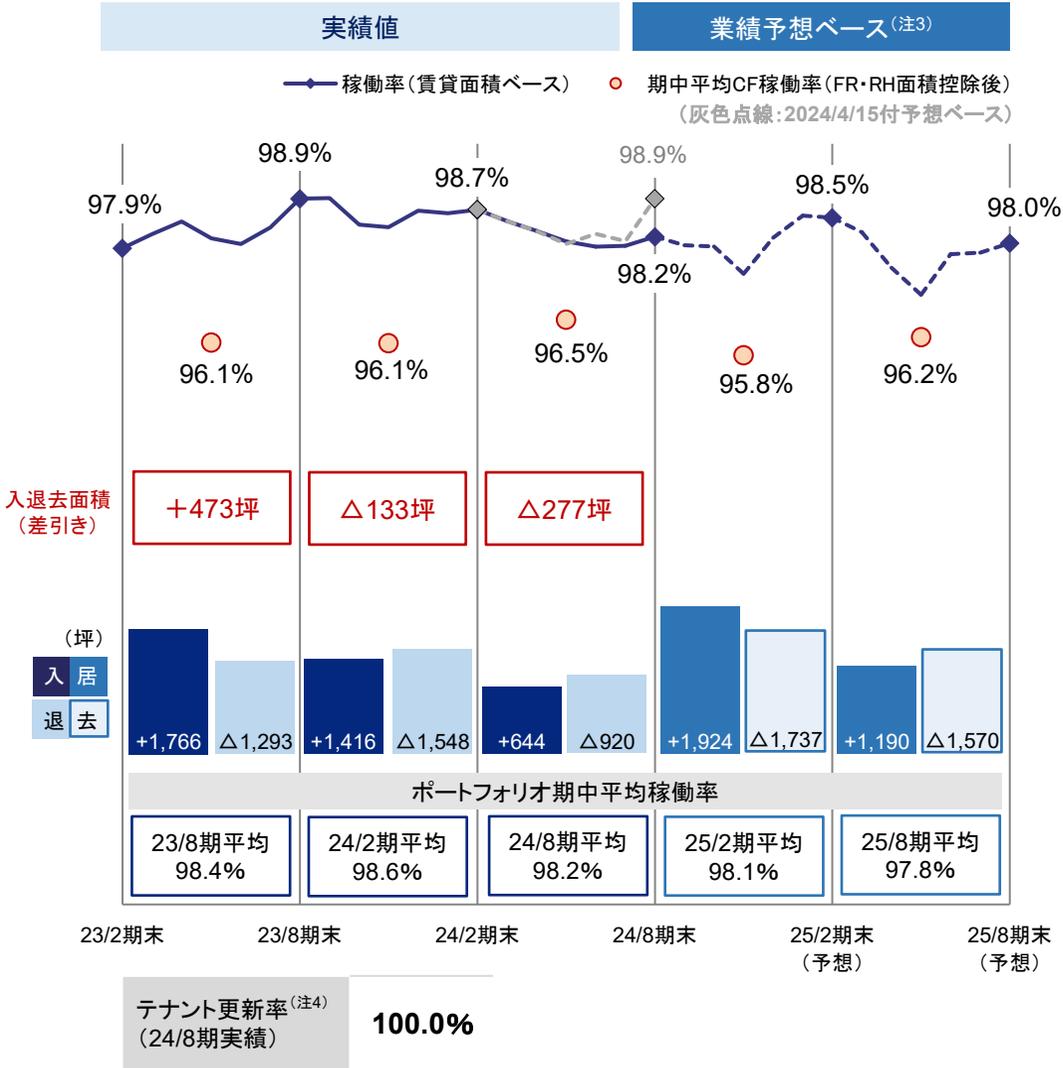
<重点投資対象エリアの内容>

	東京経済圏	地方政令指定都市等
I	東京中心8区*	
II	東京23区(中心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

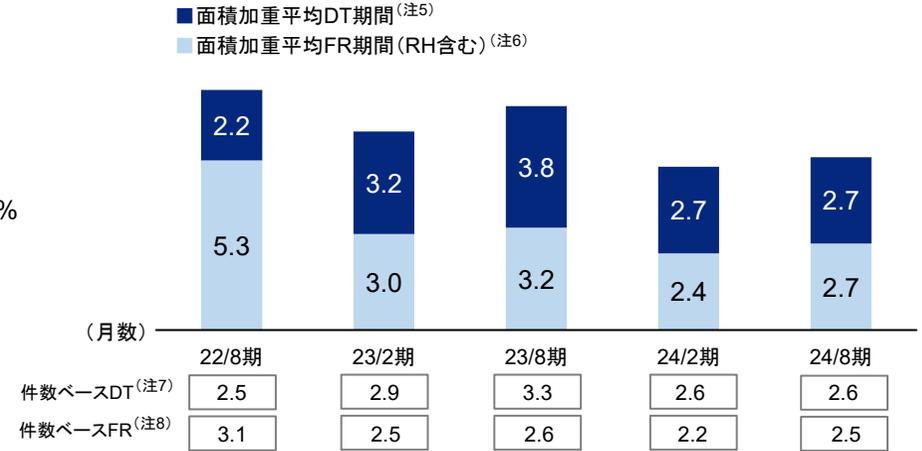
*千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区を指します。

■ 24/8期入居面積は契約時期の翌期への後倒し等によって予想対比で322坪下回るものの、期中平均CF稼働率は期初予想値96.5%で着地し、高稼働を維持

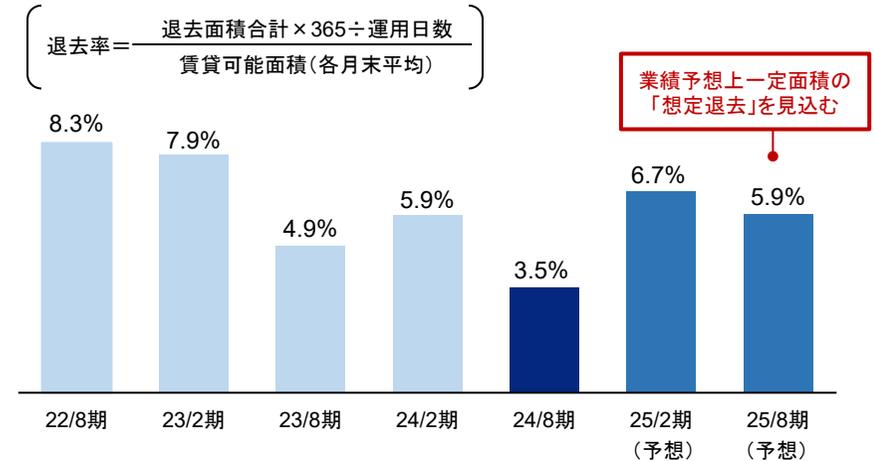
ポータルフォリオ稼働率の推移



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



2024年8月期 重点対応物件のリーシング結果

- 一部物件において入居について期を跨ぐものの、着実な埋め戻しにより稼働率は高位安定を維持

南品川JNビル



24/2期末稼働率	24/8期末稼働率
91.4%	92.1%
募集対象面積	募集対象面積
166坪	152坪

- 大規模区画での解約により、2023年10月末時点稼働率88.1% (募集対象面積: 230坪)
- テナントニーズに合わせた区画分割により、2024年8月期末で92.1%に回復

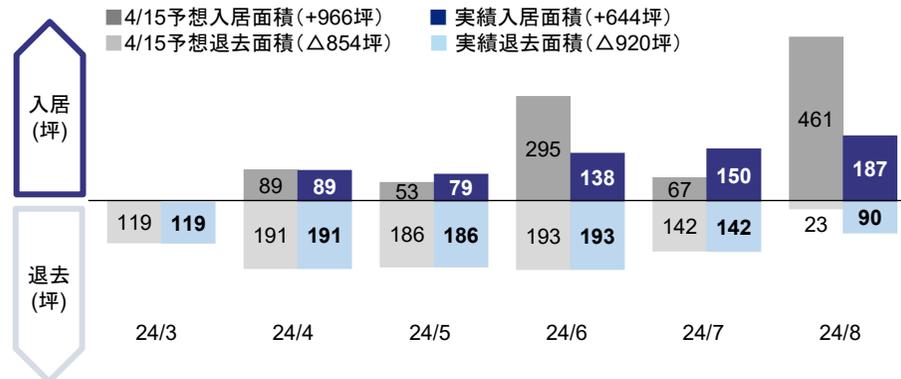
ONEST京都烏丸スクエア



24/2期末稼働率	24/8期末稼働率
90.5%	90.5%
募集対象面積	募集対象面積
255坪	255坪

- 大規模区画での解約により、2023年12月末時点稼働率90.5% (募集対象面積: 255坪)となったが、当該区画を含めた552坪について2024年9月に契約を締結済み

2024年8月期 入退去面積の月次推移



2025年2月期 リーシング重点対応物件

ONEST西五反田スクエア



24/8期末稼働率
82.5%
募集対象面積
225坪

- 複数区画での解約により2024年4月より稼働率82.5% (空室面積: 225坪)
- 2024年9月1日より100.0%稼働に回復

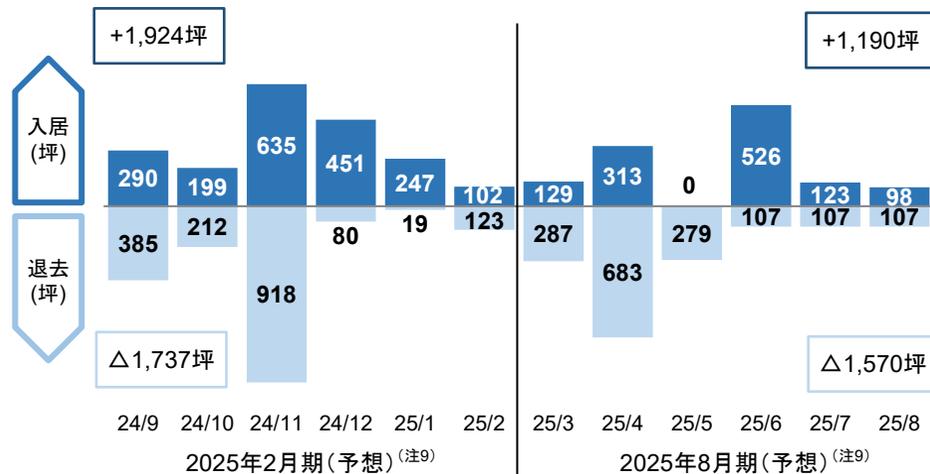
ONEST名古屋錦スクエア



24/8期末稼働率
100.0%
募集対象面積
—

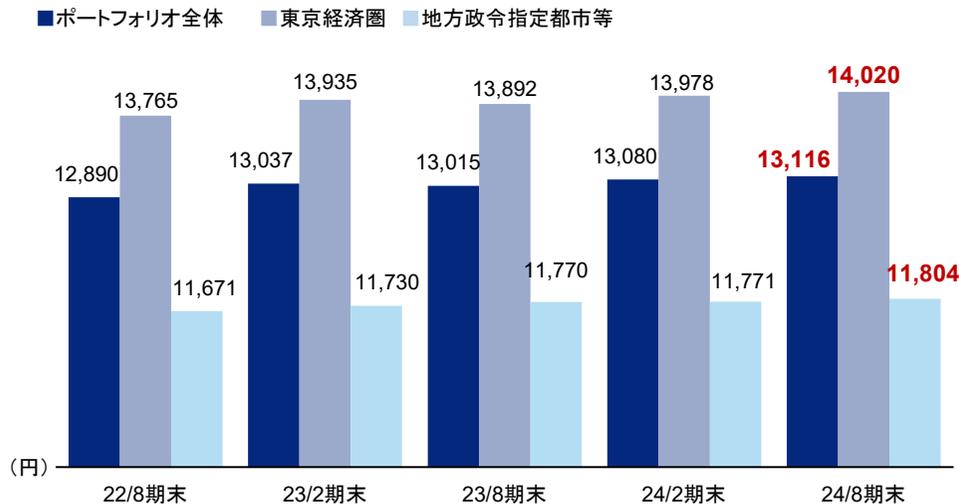
- 2024年11月15日付けで本物件の50%超の区画で解約予定 ※2024年5月15日付「テナントの異動(貸借の解消)に関するお知らせ」
- 館内移転等のニーズをくみとり、解約予定のうち459坪について契約締結済み

2025年2月期・2025年8月期 予想入退去面積の月次推移

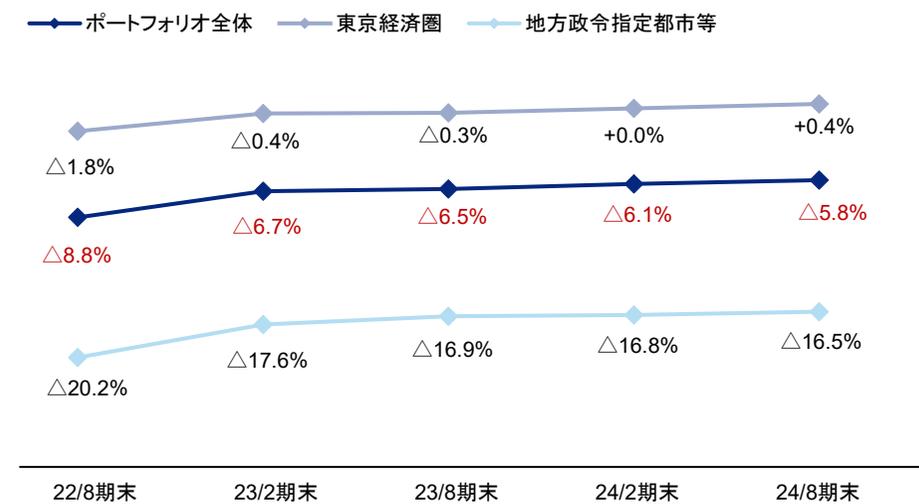


- 既存契約における賃料増額改定を背景として、着実な賃料の増額を実現し平均賃料単価は上昇
- 賃料ギャップはポートフォリオ全体で0.3pt縮小し△5.8%で着地

平均賃料単価^(注10)(月/坪)の推移

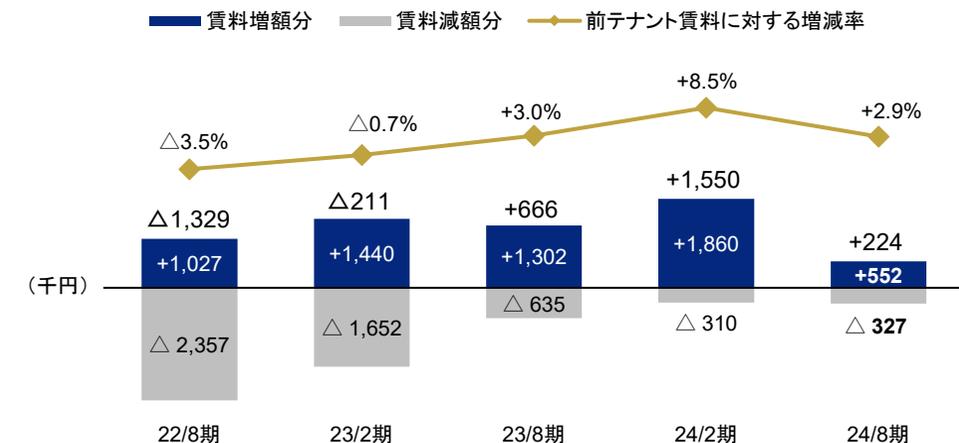


賃料ギャップ^(注11)の推移



新規契約の賃料改定

変動額及び前テナント賃料に対する増減率(月額賃料ベース)



- 高稼働の継続により、新規契約件数は**12件**に留まる(24/2期新規契約件数:26件)も、**半数以上**での増額を実現
- 増額契約における合計増額率は前期対比で**+0.9pt**

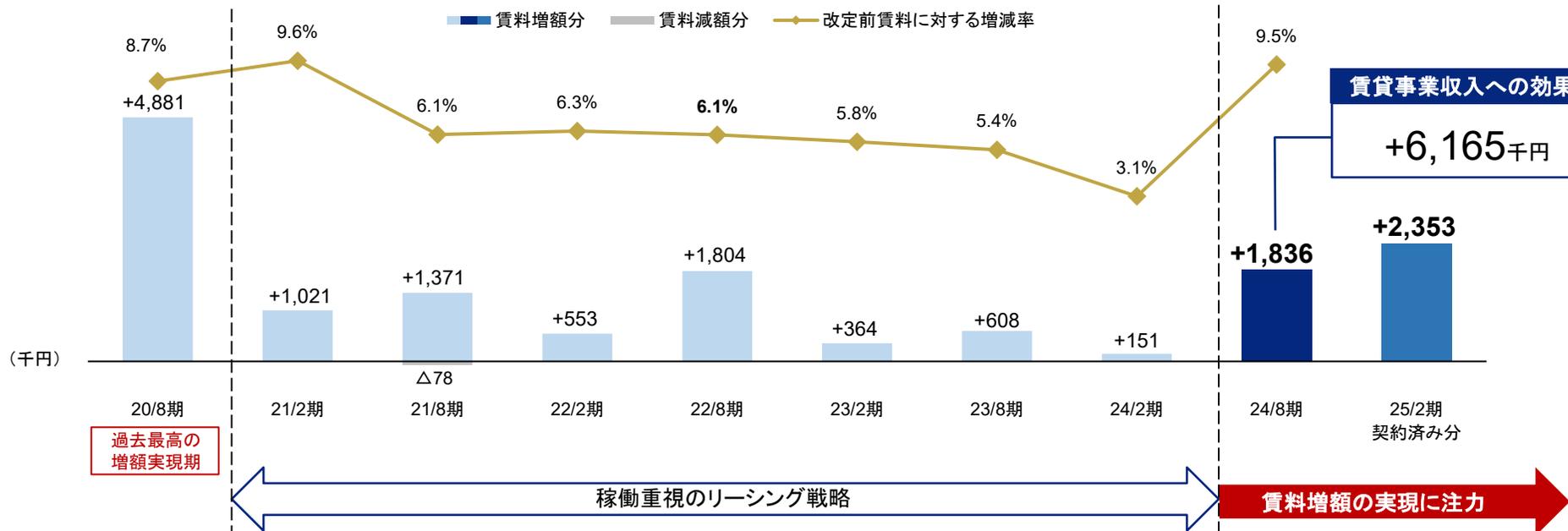
増額となった新規契約の増額率

	24/2期	24/8期
東京経済圏	10.0%	11.6%
地方政令指定都市等	19.7%	14.6%
合計	12.4%	13.3%

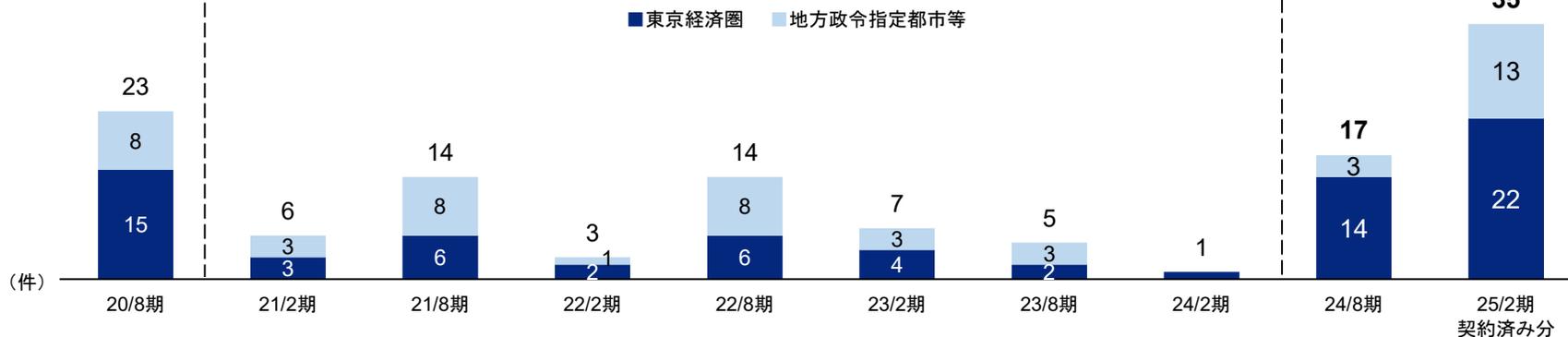
- 稼働重視のリーシング戦略を維持しながらも、賃料増額の実現に注力し、増減率・増額件数ともに大幅に拡大
- 24/8期は月額賃料ベースで+1,836千円の増額、賃貸事業収入への効果は+6,165千円

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)



増額改定件数推移



■ ポータルフォリオにおける高度なテナント分散を維持

| 上位テナントの状況(24/8期末)

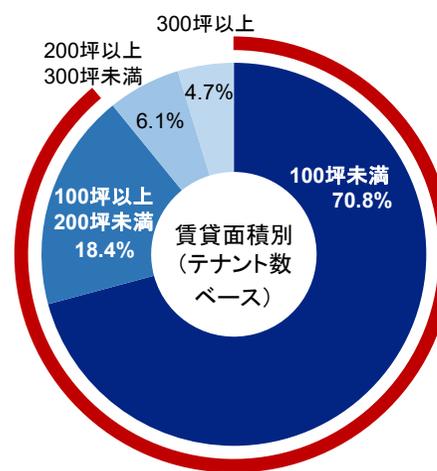
テナント名	賃貸面積 (坪) ^(注12)	総賃貸可能面積 に占める割合 ^(注13)	入居物件名
1 中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	1.7%	ONEST名古屋錦スクエア
2 オリジナル設計株式会社	591.31	1.1%	ONEST元代々木スクエア
3 ウチダエスコ株式会社	590.50	1.1%	東京パークサイドビル
4 損害保険ジャパン株式会社	507.30	1.0%	リードシー千葉駅前ビル
5 一般財団法人西日本産業衛生会	484.11	0.9%	大博多ビル
6 (非開示) ^(注14) 業種:情報システム関連	480.17	0.9%	東京パークサイドビル
6 (非開示) ^(注14) 業種:ファクトリー・オートメーション関連	480.17	0.9%	東京パークサイドビル
8 株式会社キリン堂	465.68	0.9%	ONEST新大阪スクエア 肥後橋センタービル
9 東芝ライテック株式会社	459.62	0.9%	南品川JNビル
10 損害保険料率算出機構	419.90	0.8%	大博多ビル
上位10テナント合計	5,396.28	10.3%	

- 2024年11月15日付で退去予定
- 周辺マーケットの調査、館内増床ニーズの確認等を行い、早期リースアップを目指す

**更なるテナント分散の進展
収入変動リスクの低減**

- 2024年9月30日付けでONEST京都烏丸スクエアにて552坪(対総賃貸可能面積割合1.1%)の新規契約を締結

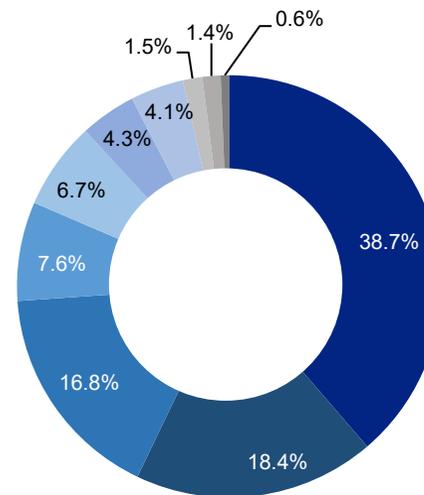
| 賃貸面積別テナント分布状況^(注15)(24/8期末)



**200坪未満の割合
89.2%**

テナント数	平均賃貸面積
572件	約90坪/テナント

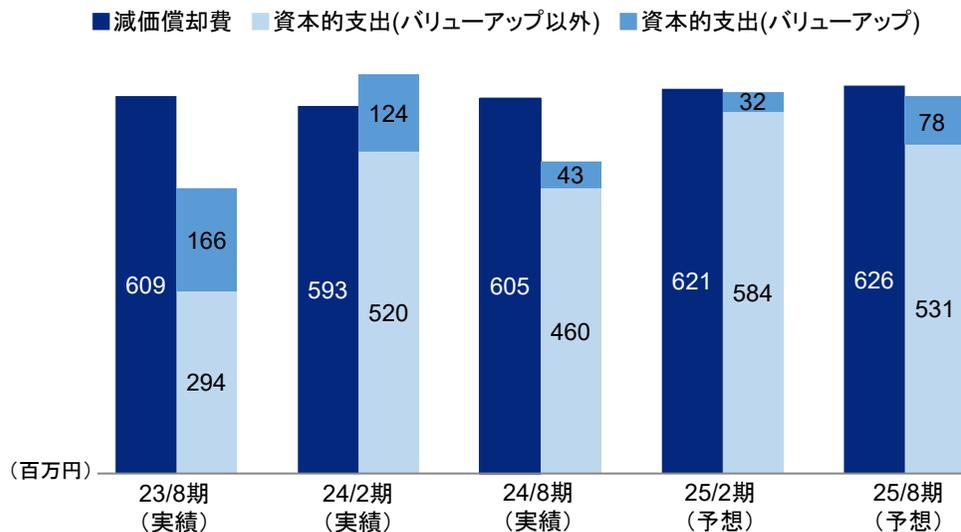
| 業種別テナント分布状況(賃貸面積ベース・24/8期末)



- サービス業
- 卸売・小売業・飲食店
- 製造業
- 金融・保険業
- 建設業
- 不動産業
- 運輸・通信業
- 公務
- 個人
- その他

- 資本的支出については、原則として毎期減価償却費の範囲内で計画し、実施に当たっては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
- バリューアップ工事による賃料収入向上やテナント満足度向上、テナントリーシングへの寄与などの効果が期待できると判断した場合には、適切な実施時期を見極めつつ、減価償却費以上の資本的支出を計画する場合がある

減価償却費及び資本的支出の推移



24/8期(第22期)実績

- ・ エレベーターの更新及び受変電設備、外装等に関する工事等、大型工事を実施するも、工事仕様及び金額の精査等によって当初予想計上額605百万円を約102百万円下回り着地

25/2期(第23期)予想

- ・ 受変電設備更新に関する大型工事(2件)
→ 予算計上額合計: 173百万円
- ・ 空調設備、外装等に関する大型更新工事(5件)
→ 予算計上額合計: 174百万円

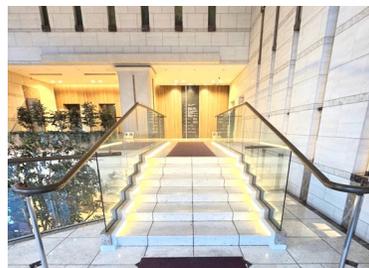
25/8期(第24期)予想

- ・ 受変電設備・空調設備の更新等に関する大型工事(3件)
→ 予算計上額合計: 191百万円

資本的支出の事例

メンテナンス工事・バリューアップ工事によってテナントの快適性を向上

リードシー千葉駅前ビル: エントランス吹き抜け天井照明のLED化



東京パークサイドビル: 共用部の改修工事



■ 2024年9月26日付でMY熊本ビルの譲渡を決定

譲渡の概要



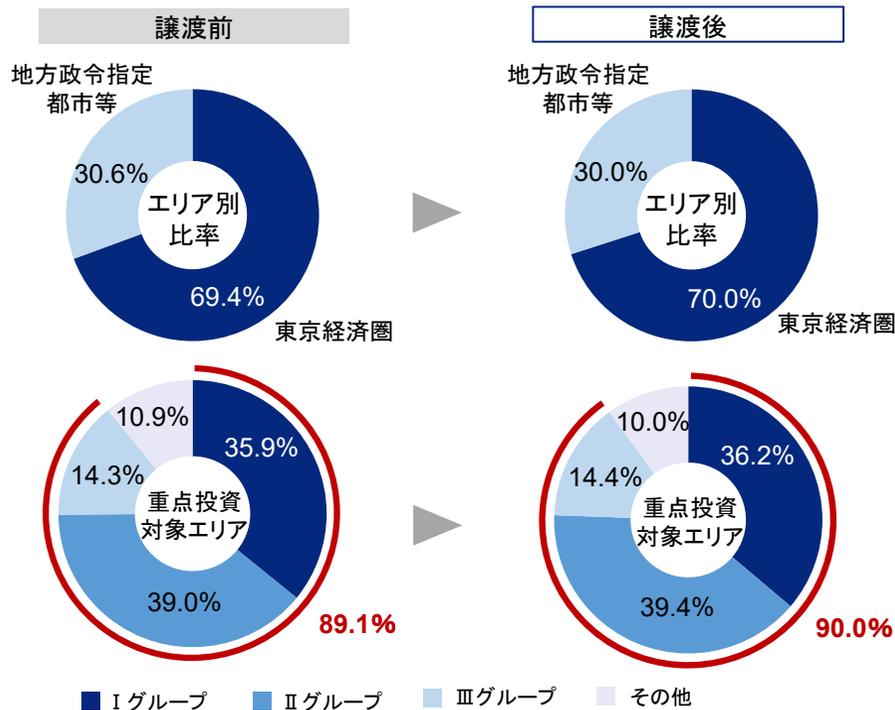
物件名称	MY熊本ビル	
譲渡予定日	2025年2月20日	2025年3月19日
譲渡予定価格	841百万円 (準共有持分45.0%)	1,028百万円 (準共有持分55.0%)
24/8期末帳簿価額	1,029百万円	
24/8期末鑑定評価額	1,400百万円	

譲渡の狙い

- 築年数36年超物件であり、今後の資本的支出増大を見込む物件の譲渡により、キャッシュフローの改善に寄与
- 良好な売却環境を活用した含み益の顕在化及び還元
- 分配金への影響を考慮し、2期にわたる分割譲渡
- 圧縮積立金による内部留保の確保によって将来の分配金の安定化を企図

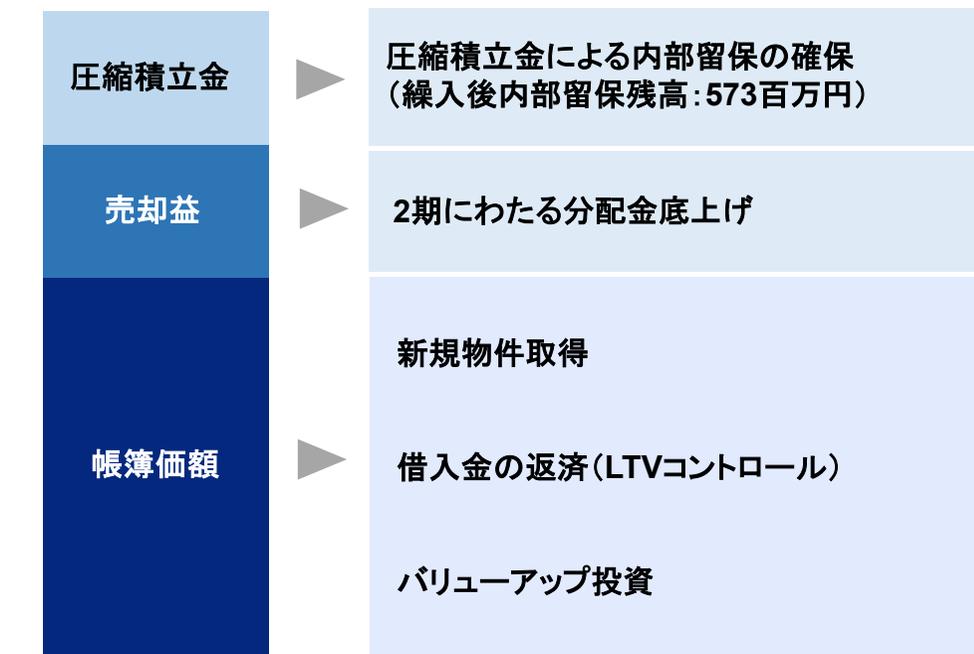
譲渡によるポートフォリオの変化(エリア別投資比率)

用途別投資比率は、オフィス比率100%を継続



売却代金・売却益の活用

物件売却による資金のうち、売却益は投資主に分配し、帳簿価額相当分は新規物件取得等の原資として活用



- 含み益と堅調な不動産売買市場を生かした資産入替等を推進することでポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長を目指す
- ポートフォリオの安定性向上に資する新規物件への厳選投資を引き続き検討
- 資産規模拡大に向けて外部環境に応じた物件取得機会獲得のため、投資方針の見直しを含めたオフィス以外のその他資産の取得を検討

課題認識

NOI利回り・DPU・インフレ耐性を高めながら資産規模拡大

築年数の若返りや分散化と内部留保や手元資金の充実

課題対応

- ・ 中長期的に成長力のあるアセットクラスの取得を検討
- ・ オフィスビル以外のその他資産(ホテル・住宅・商業施設・物流施設等)の取得検討を通じ、投資方針の見直しも今後検討していく

- ・ 資産入替推進による含み益の顕在化と内部留保の確保
- ・ CAPEXのコントロールによる手元資金の蓄積



スポンサーによるホテルパイプライン情報の提供を強化※

Oneリート投資法人の更なる成長のため、オフィスビルに加え、ホテルパイプライン情報、必要な人材やノウハウの提供を強化

スポンサー・サポートの強化により想定される効果

インバウンド需要増大や政策面の後押しを背景とした「キャッシュフロー成長力」と「インフレ耐性」のあるアセットクラスの組入れ検討機会の拡大

※2024年10月15日付でみずほ信託銀行株式会社・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は「Oneリート投資法人へのサポート強化について」を発表しています。

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	2,819.49m ²
最低購入価格	優先交渉権取得先の内部収益率(IRR)が所定の数値以上になると合理的に認められる購入価格
購入可能期間	2020年9月1日～2024年12月24日

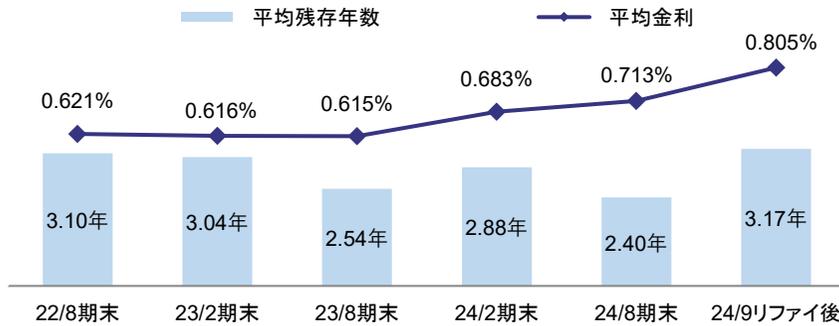
- アンコミットベースの極度借入枠を設定し、機動的な資金調達手法を確保
- 15億円の投資法人債を借入金によってリファイナンス

有利子負債サマリー(24/9リファイナンス後)

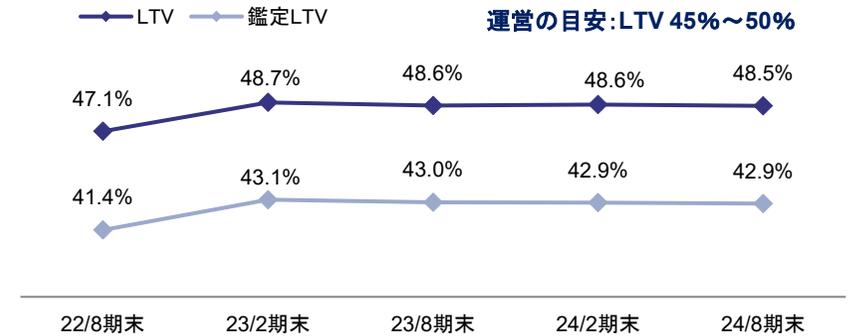
LTV (注16)	平均金利 (注17)	固定金利比率	平均残存年数 (注18)	平均調達年数	借入余力 (注19)	JCR長期発行体格付
48.5%	0.805%	82.6%	3.17年	5.63年	約39億円	A+ (安定的)
※2024年8月期末時点					※2024年8月期末時点	

格付の状況

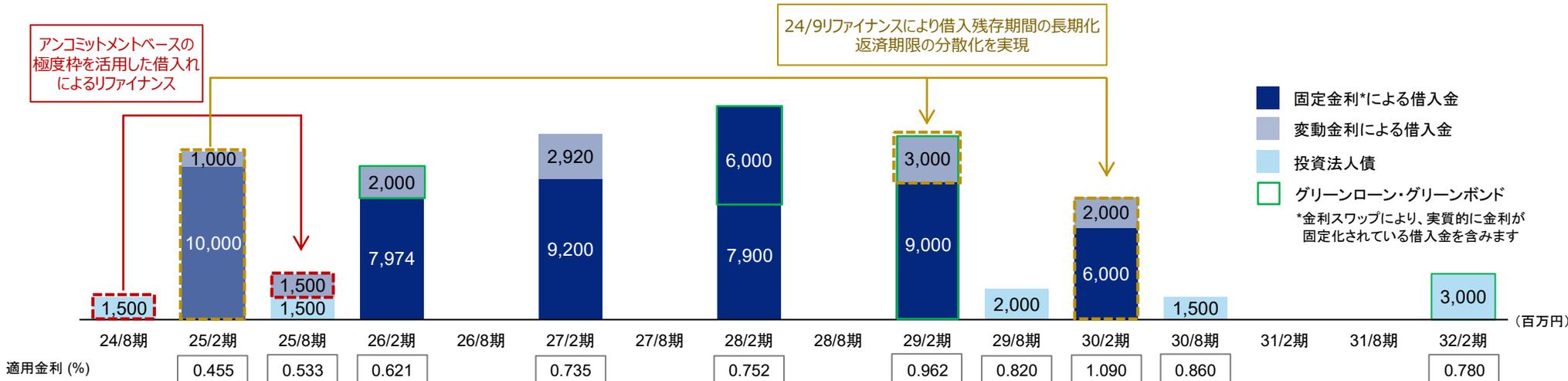
平均金利・平均残存年数の推移



LTV・鑑定LTV(注20)の推移



返済期限の分布及び金利の状況 (2024年9月リファイナンス後)



有利子負債残高

	24/2期末 (百万円)	24/8期末 (百万円)	前期比 (百万円)	【参考】 リファイナンス後 (百万円)
短期借入金	1,000	2,500	+1,500	1,500
長期借入金	54,994	54,994	—	55,994
投資法人債	9,500	8,000	△1,500	8,000
合計	65,494	65,494	—	65,494

グリーンファイナンス

	24/2期末 (百万円)	24/8期末 (百万円)	前期比 (百万円)	【参考】 リファイナンス後 (百万円)
グリーンローン	17,000	17,000	—	20,000
グリーンボンド	3,000	3,000	—	3,000
合計	20,000	20,000	—	23,000

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) : 35.1%

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3回無担保投資法人債	1,500	5	2025年8月6日	0.530
第2回無担保投資法人債	2,000	10	2029年8月3日	0.820
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
投資法人債合計	8,000	—	—	—

有利子負債の構成状況

	24/8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	9,397	14.3	9,397	14.3
三井住友銀行	10,570	16.1	10,570	16.1
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	8,000	12.2	8,000	12.2
合計	65,494	100.0	65,494	100.0

3 「運用実績及び見通し」における注記

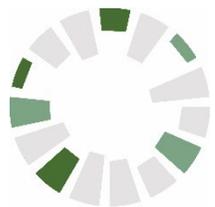
- (注1) 各利回りは取得価格ベースとし、各営業期間の営業日数に応じて年率換算して利回りを算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 各決算期末を価格時点とする不動産鑑定評価額と同期末の帳簿価額との差額を「含み益」として表示しています。
- (注3) 「業績予想ベース」の稼働率は、本書公表日現在の業績予想の前提に基づき算出しており、リーシングの進展や新たな退去等により変動する可能性があります。
- (注4) 「テナント更新率」は当期に契約満了時期を迎えたテナントのうち契約更新を行ったテナントの割合をいい、賃貸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5) 「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6) 「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7) 「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8) 「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9) 2025年2月期及び2025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10) 「平均賃料単価」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、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11) 各期末時点において、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12) 「賃貸面積」は、2024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13) 「総賃貸可能面積に占める割合」には、全ての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位を四捨五入して表示しています。
- (注14) 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15) 「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16) 「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。
- (注17) 「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。
- (注18) 「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。
- (注19) 「借入余力」は、2024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20) 「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



G R E S B
★★★★☆ 2024

《2024年実施のGRESBリアルエステイト評価》

- ・7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

■ BELS評価・ZEB Readyの取得



ONEST箱崎ビル

- Oneリート投資法人で初の「ZEB Ready」の評価を取得
- BELS評価は最高ランクの「6つ星」を取得
- 評価ポイント: 全館LED化完了、空調設備・換気設備の更新工事完了

■ CASBEE不動産評価認証の再取得(3物件)



ONEST神田スクエア



ONEST西五反田スクエア

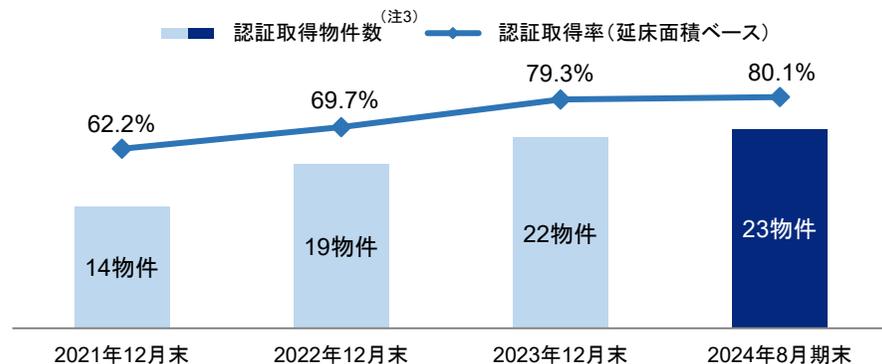


東京パークサイドビル

■ 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

グリーンビル認証の取得

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%



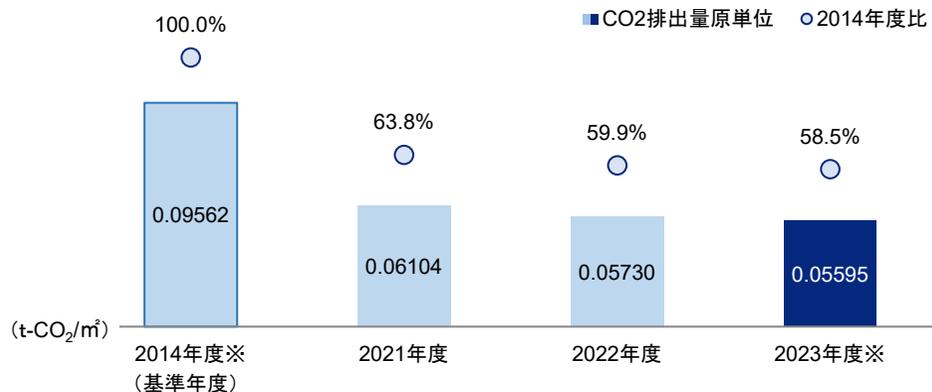
グリーンビル認証取得状況一覧

	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	18	142,538.07	—
DBJ Green Building認証	★	3	53,007.13	—
BELS評価	★★★★★★	1	2,283.56	—
	★★★★	1	4,659.78	—
合計		23物件	205,855.60	80.1

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%

<今後の取組み> 非化石証書購入による実質再生可能エネルギー導入等によりGHG排出量の削減を目指す

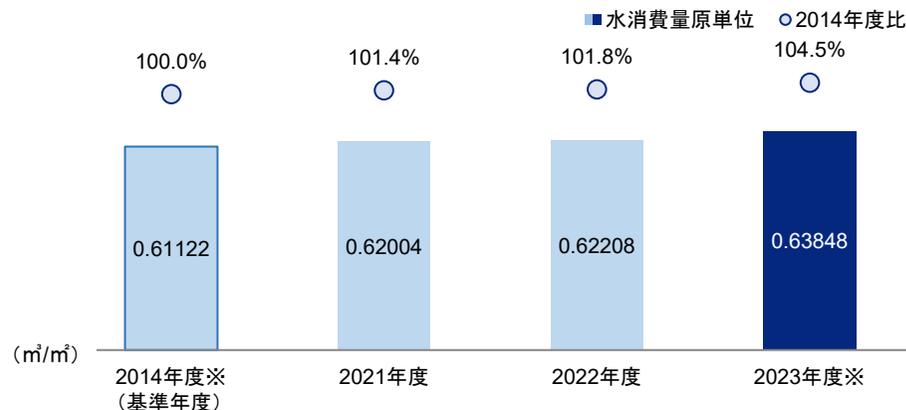


※GHG排出量及び水消費量について、第三者保証を取得しています。

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%

<今後の取組み> 節水機器の導入等により水消費量の削減を目指す



- 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組み

テナントへの安心・快適・健康の提供

- ・ テナント満足度調査結果に基づく施策の実施

テナント満足度調査

2022年12月～2023年1月:10物件 / 2023年11月～2024年1月:22物件

事例① 南品川ビル

事例①

身体的な制約をかかえるテナント従業員に向けた取組み
⇒個室トイレに手すりの設置

事例② ONEST大宮吉敷町ビル/ONEST京都烏丸スクエア

事例②

喫煙室からの臭気漏れ対策
⇒現地調査や臭気漏れ防止対策工事等の実施

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)

80.9% (24/2期) ▶ 100.0% (24/8期)

MONEグループにおける取組み

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

- ①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
- ②自己啓発支援: 知識・スキル等の習得ツールの提供等

- ・ 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

従業員一人ひとりが性別・年齢・国籍・障がいの有無等にとらわれず、誰もが自らの強みを存分に発揮し、その能力を最大限に活かすことができる職場環境づくりを推進

- ・ サステナビリティ研修の実施

- ①リスペクト・トレーニング
- ②アンコンシャスバイアス研修

- ・ 多様な人材の活躍推進への取組み

- ①差別待遇の禁止
- ②すべての従業員の意識改革と行動変革の促進

- ・ 多様な働き方の推進

- ①ABW (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) の推進
- ②コアタイムのないフレックスタイム制度
- ③日数制限のないテレワーク制度

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

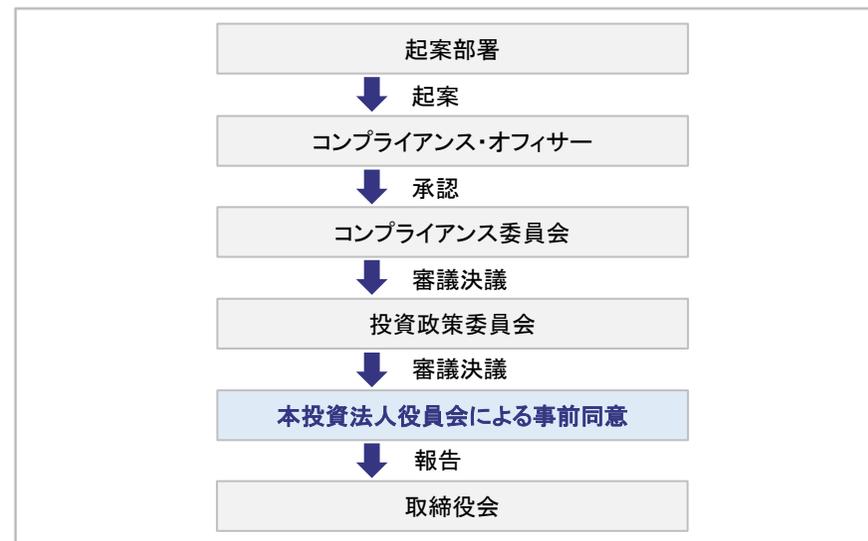
資産運用報酬

- 各報酬の算定方法については、47頁をご参照

		実績(24/8期)	構成比率
運用報酬	運用報酬1(総資産額連動)	202百万円	68.5%
	運用報酬2(NOI連動)	79百万円	26.8%
	運用報酬3(EPU連動)	13百万円	4.7%
合計		294百万円	100.0%

利益相反防止体制の整備

- 議案が利害関係者^(注4)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ポート出資

- スポンサーの100%子会社であるMONEは、セიმポート出資として本投資法人の投資口39,470口(14.7%)を保有

MONE保有口数・保有割合(2024年8月31日現在)

39,470口 14.7%

4 「サステナビリティに関する取組み」における注記

- (注1) 「TCFD」は、金融安定理事会(FSB)により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応について検討を行う目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」であり、企業等に対して気候変動関連リスク及び機会に関する開示を推奨する提言を公表しています。
- (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。
- (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) 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。



ONEST
OMIYA KISHIKICHO BLDG

5 Appendix



物件番号	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)	含み損益 (百万円)	期末稼働率 (%)	築年数 (年)	延床面積 (㎡)
OT-2	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	5.9	9,330	3,208	100.0	17.3	7,145.42
OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.6	4,240	1,187	100.0	33.2	8,026.84
OT-5	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.5	3,920	868	100.0	41.3	5,648.65
OT-7	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.3	3,510	662	100.0	30.0	4,316.75
OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	1.8	2,154	△8	92.1	34.1	9,621.66
OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	1.9	2,110	28	100.0	30.1	8,570.72
OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	1.6	2,270	416	100.0	32.1	5,529.02
OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6	817	107	100.0	30.9	3,920.36
OT-14	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.1	9,120	1,684	100.0	32.3	10,695.54
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.2	3,080	302	100.0	38.3	4,369.49
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.4	3,580	427	100.0	32.8	6,155.16
OT-17	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8	2,300	103	100.0	32.9	3,503.13
OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.0	2,620	56	98.2	37.1	5,534.88
OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.4	11,200	621	100.0	32.9	18,881.34
OT-20	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.6	4,710	24	82.5	36.6	6,706.79
OT-21	ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.4	5,330	△106	100.0	36.7	5,652.18
OT-22	ONEST南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.2	4,000	100	100.0	33.3	5,724.39
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.7	2,170	23	100.0	28.5	1,796.69
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	3.2	4,380	378	100.0	32.3	4,659.78
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.6	4,690	206	100.0	26.9	8,954.60
OT-26	新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.7	2,100	20	100.0	34.7	2,298.06
OT-27	ONEST箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.4	1,810	60	100.0	33.4	2,283.56
OT-28	ONEST東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4	1,850	84	100.0	30.3	2,216.46
OT-29	フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	3.0	4,010	145	100.0	15.8	2,583.08
東京経済圏 小計/平均		—	85,790	69.4	95,301	10,605	98.7	31.2	144,794.55
OO-1	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.7	6,520	2,271	95.3	32.2	13,624.65
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	3,700	3.0	4,190	329	90.5	37.8	11,998.02
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.9	3,400	1,180	100.0	33.3	8,147.56
OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	0.9	1,400	370	100.0	36.8	4,980.96
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	3.9	5,610	799	100.0	36.8	12,995.90
OO-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.6	11,300	681	100.0	49.0	30,427.88
OO-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.2	11,000	1,527	98.6	46.9	24,556.71
OO-8	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.3	1,780	16	90.8	34.7	5,332.76
地方政令指定都市等 小計/平均		—	37,887	30.6	45,200	7,177	97.4	41.8	112,064.44
合計/平均		—	123,677	100.0	140,501	17,783	98.2	34.5	256,858.99

稼働率の推移

物件 番号	物件名称	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期					
		2022年 8月末	2023年 2月末	2023年 8月末	2024年 2月末	2024年 3月末	2024年 4月末	2024年 5月末	2024年 6月末	2024年 7月末	2024年 8月末
OT-2	ONEST神田スクエア	100.0%	97.9%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-3	立川錦町ビル	84.6%	100.0%	100.0%	98.4%	98.4%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	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-9	南品川JNビル	100.0%	97.0%	100.0%	91.4%	91.4%	95.1%	95.1%	95.1%	92.1%	92.1%
OT-10	南品川INビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-11	南品川Jビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-13	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%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	100.0%	100.0%	87.2%	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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	85.4%	100.0%	96.1%	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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-18	クレシェンドビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%
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%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-20	ONEST西五反田スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	82.5%	82.5%	82.5%	82.5%	82.5%
OT-21	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%
OT-22	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%
OT-23	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%
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	88.4%	86.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-25	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%
OT-26	新川一丁目ビル	83.1%	70.5%	87.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-27	ONEST箱崎ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-28	ONEST東中野ビル	100.0%	89.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-29	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%
東京経済圏 平均稼働率		97.9%	98.5%	98.6%	99.4%	99.2%	98.9%	99.0%	99.0%	98.8%	98.7%
OO-1	ONEST新大阪スクエア	95.3%	85.8%	100.0%	100.0%	97.6%	97.6%	92.9%	95.3%	97.6%	95.3%
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OO-4	MY熊本ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	99.2%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OO-6	大博多ビル	99.6%	99.2%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OO-7	肥後橋センタービル	100.0%	99.1%	100.0%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	94.7%	94.7%	98.6%
OO-8	大同生命水戸ビル	94.0%	87.0%	92.4%	90.9%	90.9%	90.9%	90.9%	90.9%	90.9%	90.8%
地方政令指定都市等 平均稼働率		98.9%	97.1%	99.4%	97.7%	97.4%	97.4%	96.8%	96.5%	96.9%	97.4%
全体平均稼働率		98.3%	97.9%	98.9%	98.7%	98.5%	98.3%	98.1%	98.0%	98.0%	98.2%

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	2024年8月期(第22期)末						2024年2月期(第21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				
OT-2	ONEST神田スクエア	7,350	9,330	10	3.4%	0.0%	6,121	3,208	9,320	3.4%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	4,240	20	4.2%	0.0%	3,052	1,187	4,220	4.2%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	3,110	3,920	20	4.0%	0.0%	3,051	868	3,900	4.0%
OT-7	ONEST中野ビル	2,880	3,510	20	4.1%	0.0%	2,847	662	3,490	4.1%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,154	△190	4.1%	0.0%	2,162	△8	2,344	4.1%
OT-10	南品川INビル	2,292	2,110	△180	4.3%	0.0%	2,081	28	2,290	4.3%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,270	△120	4.3%	0.0%	1,853	416	2,390	4.3%
OT-13	八王子SIAビル	730	817	—	4.9%	0.0%	709	107	817	4.9%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	7,500	9,120	30	3.8%	0.0%	7,435	1,684	9,090	3.8%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	2,700	3,080	80	3.6%	0.0%	2,777	302	3,000	3.6%
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	3,000	3,580	10	4.4%	0.0%	3,152	427	3,570	4.4%
OT-17	ONEST池袋イーストビル	2,200	2,300	—	3.9%	0.0%	2,196	103	2,300	3.9%
OT-18	クレシェンドビル	2,466	2,620	—	4.4%	0.0%	2,563	56	2,620	4.4%
OT-19	東京パークサイドビル	10,450	11,200	—	4.1%	0.0%	10,578	621	11,200	4.1%
OT-20	ONEST西五反田スクエア	4,500	4,710	△290	3.7%	0.0%	4,685	24	5,000	3.7%
OT-21	ONEST本郷スクエア	5,406	5,330	—	3.6%	0.0%	5,436	△106	5,330	3.6%
OT-22	ONEST南大塚ビル	3,900	4,000	—	3.6%	0.0%	3,899	100	4,000	3.6%
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	2,100	2,170	10	3.4%	0.0%	2,146	23	2,160	3.4%
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	3,951	4,380	—	3.4%	0.0%	4,001	378	4,380	3.4%
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	4,475	4,690	10	4.2%	0.0%	4,483	206	4,680	4.2%
OT-26	新川一丁目ビル	2,100	2,100	—	3.3%	0.0%	2,079	20	2,100	3.3%
OT-27	ONEST箱崎ビル	1,771	1,810	△10	3.5%	0.0%	1,749	60	1,820	3.5%
OT-28	ONEST東中野ビル	1,710	1,850	—	4.0%	0.0%	1,765	84	1,850	4.0%
OT-29	フィールド北参道	3,750	4,010	—	3.1%	0.0%	3,864	145	4,010	3.1%
東京経済圏 小計		85,790	95,301	△580	—	—	84,695	10,605	95,881	—
OO-1	ONEST新大阪スクエア	4,612	6,520	60	4.1%	0.0%	4,248	2,271	6,460	4.1%
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	3,700	4,190	△50	4.4%	0.0%	3,860	329	4,240	4.4%
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	2,381	3,400	△40	4.4%	0.0%	2,219	1,180	3,440	4.4%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,400	70	5.7%	△0.1%	1,029	370	1,330	5.8%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,610	20	4.3%	0.0%	4,810	799	5,590	4.3%
OO-6	大博多ビル	10,650	11,300	—	4.1%	0.0%	10,618	681	11,300	4.1%
OO-7	肥後橋センタービル	8,930	11,000	400	4.0%	0.0%	9,472	1,527	10,600	4.0%
OO-8	大同生命水戸ビル	1,650	1,780	20	4.8%	0.0%	1,763	16	1,760	4.8%
地方政令指定都市等 小計		37,887	45,200	480	—	—	38,022	7,177	44,720	—
合計		123,677	140,501	△100	—	—	122,717	17,783	140,601	—

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

(2024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-9 南品川JNビル	OT-10 南品川ビル
						
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	東京都品川区	東京都品川区
最寄駅	JR 神田	JR 立川	JR 横浜	JR 中野	京急 青物横丁	京急 青物横丁
建築年月	2007年4月	1991年6月	1983年5月	1994年8月	1990年7月	1994年7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	2,165百万円	2,292百万円
構造	SRC	SRC	RC	S・SRC	SRC	SRC
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	地下2階、地上10階	地下2階、地上10階
延床面積	7,145.42㎡	8,026.84㎡	5,648.65㎡	4,316.75㎡	9,621.66㎡	8,570.72㎡
賃貸可能面積	5,257.13㎡	5,616.11㎡	4,208.14㎡	3,116.49㎡	6,384.76㎡	5,476.73㎡
PML	4.4%	5.0%	8.6%	4.9%	5.8%	5.7%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.1%	100.0%
テナント数	30	22	11	7	22	18

(2024年8月31日現在)

	OT-11 南品川ビル	OT-13 八王子SIAビル	OT-14 ONEST 元代々木スクエア	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
						
所在地	東京都品川区	東京都八王子市	東京都渋谷区	東京都台東区	埼玉県さいたま市	東京都豊島区
最寄駅	京急 青物横丁	JR 八王子	小田急 代々木八幡	東京メトロ 仲御徒町	JR 大宮	JR 池袋
建築年月	1992年7月	1993年9月	1992年4月	1986年5月	1991年10月	1991年9月
取得価格	2,020百万円	730百万円	7,500百万円	2,700百万円	3,000百万円	2,200百万円
構造	SRC	SRC	SRC・RC	SRC	SRC	SRC・RC
階数	地下1階、地上10階	地上9階	地下2階、地上8階	地下1階、地上9階	地上8階	地下2階、地上8階
延床面積	5,529.02㎡	3,920.36㎡	10,695.54㎡	4,369.49㎡	6,155.16㎡	3,503.13㎡
賃貸可能面積	3,673.61㎡	2,749.83㎡	7,579.30㎡	2,953.93㎡	3,523.51㎡	2,677.80㎡
PML	5.1%	3.5%	6.4%	7.5%	5.7%	8.5%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	13	14	10	11	19	7

(2024年8月31日現在)

	OT-18 クレシエンドビル	OT-19 東京 パークサイドビル	OT-20 ONEST 西五反田スクエア	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
						
所在地	神奈川県横浜市	東京都江東区	東京都品川区	東京都文京区	東京都豊島区	東京都千代田区
最寄駅	JR 新横浜	東京メトロ 木場	JR 五反田	都営地下鉄 水道橋	JR 大塚	JR 新日本橋
建築年月	1987年7月	1991年9月	1988年1月	1987年12月	1991年4月	1996年2月
取得価格	2,466百万円	10,450百万円	4,500百万円	5,406百万円	3,900百万円	2,100百万円
構造	SRC	S・SRC	SRC	SRC	RC	SRC・RC
階数	地下1階、地上9階	地下1階、地上14階	地下1階、地上8階	地上8階	地下2階、地上12階	地上8階
延床面積	5,534.88㎡	18,881.34㎡	6,706.79㎡	5,652.18㎡	5,724.39㎡	1,796.69㎡
賃貸可能面積	4,260.11㎡	12,920.17㎡	4,248.63㎡	4,454.15㎡	4,123.03㎡	1,698.43㎡
PML	8.1%	6.2%	6.7%	6.6%	0.5%	6.5%
稼働率	98.2%	100.0%	82.5%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	29	15	9	7	14	8

個別物件の概要(4)

(2024年8月31日現在)

	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	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
						
所在地	東京都墨田区	千葉県千葉市	東京都中央区	東京都中央区	東京都中野区	東京都渋谷区
最寄駅	JR 錦糸町	JR 千葉	東京メトロ 茅場町	東京メトロ水天宮前	JR 東中野	東京メトロ 北参道
建築年月	1992年4月	1997年9月	1989年12月	1991年3月	1994年4月	2008年10月
取得価格	3,951百万円	4,475百万円	2,100百万円	1,771百万円	1,710百万円	3,750百万円
構造	S	SRC・S	RC	SRC	S	S
階数	地下1階、地上9階	地下1階、地上8階	地下3階、地上8階	地上9階	地上10階	地上6階
延床面積	4,659.78㎡	8,954.60㎡	2,298.06㎡	2,283.56㎡	2,216.46㎡	2,583.08㎡
賃貸可能面積	3,910.34㎡	6,068.42㎡	1,528.56㎡	1,752.93㎡	2,040.28㎡	1,873.47㎡
PML	7.6%	6.7%	9.0%	8.0%	5.1%	6.4%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	8	17	14	5	8	5

個別物件の概要(5)

(2024年8月31日現在)

	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	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
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	9,436.02㎡	8,882.04㎡	5,801.80㎡	3,755.93㎡	8,414.41㎡	15,454.51㎡
PML	2.6%	1.1%	6.9%	0.9%	2.8%	0.1%未満
稼働率	95.3%	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	27	11	5	19	44	63

(2024年8月31日現在)

	OO-7 肥後橋 センタービル	OO-8 大同生命 水戸ビル
		
所在地	大阪府大阪市	茨城県水戸市
最寄駅	Osaka Metro四つ橋線 肥後橋	JR 水戸
建築年月	1977年9月	1989年12月
取得価格	8,930百万円	1,650百万円
構造	SRC・RC・S	SRC
階数	地下2階、地上18階	地下1階、地上10階
延床面積	24,556.71㎡	5,332.76㎡
賃貸可能面積	15,875.12㎡	3,710.23㎡
PML	2.9%	4.6%
稼働率	98.6%	90.8%
テナント数	62	18

資産の部	2024年2月期 (第21期)	2024年8月期 (第22期)
現金及び預金	3,910,929	3,794,127
信託現金及び信託預金	7,280,994	7,821,698
営業未収入金	89,625	125,342
前払費用	206,189	177,670
その他	686	718
流動資産合計	11,488,425	11,919,558
有形固定資産		
建物	2,361,017	2,334,351
構築物	3,232	2,909
機械及び装置	2,538	7,586
工具、器具及び備品	7,024	6,305
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	26,551,355	26,437,961
信託構築物	49,183	48,009
信託機械及び装置	252,276	285,863
信託工具、器具及び備品	46,963	48,707
信託土地	86,489,239	86,489,239
信託建設仮勘定	11,578	7,576
有形固定資産合計	119,544,757	119,438,858
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	6,688	5,761
無形固定資産合計	3,285,025	3,284,098
投資その他の資産		
投資有価証券	15,602	15,506
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	329,958	246,624
繰延税金資産	14	14
投資その他の資産合計	355,876	272,446
固定資産合計	123,185,659	122,995,403
投資口交付費	4,503	—
投資法人債発行費	40,124	35,265
繰延資産合計	44,627	35,265
資産合計	134,718,711	134,950,226

負債の部	2024年2月期 (第21期)	2024年8月期 (第22期)
営業未払金	257,127	331,005
短期借入金	1,000,000	2,500,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,000
未払金	589,945	580,398
未払費用	5,921	7,067
未払法人税等	848	718
未払消費税等	48,871	118,340
前受金	775,109	765,153
その他	1,300	231
流動負債合計	14,179,123	15,802,914
投資法人債	8,000,000	6,500,000
長期借入金	44,994,000	44,994,000
預り敷金及び保証金	282,784	283,012
信託預り敷金及び保証金	6,139,443	6,208,206
固定負債合計	59,416,228	57,985,218
負債合計	73,595,352	73,788,133

純資産の部	2024年2月期 (第21期)	2024年8月期 (第22期)
出資総額	59,164,521	59,164,521
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,958,838	1,997,572
剰余金合計	1,958,838	1,997,572
投資主資本合計	61,123,359	61,162,093
純資産合計	61,123,359	61,162,093
負債純資産合計	134,718,711	134,950,226

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

	(千円)	
	2024年2月期 (第21期)	2024年8月期 (第22期)
貸貸事業収入	4,179,382	4,211,892
その他貸貸事業収入	395,407	446,151
受取配当金	275	282
営業収益合計	4,575,065	4,658,326
貸貸事業費用	2,066,131	2,103,643
資産運用報酬	293,398	294,863
資産保管手数料	5,198	5,193
一般事務委託手数料	21,482	21,249
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	53,315	51,073
営業費用合計	2,443,402	2,479,899
営業利益	2,131,662	2,178,426
受取利息	54	917
受取保険金	538	—
未払分配金戻入	484	757
協賛金収入	1,100	363
営業外収益合計	2,177	2,039
支払利息	188,853	195,779
投資法人債利息	32,936	33,285
融資関連費用	102,860	103,777
投資口交付費償却	4,503	4,503
投資法人債発行費償却	5,060	4,858
その他	2,321	2,290
営業外費用合計	336,535	344,495
経常利益	1,797,304	1,835,970
税引前当期純利益	1,797,304	1,835,970
法人税、住民税及び事業税	912	916
法人税等調整額	1	△0
法人税等合計	914	916
当期純利益	1,796,390	1,835,053
前期繰越利益	162,447	162,518
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,958,838	1,997,572

(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(1)

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JN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)	202,400	147,029	130,029	116,076	124,086	115,610	102,511	46,261	259,593	88,731
賃貸事業収入	190,624	136,134	115,869	105,470	111,492	103,923	91,210	41,419	240,814	83,785
その他賃貸事業収入	11,775	10,894	14,159	10,606	12,594	11,686	11,301	4,842	18,778	4,945
②賃貸事業費用(千円)	37,590	49,530	32,836	31,302	91,027	46,488	34,678	19,782	51,769	28,693
管理業務費	12,406	15,481	8,660	7,650	18,161	7,229	5,660	6,135	14,011	7,948
水道光熱費	11,231	13,573	8,921	8,343	29,529	9,542	7,913	6,913	18,363	8,088
公租公課	9,236	11,677	12,173	8,705	9,572	9,137	5,626	4,546	17,500	8,146
損害保険料	402	436	278	222	461	411	253	216	509	198
修繕費	4,313	7,861	2,303	5,880	12,873	3,942	3,624	1,471	983	3,812
その他	—	500	500	500	20,429	16,225	11,600	500	400	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	164,810	97,499	97,192	84,774	33,059	69,121	67,832	26,478	207,824	60,037
④減価償却費(千円)	28,632	27,582	14,980	14,617	22,873	15,843	13,230	6,948	31,562	10,606
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	136,177	69,916	82,211	70,156	10,186	53,277	54,602	19,530	176,261	49,431
⑥資本的支出(千円)	5,972	37,894	11,384	24,801	47,721	8,349	1,141	25,084	4,794	13,556
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	158,837	59,604	85,808	59,972	△14,661	60,772	66,690	1,394	203,029	46,481

(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-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)	120,071	73,661	92,848	378,534	109,079	130,068	114,669	52,114	92,269	177,615
賃貸事業収入	110,197	67,183	80,107	336,341	101,819	121,414	106,109	47,237	81,177	150,663
その他賃貸事業収入	9,873	6,477	12,741	42,192	7,260	8,653	8,560	4,877	11,091	26,951
②賃貸事業費用(千円)	29,402	20,883	34,842	97,648	34,778	31,838	30,221	13,875	25,357	57,069
管理業務費	9,447	8,769	11,204	26,189	11,310	8,008	9,882	4,290	6,299	19,931
水道光熱費	8,458	4,823	10,283	43,503	10,206	10,916	9,247	3,612	8,182	21,235
公租公課	7,741	5,135	7,850	19,238	11,385	11,286	8,298	4,800	5,372	12,801
損害保険料	314	177	226	846	348	277	273	88	208	466
修繕費	2,990	1,477	4,777	7,220	1,027	849	2,020	583	4,794	2,134
その他	450	500	500	650	500	500	500	500	500	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	90,669	52,778	58,005	280,885	74,301	98,230	84,448	38,239	66,912	120,545
④減価償却費(千円)	18,467	7,619	10,150	40,131	12,228	9,727	10,349	4,630	8,134	19,774
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	72,202	45,158	47,855	240,753	62,073	88,503	74,098	33,609	58,777	100,771
⑥資本的支出(千円)	16,506	1,977	4,080	11,278	3,884	1,090	10,510	5,275	3,444	19,810
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	74,162	50,801	53,925	269,607	70,416	97,140	73,937	32,963	63,467	100,735

(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)	45,881	49,873	51,087	88,417	218,177	195,647	153,830	79,485	198,748	466,129
賃貸事業収入	41,854	42,503	43,779	82,816	191,627	183,344	132,915	71,928	181,908	421,479
その他賃貸事業収入	4,026	7,370	7,307	5,601	26,549	12,303	20,914	7,557	16,840	44,649
②賃貸事業費用(千円)	15,055	19,131	14,541	25,046	69,964	82,511	49,781	30,742	66,069	159,094
管理業務費	5,048	5,314	4,567	9,417	20,830	26,825	16,537	8,486	17,263	44,946
水道光熱費	4,074	5,688	5,527	6,333	25,140	17,543	14,343	9,750	19,108	43,307
公租公課	3,913	4,004	2,630	8,233	15,712	32,267	10,670	5,515	20,288	64,783
損害保険料	123	115	96	139	618	508	401	208	623	1,433
修繕費	1,395	3,509	1,220	421	7,162	4,865	7,328	6,281	8,285	3,974
その他	500	500	500	500	500	500	500	500	500	650
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	30,826	30,742	36,545	63,371	148,212	113,136	104,049	48,742	132,679	307,034
④減価償却費(千円)	3,906	3,071	6,368	15,356	42,797	33,540	23,886	14,170	25,088	41,958
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	26,919	27,670	30,177	48,014	105,414	79,595	80,162	34,571	107,591	265,075
⑥資本的支出(千円)	16,173	—	5,973	1,039	26,428	28,541	9,379	55,999	26,200	36,849
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	14,652	30,742	30,572	62,331	121,783	84,594	94,669	△7,256	106,479	270,184

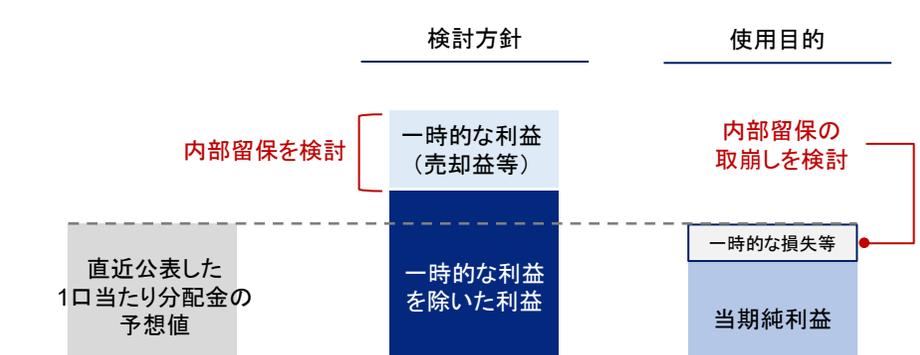
(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(4)

物件番号	00-7	00-8	合計
物件名称	肥後橋 センタービル	大同生命 水戸ビル	
①不動産賃貸事業収益(千円)	369,168	68,332	4,658,043
賃貸事業収入	332,161	62,576	4,211,892
その他賃貸事業収入	37,007	5,756	446,151
②賃貸事業費用(千円)	144,220	22,346	1,498,121
管理業務費	37,215	8,367	423,498
水道光熱費	55,325	6,242	465,277
公租公課	36,226	4,732	399,211
損害保険料	1,052	287	12,225
修繕費	13,751	2,215	135,353
その他	650	500	62,554
③賃貸NOI (=①-②) (千円)	224,948	45,986	3,159,922
④減価償却費(千円)	51,780	15,503	605,522
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④) (千円)	173,167	30,483	2,554,399
⑥資本的支出(千円)	34,779	3,700	503,625
⑦賃貸NCF (=③-⑥) (千円)	190,168	42,285	2,656,296

(注) 金額は千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

- 不動産等売却益等の一時的な利益が発生した場合、直近公表した1口当たり分配金の予想値を下回らない範囲で、内部留保を検討する方針

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近公表した予想値を下回る等の影響が見込まれる場合に、内部留保の取崩しによって当該予想値を充足することを指します。

- 不動産等売却損や保有物件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 等

資産運用報酬体系

		算定方法
運用報酬	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1) × 2.5%
	運用報酬3	EPU ^(注2) × 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) 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2) 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。

所有者別投資主数・投資口数

2024年8月期末(2024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	8,499	95.14%	51,870	19.32%
金融機関	54	0.60%	131,158	48.85%
その他国内法人	187	2.09%	44,542	16.59%
外国人	178	1.99%	37,986	14.14%
証券会社	15	0.16%	2,912	1.08%
合計	8,933	100.00%	268,468	100.00%

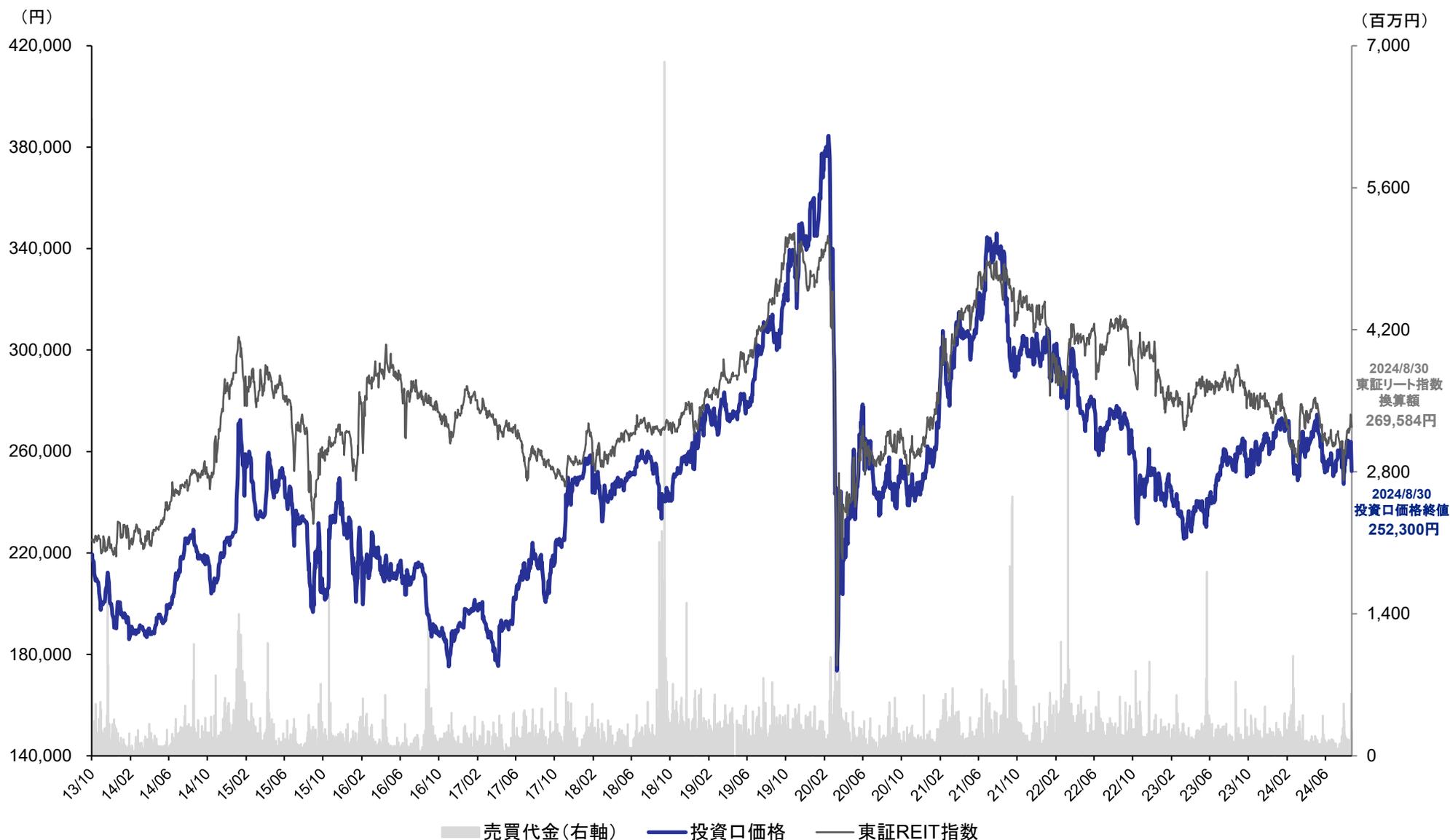
投資口数比率の推移



(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)	58,499	21.78%
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)	36,642	13.64%
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,236	4.55%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,765	1.77%
近畿産業信用組合	4,167	1.55%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	3,502	1.30%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	2,229	0.83%
JP MORGAN CHASE BANK 380755	1,999	0.74%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,986	0.73%
合計	165,495	61.64%



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2024年8月30日までの推移を記載しています。

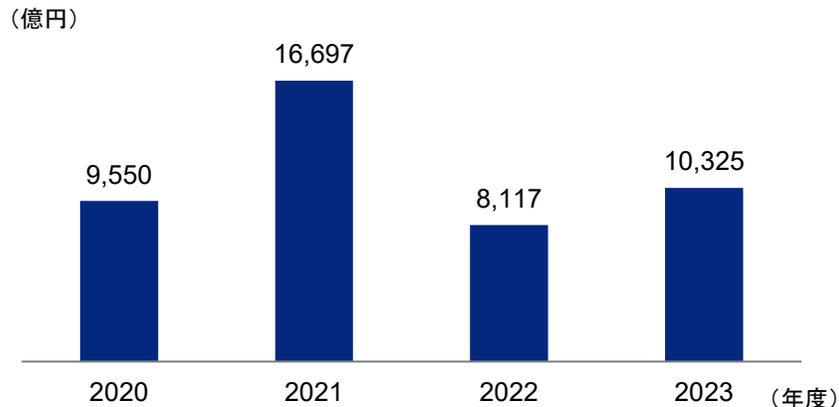
(注2) 東証REIT指数は、2013年10月9日終値(1467.30ポイント)を本投資法人の上場時公募価格225,000円(1:2分割を考慮後)に換算し、本投資法人の投資口価格(終値)の推移との相対パフォーマンスを示しています。

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

みずほ信託銀行の概要

名称	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都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

- ▶ 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

内部成長サポート

財務戦略サポート

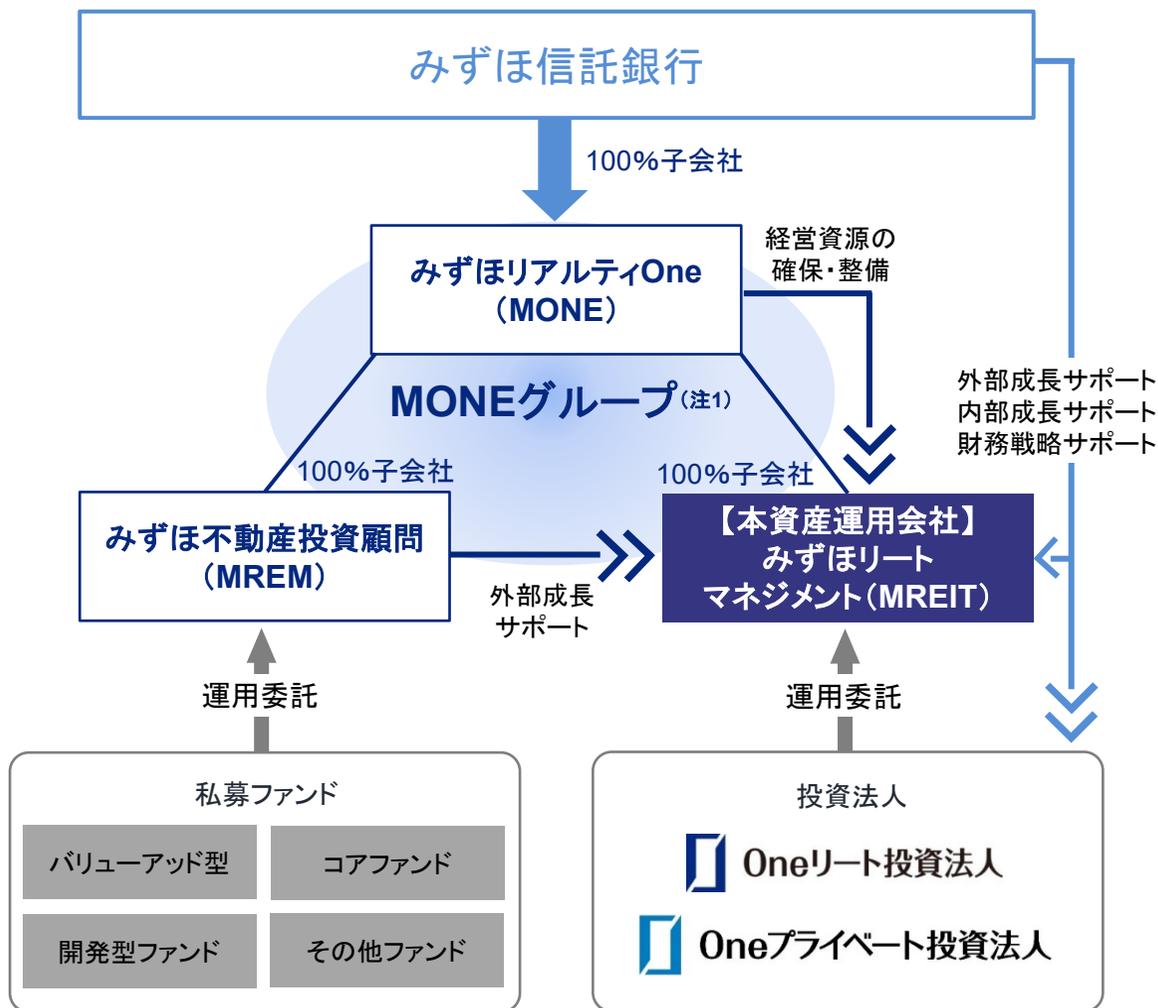
- ▶ 本投資法人に関する①資金の借入れ、②融資団の組成等：ファイナンスストラクチャー構築等に関するアドバイス
⇒ 財務体質の改善、レンダーフォーメーションの強化
- ▶ 資金調達に関するアドバイス及びサポート
⇒ 財務基盤の安定性向上

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

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
役員員数	52人(2024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
役員員数	80人(2024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 鍋山 洋章
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
役員員数	38人(2024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1兆2,710億円^(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) 2024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 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。

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)の範囲に属する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

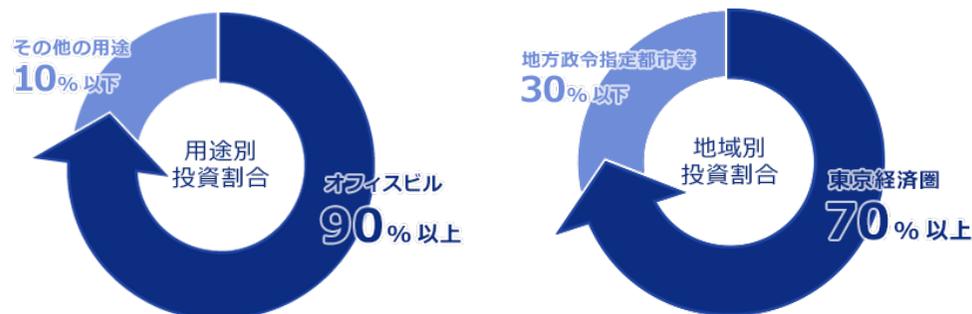
- ✓ 利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者を投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等の範囲よりも広く定義しています。
- ✓ コンプライアンス委員会では本資産運用会社と利害関係のない弁護士を外部委員として、その意見を踏まえた審議を行っています。また、委員会での決議には、出席した委員の内、外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成を必要とするなど、厳格な運用を実施しています。

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等も組入れることで、収益安定性の向上を図りながらポートフォリオを構築。

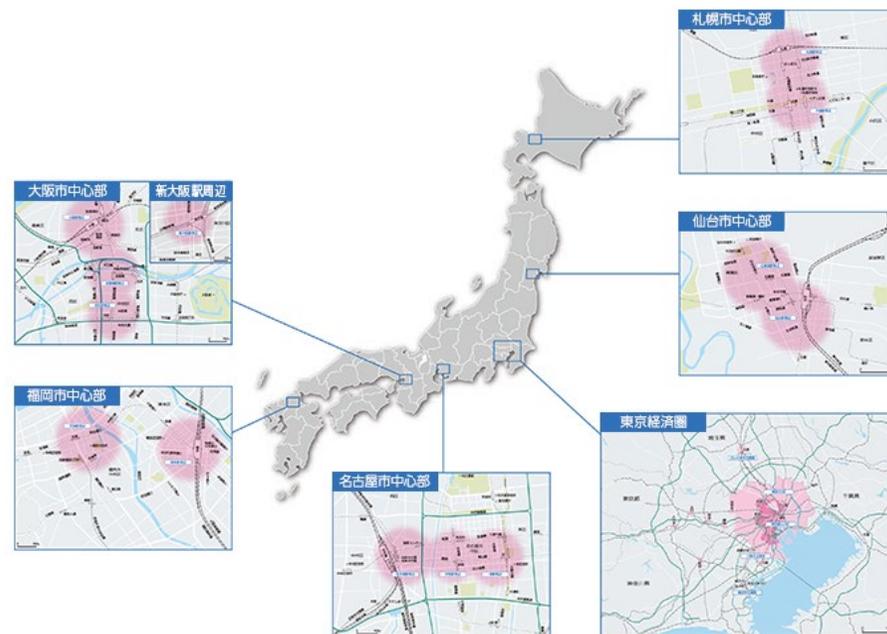
エリア別投資割合^(注)

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。



重点投資対象エリア

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 要 度	都心8区	
	都心8区以外の 東京23区	横浜市主要部
	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
	名古屋市中心部	札幌市 中心部
	仙台市 中心部	
	上記以外のその他のエリア	



(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、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」に込めた想い

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

「One」に込めた想い

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

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

ロゴマークの意味



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



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

- 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」

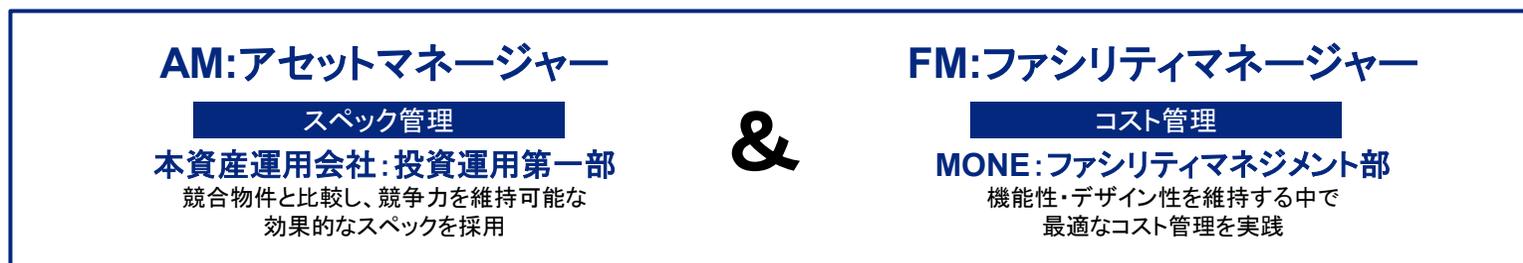
本投資法人が保有・運用するオフィスビルについて、テナントの「安心」「快適」「便利」を実現するためのスペックを定め、「ONEST(オネスト)」ブランドを広く市場に普及させることで、既存ビルストックの改善・発展に貢献したいと考えています。

「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

■ MREITが属するMONEグループでは、マテリアリティを特定し、各課題に対するKPIを設定

*: 本投資法人を対象としたKPI

	マテリアリティ	具体的目標	KPI
E 環境	気候変動への対応	脱炭素社会の実現	PRIへの年次報告(各年度)
			TCFDフレームワークに則った情報開示(2025年度)
	持続可能なエネルギー利用の推進	再生可能エネルギーの活用	MONEグループにおける温室効果ガス(GHG)(運用不動産を含む)排出量削減:100%(2050年度)
			温室効果ガスGHG排出量(原単位)削減:(2014年度比)40%(2030年度)、100%(2050年度)*
ポートフォリオのグリーン化	各種グリーンビル認証の取得の推進	水消費量(原単位)削減:(2014年度比)10%(2030年度)*	
		統一的な廃棄物管理手法の導入棟数:100%(2025年度)*	
S 社会	持続的成長を担う人材の育成・能力開発	一人ひとりの成長のための学びの枠組みの拡充(キャリア支援・自己啓発)	MONEグループのすべての事業に対するシナリオ分析の実施(2025年度)
			事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーの割合:40%(2030年度)
			事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーの割合:90%(2050年度)
		公正な人事評価制度の拡充	KPIの設定なし(事例・実績の集積)(各年度)
			ポートフォリオの延床面積に対するグリーンビル認証取得割合:90%(2030年度)*
			教育体系・OJT体系制度の整備(2025年度)
	従業員エンゲージメントの向上	従業員の健康と快適性の向上	1on1(上司と部下):年4回以上実施(各年度)
			資格保有者数(実績値)(各年度)
			資格取得・維持支援件数(実績値)(各年度)
	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への取り組み	新しい自己研鑽支援の枠組みの導入、運用(2024年度)
			360度フィードバック:年1回(各年度)
			新しい人事評価制度の浸透施策を継続して行う(2024年度)
			業績評価、能力発揮度評価:年1回(各年度)
			社内コミュニケーション促進施策:3施策/年以上実施(各年度)
			従業員エンゲージメント調査:年1回(各年度)
			上記 肯定的回答率:80%以上(2025年度)
			従業員定着率:(全従業員数に対する)95%以上(各年度)
			「健康経営優良法人認定」:継続(各年度)
			健診項目・人間ドック受診の充実:継続(各年度)
			ストレスチェック:年1回(各年度)
			オフィスにおける職場快適性アンケート:年1回(各年度)
			女性管理職(役職者)比率:30%以上(2025年度)
			障がい者雇用:法定雇用率から算出される人数以上の雇用(各年度)
			シニア(65歳以上)人材雇用:前年度末の雇用人数以上(各年度)
			外国人雇用(機会があれば):継続(各年度)
			人権研修など、理解を深める機会の提供:年4回以上(各年度)

	マテリアリティ	具体的目標	KPI	
S 社会	ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン	多様な働き方の推進によるワークライフバランス充実への取組み	ABW施策(フルフレックス・フリーアドレス・テレワーク・シェアオフィス利用制度等): 継続(各年度)	
			ABWの実施状況と課題の把握、課題に対する改善策の実施	
			育児休業取得率(男性): 30%以上(2025年度)	
			育休復職率: 100%(各年度)	
			年次有給休暇取得率: 70%以上(2025年度)	
			特別休暇取得率: 100%(各年度)	
			法定時間外労働: 月の法定時間外労働が45時間超の延べ人数を前年度末数以下(各年度)	
	テナントへの安心・快適・健康の提供	災害に対するリスクマネジメントの強化	テナントとの双方向性を意識した対話によるコミュニケーション促進	テナント満足度調査の実施: 2年で一巡体制確立(2025年度)* テナント満足度調査の結果を踏まえた施策実施(各年度)*
			防災備品設置率: 100%(2025年度)	
			防災意識向上施策実施率: 100%(2025年度)	
防災マニュアル整備率: 100%(2025年度)				
長寿命な不動産ストックの創出	テナントへ安心・快適・健康(Well-Being)な空間の提供 既存建築物の再生と優良な不動産ストックの創出	災害被害報告体制の整備: 100%(各年度)	KPI設定なし(事例・実績の集積)(各年度)	
		避難場所揭示率: 100%(2025年度)	KPI設定なし(事例・実績の集積)(各年度)	
G ガバナンス	ガバナンスの強化	役職員のコンプライアンス意識と知識の向上と関係法令等や社内規程の遵守、及びPDCA サイクルを用いたガバナンス体制の高度化とガバナンスに関する積極的な情報開示	取締役会への取締役参加率(実績値)(各年度)	
			コンプライアンス研修受講率: 100%(各年度)	
			内部通報制度(コンプライアンス・ホットライン)の利用件数:(実績値)(各年度)	
			内部監査の実施回数:(実績値)(各年度)	
	リスクマネジメントの推進	各種リスクに対する組織的な管理とリスクの極小化	投資法人役員会への外部役員の出席率:(実績値)(各年度)*	
			リスクモニタリングの継続的な実施(各年度)	
			取引先(PM等)に対する継続評価の実施率: 100%(各年度)	
		事業継続管理(BCM)体制の強化と役職員の防災意識の向上	システムリスクに関する訓練の実施回数: 年2回(各年度)	
			BCMに関する年度計画の策定と施策の実施(各年度)	
			安否確認訓練の実施回数: 年2回(各年度)	
ステークホルダーとの対話	気候変動に関するシナリオ分析を踏まえた管理と適応	ビル避難訓練の実施回数: 年2回(各年度)		
		マテリアリティ「気候変動への対応」を参照		
ステークホルダーとの対話	ステークホルダーと双方向の対話を行う機会の創出と対話から得た情報・意見等の経営・事業への活用、並びに積極的な開示の実施	テナント満足度調査・従業員満足度調査はそれぞれマテリアリティ「テナントへの安心・快適・健康の提供」「持続的成長を担う人材の育成・能力開発」を参照		
		IRIに関する説明会・ミーティング等の開催件数: 前年度の実績値*		

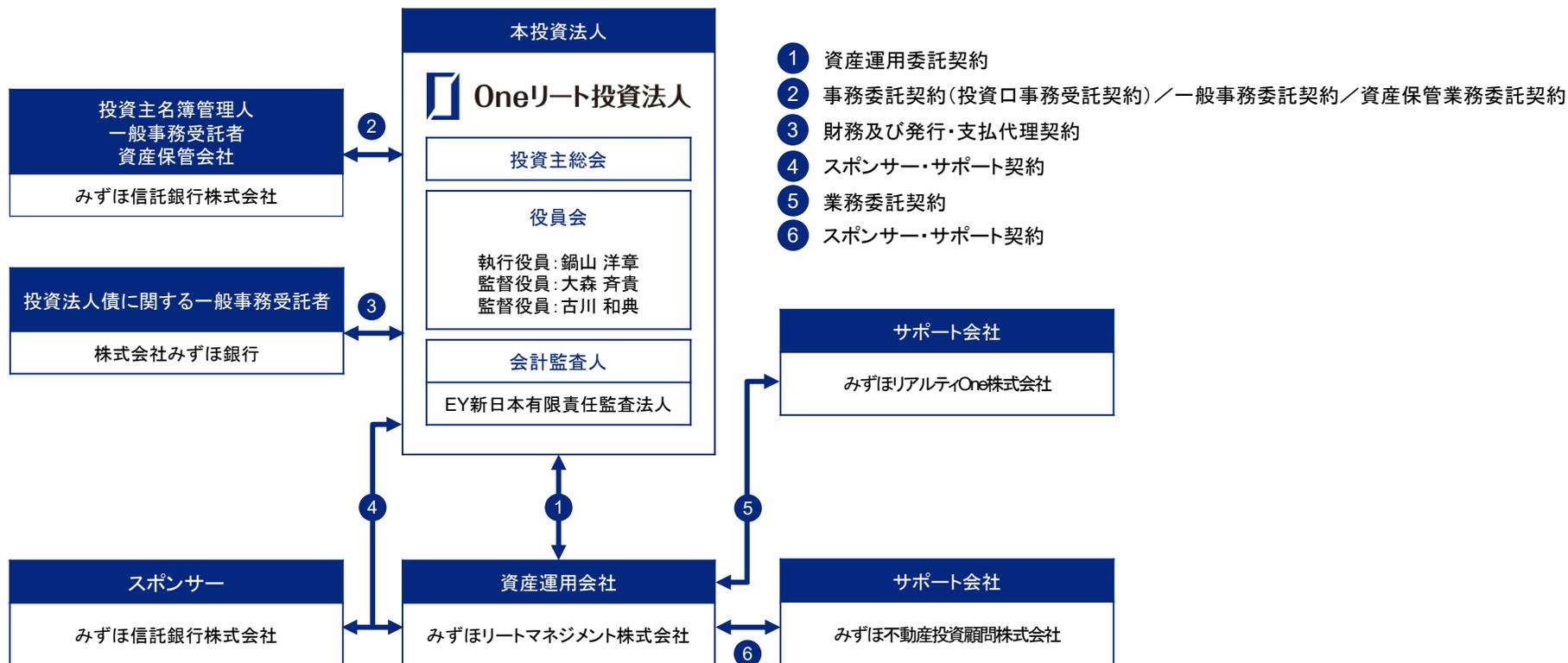
概要

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 鍋山洋章
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

仕組図

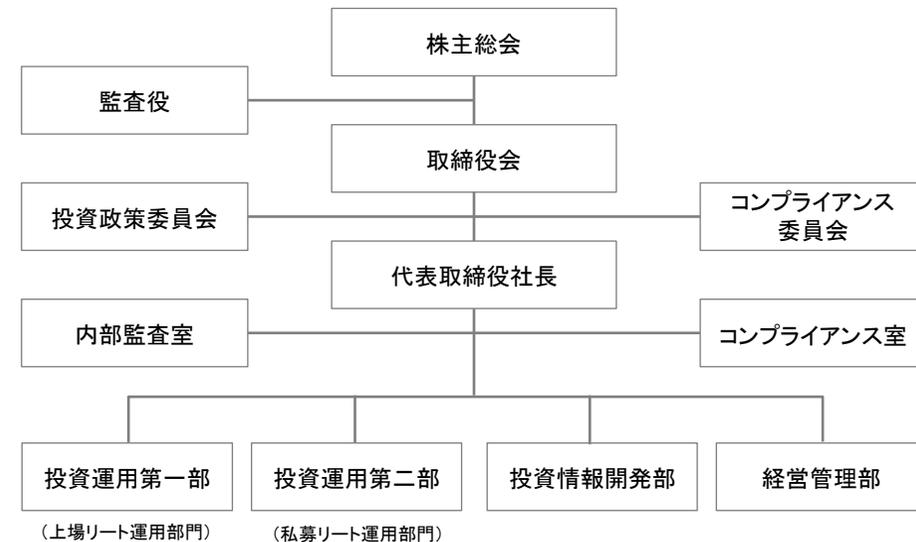




概要

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 鍋山 洋章
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
役員員数	38人(2024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(4)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