



2025年2月期(第23期) 2025年4月14日(月)

決算説明資料

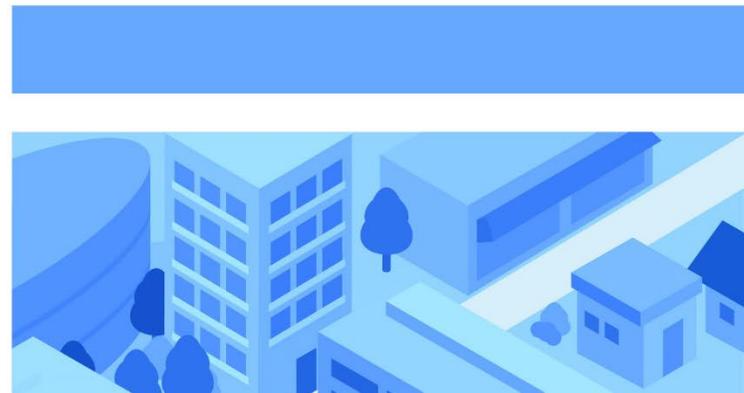
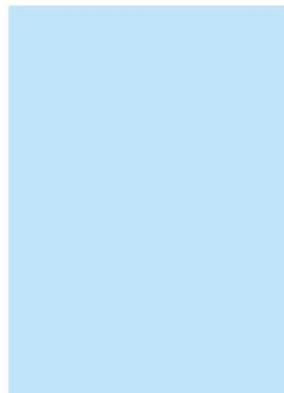
 Oneリート投資法人

<https://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		
運用ハイライト	3	
規約の一部変更(「投資態度」の変更)	4	
決算概要・業績予想サマリー	5	
注記集 ①	6	
2 決算概要及び業績予想		
決算概要: 2024年8月期	8	
1口当たり分配金の増減要因: 2024年8月期	9	
業績予想: 2025年2月期・2025年8月期	10	
1口当たり分配金の増減要因: 2025年2月期・2025年8月期	11	
注記集 ②	12	
3 運用実績及び見通し		
ポートフォリオの状況	14	
ポートフォリオ運用状況	15	
外部成長	21	
財務状況	23	
注記集 ③	25	
4 サステナビリティに関する取組み		
全般	27	
環境(Environment)	27	
社会(Social)	29	
ガバナンス(Governance)	30	
注記集 ④	31	
5 Appendix		
ポートフォリオの状況一覧	33	
稼働率の推移	34	
鑑定評価一覧	35	
個別物件の概要	36	
貸借対照表	42	
損益計算書	43	
物件別賃貸事業収支	44	
内部留保に関する考え方／資産運用報酬体系	48	
投資主の状況	49	
投資口価格の推移	50	
スポンサーについて	51	
MONEグループについて	53	
本投資法人の特徴	54	
ポートフォリオ構築方針	55	
本投資法人の基本姿勢	56	
テナントに選ばれるビルの創造	57	
MONEグループの重要課題(マテリアリティ)及びKPI	58	
投資法人の概要	60	
資産運用会社の概要	61	



ONEST京都烏丸スクエア

1 エグゼクティブ・サマリー



外部成長

- ポートフォリオの質改善に向け資産入替に本格取組を開始
4物件の譲渡と1物件の入替取得に道筋
(翌期初となる3月に上記取引が完了)

- MY熊本ビル(当期は45%の持分売却を実施。残りは翌期初に売却実施済)の他、南品川のビル3棟の譲渡に取り組み(翌期初3月に譲渡完了)



MY熊本ビル
(注1)



南品川JNビル



南品川ビル



南品川Jビル

所在地	熊本県熊本市	東京都品川区
譲渡価格	第1回: 841百万円 第2回: 1,028百万円 合計: 1,870百万円	合計 6,700百万円
鑑定評価額 (譲渡決定時 価格時点)	1,330百万円	合計 6,534百万円
売却損益	第1回: 330百万円 第2回: 404百万円 合計: 735百万円	合計 421百万円

売却物件は、保有期間が10年超(買換特例適用可能)の物件の中から内部成長余地が乏しく、また、権利関係や築年数経過によるCAPEX増大懸念等に着目し選定

- コンフォートイン名古屋栄駅前の取得(翌期初3月)



所在地	愛知県名古屋市
建築時期	2014年3月
取得日	2025年3月21日
取得価格	7,740百万円
鑑定評価額 (取得決定時価格時点)	8,310百万円

スポンサー
パイプライン

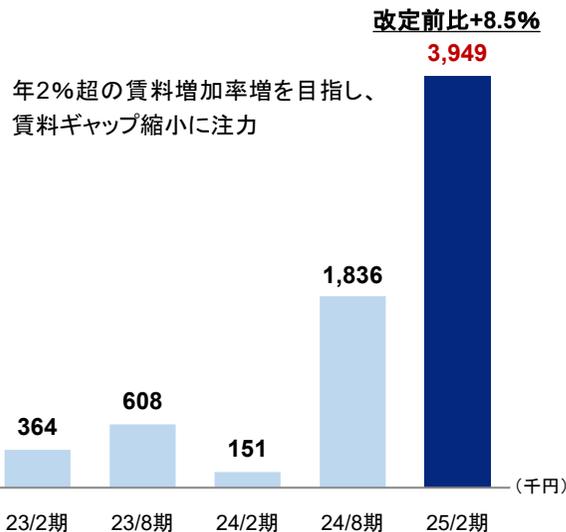
インフレ耐性資産

築年数の若返り

内部成長

- 賃料改定では賃料増額に着実な成果
- ポートフォリオの稼働率は継続して高位安定

- 既存契約賃料改定実績推移(月額賃料ベース)



- 既存契約賃料増額実績

	24/8期	25/2期
賃料増額改定件数(注2)	17件	66件
月額賃料(注3)	+1,836千円	+3,949千円

- 25/2期稼働率の状況

	予想	実績
期末稼働率	98.5%	98.4%
期中平均稼働率(注4)	98.1%	98.1%
期中平均CF稼働率(注5)	95.8%	96.0%

財務状況

- 金利上昇局面において固定金利比率の調整等により金融コストの増加影響を緩和
- 2024年9月に総額110億円のリファイナンスを実施済

- 有利子負債関連指標の状況

	24/8期末	25/2期末
平均金利(注6)	0.713%	0.852%
平均残存年数(注7)	2.40年	2.69年
固定金利比率	88.7%	82.6%
LTV(注8)	48.5%	48.3%

その他

賃貸事業関連費用等のコスト増加や金利上昇等に備え、DPU水準の維持・向上に向けた資産入替を加速する方針
投資対象資産の拡充を骨子とする投資態度の変更を検討

- 2025年5月27日開催予定の第7回投資主総会において、「投資態度」の変更を含めた、規約の一部変更の議案を付議予定
- 中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指すことを目的とし、「主としてオフィスビル」としてきた投資対象を、「オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産」に変更することを企図

背景

- ・ ポートフォリオ課題への対処のためには質的改善をもたらす資産入替が不可欠

ポートフォリオの課題

物価・運営管理コストの上昇

金利上昇

CAPEX投下の時期・金額集中

過熱する取得環境下での外部成長の制約

CF成長力あるアセット組入れ

インフレ耐性の一層の向上

築年数の若返りや分散化

取得機会拡大

改善策となる打ち手

狙い

- ・ 先行き減少傾向となっているDPU水準を回復
- ・ 今後2年で新たに総額200億円規模の資産入替に取り組む

資産入替に本格的に取り組む前のDPU予想(2024年4月公表の25/2期予想)である6,410円をボトムラインとして設定

当面のDPUは6,410円以上となるよう、資産入替に伴う売却益や内部留保を活用していく方針

6,410円

一時的なDPU減少局面

内部留保取崩

売却益の計上がなくても6,410円を維持

変更理由

- ・ ポートフォリオ課題に柔軟に対処すべく、市場環境に応じて臨機応変な物件取得検討を可能に
- ・ 質の向上と分配金成長を通じ、投資主価値の向上を目指す

【変更前】

対象用途	対象地域
主としてオフィスビル	東京経済圏 ^(注9) 中心、及び地方政令指定都市等 ^(注10)



【変更後】

対象用途	対象地域
主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、賃貸住宅 [*] 、商業施設及びその他用途の不動産	日本国内において、ポートフォリオの地域分散を考慮しながら、投資対象となる資産の用途に適した地域

^{*}本資産運用会社の社内規程上、賃貸住宅の投資検討の第一位はOneプライベート投資法人

オフィスビル

長年の堅実な運用実績と豊富な知見
→ポートフォリオの50%超を維持する方針

ホテル

スポンサーによるサポート強化を表明済

賃貸住宅

私募リートでの運用実績を有し、知見を具備

商業施設他

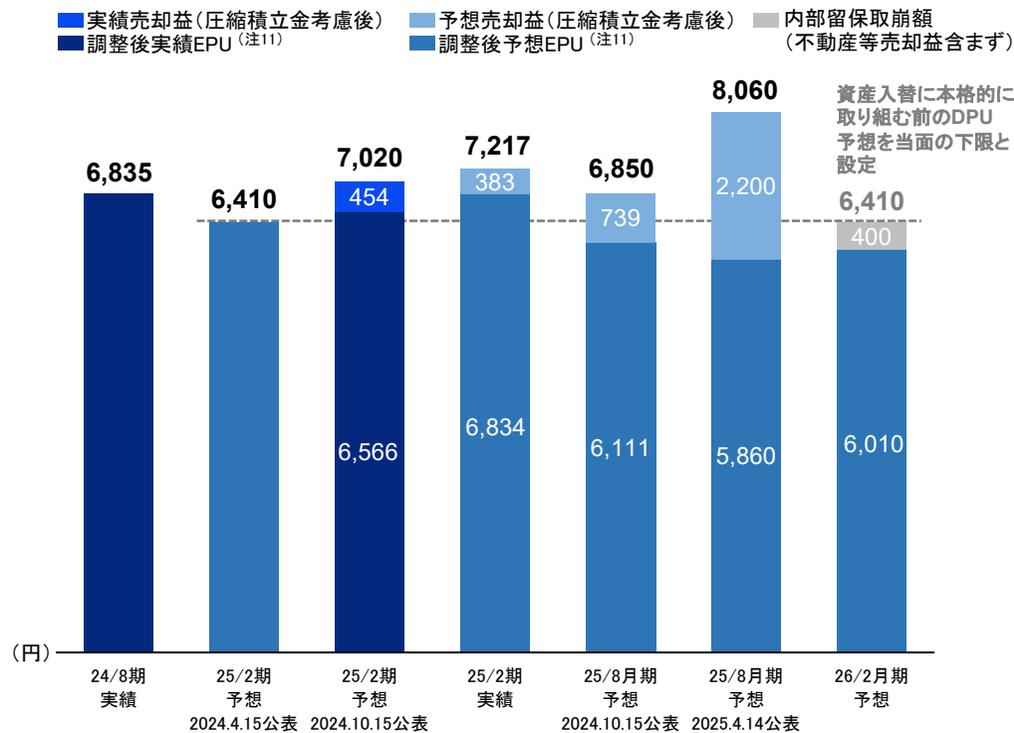
商業施設は2021年8月期まで運用実績あり

- 25/2期の1口当たり分配金は、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を主な要因として、2024年10月15日公表の予想比+197円の7,217円で着地
- 25/8期は、MY熊本ビル(第2回:準共有持分55.0%)、南品川JNビル、南品川Nビル、南品川Jビルの譲渡及びコンフォートイン名古屋栄駅前の取得により賃料収入が減少するものの、上記4物件譲渡による売却益によって、2024年10月15日公表の予想比+1,210円の8,060円を見込む
- 26/2期は、各種費用の増加を見込むと共に、新たな資産入替に向けた物件譲渡による売却益もしくは内部留保の取崩しによって6,410円を下限として予想

決算・業績予想概要

(百万円)	2024年8月期 (第22期) 実績	2025年2月期 (第23期) 実績	2025年8月期 (第24期) 予想	2026年2月期 (第25期) 予想
営業収益	4,658	5,001	5,297	4,447
営業利益	2,178	2,487	2,812	2,074
経常利益	1,835	2,124	2,420	1,614
当期純利益	1,835	2,129	2,413	1,613
1口当たり 分配金	6,835円	7,217円	8,060円	6,410円
		+197円 (+2.8%)	+1,210円 (+17.7%)	
前期決算発表 時の予想値		7,020円	6,850円	

1口当たり分配金の推移



資産入替に本格的に取り組む前のDPU予想 6,410円と26/2期予想調整後EPU 6,010円との差異
 4物件譲渡: △591円 金利上昇: △485円 減価償却費: △150円
 ホテル取得: +481円 賃料増額: +305円 その他: +40円

1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

(注1) MY熊本ビルは、2025年2月20日付で信託受益権の準共有持分45.0%を、2025年3月19日付で同準共有持分55.0%をそれぞれ分割譲渡しています。

(注2) 「賃料増額改定件数」は、2024年8月期、2025年2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。以下同様です。

(注3) 「月額賃料」は、2024年8月期、2025年2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。以下同様です。

(注4) 「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。以下同様です。

(注5) 「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。以下同様です。

(注6) 「平均金利」は、各時点における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第4位を四捨五入して表示しています。以下同様です。

(注7) 「平均残存年数」は、各時点における有利子負債の元本返済期日までの残存年数を当該時点における各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。以下同様です。

(注8) 「LTV(%)」=期末有利子負債残高÷期末総資産により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同様です。

(注9) 東京経済圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下、同様です。

(注10) 地方政令指定都市とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいい、地方中核都市とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。以下同様です。

(注11) 調整後EPUは、EPU(1口当たり当期純利益)から不動産等売却益を控除した数値です。以下同様です。



2 決算概要及び業績予想



決算概要：2025年2月期(第23期)

業績予想：2025年8月期(第24期)・2026年2月期(第25期)

前期及び業績予想との比較

(百万円)	A: 24/8期 (第22期) 実績	B: 25/2期 (第23期) 予想	C: 25/2期 (第23期) 実績	前期 対比 C-A	予想 対比 C-B
営業収益	4,658	4,974	5,001	+343	+26
賃貸事業収入	4,211	4,216	4,225	+13	+8
その他賃貸事業収入	446	429	445	△0	+16
不動産等売却益等	0	329	330	① +330	+1
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,498	1,494	1,486	△11	△8
賃貸NOI	3,159	3,150	3,184	+24	+33
減価償却費	605	621	620	+14	△1
償却後NOI	2,554	2,529	2,564	② +9	① +34
一般管理費	376	392	386	+9	△6
営業利益	2,178	2,466	2,487	③ +309	② +21
経常利益	1,835	2,092	2,124	④ +288	③ +31
当期純利益	1,835	2,091	2,129	+294	+38
1口当たり分配金	6,835円	7,020円	7,217円	+382円 (+5.6%)	+197円 (+2.8%)
期末LTV	48.5%		48.3%	△0.2pt	
1口当たりNAV(注1)	286,000円		287,000円	—	

うち1口当たり出資総額分

約 220千円

約 220千円

うち1口当たり含み益分

約 66千円

約 66千円

24/8期(第22期)・25/2期(第23期)実績の比較

① 不動産等売却益等の計上

② 償却後NOIの増加

賃料・共益費収入等の増加
 > 賃料増額、FR・RH期間終了等の効果

水道光熱費収支の悪化

修繕費の減少

減価償却費の増加

管理業務費・その他費用の増減

③ 減損損失の計上

> 商品川JNビル譲渡による影響※

④ 営業外収支・その他の増減

> 支払利息の増加

利益の変動額

+330百万円

+9百万円

+22百万円

△10百万円

+15百万円

△14百万円

△4百万円

△20百万円

△14百万円

25/2期(第23期)予想・実績の比較

① 償却後NOIの増加

賃料・共益費収入等の増加

水道光熱費収支の改善

管理業務費・減価償却費・その他費用の減少

② 減損損失の計上

> 商品川JNビル譲渡による影響※

③ 営業外収支・その他の差異

> 法人税等や受取利息等の差異

利益の変動額

+34百万円

+12百万円

+8百万円

+13百万円

△20百万円

+17百万円

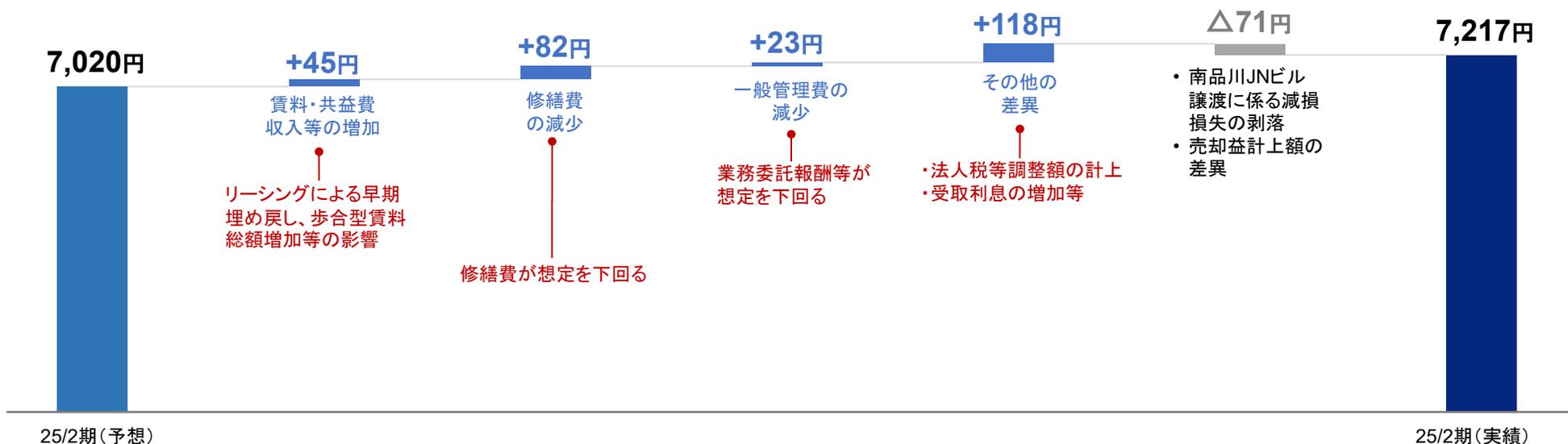
※ 商品川3物件の譲渡合計では売却益を計上

1口当たり分配金の増減要因: 2025年2月期(第23期)

24/8期(前期)との比較



25/2期(業績予想)との比較



| 25/2期(第23期)実績・25/8期(第24期)予想の比較

(百万円)	25/2期 (第23期) 実績	25/8期 (第24期) 予想	前期比		26/2期 (第25期) 予想	前期比	
営業収益	5,001	5,297		+295	4,447		△849
賃貸事業収入	4,225	4,042		△182	4,029		△12
その他賃貸事業収入	445	428		△16	417		△11
不動産等売却益等	330	825	①	+495	0	①	△825
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,486	1,430		△56	1,361		△68
賃貸NOI	3,184	3,041		△142	3,085		+44
減価償却費	620	621		+1	627		+5
償却後NOI	2,564	2,419	②	△144	2,458	②	+38
一般管理費	386	432	③	+46	383	③	△48
営業利益	2,487	2,812	④	+325	2,074	④	△738
経常利益	2,124	2,420	⑤	+296	1,614		△806
当期純利益	2,129	2,413		+283	1,613		△799
1口当たり分配金	7,217円	8,060円		+843円 (+11.7%)	6,410円		△1,650円 (△20.5%)
期末稼働率	98.4%	97.9%		△0.5pt	98.5%		+0.6pt

業績予想上一定面積の
想定退去及び空損埋戻しを見込む

① 不動産等売却益の計上額差異

利益の変動額

+495百万円

② 償却後NOIの減少

△144百万円

賃料・共益費収入・その他収入等の減少
 > オフィスビル4物件譲渡とホテル物件取得による
 収入差異等

△192百万円

修繕費の増加

△14百万円

減価償却費・その他費用の増減
 > 商品川3物件の借地代剥落等

+62百万円

③ 一般管理費の増加

△46百万円

> 公租公課(控除対象外消費税)の増加、
 投資主総会費用の発生等

④ 減損損失の剥落

+20百万円

⑤ 営業外収支・その他の増減

△41百万円

> 支払利息等の増加

| 25/8期(第24期)予想・26/2期(第25期)予想の比較

利益の変動額

① 不動産等売却益等の剥落

△825百万円

② 償却後NOIの増加

+38百万円

賃料・共益費収入・その他収入等の減少
 > 空室損失の計上等

△19百万円

水光熱費収支の改善

+19百万円

管理業務費・その他費用の減少

+39百万円

③ 一般管理費の減少

+48百万円

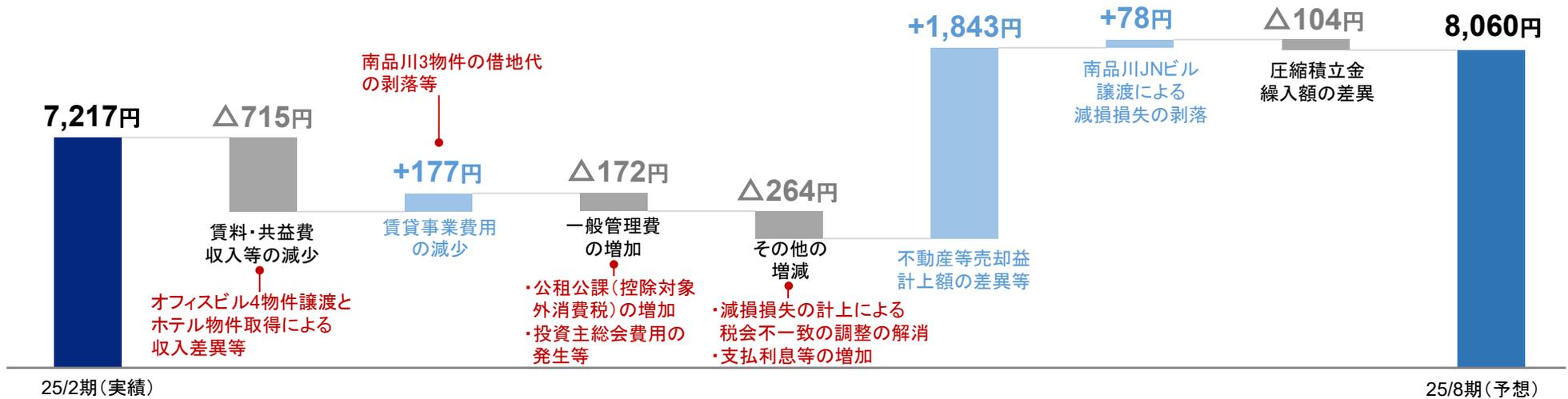
> 公租公課(控除対象外消費税)の減少、
 投資主総会費用の剥落等

④ 営業外収支・その他の増減

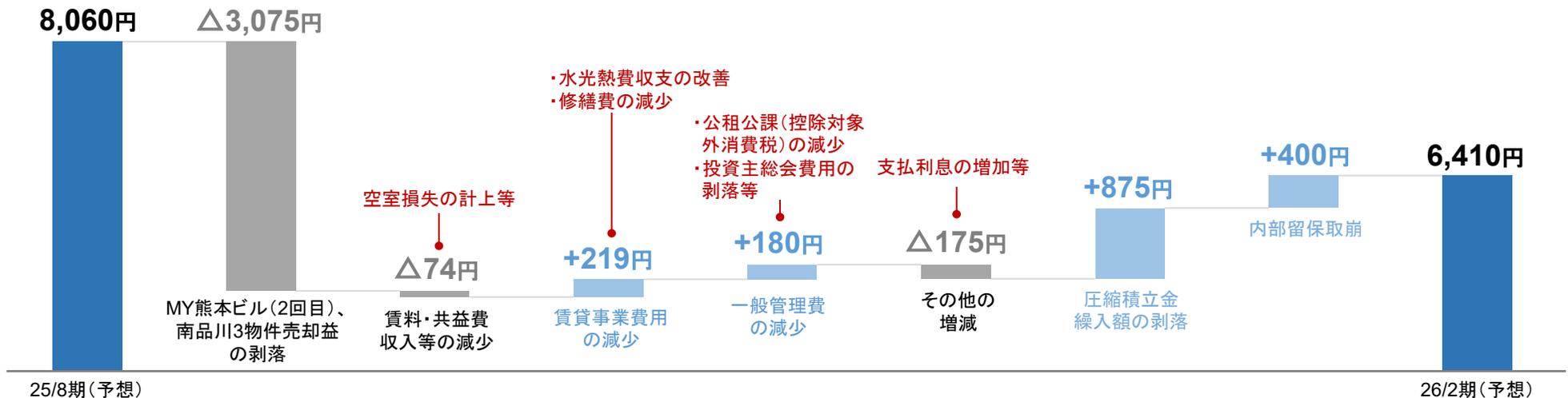
△61百万円

> 支払利息等の増加

25/2期(実績)及び25/8期(予想)の比較



25/8期(予想)及び26/2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。

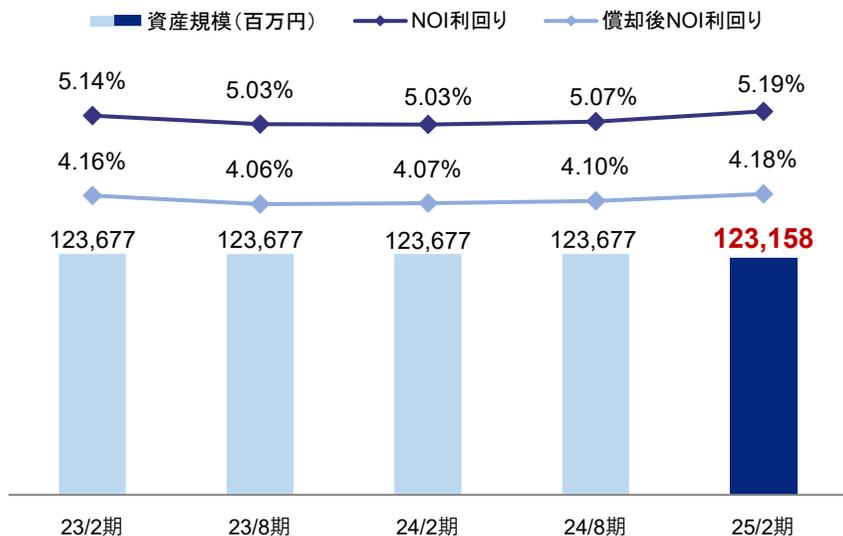


3 運用実績及び見通し

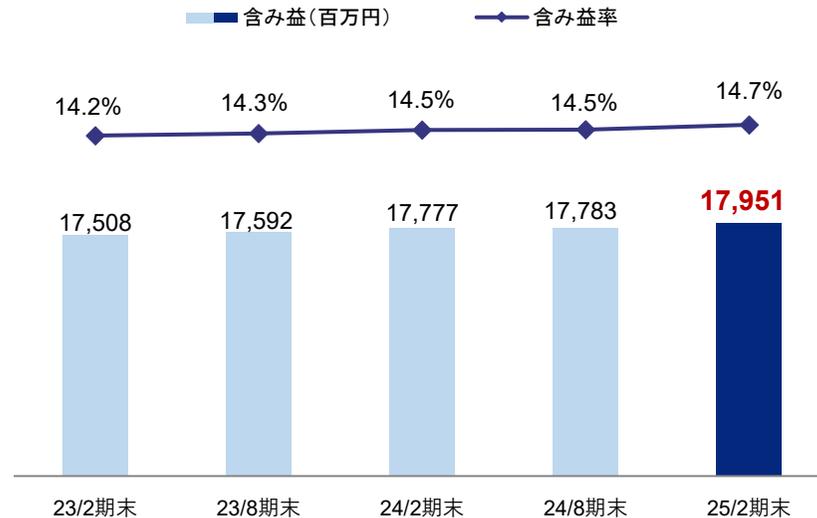


■ ポートフォリオ利回りは賃料増額の積み上げ効果により上昇傾向。ポートフォリオ全体の含み益は徐々に増加し2025/2期末で179億円

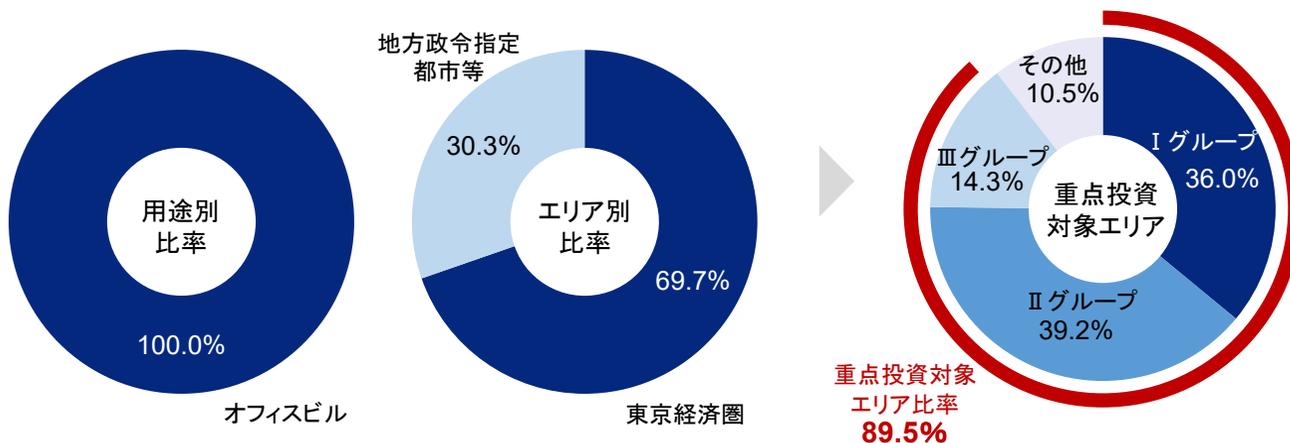
ポートフォリオ利回り(注1)の推移



ポートフォリオの含み益(注2)・含み益率の推移



投資比率(25/2期末:取得価格ベース)



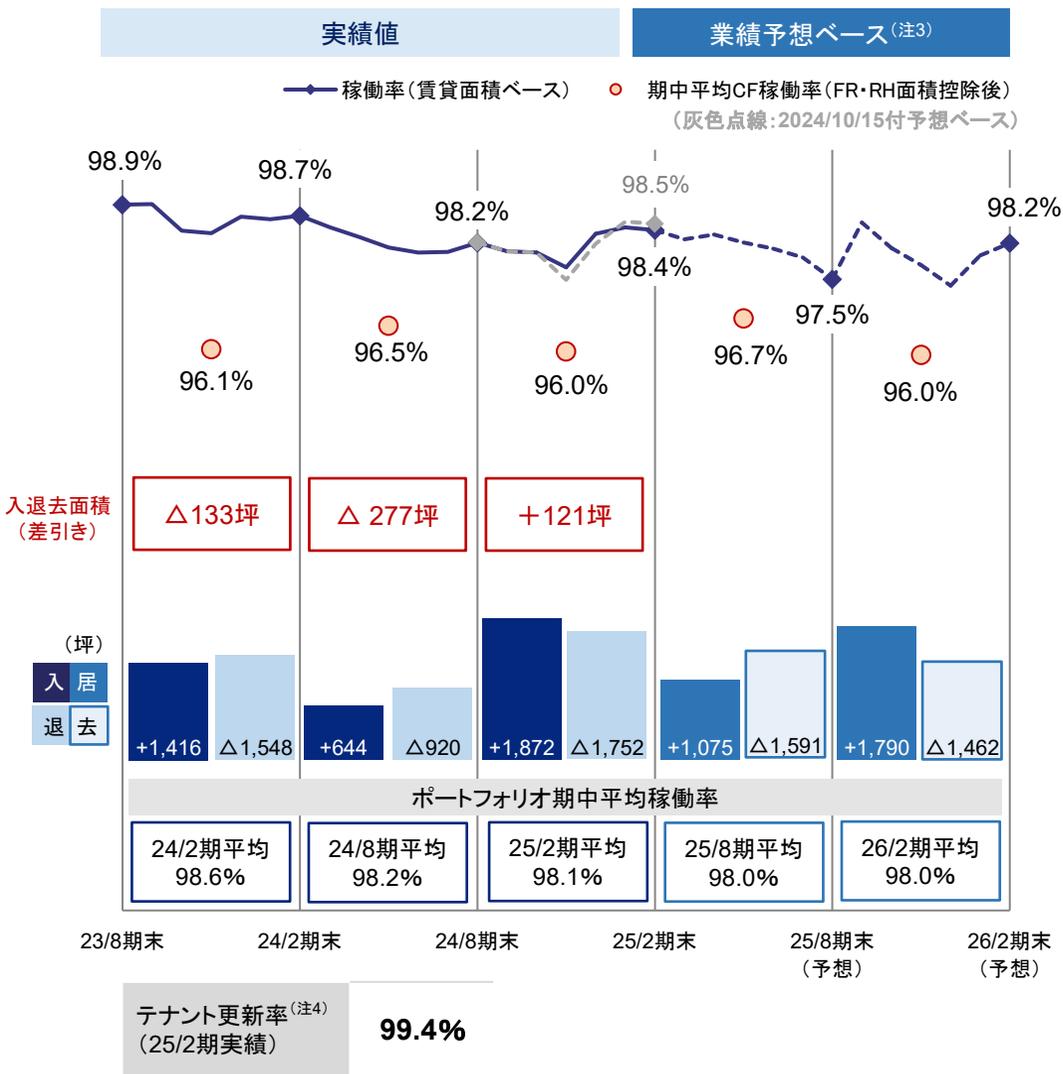
<重点投資対象エリアの内容>

	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) 横浜市主要部	大阪市中心部 名古屋市中心部
III	川崎市主要部 さいたま市主要部 八王子市、町田市、立川市、武蔵野市、調布市、府中市の各主要部	福岡市中心部 札幌市中心部 仙台市中心部

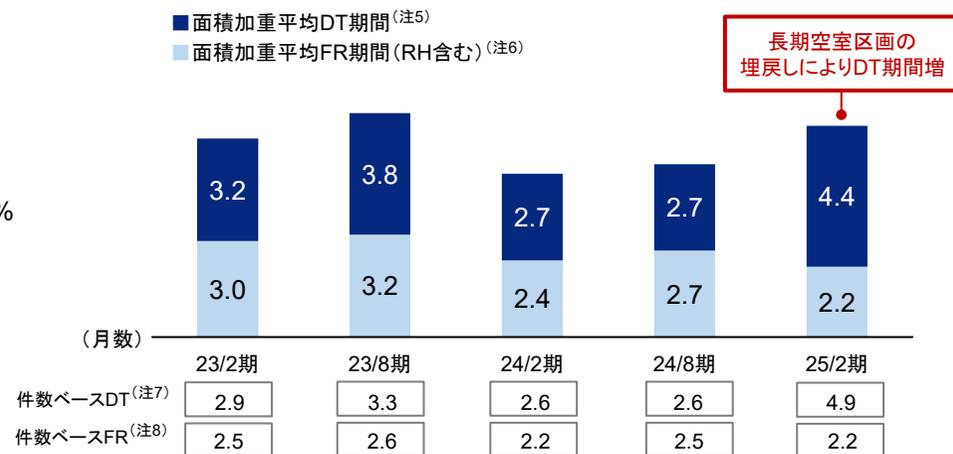
*千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区を指します。

■ 25/2期入居面積は早期埋戻しにより期中平均CF稼働率は期初予想値を上回る96.0%で着地し、高稼働を維持

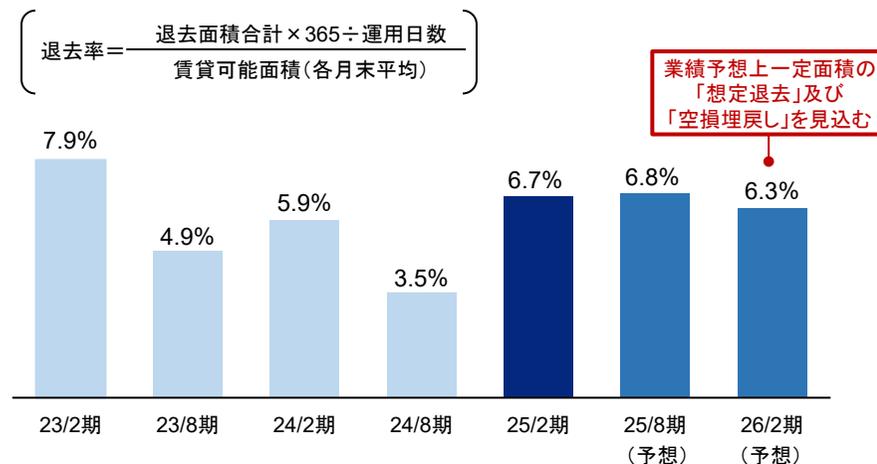
ポータルフォリオ稼働率の推移



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



2025年2月期 重点対応物件のリーシング結果

➤ 着実な埋め戻しにより稼働率は上昇し、高位安定を維持

ONEST西五反田スクエア



24/8期末稼働率	25/2期末稼働率
82.5%	100.0%
募集対象面積	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
- 2025年2月末時点でも100%稼働を維持

2025年8月期 リーシング重点対応物件

➤ 大型テナントの解約区画のリーシング対応

ONEST名古屋錦スクエア

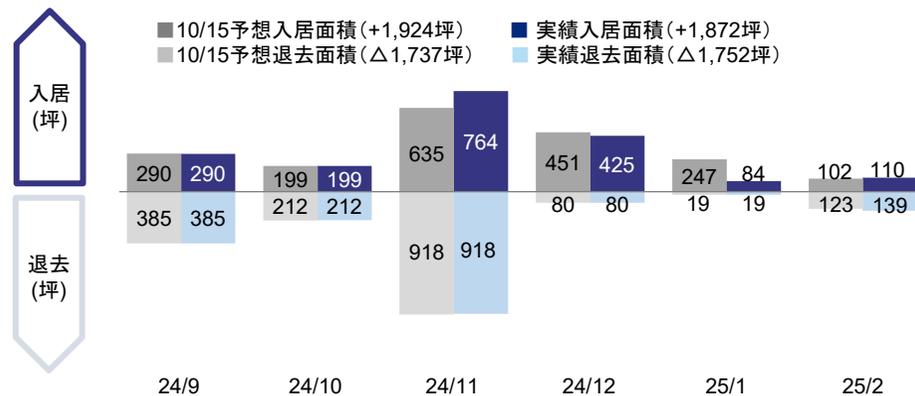


24/8期末稼働率	24/11月退去面積	25/2期末稼働率
100.0%	917坪	73.9%
募集対象面積		募集対象面積
—		626坪

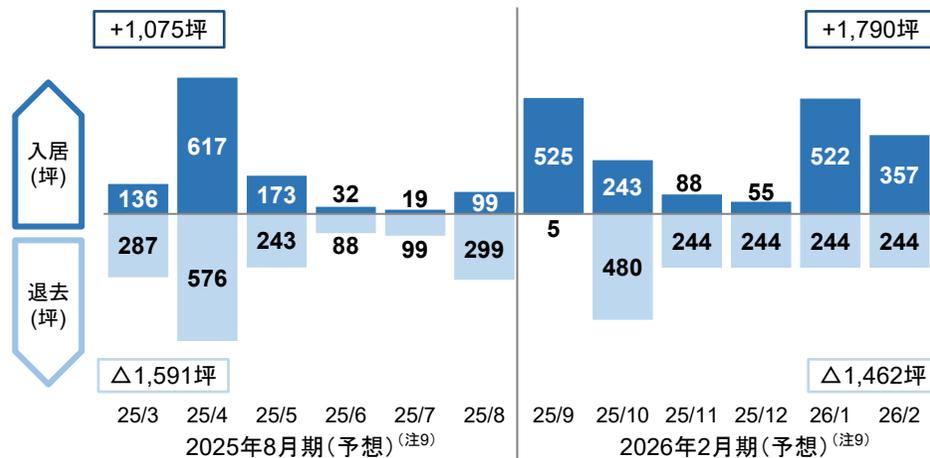
- 2024年11月15日付けで本物件の50%超の区画で解約
- 館内移転等のニーズをくみとり、解約区画のうち459坪について契約締結済み
- 2025年2月末時点での募集対象面積626坪※
- 賃料上昇局面やポートフォリオ全体の高稼働状況を背景に、一定程度の時間をかけた賃料増額へのリーシングに注力

※2025年4月1日開始の契約締結により、同日以降の募集対象面積は約400坪

2025年2月期 入退去面積の月次推移

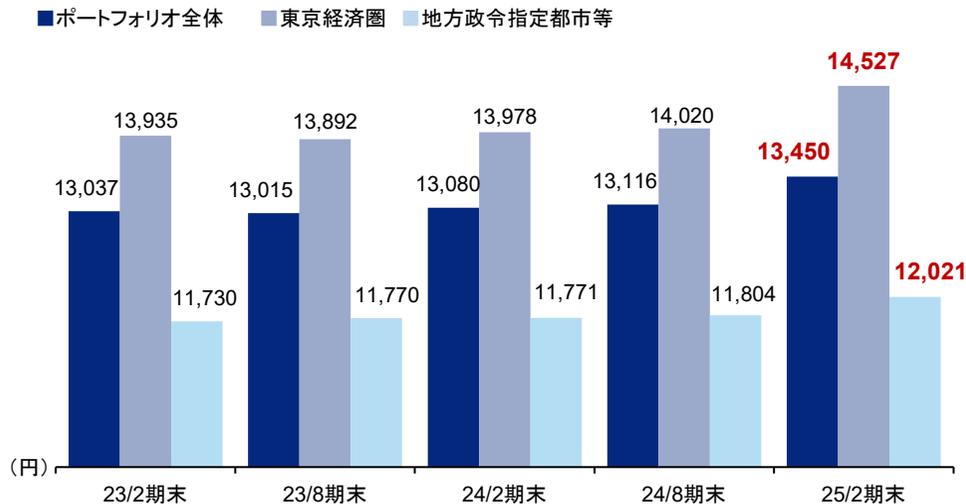


2025年8月期・2026年2月期 予想入退去面積の月次推移

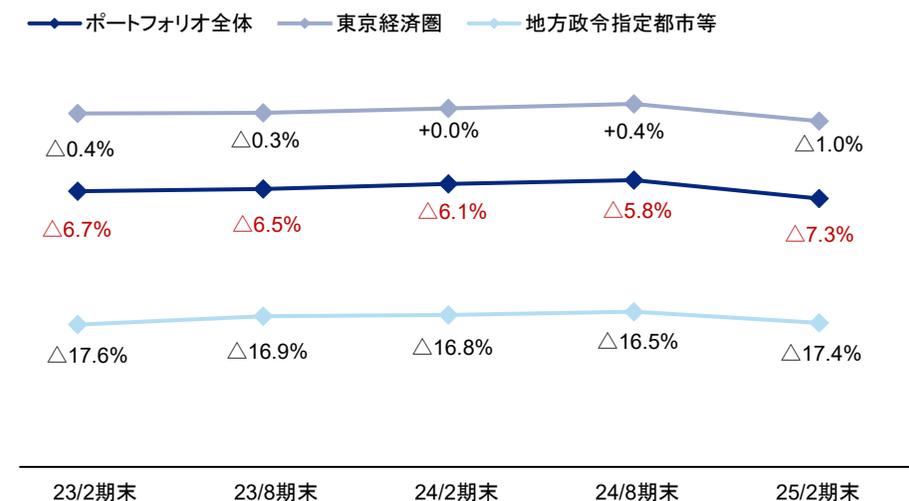


- 既存契約における賃料増額改定を背景に、東京経済圏・地方政令指定都市等とも着実な賃料の増額を実現
- マーケット賃料の上昇もあり縮小傾向にあった賃料ギャップは再拡大しポートフォリオ全体で△7.3%と増賃余地が拡大

平均賃料単価^(注10)(月/坪)の推移

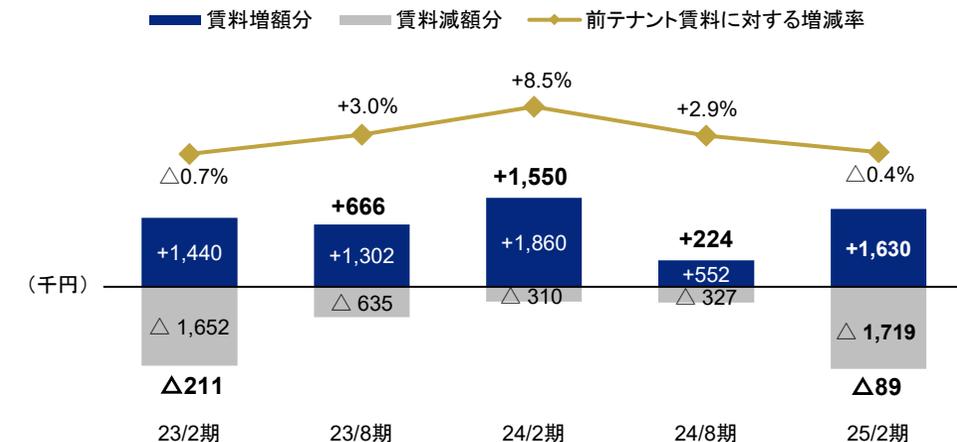


賃料ギャップ^(注11)の推移



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)



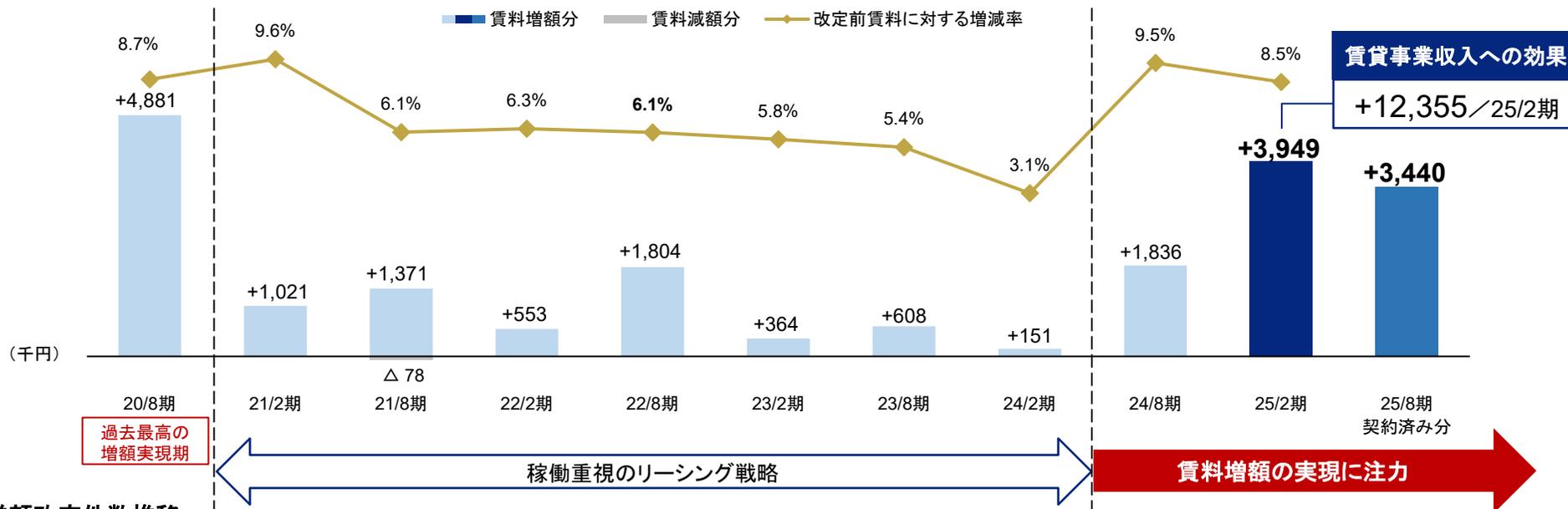
- 高賃料単価テナント退去後の埋戻しの結果、前テナント賃料に対する増減率は微減
- 新規契約件数は前期実績12件から**27件**に増加、うち**12件**で増額(9件で同額)
- 増額契約における合計増額率は前期比**3.6pt**増加
 - 増額となった新規契約の増額率

	24/8期	25/2期
東京経済圏	11.6%	18.1%
地方政令指定都市等	14.6%	16.8%
合計	13.3%	16.9%

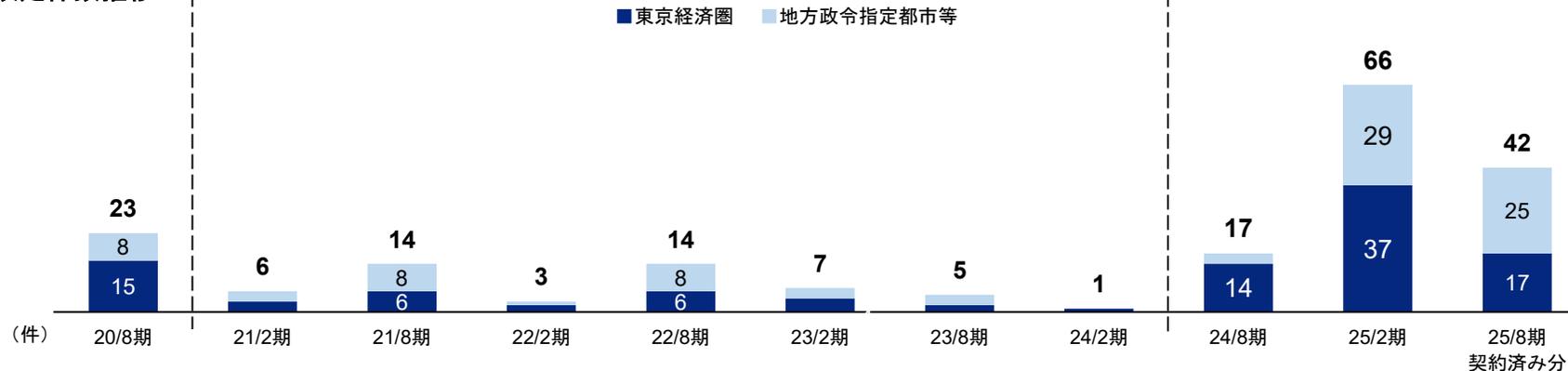
- ポートフォリオとして高稼働を維持しながらも、賃料増額の実現に注力し、増加額・増額改定件数共に大幅に拡大
- 25/2期は月額賃料ベースで+3,949千円の増額、25/2期の賃貸事業収入への効果は+12,355千円

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



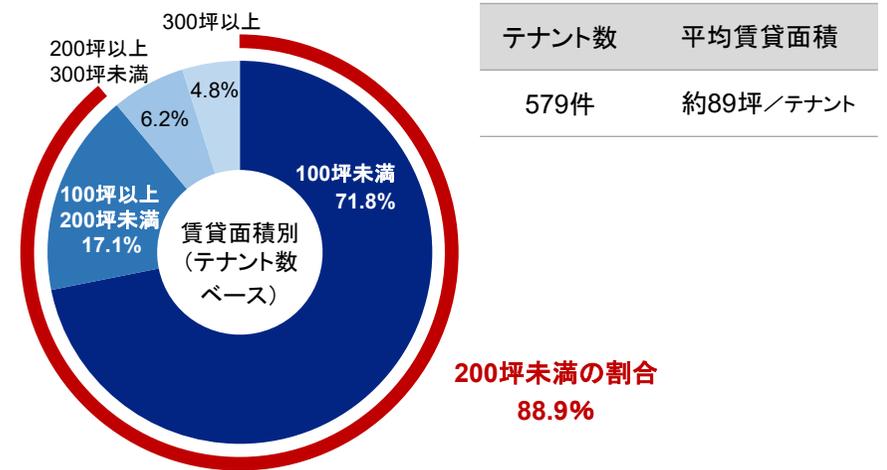
■ ポータルフォリオにおける高度なテナント分散を維持

| 上位テナントの状況(25/2期末)

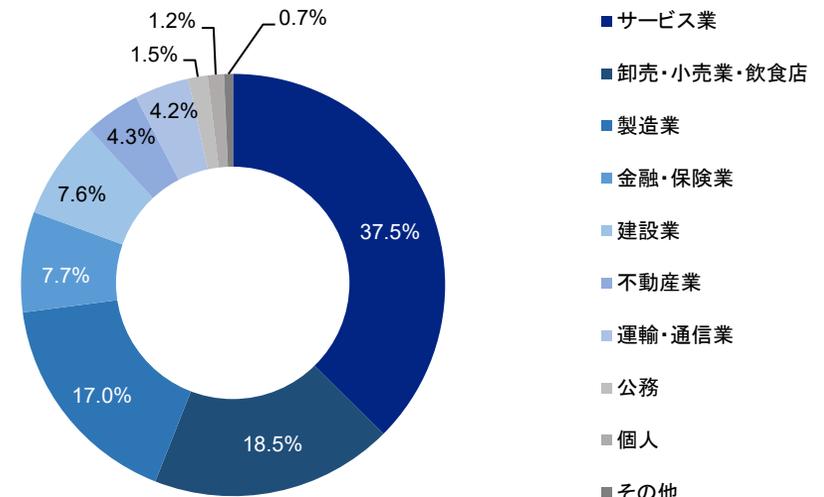
	テナント名	賃貸面積 (坪) ^(注12)	総賃貸可能面積 に占める割合 ^(注13)	入居物件名
1	オリジナル設計株式会社	591.31	1.1%	ONEST元代々木スクエア
2	ウチダエスコ株式会社	590.50	1.1%	東京パークサイドビル
3	株式会社キリン堂	533.11	1.0%	ONEST新大阪スクエア 肥後橋センタービル
4	損害保険ジャパン株式会社	507.30	1.0%	リードシー千葉駅前ビル
5	一般財団法人西日本産業衛生会	484.11	0.9%	大博多ビル
6	(非開示) ^(注14) 業種:情報システム関連	480.17	0.9%	東京パークサイドビル
6	(非開示) ^(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	東芝ライテック株式会社	459.62	0.9%	南品川JNビル
9	NDSインフォス株式会社	458.76	0.9%	ONEST名古屋錦スクエア
10	(非開示) ^(注14) 業種:設備工事・設計関連	434.66	0.8%	ONEST京都烏丸スクエア
上位10テナント合計		5,019.71	9.7%	

※株式会社京都新聞ホールディングス(ONEST京都烏丸スクエア)の賃貸面積は、2025年4月1日より552坪(総賃貸可能面積割合1.1%)となっています。

| 賃貸面積別テナント分布状況^(注15)(25/2期末)

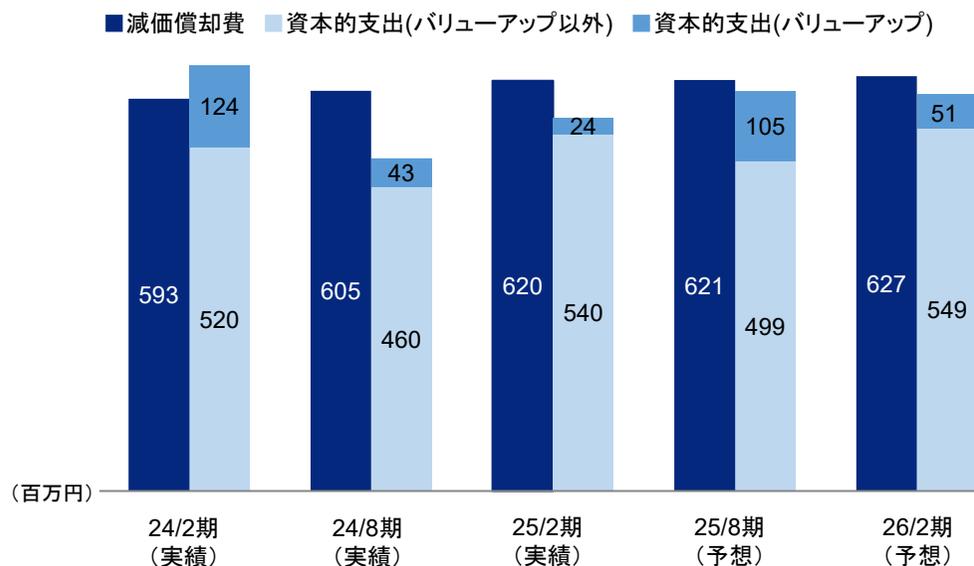


| 業種別テナント分布状況(賃貸面積ベース・25/2期末)



- 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



資本的支出の事例

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

25/2期(第23期)実績

- 工事費高騰の中、受変電設備、エレベーターの更新及び空調機関連工事等の大型工事を中心に、工事仕様及び金額の精査を行いながらコスト管理により実施し、当初予想比△57百万円の564百万円で着地

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: 188百万円
- その他LED化工事やOAフロア化工事などのバリューアップ工事
→ 予算計上額合計: 105百万円

26/2期(第25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: 221百万円
- その他共用部のLED化工事などのバリューアップ工事
→ 予算計上額合計: 51百万円

ONEST名古屋錦スクエア: 専有部LED化工事の事例



- 4物件譲渡は将来的な競争力低下の可能性を総合的に勘案、圧縮積立金による内部留保を確保
- 好立地の築浅ホテル物件の取得によってポートフォリオの質的改善が進展

オフィスビル4物件の譲渡

	MY熊本ビル	南品川JNビル	南品川ビル	南品川Jビル
築年数 (注16)	37年	35年	31年	33年
実績NOI利回り (注17)	8.5%	3.7%	6.0%	6.8%
	33年			
	5.9%			



ホテル物件の取得

コンフォートイン名古屋栄駅前



築年数(注16) 11年
鑑定NOI利回り(注18) 4.7%



交通利便性と宿泊利便性を兼ね備えた宿泊特化型ホテル

周辺エリア由来のビジネス需要、レジャー需要、イベント需要等といった幅広い分野での宿泊需要が見込まれ、さらに増加傾向にあるインバウンド客の需要も加わり、宿泊料金単価の上昇に期待

取得によるポートフォリオへの質的改善効果

賃料アップサイド余地	譲渡物件平均 レントギャップ(注19) +5.6% (オーバーレント)	インフレ耐性有する取得物件 ▶ GOP連動変動賃料
ポートフォリオ築年数	25/2期末 34.9年	取得後(3/21) ▶ 33.6年(Δ1.3年)
減価償却費見合いの 手元流動性(注20)	譲渡物件合計 約△2百万円/年	取得物件 ▶ 約70百万円/年

修繕費・CAPEX増加 借地代増加

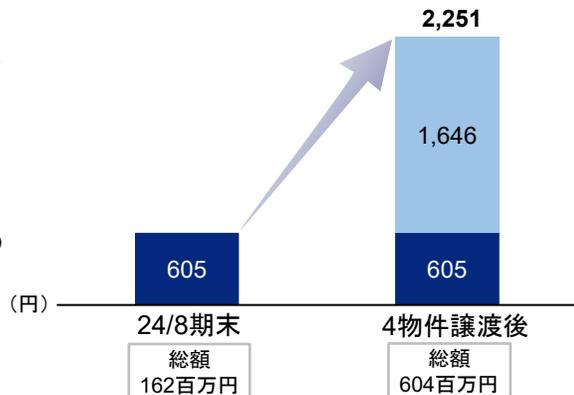
▶ 出口流動性懸念

30年以上を経過した築年数を背景として修繕費及び資本的支出の継続的な発生(南品川3物件においてはさらに借地の地代増加)等が見込まれ、将来的な競争力低下の可能性を総合的に勘案

圧縮積立金による1口当たり内部留保の推移

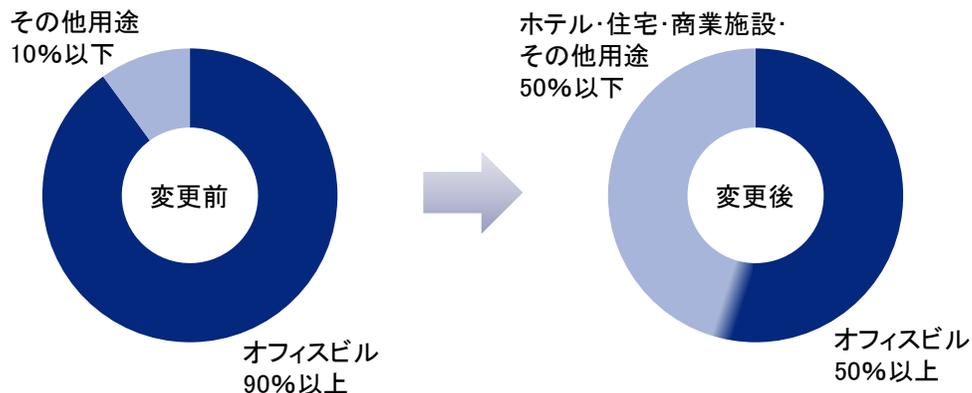
所有期間10年を超える資産であることから、特定資産の買換えによる圧縮記帳を適用

売却益の一部が内部留保として積み立てられ、将来の1口当たり分配金の安定に寄与



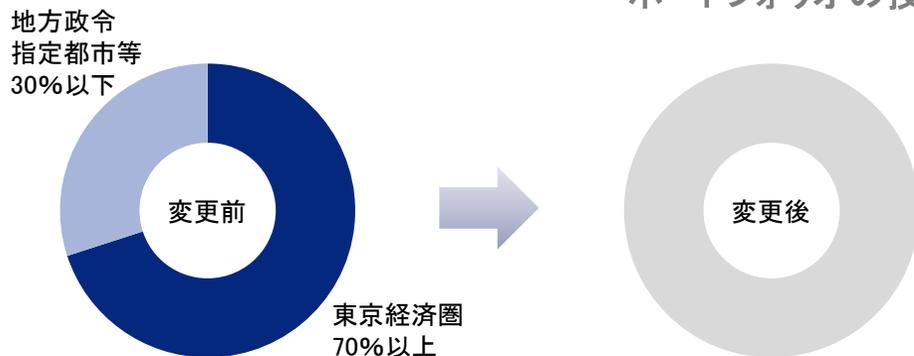
- 資産運用ガイドラインの一部変更により、市場環境に応じた取得機会の拡大と資産入替の推進を図り、ポートフォリオの課題への対処と質的改善を一層推進
- 本年5月開催の投資主総会で規約の一部変更の議案が承認可決されることが変更の条件
- 資産運用ガイドラインの一部変更案は資産運用会社における機関決定後に公表予定

ポートフォリオの用途別構成(案)



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

ポートフォリオの投資対象地域構成(案)



- ・用途別ではオフィスビル・住宅・商業施設の立地は「東京経済圏を中心とした五大都市圏、地方政令指定都市等」(ポートフォリオの地域分散を考慮しつつ、幅広く取得検討できるよう比率は定めず)と設定
- ・ホテルの立地は日本全国の主要都市及びその周辺地域、観光地を対象とし、幅広く取得検討できるようエリア特定なし

優先交渉権保有物件



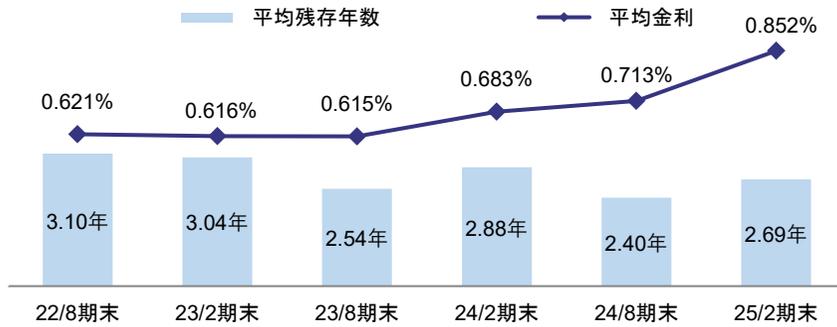
物件名称	神楽坂プラザビル
所在地	東京都新宿区神楽坂
最寄駅	東京メトロ東西線他・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅 徒歩約4分
賃貸可能面積	2,833.03㎡
最低購入価格	最新の不動産鑑定評価額を踏まえて、優先交渉権取得先が満足する購入価格であること等
購入可能期間	2024年12月25日～2029年12月25日

- 2024年9月のリファイナンス実行により借入残存期間の長期化と返済期限の分散を実施、うち30億円はグリーンローンでの借入れ
- 金利上昇環境の中、当面の平均金利上昇の影響を緩和すべく、変動金利調達を織り交ぜて金利コストを意識した財務運営を行う

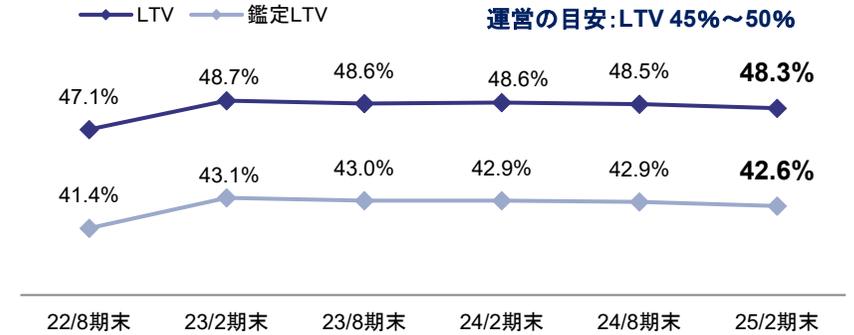
有利子負債サマリー(2025年2月末時点)

LTV	平均金利	固定金利比率	平均残存年数	平均調達年数	借入余力 ^(注21)	格付の状況 JCR長期発行体格付
48.3%	0.852%	82.6%	2.69年	5.63年	約46億円	A+ (安定的)

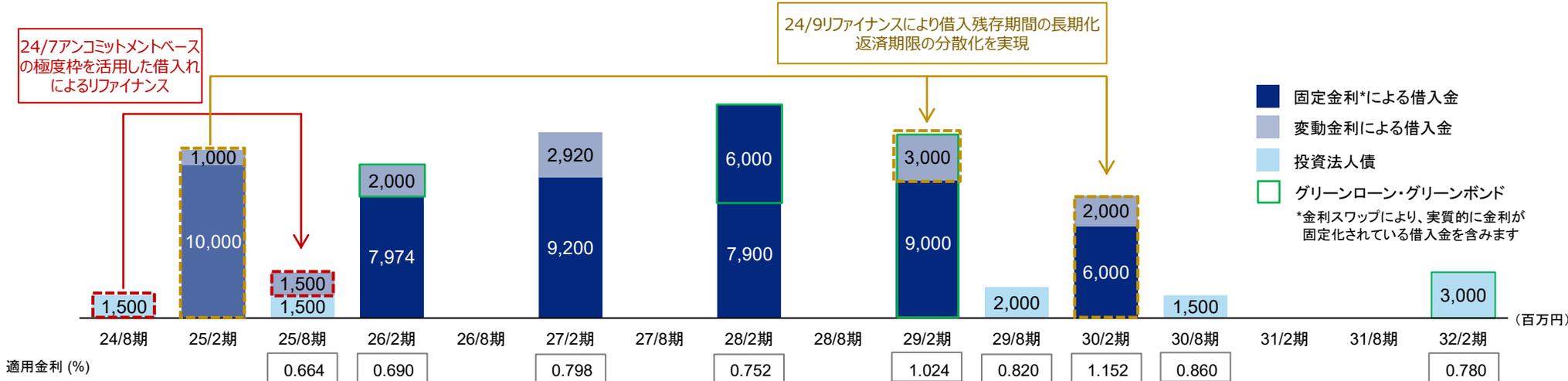
平均金利・平均残存年数の推移



LTV・鑑定LTV^(注22)の推移



返済期限の分布及び金利の状況(2025年2月末時点)



有利子負債残高

	24/8期末 (百万円)	25/2期末 (百万円)	前期比 (百万円)
短期借入金	2,500	1,500	△1,000
長期借入金	54,994	55,994	+1,000
投資法人債	8,000	8,000	—
合計	65,494	65,494	—

グリーンファイナンス

	24/8期末 (百万円)	25/2期末 (百万円)	前期比 (百万円)
グリーンローン	17,000	20,000	+3,000
グリーンボンド	3,000	3,000	—
合計	20,000	23,000	+3,000

有利子負債に占めるグリーンファイナンスの割合: 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

	25/2期末借入残高(百万円)	比率(%)
みずほ信託銀行	7,726	11.8
みずほ銀行	9,397	14.3
三井住友銀行	10,570	16.1
SBI新生銀行	7,150	10.9
りそな銀行	4,100	6.3
あおぞら銀行	3,150	4.8
福岡銀行	2,230	3.4
西日本シティ銀行	1,950	3.0
京都銀行	1,650	2.5
横浜銀行	1,500	2.3
三十三銀行	1,320	2.0
七十七銀行	1,000	1.5
第四北越銀行	1,000	1.5
日本生命保険	1,000	1.5
千葉銀行	900	1.4
中国銀行	900	1.4
第一生命保険	800	1.2
広島銀行	500	0.8
肥後銀行	400	0.6
静岡銀行	250	0.4
投資法人債	8,000	12.2
合計	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、集計は事務所用途の契約を対象とし、住居その他の用途に係る契約は含んでいません。
- (注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、集計は事務所用途の契約を対象とし、住居その他の用途に係る契約は含んでいません。
- (注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、譲渡予定の物件を除いた保有物件を対象に、シービーアールイー株式会社が査定した各物件の新規成約見込みの事務所賃料単価(レンジで査定された場合はその中央値)をマーケット賃料とし、既存のオフィステナントの契約賃料に基づく月額賃料の合計値とマーケット賃料に基づく月額賃料の合計値との乖離率を「賃料ギャップ(%)」としています。算出した値(%)は小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注12) 「賃貸面積」は、2025年2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) 譲渡物件の築年数は2025年2月期末時点を、取得物件の築年数は取得日を基準としています。物件合計の築年数は取得価格で加重平均して算出し、小数第1位を四捨五入して表示しています。
- (注17) 実績NOI利回りは2024年8月期及び2025年2月期の実績NOI合計を取得価格で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注18) 鑑定NOI利回りは直近の鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを取得価格で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注19) 平均レントギャップは(注11)の算定方法による譲渡物件のレントギャップを取得価格で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。
- (注20) 減価償却費見合いの手元流動性は、譲渡物件については2024年8月期及び2025年2月期の減価償却費合計から同期間の資本的支出合計を控除した数値を記載しています。取得物件については中期的な見通しに基づき試算した減価償却費から同期間の資本的支出を控除した数値を記載しています。
- (注21) 「借入余力」は、2025年2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22) 「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。

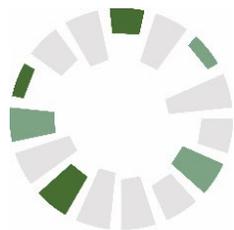


肥後橋センタービル

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



「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)」

サステナビリティレポートの発行

- 主に2023年度(2023年4月～2024年3月)のサステナビリティへの取組全般を報告する「サステナビリティレポート2024」を発行



Oneリート投資法人 <https://one-reit.com/> (資産運用会社) MIZUHO みずほリートマネジメント
証券コード: 3290

サステナビリティ特設サイト

<https://one-reit.com/ja/sustainability/index.html>

グリーンビル認証

- CASBEE不動産評価認証の取得及び再取得
- CASBEEウェルネスオフィス評価認証の再取得



肥後橋センタービル
(再取得)



ONEST名古屋錦スクエア

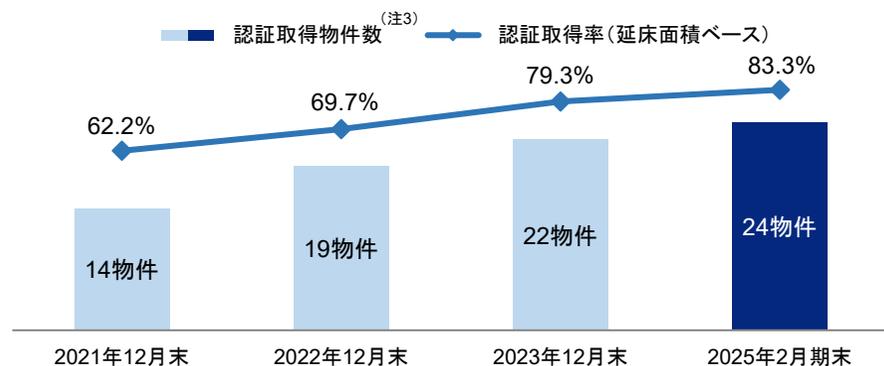


東京パークサイドビル
(再取得)

■ 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%



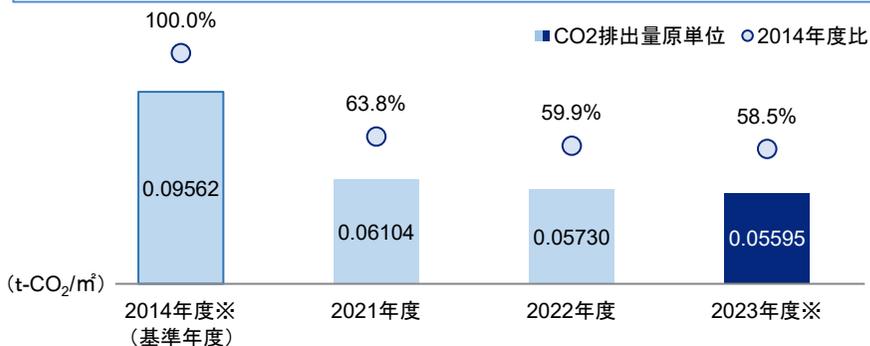
■ グリーンビル認証取得状況一覧 (2025年2月期末時点)

	評価	取得件数(注3)	延床面積(m ²)	取得率(%)
CASBEE不動産評価認証	S	1	8,026.84	—
	A	19	150,685.63	—
DBJ Green Building認証	★	3	53,007.13	—
BELS評価	★★★★★★	1	2,283.56	—
	★★★★	1	4,659.78	—
合計		24物件	214,003.16	83.3

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%

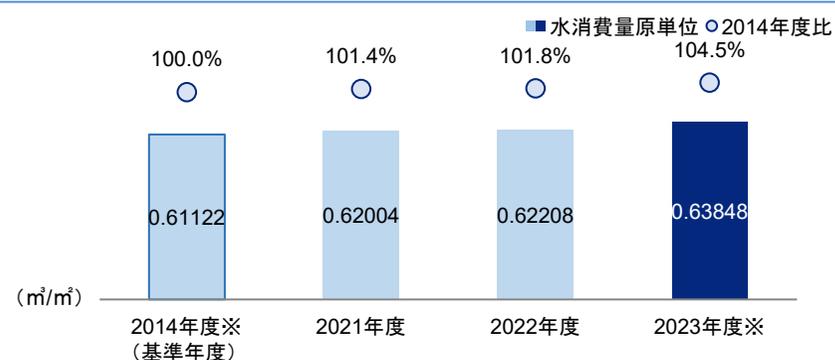
- ONEST南大塚ビルにおいて本投資法人初の非化石証書の調達を実施
- 今後も対象物件の拡大を検討し実質再生可能エネルギー導入等によるGHG排出量の削減を目指す



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%

- 大博多ビルにおいて節水機器の導入を開始
- 節水効果の検証を踏まえて今後他物件への導入を検討し、将来的な水消費量の削減を目指す



※ CO₂排出量及び水消費量について、株式会社サステナビリティ会計事務所より独立第三者の保証報告書を取得しています。

- テナントや施設利用者に安心・快適・健康な空間の提供、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事等の実施によるテナントの満足度向上を図る
- 資産運用会社 (MONEグループ) における取組みとして、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

- ・ エレベーター内への情報端末(プロジェクター)の設置

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



今後他の保有物件においても順次導入を予定

- ・ テナント満足度調査の実施と結果を踏まえた施策実施

テナント満足度調査

2022年12月～2024年1月に全32物件において実施済

今後も2年で一巡となる体制で継続実施し、テナント満足度の向上を図る

災害に対するリスクマネジメントの強化

- ・ 防災設備・備品の設置及び防災意識向上施策



防災備品の設置

防災設備設置率(台数ベース)

100%を達成(24/8期)⇒今後も継続

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

MONEグループにおける取組み

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

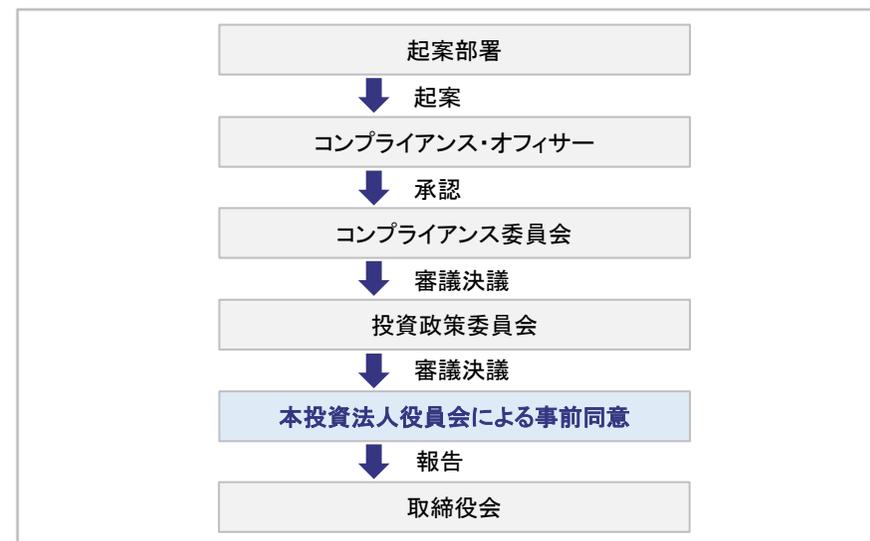
資産運用報酬

- 各報酬の算定方法については、48頁をご参照

		実績(25/2期)	構成比率
運用報酬	運用報酬1(総資産額連動)	202百万円	67.9%
	運用報酬2(NOI連動)	79百万円	26.7%
	運用報酬3(EPU連動)	15百万円	5.4%
合計		297百万円	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(2025年2月28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名古屋錦スクエア

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	6.0	9,330	3,235	100.0	17.8	7,145.42
OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.7	4,240	1,210	100.0	33.7	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	882	100.0	41.8	5,648.65
OT-7	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.3	3,510	659	100.0	30.5	4,316.75
OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	1.8	2,154	31	92.1	34.5	9,621.66
OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	1.9	2,110	46	100.0	30.6	8,570.72
OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	1.6	2,270	429	100.0	32.5	5,529.02
OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6	818	109	100.0	31.4	3,920.36
OT-14	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.1	9,130	1,722	100.0	32.8	10,695.54
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.2	3,100	329	100.0	38.7	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	3,660	516	100.0	33.3	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	111	100.0	33.4	3,503.13
OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.0	2,640	79	100.0	37.6	5,534.88
OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.5	11,300	747	100.0	33.4	18,881.34
OT-20	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.7	4,700	22	100.0	37.0	6,706.79
OT-21	ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.4	5,360	△66	100.0	37.2	5,652.18
OT-22	ONEST南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.2	4,000	104	100.0	33.8	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	26	100.0	28.9	1,796.69
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	3.2	4,390	396	96.6	32.8	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	4,660	130	100.0	27.4	8,954.60
OT-26	新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.7	2,100	14	100.0	35.2	2,298.06
OT-27	ONEST箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.4	1,800	44	100.0	33.9	2,283.56
OT-28	ONEST東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4	1,860	96	100.0	30.8	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	158	100.0	16.3	2,583.08
東京経済圏 小計/平均		—	85,790	69.7	95,532	11,039	99.4	31.7	144,794.55
OO-1	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.7	6,570	2,306	100.0	32.7	13,624.65
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	3,700	3.0	4,150	310	100.0	38.3	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	1,193	73.9	33.8	8,147.56
OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	633	0.5	770	188	100.0	37.3	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	5,620	829	100.0	37.2	12,995.90
OO-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.6	11,300	582	96.9	49.4	30,427.88
OO-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.3	11,000	1,476	99.6	47.4	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	24	98.5	35.2	5,332.76
地方政令指定都市等 小計/平均		—	37,368	30.3	44,590	6,912	97.0	42.4	112,064.44
合計/平均		—	123,158	100.0	140,122	17,951	98.4	34.9	256,858.99

(注) 第23期末時点で準共有持分を保有する物件の取得価格は、物件全体の取得価格を準共有持分割合で按分して表示しています。
金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

稼働率の推移

物件番号	物件名称	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期					
		2023年 2月末	2023年 8月末	2024年 2月末	2024年 8月末	2024年 9月末	2024年 10月末	2024年 11月末	2024年 12月末	2025年 1月末	2025年 2月末
OT-2	ONEST神田スクエア	97.9%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OT-3	立川錦町ビル	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	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	97.0%	100.0%	91.4%	92.1%	92.1%	92.1%	92.1%	92.1%	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%	87.2%	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%	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	100.0%	96.1%	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%	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%	98.2%	95.8%	98.2%	98.2%	98.7%	100.0%	100.0%
OT-19	東京パークサイドビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	82.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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	86.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%
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	70.5%	87.4%	100.0%	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	89.7%	100.0%	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%	100.0%
東京経済圏 平均稼働率		98.5%	98.6%	99.4%	98.7%	99.3%	99.4%	99.4%	99.5%	99.5%	99.4%
OO-1	ONEST新大阪スクエア	85.8%	100.0%	100.0%	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%	97.6%	100.0%	100.0%
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	100.0%	100.0%	90.5%	90.5%	85.7%	85.7%	90.5%	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%	73.9%	73.9%	73.9%	73.9%
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	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OO-6	大博多ビル	99.2%	99.9%	100.0%	100.0%	97.6%	96.7%	96.7%	96.7%	96.7%	96.9%
OO-7	肥後橋センタービル	99.1%	100.0%	97.3%	98.6%	97.7%	97.7%	100.0%	100.0%	99.6%	99.6%
OO-8	大同生命水戸ビル	87.0%	92.4%	90.9%	90.8%	90.8%	90.8%	96.8%	98.5%	98.5%	98.5%
地方政令指定都市等 平均稼働率		97.1%	99.4%	97.7%	97.4%	96.1%	95.9%	95.2%	96.8%	97.0%	97.0%
全体平均稼働率		97.9%	98.9%	98.7%	98.2%	98.0%	98.0%	97.7%	98.3%	98.5%	98.4%

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	2025年2月期(第23期)末					2024年8月期(第22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	—	3.4%	0.0%	6,094	3,235	9,330	3.4%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	4,240	—	4.2%	0.0%	3,029	1,210	4,240	4.2%
OT-5	ONEST横浜西口ビル	3,110	3,920	—	4.0%	0.0%	3,037	882	3,920	4.0%
OT-7	ONEST中野ビル	2,880	3,510	—	4.1%	0.0%	2,850	659	3,510	4.1%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,154	—	4.1%	0.0%	2,122	31	2,154	4.1%
OT-10	南品川INビル	2,292	2,110	—	4.3%	0.0%	2,063	46	2,110	4.3%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,270	—	4.3%	0.0%	1,840	429	2,270	4.3%
OT-13	八王子SIAビル	730	818	1	4.9%	0.0%	708	109	817	4.9%
OT-14	ONEST元代々木スクエア	7,500	9,130	10	3.8%	0.0%	7,407	1,722	9,120	3.8%
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	2,700	3,100	20	3.6%	0.0%	2,770	329	3,080	3.6%
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	3,000	3,660	80	4.4%	0.0%	3,143	516	3,580	4.4%
OT-17	ONEST池袋イーストビル	2,200	2,300	—	3.9%	0.0%	2,188	111	2,300	3.9%
OT-18	クレシェンドビル	2,466	2,640	20	4.4%	0.0%	2,560	79	2,620	4.4%
OT-19	東京パークサイドビル	10,450	11,300	100	4.1%	0.0%	10,552	747	11,200	4.1%
OT-20	ONEST西五反田スクエア	4,500	4,700	△10	3.7%	0.0%	4,677	22	4,710	3.7%
OT-21	ONEST本郷スクエア	5,406	5,360	30	3.6%	0.0%	5,426	△66	5,330	3.6%
OT-22	ONEST南大塚ビル	3,900	4,000	—	3.6%	0.0%	3,895	104	4,000	3.6%
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	2,100	2,170	—	3.4%	0.0%	2,143	26	2,170	3.4%
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	3,951	4,390	10	3.4%	0.0%	3,993	396	4,380	3.4%
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	4,475	4,660	△30	4.2%	0.0%	4,529	130	4,690	4.2%
OT-26	新川一丁目ビル	2,100	2,100	—	3.3%	0.0%	2,085	14	2,100	3.3%
OT-27	ONEST箱崎ビル	1,771	1,800	△10	3.5%	0.0%	1,755	44	1,810	3.5%
OT-28	ONEST東中野ビル	1,710	1,860	10	4.0%	0.0%	1,763	96	1,850	4.0%
OT-29	フィールド北参道	3,750	4,010	—	3.1%	0.0%	3,851	158	4,010	3.1%
東京経済圏 小計		85,790	95,532	231	—	—	84,492	11,039	95,301	—
OO-1	ONEST新大阪スクエア	4,612	6,570	50	4.1%	0.0%	4,263	2,306	6,520	4.1%
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	3,700	4,150	△40	4.4%	0.0%	3,839	310	4,190	4.4%
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	2,381	3,400	—	4.4%	0.0%	2,206	1,193	3,400	4.4%
OO-4	MY熊本ビル	633	770	—	5.7%	0.0%	581	188	1,400	5.7%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,620	10	4.3%	0.0%	4,790	829	5,610	4.3%
OO-6	大博多ビル	10,650	11,300	—	4.1%	0.0%	10,717	582	11,300	4.1%
OO-7	肥後橋センタービル	8,930	11,000	—	4.0%	0.0%	9,523	1,476	11,000	4.0%
OO-8	大同生命水戸ビル	1,650	1,780	—	4.8%	0.0%	1,755	24	1,780	4.8%
地方政令指定都市等 小計		37,368	44,590	20	—	—	37,677	6,912	45,200	—
合計		123,158	140,122	251	—	—	122,170	17,951	140,501	—

(注) 第23期末時点時点で準共有持分を保有する物件の取得価格は、物件全体の取得価格を準共有持分割合で按分して表示しています。鑑定評価額は、期末時点の鑑定評価書に基づき表示し、期中に分割譲渡が行われた場合は「直前との差」の記載を省きます。金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

(2025年2月28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

個別物件の概要(2)

(2025年2月28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

(2025年2月28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	4,232.00㎡	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	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	32	15	11	7	14	8

個別物件の概要(4)

(2025年2月28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	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	7	17	14	5	8	4

個別物件の概要(5)

(2025年2月28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	633百万円 ^(注)	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	9,437.82㎡	8,882.04㎡	5,801.80㎡	2,065.76㎡ ^(注)	8,414.41㎡	15,454.51㎡
PML	2.6%	1.1%	6.9%	0.9%	2.8%	0.1%未満
稼働率	100.0%	100.0%	73.9%	100.0%	100.0%	96.9%
テナント数	29	11	4	19	44	63

(注) 第23期末時点で準共有持分を保有する物件の取得価格及び賃貸可能面積は、物件全体の数値を準共有持分割合で按分して表示しています。

(2025年2月28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	15,872.58㎡	3,710.23㎡
PML	2.9%	4.6%
稼働率	99.6%	98.5%
テナント数	63	20

	(千円)	
資産の部	2024年8月期 (第22期)	2025年2月期 (第23期)
現金及び預金	3,794,127	4,988,383
信託現金及び信託預金	7,821,698	7,782,664
営業未収入金	125,342	102,406
前払費用	177,670	207,454
未収還付法人税等	—	756
未収入金	—	137
その他	718	765
流動資産合計	11,919,558	13,082,567
有形固定資産		
建物	2,334,351	2,308,226
構築物	2,909	2,586
機械及び装置	7,586	7,447
工具、器具及び備品	6,305	5,977
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	26,437,961	26,183,290
信託構築物	48,009	45,912
信託機械及び装置	285,863	295,704
信託工具、器具及び備品	48,707	43,747
信託土地	86,489,239	86,226,451
信託建設仮勘定	7,576	12,763
有形固定資産合計	119,438,858	118,902,457
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,267,915
その他	5,761	4,834
無形固定資産合計	3,284,098	3,272,749
投資その他の資産		
投資有価証券	15,506	15,506
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	246,624	291,869
繰延税金資産	14	6,591
投資その他の資産合計	272,446	324,268
固定資産合計	122,995,403	122,499,475
投資法人債発行費	35,265	31,415
繰延資産合計	35,265	31,415
資産合計	134,950,226	135,613,458

	(千円)	
負債の部	2024年8月期 (第22期)	2025年2月期 (第23期)
営業未払金	331,005	205,720
短期借入金	2,500,000	1,500,000
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	9,974,000
未払金	580,398	618,239
未払費用	7,067	5,703
未払法人税等	718	649
未払消費税等	118,340	93,185
前受金	765,153	1,236,703
その他	231	—
流動負債合計	15,802,914	15,134,201
投資法人債	6,500,000	6,500,000
長期借入金	44,994,000	46,020,000
預り敷金及び保証金	283,012	283,543
信託預り敷金及び保証金	6,208,206	6,218,673
固定負債合計	57,985,218	59,022,217
負債合計	73,788,133	74,156,418

	(千円)	
純資産の部	2024年8月期 (第22期)	2025年2月期 (第23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(△)	1,997,572	2,292,518
剰余金合計	1,997,572	2,292,518
投資主資本合計	61,162,093	61,457,039
純資産合計	61,162,093	61,457,039
負債純資産合計	134,950,226	135,613,458

(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8月期 (第22期)	2025年2月期 (第23期)
貸貸事業収入	4,211,892	4,225,385
その他貸貸事業収入	446,151	445,337
受取配当金	282	253
不動産等売却益	-	330,510
営業収益合計	4,658,326	5,001,486
貸貸事業費用	2,103,643	2,106,681
減損損失	-	20,930
資産運用報酬	294,863	297,977
資産保管手数料	5,193	5,200
一般事務委託手数料	21,249	21,531
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	51,073	57,616
営業費用合計	2,479,899	2,513,813
営業利益	2,178,426	2,487,672
受取利息	917	5,470
未払分配金戻入	757	390
協賛金収入	363	-
営業外収益合計	2,039	5,860
支払利息	195,779	233,037
投資法人債利息	33,285	29,826
融資関連費用	103,777	100,358
投資口交付費償却	4,503	-
投資法人債発行費償却	4,858	3,850
その他	2,290	2,360
営業外費用合計	344,495	369,432
経常利益	1,835,970	2,124,101
税引前当期純利益	1,835,970	2,124,101
法人税、住民税及び事業税	916	753
法人税等調整額	△0	△6,576
法人税等合計	916	△5,823
当期純利益	1,835,053	2,129,924
前期繰越利益	162,518	162,593
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,997,572	2,292,518

(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JNEビル	南品川NEビル	南品川JE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)	209,848	152,380	130,872	117,116	125,325	116,855	102,888	47,183	261,974	93,124
賃貸事業収入	198,096	139,661	117,061	106,427	114,540	106,108	92,259	42,165	241,014	88,103
その他賃貸事業収入	11,752	12,719	13,810	10,688	10,785	10,746	10,629	5,017	20,959	5,020
②賃貸事業費用(千円)	36,302	45,648	33,561	31,369	79,340	47,432	33,784	19,627	55,451	26,304
管理業務費	12,869	15,077	8,620	7,674	17,524	7,380	5,836	5,928	17,409	7,418
水道光熱費	10,726	14,239	9,090	8,094	26,639	9,318	7,571	7,089	18,897	7,292
公租公課	9,228	11,677	12,173	8,705	9,572	9,137	5,626	4,546	17,508	8,145
損害保険料	396	429	274	218	454	404	249	187	502	195
修繕費	3,082	3,723	2,903	6,175	4,156	4,408	2,505	1,376	432	2,752
その他	-	500	500	500	20,994	16,784	11,994	500	700	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	173,546	106,732	97,311	85,746	45,984	69,422	69,104	27,555	206,523	66,820
④減価償却費(千円)	28,824	26,718	15,282	14,956	24,219	16,246	13,202	7,297	31,741	10,595
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	144,721	80,014	82,028	70,790	21,764	53,175	55,902	20,258	174,782	56,225
⑥資本的支出(千円)	1,910	3,942	1,378	18,058	5,610	-	-	6,549	3,870	4,187
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	171,635	102,789	95,933	67,687	40,373	69,422	69,104	21,005	202,653	62,633

(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)	121,962	73,501	90,705	375,823	111,222	130,368	113,704	53,842	99,186	177,509
賃貸事業収入	111,620	67,378	78,682	337,049	102,840	120,004	106,147	48,415	86,388	150,663
その他賃貸事業収入	10,341	6,123	12,023	38,773	8,382	10,363	7,557	5,426	12,797	26,845
②賃貸事業費用(千円)	27,782	18,250	31,723	99,022	33,321	32,441	31,218	13,947	24,384	56,613
管理業務費	9,688	6,209	11,995	29,527	8,070	7,835	10,334	3,794	6,380	19,740
水道光熱費	8,593	4,979	9,539	41,039	11,462	10,145	8,811	3,612	8,061	19,254
公租公課	7,740	5,135	7,850	19,237	11,385	11,278	8,292	4,800	5,372	12,809
損害保険料	309	174	250	994	342	273	268	86	205	459
修繕費	999	1,252	1,588	7,572	1,560	2,408	3,011	1,153	3,864	3,550
その他	450	500	500	650	500	500	500	500	500	800
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	94,180	55,250	58,981	276,801	77,901	97,927	82,486	39,894	74,802	120,895
④減価償却費(千円)	19,106	7,652	10,488	40,422	12,553	9,757	10,455	4,772	8,202	21,013
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	75,073	47,597	48,493	236,378	65,348	88,169	72,031	35,121	66,599	99,882
⑥資本的支出(千円)	9,400	—	7,507	15,090	4,105	—	6,760	1,720	—	67,458
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	84,779	55,250	51,474	261,710	73,796	97,927	75,725	38,173	74,802	53,437

(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)	45,991	50,362	51,813	98,536	213,166	199,696	118,946	76,545	203,178	455,082
賃貸事業収入	41,847	42,503	44,425	83,152	191,216	188,716	105,028	69,587	184,615	412,005
その他賃貸事業収入	4,143	7,858	7,388	15,383	21,949	10,980	13,918	6,958	18,562	43,076
②賃貸事業費用(千円)	16,666	17,669	14,710	23,020	70,995	92,093	36,630	28,749	58,671	189,685
管理業務費	4,975	5,320	4,843	6,898	22,439	34,188	9,709	8,255	16,674	47,883
水道光熱費	3,899	5,894	5,325	5,871	21,088	18,022	9,813	8,936	18,512	64,659
公租公課	3,913	4,004	2,630	8,233	15,702	32,266	10,668	6,195	20,288	65,131
損害保険料	121	113	94	137	608	586	394	200	614	1,410
修繕費	3,255	1,837	1,316	1,380	10,656	6,379	5,543	4,673	2,082	10,275
その他	500	500	500	500	500	650	500	488	500	325
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	29,324	32,692	37,102	75,515	142,170	107,603	82,316	47,796	144,507	265,396
④減価償却費(千円)	4,227	3,103	6,458	15,431	43,532	34,708	24,417	15,631	25,341	43,713
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	25,096	29,589	30,644	60,084	98,638	72,894	57,898	32,164	119,165	221,683
⑥資本的支出(千円)	9,907	10,691	4,358	1,707	58,419	14,223	11,256	43,653	4,836	134,502
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	19,416	22,000	32,744	73,807	83,750	93,379	71,059	4,142	139,670	130,894

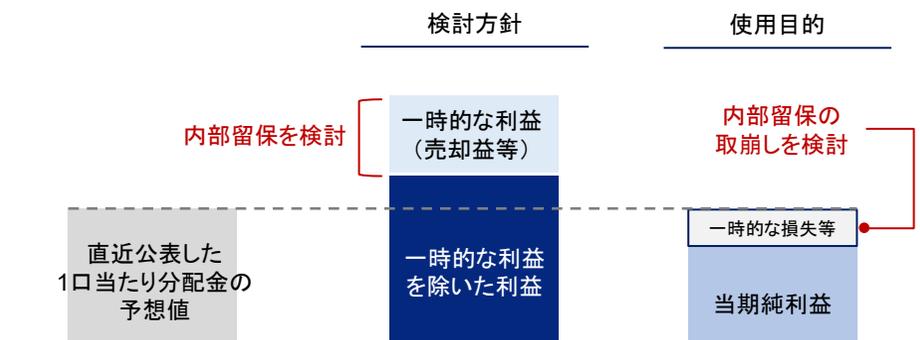
(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

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)	380,788	71,218	4,670,722
賃貸事業収入	342,981	64,673	4,225,385
その他賃貸事業収入	37,807	6,545	445,337
②賃貸事業費用(千円)	136,693	23,555	1,486,671
管理業務費	33,593	10,185	424,284
水道光熱費	51,706	6,843	465,034
公租公課	36,254	4,740	400,253
損害保険料	1,178	283	12,423
修繕費	13,310	702	119,889
その他	650	800	64,786
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	244,095	47,663	3,184,051
④減価償却費(千円)	54,180	15,753	620,010
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	189,914	31,909	2,564,041
⑥資本的支出(千円)	105,162	8,249	564,522
⑦賃貸NCF(=③-⑥)(千円)	138,932	39,413	2,619,529

(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。

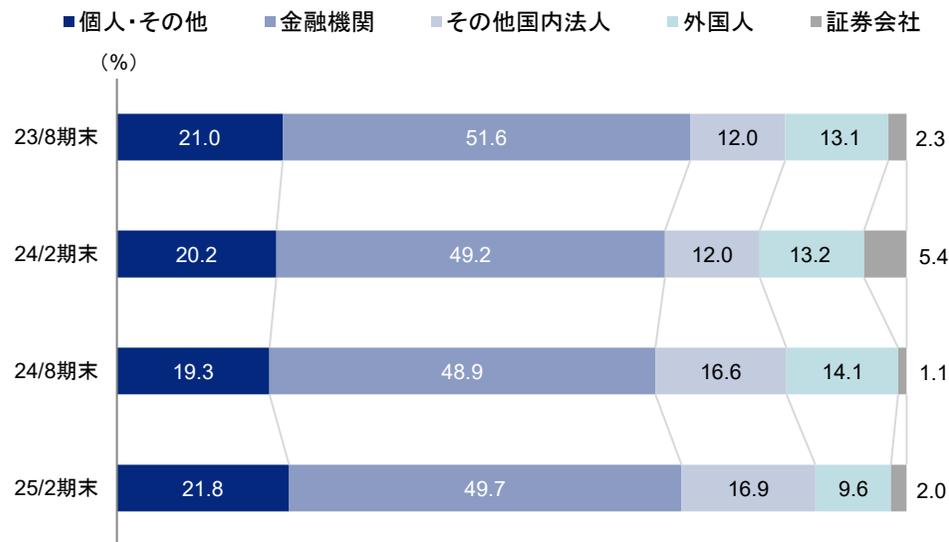
(注2) EPUとは、当該営業期間における税引前当期純利益(運用報酬3及び運用報酬3に係る控除対象外消費税等の控除前でありかつのれん償却額を加算し、負ののれん発生益の控除後の値とする。)に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額を、当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除した金額をいいます。

所有者別投資主数・投資口数

2025年2月期末(2025年2月28日現在)

	投資主数	比率(注)	投資口数	比率(注)
個人・その他	9,494	95.64%	58,511	21.79%
金融機関	51	0.51%	133,403	49.69%
その他国内法人	213	2.14%	45,492	16.94%
外国人	150	1.51%	25,689	9.56%
証券会社	18	0.18%	5,373	2.00%
合計	9,926	100.00%	268,468	100.00%

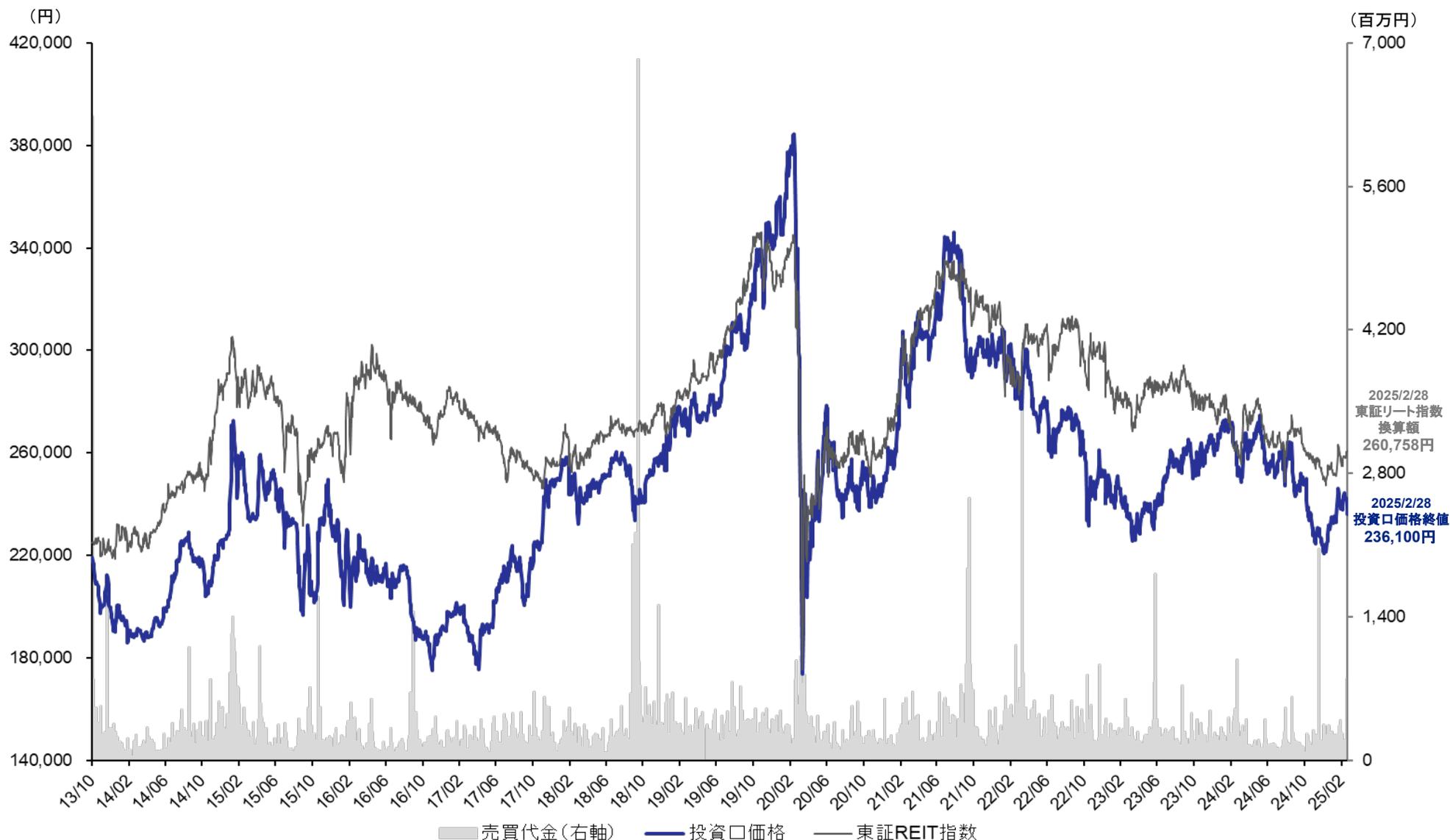
投資口数比率の推移



(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)	63,743	23.74%
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)	33,410	12.44%
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,404	4.62%
近畿産業信用組合	4,167	1.55%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	3,800	1.41%
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	2,068	0.77%
朝日生命保険相互会社	1,834	0.68%
日本証券金融株式会社	1,757	0.65%
JP MORGAN CHASE BANK 385794	1,720	0.64%
合計	164,373	61.22%



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2025年2月28日までの推移を記載しています。

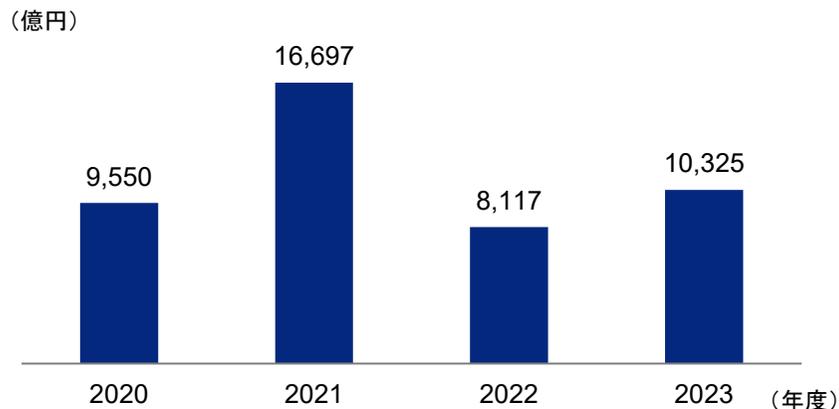
(注2) 東証REIT指数は、2013年10月9日終値(1467.30ポイント)を本投資法人の上場時公募価格225,000円(1:2分割を考慮後)に換算し、本投資法人の投資口価格(終値)の推移との相対パフォーマンスを示しています。

- 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

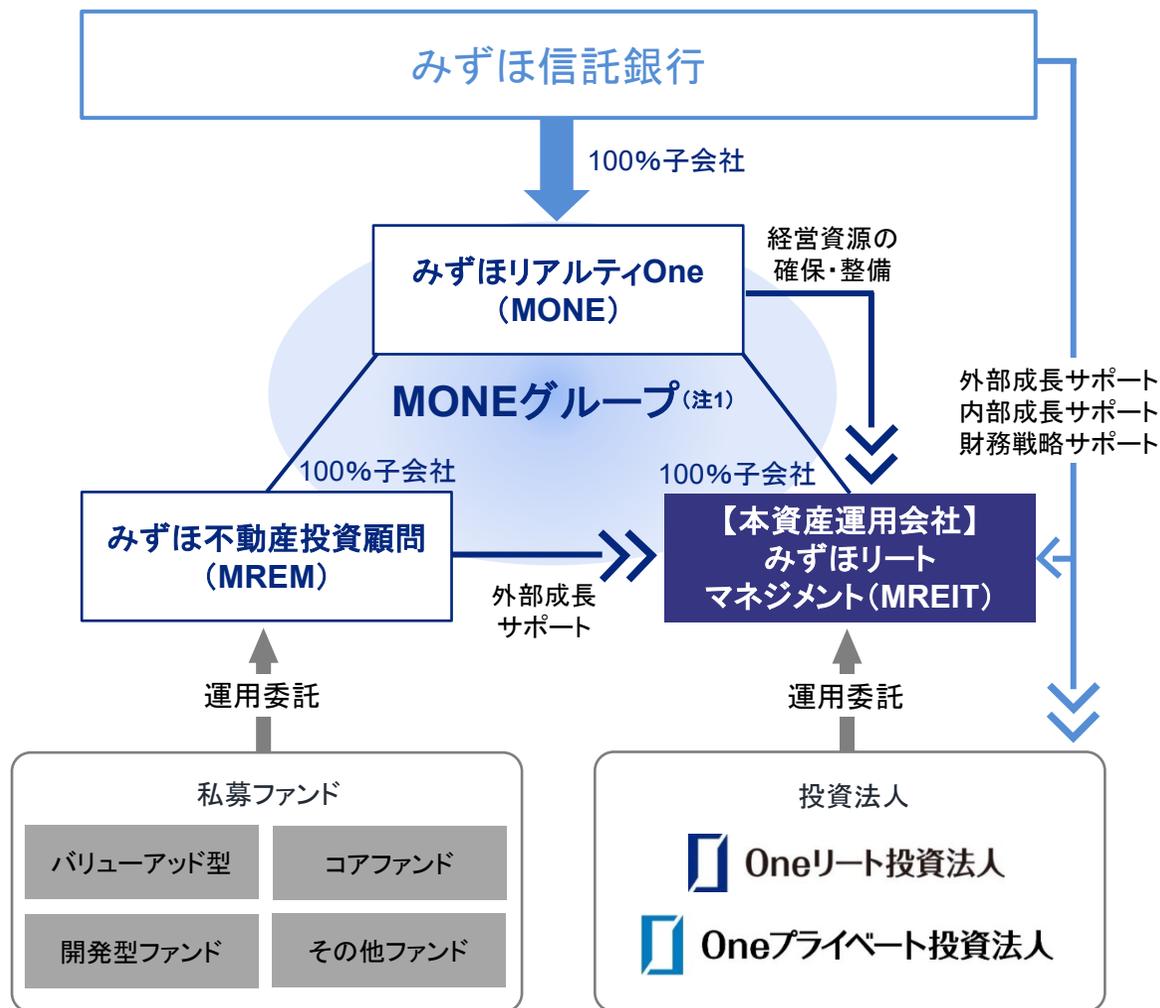
- ▶ 本投資法人に関する①資金の借入れ、②融資団の組成等：ファイナンスストラクチャー構築等に関するアドバイス
⇒ 財務体質の改善、レンダーフォーメーションの強化
- ▶ 資金調達に関するアドバイス及びサポート
⇒ 財務基盤の安定性向上

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
役職員数	56人(2025年3月31日時点) ^(注2)

みずほ不動産投資顧問株式会社 (MREM)	
主たる事業	国内外の投資家に対する不動産投資顧問事業
設立	2007年9月10日
資本金	1億円(みずほリアルティOne 100%子会社)
代表者	代表取締役社長 今西 敏
本社所在地	東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー 16階
役職員数	87人(2025年3月31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
役職員数	41人(2025年3月31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、派遣社員は含まれません。また、MONEグループ会社間の兼職者を含みます。

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

| 沿革

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

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

(注2) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

1 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

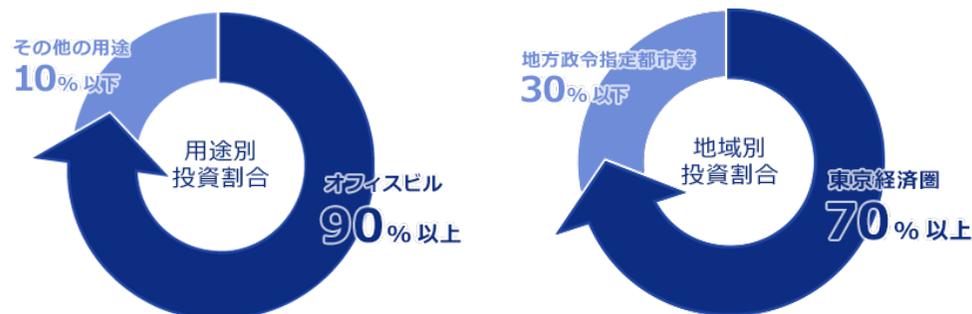
- ✓ 利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者を投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等の範囲よりも広く定義しています。
- ✓ コンプライアンス委員会では本資産運用会社と利害関係のない弁護士を外部委員として、その意見を踏まえた審議を行っています。また、委員会での決議には、出席した委員の内、外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成を必要とするなど、厳格な運用を実施しています。

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。

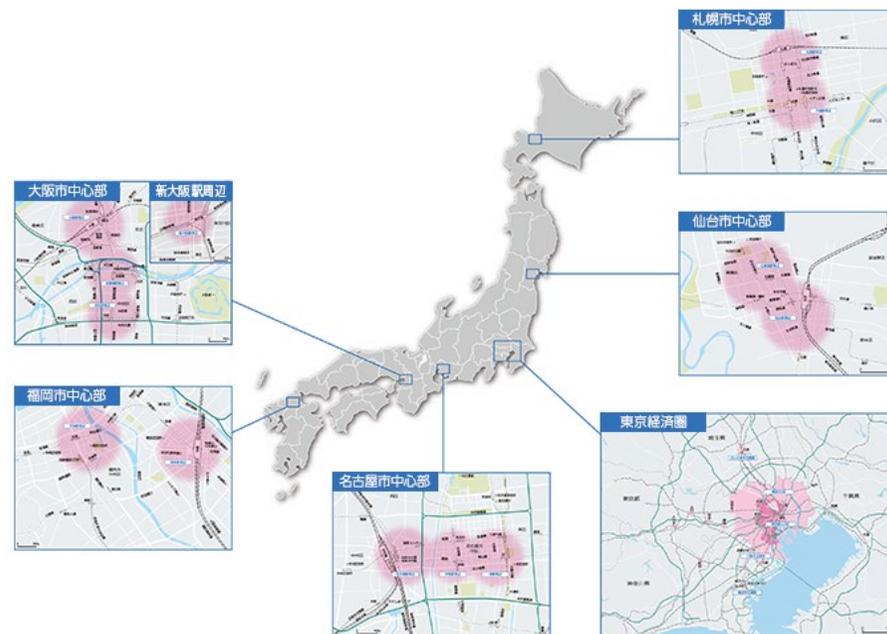
エリア別投資割合^(注)

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」

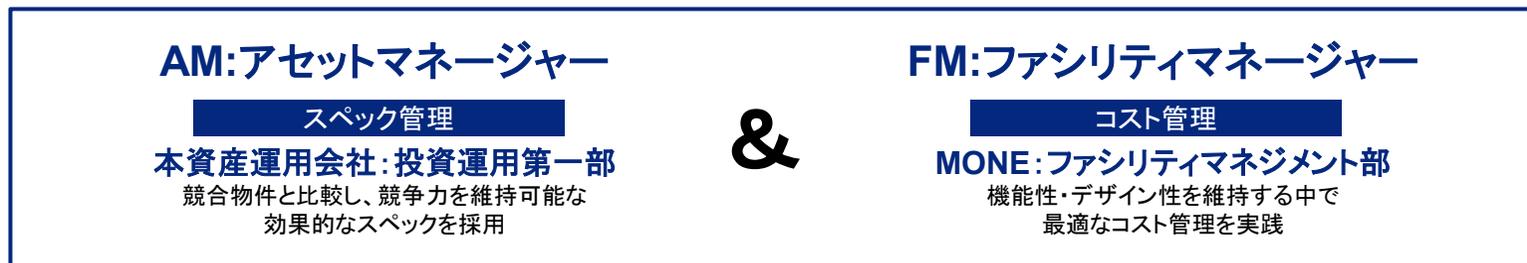
本投資法人が保有・運用するオフィスビルについて、テナントの「安心」「快適」「便利」を実現するためのスペックを定め、「ONEST(オネスト)」ブランドを広く市場に普及させることで、既存ビルストックの改善・発展に貢献したいと考えています。

「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フレームワークに沿った情報開示(2027年度) MONEグループにおける温室効果ガス(GHG)排出量: ネットゼロ(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)* 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)*
		強固な事業基盤構築	KPI設定なし(事例・実績の集積)(各年度)
	サステナブルなエネルギー利用の推進	再生可能エネルギーの活用	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)
	創エネルギー技術・設備の導入	各種グリーンビル認証の取得の推進	KPI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)*
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)	キャリアアップ開発支援施策の促進: 事例・実績の集積(2027年度) 1on1(上司と部下): 年4回以上実施(各年度) 次世代管理職育成のための施策実施: 事例・実績の集積(各年度) 資格保有者数: 実績の把握(各年度) 資格取得・維持支援件数: 実績の把握(各年度) 自己研鑽支援施策の浸透と推進: 事例・実績の集積(2027年度)
		公正な人事評価制度の拡充	新しい人事評価制度の浸透施策を継続して行う: 事例・実績の集積(2027年度) 業績評価、能力発揮度評価: 年1回(各年度)
		従業員エンゲージメントの向上	社内コミュニケーション、対話施策の実施: 事例・実績の集積(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)
		従業員の健康と快適性の向上	「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)
	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	女性管理職(役職者)比率: 30%以上(2030年度) 障がい者雇用: 法定雇用率以上の雇用(各年度) シニア(65歳以上)人材雇用: 実績の把握(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り組み	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) 育児休業取得率(男性):男性取得者の平均取得期間1か月以上(各年度) 育休復職率:実績の把握(各年度) 年次有給休暇取得率、特別休暇取得率:70%以上(各年度) 法定時間外労働:実績の把握(各年度)		
	テナントへの安心・快適・健康の提供	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)*		
		災害に対するリスクマネジメントの強化	防災備品設置率:100%(各年度) 防災意識向上施策実施率:100%(各年度) 防災マニュアル整備率:100%(各年度) 災害被害報告体制の整備率:100%(各年度) 避難場所揭示率:100%(各年度)		
			テナントへ安心・快適・健康(Well-Being)な空間の提供	KPI設定なし(事例・実績の集積)(各年度)	
			長寿命な不動産ストックの創出	既存建築物の再生と優良な不動産ストックの創出 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) 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 リスクモニタリングの継続的な実施(各年度) 外部委託先に対する継続評価の実施率:100%(各年度) システムリスクに関する訓練の実施回数:年2回(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					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) ビル避難訓練の実施回数:年2回(各年度)
					気候変動に関するシナリオ分析を踏まえた管理と適応
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*		

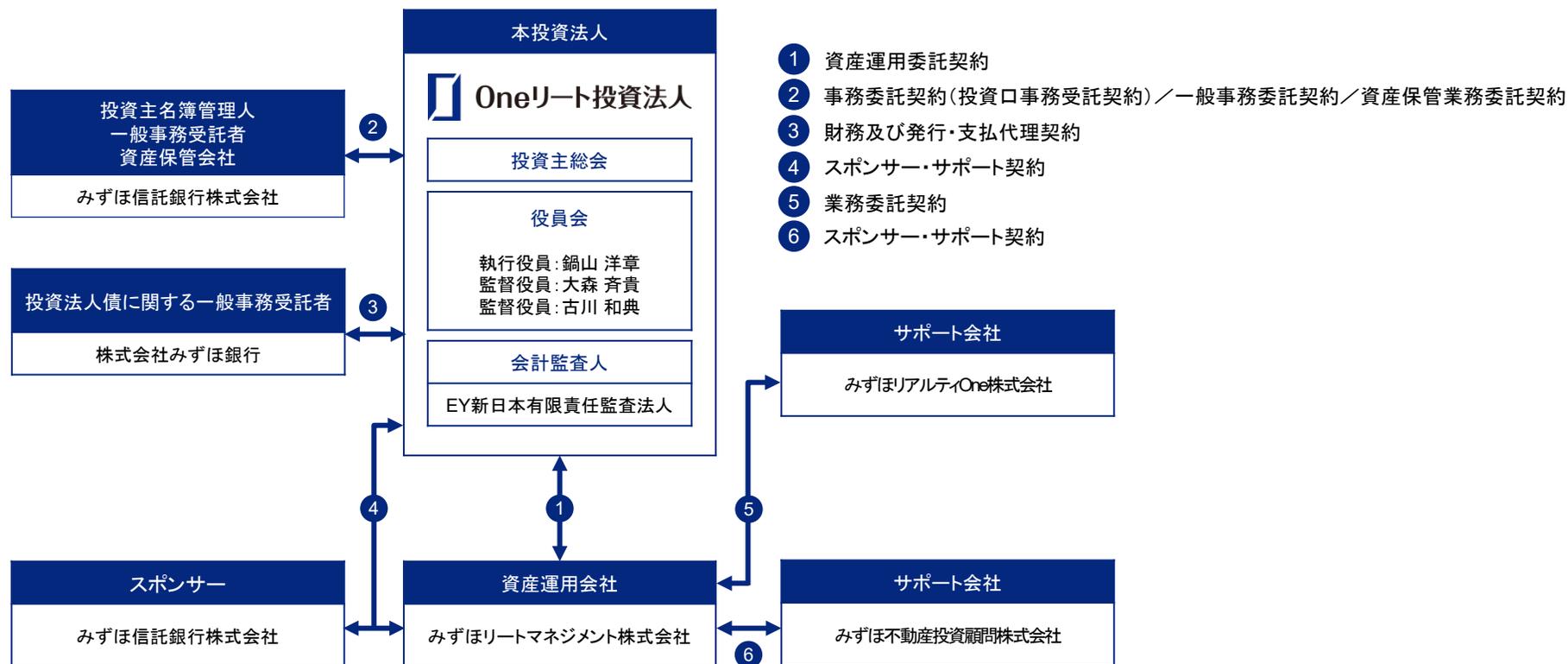
概要

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

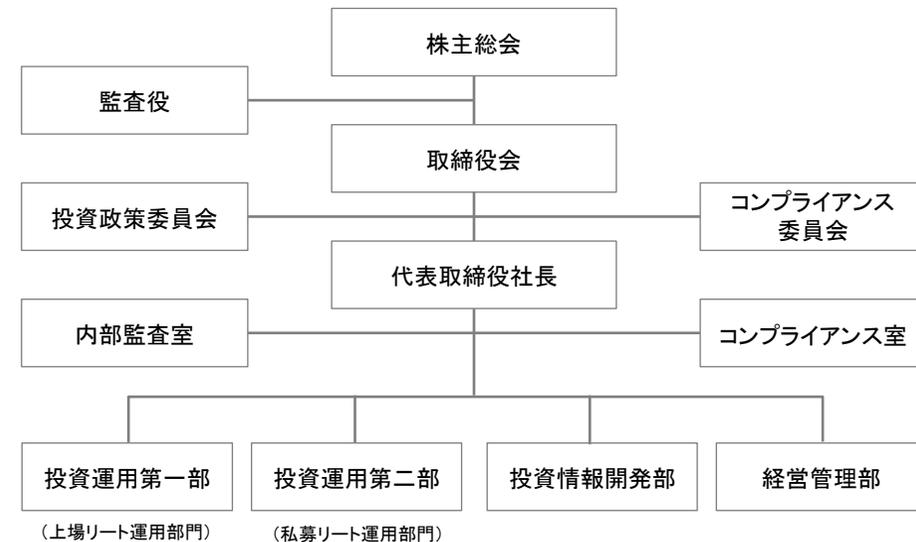




概要

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
役職員数	41人(2025年3月31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