



Oneリート投資法人

(証券コード：3290)



肥後橋センタービル



D'sVARIE神田ビル

「ダイワ」-REITキャラバン東京」 ご説明資料

「みずほ信託銀行をスポンサーとするOneリート投資法人のご紹介」

2022年9月26日 (月)

(資産運用会社)



みずほリートマネジメント



ONEST西五反田スクエア



東京パークサイドビル

本日のポイント	2
リーートの仕組み	3
リーートと事業会社との違い	4

1 Oneリーートの概要

Oneリーートの概要	6
スポンサーによるサポート	7
ポートフォリオの状況	8
ポートフォリオマップ	9
ポートフォリオ一覧	10
主要な物件	11

2 運用状況及び成長戦略

運用ハイライト	13
1口当たり分配金について	14
投資口価格の推移と予想分配金利回り	15
東京都心部のオフィスビル市況について	16
ポートフォリオ運用状況	17
外部成長に関する取組み	21
財務に関する状況	23
ESGに関する取組み	24
終わりに・・・本日のおさらい	26
注記集	27

3 ご参考資料

みずほリアルティOneグループについて	29
ポートフォリオ構築方針	31
ESGに関する取組み	32
貸借対照表	36
損益計算書	37
投資法人の概要	38
資産運用会社の概要	39
ディスクレーマー	40

Oneリート投資法人（以下「Oneリート」といいます。）は、みずほ信託銀行をスポンサーとし、東京経済圏^(注1)の中規模のオフィスビルを中心に投資するリートです

POINT 1

リートとは、オフィスビルなどの賃貸不動産より得られる賃料収入等から生じた利益を分配（配当）する不動産会社

POINT 2

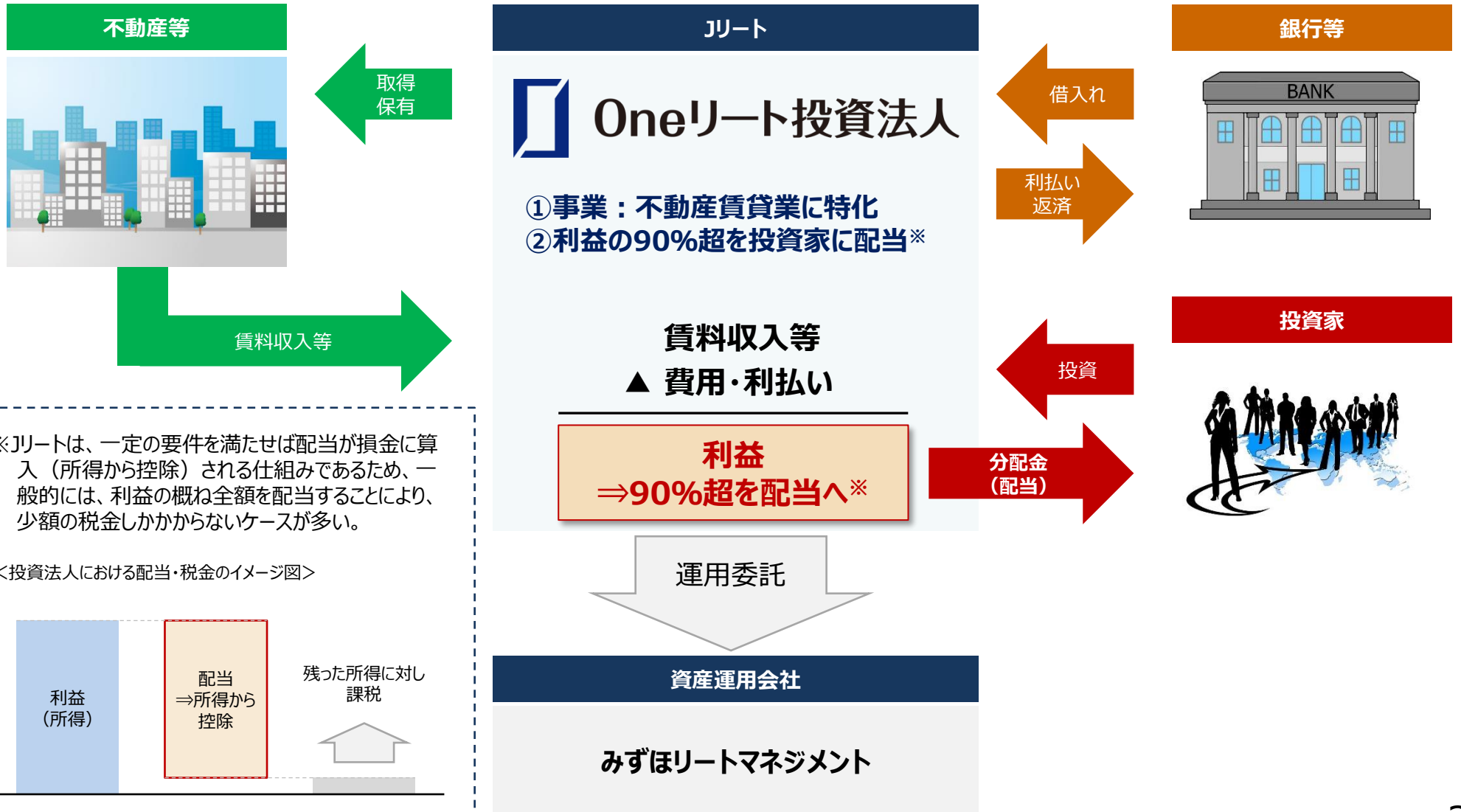
Oneリートの特徴：

- ① **東京経済圏**・地方の大都市圏に立地する**中規模のオフィスビル**を中心に投資
- ② スポンサーの**みずほ信託銀行**のサポートを活用し持続的な成長を目指す

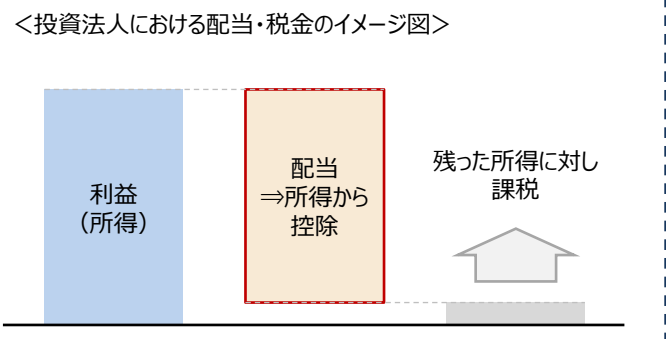
POINT 3

オフィスビル市況全般では厳しい環境にあるものの、様々な施策や運営の工夫などにより、Oneリートの足許の運用状況・投資口価格は堅調に推移

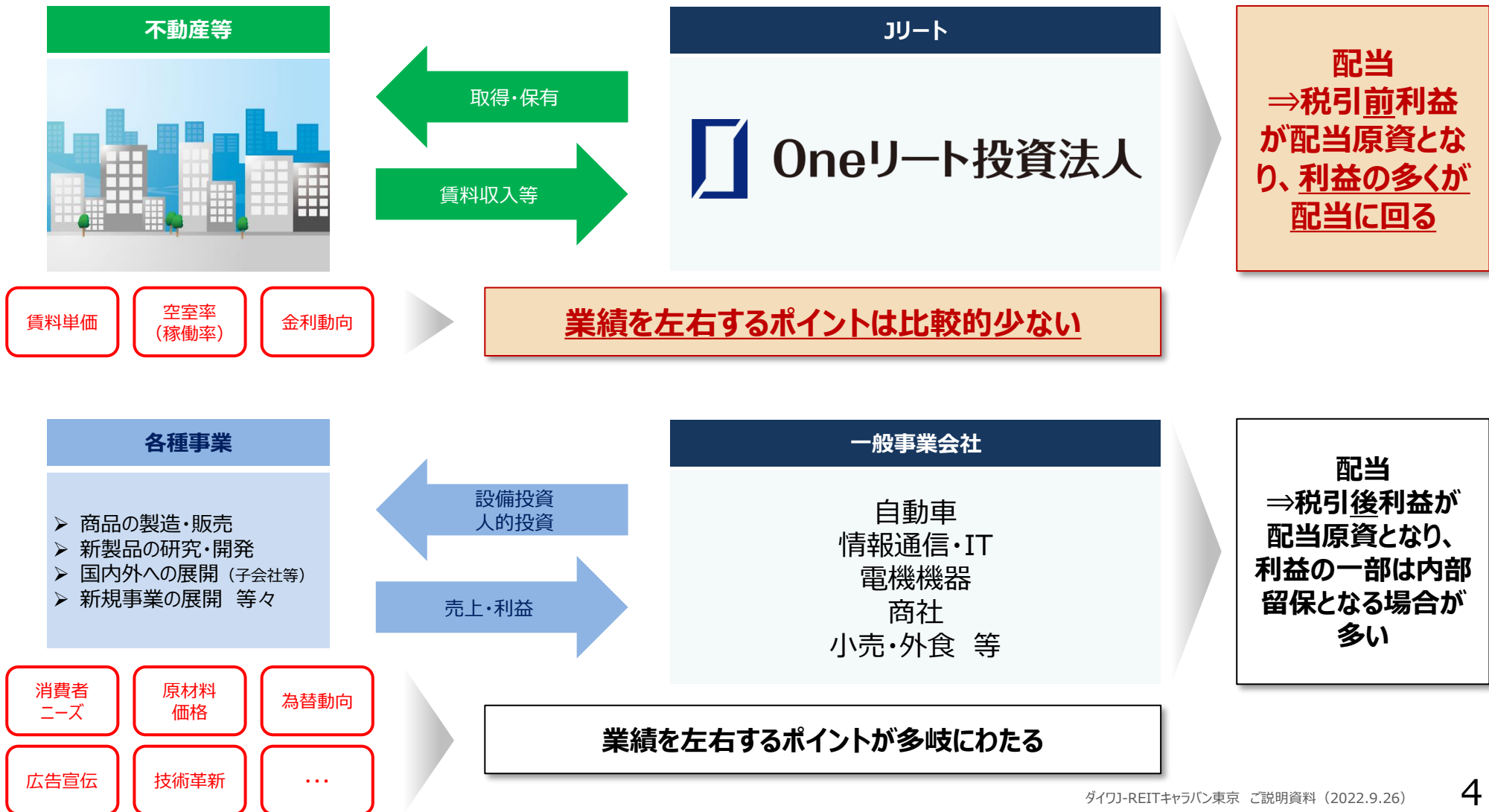
■ Jリートとは、投資家の皆さまから集めた資金及び銀行等からの借入金をもとに、オフィスビル等の不動産を購入し、その賃料収入等から各種経費等を差し引いた利益を配当する不動産会社



※Jリートは、一定の要件を満たせば配当が損金に算入（所得から控除）される仕組みであるため、一般的には、利益の概ね全額を配当することにより、少額の税金しかかからないケースが多い。



- 不動産賃貸業に特化しているリートは、事業構造がシンプルであるため、一般事業会社に比べて事業内容が分かりやすい
- 一般事業会社は、「税引後」利益が配当原資となるが、リートは「税引前」利益が配当原資となる



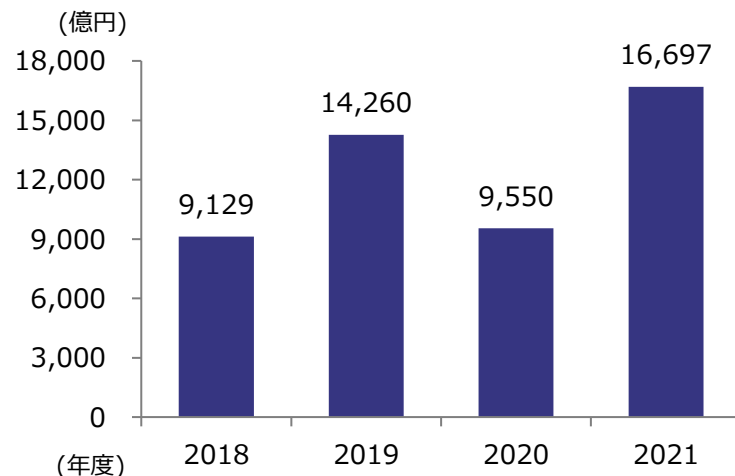


1 Oneリートの概要



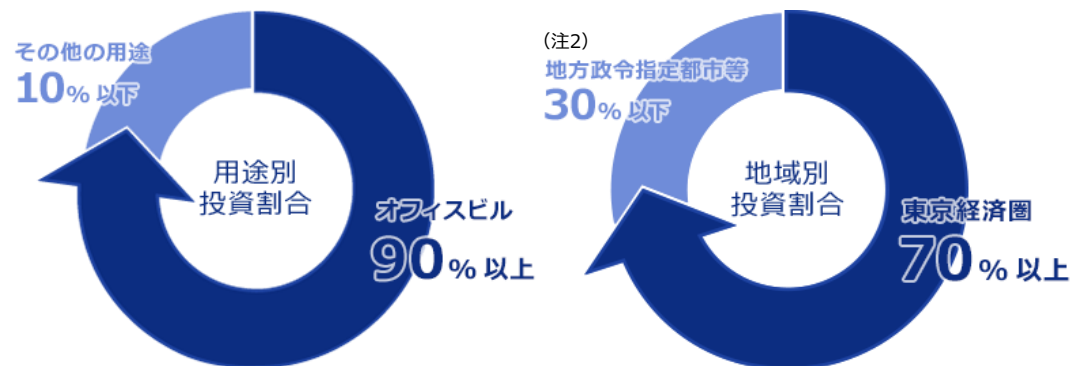
名称	Oneリート投資法人	
証券コード	3290	
上場日	2013年10月9日	
スポンサー	みずほ信託銀行株式会社 (2015年12月～)	
資産運用会社	みずほリートマネジメント株式会社	
決算期	2月・8月	⇒ 分配金(配当)支払月: 5月・11月

みずほ信託銀行の不動産仲介業務における売買取扱高



投資方針

- 東京経済圏・地方の大都市圏に立地する中規模のオフィスビルを中心に投資



基本戦略

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



東京パークサイドビル
(東京都江東区)



ONEST元代々木スクエア
(東京都渋谷区)

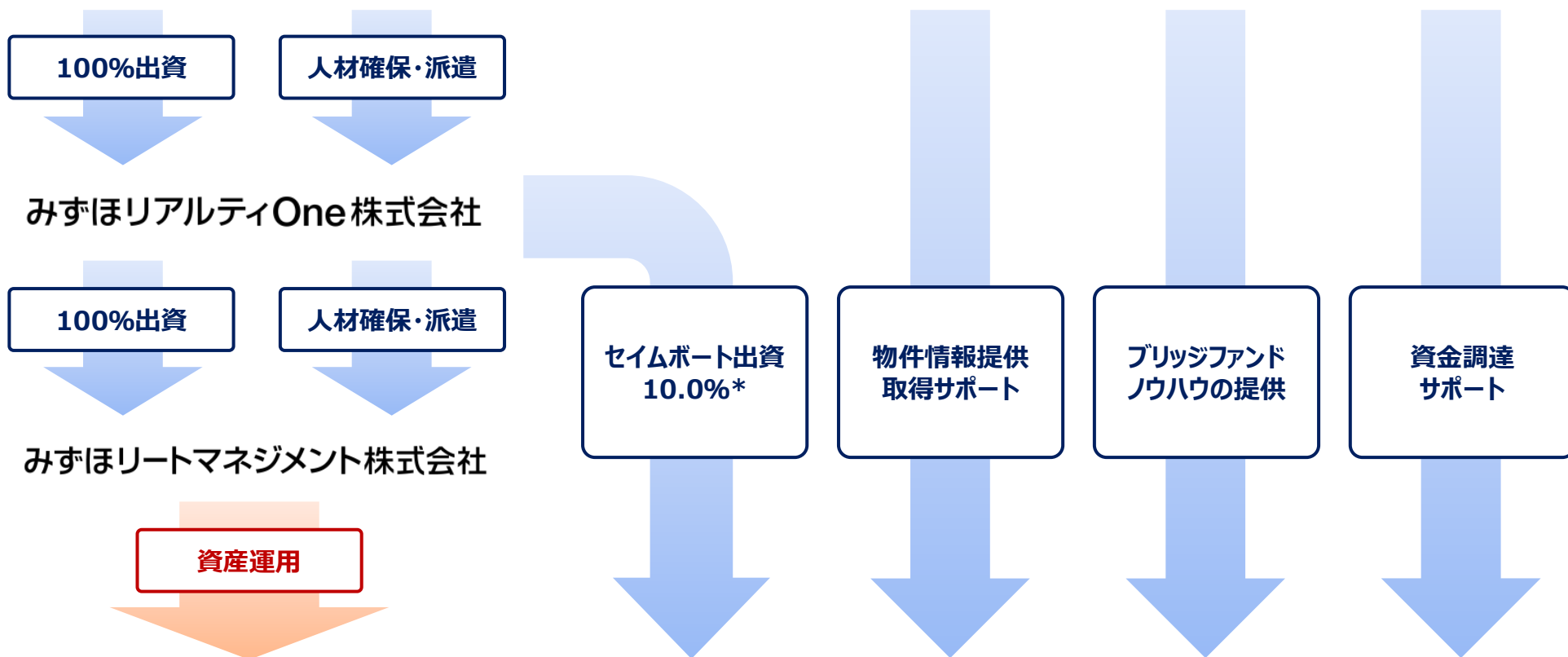


ONEST横浜西口ビル
(神奈川県横浜市)



肥後橋センタービル
(大阪府大阪市)

みずほ信託銀行



Oneリート投資法人

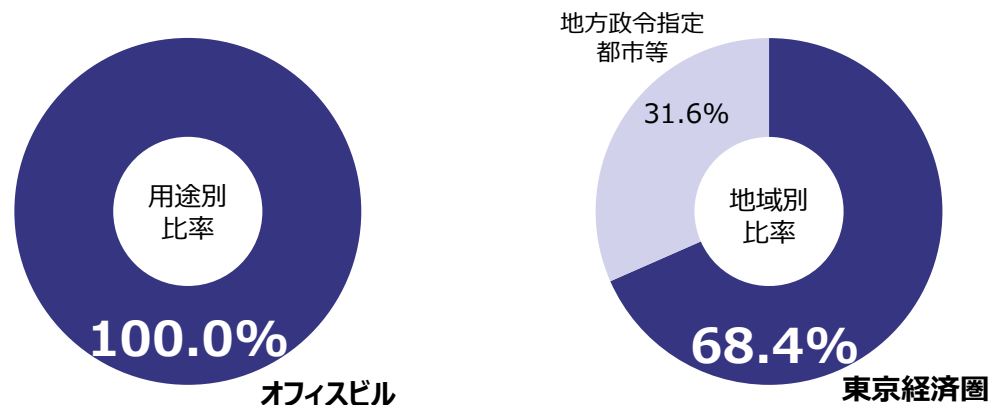
*セიმボート出資はみずほ信託銀行の100%子会社であるみずほリアルティOne株式会社を通じて行っています。また、出資比率は本セミナーの開催日現在の比率です。

- 東京経済圏、中規模のオフィスビルを中心とするポートフォリオ（物件数：31物件、資産規模：1,199億円）
- 物件の入替えや公募増資を通じた新たな物件の取得を通じて、より安定的なポートフォリオを構築

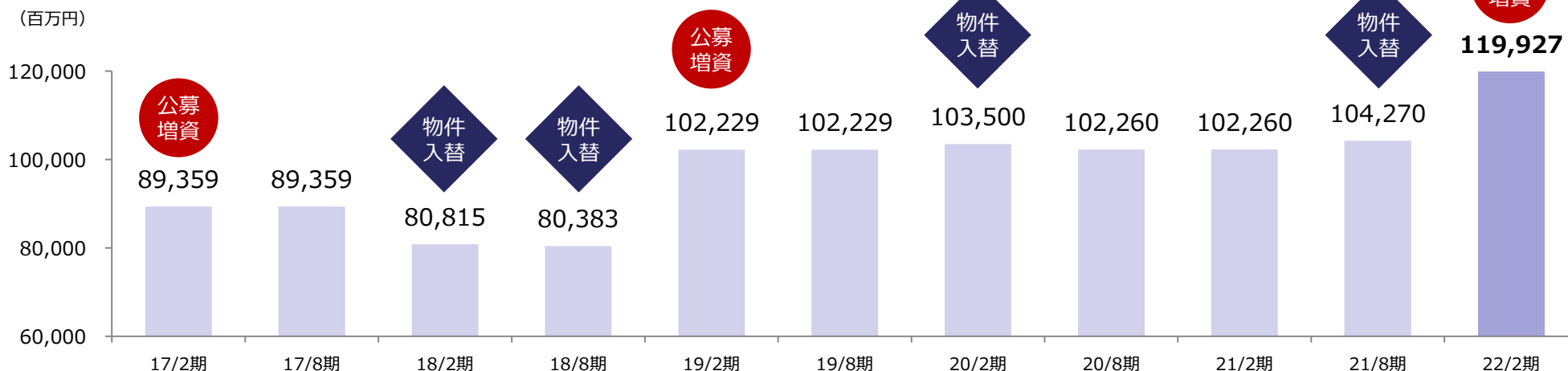
ポートフォリオの概要

資産規模 (取得価格合計)	1,199億円 ^(注3)	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; color: red; text-align: center;"> <1物件平均> 38.7億円 </div>
物件数	31物件 ^(注3)	
期中平均稼働率 (22/2期実績)	98.2%	

投資比率



資産規模の推移（各期末時点）

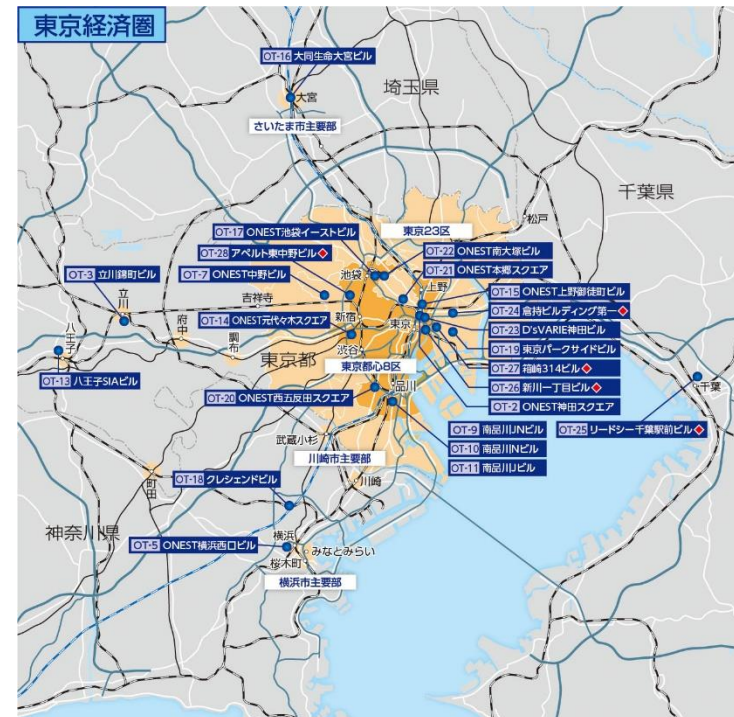




重点投資対象エリア

重点度	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。



(百万円)

用途・地域	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定 評価額 (注4)	含み益 (注5)	稼働率 (注6)
オフィスビル	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	6.1%	9,120	2,769	100.0%
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.7%	4,170	1,040	84.6%
	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.6%	3,880	804	100.0%
	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.4%	3,430	593	100.0%
	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	1.8%	2,214	75	100.0%
	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	1.9%	2,460	317	100.0%
	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	1.7%	2,460	545	100.0%
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6%	867	180	100.0%
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.3%	8,950	1,428	100.0%
	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.3%	2,960	191	100.0%
	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.5%	3,250	130	100.0%
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8%	2,370	148	100.0%
	クレシエンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.1%	2,550	-6	100.0%
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.7%	11,300	670	100.0%
	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.8%	5,110	371	100.0%
	ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.5%	5,440	-32	100.0%
	ONEST南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.3%	3,950	25	100.0%
	D'sVARIE神田ビル	東京都千代田区	2,100	1.8%	2,140	3	100.0%
	倉持ビルディング第一	東京都墨田区	3,951	3.3%	4,450	458	88.4%
	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.7%	4,610	124	100.0%
新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.8%	2,130	60	85.2%	
箱崎314ビル	東京都中央区	1,771	1.5%	1,820	85	100.0%	
アペルト東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4%	1,780	50	100.0%	
地方政令指定都市等	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.8%	6,340	2,167	97.6%
	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.1%	4,090	249	100.0%
	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.0%	3,580	1,310	100.0%
	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.0%	1,320	285	100.0%
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.0%	5,460	630	99.2%
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.9%	12,000	1,372	99.6%
	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.4%	10,400	976	100.0%
大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.4%	1,760	35	94.0%	
合計・平均			119,927	100.0%	136,361	17,064	98.8%

OT-2 ONEST神田スクエア



所在地	東京都千代田区神田紺屋町17番
最寄駅	JR「神田」駅 徒歩4分
建築時期	2007年4月
階数	地上10階建
取得価格	7,350百万円
賃貸可能面積 (注7)	5,259.46㎡
稼働率 (注7)	100.0%
物件特性	JR「神田」駅からほど近い「神田紺屋町」エリアに所在するオフィスビル。当該エリアは中小規模のオフィスビルが建ち並ぶ業務集積エリア。周辺のビルと比較して築年が新しく、また、建物スペックが高いビルです。

00-6 大博多ビル



所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目20番1号
最寄駅	地下鉄空港線「祇園」駅 徒歩1分
建築時期	1975年8月
階数	地下3階付14階建
取得価格	10,650百万円
賃貸可能面積 (注7)	15,458.26㎡
稼働率 (注7)	99.6%
物件特性	福岡市内でも有数のオフィス賃貸需要の旺盛な博多駅前エリアに立地するオフィスビル。JR「博多」駅から本物件の前まで地下通路でアクセス可能であるなど交通利便性にも優れています。



2 運用状況及び成長戦略



**1口当たり分配金
投資口価格 (株価)**

- 17/2期に5,000円台であった1口当たり分配金は、その後の各種施策の効果もあり、足許では電気料金の高騰などの影響を受けるものの23/2期は6,600円の予想
- Oneリートは高稼働の維持など着実な運用実績を重ね、過去5年半強の投資口価格は東証REIT指数対比で堅調に推移

**保有物件の運用状況
(内部成長)**

- ✓ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、テナント退去などの影響は生じたものの、稼働率重視の運営方針が奏功し、高い稼働率を保って推移
- ✓ 賃料アップの見込める先には賃料増額交渉を行い、賃料収入の増加に努める

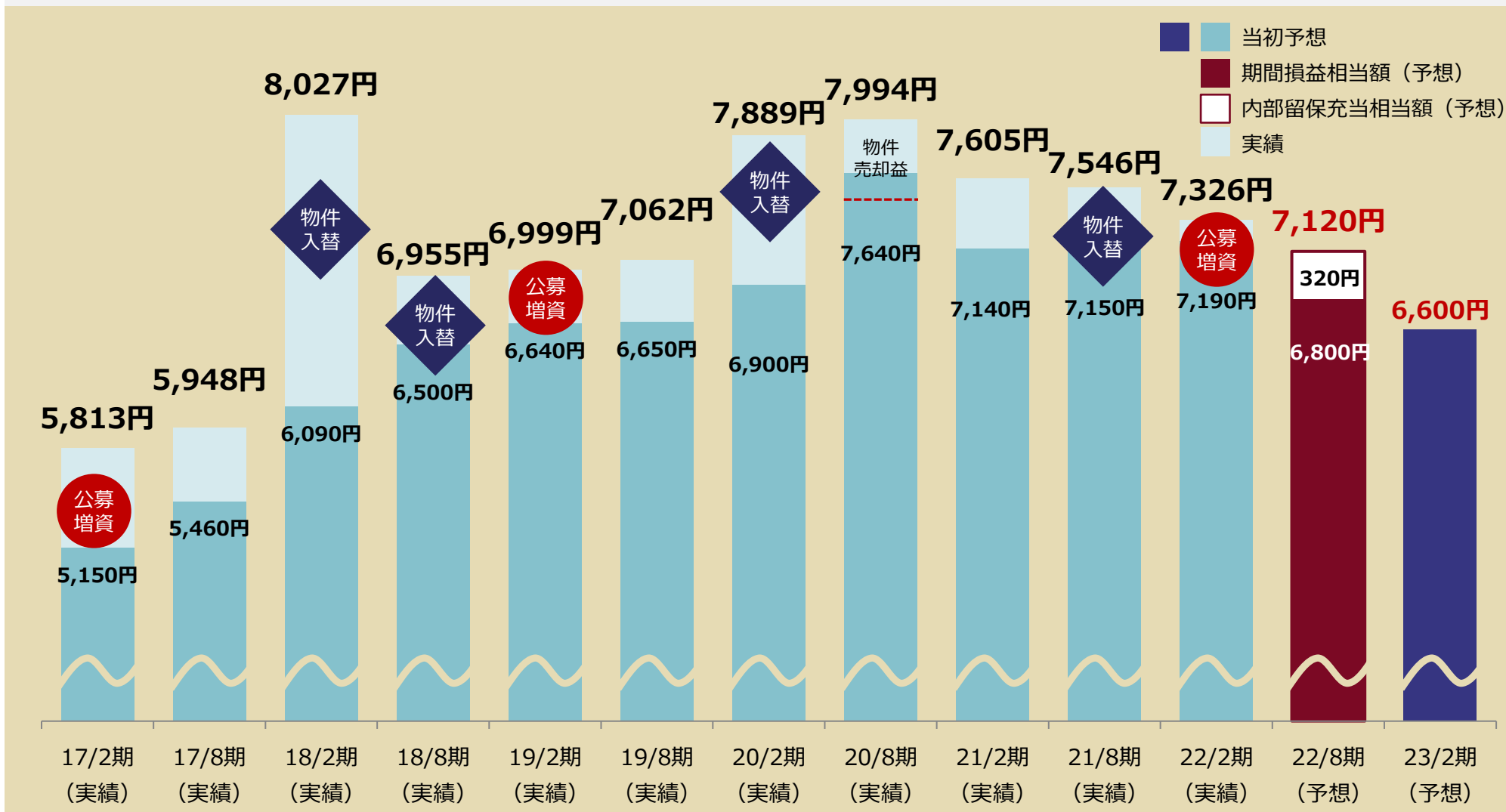
**新規物件の取得・
保有物件の売却等
(外部成長)**

- ✓ 継続的な物件の取得及び入替えを通じて、ポートフォリオの質的向上を図りつつ資産規模の拡大を目指す
- ✓ 2022年3月より、投資家層の拡大と投資口の流動性向上が期待されるグローバルインデックスへの組入れを実現

**借入金
(財務)**

- ✓ スポンサー (みずほ信託銀行) のサポートにより、盤石な財務運営が継続
- ✓ 2022年9月、Oneリートとして初となるグリーンローンによる資金調達を実施

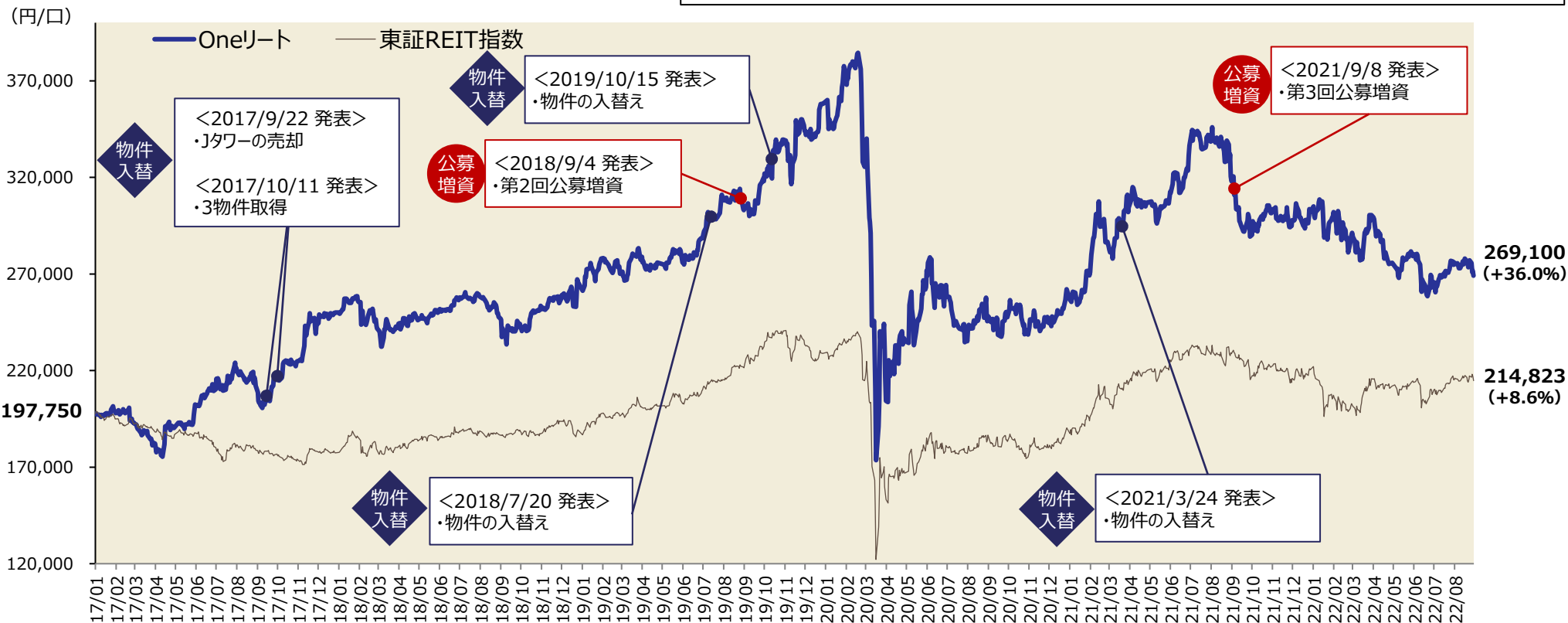
- これまで物件入替や新規物件取得を伴う公募増資等の様々な施策により、1口当たり分配金の成長を実現
- 足許では電気料金の高騰やリーシング関連費用等の影響により分配金は減少する見通しであるが、各種施策を講じ分配金の維持向上を目指す



投資口価格の推移 (2017/1/4~2022/9/1, 終値ベース)

【下記チャートについて】

2017年1月4日から2022年9月1日までの終値の推移を記載しています。東証REIT指数は、2017年1月4日終値 (1853.57ポイント) をOneリーートの同日の終値197,750円 (1:2分割を考慮後) に換算し、Oneリーートの投資口価格 (終値) の推移との相対パフォーマンスを比較しています。



予想分配金利回り (注3)

4.91%

6,600円 (23/2期予想) × 2 = 13,200円

269,100

円 (2022年 9月 **1** 日終値)

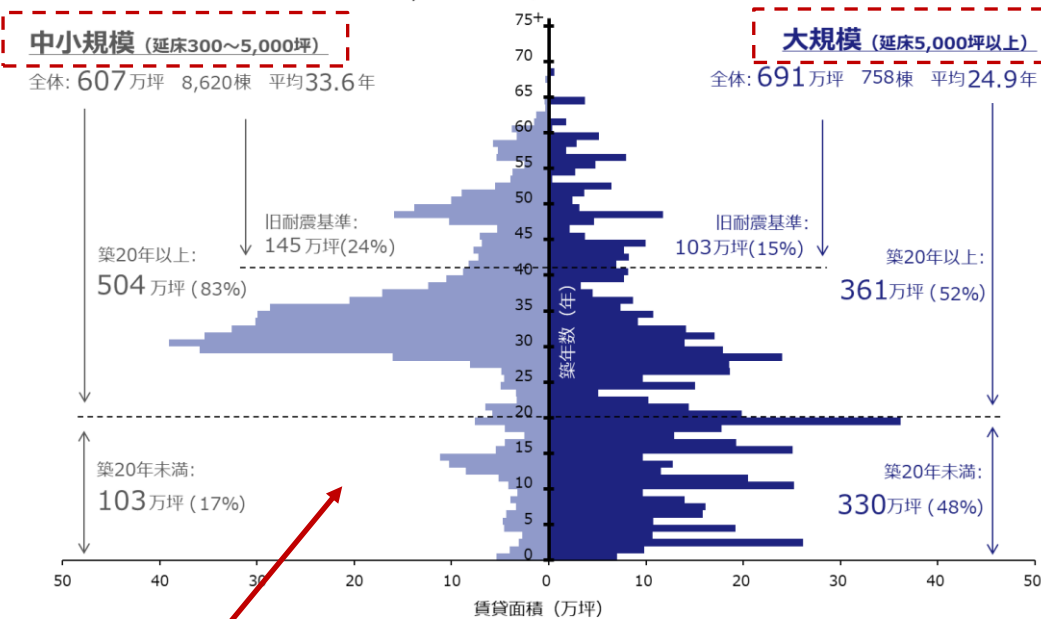
リート全銘柄の加重平均分配金利回り (2022/9/1終値ベース)

3.63%

- 近年の新築オフィスビルの供給は、大規模ビル（Aクラスビル^(注4)）が中心で、中規模ビル（Bクラスビル^(注5)）・Cクラスビル^(注6)の供給は限定的
- 新築の供給が多いAクラスビルの賃料水準は、Bクラスビル・Cクラスビルの水準を大きく上回る価格帯にあるため、テナント層は異なる

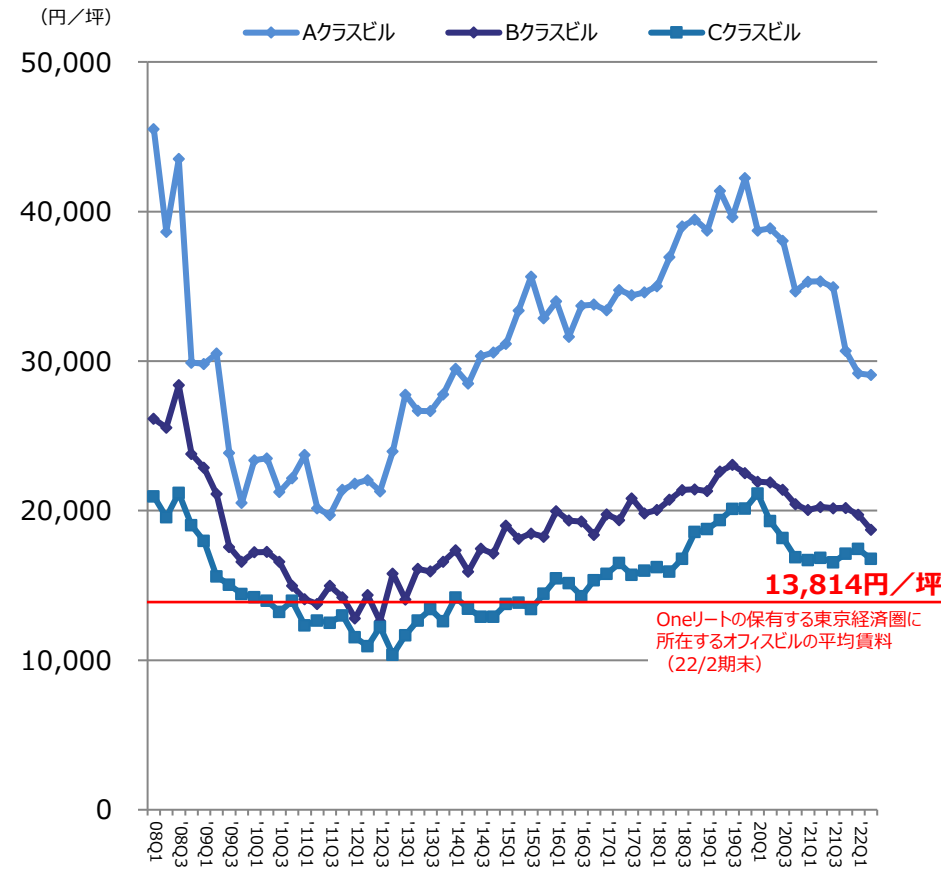
■ 東京23区のオフィスピラミッド（賃貸面積ベース）

東京23区 1,298万坪 9,378棟 平均築年数32.9年



近年の中小規模ビルの供給は限定的

■ 東京都心部*におけるクラス（規模）別賃料単価推移（四半期毎）



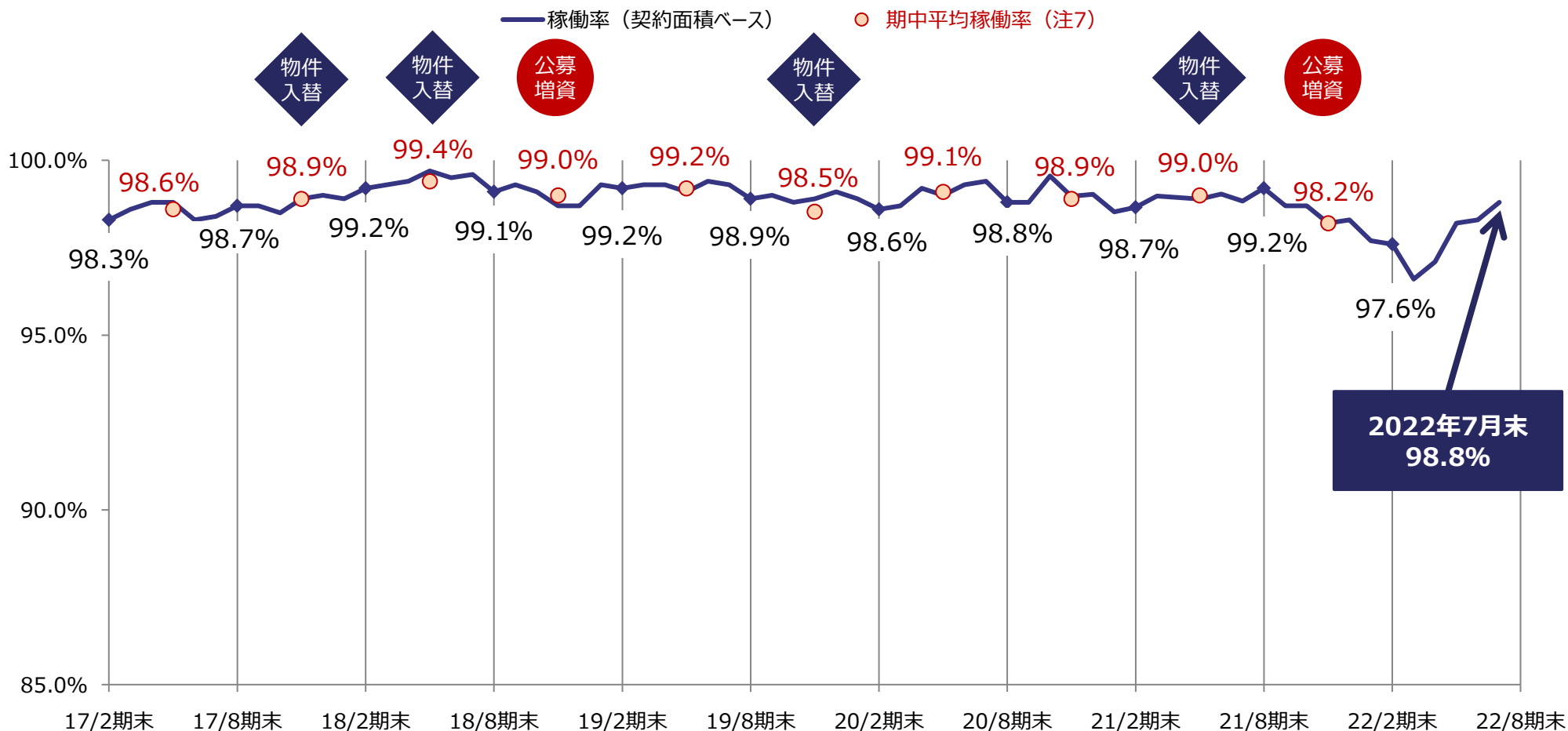
【出所】「オフィスピラミッド2022」（株式会社ガイマックス不動産総合研究所）に基づき本資産運用会社が作成

【出所】三幸エステート株式会社と株式会社ニッセイ基礎研究所の共同作成による「オフィスレント・インデックス2022年第2四半期」に基づき本資産運用会社が作成

*本グラフにおける「東京都心部」とは、都心5区主要オフィス街及び周辺区のオフィス集積地域（「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」）をいいます。

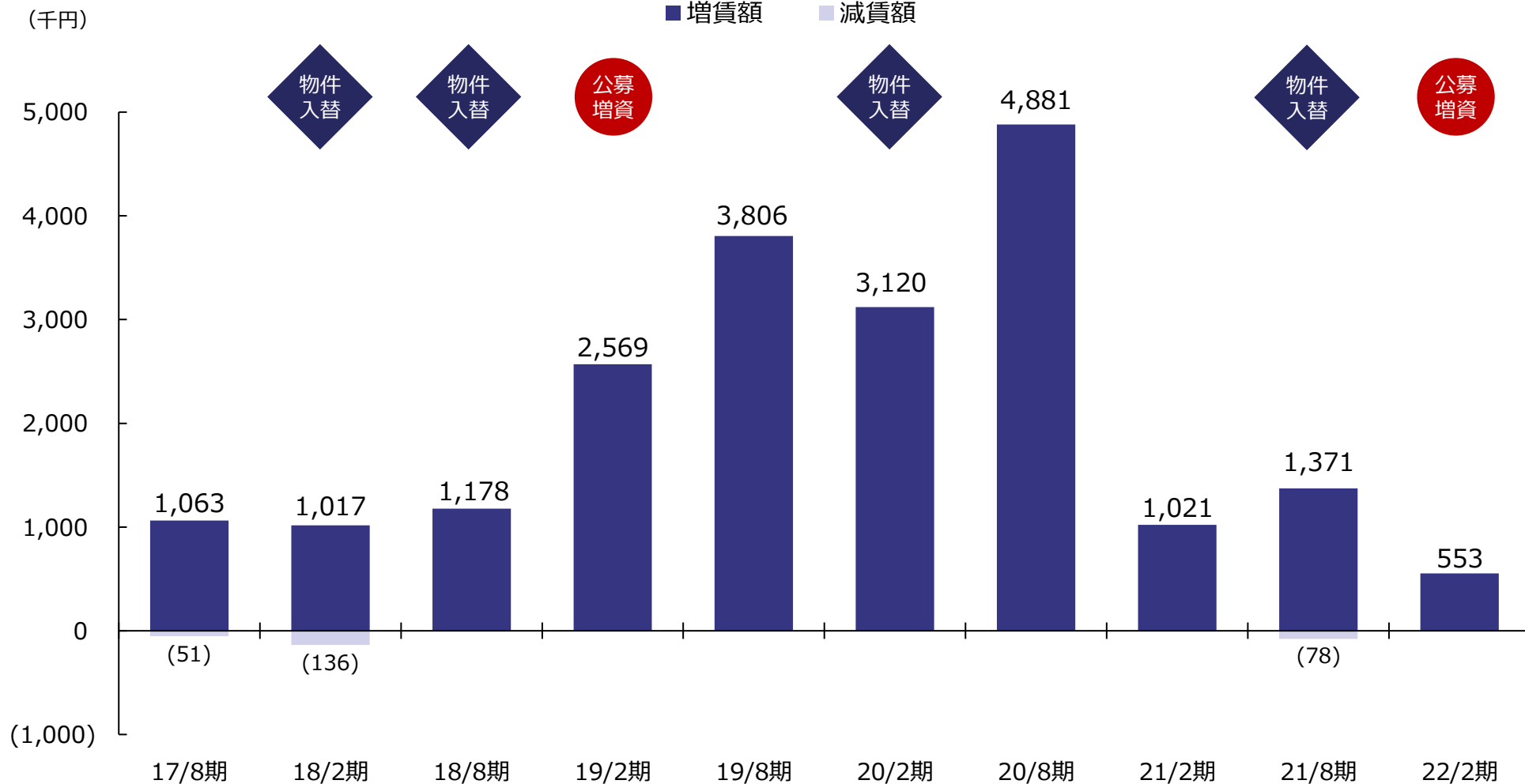
■ これまでの物件入替を通じてテナント集中度の高かった物件を売却したことや、オフィス市況の環境変化を捉え稼働重視の運営方針に切り替えたことなどもあり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大後も高い稼働率を保つ

■ ポートフォリオ稼働率の推移



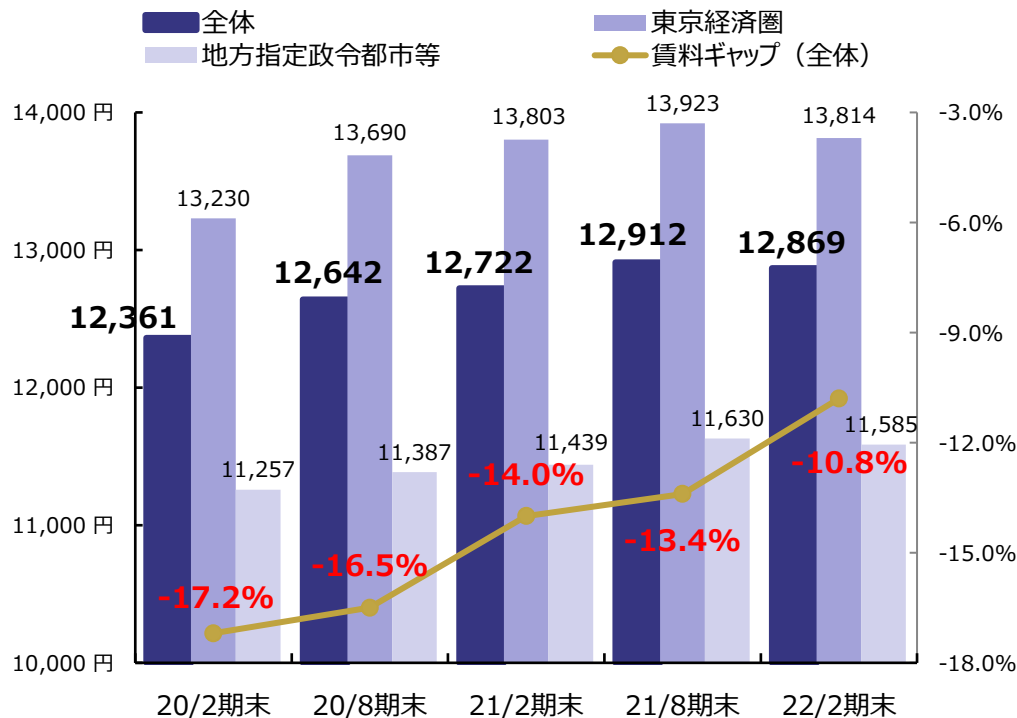
■ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、オフィス市況は後退局面を迎えるも、賃料の増額交渉を継続し収入増加を図る

■ 改定賃料の変動額 (月額賃料ベース)

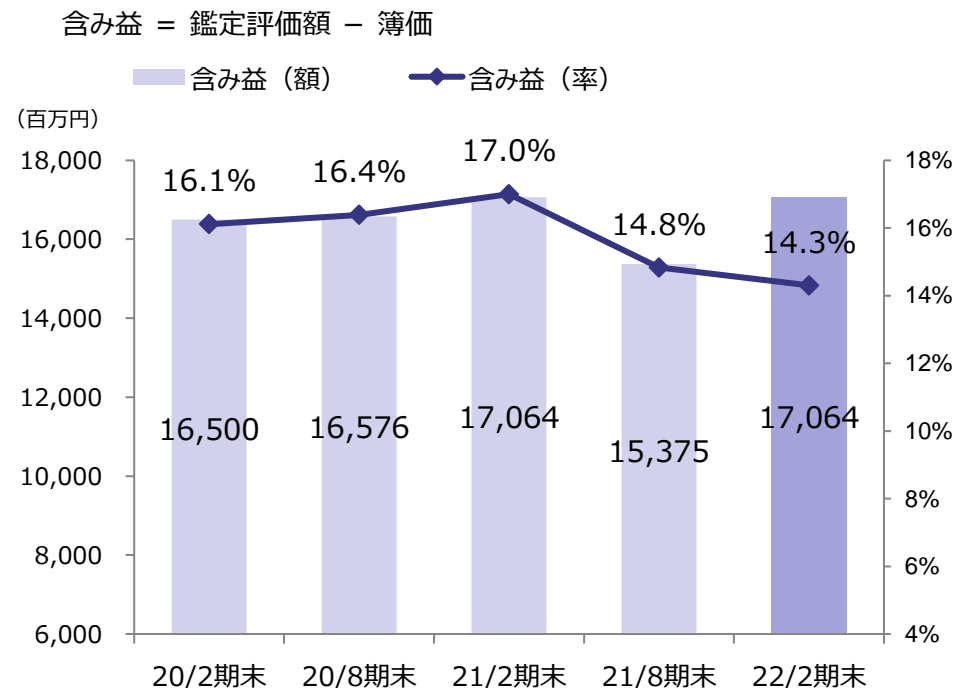


- 市場賃料の伸びは頭打ちとなるが、22/2期末においても10%超の賃料ギャップ[°](注8) (契約賃料 < マーケット賃料) が存在
- ポートフォリオの含み益は22/2期末で170億円超あり、ポートフォリオの質的強化の際に含み益の活用も検討

平均賃料及び賃料ギャップの推移



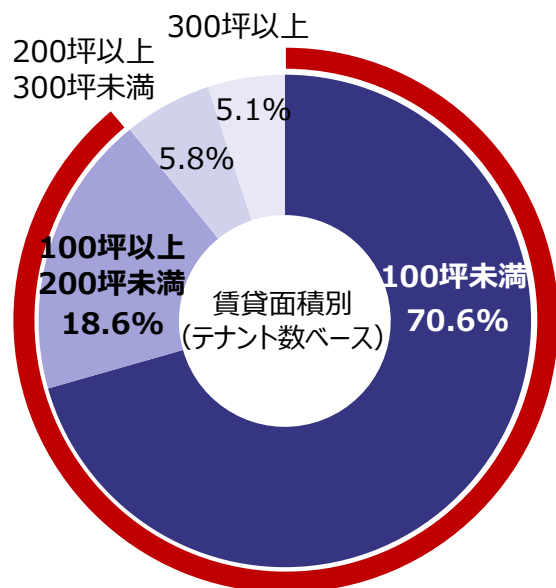
ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移



■ 1テナント当たりの平均賃貸面積：約91坪、200坪未満のテナント割合：89.2%、上位10テナントの比率：11.0%と分散度の高いポートフォリオを構築

■ 賃貸面積別テナント分布状況 (注9) (22/2期末)

テナント数	平均賃貸面積
554件	約91坪/テナント



200坪未満の割合
89.2%

■ 上位10テナントの状況 (22/2期末)

	テナント名	賃貸面積 (坪) (注10)	総賃貸可能面積に占める割合 (注11)	入居物件名
1	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	1.8%	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	(非開示) (注12) 業種：情報システム関連	587.14	1.1%	東京パークサイドビル
4	日本オフィス・システム株式会社	587.14	1.1%	東京パークサイドビル
6	マクセル株式会社	532.49	1.0%	ONEST元代々木スクエア
7	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
8	一般財団法人西日本産業衛生会	484.11	0.9%	大博多ビル
9	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
10	東芝ライテック株式会社	459.62	0.9%	南品川JNビル
上位10テナント合計		5,722.81	11.0%	

- 2022年2月28日付で退去
- 当該区画は2022年5月21日付で埋め戻しが完了し、2022年7月末時点で東京パークサイドビルは満室稼働

■ 継続的な物件の取得及び入替えにより、ポートフォリオの質的向上を図りながら資産規模を拡大

		17/2期	18/2期	18/8期	19/2期	20/2期	21/8期	22/2期	合計
取得物件	第1回公募増資	 ONEST上野御徒町ビル	資産入替え 大博多ビル	資産入替え クレシントビル (2018年9月3日取得)	第2回公募増資 東京パークサイドビル	資産入替え ONEST西五反田スクエア	資産入替え ONEST本郷スクエア	第3回公募増資 倉持ビルディング第一	19物件 842億円 (注13)
		 ONEST元代々木スクエア	 大同生命大宮ビル	 肥後橋センタービル	 ONEST南大塚ビル	 D'sVARIE神田ビル	 新川一丁目ビル	 箱崎314ビル	
売却物件			 Jタワー	 新潟東堀通駐車場ビル		 CP10ビル	 MY厚木ビル (2020年3月3日売却)	 36山京ビル	7物件 386億円 (注13)
						 湯島ファーストジェネシスビル	 fab南大沢		
ポートフォリオの指標	資産規模 (取得価格ベース)	743億円	+456億円					1,199億円	
	NOI利回り (注14)	4.99%	+0.41%					5.40%	
	上位10テナント比率 (注15)	29.3%	▲18.3%					11.0%	
	駅徒歩 (注16)	7.3分	▲2.9分					4.4分	

17/2期中に取得した3物件を除く指標

- 監査済み英文報告書の開示を行い、2022年3月よりグローバル・インデックス への組入れが実現
- 優先交渉権保有物件を活用し、ポートフォリオの安定性向上に資する新規物件の取得を継続

FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesへの組入れ

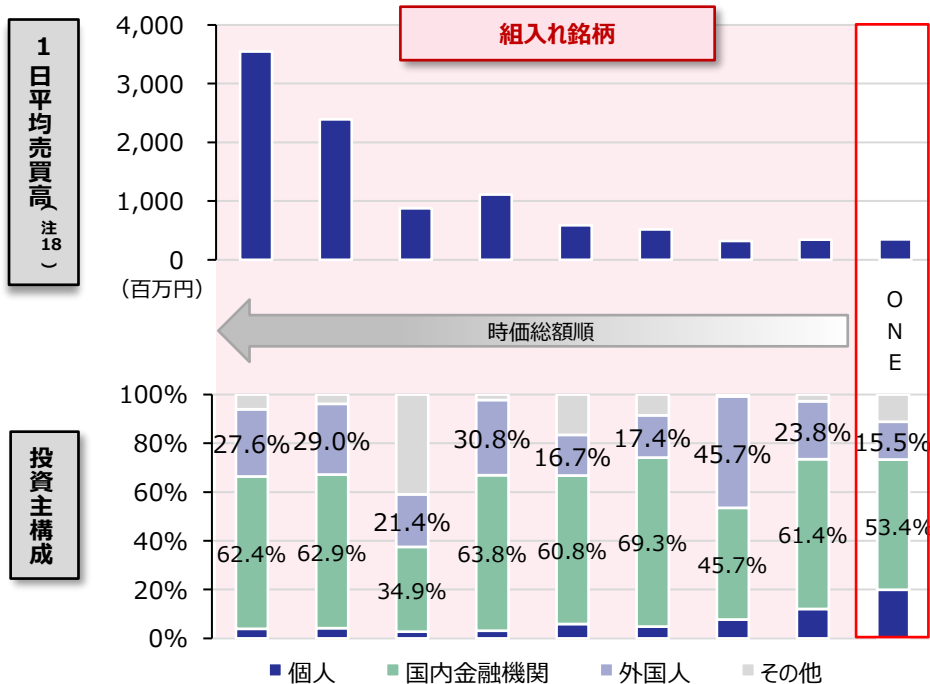
FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesの概要

- FTSE Russell社が欧州不動産協会 (EPRA) 及び全米不動産投資信託協会 (Nareit) の協力により算出しているグローバル・インデックスであり、国内外の多くの機関投資家が国際不動産投資におけるベンチマークとして採用

組入れにより期待される効果

- 国際不動産投資におけるベンチマークに組入れられることで、投資家層の拡大と投資口の流動性向上が期待される

【オフィス型リート (注17) における各指標比較】



優先交渉権保有物件



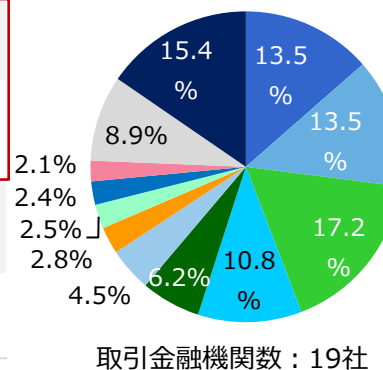
物件名称	神楽坂プラザビル
所在地	東京都新宿区神楽坂
最寄駅	東京メトロ東西線他・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅徒歩約4分
賃貸可能面積	2,819.49㎡
最低購入価格	優先交渉権取得先の内部収益率 (IRR) が所定の数値以上になると合理的に認められる購入価格
購入可能期間	2020年9月1日～2024年12月24日

■ みずほ信託銀行及びみずほ銀行を中心とする盤石なレンダーフォーメーションを構成

有利子負債サマリー (22/9リファイナンス後)

有利子負債残高	平均金利	固定金利比率	外部格付 【JCR】
61,574百万円	0.638%	91.9%	シングルA+ (安定的)
LTV (※) (総資産有利子負債比率)	借入余力 (※) (LTV = 50%まで)	平均 残存年数	平均調達年数
47.2%	約74億円	3.68年	5.65年

有利子負債の構成状況 (22/9リファイナンス後)



	残高 (百万円)	シェア (%)
みずほ信託銀行	8,341	13.5
みずほ銀行	8,292	13.5
三井住友銀行	10,570	17.2
新生銀行	6,650	10.8
りそな銀行	3,820	6.2
あおぞら銀行	2,800	4.5
福岡銀行	1,730	2.8
西日本シティ銀行	1,550	2.5
横浜銀行	1,500	2.4
三十三銀行	1,320	2.1
京都銀行	1,150	1.9
日本生命保険	1,000	1.6
第一生命保険	800	1.3
中国銀行	600	1.0
第四北越銀行	500	0.8
七十七銀行	400	0.6
千葉銀行	400	0.6
肥後銀行	400	0.6
静岡銀行	250	0.4
投資法人債	9,500	15.4
合計	61,574	100.0

(※) 2022年2月期末時点のLTV及び借入余力を記載しています。

2022年9月のリファイナンス (グリーンローン含む) の概要

2022年9月期限の借入金 (注19)

【変動金利】	
・2年 3,000百万円 0.38000%	
【固定金利】	
・4.9年 6,000百万円 0.62750%	
【合計／平均】	
・3.9年 9,000百万円 0.54500%	

リファイナンスによる調達 (注19)

【変動金利】	
・1年 1,000百万円 0.26364%	
・3年 2,000百万円 0.41364% (グリーンローン)	
【固定金利】	
・5年 6,000百万円 0.79750% (グリーンローン)	
【合計／平均】	
・4.1年 9,000百万円 0.65288%	

2022年5月2日付でシングルAからシングルA+に向上

■ **みずほリアルティOneグループの重要課題（マテリアリティ）の特定及びKPIの設定**

- ・ みずほリアルティOneグループの持続的な成長実現に向け、グループとして取り組む重要課題（マテリアリティ）を特定し、各課題に対するKPIを設定
- ・ 重要課題（マテリアリティ）及びKPI等の詳細については、次頁を参照

■ **国際イニシアティブ**

TCFD提言（注20）への賛同



- ・ みずほリアルティOne株式会社において、2022年4月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明し、「TCFDコンソーシアム」に加入

責任投資原則（PRI）（注21）への署名

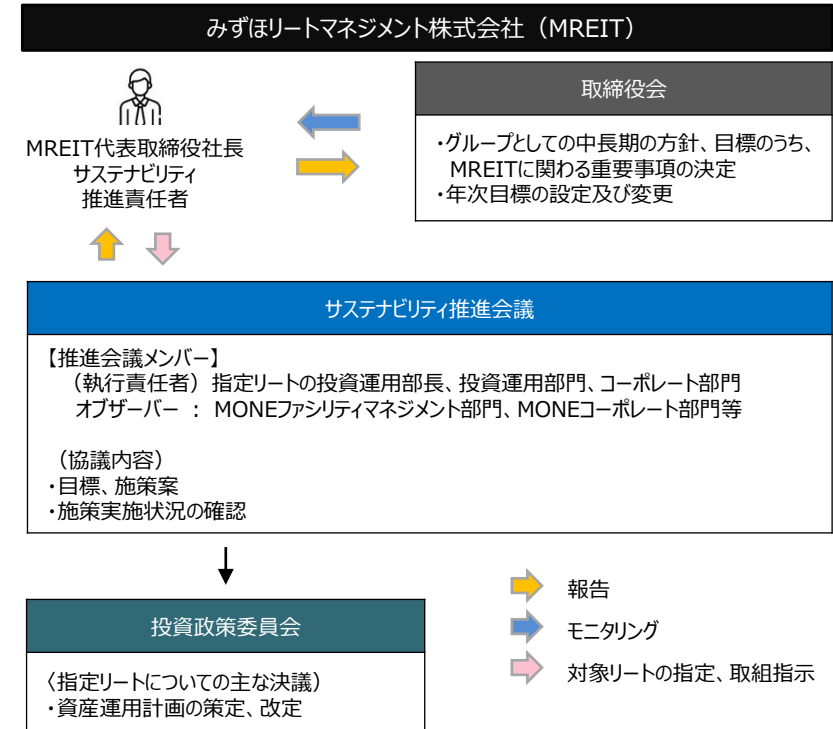
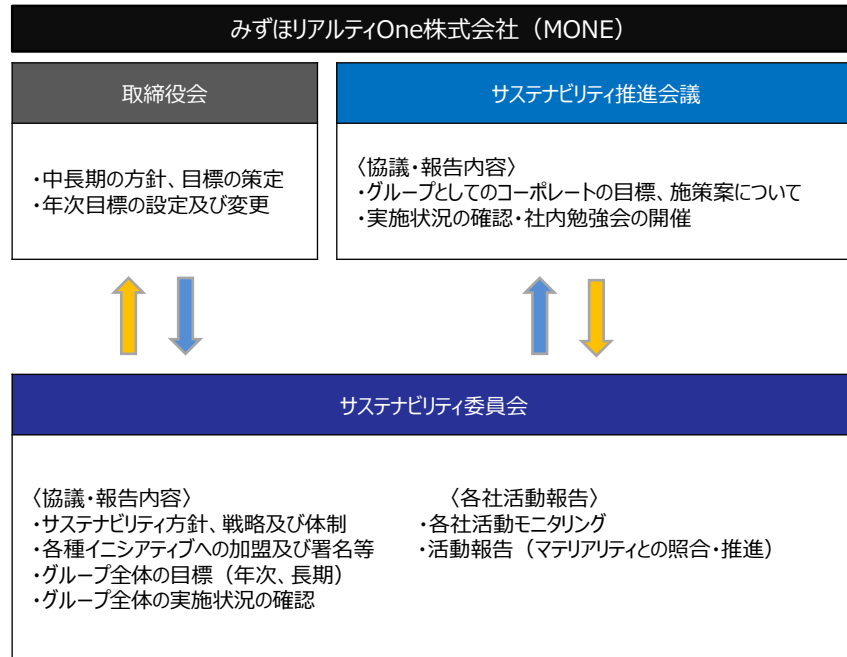
Signatory of:



- ・ みずほリアルティOne株式会社において、PRIの基本的な考え方に賛同し、2022年4月にPRIへの署名を実施

■ **サステナビリティ推進体制**

- ・ みずほリアルティOneグループでは、サステナビリティ推進体制を構築



マテリアリティ及び具体的目標・主なKPI

E 環境	気候変動への対応	
	具体的目標	①脱炭素社会の実現 ②強固な事業基盤構築
	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> 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） シナリオ分析および開示（2022年度）（単年度）
	サステナブルなエネルギー利用の推進	
	具体的目標	①再生可能エネルギーの活用 ②創エネルギー技術・設備の導入
S 社会	ポートフォリオのグリーン化	
	具体的目標	①各種グリーンビル認証の取得の推進
	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> 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）
持続的成長を担う人材の育成・能力開発		
S 社会	具体的目標	①一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） ②公正な人事評価制度の拡充 ③従業員エンゲージメントの向上 ④従業員の健康と快適性の向上
	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> マネジメント研修：年1回以上実施（各年度） キャリアアップ研修：年1回以上実施（各年度） 資格取得・維持支援件数（実績値）（各年度） 業績評価制度による評価：年1回（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（2025年度）
	ダイバーシティ&インクルージョン	
	具体的目標	①多様な人材の活躍推進への取り組み ②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
主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> 女性管理職※比率：30%以上※1（2025年度） ※1 マネジメント職以上 障がい者雇用：法定雇用率以上（各年度） シニア（65歳以上）人材雇用：前年度数以上（各年度） 外国人雇用（機会があれば）：継続（各年度） 育休復職率：100%（各年度） 	

マテリアリティ及び具体的目標・主なKPI

S 社会	テナントへの安心・快適・健康の提供	
	具体的目標	①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 ②災害に対するリスクマネジメントの強化 ③テナントへ安心・快適・健康(Well-Being)な空間の提供
	主なKPI	MONEグループ運用不動産に対し <ul style="list-style-type: none"> 防災備品設置率：100%（2025年度） 防災マニュアル整備率：100%（2025年度） 避難場所揭示率：100%（2025年度） テナント満足度調査の実施 試行（2022年度）、2年で一巡体制確立（2025年度）
	長寿命な不動産ストックの創出	
	具体的目標	①既存建築物の再生と優良な不動産ストックの創出
主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> 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	
	具体的目標	①役職員のコンプライアンス意識と知識の向上 ②関係法令等や社内規程の遵守 ③PDCAサイクルを用いたガバナンス体制の高度化 ④ガバナンスに関する積極的な情報開示
	主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> 取締役会出席率（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	
具体的目標	①各種リスクに対する組織的な管理 ②各種リスクの極小化 ③事業継続管理（BCM）体制の強化④役職員の防災意識の向上 ⑤気候変動に関するシナリオ分析を踏まえた管理と対応	
主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> リスク管理実施回数：年1回（各年度） 取引先（PM等）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） 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） 	
ステークホルダーとの対話		
具体的目標	①ステークホルダーと双方向の対話を行う機会の創出 ②積極的な開示 ③ステークホルダーとの対話から得た情報・意見等を当社グループの経営や事業に活用	
主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> IR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 	

POINT 1

リートとは、オフィスビルなどの賃貸不動産より得られる賃料収入等から生じた利益を分配（配当）する不動産会社
一般事業会社に比べ事業内容がシンプルであり、税引前利益が配当原資となる

POINT 2

Oneリートの特徴：

- ① **東京経済圏**・地方の大都市圏に立地する**中規模のオフィスビル**を中心に投資
---中規模のオフィスビルは、大規模ビルに比べて供給が少なく、安定感がある
- ② スポンサーの**みずほ信託銀行**のサポートを活用し持続的な成長を目指す

POINT 3

オフィスビル市況全般では厳しい環境にあるものの、様々な施策や運営の工夫などにより、Oneリートの足許の運用状況・投資口価格は堅調に推移
グローバル・インデックスへの組入れやESGなど新たな取り組みも行い、投資主価値の向上を目指す

「本日のポイント」・ 1 「Oneリークの概要」における注記

- (注1) 「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。本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 「地方政令指定都市等」とは、地方政令指定都市（東京経済圏以外に所在する政令指定都市）及び地方中核都市（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）の総称です。本書の他の箇所においても同様です。
- (注3) 2022年9月26日時点の資産規模及び物件数を記載しています。
- (注4) 2022年2月末を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。本書の他の箇所においても同様です。
- (注5) 「含み益」とは、鑑定評価額と2022年2月期末における各物件の簿価との差額をいいます。
- (注6) 2022年7月末時点の稼働率を記載しています。また、「小計・平均」及び「合計・平均」欄はこれらの稼働率を加重平均した値を記載しています。
- (注7) 2022年7月末時点の賃貸可能面積及び稼働率を記載しています。

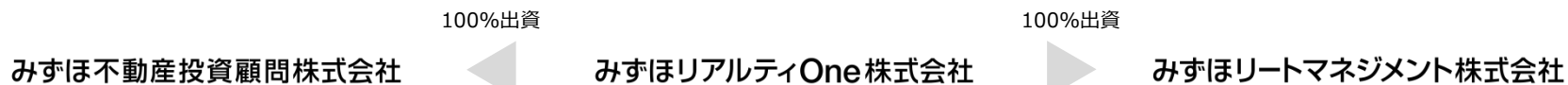
2 「運用状況及び成長戦略」における注記

- (注1) 2022年8月期及び2023年2月期の1口当たり分配金の予想は本セミナーの開催日現在のものであり、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、当該予想は分配金の額を保証するものではありません。本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 2017年3月1日（2017年8月初）を効力発生日として投資口1口につき2口の割合の投資口分割を行ったことから、2017年2月期の「1口当たり分配金」の額は当該分割調整後の数値を記載しています。
- (注3) 「予想分配金利回り」は、2022年9月1日時点の予想値を前提として算出しており、分配金の額を保証するものではありません。今後の運用状況により、収益、利益、分配金の額は変動する可能性があります。
- (注4) 「Aクラスビル」とは延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上、築年数15年以内のビルをいいます（大規模改修等による例外あり）。
- (注5) 「Bクラスビル」とは、1フロア面積200坪以上でAクラスビルに該当しないビルをいいます（築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む）。
- (注6) 「Cクラスビル」とは、1フロア面積100坪以上200坪未満のビルをいいます（築年数による制限なし）。
- (注7) 「期中平均稼働率（%）」＝各月末時点における総賃貸面積の合計÷各月末時点における総賃貸可能面積の合計により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注8) 各決算期末時点において、CBREが査定した各物件の新規成約見込みの事務所賃料単価（レンジで査定された場合はその中央値）をマーケット賃料とし、既存のオフィステナントの契約賃料に基づく月額賃料の合計値とマーケット賃料に基づく月額賃料の合計値との乖離率を「賃料ギャップ（%）」としています。算出した値（%）は小数第2位を四捨五入して表示しており、計算方法及び表示形式について、本書の他の箇所においても同様です。
- (注9) 賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するテナント数で各比率を算出しています。複数物件に入居しているテナントについては、名寄せをして1テナントとして算出しています。
- (注10) 「賃貸面積」は、2022年2月期末時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。
- (注11) 「総賃貸可能面積に占める割合」欄には、全ての保有資産の総賃貸可能面積の合計に対する各テナントの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
- (注12) 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13) 2017年2月期から2022年2月期における各取得物件の取得価格の合計又は各売却物件の取得価格の合計を記載しています。
- (注14) 「NOI利回り」欄には、2017年2月期については当該期におけるONEST上野御徒町ビル、ONEST元代々木スクエア及び名古屋伏見スクエアビル（以下「取得3物件」といいます。）を除く各保有資産から生じた賃貸NOI（不動産賃貸事業損益に減価償却費を加算した額）の合計額（実績値）を運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を、当該期における各保有資産の取得価格を保有日数で加重平均した額で除し、百分率で表し小数第3位を四捨五入して記載しています。また、2022年2月期については当該期における各保有資産から生じた賃貸NOI（不動産賃貸事業損益に減価償却費を加算した額）の合計額（実績値）を運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を、当該期における各保有資産の取得価格を保有日数で加重平均した額で除し、百分率で表し小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注15) 「上位10テナント比率」欄には、2017年2月期については取得3物件を除く保有資産の総賃貸可能面積に対する賃貸面積の上位10テナントへの賃貸面積の合計の割合を、2022年2月期については全ての保有資産の総賃貸可能面積に対する賃貸面積の上位10テナントへの賃貸面積の合計の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。なお、2017年2月期末時点及び2022年2月期末時点において、それぞれ有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている賃貸面積に基づき算出しています。また、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。
- (注16) 「駅徒歩」欄には、駅からの徒歩による所要時間を記載しており、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。なお、端数が生ずる場合には切り上げています。
- (注17) 「オフィス型リート」は、上場リークのうち、各リークの開示情報に基づき運用資産の90%以上（取得価格ベース）がオフィスビルである銘柄を選定しています。
- (注18) 「1日平均売買高」は、2021年9月1日から2022年2月28日の6ヶ月間における売買代金の1営業日当たりの平均金額をいいます。
- (注19) 記載されている利率については、「2022年9月期限の借入金」は借入金の返済時に適用されていた利率を、「リファイナンスによる調達」は借入時に適用された利率（変動金利）及び金利スワップによる金利の実質的な固定化後の利率（固定金利）をそれぞれ記載しています。
- (注20) 「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21) 「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。



3 ご参考資料





**みずほ不動産投資顧問株式会社
(MREM)**

**みずほリアルティOne株式会社
(MONE)**

**みずほリートマネジメント株式会社
(MREIT)**

主たる事業	国内外の投資家に対する不動産投資顧問事業
設立	2007年9月10日
資本金	1億円
代表者	代表取締役社長 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	71人 (2022年4月1日時点) (注)
加入団体	一般社団法人 日本投資顧問業協会
免許等	1. 金融商品取引業者登録 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業)「関東財務局長 (金商) 第1915号」

子会社の経営管理
2015年10月28日
1億円
代表取締役社長 今西 敏
東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー 16階
42人 (2022年4月1日時点) (注)

投資法人の資産運用
2005年7月1日
5千万円
代表取締役社長 鍋山 洋章
東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー 16階
36人 (2022年4月1日時点) (注)
一般社団法人 投資信託協会
1. 宅地建物取引業免許 「東京都知事 (4) 第84787号」 2. 金融商品取引業者登録 (投資運用業) 「関東財務局長 (金商) 第342号」 3. 国土交通大臣認可第46号 (取引一任代理等)

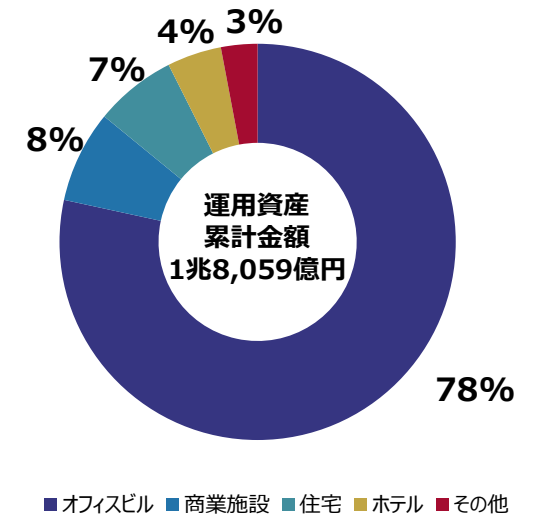
(注) 常勤監査役、契約社員、嘱託社員を含み、社外役員、派遣社員は含みません。また、みずほリアルティOneグループ会社間の兼職者を含みます。

■ 2002年の創業以来、資産規模1兆8,059億円超の不動産投資・ファンド運用実績を有する

沿革

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

ファンド組成・運用実績（累計）^(注2) ^(注3)



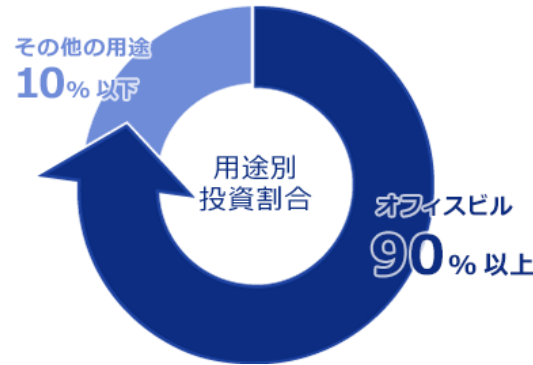
(注1) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

(注2) みずほリアルティOneグループ（2015年11月30日付で本投資法人のスポンサーを離脱した株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズを含みます。）における、2002年の創業以来2022年3月末日までにおけるみずほリアルティOneグループ以外の投資家から出資を受けたファンドの組成・運用実績を示しており、2022年3月末日時点の取得価格の累計金額より算出したものです。

(注3) 既に終了し出資持分の払戻しを完了しているファンドを含みます。

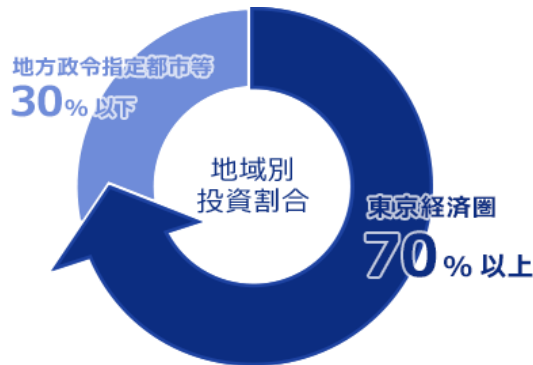
用途別投資割合 (注)

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。

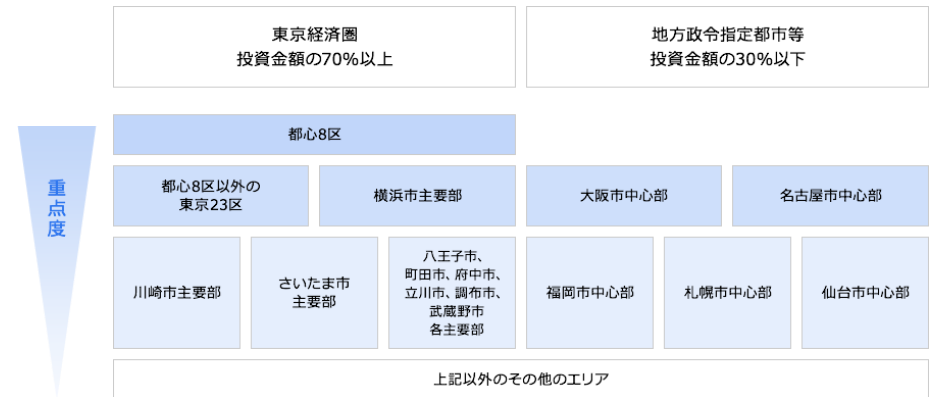


エリア別投資割合 (注)

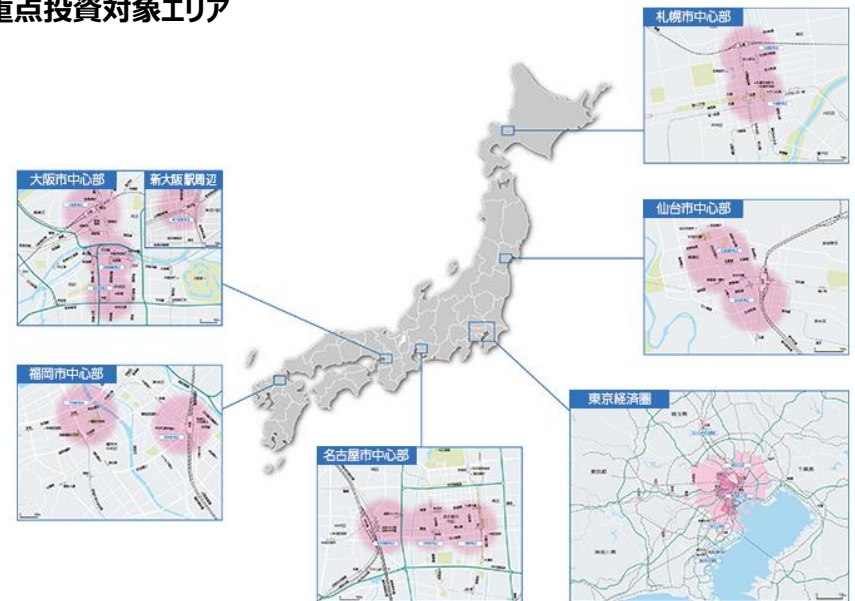
安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等を投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオを構築。



投資対象エリア



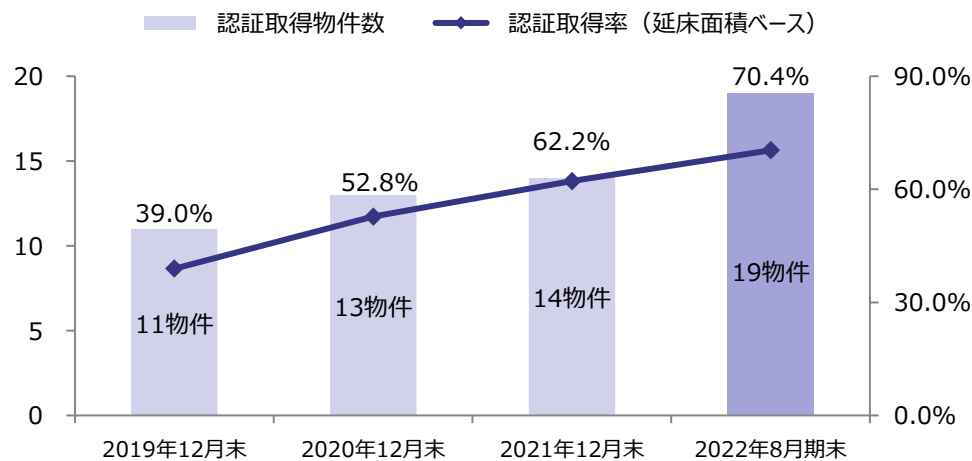
重点投資対象エリア



(注) 各投資割合は、取得価格ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性があります。

環境関連評価認証の取得

- 本投資法人では、環境への配慮を含めた保有物件の品質を示すため、CASBEE不動産、DBJ Green Building認証、BELS評価などの第三者機関が付与する認証の取得を進める
- 認証の取得物件数及びポートフォリオに占める取得率（延床面積ベース）は着実に増加し、2022年8月期末時点において、それぞれ19物件・70.4%まで取得が進む



(注) 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。

エネルギー関連消費量の削減に向けた取組み

- 空調設備の更新や照明のLED化、トイレのリニューアル工事などを通じて、CO2、水、エネルギーなどの消費量・排出量の削減を進める



空調設備の更新



照明のLED化



トイレのリニューアル工事

CASBEE不動産

取得年	物件名
2019	東京パークサイドビル
	ONEST神田スクエア
	クレシンドビル
	カラスマプラザ21ビル
2020	ONEST西五反田スクエア
	肥後橋センタービル
2018	倉持ビルディング第一
	新川一丁目ビル
	大同生命水戸ビル
	ONEST本郷スクエア
	ONEST南大塚ビル
	D'sVARIE 神田ビル

DBJ Green Building認証



取得年	物件名
2020	ONEST新大阪スクエア
	大博多ビル

BELS評価



取得年	物件名
2017	倉持ビルディング第一

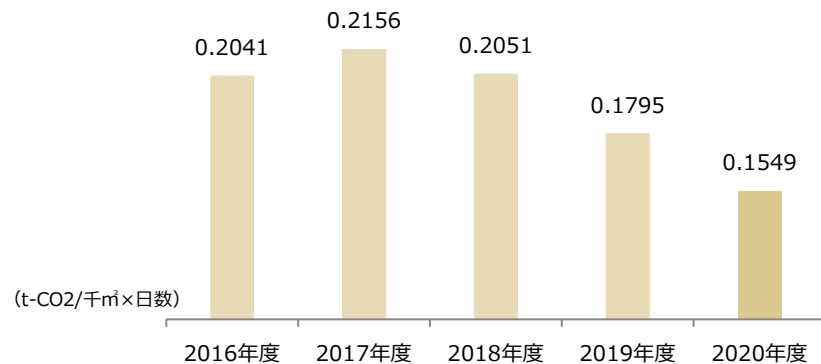
照明のLED化に関する進捗状況

	21/8期末	22/2期末
専有部	15.9%	21.3%
共有部	28.8%	29.8%
専有部・共有部合計	20.2%	24.0%

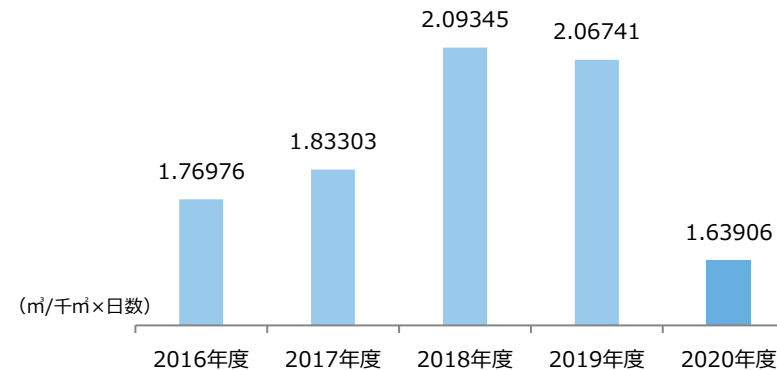
(注) 専有部の数値は賃貸可能面積ベース

環境パフォーマンス

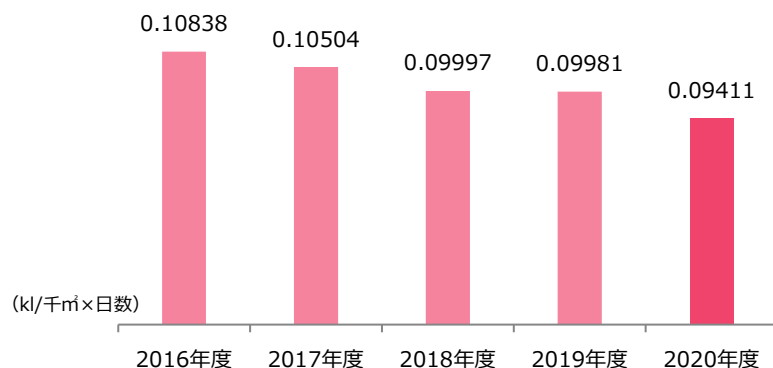
【CO2排出量原単位の推移】



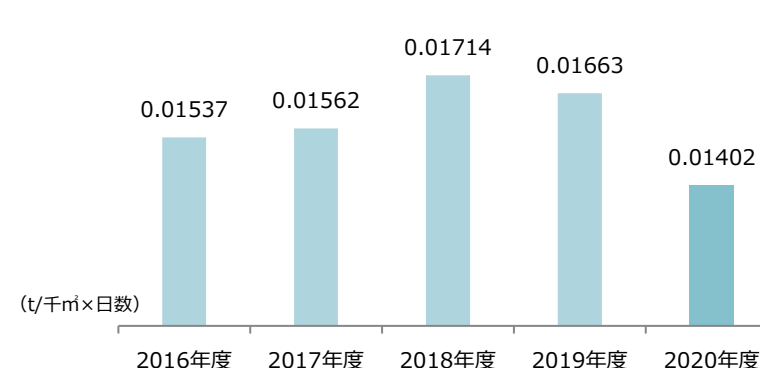
【水消費量原単位の推移】



【エネルギー消費量原単位の推移】



【廃棄物重量原単位の推移】



「事業者クラス分け評価制度」における「Sクラス（優良事業者）」の認定取得

- 経済産業省資源エネルギー庁が、事業者より提出された定期報告書等の内容を確認し、事業者をS（優良事業者）・A（一般事業者）等にクラス分けする評価制度
- 本投資法人は、4年連続で「5年間平均原単位を年1%以上低減」の目標を達成し、「Sクラス（優良事業者）」として認定され、経済産業省のウェブサイトにて公表されている

https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/enterprise/overview/institution/

- 運用資産においては、テナントに安心・快適・健康な空間を提供、またストックの高齢化が進むオフィスビル市場に長寿命で優良な不動産を創出
- 資産運用会社（みずほリアルティOneグループ）においては、人材の育成・能力開発に資する施策を実施するとともに多様な働き方を推進

運用資産に関する取組み

テナントへの安心・快適・健康の提供

【ONEST西五反田スクエア】

- 1階共用部スペースの活用方法を検討するにあたり、入居テナントへのヒアリングを実施。テナントの要望を踏まえてラウンジスペースを創出し、テナント満足度の向上に貢献



【東京パークサイドビル】

- 東京パークサイドビルでは、入居テナントの快適性を高める共用部の改修やレンタルサイクルの設置などを行い、2020年1月に「CASBEEスマートウェルネスオフィス」の認証を取得



長寿命な不動産ストックの創出

- ビル全体のグレード感や美観の向上等に寄与する適切なバリューアップ工事の実施やLED化の推進等により、築年数の経ったビルでも競争力を維持

(2022年7月期末時点)

	大博多ビル	肥後橋センタービル
築年数	46.8年	44.8年
稼働率	99.6%	100.0%

資産運用会社における取組み

持続的成長を担う人材の育成・能力開発

- 顧客への高付加価値の提供・運用の高度化のため、**会社負担による資格取得・維持及び外部講習会参加への支援制度**を設けており、みずほリアルティOneグループにおける主な有資格者数をウェブサイトにて開示
<https://www.mizuho-realtyone.co.jp/about/>
- 職員の成長と就労意欲の更なる向上を目指し、**職務能力行動（コンピテンシー）評価制度**を導入。各職員の知識・スキルや能力、行動の到達度合いを人事評価に反映
- マネジメント層を対象に**マネジメント研修**や**360度フィードバック**（外部機関によるツールを活用し、対象者の職務行動に対して周囲の役職員が多面的にフィードバックする制度）を実施し、マネジメントスキルの向上や役割に応じた自律的な意識・行動変革を促進
- 上司と部下による**1 on 1 ミーティング**を定期的に行い、相互理解の促進を図るとともに、対話を通じて部下のスキルアップ等をサポート

ダイバーシティ&インクルージョン

- 資産運用会社を含むみずほリアルティOneグループでは、**ABW** (Activity Based Working : 業務内容等に合わせて自由に働く場所や時間を選択する働き方)に資する以下の各種制度を採用し、役職員の働きやすい環境整備を進める

- ① **コアタイムのないフレックスタイム制度**
- ② **日数制限のないテレワーク制度**
- ③ **フリーアドレス制度**
- ④ **外部シェアオフィス利用制度** 等

- **育児介護休暇制度**や**契約保育園利用補助制度**を導入するなど、役職員の多様な背景にも対応し、積極的にワークライフバランスの向上に取り組む
- **人権研修**や**ハラスメント研修**等の研修を定期的に行い、役職員の人権やハラスメント等に対する理解の深化を図る

「投資主利益」との一致を図るための運用体制の追求

ガバナンスの強化に関する取組み

【コンプライアンス研修】

- 資産運用会社では法令遵守やコンプライアンス意識の向上等を目的に、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】

- 法律違反、不正、ルール違反、ハラスメント等のコンプライアンスに関する問題について、複数の窓口相談・報告を行うことが可能な内部通報制度（コンプライアンス・ホットライン）を設置。問題の早期発見と是正を図る

リスクマネジメントの推進に関する取組み

【リスク管理】

- リスク管理に関する各種規程類に基づき、「リスクモニタリング・シート」を活用して年1回リスク管理を実施。顕在的・潜在的リスクの洗い出し及び当該リスクに対する対応策を策定

【事業継続管理】

- 事業継続管理（BCM：Business Continuity Management）に関する各種規程類に基づき、毎年度ごとに事業継続管理の強化に資する施策を計画し取組みを推進

スポンサーによるセიმポート出資

- スポンサーであるみずほリアルティOne株式会社は、第3回POにおける売先指定（親引）を通じて4,320口の投資口を追加で取得。本投資法人への投資割合は従前の9.4%から10.0%（口数：26,850口）へと上昇

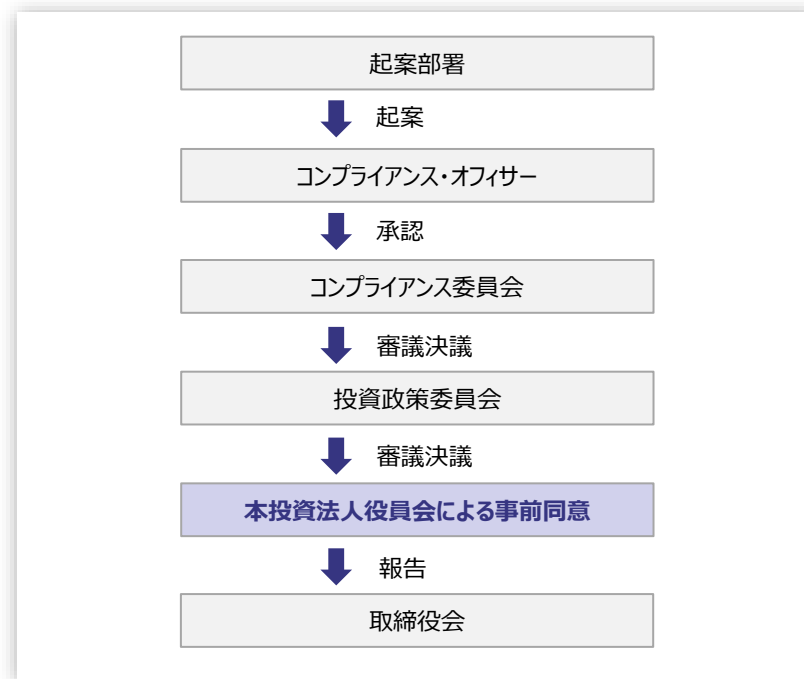
スポンサー（みずほリアルティOne株）保有口数・保有割合（注）

26,850口 10.0%

（注）本セミナーの開催日現在におけるスポンサーの保有口数及び保有割合を記載しています。

利益相反防止体制の整備

- 議案が利害関係者取引に該当する場合には、コンプライアンス委員会及び投資政策委員会の決議に加え、本投資法人の役員会の事前の同意を得ることとしている
- 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



(千円)

資産の部	2021年8月期 (第16期)	2022年2月期 (第17期)
現金及び預金	3,133,360	3,263,960
信託現金及び信託預金	6,367,301	6,957,579
営業未収入金	75,711	77,163
前払費用	157,776	194,062
未収還付法人税等	-	51
未収消費税等	-	319,110
その他	936	942
流動資産合計	9,735,086	10,812,870
有形固定資産		
建物	2,626,347	2,571,004
構築物	4,847	4,524
機械及び装置	1,357	2,074
工具、器具及び備品	2,392	2,110
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	22,736,317	26,013,921
信託構築物	21,129	20,236
信託機械及び装置	213,374	225,584
信託工具、器具及び備品	39,146	38,311
信託土地	70,970,623	83,357,166
信託建設仮勘定	9,457	13,237
有形固定資産合計	100,395,342	116,018,519
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	1,636	2,054
無形固定資産合計	3,279,973	3,280,391
投資その他の資産		
投資有価証券	38,548	17,664
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	307,965	359,683
繰延税金資産	11	17
投資その他の資産合計	356,824	387,665
固定資産合計	104,032,140	119,686,576
投資口交付費	-	22,515
投資法人債発行費	40,806	60,366
繰延資産合計	40,806	82,881
資産合計	113,808,033	130,582,328

負債の部	2021年8月期 (第16期)	2022年2月期 (第17期)
営業未払金	213,715	187,896
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	9,000,000
未払金	418,365	587,505
未払費用	3,830	5,650
未払法人税等	690	714
未払消費税等	109,898	42,304
前受金	667,174	740,917
その他	24,865	9,936
流動負債合計	7,438,539	10,574,924
投資法人債	6,500,000	9,500,000
長期借入金	41,174,000	43,074,000
預り敷金及び保証金	294,490	383,192
信託預り敷金及び保証金	5,244,559	5,727,539
固定負債合計	53,213,049	58,684,732
負債合計	60,651,589	69,259,656

純資産の部	2021年8月期 (第16期)	2022年2月期 (第17期)
出資総額	51,154,926	59,164,521
一時差異等調整引当額	△611,285	-
出資総額(純額)	50,543,640	59,164,521
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,612,802	2,158,150
剰余金合計	2,612,802	2,158,150
投資主資本合計	53,156,443	61,322,671
純資産合計	53,156,443	61,322,671
負債純資産合計	113,808,033	130,582,328

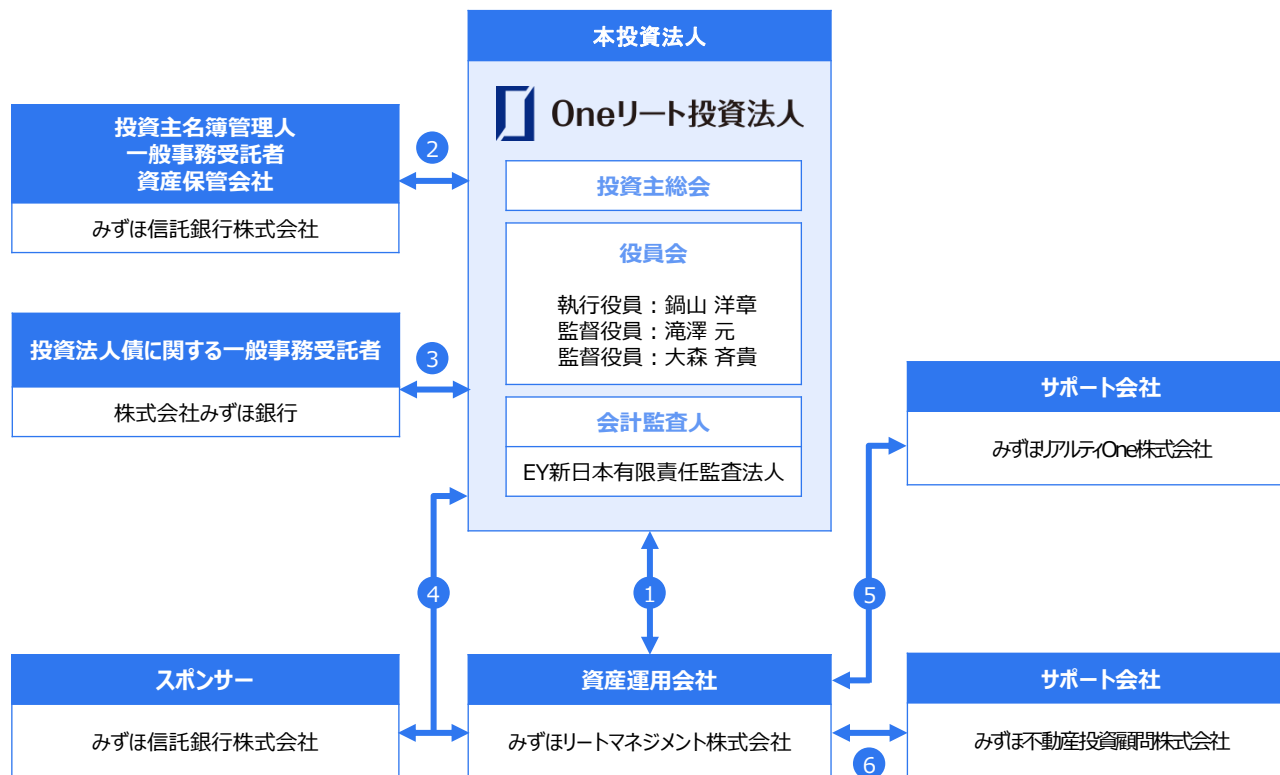
(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(千円)

	2021年8月期 (第16期)	2022年2月期 (第17期)
賃貸事業収入	3,681,450	4,032,431
その他賃貸事業収入	327,382	351,066
受取配当金	714	652
不動産等売却益	879,917	-
営業収益合計	4,889,464	4,384,150
賃貸事業費用	1,633,882	1,778,699
資産運用報酬	259,580	264,454
資産保管手数料	4,427	4,534
一般事務委託手数料	18,705	18,985
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	90,654	51,575
営業費用合計	2,011,126	2,122,125
営業利益	2,878,338	2,262,024
受取利息	46	50
受取保険金	3,379	-
未払分配金戻入	710	698
その他	61	-
営業外収益合計	4,196	749
支払利息	147,027	159,296
投資法人債利息	21,980	23,385
融資関連費用	88,394	101,246
投資口交付費償却	5,624	4,503
投資法人債発行費償却	3,869	4,266
その他	2,088	2,132
営業外費用合計	268,984	294,829
経常利益	2,613,550	1,967,944
税引前当期純利益	2,613,550	1,967,944
法人税、住民税及び事業税	843	971
法人税等調整額	4	△6
法人税等合計	847	965
当期純利益	2,612,702	1,966,978
前期繰越利益	100	191,171
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,612,802	2,158,150

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

- ① 資産運用委託契約
- ② 事務委託契約（投資口事務受託契約）／
一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- ③ 財務及び発行・支払代理契約
- ④ スポンサー・サポート契約
- ⑤ 業務委託契約
- ⑥ スポンサー・サポート契約



概要

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

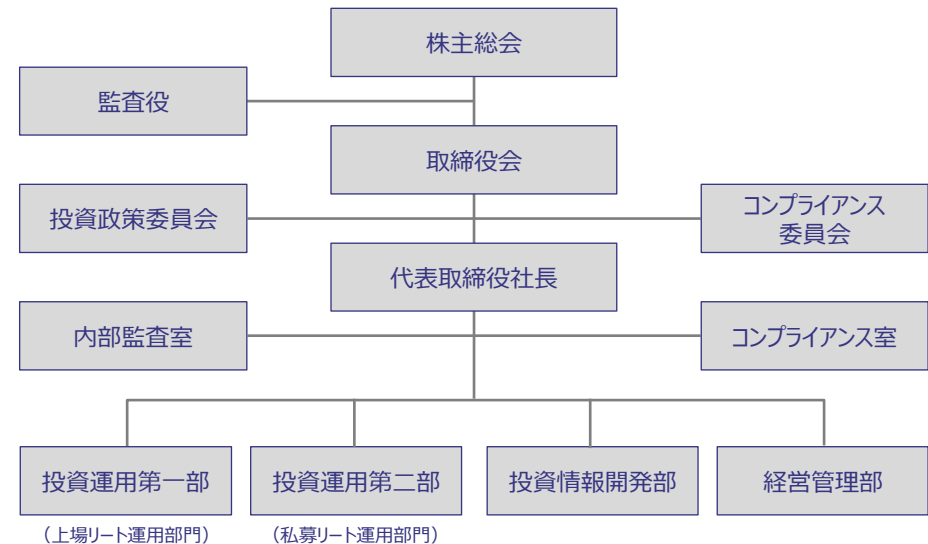
沿革

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



商号	みずほリートマネジメント株式会社
設立	2005年7月1日
資本金	5,000万円
代表者	代表取締役社長 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	36人 (2022年4月1日時点) (注)
株主構成	みずほリアルティOne株式会社 100%
加入団体	一般社団法人 投資信託協会
免許等	投資運用業 関東財務局長 (金商) 第342号 宅地建物取引業 東京都知事 (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、嘱託社員を含み、社外役員、派遣社員は含みません。また、みずほリアルティOne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。

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

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

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

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

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

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