



Oneリート投資法人

(証券コード：3290)



「J-REITファン2022 オンラインセミナー」 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1月29日 (土)

(資産運用会社)



みずほリートマネジメント



本日のポイント	2
Jリート of 仕組み	3
Jリート of 事業会社との違い	4

1 Oneリート of 概要

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

2 運用状況及ぶ成長戦略

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 of 推移と予想分配金利回り	15
東京都心部 of オフィスビル市況について	16
ポートフォリオ of 運用状況	17
外部成長に関する取組み	20
財務 (借入金・投資口) 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	25
注記集	26

3 ご参考資料

みずほリアルティOneグループについて	28
ポートフォリオ構築方針	30
ESGに関する取組み	31
貸借対照表	34
損益計算書	35
投資法人 of 概要	36
資産運用会社 of 概要	37
ディスクレマー	38

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

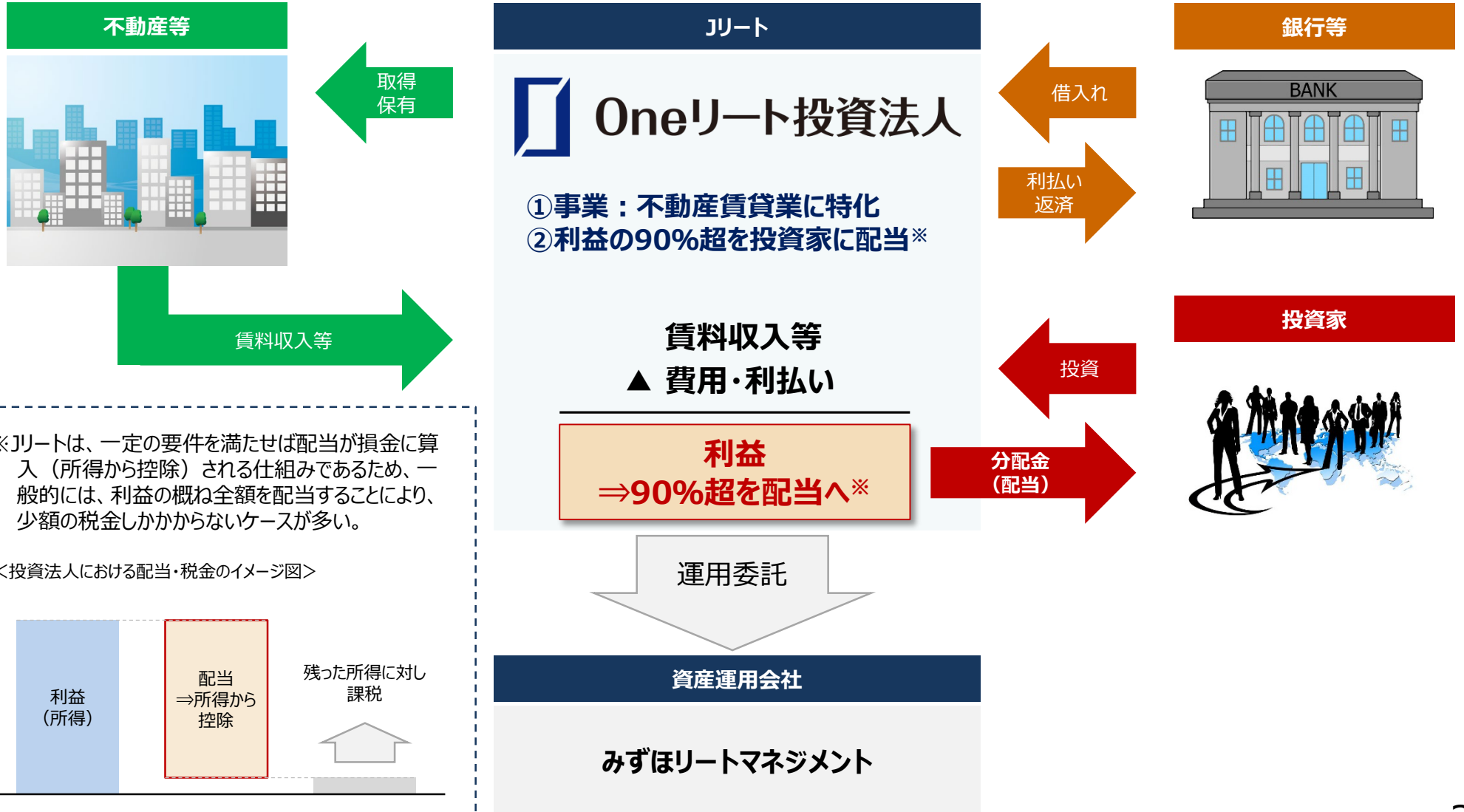
Oneリートの特徴：

- 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

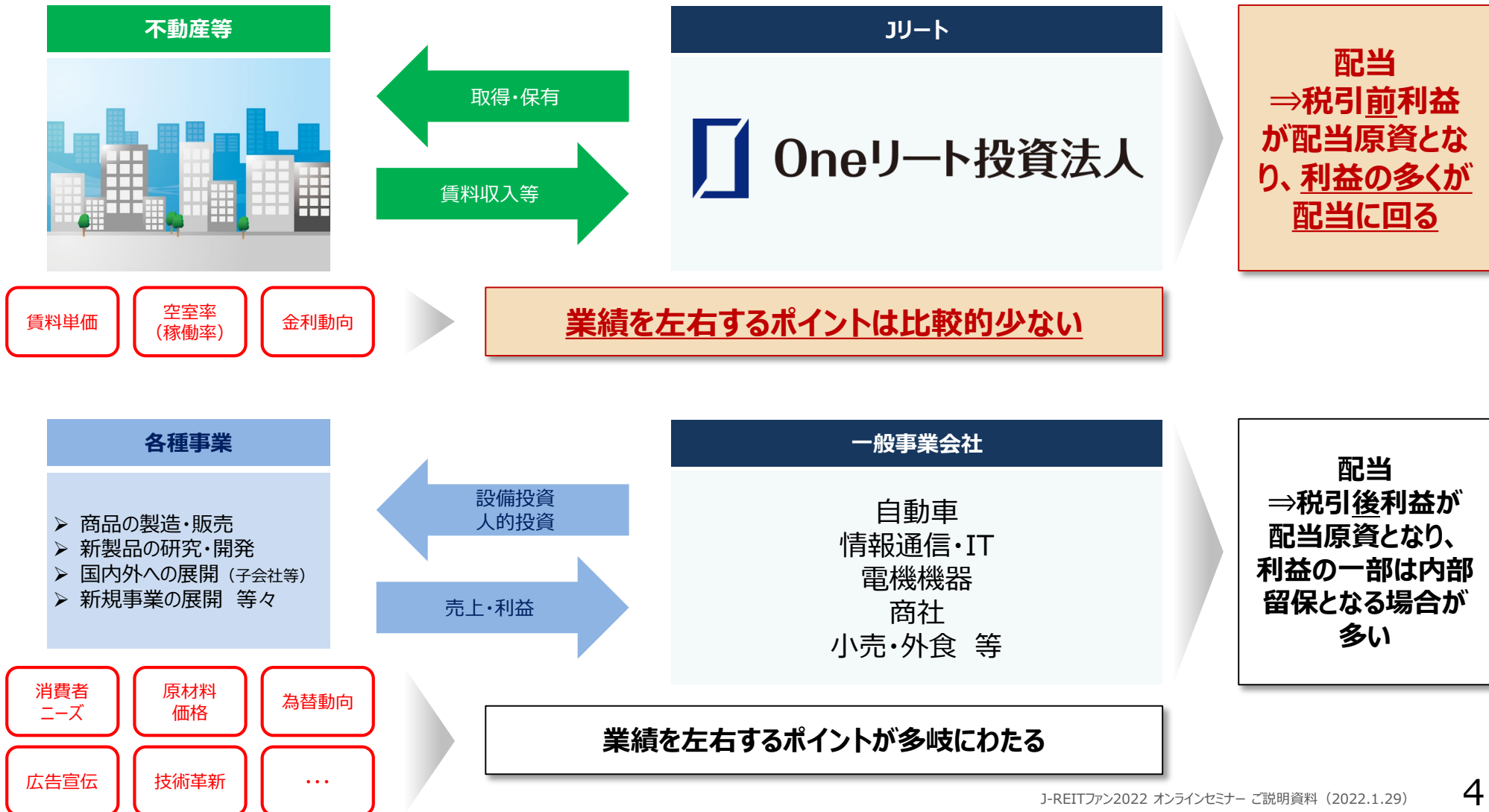
POINT 3

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



- 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



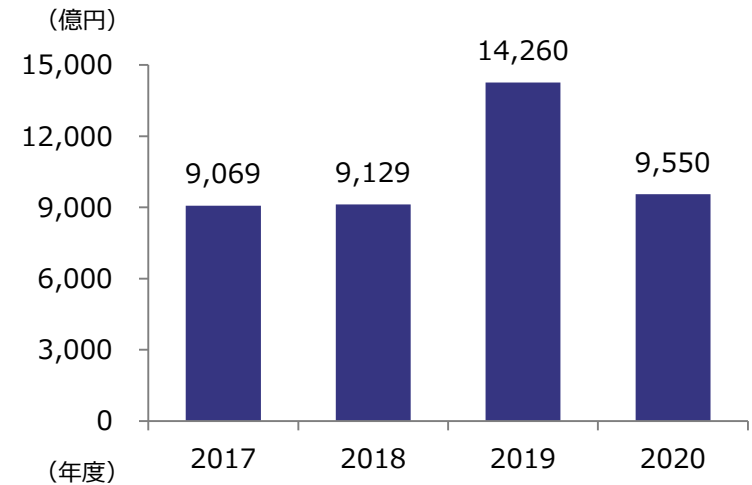


1 Oneリートの概要



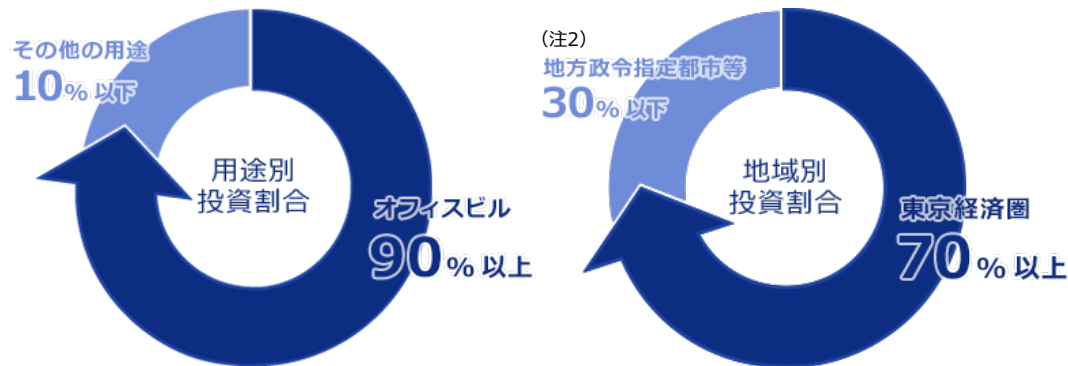
名称	Oneリート投資法人	
証券コード	3290	
上場日	2013年10月9日	
スポンサー	みずほ信託銀行株式会社 (2015年12月～)	
資産運用会社	みずほリートマネジメント株式会社	
決算期	2月・8月	⇒ 分配金(配当)支払月: 5月・11月

みずほ信託銀行の不動産仲介業務における売買取扱高



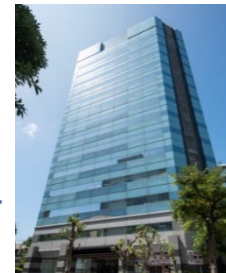
投資方針

- 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)

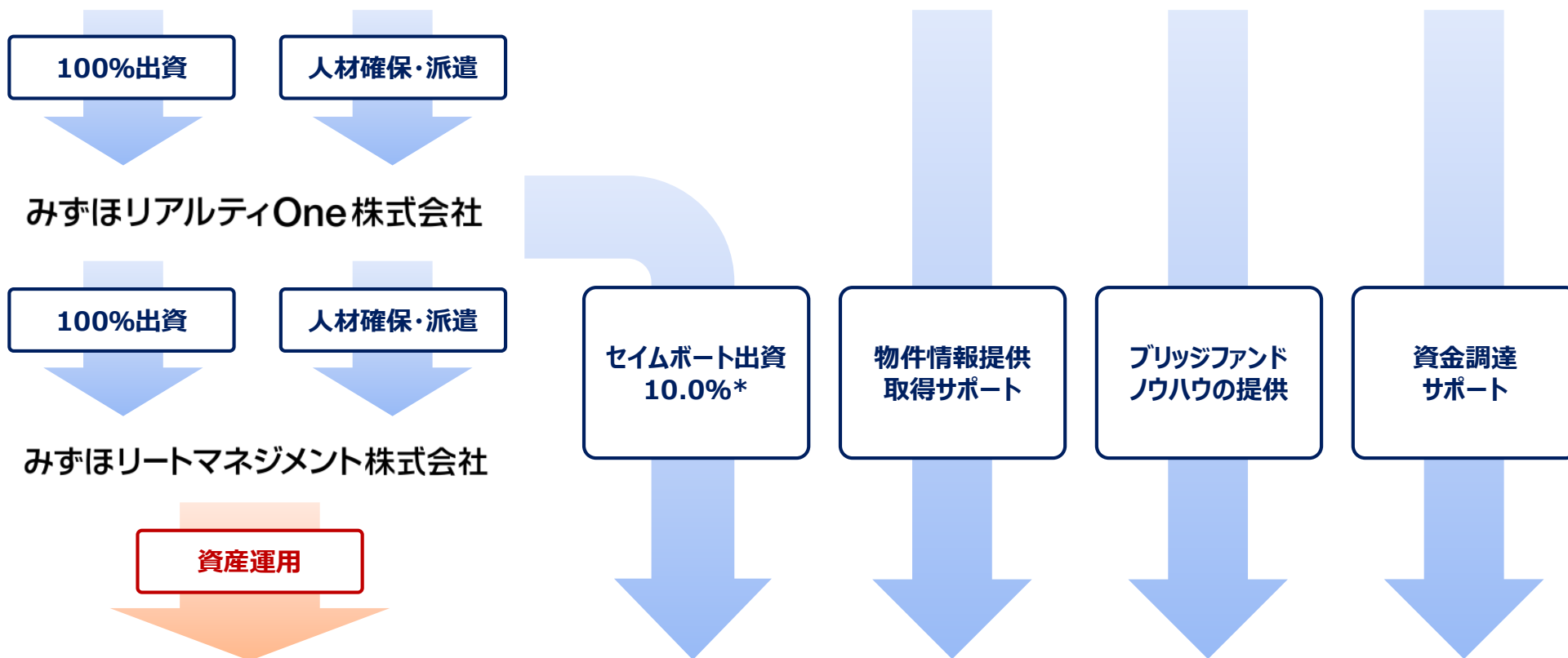


ONEST横浜西口ビル
(神奈川県横浜市)



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

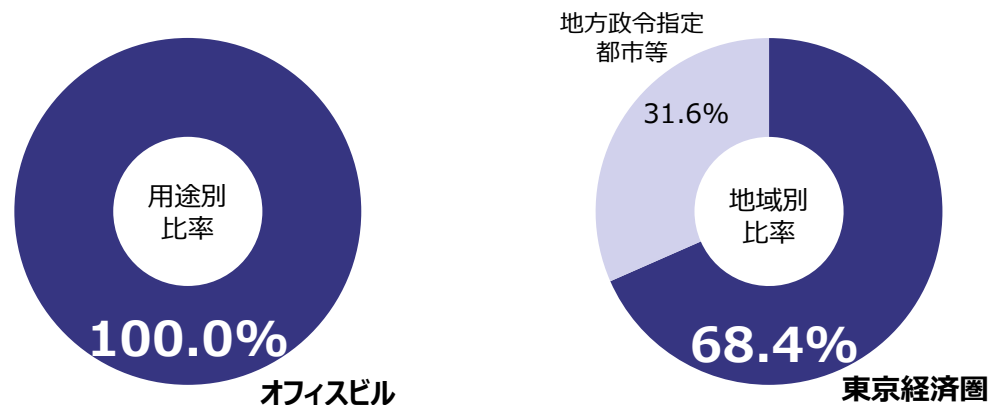
*セムポート出資はみずほ信託銀行の100%子会社であるみずほリアルティOne株式会社を通じて行っています。また、出資比率は本セミナーの開催日現在の比率です。

- 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

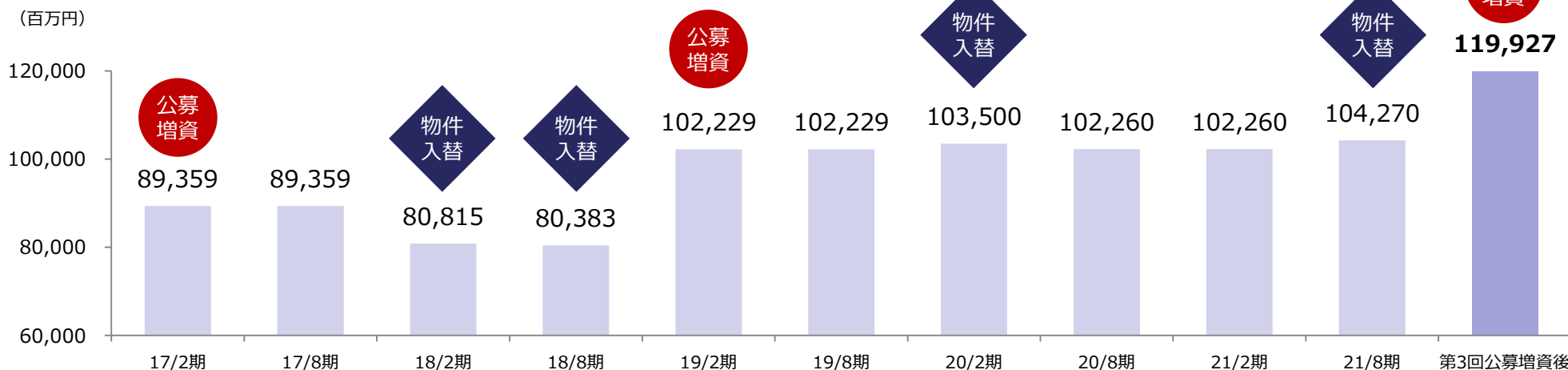
ポートフォリオの概要

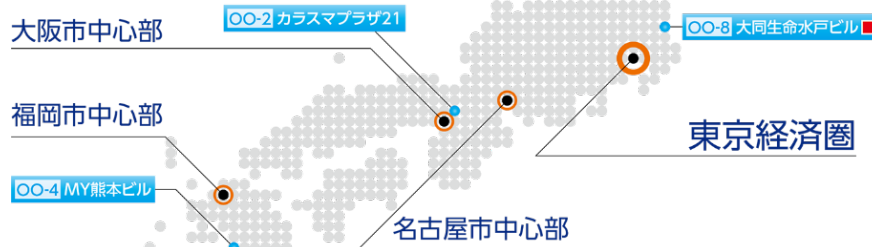
資産規模 (取得価格合計)	1,199億円 ^(注3)	<1物件平均> 38.7億円
物件数	31物件 ^(注3)	
期中平均稼働率 (21/8期実績)	99.0%	

投資比率



資産規模の推移（各期末時点）

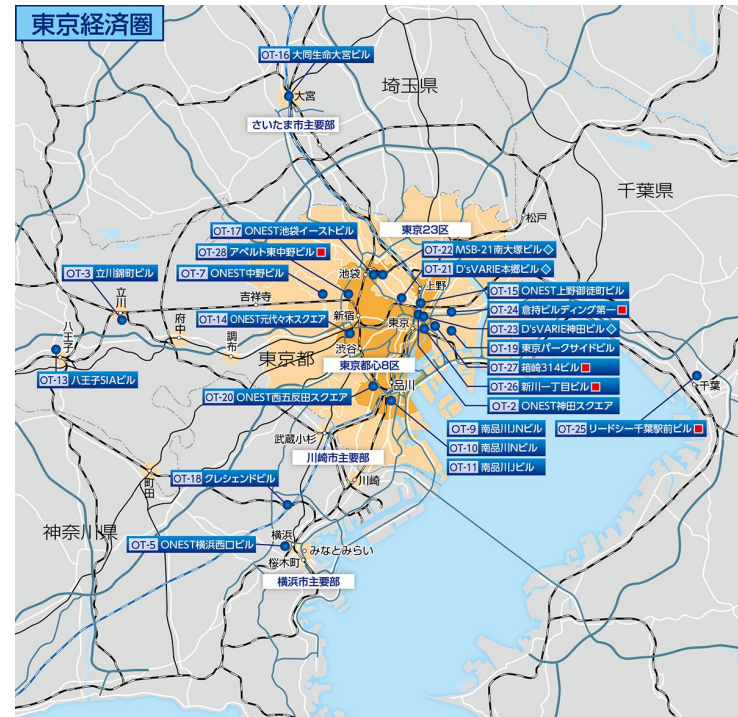




重点投資対象エリア

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%	9,090	2,684	100.0%
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.7%	4,170	1,031	100.0%
	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.6%	3,870	782	100.0%
	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.4%	3,410	581	100.0%
	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	1.8%	2,214	64	100.0%
	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	1.9%	2,460	303	95.9%
	南品川ビル	東京都品川区	2,020	1.7%	2,450	525	100.0%
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6%	865	174	100.0%
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.3%	8,640	1,092	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	128	100.0%
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8%	2,360	134	100.0%
	クレシンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.1%	2,550	-14	100.0%
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.7%	11,300	762	100.0%
	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.8%	5,110	365	95.3%
	D'sVARIE本郷ビル	東京都文京区	5,406	4.5%	5,440	-24	100.0%
	MSB-21南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.3%	3,950	16	100.0%
	D'sVARIE神田ビル	東京都千代田区	2,100	1.8%	2,140	4	86.7%
	倉持ビルディング第一	東京都墨田区	3,951	3.3%	4,450	499	74.9%
	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.7%	4,610	135	93.0%
新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.8%	2,130	30	83.2%	
箱崎314ビル	東京都中央区	1,771	1.5%	1,820	49	100.0%	
アペルト東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4%	1,770	60	100.0%	
地方 都市等 指定	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	3.8%	6,310	2,104	97.6%
	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.1%	4,090	222	100.0%
	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.0%	3,570	1,278	100.0%
	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.0%	1,300	252	98.1%
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.0%	5,250	426	100.0%
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.9%	11,900	1,241	99.1%
	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.4%	10,400	1,044	98.4%
大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.4%	1,750	100	96.8%	
合計・平均			119,927	100.0%	135,579	16,248	98.2%

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)	5,261.20㎡
稼働率 (注7)	100%
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。

OO-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)	99.1%
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円台であった分配金は、様々な施策により足許では7,000円台に
- オフィスビル市況全般に対して「不透明」との見方もあるが、Oneリートは高稼働の維持など着実な運用実績を重ね、投資口価格は堅調に推移

**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ているものの、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

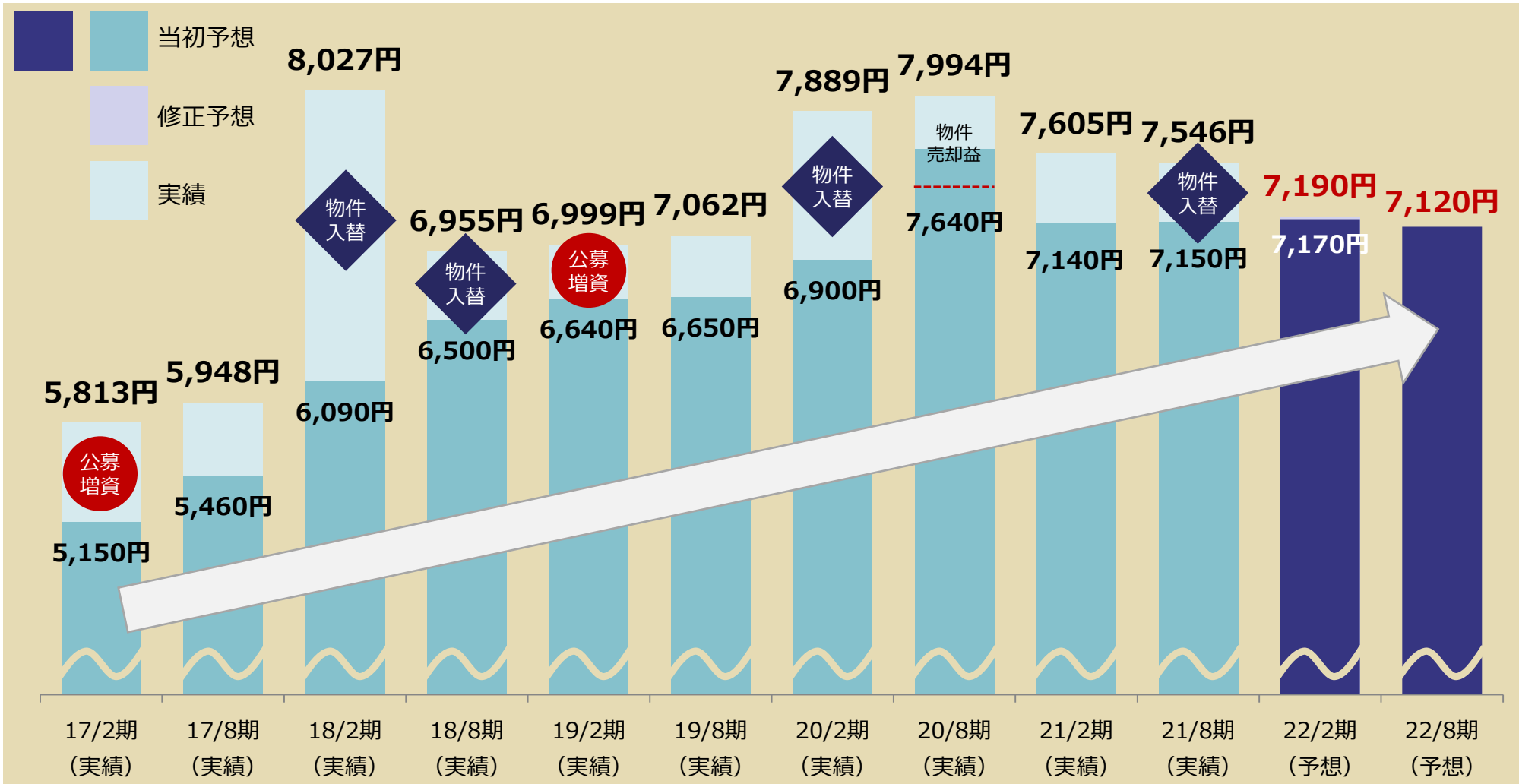
**新規物件の取得
保有物件の売却
(外部成長)**

- ✓ 新型コロナウイルス感染症による影響を踏まえた物件入替えや投資方針の変更等の施策により、ポートフォリオの安定性及び質は着実に向上
- ✓ 2021年9月の第3回公募増資を通じた新規物件の取得により、テナント分散も一層進展

**借入金・投資口の状況
(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1月、Oneリートとして初となるグリーンボンドを発行
- ✓ 投資口の流動性を高めるべく、グローバルインデックス組入れに向けた準備を進める

■ 様々な施策等により、巡航の分配金水準は継続して切り上がり、足許では1口当たり7,100円台を予想



投資口価格の推移 (2017/1/4~2022/1/14, 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1月14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)

4.65%

7,190円 (22/2期予想) + 7,120円 (22/8期予想) = 14,310円

307,500

円 (2022年 1月 **14** 日終値)

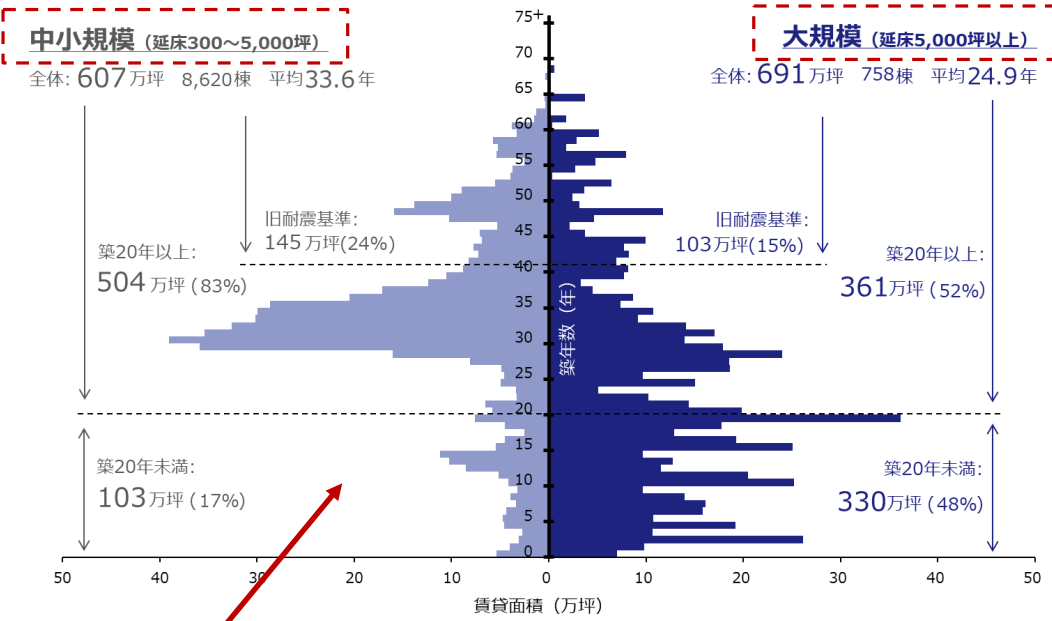
リート全銘柄の加重平均分配金利回り (2022/1/14終値ベース)

3.65%

- 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

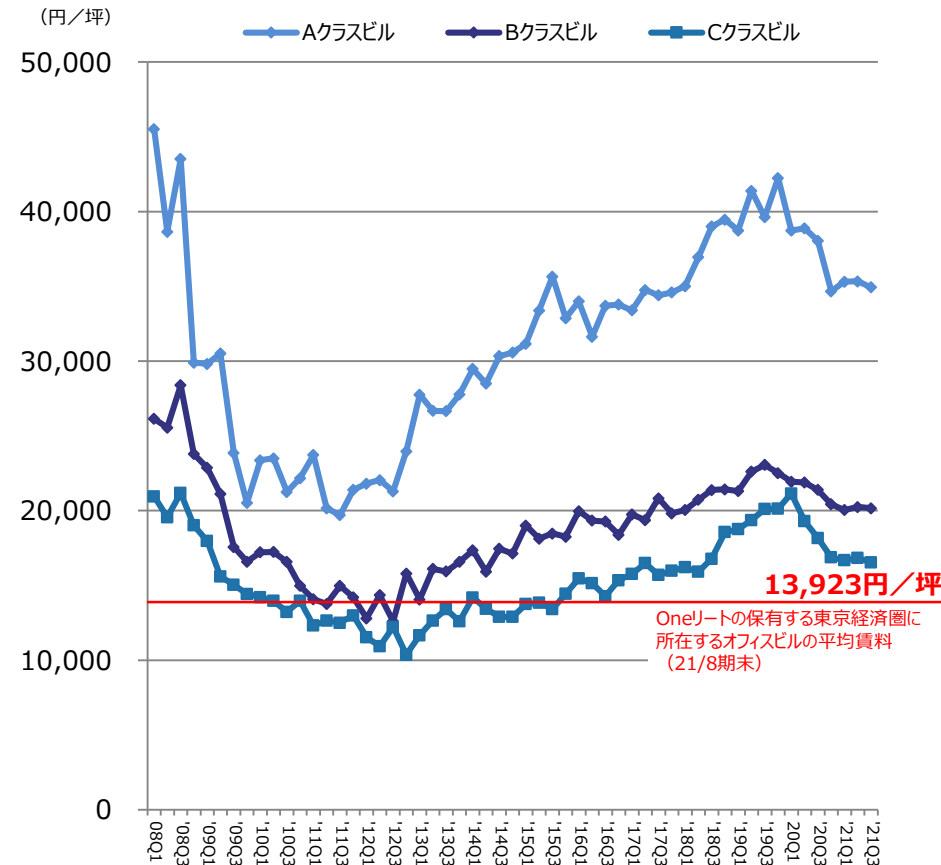
■ 東京23区のオフィスピラミッド（賃貸面積ベース）

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）



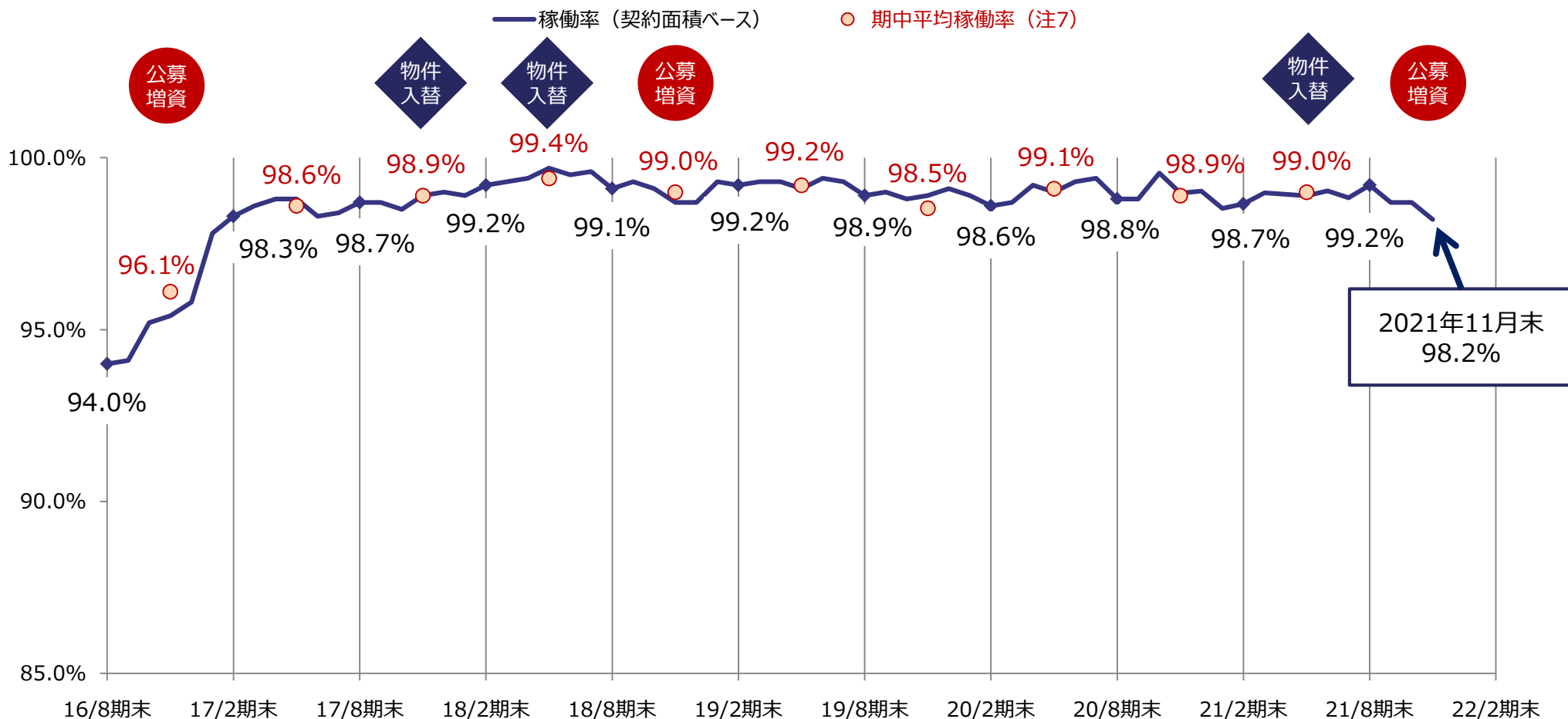
【出所】「オフィスピラミッド2022」（株式会社ザイマックス不動産総合研究所）に基づき本資産運用会社が作成

【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2021年第3四半期」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

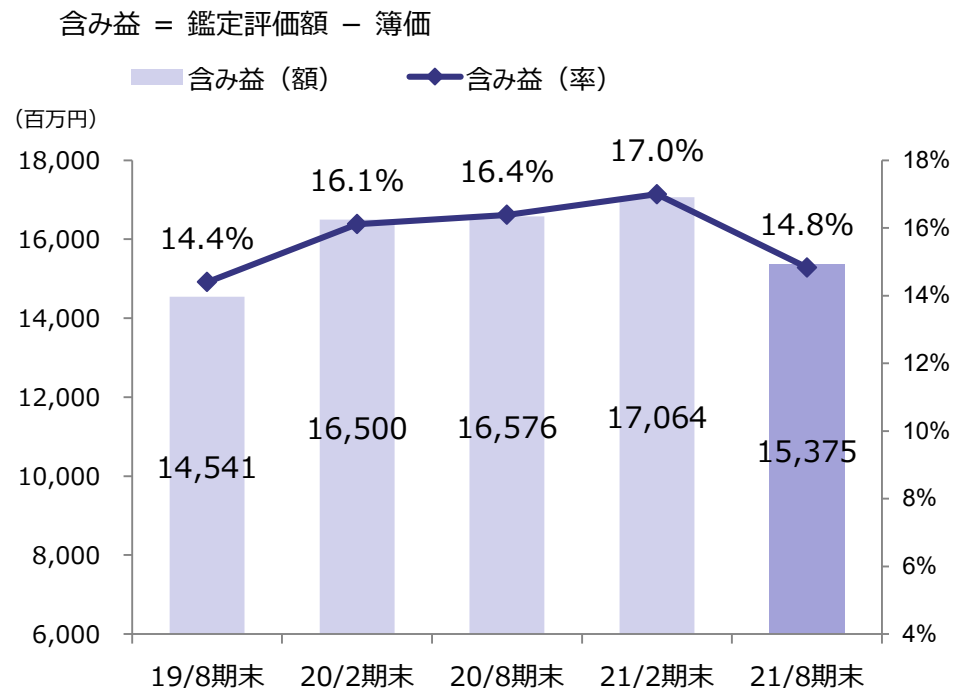
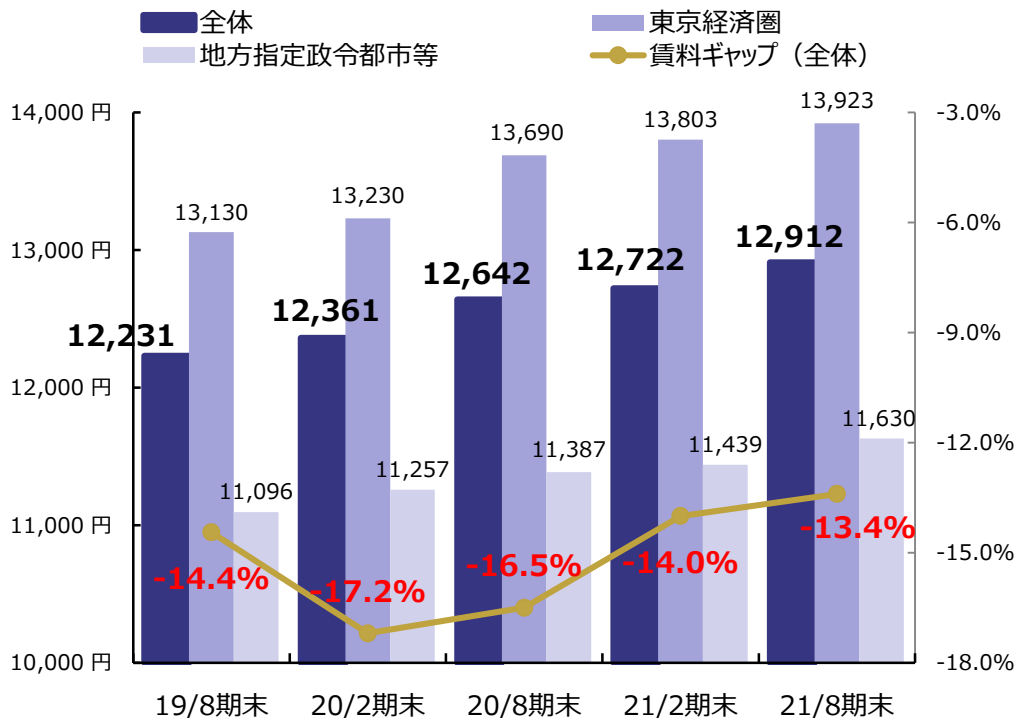
■ 改定賃料の変動額 (月額賃料ベース)



- 市場賃料の伸びは頭打ちとなるが、21/8期末においても10%超の賃料ギャップ^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21/8期末で150億円超あり、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



- 新型コロナウイルス感染症の影響が長期化している状況等を踏まえ、唯一の商業施設であったfab南大沢を含む計3物件の売却とオフィスビル3物件の取得を実施
- 2021年5月の規約変更及び資産運用ガイドラインの変更により、中規模のオフィスビルへの重点投資を行っていくことを明確化

21/3物件入替え時の売却物件について



湯島ファーストジェネシスビル



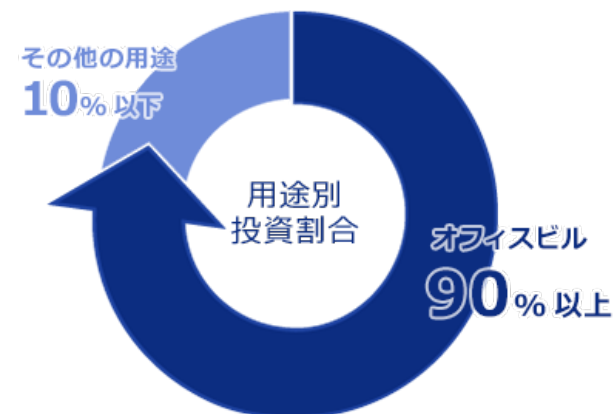
36山京ビル



fab南大沢

売却

変更後の投資方針

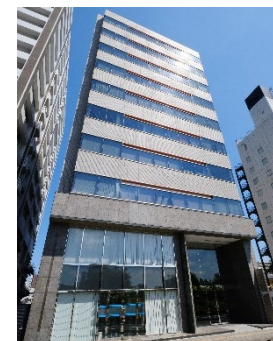
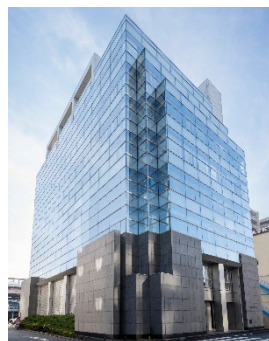


用途	オフィスビル		商業施設
所在地	東京都文京区	東京都新宿区	東京都八王子市
売却価格 (注9)	3物件合計：9,390百万円		
課題	<ul style="list-style-type: none"> ➢ オーバーレント (既存テナントの平均賃料が市場賃料より高い) 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ テナントの集中度が高い ➢ 空室率の上昇 (売却月の前月末：76.0%) 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ テナントの集中度が高い ➢ 新型コロナウイルス感染拡大に伴う、テナント (飲食店舗、映画館等) の運営状況の見通し

投資対象	オフィスビル	その他の用途
投資割合	90%以上	10%以下
中心的な投資対象	ミドルサイズのオフィスビル	-

■ 2021年9月に第3回公募増資を行い、6物件（計156億円）を新たに取得。これまでに行ってきた物件入替えによるポートフォリオの質的改善に対する評価も得られ、第3回公募増資はプレミアム増資となり、既存投資主の価値向上に寄与

■ 第3回公募増資における新規取得物件の概要

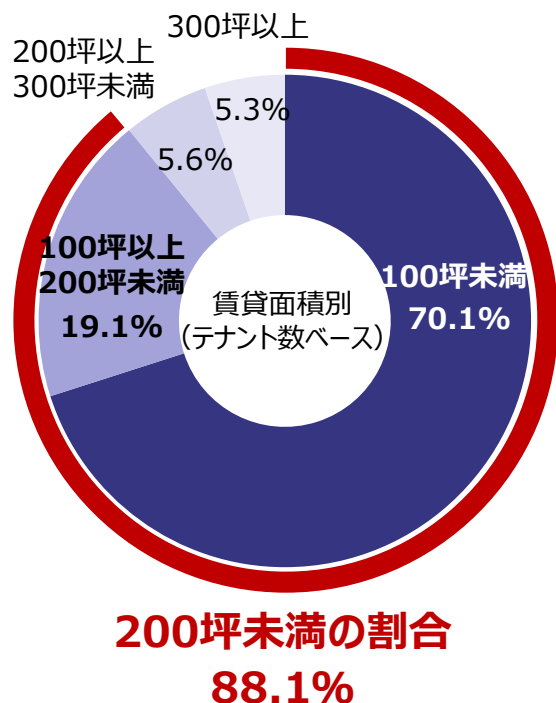


物件名称	倉持ビルディング第一	リードシー千葉駅前ビル	新川一丁目ビル	箱崎314ビル	アペルト東中野ビル	大同生命水戸ビル
用途	オフィスビル					
所在地	東京都墨田区	千葉県千葉市	東京都中央区	東京都中央区	東京都中野区	茨城県水戸市
取得価格	3,951百万円	4,475百万円	2,100百万円	1,771百万円	1,710百万円	1,650百万円
鑑定評価額	4,450百万円	4,610百万円	2,130百万円	1,820百万円	1,770百万円	1,750百万円

■ 1テナント当たりの平均賃貸面積：約93坪、200坪未満のテナント割合：約88%、上位10テナントの比率：10.9%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10) (第3回公募増資後)

テナント数	平均賃貸面積
551件	約93坪/テナント



■ 上位10テナントの状況 (第3回公募増資後)

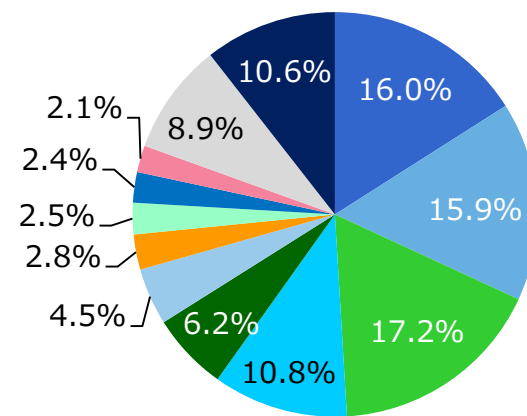
	テナント名	賃貸面積 (坪) (注11)	総賃貸可能面積に占める割合 (注12)	入居物件名
1	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	1.8%	ONEST名古屋錦スクエア
2	オリジナル設計株式会社	591.31	1.1%	ONEST元代々木スクエア
3	ウチダエスコ株式会社	590.50	1.1%	東京パークサイドビル
4	(非開示) (注13) 業種：情報システム関連	587.14	1.1%	東京パークサイドビル
5	日本オフィス・システム株式会社	587.14	1.1%	東京パークサイドビル
6	マクセル株式会社	532.49	1.0%	ONEST元代々木スクエア
7	(非開示) (注13) 業種：保険関連	507.30	1.0%	リードシー千葉駅前ビル
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	(非開示) (注13) 業種：保険関連	452.60	0.9%	大同生命大宮ビル 大同生命水戸ビル
上位10テナント合計		5,691.30	10.9%	

■ 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（第3回公募増資後）

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	0.601%	87.0%	シングルA (ポジティブ)
LTV (注14) (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
47.3%	約70億円	3.57年	5.18年

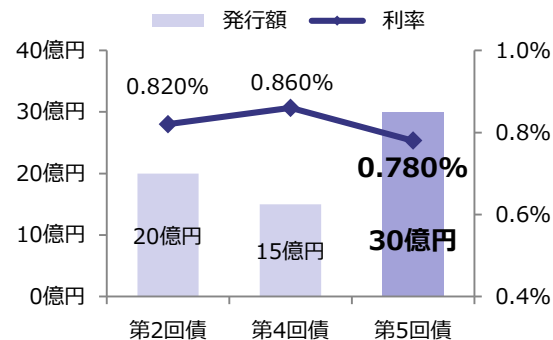
■ 有利子負債の構成状況（第3回公募増資後）



■ 第5回投資法人債（グリーンボンド）の発行

発行日	発行額	期間	利率
2022/1/27	30億円	10年	0.780%

- これまで発行した期間10年の投資法人債の中で発行額が最も多く、利率が最も低い発行となった。



	(百万円)
みずほ信託銀行	9,842
みずほ銀行	9,793
三井住友銀行	10,570
新生銀行	6,650
りそな銀行	3,820
あおぞら銀行	2,800
福岡銀行	1,730
西日本シティ銀行	1,550
横浜銀行	1,500
三十三銀行	1,320
その他	5,500
投資法人債	6,500
合計	61,574

■ FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Indexへの組み入れに向けて

- FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Indexの組み入れ基準変更が発表（2021年6月24日）。時価総額基準が緩和され、Oneリートもインデックスの時価総額基準を満たすこととなる
- 今後、監査済み英文報告書の作成、開示を行い、**2022年3月見直し時**のインデックス組み入れを目指す

GRESBリアルエステイト評価 (注15) の取得



- 2020年に続き、2021年もGRESBレーティング「**4スター**」を獲得
- 社内関係者に課題を共有し、今後もESGに関する取組みを継続

「サステナビリティへの配慮に関する方針」の開示

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

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

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) の特定及び開示

- 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、ウェブサイトにて開示 (<https://www.mizuho-realtyone.co.jp/post-820/>)
- 重要課題 (マテリアリティ) の達成に向けて、今後、サステナビリティ推進体制の整備やKPIの策定に取り組む

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
グリーンボンドの発行や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リートの概要」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) 2021年9月24日時点の資産規模及び物件数を記載しています。
- (注4) 2021年8月末を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。但し、倉持ビルディング第一、リードシー千葉駅前ビル、新川一丁目ビル、箱崎314ビル、アペルト東中野ビル及び大同生命水戸ビルについては2021年8月1日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2021年8月期末における各物件の簿価との差額をいいます。なお、倉持ビルディング第一、リードシー千葉駅前ビル、新川一丁目ビル、箱崎314ビル、アペルト東中野ビル及び大同生命水戸ビルについては、2021年8月1日を価格時点とする鑑定評価額と取得価格との差額としています。
- (注6) 2021年11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) 2021年11月末時点の賃貸可能面積及び稼働率を記載しています。

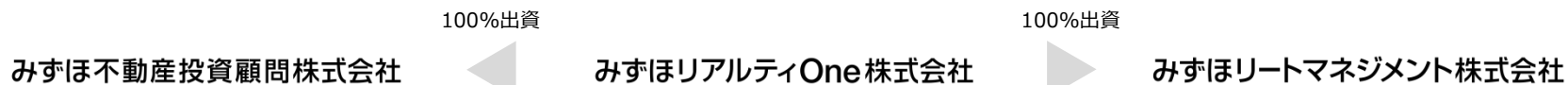
2 「運用状況及び成長戦略」における注記

- (注1) 2022年2月期及び2022年8月期の1口当たり分配金の予想は本セミナー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月期初）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1月14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) 「売却価格」は、売却に係る費用、消費税等は含みません。なお、個別物件の売却価格については、売却先より非開示とすることが売却にかかる必須の条件として求められたことから、売却価格の合計額のみを記載しています。
- (注10) 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11) 「賃貸面積」は、2021年8月期末時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。
- (注12) 「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13) 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14) 「LTV (%)」= 有利子負債残高 ÷ 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。なお、有利子負債残高及び総資産は以下の前提に基づき算出しています。
 - ・有利子負債残高 = 2021年8月期末の有利子負債残高 + 2021年9月に実施した新規借入れの金額
 - ・総資産 = 2021年8月期末の総資産 + 2021年9月に実施した新規借入れの金額 + 第3回公募増資における新規取得物件の2021年8月末における敷金残高 + 第3回公募増資における発行価額の総額（一般募集分・第三者割当分）
- (注15) 「GRESBリアルエステイト評価」とは、不動産会社・ファンド単位での環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマークをいい、国内外の多数の機関投資家が不動産投資のデュー・デシリジェンスやモニタリングに活用しています。



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 大江 一馬
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 <small>(注1)</small>
役職員数	66人 (2021年10月1日時点) <small>(注2)</small>
加入団体	一般社団法人 日本投資顧問業協会
免許等	1. 金融商品取引業者登録 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業)「関東財務局長 (金商) 第1915号」

子会社の経営管理
2015年10月28日
1億円
代表取締役社長 大江 一馬
東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー 16階 <small>(注1)</small>
45人 (2021年10月1日時点) <small>(注2)</small>

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 <small>(注1)</small>
38人 (2021年10月1日時点) <small>(注2)</small>
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1) 2022年1月31日付けでの移転を予定しています。

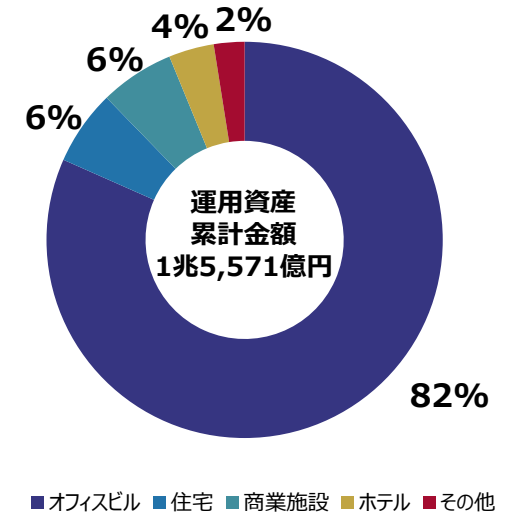
(注2) 常勤監査役、契約社員、嘱託社員を含み、社外役員、派遣社員は含みません。また、みずほリアルティOneグループ会社間の兼職者を含みます。

- 2002年の創業以来、資産規模1兆5,571億円超の不動産投資・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)



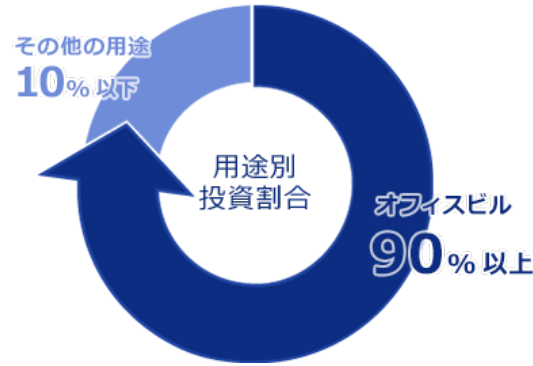
(注1) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

(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2021年9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、2021年9月末日時点の取得価格の累計金額より算出したものです。

(注3) 既に終了し出資持分の払戻しを完了しているファンドを含みます。

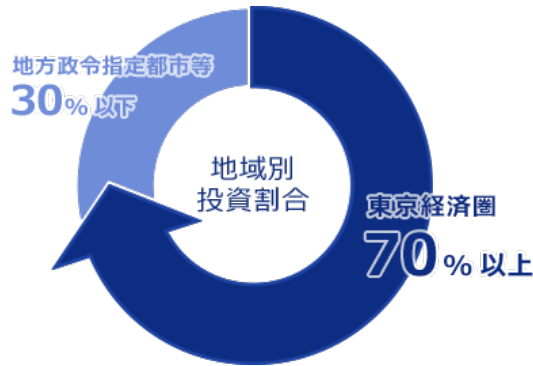
用途別投資割合 (注)

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。

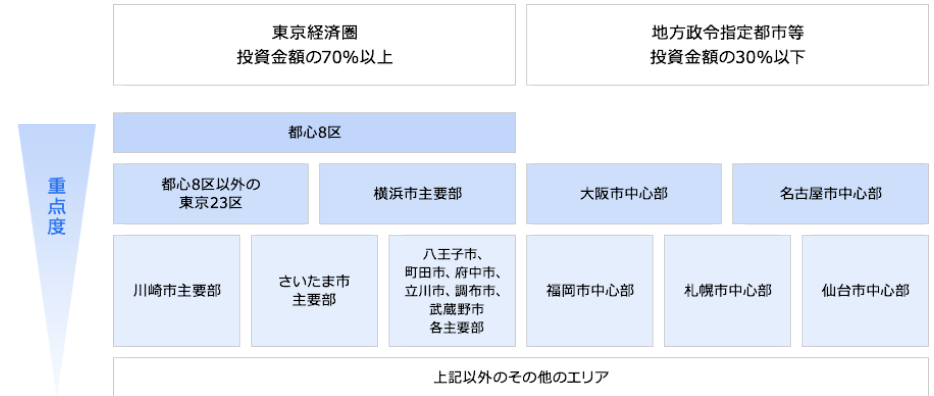


エリア別投資割合 (注)

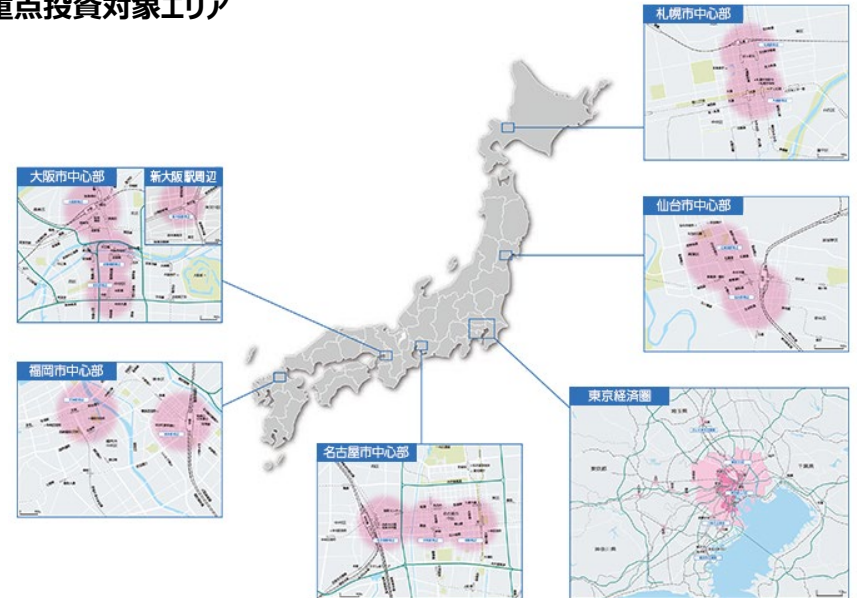
安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等を投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオを構築。



投資対象エリア



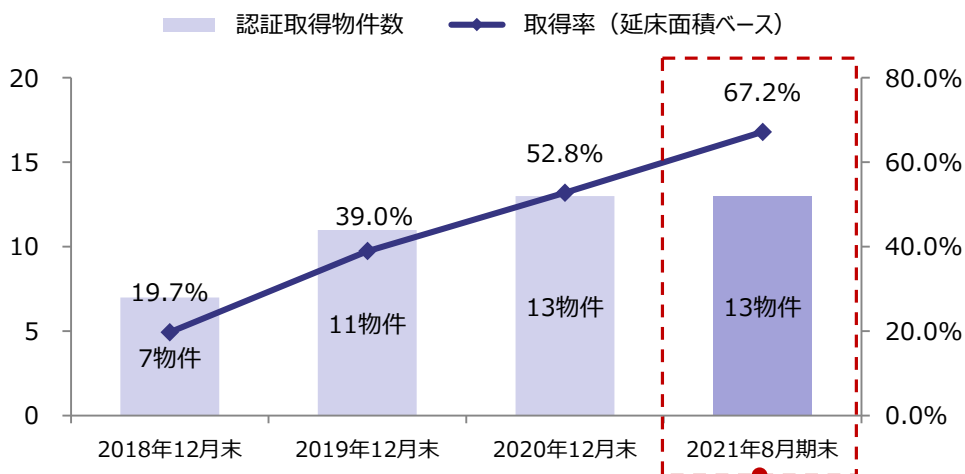
重点投資対象エリア



(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不動産やDBJ Green Building認証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、2021年8月期末時点において、それぞれ13物件・67.2%まで取得が進む



21/3取得物件及び第3回PO新規取得物件について、評価認証の取得可能性に関するスクリーニングを行い、評価認証取得物件の積み増しを図る予定

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
- 2019年度（2019年4月～2020年3月）は、前年度対比、CO₂排出量▲12.5%・水使用量▲1.2%を達成



空調設備の更新



照明のLED化



トイレのリニューアル工事

環境パフォーマンス実績（原単位増減率／2018年度・2019年度比較）

CO₂排出量

▲12.5%

水使用量

▲1.2%

「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、3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/

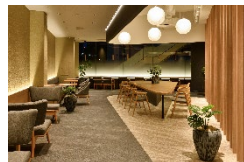
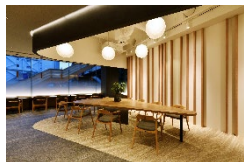
- 運用資産においては、テナントの利便性向上等に資する取組みを継続しながら、新型コロナウイルス対応も実施
- 資産運用会社（みずほリアルティOneグループ）においては、働きがいの基礎となる「働きやすい環境・安心して働ける環境の整備」に努める

運用資産に関する取組み

テナント満足度・利便性向上に向けた取組み

【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



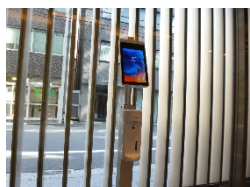
【東京パークサイドビル】

- 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



新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた取組み

- 新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた取組みとして、保有物件において消毒液や検温器の設置を進める



ONEST 神田スクエア



ONEST 横浜西口ビル

資産運用会社における取組み

働きやすい環境の整備（ワークライフバランスの向上）

- 資産運用会社を含むMONEグループでは、コアタイムのないフレックスタイム制度及びテレワーク制度（全従業員が対象、かつ日数の制限なし）を採用し、役職員の働きやすい環境整備を進める
- また、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

安全衛生の確保

- 勤怠管理システムを導入して長時間労働や休暇取得のモニタリングを行っているほか、定期的なストレスチェックテストによるMONEグループ全社でのメンタルヘルスのチェックを実施
- 加えて、健全な職場環境の維持に係る各種ハラスメントの防止と排除に関する社内規程の整備や360度フィードバックによるパワハラ等のモニタリングを実施し、職場の安全衛生の確保に努める

人材育成・研修

- 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、MONE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/#about03>
- 人権研修を定期的に実施し、役職員の人権に対する意識の向上も図る

新型コロナウイルス対策（健康配慮・柔軟な働き方の推進）

- 新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、MONEグループは以下の取組みを実施している

- 派遣社員を含む全従業員へのノートPC及びスマートフォンの貸与
- リモート環境から会社ネットワークへのアクセス環境の整備
- Web会議システムによる社内会議体の開催
- ⇒ テレワークや時差出勤などを積極活用し、役職員の感染防止に努める
- アクリルパーテーション、アルコール消毒器、検温器の設置

「投資主利益」との一致を図るための運用体制の追求

■ 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（親引け）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）^{（注1）}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1）}

26,850口 10.0%

■ 「投資口累積投資制度（るいとう）」の導入

- 「本投資法人の継続的な成長」へのMONEグループ役職員の意識を高めることを目的として、2014年11月より制度を導入

■ 定期的なコンプライアンス研修の実施

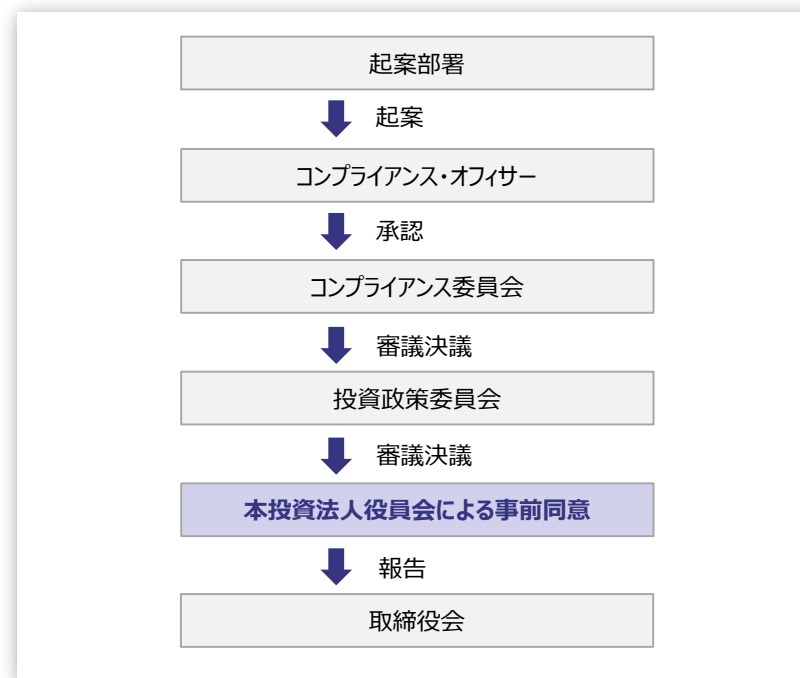
- 資産運用会社では法令遵守やコンプライアンス意識の向上等を目的に、全役職員を対象に年間複数回のコンプライアンス研修を実施
- 直近3年間では、以下のようなテーマを取り扱い研修を実施した

直近の
主な研修テーマ

- 顧客本位の業務運営（フィデューシャリー・デューティー）
- 金融規制の動向
- 金融商品取引業者における事故・事務ミス等
- 不祥事を防ぐ企業風土作りとコンプライアンス意識の向上
- 民法改正（不動産取引における影響） など

■ 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2月期 (第15期)	2021年8月期 (第16期)
現金及び預金	3,090,340	3,133,360
信託現金及び信託預金	6,182,866	6,367,301
営業未収入金	69,506	75,711
前払費用	165,843	157,776
未収消費税等	51,252	-
その他	936	936
流動資産合計	9,560,746	9,735,086
有形固定資産		
建物	2,677,343	2,626,347
構築物	5,170	4,847
機械及び装置	1,430	1,357
工具、器具及び備品	1,637	2,392
土地	3,770,347	3,770,347
建設仮勘定	550	-
信託建物	24,134,882	22,736,317
信託構築物	18,456	21,129
信託機械及び装置	176,207	213,374
信託工具、器具及び備品	43,420	39,146
信託土地	66,282,817	70,970,623
信託建設仮勘定	3,787	9,457
有形固定資産合計	97,116,052	100,395,342
無形固定資産		
信託借地権	3,278,336	3,278,336
その他	1,757	1,636
無形固定資産合計	3,280,094	3,279,973
投資その他の資産		
投資有価証券	38,319	38,548
差入敷金及び保証金	10,000	10,300
長期前払費用	348,136	307,965
繰延税金資産	16	11
投資その他の資産合計	396,472	356,824
固定資産合計	100,792,618	104,032,140
投資口交付費	5,624	-
投資法人債発行費	44,675	40,806
繰延資産合計	50,300	40,806
資産合計	110,403,665	113,808,033

負債の部	2021年2月期 (第15期)	2021年8月期 (第16期)
営業未払金	175,101	213,715
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000
未払金	714,069	418,365
未払費用	4,953	3,830
未払法人税等	839	690
未払消費税等	53,401	109,898
前受金	662,109	667,174
その他	3,128	24,865
流動負債合計	7,613,602	7,438,539
投資法人債	6,500,000	6,500,000
長期借入金	38,324,000	41,174,000
預り敷金及び保証金	321,987	294,490
信託預り敷金及び保証金	5,275,834	5,244,559
固定負債合計	50,421,821	53,213,049
負債合計	58,035,423	60,651,589

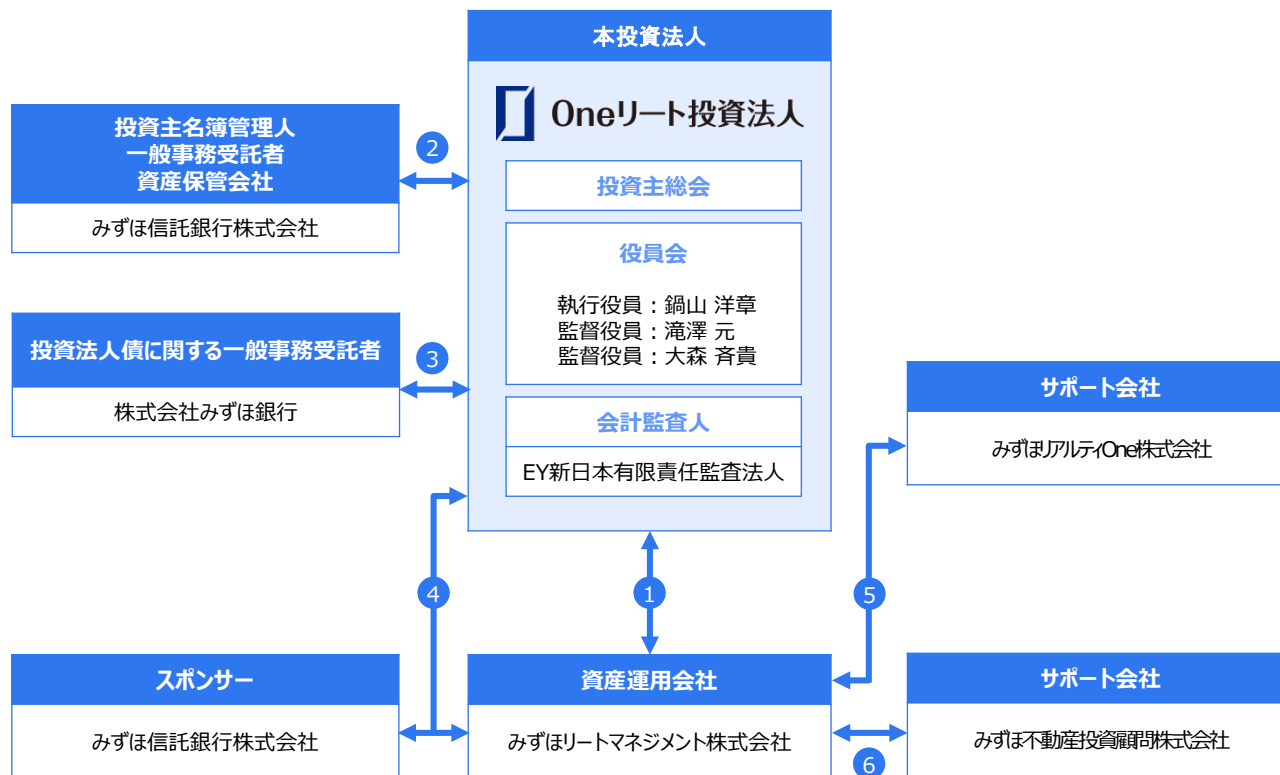
純資産の部	2021年2月期 (第15期)	2021年8月期 (第16期)
一時差異等調整引当額	-	△611,285
出資総額	51,154,926	50,543,640
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,213,315	2,612,802
剰余金合計	1,213,315	2,612,802
投資主資本合計	52,368,241	53,156,443
純資産合計	52,368,241	53,156,443
負債純資産合計	110,403,665	113,808,033

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

	2021年2月期 (第15期)	2021年8月期 (第16期)	(千円)
賃貸事業収入	3,704,142	3,681,450	
その他賃貸事業収入	355,950	327,382	
受取配当金	466	714	
不動産等売却益	-	879,917	
営業収益合計	4,060,559	4,889,464	
賃貸事業費用	1,665,205	1,633,882	
減損損失	802,431	-	
資産運用報酬	247,904	259,580	
資産保管手数料	4,451	4,427	
一般事務委託手数料	18,782	18,705	
役員報酬	3,876	3,876	
その他営業費用	43,594	90,654	
営業費用合計	2,786,246	2,011,126	
営業利益	1,274,313	2,878,338	
受取利息	47	46	
受取保険金	-	3,379	
未払分配金戻入	692	710	
その他	-	61	
営業外収益合計	739	4,196	
支払利息	137,842	147,027	
投資法人債利息	21,151	21,980	
融資関連費用	81,303	88,394	
投資口交付費償却	5,624	5,624	
投資法人債発行費償却	3,869	3,869	
その他	2,120	2,088	
営業外費用合計	251,912	268,984	
経常利益	1,023,140	2,613,550	
税引前当期純利益	1,023,140	2,613,550	
法人税、住民税及び事業税	941	843	
法人税等調整額	0	4	
法人税等合計	941	847	
当期純利益	1,022,198	2,612,702	
前期繰越利益	191,116	100	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,213,315	2,612,802	

(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 橋本幸治
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-3

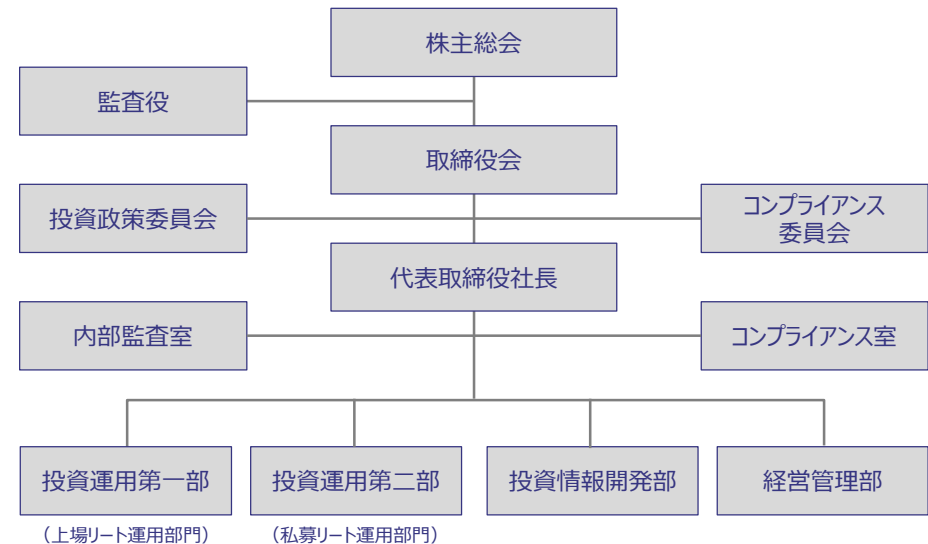
沿革

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



商号	みずほリートマネジメント株式会社
設立	2005年7月1日
資本金	5,000万円
代表者	代表取締役社長 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 (注1)
役員員数	38人 (2021年10月1日時点) (注2)
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1) 2022年1月31日付けでの移転を予定しています。

(注2) 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