



# Oneリート投資法人

(証券コード：3290)

## 「ダイワJ-REITキャラバン札幌」 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」

2023年9月20日 (水)

(資産運用会社)



みずほリートマネジメント

フィールド北参道



## 1 Oneリートの概要

Oneリートの概要	3
スポンサーによるサポート	4
ポートフォリオの状況	5
東京都心部における中規模オフィスビルの市況	6
ポートフォリオマップ	7
ポートフォリオ一覧	8
既存物件のバリューアップ	9
ブランド戦略	10

## 2 運用状況

1口当たり分配金について	12
電気料金の高騰による影響	13
投資口価格の推移について	14
外部成長に関する取組み	15
内部成長に関する取組み	18
財務に関する状況	22
サステナビリティ (ESG) に関する取組み	24
終わりに・・・本日のおさらい	27
注記集	28
ホームページのご案内	29
ディスクレーマー	30



ONEST横浜西口ビル

# 1 Oneリートの概要

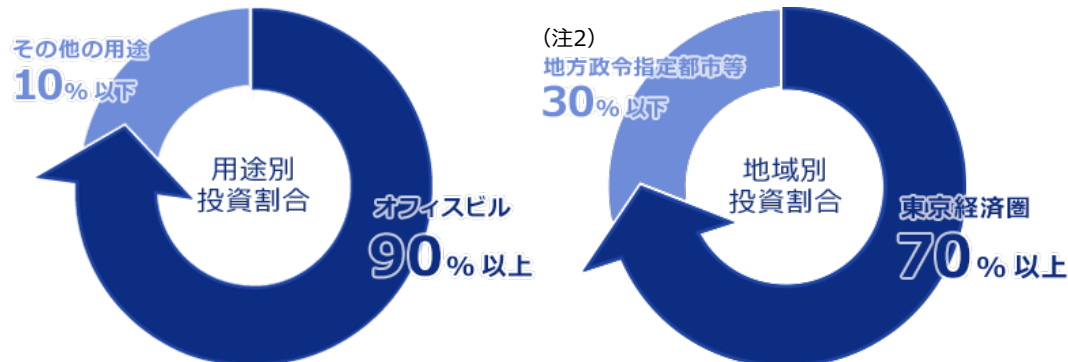


名称	Oneリート投資法人
証券コード	3290
上場日	2013年10月9日
スポンサー	<b>みずほ信託銀行株式会社 (2015年12月～)</b>
資産運用会社	みずほリートマネジメント株式会社
決算期	2月・8月

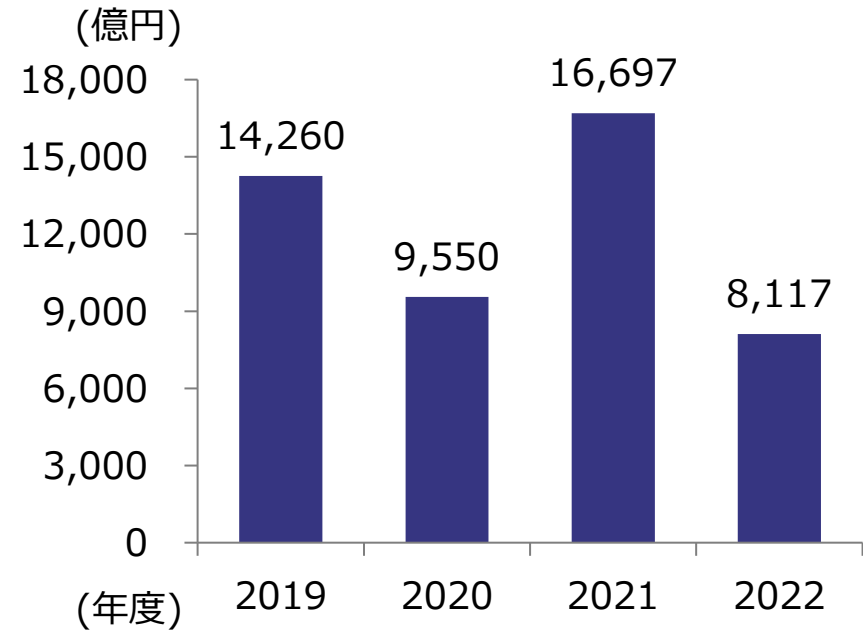
⇒ **分配金 (配当) 支払月：5月・11月**

## 投資方針

- 東京経済圏 (注1) ・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



## みずほ信託銀行の不動産仲介業務における売買取扱高



## 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

みずほ信託銀行

100%出資

人材確保・派遣

みずほリアルティOne株式会社

100%出資

人材確保・派遣

みずほリートマネジメント株式会社

資産運用

セიმボート出資  
10.0%\*

物件情報提供  
取得サポート

ブリッジファンド  
ノウハウの提供

資金調達  
サポート

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2023年9月20日現在の比率です。

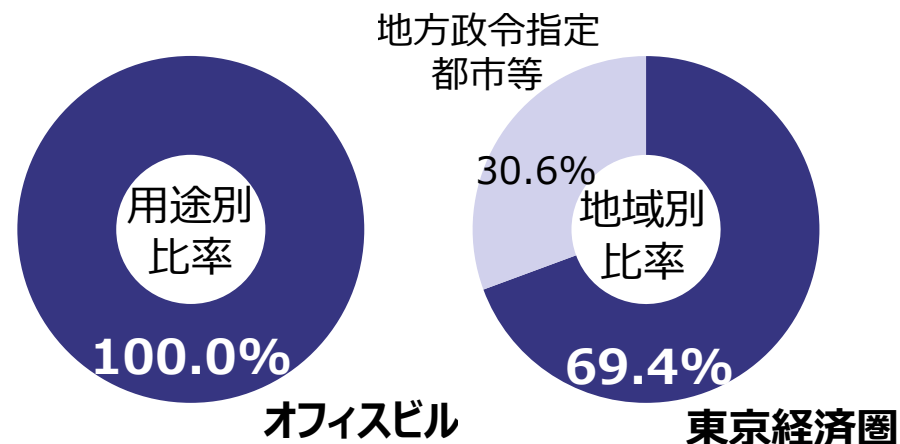
- 東京経済圏、中規模のオフィスビルを中心とするポートフォリオ（物件数：32物件、資産規模：1,236億円）
- 資産の入替えや公募増資を通じた新たな物件の取得を通じて、より安定的なポートフォリオを構築

## ポートフォリオの概要

資産規模 (取得価格合計)	1,236億円 <sup>(注3)</sup>
物件数	32物件 <sup>(注3)</sup>
期中平均稼働率 (23/2期実績)	98.0%

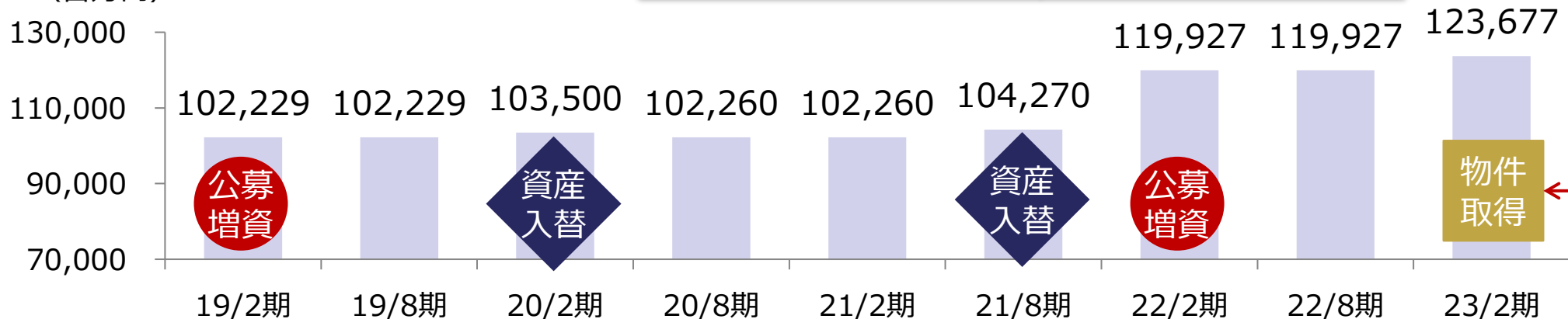
<1物件平均>  
38.6億円

## 投資比率



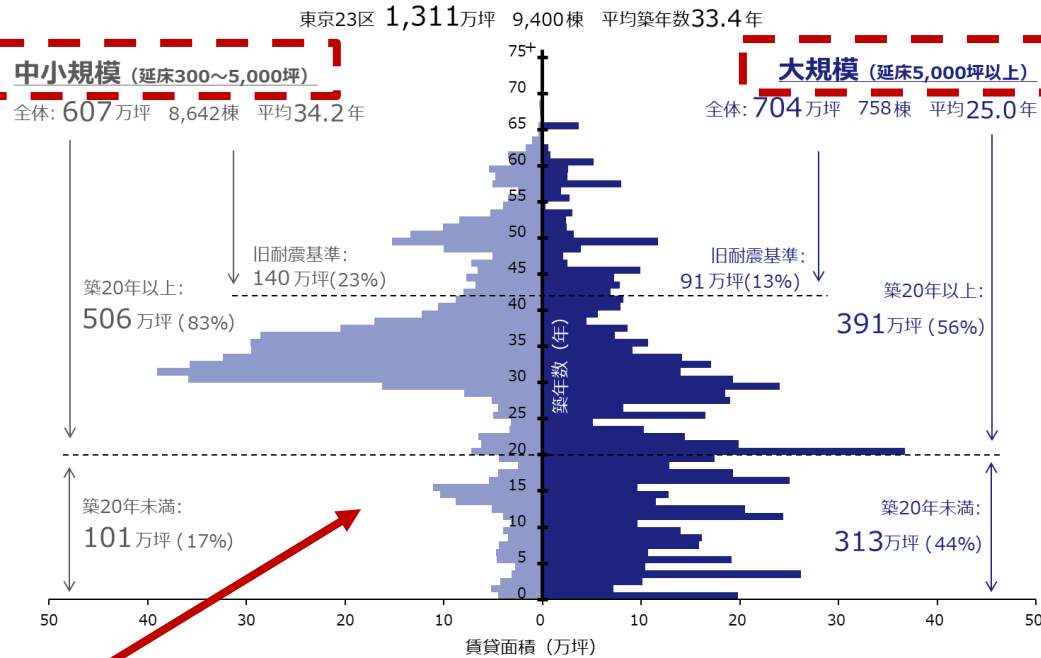
## 資産規模の推移（各期末時点）

(百万円)



- 近年の新築オフィスビルの供給は、大規模オフィスビル（Aクラスビル（注4））が中心
- 中規模オフィスビル（B・Cクラスビル（注5））の賃料水準は大規模オフィスビルの賃料水準と乖離があり、安定的
- 中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルの大量供給に伴う市況悪化の影響を受けにくいと予想する

■ 東京23区のオフィスピラミッド（賃貸面積ベース）

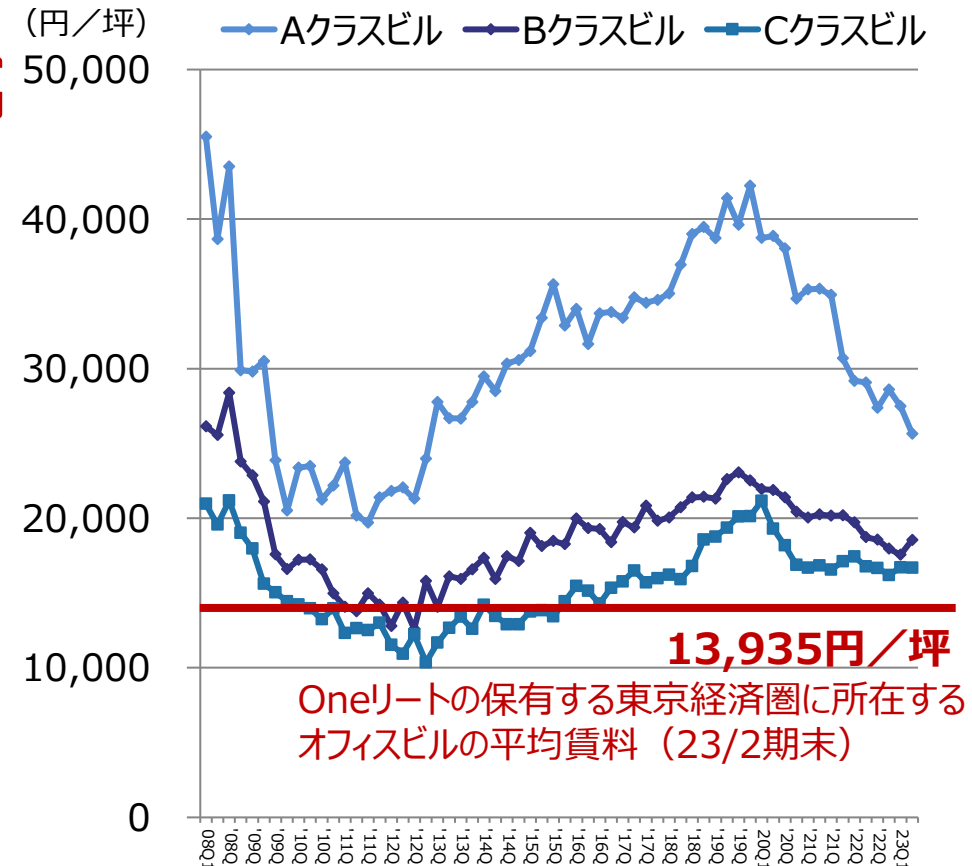


近年の中小規模オフィスビルの供給は限定的

【出所】「オフィスピラミッド2023」（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

\*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部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。

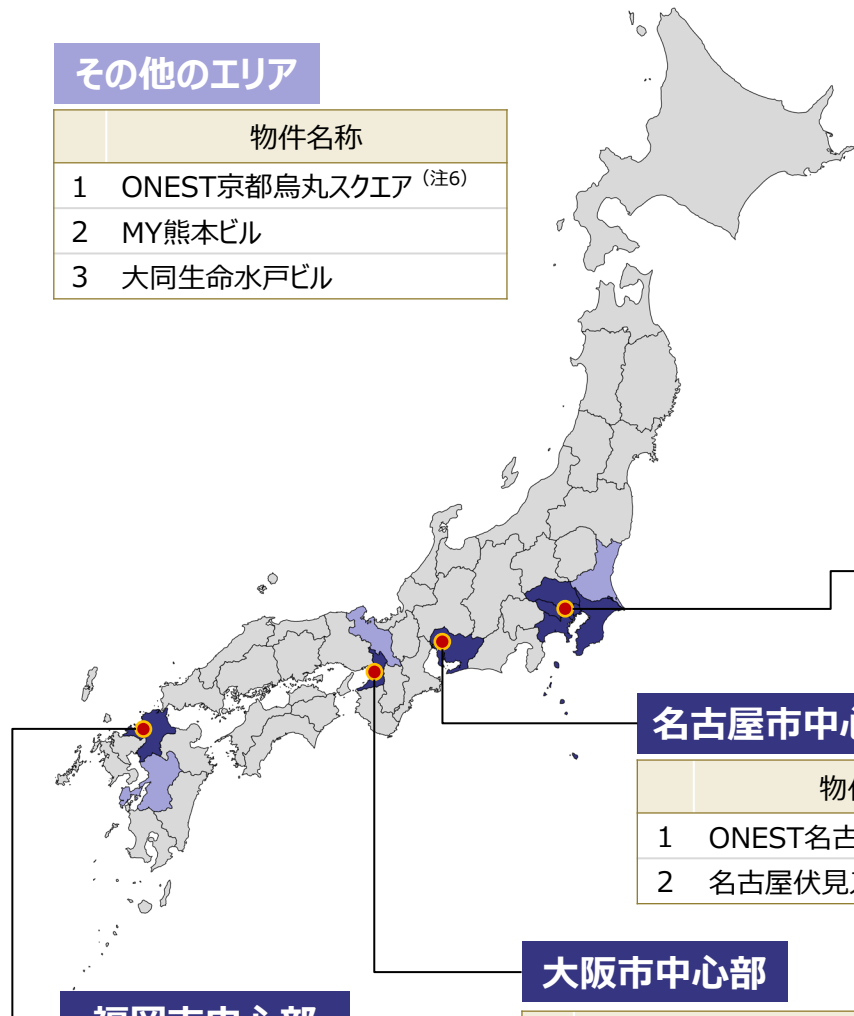
■ 東京都心部\*におけるクラス（規模）別賃料単価推移（四半期毎）



【出所】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 2023年第2四半期」に基づき本資産運用会社が作成

その他のエリア

物件名称	
1	ONEST京都烏丸スクエア (注6)
2	MY熊本ビル
3	大同生命水戸ビル



福岡市中心部

物件名称	
1	大博多ビル ◆

名古屋市中心部

物件名称	
1	ONEST名古屋錦スクエア ◆
2	名古屋伏見スクエアビル ◆

大阪市中心部

物件名称	
1	ONEST新大阪スクエア ◆
2	肥後橋センタービル ◆

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。

東京経済圏

物件名称		物件名称	
1	ONEST神田スクエア ◆	13	クレシンドビル
2	立川錦町ビル ◆	14	東京パークサイドビル ◆
3	ONEST横浜西口ビル ◆	15	ONEST西五反田スクエア ◆
4	ONEST中野ビル ◆	16	ONEST本郷スクエア ◆
5	南品川JNビル ◆	17	ONEST南大塚ビル ◆
6	南品川ビル ◆	18	ONEST神田西福田町ビル (注6) ◆
7	南品川ビル ◆	19	ONEST錦糸町スクエア ◆
8	八王子SIAビル ◆	20	リードシー千葉駅前ビル
9	ONEST元代々木スクエア ◆	21	新川一丁目ビル ◆
10	ONEST上野御徒町ビル ◆	22	ONEST箱崎ビル ◆
11	ONEST大宮吉敷町ビル ◆	23	ONEST東中野ビル ◆
12	ONEST池袋イーストビル ◆	24	フィールド北参道 ◆

◆ : 重点投資対象エリアに所在する物件

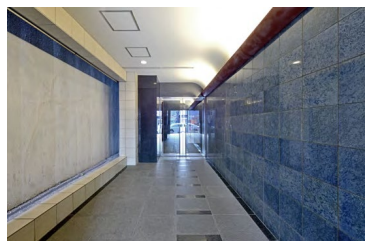


ポートフォリオ一覧 (2023年7月末時点)

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7)	含み益 (注8)	稼働率 (注9)	築年数 (注10)	(百万円)
オフィスビル	東京経済圏	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	5.9%	9,310	3,070	99.1%	16.3年
		立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.6%	4,170	1,085	100.0%	32.1年
		ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.5%	3,880	806	95.0%	40.2年
		ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.3%	3,440	625	100.0%	28.9年
		南品川JNビル	東京都品川区	2,165	1.8%	2,214	110	100.0%	33.0年
		南品川Nビル	東京都品川区	2,292	1.9%	2,470	355	100.0%	29.0年
		南品川Jビル	東京都品川区	2,020	1.6%	2,460	567	100.0%	31.0年
		八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6%	857	169	100.0%	29.8年
		ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.1%	9,080	1,615	87.2%	31.3年
		ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.2%	3,010	250	100.0%	37.2年
		ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.4%	3,530	358	96.1%	31.8年
		ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8%	2,290	72	100.0%	31.8年
		クレシエンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.0%	2,560	-15	100.0%	36.0年
		東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.4%	11,300	636	100.0%	31.8年
		ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.6%	5,090	373	100.0%	35.5年
		ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.4%	5,430	-24	100.0%	35.6年
		ONEST南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.2%	3,970	56	100.0%	32.3年
		ONEST神田西福田町ビル (注6)	東京都千代田区	2,100	1.7%	2,160	30	100.0%	27.4年
		ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	3.2%	4,380	368	86.6%	31.3年
		リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.6%	4,710	216	100.0%	25.8年
新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.7%	2,100	32	85.3%	33.6年		
ONEST箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.4%	1,820	62	100.0%	32.3年		
ONEST東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4%	1,790	30	100.0%	29.3年		
フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	3.0%	4,010	102	100.0%	14.8年		
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	3.7%	6,340	2,203	100.0%	31.1年	
	ONEST京都烏丸スクエア (注6)	京都府京都市	3,700	3.0%	4,240	424	100.0%	36.7年	
	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.9%	3,580	1,354	100.0%	32.3年	
	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	0.9%	1,320	311	100.0%	35.8年	
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	3.9%	5,460	667	98.6%	35.7年	
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.6%	11,300	688	97.8%	47.9年	
	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.2%	10,400	904	100.0%	45.8年	
	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.3%	1,760	-2	92.4%	33.6年	
合計・平均			123,677	100.0%	140,431	17,508	98.3%	33.4年	

■ バリューアップ工事を実施することで、築年数が経過する中規模オフィスビルであっても物件競争力を維持・向上

バリューアップ事例

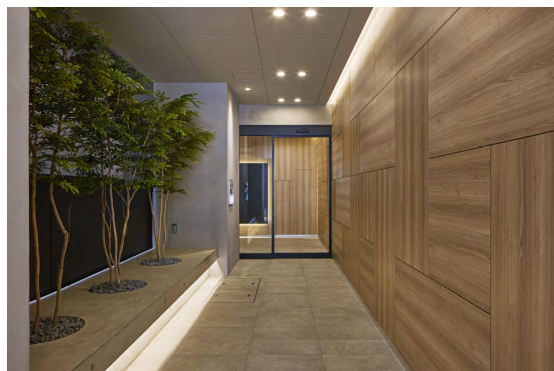


Before

エントランス事例

ONEST神田西福田町ビル (注6)

築年数 27.4年  
稼働率 100.0%



After



Before

共用部 (トイレ) 事例

ONEST箱崎ビル

築年数 32.3年  
稼働率 100.0%



After

運用体制

AM アセットマネージャー

スペック管理

資産運用会社：投資運用第一部  
競合物件と比較し、競争力を維持可能な効果的なスペックを採用

&

FM ファシリティマネージャー

コスト管理

みずほリアルティOne：ファシリティマネジメント部  
機能性・デザイン性を維持する中で最適なコスト管理を実践



テナントのニーズを適時的確に把握することに努めるAMと、建物における専門的な知見を有するFMが常に連携することにより、「テナント満足度の向上」と「投資主価値の最大化」を両立するバリューアップを実現

■ブランド戦略の策定と推進を行い、既存ポートフォリオの質的向上を目指す

ブランド名

ONEST (オネスト)

(「ONE (独自性・唯一の)」+「BEST (最善の)」) ×「誠実さ」

Oneリートが保有・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浸透させることで、既存ポートフォリオの改善・発展への貢献を企図

ONEST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。

ONEST化物件におけるラウンジスペースの様子



ONEST南大塚ビル

ONEST西五反田スクエア

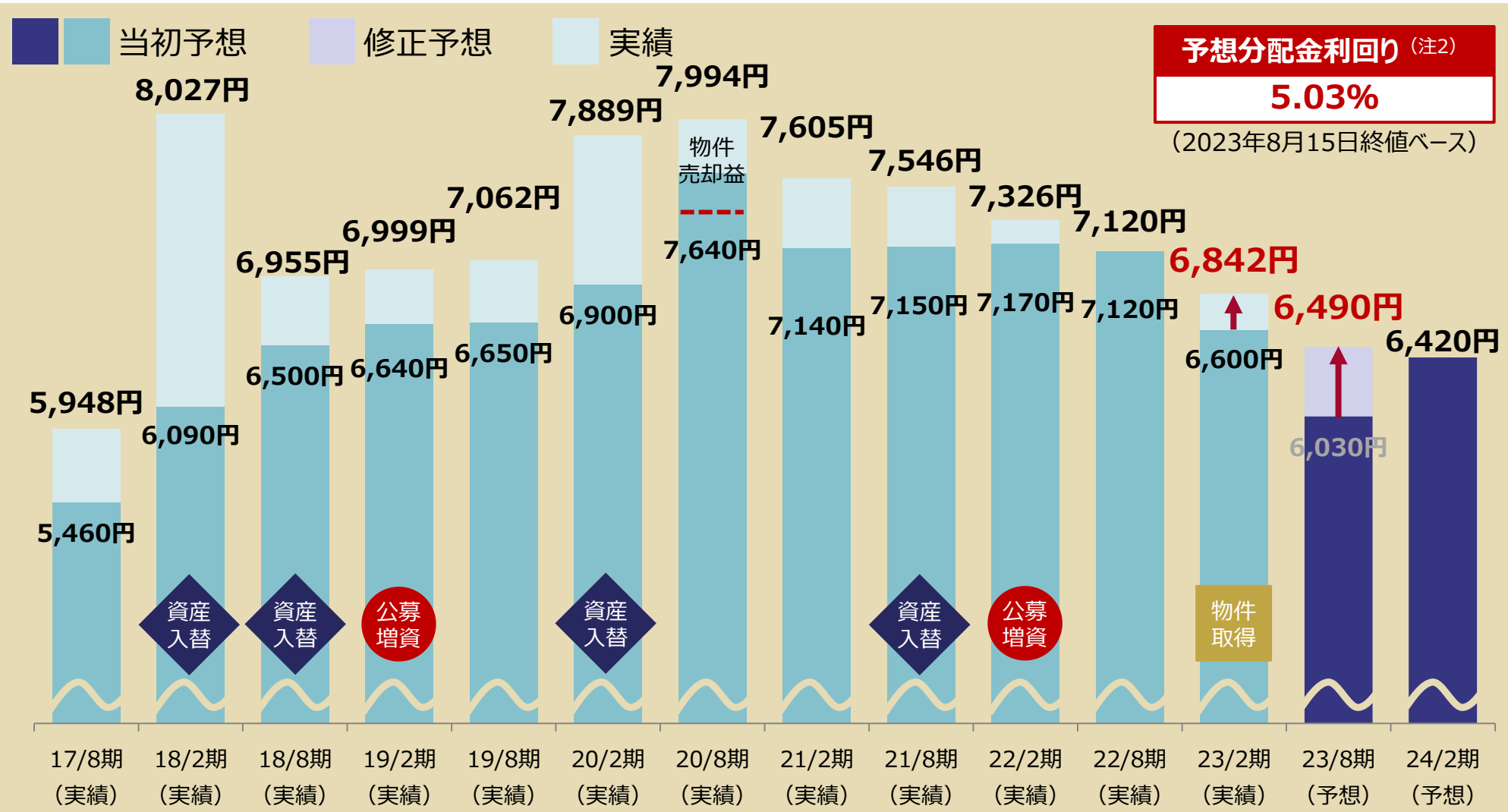




## 2 運用状況



- これまで資産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
- 23/2期実績及び23/8期予想はいずれも当初予想から増額して着地・着地見込み

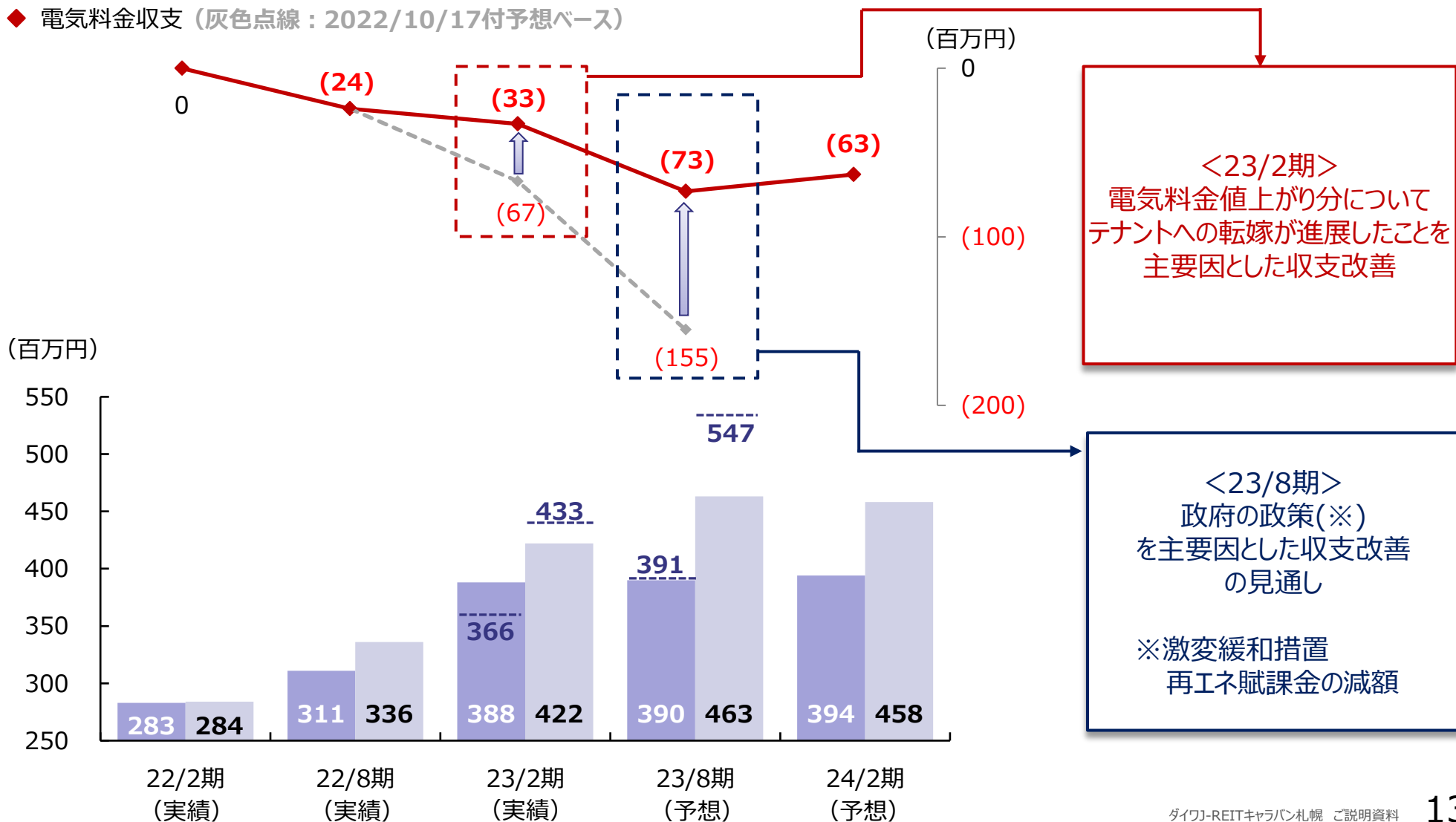


■ 電気料金値上がり分についてテナントへの転嫁が進展したことなどにより、電気料金収支は改善傾向

■ 電気料金の推移 (2023/4/14付予想、実績及び予想) (注3)

■ 電気料金収入 (専有部) ■ 電気料金費用 (専有部・共用部) 青字 (数字) : 2022/10/17付予想値

◆ 電気料金収支 (灰色点線 : 2022/10/17付予想ベース)



■ 投資口価格の推移 (2017/1/4~2023/8/15, 終値ベース)

【下記チャートについて】

2017年1月4日から2023年8月15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。

(円/口)



■ 渋谷区に所在する、「新宿」駅・「渋谷」駅へのアクセスが良好なオフィスビル

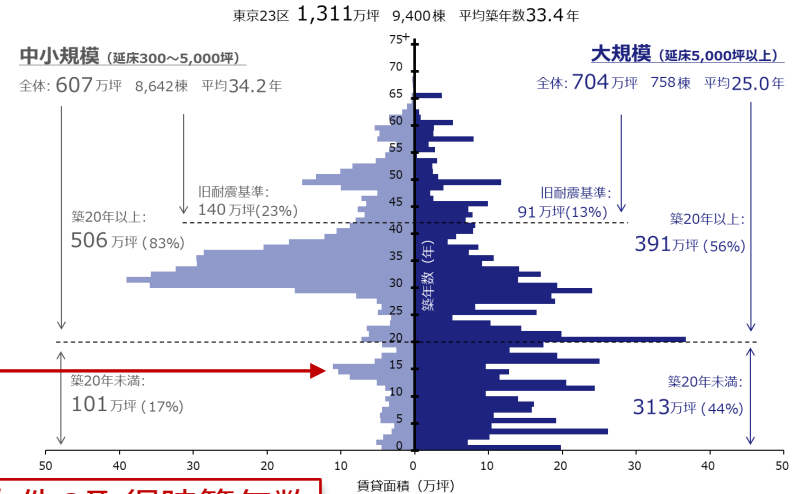
フィールド北参道	
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷
竣工	2008年10月
最寄駅	東京メトロ副都心線「北参道」駅 徒歩約3分
賃貸可能面積 (注4)	1,873.47㎡
取得価格	3,750百万円
鑑定評価額	4,010百万円
鑑定NOI利回り (注5)	3.54%
稼働率	100.0%



東京経済圏

本物件の取得時築年数 (注7)

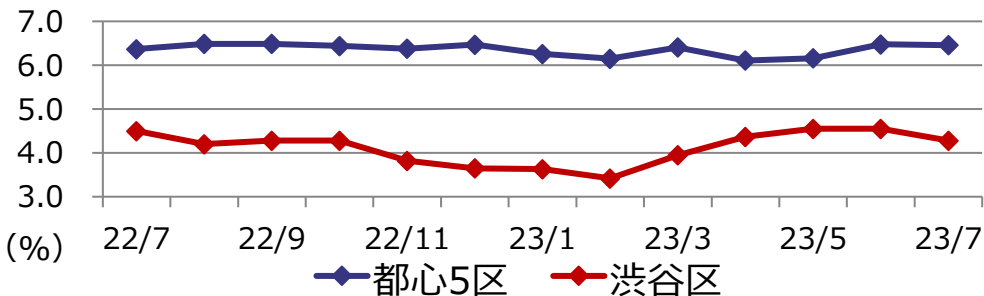
【都心23区オフィスビルにおける本物件のポジション (注8)】



渋谷区のオフィスビル空室率


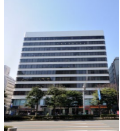


















・本物件が所在する渋谷区は、都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）平均と比較してオフィスビル空室率が低水準で推移

【都心5区及び渋谷区のオフィスビル空室率推移 (注6)】





■ 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	23/2期	合計	
取得物件	 ONEST上野御徒町ビル	 大博多ビル	 クレシエンドビル (2018年9月3日取得)	 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錦糸町スクエア	 リードシー千葉駅前ビル	 フィールド北参道	20物件 880億円 (注9)
	 ONEST元代々木スクエア	 ONEST大宮吉敷町ビル		 肥後橋センタービル		 ONEST南大塚ビル	 新川一丁目ビル	 ONEST箱崎ビル		
	 名古屋伏見スクエアビル	 ONEST池袋イーストビル				 D'sVARIE神田ビル	 ONEST東中野ビル	 大同生命水戸ビル		
売却物件	公募増資	資産入替	資産入替	公募増資	資産入替	資産入替	公募増資	物件取得	7物件 386億円 (注9)	
資産規模	743億円	+493億円						1,236億円		
含み益	67億円	+108億円						175億円		
駅徒歩 (注10)	7.3分	▲3.0分						4.3分		

17/2期中に取得した3物件を除く指標

- 含み益を活用した取組みなどを通じて、ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長を目指す
- 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

### 投資戦略について

**Oneリート  
ポートフォリオ含み益  
(23/2期末時点)**

**175億円**

#### ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長

##### ◆ 堅調な不動産売買市場を生かした資産の入替えや外部成長の取組みを推進

- ✓ 含み益を活用しつつ資産の入替え等によるポートフォリオの「安定性向上」に軸足を置く外部成長戦略
- ✓ 賃貸収益の安定性に着目した物件取得の検討を慎重に行う方針
- ✓ ミドルサイズのオフィスビルを重点対象としながら、「立地」を重視し、長期的視点で「ビルスペック」の維持・向上やバリューアップが可能な物件に厳選投資する方針
- ✓ スポンサーサポートやみずほリアルティOne (MONE) グループの独自ネットワークを活用した機動的な外部成長を狙う

### 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
竣工	1992年12月
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

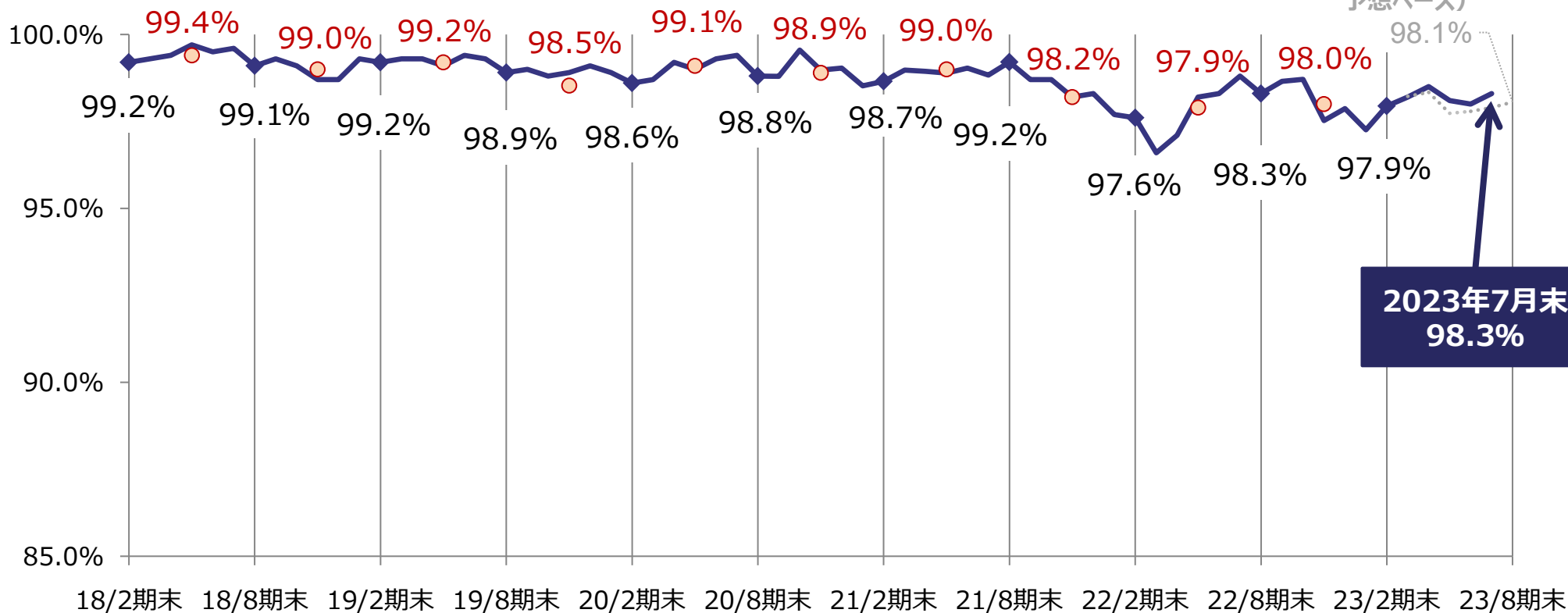
- オフィス市況の環境変化を捉えた運営を行い、新型コロナウイルス感染症の感染拡大後も高い稼働率を保つ
- 23/2期の期中平均稼働率は、予想97.9%を上回る98.0%で着地

### ポートフォリオ稼働率の推移

— 稼働率 (契約面積ベース、数値: 期末稼働率)

○ 期中平均稼働率 (注11)

(灰色点線: 2023/4/14付  
予想ベース)

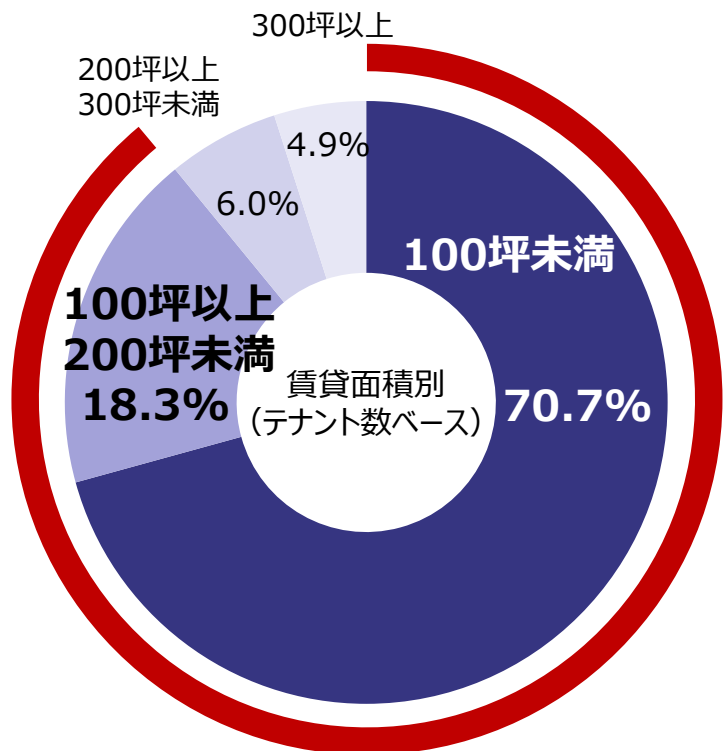


**2023年7月末  
98.3%**

- 1テナント当たりの平均賃貸面積：約90坪、200坪未満のテナント割合：89.1%、上位10テナントの比率：10.5% 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12) (23/2期末)

テナント数	平均賃貸面積
567件	<b>約90坪/テナント</b>



**200坪未満の割合  
89.1%**

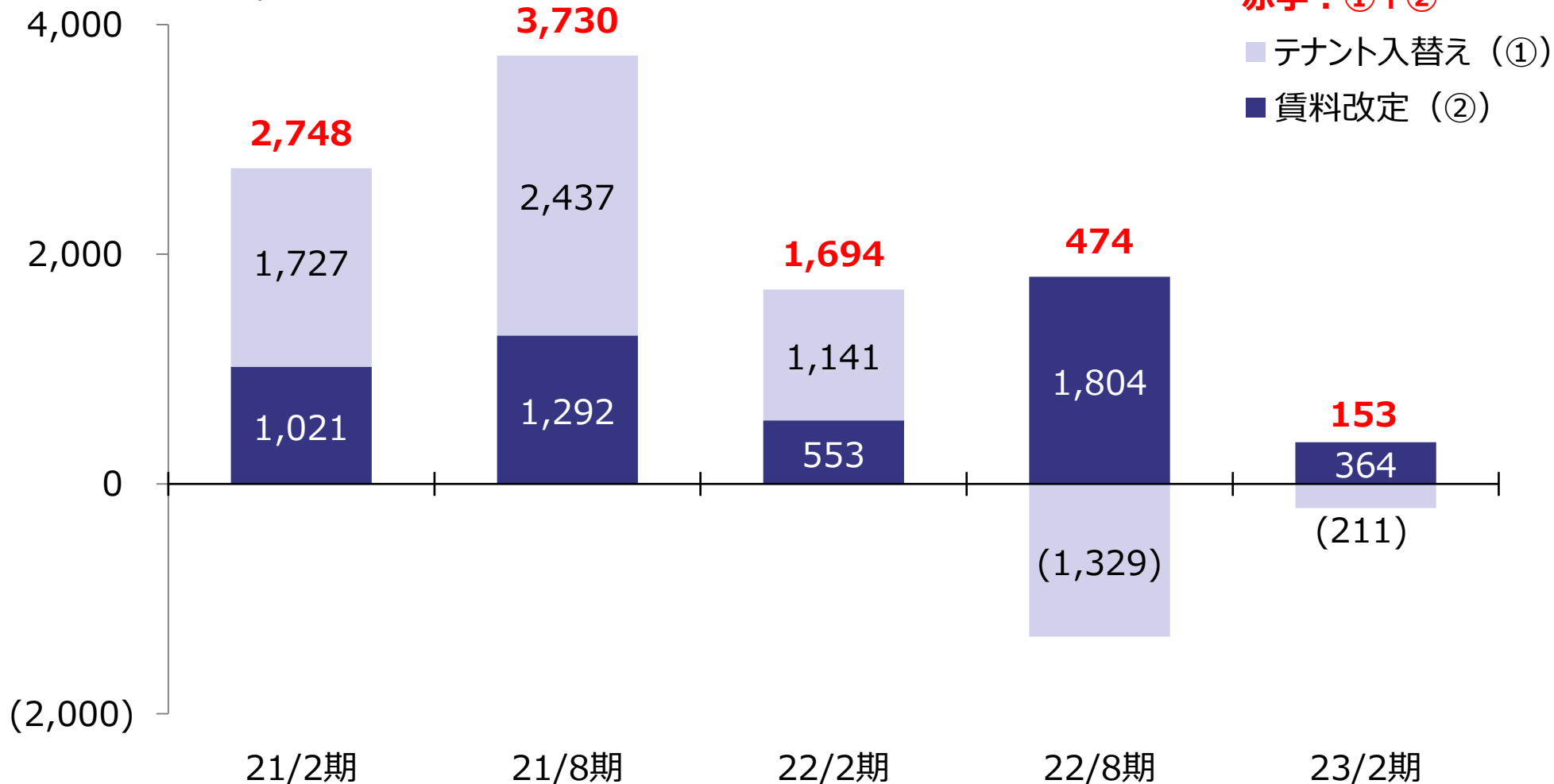
■ 上位10テナントの状況 (23/2期末)

	テナント名	賃貸面積 (坪) (注13)	総賃貸可能面積に占める割合 (注14)
1	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	1.7%
2	オリジナル設計株式会社	591.31	1.1%
3	ウチダエスコ株式会社	590.50	1.1%
4	(非開示) (注15) 業種：情報システム関連	587.14	1.1%
5	損害保険ジャパン株式会社	507.30	1.0%
6	一般財団法人西日本産業衛生会	484.11	0.9%
7	(非開示) (注15) 業種：ファクトリー・オートメーション関連	480.17	0.9%
8	株式会社キリン堂	465.68	0.9%
9	東芝ライテック株式会社	459.62	0.9%
10	(非開示) (注15) 業種：保険関連	419.90	0.8%
上位10テナント合計		<b>5,503.25</b>	<b>10.5%</b>

■ 新型コロナウイルス感染症の影響のよりオフィス市況が弱含む環境下においても、一定の賃料増額の継続を実現

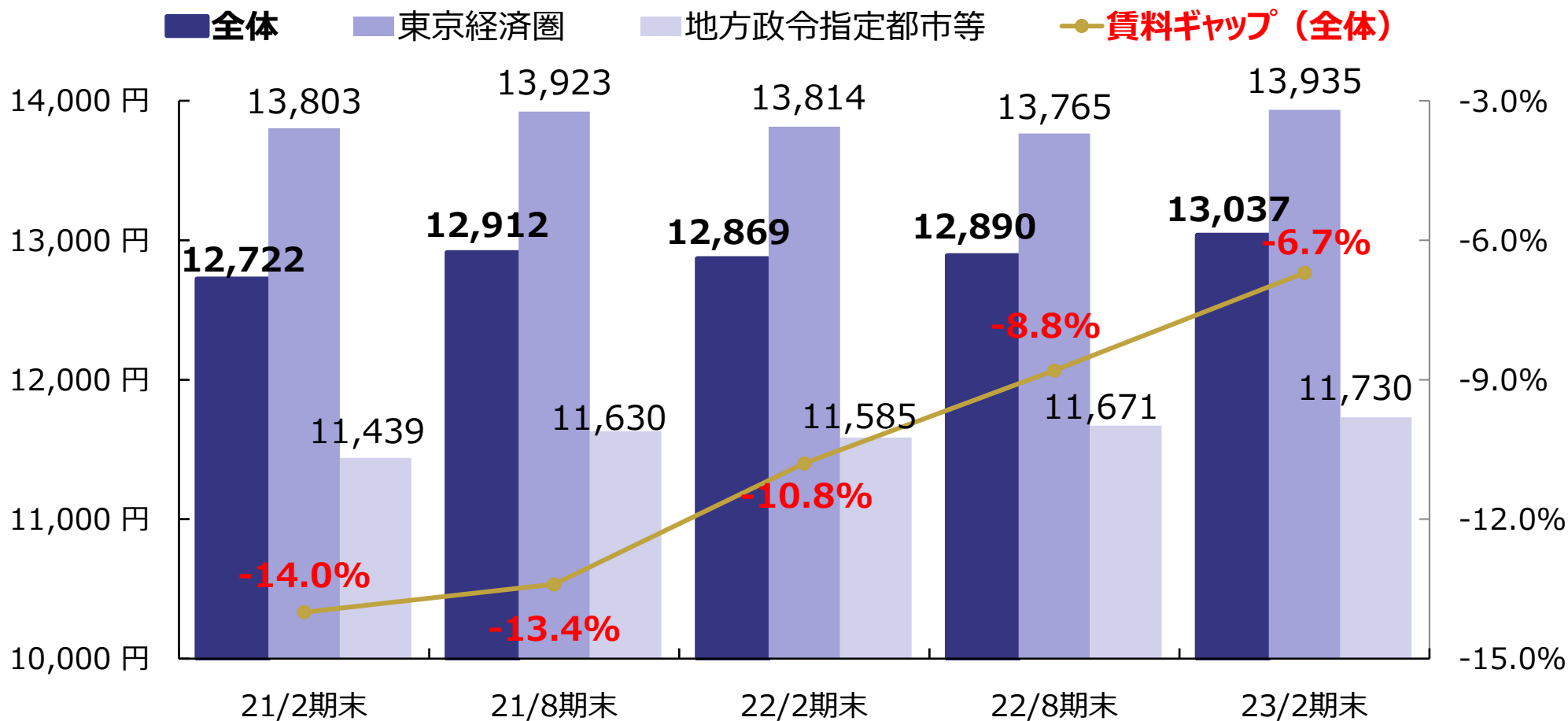
賃料改定及びテナント入替えによる賃料収入への効果

(千円、月額賃料ベース)



■ Oneリートが保有・運用する物件全体の契約賃料が上昇する一方で市場賃料が伸び悩むことで賃料ギャップ<sup>°</sup> (契約賃料 < 市場賃料) (注16) は縮小傾向にあるが、依然として7%弱の賃料ギャップ<sup>°</sup>を保持

■ 平均賃料 (月/坪) 及び賃料ギャップ<sup>°</sup>の推移



■ 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 (23/2期末)

有利子負債残高	平均金利	固定金利比率	外部格付【JCR】
65,494百万円	0.616%	86.4%	シングルA+ (安定的)
LTV	借入余力 (注17) (LTV=50%まで)	平均残存年数	平均調達年数
48.7%	約34億円	3.04年	5.35年

■ 有利子負債の構成状況 (23/2期末)

	残高 (百万円)	シェア (%)
みずほ信託銀行	8,341	12.7
みずほ銀行	12,212	18.6
三井住友銀行	10,570	16.1
SBI新生銀行	6,650	10.2
りそな銀行	3,820	5.8
あおぞら銀行	2,800	4.3
福岡銀行	1,730	2.6
西日本シティ銀行	1,550	2.4
横浜銀行	1,500	2.3
三十三銀行	1,320	2.0
京都銀行	1,150	1.8
日本生命保険	1,000	1.5
第一生命保険	800	1.2
中国銀行	600	0.9
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	14.5
<b>合計</b>	<b>65,494</b>	<b>100.0</b>

■ 2022年12月の新規借入れの概要

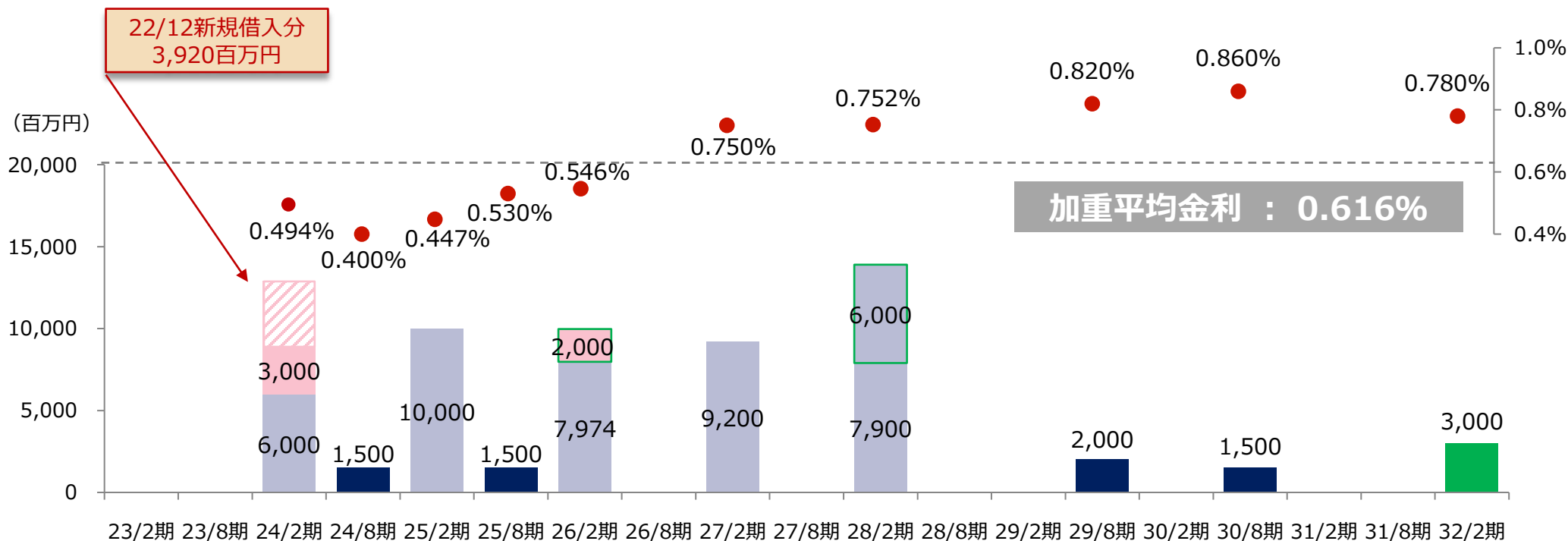
- フィールド北参道の取得資金及び付随費用の一部に充当するために、みずほ銀行より機動的に新規借入を実施
- 本取組みにより、取得可能時期に期限がある中でも当該物件の取得を実現

借入金額	金利種別	金利*	借入期間	借入先
3,920百万円	変動金利	0.25364%	約0.7年	みずほ銀行

\*借入時に適用された利率を記載しています。

■ 今後の想定される金利上昇局面においては返済期限の分散化を勘案しつつ、資金調達期間や資金調達種別（固定借入/変動借入/投資法人債）の検討等により、金利上昇による影響の極小化を図る

■ 返済期限の分布及び金利の状況 (23/2期末)



【凡例】

- 固定借入\*
- 変動借入
- グリーンローン
- 投資法人債
- 投資法人債 (グリーンボンド)
- 適用金利

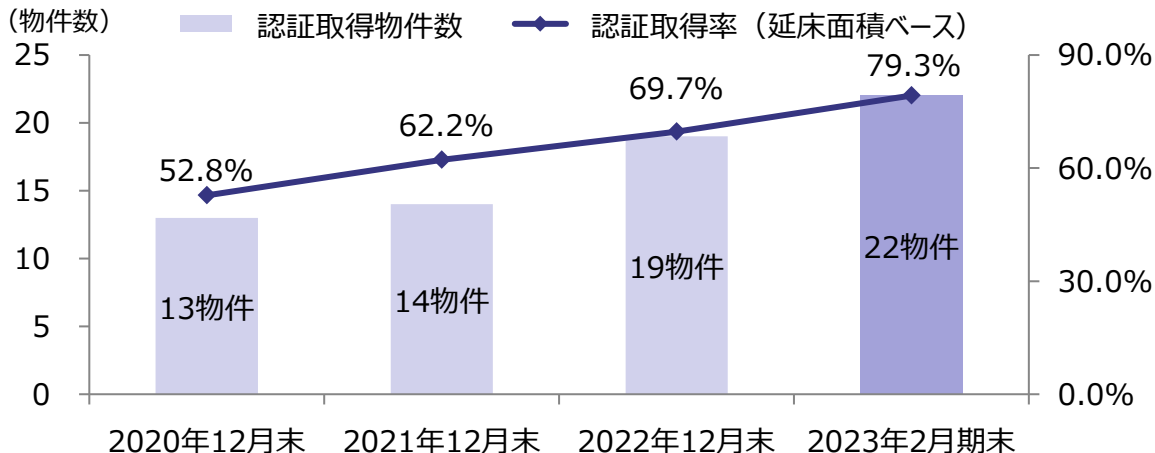
\*金利スワップにより、実質的に金利が固定化されている借入金を含みます



国際イニシアティブ・外部評価

<p><b>TCFD提言</b>（注18）</p>	 <p>TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES</p>	<p>みずほリアルティOne株式会社において、2022年4月にTCFD提言への賛同を表明し、「TCFDコンソーシアム」に加入 Oneリートでは、TCFD提言に基づく情報開示を下記ウェブサイトにて実施済み <a href="https://one-reit.com/ja/sustainability/environmental/climate-change.html">https://one-reit.com/ja/sustainability/environmental/climate-change.html</a></p>
<p><b>責任投資原則（PRI）</b> （注19）</p>	<p>Signatory of:</p>  <p>Principles for Responsible Investment</p>	<p>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</p>
<p><b>GRESBリアルエステイト評価</b> （注20）</p>	 <p>GRESB ☆☆☆☆ 2022</p>	<p>《2022年実施のGRESBリアルエステイト評価》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・5年連続で「Green Star」を獲得</li> <li>・GRESBレーティングは「3スター」を獲得</li> </ul>

環境関連評価認証の取得



（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。

CASBEE不動産	DBJ Green Building認証	BELS評価
 <p>19物件</p>	 <p>DBJ Green Building 2022</p> <p>3物件</p>	 <p>BELS評価</p> <p>この建物のエネルギー消費量32%削減 2017年7月18日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p> <p>1物件</p>

**マテリアリティ及び具体的目標・主なKPI**

**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"> <li>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）</li> <li>水消費量（原単位）削減：（2014年度比）10%（2030年度）</li> </ul>

**E 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
主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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）</li> </ul>

**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"> <li>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）</li> </ul>

**持続的成長を担う人材の育成・能力開発**

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"> <li>キャリアアップ研修：年1回以上実施（各年度）</li> <li>従業員定着率：（全従業員数に対する）95%以上（各年度）</li> </ul>

**S 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"> <li>女性管理職※1比率：30%以上（2025年度） ※1 マネジメント職以上</li> <li>育休復職率：100%（各年度）</li> </ul>

## テナントへの安心・快適・健康の提供

S  
社  
会

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度調査の実施 2年で一巡体制確立（2025年度）</li> <li>MONEグループ運用不動産に対し</li> <li>防災マニュアル整備率：100%（2025年度）</li> </ul>
-------	---

## 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"> <li>KPI設定なし（事例・実績の集積）（各年度）</li> </ul>
-------	--

## ガバナンスの強化

G  
ガ  
バ  
ナ  
ン  
ス

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"> <li>コンプライアンス研修受講率：100%（各年度）</li> <li>投資法人役員会への外部役員の出席率：（実績値）（各年度）</li> </ul>
-------	---

## 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適応
-------	---

主なKPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引先（PM等）に対する継続評価の実施率：100%（各年度）</li> <li>システムリスクに関する訓練の実施回数：年2回（各年度）</li> </ul>
-------	---

## 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"> <li>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</li> </ul>
-------	--

## POINT 1

**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  
---中規模オフィスビルは大規模オフィスビルに比べて供給が少なく、賃料は安定的  
---大規模オフィスビルの大量供給に伴う市況悪化の影響を受けにくいと予想
- 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
- ③ みずほリアルティOneの**ファシリティマネジメントへの知見**を活用したバリューアップ

## POINT 2

**外部成長**：2022年12月に新規物件（フィールド北参道）を取得

---独自ネットワークやみずほ銀行からの機動的な新規借入を活用

**内部成長**：Oneリートの稼働率は堅調であり、一定の賃料増額も実現

---オフィス市況の環境変化を捉えた運営の実施や賃料ギャップの保持

## POINT 3

着実な**ポートフォリオの質的向上**を通じて投資主価値の向上を目指す

---含み益を活用した資産の入替え等の外部成長

---ブランド戦略やオフィス運営力等を背景にした継続的な賃料増額による内部成長

1 「Oneリートの概要」における注記

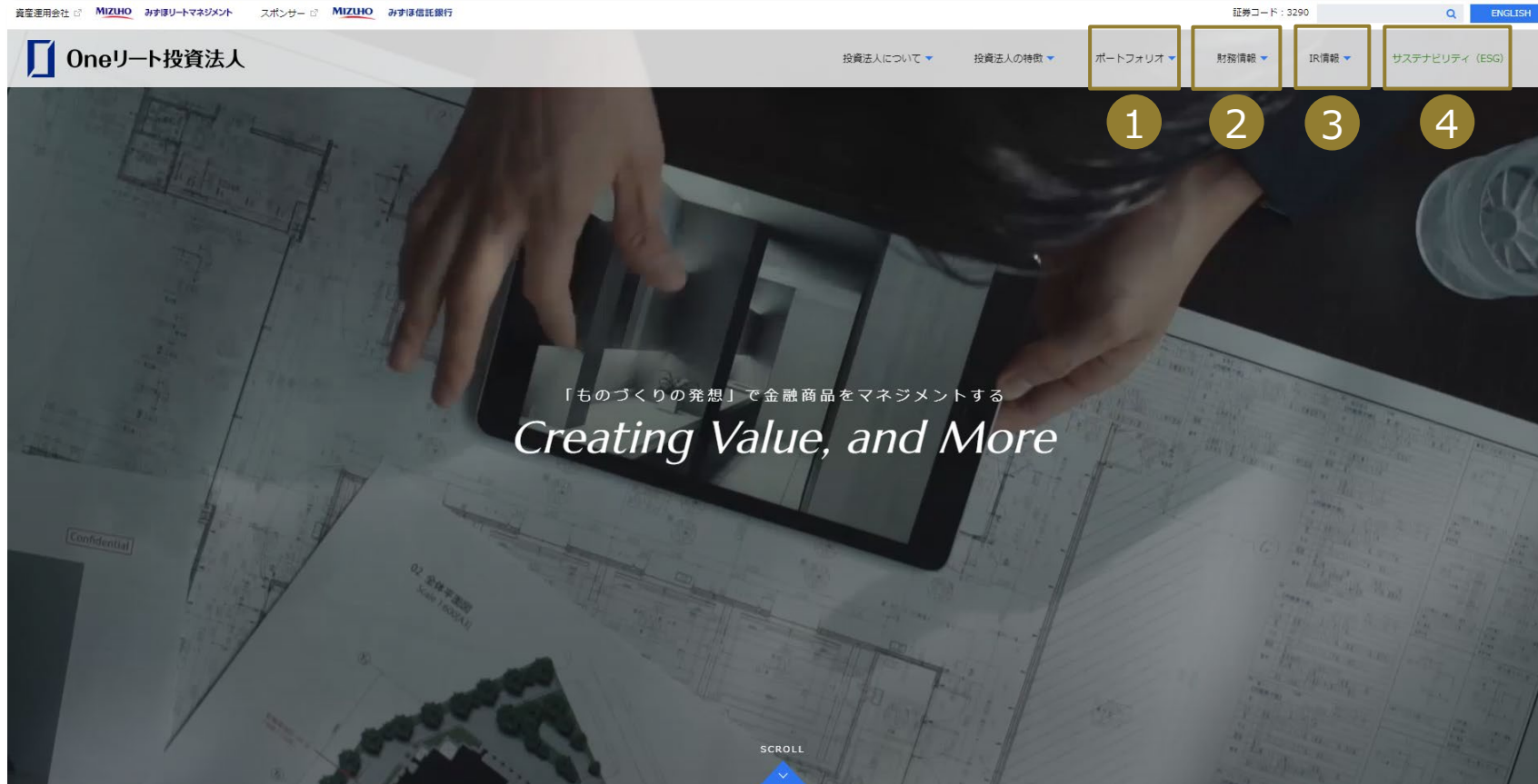
- (注1) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 「地方政令指定都市等」とは、地方政令指定都市（東京経済圏以外に所在する政令指定都市）及び地方中核都市（東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市）の総称です。本書の他の箇所においても同様です。
- (注3) 2023年7月末時点の資産規模及び物件数を記載しています。
- (注4) 「Aクラスビル」とは延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上、築年数15年以内のビルをいいます（大規模改修等による見直しあり）。
- (注5) 「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）。また、「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6) 「D'sVARIE神田ビル」及び「カラスプラザ21」について、2023年9月1日付で、それぞれ「ONEST神田西福田町ビル」及び「ONEST京都烏丸スクエア」に名称を変更しています。
- (注7) 2023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8) 「含み益」とは、鑑定評価額と2023年2月期末の帳簿価格との差額をいいます。本書の他の箇所においても同様です。
- (注9) 2023年7月末時点の稼働率を記載しています。また、「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。本書の他の箇所においても同様です。
- (注10) 「築年数」は、各保有資産の竣工日から2023年7月末までの経過期間を年数で表しています。「合計・平均」欄については、築年数を取得価格で加重平均し算出しています。

2 「運用状況」における注記

- (注1) 2023年8月期及び2024年2月期の1口当たり分配金の予想は2023年9月20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。
- (注2) 「予想分配金利回り」は、2023年8月15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3) 各期の「電気料金収入（専有部）」及び「電気料金費用（専有部・共用部）」は、2022年2月期から2023年2月期については各期末時点において本投資法人の保有資産であった資産を対象として集計しています。また、2023年8月期及び2024年2月期については2023年4月14日時点において本投資法人の保有資産であった資産を対象とし、2023年4月14日付で公表の業績予想の前提条件に基づき算出しています。
- (注4) 「賃貸可能面積」欄には、2023年7月末時点の賃貸可能面積を記載しています。
- (注5) 「鑑定NOI利回り」欄には、2023年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得価格で除した数値を百分率で表し、小数第3位を四捨五入して表示しています。
- (注6) 三鬼商事株式会社の「最新オフィスビル市況 2023年8月号」に基づき資産運用会社が作成
- (注7) 「本物件の取得時築年数」は、フィールド北参道の竣工日から2022年12月23日時点までの経過期間を年数で表しています。
- (注8) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所の「オフィスピラミッド2023」に基づき資産運用会社が作成
- (注9) 2017年2月期から2023年7月末時点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10) 「駅徒歩」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を除く各保有資産の駅からの徒歩による所要時間を「不動産の表示に関する公正競争規約」（以下「本規約」といいます。）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駅徒歩分数（端数が生ずる場合には切り上げ）を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して表示しています。また、2023年2月期については当該期における各保有資産の駅からの徒歩による所要時間を本規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した駅徒歩分数（端数が生ずる場合には切り上げ）を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注11) 「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12) 賃貸面積別テナント分布状況は、各保有資産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13) 「賃貸面積」は、2023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14) 「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位を四捨五入して表示しています。
- (注15) 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16) 各決算期末時点において、シービーアールイー株式会社が査定した各物件の新規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）を市場賃料とし、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市場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17) 「借入余力」は、2023年2月期末時点のLTVを基準に、2023年2月期末の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、実際に当該金額を借り入れることができることや、当該借入余力を活用した物件取得が実現できることを保証するものではありません。
- (注18) 「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19) 「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20) 「GRESリアルエステイト評価」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・デリジェンスやモニタリングに活用しています。

■ Oneリーートのホームページでは、IR情報等に関する詳細情報を公開しておりますので併せてご覧ください

<https://one-reit.com/>



1	ポートフォリオ	保有物件に関する情報を掲載	3	IR情報	最新の決算情報等を掲載
2	財務情報	借入金等の財務情報を掲載	4	サステナビリティ	ESGに関する情報を掲載

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