

「ダイワJ-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～

2024年7月8日（月）



Oneリート投資法人

(証券コード：3290)

(資産運用会社)

MIZUHO

みずほリートマネジメント

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
ポートフォリオ一覧	7
ポートフォリオマップ	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
投資口価格の推移について	13
外部成長に関する取組み	14
内部成長に関する取組み	16
財務に関する状況	20
サステナビリティ（ESG）に関する取組み	22
終わりに・・・本日のおさらい	23
注記集	24

ホームページのご案内	25
ディスクレーマー	26



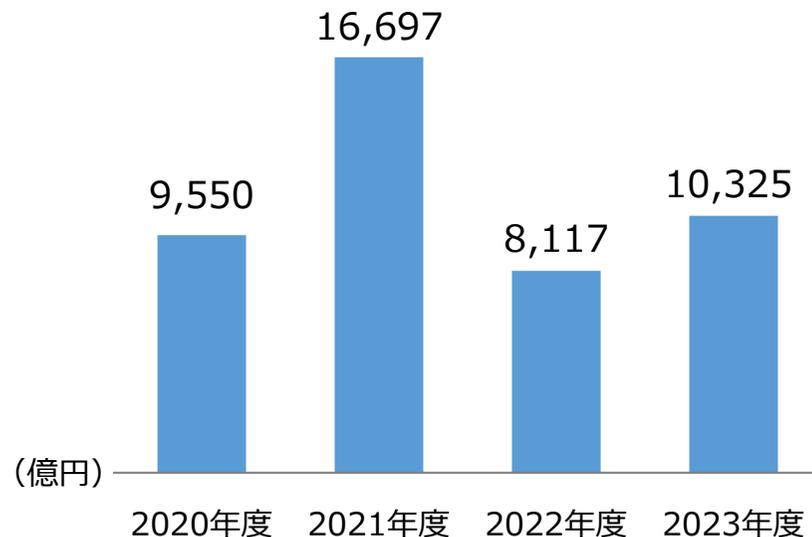
1 Oneリートの概要



概要

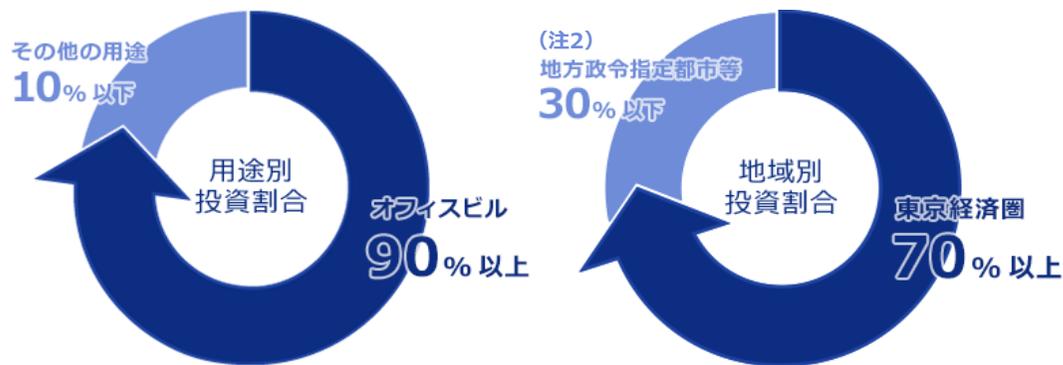
名称	Oneリート投資法人
証券コード	3290
上場日	2013年10月9日
スポンサー	みずほ信託銀行株式会社（2015年12月～）
資産運用会社	みずほリートマネジメント株式会社
決算期	2月（分配金支払月：5月） 8月（分配金支払月：11月）

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（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



Oneリートの基本戦略

- 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

MIZUHO みずほリートマネジメント

資産運用

セイムポート出資
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

*セイ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2024年2月29日現在の比率です。
2024年2月29日付けで12,620口の追加取得を完了した旨を公表し、本日現在で39,470口（14.7%）保有しています。

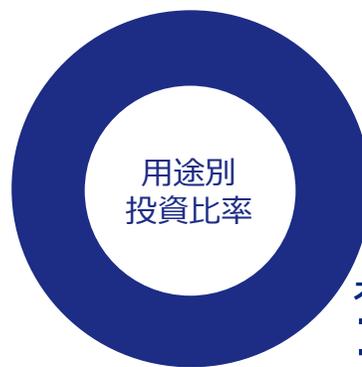
- 東京経済圏、中規模のオフィスビルを中心とするポートフォリオ（物件数：32物件、資産規模：1,236億円）
- 資産の入替えや公募増資を通じた新たな物件の取得を通じて、より安定的なポートフォリオを構築

ポートフォリオの概要

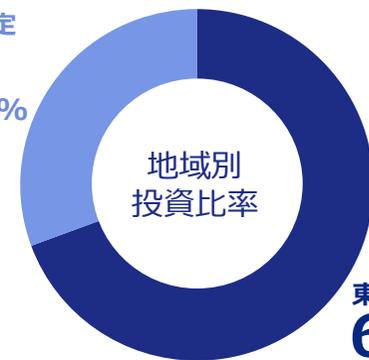
資産規模 (取得価格合計)	1,236億円 <small>(注3)</small>
物件数	32物件 <small>(注3)</small>
期中平均稼働率 (24/2期実績)	98.6%

1物件平均
38.6億円

投資比率

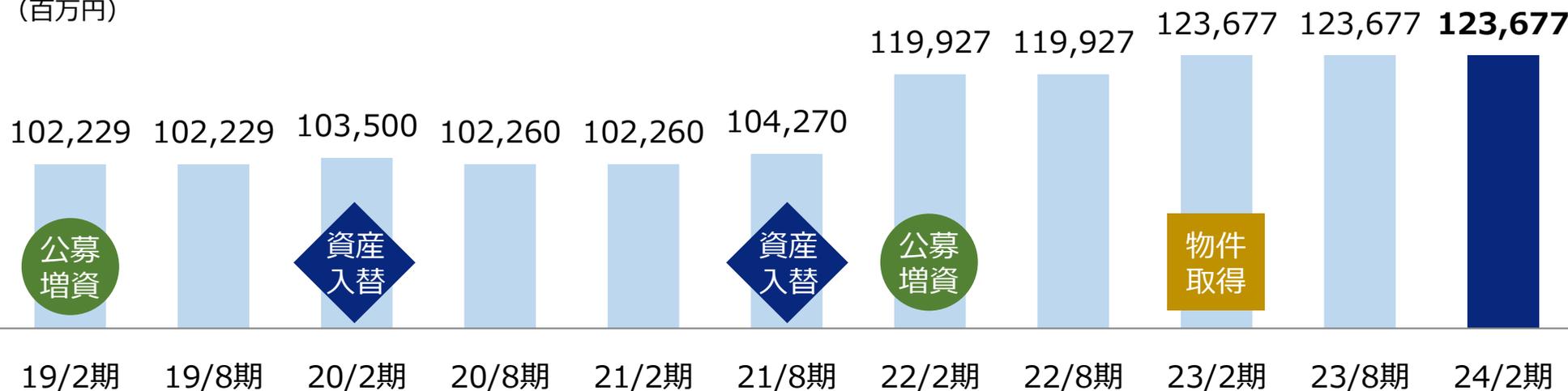


地方政令指定
都市等
30.6%



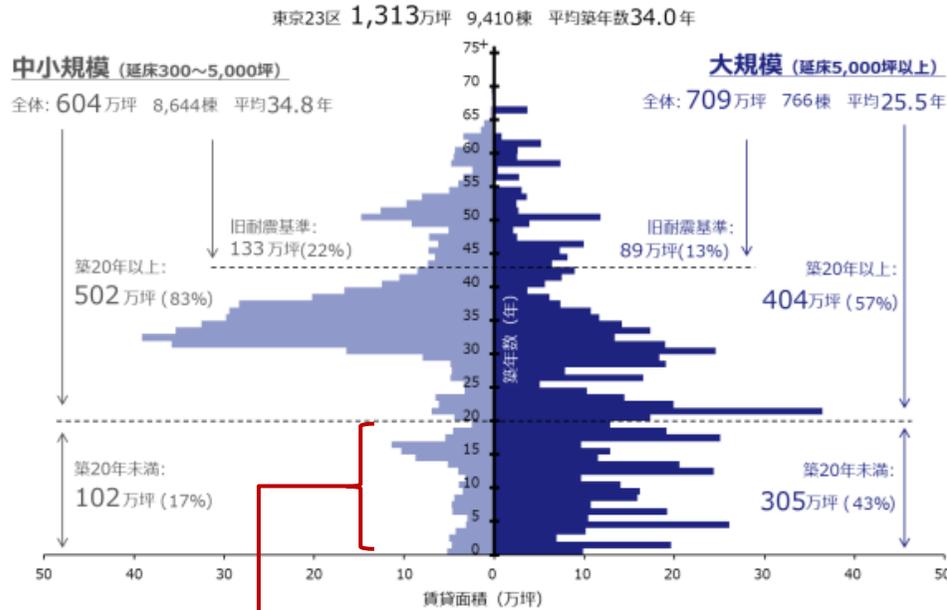
資産規模の推移（19/2期以降・各期末時点）

(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））の賃料水準は安定的に推移

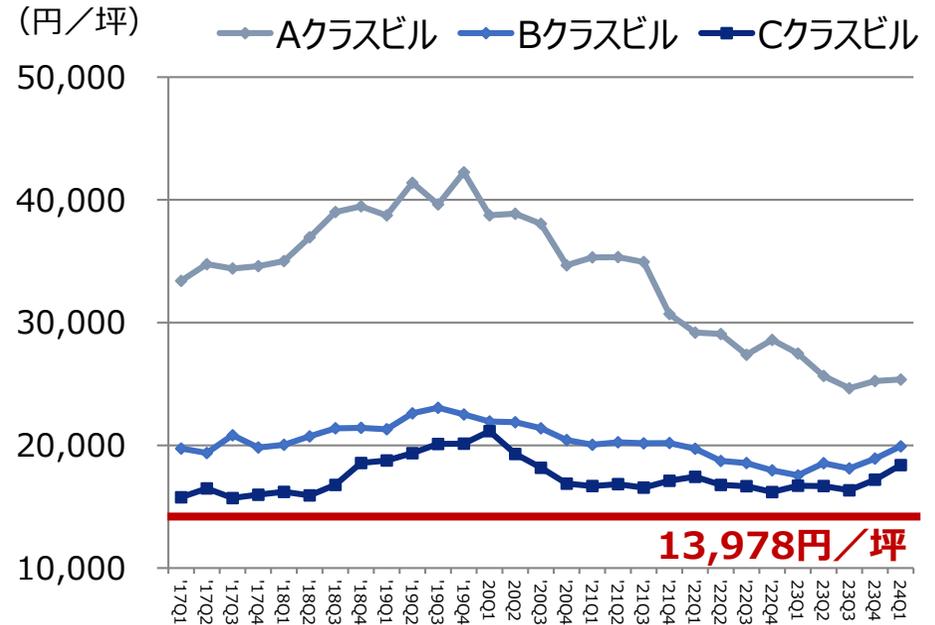
東京23区のオフィスピラミッド（賃貸面積ベース）



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2024」（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

東京都心部*におけるクラス別賃料単価推移



Oneリートの保有する東京経済圏に所在する
 オフィスビルの平均賃料（24/2期末）

【出所】三幸エース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 2024年第1四半期」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。

ポートフォリオ一覧 (2024年5月末時点)

物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定評価額 ^(注6)	含み益 ^(注7)	稼働率 ^(注8)	築年数 ^(注9)
ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	5.9%	9,320	3,175	100.0%	17.1年
立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.6%	4,220	1,177	100.0%	32.9年
ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.5%	3,900	844	100.0%	41.0年
ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.3%	3,490	652	100.0%	29.8年
南品川JNビル	東京都品川区	2,165	1.8%	2,344	206	95.1%	33.8年
南品川ビル	東京都品川区	2,292	1.9%	2,290	202	100.0%	29.8年
南品川ビル	東京都品川区	2,020	1.6%	2,390	524	100.0%	31.8年
八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6%	817	124	100.0%	30.7年
ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.1%	9,090	1,628	100.0%	32.1年
ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.2%	3,000	225	100.0%	38.0年
ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.4%	3,570	415	100.0%	32.6年
ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8%	2,300	97	100.0%	32.7年
クレシンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.0%	2,620	49	100.0%	36.8年
東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.4%	11,200	592	100.0%	32.7年
ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.6%	5,000	306	82.5%	36.3年
ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.4%	5,330	△114	100.0%	36.4年
ONEST南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.2%	4,000	100	100.0%	33.1年
ONEST神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.7%	2,160	14	100.0%	28.3年
ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	3.2%	4,380	373	100.0%	32.1年
リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.6%	4,680	196	100.0%	26.7年
新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.7%	2,100	32	100.0%	34.4年
ONEST箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.4%	1,820	67	100.0%	33.2年
ONEST東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4%	1,850	83	100.0%	30.1年
フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	3.0%	4,010	130	100.0%	15.6年
ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.7%	6,460	2,195	92.9%	31.9年
ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	3,700	3.0%	4,240	374	90.5%	37.5年
ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.9%	3,440	1,205	100.0%	33.1年
MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	0.9%	1,330	342	100.0%	36.6年
名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	3.9%	5,590	777	100.0%	36.5年
大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.6%	11,300	676	100.0%	48.8年
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.2%	10,600	1,110	97.3%	46.7年
大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.3%	1,760	△14	90.9%	34.4年
合計/平均	—	123,677	100.0%	140,601	17,777	98.1%	34.2年

取得価格、鑑定評価額、含み益は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

ポートフォリオマップ

◆ : 重点投資対象エリアに所在する物件

その他のエリア

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



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 ◆

福岡市中心部

物件名称	
1	大博多ビル ◆

■ 重点投資対象エリア

	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		
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Nビル ◆	18 ONEST神田西福田町ビル ◆
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 ◆

■ 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

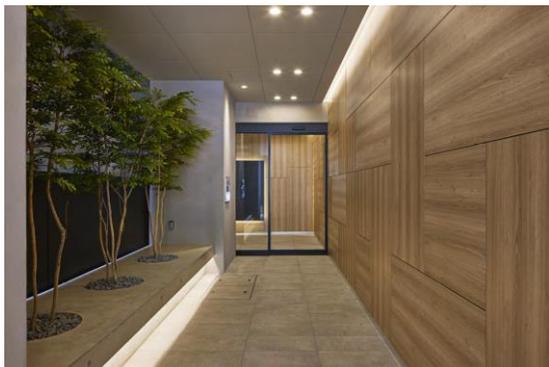
バリューアップ事例



Before
エントランス事例

(2024年5月末時点)

ONEST神田西福田町ビル	
築年数	28.3年
稼働率	100.0%



After



Before
共用部（トイレ）事例

(2024年5月末時点)

ONEST箱崎ビル	
築年数	33.2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



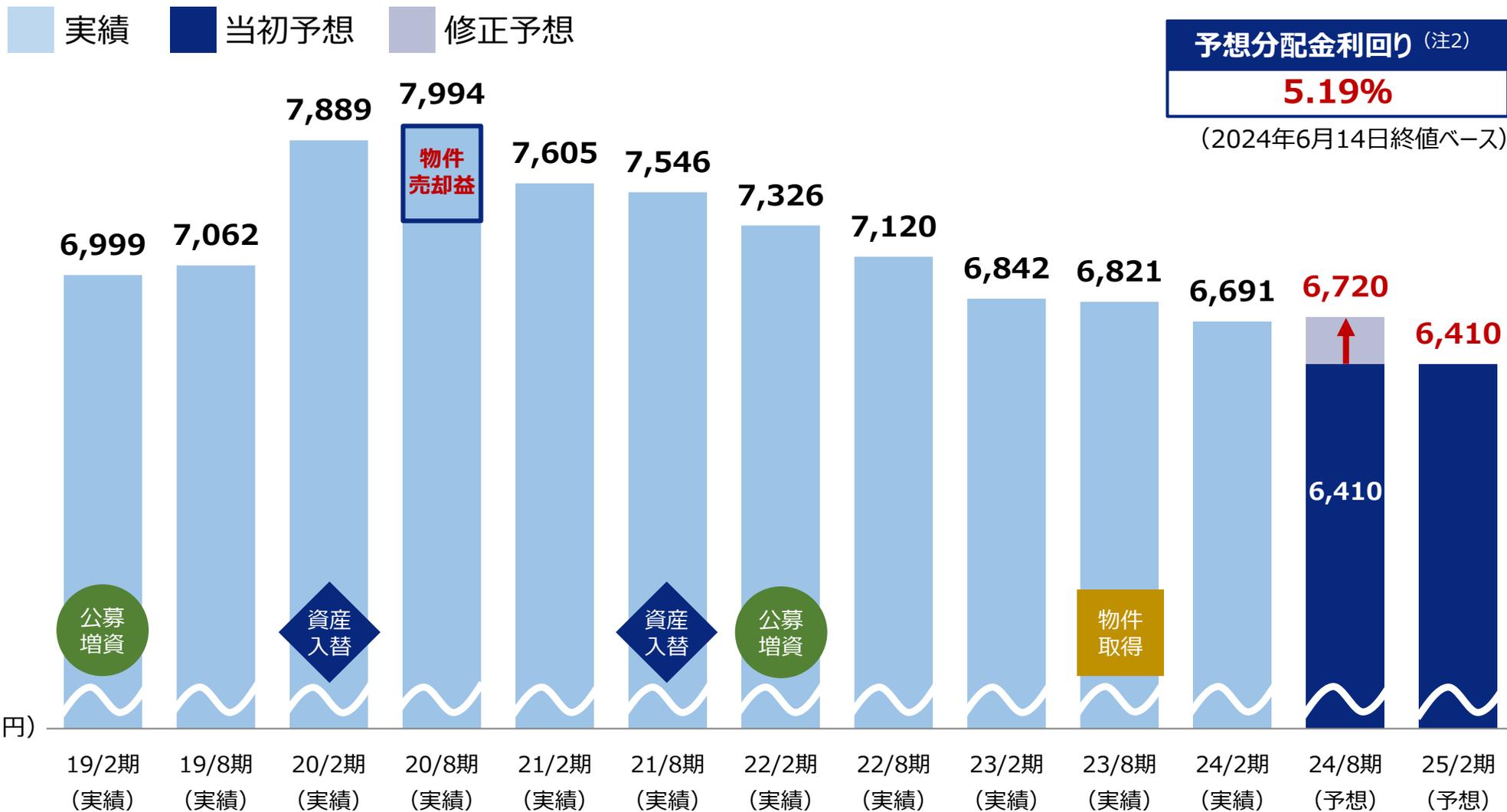


ONEST本郷スクエア

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
- 24/2期実績は予想を上回り、24/8期予想は当初予想から上方修正



投資口価格の推移（2017/1/4～2024/6/14・終値ベース）

【下記チャートについて】

2017年1月4日から2024年6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。



■ 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3)
	 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				 ONEST神田西福田町ビル	 ONEST東中野ビル	 大同生命水戸ビル		
	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		
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	 fab南大沢	 湯島ファーストジェネシスビル	7物件 386億円 (注3)
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4)	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
(24/2期末時点)
177億円

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継続

- ✓ 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

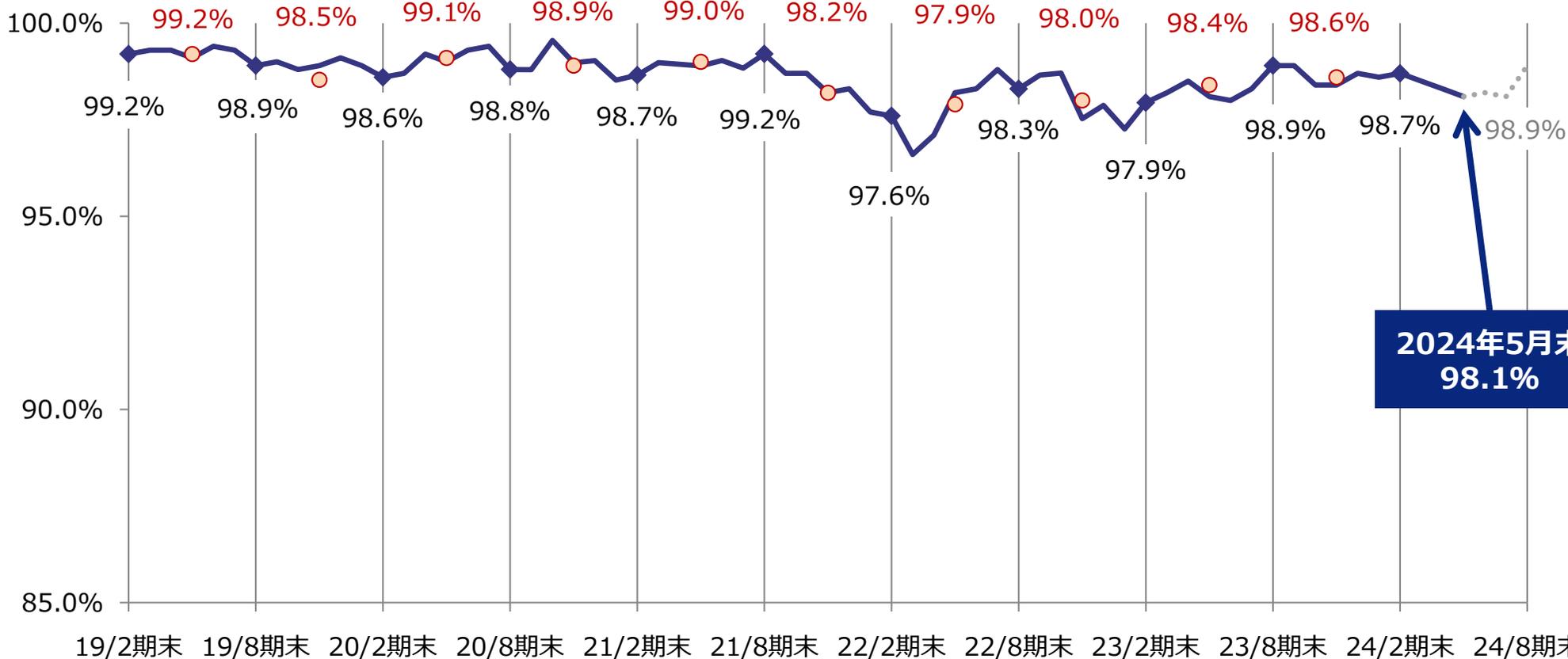
- オフィス市況の環境変化を捉えた運営を行い、高い稼働率を保つ
- 24/2期の期中平均稼働率は、予想98.4%を上回る98.6%で着地

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5)

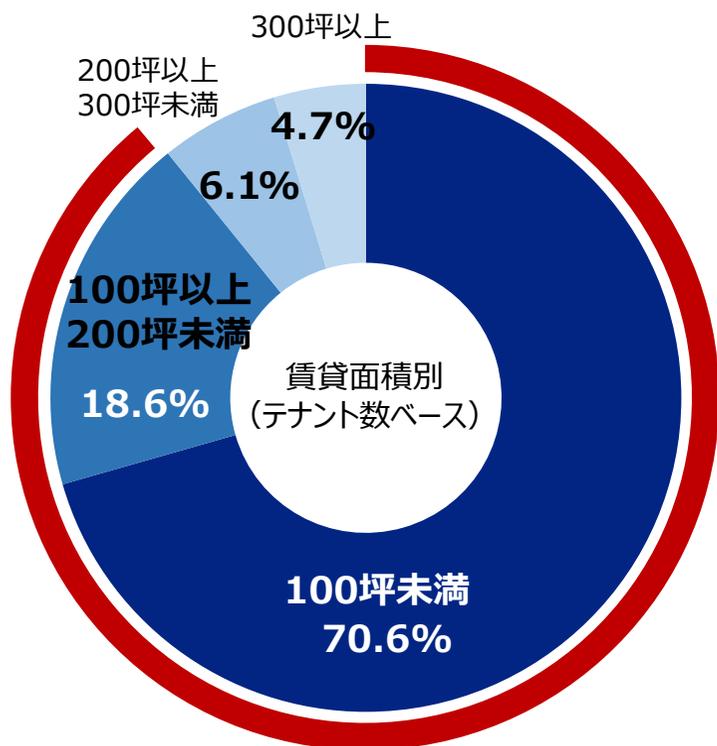
(灰色点線：2024/4/15付予想ベース)



- 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：89.2%
 上位10テナントの比率：10.3% 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6) (24/2期末)

テナント数	平均賃貸面積
574件	約90坪/テナント



**200坪未満の割合
89.2%**

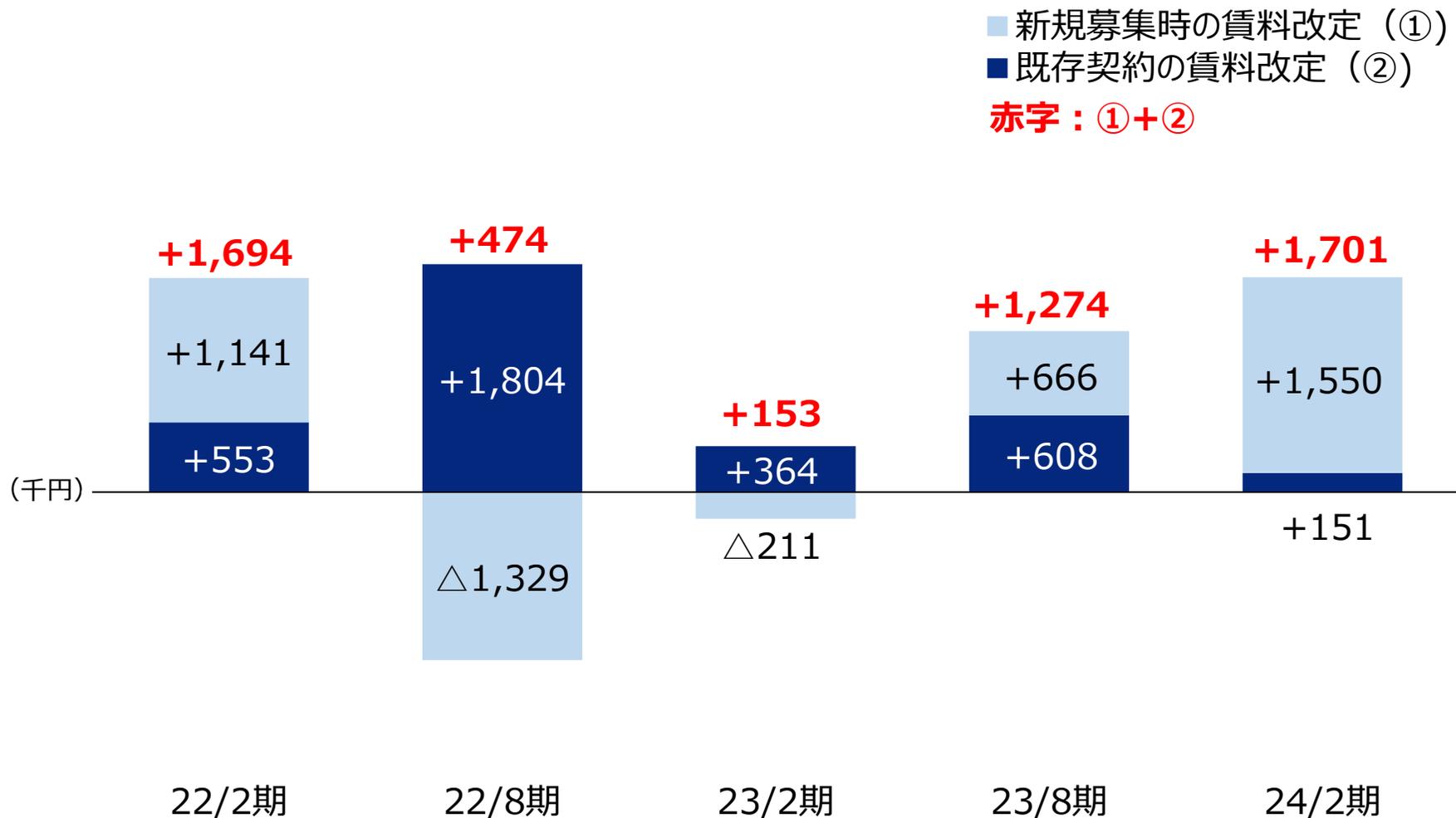
上位10テナントの状況 (24/2期末)

	テナント名	賃貸面積 (坪) (注7)	総賃貸可能面積に占める割合 (注8)
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	損害保険ジャパン株式会社	507.30	1.0%
5	一般財団法人西日本産業衛生会	484.11	0.9%
6	(非開示) (注9) 業種：情報システム関連	480.17	0.9%
6	(非開示) (注9) 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9) 業種：保険関連	419.90	0.8%
上位10テナント合計		5,396.28	10.3%

*2024年5月15日付「テナントの異動（貸借の解消）に関するお知らせ」において、2024年11月15日付の退去予定を公表しています。

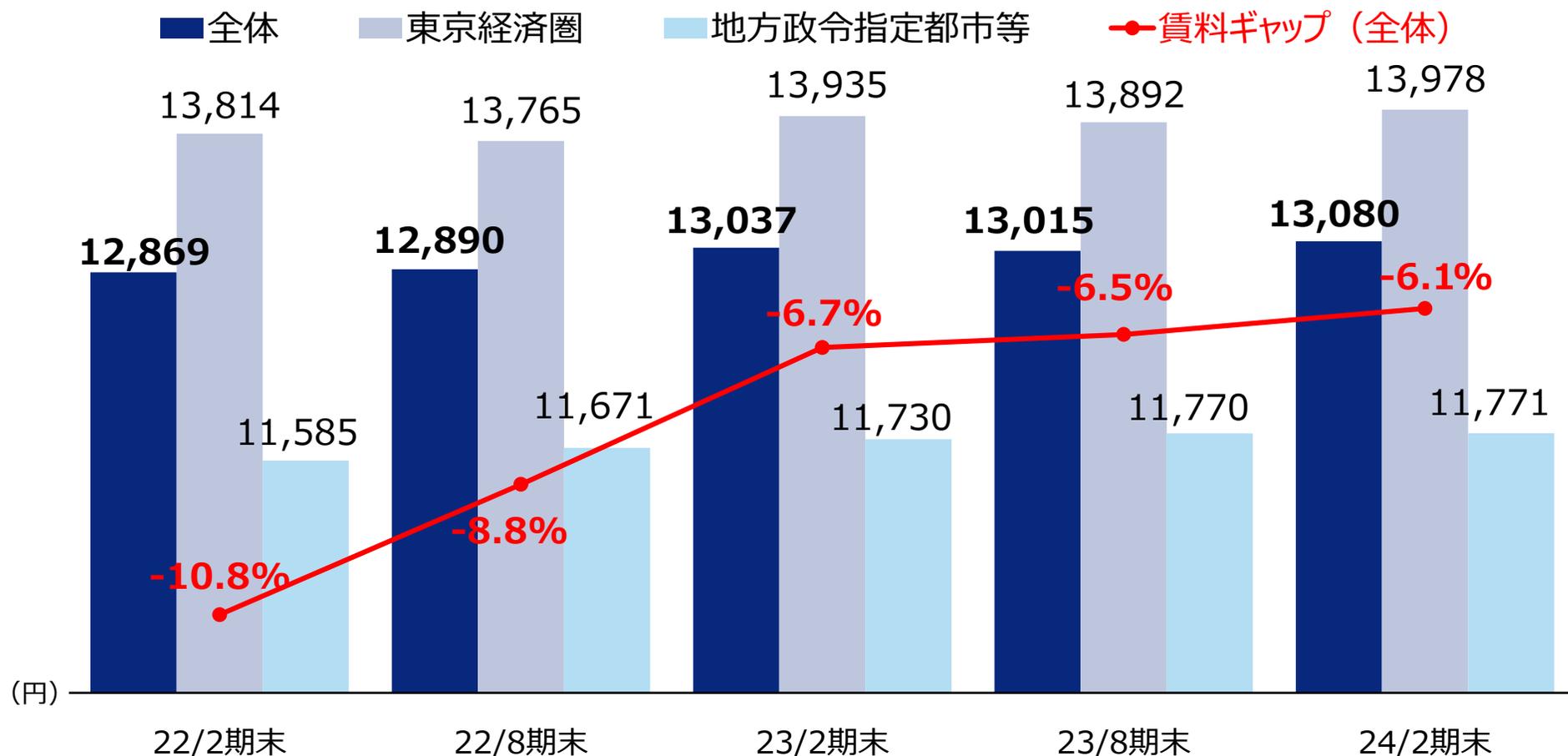
■ 稼働重視のポートフォリオ運営を継続しながら着実な賃料増額を継続

■ 既存契約賃料改定・新規募集時賃料改定の効果（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し、賃料ギャップ[°]（契約賃料<市場賃料）（注10）は縮小傾向にあるが、依然として6%程度の賃料ギャップ[°]を保持

平均賃料（月/坪）及び賃料ギャップ[°]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 (24/2期末)

有利子負債残高	平均金利	固定金利比率
65,494百万円	0.683%	91.0%
LTV	借入余力 (注11) (LTV=50%まで)	平均残存年数
48.6%	約37億円	2.88年
平均調達年数	グリーン ファイナンス残高	グリーン ファイナンス比率
5.53年	20,000百万円	30.5%

| 格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR) A+(安定的)

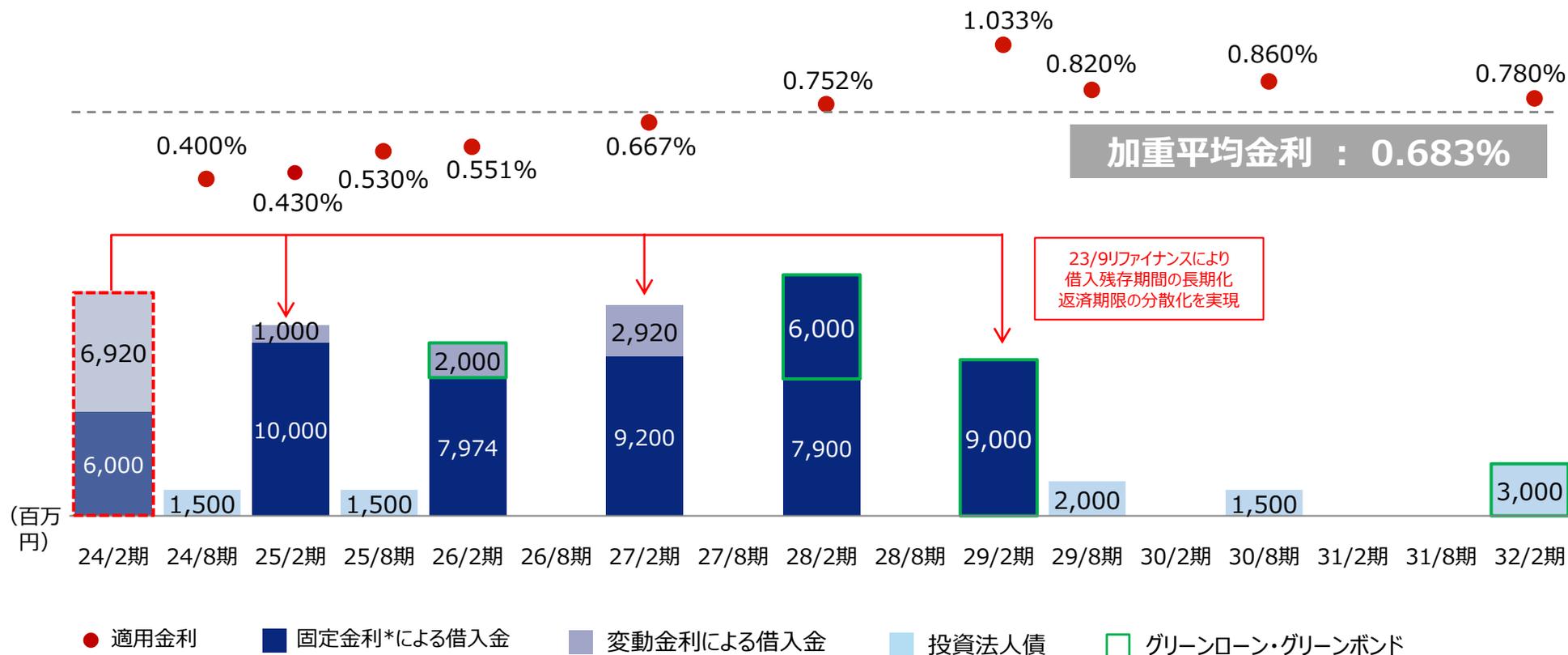
| 有利子負債の構成状況 (24/2期末)

	残高(百万円)	比率(%)
みずほ信託銀行	7,726	11.8
みずほ銀行	7,897	12.1
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	9,500	14.5
合計	65,494	100.0

■金利上昇に対し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、影響の極小化を図る

返済期限の分布及び金利の状況（24/2期末）

2023年9月に実施した借換えによって、借入残存期間の長期化、返済期限の分散を実現

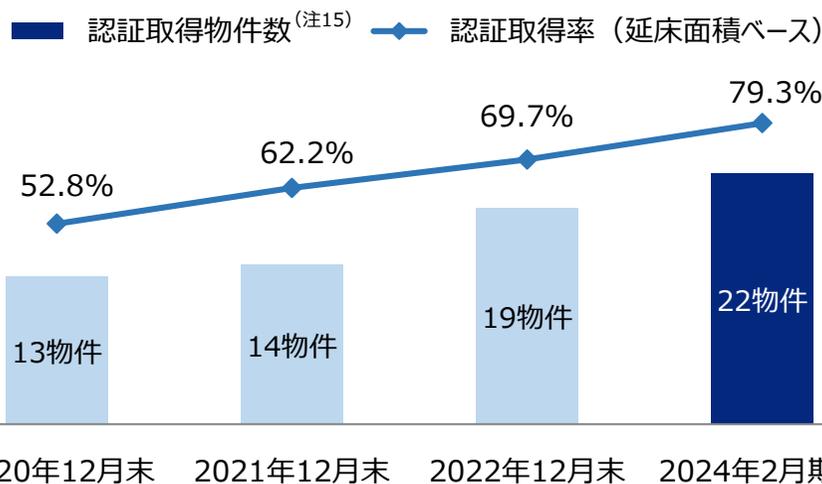


*金利スワップにより、実質的に金利が固定化されている借入金を含みます

国際イニシアティブ・外部評価

<p>TCFD提言 (注12)</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</p>
<p>責任投資原則（PRI） (注13)</p>	<p>Signatory of:</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>GRESBリアルエステイト評価 (注14)</p>		<p>《2023年実施のGRESBリアルエステイト評価》 ・6年連続で「Green Star」を獲得 ・GRESBレーティングは「3スター」を獲得</p>

環境関連評価認証の取得



CASBEE不動産	DBJ Green Building認証	BELS評価
 <p>19物件</p>	 <p>3物件</p>	 <p>1物件</p>

2020年12月末 2021年12月末 2022年12月末 2024年2月期末

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：堅調な不動産売買市場を生かした資産の入替等の取組みを継続

---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

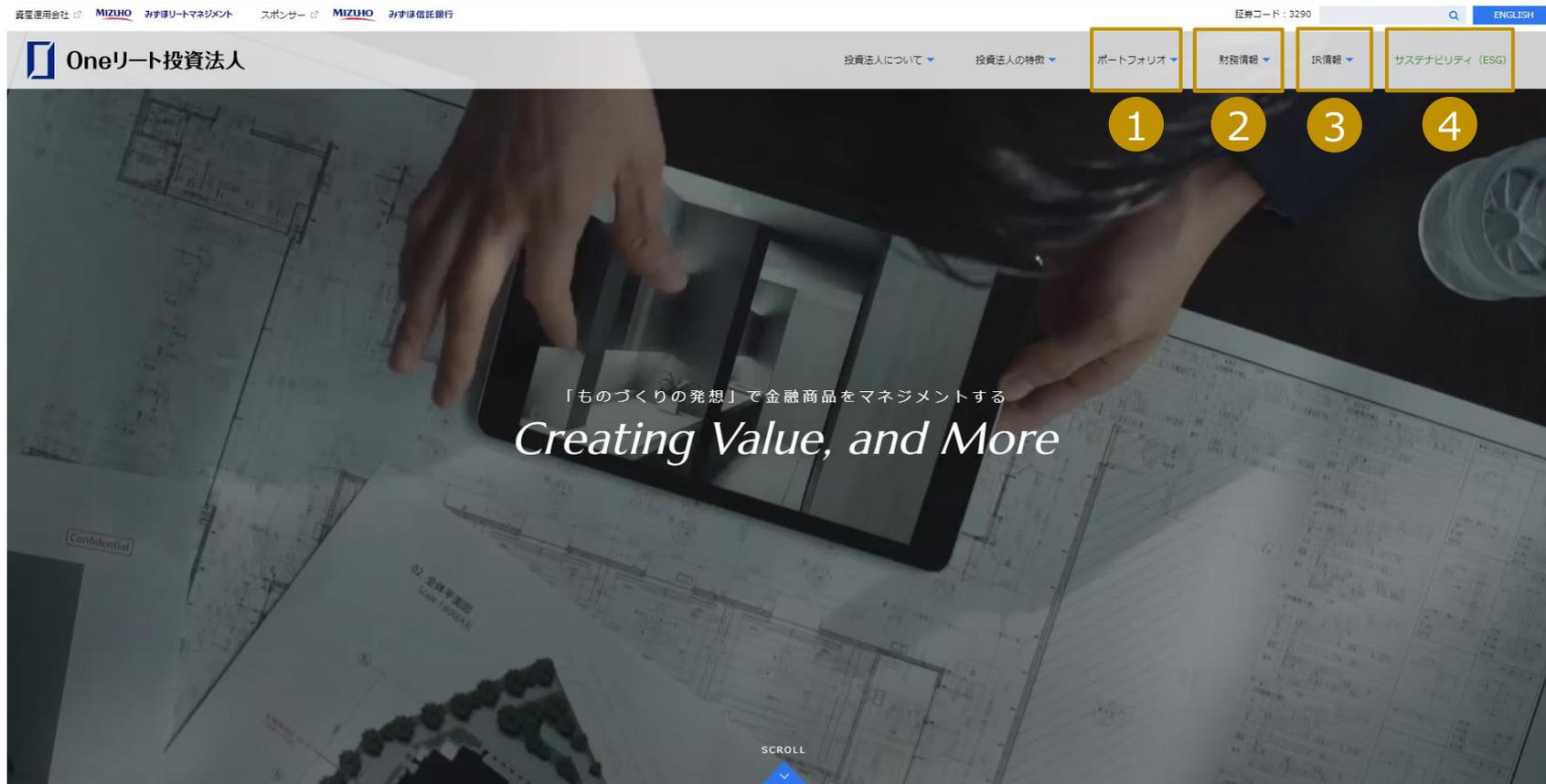
- (注1) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 「地方政令指定都市等」とは、地方政令指定都市（東京経済圏以外に所在する政令指定都市）及び地方中核都市（東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市）の総称です。本書の他の箇所においても同様です。
- (注3) 2024年5月末時点の資産規模及び物件数を記載しています。
- (注4) 「Aクラスビル」とは延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上、築年数15年以内のビルをいいます（大規模改修等による見直しあり）。
- (注5) 「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) 2024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7) 「含み益」とは、鑑定評価額と2024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。なお、P14における含み益は表内における各期末時点の鑑定評価額と帳簿価格との差額を記載しています。
- (注8) 2024年5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9) 「築年数」は、各保有資産の竣工日から2024年5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) 2024年8月期及び2025年2月期の1口当たり分配金の予想は2024年4月15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、2024年4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) 2017年2月期から2024年5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4) 「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5) 「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6) 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7) 「賃貸面積」は、2024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8) 「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9) 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10) 各決算期末時点において、シーピ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11) 「借入余力」は、2024年2月期末時点のLTVを基準に、2024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12) 「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13) 「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14) 「GRESB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。
- (注15) 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。

■ Oneリーク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。

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