

## Oneリート投資法人

略称 (Oneリート / ONE)

ホームページURL : <https://one-reit.com/>

才 住 ホ 物 商 へ 他

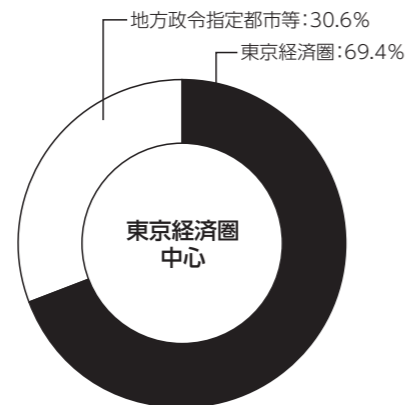
Oneリート投資法人はみずほ信託銀行をスポンサーとし、ミドルサイズのオフィスビル (Middle-sized Office Buildings) (※1) を重点投資対象とするJ-REITです。

本投資法人は、みずほ信託銀行の情報力、金融ソリューション提供力、信用力等に裏打ちされたサポートと、豊富な不動産開発実績及びアセット・マネジメントとファシリティ・マネジメントに関する高度なノウハウを有するみずほリアルティOneグループの情報、運用ノウハウ、経営資源等を最大限活用し、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を通じ、投資主価値の最大化と中長期的な成長を目指します。

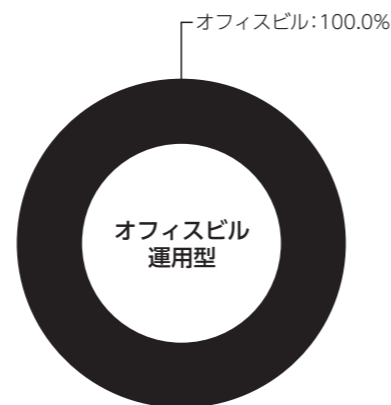


大博多ビル

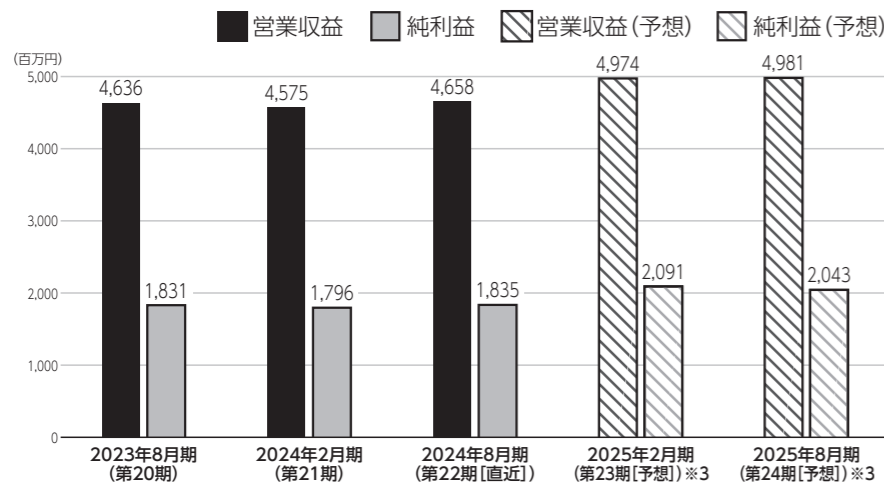
## 運用対象地域※2



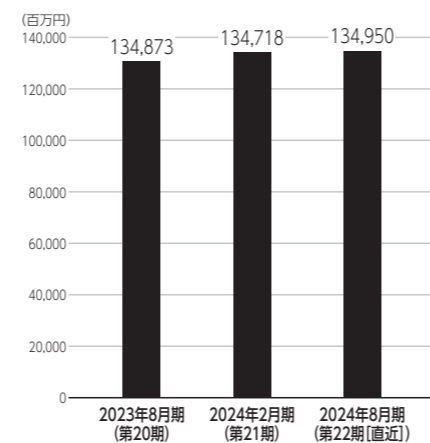
## 運用資産種別



## 営業収益・純利益



## 総資産



## 資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	みずほリートマネジメント株式会社	資本金	5,000万円
	役員	【代表取締役社長】 鍋山 洋章 【取締役】 加藤 英俊、今西 敏、川勝 政継、坂入 崇賢、伊藤 真志 【監査役】 福嶋 正修	従業員数※4	38名
	株主	みずほリアルティOne株式会社		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	
会計事務受託者	みずほ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	
納税事務受託者	みずほ信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	株式会社みずほ銀行	

2024年11月29日時点の投資口価格	227,600円/口	2024年8月期 (第22期) 分配金	6,835円/口	
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月			
直近の決算期	第22期 (2024年3月1日～2024年8月31日)			
所在地	〒100-8176	TEL	03-5220-3804	
	東京都千代田区大手町1丁目5番5号	URL	<a href="https://one-reit.com/">https://one-reit.com/</a>	
役員	【執行役員】 鍋山 洋章 【監督役員】 大森 齊貴、古川 和典			
設立年月日	2013年6月25日	登録年月日	2013年7月23日	
上場年月日	2013年10月9日			
運用資産種別	[オフィスビル運用型] オフィスビル: 100.0%			
運用対象地域※2	[東京経済圏中心] 東京経済圏: 69.4%、地方政令指定都市等: 30.6%			
運用方針	<p>◆本投資法人は、ミドルサイズのオフィスビル (Middle-sized Office Buildings) 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み入れることで、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオを構築します。</p> <p>◆投資エリアについては、安定した賃貸需要を見込める東京経済圏への投資を中心としつつ、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等も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の構築を図ります。地方政令指定都市等については、中心部エリアの底堅い賃貸需要を期待できる好立地への投資により物件の安定稼働を追求します。また、東京経済圏・地方政令指定都市等のいずれにおいても、投資対象区域内における重点投資対象エリアを策定し厳選した投資を行います。</p>			
財務方針	◆財務健全性確保のため、LTVは、原則として60%を上限とします。但し、新たな資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。			
上場時発行	74,700口 (分割前)	450,000円/口 (分割前)	主幹事	みずほ証券株式会社、大和証券株式会社、SMBC日興証券株式会社
出資総額	59,164百万円		発行済投資口数	268,468口

	2023年8月期 (第20期)	2024年2月期 (第21期)	2024年8月期 (第22期 [直近])	2025年2月期 (第23期 [予想]) ※3	2025年8月期 (第24期 [予想]) ※3
営業収益	4,636百万円	4,575百万円	4,658百万円	4,974百万円	4,981百万円
営業利益	2,147百万円	2,131百万円	2,178百万円	2,466百万円	2,437百万円
経常利益	1,832百万円	1,797百万円	1,835百万円	2,092百万円	2,044百万円
当期純利益	1,831百万円	1,796百万円	1,835百万円	2,091百万円	2,043百万円
短期借入金	12,920百万円	11,000百万円	12,500百万円		
長期借入金	43,074百万円	44,994百万円	44,994百万円		
投資法人債	9,500百万円	9,500百万円	8,000百万円		
総資産額	134,873百万円	134,718百万円	134,950百万円		
純資産額	61,158百万円	61,123百万円	61,162百万円		
分配金	6,821円/口	6,691円/口	6,835円/口	7,020円/口	6,850円/口

保有物件数	32	テナント数※5	572	総賃貸可能面積	173,425.92㎡
主要テナント※6	オリジナル設計株式会社、ウチダエスコ株式会社、損害保険ジャパン株式会社				
主要物件投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650百万円	8.6%	
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450百万円	8.4%	
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930百万円	7.2%		
格付	【JCR】長期発行体格付: A+ (安定的)				

※1 延床面積が概ね3,300㎡ (約1,000坪)～33,000㎡ (約10,000坪) の範囲に属するオフィスビルをいいます。

※2 「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。また、「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) をいいます。

※3 2025年2月期及び2025年8月期の業績予想は、2024年10月15日公表の「2024年8月期 決算短信 (REIT)」における予想値を記載しています。

※4 2024年9月30日時点における従業員数を記載しています。役員には、常勤監査役、契約社員、嘱託社員、出向者を含み、社外役員、派遣社員は含まれません。また、みずほリアルティOne株式会社、みずほ不動産投資顧問株式会社及びみずほリートマネジメント株式会社間の兼職者を含みます。

※5 「テナント数」は、2024年8月末時点におけるテナント数を記載しています。

※6 「主要テナント」は、2024年8月末時点における賃貸面積上位のテナントのうち、2024年11月末時点で入居中のテナントを記載しています。なお、賃貸面積には駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積は含んでおりません。