

## Oneリート投資法人

略称(Oneリート / ONE)

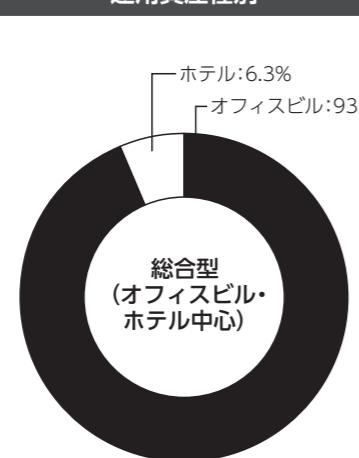
Oneリート投資法人はみずほ信託銀行をスポンサーとし、中小規模のオフィスビル※1をはじめ、ホテル・住宅・商業施設等を投資対象とするJ-REITです。

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。

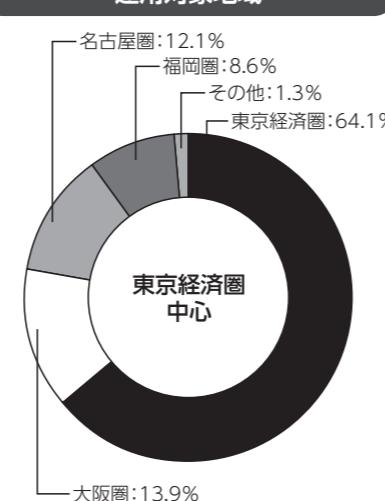


大博多ビル

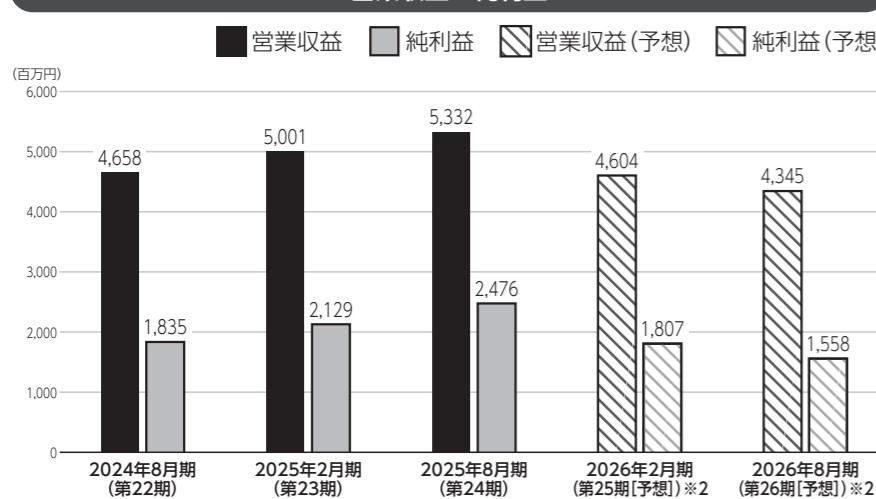
運用資産種別



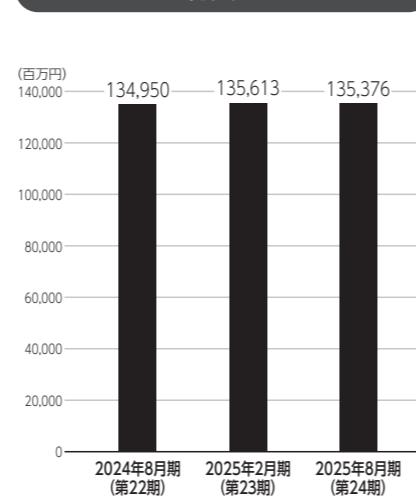
運用対象地域



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
	代表取締役	中山 利明	従業員数※3	46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	

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

才 住 商 物 木 へ 他

2025年9月30日時点の投資口価格※4	88,800円／口	2025年8月期(第24期)分配金※4	8,329円／口
決算月	2月、8月	分配金支払開始月	5月、11月
直近の決算期	第24期(2025年3月1日～2025年8月31日)		
所在地	〒100-8176 東京都千代田区大手町1丁目5番5号	TEL	03-5220-3804
役員	【執行役員】加藤 英俊【監督役員】大森 斎貴、古川 和典	URL	<a href="https://one-reit.com/">https://one-reit.com/</a>
設立年月日	2013年6月25日	上場年月日	2013年10月9日
運用資産種別	複合型(オフィスビル・ホテル中心) オフィスビル: 93.7%、ホテル: 6.3%		
運用対象地域	東京経済圏: 64.1%、大阪圏: 13.9%、名古屋圏: 12.1%、福岡圏: 8.6%、その他1.3%		

◆本投資法人は、主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資を行い、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構築を目指します。

(運用実績と豊富な知見を有するオフィスビルへの投資割合は過半を維持(一時的に過半を下回ることを許容する趣旨から、投資方針として「主たる用途を限定せず」))

◆オフィスビルにおいては、中小規模のオフィスビルを重点投資対象とします。

◆日本国内において、ポートフォリオの地域分散を考慮しながら、投資対象となる資産の用途に適した地域に投資します。(オフィスビル: 東京経済圏を中心とした五大都市圏、地方政令指定都市等※5、ホテル: 日本全国の主要都市及びその周辺地域又は観光地／宿泊需要等を総合的に勘案し、投資対象となる資産の用途に適した地域)

◆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※4	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※4	805,404口

	2024年8月期(第22期)	2025年2月期(第23期)	2025年8月期(第24期)	2026年2月期(第25期 [予想])※2	2026年8月期(第26期 [予想])※2
営業収益	4,658	5,001	5,332	4,604	4,345
営業利益	2,178	2,476	2,476	1,807	1,558
経常利益	1,835	2,129	2,129	1,807	1,558
当期純利益	1,835	2,129	2,129	1,558	1,558
短期借入金	12,500	11,474	9,974	9,974	9,974
長期借入金	44,994	46,020	46,020	46,020	46,020
投資法人債	8,000	8,000	8,000	9,400	9,400
総資産額	134,950	135,613	135,376	135,376	135,376
純資産額	61,162	61,457	61,457	61,996	61,996
分配金※4	6,835	7,217	8,329	2,220	2,140

保有物件数	29	テナント数※6	503	総賃貸可能面積	159,275.53m <sup>2</sup>
主要テナント※7	オリジナル設計株式会社、ウチダエスコ株式会社、株式会社京都新聞ホールディングス				

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33,000m<sup>2</sup>(約10,000坪)未満で入居テナントのニーズを充足する一定のビルスペックを有したオフィスビルをいいます。

※2 2026年2月期及び2026年8月期の業績予想は、2025年10月15日公表の「2025年8月期 決算短信(REIT)」における予想値を記載しています。

※3 2025年9月30日時点における役職員数を記載しています。役職員には、常勤監査役、契約社員、嘱託社員、出向者を含み、社外役員、派遣社員は含みません。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。

※4 2017年3月1日を効力発生日とする投資口2分割、2025年9月1日を効力発生日とする投資口3分割を実施しています。

※5 五大都市圏とは、東京経済圏、大阪圏(大阪市)、名古屋圏(名古屋市)、福岡圏(福岡市)、札幌圏(札幌市)及びその近郊の地域をいいます。地方政令指定都市等とは、五大都市圏以外に所在する政令指定都市並びに同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。

※6 「テナント数」は、2025年8月末時点におけるテナント数を記載しています。

※7 「主要テナント」は、2025年8月末時点における賃貸面積上位のテナントを記載しています。