



Mizuho Realty One Group  
Sustainability  
Report

**MIZUHO**

みずほリアルティOne  
みずほ不動産投資顧問  
みずほリートマネジメント

2025年12月発行

表紙 ウッドライズ仙台 (写真:Nacasa&Partners)

## 目次

目次と編集方針	01
企業理念・VISION・グループ概要	02
トップメッセージ	03
サステナビリティ推進体制	04
国際イニシアティブへの署名と外部認証/グリーンビル認証	05
マテリアリティ	
- 環境	06
- 社会	07～09
- ガバナンス	10
What's New 2025年度の新規取組み	11～13

## 編集方針

本報告書では、みずほリアルティOne株式会社（以下、「MONE」）、みずほ不動産投資顧問株式会社（以下、「MREM」）およびみずほリートマネジメント株式会社（以下、「MREIT」、3社を総称して「MONEグループ」）がサステナブルな社会の実現に貢献し、さまざまなステークホルダーの価値創造に配慮した経営と、MONEグループの持続的かつ安定的な成長による企業価値の向上を実現するための取組み全般を報告します。

## Editorial Policy

This document presents a general report of the initiatives undertaken by Mizuho Realty One Co., Ltd. (MONE), Mizuho Real Estate Management Co., Ltd. (MREM), and Mizuho REIT Management Co., Ltd. (MREIT)—hereinafter collectively referred to as the “MONE Group”—in the aim of contributing to the building of a sustainable society, implementing management that takes into account value creation for a range of stakeholders, and increasing the MONE Group’s corporate value through stable, sustainable growth.

## Contents

Table of Contents and Editorial Policy	01
Corporate Philosophy, Vision, and Group Structure	02
Message from Our President	03
Sustainability Promotion System	04
Engaging in International Initiatives and Third-Party /Green Building Certifications	05
Materialities	
- Environment	06
- Society	07～09
- Governance	10
What's New: New Initiatives for FY 2025	11～13

報告対象期間	2024年4月～2025年3月（一部、対象期間以降の直近の活動も含む）
報告対象範囲	MONE、MREM、MREIT（資産運用を受託する私募ファンドおよび投資法人を含む）
参考ガイドライン	GRI（Global Reporting Initiative） 「サステナビリティ・レポーティング・スタンダード」 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD） 「最終報告書 気候関連財務情報開示タスクフォースの勧告」
発行日	2025年12月（次回発行予定 2026年11月）
Reporting Period	April 2024 to March 2025 (including some activities carried out immediately after the end of this period)
Scope of Reporting	MONE, MREM, and MREIT (including private funds and REITs entrusted with asset management)
Reference Guidelines	GRI (Global Reporting Initiative) Sustainability Reporting Standards Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) Final Report: Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures
Date of Publication	December 2025 (planned date of next publication: November 2026)

企業理念 CORPORATE PHILOSOPHY

不動産を通じて実り豊かな社会創造に貢献する  
Contribute to the creation of a fruitful society through real estate

不動産は、人々が生活や事業を育む社会基盤です。  
不動産は、そのオーナーだけでなく、利用者や周辺住民、その不動産に携わる人々など、あらゆる人々や地球環境と密接に関わっており、長期間にわたって大きな影響を与えるものです。  
不動産をより良くし、質の高い不動産を数多く送り出すことで、あらゆる人々の生活に多くの実りをもたらし、優れたコミュニティや新たなビジネスチャンスが創出されます。  
私たちは、不動産のプロフェッショナルとして、不動産に更なる価値を創造し、不動産が持つ力と金融が持つ力の総合力で、持続的な社会の発展に貢献します。

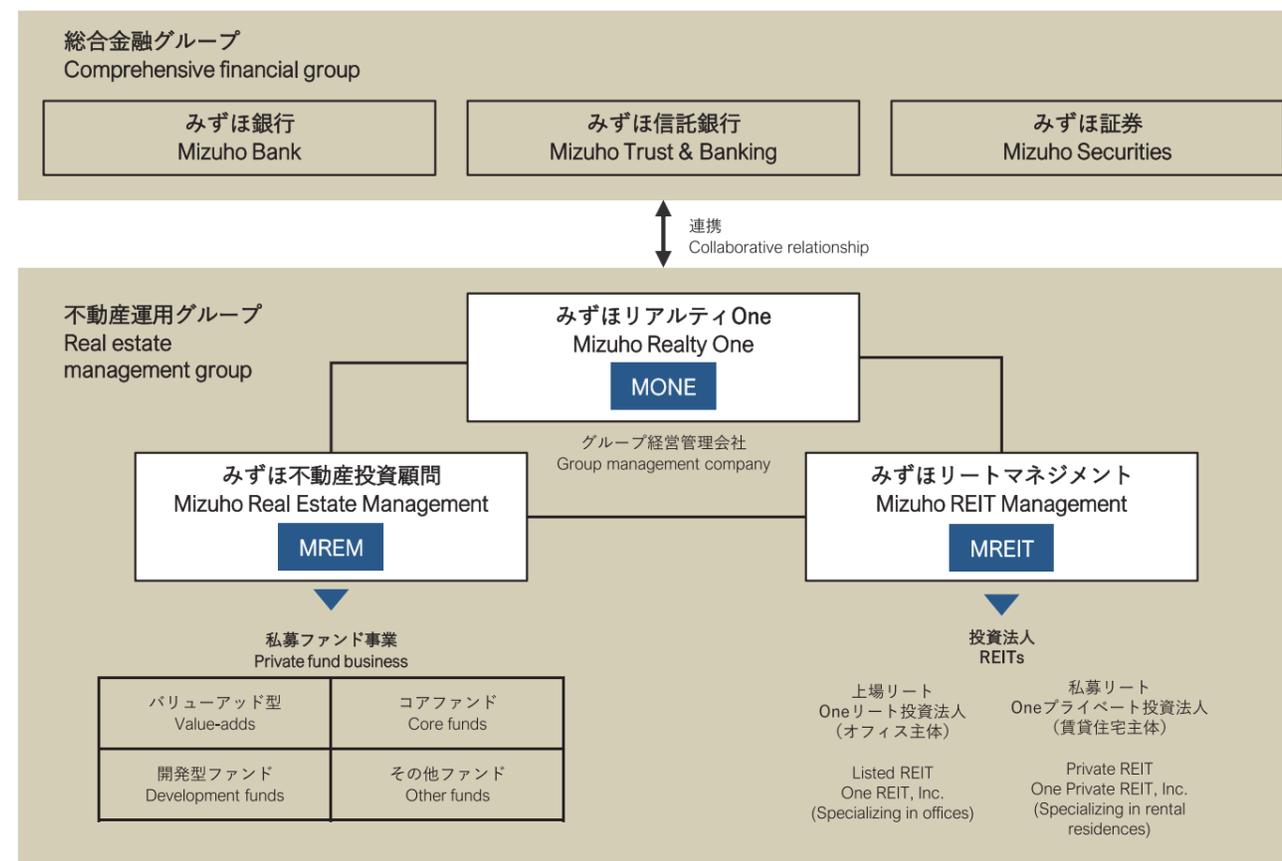
Real estate is a social infrastructure for people to live and engage in businesses.  
Real estate is closely related not only to owners but also various people, including users, surrounding residents and affiliated people, as well as the global environment, and has a significant impact over the long term.  
The improvement of real estate and provision of numerous high-quality real estate lead to fruitful lives for many people as well as the creation of excellent communities and new business opportunities.  
As real estate professionals, we create further value for real estate and contribute to the development of a sustainable society with the combined strengths of real estate and finance.

VISION

みずほリアルティOneは、不動産におけるベストパートナーです  
MONE is your best partner in real estate

私たちは、不動産を熟知したプロフェッショナルです。  
運用・開発・改修など、不動産をとりまく全領域をカバーし、豊富な経験を持つ私たちならではの企画力と実行力で、不動産にさらなる価値を提供します。  
また、日本を代表する金融グループである<みずほ>が有する総合力を活用することで、不動産に強いみずほ信託銀行と共に、お客さまの多様なニーズに的確に応えることができます。  
私たちは、あらゆる人々や地球環境に配慮しながら、不動産を通じて世の中の変化に応じた社会基盤の整備に先見的に取り組み続け、付加価値創造力を最大限に発揮し、ベストなサービスを持続的に提供します。  
お客さまはもとよりすべてのステークホルダーから、最も信頼されるパートナーであり続けることで、社会に貢献します。

We are seasoned real estate professionals.  
Covering all aspects of real estate, from management and development to improvement, we will provide greater value through our unique planning and execution based on abundant experience.  
Furthermore, using the extensive resources of Mizuho, one of Japan's leading financial groups, we will meet the diverse, precise needs of clients, working together with Mizuho Trust & Banking, which is strong in real estate.  
With people and the environment in mind, we will strive to provide the best service by leading the way in using real estate to build the social foundations for global shifts and contributing to the maximum of our ability to create added value.  
Our social contribution is remaining the most trusted partner not only of our clients but of all stakeholders.



グループ概要 Group Structure

商号 Trade Name	みずほリアルティOne株式会社 Mizuho Realty One Co., Ltd.	みずほ不動産投資顧問株式会社 Mizuho Real Estate Management Co., Ltd.	みずほリートマネジメント株式会社 Mizuho REIT Management Co., Ltd.
主たる事業 Main Line of Business	子会社の経営管理 Management of subsidiaries	国内外の投資家に対する不動産投資顧問事業 Real estate investment advisory services for domestic and international investors	投資法人の資産運用 Management of the assets of investment Corporations
設立年月日 Established	2015年10月28日 October 28, 2015	2007年9月10日 September 10, 2007	2005年7月1日 July 1, 2005
従業員数※ Number of Directors and Employees (Note)	43	46	27
免許等 Registrations, Licenses, etc.	—	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」 Financial instruments business operator (type II financial instruments business, investment advisory and agency business, and investment management business): Director-General of the Kanto Local Finance Bureau Registration (FIBO) No. 1915	宅地建物取引業免許「東京都知事(4)第84787号」 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」 取引一任代理等認可「国土交通大臣認可第46号」 Real estate brokerage: Governor of Tokyo License (4) No. 84787 Financial instruments business operator (investment management business): Director General of the Kanto Local Finance Bureau Registration (FIBO) No. 342 Discretionary transaction agency, etc.: Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism License No. 46

※2025年3月31日時点。常勤役員、契約社員、嘱託社員、<みずほ>からの出向者を含み、非常勤役員、派遣社員、上記3社間の兼職者を含みません。  
As of March 31, 2025. Includes full-time directors, contract employees, fixed-term employees, and employees on postings from Mizuho group companies. Excludes part-time directors, employees dispatched from agencies and members holding concurrent positions among the three companies above.



**社会の変化に応え、  
持続可能な社会に向けた  
取り組みを推進することで、  
不動産の価値を向上させていきます。**

みずほリアルティOne株式会社

代表取締役社長

今西 敏

Satoshi Imanishi

Mizuho Realty One Co., Ltd.

President & Representative Director

By responding to the needs of our changing society and promoting initiatives to make it sustainable, we will enhance the value of our properties.

当社グループの事業として取り扱う不動産は、単なる資産ではなく、人々の暮らしや地域社会、経済活動の根幹を支える社会インフラであり、不動産に関わる範囲は、所有者や利用者のみならず、周辺住民、事業者、将来世代や地球環境までと広いものです。

近年、世界中で気候変動や資源枯渇、日本においても人口減少・高齢化など、かつてない複雑な社会課題に直面しており、脱炭素社会の実現や循環型社会の構築、多様な生き方や働き方への対応など、サステナビリティへの取り組みがより一層求められる時代に入りました。

このような状況下において、当社グループでは、REIT事業においてはOneリート投資法人で毎年参加しているGRESB評価において、5段階で格付されるGRESBレーティングで前年に引き続き「4スター」を獲得しました。また、私募ファンド事業においては、不動産運用における脱炭素に向けての取り組みの一環として、GHG排出量の把握棟数を増加させる活動や、全物件において年間運用計画策定時にESG施策導入のスクリーニングを行う活動等を通じて、サステナビリティを意識した施策に積極的に取り組み、一定の効果上げています。

The real estate handled by our group is not merely an asset, but a form of social infrastructure that supports the foundation of people's lives, local communities, and economic activities. The scope of influence of real estate extends far beyond owners and users, encompassing surrounding residents, businesses, future generations, and even the global environment. In recent years, the world is facing unprecedented complex social issues such as climate change, resource depletion, while Japan specifically confronts population decline and aging. We have entered an era that increasingly demands sustainability initiatives, including the realization of a carbon-neutral society, establishment of a circular economy, and accommodation of diverse lifestyles and work styles.

Under these circumstances, our group has made notable achievements. In the REIT business, One REIT Investment Corporation has been consistently participating in the annual GRESB Assessment, and achieved a "4-Star" rating on the GRESB Rating, which is graded on a five-point scale, for the second consecutive year. Additionally, in our private fund business, as part of initiatives toward decarbonization in real estate management, efforts include increasing the number of buildings for which GHG emissions data are monitored and conducting annual screenings to identify opportunities to incorporate ESG measures in operational plans for all properties. These activities reflect our proactive approach to sustainability-focused measures, yielding certain tangible results.

そんな中、2025年度には私募ファンド事業において、当社の強みでもある<みずほ>との協働により、不動産の環境性能向上と脱炭素化の実現を目的としたファンドや、社会的インパクト不動産ビジネスの取り組みとして、ひとり親家庭を支援するファンドを組成しております。

サステナビリティと親和性の高い不動産アセットマネジメント業界において、これまでは脱炭素（省エネ）といった環境に与える影響を考慮した施策実施が中心となってきましたが、今後はそれに加えて、テナント様や物件が所在する地域の安心・快適・健康といった社会的側面への付加価値の提供をどのように実現させていくかという面も、サステナビリティを推進していくうえで重要になってきていると考えています。

当社グループでは、総合金融グループとしての総合力を発揮し、社会面においても各ステークホルダーへポジティブなインパクトを与えられるような、MONEグループらしい独自の取り組みを実現できるよう、グループ丸となって挑んでいく所存です。

また、短期的目線での金銭なりターンだけではない、サステナブルな価値提供を行うことで、中長期に渡り成長していく会社を目指したいと考えております。

当社グループの活動に関しまして、今後とも引き続きのご支援を賜りますよう心よりお願い申し上げます。

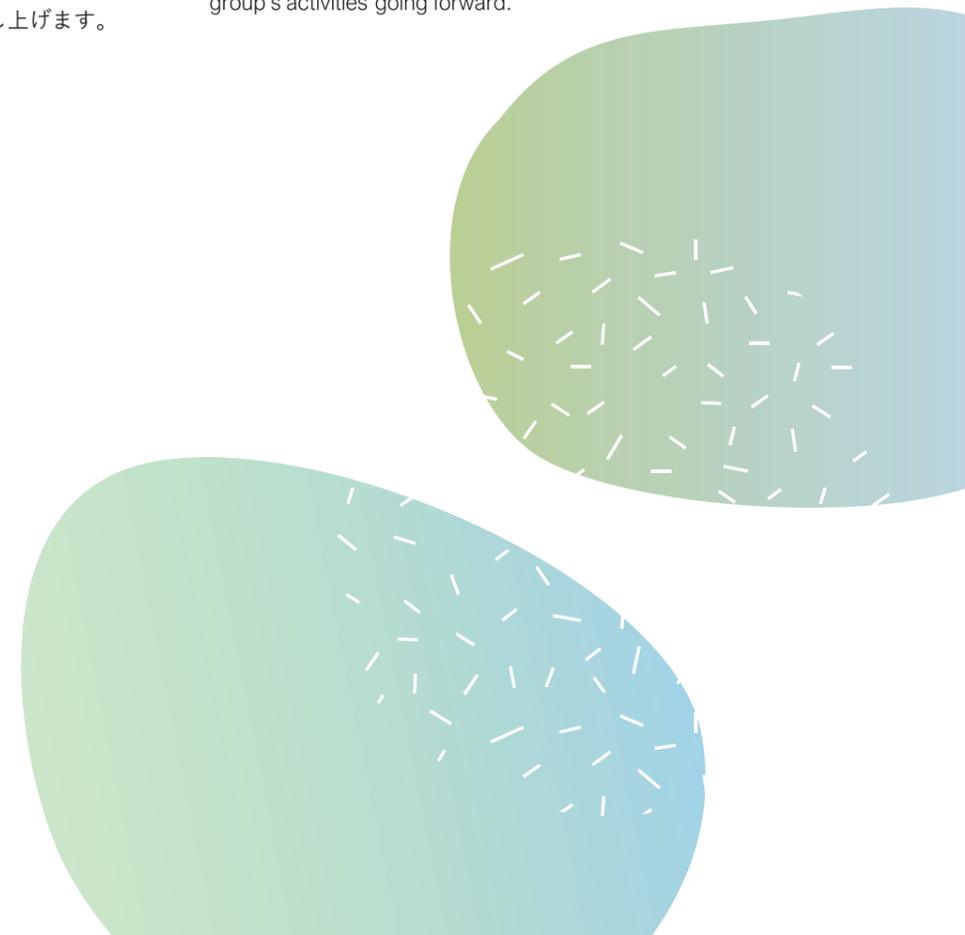
Looking ahead, in the fiscal year 2025, our private fund business will leverage our strength in collaboration with Mizuho, establishing funds aimed at enhancing environmental performance in real estate and achieving decarbonization. Furthermore, as part of our social impact real estate business initiatives, we are establishing a fund to support single-parent households.

In the real estate asset management industry, which is highly compatible with sustainability, efforts to consider environmental impacts, such as decarbonization (energy efficiency), have traditionally been the focus. Going forward, however, we believe that providing additional value related to social dimensions—such as ensuring safety, comfort, and health for our tenants and the communities where our properties are located—will become increasingly important for promoting sustainability.

Our group, as part of a comprehensive financial group, is committed to leveraging its collective strength to deliver our unique initiatives as the MONE Group that make positive social impacts across all stakeholders.

Furthermore, we aim not only for short-term monetary returns but also for the sustainable value creation necessary for growth over the medium to long term.

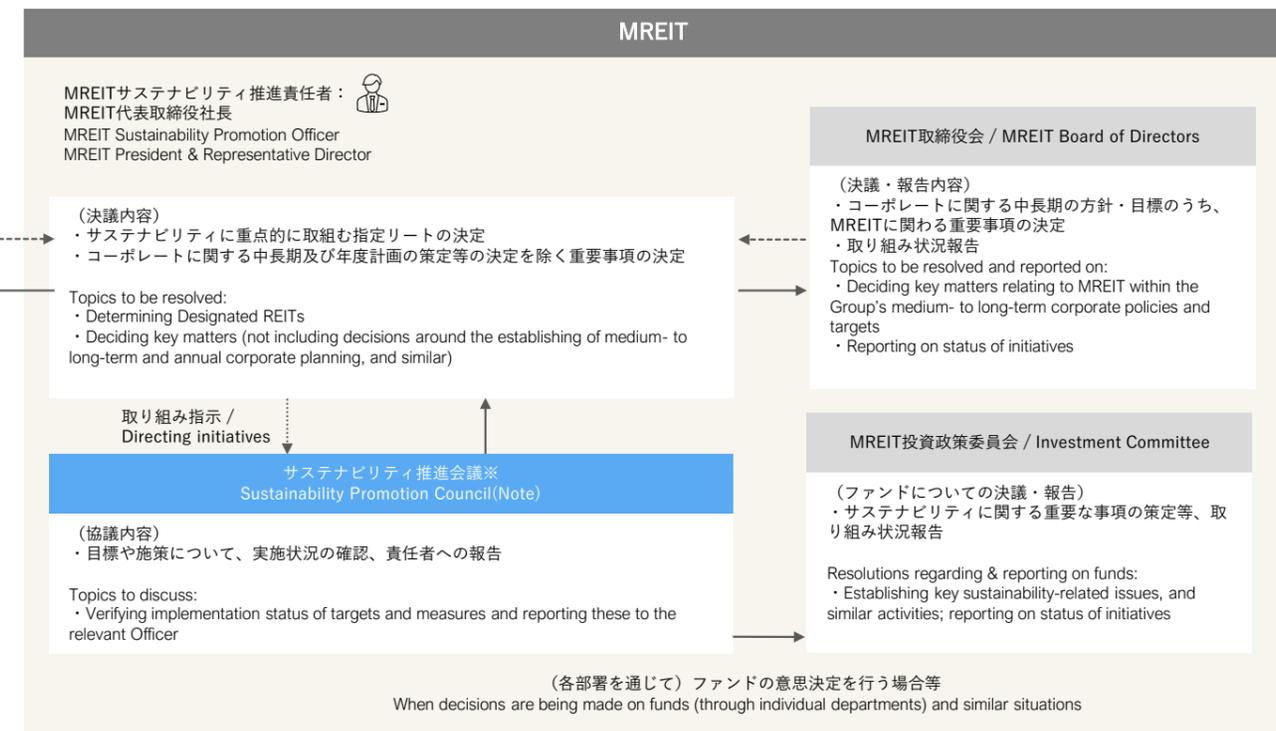
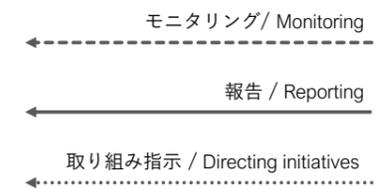
We sincerely appreciate your continued support for our group's activities going forward.



MONEグループは、MONE、MREM、MREIT各社を一体とする推進体制を構築しており、マテリアリティ（重要課題）の解決に向けた取り組みを行っています。

The MONE Group has established a system that allows MONE, MREM, and MREIT to work together as a team to promote sustainability, and is working to counter the Group's materialities (key issues).

サステナビリティ推進体制図 / Sustainability Promotion System Chart



サステナビリティ推進部長メッセージ Message from the Managing Director of Our Sustainability Promotion Division

MONEグループでは、サステナビリティに関するマテリアリティ（重要課題）を特定して取り組みを進めています。2024年度は、運用不動産に対して、GHG排出量削減施策やグリーンビル認証の取得推進等を過年度に続き行ったことに加え、私募ファンド部門でESG施策のスクリーニングルールを導入するなど、新しい取り組みも行い一定の成果がありました。また、全従業員がサステナビリティを自分事とする契機づくりとして、業務の中でのサステナビリティに関する活動を評価する「サステナビリティ大賞」を創設しました。たくさんの方の応募があり、社内へのサステナビリティ浸透の一助となったと思います。今後も、従業員のサステナビリティへの意識をさらに高めて、「サステナビリティ」や「社会的インパクト」をテーマにしたファンドの企画・組成などにも注力し、持続可能な社会への貢献をさらに広げていきたいと考えています。未来に向けた新たな価値の創造に挑戦してまいります。



MONE  
サステナビリティ推進部 部長  
越部 泉美  
Izumi Koshibe  
Managing Director, Sustainability  
Promotion Division, MONE

The MONE Group has identified materiality (key issues) related to sustainability and is advancing initiatives to address them. In fiscal year 2024, we continued measures to reduce GHG emissions and promoted green building certifications for our managed assets. Additionally, we introduced ESG screening rules in our private fund division—new initiatives that have already delivered tangible results. We also launched the “Sustainability Award” to recognize employees’ sustainability efforts in their day-to-day work, creating an opportunity for all employees to take personal ownership of sustainability issues. The program attracted many entries and has helped deepen sustainability awareness throughout the company. Moving forward, we will continue to boost employee engagement in sustainability and focus on designing and structuring funds centered on themes, “sustainability” and “social impact.” By doing so, we aim to further expand our contributions to a sustainable society and keep challenging ourselves to create new value for the future.

※各社のサステナビリティ推進会議は所管部署を中心とした実務メンバーで構成しています。  
Note: Each company's Sustainability Promotion Council comprises practical members centered around the relevant department.

## 国際イニシアティブへの署名と外部認証・グリーンビル認証

### Joining International Initiatives and Third-Party/ Green Building Certifications

MONEグループは、運用する不動産の持続的な価値向上のために、ESGに配慮した運用が重要であると考えています。そのため、サステナビリティに関連する国際イニシアティブに署名・賛同するとともに、MREMおよびMREITにおいてはグリーンビル認証の取得を推進し、運用不動産がもたらす環境負荷の低減、および資産価値向上を目指しています。

At the Group, we believe that ESG-conscious management is important for sustainably enhancing the value of the assets we manage. To this end, we have become signatories of and endorsed international initiatives related to sustainability, and are promoting the acquisition of green building certification for MREM and MREIT properties, with the aim of reducing the environmental impact of our portfolio properties and improving the value of our assets (=the MONE Group is managing the properties, the assets belong to the MONE Group).

#### 国際イニシアティブへの賛同

##### Endorsement of International Initiatives

#### 責任投資原則（PRI）への署名

##### Signatory to the Principles for Responsible Investment (PRI)

責任投資原則（PRI）は、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）と国連グローバル・コンパクトとが連携した投資家イニシアティブです。環境・社会・ガバナンスの課題を投資の意思決定プロセスに組み込むことで、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任をさらに果たすことを目指しています。MONEは、PRIの基本的な考え方に賛同し、MONEグループを代表して2022年4月に署名機関となりました。

The Principles for Responsible Investment (PRI) is an investor initiative in partnership with the United Nations Environment Programme Finance Initiative (UNEP FI) and the United Nations Global Compact. By incorporating environmental, social, and governance issues into our investment decision-making processes, we aim to improve long-term investment performance for our beneficiaries and further fulfill our fiduciary duty. MONE endorses the PRI's fundamental approach and became a signatory in April 2022, as a representative of the MONE Group.

#### GRESB評価

##### GRESB Evaluation

GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を測る年次のベンチマーク評価およびそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。MREITが運用するOneリート投資法人では、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「4スター」を取得しました（2025年度）。

GRESB is the name of an organization that conducts and operates an annual benchmark assessment on real estate companies and funds for Environmental, Social and Governance (ESG) considerations. It was established in 2009 primarily by major European pension fund groups that spearheaded the Principles for Responsible Investment (PRI). GRESB Ratings ranks companies on a global scale, divided into five quintiles, based on each entity's total assessment score. One REIT, Inc., managed by MREIT, received a GRESB 4 Star rating in FY2025.

Signatory of:



#### グリーンビル認証の取得実績

##### Our Green Building Certification

グリーンビルディング認証とは、運用物件における環境負荷の低減、利用者の快適性の向上などの取り組みについて、第三者が認証を与え、その性能を保証するものです。

MONEグループでは、環境負荷低減の取組成果の信頼性、客観性を高めると同時に、運用物件の中長期的な資産価値向上を企図して、第三者によるグリーンビルディング認証の活用に取り組んでいます。なお、MREMおよびMREITでは、環境認証未取得の運用物件においても、照明のLED化、高効率空調設備、節水型衛生器具の採用などにより、省エネルギー化を推進し、環境負荷低減への取り組みを行っています。

Green building certification is a certification by a third party that authenticates efforts to reduce environmental impact and improve user comfort in the property undergoing assessment and guarantees the effectiveness of such efforts.

The MONE Group is working to engage with third-party green building certification in order to enhance the reliability and objectivity of the results of our initiatives to reduce environmental impact and to increase the medium- to long-term asset value of the real estate we manage. In properties that have not yet acquired environmental certification, too, MREM and MREIT are working to reduce their environmental impact by promoting energy conservation through the use of LED lighting, high-efficiency air conditioning equipment, water-saving sanitary fixtures, and other measures.

2024年度に新たに取得（更新）した評価の取得実績（MONEグループ全体）  
New (or renewed) ratings awarded in FY2024 (Whole MONE Group)

認証 Certification	評価 Rating	件数 No. of properties	合計延床面積（㎡） Total floor area (㎡)
CASBEE不動産 CASBEE-Real Estate	A	6	55,537.10㎡
CASBEEウェルネスオフィス CASBEE-Wellness Office	B+	1	18,881.34㎡
BELS ZEB Ready	★6	1	2,283.56㎡



ONEST箱崎ビル  
CASBEE, ZEB Ready



ONEST神田スクエア  
CASBEE

MONEグループは、気候変動が世界共通の課題であるとの認識のもと、「気候変動への対応」をマテリアリティの一つに定めています。今後、気候変動に対応する新たなサービスを提供することは、ステークホルダーのみならずからの評価・信頼を得て持続的に選ばれる企業であり続けられるために不可欠だと考えています。こうした認識のもと、MONEグループは、事業における運用不動産の持続的な成長と価値向上を目指して、気候変動に伴う物理・移行リスクをマネジメントしながら、新たな収益機会を創出し、気候変動への取り組みを継続的に推進していきます。

Recognizing that climate change is a shared global issue, the MONE Group has designated addressing climate change as one of its materialities. We believe that providing new services to address climate change in the future will be essential for earning the respect and trust of our stakeholders and thereby securing the company's continuing and enduring position as an attractive choice. Based on this understanding of the situation, the MONE Group will aim toward sustainable growth and value increases for our portfolio properties in the course of our business, managing the physical and transition risks associated with climate change while simultaneously creating new revenue opportunities and pursuing action on climate change continuously.

マテリアリティ別 2024年度実績 FY2024 Results by Materiality

マテリアリティ Materiality	具体的目標 Specific Initiatives	KPI KPIs	KPI実績 Outcomes	
E 環境 Environment	気候変動への対応 Response to Climate Change	・PRIへの年次報告を実施（各年度） Annual reporting to the PRI (each fiscal year)	年次報告完了 Report submitted	
		・TCFDフレームワークに則った情報開示（2025年度） Information disclosure in accordance with TCFD framework (FY2025)	ウェブサイトを通じて開示 Disclosed on our website	
		・MONEグループにおける温室効果ガス（GHG）（運用不動産を含む）排出量削減：100%※（2050年度） ※2025年度より、MONEグループにおける温室効果ガス（GHG）排出量:ネットゼロに変更 Reduction of greenhouse gas (GHG) emissions by the MONE Group (including portfolio properties): 100% (FY2050) ※Note: Effective FY2025, the MONE Group's greenhouse gas (GHG) emissions target will change to achieve net zero.	推進ファンドおよび指定リートについて現状把握 今後のアクションプランについて検討 Understand current status of promoted funds and designated REITs Consider future action plans	
	強固な事業基盤構築 Establishing robust business foundation	・MONEグループのすべての事業に対するシナリオ分析（2025年度） Conducting scenario analysis for all MONE Group businesses (FY2025)	実績なし、今後の検討課題 Issues for further study, no current achievements	
	サステナブルなエネルギー利用の推進 Promotion of Use of Sustainable Energy	再生可能エネルギーの活用 Using renewable energy	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） 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） Ratio of renewable energy in power consumed in business activities: 40% (FY2030) Ratio of renewable energy in power consumed in business activities: 90% (FY2050)	MONEグループオフィス：再生可能エネルギーに変更済み（100%） 私募ファンド事業、リート事業:計2件 Private fund business and JREIT business: 2 in total.
	ポートフォリオのグリーン化 Greening of Portfolio	創エネルギー技術・設備の導入 Introducing energy-generation technology/equipment	KPIの設定なし（事例・実績の集積）（各年度） No KPIs set (cumulation of cases/results) (each fiscal year)	実績なし No current achievements
	各種グリーンビル認証の取得の推進 Pursuing acquisition of various green building certifications	・各投資法人および各ファンドにて設定 Set by each investment corporation and fund	P5グリーンビル認証の取得事例参照 Please see p5 for examples of green building certification	

気候変動への対応 Response to Climate Change

資源循環サービス「PASSTO（パスト）」の導入による環境負荷低減への取り組み

Initiative to Reduce Environmental Impact through the Introduction of the Resource Circulation Service "PASSTO"

MREMでは、循環型経済（サーキュラーエコノミー）・CO<sub>2</sub>削減に資する取り組みとして、東京都大田区に所在する社宅施設において、資源循環サービス「PASSTO（パスト）」を導入しました。

「PASSTO」は、循環型社会に向けた不要品の回収・選別・再流通のインフラを構築する株式会社ECOMMITが提供する資源循環サービスで、マンションの共用部などにボックスを設置し、不要となった衣類やファッション雑貨・ホビー用品を回収するものです。回収した不要品はECOMMIT社により国内外でリユース品として再流通

させるほか、リユースが難しいものに関してはリサイクルパートナーを通じて再資源化されます。

MREMの社宅施設における設置後10か月間での回収量は218キログラム、CO<sub>2</sub>排出量削減効果（単純焼却比）は147キログラムとなり、環境負荷低減に資する取り組みとして一定の効果を確認できました。

MONEグループではこのような施策実施を通じて、不要品を捨てずに資源化する機会を提供し、テナントをはじめとしたステークホルダーと共に循環型社会の推進に貢献していきます。

As part of our efforts toward a circular economy and CO<sub>2</sub> reduction, MREM has introduced the resource circulation service "PASSTO" at the company housing facility located in Ōta Ward, Tokyo, which is managed by MREM. "PASSTO" is a resource circulation service provided by ECOMMIT Inc., which builds an infrastructure for collecting, sorting, and redistributing unwanted items in support of a circular society. Boxes are installed in common areas of the housing complex to collect used clothing, fashion accessories, and hobby goods. Collected items deemed reusable are redistributed domestically and internationally by ECOMMIT, while those unsuitable for reuse are sent to recycling partners to be converted back into resources.

In the first ten months since installation at the company housing facility managed by MREM, the collection amounted to 218 kilograms, resulting in a CO<sub>2</sub> emission reduction of 147 kilograms (compared to simple incineration). This demonstrates a certain level of effectiveness as an initiative contributing to reduced environmental impact.

Through implementing such initiatives, the MONE Group provides opportunities to convert unwanted items into resources rather than discarding them, and, together with tenants and other stakeholders, contributes to advancing a circular society.





MONEグループは、会社の経営資源は「人」という考えのもと、優秀な人材の確保と育成・スキル向上に努め、従業員と会社がともに持続的に成長すると共に、従業員が自らの強みを存分に発揮し、生き生きと協働できる職場環境を整えることで、従業員エンゲージメントの向上と当社の成長力強化を目指しています。

また、不動産の運用においては、テナント・施設利用者の方々へ安心・快適・健康（Well-Being）な空間の提供を行うことで、テナントのみならずの満足度を高めて安定的な収益を確保し、持続的な社会からの高い信頼を獲得することを目指しています。

Based on the belief that 'human resources' are the most valuable resource in corporate management, the MONE Group strives to secure and nurture talented individuals, enhance their skills, and promote sustainable growth together with our employees. By creating a workplace environment where employees can fully leverage their strengths, collaborate with vitality, and work with enthusiasm, we aim to improve employee engagement and strengthen our company's growth potential.

Furthermore, in managing our properties, we aim to enhance tenant satisfaction and secure stable revenue by providing tenants and facility users with safe, comfortable, and healthy (Well-Being) spaces. This approach will ultimately lead to gain high trust from society on a sustainable basis.

マテリアリティ別 2024年度実績 FY2024 Results by Materiality

マテリアリティ Materiality	具体的目標 Specific Initiatives	KPI KPIs	KPI実績 Outcomes
S 社会 Society	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） Enhancing learning framework to support individual growth (career support, personal empowerment)	教育体系・OJT体系制度の整備（2025年度） Development of education/OJT programs (FY2025)	各部門において整備 Establishment within each department
		マネジメント研修：年1回以上実施（各年度） Management training: at least once a year (each fiscal year)	管理職を対象に実施（3回） Held training sessions for managerial staff (total of 3 times)
		キャリアアップ研修：年1回以上実施（各年度） Career development training: at least once a year (each fiscal year)	非管理職を対象に実施（2回） Held training session for non-managerial staff (total of 3 times)
		1on1（上司と部下）：年4回以上実施（各年度） 1-on-1 meeting (supervisor and subordinate): at least 4 times a year (each fiscal year)	各部門で年3回以上実施 Held training sessions at least 3 times a year in each division
		資格保有者数（実績値）（各年度） No. of qualification holders (current figure) (each fiscal year)	延べ159人 ※出向社員を除く No. of qualification holders: 159 total *Excluding seconded employees
		資格取得・維持支援件数（実績値）（各年度） No. of employees supported in obtaining or retaining qualifications (current figure) (each fiscal year)	取得支援:22件、維持支援:37件 Supported to obtain qualifications: 22 Supported to retain qualifications: 37
		新しい自己研鑽支援の枠組みの導入、運用（2024年度） Introduction and operation of a new self-development support framework (FY 2024)	スキルアップ支援制度 利用件数：69件、利用率28.8% Skill Development Support System Usage Count: 69 cases Utilization Rate: 28.8%
		360度フィードバック：年1回（各年度） 360-degree feedback sessions: once a year (each fiscal year)	360度フィードバックを実施（1回） Held 360-degree feedback (once)
		公正な人事評価制度の拡充 Enhancing the fair personnel evaluation system	業績評価制度による評価：年1回（各年度） Assessment under performance evaluation system: once a year (each fiscal year)
	従業員エンゲージメントの向上 Improving employee engagement	職務能力行動（コンピテンシー）評価：年1回（各年度） Job skills and conduct (competency) evaluation: once a year (each fiscal year)	職務能力行動評価を実施（1回） Conducted job skills and conduct evaluations (once)
		社内コミュニケーション促進施策：3施策/年以上実施（各年度） Internal communication promotion measures: at least 3 measures implemented per year (each fiscal year)	5施策を実施 Implemented a total of 5 measures
		従業員エンゲージメント調査：年1回（各年度） 上記 肯定的回答率：80%以上（2025年度） Employee engagement survey: once a year (each fiscal year) Positive response rate in above survey: 80% or more (FY2025)	エンゲージメント調査を実施（1回） 肯定回答率：37.2%、エンゲージメント向上施策を計画・実施中 Conducted engagement survey (once) Positive response rate : 37.2% Engagement improvement measures planned and in progress
	従業員の健康と快適性の向上 Improving employee health and comfort	従業員定着率：（全従業員数に対する）95%以上（各年度） Employee retention rate: at least 95% (of all employees) (each fiscal year)	81.4%
		「健康経営優良法人認定」：取得（2025年度） KENKO Investment for Health: gain recognition under program (FY2025)	2025年3月取得 Gained recognition under KENKO Investment for Health program (March 2025)
		健診項目・人間ドック受診の充実：継続（各年度） Enhancement of items covered by health checkup and encouragement of comprehensive physical checkups: ongoing (each fiscal year)	健診項目にオプションの追加拡充、人間ドック受診の費用補助継続 Expansion of additional options for medical checkups and continuation of subsidies for physical checkups
		ストレスチェック：年1回（各年度） Stress check: once a year (each fiscal year)	ストレスチェックを実施（1回） Conducted once
		オフィスにおける職場快適性アンケート：年1回（各年度） Workplace (office) comfort survey: once a year (each fiscal year)	1回実施 Conducted once

マテリアリティ別 2024年度実績 FY2024 Results by Materiality

マテリアリティ Materiality	具体的目標 Specific Initiatives	KPI KPIs	KPI実績 Outcomes
<p>S 社会 Society</p> <p>ダイバーシティ・エクイティ&amp;インクルージョン Diversity, Equity &amp; Inclusion</p>	<p>多様な人材の活躍推進への取組 Efforts to promote the advancement of various personnel</p>	<p>女性管理職比率：30%以上（2025年度） Female manager (management title) rate: at least 30%* (FY2025) *Managerial positions and higher</p> <p>障がい者雇用：法定雇用率以上（各年度） Employment of people with disabilities: legally required employment quota or more (each fiscal year)</p> <p>シニア（65歳以上）人材雇用：前年度数以上（各年度） Employment of seniors (aged 65+): equal to or above number employed in previous fiscal year (each fiscal year)</p> <p>外国人雇用（機会があれば）：継続（各年度） Employment of non-Japanese citizens (if there is an opportunity): ongoing (each fiscal year)</p> <p>人権研修など、理解を深める機会の提供：年1回以上（各年度） Provision of opportunities to enhance understanding (e.g., human rights training): at least once a year (each fiscal year)</p>	<p>10.0%</p> <p>4人（法定雇用障害者数：2名） 4 employees (Statutory number of employed persons with disabilities: 2)</p> <p>在籍数 5人（前年度数：5名） 5 joined the company in FY2024 (FY 2023: 5 employees)</p> <p>0人（機会なし） 0 employees (No Opportunities)</p> <p>6回 Held at least 6 times</p>
	<p>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組 Initiatives to enhance work-life balance through promoting various work styles</p>	<p>ABW(Activity Based Working)施策（フルフレックス・フリーアドレス・テレワーク・シェアオフィス利用制度等）：継続（各年度） ABW measures (use of full flex-time, free address, remote work, and shared office systems, etc.): ongoing (each fiscal year)</p> <p>従業員エンゲージメント調査にて「ABWが出来ている」と回答する割合：80%以上（各年度） Percentage of employee engagement survey respondents who indicated that they are adopting ABW: at least 80% (each fiscal year)</p> <p>育児休業取得率（男性）：30%以上（2025年度） Childcare leave usage rate (male): at least 30% (FY2025)</p> <p>育休復職率：100%（各年度） Return-to-work rate of those taking childcare leave: 100% (each fiscal year)</p> <p>年次有給休暇取得率：70%以上（2025年度） Annual paid leave usage rate: at least 70% (FY2025)</p> <p>特別休暇取得率：100%（各年度） Special leave usage rate: 100% (each fiscal year)</p> <p>法定時間外労働：月45時間以下／人（各年度） Work in excess of statutory working hours: less than 45 hours monthly per person (each fiscal year)</p>	<p>ABW施策の継続 Continuation of ABW measures</p> <p>ABWの実践が出来ている・概ねできている：65% 65% of employees have adopted or largely adopted ABW.</p> <p>33.3% 休業復帰手当、休業促進手当、育児世代のコミュニケーション施策実施、シッター補助の導入 Implementations of return-to-work allowance, Colleague Support Allowance for Leave, communication initiatives for parenting generations, and babysitter support.</p> <p>100.0%</p> <p>60.1%</p> <p>63.7%</p> <p>ひと月当たりの法定時間外労働者数の年度合計人数：57人 Annual total of employees with over 45 hours of statutory overtime per month: 57.</p>
	<p>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 Promoting communication with tenants based on two-way dialogue</p>	<p>各投資法人および各ファンドにて設定 Set by each investment corporation and fund</p>	<p>推進ファンドおよび指定リートにて、テナント満足度調査を実施 Conducted tenant satisfaction surveys for Promoted funds and designated REITs</p>
	<p>テナントへの安心・快適・健康の提供 Provision of Peace of Mind, Comfort and Health to Tenants</p> <p>災害に対するリスクマネジメントの強化 Strengthening disaster risk management</p>	<p>MONEグループ運用不動産に対し 防災備品設置率：100%（2025年度） 防災意識向上施策実施率：100%（2025年度） 防災マニュアル整備率：100%（2025年度） 災害被害報告体制の整備：100%（各年度） 避難場所掲示率：100%（2025年度）</p> <p>MONE Group portfolio properties: Disaster prevention supplies installation rate: 100% (FY2025) Disaster prevention awareness improvement measure implementation rate: 100% (FY2025) Disaster prevention manual preparation rate: 100% (FY2025) Development of disaster reporting system: 100% (each fiscal year) Evacuation site posting rate: 100% (FY2025)</p>	<p>推進ファンドおよび指定リートを中心に各種施策を実施 Implemented various measures with primary focus on promotion funds and designated REITs</p>
	<p>テナントへ安心・快適・健康(Well-Being)な空間の提供 Providing tenants with spaces that offer peace of mind, comfort and health (well-being)</p>	<p>KPI設定なし（事例・実績の集積）（各年度） No KPIs set (cumulation of cases/results) (each fiscal year)</p>	<p>推進ファンドおよび指定リートを中心に各種施策を実施 Implemented various measures with primary focus on promotion funds and designated REITs</p>
	<p>長寿命な不動産ストックの創出 Creation of Long-Life Real Estate Stock</p> <p>既存建築物の再生と優良な不動産ストックの創出 Renewing existing buildings and creating high-quality real estate stock</p>	<p>KPI設定なし（事例・実績の集積）（各年度） No KPIs set (cumulation of cases/results) (each fiscal year)</p>	<p>推進ファンドおよび指定リートを中心に各種施策を実施 Implemented various measures with primary focus on promotion funds and designated REITs</p>

長寿命不動産ストックの創出  
Creation of Long-Life Real Estate Stock

長寿命化とバリューアップの事例：八丁堀ビル

Extending the Lifespan and Enhancing the Value of Assets  
Hatchobori Building

八丁堀ビルは、東京都中央区八丁堀に所在する築32年の1階店舗、2-7階オフィス、最上階共同住宅のビルです。ファンド組成検討段階ではオフィス区画が全て空室であったため、バリューアッププランを企画し、2022年のファンド組成後にエントランス改修、オフィス階共用部の改修、及び共同住宅部分の改修等を行いました。エントランスの改修では、既存の石材部分を活かしながら、「バイオフィリックデザイン」を取り入れ、ビルの中でも植物や自然光などの自然を感じられる空間を作り出し、テナントをはじめとした建物利用者のウェルビーイングに配慮してビルのイメージを刷新しました。また、セットアップオフィスの構築や住宅部分の改修により早期に高稼働率を達成する等、不動産の価値向上にも努めました。

MREMでは、ファンドの運用を通じて、築年を経過した建物に対して適切な改修を行い、不動産の価値を向上させることで長寿命不動産ストックの創出に努めます。

The Hatchobori Building is a 32-year-old property located in Hatchobori, Chuo ward, Tokyo Metropolis. It features retail spaces on the ground floor, office spaces on 2nd through 7th floors, and residential units on the top floor. At the fund-structuring planning stage, all office spaces were vacant. Therefore, we developed a value-up plan and after the fund was formed in 2022, renovations were carried out on the entrance, common areas on the office floors and the residential units. In the renovation of the entrance, we retained existing stone elements while incorporating biophilic design—bringing in plants, natural light, and other elements of nature—to enhance tenant and occupant well-being and refresh the building's image. Furthermore, by developing setup offices and renovating the residential spaces, we achieved high occupancy rates at an early stage and boosted the asset's overall value. Through our fund management, MREM continues to extend the service life of aging buildings and enhance their value—thereby creating a sustainable, long-lasting real estate stock.

物件概要  
Property Overview

所在地 Location	東京都中央区八丁堀 Hatchobori, Chuo ward Tokyo Metropolis
用途 Use	事務所、共同住宅、駐車場、店舗 Office, Residential, Parking, Shop
竣工年月 Construction completed	1993年3月 March 1993



テナントへの安心・快適・健康の提供  
Provision of Peace of Mind, Comfort and Health to Tenants  
災害に対するリスクマネジメントの強化（レジリエンス）  
Strengthening Disaster Risk Management (Resilience)

MONEグループでは、運用不動産における防災設備・備品の設置及び防災意識向上施策（防災マニュアルの配布等）を実施しています。

The MONE Group implements measures for disaster prevention at our managed properties, including the installation of disaster prevention equipment and supplies, as well as initiatives to raise disaster awareness (such as distributing disaster prevention manuals).

Oneリート投資法人における関連するKPIの取組状況（2024年度）  
Status of Related KPI Initiatives in our Investment Corporation (Fiscal Year 2024)

KPI	取組状況 Outcomes
防災備品設置率：100% Emergency Kit Installation Rate	100%、エレベーター内防災キャビネットの設置率（台数ベース）について100%を達成 Achieved 100% installation rate of Emergency cabinets in elevators (based on the number of units).
防災意識向上施策実施率：100% Disaster Awareness Enhancement Implementation Rate	100%、全保有物件において防災訓練実施 Conducted disaster drills at all our managed properties.
防災意識向上施策実施率：100% Disaster Prevention Manual Development Rate	100%、統一された防災マニュアルの整備に向けてフォーマットを作成中 Template is being developed for the creation of a unified disaster prevention manual.
災害被害報告体制の整備：100% Establishment of Disaster Damage Reporting System	100%、全保有物件において整備が完了 Establishment completed at all our managed properties
避難場所掲示率 100% Evacuation Site Posting Rate	100%、避難場所掲示 Achieved 100% evacuation site posting rate

ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン  
Diversity, Equity & Inclusion

従業員エンゲージメント施策・社内コミュニケーション促進施策の事例：ファミリーデーの開催  
Case Studies in Employee Engagement and Internal Communication Enhancement Initiatives, Family Day Event

MONEグループでは、2023年より毎年MONEグループの従業員とその家族を対象とした「ファミリーデー」を開催しています。ファミリーデーは、会社と従業員間、及び従業員間同士のコミュニケーション促進や相互理解を深めることを目的に開催しているイベントです。2025年8月に開催したファミリーデーでは「防災」をテーマに、従業員とその家族が一緒に「いざという時の防災知識」を楽しく学ぶことを企図したイベントを開催しました。

今年のファミリーデーでは「防災教室」を開催し、参加者はクイズも交えながら災害についての基礎知識から地震など災害時の行動について学びました。防災教室の後半では、子ども達が防災グッズとして停電時に役立つ「防災ランタン（光るウォータースティックライト）」の工作を行いました。

さらに、名刺交換イベントも開催し、子ども達がMONEグループの従業員と名刺交換を行って、社会体験やコミュニケーションの楽しさを体感しました。参加者からは「家で防災について話をするきっかけとなった」「子どもが『会社で働く大人たち』への興味を持った」という声が寄せられました。

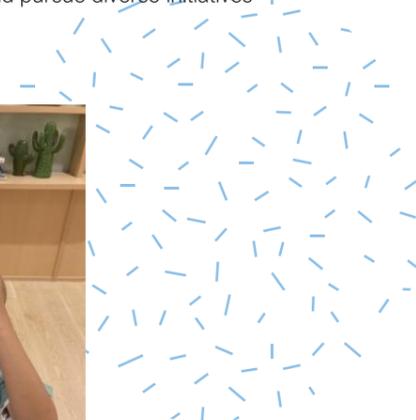
このイベントは、従業員とその家族の繋がりを深めるだけでなく、従業員と会社間の理解や共感を促進し、従業員エンゲージメント向上に資する施策であると考えています。今後もMONEグループのマテリアリティを踏まえ、様々な施策を通じて従業員エンゲージメント向上を目指したいと考えています。

Since 2023, the MONE Group has hosted an annual "Family Day" for employees and their family members. The event is designed to promote communication and mutual understanding both between the company and its staff and among employees themselves.

In August 2025, the Family Day featured the theme of "disaster preparedness", offering employees and their family members a fun, interactive program to learn about "essential emergency prevention knowledge" together.

This year's Family Day featured a "Disaster Preparedness Workshop," where participants learned, through quizzes, both basic disaster knowledge and appropriate actions during events such as earthquakes. In the latter part of the session, children crafted emergency lanterns (glow-in-the-dark water stick lights) as practical disaster-prep tools for use during power outages. We also organized a business-card exchange activity, giving children the opportunity to trade cards with the MONE Group employees and experience firsthand enjoyment of social interaction and communication. Participants shared feedback such as, "It gave us a chance to talk about disaster preparedness at home," and "My child has become more curious about 'adults who work at companies.'"

We believe this event not only deepens the bond between employees and their family members but also fosters understanding and empathy between staffs and the company, thereby serving as a measure that contributes to improving employee engagement. Moving forward, we will continue to leverage the MONE Group's Materiality areas and pursue diverse initiatives aimed at further enhancing employee engagement.



私たちは、MONEグループの持続的な成長のためには、社会に信頼され続けることが重要であると考え、<みずほ>の高いコーポレート・ガバナンス基準を採用しています。コーポレート・ガバナンスの構築、コンプライアンス遵守はもとより、リスクマネジメントを徹底し組織的な管理を適切に行い、各種リスクの極小化を図ります。また、変化する社会のニーズに対応できるよう、ステークホルダーとの双方向かつ継続的な対話を重視することで、ステークホルダーとの強固な信頼関係の構築を目指します。

We believe that for the sustainable growth of the MONE Group, it is important to maintain societal trust, and we have therefore adopted Mizuho's high standards of corporate governance. In addition to putting corporate governance in place and observance of compliance, we will ensure thorough risk management and appropriate organizational control to minimize various types of risks. In addition, we aim to build strong relationships of trust with our stakeholders by emphasizing two-way and continuous dialogue with them, allowing us to respond to the changing needs of society.

マテリアリティ別 2024年度実績 FY2024 Results by Materiality

マテリアリティ Materiality	具体的目標 Specific Initiatives	KPI KPIs	KPI実績 Outcomes		
G ガバナンス Governance	ガバナンスの強化 Strengthening of Governance	取締役会出席率（実績値）（各年度） Attendance rate of directors at the Board of Directors meetings : (actual figure) (each fiscal year)	MONE : 90.6% MREM : 92.2% MREIT : 96.3%		
		コンプライアンス研修受講率：100%（各年度） Compliance training attendance rate: 100% (each fiscal year)	MONE : 100%（4回4テーマ）（4 sessions, 4 themes） MREM : 100%（4回4テーマ）（4 sessions, 4 themes） MREIT : 100%（6回6テーマ）（6 sessions, 6 themes）		
		内部通報制度（コンプライアンス・ホットライン）の利用件数：（実績値）（各年度） No. of compliance hotline usage cases: (actual figure) (each fiscal year)	3社合計：2件 Total across all 3 companies: 2 case		
		内部監査の実施回数：（実績値）（各年度） No. of internal audits conducted: (actual figure) (each fiscal year)	3社合計：7回実施 Total across all 3 companies: conducted 7 times		
	リスクマネジメントの推進 Promotion of Risk Management	各種リスクに対する組織的な管理とリスクの極小化 Organizational control in relation to various risks, and minimization of various risks	リスクモニタリングの継続的な実施（各年度） No. of times risk management-related events are conducted: once a year (each fiscal year)	年間計画の策定、及び上期・下期評価を実施 Formulation of the annual plan and implementation of evaluations for the first and second half of the year	
		事業継続管理（BCM）体制の強化と従業員の防災意識の向上 Enhancing our business continuity management (BCM) system, improving officers' and employees' disaster prevention awareness	システムリスクに関する訓練の実施回数：年2回（各年度） No. of times training on information technology risk is held : twice per year (each fiscal year)	標的型メール訓練を実施（2回） Held training on targeted email attacks twice	
			BCMに関する年度計画の策定と施策の実施（各年度） Formulating annual BCM plan and implementing its measures. (each fiscal year)	年度計画の策定、計画に従った施策を実施 Formulation of the fiscal year plan and implementation of measures in accordance with the plan	
			安否確認訓練の実施回数：年2回（各年度） No. of times safety check training is held : twice per year (each fiscal year)	安否確認訓練を実施（2回） Held twice	
	ステークホルダーとの対話 Dialogue with Stakeholders	気候変動に関するシナリオ分析を踏まえた管理と適応 Managing and adapting based on climate change-related scenario analysis ステークホルダーと双方向の対話を行う機会を創出と対話から得た情報・意見等の経営・事業への活用、並びに積極的な開示の実施 Creating opportunities for two-way dialogue with stakeholders and utilizing the information and opinions shared with us in these dialogues in the Group's management and business, and proactively disclosing information.	ビル避難訓練の実施回数：年2回（各年度） No. of times building evacuation training is held : twice per year (each fiscal year)	2回参加 Participated twice	
			気候変動に関するシナリオ分析を踏まえた管理と適応 Managing and adapting based on climate change-related scenario analysis	マテリアリティ「気候変動への対応」を参照 (See the "Response to Climate Change" section under Materiality)	—
			（テナント満足度調査・従業員満足度調査はそれぞれマテリアリティ「テナントへの安心・快適・健康の提供」「持続的成長を担う人材の育成・能力開発」の頁を参照） (With regard to tenant satisfaction surveys and employee satisfaction surveys, refer to the "Provision of Peace of Mind, Comfort and Health to Tenants" and "Training and Capacity Development of Personnel in Charge of Sustainable Growth" sections under Materiality)	会社概要、実績集の発行 サステナビリティレポートの発行 Publication of company profile and performance report Publication of Sustainability Report	

## What's New 2025年度の新規取り組み

### What's New: New Initiatives for FY 2025

気候変動への対応  
Response to Climate Change

#### 『みずほグリーンリカバリーファンド』第1号案件の組成 Formation of the First Fund, "the Mizuho Green Recovery Fund"

MREMは、サステナビリティへの取り組みの一環として、不動産の環境性能向上、および脱炭素化の実現を目指す『みずほグリーンリカバリーファンド』の第1号となる不動産私募ファンドを2025年8月に組成しました。

本ファンドは、大阪市中央区の大阪ビジネスパークに所在する1990年竣工の大型オフィスビルにおいて、主に設備の運用改善、および改修・更新工事等によるエネルギー消費量削減を目標とした私募ファンドです。

MREMは、今後も私募ファンドの組成や運用を通じて、持続可能な社会の実現に向けた取り組み強化を推進していきます。

In August 2025, as part of its sustainability initiatives, the MREM launched the first real estate private fund under "the Mizuho Green Recovery Fund," which aims to enhance the environmental performance of its properties and achieve decarbonization.

This fund targets energy consumption reductions primarily through operational improvements of building systems and renovation/upgrade works at a large office building completed in 1990 and located in Osaka Business Park, Chuo Ward, Osaka City.

The MREM will continue to advance its commitment to a sustainable society by leveraging the structuring and management of private funds.



#### ファンド組成への思い

##### Our Vision for the Establishment of the Fund

MREM オリジネーション第一部 稲垣 光剛

Mitsutaka Inagaki

Managing Director, Origination Division I, MREM

MREMではこれまで、築古ビルの改修再生や木質オフィス開発などを通じて、ESGやサステナビリティを重視した不動産の運用実績を積み上げてきました。みずほグリーンリカバリーファンドは、これらの取り組みを通じて培った経験や知識と、MREMのDNAとも言える資産価値向上（バリューアップ）のノウハウを掛け合わせ、「MREMならではの」ファンドを実現できたのではないかと思います。

また、本ファンドの投資家の募集にあたっては、みずほ信託銀行と緊密な連携をするとともに、みずほ銀行が提供する「Mizuho 不動産ノンリコース・サステナビリティ・リンク・ローン」を調達しており、みずほグループ内の機能が最大限に活かされた「みずほならではの」ファンドを実現することができました。当社がみずほフィナンシャルグループの一員となって10年という節目の年に生まれた本ファンドが、今後のMREMの機軸を示すプロジェクトとなるとともに、持続可能な未来に向けた社会貢献に資する社会的インパクトファンドの先駆的モデルとなることを願っています。

2025年度におけるMREMオリジネーション部では、

『<Creating Value> = 価値の提供、<Building Trust> = 信頼関係の構築、<Chasing Fun> = 楽しさの追求』を活動指針として掲げています。

本ファンドの運用は、まだスタートを切ったばかりのフェーズにありますが、今後様々なステークホルダーに「価値」を提供しながら、互いに「信頼関係」を築いていくプロセスを通じて、AM会社として挑戦のやりがいを感じられる「楽しい」プロジェクトとなることを期待しています！

The MREM has built a proven track record in ESG and sustainability-focused real estate management, through initiatives such as renovating and revitalizing older buildings as well as a developing timber-based office building in Sendai. By blending the experience and knowledge cultivated through these initiatives with our DNA of asset value enhancement (value-up) expertise, we believe that the Mizuho Green Recovery Fund has enabled us to create a fund that is "uniquely MREM".

Additionally, in the process of soliciting investors for this fund, we worked in close collaboration with Mizuho Trust Bank & Banking Co., Ltd. while also procuring Mizuho Bank, Ltd.'s unique offering - the "Mizuho Real Estate Non-Recourse Sustainability Link Loan." Through this, we were able to leverage the full capabilities of the Mizuho Group to realize a "uniquely Mizuho" fund. We hope that this fund, born in the milestone 10th anniversary year of the MREM becoming part of the Mizuho Financial Group, represents a pivotal project for the MREM moving forward and is envisioned to serve as a pioneering model for social impact funds that contribute to a sustainable future.

In fiscal 2025, the MREM's Origination Division adopts three principles as its activity guidelines:  
"<Creating Value> – Delivering value,  
<Building Trust> – Establishing trust-based relationships, and  
<Chasing Fun> – Pursuing enjoyment."

Although the operation of this fund has just begun, we look forward to it evolving into a "fun" project for us as an asset management company, one in which we can feel the rewards of taking on challenges through the process of providing "value" to various stakeholders and cultivating mutual "trust"!



#### 物件概要 Property Overview

所在地 Location	大阪府大阪市中央区 Chuo ward, Osaka city, Osaka Prefecture
用途 Use	事務所・店舗 Offices, Retail
竣工年月 Construction completed	1990年2月 February 1990

## What's New 2025年度の新規取り組み

### What's New: New Initiatives for FY 2025

テナントへの安心・快適・健康の提供

Provision of Peace of Mind, Comfort and Health to Tenants

#### ひとり親家庭居住支援第1号ファンドの組成

#### Formation of the First Fund "Single-Parent Family Housing Support"

MREMとみずほ信託銀行は、インパクトビジネスの取り組みとして、ひとり親家庭居住支援第1号ファンドを2025年10月に組成しました。

本ファンドは、不動産私募ファンドのスキームを活用し、ひとり親家庭への居住支援と自立支援（ステップアップサポート）を通して、ひとり親家庭の住まいに対する課題や、経済的格差という社会課題の解決に貢献することを目指したファンドです。

本ファンドは、ひとり親家庭が抱える家計・就労・住居などの不安をはじめとした社会課題を踏まえ、ひとり親家庭が暮らしやすい住戸を好条件で提供すること（ハード面での支援）に加え、ソフト面での自立支援（ステップアップサポート）を提供することで、ひとり親が安心して子育てと自身のキャリアに向き合うことができる環境を創出し、ひとり親家庭が、経済的にも社会的にも自立することで、将来の不安解消を果たすことを企図しています。本ファンドにおける社会的インパクトの評価に関しては、国土交通省による「『社会的インパクト不動産』の実践ガイドライン」を参考に策定されたフレームワークを実装し、ファンドの運用期間に定量的なモニタリングを実施する方針です。

MREM and Mizuho Trust & Banking established the "Single-Parent Family Housing Support Fund I" in October 2025 as part of their commitment to impact business initiatives. Utilizing a private real estate fund scheme, this fund aims to contribute to addressing housing issues faced by single-parent families and resolving social challenges, such as economic disparities, through housing support and self-reliance assistance (Step-Up Support).

Recognizing the social challenges faced by single-parent families, including finance, employment, and housing anxieties, this fund not only provides favorable housing options tailored for the needs of these families (supporting the physical aspects) but also offers self-reliance assistance (Step-Up Support) to enable single parents to create an environment where they can confidently raise their children and pursue their own careers. By empowering single-parent families to become more economically and socially independent, the fund aims to allay future anxieties.

To evaluate the fund's social impact, we will implement a framework designed based on the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism's "Practical Guidance for 'Social Impact Real Estate'" and conduct quantitative monitoring throughout the fund's operational

#### ファンド概要 Fund Overview

名称 Fund Name	ひとり親家庭居住支援第1号ファンド Single-Parent Family Housing Support Fund I
運用期間 Investment Period	2025年10月1日より5年間（予定） 5 years from October 1, 2025 (planned)
総資産規模 Asset Size	約35億円 Approximately 3.5 billion yen
アセットマネージャー Asset Manager	みずほ不動産投資顧問株式会社 Mizuho Real Estate Management Co., Ltd
レンダー Lender	株式会社みずほ銀行 Mizuho Bank, Ltd.
ステップアップ支援法人 Empowerment Support Corporation for Single-Parent Families	シングルスキッズ株式会社 Single's Kids 一般社団法人日本シングルマザー支援協会 Japan Single Mother Support Association

ファンド組成への思い

Our Vision for the Establishment of the Fund

MREM オリジネーション第三部 茂木 祐介

Yusuke Mogi

Manager, Origination Division III, MREM



今回のひとり親ファンド組成は、構想当初からみずほ信託銀行と二人三脚で取り組んでまいりました。昨今のひとり親家庭が置かれている現状を深く理解した上で、不動産という分野からどのような形で支援できるのか、どういった層にアプローチをしたら良いのか、慎重に検討を重ねてきました。

不動産ファンド投資としての一定水準を維持しながら、ファンドの運営コストとしてひとり親家庭のサポートに充てる仕組みを構築し、社会的なインパクトを創出するファンドを目指しました。インパクト評価に関するフレームワークについても、ファンド運営と並行して構築してまいります。投資と支援を両立させることで、一時的な支援に終わらず、持続可能な（サステナブル）なファンドとして長期的な貢献を目指します。

関係者一同、手探りながらも最適解を追求し、共に創り上げていくファンドであると認識しており、物件拋出者様、投資家様、物件管理委託先様、レンダー様をはじめとする全ての関係者の皆様が、本ファンドの取り組みにご賛同くださり、単純に不動産ファンドとしての投資対価だけでなく、この取り組みそのものに価値、社会的意義を見出していた結果、本ファンドの組成に至ったと考えております。

物件情報については、ひとり親の皆様のプライバシーに最大限配慮し、厳重に管理しており、入居者審査に関しても、協働支援団体であるシングルスキッズ様および日本シングルマザー支援協会様が、ひとり親家庭特有の悩みや状況を考慮した上で実施する仕組みを構築しています。

この取り組みが広く社会に認知され、支援の輪が広がることを願っております。MREMとしても、本活動の継続と拡大を目指し、2030年には累計500世帯の支援を目標として取り組んでまいります。

From the initial concept, the establishment of this single-parent fund has been developed in close collaboration with Mizuho Trust & Banking. With a deep understanding of the challenges faced by single-parent families today, we have carefully examined how best to provide support through real estate and which specific demographics to reach.]

Our aim was to create a real estate fund that not only meets investment standards but also generates genuine social impact by allocating a portion of its operating costs to directly support single-parent families. An impact-evaluation framework is being developed in parallel with fund operations. By combining investment returns and support services, we strive to establish a sustainable fund that offers long-term benefits, moving beyond temporary assistance.

We deeply appreciate that all stakeholders—including property contributors, investors, property management trustees, and lenders—have embraced this initiative and are working together to find the best path forward. We believe the fund's launch reflects their shared resounding support to the initiative's intrinsic value and social significance, extending beyond purely financial returns on investment.

We are committed to protecting the privacy of single-parent families and handle all property information with the utmost care. Tenant screening is conducted by our partner support organizations—Single's Kids and Japan Single Mother Support Association—each of which assesses applicants with full awareness of the specific challenges and circumstances faced by single-parent households.

We hope this initiative receives broad public recognition and that the support system surrounding it continues to grow. As MREM, we are committed to sustaining and expanding this effort, with a target of assisting 500 families in total by 2030.

## What's New 2025年度の新規取り組み

### What's New: New Initiatives for FY 2025

#### 持続的成長を担う人材の育成・能力開発

#### Training and Capacity Development of Personnel in Charge of Sustainable Growth

##### On Boardingワークショップの実施について

##### On the Implementation of Onboarding Workshops

MONEグループでは、2025年4月から6カ月間に渡り、社員全員を対象とした「On Boarding」ワークショップを実施しました。本取り組みは、役職や部門を越えてリアルな場で対話を行い、会社の目指す姿や各人の行動方針などの共有を通じて、社員間の相互理解を促して社員と会社がともに持続的に成長する契機とし、MONEグループの成長力を強化すること、および従業員エンゲージメント（会社と社員のつながりの強さ・MONEで働きたいと思う気持ち）の向上を図ることを目的に企画、実施したものです。

ワークショップは3つのSTEPで構成し、STEP1では社員それぞれが感じる“いまのMONEグループらしさ”を共有し、社員の多様なバックグラウンドや価値感を尊重する土壌づくりに取り組みました。次に、「維持すべき強み（KEEP）」「変革すべき課題（CHANGE）」「新たなチャレンジ（TRY）」について意見を出し合い、MONEが大切にしたい文化や今後挑戦したいことについて、経営層・管理職・社員が階層を越えて理解を深めました。STEP2では、STEP1で出た意見について理解を深めた上で、自ら担いたい役割を“行動宣言”として発表しました。ワークショップの締めくくりとなるSTEP3では、全社員が一堂に会し、各人が“行動宣言”を共有し、対話と相互理解を促すと共に一体感の醸成を図りました。

参加者からは「普段関わらない部署の人たちと意見交換をすることで一体感を感じた」「自分自身の立ち位置や会社の方向性について見つめ直す機会になった」など、多くの前向きな声が寄せられました。

今後もMONEグループは、従業員エンゲージメント向上に向けて、こうした対話と実践の機会を継続し、より働きがいのある組織づくりを推進したいと考えています。

In April 2025, the MONE Group launched a six-month “On Boarding” workshop for all employees. This initiative facilitated in-person dialogue among staff across different roles and departments. By sharing the company's vision and each individual's guiding principles, it aimed to deepen mutual understanding, enabling sustainable growth for both staff and the company. The program was designed to strengthen the MONE Group's overall growth capabilities and to enhance employee engagement—defined as the strength of the connection between the company and its human resources and their enthusiasm for working at MONE.

The workshop was structured in three steps. Step 1 focused on participants sharing their views on “What defines the MONE Group today,” laying the groundwork for respecting diverse backgrounds and values. Next, they brainstormed areas to KEEP (strengths to maintain), CHANGE (challenges to address), and TRY (new initiatives to undertake), deepening understanding across executives, managers, and staff about the culture MONE wishes to preserve and the future goals it seeks to pursue. In STEP 2, building on the insights from STEP 1, participants declared their desired roles through individual “Action Declarations.” In the concluding STEP 3, all employees convened to share their action declarations, promoting dialogue and mutual understanding while fostering a sense of unity.

Participants shared overwhelmingly positive feedback, including comments like, “I felt a real sense of unity exchanging ideas with colleagues from departments I don't usually interact with,” and “It was a valuable opportunity to reflect on my role and the company's direction.” Going forward, the MONE Group plans to continue these dialogue and action opportunities to further boost employee engagement and build an even more fulfilling workplace.



ワークショップのコンセプト「On Boarding」に込めた思い

会社を一隻の船に例え、「全員が同じ船に乗り、目的地を目指して、乗組員全員がそれぞれの役割を担いながら、船を進めて「成長していきたい」そんな思いを込めました。

The Concept of the Workshop The vision Behind "On Boarding"

We envision the company as a single ship, where “we are all is the same boat, heading towards the same destination. Each crew member plays a vital role, working together to move the ship forward (growing together along the way).” This is the sentiment we aimed to embody.



#### ステークホルダーとの対話 Dialogue with Stakeholders

##### サステナビリティ大賞の創設について Regarding the Establishment of the Sustainability Awards

MONEグループでは、グループ全体でのサステナビリティの社内浸透ならびに取り組みを推進するため、2024年度より、従業員が主体的に取り組む施策の中から、特に優れた事例を表彰する「MONEグループ サステナビリティ大賞」を創設しました。

本賞は、ファンド事業における取り組み、コーポレート業務における取り組みを問わず、実施されたサステナビリティ施策すべてを対象とし、規模の大小を問わないことで、幅広い取り組みの応募が寄せられました。受賞施策を選定する審査では、独自性や社会へのインパクト、グループの成長への貢献可能性など、多角的な視点から評価を行いました。受賞した施策の表彰や、受賞を逃した応募施策についても全社で共有を通じて、サステナビリティ施策の推進力強化につながっています。

To foster a company-wide culture of sustainability and advance relevant initiatives across the MONE Group, we established the “MONE Group Sustainability Awards” in fiscal 2024. This new award recognizes particularly outstanding employee-led projects.<sup>3</sup>

The awards encompass all sustainability initiatives, regardless of whether they originate from our fund business or in corporate operations, without regard to project size, encouraging a diverse range of submissions. In selecting the winners, our judging criteria included factors such as originality, social impact, and potential contribution to the Group's growth, ensuring a comprehensive evaluation from multiple perspectives.

We not only honor the award-winning initiatives but also share all submissions—including those that were not selected—throughout the company. This broad sharing of ideas helps to reinforce and accelerate our sustainability efforts.