

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年3月5日

【発行者名】 Oneリート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 久米 克也

【本店の所在の場所】 東京都千代田区大手町一丁目5番5号

【事務連絡者氏名】 みずほリートマネジメント株式会社
経営管理部長 三束 和弘

【電話番号】 03-5220-3804

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】 Oneリート投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 14,498,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
749,000,000円

（注1）発行価額の総額は、2026年2月25日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記金額と異なります。

（注2）売出価額の総額は、2026年2月25日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

Oneリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文では、One REIT, Inc. と表示します。）

(2)【内国投資証券の形態等】

本書による募集の対象である有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

166,040口

（注）本「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社がみずほリアルティOne株式会社（以下「みずほリアルティOne」といいます。）から8,301口を上限として借り入れる予定の本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

14,498,000,000円

（注）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2026年2月25日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」に定義されます。以下同じです。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切り捨て）を仮条件とします。

（注2）上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2026年3月12日（木）から2026年3月16日（月）までのいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定され

た場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト（[URL] <https://one-reit.com/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注3）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額（引受価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2026年3月13日（金）

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間（ブックビルディング期間）は、2026年3月10日（火）から、最短で2026年3月12日（木）まで、最長で2026年3月16日（月）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2026年3月12日（木）から2026年3月16日（月）までの間のいずれかの日を予定しています。したがって、申込期間は、

- ① 発行価格等決定日が2026年3月12日（木）の場合、上記のとおり
 - ② 発行価格等決定日が2026年3月13日（金）の場合、「2026年3月16日（月）」
 - ③ 発行価格等決定日が2026年3月16日（月）の場合、「2026年3月17日（火）」
- となりますので、ご注意下さい。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【払込期日】

2026年3月18日（水）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間（ブックビルディング期間）は、2026年3月10日（火）から、最短で2026年3月12日（木）まで、最長で2026年3月16日（月）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2026年3月12日（木）から2026年3月16日（月）までの間のいずれかの日を予定しています。したがって、払込期日は、

- ① 発行価格等決定日が2026年3月12日（木）の場合、上記のとおり
 - ② 発行価格等決定日が2026年3月13日（金）の場合、「2026年3月19日（木）」
 - ③ 発行価格等決定日が2026年3月16日（月）の場合、「2026年3月23日（月）」
- となりますので、ご注意下さい。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 本店
東京都千代田区丸の内一丁目3番3号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いはいりません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2026年3月12日（木）から2026年3月16日（月）までの間のいずれの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払い込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
合計		166,040口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している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。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 一般募集の共同主幹事会社は、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社です。なお、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社は共同ブックランナー（以下「共同ブックランナー」といいます。）です。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金14,498,000,000円については、後記「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／2 新規取得資産」に記載の本投資法人が取得を予定している資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当する予定です。

また、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限724,000,000円については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

(注1) 一般募集と同日付をもって決議された第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 一般募集及び一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金は、2026年2月25日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

①申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

申込証拠金の入金期間は、申込期間から申込期間の翌営業日までです。

したがって、申込証拠金の入金期間は、

- (イ) 発行価格等決定日が2026年3月12日(木)の場合、「2026年3月13日(金)から2026年3月16日(月)まで」
- (ロ) 発行価格等決定日が2026年3月13日(金)の場合、「2026年3月16日(月)から2026年3月17日(火)まで」
- (ハ) 発行価格等決定日が2026年3月16日(月)の場合、「2026年3月17日(火)から2026年3月18日(水)まで」

となりますのでご注意ください。

- ②申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、前記「(11)払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- ③申込証拠金には、利息をつけません。
- ④一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。したがって、受渡期日は、
 - (イ) 発行価格等決定日が2026年3月12日(木)の場合、「2026年3月19日(木)」
 - (ロ) 発行価格等決定日が2026年3月13日(金)の場合、「2026年3月23日(月)」
 - (ハ) 発行価格等決定日が2026年3月16日(月)の場合、「2026年3月24日(火)」となりますのでご注意ください。
- ⑤一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（1）投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる有価証券は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（2）内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

8,301口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社のみずほリアルティOneから8,301口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。上記内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、新聞等において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

749,000,000円

(注) 売出価額の総額は、2026年2月25日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2026年3月13日（金）

(注) 申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（8）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

2026年3月19日（木）

(注) 受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（16）その他／④」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

①申込みは、前記「（8）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（10）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「（9）申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

(注) 申込証拠金の入金期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（16）その他／①」に記載の申込証拠金の入金期間と同一とします。

②申込証拠金には、利息をつけません。

③オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「（11）受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社がみずほリアルティOneから8,301口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに際し、みずほ証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、2026年3月5日（木）開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口8,301口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といい、一般募集と併せて「本募集等」と総称します。以下同じです。）を、2026年4月8日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2026年4月3日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」（注）といいます。）を、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数の全てが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

この場合、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合、みずほ証券株式会社によるみずほリアルティOneからの本投資口の借入れは行われません。したがって、みずほ証券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社は大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2026年3月12日（木）の場合、
「2026年3月14日（土）から2026年4月3日（金）までの間」
- ② 発行価格等決定日が2026年3月13日（金）の場合、
「2026年3月17日（火）から2026年4月3日（金）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が2026年3月16日（月）の場合、
「2026年3月18日（水）から2026年4月3日（金）までの間」となります。

2 売却・追加発行等の制限

(1) 一般募集に関し、みずほリアルティOneに、共同ブックランナーとの間で、一般募集における受渡期日の180日後の応当日までの期間、共同ブックランナーの事前の書面による承諾なしに、本投資口の売却、担保提供、貸付けその他の処分等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

上記の場合において、共同ブックランナーは、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有することとなる予定です。

(2) 本投資法人は、一般募集に関し、共同ブックランナーとの間で、一般募集における受渡期日の90日後の応当日までの期間、共同ブックランナーの事前の書面による承諾なしに、本投資口の追加発行等（但し、一般募集、オーバーアロットメントによる売出し、本件第三者割当に基づく新投資口の発行及び投資口の分割の場合を除きます。）を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、共同ブックランナーは、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

3 目論見書の電子交付

引受人等は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供を、原則として、書面ではなく、電子交付により行います（注）。

(注) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第32条の2第1項）。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては、投資家は目論見書の書面による交付を選択することはできません。引受人等が目論見書の電子交付を行う場合において、投資家から当該同意が得られないとき、また、当該同意が撤回されたときは、当該投資家に対しては目論見書の電子交付はできず、また、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては、当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第24期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）
2025年11月27日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2025年11月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在変更がないと判断しています。また、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において、本投資法人が判断したものです。

1 インベストメント・ハイライト

<インベストメント・ハイライトの概要>

本募集等におけるインベストメント・ハイライト（本投資法人が本募集等及びこれに関連して行う取得予定資産の取得等の各種施策において、本投資法人が訴求するポイント）は、以下のとおりです。

- ◆ Oneリートの強みを活かしたオフィスビル・ホテルを中心としたポートフォリオに再構築
- ◆ 成長期待の大きいホテルアセット追加を含め内部成長基盤を強化
- ◆ アップサイド追求投資（注）によるリターンの向上と成長サイクル
- ◆ 金融系スポンサーによる盤石な財務サポート体制

（注）「アップサイド追求投資」とは、本資産運用会社のAM（アセットマネジメント）力及びみずほリアルティOne株式会社のFM（施設管理力）を駆使し、本投資法人の保有物件が持つ収益性・資産性の潜在的価値（アップサイドポテンシャル）を顕在化させることを目的とした投資をいいます。以下同じです。

（1）Oneリートの強みを活かしたオフィスビル・ホテルを中心としたポートフォリオに再構築

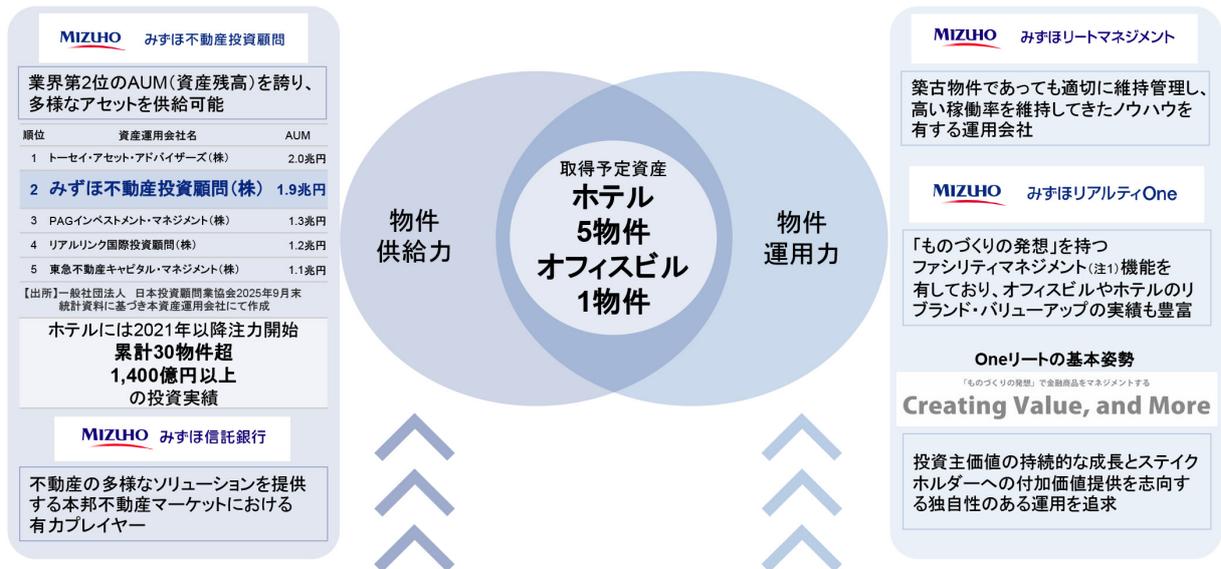
本投資法人は、従前以上に中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指すことを目的として、2025年5月の投資主総会において規約の一部変更を行い、主としてオフィスビルに対して投資を行う方針から、主たる用途を限定することなく、多様なアセット（オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産）に対して投資を行う方針に変更しました。その中で本投資法人は、将来におけるアップサイドの追求が見込めるホテルアセットに着目しています。

スポンサーグループ（注）の物件供給力を背景に、既にホテル2物件を取得済みであり、さらにこの度、ホテル5物件（取得予定価格合計25,196百万円）を取得するとともに、オフィスビルも1物件（取得予定価格4,750百万円）取得することで、オフィスビル・ホテル中心のポートフォリオに再構築し、更なる成長を目指します。

（注）「スポンサーグループ」は、みずほ信託銀行株式会社、みずほリアルティOne株式会社及びみずほ不動産投資顧問株式会社により構成されます。以下同じです。

（ア）Oneリートの強みを活かした投資戦略と本募集等における取得対象物件の選定

スポンサーグループの運用資産は2025年9月末時点で約1.9兆円であり、これを背景としたパイプライン供給を活用し、本投資法人は、本募集等に伴いホテル5物件及びオフィスビル1物件を取得する予定です。取得予定資産取得後において、スポンサーグループの持つ「ものづくりの発想」に裏打ちされたファシリティマネジメント機能（注1）を活用したバリューアッド運用（注2）を実施することで、更なる収益向上（アップサイド）を追求します。



アセット	投資目線	運用方針	マーケット認識
オフィスビル	テナント代替性・売買流動性が高い中小規模オフィスビルのうち、アップサイドが見込める物件に厳選投資	好調な賃貸市場を背景とし積極的に増賃交渉アップサイド追求投資による内部成長促進	オフィス供給不足等を背景に需給逼迫
ホテル	重点投資対象と位置付け、今後のアップサイドを取り込める物件を取得	オペレーターと連携し、収益性向上を目指すリブランド、リノベーションによる更なるアップサイドも狙う	インバウンド需要増加等により成長継続

(注1) 「ファシリティマネジメント」には、中長期修繕計画策定やリニューアル(改装)工事等の企画立案、工事実績データベースに基づく各種修繕工事の内容の妥当性確認及び費用査定、その他、省エネ化や遵法性の維持・治癒等、建物の品質に関する様々な対応が含まれます。

(注2) 「バリューアップ運用」とは、不動産を取得した後にバリューアップ投資を行うなど、付加価値を追加する運用方法を通じて資産の市場価値を高めることをいいます。

(イ) 本募集等による投資主価値向上と中期目標

- ① 取得予定資産の取得により、資産規模は1,500億円台に到達。中期の資産規模目標として2,000億円を設定

本投資法人は、本募集等及び本借入れ(注1)による調達資金を充当し、ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城、ザ エディスターホテル成田、クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa、クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep及びクインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleepのホテル5物件並びにオフィスビルである神楽坂プラザビル(取得予定価格合計29,946百万円)を取得する予定です。その結果、2026年2月期末に1,225億円であった資産規模(注2)は、取得予定資産の取得後に1,521億円になる予定です。

また、この度、本投資法人は資産規模の中期目標として2,000億円を設定しました(注3)。投資主価値の向上のため、オフィスビル・ホテルを中心としたポートフォリオの改善、成長を図りながら、中期目標の実現を目指します。



(注1) 「本借入れ」とは、本投資法人が取得予定資産の取得及び付随費用の一部に充当するため、2026年3月19日付で実行を予定している借入れをいいます。以下同じです。詳細については、後記「(4) 金融系スポンサーによる盤石な財務サポート体制」をご参照ください。

(注2) 「資産規模」については、各時点において、取得(予定)価格ベースで算出しています。以下同じです。なお、中期目標達成時に目指すポートフォリオ構成については、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性があります。

(注3) 資産規模の中期目標は、本書の日付現在の本投資法人の目標値であり、その実現や達成時期を保証又は約束するものではありません。本投資法人の資産規模の拡大については、資金調達環境や資産の取得機会の程度、売主との交渉等によるため、資産規模目標を達成できない可能性があります。

② 継続的な資産入替で構築した競争力のあるオフィスビルポートフォリオに、ホテルを中心とする取得予定資産を加え、成長の加速を目指す

本投資法人は、これまでマーケット環境を捉えつつポートフォリオの質的改善を伴う資産入替に継続的に取り組み、収益性の高いオフィスビルポートフォリオを構築してきました。今般、本募集等を通じて収益成長が期待できるホテルを中心とする取得予定資産6物件を加え、成長の加速を目指します。

取得予定資産取得後のポートフォリオは、取得(予定)価格ベースでオフィスビル1,144億円、ホテル377億円(オフィスビル75.2%、ホテル24.8%)と、オフィスビル・ホテルを中心とする収益の安定性と成長性のバランスがとれたポートフォリオの構築を実現する予定です。

ポートフォリオの変化

	2025年8月期末	取得済資産 2026年2月期中	譲渡(予定)資産 2026年2月期中及び 2026年3月13日譲渡予定分 (注5)	取得予定資産	取得予定資産 取得後
物件数	29物件	1物件	2物件	6物件	34物件
取得(予定)価格の合計 (百万円)	123,788	4,800	△6,370	29,946	152,164
鑑定評価額の合計(注1) (百万円)	142,379	5,160	△6,525	32,140	173,154
含み益(注2) (百万円)	19,089	360	△156	2,194	21,487
(鑑定)NOI利回り(注3)	4.91%	3.90%	3.71%	6.16%	5.17%
償却後(鑑定)NOI利回り(注3)	3.94%	3.45%	3.12%	4.77%	4.13%
総資産LTV(注4)	48.3%	-	-	-	49.6%



(注1) 「鑑定評価額の合計」は、2025年8月期末については、同時点の保有資産に係る2025年8月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額の合計を、2026年2月期取得済資産については、当該資産に係る2025年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を、2026年2月期中の譲渡資産及び2026年3月13日譲渡予定分については、当該資産に係る2025年8月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額(2026年3月13日に譲渡を予定しているONEST京都烏丸スクエアの準共有持分10%については、同物件の鑑定評価額の10%相当額)の合計を、取得予定資産については取得予定資産に係る2026年1月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額の合計を、取得予定資産取得後は、取得予定資産取得後において保有する資産に係る上記の鑑定評価額の合計を、それぞれ記載しています。

(注2) 「含み益」とは、各時点における保有資産の不動産鑑定評価額の合計から帳簿価額の合計を控除した金額をいいます。なお、2026年2月期取得済資産及び取得予定資産については、各資産の不動産鑑定評価額から取得(予定)価格を控除して算出しており、2026年2月期中の譲渡資産及び2026年3月13日譲渡予定分については、当該資産の2025年8月末日時点の含み益(2026年3月13日に譲渡を予定しているONEST京都烏丸スクエアの準共有持分10%については、同物件の含み益の10%相当額)の合計を記載しています。取得予定資産取得後については、2025年8月期末における保有資産の含み益から2026年2月期中の譲渡資産及び2026年3月13日に譲渡を予定しているONEST京都烏丸スクエアの準共有持分10%相当分に係る含み益を除き、2026年2月期取得済資産及び取得予定資産に係る含み益を合算した額を記載しています。なお、これらの資産の売却によりかかる含み益が実現する保証はありません。

(注3) 「(鑑定)NOI利回り/償却後(鑑定)NOI利回り」欄における「(鑑定)NOI利回り」は、2025年8月期末の保有資産及び譲渡(予定)資産については、2025年8月期における各資産から生じた賃貸NOI(不動産賃貸事業損益に減価償却費を加算した額。以下同じです。)の実績値を2025年8月期の運用日数(184日)で除し365日乗ることで年換算した数値の合計額を、当該期における各資産の取得価格を各資産の保有日数で加重平均した額で除し、百分率で表し小数第3位を四捨五入して記載しています。また、2026年2月期取得済資産については2025年10月31日、取得予定資産については2026年1月1日をそれぞれ価格時点とする各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(の合計)を各対象資産の取得(予定)価格(の合計)で除した数値を、百分率で表し小数第3位を四捨五入して記載しています。取得予定資産取得後については、取得予定資産取得後の保有資産に係る上記の賃貸NOI及び運営純収益の合計から減価償却費の合計を控除した額を、当該各資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、百分率で表し小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城については、アップサイド追求投資に伴う資本的支出見込額12億円により発生する減価償却費見込額も控除して計算しています。また、2026年3月13日に譲渡を予定しているONEST京都烏丸スクエアの準共有持分10%については、同物件の賃貸NOI及び減価償却費並びに取得価格の10%相当額を譲渡予定資産の賃貸NOI及び減価償却費並びに取得価格とし、取得予定資産取得後についてはこれらを同物件全体の賃貸NOI及び減価償却費並びに取得価格から控除して算出しています。

また、「償却後(鑑定)NOI利回り」は、2025年8月期末の保有資産及び譲渡(予定)資産については、2025年8月期における各資産から生じた賃貸NOIから減価償却費を減じた額の実績値を2025年8月期の運用日数(184日)で除し365日乗ることで年換算した数値の合計額を、当該期における各資産の取得価格を各資産の保有日数で加重平均した額で除し、百分率で表し小数第3位を四捨五入して記載しています。また、2026年2月期取得済資産については2025年10月31日、取得予定資産については2026年1月1日をそれぞれ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から取得後に想定される減価償却費を減じた額(の合計)を各対象資産の取得(予定)価格(の合計)で除した数値を、百分率で表し小数第3位を四捨五入して記載しています。取得予定資産取得後については、取得予定資産取得後の保有資産に係る上記の賃貸NOI及び運営純収益の合計から減価償却費の合計を控除した額を、当該各資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、百分率で表し小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城については、アップサイド追求投資に伴う資本的支出見込額12億円により発生する減価償却費見込額も控除して計算しています。また、2026年3月13日に譲渡を予定しているONEST京都烏丸スクエアの準共有持分10%については、同物件の賃貸NOI及び減価償却費並びに取得価格の10%相当額を譲渡予定資産の賃貸NOI及び減価償却費並びに取得価格とし、取得予定資産取得後についてはこれらを同物件全体の賃貸NOI及び減価償却費並びに取得価格から控除して算出しています。

(注4) 「総資産LTV」は、以下の計算式により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

$$\text{総資産LTV (\%)} = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$$

なお、取得予定資産取得後の総資産LTVは、以下の計算式により算出した本書の日付現在の見込額です。

$$\text{総資産LTV (\%)} = \text{取得予定資産取得後の有利子負債総額} \div (\text{2025年8月末日時点における総資産額} - \text{2026年2月期中の譲渡資産の2025年8月末日時点における帳簿価額} - \text{2026年3月13日に譲渡を予定しているONEST京都烏丸スクエア準共有持分}) \times 100$$

10%相当分の2025年8月末日時点における帳簿価額－2026年2月期中の譲渡資産の2025年8月末日時点における敷金・保証金の額－2026年3月13日に譲渡を予定しているONEST京都烏丸スクエア準共有持分10%相当分の2025年8月末日時点における敷金・保証金の額＋2026年2月期中の取得済資産の取得価格＋2026年2月期中の取得済資産の2026年2月末日における敷金・保証金の額－2025年8月期の配当総額＋2026年2月期の予想当期純利益＋本募集等による手取金の見込額 ** ＋本借入れの借入金額 *** ＋取得予定資産の敷金・保証金等の額 * ×100

* 本募集等後の有利子負債総額＝2025年8月末日時点における有利子負債総額＋本借入れの借入金額。以下同じです。

** 本募集等による手取金の見込額の算出については、2026年2月25日（水）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額を前提としています。実際の本募集等における発行価額の総額が見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集等による手取金の見込額の減少及び有利子負債の増加により、実際の総資産LTVが上表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本募集等における発行価額の総額が見込額よりも多額となった場合には、実際の総資産LTVは上表記載の数値よりも低くなる場合があります。

また、上記のとおり、取得予定資産取得後のLTVは、2026年2月期の予想当期純利益を考慮して算出しており、2026年2月期の実際の当期純利益が予想当期純利益と乖離した場合には、LTVも変動します。以下同じです。

*** 本借入れの借入金額は150億円を予定しています。

(注5) 2026年3月13日譲渡予定分は、「物件数」には算入せず、「取得（予定）価格の合計」、「鑑定評価額の合計」、「含み益」、「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」では譲渡予定の準共有持分割分を算入しています。

(2) 成長期待の大きいホテルアセット追加を含め内部成長基盤を強化

本投資法人は、継続するインバウンド（訪日外国人客数）の増加を背景としたホテルアセットの収益成長によるアップサイド機会に着目し、取得済みの2物件に加え、本募集等に伴い5物件を取得し、ホテルポートフォリオは合計7物件になる予定です。

(ア) 観光・インバウンド需要の拡大を背景に、収益成長が期待できるホテルアセットを取り込み、収益源を多様化

本投資法人が投資するホテルアセット（取得予定資産のうちのホテル5物件を含みます。）は、以下の日本地図で濃淡の紺色に配色されている道府県に立地しています。これら7物件のうち6物件は、都道府県別の外国人延べ宿泊者数において上位10位までの道府県に立地しており、インバウンドの宿泊需要が相対的に高い地域に位置していることから、インバウンド需要の取り込みが期待できると考えています。

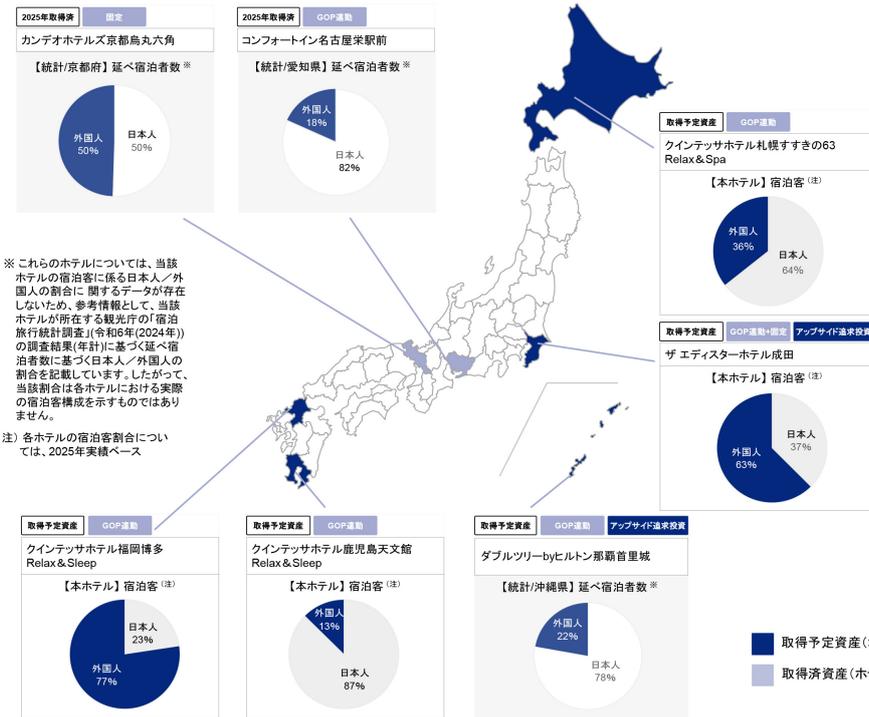
また、各ホテル又は地域の宿泊客全体に占めるインバウンドの比率は分散が効いており、かつホテルポートフォリオ全体としてのインバウンド需要への依存度も過度に高くはないと見られることから、外部環境の変化に対する耐性も有していると考えています。

また、変動賃料を採用する6物件の2025年3月から8月末までの6ヵ月間（本投資法人の8月期の計算期間に相当）の売上（注）は、2025年通年売上の47%程度であり、収益面の季節性の偏りを排したホテルポートフォリオとなっています。

今後も、ホテルアセットの様々な指標を精査し、バランスとアップサイド機会の双方に目配りしながら、投資主価値の向上を図ります。

(注) 本投資法人による取得前の取得予定資産の実績については、各取得予定資産の売主から提供を受けた情報に基づきます。

- 取得予定資産の取得により、7物件のホテルポートフォリオの地域・インバウンド比率・賃料形態の分散が進展
- GOP運動賃料を中心としており、インバウンド需要の成長・アップサイド追求投資の実施により収益拡大を見込む



※これらのホテルについては、当該ホテルの宿泊客に係る日本人/外国人の割合に関するデータが存在しないため、参考情報として、当該ホテルが所在する観光庁の「宿泊旅行統計調査」(令和6年(2024年))の調査結果(年計)に基づく延べ宿泊者数に基づき日本人/外国人の割合を記載しています。したがって、当該割合は各ホテルにおける実際の宿泊客構成を示すものではありません。

注) 各ホテルの宿泊客割合については、2025年実績ベース

(注) 「外国人延べ宿泊者数(2024年)」は、観光庁の「宿泊旅行統計調査」(令和6年)の調査結果(年計)を記載しています。



(イ) ホテルオペレーターについて～リブランドや既存ホテルの再生に強みを持つホテルオペレーターの採用

① コアグローバルマネジメント株式会社について

コアグローバルマネジメント株式会社は、今回取得予定のホテル4物件(クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa、クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep、クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep及びザ エディスターホテル成田)のオペレーターであり、また、ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城においては2027年1月からオペレーターとしてヒューイットリゾートブランドで運営する予定の全国で多数のホテル運営を手がけるオペレーターです。リブランドや既存ホテルの再生に強みを持ち、立地特性や建物条件に応じた柔軟なコンセプト設計とコスト管理により収益改善を図るモデルを採用しており、築古ホテルや地方都市物件でも運営実績を積み重ねています。

コアグローバルマネジメント株式会社が上記5物件の運営を行うことにより、稼働率及び客室単価の向上並びに運営コストの適正化を通じた収益性の向上が期待できるものと考えています。

コアグローバルマネジメント株式会社について

- コアグローバルマネジメント株式会社は、全国で多数のホテル運営を手がけるホテルオペレーター
- 取得予定資産 4物件（ザ エディスターホテル成田、クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax & Spa、クインテッサホテル福岡博多 Relax & Sleep、クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax & Sleep）のオペレーターであり、取得予定資産のダブルツリー byヒルトン那覇首里城においては2027年1月からオペレーターとしてヒューイットリゾートブランドで運営予定（注1）
- リブランドや既存ホテルの再生に強みを持ち、施設管理・清掃・プライダル等の機能を担う子会社を有することで、開業準備から日常運営までを一体的に担える体制を構築
- 大手チェーンのような画一的ブランド運営に依らず、立地特性や建物条件に応じた柔軟なコンセプト設計とコスト管理により収益改善を図るモデルを採用しており、築古ホテルや地方都市物件でも運営実績を積み重ねている
- ヒューイットリゾートは、コアグローバルマネジメント株式会社が展開する上位志向のリゾートブランドであり、現時点では函館、那須、北軽井沢、那覇エリアの計4物件が展開されており、取得予定資産のダブルツリーbyヒルトン那覇首里城では本ブランドへの変更を予定している
- 複数の運営ホテルがミシュランガイド ホテルセレクション2025（注2）に掲載され、サービス面等のクオリティの高さにも定評がある
- 台湾・タイ・アメリカ等のグローバルな団体送客力に強みを有する

会社概要

設立	2007年7月
グループ従業員数	約1,700名（2025年8月時点）※パート・アルバイト含む
事業内容	シティホテル・リゾートホテル・ビジネスホテル・観光ホテル/旅館の運営・管理、レストランの運営・管理
運営ホテル数	31物件 4,388室（2026年1月時点）
ブランド展開	・ヒューイット（1物件）/ヒューイットリゾートシリーズ（4物件） ・Quintessa（クインテッサ）シリーズ（20物件） ・THE HEDISTAR（ザ エディスター）シリーズ（2物件） ・その他（旅館 / 分散型 / ヴィラタイプ）（4物件）

- 「クインテッサホテル」と「ヒューイットリゾート」のCMを2025年11月よりTV・WEBで放映中。ブランド認知度向上により、各ホテルの更なる売上向上を見込む



ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城のオペレーター選定について

- 本資産運用会社及びスポンサーグループは、複数のホテルオペレーターとリレーションを有しており、コアグローバルマネジメント社はそのうちの1社
- ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城のオペレーター切り替えの検討にあたり、複数のオペレーターを比較・検討した結果、以下の点からコアグローバルマネジメント社が最良と判断し、選定

築古ホテル再生	築古ホテルのリブランド・再生に強みがあり、ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城のアップサイド追求投資のコンセプトに合致
バンケット運営	個人だけでなく団体旅行の獲得にも強く、かつ大型バンケットを備えた物件の運営実績も有する
収益最大化	那覇市内に既に運営ホテルがあり、スケールメリットを活かしたプロモーション活動及び営業が期待できる

（注1）クインテッサホテルは今回の取得予定資産に含まれますが、ヒューイットリゾートは取得予定資産のブランドには含まれません（なお、取得予定資産であるダブルツリーby那覇首里城は、2027年に当該ブランドにリブランドする予定です。）。なお、掲載されているCM画像には、取得予定資産以外の画像が含まれます。

（注2）ミシュランのセレクションチームが以下の5つの評価基準に沿って選定したホテルが掲載されています。

1. ホテル自体が旅の目的地であり、その土地ならではの体験ができる、2. 素晴らしい建築とインテリアデザイン、3. サービスの質、快適性、メンテナンスが行き届いている、4. 価格に見合った体験ができる、5. 施設の個性やユニークな特徴を反映した独自性がある。

（ウ）堅調なオフィス賃貸マーケットを背景に、テナント賃料総額で過去最高を更新したオフィスビルポートフォリオに好立地オフィスビルを追加し拡充

① 神楽坂プラザビルの取得

オフィスビルについては、神楽坂プラザビル1物件を4,750百万円で取得予定です。この結果、オフィスビルポートフォリオの資産規模は114,428百万円となる予定です。

本投資法人のオフィスビルポートフォリオは、取得予定資産である神楽坂プラザビルを含め、東京都心部中心のポートフォリオであり、景気変動下でも高い稼働率を維持しており、また、昨今のオフィスビルの供給減等を背景に、堅調な運用を継続しています。

神楽坂プラザビルについては、スポンサーサポートを活用し、本投資法人がブリッジSPCに匿名組合出資を行うとともに優先交渉権を有しており、ブリッジSPCが保有する期間にリノベーションを実施済であることから、今後の収益向上も期待できると考えています。

神楽坂プラザビル

オフィスビル 東京経済圏(注1)

- 「東京」駅・「大手町」駅へのアクセスが良好な整形無柱のオフィスビル



所在地	東京都新宿区
竣工	1992年12月
構造/階数	RC造/地下1階付4階建
最寄駅	東京メトロ有楽町線・JR中央本線・総武線「飯田橋」駅徒歩約4分 都営大江戸線「牛込神楽坂」駅徒歩約5分 東京メトロ東西線「神楽坂」駅徒歩約7分
賃貸可能面積	2,852.76㎡
取得予定価格/鑑定評価額	4,750百万円/5,010百万円
鑑定NOI利回り/償却後鑑定NOI利回り	3.9%/3.7%

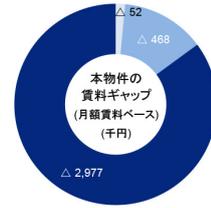
■ 本物件の特徴

- ▶ スポンサーブリッジ期間中にリノベーションを実施、今後のアップサイドが見込めるオフィスビルを優先交渉権の行使により獲得

- 東京メトロ有楽町線・南北線「飯田橋」駅徒歩約4分に位置するオフィスビル
- 「飯田橋」駅は5路線(JR中央・総武線各駅停車、東京メトロ東西線・有楽町線・南北線、都営大江戸線)が乗り入れており、周囲は「神楽坂」特有の落ち着いた飲食店なども多く並び、就業者にとっての利便性は高い
- オフィスフロアの大半が長方形の無柱空間でレイアウト効率の良い造りとなっている他、ガラス張りの外観などデザイン性は高く、2021年に共用部のリノベーションを実施済み
- 個別空調、天井高2,550mm、フリーアクセスフロア(注3)も一定水準あり、全体的に使い勝手の良い設備仕様

※賃料ギャップ算定の前提となるマーケット賃料が実際の市場における賃料と同等である保証はなく、また、本投資法人が本物件取得後にマーケット賃料レベルに賃料上昇を実現できる保証はありません。

賃料ギャップ(注2): $\Delta 18.4\%$



マーケット賃料比
 ■ $\Delta 20\%$ 以上 ■ $\Delta 10\sim 20\%$ ■ $\Delta 0\sim 10\%$
 ※オーバーレント区分は無し

■ 都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区) 空室率・賃料の推移



【出所】三鬼商事株式会社

(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。以下同じです。

(注2) 神楽坂プラザビルの賃料ギャップ (%) については、シービーアールイー株式会社が査定した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) をマーケット賃料とし、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して表示しています。

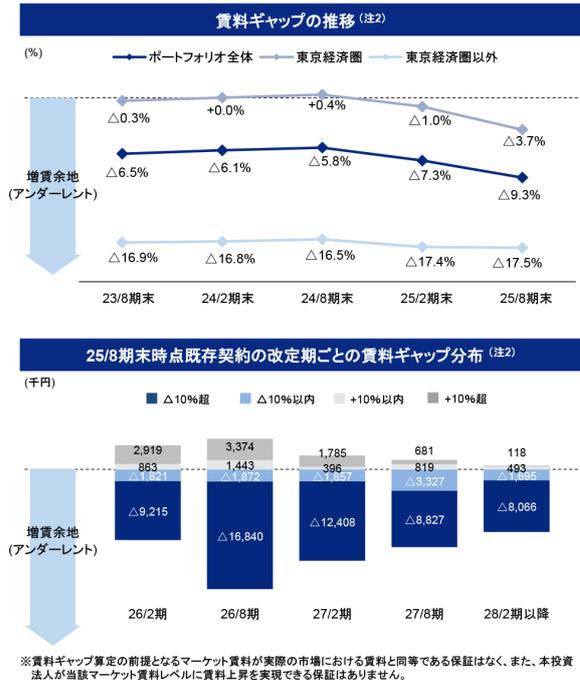
$$\text{賃料ギャップ (\%)} = \frac{\text{既存のオフィステナントの契約賃料に基づく月額賃料の合計値} - \text{マーケット賃料に基づく月額賃料の合計値}}{\text{マーケット賃料に基づく月額賃料の合計値}} \times 100$$

なお、当該マーケット賃料が実際の市場における賃料と同等である保証はなく、また、本投資法人が本物件取得後に当該マーケット賃料レベルに賃料上昇を実現できる保証はありません。

(注3) 「フリーアクセスフロア」とは、躯体床の上にパネルで床下空間を設けて電源・通信などの配線を収納し、レイアウト変更や保守を容易にする床構造のことをいいます。

② オフィスビルポートフォリオの運用状況

本投資法人は、オフィスビルの賃料増額の取組みを継続しており、2026年2月期には、2026年1月末時点までの契約済分で、新規契約で1,382千円、既存契約で4,097千円の計5,479千円の月額賃料の過去最高の増額を実現しました。近年、マーケット賃料の上昇により賃料ギャップが拡大している中、今後もマーケット賃料を意識したリーシングを実施し、賃料増収を目指します。



(注1) 「月額賃料の増減額・増減率の推移」は、本投資法人が各期末時点で保有するオフィスビルにつき、各営業期間において賃料改定された賃貸借契約又は事務用途でテナント入替えがなされた賃貸借契約における、賃料改定前又はテナント入替え前の賃貸借契約における月額賃料(共益費を含みます。)と賃料改定後又はテナント入替え後の賃貸借契約における月額賃料との差額を増額改定・入替えと減額改定・入替え毎に合計して集計しています。

(注2) 賃料ギャップ(%)は、各期末時点において、譲渡予定の物件を除いた保有物件を対象に、シービ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)をマーケット賃料とし、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して表示しています。

賃料ギャップ(%) = (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 - マーケット賃料に基づく月額賃料の合計値) ÷ マーケット賃料に基づく月額賃料の合計値 × 100

改定期ごとの賃料ギャップ分布は、2025年8月期末時点における本投資法人の譲渡予定物件を除いたオフィスビルポートフォリオ全体を対象に、各営業期間に改定期が到来する賃貸借契約毎に、同様の基準で算出しています。

なお、当該マーケット賃料が実際の市場における賃料と同等である保証はなく、また、本投資法人が当該マーケット賃料レベルに賃料上昇を実現できる保証はありません。

(3) アップサイド追求投資によるリターンの向上と成長サイクル

リニューアル・設備更新・テナントミックス改善などにより、賃料上昇余地を積極的に取り込むアップサイド追求投資を含めてポートフォリオの改善と成長を行い、投資主価値の向上を目指します。本投資法人及びスポンサーグループにおけるアップサイド追求投資の実績は以下のとおりです。

① オフィスビルとホテルのアップサイドポテンシャル追求と成長サイクルイメージ

本投資法人は、投資効率の最大化を見据え、投資や資産入替にかかる資金配分を行っています。取得済みの物件については、オフィスビル、ホテルともに、スポンサーグループの強みを活かしたアップサイド追求投資を積極的に行います。また、新規取得については、アップサイドポテンシャルの高いホテルを主たる対象としながら、オフィスビルにも厳選して投資を行っていく予定です。

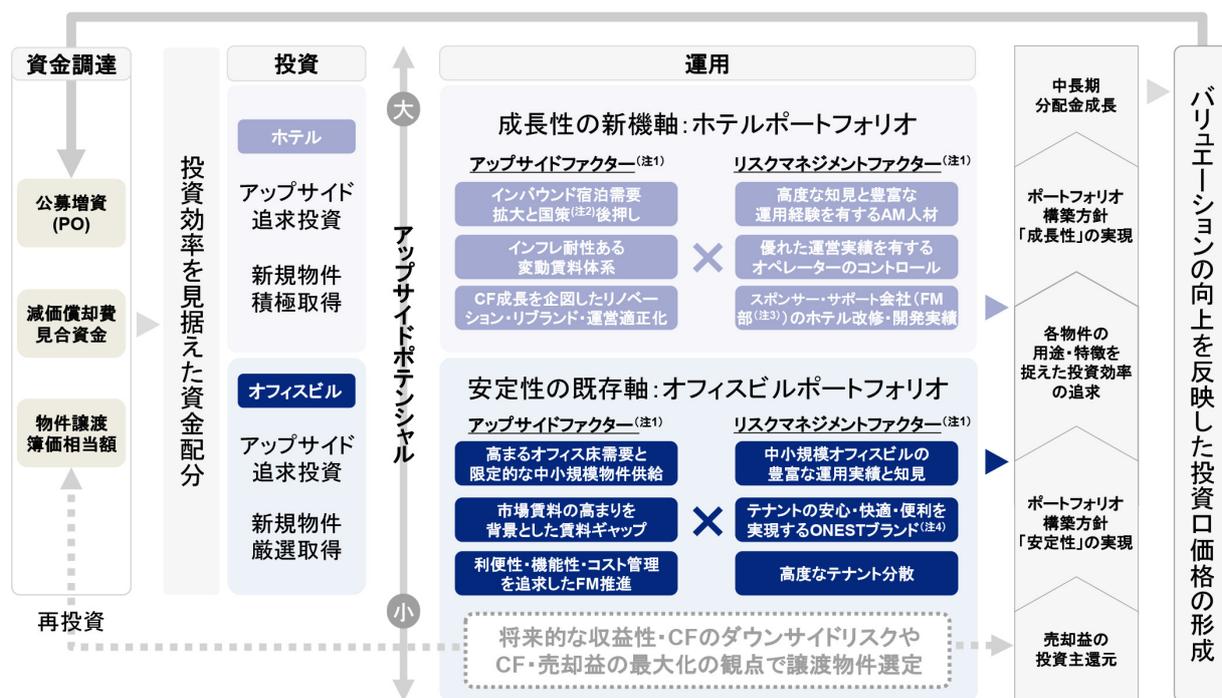
また、運用面では、インバウンド宿泊需要拡大や市場賃料の上昇等のアップサイドファクター(注1)及び本投資法人の強みである体制、ノウハウ、ポートフォリオ特性などのリスクマネジメントファクター(注1)を勘案しながら、収益の成長性と安定性を高める運用を行っていく方針です。

ホテルについては、インバウンド宿泊需要拡大を成長ドライバーに、スポンサーの運用ノウハウの活用やオペレーターとの連携により、リノベーション、リブランド等の施策を積極的に行い、収益成長を図ります。

オフィスビルについては、供給不足等による需給逼迫に伴う好調な賃貸市場を背景として、賃料改定時又はテナント入替時における新規賃料の増額交渉を積極的に実施し、収益安定性の軸としながら、内部成長促進に取り組んでいきます。

これらの投資における資金配分の最適化を通じて、各物件の収益性を最大化し、かつ資産入替も機動的に推進することで、ポートフォリオ全体の収益力及び成長性を追求し、中長期の分配金の向上に努めます。

また、これらの施策を通じて、バリュエーションの向上を反映した投資口価格の形成を図ります。



(注1) 「アップサイドファクター」とは、インバウンド宿泊需要の拡大や市場賃料の上昇等の収益成長に寄与し得る要因をいい、「リスクマネジメントファクター」とは、本投資法人の運用体制、ノウハウ及びポートフォリオ特性等に基づく収益変動リスクの抑制に資する要因をいいます。

(注2) 「国策」とは、観光立国を標榜する政府によって推進される様々な観光促進政策をいいます。

(注3) 「FM部」とは、みずほリアルティOne株式会社のファシリティ・マネジメント部の略称です。

(注4) 「ONESTブランド」とは、本投資法人が独自に定めた、テナントの「安心」「快適」「便利」を実現するためのスペック基準を満たす保有資産に対して冠される本投資法人のブランドの呼称です。

- ② ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城へのアップサイド追求投資及びリブランドについて
 取得予定資産であるダブルツリーbyヒルトン那覇首里は、首里城に一番近いホテルであり、希少性の高い大型バンケットや、市内最大級の屋外プール等の魅力的な施設群を具備しています。これらの強みを最大限に活かしながら今後の収益最大化を狙うため、取得後におけるアップサイド追求投資及びリブランドを予定しています。



※取得予定資産へのアップサイド追求投資のイメージを示すために作成したイメージ画像であり、実際の内装、仕様、形状、その他の内容を表すものではありません。

③ バリューアップ取り組み実績例

本投資法人の保有するオフィスビルについては、賃料収入及び稼働率が低迷していた物件の収益力をバリューアップ工事によって向上させました。バリューアップ工事完了後、賃料増額を実現し、稼働率についても高稼働率を維持しています。

ホテルについては、本投資法人による取得に先立ち、スポンサーグループのブリッジファンド保有期間中にバリューアップ投資を実施し、収益力の向上を図りました。その結果、取得時点において収益性の改善が進展しています。

本投資法人は、スポンサーグループであるみずほ不動産投資顧問株式会社やみずほリアルティOne株式会社からのサポートを受け、前者のアセットマネジメント部、後者のファシリティマネジメント部が有する、様々なアセットタイプや投資形態、開発等で培った豊富なノウハウ・経験を保有物件のバリューアップに活かすことができます。本投資法人は、このスポンサーのノウハウ等及びサポート体制の活用により、バリューアップを前提とした新規投資及び取得済みの物件の収益性向上を図っていく予定です。

■ 本投資法人保有物件のバリューアップ実績例

リードシー千葉駅前ビル		ONEST東中野ビル	
所在地	千葉県千葉市中央区弁天1-15-3	所在地	東京都中野区東中野4-6-2
竣工	1997年9月	竣工	1994年4月
取得日	2021年3月	取得日	2021年9月
改修	2021年11月～2022年2月	改修	2022年7～8月
工事以降の平均稼働率	99.8% (2022年3月～2025年12月)	工事以降の平均稼働率	99.7% (2022年9月～2025年12月)



- ・ JR総武本線・成田線他「千葉」駅より徒歩約2分、北口ロータリーに面し、千葉都市モノレールや京成千葉線も利用可能な交通利便性が高い立地のオフィスビル
- ・ 有効活用されていない空間をオフィスワーカーがリフレッシュできるテナント専用のラウンジ空間へ新装し、テナント満足度の向上を実現
- ・ JR中央本線・総武線、都営地下鉄大江戸線「東中野」駅より徒歩約2分、東京メトロ東西線「落合」駅より徒歩約3分に位置する、山手通り沿いのオフィスビル
- ・ 1階アプローチが入居テナントの広告物や陳列物により雑多な印象を与えていた状況を、店舗と分節するサインを組み込んだ袖壁を設置して解決
- ・ エントランスホールもさまざまな素材を使っていたが、使用材料を絞り、デザイン性と経済性を両立

■ スポンサーグループにおけるホテル改修実績例

- <概要>
- ・ 現在は本投資法人が保有しているコンフォートイン名古屋駅前について、スポンサーグループのブリッジファンド保有時に、リブランド・客室タイプ変更を実施するアップサイド追求投資を実施
- <改修内容>
- ① シングル2室を、ツイン1室へ改修(12室で実施)
 - ② シングルルームのベッドを、クイーンベッド(幅1,600mm)に変更(108室で実施)
 - ③ 壁、床、カーテンなどの内装更新
 - ④ ロビーの改修

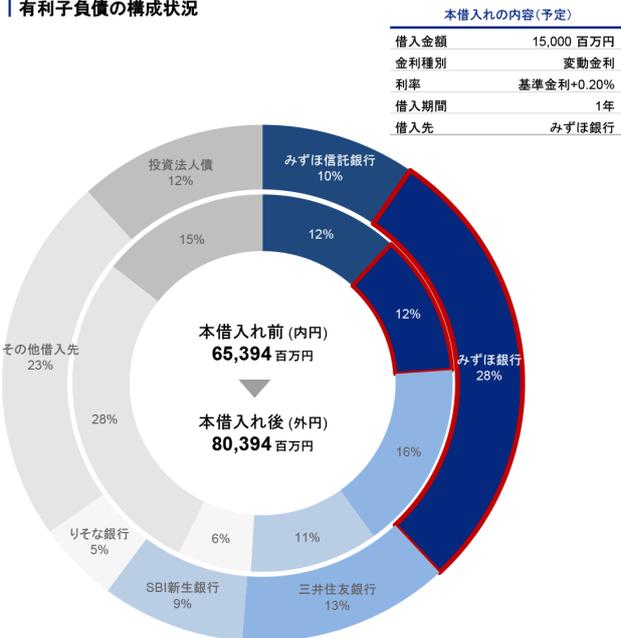


① シングル2室をツインに改修(12室で実施) ② クイーンベッドへ変更

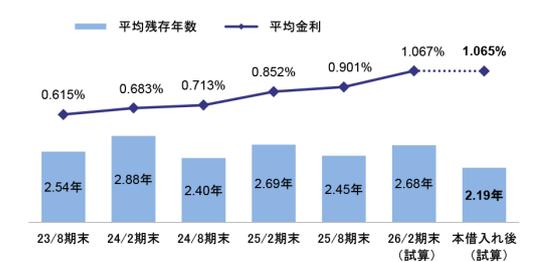
(4) 金融系スポンサーによる盤石な財務サポート体制

本投資法人は、金融系スポンサーであるスポンサーグループの強固なサポートを活用し、機動的かつ競争力ある借入条件にて一括で借入を行い、その後、既存行を中心としたシンジケーションへの移行を行うことを想定しています。また、この強固なサポートの下で他金融機関との良好な関係性を活かしたバンクフォーメーションの構築にも努めます。さらに、金利上昇環境下において、変動金利借入や短期借入も活用し、調達コストのコントロールを図っています。

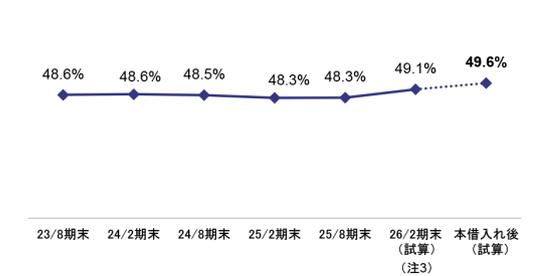
■ 有利子負債の構成状況



■ 平均金利(注1)・平均残存年数(注2)の推移



■ 総資産LTVの推移



(注1) 「平均金利」は、各時点における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第4位を四捨五入して表示しています。なお、2026年2月期末及び本借入れ後の借入金利については、2026年1月28日現在における基準金利に基づいて試算しており、実際の借入金利とは異なる場合があります。また、実際の本借入れの金額及び条件等により変動する可能性があります。

(注2) 「平均残存年数」は、各時点における有利子負債の元本返済期日までの残存年数を当該時点における各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。また、本借入れ後の平均残存年数については、実際の本借入れの金額

及び条件等により変動する可能性があります。

(注3) 2026年2月期末の総資産LTVは、前記「(1) Oneリートの強みを活かしたオフィスビル・ホテルを中心としたポートフォリオに再構築/(イ)本募集等による投資主価値向上と中期目標/②継続的な資産入替で構築した競争力のあるオフィスビルポートフォリオに、ホテルを中心とする取得予定資産を加え、成長の加速を目指す」(注4)の取得予定資産取得後の総資産LTVの算出方法と同様の算出方法により、2026年2月期末後となる譲渡予定資産の譲渡、取得予定資産の取得、本募集等及び本借入れの影響を考慮せずに算出しています。

2 新規取得資産

(1) 新規取得資産の概要

本投資法人は、2025年8月末日後、2025年12月18日に「カンデオホテルズ京都烏丸六角」（以下「2026年2月期取得済資産」といいます。）を取得しており、また、本書の日付現在、本書に基づく本投資口の一般募集及び本借入れにより調達する資金によって、以下に記載の不動産に係る不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といい、2026年2月期取得済資産と併せて、以下「新規取得資産」といいます。）を2026年3月19日に取得する予定です。本投資法人は、取得予定資産の取得に関し、各取得予定資産について信託受益権売買契約（以下「信託受益権売買契約」といいます。）を、各取得予定資産の売主との間で締結しています（注）。

（注）取得予定資産である神楽坂ブラザビル、ザ エディスターホテル成田及びダブルツリーbyヒルトン那覇首里城の各売主は、投信法上の「利害関係人等」には該当しませんが、本資産運用会社の親会社の子会社であるMREMにアセット・マネジメント業務を委託していることから本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」に該当します。そのため、各当該売買契約の締結に当たり、本投資法人及び本資産運用会社において、当該利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ています。

新規取得資産の概要は、下表に記載のとおりです。新規取得資産の投資対象区分の分類に応じ、オフィスビルのうち東京経済圏に所在する新規取得資産については「OT」、オフィスビルのうち東京経済圏以外に所在する新規取得資産については「OO」、ホテルについては「H」の符号を、それぞれ物件番号の冒頭に付しています。

<2026年2月期取得済資産>

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地 (注1)	構造・階数 (注2)	竣工年月 (注3)	所有形態 (注4)		鑑定 評価額 (百万円) (注5)	取得 価格 (百万円) (注6)	取得先
						土地	建物			
H-2	カンデオホテルズ京都烏丸六角	ホテル	京都府 京都市	S・S・W 10F・4F・2F	2021年 3月	所有権	所有権	5,160	4,800	東京建物 株式会社
合計（1物件）								5,160	4,800	—

<取得予定資産>

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地 (注1)	構造・階数 (注2)	竣工年月 (注3)	所有形態 (注4)		鑑定 評価額 (百万円) (注5)	取得 予定価格 (百万円) (注6)	取得先
						土地	建物			
OT-30	神楽坂ブラザビル	オフィスビル	東京都 新宿区	RC B1F/4F	1992年 12月	所有権	所有権	5,010	4,750	神楽坂興業 合同会社
H-3	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa	ホテル	北海道 札幌市	SRC/S B1F/11F・1F	1991年 9月	所有権	所有権	4,150	4,020	一ツ橋1号 合同会社
H-4	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep	ホテル	鹿児島県 鹿児島市	RC B1F/14F	2008年 2月	所有権	所有権	1,990	1,762	一ツ橋1号 合同会社
H-5	クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	ホテル	福岡県 福岡市	S/RC 9F・1F	2019年 8月	所有権	所有権	4,300	4,184	一ツ橋1号 合同会社
H-6	ザ エディスターホテル成田	ホテル	千葉県 成田市	SRC B1F/7F	1992年 2月	所有権	所有権	5,190	4,770	Mホスピタリティン 合同会社
H-7	ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城	ホテル	沖縄県 那覇市	S・SRC・RC/ S/S/S/S B1F/22F・ 1F・1F・ 2F・2F	1973年 8月	所有権/借 地権（地 上権、賃 借権）	所有権	11,500	10,460	Mホスピタリティン 合同会社
合計（6物件）								32,140	29,946	—

（注1）「所在地」欄には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

- (注2)「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「構造」については、「W」は木造、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。また、「階数」については、「B」は地下階、「F」は階数を、それぞれ意味します。
- (注3)「竣工年月」欄には、登記簿上の表示を基に記載しています。
- (注4)「所有形態」欄には、新規取得資産それぞれに関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- (注5)「鑑定評価額」欄には、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額を記載しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び2002年7月3日全部改正不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、2026年2月期取得済資産については2025年10月末日時点、各取得予定資産については2026年1月1日時点における評価物件の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- (注6)「取得（予定）価格」欄には、新規取得資産に係る売買契約に記載された各新規取得資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

新規取得資産のアセットタイプ、賃貸可能面積、賃貸面積、テナント総数、稼働率、年間賃料収入及び敷金・保証金は、以下のとおりです。なお、表中の各数値は、別段の記載がない限り、2025年12月末日時点を基準としています。

物件番号	物件名称	アセットタイプ	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント総数 (件) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金・保証金 (千円) (注6)
OT-30	神楽坂プラザビル	オフィスビル	2,852.76	2,852.76	7	100.0	189,090	173,572
H-2	カンデオホテルズ京都丸六角	ホテル	3,454.06	3,454.06	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
H-3	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa	ホテル	3,583.74	3,583.74	1	100.0	変動賃料：変動賃料算出 GOP×料率	非開示 (注7)
H-4	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep	ホテル	2,662.51	2,662.51	1	100.0	変動賃料：変動賃料算出 GOP×料率 店舗区画賃料：非開示 (注7)	非開示 (注7)
H-5	クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	ホテル	1,706.74	1,706.74	1	100.0	変動賃料：変動賃料算出 GOP×料率	非開示 (注7)
H-6	ザエディスターホテル成田	ホテル	7,794.50	7,794.50	1	100.0	固定賃料：非開示 (注7) 変動賃料：変動賃料算出 GOP×料率	非開示 (注7)
H-7	ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城	ホテル	27,934.89	27,934.89	1	100.0	変動賃料：変動賃料算出 GOP×料率	非開示 (注7)
合計（7物件）			49,989.20	49,989.20	13	100.0	—	非開示 (注7)

(注1)「賃貸可能面積」欄には、新規取得資産に係る建物のうち賃貸が可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。）を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積を基に算出した面積を記載していますので、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、同欄は、2026年2月期取得済資産については2025年12月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。

(注2)「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、各テナントとの賃貸借契約に表示されている賃貸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。なお、同欄は、2026年2月期取得済資産については2025年12月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。

(注3)「テナント総数」欄には、1テナントが各新規取得資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを新規取得資産について1テナントと数え、複数の新規取得資産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、同欄は、2026年2月期取得済資産については2025年12月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。

(注4)「稼働率」欄には、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入しています。なお、同欄は、2026年2月期取得済資産については2025年12月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。また、稼働率の合計は、賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注5)「年間賃料収入」欄には、オフィスビルについては、各テナントとの賃貸借契約に表示されている月額賃料（共益費を含みますが、駐車場や倉庫等の付属設備の使用料、消費税等相当額を含みません。）の合計額を12倍して得られた金額を記載しています。2025年12月末日時点においてフリーレント期間中のテナントについても、賃貸借契約に表示されている月額賃料を基準として算出しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。ホテルについては、営業総利益に基づき変動するGOP連動賃料の形態を採用している場合にはその旨記載しています。また、同欄は、2026年2月期取得済資産については2025年12月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。

(注6)「敷金・保証金」欄には、2026年2月期取得済資産については2025年12月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた各テナントとの賃貸借契約に表示されている各テナントの敷金・保証金等（駐車場や倉庫等の付属設備に係る敷金・保証金等は含みません。）の2025年12月末日時点における残額（返還不要部分がある場合には、当該部分に係る金額を控除後の金額）を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注7)テナントからの開示の同意を得られていないため、非開示としています。

(2) 譲渡（予定）資産の概要

本投資法人は、2026年1月30日に「ONEST南大塚ビル」及び「新川一丁目ビル」（以下「2026年2月期譲渡済資産」といいます。）を譲渡しており、また、本書の日付現在、「ONEST京都烏丸スクエア」（以下「譲渡予定資産」といい、2026年2月期譲渡済資産と併せて、以下「譲渡（予定）資産」ということがあります。）を譲渡することを予定しています。本投資法人は、譲渡予定資産の譲渡に関し、信託受益権売買契約を、譲渡予定資産の買主との間で締結しています。

譲渡（予定）資産の概要は、下表に記載のとおりです。

<2026年2月期譲渡済資産>

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地 (注1)	譲渡日	譲渡価格 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円) (注5)
OT-22	ONEST南大塚ビル	オフィスビル	東京都豊島区	2026年1月30日	4,100	3,895
OT-26	新川一丁目ビル	オフィスビル	東京都中央区	2026年1月30日	2,130	2,085
合計（2物件）					6,230	5,980

<譲渡予定資産>

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地 (注1)	譲渡予定日（注3）	譲渡予定価格 (百万円）（注4）	帳簿価額 (百万円) (注6)
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	オフィスビル	京都府 京都市	2026年3月13日 (準共有持分 10.0%)	500	383
				2027年2月26日 (準共有持分 20.0%)	1,000	798
				2027年8月31日 (準共有持分 25.0%)	1,250	1,004
				2027年9月30日 (準共有持分 45.0%)	2,250	1,808
合計					5,000	3,995

(注1)「所在地」欄には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

(注2) 譲渡予定資産は、4回に分けて信託受益権の準共有持分を譲渡することを予定しています。

(注3) 初回の売買実行日以降、原則として解除できないとされています。

(注4)「譲渡（予定）価格」は、譲渡（予定）資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡（予定）資産のそれぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 2026年2月期譲渡済資産の「帳簿価額」は、2025年8月末現在の譲渡予定資産の帳簿価額に基づいて記載しています。

(注6) 譲渡予定資産の「帳簿価額」は、譲渡予定資産の各分割譲渡時点の想定帳簿価額を記載しています。したがって、実際の分割譲渡時点の帳簿価額とは異なる可能性があります。

(3) 新規取得資産の個別資産毎の概要

新規取得資産の個別資産毎の概要は、以下に記載の表にまとめたとおりです。

表中の各欄における記載事項及び使用されている用語の説明は以下のとおりです。なお、表中の各記載は、別段の記載がない限り、2025年12月末日時点のものを記載しています。

① 「特定資産の概要」欄に関する説明

- a. 「取得（予定）年月日」欄には、2026年2月期取得済資産については取得年月日を、取得予定資産については本投資法人が取得を予定する年月日を記載しています。
- b. 「取得（予定）価格」欄には、新規取得資産に係る売買契約に記載された各新規取得資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

c. 「土地」欄に関する説明

- (i) 「所在地」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。「(住居表示)」欄には、住居表示を記載しており、住居表示が未実施のものは、登記簿上の建物所在地（複数ある場合には、そのうちの一所在地）を記載しています。
- (ii) 「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- (iii) 「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (iv) 「建蔽率/容積率」欄には、それぞれ建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値（上限値）を記載しています。
- (v) 「所有形態」欄には、新規取得資産それぞれに関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

d. 「建物」欄に関する説明

- (i) 「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- (ii) 「建築時期」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
- (iii) 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- (iv) 「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- (v) 「所有形態」欄には、新規取得資産それぞれに関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

e. 「PM会社」欄には、本書の日付現在においてプロパティ・マネジメント業務を委託している、又は取得予定資産の取得時においてプロパティ・マネジメント業務を委託することを予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

② 「賃貸借の状況」欄に関する説明

- a. 「賃貸可能面積」欄には、新規取得資産に係る建物のうち賃貸が可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。）を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積を基に算出した面積を記載していますので、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、同欄は、2026年2月期取得済資産については2025年12月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。
- b. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、各テナントとの賃貸借契約に表示されている賃貸面積を基に記載しており、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。なお、同欄は、2026年2月期取得済資産については2025年12月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。
- c. 「稼働率」欄には、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入しています。なお、同欄は、2026年2月期取得済資産については2025年12月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。
- d. 「テナント総数」欄には、1テナントが各新規取得資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該新規取得資産について1テナントと数えて延べテナント数を記載しています。なお、同欄は、2026年2月期取得済資産については2025年12月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。
- e. 「月額賃料（共益費込）」欄には、各テナントとの賃貸借契約に表示されている月額賃料（共益費を含みますが、駐車場や倉庫等の付属設備の使用料及び消費税等相当額を含みません。）の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。ホテルについて、営業総利益に基づき変動するGOP連動賃料の形態を採用している場合にはその旨記載しています。また、同欄は、2026年2月期取得済資産については2025年12月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。なお、2025年12月末日においてフリーレント期間中のテナントについても、賃貸借契約に表示されている月額賃料を基準として算出しています。
- f. 「敷金・保証金」欄には、2026年2月期取得済資産については2025年12月末日時点、各取得予定資産については現所有者から提供を受けた各テナントとの賃貸借契約に表示されている各テナントの敷金・保証金等（駐車場や倉庫等の付属設備に係る敷金・保証金等は含みません。）の2025年12月末日時点における残額（返還不要な部分がある場合には、当該部分に係る金額を控除後の金額）を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

③ 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、新規取得資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、新規取得資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

④ 「物件特性」欄に関する説明

- a. 「物件特性」欄は、原則として新規取得資産に係る鑑定機関の鑑定評価書の記載等及び本資産運用会社の分析に基づき記載しています。
- b. 駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」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数値を記載しています。なお、端数が生ずる場合には切り上げています。

- c. ADRとは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。
- d. RevPARとは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。

⑤ 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- a. 「鑑定評価書の概要」欄には、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所が新規取得資産に関して作成した不動産鑑定評価書を基に記載しています。
- b. 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
- c. 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、時点及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- d. 鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所それぞれと本投資法人又は本資産運用会社との間には、利害関係はありません。

⑥ 「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明

- a. 「建物状況調査報告書の概要」欄には、日本管財株式会社、東京海上ディーアール株式会社及びSOMPOリスクマネジメント株式会社が新規取得資産に関して作成した建物状況調査報告書を基に記載しています。
- b. 建物状況調査報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。また、修繕費を算出する上で、物価の変動及び消費税は考慮されていません。
- c. 本投資法人は、SOMPOリスクマネジメント株式会社に新規取得資産の個別PMLの算定とポートフォリオPML算定を委託し、報告書を取得しています。当該報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。
- d. 建物状況調査及びPMLの算定を行った日本管財株式会社、東京海上ディーアール株式会社及びSOMPOリスクマネジメント株式会社それぞれと本投資法人又は本資産運用会社との間には、利害関係はありません。
- e. 「緊急修繕費」欄には、書類等調査、現地調査等により確認された法的不適合項目に関する修繕・更新又は是正に要する推定費用を記載しています。
- f. 「長期修繕費」欄には、12年以内に必要とする修繕費を12で除した金額を千円未満を切り捨てて記載しています。但し、緊急修繕費及び概ね1年以内に必要とされる修繕費用を除いた金額を記載しています。
- g. 「PML値」欄には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2026年2月期取得済資産については2025年11月付、取得予定資産については、クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa、クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep、クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep、ザ エディスターホテル成田及びダブルツリーbyヒルトン那覇首里城については2024年12月付の、神楽坂プラザビルについては2025年12月付の各地震PML評価報告書に基づいて記載しています。PML（Probable Maximum Loss: 予想最大損失率）とは、本欄において

は、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率（損失の大きさがその値を超えない確率が90%の損失で、損失の90%信頼性水準、90パーセントイルともいいます。すなわち、地震PMLが例えば15%ということは、「損失額が建物価格の15%を超えない可能性は90%（超える可能性は10%）である」ということとなります。）に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

<2026年2月期取得済資産>

H-2 カンデオホテルズ京都烏丸六角

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日 2025年12月18日	
			取得価格 4,800,000,000円	
土地	所在地	京都府京都市中京区六角通烏丸西入骨屋町149番	建物	
	(住居表示)	京都府京都市中京区六角通烏丸西入骨屋町149番地		
	面積	829.19㎡		構造・階数 鉄骨造陸屋根・鉄骨造陸屋根・木造かわらぶき 10階建・4階建・2階建
	用途地域	商業地域		建築時期 2021年3月
	建蔽率/容積率	80%/700%		延床面積 3,063.95㎡
	所有形態	所有権		用途 ホテル
			所有形態 所有権	
PM会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	3,454.06㎡	テナント総数	1件	
賃貸面積	3,454.06㎡	月額賃料（共益費込）	非開示（注）	
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示（注）	

特記事項
資産の一部として京都市登録有形文化財（旧伴家住宅）を含みます。

<取得ハイライト>

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> 京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅から徒歩約3分、阪急京都線「烏丸」駅から徒歩約5分に位置するホテルであり、京都駅へのアクセスにも優れた交通利便性の高い立地。 京都市登録有形文化財の旧伴家住宅をリデザインした数寄屋風の京町家ラウンジ、内風呂・外風呂・サウナを備えたスカイスパ等を備えた競争力の高い建物。 定期借家契約により賃料が安定しており、CAPEX投入の必要性も低いため、安定したキャッシュフローを享受可能。

（注）賃借人からの開示の同意を得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,160,000,000円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年10月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,160,000,000	
直接還元法による価格	5,210,000,000	
運営収益	-	非開示 (注)
可能総収益	-	
空室損失等	-	
運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
PMフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
運営純収益	187,122,000	
一時金の運用益	-	非開示 (注)
資本的支出	5,107,000	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	182,187,000	
還元利回り	3.5%	対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	5,100,000,000	
割引率	3.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	4,760,000,000	
土地比率	77.3%	
建物比率	22.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

(注) 本評価においては既存契約に基づく数値を使用しており、運営収益等の開示につき賃借人からの同意を得られていないことから非開示としています。

建物状況調査報告書の概要

調査時点	調査会社	緊急修繕費 (千円)	長期修繕費 (年平均) (千円)	PML値 (%)
2025年10月6日 2025年11月	東京海上ディーアール株式会社(修繕費) SOMPOリスクマネジメント株式会社(PML)	0	7,124	0.5

<取得予定資産>

OT-30 神楽坂プラザビル

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月日 2026年3月19日	
			取得予定価格 4,750,000,000円	
土地	所在地	東京都新宿区神楽坂四丁目8番1、8番14、8番15	建物	
	(住居表示)	東京都新宿区神楽坂4-8		
	面積	1,265.93㎡ (注)		構造・階数 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建
	用途地域	商業地域		建築時期 1992年12月
	建蔽率/ 容積率	80%/500%		延床面積 4,151.07㎡
	所有形態	所有権		用途 事務所、保育所、店舗
PM会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	2,852.76㎡	テナント総数	7件	
賃貸面積	2,852.76㎡	月額賃料 (共益費込)	15,757千円	
稼働率	100.0%	敷金・保証金	173,572千円	

特記事項
特になし

(注) 本物件の北側隣接地のセットバック部分 (約10㎡) は、建築基準法第42条第2項により私道とみなされる部分であり、東京都建築安全条例第2条により道路上に整備しなければならない部分が約1㎡含まれています。

<取得ハイライト>

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> ・東京メトロ有楽町線・南北線「飯田橋」駅徒歩約4分に位置するオフィスビル。 ・「飯田橋」駅は5路線 (JR中央・総武線各駅停車、東京メトロ東西線・有楽町線・南北線、都営大江戸線) が乗り入れており、周囲は「神楽坂」特有の落ち着いた飲食店なども多く並び、就業者にとっての利便性は高い。 ・オフィスフロアの大半が長方形の無柱空間でレイアウト効率の良い造りとなっている他、ガラス張りの外観などデザイン性は高く、2021年に共用部のリノベーションを実施済み。 ・個別空調、天井高2,550mm、フリーアクセスフロア (注) も一定水準あり、全体的に使い勝手の良い設備仕様。

(注) 「フリーアクセスフロア」とは、躯体床の上にパネルで床下空間を設けて電源・通信などの配線を収納し、レイアウト変更や保守を容易にする床構造のことをいいます。

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,010,000,000円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026年1月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,010,000,000	
直接還元法による価格	5,090,000,000	
運営収益	236,422,634	
可能総収益	243,988,592	稼働部分は依頼者から入手したレントロールによる賃料等を、空室部分及び入替部分については、賃貸事例等に基づく想定新規賃料等を妥当と判断し計上。
空室損失等	7,565,958	現行空室率及び市場空室率等を考慮して査定し、計上した。
運営費用	51,826,725	
維持管理費	9,526,800	現行契約を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	15,037,776	実績額を参考に、賃貸可能面積当月額1,450円/坪と査定し、計上。
修繕費	4,001,000	ERの修繕費年平均額を妥当と判断し、計上。
PMフィー	4,002,102	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の1.8%相当額を計上。
テナント募集費用等	1,841,908	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0ヶ月分と査定し、計上。
公租公課	14,567,500	2025年度実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定し、計上。
損害保険料	464,337	見積額を妥当と判断し、計上。
その他費用	2,385,302	消耗品費等のその他予備費について、賃貸可能面積当月額230円/坪と査定し、計上。
運営純収益	184,595,909	
一時金の運用益	1,461,494	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。
資本的支出	12,927,593	ERの修繕費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮して計上。
純収益	173,129,810	
還元利回り	3.4%	
DCF法による価格	4,980,000,000	
割引率	3.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.5%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	4,300,000,000	
土地比率	93.1%	
建物比率	6.9%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

建物状況調査報告書の概要

調査時点	調査会社	緊急修繕費 (千円)	長期修繕費(年平均) (千円)	PML値 (%)
2025年12月12日 2025年12月	東京海上ディーアール株式会社(修繕) SOMPOリスクマネジメント株式会社(PML)	0	16,678	7.7

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
3.9%	3.7%

(注)「鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産の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予定価格で除した数値を百分率で表し、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「償却後鑑定NOI利回り」は、当該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から取得後に想定される減価償却費を減じた額を取得予定価格で除した数値を百分率で表し、小数第2位を四捨五入して記載しています。他の取得予定資産についても同じです。なお、ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城については、取得後に想定される減価償却費に加え、アップサイド追求投資に伴う資本的支出見込額12億円により発生する減価償却費見込額も減じて計算しています。

H-3 クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権等	取得予定年月日	
			2026年3月19日	
			取得予定価格	
			4,020,000,000円	
土地	所在地	北海道札幌市中央区南六条西三丁目1番11、1番46、1番47、1番48	建物	
	(住居表示)	北海道札幌市中央区南六条西三丁目1番地11		
	面積	601.22㎡		
	用途地域	商業地域		
	建蔽率/容積率	80%/600%		
	所有形態	所有権		
			構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺
			建築時期	1991年9月
			延床面積	3,582.13㎡
			用途	ホテル・店舗
			所有形態	所有権
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社(予定)		
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	3,583.74㎡	テナント総数	1件	
賃貸面積	3,583.74㎡	月額賃料(共益費込)	変動賃料:変動賃料算出 GOP×料率(非開示)	
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示	

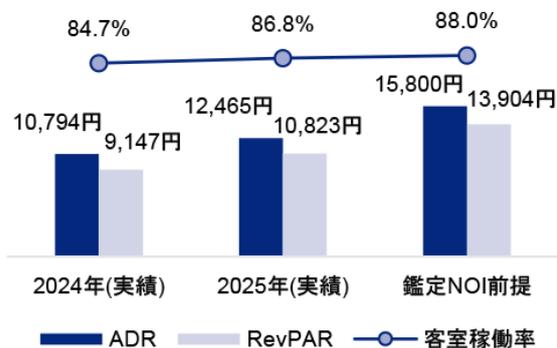
特記事項
該当事項はありません。

(注) 賃借人からの開示の同意を得られていないため、非開示としています。

<取得ハイライト>

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> 札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅、札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅より徒歩約4分と好立地の宿泊特化型のホテル。 アジア圏を中心とする旺盛なインバウンド需要を背景に、商業中心地であるすすきのエリアにおける観光・ビジネス需要を享受。 2019年の大規模リニューアル・リブランドにより高級・上質な空間を演出し、地下のサウナ付きスパは宿泊客以外への利用にも定評がある。 客室は約14~16㎡のダブル・クイーンルームを主体に、ツインタイプも備えた客室構成。

本ホテルの客室稼働率、ADR、RevPARの推移



鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,150,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026年1月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,150,000,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	4,230,000,000	
運営収益	220,317,876	
可能総収益	220,317,876	対象不動産に係る現行賃貸借契約は、GOPに連動した「変動賃料」型の賃料形態となっていることから、過去収支実績、オペレーター想定収支、マーケットレポート等に係る検討により査定したホテル運営収支に基づく市場賃料について、賃貸事例に基づく検証を加え、本件直接還元法における市場賃料を査定
空室損失等	0	
運営費用	17,152,043	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	5,400,000	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	2,400,000	予定額を計上
テナント募集費用等	0	
公租公課	8,958,200	2025年度実績額に基づき査定
損害保険料	393,843	提示資料に基づく。地震保険は付保しない
その他費用	0	
運営純収益	203,165,833	
一時金の運用益	104,380	
資本的支出	11,475,000	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
FF&Eリザーブ	5,628,363	類似事例等を参考に想定
純収益	186,166,850	
還元利回り	4.4%	複数の取引利回りとの比較検討を行い、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	4,120,000,000	
割引率	4.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりホテルのベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに、将来の不確実性等のリスクを考慮して査定
積算価格	4,010,000,000	
土地比率	85.4%	土地の積算価格を土地および建物等の積算価格の合計で除した比率を記載
建物比率	14.6%	建物等の積算価格を土地および建物等の積算価格の合計で除した比率を記載

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

建物状況調査報告書の概要

調査時点	調査会社	緊急修繕費 (千円)	長期修繕費(年平均) (千円)	PML値 (%)
2025年12月16日 2024年12月	東京海上ディーアール株式会社(修繕費) SOMPOリスクマネジメント株式会社(PML)	0	16,679	1.6

鑑定NOI利回り	5.1%	償却後鑑定NOI利回り	4.1%
----------	------	-------------	------

H-4 クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権等	取得予定年月日 2026年3月19日	
			取得予定価格 1,762,000,000円	
土地	所在地	鹿児島県鹿児島市呉服町1番3、1番4、1番5	建物	
	(住居表示)	鹿児島県鹿児島市呉服町1-3		
	面積	380.53㎡		構造・階数
	用途地域	商業地域		建築時期
	建蔽率/容積率	80%/700%		延床面積
	所有形態	所有権		用途
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社 (予定)		
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	2,662.51㎡	テナント総数	1件	
賃貸面積	2,662.51㎡	月額賃料 (共益費込)	変動賃料：変動賃料算出GOP×料率 (非開示) (注) 店舗区画賃料：非開示 (注)	
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示 (注)	

特記事項
該当事項はありません。

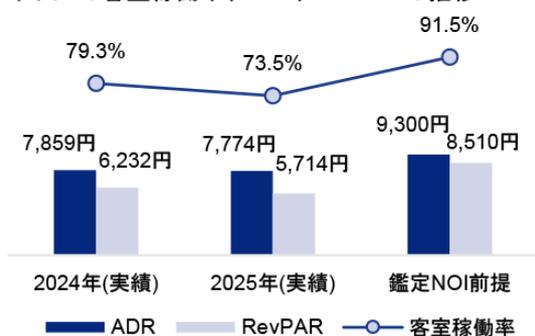
(注) 賃借人からの開示の同意を得られていないため、非開示としています。

<取得ハイライト>

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> 鹿児島市電「天文館通」駅徒歩約1分に位置し、JR鹿児島本線「鹿児島中央」駅へのアクセスにも優れた宿泊特化型ホテル。 南九州一の繁華街である「天文館地区」に所在しており、ビジネス客およびレジャー客と幅広く取り込める。 上層階の一部客室については、鹿児島のシンボルである桜島の眺望も確保されている。 一部客室においてはバンクベッドを配置し、高い同伴係数 (注) を伴う客室運営を可能にしている。 宿泊特化型ホテルのため、効率的な運営が可能であり、高い収益性が期待できる。

(注) 「同伴係数」とは、宿泊者数を販売客室数で除することで求められる、1室当たりの平均宿泊人数を示す指標です。以下同じです。

本ホテルの客室稼働率、ADR、RevPARの推移



鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,990,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026年1月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,990,000,000	
直接還元法による価格	2,040,000,000	
運営収益	121,884,516	
可能総収益	121,884,516	対象不動産に係る現行賃貸借契約は、GOPに連動した「変動賃料」型の賃料形態となっていることから、過去収支実績、オペレーター想定収支、マーケットレポート等に係る検討により査定したホテル運営収支に基づく市場賃料について、賃貸事例に基づく検証を加え、本件直接還元法における市場賃料を査定。
空室損失等	0	
運営費用	15,089,817	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	3,500,000	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	2,400,000	予定額を計上。
テナント募集費用等	0	
公租公課	8,910,300	直近実額を基に査定。
損害保険料	279,517	提示資料に基づく。地震保険は付与しない。
その他費用	0	
運営純収益	106,794,699	
一時金の運用益	165,333	
資本的支出	8,500,000	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定。
FF&Eリザーブ	4,701,210	類似事例等を参考に想定。
純収益	93,758,822	
還元利回り	4.6%	複数の取引利回りとの比較検討を行い、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	1,970,000,000	
割引率	4.7%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりホテルのベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに、将来の不確実性等のリスクを考慮して査定。
積算価格	1,900,000,000	
土地比率	67.1%	土地の積算価格を土地および建物等の積算価格の合計で除した比率を記載
建物比率	32.9%	建物等の積算価格を土地および建物等の積算価格の合計で除した比率を記載

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

建物状況調査報告書の概要

調査時点	調査会社	緊急修繕費 (千円)	長期修繕費 (年平均) (千円)	PML値 (%)
2025年12月11日 2024年12月	東京海上ディーアール株式会社(修繕費) SOMPOリスクマネジメント株式会社(PML)	0	11,851	1.4

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
6.1%	4.0%

H-5 クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権等	取得予定年月日 2026年3月19日	
			取得予定価格 4,184,000,000円	
土地	所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目179番1、179番2、179番3	建物	
	(住居表示)	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目9番地29		
	面積	456.78㎡		構造・階数 鉄骨造陸屋根・鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建・平家建
	用途地域	商業地域		建築時期 2019年8月
	建蔽率/容積率	80%/500%・400%		延床面積 1,710.23㎡
	所有形態	所有権		用途 ホテル・店舗・ゴミ置き場
PM会社		東洋不動産プロパティマネジメント株式会社(予定)		
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	1,706.74㎡	テナント総数	1件	
賃貸面積	1,706.74㎡	月額賃料(共益費込)	変動賃料:変動賃料算出 GOP×料率(非開示)	
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示	

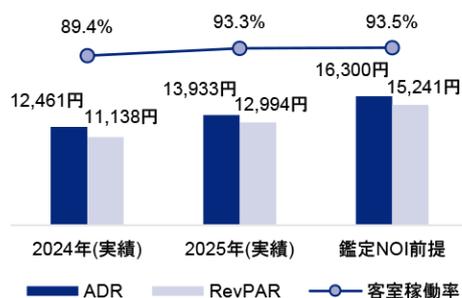
特記事項
該当事項はありません。

(注) 賃借人からの開示の同意を得られていないため、非開示としています。

<取得ハイライト>

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> ・JR鹿児島本線「博多」駅より徒歩約7分に位置する宿泊特化型ホテル。 ・アジアの玄関口である福岡・博多に位置し、福岡国際空港の滑走路増設を背景にインバウンドを中心とする旺盛な宿泊需要が取り込める。 ・2019年築の比較的築浅なホテルで客室数80室、13~16㎡のクイーンルームを主体としダブルタイプも備えた客室構成となっている。全客室において2名以上の宿泊が可能な間取りになっており同伴係数が高いため、客室単価も高くなっていることから高い収益性を有している。

本ホテルの客室稼働率、ADR、RevPARの推移



鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,300,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026年1月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,300,000,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	4,410,000,000	
運営収益	204,774,960	
可能総収益	204,774,960	対象不動産に係る現行賃貸借契約は、GOPに連動した「変動賃料」型の賃料形態となっていることから、過去収支実績、オペレーター想定収支、マーケットレポート等に係る検討により査定したホテル運営収支に基づく市場賃料について、賃貸事例に基づく検証を加え、本件直接還元法における市場賃料を査定
空室損失等	0	
運営費用	14,262,747	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	2,275,000	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	2,400,000	予定額を計上
テナント募集費用等	0	
公租公課	9,383,100	2025年度実績額に基づき査定
損害保険料	204,647	提示資料に基づく。地震保険は付保しない
その他費用	0	
運営純収益	190,512,213	
一時金の運用益	93,080	
資本的支出	5,200,000	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
FF&Eリザーブ	4,587,283	類似事例等を参考に想定
純収益	180,818,010	
還元利回り	4.1%	複数の取引利回りとの比較検討を行い、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	4,250,000,000	
割引率	4.2%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりホテルのベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに、将来の不確実性等のリスクを考慮して査定
積算価格	4,130,000,000	
土地比率	84.1%	土地の積算価格を土地および建物等の積算価格の合計で除した比率を記載
建物比率	15.9%	建物等の積算価格を土地および建物等の積算価格の合計で除した比率を記載

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

建物状況調査報告書の概要

調査時点	調査会社	緊急修繕費 (千円)	長期修繕費(年平均) (千円)	PML値
2025年12月11日 2024年12月	東京海上ディーアール株式会社(修繕費) SOMPOリスクマネジメント株式会社(PML)	0	7,215	0.1%未満

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
4.6%	3.6%

H-6 ザ エディスターホテル成田

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権等	取得予定年月日	
			2026年3月19日	
			取得予定価格	
			4,770,000,000円	
土地	所在地	千葉県成田市東町160番2、167番、168番1、168番7、168番9、168番11、168番13、168番14、169番5、169番21	建物	
	(住居表示)	千葉県成田市東町168番地1		
	面積	3,338.51㎡		構造・階数
	用途地域	第一種住居地域		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
	建築時期	1992年2月		地下1階付7階建
	延床面積	7,794.50㎡		用途
建蔽率/容積率	60%/200%		ホテル	
所有形態	所有権		所有形態	
			所有権	
PM会社	JLLリテールマネジメント株式会社（予定）			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	7,794.50㎡	テナント総数	1件	
賃貸面積	7,794.50㎡	月額賃料（共益費込）	固定賃料：非開示 変動賃料：変動賃料算出 GOP×料率（非開示）	
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示	

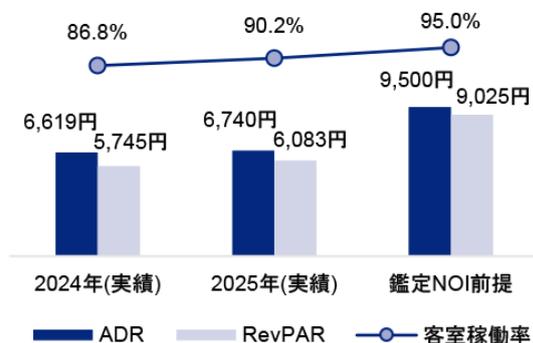
特記事項			
<p>本物件の用途地域が、本物件の完成後に住居地域から第一種住居地域に変更されており、本物件は床面積3,000㎡を超えていることから現行基準を満たさない、いわゆる既存不適格となっています。したがって、将来の新築又は増改築の際には、本件建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。</p>			

（注）賃借人からの開示の同意を得られていないため、非開示としています。

<取得ハイライト>

物件特性	
<ul style="list-style-type: none"> ・JR「成田」駅より徒歩圏内、成田空港へのアクセスが良好なエアポートホテル。 ・客室数261室を備え、成田空港へのシャトルバス送迎サービスを提供し、空港利用に伴うインバウンドの団体客に柔軟に対応。 ・リニューアルを図ることで、現行オペレーターの上位ブランドである「クインテッサホテル」へリブランドし、収益性を強化することで一層のアップサイドを企図。 ・成田空港では、2029年の新滑走路供用開始により、年間発着枠が現行の34万回から50万回に拡大するとともに、滑走路運用時間も6時～0時から5時～0時30分に広がる予定であり、早朝発便の乗客等を中心とした宿泊需要の増加が見込まれる。 	

本ホテルの客室稼働率、ADR、RevPARの推移



鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,190,000,000円
鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2026年1月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,190,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	5,220,000,000	
運営収益	318,972,000	
可能総収益	318,972,000	対象ホテルの安定稼働期における営業総利益 (GOP) を査定し、賃貸借契約内容等に基づく貸室賃料収入を計上
空室損失等	0	
運営費用	26,966,000	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	8,400,000	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PMフィー	2,400,000	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	0	
公租公課	12,656,000	公租公課関係資料に基づく査定
損害保険料	3,510,000	類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0	
運営純収益	292,006,000	
一時金の運用益	69,000	
資本的支出	19,599,000	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
FF&Eリザーブ	11,433,000	類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準を参考として査定
純収益	261,043,000	
還元利回り	5.0%	還元利回りは、基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	5,150,000,000	
割引率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	2,630,000,000	土地・建物価格及びFF&Eの合計に、長期契約に基づく収益安定性、物件の個性・市場競争力を反映した市場修正率を乗じて、積算価格を試算
土地比率	67.4%	
建物比率	32.6%	動産を含む

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	今後計画しているリニューアル工事費用についてDCF法初年度における資本的支出にて計上
----------------------------	--

建物状況調査報告書の概要

調査時点	調査会社	緊急修繕費 (千円)	長期修繕費 (年平均) (千円)	PML値 (%)
2025年12月12日 2024年12月	日本管財株式会社(修繕費) SOMPOリスクマネジメント株式会社(PML)	0	27,999	11.5

鑑定NOI利回り	6.1%	償却後鑑定NOI利回り	4.8%
----------	------	-------------	------

H-7 ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権等	取得予定年月日	
			2026年3月19日	
			取得予定価格	
			10,460,000,000円	
土地	所在地	沖縄県那覇市首里山川町一丁目118番2、128番、132番1、132番3、132番4、132番5、132番6、132番7、133番1、135番1、135番2、135番3、135番4、135番5、105番、111番、116番、129番1の一部、118番、119番、121番、125番2、128番、129番、130番	建物 (主たる建物)	
	(住居表示)	沖縄県那覇市首里山川町1丁目132番地1		
	面積	27,811.70㎡(注1)		構造・階数
	用途地域	第一種低層住居専用地域・第二種住居地域		(ホテル) 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 (プール受付棟) 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき(倉庫1) 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき(チャペル棟) 鉄骨造スレート葺(倉庫2) 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
	建蔽率/容積率	50%/100%・60%/200%		(ホテル) 地下1階付22階建 (プール受付棟) 平家建(倉庫1) 平家建(チャペル棟) 2階建(倉庫2) 2階建
	所有形態	所有権/借地権(地上権、賃借権)		建築時期
				延床面積
			用途	
			所有形態	
PM会社	JLLリテールマネジメント株式会社(予定)			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	27,934.89㎡	テナント総数	1件	
賃貸面積	27,934.89㎡	月額賃料(共益費込)	変動賃料:変動賃料算出 GOP×料率(非開示)	
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注2)	

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、2026年1月26日時点でその過半が第一種低層住居専用地域に指定されているため、建築基準法の規定により現在はホテルを用途とする建築物は建築できなくなっており、いわゆる既存不適格となっています。 本物件は旧耐震基準に基づき建築されていますが、耐震診断の結果、大地震時に被害を受ける可能性が大きいと判定されたA棟については、2008年に耐震改修工事を実施し、現在は「大地震時に倒壊または崩壊する危険性が低い」(Is値1.04)と評価されています。 本投資法人が2026年中に信託受益権等を譲渡する場合には、ヒルトン・ワールドワイド・マネージ・リミテッドの事前の書面による承諾が必要とされています。

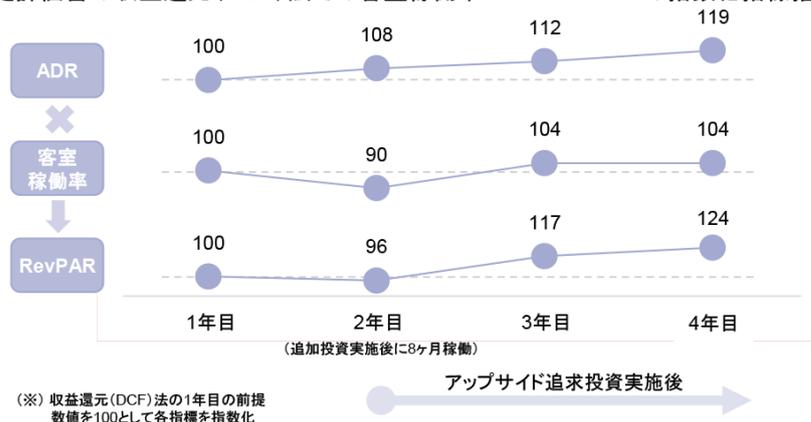
(注1) 本物件のうちの一部(約9.24㎡)は建築基準法第42条第1項第5号道路に供されています。また、本物件の北側隣接地の通路部分と一体使用となっている箇所があります。土地面積のうち所有権の対象土地:5,404.00㎡、地上権及び賃借権の対象面積:22,407.70㎡となっています。

(注2) 賃借人からの開示の同意を得られていないため、非開示としています。

<取得ハイライト>

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> 那覇市繁華街に近く、世界遺産である首里城至近の好立地な大型リゾートホテル。 日本政府観光局によると、2026年秋の首里城再建等を背景に、沖縄県はニューヨーク・タイムズ紙の「2026年に行くべき52の場所」に選ばれており、世界からの注目度も上昇。 首里城に一番近いホテルとして優れた立地を有し、また、大人数収容可能な希少性の高い宴会場や那覇市内最大規模の屋外プール等により、プロスポーツ団体や全国の学生団体等の宿泊需要にも応えることができ、他競合ホテルと差別化ができています。 2027年にオペレーターの切替えと大規模リノベーションで収益性の大幅な向上を企図。

■ 鑑定評価書の収益還元(DCF)法での客室稼働率/ADR/RevPARの指数化指標推移



鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	11,500,000,000円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026年1月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	11,500,000,000	リニューアル工事に係る費用を控除し、収益価格を査定
直接還元法による価格	14,100,000,000	
運営収益	965,409,000	
可能総収益	965,409,000	対象不動産の賃料は変動賃料となる見込みであることから、リブランド後のオペレーター予測、MR、類似ホテルの水準を参考に分析し、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定賃料収入を査定
空室損失等	0	
運営費用	97,422,152	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	32,603,333	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、ER記載の修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	4,800,000	類似不動産のPMフィーの水準を参考に査定
テナント募集費用等	0	
公租公課	16,700,200	所有地について、2025年度実績額に基づき、中長期的観点から査定した税額を計上
損害保険料	3,141,137	見積額を妥当と判断し、計上
その他費用	40,177,482	支払地代、駐車場使用料について契約額に基づき、計上 維持管理費、その他予備費等について査定
運営純収益	867,986,848	
一時金の運用益	0	
資本的支出	75,902,500	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、ER記載の更新費用年平均額を妥当と判断し、計上
FF&Eリザーブ	30,813,230	想定ホテル営業収入の1.0%と査定し、計上
純収益	761,271,118	
還元利回り	5.4%	対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件（リニューアル工事等）に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	13,200,000,000	
割引率	5.0%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして、査定
最終還元利回り	5.4%	対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性等の不確実要素も総合的に勘案して、最終還元利回りを査定
積算価格	7,550,000,000	
土地比率	85.6%	
建物比率	14.4%	動産を含む

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格からの検証も行って求められた収益還元法によるリニューアル工事費用控除前の収益価格から、リニューアル工事費用を控除し、対象不動産の収益価格を査定
----------------------------	--

建物状況調査報告書の概要				
調査時点	調査会社	緊急修繕費 (千円)	長期修繕費 (年平均) (千円)	PML値 (%)
2025年12月4日 2024年12月	SOMPOリスクマネジメント株式会社(修繕費) SOMPOリスクマネジメント株式会社(PML)	0	108,506	7.2

鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
8.3% (バリュアアップ前提) 7.4% (取得予定価格に12億円の追加投資 (バリュアアップ) に伴う簿価の増加見込額を合算して算出)	6.1% (バリュアアップ前提) 5.5% (取得予定価格に12億円の追加投資 (バリュアアップ) に伴う簿価の増加見込額を合算して算出)

3 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

(1) ポートフォリオの概要

取得予定資産取得後における本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）の概要は、以下のとおりです。資産の投資対象区分の分類に応じ、オフィスビルのうち東京経済圏に所在する保有資産については「OT」、オフィスビルのうち東京経済圏以外に所在する保有資産については「OO」、ホテルについては「H」を、それぞれ物件番号の冒頭に付しています。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注5)	投資比率 (%) (注6)	
OT-2	ONEST神田スクエア	東京都千代田区神田紺屋町17番地	不動産	5,257.13	5,257.13	100.0	9,370	7,350	4.8
OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市錦町一丁目8番7号	不動産 信託受益権	5,616.11	5,616.11	100.0	4,250	3,264	2.1
OT-5	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号	不動産 信託受益権	4,183.52	3,890.10	93.0	3,920	3,110	2.0
OT-7	ONEST中野ビル	東京都中野区新井一丁目11番2号	不動産 信託受益権	3,116.49	3,116.49	100.0	3,510	2,880	1.9
OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市横山町10番2号	不動産 信託受益権	2,749.83	2,749.83	100.0	809	730	0.5
OT-14	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区元代々木町30番13号	不動産 信託受益権	7,579.15	7,579.15	100.0	9,180	7,500	4.9
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目15番14号	不動産 信託受益権	2,953.93	2,953.93	100.0	3,150	2,700	1.8
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番1号	不動産 信託受益権	3,523.51	3,523.51	100.0	3,750	3,000	2.0
OT-17	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区東池袋三丁目12番2号	不動産 信託受益権	2,677.80	2,677.80	100.0	2,300	2,200	1.4
OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番地4	不動産 信託受益権	4,225.01	4,121.81	97.6	2,640	2,466	1.6
OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区木場五丁目8番40号	不動産 信託受益権	12,920.17	12,920.17	100.0	11,500	10,450	6.9
OT-20	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区西五反田七丁目24番5号	不動産 信託受益権	4,248.63	4,248.63	100.0	4,730	4,500	3.0
OT-21	ONEST本郷スクエア	東京都文京区本郷一丁目24番1号	不動産 信託受益権	4,454.15	4,454.15	100.0	5,380	5,406	3.6
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	東京都千代田区神田西福田町4番地	不動産 信託受益権	1,695.77	1,559.25	91.9	2,190	2,100	1.4
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区江東橋二丁目3番7号	不動産 信託受益権	3,910.34	3,384.55	86.6	4,390	3,951	2.6
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市中央区弁天一丁目15番3号	不動産 信託受益権	6,068.42	6,068.42	100.0	4,680	4,475	2.9
OT-27	ONEST箱崎ビル	東京都中央区日本橋箱崎町31番4号	不動産 信託受益権	1,751.61	1,360.09	77.6	1,800	1,771	1.2
OT-28	ONEST東中野ビル	東京都中野区東中野四丁目6番2号	不動産 信託受益権	2,040.28	2,040.28	100.0	1,860	1,710	1.1
OT-29	フィールド北参道	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目4番4号	不動産 信託受益権	1,873.47	1,873.47	100.0	4,010	3,750	2.5
OT-30	神楽坂プラザビル	東京都新宿区神楽坂四丁目8番	不動産 信託受益権	2,852.76	2,852.76	100.0	5,010	4,750	3.1
OO-1	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目5番36号	不動産 信託受益権	9,437.82	9,437.82	100.0	6,710	4,612	3.0
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア (注7)	京都府京都市中京区烏丸通六角下る七観音町634番地	不動産 信託受益権	7,993.86	7,340.84	91.8	3,735	3,330	2.2

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注5)	投資比率 (%) (注6)
OO-3	ONEST名古屋錦 スクエア	愛知県名古屋市中区錦 一丁目8番6号	不動産 信託受益権	5,801.80	5,801.80	100.0	3,630	2,381	1.6
OO-5	名古屋伏見 スクエアビル	愛知県名古屋市中区錦 一丁目13番26号	不動産 信託受益権	8,413.93	8,341.48	99.1	5,660	4,812	3.2
OO-6	大博多ビル	福岡県福岡市博多区博 多駅前二丁目20番1号	不動産 信託受益権	15,457.95	15,440.90	99.9	11,300	10,650	7.0
OO-7	肥後橋センター ビル	大阪府大阪市西区江戸 堀一丁目9番1号	不動産 信託受益権	15,872.58	15,811.12	99.6	11,300	8,930	5.9
OO-8	大同生命水戸ビ ル	茨城県水戸市桜川一丁 目1番25号	不動産 信託受益権	3,710.23	3,710.23	100.0	1,790	1,650	1.1
H-1	コンフォートイ ン名古屋栄駅前	愛知県名古屋市中区錦 三丁目16番30号	不動産 信託受益権等	5,186.54	5,186.54	100.0	8,310	7,740	5.1
H-2	カンデオホテル ズ京都烏丸六角	京都府京都市中京区六 角通烏丸西入骨屋町 149番	不動産 信託受益権	3,454.06	3,454.06	100.0	5,160	4,800	3.2
H-3	クインテッサホ テル札幌すすき の63 Relax&Spa	北海道札幌市中央区南 6条西三丁目1番11号	不動産 信託受益権等	3,583.74	3,583.74	100.0	4,150	4,020	2.6
H-4	クインテッサホ テル鹿児島天文 館 Relax&Sleep	鹿児島県鹿児島市呉服 町1番3号	不動産 信託受益権等	2,662.51	2,662.51	100.0	1,990	1,762	1.2
H-5	クインテッサホ テル福岡博多 Relax&Sleep	福岡県福岡市博多区博 多駅前二丁目9番29号	不動産 信託受益権等	1,706.74	1,706.74	100.0	4,300	4,184	2.7
H-6	ザエディスター ホテル成田	千葉県成田市東町168 番1号	不動産 信託受益権等	7,794.50	7,794.50	100.0	5,190	4,770	3.1
H-7	ダブルツリーby ヒルトン那覇首 里城	沖縄県那覇市首里山川 町一丁目132番1号	不動産 信託受益権等	27,934.89	27,934.89	100.0	11,500	10,460	6.9
合計				202,709.23	200,454.80	98.9	173,154	152,164	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」欄には、取得済資産及び取得予定資産に係る建物のうち2025年12月末日時点において賃貸が可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。）を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積を基に算出した面積を記載していますので、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。

(注2) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、2025年12月末日時点において有効な各テナント（マスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテナント）との賃貸借契約に表示されている賃貸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。なお、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。

(注3) 「稼働率」欄には、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入しています。なお、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。また、稼働率の合計は、賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注4) 各物件の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及びJLL森井鑑定株式会社に委託しています。「鑑定評価額」欄には、取得済資産については、2025年8月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額、2026年2月期取得済資産については2025年10月末日、取得予定資産については2026年1月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

(注5) 「取得（予定）価格」欄には、取得済資産については取得済資産に係る不動産又は不動産信託受益権売買契約に、取得予定資産については取得予定資産に係る売買契約にそれぞれ記載された売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

(注6) 「投資比率」欄には、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する各取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）価格の割合をそれぞれ記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注7) 2025年12月15日付でONEST京都烏丸スクエアに係る信託受益権の準共有持分を4回に分けて譲渡する売買契約を締結しており、取得予定資産の取得後である2026年3月13日までに準共有持分10%の譲渡が予定されていることから、稼働率を除き本物件の数値に90%を乗じた数値を記載しています。

取得予定資産取得後における本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は、以下のとおりです。

不動産等の名称		テナント総数 (件) (注1)	年間賃料収入 (百万円) (注2)	対総年間賃料比率 (%) (注3)	PML値 (%) (注4)
O T-2	ONEST神田スクエア	30	390	4.4	4.4
O T-3	立川錦町ビル	22	255	2.9	5.0
O T-5	ONEST横浜西口ビル	10	216	2.4	8.6
O T-7	ONEST中野ビル	7	208	2.3	4.9
O T-13	八王子SIAビル	14	85	1.0	3.5
O T-14	ONEST元代々木スクエア	8	465	5.3	6.4
O T-15	ONEST上野御徒町ビル	11	171	1.9	7.5
O T-16	ONEST大宮吉敷町ビル	20	199	2.2	5.7
O T-17	ONEST池袋イーストビル	7	130	1.5	8.5
O T-18	クレシェンドビル	31	154	1.7	8.1
O T-19	東京パークサイドビル	15	666	7.5	6.2
O T-20	ONEST西五反田スクエア	11	237	2.7	6.7
O T-21	ONEST本郷スクエア	7	255	2.9	6.6
O T-23	ONEST神田西福田町ビル	7	89	1.0	6.5
O T-24	ONEST錦糸町スクエア	7	157	1.8	7.6
O T-25	リードシー千葉駅前ビル	17	285	3.2	6.7
O T-27	ONEST箱崎ビル	5	68	0.8	8.0
O T-28	ONEST東中野ビル	8	88	1.0	5.1
O T-29	フィールド北参道	4	159	1.8	6.4
O T-30	神楽坂ブラザビル	7	189	2.1	7.7
OO-1	ONEST新大阪スクエア	29	394	4.4	2.6
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア (注5)	9	291	3.3	1.1
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	7	272	3.1	6.9
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	41	351	4.0	2.8
OO-6	大博多ビル	61	786	8.9	0.1%未満
OO-7	肥後橋センタービル	62	693	7.8	2.9
OO-8	大同生命水戸ビル	20	132	1.5	4.6
H-1	コンフォートイン名古屋栄駅前	1	非開示	非開示	4.0
H-2	カンデオホテルズ京都烏丸六角	1	非開示	非開示	0.5
H-3	クインテッサホテル札幌すすきの 63 Relax&Spa	1	167	1.9	1.6
H-4	クインテッサホテル鹿児島島天文館 Relax&Sleep	1	56	0.6	1.4
H-5	クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	1	172	1.9	0.1未満
H-6	ザ エディスターホテル成田	1	166	1.9	11.5
H-7	ダブルツリーbyヒルトン那覇首里 城	1	非開示	非開示	7.2
合 計		484	8,856	100.0	2.7

(注1) 「テナント総数」欄には、2025年12月末日時点におけるテナント総数を、1テナントが各取得済資産又は取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合にはこれを当該取得済資産又は取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得済資産又は取得予定資産にわたって貸室を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。なお、各資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。

(注2) 「年間賃料収入」欄には、2025年12月末日時点において有効な各テナント（マスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテ

ナント)との賃貸借契約に表示されている月額賃料(共益費を含みますが、駐車場や倉庫等の付属設備の使用料、消費税等相当額を含みません。)の合計額を12倍して得られた金額を記載しています。2025年12月末日時点においてフリーレント期間中のテナントについても、賃貸借契約に表示されている月額賃料を基準として算出しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。コンフォートイン名古屋栄駅前、カンデオホテルズ京都烏丸六角及びダブルツリーbyヒルトン那覇首里城は、賃借人より個別賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(注3)「対総年間賃料比率」の算出に当たっては、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)「PML値」欄におけるポートフォリオ合計のPML値については、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2026年2月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づいて記載しています。PML値は、その作成者の意見を示したものに過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。PML(Probable Maximum Loss:予想最大損失率)とは、本表においては、想定した予定使用期間中(50年=一般的建物の耐用年数)での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率(損失の大きさがその値を超えない確率が90%の損失で、損失の90%信頼性水準、90パーセンタイルともいいます。すなわち、地震PMLが例えば15%ということは、「損失額が建物価格の15%を超えない可能性は90%(超える可能性は10%)である」ということになります。)に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(注5)2025年12月15日付でONEST京都烏丸スクエアに係る信託受益権の準共有持分を4回に分けて譲渡する売買契約を締結しており、取得予定資産の取得後である2026年3月13日までに準共有持分10%の譲渡が予定されていることから、年間賃料収入については本物件の数値に90%を乗じた数値を記載しています。

(2) 主要な不動産物件に関する情報

該当事項はありません。

(3) 賃貸面積上位10テナントに関する情報

取得予定資産取得後における本投資法人が保有する資産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは、以下のとおりです。

テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積に 占める割合 (%) (注2)
株式会社琉球ホテルリゾート那覇(注3)	ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城	27,934.89	13.9
コアグローバルマネジメント株式会社(注4)	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep クインテッサホテル福岡博多Relax&Sleep	7,952.99	4.0
成田ホテルマネジメント合同会社(注4)	ザ エディスターホテル成田	7,794.50	3.9
株式会社グリーンズ	コンフォートイン名古屋栄駅前	5,186.54	2.6
株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント	カンデオホテルズ京都烏丸六角	3,454.06	1.7
株式会社イッセイミヤケ	ONEST元代々木スクエア	1,983.43	1.0
オリジナル設計株式会社	ONEST元代々木スクエア	1,954.77	1.0
ウチダエスコ株式会社	東京パークサイドビル	1,952.09	1.0
株式会社キリン堂	ONEST新大阪スクエア 肥後橋センタービル	1,762.40	0.9
損害保険ジャパン株式会社	リードシー千葉駅前ビル	1,677.04	0.8
合計		61,652.71	30.8

(注1)「賃貸面積」欄には、2025年12月末日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います。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。なお、取得予定資産に係る同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた2025年12月末日時点の情報を基に記載しています。

(注2)「総賃貸面積に占める割合」欄には、全ての取得済資産及び取得予定資産の総賃貸面積に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載し

ており、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) コアグローバルマネジメント株式会社は、取得予定資産であるダブルツリーbyヒルトン那覇首里城の大規模リニューアルの際に、株式会社琉球ホテルリゾート那覇の株式の全てを取得する予定です。

(注4) コアグローバルマネジメント株式会社は、成田ホテルマネジメント合同会社の100%の出資持分を保有しています。

(3) ポートフォリオの分散

取得予定資産取得後における本投資法人が保有する資産の地域別及び用途別のポートフォリオの分散状況の概要は、以下のとおりです。

地域別分散

地域	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （%）（注）
東京経済圏	21	82,833	54.4
東京経済圏以外	13	69,331	45.6
合計	34	152,164	100.0

用途別分散

用途	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （%）（注）
オフィスビル	27	114,428	75.2
ホテル	7	37,736	24.8
合計	34	152,164	100.0

（注）東京経済圏若しくは東京経済圏以外に所在する物件又はオフィスビル若しくはホテルに該当する物件の取得（予定）価格が、取得（予定）価格の合計に占める割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(4) 担保の内容

該当事項はありません。

<取得予定資産取得後のポートフォリオマップ>

インバウンドの増加が見込まれる魅力ある観光地やビジネス需要がある地域を中心としたホテルポートフォリオ

東京経済圏への投資を中心としつつ、豊富な賃貸需要を見込める五大都市圏や地方政令指定都市等(注)への投資で分散にも配慮したオフィスビルポートフォリオ

ホテル	
①	コンフォートイン名古屋駅前
②	カンデオホテルズ京都烏丸六角
③	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax & Spa
④	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax & Sleep
⑤	クインテッサホテル福岡博多 Relax & Sleep
⑥	ザ エディスターホテル成田
⑦	ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城



① 東京経済圏

オフィスビル			
1	ONEST神田スクエア	11	東京パークサイドビル
2	立川錦町ビル	12	ONEST西五反田スクエア
3	ONEST横浜西口ビル	13	ONEST本郷スクエア
4	ONEST中野ビル	14	ONEST神田西福田町ビル
5	八王子SIAビル	15	ONEST錦糸町スクエア
6	ONEST元代々木スクエア	16	リードシー千葉駅前ビル
7	ONEST上野御徒町ビル	17	ONEST箱崎ビル
8	ONEST大宮吉敷町ビル	18	ONEST東中野ビル
9	ONEST池袋イーストビル	19	フィールド北参道
10	クレシェンドビル	20	神楽坂ブラザビル

② 大阪圏

オフィスビル	
1	ONEST新大阪スクエア
2	肥後橋センタービル
3	ONEST京都烏丸スクエア(※)

③ 名古屋圏

オフィスビル	
1	ONEST名古屋錦スクエア
2	名古屋伏見スクエアビル

④ 福岡圏

オフィスビル	
1	大博多ビル

⑤ その他

オフィスビル	
1	大同生命水戸ビル

(※) 本物件のうち、持分10%を2026年3月13日、20%を2027年2月26日、25%を2027年8月31日、45%を2027年9月30日にそれぞれ売却予定です。

(注) 「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である地方中核都市をいいます。

4 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、リスク要因に係る項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含め参照有価証券報告書記載の項目の全てを列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後変更又は追加があった項目に※を付しています。

(1) リスク要因

以下において、本投資口及び本投資法人が発行する投資法人債（以下「本投資法人債」とい、短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資法人への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。なお、以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする各信託にかかる信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、分配金の額が減少し又は本投資口若しくは本投資法人債の市場価格若しくは価値が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

- (ア) 投資口の商品性に関するリスク
- (イ) 換金性・流動性に関するリスク
- (ウ) 市場価格変動に関するリスク
- (エ) 金銭の分配に関するリスク
- (オ) 投資口の希薄化に関するリスク

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

- (ア) 投資法人の組織運営に関するリスク
- (イ) 投資法人の制度に関するリスク
- (ウ) スポンサーへの依存及び利益相反に関するリスク

③ 投資法人の運用資産：「原資産」である不動産特有のリスク

- (ア) 不動産から得られる賃料収入に関するリスク
- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

- (ウ) 不動産管理会社に関するリスク
- (エ) 費用に関するリスク
- (オ) 専門家報告書等に関するリスク
- (カ) 建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク
- (キ) 売却時の不動産流動性に関するリスク
- (ク) 建築基準法等の規制に関するリスク
- (ケ) 共有物件に関するリスク
- (コ) 区分所有建物に関するリスク
- (サ) 借地権等に関するリスク
- (シ) 底地物件に関するリスク
- (ス) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
- (セ) 地球温暖化対策に関するリスク
- (ソ) 不動産の所有者責任に関するリスク
- (タ) マスターリースに関するリスク
- (チ) 将来における法令等の改正に関するリスク
- (ツ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク
- (テ) 売主の倒産等の影響に関するリスク
- (ト) 開発物件に関するリスク
- (ナ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- (ニ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ネ) オフィスビルに関するリスク
- (ノ) ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に関するリスク
- (ハ) ホテル特有のリスク※
- (ヒ) 築古物件に関するリスク※

④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

- (ア) 信託受益者として負うリスク
- (イ) 信託受益権の流動性に関するリスク
- (ウ) 信託受託者に関するリスク
- (エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク

⑤ 税制に関するリスク

- (ア) 導管性要件に関するリスク
- (イ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ウ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (エ) 一般的な税制の変更に関するリスク

⑥ その他

- (ア) 匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資に関するリスク
- (イ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- (ウ) 減損会計の適用に関するリスク
- (エ) 内部留保の活用に関するリスク
- (オ) 自然災害、感染症の拡大等に関するリスク
- (カ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク※

- ⑦ リスクに対する管理体制
 - (ア) 投資法人について
 - (イ) 資産運用会社について

(中略)

③ 投資法人の運用資産：「原資産」である不動産特有のリスク

(中略)

(ハ) ホテル特有のリスク

本投資法人は、本募集等を通じてホテル5物件を取得予定であり、取得予定資産取得後のポートフォリオに占めるホテルの割合（取得（予定）価格ベース）は24.8%に拡大する予定です。

ホテルには、前記「(ノ) ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に関するリスク」に記載のとおり、ホテルに係る収益が消費者の全体的な行動傾向、訪日外国人を含む旅行者の動向、ホテルの商圏内の競争状況、ブランドや周辺施設を含む集客力等に大きく依存しており、また、本投資法人が、テナントとの間でホテルの営業利益に連動する変動賃料を採用している場合、テナントの営業収益や営業利益の減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることとなりますが、さらに、ホテルの収益には一般的に季節性があり、営業期間ごとの収益に大幅な変動が生じる可能性があることに加え、収益を正確に予測することは容易でなく、大きな変動の可能性があるといった特徴もあります。

特に、ホテルは、全世界、各国、各地域の経済、景気、市場動向といった一般景気変動の影響を強く受けるほか、ビジネス顧客の動向、立地周辺の観光施設やイベントの状況等にも左右される観光客の動向の影響、消費者の消費性向を含むライフスタイルや嗜好性の変化による影響、政治状況や為替要因による訪日外国人旅行者の動向の影響を受ける可能性があります。また、戦争やテロ等の不安定な社会情勢を含むカントリーリスク、政治又は外交上の事象・動向等に起因するインバウンド観光客数の減少等、地震や風水害等の不測の自然災害、伝染病・疫病の国内外における流行のほか、航空会社、空港施設、鉄道会社等のストライキといった交通機関のトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順等の外的要因により、宿泊業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。

また、ホテルは、観光地間の競争や、同一地域内におけるホテル間の競争が激しく、これらの競争による影響を強く受けます。加えて、周辺環境・交通環境等の変化や、近隣に存在する大規模施設の集客力に大きく依存している場合における当該施設の移転、閉鎖若しくは営業停止又は集客力の低下などにより、ホテルの集客力が悪影響を受ける可能性があります。

これらの結果、テナントが退去し、又はテナントから賃料減額請求がなされることにより、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ホテルは、一般的に賃貸面積が大きい上、個別のテナント向けの特別仕様の物件が多く大幅な仕様変更が困難であることや、その運用にあたって専門のノウハウが必要となり、既存テナントが退去した場合に代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が相対的に長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少し、又は代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、ホテルにおいては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を活用することを想定しています。しかしながら、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ホテルは、単一のテナントに賃貸される傾向が強く、特定のテナントの財務状況や収益の悪化、運営能力の低下、退去その他の事情による悪影響を受けやすいという傾向にあります。さらに、ホテルに関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であるこ

とが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

また、ホテルでは、施設及び設備の陳腐化を回避するために、定期的な更新投資がホテルの競争力維持のために不可欠となります。さらに、ホテルのグレードやイメージを維持するために相応の資本的支出が求められる場合があります。施設及び設備の運営維持費、並びにその更新投資の負担がホテルの売上等と比べて過大である場合、又は施設及び設備の更新投資が期待されたホテルの売上若しくは収益の増加につながらなかった場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由により工事が行われる場合には、ホテルが相当期間閉鎖され、テナントが収益を得ることができないことにより、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヒ) 築古物件に関するリスク

本投資法人は、その投資方針における取得基準として、築年数につき制限を定めておらず、築古物件を取得することがありますが、一般に、築古物件は物理的及び機能的に劣化が進んでいることから、その運営、修繕、改修等に多額の出費が必要となる可能性があり、かつその間における一時的な稼働率の低下等を生じる場合もあります。特に、取得検討時には想定していなかった瑕疵又は契約不適合等が判明し、想定以上に多額の資本的支出を余儀なくされる場合や、使用を継続するには現行法上問題ないものの、新規に使用することのできない有害物質が使用されており、処分又は除去する場合には、多額の支出が必要となる可能性もあります。また、一般に、築古物件は新築物件と比較して築年数に応じて投資リスクが高まることから、想定していた水準の賃料を得られない可能性もあり、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(中略)

⑥ その他

(カ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、前記「2 新規取得資産」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産である不動産信託受益権の保有者との間で、信託受益権売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないこと等により、取得予定資産を取得することができず、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。また、本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、適格機関投資家からの借入れを行う予定ですが、本書の日付時点で、借入れに関する個別契約は締結されておらず、本投資法人が希望する額の借入れの全部又は一部が受けられなかった場合、取得予定資産を取得できない可能性があります。これらの結果、投資主に損害を与える可能性があります。

⑦ リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組みは、以下のとおりです。

(ア) 投資法人について

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める承認事項の決議や業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

(イ) 資産運用会社について

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり遵守する運用・管理の方針及び計画として「資産運用計画」及び「資産管理計画」を策定及び改定し、また、規約に基づき遵守すべき資産の運用・管理の社内基準として「資産運用ガイドライン」を制定しています。

この「資産運用計画」、「資産管理計画」及び「資産運用ガイドライン」を遵守することを通じ、資産運用におけるリスクを回避し又は極小化することに努めます。

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、その状況等を取締役会等に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されること防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンスの基本方針」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」、「自主点検規則」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資家に損失が生じるおそれがあります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

Oneリート投資法人
(東京都千代田区大手町一丁目5番5号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は、原則として、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	:	東京都千代田区丸の内1丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	:	該当事項はありません。
投資主名簿管理人の名称及び住所	:	東京都千代田区丸の内1丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	:	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

- 1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙に本投資法人の名称を記載します。
- 2 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次頁に以下のとおり、金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

- 3 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次頁に以下のとおり記載を行います。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融商品取引法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注1）に係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

（注1）取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

（注2）取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

- 4 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次頁に以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及び売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト（[URL] <https://one-reit.com/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等

の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」