

<https://one-reit.com/> 証券コード:3290

 **Oneリート投資法人**

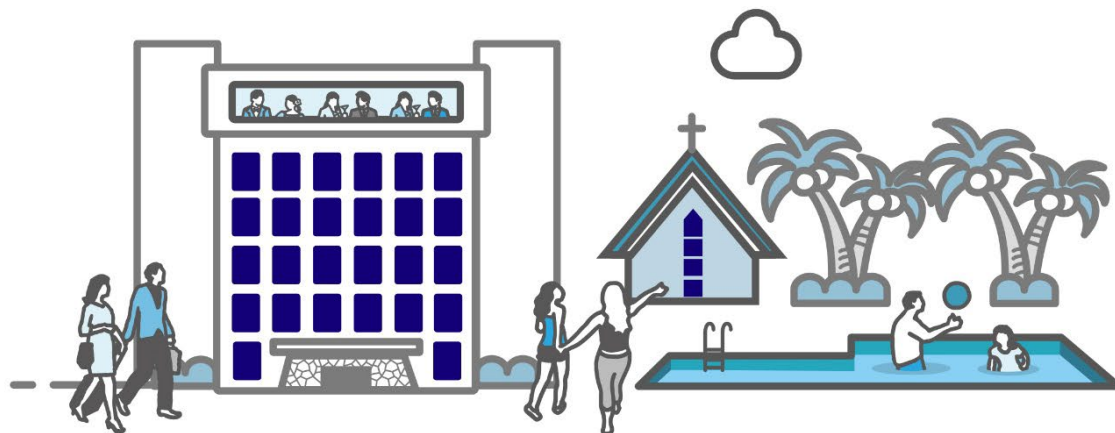
(資産運用会社)

 **みずほリートマネジメント**



2026年2月期(第25期) 2026年4月14日(火)

決算説明資料



目次

投資法人 新執行役員 ご挨拶	2	5 サステナビリティに関する取組み	
1 エグゼクティブ・サマリー		全般	37
運用ハイライト	4	環境(Environment)	38
決算概要・業績予想サマリー	5	社会(Social)	39
注記集①	6	ガバナンス(Governance)	40
		注記集⑤	41
2 決算概要及び業績予想		6 Appendix	
決算概要:2026年2月期	8	ポートフォリオの状況一覧	43
1口当たり分配金の増減要因:2026年2月期	9	稼働率の推移	44
業績予想:2026年8月期・2027年2月期	10	鑑定評価一覧	45
1口当たり分配金の増減要因:2026年8月期・2027年2月期	11	個別物件の概要	46
注記集②	12	貸借対照表	51
		損益計算書	52
3 2026年3月取得物件の概要		物件別賃貸事業収支	53
資産規模の推移	14	内部留保に関する考え方／資産運用報酬体系	56
ホテルポートフォリオ	15	投資主の状況	57
2026年3月取得物件(ホテル)(1)	16	投資口価格の推移	58
2026年3月取得物件(ホテル)(2)	17	スポンサーについて	59
2026年3月取得物件(ホテル)(3)	18	MONEグループについて	61
ホテルオペレーター	19	本投資法人の特徴	62
2026年3月取得物件(オフィスビル)	20	ポートフォリオ構築方針	63
2026年3月取得物件サマリー	21	アップサイドポテンシャル追求によるリターンの向上と成長サイクル	64
注記集③	22	ポートフォリオマップ	65
		本投資法人の基本姿勢	66
4 運用実績及び見通し		テナントに選ばれるビルの創造	67
ポートフォリオの状況	24	投資法人の概要	68
ポートフォリオ運用状況	31	資産運用会社の概要	69
外部成長	32		
財務状況	33		
注記集④	35		

投資法人 新執行役員ご挨拶

2026年2月27日付でOneリート投資法人の執行役員に就任いたしました久米克也です。これまで培ってまいりました、ホテルをはじめとする多様なアセットの投資運用に関する経験を活かし、本投資法人の更なる成長に貢献していく所存です。

本投資法人は、2026年3月にホテル5物件及びオフィス1物件を新たに取得し、運用資産は1,500億円(取得価格ベース)を超える規模へと成長いたしました。中核となるオフィスポートフォリオにおいては堅調なテナント需要を背景とした賃料上昇の取組みを継続すると共に、ホテルポートフォリオにおいては堅調な宿泊需要を背景にアップサイド追求投資を推進しながら収益の最大化を図ることで、分配金の更なる向上を目指してまいります。

今後とも皆様のご理解とご支援を賜りますよう、何卒宜しくお願い申し上げます。

略歴

2004年4月	物産不動産株式会社(現:三井物産都市開発株式会社)入社
2012年12月	常和ホールディングス(現:ユニゾホールディングス株式会社)入社
2013年12月	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 入社
2019年4月	みずほリアルティOne株式会社 入社 みずほ不動産投資顧問株式会社 出向
2020年7月	みずほ不動産投資顧問株式会社 アセットマネジメント部 第一チーム次長
2022年10月	みずほ不動産投資顧問株式会社 アセットマネジメント部 第二チーム次長
2025年10月	みずほリートマネジメント株式会社 出向 投資運用第一部 副部長
2025年12月	みずほリートマネジメント株式会社 投資運用第一部長(現任)
2026年2月	Oneリート投資法人 執行役員(現任)



Oneリート投資法人
執行役員 久米 克也

1 エグゼクティブ・サマリー



外部成長

- ・ポートフォリオの質的改善に向けたオフィスビル資産入替を推進
- ・成長アセットであるホテル取得に注力

2025年12月 京都のオフィスビルとホテルの資産入替

【譲渡】
ONEST京都烏丸
スクエア



譲渡(予定)
価格合計:50.0億円
(2026年3月準共有持分
10%譲渡済)

【取得】
カンデオホテルズ
京都烏丸六角



取得価格:48.0億円
取得時鑑定評価額(注1):
51.6億円

資産入替

今後の収益性低下懸念のある築約40年のオフィスビルをキャッシュフローと売却益最大化の観点も踏まえて4期にわたり分割譲渡

京都市四条烏丸エリアに所在する宿泊特化型の築浅ホテルを2025年12月取得。固定賃料形態で安定的な収益を見込む

2026年1月 オフィスビル2物件譲渡

築年数30年超の物件の中で、特に資本的支出増加が見込まれ、かつ賃料上昇余地が限定的なオフィスビル2物件を譲渡



【譲渡】
ONEST南大塚ビル
譲渡価格41.0億円



【譲渡】
新川一丁目ビル
譲渡価格21.3億円

4年半ぶりとなる第4回公募増資(以下「本募集」)によってホテル5物件、オフィスビル1物件取得

取得ホテルの一部では、リブランドやリノベーションを企図したアップサイド追求投資によってリターンの向上と成長サイクルを加速

後記「3 2026年3月取得物件の概要」参照

「アップサイド追求投資」とは

本資産運用会社のAM力とみずほリアルティOne株式会社のFM力を駆使し、物件の収益性・資産性の潜在的価値(アップサイドポテンシャル)の顕在化を追求した投資運用をいいます(以下同じ)

内部成長

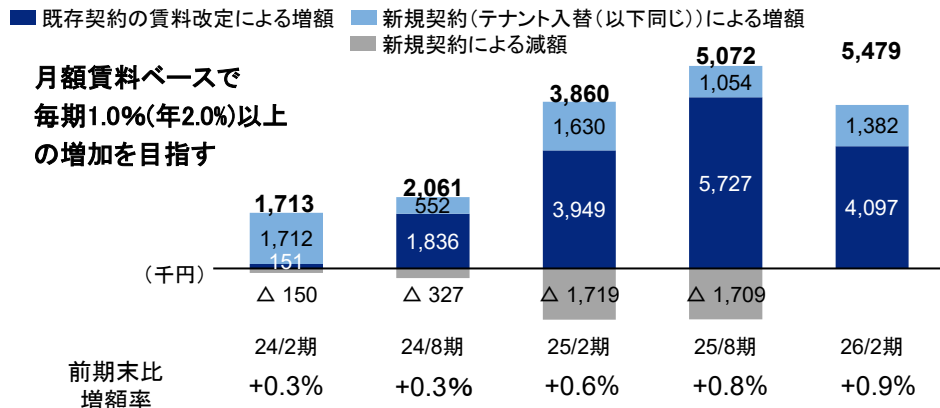
<オフィスビル>

- ・26/2期の賃料増額は既存・新規合計で5,479千円/月と過去最高
- ・期中平均稼働率は97.8%と、引き続き高稼働で推移

<ホテル(変動賃料ホテル)>

- ・2026/2期RevPARは予想対比+32.1%と好調に推移

オフィスポートフォリオの月額賃料の増減額推移



財務

- ・金利上昇局面の中、金融系スポンサーの強みを活かしつつ、短期年限や変動金利による借入れも積極的に活用
- ・2026年3月の物件取得資金の一部として、本募集により129億円、借入れにより150億円を調達

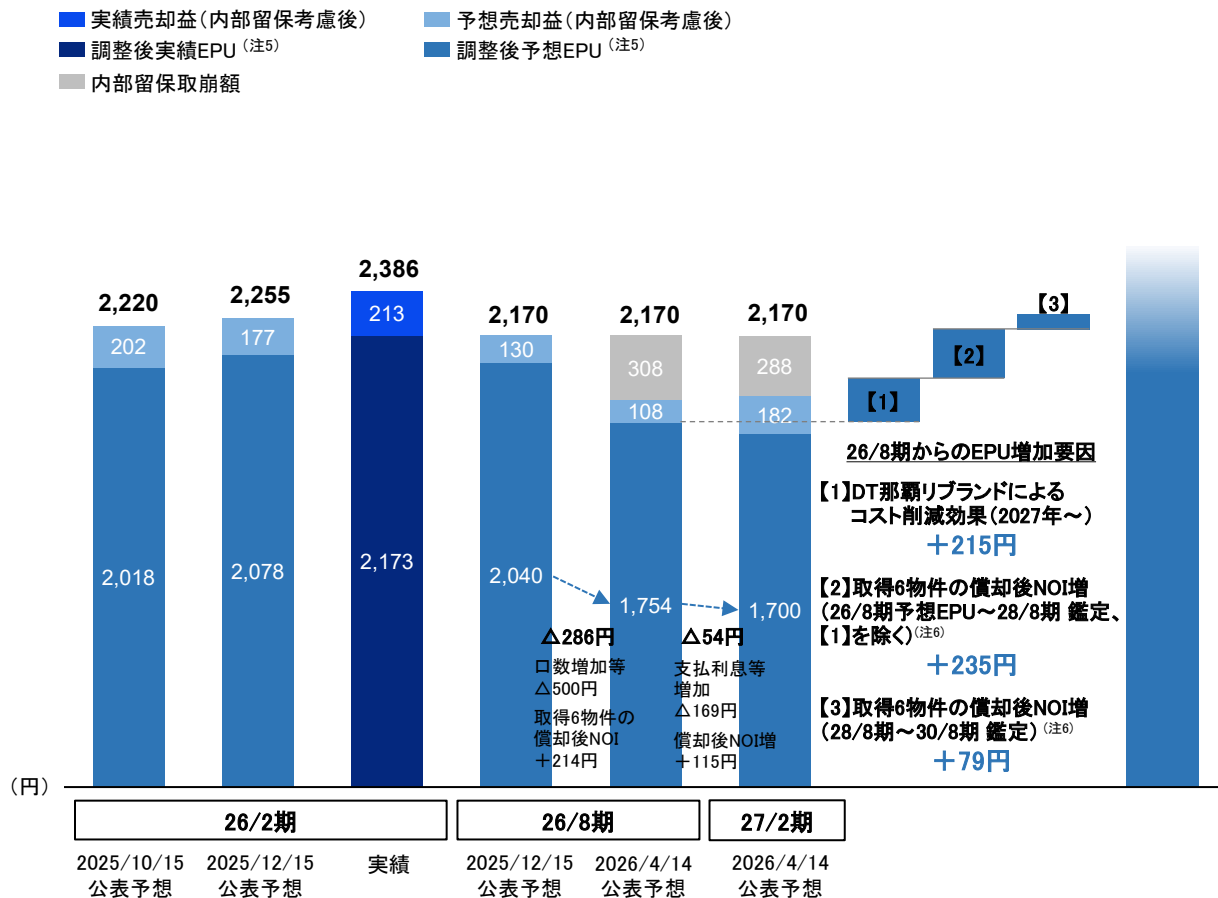
	2025/8期末	2026/2期末	2026/3/19 公募増資後
平均金利(注2)	0.901%	1.067%	1.089%
平均残存年数(注3)	2.45年	2.68年	2.33年
固定金利比率	84.8%	80.5%	65.5%
LTV(注4)	48.3%	48.5%	49.4%

- 26/2期の1口当たり分配金は、ONEST南大塚ビル・新川一丁目ビルの譲渡による賃料収入減少はあったものの、物件譲渡による売却益及び新たに取得したカンデオホテルズ京都烏丸六角の賃料収入寄与等によって、2025年10月15日公表の予想比+166円(+7.5%)の2,386円で着地
- 26/8期は、26/2期の物件譲渡による売却益剥落及び賃料収入減少や本募集等による希薄化の影響はあるものの、2026年3月取得6物件の賃料収入寄与やONEST京都烏丸スクエア(準共有持分10.0%)の売却益並びに内部留保の取崩しによって、DPU予想 2,170円を想定
- 27/2期は、支払利息等の費用増加を見込む一方で、償却後NOIの増加やONEST京都烏丸スクエア(準共有持分20.0%)の売却益並びに内部留保の取崩しによって、DPU予想 2,170円を想定

決算・業績予想概要

(百万円)	25/8期 (第24期) 実績	26/2期 (第25期) 実績	26/8期 (第26期) 予想	27/2期 (第27期) 予想
営業収益	5,332	4,690	5,006	5,226
売却益除く 営業収益	4,504	4,519	4,901	5,049
売却益	828	171	105	177
営業利益	2,866	2,353	2,383	2,516
経常利益	2,484	1,923	1,813	1,833
当期純利益	2,476	1,922	1,812	1,832
1口当たり 分配金	2,776円 投資口3分割 考慮後	2,386円	2,170円	2,170円
		+166円 (+7.5%)		
1口当たり 分配金 (前期決算発表 時の予想値)	-	2,220円	2,140円	-

1口当たり分配金の推移



1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

(注1)「鑑定評価額」には、2025年10月31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記載しています。

(注2)「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。以下同様です。

(注3)「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。以下同様です。

(注4)「LTV(%)=期末有利子負債残高÷期末総資産」により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同様です。

なお、2026年3月19日公募増資後のLTVは、以下の計算式により算出した本資料の日付現在の試算値です。

2026年3月19日公募増資後の有利子負債総額80,394百万円÷(2026年2月末日時点における総資産額-2026年3月13日に譲渡完了したONEST京都烏丸スクエア準共有持分10%相当分の2026年2月末日時点における帳簿価額-2026年3月13日に譲渡完了したONEST京都烏丸スクエア準共有持分10%相当分の2026年2月末日時点における敷金・保証金の額+本募集による手取金12,933,021,640円+2026年3月19日付の借入金額15,000百万円+2026年3月取得資産の敷金・保証金等の額)×100

(注5)調整後EPUは、EPU(1口当たり当期純利益)から不動産等売却益を控除した数値です。以下同様です。

(注6)取得6物件の償却後NOI(鑑定)は「2026年1月1日を価格時点とする鑑定評価書におけるDCF法の3年目又は5年目のNOI合計額÷2-本資産運用会社が策定した修繕計画に基づく当該期の減価償却費見込額」(以下「試算値」)により算出し、1口当たりの金額は本資料の日付現在の発行済投資口数973,670で除して算出しています。

「【2】取得6物件の償却後NOI増」は、上記3年目の試算値から26/8期の償却後NOI予想額を減じた1口当たりの金額450円から【1】215円を減じて算出しています。

「【3】取得6物件の償却後NOI増」は、上記5年目の試算値から26/8期の償却後NOI予想額を減じた1口当たりの金額530円から【1】と【2】の合計額450円を減じて算出しています。

試算値は取得6物件以外の保有物件の運用状況による影響を勘案することなく算出しており、実際の運用状況をはじめとした各種要因により大きく異なる可能性があり、その実現を保証又は約束するものではありません。

2 決算概要及び業績予想



決算概要：2026年2月期(第25期)

業績予想：2026年8月期(第26期)・2027年2月期(第27期)

前期及び業績予想との比較

(百万円)	A: 25/8期 (第24期) 実績	B: 26/2期 (第25期) 予想 2025/10/15公表	C: 26/2期 (第25期) 実績	前期 対比 C-A	予想 対比 C-B
営業収益 (= a + b + c)	5,332	4,604	4,690	△642	+86
賃貸事業収入 (a)	4,059	4,050	4,128	+69	+78
その他賃貸事業収入 (b)	444	389	389	△55	+0
不動産等売却益等 (c)	828	163	171	① △657	+8
賃貸事業費用 (d) (減価償却費を除く)	1,437	1,340	1,321	△116	△19
賃貸NOI (e) (= a + b - d)	3,066	3,099	3,197	+131	+97
減価償却費 (f)	605	607	615	+9	+8
償却後NOI (g) (= e - f)	2,461	2,492	2,582	② +121	① +89
一般管理費	423	403	400	③ △23	② △3
営業利益	2,866	2,252	2,353	△512	+101
経常利益	2,484	1,808	1,923	④ △561	③ +114
当期純利益	2,476	1,807	1,922	△554	+114
1口当たり分配金	2,776円 (8,329円)	2,220円	2,386円	△390円 (△14.0%)	+166円 (+7.5%)
期末LTV	48.3%		48.5%	—	
1口当たりNAV (投資口3分割考慮後) ^(注1)	97,000円		98,000円	—	
うち1口当たり出資総額分	約 73千円		約 73千円		
うち1口当たり含み益分	約 23千円		約 24千円		

25/8期(第24期)・26/2期(第25期)実績の比較

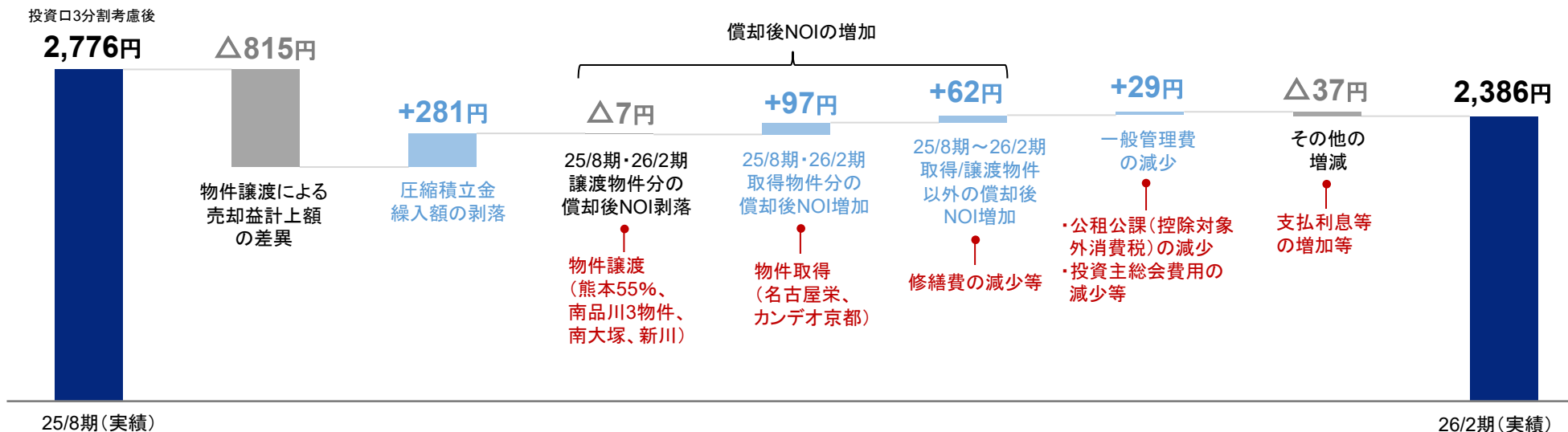
		利益の変動額
①	不動産等売却益等の計上 24期: MY熊本ビル(55%)+南品川3物件計828 25期: 新川一丁目+南大塚ビル計171	△657百万円
②	償却後NOIの増加 24・25期譲渡物件分の償却後NOI剥落 24・25期取得物件分の償却後NOI増加 賃料収入の増加 修繕費の減少 減価償却費の増加	+121百万円 +5百万円 +78百万円 +13百万円 +42百万円 △10百万円
③	一般管理費の減少 売却に伴う控除対象外消費税の減少、 投資主総会費用の減少等	+23百万円
④	営業外収支の差異 支払利息の増加	△49百万円

26/2期(第25期)予想・実績の比較

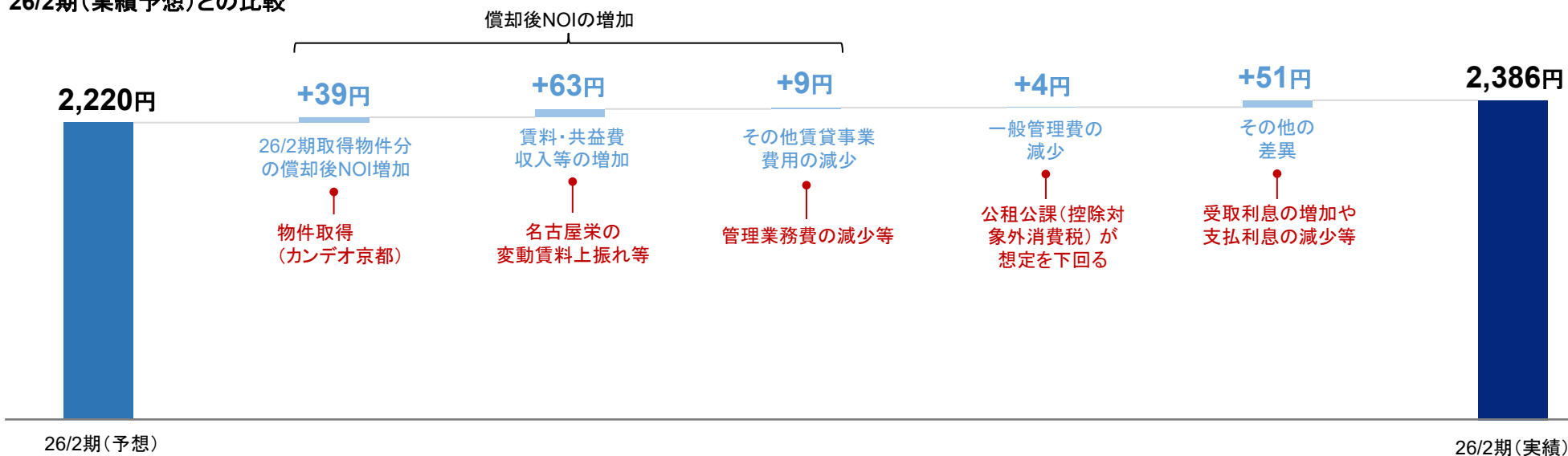
		利益の変動額
①	償却後NOIの増加 24・25期取得物件分の償却後NOI増加 既存物件の賃貸収入・共益費収入等増加 修繕費の増加 管理業務費の減少	+89百万円 +66百万円 +10百万円 △15百万円 +18百万円
②	一般管理費の減少 ▶売却に伴う控除対象外消費税の減少等	+3百万円
③	営業外収支の差異 ▶受取利息や支払利息等の差異	+13百万円

1口当たり分配金の増減要因: 2026年2月期(第25期)

25/8期(前期)との比較



26/2期(業績予想)との比較



(百万円)	26/2期 (第25期) 実績	26/8期 (第26期) 予想	前期比		27/2期 (第27期) 予想	前期比	
営業収益 (= a + b + c)	4,690	5,006		+316	5,226		+220
賃貸事業収入 (a)	4,128	4,507		+378	4,646		+138
その他賃貸事業収入 (b)	389	393		+3	403		+9
不動産等売却益等 (c)	171	105	①	△66	177	①	+71
賃貸事業費用 (d) (減価償却費を除く)	1,321	1,419		+98	1,430		+10
賃貸NOI (e) (= a + b - d)	3,197	3,481		+283	3,619		+137
減価償却費 (f)	615	793		+178	818		+24
償却後NOI (g) (= e - f)	2,582	2,688	②	+105	2,801	②	+112
一般管理費	400	410	③	+9	461	③	+51
営業利益	2,353	2,383		+29	2,516		+133
経常利益	1,923	1,813	④	△109	1,833	④	+19
当期純利益	1,922	1,812		△109	1,832		+19
1口当たり分配金	2,386円	2,170円		△216円 (△9.1%)	2,170円		— (—)
期末ポートフォリオ稼働率	97.3%	97.7%		+0.4pt	99.2%		+1.5pt

業績予想上一定面積の
想定退去及び空損埋戻しを見込む

| 26/2期(第25期)実績・26/8期(第26期)予想の比較

利益の変動額

- 不動産等売却益の計上額差異** **△66百万円**
25期:新川一丁目+南大塚ビル計171
26期:ONEST京都烏丸スクエア(10%) 105
- 償却後NOIの増加** **+105百万円**
25期譲渡物件分の償却後NOI剥落 **△82百万円**
25・26期取得物件分の償却後NOI増加 **+248百万円**
租税公課の増加
コンフォートイン名古屋栄駅前 固都税の発生 **△20百万円**
東京パークサイドビル解約による賃料減 **△28百万円**
- 一般管理費の増加** **△9百万円**
Webサイトサーバ移管、IR活動費等
- 営業外収支の差異** **△138百万円**
新規借入れによる支払利息等の増加

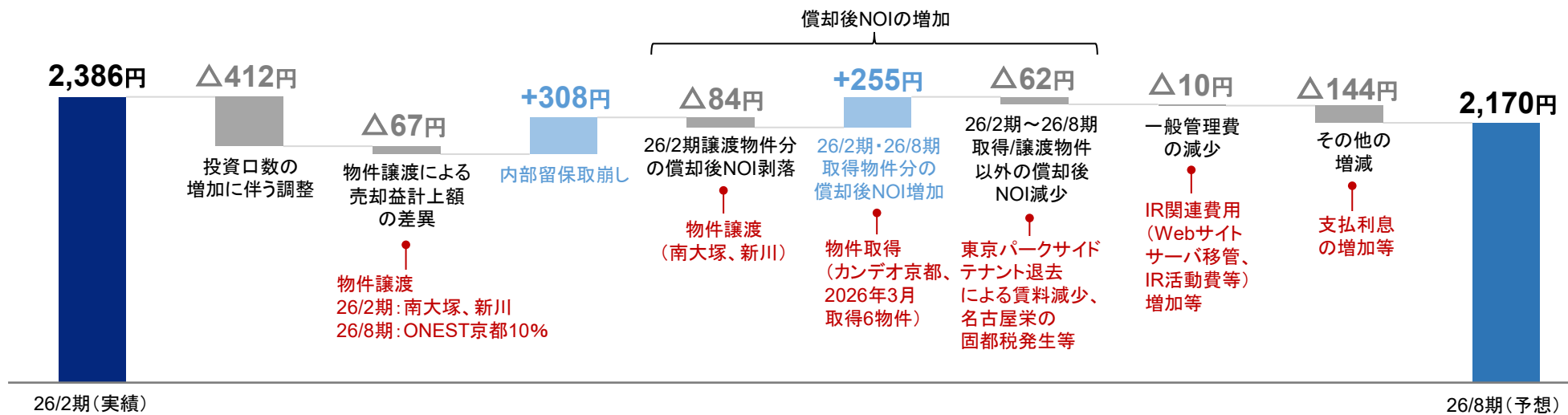
| 26/8期(第26期)予想・27/2期(第27期)予想の比較

利益の変動額

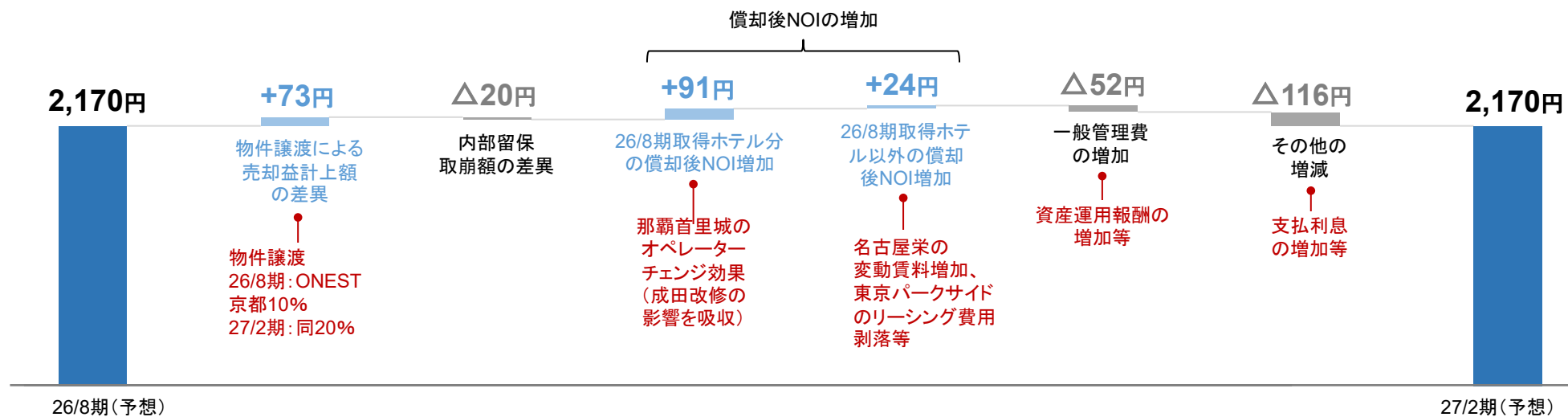
- 不動産等売却益の計上額差異** **+71百万円**
27期:ONEST京都烏丸スクエア(20%)
- 償却後NOIの増加** **+112百万円**
26期取得ホテル分の償却後NOI増加
首里+84、成田△15(リブランド改修)、他3物件+19 **+88百万円**
26期取得ホテル以外の償却後NOI増加
東京パークサイド+20、名古屋栄+19、修繕費増△12 **+24百万円**
- 一般管理費の増加** **△51百万円**
資産運用報酬の増加等
- 営業外収支の差異** **△113百万円**
金利変動による支払利息等の増加

1口当たり分配金の増減要因：2026年8月期(第26期)・2027年2月期(第27期)

26/2期(実績)及び26/8期(予想)の比較



26/8期(予想)及び27/2期(予想)の比較



2 「決算概要及び業績予想」における注記

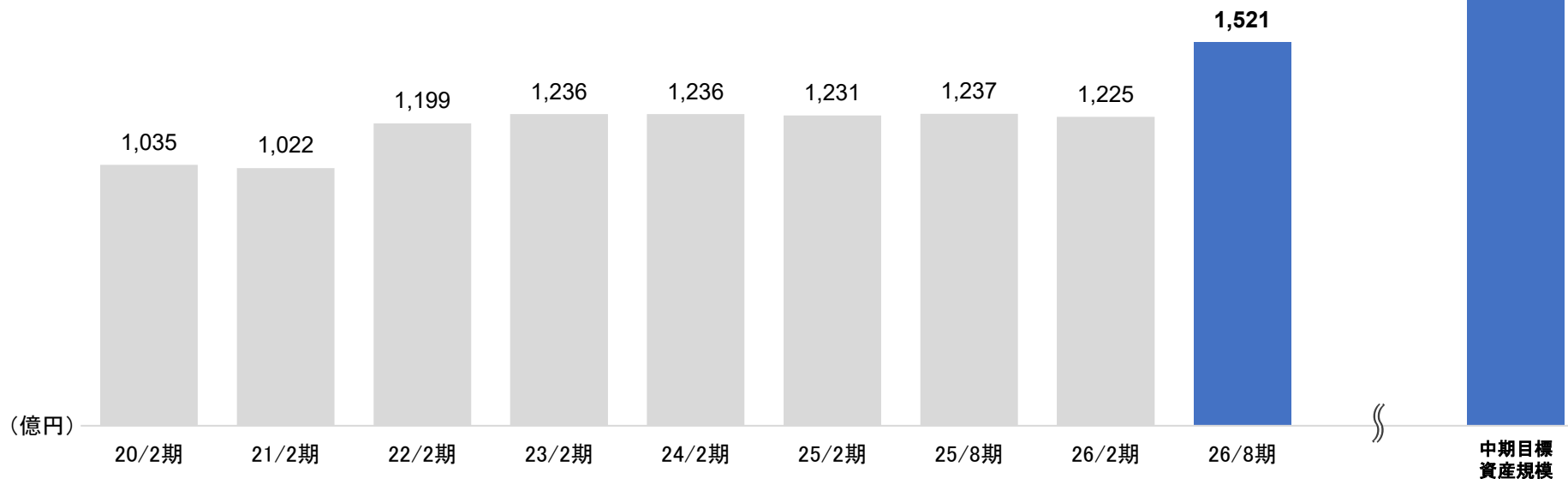
(注1) 「1口当たりNAV (投資口3分割考慮後)」の額は、各期末時点における出資総額に「含み益」を加算し、2025年9月1日を効力発生日とする投資口3分割後の発行済投資口数で除して算出し、千円未満を切り捨てて表示しています。「含み益」は、各期末時点における保有物件の鑑定評価額の合計額から保有物件の帳簿価額の合計額を控除して算出しています。

3 2026年3月取得物件の概要

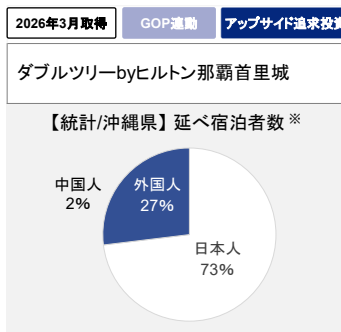
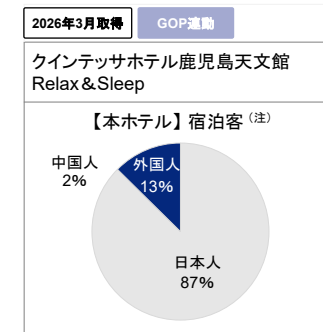
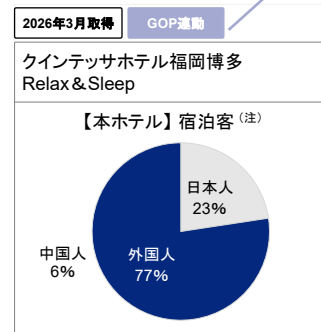
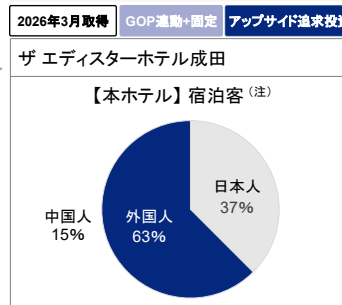
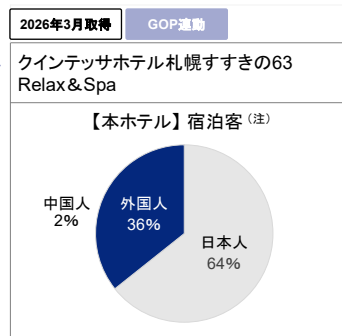
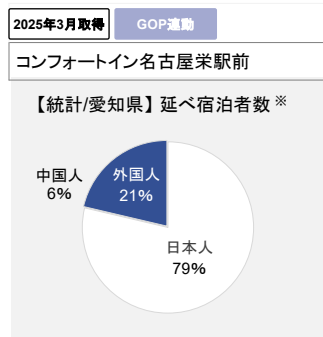
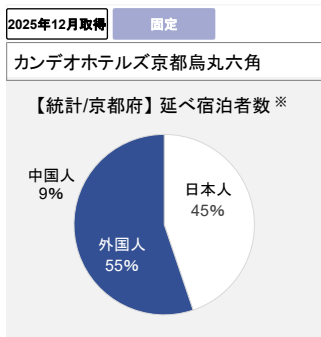


資産規模の推移

- 2026年3月の物件取得により、資産規模^(注1)は1,500億円に到達
- 中期の資産規模目標として2,000億円を設定

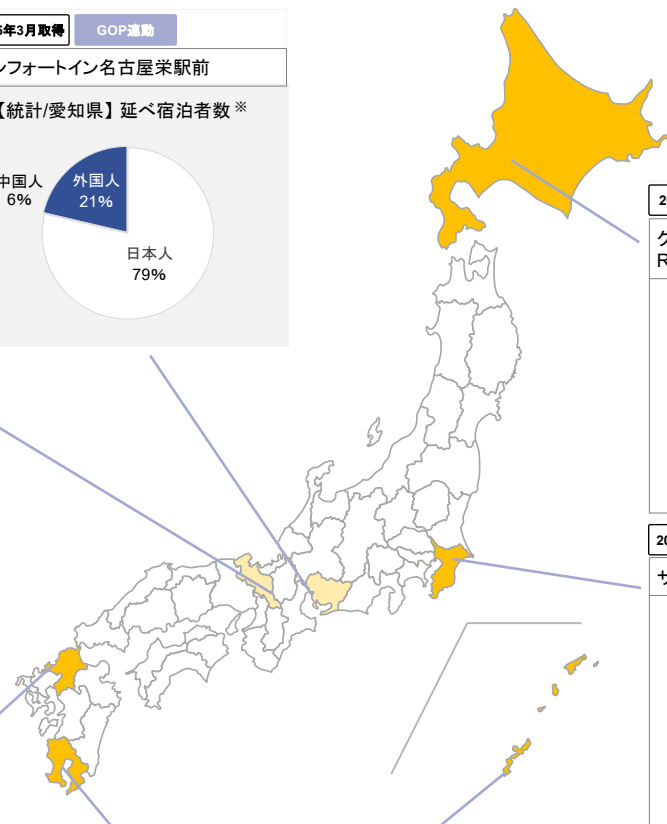


- 2026年3月の取得により、7物件のホテルポートフォリオの地域・インバウンド比率・賃料形態の分散が進展
- GOP連動賃料を中心としており、インバウンド需要の成長・アップサイド追求投資の実施により収益拡大を見込む



※ 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(2025年・年間値(速報値))」に基づく延べ宿泊者数に基づく日本人、中国人及び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



■ 2026年3月取得ホテルが所在する都道府県
■ 2025年取得ホテルが所在する都道府県

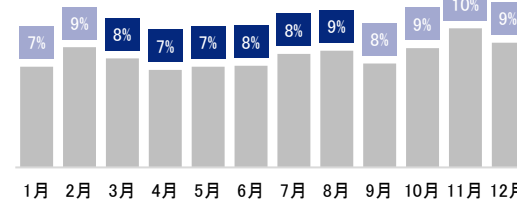
収益面の季節性の偏りを排したポートフォリオ

【変動賃料6ホテル】ホテル売上の季節性(2025年)

年間売上合計額に対する各月の構成比

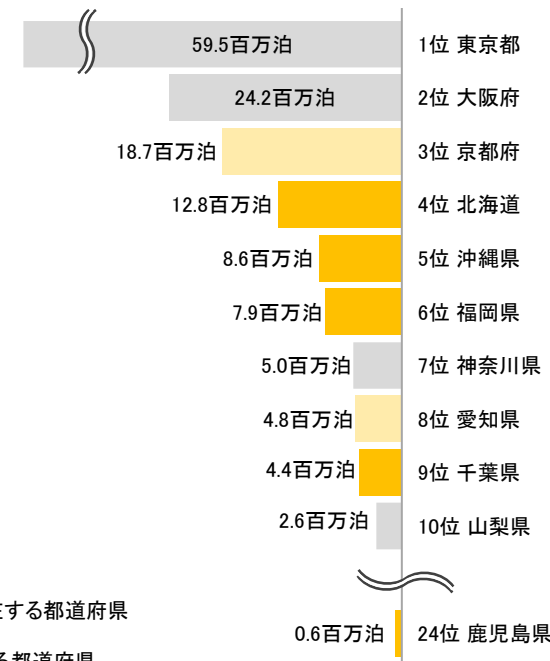
本投資法人の8月期の計算期間にあたる、3月～8月の6ヶ月間合計: 47%

本投資法人の2月期の計算期間にあたる、9月～2月の6ヶ月間合計: 53%



インバウンドが多い地域を中心に投資

【統計情報】外国人延べ宿泊者数(2025年) (注2)

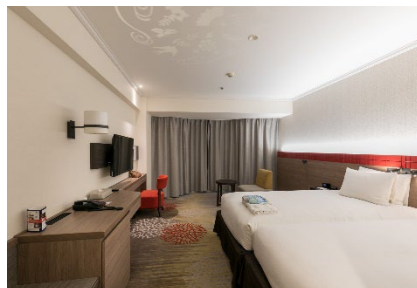


ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城

GOP連動

アップサイド追求投資

■ 観光需要が旺盛な那覇市内所在のフルサービスの大型ホテル



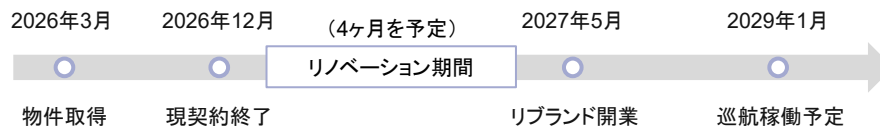
所在地	沖縄県那覇市
竣工	1973年8月
主要建物の構造/階数	S造・SRC造・RC造/地下1階付22階建
最寄駅	ゆいレール「安里」駅より車で約10分
室数/延床面積	333室/27,934.89㎡
取得価格/鑑定評価額	10,460百万円/11,500百万円
鑑定NOI利回り/償却後鑑定NOI利回り(注3) (リノベーション前提)	8.3%/6.1%(取得価格ベース) 7.4%/5.5%(取得価格+リノベーションに伴う資本的支出見込額12億円)
賃料形態/オペレーター	GOP連動/ヒルトン・ワールドワイド・マネージ・リミテッド

■ 本ホテルの特徴

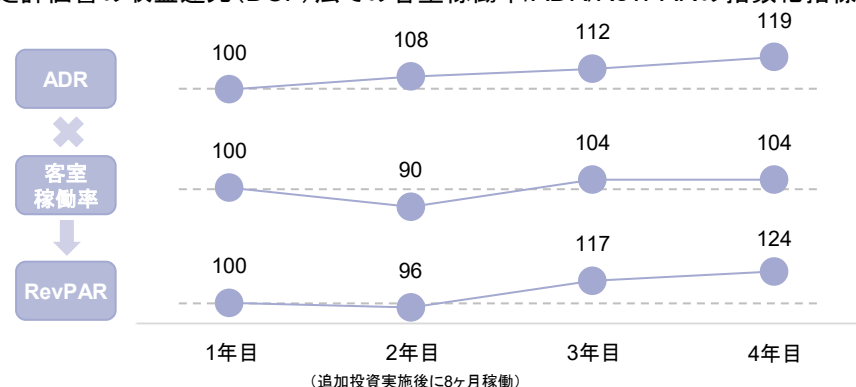
▶ スポンサーブリッジによる取得。収益性の改善余地の大きいホテルを取得し、今後リノベーションを通じた価値向上を目指す運営により、アップサイドを追求

- 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年にコアグローバルマネジメント株式会社へのオペレーター切替えとリブランドに向けたリノベーションで収益性の大幅な向上を企図

■ 今後のスケジュール



■ 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



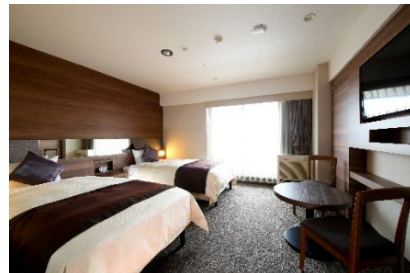
(※) 収益還元(DCF)法の1年目の前提数値を100として各指標を指数化

ザ エディスターホテル成田

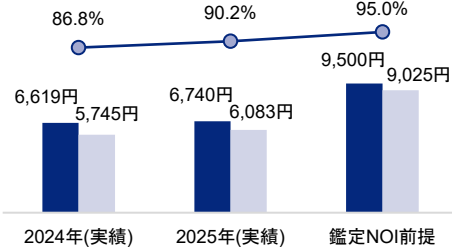
GOP連動+固定

アップサイド追求投資

■ 成田空港至近のエアポートホテル



本ホテルの客室稼働率、ADR、RevPARの推移



■ 本ホテルの特徴

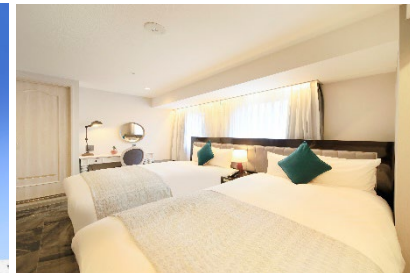
- ・ JR「成田」駅より徒歩圏内、成田空港へのアクセスが良好なエアポートホテル
- ・ 客室数261室を備え、成田空港へのシャトルバス送迎サービスを提供し、空港利用に伴うインバウンドの団体客に柔軟に対応
- ・ リニューアルを図ることで、現行オペレーターの上位ブランドである「クインテッサホテル」へリブランドし、収益性を強化することで一層のアップサイドを企図
- ・ 成田空港では、2030年以降に見込まれる新滑走路供用開始により、年間発着枠が現行の34万回から50万回に拡大するとともに、滑走路運用時間も6時～0時から5時～0時30分に広がる予定であり、早期発便の乗客等を中心とした宿泊需要の増加が見込まれる

所在地	千葉県成田市
竣工	1992年2月
構造/階数	SRC造/地下1階付7階建
最寄り駅	JR・京成「成田」駅 徒歩約12分
室数/延床面積	261室/7,794.50㎡
取得価格/鑑定評価額	4,770百万円/5,190百万円
鑑定NOI利回り/償却後鑑定NOI利回り	6.1%/4.8%
賃料形態/オペレーター	GOP連動+固定賃料/ コアグローバルマネジメント

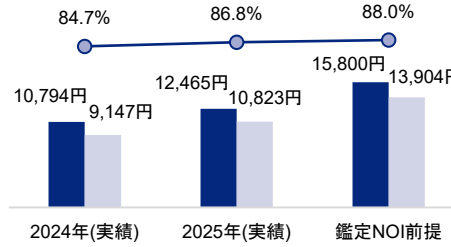
クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax & Spa

GOP連動

■ 札幌市最大の繁華街「すすきの」エリア所在の宿泊特化型ホテル



本ホテルの客室稼働率、ADR、RevPARの推移



■ 本ホテルの特徴

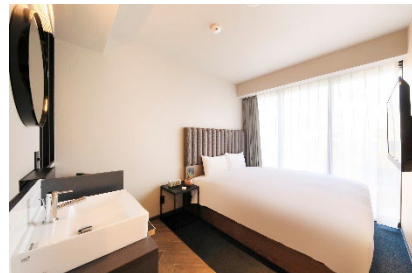
- ・ 札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅、札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅より徒歩約4分と好立地の宿泊特化型のホテル
- ・ アジア圏を中心とする旺盛なインバウンド需要を背景に、商業中心地であるすすきのエリアにおける観光・ビジネス需要を享受
- ・ 2019年に大規模リニューアル・リブランドにより高級・上質な空間を演出し、地下のサウナ付きスパは宿泊客以外への利用にも定評がある
- ・ 客室は約14～16㎡のダブル・クイーンルームを主体に、ツインタイプも備えた客室構成

所在地	北海道札幌市
竣工	1991年9月
構造/階数	SRC造/地下1階付11階建
最寄り駅	市電南北線「すすきの」駅 徒歩約4分
室数/延床面積	103室/3,582.13㎡
取得価格/鑑定評価額	4,020百万円/4,150百万円
鑑定NOI利回り/償却後鑑定NOI利回り	5.1%/4.1%
賃料形態/オペレーター	GOP連動/ コアグローバルマネジメント

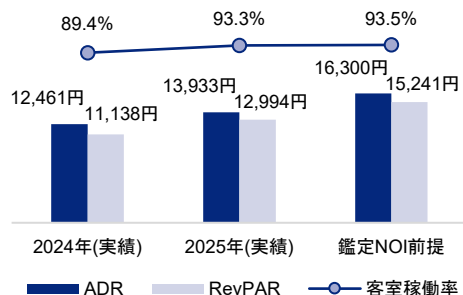
クインテッサホテル福岡博多 Relax & Sleep

GOP連動

- ビジネス・観光にも利便性の高い博多駅から徒歩圏内の宿泊特化型ホテル



本ホテルの客室稼働率、ADR、RevPARの推移



所在地	福岡県福岡市
竣工	2019年8月
構造/階数	S造/9階建
最寄り駅	地下鉄空港線・JR「博多」駅 徒歩約7分
室数/延床面積	80室/1,710.23㎡
取得価格/鑑定評価額	4,184百万円/4,300百万円
鑑定NOI利回り/償却後鑑定NOI利回り	4.6%/3.6%
賃料形態/オペレーター	GOP連動/ コアグローバルマネジメント

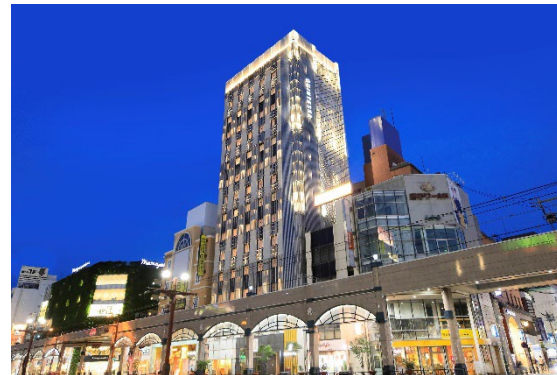
■ 本物件の特徴

- ・ 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^(注4)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

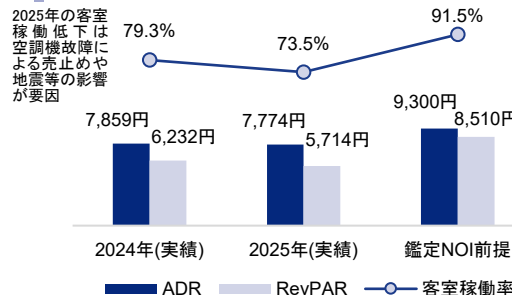
クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax & Sleep

GOP連動

- 鹿児島最大の繁華街「天文館」エリア所在の宿泊特化型ホテル



本ホテルの客室稼働率、ADR、RevPARの推移



所在地	鹿児島県鹿児島市
竣工	2008年2月
構造/階数	RC造/地下1階付14階建
最寄り駅	鹿児島市電1系統・2系統「天文館通」駅 徒歩約1分
室数/延床面積	98室/2,662.10㎡
取得価格/鑑定評価額	1,762百万円/1,990百万円
鑑定NOI利回り/償却後鑑定NOI利回り	6.1%/4.0%
賃料形態/オペレーター	GOP連動/ コアグローバルマネジメント

■ 本物件の特徴

- ・ 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、高い同伴係数を伴う客室運営を行う予定
- ・ 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

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（以下「CGM」）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
- 2026年3月取得物件のうち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、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5）
- 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・ブ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、CGM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、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6）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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、CGM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CGM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

神楽坂プラザビル

オフィスビル

東京経済圏(注7)

- 「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



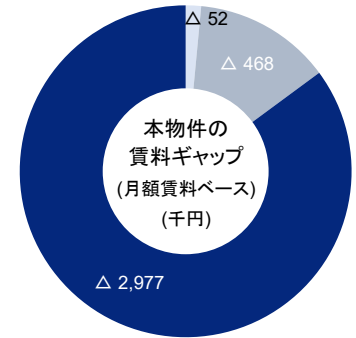
所在地	東京都新宿区
竣工	1992年12月
構造/階数	RC造/地下1階付4階建
最寄駅	東京メトロ有楽町線・南北線・JR中央本線・総武線「飯田橋」駅徒歩約4分 都営大江戸線「牛込神楽坂」駅徒歩約5分 東京メトロ東西線「神楽坂」駅徒歩約7分
賃貸可能面積	2,852.76㎡
取得価格/鑑定評価額	4,750百万円/5,010百万円
鑑定NOI利回り/償却後鑑定NOI利回り	3.9%/3.7%

■ 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9)も一定水準あり、全体的に使い勝手の良い設備仕様

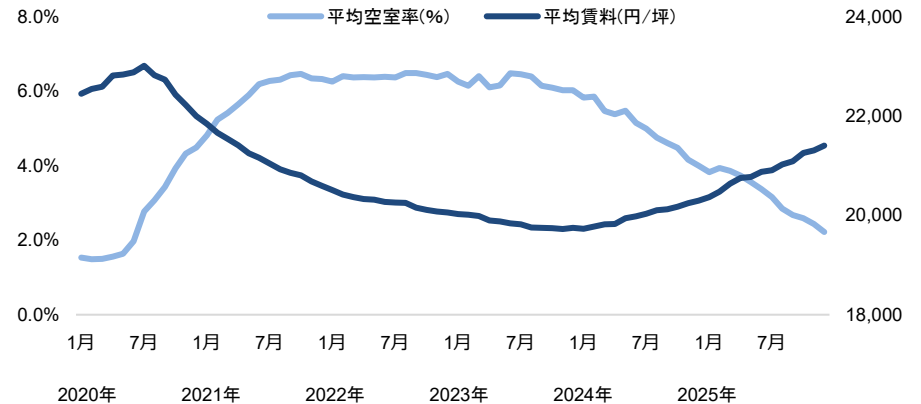
賃料ギャップ(注8): $\Delta 18.4\%$



マーケット賃料比

- $\Delta 20\%$ 以上
 - $\Delta 10\sim 20\%$
 - $\Delta 0\sim 10\%$
- ※ オーバーレント区画は無し

■ 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

- ホテル5物件、オフィス1物件を、取得価格合計299億円、平均鑑定利回り6.16%で取得
- ホテルアセットに関しては、宿泊マーケットの成長を捉えながら、ハード面及びソフト面の取組みにより、巡航稼働水準の早期実現を目指す

取得物件一覧

	物件名	所在	タイプ	取得価格	鑑定NOI利回り
H-7	ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城	沖縄県那覇市	ホテル	10,460	8.30%
H-6	ザ エディスターホテル成田	千葉県成田市	ホテル	4,770	6.12%
H-5	クインテッサホテル福岡博多 Relax & Sleep	福岡県福岡市	ホテル	4,184	4.55%
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	ホテル	4,020	5.05%
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	ホテル	1,762	6.06%
OT-30	神楽坂プラザビル	東京都新宿区	オフィスビル	4,750	3.89%
合計				29,946	6.16%

収益向上に向けた取組み

物件名	2026	2027	2028	2029～
ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城	～2026/12 現行オペレーター契約終了	改装工事 2027/5 「ヒューイットリゾート」ブランドでリブランド開業※1 リブランドに向けたリノベーション及び設備改修等 アップサイド追求(2029年巡航稼働想定)		
ザ エディスターホテル成田	改装工事 客室、レストラン、共用部改修等	2027/2 クインテッサホテルへリブランド※1		アップサイド追求(2030年巡航稼働想定)
クインテッサホテル3物件 (福岡博多、札幌すすきの、鹿児島天文館)	上記2物件を含め、以下取組みを実施 ・レベニューマネジメントの精緻化 ・国内外の宿泊需要の着実な取り込み ・予実管理、モニタリング体制強化 (2028年巡航稼働想定)			

※1 様々な要因による工期の変更により、リブランド開業時期が変更される場合があります。

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

エントランス・フロント・ロビー・レストラン・プール等のリノベーションを実施予定※2



※2 リノベーション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 2026年3月取得物件の概要

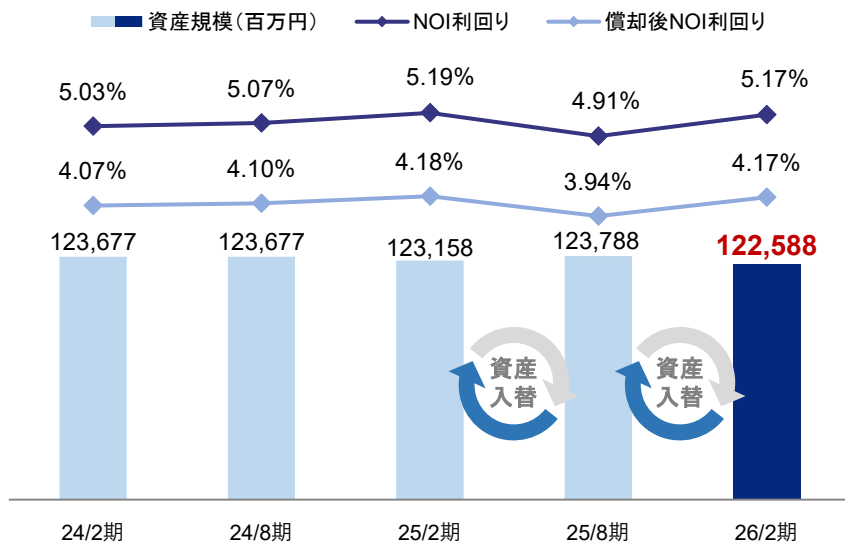
- (注1)「資産規模」については、各時点において、取得(予定)価格ベースで算出しています。以下同じです。なお、中期目標達成時に目指すポートフォリオ構成については、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性があります。
- (注2)「外国人延べ宿泊者数(2025年)」は、観光庁の「宿泊旅行統計調査」(令和7年)の調査結果(年計)を記載しています。
- (注3)「鑑定NOI利回り」は、取得物件の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得価格で除した数値を百分率で表し、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「償却後鑑定NOI利回り」は、当該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想定される減価償却費を減じた額を取得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。他の取得物件についても同じです。
- (注4)「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。
- (注5)クインテッサホテルは2026年3月取得物件に含まれ、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が、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、2026年3月取得物件以外の画像が含まれます。
- (注6)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。
- (注7)「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8)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。
- $$\text{賃料ギャップ}(\%) = (\text{既存のオフィステナントの契約賃料に基づく月額賃料の合計値} - \text{マーケット賃料に基づく月額賃料の合計値}) \div \text{マーケット賃料に基づく月額賃料の合計値} \times 100$$
- 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9)「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。

4 運用実績及び見通し

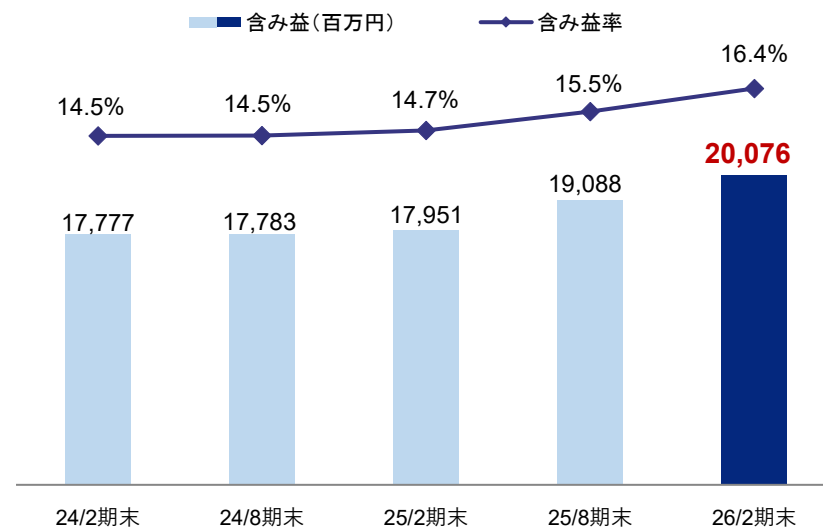


- ポートフォリオ利回りは資産入替影響及び内部成長により上昇。
- 賃料成長を背景とした鑑定評価額の上昇や物件入替による含み益増加により、26/2期末で200億円に到達

ポートフォリオ利回り(注1)の推移

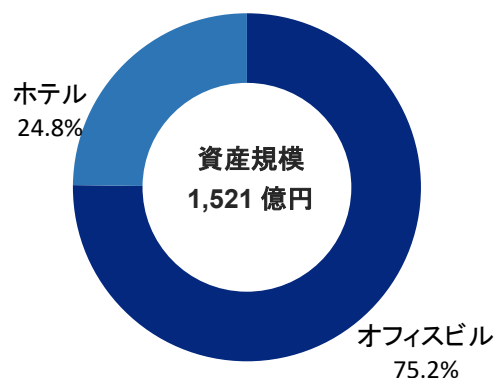


ポートフォリオの含み益(注2)・含み益率の推移

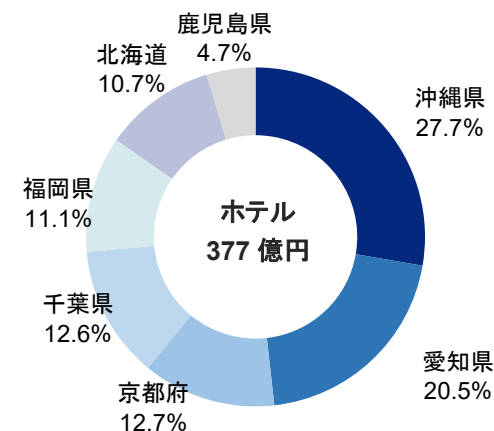
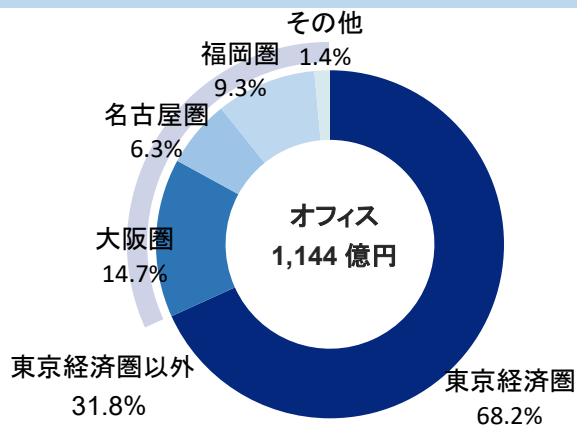


ポートフォリオの投資比率(26/3/19の新規取得資産取得後・取得価格ベース)

ポートフォリオの用途比率



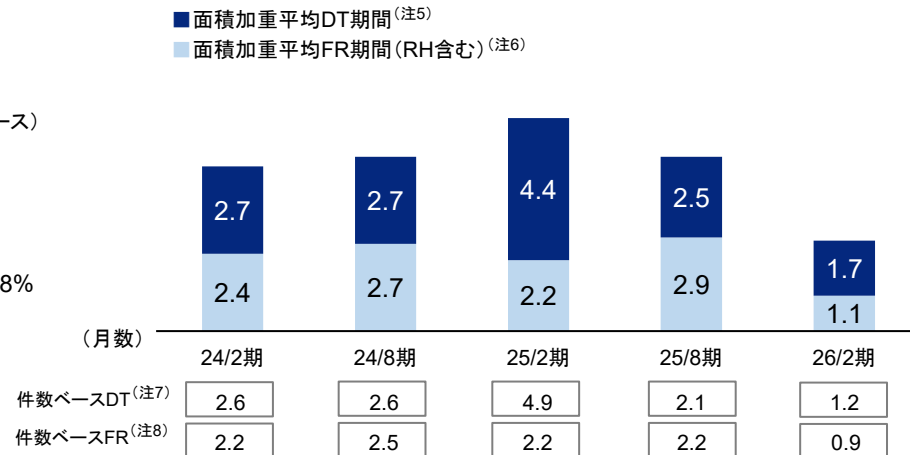
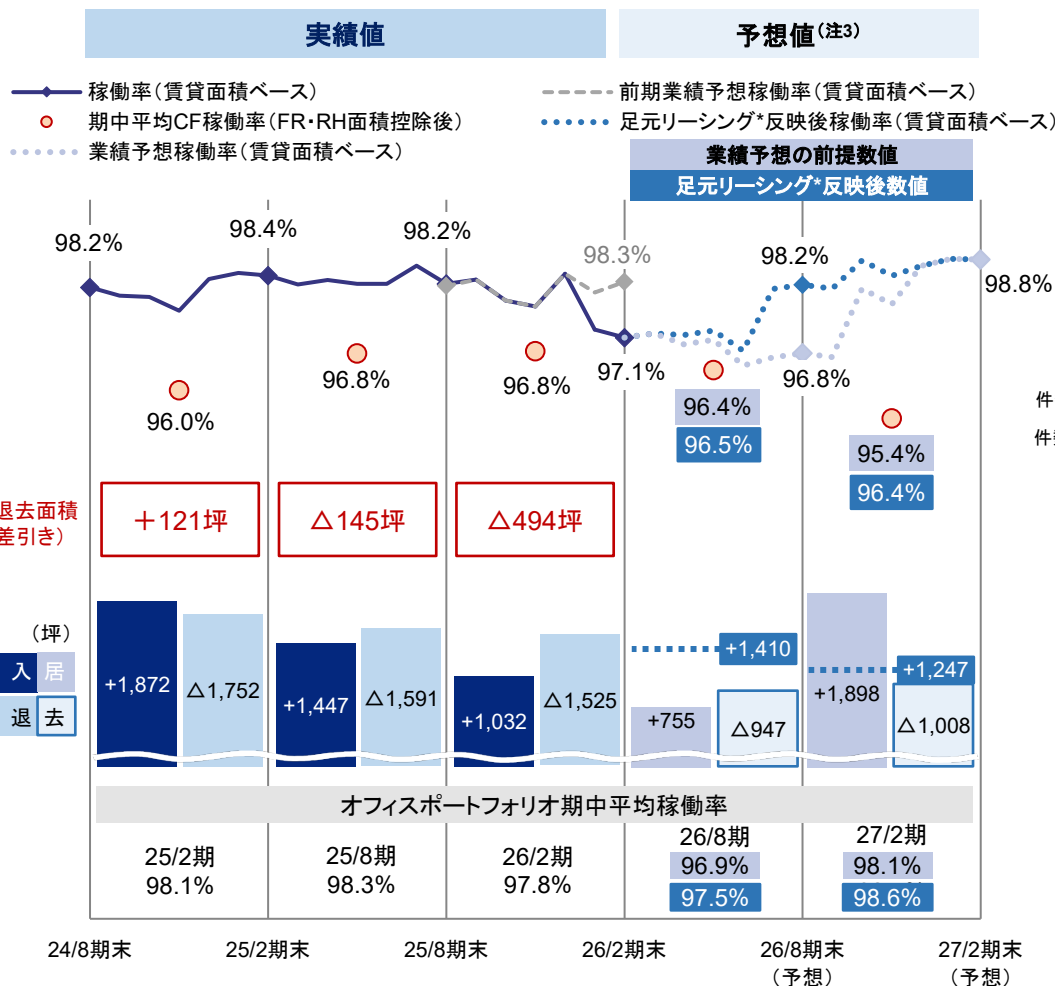
ポートフォリオの用途別・エリア比率



- 26/2期では、賃料にこだわったリーシングを行い、期末では業績予想より低い97.1%の稼働で着地
- 26/8期・27/2期の業績予想は保守的なリーシング期間で作成したが、足元では業績予想を上回るペースで複数の大型区画リーシング(足元リーシング*)が進捗。業績予想からの上振れを目指す

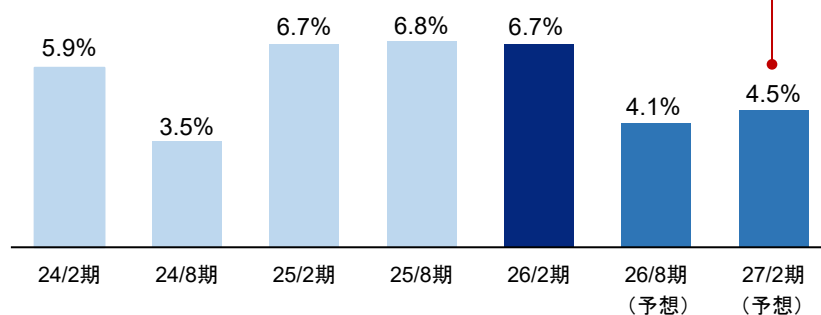
オフィスポートフォリオ稼働率の推移

平均DT期間及び平均FR期間(RH含む)の推移



退去率(年率)の推移

$$\text{退去率} = \frac{\text{退去面積合計} \times 365 \div \text{運用日数}}{\text{賃貸可能面積(各月末平均)}}$$



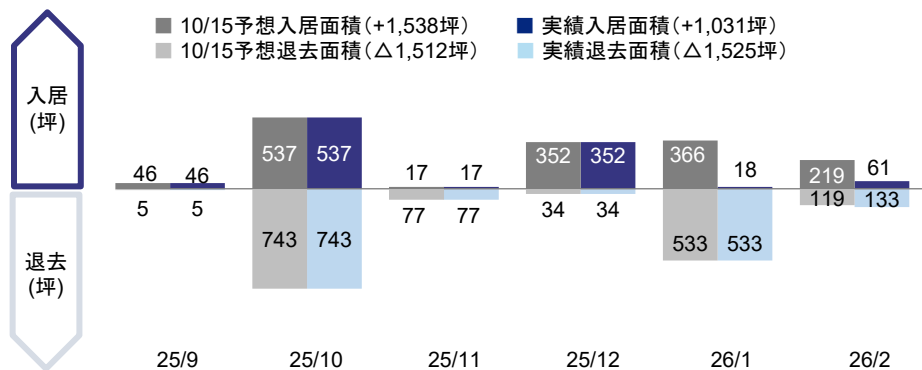
テナント更新率(注4)
26/2期実績
(面積ベース) **96.9%**

*足元リーシングとは、2026/4/14時点で契約済み若しくは借主の承認等が完了し、契約書捺印中で変更が想定されないもののみをさします。(以降同様)

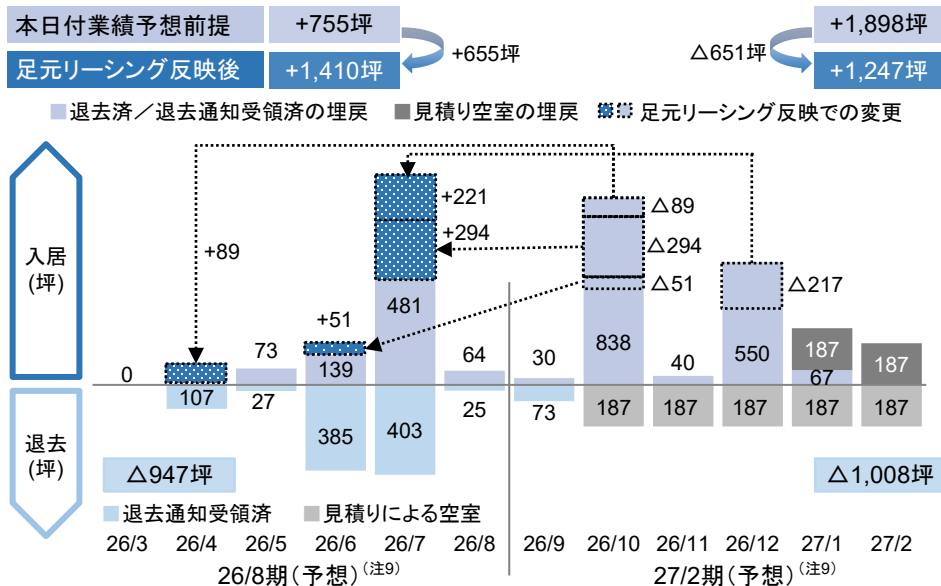
■ 26/8期以降で想定されていた複数の大型区画リーシングが前倒しで進捗。さらなるアップサイドを目指し、引き続きリーシング中

入退去面積の月次推移(住居区画を含む)

26/2期実績



26/8期・27/2期予想及び足元リーシング反映後の状況



リーシング重点対応物件

26/2期実績

東京パークサイドビル

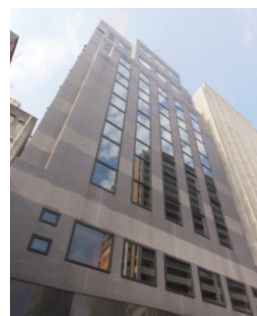


期間	~25/12	26/1~	26/7~
稼働率*	100.0%	87.7%	95.2%
空室面積*	—	480坪	187坪

- 2026年1月で大型テナントが294坪と187坪の計480坪を解約
- 当初から賃料重視のリーシング活動を意識し、長めのDTを見込んでいたが、想定より短い期間で294坪を前テナント対比+20%超の増賃で契約
- 残り187坪は引き続きリーシング中

26/8期注力予定物件

八王子SIAビル



期間	~26/5	26/6	26/7~
稼働率*	100.0%	68.9%	65.2%
空室面積*	—	259坪	289坪

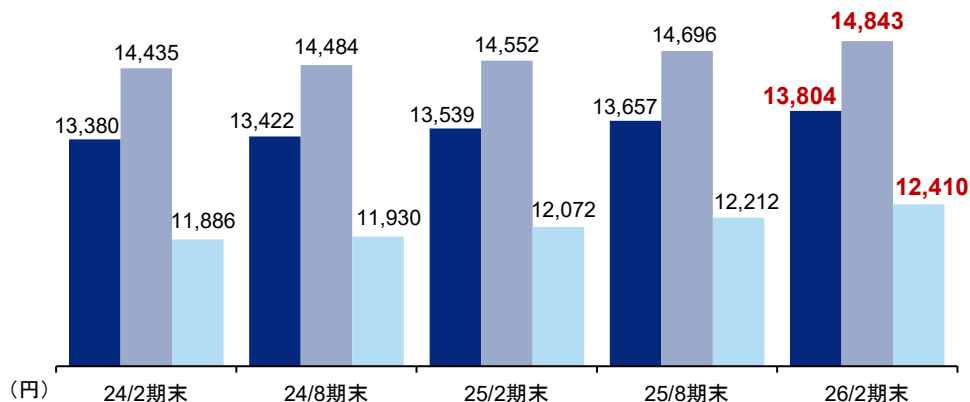
- 2026年2月・3月に、6月・7月で計340坪の解約通知を受領
- 契約開始が2010年と古く、解約予告が3ヶ月と短かったものの、既に2社から申し込みを受け、51坪はDT無し、前テナント対比+20%超の増賃で契約締結済み。101坪もDT無し、同賃料で他申し込み先と交渉中

*2026/4/14時点で解約通知受領済/賃貸借契約締結済で確定している内容のみを反映しており、予想等は反映していません。

- 既存契約における賃料増額改定を背景に、東京経済圏・東京経済圏以外共に着実な賃料の増額を実現
- マーケット賃料の上昇により賃料ギャップは拡大し、ポートフォリオ全体で△10.3%と増賃余地が拡大

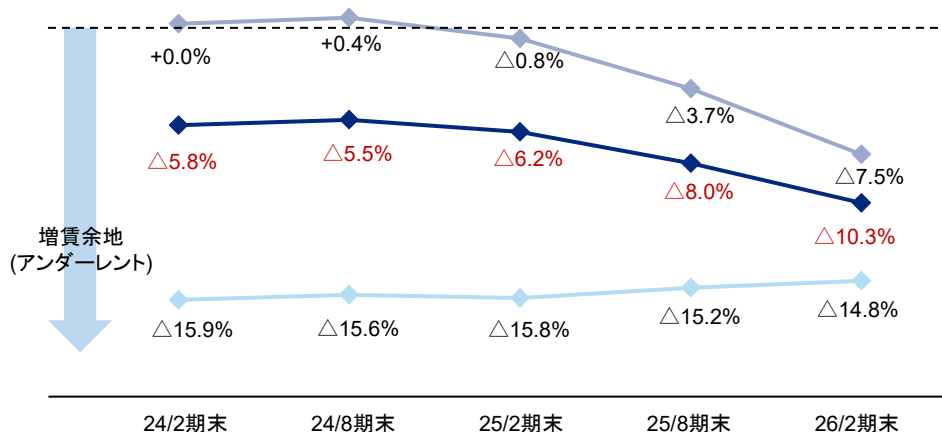
継続保有物件*における事務所区画平均賃料単価(注10)(円/坪)の推移

■ポートフォリオ全体 ■東京経済圏 ■東京経済圏以外



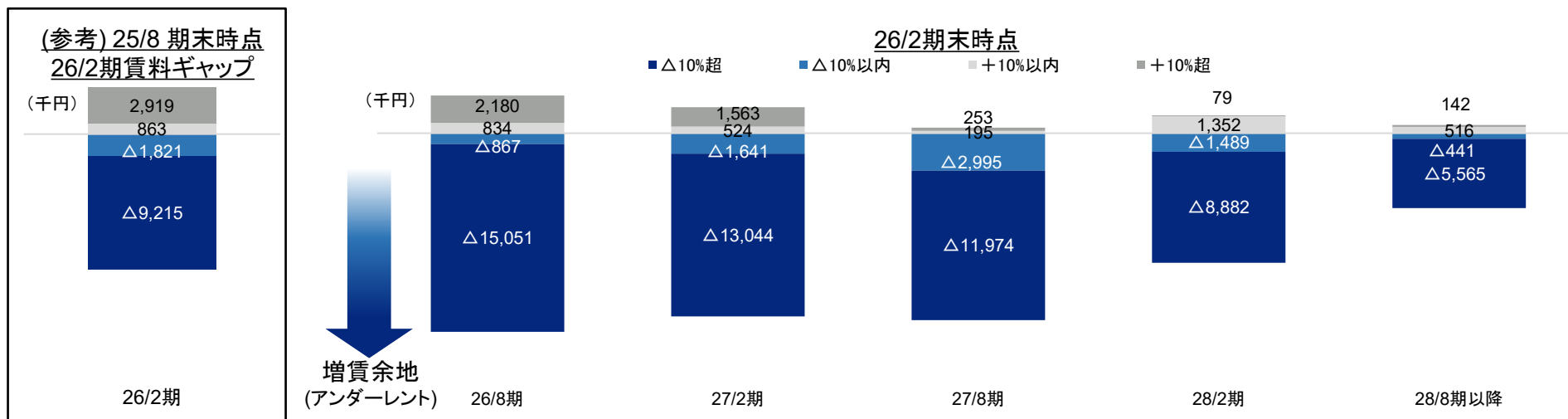
継続保有物件*における事務所区画賃料ギャップ(注11)の推移

◆ポートフォリオ全体 ◆東京経済圏 ◆東京経済圏以外



*24/2期初から26/2期末まで継続して保有しており、本資料の日付時点で売却が決定しているONEST京都烏丸スクエアを除く物件を対象としています。

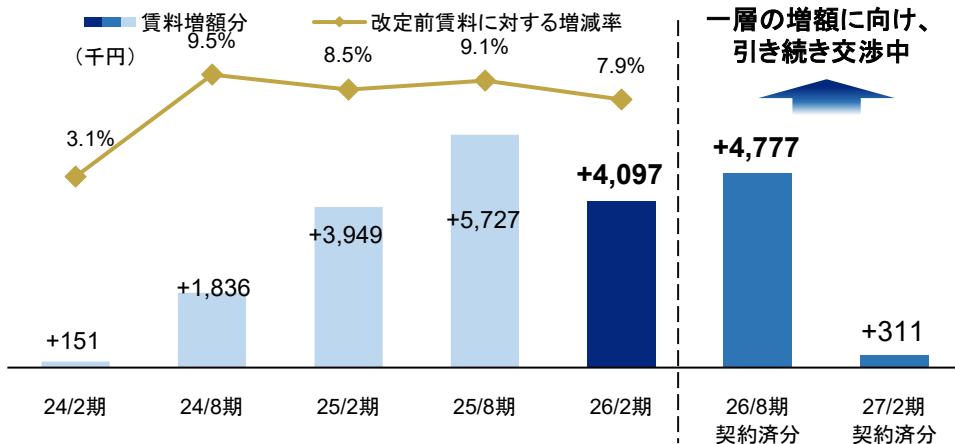
更新期ごとの事務所区画の賃料ギャップ分布(各期末時点で有効な契約(売却が決定している物件を除く)に基づく)



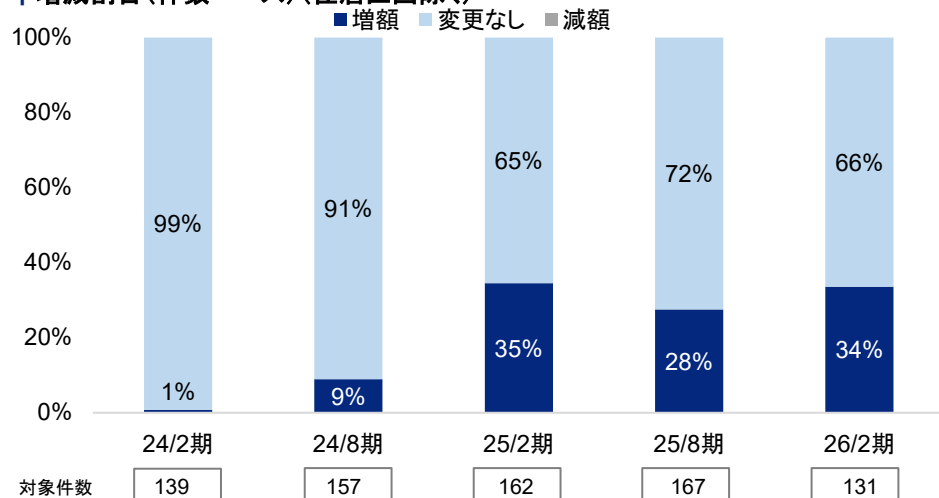
- 26/2期では、既存契約の賃料増額は対25/8期で減少したものの、新規契約が対25/8期で増加。合計で+5,479千円と過去最高の増額を実現。
- 26/8期は現時点で26/2期実績を上回る増額が既に契約されており、今後も一層の増額が見込まれる。

既存契約

変動額及び改定前賃料に対する増減率(月額賃料ベース)

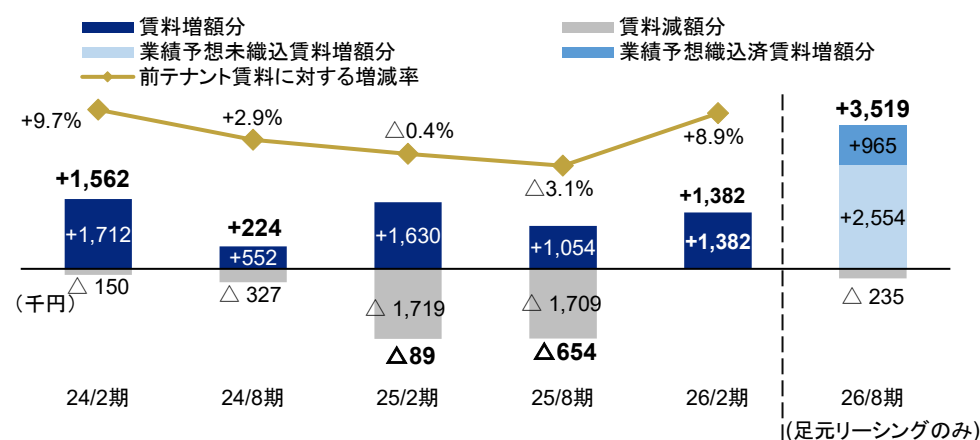


増減割合(件数ベース)(住居区画除く)(注12)

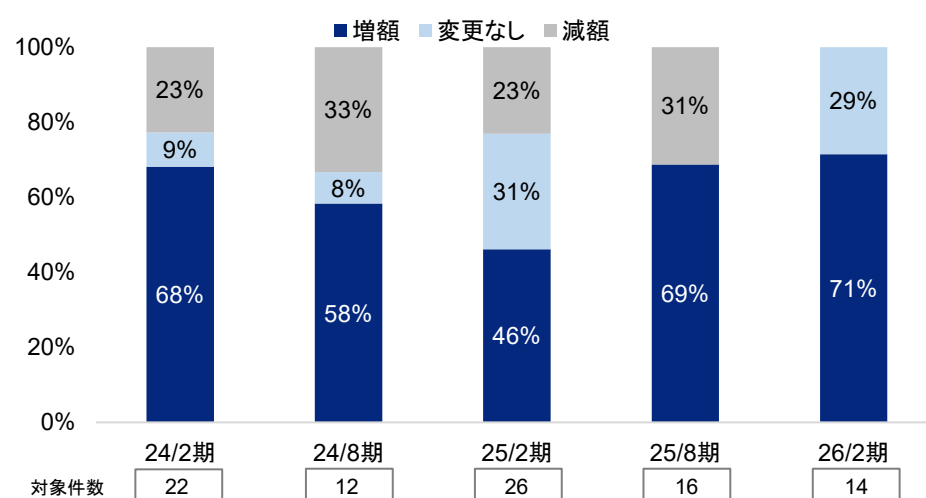


新規契約(テナント入替)

変動額及び改定前賃料に対する増減率(月額賃料ベース)



増減割合(件数ベース)(住居区画除く)

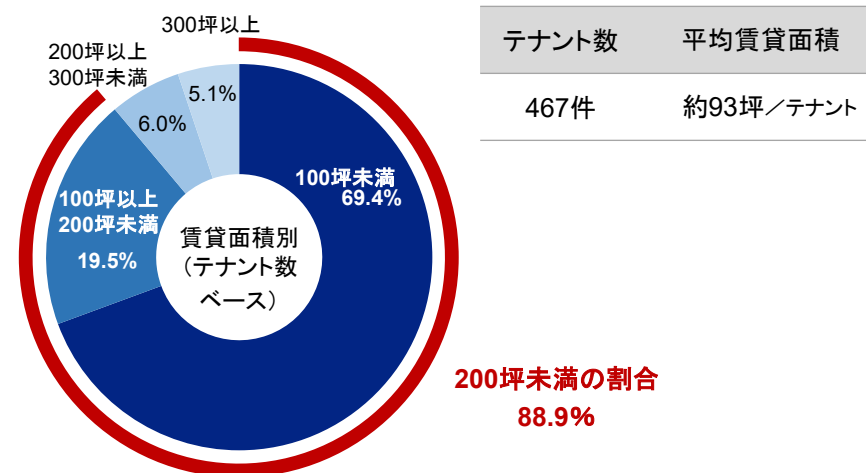


■ 高度なテナント分散を維持

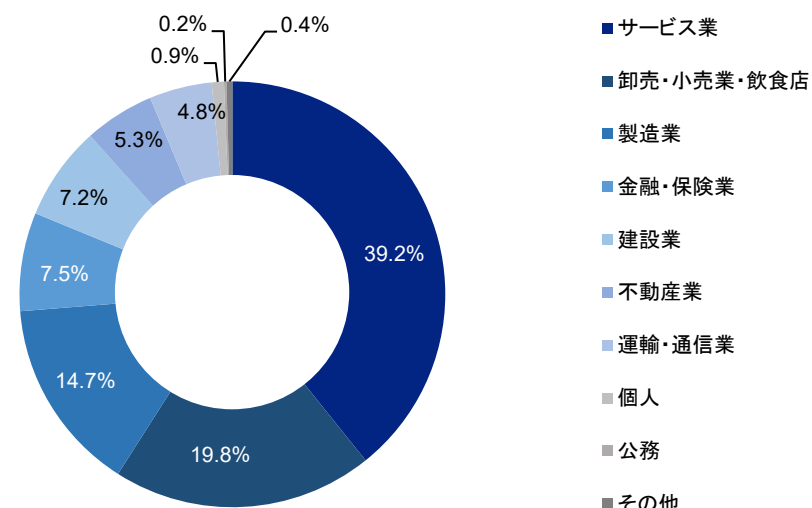
| 上位テナントの状況(26/2期末)

テナント名	賃貸面積 (坪) ^(注13)	オフィスの 賃貸可能面積に 占める割合 ^(注14)	入居物件名
1 株式会社イッセイミヤケ	599.99	1.4%	ONEST元代々木スクエア
2 オリジナル設計株式会社	591.31	1.4%	ONEST元代々木スクエア
3 ウチダエスコ株式会社	590.50	1.4%	東京パークサイドビル
4 株式会社京都新聞ホールディングス	551.70	1.3%	ONEST京都烏丸スクエア
5 株式会社キリン堂	533.11	1.2%	ONEST新大阪スクエア 肥後橋センタービル
6 損害保険ジャパン株式会社	507.30	1.2%	リードシー千葉駅前ビル
7 ジェイドグループ株式会社	498.13	1.1%	ONEST元代々木スクエア
8 一般財団法人西日本産業衛生会	484.11	1.1%	大博多ビル
9 (非開示) ^(注15) 業種: 情報システム関連	480.17	1.1%	東京パークサイドビル
10 NDSインフォス株式会社	458.76	1.1%	ONEST名古屋錦スクエア
上位10テナント合計	5,295.08	12.2%	

| 賃貸面積別テナント分布状況^(注16)(26/2期末)



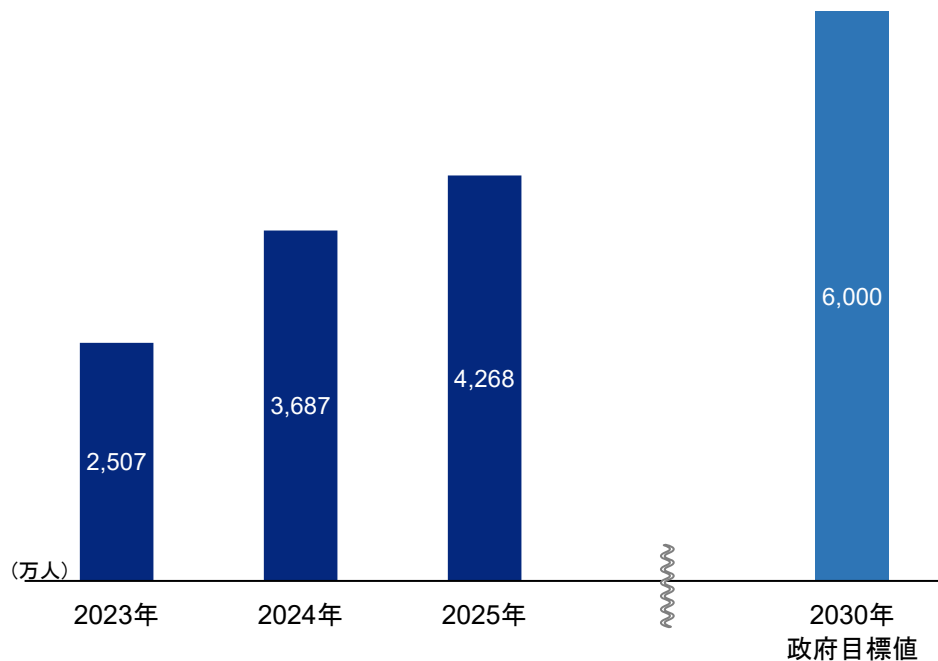
| 業種別テナント分布状況^(注17)(賃貸面積ベース・26/2期末)



- 大地震の風評、台湾有事発言による日中関係悪化による影響はあったものの、コンフォートイン名古屋栄駅前では26/2期において当初予想を大きく上回る実績を計上

訪日外国人数推移

- ・日本における大地震の風評、台湾有事発言による日中関係悪化による影響はあったものの、2025年の訪日外国人数は前年同期比+15.8%の4,268万人を記録
- ・政府目標は2030年で6,000万人が設定されており、長期的な需要増加が想定される



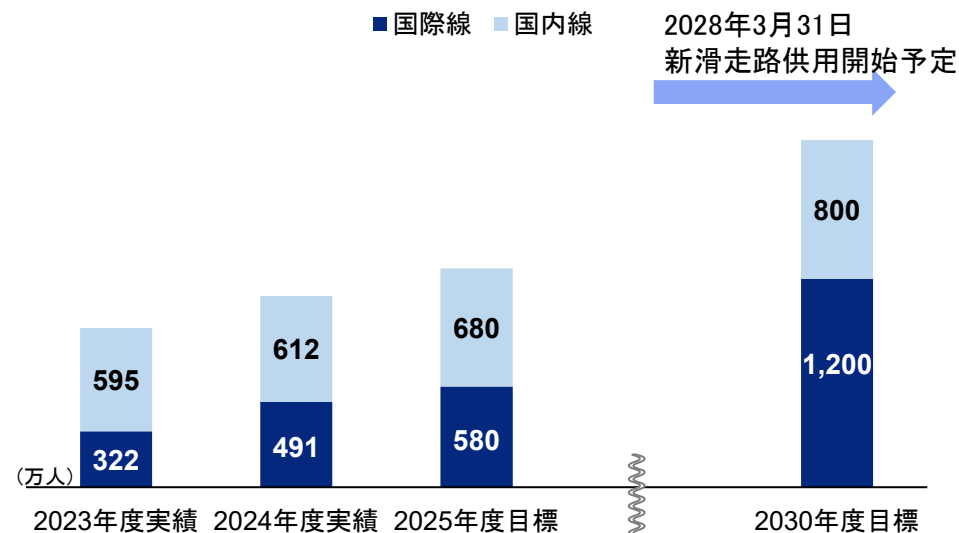
【出所】日本政府観光局(JNTO)訪日外客統計及び観光庁観光立国推進基本計画(第5次)に基づき本資産運用会社が作成

コンフォートイン名古屋栄駅前の実績及び名古屋のホテルマーケット見通し

- ・26/2期の実績は、RevPARが当初予想を+32.1%上回り、一部費用増加もあったものの、変動賃料でも当初予想+20.1%での着地となった。
- ・2026年6月に大型バンケットを備えたザ・ランドマーク名古屋栄が近隣で開業、2026年9月には愛知・名古屋アジア競技大会が開幕予定。長期的にも中部国際空港からの国際線旅客の大幅な増加まれる等、引き続き強い需要を想定。

項目	ADR	OCC	RevPAR	変動賃料収入
26/2期予想に対する実績の超過状況 ^(注18)	+20.5%	+7.7pt	+32.1%	+20.1%

中部国際空港における旅客数目標値

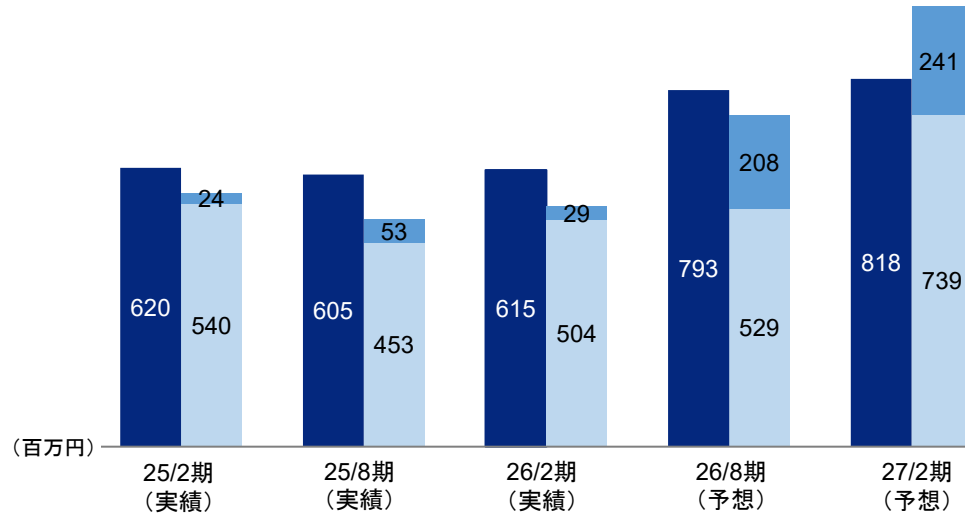


【出所】中部国際空港株式会社2023~2025年度中期経営戦略及び2025年3月期決算概況に基づき本資産運用会社が作成

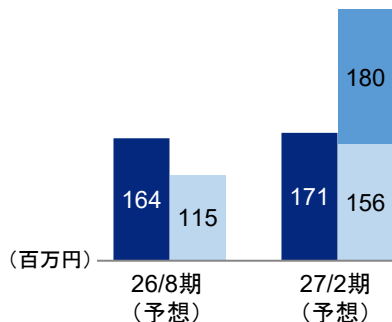
- 資本的支出は、原則として毎期減価償却費の範囲内で計画し、内製化された専門組織により工事仕様の精査、金額査定等を行い最適なコスト管理を追求
26/2期は受変電設備工事等の大型メンテナンス工事案件等により前期比で資本的支出は増加
- 26/8期は2026年3月取得物件の組入れによって減価償却費が増加すると共に、これまでの物件入替の効果でオフィスの資本的支出負担が軽減され、アップサイド追求投資への対応余地が広がる
- 27/2期はホテルのアップサイド追求投資としてリブランド工事を実施し、収益性の強化を図る

減価償却費及び資本的支出の推移

■ 減価償却費 ■ 資本的支出(アップサイド追求投資以外) ■ 資本的支出(アップサイド追求投資)



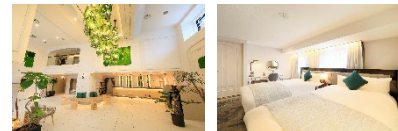
2026年3月取得6物件の減価償却費及び資本的支出の予想



27/2期にザ エディスターホテル成田において現オペレーターであるCGMの上位ブランドである「クインテッサホテル」へのリブランド工事(180百万円)を実施し、収益性の強化を図る

(「クインテッサホテル」シリーズの平均ADRは「ザ エディスターホテル」シリーズを一定程度上回る実績を有する)

工事概要: 客室改装、レストラン・共用部改修



クインテッサホテル札幌すすきの 63 Relax & Spa のフロントロビー及び客室画像

「クインテッサホテル」シリーズコンセプト

多様な都市と旅のスタイルに応え、機能性と快適性に加え、快眠特化やMANGA Libraryなど+αの魅力も兼ね備えたシティホテルブランド

26/2期(実績) 資本的支出

予想比コスト削減額

△65百万円

工事仕様の精査等によるコスト管理の徹底で当初予想比△65百万円(対前期実績+27百万円)の533百万円

26/8期(予想) 資本的支出

オフィスのアップサイド追求投資

208百万円

テナント退去後の専有部LED化やOA化、共用部美装等によってオフィスのアップサイドポテンシャルを追求し、賃料上昇につなげる

27/2期(予想) 資本的支出

ホテルを含めたアップサイド追求投資

241百万円

減価償却費を上回る資本的支出となるものの、スポット的な先行投資として取り組み、保有物件の収益性の強化につなげる

- 戦略的な資産入替とEPU向上に資する優良資産の取得を通じてポートフォリオの質量両面の向上を目指す
- スポンサーサポートや独自のソーシング活動により、物件パイプラインは着実に積み上がる

ポートフォリオ構築方針

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

賃料アップサイド余地のある中小規模オフィスビルを安定性の既存軸とし、EPU向上に資するホテル等の成長アセットを成長性の新機軸として投資主利益の最大化を目指す

オフィスビル資産入替

良好な売却環境を活用した含み益の顕在化及び投資主還元、圧縮積立金による内部留保の確保を図る

譲渡物件の選定は、将来的な収益性・CFのダウンサイドリスクやCF・売却益の最大化の観点で行う

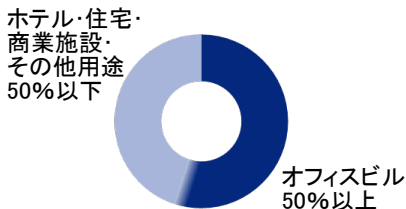
物件パイプラインの状況

取得蓋然性が一定程度見込まれる物件パイプライン候補は、ホテルとオフィスビルで構成され、金額規模として約200億円まで積み上がる

取得時期はオフィスビル資産入替の時期等を見据えながら検討し、取得価格目線についてもポートフォリオ利回りやアップサイドポテンシャル等を踏まえながら総合的に勘案する

今後も、スポンサーからのホテル・中小規模オフィスビルを中心とした物件情報や独自のソーシング活動によって物件パイプラインの拡充を鋭意推進する

用途別投資割合



26/2期末オフィスポートフォリオ含み益



本資料の日付現在の物件パイプライン候補の金額規模



物件売買のタイムライン

26/2期

ホテル取得



カンデオホテルズ
京都烏丸六角
【取得価格】
4,800百万円

オフィスビル2物件譲渡



ONEST南大塚ビル
【譲渡価格】
4,100百万円



新川一丁目ビル
【譲渡価格】
2,130百万円

26/8期

ホテル5物件・オフィスビル1物件取得



ダブルツリーbyヒルトン
那覇首里城
【取得価格】
10,460百万円



ザ エディスター
ホテル成田
【取得価格】
4,770百万円



クインテッサホテル
福岡博多 Relax & Sleep
【取得価格】
4,184百万円



クインテッサホテル
札幌すすきの63 Relax & Spa
【取得価格】
4,020百万円



クインテッサホテル鹿兒島
天文館 Relax & Sleep
【取得価格】
1,782百万円



神楽坂プラザビル
【取得価格】
4,750百万円

27/2期



第1回譲渡価格
500百万円
売却益
105百万円
準共有持分
-10%

27/8期

オフィスビル譲渡

ONEST京都烏丸スクエア
【譲渡(予定)価格合計】
5,000百万円

第2回譲渡予定価格
1,000百万円
想定売却益
177百万円
準共有持分
-20%

第3回譲渡予定価格
1,250百万円
想定売却益
225百万円
準共有持分
-25%

28/2期

第4回譲渡予定価格
2,250百万円
想定売却益
411百万円
準共有持分
-45%

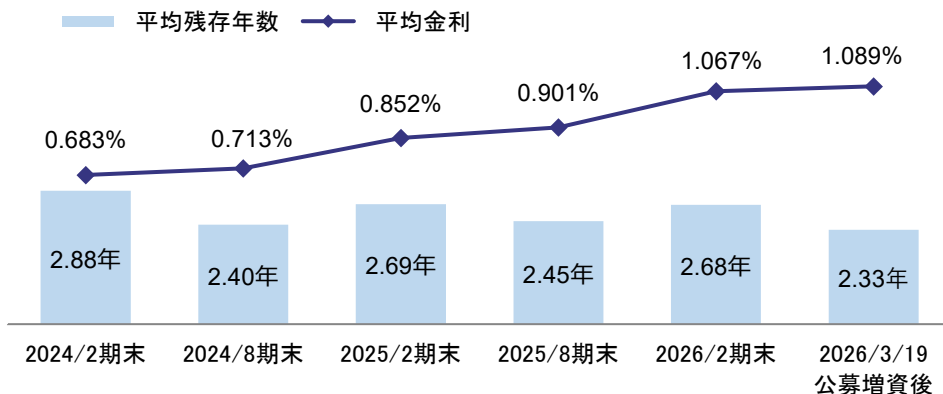
- 2026年3月19日の物件取得に伴う短期借入金(150億円)については、金融系スポンサーの特徴を活かし機動的かつ競争力のある借入条件にて一括調達し、2026年8月期中に既存行を中心としたシンジケーションへの移行を想定
- 金利上昇環境下、変動金利借入や短期借入も活用し、調達コストのコントロールを実施

有利子負債サマリー(2026年3月19日公募増資後)

LTV	平均金利	固定金利比率	平均残存年数	平均調達年数	借入余力 ^(注19)	JCR長期発行体格付
49.4%(試算値)	1.089%	65.5%	2.33年	4.91年	18億円	A+(安定的)

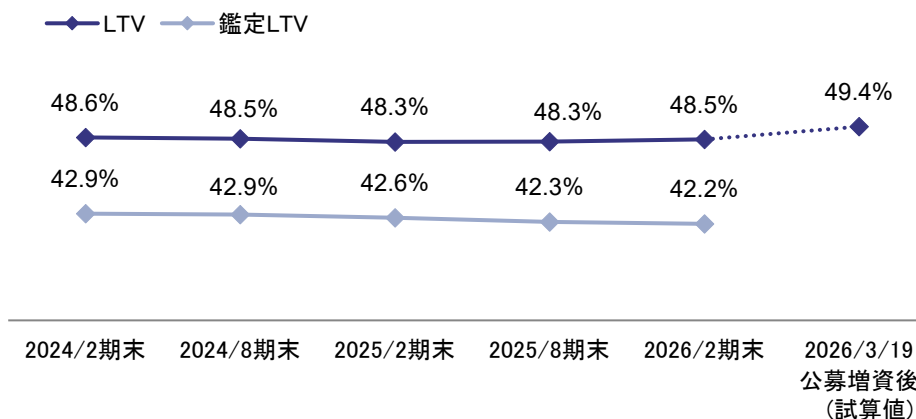
格付けの状況

平均残存年数・平均金利の推移



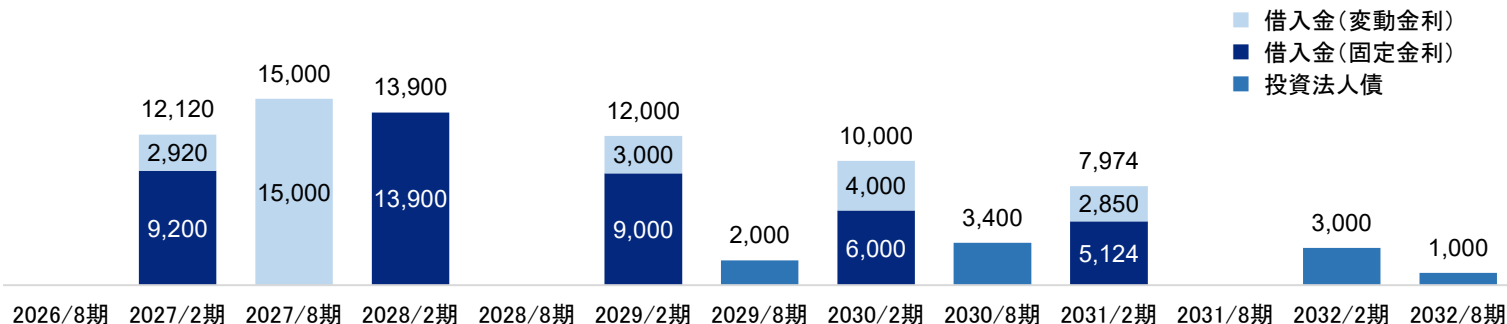
LTVの推移^(注20)

運営の目安:LTV 45%~50%



返済期限の分散状況(2026年3月19日公募増資後)

2026/3/19の新規借入れ	
借入金額	15,000 百万円
金利種別	変動金利
利率	基準金利+0.20%
借入期間	1年
借入先	みずほ銀行



| 有利子負債残高

(百万円)

	2025/8期末	2026/2期末	2026/3/19 公募増資後
短期借入金	-	-	15,000
1年内返済予定の長期借入金	9,974	12,120	12,120
長期借入金	46,020	43,874	43,874
投資法人債	9,400	9,400	9,400
合計	65,394	65,394	80,394

| グリーンファイナンス

(百万円)

	2025/8期末	2026/2期末	2026/3/19 公募増資後
グリーンローン	20,000	27,974	27,974
グリーンボンド	4,000	4,000	4,000
合計	24,000	31,974	31,974
有利子負債に占める割合	36.7%	48.9%	39.8%

| 投資法人債の概要

(百万円)

	発行時期	年限	利率	発行額
第2回無担保投資法人債	2019年8月	10年	0.820%	2,000
第4回無担保投資法人債	2020年8月	10年	0.860%	1,500
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2022年1月	10年	0.780%	3,000
第6回無担保投資法人債	2025年7月	5年	1.721%	1,900
第7回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2025年7月	7年	1.979%	1,000
合計/平均		8.7年	1.119%	9,400

| 有利子負債の内訳

	2026年2月期末		2026/3/19公募増資後	
	残高(百万円)	比率	残高(百万円)	比率
みずほ信託銀行	7,726	11.8%	7,726	9.6%
みずほ銀行	7,897	12.1%	22,897	28.5%
三井住友銀行	10,570	16.2%	10,570	13.1%
SBI新生銀行	7,150	10.9%	7,150	8.9%
りそな銀行	4,100	6.3%	4,100	5.1%
あおぞら銀行	3,150	4.8%	3,150	3.9%
福岡銀行	2,230	3.4%	2,230	2.8%
西日本シティ銀行	1,950	3.0%	1,950	2.4%
京都銀行	1,650	2.5%	1,650	2.1%
横浜銀行	1,500	2.3%	1,500	1.9%
三十三銀行	1,320	2.0%	1,320	1.6%
七十七銀行	1,000	1.5%	1,000	1.2%
第四北越銀行	1,000	1.5%	1,000	1.2%
日本生命保険	1,000	1.5%	1,000	1.2%
千葉銀行	900	1.4%	900	1.1%
中国銀行	900	1.4%	900	1.1%
第一生命保険	800	1.2%	800	1.0%
広島銀行	500	0.8%	500	0.6%
肥後銀行	400	0.6%	400	0.5%
静岡銀行	250	0.4%	250	0.3%
投資法人債	9,400	14.4%	9,400	11.7%
合計	65,394	100.0%	80,394	100.0%

4 「運用実績及び見通し」における注記

- (注1) 各利回りは取得価格ベースとし、各営業期間の営業日数に応じて年率換算して利回りを算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式について、本資料の他の箇所においても同様です。
- (注2) 各決算期末を価格時点とする不動産鑑定評価額と同期末の帳簿価額との差額を「含み益」としています。
- (注3) 「予想値」の稼働率は、本資料公表日現在の業績予想の前提に基づき算出しており、リーシングの進展や新たな退去等により変動する可能性があります。
- (注4) 「テナント更新率」は当期に契約満了時期を迎えたテナントのうち契約更新を行ったテナントの割合をいい、賃貸面積ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注5) 「ダウンタイム(DT)」は、直前に入居していたテナントの賃貸借契約の終了時点から新たなテナントとの賃貸借契約が開始するまでの空室期間を指します。また、「面積加重平均DT期間」は、各営業期間内において賃貸借契約が開始された区画に係るDT月数を各賃貸借契約に記載されている賃貸面積に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、新たに取得した物件ついて、本投資法人が取得する以前より発生していた空室区画は、本投資法人が取得した日を空室発生の起算日としています。
- (注6) 「面積加重平均FR期間(RH含む)」は、各営業期間内において開始された賃貸借契約について、付与したフリーレント(FR)及びレントホリデー(RH)月数を各賃貸借契約に記載されている賃貸面積に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、集計は事務所用途の契約を対象とし、住居その他の用途に係る契約は含んでいません。
- (注7) 「件数ベースDT」は、各営業期間内において賃貸借契約が開始された区画に係るDT月数の合計を当該区画の件数で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、新たに取得した物件ついて、本投資法人が取得する以前より発生していた空室区画は、本投資法人が取得した日を空室発生の起算日としています。
- (注8) 「件数ベースFR」は、各営業期間内において開始された賃貸借契約について、付与したフリーレント(FR)及びレントホリデー(RH)月数の合計を当該賃貸借契約の件数で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、集計は事務所用途の契約を対象とし、住居その他の用途に係る契約は含んでいません。
- (注9) 2026年8月期及び2027年2月期の予想入退去面積は、本資料公表日現在の業績予想の前提に基づき算出しており、実際の入退去面積と異なる場合があります。
- (注10) 「平均賃料単価」は、各期末時点において、オフィスビル保有物件を対象に、事務所用途の各テナントとの賃貸借契約における月額賃料及び共益費の総額を賃貸面積で除して算出し、賃貸借契約期間が開始されていない又は賃貸借契約が締結されていない床面積は含みません。
- (注11) 各期末時点において、シービーアールイー株式会社が査定したオフィスビル保有物件の新規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、既存のオフィステナントの契約賃料に基づく月額賃料の合計値とマーケット賃料に基づく月額賃料の合計値との乖離率を「賃料ギャップ(%)」としています。算出した値(%)は小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注12) 既存契約における増減割合(件数ベース)は、当該期に更新を迎えた契約件数に加え、当該期が更新期ではなかったものの当該期に賃料改定を行い契約変更になっている契約件数を基に算定しています。
- (注13) 「賃貸面積」は、2025年8月末時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。
- (注14) 「オフィスの賃貸可能面積に占める割合」には、オフィスの全保有物件の総賃貸可能面積の合計に対する各テナントの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
- (注15) テナントから開示について了承を得られていないため非開示としています。
- (注16) 「賃貸面積別テナント分布状況」は、各オフィスビルに入居するテナント数をベースに各比率を算出しています。
- (注17) 「業種別テナント分布状況」は、各オフィスビルに入居するテナントの賃貸面積をベースに各比率を算出しています。
- (注18) 「26/2期予想に対する実績の超過状況」は、2025年10月15日付で公表された2026年2月期予想の前提となる各ホテル指標の期当たりの平均値に対する超過比率を算出しています。
- (注19) 「借入余力」は、2026年3月19日公募増資後のLTVを基準として、LTVが50%に達するまで借入れによる資金調達を行った場合の借入金額をいいます。なお、借入余力は当該金額の借入れや当該借入余力を活用した物件取得の実現を保証するものではありません。
- (注20) 「鑑定LTV(%)=期末有利子負債残高÷(期末総資産+期末含み益)」により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

5 サステナビリティに関する取組み



外部評価・国際イニシアティブ

■GRESB評価



≪ GRESBリアルエステイト評価 ≫

- ・「4スター」を獲得(2年連続)
- ・「Green Star」を獲得(8年連続)

≪ GRESB開示評価 ≫

- ・「Aレベル(最上位)」(4年連続)

■TCFD(注1)



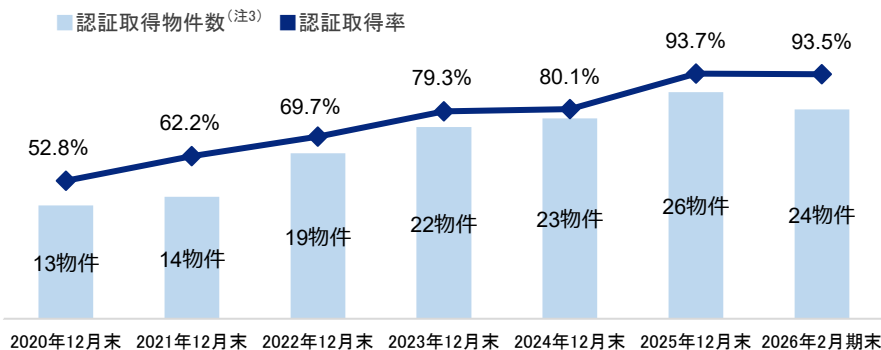
■PRI(注2)

Signatory of:



グリーンビル認証

指標	目標値(2030年度)
グリーンビル認証取得割合 (対ポートフォリオの延床面積)	90%



マテリアリティ及びKPI

- ・2026年2月に見直し実施。詳細は以下のURLをご参照

<https://one-reit.com/ja/sustainability/concept/materiality.html>

気候関連のリスク・機会に関するシナリオ分析

- ・2026年2月に見直し実施。詳細は以下のURLをご参照

<https://one-reit.com/ja/sustainability/environmental/climate-change.html>

サステナビリティレポートの発行

- ・サステナビリティレポート2025を発行

<https://one-reit.com/ja/sustainability/framework/framework.html>

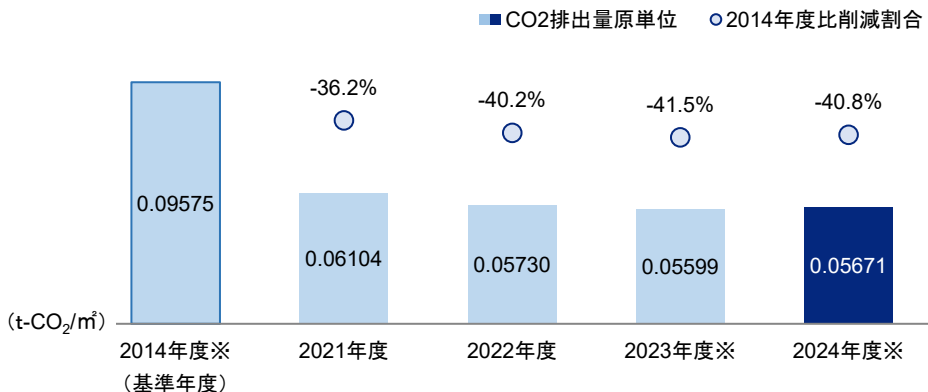


・グリーンビル認証取得状況一覧(2026年2月期末時点)

	評価	取得件数(注3)	延床面積(m ²)	取得率(%)
CASBEE不動産評価認証	S	1	8,026.84	—
	A	19	150,283.44	—
DBJ Green Building認証	★	3	53,007.13	—
BELS評価	★★★★★★ (ZEB Ready)	1	2,283.56	—
	★★★★★	1	4,659.78	—
合計		24物件	213,600.97	93.5

温室効果ガス (GHG (CO₂)) 排出量

指標 (2014年度比)	目標値 (2030年度)
GHG排出量 (原単位) 削減割合 (Scope1,2,3 カテゴリ13)	44%削減



再生可能エネルギーの活用

再生可能エネルギー由来の電力への切り替え

非化石証書の取得や電力プランの切り替えを通じ、2物件において使用電力由来のGHG排出量が実質ゼロ

太陽光発電パネルの活用

カンデオホテルズ京都烏丸六角では太陽光発電パネルを設置しており、本物件で使用する電力の一部に活用



LED化の推進

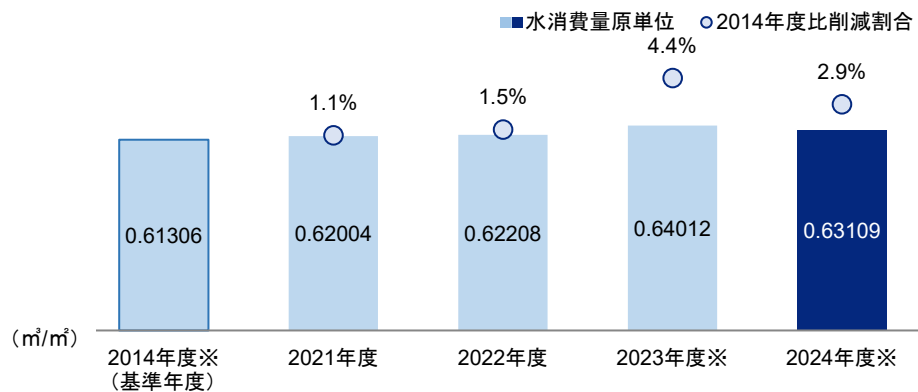
照明のLED化を通じたエネルギー消費量・GHG排出量の削減を推進

26/2期LED化工事実績

9物件 (年間33.4t-CO₂の削減見込^(注4))

水消費量

指標 (2014年度比)	目標値 (2030年度)
水消費量 (原単位) 削減割合	10%削減



節水の取組み

アクアエースの導入

水圧変動の影響を受けずに正確な水量を流すメーター内蔵式の大便秘器洗浄システムであり、過剰な洗浄水の削減が可能。2物件において導入済

導入後1年間の節水効果
(大博多ビル)

5,264m³の削減^(注5)
(導入前設備対比で約53%削減)

廃棄物

廃棄物管理の高度化に向けた取組み

CBA wellfestの導入

2025年8月より、法令遵守・可視化・業務最適化などを軸にクラウド上で廃棄物処理業務を支援する廃棄物管理プラットフォームである「CBA wellfest」を全物件で導入。廃棄物管理の効率化と資源循環(リサイクル)の推進を企図

※ GHG排出量 (Scope1及びScope2)、水消費量について、株式会社サステナビリティ会計事務所より独立第三者の保証報告書を取得しています。なお、当該Scope2には運用物件の専有部から排出されたGHGを含みます。

保有物件に関する取組み

テナントへの安心・快適・健康の提供

■エレベーター内への情報端末の設置

テナントとのコミュニケーション促進や館内情報提供ツールとして、エレベーター内へのプロジェクター型情報端末を保有するオフィスビルにおいて導入を推進
導入物件数:6物件

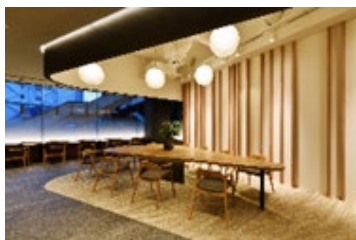


■テナント満足度調査の実施

2026年2月期にテナント満足度調査を実施、回答結果を今後の運用や施設管理に活用

■ラウンジスペースの創出

テナント専用のラウンジスペースを創出し、テナント満足度の向上を実現



ONEST西五反田スクエア



リードシー千葉駅前ビル

災害に対するリスクマネジメントの強化

■防災備品の設置

物件特性に応じた防災備品を整備



エレベーター用防災キャビネット

■防災意識向上施策

2025年度テナント向け防災意識向上施策

自然災害や防災対策に関するポスターを作成
保有するオフィスビル全物件において掲示

MONEグループにおける取組み

持続的成長を担う人材の育成・能力開発

従業員一人ひとりが専門性を高めると同時に、知識やスキルの幅を広げて人材力を培い、生き生きと協働できる職場環境を整備

一人ひとりの成長のための学びの枠組みの拡充

- 資格取得支援: 推奨資格取得費用及び維持費用の全額補助
- 自己啓発支援: 知識・スキル等の習得のための外部講習参加支援等

Well-Beingに配慮した執務スペースの提供

自然光や植栽を十分に取り入れ、様々な姿勢で業務や打ち合わせ・休憩ができる家具、サーカディアン照明などを採用した執務スペースを提供

ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン

多様な人材の活躍推進、ワークライフバランス充実への取組みを推進しています。

差別待遇の禁止

- パワーハラスメント、セクシュアルハラスメント、妊娠等に関するハラスメント等の各種ハラスメントの防止と排除を徹底するための指針を策定しており、女性や障がい者、シニア人材の活躍を促進

全ての従業員の意識改革と行動変革の促進

- LGBTQなどの性的少数者への理解等、自他の権利の尊重について理解を深める機会(社内研修等)を提供

多様な働き方の推進

- ABW(Activity Based Working: 業務内容等に合わせて自由に働く場所や時間を選択する働き方)を推進
- 日数・時間数に制限を設けないフルフレックスタイム制度やフリーアドレス、テレワーク(在宅勤務を含む)制度、及びシェアオフィスの確保を継続

ワークライフバランス支援制度の拡充

- 仕事と育児や介護の両立を支援
- 各種休暇の取得を推進
- 過重労働を防止

コンプライアンスに関する取組み

■ コンプライアンス研修

- 本資産運用会社ではコンプライアンスに関する意識の向上や知識の習得等を目的に全役職員を対象に年間複数回のコンプライアンス研修を実施

■ 内部通報制度

- コンプライアンスに関する役職員からの相談または通報の適正な処理の仕組みを定め、問題の早期発見と是正を図り、自浄作用を発揮し、コンプライアンス体制を実効ならしめるため、内部通報制度(コンプライアンス・ホットライン)を設置

リスクマネジメントの推進に関する取組み

■ リスク管理

- リスクの把握、分析・評価・モニタリング・リスク軽減のための対処活動の実施及び検証のために「リスクモニタリング・シート」を活用したリスク管理を実施

■ BCP対応

- 本資産運用会社ではMONEと共に「ビジネス・コンティンジェンシー・プラン(BCP)」を策定。また、BCPの実効性を高めるため、MONEが実施する災害発生時における役職員の被災状況と安全を迅速に把握するための安否確認、及び本社ビルにおける避難訓練などに本資産運用会社も参加

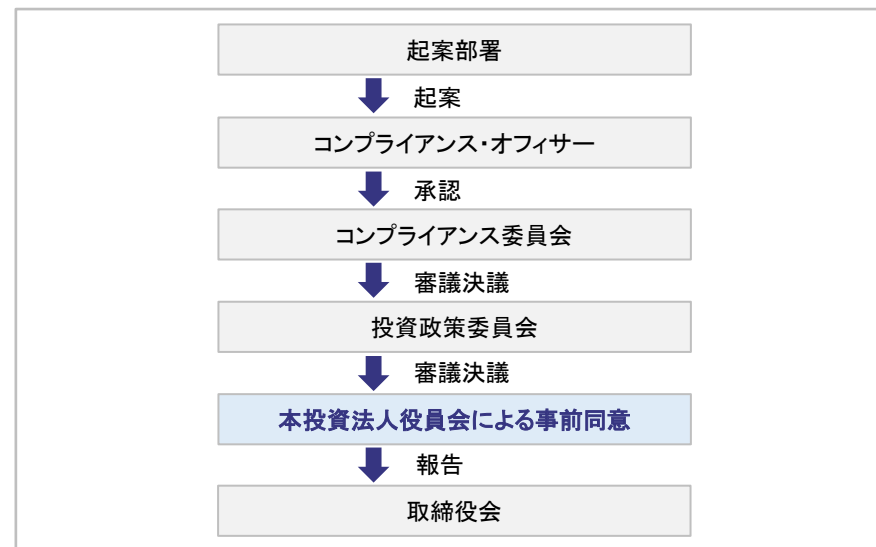
資産運用報酬

- 各報酬の算定方法については、56頁をご参照

		実績(26/2期)	構成比率
運用報酬	運用報酬1(総資産額連動)	203百万円	68.3%
	運用報酬2(NOI連動)	79百万円	26.9%
	運用報酬3(EPU連動)	14百万円	4.9%
合計		297百万円	100.0%

利益相反防止体制の整備

- 議案が利害関係者^(注6)取引に該当する場合には、コンプライアンス委員会及び投資政策委員会の決議に加え、本投資法人の役員会の事前の同意を得ることとしている
- 本資産運用会社が金融機関グループの一員であることを踏まえ、「資産の取得・売却」のみならず、「資金の借入れ」や「投資口の引受け」等の議案についても当該規定を適用している



スポンサーによるセიმボート出資

- スポンサーの100%子会社であるMONEは、セიმボート出資として本投資法人の投資口の14.7%を保有(26/2期末時点)

MONE保有口数・保有割合(2026年2月28日現在)

118,410口 14.7%

(本募集等による新投資口発行の考慮後: 12.2%)

5 「サステナビリティに関する取組み」における注記

- (注1) 気候変動関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)とは、気候関連の情報開示及び気候変動への影響に関する財務情報についての開示枠組みです。本資産運用会社が属するMONEグループは、気候変動課題の社会及びMONEグループの事業への影響を鑑み、2022年4月、MONEがMONEグループを代表して、TCFD提言への賛同を表明しました。2022年10月より、本投資法人において、TCFD提言に基づく情報開示を実施しています。(2023年10月にTCFDは解散し、IFRS財団のもとに設立された国際サステナビリティ委員会(ISSB)がTCFDにおける議論を継承)
- (注2) 「PRI」は、2006年当時の国連事務総長が提唱した責任投資原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークであり、ESGに関する課題を投資の意思決定に取り込むことを提唱しています。MONEは、MONEグループを代表して、PRIの基本的な考え方に賛同し、2022年4月に署名機関となりました。
- (注3) 複数の認証を取得している物件については、名寄せをして1物件として算出しています。
- (注4) 削減見込の数値は、蛍光灯照明からLED照明に切り替えることで想定される1灯当たりの消費電力削減量等をもとに本資産運用会社にて算出した試算値であり、削減効果の実現性が保証がされているものではありません。
- (注5) 削減数値は、アクアエースの導入により想定されている1洗浄当たりの出水削減量及びアクアエース使用実績データをもとに本資産運用会社にて算出した試算値であり、正確性が保証されているものではありません。
- (注6) ①本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員、②本資産運用会社の株主、③①、②の他、投信法第201条第1項に定める利害関係人等、④本資産運用会社、みずほリアルティOne株式会社、みずほ不動産投資顧問株式会社又はみずほ信託銀行株式会社が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人、⑤本資産運用会社、みずほリアルティOne株式会社、みずほ不動産投資顧問株式会社又はみずほ信託銀行株式会社にアセットマネジメント業務を委託している法人、⑥本資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人、⑦利益相反取引が起り得る可能性のある取引相手方として本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーが指定する者をいいます。以下同様です。

6 Appendix



ポートフォリオの状況一覧 | 2026年2月期(第25期)末時点

用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円)	期末稼働率	築年数	延床面積 (㎡)
オフィスビル	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	6.0%	9,640	3,592	99.1%	18.8年	7,145.42
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.7%	4,250	1,261	100.0%	34.7年	8,026.84
	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.5%	3,920	889	93.0%	42.8年	5,648.65
	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.3%	3,520	685	100.0%	31.5年	4,316.75
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6%	838	137	100.0%	32.4年	3,920.36
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.1%	9,340	1,961	100.0%	33.8年	10,695.54
	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.2%	3,160	402	100.0%	39.7年	4,369.49
	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.4%	3,760	632	100.0%	34.3年	6,155.16
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8%	2,300	119	100.0%	34.4年	3,503.13
	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.0%	2,660	100	100.0%	38.6年	5,534.88
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.5%	11,500	1,008	87.7%	34.4年	18,881.34
	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.7%	4,710	9	92.9%	38.0年	6,706.79
	ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.4%	5,250	△164	100.0%	38.2年	5,652.18
	ONEST神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.7%	2,200	53	91.9%	29.9年	1,796.69
	ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	3.2%	4,390	402	86.6%	33.8年	4,659.78
	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.7%	4,720	194	100.0%	28.4年	8,954.60
	ONEST箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.4%	1,810	38	77.6%	34.9年	2,283.56
	ONEST東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4%	1,860	107	100.0%	31.8年	2,216.46
	フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	3.1%	4,050	225	100.0%	17.3年	2,583.08
	東京経済圏 小計/平均	—	73,313	59.8%	83,878	11,656	95.9%	32.4年	121,073.15
	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.8%	6,720	2,468	100.0%	33.7年	13,624.65
	ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	3,700	3.0%	4,150	322	91.8%	39.3年	11,998.02
	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.9%	3,720	1,546	100.0%	34.8年	8,147.56
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	3.9%	5,690	933	97.9%	38.2年	12,995.90
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.7%	11,400	499	99.9%	50.4年	30,427.88
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.3%	11,300	1,693	99.6%	48.4年	24,556.71	
大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.3%	1,810	70	100.0%	36.2年	5,332.76	
東京経済圏以外 小計/平均	—	36,735	30.0%	44,790	7,534	98.5%	43.4年	107,083.48	
オフィスビル計/平均	—	110,048	89.8%	128,668	19,191	97.1%	36.1年	228,156.63	
ホテル	コンフォートイン名古屋栄駅前	愛知県名古屋市	7,740	6.3%	8,340	576	100.0%	11.9年	5,186.54
	カンデオホテルズ京都烏丸六角	京都府京都市	4,800	3.9%	5,160	308	100.0%	4.9年	3,063.95
	ホテル計/平均	—	12,540	10.2%	13,500	885	100.0%	9.2年	8,250.49
合計/平均	—	122,588	100.0%	142,168	20,076	97.3%	33.3年	236,407.12	

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

稼働率の推移

用途	物件名称	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期						
		2024年 2月末	2024年 8月末	2025年 2月末	2025年 8月末	2025年 9月末	2025年 10月末	2025年 11月末	2025年 12月末	2026年 1月末	2026年 2月末	
オフィスビル	ONEST神田スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%
	立川錦町ビル	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST横浜西口ビル	100.0%	100.0%	100.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%
	ONEST中野ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	八王子SIAビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST元代々木スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.5%	92.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST上野御徒町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST大宮吉敷町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST池袋イーストビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	クレシェンドビル	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	97.6%	97.6%	97.6%	97.6%	100.0%
	東京パークサイドビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.7%	87.7%
	ONEST西五反田スクエア	100.0%	82.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%
	ONEST本郷スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST南大塚ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	98.7%	—	—	—
	ONEST神田西福田町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.9%	91.9%	91.9%	91.9%	91.9%
	ONEST錦糸町スクエア	100.0%	100.0%	96.6%	86.6%	86.6%	86.6%	86.6%	86.6%	86.6%	86.6%	86.6%
	リードシー千葉駅前ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	新川一丁目ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—
	ONEST箱崎ビル	100.0%	100.0%	100.0%	77.6%	77.6%	77.6%	77.6%	77.6%	77.6%	77.6%	77.6%
	ONEST東中野ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
フィールド北参道	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
東京経済圏 平均稼働率	99.4%	98.7%	99.4%	98.6%	98.6%	97.8%	97.6%	98.3%	96.2%	95.9%	95.9%	
ONEST新大阪スクエア	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
ONEST京都烏丸スクエア	90.5%	90.5%	100.0%	91.8%	91.8%	91.8%	91.8%	91.8%	91.8%	91.8%	91.8%	
ONEST名古屋錦スクエア	100.0%	100.0%	73.9%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
名古屋伏見スクエアビル	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	97.9%	97.9%	97.9%	
大博多ビル	100.0%	100.0%	96.9%	99.5%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	
肥後橋センタービル	97.3%	98.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	
大同生命水戸ビル	90.9%	90.8%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
東京経済圏以外 平均稼働率	97.7%	97.4%	97.0%	97.8%	98.0%	98.0%	98.0%	98.7%	98.5%	98.5%	98.5%	
オフィスビル計／平均	98.7%	98.2%	98.4%	98.2%	98.3%	97.9%	97.8%	98.5%	97.3%	97.1%	97.1%	
ホテル	コンフォートイン名古屋駅前	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	カンデオホテルズ京都烏丸六角	—	—	—	—	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	
	ホテル計／平均	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
全体平均稼働率	98.7%	98.2%	98.4%	98.3%	98.4%	98.0%	97.8%	98.5%	97.4%	97.3%	97.3%	

(注) 第24期(2025年8月期)以前に売却を完了した物件は、非表示としていますが、保有期間中の平均の稼働率においては当該物件を含んで計算されています。

鑑定評価一覧 | 2026年2月期(第25期)末時点

用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2026年2月期(第25期)末						2025年8月期(第24期)末	
			鑑定評価額(百万円)		直接還元利回り		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元 利回り
				直前との差		直前との差				
オフィス ビル	ONEST神田スクエア	7,350	9,640	270	3.4%	—	6,047	3,592	9,370	3.4%
	立川錦町ビル	3,264	4,250	—	4.2%	—	2,988	1,261	4,250	4.2%
	ONEST横浜西口ビル	3,110	3,920	—	4.0%	—	3,030	889	3,920	4.0%
	ONEST中野ビル	2,880	3,520	10	4.1%	—	2,834	685	3,510	4.1%
	八王子SIAビル	730	838	29	4.9%	—	700	137	809	4.9%
	ONEST元代々木スクエア	7,500	9,340	160	3.8%	—	7,378	1,961	9,180	3.8%
	ONEST上野御徒町ビル	2,700	3,160	10	3.6%	—	2,757	402	3,150	3.6%
	ONEST大宮吉敷町ビル	3,000	3,760	10	4.4%	—	3,127	632	3,750	4.4%
	ONEST池袋イーストビル	2,200	2,300	—	3.9%	—	2,180	119	2,300	3.9%
	クレシェンドビル	2,466	2,660	20	4.4%	—	2,559	100	2,640	4.4%
	東京パークサイドビル	10,450	11,500	—	4.1%	—	10,491	1,008	11,500	4.1%
	ONEST西五反田スクエア	4,500	4,710	△20	3.7%	—	4,700	9	4,730	3.7%
	ONEST本郷スクエア	5,406	5,250	△130	3.6%	—	5,414	△164	5,380	3.6%
	ONEST神田西福田町ビル	2,100	2,200	10	3.4%	—	2,146	53	2,190	3.4%
	ONEST錦糸町スクエア	3,951	4,390	—	3.4%	—	3,987	402	4,390	3.4%
	リードシー千葉駅前ビル	4,475	4,720	40	4.2%	—	4,525	194	4,680	4.2%
	ONEST箱崎ビル	1,771	1,810	10	3.5%	—	1,771	38	1,800	3.5%
	ONEST東中野ビル	1,710	1,860	—	4.0%	—	1,752	107	1,860	4.0%
	フィールド北参道	3,750	4,050	40	3.1%	—	3,824	225	4,010	3.1%
	東京経済圏 小計	73,313	83,878	459	—	—	72,221	11,656	89,529	—
	ONEST新大阪スクエア	4,612	6,720	10	4.1%	—	4,251	2,468	6,710	4.1%
	ONEST京都烏丸スクエア	3,700	4,150	—	4.4%	—	3,827	322	4,150	4.4%
	ONEST名古屋錦スクエア	2,381	3,720	90	4.4%	—	2,173	1,546	3,630	4.4%
	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,690	30	4.3%	—	4,756	933	5,660	4.3%
	大博多ビル	10,650	11,400	100	4.0%	—	10,900	499	11,300	4.0%
	肥後橋センタービル	8,930	11,300	—	4.0%	—	9,606	1,693	11,300	4.0%
	大同生命水戸ビル	1,650	1,810	20	4.8%	—	1,739	70	1,790	4.8%
	東京経済圏以外 小計	36,735	44,790	250	—	—	37,255	7,534	44,540	—
オフィスビル計	110,048	128,668	709	—	—	109,476	19,191	134,069	—	
ホテル	コンフォートイン名古屋栄駅前	7,740	8,340	30	4.0%	—	7,763	576	8,310	4.0%
	カンデオホテルズ京都烏丸六角	4,800	5,160	—	3.5%	—	4,851	308	—	—
	ホテル計	12,540	13,500	30	—	—	12,614	885	8,310	—
合計	122,588	142,168	739	—	—	122,091	20,076	142,379	—	

(注) 鑑定評価額は、期末時点の鑑定評価書に基づき表示しています。金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

(2026年2月28日現在)

	OT-2 ONEST 神田スクエア	OT-3 立川錦町ビル	OT-5 ONEST 横浜西口ビル	OT-7 ONEST中野ビル	OT-13 八王子SIAビル	OT-14 ONEST 元代々木スクエア
						
所在地	東京都千代田区	東京都立川市	神奈川県横浜市	東京都中野区	東京都八王子市	東京都渋谷区
最寄駅	JR 神田	JR 立川	JR 横浜	JR 中野	JR 八王子	小田急 代々木八幡
建築年月	2007年4月	1991年6月	1983年5月	1994年8月	1993年9月	1992年4月
取得価格	7,350百万円	3,264百万円	3,110百万円	2,880百万円	730百万円	7,500百万円
(主要な建物の) 構造	SRC	SRC	RC	S・SRC	SRC	SRC・RC
(主要な建物の) 階数	地上10階	地上8階	地下1階、地上8階	地下1階、地上7階	地上9階	地下2階、地上8階
延床面積	7,145.42㎡	8,026.84㎡	5,648.65㎡	4,316.75㎡	3,920.36㎡	10,695.54㎡
賃貸可能面積	5,257.13㎡	5,616.11㎡	4,183.52㎡	3,116.49㎡	2,749.83㎡	7,579.15㎡
PML	4.4%	5.0%	8.6%	4.9%	3.5%	6.4%
稼働率	99.1%	100.0%	93.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	29	22	10	7	14	8

(2026年2月28日現在)

	OT-15 ONEST 上野御徒町ビル	OT-16 ONEST 大宮吉敷町ビル	OT-17 ONEST 池袋イーストビル	OT-18 クレシェンドビル	OT-19 東京 パークサイドビル	OT-20 ONEST 西五反田スクエア
						
所在地	東京都台東区	埼玉県さいたま市	東京都豊島区	神奈川県横浜市	東京都江東区	東京都品川区
最寄駅	東京メトロ 仲御徒町	JR 大宮	JR 池袋	JR 新横浜	東京メトロ 木場	JR 五反田
建築年月	1986年5月	1991年10月	1991年9月	1987年7月	1991年9月	1988年1月
取得価格	2,700百万円	3,000百万円	2,200百万円	2,466百万円	10,450百万円	4,500百万円
(主要な建物の) 構造	SRC	SRC	SRC・RC	SRC	S・SRC	SRC
(主要な建物の) 階数	地下1階、地上9階	地上8階	地下2階、地上8階	地下1階、地上9階	地下1階、地上14階	地下1階、地上8階
延床面積	4,369.49㎡	6,155.16㎡	3,503.13㎡	5,534.88㎡	18,881.34㎡	6,706.79㎡
賃貸可能面積	2,953.93㎡	3,523.51㎡	2,677.80㎡	4,216.89㎡	12,920.17㎡	4,248.63㎡
PML	7.5%	5.7%	8.5%	8.1%	6.2%	6.7%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.7%	92.9%
テナント数	11	20	7	32	14	10

個別物件の概要(3)

(2026年2月28日現在)

	OT-21 ONEST 本郷スクエア	OT-23 ONEST 神田西福田町ビル	OT-24 ONEST 錦糸町スクエア	OT-25 リードシー 千葉駅前ビル	OT-27 ONEST 箱崎ビル	OT-28 ONEST 東中野ビル
						
所在地	東京都文京区	東京都千代田区	東京都墨田区	千葉県千葉市	東京都中央区	東京都中野区
最寄駅	都営地下鉄 水道橋	JR 新日本橋	JR 錦糸町	JR 千葉	東京メトロ水天宮前	JR 東中野
建築年月	1987年12月	1996年2月	1992年4月	1997年9月	1991年3月	1994年4月
取得価格	5,406百万円	2,100百万円	3,951百万円	4,475百万円	1,771百万円	1,710百万円
(主要な建物の) 構造	SRC	SRC・RC	S	SRC・S	SRC	S
(主要な建物の) 階数	地上8階	地上8階	地下1階、地上9階	地下1階、地上8階	地上9階	地上10階
延床面積	5,652.18㎡	1,796.69㎡	4,659.78㎡	8,954.60㎡	2,283.56㎡	2,216.46 ㎡
賃貸可能面積	4,454.15㎡	1,695.77㎡	3,910.34㎡	6,068.42㎡	1,751.61㎡	2,040.28㎡
PML	6.6%	6.5%	7.6%	6.7%	8.0%	5.1%
稼働率	100.0%	91.9%	86.6%	100.0%	77.6%	100.0%
テナント数	7	7	7	17	5	8

個別物件の概要(4)

(2026年2月28日現在)

	OT-29 フィールド北参道	OO-1 ONEST 新大阪スクエア	OO-2 ONEST 京都烏丸スクエア	OO-3 ONEST 名古屋錦スクエア	OO-5 名古屋伏見 スクエアビル	OO-6 大博多ビル
						
所在地	東京都渋谷区	大阪府大阪市	京都府京都市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	福岡県福岡市
最寄駅	東京メトロ 北参道	JR 新大阪	阪急 烏丸	名古屋市営地下鉄 伏見	名古屋市営地下鉄 伏見	地下鉄空港線 祇園
建築年月	2008年10月	1992年6月	1986年11月	1991年4月	1987年11月	1975年8月
取得価格	3,750百万円	4,612百万円	3,700百万円	2,381百万円	4,812百万円	10,650百万円
(主要な建物の) 構造	S	S	SRC	S・SRC	SRC	S・RC
(主要な建物の) 階数	地上6階	地下1階、地上12階	地下1階、地上8階	地下1階、地上8階	地下2階、地上13階	地下3階、地上14階
延床面積	2,583.08㎡	13,624.65㎡	11,998.02㎡	8,147.56㎡	12,995.90㎡	30,427.88㎡
賃貸可能面積	1,873.47㎡	9,437.82㎡	8,882.07㎡	5,801.80㎡	8,418.82㎡	15,457.95㎡
PML	6.4%	2.6%	1.1%	6.9%	2.8%	0.1%未満
稼働率	100.0%	100.0%	91.8%	100.0%	97.9%	99.9%
テナント数	4	29	9	7	40	61

(2026年2月28日現在)

	OO-7 肥後橋 センタービル	OO-8 大同生命 水戸ビル	H-1 コンフォートイン 名古屋栄駅前	H-2 カンデオホテルズ 京都烏丸六角
				
所在地	大阪府大阪市	茨城県水戸市	愛知県名古屋市	京都府京都市
最寄駅	Osaka Metro四つ橋 線 肥後橋	JR 水戸	名古屋市営地下鉄 栄	京都市営地下鉄 烏丸御池
建築年月	1977年9月	1989年12月	2014年3月	2021年3月
取得価格	8,930百万円	1,650百万円	7,740百万円	4,800百万円
(主要な建物の) 構造	SRC・RC・S	SRC	S	S
(主要な建物の) 階数	地下2階、地上18階	地下1階、地上10階	地上13階	地上10階
延床面積	24,556.71㎡	5,332.76㎡	5,186.54㎡	3,063.95㎡
賃貸可能面積	15,872.58㎡	3,710.23㎡	5,186.54㎡	3,454.06㎡
PML	2.9%	4.6%	4.0%	0.5%
稼働率	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	62	20	1	1

資産の部	2025年8月期 (第24期)	2026年2月期 (第25期)
現金及び預金	3,933,521	4,987,250
信託現金及び信託預金	7,524,171	7,181,667
営業未収入金	156,547	117,755
前払費用	173,076	188,669
未収還付法人税等	1,780	1,579
未収入金	—	978
その他	4,403	5,528
流動資産合計	11,793,500	12,483,428
有形固定資産		
建物	2,284,037	2,263,842
構築物	2,263	1,940
機械及び装置	7,001	6,555
工具、器具及び備品	16,014	12,017
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	24,412,870	24,630,393
信託構築物	49,964	49,857
信託機械及び装置	327,597	331,233
信託工具、器具及び備品	49,011	40,861
信託土地	92,357,175	90,967,262
信託建設仮勘定	13,927	17,181
有形固定資産合計	123,290,213	122,091,492
無形固定資産		
その他	3,907	2,980
無形固定資産合計	3,907	2,980
投資その他の資産		
投資有価証券	15,353	15,138
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	211,997	248,519
繰延税金資産	2	22
投資その他の資産合計	237,653	273,980
固定資産合計	123,531,774	122,368,453
投資法人債発行費	51,451	46,632
繰延資産合計	51,451	46,632
資産合計	135,376,726	134,898,514

負債の部	2025年8月期 (第24期)	2026年2月期 (第25期)
営業未払金	331,397	221,558
1年内返済予定の長期借入金	9,974,000	12,120,000
未払金	601,689	645,098
未払費用	12,877	11,281
未払法人税等	617	744
未払消費税等	150,053	208,562
前受金	712,373	720,800
その他	58,319	62,244
流動負債合計	11,841,327	13,990,290
投資法人債	9,400,000	9,400,000
長期借入金	46,020,000	43,874,000
預り敷金及び保証金	283,637	294,314
信託預り敷金及び保証金	5,835,337	5,657,490
固定負債合計	61,538,975	59,225,805
負債合計	73,380,302	73,216,096

純資産の部	2025年8月期 (第24期)	2026年2月期 (第25期)
出資総額	59,164,521	59,164,521
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	207,000	434,000
任意積立金合計	207,000	434,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,624,902	2,083,896
剰余金合計	2,831,902	2,517,896
投資主資本合計	61,996,423	61,682,418
純資産合計	61,996,423	61,682,418
負債純資産合計	135,376,726	134,898,514

	(千円)	
	2025年8月期 (第24期)	2026年2月期 (第25期)
賃貸事業収入	4,059,171	4,128,931
その他賃貸事業収入	444,977	389,914
受取配当金	338	275
不動産等売却益	828,268	171,323
営業収益合計	5,332,756	4,690,444
賃貸事業費用	2,043,085	1,936,267
資産運用報酬	298,743	297,451
資産保管手数料	5,221	5,214
一般事務委託手数料	22,082	26,785
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	93,671	66,857
営業費用合計	2,466,680	2,336,451
営業利益	2,866,075	2,353,992
受取利息	11,191	13,071
受取保険金	179	—
未払分配金戻入	356	351
その他	53	45
営業外収益合計	11,781	13,469
支払利息	250,072	286,876
投資法人債利息	34,880	51,729
融資関連費用	102,178	98,599
投資法人債発行費償却	4,373	4,818
その他	2,196	2,320
営業外費用合計	393,702	444,344
経常利益	2,484,155	1,923,116
税引前当期純利益	2,484,155	1,923,116
法人税、住民税及び事業税	647	1,072
法人税等調整額	6,589	△20
法人税等合計	7,237	1,052
当期純利益	2,476,917	1,922,064
前期繰越利益	147,984	161,832
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,624,902	2,083,896

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(1)

物件番号	OT-2	OT-3	OT-5	OT-7	OT-13	OT-14	OT-15	OT-16	OT-17	OT-18
物件名称	ONEST神田スクエア	立川錦町ビル	ONEST横浜西口ビル	ONEST中野ビル	八王子SIAビル	ONEST元代々木スクエア	ONEST上野御徒町ビル	ONEST大宮吉敷町ビル	ONEST池袋イーストビル	クレシェンドビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	214,886	152,534	125,026	117,129	47,851	245,171	95,077	122,567	75,437	90,260
賃貸事業収入	203,343	140,547	111,734	107,266	43,101	228,296	89,236	112,404	67,563	81,216
その他賃貸事業収入	11,543	11,987	13,291	9,862	4,750	16,874	5,841	10,162	7,874	9,044
②賃貸事業費用(千円)	38,684	43,240	32,706	30,052	20,699	57,256	23,613	28,045	24,055	34,169
管理業務費	16,251	14,963	8,379	7,910	7,277	18,165	6,821	9,393	6,781	13,135
水道光熱費	9,710	12,324	8,860	7,060	6,750	15,324	6,663	8,126	4,529	9,310
公租公課	9,386	11,696	12,912	9,040	4,558	17,595	8,546	7,792	5,329	7,951
損害保険料	396	429	275	219	180	503	196	309	174	259
修繕費	2,939	3,325	1,778	5,321	1,432	5,266	885	1,973	6,740	3,012
その他	0	500	500	500	500	400	500	450	500	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	176,202	109,293	92,320	87,077	27,152	187,915	71,464	94,521	51,382	56,091
④減価償却費(千円)	27,015	26,795	15,802	15,419	7,842	32,871	10,579	20,584	7,539	10,901
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	149,186	82,498	76,517	71,657	19,309	155,043	60,884	73,936	43,842	45,190
⑥資本的支出(千円)	5,487	6,746	9,753	5,202	—	31,519	790	3,636	6,905	19,204
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	170,714	102,547	82,566	81,874	27,152	156,395	70,673	90,884	44,476	36,886

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(2)

物件番号	OT-19	OT-20	OT-21	OT-22	OT-23	OT-24	OT-25	OT-26	OT-27	OT-28
物件名称	東京パーク サイドビル	ONEST 西五反田 スクエア	ONEST 本郷スクエア	ONEST 南大塚ビル	ONEST神田 西福田町ビル	ONEST 錦糸町スクエア	リードシー 千葉駅前ビル	新川一丁目 ビル	ONEST 箱崎ビル	ONEST 東中野ビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	372,249	126,960	138,821	95,315	49,993	88,920	181,119	36,914	41,709	52,178
賃貸事業収入	337,845	118,941	128,618	89,234	45,676	78,646	152,190	33,643	34,509	45,076
その他賃貸事業収入	34,404	8,018	10,203	6,080	4,317	10,274	28,929	3,270	7,199	7,101
②賃貸事業費用(千円)	99,633	37,007	31,992	22,993	13,882	22,940	54,438	13,342	21,598	14,480
管理業務費	27,019	9,438	8,079	7,960	3,915	6,374	19,746	4,172	6,514	4,636
水道光熱費	37,097	10,306	9,305	7,048	3,179	6,695	18,088	2,878	5,165	4,982
公租公課	19,732	11,427	11,491	5,624	4,794	5,543	13,205	2,658	4,051	2,748
損害保険料	1,040	385	274	225	87	205	459	102	113	94
修繕費	14,093	4,949	2,341	1,719	1,405	3,622	2,438	3,116	5,253	1,517
その他	650	500	500	414	500	500	500	414	500	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	272,616	89,952	106,829	72,321	36,111	65,979	126,681	23,572	20,111	37,697
④減価償却費(千円)	41,541	13,869	9,873	9,281	5,055	8,621	23,744	4,118	3,680	6,584
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	231,074	76,082	96,955	63,040	31,055	57,357	102,937	19,453	16,430	31,112
⑥資本的支出(千円)	7,893	36,772	7,487	8,039	8,493	3,922	14,896	1,428	7,572	2,429
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	264,722	53,179	99,342	64,282	27,617	62,057	111,784	22,143	12,538	35,267

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

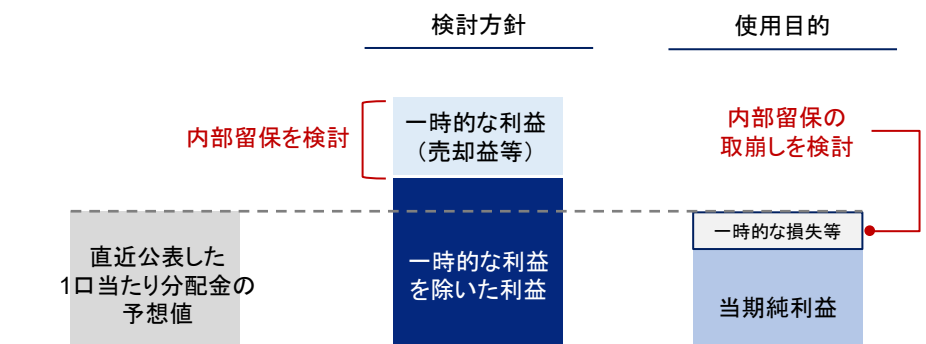
物件別賃貸事業収支(3)

物件番号	OT-29	OO-1	OO-2	OO-3	OO-5	OO-6	OO-7	OO-8	H-1	H-2
物件名称	フィールド 北参道	ONEST新大阪 スクエア	ONEST 京都烏丸 スクエア	ONEST 名古屋錦 スクエア	名古屋伏見 スクエアビル	大博多ビル	肥後橋 センタービル	大同生命 水戸ビル	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
①不動産賃貸事業収益(千円)	90,921	229,251	188,487	132,492	207,093	469,401	390,944	76,740	—	—
賃貸事業収入	82,815	208,253	174,817	119,120	190,999	428,578	357,600	69,946	—	—
その他賃貸事業収入	8,106	20,998	13,670	13,371	16,093	40,823	33,343	6,794	—	—
②賃貸事業費用(千円)	26,018	69,361	85,804	44,225	69,776	187,897	133,285	21,524	—	—
管理業務費	10,925	18,471	26,405	13,853	22,841	49,679	36,646	9,132	—	—
水道光熱費	5,931	19,747	18,041	10,600	17,942	53,257	47,195	6,369	—	—
公租公課	8,238	16,063	34,495	11,209	21,418	70,681	36,549	4,750	—	—
損害保険料	137	609	608	395	615	1,413	1,219	283	—	—
修繕費	285	13,970	5,753	7,665	6,458	12,214	11,024	487	—	—
その他	500	500	500	500	500	650	650	500	—	—
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	64,903	159,890	102,683	88,266	137,317	281,504	257,658	55,216	203,829	41,106
④減価償却費(千円)	13,468	46,226	35,715	24,669	25,556	53,274	60,700	16,440	27,339	9,974
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	51,435	113,663	66,968	63,596	111,760	228,229	196,958	38,775	176,490	31,132
⑥資本的支出(千円)	—	36,532	28,776	1,553	14,757	134,549	124,564	4,503	—	—
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	64,903	123,357	73,907	86,713	122,559	146,955	133,093	50,712	203,829	41,106

(注1) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 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については、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、不動産賃貸事業収益と賃貸事業費用の各項目について非表示としています。

内部留保について



内部留保の検討方針

- 不動産等売却益等の一時的な利益が発生した場合、直近公表した1口当たり分配金の予想値を下回らない範囲で、内部留保を検討する方針

内部留保の使用目的

内部留保は、分配金の安定化または一定水準の分配金の確保のために活用する方針です。分配金の安定化とは、以下の事象等により分配金が直近公表した予想値を下回る等の影響が見込まれる場合に、内部留保の取崩しによって当該予想値を充足することを指します。

- 不動産等売却損や保有物件の減損による損失の発生
- 投資口の発行に伴う1口当たり分配金の希薄化
- 期中の物件取得等、機動的な物件取得により十分な賃貸収益が確保できない場合
- その他災害や突発的事象等による費用又は損失の発生 等

資産運用報酬体系

		算定方法
運用報酬	運用報酬1	総資産額 × 0.3% × (営業期間の月数 / 12)
	運用報酬2	NOI ^(注1) × 2.5%
	運用報酬3	EPU ^(注2) × 6,000
取得報酬		取得価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 取得価格 × 0.5%)
譲渡報酬		譲渡価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 譲渡価格 × 0.5%)
合併報酬		不動産関連資産等の評価額(合併の効力発生日) × 1.0%

(注1) NOIとは、各営業期間における不動産賃貸事業の収益及び匿名組合の分配金の金額及び不動産関連ローン等資産より生じる収益の合計額から、不動産賃貸事業の費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

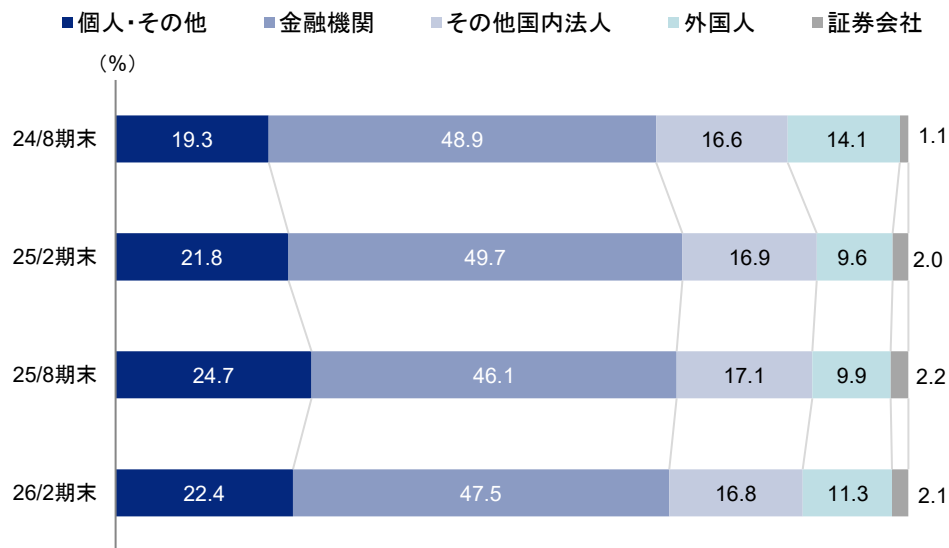
(注2) EPUとは、当該営業期間における税引前当期純利益(運用報酬3及び運用報酬3に係る控除対象外消費税等の控除前でありかつのれん償却額を加算し、負ののれん発生益の控除後の値とする。)に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額を、当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除した金額をいいます。

所有者別投資主数・投資口数

2026年2月期末(2026年2月28日現在)

	投資主数	比率(注)	投資口数	比率(注)
個人・その他	10,462	95.70%	180,197	22.37%
金融機関	48	0.43%	382,231	47.45%
その他国内法人	222	2.03%	135,676	16.84%
外国人	180	1.64%	90,620	11.25%
証券会社	20	0.18%	16,680	2.07%
合計	10,932	100.00%	805,404	100.00%

投資口数比率の推移



(注) 比率は小数第2位未満を切り捨てて表示しています。

主要な投資主

投資主名	投資口数	比率(注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	188,562	23.41%
みずほリアルティOne株式会社	118,410	14.70%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	100,172	12.43%
野村信託銀行株式会社(投信口)	37,454	4.65%
近畿産業信用組合	12,501	1.55%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	10,116	1.25%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	9,640	1.19%
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	6,362	0.78%
個人	6,300	0.78%
JPモルガン証券株式会社	5,601	0.69%
合計	495,118	61.47%



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2026年2月28日までの推移を、2017年3月1日を効力発生日とする投資口2分割及び2025年9月1日を効力発生日とする投資口3分割を考慮して記載しています。

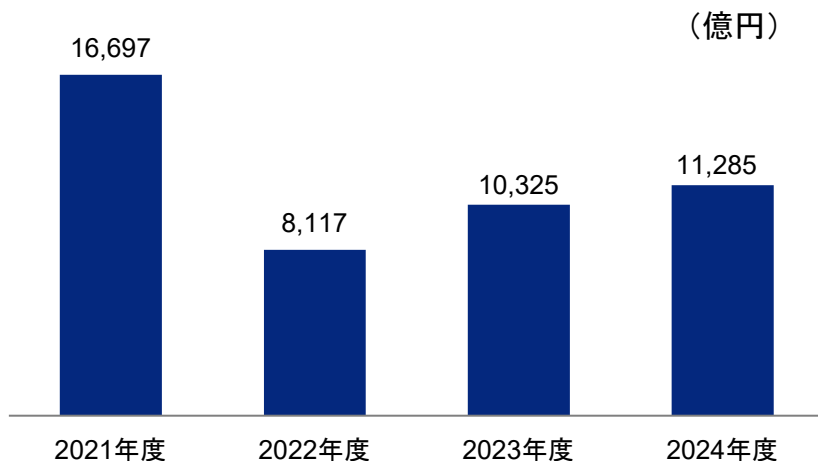
(注2) 東証REIT指数は、2013年10月9日終値(1467.30ポイント)を本投資法人の上場時公募価格75,000円(2分割及び3分割を考慮後)に換算し、本投資法人の投資口価格(終値)の推移との相対パフォーマンスを示しています。

- みずほ信託銀行は、不動産仲介業務及び不動産アセットマネジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務等不動産の多様なソリューションを提供する本邦不動産マーケットにおける有カプレイヤー

みずほ信託銀行の概要

名称	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
代表者	取締役社長 笹田 賢一
事業内容	信託業務、銀行業務
設立年月日	1925年5月9日
大株主及び持株比率	株式会社みずほフィナンシャルグループ:100% (但し、自己株式を除く)

不動産仲介業務における売買取扱高



みずほ信託銀行によるサポートの概要

外部成長サポート

- ▶ 投資基準に適合する物件売却情報の提供
⇒ 資産規模拡大・ポートフォリオの質向上
- ▶ ブリッジファンド等に関するノウハウの提供等
⇒ 将来における円滑な物件取得
- ▶ 不動産の取得及び運用に関するアドバイス及びサポート、リーシング計画の立案に関するサポート等
⇒ 各種ノウハウの強化、保有物件の価値向上
- ▶ テナント候補に関する情報の提供
⇒ 稼働率の維持・向上
- ▶ 不動産売買マーケットや不動産賃貸マーケットに関する情報の提供
⇒ 投資戦略の強化

内部成長サポート

財務戦略サポート

- ▶ 本投資法人に関する①資金の借入れ、②融資団の組成等：ファイナンスストラクチャー構築等に関するアドバイス
⇒ 財務体質の改善、レンダーフォーメーションの強化
- ▶ 資金調達に関するアドバイス及びサポート
⇒ 財務基盤の安定性向上

その他サポート体制

- ▶ セイムポート出資
⇒ 投資主との利益の共通化
- ▶ 資産運用業務の遂行に必要な又は有用な人材の確保又は派遣に係る協力
⇒ 本投資法人の成長に資する体制の強化

■ 資産規模約1兆3,126億円^(注1)の不動産投資・ファンド運用実績を有する

| 沿革

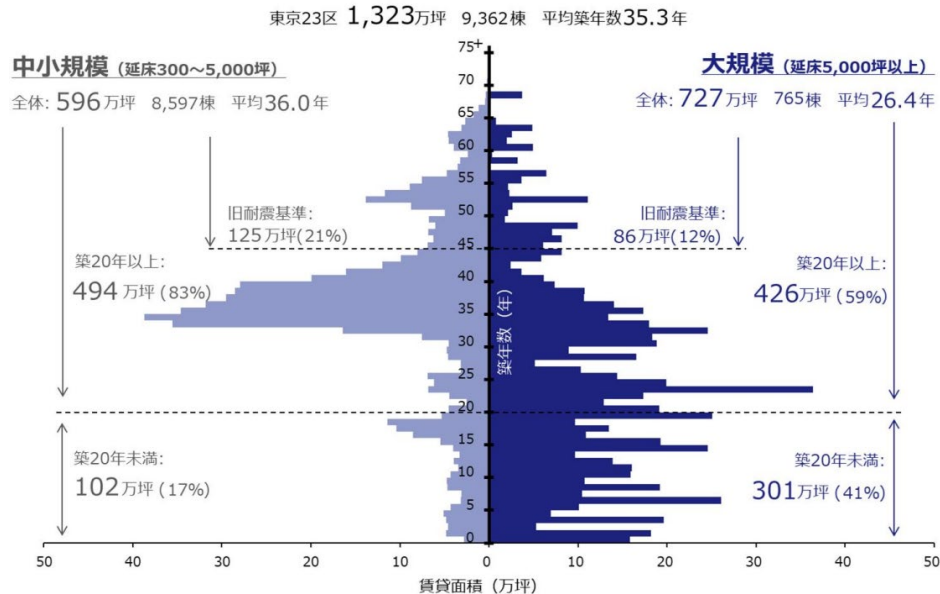
2002年	6月	日興コーディアル証券株式会社(当時)と株式会社シンプレクス・ホールディングが、不動産投資顧問事業を目的として、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(旧SIA)を設立
2005年	6月	旧SIAが東京証券取引所マザーズ市場に上場
	7月	J-REITへの参入を目的に株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(SRP、現:みずほリートマネジメント株式会社)を設立
2007年	9月	不動産投資顧問事業を分社化する目的で、シンプレクス不動産投資顧問株式会社(SRM、現:みずほ不動産投資顧問株式会社)を設立
	11月	エートス・グループおよびゴールドマン・サックス・グループによる旧SIA株式の公開買付け(TOB)が終了
2011年	2月	エートス・グループ引受けによる増資及び取引金融機関による長期リファイナンスの実行により、財務基盤を強化。同時にエートス・グループがゴールドマン・サックス・グループの持つ旧SIA株式を取得し単独株主に
2013年	10月	SIA不動産投資法人(現:Oneリート投資法人)が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
2015年	12月	みずほ信託銀行株式会社が子会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(SIA、現:みずほリアルティOne株式会社) ^(注2) を通じてSRM及びSRPの全株式を取得
2018年	1月	SRPの商号を「みずほリートマネジメント株式会社」に変更

(注1) 2026年3月末日時点におけるMONEグループ全体のファンドの組成・運用実績の残高です。

(注2) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

1 中小規模のオフィスビルにおける投資運用実績と豊富な知見

- 本投資法人がオフィスビル投資において重点投資対象とする中小規模のオフィスビルは、市場でのストックが多いために売買における流動性が高く、また、中小企業を中心としたテナントの代替性が相対的に高いことから賃料単価・稼働率のボラティリティが低いことが特徴として挙げられます。



【出所】「オフィスピラミッド2026」(株式会社ザイマックス総研)

- MONEグループは、中小規模のオフィスビルにおける長年の堅実な投資運用実績と豊富な知見を有しており、競争力のある物件を見極める力と質の高い運営能力を兼ね備えています。中小規模のオフィスビルは、市場でのストックが豊富である一方で一定の築年数を経ているものも多く、その競争力を十分に活かしてきていない物件も市場には多数存在していることから、MONEグループの持つ「付加価値創造力」の発揮を通じて差別化を図ることで、投資主価値の最大化を追求できる投資対象の一つと考えています。

(注) 中小規模のオフィスビルとは、33,000㎡(約10,000坪)未満で入居テナントのニーズを充足する一定のビルスペックを有したオフィスビルをいいます。

2 スポンサーの強みを活かして獲得する豊富で質の高い物件情報の活用

- みずほ信託銀行の広範な顧客基盤、情報ネットワーク、信託銀行ならではの不動産情報へのアクセス力並びにMONEグループの不動産投資・運用に対する多様な経験、高い専門性及び独自ネットワークを活用します。
- 多様な不動産活用・売却ニーズへの対応力を背景として、物件や売却確度等の観点から質の高い情報を早期に幅広く入手し、物件の取得につなげるにより、質の高いポートフォリオの形成を目指します。

みずほ信託銀行の強み

広範な顧客基盤

不動産情報へのアクセス力

MONEグループの強み

多様な経験

高い専門性

独自ネットワーク

3 金融系スポンサーの下での安定的な財務基盤と厳格な内部管理・リスク管理体制の構築

- スポンサーであるみずほ信託銀行及びみずほ銀行を中心としたレンダーフォーメーションにより、安定的な財務基盤を構築します。
- 利益相反取引管理や情報管理等を、金融機関におけるノウハウを活かした厳格なルールに基づいて遂行しています。

利益相反取引への取組み

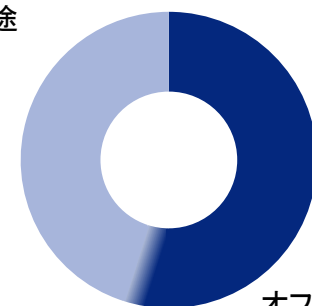
- ✓ 利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者を投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等の範囲よりも広く定義しています。
- ✓ コンプライアンス委員会では本資産運用会社と利害関係のない弁護士を外部委員として、その意見を踏まえた審議を行っています。また、委員会での決議には、出席した委員の内、外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成を必要とするなど、厳格な運用を実施しています。

- 主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資を行い、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指します。

用途別投資割合

- 運用実績と豊富な知見を有するオフィスビルへの投資割合は過半を維持（一時的に過半を下回ることを許容する趣旨から、投資方針として「主たる用途を限定せず」）
- 資産入替を機動的に推進すべく、市場環境に応じてオフィスビル以外のアセットクラスの取得機会を柔軟に検討できるよう「ホテル・住宅・商業施設・その他用途」の各投資対象を設定

ホテル・住宅・商業施設・
その他用途
50%以下



オフィスビル
50%以上

投資対象地域

- 日本国内において、ポートフォリオの地域分散を考慮しながら、用途毎に定めるものとします。

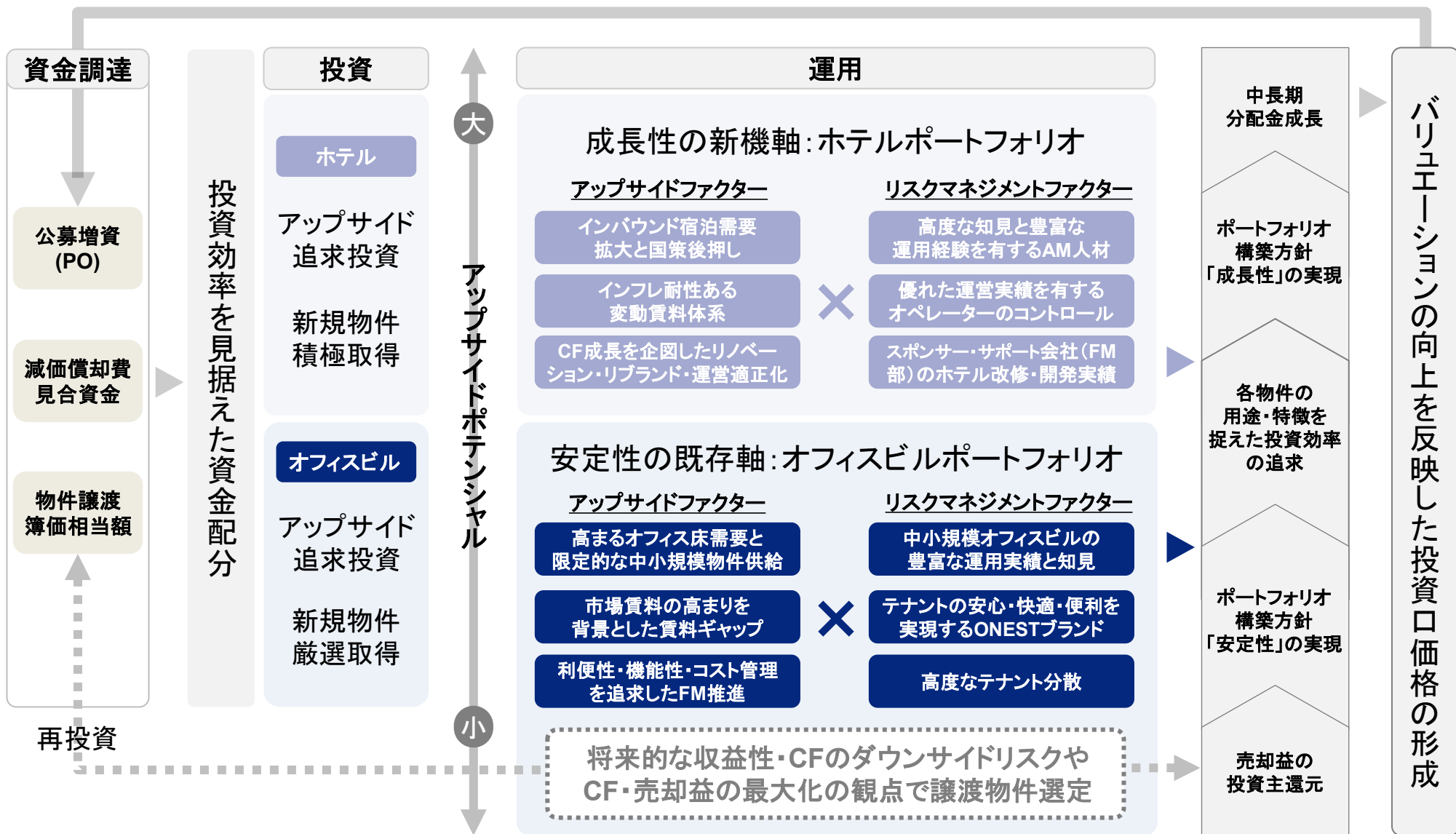
用途毎のポートフォリオ構築方針

用途	立地	物件タイプ
オフィスビル	東京経済圏を中心とした五大都市圏、 地方政令指定都市等	中小規模のオフィスビル ^(注1) （重点投資対象）及びそれ以外のオフィスビル
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ● 日本全国の主要都市及びその周辺地域又は観光地 ● 宿泊需要等を総合的に勘案し、投資対象となる資産の用途に適した地域 	<ul style="list-style-type: none"> ● 宿泊特化型ホテル（宴会施設等の付帯設備を最小限とした宿泊に特化したホテル） ● フルサービス型ホテル（複数のレストラン、宴会場、チャペル等の付帯設備を備えたホテル） ● リゾート型ホテル（フルサービス型ホテルの特性に加え、リゾートエリアに位置するホテル）
住宅 ^(注2)	東京経済圏を中心とした五大都市圏、 地方政令指定都市等	安定した賃貸需要及び賃料水準が見込める一般賃貸住宅
商業施設	東京経済圏を中心とした五大都市圏、 地方政令指定都市等	ターミナル駅に隣接するエリア又は旧来から商業施設や行政サービス施設等が集積している繁華性が高いエリアに所在する商業施設である「都市型商業施設」（中心的な投資対象）
その他用途の不動産	—	上記用途に分類されない資産について、個別の立地特性による地域性、収益不動産としての汎用性等を総合的に考慮した上で、本投資法人の安定運用に寄与すると判断される物件

(注1) 中小規模のオフィスビルとは、延床面積が概ね33,000㎡（約10,000坪）未満で入居テナントのニーズを充足する一定のビルスペックを有したオフィスビルをいいます。

(注2) 本資産運用会社における投資検討の優先順位は、原則として、Oneプライベート投資法人を第一位とし、本投資法人を第二位とします。

■ アップサイドポテンシャルの顕在化を追求した投資運用によって、ポートフォリオの収益性・資産性を高め、中長期の分配金の向上と成長サイクルの好循環を目指す



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

ホテル

- ① コンフォートイン名古屋栄駅前
- 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



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

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 クレシエンドビル | 20 神楽坂プラザビル |

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(注)

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

(注) 本物件のうち、持分10%を2026年3月13日に譲渡済であり、20%を2027年2月26日、25%を2027年8月31日、45%を2027年9月30日にそれぞれ譲渡予定です。

基本姿勢

「ものづくりの発想」で金融商品をマネジメントする

Creating Value, and More

「ものづくりの発想」とは

- 精魂込めてモノを作るだけでなくそのモノに関わる人たちに喜ばれることを目標として外見・機能・内装・設備・使い勝手、コスト、その他考え得る多くの視点からそのモノを見て、考えて、これまでの経験とチームワークを基に方針を決定し、実現すること、また、目に見える価値の創造だけではなく、感動や信頼、感謝を生み出すような不動産を創り上げていくことを表しています。

「and More」に込めた想い

- 単に物件の価値を上げる、テナント満足を得るだけではなく、十分な心配りでその先にあるスキーム関係者、不動産市場、投資家にとっての「価値」を創ります。それによりスキーム関係者と長期のリレーションが構築でき、不動産市場へ貢献することができ、ひいては投資主価値の最大化を実現することができると考えております。

「One」に込めた想い

スポンサーである『みずほ信託銀行』が属するみずほフィナンシャルグループのビジョンにある「信頼No.1」「サービス提供力No.1」「グループ力No.1」にこめられた価値を普遍的なものとして共感し、本投資法人と資産運用会社、そしてスポンサーがその価値を「One」にこめて共有して一体となって投資主価値の最大化を目指しています。

また、競争が激化する本邦リート市場において、「独自性ある」「唯一」(Only One)の存在になりたいとの想いをこめて「Oneリート投資法人」といたしました。

ロゴマークの意味



マークを形成する二本の屈曲した線は、本投資法人の基本姿勢である「ものづくりの発想」にちなみ、宮大工の重要な道具である「指矩(さしがね)」を表しています。向かい合う二本の指矩(さしがね)は、それぞれ『不動産』と『金融』を表し、リートとして『不動産』と『金融』が一体の要素であることを象徴しています。



また、左下から右上にかかるスリットは「右肩上がり」の成長・発展を表現しており、「ものづくりの発想」を根幹とする本投資法人の資産運用を通じて、投資主価値の持続的な成長のみならず、社会を含めたあらゆるステイクホルダーに対して付加価値を提供し、不動産市場の健全な成長と発展に貢献する存在になるという決意を込めています。

テナントに選ばれるビルの創造

- ブランド戦略の策定と推進を行い、テナント、投資主にとって最適な付加価値創造の実現を目指す

ブランド名

ONEST (オネスト)

(「ONE(独自性・唯一の)」+「BEST(最善の)」)×「誠実さ」

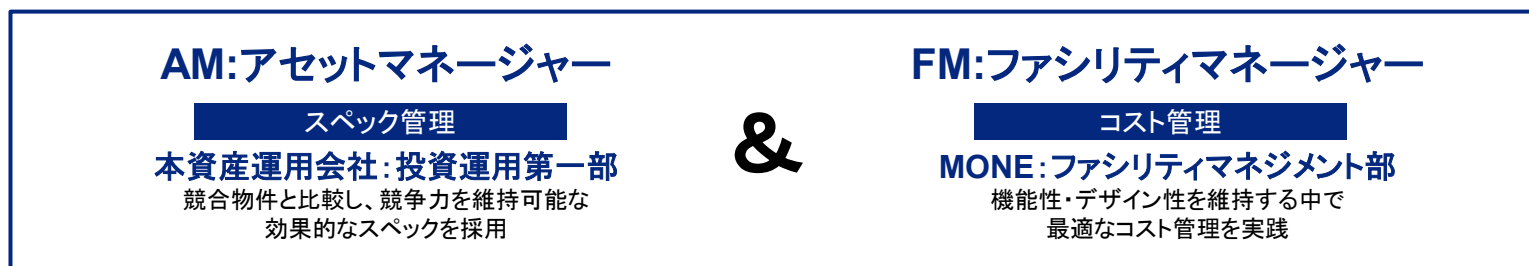
本投資法人が保有・運用するオフィスビルについて、テナントの「安心」「快適」「便利」を実現するためのスペックを定め、「ONEST(オネスト)」ブランドを広く市場に普及させることで、既存ビルストックの改善・発展に貢献したいと考えています。

「ONEST」(オネスト)スペック

- ・「安心」 ONESTビルに安心と安全を。
⇒セキュリティが確保され、環境にも配慮したきめ細やかな建物管理体制が整っている。
- ・「快適」 ONESTビルに美しさと心地よさを。
⇒デザインに優れ、快適なオフィス空間である。
- ・「便利」 ONESTビルをより便利に。
⇒機能性に優れ、ビルの利便性が高い。



運用体制



テナントのニーズを適時的確に把握することに努めるAMと、建物における専門的な知見を有するFMが常に連携して対応することにより、「テナント満足度の向上」と「投資主価値の最大化」を両立

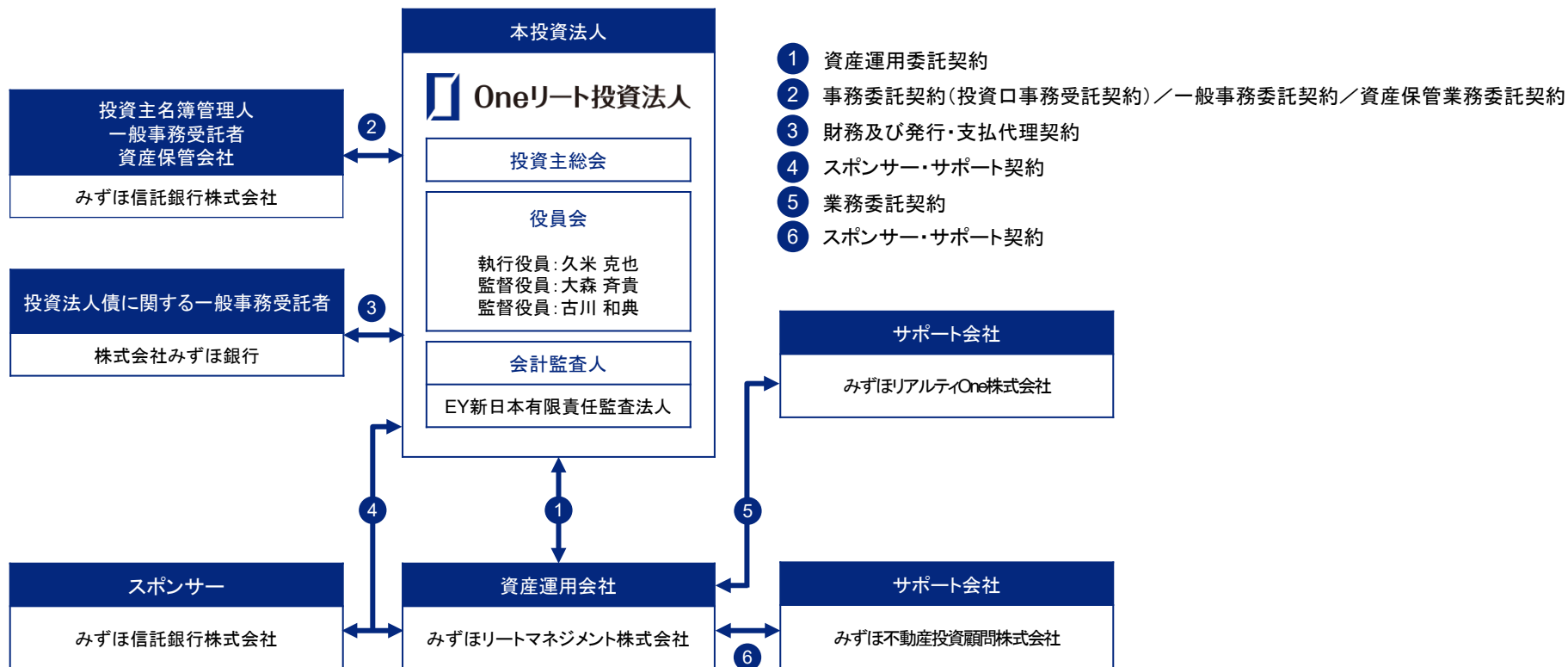
概要

投資法人名	Oneリート投資法人
設立	2013年6月25日
代表者	執行役員 久米 克也
本社所在地	東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー16階

沿革

2013年6月20日	設立企画人(株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ、現社名:みずほリートマネジメント株式会社)による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
2013年6月25日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2013年7月8日	投信法第188条に基づく登録の申請
2013年7月23日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第85号)
2013年10月9日	東京証券取引所新規上場
2015年11月30日	みずほ信託銀行株式会社が本投資法人のスポンサーとなる。
2017年6月1日	SIA不動産投資法人からOneリート投資法人へ商号変更

仕組図

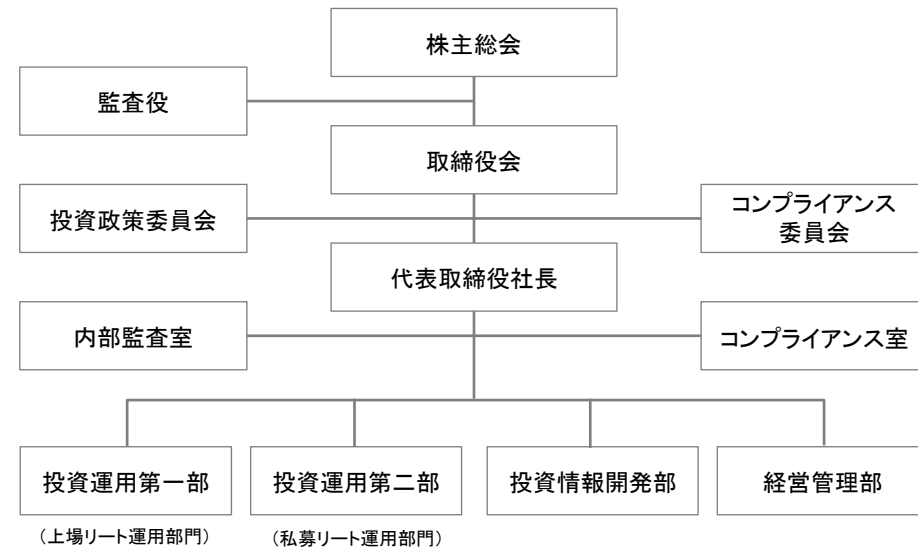




概要

商号	みずほリートマネジメント株式会社
設立	2005年7月1日
資本金	5,000万円
代表者	代表取締役社長 中山 利明
本社所在地	東京都千代田区大手町1-5-5 大手町タワー16階
役員員数	49人(2026年3月31日時点) ^(注)
株主構成	みずほリアルティOne株式会社 100%
加入団体	一般社団法人 資産運用業協会会員
免許等	投資運用業 関東財務局長(金商)第342号 宅地建物取引業 東京都知事(5)第84787号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第46号

組織図



(注) 常勤監査役、契約社員、嘱託社員、出向者を含み、社外役員、派遣社員は含みません。また、MONEグループ会社間での兼職者を含みます。

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

Oneリート投資法人(以下、「本投資法人」といいます)の投資証券のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。また、最終的なご購入の決定は契約締結前交付書面の内容を十分にご理解の上、皆様ご自身の判断で行っていただきますよう、お願い申し上げます。なお、投資証券の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料が必要となる場合があります。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにみずほリートマネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含む)の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。なお、不動産投資信託証券は保有する不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、投資元本を割り込むおそれがあります。

資産運用会社:みずほリートマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第342号、一般社団法人 資産運用業協会会員