

2026年3月5日

各 位

不動産投資信託証券発行者
東京都千代田区大手町一丁目5番5号
Oneリート投資法人
代表者 執行役員 久米 克也
(コード番号: 3290)

資産運用会社
みずほリートマネジメント株式会社
代表者 代表取締役社長 中山 利明
問合せ先 経営管理部長 三束 和弘
TEL: 03-5220-3804

資産の取得及び貸借に関するお知らせ (計6物件)

Oneリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であ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、本日、下記の資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び貸借を行うことを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

本投資法人は以下の取得予定資産6物件を取得する予定です。取得予定資産のうち神楽坂プラザビルについては、取得先である神楽坂興業合同会社より付与された優先交渉権^(注1)を行使して取得するものです。

本件は、本投資法人の上場後4度目の公募増資に伴う物件取得であり、本投資法人は、取得予定資産の取得に当たり、MONEグループ^(注2)の不動産運用ノウハウ及び経営資源等とスポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の各種サポートを活用しています。

(注1) 優先交渉権の詳細等については、2019年12月13日付「物件取得に関する優先交渉権の取得に関するお知らせ(神楽坂プラザビル)」及び2024年12月23日付「(開示事項の変更)物件取得に関する優先交渉権の取得に関するお知らせ(神楽坂プラザビル)」をご参照ください。

(注2) 「MONEグループ」は、本資産運用会社の他、本資産運用会社の親会社であるみずほリアルティOne株式会社及び本資産運用会社の親会社の子会社であるみずほ不動産投資顧問株式会社(以下「MREM」といいます。)により構成されます。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

物件番号	物件名称	所在地 ^(注1)	取得資産	取得先	取得予定価格 (百万円) ^(注2)
OT-30	神楽坂プラザビル	東京都 新宿区	信託受益権	神楽坂興業 合同会社	4,750
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	信託受益権	一ツ橋1号 合同会社	4,020
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	信託受益権	一ツ橋1号 合同会社	1,762
H-5	クインテッサホテル 福岡博多 Relax& Sleep	福岡県 福岡市	信託受益権	一ツ橋1号 合同会社	4,184
H-6	ザ エディスター ホテル成田	千葉県 成田市	信託受益権	Mホスピタリテ ィN合同会社	4,770
H-7	ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城	沖縄県 那覇市	信託受益権	Mホスピタリテ ィR合同会社	10,460
合計 (6 物件)					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) 「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）に記載された各取得予定資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

(注3) 取得予定資産である神楽坂プラザビル、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、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）上の「利害関係人等」には該当しませんが、それぞれ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。

- (1) 売買契約締結日： 2026年3月5日
- (2) 取得予定年月日： 2026年3月19日^(注1)
- (3) 取得先： 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金： 本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行（一般募集）（以下「一般募集」といいます。）による手取金^(注2)、借入金^(注3)及び手元資金
- (5) 決済方法： 引渡時に全額支払

(注1) 「取得予定年月日」は、本投資法人が取得予定資産の取得を予定する年月日を記載しています。なお、「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

(注2) 詳細は、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 詳細は、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

取得予定資産はいずれも本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、取得予定資産の取得によりテナント分散の進展・収益基盤の安定化等のポートフォリオの質的改善に資すると考えたため取得を決定しました。各取得予定資産の取得にあたり評価した点については、後記「3. 取得予定資産の内容」の「物件特性」欄をご参照ください。

取得予定資産の取得を通じて、本投資法人のポートフォリオは 34 物件、資産規模（取得（予定）価格合計）は 1,521 億円まで拡大する予定です。本投資法人は、今後もスポンサー及びサポート会社のサポートを活用して、ポートフォリオの安定性及び成長性の向上等に資する取組みを推進し、投資主価値の向上を目指します。

なお、各物件のテナントは、2025 年 11 月 27 日付の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合しています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

3. 取得予定資産の内容

取得予定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。但し、「信託受託者」及び「信託期間満了日」については、本投資法人による当該取得予定資産の取得時における予定を記載しています。

- a. 「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。
- b. 「鑑定評価額」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又は一般財団法人日本不動産研究所による2026年1月1日を価格時点とする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。
- c. 「取得予定年月日」欄には、本投資法人が取得を予定する年月日を記載しています。
- d. 「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、取得予定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. 「建物」欄に関する説明
 - (i) 「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。
 - (ii) 「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。
 - (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、取得予定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。
- f. 「PML値」欄には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した神楽坂プラザビル以外については2024年12月付、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。
- g. 「PM会社」欄には、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。
- h. 「マスターリース会社」欄には、本日現在においてマスターリース業務が委託されているマスターリース会社、又は取得後に変更若しくは解除を予定している場合には、当該変更後の情報を記載しています。
- i. 「賃貸可能面積」欄には、取得予定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、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

- j. 「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、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
- k. 「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、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
- l. 「テナント総数」欄には、1テナントが各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、これを当該取得予定資産について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、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
- m. 「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。また、同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた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。
- n. 「敷金・保証金」欄には、各取得予定資産の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。）の同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。
- o. 「特記事項」欄には、取得予定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、取得予定資産の評価額、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。
- p. 「物件特性」欄は、原則として取得予定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。同欄に記載の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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

① OT-30 神楽坂プラザビル

物件名称	神楽坂プラザビル	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2036年3月31日	
取得予定価格	4,750百万円	
鑑定評価額	5,010百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2026年3月19日 ^(注1)	
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
	(住居表示)	東京都新宿区神楽坂4-8
	面積	1,265.93 m ² ^(注2)
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	1992年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	延床面積	4,151.07 m ²
	用途	事務所・保育所・店舗
所有形態	所有権	
担保設定の有無	無	
PML値	7.7%	
PM会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社	
マスターリース会社	該当なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	2,852.76 m ²
	賃貸面積	2,852.76 m ²
	稼働率	100.0%
	テナント総数	7件
	月額賃料 (共益費込)	15,757千円
	敷金・保証金	173,572千円
特記事項	該当事項はありません。	

(注1)「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

(注2)本物件の北側隣接地のセットバック部分(約10m²)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1m²含まれています。

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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

② H-3 クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa

物件名称	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa	
特定資産の種類	信託受益権等	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2036年3月31日	
取得予定価格	4,020百万円	
鑑定評価額	4,150百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得予定年月日	2026年3月19日 ^(注1)	
土地	所在地	北海道札幌市中央区南六条西三丁目1番11外3筆
	(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 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	1991年9月
	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 地下1階付11階建・平家建
	延床面積	3,582.13 m ²
	用途	ホテル・店舗
所有形態	所有権	
担保設定の有無	無	
PML値	1.6%	
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)	
マスターリース会社	該当なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,583.74 m ²
	賃貸面積	3,583.74 m ²
	稼働率	100.0%
	テナント総数	1件
	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2)
	敷金・保証金	非開示 ^(注2)
特記事項	該当事項はありません。	

(注1)「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

(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。

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 m²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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

③ H-4 クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep

物件名称	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep	
特定資産の種類	信託受益権等	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2036年3月31日	
取得予定価格	1,762百万円	
鑑定評価額	1,990百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得予定年月日	2026年3月19日 ^(注1)	
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
	(住居表示)	鹿児島県鹿児島市呉服町1-3
	面積	380.53 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2008年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	延床面積	2,662.10 m ²
	用途	ホテル
所有形態	所有権	
担保設定の有無	無	
P M L 値	1.4%	
P M 会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社(予定)	
マスターリース会社	コアグローバルマネジメント株式会社	
賃貸借の状況		
賃貸可能面積	2,662.51 m ²	
賃貸面積	2,662.51 m ²	
稼働率	100.0%	
テナント総数	1件	
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2) 店舗区画賃料：非開示 ^(注2)	
敷金・保証金	非開示 ^(注2)	
特記事項	該当事項はありません。	

(注1)「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

(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。

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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

④ H-5 クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep

物件名称	クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	
特定資産の種類	信託受益権等	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2036年3月31日	
取得予定価格	4,184百万円	
鑑定評価額	4,300百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得予定年月日	2026年3月19日 ^(注)	
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
	(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 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/500%・400%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2019年8月
	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・平屋建
	延床面積	1,710.23 m ²
	用途	ホテル・店舗・ゴミ置き場
所有形態	所有権	
担保設定の有無	無	
P M L 値	0.1%未満	
P M 会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社(予定)	
マスターリース会社	該当なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	1,706.74 m ²
	賃貸面積	1,706.74 m ²
	稼働率	100.0%
	テナント総数	1件
	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2)
	敷金・保証金	非開示 ^(注2)
特記事項	該当事項はありません。	

(注1)「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

(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。

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、13～16m²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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

⑤ H-6 ザ エディスターホテル成田

物件名称	ザ エディスターホテル成田	
特定資産の種類	信託受益権等	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2036年3月31日	
取得予定価格	4,770百万円	
鑑定評価額	5,190百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	
取得予定年月日	2026年3月19日 ^(注1)	
土地	所在地	千葉県成田市東町160番2外9筆
	(住居表示)	千葉県成田市東町168番地1
	面積	3,338.51 m ²
	用途地域	第一種住居地域
	建蔽率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	1992年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	延床面積	7,794.50 m ²
	用途	ホテル
所有形態	所有権	
担保設定の有無	無	
PML値	11.5%	
PM会社	JLLリテールマネジメント株式会社(予定)	
マスターリース会社	成田ホテルマネジメント合同会社	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	7,794.50 m ²
	賃貸面積	7,794.50 m ²
	稼働率	100.0%
	テナント総数	1件
	月額賃料 (共益費込)	固定賃料：非開示 ^(注2) 変動賃料：変動賃料算出 GOP×料率(非開示) ^(注2)
	敷金・保証金	非開示 ^(注2)
特記事項	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 m ² 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。	

(注1) 「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

(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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

物件特性

- 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ハ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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

⑥ H-7 ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城

物件名称	ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城	
特定資産の種類	信託受益権等	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2036年3月31日	
取得予定価格	10,460百万円	
鑑定評価額	11,500百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2026年3月19日 ^(注1)	
土地	所在地	沖縄県那覇市首里山川町一丁目118番2他24筆
	(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 m ² ^(注2)
	用途地域	第一種低層住居専用地域・第二種住居地域
	建蔽率/容積率	50%/100%・60%/200%
	所有形態	所有権/借地権(地上権、賃借権)
建物	建築時期	1973年8月新築、1990年10月増築
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付2階建
	延床面積	27,934.89 m ²
	用途	ホテル
	所有形態	所有権
担保設定の有無	無	
PML値	7.2%	
PM会社	JLL リテールマネジメント株式会社(予定)	
マスターリース会社	株式会社琉球ホテルリゾート那覇	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	27,934.89 m ²
	賃貸面積	27,934.89 m ²
	稼働率	100.0%
	テナント総数	1件
	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3)
	敷金・保証金	非開示 ^(注3)
	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) 「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

(注2) 本物件のうちの一部(約9.24m²)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: 5,404.00m²、地上権及び賃借権の対象面積: 22,407.70m²となっています。

(注3) 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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

物件特性

- ・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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

4. 取得先の概要

① O T-30 神楽坂プラザビル

名 称	神楽坂興業合同会社
所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号メンターキャピタル税理士法人内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人エスアイエイプリンス 1 号 職務執行者 石本 忠次
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. 前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本金	10 万円 (2025 年 2 月末日時点)
設立年月日	2019 年 3 月 20 日
純資産	44 万円 (2025 年 2 月末日時点)
総資産	5,003 百万円 (2025 年 2 月末日時点)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、当該会社に対し、本投資法人は匿名組合持分全体の約 1.3%に相当する匿名組合出資を行っています。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者並びに関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、本資産運用会社の親会社の子会社である MREM がアセット・マネジメント業務を受託しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、関連当事者には該当しませんが、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。

② H-3 クインテッサホテル札幌すすきの 63 Relax&Spa、H-4 クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep 及び H-5 クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep

名 称	一ツ橋 1 号合同会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内 1 丁目 4 番 1 号東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員 一ツ橋 1 号一般社団法人 職務執行者 名古屋 秀和
事業内容	1. 販売目的の不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 販売目的の不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10 万円 (2025 年 12 月末日時点)
設立年月日	2025 年 6 月 9 日
純資産	10 万円 (2025 年 12 月末日時点)
総資産	10,581 百万円 (2025 年 12 月末日時点)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者並びに関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

		の関係者並びに関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係		本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、本資産運用会社の親会社の子会社である MREM は、当該会社がアセット・マネジメント業務を委託している企業から、アセット・マネジメント業務の一部を再受託しています。
関連当事者への該当状況		当該会社は、関連当事者には該当しません。

③ H-6 ザ エディスターホテル成田

名 称	MホスピタリティN合同会社
所 在 地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代表者の役職・氏名	代表社員 MホールディングスN一般社団法人 職務執行者 野坂 照光
事業内容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、処分及び管理 2. 不動産及び動産の取得、保有、処分、管理及び賃貸 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
資 本 金	10万円 (2024年11月末日時点)
設 立 年 月 日	2021年9月2日
純 資 産	19万円 (2024年11月末日時点)
総 資 産	4,756百万円 (2024年11月末日時点)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者並びに関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者並びに関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、本資産運用会社の親会社の子会社である MREM がアセット・マネジメント業務を受託しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、関連当事者には該当しませんが、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。

④ H-7 ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城

名 称	MホスピタリティR合同会社
所 在 地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代表者の役職・氏名	代表社員 MホールディングスR一般社団法人 職務執行者 野坂 照光
事業内容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、処分及び管理 2. 不動産及び動産の取得、保有、処分、管理及び賃貸 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
資 本 金	10万円 (2024年11月末日時点)
設 立 年 月 日	2021年9月2日
純 資 産	19万円 (2024年11月末日時点)
総 資 産	9,849百万円 (2024年11月末日時点)

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者並びに関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者並びに関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、本資産運用会社の親会社の子会社である MREM がアセット・マネジメント業務を受託しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、関連当事者には該当しませんが、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。

5. 物件取得者等の状況

取得予定資産である神楽坂プラザビル、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、それぞれ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、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。

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 及びクインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep については、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

神楽坂プラザビル、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物件取得者等の状況は以下のとおりです。

① 社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等 ④取得価格 ⑤取得時期

物件名	現所有者・ 現信託受益者	前所有者・ 前信託受益者
神楽坂プラザビル	① 神楽坂興業合同会社 ② 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ます ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため省略 ⑤ 2019年12月25日	特別な利害関係にある者以外
ザ エディスターホテル成田	① MホスピタリティN合同会社 ② 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ます ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため省略 ⑤ 2021年11月30日	特別な利害関係にある者以外

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

物件名	現所有者・ 現信託受益者	前所有者・ 前信託受益者
ダブルツリーby ヒルトン那覇首 里城	① MホスピタリティR 合同会社 ② 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ます ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため省略 ⑤ 2021年11月30日	特別な利害関係にある者以外

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 決済方法等

取得予定資産 6 物件の取得資金は、一般募集による手取金、借入金及び手元資金を予定しており、物件引渡時に全額支払います。

8. 取得の日程

取 得 決 定 日	2026年3月5日
売 買 契 約 締 結 日	2026年3月5日
代 金 支 払 日	2026年3月19日（予定） ^(注)
物 件 引 渡 日	2026年3月19日（予定） ^(注)

(注)「代金支払日」及び「物件引渡日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する必要があることを鑑み、各取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

9. 今後の見通し

取得予定資産の取得後の本投資法人の2026年8月期（第26期：2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期（第27期：2026年9月1日～2027年2月28日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2026年8月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年2月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

10. 鑑定評価書の概要

① OT-30 神楽坂プラザビル

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、賃貸可能面積当り月額 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、賃貸可能面積当り月額 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
----------------------------	------

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

② H-3 クインテッサホテル札幌すすきの 63 Relax&Spa

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
----------------------------	------

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

③ H-4 クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep

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
----------------------------	------

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

④ H-5 クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep

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
----------------------------	------

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

⑤ H-6 ザ エディスターホテル成田

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、物件の個別性・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
----------------------------	--

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

⑥ H-7 ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城

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、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
----------------------------	--

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://one-reit.com/>

<添付資料>

参考資料1 取得予定資産写真及び位置図

参考資料2 ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

参考資料1 取得予定資産写真及び位置図

① OT-30 神楽坂プラザビル



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

② H-3 クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

③ H-4 クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&&Sleep



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

④ H-5 クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

⑤ H-6 ザ エディスターホテル成田



ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

⑥ H-7 ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

参考資料2 ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定） 価格 ^{（注1）} （百万円）	投資比率 ^{（注2）} （%）
オフィスビル	OT-2	ONEST 神田スクエア	東京都千代田区	7,350	4.8
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.1
	OT-5	ONEST 横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.0
	OT-7	ONEST 中野ビル	東京都中野区	2,880	1.9
	OT-13	八王子 SIA ビル	東京都八王子市	730	0.5
	OT-14	ONEST 元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	4.9
	OT-15	ONEST 上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	1.8
	OT-16	ONEST 大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.0
	OT-17	ONEST 池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.4
	OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	1.6
	OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	6.9
	OT-20	ONEST 西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.0
	OT-21	ONEST 本郷スクエア	東京都文京区	5,406	3.6
	OT-23	ONEST 神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.4
	OT-24	ONEST 錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	2.6
	OT-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	2.9
	OT-27	ONEST 箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.2
	OT-28	ONEST 東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.1
	OT-29	フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	2.5
	OT-30	神楽坂プラザビル	東京都新宿区	4,750	3.1
	00-1	ONEST 新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.0
	00-2	ONEST 京都烏丸スクエア	京都府京都市	3,330	2.2
	00-3	ONEST 名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.6
	00-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	3.2
	00-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	7.0
	00-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	5.9
	00-8	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.1
小計（27 物件）			—	114,428	75.2
ホテル	H-1	コンフォートイン名古屋栄駅前	愛知県名古屋市	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	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	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	1,762	1.2

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようにお願いいたします。

H-5	クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	福岡県福岡市	4,184	2.7
H-6	ザ エディスターホテル成田	千葉県成田市	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	10,460	6.9
小計 (7 物件)		—	37,736	24.8
合計 (34 物件)		—	152,164	100.0

投資 有価 証券	神楽坂興業合同会社 匿名組合出資持分 (神楽坂プラザビル (東京都新宿区))	18 (注3)	—
----------------	---	------------	---

- (注1) 「取得(予定)価格」には、各物件に係る不動産又は不動産信託受益権売買契約に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2) 「投資比率」には、各物件の取得価格の合計に対する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3) 匿名組合出資持分の出資額を記載しています。なお、当該匿名組合は、神楽坂プラザビルの取得に伴い、清算される予定です。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。