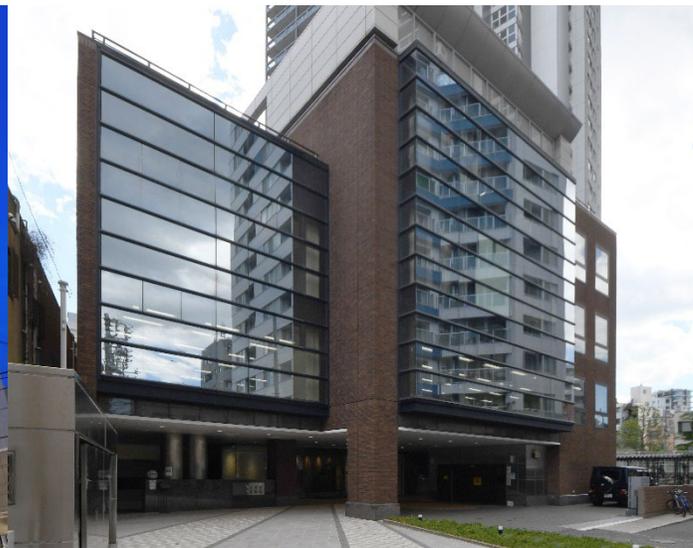
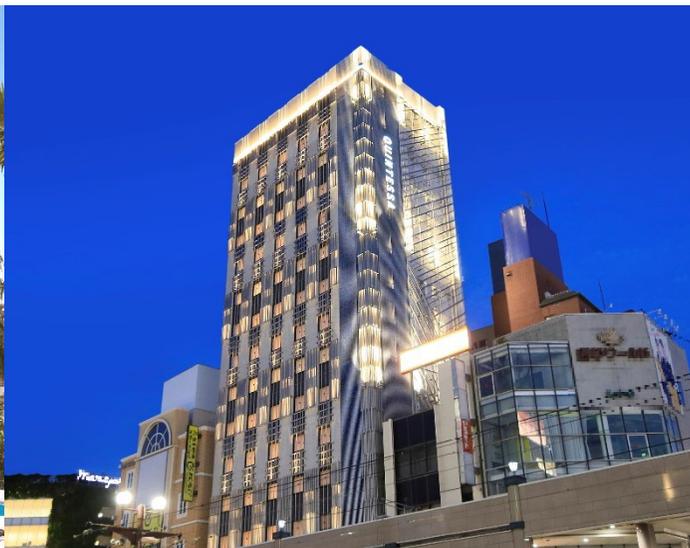




 Oneリート投資法人 (証券コード:3290)



第4回公募増資及び取得予定資産に関する補足説明資料

2026年3月5日(木)

 **みずほリートマネジメント**

ディスクレーマー

- 本資料は、2026年3月5日付でOneリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が公表した、「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(計6物件)」及び「資金の借入れに関するお知らせ」により公表した各取引の目的、意義及び効果等について、情報を提供することを目的として作成されたものであり、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的として作成されたものではありません。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。)上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。
- 本資料及び本ホームページに記載されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律または東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。
- 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、投資家ご自身の責任と判断で投資なされるようお願いいたします。
- 本資料及び本ホームページに記載されている情報(見解を含みます。)のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は将来予想に関する記述に該当します。これらの将来予想に関する記述は、本投資法人及び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。)において本資料作成日時点又は本ホームページにこれを掲載開始した時点で入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来予想に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料及び本ホームページに記載されている情報には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料及び本ホームページに記載されている情報で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なく、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
- 本資料に掲載されている物件写真には、2026年3月5日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は、必ずしも取得予定資産を取得できるとは限りません。

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 投資信託協会会員

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

- Oneリートの強みを活かした投資戦略と本募集等における取得対象物件の選定
- 取得予定資産の取得により、資産規模は1,500億円台に到達。中期の資産規模目標として2,000億円を設定
- 継続的な資産入替で構築した競争力のあるオフィスビルポートフォリオに、ホテルを中心とする取得予定資産を加え、成長の加速を目指す

2 成長期待の大きいホテルアセット追加を含め内部成長基盤を強化

- 観光・インバウンド需要の拡大を背景に、収益成長が期待できるホテルアセットを取り込み、収益源を多様化
- リブランドや既存ホテルの再生に強みを持つホテルオペレーターの採用
- 堅調なオフィス賃貸マーケットを背景に、テナント賃料総額で過去最高を更新したオフィスビルポートフォリオに好立地オフィスビルを追加し拡充

3 アップサイド追求投資によるリターンの向上と成長サイクル

- 新規投資やアップサイド追求投資と譲渡を絡めた投資効率最大化を通じた分配金向上により成長サイクルを加速
- 豊富なスポンサーの工事実績を背景に、ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城のリブランドによる収益向上を目指す

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

4 金融系スポンサーによる盤石な財務サポート体制

- 金融系スポンサーの特徴を活かして機動的かつ競争力のある借入条件にて一括調達し、その後、既存行を中心としたシンジケーションへの移行を想定
- 金融系スポンサーの強固なサポートの下で他金融機関との良好な関係性を活かしたバンクフォーメーションの構築



01

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

Oneリートの強みを活かした投資戦略と本募集等における取得対象物件の選定

MIZUHO みずほ不動産投資顧問

業界第2位のAUM(資産残高)を誇り、
多様なアセットを供給可能

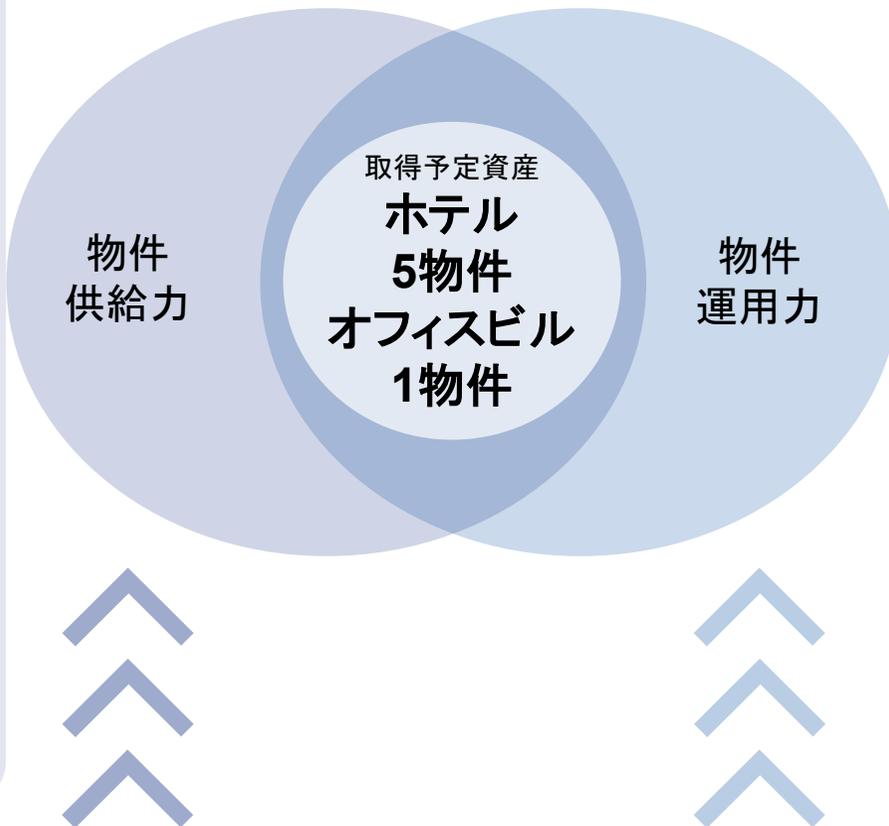
順位	資産運用会社名	AUM
1	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)	2.0兆円
2	みずほ不動産投資顧問(株)	1.9兆円
3	PAGインベストメント・マネジメント(株)	1.3兆円
4	リアルリンク国際投資顧問(株)	1.2兆円
5	東急不動産キャピタル・マネジメント(株)	1.1兆円

【出所】一般社団法人 日本投資顧問業協会2025年9月末統計資料に基づき本資産運用会社にて作成

ホテルには2021年以降注力開始
累計30物件超
1,400億円以上
の投資実績

MIZUHO みずほ信託銀行

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



MIZUHO みずほリートマネジメント

築古物件であっても適切に維持管理し、
高い稼働率を維持してきたノウハウを
有する運用会社

MIZUHO みずほリアルティOne

「ものづくりの発想」を持つ
ファシリティマネジメント(注1)機能を
有しており、オフィスビルやホテルのリ
ブランド・バリューアップの実績も豊富

Oneリートの基本姿勢
「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

投資主価値の持続的な成長とステイク
ホルダーへの付加価値提供を志向す
る独自性のある運用を追求

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

本募集等による投資主価値向上と中期目標

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



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

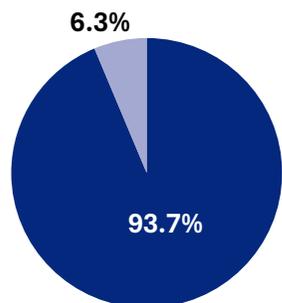
本募集等による投資主価値向上と中期目標

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

ポートフォリオの変化

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

2025年8月期末



取得済資産 2026年2月期中



取得理由

- 築4年のホテルを取得
- 資本的支出の必要性が小さく、固定賃料による安定的な収益が見込まれる

譲渡(予定)資産 2026年2月期中及び 2026年3月13日譲渡予定分

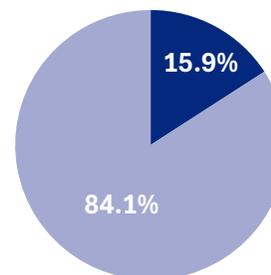


ONEST 南大塚ビル
新川一丁目ビル
ONEST 京都烏丸スクエア
10%持分譲渡予定

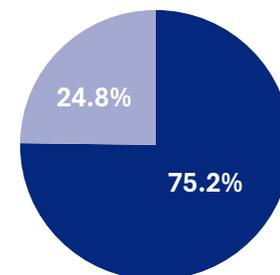
譲渡理由

- 築年数が30年を経過、今後、資本的支出の増大が見込まれる
- 賃料の上昇余地が限定的

取得予定資産



取得予定資産 取得後



オフィスビル

ホテル

(取得(予定)価格ベース)

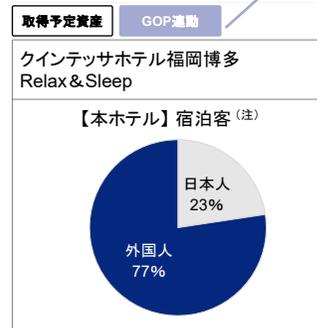
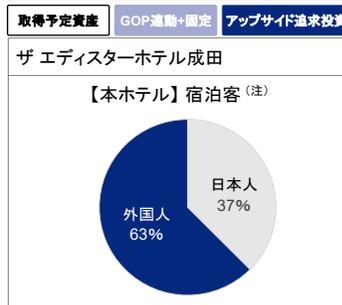
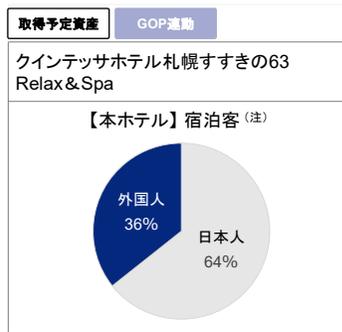
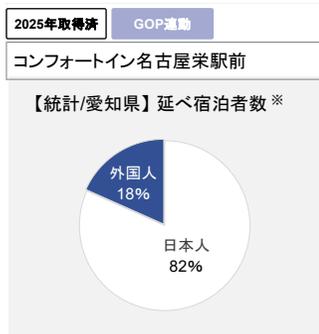
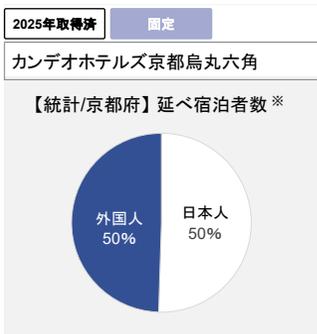


02

**成長期待の大きいホテルアセット追加
を含め内部成長基盤を強化**

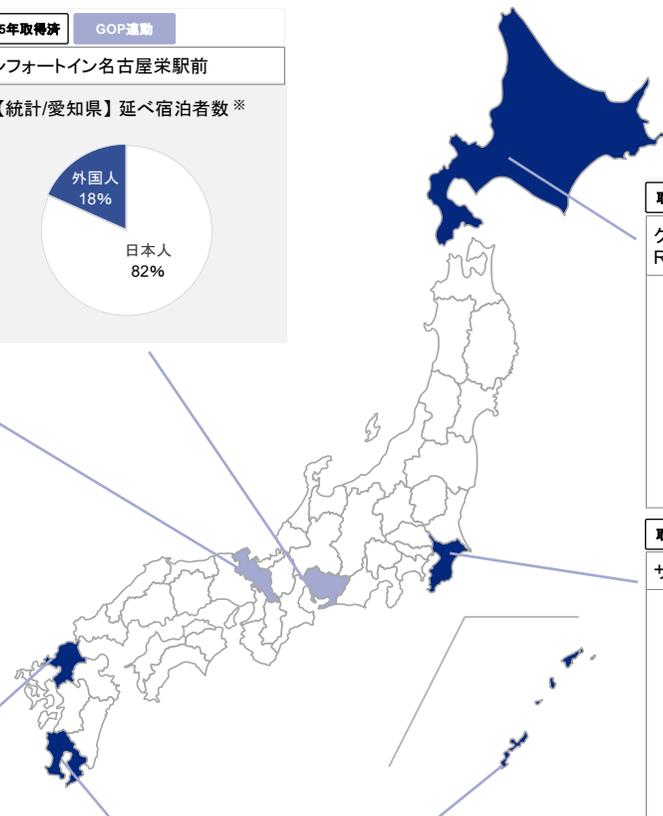
ホテルポートフォリオ

- 取得予定資産の取得により、7物件のホテルポートフォリオの地域・インバウンド比率・賃料形態の分散が進展
- GOP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」(令和6年(2024年))の調査結果(年計)に基づく延べ宿泊者数に基づく日本人/外国人の割合を記載しています。したがって、当該割合は各ホテルにおける実際の宿泊客構成を示すものではありません。

(注) 各ホテルの宿泊客割合については、2025年実績ベース



■ 取得予定資産(ホテル)が所在する都道府県
■ 取得済資産(ホテル)が所在する都道府県

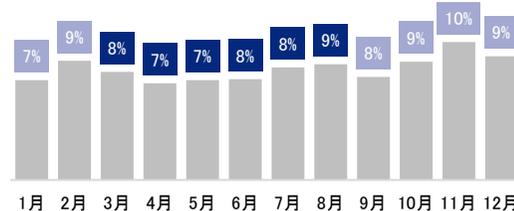
収益面の季節性の偏りを排したポートフォリオ

【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

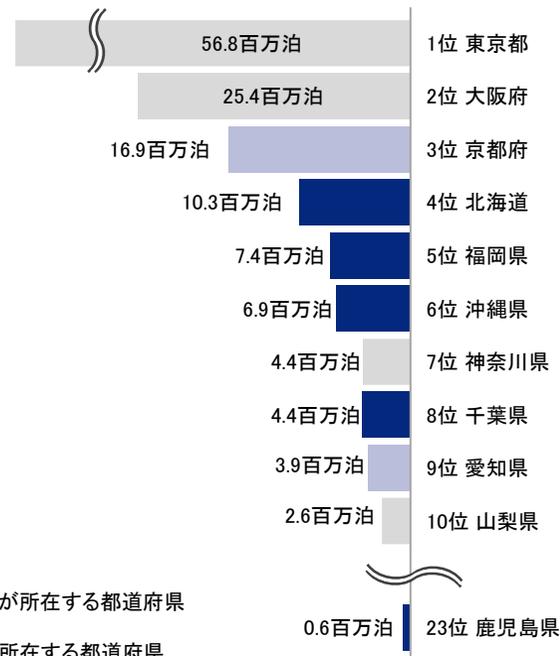
本投資法人の8月期の計算期間にあたる、3月～8月の6ヶ月間合計: 47%

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(2024年) (注1)



取得予定資産(ホテル)

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



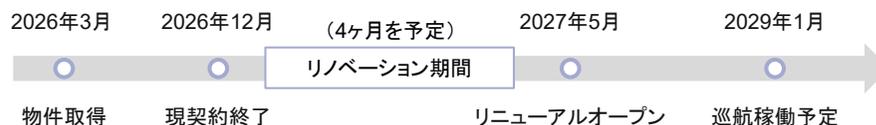
所在地	沖縄県那覇市
竣工	1973年8月
主要建物の構造/階数	S造・SRC造・RC造/地下1階付22階建
最寄駅	ゆいレール「安里」駅より車で約10分
室数/延床面積	333室/27,934.89㎡
取得予定価格/鑑定評価額	10,460百万円/11,500百万円
鑑定NOI利回り/償却後鑑定NOI利回り(注1) (バリューアップ前提)	8.3%/6.1%(取得予定価格ベース) 7.4%/5.5%(取得予定価格+アップサイド追求投資に伴う資本的支出見込額12億円)
賃料形態/オペレーター	GOP連動/ヒルトン・ワールドワイド・マネージ・リミテッド

- 本ホテルの特徴

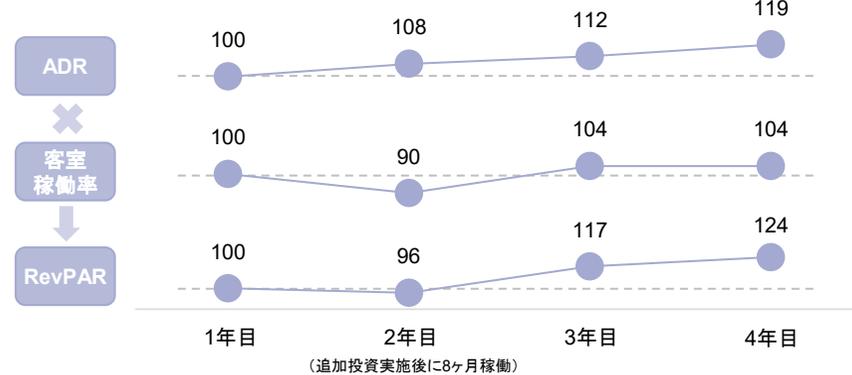
▶ スポンサーブリッジによる取得。バリューアップ前のホテルを取得し、今後リノベーションを通じた価値向上を目指す運営により、アップサイドを目指す

- 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

- 今後のバリューアップスケジュール(予定)



- 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

アップサイド追求投資実施後

取得予定資産(ホテル)

ザ エディスターホテル成田

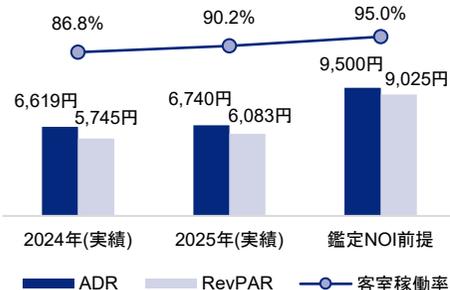
GOP連動+固定

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



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㎡
取得予定価格/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

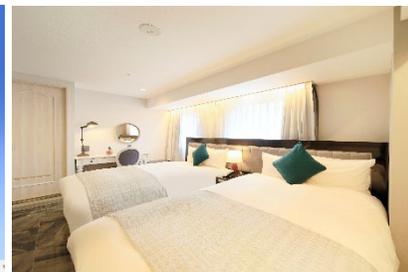
■ 本ホテルの特徴

- 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パ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

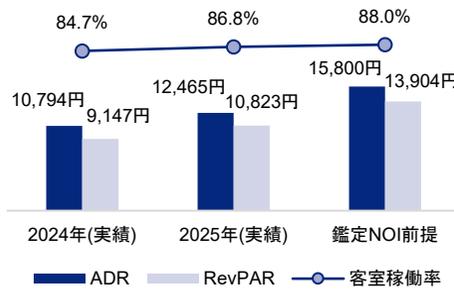
クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax & Spa

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



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㎡
取得予定価格/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

■ 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

取得予定資産(ホテル)

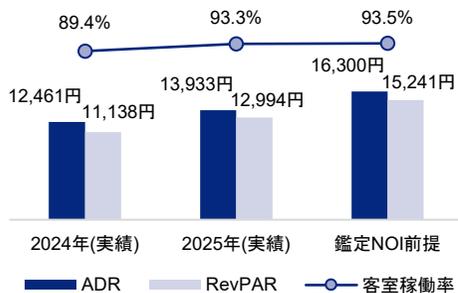
クインテッサホテル福岡博多 Relax & Sleep

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㎡
取得予定価格/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

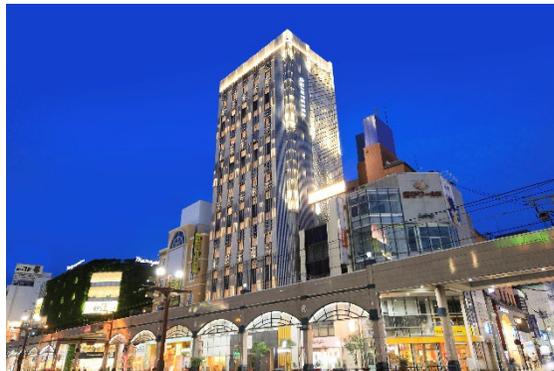
■ 本物件の特徴

- ・ 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た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1)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

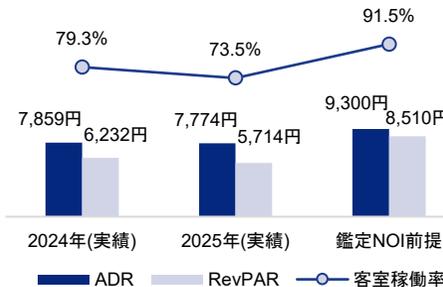
クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax & Sleep

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㎡
取得予定価格/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

ホテルオペレーター

コアグローバルマネジメント株式会社について

- コアグローバルマネジメント株式会社は、全国で多数のホテル運営を手がけるホテルオペレーター
- 取得予定資産 4物件(ザ エディスターホテル成田、クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax & Spa、クインテッサホテル福岡博多 Relax & Sleep、クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax & Sleep)のオペレーターであり、取得予定資産のダブルツリー byヒルトン那覇首里城においては2027年1月からオペレーターとしてヒューイットリゾートブランドで運営予定(注1)
- リブランドや既存ホテルの再生に強みを持ち、施設管理・清掃・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、コアグローバルマネジメント株式会社が展開する上位志向のリゾートブランドであり、現時点では函館、那須、北軽井沢、那覇エリアの計4物件が展開されており、取得予定資産のダブルツリーbyヒルトン那覇首里城では本ブランドへの変更を予定している
- 複数の運営ホテルがミシュランガイド ホテルセレクション2025(注2)に掲載され、サービス面等のクオリティの高さにも定評がある
- 台湾・タイ・アメリカ等のグローバルな団体送客力に強みを有する

会社概要

設立	2007年7月
グループ従業員数	約1,700名(2025年8月時点) ※パート・アルバイト含む
事業内容	シティホテル・リゾートホテル・ビジネスホテル・観光ホテル/旅館の運営・管理、レストランの運営・管理
運営ホテル数	31物件 4,388室(2026年1月時点)
ブランド展開	<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、コアグローバルマネジメント社はそのうちの1社
- ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城のオペレーター切り替えの検討にあたり、複数のオペレーターを比較・検討した結果、以下の点からコアグローバルマネジメント社が最良と判断し、選定

築古ホテル再生

築古ホテルのリブランド・再生に強みがあり、ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城のアップサイド追求投資のコンセプトに合致

バンケット運営

個人だけでなく団体旅行の獲得にも強く、かつ大型バンケットを備えた物件の運営実績も有する

収益最大化

那覇市内に既に運営ホテルがあり、スケールメリットを活かしたプロモーション活動及び営業が期待できる

取得予定資産(オフィスビル)

神楽坂プラザビル

オフィスビル 東京経済圏(注1)

- 「東京」駅・「大手町」駅へのアクセスが良好な整形無柱のオフィスビル



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

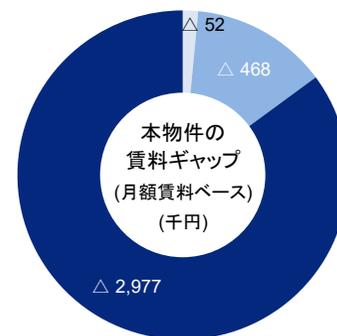
■ 本物件の特徴

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

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

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

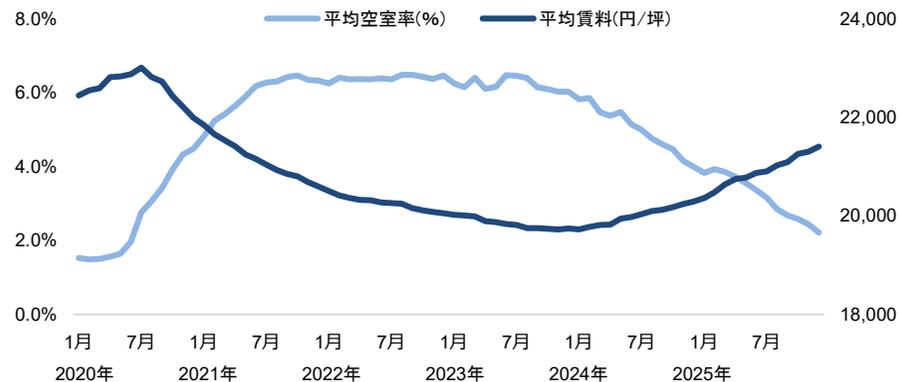
賃料ギャップ(注2): $\Delta 18.4\%$



マーケット賃料比

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

■ 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

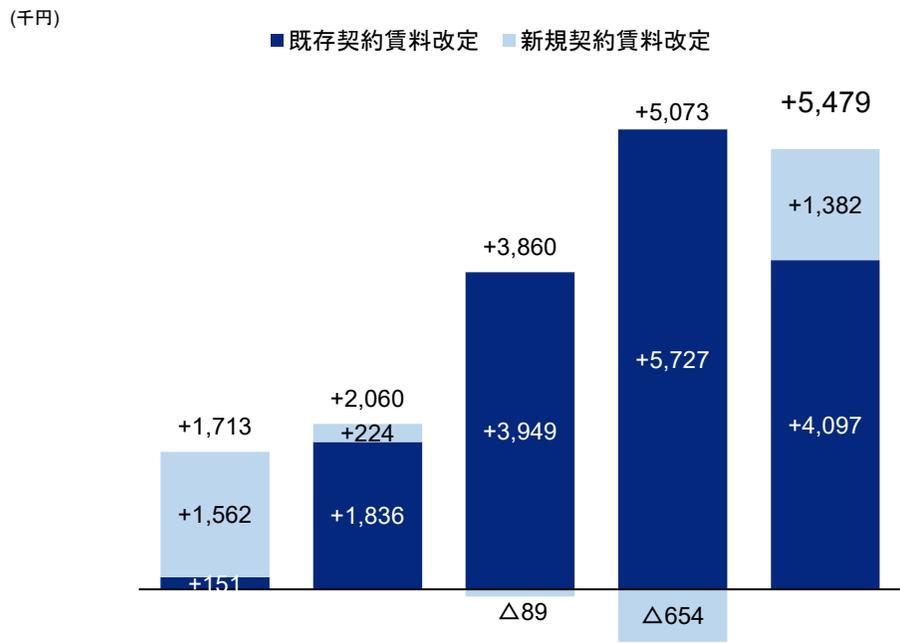


【出所】三鬼商事株式会社

オフィスビルポートフォリオの運用状況

- 2026年2月期は、2026年1月末時点での契約済分で、新規契約1,382千円・既存契約4,097千円の計5,479千円の過去最高の増額を実現
- 近年、マーケット賃料の上昇により賃料ギャップは拡大。マーケット賃料を意識したリーシングを実施し、今後も増収を目指す

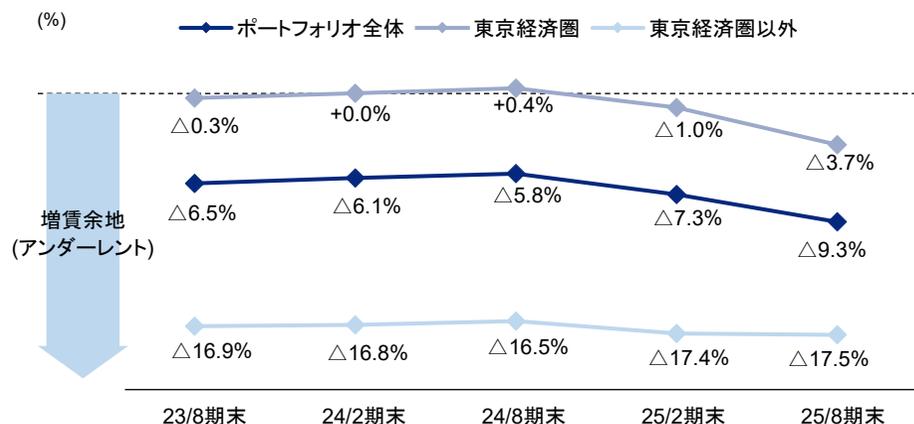
【賃料改定状況】月額賃料の増減額・増減率の推移(注1)



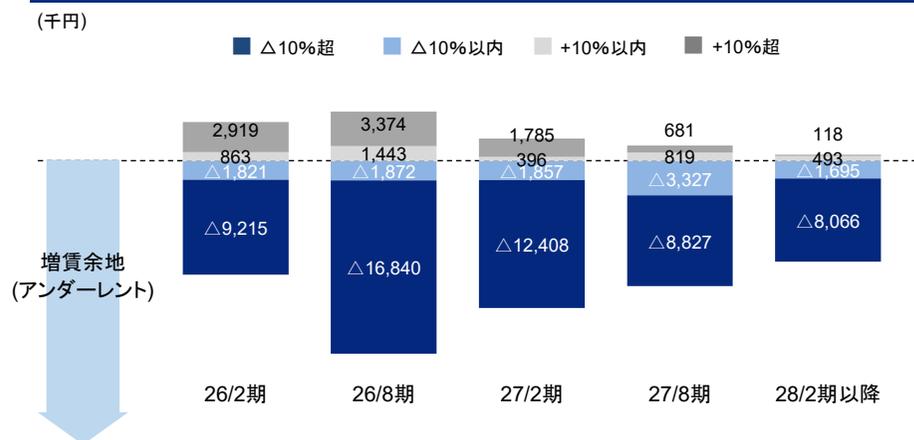
	24/2期	24/8期	25/2期	25/8期	26/2期 (2026年1月末時点)
既存 (改定前賃料に対する増減率)	+3.1%	+9.5%	+8.5%	+9.1%	+7.9%
新規 (前テナント(事務用途)に対する増減率)	+9.7%	+2.9%	△0.4%	△3.1%	+8.9%

(※) 26/2期は、2026年1月末時点までの契約分を記載

賃料ギャップの推移(注2)



25/8期末時点既存契約の改定期ごとの賃料ギャップ分布(注2)



※賃料ギャップ算定の前提となるマーケット賃料が実際の市場における賃料と同等である保証はなく、また、本投資法人が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。

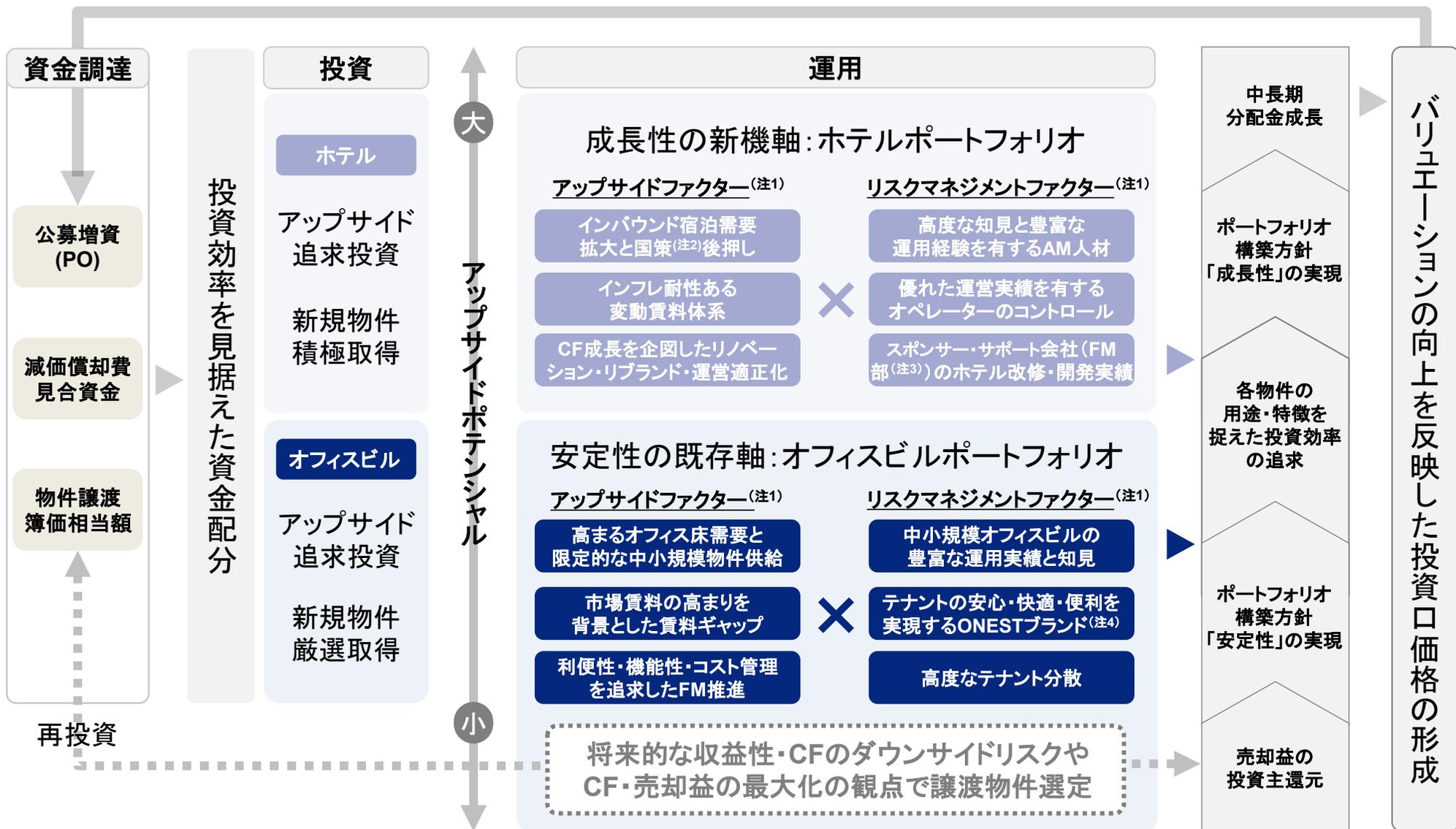


03

アップサイド追求投資による
リターン向上と成長サイクル

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

■ 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



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について

- エントランス・フロント・ロビー・レストラン(グランドキャッスルダイニング)・プール等へアップサイド追求投資を実施予定

現在



アップサイド追求投資後(イメージ)※



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

バリューアップ取り組み実績例

- オフィスビルについて、バリューアップ工事により高稼働率維持に貢献
- ホテルでは、本投資法人の取得に際し、スポンサーグループでのブリッジファンド保有時にバリューアップ投資を行い収益性を向上

本投資法人保有物件のバリューアップ実績例

リードシー千葉駅前ビル

所在地	千葉県千葉市中央区弁天1-15-3
竣工	1997年9月
取得日	2021年3月
改修	2021年11月～2022年2月
工事以降の平均稼働率	99.8% (2022年3月～2025年12月)

改修前



改修後



- JR総武本線・成田線他「千葉」駅より徒歩約2分、北口ロータリーに面し、千葉都市モノレールや京成千葉線も利用可能な交通利便性が高い立地のオフィスビル
- 有効活用されていない空間をオフィスワーカーがリフレッシュできるテナント専用のラウンジ空間へ新装し、テナント満足度の向上を実現

ONEST東中野ビル

所在地	東京都中野区東中野4-6-2
竣工	1994年4月
取得日	2021年9月
改修	2022年7～8月
工事以降の平均稼働率	99.7% (2022年9月～2025年12月)

改修前



改修後



- JR中央本線・総武線、都営地下鉄大江戸線「東中野」駅より徒歩約2分、東京メトロ東西線「落合」駅より徒歩約3分に位置する、山手通り沿いのオフィスビル
- 1階アプローチが入居テナントの広告物や陳列物により雑多な印象を与えていた状況を、店舗と分節するサインを組み込んだ袖壁を設置して解決
- エントランスホールもさまざまな素材を使っていたが、使用材料を絞り、デザイン性と経済性を両立

スポンサーグループにおけるホテル改修実績例

<概要>

- 現在は本投資法人が保有しているコンフォートイン名古屋栄駅前について、スポンサーグループのブリッジファンド保有時に、リブランド・客室タイプ変更を実施するアップサイド追求投資を実施

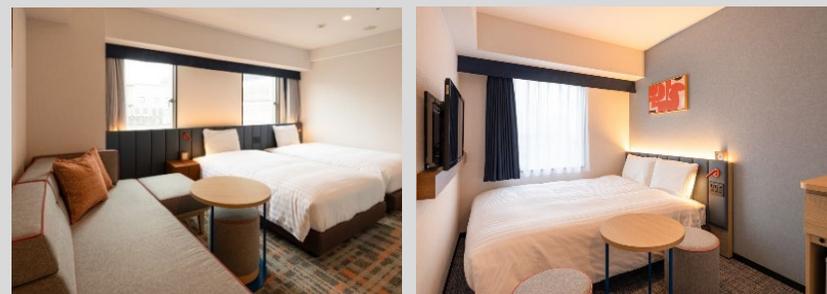
<改修内容>

- ① シングル2室を、ツイン1室へ改修(12室で実施)
- ② シングルルームのベッドを、クイーンベッド(幅1,600mm)に変更(108室で実施)
- ③ 壁、床、カーテンなどの内装更新
- ④ ロビーの改修

改修前



改修後



① シングル2室をツインに改修(12室で実施)

② クイーンベッドへ変更



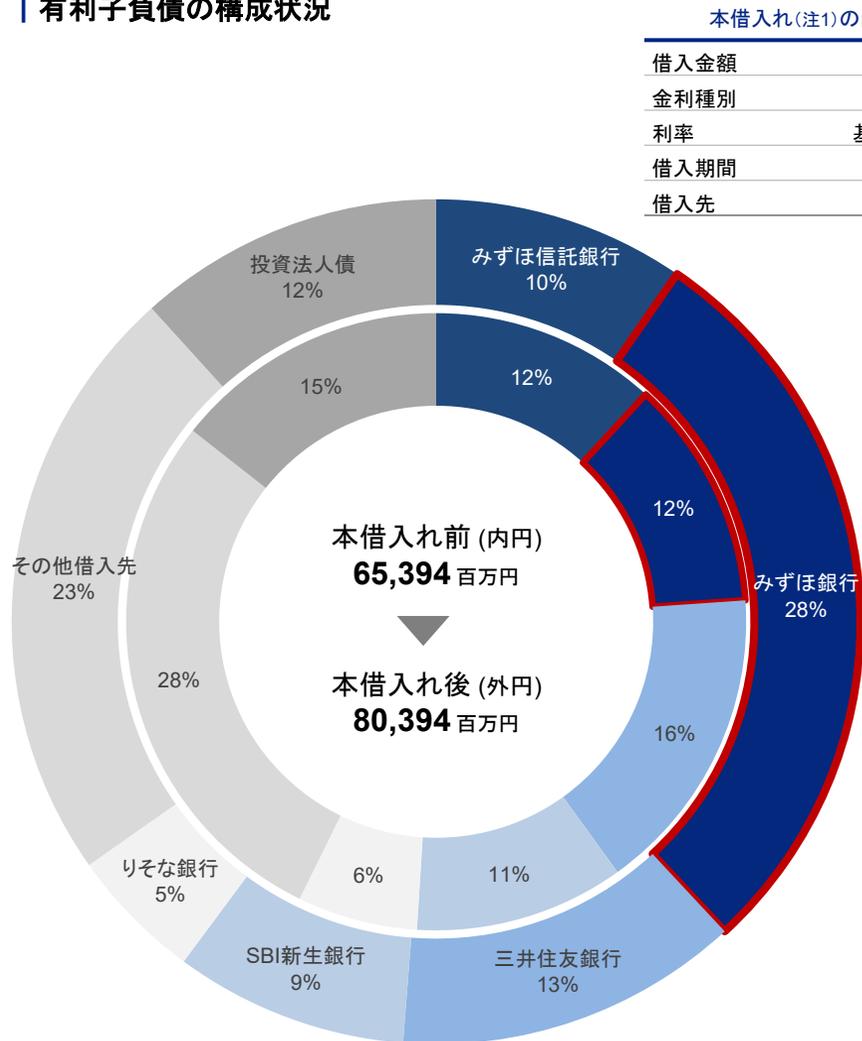
04

金融系スポンサーによる
盤石な財務サポート体制

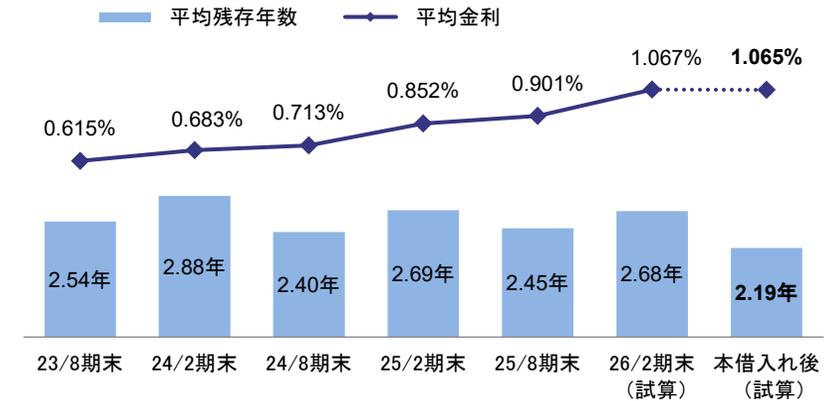
財務状況

- 本借入れで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、その後、既存行を中心としたシンジケーションへの移行を想定
- 金融系スポンサーの強固なサポートの下で他金融機関との良好な関係性を活かしたバンクフォーメーションの構築
- 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

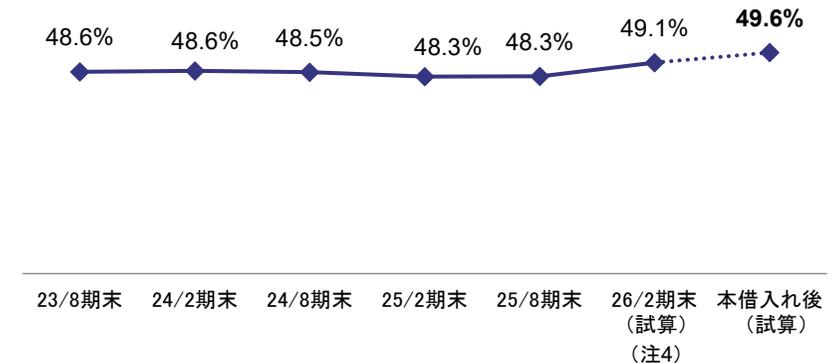
有利子負債の構成状況



平均金利(注2)・平均残存年数(注3)の推移



総資産LTVの推移



05

Appendix
**第4回公募増資及び取得予定資産に関する
補足説明資料**

ポートフォリオマップ（取得予定資産取得後）

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

東京経済圏への投資を中心としつつ、豊富な賃貸需要を見込める五大都市圏や地方政令指定都市等（注1）への投資で分散にも配慮したオフィスビルポートフォリオ

ホテル	
①	コンフォートイン名古屋栄駅前
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

① 東京経済圏

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

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、20%を2027年2月26日、25%を2027年8月31日、45%を2027年9月30日にそれぞれ売却予定です。

ポータルフォリオの状況一覧 | 取得予定資産取得後

用途	物件名称	所在地	取得(予定)価格	鑑定評価額 (注1)	含み益	2025年12月末 時点稼働率	築年数	延床面積		
			(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(年)	(㎡)		
オフィスビル	OT-2	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	9,370	3,300	100.0	18.9	7,145.42	
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	4,250	1,241	100.0	34.7	8,026.84	
	OT-5	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	3,920	883	93.0	42.9	5,648.65	
	OT-7	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	3,510	664	100.0	31.6	4,316.75	
	OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	809	100	100.0	32.5	3,920.36	
	OT-14	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	9,180	1,800	100.0	33.9	10,695.54	
	OT-15	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	3,150	382	100.0	39.8	4,369.49	
	OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	3,750	605	100.0	34.4	6,155.16	
	OT-17	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	2,300	118	100.0	34.5	3,503.13	
	OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2,640	89	97.6	38.7	5,534.88	
	OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	11,500	974	100.0	34.5	18,881.34	
	OT-20	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	4,730	51	100.0	38.2	6,706.79	
	OT-21	ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	5,380	△36	100.0	38.3	5,652.18	
	OT-23	ONEST神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	2,190	46	91.9	30.1	1,796.69	
	OT-24	ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	4,390	398	86.6	34.0	4,659.78	
	OT-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	4,680	145	100.0	28.5	8,954.60	
	OT-27	ONEST箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1,800	32	77.6	35.0	2,283.56	
	OT-28	ONEST東中野ビル	東京都中野区	1,710	1,860	103	100.0	31.9	2,216.46	
	OT-29	フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	4,010	172	100.0	17.4	2,583.08	
	OT-30	神楽坂プラザビル	東京都新宿区	4,750	5,010	-	100.0	33.3	4,151.07	
		東京経済圏 小計/平均	—	78,063	88,429	11,067	98.3	32.6	117,201.77	
	ホテル	OO-1	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	6,710	2,448	100.0	33.8	13,624.65
		OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	3,330	3,735	287	91.8	39.4	11,998.02
		OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	3,630	1,433	100.0	35.0	8,147.56
		OO-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	5,660	892	99.1	38.3	12,995.90
		OO-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	11,300	480	99.9	50.6	30,427.88
		OO-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	11,300	1,755	99.6	48.5	24,556.71
		OO-8	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1,790	38	100.0	36.3	5,332.76
			東京経済圏以外 小計/平均	—	36,365	44,125	7,333	98.8	43.6	107,083.48
			オフィスビル計/平均	—	114,428	132,554	18,400	98.5	36.1	224,285.25
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	8,310	521	100.0	12.0	5,186.54	
	H-2	カンデオホテルズ京都烏丸六角	京都府京都市	4,800	5,160	-	100.0	5.1	3,063.95	
	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	4,150	-	100.0	34.6	3,582.13	
	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	1,990	-	100.0	18.1	2,662.10	
	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	4,300	-	100.0	6.6	1,710.23	
	H-6	ザ エディスターホテル成田	千葉県成田市	4,770	5,190	-	100.0	34.1	7,794.50	
	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	11,500	-	100.0	52.6	27,934.89	
	ホテル計/平均	—	37,736	40,600	521	100.0	27.3	51,934.34		
	合計/平均	—	152,164	173,154	18,921	98.9	33.9	276,219.59		

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

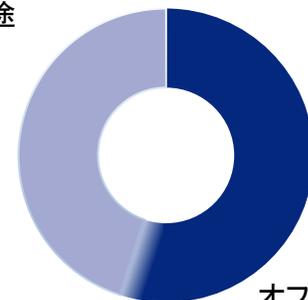
ポートフォリオ構築方針

- 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



(取得価格ベース)

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する

用途毎のポートフォリオ構築方針

本投資法人が着目している投資対象

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

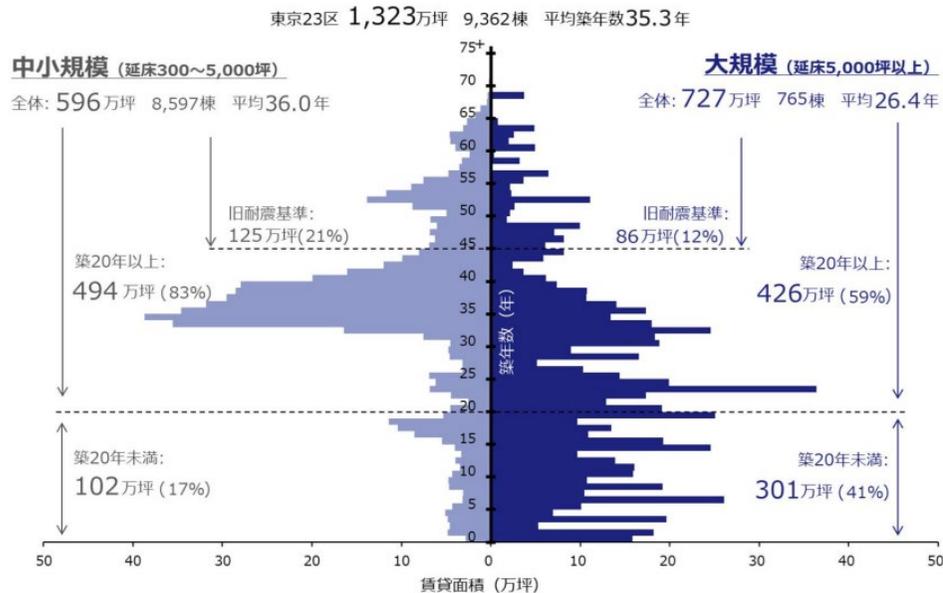
(注1) 中小規模のオフィスビルとは、延床面積が概ね33,000㎡(約10,000坪)未満で入居テナントのニーズを充足する一定のビルスペックを有したオフィスビルをいいます。以下同じです。

(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。

本投資法人のオフィスビルポートフォリオの特徴

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^(注1)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きれ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

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、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

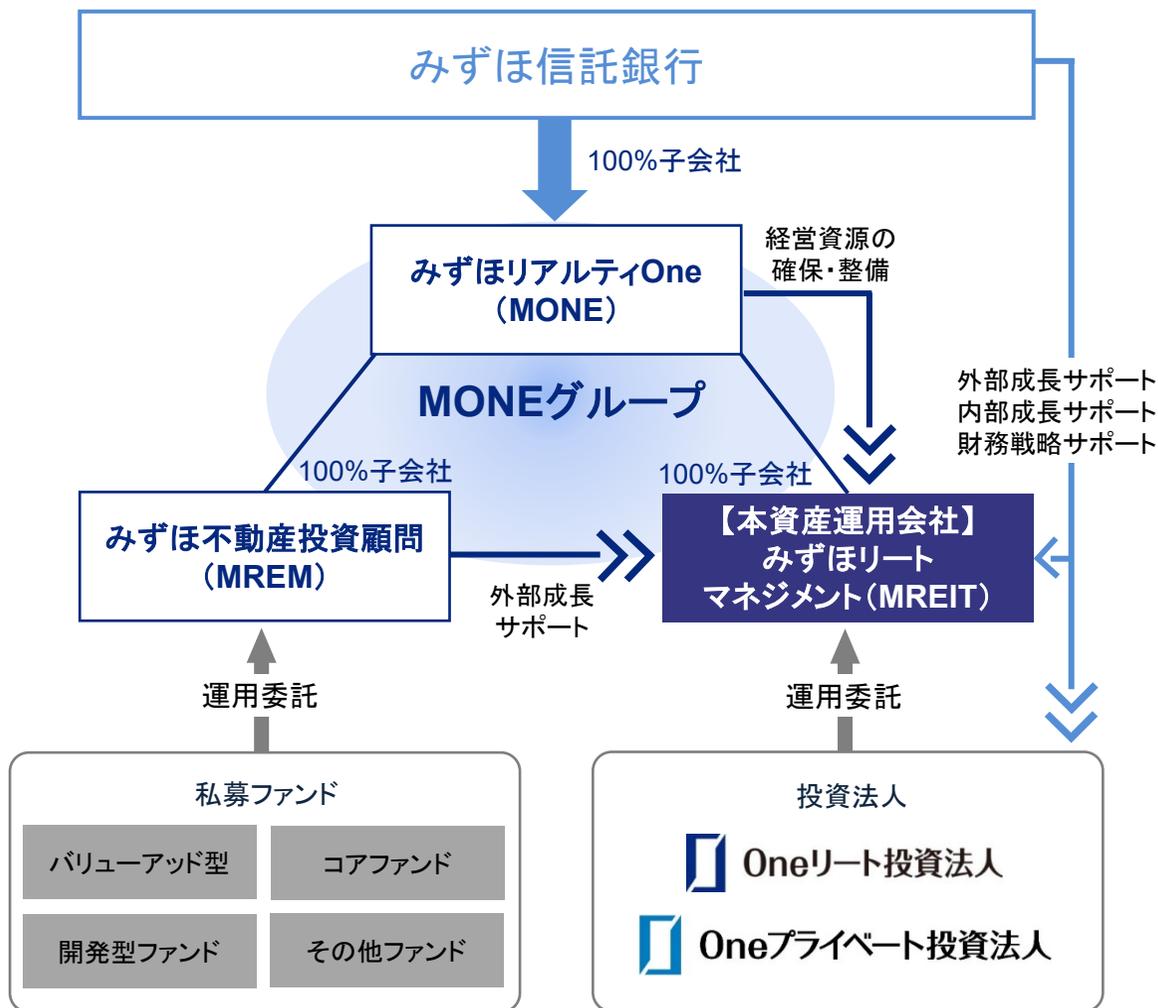
- ✓ 利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者を投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等の範囲よりも広く定義しています
- ✓ コンプライアンス委員会では本資産運用会社と利害関係のない弁護士を外部委員として、その意見を踏まえた審議を行っています。また、委員会での決議には、出席した委員の内、外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成を必要とするなど、厳格な運用を実施しています

(注1) みずほリートマネジメント株式会社(本資産運用会社)、みずほリアルティOne株式会社及びみずほ不動産投資顧問株式会社を総称して、「MONEグループ」といいます。

スポンサーについて | スポンサーのサポート体制・MONEグループの概要

- みずほ信託銀行のスポンサー・サポートを活用することにより、持続的かつ安定的な成長を目指す

スポンサーのサポート体制



(注1) 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グループ会社間の兼職者を含みます。

MONEグループの概要

みずほリアルティOne株式会社 (MONE)	
主たる事業	子会社の経営管理
設立	2015年10月28日
資本金	1億円(みずほ信託銀行 100%子会社)
代表者	代表取締役社長 今西 敏
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
役職員数	48人(2025年9月30日時点) ^(注1)

みずほ不動産投資顧問株式会社 (MREM)	
主たる事業	国内外の投資家に対する不動産投資顧問事業
設立	2007年9月10日
資本金	1億円(みずほリアルティOne 100%子会社)
代表者	代表取締役社長 今西 敏
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
役職員数	94人(2025年9月30日時点) ^(注1)

みずほリートマネジメント株式会社 (MREIT)	
主たる事業	投資法人の資産運用
設立	2005年7月1日
資本金	5千万円(みずほリアルティOne 100%子会社)
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
役職員数	46人(2025年9月30日時点) ^(注1)

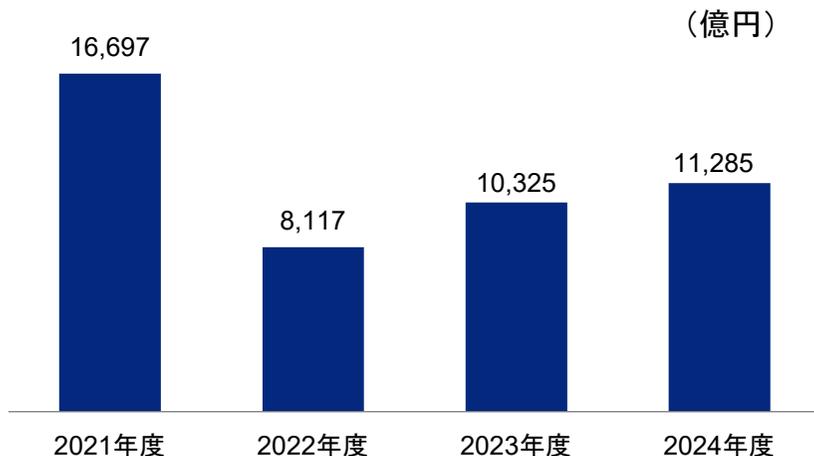
スポンサーについて | スポンサーの概要

- 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

4頁

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

5頁

(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。

6頁

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

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

(注3)「(鑑定)NOI利回り/償却後(鑑定)NOI利回り」欄における「(鑑定)NOI利回り」は、2025年8月期末の保有資産及び譲渡(予定)資産については、2025年8月期における各資産から生じた賃貸NOI(不動産賃貸事業損益に減価償却費を加算した額。以下同じです。)の実績値を2025年8月期の運用日数(184日)で除し365日を乗じることで年換算した数値の合計額を、当該期における各資産の取得価格を各資産の保有日数で加重平均した額で除し、百分率で表し小数第3位を四捨五入して記載しています。また、2026年2月期取得済資産については2025年10月31日、取得予定資産については2026年1月1日をそれぞれ価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(の合計)を各対象資産の取得(予定)価格(の合計)で除した数値を、百分率で表し小数第3位を四捨五入して記載しています。取得予定資産取得後については、取得予定資産取得後の保有資産に係る上記の賃貸NOI及び運営純収益の合計を、当該各資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を、百分率で表し小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、2026年3月13日に譲渡を予定しているONEST京都烏丸スクエアの準共有持分10%については、同物件の賃貸NOI及び取得価格の10%相当額を譲渡予定資産の賃貸NOI及び取得価格とし、取得予定資産取得後についてはこれらを同物件全体の賃貸NOI及び取得価格から控除して算出しています。

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

6頁(続き)

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

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

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

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

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

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

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

* * * 本借入れの借入金額は150億円を予定しています。本借入れについては、20頁(注1)を参照ください。

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

8頁

(注1)「外国人延べ宿泊者数(2024年)」は、観光庁の「宿泊旅行統計調査」(令和6年)の調査結果(年計)を記載しています。

9頁

(注1)「鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得予定価格で除した数値を百分率で表し、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「償却後鑑定NOI利回り」は、当該不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から取得後に想定される減価償却費を減じた額を取得予定価格で除した数値を百分率で表し、小数第2位を四捨五入して記載しています。他の取得予定資産についても同じです。

11頁

(注1)「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。

12頁

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

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

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

13頁

(注1)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。

(注2)神楽坂プラザビルの賃料ギャップ(\%)については、シービーアールイー株式会社が査定した新規成約見込みの事務所賃料単価(レンジで査定された場合はその中央値)をマーケット賃料とし、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して表示しています。

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

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

14頁

- (注1)「月額賃料の増減額・増減率の推移」は、本投資法人が各期末時点で保有するオフィスビルにつき、各営業期間において賃料改定された賃貸借契約又は事務用途でテナント入替えがなされた賃貸借契約における、賃料改定前又はテナント入替え前の賃貸借契約における月額賃料(共益費を含みます。)と賃料改定後又はテナント入替え後の賃貸借契約における月額賃料との差額を増額改定・入替えと減額改定・入替え毎に合計して集計しています。
- (注2)賃料ギャップ(%)は、各期末時点において、譲渡予定の物件を除いた保有物件を対象に、シービーアールイー株式会社が査定した各物件の新規成約見込みの事務所賃料単価(レンジで査定された場合はその中央値)をマーケット賃料とし、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- $$\text{賃料ギャップ(\%)} = (\text{既存のオフィステナントの契約賃料に基づく月額賃料の合計値} - \text{マーケット賃料に基づく月額賃料の合計値}) \div \text{マーケット賃料に基づく月額賃料の合計値} \times 100$$
- 改定期ごとの賃料ギャップ分布は、2025年8月期末時点における本投資法人の譲渡予定物件を除いたオフィスビルポートフォリオ全体を対象に、各営業期間に改定期が到来する賃貸借契約毎に、同様の基準で算出しています。なお、当該マーケット賃料が実際の市場における賃料と同等である保証はなく、また、本投資法人が当該マーケット賃料レベルに賃料上昇を実現できる保証はありません。

16頁

- (注1)「アップサイドファクター」とは、インバウンド宿泊需要の拡大や市場賃料の上昇等の収益成長に寄与し得る要因をいい、「リスクマネジメントファクター」とは、本投資法人の運用体制、ノウハウ及びポートフォリオ特性等に基づく収益変動リスクの抑制に資する要因をいいます。
- (注2)「国策」とは、観光立国を標榜する政府によって推進される様々な観光促進政策をいいます。
- (注3)「FM部」とは、みずほリアルティOne株式会社のファシリティ・マネジメント部の略称です。
- (注4)「ONESTブランド」とは、本投資法人が独自に定めた、テナントの「安心」「快適」「便利」を実現するためのスペック基準を満たす保有資産に対して冠される本投資法人のブランドの呼称です。

20頁

- (注1)「本借入れ」は、本投資法人が取得予定資産の取得及び付随費用の一部に充当するため、2026年3月19日付で実行を予定している借入れをいいます。以下同じです。
- (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。なお、2026年2月期末及び本借入れ後の借入金利については、2026年1月28日現在における基準金利に基づいて試算しており、実際の借入金利とは異なる場合があります。なお、実際の本借入れの金額及び条件等により変動する可能性があります。
- (注3)「平均残存年数」は、各時点における有利子負債の元本返済期日までの残存年数を当該時点における各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。また、本借入れ後(試算)の平均残存年数については、実際の本借入れの金額及び条件等により変動する可能性があります。
- (注4)2026年2月期末の総資産LTVは、6頁(注4)の取得予定資産取得後の総資産LTVの算出方法と同様の算出方法により、2026年2月期末後となる譲渡予定資産の譲渡、取得予定資産の取得、本募集等及び本借入れの影響を考慮せずに算出しています。

22頁

- (注1)「地方政令指定都市等」とは、五大都市圏以外に所在する政令指定都市並びに同都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市である地方中核都市をいいます。以下同じです。

23頁

- (注1)「鑑定評価額」欄には、取得済資産については、2025年8月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額、2026年2月期取得済資産については2025年10月31日、取得予定資産については2026年1月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額をそれぞれ記載しています。