

2026 年 9 月 28 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

国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関するお知らせ（OKINAWA GRAND MER RESORT）

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、下記のとおり資産の取得（以下「本取得」といいます。また、本取得の対象を「取得予定資産」といいます。）及び貸借を行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

①	物件名称（物件番号）	OKINAWA GRAND MER RESORT（H-8）
②	所在地（注 1）	沖縄県沖縄市
③	取得予定資産	信託受益権等
④	取得予定価格（注 2）	5,555 百万円
⑤	鑑定評価額（注 3）	6,880 百万円
⑥	売買契約締結日	2026 年 9 月 29 日（予定）
⑦	取得日（注 4）	2026 年 9 月 30 日（予定）
⑧	取得先	後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
⑨	取得資金	借入金（注 5）及び自己資金
⑩	決済方法	引渡時に全額支払

（注 1）「所在地」には、物件が存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」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。）に記載された取得予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注 3）「鑑定評価額」の価格時点は 2026 年 9 月 1 日です。

（注 4）「取得日」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 5）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

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長性の両面を追求して運用を行い、投資主

利益の最大化を目指しています。

2026年2月期のポートフォリオ NOI 利回りが 5.17%であるなか、取得予定資産の鑑定 NOI 利回りは 7.63%と既存ポートフォリオを上回る水準であり、取得予定資産の取得がポートフォリオの利回り改善及び投資主価値の向上に資するものと考えています。

また、本取得によって、用途別投資割合はオフィスビル 72.4%、ホテル 27.6%となる見込みです。

本取得の決定に際して評価した点については、「参考資料 1 取得予定資産の特色」をご参照ください。

なお、取得予定資産の賃借人は、2026年5月28日提出の有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」で記載される賃借人の選定基準に適合していると判断しています。

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、2026年8月末日時点のものを記載しています。ただし、「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、大和不動産鑑定株式会社による 2026年9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. 「取得日」欄には、本投資法人が取得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 2026年9月付の地震 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. 「賃借人」欄には、本日現在において賃貸借契約を締結している相手先を記載しています。
- 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、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。
- j. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、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、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、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、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」欄には、テナントとの賃貸借契約に表示されている月額賃料（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、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。
- n. 「敷金・保証金」欄には、取得予定資産の現所有者から提供を受けたテナントとの賃貸借契約に表示されているテナントの敷金・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ほか、取得予定資産の評価額、収益性及び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。

物 件 名 称		OKINAWA GRAND MER RESORT
特 定 資 産 の 種 類		信託受益権等
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 9 月 30 日
取 得 予 定 価 格		5,555 百万円
鑑 定 評 価 額		6,880 百万円
鑑 定 評 価 機 関		大和不動産鑑定株式会社
取 得 日		2026 年 9 月 30 日（予定） ^{（注 1）}
土 地	所 在 地	沖縄県沖縄市与儀二丁目 1205 番 2 他
	（ 住 居 表 示 ）	沖縄県沖縄市与儀二丁目 8-1
	面 積	8,745.91 m ²
	用 途 地 域	なし（非線引区域）
	建 蔽 率 / 容 積 率	70%／200%
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	1992 年 3 月
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建
	延 床 面 積	24,243.44 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		3.0%
P M 会 社		JLL リテールマネジメント株式会社（予定）
賃 借 人		株式会社 KPG HOTEL&RESORT
賃 貸 借 の 状 況		
	賃 貸 可 能 面 積	24,243.44 m ²
	賃 貸 面 積	24,243.44 m ²
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ント 総 数	1 件
	月 額 賃 料	固定賃料：非開示 ^{（注 2）} 変動賃料：年間確定賃料算出 GOP×段階料率（非開示 ^{（注 2）} ）
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^{（注 2）}
特 記 事 項		本物件の完成後に、本物件が所在する地域の容積率の変更が行われ、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。

4. 取得先の概要

取得予定資産は、本投資法人・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。

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 取得の日程

取 得 決 定 日	2026 年 9 月 28 日
売 買 契 約 締 結 日	2026 年 9 月 29 日（予定）
代 金 支 払 日	2026 年 9 月 30 日（予定）
物 件 引 渡 日	2026 年 9 月 30 日（予定）

（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、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。

7. 運用状況の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付の「2027 年 2 月期（第 27 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2027 年 8 月期（第 28 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。

8. 鑑定評価書の概要
OKINAWA GRAND MER RESORT

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	6,880,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 9 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	6,880,000	リニューアル費用控除後
直接還元法による価格	7,290,000	
運営収益	—	非開示（注）
可能総収益	—	
空室損失等	—	
運営費用	—	
維持管理費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
PMフィー	—	
テナント募集費用等	—	
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他費用	—	
運営純収益	424,067	
一時金の運用益	—	非開示（注）
資本的支出	74,949	ER記載の更新費用年平均額を計上
FF&Eリザーブ	22,117	想定ホテル営業収入の1.2%で査定
純収益	328,250	
還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例、立地・建物・契約条件等を勘案
DCF法による価格	7,270,000	
割引率	4.3%	類似不動産の取引事例及び金融資産利回り等から査定
最終還元利回り	4.7%	建物の経年劣化、資本的支出及び流動性等を考慮
積算価格	6,800,000	
土地比率	67.6%	
建物比率	32.4%	ホテル棟、駐車場棟及びFF&Eの合計

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	対象ホテルの一部客室及び共用施設のリニューアル工事を想定し、直接還元法及び DCF 法によりリニューアル費用控除前の収益価格を査定した上で、リニューアル費用を控除。 収益価格を標準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定。
----------------------------	---

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

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 取得予定資産の特色

参考資料2 ポートフォリオ一覧（本取得後）

参考資料1 取得予定資産の特色



<アクセス>

・那覇空港から車で約 50 分、沖縄自動車道「北中城」IC から車で約 10 分、沖縄本島の北部及び南部の観光地へのアクセスに優れる沖縄県中部に所在

<立地・需要特性>

- ・高台の立地を活かし、客室から遠景に東海岸と街並みの眺望が見渡せる
- ・周辺には、沖縄サントリーアリーナやコザしんきんスタジアム、沖縄県総合運動公園等があり、コンサートや男子プロバスケットボールリーグ (B リーグ) 試合、プロスポーツチームのキャンプ等も開催
- ・国内観光客、米軍関係者を含むインバウンド客、スポーツ団体や修学旅行、コンサート等の多様な需要を有しており、季節変動の影響を受けにくい物件
- ・平均客室面積約 42 m²で、ファミリー、グループ及び長期宿泊に適した客室構成

<ホテルの特色>

- ・全 300 室の広い客室、大型レストラン、宴会場、ラウンジ、屋内プール及びジム等を備える
- ・周辺エリアでは大規模ホテルが少なく希少性があり、スポーツ団体や修学旅行等の団体需要の取り込みにより、他ホテルに比べ競争力を有する
- ・取得後に、和室 40 室の洋室化、スイートルーム 6 室のリニューアル、プレイキッズルームの新設及びプール改修工事を実施し、収益力向上を予定

参考資料2 ポートフォリオ一覧（本取得後）

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	4.7
	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	1.8
	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	4.8
	OT-15	ONEST 上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	1.7
	OT-16	ONEST 大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	1.9
	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	6.7
	OT-20	ONEST 西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	2.9
	OT-21	ONEST 本郷スクエア	東京都文京区	5,406	3.4
	OT-23	ONEST 神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.3
	OT-24	ONEST 錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	2.5
	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	1.1
	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	2.4
	OT-30	ONEST 飯田橋スクエア （旧神楽坂プラザビル）	東京都新宿区	4,750	3.0
	00-1	ONEST 新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	2.9
	00-2	ONEST 京都烏丸スクエア （準共有持分 90.0％）	京都府京都市	3,330	2.1
	00-3	ONEST 名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.5
	00-5	名古屋伏見スクエアビル （準共有持分 80.0％）	愛知県名古屋市	3,849	2.5
	00-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	6.8
	00-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	5.7
	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）		—	113,465	72.4
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	4.9
	H-2	カンデオホテルズ京都烏丸六角	京都府京都市	4,800	3.1
	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	1.1

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	3.0
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	6.7
H-8	OKINAWA GRAND MER RESORT	沖縄県沖縄市	5,555	3.5
小計（8 物件）		—	43,291	27.6
合計（35 物件）		—	156,756	100.0

（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。