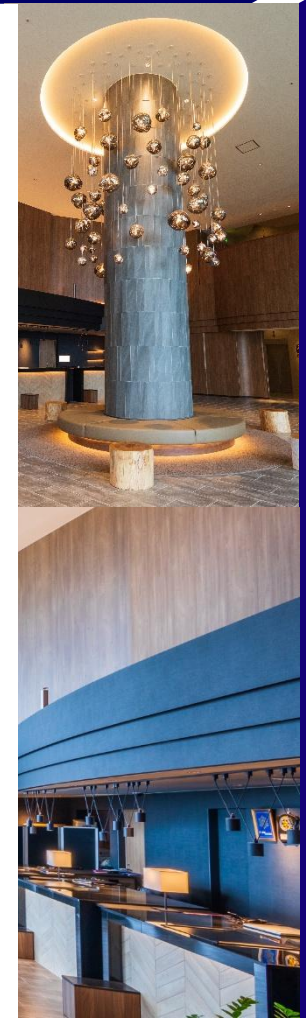
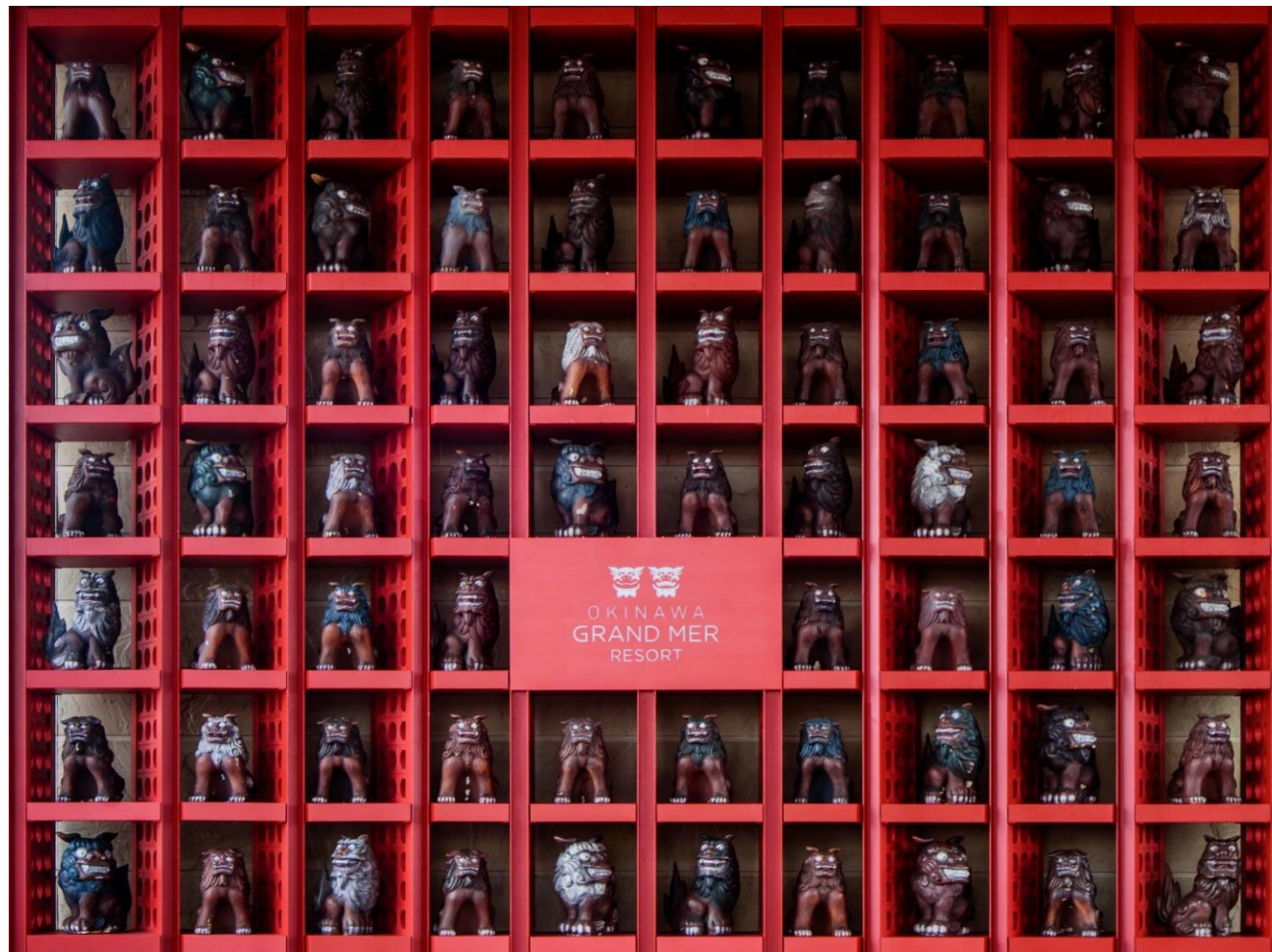


本日付公表の一連のプレスリリースに関する補足説明資料

2026年9月28日(月)



OKINAWA GRAND MER RESORT



Oneリート投資法人

<https://one-reit.com/>
(証券コード: 3290)

(資産運用会社)

MIZUHO みずほリートマネジメント

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

1 成長力を有するホテル資産の取得

OKINAWA GRAND MER RESORT(以下「OGM」)を取得
GOP連動型の変動賃料＋固定型の賃料スキームにより、今後の成長を取り込み可能

2 資産入替により、分配金向上と成長基盤の強化を実現

OGMの客室改装期間は、名古屋伏見スクエアビルの分割譲渡による売却益によりDPUを確保。改装終了後の更なる寄与を想定

3 金融系スポンサーによる財務サポート体制

契約済みの名古屋伏見スクエアビル及びONEST京都烏丸スクエアの譲渡代金入金までの期間、ブリッジローンによりOGMを取得。OGMの収益貢献により業績を上方修正

4 金利上昇を保守的に織り込んだ業績予想

2026年12月と2027年3月の2度の日銀政策金利引き上げ(1.75%まで上昇)を想定

資産入替の効果

- 名古屋伏見スクエアビルの譲渡に対して、リゾートホテル「OKINAWA GRAND MER RESORT」を代替物件として取得
- 譲渡物件を上回る鑑定NOI利回りが示す高い収益性とアップサイドポテンシャルの顕在化に向け、客室改装等で400百万円のアップサイド追求投資^(注1)（関連投資額を以下「投資額」）を予定



2026年7月22日公表済

【譲渡物件】
名古屋伏見スクエアビル

築38年で今後の資本的支出増大が見込まれる中、賃料アップサイドの顕在化に要する時間と資本的支出負担を勘案し、保有継続より鑑定評価額を大きく上回る価格での譲渡と譲渡資金活用を優先



譲渡価格 **8,010** 百万円
譲渡価格実績NOI利回り^(注2) 3.4% (a)

鑑定評価額
(2026年2月28日時点) **5,690** 百万円

3期分割計上の
想定売却益^(注3) **2,907** 百万円



本日公表

【取得予定物件】
OKINAWA GRAND MER RESORT

GOP連動+固定



沖縄市所在の大型リゾートホテル。GOP連動型の変動賃料+固定型の賃料スキームにより、収益の上振れも享受可能。鑑定評価額を19.3%下回る価格での取得により、十分な含み益を確保すると共に、客室改装等のアップサイド追求投資によるNOI成長（客室単価・稼働率の向上）が可能であり、中長期的な投資主価値の向上に資すると判断し、取得を決定

取得予定価格
(取得日: 2026年9月30日)

5,555 百万円

鑑定評価額
(価格時点: 2026年9月1日)

6,880 百万円

取得時鑑定評価額ベース
含み益^(注4)

+1,252 百万円

鑑定NOI利回り^(注5)
分母: 取得予定価格 分母に投資額加算 (b)

+7.6 % **+7.1 %**

譲渡物件対比利回り差異
(b-a)

+3.6 %

譲渡物件対比NOI差額^(注6)

+149 百万円

資産入替により、分配金向上と成長基盤の強化を実現

【譲渡】

売却益による投資主還元と内部留保
想定売却益の各期分配金寄与
(内部留保考慮前) 内部留保拡充
(+575円/口)

26/8期	27/2期	27/8期
+599円	+853円	+1,535円

【取得】

ブリッジローン活用による機動的な
代替物件の取得
OGM取得年想定収益寄与^(注7)
(+162円/口)

【アップサイド追求投資】

客室改装等により集客力強化と
客室単価・稼働率の向上を図る
収益アップサイド(巡航期鑑定ベース)^(注8)
(+159円/口)

取得予定物件の施設概要とアップサイド追求投資

- 那覇空港から車で約50分、沖縄市与儀の高台に立地する全300室(収容約900人)の大型リゾートホテル。屋内プール・ジム・大型宴会場を備え、観光需要と共にスポーツ合宿・修学旅行・地元需要も取り込む
- 取得後は客室の改修を中心としたアップサイド追求投資を実施し、ファミリー・団体・イベント関連・中長期滞在等の需要を取り込むことで、客室単価・稼働率の改善を通じた収益性向上を目指す



所在地	沖縄県沖縄市
取得予定資産	信託受益権等
取得予定価格	5,555百万円
鑑定評価額	6,880百万円
建築時期	1992年3月
構造・階数	SRC造 地下1階付14階建
延床面積	24,243.44㎡
客室数/ELV数	300室/4基

ホテルオペレーター

株式会社 KPG HOTEL & RESORT

ホテル・リゾート、旅館、レストラン、公共リゾート、スパ等の開発・運営を手掛けるカープレジャーグループ(以下「KPG」、グループ従業員約4,600名)のグループ企業

KPGは「ふふ」ブランドをはじめとする高単価宿泊施設を数多く手掛ける他、既存ホテルのリブランディングや地域資源を活用した体験価値の創造にも実績を有する

沖縄県内でも複数ホテルの運営実績を積み重ねており、県内の宿泊市場に対する深い理解と運営ノウハウを有する



団体需要の受入体制

250㎡と160㎡の二つの宴会場は連結利用が可能で大人数の宴会・イベントにも対応可能

大型バスの乗り入れが可能なエントランス・駐車場を有し、プロ球団をはじめとするスポーツ合宿や修学旅行等の団体需要の受入実績も豊富

中長期滞在需要への対応

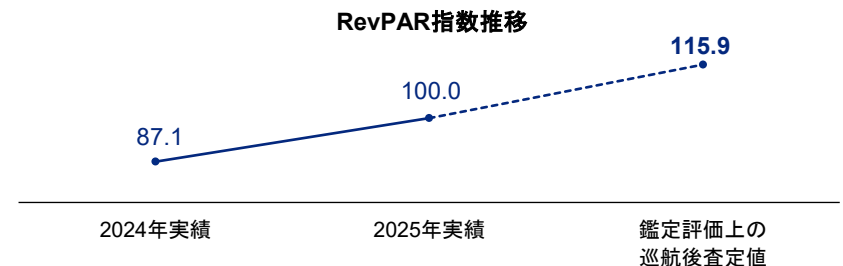
レストラン、バーラウンジ、屋内プール、ジム等を備え、連泊や合宿等の滞在型需要に応える機能・設備が充実

マリンアクティビティや首里サンゴ染め体験等、沖縄の自然・文化に触れる体験サービスを各種提供

アップサイド追求投資の概要

目的	客室構成の最適化と共用部の滞在快適化によってファミリー・団体・イベント関連・中長期滞在等の需要を取り込む
改修内容	客室: 和室40室の洋室化、スイートルーム6室の改装 共用部: 屋内プール改修及びキッズスペース新設
改修時期	2027年1月下旬～4月下旬の約3ヵ月(対象客室及び隣室売止め) 2027年5月リニューアル稼働開始

※改修内容、改修時期及び投資額は本日現在の予定であり、今後変更となる可能性があります。



取得予定物件が所在する沖縄市の宿泊需給動向

- 沖縄県の宿泊需要は拡大が続き、県は延べ宿泊者数4,200万人泊(2031年度目標)を掲げる
- 沖縄市のホテル・旅館の新規客室供給の予定はない一方、イベント・スポーツ等からの中長期滞在需要に対する取込余地が大きい



沖縄県内・那覇市・沖縄市の客室供給動向(2026～2029年)

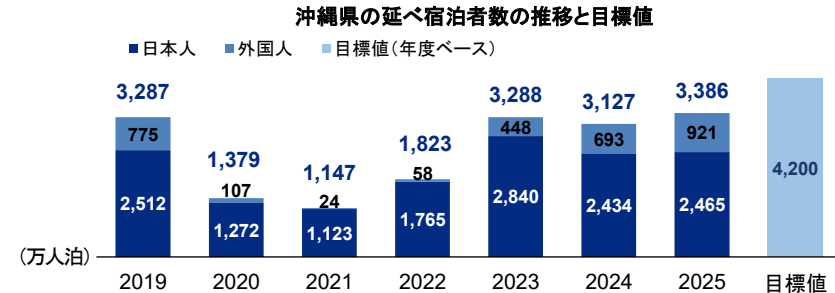
・2029年まで沖縄市の新規供給予定なし

単位:室	沖縄県計	うち那覇市	うち沖縄市
2026年	1,536	257	0
2027年	2,590	132	0
2028年	817	173	0
2029年	306	130	0
合計	5,249	692	0

出所:月刊ホテルズ2026年6月号をもとに、開業時期が決定した新規開業案件のみを本資産運用会社にて集計

沖縄県の延べ宿泊者数の実績と目標値

- ・延べ宿泊者数はコロナ禍前の水準を回復し、国内・インバウンド双方の需要が伸長
- ・県は2031年に目標値として4,200万人泊を掲げ、実績比+24%の需要拡大を想定



出所:沖縄県の延べ宿泊者数の推移は観光庁「宿泊旅行統計調査」(暦年)、目標値は沖縄県「第6次沖縄県観光振興基本計画」

沖縄市の宿泊地としてのエリア特性

- ・コザ地区では飲食・ナイトエンタメに加え、沖縄サントリーアリーナやコザしんきんスタジアムを中心としたスポーツ・イベント需要が拡大
- ・観光需要のみならず、イベント参加者、スポーツ関係者等による中長期滞在需要の取り込み余地が大きく、宿泊市場の成長ポテンシャルを有する
- ・周辺施設利用者等による沖縄市エリア特有の長期滞在需要が存在し、需要基盤が多様化している



沖縄市のホテル・旅館の構成

- ・市内のホテル・旅館は32軒1,185室(300室のOGMは客室数ベースで25%を占める)
- ・OGMは周辺エリアにおける団体需要の主要な受け皿となる希少性を有する



市場ニーズに沿ったアップサイド追求投資により団体・イベント需要やエリア特有の長期滞在需要の取り込みを一層強化

区分	軒数	客室数
リゾートホテル	1	300
ビジネス・特化型	30	735
シティホテル	1	150
旅館	0	0
合計	32	1,185

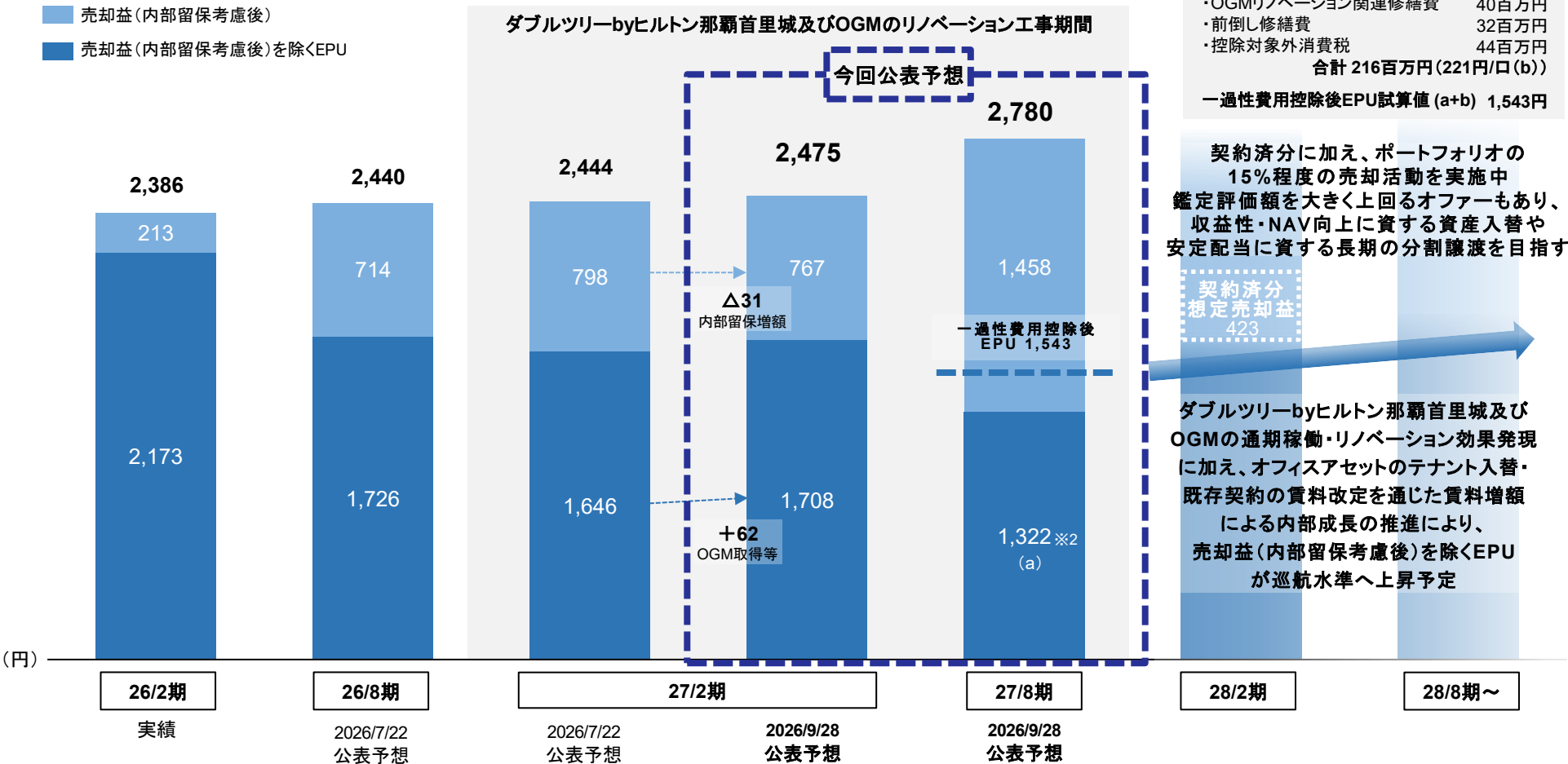
出所:沖縄県「令和7年宿泊施設実態調査結果」

DPU・EPUインパクト

- 契約済みの物件譲渡代金入金までの期間、金融系スポンサーからの極度借入枠を活用したブリッジローンにより、機動的にOGMを取得。本取引により、2027年2月期は7/22公表値対比、売却益(内部留保考慮後)を除くEPUを+62円、DPUを+31円上方修正
- 新たに公表した2027年8月期は、リノベーションの中心期間であり、一時的な売り止めや工事の修繕費が発生、売却益を見込んだ修繕工事の前倒し等もあり、売却益(内部留保考慮後)を除くEPUは1,322円(リノベーション等の一過性費用を除くと1,543円)となるも、売却益によりDPUは過去最高の2,780円を予定
- 金利見通しは、現時点公表済みのJ-REIT各社の業績予想の中で保守的な、2026年12月と2027年3月の2度の日銀政策金利※1追加引き上げ(1.75%まで上昇)を想定。利上げ時期が想定より遅くなる場合は、1カ月毎にEPUを+7円押し上げる試算(注9)

※1 無担保コールレート・オーバーナイト物

1口当たり分配金の推移



- (注1) アップサイド追求投資は、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。以下同様です。
- (注2) 譲渡価格実績NOI利回りは、25/8期及び26/2期の実績NOI合計額を譲渡価格で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注3) 3期分割計上の想定売却益は、各分割譲渡の譲渡予定価格から譲渡時想定帳簿価額及び譲渡費用の見込額合計を差し引いて算定された数値であり、変動する可能性があります。
- (注4) 取得時鑑定評価額ベース含み益は、鑑定評価額から取得時想定帳簿価額を減じて算出し、単位未満を切り捨てて表示しています。
- (注5) 鑑定NOI利回りは、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て算出し、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。
- (注6) 譲渡物件対比NOI差額は、OGM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から、譲渡物件の25/8期及び26/2期の実績NOI合計額を減じて算出し、単位未満を切り捨てて表示しています。
- (注7) OGM取得年想定収益寄与は、OGMの27/2期及び27/8期の想定償却後NOIの合計額を保有日数に基づき年換算し、発行済投資口総数973,670口で除して算出し、単位未満を切り捨てて表示しています。
- (注8) 収益アップサイド(巡航期鑑定ベース)は、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当該期間の想定減価償却費を減じた額を発行済投資口総数973,670口で除して1口当たりの償却後鑑定NOIを算出し、さらに1口当たりのOGM取得年想定収益寄与を減じて算出し、単位未満を切り捨てて表示しています。
- (注9) 利上げ時期が想定より遅い場合の1ヵ月毎のEPU影響額は、本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の借入を反映した2027年9月末時点の変動金利借入額350億円に対し、1回の日銀政策金利引き上げ幅として想定される0.25%を乗じ、1ヵ月を30日として計算した値を発行済投資口総数973,670口で除して算出し、単位未満を切り捨てて表示しています。