



(資産運用会社)



みずほリートマネジメント

「ダイワJ-REITキャラバン札幌」ご説明資料

みずほ信託銀行をスポンサーとする
Oneリート投資法人のご紹介

2026年8月4日（火）



1 Oneリートの概要

Oneリートの概要	3
スポンサーによるサポート	4
ポートフォリオの状況	5
東京都心部における中小規模オフィスビルの市況	6
オフィスビルとホテルの賃料について	7
ポートフォリオ一覧 オフィスビル	8
ポートフォリオ一覧 ホテル及び合計、国内ホテル市況	9
ポートフォリオマップ	10

2 運用状況

1口当たり分配金について	12
投資口価格の推移について	13
外部成長に関する取組み	14
2026年3月取得物件サマリー	15
ホテルポートフォリオ	16
内部成長に関する取組み	17
財務に関する状況	21
サステナビリティ（ESG）に関する取組み	23
終わりに・・・本日のおさらい	24
注記表	25
ホームページのご案内	26
ディスクレーマー	27



1 Oneリートの概要



概要

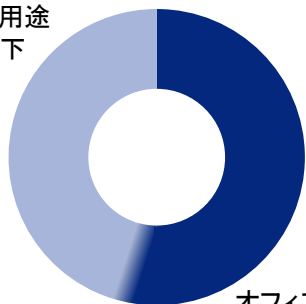
名称	Oneリート投資法人
証券コード	3290
上場日	2013年10月9日
スポンサー	みずほ信託銀行株式会社（2015年12月～）
資産運用会社	みずほリートマネジメント株式会社
決算期	2月（分配金支払月：5月） 8月（分配金支払月：11月）

投資方針

- 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

用途別構成

ホテル・住宅・商業施設・
その他用途
50%以下

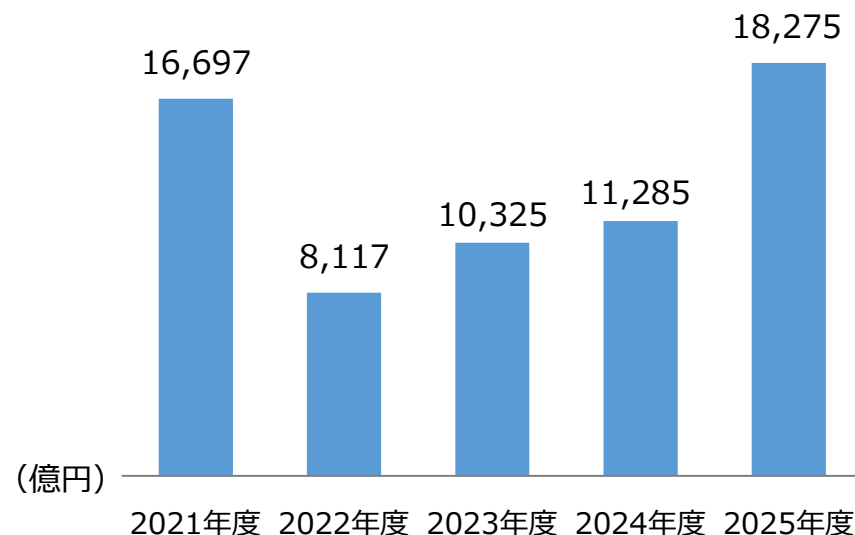


オフィスビル
50%以上

投資対象地域

用途	立地
オフィスビル、 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（注1）
ホテル	主要都市及びその周辺地域 又は観光地
その他用途	個別の立地特性による地域性を考慮

※ポートフォリオの地域分散を考慮しつつ、幅広く
取得検討できるよう夫々の比率は定めず

みずほ信託銀行の不動産仲介業務における
売買取扱高

Oneリートの基本戦略

- ① 中長期にわたる安定的な収益と
成長性の両面を追求
- ② ポートフォリオ・財務構造に配慮した
規律ある外部成長

みずほ信託銀行

100%出資

人材確保・派遣

みずほリアルティOne株式会社

100%出資

人材確保・派遣



みずほリートマネジメント

資産運用

セイムポート出資
12.2%*

物件情報提供
取得サポート

ブリッジファンド
ノウハウの提供

資金調達
サポート



Oneリート投資法人

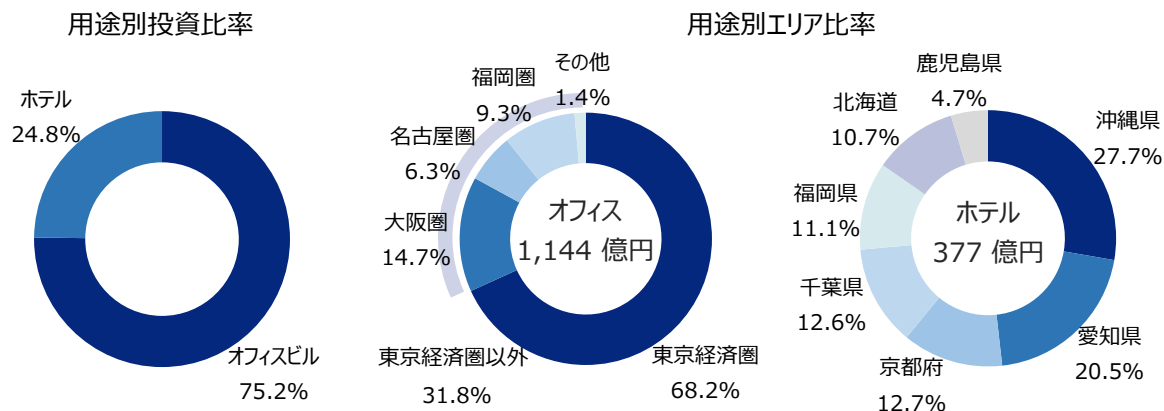
*セイムポート出資はみずほ信託銀行の100%子会社であるみずほリアルティOne株式会社を通じて行っています。また、出資比率は第4回公募増資等による新投資口発行後の発行済投資口総数に基づいた比率です。

- 東京経済圏の中小規模オフィスビルを中心としているが、投資方針に沿った今後の資産の入替え等を通じ、中長期の安定的な収益と成長性の両面を追求するポートフォリオの構築を目指す

ポートフォリオの概要

資産規模 (取得価格合計)	1,521億円 (注2)
物件数	34物件 (注2) 1物件平均 44億円
オフィスポートフォリオ 期中平均稼働率 (26/2期実績)	97.8%

投資比率



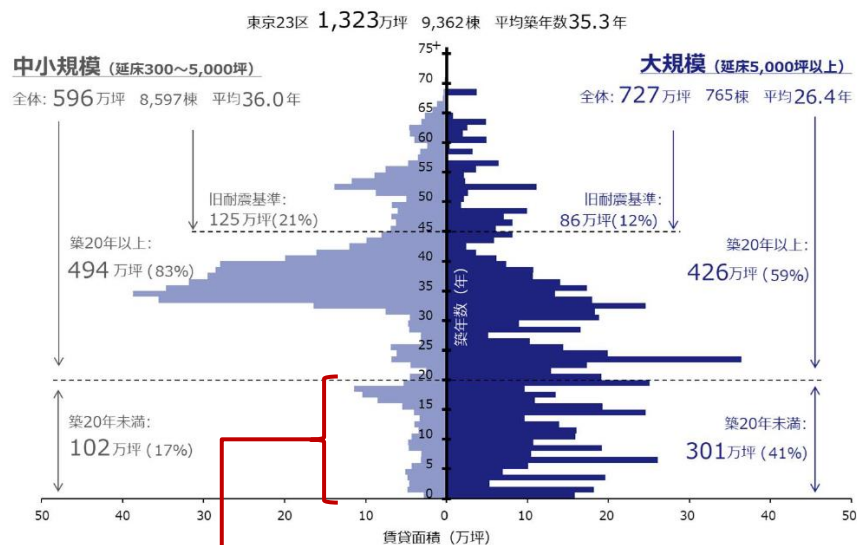
【オフィスビル】 ONEST神田スクエア



【ホテル】 クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax & Spa

- 近年の新築オフィスビルの供給は、大規模オフィスビル（Aクラスビル（注3））が中心
- 中小規模オフィスビル（B・Cクラスビル（注4））の賃料水準は安定的に推移

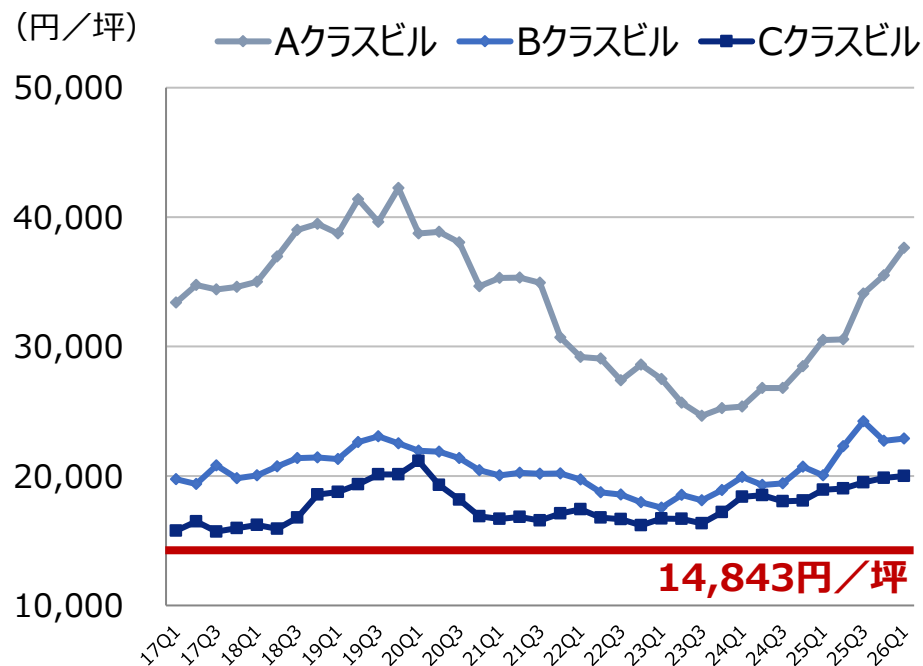
東京23区のオフィスピラミッド（賃貸面積ベース）



近年の中小規模オフィスビルの供給は限定的

【出所】「オフィスピラミッド2026」（株式会社ザイマックス総研）

東京都心部*におけるクラス別賃料単価推移

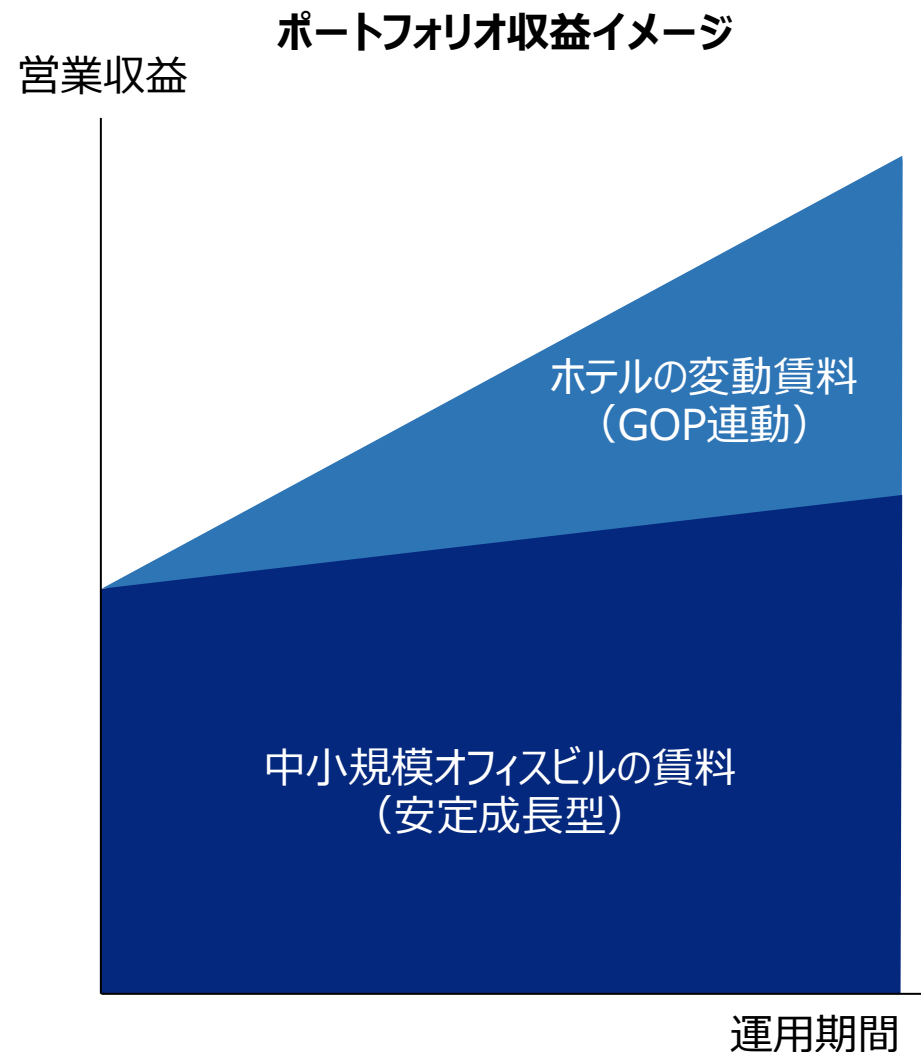
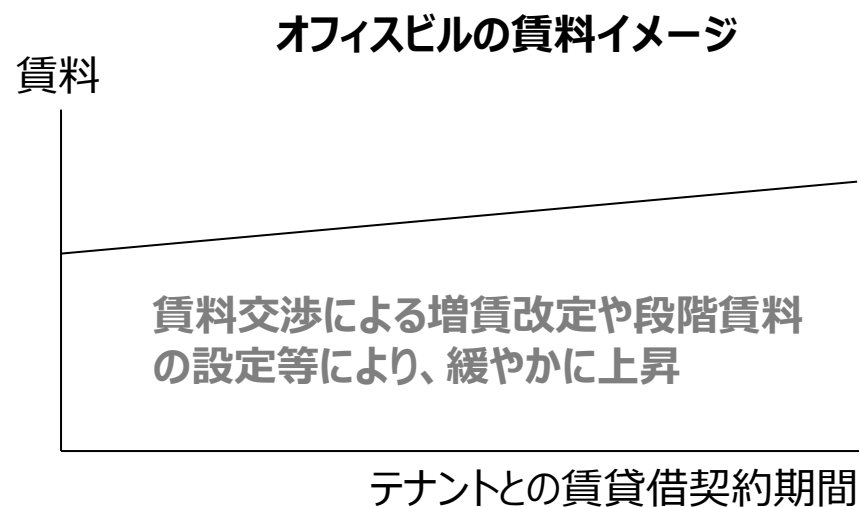
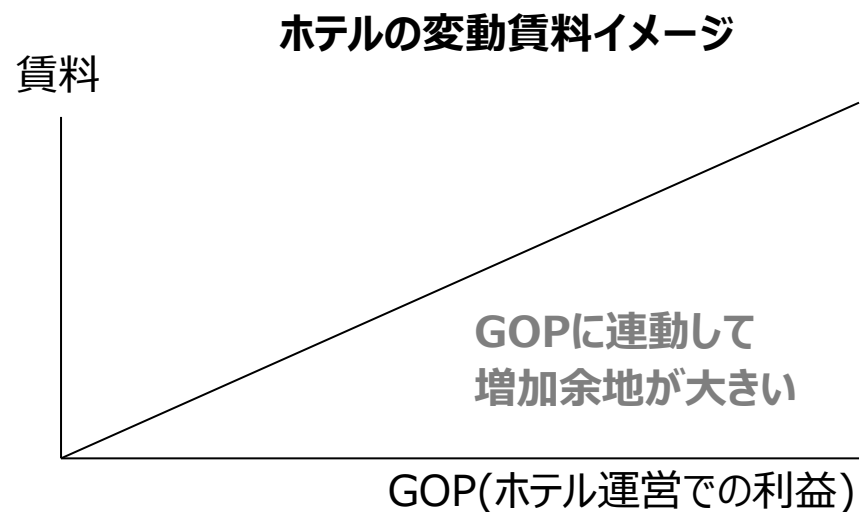


**Oneリートが継続保有する東京経済圏所在の
オフィスビルの平均賃料（26/2期末）**

【出所】三幸エステート株式会社と株式会社ニッセイ基礎研究所の共同作成による「オフィスレント・インデックス 2026年第1四半期」に基づき本資産運用会社が作成

*本グラフにおける「東京都心部」とは、都心5区主要オフィス街及び周辺区のオフィス集積地域（「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」）をいいます。

- 中小規模オフィスビルは「安定収益の基盤」、ホテルは「収益の成長ドライバー」であり、ポートフォリオ収益の安定性と成長性の両立が図られる



ポートフォリオ一覧（2026年6月末時点）オフィスビル

用途	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定評価額 ^(注5)	含み益 ^(注6)	稼働率 ^(注7)	築年数 ^(注8)
オフィスビル	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	4.8%	9,640	3,592	100.0%	19.2年
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.1%	4,250	1,261	100.0%	35.0年
	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.0%	3,920	889	100.0%	43.1年
	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	1.9%	3,520	685	100.0%	31.8年
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.5%	838	137	90.8%	32.8年
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	4.9%	9,340	1,961	100.0%	34.2年
	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	1.8%	3,160	402	100.0%	40.0年
	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.0%	3,760	632	100.0%	34.6年
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.4%	2,300	119	100.0%	34.8年
	クレシエンドビル	神奈川県横浜市	2,466	1.6%	2,660	100	100.0%	38.9年
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	6.9%	11,500	1,008	87.7%	34.8年
	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.0%	4,710	9	92.9%	38.4年
	ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	3.6%	5,250	△164	100.0%	38.5年
	ONEST神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.4%	2,200	53	91.9%	30.3年
	ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	2.6%	4,390	402	86.6%	34.2年
	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	2.9%	4,720	194	100.0%	28.8年
	ONEST箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.2%	1,810	38	87.7%	35.3年
	ONEST東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.1%	1,860	107	100.0%	32.2年
	フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	2.5%	4,050	225	100.0%	17.7年
	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	3.1%	5,010	211	100.0%	33.5年
	東京経済圏 小計／平均		78,063	51.3%	88,888	11,868	96.4%	32.8年
	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.0%	6,720	2,468	100.0%	34.0年
	ONEST京都烏丸スクエア ^(注9)	京都府京都市	3,330	2.2%	3,735	290	91.8%	39.6年
	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.6%	3,720	1,546	100.0%	35.2年
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	3.2%	5,690	933	98.7%	38.6年
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	7.0%	11,400	499	99.3%	50.8年
	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	5.9%	11,300	1,693	99.2%	48.8年
	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.1%	1,810	70	100.0%	36.5年
	東京経済圏以外 小計／平均		36,365	23.9%	44,375	7,502	98.4%	43.9年
	オフィスビル計／平均		—	—	133,263	19,370	97.3%	36.3年

取得価格、鑑定評価額、含み益は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

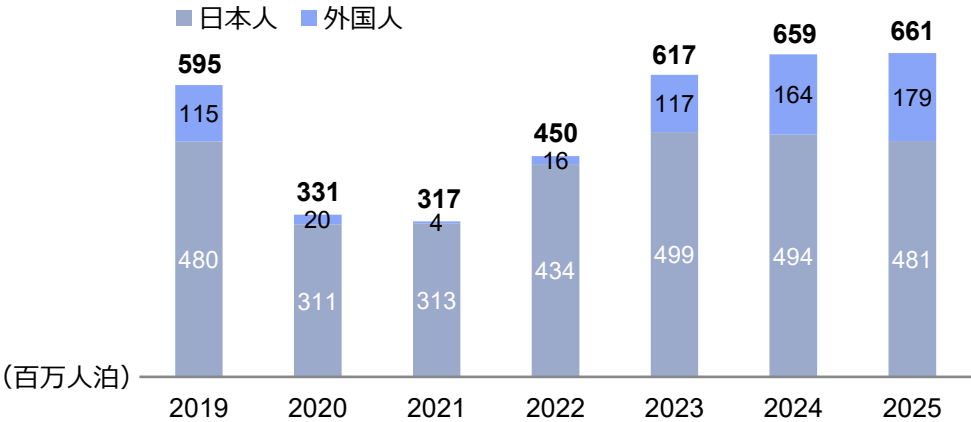
用途	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定評価額 ^(注5)	含み益 ^(注6)	稼働率 ^(注7)	築年数 ^(注8)
ホテル	コンフォートイン名古屋栄駅前	愛知県名古屋市	7,740	5.1%	8,340	576	100.0%	12.3年
	カンデオホテルズ京都烏丸六角	京都府京都市	4,800	3.2%	5,160	308	100.0%	5.3年
	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax & Spa	北海道札幌市	4,020	2.6%	4,150	72	100.0%	34.8年
	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax & Sleep	鹿児島県鹿児島市	1,762	1.2%	1,990	193	100.0%	18.3年
	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%	4,300	56	100.0%	6.8年
	ザ エディスターホテル成田	千葉県成田市	4,770	3.1%	5,190	376	100.0%	34.3年
	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%	11,500	964	100.0%	52.8年
ホテル計／平均			37,736	24.8%	40,630	2,548	100.0%	27.5年
合計／平均		—	152,164	100.0%	173,893	21,919	98.0%	34.1年

取得価格、鑑定評価額、含み益は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

国内の宿泊旅行統計

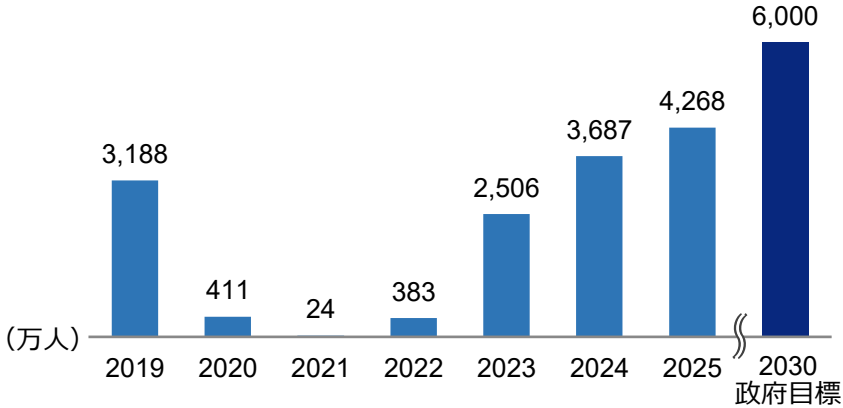
延べ宿泊者数推移

- ・2025年の国内延べ宿泊者数は6.6億人泊と、総宿泊需要として過去最高圏
- ・国内宿泊市場では、国内需要が下支えし、インバウンドが成長を牽引



訪日外客数推移

- ・訪日外客数は2025年に4,268万人と過去最高を更新し、2030年の政府目標6,000万人に向けて拡大が続く



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」「観光立国推進基本計画(第5次)」及び日本政府観光局「訪日外客統計」に基づき本資産運用会社が作成

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

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 クレシンドビル	20 ONEST飯田橋スクエア

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10)

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 (注11)

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





ONEST本郷スクエア

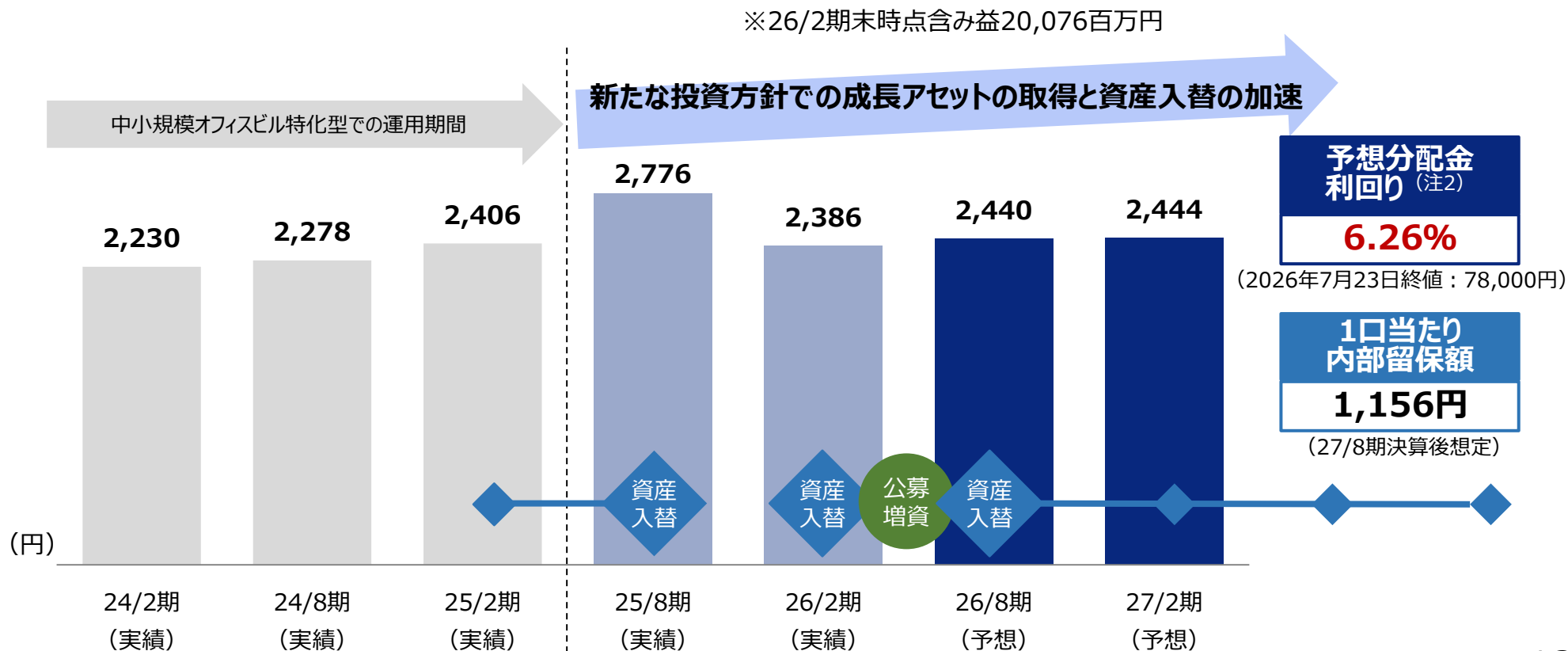
2 運用状況



- 資産入替に伴い売却益が発生し、分配金を押し上げると共に内部留保を拡充
- 今後1年(26/8期・27/2期合計)での分配金は4,884円を予想しており、予想分配金利回り（注2）は6.26%
- 27/8期以降も、売却益や取得物件の寄与と共に、内部留保の活用により安定した分配を目指す

物件売却益の分配金への充当状況

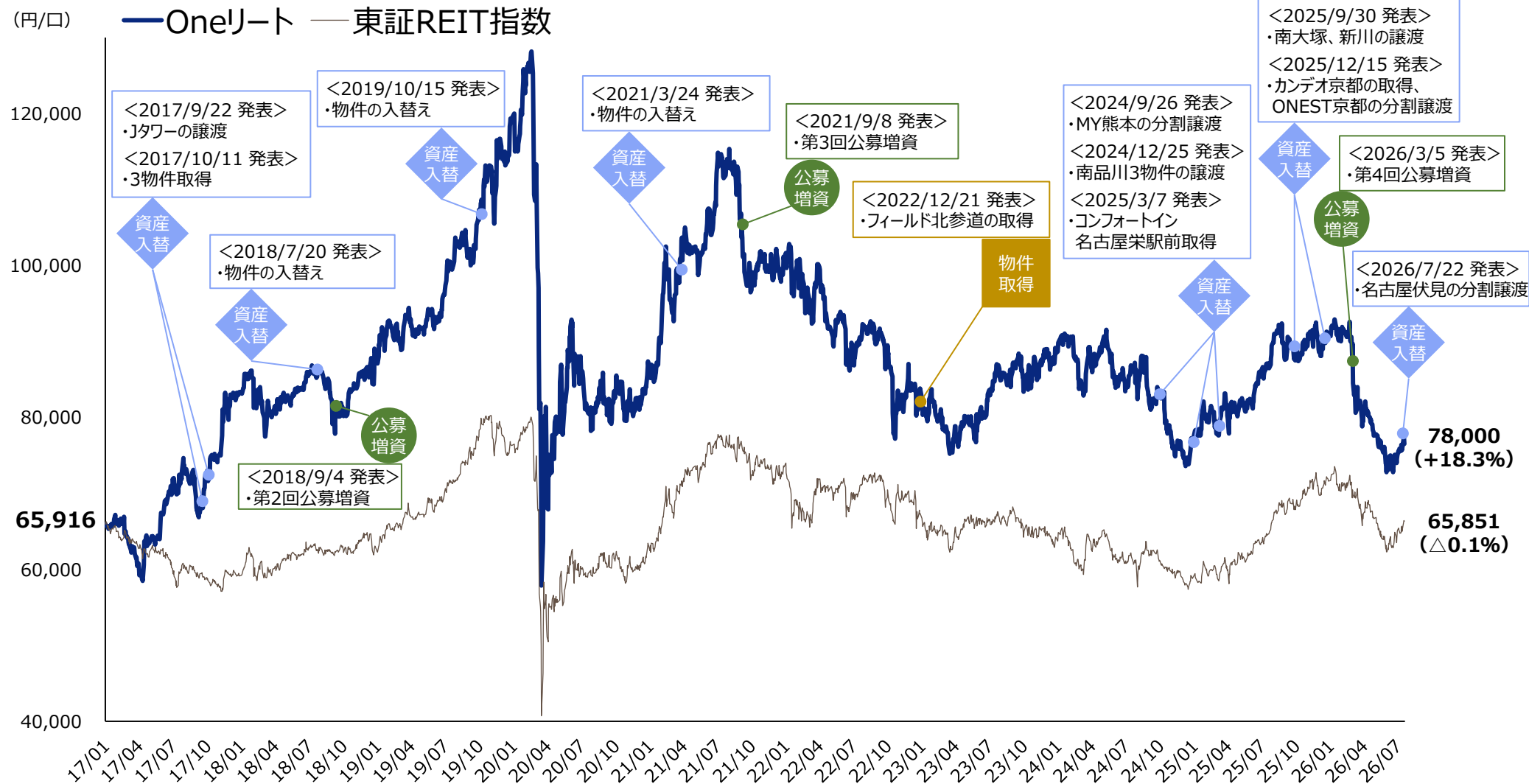
	25/2期(実績)	25/8期(実績)	26/2期(実績)	26/8期(予想)	27/2期(予想)	参考 27/8期(想定)	28/2期(想定)
(百万円)							
内部留保後売却益	123	601	171	695	777	1,419	411



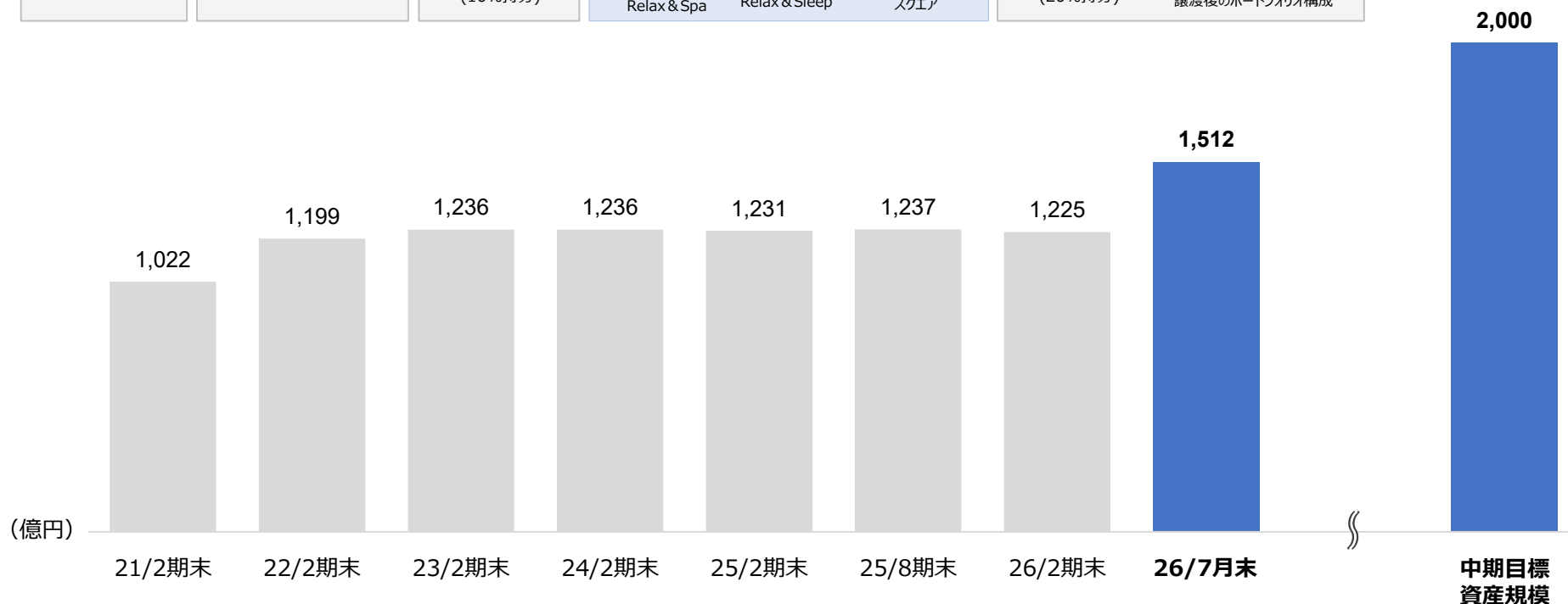
投資口価格の推移（2017/1/4～2026/7/23・終値ベース）

【以下のチャートについて】

2017年1月4日から2026年7月23日までの終値の推移を記載しています。東証REIT指数は、2017年1月4日終値（1853.57ポイント）をOneリートの同日の終値65,916円（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分割を考慮後）に換算し、Oneリートの投資口価格（終値）の推移との相対パフォーマンスを比較しています。



- 2026年3月の物件取得により資産規模は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
- 取得の可能性が一定程度見込まれるホテルとオフィスビルの物件パイプライン候補は、約200億円規模



■ 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

■ ホテルオペレーターの運営能力とスポンサーサポート会社の施工管理能力を活かしてハード/ソフト両面の取組みを推進

| 2026年3月取得物件

**ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城** 【リゾートホテル】

所在地	沖縄県那覇市
竣工	1973年8月
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

**ザ エディスターホテル成田** 【宿泊特化型ホテル】

所在地	千葉県成田市
竣工	1992年2月
最寄駅	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

**クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa** 【宿泊特化型ホテル】

所在地	北海道札幌市
竣工	1991年9月
最寄駅	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

**クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep** 【宿泊特化型ホテル】

所在地	福岡県福岡市
竣工	2019年8月
最寄駅	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

**クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep** 【宿泊特化型ホテル】

所在地	鹿児島県鹿児島市
竣工	2008年2月
最寄駅	市電「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

**ONEST飯田橋スクエア（旧神楽坂プラザビル）** 【オフィスビル】

所在地	東京都新宿区
竣工	1992年12月
最寄駅	総武線「飯田橋」駅徒歩約4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

■ **ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城（2027年1月1日より「ザ グランドキャッスル 那覇 首里城 by ヒューイットリゾート」へリブランドに伴う名称変更）のリノベーション**
エントランス・フロント・ロビー・レストラン・プール等を改修予定※

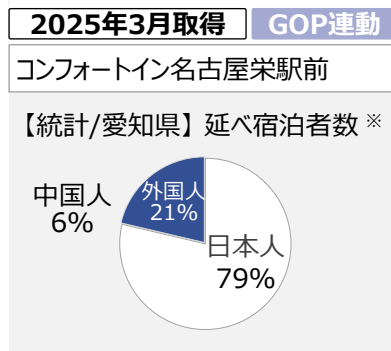
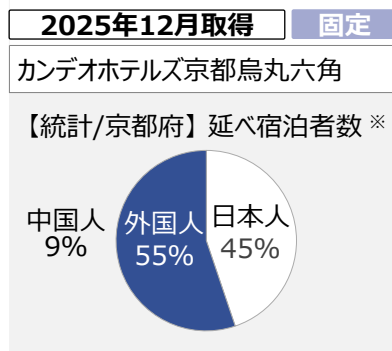


※改修イメージを示すために作成したイメージ画像であり、実際の内装、仕様、形状、その他の内容を表すものではありません。

ダイワJ-REITキャバン札幌 ご説明資料

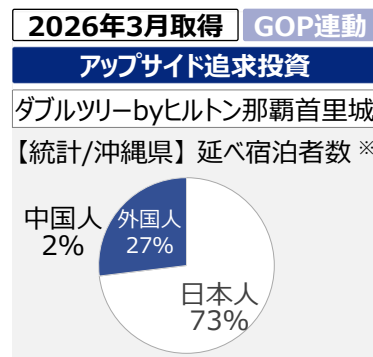
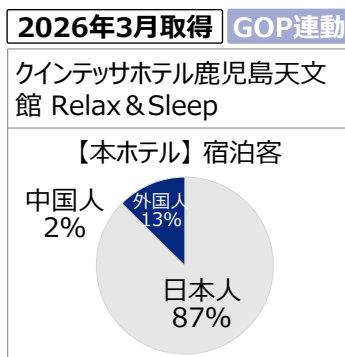
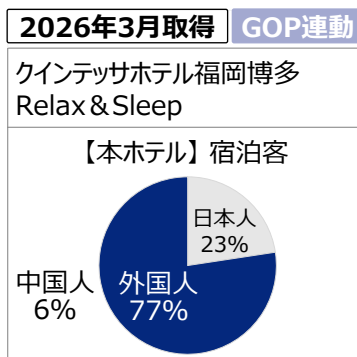
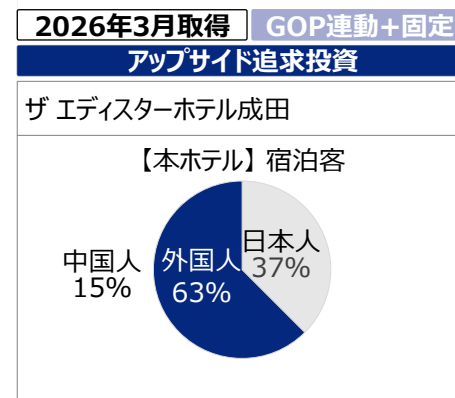
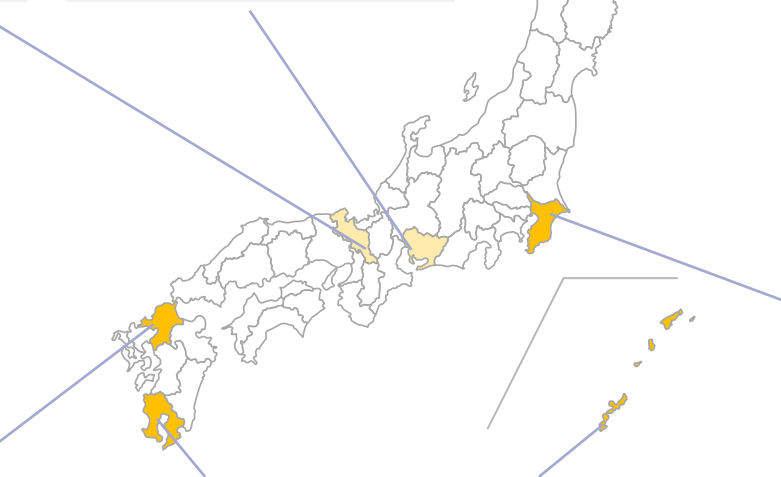
■ 2026年3月の取得により、7物件のホテルポートフォリオの地域・インバウンド 比率・賃料形態の分散が進展

(各ホテルの宿泊客割合は2025年実績ベース)



※ 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。

「アップサイド追求投資」とは、本資産運用会社のアセットマネジメント力とみずほリアルティOne株式会社の施工管理力を駆使し、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）



■ 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

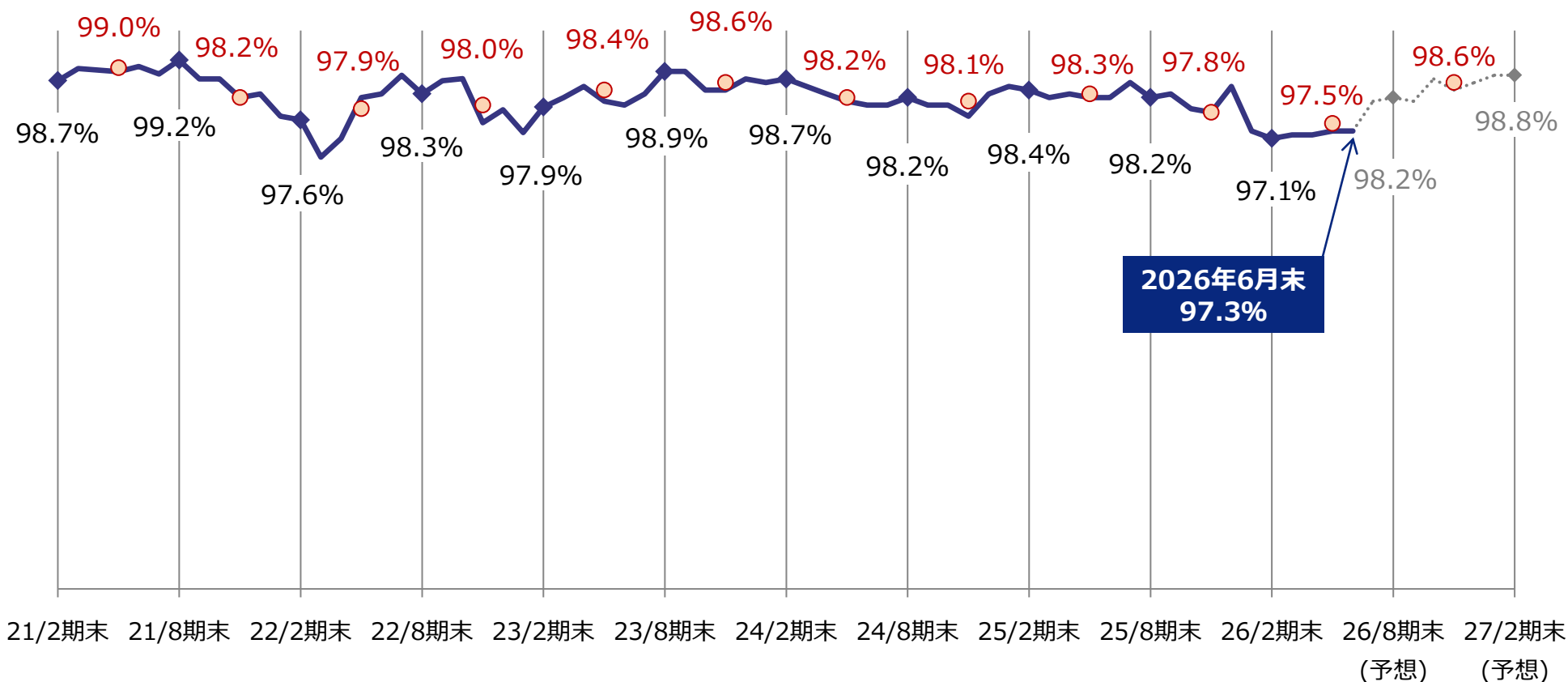
- オフィス市況の環境変化を捉えた運営を行い、高い稼働率を保つ
- 27/2期についても、期中平均稼働率（注4）98.6%と安定した稼働を想定

オフィスビル稼働率の推移

— 稼働率（契約面積ベース、数値：期末稼働率）

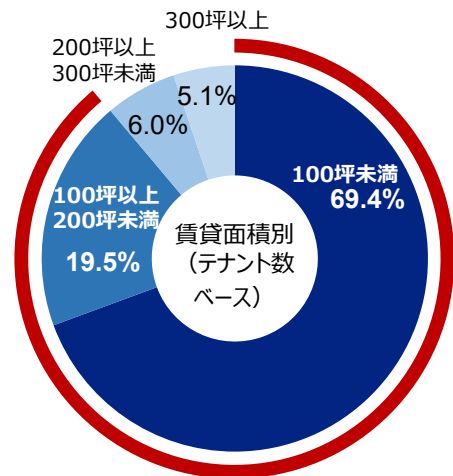
○ 期中平均稼働率(含む予想)

（灰色点線：2026/4/14付想定）



■ 1テナント当たりの平均賃貸面積：約93坪、200坪未満のテナント割合：88.9% 上位10テナントの比率：12.2% と分散度の高いポートフォリオを構築

賃貸面積別テナント分布状況(注5) (26/2期末)

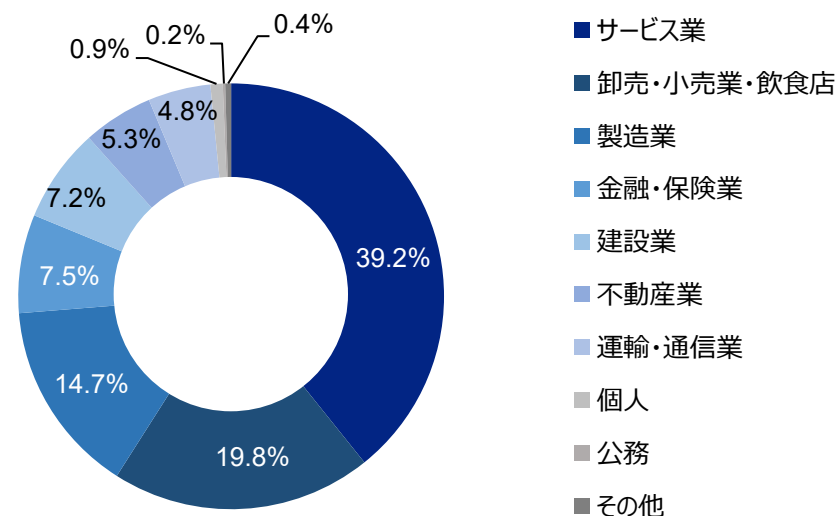


テナント数	平均賃貸面積
467件	約93坪/テナント

上位テナントの状況 (26/2期末)

テナント名	賃貸面積 (坪) (注6)	オフィスビルの 賃貸可能面積に 占める割合 (注7)	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8) 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%	

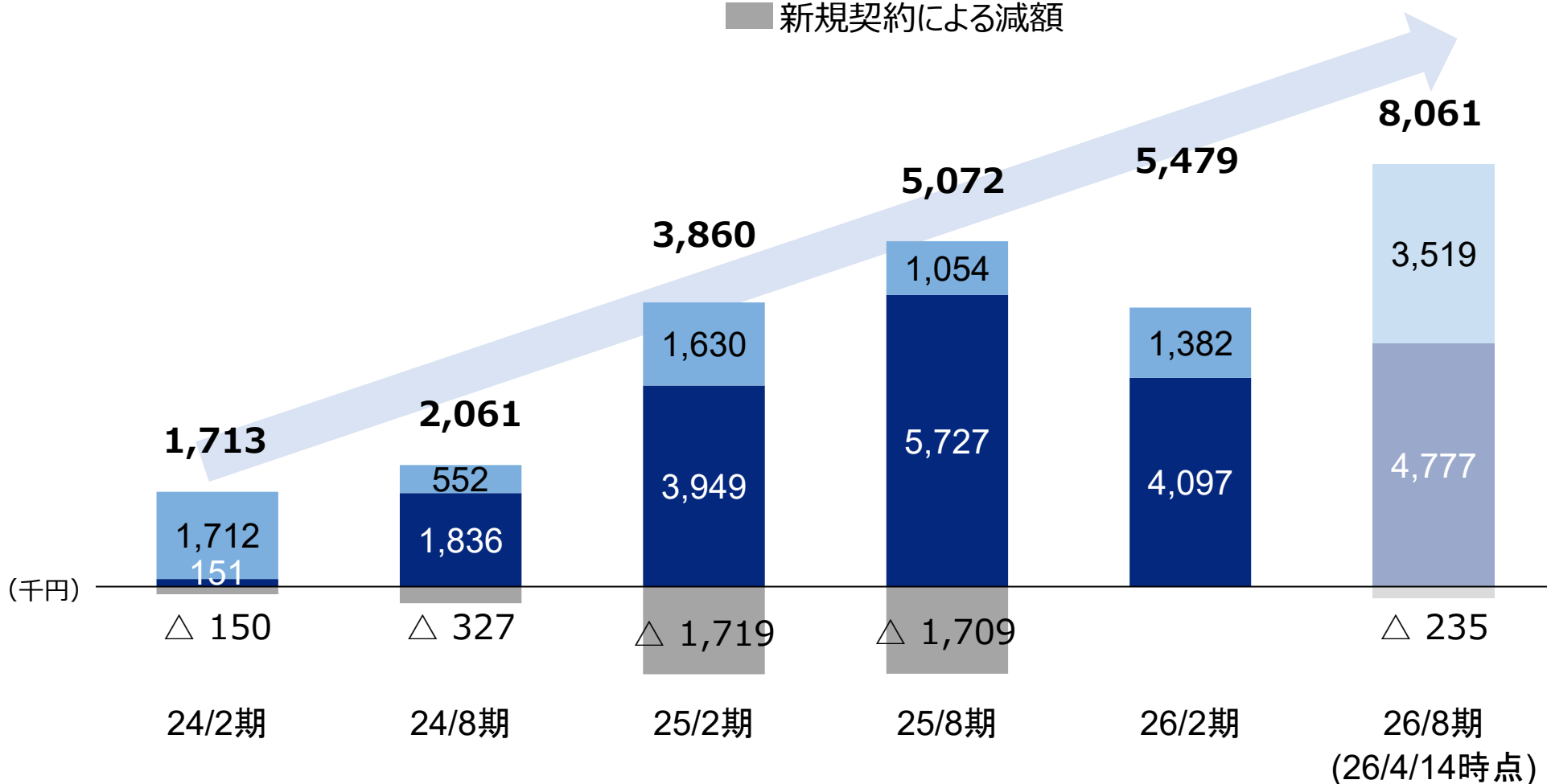
業種別テナント分布状況 (賃貸面積ベース・26/2期末)



- 26/2期の賃料増額は合計で+5,479千円と過去最高の増額を実現
- 26/8期も26年4月14時点で既に+8,061千円の増額を実現しており、引き続き、増額への交渉を継続中

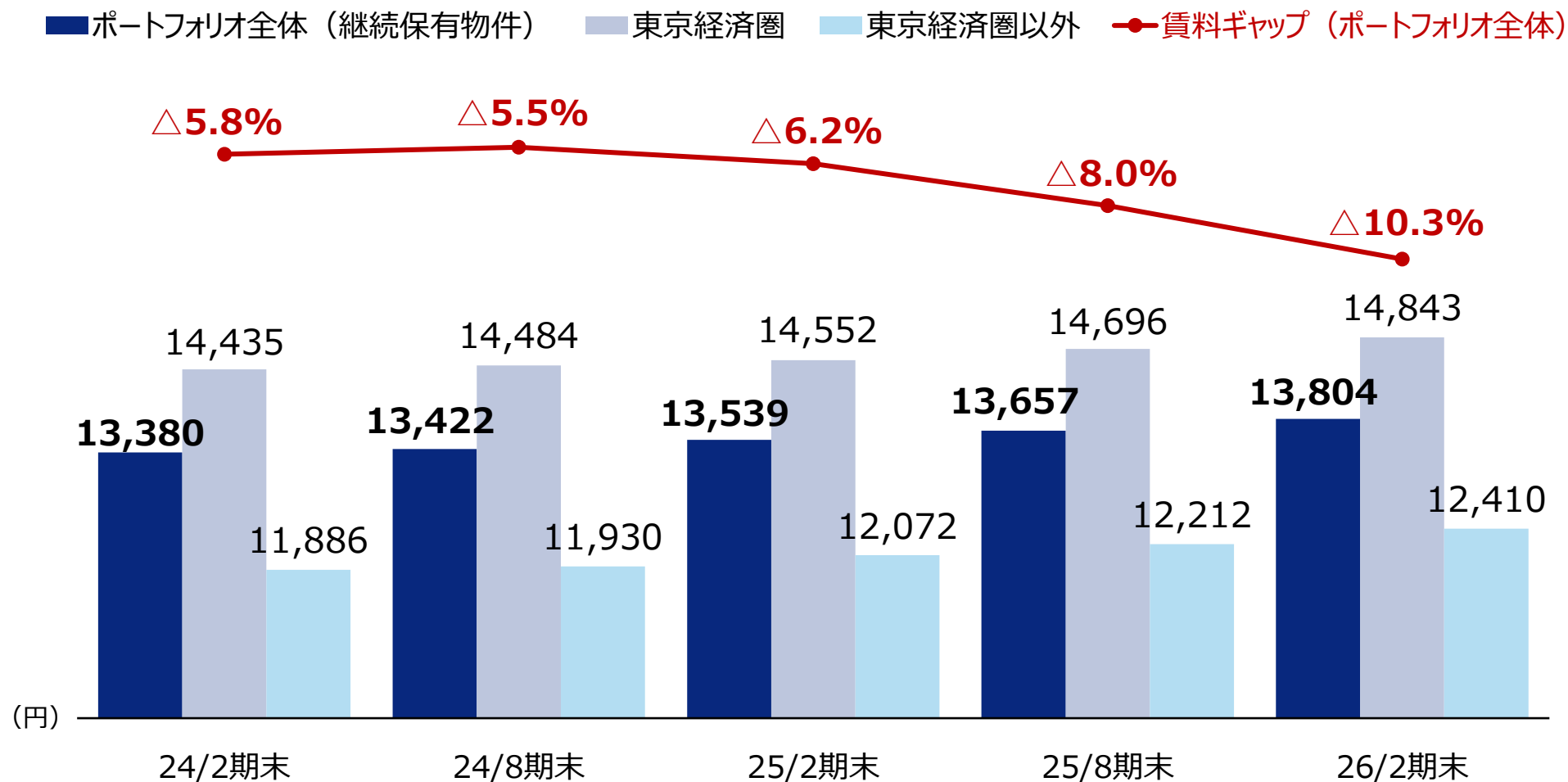
オフィスポートフォリオの月額賃料の増減額推移

■ 既存契約の賃料改定による増額 ■ 新規契約（テナント入替（以下同じ））による増額
■ 新規契約による減額



- 既存契約における賃料増額改定を背景に、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[°](注9)は拡大し、ポートフォリオ全体で△10.3%と増賃余地が拡大

平均賃料（月/坪）及び賃料ギャップの推移



■ みずほ信託銀行及びみずほ銀行を中心とする盤石なレンダーフォーメーションを構成

| 有利子負債サマリー（2026/7/10時点）

有利子負債残高	平均金利	固定金利比率
80,394百万円	1.211%	67.9%
LTV (26/2期末)	平均残存年数	平均調達年数
48.5%	2.33年	5.17年
長期比率	グリーン ファイナンス残高	グリーン ファイナンス比率
84.9%	31,974百万円	39.8%

| 格付の状況

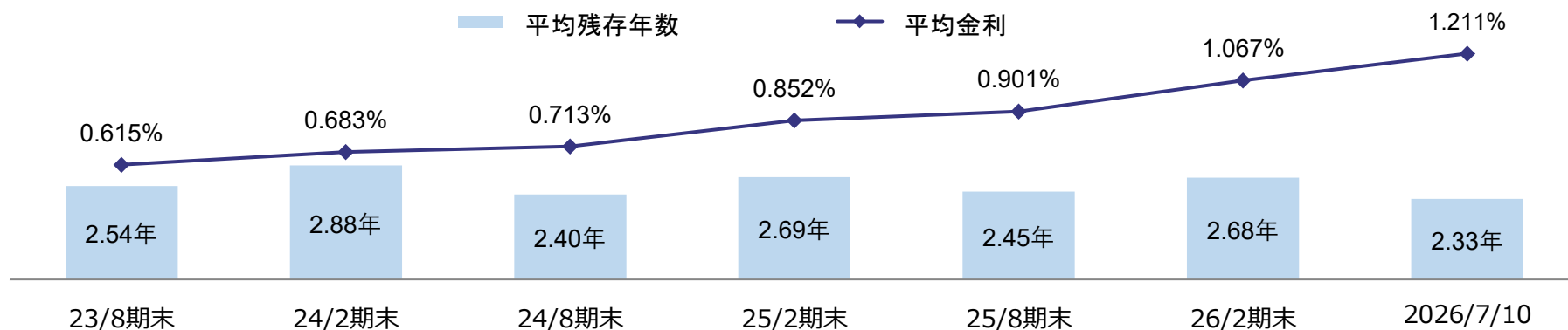
株式会社日本格付研究所(JCR) A+(安定的)

| 有利子負債の構成状況（2026/7/10時点）

	残高(百万円)	比率(%)
みずほ信託銀行	7,726	9.6
みずほ銀行	9,897	12.3
三井住友銀行	12,970	16.1
SBI新生銀行	8,150	10.1
楽天銀行	5,000	6.2
りそな銀行	4,100	5.1
あおぞら銀行	3,450	4.3
福岡銀行	2,530	3.1
西日本シティ銀行	1,950	2.4
京都銀行	1,650	2.1
横浜銀行	1,500	1.9
七十七銀行	1,500	1.9
三十三銀行	1,320	1.6
日本生命保険	1,000	1.2
第四北越銀行	1,000	1.2
広島銀行	1,000	1.2
岩手銀行	1,000	1.2
大分銀行	1,000	1.2
池田泉州銀行	1,000	1.2
中国銀行	900	1.1
千葉銀行	900	1.1
第一生命保険	800	1.0
肥後銀行	400	0.5
静岡銀行	250	0.3
投資法人債	9,400	11.7
合計	80,394	100.0

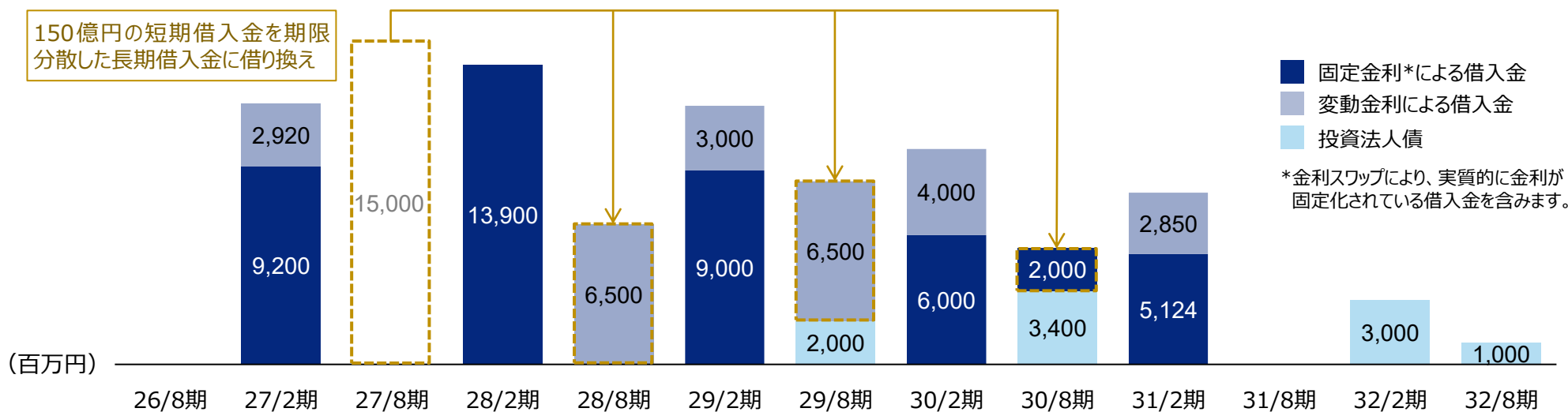
■金利上昇に対しては返済期限の分散化を勘案しつつ、資金調達期間や資金調達種別（固定借入/変動借入/投資法人債）の検討等により、影響の極小化を図る

平均金利・平均残存年数の推移



返済期限の分布及び金利の状況（2026年7月10日時点）

150億円の短期借入金を期限分散した長期借入金に借り換え



国際イニシアティブ・外部評価

TCFD提言（注10）



みずほリアルティOne株式会社において、2022年4月にTCFD提言への賛同を表明し、「TCFDコンソーシアム」（2026年4月に「GX フューチャー・コンソーシアム」へ改組）に加入

責任投資原則（PRI）（注11）



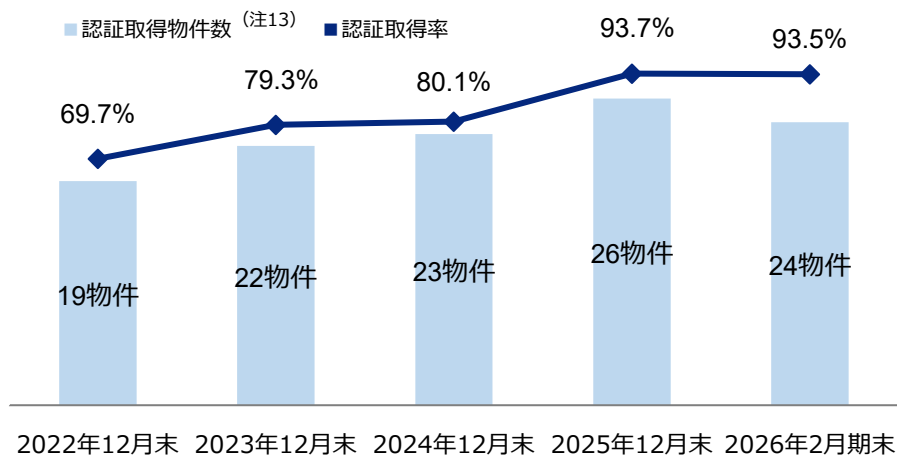
みずほリアルティOne株式会社において、PRIの基本的な考え方に賛同し、2022年4月にPRIへの署名を実施

GRESBリアルエステイト評価（注12）



《2025年実施のGRESBリアルエステイト評価》
 ・8年連続で「Green Star」を獲得
 ・GRESBレーティングは「4スター」を獲得

環境関連評価認証の取得



・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13)	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

1

Oneリートの特徴

- ① オフィスビルに加え、ホテル等の不動産に対して投資
(オフィスビル50%以上、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途計50%以下)
---大量供給の影響が少なく、賃料も安定している中小規模オフィスビルの強みを残しつつ、ホテル等の組み入れにより成長性も追求
- ② スポンサーの**みずほ信託銀行**のサポートを活用し持続的な成長を目指す
- ③ みずほリアルティOneの**ファシリティマネジメントへの知見**を活用したバリューアップ

2

運用状況に関して

分配金：資産入替戦略に伴う売却益により、高水準を継続予定

- 含み益を活かしたオフィスビルの譲渡により売却益の計上と内部留保を拡充
- 売却益に加え、取得資産の成長と、内部留保の活用により、安定配当を目指す

外部成長：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資産取得を進め、ポートフォリオの収益性を強化
- 金融機関系REITとしての強みを発揮しつつ、みずほ銀行からの機動的な借入枠も活用

内部成長：オフィスビルの賃料増額とホテルの変動賃料向上に注力

- 高まるオフィス床需要と賃料ギャップを背景に、一層の賃料増額に向けた賃料交渉・リーシングを推進
- ホテルの収益向上に向けて、リブランドやリノベーション、収益管理の精緻化等をオペレーターと協働

1 「Oneリートの概要」における注記

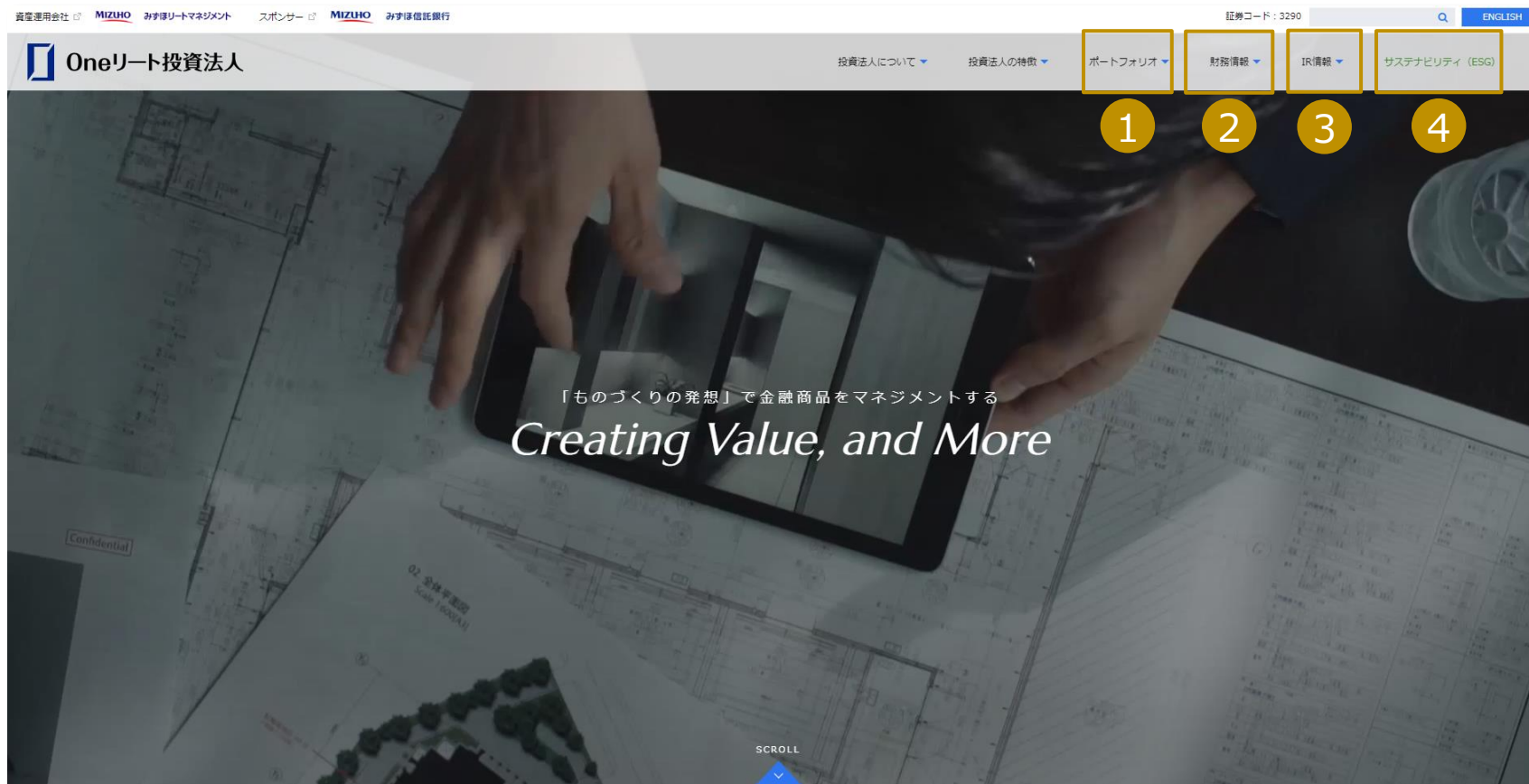
- (注1) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。「五大都市圏」とは、東京経済圏、大阪圏（大阪市）、名古屋圏（名古屋市）、福岡圏（福岡市）、札幌圏（札幌市）及びその近郊の地域をいいます。地方政令指定都市等とは、五大都市圏以外に所在する政令指定都市並びに同都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市である地方中核都市をいいます。本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 2026年3月末時点の資産規模及び物件数を記載しています。
- (注3) 「Aクラスビル」とは延床面積10,000坪以上、1フロア面積300坪以上、築年数15年以内のビルをいいます（大規模改修等による見直しあり）。
- (注4) 「Bクラスビル」とは、1フロア面積200坪以上でAクラスビルに該当しないビルをいいます（築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む）。また、「Cクラスビル」とは、1フロア面積100坪以上200坪未満のビルをいいます（築年数による制限なし）。
- (注5) 「鑑定評価額」は2026年2月28日を価格時点としています（ONEST飯田橋スクエア、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、クインテッサホテル福岡博多 Relax & Sleep、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価格時点は2026年1月1日時点）。本書の他の箇所においても同様です。
- (注6) 「含み益」とは、鑑定評価額と帳簿価額との差額をいいます（ONEST飯田橋スクエア、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、クインテッサホテル福岡博多 Relax & Sleep、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は取得時想定帳簿価額、その他は2026年2月期末の帳簿価額）。本書の他の箇所においても同様です。
- (注7) 2026年6月末時点の稼働率を記載しています。
- (注8) 「築年数」は、各保有資産の竣工日から2026年6月末までの経過期間を年数で表しています。「合計・平均」欄については、築年数を取得価格で加重平均し算出しています。
- (注9) ONEST京都烏丸スクエアの「取得価格」「鑑定評価額」「含み益」は、準共有持分割合90%で按分して記載しています。
- (注10) 準共有持分割合10%を2026年3月13日に譲渡済み、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。
- (注11) 準共有持分割合20%を2026年7月30日に譲渡済み、29%を2027年2月26日、51%を2027年3月30日にそれぞれ譲渡予定です。

2 「運用状況」における注記

- (注1) 2025年8月期以前の1口当たり分配金は、2025年9月1日を効力発生日とする投資口3分割考慮後の金額で表示しています。また、2026年8月期及び2027年2月期の1口当たり分配金の予想は2026年7月22日現在のものであり、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、当該予想は分配金の額を保証するものではありません。
- (注2) 「予想分配金利回り」は、2026年7月22日時点の予想値を前提として算出しており、分配金の額を保証するものではありません。今後の運用状況により、収益、利益、分配金の額は変動する可能性があります。
- (注3) 「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4) 「期中平均稼働率（％）＝各月末時点における総賃貸面積の合計÷各月末時点における総賃貸可能面積の合計」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。
- (注5) 賃貸面積別テナント分布状況は、各保有資産に入居するテナント数で各比率を算出しています。複数物件に入居しているテナントについては、名寄せをして1テナントとして算出しています。
- (注6) 「賃貸面積」は、2026年2月期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7) 「総賃貸可能面積に占める割合」欄には、全ての保有資産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位を四捨五入して表示しています。
- (注8) 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9) 各決算期末時点において、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）を市場賃料とし、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市場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。本書の他の箇所においても同様です。
- (注10) 「TCFD」（気候関連財務情報開示タスクフォース）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。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しています。
- (注11) 「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。
- (注12) 「GRESBリアルエステイト評価」は、不動産会社・ファンド単位での環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマークをいい、国内外の多数の機関投資家が不動産投資のデュー・ディリジェンスやモニタリングに活用しています。
- (注13) 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。

■ Oneリー트의ホームページでは、IR情報等に関する詳細情報を公開しておりますので併せてご覧ください

<https://one-reit.com/>



QRコード

1	ポートフォリオ	保有物件に関する情報を掲載	3	IR情報	最新の決算情報等を掲載
2	財務情報	借入金等の財務情報を掲載	4	サステナビリティ	ESGに関する情報を掲載

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