



2026年8月期(第26期)

決算説明資料

2026年10月21日(水)

 Oneリート投資法人

<https://one-reit.com/> 証券コード: 3290

MIZUHO みずほリートマネジメント (資産運用会社)



目次

1 運用ハイライト・業績サマリー

運用ハイライト	3
決算概要・業績予想サマリー	4
決算概要: 2026年8月期	5
1口当たり分配金の増減要因: 2026年8月期	6
業績予想: 2027年2月期・2027年8月期	7
1口当たり分配金の増減要因: 2027年2月期・2027年8月期	8
注記集①	9

2 中長期の成長シナリオ

成長に向けたSWOT分析と成長シナリオ	11
EPU・DPUの見通し	12
今後のポートフォリオイメージ	13
外部及び内部成長の戦略	14
注記集②	15

3 2026年9月取得物件

名古屋伏見スクエアビルとOKINAWA GRAND MER RESORTとの 資産入替の効果	17
OKINAWA GRAND MER RESORTの施設概要とアップサイド 追求投資	18
OKINAWA GRAND MER RESORTが所在する沖縄市の宿泊 需給動向	19
注記集③	20

4 運用実績及び見通し

ポートフォリオの状況	22
オフィスポートフォリオ運用状況	23
ホテルポートフォリオ運用状況	28
財務状況	33
注記集④	35

5 サステナビリティに関する取組み

全般	37
環境 (Environment)	38
社会 (Social)	39
ガバナンス (Governance)	40
注記集⑤	41

6 Appendix

ポートフォリオの状況一覧	43
稼働率の推移	45
鑑定評価一覧	47
個別物件の概要	49
貸借対照表	55
損益計算書	56
物件別賃貸事業収支	57
内部留保に関する考え方／資産運用報酬体系	61
投資主の状況	62
投資口価格の推移	63
スポンサーについて	64
MONEグループについて	66
本投資法人の特徴	67
ポートフォリオ構築方針	68
ポートフォリオマップ	69
本投資法人の基本姿勢	70
テナントに選ばれるビルの創造	71
投資法人の概要	72
資産運用会社の概要	73

1 運用ハイライト・業績サマリー



外部成長

- ・成長期待の高いホテルと好立地オフィスビルの組入れ、取得後の収益力向上により、持続的なEPU・DPU成長を目指す
- ・資産入替によって分配金向上と成長基盤を強化

4年半ぶりとなる第4回公募増資等によってホテル5物件、オフィスビル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

ダブルツリー byヒルトン 那覇首里城	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 鹿児島天文館 Relax & Sleep	クインテッサホテル 福岡博多 Relax & Sleep	ONEST飯田橋 スクエア
104.6億円	47.7億円	40.2億円	17.6億円	41.8億円	47.5億円

※金額は取得価格

ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城及びザ エディスターホテル成田では、オペレーター
チェンジやリブランドを企図したアップサイド追求投資によって収益性の向上を図る

「アップサイド追求投資」とは

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力を最大限に活用し、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）

名古屋伏見のオフィスビルと沖縄県沖縄市のリゾートホテルとの資産入替

【譲渡】
名古屋伏見
スクエアビル



譲渡（予定）
価格合計：80.1億円
（2026年7月準共有持分
20%譲渡済）

【取得】
OKINAWA GRAND
MER RESORT



取得価格：55.5億円
取得時鑑定
評価額：68.8億円

変動＋固定賃料型の大型
リゾートホテル。鑑定評価
額を19.3%下回る価格で
2026年9月末に取得。
客室改装等のアップサイド
追求投資でNOI成長を図る

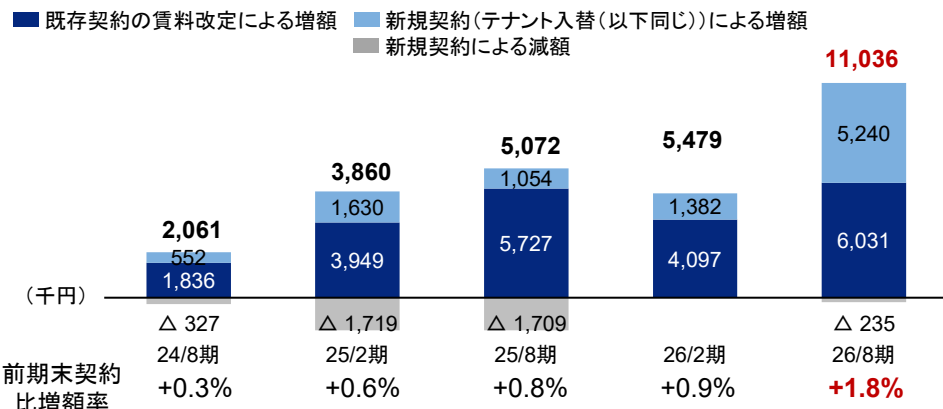


今後の収益性低下懸念
のある築約38年の
オフィスビルを帳簿価額
を68%、鑑定評価額を
40%上回る価格で3期に
わたり分割譲渡

内部成長

- ・オフィスビルの26/8期賃料増額は既存・新規計で11,036千円/月と過去最高(前期末契約比+1.8%)、期中平均稼働率は97.6%と順調
- ・ホテルは開示可能な5物件のRevPARは対前年同期+4.3%で着地ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城も加えた変動賃料物件合計では予算を22百万円上回り順調に推移

オフィスポートフォリオの月額賃料の増減額推移



財務

- ・2026年7月10日に150億円、同9月7日に121.2億円をリファイナンス。5行の新規レンダーを招聘し、レンダー構成を多様化
- ・2026年9月30日の物件取得はみずほ銀行からブリッジローンで資金調達。今後の分割売却進展により返済を見込む

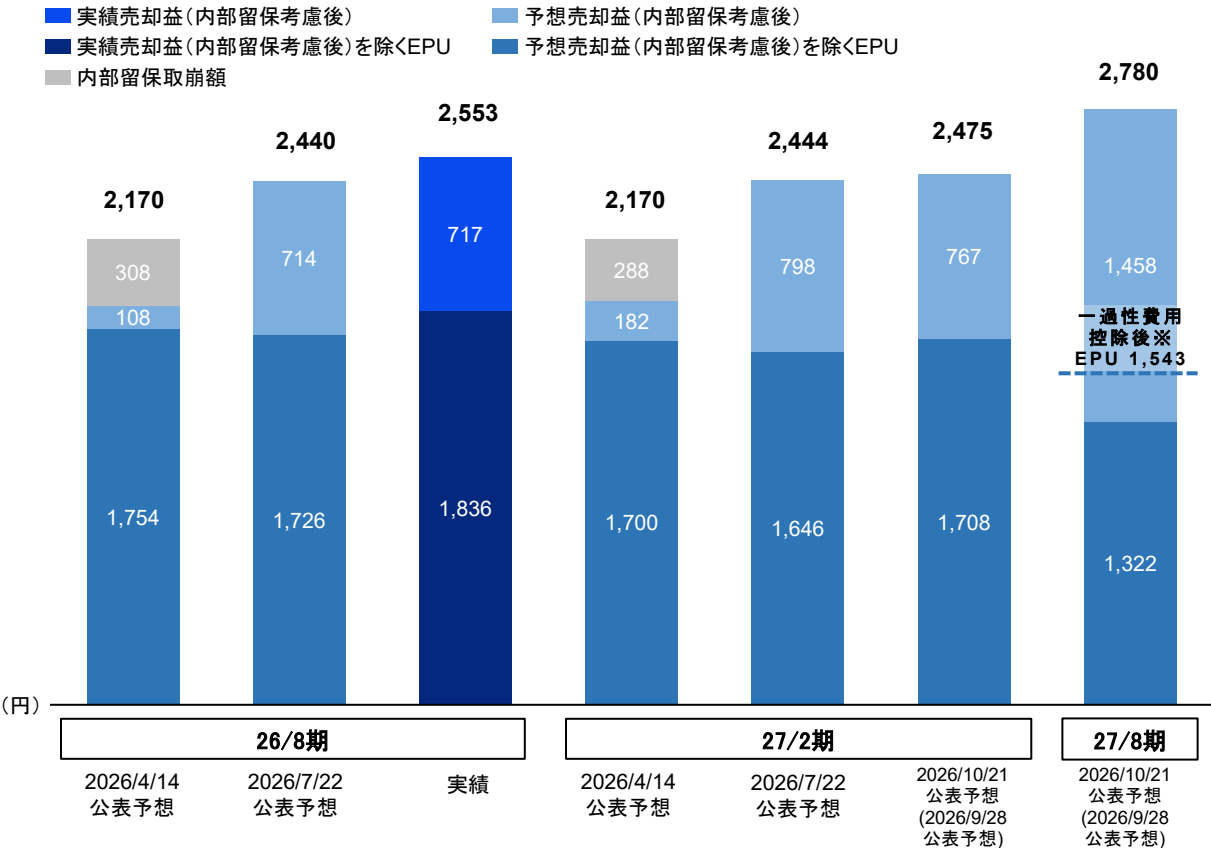
	2026/2期末	2026/8期末	2026/9/30時点
平均金利 ^(注1)	1.067%	1.218%	1.475%
平均残存年数 ^(注2)	2.68年	2.19年	2.47年
固定金利比率	80.5%	67.9%	59.0%
LTV ^(注3)	48.5%	49.0%	—

- 26/8期: 名古屋伏見の分割売却益の計上及び那覇首里城の変動賃料上振れ等により、DPUは4月14日公表予想比+383円(+17.6%)となる2,553円で着地
- 27/2期: 償却後NOIの増加、9月取得のOKINAWA GRAND MER RESORT(以下「OGM」)の賃料収入、ONEST京都烏丸・名古屋伏見の売却益等により、DPU2,475円を予想
- 27/8期: リノベーションに伴う一時的な修繕費の発生や売却益を見込んだ修繕工事の前倒しを見込む一方、ONEST京都烏丸・名古屋伏見の売却益により、DPUは過去最高の2,780円を予想
- 業績予想の共通前提: 物件譲渡に伴う賃料減少と、26年12月・27年3月の2度の日銀政策金利追加引き上げ(1.75%まで上昇)による支払利息増加を織り込む。利上げ時期が想定からずれる場合、EPUへの影響は±7円/月を試算^(注4)

決算・業績予想概要

	26/2期 (第25期) 実績	26/8期 (第26期) 実績	27/2期 (第27期) 予想	27/8期 (第28期) 予想
(百万円)				
営業収益	4,690	5,647	6,301	6,912
売却益除く 営業収益	4,519	4,948	5,293	5,192
売却益 (内部留保考慮後)	171	698	1,007 (747)	1,719 (1,419)
営業利益	2,353	3,038	3,423	3,821
経常利益	1,923	2,487	2,671	3,007
当期純利益	1,922	2,486	2,669	3,006
1口当たり分配金	2,386円	2,553円	2,475円	2,780円
1口当たり分配金 (前期決算発表時の 予想値)	-	2,170円	2,170円	-

1口当たり分配金の推移



※一過性費用についてはP12参照

前期及び業績予想との比較

(百万円)	A: 26/2期 (第25期) 実績	B: 26/8期 (第26期) 予想 2026/4/14公表	C: 26/8期 (第26期) 実績	前期 対比 C-A	予想 対比 C-B
営業収益 (= a + b + c)	4,690	5,006	5,647	+956	+640
賃貸事業収入 (a)	4,128	4,507	4,540	+411	+32
その他賃貸事業収入 (b)	389	393	408	+18	+14
不動産等売却益等 (c)	171	105	698	① +527	① +593
賃貸事業費用 (d) (減価償却費を除く)	1,321	1,419	1,409	+88	△9
賃貸NOI (e) (= a + b - d)	3,197	3,481	3,538	+340	+56
減価償却費 (f)	615	793	788	+172	△5
償却後NOI (g) (= e - f)	2,582	2,688	2,750	② +167	② +62
一般管理費	400	410	411	③ +10	+1
営業利益	2,353	2,383	3,038	+684	+654
経常利益	1,923	1,813	2,487	④ +564	③ +673
当期純利益	1,922	1,812	2,486	+564	+673
1口当たり分配金	2,386円	2,170円	2,553円	+167円 (+7.0%)	+383円 (+17.6%)
期末LTV	48.5%		49.0%	—	
1口当たりNAV ^(注5)	98,000円		98,000円	—	

うち1口当たり出資総額分

約 73千円

約 74千円

うち1口当たり含み益分

約 24千円

約 24千円

26/2期(第25期)・26/8期(第26期)実績の比較

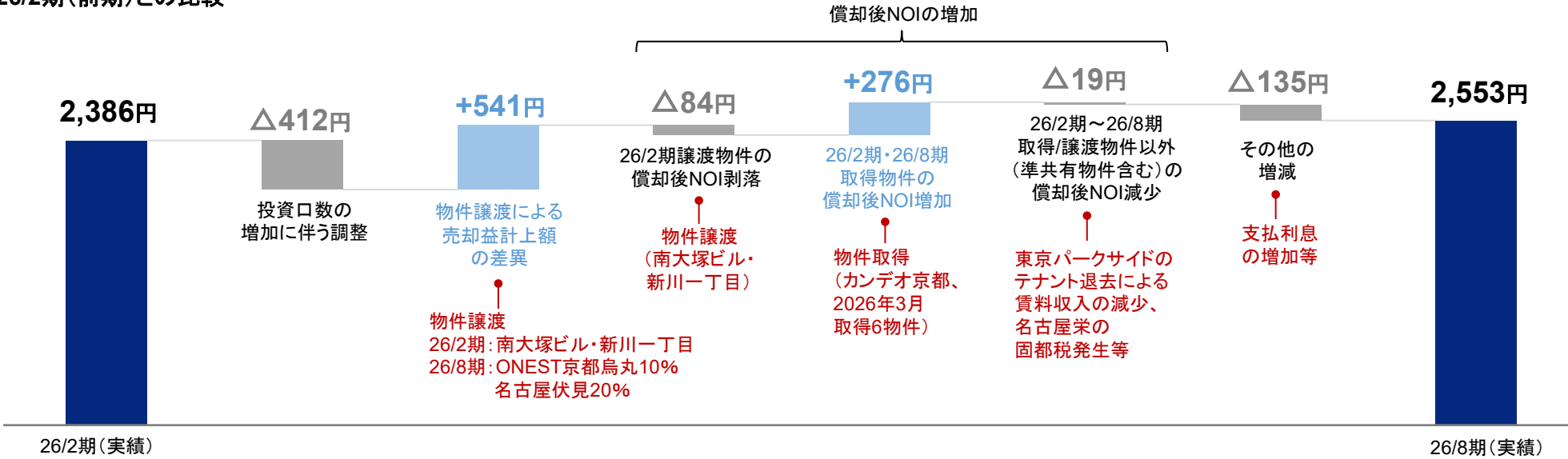
		利益の変動額
①	不動産等売却益等の計上 26/2期: 南大塚ビル・新川一丁目 計171 26/8期: ONEST京都烏丸10% 111 +名古屋伏見20% 586 計698	+527百万円
②	償却後NOIの増加 26/2期譲渡物件分の償却後NOI剥落 26/2・26/8期取得物件分の償却後NOI増加 賃貸事業収入の増加 賃貸事業費用の増加 減価償却費の増加	+167百万円 △82百万円 +269百万円 +36百万円 △43百万円 △11百万円
③	一般管理費の増加 運用会社報酬の増加等	△10百万円
④	営業外収支の差異 新規借入・金利上昇による支払利息の増加、 投資口交付費の計上等	△120百万円

26/8期(第26期)予想・実績の比較

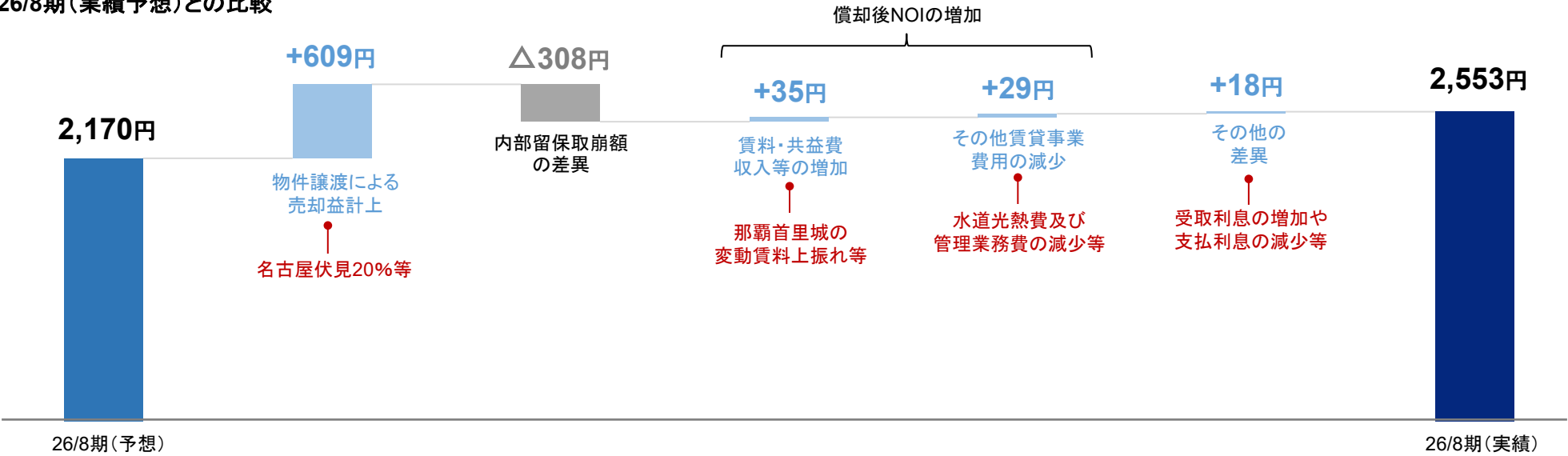
		利益の変動額
①	不動産等売却益等の計上 名古屋伏見20% 586	+593百万円
②	償却後NOIの増加 賃貸事業収入等の増加 水道光熱費収支の改善 管理業務費の減少 修繕費の増加	+62百万円 +32百万円 +34百万円 +20百万円 △27百万円
③	営業外収支の差異 ➢ 受取利息増加、融資関連費用減少等の差異	+18百万円

1口当たり分配金の増減要因: 2026年8月期(第26期)

26/2期(前期)との比較



26/8期(業績予想)との比較



(百万円)	26/8期 (第26期) 実績	27/2期 (第27期) 予想	前期比		27/8期 (第28期) 予想	前期比	
営業収益 (= a + b + c)	5,647	6,301		+653	6,912		+610
賃貸事業収入 (a)	4,540	4,878		+338	4,791		△87
その他賃貸事業収入 (b)	408	415		+7	401		△13
不動産等売却益等 (c)	698	1,007	1	+308	1,719	1	+712
賃貸事業費用 (d) (減価償却費を除く)	1,409	1,552		+142	1,696		+144
賃貸NOI (e) (= a + b - d)	3,538	3,741		+202	3,496		△245
減価償却費 (f)	788	832		+44	883		+50
償却後NOI (g) (= e - f)	2,750	2,908	2	+158	2,613	2	△295
一般管理費	411	492	3	+81	510	3	+17
営業利益	3,038	3,423		+384	3,821		+398
経常利益	2,487	2,671	4	+183	3,007	4	+336
当期純利益	2,486	2,669		+183	3,006		+336
1口当たり分配金	2,553円	2,475円		△78円 (△3.1%)	2,780円		+305円 (+12.3%)
期末ポートフォリオ稼働率	98.7%	99.8%		+1.1pt	99.3%		△0.5pt

業績予想上一定面積の
想定退去及び空損埋戻しを見込む

26/8期(第26期)実績・27/2期(第27期)予想の比較

		利益の変動額
1	不動産等売却益の計上額差異 26/8期: 京都烏丸10%+名古屋伏見20% 計698 27/2期: 京都烏丸20%+名古屋伏見29% 計1,007	+308百万円
2	償却後NOIの増加 26/8・27/2期取得物件の償却後NOI増加 26/8・27/2期取得物件以外の償却後NOI減少	+158百万円 +174百万円 △16百万円
3	一般管理費の増加 公租公課の増加、運用会社報酬の増加等	△81百万円
4	営業外収支の差異 新規借入・金利上昇による支払利息等の増加	△201百万円

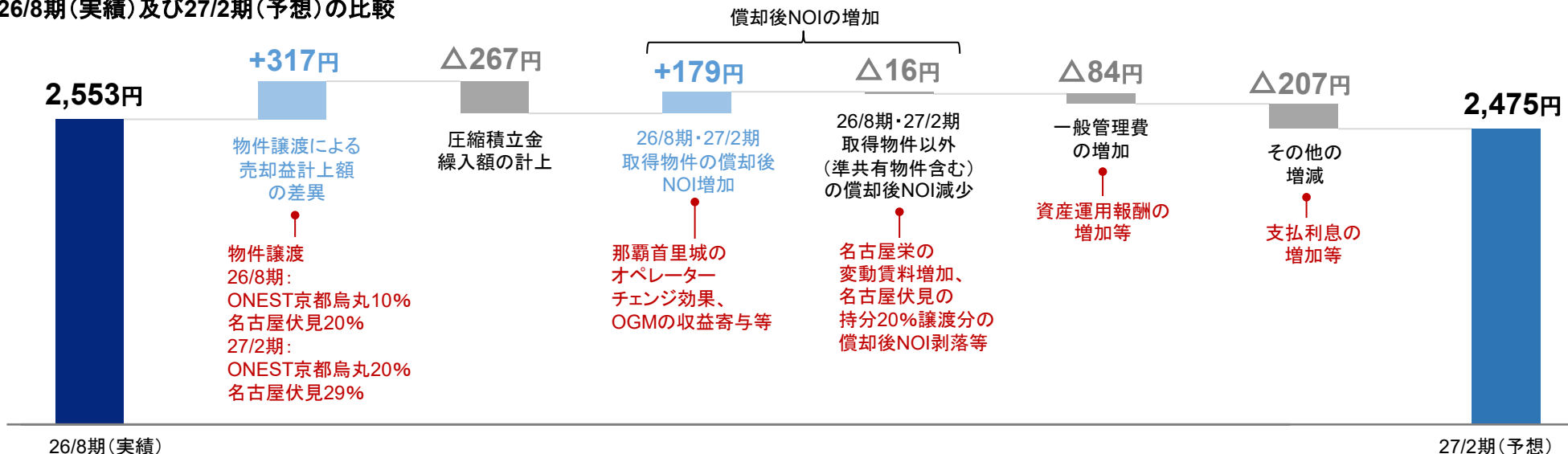
27/2期(第27期)予想・27/8期(第28期)予想の比較

		利益の変動額
1	不動産等売却益の計上額差異 27/2期: 京都烏丸20%+名古屋伏見29% 計1,007 27/8期: 京都烏丸25%+名古屋伏見51% 計1,719	+712百万円
2	償却後NOIの減少 那覇首里城リブランド工事に伴う 修繕費・減価償却費の増加等 名古屋伏見スクエア51%譲渡分の剥落 大博多ビル修繕費・固都税の増加等	△295百万円 △176百万円 △80百万円 △38百万円
3	一般管理費の増加 公租公課の増加、投資主総会費用の増加等	△17百万円
4	営業外収支の差異 金利上昇による支払利息等の増加	△62百万円

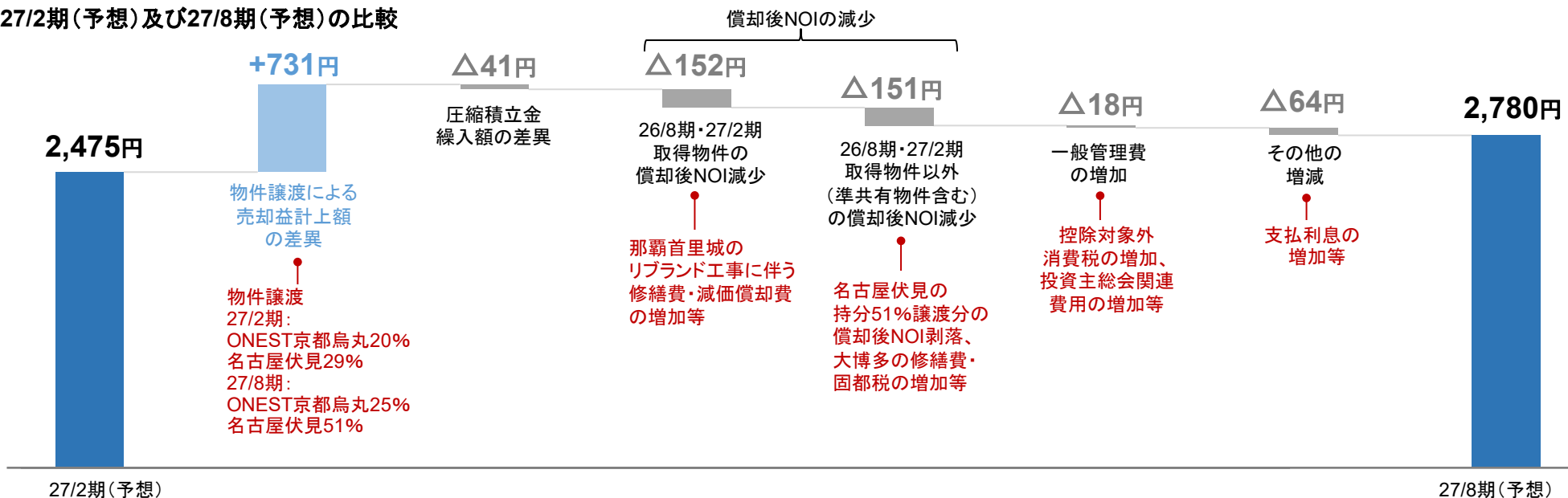
1口当たり分配金の増減要因：2027年2月期（第27期）・2027年8月期（第28期）

運用ハイライト・業績サマリー

26/8期（実績）及び27/2期（予想）の比較



27/2期（予想）及び27/8期（予想）の比較



1 「運用ハイライト・業績サマリー」における注記

(注1)「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。以下同様です。

(注2)「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。以下同様です。

(注3)「LTV(%)」＝期末有利子負債残高÷期末総資産」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。以下同様です。

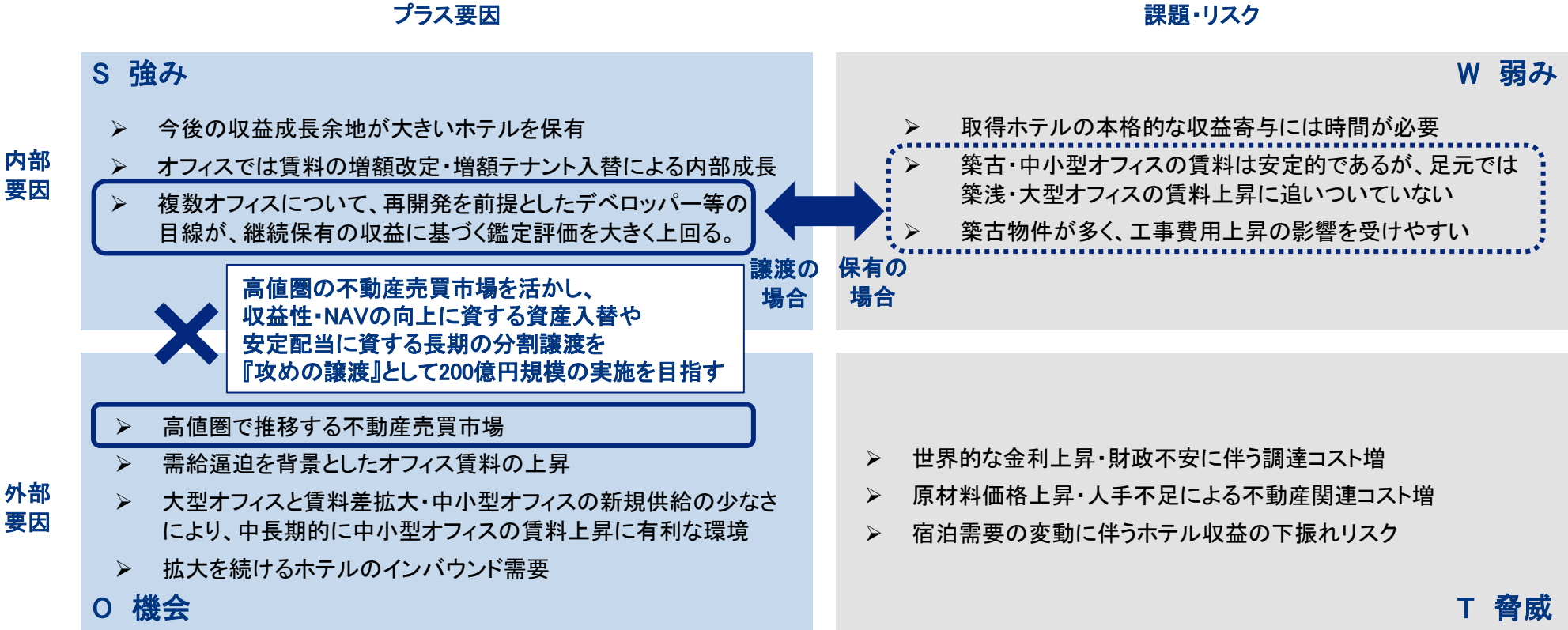
(注4) 利上げ時期が想定からずれる場合の1ヵ月毎のEPU影響額は、2026年9月末時点の変動金利借入額350億円に対し、1回の日銀政策金利引き上げ幅として想定される0.25%を乗じ、1ヵ月を30日として計算した値を発行済投資口総数973,670口で除して算出し、単位未満を切り捨てて表示しています。

(注5)「1口当たりNAV」の額は、各期末時点における出資総額に「含み益」を加算し、発行済投資口数で除して算出し、千円未満を切り捨てて表示しています。「含み益」は、各期末時点における保有物件の鑑定評価額の合計額から保有物件の帳簿価額の合計額を控除して算出しています。

2 中長期の成長シナリオ



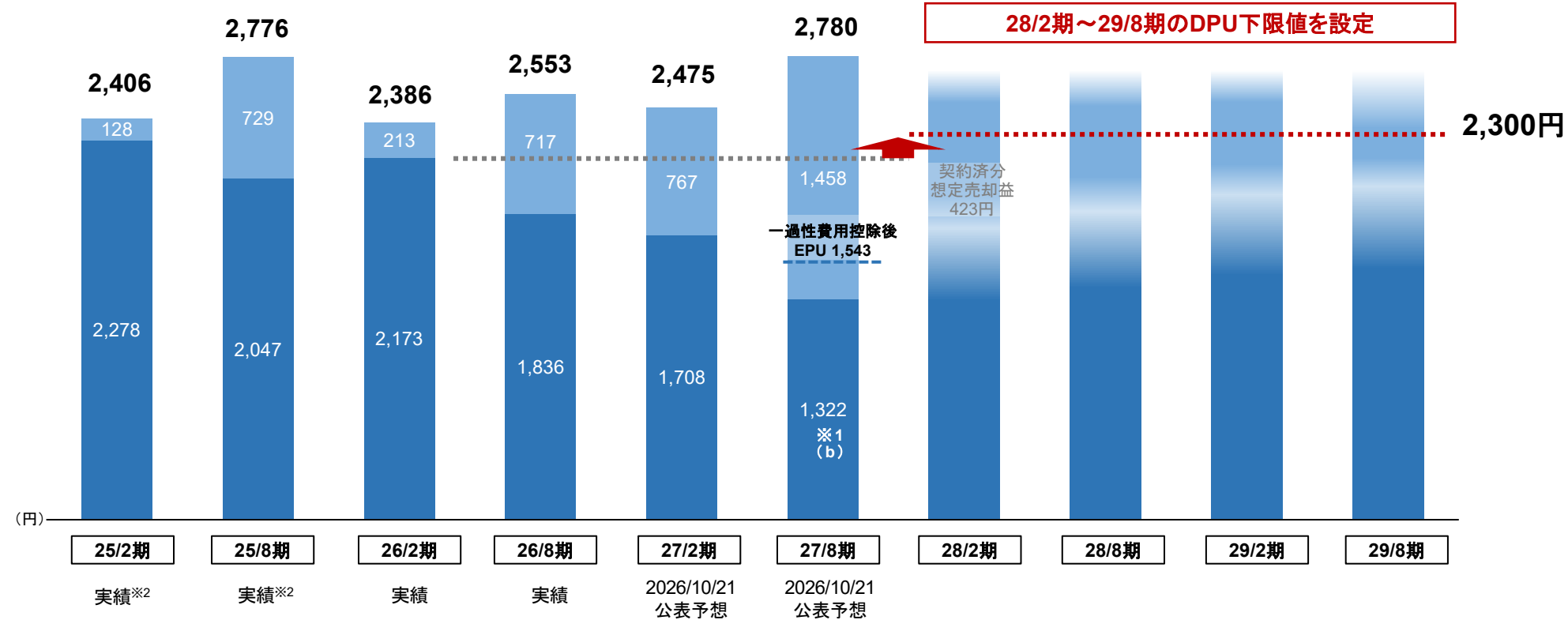
- 内部成長を狙うオフィスビルの増賃やホテルへの各種施策には巡航までに時間を要する一方、金利や諸コストの上昇が早く収支面に対してダウンサイドに作用
- この局面に対し、高値圏にある売買市場を活用して200億円規模の「攻めの譲渡」と再投資を進め、当面の下振れ影響を売却益の還元により緩和しつつ、内部成長の本格化によるEPUの底上げを図る



- ホテルの巡航化の時期等を踏まえ、今後3年間(27/2～29/8期)を資産入替に伴う売却益によるDPU下支え期間とし、28/2期～29/8期のDPU下限値を2,300円に設定
- 譲渡物件の簿価相当額を新規物件取得やアップサイド追求投資に充当し、30/2期以降は償却後NOIの成長を通じてEPUのさらなる向上を目指す

1口当たり分配金の推移見通し

- 売却益(内部留保考慮後)
- 売却益(内部留保考慮後)を除くEPU



※2 2025年9月1日を効力発生日とする投資口3分割考慮後

※1 27/8期一過性費用

- ・ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城
リノベーション関連修繕費 100百万円
- ・OGMリノベーション関連修繕費 40百万円
- ・前倒し修繕費 32百万円
- ・控除対象外消費税 44百万円

合計 216百万円(221円/口(a))

一過性費用控除後EPU試算値(a+b) 1,543円

今後のポートフォリオイメージ

中長期の成長シナリオ

- 2026年9月のOGM取得により資産規模は1,567億円に到達、中期の資産規模目標として2,000億円を設定
- ホテルとオフィスの取得候補物件は約300億円



- 外部成長は、賃料上昇余地のある中規模オフィスとEPU向上に資する変動賃料型ホテルを中心に、約300億円の取得候補を確保
- 内部成長は、オフィスビルの増賃改定・増賃入替並びにホテルの運営改善に加え、リブランド等のアップサイド追求投資によって収益性向上を図る

外部成長ドライバー

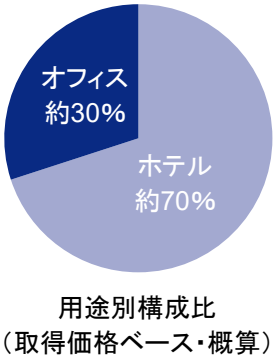
物件パイプラインのプロファイル

金額規模：約300億円

スポンサーからの物件情報の提供や独自のソーシング活動の結果、物件パイプラインが拡充

ホテルとオフィスビルの取得候補物件は約300億円まで積み上がる

ポートフォリオ利回りや賃料成長余地を踏まえ、EPUの向上に資する物件の厳選取得を検討



(物件パイプラインの特徴)	オフィスビル	ホテル
所在エリア	東京経済圏	地方観光地
収益特性	賃料アップサイドが見込める中規模オフィスビル	堅調な宿泊需要が見込める変動賃料型ホテル
取得目線	ポートフォリオ利回りや賃料アップサイド等を踏まえながら総合的に勘案	

内部成長ドライバー

オフィスビル賃料の増額への取組み

増賃改定に向けた交渉方針

テナント動向把握や満足度向上への取組みと共に、市場賃料を定点観測し、テナント毎の賃料ギャップを把握

市場賃料を下回るテナントにはPM会社と連携して増額交渉を、市場賃料を上回る場合でも前回合意時点からの市場上昇等を勘案し増額交渉を実施

テナント入替時のリーシング方針

テナント入替時の賃料ギャップ解消と、MONEファシリティマネジメント部と連携したセットアップ化・共用部改修を推進。コスト管理と機能性・デザイン性を両立し、テナント訴求力向上による増賃を図る

ホテル変動賃料の増額への取組み

ホテル運営施策

オペレーターとの連携のもと、需要予測に基づく客室料金・販売経路・在庫配分の最適化を推進し、RevPARの向上を目指す

併せて、運営効率の管理・改善提案によるGOPの最大化を追求し、変動賃料の増加を目指す

リブランド・リノベーション

成長余地の大きいホテルに対し、アップサイド追求投資を実施

オペレーターと連携し、客室構成の最適化、施設改修及びリブランドによる競争力の維持・強化を通じて、収益性の向上を図る

※取得候補であり、取得を確約するものではありません

2 「中長期の成長シナリオ」における注記

(注1)「資産規模」については、各時点において、取得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譲渡の結果、一時的に当該割合から乖離する可能性があります。

3 2026年9月取得物件



名古屋伏見スクエアビルとOKINAWA GRAND MER RESORTとの資産入替の効果

2026年9月取得物件

- 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（関連投資額を以下「投資額」）を予定



【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1) 3.4% (a)

鑑定評価額
(2026年2月28日時点) **5,690** 百万円

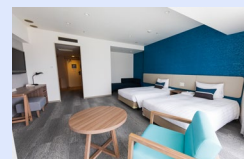
3期分割計上の
(想定)売却益^(注2) **2,911** 百万円



【取得物件】 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3)

+1,252 百万円

鑑定NOI利回り^(注4)

分母:取得価格 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5)

+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期実績 +602円
27/2期想定 +853円
27/8期想定 +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6)
(+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7)
(+159円/口)

- 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



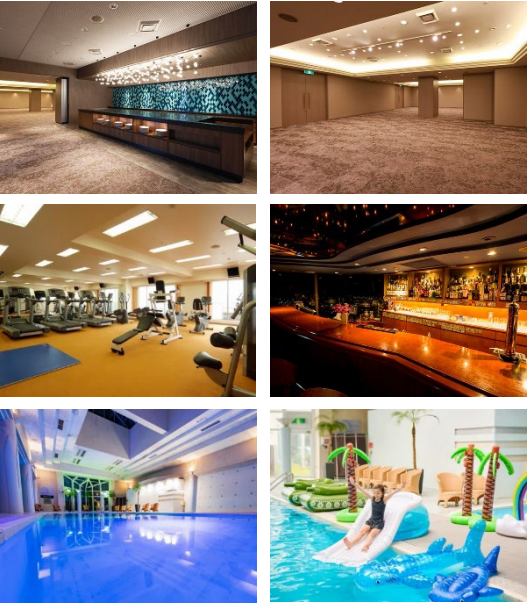
所在地	沖縄県沖縄市
取得資産	信託受益権等
取得価格	5,555百万円
鑑定評価額	6,880百万円
建築時期	1992年3月
構造・階数	SRC造 地下1階付14階建
延床面積	24,243.44㎡
客室数/ELV数	300室/4基

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

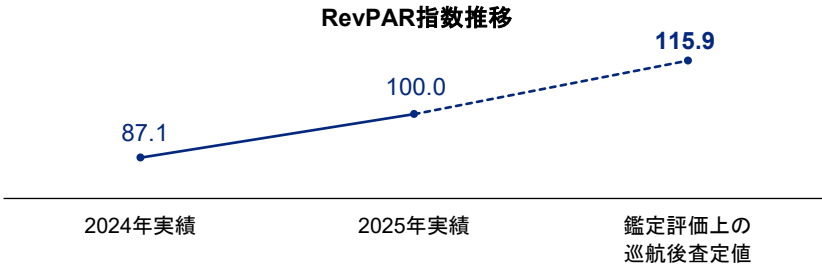
中長期滞在需要への対応
レストラン、バーラウンジ、屋内プール、ジム等を備え、連泊や合宿等の滞在型需要に応える機能・設備が充実

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。

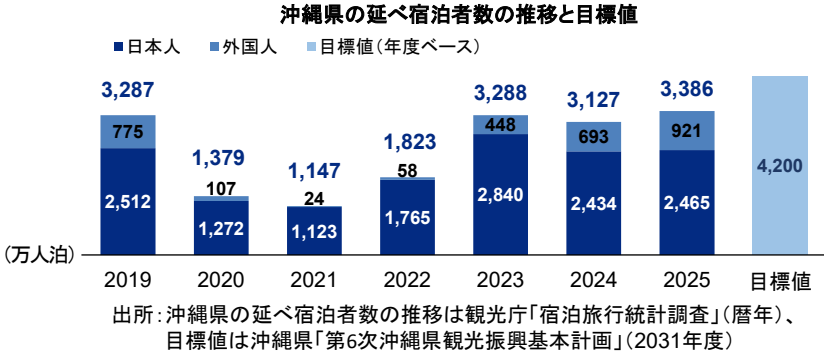


- 沖縄県の宿泊需要は拡大が続き、県は延べ宿泊者数4,200万人泊（2031年度目標）を掲げる
- 沖縄市のホテル・旅館の新規客室供給の予定はない一方、イベント・スポーツ等からの中長期滞在需要に対する取込余地が大きい



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年度に目標値として4,200万人泊を掲げ、実績比+24%の需要拡大を想定



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

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 (OGM)	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」

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

3 「2026年9月取得物件」における注記

(注1) 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2) 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(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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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。

4 運用実績及び見通し

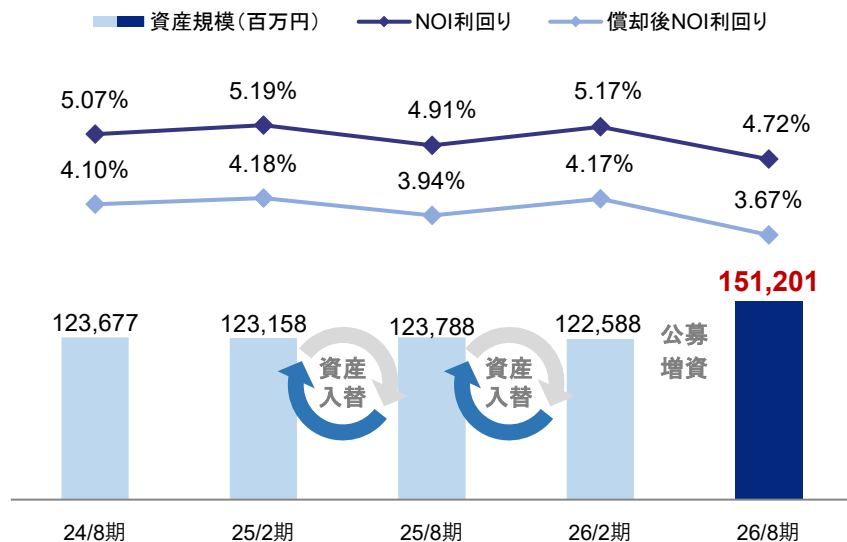


ポートフォリオの状況(2026年8月期(第26期)実績)

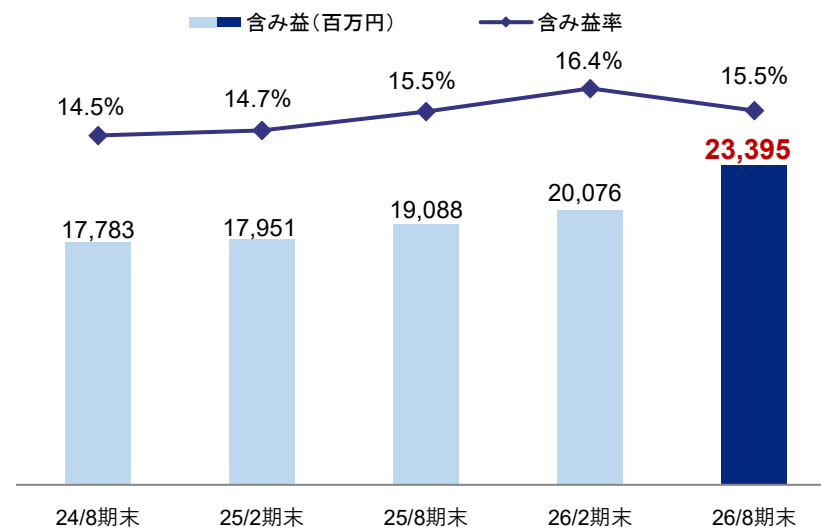
運用実績及び見通し

- 2026年3月の公募増資による物件取得により、資産規模と含み益の拡大・ホテルポートフォリオの分散化を実現
- 足元のポートフォリオ利回りは低下したものの、今後の取得物件のリブランドを通じた巡航化等により従来以上の利回りを目指す

ポートフォリオ利回り(注1)の推移

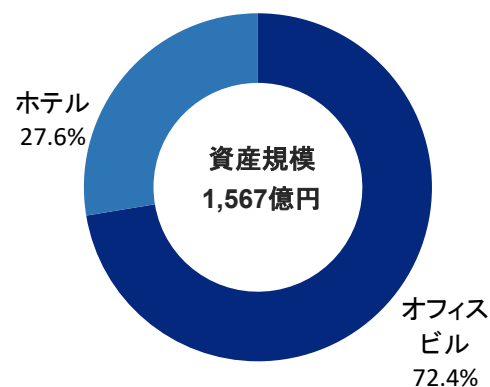


ポートフォリオの含み益(注2)・含み益率の推移

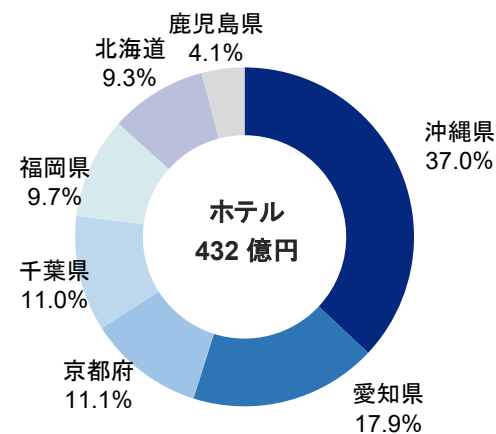
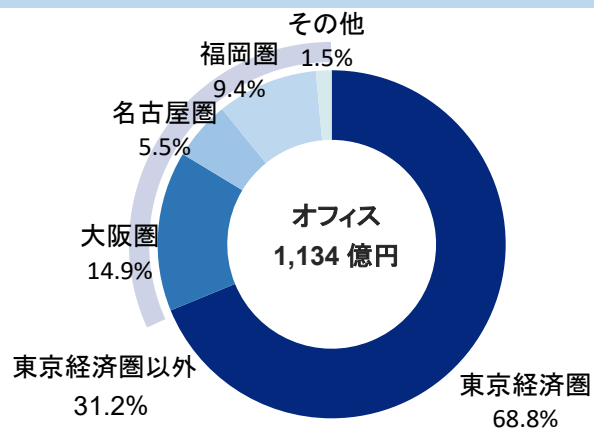


ポートフォリオの投資比率(26/9/30のOKINAWA GRAND MER RESORT取得後・取得価格ベース)

ポートフォリオの用途比率



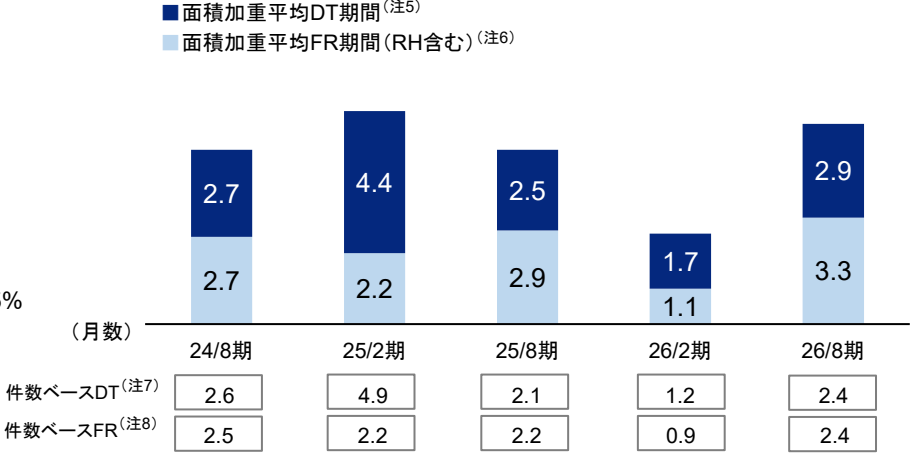
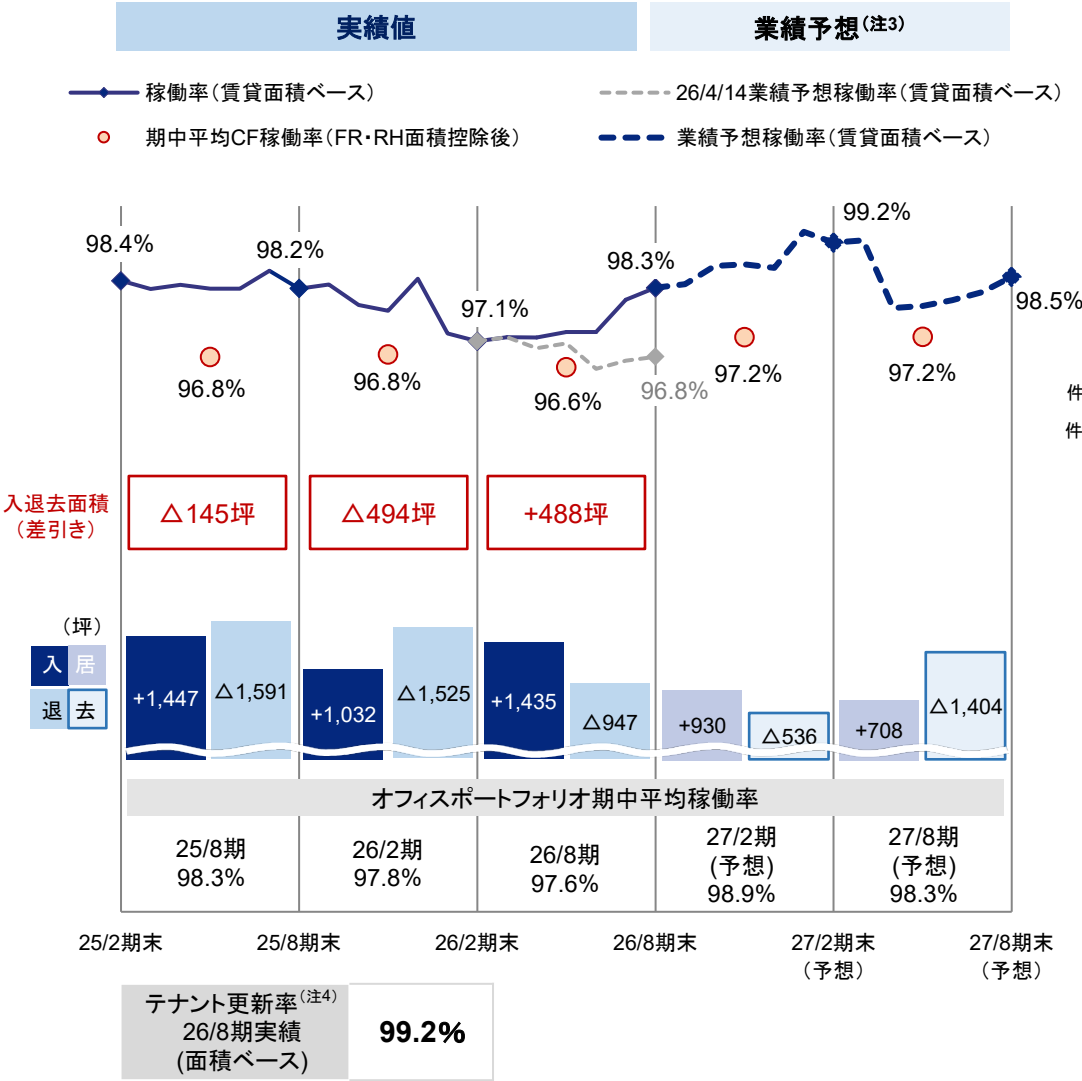
ポートフォリオの用途別・エリア比率



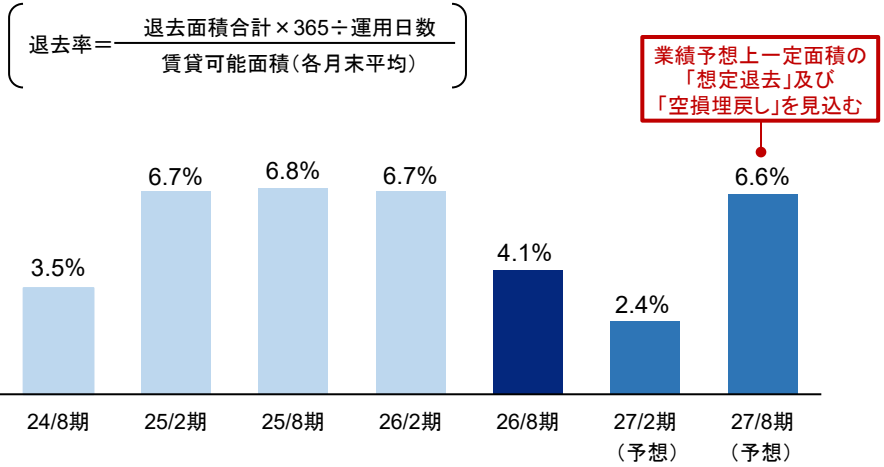
- 26/8期では、2026年4月14日付の業績予想を大きく上回るリーシング進捗を実現。期末時点で業績予想稼働率を1.5%上回る、98.3%で着地
- 大型区画の成約影響により、面積加重平均のDT/FR期間は高い水準となった

オフィスポートフォリオ稼働率の推移

平均DT期間及び平均FR期間(RH含む)の推移



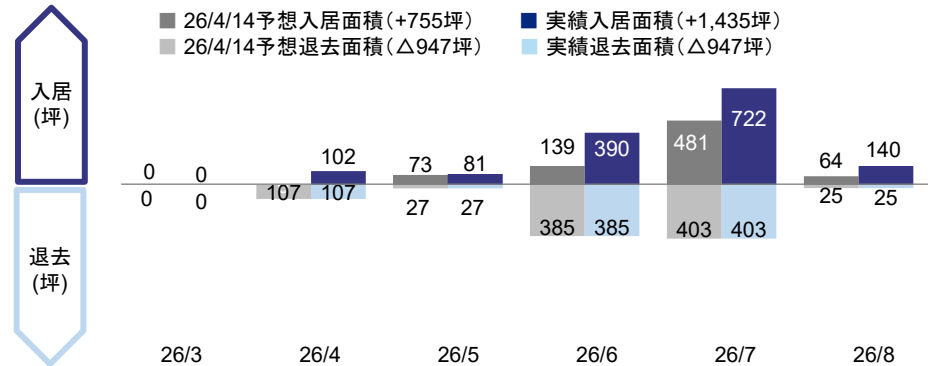
退去率(年率)の推移



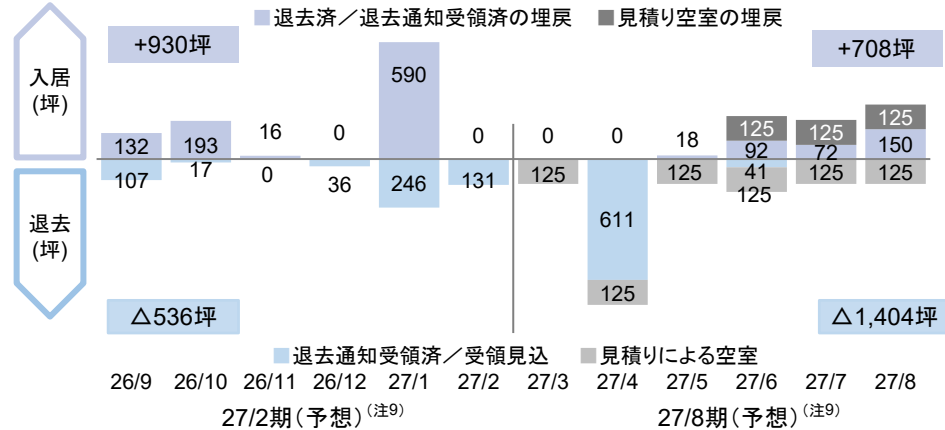
- 26/8期は、重点物件でも順調にリーシングを進めながら、増賃を実現
- 27/2期は退去面積が小さく、稼働率の上昇を見込むものの、27/8期は一定の退去通知を受領見込

入退去面積の月次推移(住居区画を含む)

■ 26/8期実績



■ 27/2期・27/8期業績予想



リーシング重点対応物件

■ 26/8期実績①

八王子SIAビル

期間	～26/5	26/6～7	26/8～9	26/10～
稼働率*	100.0%	90.8%	93.6%	97.3%
空室面積*	—	76坪	53坪	22坪

- 2026年2月・3月に、計340坪の解約通知(6月・7月退去)を受領。うち、263坪はDT無し、23坪をDT2ヵ月でリースアップし、前テナント対比+57%の増賃を実現
- 残るリーシング区画は業績予想上は2027年1月の契約開始の見込みであるが、30坪は前テナント対比+37%で2026年10月より入居予定、残り22坪についても引き続きリーシングに注力

■ 26/8期実績②

東京パークサイドビル

期間	～25/12	26/1～6	26/7～12	27/1～
稼働率*	100.0%	87.7%	95.2%	100.0%
空室面積*	—	480坪	187坪	—

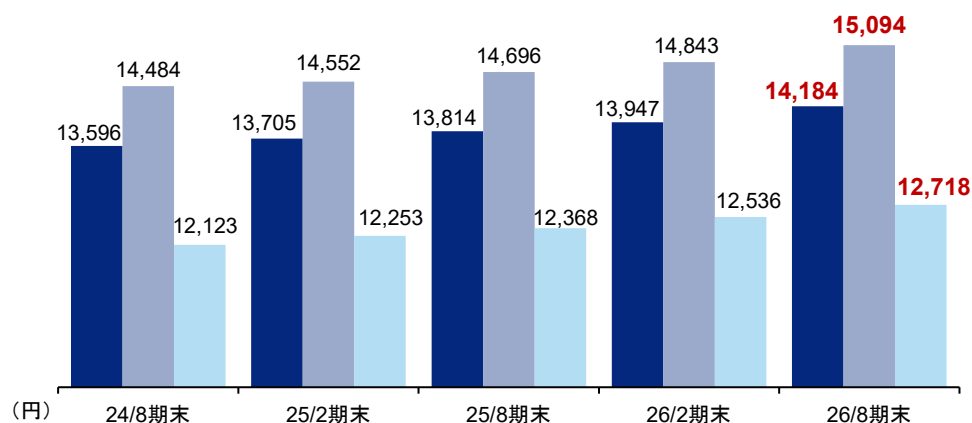
- 2026年1月付で大型テナントが294坪と187坪の2区画、計480坪を解約
- 賃料重視のリーシングにより、294坪はDT5ヵ月、前テナント対比+23%、187坪はDT11ヵ月、前テナント対比+15%で契約完了

*業績予想作成時点で解約通知受領済／賃貸借契約締結済で確定している内容のみを反映しており、予想・見込等は反映しておりません。

- 既存契約における賃料増額改定と新規契約での増額を背景に、着実な賃料の増額を実現
- マーケット賃料は賃料増額を上回るペースで上昇しており、26/8期末時点で売却予定でない保有物件全体での賃料ギャップは△12.6%と増賃余地が拡大

継続保有物件*における事務所区画平均賃料単価(注10)(円/坪)の推移

■ ポートフォリオ全体 ■ 東京経済圏 ■ 東京経済圏以外

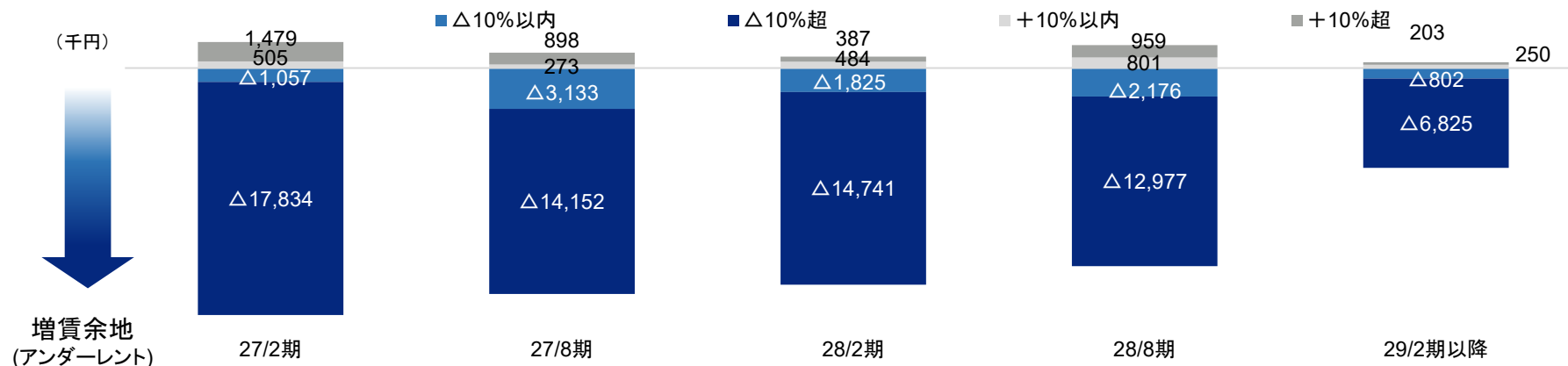


*24/8期初から26/8期末まで継続して保有しており売却を決定していないものを対象としています。

(本資料の日付時点で売却を決定しているONEST京都烏丸スクエア・名古屋伏見スクエアビルや、24/8期初で保有していないONEST飯田橋スクエア(旧神楽坂プラザビル)を除く物件が対象)

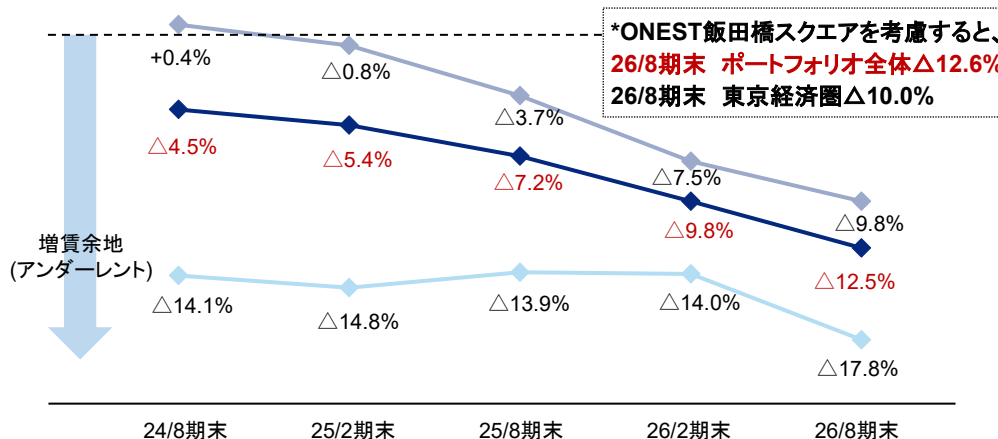
更新期ごとの事務所区画の賃料ギャップ分布(各期末時点で有効な契約(売却が決定している物件を除く)に基づく)

26/8期末時点



継続保有物件*における事務所区画賃料ギャップ(注11)の推移

■ ポートフォリオ全体 ■ 東京経済圏 ■ 東京経済圏以外

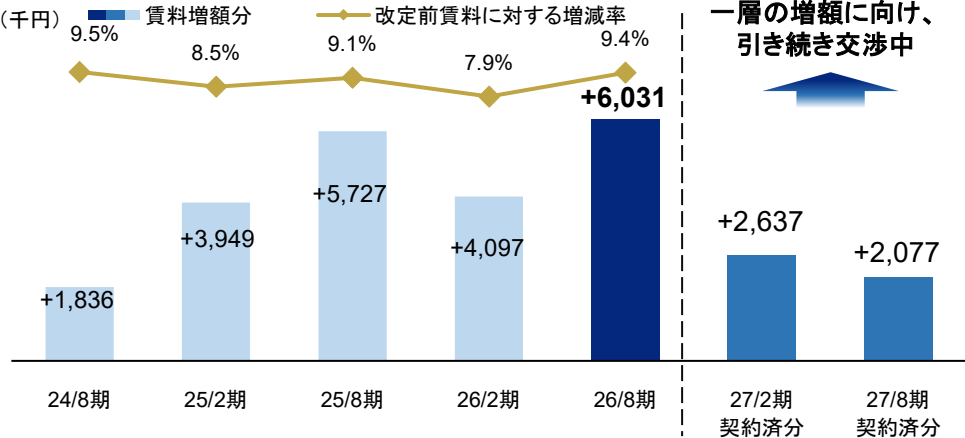


*ONEST飯田橋スクエアを考慮すると、
26/8期末 ポートフォリオ全体△12.6%
26/8期末 東京経済圏△10.0%

- 26/8期では、既存契約・新規契約共に過去最高の増額幅を実現。合計で+11,036千円と過去最高の増額を実現。
- 既存契約の増額割合計算では、更新期以外の契約も多く増額している実情に鑑み、計算方法を変更

既存契約

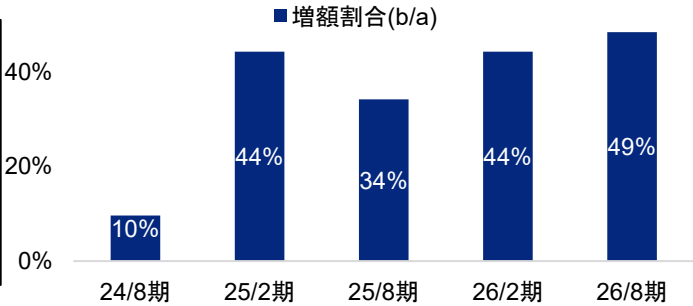
変動額及び改定前賃料に対する増減率(月額賃料ベース)



増減割合(件数ベース)(住居区画除く)(注12)

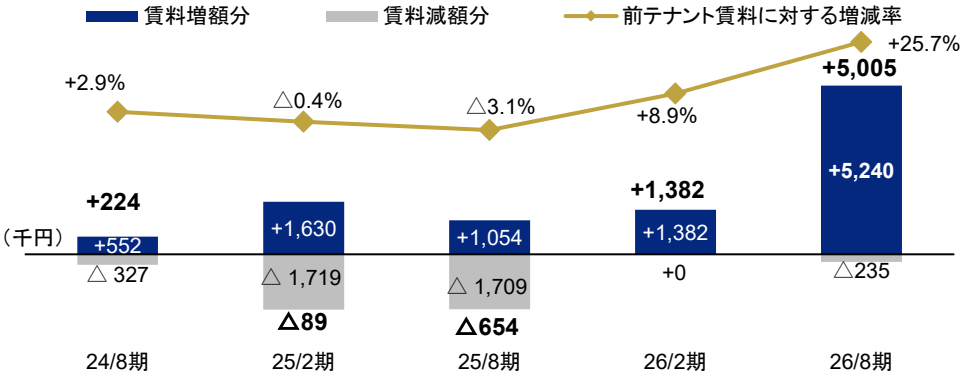
	24/8期	25/2期	25/8期	26/2期	26/8期
更新件数 (a)	145	126	134	99	105
増額件数 (b=c+d)	14	56	46	44	51
うち当期更新分 (c)	2	20	13	12	20
うち当期更新以外 (d)	12	36	33	32	31
従来の増額割合(b/(a+d))	9%	35%	28%	34%	38%

更新期以外の増額は、増額時と更新期で分母にのみ2回計上され、増額率が実際より低く算出されていた。
今後は、増額件数／更新件数を表示

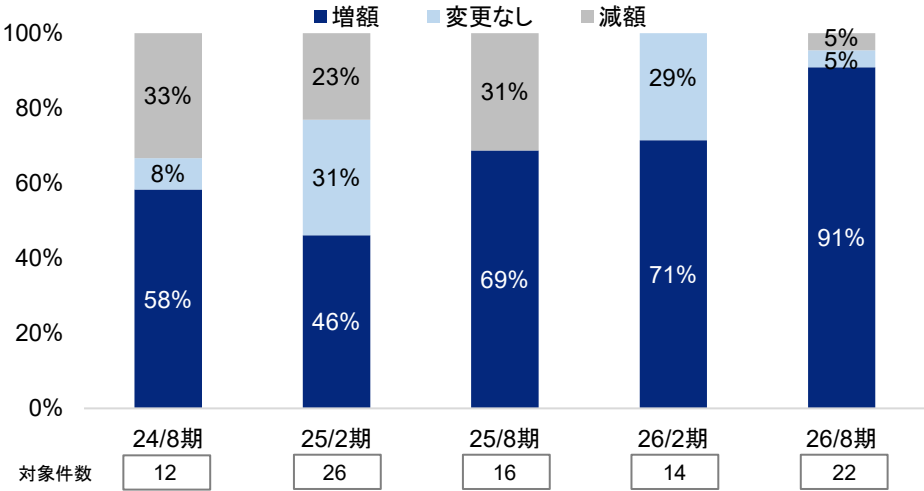


新規契約(テナント入替)

変動額及び改定前賃料に対する増減率(月額賃料ベース)



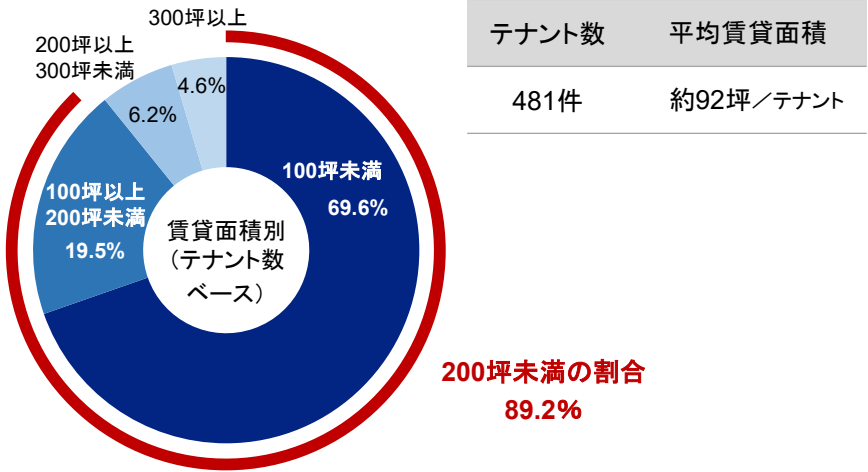
増減割合(件数ベース)(住居区画除く)



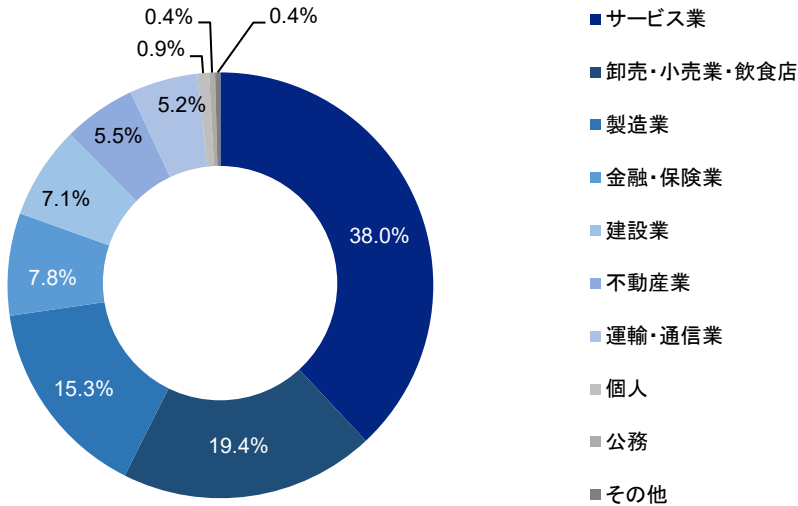
■ 高度なテナント分散を維持
| 上位テナントの状況(26/8期末)

テナント名	賃貸面積 (坪) ^(注13)	オフィスの 賃貸可能面積に 占める割合 ^(注14)	入居物件名
1 株式会社イッセイミヤケ	599.99	1.3%	ONEST元代々木スクエア
2 オリジナル設計株式会社	591.31	1.3%	ONEST元代々木スクエア
3 ウチダエスコ株式会社	590.50	1.3%	東京パークサイドビル
4 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
5 損害保険ジャパン株式会社	507.30	1.1%	リードシー千葉駅前ビル
6 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
7 株式会社京都新聞ホールディングス	496.53	1.1%	ONEST京都烏丸スクエア
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15) 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	1.0%	ONEST名古屋錦スクエア
上位10テナント合計	5,239.91	11.6%	

| 賃貸面積別テナント分布状況^(注16)(26/8期末)



| 業種別テナント分布状況^(注17)(賃貸面積ベース・26/8期末)

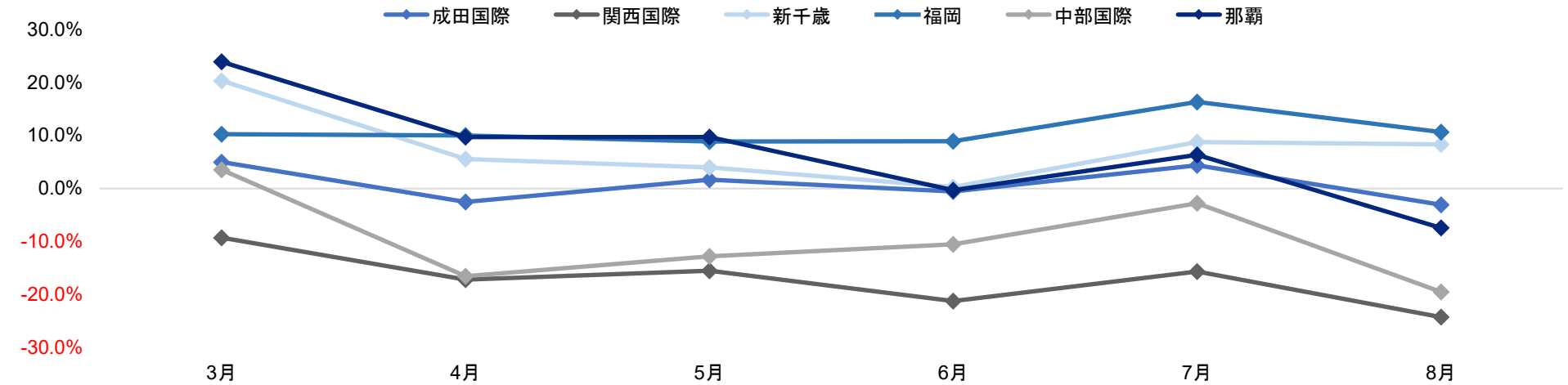


空港ごとのインバウンド動向及び沖縄県の入域観光客数(空路)の推移について

運用実績及び見通し

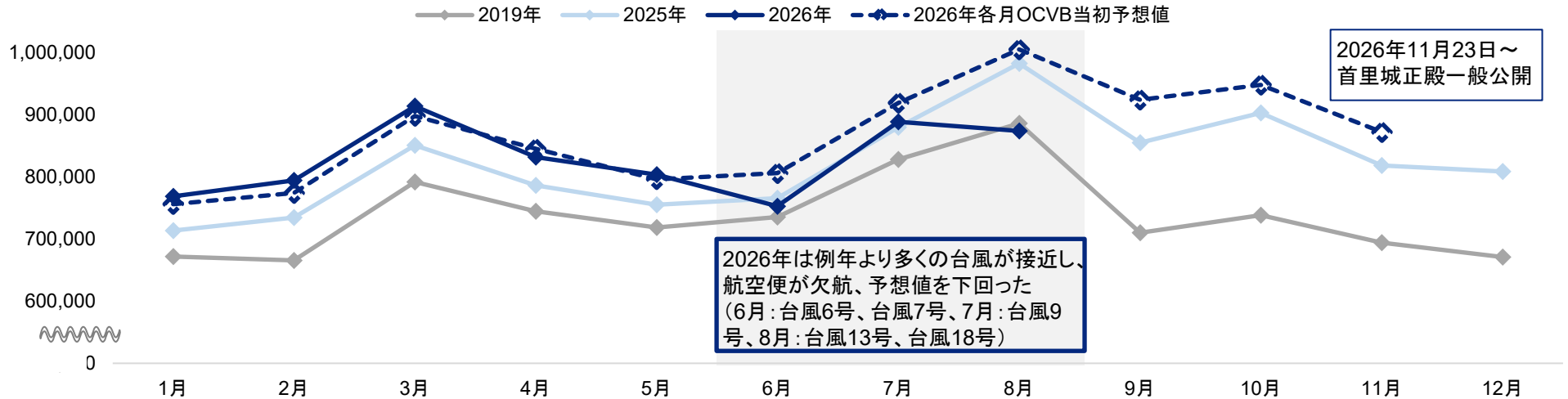
- 中国からの訪日客落ち込み等により、空港ごと(地域ごと)に訪日客の対前年状況は異なる
- OCVB(一般財団法人沖縄観光コンベンションビューロー)による2026年の沖縄県入域観光客数(空路)の予測値は、毎月過去最大の想定
実際は、6月～8月の台風影響等により、一部想定を下回る月も発生したものの、今後も冬ダイヤの増便や首里城復興等により、堅調な推移が見込まれる

2026年3月～8月(2026年8月期)における、主要空港ごとの外国人入国者数の対前年比率推移



【出所】法務省「出入国管理統計」に基づき本資産運用会社が作成(2026年8月は速報値)

沖縄県入域観光客数(空路)の推移



2026年は例年より多くの台風が接近し、航空便が欠航、予想値を下回った
(6月: 台風6号、台風7号、7月: 台風9号、8月: 台風13号、台風18号)

2026年11月23日～
首里城正殿一般公開

【出所】沖縄県 文化観光スポーツ部 観光政策課「入域観光客統計概況」及び一般財団法人沖縄観光コンベンションビューロー「入域観光客数見通し」に最初に公表された各月の予想値(2026年12月は公表前)に基づき本資産運用会社が作成

- 26/8期は、開示可能な5物件のRevPARは対前年同期+4.3%で着地。また、ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城のある沖縄県では台風接近によるキャンセル影響等が大きかったものの、変動賃料物件合計（開示可能5物件にダブルツリーbyヒルトン那覇首里城を加えた6物件）では、2026年4月14日付予想のホテル賃料544百万円を+22百万円上回り着地
- 27/2期より開示可能な5物件について月次開示を開始予定

開示可能5物件合計							
指標	3月	4月	5月	6月	7月	8月	累計
稼働率	87.2%	87.9%	87.5%	85.8%	84.4%	83.0%	85.9%
対前年同期	△0.5pt	△2.2pt	+0.5pt	+4.9pt	+2.7pt	△2.2pt	+0.5pt
ADR	10,193	9,284	9,760	9,025	9,492	9,548	9,554
対前年同期	+12.6%	+1.1%	+5.6%	+3.3%	+1.9%	△2.5%	+3.6%
RevPAR	8,941	8,222	8,525	7,762	8,021	7,995	8,247
対前年同期	+12.4%	△1.1%	+6.1%	+9.0%	+4.1%	△3.9%	+4.3%

クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax & Spa							
指標	3月	4月	5月	6月	7月	8月	累計
稼働率	86.5%	86.0%	83.7%	87.6%	89.4%	88.9%	87.0%
対前年同期	△0.7pt	0.0pt	+0.1pt	0.0pt	+2.6pt	+5.4pt	+1.3pt
ADR	11,678	7,481	10,956	11,042	14,945	14,605	11,812
対前年同期	+14.5%	+5.3%	+5.4%	△9.5%	△2.1%	△8.6%	△0.6%
RevPAR	10,098	6,433	9,165	9,670	13,358	12,986	10,309
対前年同期	+13.6%	+5.3%	+5.5%	△9.5%	+0.9%	△2.7%	+1.3%

クインテッサホテル福岡博多 Relax & Sleep							
指標	3月	4月	5月	6月	7月	8月	累計
稼働率	94.4%	94.4%	94.0%	90.4%	88.6%	88.4%	91.7%
対前年同期	+0.4pt	+1.5pt	△0.5pt	△5.2pt	△6.0pt	△6.1pt	△2.7pt
ADR	14,298	13,311	13,308	11,934	12,223	12,672	12,961
対前年同期	+8.0%	+1.4%	△0.5%	+3.0%	+6.1%	+0.1%	+3.0%
RevPAR	13,490	12,568	12,514	10,786	10,828	11,201	11,900
対前年同期	+8.5%	+3.0%	△1.0%	△2.6%	△0.6%	△6.4%	+0.3%

コンフォートイン名古屋栄駅前							
指標	3月	4月	5月	6月	7月	8月	累計
稼働率	87.1%	87.6%	85.5%	79.7%	78.0%	81.8%	83.3%
対前年同期	+1.4pt	△3.6pt	+1.7pt	+7.3pt	+0.3pt	△1.3pt	+1.0pt
ADR	12,510	11,897	11,551	9,865	9,971	9,987	10,963
対前年同期	+31.5%	+3.3%	+10.4%	+4.4%	+6.6%	△1.0%	+9.0%
RevPAR	10,901	10,422	9,875	7,863	7,780	8,171	9,168
対前年同期	+33.7%	△0.8%	+12.7%	+14.8%	+6.9%	△2.6%	+10.2%

クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax & Sleep							
指標	3月	4月	5月	6月	7月	8月	累計
稼働率	78.4%	71.5%	76.4%	69.4%	74.5%	77.2%	74.6%
対前年同期	+3.0pt	△6.4pt	△5.6pt	+5.5pt	+19.0pt	+2.5pt	+3.1pt
ADR	6,714	6,177	7,894	6,099	7,299	8,229	7,079
対前年同期	△17.4%	△12.7%	+0.3%	△8.1%	+7.5%	△11.4%	△7.3%
RevPAR	5,264	4,414	6,031	4,234	5,439	6,352	5,300
対前年同期	△14.1%	△19.8%	△6.5%	△0.1%	+44.3%	△8.5%	△3.9%

ザ エディスターホテル成田							
指標	3月	4月	5月	6月	7月	8月	累計
稼働率	88.6%	93.1%	93.0%	95.4%	90.7%	82.2%	90.5%
対前年同期	△3.8pt	△1.4pt	+2.1pt	+7.6pt	+1.5pt	△6.5pt	△0.1pt
ADR	7,533	7,527	7,254	7,663	6,886	6,686	7,255
対前年同期	+3.8%	+1.0%	+5.0%	+15.5%	△4.3%	+4.6%	+4.0%
RevPAR	6,676	7,004	6,744	7,314	6,245	5,499	6,574
対前年同期	△0.5%	△0.4%	+7.4%	+25.5%	△2.7%	△3.0%	+4.0%

26/8期対前年同期比増減要因	27/2期以降の変動要因
● 前ページ掲載の空港ごと(地域ごと)の訪日客前年変動状況 ● 名古屋：F1日本GP開催月ズレ(2025年：4月→2026年：3月)、IGアリーナ開業(2025年7月～) ● 沖縄：台風襲来(26年6月：台風6号、台風7号、26年7月：台風9号、26年8月：台風13号、台風18号) ● 札幌：大型コンサート開催(2026年3月13日～15日) ● 鹿児島：バンクベッド導入に係る売り止め発生(2026年3月、4月)、夏の鹿児島宿泊割(最大20%)(5月6日～7月31日)、熊本地震(7月28日)発生及び以降の九州新幹線運休(～9月17日)、前年の鹿児島県トカラ列島群発地震(2025年6月21日～7月下旬頃)	● OGM：取得(9月30日)及び一部客室改装工事(2027年1月下旬～4月下旬) ● 名古屋：愛知・名古屋アジア・アジアパラ競技大会(9月19日～10月24日) ● 沖縄：首里城正殿一般公開(11月23日～) ● ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城オペレーターチェンジ(27年1月)及びリブランド工事(27年1月～6月(1月～4月は固定賃料期間:30百万円/月)) ● ザ エディスターホテル成田リブランド(工事9月24日～27年1月31日、開業27年2月) ● 九州：復興割等(福岡：10月1日～12月15日、鹿児島：9月14日～27年2月中旬)、対象国向け博多～鹿児島中央間新幹線片道補助(9月18日～27年2月28日)

- 2027年1月よりオペレーターはコアグローバルマネジメント株式会社(以下「CGM」)に変わり、新たなブランドコンセプトのもとでリブランドに着手
- 那覇首里城を含めた周辺ホテル3物件をCGMが一体的に運営することによって、メイン顧客層の違いを活かした収益機会の増大と相乗効果を確保へ

リブランド後の新名称「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」



新名称の「グランドキャッスル」は1973年の開業以来親しまれた名称を継承し、既存の顧客基盤とブランド資産を活用。また、「首里城」を「那覇」と併記し、世界遺産への近接性を新規・訪日客に訴求して差別化

刷新されるプール・ロビーや空間の随所に息づく琉球の美意識・デザインによって沖縄の開放感と首里の文化を体感する伝統と革新のカルチャーリゾートを演出

リブランド工事の全体計画・進捗状況

リブランドに合わせてロビー・フロント、ラウンジ、テラス・プール等を刷新し、デザインと動線の改善により、顧客満足度の向上と宿泊・宴会・料飲部門の増収を目指す。アップサイド追求投資は約1,370百万円を想定(工事予算総額は変わらず、修繕費見込みの変動により約1,200百万円から金額変更)

主なリブランド工事項目	進捗状況
看板改修	発注済、27/1月完工予定
ロビー/エントランス等改修	内装工事は26/11月発注予定、27/4月完工予定
プール改修	内装工事は26/11月発注予定、27/5～6月完工予定



ファサード



フロント



ラウンジ



ロビー



テラス

※様々な要因により工事内容や工期、投資額等が変更される場合があります。また、リブランド工事後のイメージ画像は、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。

CGMによる首里エリア3ホテルの一体的運営

2027年1月の那覇首里城の運営移管により、那覇市内の3ホテルがCGMの運営下に揃う予定(計1,000室弱)。各ホテルの顧客層・提供価値の違いを活かした一体的運営を通じて、大型団体客の分宿や送客連携、共同調達を図り、増収とコスト抑制を進めることで首里エリア全体の滞在価値向上を目指す

一体的運営の対象ホテル

ダブルツリーbyヒルトン 那覇首里城	首里城に一番近いホテルとして優れた立地を有すると共に、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可能な団体受入体制が充実
インフィニシス 那覇 首里城by ヒューイットリゾート (旧:ノボテル沖縄那覇)	体験・アクティビティ重視のヤングファミリーが主な客層。屋内ウォーターパークを2027年開業予定。天候を問わず365日楽しめるホテルを志向
ヒューイットリゾート那覇	街歩き中心の都市型。国際通りに近く、安里駅から徒歩3分。那覇市内を一望する屋上プールを備え、街歩きを楽しむ若年層・小グループが主な客層

ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城は大規模な宴会場・駐車場と那覇市街を一望できる眺望、バリエーション豊かなイベントスペースやレストラン、大型プールを完備しており、首里の文化を感じながらゆったりと過ごしたい夫婦・家族客に加え、修学旅行・スポーツ団体・MICE等の同伴係数の高い高単価な団体客を引き続き誘致

他の2ホテルでは獲得が難しい顧客層を担うと共に、3ホテル間の相互補完を図る

上記のとおり、メインの顧客層が明確に異なるため、「競合」ではなく「共創」関係が築かれ、強力なシナジーが生まれる

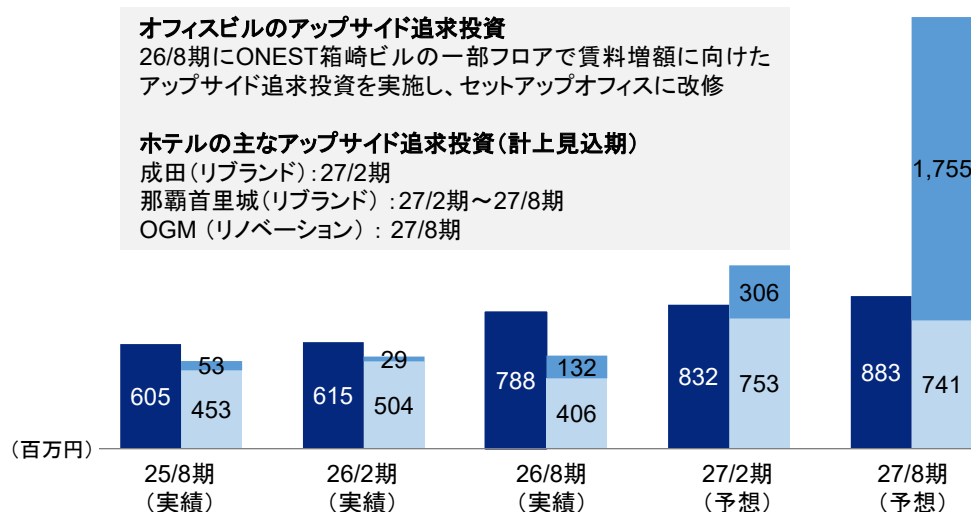
一体的運営のメリット

増収機会	大型団体の分宿・修学旅行の窓口集約、旧ノボテルの宴会場縮小に伴う団体需要の受入れ等
運営の安定化	CGMが新たに沖縄運営本部を設立し、運営体制の安定化を図る
コスト抑制	広告共同出稿、食材等の共同調達等

- 資本的支出は、原則として毎期減価償却費の範囲内で計画し、内製化された専門組織により工事仕様の精査、金額査定等を行い最適なコスト管理を追求
- 26/8期は第4回公募増資等による取得物件の組入れによって減価償却費が増加したものの、これまでの物件入替の効果でオフィスビルの資本的支出負担が軽減され、減価償却費の範囲内で着地
- 27/2期及び27/8期はホテルのアップサイド追求投資としてリブランドやリノベーション工事を実施し、収益ポテンシャルの顕在化に取り組む

減価償却費及び資本的支出の推移

■ 減価償却費 ■ 資本的支出(アップサイド追求投資以外) ■ 資本的支出(アップサイド追求投資)



ONEST箱崎ビルの2F貸室のセットアップオフィス化



改修前



改修後

会議室・ラウンジ・個室ブース等を整備し、執務室の家具を一部対象外とするハーフセットアップで自由度を確保(廊下・トイレの美装工事も実施)

デザイン性の高い内装設計とテナントニーズを捉えた会議室・個室ブースの整備によって競合物件との差別化を図り、賃料アップサイドの実現を目指す

26/8期(実績) 資本的支出

予想比
△199百万円

専有部LED工事の翌期後倒しや工事仕様の精査等によるコスト管理の徹底等によって前期並みの水準に収まり、当初予想比△199百万円(対前期実績+4百万円)の538百万円

27/2期・27/8期(予想) 資本的支出

ホテルの
アップサイド追求投資額
27/2期 **255**百万円
27/8期 **1,666**百万円

27/2期は成田リブランド・LED化、那覇首里城の看板改修、名古屋栄の客室改装を計画

27/8期是那覇首里城リブランド工事、OGMの客室・プール・ジム等の改装を計画

ザ エディスターホテル成田のリブランド工事



改修前



改修後

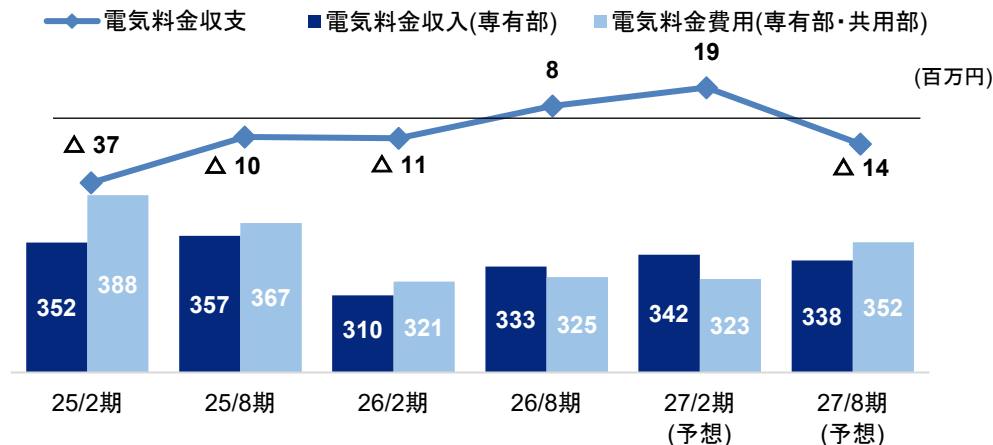
ザ エディスターホテル成田をCGMの上位ブランド「クインテッサホテル」へリブランド

禁煙化・シングルルーム改修、水回り設備更新等による客室単価向上と直販拡大による手数料抑制でGOPの向上を図る

(参考)電気料金高騰に関する影響等

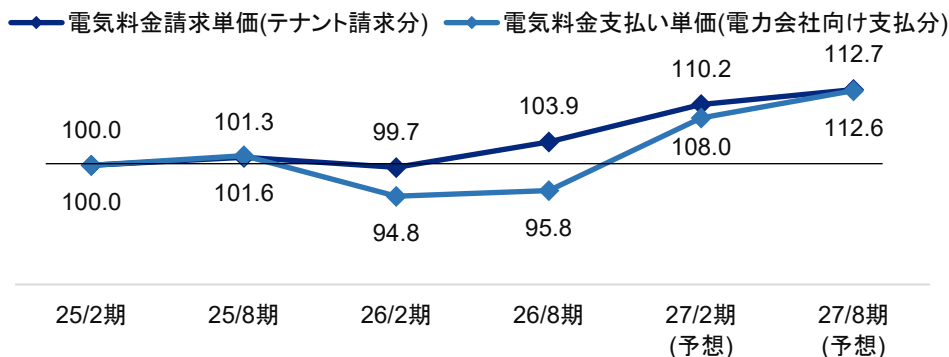
- 電気料金高騰が想定されているものの、ウクライナ情勢等を背景とする高騰時に比べ、以下により本投資法人の電気料金収支に与える影響は限定的と想定
 - ▶ 燃料調整費等による電気料金変動について、専有部分は全てテナントへの請求単価に転嫁する仕組みに切り替え済み
 - ▶ ポートフォリオにおいてホテル等の電気料金を負担しないパススルー物件の構成割合が増加している(26年8月期末時点で賃貸可能面積の26.6%)
 - ▶ ウクライナ情勢開始後のような、新電力による新規契約の受付停止等が相次ぐ事態は生じておらず、今後生じる可能性も低下していると考えられる

電気料金収支とその内訳(電気料金収入と支払電気料)



電気料金の請求単価と支払い単価の実績と予想値

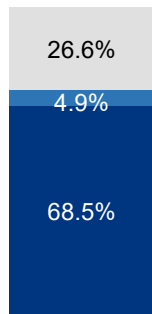
算出方法や請求時期の違いによるタイムラグはあるものの、支払単価の変動は請求単価に転嫁されており、一定の連動性が見られる



*25/2期実績における電気料金請求単価(テナント請求分)及び電気料金支払い単価(電力会社向け支払い分)を100として、指数化して作成しています。

総賃貸可能面積に占める、テナントへの電気料金請求体系ごとの割合

■ 専有部:固定単価+変動単価請求 ■ 専有部:完全パススルー ■ 建物全体完全パススルー



専有部:固定単価+変動単価請求では、算出方法や請求時期の違い等はあるものの、専有部の燃料調整費等は基本的にテナントに転嫁可能。
 専有部:完全パススルー物件と合わせポートフォリオの73.4%を構成しており、これらの専有部分の消費電力(各物件の6~7割程度)について、基本的にテナントがリスクを負っている。

新電力事業者の事業継続性を巡る環境変化

ウクライナ情勢等を背景とする電力価格高騰局面において、本投資法人の電気収支が悪化した背景の一つとして、新電力事業者による新規契約受付停止や供給停止等を受け、相対的に高い単価での電力調達を余儀なくされたことが挙げられる。

現在は、需要家保護の観点から実施された経済産業省・資源エネルギー庁等による制度見直しを受け、小売電気事業者に対するリスク管理体制や資金状況の定期報告等のモニタリングが強化されており、当時と比較すると同様の事態が生じるリスクは一定程度低減しているものと考えられる。

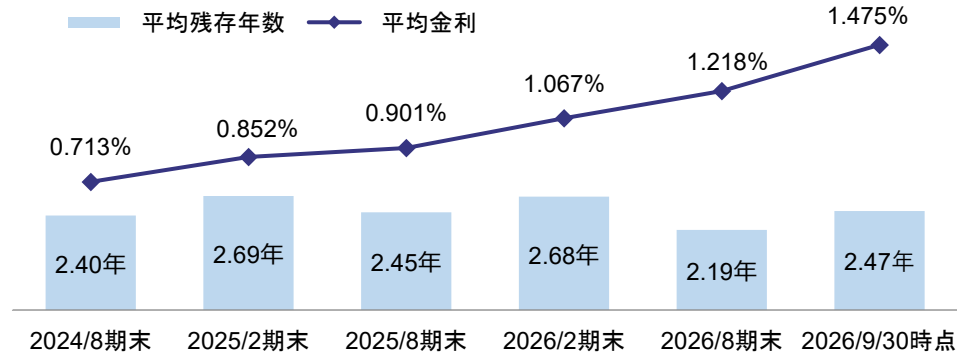
- 2026年7月10日に150億円、同9月7日に121.2億円のリファイナンスを実施。新規レンダー5行を招聘し、レンダー構成を多様化
- 金融系スポンサーの特徴を活かし、2026年9月30日の物件取得ではみずほ銀行からブリッジローンで資金調達を実施。今後の分割売却進展により返済を見込む

有利子負債サマリー(2026年9月30日時点)

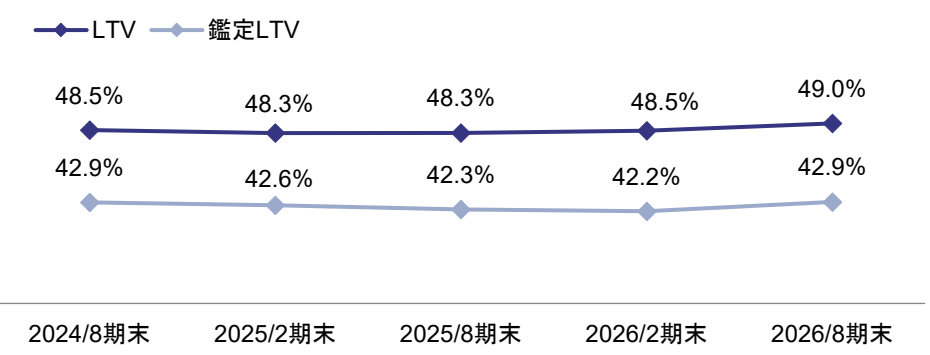
平均金利	固定金利比率	平均残存年数	平均調達年数	JCR長期発行体格付
1.475%	59.0%	2.47年	4.50年	A+ (安定的)

格付けの状況

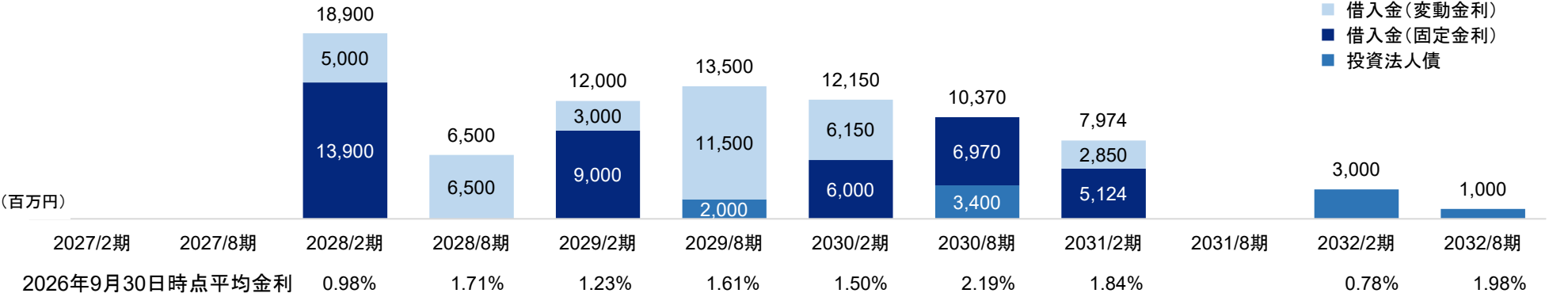
平均残存年数・平均金利の推移



LTVの推移(注18)



返済期限の分散状況(2026年9月30日時点)



有利子負債残高

(百万円)

	2026/2期末	2026/8期末	2026/9/30時点
短期借入金	-	-	5,000
1年内返済予定の長期借入金	12,120	12,120	13,900
長期借入金	43,874	58,874	57,094
投資法人債	9,400	9,400	9,400
合計	65,394	80,394	85,394

グリーンファイナンス

(百万円)

	2026/2期末	2026/8期末	2026/9/30時点
グリーンローン	27,974	27,974	35,094
グリーン債券	4,000	4,000	4,000
合計	31,974	31,974	39,094
有利子負債に占める割合	48.9%	39.8%	45.8%

投資法人債の概要

(百万円)

	発行時期	年限	利率	発行額
第2回無担保投資法人債	2019年8月	10年	0.820%	2,000
第4回無担保投資法人債	2020年8月	10年	0.860%	1,500
第5回無担保投資法人債 (グリーン債券)	2022年1月	10年	0.780%	3,000
第6回無担保投資法人債	2025年7月	5年	1.721%	1,900
第7回無担保投資法人債 (グリーン債券)	2025年7月	7年	1.979%	1,000
合計/平均		8.7年	1.119%	9,400

有利子負債の内訳

	2026/8期末		2026/9/30時点	
	残高(百万円)	比率	残高(百万円)	比率
みずほ信託銀行	7,726	9.6%	7,726	9.0%
みずほ銀行	9,897	12.3%	14,222	16.7%
三井住友銀行	12,970	16.1%	12,970	15.2%
SBI新生銀行	8,150	10.1%	8,150	9.5%
楽天銀行 (新規)	5,000	6.2%	5,000	5.9%
りそな銀行	4,100	5.1%	4,100	4.8%
あおぞら銀行	3,450	4.3%	3,650	4.3%
福岡銀行	2,530	3.1%	2,530	3.0%
七十七銀行	1,500	1.9%	2,000	2.3%
西日本シティ銀行	1,950	2.4%	1,950	2.3%
千葉銀行	900	1.1%	1,900	2.2%
京都銀行	1,650	2.1%	1,650	1.9%
横浜銀行	1,500	1.9%	1,500	1.8%
池田泉州銀行 (新規)	1,000	1.2%	1,000	1.2%
大分銀行 (新規)	1,000	1.2%	1,000	1.2%
岩手銀行 (新規)	1,000	1.2%	1,000	1.2%
広島銀行	1,000	1.2%	1,000	1.2%
三十三銀行	1,320	1.6%	995	1.2%
第四北越銀行	1,000	1.2%	800	0.9%
第一生命保険	800	1.0%	800	0.9%
中国銀行	900	1.1%	600	0.7%
荘内銀行	-	-	(新規) 500	0.6%
肥後銀行	400	0.5%	400	0.5%
日本生命保険	1,000	1.2%	300	0.4%
静岡銀行	250	0.3%	250	0.3%
投資法人債	9,400	11.7%	9,400	11.0%
合計	80,394	100.0%	85,394	100.0%

4 「運用実績及び見通し」における注記

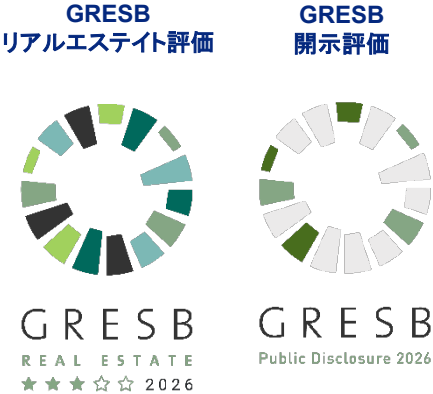
- (注1) 各利回りは取得価格ベースとし、各営業期間の営業日数に応じて年率換算して利回りを算出し、小数第3位を四捨五入して表示しています。計算法及び表示形式について、本資料の他の箇所においても同様です。
- (注2) 各決算期末を価格時点とする不動産鑑定評価額と同期末の帳簿価額との差額を「含み益」としています。
- (注3) 「予想値」の稼働率は、本資料公表日現在の業績予想の前提に基づき算出しており、リーシングの進展や新たな退去等により変動する可能性があります。
- (注4) 「テナント更新率」は当期に契約満了時期を迎えたテナントのうち契約更新を行ったテナントの割合をいい、賃貸面積ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注5) 「ダウンタイム(DT)」は、直前に入居していたテナントの賃貸借契約の終了時点から新たなテナントとの賃貸借契約が開始するまでの空室期間を指します。また、「面積加重平均DT期間」は、各営業期間内において賃貸借契約が開始された区画に係るDT月数を各賃貸借契約に記載されている賃貸面積に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、本投資法人が取得する以前より発生していた空室区画は、本投資法人が取得した日を空室発生の起算日としています。
- (注6) 「面積加重平均FR期間(RH含む)」は、各営業期間内において開始された賃貸借契約について、付与したフリーレント(FR)及びレントホリデー(RH)月数を各賃貸借契約に記載されている賃貸面積に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、集計は事務所用途の契約を対象とし、住居その他の用途に係る契約は含んでいません。
- (注7) 「件数ベースDT」は、各営業期間内において賃貸借契約が開始された区画に係るDT月数の合計を当該区画の件数で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、本投資法人が取得する以前より発生していた空室区画は、本投資法人が取得した日を空室発生の起算日としています。
- (注8) 「件数ベースFR」は、各営業期間内において開始された賃貸借契約について、付与したフリーレント(FR)及びレントホリデー(RH)月数の合計を当該賃貸借契約の件数で除して算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、集計は事務所用途の契約を対象とし、住居その他の用途に係る契約は含んでいません。
- (注9) 2027年2月期及び2027年8月期の予想入退去面積は、本資料公表日現在の業績予想の前提に基づき算出しており、実際の入退去面積と異なる場合があります。
- (注10) 「平均賃料単価」は、各期末時点において、オフィスビル保有物件を対象に、事務所用途の各テナントとの賃貸借契約における月額賃料及び共益費の総額を賃貸面積で除して算出し、賃貸借契約期間が開始されていない又は賃貸借契約が締結されていない床面積は含みません。
- (注11) 各期末時点において、シービーアールイー株式会社が査定したオフィスビル保有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、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マーケット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。
- (注12) 既存契約における増減割合(件数ベース)は、当該期に増減額となった件数を、当該期に更新を迎えた契約件数で割って算定しています。
- (注13) 「賃貸面積」は、2026年8月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。なお、準共有持ち分を保有している物件は、当該準共有持ち分の持ち分比率を考慮した値を記載しています。
- (注14) 「オフィスビルの賃貸可能面積に占める割合」には、オフィスビルの全保有物件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位を四捨五入しています。なお、準共有持ち分を保有しているオフィスビル物件は、当該準共有持ち分の持ち分を考慮した賃貸可能面積及び賃貸面積にて計算しています。
- (注15) 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16) 「賃貸面積別テナント分布状況」は、各オフィスビルに入居するテナント数をベースに各比率を算出しています。
- (注17) 「業種別テナント分布状況」は、各オフィスビルに入居するテナントの賃貸面積をベースに各比率を算出しています。
- (注18) 「鑑定LTV(%)」=期末有利子負債残高÷(期末総資産+期末含み益)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。

5 サステナビリティに関する取組み



外部評価・国際イニシアティブ

GRESB評価



3スター

Green Star
(9年連続)

Aレベル(最上位)
(5年連続)

PRI(注1)



TCFD(注2)



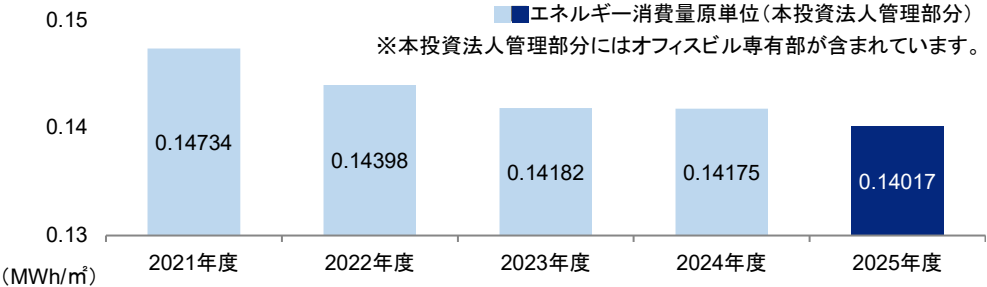
TCFD提言に基づく情報開示の詳細は
以下をご参照

<https://one-reit.com/ja/sustainability/environmental/climate-change.html>



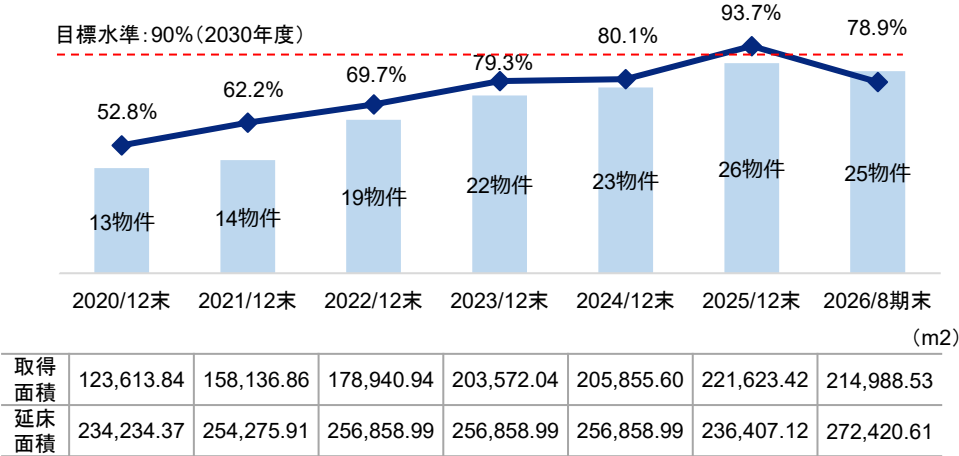
エネルギー消費量

エネルギー消費量の低減を通じて、温室効果ガス排出量の削減と共にエネルギーコストの高騰リスクの低減を目指す



グリーンビル認証

■認証取得物件数(注3) ■認証取得割合(延床面積ベース)



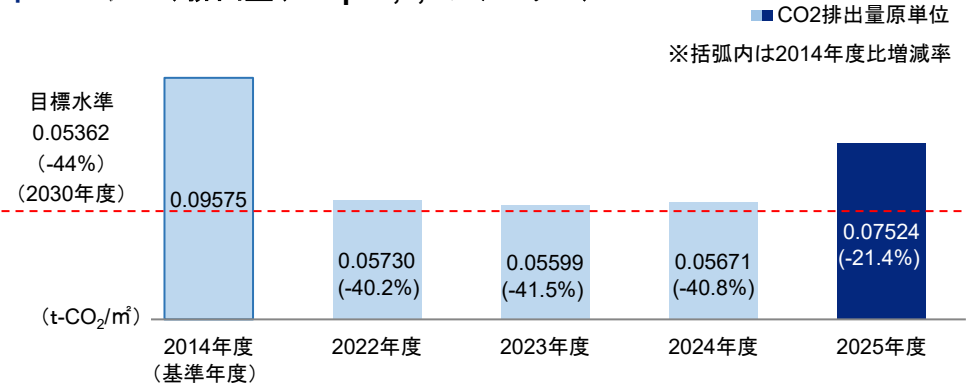
26/8期末時点の取得状況

	評価	取得物件数
CASBEE不動産評価認証	★★★★★ (Sランク)	2
	★★★★ (Aランク)	19
DBJ Green Building認証	★	3
BELS評価	★★★★★★ (ZEB Ready)	1
	★★★★	1
合計		25物件(注3)

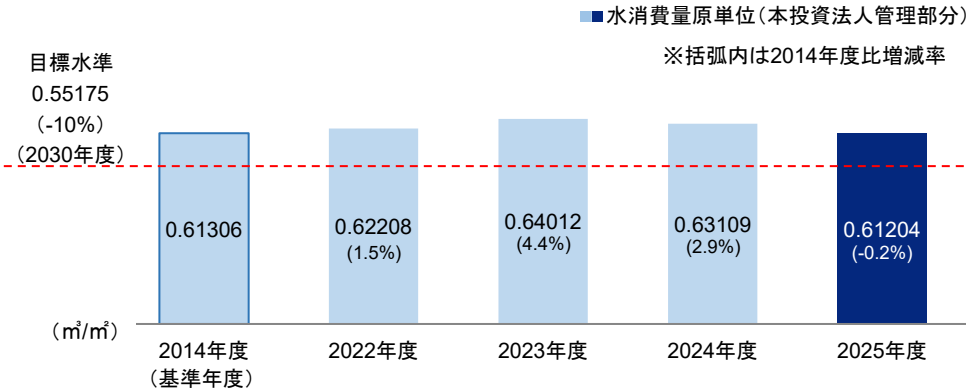
LED化による省エネ推進(26/8期工事実績)

- 立川錦町ビル
 - 八王子SIAビル
 - ONEST池袋イーストビル
 - クレシェンドビル
 - ONEST本郷スクエア
- リードシー千葉駅前ビル
 - フィールド北参道
 - ONEST新大阪スクエア
 - 名古屋伏見スクエアビル
 - 肥後橋センタービル
- (合計 ▲80MWh/年見込(注4))

GHG (CO2) 排出量 (Scope1,2,3 カテゴリ13)



水消費量(取水量)



廃棄物

2025年度リサイクル率
34.0%

・CBA wellfestの導入

法令遵守・可視化・業務最適化などを軸にクラウド上で廃棄物処理業務を支援する廃棄物管理プラットフォームである「CBA wellfest」を全物件で導入済。廃棄物管理の効率化と資源循環(リサイクル)の推進を企図

再生可能エネルギーの活用

・再生可能エネルギー電力の利用

電力プランの切り替え等を通じ、使用電力由来のGHG排出量を低減

2025年度再生可能エネルギー電力使用量

1,656MWh
(年間約701t-CO₂の削減量に相当^(注5))

・太陽光発電パネルの活用

カンデオホテルズ京都烏丸六角では太陽光発電パネルを設置しており、本物件で使用する電力の一部に活用



節水の取組み

・アクアエースの導入

水圧変動の影響を受けずに正確な水量を流すメーター内蔵式の大便秘洗浄システムであり、洗浄水量を適正化することで洗浄水の削減が可能

導入物件	導入予定物件	
	物件名	導入予定時期
	・大博多ビル	(2025年2月～)
	・肥後橋センタービル	(2026年2月～)
	・東京パークサイドビル	(2026年7月～)
	・リードシー千葉駅前ビル	(2026年7月～)

廃棄物削減の取組み

・ホテルにおけるプラスチック製消耗品(アメニティ)の使用量適正化

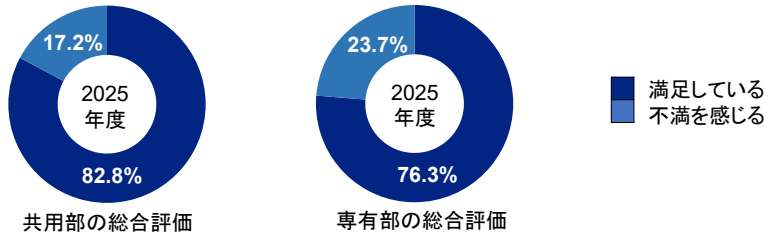
本投資法人が保有する一部のホテル物件では、アメニティについて、必要とされる宿泊者に対してフロントで必要な分のみを提供する仕組みを導入。必要量に応じた提供を行うことで、宿泊者の利便性や快適性を確保しながら、プラスチック製消耗品の使用量削減並びに廃棄物の発生を抑制

保有物件に関する取組み

テナント満足度向上

テナント満足度調査の実施

定期的にテナント満足度調査を実施、回答結果を今後の運用や施設管理に活用



ラウンジスペースの創出

テナント専用のラウンジスペースを創出し、テナント満足度の向上を実現



ONEST西五反田スクエア



リードシー千葉駅前ビル

災害リスクマネジメント

取組事例

- ・防災訓練の実施
- ・エレベーター用防災キャビネットの設置
- ・AEDの設置
- ・災害用救済自動販売機の設置
- ・止水板または土嚢の具備
- ・統一的な防災マニュアルの整備
- ・避難場所の掲示
- ・テナント向け防災対策ポスターの掲示

地域社会に関する取組み

取組事例

- ・電動マイクロモビリティシェアサービスの設置
- ・レンタルサイクルの設置
- ・mymizuへの参画^(注6)
(コンフォートイン名古屋栄駅前)
- ・地域のお祭りへの敷地提供
(カンデオホテルズ京都烏丸六角)
- ・地産地消を取り入れた朝食提供
(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)
(ザ エディスターホテル成田)

MONEグループにおける取組み

健康経営・働きやすい環境整備の推進



健第126222号
(MONE)



健銀第2762号
(MONE)

- ・ Well-Beingに配慮した執務スペース
(自然光・植栽の活用や時間帯に応じた照明環境の整備)
- ・ 従業員エンゲージメント調査
ストレスチェックの実施
- ・ 産業医による講話
- ・ 健康診断の拡充
(法定検査項目に加えて選択可能なオプション
健診項目の拡充)
- ・ ABW(Activity Based Working)の推進
(フルフレックスタイム制度、フリーアドレス、
テレワーク制度、シェアオフィスの確保)
- ・ ハラスメント防止に向けた取組み
(各種ハラスメントに関する指針策定、研修実施)
- ・ 各種休暇・制度の充実、取得推進
(育児休業、介護休業、特別休業、
ファミリーサポート休暇、永年勤続休暇、
短時間勤務制度、時間外制度 等)

人材開発への取組み

MONEグループにおける主な資格保有者数(2026年3月31日時点)^(注7)

宅地建物取引士	69人	司法書士	3人
不動産証券化マスター	41人	1級管工事施工管理技士	3人
ビル経営管理士	13人	ファシリティマネジャー	2人
一級建築士	12人	CASBEEウェルネスオフィス 評価員	2人
証券アナリスト	6人	1級電気工事施工管理技士	2人
不動産鑑定士	5人	CASBEE建築評価員	1人
CASBEE不動産評価員	5人	弁護士	1人
1級建築施工管理技士	3人	監理技術者	1人
エネルギー管理員	3人		

本投資法人役員会の構成

氏名(役職名)	経験・専門性 ^(注8)				出席状況 (26/8期)
	不動産	財務	法務	監査	
久米 克也(執行役員)	●	●			100.0% (9回/9回)
大森 斉貴(監督役員)		●		●	100.0% (9回/9回)
古川 和典(監督役員)			●	●	100.0% (9回/9回)

AIに関する取組み方針

- 本資産運用会社では、「くみずほ」のAIに関する取組方針」を採択。AIがもたらすリスクを認識したうえで、最新技術の最適活用を推進

詳細は右記のURL・QRコードをご参照 <https://www.mizuho-realtyone.co.jp/>



資産運用報酬

※各報酬の算定方法については、61頁をご参照

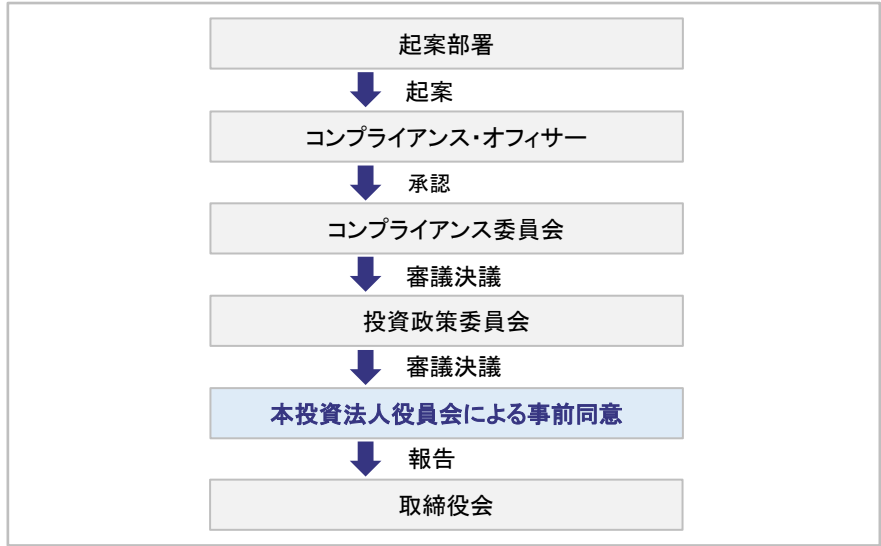
		実績(26/8期)	構成比率
運用報酬	運用報酬1(総資産額連動)	202,347千円	38.4%
	運用報酬2(NOI連動)	88,474千円	16.8%
	運用報酬3(EPU連動)	15,425千円	2.9%
取得報酬		199,560千円	37.9%
譲渡報酬		21,020千円	4.0%
合併報酬		0円	0.0%
合計		526,827千円	100.0%

リスクアセット表の開示

- バーゼルⅢの適用に伴うREIT投資のリスクウェイト改定を踏まえ、適切なリスク認識と透明性の高い情報開示を推進するため、リスクアセット表の開示を開始

利益相反防止体制の整備

- 議案が利害関係者^(注10)取引に該当する場合には、コンプライアンス委員会及び投資政策委員会の決議に加え、本投資法人の役員会の事前の同意を得ることとしている
- 本資産運用会社が金融機関グループの一員であることを踏まえ、「資産の取得・売却」のみならず、「資金の借入れ」や「投資口の引受け」等の議案についても当該規定を適用している



スポンサーによるセიმボート出資

- スポンサーの100%子会社であるMONEは、本投資法人投資口の12.2%を保有

MONE保有口数・保有割合(2026年8月31日現在)

118,410口 12.2%

5 「サステナビリティに関する取組み」における注記

- (注1) 「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。MONEは、本資産運用会社が属するMONEグループを代表して、PRIの基本的な考え方に賛同し、2022年4月に署名機関となりました。
- (注2) 気候変動関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)とは、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。MONEグループは、気候変動課題の社会及びMONEグループの事業への影響を鑑み、2022年4月、MONEがMONEグループを代表して、TCFD提言への賛同を表明しました。2022年10月より、本投資法人において、TCFD提言に基づく情報開示を実施しています。(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)
- (注3) 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。
- (注4) 削減見込の数値は、蛍光灯照明からLED照明に切り替えることで想定される1灯当たりの消費電力削減量等をもとに本資産運用会社にて算出した試算値であり、削減効果の実現性が保証がされているものではありません。
- (注5) CO₂削減量は、環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における令和8年提出用の全国平均係数を利用し算出しています。
- (注6) 「mymizu」は、マイボトル利用者と無料給水スポットを結びつけるプラットフォームです。コンフォートイン名古屋駅前を運営する株式会社グリーンズでは、給水スポットの提供を通じて、宿泊者及び地域の皆様が気軽に安全な飲料水を利用できる環境を整備し、利便性向上や快適な滞在・生活の支援に取り組んでいます。また、マイボトル利用の促進を通じて使い捨てプラスチックの削減を図り、当該地域における資源循環型社会の形成に貢献しています。
- (注7) 「MONEグループにおける主な資格保有者数」は、みずほリアルティOne株式会社、みずほ不動産投資顧問株式会社及びみずほリートマネジメント株式会社の役職員うち、当該資格を保有する者の合計人数です。なお、契約社員及び嘱託社員を含み、社外役員及び派遣社員は含みません。また、一部資格については試験合格者を含みます。
- (注8) 「経験・専門性」は、代表的なスキルのうち相対的に優れたものを示しており、保有する全ての知見及び経験を表すものではありません。
- (注9) 「本資産運用会社における主なAI活用事例」は、本資産運用会社の役職員を対象に実施したアンケート結果に基づき、2026年8月31日時点において確認された主な活用事例を記載しています。
- (注10) ①本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員、②本資産運用会社の株主、③①、②の他、投信法第201条第1項に定める利害関係人等、④本資産運用会社、みずほリアルティOne株式会社、みずほ不動産投資顧問株式会社又はみずほ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人、⑤本資産運用会社、みずほリアルティOne株式会社、みずほ不動産投資顧問株式会社又はみずほ信託銀行株式会社にアセットマネジメント業務を委託している法人、⑥本資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人、⑦利益相反取引が起り得る可能性のある取引相手方として本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーが指定する者をいいます。以下同様です。

6 Appendix



ポートフォリオの状況一覧 | 2026年8月期(第26期)末時点

用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円)	期末稼働率	築年数	延床面積 (㎡)
オフィスビル	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	4.9%	9,850	3,810	100.0%	19.3年	7,145.42
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.2%	4,250	1,278	100.0%	35.2年	8,026.84
	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.1%	3,920	904	100.0%	43.3年	5,648.65
	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	1.9%	3,520	695	100.0%	32.0年	4,316.75
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.5%	939	226	93.6%	32.9年	3,920.36
	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	5.0%	9,360	2,008	100.0%	34.3年	10,695.54
	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	1.8%	3,170	420	100.0%	40.3年	4,369.49
	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.0%	3,850	739	100.0%	34.8年	6,155.16
	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.5%	2,340	155	100.0%	34.9年	3,503.13
	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	1.6%	2,670	117	100.0%	39.1年	5,534.88
	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	6.9%	11,900	1,438	95.2%	34.9年	18,881.34
	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.0%	4,740	43	100.0%	38.6年	6,706.79
	ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	3.6%	5,300	△107	100.0%	38.7年	5,652.18
	ONEST神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.4%	2,300	151	91.9%	30.5年	1,796.69
	ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	2.6%	4,230	243	86.6%	34.3年	4,659.78
	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.0%	4,470	△44	100.0%	28.9年	8,954.60
	ONEST箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.2%	1,820	7	87.7%	35.4年	2,283.56
	ONEST東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.1%	1,860	113	100.0%	32.3年	2,216.46
	フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	2.5%	4,050	228	100.0%	17.8年	2,583.08
	ONEST飯田橋スクエア ^(注1)	東京都新宿区	4,750	3.1%	5,010	222	100.0%	33.7年	4,151.07
	東京経済圏 小計／平均	—	78,063	51.6%	89,549	12,654	98.0%	33.0年	117,201.77
	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.1%	6,770	2,492	100.0%	34.2年	13,624.65
	ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	3,330	2.2%	3,730	295	91.8%	39.8年	11,998.02
	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.6%	3,810	1,649	100.0%	35.3年	8,147.56
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	3,849	2.5%	4,560	765	98.7%	38.8年	12,995.90
	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	7.0%	11,400	505	99.3%	51.0年	30,427.88
	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	5.9%	11,600	1,930	99.6%	48.9年	24,556.71
	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.1%	1,860	119	100.0%	36.7年	5,332.76
	東京経済圏以外 小計／平均	—	35,402	23.4%	43,730	7,759	98.6%	44.2年	107,083.48
	オフィスビル計／平均	—	113,465	75.0%	133,279	20,413	98.3%	36.5年	224,285.25

(注1) 2026年6月18日付で、神楽坂プラザビルより名称変更をしました。

(注2) 金額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 (百万円)	投資比率	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円)	期末稼働率	築年数	延床面積 (㎡)
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%	8,390	654	100.0%	12.4年	5,186.54
	カンデオホテルズ京都烏丸六角	京都府京都市	4,800	3.2%	5,110	278	100.0%	5.4年	3,063.95
	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	2.7%	4,150	86	100.0%	34.9年	3,582.13
	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%	1,980	184	100.0%	18.5年	2,662.10
	クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	福岡県福岡市	4,184	2.8%	4,300	77	100.0%	7.0年	1,710.23
	ザ エディスターホテル成田	千葉県成田市	4,770	3.2%	5,240	461	100.0%	34.5年	7,794.50
	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%	11,700	1,239	100.0%	53.0年	27,934.89
	ホテル計／平均		37,736	25.0%	40,870	2,982	100.0%	27.6年	51,934.34
合計／平均			151,201	100.0%	174,149	23,395	98.7%	34.3年	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。

稼働率の推移

用途	物件名称	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期					
		2024年 8月末	2025年 2月末	2025年 8月末	2026年 2月末	2026年 3月末	2026年 4月末	2026年 5月末	2026年 6月末	2026年 7月末	2026年 8月末
オフィス ビル	ONEST神田スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	立川錦町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST横浜西口ビル	100.0%	100.0%	93.0%	93.0%	93.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST中野ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	八王子SIAビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.8%	90.8%	93.6%
	ONEST元代々木スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST上野御徒町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST大宮吉敷町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST池袋イーストビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	クレシェンドビル	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	東京パークサイドビル	100.0%	100.0%	100.0%	87.7%	87.7%	87.7%	87.7%	87.7%	95.2%	95.2%
	ONEST西五反田スクエア	82.5%	100.0%	100.0%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	100.0%
	ONEST本郷スクエア	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST神田西福田町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	91.9%	91.9%	91.9%	91.9%	91.9%	91.9%	91.9%
	ONEST錦糸町スクエア	100.0%	96.6%	86.6%	86.6%	86.6%	86.6%	86.6%	86.6%	86.6%	86.6%
	リードシー千葉駅前ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST箱崎ビル	100.0%	100.0%	77.6%	77.6%	77.6%	77.6%	88.8%	87.7%	87.7%	87.7%
	ONEST東中野ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	フィールド北参道	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST飯田橋スクエア	—	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	東京経済圏 平均稼働率	98.7%	99.4%	98.6%	95.9%	96.1%	96.5%	96.7%	96.4%	97.5%	98.0%
	ONEST新大阪スクエア	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ONEST京都烏丸スクエア	90.5%	100.0%	91.8%	91.8%	91.8%	91.8%	91.8%	91.8%	91.8%	91.8%
	ONEST名古屋錦スクエア	100.0%	73.9%	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	名古屋伏見スクエアビル	100.0%	100.0%	99.1%	97.9%	97.9%	97.9%	98.7%	98.7%	98.7%	98.7%
	大博多ビル	100.0%	96.9%	99.5%	99.9%	99.9%	99.5%	99.2%	99.3%	99.3%	99.3%
	肥後橋センタービル	98.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	97.8%	97.5%	99.2%	99.6%	99.6%
	大同生命水戸ビル	90.8%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	東京経済圏以外 平均稼働率	97.4%	97.0%	97.8%	98.5%	98.6%	98.1%	98.1%	98.5%	98.6%	98.6%
	オフィスビル計／平均	98.2%	98.4%	98.2%	97.1%	97.2%	97.2%	97.3%	97.3%	98.0%	98.3%

(注) 第25期(2026年2月期)以前に売却を完了した物件は、非表示としていますが、保有期間中の平均の稼働率においては当該物件を含んで計算されています。

稼働率の推移

用途	物件名称	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期					
		2024年 8月末	2025年 2月末	2025年 8月末	2026年 2月末	2026年 3月末	2026年 4月末	2026年 5月末	2026年 6月末	2026年 7月末	2026年 8月末
ホテル	コンフォートイン名古屋栄駅前	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	カンデオホテルズ京都烏丸六角	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	クインテッサホテル札幌すすきの 63 Relax&Spa	—	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep	—	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	—	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ザ エディスターホテル成田	—	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ダブルツリーbyヒルトン 那覇首里城	—	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ホテル計／平均	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体平均稼働率		98.2%	98.4%	98.3%	97.3%	97.9%	97.9%	98.0%	98.0%	98.5%	98.7%

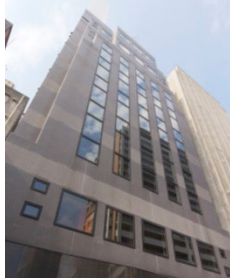
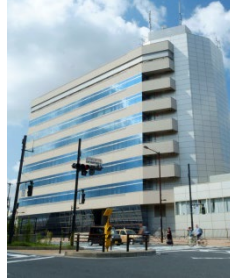
用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2026年8月期(第26期)末				2026年2月期(第25期)末			
			鑑定評価額(百万円)		直接還元利回り		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元 利回り
				直前との差		直前との差				
オフィスビル	ONEST神田スクエア	7,350	9,850	210	3.4%	—	6,039	3,810	9,640	3.4%
	立川錦町ビル	3,264	4,250	—	4.2%	—	2,971	1,278	4,250	4.2%
	ONEST横浜西口ビル	3,110	3,920	—	4.0%	—	3,015	904	3,920	4.0%
	ONEST中野ビル	2,880	3,520	—	4.1%	—	2,824	695	3,520	4.1%
	八王子SIAビル	730	939	101	4.9%	—	712	226	838	4.9%
	ONEST元代々木スクエア	7,500	9,360	20	3.8%	—	7,351	2,008	9,340	3.8%
	ONEST上野御徒町ビル	2,700	3,170	10	3.6%	—	2,749	420	3,160	3.6%
	ONEST大宮吉敷町ビル	3,000	3,850	90	4.4%	—	3,110	739	3,760	4.4%
	ONEST池袋イーストビル	2,200	2,340	40	3.9%	—	2,184	155	2,300	3.9%
	クレシェンドビル	2,466	2,670	10	4.4%	—	2,552	117	2,660	4.4%
	東京パークサイドビル	10,450	11,900	400	4.1%	—	10,461	1,438	11,500	4.1%
	ONEST西五反田スクエア	4,500	4,740	30	3.7%	—	4,696	43	4,710	3.7%
	ONEST本郷スクエア	5,406	5,300	50	3.6%	—	5,407	△107	5,250	3.6%
	ONEST神田西福田町ビル	2,100	2,300	100	3.4%	—	2,148	151	2,200	3.4%
	ONEST錦糸町スクエア	3,951	4,230	△160	3.4%	—	3,986	243	4,390	3.4%
	リードシー千葉駅前ビル	4,475	4,470	△250	4.1%	△0.1%	4,514	△44	4,720	4.2%
	ONEST箱崎ビル	1,771	1,820	10	3.5%	—	1,812	7	1,810	3.5%
	ONEST東中野ビル	1,710	1,860	—	4.0%	—	1,746	113	1,860	4.0%
	フィールド北参道	3,750	4,050	—	3.1%	—	3,821	228	4,050	3.1%
	ONEST飯田橋スクエア	4,750	5,010	—	3.4%	—	4,787	222	—	—
	東京経済圏 小計	78,063	89,549	661	—	—	76,894	12,654	83,878	—
	ONEST新大阪スクエア	4,612	6,770	50	4.1%	—	4,277	2,492	6,720	4.1%
	ONEST京都烏丸スクエア	3,330	3,730	—	4.4%	—	3,434	295	4,150	4.4%
	ONEST名古屋錦スクエア	2,381	3,810	90	4.4%	—	2,160	1,649	3,720	4.4%
	名古屋伏見スクエアビル	3,849	4,560	—	4.3%	—	3,794	765	5,690	4.3%
	大博多ビル	10,650	11,400	0	4.0%	—	10,894	505	11,400	4.0%
	肥後橋センタービル	8,930	11,600	300	4.0%	—	9,669	1,930	11,300	4.0%
	大同生命水戸ビル	1,650	1,860	50	4.7%	△0.1%	1,740	119	1,810	4.8%
	東京経済圏以外 小計	35,402	43,730	490	—	—	35,970	7,759	44,790	—
	オフィスビル計	113,465	133,279	1,151	—	—	112,865	20,413	128,668	—

(注) 第26期末時点で準共有持分を保有する物件の取得価格は、物件全体の取得価格を準共有持分割合で按分して表示しています。鑑定評価額は、期末時点の鑑定評価書に基づき表示し、期中に分割譲渡が行われた場合は「直前との差」の記載を省きます。金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

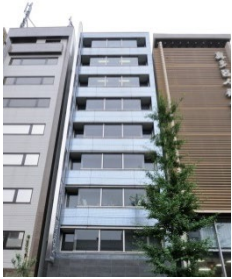
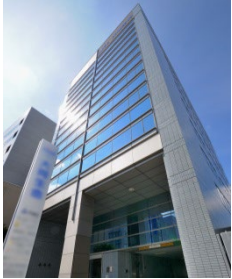
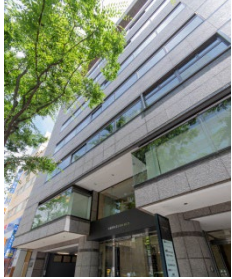
用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2026年8月期(第26期)末						2026年2月期(第25期)末	
			鑑定評価額(百万円)	直接還元利回り	簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元 利回り		
			直前との差	直前との差						
ホテル	コンフォートイン名古屋栄駅前	7,740	8,390	50	4.0%	—	7,735	654	8,340	4.0%
	カンデオホテルズ京都烏丸六角	4,800	5,110	△50	3.5%	—	4,831	278	5,160	3.5%
	クインテッサホテル札幌すすきの 63 Relax&Spa	4,020	4,150	—	4.4%	—	4,063	86	—	—
	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep	1,762	1,980	△10	4.6%	—	1,795	184	—	—
	クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	4,184	4,300	—	4.1%	—	4,222	77	—	—
	ザ エディスターホテル成田	4,770	5,240	50	5.0%	—	4,778	461	—	—
	ダブルツリーbyヒルトン 那覇首里城	10,460	11,700	200	5.4%	—	10,460	1,239	—	—
	ホテル計	37,736	40,870	240	—	—	37,887	2,982	13,500	—
合計		151,201	174,149	1,391	—	—	150,753	23,395	142,168	—

(注) 鑑定評価額は、期末時点の鑑定評価書に基づき表示しています。金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

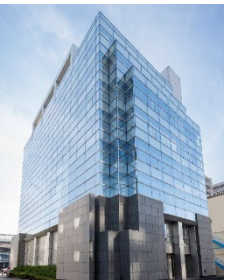
(2026年8月31日現在)

	OT-2 ONEST 神田スクエア	OT-3 立川錦町ビル	OT-5 ONEST 横浜西口ビル	OT-7 ONEST中野ビル	OT-13 八王子SIAビル	OT-14 ONEST 元代々木スクエア
						
所在地	東京都千代田区	東京都立川市	神奈川県横浜市	東京都中野区	東京都八王子市	東京都渋谷区
最寄駅	JR 神田	JR 立川	JR 横浜	JR 中野	JR 八王子	小田急 代々木八幡
建築年月	2007年4月	1991年6月	1983年5月	1994年8月	1993年9月	1992年4月
取得価格	7,350百万円	3,264百万円	3,110百万円	2,880百万円	730百万円	7,500百万円
(主要な建物の) 構造	SRC	SRC	RC	S・SRC	SRC	SRC・RC
(主要な建物の) 階数	地上10階	地上8階	地下1階、地上8階	地下1階、地上7階	地上9階	地下2階、地上8階
延床面積	7,145.42㎡	8,026.84㎡	5,648.65㎡	4,316.75㎡	3,920.36㎡	10,695.54㎡
賃貸可能面積	5,257.13㎡	5,616.11㎡	4,183.52㎡	3,117.01㎡	2,751.04㎡	7,579.15㎡
PML	4.4%	5.0%	8.6%	4.9%	3.5%	6.4%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.6%	100.0%
テナント数	30	21	11	7	18	8

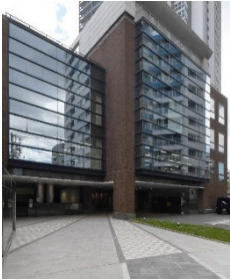
(2026年8月31日現在)

	OT-15 ONEST 上野御徒町ビル	OT-16 ONEST 大宮吉敷町ビル	OT-17 ONEST 池袋イーストビル	OT-18 クレシェンドビル	OT-19 東京 パークサイドビル	OT-20 ONEST 西五反田スクエア
						
所在地	東京都台東区	埼玉県さいたま市	東京都豊島区	神奈川県横浜市	東京都江東区	東京都品川区
最寄駅	東京メトロ 仲御徒町	JR 大宮	JR 池袋	JR 新横浜	東京メトロ 木場	JR 五反田
建築年月	1986年5月	1991年10月	1991年9月	1987年7月	1991年9月	1988年1月
取得価格	2,700百万円	3,000百万円	2,200百万円	2,466百万円	10,450百万円	4,500百万円
(主要な建物の) 構造	SRC	SRC	SRC・RC	SRC	S・SRC	SRC
(主要な建物の) 階数	地下1階、地上9階	地上8階	地下2階、地上8階	地下1階、地上9階	地下1階、地上14階	地下1階、地上8階
延床面積	4,369.49㎡	6,155.16㎡	3,503.13㎡	5,534.88㎡	18,881.34㎡	6,706.79㎡
賃貸可能面積	2,953.93㎡	3,523.51㎡	2,677.80㎡	4,216.89㎡	12,920.17㎡	4,248.63㎡
PML	7.5%	5.7%	8.5%	8.1%	6.2%	6.7%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%
テナント数	11	20	7	32	15	11

(2026年8月31日現在)

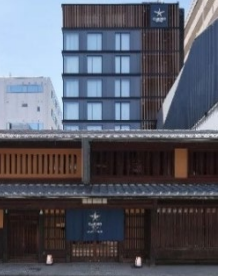
	OT-21 ONEST 本郷スクエア	OT-23 ONEST 神田西福田町ビル	OT-24 ONEST 錦糸町スクエア	OT-25 リードシー 千葉駅前ビル	OT-27 ONEST 箱崎ビル	OT-28 ONEST 東中野ビル
						
所在地	東京都文京区	東京都千代田区	東京都墨田区	千葉県千葉市	東京都中央区	東京都中野区
最寄駅	都営地下鉄 水道橋	JR 新日本橋	JR 錦糸町	JR 千葉	東京メトロ水天宮前	JR 東中野
建築年月	1987年12月	1996年2月	1992年4月	1997年9月	1991年3月	1994年4月
取得価格	5,406百万円	2,100百万円	3,951百万円	4,475百万円	1,771百万円	1,710百万円
(主要な建物の) 構造	SRC	SRC・RC	S	SRC・S	SRC	S
(主要な建物の) 階数	地上8階	地上8階	地下1階、地上9階	地下1階、地上8階	地上9階	地上10階
延床面積	5,652.18㎡	1,796.69㎡	4,659.78㎡	8,954.60㎡	2,283.56㎡	2,216.46 ㎡
賃貸可能面積	4,454.15㎡	1,695.77㎡	3,910.34㎡	6,068.42㎡	1,773.20㎡	2,040.28㎡
PML	6.6%	6.5%	7.6%	6.7%	8.0%	5.1%
稼働率	100.0%	91.9%	86.6%	100.0%	87.7%	100.0%
テナント数	7	7	7	17	6	8

(2026年8月31日現在)

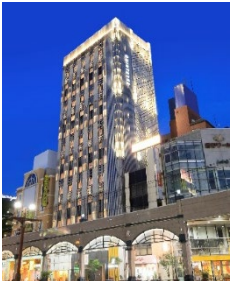
	OT-29 フィールド北参道	OT-30 ONEST 飯田橋スクエア	OO-1 ONEST 新大阪スクエア	OO-2 ONEST 京都烏丸スクエア	OO-3 ONEST 名古屋錦スクエア	OO-5 名古屋伏見 スクエアビル
						
所在地	東京都渋谷区	東京都新宿区	大阪府大阪市	京都府京都市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市
最寄駅	東京メトロ 北参道	東京メトロ 飯田橋	JR 新大阪	阪急 烏丸	名古屋市営地下鉄 伏見	名古屋市営地下鉄 伏見
建築年月	2008年10月	1992年12月	1992年6月	1986年11月	1991年4月	1987年11月
取得価格	3,750百万円	4,750百万円	4,612百万円	3,330百万円 ^(注)	2,381百万円	3,849百万円 ^(注)
(主要な建物の) 構造	S	RC	S	SRC	S・SRC	SRC
(主要な建物の) 階数	地上6階	地下1階、地上4階	地下1階、地上12階	地下1階、地上8階	地下1階、地上8階	地下2階、地上13階
延床面積	2,583.08㎡	4,151.07㎡	13,624.65㎡	11,998.02㎡	8,147.56㎡	12,995.90㎡
賃貸可能面積	1,872.50㎡	2,863.61㎡	9,437.82㎡	7,993.86㎡ ^(注)	5,801.80㎡	6,728.02㎡ ^(注)
PML	6.4%	7.7%	2.6%	1.1%	6.9%	2.8%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	91.8%	100.0%	98.7%
テナント数	4	6	29	9	7	40

(注) 第26期末時点で準共有持分を保有する物件の取得価格及び賃貸可能面積は、物件全体の数値を準共有持分割合で按分して表示しています。

(2026年8月31日現在)

	OO-6 大博多ビル	OO-7 肥後橋 センタービル	OO-8 大同生命 水戸ビル	H-1 コンフォートイン 名古屋栄駅前	H-2 カンデオホテルズ 京都烏丸六角	H-3 クインテッサホテル 札幌すすきの63 Relax&Spa
						
所在地	福岡県福岡市	大阪府大阪市	茨城県水戸市	愛知県名古屋市	京都府京都市	北海道札幌市
最寄駅	福岡市地下鉄 祇園	Osaka Metro 肥後橋	JR 水戸	名古屋市営地下鉄 栄	京都市営地下鉄 烏丸御池	札幌市営地下鉄 すすきの
建築年月	1975年8月	1977年9月	1989年12月	2014年3月	2021年3月	1991年9月
取得価格	10,650百万円	8,930百万円	1,650百万円	7,740百万円	4,800百万円	4,020百万円
(主要な建物の) 構造	S・RC	SRC・RC・S	S・RC	S	S	SRC
(主要な建物の) 階数	地下3階、地上14階	地下2階、地上18階	地下1階、地上10階	地上13階	地上10階	地下1階、地上11階
延床面積	30,427.88㎡	24,556.71㎡	5,332.76㎡	5,186.54㎡	3,063.95㎡	3,582.13㎡
賃貸可能面積	15,462.19㎡	15,868.55㎡	3,710.23㎡	5,186.54㎡	3,454.06㎡	3,583.74㎡
PML	0.1%未満	2.9%	4.6%	4.0%	0.5%	1.6%
稼働率	99.3%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	60	63	20	1	1	1

(2026年8月31日現在)

	H-4 クインテッサホテル 鹿児島天文館 Relax&Sleep	H-5 クインテッサホテル 福岡博多 Relax&Sleep	H-6 ザエディスター ホテル成田	H-7 ダブルツリーby ヒルトン 那覇首里城
				
所在地	鹿児島県鹿児島市	福岡県福岡市	千葉県成田市	沖縄県那覇市
最寄駅	鹿児島市電 天文館通	JR 博多	JR 成田	沖縄都市モノレール 安里
建築年月	2008年2月	2019年8月	1992年2月	1973年8月
取得価格	1,762百万円	4,184百万円	4,770百万円	10,460百万円
(主要な建物の) 構造	RC	S・RC	SRC	S・SRC・RC
(主要な建物の) 階数	地下1階、地上14階	地上9階	地下1階、地上7階	地下1階、地上22階
延床面積	2,662.10㎡	1,710.23㎡	7,794.50㎡	27,934.89㎡
賃貸可能面積	2,662.51㎡	1,706.74㎡	7,794.50㎡	27,934.89㎡
PML	1.4%	0.1%未満	11.5%	7.2%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	1	1	1	1

資産の部	2026年2月期 （第25期）	2026年8月期 （第26期）
現金及び預金	4,987,250	3,649,152
信託現金及び信託預金	7,181,667	8,168,753
営業未収入金	117,755	222,565
前払費用	188,669	205,291
未収還付法人税等	1,579	2,440
未収消費税等	—	593,579
未収入金	978	2,307
その他	5,528	116
流動資産合計	12,483,428	12,844,208
有形固定資産		
建物	2,263,842	2,243,911
構築物	1,940	1,617
機械及び装置	6,555	19,000
工具、器具及び備品	12,017	158,023
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	24,630,393	29,207,209
信託構築物	49,857	51,071
信託機械及び装置	331,233	345,703
信託工具、器具及び備品	40,861	62,025
信託土地	90,967,262	108,653,017
信託建設仮勘定	17,181	21,953
有形固定資産合計	122,091,492	144,533,883
無形固定資産		
信託借地権	—	6,219,859
その他	2,980	2,053
無形固定資産合計	2,980	6,221,912
投資その他の資産		
投資有価証券	15,138	—
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	248,519	223,671
繰延税金資産	22	24
投資その他の資産合計	273,980	233,995
固定資産合計	122,368,453	150,989,791
投資口交付費	—	27,784
投資法人債発行費	46,632	41,814
繰延資産合計	46,632	69,598
資産合計	134,898,514	163,903,598

負債の部	2026年2月期 （第25期）	2026年8月期 （第26期）
営業未払金	221,558	293,501
1年内返済予定の長期借入金	12,120,000	12,120,000
未払金	645,098	641,548
未払費用	11,281	11,291
未払法人税等	744	750
未払消費税等	208,562	71,653
前受金	720,800	790,559
その他	62,244	126,403
流動負債合計	13,990,290	14,055,707
投資法人債	9,400,000	9,400,000
長期借入金	43,874,000	58,874,000
預り敷金及び保証金	294,314	302,604
信託預り敷金及び保証金	5,657,490	5,917,912
固定負債合計	59,225,805	74,494,517
負債合計	73,216,096	88,550,224

純資産の部	2026年2月期 （第25期）	2026年8月期 （第26期）
出資総額	59,164,521	72,270,928
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	434,000	434,000
任意積立金合計	434,000	434,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,083,896	2,648,445
剰余金合計	2,517,896	3,082,445
投資主資本合計	61,682,418	75,353,374
純資産合計	61,682,418	75,353,374
負債純資産合計	134,898,514	163,903,598

	(千円)	
	2026年2月期 (第25期)	2026年8月期 (第26期)
賃貸事業収入	4,128,931	4,540,167
その他賃貸事業収入	389,914	408,085
受取配当金	275	606
不動産等売却益	171,323	698,464
営業収益合計	4,690,444	5,647,324
賃貸事業費用	1,936,267	2,197,908
資産運用報酬	297,451	306,247
資産保管手数料	5,214	5,199
一般事務委託手数料	26,785	22,262
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	66,857	73,572
営業費用合計	2,336,451	2,609,066
営業利益	2,353,992	3,038,257
受取利息	13,071	17,775
受取保険金	—	859
未払分配金戻入	351	359
その他	45	175
営業外収益合計	13,469	19,170
支払利息	286,876	397,069
投資法人債利息	51,729	53,459
融資関連費用	98,599	106,867
投資口交付費償却	—	5,556
投資法人債発行費償却	4,818	4,818
その他	2,320	2,320
営業外費用合計	444,344	570,091
経常利益	1,923,116	2,487,336
税引前当期純利益	1,923,116	2,487,336
法人税、住民税及び事業税	1,072	1,095
法人税等調整額	△20	△1
法人税等合計	1,052	1,093
当期純利益	1,922,064	2,486,242
前期繰越利益	161,832	162,202
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,083,896	2,648,445

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(1)

物件番号	OT-2	OT-3	OT-5	OT-7	OT-13	OT-14	OT-15	OT-16	OT-17	OT-18
物件名称	ONEST神田スクエア	立川錦町ビル	ONEST横浜西口ビル	ONEST中野ビル	八王子SIAビル	ONEST元代々木スクエア	ONEST上野御徒町ビル	ONEST大宮吉敷町ビル	ONEST池袋イーストビル	クレシェンドビル
①不動産賃貸事業収益(千円)	224,367	153,624	130,930	118,393	43,146	262,987	96,261	123,352	76,853	97,039
賃貸事業収入	211,715	141,183	116,557	107,850	39,422	245,646	89,225	112,548	69,996	85,579
その他賃貸事業収入	12,652	12,440	14,373	10,542	3,723	17,341	7,035	10,803	6,856	11,460
②賃貸事業費用(千円)	35,166	50,286	38,209	30,723	29,111	50,665	24,144	29,466	23,870	33,604
管理業務費	12,627	15,763	10,605	8,658	7,968	14,203	6,826	10,017	9,270	11,525
水道光熱費	9,711	11,708	9,274	7,133	5,619	15,234	7,463	7,914	4,564	9,689
公租公課	9,404	11,684	13,063	9,038	4,584	17,660	8,561	7,908	5,331	8,006
損害保険料	403	437	280	222	183	511	199	314	177	263
修繕費	3,018	10,192	4,486	5,171	10,255	2,655	593	2,861	4,027	3,619
その他	—	500	500	500	500	400	500	450	500	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	189,201	103,338	92,721	87,669	14,034	212,322	72,116	93,886	52,983	63,435
④減価償却費(千円)	27,804	27,119	15,970	15,635	8,051	33,690	10,346	20,586	8,015	11,140
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	161,397	76,218	76,750	72,033	5,982	178,631	61,770	73,299	44,967	52,295
⑥資本的支出(千円)	19,809	10,387	837	5,282	19,947	6,462	2,272	2,896	12,241	5,024
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	169,392	92,950	91,883	82,387	△5,913	205,859	69,844	90,989	40,741	58,411

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(2)

物件番号	OT-19	OT-20	OT-21	OT-23	OT-24	OT-25	OT-27	OT-28	OT-29	OT-30
物件名称	東京パーク サイドビル	ONEST 西五反田 スクエア	ONEST 本郷スクエア	ONEST神田 西福田町ビル	ONEST 錦糸町スクエア	リードシー 千葉駅前ビル	ONEST 箱崎ビル	ONEST 東中野ビル	フィールド 北参道	ONEST飯田橋 スクエア
①不動産賃貸事業収益(千円)	350,679	123,510	138,709	50,233	87,239	180,679	42,879	52,864	91,013	88,913
賃貸事業収入	311,849	114,658	130,413	45,336	78,639	152,199	35,481	45,323	85,302	82,694
その他賃貸事業収入	38,830	8,851	8,296	4,897	8,600	28,480	7,398	7,540	5,710	6,218
②賃貸事業費用(千円)	93,602	33,796	32,737	15,679	25,881	61,432	23,018	14,000	23,729	25,851
管理業務費	31,683	11,096	8,004	6,054	6,579	20,219	5,471	4,861	7,221	13,300
水道光熱費	36,471	9,470	9,951	3,577	6,264	20,169	5,602	4,928	6,546	6,944
公租公課	19,737	11,418	11,497	4,788	5,551	13,614	4,069	2,780	8,231	44
損害保険料	1,057	404	279	88	209	467	115	96	140	223
修繕費	4,003	906	2,504	670	6,776	6,462	7,260	833	1,090	4,794
その他	650	500	500	500	500	500	500	500	500	543
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	257,077	89,713	105,971	34,553	61,358	119,247	19,860	38,863	67,283	63,062
④減価償却費(千円)	41,878	14,805	10,103	5,506	8,855	24,058	4,366	6,652	11,854	4,706
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④)(千円)	215,198	74,908	95,868	29,046	52,502	95,188	15,494	32,211	55,429	58,355
⑥資本的支出(千円)	12,010	9,962	2,835	7,349	6,310	12,302	45,178	—	9,761	1,134
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	245,066	79,751	103,135	27,203	55,047	106,944	△25,317	38,863	57,522	61,927

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

物件別賃貸事業収支(3)

物件番号	OO-1	OO-2	OO-3	OO-5	OO-6	OO-7	OO-8	H-1	H-2	H-3
物件名称	ONEST新大阪スクエア	ONEST京都烏丸スクエア	ONEST名古屋錦スクエア	名古屋伏見スクエアビル	大博多ビル	肥後橋センタービル	大同生命水戸ビル	コンフォートイン名古屋栄駅前	カンデオホテルズ京都烏丸六角	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa
①不動産賃貸事業収益(千円)	233,826	171,881	161,575	200,107	482,033	398,628	77,510	—	—	70,082
賃貸事業収入	209,636	159,006	146,506	183,834	436,981	359,322	70,862	—	—	70,082
その他賃貸事業収入	24,190	12,875	15,069	16,273	45,051	39,305	6,648	—	—	—
②賃貸事業費用(千円)	80,081	77,528	38,778	62,800	194,781	141,385	23,867	—	—	7,378
管理業務費	21,275	24,153	11,425	18,995	48,470	37,306	8,848	—	—	1,314
水道光熱費	23,277	16,299	11,370	16,352	56,237	46,208	5,944	—	—	—
公租公課	16,129	34,640	11,736	22,587	78,228	36,617	4,803	—	—	—
損害保険料	619	607	402	603	1,436	1,239	288	—	—	189
修繕費	18,279	1,287	3,343	3,849	9,759	19,363	3,482	—	—	5,421
その他	500	539	500	411	650	650	500	—	—	452
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	153,744	94,353	122,797	137,306	287,251	257,242	53,642	170,940	93,489	62,703
④減価償却費(千円)	47,708	33,675	24,849	23,760	57,625	65,169	16,643	27,339	19,948	19,706
⑤不動産賃貸事業損益(=③-④)(千円)	106,035	60,677	97,947	113,546	229,626	192,073	36,999	143,601	73,541	42,996
⑥資本的支出(千円)	70,642	22,260	11,833	10,219	51,676	128,395	17,376	—	—	8,547
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	83,101	72,092	110,963	127,087	235,575	128,846	36,266	170,940	93,489	54,155

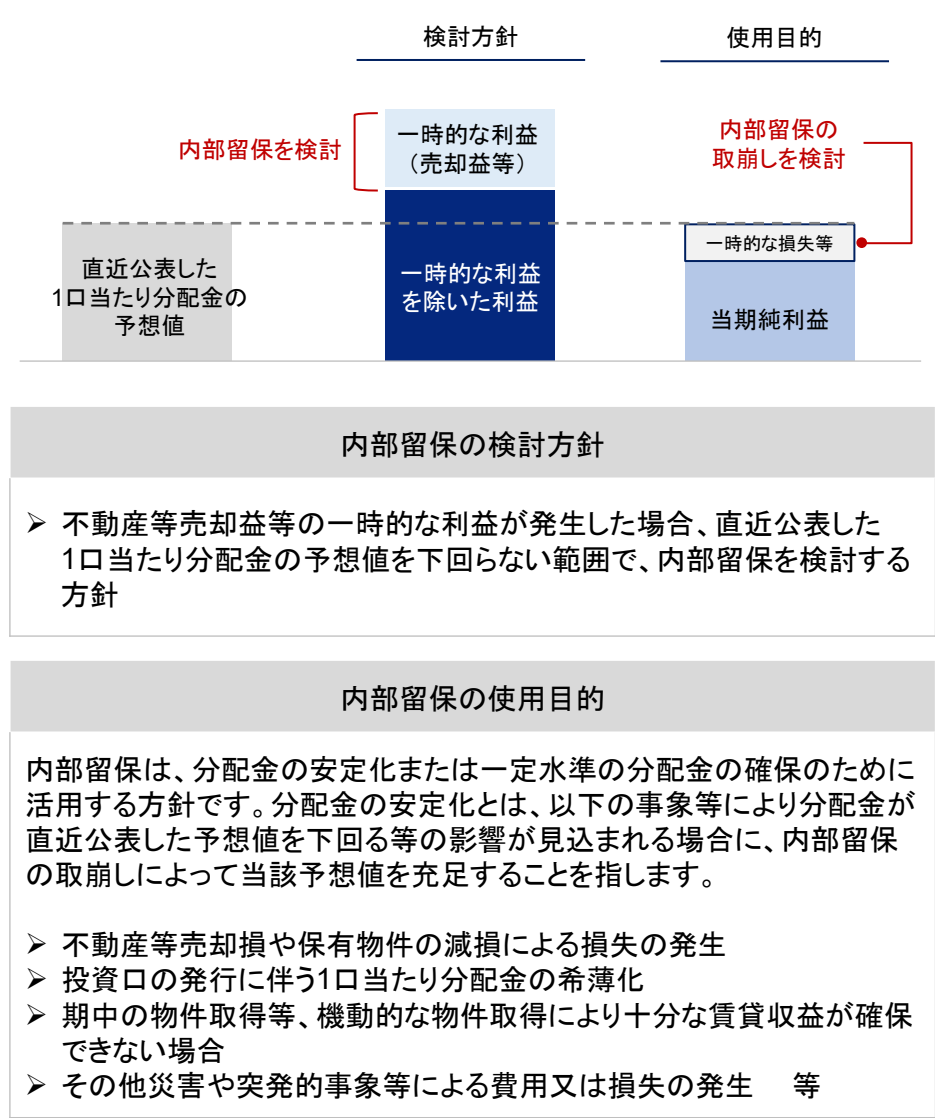
(注1) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) コンフォートイン名古屋栄駅前、カンデオホテルズ京都烏丸六角については、賃借人より個別賃料の開示について同意を得られていないため、不動産賃貸事業収益と賃貸事業費用の各項目について非表示としています。

物件番号	H-4	H-5	H-6	H-7
物件名称	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	ダブルツリーby ヒルトン 那覇首里城
①不動産賃貸事業収益(千円)	24,603	61,444	89,348	—
賃貸事業収入	24,116	61,444	89,348	—
その他賃貸事業収入	487	—	—	—
②賃貸事業費用(千円)	6,058	1,944	3,585	—
管理業務費	1,312	1,126	1,303	—
水道光熱費	—	—	—	—
公租公課	—	—	—	—
損害保険料	134	98	443	—
修繕費	4,158	267	1,385	—
その他	452	452	452	—
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	18,544	59,499	85,762	102,377
④減価償却費(千円)	18,146	20,630	33,107	68,554
⑤不動産賃貸事業損益 (=③-④)(千円)	398	38,869	52,655	33,822
⑥資本的支出(千円)	18,500	3,090	344	3,311
⑦賃貸NCF(=③-⑥)(千円)	44	56,409	85,418	99,065

(注1) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。
(注2) ダブルツリーbyヒルトン 那覇首里城については、賃借人より個別賃料の開示について同意を得られていないため、不動産賃貸事業収益と賃貸事業費用の各項目について非表示としています。

内部留保について



資産運用報酬体系

算定方法		
運用報酬	運用報酬1	総資産額 × 0.3% × (営業期間の月数 / 12)
	運用報酬2	NOI ^(注1) × 2.5%
	運用報酬3	EPU ^(注2) × 6,000
取得報酬		取得価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 取得価格 × 0.5%)
譲渡報酬		譲渡価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 譲渡価格 × 0.5%)
合併報酬		不動産関連資産等の評価額(合併の効力発生日) × 1.0%

(注1) NOIとは、各営業期間における不動産賃貸事業の収益及び匿名組合の分配金の金額及び不動産関連ローン等資産より生じる収益の合計額から、不動産賃貸事業の費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

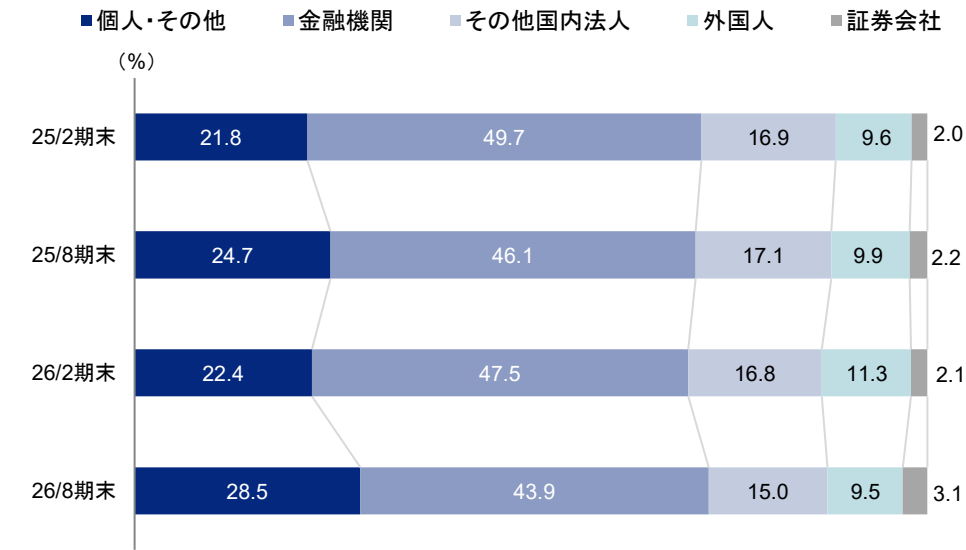
(注2) EPUとは、当該営業期間における税引前当期純利益(運用報酬3及び運用報酬3に係る控除対象外消費税等の控除前でありかつのれん償却額を加算し、負ののれん発生益の控除後の値とする。)に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額を、当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除した金額をいいます。

所有者別投資主数・投資口数

2026年8月期末(2026年8月31日現在)

	投資主数	比率(注)	投資口数	比率(注)
個人・その他	14,416	96.16%	277,147	28.46%
金融機関	54	0.36%	427,887	43.94%
その他国内法人	326	2.17%	145,923	14.98%
外国人	174	1.16%	92,520	9.50%
証券会社	21	0.14%	30,193	3.10%
合計	14,991	100.00%	973,670	100.00%

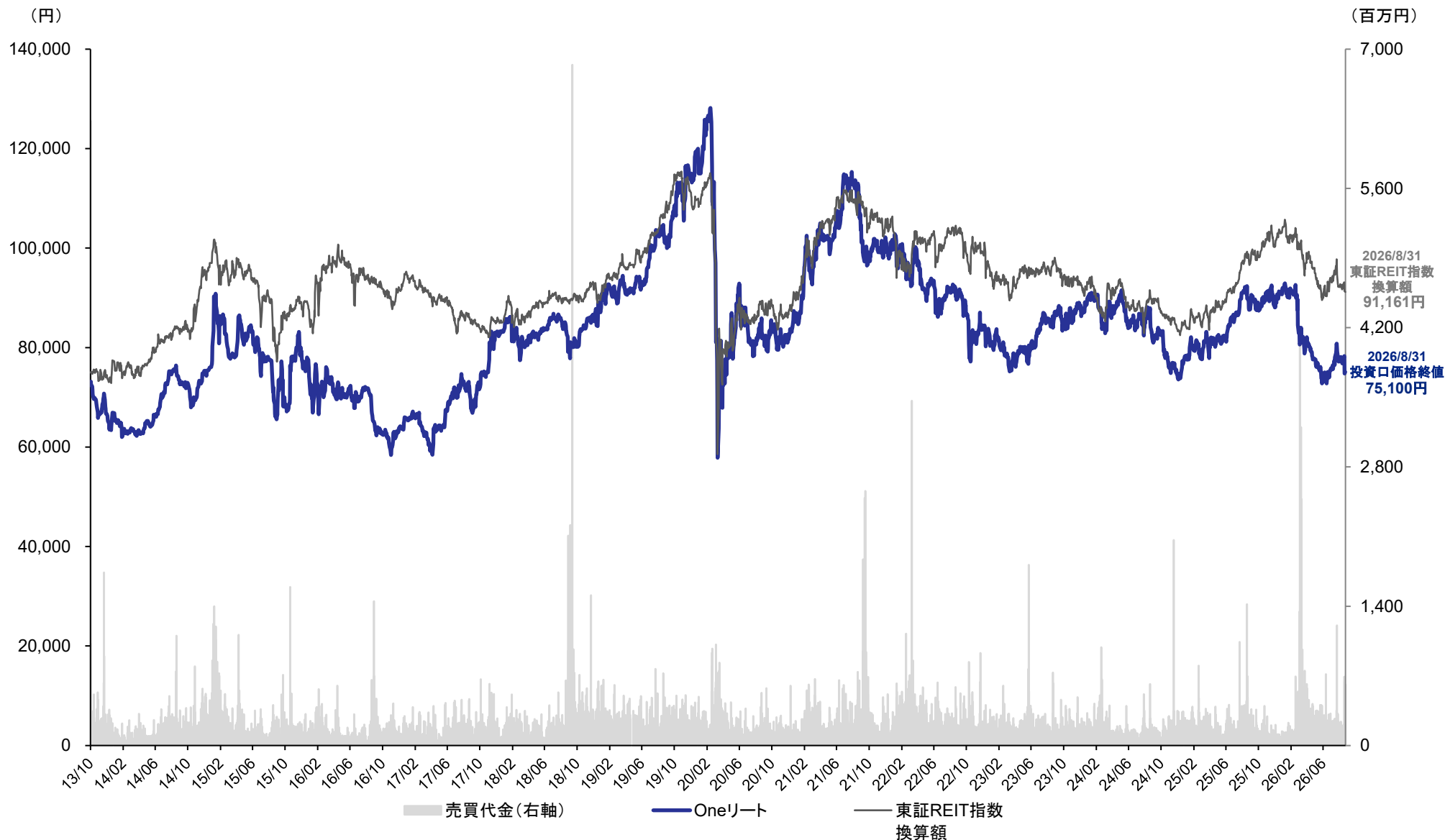
投資口数比率の推移



(注) 比率は小数第2位未満を切り捨てて表示しています。

主要な投資主

投資主名	投資口数	比率(注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	186,036	19.10%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	130,450	13.39%
みずほリアルティOne株式会社	118,410	12.16%
野村信託銀行株式会社(投信口)	47,797	4.90%
近畿産業信用組合	12,501	1.28%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	11,855	1.21%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	10,576	1.08%
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	9,264	0.95%
JPモルガン証券株式会社	8,541	0.87%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	8,174	0.83%
合計	543,604	55.83%



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2026年8月31日までの推移を、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分割を考慮して記載しています。

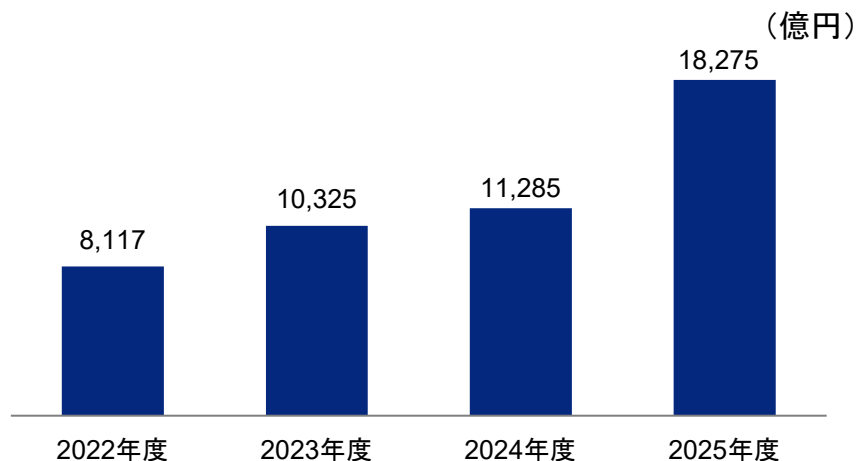
(注2) 東証REIT指数は、2013年10月9日終値(1467.30ポイント)を本投資法人の上場時公募価格75,000円(2分割及び3分割を考慮後)に換算し、本投資法人の投資口価格(終値)の推移との相対パフォーマンスを示しています。

- 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・アドバイザリ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

内部成長サポート

- ▶ 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

財務戦略サポート

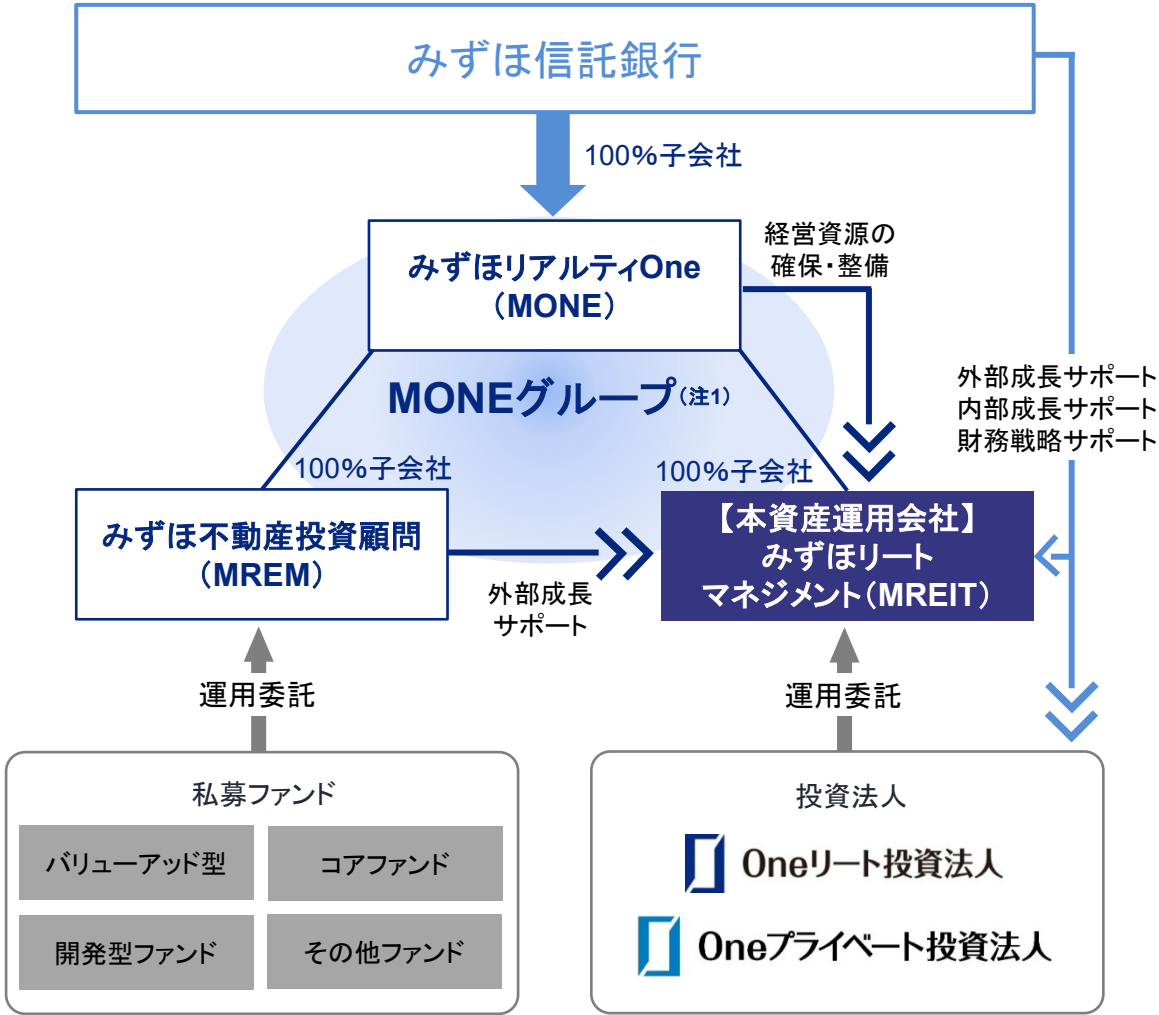
- ▶ 本投資法人に関する①資金の借入れ、②融資団の組成等：ファイナンスストラクチャー構築等に関するアドバイス
⇒ 財務体質の改善、レンダーフォーメーションの強化
- ▶ 資金調達に関するアドバイス及びサポート
⇒ 財務基盤の安定性向上

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

■ 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



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 辻 泰幸
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	54人(2026年9月30日時点)(注2)

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 辻 泰幸
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	108人(2026年9月30日時点)(注2)

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	48人(2026年9月30日時点)(注2)

(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。

(注2) 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。

■ 資産規模約1兆3,126億円^(注1)の不動産投資・ファンド運用実績を有する

| 沿革

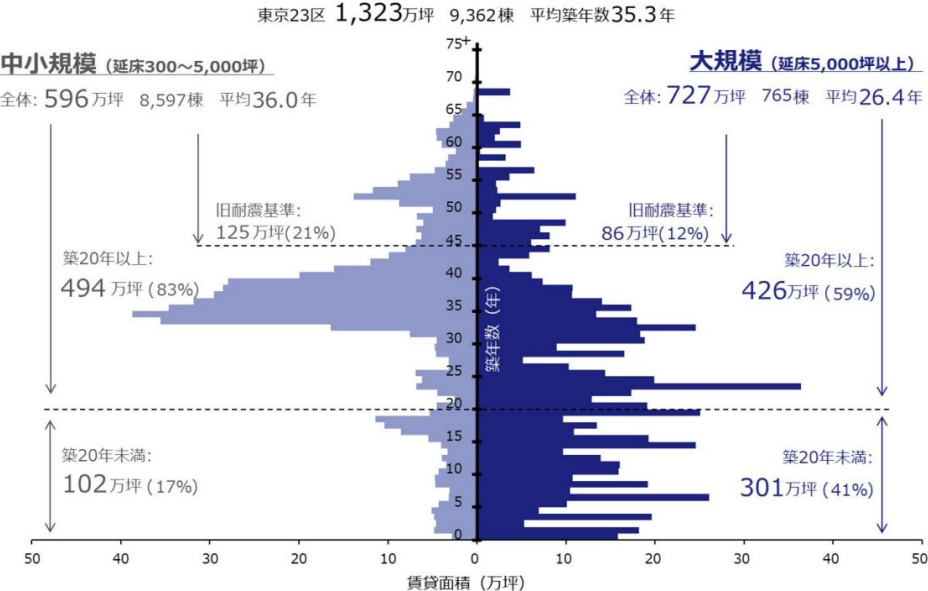
2002年	6月	日興コーディアル証券株式会社(当時)と株式会社シンプレクス・ホールディングが、不動産投資顧問事業を目的として、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(旧SIA)を設立
2005年	6月	旧SIAが東京証券取引所マザーズ市場に上場
	7月	J-REITへの参入を目的に株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(SRP、現:みずほリートマネジメント株式会社)を設立
2007年	9月	不動産投資顧問事業を分社化する目的で、シンプレクス不動産投資顧問株式会社(SRM、現:みずほ不動産投資顧問株式会社)を設立
	11月	エートス・グループおよびゴールドマン・サックス・グループによる旧SIA株式の公開買付け(TOB)が終了
2011年	2月	エートス・グループ引受けによる増資及び取引金融機関による長期リファイナンスの実行により、財務基盤を強化。同時にエートス・グループがゴールドマン・サックス・グループの持つ旧SIA株式を取得し単独株主に
2013年	10月	SIA不動産投資法人(現:Oneリート投資法人)が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
2015年	12月	みずほ信託銀行株式会社が子会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(SIA、現:みずほリアルティOne株式会社) ^(注2) を通じてSRM及びSRPの全株式を取得
2018年	1月	SRPの商号を「みずほリートマネジメント株式会社」に変更

(注1) 2026年3月末日時点におけるMONEグループ全体のファンドの組成・運用実績の残高です。

(注2) 旧SIAと商号が同一ですが別の法人です。

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。

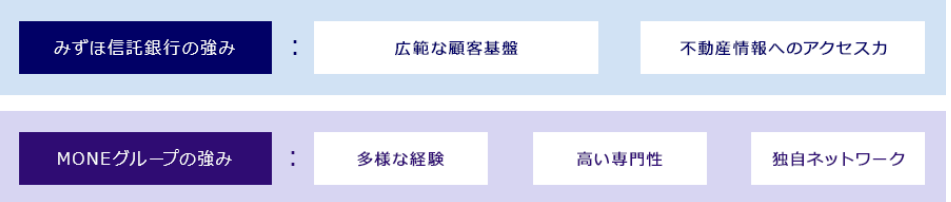


- MONEグループは、中小規模のオフィスビルにおける長年の堅実な投資運用実績と豊富な知見を有しており、競争力のある物件を見極める力と質の高い運営能力を兼ね備えています。中小規模のオフィスビルは、市場でのストックが豊富である一方で一定の築年数を経ているものも多く、その競争力を十分に活かしてない物件も市場には多数存在していることから、MONEグループの持つ「付加価値創造力」の発揮を通じて差別化を図ることで、投資主価値の最大化を追求できる投資対象の一つと考えています。

(注) 中小規模のオフィスビルとは、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。

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、信託銀行ならではの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。



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

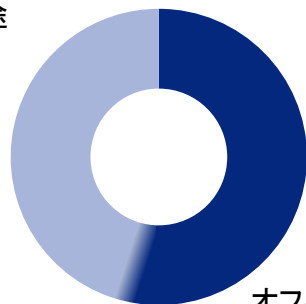
- ✓ 利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者を投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等の範囲よりも広く定義しています。
- ✓ コンプライアンス委員会では本資産運用会社と利害関係のない弁護士を外部委員として、その意見を踏まえた審議を行っています。また、委員会での決議には、出席した委員の内、外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成を必要とするなど、厳格な運用を実施しています。

- 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します。

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



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します。

用途毎のポートフォリオ構築方針

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	- 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	- 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。

（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。

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
- ⑧ OKINAWA GRAND MER RESORT

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 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1)

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2)

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1) ONEST京都烏丸スクエアのうち、持分10%を2026年3月13日に譲渡済みあり、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2) 名古屋伏見スクエアビルのうち、持分20%を2026年7月30日に譲渡済みあり、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。

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

「ものづくりの発想」とは

- 精魂込めてモノを作るだけでなくそのモノに関わる人たちに喜ばれることを目標として外見・機能・内装・設備・使い勝手、コスト、その他考え得る多くの視点からそのモノを見て、考えて、これまでの経験とチームワークを基に方針を決定し、実現すること、また、目に見える価値の創造だけではなく、感動や信頼、感謝を生み出すような不動産を創り上げていくことを表しています。

「and More」に込めた想い

- 単に物件の価値を上げる、テナント満足を得るだけではなく、十分な心配りでその先にあるスキーム関係者、不動産市場、投資家にとっての「価値」を創ります。
それによりスキーム関係者と長期のリレーションが構築でき、不動産市場へ貢献することができ、ひいては投資主価値の最大化を実現することができると考えております。

「One」に込めた想い

スポンサーである『みずほ信託銀行』が属するみずほフィナンシャルグループのビジョンにある「信頼No.1」「サービス提供力No.1」「グループ力No.1」にこめられた価値を普遍的なものとして共感し、本投資法人と資産運用会社、そしてスポンサーがその価値を「One」にこめて共有して一体となって投資主価値の最大化を目指しています。

また、競争が激化する本邦リート市場において、「独自性ある」「唯一」(Only One)の存在になりたいとの想いをこめて「Oneリート投資法人」といたしました。

ロゴマークの意味



マークを形成する二本の屈曲した線は、本投資法人の基本姿勢である「ものづくりの発想」にちなみ、宮大工の重要な道具である「指矩（さしがね）」を表しています。向かい合う二本の指矩（さしがね）は、それぞれ『不動産』と『金融』を表し、リートとして『不動産』と『金融』が一体の要素であることを象徴しています。



また、左下から右上にかかるスリットは「右肩上がりの成長・発展」を表現しており、「ものづくりの発想」を根幹とする本投資法人の資産運用を通じて、投資主価値の持続的な成長のみならず、社会を含めたあらゆるステイクホルダーに対して付加価値を提供し、不動産市場の健全な成長と発展に貢献する存在になるという決意を込めています。

- ブランド戦略の策定と推進を行い、テナント、投資主にとって最適な付加価値創造の実現を目指す

ブランド名

ONEST (オネスト)

(「ONE(独自性・唯一の)」+「BEST(最善の)」)×「誠実さ」

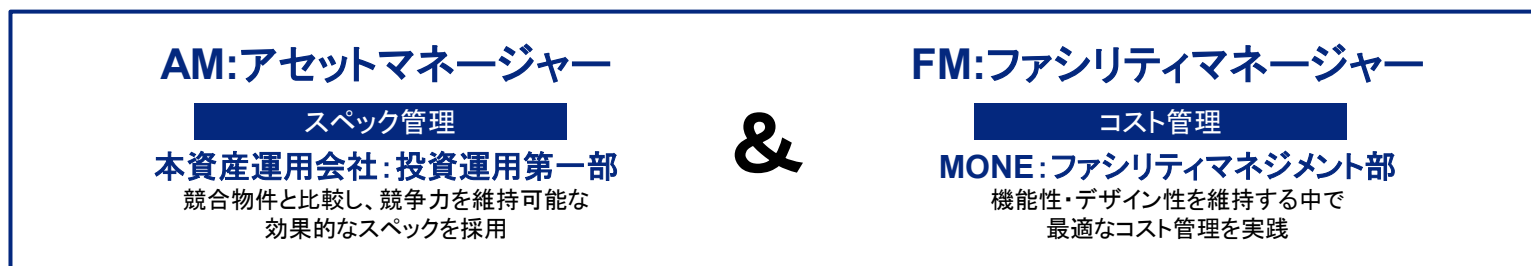
本投資法人が保有・運用するオフィスビルについて、テナントの「安心」「快適」「便利」を実現するためのスペックを定め、「ONEST(オネスト)」ブランドを広く市場に普及させることで、既存ビルストックの改善・発展に貢献したいと考えています。

「ONEST」(オネスト)スペック

- ・「安心」 ONESTビルに安心と安全を。
⇒セキュリティが確保され、環境にも配慮したきめ細やかな建物管理体制が整っている。
- ・「快適」 ONESTビルに美しさと心地よさを。
⇒デザインに優れ、快適なオフィス空間である。
- ・「便利」 ONESTビルをより便利に。
⇒機能性に優れ、ビルの利便性が高い。



運用体制

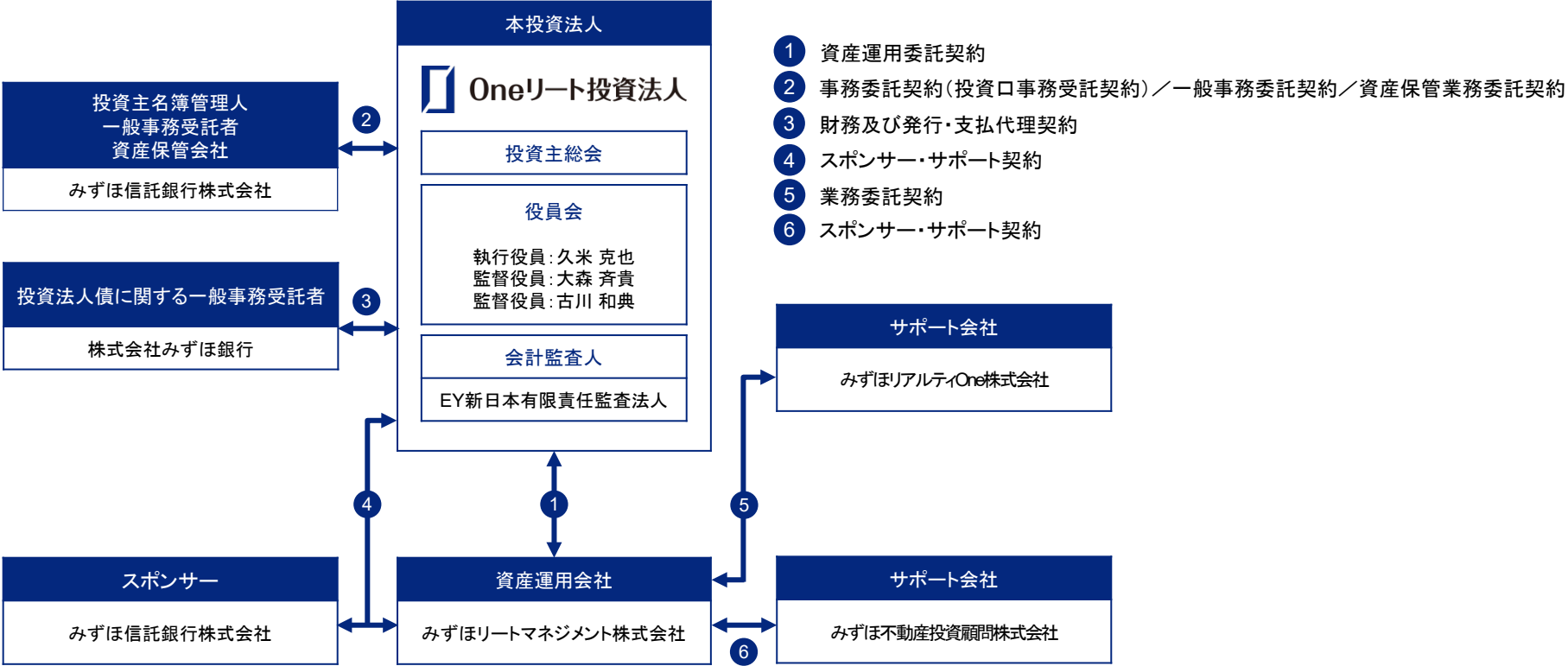


テナントのニーズを適時的確に把握することに努めるAMと、建物における専門的な知見を有するFMが常に連携して対応することにより、「テナント満足度の向上」と「投資主価値の最大化」を両立

概要	
投資法人名	Oneリート投資法人
設立	2013年6月25日
代表者	執行役員 久米 克也
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

沿革	
2013年6月20日	設立企画人(株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ、現社名:みずほリートマネジメント株式会社)による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
2013年6月25日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2013年7月8日	投信法第188条に基づく登録の申請
2013年7月23日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第85号)
2013年10月9日	東京証券取引所新規上場
2015年11月30日	みずほ信託銀行株式会社が本投資法人のスポンサーとなる。
2017年6月1日	SIA不動産投資法人からOneリート投資法人へ商号変更

仕組図

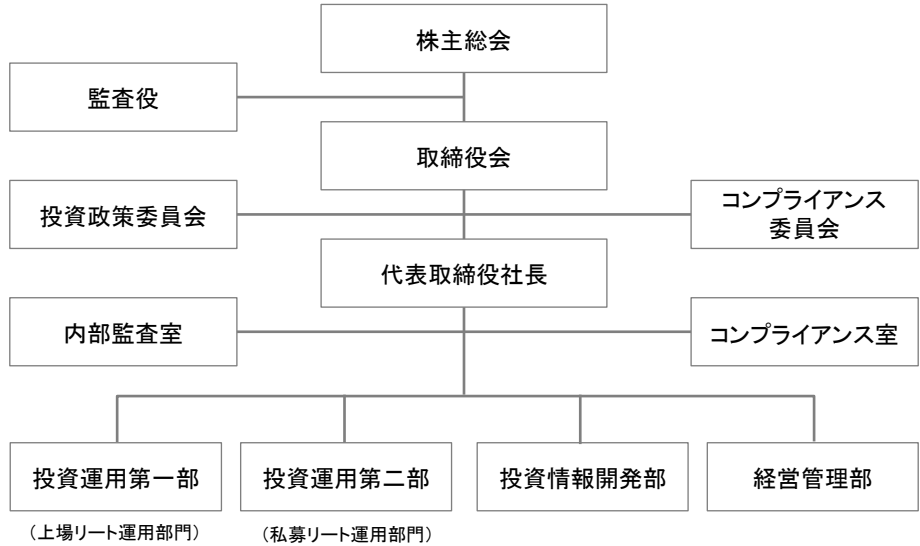




概要

商号	みずほリートマネジメント株式会社
設立	2005年7月1日
資本金	5,000万円
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	48人(2026年9月30日時点) ^(注)
株主構成	みずほリアルティOne株式会社 100%
加入団体	一般社団法人 資産運用業協会会員
免許等	投資運用業 関東財務局長(金商)第342号 宅地建物取引業 東京都知事(5)第84787号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第46号

組織図



(注) 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。

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