



2025年12月15日

各 位

不動産投資信託証券発行者
東京都千代田区大手町一丁目5番5号
One リート投資法人
代表者 執行役員 加藤 英俊
(コード番号: 3290)

資産運用会社
みずほリートマネジメント株式会社
代表者 代表取締役社長 中山 利明
問合せ先 経営管理部長 三束 和弘
TEL: 03-5220-3804

国内不動産信託受益権の取得（カンデオホテルズ京都烏丸六角）及び
国内不動産信託受益権の譲渡（ONEST京都烏丸スクエア）に関するお知らせ

One リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるみずほリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得及び譲渡（以下、資産の取得を「本取得」、資産の譲渡を「本譲渡」といい、本取得と本譲渡をあわせて「本取引」といいます。また、本取引の対象をそれぞれ「取得予定資産」及び「譲渡予定資産」といいます。）を行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

①	物件名称（物件番号）	カンデオホテルズ京都烏丸六角 (H-2)
②	所在地	京都府京都市
③	取得予定資産	信託受益権
④	取得予定価格 ^(注1)	4,800百万円
⑤	鑑定評価額 ^(注2)	5,160百万円
⑥	売買契約締結日	2025年12月15日
⑦	取得予定日	2025年12月18日
⑧	取得先	後記「5. 取得及び譲渡先の概要」をご参照ください。
⑨	取得資金	借入金 ^(注3) 及び自己資金
⑩	媒介の有無	なし
⑪	決済方法	引渡時に全額支払

(2) 本譲渡の概要

①	物件名称 (物件番号)	ONEST 京都烏丸スクエア (00-2)			
②	所在地	京都府京都市			
③	特定資産の種類	信託受益権			
④	譲渡予定日 ^(注4)	第1回 2026年3月13日 (準共有持分 10.0%)	第2回 2027年2月26日 (準共有持分 20.0%)	第3回 2027年8月31日 (準共有持分 25.0%)	第4回 2027年9月30日 (準共有持分 45.0%)
⑤	譲渡予定価格 ^(注5)	合計 5,000 百万円			
⑥	帳簿価額 ^(注6)	第1回 500 百万円	第2回 1,000 百万円	第3回 1,250 百万円	第4回 2,250 百万円
⑦	譲渡予定価格と 帳簿価額の差額 ^{(注6) (注7)}	合計 3,995 百万円			
⑧	鑑定評価額 ^(注2)	第1回 383 百万円	第2回 798 百万円	第3回 1,004 百万円	第4回 1,808 百万円
⑨	譲渡先	後記「5. 取得及び譲渡先の概要」をご参照ください。			
⑩	売買契約締結日	2025年12月15日			
⑪	媒介の有無	なし			
⑫	決済方法	各引渡時に各譲渡分の全額を受領			

(注1) 「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された取得予定資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」の価格時点は、取得予定資産については2025年10月31日、譲渡予定資産については2025年8月31日です。

(注3) 詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) 初回の売買実行日以降、原則解除できないとされています。

(注5) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「帳簿価額」は、譲渡予定資産の各分割譲渡時点の帳簿価額です。

(注7) それぞれの譲渡予定価格と帳簿価額の差額及び差額の合計額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。

2. 本取引の理由

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指しています。

取得予定資産は京都市登録有形文化財の京町屋を保存改修したラウンジで古都を感じができる築4年のホテルであり、資本的支出の必要性が小さく、固定賃料による安定的な収益が見込まれる物件です。一方、譲渡予定資産は、築年数が約40年を経過し、今後、資本的支出の増大が見込まれており、また、賃料の上昇余地も限定的な物件です。そのため、良好な売却環境を活かした資産入替戦略の一環として、ポートフォリオの課題を解決し、より中長期にわたる安定的な収益の確保や成長に繋がる資産の取得を行うため、本取引を行うものです。

本取引によるポートフォリオの質的改善効果等については、本日付で公表の「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」をご参照ください。

3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

取得予定資産及び譲渡予定資産の概要は、以下の表に記載のとおりです。

表中の各欄における記載事項及び使用されている用語の説明は、以下のとおりです。なお、表中の各

記載は、別段の記載がない限り、2025年8月31日時点のものを記載しています。但し、取得予定資産に係る「信託受託者」及び「信託期間満了日」については、本投資法人による当該取得予定資産の取得時における予定を記載しています。

- a. 金額については、百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
- b. 「取得価格」及び「取得予定価格」欄には、譲渡予定資産については譲渡予定資産の取得に係る売買契約書に、取得予定資産については取得予定資産の取得に係る売買契約書に記載された各譲渡予定資産及び各取得予定資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。
- c. 「取得予定年月日」欄には、本投資法人が取得予定資産の取得を予定する年月日を記載しています。
- d. 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。
- e. 「鑑定評価額」欄には、取得予定資産については2025年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。譲渡予定資産については2025年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。
- f. 「土地」欄に関する説明
 - (i) 「所在地」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。「(住居表示)」欄には、住居表示を記載しており、住居表示が未実施のものは、登記簿上の建物所在地（複数ある場合には、そのうちの一所在地）を記載しています。
 - (ii) 「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。
 - (iii) 「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - (iv) 「建蔽率/容積率」欄には、それぞれ建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値（上限値）を記載しています。
 - (v) 「所有形態」欄には、譲渡予定資産及び取得予定資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- g. 「建物」欄に関する説明
 - (i) 「建築時期」欄には、登記簿上表示されている新築時点（複数の建物が存在する場合には、床面積が最大である建物の新築時点）を記載しています。
 - (ii) 「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載し、現況とは一致しない場合があります。
 - (iii) 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載し、現況とは一致しない場合があります。
 - (iv) 「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載し、現況とは一致しない場合があります。
 - (v) 「所有形態」欄には、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- h. 「PML値」欄には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2025年11月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づいて記載しています。
- i. 「PM会社」欄には、取得予定資産につき、取得予定資産の取得時においてプロパティ・マネジメント業務を委託することを予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- j. 「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る建物のうち、賃貸が可能な床面積の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。）を記載し、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。また、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積を基に算出した面積を記載していますので、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。
- k. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、各テナントとの賃貸借契約書に表示されている賃貸面積をもとに記載し、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。
- l. 「稼働率」欄には、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載し、小数第2位を四捨五入しています。
- m. 「テナント総数」欄には、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1テナントと数えて延べテナント数を記載しています。

- n. 「不動産賃貸事業収益」欄には、2025年8月期の実績値を記載しています。
- o. 「敷金・保証金」欄には、賃貸借契約書に表示されている各テナントの敷金・保証金等（駐車場や倉庫等の付属設備に係る敷金・保証金等は含みません。）の残額（返還不要な部分がある場合には、当該部分に係る金額を控除後の金額）を記載し、百万円未満については切り捨てて記載しています。

(1) 取得予定資産

物 件 名 称	カンデオホテルズ京都烏丸六角	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	2035年12月31日	
取 得 予 定 價 格	4,800百万円	
取 得 予 定 年 月 日	2025年12月18日	
鑑 定 評 價 額	5,160百万円	
鑑 定 評 價 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
土地	所 在 地	京都府京都市中京区六角通烏丸西入骨屋町149番
	(住居表示)	京都府京都市中京区六角通烏丸西入骨屋町149番地
	面 積	829.19 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建蔽率／容積率	80%／700%
建物	所 有 形 態	所有権
	建 築 時 期	2021年3月
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根10階建・鉄骨造陸屋根4階建・木造かわらぶき2階建
	延 床 面 積	3,063.95 m ²
	用 途	ホテル
賃 貸 借 の 状 況	所 有 形 態	所有権
	担 保 設 定 の 有 無	無
	P M L 値	0.5%
	P M 会 社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社
	賃 貸 可 能 面 積	3,454.06 m ²
	賃 貸 面 積	3,454.06 m ²
	稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	テ ナ ン ト 総 数	1件
	月 額 貸 料 (共益費込)	非開示 ^(注)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^(注)
	資 产 の 一 部 と し て 京 都 市 登 録 有 形 文 化 財 (旧伴家住宅) を 含 む。	

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> 京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅から徒歩約3分、阪急京都線「烏丸」駅から徒歩約5分に位置するホテルであり、京都駅へのアクセスにも優れた交通利便性の高い立地。 京都市登録有形文化財の旧伴家住宅をリデザインした数寄屋風の京町家ラウンジ、内風呂・外風呂・サウナを備えたスカイスパ等を備えた競争力の高い建物。 定期借家契約により賃料が安定しており、CAPEX投入の必要性も低いため、安定したキャッシュフローを享受可能。

(注) 賃借人からの開示の同意を得られていないため、非開示としています。

(2) 譲渡予定資産

物 件 名 称	ONEST 京都烏丸スクエア					
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権					
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社					
譲 渡 予 定 価 格	5,000 百万円					
鑑 定 評 価 額	4,150 百万円					
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社					
土地	所 在 地	京都府京都市中京区烏丸通六角下る七觀音町 634 番、蛸薬師通烏丸東入一蓮社町 298 番 3、298 番 15、六角通烏丸東入堂之前町 245 番 2				
	(住居表示)	京都府京都市中京区烏丸通六角下る七觀音町 634 番地				
	面 積	1,834.50 m ²				
	所 有 形 態	所有権				
建物	建 築 時 期	1986 年 11 月				
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下 1 階付 8 階建				
	延 床 面 積	11,998.02 m ²				
	用 途	事務所				
	所 有 形 態	所有権				
賃 貸 借 の 状 況	賃 貸 可 能 面 積	8,882.07 m ² (2025 年 8 月 31 日時点)				
	賃 貸 面 積	8,156.49 m ² (2025 年 8 月 31 日時点)				
	稼 働 率	2023 年 8 月末日	2024 年 2 月末日	2024 年 8 月末日	2025 年 2 月末日	2025 年 8 月末日
		100.0%	90.5%	90.5%	100.0%	91.8%
	テナント総数	11 (2025 年 8 月 31 日時点)				
	不動産賃貸事業収益	189 百万円				
	敷 金 ・ 保 証 金	273 百万円				

4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本譲渡における譲渡予定日は、それぞれ本売買契約締結日から 1 ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合、違反当事者に対して相当の期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかる期間内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、当該違反に起因又は関連して相手方が被った相当因果関係にある損害等を売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を上限として補償又は賠償するものとされています。

但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

5. 取得及び譲渡先の概要

名 称	東京建物株式会社
本 店 所 在 地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役会長 野村 均 代表取締役社長執行役員 小澤 克人 代表取締役副社長執行役員 和泉 晃
主 な 事 業 内 容	オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸及び管理、マンション・戸建住宅の開発、販売、賃貸及び管理、不動産の売買、仲介及びコンサルティング、駐車場の開発・運営、リゾート事業、物流施設開発事業、資産運用事業、海外事業、不動産鑑定業
資 本 金	92,451百万円 (2024年12月末時点)
設 立 年 月 日	1896年10月

純 資 産	487,721百万円 (2024年12月末時点) ¹⁾
総 資 産	1,867,540百万円 (2024年12月末時点)
大 株 主 及 び 持 株 比 率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 17.71% 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) 11.31% 日本証券金融株式会社 2.36% (2025年6月末時点)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者並びに関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者並びに関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者並びに関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 運用状況の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付の「2026年2月期（第25期）及び2026年8月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

8. 鑑定評価書の概要

カンデオホテルズ京都烏丸六角

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,160,000,000円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年10月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,160,000	
直接還元法による価格	5,210,000	
運営収益	-	
可能総収益	-	
空室損失等	-	
運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
プロパティマネジメント料	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
運営純収益	187,122	
一時金の運用益	-	非開示（注）
資本的支出	5,107	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	182,187	
還元利回り	3.5%	対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	5,100,000	
割引率	3.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	4,760,000	
土地比率	77.3%	
建物比率	22.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

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

ONEST京都烏丸スクエア

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,150,000,000円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年8月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,150,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による検証も行い試算
直接還元法による価格	4,210,000	
運営収益	402,344	
可能総収益	423,313	
空室損失等	20,968	
運営費用	175,202	
維持管理費	42,732	現行実績額を妥当と判断し、計上
水道光熱費	36,038	依頼者から入手した実績額を参考に査定し、計上
修繕費	9,377	ERの修繕費用を妥当と判断のうえ計上
プロパティマネジメントフィー	5,284	現行契約を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	2,021	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定し計上
公租公課	73,285	直近の実績額に基づき計上
損害保険料	1,232	直近の実績額に基づき計上
その他費用	5,230	収支実績及び収支予算に基づき予備費として査定
運営純収益	227,141	
一時金の運用益	2,395	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	44,486	ERの更新費用を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ計上
純収益	185,050	
還元利回り	4.4%	
DCF法による価格	4,120,000	
割引率	4.2%	類似不動産の取引係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	9,760,000	
土地比率	94.3%	
建物比率	5.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://one-reit.com/>

<添付資料>

参考資料1 取得予定資産の写真及び地図

参考資料2 ポートフォリオ一覧（本取引後）

参考資料1 取得予定資産の写真及び地図

カンデオホテルズ京都烏丸六角



参考資料2 ポートフォリオ一覧（本取引後）

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)
オフィスビル	OT-2	ONEST 神田スクエア	東京都千代田区	7,350	6.2
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.7
	OT-5	ONEST 横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.6
	OT-7	ONEST 中野ビル	東京都中野区	2,880	2.4
	OT-13	八王子 SIA ビル	東京都八王子市	730	0.6
	OT-14	ONEST 元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.3
	OT-15	ONEST 上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.3
	OT-16	ONEST 大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.5
	OT-17	ONEST 池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.9
	OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.1
	OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.8
	OT-20	ONEST 西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.8
	OT-21	ONEST 本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.5
	OT-23	ONEST 神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.8
	OT-24	ONEST 錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	3.3
	OT-25	リードシーキューブ駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.8
	OT-27	ONEST 箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.5
	OT-28	ONEST 東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4
	OT-29	フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	3.2
	00-1	ONEST 新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.9
	00-3	ONEST 名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.0
	00-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.0
	00-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	9.0
	00-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.5
	00-8	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.4
小計 (25 物件)			—	106,348	89.5
ホテル	H-1	コンフォートイン名古屋栄駅前	愛知県名古屋市	7,740	6.5
	H-2	カンデオホテルズ京都烏丸六角	京都府京都市	4,800	4.0
小計 (2 物件)			—	12,540	10.5
合計 (27 物件)			—	118,888	100.0

投資有価証券	神楽坂興業合同会社 匿名組合出資持分 (神楽坂プラザビル (東京都新宿区))	18 (注3)	—
--------	---	------------	---

(注1) 「取得価格」には、各物件に係る不動産又は不動産信託受益権売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

(注2) 「投資比率」には、各物件の取得価格の合計に対する割合をそれぞれ記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 匿名組合出資持分の出資額を記載しています。