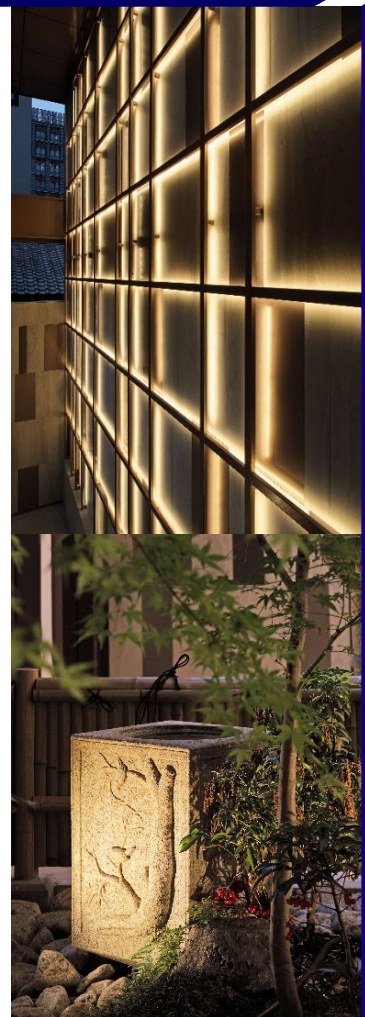


本日付公表の一連のプレスリリースに関する補足説明資料

2025年12月15日(月)



カンデオホテルズ京都烏丸六角



Oneリート投資法人

<https://one-reit.com/>
(証券コード: 3290)

(資産運用会社)

MIZUHO みずほリートマネジメント

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

Oneリート投資法人(以下、「本投資法人」といいます)の投資証券のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。また、最終的なご購入の決定は契約締結前交付書面の内容を十分にご理解の上、皆様ご自身の判断で行っていただきますよう、お願い申し上げます。なお、投資証券の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料が必要となる場合があります。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにみずほリートマネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含む)の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。なお、不動産投資信託証券は保有する不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、投資元本を割り込むおそれがあります。

資産運用会社:みずほリートマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第342号、一般社団法人 投資信託協会会員

ONEST京都烏丸スクエアの分割譲渡及びカンデオホテルズ京都烏丸六角の取得による物件入替

- 今後の収益性等低下懸念のある築約40年のオフィスビルをキャッシュフロー(CF)と売却益最大化の観点も踏まえて4期にわたる分割譲渡
- 四条駅・烏丸駅至近、京町家の趣と現代的な快適さを併せ持った唯一無二の宿泊体験を提供する宿泊特化型の築浅ホテルを取得

譲渡予定資産: ONEST京都烏丸スクエア



譲渡予定資産の選定理由

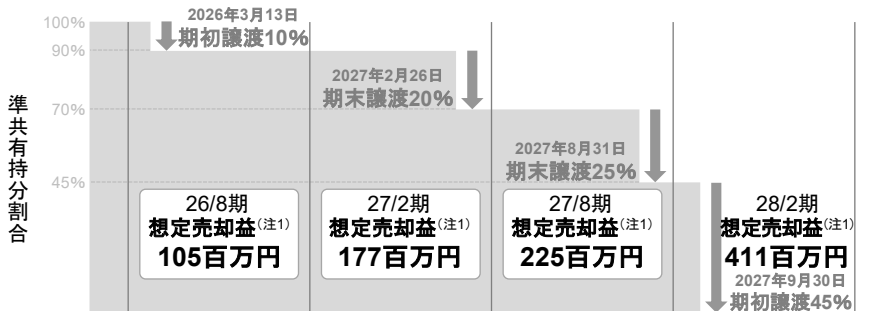
懸念① 収益性低下	リーシング難度の高い 分割不可の大型区画 築年数増加による 修繕費の増大
懸念② キャッシュフロー低下	大型工事施工による CAPEXの増大
懸念③ 含み益低下	CAPEX > 減価償却費による 帳簿価額の増大



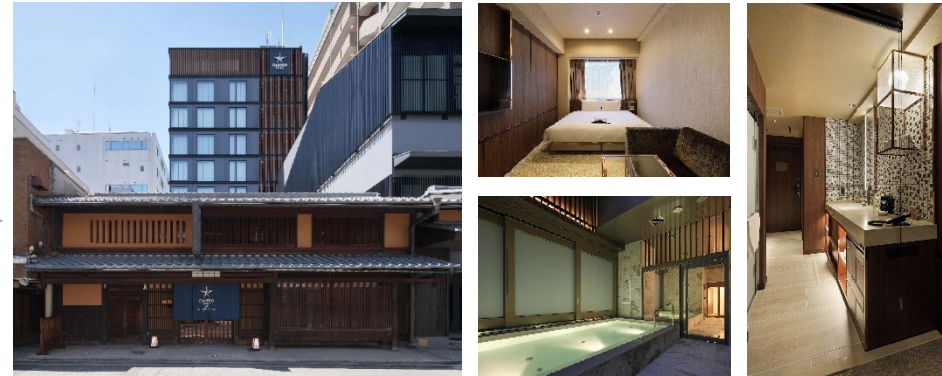
約40年に及ぶ築年数を背景に、大型工事施工等による修繕費や資本的支出の増大によって、将来的な収益性やCFの低下が予測され、CFと売却益の最大化の観点も踏まえた総合的な勘案のもと譲渡を決定

分割譲渡での売却益計上により、物件譲渡による分配金への影響を4期にわたってカバー

4期にわたる分割譲渡



取得予定資産: カンデオホテルズ京都烏丸六角



京都市文化財である旧伴家住宅を改修した畳敷きのラウンジや応接間、京折詰朝食の提供等、京都文化の魅力を随所で感じられる築4年の宿泊特化型ホテル。烏丸御池駅徒歩約3分の好立地で、スカイスパ(大浴場・サウナ)や上質な客室等による現代的な快適さも提供し、伝統とモダンが融合した宿泊体験を提供。コロナ禍開業での固定賃料形態で安定的な収益が見込まれる

取得によるポートフォリオへの質的改善効果

含み益増加見込額	取得時 鑑定評価額 5,160百万円	取得時 簿価見込額 約4,900百万円	▶ 約260百万円
ポートフォリオ築年数	取得前(12/18) 34.3年	取得後(12/18) 33.2年(△1.1年)	▶
減価償却費見合いの 手元流動性(注2)	譲渡予定資産 約0百万円/年	取得予定資産 約37百万円/年	▶

カンデオホテルズ京都烏丸六角の施設概要等

- 登録文化財「伴家住宅」を改修したレセプション棟による差別化
- 所在エリアは国内外から多くの旅行者が訪れる観光拠点であり、インバウンド客を中心とした観光需要の伸びに期待



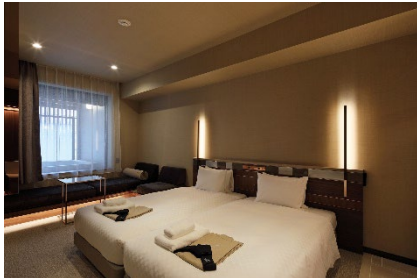
所在地	京都府京都市
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格(注3)	4,800百万円
鑑定評価額(注4)	5,160百万円
建築時期	2021年3月
構造・階数	鉄骨造10階建 鉄骨造4階建 木造かわらぶき2階建
賃貸可能面積	3,454.06㎡
客室数・ELV数	106室・2基



京町家を生かしたファザードが差別化要素となるホテルのレセプション棟

レセプション棟は明治期に建築された京都市指定・登録文化財である「伴家住宅」の一部を改修して保存・使用

京都市の保存建築物登録を受けるにあたり、耐震性・耐火性等をはじめとする保存計画についての承認を取得
京町家の趣が日本らしさや歴史・伝統文化に関心の高いインバウンド客を惹きつける



快適性とデザイン性に優れた広めの客室仕様



広々とした浴槽とサウナを備えたスカイスパ



京町家特有の虫籠窓を残したライブラリー



客室への通路と京町家の趣ある奥庭



市内中心部エリアの宿泊需要

取得予定資産が所在する四条烏丸エリアは、京都の主要観光地へのアクセスに優れており、国内外から多くの旅行者が訪れる観光拠点であり、欧米・アジア圏からのインバウンド客を中心とした観光需要の伸びが期待される

西日本を代表する金融街として、銀行や証券会社等が集積し、京都における金融・ビジネスの中心地であるため、ビジネスマンにとっても利便性の高い立地としてビジネス需要も見込まれる

京都市 延べ
宿泊者数 2024年
約3,200万人

京都市 延べ宿泊者数 2024年
の外国人比率 52%

出所: 宿泊旅行統計調査(観光庁)

分配金の見通し

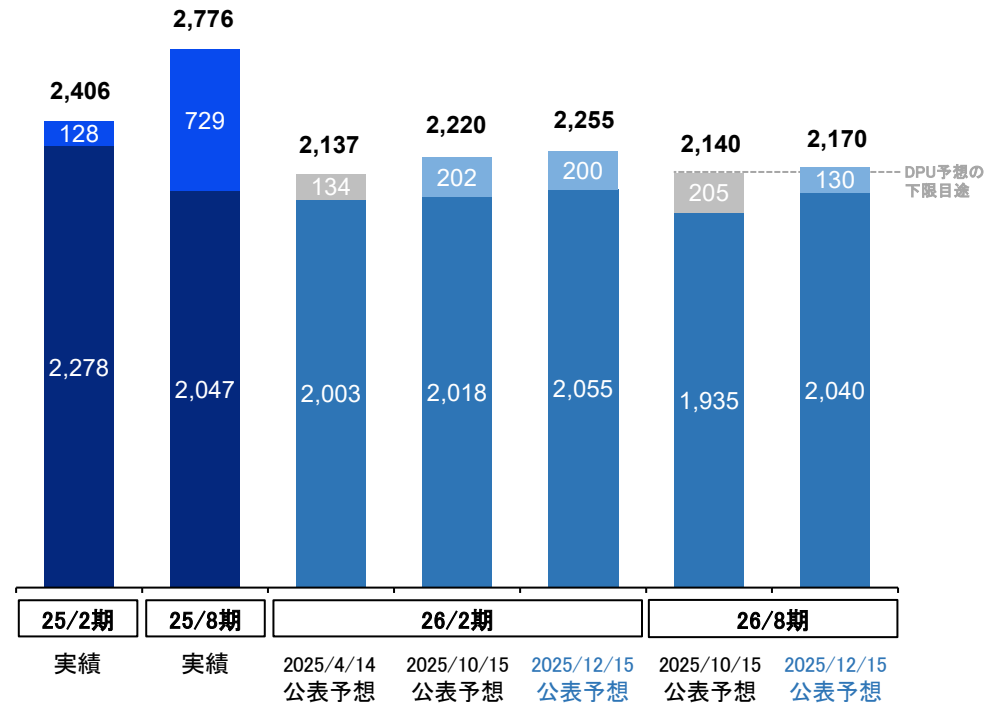
- 良好な売却環境を活用した含み益の顕在化及び還元、圧縮積立金による内部留保を確保
- 譲渡予定資産の帳簿価額相当額や機動的な借入れ等を充当した物件取得によってEPU切上げを図る

譲渡予定資産の分割譲渡関連データ

	第1回譲渡	第2回譲渡	第3回譲渡	第4回譲渡	合計
譲渡予定日	2026年 3月13日	2027年 2月26日	2027年 8月31日	2027年 9月30日	—
譲渡予定の 準共有持分 割合	10.0%	20.0%	25.0%	45.0%	100.0%
譲渡予定 価格 (百万円)	500	1,000	1,250	2,250	5,000
25/8期末 鑑定評価額 (百万円)	4,150				
帳簿価額 (百万円) (注5)	383	798	1,004	1,808	3,995
想定売却益 (百万円) (注1)	105	177	225	411	919

1口当たり分配金の推移(2025年9月1日を効力発生日とする投資口3分割後ベース)

■ 実績売却益(圧縮積立金等考慮後) ■ 予想売却益(圧縮積立金等考慮後) ■ 内部留保取崩額
■ 調整後実績EPU(注6) ■ 調整後予想EPU(注6) (不動産等売却益含まず)



**2026年2月期末の
内部留保見込額**

26/2期 **614百万円**

1口当たり **763円**

物件入替戦略のタイムラインとキャピタルアロケーション

- 含み益と堅調な不動産売買市場を活かしながらポートフォリオの質的改善が見込める資産入替を推進
- 25/8期からの「2年で新たに総額200億円規模の資産入替」を現在継続中、資本コストを意識しながら適切なキャピタルアロケーションを遂行

オフィスポートフォリオ課題への対処

ポートフォリオの課題

- 物価・運営管理コストの上昇
- 金利上昇
- CAPEX投下の時期・金額集中
- 過熱する取得環境下での外部成長の制約
- CF成長力あるアセット組入れ
- インフラ耐性の一層の向上
- 築年数の若返りや分散化
- 取得機会拡大

改善策となる打ち手

規約・運用ガイドラインの変更

新たな用途別投資割合

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

26/2期以降の資産入替に係るキャッシュイン/アウト

■ キャッシュイン ■ キャッシュアウト

期間	項目	金額 (億円)
2025/12/18	借入れ	+40
	自己資金	8
2026/1/30	南大塚・新川譲渡	+62.3
	借入れ返済	△40
2026/3/13~2027/9/30	第4回	+22.5
	第3回	+12.5
2026/3/13~2027/9/30	第2回	+10
	第1回	+5

うち売却益1.6億円は分配金に充当

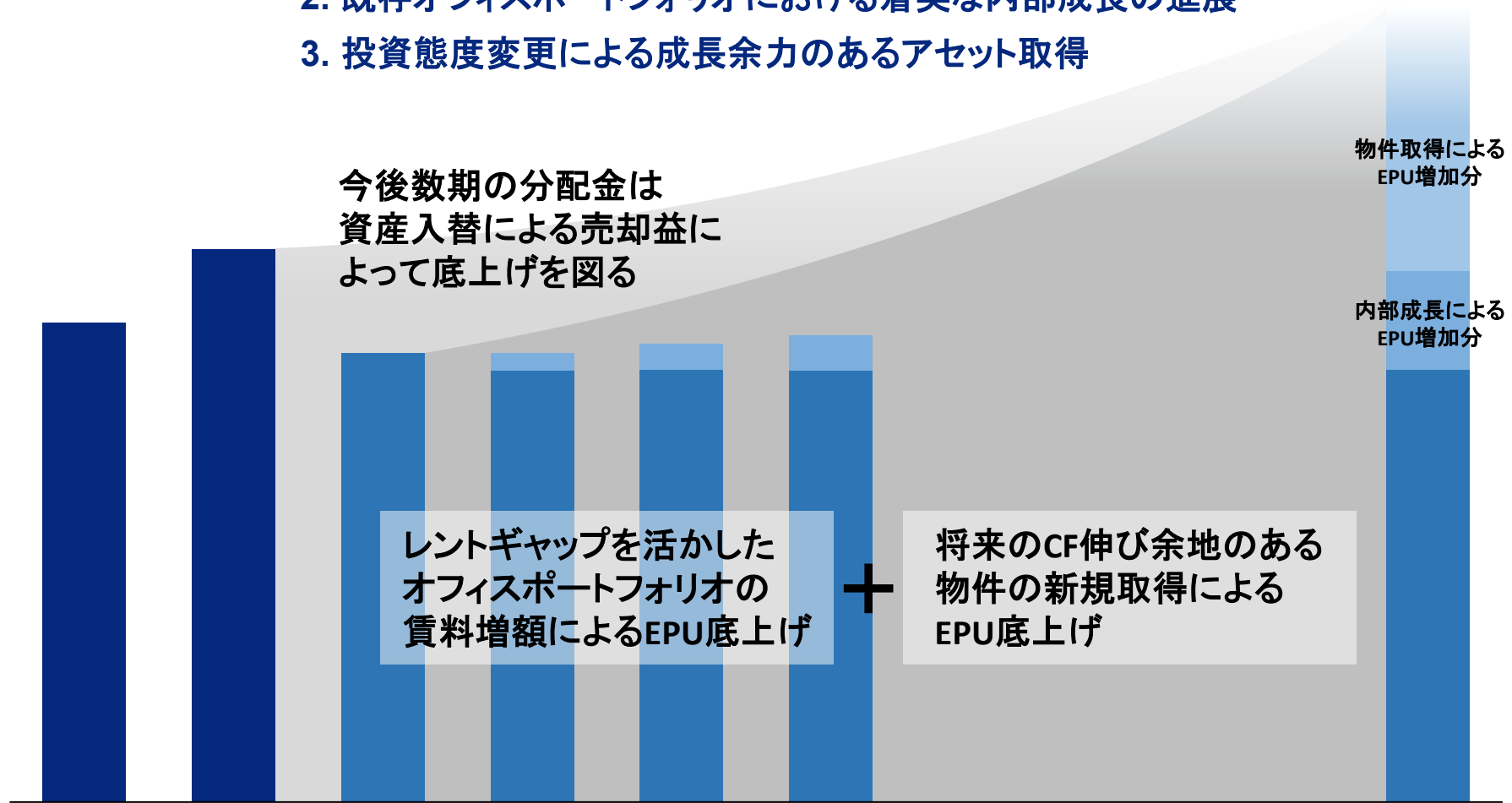
京都烏丸分割譲渡

【キャピタルアロケーション】譲渡時の帳簿価額相当額は、物件取得の検討状況や投資口価格動向、LTV水準を勘案しながら「物件取得」「借入金返済」「自己投資口取得」に充当することを検討

25/2期	25/8期	26/2期	26/8期	27/2期	27/8期	28/2期	
<h4>オフィスビル譲渡</h4> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>MY熊本ビル 【譲渡価格】 1,870百万円</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>南品川JNビル</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>南品川Nビル</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>南品川Jビル</p> </div> </div> <p>【譲渡価格合計】 6,700百万円</p>		<h4>オフィスビル譲渡</h4> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>ONEST南大塚ビル 【譲渡予定価格】 4,100百万円</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>新川一丁目ビル 【譲渡予定価格】 2,130百万円</p> </div> </div>		<h4>オフィスビル譲渡</h4> <div style="text-align: center;"> <p>ONEST京都烏丸スクエア 【譲渡予定価格】 5,000百万円</p> </div>			
<h4>ホテル取得</h4> <div style="text-align: center;"> <p>コンフォートイン名古屋栄駅前 【取得価格】 7,740百万円</p> </div>		<h4>ホテル取得</h4> <div style="text-align: center;"> <p>カンデオホテルズ京都烏丸六角 【取得予定価格】 4,800百万円</p> </div>		<p>第1回 譲渡予定価格 500百万円 準共有持分 -10%</p>	<p>第2回 譲渡予定価格 1,000百万円 準共有持分 -20%</p>	<p>第3回 譲渡予定価格 1,250百万円 準共有持分 -25%</p>	<p>第4回 譲渡予定価格 2,250百万円 準共有持分 -45%</p>

Oneリート投資法人 成長戦略

1. 資産入替戦略の継続による複数期にわたる売却益の計上
2. 既存オフィスポートフォリオにおける着実な内部成長の進展
3. 投資態度変更による成長余力のあるアセット取得



- (注1) 想定売却益は、各譲渡分の譲渡予定価格から売却時想定帳簿価額及び譲渡費用の見込額合計を差し引いて算定された数値であり、変動する可能性があります。
- (注2) 減価償却費見合いの手元流動性は、一定期間の減価償却費から同期間の資本的支出を控除した数値を記載しています。譲渡予定資産については2025年8月期の実績値及び2026年2月期の試算値であり、取得予定資産については2026年8月期及び2027年2月期の試算値です。
- (注3) 取得予定価格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4) 鑑定評価額の価格時点は2025年10月31日です。
- (注5) 帳簿価額は譲渡予定資産の各分割譲渡時点の帳簿価額に各分割譲渡の対象となる持分を乗じた見込額です。
- (注6) 調整後EPUは、EPU(1口当たり当期純利益)から不動産等売却益を控除した数値です。