Oneリート投資法人

2025 年 3 月 7 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　　　　鍋山　洋章
（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　鍋山　洋章
問合せ先　　経営管理部長　　三東　和弘
TEL：03-5220-3804

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（コンフォートイン名古屋栄駅前）

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（以下「本取得」といいます。また、本取得の対象を「取得予定資産」といいます。）及び貸借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.　取得の概要

①	物件名称（物件番号）	コンフォートイン名古屋栄駅前（H-1）
②	所在地 (注1)	愛知県名古屋市
③	取得予定資産	信託受益権
④	取得予定価格 (注2)	7,740 百万円
⑤	鑑定評価額 (注3)	8,310 百万円
⑥	売買契約締結日	2025 年 3 月 7 日
⑦	取得予定日 (注4)	2025 年 3 月 21 日
⑧	取得先	後記「4.取得先の概要」をご参照ください。
⑨	取得資金	譲渡代金の一部 (注5) 及び自己資金
⑩	決済方法	引渡時に全額支払

（注 1）「所在地」には、物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。
（注 2）「取得予定価格」には、取得予定資産に係る信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）に記載された取得予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注 3）「鑑定評価額」の価格時点は 2025 年 2 月 1 日です。
（注 4）「取得予定日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。
（注 5）MY 熊本ビル、南品川 JN ビル、南品川 N ビル及び南品川 J ビルの譲渡代金の一部を充当します。MY 熊本ビルの譲渡の詳細は、2024 年 9 月 26 日付「国内不動産信託受益権の譲渡（MY 熊本ビル）に関するお知らせ」を、南品川 JN ビル、南品川 N ビル及び南品川 J ビルの譲渡の詳細は、2024 年 12 月 25 日付「国内不動産信託受益権の譲渡（南品川 JN ビル、南品川 N ビル、南品川 J ビル）に関するお知らせ」をご参照ください。

2.　取得及び貸借の理由

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性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ます。本取得によって、以下に記述するポートフォリオの課題への対処や改善効果が見込まれ、本投資法人の目指す方向性に合致することから、本取得及び貸借を決定しました。

取得予定資産の用途はホテルであり、本資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいて、ポートフォリオにおける投資割合を 10%以下と定めた「その他の用途の資産」に該当します。

現時点でオフィスビルに特化している本投資法人のポートフォリオは、物価上昇に伴う運営管理コストや築年数の進行に伴う修繕費用の増加、金利水準の上昇、過熱するオフィスビル取得環境下での外部成長の制約等の課題を抱えています。こうした課題への対処として、ポートフォリオの質的改善を図り、インフレ耐性を強化していくための資産入替戦略を一層推進すべく、インバウンド需要増大や政策面の後押し等による「キャッシュフロー成長力」と「インフレ耐性」を有するホテルの組入れを検討してまいりました。このような経緯から、スポンサーからのホテル物件情報や必要な人材及びノウハウの提供が強化され、本取得の検討機会を得ることとなりました。

取得予定資産は、愛知県内の商業の中心地として栄え、飲食・物販共に愛知県内最大の出店数を誇る名古屋市最大の繁華街「栄エリア」に所在し、名古屋市営地下鉄東山線、名城線「栄」駅から徒歩 1 分という優れた交通利便性と、1 階で出店するカフェ、コンビニエンスストアによる宿泊利便性を兼ね備えた宿泊特化型のホテルです。また、周辺エリアの伏見や錦といったオフィス街由来のビジネス需要、名古屋城等の市内観光地由来のレジャー需要、加えてバンテリンドーム ナゴヤ等の大規模イベント会場由来のイベント需要等といった幅広い分野での宿泊需要が見込まれます。さらに、インバウンド客の需要が増加傾向にあり、宿泊料金単価の上昇が期待されます。

本投資法人のポートフォリオに対する本取得の効果は、変動賃料形態によるアップサイド追求を通じた売却損益控除後の利益水準の回復と成長、築 11 年の築浅物件の組入れによるポートフォリオ築年数の若返り、相対的に低水準な資本的支出を背景としたキャッシュフロー創出等が挙げられます。

本取得の決定に際して評価した点については、「参考資料 1 取得予定資産の特色」をご参照ください。

本取得後の本投資法人のポートフォリオは 29 物件、資産規模（取得（予定）価格合計）で 1,237 億円となり、本投資法人のポートフォリオにおける用途別投資割合は、オフィスビル 93.7%、ホテル 6.3%、エリア別投資割合は東京経済圏 64.1%、地方政令指定都市等 35.9%となる見込みです。

なお、取得予定資産の賃借人は、2024 年 11 月 28 日提出の有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 2 投資方針」で記載される賃借人の選定基準に適合していると判断しています。

3.　取得予定資産の内容

取得予定資産の個別資産毎の概要は、以下に記載の表にまとめたとおりです。

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 1 月末日時点のものを記載しています。但し、「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.「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る売買契約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。）を記載しています。

b.「鑑定評価額」欄には、一般財団法人 日本不動産研究所による 2025 年 2 月 1 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。

c.「取得予定年月日」欄には、本投資法人が取得を予定する年月日を記載しています。

d.「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（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）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（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、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、取得予定資産それぞれ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。

e.「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ており、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ており、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ており、現況とは一致しない場合があります。
（ⅴ）「所有形態」欄には、取得予定資産それぞれ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。

f.「PML 値」欄には、SOMPO リスクマネジメント株式会社が作成した 2024 年 12 月付の地震 PML 評価報告書に基づいて記載しています。

g.「PM 会社」欄には、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。

h.「マスターリース会社」欄には、本日現在においてマスターリース業務が委託されているマスターリース会社、又は取得後に変更若しくは解除を予定している場合には、当該変更後の情報を記載しています。

i.「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産に係る建物のうち賃貸が可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積（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。）を記載しており、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。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。なお、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

j.「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、テナントとの賃貸借契約に表示されている賃貸面積を基に記載しており、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、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

k.「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ており、小数第 2 位を四捨五入しています。なお、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

l.「テナント総数」欄には、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

m.「月額賃料」欄には、テナントとの賃貸借契約に表示されている月額賃料（消費税等相当額を含みません。）の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。また、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

n.「敷金・保証金」欄には、取得予定資産の現所有者から提供を受けたテナントとの賃貸借契約に表示されているテナントの敷金・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。）の同日時点における残額（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）を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

o.「特記事項」欄には、取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

物件名称		コンフォートイン名古屋栄駅前
特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託期間満了日		2033 年 6 月 30 日
取得予定価格		7,740 百万円
鑑定評価額		8,310 百万円
鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
取得予定日		2025 年 3 月 21 日 (注 1)
土地	所在地	愛知県名古屋市中区錦三丁目 1601 番地
	（住居表示）	愛知県名古屋市中区錦三丁目 16 番 30 号
	面積	654.70 ㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/800%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	2014 年 3 月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 13 階
	延床面積	5,186.54 ㎡
	用途	ホテル・店舗
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無
PML値		4.0%
PM会社		JLL リテールマネジメント株式会社
マスターリース会社		株式会社グリーンズ
マスターリース種別		パススルー型
賃貸借の状況		
	賃貸可能面積	5,486.51 ㎡
	賃貸面積	5,486.51 ㎡
	稼働率	100.0%
	テナント総数	1 件
	月額賃料	変動賃料：変動賃料算出 GOP×料率（非開示）(注 2) 店舗区画賃料：非開示 (注 2)
	敷金・保証金	非開示 (注 2)
特記事項		該当事項はありません。

(注1)「取得予定日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。
(注2) 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。

4.　取得先の概要

名称		NGY ホテル特定目的会社
所在地		東京都港区元赤坂一丁目 1 番 7 号
代表者の役職・氏名		取締役　金谷　正文
事業内容		1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産の流動化に関する計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前号の特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
資本金		非開示 (注)
設立年月日		2023 年 5 月 1 日
純資産		非開示 (注)
総資産		非開示 (注)
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。なお、本資産運用会社の親会社の子会社であるみずほ不動産投資顧問株式会社（以下「MREM」といいます。）がアセット・マネジメント業務を受託しています。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

（注）取得先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。

5.　物件取得者等の状況

取得予定資産の売主は、投資信託及び投資法人に関する法律上の「利害関係人等」には該当しませんが、MREM にアセット・マネジメント業務を委託していることから、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」に該当します。そのため、売買契約の締結に当たり、本投資法人及び本資産運用会社において、当該利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ています。

取得予定資産の物件取得者等の状況は以下のとおりです。

①　社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等 ④取得価格 ⑤取得時期

物件名	現所有者・ 現信託受益者	前所有者・ 前信託受益者
コンフォートイン名古屋栄駅前	①　NGY ホテル特定目的会社 ②　本資産運用会社の親会社の子会社である MREM にアセット・マネジメント業務を委託しています ③　投資運用目的で取得 ④　1 年を超えて所有しているため省略 ⑤　2023 年 6 月 15 日	特別な利害関係にある者以外

6. 媒介の概要
　該当事項はありません。

7. 取得の日程

取　得　決　定　日	2025年3月7日
売買契約締結日	2025年3月7日
代　金　支　払　日	2025年3月21日（予定）(注)
物　件　引　渡　日	2025年3月21日（予定）(注)

(注)「代金支払日」及び「物件引渡日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

8. 今後の見通し
　本取得後の2025年8月期（第24期：2025年3月1日～2025年8月31日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日公表の「2025年8月期（第24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。

10. 鑑定評価書の概要

コンフォートイン名古屋栄駅前

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	8,310,000,000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2月1日

（単位：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	8,310,000	
直接還元法による価格	8,430,000	
運営収益	440,631	ホテル部分は、対象ホテルの安定稼働期における営業総利益（GOP）を査定し、貸室賃料収入を計上 店舗部分は、現行契約及び類似不動産の賃料水準等を考慮し、中長期安定的に収受可能な貸室賃料収入を査定
可能総収益	442,130	
空室損失等	1,499	店舗部分について、類似不動産の稼働状況や対象不動産に係る過去の稼働状況等をもとに計上
運営費用	76,198	
維持管理費	100	
水道光熱費	27,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上
修繕費	4,882	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準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考慮して計上
PMフィー	2,160	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	392	
公租公課	41,108	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	556	
その他費用	0	
運営純収益	364,433	
一時金の運用益	549	
資本的支出	11,541	類似不動産の水準、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
FF&Eリザーブ	16,205	類似不動産の水準を参考として査定
純収益	337,236	
還元利回り	4.0%	対象不動産の立地・建物・契約等の各条件、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	8,190,000	
割引率	3.8%	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	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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	7,540,000	
土地比率	82.6%	
建物比率	17.2%	

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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定

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 取得予定資産の特色

参考資料2 ポートフォリオ一覧（本取得後）

参考資料1 取得予定資産の特色

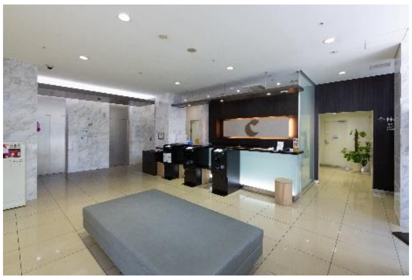
＜アクセス＞
最寄り駅（名古屋市営地下鉄東山線、名城線「栄」駅）から徒歩1分

最寄り駅から主要ターミナル及び観光スポット等へのアクセス（乗換え・待ち時間含まず）
・名古屋駅　約5分
・中部国際空港セントレア　約32分（金山駅経由）
・名城公園（名古屋城）　約9分（地下鉄名城線利用）
・バンテリンドーム ナゴヤ　約26分（地下鉄名城線利用）

＜周辺環境＞
・取得予定資産は、名古屋市を代表する繁華街・ビジネス街である「栄エリア」と、中部地方最大の歓楽街として知られる「錦エリア」の中間に位置
・栄エリアは、地上だけでなく、地下にも商業施設が集積しており、栄駅を中心に「サカエチカ」「森の地下街」「セントラルパーク地下街」の3つの地下街があり、地上と地下の立体的な賑わいを形成
・取得予定資産の1階でカフェ、コンビニエンスストアが出店する他、徒歩圏内には多くの飲食店や複合商業施設が所在しており、宿泊利便性の高い環境

＜名古屋市ホテルマーケット＞
・名古屋市の延べ宿泊客数は、コロナ禍以前の2019年の10,164千人から2023年の10,436千人に増加し、宿泊客総消費額も同期間に2,229億円から3,485億円へと拡大（出所：「名古屋市観光客・宿泊客動向調査（2023年）」© 2024 名古屋市）

＜施設内容＞
・客室数：240室
・エレベーター：2基



参考資料2 ポートフォリオ一覧（本取得後）

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	5.9
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.6
	OT-5	ONEST 横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.5
	OT-7	ONEST 中野ビル	東京都中野区	2,880	2.3
	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	6.1
	OT-15	ONEST 上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.2
	OT-16	ONEST 大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.4
	OT-17	ONEST 池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8
	OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.0
	OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.4
	OT-20	ONEST 西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.6
	OT-21	ONEST 本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.4
	OT-22	ONEST 南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.2
	OT-23	ONEST 神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.7
	OT-24	ONEST 錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	3.2
	OT-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.6
	OT-26	新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.7
	OT-27	ONEST 箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.4
	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	3.0
	OO-1	ONEST 新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.7
	OO-2	ONEST 京都烏丸スクエア	京都府京都市	3,700	3.0
	OO-3	ONEST 名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.9
	OO-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	3.9
	OO-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.6
	OO-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.2
	OO-8	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.3
	小計（28 物件）		－	116,048	93.7
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	6.3
合計（29 物件）			－	123,788	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。