

2026 年 7 月 22 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 久米 克也
 (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譲渡（名古屋伏見スクエアビル）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、資産入替戦略の一環として下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。また、本譲渡の対象を「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. 本譲渡の概要

①	物件名称（物件番号）	名古屋伏見スクエアビル（00-5）		
②	所在地	愛知県名古屋市		
③	特定資産の種類	信託受益権		
④	譲渡予定日（注1）	第1回：2026年7月30日 （準共有持分 20.0%）	第2回：2027年2月26日 （準共有持分 29.0%）	第3回：2027年3月30日 （準共有持分 51.0%）
⑤	譲渡予定価格（注2）	合計 8,010 百万円		
		第1回：1,602 百万円	第2回：2,322 百万円	第3回：4,085 百万円
⑥	売却時想定帳簿価額 （注3）	合計 4,756 百万円		
		第1回：948 百万円	第2回：1,392 百万円	第3回：2,415 百万円
⑦	想定売却益（注4）	合計 2,907 百万円		
		第1回：583 百万円	第2回：830 百万円	第3回：1,494 百万円
⑧	鑑定評価額（注5）	5,690 百万円（2026年2月28日時点）		
⑨	譲渡先	後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。		
⑩	売買契約締結日	2026年7月22日		
⑪	媒介の有無	あり		
⑫	決済方法	第1回、第2回及び第3回譲渡の各引渡時に、各譲渡予定価格を受領		

（注1） 3分割での譲渡を予定しており、第1回は2026年7月30日付で信託受益権の準共有持分 20.0%を、第2回は2027年2月26日付で同準共有持分 29.0%を、第3回は2027年3月30日付で同準共有持分 51.0%をそれぞれ譲渡します。

（注2） 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各譲渡予定資産の売買代金及び合計の金額（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3) 「売却時想定帳簿価額」は、譲渡予定資産の各分割譲渡時点の帳簿価額を各分割譲渡の対象となる準共有持分で按分した見込額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「想定売却益」は、各分割譲渡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値を百万円未満を切り捨てて記載しており、変動する可能性があります。
- (注5) 「鑑定評価額」は、2026年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

2. 本譲渡の理由

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。

譲渡予定資産は、高い稼働率を維持し本投資法人のポートフォリオの収益に安定的に貢献している一方で、築年数が38年を経過しており、今後、資本的支出の増大も見込まれます。本譲渡の決定は、将来のポートフォリオの収益性低下の回避によるポートフォリオの質的改善並びに良好な売却環境を活かした資産入替戦略の一環としての考えに基づくものです。

なお、譲渡予定資産の第2回、第3回の譲渡は所有期間10年を超えることとなるため、特定資産の買換えによる圧縮記帳を適用し、売却益の一部を内部留保として積み立てることにより、将来の1口当たり分配金の安定化に寄与することが見込まれます。

また、本譲渡による売却益が単一の決算期の分配金に与える影響を軽減するために3期にわたる分割譲渡により、各期の分配金水準の底上げに寄与することが見込まれます。

3. 譲渡予定資産の内容

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、2026年2月28日時点のものを記載しています。

- 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」は、譲渡予定資産の取得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。
- c. 「鑑定評価額」欄には、大和不動産鑑定株式会社による2026年2月28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。
- 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) 「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。
- 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、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。
- f. 「賃貸可能面積」欄には、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。
- g. 「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。
- h. 「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。

- i. 「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。
- j. 「不動産賃貸事業収益」欄には、2026 年 2 月期の実績値を記載しています。
- k. 「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。

物 件 名 称		名古屋伏見スクエアビル					
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		第 1 回（準共有持分 20.0%）1,602 百万円 第 2 回（準共有持分 29.0%）2,322 百万円 第 3 回（準共有持分 51.0%）4,085 百万円					
取 得 価 格		4,812 百万円					
鑑 定 評 価 額		5,690 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	愛知県名古屋市中区錦一丁目 1311 番、1312 番、1313 番 1、1313 番 2、1313 番 3、1313 番 4					
	（ 住 居 表 示 ）	愛知県名古屋市中区錦一丁目 13 番 26 号					
	面 積	1,503.97 m ²					
	所 有 形 態	所有権					
建 物	建 築 時 期	1987 年 11 月					
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 13 階建					
	延 床 面 積	12,995.90 m ²					
	用 途	事務所・店舗					
	所 有 形 態	所有権					
賃 貸 借 の 状 況							
		賃 貸 可 能 面 積		8,418.82 m ²			
		賃 貸 面 積		8,240.54 m ²			
稼 働 率		2024 年 2 月末日	2024 年 8 月末日	2025 年 2 月末日	2025 年 8 月末日	2026 年 2 月末日	
		100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	97.9%	
テ ナ ント 総 数		40					
不 動 産 賃 貸 事 業 収 益		207 百万円					
敷 金 ・ 保 証 金		288 百万円					
特 記 事 項		本投資法人は、第 1 回の譲渡が実施された場合、2026 年 7 月 30 日から 2027 年 3 月 30 日までの間、譲渡先との間で、譲渡予定資産を準共有する予定です。本投資法人は、上記期間中の運営管理等に関する取決めを、本売買契約及び準共有者間協定において定める予定です。なお、第 1 回、第 2 回及び第 3 回の譲渡予定日は、本投資法人と譲渡先との間の合意により変更される可能性があります。					

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、第1回：2026年7月30日、第2回：2027年2月26日、第3回：2027年3月30日であり、本売買契約の第2回及び第3回の譲渡は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、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上の重要な点に違反した場合、違反当事者に対して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限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、損害賠償金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を支払う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. 譲渡先の概要

譲渡先は、国内の合同会社ですが、当該譲渡先より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、当該譲渡先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

6. 媒介の概要

名 称	みずほ信託銀行株式会社
本 店 所 在 地	東京都千代田区丸の内1丁目3番3号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	取締役社長 笹田 賢一
主 な 事 業 内 容	信託業務、銀行業務
資 本 金	2,473億円（2025年3月31日時点）
設 立 年 月 日	1925年5月9日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	当該会社は、当該会社の完全子会社である本資産運用会社の親会社を通じて、2026年6月30日時点で、本投資法人の投資口118,410口（発行済投資口総数の12.2%）を、また、本資産運用会社の発行済株式の全てを間接保有しています。
人的関係	当該会社の職員が、本資産運用会社の代表取締役役に就任しています。また、2026年6月30日時点で、当該会社の職員4名が本資産運用会社の取締役（本資産運用会社の代表取締役を含みます。）に就任しています。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。また、当該会社は本投資法人の投資主名簿管理人、一般事務受託者（会計事務等に関する業務及び機関運營業務）、資産保管会社及び本投資法人が保有する一部物件の信託受託者です。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当しません。なお、当該会社は本資産運用会社の親会社に該当します。
媒介手数料（消費税を除きます。）	第1回：48百万円 第2回：69百万円 第3回：122百万円

7. 利害関係人等との取引

上記媒介契約の締結は、投資信託及び投資法人に関する法律における「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者取引」に該当するため、本資産運用会社の社内規程に従い、所定の手続きを経て意思決定を行っています。

8. 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8月期（第26期）及び2027年2月期（第27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。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	5,690,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 2 月 28 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,690,000	DCF 法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて決定
直接還元法による価格	5,710,000	
運営収益	395,102	
可能総収益	417,566	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準等及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した賃料収入等を計上
空室損失等	22,464	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率（空室率）等を査定
運営費用	128,488	
維持管理費	29,893	現行のBM契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	36,193	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、稼働率の実績を考慮のうえ計上
修繕費	4,532	類似不動産の修繕費の水準による検証を行ったうえで、ERの中長期修繕費用の年平均額を採用
PMフィー	5,475	現行建物管理契約に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上
テナント募集費用等	3,042	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定
公租公課	45,093	実績額に基づき査定のうえ計上
損害保険料	1,243	実績額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上
その他費用	3,016	過年度実績に基づき計上
運営純収益	266,613	
一時金の運用益	2,868	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定
資本的支出	24,110	類似不動産の更新費の水準による検証を行ったうえで、ERの中長期更新費用年平均額を更新費相当額と査定。また、CMフィー相当額を現行契約に基づき査定のうえ加算
純収益	245,370	
還元利回り	4.3%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを標準に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個性を勘案し、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
DCF法による価格	5,680,000	
割引率	4.1%	類似の不動産の評価事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性等を総合的に勘案して、査定
積算価格	7,310,000	
土地比率	91.2%	
建物比率	8.8%	

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	特になし
----------------------------	------

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 ポートフォリオ一覧（本譲渡後）

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	5.1
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.3
	OT-5	ONEST 横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.2
	OT-7	ONEST 中野ビル	東京都中野区	2,880	2.0
	OT-13	八王子 SIA ビル	東京都八王子市	730	0.5
	OT-14	ONEST 元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	5.2
	OT-15	ONEST 上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	1.9
	OT-16	ONEST 大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.1
	OT-17	ONEST 池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.5
	OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	1.7
	OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	7.3
	OT-20	ONEST 西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.1
	OT-21	ONEST 本郷スクエア	東京都文京区	5,406	3.8
	OT-23	ONEST 神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.5
	OT-24	ONEST 錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	2.7
	OT-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.1
	OT-27	ONEST 箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.2
	OT-28	ONEST 東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.2
	OT-29	フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	2.6
	OT-30	ONEST 飯田橋スクエア (旧神楽坂プラザビル)	東京都新宿区	4,750	3.3
	00-1	ONEST 新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.2
	00-3	ONEST 名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.7
	00-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	7.4
	00-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	6.2
	00-8	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.1
	小計（25 物件）		—	106,286	73.8
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	5.4
	H-2	カンデオホテルズ京都烏丸六角	京都府京都市	4,800	3.3
	H-3	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	2.8
	H-4	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
	H-5	クインテッサホテル福岡博多 Relax& Sleep	福岡県福岡市	4,184	2.9
	H-6	ザ エディスターホテル成田	千葉県成田市	4,770	3.3
	H-7	ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城	沖縄県那覇市	10,460	7.3
小計（7 物件）			—	37,736	26.2
合計（32 物件）			—	144,022	100.0

- (注1) 「取得価格」欄には、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」欄には、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。