

2021年3月24日

各位

不動産投資信託証券発行者
 東京都中央区日本橋二丁目1番3号
 Oneリート投資法人
 代表者 執行役員 橋本 幸治
 (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 橋本 幸治
 問合せ先 経営管理部長 秋元 武
 TEL：03-3242-7155

資産の譲渡（fab南大沢、他2物件）及び貸借の解消並びに
 資産の取得（D'sVARIE本郷ビル、他2物件）及び貸借に関するお知らせ

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譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借（以下、資産の譲渡を「本譲渡」、資産の取得を「本取得」といい、本譲渡と本取得をあわせて「本取引」といいます。また、本譲渡及び本取得の対象をそれぞれ「譲渡予定資産」及び「取得予定資産」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) 本譲渡の概要

①	物件名称（物件番号）	湯島ファースト ジェネシスビル (OT-6)	36 山京ビル (OT-8)	fab 南大沢 (R-1)
②	所在地 ^(注1)	東京都文京区	東京都新宿区	東京都八王子市
③	譲渡予定資産	信託受益権		
④	譲渡予定価格の合計 ^(注2) ^(注3)	9,390 百万円		
⑤	帳簿価格 ^(注4)	2,660 百万円	2,310 百万円	3,979 百万円
⑥	譲渡予定価格の合計と帳簿価格の合計の差額 ^(注5)	439 百万円		
⑦	鑑定評価額 ^(注6)	3,210 百万円	2,770 百万円	4,810 百万円
⑧	売買契約締結日	2021年3月24日		
⑨	譲渡予定日	2021年3月26日		
⑩	譲渡先	後記「4. 譲渡先及び取得先の概要」をご参照ください。		
⑪	決済方法	引渡時に全額受領		

(2) 本取得の概要

①	物件名称（物件番号）	D'sVARIE 本郷ビル (OT-21)	MSB-21 南大塚ビル (OT-22)	D'sVARIE 神田ビル (OT-23)
②	所在地 ^(注1)	東京都文京区	東京都豊島区	東京都千代田区
③	取得予定資産	信託受益権		
④	取得予定価格 ^(注7)	5,406 百万円	3,900 百万円	2,100 百万円

⑤	鑑定評価額 ^(注6)	5,440 百万円	3,950 百万円	2,140 百万円
⑥	売買契約締結日	2021 年 3 月 24 日		
⑦	取得予定日	2021 年 3 月 30 日		
⑧	取得先	後記「4. 譲渡先及び取得先の概要」をご参照ください。		
⑨	取得資金	前記「(1) 本譲渡の概要」に記載の譲渡予定資産の譲渡代金及び借入金 ^(注8)		
⑩	決済方法	引渡時に全額支払		

(注1) 「所在地」欄には、各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) 「譲渡予定価格の合計」欄には、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定資産の売買代金（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。）を記載しています。

(注3) 個別物件の譲渡予定価格については、譲渡先より非開示とすることを本譲渡にかかる必須の条件として求められていることから、譲渡予定資産の譲渡予定価格の合計額のみを百万円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 2020 年 8 月 31 日時点

(注5) 譲渡予定価格と帳簿価格の差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。また、上記（注3）に記載の理由から個別の譲渡予定資産の譲渡予定価格については非開示としているため、譲渡予定価格と帳簿価格の差額については、合計額のみを百万円未満を切捨てて記載しています。

(注6) 「鑑定評価額」の価格時点は、譲渡予定資産については 2020 年 8 月 31 日、取得予定資産については 2021 年 1 月 31 日です。

(注7) 「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。）を記載しています。

(注8) 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。

2. 本取引の理由

本投資法人は、今後の更なる成長に向け、「分配金の持続的な成長」と「ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長」を軸とする基本戦略を掲げています。かかる基本戦略のもと、ポートフォリオの質的改善を図るための資産入替として本取引を行うこととしました。

本取引は、本投資法人のポートフォリオの安定性をより強固なものとする取組みであり、投資主価値の向上に資するものと考えています。なお、本取引後の本投資法人のポートフォリオは 25 物件、取得（予定）価格合計は 104,270 百万円となる予定です。

本投資法人は、今後もスポンサー及びサポート会社のサポートを活用して、ポートフォリオの安定性及び収益性向上に資する取組みを推進し、投資主価値の向上と中長期的な成長を目指します。

(1) 本譲渡の理由

譲渡予定資産については、近年は高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ます。一方で、コロナ禍の影響が長期化している環境下、

- ① 飲食業をはじめとする商業系テナントは、その影響を強く受け、賃料減額要請が増加するなど、商業施設（fab南大沢）についてのダウンサイドリスクが高まっていること
- ② 企業のテレワークの浸透・在宅勤務の定着等により、賃貸マーケットでの空室率が上昇しており、過去の運用実績を鑑み、現在のマーケット環境においては安定的な稼働の維持という観点で懸念があること（湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル）

を勘案し、譲渡予定価格の総額は鑑定評価額の総額を下回っているものの、コロナ禍の影響を受けつつも、引き続き投資需要の大きい現在の不動産売買市場で本譲渡を行い、譲渡資金を活用して、ポートフォリオの質的改善を図れる資産の取得に努めることが投資主価値の向上に資すると考え、本譲渡を決定しました。

(2) 本取得の理由

取得予定資産はいずれも、本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、取得予定資産の取得によりテナント分散の進展・収益基盤の安定化等のポートフォリオの質的改善に資すると考えたため取得を決定しました。各取得予定資産の取得にあたり評価した点については、後記「3. 譲渡予定資産及び取得予定資産の内容」の「物件特性」欄をご参照ください。

なお、取得予定資産の各テナントは、いずれも2020年11月27日付の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合しています。

3. 譲渡予定資産及び取得予定資産の内容

譲渡予定資産及び取得予定資産の個別資産毎の概要は、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、2021年1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. 「譲渡予定価格」については、前記「1. 本取引の概要（注 3）」に記載の理由から非開示としています。
- 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. 「鑑定評価額」欄には、譲渡予定資産については大和不動産鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所による2020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。取得予定資産については株式会社谷澤総合鑑定所又は株式会社中央不動産鑑定所による2021年1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。
- e. 「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。
- f. 「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、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. 「PML 値」欄には、SOMPO リスクマネジメント株式会社が作成した2021年1月付ポートフォリオ地震PML 評価報告書にもとづいて記載しています。
- h. 「PM 会社」欄には、取得予定資産につき、本日現在においてプロパティ・マネジメント業務を委託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。
- i. 「マスターリース会社」欄には、取得予定資産につき、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。
- j. 「賃貸可能面積」欄には、譲渡予定資産及び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、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、賃貸借契約書に表示されている面積をもと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、取得予定資産については取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。

- 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。なお、同欄は、取得予定資産については取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。
- 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。なお、同欄は、取得予定資産については取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。
- m. 「テナント総数」欄には、1テナントが譲渡予定資産及び取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該譲渡予定資産及び当該取得予定資産について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、2020年8月期の実績値を記載しています。
- o. 「月額賃料（共益費込）」欄には、取得予定資産に係る各テナントとの賃貸借契約書に表示されている月額賃料（共益費を含みますが、駐車場や倉庫等の付属設備の使用料及び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もとに記載しています。なお、2021年1月31日においてフリーレント期間中のテナントについても、賃貸借契約書に表示されている月額賃料を基準として算出しています。
- p. 「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2021年1月31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、千円未満については切り捨てて記載しています。なお、同欄は、取得予定資産については取得予定資産に係る現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。
- q. 「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。
- r. 「物件特性」欄は、原則として、取得予定資産に係る鑑定機関の鑑定評価書の記載等及び本資産運用会社の分析に基づき記載しています。同欄に記載の駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）にもとづき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。なお、端数が生ずる場合には切り上げています。

(1) 譲渡予定資産

① 湯島ファーストジェネシスビル

物 件 名 称	湯島ファーストジェネシスビル					
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	非開示					
取 得 価 格	2,751 百万円					
鑑 定 評 価 額	3,210 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	東京都文京区湯島二丁目 221 番				
	(住 居 表 示)	東京都文京区湯島二丁目 31 番 14 号				
	面 積	865.02 m ²				
	所 有 形 態	所有権				
建 物	建 築 時 期	1991 年 8 月				
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下 1 階付 7 階建				
	延 床 面 積	5,048.99 m ²				
	用 途	事務所・駐車場・倉庫				
	所 有 形 態	所有権				
賃 貸 借 の 状 況 ^(注)						
	賃 貸 可 能 面 積	2,950.22 m ²				
	賃 貸 面 積	2,632.96 m ²				
	稼 働 率	2018 年 8 月末日	2019 年 2 月末日	2019 年 8 月末日	2020 年 2 月末日	2020 年 8 月末日
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.2%
	テ ナ ント 総 数	5 件				
	不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	90 百万円				
	敷 金 ・ 保 証 金	93 百万円				

(注) 2020 年 8 月 31 日時点の状況を記載しています。

② 36山京ビル

物 件 名 称	36 山京ビル					
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	非開示					
取 得 価 格	2,395 百万円					
鑑 定 評 価 額	2,770 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	東京都新宿区新小川町 212 番 1、227 番 1				
	(住 居 表 示)	東京都新宿区新小川町 8 番 30 号				
	面 積	1,529.86 m ²				
	所 有 形 態	所有権 (一部共有) ^(注1)				
建 物	建 築 時 期	1991 年 10 月				
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造 地下 2 階付 4 階建				
	延 床 面 積	4,687.65 m ²				
	用 途	事務所・駐車場				
	所 有 形 態	所有権				
賃 貸 借 の 状 況 ^(注2)						
	賃 貸 可 能 面 積	3,724.17 m ²				
	賃 貸 面 積	3,724.17 m ²				
	稼 働 率	2018 年 8 月末日	2019 年 2 月末日	2019 年 8 月末日	2020 年 2 月末日	2020 年 8 月末日
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	テ ナ ント 総 数	3 件				

	不動産賃貸事業収益	84 百万円
	敷金・保証金	74 百万円

(注1) 本物件土地のうち、227番1については8名による共有であり、227番1に係る信託受託者の持分比率は30分の10です。また227番1の土地については、建築基準法第42条第2項により私道とみなされる部分です。

(注2) 2020年8月31日時点の状況を記載しています。

③ fab南大沢

物 件 名 称		fab 南大沢			
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		非開示			
取 得 価 格		4,250 百万円			
鑑 定 評 価 額		4,810 百万円			
鑑 定 評 価 機 関		一般財団法人日本不動産研究所			
土 地	所 在 地	東京都八王子市南大沢二丁目3番			
	(住 居 表 示)	東京都八王子市南大沢二丁目3番地			
	面 積	2,727.54 m ²			
所 有 形 態		所有権			
建 物	建 築 時 期	2001年12月			
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造 7階建			
	延 床 面 積	9,140.30 m ²			
	用 途	店舗・映画館			
	所 有 形 態	所有権			
賃 貸 借 の 状 況 ^(注)					
賃 貸 可 能 面 積		8,409.23 m ²			
賃 貸 面 積		8,409.23 m ²			
稼 働 率		2018年 8月末日	2019年 2月末日	2019年 8月末日	2020年 2月末日
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テ ナ ント 総 数		14件			
不 動 産 賃 貸 事 業 収 益		173 百万円			
敷 金 ・ 保 証 金		250 百万円			

(注) 2020年8月31日時点の状況を記載しています。

(2) 取得予定資産

① D'sVARIE本郷ビル

物 件 名 称	D'sVARIE 本郷ビル	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	2031年3月31日	
取 得 予 定 価 格	5,406百万円	
取 得 予 定 年 月 日	2021年3月30日	
鑑 定 評 価 額	5,440百万円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
土 地	所 在 地	東京都文京区本郷一丁目122番1
	(住 居 表 示)	東京都文京区本郷一丁目24番1号
	面 積	1,179.51 m ²
	用 途 地 域	商業地域・近隣商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/400%・500%
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	1987年12月
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	延 床 面 積	5,652.18 m ²
	用 途	事務所・駐車場
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	無	
P M L 値	7.69%	
P M 会 社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	該当なし	
賃 貸 借 の 状 況		
	賃 貸 可 能 面 積	4,468.06 m ²
	賃 貸 面 積	4,468.06 m ²
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ント 総 数	7件
	月 額 賃 料 (共 益 費 込)	19,796千円
	敷 金 ・ 保 証 金	151,034千円
特 記 事 項	該当事項はありません。	

物件特性

- ・ 都営三田線「水道橋」駅から徒歩約3分、東京メトロ丸ノ内線・南北線「後楽園」駅から徒歩約6分、壱岐坂通りに位置する視認性の高いオフィスビルであり、東京駅・新宿駅へのアクセスにも優れた交通利便性の高い立地。
- ・ 基準階面積が約184坪と小型ビルの多いエリアにおいて相対的に上位に位置づけられ、安定的なテナント需要が見込まれる。
- ・ 取得先との協業のもと、取得先負担にて1階エントランスリニューアル工事を実施中であり、本投資法人による取得後に完成予定。

② MSB-21南大塚ビル

物件名称	MSB-21 南大塚ビル	
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 ^(注1)	
信託期間満了日	2031年3月31日	
取得予定価格	3,900百万円	
取得予定年月日	2021年3月30日	
鑑定評価額	3,950百万円	
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	
土地	所在地	東京都豊島区南大塚二丁目37番5
	(住居表示)	東京都豊島区南大塚二丁目37番5号
	面積	1,036.58 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率 / 容積率	80% / 621.24% ^(注2)
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1991年4月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付12階建
	延床面積	5,724.39 m ²
	用途	事務所・店舗・共同住宅・駐車場・倉庫
所有形態	所有権	
担保設定の有無	無	
PML値	1.13%	
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
賃貸借の状況		
賃貸可能面積	4,123.03 m ²	
賃貸面積	4,123.03 m ²	
稼働率	100.0%	
テナント総数	14件	
月額賃料 (共益費込)	16,601千円	
敷金・保証金	151,194千円	
特記事項	該当事項はありません。	

(注1) 「信託受託者」は投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）上の「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」に該当します。

(注2) 本物件は、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により、容積率の緩和を受けています。

物件特性	
・	JR山手線「大塚」駅から徒歩約5分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩約6分に位置し、東京駅・大手町駅へのアクセスにも優れた交通利便性の高い立地。
・	基準階2,600mmの天井高、個別空調設備、免震構造等の高いビルスペックを有しており、安定的なテナント需要が見込まれる。
・	2020年3月に住宅専用部のリノベーションを実施済み（一部区域を除く）。また、取得先負担にて住宅共用廊下及び1階住宅エントランス、事務所1階エントランス及び基準階共用部リニューアル工事（一部トイレ給湯室を除く）を実施中であり、本投資法人による取得後に完成予定。

③ D'sVARIE神田ビル

物件名称	D'sVARIE 神田ビル	
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	
信託期間満了日	2031年3月31日	
取得予定価格	2,100百万円	
取得予定年月日	2021年3月30日	
鑑定評価額	2,140百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
土地	所在地	東京都千代田区神田西福田町4番2、4番8、4番9
	(住居表示)	東京都千代田区神田西福田町4番地
	面積	298.35㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%・800%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1996年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	延床面積	1,796.69㎡
	用途	店舗・事務所
所有形態	所有権	
担保設定の有無	無	
PML値	6.27%	
PM会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社	
マスターリース会社	該当なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	1,698.24㎡
	賃貸面積	1,698.24㎡
	稼働率	100.0%
	テナント総数	8件
	月額賃料 (共益費込)	7,534千円
	敷金・保証金	55,540千円
特記事項	該当事項はありません。	

物件特性	
<ul style="list-style-type: none"> ・ JR総武本線「新日本橋」駅から徒歩約4分、JR山手線・京浜東北線・中央線「神田」駅から徒歩約5分、東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩約6分に位置する、ビジネス上の利便性が高い複数路線が利用可能な交通利便性に優れた立地。 ・ オフィスエリアの集積地である丸の内・大手町等への近接性、高い交通利便性を有しつつも、コストメリットが良好であることから、今後も安定的なテナント需要が見込まれる。 ・ 取得先との協業のもと、取得先負担にて1階エントランス及び5階トイレ給湯室リニューアル工事を実施中であり、本投資法人による取得後に完成予定。 	

4. 譲渡先及び取得先の概要

(1) 譲渡先の概要

譲渡先は、国内の合同会社ですが、譲渡先より名称等の開示について同意を得られていないため、記載していません。なお、本日現在、本投資法人及び本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき特別の資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、譲渡先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。

(2) 取得先の概要

① D'sVARIE本郷ビル及びD'sVARIE神田ビル

名 称	大和ハウス工業株式会社
所 在 地	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番5号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 芳井 敬一
事 業 内 容	戸建住宅事業、賃貸住宅事業、マンション事業、住宅ストック事業、商業施設事業、事業施設事業等
資 本 金	161,699 百万円 (2020 年 12 月 末 日 時 点)
設 立 年 月 日	1947 年 3 月 4 日
純 資 産	1,842,883 百万円 (2020 年 12 月 末 日 時 点)
総 資 産	4,988,473 百万円 (2020 年 12 月 末 日 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) 9.70% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 5.92% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 7) 2.47%
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。

② MSB-21南大塚ビル

名 称	エムエル・エステート株式会社
所 在 地	東京都港区虎ノ門一丁目2番6号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 石山 博英
事 業 内 容	建物リース等
資 本 金	10 百万円 (2020 年 3 月 末 日 時 点)
設 立 年 月 日	1993 年 12 月 3 日
純 資 産	14,299 百万円 (2020 年 3 月 末 日 時 点)
総 資 産	224,717 百万円 (2020 年 3 月 末 日 時 点)
大 株 主 及 び 持 株 比 率	みずほリース株式会社 100.0%
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。

5. 物件取得者等の状況

取得予定資産のうち MSB-21 南大塚ビルに係る売買契約の売主は、投信法上の「利害関係人等」には該当しませんが、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意思決定を行っています。

D' sVARIE 本郷ビル及び D' sVARIE 神田ビルについては、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

MSB-21 南大塚ビルに係る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
MSB-21 南大塚ビル	① エムエル・エステート株式会社 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 2019年8月29日	特別な利害関係にある者以外

6. 媒介の概要

(1) 本譲渡における媒介の概要

名称	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 梅田 圭
主な事業内容	信託業務、銀行業務
資本金	2,473億円（2020年9月30日）
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、本投資法人の投資口22,530口（発行済投資口総数の9.39%）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投資法人の執行役員及び本資産運用会社の代表取締役就任しています。また、当該会社の職員5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	281百万円（消費税を除きます。）

(2) 本取得における媒介の概要 媒介はありません。

7. 利害関係人等の取引

(1) 本譲渡に係る利害関係人等の取引

譲渡先は、投信法上の「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」のいずれにも該当しません。

上記媒介契約の締結は、投信法上の「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、本投資法人及び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。

(2) 本取得に係る利害関係人等の取引

D'sVARIE本郷ビル及びD'sVARIE神田ビルの取得先は、投信法上の「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」のいずれにも該当しません。

MSB-21南大塚ビルの取得先は、投信法上の「利害関係人等」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」に該当するため、売買契約の締結にあたり、本投資法人及び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. 本譲渡及び本取得の日程

(1) 本譲渡の日程

譲渡決定日	2021年3月24日
売買契約締結日	2021年3月24日
代金受領日	2021年3月26日（予定） ^(注)
物件引渡日	2021年3月26日（予定）

(注) 本譲渡に係る譲渡代金については、取得予定資産の取得代金に充当する予定です。

(2) 本取得の日程

取得決定日	2021年3月24日
売買契約締結日	2021年3月24日
代金支払日	2021年3月30日(予定) ^(注)
物件引渡日	2021年3月30日(予定)

(注) 本取得に係る取得代金については、本譲渡資産の譲渡代金及び借入金を予定しています。

9. 運用状況の見通し

本取引に伴う本投資法人の2021年2月期(第15期:2020年9月1日~2021年2月28日)、2021年8月期(第16期:2021年3月1日~2021年8月31日)及び2022年2月期(第17期:2021年9月1日~2022年2月28日)の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2021年2月期(第15期)及び2021年8月期(第16期)の運用状況の予想の修正並びに2022年2月期(第17期)の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

10. 鑑定評価書の概要

① 湯島ファーストジェネシスビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	3,210,000,000円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年8月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,210,000,000	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からの検証も行い決定
直接還元法による価格	3,250,000,000	
運営収益	188,649,275	
可能総収益	198,958,816	現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準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上、標準化した賃料等を計上
空室損失等	10,309,541	対象不動産の空室率実績や類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、計上
運営費用	49,372,554	
維持管理費	11,440,514	類似不動産の維持管理費水準及び現行の契約額を参考に計上
水道光熱費	12,170,760	類似不動産の費用水準及び過去の実績に基づき査定し、稼働率の実績を考慮の上、計上
修繕費	2,848,750	ERによる中長期修繕費用の年平均額を計上
PMフィー	2,638,962	現行のPM契約額をもとに、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	1,166,630	過年度実績額を参考に、類似不動産の水準を考慮の上、査定
公租公課	18,274,600	直近の実額相当額に基づき計上
損害保険料	266,390	実績額を妥当と判断し計上
その他費用	565,948	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	139,276,721	
一時金の運用益	1,330,410	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	10,452,445	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による中長期更新費用年平均額の年平均額にCMフィーを考慮の上、査定
純収益	130,154,686	
還元利回り	4.0%	類似不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物スペック等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	3,190,000,000	
割引率	3.8%	類似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別性を加味して求める方法を併用し査定
最終還元利回り	4.2%	還元利回りを基礎として、売買市場の動向の不確実性等を総合的に勘案して査定
積算価格	2,050,000,000	
土地比率	81.5%	
建物比率	18.5%	

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。
----------------------------	-------

② 36山京ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,770,000,000円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年8月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,770,000,000	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からの検証も行い決定
直接還元法による価格	2,800,000,000	
運営収益	168,791,950	
可能総収益	179,257,000	現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準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上、標準化した賃料等を計上
空室損失等	10,465,050	対象不動産の空室率実績や類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、計上
運営費用	45,734,732	
維持管理費	8,196,000	現行の契約額に基づき、類似不動産の費用水準等を勘案して計上
水道光熱費	16,222,176	過去の実績及び類似不動産の費用水準に基づき査定し、稼働率の実績を考慮の上、計上
修繕費	1,690,833	ERによる中長期修繕費用の年平均額を計上
PMフィー	2,242,922	現行のPM契約額に基づき、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	869,860	過年度実績額を参考に、類似不動産の水準を考慮の上、査定
公租公課	15,858,700	直近の実額相当額に基づき計上
損害保険料	226,657	実績額を妥当と判断し計上
その他費用	427,584	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	123,057,218	
一時金の運用益	809,460	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	9,120,291	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による更新費用見積額の年平均額にCMフィーを考慮の上、計上
純収益	114,746,387	
還元利回り	4.1%	類似不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	2,760,000,000	
割引率	3.9%	類似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別性を加味して求める方法を併用し査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基礎として、売買市場の動向の不確実性等を総合的に勘案して査定
積算価格	2,120,000,000	
土地比率	86.4%	
建物比率	13.6%	

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。
----------------------------	-------

③ fab南大沢

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,810,000,000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	2020年8月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,810,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連付けて試算
直接還元法による価格	4,870,000,000	
運営収益	373,737,000	
可能総収益	380,385,000	店舗部分については中長期安定的と認められる賃料等を査定の上、計上。映画館部分は現行契約に基づき計上
空室損失等	6,648,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上
運営費用	139,415,000	
維持管理費	17,060,000	過年度の実績額及び類似不動産の費用水準等を参考に計上
水道光熱費	75,224,000	過年度の実績額に基づき貸室部分の稼働率を考慮の上、計上
修繕費	3,364,000	過年度の実績額を参考に、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	7,560,000	現行の報酬額を参考に、類似不動産の報酬率等を考慮して計上
テナント募集費用等	1,574,000	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	15,802,000	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	331,000	契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を考慮し計上
その他費用	18,500,000	広告宣伝費、販促費、通信費及び道路占用料等を計上
運営純収益	234,322,000	
一時金の運用益	2,475,000	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	7,930,000	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上、査定
純収益	228,867,000	
還元利回り	4.7%	基準利回りに対象不動産の個別的条件に起因するスプレッドを加減し、類似不動産に係る取引利回り等を勘案して査定
DCF法による価格	4,750,000,000	
割引率	4.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	4.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定
積算価格	2,450,000,000	
土地比率	56.3%	
建物比率	43.7%	

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

④ D'sVARIE本郷ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	5,440,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年1月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,440,000,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による価格	5,710,000,000	
運営収益	287,450,327	
可能総収益	302,503,906	対象不動産の特性及び賃貸事例等との比較を踏まえ、市場賃料を査定
空室損失等	15,053,579	市場賃料に対応する中長期的な平準化した空室率を基に査定
運営費用	63,603,390	
維持管理費	12,995,359	建物管理費見積書、類似事例等に基づく
水道光熱費	15,647,473	提示の収支実績等に基づく
修繕費	6,650,000	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	3,869,103	PM業務提案書に基づき査定
テナント募集費用等	2,343,286	年間10%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	19,655,100	直近の課税資料に基づき計上
損害保険料	430,917	保険資料に基づき計上。地震保険は付保しない
その他費用	2,012,152	提示の収支実績等に基づく
運営純収益	223,846,937	
一時金の運用益	1,787,395	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	14,250,000	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
純収益	211,384,332	
還元利回り	3.7%	取引事例の還元利回りを基礎に、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向並びに現行賃料と市場賃料との乖離の程度等を総合的に勘案の上、査定
DCF法による価格	5,330,000,000	
割引率	3.7%	オフィスビルのベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	3.8%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	5,350,000,000	
土地比率	89.7%	
建物比率	10.3%	

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。
----------------------------	-------

⑤ MSB-21南大塚ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	3,950,000,000円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2021年1月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,950,000,000	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を関連づけて決定
直接還元法による価格	4,080,000,000	
運営収益	234,260,000	
可能総収益	244,030,000	現行賃料等、類似不動産の賃料等を勘案し、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料水準等を査定
空室損失等	9,770,000	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、中長期安定的な空室率を査定
運営費用	56,071,000	
維持管理費	15,515,000	予定BM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	15,525,000	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	3,270,000	ERによる小規模修繕費と過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定した原状回復費の合計額を計上
PMフィー	4,338,000	予定PM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 (CMフィー含む。)
テナント募集費用等	1,993,000	予定PM契約条件を基に、類似不動産の費用水準等や想定テナント平均回転期間等を勘案して査定した仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
公租公課	15,004,000	直近の実額を採用
損害保険料	426,000	直近の実額を採用
その他費用	0	—
運営純収益	178,189,000	
一時金の運用益	1,378,000	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	20,484,000	ERによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益	159,083,000	
還元利回り	3.9%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件等の個別性を勘案し査定
DCF法による価格	3,890,000,000	
割引率	3.7%	還元利回りを基礎に、市場動向予測等や対象不動産の個別性を勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎に、市場動向予測等や対象不動産の個別性を勘案して査定
積算価格	2,500,000,000	
土地比率	83.6%	
建物比率	16.4%	

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。
----------------------------	-------

⑥ D'sVARIE神田ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,140,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年1月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,140,000,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による価格	2,240,000,000	
運営収益	108,413,535	
可能総収益	114,119,511	対象不動産の特性及び賃貸事例等との比較を踏まえ、市場賃料を査定
空室損失等	5,705,976	市場賃料に対応する中長期的な平準化した空室率を基に査定
運営費用	25,845,088	
維持管理費	4,072,032	建物管理費見積書、類似事例等に基づき査定
水道光熱費	5,904,446	提示の収支実績等に基づく
修繕費	2,065,000	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	2,017,402	PM業務提案書に基づき査定
テナント募集費用等	715,717	年間10%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	8,440,100	直近の課税資料に基づき計上
損害保険料	136,880	保険資料に基づき計上。地震保険は付保しない
その他費用	2,493,511	提示の収支実績等に基づく
運営純収益	82,568,447	
一時金の運用益	604,876	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	4,720,000	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
純収益	78,453,323	
還元利回り	3.5%	取引事例の還元利回りを基礎に、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向並びに現行賃料と市場賃料との乖離の程度等を総合的に勘案の上、査定
DCF法による価格	2,090,000,000	
割引率	3.5%	オフィスビルのベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	3.6%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,000,000,000	
土地比率	86.1%	
建物比率	13.9%	

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 1 取得予定資産写真及び地図

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

① D'sVARIE本郷ビル



② MSB-21南大塚ビル



③ D'sVARIE神田ビル



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 ^(注1)	取得（予定）価格 （百万円） ^(注2)	投資比率 （%） ^(注3)	
オフィスビル	OT-2	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.0	
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.1	
	OT-5	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0	
	OT-6	湯島ファーストビジネスビル	東京都文京区	-	-	
	OT-7	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.8	
	OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	-	-	
	OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.1	
	OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	2.2	
	OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	1.9	
	OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7	
	OT-14	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	7.2	
	OT-15	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.6	
	OT-16	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.9	
	OT-17	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	2.1	
	OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.4	
	OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	10.0	
	OT-20	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	4.3	
	OT-21	D'sVARIE本郷ビル	東京都文京区	5,406	5.2	
	OT-22	MSB-21南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.7	
	OT-23	D'sVARIE神田ビル	東京都千代田区	2,100	2.0	
			小計（25物件）		104,270	100.0
	商業施設	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	-	-
			小計（0物件）		-	-
			合計（25物件）		104,270	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	-
	ONEブリッジファンドS合同会社 匿名組合出資持分 （新川一丁目ビル（東京都中央区）、箱崎314ビル（東京都中央区））	20	-
	合計（2件）	38	-

（注1）「所在地」欄には、各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」欄には、当該不動産又は不動産信託受益権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。

（注3）「投資比率」欄には、取得（予定）価格の合計に対する各取得（予定）価格の割合を記載し、小数第2位を四捨五入しています。

以上