

2019年10月15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（CP10ビル、MY厚木ビル）及び取得（西五反田102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、下記のとおり資産の譲渡及び取得（以下、それぞれ「本譲渡」及び「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）	CP10ビル（OT-4）	MY厚木ビル（OT-12）
2.	所在地 ^(注1)	東京都台東区	神奈川県厚木市
3.	譲渡予定資産	信託受益権	
4.	譲渡予定価格 ^(注2)	3,400百万円	1,360百万円
5.	帳簿価格 ^(注3)	3,124百万円	1,173百万円
6.	譲渡予定価格と帳簿価格の差額 ^(注4)	275百万円	186百万円
7.	鑑定評価額 ^(注5)	3,380百万円	1,390百万円
8.	売買契約締結日	2019年10月15日	
9.	譲渡予定日	2019年10月17日	2020年3月3日
10.	譲渡先	後記「4. 譲渡先及び取得先の概要」参照	
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）	西五反田102ビル（OT-20）
2.	所在地 ^(注1)	東京都品川区
3.	取得予定資産	信託受益権
4.	取得予定価格 ^(注6)	4,500百万円
5.	鑑定評価額 ^(注5)	4,970百万円
6.	売買契約締結日	2019年10月15日
7.	取得予定日	2019年10月31日
8.	取得先	後記「4. 譲渡先及び取得先の概要」参照
9.	取得資金	CP10ビルの譲渡代金及び手元資金
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」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) 2019年8月31日時点
- (注4) 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、百万円未満切捨てで表示しています。
- (注5)「鑑定評価額」の価格時点は、譲渡予定資産については2019年8月31日、取得予定資産については2019年9月1日です。
- (注6)「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。

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」を軸とする成長戦略を掲げています。かかる成長戦略のもと、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2019年10月にCP10ビルの譲渡及び西五反田102ビルの取得、2020年3月にMY厚木ビルの譲渡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、取得価格合計は102,260百万円となる予定です。

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、今後の収益の向上余地については限定的であると考えられ、現在の不動産売買市場が良好な環境下で本譲渡を行い、譲渡資金を活用して、ポートフォリオの質的改善が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。

なお、MY厚木ビルについては譲渡予定価格が鑑定評価額を下回っているものの、当該譲渡資産が立地するエリアはオフィス賃貸需要が限定的であることや不動産売買市場が投資拡大期にあること等を総合的に勘案し、不動産売買市場が良好な現時点で譲渡し、将来の収益低下リスクを回避することが望ましいと判断しました。

(2) 本取得の理由

取得予定資産は、JR山手線及び都営浅草線「五反田」駅を含め複数路線が利用可能であり、JR山手線で「渋谷」駅や「新宿」駅などの副都心方面へのアクセスに優れるほか東海道新幹線や羽田空港へもアクセスがよく、広域交通利便性に優れます。また、国道1号(第二京浜)・東京都道317号環状六号線(山手通り)・首都高速中央環状線・首都高速2号目黒線へ至近な立地であることから、鉄道及び車利用の両面で利便性に優れます。

一方で、五反田エリアは都心部と比較して賃料水準の割安感や、渋谷駅周辺への近接性からIT企業などの新たな集積地となりつつあります。このような状況下において、取得予定資産は今年に入り個別空調化や共用部リニューアル等が完了していること、レイアウト効率が良く細分化も可能な貸室形状により様々な賃貸需要に対応可能であることから、今後も堅調な需要が見込まれ、中長期的な運用に適した物件と考えられます。

加えて、取得予定価格は鑑定評価額^(注)を470百万円下回り、妥当な価格水準であると判断し、本取得を決定しました。

なお、取得予定資産は本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本物件のテナントは、2019年5月30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。

(注) 価格時点：2019年9月1日。

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、2019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. 「譲渡予定価格」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。
- 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信託受益権売買契約書に、取得予定資産については取得予定資産の取得に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定資産及び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株式会社中央不動産鑑定所による2019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による2019年9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。
- 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2019年9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、2019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、2019年8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2019年8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

<CP10ビル>

物 件 名 称	CP10 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	3,400 百万円					
取 得 価 格	3,229 百万円					
鑑 定 評 価 額	3,380 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	東京都台東区上野五丁目 59 番 2、59 番 3、59 番 4、60 番 1、60 番 2、61 番 1、61 番 2、61 番 4、61 番 5、61 番 6				
	(住 居 表 示)	東京都台東区上野五丁目 8 番 5 号				
	面 積	807.51 m ²				
	所 有 形 態	所有権				
建 物	建 築 時 期	1989 年 3 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	4,454.05 m ²				
	用 途	事務所・店舗・駐車場				
	所 有 形 態	所有権				
賃 貸 借 の 状 況						
	賃 貸 可 能 面 積	3,495.03 m ²				
	賃 貸 面 積	3,495.03 m ²				
稼 働 率		2017 年 8 月末日	2018 年 2 月末日	2018 年 8 月末日	2019 年 2 月末日	2019 年 8 月末日
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	テ ナ ント 総 数	7 件				
	不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	105 百万円				
	敷 金 ・ 保 証 金	148 百万円				

<MY厚木ビル>

物 件 名 称	MY 厚木ビル					
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	1,360 百万円					
取 得 価 格	1,240 百万円					
鑑 定 評 価 額	1,390 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	神奈川県厚木市中町三丁目 703 番 3、704 番 2、704 番 3、705 番 5、706 番 4、706 番 5、706 番 6				
	(住 居 表 示)	神奈川県厚木市中町三丁目 11 番 18 号				
	面 積	1,028.39 m ²				
	所 有 形 態	所有権				
建 物	建 築 時 期	1988 年 9 月				
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 8 階建				
	延 床 面 積	5,040.07 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	3,857.74 m ²				
	賃 貸 面 積	3,744.41 m ²				
稼 働 率		2017 年 8 月末日	2018 年 2 月末日	2018 年 8 月末日	2019 年 2 月末日	2019 年 8 月末日
		100.0%	95.8%	100.0%	97.1%	97.1%
	テ ナ ント 総 数	24 件				
	不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	62 百万円				
	敷 金 ・ 保 証 金	84 百万円				

(2) 取得予定資産 <西五反田102ビル>

物 件 名 称	西五反田 102 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	2029年10月31日	
取 得 予 定 価 格	4,500 百万円	
取 得 予 定 年 月 日	2019年10月31日	
鑑 定 評 価 額	4,970 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	東京都品川区西五反田七丁目 24 番 3、24 番 4、24 番 5、24 番 6、24 番 7、24 番 15、24 番 16、24 番 17、24 番 18、24 番 19、24 番 20、24 番 21、24 番 23、24 番 24
	(住 居 表 示)	東京都品川区西五反田七丁目 24 番 5 号
	面 積	914.97 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/700%
	所 有 形 態	所有権
建物	建 築 時 期	1988年1月
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建
	延 床 面 積	6,706.79 m ²
	用 途	事務所・車庫
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無		無
P M L 値		6.43%
P M 会 社		BMS 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	4,350.47 m ²
	賃 貸 面 積	4,350.47 m ²
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ン ト 総 数	11 件
	月 額 賃 料 (共 益 費 込)	17,709 千円
	敷 金 ・ 保 証 金	165,058 千円
特 記 事 項		該当事項はありません。

物件特性

- ・ JR山手線・都営浅草線「五反田」駅徒歩10分圏内、中原街道沿いに位置する視認性の高いオフィスビル。JR山手線その他、東急池上線や都営浅草線といった複数路線が利用でき、副都心方面のほか、東海道新幹線や羽田空港へのアクセスもよく、広域交通利便性に優れる。また、国道1号（第二京浜）・東京都道317号環状六号線（山手通り）・首都高速中央環状線・首都高速2号目黒線へ至近な立地であることから、鉄道及び車利用の両面で利便性に優れた立地。
- ・ 五反田エリアは一定程度の交通利便性を備える一方で賃料水準の割安感があり、近年は特に渋谷駅周辺への近接性によりIT企業などの新たな集積地となりつつある。
- ・ 専有部分は1フロア約170坪を確保、またレイアウト効率がよく、細分化も可能な貸室形状により、様々なテナントニーズに対応可能。また、個別空調化や共用部のリニューアル等も実施済。

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

取得先は、国内の合同会社ですが、取得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取得先との間には、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、取得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。

5. 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 飯盛 徹夫
主な事業内容	信託業務、銀行業務
資本金	2,473億円（2019年6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	142.9百万円（消費税を除きます。）

(2) 本取得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 飯盛 徹夫
主な事業内容	信託業務、銀行業務
資本金	2,473億円（2019年6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	135百万円（消費税を除きます。）

6. 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」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

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。

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。

7. フォワード・コミットメント等^(註)に関する事項

本譲渡のうち、「MY厚木ビル」における譲渡予定日は売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した2020年3月3日であることから、当該譲渡は、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」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。

当該譲渡において、売主が、売買実行日まで当該建物について売主の約束事項、法定点検、是正工事、修繕工事等（以下、「修繕工事等」という。）を実施する必要があるときに、当該修繕工事等が、売買実行日まで買主が合理的に満足する内容で完了せず、又は、当該完了を証する書面が買主に提出されなかった場合、及び本投資法人又は買主が、売買契約に基づく義務に違反した場合であって、その相手方が相当期間を定めた上で催告したにもかかわらず、当該義務の履行又は義務違反状態の解消がなされないときは、当該契約を解除し、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金

(消費税相当額を除く。)の10%相当額を請求できるものとされています。但し、本投資法人は売主であり、譲渡契約の履行に関し、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。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後、に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。

8. 本譲渡及び本取得の日程

(1) 本譲渡の日程

<CP10ビル>

譲渡決定日	2019年10月15日
売買契約締結日	2019年10月15日
代金受領日	2019年10月17日(予定) ^(注)
物件引渡日	2019年10月17日(予定)

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

<MY厚木ビル>

譲渡決定日	2019年10月15日
売買契約締結日	2019年10月15日
代金受領日	2020年3月3日(予定) ^(注)
物件引渡日	2020年3月3日(予定)

(注) 本譲渡に係る譲渡代金については、手元資金とする予定です。

(2) 本取得の日程

取得決定日	2019年10月15日
売買契約締結日	2019年10月15日
代金支払日	2019年10月31日(予定) ^(注)
物件引渡日	2019年10月31日(予定)

(注) 本取得に係る取得代金については、CP10ビルの譲渡代金及び手元資金を予定しています。

9. 運用状況の見通し

本取引による影響を含めた2020年2月期(第13期:2019年9月1日~2020年2月29日)及び2020年8月期(第14期:2020年3月1日~2020年8月31日)の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2019年8月期 決算短信(REIT)」をご参照下さい。

10. 鑑定評価書の概要

(1) CP10ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	3,380,000,000円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年8月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,380,000,000	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も関連付けて決定
直接還元法による価格	3,410,000,000	
運営収益	207,523,721	
可能総収益	218,982,864	現行の賃貸借契約等にもとづく賃料や類似不動産の賃料水準等を勘案して、新規賃料を査定
空室損失等	11,459,143	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	50,882,796	
維持管理費	9,402,000	現行のBM契約条件をもとに、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	20,298,816	過去の実績をもとに、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	2,239,167	ERによる修繕費用見積額の年平均額を計上
PMフィー	3,097,632	現行のPM契約条件をもとに、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
テナント募集費用等	1,515,447	新規月額賃料の1.0カ月分
公租公課	13,475,200	直近の実額を採用
損害保険料	229,487	直近の実額を採用
その他費用	625,047	道路占有料、予備費（過年度実績額等を参考に査定し、計上）
運営純収益	156,640,925	
一時金の運用益	1,444,167	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	18,412,808	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を計上
純収益	139,672,284	
還元利回り	4.1%	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・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	3,370,000,000	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	1,890,000,000	
土地比率	84.4%	
建物比率	15.6%	

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

(2) MY厚木ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,390,000,000円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2019年8月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,390,000,000	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も関連付けて決定
直接還元法による価格	1,490,000,000	
運営収益	136,202,000	
可能総収益	146,230,000	現行賃料等を勘案して査定
空室損失等	10,028,000	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	45,927,000	
維持管理費	13,425,000	現行のBM契約条件をもとに、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	15,068,000	過去の実績をもとに、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	3,294,000	ERによる修繕費用見積額の年平均額を計上
PMフィー	3,018,000	PMフィー・CMフィーの合計額を計上
テナント募集費用等	1,194,000	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	9,595,000	直近の実績を採用
損害保険料	261,000	直近の実績を採用
その他費用	72,000	USEN放送利用料
運営純収益	90,275,000	
一時金の運用益	742,000	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	7,760,000	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で平準化して計上するものとし、ERによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益	83,257,000	
還元利回り	5.6%	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・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	1,350,000,000	
割引率	5.4%	
最終還元利回り	5.8%	
積算価格	939,000,000	
土地比率	62.2%	
建物比率	37.8%	

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

(3) 西五反田102ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,970,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年9月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,970,000,000	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決定
直接還元法による価格	5,250,000,000	
運営収益	276,621,068	
可能総収益	292,795,214	対象不動産の特性及び賃貸事例等との比較、さらに1階部分の優れた視認性による店舗需要を勘案し市場賃料を査定
空室損失等	16,174,146	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	64,502,262	
維持管理費	14,105,081	建物管理業務委託契約書、収支実績等に基づく
水道光熱費	15,672,312	提示の収支実績等に基づく
修繕費	6,050,000	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	3,218,062	PM業務見積書に基づき査定
テナント募集費用等	2,309,683	年間10%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	19,941,500	直近の課税資料に基づき計上
損害保険料	439,413	保険料見積りに基づき計上。地震保険は付保しない
その他費用	2,766,211	提示の収支実績等に基づく
運営純収益	212,118,806	
一時金の運用益	2,194,199	一時金残高に運用利回りを乗じて査定
資本的支出	12,100,000	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	202,213,005	
還元利回り	3.8%	複数の取引利回りとの比較検討、将来の変動予測を勘案し査定
DCF法による価格	4,850,000,000	
割引率	3.8%	基準不動産のベース利回りに個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	3.9%	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	5,100,000,000	
土地比率	87.3%	
建物比率	12.7%	

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
----------------------------	------

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.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



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	7.2
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.2
	OT-4	CP10ビル	東京都台東区	-	-
	OT-5	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	3.0
	OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	2.7
	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	2,395	2.3
	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	2.0
	OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	-	-
	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	7.3
	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	2.2
	OT-18	クレシエンドビル	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	10.2
	OT-20	西五反田102ビル	東京都品川区	4,500	4.4
	商業施設	00-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612
00-2		カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.6
00-3		ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.3
00-4		MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.1
00-5		名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.7
00-6		大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	10.4
00-7		肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	8.7
小計（24物件）			98,010	95.8	
商業施設	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.2
	小計（1物件）			4,250	4.2
合計（25物件）			102,260	100.0	

(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