

平成 29 年 10 月 11 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  
 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ  
 代表者 代表取締役 橋本 幸治  
 問合せ先 経営管理部長 秋元 武  
 TEL：03-3242-7155

### 資産の取得及び貸借に関するお知らせ

#### (大博多ビル、大同生命大宮ビル及び山上ビル)

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株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を行うことを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得の概要

本投資法人は以下の取得予定資産 3 物件を取得する予定ですが、取得予定資産のうち大博多ビルについては、取得先である合同会社 SIA ブリッジ 2 号より付与された優先交渉権<sup>(注1)</sup>を、大同生命大宮ビル及び山上ビルについては、本投資法人が取得先である興銀リース株式会社より付与された優先交渉権<sup>(注1)</sup>を、それぞれ行使して取得するものです。

本投資法人は、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社による物件情報の提供やブリッジファンド等の組成に関するサポート及び SIA グループ<sup>(注2)</sup>の不動産運用ノウハウ並びに経営資源等を活用し、取得予定資産の取得に至っています。

(注1) 優先交渉権の詳細等については、それぞれ、本投資法人が平成 28 年 3 月 23 日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ（合同会社 SIA ブリッジ 2 号）」、平成 28 年 5 月 20 日付で公表した「物件取得に関する優先交渉権の取得に関するお知らせ（大同生命大宮ビル）」及び平成 28 年 9 月 9 日付で公表した「物件取得に関する優先交渉権の取得に関するお知らせ（山上ビル）」をご参照下さい。

(注2) SIA グループは、本資産運用会社の他、本資産運用会社の親会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ（以下「SIA」といいます。）及び本資産運用会社の親会社の子会社であるシンプレクス不動産投資顧問株式会社（以下「SRM」といいます。）により構成されます。

物件番号	物件名称	所在地 <sup>(注1)</sup>	取得先	取得予定価格 (百万円) <sup>(注2)</sup>
〇〇-6	大博多ビル	福岡県福岡市	合同会社SIA ブリッジ2号 <sup>(注3)</sup>	10,650
〇T-16	大同生命大宮ビル	埼玉県 さいたま市	興銀リース株式会社 <sup>(注3)</sup>	3,000
〇T-17	山上ビル	東京都豊島区	興銀リース株式会社 <sup>(注3)</sup>	2,200
合計 (3 物件)				15,850

- (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、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（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。
- (注3)取得先は、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」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SRMが取得先よりアセット・マネジメント業務を受託しており、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。

- (1) 売買契約締結日： 平成29年10月11日
- (2) 取得予定年月日： 平成29年10月25日
- (3) 取得先： 後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。
- (4) 取得資金： 借入金及び手許資金<sup>(注)</sup>
- (5) 決済方法： 引渡時に全額支払

(注) 詳細は、本日付で公表の「資金の借入れ及び既存借入金の期限前返済に関するお知らせ」をご参照下さい。

## 2. 取得及び貸借の理由

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ポートフォリオ収益基盤の安定化に資すると考えたため取得を決定しました。

取得予定資産の取得を通じて、本投資法人のポートフォリオは24物件、取得(予定)価格合計は80,815百万円となる予定です。

なお、各物件のテナントは、平成29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。

## 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、平成29年8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、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による平成29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。
- 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、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。
- e. 「建物」欄に関する説明
- (i) 「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。
- (ii) 「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。
- (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. 「PM 会社」欄には、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。なお、大同生命大宮ビルは、取得後に PM 会社の変更を予定しているため、変更後の PM 会社を記載しています。
- g. 「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。
- h. 「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。
- i. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、各テナント（取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテナント）との賃貸借契約に表示されている賃貸面積をもとに記載しており、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もとに記載しています。
- j. 「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もとに記載しています。
- k. 「テナント総数」欄には、1 テナントが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。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
- l. 「月額賃料（共益費込）」欄には、各テナント（取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテナント）との賃貸借契約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、平成 29 年 8 月末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。
- m. 「敷金・保証金」欄には、現所有者から提供を受けた各テナント（取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテナント）との賃貸借契約に表示されている各テナント（又は各エンドテナント）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。）の平成 29 年 8 月末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、千円未満については切り捨てて記載しています。
- n. 「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。
- o. 「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）に基づき、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 大博多ビル

物 件 名 称	大博多ビル	
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	平成 39 年 10 月 31 日	
取 得 予 定 価 格	10,650 百万円	
鑑 定 評 価 額	11,000 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	森井総合鑑定株式会社	
取 得 予 定 年 月 日	平成 29 年 10 月 25 日	
土 地	所 在 地	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目 179 番、180 番
	( 住 居 表 示 )	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目 20 番 1 号
	面 積	2,892.76 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	100%/800%
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	昭和 50 年 8 月
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造地下 3 階付 14 階建
	延 床 面 積	30,427.88 m <sup>2</sup>
	用 途	事務所、店舗、駐車場
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	無	
P M L 値	1.08%	
P M 会 社	ジョーンズラングラサー株式会社	
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	15,946.66 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	15,708.61 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	98.5%	
テ ナ ント 総 数	73 件	
月 額 賃 料 ( 共 益 費 込 )	52,867 千円	
敷 金 ・ 保 証 金	436,057 千円	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件の容積率は建築確認申請時に建築基準法上の容積率規定なかったことに伴い、現在適用される建築基準法に準拠していない状況となっています（いわゆる既存不適格）。したがって、将来の新築又は増改築の際には、本件建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。</li> <li>・本物件は旧耐震基準に基づき建築されていますが、2014年に耐震工事を実施し、建築物の耐震改修の促進に関する法律第22条第2項の規定に基づく認定を取得しています。</li> </ul>	

(注) 本物件は区分所有登記がなされているものの、全専有部分を取得する予定です。

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ JR線他「博多」駅より徒歩約6分及び福岡市地下鉄空港線「祇園」駅より徒歩約1分、大博通り沿いに位置する視認性の高いオフィスビル</li> <li>・ JR「博多」駅から本物件の前まで地下通路でアクセスが可能であり、交通利便性に優れた立地</li> <li>・ 福岡市内でも有数のオフィス賃貸需要が旺盛な博多駅前エリアに所在</li> <li>・ エントランス・共用部等のリニューアルを実施済みであり、今後も安定的なテナント需要が見込まれる</li> </ul>

② 大同生命大宮ビル

物 件 名 称	大同生命大宮ビル	
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	平成 39 年 10 月 31 日	
取 得 予 定 価 格	3,000 百万円	
鑑 定 評 価 額	3,040 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社中央不動産鑑定所	
取 得 予 定 年 月 日	平成 29 年 10 月 25 日	
土 地	所 在 地	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目 23 番 1
	( 住 居 表 示 )	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目 23 番 1 号
	面 積	1,290.21 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/400%
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	平成 3 年 10 月
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造 8 階建
	延 床 面 積	6,155.16 m <sup>2</sup>
	用 途	事務所
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	無	
P M L 値	4.72%	
P M 会 社	株式会社ザイマックスアルファ	
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	3,574.03 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	3,574.03 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
テ ナ ント 総 数	15 件	
月 額 賃 料 ( 共 益 費 込 )	15,066 千円	
敷 金 ・ 保 証 金	142,128 千円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

物件特性

- ・ JR線他「大宮」駅より徒歩約9分、旧中山道通り沿いに位置する中規模のオフィスビル
- ・ 首都高速埼玉新都心線や幹線道路のアクセスが良く、交通利便性に優れた立地
- ・ 貸室は分割が容易であるため大小さまざまな規模のオフィススペースを供給でき、大宮エリアのオフィス賃貸市場において今後も安定的なテナント需要が見込まれる

③ 山上ビル

物 件 名 称	山上ビル	
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 <sup>(注1)</sup>	
信 託 期 間 満 了 日	平成 39 年 10 月 25 日	
取 得 予 定 価 格	2,200 百万円	
鑑 定 評 価 額	2,240 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
取 得 予 定 年 月 日	平成 29 年 10 月 25 日	
土 地	所 在 地	東京都豊島区東池袋三丁目 67 番 1
	( 住 居 表 示 )	東京都豊島区東池袋三丁目 12 番 2 号
	面 積	525.68 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/700% <sup>(注2)</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	平成 3 年 9 月
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下 2 階付 8 階建
	延 床 面 積	3,503.13 m <sup>2</sup>
	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	6.14%	
P M 会 社	BMS 株式会社	
マ ー ス ー リ ー ス 会 社	該当なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	2,677.80 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	2,677.80 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
テ ナ ン ト 総 数	7 件	
月 額 賃 料 ( 共 益 費 込 )	10,089 千円	
敷 金 ・ 保 証 金	71,493 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」に該当します。

(注2) 前面道路幅員制限及び特定道路容積緩和により、基準容積率は651%となっています。

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ JR線他「池袋」駅より徒歩約8分に立地するオフィスビル</li> <li>・ 中小規模のオフィスビルが集積する地域であり、近隣のサンシャイン60に入居するテナントの関連会社やITシステム系企業の賃貸ニーズを期待できるエリア</li> <li>・ 貸室は概ね整形であり、中小規模のテナント需要に沿ったオフィススペースが供給できることから、池袋エリアのオフィス賃貸市場において今後も安定的なテナント需要が見込まれる物件</li> </ul>

#### 4. 取得先の概要

##### ① 大博多ビル

名	称	合同会社 SIA ブリッジ 2 号
所	在 地	東京都千代田区有楽町一丁目 2 番 2 号 クリフィックス税理士法人内
代	表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人グローバル・リート・ホールディング 2 号 職務執行者 小川 聡
事	業 内 容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分
資	本 金	200 万円
設	立 年 月 日	平成 19 年 4 月 25 日
純	資 産	非開示 (注1)
総	資 産	非開示 (注1)
大	株 主 及 び 持 株 比 率	非開示 (注1)
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。なお、当該会社に対し、本投資法人は約 0.28%の匿名組合出資 (10 百万円) (注2) を行っています。
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 SRM 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 1) 取得先から同意を得られていないため非開示としています。

(注 2) 当該匿名組合については、本投資法人による大博多ビルの取得に伴い、解散・清算される予定です。

##### ② 大同生命大宮ビル、山上ビル

名	称	興銀リース株式会社
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	代表取締役社長 本山 博史
主	な 事 業 内 容	総合リース業
資	本 金	17,874 百万円 (平成 29 年 3 月末日現在)
設	立 年 月 日	昭和 44 年 12 月 1 日
純	資 産	115,215 百万円 (平成 29 年 3 月末日現在)
総	資 産	1,356,813 百万円 (平成 29 年 3 月末日現在)
大	株 主 及 び 持 株 比 率	第一生命保険株式会社 6.87% 日産自動車株式会社退職給付信託口座 信託受託者 4.10% みずほ信託銀行株式会社 再信託受託者 資産管理サ ービス信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 3.81%
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 SRM 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

取得予定資産の各売主は、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 SRM がアセット・マネジメント業務を受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。

物件取得者等の状況は以下のとおりです。

①会社名・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
大博多ビル	① 合同会社 SIA ブリッジ 2 号 ② 本資産運用会社の親会社の子会社である SRM にアセット・マネジメント業務を委託しています。また、当該会社に対し、本投資法人は約 0.28% の匿名組合出資を行っています。 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 平成 28 年 3 月 30 日	特別な利害関係にある者以外
大同生命大宮ビル	① 興銀リース株式会社 ② 本資産運用会社の親会社の子会社である SRM 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 平成 28 年 5 月 20 日	特別な利害関係にある者以外
山上ビル	① 興銀リース株式会社 ② 本資産運用会社の親会社の子会社である SRM 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 平成 28 年 9 月 9 日	特別な利害関係にある者以外

## 6. 媒介の概要

取得予定資産について媒介はありません。

## 7. 決済方法等

取得予定資産の取得資金は借入金及び手許資金を予定しており、物件引渡時に全額支払います。



## 8. 取得の日程

取得決定日	平成29年10月11日
売買契約締結日	平成29年10月11日
代金支払日	平成29年10月25日(予定)
物件引渡日	平成29年10月25日(予定)

## 9. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得後の本投資法人の平成30年2月期(第9期:平成29年9月1日~平成30年2月28日)及び平成30年8月期(第10期:平成30年3月1日~平成30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、本日付で公表の「平成30年2月期(第9期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年8月期(第10期)の運用状況及び分配金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 大博多ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	11,000,000,000円
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成29年8月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	11,000,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	11,100,000,000	
運営収益	832,586,000	
可能総収益	876,389,000	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
空室損失等	43,803,000	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
運営費用	292,246,000	
維持管理費	84,390,000	類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定
水道光熱費	100,040,000	類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定
修繕費	14,093,000	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上
PMフィー	11,631,000	類似不動産の水準を参考に提示契約（見積り）を妥当と判断し採用
テナント募集費用等	5,178,000	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案して査定
公租公課	74,353,000	実額を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	1,561,000	提示資料（見積り）を妥当と判断し計上
その他費用	1,000,000	町会費等
運営純収益	540,340,000	
一時金の運用益	4,953,000	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定
資本的支出	32,883,000	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
純収益	512,410,000	
還元利回り	4.6%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	10,900,000,000	
割引率	4.4%	対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに、将来の不確実性等のリスクを考慮して査定
積算価格	12,900,000,000	
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
----------------------------	------

② 大同生命大宮ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	3,040,000,000円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成29年8月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,040,000,000	DCF法により決定
直接還元法による価格	3,140,000,000	
運営収益	218,966,000	
可能総収益	227,124,000	市場標準からの比較に基づく収支等を採用
空室損失等	8,158,000	類似物件の実績等を参考に査定
運営費用	49,541,000	
維持管理費	13,724,000	BM契約書及び収支実績等に基づき査定
水道光熱費	14,486,000	収支実績に基づき査定
修繕費	1,592,000	エンジニアリング・レポート・収支実績に基づき査定
PMフィー	4,029,000	PM契約書等に基づき査定
テナント募集費用等	1,894,000	類似物件の実績等を参考に査定
公租公課	13,484,000	実額による
損害保険料	332,000	実額による
その他費用	0	-
運営純収益	169,425,000	
一時金の運用益	1,219,000	賃貸事例等を参考に査定
資本的支出	19,957,000	エンジニアリング・レポートによる設備等更新費用の12年間累計額の平均値を計上
純収益	150,687,000	
還元利回り	4.8%	エリアの標準利回りに個別補正を行い査定
DCF法による価格	3,040,000,000	
割引率	4.6%	還元利回りを基本として市場動向予測等を勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに、将来の不確実性等のリスクを考慮して査定
積算価格	2,050,000,000	
土地比率	78.5%	
建物比率	21.5%	

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

③ 山上ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,240,000,000円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成29年8月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,240,000,000	DCF法による収益価格について直接還元法による収益価格により検証し決定
直接還元法による価格	2,290,000,000	
運営収益	136,961,467	
可能総収益	144,454,176	新規賃料水準等に基づき中長期的競争力を勘案の上計上
空室損失等	7,492,709	標準的な空室率に対象不動産の競争力等を考慮して計上
運営費用	32,486,814	
維持管理費	9,034,560	類似不動産の維持管理費用及び実績額を参考に査定計上
水道光熱費	7,679,376	実績額を参考に査定計上
修繕費	2,229,167	エンジニアリング・レポートの修繕費用を計上
PMフィー	2,167,846	予定契約に基づき計上
テナント募集費用等	1,059,669	類似不動産のテナント募集費用を参考に査定計上
公租公課	9,213,800	実績額を参考に査定計上
損害保険料	198,940	類似不動産の保険料を参考に査定計上
その他費用	903,456	
運営純収益	104,474,653	
一時金の運用益	779,006	想定預かり保証金等に運用利回りを乗じて計上
資本的支出	6,647,855	エンジニアリング・レポートの12年中長期更新費用年平均額をもって計上
純収益	98,605,804	
還元利回り	4.3%	立地条件、建物グレード等を考慮して査定
DCF法による価格	2,220,000,000	
割引率	4.1%	類似不動産の取引にかかる割引率、他の金融商品にかかる利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.5%	対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,740,000,000	
土地比率	80.3%	
建物比率	19.7%	

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位置図

参考資料 2 ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

参考資料 1 取得予定資産写真及び位置図

① 大博多ビル





② 大同生命大宮ビル



③ 山上ビル



参考資料2 ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

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	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	9.1
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	4.0
	OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	4.0
	OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	3.8
	OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	3.4
	OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.6
	OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	3.0
	OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.7
	OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	2.8
	OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.5
	OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.5
	OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.9
	OT-14	グラスシティ元代々木	東京都渋谷区	7,500	9.3
	OT-15	御徒町CYビル	東京都台東区	2,700	3.3
	OT-16	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	3.7
	OT-17	山上ビル	東京都豊島区	2,200	2.7
	00-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	5.7
	00-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	4.6
	00-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	2.9
	00-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.4
	00-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	6.0
00-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	13.2	
小計（21物件）				76,133	94.2
商業施設	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	5.3
	R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.5
	小計（2物件）				4,682
合計（24物件）				80,815	100.0
投資 有価証券	合同会社SIAブリッジ2号 匿名組合出資持分 （大博多ビル）		福岡県福岡市	10	—
	合計（1件）				10

（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に記載された売買金額（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ており、小数第2位を四捨五入しています。