

2018年7月20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（新潟東堀通駐車場ビル）及び取得（クレシェンドビル）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）	新潟東堀通駐車場ビル（R-2）
2.	所在地 ^(注1)	新潟県新潟市
3.	譲渡予定資産	信託受益権
4.	譲渡予定価格 ^(注2)	620百万円
5.	帳簿価格 ^(注3)	417百万円
6.	譲渡予定価格と帳簿価格の差額 ^(注4)	202百万円
7.	鑑定評価額 ^(注5)	611百万円
8.	売買契約締結日	2018年7月20日
9.	譲渡予定日	2018年8月30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）	クレシェンドビル（0T-18）
2.	所在地 ^(注1)	神奈川県横浜市
3.	取得予定資産	信託受益権
4.	取得予定価格 ^(注6)	2,466百万円
5.	鑑定評価額 ^(注5)	2,500百万円
6.	売買契約締結日	2018年7月20日
7.	取得予定日	2018年9月3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	借入金 ^(注7)

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) 2018年2月28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2018年2月28日、取得予定資産については2018年7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7) 当該借入金については、内容が決定次第速やかにお知らせします。

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、2018年2月期（第9期）には、上場時からの旗艦物件であったJタワーの譲渡及び大博多ビル他2物件の取得を行う等、従前より資産の入替え等を通じたポートフォリオの安定性及び収益性向上に取り組んでいます。

本取引は、本投資法人のポートフォリオの更なる安定性及び収益性向上に向けた取組みの一つであり、テナントの分散化・ポートフォリオ収益基盤の安定化に資するものと考えています。

本取引後の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82,849百万円となる予定です。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

昨年、本資産運用会社では資産運用ガイドラインを変更し「重点投資対象エリア」を策定するなど「厳選投資」の姿勢をより明確化しました。譲渡予定資産である「新潟東堀通駐車場ビル」が所在する新潟県新潟市はかかる重点投資対象エリアには該当していないこと、譲渡予定資産を継続保有した場合の長期的な収支の見通し、不動産売買マーケットが良好な環境にあること等を総合的に勘案し、当該物件の譲渡について検討して参りました。

そのような状況下において、今般、譲渡先から直近決算期末（2018年2月末）時点における帳簿価格及び鑑定評価額を上回る価格提示を受けたことから、本譲渡を決定しました。

(2) 本取得の理由

取得予定資産である「クレシェンドビル」は、神奈川県横浜市に所在する中規模のオフィスビルです。最寄り駅である「新横浜」駅は、JR横浜線・東海道新幹線が利用可能であり、各方面へのアクセスが良好なうえ、「相鉄・東急直通線」の開業が予定（2022年度下期）^(注1)されています。このため、今後更なる交通利便性の向上が見込まれている他、新横浜エリアのオフィス空室率は低位安定しており、今後も堅調なオフィスニーズが見込まれるエリアであると考えています。

また、取得予定価格は鑑定評価額^(注2)以下であり、妥当な価格水準であると判断していることに加え、本取得によるテナントの分散化・ポートフォリオ収益基盤の安定化に資すると考えられることから、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、2018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1) 本日時点において、事業主体者が公表する情報にもとづいています。

(注2) 価格時点：2018年7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、2018年6月末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. 「譲渡予定年月日」及び「取得予定年月日」欄には、本投資法人が譲渡又は取得を予定する年月日を記載しています。
- c. 「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。
- d. 「鑑定評価額」欄には、譲渡予定資産、取得予定資産ともに株式会社中央不動産鑑定所によ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、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 リスケアマネジメント株式会社が作成した2018年7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。)を記載しており、取得予定資産については、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（譲渡予定資産及び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、取得予定資産については、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。なお、当該譲渡予定資産及び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。
- n. 「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、2018年6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。
- o. 「敷金・保証金」欄には、取得予定資産に係る現所有者から提供を受けた各テナントとの賃貸借契約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2018年6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。
- p. 「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。
- q. 「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もと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 <新潟東堀通駐車場ビル>

物件名称	新潟東堀通駐車場ビル					
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	2023年10月31日					
譲渡予定価格	620百万円					
譲渡予定年月日	2018年8月30日					
取得価格	432百万円					
取得年月日	2013年10月10日					
鑑定評価額	611百万円 ^(注2)					
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所					
土地	所在地	新潟県新潟市中央区東堀通六番町1047番、1048番、1049番				
	(住居表示)	新潟県新潟市中央区東堀通六番町1047番地				
	面積	1,167.82 m ²				
	用途地域	商業地域				
	建蔽率/容積率	80%/600%				
建物	所有形態	借地権				
	建築時期	1993年3月				
	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建				
	延床面積	8,687.26 m ²				
	用途	駐車場				
賃貸借の状況	所有形態	所有権				
	賃貸可能面積	8,725.90 m ²				
	賃貸面積	8,725.90 m ²				
	稼働率	2016年2月末日	2016年8月末日	2017年2月末日	2017年8月末日	2018年2月末日
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	テナント総数	1件				
	不動産賃貸事業収益	(非開示) ^(注3)				
敷金・保証金	(非開示) ^(注3)					

(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) 「鑑定評価額」の価格時点は2018年2月28日です。

(注3) 「不動産賃貸事業収益」及び「敷金・保証金」を開示することについて、テナントからの同意を得られていない等のやむを得ない事情により、非開示としています。

(2) 取得予定資産 <クレシェンドビル>

物 件 名 称	クレシェンドビル	
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	2028年9月30日	
取 得 予 定 価 格	2,466百万円	
取 得 予 定 年 月 日	2018年9月3日	
鑑 定 評 価 額	2,500百万円 (注2)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社中央不動産鑑定所	
土 地	所 在 地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番4
	(住居表示)	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番地4
	面 積	705.37 m ²
	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	1987年7月
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	延 床 面 積	5,534.88 m ²
	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	4.58%	
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	4,402.95 m ²	
賃 貸 面 積	4,402.95 m ²	
稼 働 率	100.0%	
テ ナ ント 総 数	31件	
月 額 賃 料 (共益費込)	11,954千円	
敷 金 ・ 保 証 金	103,406千円	
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。なお、信託設定日は2018年9月3日を予定しています。

(注2) 「鑑定評価額」の価格時点は、2018年7月1日です。

物件特性

- ・ JR線他「新横浜」駅より徒歩約5分に位置するオフィスビル
- ・ アリーナ通りに面し、新横浜駅ペデストリアンデッキからのアクセスにも優れるため、新横浜エリア内でも良好な立地
- ・ 新横浜駅エリアは、東海道新幹線による広域的な交通利便性と、東京都心との比較における賃料の割安感から、東海地方以西を拠点とする企業等を中心に賃貸需要があるオフィスエリア
- ・ 道路交通網では、2017年3月に開通した首都高速神奈川7号横浜北線により、都心部や羽田空港方面へのアクセスが飛躍的に向上
- ・ 鉄道交通網では、「相鉄・東急直通線」の開業(2022年度下期予定)^(注)により、都心方面・相鉄線方面へ乗り換えなしでアクセスが可能となり、通勤利便性の向上・営業所等のカバー範囲の拡大が期待できる
- ・ 細分化が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

(注) 本日時点において、事業主体者が公表する情報にもとづいています。

4. 譲渡先及び取得先の概要

(1) 譲渡先の概要

譲渡先は、国内の一般事業会社ですが、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

名称	株式会社ベストランド
本店所在地	東京都港区六本木一丁目6番1号 泉ガーデンタワー
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 重政 重明
主な事業内容	1. 不動産の売買、賃貸、仲介、斡旋、保有及び管理業務 2. 不動産鑑定業及び不動産に関するコンサルティング 3. マンション、オフィスビル、アパート等不動産の売買、賃貸、仲介、斡旋、保有及び管理業務 4. 宅地建物取引業 5. 不動産に関する投資顧問業及び取引一任代理等の業務 6. 第二種金融商品取引業
資本金	300百万円
設立年月日	2010年11月19日
純資産	非開示 ^(注)
総資産	非開示 ^(注)
大株主及び持株比率	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。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、本投資法人の関連当事者に該当しません。

(注) 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。

5. 媒介の概要

(1) 本譲渡における媒介の概要

名称	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮嶋 誠一
主な事業内容	マンション分譲事業、戸建分譲事業、法人仲介事業 等
資本金	2,000百万円(2018年6月26日)
設立年月日	1957年4月15日
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、本投資法人の関連当事者に該当しません。
媒介手数料	非開示 ^(注)

(2) 本取得における媒介の概要

名称	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮嶋 誠一
主な事業内容	マンション分譲事業、戸建分譲事業、法人仲介事業 等
資本金	2,000百万円(2018年6月26日)
設立年月日	1957年4月15日
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、本投資法人の関連当事者に該当しません。
媒介手数料	非開示 ^(注)

(注) 媒介者から同意を得られていないため非開示としています。

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

譲渡先及び媒介者は、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」のいずれにも該当しません。

(2) 本取得に係る利害関係人等の取引

取得先及び媒介者は、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」のいずれにも該当しません。

なお、取得予定資産の信託受託予定者であるみずほ信託銀行株式会社は、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」に該当するため、信託受託者の選定にあたり、本投資法人及び本資産運用会社の社内規定に従い、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^(注)に関する事項

(1) 本譲渡におけるフォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡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2018年8月30日であることから、本譲渡は、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。

本譲渡において、本投資法人又は買主が、売買契約にもとづく重大な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の20%相当額を請求できるものとされています。

(2) 本取得におけるフォワード・コミットメント等に関する事項

本取得における取得予定日は売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した2018年9月3日であることから、本取得は、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。

本取得において、売主が当該建物について実施する法定点検、是正工事、修繕工事等が、売買実行日までに本投資法人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本投資法人に提出されなかった場合及び本投資法人又は売主が、売買契約にもと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の10%相当額を請求できるものとされています。

(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は決済・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

譲 渡 決 定 日	2018年7月20日
売 買 契 約 締 結 日	2018年7月20日
代 金 受 領 日	2018年8月30日(予定) ^(注)
物 件 引 渡 日	2018年8月30日(予定)

(注) 本譲渡に係る譲渡代金については、手許資金とする予定です。

(2) 本取得の日程

取 得 決 定 日	2018年7月20日
売 買 契 約 締 結 日	2018年7月20日
代 金 支 払 日	2018年9月3日(予定)
物 件 引 渡 日	2018年9月3日(予定)

9. 運用状況の見通し

本取引後の本投資法人の2018年8月期(第10期:2018年3月1日~2018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「2018年8月期(第10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」をご参照下さい。なお、本取引後の2019年2月期(第11期:2018年9月1日~2019年2月28日)の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況及び分配金の予想については変更ありません。

10. 鑑定評価書の概要

(1) 新潟東堀通駐車場ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	611,000,000円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2018年2月28日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	611,000,000	DCF法により決定
直接還元法による価格	599,000,000	
運営収益	76,200,000	
可能総収益	76,200,000	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	0	—
運営費用	32,552,000	
維持管理費	2,319,000	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	0	—
修繕費	2,734,000	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PMフィー	1,131,000	PMフィー・CMフィーの合計額を計上
テナント募集費用等	0	—
公租公課	5,329,000	直近の実額を採用
損害保険料	159,000	直近の実額を採用
その他費用	20,880,000	地代・町会費
運営純収益	43,648,000	
一時金の運用益	12,000	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	4,102,000	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	39,558,000	
還元利回り	6.6%	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	611,000,000	
割引率	6.3%	
最終還元利回り	6.9%	
積算価格	298,000,000	
土地比率	27.2%	
建物比率	72.8%	

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	対象不動産の需要者は収益性を重視する投資家を中心であるため、積算価格は参考に留め、収益価格を採用することが妥当であると判断し、収益価格を採用して鑑定評価額を決定。
----------------------------	---

(2) クレシェンドビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,500,000,000円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2018年7月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,500,000,000	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	2,580,000,000	
運営収益	191,960,000	
可能総収益	199,037,000	現行賃料等を勘案し、新規賃料水準等を査定
空室損失等	7,077,000	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、中長期安定的な稼働率（空室率）等を査定
運営費用	58,660,000	
維持管理費	15,992,000	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	18,464,000	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	3,541,000	ERによる修繕費用見積額の年平均額を計上
PMフィー	3,474,000	PMフィー・CMフィーの合計額を計上
テナント募集費用等	2,321,000	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	14,584,000	直近の実額を採用
損害保険料	284,000	提示資料（見積額）を妥当と判断し計上
その他費用	0	－
運営純収益	133,300,000	
一時金の運用益	1,677,000	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	15,387,000	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	119,590,000	
還元利回り	4.6%	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	2,470,000,000	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	1,530,000,000	
土地比率	81.0%	
建物比率	19.0%	

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

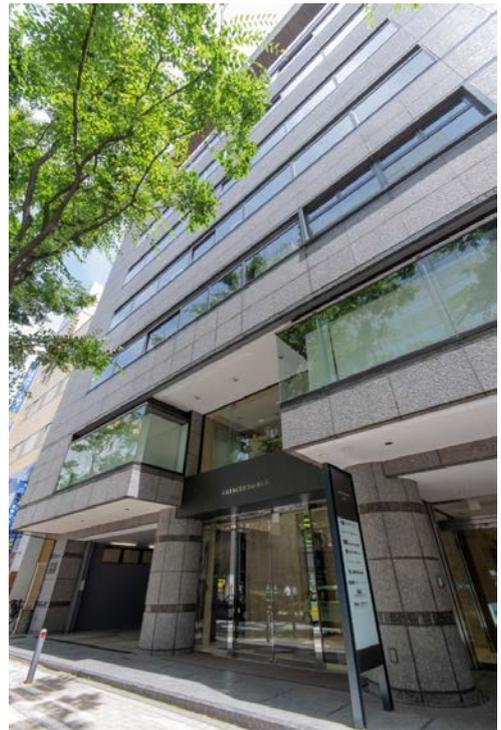
※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.one-reit.com/>

<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（本取引後）

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（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	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	8.9
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.9
	OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	3.9
	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	3.3
	OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.5
	OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.9
	OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.6
	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	2.4
	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	9.1
	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	3.6
	OT-17	山上ビル	東京都豊島区	2,200	2.7
	OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	3.0
		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	4.5
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	5.8
00-6		大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	12.9
小計（23物件）			78,599	94.9	
商業施設	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	5.1
	R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	-	-
	小計（1物件）			4,250	5.1
合計（24物件）			82,849	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。

以上