

2021年9月8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 鍋山 洋章
(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 鍋山 洋章
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（計6物件）

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6物件を取得する予定です。取得予定資産のうち倉持ビルディング第一、リードシー千葉駅前ビルの2物件については、取得先であるエムエル・エステート株式会社より付与された優先交渉権^(注1)を、新川一丁目ビル、箱崎314ビルの2物件については、取得先であるONEブリッジファンドS合同会社より付与された優先交渉権^(注1)を、アペルト東中野ビルについては、取得先である芙蓉総合リース株式会社より付与された優先交渉権^(注1)をそれぞれ行使して取得するものです。

本件は、本投資法人の上場後3度目の公募増資に伴う物件取得であり、本投資法人は、取得予定資産の取得に当たり、MONEグループ^(注2)の不動産運用ノウハウ及び経営資源等とスポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の各種サポートを活用しています。

(注1) 優先交渉権の詳細等については、それぞれ、2019年12月6日付「物件取得に関する優先交渉権の取得に関するお知らせ（倉持ビルディング第一）」、2020年2月28日付「物件取得に関する優先交渉権の取得に関するお知らせ（リードシー千葉駅前ビル）」、2020年10月30日付「物件取得に関する優先交渉権の取得に関するお知らせ（新川一丁目ビル）」、2020年11月25日付「物件取得に関する優先交渉権の取得に関するお知らせ（箱崎314ビル）」及び2020年12月10日付「物件取得に関する優先交渉権の取得に関するお知らせ（アペルト東中野ビル）」をご参照ください。

(注2) 「MONE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みずほリアルティOne株式会社及び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。）により構成されます。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

物件番号	物件名称	所在地 ^(注1)	取得資産	取得先	取得予定価格 (百万円) ^(注2)
OT-24	倉持ビルディング第一	東京都 墨田区	信託受益権	エムエル・エス テート株式会社 ^(注3)	3,951
OT-25	リードシー 千葉駅前ビル	千葉県 千葉市	信託受益権	エムエル・エス テート株式会社 ^(注3)	4,475
OT-26	新川一丁目ビル	東京都 中央区	信託受益権	ONEブリッジファ ンドS合同会社	2,100
OT-27	箱崎314ビル	東京都 中央区	信託受益権	ONEブリッジファ ンドS合同会社	1,771
OT-28	アペルト東中野ビル	東京都 中野区	信託受益権	芙蓉総合リース 株式会社 ^(注3)	1,710
OO-8	大同生命水戸ビル	茨城県 水戸市	信託受益権	株式会社グロー バル住販	1,650
合計 (6 物件)					15,657

(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。

(注3) 取得予定資産である倉持ビルディング第一、リードシー千葉駅前ビル及びアペルト東中野ビルの各売主は、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、それぞれ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。

- (1) 売買契約締結日： 2021年9月8日
- (2) 取得予定年月日： 2021年9月24日^(注1)
- (3) 取得先： 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金： 本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行（一般募集）（以下「一般募集」といいます。）による手取金^(注2)、借入金^(注3)及び手許資金
- (5) 決済方法： 引渡時に全額支払

(注1) 「取得予定年月日」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。なお、「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

(注2) 詳細は、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 詳細は、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. 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. 取得予定資産の内容」の「物件特性」欄をご参照ください。

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 31 物件、資産規模（取得（予定）価格合計）は 1,199 億円まで拡大する予定です。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向上等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。

なお、各物件のテナントは、2021年5月28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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

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、2021年6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。
- b. 「鑑定評価額」欄には、株式会社谷澤総合鑑定所、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2021年8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。
- 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（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）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（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、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、取得予定資産それぞれ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) 「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、取得予定資産それぞれ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. 「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8月付の各地震PML評価報告書に基づいて記載しています。
- g. 「PM会社」欄には、取得予定資産の取得時においてプロパティ・マネジメント業務を委託することを予定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。
- h. 「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。
- i. 「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基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、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
- j. 「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に表示されている賃貸面

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

積を基に記載しており、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、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

- k. 「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、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
- l. 「テナント総数」欄には、1テナントが各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、同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
- m. 「月額賃料（共益費込）」欄には、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、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。なお、2021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。
- n. 「敷金・保証金」欄には、各取得予定資産の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。）の同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、千円未満を切り捨てて記載しています。
- o. 「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。
- p. 「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」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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

① 倉持ビルディング第一

物件名称	倉持ビルディング第一	
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9月30日	
取得予定価格	3,951百万円	
鑑定評価額	4,450百万円	
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	2021年9月24日 ^(注)	
土地	所在地	東京都墨田区江東橋二丁目18番1
	(住居表示)	東京都墨田区江東橋二丁目3番7号
	面積	756.89 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	1992年4月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
	延床面積	4,659.78 m ²
	用途	事務所・居宅・車庫
所有形態	所有権	
担保設定の有無	無	
PML値	2.87%	
PM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	3,931.56 m ²
	賃貸面積	3,931.56 m ²
	稼働率	100.0%
	テナント総数	6件
	月額賃料 (共益費込)	14,865千円
	敷金・保証金	12,416千円
特記事項	該当事項はありません。	

(注)「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> ・JR総武本線及び東京メトロ半蔵門線他「錦糸町」駅より徒歩約6分に位置するオフィスビルであり、オフィスの集積地である「東京」駅・「大手町」駅へのアクセスに優れる等、交通利便性の高い立地。 ・貸室内はレイアウトし易い整形無柱空間であり、スペック面においても個別空調設備、機械式警備等を有していることから、今後も安定的なテナント需要が見込まれる。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

② リードシー千葉駅前ビル

物件名称	リードシー千葉駅前ビル	
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9月30日	
取得予定価格	4,475百万円	
鑑定評価額	4,610百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得予定年月日	2021年9月24日 ^(注)	
土地	所在地	千葉県千葉市中央区弁天町一丁目15番9、15番10、15番11、15番12、15番13
	(住居表示)	千葉県千葉市中央区弁天一丁目15番3号
	面積	1,799.06㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/500%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1997年9月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下1階付8階建
	延床面積	8,954.60㎡
	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	
PML値	7.84%	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
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	6,067.77㎡	
賃貸面積	5,645.68㎡	
稼働率	93.0%	
テナント総数	15件	
月額賃料 (共益費込)	21,878千円	
敷金・保証金	137,302千円	
特記事項	該当事項はありません。	

(注)「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 総武本線・成田線他「千葉」駅より徒歩約2分、北口ロータリーに面しており、千葉都市モノレール「千葉」駅や京成千葉線「京成千葉」駅も利用可能な交通利便性の高い立地。 ・ 基準階床面積が約250坪と希少性があり、かつ貸室は整形で分割対応可能な形状。また、エントランスやアトリウムなどの共用部は2020年にリニューアル工事が実施され、エリア内において競争力のあるスペックを具備していることから、今後も安定的なテナント需要が見込まれる。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

③ 新川一丁目ビル

物件名称	新川一丁目ビル	
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9月30日	
取得予定価格	2,100百万円	
鑑定評価額	2,130百万円	
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	2021年9月24日 ^(注1)	
土地	所在地	東京都中央区新川一丁目3番1、3番12
	(住居表示)	東京都中央区新川一丁目2番14号
	面積	332.39 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/648% ^(注2)
建物	所有形態	所有権
	建築時期	1989年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付8階建
	延床面積	2,298.06 m ²
	用途	事務所・倉庫・駐車場
所有形態	所有権	
担保設定の有無	無	
PML値	7.64%	
PM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	1,550.80 m ²
	賃貸面積	1,286.64 m ²
	稼働率	83.0%
	テナント総数	12件
	月額賃料 (共益費込)	5,332千円
	敷金・保証金	66,500千円
特記事項	該当事項はありません。	

(注1)「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

(注2) 本物件は、特定道路からの距離による緩和により、容積率の緩和を受けています。

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> 東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅より徒歩約2分に位置し、オフィスの集積地である大手町エリアまで東京メトロ東西線で2駅、日本橋へも徒歩圏内であり、交通利便性の高い立地。 貸室は整形で分割対応が可能であり、個別空調設備を備えるほか、2019年にエントランスや外装のリニューアルを実施するなど、エリア内でも相応の競争力を発揮できる機能・設備を備えていることから、今後も安定的なテナント需要が見込まれる。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

④ 箱崎 314 ビル

物件名称	箱崎 314 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	
信託期間満了日	2031年9月30日	
取得予定価格	1,771百万円	
鑑定評価額	1,820百万円	
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	2021年9月24日 ^(注)	
土地	所在地	東京都中央区日本橋箱崎町 31 番 3
	(住居表示)	東京都中央区日本橋箱崎町 31 番 4 号
	面積	333.22 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	100%/700%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	1991年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	延床面積	2,283.56 m ²
	用途	事務所・店舗
所有形態	所有権	
担保設定の有無	無	
P M L 値	8.03%	
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	1,752.93 m ²
	賃貸面積	1,752.93 m ²
	稼働率	100.0%
	テナント総数	5 件
	月額賃料 (共益費込)	7,023 千円
	敷金・保証金	51,308 千円
特記事項	該当事項はありません。	

(注)「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> 東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅より徒歩約2分に位置し、オフィスの集積地である大手町エリアへ東京メトロ半蔵門線で2駅、また、至近に所在する東京シティエターミナルから羽田空港及び成田空港へアクセス可能であり、交通利便性の高い立地。 貸室は概ね整形で、柱は貸室の外縁部にあり、個別空調設備を備えていることなどから、今後も安定的なテナント需要が見込まれる。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

⑤ アペルト東中野ビル

物件名称	アペルト東中野ビル	
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	
信託期間満了日	2031年9月30日	
取得予定価格	1,710百万円	
鑑定評価額	1,770百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2021年9月24日 ^(注1)	
土地	所在地	東京都中野区東中野四丁目56番5
	(住居表示)	東京都中野区東中野四丁目6番2号
	面積	285.41 m ² ^(注2)
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率/容積率	90%/400% ^(注3)
建物	所有形態	所有権
	建築時期	1994年4月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建
	延床面積	2,216.46 m ²
	用途	店舗・事務所
所有形態	所有権	
担保設定の有無	無	
P M L 値	3.62%	
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	2,032.15 m ²
	賃貸面積	1,407.37 m ²
	稼働率	69.3%
	テナント総数	6件
	月額賃料 (共益費込)	4,911千円
	敷金・保証金	34,300千円
特記事項	建物完成後における都市計画道路の事業施工により敷地の一部が用地買収されたため、本件建物の容積率は、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。	

(注1)「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

(注2) 本物件東側のセットバック部分(17.48m²)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3) 本物件は、角地による緩和により、建蔽率の緩和を受けています。

物件特性

- ・ JR中央本線・総武線、都営地下鉄大江戸線「東中野」駅より徒歩約2分、東京メトロ東西線「落合」駅より徒歩約3分、山手通り沿いに位置する視認性の高いオフィスビルであり、「新宿」駅へJR中央本線・総武線で約5分と交通利便性の高い立地。
- ・ レイアウト効率の良い貸室形状、個別空調設備を備えていること等、近時のオフィスニーズを満たす設備を有していることから、今後も安定的なテナント需要が見込まれる。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

⑥ 大同生命水戸ビル

物 件 名 称	大同生命水戸ビル	
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9月30日	
取 得 予 定 価 格	1,650百万円	
鑑 定 評 価 額	1,750百万円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取 得 予 定 年 月 日	2021年9月24日 ^(注1)	
土 地	所 在 地	茨城県水戸市桜川一丁目1番3、1番4
	(住 居 表 示)	茨城県水戸市桜川一丁目1番25号
	面 積	899.14 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/600%
建 物	所 有 形 態	所有権
	建 築 時 期	1989年12月
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	延 床 面 積	5,332.76 m ² ^(注2)
	用 途	事務所
所 有 形 態	所有権	
担 保 設 定 の 有 無	無	
P M L 値	13.93%	
P M 会 社	株式会社第一ビルディング	
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	3,712.31 m ²
	賃 貸 面 積	3,595.12 m ²
	稼 働 率	96.8%
	テ ナ ント 総 数	17件
	月 額 賃 料 (共 益 費 込)	10,575千円
	敷 金 ・ 保 証 金	88,213千円
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注1)「取得予定年月日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する場合があることを鑑み、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

(注2) 附属建物の延床面積21.36㎡を除いて記載しています。

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> ・ JR常磐線・水郡線、鹿島臨海鉄道「水戸」駅から徒歩約3分であり、「水戸」駅からは「水戸駅南口広場」のデッキを降りて至近に位置する交通利便性の高い立地。 ・ 貸室は最小分割単位が17坪と小分割対応によるテナント分散に適した仕様であり、かつ駐車場64台完備、EV2基、個別空調設備などエリアでのオフィスニーズを満たすスペックを有していることから、今後も安定的なテナント需要が見込まれる。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

4. 取得先の概要

① 倉持ビルディング第一及びリードシー千葉駅前ビル

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	代表取締役社長 松井 雅人
事業内容	建物リース等
資本金	10百万円(2021年3月末日時点)
設立年月日	1993年12月3日
純資産	18,168百万円(2021年3月末日時点)
総資産	290,873百万円(2021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MREM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。

② 新川一丁目ビル及び箱崎314ビル

名 称	ONEブリッジファンドS合同会社
所 在 地	東京都新宿区四谷二丁目9番地15
代表者の役職・氏名	代表社員 ONEホールディングスS一般社団法人 職務執行者 池田 卓也
事業内容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分 2. 販売用不動産の取得、保有、管理及び処分 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円(2020年11月末日時点)
設立年月日	2020年9月17日
純資産	△537万円(2020年11月末日時点)
総資産	4,027百万円(2020年11月末日時点)
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1.5%の匿名組合出資を行っています。
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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

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。
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。

③ アペルト東中野ビル

名称	芙蓉総合リース株式会社
所在地	東京都千代田区麹町五丁目1番地1
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 辻田 泰徳
事業内容	不動産リース等
資本金	10,532百万円(2021年3月末日時点)
設立年月日	1969年5月1日
純資産	344,796百万円(2021年3月末日時点)
総資産	2,979,285百万円(2021年3月末日時点)
大株主及び持株比率	ヒューリック株式会社 14.02% 明治安田生命保険相互会社 8.94% みずほ信託銀行株式会社 退職給付信託 丸紅口 再信託受託者 株式会社日本カストディ銀行 5.03% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 4.93%
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MREM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。

④ 大同生命水戸ビル

名称	株式会社グローバル住販
所在地	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 奥田 晃久
事業内容	不動産販売代理事業
資本金	463百万円(2020年6月末日時点)
設立年月日	1998年9月24日
純資産	1,931百万円(2020年6月末日時点)
総資産	4,781百万円(2020年6月末日時点)
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

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

		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。
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。

5. 物件取得者等の状況

取得予定資産である倉持ビルディング第一、リードシー千葉駅前ビル及びアペルト東中野ビルの各売主は、投信法上の「利害関係人等」には該当しませんが、それぞれ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います。

倉持ビルディング第一、リードシー千葉駅前ビル及びアペルト東中野ビルの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
倉持ビルディング第一	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12月10日	特別な利害関係にある者以外
リードシー千葉駅前ビル	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 2020年4月28日	特別な利害関係にある者以外
アペルト東中野ビル	① 芙蓉総合リース株式会社 ② 本資産運用会社の親会社の子会社である 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 1,620百万円 ⑤ 2020年12月10日	特別な利害関係にある者以外

6. 媒介の概要

取得予定資産のうち、大同生命水戸ビルにおいて媒介がありますが、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。その他の取得予定資産について媒介はありません。

7. 決済方法等

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

取得予定資産 6 物件の取得資金は、一般募集による手取金、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	2021年9月8日
売買契約締結日	2021年9月8日
代金支払日	2021年9月24日(予定) ^(注)
物件引渡日	2021年9月24日(予定) ^(注)

(注)「代金支払日」及び「物件引渡日」は、市場環境により決済資金の調達日を変更する可能性があることを鑑み、各取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、変更されることがあります。

9. 今後の見通し

取得予定資産の取得後の本投資法人の2022年2月期(第17期:2021年9月1日~2022年2月28日)及び2022年8月期(第18期:2022年3月1日~2022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「2022年2月期(第17期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年8月期(第18期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

10. 鑑定評価書の概要

① 倉持ビルディング第一

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,450,000,000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8月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,450,000,000	
直接還元法による価格	4,590,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して試算
運営収益	217,678,000	
可能総収益	223,900,000	
空室損失等	6,222,000	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	40,572,000	
維持管理費	12,470,000	予定PM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	11,011,000	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	2,605,000	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PMフィー	3,021,000	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上
テナント募集費用等	1,204,000	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	9,933,000	直近の実額を採用
損害保険料	328,000	見積額を採用
その他費用	0	
運営純収益	177,106,000	
一時金の運用益	1,207,000	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	8,478,000	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	169,835,000	
還元利回り	3.7%	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	4,390,000,000	
割引率	3.5%	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	3.9%	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	2,390,000,000	
土地比率	87.9%	
建物比率	12.1%	

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

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

② リードシー千葉駅前ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,610,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年8月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,610,000,000	
直接還元法による価格	4,640,000,000	
運営収益	319,044,548	
可能総収益	336,231,787	
空室損失等	17,187,239	
運営費用	104,647,408	
維持管理費	33,868,256	管理業務委託契約書、収支実績等に基づき査定
水道光熱費	29,133,984	収支実績等に基づき査定
修繕費	8,100,000	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
PMフィー	4,334,183	PM業務提案書に基づく
テナント募集費用等	2,059,891	年間10%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	24,504,500	2021年度課税資料に基づく実額
損害保険料	732,327	依頼者提示資料に基づく。地震保険は付保しない
その他費用	1,914,267	収支実績等に基づく（償却資産税、契約事務手数料等を含む）
運営純収益	214,397,140	
一時金の運用益	1,278,884	
資本的支出	16,200,000	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	199,476,024	
還元利回り	4.3%	
DCF法による価格	4,590,000,000	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	4,360,000,000	
土地比率	69.8%	
建物比率	30.2%	

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

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

③ 新川一丁目ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,130,000,000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8月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,130,000,000	
直接還元法による価格	2,210,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して試算
運営収益	112,103,000	
可能総収益	115,897,000	
空室損失等	3,794,000	
運営費用	28,183,000	
維持管理費	6,735,000	見積等に基づき査定
水道光熱費	9,816,000	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	1,562,000	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PMフィー	2,447,000	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上
テナント募集費用等	900,000	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	7,062,000	
損害保険料	193,000	見積額を採用
その他費用	0	
運営純収益	83,388,000	
一時金の運用益	950,000	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	4,762,000	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	79,576,000	
還元利回り	3.6%	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	2,090,000,000	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	1,160,000,000	
土地比率	87.1%	
建物比率	12.9%	

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

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

④ 箱崎 314 ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,820,000,000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8月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,820,000,000	
直接還元法による価格	1,890,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して試算
運営収益	106,153,000	
可能総収益	109,435,000	
空室損失等	3,282,000	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	29,999,000	
維持管理費	7,760,000	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	8,442,000	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	2,310,000	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PMフィー	3,203,000	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上
テナント募集費用等	762,000	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	7,343,000	
損害保険料	179,000	見積額を採用
その他費用	0	
運営純収益	76,154,000	
一時金の運用益	635,000	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	5,158,000	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	71,631,000	
還元利回り	3.8%	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	1,790,000,000	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	1,210,000,000	
土地比率	86.8%	
建物比率	13.2%	

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

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

⑤ アペルト東中野ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,770,000,000円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年8月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,770,000,000	
直接還元法による価格	1,850,000,000	
運営収益	113,558,378	
可能総収益	118,255,704	
空室損失等	4,697,326	
運営費用	28,563,267	
維持管理費	6,036,000	類似不動産の維持管理費を参考に、現行契約額を妥当と判断し、計上
水道光熱費	11,888,256	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額1,600円/坪と査定し、計上
修繕費	1,717,500	ERの修繕費用を妥当と判断のうえ計上
PMフィー	2,446,647	予定契約を妥当と判断し、賃料収入等の2.5%相当額を計上
テナント募集費用等	602,801	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0ヶ月分と査定し、計上
公租公課	5,128,100	土地については、2021年度実績額に基づき、負担水準を考慮の上、計上。建物他については、2021年度実績額を参考に査定し、計上
損害保険料	149,550	類似不動産の水準を参考に、見積額を妥当と判断し、計上
その他費用	594,413	その他の予備費について賃貸可能面積当り月額100円/坪と査定し、計上
運営純収益	84,995,111	
一時金の運用益	675,981	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1.0%と査定
資本的支出	8,128,000	ERの更新費用を妥当と判断し、CMフィーを考慮のうえ計上
純収益	77,543,092	
還元利回り	4.2%	
DCF法による価格	1,730,000,000	
割引率	4.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,030,000,000	
土地比率	81.3%	
建物比率	18.7%	

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

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

⑥ 大同生命水戸ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,750,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年8月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,750,000,000	
直接還元法による価格	1,800,000,000	
運営収益	149,949,588	
可能総収益	158,198,514	
空室損失等	8,248,926	
運営費用	46,406,749	
維持管理費	14,004,576	収支実績等に基づき査定
水道光熱費	9,750,022	収支実績等に基づき査定
修繕費	7,105,000	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	3,821,286	PM業務見積書に基づき査定
テナント募集費用等	1,014,519	年間10%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	9,808,400	2021年度課税資料に基づく実額
損害保険料	453,097	保険料資料に基づく。地震保険は付保しない
その他費用	449,849	収支実績等に基づき査定（契約事務手数料等を含む）
運営純収益	103,542,839	
一時金の運用益	975,313	駐車場敷金等
資本的支出	16,240,000	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	88,278,152	
還元利回り	4.9%	
DCF法による価格	1,730,000,000	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	1,650,000,000	
土地比率	52.3%	
建物比率	47.7%	

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

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

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>

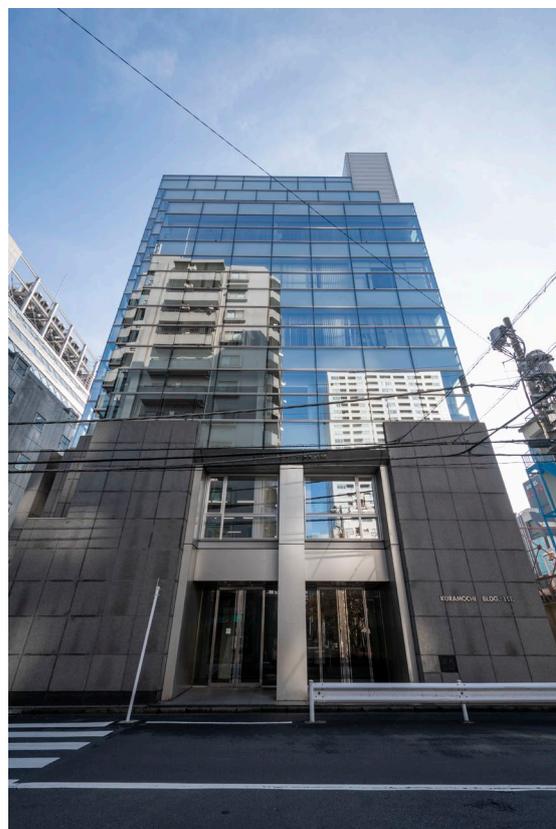
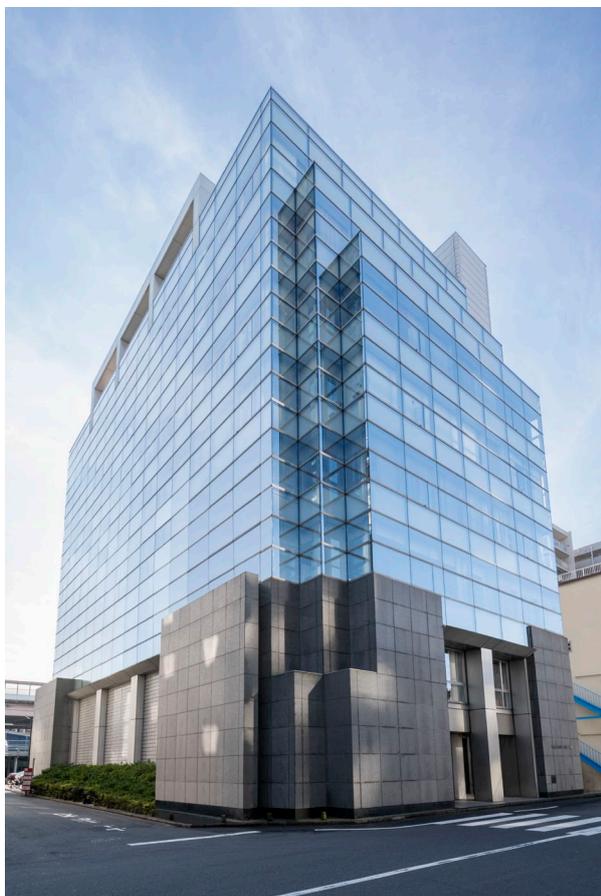
参考資料1 取得予定資産写真及び位置図

参考資料2 ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

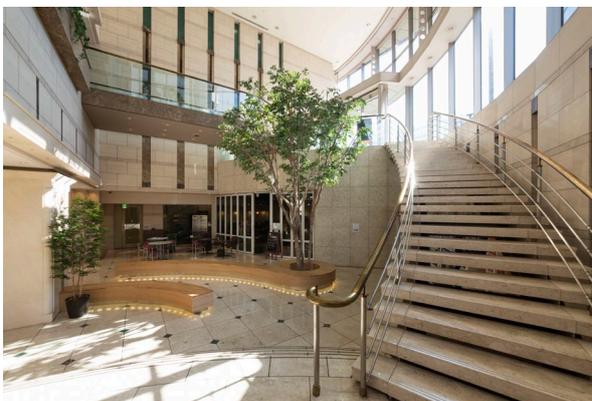
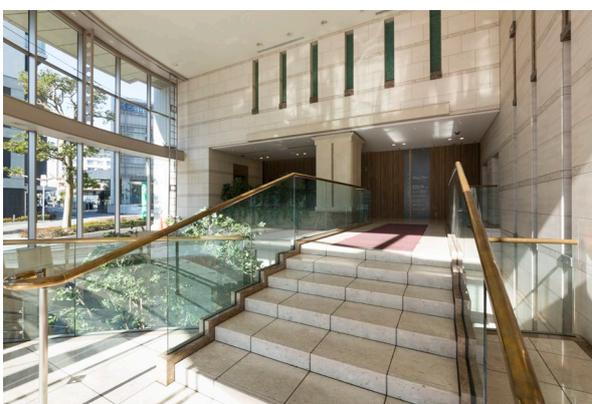
参考資料1 取得予定資産写真及び位置図

① 倉持ビルディング第一



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

② リードシー千葉駅前ビル



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

③ 新川一丁目ビル



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

④ 箱崎 314 ビル



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

⑤ アペルト東中野ビル



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

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） <small>(注2)</small>	投資比率 （%） <small>(注3)</small>	
オフィスビル	OT-2	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	6.1	
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.7	
	OT-5	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.6	
	OT-7	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.4	
	OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	1.8	
	OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	1.9	
	OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	1.7	
	OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.6	
	OT-14	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.3	
	OT-15	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.3	
	OT-16	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.5	
	OT-17	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8	
	OT-18	クレシエンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.1	
	OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.7	
	OT-20	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.8	
	OT-21	D'sVARIE本郷ビル	東京都文京区	5,406	4.5	
	OT-22	MSB-21南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.3	
	OT-23	D'sVARIE神田ビル	東京都千代田区	2,100	1.8	
	OT-24	倉持ビルディング第一	東京都墨田区	3,951	3.3	
	OT-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.7	
	OT-26	新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.8	
	OT-27	箱崎314ビル	東京都中央区	1,771	1.5	
	OT-28	アペルト東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4	
		合計（31物件）			119,927	

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	-
	合計（1件）	18	-

（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、取得済資産については取得済資産に係る不動産又は不動産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に係る売買契約にそれぞれ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、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する各取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）価格の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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。