

2018年9月4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

資産の取得及び貸借に関するお知らせ
(東京パークサイドビル及び肥後橋センタービル)

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2物件を取得する予定ですが、取得予定資産のうち東京パークサイドビルについては、取得先である合同会社SIAブリッジ3号より付与された優先交渉権^(注1)を、肥後橋センタービルについては、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^(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2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、本投資法人が2016年11月15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(東京パークサイドビル)」及び2016年12月22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(肥後橋センタービル)」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。

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-19	東京パークサイドビル	東京都 江東区	信託受益権	合同会社SIA ブリッジ3号 ^(注3)	10,450
OO-7	肥後橋センタービル	大阪府 大阪市	信託受益権	興銀リース 株式会社 ^(注3)	8,930
合計(2物件)					19,380

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(作成された場合)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。

- (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) 取得予定資産に係る売買契約の各売主は、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： 2018年9月4日
- (2) 取得予定年月日： 2018年9月21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、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により2018年9月26日までのいずれかの日に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26物件、資産規模（取得（予定）価格合計）は1,022億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、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。

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、2018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、JLL 森井鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所による2018年7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。

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（作成された場合）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。

- (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 リスクアマネジメント株式会社が作成した 2018 年 7 月付各地震 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、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。
- 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、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。
- 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

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（作成された場合）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。

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。

① 東京パークサイドビル

物 件 名 称	東京パークサイドビル	
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	2028年9月30日	
取 得 予 定 価 格	10,450 百万円	
鑑 定 評 価 額	11,000 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社	
取 得 予 定 年 月 日	2018年9月21日 ^(注1)	
土 地	所 在 地	東京都江東区木場五丁目 13 番 68
	(住 居 表 示)	東京都江東区木場五丁目 8 番 40 号
	面 積	3,200.00 m ²
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	60%/439.97% ^(注2)
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	1991年9月
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建
	延 床 面 積	18,881.34 m 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	4.79%	
P M 会 社	株式会社エム・エス・ビルサポート	
マ ー ス ー ー 会 社	該当なし	
賃 貸 借 の 状 況	賃 貸 可 能 面 積	12,920.17 m ²
	賃 貸 面 積	12,920.17 m ²
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ント 総 数	15 件
	月 額 賃 料 (共 益 費 込)	51,127 千円
	敷 金 ・ 保 証 金	479,936 千円
	特 記 事 項	本物件及び本物件の南側隣接地所在の建物を併せた建物は、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項に基づく東京都総合設計の許可及び同法第 86 条第 1 項の規定に基づき、隣地建物と併せて一団地の認定を受けており、本物件の信託受託者、受益者並びに隣地及び隣地建物の区分所有者全員で構成する管理組合との間で締結された基本協定書に関する変更覚書において、本物件又は隣地建物を増改築しようとする際の事前協議及び当該基本協定当事者全員の事前の書面による同意を得ることが求められています。また、他の当該基本協定当事者は、かかる合意を不合理に拒絶、留保又は遅延しないことが定められています。本投資法人はかかる取決めを承継する予定です。

(注1) 「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により2018年9月26日までのいずれかの日に変更されることがあります。

(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。

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（作成された場合）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。

物件特性	
・	東京メトロ東西線「木場」駅より徒歩約2分に所在するオフィスビル。東京のオフィス街の中心地の1つである大手町エリアまで東京メトロ東西線で4駅・約7分であり、首都高速ランプへも至近な都心アクセス・車利用の両面で交通利便性に優れた立地
・	都心への良好なアクセスから、金融機関・大手企業の関連会社・バックオフィスや中堅企業の底堅いオフィス需要が期待できる
・	約300坪の基準階面積、個別空調設備、2,600mmの天井高等、エリア内でも高い競争力を発揮できるスペックを具備
・	本物件は、共用部のリニューアルも実施済みであり、今後も安定的なテナント需要が見込まれる

② 肥後橋センタービル

物 件 名 称	肥後橋センタービル	
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	2028年9月30日	
取 得 予 定 価 格	8,930百万円	
鑑 定 評 価 額	10,100百万円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取 得 予 定 年 月 日	2018年9月21日 ^(注1)	
土 地	所 在 地	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目91番
	(住居表示)	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目9番1号
	面 積	2,844.26 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	100%/860% ^(注2)
所 有 形 態	所有権	
建 物	建 築 時 期	1977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・鉄骨造陸屋根 地下2階付18階建
	延 床 面 積	24,556.71 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	4.69%	
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	15,940.39 m ²
	賃 貸 面 積	15,556.82 m ²
	稼 働 率	97.6%
	テ ナ ント 総 数	64件
	月 額 賃 料 (共益費込)	51,406千円
	敷 金 ・ 保 証 金	459,711千円
	特 記 事 項	本物件は、1977年9月の建築であり、旧建築基準法に準拠して設計・施行された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されていません。しかし、本件建物につ

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（作成された場合）をご覧ください。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。

	き、高層建築物構造評定を取得しており、2005年3月28日付で株式会社大林組が作成した「肥後橋センタービルの耐震性について」において、「昭和56年（1981年）に改正された現行「新耐震設計法」で設計された建築物と同等な耐震性を有するものと判断されます」との見解を得ています。
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(注1)「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により2018年9月26日までのいずれかの日に変更されることがあります。

(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	
<ul style="list-style-type: none"> Osaka Metro四つ橋線「肥後橋」駅より徒歩約1分、Osaka Metro御堂筋線「淀屋橋」駅より徒歩約5分。大阪市内中心部や主要交通結節点へアクセスが至便な立地 大阪のビジネス街の中心地である「中之島エリア」、「淀屋橋エリア」に近接した、四つ橋筋における視認性の高いシンボリックな物件 約20坪～約260坪までフレキシブルに分割可能なフロアプレートを活かしたテナント分散度の高いテナント構成となっており、安定したキャッシュフローが見込まれる 個別空調（セントラル空調併用）、大規模リニューアルを経た共用部等により、エリア内でも高い競争力を発揮できるスペックを具備 	

4. 取得先の概要

① 東京パークサイドビル

名 称	合同会社 SIA ブリッジ 3 号
所 在 地	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地 さくら総合事務所内
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	一般社団法人 SIA ブリッジ 職務執行者 安藤 隆夫
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	20 万円
設 立 年 月 日	2014 年 3 月 11 日
純 資 産	295,668 円 (2018 年 3 月 末 日 時 点)
総 資 産	11,215 百万円 (2018 年 3 月 末 日 時 点)
大 株 主 及 び 持 株 比 率	一般社団法人 SIA ブリッジ 100%
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。

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（作成された場合）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 肥後橋センタービル

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						
事 業 内 容	総合リース業						
資 本 金	17,874 百万円 (2018 年 3 月末日時点)						
設 立 年 月 日	1969 年 12 月 1 日						
純 資 産	122,653 百万円 (2018 年 3 月末日時点)						
総 資 産	1,508,685 百万円 (2018 年 3 月末日時点)						
大 株 主 及 び 持 株 比 率	<table border="0"> <tr> <td>第一生命保険株式会社</td> <td>6.87%</td> </tr> <tr> <td>日産自動車株式会社退職給付信託口座 信託受託者</td> <td>4.10%</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>3.81%</td> </tr> </table>	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%
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 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。						

5. 物件取得者等の状況

取得予定資産に係る売買契約の各売主は、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。

取得予定資産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
東京パークサイドビル	① 合同会社 SIA ブリッジ3号 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 2016 年 11 月 15 日	特別な利害関係にある者以外

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（作成された場合）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。

物件名	現所有者・ 現信託受益者	前所有者・ 前信託受益者
肥後橋センタービル	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 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 2016年12月22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 2 物件の取得資金は、一般募集による手取金及び借入金を予定しており、物件引渡時に全額支払います。

8. 取得の日程

取得決定日	2018年9月4日
売買契約締結日	2018年9月4日
代金支払日	2018年9月21日（予定） ^(注)
物件引渡日	2018年9月21日（予定） ^(注)

(注)「代金支払日」及び「物件引渡日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により 2018 年 9 月 26 日までのいずれかの日に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 2019 年 2 月期（第 11 期：2018 年 9 月 1 日～2019 年 2 月 28 日）及び 2019 年 8 月期（第 12 期：2019 年 3 月 1 日～2019 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「2019 年 2 月期（第 11 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2019 年 8 月期（第 12 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出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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 東京パークサイドビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	11,000,000,000円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年7月1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	11,200,000,000	
運営収益	679,003,000	
可能総収益	714,443,000	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	35,440,000	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	184,198,000	
維持管理費	39,625,000	類似不動産の水準を参考とし、実績を基に査定
水道光熱費	83,835,000	類似不動産の水準を参考とし、実績を基に査定
修繕費	12,223,000	ERの見積額を妥当と判断し平準化した額の30%を計上
PMフィー	6,944,000	類似不動産の水準を参考に査定
テナント募集費用等	8,222,000	新規月額賃料の1.5ヶ月分
公租公課	32,290,000	実額を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	1,059,000	提示資料を妥当と判断し計上
その他費用	0	
運営純収益	494,805,000	
一時金の運用益	4,194,000	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	28,520,000	ERの見積額を妥当と判断し、平準化した額の70%を計上
純収益	470,479,000	
還元利回り	4.2%	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	3.9%	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	4.4%	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	9,050,000,000	
土地比率	82.3%	
建物比率	17.7%	

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（作成された場合）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 肥後橋センタービル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	10,100,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年7月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	10,100,000,000	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	10,400,000,000	
運営収益	718,368,406	
可能総収益	757,252,533	賃貸事例等の賃料水準との比較及び現行賃貸借状況から市場賃料を査定
空室損失等	38,884,127	中長期的な平準化した空室率を基に査定
運営費用	240,350,872	
維持管理費	53,238,379	管理業務委託契約書等に基づく
水道光熱費	89,980,358	提示の収支実績等に基づく
修繕費	18,175,000	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	7,808,348	PM業務提案資料に基づき査定
テナント募集費用等	5,082,081	年間10%のテナントが入替わること想定
公租公課	61,158,400	直近の課税資料に基づき計上
損害保険料	1,316,464	保険料資料に基づき計上。地震保険は付保しない
その他費用	3,591,842	提示の収支実績等に基づく
運営純収益	478,017,534	
一時金の運用益	5,233,583	一時金残高に運用利回りを乗じて査定
資本的支出	47,255,000	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	435,996,117	
還元利回り	4.2%	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	10,000,000,000	
割引率	4.3%	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	4.4%	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	11,300,000,000	
土地比率	87.5%	
建物比率	12.5%	

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

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（作成された場合）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）

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（作成された場合）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 東京パークサイドビル



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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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 肥後橋センタービル



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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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） ^(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	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	3,229	3.2
	OT-5	横浜AP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	宮地ビル	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	1,240	1.2
	OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.7
	OT-14	グラスシティ元代々木	東京都渋谷区	7,500	7.3
	OT-15	御徒町CY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	山上ビル	東京都豊島区	2,200	2.2
	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	10.2
		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		ストークビル名古屋	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（25物件）			97,979	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（26物件）			102,229	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、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席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。