

2025 年 9 月 30 日

各位

不動産投資信託証券発行者
 東京都千代田区大手町一丁目 5 番 5 号
 One リート投資法人
 代表者 執行役員 加藤 英俊
 (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 中山 利明
 問合せ先 経営管理部長 三束 和弘
 TEL：03-5220-3804

国内不動産信託受益権の譲渡（ONEST南大塚ビル・新川一丁目ビル）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（以下「本譲渡」といいます。また、本譲渡の対象を「譲渡予定資産」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. 本譲渡の概要

①	物件名称（物件番号）	ONEST 南大塚ビル（0T-22）	新川一丁目ビル（0T-26）
②	所在地	東京都豊島区	東京都中央区
③	特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
④	譲渡予定日	2026 年 1 月 30 日	
⑤	譲渡予定価格（注 1）	4,100 百万円	2,130 百万円
⑥	帳簿価額（注 2）	3,895 百万円	2,085 百万円
⑦	譲渡予定価格と帳簿価額の差額（注 2）（注 3）	205 百万円	45 百万円
⑧	鑑定評価額（注 4）	4,000 百万円	2,100 百万円
⑨	譲渡先	後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。	
⑩	売買契約締結日	2025 年 9 月 30 日	
⑪	媒介の有無	なし	
⑫	決済方法（注 5）	売買契約締結日に各譲渡予定価格の 3%の手付金の合計額を受領 引渡時に各譲渡予定価格から各手付金を控除した金額を受領	

（注 1）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（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。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注 2）「帳簿価額」は、2025 年 2 月末日現在の譲渡予定資産の帳簿価額です。

（注 3）それぞれの譲渡予定価格と帳簿価額の差額及び差額の合計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。

(注4) 「鑑定評価額」は、2025年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注5) 手付金は証約手付とし、手付金の放棄又は手付金の倍額の支払による解除はできないものとされています。なお、譲渡がなされる前に天災地変その他本投資法人及び譲渡先のいずれの責にも帰すことのできない事由に基づき本売買契約が解除された場合、本投資法人は譲渡先に対し手付金を無利息にて返還するものとされています。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指しています。

譲渡予定資産は、いずれも築年数が30年を経過し、今後、資本的支出の増大が見込まれており、また、賃料の上昇余地も限定的な物件です。そのため、良好な売却環境を活かした資産入替戦略の一環として、ポートフォリオの課題を解決し、より中長期にわたる安定的な収益の確保や成長に繋がる資産の取得を行うため、本資産の売却を行うものです。

3. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の概要は、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、2025年2月28日時点のものを記載しています。

- a. 金額については、百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
- b. 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産の譲渡に係る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。
- c. 「鑑定評価額」欄には、2025年2月28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。
- 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) 「所有形態」欄には、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、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、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- f. 「賃貸可能面積」欄には、譲渡予定資産に係る建物のうち、賃貸が可能な床面積の合計面積（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。
- g. 「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。
- h. 「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。
- i. 「テナント総数」欄には、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1テナントと数えて延べテナント数を記載しています。
- j. 「不動産賃貸事業収益」欄には、2025年2月期の実績値を記載しています。
- k. 「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、百万円未満については切り捨てて記載しています。

物 件 名 称		ONEST 南大塚ビル				
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)				
譲 渡 予 定 価 格		4,100 百万円				
鑑 定 評 価 額		4,000 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	東京都豊島区南大塚二丁目 37 番 5				
	(住 居 表 示)	東京都豊島区南大塚二丁目 37 番 5 号				
	面 積	1,036.58 m ²				
	所 有 形 態	所有権				
建 物	建 築 時 期	1991 年 4 月				
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 12 階建				
	延 床 面 積	5,724.39 m ²				
	用 途	事務所・店舗・共同住宅・駐車場・倉庫				
	所 有 形 態	所有権				
賃 貸 借 の 状 況						
	賃 貸 可 能 面 積	4,123.03 m ² (2025 年 8 月 31 日時点)				
	賃 貸 面 積	4,123.03 m ² (2025 年 8 月 31 日時点)				
	稼 働 率	2023 年 8 月末日	2024 年 2 月末日	2024 年 8 月末日	2025 年 2 月末日	2025 年 8 月末日
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	テ ナ ント 総 数	14 (2025 年 8 月 31 日時点)				
	不動産賃貸事業収益	113 百万円				
敷 金 ・ 保 証 金		151 百万円				

(注) 「信託受託者」は投資信託及び投資法人に関する法律上の「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。

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				
譲 渡 予 定 価 格		2,130 百万円				
鑑 定 評 価 額		2,100 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	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				
	所 有 形 態	所有権				
建 物	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				
賃 貸 借 の 状 況						
	賃 貸 可 能 面 積	1,528.56 m ² (2025 年 8 月 31 日時点)				
	賃 貸 面 積	1,528.56 m ² (2025 年 8 月 31 日時点)				
	稼 働 率	2023 年 8 月末日	2024 年 2 月末日	2024 年 8 月末日	2025 年 2 月末日	2025 年 8 月末日
		87.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

テナント総数	13 (2025年8月31日時点)
不動産賃貸事業収益	45 百万円
敷金・保証金	80 百万円

4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本譲渡における譲渡予定日は、2026年1月30日であり、本売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、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」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合、違反当事者に対して相当の期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反にかかる期間内には是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、違約金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の1割に相当する金額を支払うものとされています。

但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、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。

5. 譲渡先の概要

名 称	株式会社グローバル・リンク・マネジメント
本 店 所 在 地	東京都渋谷区道玄坂1丁目12番1号渋谷マークシティウエスト21階
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 金 大伸
主 な 事 業 内 容	不動産ソリューション事業（投資用不動産の開発、販売、賃貸管理）
資 本 金	6億10百万円（2025年6月末時点）
設 立 年 月 日	2005年3月
純 資 産	13,478百万円（2025年6月末時点） ¹
総 資 産	49,559百万円（2025年6月末時点）
大 株 主 及 び 持 株 比 率	株式会社G2A 33.67% 金 大伸 13.98% （2025年6月末時点）
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又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 運用状況の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付の「2026年2月期（第25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」をご参照ください。

8. 鑑定評価書の概要
ONEST南大塚ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,000,000,000円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025年2月28日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,000,000	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づけて決定
直接還元法による価格	4,160,000	
運営収益	230,108	
可能総収益	239,748	
空室損失等	9,640	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	61,355	
維持管理費	15,515	ビルマネジメント契約条件を基に、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	19,289	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	3,270	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
プロパティマネジメントフィー	4,222	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	1,930	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	16,586	直近の実額を採用
損害保険料	543	直近の実額を採用
その他費用	0	
運営純収益	168,753	
一時金の運用益	1,325	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	20,484	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、エンジニアリングレポートによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益	149,594	
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・権利関係等の個性を勘案して査定
DCF法による価格	3,930,000	
割引率	3.4%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物のスペック・テナント形態等の個性を反映
最終還元利回り	3.8%	売却時点までの経年劣化による資産価値下落リスク等も考慮して査定
積算価格	2,870,000	
土地比率	88.2%	
建物比率	11.8%	

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	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

新川一丁目ビル

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	2,100,000,000円	
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	
価格時点	2025年2月28日	

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,100,000	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づけて決定
直接還元法による価格	2,250,000	
運営収益	106,669	
可能総収益	110,679	
空室損失等	4,010	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	28,467	
維持管理費	7,585	現行ビルマネジメント契約条件を基に、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	8,056	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	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
プロパティマネジメントフィー	2,447	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	878	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	7,694	直近の実額を採用
損害保険料	245	直近の実額を採用
その他費用	0	
運営純収益	78,202	
一時金の運用益	928	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	4,762	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、エンジニアリングレポートによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益	74,368	
還元利回り	3.3%	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・権利関係等の個性を勘案して査定
DCF法による価格	2,040,000	
割引率	3.1%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物のスペック・テナント形態等の個性を反映
最終還元利回り	3.5%	売却時点までの経年劣化による資産価値下落リスク等も考慮して査定
積算価格	1,210,000	
土地比率	90.1%	
建物比率	9.9%	

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	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

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 ポートフォリオ一覧（本譲渡後）

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)
オフィスビル	OT-2	ONEST 神田スクエア	東京都千代田区	7,350	6.2
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.8
	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-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	6.4
	OT-15	ONEST 上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.3
	OT-16	ONEST 大宮吉敷町ビル	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	1.9
	OT-18	クレシェンドビル	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	8.9
	OT-20	ONEST 西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.8
	OT-21	ONEST 本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.6
	OT-23	ONEST 神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.8
	OT-24	ONEST 錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	3.4
	OT-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.8
	OT-27	ONEST 箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.5
	OT-28	ONEST 東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.5
	OT-29	フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	3.2
	00-1	ONEST 新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.9
	00-2	ONEST 京都烏丸スクエア	京都府京都市	3,700	3.1
	00-3	ONEST 名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	2.0
	00-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	4.1
	00-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	9.0
	00-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.6
	00-8	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.4
小計（26 物件）			—	110,048	93.4
ホテル	H-1	コンフォートイン名古屋栄駅前	愛知県名古屋市	7,740	6.6
合計（27 物件）			—	117,788	100.0

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 (注3)	—
----------------	--	------------	---

(注1) 「取得価格」には、各物件に係る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代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

(注2) 「投資比率」には、各物件の取得価格の合計に対する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。

(注3) 匿名組合出資持分の出資額を記載しています。