

2022年12月21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 取締役経営管理部長 秋元 武
TEL: 03-5220-3804

資産の取得（フィールド北参道）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、下記の資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得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. 取得の概要

①	物件名称（物件番号）	フィールド北参道（0T-29）
②	所在地 ^(注1)	東京都渋谷区
③	取得予定資産	信託受益権
④	取得予定価格 ^(注2)	3,750百万円
⑤	鑑定評価額 ^(注3)	4,000百万円
⑥	売買契約締結日	2022年12月21日
⑦	取得予定年月日 ^(注4)	2022年12月23日
⑧	取得先	後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
⑨	取得資金	借入金 ^(注5)
⑩	決済方法	引渡時に全額支払

(注1) 「所在地」欄には、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) 「鑑定評価額」の価格時点は2022年10月31日です。

(注4) 「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必要があることを鑑み、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5) 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」を軸とする基本戦略を掲げています。かかる基本戦略のもと、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・ポートフォリオの平均築年数の低下・東京経済圏比率の上昇等、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。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 32 物件、資産規模（取得（予定）価格合計）は 1,236 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、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、2022 年 11 月 29 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、2022 年 10 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、大和不動産鑑定株式会社による 2022 年 10 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（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、取得予定資産に関して現所有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、取得予定資産に関して現所有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 2022 年 11 月付の地震 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、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、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、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、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、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、2022年10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、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。取得予定資産から同欄に記載の駅まで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。

物件名称	フィールド北参道	
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	2032年12月31日	
取得予定価格	3,750百万円	
鑑定評価額	4,000百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2022年12月23日 ^(注1)	
土地	所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目3番11、3番12、4番1、4番3、4番7
	(住居表示)	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目4番4号
	面積	1,316.28 m ² ^(注2)
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2008年10月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根6階建
	延床面積	2,583.08 m ² ^(注3)
建物	用途	事務所
	所有形態	所有権
担保設定の有無	無	
PML値	6.4%	
PM会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社	
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	1,873.47 m ²
	賃貸面積	1,873.47 m ²
	稼働率	100.0%
	テナント総数	5件
	月額賃料 (共益費込)	13,258千円
	敷金・保証金	100,799千円
特記事項	対象土地の一部(建物敷地外土地)について、隣地所有者との間で隣地所有者及びその指定した第三者が当該建物敷地外土地を無償で通行できること並びに建物敷地外土地に水道・ガス・電力・通信等の施設を無償で敷設することができるものが合意されています。	

(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) 本物件の西側、東側及び南側のセットバック部分(43.99m²)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) 附属建物の延床面積8.60m²を除いて記載しています。

物件特性
<ul style="list-style-type: none"> ・東京メトロ副都心線「北参道」駅から徒歩約3分、JR山手線・総武線、都営地下鉄大江戸線「代々木」駅から徒歩約7分、明治通りから至近に位置し、「新宿」駅・「渋谷」駅へのアクセスが良好な交通利便性に優れた立地に所在するオフィスビル ・貸室はレイアウトのし易い概ね整形の無柱空間で分割が可能な形状であり、天井高2,700mm、個別空調設備等、近時のテナントニーズを満たすスペックを具備 ・本物件が所在する渋谷区は、都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)平均と比較してオフィスビル空室率が低水準で推移。また、約100坪の基準階面積は、本物件が所在する周辺エリアにおいて需要の多い面積帯にあると考えられ、安定的なテナント需要が期待できるものと評価

4. 取得先の概要

取得先は個人1名ですが、取得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、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」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。また、本日現在、本投資法人及び本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき特別の資本関係・人的関係・取引関係はなく、取得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。

5. 物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

取得予定資産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。

7. 決済方法等

取得予定資産の取得資金は、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	2022年12月21日
売買契約締結日	2022年12月21日
代金支払日	2022年12月23日（予定） ^(注)
物件引渡日	2022年12月23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必要があることを鑑み、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。

9. 今後の見通し

取得予定資産の取得後の本投資法人の2023年2月期(第19期:2022年9月1日～2023年2月28日)及び2023年8月期(第20期:2023年3月1日～2023年8月31日)の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2023年2月期(第19期)及び2023年8月期(第20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。

10. 鑑定評価書の概要

<フィールド北参道>

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,000,000,000円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年10月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,000,000,000	
直接還元法による価格	4,130,000,000	
運営収益	178,427,536	
可能総収益	184,230,140	
空室損失等	5,802,604	
運営費用	46,291,928	
維持管理費	8,840,988	類似不動産の維持管理費水準及び見積額を参考に査定し、計上
水道光熱費	11,561,292	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、稼働率の実績を考慮のうえ、計上
修繕費	1,749,083	類似不動産の修繕費の水準による検証を行ったうえで、エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用年平均額を修繕費相当額と査定
PMフィー	5,054,473	契約条件に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上
テナント募集費用等	1,211,616	貸室・駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度の実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ計上
公租公課	16,255,800	土地については実績額を参考に負担水準等を考慮して計上 建物については実績額に基づき査定のうえ計上
損害保険料	938,600	類似不動産の損害保険料の水準による検証から、建物再調達価格に対する比率を査定し、計上
その他費用	680,076	その他の予備費として、賃貸可能面積当たりの費用を査定し計上
運営純収益	132,135,608	
一時金の運用益	1,184,885	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%として査定し、計上
資本的支出	5,198,500	類似不動産の更新費の水準による検証を行ったうえで、エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用年平均額を更新費相当額と査定し、CMフィーを考慮のうえ計上
純収益	128,121,993	
還元利回り	3.1%	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	3,940,000,000	
割引率	2.9%	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	3.3%	還元利回りに対する保存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	2,870,000,000	
土地比率	80.0%	
建物比率	20.0%	

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）

参考資料1 取得予定資産写真及び位置図

＜フィールド北参道＞



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	5.9
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.6
	OT-5	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.5
	OT-7	ONEST中野ビル	東京都中野区	2,880	2.3
	OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	1.8
	OT-10	南品川IN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	1.6
	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	6.1
	OT-15	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.2
	OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.4
	OT-17	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8
	OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.0
	OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.4
	OT-20	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.6
	OT-21	ONEST本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.4
	OT-22	ONEST南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.2
	OT-23	D'sVARIE神田ビル	東京都千代田区	2,100	1.7
	OT-24	倉持ビルディング第一	東京都墨田区	3,951	3.2
	OT-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.6
	OT-26	新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.7
	OT-27	ONEST箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.4
	OT-28	ONEST東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4
	OT-29	フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	3.0
	00-1	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.7
	00-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.0
	00-3	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.9
	00-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	0.9
	00-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	3.9
	00-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.6
	00-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.2
	00-8	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.3
合計（32物件）				123,677	

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。