

2020年12月10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

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）

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は、本日、下記のとおりアペルト東中野ビル（以下「本不動産」といいます。）に係る信託受益権（以下「本物件」といいます。）の取得に関する優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を取得することを決定し、また、同日、本優先交渉権を取得しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本優先交渉権の概要

(1) 対象物件	アペルト東中野ビルに係る信託受益権 (本不動産の概要は「3. 本不動産の特徴及び概要」をご参照ください。)
(2) 優先交渉権取得先	芙蓉総合リース株式会社
(3) 権利の内容	本投資法人が本物件の購入について優先的に交渉する権利。但し、本投資法人は、本信託受益権を購入する義務を負うものではありません。
(4) 優先交渉権の行使期間	2020年12月10日から2022年9月30日まで
(5) 売却可能期間	2020年12月10日から2022年9月30日まで
(6) 本優先交渉権の行使条件	以下の条件等を満たすこと。 ① 購入価格が最低購入価格 ^(注2) 以上であること ② 売買実行日が売却可能期間内の営業日であること (注2) 以下(i)又は(ii)の価格のいずれか高い方の価格(消費税別) (i) 2020年12月10日から本投資法人による本物件取得までの期間に本不動産から得られる賃料収入と優先交渉権取得先による本不動産に対する総投資額に基づき計算される金額が、所定の金額以上になると合理的に認められる購入価格 (ii) 優先交渉権取得先の内部収益率(IRR)が所定の数値以上になると合理的に認められる購入価格

本優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が本物件を取得する義務を負うものではありません。また、現時点において、本投資法人が本物件の取得を決定しているものでも、本投資法人が本物件を取得できることを保証するものでもありません。

本優先交渉権の取得は、投資信託及び投資法人に関する法律上の「利害関係人等」との取引及びみずほ

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。）の利害関係者取引規程に定める「利害関係者取引」には該当しません。もっとも、相手先は、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、将来的に本物件を取得する際には、「利害関係者取引」に該当することとなるため、本資産運用会社及び本投資法人の社内諸規程に従い、所定の手続きを経て意思決定を行います。

なお、本優先交渉権の取得に際し、本投資法人及び本資産運用会社は優先交渉権取得先に対価を支払いません。

2. 本優先交渉権取得の理由及び経緯

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人の投資対象エリアである東京経済圏に所在し、中長期にわたる安定した収益の見込める本物件の取得機会を確保するため、本優先交渉権を取得いたしました。本物件の取得を実現した場合には、資産規模拡大とポートフォリオの分散が進展し、本投資法人のポートフォリオのより一層の強化につながるものと考えています。

本件に関しては、本資産運用会社の独自の情報収集ネットワークより売却情報を入手し、本優先交渉権の獲得に至っております。本投資法人は、今後もスポンサー等のサポートを活用して、ポートフォリオの安定性及び質的向上に資する取り組みを推進し、投資主価値の向上と中長期的な成長を目指します。

3. 本不動産の特徴及び概要

本不動産は、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分と高い交通利便性を有しています。また、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物件であると考えております。

<本不動産の概要>

(1)	物件名	アペルト東中野ビル
(2)	所在地（住居表示）	東京都中野区東中野四丁目6番2号
(3)	用途	事務所・店舗
(4)	敷地面積	285.41 m ²
(5)	延床面積	2,216.46 m ²
(6)	建築年月	1994年4月
(7)	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建

(i) 「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。

(ii) 「敷地面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しており、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) 「建築年月」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。

(v) 「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。

<本不動産の写真及び地図>



以上

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.one-reit.com/>