

2019年12月6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（倉持ビルディング第一）

Oneリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、倉持ビルディング第一（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。）を取得しましたので、下記のとおり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	倉持ビルディング第一に係る信託受益権 (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	非開示 ^(注1)							
(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							
(4)	優先交渉権の行使期間	2019年12月10日から2021年9月30日まで							
(5)	売却可能期間	2020年9月1日から2021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) 売買実行日により以下の価格を設定							
		<table border="1"> <tr> <th>売買実行日</th> <th>最低購入価格 (消費税別)</th> </tr> <tr> <td>2020年9月1日から2020年9月30日まで</td> <td>4,020百万円</td> </tr> <tr> <td>2020年10月1日から2021年9月30日まで</td> <td>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金額</td> </tr> </table>	売買実行日	最低購入価格 (消費税別)	2020年9月1日から2020年9月30日まで	4,020百万円	2020年10月1日から2021年9月30日まで	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金額	
売買実行日	最低購入価格 (消費税別)								
2020年9月1日から2020年9月30日まで	4,020百万円								
2020年10月1日から2021年9月30日まで	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金額								

(注1) 相手先は国内の事業会社ですが、名称の開示について了承を得られていないため非開示としています。

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」との取引には該当しませんが、将来的に本物件を取得する際には、「利害関係者」との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、豊富な物件選定・運用ノウハウを有するみずほ不動産投資顧問株式会社（以下「MREM」といいます。）より売却情報を入手、MREM のサポートによりスキームが構築され、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 総武本線及び東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅より徒歩約 6 分に立地するオフィスビルであり、「東京」駅・「大手町」駅へのアクセスに優れる等、高い交通利便性を有しています。また、貸室内はレイアウトし易い無柱空間であり、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物件であると考えております。

<本不動産の概要>

(1)	物件名	倉持ビルディング第一
(2)	所在地（住居表示）	東京都墨田区江東橋二丁目 3 番 7 号
(3)	用途	事務所・居宅・車庫
(4)	敷地面積	756.89 m ²
(5)	延床面積	4,659.78 m ²
(6)	建築年月	1992 年 4 月
(7)	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 9 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/>