

2019年12月23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（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

(神楽坂興業合同会社)

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、本投資法人が資産（匿名組合出資持分）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)	取得予定資産	不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）
(2)	資産名称	神楽坂興業合同会社 匿名組合出資持分
(3)	信託対象不動産	神楽坂プラザビル
(4)	出資予定金額	18,000,000円
(5)	匿名組合契約締結日	2019年12月23日
(6)	出資持分取得予定日	2019年12月24日
(7)	出資持分取得資金	自己資金

(注1) 神楽坂興業合同会社（以下「ブリッジSPC」といいます。）を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。本匿名組合の詳細については、「3. 本匿名組合出資持分の概要」をご参照ください。

(注2) ブリッジSPCは、2019年12月25日付で信託対象不動産を主な信託財産とする信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を取得する予定です。

(注3) ロックハワード証券株式会社が本匿名組合出資持分の私募取扱業者となる予定であり、同社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。

**2. 取得の理由**

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長に資すると判断したため、本匿名組合出資持分の取得を決定しました。

本投資法人は、2019年12月13日付「物件取得に関する優先交渉権の取得に関するお知らせ（神楽坂プラザビル）」（以下「優先交渉権取得リリース」といいます。）しましたとおり、本信託受益権の取得に関する

る優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を取得していますが、本匿名組合出資持分の取得を通じて本信託受益権取得の蓋然性を高めることにより、本投資法人の資産規模の拡大と収益基盤の安定化に資するものと考えています。また、本匿名組合出資持分の取得により賃料収入等を原資とする利益の配当を通じて、本投資法人の投資収益の増加が期待できます。

なお、本匿名組合出資持分の取得の決定に関して、信託対象不動産を評価した点につきましては、優先交渉権取得リリースをご参照ください。

### 3. 本匿名組合出資持分の概要

営業者名	神楽坂興業合同会社									
匿名組合契約の有効期間	2025年12月25日まで									
匿名組合出資の総額	1,338百万円									
匿名組合の概要	<p>今回、本投資法人が出資する匿名組合の概要は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">神楽坂興業合同会社</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">                     不動産信託受益権等                      5,041百万円                      (注1)                 </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">                     ノンリコース・ローン（シニア）                      2,793百万円                 </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">                     ノンリコース・ローン（メザニン）                      910百万円                 </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">                     匿名組合出資等                      1,338百万円                      (注2)                 </td> </tr> </table> <p>(注1) 不動産信託受益権等の金額には、本信託受益権の取得に係る取得諸経費、リザーブ金、消費税等が含まれています。なお、信託対象不動産の不動産鑑定評価額は5,065百万円です。</p> <p>(注2) 匿名組合出資等の総額のうち、本投資法人は18百万円（約1.3%）を出資する予定です。</p> <p>計算期間： 毎年3月1日から5月末日、6月1日から8月末日、9月1日から11月末日、12月1日から2月末日までの各3ヶ月間とします。但し、初回の計算期間は、当初払込日（2019年12月24日を予定）から2020年2月末日までとし、最終の計算期間の末日は匿名組合事業終了の日までとします。</p> <p>損益分配： 営業者は、各計算期間において匿名組合事業から生じた利益又は損失を出資割合に応じて各出資者に分配します。また、出資者が負担する損失は、出資者の出資金を限度とします。</p> <p>2019年11月29日付で、みずほ不動産投資顧問株式会社（以下「MREM」といいます。）がブリッジSPCのアセット・マネジメント業務を受託しています。なお、MREMは、投信法上の「利害関係人等」に該当します。</p>		神楽坂興業合同会社		不動産信託受益権等 5,041百万円 (注1)	ノンリコース・ローン（シニア） 2,793百万円		ノンリコース・ローン（メザニン） 910百万円		匿名組合出資等 1,338百万円 (注2)
神楽坂興業合同会社										
不動産信託受益権等 5,041百万円 (注1)	ノンリコース・ローン（シニア） 2,793百万円									
	ノンリコース・ローン（メザニン） 910百万円									
	匿名組合出資等 1,338百万円 (注2)									

本優先交渉権の概要	<p>権利の内容： 本投資法人が本信託受益権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。</p> <p>優先交渉権の行使期間： 2019年12月25日から2024年12月24日まで</p> <p>売却可能期間： 2020年9月1日から2024年12月24日まで</p> <p>本優先交渉権の行使条件： 以下の条件等を満たすこと。</p> <p>① 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であること</p> <p>② 売買実行日が売却可能期間内の営業日であること</p>
-----------	---

#### 4. 本匿名組合の営業者の概要

名称	神楽坂興業合同会社
本店所在地	東京都港区西新橋一丁目2番9号メンターキャピタル税理士法人内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人エスアイエイプリンス1号 職務執行者 石本 忠次
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. 前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本金	10万円
匿名組合出資者	非開示 <sup>(注)</sup>
設立年月日	2019年3月20日
総資産	5,041百万円（予定）
純資産	10万円
本投資法人・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。なお、当該会社に対し、本投資法人は約1.3%の匿名組合出資を行う予定です。
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。

(注) 他の匿名組合出資者から承諾を得られていないため、非開示としています。

#### 5. 信託対象不動産の内容

物 件 名 称	神楽坂プラザビル
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	2029年12月31日
鑑 定 評 価 額	5,065百万円
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社
土 地 所 在 地	東京都新宿区神楽坂四丁目8番1、8番14、8番15

	(住居表示)	東京都新宿区神楽坂四丁目8番
	面積	1,265.93 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	100%/323.4%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	1992年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建
	延床面積	3,682.33 m <sup>2</sup>
	用途	事務所
	所有形態	所有権
担保設定の有無		信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。また、信託財産である不動産に関して、かかる貸付人を抵当権者とすることを合意する停止条件付抵当権設定契約が締結される予定です。
PML	値	7.25%
PM	会社	トーセイ・コミュニティ株式会社
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		2,819.49 m <sup>2</sup>
賃貸面積		2,819.49 m <sup>2</sup>
稼働率		100%
テナント総数		7件
月額賃料 (共益費込)		15,575千円
敷金・保証金		135,412千円
特記事項		該当事項はありません。

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、2019年10月末日時点のものを記載しています。

- a. 「鑑定評価額」欄には、大和不動産鑑定株式会社による2019年11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。
- b. 「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場合は、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、信託対象不動産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、信託対象不動産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 リスクマネジメント株式会社が作成した 2019 年 11 月付地震 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、信託対象不動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、倉庫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、本信託受益権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、倉庫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、本信託受益権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、本信託受益権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 テナントが信託対象不動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、本信託受益権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、本信託受益権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、2019 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、本信託受益権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。）の残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、信託対象不動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、対象不動産の評価額、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。

## 6. 利害関係人等との取引

ブリッジ SPC 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」には該当しませんが、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、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。

## 7. 決済方法等

本匿名組合出資持分の取得予定日（2019 年 12 月 24 日）に、本投資法人が営業者に対して出資予定金額（18,000,000 円）を自己資金により一括して支払う予定です。

## 8. 取得の日程

本匿名組合出資持分の取得決定日	2019 年 12 月 23 日
匿名組合契約締結日	2019 年 12 月 23 日
匿名組合出資予定日	2019 年 12 月 24 日
ブリッジ SPC による本信託受益権の決済予定日	2019 年 12 月 25 日

## 9. 運用状況の見通し

本匿名組合出資持分の取得による2020年2月期（第13期：2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（第14期：2020年3月1日～2020年8月31日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

### <参考資料>

1. 信託対象不動産の鑑定評価書の概要
2. 信託対象不動産の外観写真及び地図
3. 本取得後のポートフォリオの概要

以上

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

<参考資料>

1. 信託対象不動産の鑑定評価書の概要

物件名称	神楽坂プラザビル
鑑定評価額	5,065,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年11月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,150,000,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証もを行い試算
直接還元法による価格	5,350,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	255,311,066	
可能総収益	263,869,264	現行賃料及び類似不動産の新規賃料水準等に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ査定し計上
空室損失等	8,558,198	対象不動産及び類似不動産の標準的な空室率に対象不動産の競争力等を勘案し、中長期安定的な稼働率(空室率)等を査定
運営費用	47,520,996	
維持管理費	9,492,000	契約見積額に基づき、計上
水道光熱費	15,037,776	過去の実績及び類似不動産の費用水準等を勘案して計上
修繕費	1,296,167	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕費用の年平均額を計上
PMフィー	4,844,668	類似不動産の費用水準等を勘案して計上
テナント募集費用等	2,018,479	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定し計上
公租公課	13,039,400	実績額を参考に査定し計上
損害保険料	548,000	類似不動産の保険料を参考に査定し計上
その他費用	1,244,506	過年度実績に基づき、消耗品等その他予備費を査定し計上
運営純収益	207,790,070	
一時金の運用益	1,593,989	運用利回りを1.0%として運用益を査定
資本的支出	11,262,174	エンジニアリング・レポートにおける中長期更新費用の年平均額に基づき、CMフィーを査定の上計上
純収益	198,121,885	
還元利回り	3.7%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	5,060,000,000	
割引率	3.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、他の金融商品に係る利回りとの比較等を勘案して査定
最終還元利回り	3.8%	還元利回りに対する保有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	3,210,000,000	
土地比率	87.4%	
建物比率	12.6%	

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	対象不動産の収益力、投資採算性を反映した収益価格がより説得力ある価格であると判断し、収益価格を標準に積算価格は参考とし、エンジニアリング・レポートに基づくリニューアル工事費用(85,000,000円)を控除し価格を査定
----------------------------	---

2. 信託対象不動産の外観写真及び地図





### 3. 本取得後のポートフォリオの概要

分類	物件番号	物件名称	所在地 <sup>(注1)</sup>	取得(予定)価格 (百万円) <sup>(注2)</sup>	投資比率 (%) <sup>(注3)</sup>	
オフィスビル	OT-2	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.1	
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.2	
	OT-5	ONEST横浜西口ビル	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	ONEST中野ビル	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 (2020年3月売却予定)	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	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	7.2	
	OT-15	ONEST上野御徒町ビル	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	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	2.1	
	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	10.1	
	OT-20	西五反田102ビル	東京都品川区	4,500	4.3	
	商業施設	00-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	4.5
		00-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	3.6
00-3		ONEST名古屋錦スクエア	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	4.6	
00-6		大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	10.3	
00-7		肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	8.6	
小計 (25物件)			99,250	95.9		
商業施設	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.1	
	小計 (1物件)			4,250	4.1	
合計 (26物件)			103,500	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、取得済資産に係る不動産又は不動産信託受益権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。また、本匿名組合出資持分については、匿名組合契約に記載された出資予定金額を記載しています。

(注3) 「投資比率」欄には、取得価格の合計に対する各取得価格の割合を記載し、小数第2位を四捨五入しています。