

2019年12月13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 (神楽坂プラザビル)

Oneリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、神楽坂プラザビル(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	神楽坂プラザ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	神楽坂興業合同会社
(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
(4)	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
(5)	売却可能期間	2020年9月1日から2024年12月24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 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 ② 売買実行日が売却可能期間内の営業日であること

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。

本投資法人及び本資産運用会社は、本優先交渉権の取得において優先交渉権取得先に対価を支払いませんが、本投資法人より優先交渉権取得先に対して匿名組合出資することを検討しております。本日現在、匿名組合出資を行うこと及びその金額等について決定しておりませんが、これらの内容については、決定

次第速やかにお知らせいたします。

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、東京メトロ東西線・有楽町線・南北線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅(B4b 出口)から徒歩約4分、JR 中央本線「飯田橋」駅からも徒歩約7分に立地しており、「大手町」駅、「日本橋」駅等の都心エリアのみならず、「新宿」駅や「池袋」駅等の副都心エリアを含めた都内各所へのアクセス性に優れたオフィスビルです。本不動産の周辺には飲食店が多く、スペック面においても基準階床面積200坪超を確保でき、個別空調設備・フリーアクセスフロアを備えていることなどから、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	神楽坂プラザビル
(2)	所在地(住居表示)	東京都新宿区神楽坂四丁目8番
(3)	用途	事務所
(4)	敷地面積	1,265.93 m ²
(5)	延床面積	3,682.33 m ²
(6)	建築年月	1992年12月
(7)	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4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/>