

平成 29 年 9 月 22 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
株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ
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

資産の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ（Jタワー）

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株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の譲渡及び貸借の解消（以下「本譲渡」といいます。）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. 本譲渡の概要

(1)	物件名称	Jタワー
(2)	譲渡予定資産	信託受益権
(3)	譲渡予定価格 ^(注1)	25,220 百万円
(4)	帳簿価格 ^(注2)	24,291 百万円
(5)	譲渡予定価格と帳簿価格の差額 ^(注3)	928 百万円
(6)	鑑定評価額 ^(注4)	25,200 百万円
(7)	売買契約締結日	平成 29 年 9 月 22 日
(8)	譲渡予定日	平成 29 年 10 月 6 日
(9)	譲渡先	後記「5. 譲渡先の概要」参照
(10)	決済方法	譲渡実行時一括

(注 1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。

(注 2) 平成 29 年 2 月 28 日時点

(注 3) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。また、百万円未満切捨てで表示しています。

(注 4) 価格時点：平成 29 年 2 月 28 日

以下、上記譲渡予定資産を「本物件」ということがあります。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は平成 27 年 12 月にみずほ信託銀行株式会社を新たなスポンサーに迎え、本投資法人の更なる成長に向け、ポートフォリオの分散化や財務基盤の強化等、各種課題に取り組んでまいりました。足許では、「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

軸とする成長戦略を掲げ、かかる戦略の一環として平成29年5月19日付で本資産運用会社の資産運用ガイドラインを変更し、投資対象地域における重点投資対象エリアを策定し、ミドルサイズオフィスへの「厳選投資」の姿勢をより明確に打ち出しています^(注1)。

ポートフォリオの旗艦物件であるJタワーについては、本投資法人の上場時に取得して以来、資産価値の維持向上に努めており、一時、稼働率が安定しない期間があったものの、カフェテリア（食堂）の設置や共用部のリニューアル等戦略的工事の実施、本物件の特性を踏まえたリーシング活動等により、平成29年8月末日現在では稼働率が99.8%まで回復するなど、資産価値の維持向上の成果があがっているものと認識しています。

一方、不動産売買マーケットは良好な状況にあり、このタイミングを本投資法人のポートフォリオの質的向上を図る好機と捉え、資産運用ガイドラインにおける重点投資対象エリアへの厳選投資を実現すべく、本物件の長期的な収益性や不動産売買マーケット動向の見通し及び本物件譲渡後の代替取得物件候補の有無等を総合的に勘案し、本譲渡を決定いたしました。

譲渡先候補の探索に際しては、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の有する豊富な情報ネットワーク・案件創出力を活用し、高度な物件選定・運用ノウハウ並びに広範な投資家ネットワークを有するシンプレクス不動産投資顧問株式会社（サポート会社）のサポートも得て、譲渡先の選定に至っております。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。

(注1) 詳細は、平成29年5月19日付で公表の「資産運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 譲渡予定資産の内容

物 件 名 称	Jタワー				
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	平成35年10月31日				
土 地	所 在 地	東京都府中市鋼町1番1			
	(住 居 表 示)	東京都府中市鋼町1番地1			
	面 積	7,725.01 m ² ^(注1)			
	用 途 地 域	準工業地域			
	建 蔽 率 / 容 積 率	60%/300%			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	構 造 ・ 階 層	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階付18階建			
	建 築 時 期	平成4年3月			
	延 床 面 積	53,685.80 m ²			
	用 途	事務所・店舗・駐車場・工場			
	所 有 形 態	所有権			
取 得 年 月 日	平成25年10月10日				
取 得 価 格	24,394百万円				
鑑 定 評 価 額	25,200百万円 価格時点：平成29年2月28日 鑑定評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の状況 ^(注2)					
賃 貸 可 能 面 積	34,165.51 m ²				
	賃 貸 面 積				
稼 働 率	平成27年 8月末日	平成28年 2月末日	平成28年 8月末日	平成29年 2月末日	平成29年 8月末日
	94.7%	96.7%	82.0%	99.8%	99.8%
テナント総数	31件				
不動産賃貸事業収益	797百万円				
敷 金 ・ 保 証 金	1,100百万円				

(注1) 本物件土地の登記簿上の地積は、7,725.01 m²ですが、実測地積は15,965.47 m²です。

(注2) 「賃貸可能面積」「賃貸面積」及び「テナント総数」については平成29年8月末日時点の内容を、「不動産賃貸事業収益」については平成29年2月期の実績値を、「敷金・保証金」については平成29年2月末日時点の内容をそれぞれ記載しています。

4. 譲渡代金の使途

本譲渡に係る譲渡代金のうち一部については、平成29年10月10日に返済期限が到来する既存借入金（合計8,841,690千円）の返済資金に充当する予定です。

また、本投資法人は、Jタワー譲渡後の代替取得物件として、本投資法人が優先交渉権を有している物件のうち一部の物件についての取得を具体的に検討していること、加えて、平成30年2月期（第9期）中に既存借入金の期限前返済及び新規借入れ（以下「本借換え」といいます。）についても検討しており、譲渡代金の残額については、代替物件に係る取得資金あるいは本借換えを実施する場合の返済資金の一部に充当することを想定しています。

代替物件の取得又は本借換えの内容については、決定次第速やかにお知らせいたします。

5. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の合同会社であります。当該譲渡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、詳細については記載しておりません。なお、本日現在、本投資法人及び本資産運用会社と当該譲渡先との間には、記載すべき特別の資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、譲渡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。

6. 媒介の概要

名称	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 飯盛徹夫
事業内容	信託業務、銀行業務
資本金	2,473億円（平成29年3月31日）
設立年月日	大正14年5月9日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	当該会社は、当該会社の完全子会社である本資産運用会社の親会社を通じて、本投資法人の投資口22,530口（発行済投資口総数の11.9%）を、また、本資産運用会社の発行済株式の全てを間接保有しています。
人的関係	当該会社の職員が本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の代表取締役就任しています。また、当該会社の職員5名が本資産運用会社の取締役（本資産運用会社の代表取締役を含みます。）に就任しています。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。また、当該会社は本投資法人の投資主名簿管理人、機関運営事務受託者、資産保管会社及び本投資法人が保有する一部物件の信託受託者です。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当しません。 なお、当該会社は本資産運用会社の親会社に該当します。
媒介手数料	200万円（消費税別）

7. 利害関係人等の取引

譲渡先は、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。

上記媒介契約の締結は、投信法上の「利害関係人等」との取引及び、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者取引」に該当するため、本投資法人及び本資産運用会社の社内規程に従い、所定の手続きを経て意思決定を行っています。

8. 運用状況の見通し

本譲渡の決済は平成 29 年 10 月 6 日を予定しているため、平成 29 年 8 月期（第 8 期：平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）の運用状況への影響はありません。

本譲渡に伴い譲渡益が発生することや期間収益が変動すること等、平成 30 年 2 月期（第 9 期：平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日）以降の運用状況に関して相応の効果・影響が生じる見込みですが、「4. 譲渡代金の使途」に記載のとおり、本投資法人では、当該効果・影響を見据えた本譲渡後の代替物件の取得や本借換えなどの各種取組みについて具体的な検討を進めております。当該取組みについて決定した場合には、期間収益の増加や一時的な費用の発生等収益・費用の変動が見込まれることから、運用状況の見通しについては、これら変動要因の見込みについて定まり次第お知らせいたします。

平成 30 年 2 月期及び平成 30 年 8 月期（第 10 期：平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 年 8 月 31 日）の運用状況の予想については、平成 29 年 8 月期（第 8 期）の決算発表日である平成 29 年 10 月 16 日の公表を予定しておりますが、当該決算発表に先立ち運用状況の予想を公表できる状況が整い次第、速やかにお知らせいたします。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	Jタワー
鑑定評価額	25,200,000,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成29年2月28日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	25,200,000,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格にて検証を行い試算
直接還元法による価格	26,500,000,000	標準的かつ安定的な純収益（標準化純収益）を還元利回りで還元して査定
運営収益	2,085,430,655	
可能総収益	2,186,191,017	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	100,760,362	空室や入替期間の発生予測に基づく減少分を査定
運営費用	786,242,779	
維持管理費	140,183,669	BM契約書、収支実績等に基づき計上
水道光熱費	457,742,592	収支実績に基づき計上
修繕費	21,750,000	ER、類似事例に基づき計上
PMフィー	17,198,731	PM契約書に基づき計上
テナント募集費用	13,647,096	想定回転期間を基に査定して計上
公租公課	130,878,900	平成28年度の実額に基づいて計上
損害保険料	2,756,360	保険料資料に基づき査定
その他費用	2,085,431	収支実績に基づき計上
運営純収益	1,299,187,876	
一時金の運用益	13,965,268	運用利回りを1.0%として運用益を査定
資本的支出	43,500,000	ER、類似事例に基づき計上
純収益	1,269,653,144	
還元利回り	4.8%	近隣地域等における取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	24,600,000,000	
割引率	4.8%	金融商品の利回りを基にした積上法等によるオフィスビルのベース利回りを定め、個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	17,700,000,000	
土地比率	64.0%	
建物比率	36.0%	

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	投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

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/>

<参考資料> ポートフォリオ一覧（本譲渡後）

分類	物件番号	物件名称	所在地（注1）	取得価格 （百万円） （注2）	投資比率 （%） （注3）
オフィスビル	OT-1	Jタワー	東京都府中市		-
	OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	11.3
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	5.0
	OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	5.0
	OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	4.8
	OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	4.2
	OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	4.4
	OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	3.7
	OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	3.3
	OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	3.5
	OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	3.1
	OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.9
	OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	1.1
	OT-14	グラスシティ元代々木	東京都渋谷区	7,500	11.5
	OT-15	御徒町CYビル	東京都台東区	2,700	4.2
	00-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	7.1
	00-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	5.7
	00-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	3.7
	00-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.8
00-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	7.4	
小計（19物件）				60,283	92.8
商業施設	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	6.5
	R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.7
小計（2物件）				4,682	7.2
合計（21物件）				64,965	100.0
投資 有価証券	合同会社SIAブリッジ2号 匿名組合出資持分 （大博多ビル）		福岡県福岡市	10	-
合計（1件）				10	-

（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）「取得価格」欄には、当該不動産又は不動産信託受益権売買契約に記載された売買金額（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、取得価格の合計に対する各取得価格の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。