

2020年11月25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（箱崎314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、下記のとおり箱崎314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。なお、本不動産は、2020年11月20日付「資産（匿名組合出資持分）の取得（ONEブリッジファンドS合同会社）及び新川一丁目ビルに係る優先交渉権の内容の一部変更に関するお知らせ」及び2020年11月24日付「資産（匿名組合出資持分）の取得完了に関するお知らせ（ONEブリッジファンドS合同会社）」において、「都内に所在するオフィスビル1棟」と記載した不動産です。

記

1. 本優先交渉権の概要

(1)	対象物件	箱崎314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	ONEブリッジファンドS合同会社 ^(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。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11月25日から2023年5月31日まで
(5)	売却可能期間	2020年11月25日から2023年5月31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) 売買実行日より以下の価格を設定します。但し、優先交渉権取得先との協議により、本物件の最低購入価格及び新川一丁目ビルの最低購入価格の合計額が減少しない範囲内で、本物件及び新川一丁目ビルに係る各最低購入価格が変更される場合があります。新川一丁目ビルの最低購入価格については、11月20日付「資産（匿名組合出資持分）の取得（ONEブリッジファンドS合同会社）及び新川一丁目ビルに係る優先交渉権の内容の一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>売買実行日</th> <th>最低購入価格 (消費税別)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2021年8月31日から2022年2月27日まで</td> <td>1,771百万円</td> </tr> <tr> <td>2022年2月28日から2022年8月30日まで</td> <td>1,767百万円</td> </tr> <tr> <td>2022年8月31日から2023年2月27日まで</td> <td>1,764百万円</td> </tr> <tr> <td>2023年2月28日から2023年5月31日まで</td> <td>1,761百万円</td> </tr> <tr> <td>上記売買実行日以外</td> <td>上記金額を基準として別途協議</td> </tr> </tbody> </table>	売買実行日	最低購入価格 (消費税別)	2021年8月31日から2022年2月27日まで	1,771百万円	2022年2月28日から2022年8月30日まで	1,767百万円	2022年8月31日から2023年2月27日まで	1,764百万円	2023年2月28日から2023年5月31日まで	1,761百万円	上記売買実行日以外
売買実行日	最低購入価格 (消費税別)											
2021年8月31日から2022年2月27日まで	1,771百万円											
2022年2月28日から2022年8月30日まで	1,767百万円											
2022年8月31日から2023年2月27日まで	1,764百万円											
2023年2月28日から2023年5月31日まで	1,761百万円											
上記売買実行日以外	上記金額を基準として別途協議											

(注1) 本投資法人は2020年11月24日付でONEブリッジファンドS合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分を取得しています。当該取得の詳細等については、2020年11月20日付「資産（匿名組合出資持分）の取得（ONEブリッジファンドS合同会社）及び新川一丁目ビルに係る優先交渉権の内容の一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

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。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が、2020年11月24日付けで、本投資法人より優先交渉権取得先に対して20,000,000円の匿名組合出資を行っています。

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、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、本優先交渉権の取得に至りました。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、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅より徒歩約2分に立地し、オフィスエリアの集積地である大手町エリアへ東京メトロ半蔵門線で2駅、また、至近に所在する東京シティエアターミナルから羽田空港及び成田空港へアクセス可能であり、交通利便性の高いオフィスビルです。貸室は概ね整形で、柱は貸室の外縁部にあり、個別空調設備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	箱崎 314 ビル
(2)	所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋箱崎町 31 番 4 号
(3)	用途	事務所・店舗
(4)	敷地面積	333.22 m ²
(5)	延床面積	2,283.56 m ²
(6)	建築年月	1991 年 3 月
(7)	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 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。

なお、本不動産の概要の詳細については、2020 年 11 月 20 日付「資産（匿名組合出資持分）の取得（ONEブリッジファンドS 合同会社）及び新川一丁目ビルに係る優先交渉権の内容の一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

<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/>