

2020年11月20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（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

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。また、かかる決定に伴い、2020年10月30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（新川一丁目ビル）」にて公表しました優先交渉権の内容の一部変更が生じることとなりますので、併せて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	ONEブリッジファンドS合同会社 匿名組合出資持分 ^(注1)
(3) 信託対象不動産 ^(注2)	新川一丁目ビル及び都内に所在するオフィスビル1棟 ^(注3)
(4) 出資予定金額	20,000,000円
(5) 匿名組合契約締結日	2020年11月20日
(6) 出資持分取得予定日	2020年11月24日
(7) 出資持分取得資金	自己資金

(注1) ONEブリッジファンドS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、2020年11月25日付で新川一丁目ビル及び都内に所在するオフィスビル1棟をそれぞれ主な信託財産とする信託受益権（個別に又は総称して、以下「本信託受益権」といいます。）を取得する予定です。

(注3) 現所有者（本信託受益権の現保有者をいいます。以下同じです。）より名称を開示することについて同意を得られていないため、開示していません。信託対象不動産の名称については、開示可能となり次第速やかにお知らせいたします。なお、現所有者は、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。

(注4) みずほ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、同社は投信法上の「利害関係

人等」に該当しますが、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」には該当しません。

2. 取得の理由

本投資法人は、本信託受益権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^(注1)し又は取得することを検討^(注2)しています。

新川一丁目ビルについては、既に同物件の取得に係る優先交渉権の取得について決定^(注1)しておりますが、本投資法人による本匿名組合出資持分の取得を通じて、ブリッジ SPC の本信託受益権取得の蓋然性を高め、本優先交渉権の確保を確かなものとするのが、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。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。

(注1) 新川一丁目ビルを評価した点や同物件の優先交渉権取得の詳細等につきましては、2020年10月30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（新川一丁目ビル）」をご参照ください。

(注2) 都内に所在するオフィスビルに係る優先交渉権を取得することを決定した場合、速やかにお知らせいたします。

3. 本匿名組合出資持分の概要

営業者名	ONEブリッジファンドS合同会社									
匿名組合契約の有効期間	2023年11月30日まで									
匿名組合出資の総額	1,350百万円									
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;">ONEブリッジファンドS合同会社</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"> 不動産信託受益権等 3,895百万円^(注1) </td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"> ノンリコース・ローン（シニア） 2,045百万円 </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"> ノンリコース・ローン（メザニン） 500百万円 </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"> 匿名組合出資等 1,350百万円^(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合計3,950百万円です。</p> <p>(注2) 匿名組合出資等の総額のうち、本投資法人は20百万円（約1.5%）を出資する予定です。</p> <p>計算期間： 毎年12月1日から翌年5月末日まで及び6月1日から11月末日までの各期間とします。但し、初回の計算期間は、当初払込日（2020年11月24日を予定）から2021年5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>		ONEブリッジファンドS合同会社		不動産信託受益権等 3,895百万円 ^(注1)	ノンリコース・ローン（シニア） 2,045百万円		ノンリコース・ローン（メザニン） 500百万円		匿名組合出資等 1,350百万円 ^(注2)
ONEブリッジファンドS合同会社										
不動産信託受益権等 3,895百万円 ^(注1)	ノンリコース・ローン（シニア） 2,045百万円									
	ノンリコース・ローン（メザニン） 500百万円									
	匿名組合出資等 1,350百万円 ^(注2)									

5. 信託対象不動産の内容

信託対象不動産の個別資産毎の概要は、以下に記載の表にまとめたとおりです。

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、2020年10月末日時点のものを記載しています。但し、「信託受託者」及び「信託期間満了日」については、ブリッジSPCによる本信託受益権の取得時における予定を記載しています。

- a. 「鑑定評価額」欄には、株式会社中央不動産鑑定所による2020年9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2020年10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、ブリッジSPCによる本信託受益権の取得時にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定のプロパティ・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、2020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。

① 新川一丁目ビル

物 件 名 称	新川一丁目ビル	
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	2030年11月30日	
鑑 定 評 価 額	2,130百万円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社中央不動産鑑定所	
土 地	所 在 地	東京都中央区新川一丁目3番1、3番12
	(住 居 表 示)	東京都中央区新川一丁目2番14号
	面 積	332.39 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	100%/648%
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	1989年12月
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付8階建
	延 床 面 積	2,298.06 m ²
	用 途	事務所・倉庫・駐車場
	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。	
P M L 値	7.64%	
P M 会 社	株式会社ザイマックスアルファ	
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	1,543.84 m ²
	賃 貸 面 積	1,479.93 m ²
	稼 働 率	95.9%
	テ ナ ン ト 総 数	12件
	月 額 賃 料 (共 益 費 込)	6,412千円
	敷 金 ・ 保 証 金	69,513千円
	特 記 事 項	該当事項はありません。

② 都内に所在するオフィスビル

物 件 名 称	(非開示) ^(注1)	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権 ^(注2)	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社 ^(注2)	
信 託 期 間 満 了 日	2030年11月30日	
鑑 定 評 価 額	1,820百万円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社中央不動産鑑定所	
土 地	所 在 地	(非開示) ^(注)
	(住 居 表 示)	(非開示) ^(注)
	面 積	333.22 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	100%/700%
	所 有 形 態	所有権
建 物	建 築 時 期	1991年3月
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	延 床 面 積	2,283.56 m ²
	用 途	事務所・店舗
	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。	
P M L 値	8.03%	
P M 会 社	株式会社ザイマックスアルファ	
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	1,752.93 m ²
	賃 貸 面 積	1,752.93 m ²
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ン ト 総 数	5件
	月 額 賃 料 (共 益 費 込)	7,023 千円
	敷 金 ・ 保 証 金	51,308 千円
特 記 事 項	該当事項はありません。	

(注1) 現所有者より開示することについて同意を得られていないため、開示していません。開示可能となり次第速やかにお知らせいたします。

(注2) 2020年10月末日時点では現物不動産ですが、ブリッジSPCによる本信託受益権の決済予定日付で信託契約を締結し、ブリッジSPCは信託受益権を取得する予定です。

6. 利害関係人等との取引

ブリッジSPCは、投信法上の「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。

7. 決済方法等

本匿名組合出資持分の取得予定日(2020年11月24日)に、本投資法人が営業者に対して出資予定金額(20,000,000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	2020年11月20日
匿名組合契約締結日	2020年11月20日
匿名組合出資予定日	2020年11月24日
ブリッジSPCによる本信託受益権の決済予定日	2020年11月25日

9. 新川一丁目ビルに係る優先交渉権の変更の内容

新川一丁目ビルの優先交渉権に関する行使期間及び売却可能期間の開始日について、それぞれ2020年11月20日から2020年11月25日へと変更となります。また、新川一丁目ビルの優先交渉権の取得に関して、本投資法人及び本資産運用会社は対価を支払いませんが、既述のとおり、本投資法人より本信託受益権を取得するブリッジSPCに対して20,000,000円の匿名組合出資を行う予定です。

10. 運用状況の見通し

本匿名組合出資持分の取得による2021年2月期（第15期：2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（第16期：2021年3月1日～2021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	新川一丁目ビル
鑑定評価額	2,130,000,000 円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2020年9月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,130,000,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連付けて決定
直接還元法による価格	2,210,000,000	
運営収益	111,389,000	
可能総収益	115,897,000	現行の賃貸借契約等に基づく賃料等や類似不動産の賃料水準等を勘案し、新規賃料等を査定
空室損失等	4,508,000	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率（空室率）等を査定
運営費用	28,127,000	
維持管理費	6,203,000	見積等に基づき査定
水道光熱費	9,816,000	過去の実績をもとに、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	1,574,000	ERによる修繕費用見積額の年平均額を計上
PMフィー	2,448,000	PMフィー・CMフィーの合計額を計上
テナント募集費用等	900,000	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
公租公課	7,030,000	直近の実額を採用
損害保険料	156,000	提示資料（見積額）を妥当と判断し計上
その他費用	—	
運営純収益	83,262,000	
一時金の運用益	950,000	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	4,801,000	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で平準化して計上するものとし、ERによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益	79,411,000	
還元利回り	3.6%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	2,090,000,000	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	1,170,000,000	
土地比率	87.2%	
建物比率	12.8%	

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	対象不動産の需要者は収益性を重視する投資家を中心であるため、積算価格は参考に留め、収益価格を採用することが妥当であると判断し、収益価格を採用して鑑定評価額を決定。
----------------------------	---

物件名称	非開示（都内に所在するオフィスビル） ^(注)
鑑定評価額	1,820,000,000 円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2020年9月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,820,000,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連付けて決定
直接還元法による価格	1,880,000,000	
運営収益	107,271,000	
可能総収益	110,587,000	現行の賃貸借契約等に基づく賃料等や類似不動産の賃料水準等を勘案し、新規賃料等を査定
空室損失等	3,316,000	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率（空室率）等を査定
運営費用	31,243,000	
維持管理費	7,969,000	予定 BM 契約条件をもとに、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	9,459,000	過去の実績をもとに、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	2,310,000	ERによる修繕費用見積額の年平均額を計上
PMフィー	3,203,000	PMフィー・CMフィーの合計額を計上
テナント募集費用等	762,000	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
公租公課	7,460,000	直近の実額を採用
損害保険料	80,000	査定値を計上
その他費用	—	
運営純収益	76,028,000	
一時金の運用益	635,000	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	5,158,000	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で平準化して計上するものとし、ERによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益	71,505,000	
還元利回り	3.8%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	1,790,000,000	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	1,240,000,000	
土地比率	85.5%	
建物比率	14.5%	

(注) 現所有者より名称を開示することについて同意を得られていないため、開示していません。名称については、開示可能となり次第速やかにお知らせいたします。

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	対象不動産の需要者は収益性を重視する投資家を中心であるため、積算価格は参考に留め、収益価格を採用することが妥当であると判断し、収益価格を採用して鑑定評価額を決定。
----------------------------	---

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 ^(注1)	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
オフィスビル	OT-2	ONEST神田スクエア	東京都千代田区	7,350	7.2
	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	湯島ファーストシネシビル	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-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	7.3
	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	2.2
	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	10.2
	OT-20	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	4.4
	00-1	ONEST新大阪スクエア	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	4.7
	00-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	10.4
	00-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	8.7
小計 (24物件)				98,010	95.8
商業施設	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.2
	小計 (1物件)				4,250
合計 (25物件)				102,260	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	-
	ONEブリッジファンドS合同会社 匿名組合出資持分 (新川一丁目ビル (東京都中央区)、 都内に所在するオフィスビル1棟 (注4))		20	-
合計 (2件)			38	-

(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。

(注4) 現所有者より名称を開示することについて同意を得られていないため、開示していません。名称については、開示可能となり次第速やかにお知らせいたします。