

2024年9月26日

各 位

不動産投資信託証券発行者
東京都千代田区大手町一丁目5番5号
Oneリート投資法人
代表者 執行役員 鍋山 洋章
(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 鍋山 洋章
問合せ先 経営管理部長 三束 和弘
TEL：03-5220-3804

国内不動産信託受益権の譲渡（MY熊本ビル）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、下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。また、本譲渡の対象を「譲渡予定資産」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（物件番号）	MY 熊本ビル（00-4）	
②	所在地	熊本県熊本市	
③	特定資産の種類	信託受益権	
④	譲渡予定日（注1）	第1回：2025年2月20日 （準共有持分45.0%）	第2回：2025年3月19日 （準共有持分55.0%）
⑤	譲渡予定価格（注2）	合計1,870百万円	
		第1回：841百万円	第2回：1,028百万円
⑥	帳簿価額（注3）	合計987百万円	
		第1回：444百万円	第2回：543百万円
⑦	譲渡予定価格と帳簿価額の 差額（注3）（注4）	合計882百万円	
		第1回：397百万円	第2回：485百万円
⑧	鑑定評価額（注5）	1,330百万円（2024年2月29日時点）	
⑨	譲渡先	後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。	
⑩	売買契約締結日	2024年9月30日	
⑪	媒介の有無	あり	
⑫	決済方法（注6）	売買契約締結日に第1回譲渡予定価格の1割と第2回譲渡予定価格の1割の合計額を手付金として受領 第1回及び第2回譲渡の各引渡時に各譲渡予定価格から各手付金を控除した金額を受領	

（注1） 2分割での譲渡を予定しており、第1回は2025年2月20日付で信託受益権の準共有持分45.0%を、第2回は2025年3月19日付で同準共有持分55.0%をそれぞれ譲渡します。

（注2） 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権準共有持分売買契約書（以下「本売買契約」といいます。）

す。)に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金及び合計の金額(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。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

- (注3) 「帳簿価額」は、2024年2月末日現在の譲渡予定資産の帳簿価額を譲渡予定資産の準共有持分で按分した数値です。
- (注4) それぞれの譲渡予定価格と帳簿価額の差額及び差額の合計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。
- (注5) 「鑑定評価額」は、2024年2月29日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- (注6) 手付金は証約手付とし、手付金の放棄又は手付金の倍額の支払による解除はできないものとされています。なお、第1回目の譲渡がなされる前に天災地変その他本投資法人及び譲渡先のいずれの責にも帰すことのできない事由に基づき本売買契約が解除された場合、本投資法人は譲渡先に対し手付金を返還するものとされています。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長性の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指します。

譲渡予定資産は、高稼働率を維持し本投資法人のポートフォリオの収益に安定的に貢献している一方で、築年数が36年を経過し、今後、資本的支出の増大が見込まれます。本譲渡の決定は、将来のポートフォリオの収益性低下の回避によるポートフォリオの質的改善並びに良好な売却環境を活かした資産入替戦略の一環としての考えに基づくものです。

なお、譲渡予定資産は、所有期間10年を超える資産であることから、特定資産の買い換えによる圧縮記帳を適用し、売却益の一部を内部留保として積み立てることにより、将来の1口当たり分配金の安定化に寄与することが見込まれます。

また、本譲渡による売却益が単一の決算期の分配金に与える影響を軽減するために2期にわたる分割譲渡により、各期の分配金水準の底上げに寄与することが見込まれます。

3. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の概要は、以下の表に記載のとおりです。

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、2024年2月29日時点のものを記載しています。

- a. 金額については、百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
- b. 「取得価格」は、譲渡予定資産の取得に係る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。
- c. 「鑑定評価額」欄には、株式会社中央不動産鑑定所による2024年2月29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。
- d. 「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ものは、登記簿上の建物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) 「所有形態」欄には、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、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、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、現況とは一致しない場合があります。
 - (v) 「所有形態」欄には、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

- f. 「賃貸可能面積」欄には、譲渡予定資産に係る建物のうち、賃貸が可能な床面積の合計面積（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、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。
- g. 「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書に表示されている賃貸面積をもとに記載し、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。
- h. 「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、小数第2位を四捨五入しています。
- i. 「テナント総数」欄には、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1テナントと数えて延べテナント数を記載しています。
- j. 「不動産賃貸事業収益」欄には、2024年2月期の実績値を記載しています。
- k. 「敷金・保証金」欄には、賃貸借契約書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（返還不要な部分がある場合には、当該部分に係る金額を控除後の金額）を記載し、百万円未満については切り捨てて記載しています。

物 件 名 称	MY 熊本ビル					
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					
譲 渡 予 定 価 格	第1回（準共有持分45.0%）841百万円 第2回（準共有持分55.0%）1,028百万円					
取 得 価 格	1,152百万円					
鑑 定 評 価 額	1,330百万円					
鑑 定 評 価 機 関	株式会社中央不動産鑑定所					
土 地	所 在 地	熊本県熊本市中央区花畑町1番6、1番7、1番13、1番14				
	（ 住 居 表 示 ）	熊本県熊本市中央区花畑町1番7号				
	面 積	797.91 m ²				
	所 有 形 態	所有権				
建 物	建 築 時 期	1987年10月				
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 9階建				
	延 床 面 積	4,980.96 m ²				
	用 途	事務所				
賃 貸 借 の 状 況	所 有 形 態	所有権				
	賃 貸 可 能 面 積	3,755.93 m ²				
	賃 貸 面 積	3,755.93 m ²				
	稼 働 率	2022年 2月末日	2022年 8月末日	2023年 2月末日	2023年 8月末日	2024年 2月末日
		98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	テ ナ ント 総 数	19				
	不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	78百万円				
	敷 金 ・ 保 証 金	91百万円				
	特 記 事 項	本投資法人は、第1回の譲渡が実施された場合、2025年2月20日から2025年3月19日までの間、譲渡先との間で、譲渡予定資産を準共有する予定です。本投資法人は、上記期間中の運営管理等に関する取決めを、本売買契約において定めています。なお、第1回及び第2回の譲渡予定日は、本投資法人と譲渡先との間の合意により変更される可能性があります。				

4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本譲渡における譲渡予定日は、2025年2月20日及び2025年3月19日であり、本売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

本売買契約においては、一方当事者が本売買契約上の重要な点に違反した場合、違反当事者に対して期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかるとする期限内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、違約金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の20%相当額を支払うものとされています。

但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

5. 譲渡先の概要

名 称	株式会社電気ビル
本 店 所 在 地	福岡県福岡市中央区渡辺通一丁目1番1号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 社長執行役員 豊馬 誠
主 な 事 業 内 容	不動産業等
資 本 金	3,395百万円（2024年3月31日時点）
設 立 年 月 日	1951年7月26日
純 資 産	非開示 ^(注)
総 資 産	非開示 ^(注)
大 株 主 及 び 持 株 比 率	九州電力株式会社 100.0%
本投資法人又は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。また、本投資法人及び本資産運用会社との関係者並びに関係会社と当該会社との関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
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との関係者並びに関係会社と当該会社と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。また、本投資法人及び本資産運用会社との関係者並びに関係会社と当該会社との関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社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。

(注) 譲渡先より開示について了承を得られていないため非開示としています。

6. 媒介の概要

名 称	みずほ信託銀行株式会社
本 店 所 在 地	東京都千代田区丸の内1丁目3番3号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	取締役社長 笹田 賢一
主 な 事 業 内 容	信託業務、銀行業務
資 本 金	2,473億円（2024年3月31日時点）
設 立 年 月 日	1925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39,470口（発行済投資口総数の14.7%）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等に就任しています。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、一般事務受託者（会計事務等に関する業務及び機関運營業務）、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	56百万円（消費税を除きます。）

7. 利害関係人等との取引

上記媒介契約の締結は、投資信託及び投資法人に関する法律における「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. 運用状況の見直し

本投資法人の今後の運用状況の見直しについては、本日付の「2025年2月期（第23期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,330,000,000円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2024年2月29日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,330,000	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づけて決定
直接還元法による価格	1,300,000	
運営収益	145,182	
可能総収益	152,776	現行の賃貸借契約等に基づく賃料・共益費や類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料・共益費（新規賃料等）を査定
空室損失等	7,594	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	52,218	
維持管理費	13,071	現行のBM契約条件を基に、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	19,327	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	4,130	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PMフィー	3,332	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上
テナント募集費用等	1,061	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	10,603	直近の実額を採用
損害保険料	414	直近の実額を採用
その他費用	280	
運営純収益	92,964	
一時金の運用益	728	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	18,126	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、E Rによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益	75,566	
還元利回り	5.8%	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	1,340,000	
割引率	5.6%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物のスペック・テナント形態等の個別性を反映して査定
最終還元利回り	6.0%	売却時点までの経年劣化による資産価値下落リスク等も考慮して査定
積算価格	936,000	
土地比率	74.4%	
建物比率	25.6%	

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	直接還元法とDCF法を併用して試算した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定
----------------------------	---

以上

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

<添付資料>

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	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)
オフィスビル	OT-2	ONEST 神田スクエア	東京都千代田区	7,350	6.0
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	2.7
	OT-5	ONEST 横浜西口ビル	神奈川県横浜市	3,110	2.5
	OT-7	ONEST 中野ビル	東京都中野区	2,880	2.4
	OT-9	南品川 JN ビル	東京都品川区	2,165	1.8
	OT-10	南品川 N ビル	東京都品川区	2,292	1.9
	OT-11	南品川 J ビル	東京都品川区	2,020	1.6
	OT-13	八王子 SIA ビル	東京都八王子市	730	0.6
	OT-14	ONEST 元代々木スクエア	東京都渋谷区	7,500	6.1
	OT-15	ONEST 上野御徒町ビル	東京都台東区	2,700	2.2
	OT-16	ONEST 大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市	3,000	2.4
	OT-17	ONEST 池袋イーストビル	東京都豊島区	2,200	1.8
	OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市	2,466	2.0
	OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区	10,450	8.5
	OT-20	ONEST 西五反田スクエア	東京都品川区	4,500	3.7
	OT-21	ONEST 本郷スクエア	東京都文京区	5,406	4.4
	OT-22	ONEST 南大塚ビル	東京都豊島区	3,900	3.2
	OT-23	ONEST 神田西福田町ビル	東京都千代田区	2,100	1.7
	OT-24	ONEST 錦糸町スクエア	東京都墨田区	3,951	3.2
	OT-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市	4,475	3.7
	OT-26	新川一丁目ビル	東京都中央区	2,100	1.7
	OT-27	ONEST 箱崎ビル	東京都中央区	1,771	1.4
	OT-28	ONEST 東中野ビル	東京都中野区	1,710	1.4
	OT-29	フィールド北参道	東京都渋谷区	3,750	3.1
	00-1	ONEST 新大阪スクエア	大阪府大阪市	4,612	3.8
	00-2	ONEST 京都烏丸スクエア	京都府京都市	3,700	3.0
	00-3	ONEST 名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	2,381	1.9
	00-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	3.9
	00-6	大博多ビル	福岡県福岡市	10,650	8.7
	00-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市	8,930	7.3
	00-8	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市	1,650	1.3
合計 (31 物件)			—	122,525	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) 「取得価格」欄には、各物件に係る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代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

(注2) 「投資比率」欄には、各物件の取得価格の合計に対する割合をそれぞれ記載しており、小数第2位を四捨五入しています。