



 Oneリート投資法人 (証券コード: 3290)

2022年12月21日付公表の プレスリリースに関する補足説明資料

- 資産の取得(フィールド北参道)に関するお知らせ
- 2023年2月期(第19期)及び2023年8月期(第20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

2022年12月21日(水)

資産運用会社: みずほリートマネジメント株式会社

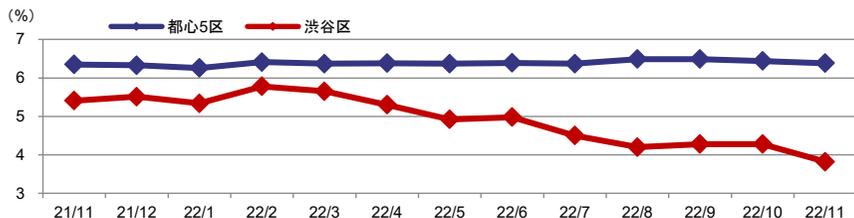




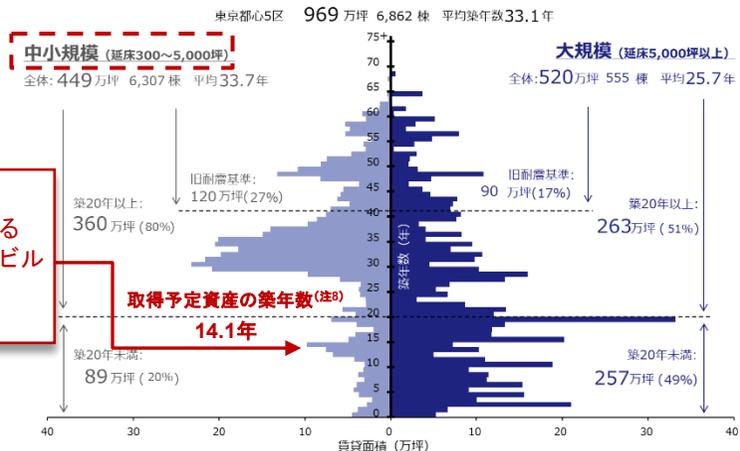
■ 渋谷区に所在する、「新宿」駅・「渋谷」駅へのアクセスが良好なオフィスビル

所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷
竣工	2008年10月
最寄駅	東京メトロ副都心線「北参道」駅徒歩約3分
賃貸可能面積 ^(注1)	1,873.47㎡
取得予定価格 ^(注2)	3,750百万円
鑑定評価額 ^(注3)	4,000百万円
鑑定NOI利回り ^(注4)	3.52%
稼働率 ^(注5)	100.0%

都心5区及び渋谷区のオフィスビル空室率推移^(注6)



都心5区オフィスビルにおける取得予定資産のポジション^(注7)



取得予定資産が属する築年数帯の中小規模ビルは供給量が限定的

物件概要

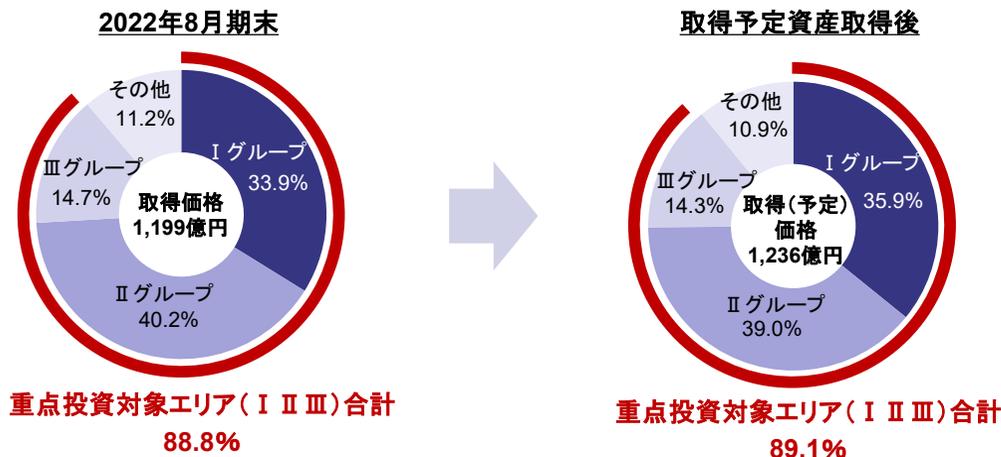
- 東京メトロ副都心線「北参道」駅から徒歩約3分、JR山手線・総武線、都営地下鉄大江戸線「代々木」駅から徒歩約7分、明治通りから至近に位置し、「新宿」駅・「渋谷」駅へのアクセスが良好な交通利便性に優れた立地に所在するオフィスビル
- 取得予定資産が所在する渋谷区は、都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)平均と比較してオフィスビル空室率が低水準で推移。また、約100坪の基準階面積は、取得予定資産が所在する周辺エリアにおいて需要の多い面積帯にあると考えられ、安定的なテナント需要が期待できるものと評価
- 2008年10月竣工。貸室はレイアウトのし易い概ね整形の無柱空間で分割が可能な形状であり、天井高2,700mm、個別空調設備等、近時のテナントニーズを満たすスペックを具備

取得方法について

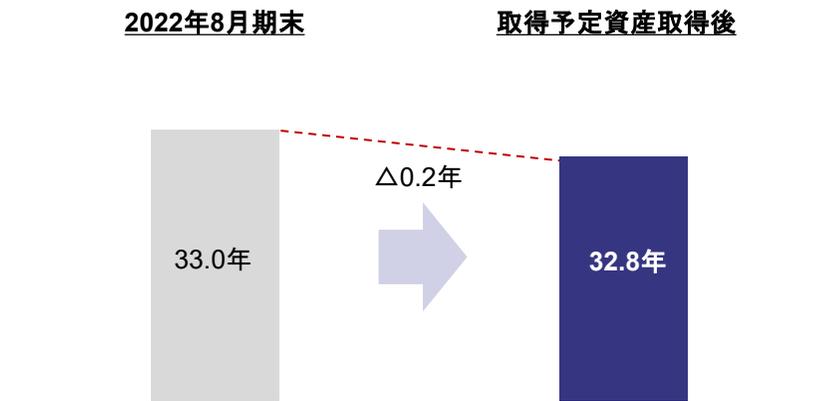
- 取得可能時期に期限がある中、希少な取得機会を捉えるべく機動的に借入余力を活用

取得予定資産の取得に伴う効果

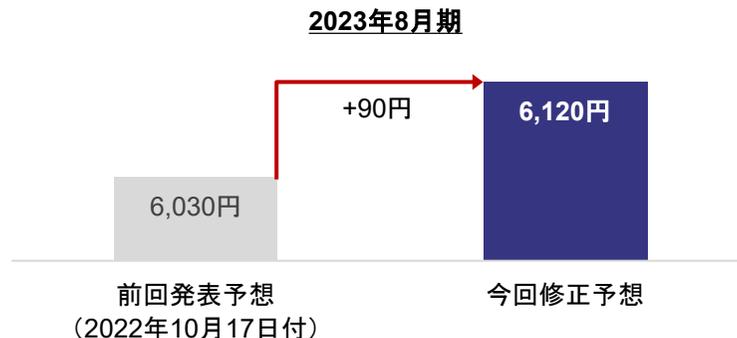
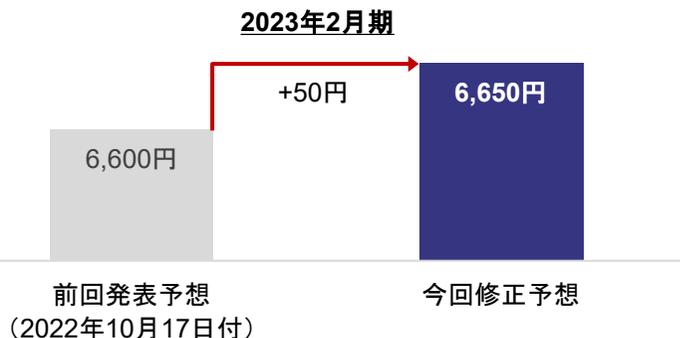
重点投資対象エリア別割合^(注9)及び取得価格総額の推移



平均築年数の推移^(注10)



1口当たり分配金予想の推移



- (注1) 「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産に係る建物のうち賃貸が可能な事務所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、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2022年10月末日時点の情報を基に記載しています。
- (注2) 「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る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3) 「鑑定評価額」欄には、2022年10月31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4) 「鑑定NOI利回り」欄には、取得予定資産に係る(注3)に記載の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得予定価格で除した数値を百分率で表し、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「稼働率」欄には、取得予定資産に係る賃貸面積(各テナントとの賃貸借契約に表示されている賃貸面積であり、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。)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、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2022年10月末日時点の情報を基に記載しています。
- (注6) 三鬼商事株式会社の「最新オフィスビル市況 2022年12月号」に基づき資産運用会社が作成
- (注7) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所の「オフィスピラミッド2022」に基づき資産運用会社が作成
- (注8) 「築年数」は、取得予定資産の竣工日から2022年12月23日時点までの経過期間を年数で表しています。
- (注9) 重点投資対象エリアにおけるIグループとは東京都心8区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区)、IIグループとは東京都心8区以外の東京23区、横浜市主要部、大阪市中心部及び名古屋市中心部、IIIグループとは川崎市主要部、さいたま市主要部、八王子市、町田市、立川市、武蔵野市、調布市、府中市の各主要部、福岡市中心部、札幌市中心部及び仙台市中心部をいいます。
- (注10) 「平均築年数の推移」は、2022年8月期末については、当該時点における各保有資産の竣工日から2022年8月末までの経過期間の合計を、各保有資産の取得価格で加重平均し算出しています。取得予定資産取得後については、取得予定資産取得後の各保有資産の竣工日から2022年12月23日までの経過期間の合計を、各保有物件の取得価格で加重平均し算出しています。

ディスクレーマー

- 本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2022年12月21日付にて公表した、「資産の取得(フィールド北参道)に関するお知らせ」及び「2023年2月期(第19期)及び2023年8月期(第20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」に記載の情報及びこれに付随する情報を追加し整理したものです。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則、東京証券取引所上場規則その他関係諸規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。
- 本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本投資法人の投資証券のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。また、最終的なご購入の決定は契約締結前交付書面の内容を十分にご理解の上、皆様ご自身の判断で行っていただきますよう、お願い申し上げます。なお、投資証券の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料が必要となる場合があります。
- 本資料には、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。
- 第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含む)の正確性について、本投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いません。
- 本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日(但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日。以下同じです。)において入手可能な情報を前提とした本投資法人又は資産運用会社はその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しています。
- 本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び資産運用会社は、本資料の内容(将来の予想に関する記述を含みます。)を更新又は公表する義務を負いません。
- 本投資法人及び資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

資産運用会社:みずほリートマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第342号、一般社団法人 投資信託協会会員