

2019年4月1日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 グローバル・ワン不動産投資法人  
 代表者名 執行役員 内田 昭雄  
 (コード番号：8958)  
 資産運用会社名  
 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 古城 謙治  
 問合せ先 投信業務部長 山崎 弦  
 (TEL：03-3262-1494)

資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ  
 (ヒューリック豊洲プライムスクエアの取得、銀座ファーストビルの譲渡)

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社(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取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消(以下資産の取得を「本取得」、資産の譲渡を「本譲渡」といい、本取得と本譲渡を併せて「本入替」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本入替の概要

(1) 本取得の概要

- ① 取得資産 : 不動産信託受益権(準共有持分50%)
- ② 物件名称 : ヒューリック豊洲プライムスクエア
- ③ 所在地 : 東京都江東区
- ④ 取得価格 : 21,000百万円(注1)
- ⑤ 取得予定日 : 2019年4月18日
- ⑥ 取得先 : 芙蓉総合リース株式会社
- ⑦ 取得資金 : 本譲渡に伴う手取金、本日開催の役員会において決議された新投資口の発行(注2)による調達資金及び手元資金

以下、上記取得資産を「本取得物件」といいます。

(2) 本譲渡の概要

- ① 譲渡資産 : 不動産信託受益権
- ② 物件名称 : 銀座ファーストビル
- ③ 所在地 : 東京都中央区
- ④ 譲渡資産の取得日 : 2005年3月29日
- ⑤ 譲渡価格 : 12,600百万円(注1)
- ⑥ 帳簿価格 : 11,840百万円(注3)
- ⑦ 譲渡損益 : 約6億円(注4)
- ⑧ 譲渡予定日 : 2019年4月18日
- ⑨ 譲渡先 : 芙蓉総合リース株式会社
- ⑩ 譲渡代金の使途 : 本取得物件の取得資金等

以下、上記譲渡資産を「本譲渡物件」といいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (注1) 取得価格及び譲渡価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された売買価格を記載しております。
- (注2) 新投資口の発行の概要については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 2018年9月30日時点の帳簿価格を参考値として記載しており、譲渡時点の数値とは異なります。
- (注4) 譲渡時点の帳簿価格や売却費用の詳細が未定のため、概算での見込額を記載しております。

## 2. 本入替の理由

本投資法人は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に従い、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

本入替は、売買価格に高騰感のある現在のマーケット環境における有効な物件取得方法として、相互売買の形で検討してきた経緯があります。

本取得物件は、駅徒歩3分、築8.8年、延床面積約12,600坪と、本投資法人が志向する「近」「新」「大」に合致しており、当該物件の不動産信託受益権の準共有持分50%を、NOI利回り4%を確保した価格で取得するものです。

一方、本譲渡物件は、築20年が経過し、近年は修繕工事が増加傾向にある等、今後の成長見通しが不透明な中、マーケット環境としては売却好機といえる今、鑑定評価額を上回る価格で売却することにより含み益を実現するものです。

本入替は、ポートフォリオの資産規模の拡大とともに、平均築年数を1年以上若返らせ、NOI利回りを向上させることができることから、本投資法人の中長期的な収益の成長や安定に寄与するものと考え、取り組みに至ったものです。

	本入替前	本取得物件	本譲渡物件	本入替後
資産規模				
①取得価格	①182,476百万円	①21,000百万円	①12,282百万円	①191,194百万円
②鑑定評価額(注1)	②199,550百万円	②23,700百万円	②12,400百万円	②210,850百万円
NOI利回り (注2)	平均4.0%	4.3%	3.2%	平均4.0%
償却後NOI利回り (注2)	平均3.1%	3.6%	2.6%	平均3.2%
築年数 (注3)	平均16.2年	8.8年	20.8年	平均15.1年
総賃貸可能面積 (注3)	平均11,263㎡	16,141㎡	7,887㎡	平均12,014㎡

(注1) 本取得物件は2019年2月1日時点、その他の物件については2018年9月期末時点の鑑定評価額に基づき算出

(注2) 本取得物件：鑑定NOI÷取得価格、その他の物件：2018年9月期の実績NOI×2÷取得価格

(注3) 本入替前は2019年3月31日時点、その他は2019年4月18日時点

本取得物件について特に評価した点は以下のとおりです。また、本取得物件の賃借人に関しては、2018年11月14日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載している本投資法人のテナントの選定基準に適合していると判断しております。

### ①地区ポテンシャル

本取得物件が所在する「豊洲」は、1988年の地下鉄有楽町線「豊洲駅」開業以降、都心部に

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

近接する立地とウォーターフロントの魅力を活かした再開発によってオフィス環境や住環境が整備されたことで発展を続け、「職」「住」近接の魅力的な街づくりが進められているエリアです。

オフィス立地の観点においては、東京都市部のビジネス拠点から近い位置にあるにもかかわらず、東京都心部と比べると賃料水準が割安で、まとまった面積を確保できる数少ないエリアであることから、底堅いテナント需要が存在するエリアと評価できます。

また、現在も豊洲駅周辺では複合開発が進められており、さらには 2020 年東京オリンピック・パラリンピックの主要開催地に近接するエリアであることから、更なる発展が期待されるため、地区ポテンシャルは非常に高いと評価できます。

## ②立地ポテンシャル

本取得物件は、東京メトロ有楽町線・東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）「豊洲駅」徒歩 3 分に立地し、所要時間 8 分の有楽町駅から JR 山手線・京浜東北線に乗り換え、2 分で「東京駅」までアクセス可能です。また、前面道路は「晴海通り」に面し、国道 357 号「湾岸道路」及び首都高速湾岸線へのアクセスも良好であり、ビジネスにおいて高い交通利便性を有します。

また、2022 年度の本格開業を目標に「新橋駅～豊洲駅」間を結ぶ BRT（バス高速輸送システム）の整備計画も進められており、都心部までの交通利便性のさらなる向上が期待されます。

## ③物件スペック

本取得物件は、基準階貸室面積 901 坪、有効天井高 2,800mm、フリーアクセスフロア 100mm、レイアウト効率に優れた無柱構造という貸室スペックを有し、空調は 4 系統 48 ゾーンで制御が可能な個別空調システムを採用しており、強いテナント訴求力を有します。また、制震構造（制震ダンパー）採用により、高い制震性能を有する他、テナント専用の非常用発電機設置スペースを確保しており、昨今のテナントのオフィス選定の重要ポイントである B C P（事業継続計画:Business Continuity Planning）ニーズにも対応可能です。

また、低層フロアには飲食店や物販店舗等のテナントや近隣住民の利便に供する施設を有しており、オフィスサポート施設が充実している点や、建物外の敷地には約 1,000 ㎡のグリーンガーデンが整備され、オフィスワーカーに対して都心では得られにくい豊かで潤いのある環境が提供できる点も物件競争力に結びつく要素であると評価できます。

## 3. 取得資産の内容

① 特定資産の種類、その名称及び所在地等		
物件名称	ヒューリック豊洲プライムスクエア	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間（注 1）	2018 年 12 月 19 日～2029 年 4 月 30 日（予定）	
所在地	（住居表示）東京都江東区豊洲五丁目 6 番 36 号 （地番）東京都江東区豊洲五丁目 7 番 1	
土地（注 2）	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分 50%）
	面積	10,255.07 ㎡（全体敷地面積）
建物（注 2）	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分 50%）
	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	41,741.18 ㎡（一棟全体の延床面積）
	建築時期	2010 年 8 月
	構造	鉄骨造陸屋根 12 階建

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	設計会社 施工会社	清水建設株式会社一級建築士事務所 清水建設株式会社
取得価格	21,000 百万円	
鑑定評価額 (価格時点) (鑑定評価機関)	23,700 百万円 (2019年2月1日時点) (株式会社谷澤総合鑑定所)	
エンジニアリング・レポートの概要	PML 値 (注3)	応用アール・エム・エス株式会社作成の 2019 年 1 月 28 日付報告書による分析結果 4.2%
	長期修繕費用見積	株式会社東京建築検査機構作成の 2019 年 2 月 26 日付エンジニアリング・レポートによる見積もり 212,670 千円/12 年 (年平均 17,722 千円)
取得後の担保設定の有無	無し	
特記事項	<p>&lt;不動産に関する行政法規&gt; 本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約 70%緩和され建設されております。</p> <p>&lt;共有者との取り決め&gt; 1. 本物件の不動産信託受益権の他の準共有者はヒューリック株式会社 1 社です。 2. 他の準共有者と信託受託者の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び準共有持分の譲渡の際の手続等を規定することを目的に準共有者間協定が締結される予定です。当該準共有者間協定には、準共有者（ヒューリック株式会社）の関連会社への譲渡する場合を除き、他の準共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の準共有者の承諾なく第三者に譲渡、担保設定等が行えないこと、第三者と交渉をする場合でも一定の期間・条件のもと他の準共有者は優先買取権を持つこと、分割請求の禁止等が定められる予定です。</p> <p>&lt;賃貸借の概況について&gt; 本物件については、建物賃借人である21社と普通借家契約（一部、定期建物賃貸借契約）を締結しております。</p>	

② テナントの内容、賃貸借の概況 (注4)					
テナント総数	21				
賃料・共益費合計(月額)	84 百万円				
敷金・保証金	519 百万円				
総賃貸可能面積	16,140.86 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	16,140.86 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移 (注5)	2016 年 3 月末	2017 年 3 月末	2018 年 3 月末	2019 年 3 月末	取得予定日
	95.4%	100%	100%	100%	
想定NOI (注6)	844 百万円/年 (想定稼働率 95%)				
鑑定NOI (注6)	903 百万円/年				
減価償却費 (注7)	143 百万円/年				

(注1) 信託契約変更 (予定) 後の信託期間を記載しています。

(注2) 「面積」、「用途」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、特に記載があるものを除き、登記簿上に表示されているものを記載しております。なお、「延床面積」については主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載してい

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

ます。

- (注3) PML (Probable Maximum Loss) 値とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に、想定される最大規模の地震(再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。
- (注4) 「テナント総数」、「賃料・共益費合計(月額)」、「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、取得予定日における見込数値を記載しており、「賃料・共益費合計(月額)」、「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、持分50%相当を記載しております。
- (注5) 「稼働率の推移」は、取得先から提供を受けたデータに基づき記載しております。
- (注6) 「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用(減価償却費を除きます)の合計を控除した金額をいいます。
- 「想定NOI」は、取得年度の特異要因を排除した想定数値であり、稼働率が想定稼働率となることを前提とし、公租公課の発生等を考慮しており、来期の予想数値ではありません。
- 「鑑定NOI」は、後記「11. 取得物件の鑑定評価書の概要」記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益です。
- (注7) 「減価償却費」は、現時点での概算です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

#### 4. 譲渡資産の内容

譲渡資産の概要				
物件名称	銀座ファーストビル			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都中央区銀座一丁目10番6号 (地番) 東京都中央区銀座一丁目7番2			
土地	所有形態(注1)	敷地権 (所有権の共有持分)	用途地域	商業地域
	面積	1,404.64 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態(注2)	区分所有権	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積 12,479.45 m <sup>2</sup> 対象専有面積 9,856.20 m <sup>2</sup>	建築時期	1998年8月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付11階建		
	設計会社	株式会社園田設計 株式会社熊谷組一級 建築士事務所	施工会社	松尾・熊谷建設共同企業体
	PML値	4.8%	長期修繕費用見積	434,030千円/12年 (年平均36,169千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ			
賃貸借の概況(2019年3月31日現在)			取得年月日及び取得価額	
テナント総数	7		取得年月日	2005年3月29日
総賃貸可能面積	7,886.72 m <sup>2</sup>		取得価額	12,282百万円
総賃貸面積	7,886.72 m <sup>2</sup>		取得時の鑑定評価額(注3)	
賃料合計(月額)	53百万円		価格時点	2004年11月30日
稼働率	100%		鑑定評価額	12,500百万円
期末算定価額(注3)			譲渡時の鑑定評価額(注3)	
調査の基準となる時点	2018年9月30日		価格時点	2019年2月1日
期末算定価額	12,400百万円		鑑定評価額	12,400百万円
<p>(注1) 本物件の土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000分の95,518の共有持分を有しております。</p> <p>(注2) 信託受託者は、本物件の建物のうち地下3階から地上9階までの区分所有部分9,856.20m<sup>2</sup>を有しております。また、本物件の他の区分所有者は東京都中央区です。</p> <p>(注3) 取得時の鑑定評価額、期末算定価額、譲渡時の鑑定評価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。</p>				
***特記事項***				
《不動産に関する行政法規》				
本物件は、地区計画(機能更新型高度利用地区及び街並み誘導型地区計画)により200%の容積率緩和を受けているほか、総合設計制度により、公開空地を設ける等の条件が付されたうえで、さらに約75%の容積率緩和適用を受けて建設されております。				
《賃貸借の概況について》				
本物件については、建物賃借人であるテナント7社と普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)を締結しております。				

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

5. 取得先及び譲渡先の概要

商号	芙蓉総合リース株式会社
本店所在地	東京都千代田区神田三崎町三丁目3番23号
代表者	代表取締役社長 辻田 泰徳
主な事業の内容	総合リース業
資本金	105億3,216万3,400円
設立年月日	1969年5月1日
純資産	287,240百万円(2018年12月31日現在)
総資産	2,543,092百万円(2018年12月31日現在)
大株主及び株式数割合	ヒューリック株式会社 13.96% 明治安田生命保険相互会社 7.48% (2018年3月31日現在)
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・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。
人的関係	本投資法人・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。
取引関係	本投資法人・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。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 物件取得先等の状況

取得先は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者ではないので、記載を省略します。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 決済方法等

本取得及び本譲渡時に、一括して売買代金を決済する予定です。

9. 本入替の日程

2019年4月1日	本取得及び本譲渡決定 本取得及び本譲渡に係る売買契約締結
2019年4月18日	本取得及び本譲渡に係る売買代金決済 本取得物件の取得 本譲渡物件の譲渡

10. 運用状況の見通し

本譲渡により2019年9月期に不動産等売却益が発生する見込みですが、分配金の安定化のために、長期保有資産の買換え特例を活用し、導管性の要件に抵触しない範囲かつ任意に取崩し可能な範囲で、その一部を圧縮積立金として内部留保する方針です。この詳細及び本入替等による影響を反映した運用状況の予想については、本日付で公表の「2019年9月期の運用状況の予想の修正及び2020年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

11. 取得物件の鑑定評価書の概要

物件名称	ヒューリック豊洲プライムスクエア
鑑定評価額	23,700,000千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	23,700,000千円	準共有持分50.0%相当額
直接還元法による価格	24,300,000千円	準共有持分50.0%相当額
①運営収益	1,130,680千円	—
可能総収益	1,190,047千円	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等を踏まえて査定
空室等損失等	59,367千円	対象不動産の競争力、市場環境等を踏まえて査定
②運営費用	227,035千円	—
維持管理費	70,696千円	業務委託契約内容、過去実績及び類似事例に基づき査定
水道光熱費	70,309千円	過去実績及び類似事例に基づき査定
修繕費	5,500千円	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	8,581千円	業務委託契約内容に基づき査定
テナント募集費用等	7,411千円	類似事例等に基づき査定
公租公課	58,336千円	平成30年度土地・家屋名寄帳等に基づき査定
損害保険料	545千円	保険契約証明書に基づき査定
その他費用	5,653千円	過去実績の推移に基づき査定
③運営純収益 (NOI=①-②)	903,644千円	—
④一時金の運用益	5,645千円	近時における金融資産の収益率等に基づき査定
⑤資本的支出	11,000千円	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
⑥純収益 (NCF=③+④-⑤)	898,290千円	—
⑦還元利回り	3.7%	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討、将来の純収益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	23,500,000千円	準共有持分50.0%相当額
割引率	3.7%	対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	3.9%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	24,100,000千円	準共有持分50.0%相当額
土地比率	77.9%	—
建物比率	22.1%	—

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	一棟価格を求めたうえで、準共有持分50%を乗じて、鑑定評価額（取得予定の持分価格）を求めた。なお、規模、総額、運用方法等を考慮すると、準共有による増減価及び利回りへの影響はないと判断した。
----------------------------	--

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



12. 譲渡物件の鑑定評価書の概要

物件名称	銀座ファーストビル
鑑定評価額	12,400,000千円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	12,400,000千円	
直接還元法による価格	12,600,000千円	
①運営収益	691,241千円	—
可能総収益	724,725千円	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等を踏まえて査定
空室等損失等	33,483千円	対象不動産の競争力、市場環境等を踏まえて査定
②運営費用	240,562千円	—
維持管理費	36,724千円	現行の契約内容等に基づき査定
水道光熱費	62,981千円	過去実績等に基づき査定
修繕費	11,264千円	ER記載の修繕費の年平均額に基づき計上
PMフィー	9,426千円	現行契約に基づき査定
テナント募集費用等	4,295千円	類似事例等に基づき査定
公租公課	113,805千円	公租公課関係資料に基づき査定
損害保険料	918千円	実績額に基づき計上
その他費用	1,145千円	過去実績の推移に基づき査定
③運営純収益 (NOI=①-②)	450,679千円	—
④一時金の運用益	5,032千円	近時における金融資産の収益率等に基づき査定
⑤資本的支出	26,007千円	ER記載の更新費の年平均額に、CMフィーを考慮して計上
⑥純収益 (NCF=③+④-⑤)	429,705千円	—
⑦還元利回り	3.4%	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討、将来の純収益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	12,300,000千円	
割引率	3.2%	対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	3.6%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	14,900,000千円	
土地比率	90.9%	—
建物比率	9.1%	—

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	特になし
----------------------------	------

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本日この資料は次の記者クラブに配布しています：兜クラブ、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：<https://www.go-reit.co.jp/>

**【添付資料】**

- <参考資料1> ヒューリック豊洲プライムスクエア 外観写真・案内図
- <参考資料2> 本入替後の運用資産一覧
- <参考資料3> ポートフォリオの変化

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<参考資料1> ヒューリック豊洲プライムスクエア 外観写真・案内図



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

< 参考資料 2 > 本入替後の運用資産一覧

物件名 (所在)	所有形態	延床面積 (㎡) (注1)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	建築時期	築年数 (年) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	区分所有権 (信託受益権)	141,228.06	8,131.75	1992年 2月	27.3	23,495
平河町森タワー (東京都千代田区)	区分所有権 (信託受益権)	51,094.82	9,843.52	2009年 12月	9.4	18,200
T K南青山ビル (東京都港区)	所有権 (信託受益権)	20,958.79	14,012.64	2003年 5月	16.0	35,000
アークヒルズ 仙石山森タワー (東京都港区)	区分所有権 (信託受益権)	140,667.09	3,944.81	2012年 8月	6.8	8,423
アルカセントラル (東京都墨田区)	区分所有権 (信託受益権)	49,753.92	15,746.41	1997年 3月	22.2	15,391
ヒューリック豊洲プライムスクエア (東京都江東区)	所有権 (信託受益権の 準共有持分 50%)	41,741.18	16,140.86	2010年 8月	8.8	21,000
品川シーサイドウエストタワー (東京都品川区)	所有権 (信託受益権の 準共有持分 50%)	38,645.33	12,255.39	2004年 8月	14.8	12,000
横浜プラザビル (神奈川県横浜市神奈川区)	所有権 (信託受益権)	19,968.20	14,148.34	2010年 2月	9.3	17,950
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	所有権の 共有持分50% (信託受益権)	78,897.42	21,704.32	2002年 3月	17.2	22,700
明治安田生命大阪御堂筋ビル (大阪府大阪市中央区)	所有権の 共有持分50%	32,997.60	8,791.18	2001年 7月	17.8	9,200
淀屋橋フレックスタワー (大阪府大阪市中央区)	所有権 (信託受益権)	10,997.50	7,432.28	2006年 11月	12.5	7,834
合計	—	626,949.91	132,151.49	—	15.1	191,194

(注1)「延床面積」は、所有形態にかかわらず、建物全体の面積を記載しております。ただし、アルカセントラルについては、登記上の一棟の建物のうち、アルカセントラル棟の部分の延床面積を竣工図に基づき記載しております。

(注2)「総賃貸可能面積」は、2019年3月31日時点の数値です。

(注3)「築年数」は、2019年4月18日時点の見込数値をいい、小数点第2位を四捨五入しております。また、築年数の「合計」は、ポートフォリオ平均築年数(総賃貸可能面積による加重平均値)を算出しております。

(注4)「取得価格」は、当該不動産関連資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)をいい、アルカセントラルについては更に売主から承継する管理組合の修繕積立金を控除した取得価格をいい、百万円未満を切捨てしております。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

< 参考資料 3 > ポートフォリオの変化

指標	単位	本入替前 2019年3月末時点	本入替後 2019年4月18日見込
物件数		11	11
取得価格合計	百万円	182,476	191,194
1物件当り平均投資額	百万円	16,588	17,381
1物件当り平均総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	11,263	12,014
ポートフォリオ平均築年数(注)	年	16.2	15.1
ポートフォリオPML	%	1.9	1.9

(注)「ポートフォリオ平均築年数」は、総賃貸可能面積による加重平均値を記載しており、本入替前については2019年3月31日時点の築年数を、本入替後については、2019年4月18日時点の築年数の見込数値を記載しております。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。