

2019年3月15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 和田 康
 問合せ先 投信業務部長 山崎 弦
 (TEL：03-3262-1494)

保有資産のテナントの異動（合意解約及び貸借の開始）に関するお知らせ

本投資法人が保有している不動産信託受益権に係る信託財産たるTK南青山ビルについて、下記のとおりテナントの異動がありますので、お知らせいたします。

記

1. テナントの異動（合意解約及び貸借の開始）の概要

2018年11月8日付「保有資産のテナントの異動（主要取引先との貸借解消）に関するお知らせ」で公表のとおり、2. 記載のテナント（以下「現テナント」といいます。）より定期建物賃貸借契約の再契約は行わない意向との書面を受領しました。

その後、3. 記載のテナント（以下「新テナント」といいます。）との間で新たな定期建物賃貸借契約を締結することとなったため、現テナントとの定期建物賃貸借契約を契約満了前に合意解約することとし、本日付で現テナントとの間で「合意解約書」、新テナントとの間で「定期建物賃貸借契約書」を締結いたしました。

2. 合意解約する賃貸借契約の概要（注1）

- | | |
|-----------------------------|---|
| (1) テナント名称 | : 東急不動産株式会社 |
| (2) 入居物件名 | : TK南青山ビル |
| (3) 賃貸面積 | : 12,243.57 m ² |
| (4) 当該資産の総賃貸可能面積（注2）に占める割合 | : 87.4% |
| (5) 本投資法人の総賃貸可能面積（注3）に占める割合 | : 9.9% |
| (6) 月額賃料 | : 非開示（注4）（注5） |
| (7) 敷金・保証金 | : 非開示（注4） |
| (8) 契約満了日（当初予定日） | : 2020年5月31日 |
| (9) 合意解約日 | : ①10,493.14 m ² : 2019年10月1日
② 1,750.43 m ² : 2019年10月31日 |

（注1）2019年2月末日現在の面積及び割合を記載しております。

（注2）当該資産の総賃貸可能面積 : 14,012.64 m²

（注3）本投資法人の総賃貸可能面積 : 123,897.35 m²

（注4）テナントより開示について承諾を得られていないことから非開示としています。

（注5）2019年2月末日現在のTK南青山ビルのテナント総数は3で、月額賃料（共益費含む）の合計は118百万円です。

3. 開始する賃貸借契約の概要

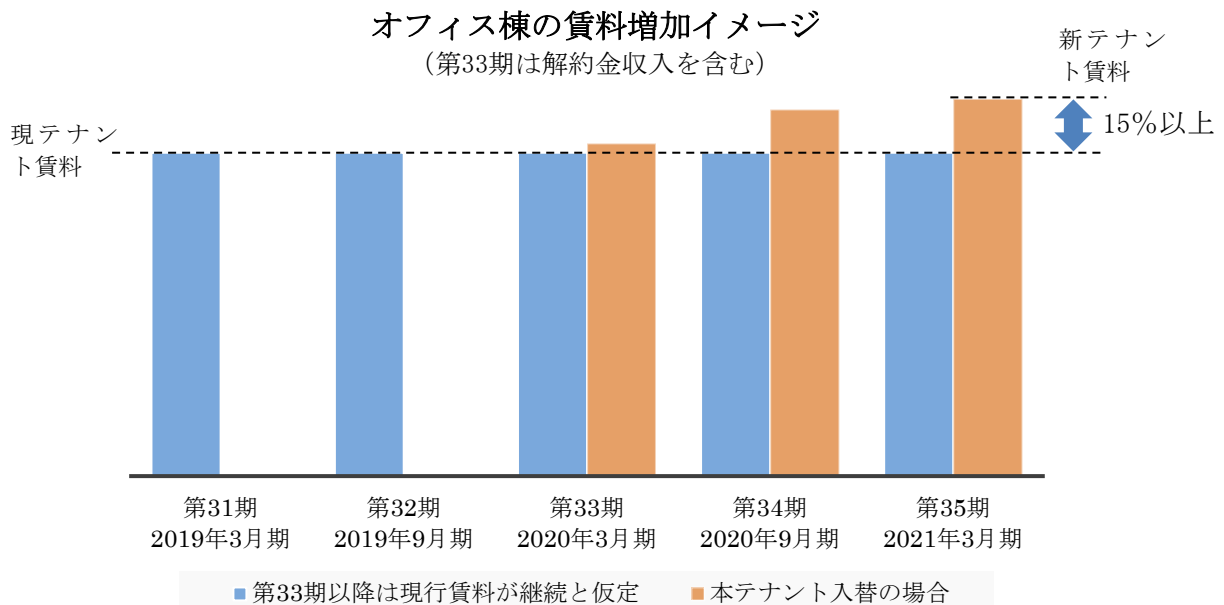
- | | |
|------------|--|
| (1) テナント名称 | : 非開示（注） |
| (2) 入居物件名 | : TK南青山ビル |
| (3) 賃貸面積 | : 12,243.57 m ² |
| (4) 月額賃料 | : 非開示（注） |
| (5) 敷金・保証金 | : 非開示（注） |
| (6) 賃貸借開始日 | : ①10,493.14 m ² : 2019年10月2日
② 1,750.43 m ² : 2019年11月1日 |

- (7) 契 約 満 了 日 : 2029年10月1日
- (8) 契 約 更 改 の 方 法 : 定期建物賃貸借契約であり、期間満了により終了し、更新はありません。
(合意による再契約は可能)
- (9) 賃貸借契約に関して特記すべき事項 : テナントは1年前までに書面で申し入れることにより契約を解約することができますが、2024年10月1日までの賃料相当額については全額支払わなければならない。
- (注) テナントより開示について承諾を得られていないことから非開示としています。なお、当該テナントは本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

4. 賃料等収入への影響

TK南青山ビルのオフィス棟（賃貸面積 12,243.57 m²）において、新テナントの月額賃料は現テナントの月額賃料より15%以上増加します。

現テナントとの合意解約及び新テナントとの賃貸借開始（以下「本テナント入替」といいます。）にあたり、合意解約金収入（第33期）や賃料免除期間（第33期及び第34期の一部期間）の発生を伴いますが、本テナント入替があった場合の賃料収入（第33期は合意解約金収入を含む）の合計は、現行賃料が継続したと仮定した場合の賃料収入の合計より、上回る見込みです。



5. 空調更新工事等の実施

TK南青山ビルでは築16年を迎えるにあたり、現テナントの退去及び新テナントの入居工事にあわせて、空調機器設備の更新工事を実施する予定です。今般のテナント入替の機会を活かし、入退去のタイミングにあわせて当該更新工事を実施することにより、テナント入居中に実施する場合に比べて、工期の短縮やコスト削減が可能となります。また、空調機器設備が一新されることにより、テナント満足度の向上にもつながり、オフィスビルとしての商品性の向上も見込まれます。

6. 運用状況への影響

2019年9月期にリーシング費用が発生する見込みですが、現時点では圧縮積立金（残高291百万円）の一部取崩しを視野に入れており、また、現テナントとの合意解約日及び新テナントとの賃貸借開始日は2019年10月～11月（2020年3月期）であるため、本件による2019年3月期及び2019年9月期の運用状況の予想の変更はありません。

以 上