

平成 25 年 11 月 14 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 北島 洋一郎
(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 山内 正教
問合せ先 執行役員投信業務部長 柴田 昌孝
(TEL：03-3262-1494)

資産の譲渡に関するお知らせ（近鉄新名古屋ビル）

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要（予定）

- (1) 譲 渡 資 産 : 不動産信託受益権に係る信託不動産（詳細は後記3. ご参照。以下、「本物件」といいます。）
①本物件の67%共有持分
②本物件の33%共有持分
- (2) 物 件 名 称 : 近鉄新名古屋ビル
- (3) 譲渡資産の取得日 : 平成 15 年 9 月 26 日
- (4) 譲 渡 価 格 : ① 12,328,000,000円
② 6,072,000,000円
合計 18,400,000,000円
(但し、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除きます。)
- (5) 帳 簿 価 格 : ① 9,679,733,008円
② 4,767,629,691円
合計 14,447,362,699円
(平成 25 年 9 月 30 日現在の帳簿価格を参考値として記載しており、各譲渡時点の数値とは異なります。)
- (6) 譲 渡 損 益 : ① 約23億円
② 約12億円
合計 約35億円
(各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。)
- (7) 契 約 日 : 平成 25 年 11 月 14 日
- (8) 譲 渡 予 定 日 : ① 平成 26 年 3 月 27 日
② 平成 26 年 10 月 9 日
- (9) 譲 渡 先 : 東和不動産株式会社（詳細は後記4. ご参照）
- (10) 媒 介 者 : 非開示（後記5. ご参照）
- (11) 譲 渡 方 法 : 本物件を 67%と 33%の共有持分に分割し、2 度に分けて上記譲渡先に譲渡します。

2. 譲渡の理由等

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、不動産市況、当該不動産及びポートフォリオ全体の将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測等を考慮の上で、ポートフォリオの資産構成及び構築方針等の観点から総合的に検討し、主に以下の観点を考慮して、本件譲渡を行うことを決定しました。

① 「新」の回復、物件取得余力の確保

本投資法人は、「近・新・大」の優良物件に厳選して投資し、質の高いポートフォリオを構築して参りましたが、平成23年3月に発生した東日本大震災以降、テナントのオフィス仕様に対するニーズは変化してきており、BCP（事業継続計画）対応を含む最新の耐震性能等、「新」に対する要求レベルが高まっている状況にあります。

本物件は築年数が20年を超え、今後、修繕費やリニューアル工事費等、物件の競争力を維持するためのコストの増大が見込まれるだけでなく、BCP対応の面等、コストを掛けても最先端のビルに相対的に劣る部分が存在し、競争力が低下する懸念があります。

本件譲渡によって得た資金のうち帳簿価格に相当する額については、一旦借入金の返済に充当することができます。これにより、本投資法人の物件取得余力を確保し、来るべきタイミングに「新」の優良物件を取得することで、ポートフォリオの入替えを実施し、投資方針である「近・新・大」を再度明確化して、差別化を図ることを企図しています。

② 将来のエリア需給悪化懸念の回避

本物件が位置する名古屋駅前エリアでは、平成27年（2015年）に3棟の大型ビルが竣工し、過去最大のオフィスビルが供給される、いわゆる「2015年問題」を控え、将来需給が悪化する懸念があります。

このような点から、現状では一定の収益力を有するものの、名古屋の2015年問題の影響を大きく受けずに売却するには、今がその好機と捉え、将来の懸念に先手を打つ形で本物件を売却することが投資主の利益に適うと判断しました。

③ 含み益の実現

本物件の売却にあたっては、購入意向があった複数の買主候補と交渉を行い、最も高い価格を提示した買主候補を選定しております。譲渡先は、信用力の高い地元の有力不動産会社であり、直近の鑑定評価額を約2.6%下回ったものの、帳簿価格を大幅に上回る価格提示を受けました。

本投資法人ではスフィアタワー天王洲及び本物件における大口テナントの退去等により、平成26年3月期について減配予想をしておりました※が、本件譲渡による含み益の実現により増配見込となり、投資主の皆様は運用の成果を還元することができます。

また、本物件の譲渡時期は2度に分かれ、かつ、平成26年3月期に計上される売却益のうち一部を任意に取崩し可能な圧縮積立金として内部留保することにより、結果として投資主の皆様にとって分配金が一定程度平準化される効果が生じることになります。

なお、本投資法人の売却活動の詳細については、本日付で別途公表しております「平成25年9月期 決算短信（REIT）」7～8ページ「E. 売却について」をご参照ください。

※ 平成25年9月24日公表の「平成26年3月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 譲渡予定資産の内容（本物件の土地・建物全体について記載しています。）

譲渡予定資産の概要				
物件名称	近鉄新名古屋ビル			
特定資産の種類	不動産信託受益権に係る信託不動産			
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市中村区名駅四丁目5番28号 (地番) 愛知県名古屋市中村区名駅四丁目501番外9筆			
土地	所有形態(注1)	所有権 (61.23㎡のみ借地権)	用途地域	商業地域
	面積	2,722.76㎡	容積率/建ぺい率	1000%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	27,152.49㎡	建築時期	平成5年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付18階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	4.3%	長期修繕費用見積	2,084,450千円/12年 (年平均173,704千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	近鉄ビルサービス株式会社			
賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)			取得年月日及び取得価額	
テナント総数	32		取得年月日	平成15年9月26日
総賃貸可能面積	18,578.28㎡		取得価額	16,852百万円
総賃貸面積	17,916.58㎡		取得時の鑑定評価額(注2)	
賃料合計(月額)	112百万円		価格時点	平成15年3月31日
稼働率	96.4%		鑑定評価額	17,000百万円
期末算定価額(注2)			譲渡時の鑑定評価額(注2)	
調査の基準となる時点	平成25年9月30日		価格時点	平成25年10月31日
期末算定価額	18,900百万円		鑑定評価額	本物件の67%共有持分 12,663百万円 本物件の33%共有持分 6,237百万円
(注1) 本物件の土地のうち9筆(地番:501番、502番、503番、504番、505番1、505番3、506番、507番及び518番、地積合計2,661.53㎡)は所有権、残りの1筆(地番:505番2、地積61.23㎡)は借地権となっております。				
(注2) 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、一般財団法人日本不動産研究所です。				

4. 譲渡先の概要

商号	東和不動産株式会社
本店所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号
代表者	取締役社長 伊地知 隆彦
主な事業の内容	不動産の所有・管理・売買・貸借並びに受託管理 有価証券等への投資
資本金	59,450百万円（平成25年3月31日現在）
設立年月日	昭和28年8月17日
大株主	トヨタ自動車株式会社他
純資産	非公表
総資産	非公表
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人・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・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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 媒介の概要

媒介者及び媒介手数料につきましては、媒介者から開示について了承を得られていないため非開示とします。

6. 決済方法

本物件の各共有持分（67%共有持分と33%共有持分）の各譲渡予定日（平成26年3月27日と平成26年10月9日）に、譲渡先が本物件の各共有持分に対応する譲渡価格をそれぞれ一括して支払う方法により決済する予定です。

7. 譲渡の日程

平成25年11月14日	譲渡決定 売買契約締結
平成26年3月27日	67%共有持分譲渡予定
平成26年10月9日	33%共有持分譲渡予定

8. 運用状況の見通し

平成26年3月期の運用状況の予想については、本日付で別途公表しております「平成25年9月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

なお、本物件の譲渡により、本物件から生じる賃貸収入及び賃貸事業損益について、各譲渡日以降の減収減益要因となります。

以上

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：<http://www.go-reit.co.jp/>

【添付資料】

<参考資料>本資産を除外した運用資産一覧

<参考資料>本資産を除外した運用資産一覧

(平成 25 年 9 月 30 日現在)

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)	取得価額 (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	8,144.16	平成 4 年 2 月	21.7	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	9,927.84	平成 21 年 12 月	3.8	18,200
銀座ファーストビル (東京都中央区)	区分所有権 (信託受益権)	12,479.45	7,697.78	平成 10 年 8 月	15.2	12,282
T K南青山ビル (東京都港区)	所有権 (信託受益権)	20,958.79	13,741.76	平成 15 年 5 月	10.4	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	3,963.61	平成 24 年 8 月	1.2	8,423
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	所有権 (信託受益権の 準共有持分67%)	47,151.72	17,905.32	平成 5 年 4 月	20.5	12,114 (注 5)
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	平成 14 年 3 月	11.6	22,700
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	7,394.47	平成 18 年 11 月	6.9	7,834
合計	—	—	90,479.26	—	12.7	140,049

(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。

(注 2) 「総賃貸可能面積」は、投資対象面積を記載しております。

(注 3) 「築年数」は、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)を記載しております。

(注 4) 「取得価額」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額)をいい、百万円未満を切捨てしております。

(注 5) 一部(準共有持分 33%)譲渡したため、準共有持分 67%に相当する取得価額を記載しております。