

平成 26 年 3 月 20 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)

資産の取得に関するお知らせ

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

記

1. 取得の概要

- (1) 取得資産： 不動産を信託する信託の受益権（詳細は後記3. ご参照）
 - (2) 物件名称： アルカセントラル
 - (3) 信託受託者： 三菱UFJ信託銀行株式会社
 - (4) 信託期間： 平成26年3月28日～平成36年3月31日（変更後の期間、予定）
 - (5) 取得価額： 15,031,349,684円（注）
 - (6) 取得予定日： 平成26年3月28日
 - (7) 取得先： イスタンプールアセット特定目的会社（詳細は後記4. ご参照）
 - (8) 取得資金： 借入金及び自己資金
- (注) 取得価額は、取得諸経費、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額16,010,000,000円から、売主から承継する管理組合の修繕積立金978,650,316円を控除した金額を記載しております。

2. 取得の理由

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、運用資産の着実な成長と安定した収益を確保するため、上記1. 記載の信託受益権の取得を行うものです。なお、取得の決定に際し特に評価した点は以下のとおりです。

(1) 地区ポテンシャル

本資産の所在する錦糸町地区は、東京スカイツリーや周辺開発などの影響で近年発展目覚ましい城東エリアにおいて中心的なオフィスエリアであり、また、生損保会社、製薬会社、不動産会社、通信会社、信販会社、メーカーの本社や支社など、多種多様な企業が集積している地域となっています。東京駅までわずか8分という抜群の都心アクセス性や利便性を評価するテナント需要が底堅く存在し、千葉西部の営業統轄拠点としての性格もあり、その需要の裾野が広いことから、マーケットの変動時においても安定的な需要が期待できるエリアとなっており、その地区ポテンシャルは高いと評価できます。

(2) 立地ポテンシャル

本資産は、JR「錦糸町駅」から徒歩3分、東京メトロ半蔵門線「錦糸町駅」から徒歩4分の場所に立地するという恵まれた鉄道アクセスの他、首都高速錦糸町入口も至近にあって車で

のアクセスも良好であるなど、非常に優れた交通利便性を有しています。さらに、錦糸町地区の中でもシンボルとなるような再開発の中心に立地しており、再開発エリア内（アルカタワーズ）には、商業（アルカキット）・文化（トリフォニーホール）・宿泊（東武ホテル）といった多様な都市機能や、生活の場としての居住（アルカハビタ等）の機能が集積し、その立地ポテンシャルは高いと評価できます。

(3) 物件スペックとポートフォリオの特徴「近・新・大」との関係

本資産は、平成9年3月に竣工した地下3階地上22階建ての大規模ビルであり、基準階貸室面積約420坪、有効天井高2,700mm、フリーアクセスフロア60mmという貸室スペックを有しています。

本資産は築17年であり、本投資法人のポートフォリオの中では平均築年数を上回る物件ですが、築浅物件がほとんどない錦糸町エリアにおいては相対的競争力が非常に高い物件です。

スフィアタワー天王洲及び近鉄新名古屋ビル売却により確保できる300億円以上の取得余力(※)の活用にあたっては、都心・築浅の低い利回りの物件に対して全て振り向けるのではなく、本資産のような利回りの高い物件にもその一部を配分することが必要であると判断いたしました。

また、本資産は、テナントが相応に分散し、既存テナントの賃料水準と現在の新規テナントの賃料水準との間にほとんど乖離はないため、スフィアタワー天王洲であったようなテナント退去発生時の埋め戻しに関する懸念が少なく、加えて、近鉄新名古屋ビルのような新築ビルの大量供給に伴うエリア需給悪化懸念もありません。さらに、築年の経過については、大手町ファーストスクエアの先例にもある通り、リニューアルを適切に行うことでビル機能の「新」を回復させ、競争力の維持・向上が図れると判断しております。

(※) スフィアタワー天王洲と近鉄新名古屋ビルを売却し、余剰資金で借入金を返済した後に、LTVが概ね50%となるまでの借入余力を約300億円と試算しております。

3. 取得予定資産の内容

以下に掲げるとおりです。

(1) 特定資産の種類、その名称及び所在地等		
物件名称	アルカセントラル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	(住居表示) 東京都墨田区錦糸一丁目2番1号 (地番) 東京都墨田区錦糸一丁目35番	
土地(注1)	所有形態	敷地権(所有権の共有持分)(注2)
	面積	敷地面積 18,100.41 m ² (第3街区全体)
建物(注1)	所有形態	区分所有権
	用途	事務所
	延床面積	4棟全体の延床面積(注3) 163,834.24 m ² アルカセントラルの延床面積 49,753.92 m ² (竣工図) うち取得対象専有面積(注4) 15,155.22 m ²
	建築時期	平成9年3月
	構造	(4棟全体) 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24階建 (アルカセントラル) 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階地上22階建塔屋1階(竣工図)
	構造強度に関する許認可手続き等	高さ60mを超える高層建築物に該当し、「高層建築物構造評定委員会」の評定を取得 (国土交通大臣認定)
	設計会社 施工会社	株式会社日建設計 竹中・鹿島・大林・戸田・フジタ・多田・不二・東武谷内田建設共同企業体
鑑定評価書の概要	鑑定評価額	16,600百万円
	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成26年2月20日
	査定利回り等	直接還元法の還元利回り 4.4% DCF法の割引率 4.2% DCF法の最終還元利回り 4.6%
取得価額	15,031,349,684円	
エンジニアリングレポートの概要	PML値(注5)	応用アール・エム・エス株式会社作成の平成26年2月28日付報告書による分析結果 2.2%
	長期修繕費用見積	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の平成26年3月付エンジニアリング・レポートによる見積もり 575,346千円/12年(年平均47,945千円)
取得後の担保設定の有無	無し	
特記事項	アルカセントラルの各専有部分を所有する区分所有者は、錦糸町第3街区管理組合及びその下部組織としての同4棟管理組合、さらにその下部組織としての同アルカセントラル管理組合を構成しており、これら全ての組合に共通する規約として、錦糸町第3街区管理規約が定められております。	

(2) テナントの内容、賃貸借の概況	
テナント総数	19
賃料合計（月額）	84 百万円
敷金・保証金	560 百万円
総賃貸可能面積	15,298.70 m ²
総賃貸面積	14,669.80 m ²
稼働率	95.9% 空室部分にテナントが内定していることから、平成 26 年 6 月より稼働率は 100%になる予定です。
想定NOI（注6）	710 百万円

(注1) 「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。

(注2) 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 100,000,000 分の 19,780,690 の共有持分を有しております。

(注3) 登記上の一棟の建物に、アルカセントラルの他、東武ホテル、トリフォニーホール、アルカウエストが含まれます。

(注4) 取得対象部分は、管理組合の管理規約に基づく第3街区全体共有持分の約 19.8%、アルカセントラル棟共有持分の約 56.1%に相当します。

(注5) 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年間の想定数値であり、来期の予想数値ではありません。「想定NOI」の算定にあたっては、稼働率を96%と見込んでいます。

4. 取得先の概要

商号	イスタンブールアセット特定目的会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
代表者	取締役 井出 清彦
主な事業の内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する業務
資本金	特定資本金 30 万円 優先資本金 33 億 8550 万円
設立年月日	平成 24 年 7 月 9 日
出資者・出資比率・出資者の概要	取得先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。
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. 物件取得先等の状況

取得先は、本投資法人・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。

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

商号	三井住友信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号
代表者	取締役社長 常陰 均
主な事業の内容	信託業務、銀行業務、その他の業務（信託受益権売買等業務、不動産売買の媒介 等）
資本金	342,037 百万円（平成 25 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	大正 14 年 7 月 28 日
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	本投資法人が保有する淀屋橋フレックスタワーの信託受託者です。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

商号	サヴィルズ・ジャパン株式会社
本店所在地	東京都港区麻布台一丁目 11 番 9 号
代表者	代表取締役 クリスチャン・フランシスマンシー二
主な事業の内容	金融商品取引業（第二種金融商品取引業）、不動産代理・仲介業、不動産管理業、不動産鑑定業
資本金	金 3 億 5040 万円

設立年月日	平成 16 年 8 月 23 日
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。

(2) 媒介手数料の内訳及び額

媒介者から媒介手数料の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。

7. 決済方法等

本資産取得時に一括して、借入金及び自己資金により、売買代金等を支払う予定です。借入金については、決定次第お知らせいたします。

8. 取得の日程

平成 26 年 3 月 20 日	取得決定 信託受益権売買契約締結
平成 26 年 3 月 28 日	売買代金支払 信託受益権の取得

9. 運用状況の見通し

平成 26 年 3 月期の運用状況への影響は軽微であり、本資産の取得決定に伴う平成 26 年 3 月期の運用状況の予想の修正はありません。

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 1> アルカセントラル 外観写真
- <参考資料 2> アルカセントラル 案内図
- <参考資料 3> アルカセントラル 建物概念図
- <参考資料 4> 本資産取得後の運用資産一覧
- <参考資料 5> ポートフォリオの変化

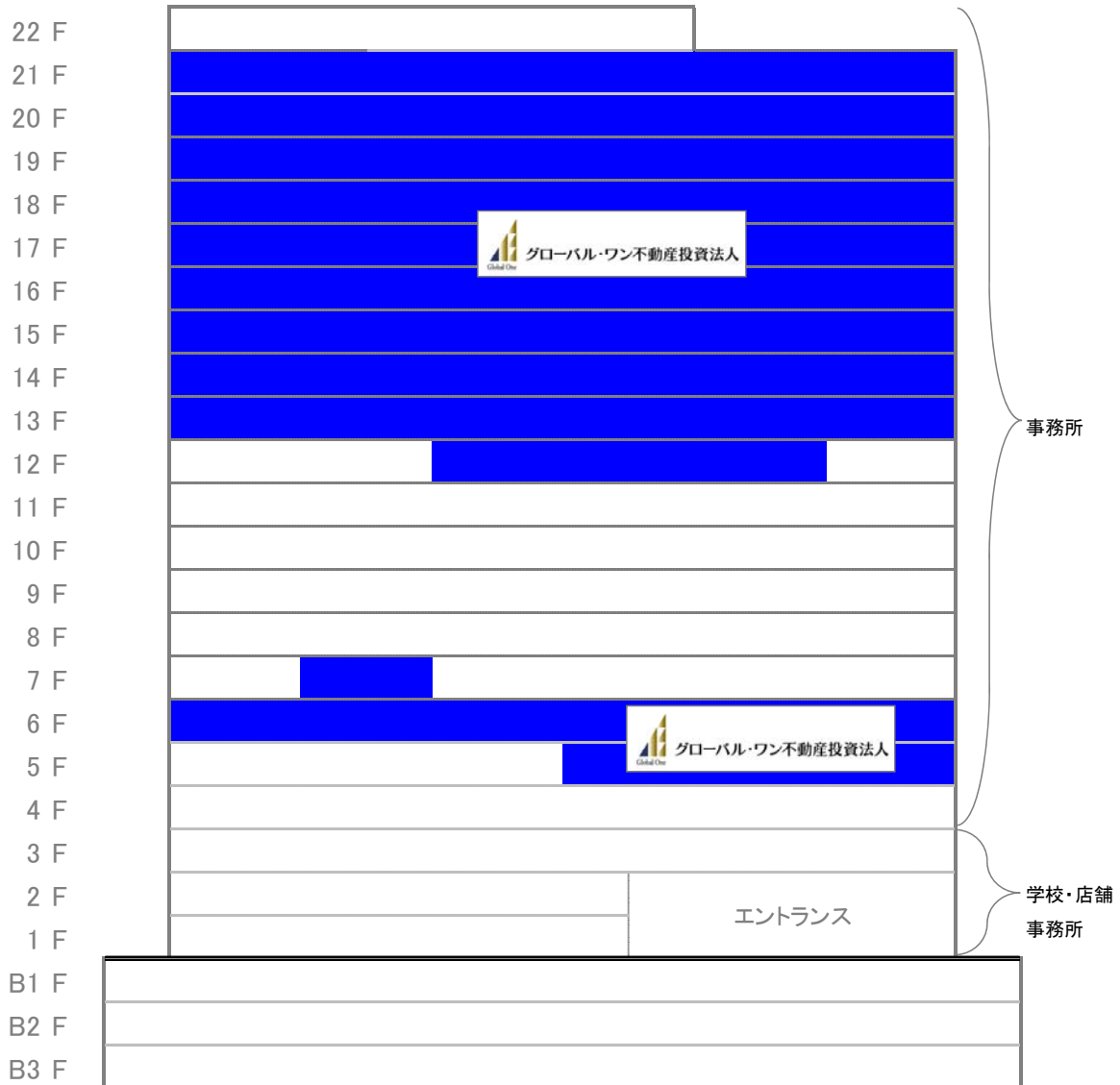
<参考資料1>アルカセントラル 外観写真




<参考資料 2>アルカセントラル 案内図



<参考資料3>アルカセントラル 建物概念図



本投資法人持分
 部分

<参考資料4>本資産取得後の運用資産一覧※

※ 売却予定の近鉄新名古屋ビルを除外しております。

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	8,168.28	平成4年 2月	22.2	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	4.3	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	15.7	12,282
TK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	10.9	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	1.7	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	15,298.70	平成9年 3月	17.1	15,031
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	12.1	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	7.4	7,834
合計	—	506,077.05	87,896.76	—	12.3	142,966

(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、4棟全体から成る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、投資対象面積を記載しております。

(注3)「築年数」は、取得予定のアルカセントラルを含めて平成26年3月28日時点の数値をいい、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、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予定価額をいい、百万円未満を切捨てしております。

<参考資料5>ポートフォリオの変化※

※ 売却予定の近鉄新名古屋ビルを除外しております。

指標	単位	本資産取得前 平成26年3月27日時点	本資産取得後 (予定)
物件数		7	8
取得価額合計	百万円	127,934	142,966
1物件当たり平均投資額	百万円	18,276	17,870
1物件当たり平均賃貸可能面積	㎡	10,371	10,987
ポートフォリオ平均築年数(注)	年	11.3	12.3
ポートフォリオPML	%	2.2	2.1

(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、本資産取得前については平成26年3月27日時点の築年数を、本資産取得後については、取得予定のアルカセントラルを含めて平成26年3月28日時点の築年数を記載しております。