

平成 29 年 3 月 22 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 常務執行役員（投信運用部・投信業務部担当）

柴田 昌孝

(TEL：03-3262-1494)

### 資産の取得及び貸借に関するお知らせ

(明治安田生命大阪御堂筋ビル、品川シーサイドウエストタワー)

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) 明治安田生命大阪御堂筋ビル（以下一部において「御堂筋物件」といいます。）

- ① 取得資産： 不動産（共有持分 50%）
- ② 物件名称： 明治安田生命大阪御堂筋ビル
- ③ 所在地： 大阪府大阪市中央区
- ④ 取得価格： 9,200 百万円（注）
- ⑤ 取得予定日： 平成 29 年 3 月 24 日
- ⑥ 取得先： 明治安田生命保険相互会社
- ⑦ 取得資金： 借入金及び自己資金

(2) 品川シーサイドウエストタワー（以下一部において「品川物件」といいます。）

- ① 取得資産： 不動産信託受益権（準共有持分 50%）
- ② 物件名称： 品川シーサイドウエストタワー
- ③ 所在地： 東京都品川区
- ④ 取得価格： 12,000 百万円（注）
- ⑤ 取得予定日： 平成 29 年 3 月 24 日
- ⑥ 取得先： S S T ウェスト特定目的会社
- ⑦ 取得資金： 借入金及び自己資金

(注) 取得価格は、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格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. 記載の資産（以下「本資産」といいます。）の取得を行うものです。本資産の取得にかかる取り組み意義は以下の通りです。

### ① 優良オフィスビルへの投資継続による成長機会の獲得

御堂筋物件の取得は、本投資法人が志向する大規模優良オフィスビルの売却情報が極めて限定的な環境下において、本投資法人及び本資産運用会社のスポンサーの1社である明治安田生命保険相互会社（以下「明治安田生命」といいます。）から、淀屋橋駅直結で御堂筋沿いというプライム立地に所在する希少物件の取得機会を得たものです。

品川物件の取得は、築10年強の築浅かつ東京都心部に隣接しながらNOI利回り4%程度を確保できる大規模物件への取得機会を得たものです。本物件には三菱グループ企業がメンテナンスとして入居し本社として使用しています。明治安田生命と共同（50%：50%）で投資・運用を行うことにより、ポートフォリオにおけるテナント集中リスクをコントロールしつつ、テナントリレーション強化を図ってまいります。

本投資法人の課題はポートフォリオの物件数が少ないこと及び資産規模が小さいことと認識しておりますが、本資産の取得により、ポートフォリオの物件クオリティを維持しながら、収益安定化のための資産規模拡大を進めることができます。

### ② スポンサーとの更なる連携強化

明治安田生命が開発した大規模オフィスビルの取得としては、平成19年4月25日に共有持分50%を取得したハイグレードな超高層ビルである「明治安田生命さいたま新都心ビル」に続く取得となります。

明治安田生命との共同投資としても、平成24年11月20日に取得した高い耐震性能とBCP対応機能を備えた超高層ビルである「アークヒルズ 仙石山森タワー」に続き2例目となります。共同投資を行うことで、リスク分散を図りながら大規模物件に投資することが可能となります。

また、本投資法人と明治安田生命が共同して物件を運用することで、両者の運用ノウハウを結集し、テナントリーシングにおいても両者が持つ多様なネットワークを活用することができます。

今後も明治安田生命含むスポンサー各社と連携強化を図ることで、優良オフィスビルへの投資の継続と本投資法人の持続的成長に繋がる取り組みの実現を目指します。

### (1) 明治安田生命大阪御堂筋ビル

御堂筋物件について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

本物件の所在する「淀屋橋地区」は、多くの金融機関や企業が集積する大阪を代表するビジネスエリアであり、オフィスビル立地の観点においても、オフィスマーケットの中心的なゾーンと位置付けられています。また、金融機関・メーカー等を中心とした大企業が集積していることから、業務集積度の高さを選好するテナントの底堅い需要が存在し、その地区ポテンシャルは非常に高いと思われます。

#### ② 立地ポテンシャル

本物件は、淀屋橋地区の中心に立地し、大阪の主要幹線である御堂筋沿い、大阪の中心導線である大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」直結、京阪本線「淀屋橋駅」から徒歩4分の場所に位置し、交通利便性が非常に優れています。また、立地及び規模の優位性からランドマーク性も高く、同地区内の競合ビルと比較して極めて高い立地競争力を持っております。

### ③物件スペック

本物件は、基準階貸室面積 481 坪の無柱構造、有効天井高 2,800mm、フリーアクセスフロア 100mm という新築オフィスビルにも引けを取らない高い設備水準を誇り、幅広いテナントニーズに対応可能です。御堂筋沿いの物件では希少な車寄せが敷設され、免震構造を備えた高い物件スペックを有しています。また、1990 年代以前に竣工した築年数の経過したビルが多い淀屋橋地区において、2000 年以降に竣工したビルは希少であるため、極めて高い物件競争力を持ち、淀屋橋地区においてトップレベルの賃料設定が可能なビルに位置づけられます。

## (2) 品川シーサイドウエストタワー

品川物件について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

本物件が所在する品川シーサイド駅周辺は、平成16年に市街地再開発事業により一体開発され、オフィスビル・商業施設・ホテル・タワーマンション等から構成される大規模複合施設である「品川シーサイドフォレスト」を中心として、品川周辺の代表的なオフィスエリアと位置付けられています。平成23年以降新規供給物件が限定的であり、品川の後背地に位置しながらも東京都心部と比べると賃料水準が割安で、一定水準以上の物件スペックを有するオフィスビルが建ち並んでいます。また、IT、メーカー等の本社や大企業のバックオフィス等、従業員の多い企業がまとまった面積を確保できることから、底堅いオフィス需要が存在し、業務機能以外に商業施設等もあるため利便性に優れ、地区ポテンシャルは非常に高いと思われます。

### ②立地ポテンシャル

本物件は、品川シーサイドフォレスト内、東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド駅」徒歩1分に立地します。同線で2駅・所要時間5分の大崎駅からJR埼京線に乗り入れ、渋谷駅まで14分、新宿駅まで20分でダイレクトアクセスが可能です。JR山手線東側には大崎駅で乗り換えることで品川駅まで11分、新橋駅まで19分、東京駅まで22分でアクセスが可能であり、新幹線が利用し易く将来的には品川駅がリニア新幹線の起点となることから、ビジネス上高い交通利便性を有します。また、徒歩8分の京急本線特急停車駅の「青物横丁駅」を利用することで川崎・横浜等の神奈川方面へのアクセスにも優れます。更に、「品川シーサイド駅」・「青物横丁駅」の両駅からの鉄道等や品川シーサイドフォレストからの直行バスにて羽田空港へ16～30分でアクセス可能な点も評価できます。

### ③物件スペック

本物件は、基準階貸室面積 434 坪、有効天井高 2,700mm、フリーアクセスフロア 100mm、貸室形状は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、強いテナント訴求力を有します。また、制震装置（ハニカムダンパー）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、テナントのオフィス選定の重要ポイントであるBCP（事業継続計画）ニーズにも対応可能です。

## 3. 貸借の理由

本資産の賃借人に関しては、平成28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。

4. 取得予定資産の内容

(1) 明治安田生命大阪御堂筋ビル

① 特定資産の種類、その名称及び所在地等		
物件名称	明治安田生命大阪御堂筋ビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市中央区伏見町四丁目1番1号 (地番) 大阪府大阪市中央区伏見町四丁目1番、高麗橋四丁目56番3	
土地 (注1)	所有形態	所有権 (共有持分 50%)
	面積	2,992.26 m <sup>2</sup> (全体敷地面積)
建物 (注1)	所有形態	所有権 (共有持分 50%)
	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	32,997.60 m <sup>2</sup> (一棟全体の延床面積)
	建築時期	平成13年7月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付14階建
	設計会社 施工会社	株式会社竹中工務店一級建築士事務所 竹中工務店他共同企業体
取得価格	9,200 百万円	
鑑定評価額 (価格時点) (鑑定評価機関)	9,590 百万円 (平成29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2)	応用アール・エム・エス株式会社作成の平成29年1月18日付報告書による分析結果 0.5%
	長期修繕費用見積	株式会社東京建築検査機構作成の平成29年2月28日付エンジニアリング・レポートによる見積もり 290,480 千円/12年 (年平均 24,206 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(建築基準法第59条の2)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79%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; ・本物件の他の共有者は明治安田生命保険相互会社1社です。 ・他の共有者と本投資法人の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び共有持分の譲渡の際の手続等を規定することを目的に共有者間協定を締結する予定です。当該共有者間協定には、他の共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の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、建物賃借人であるテナント15社と定期借家契約を締結しております(ただし、うち1社については取得予定日に締結予定)。</p>	

② テナントの内容、賃貸借の概況（注3）					
テナント総数	15				
賃料・共益費合計(月額)	42 百万円				
敷金・保証金	316 百万円				
総賃貸可能面積	8,717.43 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	8,709.92 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移（注4）	平成25年 3月末	平成26年 3月末	平成27年 3月末	平成28年 3月末	取得予定日
	100%	96.4%	94.4%	100%	99.9%
想定NOI（注5）	350 百万円/年（想定稼働率95%）				
鑑定NOI（注5）	401 百万円/年				
減価償却費（注6）	54 百万円/年				

(2) 品川シーサイドウエストタワー

① 特定資産の種類、その名称及び所在地等		
物件名称	品川シーサイドウエストタワー	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間	平成16年8月31日～平成39年3月31日（予定）	
所在地	（住居表示）東京都品川区東品川四丁目12番2号 （地番）東京都品川区東品川四丁目101番2	
土地（注1）	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分50%）
	面積	5,935.08 m <sup>2</sup> （全体敷地面積）
建物（注1）	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分50%）
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	38,645.33 m <sup>2</sup> （一棟全体の延床面積）
	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付18階建
	設計会社 施工会社	鹿島建設株式会社一級建築士事務所 鹿島建設株式会社
取得価格	12,000 百万円	
鑑定評価額 （価格時点） （鑑定評価機関）	12,650 百万円 （平成29年2月1日時点） （大和不動産鑑定株式会社）	
エンジニアリング・レポートの概要	PML値（注2）	応用アール・エム・エス株式会社作成の平成29年2月9日付報告書による分析結果 2.1%
	長期修繕費用見積	株式会社東京建築検査機構作成の平成29年2月28日付エンジニアリング・レポートによる見積もり 67,140 千円/12年（年平均5,595 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;</p> <p>本物件は、東品川四丁目地区地区計画区域、再開発促進地区のA街区に該当しており、一団地認定（建築基準法第86条）により、建築物等の用途や形態又は色彩その他意匠等の制限が付されたうえ容積率が約300%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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件の不動産信託受益権の他の準共有者は明治安田生命保険相互会社1社です。</li> <li>・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續等を規定することを目的に準共有者間協定を締結する予定です。当該準共有者間協定には、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。</li> </ul> <p>&lt;賃貸借の概況について&gt;</p> <p>本物件については、建物賃借人であるテナント5社と普通借家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3）					
テナント総数	5				
賃料・共益費合計（月額）	58 百万円 （契約更新時に現在の契約期間中にフリーレントを付与した契約について、当該フリーレント額を現在の契約期間に均等に按分した額を控除して算出した賃料・共益費合計（月額）は、51 百万円です。）				
敷金・保証金	419 百万円				
総賃貸可能面積	12,255.39 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	10,959.71 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移（注4）	平成25年 3月末	平成26年 3月末	平成27年 3月末	平成28年 3月末	取得予定日
	94.1%	93.5%	93.5%	82.5%	89.4%
想定NOI（注5）	486 百万円／年（想定稼働率95%）				
鑑定NOI（注5）	530 百万円／年				
減価償却費（注6）	91 百万円／年				

（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）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3）「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、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、建物全体の50%相当を記載しております。

（注4）「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5）「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、取得年度の特種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. 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6)「減価償却費」は、現時点での概算です。

## 5. 取得先の概要

### (1) 明治安田生命大阪御堂筋ビル

商号	明治安田生命保険相互会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代表者	取締役 代表執行役社長 根岸 秋男
主な事業の内容	生命保険業
資本金	830,000百万円（「基金（基金償却積立金を含む）」を記載、平成28年9月30日現在）
設立年月日	昭和22年7月10日
純資産	3,410,269百万円（平成28年9月30日現在）
総資産	36,336,076百万円（平成28年9月30日現在）
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	資産運用会社の株主に該当します（出資割合10.0%）
人的関係	資産運用会社の非常勤取締役1名、出向社員1名の派遣元企業に該当します。
取引関係	本投資法人の貸付人、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
関連当事者への該当状況	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) 品川シーサイドウエストタワー

商号	SSTウエスト特定目的会社
本店所在地	東京都港区東新橋一丁目5番2号汐留シティセンター10階
代表者	取締役 ケン・チャン・チェン・ウェイ 取締役 鬼丸 真一
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の流動化に関する計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
資本金	特定資本金の額 69億10万円
設立年月日	平成16年8月3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	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。

## 6. 物件取得先等の状況

### (1) 明治安田生命大阪御堂筋ビル

	前所有者	前々所有者
会社名	明治安田生命保険相互会社	該当無し
特別な利害関係がある者との関係	上記「5. 取得先の概要」参照	
取得経緯・理由等	新築	
取得時期	平成13年7月	
取得価格	—	

### (2) 品川シーサイドウエストタワー

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。

## 7. 媒介の概要

該当ありません。

## 8. 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。

## 9. 取得の日程

平成29年3月22日	取得決定
平成29年3月24日	売買契約締結
	売買代金支払
	本資産の取得

## 10. 運用状況の見通し

本資産の取得に伴う平成29年3月期の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

なお、本投資法人の平成28年9月期末時点の総資産有利子負債比率(含み益を考慮しない簿価ベースのもの、以下「LTV」といいます。)は50.3%でしたが、本資産の取得に伴う借入(詳細は、本日公表の「資金の借入に関するお知らせ」ご参照)により、平成29年3月期末時点のLTVは5%程度上昇する見込みです。そこで現在、従来通りLTV水準を適切にコントロールするため資金計画を含め見直し作業中であり、本資産の取得を前提とした本投資法人の平成29年9月期以降の運用状況の予想については、当該見直しの結果が出た時点で公表する予定です。



11. 鑑定評価書の概要

(1) 明治安田生命大阪御堂筋ビル

物件名称	明治安田生命大阪御堂筋ビル
鑑定評価額	9,590,000 千円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 29 年 2 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	9,590,000 千円	共有持分 50.0%相当額
直接還元法による価格	9,850,000 千円	共有持分 50.0%相当額
①運営収益	632,837 千円	—
可能総収益	671,033 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	38,195 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	231,043 千円	—
維持管理費	61,439 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	54,774 千円	過去実績及び類似事例に基づき査定
修繕費	9,400 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	9,008 千円	予定報酬に基づき査定
テナント募集費用等	5,009 千円	類似事例等に基づき査定
公租公課	89,367 千円	平成 28 年度固定資産税・都市計画税課税明細書に基づき査定
損害保険料	1,410 千円	類似事例等に基づき査定
その他費用	632 千円	過去実績の推移に基づき査定
③運営純収益 (NOI = ① - ②)	401,794 千円	—
④一時金の運用益	3,950 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	21,620 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)	384,125 千円	—
⑦還元利回り	3.9%	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	9,480,000 千円	共有持分 50.0%相当額
割引率	3.9%	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	4.1%	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	10,600,000 千円	共有持分 50.0%相当額
土地比率	79.6%	—
建物比率	20.4%	—

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	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

## (2) 品川シーサイドウエストタワー

物件名称	品川シーサイドウエストタワー
鑑定評価額	12,650,000 千円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 29 年 2 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	12,650,000 千円	準共有持分 50.0%相当額
直接還元法による価格	12,700,000 千円	準共有持分 50.0%相当額
①運営収益	778,077 千円	—
可能総収益	819,789 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	41,711 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	247,429 千円	—
維持管理費	78,974 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	81,168 千円	過去実績及び類似事例に基づき査定
修繕費	6,165 千円	ER の修繕費を参考に類似不動産の水準に基づき査定
PMフィー	7,343 千円	予定報酬に基づき査定
テナント募集費用等	3,920 千円	類似事例等に基づき査定
公租公課	65,602 千円	平成 28 年度固定資産税・都市計画税課税明細書に基づき査定
損害保険料	2,055 千円	建物再調達価格を考慮し査定
その他費用	2,200 千円	過去実績の推移に基づき査定
③運営純収益 (NOI=①-②)	530,647 千円	—
④一時金の運用益	4,604 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	15,002 千円	ER の資本的支出を参考に類似不動産の水準に基づき査定
⑥純収益 (NCF=③+④-⑤)	520,249 千円	—
⑦還元利回り	4.1%	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	12,600,000 千円	準共有持分 50.0%相当額
割引率	3.9%	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	4.3%	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	11,850,000 千円	準共有持分 50.0%相当額
土地比率	72.5%	—
建物比率	27.5%	—

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	一棟全体の価格を求めたうえで、準共有持分 50%を乗じて、鑑定評価額（各準共有者が取得予定の持分価格）を求めた。なお、規模、総額等を考慮すると、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。
----------------------------	---

以上

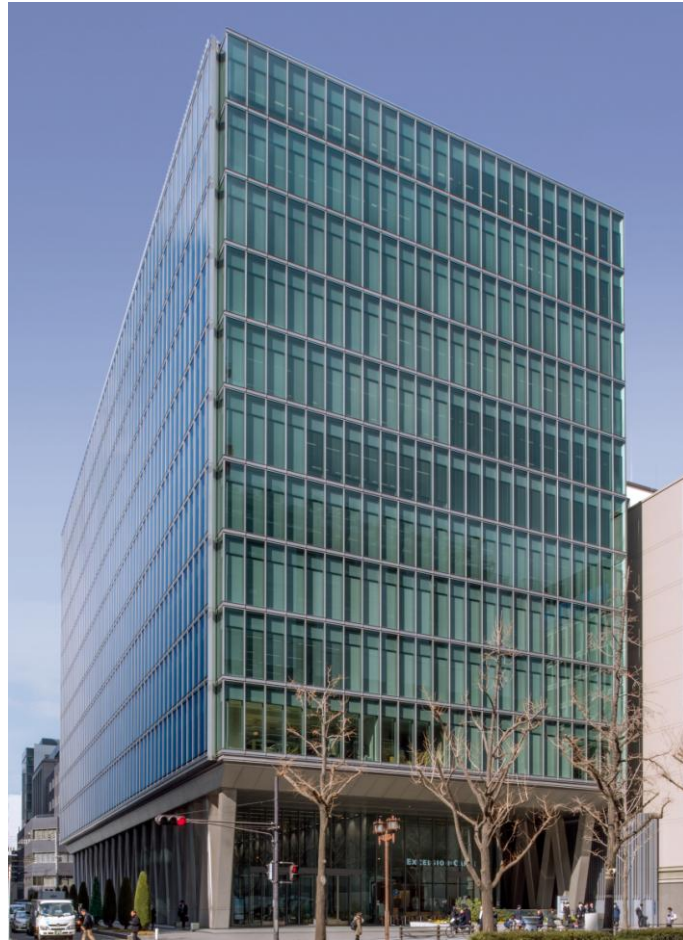
本日この資料は次の記者クラブに配布しています：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

本投資法人のホームページアドレス：<http://www.go-reit.co.jp/>

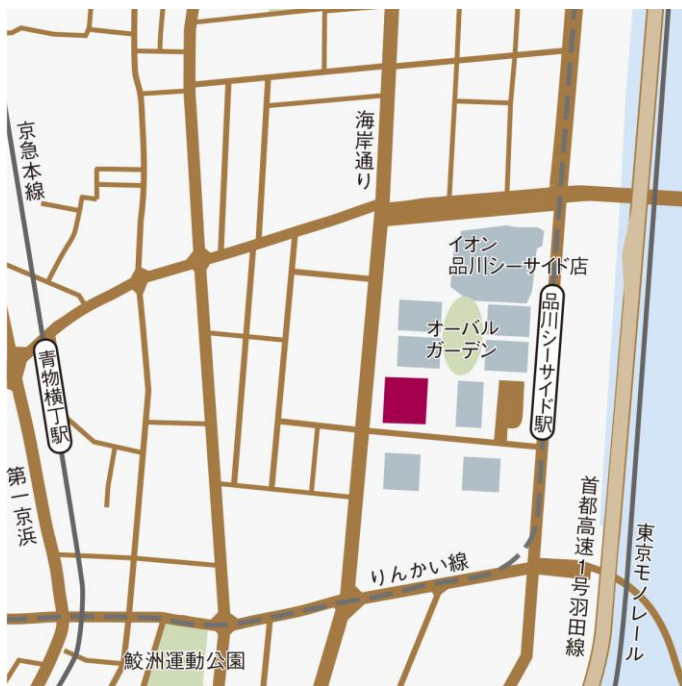
**【添付資料】**

- <参考資料1> 明治安田生命大阪御堂筋ビル 外観写真・案内図
- <参考資料2> 品川シーサイドウエストタワー 外観写真・案内図
- <参考資料3> 取得後の運用資産一覧
- <参考資料4> ポートフォリオの変化

< 参考資料 1 > 明治安田生命大阪御堂筋ビル 外観写真・案内図



<参考資料2> 品川シーサイドウエストタワー 外観写真・案内図



< 参考資料 3 > 取得後の運用資産一覧

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	平成4年 2月	25.2	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	9,843.52	平成21年 12月	7.3	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	7,718.86	平成10年 8月	18.7	12,282
TK南青山ビル (東京都港区)	所有権 (信託受益権)	20,958.79	14,012.64	平成15年 5月	13.9	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	3,938.81	平成24年 8月	4.7	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	15,746.41	平成9年 3月	20.1	15,391
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	平成16年 8月	12.7	12,000
横浜プラザビル (神奈川県横浜市中区)	所有権 (信託受益権)	19,968.20	14,222.53	平成22年 2月	7.2	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	平成14年 3月	15.1	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	8,717.43	平成13年 7月	15.8	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	平成18年 11月	10.4	7,834
合計	—	597,688.18	123,723.93	—	14.1	182,476

(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、投資対象面積を記載しております。

(注3)「築年数」は、平成29年3月31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)を記載しております。

(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。

<参考資料4> ポートフォリオの変化

指標	単位	本資産取得前 平成29年3月23日時点	本資産取得後 平成29年3月末見込
物件数		9	11
上位10テナント比率（賃貸面積割合）	%	32.8	32.1
取得価格合計	百万円	161,276	182,476
1物件当り平均投資額	百万円	17,919	16,588
1物件当り平均総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	11,416	11,247
ポートフォリオ平均築年数（注）	年	14.2	14.1
ポートフォリオPML	%	2.1	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、本資産取得前については平成29年3月23日時点の築年数を、本資産取得後については、取得物件を含めて平成29年3月31日時点の築年数の見込数値を記載しております。