

平成 26 年 7 月 17 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

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、本資産に係る貸借（詳細は後記 3. (2)ご参照）とあわせて、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： 横浜プラザビル

(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 8 月 1 日～平成 36 年 7 月 31 日（予定）

(5) 取得価額： 17,950,000,000 円（注）

(6) 取得予定日： 平成 26 年 8 月 1 日

(7) 取得先： 株式会社ランドビジネス

（詳細は後記 4. ご参照）

(8) 取得資金： 借入金

(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

本資産の所在する横浜市は、人口 370 万人の政令指定都市で全国第 2 位の規模を誇り、国内における企業活動主要拠点の一つに位置付けられ、上場企業本社数は第 4 位、外資系企業立地数は第 2 位と、横浜経済は幅広く底堅い需要に下支えされています。横浜市の中心部である横浜駅周辺は、繁華性が高く人材派遣業や各種教室等の集客型テナントの需要が多いエリアで、オフィスビル立地として高い地区ポテンシャルを有していると評価できます。

##### (2) 立地ポテンシャル

本資産は、都市計画のもとに近年形成された「横浜ポートサイド地区」に属します。最寄り駅の「横浜駅」には合計 9 路線（注）が乗り入れており、JR・京急線・東急線・みなとみら

い線「横浜駅」から徒歩5分の距離にあります。また、首都高速横羽線、国道1号線等の主要道路への接続も容易な場所にあり、鉄道・自動車ともに優れた交通利便性を有しています。本資産の周辺には、横浜そごうや横浜バイクォーター等の集客力の高い商業施設や高層マンションが集積しており、業務、商業、住居が融合した賑わいを見せています。本資産は利便性に優れた場所でありながら都市機能を兼ね備え、海を臨む一面も持つ、バランスに優れた環境に立地しており、その立地ポテンシャルは高いと評価できます。

(注) 乗入路線は、JR (東海道線、横須賀線、京浜東北・根岸線、横浜線)、京急電鉄 (本線)、東急電鉄 (東横線)、相模鉄道 (本線)、横浜市営地下鉄 (ブルーライン)、横浜高速鉄道 (みなとみらい線)

近年、みなとみらいにおいて、横浜高速鉄道 (東横線接続) の開通に伴い交通が整備され、大規模なオフィスビルの新規供給が断続的に行われてきましたが、交通利便性や商業繁華性の面で高い競争力を有する横浜駅周辺が依然として優位な状況であると評価されます。

### (3) 物件スペック

本資産は、築4年、地下1階地上12階建であり、基準階面積約356坪、有効天井高3,000mm、フリーアクセスフロア100mmの貸室スペックを有します。また、地震の揺れを吸収する粘性体制震壁を採用し、高い制振性能を有する他、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。

### (4) ポートフォリオの質の強化

本資産は、全20社のマルチテナントで構成され、前述の立地及びスペックに基づく高い競争力を背景に100%の稼働率で推移しています。更に、一部の大口テナントとの契約形態は長期の定期借家契約であることから、本資産の収益は安定的と評価しています。従って、本資産の取得により本投資法人のポートフォリオの収益力とその安定性が強化され、平均築年数を低減する「新」の効果もあることから、本投資法人のポートフォリオ入替戦略の目的の一つである、「質の強化」に繋がるものと考えております。

### 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	横浜プラザビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	(登記上の建物の表示) 神奈川県横浜市神奈川区金港町2番地6 (地番) 神奈川県横浜市神奈川区金港町2番6	
土地(注1)	所有形態	所有権
	面積	2,720.30 m <sup>2</sup>
建物(注1)	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積	19,968.20 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成22年2月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	構造形式	制振構造(粘性体制震壁設置)
	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 株式会社竹中工務店
鑑定評価書の概要	鑑定評価額	17,980百万円
	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成26年6月5日
	査定利回り等	直接還元法の還元利回り 4.8% DCF法の割引率 4.5% DCF法の最終還元利回り 5.0%
取得価額	17,950,000,000円	
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26年6月25日付報告書による分析結果 4.4%
	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7月付エンジニアリング・レポートによる見積もり 157,289千円/12年(年平均13,107千円)
取得後の担保設定の有無	無し	

(2) テナントの内容、賃貸借の概況	
テナント総数	20
賃料合計(月額)	77百万円
敷金・保証金	781百万円
総賃貸可能面積	14,222.53 m <sup>2</sup>
総賃貸面積	14,222.53 m <sup>2</sup>
稼働率	100%
想定NOI(注3)	812百万円

(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) 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)「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100%と見込んでいます。

#### 4. 取得先の概要

商号	株式会社ランドビジネス
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号霞が関ビルディング
代表者	代表取締役社長 井出 豊
主な事業の内容	・ 賃貸事業（不動産賃貸事業、アセットマネジメント業務受託事業） ・ 投資その他の事業（オフィスビル、レジデンス等、不動産関連資産への投資事業及びその他の事業）
資本金	4,969百万円（平成26年3月31日現在）
設立年月日	昭和60年2月13日
純資産	15,798百万円（平成26年3月31日現在）
総資産	56,403百万円（平成26年3月31日現在）
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	住友不動産販売株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
代表者	代表取締役社長 田中 俊和
主な事業の内容	・不動産の売買、賃貸の仲介業務 ・不動産の売買の受託販売業務 ・不動産の賃貸業務
資本金	2,970百万円（平成26年3月31日現在）
設立年月日	昭和50年3月1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、借入金により、売買代金等を支払う予定です。

## 8. 取得の日程

平成26年7月17日	取得決定 信託受益権売買契約締結
平成26年8月1日	売買代金支払 信託受益権の取得

## 9. 運用状況の見通し

本資産の取得に伴う平成26年9月期の不動産賃貸事業収益増加額は約172百万円、不動産賃貸事業損益増加額は約104百万円と見込んでおります。平成26年9月期運用状況の予想については、その他の資産の不動産賃貸事業損益の精査、本資産取得に伴う借入コストの見積もり及び圧縮積立金の取り崩し額の見直し等が完了次第公表する予定です。

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1> 横浜プラザビル 外観写真
- <参考資料2> 横浜プラザビル 案内図
- <参考資料3> 本資産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> 横浜プラザビル 外観写真



<参考資料 2> 横浜プラザビル 案内図





<参考資料3>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（残り33%共有持分）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	22.6	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	4.8	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	16.1	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	11.3	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	2.1	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	17.5	15,391
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	14,222.53	平成22年 2月	4.6	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	12.5	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	7.8	7,834
合計	—	526,045.25	102,482.68	—	11.6	161,276

(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26年8月1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価額をいい、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※

※ 売却予定の近鉄新名古屋ビル（残り33%共有持分）を除外しております。

指標	単位	本資産取得前 平成26年7月31日時点	本資産取得後 (予定)
物件数		8	9
取得価額合計	百万円	143,326	161,276
1物件当たり平均投資額	百万円	17,915	17,919
1物件当たり平均賃貸可能面積	㎡	11,032	11,386
ポートフォリオ平均築年数(注)	年	12.7	11.6
ポートフォリオPML	%	2.1	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7月31日時点の築年数を、本資産取得後については、横浜プラザビルの取得分を含めて平成26年8月1日時点の築年数を記載しております。