

平成 25 年 11 月 29 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 (スフィアタワー天王洲)

本投資法人は、平成 25 年 11 月 14 日付「平成 25 年 9 月期 決算短信 (REIT)」において、スフィアタワー天王洲の売却を検討している旨公表しておりましたが、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 (注 1)
- (2) 物 件 名 称 : スフィアタワー天王洲
- (3) 譲渡資産の取得日 : 平成 15 年 9 月 26 日
- (4) 譲 渡 価 格 : 9,500,000,000 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、設備更新工事等の精算金 (注 2) を除きます。)
- (5) 帳 簿 価 格 : 10,383,994,135 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、譲渡時点の数値とは異なります。)
- (6) 譲 渡 損 益 : マイナス約 13 億円
(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 29 日
- (8) 譲 渡 予 定 日 : 平成 25 年 12 月 20 日
- (9) 譲 渡 先 : ハーバーキャピタル特定目的会社 (詳細は後記 4. ご参照)
- (10) 媒 介 者 : 三幸オフィスマネジメント株式会社
- (11) 譲 渡 方 法 : 不動産信託受益権を上記譲渡先に譲渡します。

(注 1) 本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分 67%が譲渡対象となります。

(注 2) 本投資法人が平成 25 年 6 月に発注していた中央監視盤の更新工事その他売主負担工事に関する精算金です。

2. 譲渡の理由

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。

本件譲渡等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 継続保有か売却かの検討

本物件は平成25年9月までに大口テナントの退去があり、稼働率が40%台に低下している状態です。本投資法人では、当該状態を物件運営の一つの転換点と捉え、今後の方向性について、以下の通り、継続保有と売却のどちらが投資主の利益に適うかという観点で検討を行いました。その結果、平成26年3月期に一時的に売却損が発生するものの、売却を実行し、上記①の目的のために、ポートフォリオ戦略として次のステップに進み、「新」を回復させ、本投資法人の競争力を高めていくことが、投資主の利益に適うものと判断しました。そして、下記③の通り、近鉄新名古屋ビルの売却益と通算できる今（平成26年3月期）がその好機と判断しました。

<継続保有>

テナントを埋め戻して収益寄与するまでに要する時間と、期待する収益水準に回復するまでに要する時間が問題となります。

前者については、まとまった面積のニーズを捉えテナントを決めたとしても、他のエリアと比べ長めのフリーレント等が発生する可能性が高いことを考慮すると、収益寄与までには相応の時間を要する可能性があります。

後者については、①で述べた本投資法人のポートフォリオの中での本物件の位置付けからすると、現在のマーケット水準よりも高い賃料水準でのテナント確保が期待されますが、本物件所在エリアでの今後の大規模テナント退去による需給悪化の懸念等を考慮すると、期待する賃料水準までの回復には相当の時間を要する可能性があります。

以上を踏まえ、分配金の早期回復・安定化を実現するためには、これらの“待ち時間”を作ることには投資主の利益に適うものではないと判断しました。

<売却>

上記①を目的とするポートフォリオ戦略上、築年を考慮すると、本物件は、早晚売却を検討しなければならない状況と考えます。その場合、売却する時期について、テナントを埋め戻してから売却するか、現状のまま今売却するかが問題となります。

前者については、現在まで後継テナントのリーシング活動を続けて参りましたが、現時点で当方の期待する条件でのテナント埋め戻しの目途はたっておらず、適正な稼働率に戻るまでの時間が読めないこと、また、それまでに競争力維持のための追加コストが必要となる可能性があること等、不確実性が高く、更に、将来の売買マーケット環境をも考慮に入れた場合、時間をかけたとしても、売却損の発生を回避できる保証がないこと等の欠点があります。

一方、後者は、近鉄新名古屋ビルの売却益と通算できる目途が立ったこと、また、「新」の回復というポートフォリオ戦略に合致し、長期的なポートフォリオの充実に資すると考えられるものであること、更に、本物件に係る平成26年3月期以降の賃貸事業損失が解消されること等

の利点があります。

以上から、今のタイミングで売却することが投資主の利益に適うものと判断しました。

③ 売却損の対処

本物件の譲渡価格は、本投資法人の帳簿価格を下回り、平成 26 年 3 月期に約 13 億円の売却損が発生する見込みです。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、現在の売買マーケット環境下において、低稼働の現状態で売却する場合、最良かつ妥当な価格と判断しました。

約 13 億円の売却損については、当期（平成 26 年 3 月期）において、近鉄新名古屋ビルの 67% 共有持分の譲渡による約 23 億円の売却益が見込まれることから、当該売却益と通算することにより対処することができます。

なお、今回譲渡価格が帳簿価格を下回るにあたり、譲渡価格の妥当性判断の参考として、株式会社谷澤総合鑑定所に鑑定評価を依頼しました。当該鑑定評価に基づく鑑定評価額と平成 25 年 9 月 30 日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所の鑑定評価額に基づく期末算定価額との間に、後記 3. の表記載のとおり乖離が生じました。前者が売却前提の評価で、後者が継続保有前提の評価という違いがあり、鑑定評価上の査定賃料に、両者で差があったことが主な要因です。天王洲エリアのオフィス賃料水準は、リーマン・ショック後、大口テナント退去等による空室率の大幅な増加とビルオーナー間の競争激化に伴い、大幅に下落し、現在に至ります。このような状況下、鑑定評価上の賃料水準について、現状の大幅に下落した賃料水準をどの程度織り込むか、将来の回復度合いをどの程度と想定するかにより、両者の査定賃料に差が生じております。

本投資法人の売却活動の詳細については、平成 25 年 11 月 14 日付で公表しております「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。

3. 譲渡予定資産の内容

(本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分 67%が譲渡対象となります。)

譲渡予定資産の概要				
物件名称	スフィアタワー天王洲			
特定資産の種類	不動産信託受益権 (注1)			
所在地	(住居表示) 東京都品川区東品川二丁目2番8号 (地番) 東京都品川区東品川二丁目2番1外11筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 6,106.11 m ²	容積率/建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態 (注2)	① 所有権 ② 共有	用途	① 事務所・店舗 ② 機械室 (地域冷暖房施設)
	延床面積 (注3)	① 43,477.68 m ² ② 3,674.04 m ²	建築時期	① 平成5年4月 ② 平成3年6月
	構造	① 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2階付27階建 ② 鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階建		
	設計会社	株式会社アール・アイ・エー 鹿島建設株式会社	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	2.7%	長期修繕費用見積 (注4)	2,186,985千円/12年 (年平均182,248千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ			
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	22		取得年月日	平成15年9月26日
総賃貸可能面積 (注5)	17,905.32 m ²		取得価額 (注4)	12,114百万円
総賃貸面積 (注5)	8,341.92 m ²		取得時の鑑定評価額 (注6)	
賃料合計 (月額) (注4)	35百万円		価格時点	平成15年3月31日
稼働率	46.6%		鑑定評価額	12,114百万円
期末算定価額 (注6)			譲渡時の鑑定評価額 (注7)	
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11月15日
期末算定価額	13,601百万円		鑑定評価額	9,350百万円
(注1) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分67%を保有しております (平成19年10月2日に準共有持分33%を譲渡しました。)				
(注2) スフィアタワー天王洲の敷地及び事務所・店舗部分は信託受託者が単独で所有しており、地域冷暖房施設 (家屋番号: 東京都品川区東品川二丁目2番19) は北側隣接地所有者と信託受託者との共有 (信託受託者の持分34.44%、北側隣接地所有者の持分65.56%) になっております。なお、地域冷暖房施設は、スフィアタワー天王洲の敷地と北側隣接地所有者が所有する土地にまたがって、その地下に存在しております。				
(注3) 建物全体の面積を記載しております。				
(注4) 準共有持分67%に相当する金額を記載しております。				
(注5) 準共有持分67%に相当する面積を記載しております。				
(注6) 取得時の鑑定評価額及び期末算定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。なお、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、準共有持分67%に相当する価額です。				
(注7) 譲渡時の鑑定評価額を算出した不動産鑑定機関は、株式会社谷澤総合鑑定所です。				

4. 譲渡先の概要

商号	ハーバーキャピタル特定目的会社
本店所在地	東京都港区六本木一丁目6番1号 泉ガーデンタワー
代表者	取締役 中村 武
主な事業の内容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
資本金	特定資本金 3億10万円 優先資本金 -円
設立年月日	平成22年3月19日
出資者・出資比率・出資者の概要	譲渡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. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

商号	三幸オフィスマネジメント株式会社
本店所在地	東京都中央区銀座4丁目6番1号 銀座三和ビル
代表者	代表取締役 御代 元
主な事業の内容	不動産売買仲介、プロパティマネジメント、アセットマネジメント、リーシングマネジメントコンサルティング
資本金	1億円
設立年月日	平成23年12月13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、記載すべき人的関係はありません。
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。

6. 決済方法

本件譲渡予定日（平成25年12月20日）に一括して売買代金を受領する予定です。

7. 譲渡の日程

平成25年11月29日	譲渡決定 信託受益権準共有持分売買契約締結
平成25年12月20日	譲渡予定

8. 運用状況の見通し

平成 25 年 11 月 14 日付「平成 25 年 9 月期 決算短信 (REIT)」において、既に本資産の譲渡及び売却損約 13 億円の発生を想定して予想数値を見積もっており、本資産の譲渡決定に伴う平成 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> 本資産及び近鉄新名古屋ビルを除外した運用資産一覧

<参考資料 2> ポートフォリオの変化

<参考資料1>本資産及び近鉄新名古屋ビル※を除外した運用資産一覧

※ 近鉄新名古屋ビルを67%と33%の共有持分に分け、平成26年3月27日と平成26年10月9日にそれぞれ譲渡する予定です。詳細は、平成25年11月14日公表の「資産の譲渡に関するお知らせ(近鉄新名古屋ビル)」をご参照ください。

(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
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	10.4	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
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	—	—	72,573.94	—	10.8	127,934

(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。

<参考資料2>ポートフォリオの変化

スフィアタワー天王洲と近鉄新名古屋ビル2物件の譲渡によるポートフォリオの変化

指標	単位	2物件譲渡前 平成25年9月30日時点	2物件譲渡後 平成26年10月9日時点 の想定数値
物件数		9	7
取得価額合計	百万円	156,901	127,934
1物件当たり平均投資額	百万円	17,433	18,276
1物件当たり平均賃貸可能面積	㎡	12,117	10,367
ポートフォリオ平均築年数(注1)	年	14.0	11.9
ポートフォリオPML(注2)	%	1.9	2.2

(注1)「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ます。

(注2)「ポートフォリオPML」は、調査会社応用アール・エム・エス株式会社が地震リスク分析手法に東日本大震災のデータ取り込み等を行ったことに伴い、更新されています。