

平成 29 年 7 月 24 日

各 位

会社名	G F A株式会社
代表者名	代表取締役 高木 良
(コード番号:	8783)
問合せ先責任者	経営企画部 主任 飛田津由佳
(TEL	03-6432-9140)

不動産の取得に関するお知らせ (WISE OWL HOSTELS SHIBUYA)

当社は、本日、下記のとおり、株式会社シェアカンパニー（以下、「シェアカンパニー」といいます。）が保有する不動産を取得することを取締役会で決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。なお、当社社外取締役である武藤弥は特別利害関係人であるため、本件に関する審議および決議には参加していません。

記

1. 取得の理由

当社は、平成 29 年 6 月 22 日に開示致しました「第三者割当による第 1 回新株予約権の発行に関するお知らせ」のとおり、今後、中長期的に保有できる収益不動産の取得を検討しておりました。

今般、取得を決定致しました当物件は、平成 29 年 4 月のオープン当初から高稼働を記録しているホテルで、固定賃料に加えて売上連動の歩合賃料も得られるオペレーショナルアセットであり、収益不動産としての残高拡充だけでなく、宿泊施設の運営ノウハウの蓄積することにより、今後当社での宿泊施設運営事業等の展開にも資する物件です。

当物件の立地の特徴としては、海外観光客からの人気が高く、インバウンドの宿泊需要が旺盛な渋谷エリアに位置し、宿泊施設としてのポテンシャルの高い案件です。

建物の特徴としては、平成 29 年にオフィスビルよりコンバージョンをし、デザイン性を重視した宿泊施設となっており、1 階には農家直送の野菜を使用したレストランを配置し、宿泊者の共有コミュニケーションスペースも備えた斬新な建物です。また、ドミトリタイプの大部屋だけでなく、個室も備え、幅広い客層を取り込むことができます。上層階は、住環境も良い立地であることを考慮したメゾネットタイプの住居となっており、居住ニーズにも対応しております。

近年、訪日外国人の数は急増しており、今後も 2020 年に 4,000 万人、2030 年には 6,000 万人まで訪日外国人の増加を目指すという政府の目標（平成 28 年 3 月 30 日「明日の日本を支える観光ビジョン構想会議」より）から、更なる増加が期待されておりますが、宿泊施設の数には不足しており、一般的なホテルや旅館だけでなく、当物件のようなホテルや民泊にも注目が集まっております。このような環境を背景に、当物件においては、

固定賃料収入による安定収益だけでなく、売上連動型の賃料による大幅な収益の増加が期待されます。なお、前述のとおり、当社では今後の事業展開として、宿泊施設運営会社の取得も具体的に検討しており、運営ビジネスにおいても収益を得ていく予定です。更には、当物件のような宿泊施設を集めたファンドの設立等も視野に入れ、当物件を中長期で保有する方針です。

なお、当物件の取得資金は、平成 29 年 6 月 22 日に開示致しました「第三者割当による第 1 回新株予約権発行のお知らせ」のとおり、新株予約権の行使資金を充当する予定です。

2. 取得不動産の概要

物件名称	WISE OWL HOSTELS SHIBUYA
物件種別	簡易宿所・飲食店舗・住居
建物建築時期	昭和 60 年(※ 1)
資産の種類	現物不動産（土地・建物）
鑑定評価額	847,000,000 円(※ 2)
取得予定価格	847,000,000 円
取得先	株式会社シェアカンパニー
取得資金	自己資金(※ 3)
決済方法	引渡時一括

(※ 1)平成 29 年 3 月、オフィスビルから簡易宿所・飲食店舗・住居に用途変更。併せて、主要設備についても、リニューアル済み。

(※ 2)株式会社桜木不動産コンサルタントの鑑定士による平成 29 年 6 月末日時点における鑑定評価額を記載しております。

(※ 3)平成 29 年 6 月 22 日に開示致しました「第三者割当による第 1 回新株予約権発行のお知らせ」のとおり、新株予約権の行使資金を充当する予定です。

(3) 取得する物件の内容は、以下のとおりです。

(i) 立地特性等

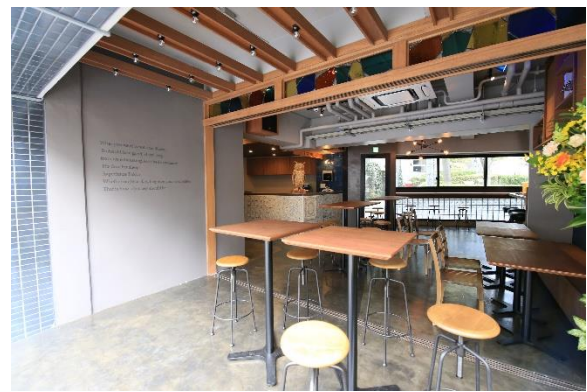
- ① JR 私鉄各線「渋谷駅」から徒歩 16 分・東急田園都市線「池尻大橋駅」から徒歩 8 分・京王井の頭線「神泉駅」から徒歩 8 分に位置するデザイナーズホテル(※)。
- ② 渋谷エリアは、東京都内において屈指の観光スポットであり、外国人観光客に人気のエリアであることから、インバウンド宿泊需要が極めて旺盛なエリア。宿泊施設としての立地ポテンシャルは極めて高い。
- ③ 本施設は、渋谷の繁華街から徒歩圏内であり、利便性が高く、永続的な高稼働が期待される。

(※)ドミトリタイプを含め共用スペース等が充実した宿泊施設。

(ii) 建物の特徴

- ① 平成29年3月にオフィスビルよりコンバージョン。1階に飲食店舗を設けており、宿泊客のコミュニケーションスペースとして、心地よい空間が提供でき、計97ベッドの宿泊エリアは、ドミトリタイプだけでなく、個室も設けており、幅広い宿泊需要を取り込める仕様となっている。
- ② 住環境も優れており、6・7階の住居は既に賃借人が入居中。

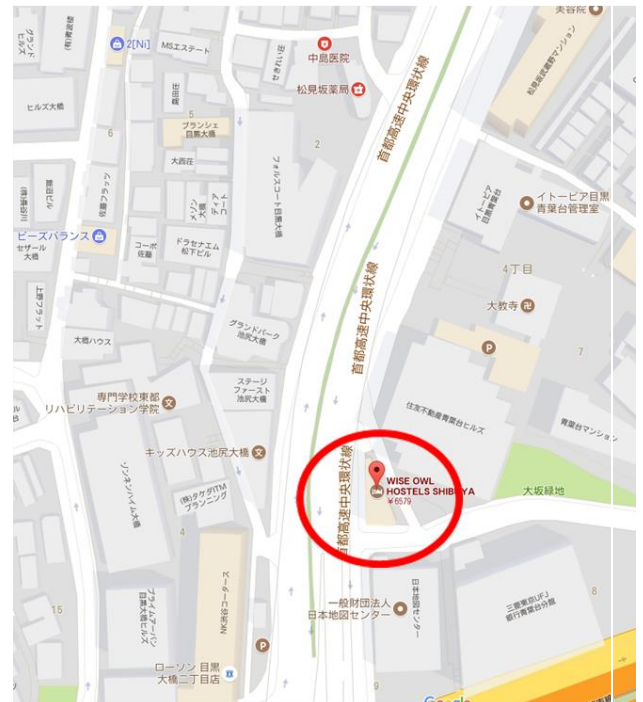
(iii) 取得予定資産の写真・位置図等



広域地図



詳細地図



3. 取引先の概要

(1) 名称	株式会社シェアカンパニー
(2) 所在地	東京都港区南青山2-24-15 青山タワービル9階
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 武藤 弥
(4) 事業内容	シェアハウスの企画・運営・管理／シェアハウスの賃貸営業／シェアオフィスの賃貸営業ホテル・旅館の企画・運営・管理／その他シェアに関する企画・運営／宅地建物取引業者
(5) 資本金	3,500万円（資本準備金含む）
(6) 設立年月日	2009年7月1日
(7) 純資産	未公開企業であり、開示することについて同意が得られていないため、非開示としております。
(8) 大株主及び持分比率	未公開企業であり、開示することについて同意が得られていないため、非開示としております。
(9) 当該会社と当社との関係	
資本関係	本法人と当社との間には資本関係はありません。
人的関係	本法人の代表取締役武藤弥氏は、当社の社外取締役を兼任しております。
取引関係	本法人と当社との間には、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	本法人の代表取締役武藤弥氏は、当社の社外取締役であり、関連当事者に該当致します。

4. 取得の日程

取得決定日	平成29年7月24日
取得契約締結日（予定）	平成29年7月31日
取得代金支払日（予定）※	平成29年12月31日
物件引渡日（予定）※	平成29年12月31日

(※) 当物件の取得資金は、平成29年6月22日に開示致しました「第三者割当による第1回新株予約権発行のお知らせ」のとおり、新株予約権の行使資金を充当する予定です。行使の状況により、取得時期が前後する可能性があります。取得時期が変更になりましたら開示致します。

5. 今後の見通し

本件の当社業績に与える影響につきましては、平成29年5月12日に公表いたしました平成30年3月期業績見通しに織り込んでおり、公表済みの業績の見通しに修正はございません。

以上