

平成 15 年 12 月 22 日

各 位

不動産投信発行者名

グローバル・ワン不動産投資法人

代表者名 執行役員 勝本 杉雄

(コード番号：8958)

問合せ先

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

執行役員投信業務部長 形見 俊郎

(TEL：03-3262-1494)

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、平成 15 年 12 月 22 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：以下の不動産を信託する信託の受益権 1 物件（詳細は後記 3. ご参照）
土地：所有権（全体敷地 7 筆のうち 3 筆）
建物：区分所有権及び区分所有権の共有持分（専有面積割合約 9.14%）
- (2) 資産名称：大手町ファーストスクエア
- (3) 信託受託者：三菱信託銀行株式会社
- (4) 信託期間：平成 12 年 3 月 10 日～平成 22 年 3 月 31 日
- (5) 取得価格：23,495,050,000 円
- (6) 取得予定日：平成 15 年 12 月 25 日（受益権売買契約に基づく取得実行）
- (7) 受益権取得先：有限会社エム・エス・プロパティ・インベストメント・ジャパン（詳細は後記 4. ご参照）
- (8) 取得資金：自己資金及び借入金による

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通りです。

(1) 立地ポテンシャル

本資産の所在する「丸の内・大手町地区」は我が国の代表的なビジネス拠点として、国内外の優良企業の本社等オフィスが集積しており、オフィスビルの立地ポテンシャル（潜在的競争力）が高いこと。また、本資産は、首都の玄関口である JR「東京駅」に加えて、地下鉄 5 路線（営団地下鉄丸ノ内線、東西線、千代田線、半蔵門線及び都営三田線）が乗り入れる「大手町駅」に直結しており、交通利便性に優れていること。

(2) スペックの高さ

本資産は、ビル全体の規模やグレード感のある外観意匠等からランドマーク性を有しており、また、基準階面積約 500 坪の無柱空間、天井高 2,700mm、フリーアクセスフロア 100mm、24 時間対応、各階 5 ゾーン個別空調、コンセント容量 60VA/m²、床荷重 300kg/m²(一部 600kg/m²) 等、テナントが望む一定水準の仕様を備えた競争力のあるビルであること。

(3) 収益の安定性

本資産の主要テナントである三菱マテリアル株式会社とは、賃貸借期間 10 年(平成 12 年 3 月 10 日から平成 22 年 3 月 31 日まで。残存期間約 6 年 3 ヶ月。)の定期賃貸借契約が締結されており、安定した収益を確保できること。

3. 取得資産の内容

以下に掲げる通り。

(1) 不動産関連資産の種類、その名称及び所在地等	
物件名称	大手町ファーストスクエア(注1)
不動産関連資産の種類	不動産信託受益権
所在地	(登記簿上の表示) 東京都千代田区大手町一丁目6番1外6筆 (住居表示) 東京都千代田区大手町一丁目5番1号
土地	所有形態 所有権
	面積(注2) 全体敷地面積(7筆の土地で構成) 10,998.97 m ² うち取得対象敷地面積(うち3筆) 1,088.61 m ²
建物	所有形態 区分所有権 区分所有権の共有
	用途 事務所・店舗
	延床面積 一棟全体の延床面積 141,228.06 m ² 一棟全体の専有面積 101,037.55 m ² うち取得対象専有面積 9,235.43 m ² (注3)
	建築時期(注4) 第1期:平成4年2月 第2期:平成10年2月
	構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付23階建
鑑定評価額 (評価方法) (価格時点)	23,500,000,000 円 (財団法人日本不動産研究所による鑑定評価) (平成15年7月1日)
取得価格	23,495,050,000 円
PML 値(注5)	3.0%
担保設定の有無	有(不動産信託受益権に質権設定等)
(2) テナントの内容、賃貸借の概況(取得予定日:平成15年12月25日における見込み数値)	
テナント総数(注6)	23
総賃貸可能面積	8,167.47 m ²
総賃貸面積	8,135.03 m ²
稼働率	99.6%
NOI(注7)	1,175 百万円(平成14年4月1日から平成15年3月31日)

- (注1) 大手町ファーストスクエアは、地下5階付23階建のウエストタワー(西棟)と地下4階付23階建のイーストタワー(東棟)から構成されるいわゆる「ツインタワー」と呼ばれる建物です。
- (注2) 建物敷地(7筆の土地により構成)全体の面積。本投資法人は、そのうち敷地の一部1,088.61㎡(3筆の土地)を裏付けとする不動産信託受益権を取得予定です。
- (注3) 取得対象専有面積には、区分所有の専有部分面積のほか、区分所有の共有部分にかかる共有持分相当面積を含みます。本投資法人は、区分所有の専有部分7,447.15㎡、区分所有の共有部分17,764.83㎡(地下1階から地下5階、1階、2階及び23階に位置する事務所、店舗、駐車場、倉庫等。共有持分は988,726/10,000,000で、共有持分相当面積は約1,756.45㎡。)及び区分所有の共有部分315.68㎡(18階に位置する事務所。共有持分は320,431/3,178,247で、共有持分相当面積は約31.83㎡。)を裏付けとする不動産信託受益権を取得予定です。なお、区分所有の専有部分の貸室は、大手町ファーストスクエアのウエストタワー(西棟)の地下4階、1階及び18階から22階に位置しています。
- (注4) 建築時期は、当該建物のうちウエストタワー(西棟)が第1期(平成4年2月)、イーストタワー(東棟)が第2期(平成10年2月)となっています。
- (注5) PML(Probable Maximum Loss)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) 「テナントの総数」は、取得予定である区分所有の専有部分(テナント数:1)及び共有部分(テナント数:22)についてのテナント数を記載しています。
- (注7) 「NOI」は、取得先から提供を受けた実績値です。

4. 取得先の概要

商号	有限会社エム・エス・プロパティ・インベストメント・ジャパン
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目4番3号 新室町ビル
取締役	大谷 巖
資本金	3百万円
主な事業の内容	不動産信託受益権の保有等
本投資法人との関係	有限会社エム・エス・プロパティ・インベストメント・ジャパンは、英国領ケイマン諸島籍法人の100%出資子会社として、大手町ファーストスクエア等の信託受益権の保有を目的として設立された有限会社です。 本投資法人との関係は特にありません。

5. 取得の日程

平成15年12月25日 受益権売買契約書締結予定
平成15年12月25日 受益権売買契約に基づく譲受予定

6. 本件取得後の運用状況の見通し

平成 16 年 3 月期の運用状況の予想（平成 15 年 4 月 16 日～平成 16 年 3 月 31 日）

	当期利益	1 口当たり分配金	1 口当たり 利益超過分配金
本件取得後の予想	851 百万円	17,587 円	- 円

（参考）予想期末発行投資口数 48,400 口

上記 6. 「本件取得後の運用状況の見通し」の算出の前提条件等詳細につきましては、別途発表しております「平成 16 年 3 月期の運用状況の予想の修正、及び平成 16 年 9 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。また、本件取得に伴う資金の借入に関しては、別途発表しております「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

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> 大手町ファーストスクエア 外観写真
- <参考資料 2> 大手町ファーストスクエア 案内図
- <参考資料 3> 大手町ファーストスクエア 権利関係概念図
- <参考資料 4> 本件取得後の運用資産一覧

<参考資料1> 大手町ファーストスクエア 外観写真

(南側より撮影しております。)



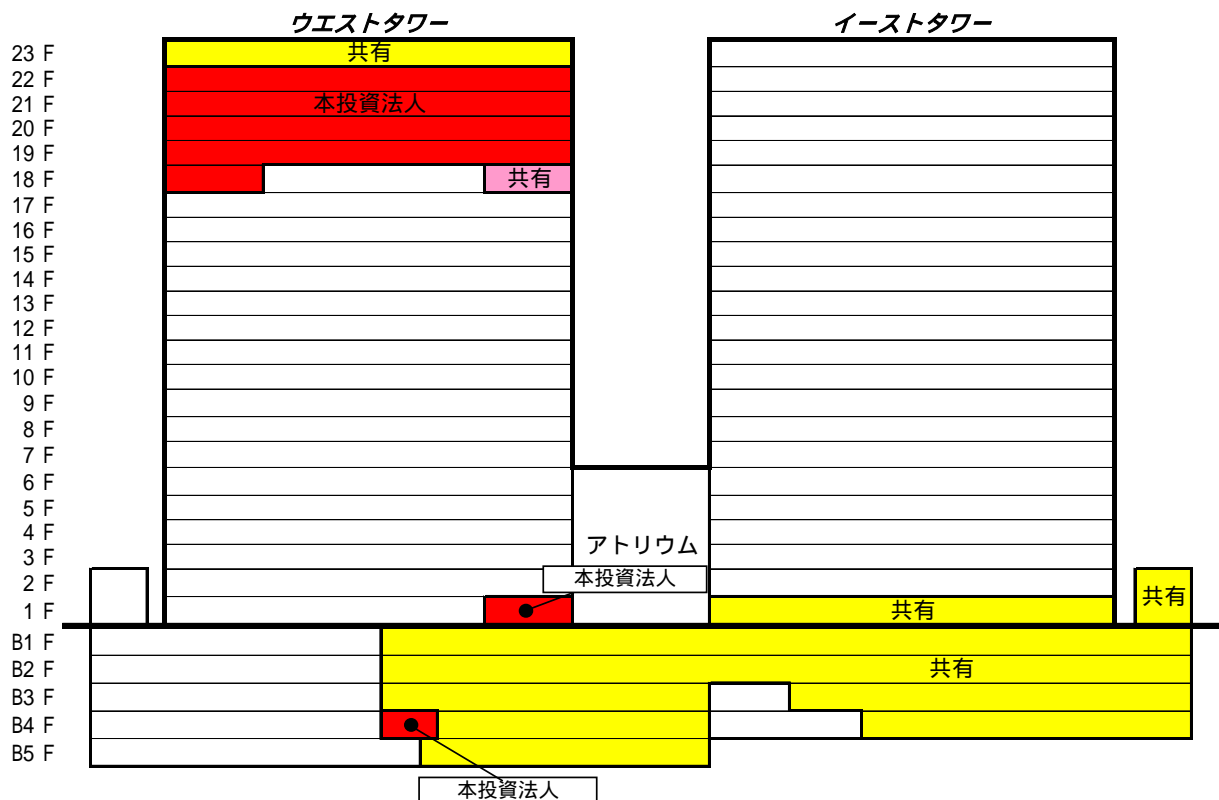
取得予定資産は、区分所有の専有部分 7,447.15 m²、区分所有の共有部分 17,764.83 m² (地下1階から地下5階、1階、2階及び23階に位置する事務所、店舗、駐車場、倉庫等。共有持分は 988,726/10,000,000 で、共有持分相当面積は約 1,756.45 m²。)及び区分所有の共有部分 315.68 m² (18階に位置する事務所。共有持分は 320,431/3,178,247 で、共有持分相当面積は約 31.83 m²。)です。なお、区分所有の専有部分の貸室は、大手町ファーストスクエアのウエストタワー(西棟)の地下4階、1階及び18階から22階に位置しています。

<参考資料2> 大手町ファーストスクエア 案内図

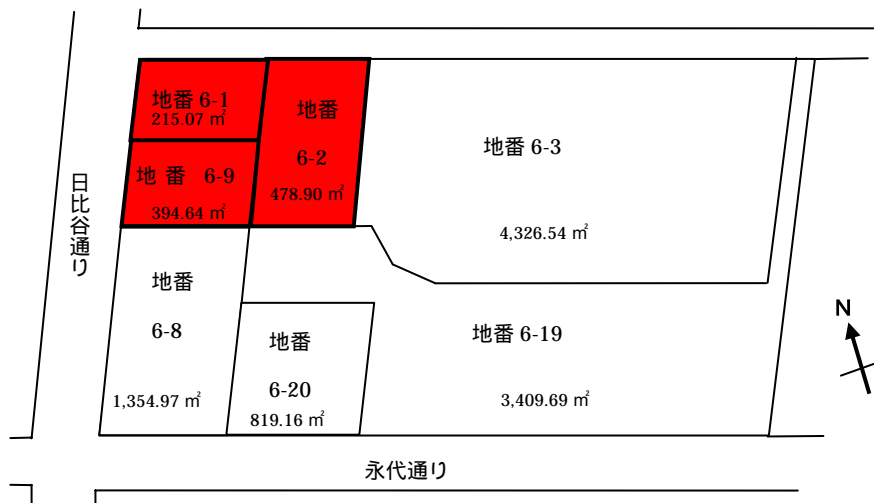


< 参考資料 3 > 大手町ファーストスクエア 権利関係概念図

(建物概念図)



(敷地概念図)



(注1) 本投資法人の取得予定資産内訳

 部分 所有形態	 部分 所有形態	 部分 所有形態
土地：所有権 建物：区分所有権	建物：区分所有権の共有持分 (1,000万分の988,726)	建物：区分所有権の共有持分 (3,178,247分の320,431)

(注2) 本投資法人が直接取得する資産は不動産信託受益権であるため、所有者は不動産信託受託者である三菱信託銀行株式会社となる予定です。

< 参考資料 4 > 本件取得後の運用資産一覧

物件名称	資産の種類	取得日又は 取得予定日	取得価格 (単位:百万円)	比率 (%)
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区大手町)	信託受益権	平成 15 年 12 月 25 日 (予定)	(注) 23,495	37.1
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区東品川)	信託受益権	平成 15 年 9 月 26 日	18,082	28.6
近鉄大森ビル (東京都品川区南大井)	信託受益権	平成 15 年 9 月 26 日	4,819	7.6
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区名駅)	信託受益権	平成 15 年 9 月 26 日	16,852	26.6
合計	-	-	63,248	100.0

(注) 取得予定価格