

平成 16 年 12 月 21 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

投信業務部 副部長 山田 信幸

(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 16 年 12 月 21 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：不動産を信託する信託の受益権（詳細は後記 3. ご参照）
- (2) 資産の名称：銀座ファーストビル
- (3) 信託受託者：中央三井信託銀行株式会社
- (4) 信託期間：平成 15 年 9 月 29 日～平成 24 年 3 月 31 日
- (5) 取得価格：12,282,000,000 円
- (6) 取得予定日：平成 17 年 3 月 31 日（受益権売買契約に基づく取得実行）
- (7) 取得先：ファースト・プレイス有限公司（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) 地区ポテンシャル

本資産の所在する銀座地区は、我が国を代表する商業拠点として国内外ブランドを中心に商業店舗ニーズはきわめて高く、一方、オフィスビル立地の観点においても、地区のブランド性や機能集積・利便性を求めるテナントの根強いニーズを背景として、その地区のポテンシャルが非常に高いこと。

(2) 立地ポテンシャル

本資産は、地下鉄有楽町線「銀座一丁目駅」に直結するとともに、地下鉄「銀座駅」(銀座線、日比谷線及び丸の内線)から徒歩 4 分、地下鉄「東銀座駅」(浅草線)から徒歩 4 分、さらに

JR「有楽町駅」からも徒歩7分の位置にあり、交通利便性が非常に優れていること。

また、本資産は、銀座地区において特にブランド力の高いエリアとされる中央通りから徒歩1分の場所に位置し、しかも地下鉄駅と直結するなど地区内の競合ビルと比較してきわめて高い立地競争力を持つこと。

(3) 建物特性に関する希少性

本資産の所在する銀座地区は、築年の古い中小規模のビルが多数を占めており、大型で築浅の物件は非常に少なく、例えば基準階面積200坪以上かつ平成竣工の賃貸オフィスビルは、わずか数棟という特殊性があります。本資産は、基準階面積230坪を超える地区有数の大型物件であり、さらに平成10年竣工（築6年）という新しさも兼ね備えているなど、銀座地区において希少性が非常に高いこと。

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	銀座ファーストビル
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) 東京都中央区銀座一丁目7番2 (住居表示) 東京都中央区銀座一丁目10番6号
土地	所有形態 敷地権(所有権の共有持分)
	面積(注1) 1,404.64 m ²
建物	所有形態 区分所有権
	用途 事務所・店舗・駐車場
	延床面積 一棟全体の延床面積 12,479.45 m ² 一棟全体の専有面積 10,700.06 m ² うち取得対象専有面積 9,856.20 m ²
	建築時期 平成10年8月
	構造 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3階付11階建
鑑定評価額 (評価方法) (価格時点)	12,500,000,000円 (大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価) (平成16年11月30日)
取得価格	12,282,000,000円
PML値(注2)	6.9%
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(平成16年12月21日現在)	
テナント総数	5
総賃貸可能面積	7,841.72 m ²
総賃貸面積	7,078.10 m ²
稼働率	90.3%
想定 NOI(注3)	580百万円

(注1) 建物の敷地全体の面積であり、敷地権(所有権の共有持分)の割合は、100,000分の95,518です。

(注2) 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、取得年度の特異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97%と見込んでいます。

4. 取得先の概要

商号	ファースト・プレイス有限会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目2番1号 岸本ビル9階
取締役	野櫻 義之
資本金	3百万円
主な事業の内容	不動産の保有、売買、賃貸借及び管理等
本投資法人との関係	なし

5. 取得の日程

平成16年12月21日	取得決定
平成16年12月21日	取得先と受益権売買の基本的合意
平成17年3月31日	受益権売買契約書締結予定
平成17年3月31日	売買の実行、信託受益権の引渡予定

6. 本件取得後の運用状況の見通し

平成17年3月期への影響は軽微です。平成17年9月期への運用状況の見通しは詳細が確定次第公表します。

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 > 銀座ファーストビル 外観写真
- < 参考資料 2 > 銀座ファーストビル 案内図
- < 参考資料 3 > 銀座ファーストビル 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> 銀座ファーストビル 外観写真



<参考資料2> 銀座ファーストビル 案内図



<参考資料3> 銀座ファーストビル 権利関係概念図

(建物概念図)



(注1) 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、所有権者は不動産信託受託者の中央三井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	23,495	33.2
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	25.6
銀座ファーストビル (東京都中央区銀座)	信託受益権	平成 17 年 3 月 31 日 (予定)	(注) 12,282	17.4
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	23.8
合計	-	-	70,711	100.0

(注) 取得予定価格。