

平成 17 年 8 月 31 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 17 年 8 月 31 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： TK 南青山ビル
- (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： 35,000,000,000 円
- (6) 取得予定日： 平成 17 年 10 月 21 日（受益権売買契約に基づく取得実行）
- (7) 取得先： 有限会社グランビル（詳細は後記 4. ご参照）
- (8) 取得資金： 自己資金及び借入金等

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

本資産の所在する青山地区は、国内外のブランドショップが集積する日本を代表する商業ゾーンとしての特徴を持ち、オフィスビル立地の観点においても、「青山」という地区のブランド性を評価し、その立地に固執するテナントの根強いニーズがあり、その地区ポテンシャルが非常に高いこと。また、当該地区では、これらオフィスニーズの強さに比して優良なオフィスビルストックが少なく、オフィスマーケットが堅調であること。

(2) 立地ポテンシャル

本資産は、地下鉄 3 線（東京メトロ銀座線、半蔵門線及び都営大江戸線）が乗り入れる「青山

一丁目駅」から徒歩2分、東京メトロ銀座線「外苑前駅」から徒歩4分の位置にあり、交通利便性が非常に優れていることに加え、青山通りに約55mもの間口で面するなど視認性が高く、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) 建物スペックの高さと新しさ

本資産は、全面ガラス張りのシンボリックな外観に加え、延床面積6,340坪、基準階床面積226坪の無柱空間、天井高2,800mm、フリーアクセスフロア100mm、コンセント容量100VA/m²、24時間入退出可能と高スペックを備え、きわめて高い物件競争力を持つこと。また、これら高スペックを満たす大型ビルで、築2年という新しさを兼ね備えた本資産は、「青山」地区において希少性が非常に高いこと。

(4) ポートフォリオの充実

本資産の取得により、取得価格合計が1,000億円を超え、参考資料5の通りポートフォリオに関する指標が向上し、本投資法人のポートフォリオの特徴である「近」「新」「大」を重視する投資方針がより明確になるものであること。

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	TK 南青山ビル
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) 東京都港区南青山二丁目57番25外 (住居表示) 東京都港区南青山二丁目6番21号
土地	所有形態 所有権
	面積 3,039.08 m ²
建物(注1)	所有形態 所有権
	用途 事務所・共同住宅・駐車場・店舗
	延床面積 20,958.79 m ²
	竣工 平成15年5月
	構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付17階建
	設計会社 株式会社日建設計 施工会社 鹿島建設他共同企業体
鑑定評価額 (評価方法) (価格時点)	35,040,000,000円 (株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価) (平成17年7月31日)
取得価格	35,000,000,000円
PML値(注2)	4.1%
担保設定の有無(注3)	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17年8月31日現在)	
テナント総数	3

総賃貸可能面積	14,012.64 m ²
総賃貸面積	14,012.64 m ²
稼働率	100%
想定 NOI (注 4)	1,400 百万円

(注 1) 建物は地上 17 階地下 2 階のオフィス棟 (名称: TK 南青山ビル) と地上 8 階地下 2 階の住宅棟 (全 12 戸) (名称: 南青山ガーデンコート) から構成されていますが、登記上は 1 棟の建物になっています。

(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) 本投資法人による不動産信託受益権の取得と同時に、設定されている担保権は抹消される予定です。

(注 4) 「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	有限会社グランビル
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 17 年 8 月 31 日 取得決定
平成 17 年 8 月 31 日 受益権売買契約書締結
平成 17 年 10 月 21 日 売買の実行、信託受益権の引渡予定

6. 運用状況の見通し

平成 17 年 9 月期への影響は軽微であり、業績予想の修正はありません。平成 18 年 3 月期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 > TK 南青山ビル 外観写真
- < 参考資料 2 > TK 南青山ビル 案内図
- < 参考資料 3 > TK 南青山ビル 建物概念図
- < 参考資料 4 > 本件取得後の運用資産一覧
- < 参考資料 5 > ポートフォリオの変化

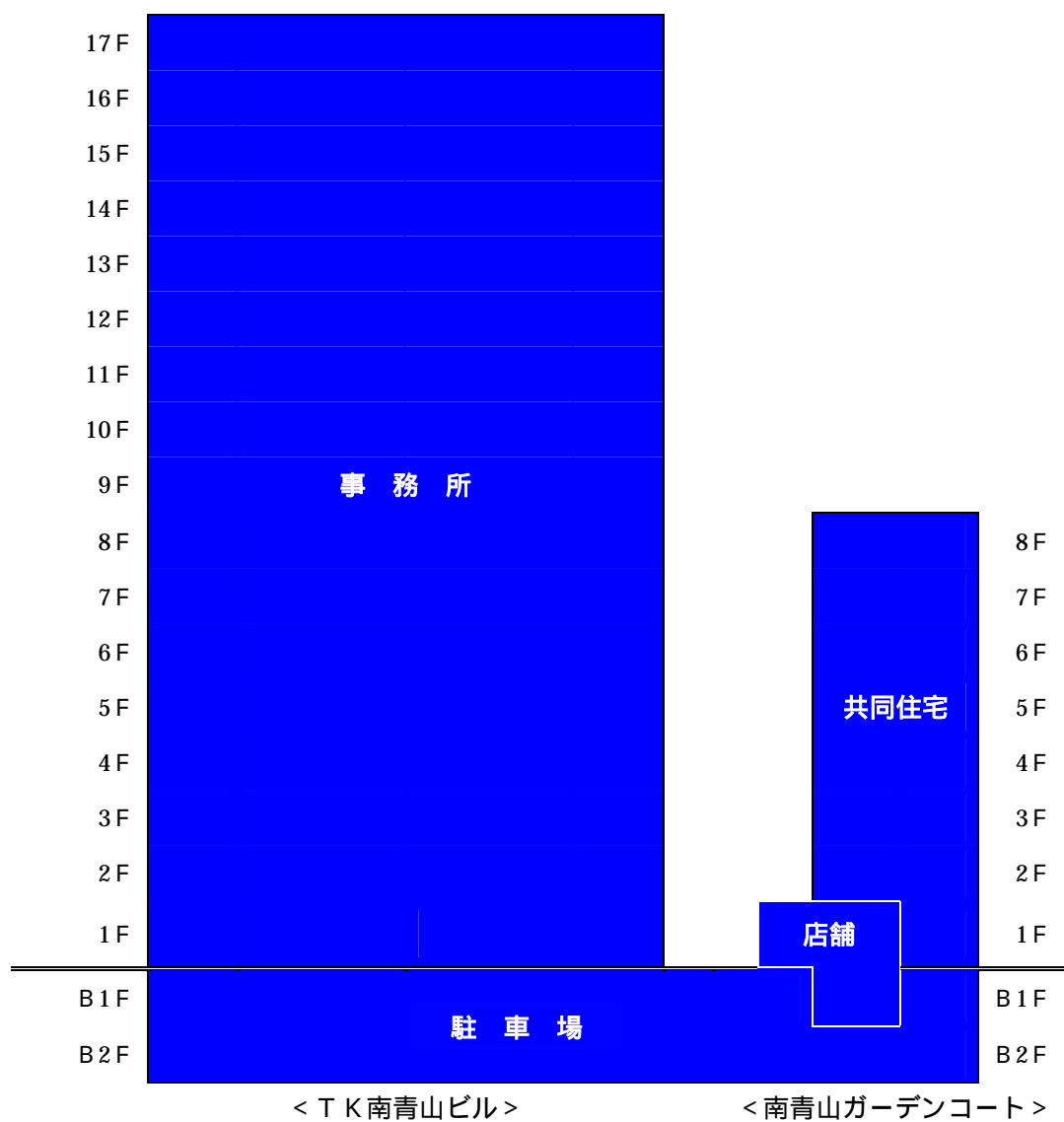
<参考資料 1> TK 南青山ビル 外観写真



<参考資料 2> TK 南青山ビル 案内図



< 参考資料 3 > TK 南青山ビル 建物概念図



(注) 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	22.2
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 29 日	12,282	11.6
TK南青山ビル (東京都港区南青山)	信託受益権	平成 17 年 10 月 21 日 (予定)	(注) 35,000	33.1
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	17.1
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	15.9
合計	-	-	105,711	100.0

(注) 取得予定価格。

< 参考資料 5 > ポートフォリオの変化

指標	単位	本件取得前	本件取得後(予定)
		平成 17 年 3 月 31 日時点	平成 17 年 10 月 21 日時点
物件数		4	5
取得価格合計	百万円	70,711	105,711
1 物件当り平均投資額	百万円	17,677	21,142
1 物件当り平均賃貸可能面積	m ²	15,302	15,044
ポートフォリオ加重平均築年数(注)	年	11.5	10.3
ポートフォリオ PML	%	3.2	3.1

(注) 賃貸可能面積による加重平均。