

平成 19 年 12 月 26 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 投信業務部長 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、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。

なお、本資産取得に伴う平成 20 年 3 月期及び平成 20 年 9 月期の運用状況の予想につきましては、本日付で別途公表しております「平成 20 年 3 月期運用状況の予想の修正及び平成 20 年 9 月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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： 淀屋橋フレックスタワー
- (3) 信託受託者： 住友信託銀行株式会社
- (4) 信託期間： 平成 17 年 8 月 3 日～平成 27 年 7 月 31 日
- (5) 取得価格： 7,834,000,000 円（消費税及び地方消費税をそれぞれ含みません。）
- (6) 取得予定日： 平成 20 年 1 月 31 日（受益権売買契約に基づく取得実行）
- (7) 取得先： 有限会社ウェスト・ディベロップメント（詳細は後記 4. ご参照）
- (8) 取得資金： 借入金及び自己資金

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とおりです。

(1) 地区ポテンシャル

本資産の所在する淀屋橋地区は、多くの金融機関や企業が集積する大阪を代表するビジネスエリアであり、オフィスビル立地の観点においても、オフィスマーケットの中心的なゾーンと位置付けられており、金融・保険・製造業等を中心とした大企業が集積していることから、業務集積度の高さを選好理由とするテナントの底堅い需要が存在し、その地区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、大阪の主要幹線である御堂筋からほど近く、大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」から徒歩 3 分、京阪本線「淀屋橋駅」から徒歩 5 分、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜駅」から徒歩 5 分の場所に位置し、交通利便性が非常に優れており、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、四面石張りのグレード感ある外観や、基準階床面積 215 坪、天井高 2,800mm、フリーアクセスフロア 100mm、24 時間入退出可能という高いスペックに加え、築 1 年という新しさも兼ね備えており、高い物件競争力を持つこと。

3. 取得予定資産の内容

以下に掲げるとおりです。

| (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 | 淀屋橋フレックスタワー | |
| 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) 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目 35 番 2 (住居表示) 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目 3 番 11 号 | |
| 土地 (注 1) | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 1,692.51 m ² |
| 建物 (注 1) | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 事務所・駐車場 |
| | 延床面積 | 10,997.50 m ² |
| | 建築時期 | 平成 18 年 11 月 |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建 |
| | 構造強度に関する許認可手続き等 | 高さ 45m を超え 60m 以下の高層建築物に該当し、「建築構造性能評価委員会」の審議を経て財団法人日本建築総合研究所より評価報告取得 (建築確認、評価報告取得) |
| 設計会社 施工会社 | 大成建設株式会社一級建築士事務所 大成建設株式会社 | |
| 鑑定評価額 (評価方法) (価格時点) | 7,940,000,000 円 (大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価) (平成 19 年 11 月 1 日) | |
| 取得価格 | 7,834,000,000 円 | |
| PML 値 (注 2) | 4.9% (応用アール・エム・エス株式会社による分析結果) | |
| 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 19 年 11 月 30 日現在) | |
|--|-------------------------|
| テナント総数 | 5 |
| 総賃貸可能面積 | 7,394.47 m ² |
| 総賃貸面積 | 7,394.47 m ² |
| 稼働率 | 100% |
| 想定 NOI (注 4) | 465 百万円 |

(注 1) 「面積」、「用途」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、登記簿上に表示されているものを記載しております。

(注 2) PML (Probable Maximum Loss) 値とは、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 | 有限会社ウエスト・ディベロップメント |
| 本店所在地 | 東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング |
| 代表者 | 取締役 須貝 信 |
| 資本金 | 3百万円 |
| 社員（出資者） | 有限責任中間法人高麗橋開発 |
| 主な事業の内容 | 不動産の保有、売買、賃貸借及び管理等 |
| 本投資法人又は資産運用会社との関係 | なし |

5. 媒介の概要

該当なし

6. 取得の日程

平成19年12月26日 取得決定
平成19年12月26日 信託受益権売買契約書締結
平成20年1月31日 売買の実行、信託受益権の引渡予定

7. 運用状況の見通し

平成20年3月期及び平成20年9月期の運用状況の予想につきましては、本日付で別途公表しております「平成20年3月期運用状況の予想の修正及び平成20年9月期運用状況の予想に関するお知らせ」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>淀屋橋フレックスタワー 外観写真
- <参考資料2>淀屋橋フレックスタワー 案内図
- <参考資料3>本件取得後の運用資産一覧
- <参考資料4>ポートフォリオの変化

<参考資料 1>淀屋橋フレックスタワー 外観写真



<参考資料 2>淀屋橋フレックスタワー 案内図



<参考資料 3> 本件取得後の運用資産一覧

| 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 | 8,203.48 | 平成4年 2月 | 16.0 | 23,495 |
| 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 | 7,841.72 | 平成10年 8月 | 9.5 | 12,282 |
| T K南青山ビル (東京都港区) | 所有権 (信託受益権) | 20,958.79 | 14,012.64 | 平成15年 5月 | 4.8 | 35,000 |
| スフィアタワー天王洲 (東京都品川区) | 所有権 (信託受益権) | 47,151.72 | 17,599.93 | 平成5年 4月 | 14.8 | 12,114 (注5) |
| 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 (共有持分50%) (信託受益権) | 78,897.42 | 21,704.32 (注6) | 平成14年 3月 | 5.9 | 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 | 1.3 | 7,834 |
| 近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区) | 所有権 (信託受益権) | 27,152.49 | 18,564.06 | 平成5年 3月 | 14.9 | 16,852 |
| 合計 | — | 338,865.43 | 95,320.62 | — | 9.9 | 130,277 |

(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、取得予定の淀屋橋フレックスタワーを含めて平成20年1月31日現在の数値をいい、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。淀屋橋フレックスタワーについては取得予定価額を記載しております。

(注5) 準共有持分67%に相当する取得価格。百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注6) 建物全体の50%相当を記載しております。

<参考資料 4> ポートフォリオの変化

| 指標 | 単位 | 本件取得前 平成19年10月2日時点 | 本件取得後 (予定) |
|------------------|-----|-----------------------|---------------|
| 物件数 | | 6 | 7 |
| 取得価格合計 | 百万円 | 122,443 | 130,277 |
| 1物件当たり平均投資額 | 百万円 | 20,407 | 18,611 |
| 1物件当たり平均賃貸可能面積 | ㎡ | 14,654 | 13,617 |
| ポートフォリオ平均築年数(注1) | 年 | 10.4 | 9.9 |
| ポートフォリオ PML | % | 2.2 | 2.0 |

(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、本件取得前についてはスフィアタワー天王洲の一部譲渡後の平成19年10月2日時点の築年数を、本件取得後については、取得予定の淀屋橋フレックスタワーを含めて平成20年1月31日時点の築年数を記載しております。