

平成 23 年 2 月 24 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 伊藤 尚
(TEL：03-3262-1494)

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、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) 物件名称： 平河町森タワー
- (3) 信託受託者： 三菱UFJ信託銀行株式会社
- (4) 信託期間： 平成23年3月1日～平成33年3月31日（予定）
- (5) 取得価額： 18,200百万円（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23年3月1日
- (7) 取得先： 森ビル株式会社（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

本資産の所在する平河町は、千代田区の西側に位置し、周辺には最高裁判所や国会議事堂に代表される国の中枢機関が集積しているとともに、都心を代表する交通至便なビジネスエリアのひとつである赤坂エリアにも近接しています。加えて、地区の東側には皇居が所在しており、都心にありながら緑豊かな自然に接することができる希少性を有しています。これら公的機関の集積や利便性、希少性を評価するテナント需要が底堅く存在すると考えられ、オフィスビル立地として高い地区ポテンシャルを有していると評価できます。

(2) 立地ポテンシャル

本資産は、国道246号線（青山通り）に面し、地下鉄3路線（東京メトロ半蔵門線、有楽町線及び南北線）が乗り入れる「永田町駅」から徒歩1分の場所に立地しています。また、「永田町駅」と改札内で連絡している「赤坂見附駅」には地下鉄2路線（東京メトロ銀座線及び丸の内線）が接続していることから、東京メトロ5路線が利用可能であり、非常に優れた交通利便性を有しています。

(3) 築1年の環境配慮型大規模複合ビル

本資産は、オフィス・住宅・店舗の各用途からなる24階建ての大規模複合ビルであり、基準階貸室面積約480坪、有効天井高2,800mm、フリーアクセスフロア100mmという貸室スペックに加えて、築1年という新しさも兼ね備えています。また、希少性の高い共用施設として、屋上にオープンエアのルーフガーデンを備えています。当該施設では、オフィスビルとしては日本初(平成21年12月時点、森ビル株式会社調べ)となる足湯を設置している他、眼下に広がる豊かな緑と都心を一望できる眺望をオフィスワーカーに提供しています。更に、環境配慮型不動産として、CASBEE(建築物総合環境性能評価)で最高ランクである「S」ランクを取得しており、総合的に高い物件競争力を有していると評価できます。

(4) ポートフォリオの充実

本資産は、本投資法人のポートフォリオの特徴である「近」「新」「大」に合致する資産であり、本資産の取得により、ポートフォリオ平均築年数が1.1年若返る等、ポートフォリオの質の向上につながることを期待できます。

3. 取得予定資産の内容

以下に掲げるとおりです。

(1) 特定資産の種類、その名称及び所在地等		
物件名称	平河町森タワー	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	(住居表示) 東京都千代田区平河町二丁目16番1号 (地番) 東京都千代田区平河町二丁目14番3外4筆	
土地(注1)	所有形態	敷地権(所有権の共有持分)(注2)
	面積	全体敷地面積 5,592.19㎡
建物(注1)	所有形態	区分所有権
	用途	事務所・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 51,094.82㎡ 一棟全体の専有面積 37,324.37㎡ うち取得対象専有面積 9,817.52㎡(注3)
	建築時期	平成21年12月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付24階建
	構造強度に関する許認可手続き等	高さ60mを超える超高層建築物に該当し、「超高層建築物構造審査委員会」の審議を経て財団法人日本建築センターより性能評価を取得 (国土交通大臣認定)
	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
鑑定評価書の概要	鑑定評価額	18,800百万円
	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成23年1月14日
	査定利回り等	直接還元法の還元利回り 4.3% DCF法の割引率 4.1% DCF法の最終還元利回り 4.5%
取得価額	18,200百万円	
エンジニアリングレポートの概要	PML値(注4)	応用アール・エム・エス株式会社作成の平成23年1月7日付報告書による分析結果 2.6%

	長期修繕費用見積	株式会社イー・アール・エス作成の平成 22 年 12 月 24 日付報告書による見積もり 70,909 千円/12 年 (年平均 5,909 千円)
取得後の担保設定の有無	無し	
特記事項	平河町森タワーの各専有部分を所有する区分所有者は、平河町森タワー管理組合を構成しており、管理規約が定められています。また、事務所及び店舗にかかる各専有部分を所有する区分所有者は、平河町森タワー事務所部会を併せて構成しており、事務所部会管理規約が定められています。	

(2) テナントの内容、賃貸借の概況	
テナント総数	1 (注 5)
賃料合計 (月額)	— (注 6)
敷金・保証金	— (注 6)
総賃貸可能面積	9,927.84 m ²
総賃貸面積	9,927.84 m ²
稼働率	100%
想定NOI (注 7)	821 百万円
特記事項	森ビル株式会社との間で、期間 5 年 1 ヶ月 (平成 23 年 3 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで) の定期建物賃貸借契約を本日付で締結しており、平成 26 年 3 月 31 日までの当初 3 年 1 ヶ月は、エンドテナントとの契約状況にかかわらず固定賃料が支払われます (注 8)。平成 26 年 4 月 1 日以降は、エンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっています。

- (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) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの 100,000,000 分の 41,045,675 の共有持分を有しております。
- (注 3) 取得対象部分は、平河町森タワー管理規約に定める全体共用持分の約 26%、平河町森タワー事務所部会管理規約に定める事務所共用持分の約 51%に相当します。
- (注 4) 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 5) 本投資法人による取得後に信託受託者と森ビル株式会社との間の定期建物賃貸借契約が開始する予定であり、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数を 1 と記載しています。
- (注 6) 「賃料合計 (月額)」及び「敷金・保証金」は、テナントより開示することについて同意を得られていないため、開示していません。
- (注 7) 「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 100%と見込んでいます。
- (注 8) 信託受託者と森ビル株式会社との間で、賃料の改定は行わず、借地借家法第 32 条は適用しない旨の合意がなされています。

4. 取得先の概要

商号	森ビル株式会社
本店所在地	東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
代表者	代表取締役社長 森 稔
主な事業の内容	不動産業（総合ディベロッパー）
資本金	65,000 百万円（平成 22 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	昭和 34 年 6 月 2 日
大株主	森喜代株式会社他（平成 22 年 3 月 31 日現在）
純資産	294,234 百万円（平成 22 年 3 月 31 日現在）
総資産	1,032,303 百万円（平成 22 年 3 月 31 日現在）
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	平成 22 年 9 月 30 日現在、当該会社は、本投資法人の投資口を保有しておりません。 当該会社及び当該会社の親会社である森喜代株式会社は、資産運用会社であるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社の発行済株式総数のそれぞれ 10%、4.9%を保有しております。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本資産において、信託受託者との間で定期建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約を締結し、賃借人兼転貸人として物件を一括して借り上げるとともに、プロパティ・マネジメント業務を受託する予定です。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得先等の状況

	前所有者	前々所有者
会社名	森ビル株式会社	該当無し
特別な利害関係がある者との関係	上記「4. 取得先の概要」参照	
取得経緯・理由等	新築	
取得時期	平成 21 年 12 月	
取得価格	—	

6. 媒介の概要

該当なし

7. 決済方法等

本資産取得時に一括して、借入金（本日付で別途公表しております「資金の借入れに関するお知らせ」ご参照）及び自己資金により、売買代金等を支払う予定です。

8. 取得の日程

平成 23 年 2 月 24 日	取得決定 信託受益権売買契約締結
平成 23 年 3 月 1 日	売買代金支払 信託受益権の取得

9. 運用状況の見通し

平成 23 年 3 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 23 年 3 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」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>平河町森タワー 外観写真
- <参考資料 2>平河町森タワー 案内図
- <参考資料 3>平河町森タワー 全景写真
- <参考資料 4>平河町森タワー 建物概念図
- <参考資料 5>本資産取得後の運用資産一覧
- <参考資料 6>ポートフォリオの変化

<参考資料 1> 平河町森タワー 外観写真



<参考資料 2> 平河町森タワー 案内図



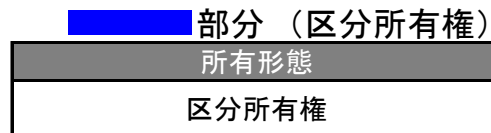
<参考資料 3> 平河町森タワー 全景写真



<参考資料4> 平河町森タワー 建物概念図



本投資法人持分



<参考資料5>本資産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	8,202.45	平成4年 2月	19.2	23,495
平河町森タワー (東京都千代田区)	区分所有権 (信託受益権)	51,094.82	9,927.84	平成21年 12月	1.3	18,200
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	7,679.78	平成10年 8月	12.7	12,282
TK南青山ビル (東京都港区)	所有権 (信託受益権)	20,958.79	13,741.76	平成15年 5月	7.9	35,000
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	所有権 (信託受益権の 準共有持分67%)	47,151.72	17,905.32	平成5年 4月	18.0	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)	所有権の 共有持分50% (信託受益権)	78,897.42	21,704.32	平成14年 3月	9.1	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	4.4	7,834
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	所有権(一部借地権) (信託受益権)	27,152.49	18,578.28	平成5年 3月	18.1	16,852
合計	—	389,960.25	105,134.22	—	12.0	148,477

(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、取得予定の平河町森タワーを含めて平成23年3月1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(売買媒介手数料、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。平河町森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)一部(準共有持分33%)譲渡したため、準共有持分67%に相当する取得価額を記載しております。

<参考資料6>ポートフォリオの変化

指標	単位	本資産取得前 平成23年2月28日時点	本資産取得後 (予定)
物件数		7	8
取得価額合計	百万円	130,277	148,477
1物件当たり平均投資額	百万円	18,611	18,559
1物件当たり平均賃貸可能面積	㎡	13,600	13,141
ポートフォリオ平均築年数(注)	年	13.1	12.0
ポートフォリオPML	%	2.0	2.0

(注)「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、本資産取得前については平成23年2月28日時点の築年数を、本資産取得後については、取得予定の平河町森タワーを含めて平成23年3月1日時点の築年数を記載しております。