

平成 19 年 3 月 30 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)
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 19 年 9 月期及び平成 20 年 3 月期の運用状況の予想につきましては、本日付けで別途公表しております「平成 19 年 9 月期及び平成 20 年 3 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。

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：明治安田生命さいたま新都心ビル（注）
- (3) 信託受託者：三菱 UFJ 信託銀行株式会社
- (4) 信託期間：平成 18 年 3 月 7 日～平成 28 年 3 月 31 日
- (5) 取得価格：22,700,000,000 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 19 年 4 月 25 日（受益権売買契約に基づく取得実行）
- (7) 取得先：有限会社 LAT（詳細は後記 4. ご参照）
- (8) 取得資金：新投資口発行及び自己資金

（注）対象不動産の共有持分 50%を信託する信託の受益権が取得対象となります。

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

本物件の所在するさいたま新都心は、北関東・上信越・東北への交通の要衝である大宮の南に位置し、JR線で一駅・3分という至近の場所にあつて、平成 12 年に最先端の都市基盤整備のもと開都された新しい街です。

さいたま新都心に隣接する大宮エリアは、現在、大宮駅西口を中心にオフィスマーケットが形成されており、当該マーケットの特徴は北関東・上信越・東北エリアをカバーする営業上の重要拠点という位置付けが強いため、空室率が低く、賃料が安定している地区であり、東京周辺都市部のオフィスマーケットの中でも高く評価されています。

さいたま新都心は、関東甲信越地方を所掌する国の行政機関や、本物件を始めとするオフィスビル等の業務施設、さいたまスーパーアリーナやショッピングモール コクーン新都心等の文化・商業施設の都市機能が集積しています。また企業活動においては、大宮エリア同様、北関東・

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

上信越・東北エリアへの玄関口としてのニーズが高く、高次元の都市機能と拠点性に対するオフィスニーズが存在し、都市としても今後更なる発展が見込め、その地区ポテンシャルは非常に高いと評価できます。

(2) 立地ポテンシャル

本物件は、JR京浜東北線、宇都宮線及び高崎線「さいたま新都心駅」から屋根付歩行者デッキを通じ徒歩1分の場所に位置するという恵まれた鉄道アクセスの他、広域幹線道路や首都高速道路のインターチェンジが至近にあって車でのアクセスも良好であるなど、広域的な企業活動の拠点として、東京周辺都市部ならではの利便性を備えており、立地競争力が極めて高いと評価できます。

(3) 建物スペックの高さと新しさ

本物件は、地上35階、高さ168mとさいたま新都心のランドマークといえる超高層オフィスビルであり、築5年と新しく、延床面積24,000坪弱、基準階面積400坪強、天井高2,800mm、フリーアクセスフロア100mm、24時間入退出可能、高さ16mを超える吹き抜け空間のエントランスホールなどハイスペック、ハイグレードな建物であって、オフィスビルとして極めて高い市場競争力を持つと評価できます。

(4) ポートフォリオの充実

本資産の取得により、参考資料6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と評価できます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

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	明治安田生命さいたま新都心ビル (通称 ランド・アクシス・タワー (L.A.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) 埼玉県さいたま市中央区新都心 11 番 2 外 (住居表示) 埼玉県さいたま市中央区新都心 11 番 2 号	
土地 (注 1)	所有形態	所有権 (共有持分 50%)
	面積	7,035.05 m ² (全体敷地面積)
建物 (注 1)	所有形態	所有権 (共有持分 50%)
	用途	事務所・駐車場・店舗
	延床面積	78,897.42 m ² (一棟全体の延床面積)
	建築時期	平成 14 年 3 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 3 階付 35 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、「高層建築物構造評定委員会」の審議を経て財団法人日本建築センターより評定取得 (建設大臣認定)
設計会社 施工会社	株式会社日建設計 鹿島建設他共同企業体	
鑑定評価額 (評価方法) (価格時点)	22,820,000,000 円 (株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価) (平成 19 年 2 月 1 日)	
取得価格	22,700,000,000 円	
PML 値 (注 2)	3.6% (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 1 月 31 日現在)	
テナント総数	42 (全テナントと定期借家契約を締結しています)
総賃貸可能面積 (注 4)	21,715.54 m ²
総賃貸面積 (注 4)	21,330.95 m ²
稼働率 (注 5)	98.2%
想定 NOI (注 4)(注 6)	1,281 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。また、土地の面積及び建物の延床面積は全体面積を記載しておりますが、取得対象は、当該土地建物の共有持分 50% について不動産管理処分信託された信託受益権となります。本物件の他の共有者は明治安田生命保険相互会社 1 社です。明治安田生命保険相互会社は、本投資法人の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株主です。

(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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書 (及び訂正事項分) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

(注4) 建物全体の50%相当を記載しております。

(注5) 33階に入居中の麒麟麦酒株式会社(賃貸面積1,498.01㎡)から平成18年7月28日付で、1階に入居中の株式会社ニュートキョー(賃貸面積662.46㎡)から平成18年10月16日付でそれぞれ退去通知を受領し、平成19年3月31日付で契約期間満了により退去となります。

(注6) 「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95%と見込んでいます。

4. 取得先の概要

商号	有限会社 LAT (注)
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目22番10-201号
代表者	取締役 松澤 和浩
資本金	3百万円
社員(出資者)	有限責任中間法人 LAT
主な事業の内容	不動産の保有、売買、賃貸借及び管理等
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

(注) 平成19年3月30日提出の有価証券届出書による本投資法人の投資口の募集における引受人(主幹事会社)である三菱UFJ証券株式会社は、有限会社 LAT とは別の特例有限会社に対して匿名組合出資を行っており、当該特例有限会社は、その他の投資家と共に有限会社 LAT を営業者とする匿名組合の出資者となっております。

5. 媒介の概要

該当なし

6. 取得の日程

平成19年3月30日 取得決定
平成19年3月30日 信託受益権売買契約書締結
平成19年4月25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

本資産の取得予定時期は、来期(平成19年9月期)であるため、本資産取得に伴う当期(平成19年3月期)の業績予想の修正はありません。平成19年9月期及び平成20年3月期の運用状況の予想につきましては、本日付けで別途公表しております「平成19年9月期及び平成20年3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。

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> 明治安田生命さいたま新都心ビル 外観写真
- <参考資料2> 明治安田生命さいたま新都心ビル 案内図
- <参考資料3> さいたま新都心地区 全景写真
- <参考資料4> 明治安田生命さいたま新都心ビル 建物概念図
- <参考資料5> 本件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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書(及び訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

<参考資料 1> 明治安田生命さいたま新都心ビル 外観写真



<参考資料 2> 明治安田生命さいたま新都心ビル 案内図

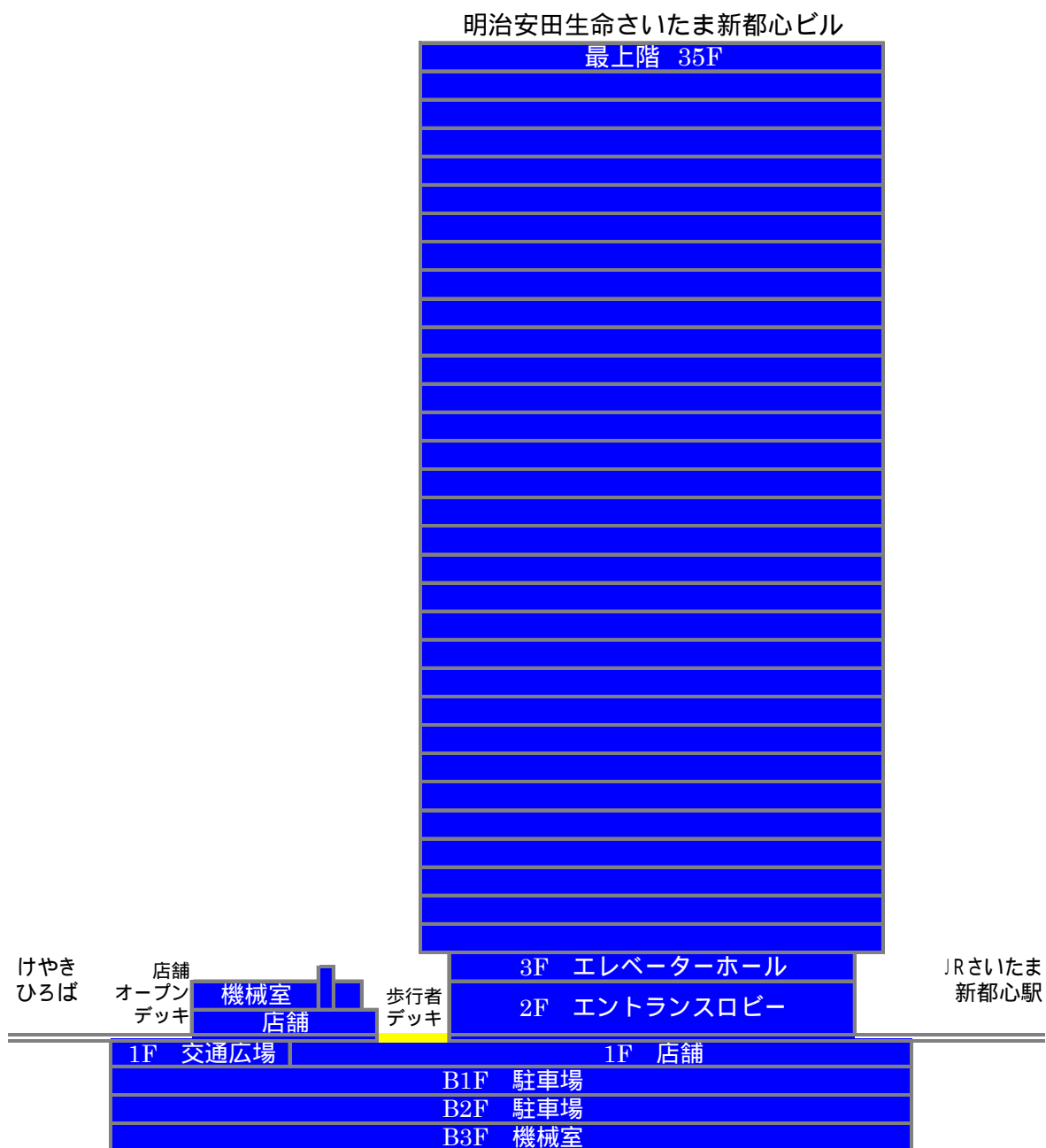


<参考資料 3> さいたま新都心地区 全景写真



撮影：渡部まなぶ

< 参考資料 4 > 明治安田生命さいたま新都心ビル 建物概念図



< 参考資料 5 > 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	8,171.37	平成4年 2月	15.0	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	8.5	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	3.8	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	26,294.09	平成5年 4月	13.8	18,082
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	21,715.54 (注5)	平成14年 3月	4.9	22,700
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	13.9	16,852
合計	—	327,867.93	96,599.42	—	10.0	128,411

(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、平成19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。明治安田生命さいたま新都心ビルについては取得予定価額を記載しております。

(注5)建物全体の50%相当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	本件取得前 平成18年9月30日時点	本件取得後 (予定)
物件数		5	6
取得価格合計	百万円	105,711	128,411
1物件当たり平均投資額	百万円	21,142	21,401
1物件当たり平均賃貸可能面積	㎡	14,976	16,099
ポートフォリオ平均築年数(注1)	年	11.2	10.0
ポートフォリオ PML	%	2.1(注2)	2.2

(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平成18年9月30日現在の築年数を、本件取得後については、取得予定の明治安田生命さいたま新都心ビルを含めて平成19年1月31日現在の築年数を表しております。

(注2)平成18年11月17日付けで公表した数値です。