

2017年11月15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 内田 昭雄
(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 和田 康
問合せ先 常務執行役員（投信業務部担当）

柴田 昌孝

(TEL：03-3262-1494)

自己投資口取得に係る事項の決定及び資産運用会社における 資産運用規程の一部変更の付議に関するお知らせ

本投資法人は、本日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しました。また、本投資法人が資産の運用を委託する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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、自己投資口の取得及び消却に関する条項の追加を目的として、本投資法人の資産運用等に関する規程（以下「資産運用規程」といいます。）の一部変更を取締役会へ付議することとしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本投資法人が取得した全ての投資口については、今期（2018年3月期）中に消却することを予定しています。

記

1. 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したことによります。

本投資法人では、投資主価値の最大化を目指した運用を行っております。優良オフィスビルに厳選投資し、優良オフィスビルが持つ高い競争力を背景に、6期連続して賃料増額改定を達成するなど、内部成長を実現してきました。また、2017年3月にスポンサーである明治安田生命保険相互会社と連携して、明治安田生命大阪御堂筋ビル（共有持分50%）及び品川シーサイドウエストタワー（信託受益権の準共有持分50%）を取得、同年4月に公募増資を実施し、1口当たり分配金の上昇を伴う外部成長を実現しました。

一方、本投資法人の投資口価格は、2017年3月31日の公募増資決議後、東証REIT指数対比で上回るものの、2017年9月期末時点の1口当たりNAV（時価純資産）（注1）496,363円及び1口当たり純資産額（BPU）（注2）393,010円を、共に下回る水準にあります。

こうした状況下、本投資法人は投資主価値の向上に資するフリーキャッシュ（手元余剰資金）の用途を検討してまいりましたが、現時点においては、その一部を自己投資口の取得に充当することが、1口当たり分配金及び1口当たりNAVを向上させ、投資主価値向上に資するものと判断しました。

（注1）1口当たりNAV（時価純資産）は、投資資産の帳簿価格と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を反

映した純資産額を発行済投資口の総口数で除した1口当たり純資産額をいいます。

(注2) 1口当たり純資産額(BPU)は、貸借対照表上の純資産額を発行済投資口の総口数で除した1口当たり純資産額をいいます。

2. 取得に係る事項の内容

- (1) 取得し得る投資口の総数 3,000口(上限)
発行済投資口の総口数(自己投資口を除く。)に対する割合
1.34%
- (2) 投資口の取得価額の総額 1,000百万円(上限)
- (3) 取得方法 証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
- (4) 取得期間 2017年11月16日から2018年2月28日まで
なお、自己投資口の取得に係る決定は、未公表の重要事実がないことを確認のうえ行っています。

3. 資産運用規程の一部変更の付議

本資産運用会社は、本投資法人との間で締結した資産運用委託契約に基づき、本投資法人に対し、資産運用業務や資金調達業務等を提供しており、その中に自己投資口取得に係る助言業務も含むものとして運用しておりました。この点を資産運用規程においてより明確化し、自己投資口取得及び消却を本投資法人の資本政策の一つとして位置付け、指針となる条項を追加するため、下表記載のとおり資産運用規程の一部変更する議案を、取締役会へ付議することとしました。

資産運用規程は、2017年11月16日に改正され、2017年11月15日付にて施行する予定です。

(下線部分は変更箇所です。)

現行の資産運用規程	変更後
<p>第6条(資金調達業務の指針)</p> <p>当社は、資金調達業務を遂行するにあたり、以下の事項について留意するものとする。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(新設)</p>	<p>第6条(資金調達業務等の指針)</p> <p>当社は、資金調達業務等を遂行するにあたり、以下の事項について留意するものとする。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p><u>(3)自己投資口の取得及び消却に関する助言</u> <u>本投資法人における資本効率の向上と投資主還元のため、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことを検討する。この場合、中長期的な投資主価値の向上という観点を最重要視し、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を慎重に見極めた上、実施すべきか否か及び実施の規模と取得総額等を判断し、実施するものとする。</u></p>

4. 取得後の手続きについて

自己投資口の取得終了時には、取得結果について改めて開示します。また、本投資法人は、取得した自己投資口について、投信法の定めに基づき、役員会の決議により相当の時期に消却する予定です。

(ご参考)

1. 2017年11月15日時点の自己投資口の保有状況

発行済投資口の総口数 (自己投資口を除く。)	223,900 口
自己投資口数	0 口

2. 自己投資口の取得及び消却（以下「本取得等」といいます。）による1口当たり分配金への影響見込み

取得価額の総額の上限に達するまで自己投資口を取得し、取得した全ての自己投資口を2018年3月期中に消却した場合の、本取得等による2018年3月期の予想1口当たり分配金への影響見込みは以下のとおりです。

(a)本取得等考慮前の 1口当たり分配金	7,900 円
(b)本取得等考慮後の 1口当たり分配金	7,990 円
1口当たり分配金への影響 (b) - (a)	90 円

(注1) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、分配金の金額を保証するものではありません。

(注2) 「本取得等考慮前の1口当たり分配金」の詳細については、本日公表の「2017年9月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

(注3) 「本取得等考慮後の1口当たり分配金」は、本投資法人の投資口の2017年11月13日の終値である371,000円で、上記の投資口の取得価額の総額の上限に達するまで自己投資口を取得し、取得した全ての自己投資口を2018年3月期中に消却したと仮定した場合（かかる場合、取得投資口の総数は2,695口となります。）の試算値です。「本取得等考慮後の1口当たり分配金」は、実際の取得投資口の総数及び取得価額の総額によって変動します。

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/>