

平成 19 年 8 月 3 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)  
投資信託委託業者名  
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)

### 資産の一部譲渡に関するお知らせ(スフィアタワー天王洲)

本投資法人は、平成 19 年 8 月 3 日、下記のとおり資産の一部譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。なお、譲渡日につきましては、本年 10 月 2 日を予定しております。

#### 記

#### 1. 譲渡の概要(予定)

- (1) 譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権(注1)
- (2) 資 産 の 名 称 : スフィアタワー天王洲
- (3) 譲渡資産の取得日 : 平成 15 年 9 月 26 日
- (4) 譲 渡 価 格 : 9,405,000,000 円  
(但し、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税を除く。)
- (5) 帳 簿 価 格 : 5,604,512,511 円  
(平成 19 年 3 月 31 日現在の帳簿価格の 33%相当額。)
- (6) 譲渡価格と帳簿価格の差額 : 3,800,487,489 円  
(上記(4)譲渡価格と(5)帳簿価格(平成 19 年 3 月 31 日現在)の差額。)
- (7) 契 約 日 : 平成 19 年 8 月 3 日
- (8) 引 渡 予 定 日 : 平成 19 年 10 月 2 日
- (9) 譲 渡 先 : 阪急リート投資法人(後記 4. 譲渡先の概要参照)
- (10) 仲 介 者 : なし(注2)
- (11) 譲 渡 方 法 : 不動産を信託する信託の受益権(注1)を上記譲渡先に譲渡する。

(注1) 対象不動産信託受益権の準共有持分 33%が譲渡対象となります。残り 67%につきましては、本投資法人が準共有の形で引き続き保有します。

(注2) 本件譲渡につきまして、本投資法人(売主側)の仲介者はおらず、仲介手数料は発生しません。但し、資産運用会社たるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社に対して、資産運用委託契約に基づく譲渡報酬として、譲渡価格の 0.5%に相当する金額が支払われます。

#### 2. 譲渡の理由

本投資法人は、平成 19 年 3 月期末で保有資産(当時 5 物件)の期末算定価額総額約 1,367 億円と帳簿価格約 1,036 億円の差額が約 331 億円に増大したため、この差額を一部実現化し、分配金として投資主に還元することを企図してスフィアタワー天王洲の一部(33%)を譲渡することとしました。

また、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、不動産市況、当該不動産の将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測等を考慮の上で、ポートフォリオの資産

構成ならびに構築方針等の観点から総合的に検討し、本件譲渡を行うものです。

なお、本件譲渡が上記 1.(8)記載の引渡予定日に実行された場合、平成 20 年 3 月期において不動産等売却益約 38 億円が計上される予定です。これは、本件譲渡資産であるスフィアタワー天王洲が有する期末算定価額と帳簿価格との差額（以下、「時価簿価差額」といいます。）を一部実現化する結果です。

本件譲渡によって実現化される時価簿価差額は、本投資法人の運用資産全体にかかる時価簿価差額約 331 億円（平成 19 年 3 月 31 日時点）の約 11%相当です。（詳細につきましては、参考資料 2 をご参照ください。）

### 3. 譲渡予定資産の内容（以下の不動産信託受益権の準共有持分 33%が譲渡対象となります。）

譲渡予定資産の概要				
資産の名称	スフィアタワー天王洲			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（住居表示）東京都品川区東品川二丁目 2 番 8 号 （地番）東京都品川区東品川二丁目 2 番 1 外 11 筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積（注 1）	6,106.11 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態（注 2）	所有権共有	用途	事務所・店舗 機械室（地域冷暖房施設）
	延床面積（注 1）	43,477.68 m <sup>2</sup> 3,674.04 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 5 年 4 月 平成 3 年 6 月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 27 階建 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 4 階建		
	設計会社	株式会社アール・アイ・エー 鹿島建設株式会社	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML 値	2.7%	長期修繕費用見積（注 3）	831,870 千円 / 12 年 （年平均 69,322 千円）
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
PM 会社	株式会社ザイマックスアクシス			
取得年月日及び取得価額		取得時の鑑定評価額		
取得年月日	平成 15 年 9 月 26 日	価格時点	平成 15 年 3 月 31 日	
取得価額	18,082 百万円	鑑定評価額（注 4）	18,800 百万円	
		期末算定価額の概要		
		調査の基準となる時点	平成 19 年 3 月 31 日	
		期末算定価額（注 4）	28,200 百万円	
特記事項	本投資法人 67%、譲渡先 33%の割合で不動産信託受益権を準共有する予定であり、譲渡先及び信託受託者との間で準共有者間協定を締結する予定です（注 5）。			

（注 1）本件土地・建物全体を示しています。

（注 2）本件の敷地及び建物のうち事務所・店舗部分は信託受託者が単独で所有しており、建物のうち地域冷暖房施設は北側隣接地所有者と信託受託者との共有（信託受託者の持分 34.44%、北側隣接地所有者の持分 65.56%）になっております。なお、地域冷暖房施設は、本件の敷地と北側隣接地所有者が所有する土地にまたがって、その地下に存在しています。

（注 3）長期修繕費用見積については、株式会社竹中工務店による平成 15 年 2 月 14 日付の建物状況調査における修繕更新費用の年間平均額を示しております。

(注4)「取得時の鑑定評価額」及び「期末算定価額」については、財団法人日本不動産研究所による記載期日を価格時点とする、本件土地・建物全体を対象とした鑑定評価額、調査評価額を記載しております。

(注5)準共有者間協定には以下を骨子とする内容が規定される予定です。

- ・ 信託受託者に対する指図、承諾等は本投資法人が受益者を代表して行うものとし、資産運用会社グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社が、本投資法人の代理人として、その指図等の権利を行使します。
- ・ 信託受託者に指図等を行うにあたり、信託財産にその指図等が及ぼす経済的影響度及び管理・運営上の円滑性を考慮し、必要な場合は協議等で受益者間の調整を図ったうえでその内容を決定します。
- ・ 受益者に交付される収益金は、持分割合に応じて各準共有者に支払われます。
- ・ 信託契約に基づく一切の金銭債務は連帯して負わないものとし、持分割合に応じて各準共有者が負担します。
- ・ 準共有者間の利害の調整を図るため、準共有者連絡会議を設置するものとし、
- ・ 準共有者の何れか一方が準共有持分の処分を行う場合には、他方は第三者に優先してその準共有持分の取得を申し入れることができます。

#### 4. 譲渡先の概要

- |       |   |             |              |                           |  |   |  |   |   |           |
|-------|---|-------------|--------------|---------------------------|--|---|--|---|---|-----------|
| (1) 商 | 号 | : 阪急リート投資法人 |              |                           |  |   |  |   |   |           |
| (2) 本 | 店 | 所           | 在            | 地                         | : 大阪市北区茶屋町 19 番 19 号                                   |   |  |   |   |           |
| (3) 代 | 表 | 者           | : 執行役員 山川 峯夫 |                           |  |   |  |   |   |           |
| (4) 資 | 本 | の           | 額            | : 55,344,800,000 円 (本日現在) |  |   |  |   |   |           |
| (5) 大 | 口 | 投           | 資            | 主                         | : 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 他<br>(平成 19 年 5 月 31 日現在) |   |  |   |   |           |
| (6) 主 | な | 事           | 業            | の                         | 内  | 容 | : 資産を主として投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項に定める特定資産に対する投資として運用 |   |   |           |
| (7) 本 | 投 | 資           | 法            | 人                         | 又  | は | 投  | 資 | 信 | : なし      |
|       |   |             |              |                           |  |   |  |   |   | 託委託業者との関係 |

#### 5. 媒介の概要、有無

本件譲渡につきまして、本投資法人(売主側)の媒介者がいないため、仲介手数料は発生しません。但し、資産運用会社グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社に対し資産運用委託契約に基づく譲渡報酬として、譲渡価格 9,405 百万円の 0.5%に相当する金額 (47,025,000 円) を支払います。

#### 6. 決済方法

本件引渡時(平成 19 年 10 月 2 日)に一括して売買代金を受領します。なお、本投資法人における売却益の計上は、平成 20 年 3 月期となります。

#### 7. 譲渡の日程

平成 19 年 8 月 3 日	譲渡決定
平成 19 年 8 月 3 日	信託受益権準共有持分売買契約書締結
平成 19 年 10 月 2 日	引渡予定

#### 8. 今後の見通し

本件譲渡による本投資法人の平成 19 年 9 月期運用状況への影響はありません。本件譲渡時の平成 20 年 3 月期の業績見通しにつきましては、以下のとおりですが、詳細につきましては同日付け公表の「平成 19 年 9 月期及び平成 20 年 3 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。なお、譲渡資産に関する賃貸収入及び賃貸事業損益は、譲渡日の平成 19 年 10 月 2 日以降計上されず、減収減益要因となります。

	第 8 期 平成 19 年 9 月期	第 9 期 平成 20 年 3 月期 (譲渡実施により売却 益を計上する決算期)
営業収益	4,835 百万円	8,387 百万円
経常利益	1,804 百万円	5,369 百万円
当期利益	1,802 百万円	5,368 百万円
1 口当たり分配金 (予想)	18,600 円	55,400 円
1 口当たり利益超過分配金	-	-

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> 本件譲渡後の運用資産一覧

<参考資料 2> 運用資産の期末算定価額及び帳簿価格（平成 19 年 3 月期末時点）

< 参考資料 1 > 本件譲渡後の運用資産一覧

物件名 (所在)	所有形態 (信託受益権)	取得日	取得価格(注1) (百万円)	比率(注2) (%)
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)	平成 15 年 12 月 25 日	23,495	19.2
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)	平成 17 年 3 月 29 日	12,282	10.0
T K南青山ビル (東京都港区)	所有権 (信託受益権)	平成 17 年 10 月 21 日	35,000	28.6
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%)	平成 15 年 9 月 26 日	(注3) 12,114	9.9
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)	平成 19 年 4 月 25 日	22,700	18.5
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)	平成 15 年 9 月 26 日	16,852	13.8
合計	-	-	122,443	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 取得価格に基づく比率。小数点第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 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。

< 参考資料 2 > 運用資産の期末算定価額及び帳簿価格(平成 19 年 3 月期末時点)

単位: 百万円

物件名	取得価格	取得時 鑑定評価額	期末算定価額(A) 平成 19 年 3 月期末	帳簿価格(B) 平成 19 年 3 月期末	差額(= A - B) 平成 19 年 3 月期末
大手町ファーストスクエア	23,495	23,500	30,200	23,309	6,890
銀座ファーストビル	12,282	12,500	14,500	12,532	1,967
T K南青山ビル	35,000	35,040	37,970	34,953	3,016
スフィアタワー天王洲	18,082	18,800	28,200	16,983	11,216
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	25,900	15,869	10,030
合計	105,711	106,840	136,770	103,648	33,121

スフィアタワー天王洲の一部(33%)譲渡によって実現される時価簿価差額	(C)	3,701
運用資産全体にかかる時価簿価差額	(D)	33,121
比率	(= C÷D)	11.2%

(注1) 数値は百万円未満を切り捨てて表示しています。比率は小数点第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 明治安田生命さいたま新都心ビルについては平成 19 年 9 月期に取得しており、本表には記載しておりません。

(ご参考) 本日現在の発行済投資口数 96,900 口

以上