

平成 24 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 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 執行役員投信業務部長 柴田 昌孝
(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： アークヒルズ 仙石山森タワー
- (3) 信託受託者： 三菱UFJ信託銀行株式会社
- (4) 信託期間： 平成24年11月20日～平成34年11月30日（予定）
- (5) 取得価額： 8,423,624,172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24年11月20日
- (7) 取得先： 虎六開発特定目的会社（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

本資産の所在する虎ノ門・六本木地区は、各国大使館が立ち並ぶ国際色豊かな地域であると共に、国が推進する都市再生緊急整備地域及び国際金融拠点機能を先行的に強化するエリアの中にあり、本資産の周辺にはオフィスビルを中心に、住宅や商業施設、ホテルなどの多様な機能が集まっていることから、国際的に展開する金融系企業、法律事務所、コンサルティング会社、IT系企業、そしてそれらをサポートするサービス系企業など、高度な知的創造型産業を支える企業が集積しています。

今後もこのような集積や利便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、また、官民が一体となり、緑や潤いを活用した職住近接の街づくりが集中的に推進されることから、更なる発展が見込まれており、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

本資産は、東京メトロ南北線「六本木一丁目駅」から徒歩3分（※）、東京メトロ日比谷線「神谷町駅」から徒歩4分（※）の場所に立地し、交通利便性に優れています。また、高い業務集積性と職住近接という特性を持ち合わせていることから、今後も着実な成長が見込める立地ポテン

シャルを有していると評価できます。

(※) 地下鉄出口から最も近い敷地の地点までの距離に基づき算出した徒歩時間です。

(3) B C P (事業継続計画) 対応可能な新築の高スペックビル

本資産は、今年8月に竣工したばかりのオフィス・住宅・店舗の各用途からなる47階建ての大規模複合ビルであり、基準階貸室面積約600坪、有効天井高2,800mm、フリーアクセスフロア150mmという貸室スペックを有しています。

また、東日本大震災以降、テナントのオフィス選定の重要要素となっているBCPへの対応や高い耐震性能を備えていることに加え、最新の環境性能を有していることから、総合的に高い物件競争力を有していると評価できます。

① B C P (事業継続計画) 対応について

入居企業の事業継続性確保と都市機能の維持のため、都市ガス(中圧ガス)と貯蔵している重油の2段階のバックアップに対応する非常用発電機を配備することで、停電時でも専用部(テナント室内)を含み、ビル全体の想定最大使用電力の約85%の電力供給を可能にしています。

② 高い耐震性能について

地震の揺れを低減する制振構造を採用し、2種類の制振装置(「粘性体制震壁」及び「ブレーキダンパー」)を併用することで、風揺れから中小地震～大地震に至るまで、さまざまな種類の揺れに対応し、また、超高層ビルへの影響が懸念される長周期地震動に対しても制振効果を発揮する性能を有しています。

③ 環境性能について

C A S B E E (建築物総合環境性能評価)で最高ランクである「S」ランクを取得しています。加えて、J H E P 認証(※)において日本初となる最高ランク「AAA」を取得しており、高い環境性能を有しています。

(※) Japan Habitat Evaluation and Certification Program の略。1980年代に米国内務省により開発された、ハビタット(野生生物の生息地)の観点から自然環境を定量的に評価する手法(HEP)。JHEP認証は、HEPの環境評価手法をもとに、(財)日本生態系協会が日本において企業等の取り組みを評価できるよう改良を加えて新たに構築したもの。

(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0.5年若返るとともに、ポートフォリオPMLも0.1%改善する等、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。

(5) 取得・運用に関する新しい取り組み

本件は、森ビル株式会社が優先出資する虎六開発特定目的会社からの取得であり、今回は、本投資法人の新しい取り組みとして、取得を明治安田生命保険相互会社との共同投資(所有形態は区分所有)の形とし、運用では、引き続き一部フロアを所有する森ビル株式会社と、明治安田生命保険相互会社、本投資法人の区分所有者三者による共同運用スキーム(※)を採用します。

(※) 共同運用スキーム

区分所有者三者の共同の利益を実現することを目的として、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組み。

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	アークヒルズ 仙石山森タワー	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	(住居表示) 東京都港区六本木一丁目9番10号 (地番) 東京都港区六本木一丁目113番40、虎ノ門五丁目18番206	
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 15,367.75 m ²
建物(注1)	所有形態	区分所有権(39階及び40階部分)
	用途	事務所
	延床面積	一棟全体の延床面積 140,667.09 m ² 取得対象専有面積(注3) 3,969.16 m ²
	建築時期	平成24年8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4階付47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・免震等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	森ビル株式会社一級建築士事務所 株式会社大林組
鑑定評価書の概要	鑑定評価額	8,610百万円
	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成24年10月5日
	査定利回り等	直接還元法の還元利回り 4.0% DCF法の割引率 3.8% DCF法の最終還元利回り 4.2%
取得価額	8,423,624,172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24年9月26日付報告書による分析結果 1.6%
	長期修繕費用見積	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の平成24年10月付エンジニアリング・レポートによる見積もり 28,965千円/12年(年平均2,413千円)
取得後の担保設定の有無	無し	
特記事項	森ビル株式会社を含む32階から47階までの区分所有者との間で、期間約10年(平成24年11月20日から平成34年11月30日まで)の区分所有者間協定を締結し、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組み(共同運用)となっています。なお、平成27年11月30日までの賃料収入は、共同運用の対象外です。	

(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	3,963.61 m ²
総賃貸面積	3,963.61 m ²
稼働率	100%
想定NOI (注7)	342 百万円
特記事項	森ビル株式会社との間で、期間約10年(平成24年11月20日から平成34年11月30日まで)の建物賃貸借契約を締結し、同社に本物件を一括して賃貸しており、平成27年11月30日までの当初約3年の賃料は、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。平成27年12月1日以降の賃料は、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おります。

(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4,964,850の共有持分を有しております。

(注3) 取得対象専有面積は、管理組合の管理規約に基づく面積を記載しており、一棟全体の約4.5%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と同時に信託受託者と森ビル株式会社との間の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、開示しておりません。

(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	虎六開発特定目的会社
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 小泉 秀樹
主な事業の内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理、開発及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する業務
資本金	特定資本金 10万円 優先資本金 186億円
設立年月日	平成21年2月13日
出資者・出資比率・出資者の概要	森ビル株式会社が優先出資をしております。
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	平成24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。 当該会社に優先出資している森ビル株式会社と、森ビル株式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	当該会社に優先出資している森ビル株式会社は、本資産において、信託受託者との間で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、当該会社に優先出資している森ビル株式会社は、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	虎六開発特定目的会社	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24年8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 24 年 11 月 15 日	取得決定 信託受益権売買契約締結
平成 24 年 11 月 20 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 25 年 3 月期の運用状況の予想が修正されております。本日付で別途公表しております「平成 24 年 9 月期決算短信 (REIT)」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> アークヒルズ 仙石山森タワー 外観写真
- <参考資料 2> アークヒルズ 仙石山森タワー 案内図
- <参考資料 3> アークヒルズ 仙石山森タワー 建物概念図
- <参考資料 4> 本資産取得後の運用資産一覧
- <参考資料 5> ポートフォリオの変化

<参考資料1> アークヒルズ 仙石山森タワー 外観写真



<参考資料2> アークヒルズ 仙石山森タワー 案内図



<参考資料3> アークヒルズ 仙石山森タワー 建物概念図

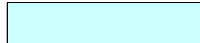


本投資法人持分



部分

本投資法人持分以外の共同運用区画



部分

<参考資料4>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	8,203.76	平成4年 2月	20.8	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	3.0	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	7,697.78	平成10年 8月	14.3	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	9.6	35,000
アークヒルズ 仙石山森タワー (東京都港区)	区分所有権 (信託受益権)	140,667.09	3,963.61	平成24年 8月	0.3	8,423
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	17,902.22	平成5年 4月	19.7	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	10.8	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	6.1	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	19.8	16,852
合計	—	530,627.34	109,114.04	—	13.2	156,901

(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、取得予定のアークヒルズ 仙石山森タワーを含めて平成24年11月20日時点の数値をいい、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。アークヒルズ 仙石山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5>ポートフォリオの変化

指標	単位	本資産取得前 平成24年11月19日時点	本資産取得後 (予定)
物件数		8	9
取得価額合計	百万円	148,477	156,901
1物件当たり平均投資額	百万円	18,559	17,433
1物件当たり平均賃貸可能面積	㎡	13,143	12,123
ポートフォリオ平均築年数(注)	年	13.7	13.2
ポートフォリオPML	%	2.0	1.9

(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24年11月19日時点の築年数を、本資産取得後については、取得予定のアークヒルズ 仙石山森タワーを含めて平成24年11月20日時点の築年数を記載しております。