

2023年9月29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 山内 和紀
問合せ先 投信業務部長 山崎 弦
(TEL：03-3262-1494)

交換による国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ (グローバル・ワン上野の取得、淀屋橋フレックスタワーの譲渡)

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、本日、下記のとおり交換による国内不動産信託受益権の取得及び譲渡(以下国内不動産信託受益権の取得を「本取得」、国内不動産信託受益権の譲渡を「本譲渡」といい、本取得と本譲渡を併せて「本交換」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本交換の概要

(1) 本取得の概要

- ① 取得資産： 不動産信託受益権
- ② 物件名称： グローバル・ワン上野(注1)
- ③ 所在地： 東京都台東区
- ④ 取得価格： 9,900百万円(注2)
- ⑤ 媒介の有無： 無

以下、上記取得資産を「本取得資産」といいます。

(2) 本譲渡の概要

- ① 譲渡資産： 不動産信託受益権
- ② 物件名称： 淀屋橋フレックスタワー
- ③ 所在地： 大阪府大阪市
- ④ 譲渡資産の取得日： 2008年1月31日
- ⑤ 譲渡価格： 9,833百万円(注2)
- ⑥ 帳簿価格： 6,260百万円(注3)
- ⑦ 譲渡損益： (注4)
- ⑧ 媒介の有無： 無

以下、上記譲渡資産を「本譲渡資産」といいます。

(注1) 本投資法人による取得後、上記名称に変更する予定のため、変更後の名称を記載しています。

なお、本日現在の物件名称は「NBF上野ビル」です。また、一棟全体で「東上野四丁目ビルディング」といいます。

(注2) 取得価格及び譲渡価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない交換契約書に記載された価格を記載しています。

(注3) 2023年3月31日時点の帳簿価格を参考値として記載しており、譲渡時点の数値とは異なります。

(注4) 法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定であり、譲渡益は発生しない予定です。

(3) 本交換の概要

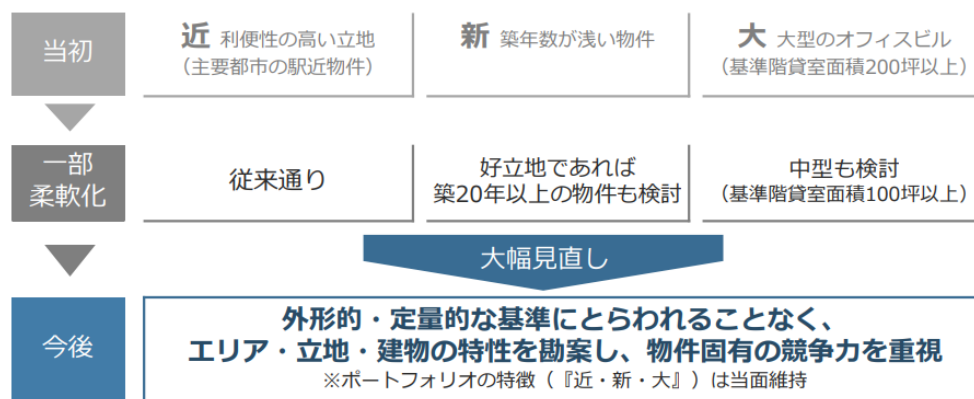
- ① 交換先：日本ビルファンド投資法人
- ② 契約日：2023年9月29日
- ③ 引渡予定日：2023年11月30日
- ④ 交換差金：本取得資産の取得価格と本譲渡資産の譲渡価格との差額である交換差金(67百万円)については、交換先である日本ビルファンド投資法人に対して引渡日に手元資金にて支払予定です。
- ⑤ 圧縮記帳：本取得資産については、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、本譲渡資産の譲渡益のうち、3,547百万円の圧縮記帳を行う予定です。これにより、本取得資産の帳簿価格は取得経費等反映前で6,305百万円となる見込みです。

2. 本交換の理由

本投資法人は、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、中長期的な観点から、ポートフォリオの質の向上のために本交換を実施します。

本投資法人は、当面の目標であった資産規模2,000億円を達成し、2022年11月に資産規模2,500億円を中長期目標に掲げ、その実現に向けて取得目線的大幅な見直し(※)を実施しましたが、本交換はこの新たなポートフォリオ戦略に沿った取組みとなります。

(※) 2022年11月17日に公表した「今後のポートフォリオ戦略」



本取得資産について、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定であり、本交換により本譲渡資産の償却後利回り以上の収益性を確保することが可能となります。併せて、本交換に付随する一連の取引として、都心3区に所在するオフィスビル取得に係る優先交渉権も取得することが出来ています。このように、厳しい物件取得環境が継続する中、本交換によるポートフォリオの収益性向上に加えて、優先交渉権取得を通じて資産規模拡大による収益基盤の強化と更なる収益性の向上を企図した取組みを実現しています。なお、優先交渉権を取得した物件については、足元の資金調達環境や現状の利回り水準等を踏まえ、ブリッジスキームを活用し、収益性の向上を目的としたバリューアップ工事を実施していく予定です。

	本交換前（注1）	本取得資産	本譲渡資産	本交換後
資産規模				
①取得価格（注2）	①201,999百万円	①9,900百万円	①7,834百万円	①204,065百万円
②鑑定評価額（注3）	②229,500百万円	②11,500百万円	②8,350百万円	②232,650百万円
NOI利回り（注4）	4.1%	6.2%	4.8%	4.2%
償却後NOI利回り（注4）	3.2%	5.3%	3.9%	3.3%
築年数（注5）	平均18.7年	13.9年	17.1年	平均18.5年
総賃貸可能面積（注6）	平均12,464㎡	8,504㎡	7,432㎡	平均12,553㎡

（注1）グローバル・ワン名古屋伏見の取得及び大手町ファーストスクエアの譲渡完了後のポートフォリオを前提としています。

（注2）売買契約書及び交換契約書に記載された売買価格及び交換価格に基づき算出しています。

（注3）本取得資産は2023年6月30日時点、グローバル・ワン名古屋伏見は2022年9月30日時点、その他の資産については2023年3月期末時点の鑑定評価額に基づき算出しています。

（注4）本取得資産：「NOI利回り」＝「鑑定NOI」÷「取得価格（圧縮記帳後）」

「償却後NOI利回り」＝（「鑑定NOI」－「本取得資産の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費の額（年間）」）÷「取得価格（圧縮記帳後）」

THE PEAK SAPPORO：「NOI利回り」＝「物件取得日（2022年12月7日）から期末（2023年3月31日）までの実績NOIを期（6か月）換算した数値」×2÷「取得価格」

「償却後NOI利回り」＝（「物件取得日（2022年12月7日）から期末（2023年3月31日）までの実績NOIを期（6か月）換算した数値」－「物件取得日（2022年12月7日）から期末（2023年3月31日）までの実績減価償却費を期（6か月）換算した数値」）×2÷「取得価格」

グローバル・ワン名古屋伏見：「NOI利回り」＝「想定NOI」÷「取得価格」

「償却後NOI利回り」＝（「想定NOI」－「グローバル・ワン名古屋伏見の耐用年数に応じた定額法により計算した減価償却費」）÷「取得価格」

その他の資産：「NOI利回り」＝「2023年3月期の実績NOI」×2÷「取得価格」

「償却後NOI利回り」＝（「2023年3月期の実績NOI」－「2023年3月期の実績減価償却費」）×2÷「取得価格」

（注5）2023年11月30日時点の数値を記載しています。

（注6）2023年8月31日時点の数値を記載しています。

本取得資産について特に評価した点は以下のとおりです。また、本取得資産の賃借人に関しては、2023年6月27日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載している本投資法人のテナントの選定基準に適合していると判断しています。

①地区ポテンシャル

本取得資産が所在する「上野」は、東北・上越新幹線、JR各線、私鉄、地下鉄が多数乗り入れるターミナル駅を有する東京の北の玄関口であり、都内有数の商業地です。また、上野公園や博物館、美術館等があり、文化・芸術の街としても広く認知されています。江戸時代より地場産業が発達してきたことを背景に、卸・小売業、宿泊業・飲食サービス業、製造業が集積し、北関東・信越や東北地方に本社を構える企業の支社や支店も多数所在しています。

オフィス立地の観点においては、幅広い業種の企業が集積しており、交通利便性の良さに比して賃料水準が割安という特性から、底堅いテナント需要が存在するエリアです。

②立地ポテンシャル

JR線「上野駅」徒歩6分、東京メトロ銀座線「稲荷町駅」徒歩7分、その他東京メトロ銀座線・日比谷線や京成本線「上野駅」、つくばエクスプレス「浅草駅」も徒歩圏内と多数の路線が

利用可能な恵まれた鉄道アクセスのほか、首都高速道路1号線入谷出入口も近く、車でのアクセスも良好であるなど優れた交通利便性を有する立地です。

③物件スペック

基準階貸室面積 257 坪、有効天井高 2,750mm、フリーアクセスフロア 100mm、貸室形状はレイアウト効率に優れた無柱構造という貸室スペックを有し、空調は12ゾーンで制御が可能な個別空調システムを採用しています。また、耐震面でも高い性能（CFT柱・制震ブレースの採用）を有しています。

築年数が経過した中小規模ビルが多い上野エリアにおいて、本取得資産のような設備水準の高い築浅（2010年築）の大規模ビルは限定的なため、同エリアにおいて高い優位性を発揮すると考えています。

3. 本取得資産及び本譲渡資産の内容

(1) 本取得資産の内容

① 特定資産の種類、その名称及び所在地等		
物件名称	グローバル・ワン上野	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間（注1）	2023年11月30日～2033年11月30日	
所在地	（住居表示）東京都台東区東上野四丁目24番11号 （地番）東京都台東区東上野四丁目38番地2	
土地（注2）	所有形態	敷地権（所有権の共有持分）（注3）
	面積	2,405.22㎡（一棟全体）
建物（注2）	所有形態	区分所有権（地下1階・地上1階一部、4～13階）
	用途	事務所
	延床面積	15,467.77㎡（一棟全体） うち取得対象面積10,339.37㎡（注4）
	建築時期	2010年1月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建（一棟全体）
	設計会社 施工会社	清水建設株式会社一級建築士事務所 清水建設株式会社
取得価格	9,900百万円	
鑑定評価額 （価格時点） （鑑定評価機関）	11,500百万円 （2023年6月30日時点） （JLL森井鑑定株式会社）	
エンジニアリング・レポートの概要	PML値（注5）	応用アール・エム・エス株式会社作成の2023年7月31日付報告書による分析結果 1.9%
	長期修繕費用見積	日本建築検査協会株式会社の2023年8月付エンジニアリング・レポートによる見積もり 131,542千円/12年（年平均10,961千円）
取得後の担保設定の有無	無	

特記事項	<p><共有者・区分所有者との取り決め></p> <p>1. 東上野四丁目ビルディングの各専有部分を所有する区分所有者は、東上野四丁目ビルディング管理組合を構成しており、規約として、東上野四丁目ビルディング管理規約が定められています。</p> <p>2. 区分所有者が区分所有権の全部又は一部を譲渡する場合、管理規約の規定に基づき、他の区分所有者に対して第三者より優先して譲渡しなければならず、第三者との譲渡交渉に入る前に、管理組合を通じて一定の手続を実施する必要があります、また譲渡先の制限規定があります。</p> <p><賃貸借の概況について></p> <p>本物件については、建物賃借人であるテナント6社と普通借家契約を締結しています。</p>
------	---

② テナントの内容、賃貸借の概況（注6）					
テナント総数	6				
賃料・共益費合計（月額）	44 百万円				
敷金・保証金	495 百万円				
総賃貸可能面積	8,503.82 m ²				
総賃貸面積	8,503.82 m ²				
稼働率の推移（注7）	2020年 3月末	2021年 3月末	2022年 3月末	2023年 3月末	取得予定日
	100%	100%	100%	100%	100%
想定NOI（注8）	390 百万円／年（想定稼働率 100%）				
鑑定NOI（注8）	398 百万円／年				
減価償却費（注9）	55 百万円／年				

（注1）本取得資産の取得先である日本ビルファンド投資法人を当初委託者とする2023年9月29日付停止条件付不動産管理処分信託契約書の信託期間を記載しています。

（注2）「面積」、「用途」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、特に記載があるものを除き、登記簿上に表示されているものを記載しています。

（注3）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1,442,798分の1,126,293の共有持分を有しています。

（注4）取得対象部分は、管理組合の管理規約に基づく全体共有持分の約78.06%に相当します。

（注5）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値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値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6）「テナント総数」、「賃料・共益費合計（月額）」、「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、取得予定日における見込数値を記載しています。

（注7）「稼働率の推移」は、取得先から提供を受けたデータに基づき記載しています。

（注8）「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想定数値であり、稼働率が想定稼働率となることを前提とし、公租公課の発生等を考慮しており、来期の予想数値ではありません。

「鑑定NOI」は、後記「11. 本取得資産の鑑定評価書の概要」記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益です。

（注9）「減価償却費」は、現時点での概算です。

(2) 本譲渡資産の内容

本譲渡資産の概要				
物件名称	淀屋橋フレックスタワー			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号 (地番) 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目35番2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,692.51 m ²	容積率/建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・駐車場
	延床面積	10,997.50 m ²	建築時期	2006年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	設計会社	大成建設株式会社 一級建築士事務所	施工会社	大成建設株式会社
	PML値	5.4%	長期修繕費用見積	259,699千円/12年 (年平均21,641千円)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
PM会社	住商ビルマネージメント株式会社			
賃貸借の概況 (2023年8月31日現在)			取得年月日及び取得価格	
テナント総数	13	取得年月日	2008年1月31日	
総賃貸可能面積	7,432.28 m ²	取得価格	7,834百万円	
総賃貸面積	7,432.28 m ²	取得時の鑑定評価額 (注2)		
賃料合計 (月額) (注1)	40百万円	価格時点	2007年11月1日	
稼働率	100.0%	鑑定評価額	7,940百万円	
期末算定価額 (注2)			譲渡時の鑑定評価額 (注2)	
調査の基準となる時点	2023年3月31日	価格時点	2023年8月31日	
期末算定価額	8,350百万円	鑑定評価額	8,350百万円	
<p>(注1) 2023年3月期の実績です。</p> <p>(注2) 取得時の鑑定評価額、期末算定価額、譲渡時の鑑定評価額を算出した不動産鑑定機関は、大和不動産鑑定株式会社です。</p> <p style="text-align: center;">***特記事項***</p> <p>《不動産に関する行政法規》 本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約87%緩和され建設されています。</p>				

4. 交換先の概要

商号	日本ビルファンド投資法人
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目3番1号 室町古河三井ビルディング 16階
代表者	執行役員 西山 晃一
主な事業の内容	投資法人の資産を主として特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に定める資産）に対する投資として運用
出資総額	673,047百万円
設立年月日	2001年3月16日
純資産	706,295百万円（2023年6月30日現在）
総資産	1,385,920百万円（2023年6月30日現在）
大株主及び株式数割合	株式会社日本カストディ銀行（信託口）26.7%、日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）16.5%、野村信託銀行株式会社（投信口）4.6% 他（2023年6月30日現在）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本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。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該投資法人は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 交換先等の状況

取得先は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者ではないので、記載を省略します。

6. 媒介の概要

(1) 本取得にかかる媒介の概要

該当事項はありません。

(2) 本譲渡にかかる媒介の概要

該当事項はありません。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等（注）に該当する本取得資産

本取得資産に係る信託受益権交換契約（以下「本交換契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。

（注）「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響等

本投資法人又は交換先のいずれか一方が故意又は過失により本交換契約の条項に違反した場合、相手方当事者は催告の上本交換契約を解除することができます。

本交換契約が解除された場合、違反当事者は、解除権を行使した当事者に対して違約金として取得価格（なお、消費税及び地方消費税相当額は含まれません。）の10%を支払うものとされて

います。但し、取得価格（なお、消費税及び地方消費税相当額は含まれません。）の10%相当額を超える損害が発生した場合でも、当該10%相当額を超える金額の賠償の請求はできないものとされています。

本投資法人は、その財務状況に鑑み、本取得資産の取得に係るフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

8. 本交換に係る交換差金の決済方法等

本取得資産の取得価格と本譲渡資産の譲渡価格との差額である交換差金（67百万円）については、交換先である日本ビルファンド投資法人に対して引渡日に手元資金にて支払予定です。

9. 本交換の日程

2023年9月29日	本交換（本取得及び本譲渡）決定 本取得及び本譲渡に係る信託受益権交換契約締結
2023年11月30日	交換差金支払 引渡し

10. 運用状況の見通し

本交換による2023年9月期の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

11. 本取得資産の鑑定評価書の概要

物件名称	グローバル・ワン上野
鑑定評価額	11,500,000 千円
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社
価格時点	2023 年 6 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	11,500,000 千円	
直接還元法による価格	11,600,000 千円	
① 運営収益	608,828 千円	—
可能総収益	632,069 千円	現行契約内容及び類似不動産の賃料水準、市場動向等を考慮のうえ、満室稼働時の中長期安定的な貸室収入・駐車場収入等を査定
空室等損失等	23,241 千円	対象不動産の競争力、類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率（空室率）等を査定
② 運営費用	210,122 千円	—
維持管理費	89,500 千円	過去の実績値、類似不動産の維持管理費の水準を考慮のうえ査定
水道光熱費	58,651 千円	過去の実績値から査定。なお、実績値は標準的稼働水準にあるものであり、妥当と判断
修繕費	2,875 千円	E R 記載の今後 12 年間における修繕更新費用を妥当と認め、当該金額のうち修繕費を計上
PMフィー	4,450 千円	提示資料記載の金額について、類似不動産の PMフィーとの比較で概ね妥当と認め、当該金額を計上
テナント募集費用等	8,566 千円	テナントの入替に伴い毎年予測される新規入居面積と新規賃料及び稼働率から査定。なお、対象不動産の競争力を考慮して特別な広告宣伝費は不計上
公租公課	43,224 千円	固定資産税実績値に基づき、今後の固定資産税の評価替えで予測し得る増減率を考慮して査定
損害保険料	1,353 千円	損害保険料の実績値について、類似不動産の損害保険料との比較で概ね妥当と認めたため、当該金額を計上
その他費用	1,500 千円	過去の実績値等から査定
③ 運営純収益 (NOI = ① - ②)	398,705 千円	—
④ 一時金の運用益	4,574 千円	現行の敷金残高及び市場の慣行を考慮して、実効敷金を査定し、敷金は返還準備金として預託することを想定し、実効敷金に対する運用益を計上
⑤ 資本的支出	8,085 千円	E R 記載の更新費の年平均額に基づき計上
⑥ 純収益 (NCF = ③ + ④ - ⑤)	395,195 千円	—
⑦ 還元利回り	3.4%	類似不動産の取引事例に基づき、対象不動産の立地、建物スペック、契約条件等、テナントの質、権利の態様等による競争力の程度、純収益の変動予測を考慮のうえ査定
DCF 法による価格	11,300,000 千円	

	割引率	3.2%	「金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法」、「借入金と自己資金に係る割引率から求める方法」、「還元利回りとの関係から求める方法」を用いて査定
	最終還元利回り	3.5%	還元利回りを基準として、期間リスク（地域の変動予測、建物の経年減価）、直接還元法で採用した純収益（NCF）と保有期間満了時点のNCFとのギャップ、保有期間満了後のNCFの変動予測等を総合的に勘案して査定
積算価格		12,200,000 千円	
	土地比率	85.25%	—
	建物比率	14.75%	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし	

12. 本譲渡資産の鑑定評価書の概要

物件名称	淀屋橋フレックスタワー
鑑定評価額	8,350,000 千円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,350,000 千円	
直接還元法による価格	8,290,000 千円	
①運営収益	487,580 千円	—
可能総収益	513,937 千円	—
空室等損失等	26,356 千円	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率（空室率）等を査定
②運営費用	146,298 千円	—
維持管理費	22,442 千円	過去の実績及び契約額を基に類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	48,561 千円	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	8,743 千円	ERの12年間平均修繕費に基づき査定
PMフィー	10,972 千円	類似不動産のPM料率を参考に査定
テナント募集費用等	2,891 千円	類似不動産のテナント募集費用等に基づき査定
公租公課	48,139 千円	土地税金は実績額に基づき査定。建物税金（償却資産税含む）は実績額を計上
損害保険料	1,309 千円	損害保険料実績額に基づき計上
その他費用	3,237 千円	過去の実績等に基づき査定
③運営純収益 (NOI=①-②)	341,282 千円	—
④一時金の運用益	3,343 千円	一時金の運用益から預託一時金の運用益獲得機会の喪失相当額を控除して査定
⑤資本的支出	13,198 千円	ERの12年間平均更新費にCMフィー相当額を考慮の上査定
⑥純収益 (NCF=③+④-⑤)	331,427 千円	—
⑦還元利回り	4.0%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	8,380,000 千円	
割引率	3.8%	対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	6,540,000 千円	
土地比率	70.3%	—
建物比率	29.7%	—

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

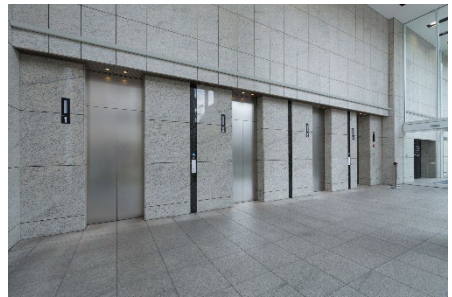
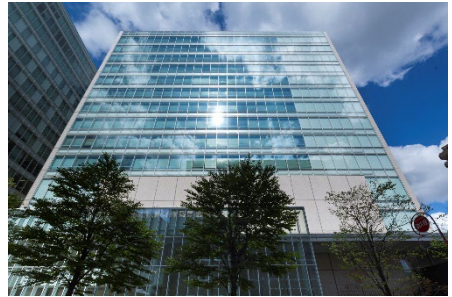
以 上

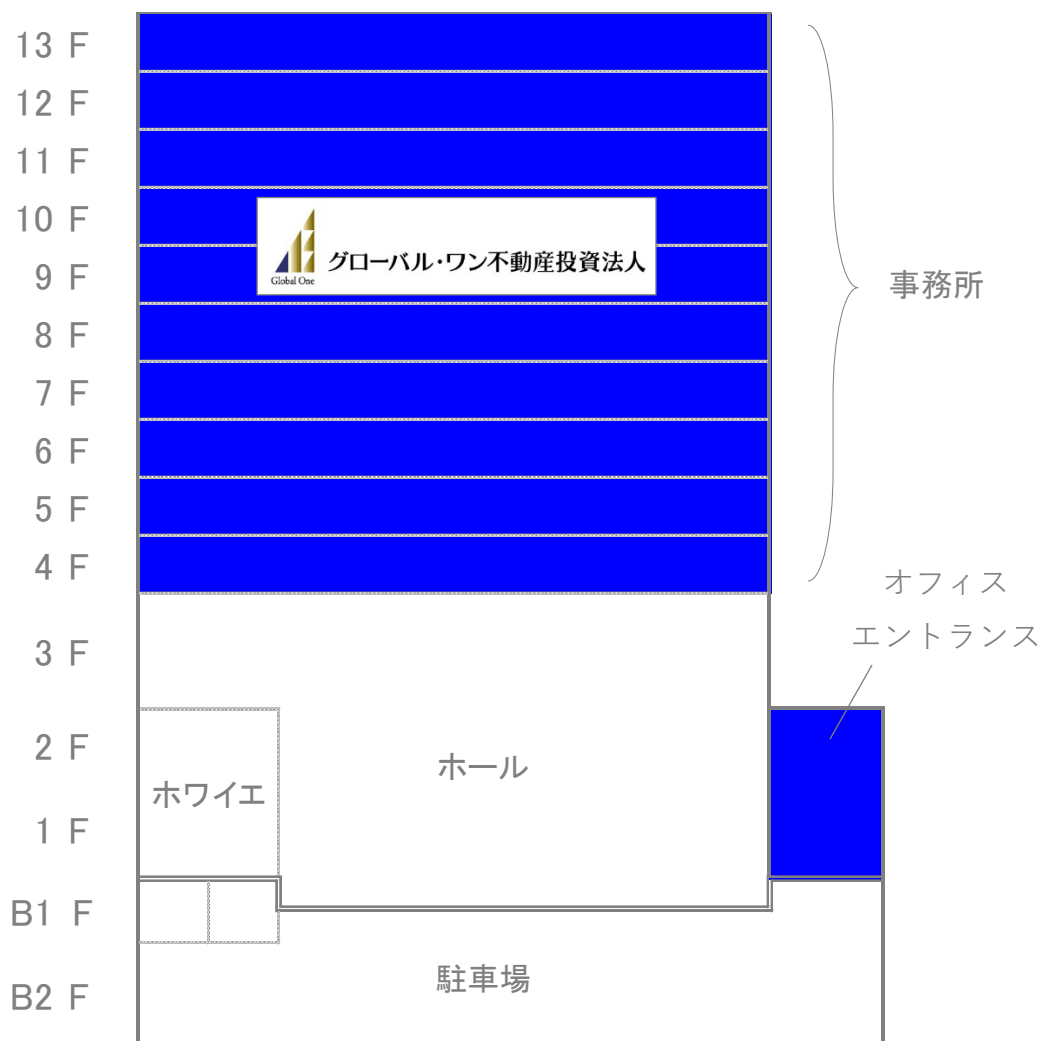
本投資法人のホームページアドレス：<https://www.go-reit.co.jp/>

【添付資料】

- <参考資料1> グローバル・ワン上野 外観写真・案内図・建物概念図
- <参考資料2> 本交換後の運用資産一覧
- <参考資料3> ポートフォリオの変化

<参考資料1> グローバル・ワン上野 外観写真・案内図・建物概念図





(※1) 本投資法人持分

 部分

B1Fのうち9.67㎡が本投資法人持分です。

所有形態
土地: 所有権
建物: 区分所有権

(※2) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。

<参考資料2> 本交換後の運用資産一覧（注1）

物件名 (所在)	所有形態	延床面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	建築時期	築年数 (年) (注4)	取得価格 (百万円) (注5)
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	9,814.43	2009年 12月	14.0	18,200
楽天クリムゾンハウス青山 (東京都港区)	所有権 (信託受益権)	20,958.79	14,012.64	2003年 5月	20.6	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	3,944.81	2012年 8月	11.3	8,423
グローバル・ワン上野 (東京都台東区)	区分所有権 (信託受益権)	15,467.77	8,503.82	2010年 1月	13.9	9,900
アルカセントラル (東京都墨田区)	区分所有権 (信託受益権)	49,753.92	15,746.41	1997年 3月	26.8	15,391
豊洲プライムスクエア (東京都江東区)	所有権 (信託受益権の準 共有持分50%)	41,741.18	16,140.83	2010年 8月	13.3	21,000
品川シーサイドウエストタワー (東京都品川区)	所有権 (信託受益権の準 共有持分50%)	38,645.33	12,255.39	2004年 8月	19.3	12,000
横浜プラザビル (神奈川県横浜市中区)	所有権 (信託受益権)	19,968.20	14,148.34	2010年 2月	13.8	17,950
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	21,715.52	2002年 3月	21.8	22,700
グローバル・ワン名古屋伏見 (愛知県名古屋市中区)	所有権 (信託受益権)	23,161.27	15,041.74	1995年 3月	28.8	17,300
明治安田生命大阪御堂筋ビル (大阪府大阪市中央区)	所有権の 共有持分50%	32,997.60	8,877.08	2001年 7月	22.4	9,200
THE PEAK SAPPORO (北海道札幌市北区)	所有権 (信託受益権)	12,823.15	10,440.10	2021年 6月	2.5	17,000
合計	—	526,176.54	150,641.10	—	18.5	204,065

(注1) 大手町ファーストスクエアの譲渡完了後のポートフォリオについて、2023年3月31日時点の情報を基に記載しています。

(注2) 「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います。ただし、アルカセントラルについては、登記上の一棟の建物のうち、アルカセントラル棟の部分の延床面積を竣工図に基づき記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」は、2023年8月31日時点の数値です。

(注4) 「築年数」は、2023年11月30日時点の数値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。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）を算出しています。

(注5) 「取得価格」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価格）をいい、アルカセントラルについては更に売主から承継する管理組合の修繕積立金を控除した取得価格をいい、百万円未満を切捨て記載しています。

< 参考資料 3 > ポートフォリオの変化

指標	単位	本交換前（注 1）	本交換後
物件数（注 2）		12	12
取得価格合計（注 2）	百万円	201,999	204,065
1 物件当り平均投資額（注 2）	百万円	16,833	17,005
1 物件当り平均総賃貸可能面積（注 3）	m ²	12,464	12,553
ポートフォリオ平均築年数（注 4）	年	18.7	18.5

（注 1）グローバル・ワン名古屋伏見の取得及び大手町ファーストスクエアの譲渡完了後のポートフォリオを前提としています。

（注 2）2023 年 3 月 31 日時点の情報に基づき記載しています。

（注 3）2023 年 8 月 31 日時点の数値を記載しています。

（注 4）2023 年 11 月 30 日時点の各物件の築年数に基づき総賃貸可能面積による加重平均値を算出しています。