

2025年2月28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：03-4346-0658)

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
(明治安田生命大阪梅田ビルの取得、横浜プラザビルの譲渡)

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「本入替」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. 本入替の概要

(1) 本取得の概要

- ① 取得資産：不動産信託受益権（準共有持分70%）
- ② 物件名称：明治安田生命大阪梅田ビル
- ③ 所在地：大阪府大阪市
- ④ 取得価格：合計24,129百万円（注1）
 - 第1回 6,032.25百万円（25%相当）
 - 第2回 3,619.35百万円（15%相当）
 - 第3回 3,619.35百万円（15%相当）
 - 第4回 3,619.35百万円（15%相当）
 - 第5回 3,619.35百万円（15%相当）
 - 第6回 3,619.35百万円（15%相当）
- ⑤ 取得予定日：第1回 2025年4月25日
第2回 2025年10月24日
第3回 2026年4月24日
第4回 2026年10月23日
第5回 2027年4月23日
第6回 2027年10月25日
- ⑥ 取得先：明治安田生命保険相互会社
- ⑦ 媒介の有無：無
- ⑧ 取得資金：手元資金（本譲渡代金を含む）

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：横浜プラザビル

- ③ 所在地 : 神奈川県横浜市
- ④ 譲渡資産の取得日 : 2014年8月1日
- ⑤ 譲渡価格 : 合計 24,270 百万円 (注1)
 第1回 6,067.50 百万円 (25%相当)
 第2回 3,640.50 百万円 (15%相当)
 第3回 3,640.50 百万円 (15%相当)
 第4回 3,640.50 百万円 (15%相当)
 第5回 3,640.50 百万円 (15%相当)
 第6回 3,640.50 百万円 (15%相当)
- ⑥ 帳簿価格 : 16,111 百万円 (注2)
- ⑦ 譲渡損益 : 約 81 億円 (注3)
- ⑧ 譲渡予定日 : 第1回 2025年4月25日
 第2回 2025年10月24日
 第3回 2026年4月24日
 第4回 2026年10月23日
 第5回 2027年4月23日
 第6回 2027年10月25日
- ⑨ 譲渡先 : 明治安田生命保険相互会社
- ⑩ 媒介の有無 : 無
- ⑪ 譲渡代金の使途 : 本取得資産の取得資金等
- 以下、上記譲渡資産を「本譲渡資産」といいます。

(注1) 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売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注2) 2024年9月30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3) 譲渡時点の帳簿価格や売却費用の詳細が未定のため、概算での見込額を記載しています。

2. 本入替の理由

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入替を実施します。

本入替は、スポンサーである明治安田生命保険相互会社を相手先として、レントギャップ△3.8%の本譲渡資産を売却し、レントギャップ△20%程度の本取得資産を取得する相互売買による資産入替です。本譲渡資産は今後の収益向上の余地が限定的である一方で、築24.9年の本取得資産は、梅田エリアの再開発によって上昇してきたマーケット賃料に比べて低廉な賃料水準にとどまっているため、バリューアップ工事の実施によって賃料上昇が十分に見込めるポテンシャルを有する物件であると評価しています。

本入替は、ポートフォリオの平均築年数は1.3年のプラスとなりますが、収益性は向上することから、本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に資するものと考え、取組みに至りました。

	本入替前	本取得資産	本譲渡資産	本入替後
資産規模				
①取得価格(注2)	①177,589 百万円	①24,129 百万円	①17,950 百万円	①183,768 百万円
②鑑定評価額(注3)	②203,600 百万円	②28,400 百万円	②22,200 百万円	②209,800 百万円
NOI利回り(注4)	4.3%	4.2%	3.8%	4.3%
償却後NOI利回り(注4)	3.4%	3.9%	2.6%	3.6%
築年数(注5)	平均18.5年	24.9年	15.3年	平均19.8年

総賃貸可能面積	平均 10,575 m ²	20,197 m ²	13,961 m ²	平均 11,095 m ²
---------	--------------------------	-----------------------	-----------------------	--------------------------

(注1) 大手町ファーストスクエア、アルカセントラル及び品川シーサイドウエストタワー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2024年12月31日時点、その他の資産については2024年9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」

「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」

本譲渡資産：「NOI利回り」＝「2025年9月期の予想NOI」×2÷「取得価格」

「償却後NOI利回り」＝（「2025年9月期の予想NOI」－「2025年9月期の予想減価償却費」）×2÷「取得価格」

その他の資産：「NOI利回り」＝「2025年3月期の予想NOI」×2÷「取得価格」

「償却後NOI利回り」＝（「2025年3月期の予想NOI」－「2025年3月期の予想減価償却費」）×2÷「取得価格」

(注5) 2025年4月25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、2024年12月25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

本取得資産の所在する「梅田」は、複数の鉄道が乗り入れる西日本最大のターミナルであり、関西圏全域を広域でカバーすることができるため、本社機能や全国展開している企業の関西統括拠点等が多数集積し、雇用確保の点からも人気が高く、採用を強化している企業への訴求力も高いエリアです。近時は、関西圏で最も再開発が盛んに行われており、オフィスビルの集積も進んでいます。一方、複数の百貨店や商業施設を擁する繁華街の側面もあるため、来店型・サービス型テナントのニーズも高く、幅広い業種のテナント需要が存在します。

②立地ポテンシャル

本取得資産は、JR線「大阪駅」、阪神電車「大阪梅田駅」、地下鉄四つ橋線「西梅田駅」の各駅から徒歩5分圏内に立地しています。さらにJR線「北新地駅」、地下鉄御堂筋線「梅田駅」、阪急電鉄「大阪梅田駅」を含めると、JR各線・地下鉄2線・私鉄2線が利用可能で、これらの主要駅から続く地下道に直結しており優れた交通利便性を有します。大阪の玄関口である「新大阪駅」や「大阪国際（伊丹）空港」への良好なアクセスのほか、阪神高速道路梅田出入口に近く、車でのアクセスも良好です。

また、2031年開業予定の『なにわ筋線』が「大阪駅」に乗り入れ予定であり、関西国際空港へのアクセス向上も期待されます。

③物件スペック

本取得資産は、基準階貸室面積286坪（低層）・312坪（高層）、有効天井高2,800mm、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、1フロア14ゾーンで制御が可能な空調システムを採用しています。また、耐震構造であり高い耐震性を有することに加え、空調停止時の外気取入れが可能な自然換気システムなど、BCP（事業継続計画:Business Continuity Planning）ニーズにも対応しています。

テナント向け会議室を有するほか、1階及び地下には飲食・物販店舗を備えており、テナントサポート施設も充実しています。また、「CASBEE-不動産」評価認証において、最高位の『Sランク』を取得しています。

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	明治安田生命大阪梅田ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間（注1）	2001年12月25日～2035年4月30日（予定）	
所在地	（住居表示）大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号 （地番）大阪府大阪市北区梅田三丁目1002番2	
土地（注2）	所有形態	所有権（準共有持分70%）
	面積	5,999.33㎡（全体敷地面積）
建物（注2）	所有形態	所有権（準共有持分70%）
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	52,982.94㎡（一棟全体の延床面積）
	建築時期	2000年6月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付 31階建
	設計会社 施工会社	レールシティ西開発株式会社、日建設計株式会社 大成建設株式会社
取得価格	24,129百万円	
鑑定評価額 （価格時点） （鑑定評価機関）	28,400百万円 （2024年12月31日時点） （株式会社中央不動産鑑定所）	
エンジニアリング・レポートの概要	PML値（注3）	株式会社イー・アール・エス作成の2025年2月12日付報告書による分析結果 0.5%
	長期修繕費用見積	東京海上ディーアール株式会社の2025年2月付エンジニアリング・レポートによる見積もり（一棟全体） 3,386,779千円／12年（年平均282,231千円）
取得後の担保設定の有無	無	

特記事項	<p><不動産に関する行政法規></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、再開発地区計画によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が約400%緩和され建設されています。 ・本建物を含む隣接建物4棟の建築に際し、再開発地区計画制度が適用されており、4棟にて一体の建築確認等の手続がとられています。また、公開空地及び公開空地上構築物の維持管理に関して4棟所有者にて共用部管理における覚書が結ばれています。 ・本建物を含む隣接建物4棟は「ガーデンシティ・タワーズ」と通称されています。それぞれの建物所有者間でガーデンシティ・タワーズ内の良好な環境を維持するための「ガーデンシティ・タワーズ運営協議会」が組成されており、当初委託者が有していた同協議会の構成員の地位を信託受託者が承継しています。 <p><準共有者との取り決め></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の不動産信託受益権の他の準共有者は明治安田生命保険相互会社1社です。 ・他の準共有者と本投資法人の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び共有持分の譲渡の際の手続等を規定することを目的に、準共有者間協定が締結される予定です。当該準共有者間協定には、他の準共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の準共有者の承諾なく第三者に譲渡、担保設定等が行えないこと、第三者と交渉をする場合でも一定の期間・条件のもと他の準共有者は優先買取権を持つこと、分割請求の禁止等が定められる予定です。 <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44社と普通借家契約（一部、定期借家契約）を締結しています。</p>
------	--

② テナントの内容、賃貸借の概況（注4）					
テナント総数	44				
賃料・共益費合計（月額）	114 百万円				
敷金・保証金	1,237 百万円				
総賃貸可能面積	20,196.51 m ²				
総賃貸面積	19,684.50 m ²				
稼働率の推移（注5）	2021年 4月末	2022年 4月末	2023年 4月末	2024年 4月末	第1回 取得予定日
	97.9%	96.2%	83.4%	98.5%	97.5%
想定NOI（注6）	1,139 百万円／年（想定稼働率96%）				
鑑定NOI（注6）	1,020 百万円／年				
減価償却費（注7）	112 百万円／年				

（注1）信託契約変更（予定）後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）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4）「テナント総数」は、第1回取得予定日における見込数値を記載しています。「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、第1回取得予定日における見込数値の準共有持分70%相当を記載して

います。

(注5)「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、年間の想定数値（準共有持分70%相当）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（準共有持分70%相当）。

(注7)「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	横浜プラザビル			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(登記上の建物の表示) 神奈川県横浜市神奈川区金港町2番地6 (地番) 神奈川県横浜市神奈川区金港町2番6			
土地(注1)	所有形態	所有権	用途地域	工業地域
	面積	2,720.30 m ²	容積率/建ぺい率	200% / 60%
建物(注1)	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	19,968.20 m ²	建築時期	2010年2月
	構造	鉄骨・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	株式会社竹中工務店 一級建築士事務所	施工会社	株式会社竹中工務店
	PML値	4.4%	長期修繕費用見積	428,460千円/12年 (年平均35,705千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
賃貸借の概況(2024年9月30日現在)			取得年月日及び取得価格	
テナント総数	20	取得年月日	2014年8月1日	
総賃貸可能面積	13,960.74 m ²	取得価格	17,950百万円	
総賃貸面積	11,654.69 m ²	取得時の鑑定評価額(注3)		
賃料合計(月額)(注2)	64百万円	価格時点	2014年6月5日	
稼働率	83.5%	鑑定評価額	17,980百万円	
期末算定価額(注3)		譲渡時の鑑定評価額(注3)		
調査の基準となる時点	2024年9月30日	調査の基準となる時点	2025年1月31日	
期末算定価額	22,200百万円	鑑定評価額	23,300百万円	
<p>(注1)「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おります。</p> <p>(注2) 2024年9月期の実績です。</p> <p>(注3) 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、一般財団法人日本不動産研究所です。</p>				
特記事項				
<p>《不動産に関する行政法規》</p> <p>本物件は、ヨコハマポートサイド地区計画区域内の容積率の緩和認定によって、文化・芸術関連施設及びオープンスペースを設け、適正に維持管理する等の条件が付されたうえ容積率が約500%緩和され建設されています。</p>				

4. 取得先及び譲渡先の概要

商号	明治安田生命保険相互会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代表者	取締役 代表執行役社長 永島 英器
主な事業の内容	生命保険業
資本金	980,000 百万円（「基金（基金償却積立金を含む）」を記載、2024年9月30日現在）
設立年月日	1947年7月10日
純資産	5,090,193 百万円（2024年9月30日現在）
総資産	46,457,813 百万円（2024年9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	本資産運用会社の株主に該当します（出資割合 10.0%）。本投資法人の投資口を 14,947 口保有しています。
人的関係	本資産運用会社の非常勤取締役 1 名、出向社員 3 名の派遣元企業に 該当します。
取引関係	本投資法人の貸付人、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に 該当します。
関連当事者への該当状況	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. 取得先等の状況

	前所有者（取得先）	前々所有者（持分 1/3）
会社名	明治安田生命保険相互会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係がある者との関係	上記「4. 取得先及び譲渡先の概要」参照	—
取得経緯・理由等	①新築、②資産運用目的	—
取得時期	①2000年7月（持分 2/3） ②2020年12月（持分 1/3）	—
取得価格（注）	①—（持分 2/3） ②—（持分 1/3）	—

（注）は前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略しています。

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

本取得資産に係る不動産売買契約は、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

本取得資産に係る売買契約において、売主が売買契約の重大な点に違反した場合、買主は、本契約を解除することができます。

上記に基づき、本契約が解除された場合、解除権を行使した当事者は、相手方に対し、本契約の解除に伴う違約金として、譲渡が完了していない本件準共有持分に相当する本件売買代金（消費税及び地方消費税を除く。）の20%相当額の支払いを請求することができます。但し、解除権を行使した当事者が当該違約金額を上回る損害を被ったことを立証した場合には、かかる超過額の請求を妨げるものではないとされています。

本投資法人は、本取得資産の売買代金の支払いは手元資金（本譲渡代金を含む。）から調達する予定であり、本投資法人の財務状況に鑑み、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. 決済方法等

「1. 本入替の概要 (1) 本取得の概要 ④取得価格」及び「1. 本入替の概要 (2) 本譲渡の概要 ⑤譲渡価格」並びに「1. 本入替の概要 (1) 本取得の概要 ⑤取得予定日」及び「1. 本入替の概要 (2) 本譲渡の概要 ⑧譲渡予定日」に記載の各取得価格及び譲渡価格について、各取得予定日及び譲渡予定日に、売買代金を決済する予定です。

9. 本入替の日程

2025年 2月 28日	本取得及び本譲渡決定 本取得及び本譲渡に係る売買契約締結
2025年 4月 25日	本取得及び本譲渡に係る第1回売買代金決済 本取得資産の第1回取得及び本譲渡資産の第1回譲渡
2025年 10月 24日	本取得及び本譲渡に係る第2回売買代金決済 本取得資産の第2回取得及び本譲渡資産の第2回譲渡
2026年 4月 24日	本取得及び本譲渡に係る第3回売買代金決済 本取得資産の第3回取得及び本譲渡資産の第3回譲渡
2026年 10月 23日	本取得及び本譲渡に係る第4回売買代金決済 本取得資産の第4回取得及び本譲渡資産の第4回譲渡
2027年 4月 23日	本取得及び本譲渡に係る第5回売買代金決済 本取得資産の第5回取得及び本譲渡資産の第5回譲渡
2027年 10月 25日	本取得及び本譲渡に係る第6回売買代金決済 本取得資産の第6回取得及び本譲渡資産の第6回譲渡

10. 運用状況の見通し

本譲渡により2025年9月期から2028年3月期までの6期に亘って不動産等売却益が発生する見込みですが、分配金の安定化のために、長期保有資産の買換え特例を活用し、導管性の要件に抵触しない範囲かつ任意に取崩し可能な範囲で、2025年9月期から2028年3月期までの各期においてその一部を圧縮積立金として内部留保する方針です。この詳細及び本入替等による影響を反映した運用状況及び分配予想の予想については、本日付で公表の「2025年9月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

11. 本取得資産の鑑定評価書の概要

物件名称	明治安田生命大阪梅田ビル
鑑定評価額	28,400,000 千円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2024 年 12 月 31 日

項目	内容	概要等	
収益価格	28,400,000 千円	準共有持分 70%相当額	
直接還元法による価格	30,500,000 千円	準共有持分 70%相当額	
① 運営収益	1,665,943 千円	—	
可能総収益	1,732,644 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	66,702 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	645,712 千円	—	
維持管理費	142,991 千円	ご提示資料及び過去の実績値、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	192,861 千円	過去の実績値から査定した。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	76,378 千円	ERによる修繕費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定	
PMフィー	19,403 千円	予定されている契約条件等に基づき査定	
テナント募集費用等	9,157 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	
公租公課	土地	95,444 千円	実績値に基づき、負担水準を考慮して査定
	建物他	98,626 千円	実績値に基づき、今後の固定資産税の評価替えて予測し得る増減率を考慮して査定
損害保険料	3,150 千円	過去の実績、見積り等に基づき査定	
その他費用	7,703 千円	過去の実績値等から査定	
③ 運営純収益 (NOI = ① - ②)	1,020,230 千円	—	
④ 一時金の運用益	13,325 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	148,625 千円	ERによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定	
⑥ 純収益 (NCF = ③ + ④ - ⑤)	884,930 千円	—	
⑦ 還元利回り	2.9%	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	27,400,000 千円	準共有持分 70%相当額	
割引率	2.7%	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	3.0%	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	30,300,000千円	準共有持分70%相当額
土地比率	88.0%	—
建物比率	12.0%	—

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	上記鑑定評価額等は、一棟価格として求めた鑑定評価額の準共有持分70%相当額を表示したものである。なお、規模、総額、運用方法等を考慮すると、準共有による増減価及び利回りへの影響はないことを確認した。
----------------------------	--

12. 本譲渡資産の鑑定評価書の概要

物件名称	横浜プラザビル
鑑定評価額	23,300,000千円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	23,300,000千円	
直接還元法による価格	23,500,000千円	
① 運営収益	1,058,424千円	
可能総収益	1,109,406千円	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室等損失等	50,982千円	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
② 運営費用	265,181千円	
維持管理費	74,000千円	維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	88,000千円	過去実績額、類似不動産の実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	10,720千円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PMフィー	9,803千円	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	8,199千円	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課		
土地	23,432千円	公租公課関係資料に基づき計上
建物他	48,669千円	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	1,358千円	保険料、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	1,000千円	過去の実績値等を参考に査定
③ 運営純収益 (NOI=①-②)	793,243千円	
④ 一時金の運用益	8,796千円	近時における金融資産の収益率等に基づき査定
⑤ 資本的支出	25,750千円	每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
⑥ 純収益 (NCF=③+④-⑤)	776,289千円	
⑦ 還元利回り	3.3%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件を総合的に勘案のうえ査定
DCF法による価格	23,100,000千円	
割引率	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定

	最終還元利回り	3.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格		18,200,000 千円	
	土地比率	73.4%	
	建物比率	26.6%	
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	

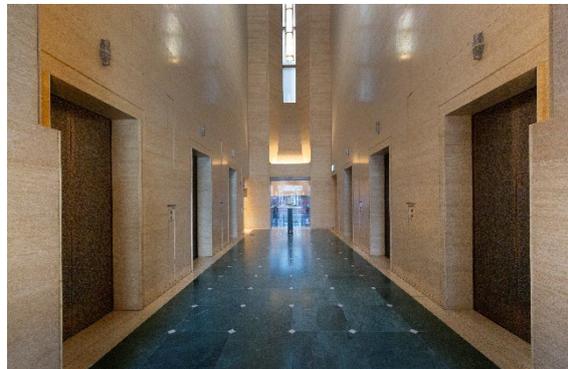
以 上

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> 明治安田生命大阪梅田ビル 外観写真・案内図
- <参考資料 2> 本入替後の運用資産一覧
- <参考資料 3> ポートフォリオの変化

<参考資料 1> 明治安田生命大阪梅田ビル 外観写真・案内図



<参考資料 2> 本入替後の運用資産一覧 (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	15.4	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	11,210.11	2003年 5月	22.0	28,000
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	12.8	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	15.3	9,900
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	16,140.86	2010年 8月	14.8	21,000
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	23.2	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	30.2	17,300
土佐堀ダイビル (大阪府大阪市西区)	所有権の 共有持分20%	35,198.77	5,144.06	2009年 7月	15.8	4,461
新ダイビル (大阪府大阪市北区)	所有権の 共有持分5%	75,826.76	2,108.56	2015年 3月	10.2	3,455
明治安田生命大阪梅田ビル (大阪府大阪市北区)	所有権 (信託受益権の 準共有持分 70%)	52,982.94	20,196.51	2000年 6月	24.9	24,129
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	8,877.09	2001年 7月	23.8	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	3.9	17,000
合計	—	581,817.56	133,137.57	—	19.8	183,768

(注1) 大手町ファーストスクエア、アルカセントラル及び品川シーサイドウエストタワーの譲渡完了後のポートフォリオについて、2024年9月30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。

(注3) 「総賃貸可能面積」は、2024年9月30日時点の数値です。

(注4) 「築年数」は、2025年4月25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売買価格)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 (注1)

指標	単位	本入替前 2024年9月30日時点	本入替後 (注2)
物件数		12	12
取得価格合計	百万円	177,589	183,768
1物件当り平均投資額	百万円	14,799	15,314
1物件当り平均総賃貸可能面積	m ²	10,575	11,095
ポートフォリオ平均築年数 (注3)	年	18.5	19.8

(注1) 大手町ファーストスクエア、アルカセントラル及び品川シーサイドウエストタワーの譲渡完了後のポートフォリオについて、2024年9月30日時点の情報を基に記載しています。

(注2) 本入替後については、本譲渡資産の譲渡完了後のポートフォリオについて、2024年9月30日時点の情報を基に記載しています。

(注3) 「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います。