

2024年9月27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譲渡に関するお知らせ (アルカセントラル)

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譲渡(以下国内不動産信託受益権の譲渡を「本譲渡」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. 本譲渡の概要

- ① 譲渡資産： 不動産信託受益権
- ② 物件名称： アルカセントラル
- ③ 所在地： 東京都墨田区
- ④ 譲渡資産の取得日： ①2014年3月28日、②2014年5月30日
- ⑤ 譲渡価格： 合計18,500百万円(注1)
第1回 7,400百万円(40%相当)
第2回 5,550百万円(30%相当)
第3回 5,550百万円(30%相当)
- ⑥ 帳簿価格： 15,818百万円(注2)
- ⑦ 譲渡損益： 約2,682百万円(注3)
- ⑧ 譲渡予定日： 第1回 2024年10月11日
第2回 2025年4月11日
第3回 2025年10月10日
- ⑨ 媒介の有無： 有

以下、上記譲渡資産を「本譲渡資産」といいます。

(注1) 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価格を記載しています。

(注2) 2024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3) 譲渡時点の帳簿価格や売却費用等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. 本譲渡の理由

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譲渡を実施します。

本譲渡資産は、築27年が経過し将来の改修工事費の負担増大により収益性の低下が懸念されるため、高値での取引が継続している不動産売買市場において、本譲渡資産を鑑定評価額以上で売却することにより、ポートフォリオの償却後利回りの向上と含み益の実現を企図するものです。また、安定的な分配金運営の観点から、3期分割譲渡を行う予定です。

	本譲渡前（注1）	本譲渡資産	本譲渡後
資産規模			
①取得価格（注2）	①204,981百万円	①15,391百万円	①189,589百万円
②鑑定評価額（注3）	②234,850百万円	②18,000百万円	②216,850百万円
NOI利回り（注4）	4.3%	4.3%	4.3%
償却後NOI利回り（注4）	3.4%	2.8%	3.4%
築年数（注5）	平均19.1年	27.7年	平均18.2年
総賃貸可能面積（注6）	平均11,065㎡	15,746㎡	平均10,704㎡

（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。本譲渡資産については、取得諸経費、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金額（売買契約書等に記載された価格合計）16,400百万円から、前所有者から承継した管理組合の修繕積立金合計1,008百万円を控除した金額を記載しています。

（注3）2024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）「NOI利回り」＝「2024年3月期の実績NOI」×2÷「取得価格※」

「償却後NOI利回り」＝（「2024年3月期の実績NOI」－「2024年3月期の実績減価償却費」）×2÷「取得価格※」

※ 交換により取得したグローバ・ワン上野、土佐堀ダイビル及び新ダイビルは、圧縮記帳を加味した取得価格を使用しています。

（注5）2024年10月11日時点の数値を記載しています。

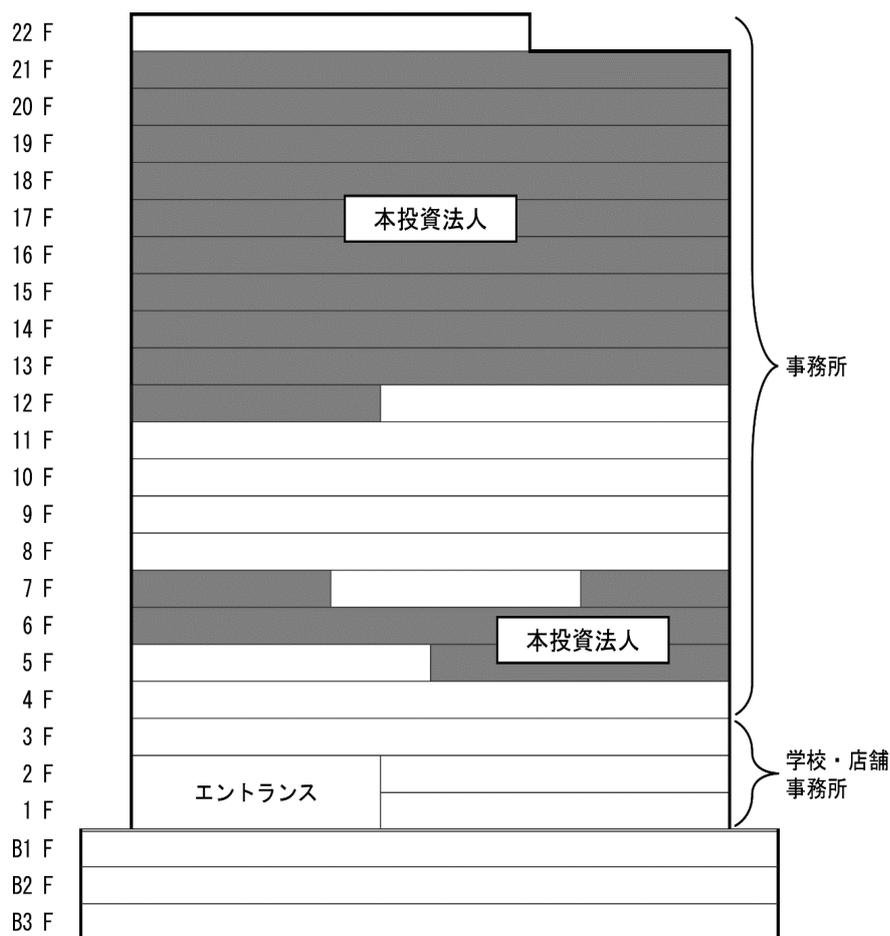
（注6）2024年7月31日時点の数値を記載しています。

3. 本譲渡資産の内容

本譲渡資産の概要				
物件名称	アルカセントラル			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都墨田区錦糸一丁目2番1号 (地番) 東京都墨田区錦糸一丁目35番			
土地	所有形態（注1）	敷地権 (所有権の共有持分)	用途地域	商業地域
	面積	敷地面積 18,100.41㎡ (第3街区全体)	容積率/建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態（注2）	区分所有権	用途	事務所
	延床面積	4棟全体の延床面積 (注3) 163,834.24㎡ アルカセントラルの 延床面積 49,753.92㎡(竣工 図) うち取得対象専有面 積(注4) 15,595.38㎡	建築時期	1997年3月
	構造	(4棟全体) 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3階付24階建 (アルカセントラル) 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階地上22階建塔屋1階(竣工図)		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	竹中・鹿島・大林・戸田・

				フジタ・多田・不二・東武谷内田建設共同企業体
	PML値	2.2%	長期修繕費用見積	984,951千円/12年 (年平均82,079千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社アルカタワーズ(注5)、シービーアールイー株式会社(注6)			
賃貸借の概況(2024年3月31日現在)		取得年月日及び取得価格		
テナント総数	23	取得年月日	①2014年3月28日 ②2014年5月30日	
総賃貸可能面積	15,746.41㎡	取得価格(注8)	15,391百万円	
総賃貸面積	15,092.41㎡	取得時の鑑定評価額(注9)		
賃料合計(月額)(注7)	91百万円	価格時点	①2014年2月20日 ②2014年5月1日	
稼働率	95.8%	鑑定評価額	①16,600百万円 ②403百万円	
期末算定価額(注9)		譲渡時の鑑定評価額(注9)		
調査の基準となる時点	2024年3月31日	価格時点	2024年8月31日	
期末算定価額	18,000百万円	鑑定評価額	18,000百万円	
<p>(注1) 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100,000,000分の20,383,318の共有持分を有しています。</p> <p>(注2) 建物の所有形態については、後記「アルカセントラル 建物概念図」をご参照ください。</p> <p>(注3) 登記上の一棟の建物に、アルカセントラルの他、東武ホテル、トリフォニーホール、アルカウエストの各棟が含まれます。</p> <p>(注4) 取得対象部分は、管理組合の管理規約に基づく第3街区全体共有持分の約20.4%、アルカセントラル棟共有持分の約57.8%に相当します。</p> <p>(注5) 管理規約に定める建物の共用部分、共用設備等についての管理に関する業務を区分所有者より受託しています。</p> <p>(注6) 専有部分についてのテナント管理業務等を信託受託者より受託しています。</p> <p>(注7) 2024年3月期の実績です。</p> <p>(注8) 取得価格は、取得諸経費、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金額(売買契約書等に記載された価格合計)16,400百万円から、前所有者から承継した管理組合の修繕積立金合計1,008百万円を控除した金額を記載しています。</p> <p>(注9) 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>				
特記事項				
《区分所有者との取り決め》				
<p>1. アルカセントラルの各専有部分を所有する区分所有者は、錦糸町第3街区管理組合及びその下部組織としての同4棟管理組合、さらにその下部組織としての同アルカセントラル管理組合を構成しており、これら全ての組合に共通する規約として、錦糸町第3街区管理規約が定められています。</p> <p>2. 区分所有者が専有部分を譲渡しようとするときは、管理者に対して書面により譲渡条件を申し出なければなりません。申し出を受けた管理者は他の区分所有者に対して譲渡が予定されている旨を通知し、譲受人を募るものとされています。</p>				

アルカセントラル 建物概念図



本投資法人持分

部分

所有形態
土地：所有権
建物：区分所有権

4. 譲渡先の概要

譲渡先の同意が得られないため非開示とします。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、当該譲渡先は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 本譲渡に係る決済方法等

「1. 本譲渡の概要 ⑧ 譲渡予定日」に記載の各譲渡予定日に、対応する売買代金を全額受け取る予定です。

7. 本譲渡の日程

2024年9月27日	本譲渡決定 本譲渡に係る売買契約締結
2024年10月11日	本譲渡に係る第1回売買代金決済 本譲渡資産の第1回譲渡
2025年4月11日	本譲渡に係る第2回売買代金決済 本譲渡資産の第2回譲渡
2025年10月10日	本譲渡に係る第3回売買代金決済 本譲渡資産の第3回譲渡

8. 運用状況の見通し

本譲渡等による影響を反映した運用状況の予想については、本日付で公表の「2025年3月期の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。

9. 本譲渡資産の鑑定評価書の概要

物件名称	アルカセントラル
鑑定評価額	18,000,000 千円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	18,000,000 千円	
直接還元法による価格	18,400,000 千円	
①運営収益	1,254,649 千円	—
可能総収益	1,313,237 千円	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等を踏まえて査定
空室等損失等	58,588 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	509,579 千円	—
維持管理費	341,129 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	0 千円	—
修繕費	10,376 千円	E R 記載の修繕費の年平均額に基づき計上
PMフィー	8,348 千円	提示資料に基づき、類似不動産の PM フィーの水準を考慮のうえ査定
テナント募集費用等	6,561 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		
土地	39,577 千円	公租公課関係資料に基づき査定
建物他	89,516 千円	公租公課関係資料に基づき査定
損害保険料	5,495 千円	損害保険料実績額に基づき計上
その他費用	8,573 千円	過去の実績値等から査定
③運営純収益 (NO I = ① - ②)	745,069 千円	—
④一時金の運用益	6,561 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	71,702 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)	679,928 千円	—
⑦還元利回り	3.7%	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	17,800,000 千円	
割引率	3.5%	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	3.9%	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	16,700,000 千円	
土地比率	81.7%	—
建物比率	18.3%	—

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> 本譲渡後の運用資産一覧
- <参考資料 2> ポートフォリオの変化

<参考資料1> 本譲渡後の運用資産一覧（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	14.9	18,200
楽天クリムゾンハウス青山 (東京都港区)	所有権 (信託受益権の準 共有持分80%)	20,958.79	11,210.11	2003年 5月	21.5	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	12.3	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	14.8	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	16,140.83	2010年 8月	14.3	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	20.3	12,000
横浜プラザビル (神奈川県横浜市神奈川区)	所有権 (信託受益権)	19,968.20	13,960.74	2010年 2月	14.8	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	22.7	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	29.7	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	15.3	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	9.7	3,455
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	23.3	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	3.4	17,000
合計	—	587,448.15	139,157.19	—	18.2	189,589

(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、2024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。

(注3) 「総賃貸可能面積」は、2024年7月31日時点の数値です。

(注4) 「築年数」は、2024年10月11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、百万円未満を切捨て記載しています。

< 参考資料 2 > ポートフォリオの変化

指標	単位	本譲渡前（注1）	本譲渡後
物件数（注2）		14	13
取得価格合計（注2）	百万円	204,981	189,589
1物件当り平均投資額（注2）	百万円	14,641	14,583
1物件当り平均総賃貸可能面積（注3）	m ²	11,065	10,704
ポートフォリオ平均築年数（注4）	年	19.1	18.2

（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を前提としています。

（注2）2024年3月31日時点の情報に基づき記載しています。

（注3）2024年7月31日時点の数値を記載しています。

（注4）2024年10月11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。