

2025年1月17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 (品川シーサイドウエストタワー)

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(準共有持分50%)
- ② 物件名称： 品川シーサイドウエストタワー
- ③ 所在地： 東京都品川区
- ④ 譲渡資産の取得日： 2017年3月24日
- ⑤ 譲渡価格： 12,440百万円(注1)
- ⑥ 帳簿価格： 11,747百万円(注2)
- ⑦ 譲渡損益： 約693百万円(注3)
- ⑧ 譲渡予定日： 2025年3月27日
- ⑨ 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) 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、ポートフォリオの収益性向上のために本譲渡を実施します。

本譲渡資産は、賃貸可能面積の約6割を占める三菱総研DCS株式会社が2025年9月末に退去し、大規模空室が発生する見込みであり、所在する「品川シーサイドエリア」の周辺競合ビルも多くの空室を抱える状況にあります。こうした中で大型テナントを誘致する際には、現行賃料を大きく下回る賃料設定や長期フリーレントの付与が避けられず、埋戻しには一定の期間を要するため、本譲渡資産の収益性は低下する見込みです。また、同エリアには売却を検討する物件オーナーは潜在的に存在するものの、複数の物件で大型空室を抱えているため、買い手候補先は極めて限定的な状況です。一方、本譲渡資産については、連層で9フロアを確保できる約4,000坪の空室が、事務所以外の用途へのコンバージョン等を企図した譲渡先より好感されたため、鑑定評価額以上での売却が可能となり、これにより、ポートフォリオの収益性低下リスクを回避し含み益を実現します。

	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）	①189,589百万円	①12,000百万円	①177,589百万円
②鑑定評価額（注3）	②216,000百万円	②12,400百万円	②203,600百万円
NOI利回り（注4）	4.2%	2.7%	4.3%
償却後NOI利回り（注4）	3.3%	2.0%	3.4%
築年数（注5）	平均18.4年	20.5年	平均18.2年
総賃貸可能面積（注6）	平均10,704㎡	12,255.39㎡	平均10,575㎡

（注1）大手町ファーストスクエア及びアルカセントラル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）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）「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」

※本譲渡資産は三菱総研DCS株式会社の退去により発生する空室（7,301.32㎡）と空車（3台）の半分をマーケット賃料で埋め戻した想定値を採用し、本譲渡資産以外の物件は2024年11月19日に公表した業績予想における2025年3月期の予想値を採用しています。

（注5）2025年1月17日時点の数値を記載しています。

（注6）2024年9月30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	品川シーサイドウエストタワー			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（住居表示）東京都品川区東品川四丁目12番2号 （地番）東京都品川区東品川四丁目101番2			
土地（注1）	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分50%）	用途地域	準工業地域
	面積	5,935.08㎡（全体敷地面積）	容積率／建ぺい率	300%／60%
建物（注1）	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分50%）	用途	事務所・駐車場
	延床面積	38,645.33㎡（一棟全体の延床面積）	建築時期	2004年8月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付18階建		
	設計会社	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	施工会社	鹿島建設株式会社
	PML値	2.1%	長期修繕費用見積	107,965千円／12年 （年平均8,997千円）
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	ジョーンズ ラング ラサール株式会社			
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	6	取得年月日	2017年3月24日	
総賃貸可能面積（注2）	12,255.39㎡	取得価格（注8）	12,000百万円	
総賃貸面積（注2）	12,255.39㎡	取得時の鑑定評価額（注4）		
賃料合計（月額）（注3）	65百万円	価格時点	2017年2月1日	
稼働率	100.0%	鑑定評価額	12,650百万円	

期末算定価額（注4）		譲渡時の鑑定評価額（注4）	
調査の基準となる時点	2024年9月30日	価格時点	2024年9月30日
期末算定価額	12,400百万円	鑑定評価額	12,400百万円
<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います。</p> <p>(注2)「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、建物全体の50%相当を記載しています。</p> <p>(注3)2024年9月期の実績です。</p> <p>(注4)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、東品川四丁目地区地区計画区域、再開発促進地区のA街区に該当しており、一団地認定により、建築物等の用途や形態又は色彩その他意匠等の制限が付されたうえ容積率が約300%緩和され建設されています。</p> <p>《共有者との取り決め》</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 他の準共有者と信託受託者の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び準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ています。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ています。 			

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の特別目的会社ですが、譲渡先の概要については、名称等の開示について先方からの同意が得られないため非開示としています。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」に記載の譲渡予定日に一括して売買代金を受け取る予定です。

7. 本譲渡の日程

2025年1月17日	本譲渡決定 本譲渡に係る売買契約締結
2025年3月27日	本譲渡に係る売買代金決済 本譲渡資産の譲渡

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月期及び2025年9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	品川シーサイドウエストタワー
鑑定評価額	12,400,000千円(持分50%)
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	24,800,000千円	一棟全体
直接還元法による価格	24,900,000千円	一棟全体
①運営収益	1,528,646千円	—
可能総収益	1,610,754千円	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	82,108千円	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	533,850千円	—
維持管理費	149,174千円	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	184,274千円	過去の実績値、類似不動産の水道光熱費の水準を考慮のうえ査定
修繕費	13,870千円	類似不動産の修繕費水準を参考に査定
PMフィー	13,828千円	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	7,146千円	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	70,016千円	公租公課関係資料に基づき査定
建物他	84,778千円	公租公課関係資料に基づき査定
損害保険料	3,764千円	損害保険料実績額に基づき計上
その他費用	7,000千円	過去の実績値等を参考に査定
③運営純収益 (NOI=①-②)	994,796千円	—
④一時金の運用益	8,376千円	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	33,749千円	類似不動産の更新費水準を参考に査定
⑥純収益 (NCF=③+④-⑤)	969,423千円	—
⑦還元利回り	3.9%	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・建物スペック等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	24,700,000千円	一棟全体
割引率	3.7%	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	4.1%	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	30,000,000千円	一棟全体
土地比率	82.9%	—
建物比率	17.1%	—

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	15.2	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	21.8	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	12.5	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	15.1	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	14.5	21,000
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	15.0	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	22.9	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	29.9	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	15.6	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	9.9	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	23.6	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	3.7	17,000
合計	—	548,802.82	126,901.80	—	18.2	177,589

(注1) 大手町ファーストスクエア及びアルカセントラル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1月17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）		13	12
取得価格合計（注2）	百万円	189,589	177,589
1物件当り平均投資額（注2）	百万円	14,583	14,799
1物件当り平均総賃貸可能面積（注3）	m ²	10,704	10,575
ポートフォリオ平均築年数（注4）	年	18.4	18.2

（注1）大手町ファーストスクエア及びアルカセントラル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9月30日時点の情報に基づき記載しています。

（注3）2024年9月30日時点の数値を記載しています。

（注4）2025年1月17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。