グローバル・ワン不動産投資法人　　　　グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

2023 年 11 月 16 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共有持分の取得及び国内不動産信託受益権準共有持分の譲渡に関するお知らせ

（新ダイビル及び土佐堀ダイビルの取得、楽天クリムゾンハウス青山の譲渡）

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共有持分の取得及び国内不動産信託受益権準共有持分の譲渡（以下国内不動産共有持分の取得を「本取得」、国内不動産信託受益権準共有持分の譲渡を「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

(A) 本取得の概要

(1) 新ダイビル

①　取得資産：　不動産（共有持分５％）
②　物件名称：　新ダイビル
③　所在地：　大阪府大阪市北区
④　取得価格：　3,455 百万円（注１）
⑤　媒介の有無：　無

(2) 土佐堀ダイビル

①　取得資産：　不動産（共有持分 20％）
②　物件名称：　土佐堀ダイビル
③　所在地：　大阪府大阪市西区
④　取得価格：　4,461 百万円（注１）
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。

(B) 本譲渡の概要

①　譲渡資産：　不動産信託受益権（準共有持分 20％）
②　物件名称：　楽天クリムゾンハウス青山
③　所在地：　東京都港区
④　譲渡資産の取得日：　2005 年 10 月 21 日
⑤　譲渡価格：　8,055 百万円（注１）
⑥　帳簿価格：　6,842 百万円（注２）
⑦　譲渡損益：　（注３）
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）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２）2023 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）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。

(C) 本交換の概要

① 交　換　先：　ダイビル株式会社
② 契　約　日：　2023 年 11 月 16 日
③ 引 渡 予 定 日：　2024 年３月 28 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（139 百万円）については、交換先であるダイビル株式会社より引渡日に受領予定です。
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、1,173 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新ダイビル 2,923 百万円、土佐堀ダイビル 3,774 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、当面の目標としていた資産規模 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の大幅な見直しを実施しました。その後、本年９月 29 日にグローバル・ワン上野を取得し、淀屋橋フレックスタワーを譲渡する交換取引（以下、「上野・淀屋橋交換取引」といいます。）を公表しました。本交換は、上野・淀屋橋交換取引に続く、新たなポートフォリオ戦略に沿った取組みの第二弾として、テナント集中度の高い楽天クリムゾンハウス青山の持分の一部を譲渡し、新ダイビルと土佐堀ダイビルの持分の一部を取得するものです。

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。

	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） ②鑑定評価額（注３）	①204,065 百万円 ②232,650 百万円	①7,916 百万円 ②8,500 百万円	①7,000 百万円 ②7,480 百万円	①204,981 百万円 ②233,670 百万円
ＮＯＩ利回り（注４）	4.1%	4.3%	3.5%	4.1%
償却後ＮＯＩ利回り（注４）	3.2%	4.0%	2.9%	3.2%
築年数（注５）	平均 18.8 年	平均 13.1 年	20.9 年	平均 18.5 年
総賃貸可能面積（注６）	平均 12,553 ㎡	平均 3,626 ㎡	2,803 ㎡	平均 11,078 ㎡

（注１）グローバル・ワン上野の取得並びに淀屋橋フレックスタワー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 10 月 31 日時点、グローバル・ワン上野は 2023 年６月 30 日時点、その他の資産については 2023 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（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）」

グローバル・ワン名古屋伏見：「ＮＯＩ利回り」＝「物件取得日（2023年４月28日）から期末（2023年９月30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（2023年４月28日）から 期末（2023年９月30日）までの実績ＮＯＩを期（６か月）換算した数値」－「物件取得日（2023年４月28日）から期末（2023年９月30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・ワン上野：「ＮＯＩ利回り」＝「想定ＮＯＩ」÷「取得価格（圧縮記帳後）」

「償却後ＮＯＩ利回り」＝（「想定ＮＯＩ」―「グローバル・ワン上野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」）÷「取得価格（圧縮記帳後）」

その他の資産：「ＮＯＩ利回り」＝「2023年９月期の実績ＮＯＩ」×２÷「取得価格」

「償却後ＮＯＩ利回り」＝（「2023年９月期の実績ＮＯＩ」－「2023年９月期の実績減価償却費」）×２÷「取得価格」

（注５）2024年３月28日時点の数値を記載しています。

（注６）2023年９月30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) 新ダイビル

①地区ポテンシャル

新ダイビルが所在する「堂島」は、御堂筋・四つ橋筋に挟まれた大阪ビジネスエリアの中心に立地し、大阪市役所や日本銀行大阪支店等の公共機関や大手企業の拠点が多く存在するオフィスビルの集積度が高いエリアでありながら、堂島川に面した豊かな水辺環境を感じることができる魅力度の高いエリアです。

オフィス立地の観点では、大阪オフィスマーケットにおいて「梅田」「淀屋橋」とともに主要エリアの一つであり、大手企業を中心に幅広い業種の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

京阪中之島線「大江橋駅」徒歩２分、地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」徒歩５分、ＪＲ東西線「北新地駅」徒歩５分、徒歩圏内の「大阪駅」「梅田駅」を含めると、ＪＲ・地下鉄４線・京阪・阪神・阪急電車がすべて利用可能であるなど各方面へスピーディーなアクセスが可能な優れた交通利便性を有する立地です。

③物件スペック

基準階面積約460坪、有効天井高2,800㎜、フリーアクセスフロア150㎜、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１フロア 57 ゾーンで細かな制御が可能な空調システムを採用しています。また、制振構造による高い耐震性能に加え、ビル用非常発電機によるテナント専用部を含む 72 時間の電源供給、空調停止時の外気取入れが可能な自然換気システム等徹底したＢＣＰ対策が講じられています。その他、テナント向け貸会議室やカフェテリア等のテナントサポート施設も充実しています。

自然環境との共生を意識した約1,000坪の大規模公開緑地（『堂島の杜』）と大庇（おおびさし）を持つ環境親和型ランドマークとして、西日本初の「ＪＨＥＰ認証」最高評価「ＡＡＡ」を取得して生物多様性の保全でも高い評価を得ているほか、「DBJ Green Building 認証」において最高ランク（星５つ）の環境認証を取得しています。

(2) 土佐堀ダイビル

①地区ポテンシャル

土佐堀ダイビルが所在する「肥後橋」は、かつて土佐堀川の水運を利用した物流によって問屋街として栄え、現在は肥後橋以北に中之島のオフィス街が位置していることもあり、その関連企業等が多く見られるエリアです。

オフィス立地の観点では、オフィス集積地である御堂筋からの滲み出し需要や分社や支社が多いという特性があり、大阪オフィスマーケットの主要エリアに比べて賃料水準に値ごろ感があることから、底堅いテナントニーズが見込めるエリアです。

②立地ポテンシャル

京阪中之島線「中之島駅」徒歩６分、地下鉄四つ橋線「肥後橋駅」徒歩７分に立地し、「肥後橋駅」からは「大阪駅」「梅田駅」「難波駅」等の中心部への鉄道アクセスがあり、阪神高速中之島入口にも近く、車でのアクセスも良好な交通利便性を有する立地です。2031 年には「大阪駅」と関西国際空港をつなぐ『なにわ筋線』が開通し、土佐堀周辺に「中之島駅（仮称）」が新設予定であり、将来的に更なる利便性の向上が期待されています。

③物件スペック

基準階貸室面積約 500 坪、有効天井高 2,800㎜、フリーアクセスフロア 100㎜、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 34 ゾーンで細かな制御が可能な空調システムを備えているほか、制震ブレースを採用するなど高い耐震性能を有しています。また、各階にリフレッシュテラスを設置し、なにわ筋側にはヒートアイランド現象の緩和と都市環境に貢献する緑豊かな『憩いと癒しの森』を設けるなどオフィスワーカーに安らぎを与える施設もあります。

築年が経過した中小規模のビルが多い肥後橋エリアにおいて、大規模かつ築浅ビルは限定的な中、なにわ筋と土佐堀通りに面するシンボルタワーとして視認性も高く、優位性を有しています。

３．本取得資産及び本譲渡資産の内容

(A) 本取得資産の内容

(1) 新ダイビル

① 特定資産の種類、その名称及び所在地等		
物件名称	新ダイビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地	（住居表示）大阪府大阪市北区堂島浜一丁目２番１号 （地番）大阪府大阪市北区堂島浜一丁目１番１	
土地（注１）	所有形態	所有権（共有持分５％）
	面積	8,426.76 ㎡（全体敷地面積）
建物（注１）	所有形態	所有権（共有持分５％）
	用途	事務所・駐車場・店舗
	延床面積	75,826.76 ㎡（一棟全体の延床面積）
	建築時期	2015 年３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２階付 31 階建
	設計会社 施工会社	株式会社日建設計 株式会社大林組
取得価格	3,455 百万円	
鑑定評価額 （価格時点） （鑑定評価機関）	3,820 百万円 （2023 年 10 月 31 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２）	応用アール・エム・エス株式会社作成の 2023 年 10 月 31 日付報告書による分析結果 2.2％
	長期修繕費用見積	日本建築検査協会株式会社の 2023 年 11 月付エンジニアリング・レポートによる見積もり 82,022 千円／12 年（年平均 6,835 千円）

取得後の担保設定の有無	無
特記事項	＜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181%緩和され建設されています。 ＜共有者との取り決め＞ ・本物件の他の共有者はダイビル１社です。 ・他の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、引渡しまでに共有者間協定が締結される予定です。当該共有者間協定には、他の共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の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。 ＜賃貸借の概況について＞ 本物件については、建物賃借人であるテナント35社と賃貸借契約を締結しています。

②　テナントの内容、賃貸借の概況（注３）					
テナント総数	35				
賃料・共益費合計（月額）	（注４）				
敷金・保証金	（注４）				
総賃貸可能面積	2,108.56 ㎡				
総賃貸面積	2,108.56 ㎡				
稼働率の推移（注５）	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
	100.0%	99.0%	98.6%	100.0%	100.0%
想定ＮＯＩ（注６）	114 百万円／年（想定稼働率 100%）				
鑑定ＮＯＩ（注６）	120 百万円／年				
減価償却費（注７）	12 百万円／年				

(2) 土佐堀ダイビル

①　特定資産の種類、その名称及び所在地等		
物件名称	土佐堀ダイビル	
特定資産の種類	不動産	
所在地	（住居表示）大阪府大阪市西区土佐堀二丁目２番４号 （地番）大阪府大阪市西区土佐堀二丁目 58 番他	
土地（注１）	所有形態	所有権（共有持分 20%）
	面積	4,173.40 ㎡（全体敷地面積）（注８）
建物（注１）	所有形態	所有権（共有持分 20%）
	用途	事務所・車庫・店舗
	延床面積	35,198.77 ㎡（一棟全体の延床面積）
	建築時期	2009 年７月
	構造	鉄骨造陸屋根地下１階付 17 階建
	設計会社 施工会社	株式会社日建設計 竹中工務店・大林組・鴻池組ＪＶ
取得価格	4,461 百万円	
鑑定評価額 （価格時点） （鑑定評価機関）	4,680 百万円 （2023 年 10 月 31 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２）	応用アール・エム・エス株式会社作成の 2023 年 10 月 31 日付報告書による分析結果 2.2％
	長期修繕費用見積	日本建築検査協会株式会社の 2023 年 11 月付エンジニアリング・レポートによる見積もり 217,433 千円／12 年（年平均 18,119 千円）
取得後の担保設定の有無	無	
特記事項	＜不動産の境界確認＞ 本物件の境界のうち民民境界の一部の確定が未了です。 ＜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 130％緩和され建設されています。 ＜共有者との取り決め＞ ・本物件の他の共有者はダイビル１社です。 ・他の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、引渡しまでに共有者間協定が締結される予定です。当該共有者間協定には、他の共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の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。 ＜賃貸借の概況について＞ 本物件については、建物賃借人であるテナント16社と賃貸借契約を締結しています。	

② テナントの内容、賃貸借の概況（注３）					
テナント総数	16				
賃料・共益費合計（月額）	（注４）				
敷金・保証金	（注４）				
総賃貸可能面積	5,144.06 ㎡				
総賃貸面積	5,144.06 ㎡				
稼働率の推移（注５）	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
	100.0％	100.0％	100.0％	100.0％	100.0％
想定ＮＯＩ（注６）	189 百万円／年（想定稼働率 100％）				
鑑定ＮＯＩ（注６）	178 百万円／年				
減価償却費（注７）	13 百万円／年				

（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。

（注２）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とがあります。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３）「テナント総数」は、取得予定日における見込実数を記載しています。「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（「テナント総数」を除き、新ダイビルは共有持分５％相当、土佐堀ダイビルは共有持分 20％相当）を記載しています。

（注４）「賃料・共益費合計（月額）」及び「敷金・保証金」は、他の共有者からの承諾が得られていないため、開示を差し控えています。

（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、取得年度の特殊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、鑑定評価書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７）「減価償却費」は、現時点での概算です。

（注８）「土地面積」は、分筆がなされることを前提とした面積です。

(B) 本譲渡資産の内容（本物件の土地・建物全体について記載しています。）

本譲渡資産の概要				
物件名称	楽天クリムゾンハウス青山			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（住居表示）東京都港区南青山二丁目６番21号 （地番）東京都港区南青山二丁目57番25外			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第２種住居地域
	面積	3,039.08㎡	容積率／建ぺい率	700％ ／ 100％
建物（注１）	所有形態	所有権	用途	事務所・共同住宅・駐車場・店舗
	延床面積	20,958.79㎡	建築時期	2003 年５月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付17階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	ＰＭＬ値	3.3％	長期修繕費用見積	622,295千円／12年 （年平均51,857千円）
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
ＰＭ会社	森ビル株式会社			

賃貸借の概況（2023年９月30日現在）		取得年月日及び取得価格	
テナント総数	3	取得年月日	2005年10月21日
総賃貸可能面積	14,012.64㎡	取得価格	35,000百万円
総賃貸面積	14,012.64㎡	取得時の鑑定評価額（注３）	
賃料合計（月額）（注２）	136百万円	価格時点	2005年７月31日
稼働率	100.0％	鑑定評価額	35,040百万円
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	2023年９月30日	価格時点	2023年９月30日
期末算定価額	37,400百万円	鑑定評価額	37,400百万円

（注１）建物は地上17階地下２階のオフィス棟（名称：楽天クリムゾンハウス青山）と地上８階地下２階の住宅棟（全12戸）（名称：南青山ガーデンコート）から構成されていますが、登記上は一棟の建物になっています。

（注２）2023年９月期の実績です。

（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、株式会社中央不動産鑑定所です。

＊＊＊特記事項＊＊＊

《不動産に関する行政法規》

本物件は、住宅棟と共に一団地認定（建築基準法第86条）、かつ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65%緩和され建設されています。

4．交換先の概要

商号		ダイビル株式会社
本店所在地		大阪市北区中之島３丁目６番 32 号
代表者		代表取締役 社長執行役員 丸山 卓
主な事業の内容		不動産の所有、経営、管理および賃貸借
資本金		12,354 百万円
設立年月日		1923 年 10 月 15 日
純資産		176,960 百万円（2023 年９月 30 日現在）
総資産		462,602 百万円（2023 年９月 30 日現在）
大株主及び株式数割合		株式会社商船三井 100%（2023 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

本取得資産に係る不動産等交換契約（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当事者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、相手方当事者は相当の期間を定めた催告を経て本交換契約を解除することができます。ただし、かかる期間内に当該違反を是正することが不可能又は著しく困難であることが明らかな場合には、当該相手方当事者は、催告を要せずして直ちに本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本譲渡資産の価額から消費税及び地方消費税相当額を控除した金額の10%を支払うものとされています。ただし、本譲渡資産の価額から消費税及び地方消費税相当額を控除した金額の 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(139 百万円)については、交換先であるダイビル株式会社より引渡日に受領予定です。

９．本交換の日程

2023 年 11 月 16 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不動産等交換契約締結
2024 年３月 28 日	交換差金受領 引渡し

10．運用状況の見通し

本交換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「2023 年９月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

11．本取得資産の鑑定評価書の概要

（1）新ダイビル

物件名称	新ダイビル
鑑定評価額	3,820,000 千円
鑑定評価機関	ＪＬＬ森井鑑定株式会社
価格時点	2023 年 10 月 31 日

項　目	内　容（注）	概　要　等
収益価格	3,820,000 千円	共有持分５％相当額
直接還元法による価格	3,900,000 千円	共有持分５％相当額
①運営収益	182,411 千円	－
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
②運営費用	61,783 千円	－
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
ＰＭフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益（ＮＯＩ＝①－②）	120,627 千円	－
④一時金の運用益	非開示	
⑤資本的支出	非開示	
⑥純収益（ＮＣＦ＝③＋④－⑤）	117,057 千円	－
⑦還元利回り	3.0％	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	3,740,000 千円	共有持分５％相当額
割引率	2.8％	対象不動産の地域制・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	3.1％	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	4,290,000 千円	共有持分５％相当額
土地比率	85％	－
建物比率	15％	－

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	土地建物全体（100％）の価格を求めたうえで、対象不動産の共有持分５％を乗じて鑑定評価額を求めた

（注）非開示の項目は、他の共有者からの承諾が得られていないため、開示を差し控えています。

（2）土佐堀ダイビル

物件名称	土佐堀ダイビル
鑑定評価額	4,680,000 千円
鑑定評価機関	ＪＬＬ森井鑑定株式会社
価格時点	2023 年 10 月 31 日

項　目	内　容（注）	概　要　等
収益価格	4,680,000 千円	共有持分 20％相当額
直接還元法による価格	4,740,000 千円	共有持分 20％相当額
①運営収益	291,324 千円	－

可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
②運営費用	113,252 千円	－
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
ＰＭフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益 （ＮＯＩ＝①－②）	178,071 千円	－
④一時金の運用益	非開示	
⑤資本的支出	非開示	
⑥純収益 （ＮＣＦ＝③＋④－⑤）	165,890 千円	－
⑦還元利回り	3.5%	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	4,600,000 千円	共有持分 20%相当額
割引率	3.3%	対象不動産の地域制・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	3.6%	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	5,620,000 千円	共有持分 20%相当額
土地比率	85%	－
建物比率	15%	－

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	土地建物全体（100%）の価格を求めたうえで、対象不動産の共有持分 20%を乗じて鑑定評価額を求めた

（注）非開示の項目は、他の共有者からの承諾が得られていないため、開示を差し控えています。

12. 本譲渡資産の鑑定評価書の概要

物件名称	楽天クリムゾンハウス青山
鑑定評価額	7,480,000 千円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2023 年 9 月 30 日

項　目	内　容	概　要　等
収益価格	7,480,000 千円	準共有持分 20%相当額
直接還元法による価格	6,620,000 千円	準共有持分 20%相当額
①運営収益	311,891 千円	－
可能総収益	320,705 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	8,813 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	111,488 千円	－
維持管理費	24,213 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	32,748 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	5,663 千円	ER 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	7,349 千円	ご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	2,004 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	38,695 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	612 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	200 千円	過去の実績値等から査定
③運営純収益（ＮＯＩ＝①－②）	200,403 千円	－
④一時金の運用益	2,751 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	4,708 千円	ER 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）	198,446 千円	－
⑦還元利回り	3.0%	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	7,840,000 千円	準共有持分 20%相当額
割引率	2.9%	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	10,480,000 千円	準共有持分 20%相当額
土地比率	95%	－
建物比率	5%	－

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 20%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。

以　上

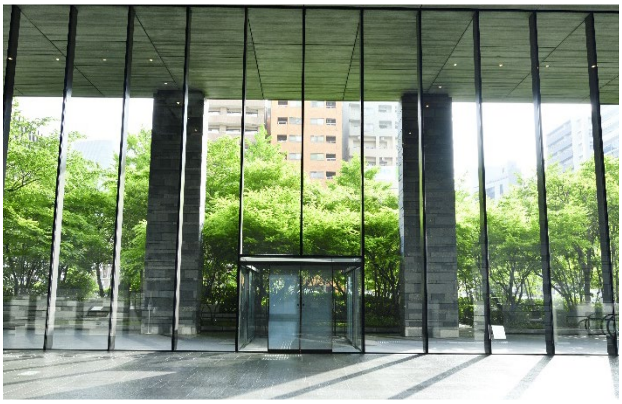
本投資法人のホームページアドレス：https://www.go-reit.co.jp/

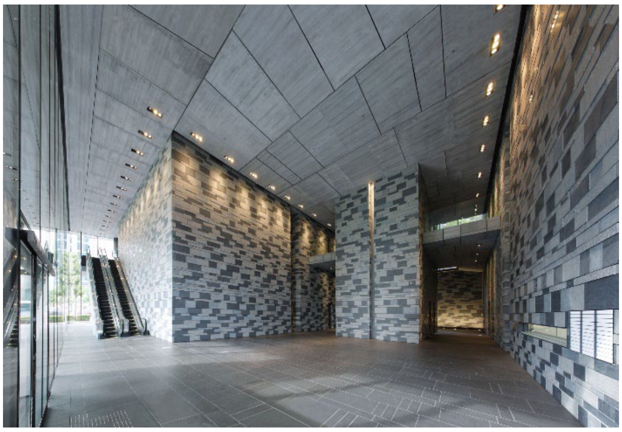
【添付資料】
＜参考資料１＞　新ダイビル・土佐堀ダイビル　外観写真・案内図
＜参考資料２＞　本交換後の運用資産一覧
＜参考資料３＞　ポートフォリオの変化

＜参考資料１＞

(1) 新ダイビル　外観写真・案内図

（2）土佐堀ダイビル　外観写真・案内図





＜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	14.3	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	20.9	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	11.7	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	14.3	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	27.1	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	13.7	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	19.7	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	14,148.34	2010 年 ２月	14.2	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	22.1	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	29.1	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	14.8	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	9.1	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	8,877.08	2001 年 ７月	22.8	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	2.8	17,000
合計	―	637,202.07	155,091.19	―	18.5	204,981

（注１）グローバル・ワン上野の取得並びに淀屋橋フレックスタワー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について、2023 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。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９月 30 日時点の数値です。

（注４）「築年数」は、2024 年３月 28 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	14
取得価格合計（注２）	百万円	204,065	204,981
１物件当り平均投資額（注２）	百万円	17,005	14,641
１物件当り平均総賃貸可能面積（注３）	㎡	12,553	11,078
ポートフォリオ平均築年数（注４）	年	18.8	18.5

（注１）グローバル・ワン上野の取得並びに淀屋橋フレックスタワー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９月30日時点の情報に基づき記載しています。
（注３）2023年９月30日時点の数値を記載しています。
（注４）2024年３月28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。