

2025年11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に関するお知らせ
(ルーシッドスクエア新大阪)

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（以下国内不動産信託受益権の取得を「本取得」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. 本取得の概要

- ① 取得資産 : 不動産信託受益権
- ② 物件名称 : ルーシッドスクエア新大阪
- ③ 所在地 : 大阪府大阪市
- ④ 取得価格 : 9,720百万円（注）
- ⑤ 取得予定期 : 2025年12月5日
- ⑥ 取得先 : 特定目的会社 Bryan
- ⑦ 媒介の有無 : 無
- ⑧ 取得資金 : 借入金及び手元資金

以下、上記取得資産を「本取得資産」といいます。

（注）取得価格は、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。

2. 本取得の理由

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取得を実施します。

本取得は、大口テナント退去による収益性低下の懸念から2025年3月に売却した品川シーサイドウェストタワーとの資産入替の位置付けにあります。本取得資産は、本資産運用会社の独自ルートによるソーシング活動を通じて優先交渉権を獲得したものであり、満室稼働でテナント分散が図られているうえ、レントギャップ△30%程度を有する賃料のアップサイド余地のある物件です。このように、入替による収益性の向上とともに、今後の賃料増額を通じたNOIの成長が見込まれ、本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に資する物件であると評価しています。

	本取得資産	(参考) 謙渡資産
	ルーシッドスクエア新大阪	品川シーサイドウェストタワー
取得価格／謙渡価格(注1)	9,720 百万円	12,440 百万円
NOI 利回り(注2)	3.9%	2.7%
償却後 NOI 利回り(注2)	3.6%	2.0%
築年数(注3)	35.2 年	21.4 年

(注1) 売買契約書に記載された売買価格及び謙渡価格です。

(注2) 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」

謙渡資産：「NOI 利回り」＝「メジャーテナント退去の影響を加味した（※）2025年9月期の予想NOI」×2÷「取得価格」

（※）当時のマーケット賃料で空室の半分を埋め戻したものと仮定

「償却後NOI利回り」＝（「メジャーテナント退去の影響を加味した（※）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」

(注3) 2025年12月5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、2025年6月24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

本物件の所在する「新大阪」は、東海道・山陽新幹線をはじめ、京都・神戸をつなぐJR東海道本線、大阪メトロ御堂筋線が乗り入れるターミナル駅です。また、JR関空特急「はるか」により「関西国際空港」と直結し、「大阪国際空港（伊丹空港）」には地下鉄、モノレールやバスで30分と、大阪都心部や近隣都市のみならず、国内主要都市、海外へのアクセスにも優れています。

こうした利便性を背景に、広域拠点性を重視する卸売業・製造業をはじめ、東京に本社が所在する企業等の関西・大阪統括拠点が当該エリアに多数集積しています。また、大手から中小まで情報通信関連企業が多数所在しており、安定したテナント需要が形成されているエリアです。

② 立地ポテンシャル

本物件は、東海道新幹線の終点及び山陽新幹線の起点であるJR「新大阪駅」から徒歩1分に位置し、連絡通路を介して大阪メトロ御堂筋線「新大阪駅」にも徒歩7分でアクセス可能です。こうした優れた交通利便性、特に新幹線出口から徒歩1分という希少な立地は、来店型テナントに加え、JR「新大阪駅」を起点に営業車を利用した広域営業活動を行うテナントにも高い親和性を有しています。

なお、今後、なにわ筋線やリニア中央新幹線、北陸新幹線の開通計画が実現すれば、「関西国際空港」や東京・北陸方面への移動時間は短縮されます。また、2022年10月に新大阪駅周辺地域（新大阪・十三・淡路）が都市再生緊急整備地域に指定されたことを受け、大阪市は当該地域を世界有数の広域交通ターミナルとして発展させる計画を進めており、駅周辺をつなぐ歩行者動線の整備や大規模交流施設の開発等により、広範囲にわたり活性化する見込みです。

③ 物件スペック

本物件は、基準階面積184坪、整形でレイアウト効率に優れ、最小貸室面積24坪の小規模分割に対応できます。また、75台収容可能な駐車場を有し、営業車を利用するテナント需要にも応えられます。さらに、物件競争力を強化するために2021年6月にエントランスや各階共用部のリノベーションを完了しているほか、「CASE-E-不動産」評価認証ではAランクを取得しています。

3. 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	ルーシッドスクエア新大阪	
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）	2018年4月2日～2035年12月31日（予定）	
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目19番4号 (地番) 大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目19番地1	
土地（注2）	所有形態	所有権（信託受益権）
	面積	2,034.62 m ² （全体敷地面積）
建物（注2）	所有形態	所有権（信託受益権）
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	9,383.85 m ² （一棟全体の延床面積）
	建築時期	1990年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根12階建
	設計会社 施工会社	株式会社大林組本店一級建築士事務所 株式会社大林組
取得価格	9,720百万円	
鑑定評価額 (価格時点) (鑑定評価機関)	9,870百万円 (2025年10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10月16日付報告書による分析結果 7.2%
	長期修繕費用見積	株式会社ERIソリューションの2025年11月11日付エンジニアリング・レポートによる見積もり 386,660千円／12年（年平均32,221千円）
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、敷地内に一定割合の公開空地を確保することにより、総合設計制度の適用を受け、容積率について約76%の緩和を受けて建設されています。 <p><賃貸借の概況について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件については、建物賃借人であるテナント21社と普通借家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4）			
テナント総数	21		
賃料・共益費合計（月額）	29 百万円		
敷金・保証金	158 百万円		
総賃貸可能面積	7,099.42 m ²		
総賃貸面積	7,099.42 m ²		
稼働率の推移（注5）	2023年 11月末	2024年 11月末	取得予定日
	97.6%	100%	100.0%
想定NOI（注6）	392 百万円／年（想定稼働率 96%）		
鑑定NOI（注6）	376 百万円／年		
減価償却費（注7）	23 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4) 「テナント総数」は、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、取得予定日における見込数値を記載しています。

(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7) 「減価償却費」は、現時点での概算です。

4. 取得先の概要

商号	特定目的会社 Bryan
本店所在地	東京都港区虎ノ門二丁目6番1号
代表者	取締役 長尾 誠
主な事業の内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する業務
資本金	4,960,552千円
設立年月日	2007年10月17日
純資産	4,913,779千円
総資産	16,946,170千円

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・本資産運用会社との間には、特筆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	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

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

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

該当事項はありません。

8. 決済方法等

本取得時に、一括して売買代金を決済する予定です。

9. 本取得の日程

2025年11月28日 本取得決定

本取得に係る売買契約締結

2025年12月5日 本取得に係る売買代金決済

本取得資産の取得

10. 運用状況の見通し

本取得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「2026年3月期及び2026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。

11. 本取得資産の鑑定評価書の概要

物件名称	ルーシッドスクエア新大阪
鑑定評価額	9,870,000 千円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025 年 10 月 31 日

項目	内 容	概 要 等	
収益価格	9,870,000 千円		
直接還元法による価格	10,300,000 千円		
① 運営収益	476,964 千円	—	
可能総収益	496,941 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	19,977 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	100,510 千円	—	
維持管理費	25,468 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	37,489 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	3,153 千円	E Rによる修繕費用見積額、類似不動産の費用水準等を考慮して査定	
PM フィー	5,138 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	3,470 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 建物他	9,438 千円 14,695 千円	実績値に基づき、負担水準を考慮して査定 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	1,659 千円	過去の実績値、見積額等に基づき査定	
その他費用	0 千円	計上しない	
③運営純収益 (N O I =①-②)	376,454 千円	—	
④ 一時金の運用益	3,399 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	29,021 千円	E Rによる更新費用見積額、類似不動産の費用水準等を考慮して査定	
⑥純収益 (N C F =③+④-⑤)	350,832 千円	—	
⑦還元利回り	3.4%	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	
D C F 法による価格	9,690,000 千円		
割引率	3.2%	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	3.6%	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	8,230,000 千円		
土地比率	93.1%	—	
建物比率	6.9%	—	

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> ルーシッドスクエア新大阪 外観写真・案内図

<参考資料2> 本取得後の運用資産一覧

<参考資料1> ルーシッドスクエア新大阪 外観写真・案内図



<参考資料2> 本取得後の運用資産一覧（注1）

物件名 (所在)	所有形態	延床面積 (m ²) (注2)	総賃貸可能 面積 (m ²) (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	16.1	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	22.7	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	13.4	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	16.0	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	15.4	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	23.8	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	30.8	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	5,144.19	2009年 7月	16.5	4,461
ルーシッドスクエア新大阪 (大阪府大阪市東淀川区)	所有権 (信託受益権)	9,383.85	7,099.42	1990年 11月	35.2	9,720
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	10.8	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	25.6	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	24.5	9,200
福岡Kスクエア (福岡県福岡市)	所有権 (信託受益権の準 共有持分83%)	15,647.62	9,313.83	2023年 6月	2.6	14,865
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	4.6	17,000
合計	—	606,849.03	149,550.95	—	20.0	208,353

(注1) アルカセントラルの譲渡及び横浜プラザビルと明治安田生命大阪梅田ビルとの資産入替が完了した後のポートフォリオについて、2025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、2025年9月30日時点の数値です。

(注4) 「築年数」は、2025年12月5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。