

2022年10月24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)

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ
(THE PEAK SAPPORO の取得、大手町ファーストスクエアの譲渡)

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、下記のとおり資産の取得及び譲渡（以下資産の取得を「本取得」、資産の譲渡を「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
- ② 物件名称：THE PEAK SAPPORO
- ③ 所在地：北海道札幌市
- ④ 取得価格：17,000百万円（注1）
- ⑤ 取得予定日：2022年12月7日
- ⑥ 取得先：芙蓉総合リース株式会社
- ⑦ 媒介の有無：無
- ⑧ 取得資金：本譲渡に伴う手取金、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。

(2) 本譲渡の概要

- ① 譲渡資産：以下の不動産を信託財産とする信託受益権
土地：所有権（全体敷地7筆のうち3筆）
建物：区分所有権及び区分所有権の共有持分
- ② 物件名称：大手町ファーストスクエア
- ③ 所在地：東京都千代田区
- ④ 譲渡資産の取得日：2003年12月25日
- ⑤ 譲渡価格：合計27,000百万円（注1）
第1回 6,750百万円（25%相当）
第2回 8,100百万円（30%相当）
第3回 8,100百万円（30%相当）
第4回 2,700百万円（10%相当）
第5回 1,350百万円（5%相当）
- ⑥ 帳簿価格：23,196百万円（注2）

- ⑦ 譲渡損益 : 約 35 億円 (注 3)
- ⑧ 譲渡予定日 : 第 1 回 2022 年 12 月 6 日
第 2 回 2023 年 9 月 25 日
第 3 回 2024 年 3 月 25 日
第 4 回 2024 年 9 月 25 日
第 5 回 2024 年 10 月 23 日
- ⑨ 譲渡先 : ダイビル株式会社
- ⑩ 媒介の有無 : 有
- ⑪ 譲渡代金の使途 : 本取得資産の取得資金。第 2 回譲渡分以降は手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当
- 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) 2022 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。

本取得資産は、ブリッジスキームを活用して積み上げた 2 物件のパイプラインのうち、駅近(「札幌駅」徒歩 5 分)、築浅(築 1.3 年)、大型(延床面積約 3,879 坪)の不動産信託受益権について、今般、優先交渉権を行使して取得に至ったものです。

一方、本譲渡資産は、本投資法人が上場直後より保有してきた旗艦物件ですが、足元の利回り水準や、築 30 年が経過し近年は修繕工事が増加傾向にあるなど今後も収益性の改善が見通しづらい状況にあることから、不動産投資市場が活況を呈しており、売却好機といえるこのタイミングで、鑑定評価額を上回る価格で売却し、約 35 億円の売却益を実現するものです。なお、長期に亘る売却益還元と分配金の平準化を目的とし、5 期分割譲渡を行う予定です。

本入替は、ポートフォリオの平均築年数を 2 年以上若返らせ、収益性を向上(※)させることができることから、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、取組みに至ったものです。

(※) NO I 利回り (注 1) : 4.3%→4.5%、償却後 NO I 利回り (注 1) : 3.3%→3.5%

	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	①191,194 百万円	①17,000 百万円	①23,495 百万円	①184,699 百万円
②鑑定評価額 (注 2)	②218,780 百万円	②17,100 百万円	②25,000 百万円	②210,880 百万円
築年数 (注 3)	平均 18.5 年	1.3 年	30.7 年	平均 16.4 年
総賃貸可能面積	平均 11,986 ㎡	10,440 ㎡	8,130 ㎡	平均 12,196 ㎡

(注 1) 本取得資産 : 「NO I 利回り」 = 「鑑定 NO I」 ÷ 「取得価格」

「償却後 NO I 利回り」 = (「鑑定 NO I」 - 「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」

その他の資産 : 「NO I 利回り」 = 「2022 年 3 月期の実績 NO I」 × 2 ÷ 「取得価格」

「償却後 NO I 利回り」 = (「2022 年 3 月期の実績 NO I」 - 「2022 年 3 月期の実績減価償却費」) × 2 ÷ 「取得価格」

(注2) 本取得資産は2022年9月1日時点、その他の資産については2022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3) 2022年9月30日時点の数値を記載しています。

本譲渡資産については、本投資法人の対象専有面積の大半を占める大手町ファーストスクエアウエストタワーの建築時期を基準とした築年数を記載しています。

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、2022年6月29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

札幌市のオフィス賃貸マーケットは、コールセンターやアウトソーシング業務での需要の底堅さから、全国的に空室率が上昇する中においても空室率は低水準で推移しており、新築オフィスビルの供給も限定的であることから、今後も安定した賃貸需給環境が継続するものと予測されています。

本取得資産が所在する「札幌駅」北口周辺は、「札幌駅」を起点として新千歳空港や道内主要都市へのアクセスの良さを評価する企業やコールセンター等から、安定した賃貸需要が期待できる地区となっています。また、近隣には北海道大学の広大なキャンパスがあり、緑豊かな「職」「住」近接の魅力的な街づくりが進められているエリアです。

オフィス立地の観点においては、JR線「札幌駅」から至近の立地にもかかわらず、「札幌駅」南口エリアと比べると賃料水準が割安であることから、底堅いテナント需要が存在するエリアと評価できます。

②立地ポテンシャル

本取得資産は、JR線「札幌駅」北口から徒歩5分、地下鉄南北線「北12条駅」徒歩3分に立地し、新千歳空港や道内主要都市へのアクセスも良好です。

また、2030年度末には「札幌駅」まで北海道新幹線の延伸が計画されており、交通利便性の更なる向上が期待されます。

③物件スペック

本取得資産は、基準階貸室面積414坪、有効天井高2,700mm、フリーアクセスフロア100mm、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20ゾーンで制御が可能な個別空調システムを採用しています。テナント専用の非常用発電機設置スペースを確保しており、BCP（事業継続計画:Business Continuity Planning）ニーズにも対応可能です。

共用部は、最新オフィスデザインを多数手がける世界最大のデザイン会社であるゲンスラーがデザインを監修し、周辺ビルとは差別化された空間を演出しています。休憩や昼食スペースとして使用可能なラウンジ、植栽に囲まれた屋上テラス、開放的な多目的ルーム等、ワーカーフレンドリーなスペースを提供し、デザイン性と利便性を兼ね備えている点も物件競争力に結びつく要素であると評価できます。

また、全館LED照明や自然換気推奨システムを備える等、環境性能も高い他、札幌特有のコールセンター等のテナント需要に備え、専有部内にトイレの増設が可能であり、1階外構にはロードヒーティング（融雪装置）を設置する等、地域特性やテナントニーズに配慮しています。

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	THE PEAK SAPPORO	
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）	2021年6月30日～2032年4月15日（予定）	
所在地	（登記上の建物の表示）北海道札幌市北区北十条西三丁目23番地1 （地番）北海道札幌市北区北十条西三丁目23番1	
土地（注2）	所有形態	所有権（信託受益権）
	面積	2,549.13 m ²
建物（注2）	所有形態	所有権（信託受益権）
	用途	事務所・店舗
	延床面積	12,823.15 m ²
	建築時期	2021年6月
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
設計会社	株式会社竹中工務店 北海道一級建築士事務所	
施工会社	株式会社竹中工務店 北海道支店	
取得価格	17,000 百万円	
鑑定評価額 （価格時点） （鑑定評価機関）	17,100 百万円 （2022年9月1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）	応用アール・エム・エス株式会社作成の 2022 年 9 月 30 日付報告書による分析結果 0.6%
	長期修繕費用見積	日本建築検査協会株式会社の 2022 年 9 月付エンジニアリング・レポートによる見積もり 25,286 千円/12 年（年平均 2,107 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> 本物件は、札幌市拠点型総合設計制度の許可を受けて、オープンスペースを広く一般に開放するとともに、適切に維持管理すること等の条件が付されたうえ、容積率が約 106%緩和され建設されています。</p> <p><賃貸借の概況について> 本物件については、三菱地所プロパティマネジメント株式会社との間で、期間約2年（2022年12月7日から2024年12月31日まで、以後1年毎の自動更新）のマスターリース契約兼プロパティ・マネジメント業務委託契約書 全面変更契約（第2回）を2022年12月7日付で締結し、同社に本物件を一括して賃貸する予定です。</p>	

② テナントの内容、賃貸借の概況（注4）		
テナント総数（注5）	9	
賃料・共益費合計（月額）	55 百万円	
敷金・保証金	430 百万円	
総賃貸可能面積	10,440.10 m ²	
総賃貸面積	10,440.10 m ²	
稼働率の推移（注6）	2022年3月末	取得予定日
	69.9%	100%
想定NOI（注7）	601 百万円／年（想定稼働率 100%）	
鑑定NOI（注7）	632 百万円／年	
減価償却費（注8）	142 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」、「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）信託受託者と三菱地所プロパティマネジメント株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、エンドテナント総数を記載しています。

（注6）「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7）「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、取得年度の特種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、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8）「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	大手町ファーストスクエア			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 (地番) 東京都千代田区大手町一丁目6番1外6筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 10,998.97 m ² うち対象敷地面積 1,088.61 m ²	容積率/建ぺい率	1,300% / 80%
建物	所有形態	区分所有権 区分所有権の共有	用途	事務所・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 141,228.06 m ² 対象専有面積 9,235.43 m ²	建築時期	第1期：ウエストタワー 1992年2月 第2期：イーストタワー 1998年2月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付23階建		
	設計会社	日本電信電話株式会社一級建築士事務所 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所	施工会社	竹中工務店他共同企業体
	PML値	1.3%	長期修繕費用見積	(注1)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社大手町ファーストスクエア (注2) ジョーンズ ラング ラサール株式会社 (注3)			
賃貸借の概況 (2022年3月31日現在)		取得年月日及び取得価額		
テナント総数 (注4)	29	取得年月日	2003年12月25日	
総賃貸可能面積	8,130.27 m ²	取得価額	23,495百万円	
総賃貸面積	7,985.17 m ²	取得時の鑑定評価額 (注6)		
賃料合計 (月額)	(注5)	価格時点	2003年7月1日	
稼働率	98.2%	鑑定評価額	23,500百万円	
期末算定価額 (注6)		譲渡時の鑑定評価額 (注6)		
調査の基準となる時点	2022年3月31日	価格時点	2022年9月30日	
期末算定価額	25,000百万円	鑑定評価額	25,000百万円	
<p>(注1) 長期修繕費用見積の開示について関係者からの承諾が得られていないため、記載していません。</p> <p>(注2) 共用・共有部分についての建物管理業務等を区分所有者より受託しています。</p> <p>(注3) 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4) 「テナント総数」は、区分所有の専有部分 (テナント数: 13) 及び共有部分 (テナント数: 16) についてのテナント数を記載しています。</p> <p>(注5) 「賃料合計 (月額)」は、当該不動産の共同事業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。</p> <p>(注6) 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>大手町ファーストスクエアは、土地所有者等により一体開発のうえ建築された建物であり、建替え等の場合、</p>				

現所有者が所有する3筆の敷地のみでは同種・同規模の建物は建築できません。なお、大手町ファーストスクエアは総合設計制度（建築基準法第59条の2。以下、「総合設計制度」といいます。）によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が緩和され建設されています。

本物件は、区分所有建物の所有権及び共有持分並びに区分所有建物の敷地の一部（所有権）です。

《共有者・区分所有者との取り決め》

1. 大手町ファーストスクエアに関し、区分所有者間の基本協定により取り決められている事項は、大要以下のとおりです。
 - ・敷地は区分所有者（三菱UFJ信託銀行株式会社、東日本電信電話株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、東京海上日動火災保険株式会社及び公共建物株式会社）の各自の所有とし、相互に無償で相手方の敷地を使用できることが定められています。
 - ・本物件を譲渡する場合は、建物と敷地の分離処分は認められず、譲受者に本協定により生じる権利義務の一切を引き継がせることになっています。
 - ・上記区分所有者は、その保有する区分所有権のうち自己所有の部分及び各自の敷地を第三者に譲渡しようとする場合には、他の区分所有者へ条件を示し、他の区分所有者が買受けを希望した場合は、他の第三者に優先してその者に譲渡しなければなりません。
2. 当該基本協定に基づき、本投資法人が前信託受益者から本物件が裏付けとなった信託受益権を購入するにあたり、前信託受益者は他の区分所有者へ優先先買に関する条件を事前に提示し、他の区分所有者から本投資法人への譲渡の了解を得ています。
3. 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。

《賃貸借の概況について》

1. 本物件については、建物賃借人であるテナント29社と普通借家契約（一部、定期建物賃貸借契約）を締結しています。
2. 「テナント総数」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、不動産関連資産の裏付けとなる区分所有の専有部分、店舗及び倉庫等の共有部分（共有持分）について記載しています。

4. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

商号	芙蓉総合リース株式会社
本店所在地	東京都千代田区麹町五丁目1番地1
代表者	代表取締役 織田 寛明
主な事業の内容	総合リース業
資本金	105億3,216万3,400円
設立年月日	1969年5月1日
純資産	374,064百万円（2022年7月29日現在）
総資産	2,941,024百万円（2022年7月29日現在）
大株主及び株式数割合	ヒューリック株式会社 14.01% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 9.89% 明治安田生命保険相互会社 8.94% （2022年3月31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	当該会社は、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。

(2) 譲渡先の概要

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	122億2,784万7,277円
設立年月日	1923年10月15日
純資産	166,369百万円(2022年3月31日現在)
総資産	388,645百万円(2022年3月31日現在)
大株主及び株式数割合	株式会社商船三井 100%(2022年4月28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	当該会社は、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. 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

(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年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、売買契約上に定める重要な事項につき相手方(以下「違反当事者」といいます。)に違反があった場合、又は倒産手続開始の申立若しくは銀行取引停止処分を受けた場合、他方当事者(以下「解除権行使当事者」といいます。)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、違反当事者は、解除権行使当事者に対し、違約金として売買代金の20%相当額を支払うものとされています。但し、本契約に違反があったことにより生じた損害が売買代金の20%相当額を超える場合であっても、20%相当額を超える部分の請求はできないものとし、本契約に違反があったことにより生じた損害が売買代金の20%相当額を下回る場合であっても、違約金は減額されないものとされています。

但し、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払に必要な全ての資金調達を完了していることが条件とされています。したがって、本投資法人は、資金調達が完了できずにフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

8. 決済方法等

(1) 本取得に係る決済方法等

本譲渡に伴う手取金、借入金及び手元資金により、売主に売買代金を取得予定日に支払う予定です。

(2) 本譲渡に係る決済方法等

「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。

9. 本入替の日程

2022年10月24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
2022年12月6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
2022年12月7日	本取得に係る売買代金決済 本取得資産の取得
2023年9月25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
2024年3月25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
2024年9月25日	本譲渡に係る第4回売買代金決済 本譲渡資産の第4回譲渡
2024年10月23日	本譲渡に係る第5回売買代金決済 本譲渡資産の第5回譲渡

10. 運用状況の見通し

本譲渡により2023年3月期から2025年3月期までの5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、2023年3月期から2024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の予想については、本日付で公表の「2023年3月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」及び「運用状況の予想に関する補足説明資料」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	THE PEAK SAPPORO
鑑定評価額	17,100,000 千円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2022 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	17,100,000 千円	
直接還元法による価格	17,700,000 千円	
① 運営収益	753,288 千円	—
可能総収益	784,746 千円	—
空室等損失等	31,458 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	120,370 千円	—
維持管理費	23,177 千円	現行のBM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	34,878 千円	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	2,679 千円	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
PMフィー	8,030 千円	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上
テナント募集費用等	10,643 千円	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
公租公課	38,477 千円	—
損害保険料	2,354 千円	見積額を採用
その他費用	132 千円	過去の実績等に基づき査定
③ 運営純収益 (NO I = ① - ②)	632,918 千円	—
③ 一時金の運用益	5,922 千円	一時金の運用益から預託一時金の運用益獲得機会の喪失相当額を控除して査定
④ 資本的支出	3,190 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)	635,650 千円	—
⑦ 還元利回り	3.6%	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	16,800,000 千円	
割引率	3.4%	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	3.8%	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	13,300,000 千円	
土地比率	71.4%	—
建物比率	28.6%	—

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
----------------------------	------

12. 本譲渡資産の鑑定評価書の概要

物件名称	大手町ファーストスクエア
鑑定評価額	25,000,000 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	2022 年 9 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	25,000,000 千円	
直接還元法による価格	25,000,000 千円	
①運営収益	1,087,504 千円	—
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
②運営費用	387,669 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)	699,835 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)	650,512 千円	—
⑦還元利回り	2.6%	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	25,000,000 千円	
割引率	2.2%	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	2.6%	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	29,900,000 千円	
土地比率	95.8%	—
建物比率	4.2%	—

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
----------------------------	------

(注) 本譲渡資産の共同事業者からの承諾を得られていないため、開示を差し控えています。

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 > THE PEAK SAPPORO 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 > THE PEAK SAPPORO 外観写真・案内図



<参考資料2> 本入替後の運用資産一覧

物件名 (所在)	所有形態	延床面積 (㎡) (注1)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	建築時期	築年数 (年) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)
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	9,843.52	2009年 12月	12.8	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	14,012.64	2003年 5月	19.4	35,000
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	10.2	8,423
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	25.6	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	16,140.86	2010年 8月	12.2	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	18.2	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	12.7	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	21,384.28	2002年 3月	20.6	22,700
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	8,804.96	2001年 7月	21.3	9,200
淀屋橋フレックスタワー (大阪府大阪市中央区)	所有権 (信託受益権)	10,997.50	7,432.28	2006年 11月	15.9	7,834
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	1.3	17,000
合計	—	498,545.00	134,153.58	—	16.4	184,699

(注1)「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2)「総賃貸可能面積」は、2022年9月30日時点の数値です。

(注3)「築年数」は、2022年9月30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4)「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、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	本入替前 2022年9月30日時点	本入替後 (注1)
物件数		11	11
取得価格合計	百万円	191,194	184,699
1物件当り平均投資額	百万円	17,381	16,790
1物件当り平均総賃貸可能面積	m ²	11,986	12,196
ポートフォリオ平均築年数(注2)	年	18.5	16.4

(注1) 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、2022年9月30日時点の情報を基に記載しています。

(注2) 「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。