

2026年3月25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
(GRAND CENTRAL CHIBA 及び ICON PLACE SHIBAKOEN)

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) GRAND CENTRAL CHIBA

- ① 取得資産：不動産信託受益権
- ② 物件名称：GRAND CENTRAL CHIBA
- ③ 所在地：千葉県千葉市
- ④ 取得価格：17,500百万円（注1）
- ⑤ 取得予定日：2026年3月30日
- ⑥ 取得先：リーフ合同会社
- ⑦ 媒介の有無：有
- ⑧ 取得資金：借入金及び手元資金

(2) ICON PLACE SHIBAKOEN

- ① 取得資産：不動産信託受益権
- ② 物件名称：ICON PLACE SHIBAKOEN
- ③ 所在地：東京都港区
- ④ 取得価格：9,200百万円（注1）
- ⑤ 取得予定日：2026年4月23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：本日開催の役員会において決議された新投資口の発行（以下、「公募増資」といいます。）（注2）による調達資金及び手元資金

以下、上記取得資産を「本取得資産」といいます。

（注1）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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

された売買価格を記載しています。

(注2) 概要については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

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、外部成長の取組みの一環として、「売却：錦糸町・品川・横浜」と「取得：梅田・福岡・新大阪」(注1)の資産入替に続き、本取得の取組みにより資産規模をこれまでで最大の2,350億円に拡大させるとともに、ポートフォリオの収益性向上を実現させ(2物件で償却後NOI利回り3%台後半)、巡航EPU目標2,400円の回復に向けて進めるものです。また、2022年12月(名古屋・札幌)(注1)以来の公募増資実施によって、LTV水準を50%以下に引き下げ、資金調達の選択肢を確保するものです。なお、GRAND CENTRAL CHIBA取得時のLTVは53%超となる見通しです。

	本取得前(注2)	本取得資産	本取得後
資産規模			
①取得価格(注3)	①208,353百万円	①26,700百万円	①235,053百万円
②鑑定評価額(注4)	②236,005百万円	②31,400百万円	②267,405百万円
NOI利回り(注5)	4.2%	4.2%	4.2%
償却後NOI利回り(注5)	3.5%	3.6%	3.5%
築年数(注6)	平均20.3年	平均16.6年	平均19.9年
総賃貸可能面積	平均10,682㎡	平均8,833㎡	平均10,451㎡

(注1) 本投資法人が保有する物件の名称につき、以下の略称で記載しています。「錦糸町」：アルカセントラル、「品川」：品川シーサイドウエストタワー、「横浜」：横浜プラザビル、「梅田」：明治安田生命大阪梅田ビル、「福岡」：福岡Kスクエア、「新大阪」：ルーシッドスクエア新大阪、「名古屋」：グローバル・ワン名古屋伏見、「札幌」：THE PEAK SAPPORO。以降、一部につきまして同様です。

(注2) 横浜プラザビルと明治安田生命大阪梅田ビルの資産入替完了後のポートフォリオを前提としています。

(注3) 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4) 本取得資産は2026年2月28日時点、ルーシッドスクエア新大阪は2025年10月31日時点、その他の資産については2025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5) 「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。以降、同様です。

「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。

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」

梅田：「NOI利回り」＝「バリュアアップ後の想定NOI」÷「取得価格」

「償却後NOI利回り」＝(「バリュアアップ後の想定NOI」－「梅田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」

福岡：「NOI利回り」＝「想定NOI」÷「取得価格」

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

「償却後NOI利回り」＝（「想定NOI」－「福岡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（年間）」）÷「取得価格」

新大阪：「NOI利回り」＝「想定NOI」÷「取得価格」

「償却後NOI利回り」＝（「想定NOI」－「新大阪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（年間）」）÷「取得価格（圧縮記帳後）」

その他の資産：「NOI利回り」＝「2026年3月期の予想NOI」×2÷「取得価格」

「償却後NOI利回り」＝（「2026年3月期の予想NOI」－「2026年3月期の予想減価償却費」）×2÷「取得価格」

（注6）2026年3月31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12月23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）GRAND CENTRAL CHIBA

① 地区ポテンシャル

本物件の所在する「千葉」エリアは、千葉県の県庁所在地である千葉市の中心部に広がるエリアで、複数路線が乗り入れるターミナル駅「千葉駅」周辺や「千葉駅前大通り」「千葉街道（国道14号）」沿いを中心にオフィスビルが集積し、千葉県内最大のオフィスエリアです。

千葉県内各地を管轄する拠点としてのニーズや、来店型テナント（金融・教育関係など）が多く見られるほか、県庁・市役所が近隣に所在するため、それらとの近接性を求める業種（外郭団体・建設関係等）も一定程度見られることから、幅広い業種・業態のテナント需要が継続的に見込めるエリアです。

② 立地ポテンシャル

京成千葉線「京成千葉駅」徒歩4分、JR東日本各線「千葉駅」及び千葉都市モノレール「千葉駅」徒歩5分と、複数路線が利用可能な優れた鉄道アクセス性のほか、本物件に接する「千葉街道（国道14号）」を介して「東京湾岸道路」を容易に利用できるため、車での移動においても高い優位性を持つことから、千葉県内はもとより、東京方面への優れたアクセス性を有します。

本物件は駅近で繁华性の高いエリアに所在することから、オフィスのみならず、店舗需要も底堅いものと評価しています。

③ 物件スペック

基準階面積約298坪、有効天井高2,800mm（1・2階店舗区画は3,000mm）、フリーアクセスフロア100mm、貸室形状は非整形であるものの、レイアウト効率に優れた無柱の空間であり、最小貸室面積21坪の1フロア9分割まで対応可能です。また、優れた耐震性能（新耐震基準の1.25倍相当）を有しており、停電時のBCP対応（共用部への72時間以上給電）も可能です。2階にはテナント専用リフレッシュルームを備えており、テナントサポートも充実しています。また、92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。

CASBE-建築（新築）Aランク及びBELS4つ星を取得しており、高い環境性能を有している点も物件競争力に結びつく要素と評価しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

(2) ICON PLACE SHIBAKOEN

① 地区ポテンシャル

本物件の所在する芝・三田地区は、J R・地下鉄の複数路線が利用可能であり、主要幹線道路沿いを中心に古くから形成されたオフィスエリアとしての側面のほか、マンション等の住宅施設が多く見受けられ、慶應義塾大学をはじめとする教育機関も所在し、職・住・学が混在するエリアです。

さらに、地区の北側には東京タワーや芝公園が所在しており、都心にありながら緑豊かな自然に接することができる希少性を有しています。

これらの交通利便性や希少性に比して賃料水準が割安という特性から、幅広い業種・業態のテナント需要が存在すると考えられ、オフィスビル立地として高い地区ポテンシャルを有していると評価しています。

② 立地ポテンシャル

都営大江戸線「赤羽橋駅」徒歩3分、都営三田線「芝公園駅」徒歩5分、都営三田線・浅草線「三田駅」徒歩10分のほか、J R「田町駅」からも徒歩圏内と、多数の路線が利用可能な恵まれた鉄道アクセスに加え、「日比谷通り」・「桜田通り」等の主要幹線道路や首都高速都心環状線の芝公園出入口が近く、車でのアクセスも良好であるなど優れた交通利便性を有する立地です。

また、本物件は主要幹線道路から一步内側に入ったエリアに位置し、落ち着いた就業環境が確保されており、最寄駅からの至近性と静穏な周辺環境のバランス、東京タワーを臨む眺望環境の観点からも、底堅い需要が存在すると評価しています。

③ 物件スペック

本物件は、オフィス・住宅の各用途からなる12階建ての複合ビルであり、基準階面積235坪で分割にも対応しています。また、64台収容可能な駐車場を有しており、営業車の利用を前提としたテナント需要にも応えることが可能です。

2021年に共用トイレのリニューアルを実施、2025年には世界的設計事務所「ゲンスラー」監修の下、エントランス・共用廊下・外構等の大規模リニューアルに加え、1.5フロアのセットアップオフィス化工事、住宅（共用部・空室内装）のリニューアルにより、デザイン性と機能性が向上し、周辺ビルとは差別化された空間を演出し、高い競争力を有しています。

従前からの環境への取組み評価に加え（注1）、リニューアルの結果、国際的なデザイン賞を受賞（注2）しており、物件の付加価値向上を実現している点も評価しています。

（注1）CASBEE-不動産（オフィス）Sランクを取得済

（注2）「2025 IIDA Best of Asia Pacific Design Awards」Public Space / Commercial Lobbies 部門 受賞
IDA「The International Design Awards」Commercial Architecture / Commercial Renovation / Adaptive Re-use 部門「金賞」受賞

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

3. 本取得資産の内容

(1) GRAND CENTRAL CHIBA

① 特定資産の種類、その名称及び所在地等		
物件名称	GRAND CENTRAL CHIBA	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	株式会社S M B C信託銀行	
信託期間（注1）	2023年7月20日～2036年3月31日（予定）	
所在地	（住居表示）千葉県千葉市中央区富士見二丁目5番12号 （地番）千葉県千葉市中央区富士見二丁目5番地4、5番3	
土地（注2）	所有形態	所有権（信託受益権）
	面積	2,487.92 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	店舗・事務所・駐車場（附属建物）
	延床面積	14,201.97 m ² （一棟全体（建物及び附属建物）の延床面積）
	建築時期	2023年1月
	構造	鉄骨造陸屋根11階建・ 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建（附属建物）
	設計会社 施工会社	日本国土開発株式会社一級建築士事務所 日本国土開発株式会社
取得価格	17,500百万円	
鑑定評価額 （価格時点） （鑑定評価機関）	17,500百万円 （2026年2月28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	P M L 値 （注3）	株式会社イー・アール・エス作成の2026年2月24日付 報告書による分析結果 9.2%
	長期修繕 費用見積	株式会社J C I Aインサイトの2026年2月付エンジニア リング・レポートによる見積もり 151,590千円／12年（年平均12,633千円）
取得後の担保設定の有無	無	
特記事項	<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25社と普通借家契約（一部、 定期借家契約）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	25		
賃料・共益費合計（月額）	59百万円		
敷金・保証金	534百万円		
総賃貸可能面積	10,412.41 m ²		
総賃貸面積	9,990.79 m ²		
稼働率の推移（注5）	2024年 3月末	2025年 3月末	取得予定日
	36.2%	55.3%	95.9%
備考	想定NOI：663百万円／年		

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

	減価償却費：157 百万円／年（現時点における当社想定 of 概算値）
--	-------------------------------------

(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。なお、「延床面積」については主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。

(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」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。

(2) ICON PLACE SHIBAKOEN

① 特定資産の種類、その名称及び所在地等		
物件名称	ICON PLACE SHIBAKOEN	
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）	2023年11月30日～2036年4月30日（予定）	
所在地	（住居表示）東京都港区芝三丁目2番18号 （地番）東京都港区芝三丁目48番1外17筆	
土地（注2）	所有形態	所有権（信託受益権）
	面積	1,895.59 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・住宅・駐車場
	延床面積	11,661.69 m ² （一棟全体の延床面積）
	建築時期	1990年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
	設計会社 施工会社	日本ビルプロジェクト株式会社一級建築士事務所 株式会社熊谷組
取得価格	9,200 百万円	
鑑定評価額 （価格時点） （鑑定評価機関）	13,900 百万円 （2026年2月28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3）	株式会社イー・アール・エス作成の2026年2月24日付報告書による分析結果 10.8%
	長期修繕 費用見積	株式会社JCIAインサイトの2026年2月付エンジニアリング・レポートによる見積もり 294,995 千円／12年（年平均24,583 千円）
取得後の担保設定の有無	無	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

特記事項	<p><不動産に関する行政法規></p> <p>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、総合設計制度の基準に適合させており、建築基準法第 59 条の 2 の規定により容積割増の許可を受けて建設されています（許容容積率 562.37%）。</p> <p><賃貸借の概況について></p> <p>本物件については、建物賃借人であるオフィステナント 9 社と定期借家契約及び普通借家契約を締結しています。</p> <p>住宅については、サンフロンティア不動産株式会社との間で、期間約 2 年（2026 年 4 月 23 日から 2028 年 3 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 全面変更契約を 2026 年 4 月 23 日付で締結し、同社に一括して賃貸する予定です。賃料はエンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約となっております。</p>
------	--

② テナントの内容、賃貸借の概況（注 4）			
テナント総数	17		
賃料・共益費合計（月額）	41 百万円		
敷金・保証金	400 百万円		
総賃貸可能面積	7,253.87 m ²		
総賃貸面積	6,641.09 m ²		
稼働率の推移（注 5）	2024 年 3 月末	2025 年 3 月末	取得予定日
	81.8%	80.8%	91.6%
備考	想定 NO I : 495 百万円/年 減価償却費 : 10 百万円/年（現時点における当社想定 of 概算値）		

（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」は、取得予定日におけるエンドテナントの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。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

4. 取得先の概要

(1) GRAND CENTRAL CHIBA

商号	リーフ合同会社
本店所在地	東京都港区六本木一丁目9番10号
代表者	代表社員 一般社団法人リーフ 職務執行者 高橋法彦
主な事業の内容	① 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 ② 不動産の保有、賃貸、管理、仲介、販売に関する事業 ③ 投資業 ④ 金銭債権の売買事業 ⑤ 貸金業 ⑥ 法人設立業務の請負 ⑦ 匿名組合契約の出資持分、有価証券（みなし有価証券を含む）及びその他の投資用資産の取得、保有及び処分 ⑧ 前7号の事業を目的とする各種法人の株式、出資持分及び資産の流動化に関する法律に基づく特定出資の取得及び保有 ⑨ 特定目的会社の優先出資等の取得、保有及び処分 ⑩ 前各号に付帯する一切の業務
資本金	金1万円
設立年月日	2022年11月30日
純資産	△10千円
総資産	15,547,000千円
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。

(2) ICON PLACE SHIBAKOEN

商号	芙蓉総合リース株式会社
本店所在地	東京都千代田区麴町五丁目1番地1
代表者	代表取締役社長 織田 寛明
主な事業の内容	総合リース業
資本金	10,532百万円
設立年月日	1969年5月1日
純資産	535,049百万円（2025年12月31日時点）
総資産	3,664,365百万円（2025年12月31日時点）
大株主及び株式数割合	ヒューリック株式会社 13.95% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 9.13% 明治安田生命保険相互会社 8.45% （2025年9月30日現在）

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

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

(1) GRAND CENTRAL CHIBA

2026年3月25日	本取得決定 本取得に係る売買契約締結
2026年3月30日	本取得に係る売買代金決済 本取得資産の取得

(2) ICON PLACE SHIBAKOEN

2026年3月25日	本取得決定 本取得に係る売買契約締結
2026年4月23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9月期の運用状況の予想の修正及び2027年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

11. 本取得資産の鑑定評価書の概要

(1) GRAND CENTRAL CHIBA

物件名称	GRAND CENTRAL CHIBA
鑑定評価額	17,500,000 千円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2026年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	17,500,000 千円	
直接還元法による価格	17,900,000 千円	
① 運営収益	882,033 千円	—
可能総収益	915,238 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	33,205 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	239,497 千円	—
維持管理費	62,474 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	79,992 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	7,290 千円	E Rによる修繕費用見積額の年平均額を計上
PMフィー	7,089 千円	締結予定のPM契約条件を基に、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	8,807 千円	締結予定のPM契約条件を基に、仲介手数料・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
公租公課	土地 23,538 千円 建物他 48,347 千円	ご提示の資料に基づき、評価替えと負担調整措置による変動の可能性を考慮して査定 直近の実額を採用
損害保険料	1,600 千円	ご提示の見積額を採用
その他費用	360 千円	現行の契約条件及び過去の実績等に基づき査定
③ 運営純収益 (NOI = ① - ②)	642,536 千円	—
④ 一時金の運用益	6,528 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
⑤ 資本的支出	5,343 千円	E Rによる更新費用見積額の年平均額を計上
⑥ 純収益 (NCF = ③ + ④ - ⑤)	643,721 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
DCF法による価格	17,300,000 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	3.7%	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	16,600,000 千円	
土地比率	73.5%	—
建物比率	26.5%	—

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	特になし
----------------------------	------

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

(2) ICON PLACE SHIBAKOEN

物件名称	ICON PLACE SHIBAKOEN
鑑定評価額	13,900,000 千円
鑑定評価機関	J L L 森井鑑定株式会社
価格時点	2026 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	13,900,000 千円	
直接還元法による価格	14,200,000 千円	
① 運営収益	651,917 千円	—
可能総収益	687,963 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した。
空室等損失等	36,046 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）等を査定した。
② 運営費用	170,841 千円	—
維持管理費	43,600 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した。
水道光熱費	34,230 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、妥当と判断した。
修繕費	8,549 千円	E R 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した。併せて共同住宅部分のテナント入替に伴う軽微な修繕費等を類似不動産等により査定し計上した。
PMフィー	5,597 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、当該金額を計上した。
テナント募集費用等	7,731 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した。なお、対象不動産の競争力を考慮して特別な広告宣伝費は計上しない。
公租公課	62,983 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て予測し得る増減率を考慮して査定した。
損害保険料	1,653 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、当該金額を計上した。
その他費用	6,494 千円	過去の実績値等から査定した。
③ 運営純収益 (NOI = ① - ②)	481,076 千円	—
④ 一時金の運用益	4,995 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した。
⑤ 資本的支出	16,152 千円	E R 記載の今後 12 年間における修繕更新費用を妥当と認め、当該金額のうち更新費を資本的支出として計上した。
⑥ 純収益 (NCF = ③ + ④ - ⑤)	469,919 千円	—
⑦ 還元利回り	3.3%	類似不動産の取引事例に基づき、対象不動産の立地、建物スペック、契約条件等、テナントの質、権利の態様等による競争力の程度、純収益の変動予測を考慮のうえ査定した。
DCF法による価格	13,600,000 千円	
割引率	3.1%	「金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法」、「借入金と自己資金に係る割引率から求める方

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

			法」、「還元利回りとの関係から求める方法」を用いて査定した。
	最終還元利回り	3.4%	還元利回りを基準として、期間リスク（地域の変動予測、建物の経年減価）、直接還元法で採用した純収益（NCF）と保有期間満了時点のNCFとのギャップ、保有期間満了後のNCFの変動予測等を総合的に勘案して査定した。
	積算価格	13,400,000 千円	
	土地比率	96%	—
	建物比率	4%	—
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/>

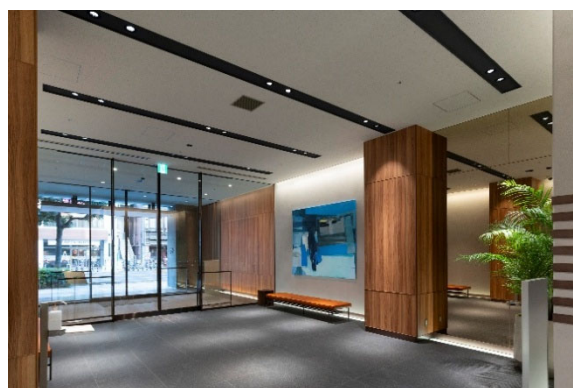
ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

【添付資料】

- <参考資料 1> GRAND CENTRAL CHIBA 外観写真・案内図
- <参考資料 2> ICON PLACE SHIBAKOEN 外観写真・案内図
- <参考資料 3> 本取得後の運用資産一覧

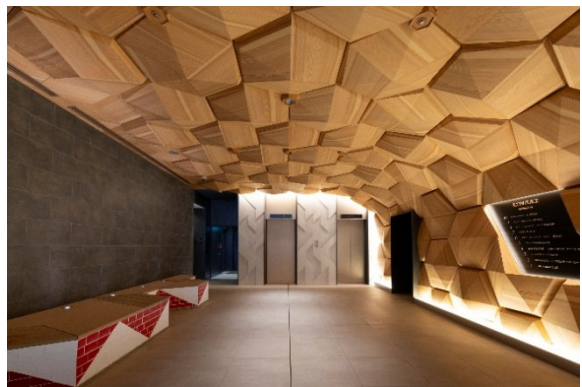
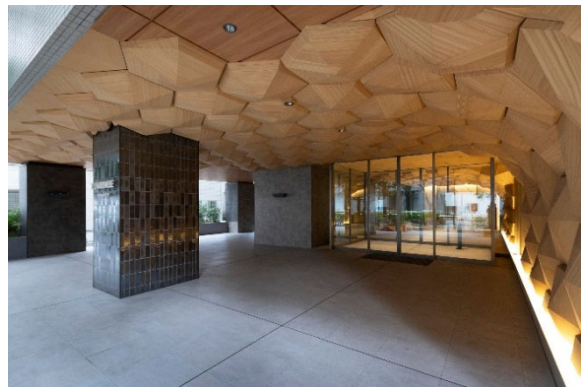
ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

< 参考資料 1 > GRAND CENTRAL CHIBA 外観写真・案内図



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

<参考資料 2> ICON PLACE SHIBAKOEN 外観写真・案内図



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

<参考資料3> 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 (㎡) (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	16.3	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	22.9	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	13.7	8,423
ICON PLACE SHIBAKOEN (東京都港区)	所有権 (信託受益権)	11,661.69	7,253.87	1990年 8月	35.7	9,200
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	16.3	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	15.7	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	24.1	22,700
GRAND CENTRAL CHIBA (千葉県千葉市中央区)	所有権 (信託受益権)	14,201.97	10,412.41	2023年 1月	3.3	17,500
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	31.1	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	5,144.19	2009年 7月	16.8	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	35.4	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	11.1	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	25.8	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	24.8	9,200
福岡Kスクエア (福岡県福岡市博多区)	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	2.8	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	4.8	17,000
合計	—	632,712.69	167,217.23	—	19.9	235,053

(注1) 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、ルーシッドスクエア新大阪、福岡Kスクエア及び本取得資産を除き、2025年9月30日時点の数値です。ルーシッドスクエア新大阪及び福岡Kスクエアについては取得日現在の数値を、本取得資産についてはそれぞれの取得予定日時点の見込み値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

(注4)「築年数」は、2026年3月31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。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。