

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年3月25日

【発行者名】 グローバル・ワン不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 内田 昭雄

【本店の所在の場所】 東京都千代田区大手町一丁目5番1号

【事務連絡者氏名】 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
代表取締役社長 山内 和紀
投信業務部長 山崎 弦

【電話番号】 03-4346-0658

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 グローバル・ワン不動産投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：
その他の者に対する割当 749,000,000円
(注)発行価額の総額は、2026年3月13日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（1）【投資法人の名称】

グローバル・ワン不動産投資法人

（英文ではGlobal One Real Estate Investment Corp.と表示します。）

（以下「本投資法人」といいます。）

（2）【内国投資証券の形態等】

本書により募集の対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

5,820口

（注1）2026年3月25日（水）開催の本投資法人の役員会において、本件第三者割当（下記（注2）で定義します。）とは別に、一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」で定義します。）を行うことを決議しています。一般募集においては、発行投資口数116,380口のうちの一部が欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。

（注2）上記の発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）の発行数です。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注3）本件第三者割当の概要は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
割当口数	5,820口
払込金額の総額	749,000,000円（*）
割当てが行われる条件	上記（注2）に記載のとおり

（*）上記の払込金額の総額は、2026年3月13日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（4）【発行価額の総額】

749,000,000円

（注）上記の発行価額の総額は、2026年3月13日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注）発行価格は、2026年4月1日（水）から2026年4月6日（月）までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

（6）【申込手数料】

該当事項はありません。

（7）【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2026年4月21日（火）

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都千代田区大手町一丁目5番1号

(11) 【払込期日】

2026年4月22日（水）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱UFJ銀行 本店
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限749,000,000円については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 新規取得物件及び譲渡物件の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において「取得予定物件」といいます。）のうちGRAND CENTRAL CHIBAの取得資金として2026年3月30日に実行する予定の借入金の返済資金の一部（充当予定時期：2026年4月末まで）に充当します。また、本件第三者割当と同日付をもって決議された一般募集に係る日本国内における販売（以下「国内販売」といいます。）における手取金14,997,000,000円については、海外販売における手取金（未定）と併せて、取得予定物件のうちICON PLACE SHIBAKOENの取得資金の全部及びGRAND CENTRAL CHIBAの取得資金として2026年3月30日に実行する予定の借入金の返済資金の一部（充当予定時期：2026年4月末まで）に充当します。

（注）上記の各手取金は、2026年3月13日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売に係る投資口数の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものであります。

(16) 【その他】

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金を払い込むものとしします。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 本投資法人は、2026年3月25日(水)開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口116,380口の一般募集(以下「一般募集」といいます。)を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているグローバル・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。)から5,820口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、5,820口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が本資産運用会社から借り入れた本投資口の返還に必要な本投資口を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に取得させるために行われます。

また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2026年4月20日(月)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数が安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を限度として減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 上記(1)に記載の取引について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社はモルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社及び野村証券株式会社と協議の上、これらを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。)第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第44期(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日) 2025年12月23日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2025年12月23日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日以後、本有価証券届出書の提出日である2026年3月25日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。また、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在においてその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

（注）本書において、本投資法人が保有し、又は取得を予定する物件の名称につき、以下の略称で記載する場合があります。

「大手町」：大手町ファーストスクエア、「錦糸町」：アルカセントラル、「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、「芝公園」：ICON PLACE SHIBAKOEN、「千葉」：GRAND CENTRAL CHIBA

1 事業の概況

（1）本投資法人の概要

本投資法人の概要

本投資法人は、2003年4月16日に設立され、同年9月25日に東京証券取引所不動産投資信託証券（J-REIT）市場において8番目となる上場（銘柄コード：8958）をしました。

本投資法人は、中長期的な観点から着実な成長と安定した収益の確保を目指し、3大都市圏（首都圏、中部圏及び近畿圏）の主要都市及び3大都市圏以外の政令指定都市に立地する主たる用途がオフィスビルである建物及びその敷地から構成される不動産を主な投資対象として厳選投資を行い、投資主価値の最大化を目指します。

本投資法人の特徴

本投資法人は、運用実績22年のオフィス特化型リートです。これまで利便性・築年数・規模の各要素を考慮しながら優良オフィスビルに厳選投資を行ってきました。

<本投資法人・本資産運用会社のスポンサー：スポンサーグループのノウハウを最大限に活用した安定的な運用>

本投資法人及び本資産運用会社のスポンサーは、明治安田生命保険相互会社、株式会社三菱UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び近鉄グループホールディングス株式会社の4社であり、明治安田生命保険相互会社が属する明治安田生命保険グループ、株式会社三菱UFJ銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社が属する三菱UFJフィナンシャル・グループ並びに近鉄グループホールディングス株式会社が属する近鉄グループの3つのグループが有する不動産・金融分野におけるノウハウを最大限に活用した、安定的な運用を行ってきました。

明治安田生命保険グループは、主たる事業である保険事業に加えて、不動産投資・運用業も行っており、本投資法人は同グループから不動産投資及び管理等、複数の側面でのサポートを受けています。具体的には、同グループより本投資法人が物件の供給を受けるとともに、役職員の派遣を通じて不動産投資・管理ノウハウの提供を受けています。更に、同グループが本投資法人のインベストメント・パートナーとして共同投資を行うことにより、本投資法人はリスク分散を図りながら大型物件への投資機会を追求することが可能です。また、金融面についても、同グループからの融資による資金調達のサポートを受けています。

三菱UFJフィナンシャル・グループからは、主に金融面でのサポート、具体的には、融資をはじめとする資金調達のサポート、役職員の派遣を通じた金融・信託業務ノウハウの提供等を受けています。また、不動産仲介業務においても同グループから物件取得のための情報提供やサポートを期待できると本投資法人は考えています。

近鉄グループは、主たる事業である鉄道事業に加えて、不動産開発・運営事業も行っており、本投資法人は同グループから主に不動産開発・運営といった物件面でのサポートを受けてきました。

なお、後記「4 その他（1）本資産運用会社の株主の異動」記載のとおり、主要株主である近鉄グループをはじめとする株主が、それぞれ保有する本資産運用会社の株式について、2026年3月31日付で明治安田生命保険相互会社及び三菱UFJ信託銀行株式会社へ譲渡する予定です。当該株主の異動後の本資産運用会社における持株比率は、明治安田生命保険相互会社が42.55%、三菱UFJ信託銀行株式会社が42.55%、森ビルグループが14.9%となる予定であり、近鉄グループは同日付で主要株主から外れる予定です。なお、当該株主の異動が本投資法人の運営に悪影響を及ぼすことはないものと考えています。

<本投資法人のポートフォリオ戦略>

本投資法人は、中長期的な観点から、本投資法人の保有する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、堅実な財務運営を組み合わせ、 「投資主価値の最大化」を目的とした運用を行います。具体的には以下に示す点を重視したポートフォリオ戦略を追求します。

(イ) 競争力の高い優良不動産への重点投資

本投資法人は、中長期的な競争力を持つ不動産への投資が重要であると認識しています。そのため、利便性・築年数・規模の各要素を考慮しますが、これらに固執せず、エリア・立地・建物の特性を勘案し、物件固有の競争力を重視した投資を行います。

(ロ) 運用資産のクオリティと成長スピードをバランス良く両立させた継続的な資産規模の拡大

本投資法人は、運用資産のクオリティと成長スピードをバランスよく両立させながら、原則として中長期保有を前提に、持続的な成長と収益安定化のために継続的に不動産を取得し、資産規模の拡大を図ります。ただし、不動産の取得後において、不動産市況、当該不動産やポートフォリオの状況等を踏まえた総合的な検討を行い、「投資主価値の最大化」に資すると判断した場合は、保有不動産を売却することもあります。

(ハ) 高稼働率の維持と賃料収入の維持・向上を目指すとともに、管理品質の水準と管理コストのバランスを最適化

本投資法人は、テナントとの信頼関係の維持・強化に努め、テナント満足度向上のためのサービス強化を推進していくことにより、高水準の稼働率維持及び賃料収入の維持・向上を目指します。また、テナントニーズに的確に応えながら、管理品質の水準と管理コストのバランスを最適化します。

< 中期成長戦略（2025年4月～2028年3月）について >

足元の東京のオフィスの賃貸マーケットは、2020年に底打ちして以降、テナント需要は現在も力強く増加しています。好立地・高グレードビルへの移転や拡張移転・館内増床等の面積拡張需要により空室は減少し、賃料の上昇基調が継続しています。また、東京周辺部や地方都市においても、堅調な需要を背景に、賃料上昇の傾向が見られます。

オフィスビルの売買マーケットは、国内金利が上昇する状況下においても、国内外の投資家の取得意欲は引き続き旺盛であり、Aクラスビルの物件情報は引き続き限定的であることから、物件価格は総じて高止まりの状況が継続しています。

本投資法人は、こうした環境認識を踏まえ、2028年3月期までの3年間における中期成長戦略（注1）を策定しています。投資主還元の中期目標（注1）として、売却益還元及び内部留保を活用した分配金マネジメントによるDPU（注2）3,200円以上の維持及び、収益力強化目標として、NOI（注3）年平均成長率3%以上を目指し、巡航EPU（注2）の早期回復と更なる成長を掲げています。『稼ぐ力の強化』と『将来成長期待』の醸成、時機を捉えた適切なバランスシートコントロールを基本方針に、内部成長、外部成長の組み合わせにより中期目標の達成を目指します。



また、本投資法人は、資産規模目標2,500億円に向け活動を継続しており、売買マーケット、資本コストや投資口価格を踏まえ厳選投資を行うことで、今後も巡航EPUの成長に資する物件取得を目指します。

（注1）「中期成長戦略」とは、2025年5月21日に本投資法人が設定し公表した「中期成長戦略（2025年4月～2028年3月）」及びその内容を意味します。なお、中期目標については、当該中期成長戦略公表日において本投資法人が定めた目標値であり、その実現をいかなる意味においても保証又は約束するものではありません。本投資法人が保有する物件の実際の運用成績、市場の需要、一般的な経済情勢その他の様々な要因の相互作用により影響を受けるため、結果として実際の運用成績は上記の目標値と大きく異なる可能性があります。以下同じです。

（注2）「DPU」とは、1口当たり分配金をいいます。「巡航EPU」とは、売却益等の非経常的な要因による損益を除外した1口当たり当期純利益を意味します。以下同じです。

（注3）「NOI」とは、運営純収益（Net Operating Income）をいいます。NOI年平均成長率は、中期成長戦略公表日において本投資法人が定めた目標値であり、その実現をいかなる意味においても保証又は約束するものではありません。本投資法人が保有する物件の実際の運用成績、市場の需要、一般的な経済情勢その他の様々な要因の相互作用により影響を受けるため、結果として実際の運用成績は上記の目標値と大きく異なる可能性があります。以下同じです。

（注4）「資産規模」は取得（予定）価格ベースです。以下同じです。

（注5）「物件取得余力」とは、本投資法人が資産の取得にあたり、LTVが55%の水準に至るまで、金融機関からの借入及び投資法人債等の発行によって負債性資金を追加的に調達する場合における調達額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。以下同じです。

（注6）「LTV」は、総資産有利子負債比率をいいます。

(2) インベストメント・ハイライト

本書の日付現在において本投資法人が公表済の物件の取得・譲渡が全て完了した場合、すなわち、2025年2月28日公表の明治安田生命大阪梅田ビルと横浜プラザビルの資産入替が完了することを前提とすると、本投資法人の資産規模は2,083億円(取得価格ベース)、物件数は14物件となり、保有物件はいずれも3大都市圏(首都圏、中部圏及び近畿圏)の主要都市及び3大都市圏以外の政令指定都市に立地する優良オフィスビルです。

また、本投資法人は、本取組みにより後記「2 投資対象 (1) 新規取得物件及び譲渡物件の概要」に記載の取得予定物件であるGRAND CENTRAL CHIBA(取得予定価格175億円)を2026年3月30日付で、同じく取得予定物件であるICON PLACE SHIBAKOEN(取得予定価格92億円)を2026年4月23日付で、それぞれ取得することを予定しています。

本書の日付現在において本投資法人が公表済の物件の取得・譲渡の完了を前提として、本取組み(注1)後の平均築年数は19.9年(注2)、平均総賃貸可能面積は10,451㎡(注3)となる予定です。加えて、本取組みを通じて、ポートフォリオの償却後NOI利回りの向上、エリア分散の進展、テナント分散の進展を実現する見込みです。

本投資法人は、資産規模の着実な拡大によるポートフォリオの質の向上を図るとともに、LTVの低減による物件取得余力の拡大を目指します。

(注1)「本取組み」とは、本書による新投資口発行及び投資口売出し(以下「本募集」といいます。)及び2026年3月30日に予定しているGRAND CENTRAL CHIBAの取得及び2026年4月23日に予定しているICON PLACE SHIBAKOEN(「GRAND CENTRAL CHIBA」と「ICON PLACE SHIBAKOEN」を個別に又は総称して「取得予定物件」といいます。)の取得を総称したものをいいます。

(注2)「築年数」は、2026年3月31日時点の築年数をいい、「平均築年数」は、特定の時点において保有又は保有予定の物件に係る2026年3月31日時点の築年数を当該各物件の賃貸可能面積で加重平均した数値をいいます。以下同じです。

(注3)「平均総賃貸可能面積」は、特定の時点における保有物件に係る当該時点の総賃貸可能面積を、当該特定の時点の保有物件数で除した数値をいいます。なお、「本取組み前(公表後の取引完了後)」、「取得予定物件」及び「本取組み後」の平均総賃貸可能面積のいずれについても、福岡Kスクエア、ルーシッドスクエア新大阪及び取得予定物件を除き2025年9月30日現在の数値を、福岡Kスクエア及びルーシッドスクエア新大阪については取得日現在の数値を、取得予定物件については取得予定日における数値をそれぞれ用いて算出しています。以下同じです。

< 取得予定物件の概要 >



ICON PLACE SHIBAKOEN



GRAND CENTRAL CHIBA

所在地	東京都港区芝三丁目2番18号	千葉県千葉市中央区富士見二丁目5番12号
駅徒歩	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	京成線「京成千葉駅」徒歩4分 JR東日本各線「千葉駅」徒歩5分 千葉都市モノレール「千葉駅」徒歩5分
建築時期	1990年8月	2023年1月
取得予定日	2026年4月23日	2026年3月30日
取得予定価格	92 億円	175 億円
鑑定評価額（注1）	139 億円	175 億円
NOI利回り（注2）	5.2 %	3.7 %
償却後NOI利回り（注3）	5.1 %	2.8 %
稼働率（注4）	93.0 %	96.0 %
築年数（注5）	35.7 年	3.3 年
延床面積（注6）	11,661.69 m ²	14,201.97 m ²

（注1）「鑑定評価額」は、取得予定物件において2026年2月28日を価格時点とする各物件の鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。以下同じです。

（注2）取得予定物件のNOI利回りは、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

$$\text{「NOI利回り」} = \text{「NOI」} \div \text{「取得予定価格」}$$

「NOI」= 取得予定物件に係る鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の算定に使用された運営純収益（NOI）（以下「取得予定物件に係る鑑定NOI」といいます。）

（注3）取得予定物件の償却後NOI利回りは、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

$$\text{「償却後NOI利回り」} = \text{「償却後NOI」} \div \text{「取得予定価格」}$$

「償却後NOI」= 取得予定物件に係る鑑定NOIから、取得予定物件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）を減算した数値（以下「取得予定物件に係る償却後NOI」といいます。）

（注4）「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{「稼働率」} = (\text{取得予定日時点の取得予定物件の総賃貸面積（予定）} \div (\text{取得予定日時点における取得予定物件の総賃貸可能面積})) \times 100$$

（注5）「築年数」は、2026年3月31日時点の数値を記載しています。以下同じです。

（注6）「延床面積」は登記簿上に表示されている数値を記載しています。以下同じです。

<本取組みによるポートフォリオ及び財務数値の変化>

本取組み後のポートフォリオの概要

	第44期末 (25.9末時点)	本取組み前 (公表済の取引完了後) (注1)	取得予定物件	本取組み後
物件数	14 物件	14 物件	2 物件	16 物件
平均総賃貸可能面積 (注2)	9,513 m ²	10,682 m ²	8,833 m ²	10,451 m ²
取得 (予定) 価格	1,837 億円	2,083 億円	267 億円	2,350 億円
鑑定評価額 (注3)	2,124 億円	2,360 億円	314 億円	2,674 億円
平均NOI利回り (注4)	4.1 %	4.2 %	4.2 %	4.2 %
平均償却後NOI利回り (注5)	3.3 %	3.5 %	3.6 %	3.5 %
平均築年数 (注6)	19.5 年	20.3 年	16.6 年	19.9 年
稼働率 (注7)	98.3 %	98.3 %	94.7 %	97.9 %

インプライド・
キャップ・レート
(注8) 3.6%を
上回る物件取得

エリア分散の進展



テナント分散の進展



(注1) 「本取組み前 (公表済の取引完了後)」とは、本取組みがなされずに、2025年2月28日公表の6期に亘る明治安田生命大阪梅田ビルの取得と横浜プラザビルの譲渡の全てが完了 (2027年10月25日予定) したものと仮定した状態を指します。なお、本取組み前 (公表済の取引完了後) 及び本取組み後のポートフォリオの各指標は、それぞれ本取組みを除く公表済の取引、本取組み及びこれに関連する資金調達を除いて、保有資産及び財務状況の変動がないことを前提としています。また、指標によっては別途注記する便宜的な計算数値を使用しています。以下同じです。

(注2) 「平均総賃貸可能面積」は、「本取組み前 (公表済の取引完了後)」、「取得予定物件」及び「本取組み後」のいずれについても、福岡、新大阪及び取得予定物件を除き2025年9月30日現在の数値を、福岡及び新大阪については取得日現在の数値を、取得予定物件については取得予定日における数値をそれぞれ用いて算出しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、取得予定物件を除く各物件のうち、2025年9月期末時点で保有する各物件及び福岡については2025年9月30日を、新大阪については2025年10月31日をそれぞれ価格時点とする各物件の鑑定評価書に記載された評価額に基づいています。以下同じです。

(注4) 「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

<第44期末 (' 25.9 末時点) >

「平均NOI利回り」= 「NOI合計」÷ 「取得価格合計」

「NOI合計」= 2025年9月期末時点で保有する各物件に係る2025年9月期の運営純収益 (NOI) の年換算後の合計額

「取得価格合計」= 2025年9月期末時点で保有する各物件に係る取得価格の合計額

<本取組み前 (公表済の取引完了後) >

「平均NOI利回り」= 「NOI合計」÷ 「取得価格合計」

「NOI合計」= 「2025年9月期末時点で保有する各物件に係る2025年9月期の運営純収益 (NOI) の年換算後の合計額」+

「福岡と新大阪に係る鑑定NOIの合計額」- 「錦糸町と横浜に係る2025年9月期の運営純収益 (NOI) の年換算後の合計額」

+ 「梅田において2025年9月期末後に取得 (予定) の持分に応じた2025年9月期の運営純収益 (NOI) の年換算額」

「取得価格合計」= 「2025年9月期末時点の各物件に係る取得価格の合計額」+ 「福岡と新大阪に係る取得価格の合計額」

- 「錦糸町に係る取得価格」+ 「公表済の資産入替物件の2025年9月期末後に実行し又は実行予定の取得及び譲渡に係る取得 (予定) 価格と譲渡 (予定) 価格の差額」

なお、2025年4月25日以降6期に亘り取得及び譲渡を予定する明治安田生命大阪梅田ビルの取得及び横浜プラザビルを個別に又は総称して「資産入替物件」といいます。以下同じです。

<取得予定物件>

「平均NOI利回り」= 「NOI合計」÷ 「取得予定価格合計」

「NOI合計」= 「取得予定物件に係る鑑定NOIの合計額」

「取得予定価格合計」= 「取得予定物件に係る取得予定価格の合計額」

<本取組み後>

「平均NOI利回り」=「NOI合計」÷「取得（予定）価格合計」

「NOI合計」=「本取組み前（公表済の取引完了後）のNOI合計」+「取得予定物件に係るNOI合計」

「取得（予定）価格合計」=「本取組み前（公表済の取引完了後）の取得価格合計額」+「取得予定物件の取得予定価格合計」

「福岡と新大阪に係る鑑定NOIの合計額」は、福岡は2025年9月30日、新大阪は2025年10月31日を価格時点とする各物件の鑑定評価書に記載されたNOIに基づいています。

（注5）「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

<第44期末（'25.9月末時点）>

「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」

「償却後NOI合計」=2025年9月期末時点の各物件に係る2025年9月期の運営純収益（NOI）の年換算後の合計額から、2025年9月期の各物件に係る年換算後の減価償却費の合計額を減算した数値

「取得価格合計」=2025年9月期末時点の各物件に係る取得価格の合計額

<本取組み前（公表済の取引完了後）>

「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」

「償却後NOI合計」=「2025年9月期末時点の各物件に係る2025年9月期の運営純収益（NOI）の年換算後の合計額から、2025年9月期の各物件に係る年換算後減価償却費の合計額を減算した数値」+「福岡と新大阪に係る鑑定NOIの合計額から、各物件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）の合計額を減算した数値」-「錦糸町と横浜に係る2025年9月期の運営純収益（NOI）の年換算後の合計額から、2025年9月期の各物件に係る年換算後減価償却費の合計額を減算した数値」+「梅田において2025年9月期末後に取得（予定）の持分に応じた2025年9月期の運営純収益（NOI）の年換算額から、2025年9月期の当該持分に相応する年換算後減価償却費を減算した数値

「取得価格合計」=「2025年9月期末時点の各物件に係る取得価格の合計額」+「福岡と新大阪に係る取得価格の合計額」-「錦糸町に係る取得価格」+「公表済の資産入替物件の2025年9月期末後に実行し又は実行予定の取得及び譲渡に係る取得（予定）価格と譲渡（予定）価格の差額」

<取得予定物件>

「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得予定価格合計」

「償却後NOI合計」=取得予定物件に係る償却後NOIの合計額から、取得予定物件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）の合計額を減算した数値

「取得予定価格合計」=取得予定物件に係る取得予定価格の合計額

<本取組み後>

「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得（予定）価格合計」

「償却後NOI合計」=「本取組み前（公表済の取引完了後）の償却後NOI合計」+「取得予定物件に係る償却後NOI合計」

「取得（予定）価格合計」=「本取組み前（公表済の取引完了後）の取得価格合計」+「取得予定物件の取得予定価格合計」

（注6）「平均築年数」は、以下の計算式により算出しています。

<第44期末（'25.9月末時点）>

「平均築年数」=2025年9月期末時点で保有する各物件に係る2026年3月31日時点の築年数を2025年9月末時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

<本取組み前（公表済の取引完了後）>

「平均築年数」=本取組み前（公表済の取引完了後）に保有することとなる各物件に係る2026年3月31日時点の築年数を2025年9月末時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

<取得予定物件>

「平均築年数」=取得予定物件に係る2026年3月31日時点の築年数を取得予定日時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

<本取組み後>

「平均築年数」=本取組み後に保有する予定の各物件に係る2026年3月31日時点の築年数を、福岡及び新大阪については取得日時点の総賃貸可能面積、取得予定物件については取得予定日時点の総賃貸可能面積、取得予定物件以外の各物件については2025年9月末時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

（注7）「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。

<第44期末（'25.9月末時点）>

「稼働率」=2025年9月期末時点で保有する各物件に係る同時点の総賃貸面積合計÷2025年9月期末時点で保有する各物件に係る同時点の総賃貸可能面積合計×100

<本取組み前（公表済の取引完了後）>

「稼働率」=本取組み前（公表済の取引完了後）に保有することとなる各物件に係る2025年9月30日時点（ただし、福岡及び新大阪については取得日時点）の総賃貸面積合計÷本取組み前（公表済の取引完了後）に保有することとなる各物件に係る2025年9月30日時点（ただし、福岡及び新大阪については取得日時点）の総賃貸可能面積合計×100

<取得予定物件>

「稼働率」=（取得予定日時点の取得予定物件の総賃貸面積（予定）÷取得予定日時点の取得予定物件の総賃貸可能面積）×100

<本取組み後>

「稼働率」=本取組み前（公表済の取引完了後）の総賃貸面積合計+取得予定日時点の取得予定物件の総賃貸面積（予定）÷（本取組み前（公表済の取引完了後）の総賃貸可能面積合計+取得予定日時点の取得予定物件の総賃貸可能面積）×100

（注8）「インプライド・キャップ・レート」は、以下の計算式により算出しています。

「インプライド・キャップ・レート」=（2025年9月期末時点の各物件に係る2025年9月期の運営純収益（NOI）の年換算後の合計額（7,570百万円））÷（2026年2月27日時点における本投資法人の時価総額（136,419百万円）+2025年9月期末時点における本投資法人の有利子負債（87,900百万円）+2025年9月期末時点における本投資法人の預かり敷金及び保証金（信託預かり敷金及び保証金を含む）（8,439百万円）-2025年9月期末時点における本投資法人の現金及び預金（信託現金及び信託預金を含む）（27,162百万円））

（注9）「東京都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

（注10）「その他東京都内23区」とは、東京都心5区を除く東京都23区をいいます。

（注11）「東京周辺都市部」とは、東京都内23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。また、東京都内23区と東京周辺都市部を合わせて首都圏といいます。

（注12）「その他3大都市圏」とは、3大都市圏（首都圏、中部圏及び近畿圏）のうち、首都圏を除く中部圏及び近畿圏をいい、「その他3大都市圏主要都市」には、名古屋市、大阪市、京都市及び神戸市等を含みます。

（注13）「3大都市圏以外の政令指定都市」とは、札幌市、仙台市、福岡市及び北九州市等、3大都市圏以外に所在する政令指定都市をいいます。

（注14）「上位10社占率」とは、各時点において、（注7）の稼働率の算出に用いる賃貸面積の賃貸面積上位10テナントの賃貸面積の合計が総賃貸面積に占める割合を意味します。

本投資法人の施策及び強みとして本投資法人が訴求するポイント（インベストメント・ハイライト）は以下の5点です。

投資主価値	投資主価値最大化に向け、中期成長戦略に沿った取組みを実行
本取得の概要	福岡・新大阪の物件取得に続き、首都圏所在の優良オフィス2物件：合計267億円（注）を取得予定
本取組みのポイント	資産規模とポートフォリオ収益の拡大を実現し、巡航EPUの向上に向けた新たな成長への第一歩
財務運営	公募増資によりLTV（簿価）を低減し、物件取得余力を確保。内部留保の活用により1口当たり分配金は3,200円の維持を目指す
グロース	好調なオフィス市況を追い風に、物件のバリューアップ・積極的な賃料交渉を行い、内部成長によるアップサイドを追求

（注）「合計267億円」は、取得予定物件の取得予定価格の合計値です。

投資主価値

・投資主価値最大化に向け、中期成長戦略に沿った取組みを実行

本投資法人は、2022年11月17日公表の第5回公募増資以降、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、市場環境に応じて投資主価値最大化に向けた多様な施策を継続的かつ柔軟に実施してきました。2023年9月29日付で公表した交換によるグローバル・ワン上野の取得及び淀屋橋フレックスタワーの譲渡、2023年11月16日付で公表した交換による楽天クリームゾンハウス青山の一部譲渡及び新ダイビル並びに土佐堀ダイビルの取得、2024年6月25日付で公表した20億円を上限とする自己投資口の取得、2024年9月27日付で公表したアルカセントラルの3期分割譲渡、2025年1月17日付で公表した品川シーサイドウエストタワーの譲渡、2025年2月28日付で公表した明治安田生命大阪梅田ビルの取得及び横浜プラザビルの譲渡並びに50億円を上限とする自己投資口の取得（注）、2025年10月30日付で公表した福岡Kスクエアの取得、2025年11月28日付で公表したルーシッドスクエア新大阪の取得等がその代表的なものです。また、東証REIT指数の安定的な上昇、並びに本投資法人の投資口価格が大幅に上昇してきたことに加えて、本書の日付現在においてICON PLACE SHIBAKOEN及びGRAND CENTRAL CHIBAの取得目途が立ち、今回の公募増資の決議に至りました。

今後も、投資主価値最大化を目指し、各種取組みを継続して実行します。

（注）実際の取得金額は38.6億円です。

<本投資法人の投資口価格の推移（注1）>



（注1）「GORの投資口価格」、「東証REIT指数」及び「東証REITオフィス指数」は、2022年11月17日から2026年2月27日までの期間におけるそれぞれの数値を、2022年11月17日時点の数値を基準として指数化したものです。

（注2）「GORの1口当たりNAV」は、各期において以下の計算式により算出しています。

$$\text{（各期の期末貸借対照表上の純資産額 - 各期に係る支払分配金総額 + 各期の期末保有物件の鑑定評価額総額 - 各期の期末保有物件の帳簿価額総額）} \div \text{各期末の発行済投資口の総口数}$$

本取得の概要

- ・福岡・新大阪の取得に続き、首都圏所在の優良オフィス2物件：合計267億円を取得予定

本投資法人は、持続的かつ投資主価値最大化に資する成長サイクルの一環として、首都圏に所在する合計267億円の物件取得を実施する予定です。取得予定物件はいずれも首都圏かつ好立地に所在する競争力の高いオフィスを主要な用途とする物件であり、本取組みを通じてポートフォリオの質の更なる向上を目指します。

取得予定物件 : ICON PLACE SHIBAKOEN



本物件は、大江戸線「赤羽橋駅」から徒歩3分、三田線「芝公園駅」から徒歩5分と、地下鉄の複数路線が利用可能な東京都心(港区)に所在しています。また、東京タワーを間近に望む緑豊かな周辺エリアは、オフィスワーカーにとって心地よい環境です。2025年1月には、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を実施しました。本物件に設けられたセットアップオフィスは、入居者専用ラウンジやリモート会議用ブース等、多彩な機能を兼ね備えていることもあり、テナントの初期費用負担を大幅に軽減し、内装費を賃料に転嫁することが可能です。更に、本物件が所在する「芝・三田・田町・浜松町エリア」の募集賃料は港区としては割安な水準にあり、供給も少ないことから潜在空室率が低く、更なる賃料上昇が期待されるエリアであると本投資法人は考えています。

<テナント構成>

- ・製造業、金融、不動産等、幅広い業種のテナントが入居

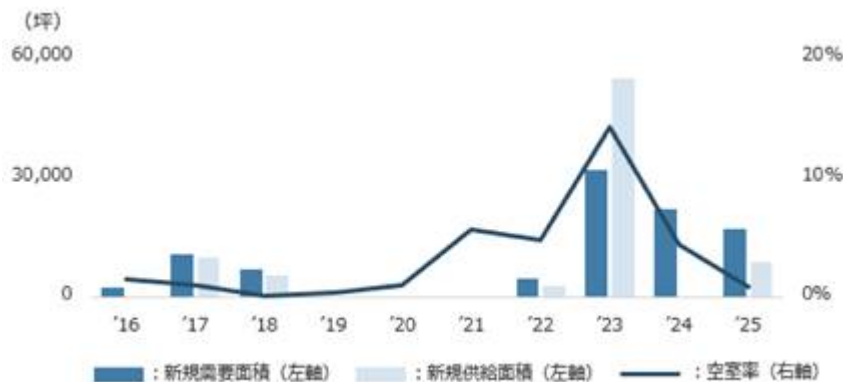
12F	住宅区画（6部屋）	
11F	住宅区画（6部屋）	
10F	I社（公共）	
9F	H社（コンサル）	
8F	F社（公共）	
7F	空室 ※セットアップオフィス	G社（不動産）
6F	F社（公共）	
5F	E社（保険）	
4F	D社（商社）	
3F	C社（機械）	
2F	B社（エンタメ） ※セットアップオフィス	
1F	エントランス	A社（コワーキング） 共用部分
B1-B2	駐車場・機械室	

（注）テナント構成は、事務所区画のテナント構成を示すものであり、ハイライトを付していないエリアと水色のハイライトを付した区画が事務所区画を示しています。

<マーケット動向>

芝・三田ゾーンは、築浅ビルが少なく、築年数が経過したビルの割合が高いエリアです。当該サブマーケットの平均募集賃料は、港区では割安な水準にあります。近年は既存ビルを含めて順調なリーシングの進捗が見られ、空室率は直近2025年Q4の空室率は0.8%まで低下しています。

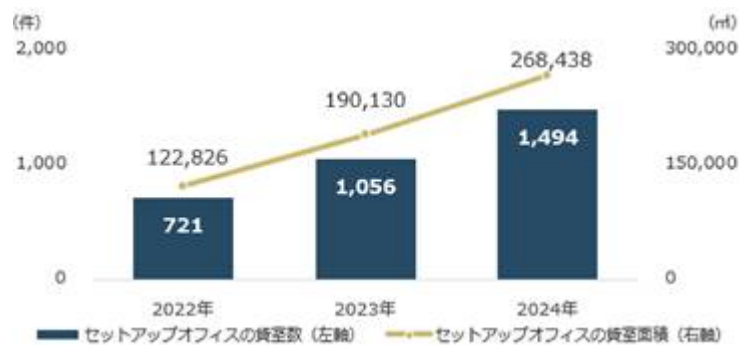
- ・芝・三田ゾーンの空室率・需給バランスの推移



（出所）CBRE

（注）2025年の数値は、シービーアールイー株式会社の推計であり、実際の数値とは一致しないことがあります。
「新規供給面積」は、各期間内に竣工したビルの賃貸面積を、「新規需要面積」は、各期の稼働床面積（テナント使用面積）の前期差を指します。

・東京23区のセットアップオフィスの貸室数・貸室面積の推移



(出所) サンフロンティア不動産株式会社「2024年 東京23区『セットアップオフィス』の調査」(2024年7月公表)

(注1) 「セットアップオフィス」とは、事業者が、オフィス貸室内の内装を整え、賃貸オフィスとしてテナントに貸し出し、貸室内の各設備(受付・接客スペース、執務スペース、会議室、休憩スペース等)の一部の内装及び各設備の一部の什器や備品等が準備された状態でテナントが入居する物件を指します。また、貸室単位で賃貸している物件を対象とし、シェアオフィス、サービスオフィス、コワーキングスペース、貸会議室などのレンタル・時間貸しサービス等は含みません。

(注2) 「セットアップオフィスの貸室数」「セットアップオフィスの貸室面積」は、東京23区内に「セットアップオフィス」として供給された賃貸オフィス物件を指します。

<2024年調査> 調査期間：2024年2月8日～2024年2月29日、対象：1,494件(268,438㎡)

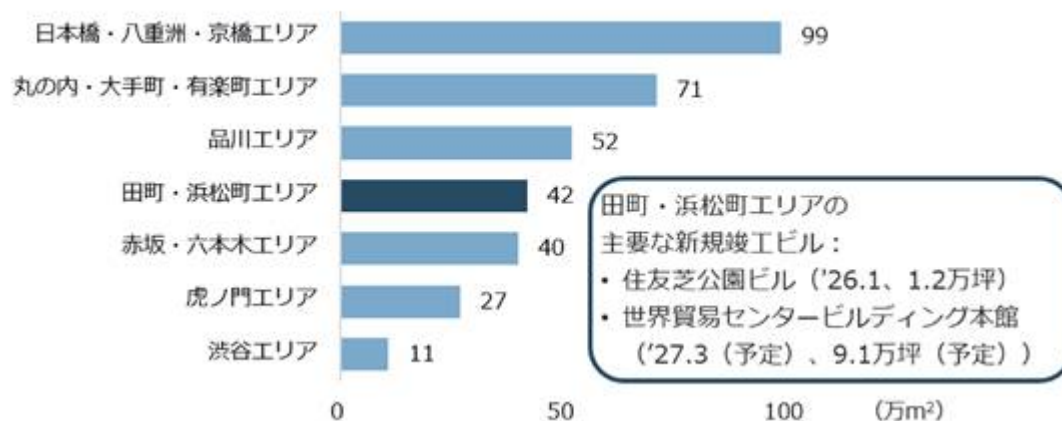
<2023年調査> 調査期間：2023年5月7日～2023年5月31日、対象：1,056件(190,130㎡)

<2022年調査> 調査期間：2022年6月1日～2022年6月30日、対象：721件(122,826㎡)

工事費の高騰を背景に、オフィス移転時の初期コスト圧縮ニーズが顕在化しています。内装工事の負担をテナントに求めないセットアップオフィスが増加傾向にあります。

・東京主要オフィスエリアにおける供給量予測

2025-2029年の主要ビジネスエリア別供給予定量総計(予測)



(出所) 森ビル株式会社「2025年 東京23区オフィスニーズに関する調査」(2025年5月公表)、三菱地所リアルエステートサービス株式会社(2025年12月時点)

(注) 「東京主要オフィスエリアにおける供給量予測」は、森ビル株式会社が、一般に公開されている情報を基に、2025年5月上旬までに実施した現地調査及び聞き取り調査に基づき算出した予測値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

「田町・浜松町エリア」の主要な新規竣工ビルとして、2026年1月に竣工した住友芝公園ビル及び2027年3月に竣工予定の世界貿易センタービルディング本館によりそれぞれの床面積1.2万坪、9.1万坪の供給が済み又は予定されていますが、2025年以降の「田町・浜松町エリア」の供給面積は減少する見込みです。

・港区サブマーケットの平均募集賃料と空室率



(出所) 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 (2025年12月末時点)

(注) 「潜在空室率」= 「募集面積」÷「貸付有効面積」

「募集面積」は、調査対象月末日時点で募集している区画を対象としています。

「貸付有効面積」は、原則貸主公開の情報及び調査元による実数に基づいています。ただし、貸付有効面積が不明である場合には、レントラブル比率(貸付有効面積/延床面積)を延床面積1万㎡以上の場合は50%、1万㎡未満は60%と設定し集計しています。

「芝・三田・田町・浜松町エリア」の募集賃料は割安な水準にあり、潜在空室率が低いことから今後の賃料上昇期待が大きいと本投資法人は考えています。

取得予定物件 : GRAND CENTRAL CHIBA



本物件は、首都圏主要都市の一つである千葉市の中でも、複数路線が乗り入れるターミナル駅として交通利便性の高い京成線「京成千葉駅」及びJR東日本各線「千葉駅」から至近な立地に所在しており、県内外からのアクセスも良好です。特に、本物件が所在する西銀座地区は、千葉駅前における商業・業務の中核エリアであり、当該地区の再開発は、駅周辺の魅力向上に向けた「先行整備プログラム」に位置付けられ、周辺エリアの再開発進展とあわせて重層的な競争力向上が見込まれると本投資法人は考えています。また、当該物件は築浅なハイスペックオフィスであると同時に低層階に商業ゾーンを有しており、高層階のオフィスは三面採光の基準階面積298坪の大型フロアを備えています。停電時にはビル共用部への72時間以上の電力供給が可能で、優れたBCP対応機能を備える競争力の高い物件であると本投資法人は考えています。

<スペック>

- ・ 基準階面積298坪・天井高2,800mm



<テナント構成>

- ・金融系のテナントが千葉県内の支社として多数入居

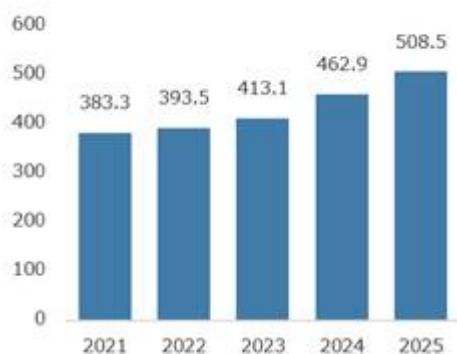
9F-11F	E社(金融)					
8F	E社(金融)				地方公共団体L	
7F	G社 (IT)	H社 (法律)	I社 (税理)	E社 (金融)	J社 (建設)	K社 (広告)
6F	A社 (金融)	B社 (税理)	C社 (保険)	D社 (製造)	E社 (金融)	F社 (人材)
4F-5F	A社(金融)					
1F-3F	商業ゾーン (計15店舗)					

<マーケット動向>

千葉市中央区の商業地の平均地価は年々上昇しており、本取得予定物件が位置する「中央区富士見」は区内でも特に地価上昇率が高いエリアです。また、千葉駅周辺エリアにおいては新規供給が少なく、タイトな需給バランスのもと空室率は低位を維持しています。

また、千葉市及び千葉市中央区の昼間人口は緩やかに増加しており、千葉市の企業立地促進事業補助制度の活用により、企業立地は過去最多を更新するなど、マーケット需要は好調に推移しています。

- ・千葉市中央区の商業地平均地価の推移
(千円/m²)



(出所) 千葉県「市区町村別・用途別平均価格及び平均変動率一覧表」(2025年7月公表)

- ・千葉市中央区の地価上昇率ランキング

千葉市中央区の地価上昇率ランキング
(2025年地価公示)

#	所在地	対前年 変動率
1	中央区中央港2-9-1	11.4%
2	中央区富士見2-2-3	11.3%
3	中央区富士見1-14-13	10.9%
4	中央区出洲港15-34	10.1%
5	中央区新町18番12	10.0%
6	中央区富士見2-7-3	10.0%
7	中央区本千葉町1-3	10.0%
8	中央区蘇我5-20-33	9.9%
9	中央区中央3-14-11	9.8%
10	中央区千葉寺町1236番4	9.8%

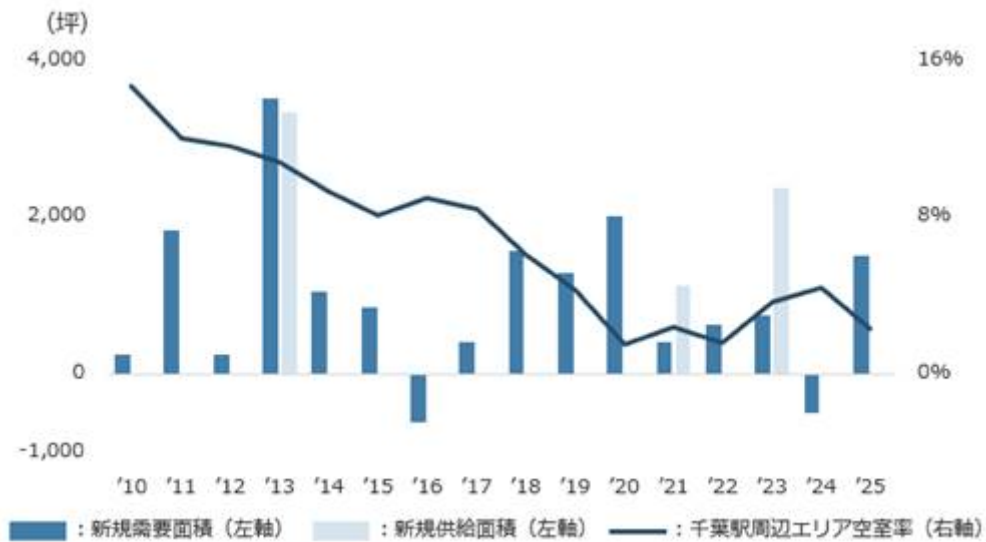
(出所) 国土交通省「令和7年地価公示」、「令和6年地価公示」

・千葉市の企業立地件数の推移



(出所) 千葉市「令和6年度企業立地実績」(2025年5月8日公表)

・千葉駅周辺エリアの需給バランス及び空室率の推移

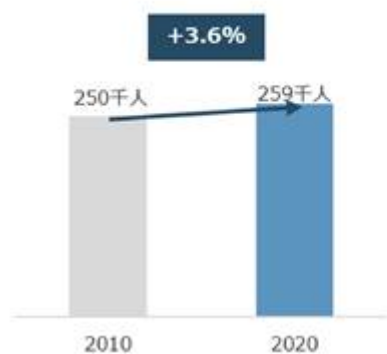


(出所) CBRE

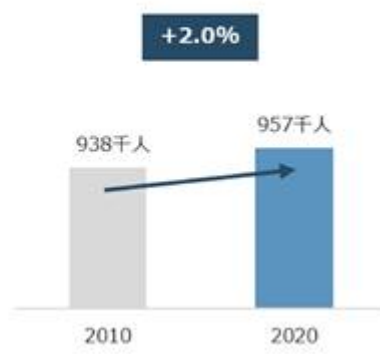
(注) 「千葉駅周辺エリアの空室率・需給バランスの推移」のグラフのうち、2025年の数値は、シービーアールイー株式会社の推計であり、実際の数値とは一致しないことがあります。「新規供給面積」は、各期間内に竣工したビルの賃貸面積を、「新規需要面積」は、各期の稼働床面積(テナント使用面積)の前期差を指します。

・千葉市及び千葉市中央区の昼間人口の推移

千葉市中央区における昼間人口の推移



千葉市全体における昼間人口の推移



(出所) 千葉市「令和6年版千葉市の人口動向」(2025年3月公表)

千葉市の企業立地促進事業補助制度の活用により、千葉市への企業立地は3年連続で過去最多を更新し、千葉市及び千葉市中央区の昼夜間人口は緩やかに増加しています。

本取組みのポイント

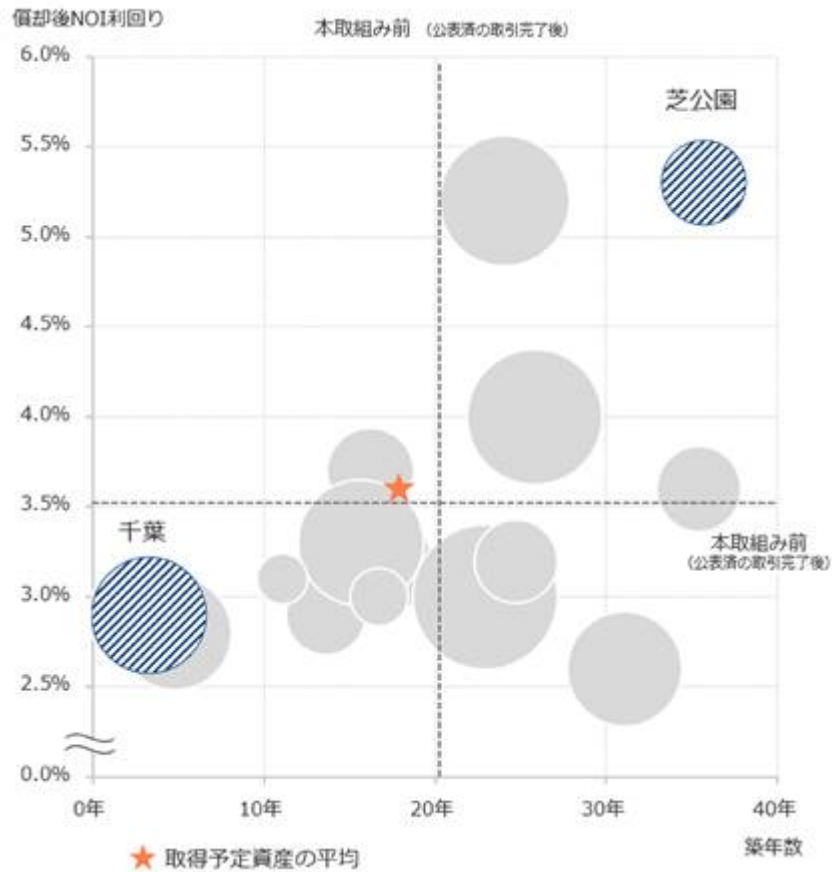
- ・資産規模とポートフォリオ収益の拡大を実現し、巡航EPU目標達成に向けた新たな成長への第一歩



本投資法人は、2025年9月期末後、2025年10月30日付で福岡Kスクエアの取得及び2025年11月28日付でルーシッドスクエア新大阪の取得を公表しています。かかる物件取得に続く本取得では、中期成長戦略の一環として、合計267億円の優良オフィス2物件を取得する予定です。福岡Kスクエアの取得、ルーシッドスクエア新大阪の取得及び本取得により、本投資法人の本取組み後の資産規模は2,350億円に拡大する予定です。

(注) 「梅田#1」は2025年4月25日に完了した明治安田生命大阪梅田ビルの準共有持分25%の取得、「梅田#2~6」は2025年10月24日以降に完了又は予定している明治安田生命大阪梅田ビルの準共有持分の取得、「大手町#4」は2024年3月25日に完了した大手町ファーストスクエア共有持分30%の譲渡、「錦糸町#1」は2024年10月11日に完了したアルカセントラル共有持分40%の譲渡、「大手町#5」は2024年9月25日に完了した大手町ファーストスクエア共有持分10%の譲渡、「錦糸町#2」は2025年4月11日に完了したアルカセントラル共有持分30%の譲渡、「横浜#1」は2025年4月25日に完了した横浜プラザビル共有持分25%の譲渡、「錦糸町#3」は2025年10月10日に完了したアルカセントラル共有持分30%の譲渡、「横浜#2~6」は2025年10月24日以降に完了又は予定している横浜プラザビルの準共有持分の譲渡をいいます。

<本取組み後のポートフォリオ>



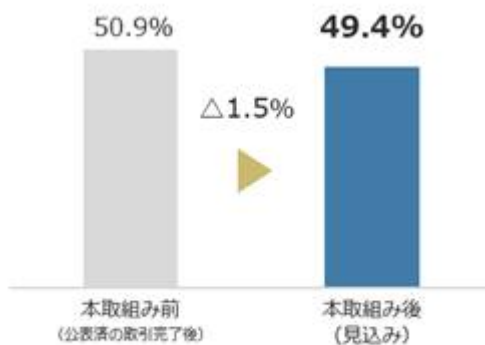
(注1) グラフにおける円の大きさは、各物件の取得(予定)価格に基づいています。

(注2) 各物件の「償却後NOI利回り」は、取得予定物件以外の物件については前記<本取組みによるポートフォリオ及び財務数値の変化>の(注5)に記載の「本取組み前(公表済の取引完了後)」の、取得予定物件については「取得予定物件」の平均償却後NOI利回りの算出に用いた償却後NOI利回りを記載しています。

本取組み後、本投資法人のポートフォリオの平均償却後NOI利回り及び平均築年数は改善する見込みです。

財務運営

- ・ 本取組み後のLTV(簿価)



※(参考)本取組み後LTV(時価):42.3%

本投資法人は、本取組みを通じてLTV（簿価）を49.4%台まで低下させる見込みです。なお、金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤を活用し、本取組み後の取得余力はLTV（簿価）上限55%までで約300億円となり、今後の借入による物件取得余力の拡大を通じた優良物件取得のための機動性の確保に繋がります。LTVについては、賃貸借契約の安定性、不動産市況や金融環境等を十分に考慮しつつ、投資主価値の最大化を見据えて柔軟にコントロールする方針です。

（注1） 「LTV」は以下の計算式により算出しています。

<本取組み前（公表済の取引完了後）>

「LTV（簿価）」 = { 2025年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（87,900百万円） + 2025年11月に借り入れた、福岡の取得資金に充当するための借入（11,500百万円） + 2025年12月に借り入れた、新大阪の取得資金に充当するための借入（9,700百万円） + 福岡の取得資金に充当した手元資金に充てるために調達を予定している有利子負債（4,000百万円） } ÷ { 2025年9月期末の貸借対照表上の総資産額（197,805百万円） + 福岡及び新大阪の取得価格の合計額（24,585百万円） } × 100

なお、福岡の取得資金に充当するため追加発行予定の投資法人債（3,000百万円）の発行時期は、本書の日付現在において未定であり、実施は決定していません。以下同じです。

<本取組み後>

「LTV（簿価）」 = { 2025年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（87,900百万円） + 2025年11月に借り入れた、福岡の取得資金に充当するための借入（11,500百万円） + 2025年12月に借り入れた、新大阪の取得資金に充当するための借入（9,700百万円） + 福岡の取得資金に充当した手元資金に充てるために調達を予定している有利子負債（4,000百万円） + 取得予定物件の取得資金に充当するために借り入れ、本取組み後において2025年9月期末対比で増加する見込みの有利子負債の総額（10,711百万円、以下「取得予定物件に係る必要パーマネントローン総額」といいます。） } ÷ { 2025年9月期末の貸借対照表上の総資産額（197,805百万円） + 福岡、新大阪及び取得予定物件の取得（予定）価格の合計額（51,285百万円） + 取得予定物件の2025年9月期末時点の貸室の敷金・保証金総額の合計額（1,201百万円） } × 100

「LTV（時価）」は、以下の計算式により算出しています。

<本取組み後>

「LTV（時価）」 = { 2025年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（87,900百万円） + 2025年11月に借り入れた、福岡の取得資金に充当するための借入（11,500百万円） + 2025年12月に借り入れた、新大阪の取得資金に充当するための借入（9,700百万円） + 福岡の取得資金に充当した手元資金に充てるために調達を予定している有利子負債（4,000百万円） + 取得予定物件に係る必要パーマネントローン総額 } ÷ { 2025年9月期末の貸借対照表上の総資産額（197,805百万円） + 福岡、新大阪及び取得予定物件の取得（予定）価格の合計額（51,285百万円） + 取得予定物件の2025年9月期末時点の貸室の敷金・保証金総額の合計額（1,201百万円） + 2025年9月期末保有物件の鑑定評価額総額（212,470百万円） - 2025年9月期末保有物件の帳簿価額総額（169,572百万円） + 福岡に係る2025年9月30日を価格時点とする鑑定評価額 - 福岡の取得価格 + 新大阪に係る2025年10月31日を価格時点とする鑑定評価額 - 新大阪の取得価格 + 芝公園の鑑定評価額 - 芝公園の取得価格 + 千葉の鑑定評価額 - 千葉の取得価格 + 75%分を加算した2025年9月末の梅田の鑑定評価額 - 2025年9月末の横浜の鑑定評価額 - 2025年9月末の錦糸町の鑑定評価額 } × 100

（注2） 前記の取得予定物件に係る必要パーマネントローン総額及び取得予定価格への手元資金充当額は、本募集及び本件第三者割当による手取金の増減により変動する可能性があります。本募集及び本件第三者割当における発行価額の総額は、2026年2月27日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準とした本投資口1口当たり価額（以下「投資口基準価額」といいます。）をもとに算出し、本件第三者割当の募集投資口数の全部について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提として見込んでいます。したがって、本取組み後の「LTV（簿価）」の数値は、実際の手取金の額により変動する可能性があります。具体的には、本募集における実際の発行価額が投資口基準価額よりも低額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされない場合には、本募集又は本件第三者割当による実際の手取金は手取見込額より減少し、取得予定物件に係る必要パーマネントローン総額の増加又は取得予定価格への手元資金充当額の増加を通じて、実際の本取組み後の「LTV（簿価）」の数値は上表記載の数値より高くなります。また、実際の発行価額が投資口基準価額よりも高額となった場合には、本募集又は本件第三者割当による実際の手取金は手取見込額よりも増加し、取得予定物件に係る必要パーマネントローン総額の減少又は取得予定価格への手元資金充当額の減少を通じて、実際の本取組み後の「LTV（簿価）」の数値は、上表記載の数値よりも低くなります。

・公募増資によりLTVを低減し、物件取得余力を確保。巡航EPUの向上と同時に内部留保の活用により1口当たり分配金は3,200円の維持を目指す

本投資法人は、6期に亘って計上を予定している横浜プラザビルの売却益の一部を、保有資産の買換特例制度を活用し、任意に取崩し可能な圧縮積立金としてそれらの一部を内部留保する予定です。内部留保は、将来の分配金安定化の為、積極的に活用する方針です。具体的には、取得予定物件を含め、賃料水準の適正化を目的とした賃料増額交渉の実施に伴い発生する可能性のある、テナント退去等による一時的な賃料収入の減少への対応及び取得予定物件を含む物件における大規模修繕、改修工事又はリニューアル工事の実施に伴う費用増加による投資口価値の希薄化への対応に活用する方針です。また、その他の活用として、大口テナントの退去等に起因する賃料収入の減少への対応や、自然災害その他の予見困難な事象により突発的に発生する修繕費用等への充当する方針です。



(注1) 45期末の圧縮積立金残高は、当該期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高の見込み額を記載しており、実際の圧縮積立金の金額とは異なる可能性があります。また、第46期以降の各期において、圧縮積立金の積立又は圧縮積立金の取崩による圧縮積立金の期末残高の増減は必ず発生するとは限りません。

(注2) 45期末時点の1口当たり圧縮積立金は、45期末時点の圧縮積立金残高の見通しを、45期末時点での発行済投資口数の見通しで除した金額を記載しています。

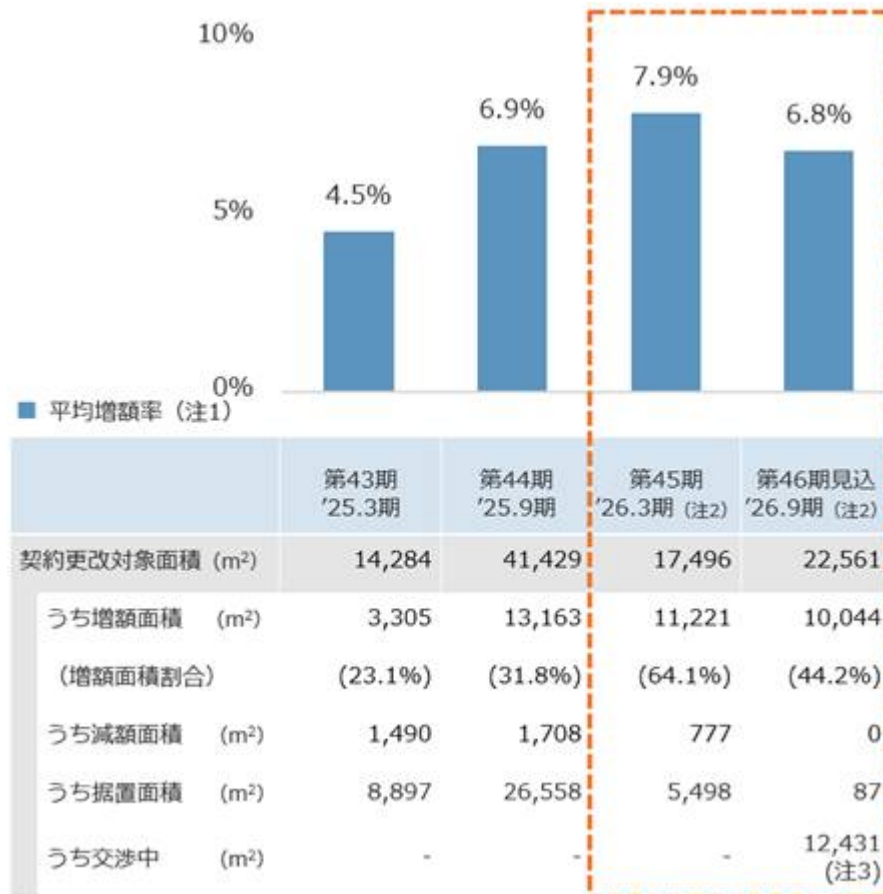
グロース

・好調なオフィス市況を追い風に、物件のバリューアップ・積極的な賃料交渉を行い内部成長によるアップサイドを追求

本投資法人は、優良オフィスビルにより構築されたポートフォリオの質及び競争力の高さと、テナントニーズを捉えた運用により、好調なオフィス市況の後押しも受けながら、ポートフォリオの収益性を継続的に向上させて参りました。

足元ではオフィス回帰が進展していくなかで、拡張や立地改善、オフィスのグレードアップを目的とした移転が増えてきたこともあり、東京23区における大規模ビル及び大型ビルの空室率は低下しています。オフィス市況が好調である一方、マイナス金利解除後、金利は上昇を続けており、今後も金利コストの上昇が見込まれます。

係る状況下、本投資法人は、退去も辞さない積極的な賃料増額交渉の実行により、当期も契約賃料は平均増額率7.9%と増額で着地しています。



(注1) 平均増額率は、共益費込の賃料の比率です。平均増額率は、据置及び交渉中を除く増減があった賃料について「改定後賃料÷改定前賃料-1」として算出しています。

(注2) 第45期及び第46期見込は本資料作成日時点における確定、内定分に基づいています。

(注3) 交渉中のテナントの件数は27件です。

また、レントギャップは、マーケット賃料の上昇により拡大し、本取組み後のレントギャップは-13%となります。

・レントギャップと賃貸借面積の割合（事務所のみ）



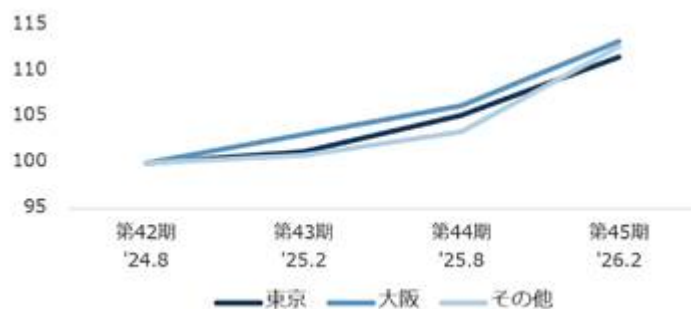
(注1) レントギャップは、マーケット賃料に対する現行賃料（共益費込契約賃料）のギャップを表し、「現行賃料÷マーケット賃料-1」として算出しています。

(注2) マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が2026年2月現在で査定したレンジで示される想定新規成約賃料（共益費込）の中央値を採用しています。

(注3) 現行賃料には、2026年2月末に確定、内定している入退去・賃料改定を反映しています。

(注4) マーケット賃料が実際の市場賃料を反映している保証はなく、また、今後マーケット賃料レベルに賃料の増額を実現できる保証もありません。

・保有物件のマーケット賃料の推移（地域別）（注）



（注）2024年8月末の数値を100として指数化しています。

本投資法人の保有物件においても、マーケット賃料は東京、大阪、その他の地域のいずれにおいても上昇しています。引き続き退去も辞さない賃料増額交渉を強力に推進し、収益性向上に努めます。

加えて、本投資法人の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は、私募ファンド事業において、オフィスをはじめ住宅・物流倉庫・商業をアセットに組み入れたバリューアップファンド（注1）を多数組成しており、豊富なりノベーション実績を有しています。本資産運用会社の受託資産残高は、2026年2月末時点において3,964億円に及びます。本資産運用会社が有するバリューアップノウハウを活かした物件の競争力向上により、ポートフォリオの「稼ぐ力」の強化を目指します。

2026年3月25日に取得を公表したICON PLACE SHIBAKOENにおいては、本資産運用会社がブリッジにて取得し、ブリッジ期間中、稼働率と賃料の向上を目的としたバリューアップ工事を実施しました。具体的には、ファサード・エントランス周辺等共用部分の意匠更新工事及び事務所空室区画のセットアップオフィス化工事等のリニューアル工事等を実施しています。また、入居者退去時における住宅空室区画のリニューアル工事も順次実施を予定しています。前記のバリューアップ工事を通じて、セットアップオフィス区画は+40%（注2）、住宅区画は+20%～70%（注3）の賃料上昇を達成しています。



（注1）バリューアップファンドとは、稼働率向上と賃料アップを目的としたバリューアップ工事の実施を目的に本資産運用会社が運用するブリッジスキームをいいます。なお、当該バリューアップファンドにおける投資対象物件には、本投資法人以外の私募ファンド等への拠出を目的とする物件が含まれます。また、当該物件について、本投資法人が将来取得することを決定しているものではなく、本投資法人がこれらの物件を取得できる保証はありません。

（注2）セットアップオフィス区画の賃料上昇は、2026年2月末現在入居中のオフィス区画におけるテナントの平均賃料単価と、2024年7月末現在のオフィス区画におけるテナントの平均賃料単価との比較に基づき記載しています。なお、平均賃料単価には共益費を含みます。

（注3）住居区画の賃料上昇は、リニューアル後の住居区画に2026年2月末現在入居中のテナントの平均賃料単価と、当該住居区画のリニューアル直前に入居していたテナントの平均賃料単価との比較に基づき記載しています。なお、平均賃料単価には共益費を含みます。

また、2025年2月28日付で取得を公表した明治安田生命大阪梅田ビルは、現状でのレントギャップとバリューアップによる更なるアップサイドポテンシャルに着目し取得しています。今後、共用部分の意匠更新、リフレッシュコーナーの設置及びラウンジ等のコミュニティスペースの新設等、賃料の向上を目的とした工事を計画しています。



(注) 梅田の「バリューアップ工事後 (イメージ)」は、本書の日付現在において検討の候補となっているバリューアップ工事後のイメージ図であり、今後の検討により大幅に変更される可能性があります。

2 投資対象

(1) 新規取得物件及び譲渡物件の概要

本投資法人は、第44期末日（2025年9月30日）以後、本書の日付現在までに、明治安田生命大阪梅田ビルの一部（信託受益権（準共有持分70%）の15%相当）、福岡Kスクエア（信託受益権の準共有持分83%）及びルーシッドスクエア新大阪（以下「第45期中取得済物件」といいます。）を取得しており、また、本書の日付以後、GRAND CENTRAL CHIBA及びICON PLACE SHIBAKOEN（第45期中取得済物件と併せて以下「新規取得物件」といいます。）の取得を予定しています。新規取得物件の概要は以下のとおりです。

< 新規取得物件の概要 >

地域区分	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注1）	鑑定評価額（百万円）（注2）	テナント総数（注3）	取得（予定）年月日
第45期中取得済物件							
その他 3大都市圏	13	明治安田生命大阪梅田ビル（準共有持分70%の15%相当）（注4）	大阪府 大阪市	3,619	4,260	44	2025年10月24日
3大都市圏 以外の政令 指定都市	15	福岡Kスクエア	福岡県 福岡市	14,865	15,355	21	2025年11月7日
その他 3大都市圏	11	ルーシッドスクエア新大阪	大阪府 大阪市	9,720	9,870	21	2025年12月5日
第45期中取得済物件合計				28,204	29,485	86	-
取得予定物件							
東京周辺 都市部	8	GRAND CENTRAL CHIBA	千葉県 千葉市	17,500	17,500	25	2026年3月30日
東京都心 5区	4	ICON PLACE SHIBAKOEN	東京都 港区	9,200	13,900	17	2026年4月23日
取得予定物件合計				26,700	31,400	42	
合計（5物件）				54,904	60,885	128	

（注1）「取得（予定）価格」は、新規取得物件に係る売買契約に記載された売買代金を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

（注2）「鑑定評価額」については、福岡Kスクエアについては株式会社中央不動産鑑定所による2025年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書、ルーシッドスクエア新大阪については株式会社中央不動産鑑定所による2025年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書、GRAND CENTRAL CHIBAについては株式会社中央不動産鑑定所による2026年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書、ICON PLACE SHIBAKOENについてはJLL森井鑑定株式会社による2026年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をそれぞれ記載しています。なお、明治安田生命大阪梅田ビルについては、同物件の取得決定に際して取得した株式会社中央不動産鑑定所による2024年12月31日を価格時点とする同物件の準共有持分70%相当に係る鑑定評価書上の鑑定評価額に15%を乗じた金額を記載しています。

（注3）「テナント総数」は、第45期中取得済物件については取得日現在におけるテナント総数を、取得予定物件については取得予定日において予定されるテナント総数を記載しています。ICON PLACE SHIBAKOENの住宅については信託受託者とサンフロンティア不動産株式会社との間で締結予定の建物賃貸借契約が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4）明治安田生命大阪梅田ビルについては、同物件に係る不動産信託受益権の準共有持分70%を6期に亘り分割取得する予定です。2025年4月25日に25%、2025年10月24日に15%を取得しており、今後、2026年4月24日、2026年10月23日、2027年4月23日及び2027年10月25日にそれぞれ15%を取得する予定です。

（注5）新規取得物件の売主は以下のとおりであり、新規取得物件の取得決定時においてはいずれも投信法上の利害関係人等には該当しません。なお、明治安田生命保険相互会社については、後記「4 その他（1）本資産運用会社の株主の異動」に記載の株式の譲渡により、2026年3月31日付で、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程に定める利害関係人等に該当することになる予定です。

物件番号	物件名称	売主
13	明治安田生命大阪梅田ビル (準共有持分70%の15%相当)	明治安田生命保険相互会社
15	福岡Kスクエア	合同会社N2
11	ルーシッドスクエア新大阪	特定目的会社Bryan
8	GRAND CENTRAL CHIBA	リーフ合同会社
4	ICON PLACE SHIBAKOEN	芙蓉総合リース株式会社

また、本投資法人は、第44期末日（2025年9月30日）以後、本書の日付現在までに、横浜プラザビルの一部（信託受益権の準共有持分15%相当）を譲渡しています。譲渡物件の概要は以下のとおりです。

< 譲渡物件の概要 >

地域区分	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	譲渡年月日
東京周辺都市部	横浜プラザビル (準共有持分15%)	神奈川県 横浜市	3,640	3,495	2,385	2025年10月24日

(注1) 「譲渡価格」は、譲渡物件に係る売買契約に記載された売買代金を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する費用は含みません。なお、譲渡物件については、譲渡物件に係る不動産信託受益権の準共有持分を6期に亘り分割譲渡する予定です。2025年4月25日に25%、2025年10月24日に15%を譲渡しており、今後、2026年4月24日、2026年10月23日、2027年4月23日及び2027年10月25日にそれぞれ15%を譲渡する予定です。

(注2) 「鑑定評価額」は、同物件の譲渡決定に際して取得した一般財団法人日本不動産研究所による2025年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された譲渡物件の評価額に譲渡した準共有持分15%を乗じた金額を記載しています。

(注3) 「帳簿価額」は、2025年9月期末現在の譲渡物件の帳簿価額を、譲渡した準共有持分15%分に換算した金額を記載しています。

(注4) 譲渡物件の買主は以下のとおりであり、当該買主は本投資法人の利害関係人等には該当しません。

物件名称	買主
横浜プラザビル(準共有持分15%)	明治安田生命保険相互会社

(2) 新規取得物件の個別の概要

新規取得物件に関する個別の概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記簿等及び投資対象不動産に関して実施された法務調査並びに建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しています。なお記載内容は、原則として、2026年2月28日現在の情報を基準としています。

新規取得物件の概要
<ul style="list-style-type: none">・「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。・「面積」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。・「用途地域」については、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。・「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。・「PM（プロパティ・マネジメント）会社」については、当該物件について、不動産管理業務を受託している会社を記載しています。
特記事項
<ul style="list-style-type: none">・特記事項の記載については、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、原則として次の分類により記載しています。「不動産に関する行政法規」、「権利形態等」、「共有者・区分所有者との取り決め」

< 第45期中取得物件 >

< 第45期中取得物件 物件名称 明治安田生命大阪梅田ビル(準共有持分70%の15%相当) >

取得物件の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号			
土地	所有形態	所有権 (準共有持分70%の15%相当)	用途地域	商業地域
	面積	5,999.33㎡(全体敷地面積)	容積率/建ぺい率	799.49% / 45.25%
建物	所有形態	所有権 (準共有持分70%の15%相当)	用途	事務所・駐車場
	延床面積	52,982.94㎡ (一棟全体の延床面積)	建築時期	2000年6月
	構造	鉄骨・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	ルールシティ西開発株式会社、日建設計株式会社	施工会社	大成建設株式会社
PM会社	明治安田ビルマネジメント株式会社			
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、再開発地区計画によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が約400%緩和され建設されています。 ・本建物を含む隣接建物4棟の建築に際し、再開発地区計画制度が適用されており、4棟にて一体の建築確認等の手続がとられています。また、公開空地及び公開空地上構築物の維持管理に関して4棟所有者にて共用部管理における覚書が結ばれています。 ・本建物を含む隣接建物4棟は「ガーデンシティ・タワーズ」と通称されています。それぞれの建物所有者間でガーデンシティ・タワーズ内の良好な環境を維持するための「ガーデンシティ・タワーズ運営協議会」が組成されており、当初委託者が有していた同協議会の構成員の地位を信託受託者が承継しています。 <p>< 準共有者との取り決め ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・他の準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、準共有者間協定が締結される予定です。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る予定です。 				

建物状況調査報告書の概要	
委託調査会社	東京海上ディーアール株式会社
報告書日付	2025年2月
緊急を要する修繕費	-
1年以内に必要とする修繕費	-
今後12年間に必要と思われる修繕更新費用 (準共有持分70%の15%相当)	355,611千円

地域特性・物件特性
<p>シーピーアールイー株式会社の2025年2月付マーケットレポートによると、本物件の所在する地域特性及び本物件の設備特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・梅田エリアは、JR「大阪」駅、阪急「大阪梅田」駅、阪神「大阪梅田」駅をはじめ、大阪メトロ御堂筋線・谷町線・四ツ橋線等の鉄道複数路線が乗り入れる大阪最大のターミナルである。長距離、近距離双方において交通利便性が非常に高く、大阪市内の南北方向の基幹道路である「御堂筋」、「四ツ橋筋」、「新御堂」と、東西方向の幹線道路である国道2号といった大通りを擁し、車でのアクセスも良好である。 ・2000年前後の西梅田エリアの優良オフィスビル開発を皮切りに、大型オフィスビル開発が相次いだ。2010年以降はそれまで西梅田に集中していたオフィスビル開発が、JR「大阪駅」、阪急「大阪梅田」駅周辺で行われるようになり、大阪を代表するオフィスエリアとしての地位を確立した。2024年には「JPタワー大阪」「イノゲート大阪」「グラングリーン大阪パークタワー」「グラングリーン大阪ゲートタワー」等の大型ビルが竣工し、大阪随一のオフィス街としての認知が高まっている。 ・対象不動産は、「梅田」ゾーンの中の、JR「大阪」駅から南西へ徒歩約5分の場所に立地している。 ・対象不動産は2000年竣工で、重厚感のある外観が特徴的である。制震構造ではなく耐震構造であること、貸室の形状がやや非整形であることが、周辺ビルにやや劣後する可能性があるが、天井高2800mm、フリーアクセスフロア(H=100mm)(注)、床加重500kg/m²、ゾーン別空調という基本スペックにおいては、一定の評価がされる。 <p>以上に加えて、本資産運用会社が分析する本物件の設備特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、基準階貸室面積286坪(低層)・312坪(高層)、有効天井高2,800mm、フリーアクセスフロア100mm、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14ゾーンで制御が可能な空調システムを採用している。また、耐震構造であり高い耐震性を有することに加え、空調停止時の外気取入れが可能な自然換気システムなど、BCP(事業継続計画:Business Continuity Planning)ニーズにも対応可能である。

(注)「フリーアクセスフロア」とは、躯体床の上にパネルで床下空間を設けて電源・通信などの配線を収納し、レイアウト変更や保守を容易にする床構造のことをいい、H-100mmとはその高さを指します。

（鑑定評価書の概要）

物件名称	明治安田生命大阪梅田ビル
鑑定評価額	28,400,000千円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2024年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	28,400,000千円	準共有持分70%相当額
直接還元法による価格	30,500,000千円	準共有持分70%相当額
運営収益	1,665,943千円	-
可能総収益	1,732,644千円	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	66,702千円	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
運営費用	645,712千円	-
維持管理費	142,991千円	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	192,861千円	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	76,378千円	E Rによる修繕費用見積額と、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
PMフィー	19,403千円	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	9,157千円	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 95,444千円 建物他 98,626千円	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	3,150千円	過去の実績、見積り等に基づき査定
その他費用	7,703千円	過去の実績値等から査定
運営純収益 (NOI = -)	1,020,230千円	-
一時金の運用益	13,325千円	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
資本的支出	148,625千円	E R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
純収益 (NCF = + -)	884,930千円	-
還元利回り	2.9%	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・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	27,400,000千円	準共有持分70%相当額
割引率	2.7%	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	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	30,300,000千円	準共有持分70%相当額
土地比率	88.0%	-
建物比率	12.0%	-

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70%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。
----------------------------	--

(注) 本物件の取得決定に際して取得した同物件の準共有持分70%相当に係る鑑定評価書の概要を記載しています。なお、2025年9月末日を価格時点とする同物件の準共有持分70%相当に係る鑑定評価額は28,360百万です。2025年9月末日を価格時点とする鑑定評価書の概要は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 5運用状況 (2)投資資産 その他投資資産の主要なものの B 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

< 第45期中取得物件 物件名称 福岡Kスクエア >

取得物件の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	福岡県福岡市博多区中洲中島町1番3号			
土地	所有形態	所有権(準共有持分83%)	用途地域	商業地域
	面積	2,064.27㎡(全体敷地面積)	容積率/建ぺい率	560% / 80%
建物	所有形態	所有権(準共有持分83%)	用途	事務所・駐車場
	延床面積	15,647.62㎡ (一棟全体の延床面積)	建築時期	2023年6月
	構造	鉄骨造陸屋根14階建		
	設計会社	鹿島建設株式会社 九州支店 一級建築士事務所	施工会社	鹿島建設株式会社
PM会社	シービーアールイー株式会社			
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79%の緩和を受けて建設されています。 <p>< 準共有者との取り決め ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の不動産信託受益権の他の準共有者はJ A三井リース建物株式会社及びJ A三井リース九州株式会社の2社です。 ・他の準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る予定です。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る予定です。 				

建物状況調査報告書の概要	
委託調査会社	日本建築検査協会株式会社
報告書日付	2025年9月
緊急を要する修繕費	-
1年以内に必要とする修繕費	-
今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	153,354千円

地域特性・物件特性
<p>シービーアールイー株式会社の2025年8月付マーケットレポートによると、本物件の所在する地域特性及び本物件の設備特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「呉服橋・川端」エリアは、福岡市のコアオフィスエリアである「天神」エリアと「博多駅前」エリアの中間に位置する。博多駅方面から北西に延びる「大博通り」と、北東・南西へ延びる「昭和通り」・「明治通り」・「国体道路」にて両エリアをつなげており、オフィスビルは主にこれら大通り沿いを中心に集積している。 ・両エリアへのアクセス性に加え、福岡市の主要路線である地下鉄「祇園」駅、「呉服町」駅、「中洲川端」駅及び福岡都市高速環状線「呉服町」IC、「天神北」ICを擁し、その交通利便性は高い。 ・対象不動産は、地下鉄空港線「中洲川端駅」から徒歩3分、「天神駅」から徒歩6分、福岡都市高速環状線「呉服町」IC、「天神北」ICにも近接する立地に所在している。 ・対象不動産は、2023年竣工のビルで、制震構造、非常用発電（最大72時間）を採用しており、災害時の安全性が高く、BCPを重視する企業にとって訴求力を持つ設備を備えている。 ・共用部には、屋上に入居者専用リフレッシュラウンジ及びルーフトップガーデン、各階にリフレッシュバルコニーが設けられており、入居者のウェルビューイング向上にも寄与している。 <p>以上に加えて、本資産運用会社が分析する本物件の設備特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、基準階面積約320坪、有効天井高2,800mm、フリーアクセスフロア100mm、貸室形状はレイアウト効率に優れた整形かつ無柱の空間であり、1フロア6分割まで対応可能である。また、制震構造の採用、ビル用非常用発電機からの貸室内への給電、テナント専用発電機設置スペースの確保、非常時に備えた飲用水・雑用水・下水を3日分程度貯留可能な受水槽容量等、幅広いBCPニーズにも対応可能である。

（鑑定評価書の概要）

物件名称	福岡Kスクエア
鑑定評価額	15,355,000千円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	15,355,000千円	準共有持分83%相当額
直接還元法による価格	15,438,000千円	準共有持分83%相当額
運営収益	694,830千円	-
可能総収益	726,237千円	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	31,407千円	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
運営費用	169,056千円	-
維持管理費	27,941千円	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	57,940千円	過去の実績値から査定。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	7,971千円	E Rによる修繕費用見積額と、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
P Mフィー	10,260千円	現行の契約条件等に基づき査定
テナント募集費用等	6,491千円	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 20,249千円 建物他 35,540千円	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	2,453千円	過去の実績値等に基づき査定
その他費用	211千円	過去の実績値等に基づき査定
運営純収益 (N O I = -)	525,773千円	-
一時金の運用益	6,507千円	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
資本的支出	8,080千円	E R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
純収益 (N C F = + -)	524,201千円	-
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
DCF法による価格	15,355,000千円	準共有持分83%相当額
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	3.5%	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	15,853,000千円	準共有持分83%相当額
土地比率	77.5%	-
建物比率	22.5%	-

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83%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。

< 第45期中取得物件 物件名称 ルーシッドスクエア新大阪 >

取得物件の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目19番4号			
土地	所有形態	所有権(信託受益権)	用途地域	商業地域
	面積	2,034.62㎡(全体敷地面積)	容積率/建ぺい率	460.65% / 55.29%
建物	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㎡ (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	株式会社大林組本店一級建築士事務所	施工会社	株式会社大林組
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
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。 				

建物状況調査報告書の概要	
委託調査会社	株式会社E R Iソリューション
報告書日付	2025年11月
緊急を要する修繕費	-
1年以内に必要とする修繕費	-
今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	386,660千円

地域特性・物件特性
<p>シービーアールイー株式会社の2025年10月付マーケットレポートによると、本物件の所在する地域特性及び本物件の設備特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新大阪は、東京・名古屋・大阪をつなぐ東海道・山陽新幹線、京都・神戸をつなぐJR東海道本線、Osaka Metro御堂筋線の3路線が集中する交通の要衝である。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）へも地下鉄・モノレールやバスで30分でアクセスできるため、大阪都心部や近隣都市のみならず、東京、国内主要都市、海外へのアクセスにも優れている。 ・このため、新大阪エリアは、広域拠点性の高いエリアであり、広域カバーを要求される卸売業・製造業の立地が多くなっている点が大きな特徴となっている。これらの業種については、全国展開企業が大阪への進出拠点として選定することが多く、新大阪エリアには、東京本社企業等の関西又は大阪統括拠点が多数立地している。このほか、新大阪エリアでは、情報通信関連企業のウエイトも大きく、大手企業その他、中小企業等が多数立地している。 ・対象不動産は、JR「新大阪」駅東口の南側出口から約徒歩1分の場所に立地している。新大阪の枢要部の外に位置していることから、対象不動産周辺のオフィスビル、並びに商業ビルは限定的である。一方で、新幹線停車駅の出口から徒歩1分の立地は、テナント訴求力は高いといえる。JR新大阪駅又は営業車を利用した、広域営業のテナント等に親和性の高い立地であるといえる。 ・対象不動産は1992年竣工であるが、天井高は2,600mm確保されている。貸室は整形で、レイアウトしやすい構成となっている。2021年にファサード、エントランス、EVホール共用廊下、トイレがリニューアルされた。また、駐車場が75台確保されていることも評価される。築古ビルがメインとなっている新大阪東口エリアにおいては、最もグレードの高いビルであるといえる。 <p>以上に加えて、本資産運用会社が分析する本物件の設備特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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可能である。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る。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、「C A S B E E - 不動産」評価認証ではAランクを取得している。

（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	
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
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 9,438千円	実績値に基づき、負担水準を考慮して査定
	建物他 14,695千円	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
運営純収益 (NOI = -)	376,454千円	-
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
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
純収益 (NCF = + -)	350,832千円	-
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
DCF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
----------------------------	------

< 取得予定物件 >

< 取得予定物件 物件名称 GRAND CENTRAL CHIBA >

取得予定物件の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	千葉県千葉市中央区富士見二丁目5番12号			
土地	所有形態	所有権（信託受益権）	用途地域	商業地域
	面積	2,487.92㎡（全体敷地面積）	容積率 / 建ぺい率	578.36% / 85.60%
建物	所有形態	所有権（信託受益権）	用途	店舗・事務所・駐車場 （付属建物）
	延床面積	14,201.97㎡ （一棟全体（建物及び付属建物）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家建（付属建物）		
	設計会社	日本国土開発株式会社一級建築士事務所	施工会社	日本国土開発株式会社
PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート（注）			
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。				

（注）取得予定日に株式会社ザイマックスへと変更することを予定しています。

建物状況調査報告書の概要	
委託調査会社	株式会社JCIAインサイト
報告書日付	2026年2月
緊急を要する修繕費	-
1年以内に必要とする修繕費	-
今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	151,590千円

地域特性・物件特性
<p>シーピーアールイー株式会社の2026年2月付マーケットレポートによると、本物件の所在する地域特性及び本物件の設備特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「千葉」ゾーンは、千葉県の県庁所在地である千葉市の中心部に広がるオフィスゾーンである。オフィスビルは、JR・京成電鉄・千葉都市モノレールの3社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）」沿いを中心に集積している。ゾーンの中心をなすJR「千葉」駅は、東京都心部と千葉県を結ぶ大動脈である総武快速線・中央総武線各駅停車を筆頭に、房総半島各地へ伸びる総武本線・成田線・外房線・内房線が乗り入れる、千葉県有数のターミナル駅である。「千葉」駅には、ほかにも千葉都市モノレール、京成千葉線（「京成千葉」駅）も乗り入れている。 ・対象不動産は、JR「千葉」駅から徒歩4分、京成電鉄「京成千葉」駅及び千葉都市モノレール「千葉」駅から徒歩4分の場所に位置している。「千葉街道」よりも「千葉」駅側に立地しており、駅からの距離も比較的近いことから、交通利便性は高いものと考えられる。「千葉」駅周辺は、千葉県内では最大のオフィスエリアであり、対象不動産周辺においても業務集積度は高く、就業環境は良好である。千葉街道沿いの角地に位置しており、視認性も高い。 ・対象不動産は2023年1月竣工の築浅ビルである。設備水準は天井高2,800mm、OAフロア100mm、床荷重500kg/坪（一部は800kg/坪）、システム天井、LED照明、空調ゾーニングなど、周辺ビルと比較して高い水準の設備機能を備える。当該ゾーンにおいては新規供給が少なく、築年数の経過したビルが多いことを考慮すると、対象不動産の希少性及び優位性は高い。 <p>以上に加えて、本資産運用会社が分析する本物件の設備特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、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ある。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）も可能である。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る。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る。

（鑑定評価書の概要）

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	
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
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	ER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	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
建物他	48,347千円	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
運営純収益 (NOI = -)	642,536千円	-
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
資本的支出	5,343千円	ERによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益 (NCF = + -)	643,721千円	-
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
----------------------------	------

< 取得予定物件 物件名称 ICON PLACE SHIBAKOEN >

取得予定物件の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	東京都港区芝三丁目2番18号			
土地	所有形態	所有権（信託受益権）	用途地域	商業地域
	面積	1,895.59㎡（全体敷地面積）	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	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㎡ （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	日本ビルプロジェクト株式会社 社一級建築士事務所	施工会社	株式会社熊谷組
PM会社	サンフロンティア不動産株式会社			
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>< 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せん。 ・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ズスルー型の契約を予定しています。 				

建物状況調査報告書の概要	
委託調査会社	株式会社JCIAインサイト
報告書日付	2026年2月
緊急を要する修繕費	-
1年以内に必要とする修繕費	-
今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	294,995千円

地域特性・物件特性
<p>シービーアールイー株式会社の2026年2月付マーケットレポートによると、本物件の所在する地域特性及び本物件の設備特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「芝・三田」ゾーンは、JR「田町」駅及び都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅を基点に形成されているゾーンであり、オフィスビルは「第一京浜」沿いなど幹線道路沿いに集積している。また、ゾーン内にはマンション等の住宅施設が多く見受けられる他、慶應義塾大学をはじめとする教育機関も所在し、職・住・学が混在したエリアとなっている。 ・ストック構成としては、1980年代半ば～1990年代前半のバブル経済期前後にオフィスビル供給が進展したエリアであり、中小型ビルが多い。近時では一定の供給も見られてはいるが、古くからのオフィスエリアであるために依然として築浅ビルの占める割合は低い。したがって、ビルストック上の優位性が見出し難い一方、行政区分が主要3区の一つである港区であること、また「東京」～「品川」駅間に位置する立地条件から、交通利便性の高さに比べて割安な賃料水準であることをセールスポイントとして、テナントに対する訴求力を発揮しているエリアである。 ・対象不動産は、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分等、複数路線が利用可能な位置に所在する。「日比谷通り」や「桜田通り」等の主要幹線道路から一步内側に入ったエリアに位置しており、落ち着いた就業環境が確保されている。大通り沿いのような強い視認性はないものの、最寄駅からの至近性と静穏な周辺環境のバランスは、特定の企業ニーズにおいて評価されるものと考えられる。 ・対象不動産の北側は「芝公園」の緑が広がっており、また東京タワーを望むことができる等、開放的な眺望を確保できる位置に立地している点で評価できる。 ・対象不動産は1990年竣工のビルであるが、2021年に共用トイレのリニューアルが実施され、さらに2025年にエントランスの外観や共用廊下、外構がリニューアルされており、新しくデザイン性の高い状態に刷新されている。天井高2,600mm、OAフロア60mmである点はやや築年数を感じさせるが、1990年前後に竣工したビルが多い当該ゾーンにおいて、対象不動産は上記リニューアルの効果も期待でき、競争力を有すると考えられる。 <p>以上に加えて、本資産運用会社が分析する本物件の設備特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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る。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ある。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を実施した。これに加え、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る。

（鑑定評価書の概要）

物件名称	ICON PLACE SHIBAKOEN
鑑定評価額	13,900,000千円
鑑定評価機関	JLL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	
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。
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	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で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。
運営純収益 (NOI = -)	481,076千円	-
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。
資本的支出	16,152千円	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、当該金額のうち更新費を資本的支出として計上した。
純収益 (NCF = + -)	469,919千円	-
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。
----------------------------	-------

(3) ポートフォリオ全体に係る事項

本取組み後のポートフォリオの状況

下記の表は、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託の信託財産である不動産（ただし、取得予定物件であるGRAND CENTRAL CHIBA及びICON PLACE SHIBAKOEN並びに明治安田生命大阪梅田ビルの信託受益権の全部を含み、譲渡予定物件である横浜プラザビルを除くものとし、以下「本件不動産」といいます。）につき、本件不動産の概要を一覧表にしたものです。本件不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

(イ) 本件不動産の概要

本件不動産における所有形態、延床面積、総賃貸可能面積、建築時期及び取得（予定）価格は以下のとおりです。

物件名称 (所在)	所有形態	延床 面積 (㎡) (注1) (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注2) (注3)	建築 時期	取得（予定） 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	9,814.43	2009年12月	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	28,000
アーキヒルズ 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	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	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	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	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	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	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	17,300
土佐堀ダイビル (大阪府大阪市西区)	所有権 (共有持分20%)	35,198.77	5,144.19	2009年7月	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	9,720
新ダイビル (大阪府大阪市北区)	所有権 (共有持分5%)	75,826.76	2,108.56	2015年3月	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	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 (共有持分50%)	32,997.60	8,877.09	2001年7月	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	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	17,000
合計		632,712.69	167,217.23		235,053

- (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。
- (注2) 「総賃貸可能面積」は、投資対象面積を記載しています。
- (注3) 「延床面積」及び「総賃貸可能面積」は、ルーシッドスクエア新大阪、福岡Kスクエア及び取得予定物件を除き、2025年9月30日現在の数値を記載しています。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、取得予定物件については取得予定日における数値を記載しています。
- (注4) 「取得（予定）価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買手数料、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）を記載し、百万円未満を切捨てて表示しています。
- (注5) 横浜プラザビルについては、2025年2月28日付で売買契約を締結し、不動産信託受益権の準共有持分を、2025年4月25日に25%、同年10月24日に15%、2026年4月24日に15%、同年10月23日に15%、2027年4月23日に15%、同年10月25日に15%を、それぞれ譲渡することを合意しており、上表には含みません。以下、別途記載がある場合を除き、本件不動産につき同じです。

(ロ) 取得(予定)価格及び投資比率等

以下の表は、本件不動産について、2025年9月30日現在(ただし、GRAND CENTRAL CHIBA及びICON PLACE SHIBAKOENについては、本書の日付現在)における取得(予定)価格及び投資比率等の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分	物件番号	物件名称	取得(予定) 価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	地域区分毎の 投資比率 (%) (注2)	貸借対照 表計上額 (百万円)
東京 都心 5区	1	平河町森タワー	18,200	7.7	27.2	16,567
	2	楽天クリムゾンハウス青山	28,000	11.9		27,140
	3	アークヒルズ仙石山森タワー	8,423	3.6		7,633
	4	ICON PLACE SHIBAKOEN	9,200	3.9		
その他 東京 都内 23区	5	グローバル・ワン上野	9,900	4.2	13.1	6,388
	6	豊洲プライムスクエア	21,000	8.9		20,358
東京 周辺 都市部	7	明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	9.7	17.1	17,482
	8	GRAND CENTRAL CHIBA	17,500	7.4		
その他 3大 都市圏	9	グローバル・ワン名古屋伏見	17,300	7.4	29.0	17,883
	10	土佐堀ダイビル	4,461	1.9		3,880
	11	ルーシッドスクエア新大阪	9,720	4.1		
	12	新ダイビル	3,455	1.5		2,996
	13	明治安田生命大阪梅田ビル	24,129	10.3		6,093 (注4)
	14	明治安田生命大阪御堂筋ビル	9,200	3.9		9,781
3大 都市圏 以外の 政令指定 都市	15	福岡Kスクエア	14,865	6.3	13.6	
	16	THE PEAK SAPPORO	17,000	7.2		16,692
計			235,053	100.0	100.0	

(注1) 「取得(予定)価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買手数料、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)を記載し、百万円未満を切捨てて表示しています。

(注2) 「投資比率」及び「地域区分毎の投資比率」とは、本投資法人の取得(予定)価格の総額に対する当該資産の取得(予定)価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 本書の日付現在、上記各資産に関して担保設定はなされていません。

(注4) 明治安田生命大阪梅田ビルの取得予定価格及び投資比率は、本投資法人が取得を予定する持分を含めて記載又は算出しています。ただし、「貸借対照表計上額」については、2025年9月30日現在において保有する準共有持分17.5%に相当する金額を記載しています。

(八) 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価書の概要				
				直接還元法		DCF法		
				価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
1	平河町森タワー	大和不動産鑑定 株式会社	24,900	25,700	3.0	24,500	2.8	3.2
2	楽天クリムゾンハウス 青山	株式会社 中央不動産鑑定所	30,300	26,800	3.0	31,840	2.9	3.0
3	アークヒルズ 仙石山森タワー	大和不動産鑑定 株式会社	11,300	11,700	3.0	11,100	2.8	3.2
4	ICON PLACE SHIBAKOEN	JLL森井鑑定 株式会社	13,900	14,200	3.3	13,600	3.1	3.4
5	グローバル・ワン上野	JLL森井鑑定 株式会社	11,700	11,800	3.4	11,500	3.2	3.5
6	豊洲プライムスクエア	株式会社 谷澤総合鑑定所	24,600	25,000	3.4	24,400	3.5	3.6
7	明治安田生命 さいたま新都心ビル	株式会社 中央不動産鑑定所	24,200	21,900	4.4	25,200	4.2	4.5
8	GRAND CENTRAL CHIBA	株式会社 中央不動産鑑定所	17,500	17,900	3.6	17,300	3.4	3.7
9	グローバル・ワン 名古屋伏見	JLL森井鑑定 株式会社	18,300	18,100	4.0	18,400	3.5	3.8
10	土佐堀ダイビル	JLL森井鑑定 株式会社	4,680	4,740	3.5	4,620	3.3	3.6
11	ルーシッドスクエア新 大阪	株式会社 中央不動産鑑定所	9,870	10,300	3.4	9,690	3.2	3.6
12	新ダイビル	JLL森井鑑定 株式会社	3,840	3,900	3.0	3,780	2.8	3.1
13	明治安田生命 大阪梅田ビル(注2)	株式会社 中央不動産鑑定所	28,360	30,030	2.9	27,580	2.7	3.0
14	明治安田生命 大阪御堂筋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	11,500	11,600	3.5	11,400	3.6	3.7
15	福岡Kスクエア	株式会社 中央不動産鑑定所	15,355	15,438	3.4	15,355	3.2	3.5
16	THE PEAK SAPPORO	株式会社 中央不動産鑑定所	17,100	17,500	3.6	16,900	3.4	3.8
ポートフォリオ全体			267,405	266,608		267,165		

(注1) 「不動産鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所又はJLL森井鑑定株式会社が作成した2025年9月30日(ルーシッドスクエア新大阪については2025年10月31日、ICON PLACE SHIBAKOEN及びGRAND CENTRAL CHIBAについては2026年2月28日)を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づき、記載しています。

(注2) 明治安田生命大阪梅田ビルの数値は、予定されている取得が完了した後の持分全体に係る数値を記載しています。

(二) 本件不動産の設計者・施工者及び構造強度に関する許認可手続き等について

本件不動産の設計者・施工者及び構造強度に関する許認可手続き等は、以下のとおりです。

なお、高さ60mを超える超高層建築物の安全性については、建築基準法等において大臣認定を要すると定められており、そのため厳しい基準の適用や専門審査機関での評定取得など一般の建築物とは異なる安全性の確認、許認可手続き等が必要とされています。

物件名称	設計者(注1) (設計年)	施工者	構造強度に関する許認可手続き等 (注2)
平河町森タワー	大成建設株式会社一級建築士事務所 (2007年)	大成建設株式会社	高さ60mを超える超高層建築物に該当し、「超高層建築物構造審査委員会」の審議を経て財団法人日本建築センターより構造安全性に関する性能評価を取得 (国土交通大臣認定)
楽天クリームゾンハウス青山	株式会社日建設計 (2001年)	鹿島建設他 共同企業体	高さ60mを超える超高層建築物に該当し、「超高層建築物構造審査委員会」の審議を経て財団法人日本建築センターより構造安全性に関する性能評価取得 (国土交通大臣認定)
アークヒルズ 仙石山森タワー	森ビル株式会社一級建築士事務所 (2009年)	株式会社大林組	高さ60mを超える超高層建築物に該当し、「超高層・免震等建築物構造審査委員会」の審議を経て一般財団法人日本建築センターより性能評価を取得 (国土交通大臣認定)
グローバル・ワン 上野	清水建設株式会社一級建築士事務所 (2008年)	清水建設株式会社	高さ60mを超える超高層建築物に該当し、「構造性能評価委員会」の審議を経て株式会社東京建築検査機構より性能評価を取得 (国土交通大臣認定)

物件名称	設計者(注1) (設計年)	施工者	構造強度に関する許認可手続き等 (注2)
ICON PLACE SHIBAKOEN	日本ビルプロジェクト 株式会社一級建築士事 務所 (1988年)	株式会社熊谷組	港区建築主事による確認
豊洲プライムスク エア	清水建設株式会社一 級建築士事務所 (2008年)	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構による確認
GRAND CENTRAL CHIBA	日本国土開発株式会 社一級建築士事務所 (2021年)	日本国土開発株式会 社	日本 E R I 株式会社による確認
明治安田生命さい たま新都心ビル	株式会社日建設計 (1999年)	鹿島建設他 共同企業体	高さ60mを超える超高層建築物に該当し、 「高層建築物構造評定委員会」の審議を経 て財団法人日本建築センターより評定取得 (建設大臣認定)
グローバル・ワン 名古屋伏見	株式会社竹中工務店 一級建築士事務所 (1993年)	株式会社竹中工務店	財団法人日本建築センターによる確認
土佐堀ダイビル	株式会社日建設計 (2007年)	竹中工務店他 共同企業体	高さ60mを超える超高層建築物に該当し、 「建築構造性能評価委員会」の審議を経て 財団法人日本建築総合試験所より性能評価 を取得 (国土交通大臣認定)
ルーシッドスクエ ア新大阪	株式会社大林組一級 建築士事務所 (1989年)	株式会社大林組	大阪市建築主事による確認
新ダイビル	株式会社日建設計 (2012年)	株式会社大林組	高さ60mを超える超高層建築物に該当し、 「超高層・免震等建築物構造審査委員会」 の審議を経て一般財団法人日本建築セン ターより性能評価を取得 (国土交通大臣認定)
明治安田生命大阪 梅田ビル	レールシティ西開発 株式会社、日建設計 株式会社 (1997年)	大成建設株式会社	高さ60mを超える超高層建築物に該当し、 「高層建築物構造評定委員会」の審議を経 て財団法人日本建築センタ より評定取得 (建設大臣認定)
明治安田生命大阪 御堂筋ビル	株式会社竹中工務店 一級建築士事務所 (1999年)	竹中工務店他 共同企業体	免震構造物建築物に該当し、「免震構造評 定委員会」の審議を経て財団法人日本建築 センターより評定報告を取得 (建設大臣認定)

福岡Kスクエア	鹿島建設株式会社一級建築士事務所 (2021年)	鹿島建設株式会社	九州住宅保証株式会社による確認
THE PEAK SAPPORO	株式会社竹中工務店 一級建築士事務所 (2020年)	株式会社竹中工務店	日本E R I 株式会社による確認

(注1) 一般設計者及び構造設計者を記載しています。

(注2) 申請時期、規模等により許認可制度、規定が異なります。

（ホ） エンジニアリングレポート及び地震リスク調査報告書の概要

本件不動産に係るエンジニアリングレポート及び地震リスク調査報告書の概要は、以下のとおりです。

物件名称	エンジニアリングレポート（注1）			地震リスク調査報告書（注2）
	委託調査会社	報告書日付	長期修繕の費用見積合計（12年）	PML値（注3）
平河町森タワー	株式会社イー・アール・エス	2026年1月	806,360千円	2.9%
楽天クリムゾンハウス青山	東京海上ディーアール株式会社	2025年6月	490,768千円 （注4）	2.8%
アークヒルズ 仙石山森タワー	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	130,372千円	0.3%
ICON PLACE SHIBAKOEN	株式会社JCIAインサイト	2026年2月	294,995千円	10.8%
グローバル・ワン上野	株式会社JCIAインサイト	2023年8月	131,542千円	1.8%
豊洲プライムスクエア	株式会社ERIソリューション	2024年2月	344,075千円 （注5）	7.0%
明治安田生命さいたま新都心ビル	株式会社竹中工務店	2022年3月	2,340,045千円 （注6）	2.8%
GRAND CENTRAL CHIBA	株式会社JCIAインサイト	2026年2月	151,590千円	9.2%
グローバル・ワン名古屋伏見	株式会社ERIソリューション	2022年10月	760,170千円	9.9%
土佐堀ダイビル	株式会社JCIAインサイト	2023年11月	217,433千円 （注7）	1.9%
ルーシッドスクエア新大阪	株式会社ERIソリューション	2025年11月	386,660千円	7.2%
新ダイビル	株式会社JCIAインサイト	2023年11月	82,022千円 （注8）	0.8%
明治安田生命大阪梅田ビル	東京海上ディーアール株式会社	2025年2月	948,297千円 （注9）	0.5%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	株式会社ERIソリューション	2022年2月	311,130千円 （注6）	0.5%
福岡Kスクエア	株式会社JCIAインサイト	2025年9月	127,283千円 （注10）	0.2%
THE PEAK SAPPORO	株式会社JCIAインサイト	2022年9月	25,286千円	0.3%
ポートフォリオ全体（注11）			-	-

（注1）個別の投資対象不動産毎及び取得予定物件毎に、当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出、再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性等に関する調査を調査会社に委託し報告を受けています。ただし、報告内容については、委託調査会社の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

（注2）2025年9月30日現在保有している個別の投資対象不動産毎及び新規取得物件毎に、株式会社イー・アール・エスにより地震リスク評価報告書が作成されています。ただし、本地震リスク評価報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

（注3）個別物件のPML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率（損失額／建物の再調達価格）と定義されます。ただし、PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されていません。ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における地震による相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する損失額の総和から全体での損失率（損失総額／全建物の再調達価格）を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としています。

なお、本地震リスク分析報告書の結果を踏まえ、投資対象不動産及び取得予定物件に地震保険は付保しない方針です。

（注4）準共有持分80%に相当する金額を記載しています。

（注5）準共有持分50%に相当する金額を記載しています。

（注6）共有持分50%に相当する金額を記載しています。

（注7）共有持分20%に相当する金額を記載しています。

（注8）共有持分5%に相当する金額を記載しています。

（注9）準共有持分28%に相当する金額を記載しています。

（注10）準共有持分83%に相当する金額を記載しています。

（注11）上記の16物件のポートフォリオPML値は1.9%です。

(へ) 本取組み後の主要な不動産の物件に関する情報

本件不動産のうち、不動産賃貸事業収益がポートフォリオ全体の不動産賃貸事業収益の10%以上を占めることが見込まれる不動産は、以下のとおりです。

物件名称	楽天クリムゾン ハウス青山	明治安田生命 さいたま 新都心ビル	
テナント総数	3	42	
不動産賃貸事業収益	727百万円	1,023百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	10.6%	14.9%	
総賃貸面積	11,210.11㎡	21,483.47㎡	
総賃貸可能面積	11,210.11㎡	21,715.52㎡	
最近5年間の 稼働率の推移	2025年9月30日	100.0%	98.9%
	2025年3月31日	100.0%	99.3%
	2024年9月30日	100.0%	99.3%
	2024年3月31日	100.0%	98.9%
	2023年9月30日	100.0%	98.2%
	2023年3月31日	100.0%	98.9%
	2022年9月30日	100.0%	97.7%
	2022年3月31日	100.0%	98.6%
	2021年9月30日	100.0%	97.9%
	2021年3月31日	100.0%	99.0%

(注) 「不動産賃貸事業収益の合計に占める割合」は、各本件不動産の不動産賃貸事業収益を本取組み後のポートフォリオの不動産賃貸事業収益の合計で除して算出しています。なお、不動産賃貸事業収益は、2025年9月期においてその持分の全部又は一部を保有している物件については、同期の当該物件の不動産賃貸事業収益に基づき、本取組み後に保有する持分を通期保有していたと仮定した場合の不動産賃貸事業収益を、取得予定物件については、本資産運用会社による想定の間年不動産賃貸事業収益の2分の1を用いて算出しています。

テナント等の概要

(イ) 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(2025年9月30日現在)

物件名称	総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナント 総数	不動産賃貸事業 収益(注1) (百万円)
平河町森タワー	9,814.43	9,369.24	(注2) 14	474
楽天クリムゾンハウス青山	11,210.11	11,210.11	3	727
アークヒルズ仙石山森タワー	3,944.81	3,616.96	(注3) 12	223
ICON PLACE SHIBAKOEN(注4)	7,253.87	6,641.09	(注5) 17	330
グローバル・ワン上野	8,503.82	8,503.82	6	310
豊洲プライムスクエア	16,140.83	15,395.79	22	568
横浜プラザビル	10,470.56	10,470.56	21	369
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,715.52	21,483.47	42	1,023
GRAND CENTRAL CHIBA(注4)	10,412.41	9,990.79	25	435
グローバル・ワン名古屋伏見	15,041.74	15,041.74	1	325
土佐堀ダイビル	5,144.19	5,084.93	16	143
ルーシッドスクエア新大阪(注4)	7,099.42	7,099.42	21	241
新ダイビル	2,108.56	2,108.56	35	92
明治安田生命大阪梅田ビル(注4)	5,049.57	4,796.06	44	157
明治安田生命大阪御堂筋ビル	8,877.09	8,874.74	16	359
福岡Kスクエア(注4)	9,313.83	9,313.83	21	433
THE PEAK SAPPORO	10,440.10	10,440.10	(注6) 9	374
合計	162,540.86	159,441.21	(注7) 311	6,592

(注1) 不動産賃貸事業収益は、2025年9月期においてその持分の全部又は一部を保有している物件については、同期の当該物件の不動産賃貸事業収益に基づき、本取組み後に保有する持分を通期保有していたと仮定した場合の不動産賃貸事業収益を、取得予定物件については、本資産運用会社による想定の間年不動産賃貸事業収益の2分の1を用いて算出しています。

(注2) 信託受託者と森ビル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3) 信託受託者と森ビル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、共同運用区画のエンドテナント総数を記載しています。

(注4) ICON PLACE SHIBAKOEN及びGRAND CENTRAL CHIBAについては、取得予定日において予定される数値を、第45期中取得済物件については、各物件の取得日(明治安田生命大阪梅田ビルについては、追加の持分を取得した2025年10月24日)における数値をそれぞれ記載しています。

(注5) 信託受託者とサンフロンティア不動産株式会社との間で締結予定の建物賃貸借契約が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) 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7) 「テナント総数」の合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しています。以下、同様です。

(口) 稼働率推移(取得予定物件を除きます。)

	2021年 3月末	2021年 9月末	2022年 3月末	2022年 9月末	2023年 3月末	2023年 9月末
物件数	11	11	11	11	12	13
テナント総数	199	191	194	191	202	207
総賃貸可能面積(m ²)	132,174.52	131,843.76	131,843.76	131,843.76	140,553.41	153,228.11
稼働率(%)	97.5	96.3	98.0	96.7	96.3	96.6

	2024年 3月末	2024年 9月末	2025年 3月末	2025年 9月末
物件数	15	15	13	14
テナント総数	250	251	213	257
総賃貸可能面積(m ²)	156,310.72	155,310.11	136,349.65	133,185.24
稼働率(%)	97.2	96.2	98.9	98.3

(注1)「テナント総数」は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しています。

(注2)「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しています。

(八) 本取組み後の主要テナントに関する情報

不動産関連資産に係る主要テナント（当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。）の概要は、以下のとおりです。

（2025年9月30日現在）

テナント名	NECファシリティーズ株式会社	
業種名（注1）	建設業	
入居物件名称	グローバル・ワン名古屋伏見	土佐堀ダイビル
年間賃料	（注3）	（注3）
賃貸面積	15,041.74㎡	62.89㎡
総賃貸面積の合計に占める割合 （注2）	11.5%	0.0%
契約満了日	2027年3月31日	2027年8月31日
敷金・保証金	（注3）	（注3）
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに2年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。	賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人から相手方に対する書面による別段の意思表示がないときは、本契約はさらに2年更新されるものとし、その後の期間満了についても同様です。
賃貸借契約に関して特記すべき事項	賃貸人及び賃借人は、契約満了日まで自己の一方的な都合で解約することはできません。ただし、賃借人は、やむを得ない事由がある場合には、賃貸人に対し、予め解約日の翌日から契約満了日までの残余の賃貸借契約に対する賃料全額及び駐車場使用料全額に相当する金員を支払った場合に限り、契約を解約することができます。	賃貸人及び賃借人は、契約満了前であっても、6か月前の書面による予告をもって、各々相手方に対し解約の申入れをしたときはその期限の経過により、契約は終了します。ただし、賃借人が6か月分の室料及び共益費を賃貸人に支払うことで、即時に契約を終了させることができます。

（注1）「業種名」は、総務省統計局の日本標準産業分類に基づいて分類しています。

（注2）「総賃貸面積の合計に占める割合」は小数点第2位を四捨五入しています。

（注3）年間賃料、敷金・保証金を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載していません。

(参考) 本取組み後の総賃貸面積における上位10位までのテナント

本取組み後において本投資法人が保有する不動産及び信託不動産(取得予定物件を含み、譲渡予定物件を除きます。)における賃貸面積上位10位までのテナント(賃借人から収受する賃料が、賃借人がエンドテナントから収受する賃料と同額とされているパススルー型の契約の場合は、エンドテナント)は、以下のとおりです。

	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積 に占める賃 貸面積の割 合(%) (注1)
1	NECビジネスインテリジェ ンス株式会社	サービス業	グローバル・ワン名古屋伏見 土佐堀ダイビル	15,104.63	9.2
2	楽天グループ株式会社	サービス業	楽天クリムゾンハウス青山	9,794.86	6.0
3	AGC株式会社	製造業	グローバル・ワン上野	4,255.30	2.6
4	三井住友海上火災保険株 式会社	金融業、保 険業	GRAND CENTRAL CHIBA	4,125.34	2.5
5	(注2)	金融業、保 険業	明治安田生命大阪梅田ビル	3,455.06	2.1
6	株式会社ミライト・ワン	建設業	豊洲プライムスクエア	2,980.16	1.8
7	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,366.17	1.4
8	(注2)	卸売業、小 売業	明治安田生命大阪梅田ビル	2,296.39	1.4
9	(注2)	学術研究、 専門・技術 サービス業	THE PEAK SAPPORO	2,276.66	1.4
10	株式会社みずほ銀行	金融業、保 険業	GRAND CENTRAL CHIBA	2,183.61	1.3

(注1) 「総賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、各物件(GRAND CENTRAL CHIBAは除きます。)の2025年12月31日日時点の数値、GRAND CENTRAL CHIBAについては2026年1月31日時点の数値に基づき算出し、小数点第2位を四捨五入しています。

(注2) 当該テナント名称及び業種名を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載していません。

本取組み後の不動産信託受益権の概要
(イ) 不動産信託受益権の内容

(2025年9月30日現在)

物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間
1	平河町森タワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011年3月1日～2031年3月31日
2	楽天クリムゾンハウス青山	三菱UFJ信託銀行株式会社	2003年9月29日～2030年3月31日
3	アークヒルズ 仙石山森タワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2012年11月20日～2032年11月30日
4	ICON PLACE SHIBAKOEN	三菱UFJ信託銀行株式会社	2023年11月30日～2036年4月30日
5	グローバル・ワン上野	三菱UFJ信託銀行株式会社	2023年11月30日～2033年11月30日
6	豊洲プライムスクエア	みずほ信託銀行株式会社	2018年12月19日～2029年4月30日
7	明治安田生命さいたま新都心ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2006年3月7日～2026年3月31日
8	GRAND CENTRAL CHIBA	株式会社S M B C信託銀行	2023年7月20日～2036年3月31日
9	グローバル・ワン名古屋伏見	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年12月24日～2029年4月30日
11	ルーシッドスクエア新大阪	三菱UFJ信託銀行株式会社	2018年4月2日～2035年12月31日
13	明治安田生命大阪梅田ビル	みずほ信託銀行株式会社	2001年12月25日～2035年4月30日
15	福岡Kスクエア	三菱UFJ信託銀行株式会社	2023年7月31日～2035年11月30日
16	THE PEAK SAPPORO	みずほ信託銀行株式会社	2021年6月30日～2032年12月31日

(注) 福岡Kスクエア、ルーシッドスクエア新大阪及び取得予定物件については、本書の日付現在の信託受託者及び信託期間を記載していません。

3 投資リスク

以下の内容は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、リスク要因に係る項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含め参照有価証券報告書記載の項目の全てを列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後変更又は追加があった項目に を付しています。

以下には、本投資法人の発行する投資証券（以下、「本投資証券」といい、本投資法人の投資口で振替機関が取り扱うものを含むものとします。）又は投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする各信託に係る信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様にあてはまります。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産関連資産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況（2）投資資産 その他投資資産の主要なもの C．個別資産の概要」をあわせてご参照ください。なお、記載されたリスクのうち、将来に関する事項については、本書の日付現在において判断したものです。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の分配金の額、投資法人債券の利息の未収が発生し若しくはその償還金額が減少し、又は本投資証券の市場価格が下落する可能性があり、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本投資証券又は投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

一般的なリスク

- A．投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
- B．本投資証券の商品性に関するリスク
- C．本投資証券の市場での取引に関するリスク
- D．本投資証券の価格変動に関するリスク
- E．投資口の希薄化に関するリスク
- F．金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

商品設計及び関係者に関するリスク

- A．収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- B．借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行に関するリスク
- C．総資産有利子負債比率に関するリスク
- D．本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
- E．本投資法人の倒産リスク及び登録抹消のリスク
- F．本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- G．役員の職務遂行に関するリスク
- H．インサイダー取引規制に関するリスク
- I．資産運用会社に関するリスク
- J．資産運用会社の兼業業務によるリスク
- K．プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- L．本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- M．余裕資金の運用に関するリスク
- N．本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

不動産に関するリスク

- A．不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- B．物件取得の競争に関するリスク
- C．不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

- D．不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力なきことに由来するリスク
 - E．土地の境界等に関するリスク
 - F．共有物件に関するリスク
 - G．区分所有物件に関するリスク
 - H．借地物件に関するリスク
 - I．開発型物件に関するリスク
 - J．専門家報告書等に関するリスク
 - K．賃料収入の減少に関するリスク
 - L．テナントの信用力及び賃料不払いに関するリスク
 - M．わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
 - N．テナントの獲得競争に関するリスク
 - O．マスターリースに関するリスク
 - P．テナント等による不動産の使用に基づく価値減損等に関するリスク
 - Q．不動産の運用費用の増加に関するリスク
 - R．偶然不測の事故・自然災害・感染症の発生等に関するリスク
 - S．不動産の偏在に関するリスク
 - T．テナント集中に関するリスク
 - U．不動産に関する所有者責任等に関するリスク
 - V．法令の変更に関するリスク
 - W．有害物質等に関するリスク
 - X．フォワード・コミットメント等に関するリスク
 - Y．売主の倒産等の影響を受けるリスク
- 信託受益権特有のリスク
- A．信託受益者として負うリスク
 - B．信託受益権の流動性リスク
 - C．信託受託者に関するリスク
 - D．信託受益権の準共有等に関するリスク
- 税制に関するリスク
- A．導管性要件に関するリスク
 - B．税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - C．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - D．一般的な税制の変更に関するリスク

その他

- A．不動産関連資産の取得及び売却が予定どおり行われぬリスク
- B．格付低下に関するリスク
- C．減損会計の適用に関するリスク

一般的なリスク

(中略)

その他

- A．不動産関連資産の取得及び売却が予定どおり行われぬリスク

本投資法人は現在保有している不動産関連資産のみを保有することを目的として組成されたものではありません。今後、新たな不動産関連資産の取得及び保有する不動産関連資産の売却が行われる可能性があります。取得予定物件及び譲渡予定物件を含め、本投資法人による不動産関連資産の取得及び売却が決定された場合においても、経済環境が著しく変化すること等により、かかる不動産関連資産の取得及び売却が予定どおり行われず、投資主に損害を与える可能性があります。

また、「横浜プラザビル」の売却に当たっては、売却益が生じることを前提とした各種施策を実行する予定ですが、売却が予定どおりに行われぬことによって、想定した売却益が得られず、当該施策を実行できないことにより本投資法人が売却の決定に際して企図した効果が得られない可能性があります。

(後略)

（２）投資リスクに対する管理体制

上記の各々のリスクについて対応すべく、本投資法人及び資産運用会社は、投信法及び金融商品取引法の規制を遵守し、様々な社内規則を設けてこれに対処する他、最適と思われる以下のような管理体制と人材の配置・遵法精神の涵養を含めた教育を行う等の対応策をとっています。しかしながらかかる管理体制が万全であるとの保証はなく、かかる管理体制の不備により本投資法人が損失を被るおそれがあります。

資産運用会社の体制

A．資産運用会社は、本運用規程において、主に以下の諸点に関する運用基準・方針を定め、これを遵守することにより、リスク管理に努めています。

- （イ）保有期間
- （ロ）選定基準
- （ハ）選定手順
- （ニ）運営管理
- （ホ）保険
- （ヘ）売却
- （ト）財務

なお、本運用規程の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（１）投資方針 投資態度」をご参照ください。

B．資産運用会社は、法人関係情報等の管理に関する規程を定めてその役職員によるインサイダー取引等の防止に努めています。インサイダー取引等の防止に係る社内規則について、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（２）運用体制 インサイダー取引等の防止」をご参照ください。

C．資産運用会社は、本投資法人の運用資産に関する投資方針・計画、運用資産の運用について、各種社内規程を定め、資産運用会社内の各種委員会で確認の上、業務運営する体制をとっています。

資産運用会社の組織及び体制並びに意思決定手続については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（２）運用体制 資産運用会社における運用資産の運用に係る業務運営及び社内管理体制」をご参照ください。

本投資法人の体制

A．本投資法人は、3ヶ月に1回以上役員会を開催し、資産運用会社から定期的に運用状況の報告を受ける他、執行役員が必要に応じて資産運用会社より運用状況について意見聴取を行う上、関係書類の閲覧・調査を行います。これにより、資産運用会社関係者等との取引について、利益相反取引のおそれがないか調査を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

B．本投資法人は、役員会にて内部者取引管理規則を採択し、その執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場会社等の株式等の売買を行うことを禁止し、インサイダー取引防止に努めています。

4 その他

(1) 本資産運用会社の株主の異動

異動に至った経緯及び異動の理由

本資産運用会社は、主要株主である近鉄グループホールディングス株式会社（以下「近鉄GHD」といいます。）をはじめとする株主から、各社がそれぞれ保有する株式について、明治安田生命保険相互会社（以下「明治安田生命」といいます。）及び三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「三菱UFJ信託銀行」といいます。）に譲渡すること（以下「本譲渡」といいます。）の承認の請求を受け、2026年3月6日開催の取締役会において本譲渡を承認しました。本譲渡は、関係当局の承認その他の一般的な条件が充足されることを条件として、2026年3月31日付で実行される予定です。本譲渡の結果、三菱UFJ信託銀行は新たに本資産運用会社の主要株主に該当し、近鉄GHDは主要株主に該当しないこととなります。

異動前後における本資産運用会社の株主構成は以下のとおりです。

	異動前		異動後	
	所有株式数	持ち株比率	所有株式数	持ち株比率
明治安田生命保険相互会社	800株	10.00%	3,404株	42.55%
近鉄グループホールディングス株式会社	800株	10.00%	0株	0.00%
森ビル株式会社	800株	10.00%	800株	10.00%
株式会社三菱UFJ銀行	400株	5.00%	0株	0.00%
三菱UFJ信託銀行株式会社	400株	5.00%	3,404株	42.55%
ダイヤモンド・スポーツクラブ株式会社	392株	4.90%	0株	0.00%
近鉄保険サービス株式会社	392株	4.90%	0株	0.00%
森喜代株式会社	392株	4.90%	392株	4.90%
三菱HCキャピタル株式会社	392株	4.90%	0株	0.00%
株式会社三菱総合研究所、 その他国内金融機関12社	3,232株	40.40%	0株	0.00%
合計	8,000株	100.00%	8,000株	100.00%

異動予定年月日

2026年3月31日（予定）

(2) 本資産運用会社における取締役の異動

本資産運用会社は、2026年3月6日開催の取締役会において、下記記載の取締役が2026年3月31日付で退任することに伴い下記及び記載の取締役を選任することについて、2026年3月31日開催予定の臨時株主総会に付議することを決定しました。

退任予定取締役（2026年3月31日付）

取締役（常勤） 仲山 英穂

取締役（非常勤） 落合 健一

取締役（非常勤） 藤木 正行

選任予定取締役（2026年3月31日付）

取締役（非常勤） 弓場 則和

取締役（常勤） 鈴木 英一郎

選任予定取締役（2026年4月1日付）

取締役（常勤） 阿出川 純

新たに取り締役となる予定である弓場則和、鈴木英一郎及び阿出川純の略歴等については以下のとおりです。

役職名	氏名	略歴
取締役 (非常勤)	ゆば のりかず 弓場 則和	1999年4月 三菱信託銀行株式会社(現三菱UFJ信託銀行株式会社)入社 2025年4月 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ アセットマネジメント事業部 副部長(現職) 三菱UFJ信託銀行株式会社 アセットマネジメント事業部 副部長(現職) Mitsubishi UFJ Asset Management (UK) Ltd. 取締役 2026年1月 三菱UFJ信託銀行株式会社 サステナブルインベストメント部 副部長(現職)
取締役 (常勤)	すずき えいいちろう 鈴木 英一郎	1996年4月 日本新都市開発株式会社 入社 2001年1月 森トラスト株式会社 入社 ビル事業本部 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 入社 2005年2月 不動産運用マネジメント本部 不動産運用第1部 2016年4月 同社 投資情報室長 2019年7月 同社 執行役員 投資情報室長 2025年4月 同社 常務執行役員 ファンド運用マネジメント部担当(現職)
取締役 (常勤)	あでがわ じゅん 阿出川 純	1995年4月 三菱信託銀行株式会社(現三菱UFJ信託銀行株式会社)入社 2022年4月 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ 信託企画部 部長(特命担当) 三菱UFJ信託銀行株式会社 法人マーケット統括部 不動産事業部長 2024年4月 三菱UFJ信託銀行株式会社 オルタナティブ商品開発部 部長(現職)

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

グローバル・ワン不動産投資法人 本店
(東京都千代田区大手町一丁目5番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三菱UFJ信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。