

2025 年 10 月 30 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 (福岡Kスクエア)

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり国内不動産信託受益権の取得（以下国内不動産信託受益権の取得を「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

- ① 取得資産：不動産信託受益権（準共有持分 83%）
- ② 物件名称：福岡Kスクエア
- ③ 所在地：福岡県福岡市
- ④ 取得価格：14,865.3 百万円（注）
- ⑤ 取得予定日：2025 年 11 月 7 日
- ⑥ 取得先：合同会社N 2
- ⑦ 媒介の有無：無
- ⑧ 取得資金：借入金及び手元資金

以下、上記取得資産を「本取得資産」といいます。

（注）取得価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

2. 本取得の理由

本投資法人は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に従い、中長期的な観点から、ポートフォリオの質の向上のために本取得を実施します。

本取得資産は、ブリッジスキームを活用して積み上げた 2 物件のパイプラインのうち、満室稼働でテナント分散が図られた、収益安定化に資する築浅の不動産信託受益権について、今般、優先交渉権を行使して取得に至ったものです。本取得は、将来の改修工事費の負担増大により収益性の低下が懸念されたため 2024 年 10 月より 3 期に亘って売却したアルカセントラルとの資産入替の位置付けにあり、本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に資する物件であると評価しています。

	本取得資産	(参考) 譲渡資産
	福岡Kスクエア	アルカセントラル
取得価格／譲渡価格(注1)	14,865.3 百万円	18,500 百万円
NOI 利回り(注2)	3.5%	4.3%
償却後 NOI 利回り(注2)	2.9%	2.5%
築年数(注3)	2.3 年	28.6 年

(注1) 売買契約書に記載された売買価格及び譲渡価格です。

(注2) 本取得資産：「NOI 利回り」＝「鑑定NOI」÷「取得価格」

「償却後NOI 利回り」＝（「鑑定NOI」－「本取得資産の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費の額（年間）」）÷「取得価格」

譲渡資産：「NOI 利回り」＝「2025 年 9 月期の予想NOI」×2÷「取得価格」

「償却後NOI 利回り」＝（「2025 年 9 月期の予想NOI」－「2025 年 9 月期の予想減価償却費」）×2÷「取得価格」

(注3) 2025 年 9 月 30 日時点の数値を記載しています。

本取得資産について特に評価した点は以下のとおりです。また、本取得資産の賃借人に関しては、2025 年 6 月 24 日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載している本投資法人のテナントの選定基準に適合していると判断しています。

①地区ポテンシャル

本物件の所在する「呉服町・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」エリアの間に位置します。同エリアは、「天神ビッグバン」と「博多コネクティッド」により大型ビルの新規供給が進行している両エリアに比べ、「呉服町・川端」エリアの立地競争力は劣るものの、割安な賃料と高い交通利便性を背景に、広域営業型・来店型テナントや、IT 関連企業の集積が進んでいます。さらに、外資企業の拠点新設も見られるなど、幅広い業種・業態からのテナント需要が継続的に見込めるエリアであると評価しています。

②立地ポテンシャル

本物件は、ビジネス需要の高い路線として評価される地下鉄空港線の「中洲川端駅」から徒歩 3 分、「天神駅」からも徒歩 6 分と、交通利便性に優れています。さらに、同線を利用すれば、九州の玄関口である「博多駅」への所要時間は約 5 分、「福岡空港」へは約 10 分と、主要ターミナルへのアクセスも良好です。また、「昭和通り」に面し、福岡都市高速環状線の「呉服町 IC」や「天神北 IC」にも近接し、車での移動にも適しています。このように、本物件は、福岡市内はもとより、福岡県内・九州及び本州各主要都市への移動にも便利な、恵まれた立地にあります。

③物件スペック

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す。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 B C P ニーズにも対応しています。さらに、最上階にはリフレッシュラウンジとルーフトップガーデン、1 階にはシャワーブースを備え、テナントサポートも充実しています。なお、物件の外部評価として、C A S B E E スマートウェルネスオフィス認証で S ランク<最高評価>、及び B E L S 評価で 5 つ星<最高評価>（注 1）（注 2）に加えて Z E B R e a d y（注 2）を取得しています。

（注 1）BELS 評価制度は、建築物の省エネ性能表示性能制度の開始に伴い、2024 年 4 月以降、非住宅建築物は 7 段階評価となりましたが、本物件の BELS 評価は旧制度における最高評価です。

（注 2）BELS 及び ZEB の内容等については以下をご参照ください。

BELS に関するウェブサイト：<https://www.hyokakyokai.or.jp/bels/bels.html>

環境省 ZEB PORTAL（ゼブ・ポータル）：<https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html>

3. 本取得資産の内容

① 特定資産の種類、その名称及び所在地等		
物件名称	福岡Kスクエア	
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7月31日～2035年11月30日（予定）	
所在地	（住居表示）福岡県福岡市博多区中洲中島町1番3号 （地番）福岡県福岡市博多区中洲中島町3番地外5筆	
土地（注2）	所有形態	所有権（準共有持分83%）
	面積	2,064.27㎡（全体敷地面積）
建物（注2）	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 施工会社	鹿島建設株式会社 九州支店 一級建築士事務所 鹿島建設株式会社 九州支店
取得価格	14,865.3百万円	
鑑定評価額 （価格時点） （鑑定評価機関）	15,355百万円 （2025年9月30日時点） （株式会社中央不動産鑑定所）	
エンジニアリング・レポートの概要	PML値 （注3）	株式会社イー・アール・エス作成の2025年9月26日付 報告書による分析結果 0.2%
	長期修繕 費用見積	日本建築検査協会株式会社の2025年9月付エンジニア リング・レポートによる見積もり（一棟全体） 153,354千円／12年（年平均12,780千円）
取得後の担保設定の有無	無	
特記事項	<不動産に関する行政法規> ・本物件は、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。 <準共有者との取り決め> ・本物件の不動産信託受益権の他の準共有者はJA三井リース建物株式会社及びJA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續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。 <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21社と定期借家契約（一部、普通借家契約）を締結しています。	

② テナントの内容、賃貸借の概況（注４）					
テナント総数	21				
賃料・共益費合計（月額）	57 百万円				
敷金・保証金	675 百万円				
総賃貸可能面積	9,313.83 ㎡				
総賃貸面積	9,313.83 ㎡				
稼働率の推移（注５）	—	—	2023 年 11 月末	2024 年 11 月末	取得予定日
	—	—	14.4%	46.7%	100.0%
想定NOI（注６）	570 百万円／年（想定稼働率 96%）				
鑑定NOI（注６）	525 百万円／年				
減価償却費（注７）	99 百万円／年				

（注１）信託契約変更（予定）後の信託期間を記載しています。

（注２）「面積」、「用途」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、特に記載があるものを除き、登記簿上に表示されているものを記載しています。

（注３）PML（Probable Maximum Loss）値とは、地震による予想最大損失率をいいます。PML 値には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PML 値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間（50 年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（再現期間 475 年の大地震＝50 年間に起こる可能性が 10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。

（注４）「テナント総数」は、取得予定日における見込数値を記載しています。「賃料・共益費合計（月額）」、「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、取得予定日における見込数値の準共有持分 83%相当を記載しています。

（注５）「稼働率の推移」は、取得先から提供を受けたデータに基づき記載しています。

（注６）「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用（減価償却費を除きます）の合計を控除した金額をいいます。

「想定NOI」は、年間の想定数値（準共有持分 83%相当）であり、稼働率が想定稼働率となることを前提とし、公租公課の発生等を考慮しており、来期の予想数値ではありません。

「鑑定NOI」は、後記「11. 本取得資産の鑑定評価書の概要」記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益です（準共有持分 83%相当）。

（注７）「減価償却費」は、現時点での概算です。

4. 取得先の概要

商号	合同会社N 2
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号 東京共同会計事務所内
代表者	代表社員 一般社団法人N 2 職務執行者 名古屋 秀和
主な事業の内容	①不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 ②不動産信託受益権の取得、保有及び処分 ③その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	金 10 万円
設立年月日	2023 年 6 月 21 日
純資産	151 千円
総資産	18,075,118 千円
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社は、本合同会社の匿名組合出資総額の約 0.8%を保有しています。以上を除き、本投資法人・本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません
関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 取得先等の状況

取得先は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者ではないので、記載を省略します。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

該当事項はありません。

8. 決済方法等

本取得時に、一括して売買代金を決済する予定です。

9. 本取得の日程

2025 年 10 月 30 日	本取得決定 本取得に係る売買契約締結
2025 年 11 月 7 日	本取得に係る売買代金決済 本取得資産の取得

10. 運用状況の見通し

本取得による影響を反映した運用状況及び分配予想の予想については、本日付で公表の「2026年3月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

11. 本取得資産の鑑定評価書の概要

物件名称	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
① 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
② 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て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
③ 運営純収益 (NOI = ① - ②)	525,773 千円	－
④ 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
⑤ 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
⑥ 純収益 (NCF = ③ + ④ - ⑤)	524,201 千円	－
⑦ 還元利回り	3.4%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
D C F 法による価格	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。
----------------------------	---

以 上

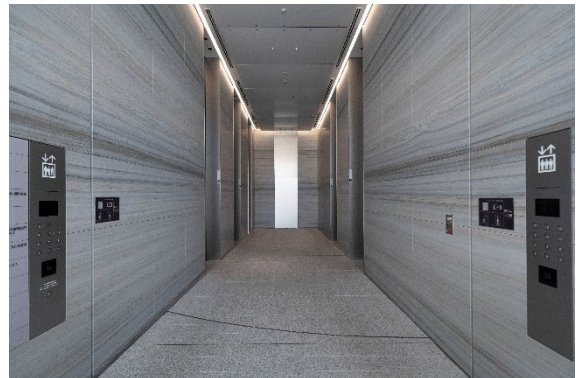
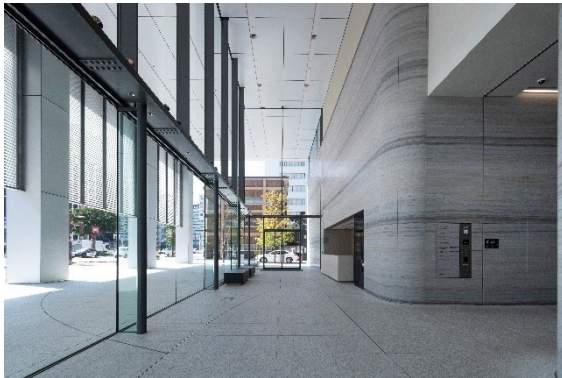
本投資法人のホームページアドレス：<https://www.go-reit.co.jp/>

【添付資料】

＜参考資料 1＞ 福岡Kスクエア 外観写真・案内図

＜参考資料 2＞ 本取得後の運用資産一覧

＜参考資料1＞ 福岡Kスクエア 外観写真・案内図



＜参考資料 2＞ 本取得後の運用資産一覧（注 1）

物件名 (所在)	所有形態	延床面積 (㎡) (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	15.8	18,200
楽天クリムゾンハウス青山 (東京都港区)	所有権 (信託受益権の準 共有持分80%)	20,958.79	11,210.11	2003 年 5 月	22.4	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	13.2	8,423
グローバル・ワン上野 (東京都台東区)	区分所有権 (信託受益権)	15,467.77	8,503.82	2010 年 1 月	15.7	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	15.2	21,000
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	所有権の 共有持分50% (信託受益権)	78,897.42	21,715.52	2002 年 3 月	23.6	22,700
グローバル・ワン名古屋伏見 (愛知県名古屋市中区)	所有権 (信託受益権)	23,161.27	15,041.74	1995 年 3 月	30.6	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	16.2	4,461
新ダイビル (大阪府大阪市北区)	所有権の 共有持分 5 %	75,826.76	2,108.56	2015 年 3 月	10.6	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	25.3	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	24.2	9,200
福岡 K スクエア (福岡県福岡市)	所有権 (信託受益権の準 共有持分83%)	15,647.62	9,313.83	2023 年 6 月	2.3	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	4.3	17,000
合計	—	597,465.18	142,451.53	—	19.0	198,633

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

(注 2) 「延床面積」は、所有形態にかかわらず、建物全体の面積を記載しています。

(注 3) 「総賃貸可能面積」は、2025 年 9 月 30 日時点の数値です。

(注 4) 「築年数」は、2025 年 9 月 30 日時点の数値を、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。また、築年数の「合計」は、ポートフォリオ平均築年数（総賃貸可能面積による加重平均値）を算出しています。

(注 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。