

2022年11月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 グローバル・ワン不動産投資法人
 代表者名 執行役員 内田 昭雄
 (コード番号：8958)
 資産運用会社名
 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 山内 和紀
 問合せ先 投信業務部長 山崎 弦
 (TEL：03-3262-1494)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ
 (東松ビル)

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

記

1. 本取得の概要

- (1) 取得資産： 不動産信託受益権
- (2) 物件名称： 東松ビル
- (3) 所在地： 愛知県名古屋市
- (4) 取得価格： 17,300百万円(注1)
- (5) 取得予定日： 2023年4月28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： 大手町ファーストスクエアの譲渡(注2)に伴う手取金、本日開催の役員会において決議された新投資口の発行(注3)による調達資金、借入金(注4)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された売買価格を記載しています。

(注2) 大手町ファーストスクエアの譲渡については、2022年10月24日付で公表の「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ(THE PEAK SAPPORO の取得、大手町ファーストスクエアの譲渡)」をご参照ください。以下同じです。

(注3) 新投資口の発行の概要については、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。以下同じです。

(注4) 借入金については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。以下同じです。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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。

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、運用資産の着実な成長と安定した収益を確保するため、大手町ファーストスクエアの5期分割譲渡と THE PEAK SAPPORO の取得を併せた資産入替の一環として、本取得を実施します（以下本取得と 2022 年 10 月 24 日付で公表の「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ（THE PEAK SAPPORO の取得、大手町ファーストスクエアの譲渡）」にて公表した THE PEAK SAPPORO の取得、大手町ファーストスクエアの譲渡を併せて「本入替」といいます。）。

本入替は、以下のとおり、ポートフォリオの資産規模拡大とポートフォリオの質の向上を実現し、本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に資するものと考え、取組みに至ったものです。

(1) 資産規模拡大の実現

本入替後の取得価格ベースの資産規模は2,019億円となり、予てから当面の目標として掲げていた2,000億円を達成する見込みです。

(2) ポートフォリオの質の向上

本入替後のポートフォリオの築年数は、本入替前と比較して1年若返ることになります。また、本入替後のポートフォリオのNOI利回りと償却後NOI利回りはいずれも向上（※）し、エリア分散も進展します。

（※）NOI利回り（注1）：4.3%→4.4%、償却後NOI利回り（注1）：3.4%→3.6%

	本入替前 (注2)	THE PEAK SAPPORO (取得予定資産)	大手町ファース トスクエア (譲渡予定資産)	本取得資産	本入替後 (注3)
資産規模					
取得価格	191,194 百万円	17,000 百万円	23,495 百万円	17,300 百万円	201,999 百万円
鑑定評価額 (注4)	218,780 百万円	17,100 百万円	25,000 百万円	18,300 百万円	229,180 百万円
築年数 (注5)	平均 18.5 年	1.3 年	30.7 年	27.6 年	平均 17.5 年
総賃貸可能面積 (注5)	平均 11,986 ㎡	10,440 ㎡	8,130 ㎡	15,042 ㎡	平均 12,433 ㎡

(注1) 本取得資産及び THE PEAK SAPPORO (取得予定資産)

：「NOI利回り」＝「鑑定NOI」÷「取得価格」

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

その他の資産（本入替前については大手町ファーストスクエア（譲渡予定資産）を含む）

：「NOI利回り」＝「2022年9月期の実績NOI」×2÷「取得価格」

「償却後NOI利回り」＝（「2022年9月期の実績NOI」－「2022年9月期の実績減価償却費」）×2÷「取得価格」

(注2) 本入替前は、本取得資産及び THE PEAK SAPPORO (取得予定資産) の取得並びに大手町ファーストスクエア（譲渡予定資産）の譲渡前のポートフォリオについて、2022年9月30日時点の情報を基にした数値を記載しています。

(注3) 本入替後については、大手町ファーストスクエア（譲渡予定資産）の5期分割譲渡完了後のポートフォリオについて、2022年9月30日時点の情報を基にした数値を記載しています。以下同じです。

(注4) 本取得資産は2022年9月30日時点、THE PEAK SAPPORO (取得予定資産) については2022年9月1日時点、その他の資産については2022年9月30日時点を経済時点とする鑑定評価額に基づき算出しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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。

(注5) 2022年9月30日時点の数値を記載しています。

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

本取得資産について特に評価した点は以下のとおりです。また、本取得資産の賃借人に関しては、2022年6月29日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載している本投資法人のテナントの選定基準に適合していると判断しています。

①地区ポテンシャル

名古屋市の賃貸マーケットは、中部圏において経済活動を展開する企業の支店や営業所の拠点から、製造業の本社機能や、製造業を支えるIT関連企業等の地元企業まで幅広く底堅いオフィス賃貸需要があります。また、コロナ禍以降、テレワーク実施率が三大都市圏で一番低いことから、テレワークシフトによる賃貸マーケットへの影響は限定的です。

本取得資産が所在する「伏見駅」周辺は、名古屋有数のビジネス街であり、大手企業や金融機関の拠点が集積していることから、安定した賃貸需要が期待できる地区となっています。

オフィス立地の観点では、名古屋市最大のオフィスエリアである「名古屋駅」東側の「名駅」エリアに比べて相対的に賃料水準は割安であり、立地環境と賃料水準のバランスが取れているエリアと評価できます。また、「伏見駅」周辺の手続きは、一定数の営業車用の駐車場を必要とする傾向があり、駐車場の台数や料金等の面で、「名駅」エリアに比べて優位性があるエリアと評価できます。

②立地ポテンシャル

本取得資産は、名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見駅」徒歩5分に立地し、「名古屋駅」や主要都市へのアクセスも良好です。また、名古屋随一の目抜き通り「錦通」に約65mの間口で面し、高い視認性・利便性を兼ね備えた立地と評価できます。

また、2027年度以降に東京～名古屋間でリニア中央新幹線の開業が計画されており、交通利便性の更なる向上が期待されます。

③物件スペック

本取得資産は、基準階貸室面積390坪、有効天井高2,600mm、フリーアクセスフロア100mm、レイアウト効率に優れた無柱構造という貸室スペックを有し、最小貸室面積43坪の小規模分割対応も可能です。空調は9ゾーンで制御が可能な個別空調システムを採用しており、フロア単位・分割対応ともにレイアウトがしやすく、また、伏見エリアの特徴である営業車ニーズに対応できる87台分の自走式駐車場を有するなど、物件競争力に結び付く要素を有する物件と評価できます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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。

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	東松ビル	
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）	1993年6月15日～2033年4月30日（予定） 2021年12月24日～2033年4月30日（予定）	
所在地	（住居表示）愛知県名古屋市中区錦一丁目17番1号 （地番）愛知県名古屋市中区錦一丁目1701番1外15筆	
土地（注2）	所有形態	所有権（信託受益権）
	面積	2,550.37 m ²
建物（注2）	所有形態	所有権（信託受益権）
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	23,161.27 m ²
	建築時期	1995年3月
	構造	鉄骨造陸屋根地下2階付12階建
	設計会社 施工会社	株式会社竹中工務店 名古屋一級建築士事務所 株式会社竹中工務店 名古屋支店
取得価格	17,300百万円	
鑑定評価額 （価格時点） （鑑定評価機関）	18,300百万円 （2022年9月30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）	応用アール・エム・エス株式会社作成の2022年10月24日付報告書による分析結果 4.7%
	長期修繕費用見積	株式会社東京建築検査機構作成の2022年10月25日付エンジニアリング・レポートによる見積もり 760,170千円/12年（年平均63,347千円）
取得後の担保設定の有無	無	
特記事項	本物件については、建物賃借人であるテナント1社と普通借家契約を締結しています。	

② テナントの内容、賃貸借の概況（注4）					
テナント総数	1				
テナント名称	非開示				
賃料・共益費合計（月額）	非開示				
敷金・保証金	非開示				
総賃貸可能面積	15,041.74 m ²				
総賃貸面積	15,041.74 m ²				
稼働率の推移（注5）	2019年 9月末	2020年 9月末	2021年 9月末	2022年 9月末	取得予定日
	100%	100%	100%	100%	100%
想定NOI（注6）	557百万円/年（想定稼働率100%）				
鑑定NOI（注6）	778百万円/年				
減価償却費（注7）	56百万円/年				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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。

- (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」、「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。「テナント名称」、「賃料・共益費合計(月額)」及び「敷金・保証金」は、テナントからの承諾を得られていないため、開示を差し控えています。
- (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、取得年度の特種要因を排除した想定数値であり、稼働率が想定稼働率となることを前提とし、公租公課の発生等を考慮しており、来期の予想数値ではありません。
「鑑定NOI」は、後記「11. 本取得資産の鑑定評価書の概要」記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益です。
- (注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	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 織田 寛明
主な事業の内容	総合リース業
資本金	105億3,216万3,400円
設立年月日	1969年5月1日
純資産	398,274百万円(2022年9月30日現在)
総資産	2,991,392百万円(2022年9月30日現在)
大株主及び株式数割合	ヒューリック株式会社 14.01% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 9.89% 明治安田生命保険相互会社 8.94% (2022年3月31日現在)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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。

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

(1) フォワード・コミットメント等 (注) に該当する本取得資産

本取得資産に係る不動産売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後、に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響等

本取得資産に係る売買契約の当事者は、相手方が契約に違反したとき(軽微な違反を除きます)は、相当の期間を定めて催告し、当該相当期間中に相手方が当該違反を治癒しない場合、契約を解除することができます。

上記に基づき解除権を行使した当事者は、契約の解除に起因して損害を被り、又は費用を負担した場合には、相手方に対し、相当因果関係のある範囲内においてかかる損害等の補償を請求することができるものとされています。

本投資法人は、本日開催の役員会において決議された新投資口の発行による調達資金を本取得資産の取得資金の一部とする予定ですが、かかる資金調達が完了できない場合は、借入額を増やすことにより取得資金を調達する予定であり、本投資法人の財務状況等に鑑みると資金調達にあたっての懸念はなく、本取得資産の取得に係るフォワード・コミットメント等は本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

8. 決済方法等

大手町ファーストスクエア(譲渡予定資産)の譲渡に伴う手取金、本日開催の役員会において決議された新投資口の発行による調達資金、借入金及び手元資金により、売主に売買代金を取得予定日に支払う予定です。

9. 本取得の日程

2022年11月17日	本取得決定 本取得に係る売買契約締結
2023年4月28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

本入替における大手町ファーストスクエア(譲渡予定資産)の譲渡により、2023年3月期から2025年3月期までの5期に亘って不動産等売却益が発生する見込みですが、分配金の安定化のために、長期保有資産の買換え特例を活用し、導管性の要件に抵触しない範囲かつ任意に取崩し可能な範囲で、2023年3月期から2024年9月期までの各期においてその一部を圧縮積立金として内部留保する方針です。この詳細及び本入替等による影響を反映した運用状況の予想については、本日付で公表の「2022年9月期決算短信(REIT)」、「2023年3月期の運用状況の予想の修正及び2023年9月期の運用状況の予想に関するお知らせ」及び「運用状況の予想に関する補足説明資料」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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。

11. 本取得資産の鑑定評価書の概要

物件名称	東松ビル
鑑定評価額	18,300,000千円
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2022年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	18,300,000千円	
直接還元法による価格	18,400,000千円	
①運営収益	871,566千円	—
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
②運営費用	93,500千円	—
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益 (NOI = ① - ②)	778,066千円	—
④一時金の運用益	非開示	
⑤資本的支出	非開示	
⑥純収益 (NCF = ③ + ④ - ⑤)	734,227千円	—
⑦還元利回り	4.0%	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
DCF法による価格	18,100,000千円	
割引率	3.5%	「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
最終還元利回り	3.8%	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
積算価格	12,500,000千円	
土地比率	88.8%	—
建物比率	11.2%	—

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	<p><賃貸借の概況について></p> <p>本物件については、現テナントである建物賃借人と建物一棟を対象とする賃貸借契約を締結しており、現行賃貸借期間は現行契約条件に基づき、現行契約期間満了以降は、テナントとの契約内容の更新等により市場賃料水準に移行するものと予測して査定した。</p>
----------------------------	--

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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。

(注) テナントからの承諾を得られていないため、開示を差し控えています。

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> 東松ビル 外観写真・案内図
- <参考資料2> 本入替後の運用資産一覧
- <参考資料3> ポートフォリオの変化

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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。

<参考資料1> 東松ビル 外観写真・案内図



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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。

<参考資料 2> 本入替後の運用資産一覧

物件名 (所在)	所有形態	延床面積 (㎡) (注1)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	建築時期	築年数 (年) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)
平河町森タワー (東京都千代田区)	区分所有権 (信託受益権)	51,094.82	9,843.52	2009年 12月	12.8	18,200
楽天クリムゾンハウス青山 (東京都港区)	所有権 (信託受益権)	20,958.79	14,012.64	2003年 5月	19.4	35,000
アークヒルズ 仙石山森タワー (東京都港区)	区分所有権 (信託受益権)	140,667.09	3,944.81	2012年 8月	10.2	8,423
アルカセントラル (東京都墨田区)	区分所有権 (信託受益権)	49,753.92	15,746.41	1997年 3月	25.6	15,391
豊洲プライムスクエア (東京都江東区)	所有権 (信託受益権の 準共有持分 50%)	41,741.18	16,140.86	2010年 8月	12.2	21,000
品川シーサイドウエストタワー (東京都品川区)	所有権 (信託受益権の 準共有持分 50%)	38,645.33	12,255.39	2004年 8月	18.2	12,000
横浜プラザビル (神奈川県横浜市神奈川区)	所有権 (信託受益権)	19,968.20	14,148.34	2010年 2月	12.7	17,950
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	所有権の 共有持分50% (信託受益権)	78,897.42	21,384.28	2002年 3月	20.6	22,700
東松ビル (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	27.6	17,300
明治安田生命大阪御堂筋ビル (大阪府大阪市中央区)	所有権の 共有持分50%	32,997.60	8,804.96	2001年 7月	21.3	9,200
淀屋橋フレックスタワー (大阪府大阪市中央区)	所有権 (信託受益権)	10,997.50	7,432.28	2006年 11月	15.9	7,834
THE PEAK SAPPORO (北海道札幌市北区)	所有権 (信託受益権)	12,823.15	10,440.10	2021年 6月	1.3	17,000
合計	—	521,706.27	149,195.32	—	17.5	201,999

(注1)「延床面積」は、所有形態にかかわらず、建物全体の面積を記載しています。ただし、アルカセントラルについては、登記上の一棟の建物のうち、アルカセントラル棟の部分の延床面積を竣工図に基づき記載しています。

(注2)「総賃貸可能面積」は、2022年9月30日時点の数値です。

(注3)「築年数」は、2022年9月30日時点の数値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、築年数の「合計」は、ポートフォリオ平均築年数(総賃貸可能面積による加重平均値)を算出しています。

(注4)「取得価格」は、当該不動産関連資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)をいい、アルカセントラルについては更に売主から承継する管理組合の修繕積立金を控除した取得価格をいい、百万円未満を切捨て記載しています。

(注5) 大手町ファーストスクエア(譲渡予定資産)について、本投資法人は2022年10月24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、2022年12月6日に25%、2023年9月25日に30%、2024年3月25日に30%、同年9月25日に10%、同年10月23日に5%を、それぞれ譲渡することを合意しており、上記表には含めていません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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。

<参考資料3> ポートフォリオの変化

指標	単位	本入替前 2022年9月30日時点	本入替後 (注1)
物件数		11	12
取得価格合計	百万円	191,194	201,999
1物件当り平均投資額	百万円	17,381	16,833
1物件当り平均総賃貸可能面積	m ²	11,986	12,433
ポートフォリオ平均築年数(注2)	年	18.5	17.5
ポートフォリオPML	%	1.9	1.8

(注1) 本入替後については、大手町ファーストスクエア(譲渡予定資産)の5期分割譲渡完了後のポートフォリオについて、2022年9月30日時点の情報を基にした数値を記載しています。

(注2) 「ポートフォリオ平均築年数」は、総賃貸可能面積による加重平均値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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。