

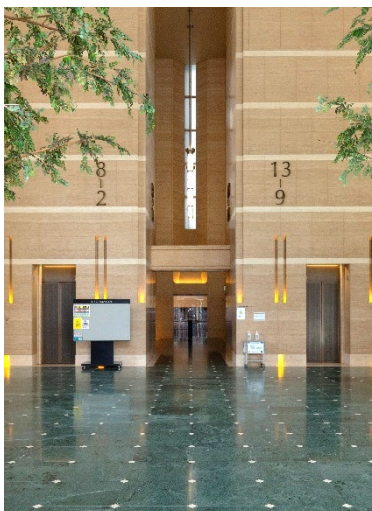
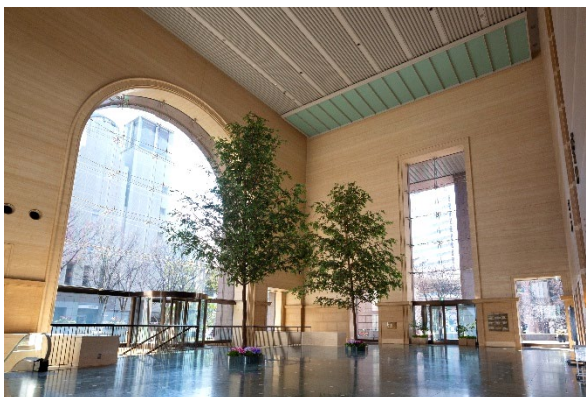
2025年2月28日（金）

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関する補足説明資料

「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ（明治安田生命大阪梅田ビルの取得、横浜プラザビルの譲渡）」



明治安田生命大阪梅田ビル



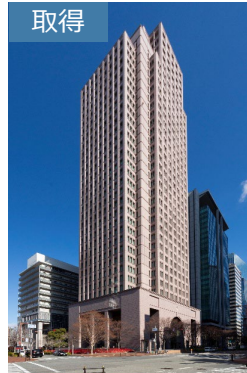
不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区大手町一丁目5番1号
グローバル・ワン不動産投資法人
代表者名 執行役員 内田 昭雄

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)

相互売買（横浜⇔梅田）の概要

スポンサーとの相互売買により、資産規模拡大とNOI利回り・償却後NOI利回りの向上を実現

梅田（70%）



横浜（100%）



所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号	神奈川県横浜市神奈川区金港町2番地6
駅徒歩	「大阪駅」徒歩5分	「横浜駅」徒歩5分
建築時期	2000年6月	2010年2月
取得・譲渡予定価格（注1）	241 億円	242 億円
鑑定評価額（注2）	284 億円	222 億円
NOI利回り（注3）	4.2 %	3.8 %
償却後NOI利回り（注3）	3.9 %	2.6 %
稼働率	97.5 %	83.5 %
築年数（注4）	24.9 年	15.3 年
延床面積（一棟全体）	52,982.94 m ²	19,968.20 m ²

（注1）取得価格及び譲渡価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された売買価格を記載しています。以下同じです。

（注2）梅田は2024年12月31日時点、横浜については2024年9月期末時点の鑑定評価額に基づき算出しています。以下同じです。

（注3）「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。別途注記がない限り以下同じです。

梅田：「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」

横浜：「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4）2025年4月25日時点の数値を記載しています。以下同じです。

相互売買（横浜⇔梅田）の取組み意義

資産規模の拡大とともに、NOI向上による内部成長の余地を確保

相互売買（横浜⇔梅田）によるポートフォリオ収益性の改善

	相互売買前 ^(注1)	梅田	横浜	相互売買後
物件数	12 物件	+ 1 物件	△ 1 物件	12 物件
平均総賃貸可能面積 ^(注2)	10,575 m ²	20,197 m ²	13,961 m ²	11,095 m ²
取得（予定）価格	1,775 億円	+ 241 億円	△ 179 億円	1,837 億円
鑑定評価額	2,036 億円	+ 284 億円	△ 222 億円	2,098 億円
平均NOI利回り ^(注3)	4.3 %	4.2 %	3.8 %	4.3 %
平均償却後NOI利回り ^(注3)	3.4 %	3.9 %	2.6 %	3.6 %
平均築年数 ^(注4)	18.5 年	24.9 年	15.3 年	19.8 年

(注1) 大手町ファーストスクエア、アルカセントラル及び品川シーサイドウエストタワーの譲渡完了後のポートフォリオを前提としています。

(注2) 2024年9月30日時点の数値を記載しています。

(注3) 「NOI利回り」及び「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。

「NOI利回り」 = 「2025年3月期の予想NOI」 × 2 ÷ 「取得価格」

「償却後NOI利回り」 = (「2025年3月期の予想NOI」 - 「2025年3月期の予想減価償却費」) × 2 ÷ 「取得価格」

(注4) 2025年4月25日時点の数値を記載しています。



1 西日本最大のターミナル「梅田エリア」に所在

- 複数の鉄道が乗り入れる西日本最大のターミナル「梅田」に所在し、関西圏全域を広くカバー可能
- 本社機能や全国展開している企業の関西統括拠点等が多数集積し、雇用確保の点からも人気が高い
- 関西圏では最も盛んに再開発が行われ、オフィスビルの集積のみならず、複数の商業施設を要する繁華街の側面もあるため、来店型・サービス型など幅広い業種のテナント需要が存在

2 エリアにおける競争優位性

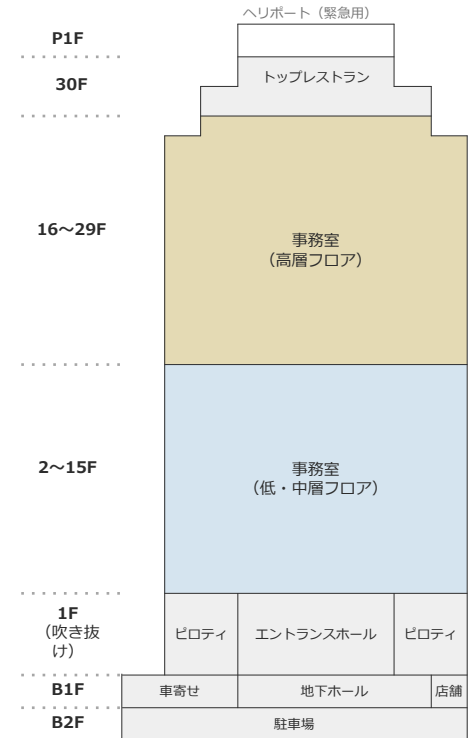
- 優れた物件スペックに加え、テナント向け会議室、1階及び地下に飲食・物販店舗を備えており、テナントサポートも充実

3 優れた交通利便性

- JR各線・地下鉄2線・私鉄2線が徒歩で利用可能。また、これらの主要駅から続く地下道に直結。大阪の玄関口である「新大阪駅」や「大阪国際（伊丹）空港」への良好なアクセスのほか、阪神高速道路梅田出入口に近く、車でのアクセスも良好



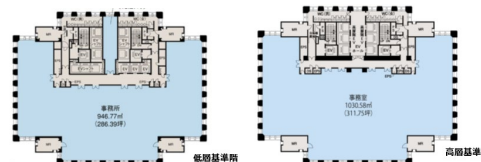
◆スタッキングプラン



所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号
最寄駅	JR「大阪駅」、阪神電車「大阪梅田駅」、地下鉄四つ橋線「西梅田駅」徒歩5分 JR東西線「北新地駅」徒歩6分 地下鉄御堂筋線「梅田駅」徒歩9分
竣工	2000年6月
構造(一棟全体)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付31階建
取得予定価格	24,129 百万円 (鑑定評価額比△15.0%)
鑑定評価額	28,400 百万円
NOI利回り	4.2 %
償却後NOI利回り	3.9 %
稼働率	97.5 %
延床面積(一棟全体)	52,982.94 ㎡
総賃貸可能面積	20,196.51 ㎡ (準共有持分70%相当)
築年数	24.9 年
テナント数(注)	44 社

スペック

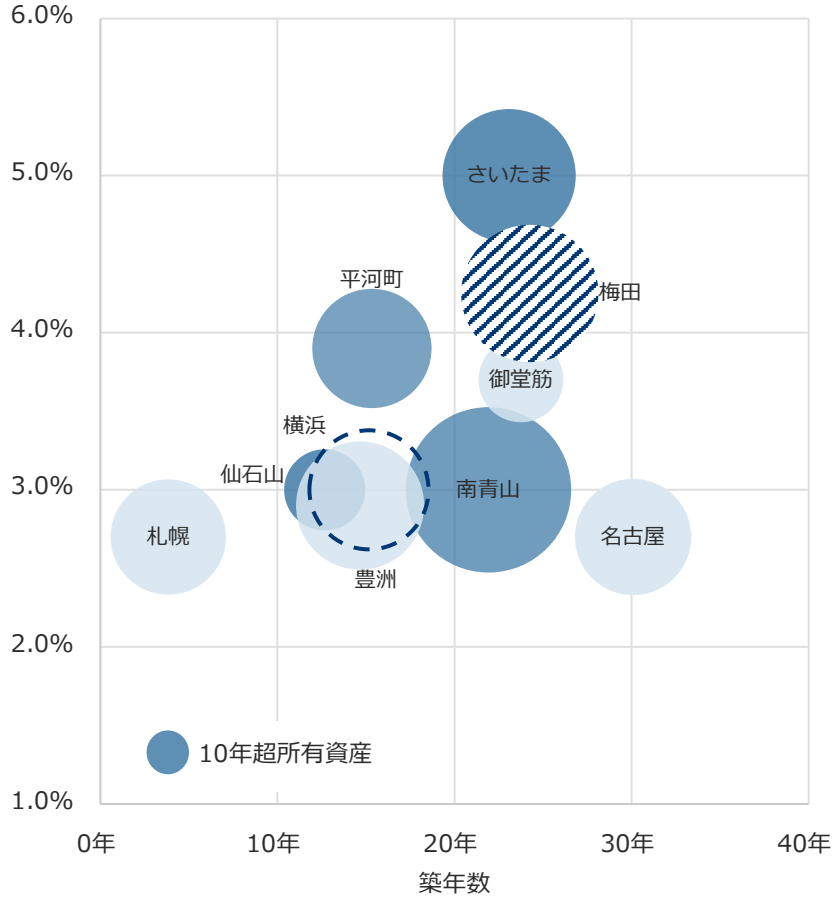
- 基準階286坪(低層)／312坪(高層)・天井高2,800mm・フリーアクセスフロア100mm・無柱構造
- 14ゾーンで制御可能な空調システム
- 耐震構造による高い耐震性能・空調停止時の外気取入れが可能な自然換気システム
- 駐車場台数：平置32台、機械式158台



(注) 「テナント総数」は、第1回取得予定日における見込実数を記載しています。

入替後のポートフォリオの概況

- ・バリューアップ後の賃料増額で、梅田の償却後利回りを大幅に向上させる計画

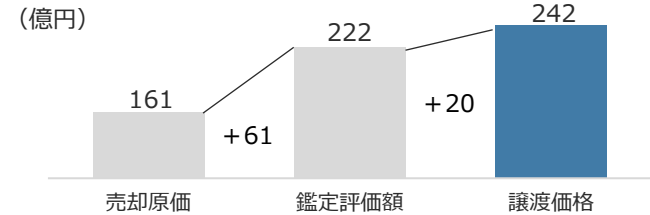


- (注1) 第42期実績に基づき掲載 (但し売却決定済の品川・錦糸町は除外)
- (注2) バブルのサイズは各物件の取得価格に比例
- (注3) 圧縮記帳を適用している物件 (上野・土佐堀・新ダイビル) は除外
- (注4) 梅田の償却後利回りについては、バリューアップ後の想定

売却の意義

含み益を上回る売却益の創出

売却益 約81億円 (約8,074円/口) (諸費用等を除く概算値)
 (含み益 約61億円+20億円)



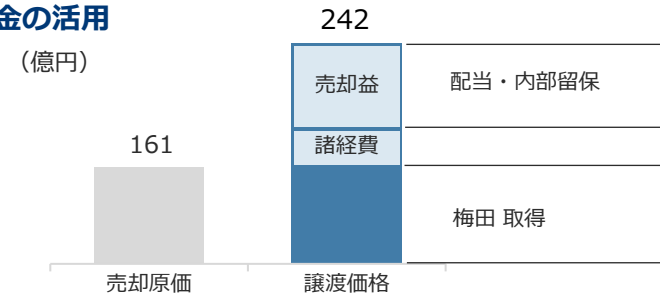
含み益の実現と複数期に亘る売却益の還元

- ・6期分割売却により、各期の売却益の一部を投資主に還元し、内部留保も行う計画

	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期
売却割合	25%	15%	15%	15%	15%	15%
売却益/口 (概算値)	2,018 円/口	1,211 円/口	1,211 円/口	1,211 円/口	1,211 円/口	1,211 円/口

一部内部留保を想定

売却資金の活用



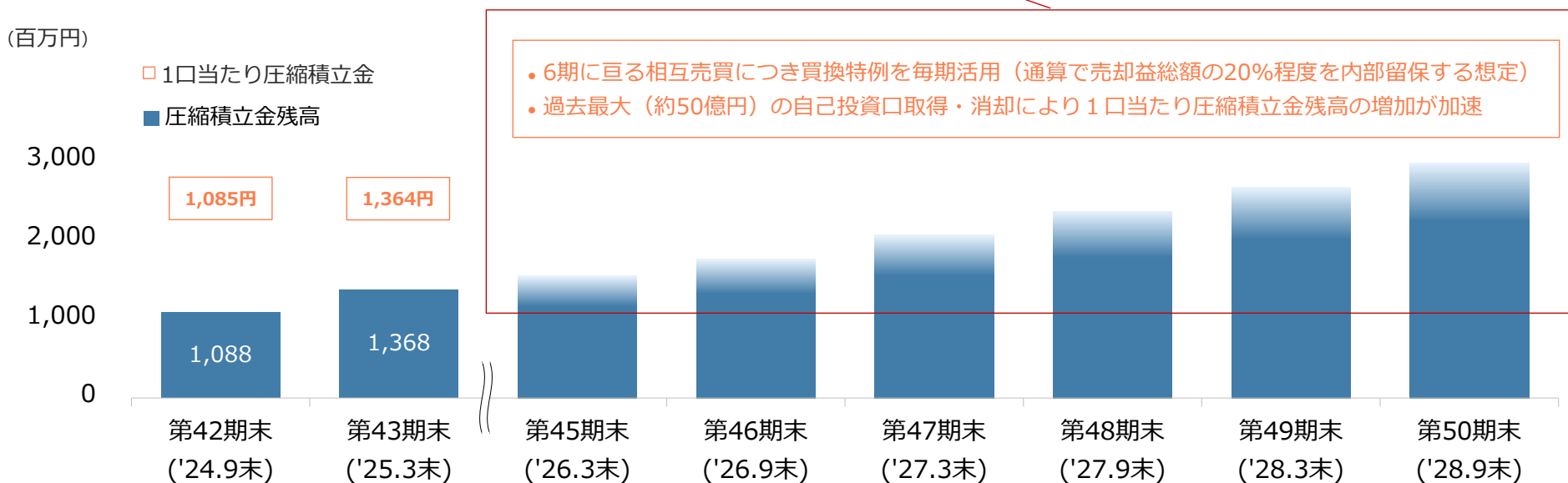
(注5) 一口あたりの数値は第42期末の発行済投資口数 (1,003,137口) で算出

6期に亘る内部留保で、長期的な分配政策を支える財務基盤を一層強化し、今後も投資主還元を徹底

任意に取崩し可能な圧縮積立金

長期保有資産の買換特例制度を利用した内部留保

・横浜の売却益（第44期から第49期に計上）の一部



(注) 第45期末以降の図は、各期の売却益を除いた想定当期純利益（第44期予想と同額の仮定）に横浜の売却益を加えた金額のうち一定額を内部留保することを前提としたイメージ図であり、実際の内部留保の残高を保証するものではありません。

- 本資料は、本日付公表の「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ（明治安田生命大阪梅田ビルの取得、横浜プラザビルの譲渡）」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、グローバル・ワン不動産投資法人（以下「GOR」といいます。）の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。GORの投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せください。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに付随する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、係る法律等に基づき作成された開示書類又は資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、係る記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、係るリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、係る将来予想は将来におけるGORの業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、係る将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期していますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

ご照会先 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
投信業務部 TEL 03-4346-0658