 **GOR** グローバル・ワン不動産投資法人(8958)
Global One Real Estate Investment Corp.

物件取得及び 第6回公募増資に関する補足説明資料

2026年3月25日

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)

 **GAR** グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
Global Alliance Realty

1

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



2

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267億円を取得予定



3

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



4

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



5

グロース

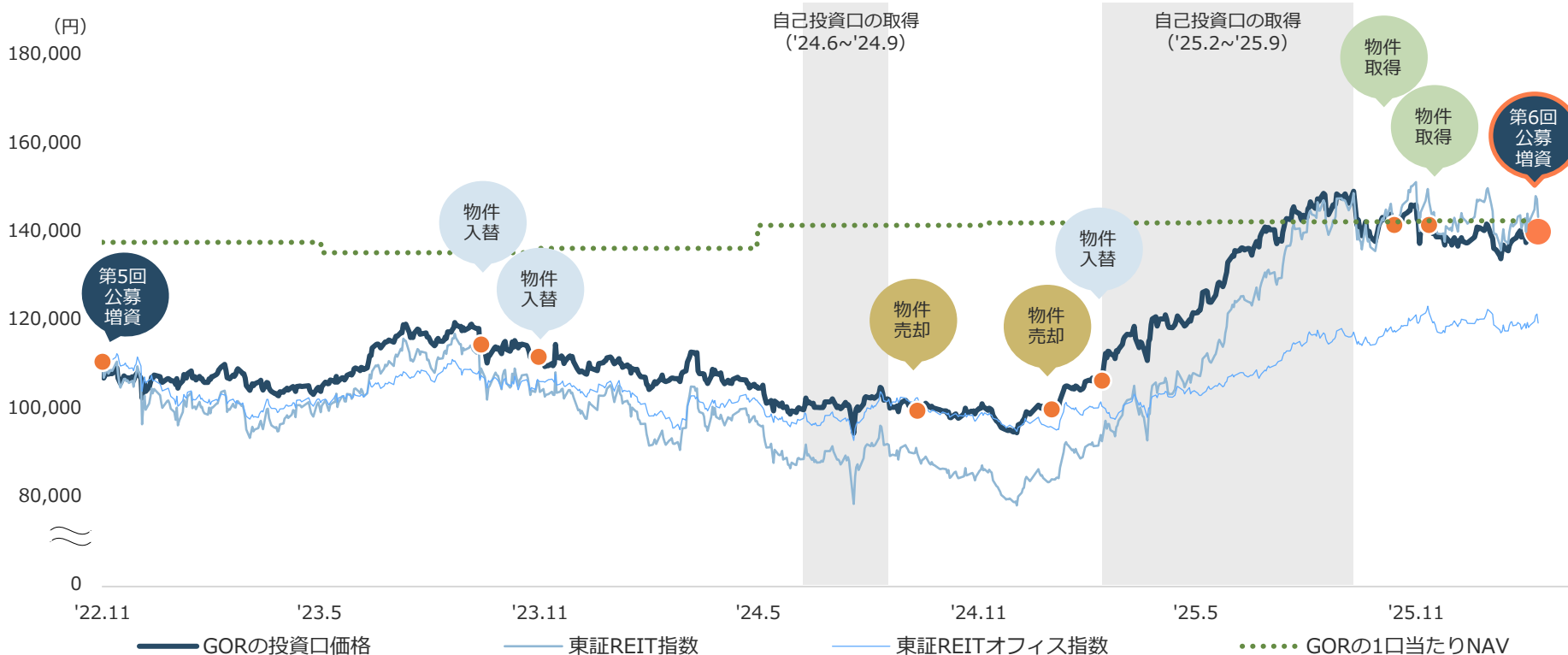
好調なオフィス市況を追い風に、物件のバリューアップ・積極的な賃料交渉を行い
内部成長によるアップサイドを追求



市場環境に応じた多様な施策を実行し、投資主価値を最大化

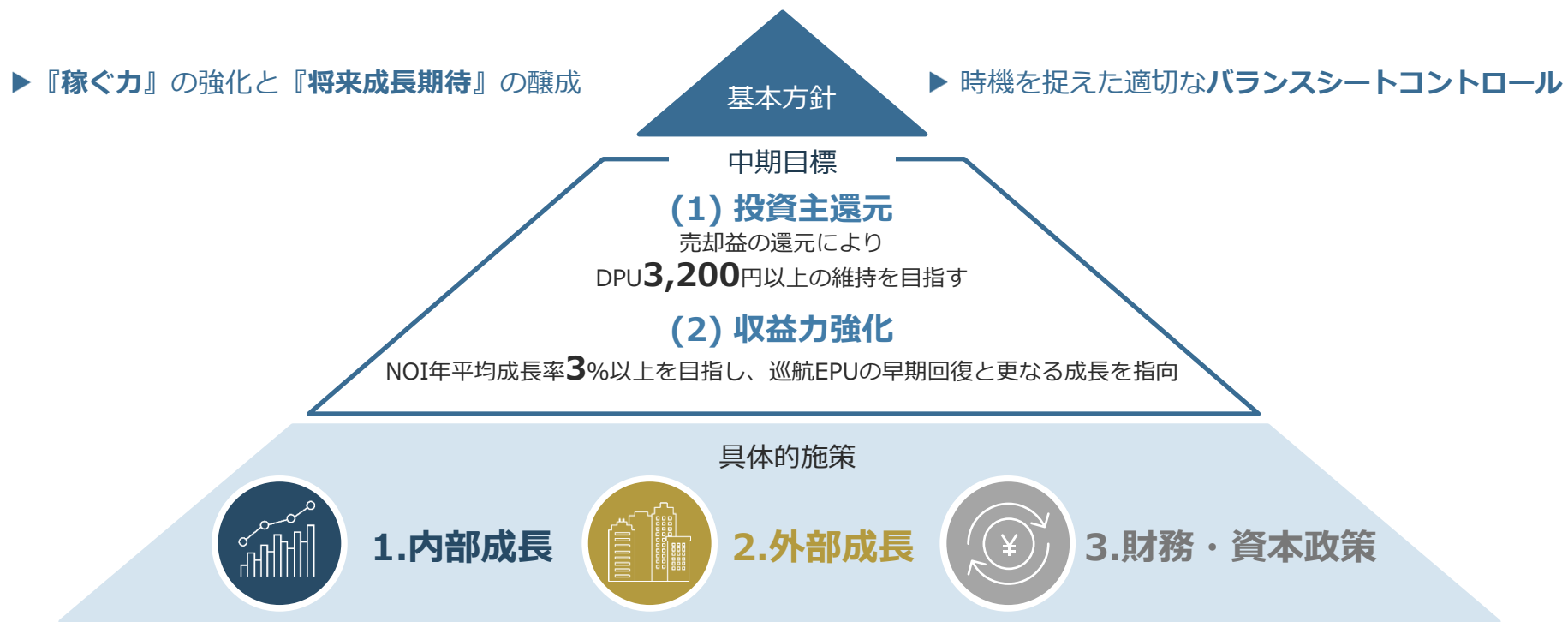
GORの投資口価格の推移（第5回公募増資公表日である2022年11月17日のGORの終値110,900円を基準として指数化）

2023年	2024年	2025年	2026年
9月 上野と淀屋橋の入替	6月 自己投資口の取得（最大20億円）	1月 品川の譲渡	3月 本取組み
11月 新ダイビル・土佐堀と南青山の一部入替	9月 錦糸町の譲渡（3期分割）	2月 梅田と横浜の入替（6期分割）	
		2月 自己投資口の取得（最大50億円）※	
		10月 福岡の取得	
		11月 新大阪の取得	



(※) 実際の取得金額は38.6億円です。

本取組みにより、基本方針である「稼ぐ力」の強化、「将来成長期待」の醸成、バランスシートコントロールを実現



『稼ぐ力』の強化

- 資産運用会社のノウハウを活用し、**バリューアップ**により物件の競争力を向上
- 退去も辞さない**賃料増額交渉の推進**

『将来成長期待』の醸成

- **物件取得をコンスタントに実行し、資産規模は過去最大**（約2,350億円）に到達
- 公募増資で更なる**物件取得余力を確保**

バランスシートコントロール

- LTV（簿価）を50%未満に低減
- 戦略的な**内部留保の活用でDPU3,200円の維持**を目指し、投資主還元を徹底

首都圏に所在する優良オフィス2物件：合計267億円を取得



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	139 億円	175 億円
NOI利回り	5.2 %	3.7 %
償却後NOI利回り	5.1 %	2.8 %
稼働率	93.0 %	96.0 %
築年数	35.7 年	3.3 年
延床面積	11,661.69 m ²	14,201.97 m ²

福岡・新大阪に続く2件の優良オフィスの取得により、ポートフォリオの収益力を強化

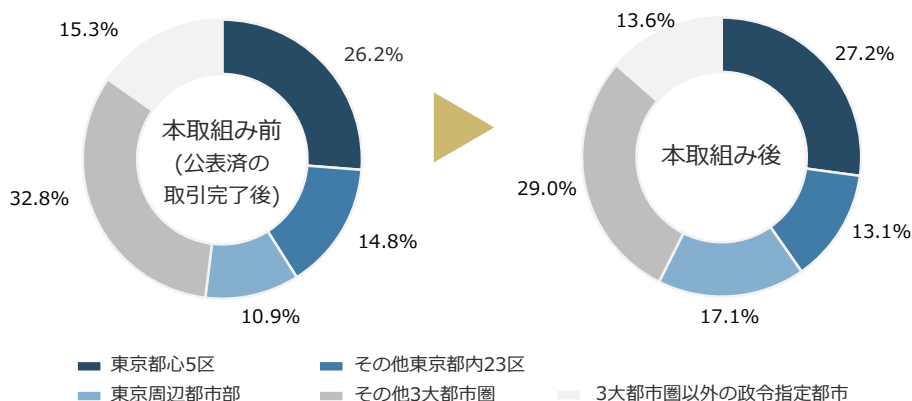
本取組み後のポートフォリオの概要

	第44期末 (*25.9末時点)	本取組み前 (公表済の取引完了後)	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	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	2,124 億円	2,360 億円	314 億円	2,674 億円
平均NOI利回り	4.1 %	4.2 %	4.2 %	4.2 %
平均償却後NOI利回り	3.3 %	3.5 %	3.6 %	3.5 %
平均築年数	19.5 年	20.3 年	16.6 年	19.9 年
稼働率	98.3 %	98.3 %	94.7 %	97.9 %

+
インプライド・キャップ・レート 3.6%を上回る物件取得

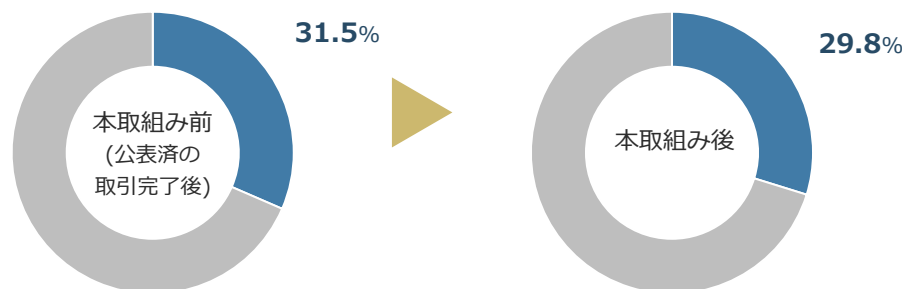
エリア分散の進展

地域別投資比率
(取得(予定)価格ベース)



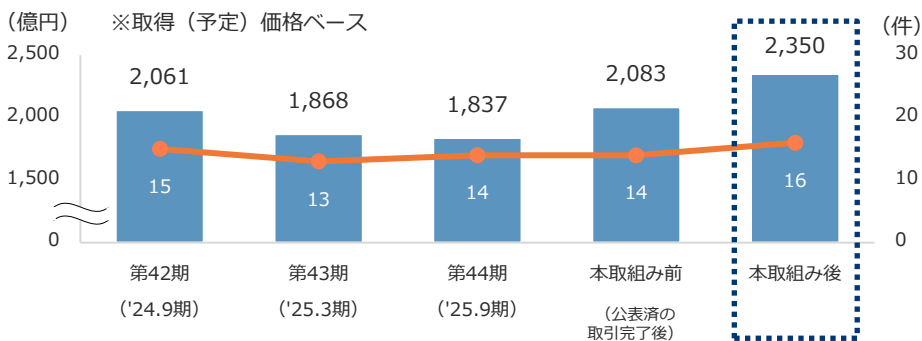
テナント分散の進展

上位10社占率
(賃貸面積ベース)



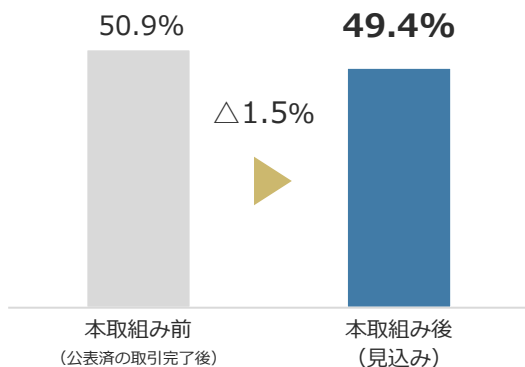
資産規模の拡大

- 福岡・新大阪に続く千葉・芝公園の取得により資産規模を拡大



取得	梅田 (#1)	梅田 (#2~6) 福岡 新大阪	千葉 芝公園
譲渡	錦糸町 (#1) 大手町 (#5) 品川	錦糸町 (#2) 横浜 (#1)	錦糸町 (#3) 横浜 (#2~6)
	大手町 (#4)		

LTVの低減



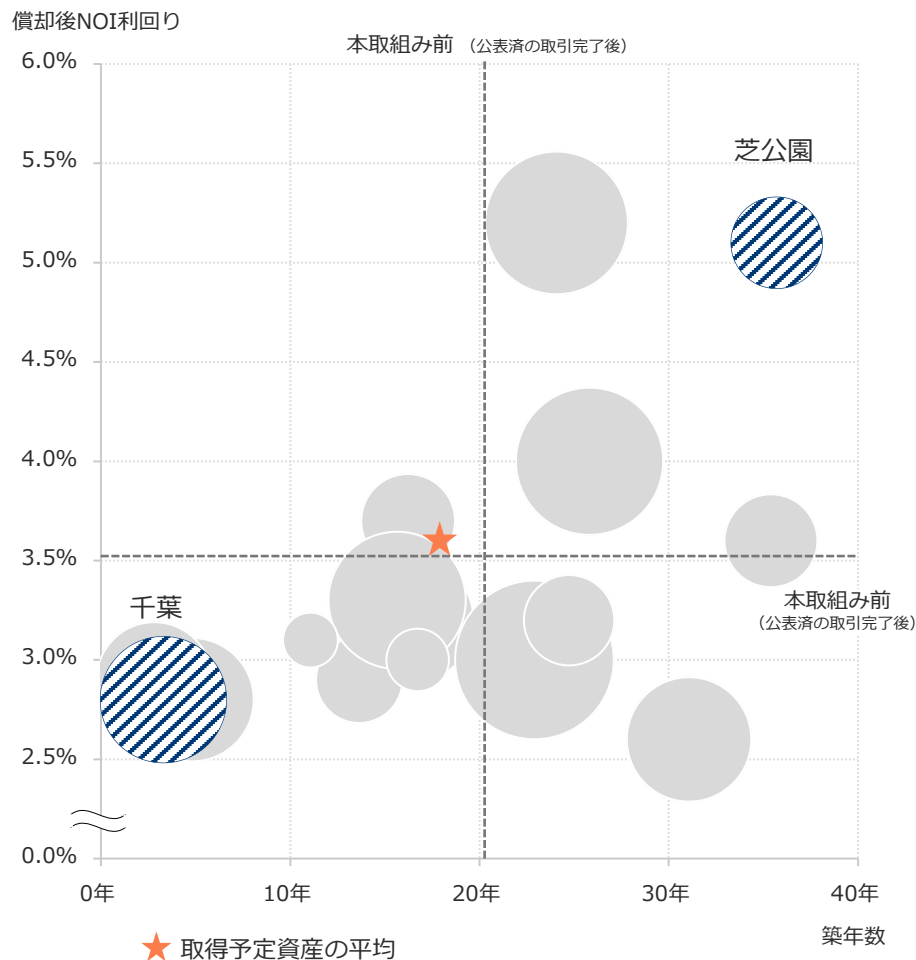
金融系スポンサーが支える
安定的な財務基盤

追加借入余力：約300億円
(LTV (簿価) 55%を前提)

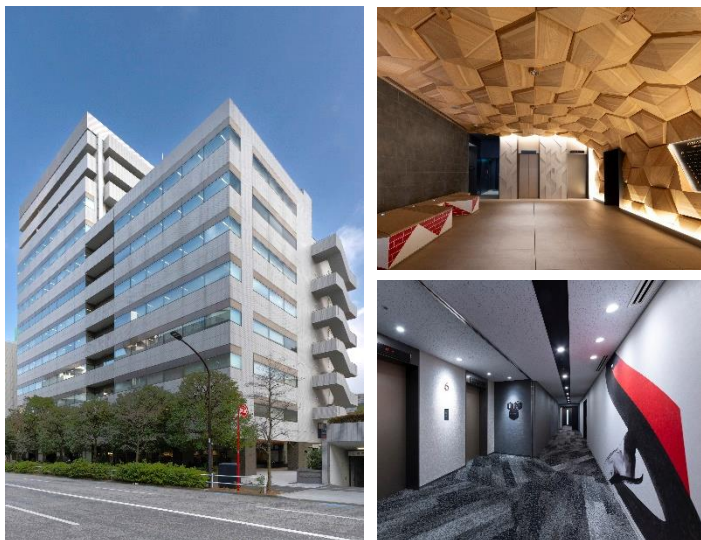
※ (参考) 本取組み後LTV (時価) : 42.3%

本取組み後のポートフォリオ

- 本取組みにより、平均築年数及び平均償却後NOI利回りを改善



※円の大きさは取得（予定）価格を示す



所在地	東京都港区芝三丁目2番18号	
最寄駅	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
竣工	1990年8月	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付12階建	
取得予定価格	9,200 百万円 (鑑定評価額比△33.8%)	
鑑定評価額	13,900 百万円	
NOI利回り	5.2 %	
償却後利回り	5.1 %	
稼働率	93.0 %	
延床面積	11,661.69 m ²	
総賃貸可能面積	7,253.87 m ²	
築年数	35.7 年	
テナント数 (※)	9 社	

(※) 事務所区画のみのテナント数

1. 地下鉄の複数路線が利用可能な東京都心（港区）に所在

- 大江戸線「赤羽橋駅」徒歩3分、三田線「芝公園駅」徒歩5分
- 東京タワーを間近に望む緑豊かな周辺エリアには、増上寺や芝公園といった歴史的名所に加え、公園や多彩な飲食店が集積し、オフィスワーカーにとって心地よい環境

2. デザイン性と機能性を高める大規模リニューアルにより競争力が大幅に向上

- 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・外構等を大規模リニューアル (IIDA「2025 IIDA Best of Asia Pacific Design Awards」及びIDA「The International Design Awards」金賞受賞)
- 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、多彩な機能を兼備
- セットアップオフィスは、テナントの初期費用負担を大幅に軽減し、内装費の賃料転嫁が可能

3. 賃料上昇期待の大きい「芝・三田・田町・浜松町エリア」

- 当該エリアの募集賃料は港区としては割安な水準にあり、供給が少ないことから、潜在空室率が低位

立地の優位性

- 東京タワー至近で複数路線の利用が可能



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

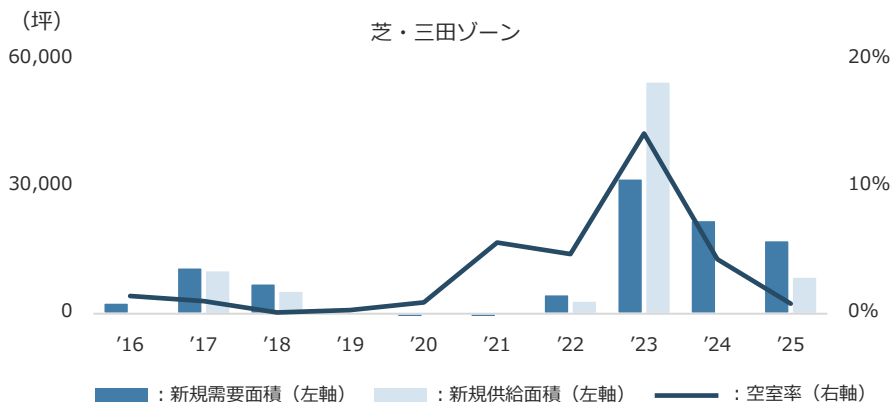
12F	住宅区画 (6部屋)	
11F	住宅区画 (6部屋)	
10F	I社 (公共)	
9F	H社 (コンサル)	
8F	F社 (公共)	
7F	空室 ※セットアップオフィス	G社 (不動産)
6F	F社 (公共)	
5F	E社 (保険)	
4F	D社 (商社)	
3F	C社 (機械)	
2F	B社 (エンタメ) ※セットアップオフィス	
1F	エントランス	A社 (コワーキング) 共用部分
B1-B2	駐車場・機械室	



ICON PLACE SHIBAKOEN

芝・三田ゾーンの空室率・需給バランスの推移

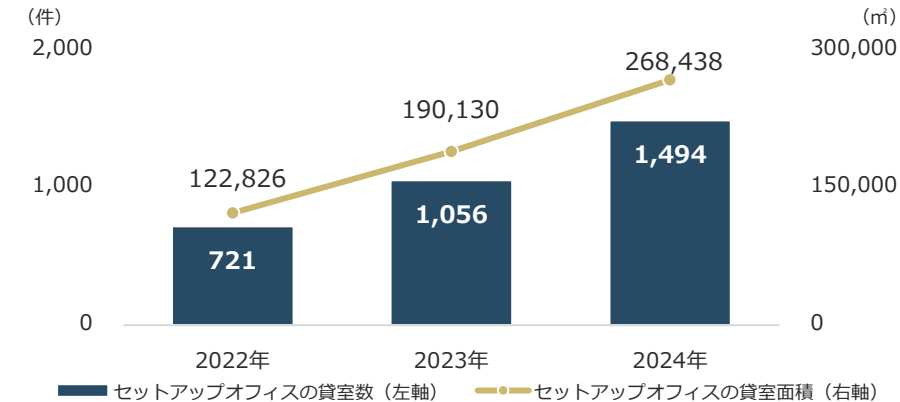
- 直近2025年Q4の空室率は0.8%まで低下



(出所) CBRE

需要の高まりを背景に東京でセットアップオフィスが普及

- 工事費高騰を背景にオフィス移転時の初期コスト圧縮のニーズが顕在化
- 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

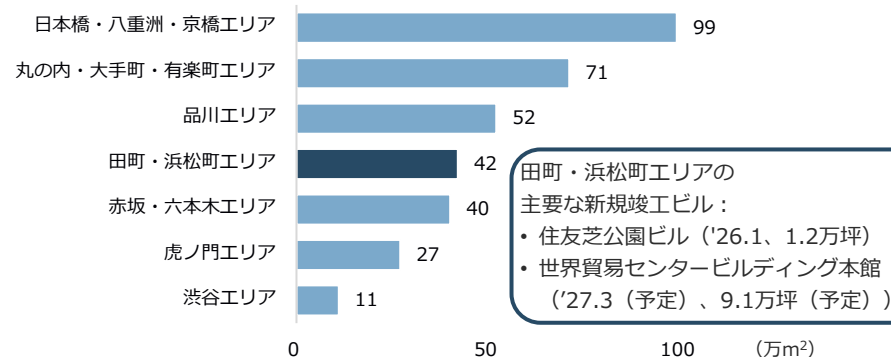


(出所) サンフロンティア不動産「2024年 東京23区内「セットアップオフィス」の調査」(2024年7月公表)

東京主要オフィスエリアにおける供給量予測

- 2025年以降の「田町・浜松町エリア」の供給面積は減少見込み

2025-2029年の主要ビジネスエリア別供給予定量総計 (予測)

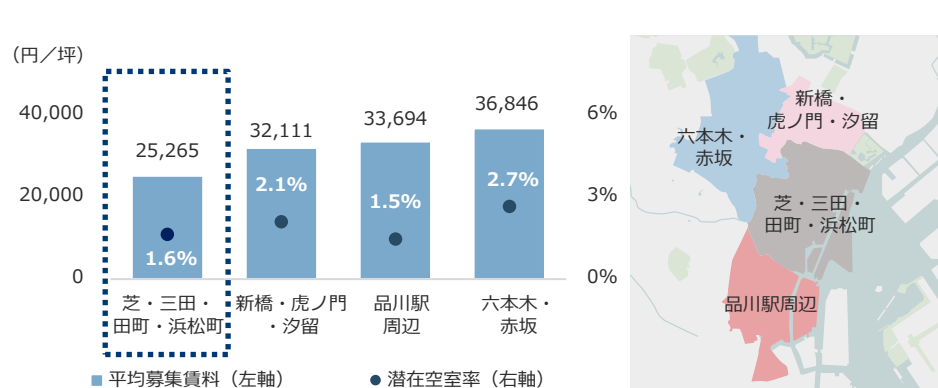


田町・浜松町エリアの
主要な新規竣工ビル：
・住友芝公園ビル ('26.1、1.2万坪)
・世界貿易センタービルディング本館 ('27.3 (予定)、9.1万坪 (予定))

(出所) 森ビル「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(2025年12月時点)

港区サブマーケットの平均募集賃料と空室率

- 「芝・三田・田町・浜松町エリア」の募集賃料は割安な水準
- 潜在空室率も低く、今後の賃料上昇期待が大きいエリア



(出所) 三菱地所リアルエステートサービス(2025年12月末時点)



所在地	千葉県千葉市中央区富士見二丁目5番12号	
最寄駅	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
竣工	2023年1月	
構造	鉄骨造11階建	
取得予定価格	17,500 百万円	(鑑定評価額比 ±0%)
鑑定評価額	17,500 百万円	
NOI利回り	3.7 %	
償却後利回り	2.8 %	
稼働率	96.0 %	
延床面積	14,201.97 m ²	
総賃貸可能面積	10,412.41 m ²	
築年数	3.3 年	
テナント数 (※)	12 社	

(※) 事務所区画のみのテナント数

1. 千葉のターミナル駅に至近で県内外から良好なアクセス

- 京成線「京成千葉駅」より徒歩4分、JR東日本各線「千葉駅」より徒歩5分
- 複数路線の利用が可能で、東京都心部及び千葉県の様々な主要駅から直通でのアクセスが可能

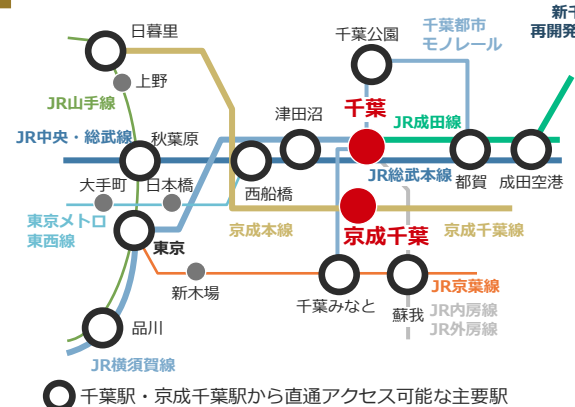
2. 千葉駅周辺再開発の中核となる西銀座地区に所在

- 千葉駅前における商業・業務の中核エリアである西銀座地区の再開発は、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

3. 商業ゾーン併設の築浅なハイスペックオフィス

- 低層階に商業ゾーンを有し、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
- 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 (優れたBCP対応)

立地の優位性



スペック

- 基準階面積298坪・天井高2,800mm



テナント構成

- 金融系のテナントの千葉県内の支社が多数入居

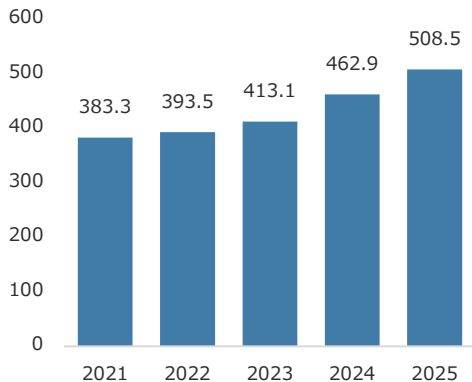
9F-11F	E社(金融)					
8F	E社(金融)					地方公共団体L
7F	G社 (IT/M)	H社 (法律)	I社 (税理)	E社 (金融)	J社 (建設)	K社 (広告)
6F	A社 (金融)	B社 (税理)	C社 (保険)	D社 (製造)	E社 (金融)	F社 (人材)
4F-5F	A社(金融)					
1F-3F	商業ゾーン(計15店舗)					

GRAND CENTRAL CHIBA

千葉市中央区の商業地平均地価の推移

- 平均地価は年々上昇
- 物件所在の「中央区富士見」は、区内でも特に地価上昇率が高いエリア

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 (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%

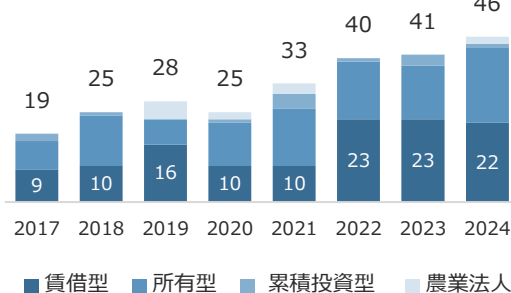
(出所) 国土交通省「令和7年地価公示」、「令和6年地価公示」

■ : 富士見に所在する物件

千葉市の企業立地件数と事業所数の内訳

- 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3年連続で過去最多を更新

千葉市の企業立地の事業計画認定件数の推移 (件)



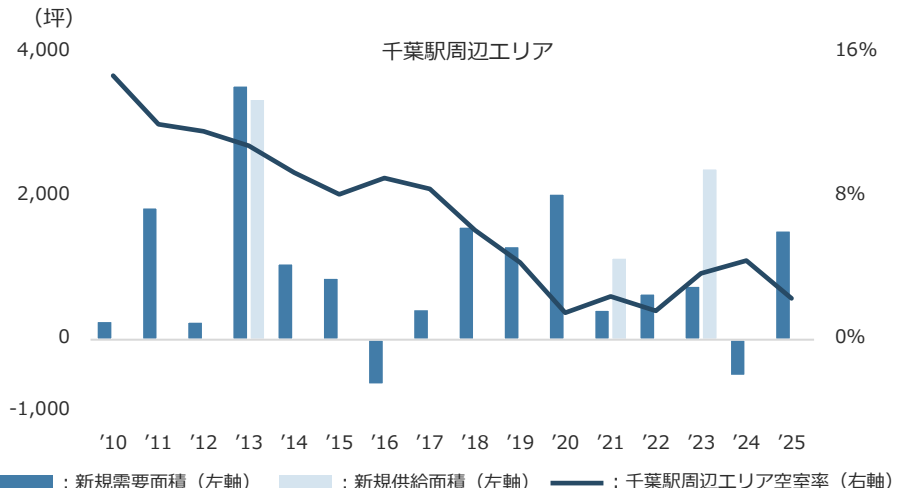
(出所) 千葉市「令和6年度企業立地実績」(2025年5月8日公表)

千葉市企業立地促進事業補助制度

賃借型の場合、賃借料補助、法人市民税補助、オフィス環境整備等補助、採用支援補助、雇用奨励補助が受けられる制度

千葉駅周辺エリアの需給バランス及び空室率の推移

- 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

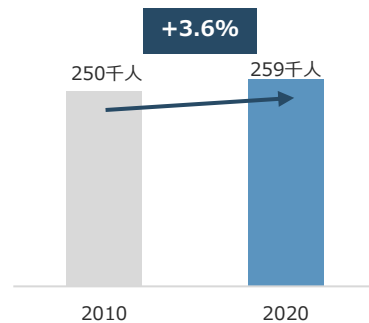


(出所) CBRE

千葉市及び千葉市中央区の昼間人口の推移

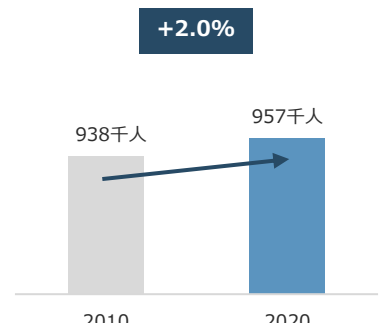
- 千葉市及び千葉市中央区の昼間人口は緩やかに増加

千葉市中央区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)

内部留保を活用した分配金マネジメントにより、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

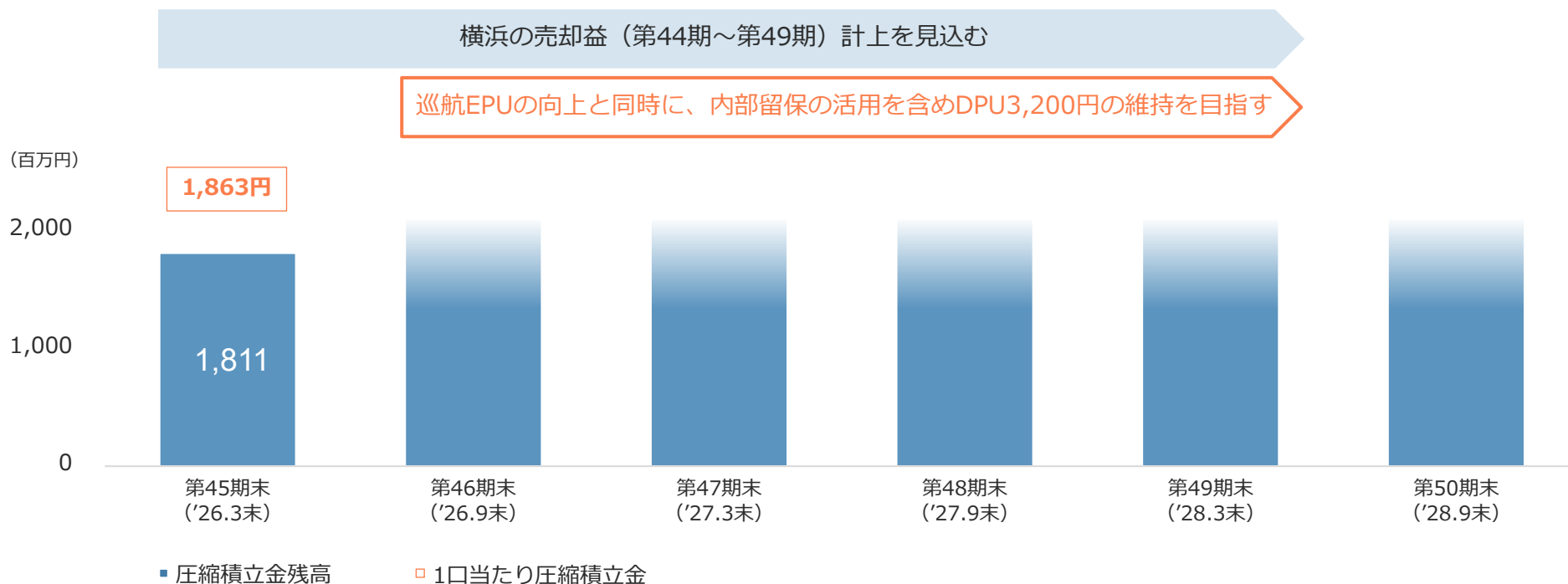
長期保有資産の買換特例制度を利用した内部留保

- 第45期末において約18億円まで積上げ

活用方針

分配金安定化のために積極的に活用

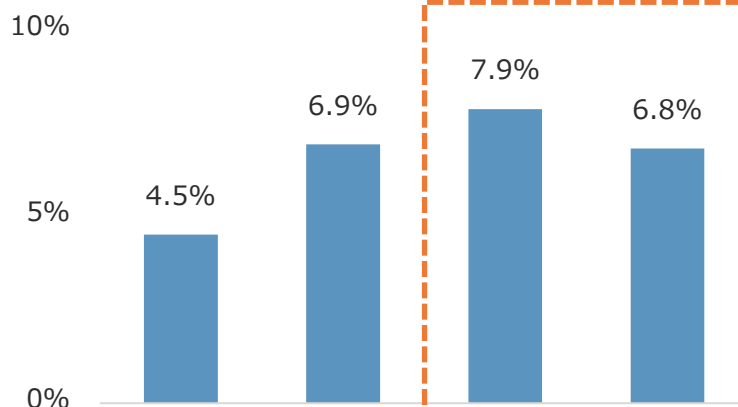
- 戦略的な活用：
積極的な増額交渉に伴うテナント退去による収入減への対応
大規模な改修やリニューアルに伴う費用増への対応
- その他の活用：
大口テナント退去による収入減／自然災害による突発的な修繕費用への対応



(※) 第46期末以降の図はイメージ図であり、実際の内部留保の残高を保証するものではありません。

当期も賃料増額は順調で、引き続き退去も辞さない交渉を推進

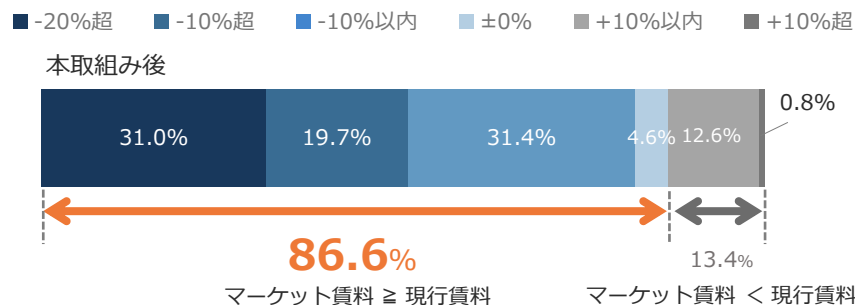
賃料増額の実績 (平均増額率)



	第43期 '25.3期	第44期 '25.9期	第45期 '26.3期	第46期見込 '26.9期
契約更改対象面積 (m ²)	14,284	41,429	17,496	22,561
うち増額面積 (m ²)	3,305	13,163	11,221	10,044
(増額面積割合)	(23.1%)	(31.8%)	(64.1%)	(44.2%)
うち減額面積 (m ²)	1,490	1,708	777	0
うち据置面積 (m ²)	8,897	26,558	5,498	87
うち交渉中 (m ²)	-	-	-	(※)12,431

(※) 27件

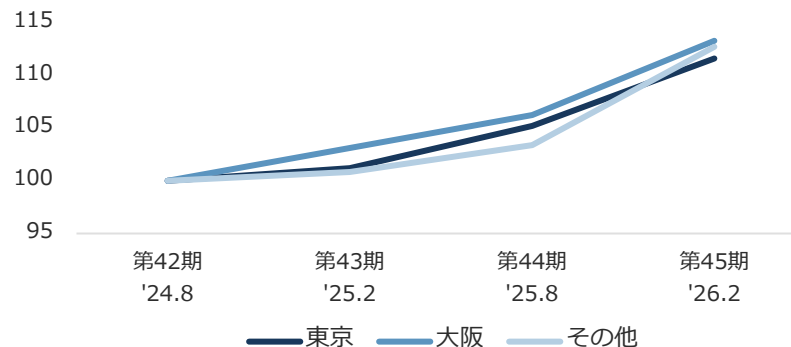
レントギャップと賃貸借面積の割合 (事務所のみ)



・マーケット賃料の上昇により、レントギャップが拡大
レントギャップ: **-13%**

保有物件のマーケット賃料の推移 (地域別)

※2024年8月末の数値を100として指数化



※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。

GARのバリューアップノウハウを活かした競争力の向上により、ポートフォリオの「稼ぐ力」を強化

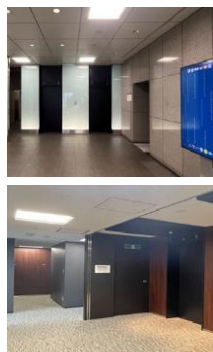
GARの私募ファンド事業

GARの私募ファンド事業について：

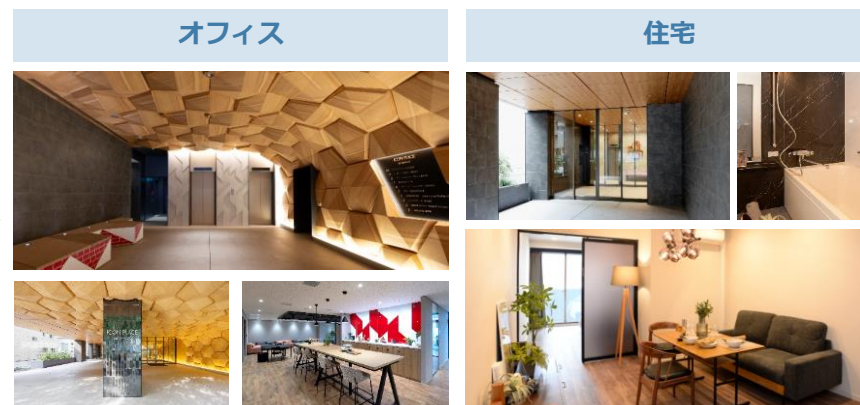
- ・ オフィスをはじめ住宅・物流倉庫・商業をアセットに組み入れたバリューアッドファンドを多数組成しており、豊富なリノベーション実績を有する
- ・ 受託資産残高3,964億円（2026年2月末時点）

芝公園

- ・ ブリッジ期間中、稼働率と賃料の向上を目的とした以下の工事を実施
 - 共用部分の意匠更新（ファサード・エントランス周辺等）
 - 事務所空室区画のセットアップオフィス化
- ・ 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
- ・ 上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%、住宅区画は+20%~70%の賃料上昇を達成



工事前



バリューアップ工事後

梅田

- ・ 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
- ・ 賃料の向上を目的とした以下の工事を計画
 - 共用部分の意匠更新
 - リフレッシュコーナー設置
 - コミュニティスペース（ラウンジ等）を新設



工事前



バリューアップ工事後（イメージ）（※）

（※）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。

本資料に記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については表示単位未満を切り捨てて記載し、割合・年数・駅徒歩分・面積・比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目における金額又は比率等の合計値は、各項目において合算の対象として個別に表示されている金額又は比率等を合計した値とは一致しない場合があります。

本資料の一部につきまして、以下の略称で記載しています。

「大手町」大手町ファーストスクエア
 「淀屋橋」淀屋橋フレックスタワー
 「南青山」楽天クリムゾンハウス青山
 「上野」グローバル・ワン上野
 「錦糸町」アルカセントラル
 「品川」品川シーサイドウエストタワー
 「横浜」横浜ブラザビル
 「土佐堀」土佐堀ダイビル
 「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

2ページ

- (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。
- (注2) 「本取得」とは、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。以下同じです。）の取得を総称したものです。
- (注3) 「合計267億円」とは、取得予定物件の取得予定価格の合計値を指します。
- (注4) 「本取組み」とは、2026年3月25日に公表した新投資口発行及び投資口売出し（以下「本募集」といいます。）及び本取得を総称したものです。
- (注5) 「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6) 「LTV」は、総資産有利子負債比率をいいます。
- (注7) 「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。

3ページ

- (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。
 (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) ÷ 各期末の発行済投資口の総口数

4ページ

- (注1) 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。なお、DPUの目標値は、その実現をいかなる意味においても保証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。

5ページ

- (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。
「NOI利回り」=「NOI」÷「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。
「償却後NOI利回り」=「償却後NOI」÷「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。

$$(\text{取得予定日時点の取得予定物件の総賃貸面積（予定）} \div \text{取得予定物件の取得予定日時点の総賃貸可能面積}) \times 100$$
- (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。

6ページ

- (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（公表後の取引完了後）」、「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ブ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。

(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（但し、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（但し、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区と東京周辺都市を合わせて首都圏といえます。

(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、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。

7ページ

(注1) 「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。

(注2) 「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（見込）>

「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入れ、本取組み後において本取組前（公表済の取引完了後）対比で増加する見込みの有利子負債の総額（10,700百万円、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

(注3) 「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4) 「本取組み後のポートフォリオ」の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5) 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ページの（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。

8ページ

(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) 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。

9ページ

(注1) 「芝・三田ゾーンの空室率・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。

(注2) 「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。

- (注3) 「セットアップオフィスの賃室数」「セットアップオフィスの賃室面積」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 m²)
 <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 m²)
 <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 m²)
- (注4) 「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。但し、貸付有効面積が不明である場合には、レントブル比率（貸付有効面積/延床面積）を延床面積1万m²以上の場合は50%、1万m²未満は60%と設定し集計しています。

10ページ

- (注1) 「稼働率」は、事務所区画及び商業を含む全体における取得予定日時点において予定される数値を記載しています。
 (注2) 「テナント数」は、事務所区画における取得予定日時点において予定される数値を記載しています。

11ページ

- (注) 「千葉駅周辺エリアの需給バランス及び空室率の推移」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。

12ページ

- (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。

13ページ

- (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) 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4) 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5) 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。

14ページ

- (注1) バリューストックファンドとは、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、当該バリューストック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。

15ページ

(注) 「ソーシング活動」とは、中期成長戦略に沿って売買マーケット、資本コストや投資口価格を踏まえたうえで行う（資産入替を除く）物件取得における検討・厳選投資を指します。

- 本資料は、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（GRAND CENTRAL CHIBA及びICON PLACE SHIBAKOEN）」、「2026年9月期の運用状況の予想の修正及び2027年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」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「本投資法人」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。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その訂正事項分（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なさるようお願いいたします。本投資法人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。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。
- 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、かか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。
- 本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。
- 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、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、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、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、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、かか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。また、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、前記「注記」の内容をご参照ください。
- 本資料には、本投資法人及び資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び資産運用会社の2025年3月25日現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 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。

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