

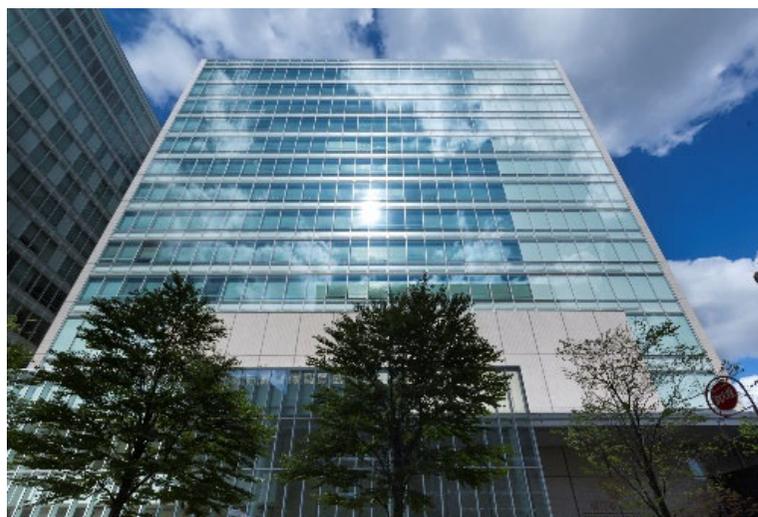
2023年9月29日（金）

## 交換による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

「交換による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（グローバル・ワン上野の取得、淀屋橋フレックスタワーの譲渡）」



グローバル・ワン上野



不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区麹町四丁目1番地

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 : 03-3262-1494)

## 本交換により、NOI利回り・償却後NOI利回りの向上を実現



グローバル・ワン上野



淀屋橋フレックスタワー

所在地	東京都台東区東上野四丁目24番11号	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号
駅徒歩	JR線「上野駅」徒歩6分	地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」徒歩3分
建築時期	2010年1月	2006年11月
交換決済・引渡予定日	2023年11月30日	同左
取得・譲渡予定価格	99 億円	98 億円
鑑定評価額	115 億円	83 億円
NOI利回り	6.2 %	4.8 %
償却後NOI利回り	5.3 %	3.9 %
稼働率	100.0 %	100.0 %
築年数	13.9 年	17.1 年
延床面積	15,467.77 m <sup>2</sup>	10,997.50 m <sup>2</sup>

## 収益性向上・築年若返りが進展するとともに、将来の外部成長機会を確保

### 本交換後のポートフォリオの概要

	本交換前	取得予定物件	譲渡予定物件	本交換後
物件数	12 物件	+1 物件	△ 1 物件	12 物件
平均総賃貸可能面積	12,464 m <sup>2</sup>	8,504 m <sup>2</sup>	7,432 m <sup>2</sup>	12,553 m <sup>2</sup>
取得（予定）価格	2,019 億円	+99 億円	△78 億円	2,040 億円
鑑定評価額	2,295 億円	+115 億円	△83 億円	2,326 億円
PML値	1.8 %	1.9 %	5.4 %	1.8 %
平均NOI利回り	4.1 %	6.2 %	4.8 %	4.2 %
平均償却後NOI利回り	3.2 %	5.3 %	3.9 %	3.3 %
平均築年数	18.7 年	13.9 年	17.1 年	18.5 年
稼働率	95.8 %	100.0 %	100.0 %	95.8 %

### 本交換の意義

本交換に付随する一連の取引として、都心3区に所在するオフィスビル取得に係る優先交渉権を同時に取得

①交換によるポートフォリオの収益性向上 ②優先交渉権取得を通じた資産規模拡大による収益基盤の強化と更なる収益性の向上

『淀屋橋フレックスタワー』  
の譲渡

交換取引

『グローバル・ワン上野』  
の取得



都心3区オフィスビル取得  
の優先交渉権取得



### 1 東京の北の玄関口であり、都内有数の商業地である上野に所在

- 「上野駅」は東北・上越新幹線、JR各線、私鉄、地下鉄といった多数の路線が乗り入れるターミナル駅
- 卸・小売業、製造業等が集積し、北関東・信越や東北地方に本社を構える企業の支社や支店も多数所在
- 業務集積性や交通利便性の高さに比して賃料水準が割安という特性から、底堅いテナント需要が存在

### 2 上野エリアにおける高い競争優位性

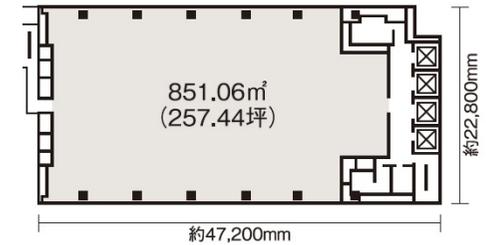
- 貸室スペックや耐震性能は高く、築古の中小規模ビルが多い上野エリアにおいて高い競争優位性を有する

### 3 優れた交通利便性

- 「上野駅」「稲荷町駅」「浅草駅」など徒歩圏内で多数の路線を利用可能という鉄道アクセスのほか、首都高速1号線入谷出入口も近く、車でのアクセスも良好

## スペック

- 基準階貸室面積257坪・天井高2,750mm・フリーアクセスフロア100mm・無柱構造
- 高い耐震性能（CFT柱や制震ブレースを採用）
- 12ゾーンで制御可能な個別空調システム
- 駐車場台数35台



## テナント構成

13階	卸・小売業	
12階	製造業	
11階	製造業	
10階	製造業	
9階	卸・小売業	卸・小売業
8階	卸・小売業	
7階	卸・小売業	
6階	製造業	
5階	製造業	
4階	製造業	
3階	共用部 吹抜け	ホール（他地権者区画）
2階		
1階		
B1階	駐車場・機械室	
B2階		

※1 ■ 本投資法人持分 ■ 非賃貸区画

※2 B1階のうち9.67㎡が本投資法人持分です

※3 駐車場はB2階です

所在地	東京都台東区東上野四丁目24番11号
最寄駅	J R線「上野駅」徒歩6分 東京メトロ銀座線「稲荷町駅」徒歩7分
竣工	2010年1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13階建
取得予定価格	9,900 百万円（鑑定評価額比△13.9%）
鑑定評価額	11,500 百万円
NOI利回り	6.2 %
償却後NOI利回り	5.3 %
稼働率	100.0 %
延床面積（一棟全体）	15,467.77 ㎡（取得対象面積10,339.37㎡）
総賃貸可能面積	8,503.82 ㎡
築年数	13.9 年
テナント数	6 社



## バリューアップ工事により収益性向上を図り、早期物件取得を目指す

### 収益性向上のためのバリューアップ工事

資産運用会社（GAR）の私募不動産ファンド事業におけるバリューアッドファンド組成のノウハウを活用（社内コラボレーションの推進）

- 優先交渉権を取得した物件については、足元の資金調達環境や現状の利回り水準等を踏まえ、ブリッジスキームを活用し、稼働率向上と賃料アップを目的とした以下のバリューアップ工事を実施予定。なお、空調更新やトイレ・共用部、照明LED化等のリニューアル工事は実施済み
  - ーファサード・1階エントランス周辺を中心とした共用部分の意匠更新工事
  - ー事務所空室区画のセットアップオフィス化工事 等
- バリューアップ工事等の実施により収益性の向上を図った後に本投資法人による取得を企図

### バリューアップ工事のイメージ

<現状>



<バリューアップ工事後（イメージ）>



### GARの私募不動産ファンド事業について

- 国内外の大手機関投資家を対象に、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コアファンド、コアプラスファンド、バリューアッドファンドを多数組成
- 受託資産残高2,420億円（2023年6月末時点）
- オフィス、物流倉庫、住宅等でのリノベーション実績も豊富

※上記の「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。

2ページ

(注1) 「本交換」とは、2023年11月30日に予定しているグローバル・ワン上野（以下「取得予定物件」といいます。）の取得及び淀屋橋フレックスタワーの譲渡（以下「譲渡予定物件」といいます。）を総称したものです。本投資法人が取得予定物件を取得した後、「グローバル・ワン上野」に名称を変更する予定のため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。なお、本日現在の物件名称は「NBF上野ビル」です。

(注2) 「鑑定評価額」は、取得予定物件は2023年6月30日、譲渡予定物件は2023年8月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

(注3) 取得予定物件と譲渡予定物件の「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。

<取得予定物件>

「NOI利回り」= 「NOI」÷「取得予定価格（圧縮記帳後）」

「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（Net Operating Income）（以下「取得予定物件に係る鑑定NOIの額」といいます。）

「取得予定価格（圧縮記帳後）」= 「取得予定価格」－「圧縮記帳予定額」

<譲渡予定物件>

「NOI利回り」= 「NOI」÷「取得価格」

「NOI」= 「譲渡予定物件に係る2023年3月期の運営収益（Net Operating Income）」×2

(注4) 取得予定物件と譲渡予定物件の「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。

<取得予定物件>

（「取得予定物件に係る鑑定NOIの額」－「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）」）÷「取得価格（圧縮記帳後）」

<譲渡予定物件>

（「譲渡予定物件に係る2023年3月期の運営収益（Net Operating Income）」－「譲渡予定物件に係る2023年3月期の実績減価償却費」）×2÷「取得価格」

(注5) 「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

<取得予定物件>

「稼働率」= 2023年8月31日時点の取得予定物件に係る総賃貸面積÷2023年8月31日時点の取得予定物件に係る総賃貸可能面積×100  
取得先から提供を受けた情報に基づきます。

<譲渡予定物件>

「稼働率」= 2023年8月31日時点の譲渡予定物件に係る総賃貸面積÷2023年8月31日時点の譲渡予定物件に係る総賃貸可能面積×100

(注6) 取得予定物件及び譲渡予定物件の「築年数」は、2023年11月30日時点の数値を記載しています。以下同じです。

(注7) 取得予定物件及び譲渡予定物件の「延床面積」は、2023年8月31日時点の一棟全体の数値を記載しています。なお、取得予定物件の取得対象面積は10,339.37㎡です。以下同じです。

## 3ページ

- (注1) 「本交換前」とは、グローバル・ワン名古屋伏見の取得及び大手町ファーストスクエアの譲渡完了後のポートフォリオを前提としています。なお、本交換後のポートフォリオの各指標は、本交換を除いて、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) 取得予定物件及び譲渡予定物件の「平均総賃貸可能面積」は、2023年8月31日時点の各物件に係る総賃貸可能面積です。その他の物件の「平均総賃貸可能面積」は、2023年8月31日時点の1物件当りの平均総賃貸可能面積です。
- (注3) 「取得（予定）価格」とは、売買契約書及び交換契約書に記載された売買価格及び交換価格に基づき算出しています。
- (注4) 取得予定物件と譲渡予定物件以外のその他の物件の「鑑定評価額」は、2023年3月期末を価格時点とする鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- (注5) 「PML (Probable Maximum Loss) 値」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6) 「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

<本交換前>

・ THE PEAK SAPPORO

「平均NOI利回り」 = 「物件取得日（2022年12月7日）から期末（2023年3月31日）までの実績NOIを期（6か月）換算した数値」 × 2 ÷ 「取得価格」

・ グローバル・ワン名古屋伏見

「平均NOI利回り」 = 「想定NOI」 ÷ 「取得価格」

・ その他の資産

「平均NOI利回り」 = 「NOI合計」 ÷ 「取得価格合計」

「NOI合計」 = 各物件に係る2023年3月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額 × 2

<本交換後>

「平均NOI利回り」 = 「NOI合計」 ÷ 「取得価格合計」

「NOI合計」 = 「各物件に係る2023年3月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額 × 2」 + 「取得予定物件に係る鑑定NOIの額」 - 「譲渡予定物件に係る2023年3月期のNOIの額 × 2」

「取得価格合計」 = 「本交換前の取得価格合計」 + 「取得予定物件に係る取得予定価格（圧縮記帳後）」 - 「譲渡予定物件に係る取得価格」

(注7) 「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。

<本交換前>

・THE PEAK SAPPORO

「平均償却後NOI利回り」= (「NOI利回り」－「物件取得日(2022年12月7日)から期末(2023年3月31日)までの実績減価償却費を期(6か月)換算した数値」) × 2 ÷ 「取得価格」

・グローバル・ワン名古屋伏見

「平均償却後NOI利回り」= (「想定NOI」－「グローバル・ワン名古屋伏見の耐用年数に応じた定額法により計算した減価償却費」) ÷ 「取得価格」

・その他の資産

「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」= (「各物件に係る2023年3月期の運営純収益(Net Operating Income)の合計額」－「各物件に係る2023年3月期の減価償却費の合計額」) × 2

<本交換後>

「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」= (「各物件に係る2023年3月期の運営純収益(Net Operating Income)の合計額」－「各物件に係る2023年3月期の減価償却費の合計額」) × 2 + 「取得予定物件に係る償却後鑑定NOIの額」－(「譲渡予定物件に係る2023年3月期のNOIの額」－「譲渡予定物件に係る2023年3月期の減価償却費の額」) × 2

「取得価格合計」= 「本交換前の取得価格合計」+ 「取得予定物件に係る取得予定価格(圧縮記帳後)の合計額」－「譲渡予定物件に係る取得価格」

(注8) 「平均築年数」は、以下の計算式により算出しています。

<本交換前>

「平均築年数」= 2023年11月30日時点の各物件に係る同時点の築年数を同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2023年11月30日時点の築年数

<譲渡予定物件>

「平均築年数」= 譲渡予定物件に係る2023年11月30日時点の築年数

<本交換後>

「平均築年数」= 本交換後に保有する予定の物件(取得予定物件を含み、譲渡予定物件を除きます。)に係る2023年11月30日時点における築年数を同時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

(注9) 「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。

<本交換前>

「稼働率」= 2023年8月31日時点の各物件に係る同時点の総賃貸面積合計 ÷ 2023年8月31日時点の各物件に係る同時点の総賃貸可能面積合計 × 100

<本交換後>

「稼働率」= 本交換後に保有する予定の各物件(取得予定物件を含み、譲渡予定物件を除きます。)に係る2023年8月31日時点の総賃貸面積合計 ÷ 本交換後に保有する予定の各物件(取得予定物件を含み、譲渡予定物件を除きます。)に係る総賃貸可能面積合計 × 100

4ページ

(注1) 「所在地」は、住居表示です。

(注2) 本投資法人が運営主体となる「駐車場」は、東上野四丁目ビルディング駐車場管理細則に基づき全47台のうち35台です。

- 本資料は、本日付公表の「交換による資産の取得及び譲渡に関するお知らせ(グローバル・ワン上野の取得、淀屋橋フレックスタワーの譲渡)」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「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。本投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 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、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じではありません。
- 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、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。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、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 : 03-3262-1494