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

## 資産入替及び 第5回公募増資に関する補足説明資料

2022年11月17日



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)

 **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 本取組みの概要

過去最大の計343億円の物件取得を伴う戦略的資産入替



## 2 本取組みの ポイント

ポートフォリオの収益性向上・若返り・エリア分散の進展



## 3 財務運営

LTV低減と内部留保の積上げを通じた  
財務基盤の強化・分配金マネジメント



## 4 投資主価値

市場環境に応じた  
投資主価値最大化施策の有言実行



## 5 既存物件の リーシング状況

積極的なリーシング活動による  
稼働率の回復



# 1. 本取組みの概要

## 過去最大の計343億円の物件取得を伴う戦略的資産入替



**THE PEAK SAPPORO**



**東松ビル**



**大手町ファーストスクエア**

所在地	北海道札幌市	愛知県名古屋市	東京都千代田区
駅徒歩	「札幌駅」徒歩5分	「伏見駅」徒歩5分	「大手町駅」直結
建築時期	2021年6月	1995年3月	1992年2月
取得・譲渡予定日	2022年12月7日	2023年4月28日	2022年12月6日（25%持分） （5期に分けて順次譲渡予定）
取得・譲渡予定価格	170 億円	173 億円	計 270 億円
鑑定評価額	171 億円	183 億円	250 億円
NOI利回り	3.7 %	4.5 %	2.6 %
稼働率	100.0 %	100.0 %	98.2 %
築年数	1.3 年	27.6 年	30.7 年
延床面積	12,823.15 m <sup>2</sup>	23,161.27 m <sup>2</sup>	141,228.06 m <sup>2</sup>

## 2. 本取組みのポイント①

ポートフォリオの収益性向上・若返り・エリア分散が進展し、資産規模2,000億円を達成予定

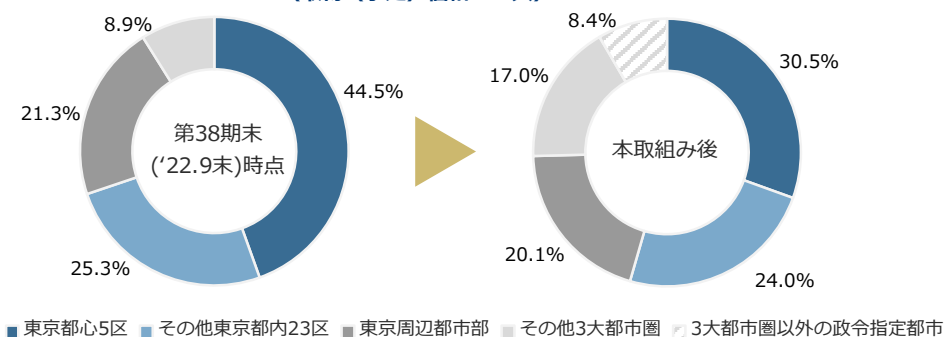
### 本取組み後のポートフォリオの概要

	第38期末 (‘22.9末)時点	取得予定物件	譲渡予定物件	本取組み後 <sup>※</sup>
物件数	11 物件	+ 2 物件	△ 1 物件	12 物件
平均総賃貸可能面積	11,986 m <sup>2</sup>	12,741 m <sup>2</sup>	8,130 m <sup>2</sup>	12,433 m <sup>2</sup>
取得(予定)価格	1,911 億円	+ 343 億円	△ 234 億円	2,019 億円
鑑定評価額	2,187 億円	+ 354 億円	△ 250 億円	2,291 億円
平均NOI利回り	4.3 %	4.1 %	2.6 %	4.4 %
平均償却後NOI利回り	3.4 %	3.5 %	1.9 %	3.6 %
平均築年数	18.5 年	16.8 年	30.7 年	17.5 年
稼働率	96.7 %	100.0 %	98.2 %	97.2 %

※本取組みを除き保有資産に変動がないものと仮定して算出

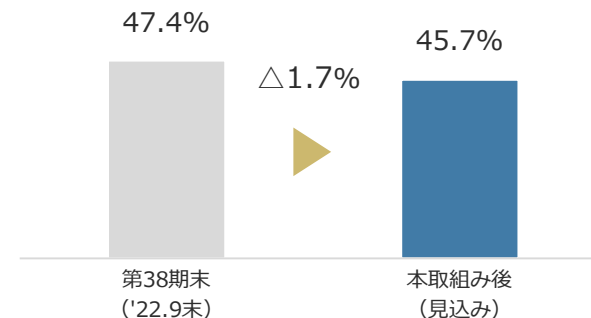
### 本取組みによるエリア分散の進展

地域別投資比率  
(取得(予定)価格ベース)



### 本取組みによるLTVの低減

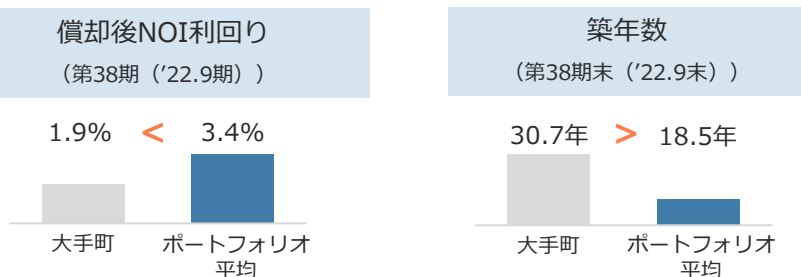
LTV (簿価)



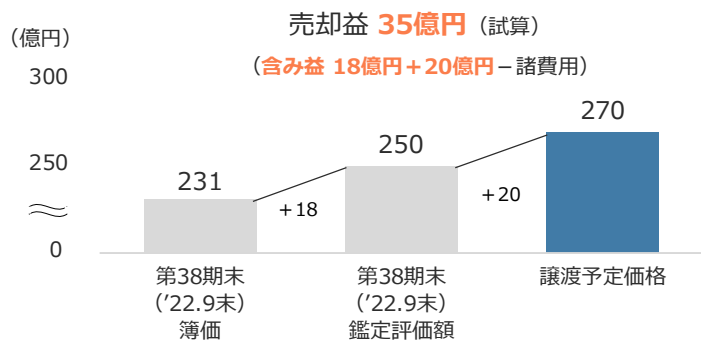
## 2. 本取組みのポイント②

### 大手町売却の意義

#### 売却判断における着眼点

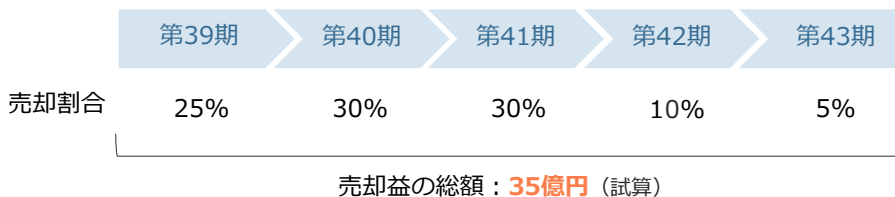


#### 含み益を上回る売却益の創出



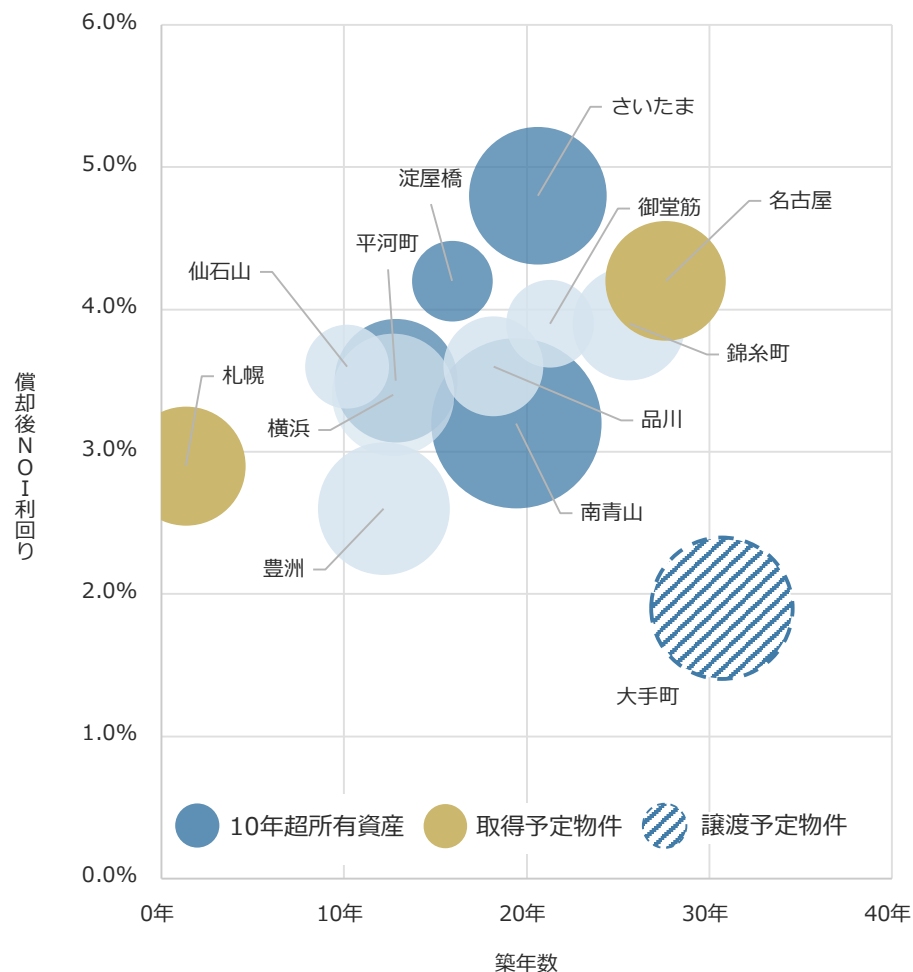
#### 複数期に亘る売却益の還元

5期分割売却により、売却益の一部を5期に亘り投資主に還元する計画  
電力費高騰や今後のオフィス市況を見据え、売却益を活用し分配金を平準化



### 本取組み後のポートフォリオ

- 本取組みにより、平均償却後NOI利回りの改善と平均築年数の低下を実現



# THE PEAK SAPPORO



最寄駅 徒歩**5**分

築年数 築**1.3**年

基準階貸室面積 **415**坪



1. 札幌駅から徒歩5分、「職」「住」近接のエリアに所在  
JR「札幌駅」から徒歩5分と高い利便性を有する
2. 築1.3年のハイスペック仕様で高い競争力を有するオフィスビル  
基準階400坪超の希少な築浅大型物件  
ラウンジ・屋上テラス等のワーカフレンドリーなスペースを提供  
共用部意匠はゲンスラー監修により周辺ビルと差別化されたデザイン
3. 多彩なテナント構成によるテナント分散  
テナントは9社※に分散

## 立地の優位性

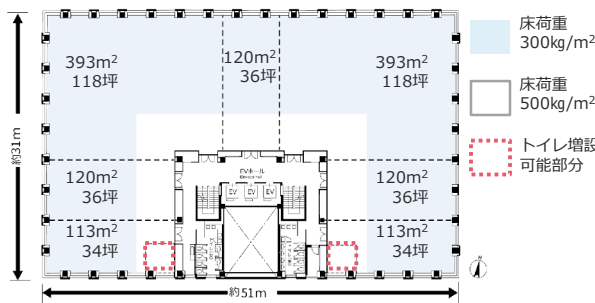
- JR「札幌駅」徒歩5分、地下鉄南北線「北12条駅」徒歩3分と至近



所在地	北海道札幌市北区北十条西三丁目23番地1
最寄駅	J R「札幌駅」徒歩5分 地下鉄南北線「北12条駅」徒歩3分
竣工	2021年6月
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
取得予定価格	17,000 百万円 (鑑定評価額比△0.6%)
鑑定評価額	17,100 百万円
NOI利回り	3.7 %
償却後NOI利回り	2.9 %
稼働率※	100.0 %
延床面積	12,823.15 ㎡
総賃貸可能面積	10,440.10 ㎡
築年数	1.3 年
テナント数※	9 社

## スペック

- 基準階415坪・天井高2,700mm・フリーアクセスフロア100mm・無柱構造
- 室内にトイレ増設可能・最小分割34坪まで対応可能



## テナント構成

- コールセンター等のBPO事業者を中心に9社※が入居

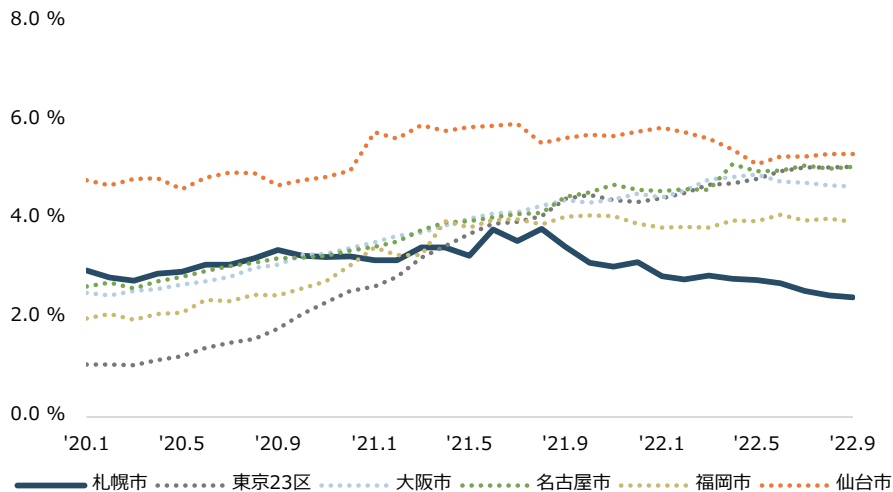
	ラウンジ・テラス		
8階	I 社 (BPO)		
7階	A 社 (BPO)		
6階	G 社 (IT)	H 社 (製薬)	
5階	F 社 (BPO)		
4階	E 社 (公共)		
3階	D 社 (公共)		
2階	C 社 (公共)		
1階	ラウンジ	A 社 (BPO)	B 社 (コワーキング)

※2022年11月10日現在において、入居中のテナント1社と150坪程度の退去交渉をしています。交渉の結果、退去が確定した場合は、その6か月後に解約となります。

# THE PEAK SAPPORO

## 主要都市のオフィス空室率推移

- 札幌市は限定的な新規供給と堅調な賃貸需要によりオフィス需給が逼迫しており、足元の空室率は大都市の中で最も低い水準



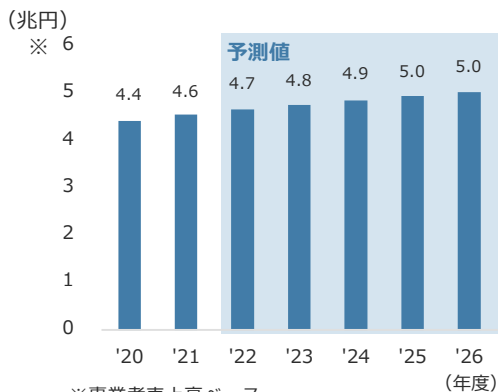
(出所) 三幸エステート

## 主要なコールセンター集積地の拠点数と国内BPO市場規模推移

- 札幌市はコールセンター業務の拠点として、全国の中でもBPO事業者による需要が特に強い
- 働き方改革やコロナを機に、ノンコア業務を外部委託する企業が増加し、BPO市場は拡大中

(2022年8月時点)

所在地	拠点数	(主要集積地)
北海道	87	(札幌市 78)
沖縄県	81	(那覇市 60)
福岡県	79	(福岡市 56)
宮崎県	68	(宮崎市 41)
青森県	57	(青森市 19)
宮城県	49	(仙台市 45)
熊本県	22	(熊本市 17)
新潟県	21	(新潟市 18)
長崎県	18	(長崎市 10)
徳島県	18	(徳島市 16)



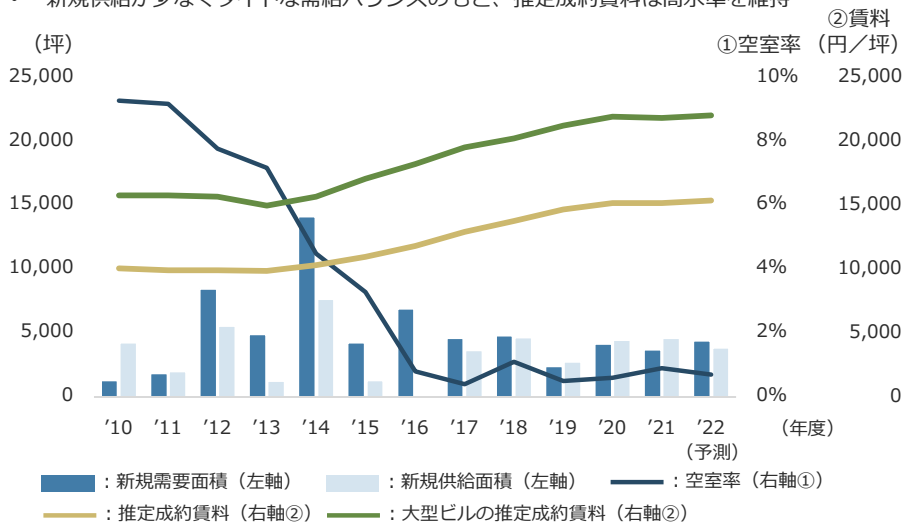
※事業者売上高ベース

出典：株式会社矢野経済研究所

「BPO（ビジネスプロセスアウトソーシング）市場に関する調査（2022年）」（2022年11月8日発表）

## 札幌市の空室率・需給バランス・推定成約賃料の推移

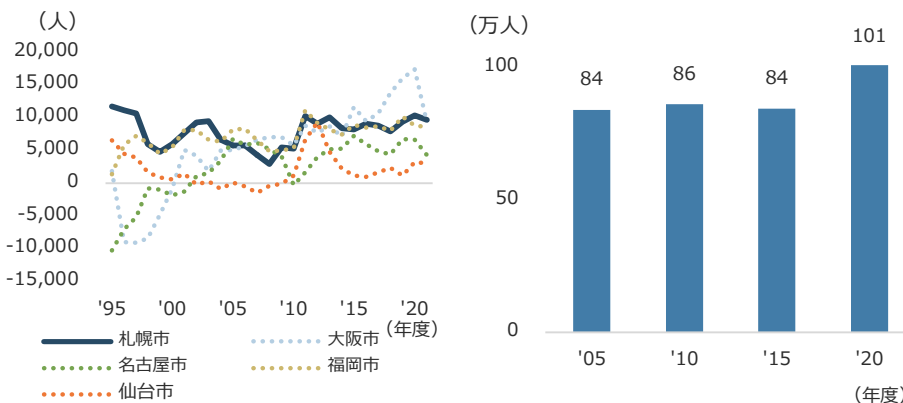
- コールセンターや建替えによる移転ニーズにより、空室率は低水準で推移
- 新規供給が少なくタイトな需給バランスのもと、推定成約賃料は高水準を維持



(出所) CBRE

## 主要都市の転入超過数と札幌市の就業者数

- 札幌市の人口及び就業者は増加傾向にあり、今後もオフィス需要の拡大が期待される
- 北海道新幹線の札幌延伸（2030年度予定）により道南圏と本州との往来が容易になり、長期的に札幌市の交流人口や就業者は更なる増加が見込まれる



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

(出所) 総務省「国勢調査」



最寄駅 徒歩 **5**分

基準階貸室面積 **390**坪

### 1. 利便性の高い伏見エリアに立地

大企業や金融機関の拠点が集積する伏見エリアの中心「伏見駅」から徒歩5分名古屋随一の目抜き通り『錦通』に約65mもの間口で面し、視認性も高い

### 2. 高い競争力を有した大規模オフィスビル

基準階面積（390坪）が大きく、無柱構造でレイアウトの自由度が高く小規模分割（最小分割43坪）も対応可  
伏見エリアの特徴である営業車ニーズに対応できる87台の自走式駐車場

### 3. テナント粘着性が高く、賃料アップサイドが見込める

日本電気株式会社（NEC）が中部地方の拠点として竣工時より1棟借りで入居バリューアップ工事を適切に行うことで賃料アップは十分に可能と見込まれる

## 立地の優位性

- 「名古屋駅」まで地下鉄で1駅・約3分

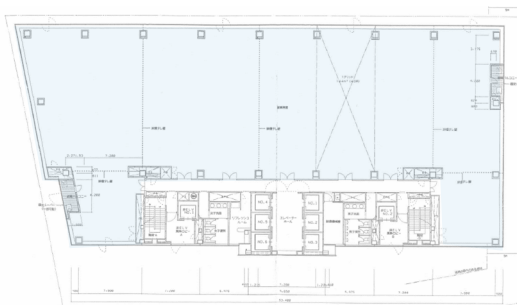


- 「伏見駅」徒歩5分・『錦通』沿いの好立地

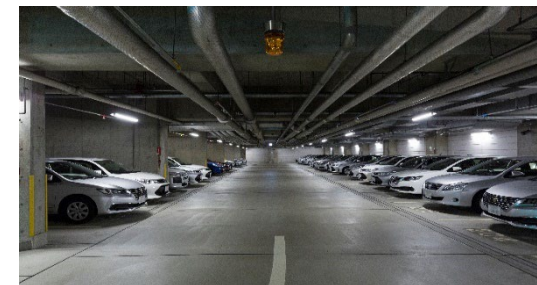


## スペック

- 基準階面積390坪・天井高2,600mm・無柱構造



- 自走式駐車場



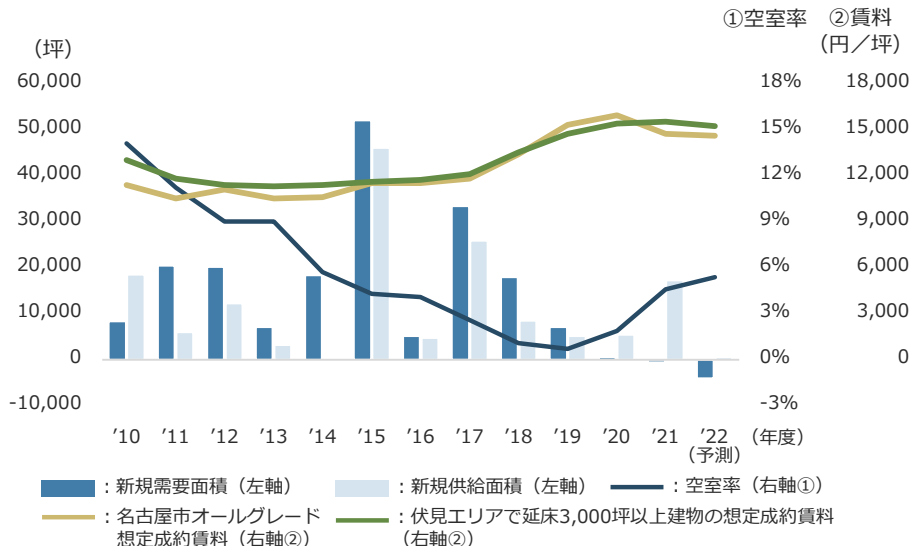
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目17番1号
最寄駅	名古屋市営地下鉄東山線、鶴舞線「伏見駅」徒歩5分
竣工	1995年3月
構造	鉄骨造陸屋根地下2階付12階建
取得予定価格	17,300 百万円（鑑定評価額比△5.5%）
鑑定評価額	18,300 百万円
NOI利回り	4.5 %
償却後利回り	4.2 %
稼働率	100.0 %
延床面積	23,161.27 ㎡
総賃貸可能面積	15,041.74 ㎡
築年数	27.6 年
テナント数	1 社



# 東松ビル

## 名古屋市空室率・需給バランス・想定成約賃料の推移

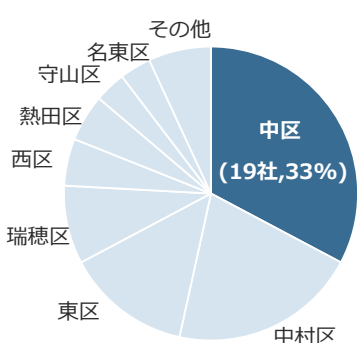
- 名古屋市の賃料水準はコロナ禍でもほぼ横ばいで推移し、空室率上昇は緩やかに



(出所) CBRE

## 名古屋市中区錦地区（伏見エリア）に本拠地や地域の本拠を置く企業の一覧

- 中区には、東証のプライム市場に上場する企業19社の本拠地が所在（名古屋市内トップ）
- 本物件所在の錦地区は、中区でも企業の集積度がとりわけ高く、オフィス拠点として魅力的

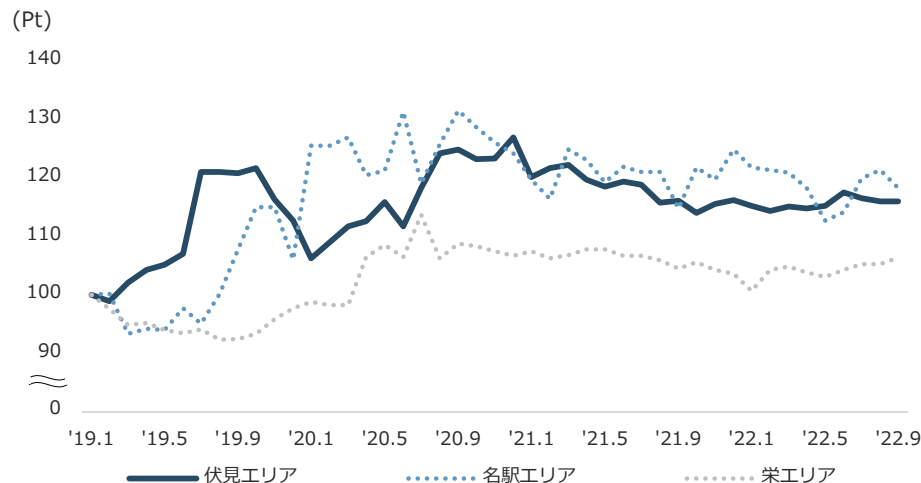


会社名	業種
本社・本店を錦地区に置く企業	
カゴメ	食品製造業
ジャパンベトレスキューシステム	サービス業
中部飼料	食品製造業
トピラスシステムズ	情報・通信業
名古屋銀行	銀行業
ニチハ	ガラス・土石製品製造業
VTホールディングス	小売業
中部地方の本拠地を錦地区に置く企業	
日本電気	電気メーカー・IT業
三菱UFJ銀行	銀行業
三井住友銀行	銀行業
みずほ銀行	銀行業

(出所) 名古屋市「産業の名古屋2022」

## 名古屋主要エリアの大規模ビルのオフィス募集賃料

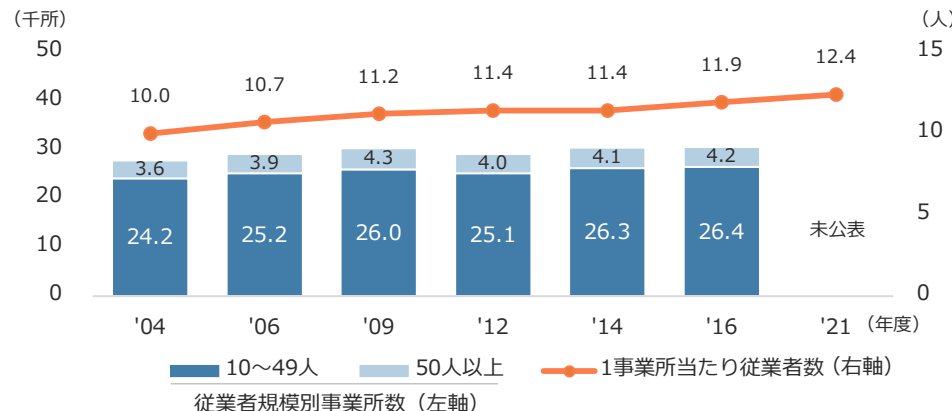
- 伏見エリアの大規模オフィスの募集賃料は、コロナ禍以降も安定的に推移



(出所) 三幸エステート

## 従業員規模別名古屋市内の事業所数・事業所当たり従業員数

- 名古屋市内では、事業所数と従業員数が増加傾向



(出所) 名古屋市「産業の名古屋2022」、総務省「経済センサス」

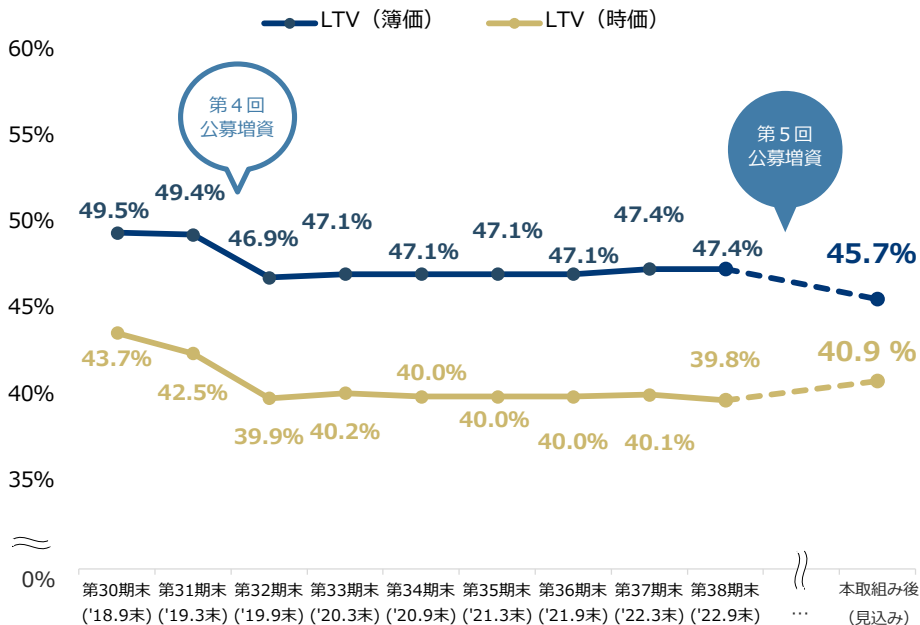
### 3. 財務運営①

## 本募集を通じてLTVを低減し、財務基盤を強化するとともに更なる取得余力を確保

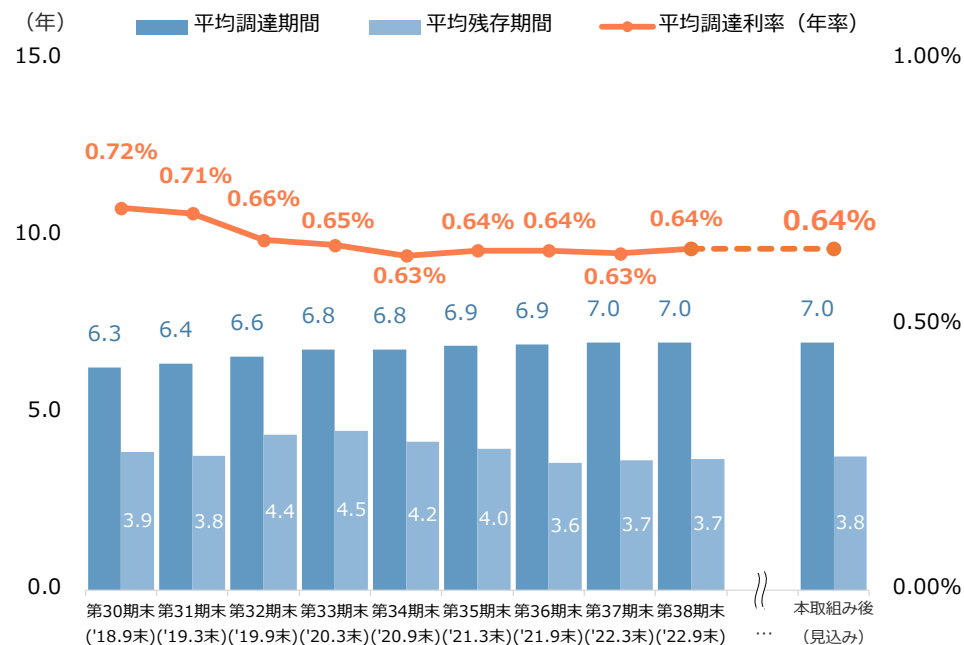
#### 本取組み後の財務関連指標



#### LTVの推移



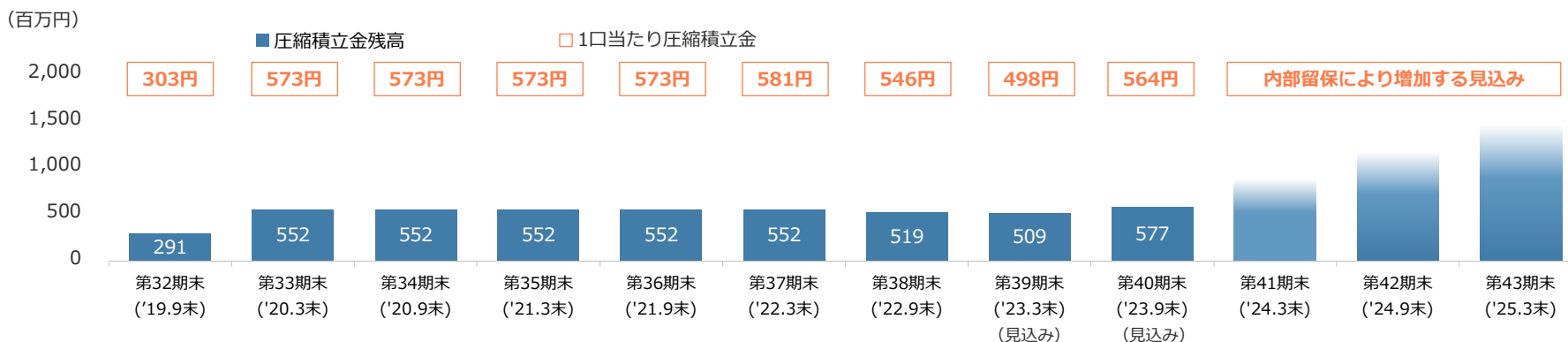
#### 有利子負債の条件



## 更なる内部留保積上げによる安定した分配金マネジメントの実現

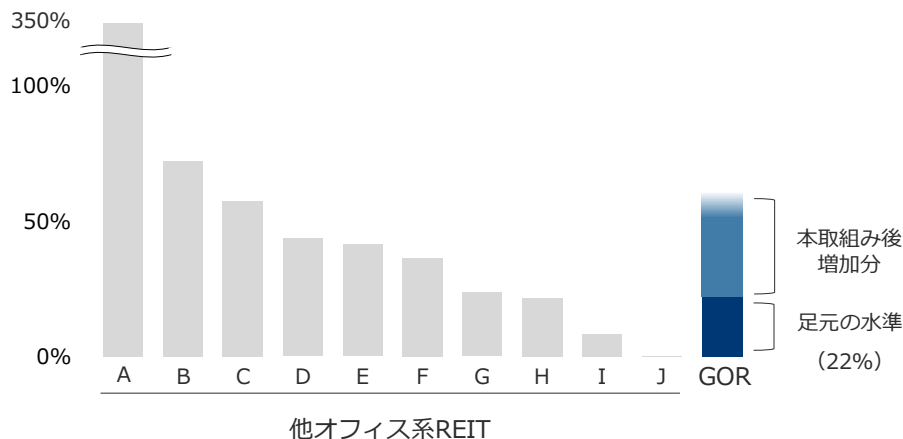
### 任意に取崩し可能な圧縮積立金の状況

5期に亘る譲渡予定物件の売却益のうち4期分は、その一部を圧縮積立金として内部留保する予定（長期保有資産の買替特例制度を利用）



### オフィス系REITの内部留保による分配金カバー率

分配金カバー率は、他オフィス系REIT比で上位の水準に到達見込



### 内部留保の活用方針

分配金が一時的に減少する等、将来の様々な局面において、安定的な分配を目的とした有効活用を検討

- ・戦略的な活用：
  - 大規模な改修やリニューアルに伴う費用増への対応
  - 期中増資に伴う希薄化への対応
- ・その他の活用：
  - 大口テナント退去による収入減への対応
  - 自然災害による突発的な修繕費用等への対応

# 4. 投資主価値最大化に向けた取組み

## 市場環境に応じた多様な施策を有言実行し、投資主価値を最大化

### GORの投資口価格の推移

2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
3月 品川・御堂筋取得	4月 投資口分割実施	GRESBリアルエステイト評価に初参加 3スター取得	GRESBリアルエステイト評価において5スター取得	GRESBリアルエステイト評価において2年連続の5スター取得	GRESBリアルエステイト評価において3年連続の5スター取得
4月 第3回公募増資		3月 南青山テナント入替公表		2月 グリーンファイナンス・フレームワーク策定	5月 札幌・名古屋パイプライン追加
11月 自己投資口取得の公表		4月 第4回公募増資		9月 初のグリーンボンド発行	10月 資産入替の公表
		4月 資産入替の実施		11月 自己投資口取得の公表	11月 本取組み公表



# 5. 既存物件のリーシング状況

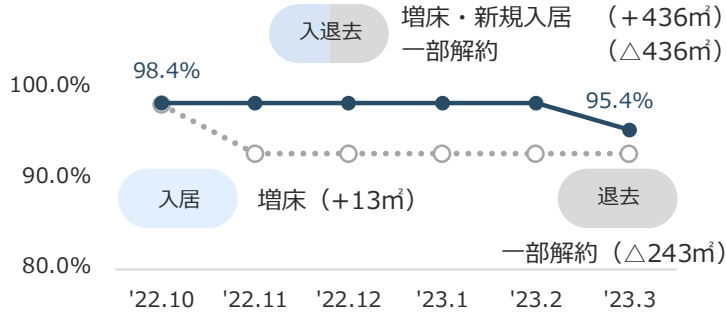
## リーシングの進捗により稼働率は回復傾向

リーシング注力物件の見通しと第39期末（'23.3末）のポートフォリオの予想稼働率

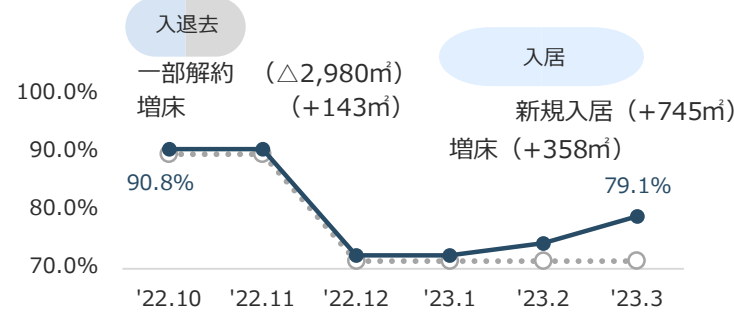
---○--- 2022年5月19日時点での各物件の稼働率見込み

—●— 2022年11月17日時点での各物件の稼働率見込み

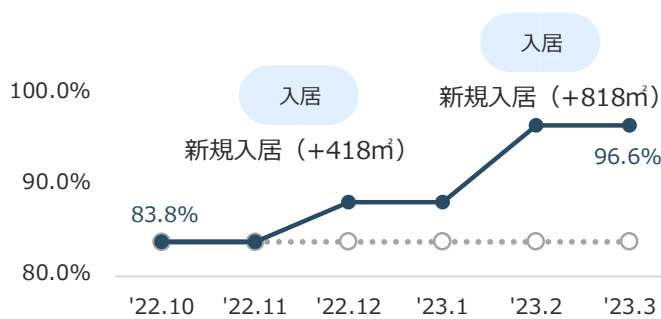
### ◆大手町



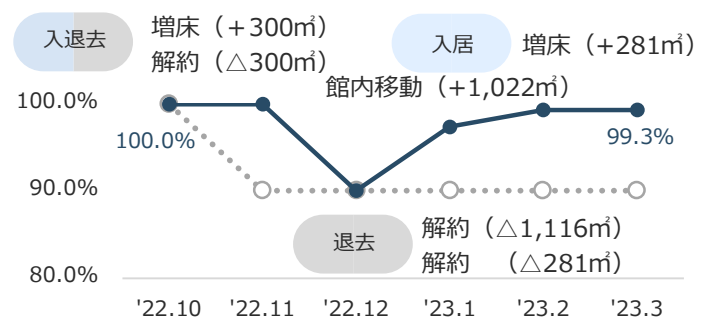
### ◆豊洲



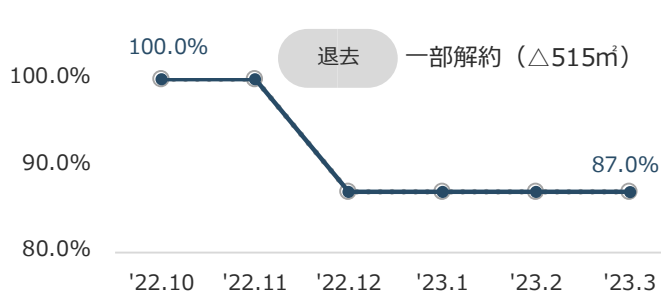
### ◆平河町



### ◆横浜



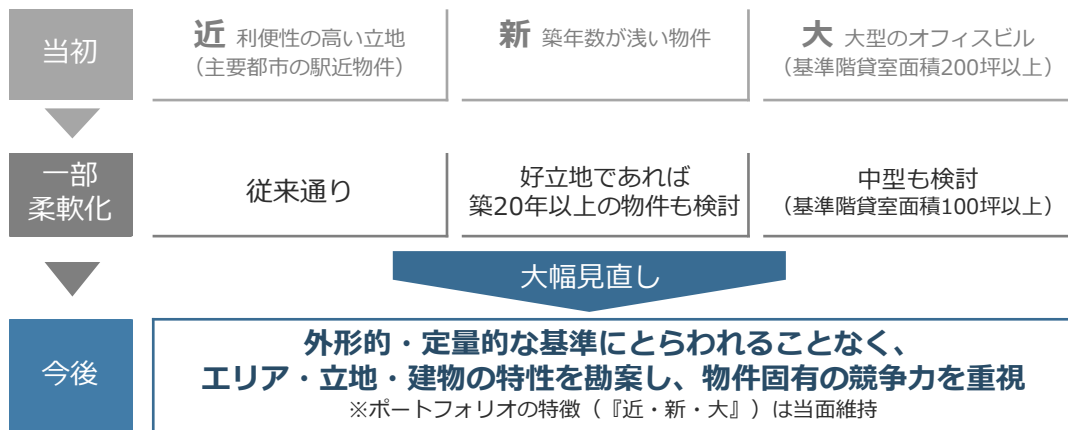
### ◆仙石山



稼働率	当初予想 2022年 5月19日時点	修正予想 2022年 11月17日時点	増減 見込み
ポートフォリオ (11物件)	92.6%	95.6%	+3.0pt
ポートフォリオ (札幌を含む12物件)	-	95.9%	+3.3pt

## 当面の目標である資産規模2,000億円を達成して次の成長ステージへ

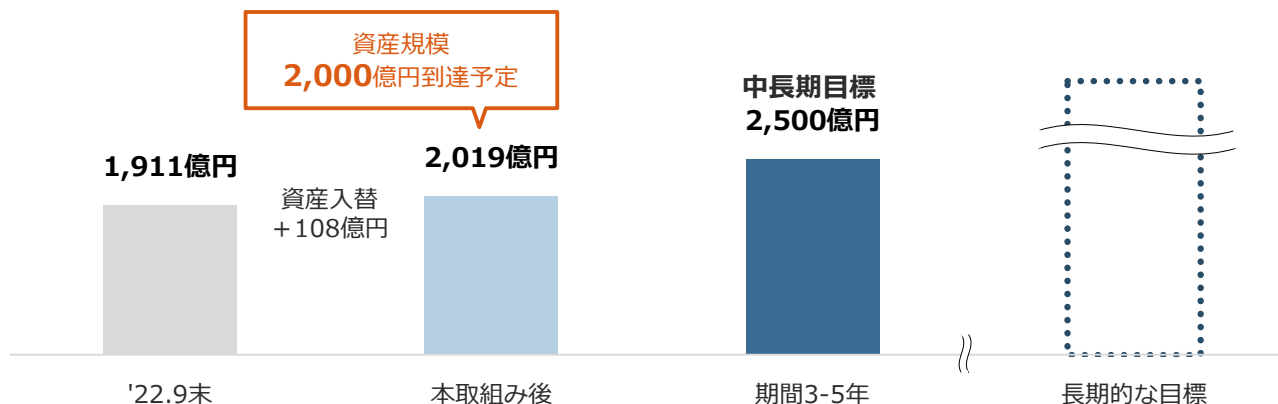
### 更なる資産規模拡大に向けた取得目線の大幅見直し



### 戦略的売却による含み益の実現

- ・ 2022年9月末時点の含み益は379億円
- ・ 大手町ファーストスクエアの売却で  
売却益35億円（うち含み益分18億円）を実現見込み
- ・ 今後も含み益の実現及び売却益の最大化を図る方針

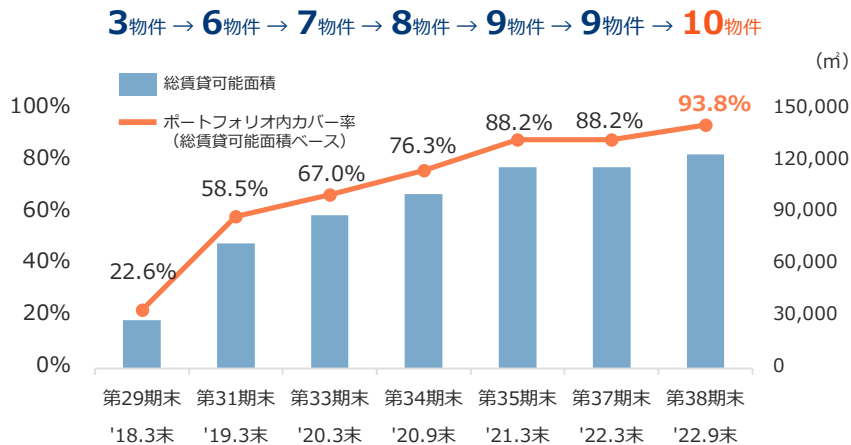
### 保有物件の取得（予定）価格合計と今後の目標



# (ご参考) ESGに関する取組み

## 環境関連認証の取得

- 保有11物件中、10物件で環境認証を取得
- ポートフォリオ内カバー率は93.8%に向上、今後は100%達成を目指す



DBJ Green Building認証	CASBEE不動産評価認証	BELS評価	JHEP認証
★★★★★ 平河町・仙石山	★★★★★Sランク 平河町・仙石山・品川・錦糸町・横浜・さいたま・御堂筋	★ 横浜	AAA 仙石山
★★★★ 豊洲	★★★★Aランク 淀屋橋		
★★★ 南青山			

## グリーンリース契約締結の推進



## エネルギー関連消費量の削減実績

中長期目標達成に向けて順調に進捗

	GHG (CO2) 排出量	エネルギー総消費量	水使用量	廃棄物リサイクル率
消費原単位増減率	△13.8%	△6.2%	△33.1%	73.5% (+3.7%)

## 2022年GRESBリアルエステイト評価

3年連続で「5スター」・開示評価の最上位「Aレベル」を獲得

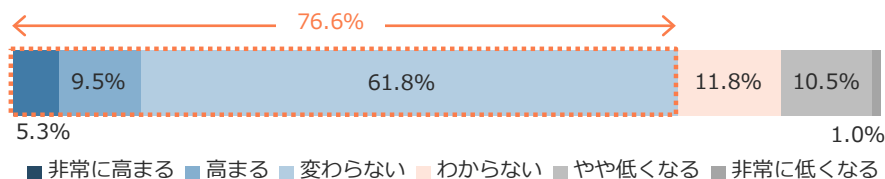


## 働き方の変化

- 在宅勤務等のテレワークへのシフトは、コロナを契機に加速
- 働き方の変化は、一定のオフィス需要減退をもたらしたが、一方でコアオフィスの重要性が再認識されている
- 出社率は回復基調にあり、オフィス需要は徐々に回復する見通し

## コアオフィスの重要性

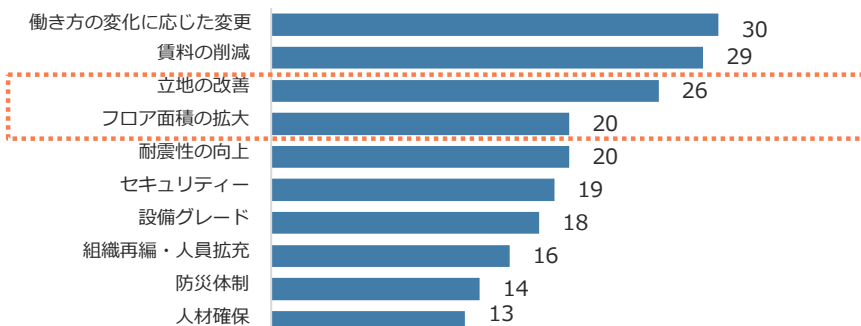
- 「今後リアルセンターオフィスの重要度は高まりますか？」という質問に対し、「高まる」又は「変わらない」と回答をした企業の割合は計76.6%



出所: CBRE

## オフィスの新規賃借理由

- コロナ後もオフィスの選定で重要視される要素は、「フロア面積」「立地」等



出所: 森ビル

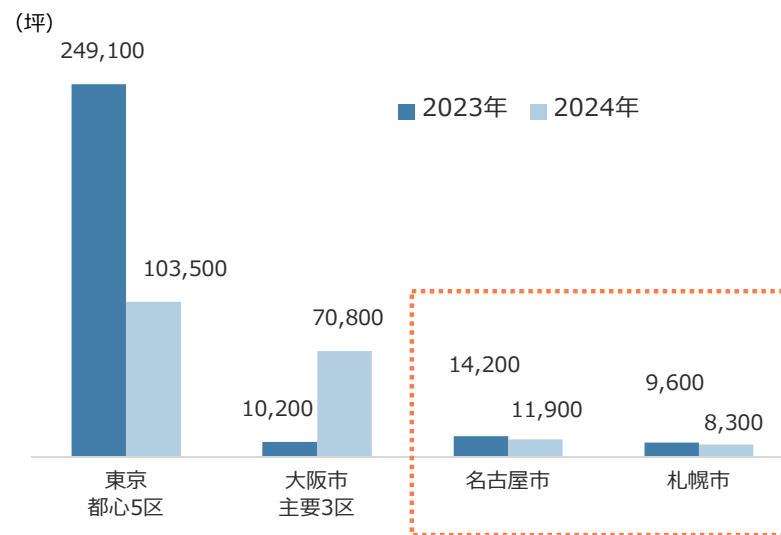
(回答数)

## オフィスの大量供給

- 東京では2023年以降のオフィス大量供給で空室率は一時的に上昇
- 今後のオフィス需要回復に伴い、空室は徐々に消化されていく見通し
- 東京に比べて、その他都市については供給量は限定的

## オフィスの都市別新規供給面積

- 名古屋市と札幌市の供給量は少なく、需給バランスへの影響は小さい



出所: 三幸エステート



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) 「本取組み」とは、本資料の日付において公表され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。）、2022年12月7日に予定しているTHE PEAK SAPPOROの取得、2023年4月28日に予定している東松ビル（THE PEAK SAPPOROと東松ビルと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。）の取得並びに2022年12月6日以降5期に亘り譲渡を予定している大手町ファーストスクエア（以下「譲渡予定物件」といいます。）の譲渡を総称したものです。「本取組み後」とは、譲渡予定物件の譲渡完了時を意味します。なお、本取組み後のポートフォリオの各指標は、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) 「過去最大」とは、本投資法人の新規上場時を除く公募増資時との比較となります。以下同じです。

## 3ページ

- (注1) 「鑑定評価額」は、THE PEAK SAPPOROは2022年9月1日、東松ビル及び大手町ファーストスクエアは2022年9月30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) 取得予定物件及び譲渡予定物件の「築年数」及び「延床面積」は、2022年9月30日時点の数値を記載しています。なお、譲渡予定物件の「建築時期」及び「築年数」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及びこれを基準とした築年数を、「延床面積」は一棟全体の延床面積を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。
- <取得予定物件>
- $$\text{「稼働率」} = 2022\text{年}9\text{月} \text{期末時点の取得予定物件に係る総賃貸面積} \div 2022\text{年}9\text{月} \text{期末時点の取得予定物件に係る総賃貸可能面積} \times 100$$
- <譲渡予定物件>
- $$\text{「稼働率」} = 2022\text{年}9\text{月} \text{期末時点の譲渡予定物件に係る総賃貸面積} \div 2022\text{年}9\text{月} \text{期末時点の譲渡予定物件に係る総賃貸可能面積} \times 100$$
- (注4) 取得予定物件及び譲渡予定物件の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>
- $$\text{「NOI利回り」} = \text{「NOI」} \div \text{「取得予定価格」}$$
- 「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（Net Operating Income）（以下「取得予定物件に係る鑑定NOI」といいます。）
- <譲渡予定物件>
- $$\text{「NOI利回り」} = \text{「NOI」} \div \text{「取得価格」}$$
- $$\text{「NOI」} = \text{譲渡予定物件に係る}2022\text{年}9\text{月} \text{期の運営純収益（Net Operating Income）の額} \times 2$$
- (注5) 譲渡予定物件は、2022年12月6日以降、以下のスケジュールで売却予定です。
- |     |                   |
|-----|-------------------|
| 第1回 | 2022年12月6日（25%相当） |
| 第2回 | 2023年9月25日（30%相当） |
| 第3回 | 2024年3月25日（30%相当） |
| 第4回 | 2024年9月25日（10%相当） |
| 第5回 | 2024年10月23日（5%相当） |

## 4ページ

(注1) 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、2022年9月30日時点の各物件に係る総賃貸可能面積の平均値です。「鑑定評価額」は、THE PEAK SAPPOROは2022年9月1日、その他の物件は2022年9月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載された評価額（取得予定物件についてはそれらの合計値）を記載しています。

(注2) 「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。なお、取得予定物件の平均NOI利回りは、取得予定物件に係る鑑定NOIの合計額を取得予定物件の取得予定価格を合計した額で除した数値です。

<2022年9月期末時点>

「平均NOI利回り」= 「NOI合計」÷「取得価格合計」

「NOI合計」= 2022年9月期末時点の各物件に係る2022年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額×2

「取得価格合計」= 2022年9月期末時点の各物件に係る取得価格の合計額

<本取組み後>

「平均NOI利回り」= 「NOI合計」÷「取得価格合計」

「NOI合計」= 「2022年9月期末時点の各物件に係る2022年9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の合計額」- 「譲渡予定物件に係る2022年9月期のNOIの額×2」

「取得価格合計」= 「2022年9月期末時点の各物件及び取得予定物件に係る取得（予定）価格の合計額」- 「譲渡予定物件の取得価格」

(注3) 「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。

<2022年9月期末時点>

「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」= 2022年9月期末時点の各物件に係る2022年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額から、2022年9月期末時点の各物件に係る2022年9月期の減価償却費の合計額を減算した数値×2

「取得価格合計」= 2022年9月期末時点の各物件に係る取得価格の合計額

<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鑑定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（以下「取得予定物件に係る償却後鑑定NOI」といいます。）

<譲渡予定物件>

「償却後NOI利回り」= 「償却後NOI」÷「取得価格」

「償却後NOI」= 譲渡予定物件に係る2022年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の額から、譲渡予定物件に係る2022年9月期の減価償却費の額を減算した数値×2

<本取組み後>

「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」= 「2022年9月期末時点の各物件に係る2022年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額から、2022年9月期末時点の各物件の2022年9月期に係る減価償却費の合計額を減算した数値×2」+ 「取得予定物件に係る償却後鑑定NOIの合計」- 「譲渡予定物件に係る2022年9月期のNOIの額から、譲渡予定物件に係る2022年9月期の減価償却費の額を減算した数値×2」

「取得価格合計」= 「2022年9月期末時点に係る各物件及び取得予定物件に係る取得（予定）価格の合計額」- 「譲渡予定物件の取得価格」

(注4) 「平均築年数」は、以下の計算式により算出しています。

<2022年9月期末時点>

「平均築年数」= 2022年9月期末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2022年9月期末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

<譲渡予定物件>

「平均築年数」= 譲渡予定物件に係る2022年9月期末時点の築年数

<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（取得予定物件を含み、譲渡予定物件を除きます。）に係る2022年9月期末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5) 「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。

<2022年9月期末時点>

「稼働率」= 2022年9月期末時点の各物件に係る同時点の総賃貸面積合計 ÷ 2022年9月期末時点の各物件に係る同時点の総賃貸可能面積合計 × 100

<取得予定物件>

「稼働率」= 取得予定物件に係る2022年9月期末時点の総賃貸面積合計 ÷ 取得予定物件に係る2022年9月期末時点の総賃貸可能面積合計 × 100

<譲渡予定物件>

「稼働率」= 譲渡予定物件に係る2022年9月期末時点の総賃貸面積 ÷ 譲渡予定物件に係る2022年9月期末時点の総賃貸可能面積 × 100

<本取組み後>

「稼働率」= 本取組み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2022年9月期末時点の総賃貸面積合計 ÷ 本取組み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

(注6) 「LTV（簿価）」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

<2022年9月期末時点>

「LTV（簿価）」= 2022年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（94,200百万円） ÷ 2022年9月期末の貸借対照表上の総資産額（198,847百万円） × 100

<本取組み後>

「LTV（簿価）」= {2022年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（94,200百万円）+ 東松ビルの取得資金に充当するために借り入れ、本取組み後において2022年9月期末対比で増加する見込みの有利子負債の総額（2,300百万円、以下「必要パーマネントローン総額」といいます。）} ÷ {2022年9月期末の貸借対照表上の総資産額（198,847百万円）+ 取得予定物件の取得予定価格の合計額（34,300百万円）- 取得予定物件の取得予定価格に充当する手元資金の見込み額の合計（751百万円、以下「取得予定価格への手元資金充当額」といいます。）- 譲渡予定物件の2022年9月期末の帳簿価額（23,122百万円）+ 取得予定物件の2022年9月期末時点の貸室の敷金・保証金総額の合計額（1,513百万円）- 譲渡予定物件の2022年9月期末時点の貸室の敷金・保証金総額（723百万円）+ 本取組みに関連して2022年9月期以降に合計4回の積み立てを見込む圧縮積立金の総額（1,013百万円）} × 100

なお、本取組みが完了するまでの過程で調達を想定している所謂ブリッジローンについては、譲渡予定物件の最終回決済の完了により完済される一時的なものとして、本取組み後の有利子負債残高としては考慮していません。また、本取組みが完了するまでの過程で返済期限が到来する有利子負債についても、同額を借り換えることを前提に変動がないものとして扱っています。したがって、実際の本取組み後におけるLTV（簿価）とは一致しません。以下同じです。

(注7) 本募集及び本件第三者割当による発行価額の総額は、本募集及び本件第三者割当の発行価額を2022年11月1日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準とした本投資口1口当たり価額（以下「投資口基準価額」といいます。）をもとに算出し、本件第三者割当の募集投資口数の全部について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提として総額8,067百万円（以下「手取見込額」といいます。）を見込んでいますが、前記の必要パーマネントローン総額及び取得予定価格への手元資金充当額は、手取見込額の増減により変動する可能性があります。したがって、本取組み後の「LTV（簿価）」の数値は、手取見込額により変動する可能性があります。具体的には、本募集における実際発行価額が投資口基準価額よりも低額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされない場合には、本募集又は本件第三者割当による実際の手取金は手取見込額より減少し、必要パーマネントローン総額の増加又は取得予定価格への手元資金充当額の増加を通じて、実際の本取組み後の「LTV（簿価）」の数値は記載の数値より高くなります。また、実際発行価額が投資口基準価額よりも高額となった場合には、本募集又は本件第三者割当による実際の手取金は手取見込額よりも増加し、必要パーマネントローン総額の減少又は取得予定価格への手元資金充当額の減少を通じて、実際の本取組み後の「LTV（簿価）」の数値は、記載の数値よりも低くなります。

## 5ページ

- (注1) 「償却後NOI利回り」について、所有資産及び譲渡予定物件は第38期（'22.9期）の数値に基づいています。また、取得予定物件については、償却後鑑定NOIの額を取得予定価格で除して算出しています。以下同じです。
- (注2) 譲渡予定物件の譲渡による売却益は、譲渡予定物件に係る2022年9月期末時点の貸借対照表計上額に基づき試算した参考値であり、実際の売却益とは異なります。以下同じです。
- (注3) 「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。なお、大手町ファーストスクエアは、譲渡予定物件ですが、本取組み後の保有物件と比較するために、取得価格に基づいてグラフ中に記載しています。
- (注4) 各物件の名称につきまして、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

「平河町」平河町森タワー

「南青山」楽天クリムゾンハウス青山

「仙石山」アークヒルズ 仙石山森タワー

「錦糸町」アルカセントラル

「豊洲」豊洲プライムスクエア

「品川」品川シーサイドウエストタワー

「横浜」横浜プラザビル

「さいたま」明治安田生命さいたま新都心ビル

「御堂筋」明治安田生命大阪御堂筋ビル

「淀屋橋」淀屋橋フレックスタワー

「札幌」THE PEAK SAPPORO

「名古屋」東松ビル

## 6ページ

- (注1) 「所在地」は、登記上の建物の表示です。
- (注2) 「償却後NOI利回り」は、取得予定物件に係る償却後鑑定NOIの額を取得予定価格で除して算出しています。以下同じです。
- (注3) 「テナント数」は、信託受託者と三菱地所プロパティマネジメント株式会社との間で締結予定の建物賃貸借契約がパススルー型のため、エンドテナント総数を記載しています。
- (注4) 「BPO」とは、ビジネス・プロセス・アウトソーシング（Business Process Outsourcing）の略であり、企業活動における業務プロセスの一部について、業務の企画・設計から実施までを一括して専門業者に外部委託することを指します。以下同じです。

## 7ページ

(注1) 「大型ビル」とは、基準階面積300坪以上又は延床面積10,000坪以上の新耐震基準に準拠したオフィスビルをいいます。

(注2) 「札幌市の空室率・需給バランス・推定成約賃料の推移」のグラフのうち、2022年度の数値は、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。空室率の推計は、空室面積と供給ストック（貸室総面積）より算出されるところ、空室面積は同社が作成したモデル式による推計であり、供給ストックは、前年のストックに「新規供給面積」を加えることによって算出しています。「新規供給面積」は調査時点で把握している計画値が用いられ、「延10,000坪以上ビル」以外については統計分析によって推計値が加算されています。「推定成約賃料」は、同社が発表する四半期データ（共益費込）が使用されており、物価変動やフリーレント期間によるディスカウントは加味されていません。

## 8ページ

(注1) 「所在地」は、住居表示です。

(注2) 「延床面積」は、主たる建物と付属建物の延床面積の合計を記載しています。

## 9ページ

(注1) 「名古屋市の空室率・需給バランス・想定成約賃料」のグラフのうち、2022年度の数値は、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。また、「想定成約賃料」は、ビルオーナー・市場精通者意見等を元にシービーアールイー株式会社にて想定した賃料水準を示しており、調査時点においてテナント誘致を実施し、フロア単位等で成約した場合に適正と考えられる賃料水準をいいます。

(注2) 「名古屋主要エリアの大規模ビルのオフィス募集賃料」のグラフは、各エリアに所在するオフィスビルの平均募集賃料を、2019年1月の数値を100として指数化して示しています。

(注3) 「従業者規模別名古屋市内の事業所数・事業所当たり従業者数」のグラフにおいて、2021年度の従業者規模別事業所数は公表されていないため、未公表と記載しています。

## 10ページ

(注1) 本取組み後の「LTV（時価）」は、以下の計算式により算出しています。

「LTV（時価）」＝{2022年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（94,200百万円）＋必要パーマネントローン総額（2,300百万円）} ÷ {2022年9月期末の貸借対照表上の総資産額（198,847百万円）＋取得予定物件に係る取得予定価格の合計額（34,300百万円）－取得予定価格への手元資金充当額（751百万円）－譲渡予定物件に係る2022年9月期末の帳簿価額（23,122百万円）＋取得予定物件に係る2022年9月期末時点の貸室の敷金・保証金総額の合計額（1,513百万円）－譲渡予定物件に係る2022年9月期末時点の貸室の敷金・保証金総額（723百万円）＋本取組みに関連して2022年9月以降に合計4回の積み立てを見込む圧縮積立金の総額（1,013百万円）＋2022年9月期末の保有物件に係る鑑定評価額総額（218,780百万円）－2022年9月期末の保有物件に係る帳簿価額総額（180,800百万円）＋THE PEAK SAPPOROに係る2022年9月1日を価格時点とする鑑定評価額（17,100百万円）－THE PEAK SAPPOROの取得予定価格（17,000百万円）＋東松ビルに係る2022年9月30日を価格時点とする鑑定評価額（18,300百万円）－東松ビルの取得予定価格（17,300百万円）－2022年9月期末の譲渡予定物件に係る鑑定評価額（25,000百万円）＋譲渡予定物件に係る2022年9月期末の帳簿価額（23,122百万円）} ×100

(注2) 「LTV（簿価）50%までの取得余力」とは、本投資法人が資産の取得にあたり、LTV（簿価）が50%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。なお、前記のとおり本取組み後の「LTV（簿価）」の数値は、本募集及び本件第三者割当による手取額に応じて変動しますので、本取組み後の実際の取得余力は上記の金額よりも低く又は高くなる場合があります。

(注3) 「平均調達利率」は、以下の通り算出しています。

<本取組み前>

各有利子負債の各期末時点における利率（年率）を、各期末時点における残高で加重平均して算出し、記載しています。ただし、変動金利の有利子負債の利率については、各期における日数加重平均値を使用しています。

<本取組み後>

2022年9月期末時点の各有利子負債に加えて、必要パーマネントローン総額を同時点における平均調達期間かつ平均調達利率で、同時点において調達したと仮定したうえで、これらの各有利子負債の同時点における利率（年率）を、残高で加重平均して算出し、記載しています。但し、変動金利の有利子負債の利率については、2022年9月期における日数加重平均値を使用しています。

(注4) 「平均残存期間」は、以下の通り算出しています。

<本取組み前>

各有利子負債の各期末時点における返済期限までの期間を、各期末時点における残高で加重平均して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

<本取組み後>

2022年9月期末時点の各有利子負債に加えて必要パーマネントローン総額を平均調達期間かつ平均調達利率で同時点において借入で調達したと仮定したうえで、これらの各有利子負債の同時点における返済期限までの期間を、残高で加重平均して算出し、記載しています。

(注5) 「平均調達期間」は、借入日における各有利子負債の返済期限までの期間を、各期末時点における残高で加重平均して算出し、記載しています。本取組み後の「平均調達期間」は、2022年9月期末時点の各有利子負債に加えて必要パーマネントローン総額を平均調達期間かつ平均調達利率で同時点において借入で調達したと仮定したうえで、借入日における各有利子負債の返済期限までの期間を、同時点における残高で加重平均して算出し、記載しています。

(注6) 「長期発行体格付」について、かかる信用格付は、本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注7) 本取組み後を除く「LTV(簿価)」は、「LTV(簿価)」=各期末の貸借対照表上の有利子負債の総額÷各期末の貸借対照表上の総資産額、により算出しています。なお、本取組み後の「LTV(簿価)」は、本資料19ページから20ページに亘って記載している本資料4ページに係る注記と同様に算出しています。

(注8) 本取組み後を除く「LTV(時価)」は、「LTV(時価)」=各期末の貸借対照表上の有利子負債の総額÷(各期末の貸借対照表上の総資産額+各期末における保有物件に係る鑑定評価額の合計額-各期末の保有物件に係る帳簿価額の合計額)、として算出しています。

## 11ページ

(注1) 各期末の圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高を記載しています。また、第39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) 各期の1口当たり圧縮積立金は、各期末時点の圧縮積立金残高を、各期末時点での発行済投資口数で除した金額を記載しています。

(注3) 「分配金カバー率」は、2022年9月期末時点で確認できる各社最新の決算開示資料等に記載された(任意積立金+(当期末処分利益-分配金総額))÷分配金総額で算出しています。本投資法人の「分配金カバー率」の「本取組み後増加分」の算出にあたり、本取組み後の任意積立金については、譲渡予定物件の5期分割売却完了直後の任意積立金残高の見込みを使用し、その計算結果をもとにイメージ図を作成しています。

(注4) 「オフィス系REIT」とは、ポートフォリオ全体の70%以上(取得価格ベース)を主たる用途がオフィスビルである商業用不動産に投資することを投資方針として掲げるJ-REIT(本投資法人を除く)をいいます。

## 12ページ

(注) 「GORの投資口価格」、「東証REIT指数」及び「東証REITオフィス指数」は、2017年3月31日から2022年11月1日までの期間におけるそれぞれの数値を、2017年3月31日時点の数値を100として相対化したものです。なお、「GORの投資口価格」については、本投資法人が2018年3月31日を基準日、2018年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合により実施した投資口分割を考慮した調整を行っています。本資料中の(発行済)投資口数の記載及び(発行済)投資口数を用いた数値の算出については、特に記載のない限り、かかる分割後の投資口数(効力発生日以前の時点の投資口数については当該時点においてかかる分割が行われていたものと仮定した場合の投資口数)を記載又はかかる分割後の投資口数を用いて算出するものとします。

## 13ページ

(注1) 「リーシング注力物件」とは、2022年5月19日付「第37期(2022年3月期)決算説明資料」にて公表したリーシング注力物件を指します。

(注2) 予想稼働率は、本資料の日付現在における2023年3月期末の稼働率の見込みの数値であり、将来の稼働率を保証するものではありません。実際の稼働率はテナントの入退去により上記見込みの数値とは異なる可能性があります。

## 14ページ

- (注1) 2022年9月期末時点の保有物件に係る「含み益」は、2022年9月期末時点の各物件に係る鑑定評価額の合計から各物件に係る帳簿価額の合計を減算し算出しています。なお、譲渡予定物件の売却により売却益35億円（うち含み益相当額18億円）の実現を見込んでいます。
- (注2) 中長期目標については、本資料の日付現在において本投資法人が定めた目標値（取得価格ベース）であり、その実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。

## 15ページ

- (注1) 「ポートフォリオ内カバー率」は、各時点において環境認証を取得している物件の賃貸可能面積の合計をポートフォリオ全体の総賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載したものです。
- (注2) 「GHG (CO<sub>2</sub>) 排出量」、「エネルギー総消費量」及び「水使用量」並びに「廃棄物リサイクル率」における括弧内の数値は2018年度と2021年度の数値を比較したものです。したがって、2019年4月18日付で取得した「ヒューリック豊洲プライムスクエア」の取得及び同日付で譲渡した「銀座ファーストビル」の譲渡による影響も含まれます。
- (注3) 「廃棄物リサイクル率」は、2021年度の数値です。
- (注4) 「GHG (CO<sub>2</sub>) 排出量」は、GHG (CO<sub>2</sub>) 排出係数削減効果が含まれます。

## 16ページ

- (注1) 「コアオフィスの重要性」のグラフは、株式会社日経リサーチ及びシービーアールイー株式会社が2021年5月に実施したオフィスの利用状況に関する調査において、「貴社にとって、今後リアルセンターオフィス（本社機能や統括的な役割を持つオフィス）の重要度は高まりますか。」という問いに対する回答（計304社）の集計結果を示しています。
- (注2) 「オフィスの新規賃借理由」のグラフは、森ビル株式会社が、主に東京23区に本社が立地する企業で上位約1万社を対象に2021年に実施した今後の新規賃借予定などのオフィス需要に関するアンケート調査（東京23区オフィスニーズ調査）において、新規賃借予定のある企業計358社の新規賃借の理由を纏めた結果を示しています。
- (注3) 「オフィスの都市別新規供給面積」のグラフは、三幸エステート株式会社が実施しているオフィスマーケットに関する調査において、2021年7月1日から12月1日の集計期間内に竣工した新築ビルの貸室面積の合計を示しています。なお、2021年の数値には予想値を含みます。

- 本資料は、本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（東松ビル）」、「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「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し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。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。
- 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2022年11月17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：03-3262-1494