

2025年11月28日（金）

国内不動産信託受益権の取得に関する補足説明資料

「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（ルーシッドスクエア新大阪）」



ルーシッドスクエア新大阪

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)

ルーシッドスクエア新大阪の取得

資産規模回復に向けて、賃料アップサイド追求物件を取得し、償却後NOI利回りの向上を実現



所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目19番4号	東京都品川区東品川四丁目12番2号
駅徒歩	JR「新大阪駅」徒歩1分	りんかい線「品川シーサイド駅」徒歩1分
建築時期	1990年11月	2004年8月
取得予定価格・譲渡価格 (注1)	97 億円	124 億円
NOI利回り (注2)	3.9 %	2.7 %
償却後NOI利回り (注2)	3.6 %	2.0 %
築年数 (注3)	35.2 年	21.4 年
延床面積 (一棟全体)	9,383.85 m ²	3,865.33 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) 「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。

新大阪：「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」

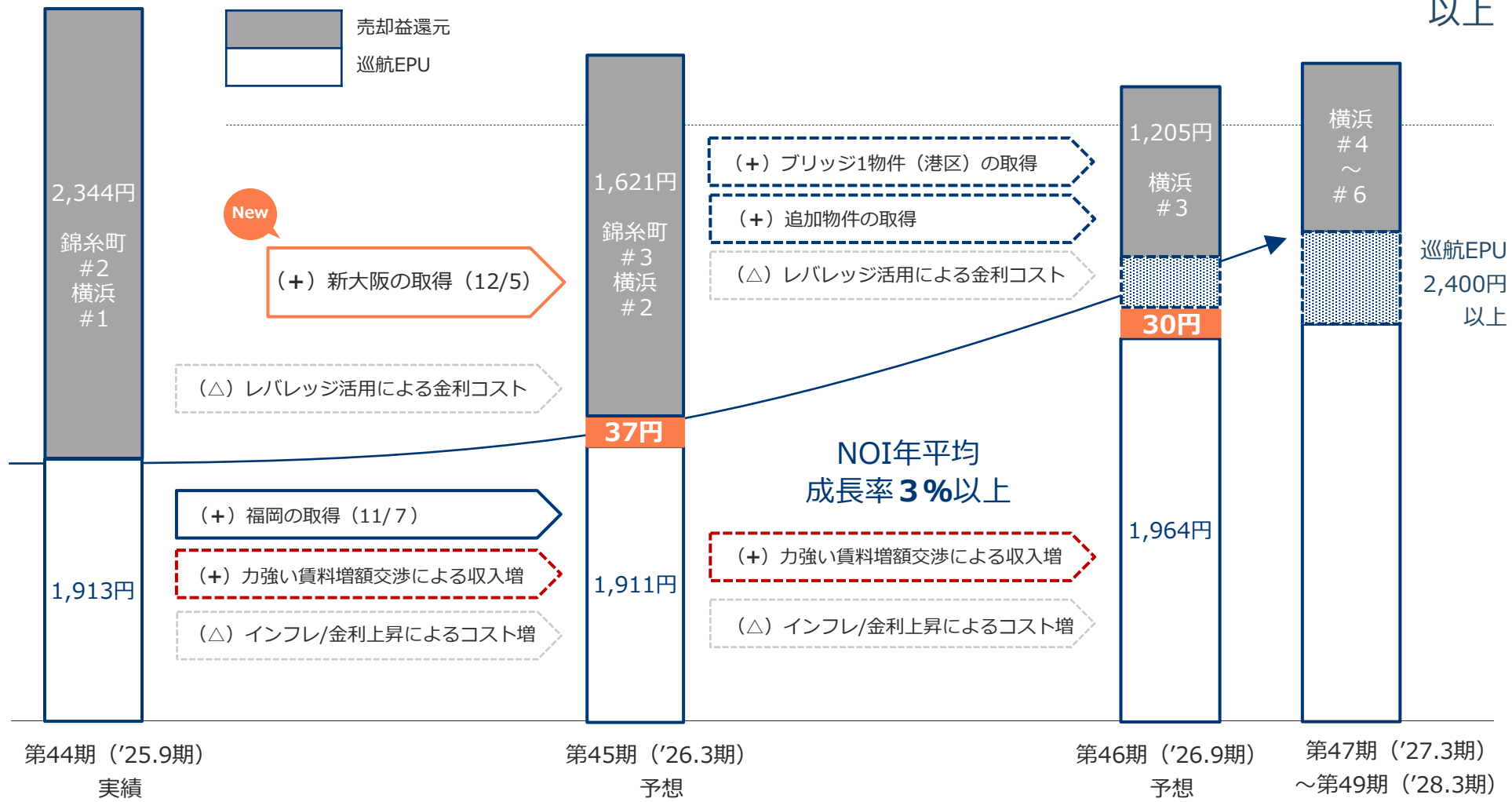
品川：「NOI利回り」= 「メジャーテナント退去の影響を加味した (※) 2025年9月期の予想NOI」×2 ÷ 「取得価格」
 (※) 当時のマーケット賃料で空室の半分以上を埋め戻したものと仮定
 「償却後NOI利回り」= (「メジャーテナント退去の影響を加味した (※) 2025年9月期の予想NOI」 - 「2025年9月期の予想減価償却費」) ×2 ÷ 「取得価格」

(注3) 2025年12月5日時点の数値を記載しています。以下同じです。

中期成長戦略（2025年4月～2028年3月）の進捗状況 – 更新

NOI年平均成長率3%以上及び巡航EPU2,400円達成に向けて着実に前進

DPUと巡航EPUのイメージ



(注) 今後の分配金の額を保証するものではありません



1 国内外を結ぶ優れた交通アクセスとビジネス集積

- 「新大阪駅」は、東海道・山陽新幹線をはじめ、京都・神戸をつなぐJR東海道本線、大阪メトロ御堂筋線が乗り入れるターミナル駅
- JR関空特急「はるか」により「関西国際空港」と直結し、「大阪国際空港（伊丹空港）」へも地下鉄・モノレールやバスで30分

2 新幹線出口から徒歩1分の希少な立地

- 東海道新幹線の終点及び山陽新幹線の起点であるJR「新大阪駅」から徒歩1分、大阪メトロ御堂筋線「新大阪駅」にも徒歩7分でアクセス可能
- 来店型テナントに加え、JR「新大阪駅」を起点に広域営業活動を行うテナントとも高い親和性
- 優れた交通利便性を背景に、広域拠点性を重視する卸売業・製造業をはじめ、東京に本社が所在する企業等の関西・大阪統括拠点が当該エリアに多数集積。情報通信関連企業も大手から中小まで幅広い企業が立地し、安定したテナント需要を形成

3 再開発による将来性

- 2022年10月、新大阪駅周辺（新大阪・十三・淡路）が都市再生緊急整備地域に指定。大阪市は駅周辺を世界有数の広域交通ターミナルとして発展させる計画を推進
- なにわ筋線やリニア中央新幹線、北陸新幹線の開通計画が実現すれば、「関西国際空港」や東京・北陸方面への移動時間は短縮

所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島一丁目19番4号	
最寄駅	JR「新大阪駅」徒歩1分 大阪メトロ御堂筋線「新大阪駅」徒歩7分	
竣工	1990年11月	
構造(一棟全体)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根12階建	
取得予定価格	9,720 百万円	(鑑定評価額比△1.5%)
鑑定評価額	9,870 百万円	
NOI利回り	3.9 %	
償却後NOI利回り	3.6 %	
稼働率	100.0 %	
延床面積(一棟全体)	9,383.85 m ²	
総賃貸可能面積	7,099.42 m ²	
築年数	35.2 年	
テナント数(注)	21 社	



スペック

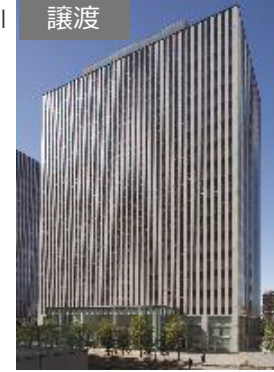
- 基準階184坪、レイアウト効率に優れた整形、最小貸室面積24坪の小規模分割に対応
- 駐車場75台



(注) 「テナント数」は、取得予定日における見込実数を記載しています

(参考) 一連の資産入替について

NOI年平均3%成長の目標を達成すべく、機動的な資産入替を実行



所在地	福岡県福岡市博多区 中洲中島町1番3号	大阪府大阪市東淀川区 東中島一丁目19番4号	東京都品川区 東品川四丁目12番2号	東京都墨田区 錦糸一丁目2番1号
駅徒歩	福岡市地下鉄空港線 「中洲川端駅」徒歩3分	JR「新大阪駅」徒歩1分	りんかい線「品川シーサイド駅」徒歩1分	JR「錦糸町駅」徒歩3分
建築時期	2023年6月	1990年11月	2004年8月	1997年3月
取得価格・譲渡価格	148 億円	97 億円	124 億円	185 億円
NOI利回り(注1)	3.5 %	3.9 %	2.7 %	4.3 %
償却後NOI利回り(注1)	2.9 %	3.6 %	2.0 %	2.5 %
築年数	2.6 年	35.2 年	21.4 年	28.8 年
延床面積(一棟全体)	15,647.62 m ²	9,383.85 m ²	3,865.33 m ²	49,753.92 m ²
取得日・譲渡日	2025年11月7日	2025年12月5日	2025年3月24日	2024年10月11日(40%) 2025年4月11日(30%) 2025年10月10日(30%)

(注1) 「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。

福岡：「NOI利回り」= 「鑑定NOI」÷「取得価格」

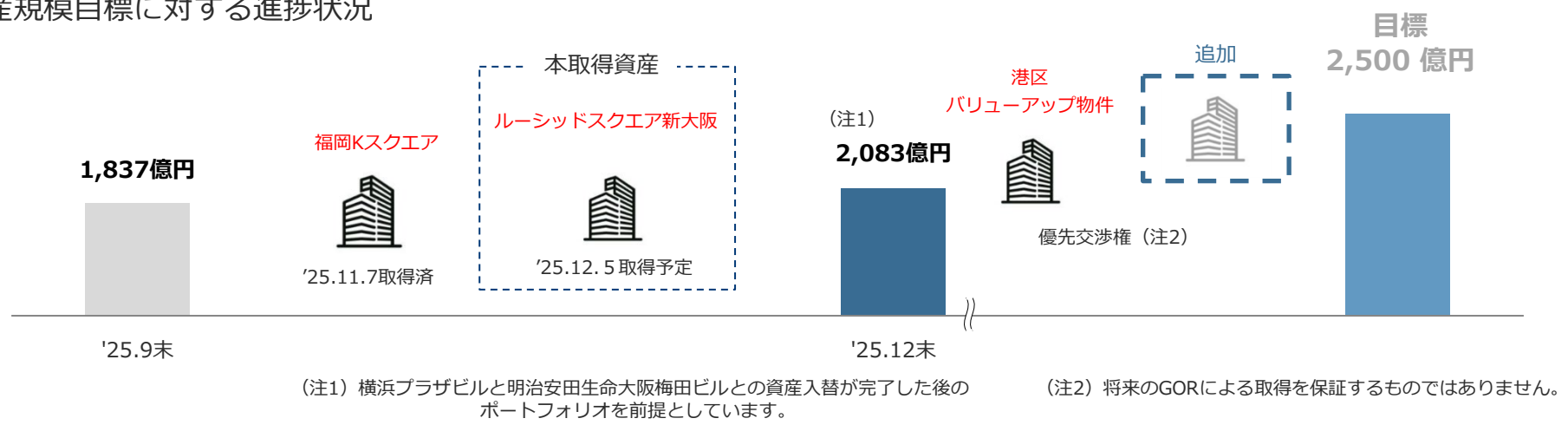
「償却後NOI利回り」= (「鑑定NOI」- 「本取得資産の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費の額(年間)」) ÷ 「取得価格」

錦糸町：「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」

資産規模2,500億円に向け活動を継続し、パイプラインをさらに追加すべくソーシング活動を継続

資産規模目標に対する進捗状況



物件の取得ルート

スポンサー・主要株主ルート、独自ルート両方を駆使 (注3) 売却済または売却中の物件も記載しています。

■スポンサー・株主ルート

 近鉄 大森ビル	 スフィアタワー 天王洲	 近鉄 新名古屋ビル	 大手町	 本投資法人 50%所有 さいたま	 明治安田生命 50%所有 平河町	 本投資法人 2フロア所有 仙石山	 明治安田生命 7フロア所有 御堂筋	 本投資法人 50%所有 梅田				計9物件 1,459億円 (構成割合42.4%)
---	--	--	---	--	--	---	---	--	--	--	--	--------------------------------

■独自ルート

 銀座 ファーストビル	 南青山	 淀屋橋 フレックスタワー	 錦糸町	 横浜	 品川	 豊洲	 札幌	 名古屋	 上野	 土佐堀	 新ダイヤル	 福岡	 新大阪	計14物件 1,981億円 (構成割合57.6%)
---	--	--	--	---	---	---	---	--	--	--	--	---	--	---------------------------------

- 本資料は、本日付公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（ルーシッドスクエア新大阪）」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