

2025年10月30日（木）

国内不動産信託受益権の取得に関する補足説明資料

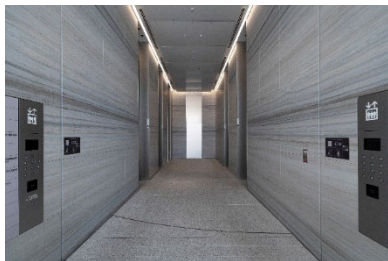
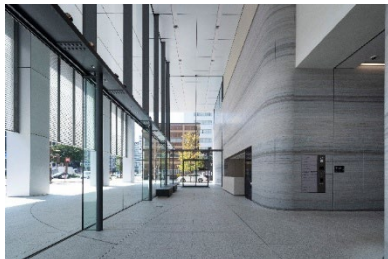
「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（福岡Kスクエア）」



福岡Kスクエア

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)



1 福岡市のコアオフィスエリア（天神・博多駅前）の中間「呉服町・川端」エリアに所在

- ビジネス需要の高い福岡市地下鉄空港線の「中洲川端駅」から徒歩3分、「天神駅」からも徒歩6分
- 割安な賃料と高い交通利便性を背景に、広域営業型・来店型テナントや、IT関連企業の集積が進展
- 外資企業の拠点新設などもあり、幅広い業種・業態からのテナント需要が継続的に見込めるエリア

2 エリアにおける競争優位性

- 幅広いBCPニーズに対応する最新鋭の物件スペック
- 最上階にはリフレッシュラウンジ及びルーフトップガーデン、1階にはシャワーブースを備え、テナントサポートも充実

3 優れた交通利便性

- 九州の玄関口「博多駅」へは約5分、「福岡空港」へ約10分と、主要ターミナルへのアクセスが良好
- 福岡都市高速環状線の「呉服町IC」や「天神北IC」にも近接し、車での移動にも適した立地



◆ルーフトップガーデン



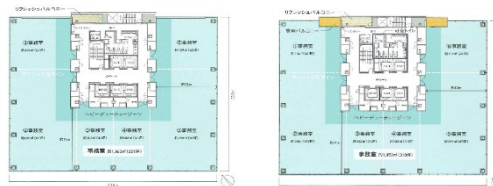
◆リフレッシュラウンジ



所在地	福岡県福岡市博多区中洲中島町1番3号
最寄駅	福岡市地下鉄空港線 「中洲川端駅」徒歩3分、「天神駅」徒歩6分
竣工	2023年6月
構造(一棟全体)	鉄骨造陸屋根14階建
取得予定価格	14,865.3 百万円 (鑑定評価額比△3.2%)
鑑定評価額	15,355 百万円
NOI利回り	3.5 %
償却後NOI利回り	2.9 %
稼働率	100.0 %
延床面積(一棟全体)	15,647.62 m ²
総賃貸可能面積	9,313.83 m ² (準共有持分83%相当)
築年数	2.3 年
テナント数(注)	21 社

スペック

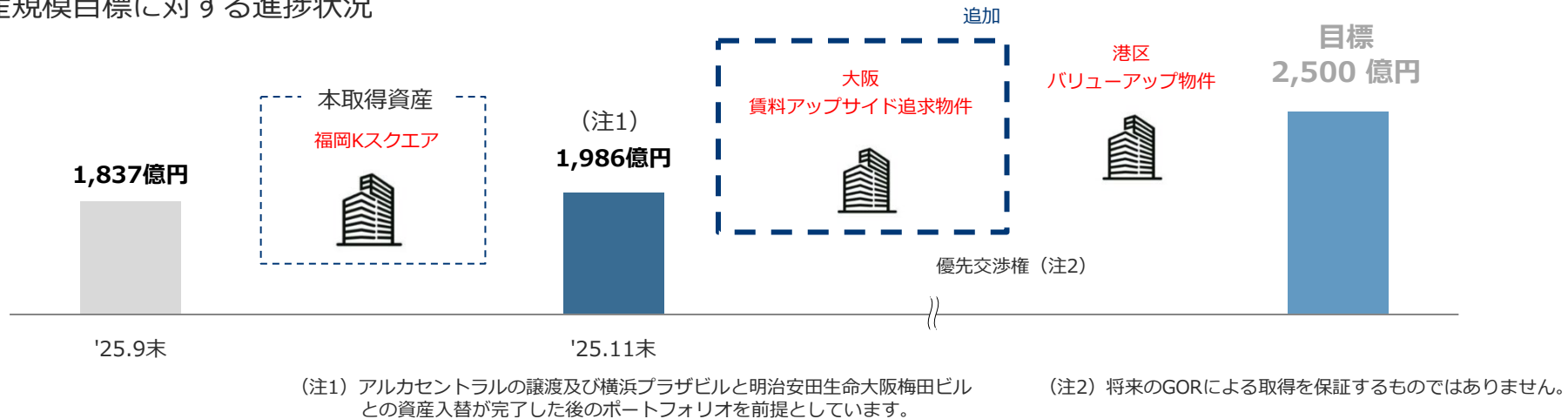
- 基準階320坪、天井高2,800mm、フリーアクセスフロア100mm、無柱構造、1フロア6分割可能
- 制振構造、ビル用非常用発電機からの貸室内への給電、テナント専用発電機設置スペースの確保



(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。

資産規模2,500億円に向け活動を継続し、パイプラインに1物件を追加

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



■独自ルート



- 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（福岡Kスクエア）」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