



2019年4月1日（月）

運用状況の予想に関する補足説明資料

2019年4月1日付

「2019年9月期の運用状況の予想の修正及び2020年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に関する補足説明資料

【参考】

2019年3月15日付

「T K南青山ビルのテナント入替に関する補足説明資料」

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 古城 謙治
問合せ先 投信業務部長 山崎 弦
TEL : 03-3262-1494

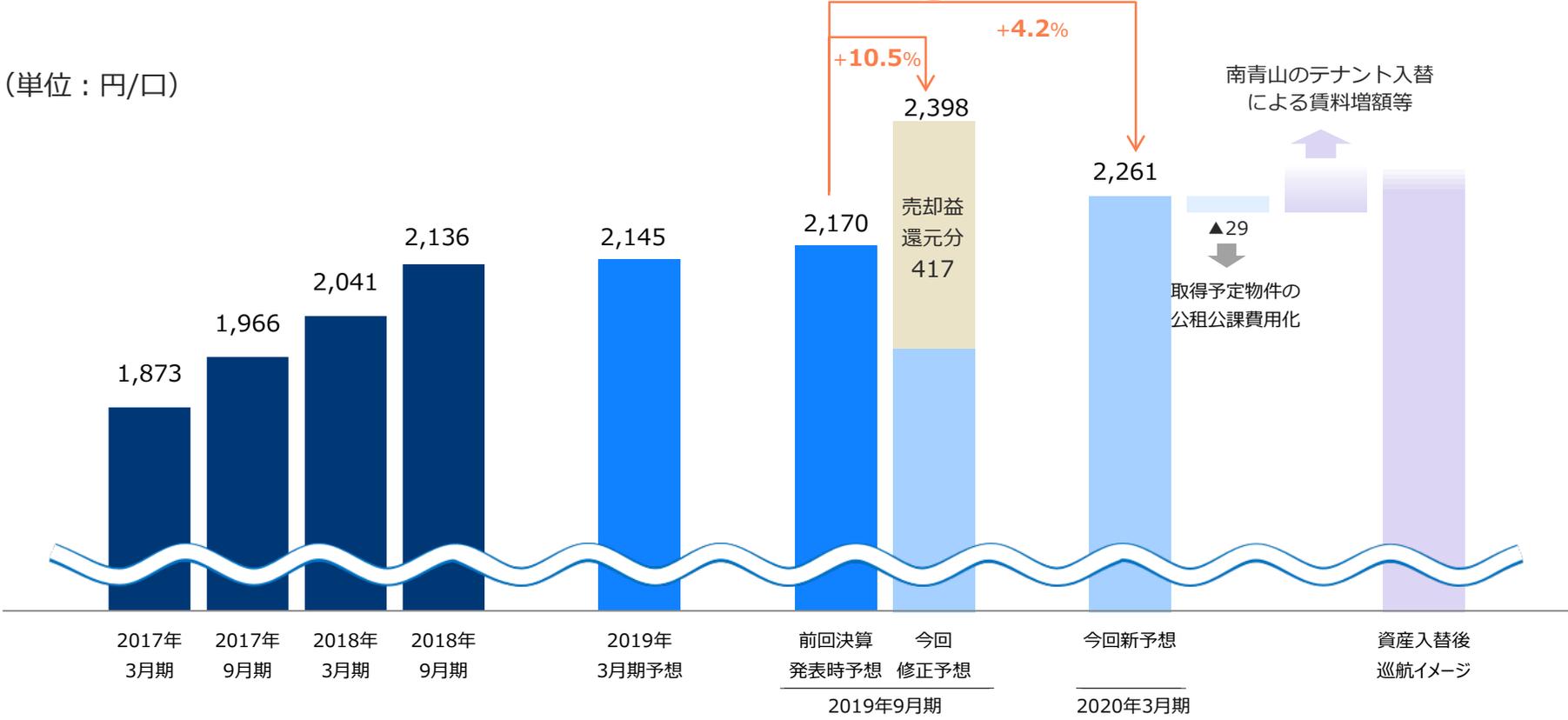


1口当たり分配金の着実な成長

2019年9月期修正予想、2020年3月期新予想と資産入替後の巡航イメージ

1口当たり分配金 2,000円を目指す **達成** 1口当たり分配金の当面の目標2,250円 **達成 見込** 巡航分配金2,250円以上を目指す

(単位：円/口)



(注1) 本資料の一部において、以下の略称で記載しています。
 T K南青山ビル「南青山」
 銀座ファーストビル「銀座」

(注2) 本資料において、1口当たりの金額 (円/口) は、2019年9月期の前回決算発表時予想以前は本日現在の発行済投資口数 885,684口で除して算出し、2019年9月期の今回修正予想以降は本日公表の新投資口発行後の発行済投資口数の上限 961,884口で除して算出しています。

**主な一時的
収益・費用
(円/口)**

- 一時的収益
- 銀座売却益 681 (うち内部留保 264)
- 一時的費用
- 南青山のリーシング費用
 - 投資口交付費 32

- 一時的収益
- 南青山の原状回復工事費相当額収入 300
- 一時的費用
- 南青山の空調工事費・原状回復工事費等 160
 - 南青山の空調設備等の除却損 153

※ 南青山のテナント入替についてP6~9参照

圧縮積立金の増加見込み

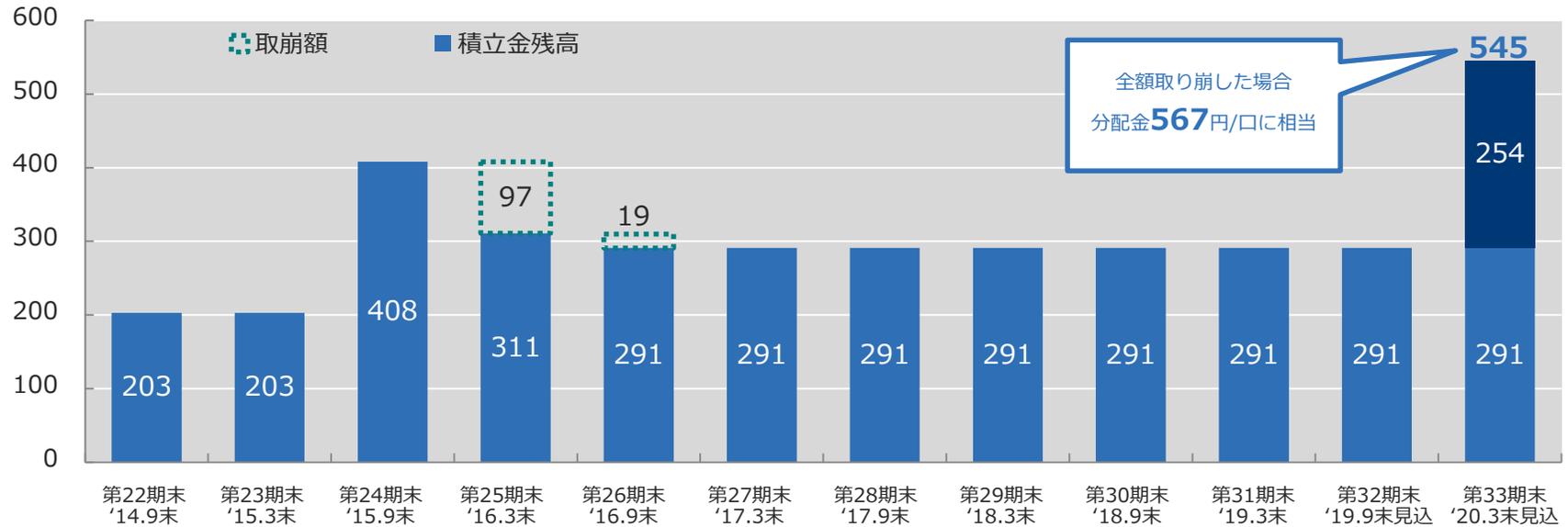
銀座ファーストビルの売却益の一部を内部留保

将来の分配金安定化のために、長期保有資産の買換特例の活用により、売却益を計上する期（2019年9月期）の当期純利益の10%を上限に、任意に取崩し可能な積立金の内部留保を行う方針

圧縮積立金残高の推移

銀座売却益 655百万円・681円/口	還元分 401百万円・417円/口
	内部留保 254百万円・264円/口

(百万円)



全額取り崩した場合
分配金567円/口に相当

第21期の決算で203百万円を積立	第23期の決算で205百万円を積立	第24期の分配金として、97百万円を取崩	第25期の分配金として、19百万円を取崩								第32期の決算で254百万円を積立予定
-------------------	-------------------	----------------------	----------------------	--	--	--	--	--	--	--	---------------------

参考

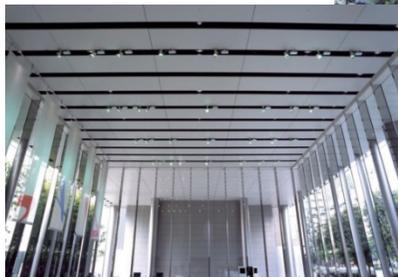


GOR グローバル・ワン不動産投資法人
Global One real estate investment Corp.
(コード番号 8958)

2019年3月15日（金）

TK南青山ビルのテナント入替に関する補足説明資料

2019年3月15日付「保有資産のテナントの異動（合意解約及び貸借の開始）に関するお知らせ」に関する補足説明資料



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 和田 康
問合せ先 投信業務部長 山崎 弦
TEL : 03-3262-1494

現テナントとの契約を前倒しで合意解約し、翌日から開始する新テナントとの定期建物賃貸借契約(約10年)を締結

新テナント及び契約条件

◆ 2019年10月2日より契約開始

テナント名称	非開示
賃貸面積	12,243.57㎡
月額賃料	非開示
賃貸借開始日	①10,493.14㎡：2019年10月2日 ② 1,750.43㎡：2019年11月1日
契約満了日	2029年10月1日
契約更改	期間満了により終了し、更新はなし (合意による再契約は可能)
賃貸借契約に関する特記事項	1年前までに書面で申し入れることにより解約可能、 ただし2024年10月1日までの賃料相当額については全額支払い義務あり

(参考) 合意解約する賃貸借契約の概要

テナント名	東急不動産株式会社
賃貸面積	12,243.57㎡
TK南青山ビルの総賃貸可能面積に占める割合	87.4%
ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積に占める割合	9.9%
月額賃料	非開示
契約満了日(当初予定日)	2020年5月31日
合意解約日	①10,493.14㎡：2019年10月1日 ② 1,750.43㎡：2019年10月31日

TK南青山ビルの特

近

：「青山一丁目駅」徒歩2分の立地優位性

都営大江戸線、東京メトロ銀座線・半蔵門線「青山一丁目駅」から徒歩2分、東京メトロ銀座線「外苑前駅」から徒歩4分の位置にある優れた交通利便性と、青山通りに55mの間口で面することによる高い視認性



新

：2003年築のハイスペックオフィス

天井高2,800mm、フリーアクセスフロア100mm、コンセント容量100VA/㎡、24時間入退出可能

大

：競争力の高い大型物件

延床面積6,340坪、基準階床面積227坪の無柱空間
賃貸面積3,704坪の一棟利用が可能、かつマルチテナント化にも対応できる希少な物件

好調なオフィス市況と
テナントニーズを捉えた運用



高い競争力を有した物件クオリティ

◆稼働・賃料等収入ともにダウンタイムなし

- 合意解約日の翌日から新規契約が開始することにより契約上の空室期間無し
- 新テナントへフリーレント(賃料免除期間)を付与するものの、現テナントからの合意解約金を収受することにより、現行賃料収入水準からの収入の落ち込み無し
- 「近」「新」「大」の要素を兼ね備えた希少性の高い物件がゆえに、現行賃料を上回る強い引き合いが複数あり、時機を捉えたテナント入替を実現

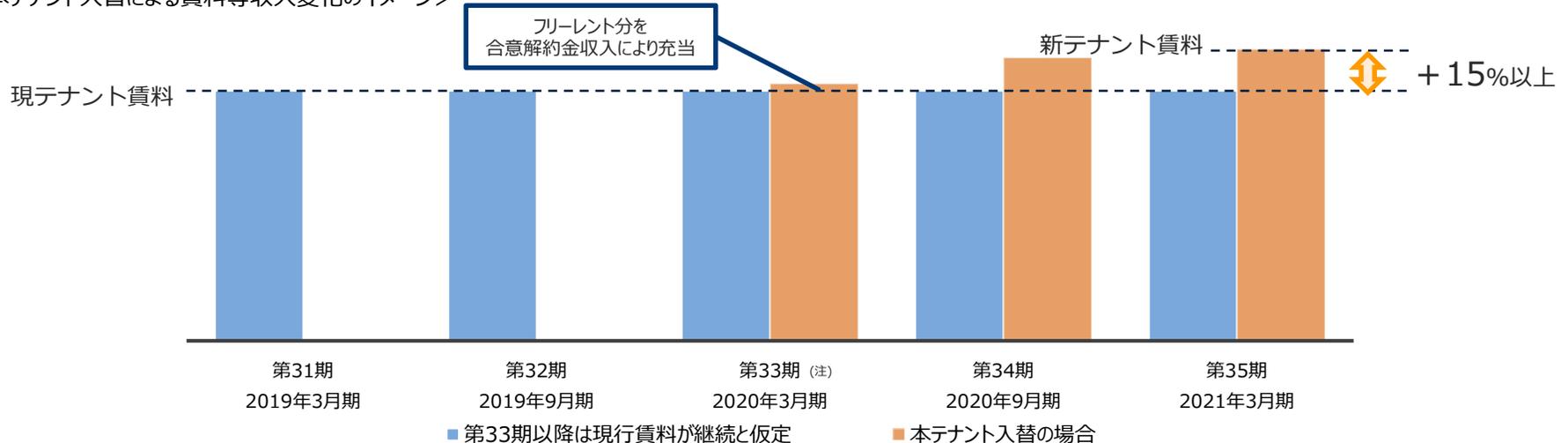
◆新テナントの入居による内部成長を実現

- テナントニーズを捉えたリーシング活動により、新テナントの月額賃料は現テナントより15%以上増加

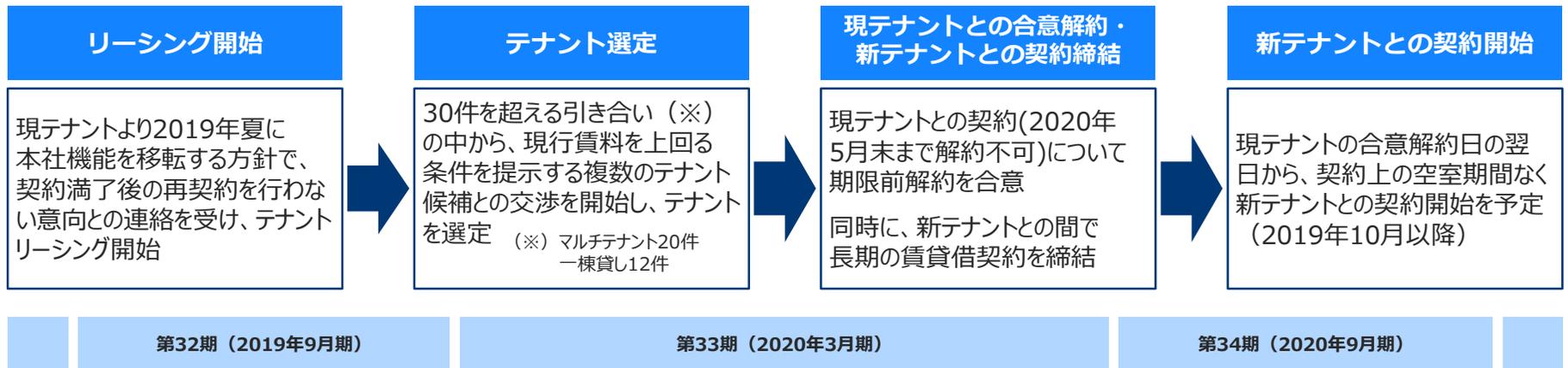
◆信用力の高い新テナントとの間で長期の賃貸借契約を締結し、安定したキャッシュフローを創出

- 約10年の定期建物賃貸借契約を締結
(1年前までに書面で申し入れることにより解約可能、ただし2024年10月1日までの賃料相当額については全額支払い義務あり)

<本テナント入替による賃料等収入変化のイメージ>



(注) 第33期における「本テナント入替の場合」の賃料等収入には現テナントから受領予定の合意解約金収入が含まれます。



● 新規契約開始（2019年10月以降）

● 合意解約

東急不動産株式会社（現テナント）

（契約満了時期の前倒し）

原状回復・空調更新工事等の実施

<一棟貸を選択した理由>

- ① フロア貸（マルチテナント）の場合と同等以上の賃料水準
- ② 信用力の高いテナントとの間で約10年の定期建物賃貸借契約を締結
- ③ 現テナントとの入替タイミングの合致
 現テナント移転後、直ちに入居が可能であり、稼働・賃料等収入ともにダウンタイムなし

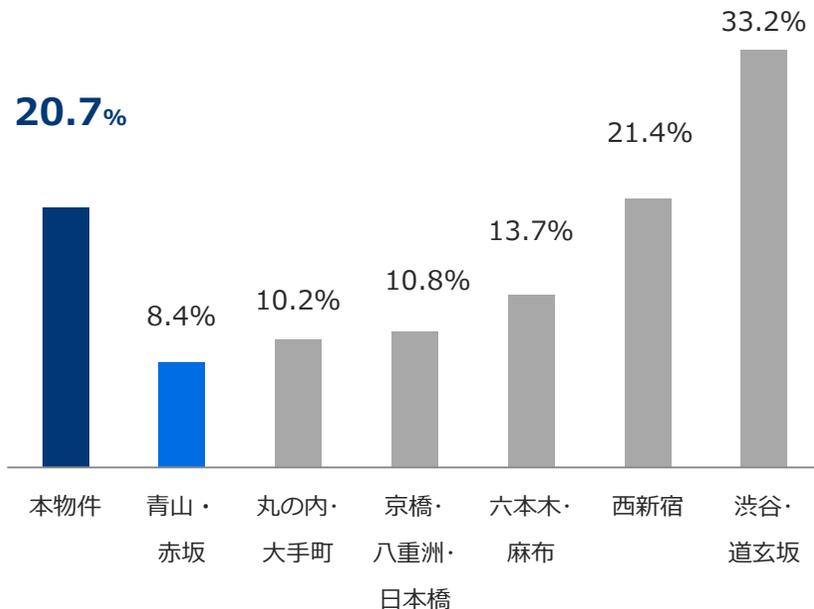
<工事実施のポイント>

- ① 第33期に賃料等収入を確保しつつ、現テナントから原状回復工事費相当額を金銭精算し、原状回復工事とビル側設備更新工事（空調更新等）を同時施工
- ② 本テナント入替のタイミングで工事を実施することにより、入居中の週末・夜間工事等に比べて工期短縮とコスト削減が実現
- ③ 空調機器を一新することによりテナント満足度向上にも寄与

本テナント入替を含む着実な内部成長により、収益性の向上を実現

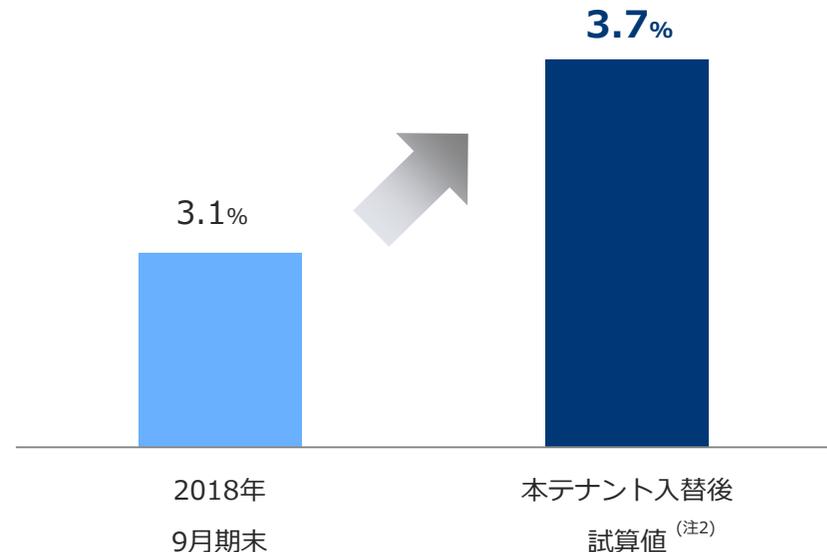
賃料上昇率比較^(注1) (2015年5月末対比)

- ◆ 青山・赤坂エリアの賃料上昇率を大きく上回る賃料上昇率を実現



NOI利回りの大幅な向上

- ◆ TK南青山ビルのNOI利回りは約0.6%上昇見込み



(出所) 三幸エステート株式会社「オフィスマーケットレポート」

(注1) 本物件の賃料上昇率は、2015年5月末時点の賃料と本テナント入替後の賃料を比較した際の賃料上昇率です（本テナント入替だけでなく本物件保有期間中の賃料増額改定の影響についても含まれます。）。エリア別の賃料上昇率は、各エリアに所在する1フロアの面積が200坪以上のオフィスの平均募集賃料の2015年5月末から2019年2月末までの上昇率です。なお、賃料には、共益費がある場合は共益費を含みます。

(注2) 「本テナント入替後試算値」とは、巡航となる第35期（2021年3月期）の予想NOIを基準に計算した利回りです。

- 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、本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(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れるようお願いいたします。
- 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