

2022年10月24日（月）

運用状況の予想に関する補足説明資料

「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ（THE PEAK SAPPOROの取得、大手町ファーストスクエアの譲渡）」
「2023年3月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」



THE PEAK SAPPORO



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)

戦略的入替を実施し、ポートフォリオの質向上を図る



THE PEAK SAPPORO



大手町ファーストスクエア (注1)



所在地 (注2)	北海道札幌市北区 北十条西3丁目23番地1	東京都千代田区 大手町1丁目5番1号
駅徒歩	「札幌駅」徒歩5分	「大手町駅」直結
建築時期	2021年6月	1992年2月
取得・譲渡予定日	2022年12月7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	計 270 億円
鑑定評価額 (注3)	171 億円	250 億円
NOI利回り (注4)	3.7 %	2.1 %
稼働率 (注5)	100.0 %	98.2 %
築年数 (注5)	1.3 年	30.7 年
延床面積	12,823.15 m ²	141,228.06 m ²

(注1) 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記載しています。

(注2) THE PEAK SAPPOROは登記上の建物の表示を、大手町ファーストスクエアは住居表示を記載しています。

(注3) THE PEAK SAPPOROは2022年9月1日、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鑑定評価額を記載しています。

(注4) NOI利回りは、THE PEAK SAPPOROは「鑑定NOI」÷「取得価格」、大手町ファーストスクエアは「2022年3月期の実績NOI」×2÷「取得価格」で算出しています。

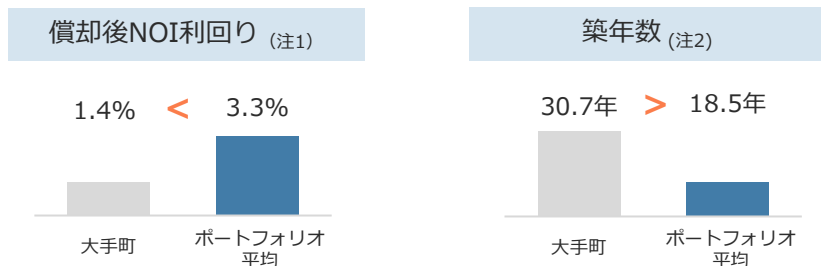
(注5) 2022年9月30日時点で記載しています。

(注6) 金額については切捨て、割合・年数・駅徒歩分・面積については四捨五入して記載しています。以下同じです。

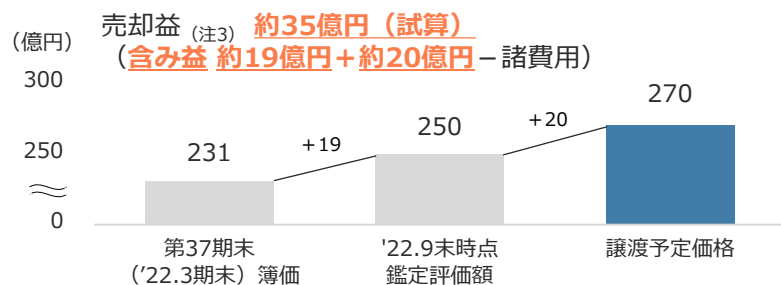
戦略的入替によりポートフォリオの収益性向上・若返り・エリア分散が進展

大手町売却の意義

売却判断における着眼点

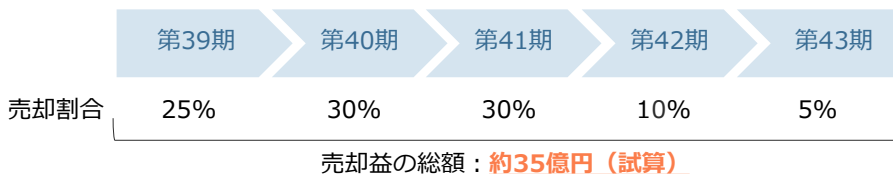


含み益を上回る売却益の創出

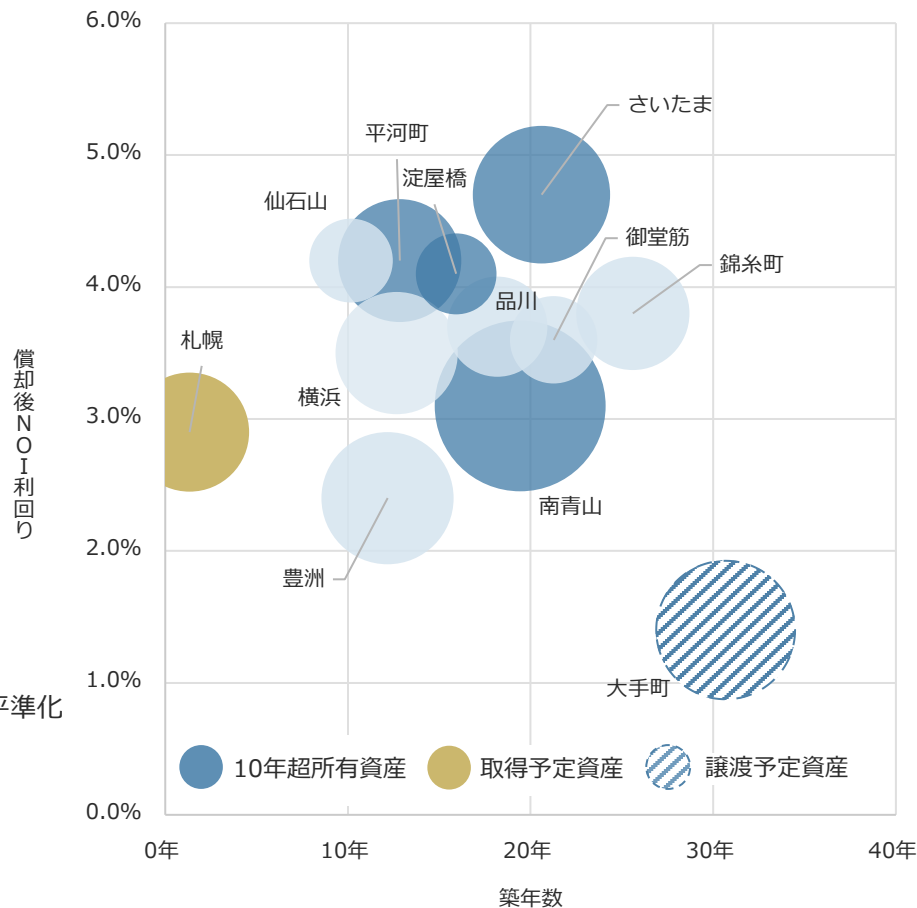


含み益の実現と複数期に亘り売却益の一部を還元

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



本入替実施後のポートフォリオ(注2)(注4)



(注1) 第37期 ('22.3期) の時点の数値を記載しています。

(注2) 2022年9月30日時点で記載しています。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記載しています。

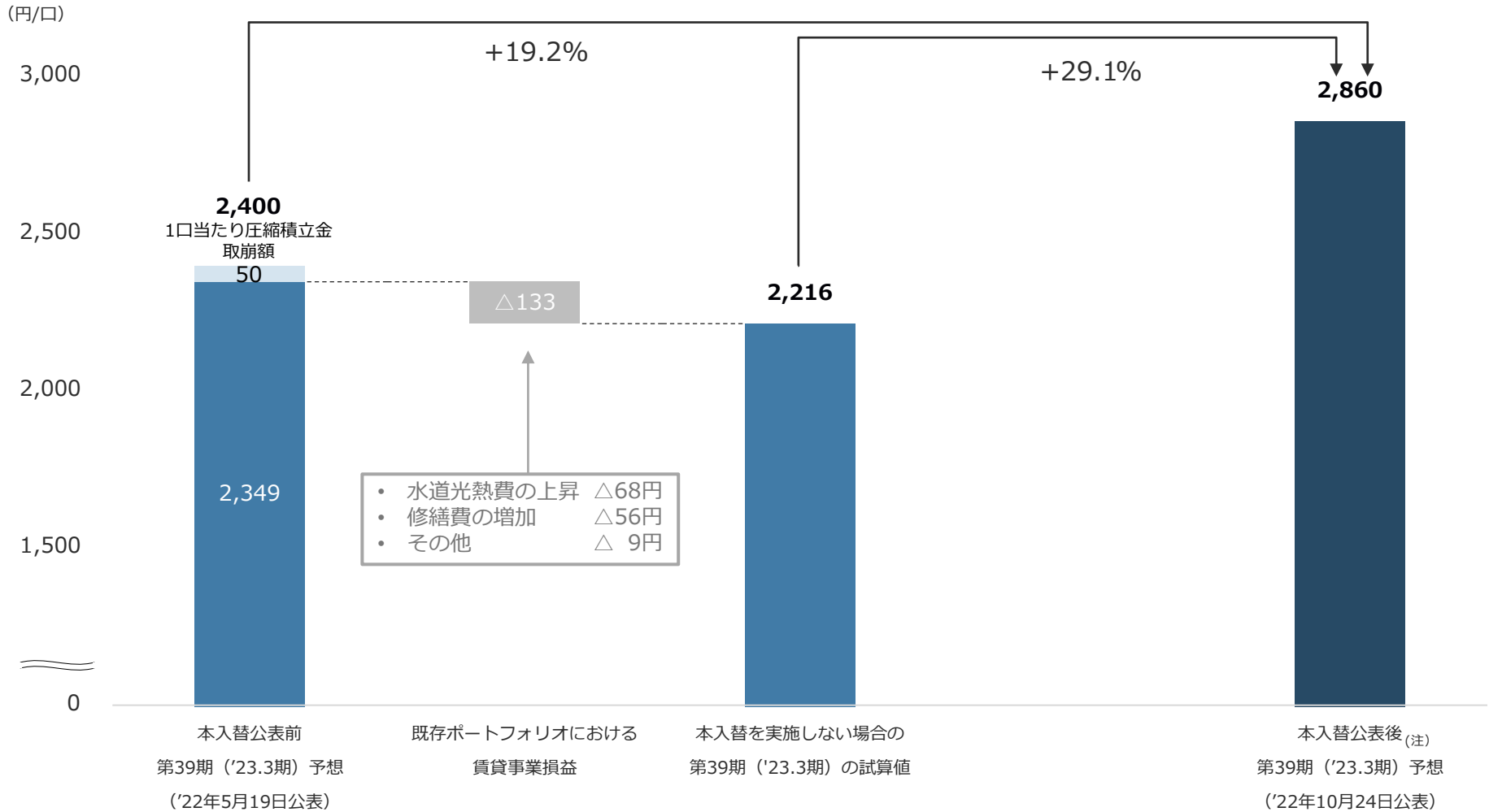
(注3) 売却益の計算については、第37期末 ('22.3期末) 時点の帳簿価格ベースでの参考値であり、実際の売却益とは異なることがあります。

(注4) 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。各物件の名称は省略表記です。

第39期（'23.3期）予想分配金の変化

本入替により1口当たり予想分配金の大幅上方修正を実現

本入替による第39期（'23.3期）1口当たり予想分配金の変化

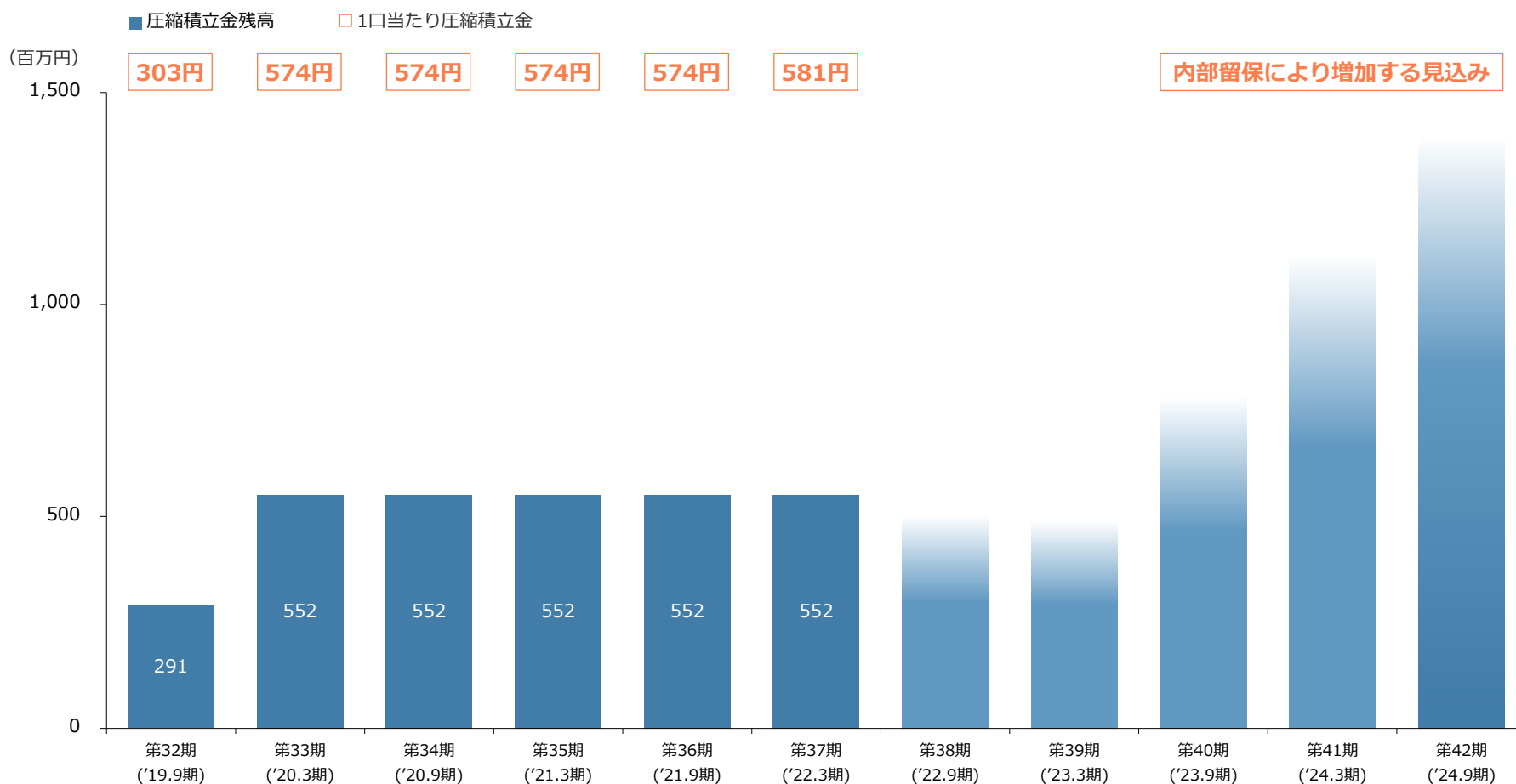


(注) 本頁における「本入替公表後」の第39期（'23.3期）予想については、2022年12月6日に大手町ファーストスクエア（25%持分）の売却が、2022年12月7日にTHE PEAK SAPPOROの取得が完了したことを前提として試算しています。その他、詳細な前提条件については、本日付で公表した「2023年3月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

大手町ファーストスクエアの売却益の一部を内部留保

任意に取崩し可能な圧縮積立金の状況

将来の分配金安定化のために、5期に亘る大手町売却益のうち2023年3月期から2024年3月期までの3期分は、長期保有資産の買換特例の活用により、各期の当期純利益の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



リーシングの進捗により稼働率は回復傾向

第39期末（'23.3末）のリーシング注力物件の見通しとポートフォリオの予想稼働率^{(注1)(注2)(注3)}

物件名	当初予想 (2022年5月19日時点) (A)	修正予想 (2022年10月24日時点) (B)	増減見込み (B) - (A)
大手町ファーストスクエア	92.8%	95.4%	+2.6pt
平河町森タワー	83.8%	96.6%	+12.8pt
アークヒルズ仙石山森タワー	87.0%	87.0%	±0.0pt
豊洲プライムスクエア	71.4%	79.1%	+7.7pt
横浜プラザビル	90.1%	99.3%	+9.2pt
ポートフォリオ全体 (11物件)	92.6%	95.6%	+3.0pt
ポートフォリオ全体 (THE PEAK SAPPOROを含む12物件)		95.9%	+3.3pt

(注1) 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記載しています。

(注2) 予想稼働率は、本日現在における第39期末（'23.3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。

(注3) 第39期（'23.3期）の運用状況の予想については、本日付公表の「2023年3月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

- 本資料は、本日付公表の「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ(THE PEAK SAPPOROの取得、大手町ファーストスクエアの譲渡)」及び「2023年3月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれ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