

2025年2月28日

各位

不動産投資信託証券発行者名

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

(コード番号：8958)

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)

自己投資口取得及び消却に係る事項の決定に関するお知らせ  
(投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5に基づく自己投資口の取得並びに  
同法第80条第2項及び第4項に基づく自己投資口の消却)

本投資法人は、本日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得（以下「本取得」といいます。）に係る事項について決定するとともに、同法第80条第2項及び第4項の規定に基づき、自己投資口の消却について決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上に資すると判断し、本投資法人としては4回目となる自己投資口取得を、過去最大となる50億円の規模で実施することを決定しました。

本投資法人は、インフレを上回る内部成長の実現と資産入替等を通じたポートフォリオの質の向上が本投資法人の当面の課題との認識のもと、4期連続の賃料増額を達成したほか、将来の改修工事費の負担増大により収益性低下が懸念されていたアルカセントラルの売却(2024年9月公表)や、賃貸可能面積の約6割を占める大口テナント退去により収益性低下が見込まれていた品川シーサイドウエストタワーの売却(2025年1月公表)を行い、含み益の実現を通じた売却益の還元など投資主価値の最大化に向けた様々な施策に取り組んできました。

しかしながら、投資口の需給悪化や金利上昇による収益悪化懸念等から、本投資法人のみならずJ-REITの殆どの銘柄の投資口価格が、1口当たりNAV(時価純資産)(注)を下回る、いわゆる「NAVディスカウント」の状況が継続しています。

こうした状況を踏まえ、本投資法人は上記の物件売却資金の活用方法について検討を重ねた結果、現時点においては、その一部を自己投資口の取得に充当することが、1口当たり分配金及び1口当たりNAVを向上させ、投資主価値向上に資するものと判断しました。

(注) 1口当たりNAV(時価純資産)は、投資資産の帳簿価格と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を反映した純資産額を発行済投資口の総口数で除した1口当たり純資産額をいいます。なお、2024年9月期末時点の1口当たりNAVは142,361円です。

## 2. 本取得に係る事項の内容

- (1) 取得し得る投資口の総数(注 55,000口(上限))
- 1) 発行済投資口の総口数(自己投資口を除く。)に対する割合  
5.48%
- (2) 投資口の取得価額の総額(注 5,000百万円(上限))
- 1)
- (3) 取得方法 証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
- (4) 取得期間(注2) 2025年3月3日から2025年9月12日まで

本取得は、上記の取得し得る投資口の総数の上限若しくは投資口の取得価額の総額の上限のいずれかに達した時点、又は上記の取得期間が満了した時点で、終了する予定です。なお、投資口の取得価額の総額については、現在の手元資金の状況、今後の物件取得計画や本取得実行後のLTV水準、上記の取得期間等を勘案し、その規模を決定しました。

また、自己投資口の取得に係る決定は、未公表の重要事実がないことを確認のうえ行っています。

(注1) 本投資法人の投資口価格水準や投資口の流動性、市場動向等によっては、取得口数又は取得価額の総額のいずれも上限に到達せず、又は全く取得が行われない場合があります。

(注2) 取得期間は、決算期末の末日である2025年3月31日以前の7営業日を除きます。

## 3. 自己投資口の消却の内容

本取得により2025年3月28日時点で本投資法人が保有する全ての自己投資口については、2025年3月28日(2025年3月期(第43期)最終営業日の前営業日)に消却することを決定しています。消却する自己投資口の総数は、改めてお知らせいたします。

また、2025年4月1日(2025年9月期(第44期)初営業日)以降に取得した自己投資口については、投信法の定めに基づき、2025年9月期(第44期)中に役員会の決議により消却する予定です。

以上

(ご参考)

2025年2月28日時点の自己投資口の保有状況

発行済投資口の総口数 (自己投資口を除く。)	1,003,137口
自己投資口数	0口

本投資法人のホームページアドレス：<https://www.go-reit.co.jp/>