
 **GOR** グローバル・ワン不動産投資法人(8958)
Global One Real Estate Investment Corp.

第31期（2019年3月期）決算説明資料

2019年5月21日

 **GAR** グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
Global Alliance Realty

I はじめに

投資主価値の向上に向けた取組み	5
-----------------	---

II 決算

1. 決算ハイライト	8
2. 決算概要	9
3. 業績予想	11

III 運用状況

1. 外部成長	15
2. 内部成長	21
3. 財務	30

IV 参考資料

1. 物件資料	35
2. 財務資料	59
3. 資産運用会社の概要	71

次ページ以降一部につきまして、以下の略称で記載しております。

- 「GOR」グローバル・ワン不動産投資法人
- 「GAR」グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
- 「大手町」大手町ファーストスクエア
- 「平河町」平河町森タワー
- 「銀座」銀座ファーストビル
- 「南青山」TK南青山ビル
- 「仙石山」アークヒルズ 仙石山森タワー
- 「錦糸町」アルカセントラル
- 「豊洲」ヒューリック豊洲プライムスクエア
- 「品川」品川シーサイドウエストタワー
- 「横浜」横浜プラザビル
- 「さいたま」明治安田生命さいたま新都心ビル
- 「御堂筋」明治安田生命大阪御堂筋ビル
- 「淀屋橋」淀屋橋フレックスタワー

数値は、別途注記する場合を除き、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。

本資料において「分割後」又は「分割後換算」とある場合は、以下の投資口分割による影響をいずれも加味しております。

- ・2014年4月1日 効力発生日 投資口1口→2口に分割
- ・2018年4月1日 効力発生日 投資口1口→4口に分割



I はじめに

当期/4月の実績

今後の取組み

内部成長

- 7期連続して増配を実現
2018年9月期：2,136円 → 2019年3月期：2,192円 (+2.6%)
- 南青山の賃料増額につながる後継テナント決定
- 10期連続して賃料増額改定の見込み (注2)

- 分配金は当面の目標としていた2,250円に到達見込、
今後は2,300円台半ばを目指す

- レントギャップ解消によるNOI利回りの向上

稼働率の維持・向上
賃料増額の継続

▶

ポートフォリオNOI利回り
4%台前半に

- GRESB参加に向けたサステナビリティの更なる推進

外部成長

- 相互売買を通じて、ポートフォリオの質の向上につながる
戦略的な資産入替を実施
- 銀座の譲渡と同時に、「近」「新」「大」の3要素を満たす
豊洲を取得し、収益安定のための資産規模拡大を推進
資産規模（取得価格ベース）：1,824億円 → 1,911億円

- ポートフォリオの質の向上のための資産入替

中長期的に収益向上が見込める物件への入替を継続検討

- 厳選投資継続による収益安定のための資産規模拡大

LTV低減による物件取得余力を活用し、優良物件を機動的に取得
スポンサー等ルート、独自ルート両方を駆使したソーシング

- 引き続き、グローバル・インデックス入りを目指す

財務・IR

- 公募増資によるLTV低減を実現
LTV（簿価）49.4%（2019年3月末） → 47.1%（増資後見込）
LTV（簿価）50%までの物件取得余力は118億円
- 分配金の安定化を目指し、売却益一部を内部留保（予定）
圧縮積立金残高291百万円 → 545百万円（見込）
- リファイナンスで長期化と財務コスト削減を推進
- ウェブサイトリニューアル、個人向け説明会を複数回実施
(P73参照)

- デットの長期化と期日分散の推進

- 不動産市況や金融環境に応じた柔軟なLTVコントロール

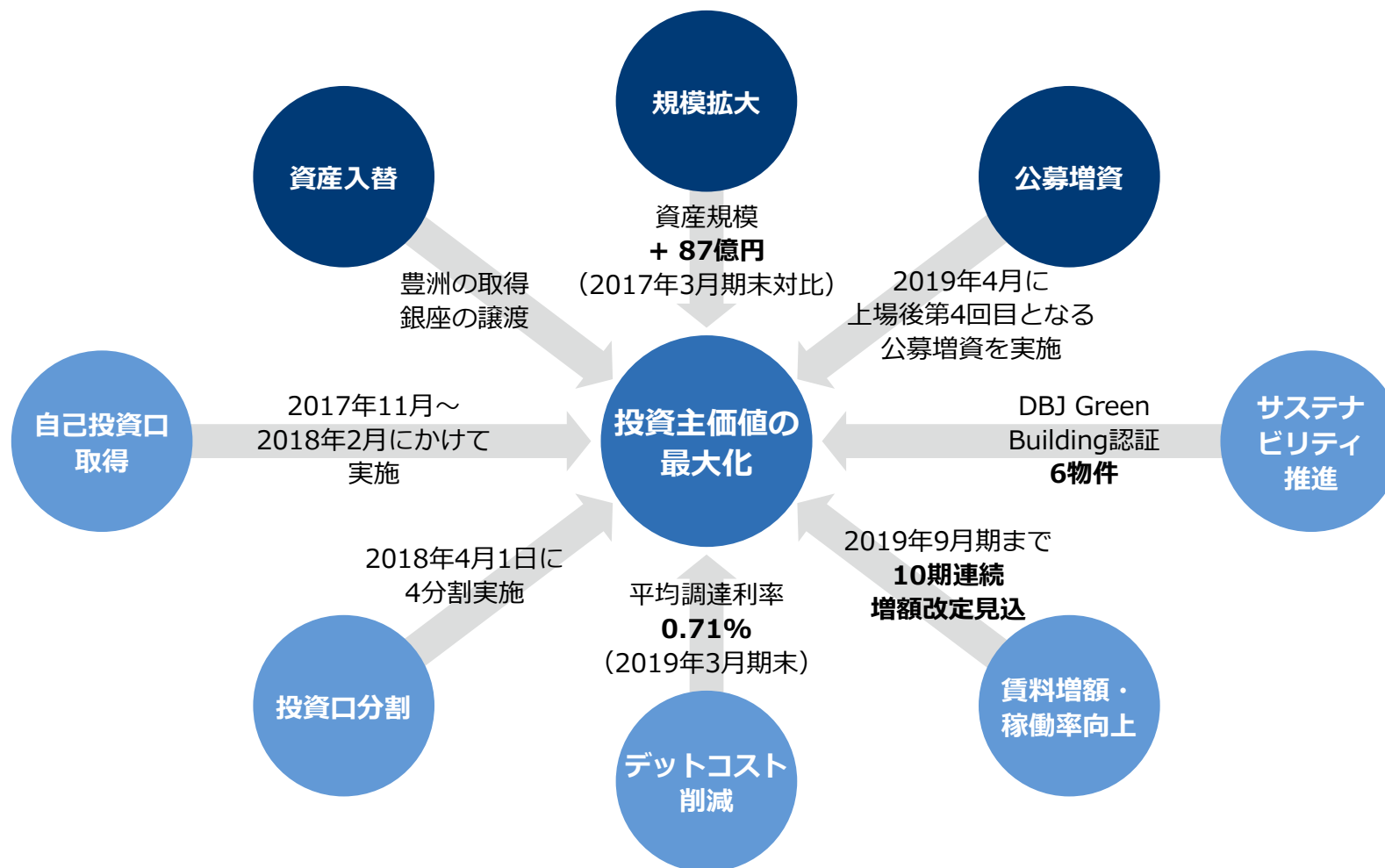
- 市場環境の変化と投資家との建設的対話を踏まえ、
投資主価値最大化に向けた施策を継続検討

(注1) 「分配金」の金額は1口当たりの金額を記載しています。

(注2) 2019年9月期の見込みと合わせて10期連続としています。

■ 2019年4月に公募増資及び資産入替を実施、各種の取組みにより投資主価値の向上を実現

◆ 前回公募増資（2017年3月実施）後に打ち出した各種取組みの有言実行





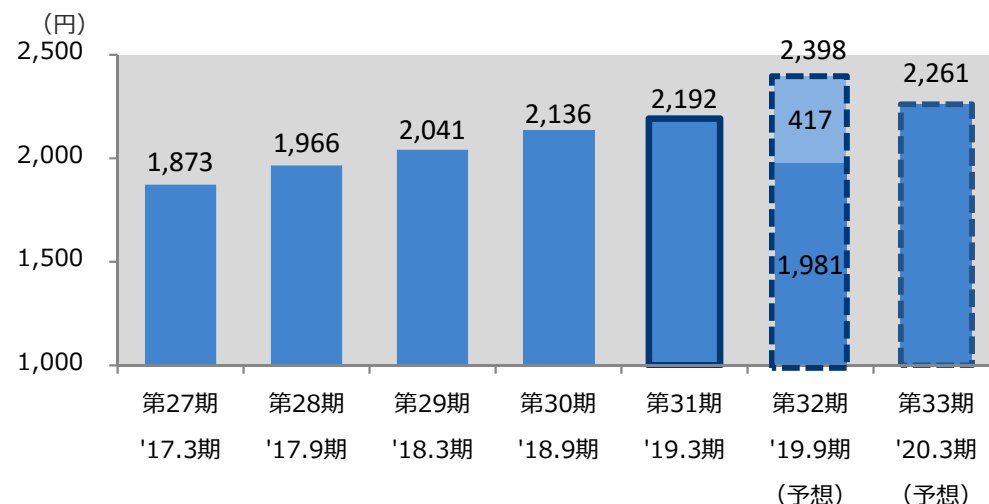
Ⅱ 決算

1. 決算ハイライト

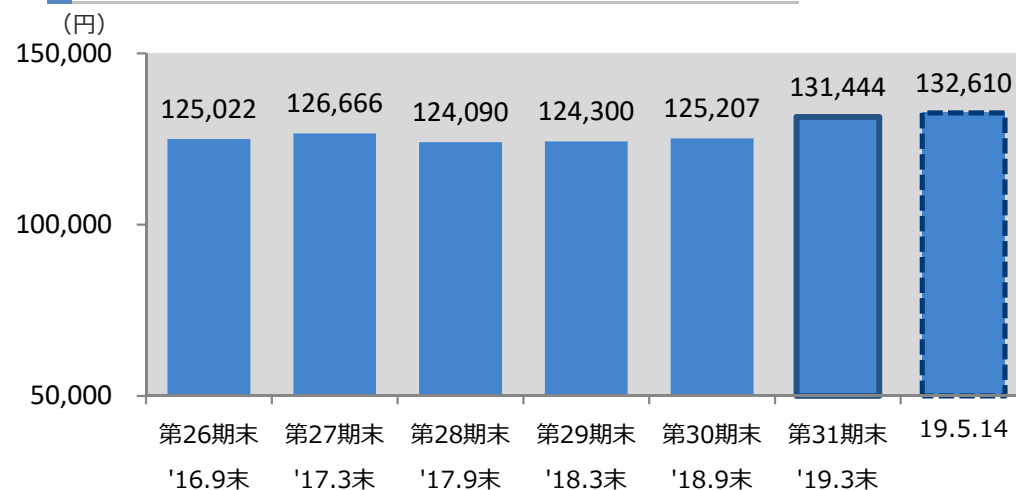
■ 分配金は2,250円到達見込、今後は2,300円台半ばを目指す

		第30期 '18年9月期	第31期 '19年3月期	第32期予想 '19年9月期 (注5)	第33期予想 '20年3月期 (注5)
損益・分配金					
営業収益 (うち賃貸事業収益)	百万円	5,202 (5,202)	5,224 (5,224)	6,175 (5,519)	5,785 (5,785)
営業利益 (賃貸事業損益)	百万円	2,320 (2,819)	2,373 (2,878)	3,026 (2,958)	2,594 (3,144)
当期純利益	百万円	1,891	1,941	2,560	2,174
発行済投資口の総口数	口	885,684	885,684	961,884	961,884
1口当たりFFO (注1)	円	3,028	3,098	2,860	3,153
1口当たり分配金	円	2,136	2,192	2,398	2,261
ポートフォリオ					
NOI利回り (注2)	%	4.0	4.0	4.0	4.2
期末稼働率	%	98.8	99.7	99.7	98.8
その他					
期末総資産額	百万円	190,752	191,231		
有利子負債額	百万円	94,500	94,500		
含み損益	百万円	25,659	31,183		
LTV (簿価) (注3)	%	49.5	49.4		
LTV (時価) (注4)	%	43.7	42.5		

1口当たり分配金 (DPU,分割後換算) の推移



1口当たりNAV (注6,分割後換算) の推移



(注1) 1口当たりFFO = (当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益) ÷ 発行済投資口の総口数
 (注2) NOI利回り = 各期の NOI × 2 ÷ 取得価格
 (注3) LTV (簿価) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産額
 (注4) LTV (時価) = 有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 含み損益)
 (注5) 業績予想において、未確定のテナントの想定入居は見込んでおりません。

(注6) 1口当たりNAV = (期末純資産額 - 分配金総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口の総口数
 なお、2019.5.14時点の1口あたりNAVは、(2019年3月期の分配金控除後の期末純資産額 + 増資による調達金額 + 銀座を除き、豊洲を加えた含み損益) ÷ 発行済投資口の総口数 (961,884口) として算出しています。

2. 決算概要 (2019年3月期) (1) 予想比較

■ リーシング進捗、コストが想定を下回ったことにより、DPU上振れ (予想比+2.2%)

(百万円)

	第31期予想 '19年3月期 (注1)	第31期実績 '19年3月期	当期予想比	
営業収益	5,196	5,224	28	0.5%
賃貸事業収益(a)	5,196	5,224	28	0.5%
賃料等収入	4,894	4,902	8	0.2%
水道光熱費収入	301	321	19	6.6%
その他賃貸事業収入	0	0	-0	-2.4%
営業費用	2,862	2,851	-10	-0.4%
賃貸事業費用(b)	2,347	2,345	-1	-0.1%
外部委託費	568	570	1	0.2%
水道光熱費	290	307	17	6.1%
公租公課	524	524	-	-
保険料	9	9	0	0.3%
修繕費	134	122	-11	-8.8%
減価償却費(c)	803	802	-1	-0.1%
その他賃貸事業費用	15	7	-7	-49.8%
資産運用報酬	386	388	2	0.6%
その他一般管理費	128	117	-11	-8.8%
営業利益	2,334	2,373	38	1.7%
賃貸事業損益(a-b)	2,849	2,878	29	1.0%
NOI (a-b+c)	3,652	3,681	28	0.8%
営業外収益	-	0	0	-
営業外費用	433	431	-2	-0.5%
支払利息	343	341	-2	-0.6%
その他営業外費用	90	90	-0	-0.0%
経常利益	1,901	1,943	41	2.2%
当期純利益	1,900	1,941	41	2.2%
分配金総額	1,899	1,941	41	2.2%
発行済投資口の総口数	885,684 口	885,684 口	0 口	-
1口当たり分配金(DPU)	2,145 円	2,192 円	47 円	2.2%

主な増減益要因 (百万円)

	増減		DPU換算 (注2)
	増益	減益	
営業利益	38		43 円
賃貸事業損益	29		
賃料等収入	8		
修繕費の減少	11		
その他一般管理費の減少	11		

さいたま・銀座・仙石山 等
一般事務委託費・認証取得費等の下振れ

(注1) 2018年11月14日時点の予想です。

(注2) 増減益額を2019年3月期末の発行済投資口の総口数 (**885,684口**) で除した金額です。

2. 決算概要 (2019年3月期) (2) 前期比較

■ テナント退去による減収を増額改定と埋め戻し効果が大きく上回り、増収増益 (DPU前期比+2.6%)

(百万円)				
	第30期実績 '18年9月期	第31期実績 '19年3月期	前期実績比	
営業収益	5,202	5,224	22	0.4%
賃貸事業収益(a)	5,202	5,224	22	0.4%
賃料等収入	4,841	4,902	61	1.3%
水道光熱費収入	353	321	-31	-8.9%
その他賃貸事業収入	8	0	-7	-90.6%
営業費用	2,881	2,851	-30	-1.0%
賃貸事業費用(b)	2,383	2,345	-37	-1.6%
外部委託費	583	570	-13	-2.3%
水道光熱費	340	307	-32	-9.7%
公租公課	528	524	-3	-0.7%
保険料	9	9	0	0.4%
修繕費	123	122	-0	-0.6%
減価償却費(c)	790	802	11	1.5%
その他賃貸事業費用	6	7	1	18.6%
資産運用報酬	384	388	3	0.9%
その他一般管理費	113	117	3	3.3%
営業利益	2,320	2,373	52	2.3%
賃貸事業損益(a-b)	2,819	2,878	59	2.1%
NOI (a-b+c)	3,610	3,681	71	2.0%
営業外収益	21	0	-21	-96.1%
営業外費用	450	431	-19	-4.3%
支払利息	343	341	-2	-0.7%
その他営業外費用	106	90	-16	-15.7%
経常利益	1,892	1,943	50	2.7%
当期純利益	1,891	1,941	50	2.6%
分配金総額	1,891	1,941	49	2.6%
発行済投資口の総口数	885,684 口	885,684 口	0 口	-
1口当たり分配金(DPU)	2,136 円	2,192 円	56 円	2.6%

主な増減益要因 (百万円)			DPU換算
	増益	減益	
営業利益	52		59 円
賃貸事業損益	59		
賃料等収入	61		
賃料増額改定	28		
フリーレント解消	47		
入退去等		14	
外部委託費の減少	13		
減価償却費の増加		11	
営業外損益		1	-2 円
営業外収益の減少		21	
その他営業外費用の減少	16		

さいたま・南青山・淀屋橋・御堂筋 等
品川・錦糸町・平河町 等
大手町・銀座・仙石山 等
銀座のリーシング費用の減少 等
さいたま、錦糸町、銀座 等

GARからの受取補償金の減少
和解関連費用の減少

増減益額が10百万円以上の物件 (百万円)			DPU換算
	増益	減益	
品川	40		46 円
南青山	15		17 円
平河町	14		16 円
仙石山	12		14 円
大手町		31	-35 円

増減益の主な要因
フリーレント解消、水光熱費収支増加
増額改定、修繕費減少
フリーレント解消、管理組合費の減少
フリーレント解消、管理組合費の減少
テナント入替に伴う一時的収入減、修繕費増加

(注) 増減益額を2018年9月期末の発行済投資口の総口数 (**885,684口**) で除した金額です。

3. 業績予想 (1)2019年9月期

- 資産入替による増収増益効果が増資に伴う希薄化を上回る
- 将来の分配金安定化のため、売却益の一部を内部留保する方針 (DPU 当期実績比+9.4%)

(百万円)

	第31期実績	第32期予想	当期実績比	
	'19年3月期	'19年9月期		
	(注1)			
営業収益	5,224	6,175	950	18.2%
賃貸事業収益(a)	5,224	5,519	295	5.6%
賃料等収入	4,902	5,176	274	5.6%
水道光熱費収入	321	343	21	6.8%
その他賃貸事業収入	0	-	-0	-100.0%
不動産等売却益	-	655	655	-
営業費用	2,851	3,149	297	10.5%
賃貸事業費用(b)	2,345	2,561	215	9.2%
外部委託費	570	709	139	24.5%
水道光熱費	307	344	36	11.7%
公租公課	524	530	5	1.0%
保険料	9	10	0	4.3%
修繕費	122	101	-20	-16.7%
減価償却費(c)	802	846	44	5.5%
その他賃貸事業費用	7	17	9	125.7%
資産運用報酬	388	421	32	8.5%
その他一般管理費	117	167	49	42.5%
営業利益	2,373	3,026	652	27.5%
賃貸事業損益(a-b)	2,878	2,958	79	2.8%
NOI (a-b+c)	3,681	3,805	123	3.4%
営業外収益	0	-	-0	-100.0%
営業外費用	431	464	33	7.8%
支払利息	341	341	0	0.2%
投資口交付費	-	31	31	-
その他営業外費用	90	91	1	1.3%
経常利益	1,943	2,561	618	31.8%
当期純利益	1,941	2,560	618	31.9%
圧縮積立金積立額	-	254	254	-
分配金総額	1,941	2,306	365	18.8%

発行済投資口の総口数	885,684 口	961,884 口	76,200 口	8.6%
1口当たり分配金(DPU)	2,192 円	2,398 円	206 円	9.4%

(2018.11.14時点の予想) 2,170 円

(注1) 第32期の予想の前提条件の詳細は、2019年5月20日公表の2019年3月期決算短信をご覧ください。業績予想において、未確定のテナントの想定入居は見込んでおりません。

(注2) 営業利益・営業外損益は2019年3月期末の発行済投資口の総口数(885,684口)で除し、圧縮積立金は2019年9月期末の予想発行済投資口の総口数(961,884口)で除した金額です。

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算
	増益	減益	
営業利益	652		737 円
資産入替	834		
賃貸事業損益 (銀座)		172	売却日4/18
賃貸事業損益 (豊洲)	351		取得日4/18
不動産等売却益	655		銀座
賃貸事業損益 (10物件)		97	
賃料等収入	69		
賃料改定	2		横浜、淀屋橋・さいたま・錦糸町・御堂筋 等
フリーレント解消	49		大手町・横浜・さいたま 等
入退去等	16		横浜 等
外部委託費の増加		125	南青山のリーシング費用 等
公租公課の増加		22	固都税の増加
修繕費の減少	14		大手町・銀座 等
減価償却費の増加		14	錦糸町 等
資産運用報酬の増加		32	利益連動の運用報酬増加
その他一般管理費の増加		49	銀座売却に伴う消費税雑損失 等
営業外損益		34	-39 円
投資口交付費		31	
増資による希薄化			-229 円
圧縮積立金の積立		254	-264 円

3. 業績予想 (2)2020年3月期

- 賃貸事業損益は大幅増益なるも、売却益の反動減により減収減益
- 南青山の新テナントの賃料増額効果は第34期から (P13,23-25参照)

(百万円)

	第32期予想 '19年9月期	第33期予想 '20年3月期	次期予想比	
	(注1)			
営業収益	6,175	5,785	-390	-6.3%
賃貸事業収益(a)	5,519	5,785	265	4.8%
賃料等収入	5,176	4,540	-636	-12.3%
水道光熱費収入	343	288	-54	-15.8%
その他賃貸事業収入	-	955	955	-
不動産等売却益	655	-	-655	-100.0%
営業費用	3,149	3,190	41	1.3%
賃貸事業費用(b)	2,561	2,640	79	3.1%
外部委託費	709	563	-146	-20.7%
水道光熱費	344	293	-50	-14.5%
公租公課	530	496	-33	-6.3%
保険料	10	10	0	-0.1%
修繕費	101	258	156	153.3%
減価償却費(c)	846	858	12	1.4%
その他賃貸事業費用	17	158	140	796.3%
資産運用報酬	421	416	-5	-1.3%
その他一般管理費	167	134	-32	-19.4%
営業利益	3,026	2,594	-431	-14.3%
賃貸事業損益(a-b)	2,958	3,144	186	6.3%
NOI (a-b+c)	3,805	4,003	198	5.2%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	464	418	-45	-9.9%
支払利息	341	328	-13	-4.0%
投資口交付費	31	-	-31	-100.0%
その他営業外費用	91	90	-0	-0.9%
経常利益	2,561	2,175	-385	-15.1%
当期純利益	2,560	2,174	-385	-15.1%
圧縮積立金積立額	254	-	-254	-100.0%
分配金総額	2,306	2,174	-131	-5.7%
発行済投資口の総口数	961,884 口	961,884 口	0 口	0.0%
1口当たり分配金(DPU)	2,398 円	2,261 円	-137 円	-5.7%

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算		
	増益	減益	
営業利益		431	-448 円
賃貸事業損益	186		
賃料等収入		636	
賃料増額改定	3		
フリーレント解消	19		
入退去等		659	
その他賃貸事業収入の増加	955		
外部委託費の減少	146		
公租公課の減少	33		
修繕費の増加		156	
減価償却費の増加		12	
その他賃貸事業費用の増加		140	
不動産等売却益の減少		655	
その他一般管理費の減少	32		
営業外損益	45		48 円
支払利息	13		
投資口交付費	31		
圧縮積立金	254		264 円

品川・横浜・錦糸町・淀屋橋 等
南青山・銀座・横浜・さいたま 等
南青山の合意解約金・原復費相当額収入
南青山のリーシング費用の減少 等
銀座 等
南青山の空調更新・原状回復工事、大手町 等
豊洲・南青山 等
南青山の除却損 等
銀座
消費税雑損失の減少 等

(注1) 第32期及び第33期の予想の前提条件の詳細は、2019年5月20日公表の2019年3月期決算短信をご覧ください。業績予想において、未確定のテナントの想定入居は見込んでおりません。

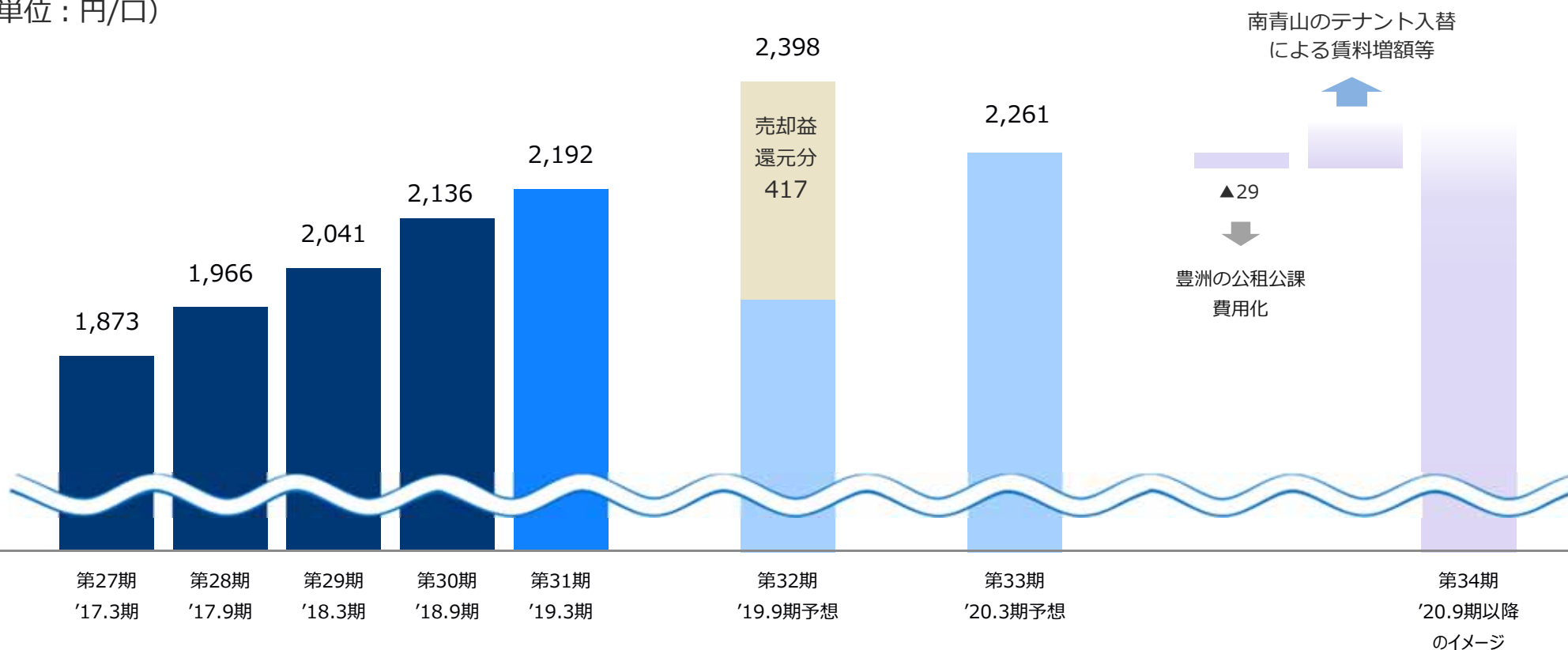
(注2) 増減益額を2019年9月期末の発行済投資口の総口数の見込(961,884口)で除した金額です。

3. 業績予想 (3)今後の分配金のイメージ

■ 2020年9月期以降、豊洲の公租公課が費用化するが、南青山のテナント入替による賃料増額等が上回る見込



(単位：円/口)



(注) 1口当たりの金額 (円/口) は、2019年3月期以前は発行済投資口数885,684口で除して算出し、2019年9月期予想以降は新投資口発行後の発行済投資口数の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)	※ 南青山のテナント入替についてP23-25参照	
	一時的収益	一時的費用
	<ul style="list-style-type: none"> 銀座売却益 681 (うち内部留保 264) 	<ul style="list-style-type: none"> 南青山の原状回復工事費相当額収入 300
	<ul style="list-style-type: none"> 南青山のリーシング費用 投資口交付費 32 	<ul style="list-style-type: none"> 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



Ⅲ 運用状況

1. 外部成長 (1) 取得物件の概要 ①

■ 相互売買により、都心へのアクセスが良好な豊洲エリアのハイグレードな大規模オフィスビルを取得

ヒューリック豊洲プライムスクエア (準共有持分50%)

(2019年4月18日時点)



近 最寄駅 徒歩3分

新 築年数 8.8年

大 基準階
貸室面積 901坪



所在地	東京都江東区豊洲五丁目6番36号
取得価格	21,000百万円
鑑定評価額	23,700百万円
想定NOI利回り	4.0% (償却後 3.3%)
鑑定NOI利回り	4.3% (償却後 3.6%)
稼働率、テナント数	100.0%、21社
最寄駅	東京メトロ有楽町線、ゆりかもめ「豊洲駅」徒歩3分
建築時期	2010年8月
構造	鉄骨造陸屋根12階建
延床面積	41,741.18㎡ (建物全体)
総賃貸可能面積	16,140.86㎡ (50%持分)

立地優位性

- ・ 東京駅や主要都市部(銀座、有楽町、池袋等)へアクセスが良好
- ・ 豊洲のオフィス群の中でもアクセスの良い立地

ハイグレード・ハイスペック

- ・ 天井高2,800mm、整形でレイアウト効率に優れた無柱空間
- ・ 高効率・高性能の空調・照明設備
- ・ 制震構造、BCP対応(テナントの非常用電源設置スペース有)

マーケット動向

- ・ 都心への近接性、大規模フロア、都心に比べて割安な賃料、エリアの発展性等を魅力を感じる企業が多く進出
- ・ オフィス賃料は、旺盛な需要に支えられ安定的に推移
- ・ 現行賃料がマーケット賃料より低く、今後のアップサイドが期待可能

1. 外部成長 (1) 取得物件の概要 ②

- 大手企業を中心に本社等の重要拠点としてオフィス集積が進化
- オフィスを含めた大型開発が進んでおり、更なる発展が見込まれるポテンシャルの高いエリア



1. 外部成長 (2) 資産入替の概要 ①

■ 独自ルートによる相互売買を通じて、よりハイグレードな築浅・大規模ビルを取得

資産入替の概要



譲渡資産

銀座ファーストビル



取得資産

ヒューリック豊洲プライムスクエア



譲渡/取得価格	12,600百万円	21,000百万円
鑑定評価額	12,400百万円	23,700百万円
NOI利回り (鑑定ベース)	3.7%	4.3%
償却後NOI利回り (鑑定ベース)	3.0%	3.6%
築年数	20.8年	8.8年
稼働率	100.0%	100.0%
テナント数	7	21

築年数の若返り

20.8年 ▶ 8.8年

よりハイグレードな大規模ビル

延床面積 ▶ 12,627坪
3,775坪

基準階面積 ▶ 901坪
231坪

売却益 (見込)

655百万円

1. 外部成長 (2) 資産入替の概要 ②

■ 銀座を売却好機と捉え、中長期的に収益性の安定・成長が見込める豊洲と入替

資産入替のポイント

①

銀座ファーストビルが立地するエリアのポテンシャルを活かして、相対取引による相互売買を実現
～ヒューリック豊洲プライムスクエアの取得は銀座ファーストビルが高く評価されたからこそ成立した取引～

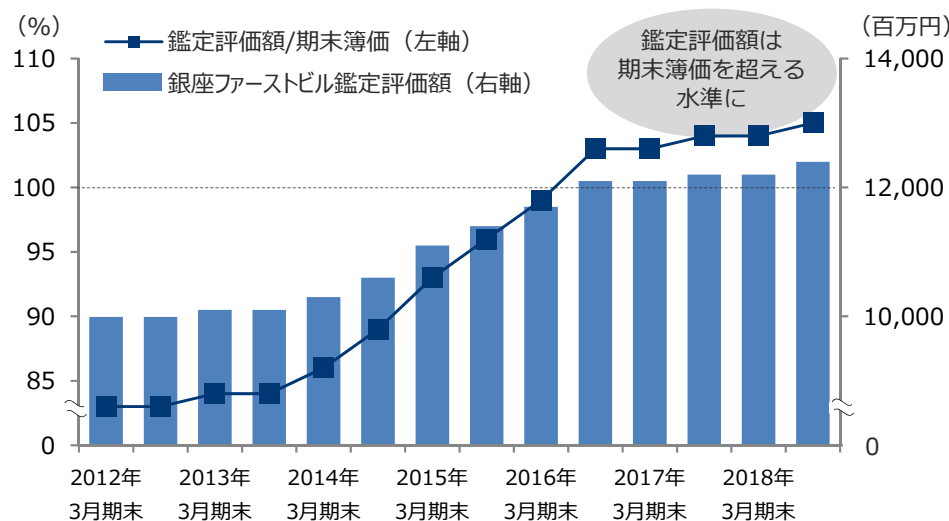
②

不動産の売買市場が活況であり、譲渡の好機を捉えた取引

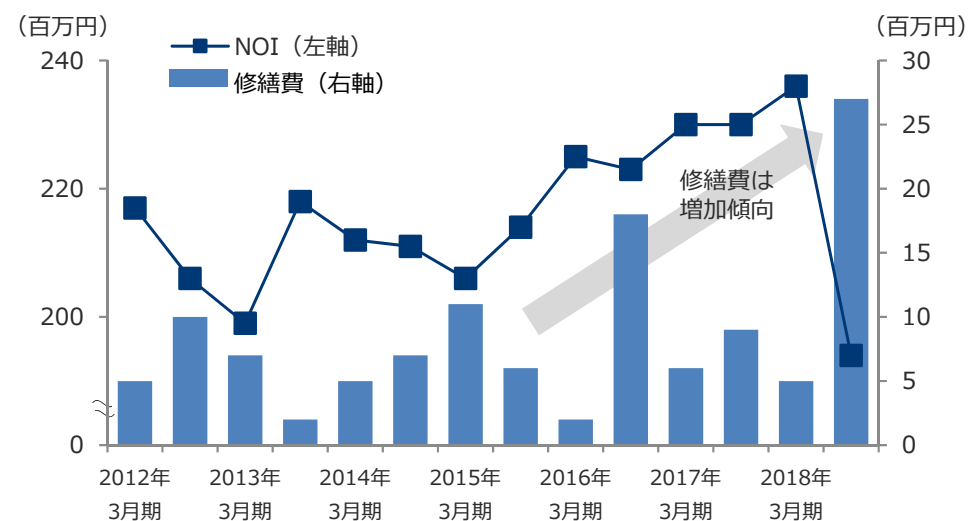
③

築年数の経過に伴い、近年は修繕工事費用等が増加傾向にあるなど、現在のNOI利回りを大幅に増加させる見通しは立てづらい状況

◆銀座ファーストビルの期末簿価対比の鑑定評価額の推移



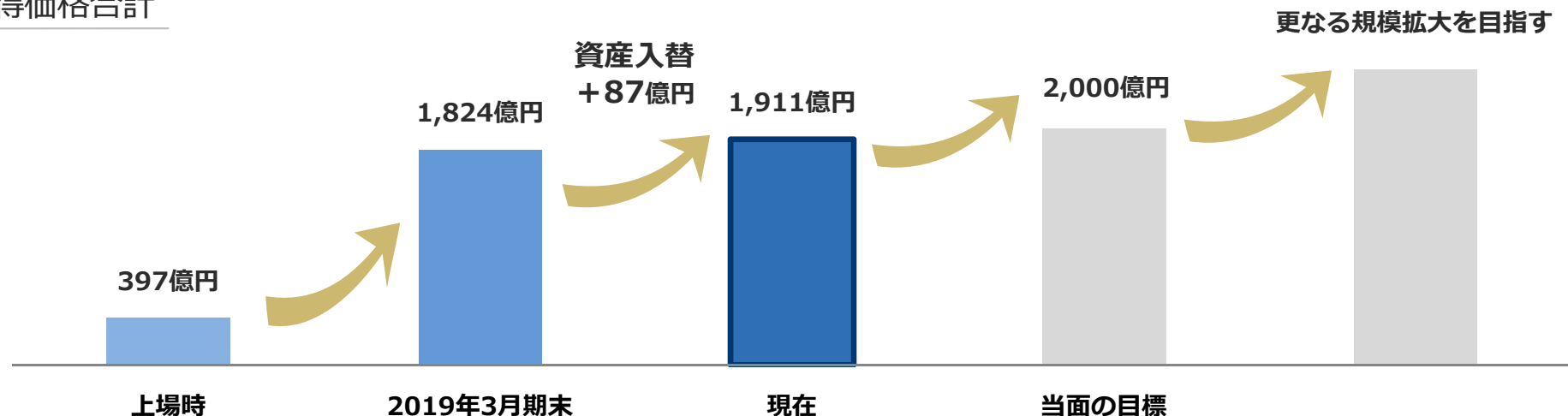
◆銀座ファーストビルのNOI及び修繕費の推移



1. 外部成長 (3) 外部成長への取組み

■ 厳選投資継続による収益安定のための資産規模拡大

取得価格合計



物件取得ルート

スポンサー・主要株主ルート、独自ルート両方を駆使したソーシング
 継続的な資産入替によるポートフォリオの質の向上

スポンサー・株主ルート

<p>大手町 ファーストスクエア</p>	<p>本投資法人 50%所有 明治安田生命 50%所有</p> <p>明治安田生命 さいたま新都心ビル</p>	<p>平河町森タワー</p>	<p>本投資法人 2フロア所有 明治安田生命 7フロア所有</p> <p>アークヒルズ 仙石山森タワー</p>	<p>本投資法人 50%所有 明治安田生命 50%所有</p> <p>明治安田生命 大阪御堂筋ビル</p>	<p>計5物件 820億円 (構成割合42.9%)</p>
--------------------------	---	----------------	---	---	---------------------------------------

独自ルート

<p>TK南青山 ビル</p>	<p>淀屋橋 フレックスタワー</p>	<p>譲渡物件 入替</p> <p>スフィアタワー 天王洲 (33%)</p>	<p>アルカ セントラル</p>	<p>譲渡物件 入替</p> <p>スフィアタワー 天王洲 (67%)</p>	<p>横浜 プラザビル</p>	<p>譲渡物件 入替</p> <p>近鉄新名古屋 ビル</p>	<p>本投資法人 50%所有 明治安田生命 50%所有</p> <p>品川シーサイド ウエストタワー</p>	<p>取得物件</p> <p>ヒューリック豊洲 プライムスクエア</p>	<p>譲渡物件 入替</p> <p>銀座 ファーストビル</p>	<p>計6物件 1,091億円 (構成割合57.1%)</p>
---------------------	-------------------------	---	----------------------	---	---------------------	---	--	--	--	---

1. 外部成長 (4) 時価総額の推移

■ FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Indexへの組み入れを目指す

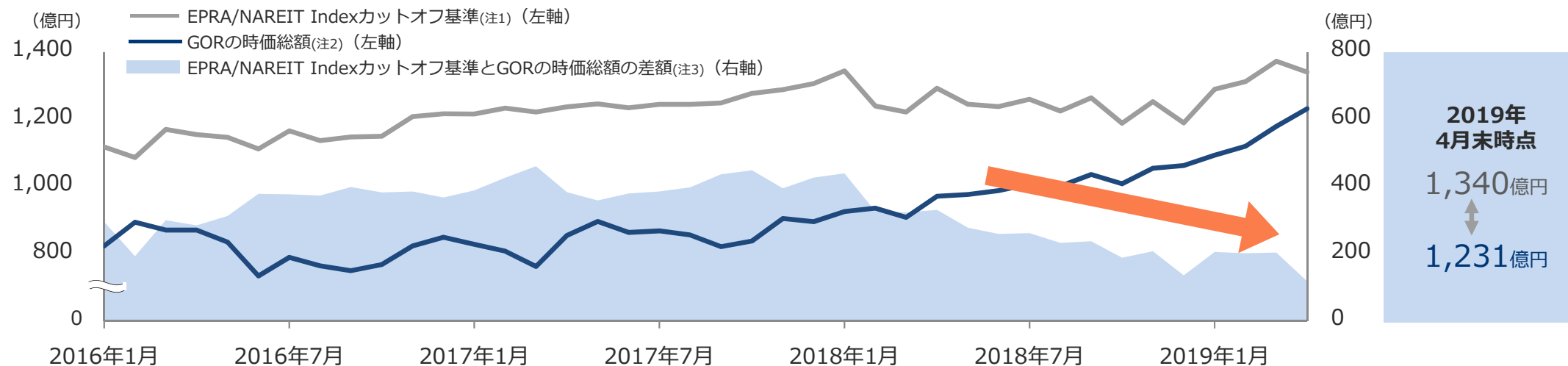
- ・投資主価値向上に向けた各種施策を継続的かつ柔軟に実施し、時価総額は徐々に拡大
- ・EPRA/NAREIT Indexカットオフ基準との差は着実に縮小

<FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index>

ロンドン証券取引所が100%出資する独立企業であるFTSE社が、欧州上場不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）と提携して作成している不動産投資指数です。本インデックスは、世界の上場不動産株、REITなどで構成されており、世界中の不動産投資ファンド等（特にパッシブファンド）がベンチマークとして採用している、世界有数の国際不動産投資インデックス

<インデックス構成銘柄となるメリット>

- ・パッシブファンド等による売買が増加し、投資口の流動性が大幅に向上する可能性



(出所) Bloombergから取得したデータを基にGARが作成

(注1) 「EPRA/NAREIT Indexカットオフ基準」 = 「『FTSE EPRA/NAREIT Developed Asia Index』の採用銘柄の浮動株調整後の時価総額」 × 0.3%

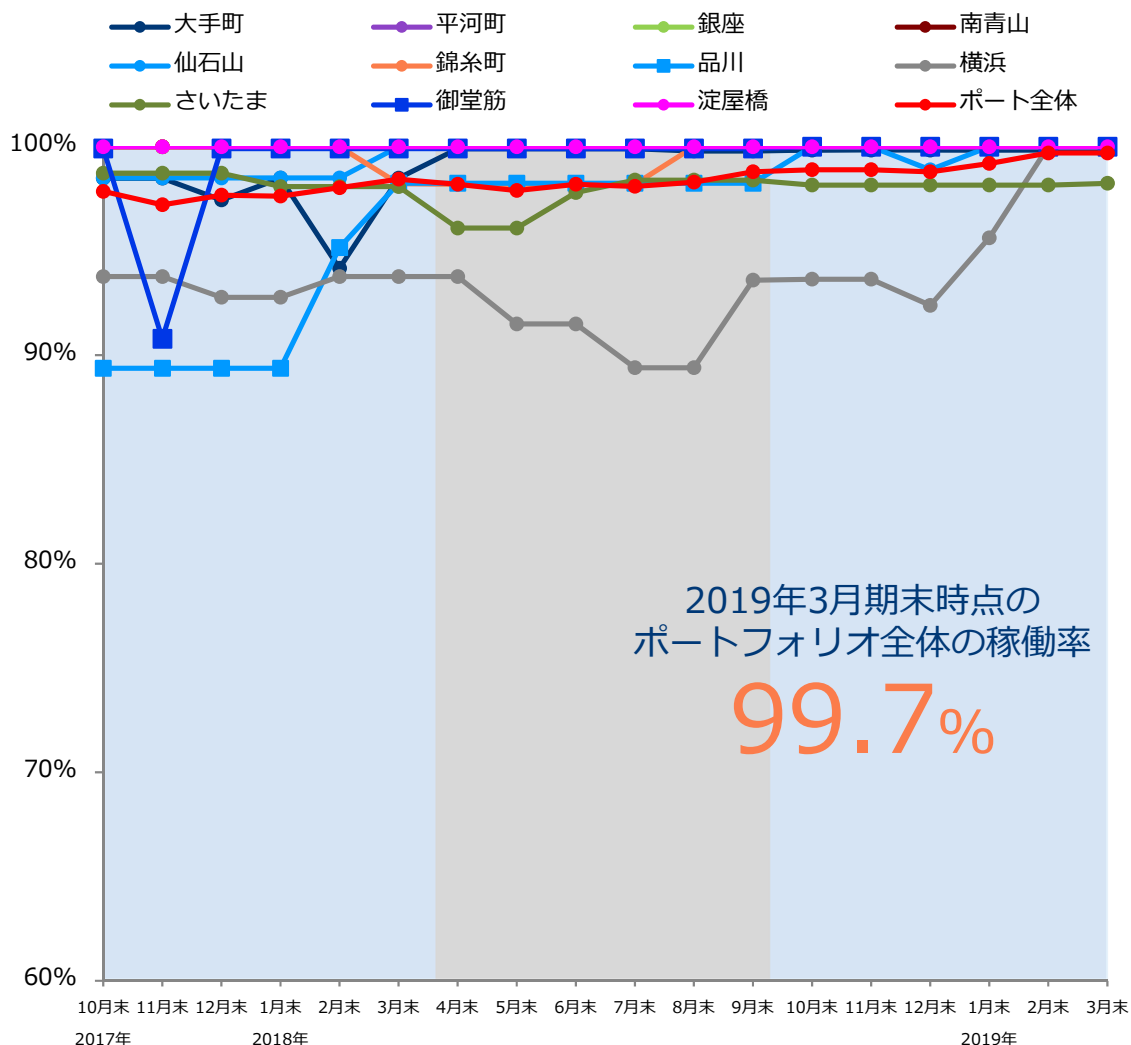
(注2) 「GORの時価総額」 = 「各時点の投資口価格の普通取引の終値」 × 「当該時点における発行済投資口の総口数」。尚、FTSE Russellの定義する浮動株比率基準等の調整は行っておりません。

(注3) 「EPRA/NAREIT Indexカットオフ基準とGORの時価総額の差額」 = 各時点の「EPRA/NAREIT Indexカットオフ基準」 - 「GORの時価総額」

2. 内部成長 (1) 稼働の状況

■ 稼働率は高位安定、ポートフォリオ稼働率は99.7%に上昇 (2019年3月末時点)

・ 横浜は満室稼働に回復 ('18.9末 : 93.6% → '19.3末 : 100.0%)

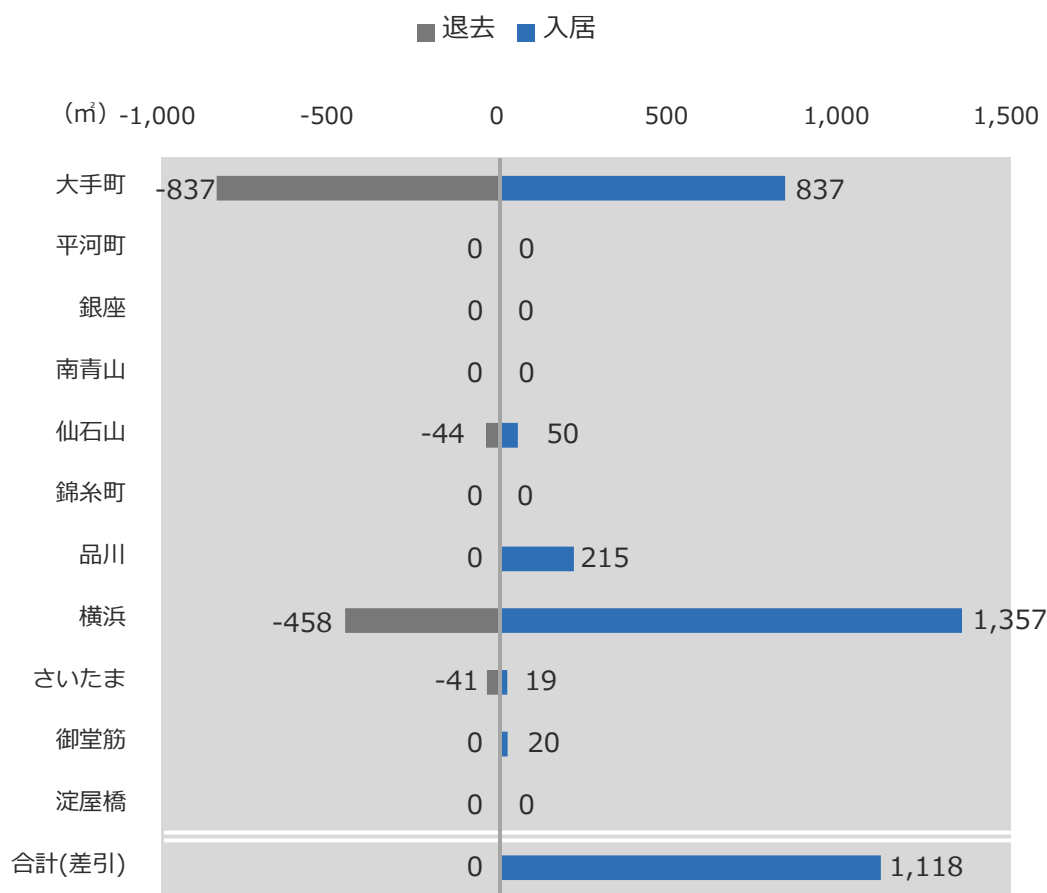


	第29期末 ('18.3末)	第30期末 ('18.9末)	第31期末 ('19.3末)
大手町ファーストスクエア	98.5%	99.8%	99.8%
平河町森タワー	100.0%	100.0%	100.0%
銀座ファーストビル	100.0%	100.0%	100.0%
T K南青山ビル	100.0%	100.0%	100.0%
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0%	100.0%	100.0%
アルカセントラル	98.2%	100.0%	100.0%
品川シーサイドウエストタワー	98.2%	98.2%	100.0%
横浜プラザビル	93.8%	93.6%	100.0%
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.1%	98.4%	98.2%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	99.9%	99.9%	100.0%
淀屋橋フレックスタワー	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体	98.4%	98.8%	99.7%

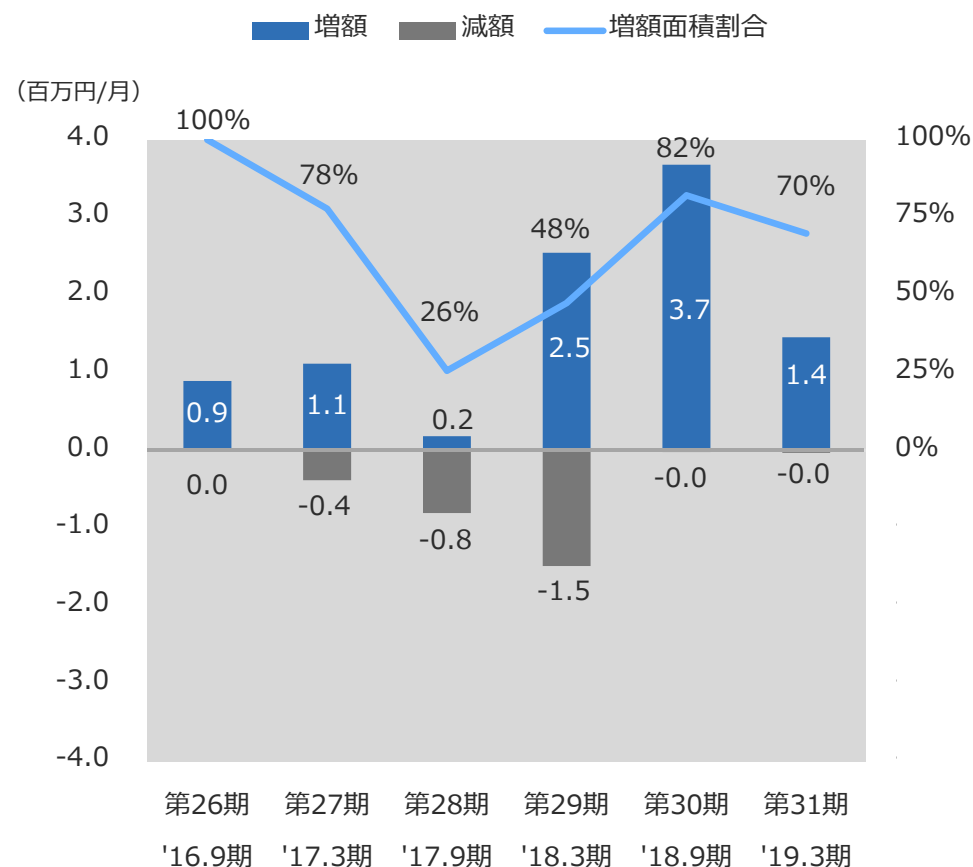
2. 内部成長 (2) テナント入替の状況

■ テナント入替の際に賃料増額を実現

2019年3月期のテナント入退去面積



■ 入替賃料 (テナント入替による月額賃料変動)



(注) 賃料変動額は、各期の入居テナントとの事務所の賃貸借契約における入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額（共益費を含みます）を記載しています。

2. 内部成長 (3) 南青山テナント入替 ①概要

■ 現テナントとの契約を前倒しで合意解約し、新テナントと定期借家契約（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南青山ビルの特徴

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

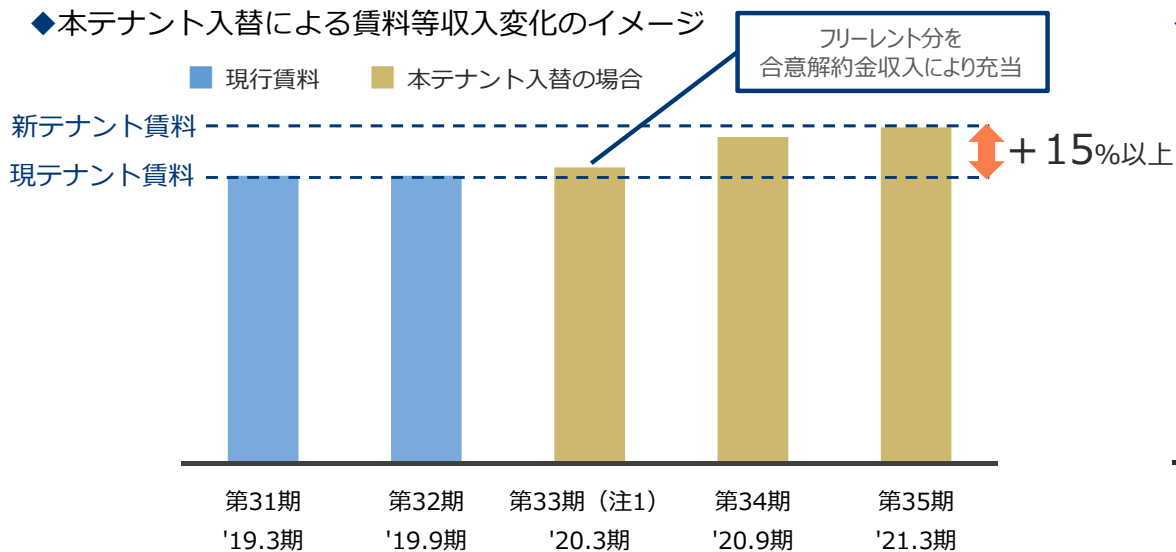
新テナントの入居による内部成長を実現

- 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

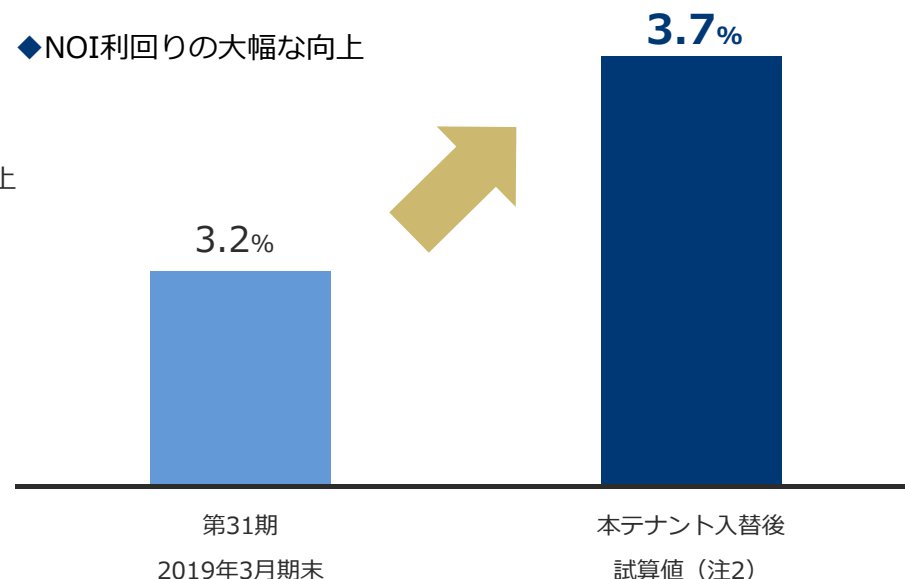
信用力の高い新テナントとの間で長期の賃貸借契約を締結し、安定したキャッシュフローを創出

- 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



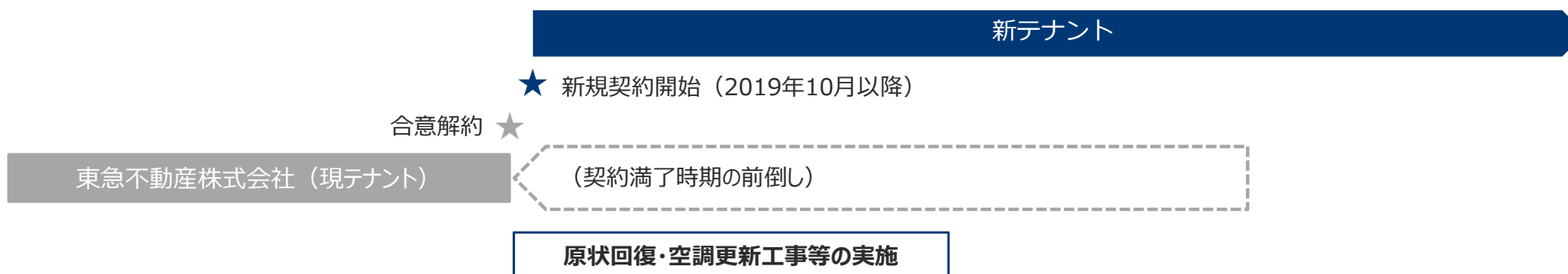
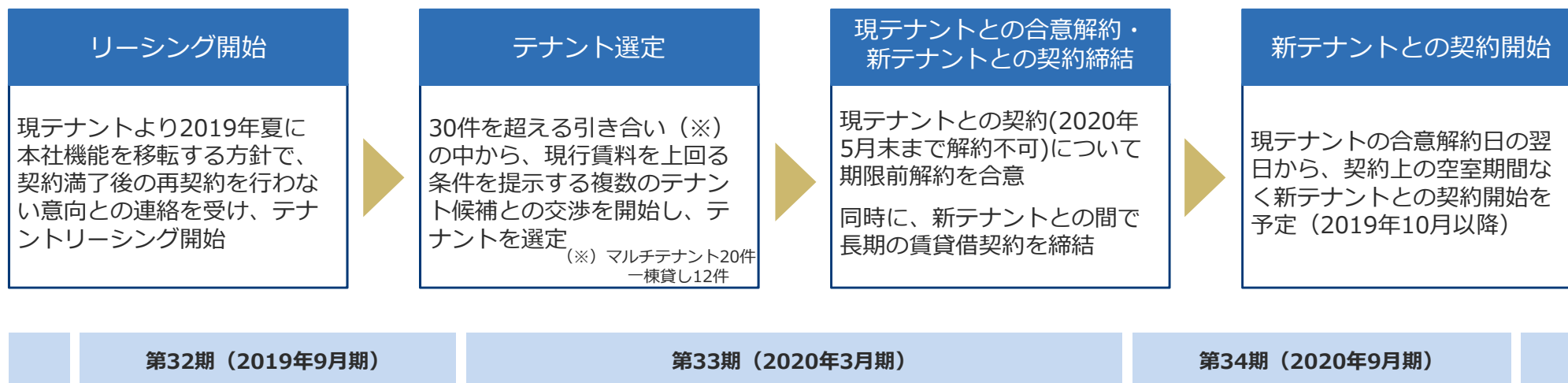
◆NOI利回りの大幅な向上



(注1) 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。

(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。

2. 内部成長 (3) 南青山テナント入替 ③経緯



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

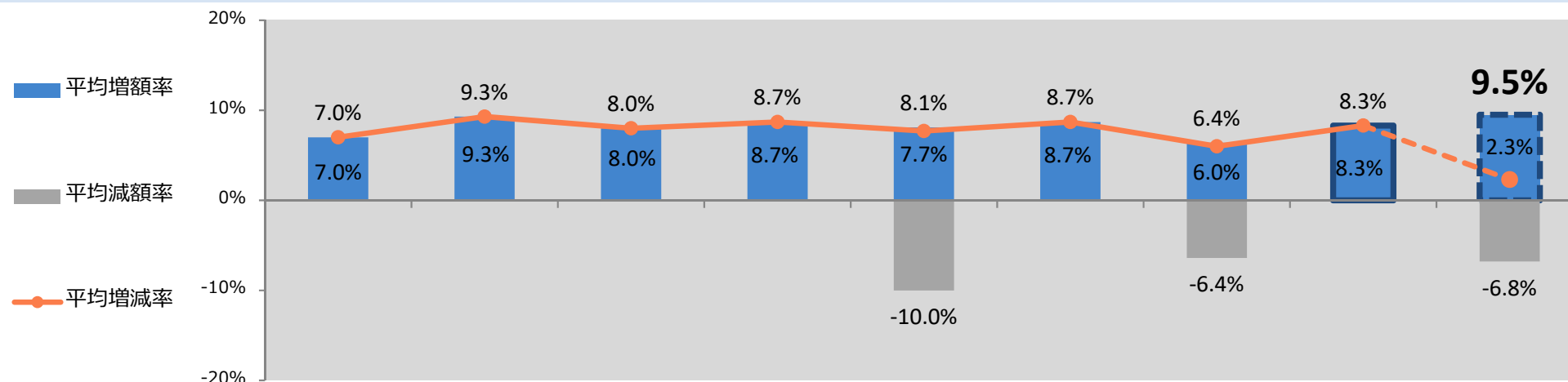
工事実施のポイント

- 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

2. 内部成長 (4) 賃料改定 ①現在の状況

■ 10期連続して賃料増額改定実現の見込み

- ・ 第31期の改定実績は、全24件のうち、増額12件、据置12件、減額0件で、平均増減率は+8.3%
 - ・ 第32期の改定見込は、全39件のうち、増額18件、据置20件、減額1件で、平均増減率は+2.3%
- 減額改定（オフィス以外の用途部分）1件を除けば、増額基調は不変（第32期の平均増額率は**9.5%**）



内容 (注1)	第24期 '15.9期	第25期 '16.3期	第26期 '16.9期	第27期 '17.3期	第28期 '17.9期	第29期 '18.3期	第30期 '18.9期	第31期 '19.3期	第32期見込 (注2) '19.9期
契約更改対象面積 (㎡)	25,295	13,684	11,304	9,494	32,767	26,115	32,686	14,243	27,365
件数	31	17	22	21	49	25	34	24	39
賃料増額面積 (㎡)	8,804	8,389	7,468	3,090	18,539	10,926	23,117	8,787	7,582
増額面積割合	34.8%	61.3%	66.1%	32.5%	56.6%	41.8%	70.7%	61.7%	27.7%
平均増額率	7.0%	9.3%	8.0%	8.7%	8.1%	8.7%	6.4%	8.3%	9.5%
増額件数	12	12	14	13	30	16	19	12	18
賃料減額面積 (㎡)	-	-	-	-	353	-	341	-	3,499
平均減額率	-	-	-	-	-10.0%	-	-6.4%	-	-6.8%
減額件数	-	-	-	-	1	-	1	-	1
平均増減率	7.0%	9.3%	8.0%	8.7%	7.7%	8.7%	6.0%	8.3%	2.3%

(注1) 平均増額率、平均減額率、平均増減率は、共益費を除く賃料のみの比率です。

(注2) 第32期見込は2019年4月末時点の確定、内定分です。

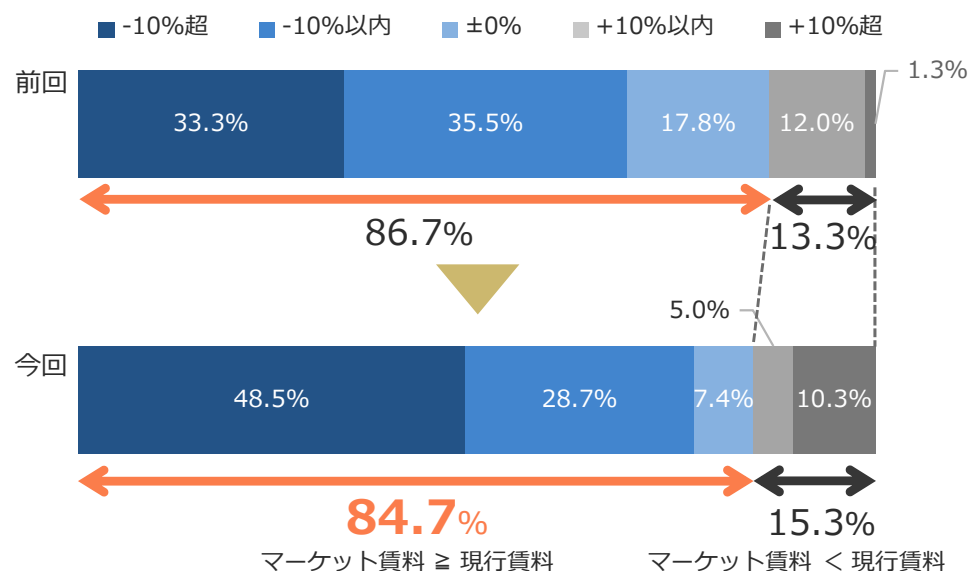
2. 内部成長 (4) 賃料改定 ②今後の見通し

■ レントギャップ解消による今後の賃料増額改定の継続

■ マーケット賃料と現行賃料との乖離状況

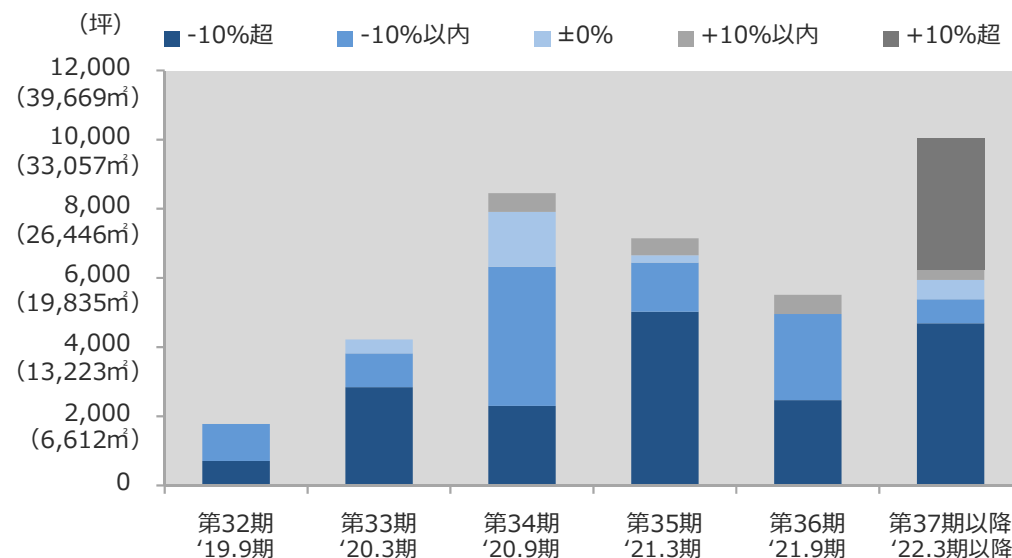
◆マーケット賃料に対する乖離率（注1）と賃貸借面積の割合の変化

【事務所のみ】



■ 賃料改定時期ごとの乖離状況

◆乖離率と賃料改定面積のボリューム（注2）【事務所のみ】



- 賃料増額の実現により乖離の一部が解消
- 乖離額は、現行賃料（月額814百万円）の **8.1%/DPU換算410円** に相当（前回は、月額賃料751百万円の7.3%/DPU換算369円に相当）

乖離率	賃料増額の基本的な考え方
<ul style="list-style-type: none"> ■ -10%超 ■ -10%以内 ■ ±0% 	増額改定の実現を目指す
<ul style="list-style-type: none"> ■ +10%以内 ■ +10%超 	基本的には賃料水準維持、個別事情を踏まえ増額余地があれば交渉を行う

(注1) ・乖離率は、マーケット賃料に対する現行賃料（共益費込契約賃料）のギャップを表し、「現行賃料÷マーケット賃料-1」として算出しております。

・マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が2019年2月現在で査定した想定新規成約賃料（共益費込）を採用しております。

・現行賃料には、2019年4月末に確定、内定している賃料改定を反映しています。

(注2) ・第32期及び第33期中に賃料改定期が到来する契約で既に改定合意している契約については、次回改定期に含めております。

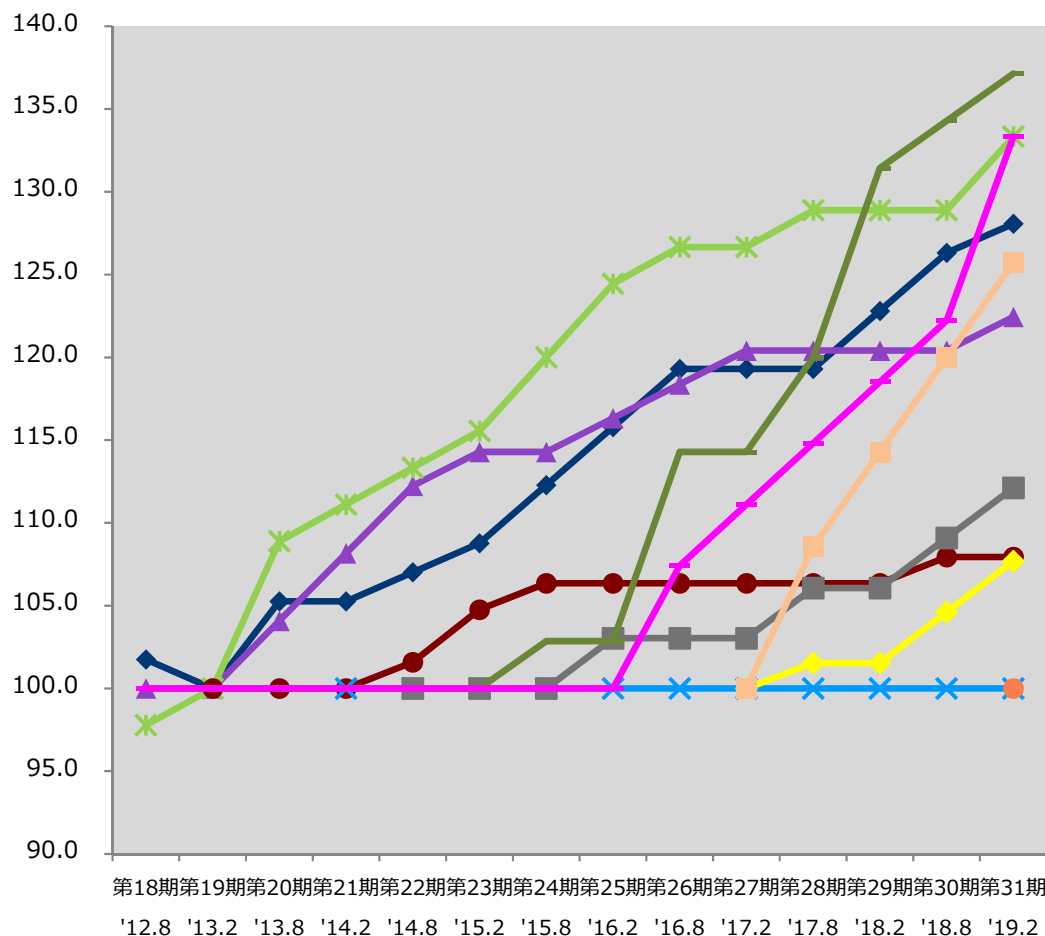
2. 内部成長 (5) マーケット賃料の状況

■ 優良オフィスのマーケット賃料は上昇傾向が継続

- ・大手町、平河町、南青山、品川、横浜、さいたま、御堂筋、淀屋橋で半年前比上昇

保有物件のマーケット賃料の推移

旺盛なテナント需要により8物件で市場賃料上昇



豊洲 (城東エリア)

- ・豊洲駅周辺の空室は殆どない状態が続いており、開発中の大型ビルも満室に近い形で竣工予定
- ・近年、需給バランスの改善を背景に賃料水準は上昇

さいたま (さいたま市)

- ・エリア空室率 ('18Q2→'18Q4) は0.3%の横ばいだが、引き続き超低水準
- ・新規供給もないため、賃料水準の上昇は顕著

御堂筋、淀屋橋 (淀屋橋エリア)

- ・エリア空室率 ('18Q2→'18Q4) は1.3%から0.6%に低下
- ・新規供給は無く、賃料水準は引き続き上昇傾向

(注) シービーアールイー株式会社が査定した各物件の想定新規成約賃料(共益費込)を以下を基準に指数化しております。

- ・錦糸町、豊洲、品川、横浜、御堂筋以外 : 2013年2月時点を100
- ・錦糸町 (2014年3月取得) : 2014年2月時点を100
- ・豊洲 (2019年4月取得) : 2019年2月時点を100
- ・品川 (2017年3月取得) : 2017年2月時点を100
- ・横浜 (2014年8月取得) : 2014年8月時点を100
- ・御堂筋 (2017年3月取得) : 2017年2月時点を100

2. 内部成長 (6) サステナビリティ推進

- GRESB参加に向けたサステナビリティの更なる推進
- 新たに3物件でDBJ Green Building 認証を取得

GRESB参加に向けた取組み

- ◆ 2019年GRESBリアルエステイト評価に参加予定
- ◆ 2019年3月にESG方針等の規程等を整備 (GAR)
- ◆ ESG推進のための専任担当者を設置 (GAR)
- ◆ GORホームページにESGページを開設予定 (2019年6月中)

DBJ Green Building 認証

2019年3月に、御堂筋、南青山、さいたまの3物件の認証を新規に取得し、6物件/11物件で認証

★★★★★ 国内トップクラスの卓越した 「環境・社会への配慮」 がなされたビル		★★★★ 極めて優れた 「環境・社会への配慮」 がなされたビル		★★★ 非常に優れた 「環境・社会への配慮」 がなされたビル	
					
					
平河町森タワー	アークヒルズ 仙石山森タワー	横浜プラザビル	明治安田生命 大阪御堂筋ビル	TK南青山ビル	明治安田生命 さいたま新都心ビル

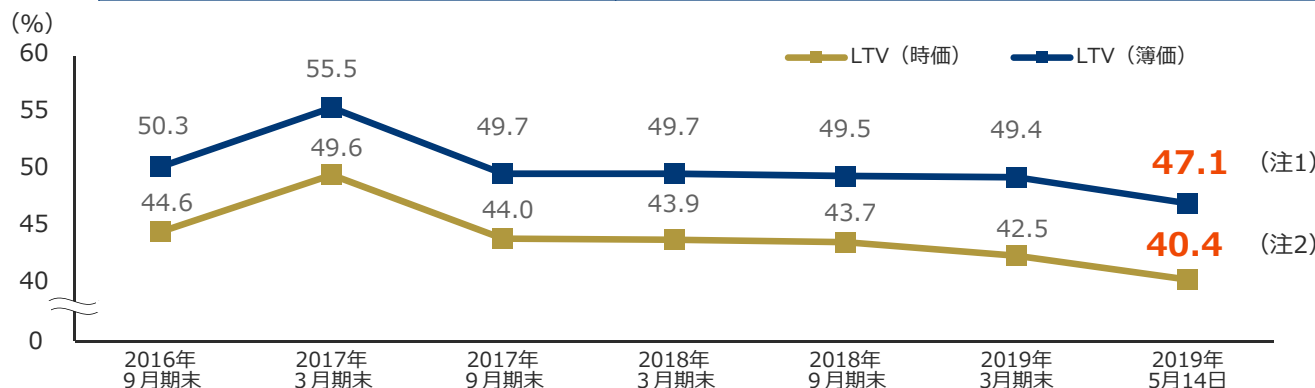
3. 財務 (1) 公募増資の概要

- LTV低減に伴う物件取得余力の拡大により、優良物件取得の機動性を確保
- 物件取得余力の活用により更なる収益性向上を図る

◆ 2019年4月18日の相互売買における売買差額87億円と取得費用について、増資で資金調達

調達額：発行価額総額	8,958百万円（一般募集8,523百万円、第三者割当434百万円）
新投資口発行口数（第三者割当含む）	76,200口
発行済投資口の総口数	増資前 885,684口 → 増資後 961,884口
発行価格、発行価額	121,680円、117,561円
発行決議日、条件決定日	2019年4月1日、2019年4月9日
払込期日	一般募集2019年4月16日、第三者割当2019年5月14日

全体の需要倍率は
11倍超
(※マーケットコメントは
P68-69参照)



LTV (簿価) 50%までの物件取得余力
118億円
(2019年5月14日時点)

◆ 物件取得余力を用いて新規物件を取得する場合の分配金の上昇効果 (注3)

取得余力活用語のLTV水準	想定取得金額	分配金上昇効果
LTVを49.4%まで戻した場合	93億円	+約118円/口
LTVを50.0%まで上げた場合	118億円	+約150円/口

(注1) 2019年5月14日時点のLTV (簿価) = 2019年3月末時点の有利子負債額 (94,500百万円) ÷ {2019年3月末の総資産額 + 増資による調達金額 + 資産入替及び増資に伴い増加または減少する現預金の額 (敷金・保証金、物件取得・売却にかかる諸費用、新投資口発行費用等)}

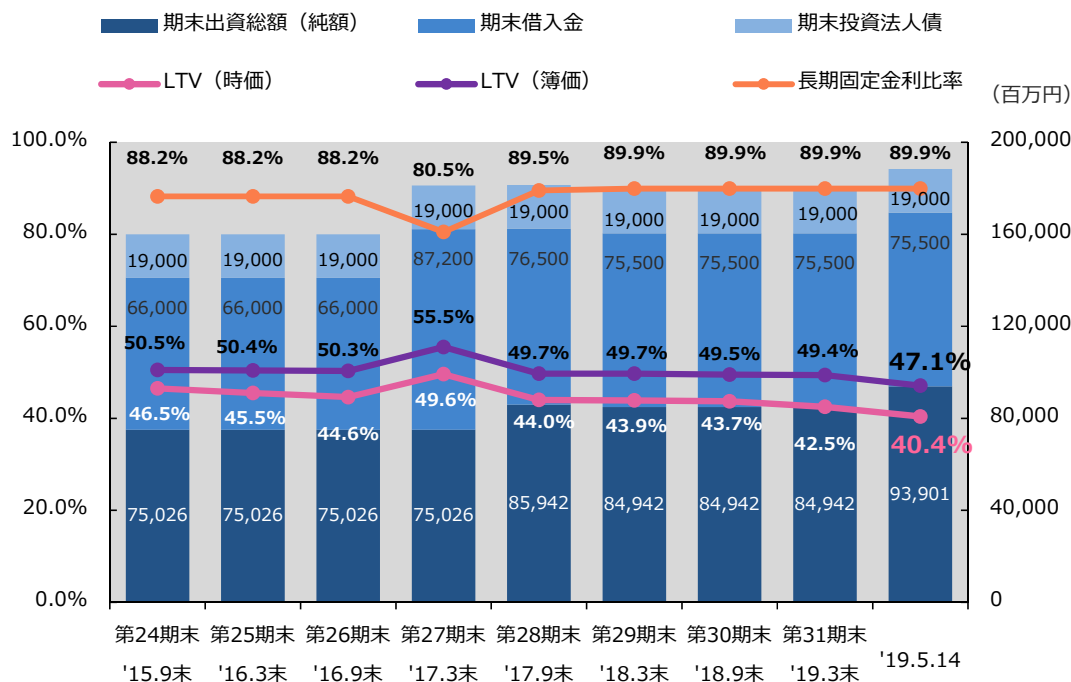
(注2) 2019年5月14日時点のLTV (時価) = 2019年3月末時点の有利子負債額 (94,500百万円) ÷ {2019年3月末の総資産額 + 増資による調達金額 + 資産入替及び増資に伴い増加または減少する現預金の額 (敷金・保証金、物件取得・売却にかかる諸費用、新投資口発行費用等) + 銀座を除き、豊洲を加えた含み損益}

(注3) 2019年3月期のポートフォリオ平均と同条件の新規物件 (NOI利回り4.0%、償却後利回り3.2%) を、平均調達利率 (0.71%、融資関連費用を除く) の借入で取得したと想定した場合の試算値であり、その実現を保証するものではありません。実際の分配金への影響額は、物件利回り、借入コスト以外の要因にも影響を受けて変動します。

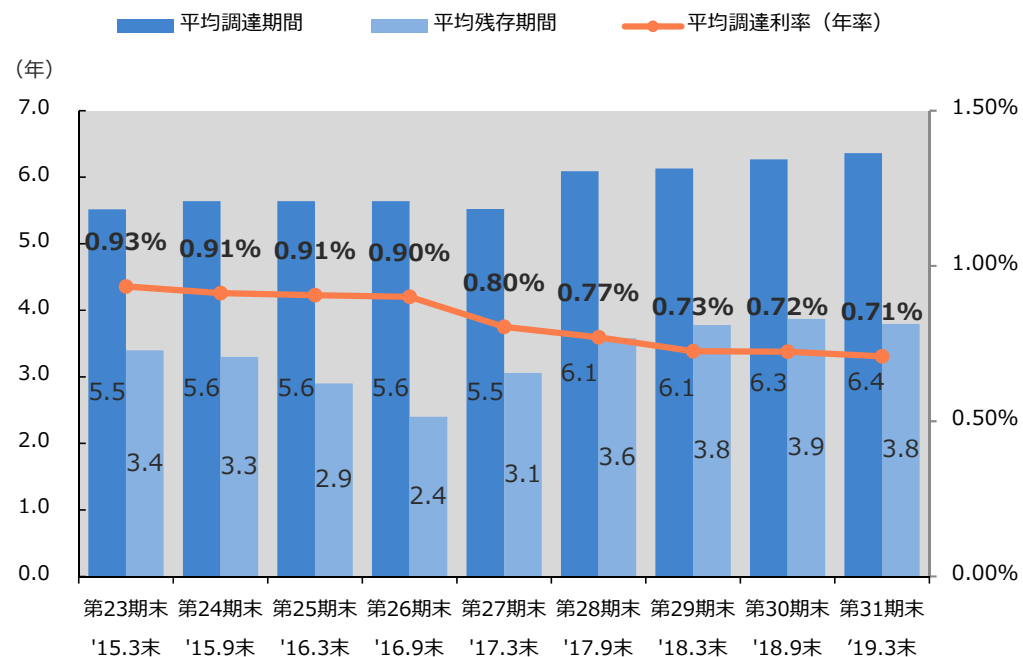
3. 財務 (2) 財務運営の推移

■ LTV低減、長期固定化と財務コスト削減の両立

資金調達の内訳



有利子負債の条件



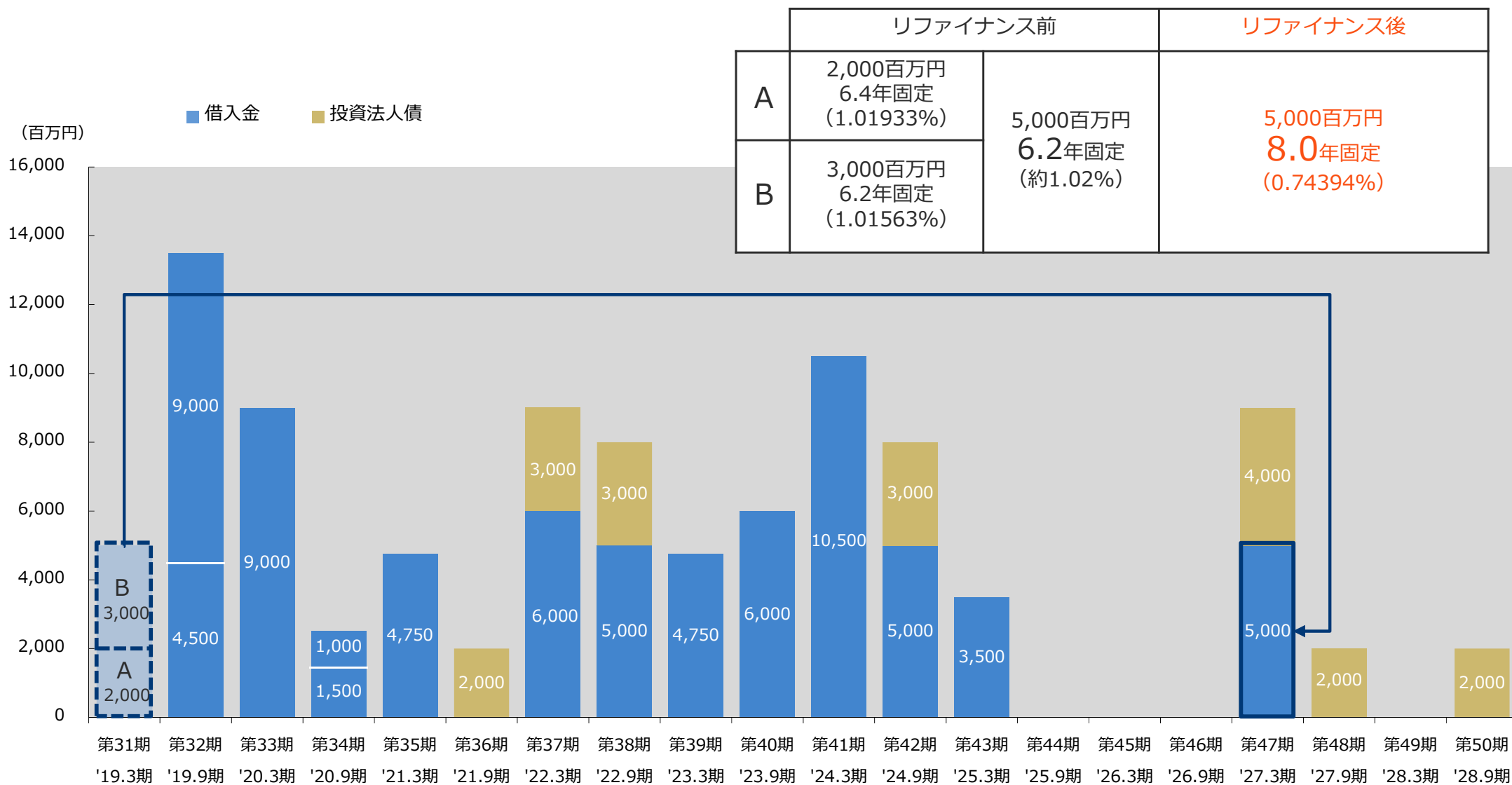
◆有利子負債の内訳

	第30期末	第31期末
借入金	75,500百万円	75,500百万円
投資法人債	19,000百万円	19,000百万円
合計	94,500百万円	94,500百万円

	第30期末	第31期末
平均調達期間	6.3年	6.4年
平均残存期間	3.9年	3.8年
平均調達利率	0.72%	0.71%

3. 財務 (3) 返済期日の分散状況 (2019年3月31日現在)

■ リファイナンスで長期化 (6.2年 → 8.0年) と財務コスト削減を推進



3. 財務 (4) 圧縮積立金の増加見込み

■ 将来の分配金安定化を目指し売却益一部を内部留保

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

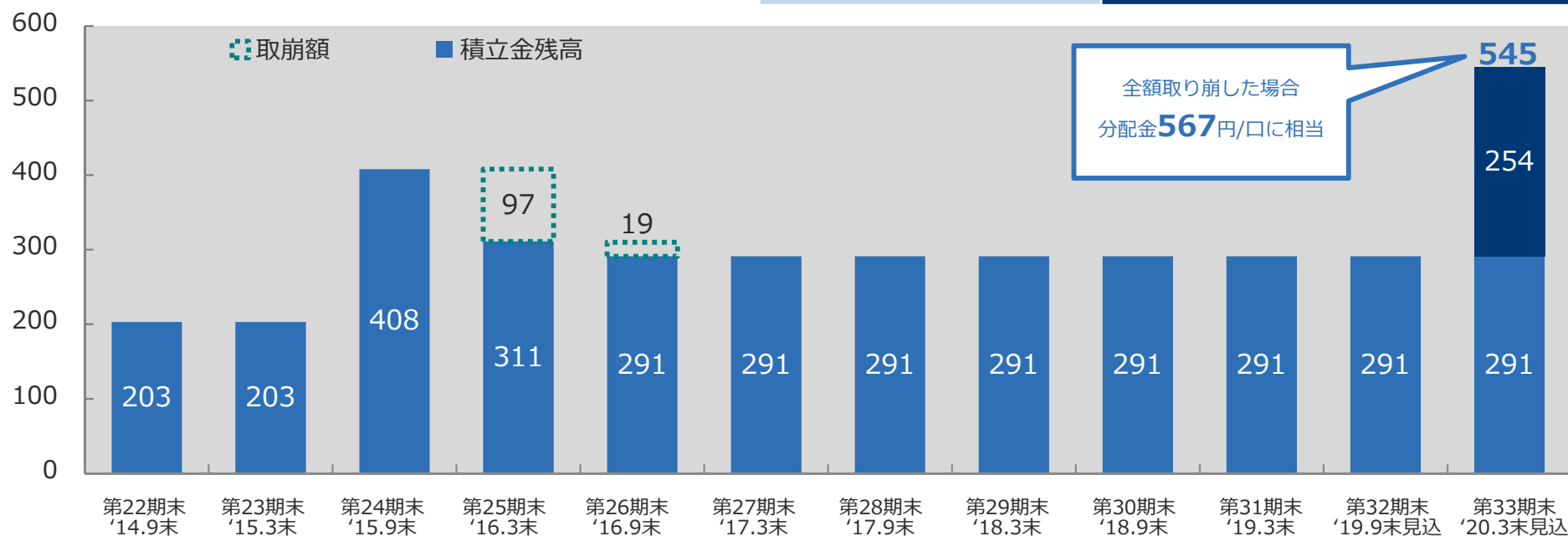
圧縮積立金残高の推移

(百万円)

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



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



IV 參考資料

基本方針

- ▶ 中長期的な観点から、本投資法人の資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行い、堅実な財務運営を組み合わせ、「投資主価値の最大化」を目的とした運用を行います。

優良不動産への重点投資

- ▶ **【近】**（利便性の高い）**【新】**（築年数が浅い）**【大】**（大型）の3要素を重視し、マーケットにおける優位性をもった中長期的競争力の高い優良不動産を慎重に選定して投資を行います。

運用資産のクオリティと成長スピード

- ▶ 成長スピードのみに目を奪われ「投資主価値の最大化」を損なうような投資を行うことが無いように注意を払い、クオリティと成長スピードをバランスよく両立させながら、中長期保有を前提とした不動産を取得する方針です。

管理・運営

- ▶ 高水準の稼働率維持及び賃料収入の維持・向上を目指し、テナントの満足度を確保しつつ、管理コストの適正化を追求するため、物件の管理品質の維持とコスト削減のバランスを常に最適化するための運用を行っていく方針です。

期末物件価額一覧 (2019年3月31日現在)

■ 南青山の鑑定評価額は、テナント入替に伴う賃料増額見込により、前期比で32億円増加

物件名	取得価格 (百万円)	鑑定評価額(百万円) (注1)				前期比 増減 (百万円)	直接還元法 還元利回り (%) (注2)	DCF法	
		取得時	第29期末	第30期末	第31期末			割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り(%) (注2)
大手町ファーストスクエア	23,495	23,500	28,300	27,800	27,900	100	2.8	2.3	2.8
平河町森タワー	18,200	18,800	23,700	23,700	23,700	—	3.1	2.9	3.3
銀座ファーストビル	12,282	12,500	12,200	12,400	12,400	—	3.4	3.2	3.6
T K南青山ビル	35,000	35,040	33,600	33,900	37,100	3,200	3.2	3.1	3.2
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	8,610	11,000	11,000	11,100	100	3.1	2.9	3.3
アルカセントラル (注3)	① 15,031	① 16,600	18,200	18,200	18,200	—	3.9	3.7	4.1
	② 360	② 403							
品川シーサイドウエストタワー	12,000	12,650	12,900	12,900	13,000	100	4.0	3.8	4.2
横浜プラザビル	17,950	17,980	20,300	20,300	20,800	500	3.9	3.6	4.1
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	22,150	22,350	22,850	500	4.6	4.4	4.7
明治安田生命大阪御堂筋ビル	9,200	9,590	9,730	10,000	10,400	400	3.7	3.8	3.9
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	7,000	7,000	7,330	330	4.1	3.9	4.3
ポートフォリオ全体	182,476	186,433	199,080	199,550	204,780	5,230			

(注1) 各不動産の取得時及び各期末の鑑定評価額を算出した不動産鑑定評価機関は、以下の通りです。

- 【一般財団法人日本不動産研究所】 大手町・横浜
- 【大和不動産鑑定株式会社】 平河町・銀座・仙石山・錦糸町・品川・淀屋橋
- 【株式会社中央不動産鑑定所】 南青山・さいたま
- 【株式会社谷澤総合鑑定所】 御堂筋

(注2) 各利回り、割引率は、第31期末鑑定評価額算出に用いられた数値を記載しております。

(注3) アルカセントラルは、2014年3月28日(第21期)に取得(①)し、2014年5月30日(第22期)に追加取得(②)しております。

物件名	第31期末 鑑定評価額 (百万円) ①	第31期末 帳簿価額 (百万円) ②	含み損益 (百万円) ③=①-②	帳簿価額比 (%) ③/②
大手町ファーストスクエア	27,900	23,296	4,603	19.8
平河町森タワー	23,700	17,292	6,407	37.1
銀座ファーストビル	12,400	11,879	520	4.4
T K南青山ビル	37,100	33,297	3,802	11.4
アークヒルズ 仙石山森タワー	11,100	8,063	3,036	37.7
アルカセントラル (注3)	18,200	16,200	1,999	12.3
品川シーサイドウエストタワー	13,000	11,980	1,019	8.5
横浜プラザビル	20,800	17,391	3,408	19.6
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,850	18,114	4,735	26.1
明治安田生命大阪御堂筋ビル	10,400	9,512	887	9.3
淀屋橋フレックスタワー	7,330	6,567	762	11.6
ポートフォリオ全体	204,780	173,596	31,183	18.0
1口当たり含み損益			35,208円	

物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第31期（2019年3月期））

		大手町	平河町	銀座	南青山	仙石山	錦糸町	品川	横浜	さいたま	御堂筋	淀屋橋	11物件 合計	
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	474	544	328	758	247	543	403	494	893	309	225	5,224	
賃貸事業収入	百万円	(注)	544	328	758	247	543	403	494	893	309	225	5,223	
その他賃貸事業収入	百万円		–	–	–	–	–	0	0	0	0	–	0	
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	269	184	162	286	84	263	171	237	410	145	127	2,345	
外部委託費	百万円	(注)	74	26	62	32	87	39	43	94	37	19	570	
水道光熱費	百万円		11	31	38	5	26	45	25	72	24	16	307	
公租公課	百万円		29	47	79	12	58	33	31	60	46	19	524	
保険料	百万円		0	0	1	0	2	0	0	1	0	0	9	
修繕費	百万円		0	14	15	0	4	5	11	37	5	5	122	
減価償却費	百万円		68	41	86	33	82	46	124	143	31	65	802	
固定資産除却損	百万円		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0	0
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	1	7
C. 不動産賃貸事業損益（A – B）	百万円	205	359	166	472	162	280	231	256	483	164	97	2,878	
D. NOI（C + 減価償却費）	百万円	283	427	207	558	196	363	278	381	626	195	162	3,681	
E. 取得価格	百万円	23,495	18,200	12,282	35,000	8,423	15,391	12,000	17,950	22,700	9,200	7,834	182,476	
F. NOI利回り（D × 2 ÷ E）	%	2.4	4.7	3.4	3.2	4.7	4.7	4.6	4.2	5.5	4.3	4.1	4.0	
G. 償却後利回り（C × 2 ÷ E）	%	1.7	3.9	2.7	2.7	3.9	3.6	3.9	2.9	4.3	3.6	2.5	3.2	

(注) 大手町ファーストスクエアの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用の内訳につきましては、当該不動産の共同事業者からの承諾を得られていないため、開示を差し控えております。

上位テナント (2019年4月30日現在)

	テナント (パススルーの場合はエンドテナント)	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	東急不動産株式会社 (注2)	不動産業、物品賃貸業	T K南青山ビル	12,243.57	9.3
2	三菱総研DCS株式会社	情報通信業	品川シーサイドウエストタワー	7,301.32	5.5
3	(注3)	建設業	ヒューリック豊洲プライムスクエア	4,856.17	3.7
4	パナソニック株式会社ライフソリューションズ社 (注4)	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.7
5	NSユナイテッド海運株式会社	運輸業、郵便業	大手町ファーストスクエア	3,422.58	2.6
6	(注3)	情報通信業	ヒューリック豊洲プライムスクエア	2,980.16	2.3
7	三菱ケミカル株式会社	製造業	明治安田生命大阪御堂筋ビル	2,441.31	1.9
8	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,120.48	1.6
9	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,110.58	1.6
10	(注3)	卸売業、小売業	ヒューリック豊洲プライムスクエア 横浜プラザビル、 明治安田生命さいたま新都心ビル	2,102.12	1.6
合 計				43,077.66	32.7

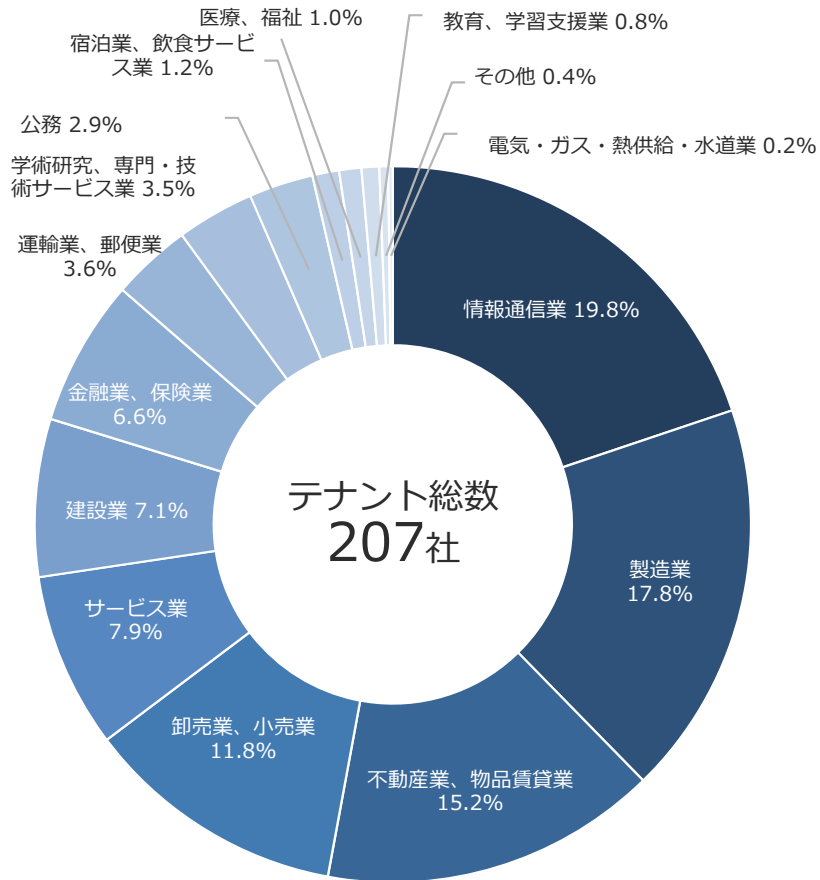
(注1) 2019年4月30日現在の「総賃貸面積」は、131,720.17㎡です。

(注2) 当該テナントとの賃貸借契約は、10,493.14㎡については2019年10月1日付、1,750.43㎡については2019年10月31日付で解約となる予定です。

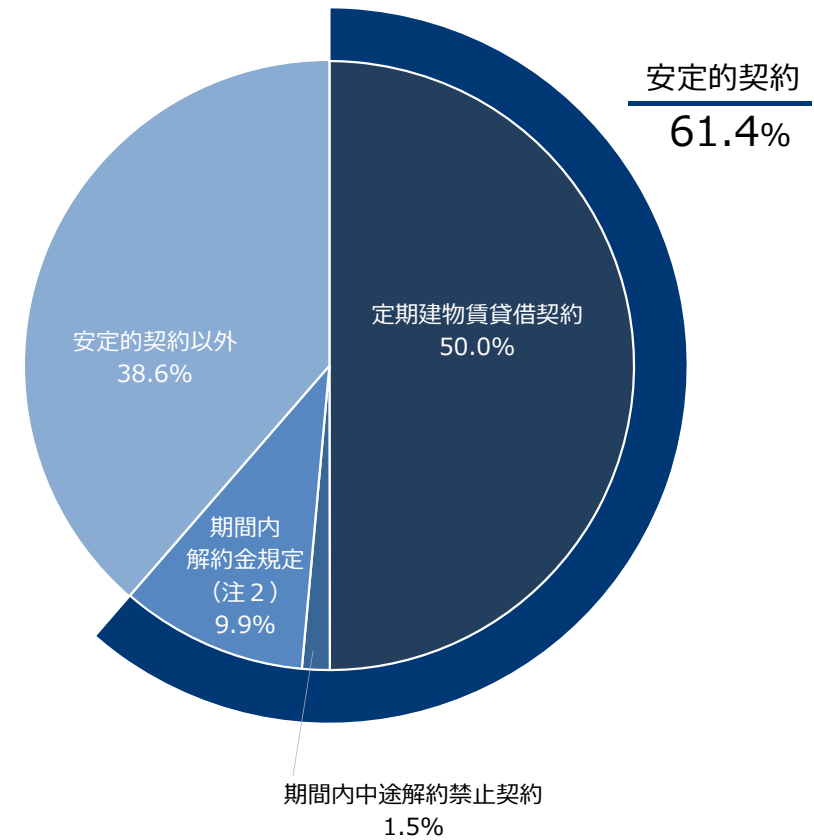
(注3) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載しておりません。

(注4) 2019年4月1日付で、パナソニック株式会社エコソリューションズ社から社名変更しております。

業種比率



安定的契約比率



(注1) 比率は、契約面積ベースで算出しております。また、パススルーの場合は、エンドテナントの業種及び賃貸借契約形態で算出しております。

(注2) 「期間内解約金規定」とは、中途解約時に賃料の3ヶ月分以上の解約ペナルティを課している賃貸借契約をいいます。



大手町ファースト
スクエア



平河町森タワー



TK南青山ビル



アークヒルズ
仙石山森タワー



アルカセントラル



ヒューリック豊洲
プライムスクエア



品川シーサイド
ウエストタワー



横浜プラザビル



明治安田生命
さいたま新都心ビル



明治安田生命
大阪御堂筋ビル



淀屋橋フレックス
タワー

戦略

マーケットにおける優位性
中長期的競争力の高い物件への投資

特徴

【近】 利便性の高い立地

最寄駅に直結 又は 徒歩5分以内

【新】 築年数が浅い物件

平均築年数 15.1年

ポートフォリオPML 1.9%

【大】 大型のオフィスビル

平均取得価格 173億円

平均総賃貸可能面積 12,014m²

大手町ファーストスクエア



平河町森タワー



T K南青山ビル



アークヒルズ 仙石山森タワー



アルカセントラル



ヒューリック豊洲
プライムスクエア



最寄駅直結
または
徒歩5分以内

品川シーサイドウエストタワー



横浜プラザビル



明治安田生命さいたま新都心ビル



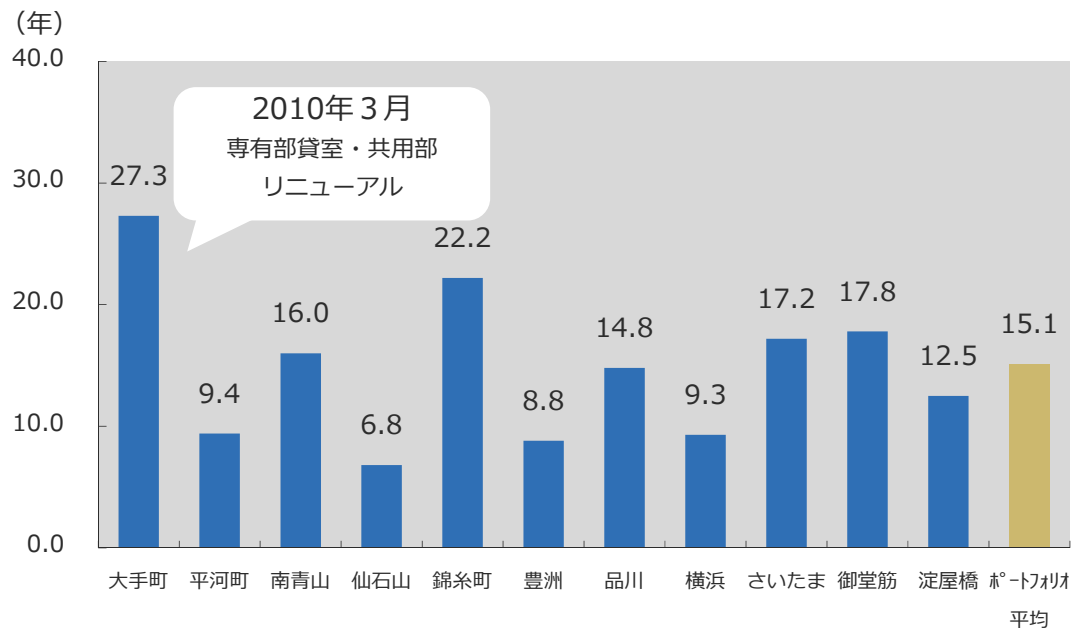
明治安田生命大阪御堂筋ビル



淀屋橋フレックスタワー



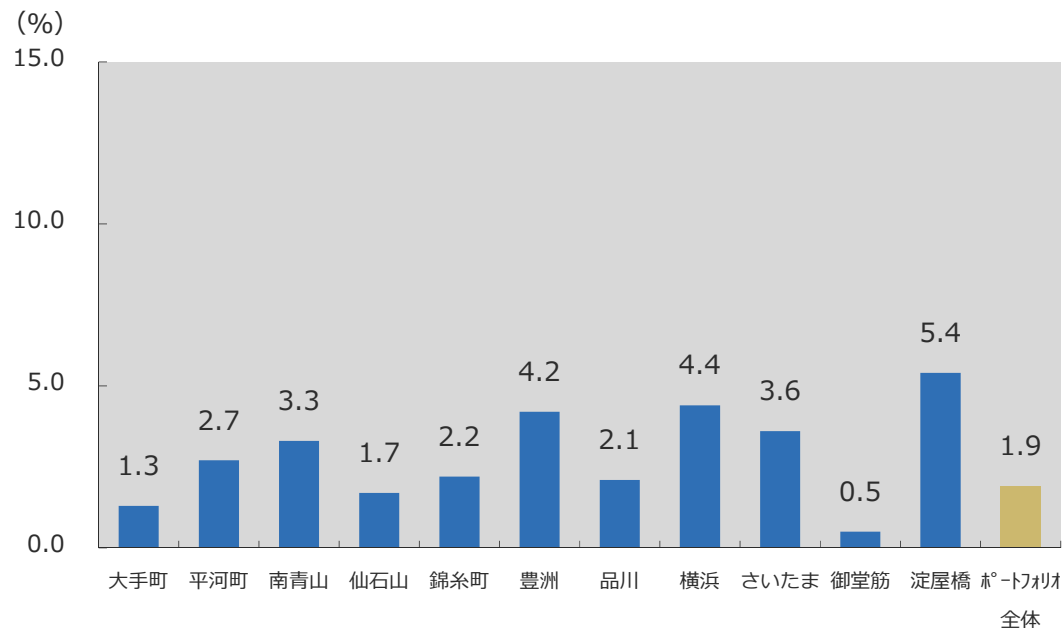
築年数



(注1) 2019年4月18日時点における経過築年数で作成しております。

(注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しております。

PML値 (Probable Maximum Loss : 地震による予想最大損失率)



(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告によります。

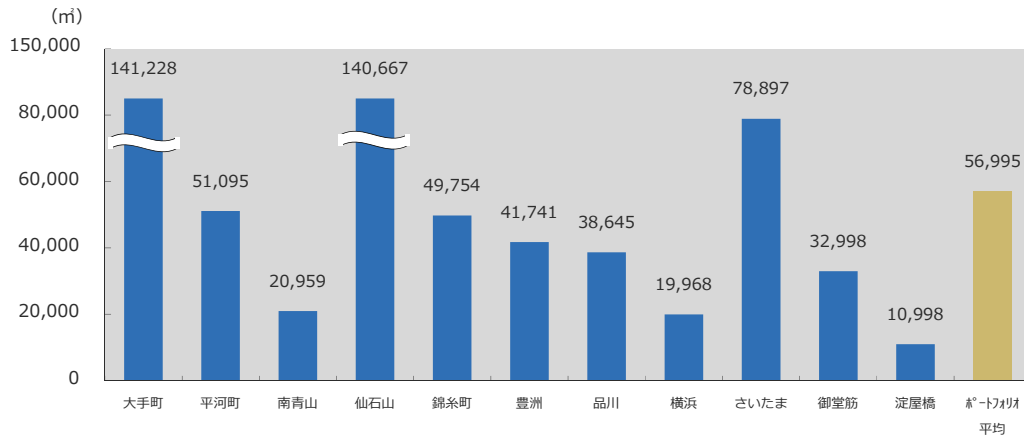
ポートフォリオ平均の築年数

15.1年

ポートフォリオ全体のPML値

1.9%

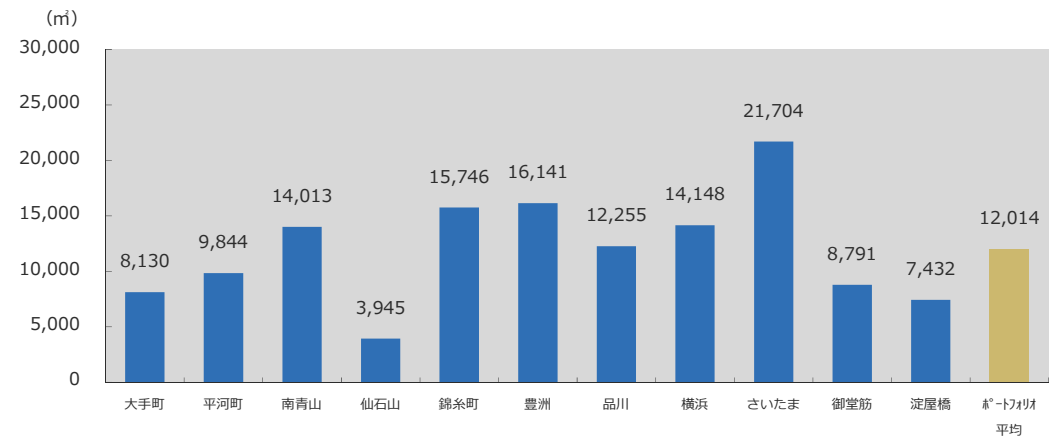
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



1物件あたり平均延床面積

56,995㎡

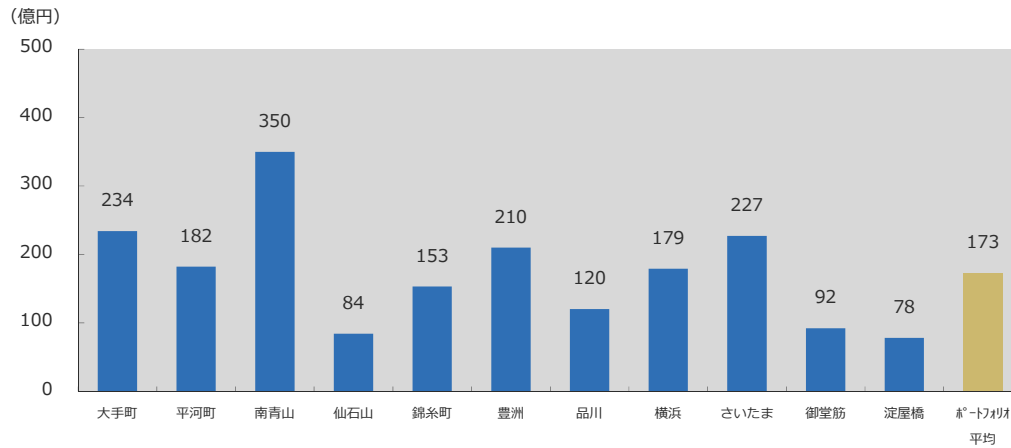
総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、GOR持分面積)



1物件あたり平均総賃貸可能面積

12,014㎡

取得価格



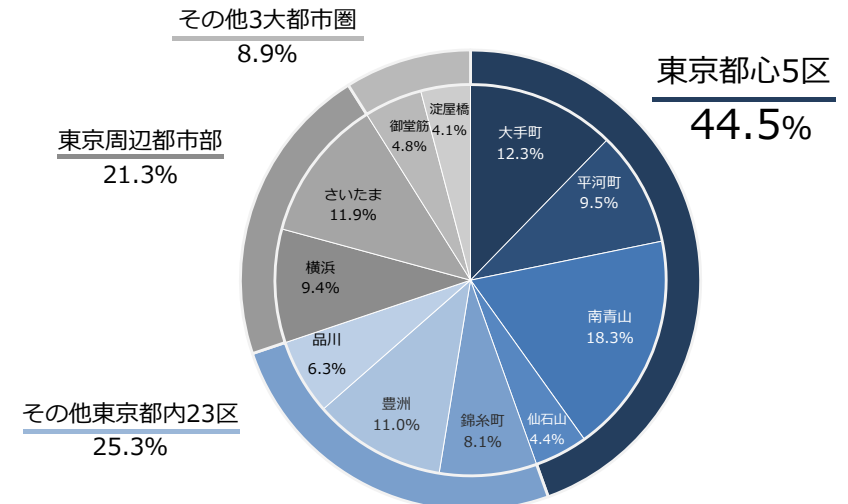
取得価格の総額

11物件 1,911億円

1物件あたり平均取得価格

173億円

投資比率



(注1) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する当該不動産関連資産の取得価格の比率をいいます。
 (注2) 「東京都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。



所在地

千代田区大手町一丁目5番1号

面積

(土地) 10,998.97㎡
(建物) 141,228.06㎡ / 延床面積
(GOR専有面積割合: 約9.1%)

構造

鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下5階付23階建

建築時期

(1期、W棟) 1992年2月
(2期、E棟) 1998年2月

-----以下、GOR持分について記載-----

取得日

2003年12月25日

取得価格

23,495百万円 (百万円未満切捨)

取得時の鑑定評価額

23,500百万円 (2003年7月1日時点)

期末鑑定評価額

27,900百万円 (2019年3月31日時点)

総賃貸可能面積

8,131.75㎡ (2019年3月31日時点)

稼働率

99.8% (2019年3月31日時点)

契約形態

普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)

備考

2010年3月に、区分所有持分 (18階から22階) の大規模リニューアル工事が完了



(注1) 共有部分についてのGOR持分

部分	
区分	GOR
持分割合	1,000万分の988,726

(注2) GORが直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は、不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。

部分	
区分	GOR
持分割合	3,178,247分の320,431



所在地 千代田区平河町二丁目16番1号

面積 (土地) 5,592.19㎡
(建物) 51,094.82㎡ / 延床面積
(GOR持分割合: 約26.2%)

構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下3階付24階建

建築時期 2009年12月

-----以下、GOR持分について記載-----

取得日 2011年3月1日

取得価格 18,200百万円

取得時の鑑定評価額 18,800百万円 (2011年1月14日時点)

期末鑑定評価額 23,700百万円 (2019年3月31日時点)

総賃貸可能面積 9,843.52㎡ (2019年3月31日時点)

稼働率 100.0% (2019年3月31日時点)

契約形態 普通借家契約

備考 森ビル株式会社へマスターリース
当初の固定賃料期間が終了し、
2014年4月1日よりパススルー



(注1) GOR持分
 部分 (区分所有権)

(注2) GORが直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は、不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。



所在地	港区南青山二丁目6番21号外
面積	(土地) 3,039.08㎡ (建物) 20,958.79㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付17階建
建築時期	2003年5月
取得日	2005年10月21日
取得価格	35,000百万円
取得時の鑑定評価額	35,040百万円 (2005年7月31日時点)
期末鑑定評価額	37,100百万円 (2019年3月31日時点)
総賃貸可能面積	14,012.64㎡ (2019年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2019年3月31日時点)
契約形態	定期建物賃貸借契約 (一部、普通借家契約)



所在地

港区六本木一丁目9番10号

面積

(土地) 15,367.75㎡
(建物) 140,667.09㎡ / 延床面積
(GOR持分割合: 約5.6%)

構造

鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・
鉄筋コンクリート造
陸屋根地下4階付47階建

建築時期

2012年8月

-----以下、GOR持分について記載-----

取得日

2012年11月20日

取得価格

8,423百万円 (百万円未満切捨)

取得時の鑑定評価額

8,610百万円 (2012年10月5日時点)

期末鑑定評価額

11,100百万円 (2019年3月31日時点)

総賃貸可能面積

3,944.81㎡ (2019年3月31日時点)

稼働率

100.0% (2019年3月31日時点)

契約形態

普通借家契約

備考

森ビル株式会社へマスターリース
当初の固定賃料期間が終了し、
2015年12月1日よりパススルー
32階～47階の16フロアを他の区分所有者と
共同運用



(注1) GOR持分
 部分 (区分所有権)

(注2) GOR持分以外の共同運用区画
 部分

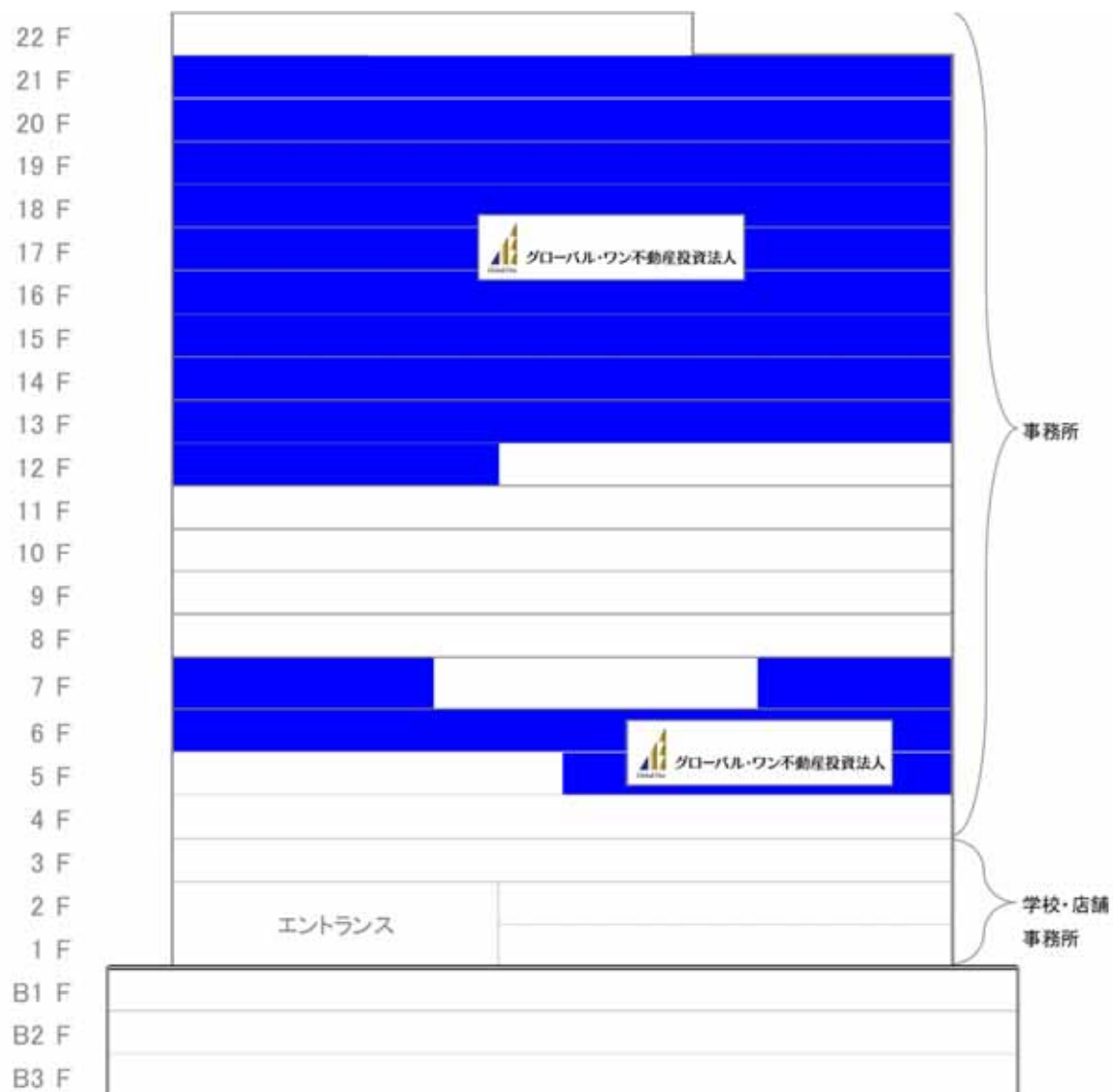
森ビル株式会社、明治安田生命保険相互会社及びGORの区分所有者三者の共同の利益を実現することを目的として、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組み(共同運用スキーム)を採用

GORの保有は2フロアであるものの、本スキームの採用により、固定賃料期間経過後も収益の安定化に寄与

(注3) GORが直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有者は、不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。



所在地	墨田区錦糸一丁目2番1号
面積	(土地) 18,100.41㎡ (第3街区全体) (建物) 49,753.92㎡ /延床面積 (GOR持分割合: 約57.8%)
構造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階地上22階建塔屋1階
建築時期	1997年3月
	-----以下、GOR持分について記載-----
取得日	2014年3月28日、2014年5月30日
取得価格	15,391百万円 (百万円未満切捨)
取得時の鑑定評価額	17,003百万円 (2014年2月20日及び2014年5月1日時点)
期末鑑定評価額	18,200百万円 (2019年3月31日時点)
総賃貸可能面積	15,746.41㎡ (2019年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2019年3月31日時点)
契約形態	普通借家契約



(注1) GOR持分
 部分 (区分所有権)

(注2) GORが直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は、不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。



所在地	品川区東品川四丁目12番2号
面積	(土地) 5,935.08㎡ (建物) 38,645.33㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付18階建
建築時期	2004年8月

-----以下、GOR持分（準共有持分50%）について記載-----

取得日	2017年3月24日
取得価格	12,000百万円
取得時の鑑定評価額	12,650百万円 (2017年2月1日時点)
期末鑑定評価額	13,000百万円 (2019年3月31日時点)
総賃貸可能面積	12,255.39㎡ (2019年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2019年3月31日時点)
契約形態	普通借家契約



所在地	横浜市神奈川区金港町2番地6
面積	(土地) 2,720.30㎡ (建物) 19,968.20㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建
建築時期	2010年2月
取得日	2014年8月1日
取得価格	17,950百万円
取得時の鑑定評価額	17,980百万円 (2014年6月5日時点)
期末鑑定評価額	20,800百万円 (2019年3月31日時点)
総賃貸可能面積	14,148.34㎡ (2019年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2019年3月31日時点)
契約形態	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)



所在地	さいたま市中央区新都心11番地2
面積	(土地) 7,035.05㎡ (建物) 78,897.42㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付35階建
建築時期	2002年3月

-----以下、GOR持分（共有持分50%）について記載-----

取得日	2007年4月25日
取得価格	22,700百万円
取得時の鑑定評価額	22,820百万円 (2007年2月1日時点)
期末鑑定評価額	22,850百万円 (2019年3月31日時点)
総賃貸可能面積	21,704.32㎡ (2019年3月31日時点)
稼働率	98.2% (2019年3月31日時点)
契約形態	定期建物賃貸借契約



所在地 大阪市中央区伏見町四丁目1番1号

面積 (土地) 2,992.26㎡
(建物) 32,997.60㎡ / 延床面積

構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下3階付14階建

建築時期 2001年7月

-----以下、GOR持分（共有持分50%）について記載-----

取得日 2017年3月24日

取得価格 9,200百万円

取得時の鑑定評価額 9,590百万円 (2017年2月1日時点)

期末鑑定評価額 10,400百万円 (2019年3月31日時点)

総賃貸可能面積 8,791.18㎡ (2019年3月31日時点)

稼働率 100.0% (2019年3月31日時点)

契約形態 定期建物賃貸借契約



所在地	大阪府中央区高麗橋三丁目3番11号
面積	(土地) 1,692.51㎡ (建物) 10,997.50㎡ / 延床面積
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建
建築時期	2006年11月
取得日	2008年1月31日
取得価格	7,834百万円
取得時の鑑定評価額	7,940百万円 (2007年11月1日時点)
期末鑑定評価額	7,330百万円 (2019年3月31日時点)
総賃貸可能面積	7,432.28㎡ (2019年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2019年3月31日時点)
契約形態	普通借家契約

項目		計算式 (注)	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{ (D+E) \div 2 \}$	0.8	0.9	0.9	1.0	1.0
② (年換算)	%		(1.6)	(1.8)	(1.9)	(2.0)	(2.0)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{ (F+G) \div 2 \}$	1.9	2.1	2.1	2.2	2.2
④ (年換算)	%		(3.8)	(4.3)	(4.1)	(4.3)	(4.5)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	40.1	45.8	45.8	45.7	45.6
⑥ 期末総資産有利子負債比率 (LTV)	%	$H \div E$	55.5	49.7	49.7	49.5	49.4
⑦ NOI (Net Operating Income)	百万円	$A + I$	3,197	3,687	3,653	3,610	3,681
⑧ FFO (Funds from Operation)	百万円	$C + I - J$	2,270	2,651	2,693	2,682	2,744

(注) 参照数値

項目	期	期				
		第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
A 賃貸事業損益	百万円	2,378	2,796	2,767	2,819	2,878
B 経常利益	百万円	1,453	1,761	1,808	1,892	1,943
C 当期純利益	百万円	1,452	1,760	1,807	1,891	1,941
D 期首総資産	百万円	169,115	191,258	192,290	190,209	190,752
E 期末総資産	百万円	191,258	192,290	190,209	190,752	191,231
F 期首純資産	百万円	76,743	76,770	87,995	87,042	87,126
G 期末純資産	百万円	76,770	87,995	87,042	87,126	87,176
H 期末有利子負債	百万円	106,200	95,500	94,500	94,500	94,500
I 減価償却費	百万円	818	890	885	790	802
J 不動産等売却損益	百万円	-	-	-	-	-

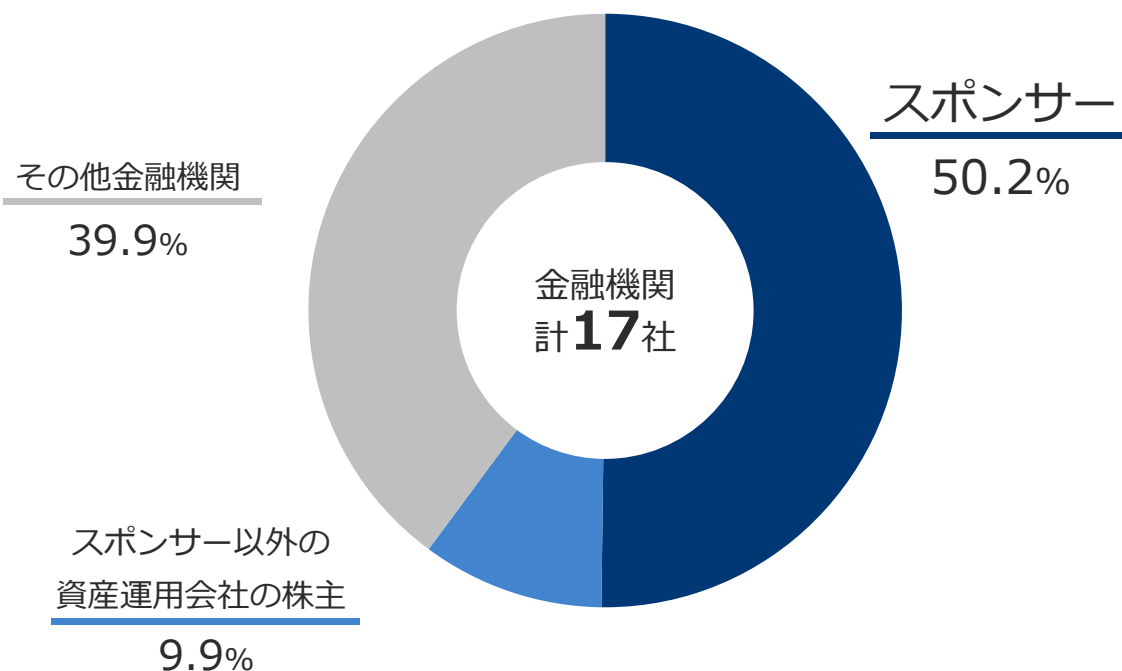
<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	期				
		第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
① 期末評価額	百万円	198,010	199,610	199,080	199,550	204,780
② 帳簿価額合計	百万円	175,135	174,708	174,223	173,890	173,596
③ (①-②)	百万円	22,874	24,901	24,856	25,659	31,183
④ 期末総資産	百万円	191,258	192,290	190,209	190,752	191,231
⑤ (③+④)	百万円	214,132	217,192	215,065	216,412	222,415
⑥ 期末有利子負債	百万円	106,200	95,500	94,500	94,500	94,500
⑦ LTV (⑥/⑤)	%	49.6	44.0	43.9	43.7	42.5

- スポンサーを中心とする安定したバンクフォーメーション
- JCR格付 : AA- 安定的

金融機関別借入金残高

借入先	残高 (百万円)	シェア
●三菱UFJ銀行	33,400	44.2%
●日本政策投資銀行	13,500	17.9%
●三井住友銀行	5,250	7.0%
●福岡銀行	4,750	6.3%
●明治安田生命保険	4,500	6.0%
●農林中央金庫	2,600	3.4%
●伊予銀行	2,300	3.0%
●七十七銀行	1,500	2.0%
●百五銀行	1,500	2.0%
●南都銀行	1,400	1.9%
●オリックス銀行	1,000	1.3%
●足利銀行	1,000	1.3%
●損害保険ジャパン日本興亜	800	1.1%
●常陽銀行 ● 第四銀行 ● 東日本銀行 ● 東京海上日動火災保険	2,000	2.6%
合計	75,500	100.0%



投資法人債の格付

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 : AA-
	格付の見通し : 安定的
	債券格付 : AA-

◇2018年8月22日 JCRコメント

『スポンサーを含むレンダーフォーメーションにより安定性のある資金調達が継続されており、現在の財務構成に関して特段の懸念事項は無い。』

有利子負債の明細①

借入金の詳細 (2019年3月31日現在)

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	利率 (%)	返済期限	借入期間
長期借入金	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行	4,500	2012年10月18日	1.18288 固定金利	2019年9月30日 (第32期)	7.0年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行、福岡銀行、伊予銀行、オリックス銀行、百五銀行	9,000	2014年8月1日	0.80289 固定金利	2019年9月30日 (第32期)	5.2年
	三菱UFJ銀行、農林中央金庫、損害保険ジャパン日本興亜、伊予銀行、南都銀行	9,000	2015年3月31日	0.79695 固定金利	2020年3月31日 (第33期)	5.0年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	1,500	2012年10月18日	1.37322 固定金利	2020年9月30日 (第34期)	8.0年
	明治安田生命保険	1,000	2013年1月31日	1.41807 固定金利	2020年9月30日 (第34期)	7.7年
	三菱UFJ銀行、三井住友銀行、福岡銀行、七十七銀行	4,750	2018年3月30日	0.29273 変動金利 (注)	2021年3月31日 (第35期)	3.0年
	三菱UFJ銀行、福岡銀行、伊予銀行、常陽銀行、南都銀行、足利銀行、第四銀行、東日本銀行、百五銀行、東京海上日動火災保険	6,000	2017年3月31日	0.59544 固定金利	2022年3月31日 (第37期)	5.0年
	三菱UFJ銀行、福岡銀行、明治安田生命保険、伊予銀行	5,000	2015年9月30日	0.92968 固定金利	2022年9月30日 (第38期)	7.0年
	三菱UFJ銀行、三井住友銀行、福岡銀行、七十七銀行	4,750	2018年3月30日	0.39273 変動金利 (注)	2023年3月31日 (第39期)	5.0年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行、福岡銀行、南都銀行、七十七銀行、足利銀行	6,000	2018年9月28日	0.66849 固定金利	2023年9月29日 (第40期)	5.0年
	三菱UFJ銀行、明治安田生命保険、日本政策投資銀行、三井住友銀行、福岡銀行	10,500	2017年3月24日	0.77756 固定金利	2024年3月29日 (第41期)	7.0年
	日本政策投資銀行	5,000	2017年9月29日	0.75558 固定金利	2024年9月30日 (第42期)	7.0年
	日本政策投資銀行	3,500	2018年2月28日	0.79131 固定金利	2025年3月31日 (第43期)	7.1年
	三菱UFJ銀行、明治安田生命保険、農林中央金庫、日本政策投資銀行、三井住友銀行	5,000	2019年3月29日	0.74394 固定金利	2027年3月31日 (第47期)	8.0年
合 計	75,500					

(注) 借入金利の適用期間は2019年3月30日から2019年4月26日までとなっております。

全て無担保・無保証
全て期日一括返済

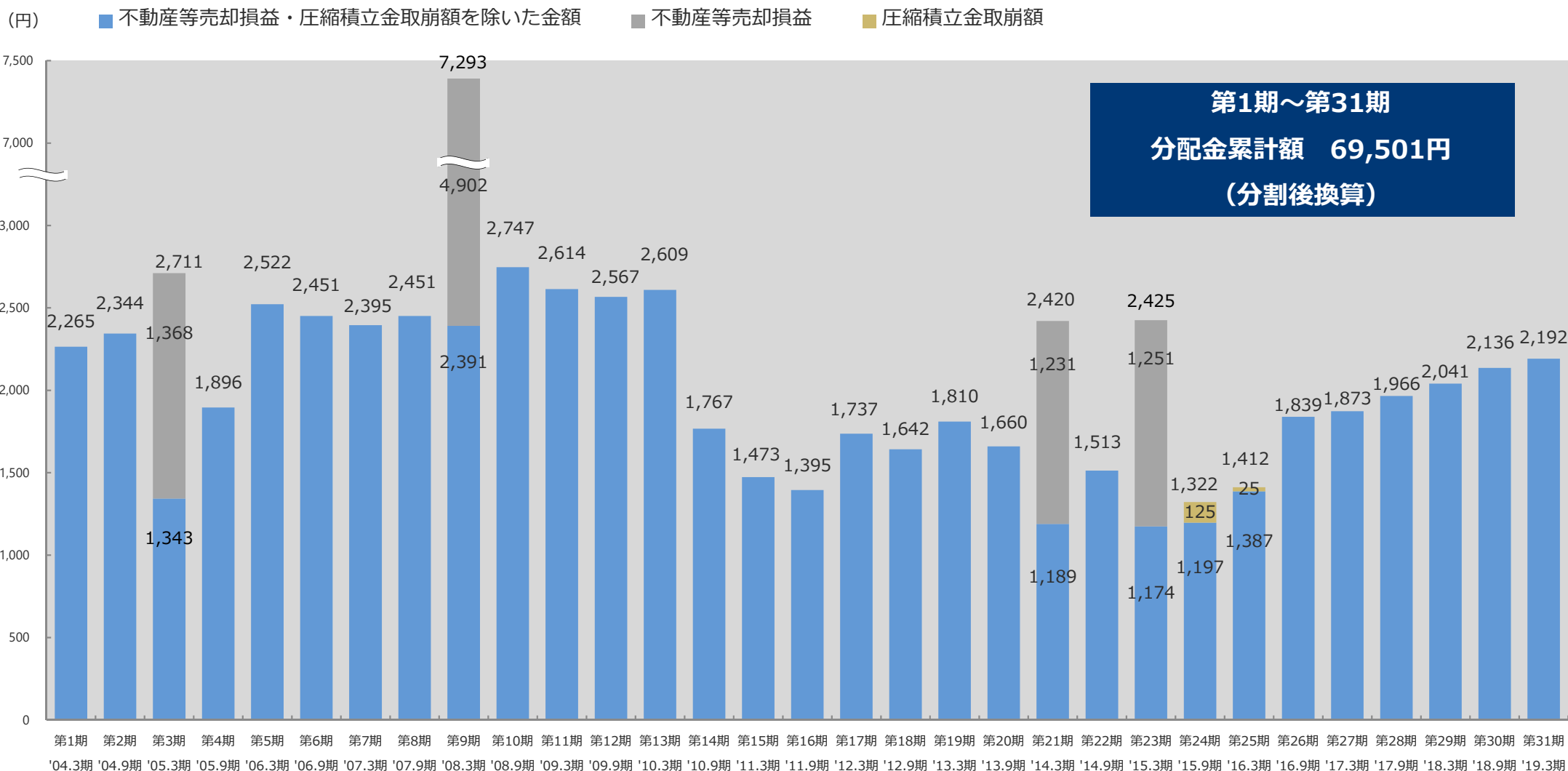
有利子負債の明細②

投資法人債の明細（2019年3月31日現在）

区分	残高 (百万円)	発行日	利率 (%)	担保	償還期限	償還方法 (注)	資金使途	財務上の 特約	摘要
第12回（3年債）	2,000	2018年 9月27日	0.09	無担保 無保証	2021年9月27日 (第36期)	期限一括	第6回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第8回（7年債）	3,000	2015年 2月26日	0.56	無担保 無保証	2022年2月25日 (第37期)	期限一括	借入金の 返済資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第10回（5年債）	3,000	2017年 9月28日	0.28	無担保 無保証	2022年9月28日 (第38期)	期限一括	第4回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第7回（10年債）	3,000	2014年 9月29日	0.86	無担保 無保証	2024年9月27日 (第42期)	期限一括	借入金の 返済資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第9回（10年債）	4,000	2016年 10月17日	0.47	無担保 無保証	2026年10月16日 (第47期)	期限一括	第5回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第11回（10年債）	2,000	2017年 9月28日	0.63	無担保 無保証	2027年9月28日 (第48期)	期限一括	第4回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第13回（10年債）	2,000	2018年 9月27日	0.73	無担保 無保証	2028年9月27日 (第50期)	期限一括	第6回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
合計	19,000								

(注) 買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能です。

分配金実績値



(注1) 分割後換算した1口当たりの分配金等を記載しております。

(注2) 第1期(2004年3月期)の計算期間は2003年4月16日から2004年3月31日でしたが、実質的な運用期間は、実際に資産を取得して運用を開始した2003年9月26日から2004年3月31日までの188日間(6ヶ月5日間)です。

長期保有資産の買換特例活用による内部留保

長期保有していた近鉄新名古屋ビルの売却益の一部を内部留保

第21期

【2014年3月27日67%持分売却】



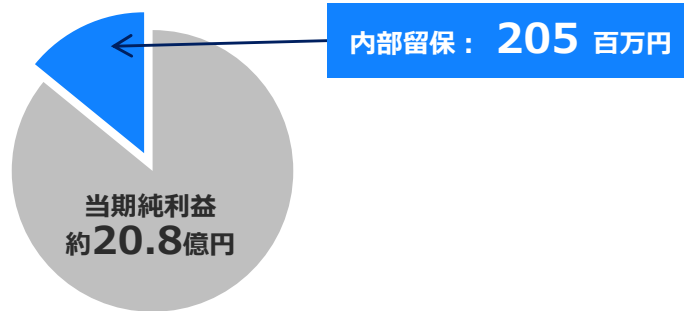
第22期

～共有期間～

第23期

(※)

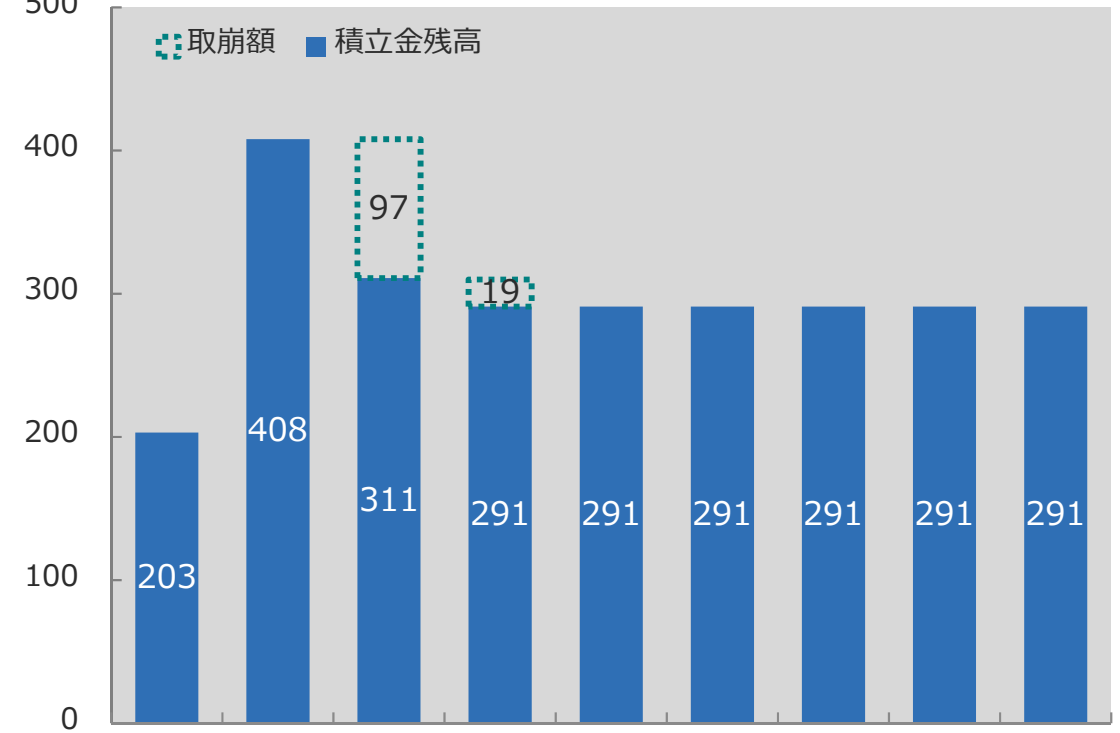
【2014年10月9日33%持分売却】



(※) 2014年12月31日までに所有期間10年を超える国内の土地、建物を譲渡し国内の土地、建物等を購入した場合、一定の条件のもとに売却を計上した期の当期純利益の10%を上限として任意に取崩し可能な積立金の内部留保が可能。

圧縮積立金残高の推移

(百万円)

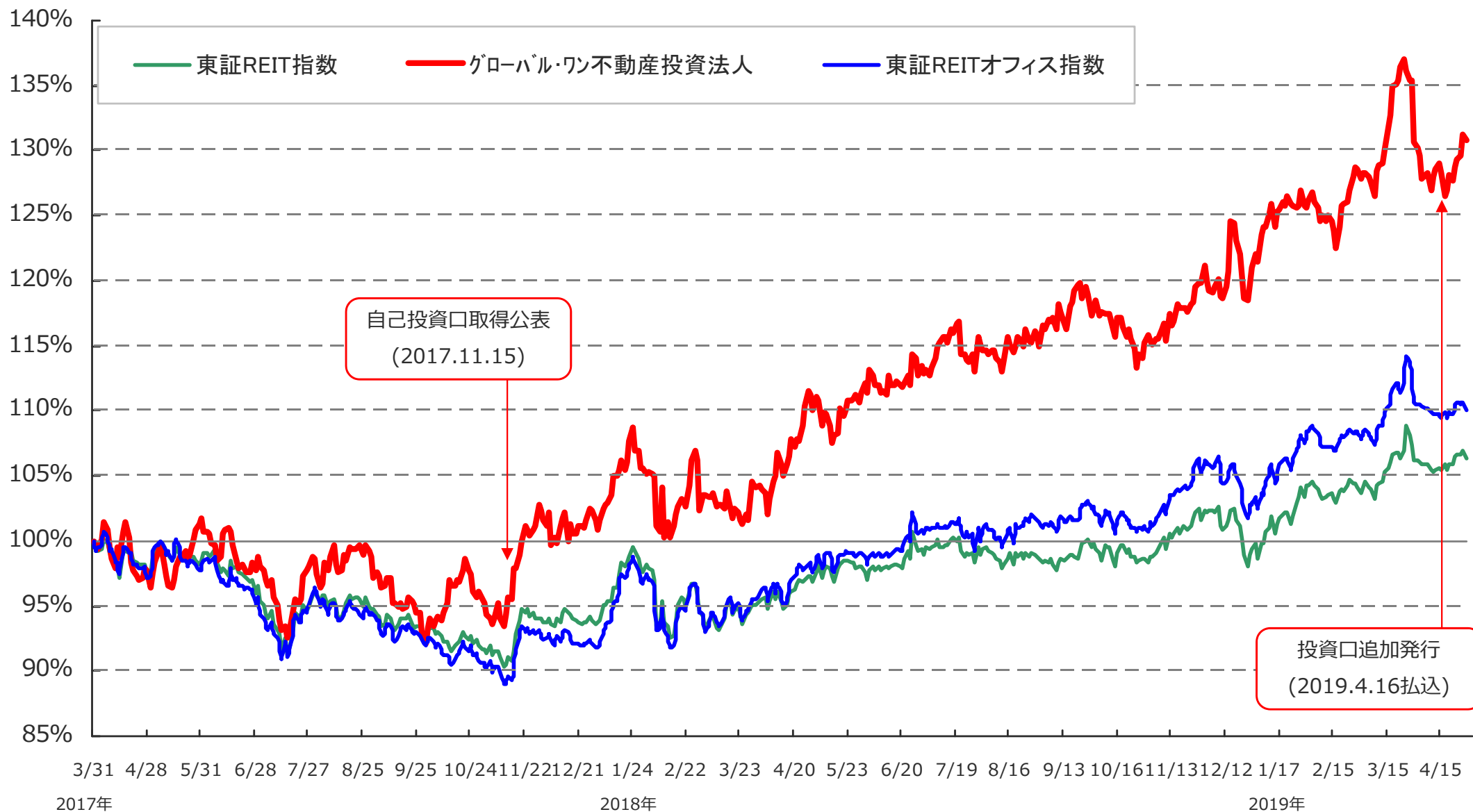


第23期末 '15.3末 第24期末 '15.9末 第25期末 '16.3末 第26期末 '16.9末 第27期末 '17.3末 第28期末 '17.9末 第29期末 '18.3末 第30期末 '18.9末 第31期末 '19.3末

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、19.5百万円を取崩					
-------------------	----------------------	------------------------	--	--	--	--	--

投資口価格の相対推移① (期間：2017年3月31日～2019年4月30日)

■ 前回公募増資以降の投資口価格は指数を大きくアウトパフォーマンス



(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 新投資口発行の開示をした2017年3月31日の終値(分割後換算98,250円)を100%としております。尚、2019年4月26日の終値は128,500円です。

投資口価格の相対推移② (期間：2003年9月25日～2019年4月30日)

2014年4月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割し、2018年4月1日を効力発生日として投資口1口を4口に分割しました。

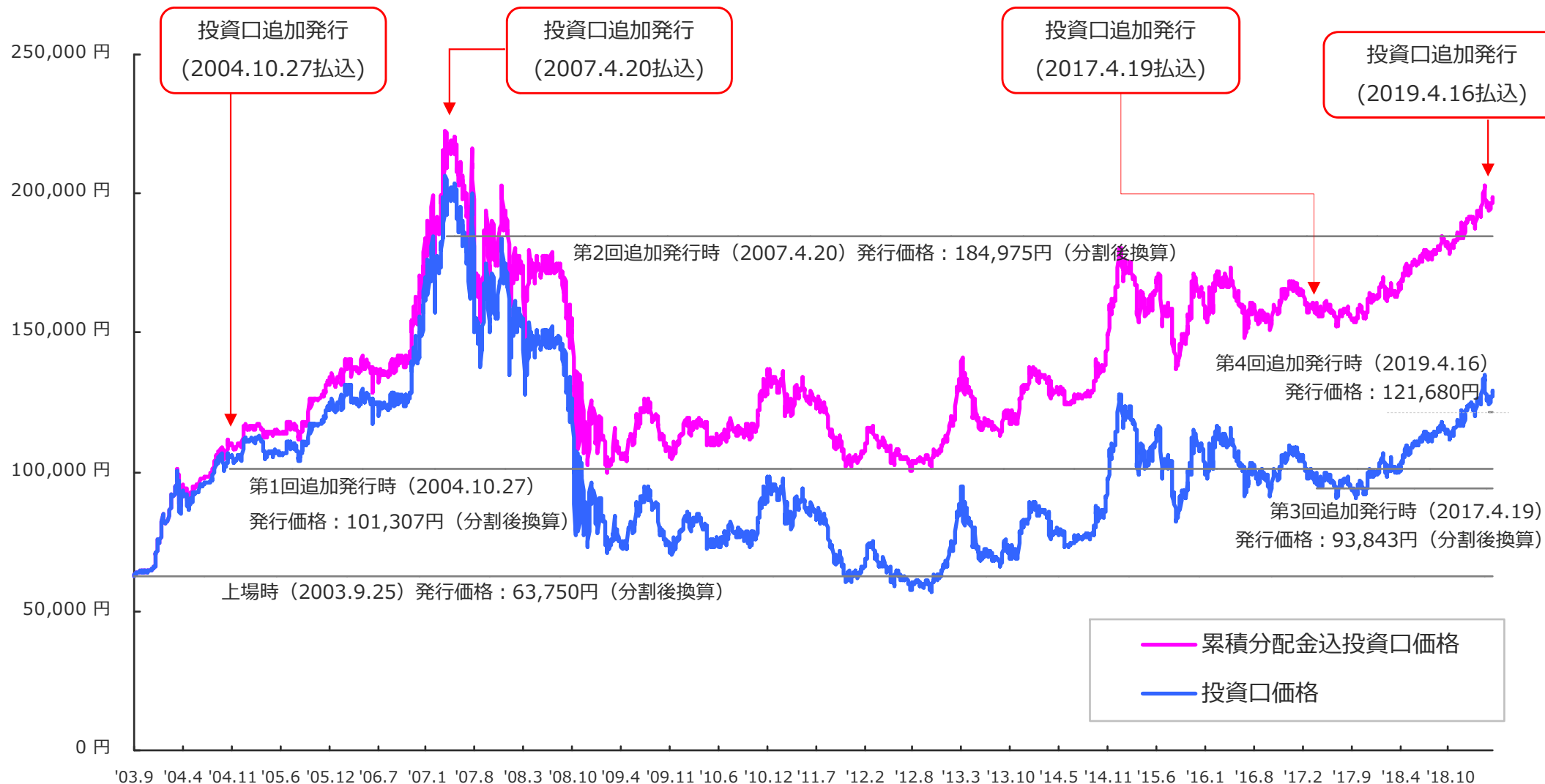


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 2003年9月25日(上場日)の終値を100%としております。

ただし、グローバル・ワン不動産投資法人の投資口価格指数のみ上場時公募価格63,750円(分割後換算)を100%として算出しております。

投資口価格の推移 (期間：2003年9月25日～2019年4月30日)



(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

(注3) 2014年4月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行い、2018年4月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行いました。上表における当該投資口分割の権利落前の投資口価格・累積分配金については、当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

DealWatch（2019/4/11）

オフィス系REITのグローバル・ワン不動産投資法人（GOR、8958）は築浅で大型の物件にポートフォリオを入れ替えるために、投資口を発行して資金を調達する。外部成長と共にNOIを高めるのが狙い。

GORは18日、芙蓉総合リースに銀座ファーストビル（中央区銀座）の信託受益権を126億円で売却すると同時に、同社からヒューリック豊洲プライムスクエア（江東区豊洲）の信託受益権の50%を210億円で取得する。

今回の資金調達はオーバーアロットメントも含めて約92億円で、保有資産の売買を差し引いた取得資金や負債の返済などに充てる。

GORはNOIを引き上げと規模の拡大を目的にポートフォリオの入れ替えの可能性を検討していた。都心の不動産価格が高値で推移する中で、物件を取得するだけの取引では「高値づかみ」になる懸念があったため「適正な価格で取引しやすい相互売買を希望していた」（運用会社のグローバル・アライアンス・リアルティ）。

独自のルートで今回の取引の話が持ち込まれた。取引価格がGORにとって妙味があったことに加えて、売却される銀座ファーストビルは築年数が20年を過ぎており、今後修繕工事費がかさみNOIを改善させるのが難しい。一方、豊洲プライムは築年数が9年弱と比較的築浅で、賃料が地区の相場に比べて低めに設定されていることから、引き上げの余地が大きく内部成長につながれるとの狙いがある。

内部留保の増加と増資によって簿価のLTVは18年9月末の49.5%から47.1%に低下する。「株式市場が悪化しても100億円程度の物件までであれば負債だけで調達してもLTVで50%以下を保つことができる」（運用会社）と機動性を確保した形だ。

今月2～5日に40件以上の投資家を対象にしたロードショーでは、銀座という都心一等地の物件を手放すことをいぶかる向きもいたようだが、物件の入れ替えの狙いを説明したことによって「ほとんどの投資家は納得した」（主幹事）。新規取得物件に対する価格についても適切との評価を得たという。

今回の物件売買とは直接関係はないが、保有物件であるTK南青山ビル（港区南青山）の主テナントが今年10月に入れ替わるのに伴い、新しいテナントと15%以上の賃料の引き上げで合意した。この点も投資家からの評価は高かった。

今回の配分は当初、機関投資家に55%、個人投資家に45%で計画していたが、機関投資家からの引き合いが強かったことから、配分を60%対40%と機関投資家に配分比率を5ポイント寄せた。オフリング総額に対する機関投資家の需要が約14倍で、個人投資家は7倍超。合わせて11倍超となった。

[福井 康典 DealWatch / Refinitiv]

CapitalEye (2019/4/11)

グローバル・ワン不動産投資法人が実施した公募増資の募集期間が5日に終了した。以下は案件レビュー。

「TK南青山ビル」のテナント入れ替えが決着し、株価が上昇基調に乗ったタイミングでローンチした。芙蓉総合リースとの取引で「ヒューリック豊洲プライムスクエア」（準共有持分50%）の取得と「銀座ファーストビル」の売却を同時に実施し、差額分の88億8500万円を調達する。保有資産は増資前後で11物件と変わらないが、資産規模は1824億円から1911億円に増加する。

増資に先立つ先月15日に、TK南青山を一棟借りする東急不動産との合意解約と、新たなテナントとの月額15%以上の賃料増額を発表した。新テナントの社名は非開示だが、東急不との解約日の翌日に10年の定期建物賃貸借契約を締結する。フリーレント期間分は東急不から受け取る合意解約金でカバーできる。東急不は昨年3月に契約満了の前倒しを発行体に通知。ポートフォリオの10%を占める大型物件だけに、関係者の間では次の契約が注目されていた。株式市場はこのリリースを好感し、25日には10年ぶりの高値水準となる13万4800円を付けた。

一般リテールと機関投資家の配分比率は4対6。小型案件のため、当初から機関投資家ポーションを55%としていたが、需要動向を受けて、さらに5%をシフトした。需要倍率はリテールが約7倍で、機関投資家が約14倍、全体では11倍超だった。案件関係者は、「発行規模が小さいうえ、都心のオフィスの高額、DPUの向上、旗艦物件のダウンタイムなしの賃上げと、出せる限りの好材料を提供した。人気化するの当然」と見ていた。

ロードショーは2～5日の4日間で40件超を訪問した。TK南青山を巡る一連の施策が評価された一方、銀座のビルを売って豊洲の物件を購入する決断に驚きの声が寄せられた。これについては、ヒューリック豊洲が「近・新・大」の取得方針に合致することや、築20年の銀座ファーストビルの今後の修繕費用の可能性などを説明した。

ヒューリック豊洲の取得価格は210億円で、鑑定評価額（237億円）を11%下回る。NOI利回りは鑑定ベースで4.3%、償却後で3.6%。銀座ファーストビルの売却価格は126億円と、帳簿価格を7億5000万円上回る。「相互売買だからこそ良い条件で購入できた」（グローバル・アライアンス・リアルティ）。芙蓉総合との出会いは「情報ルートを活用した」（同）。非デベロッパー系リート取得環境は厳しいが、「こういう形での外部成長があったことを感心する声が聞かれた」（ブックランナー）という。

公募増資と物件の入れ替えに伴い、2019年9月期のDPUを10.5%上方修正した。レントギャップによる内部成長を加味し、巡行ベースでは4.2%の上昇を見込む。「契約更改ごとに賃料の増額でレントギャップの穴埋めをしているが、マーケットも上昇しているため差が埋まらない」（グローバル・アライアンス・リアルティ）。DPUの上げ幅は、POに伴うリートの平均上昇率の2%を大きく上回っている。

簿価ベースのLTVは49.5%から47.1%に下がり、116億円の取得余力（LTV50%時）が生じる。物件の取得費用を全額をエクイティで手当てしたため、「フルエクイティでも4%を超える分配金を提供でき、この先の成長も示すことができる」（グローバル・アライアンス）としている。他方、一部の海外投資家からは、エクイティの価値が低下することへの不満や、LTVの下げに寄与するような資産の入れ替えをすべきなどの声が聞かれた。

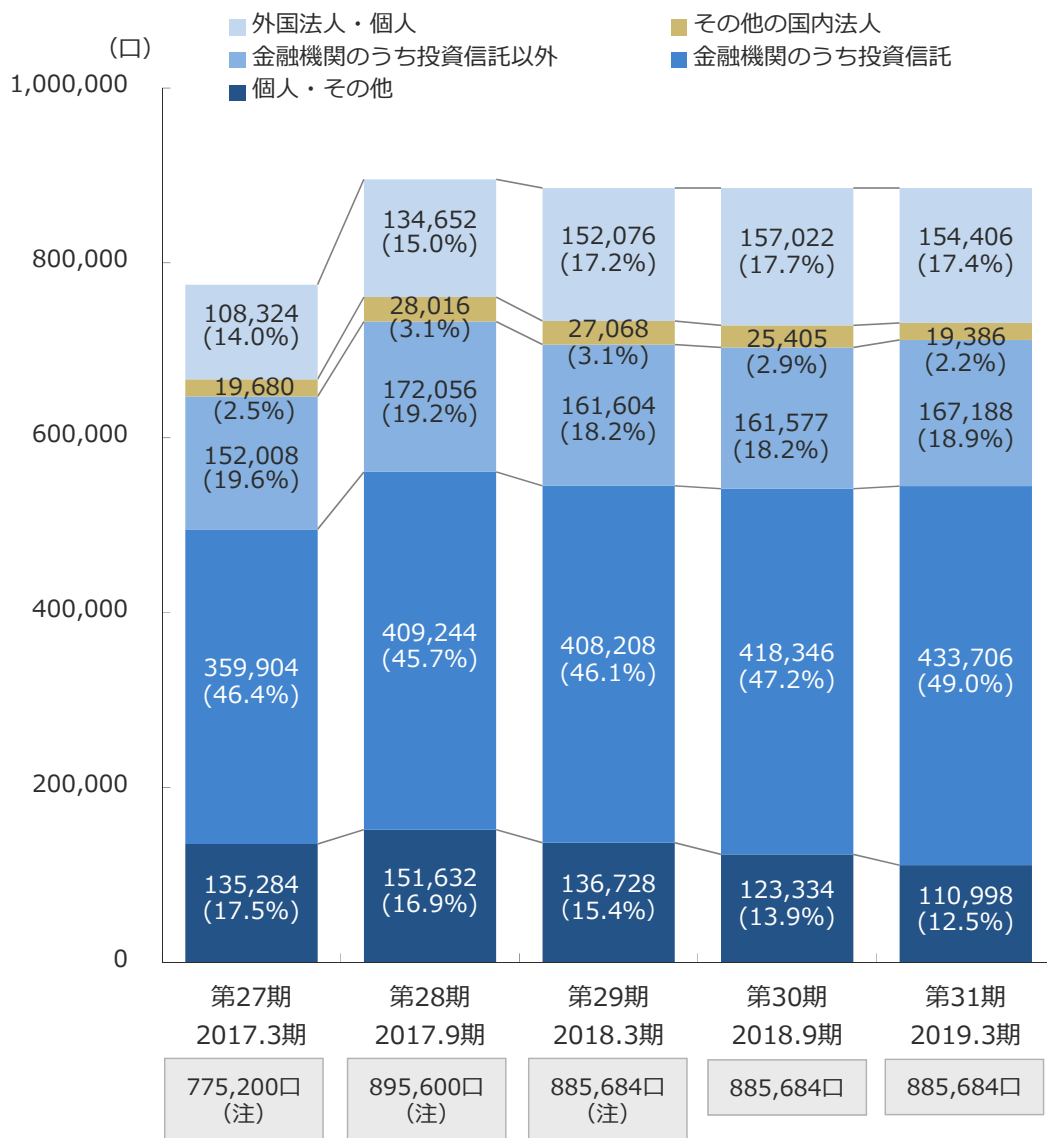
今回のディールでは、ブックランナーの1社が前回の大和から野村に交代した。「エクイティ・ストーリーの提案が参考になった」（グローバル・アライアンス）ことが理由。通常のディールよりも物件取得のエクイティ比率を高め、LTVを下げるるとともに、時価総額を上げてグローバル・インデックス入りを目指す提案内容が発行体のニーズに合致した。

増資後の1口当たりNAVは12万7185円でNAV倍率はおよそ1倍。ローンチからプライシングにかけて投資口価格は2.8%下落した。11日引け値は前日比0.47%（600円）高の12万6300円。

[キャピタルアイ・ニュース 池部 渚]

投資主の分布状況、上位投資主一覧 (2019年3月31日現在)

所有者別投資口数



(注) 2018年4月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行いました。第29期以前の投資口数は、当該分割が行われたと仮定した口数に換算しております。

上位投資主一覧

	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%) (注)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	210,038	23.71
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	202,507	22.86
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	53,607	6.05
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	41,800	4.71
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	12,814	1.44
6	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	12,681	1.43
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	11,538	1.30
8	株式会社愛知銀行	8,172	0.92
9	楽天損害保険株式会社	7,200	0.81
10	BBH FOR DWS RREEF GLOBAL REAL ESTATE SECURITIES FUND	7,153	0.80
	合計	567,510	64.07

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第322号

（一社）投資信託協会 会員、（一社）日本投資顧問業協会 会員

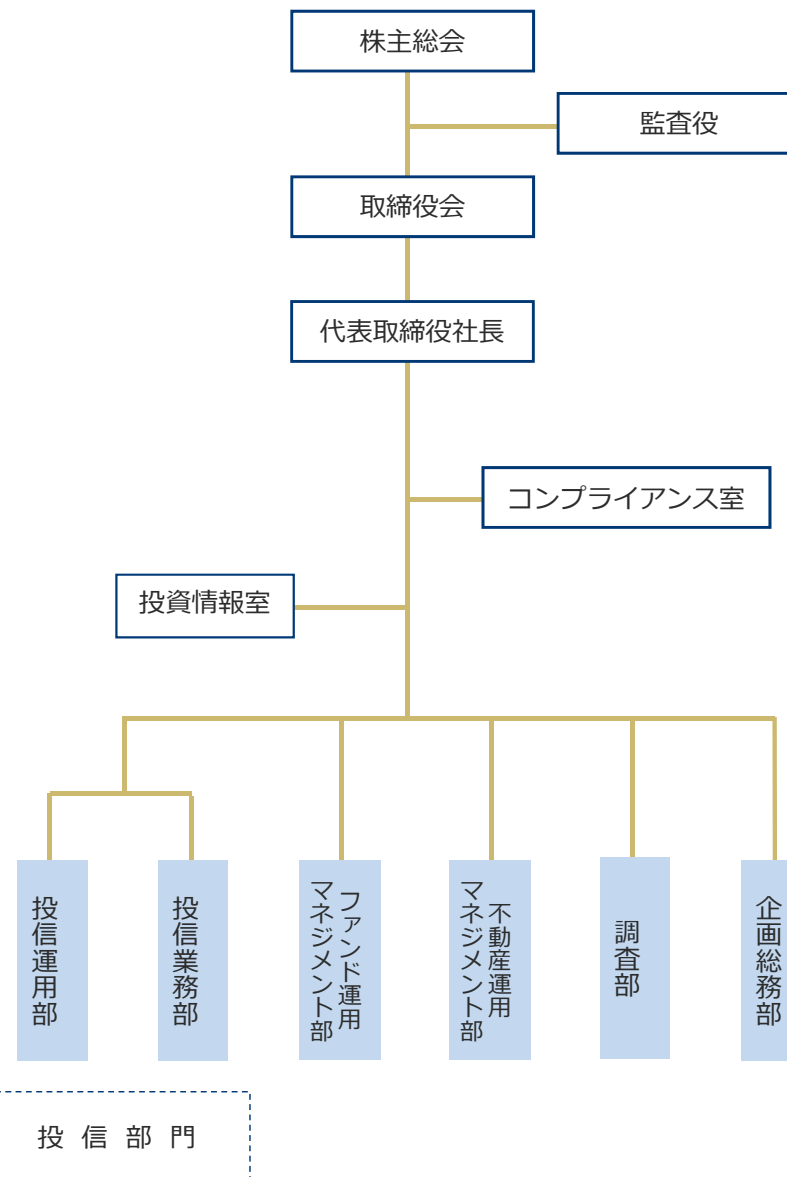
代表者の役職氏名 代表取締役社長 古城 謙治

本店の所在の場所 東京都千代田区麹町四丁目1番地

設立 2002年7月1日

資本金の額 4億円

組織図



各スポンサー企業グループの役割

スポンサー企業グループ名	役割
明治安田生命保険グループ	人的資源及び不動産投資・ 管理ノウハウの提供
三菱UFJフィナンシャル・グループ	人的資源及び金融・ 信託業務ノウハウの提供
近鉄グループ	人的資源及び不動産投資・ 管理ノウハウの提供

株主構成（2019年4月30日現在）

	株主名	GAR 設立発起人	GARへの出資		GAR社外取締役（非常勤） （兼職元の役職）	GARへの出向者（人数およびポスト）	投資法人宛て 融資実績	融資残高 （百万円）	
			所有株式数	比率（注）					
明治安田生命保険グループ									
1	明治安田生命保険相互会社	○	800 株	10.0%	○（不動産部長）	2名	執行役員（投信運用部担当） 不動産運用マネジメント部 係長	○	4,500
2	株式会社ダイヤモンド・アスレティックス		392 株	4.9%					
三菱UFJフィナンシャル・グループ									
3	株式会社三菱UFJ銀行	○	400 株	5.0%	○（執行役員 決済ビジネス本部 トランザクションバンキング部長 兼 ソリューション本部 ソリューションプロダクツ部長 兼 グローバルコマーシャルバンキング企画部 部長（特命担当））	1名	投信業務部長	○	33,400
4	三菱UFJ信託銀行株式会社	○	400 株	5.0%	○（執行役員 法人コンサルティング部長）	1名	投信業務部 係長	○	
5	三菱UFJリース株式会社		392 株	4.9%					
近鉄グループ									
6	近鉄グループホールディングス株式会社	○	800 株	10.0%	○（取締役常務執行役員 事業開発部（海外事業）、 東京支社、名古屋支社及び台北支社担当）	1名	投信運用部 係長		
7	近鉄保険サービス株式会社		392 株	4.9%					
8	森ビル株式会社		800 株	10.0%					
9	森喜代株式会社		392 株	4.9%					
10	株式会社三菱総合研究所		304 株	3.8%					
11	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		304 株	3.8%				○	800
12	株式会社八十二銀行		304 株	3.8%				○	
13	株式会社常陽銀行		304 株	3.8%				○	500
14	株式会社足利銀行		304 株	3.8%				○	1,000
15	株式会社静岡銀行		304 株	3.8%				○	
16	株式会社千葉銀行		304 株	3.8%				○	
17	株式会社百五銀行		304 株	3.8%				○	1,500
18	株式会社山形銀行		160 株	2.0%					
19	株式会社十六銀行		160 株	2.0%					
20	株式会社南都銀行		160 株	2.0%				○	1,400
21	株式会社百十四銀行		160 株	2.0%				○	
22	株式会社伊予銀行		160 株	2.0%				○	2,300
	合計		8,000 株	100.0%		5名			45,400

（注）「比率」は、発行済株式総数に対する当該株主の所有株式数の比率を表しております。

ホームページが新しくなりました

- GORの魅力が伝わる情報満載！
- 360°ビューで見る物件クオリティ！
- 南青山の迫力あるドローン映像！
- 個人投資家向けページを開設！

<https://www.go-reit.co.jp/>

<TOPページ>



<個人投資家向けページ（日本語ページのみ）>



- 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ーではありません。
- 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