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

第39期（2023年3月期）決算説明資料

2023年5月18日

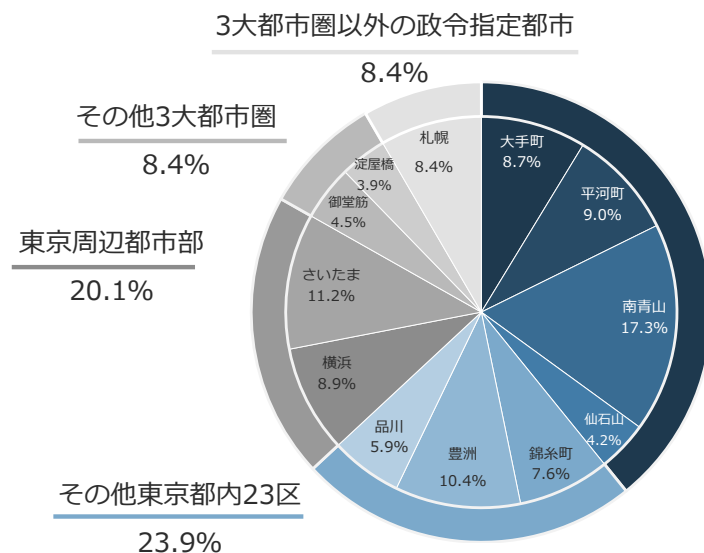
 **GAR** グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
Global Alliance Realty

優良オフィスビルに厳選投資

金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤

	GOR	他オフィス系REIT 平均 (注1)
最寄駅に直結又は 徒歩5分以内比率	100.0 %	79.5 %
平均築年数	17.5 年	25.4 年
ポートフォリオPML	1.8 % (注2)	2.5 %
平均取得価格	168 億円	88 億円
平均総賃貸可能面積	11,713 m ²	8,088 m ²

LTV (総資産有利子負債比率)	簿価ベース 45.4 % 時価ベース 38.3 % (注3)
長期固定金利比率	90.1 % (注3)
平均調達期間	7.0 年 (注3)
平均調達利率	0.64 % (注3)
格付	AA- 安定的 (JCR)



取得価格の総額
12物件 2,023億円

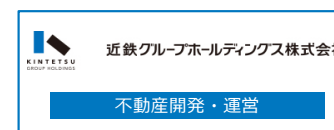
東京都心5区
39.2%



不動産投資・
管理ノウハウ



金融・信託
業務ノウハウ



不動産投資・
管理ノウハウ



(注1) 「他オフィス系REIT」とは、ポートフォリオ全体の70%以上(取得価格ベース)を主たる用途がオフィスビルである商業用不動産に投資することを投資方針として掲げるJ-REIT (GORを除く)をいい、平均の数値は2023年3月31日時点で確認できる各社の最新の決算開示資料等に記載された数値を基に算出しています。

(注2) 大手町を除いた既存10物件に、2022年12月7日に取得した札幌及び2023年4月28日に取得した名古屋の2物件を加えた、合計12物件のポートフォリオPMLです。

(注3) 大手町の売却資金によって返済予定のブリッジローン(以下単に「ブリッジローン」)の残高(24億円)を2023年3月31日現在の有利子負債及び総資産額から除いて算出しています。

I はじめに

1. 投資主価値の向上に向けた取組み	6
2. 決算ハイライト	7
3. 当面の取組み	8

II 決算

1. 決算概要	10
2. 業績予想	12
3. 1口当たり分配金の実績と予想	14

III 運用状況

1. 内部成長	16
2. 外部成長	24
3. 財務	28
4. ESGへの取組み	31

IV 参考資料

1. 物件資料	41
2. 財務資料	52
3. 資産運用会社の概要	58

次ページ以降一部につきまして、以下の略称で記載しています。

- 「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
- 「南青山」楽天クリムゾンハウス青山
- 「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」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
- 「札幌」THE PEAK SAPPORO
- 「名古屋」グローバル・ワン名古屋伏見

一部のページに関する記載については、巻末に注記を記載しています。

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います。

- ・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

1. 投資主価値の向上に向けた取組み

	当期の実績	今後の取組み
分配金 (注1)	<ul style="list-style-type: none"> ● 大手町の一部売却、圧縮積立金の取崩し等により、大幅増配となる2,860円を確保 <p>第38期：2,426円 → 第39期：2,860円 (+17.9%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 必要に応じて内部留保を活用し、大手町の売却益剥落後の巡航水準として2,400円以上での安定化を目指す
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● ポートフォリオ稼働率は96.3% ● テナント入替・賃料改定による賃料増額 <p>契約ベースの月額賃料は前期比2.4百万円増加 (注2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 空室埋戻しによる稼働率の早期回復 ● マーケット賃料を踏まえて、テナントとの丁寧な対話により、トータルでの賃料増額を目指す ● マーケットの変化や多様化するテナントニーズに応じた柔軟な運用を行うとともに、テナントの満足度向上に努める
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 大手町の5期分割売却のうち初回決済と札幌・名古屋取得の完了 <p>・ 分割売却により売却益を複数期に亘り還元 ・ 同時に買換特例の活用により内部留保を積み増し ・ 売却資産より高い利回りの物件を取得し、収益性を改善</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ポートフォリオの質向上のための資産入替 <p>優良物件取得と含み益実現に向けた売却活動の継続</p> ● 収益安定化のための継続的な資産規模拡大 <p>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</p>
財務・IR	<ul style="list-style-type: none"> ● 第5回公募増資の完了 ● リファイナンス・取得ファイナンスでデットの期日分散を実施 ● オンラインIR（国内外機関投資家・個人投資家）を実施 <p>● リファイナンスにおけるグリーンローンの活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● デットの期日分散と長期化の更なる推進 ● 不動産市況や金融環境に応じた柔軟なLTVコントロール <p>● 継続的なグリーンファイナンスの実施</p>
ESG	<ul style="list-style-type: none"> ● 持投資口制度を導入 ● DEI推進ポリシーを制定 ● 2022年のGRESBリアルエステイト評価で「5スター」、開示評価で「Aレベル」を取得し、3年連続の最高評価を獲得 	<ul style="list-style-type: none"> ● SBTi認証取得に向けた検討 ● TCFD提言に沿った情報開示（気候変動リスクの定量評価） ● マテリアリティへの対応等、ESGの取組みを通じてGORの中長期的成長を図るとともに、SDGsの目標達成に貢献

(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) 当期にテナント入替・賃料改定があった賃貸借契約における改定・入替後月額賃料から改定・入替前月額賃料を控除した合計額（共益費を含む）を記載しています。

2. 決算ハイライト

当期の分配金は2,860円(注1)。第40期は3,038円(注2)、第41期は2,959円(注2)を見込む

(注1) 圧縮積立金の取崩しを含みます。(注2)第40期は大手町ファーストスクエアの5期分割譲渡(2022年10月24日公表)の第2回売却益還元分を、第41期は第3回売却益還元分を含みます。

		第38期 '22年9月期	第39期 '23年3月期	第40期予想 '23年9月期 (注8)	第41期予想 '24年3月期 (注8)
損益・分配金					
営業収益	百万円	5,691	6,664	7,252	7,216
(うち賃貸事業収益)		(5,691)	(5,776)	(6,144)	(6,119)
営業利益	百万円	2,679	3,341	3,740	3,796
(賃貸事業損益)		(3,224)	(3,074)	(3,308)	(3,392)
当期純利益	百万円	2,292	2,923	3,310	3,360
発行済投資口の総口数	口	948,996	1,022,826	1,022,826	1,022,826
1口当たり当期純利益	円 (注3)	2,415	2,858	3,236	3,285
1口当たり分配金	円	2,426	2,860	3,038	2,959
ポートフォリオ					
NOI利回り	% (注4)	4.3	4.0	3.9	4.1
期末稼働率	% (注5)	96.7	96.3	96.5	96.5
(2022.11.17時点の予想)	%		95.9	95.0	
その他					
期末総資産額	百万円	198,847	209,923		
有利子負債額	百万円	94,200	96,600		
含み損益	百万円	37,979	38,156		
LTV(簿価)	% (注6)	47.4	45.4		
LTV(時価)	% (注7)	39.8	38.3		

(注3) 1口当たり当期純利益 = 当期純利益 ÷ 発行済投資口の総口数

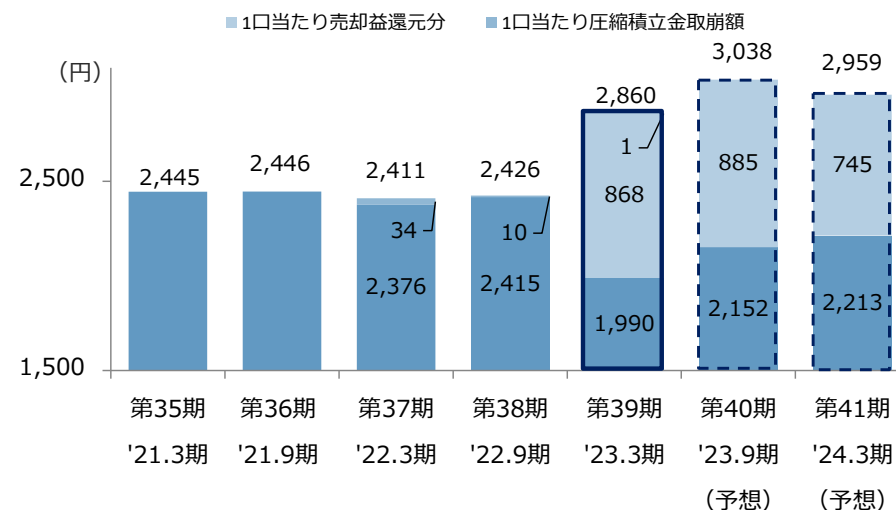
(注4) NOI利回り = 各期の NOI × 2 ÷ 取得価格

(注5) 第40期予想と第41期予想には名古屋が含まれます。

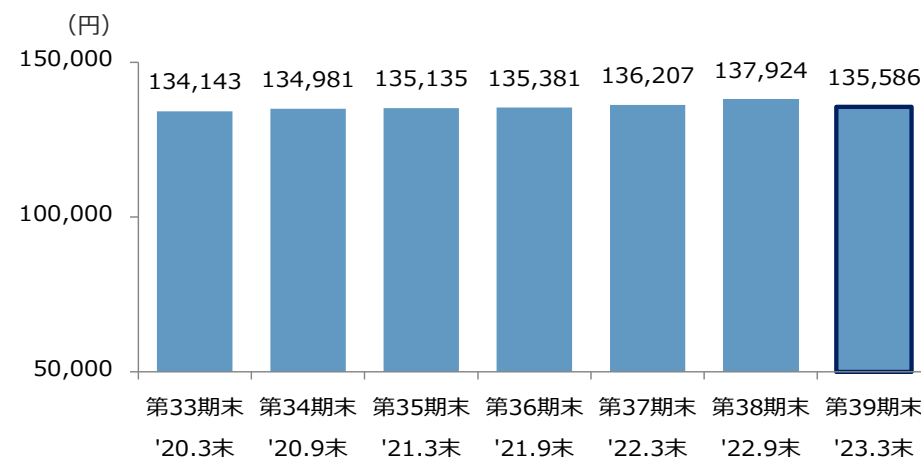
(注6) LTV(簿価) = (有利子負債額 - ブリッジローン) ÷ (期末総資産額 - ブリッジローン)

(注7) LTV(時価) = (有利子負債額 - ブリッジローン) ÷ (期末総資産額 - ブリッジローン + 含み損益)

1口当たり分配金 (DPU) の推移



1口当たりNAV (注9) の推移



(注8) 業績予想において未確定のテナントの想定入退去や想定賃料増減は見込んでいません。賃料減額要請応諾による一定の減収を想定しています。

(注9) 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

3. 当面の取組み

各種取組みを通じて分配金の成長・安定を図り、投資主価値の向上を目指す

- ▶ 更なる物件取得機会の拡大
- ▶ 資産入替に向けた売却物件の検討
- ▶ プロアクティブな物件運営とテナントの満足度向上による、稼働率の回復
- ▶ テナントとの丁寧な対話を継続し、賃料増額実現を引き続き目指しつつ、解約・減額防止にも注力
- ▶ 修繕費等のコストコントロールの適切な実施
- ▶ 継続的なグリーンファイナンスの実施
- ▶ 資本政策の適時適切な検討・実行（自己投資口取得等）



Ⅱ 決算

1. 決算概要 (2023年3月期)

(1) 予想比較

水道光熱費の上振れを主因として減益。当期分配金は、圧縮積立金を取崩し、予想比±0円の2,860円を確保

(百万円)

	第39期予想 '23年3月期	第39期実績 '23年3月期	当期予想比	
	(注1)			
営業収益	6,641	6,664	23	0.4%
賃貸事業収益(a)	5,759	5,776	16	0.3%
賃料等収入	5,404	5,409	5	0.1%
水道光熱費収入	354	358	4	1.4%
その他賃貸事業収入	1	7	5	363.6%
不動産等売却益	881	888	7	0.8%
営業費用	3,222	3,322	99	3.1%
賃貸事業費用(b)	2,587	2,702	115	4.4%
外部委託費	606	628	22	3.7%
水道光熱費	400	459	58	14.7%
公租公課	528	542	14	2.7%
保険料	12	12	0	2.3%
修繕費	134	143	8	6.6%
減価償却費(c)	897	902	4	0.5%
固定資産除却損(d)	0	0	-	-
その他賃貸事業費用	6	13	6	87.5%
資産運用報酬	457	452	△5	△1.2%
その他一般管理費	178	168	△9	△5.5%
営業利益	3,418	3,341	△76	△2.2%
賃貸事業損益(a-b)	3,172	3,074	△98	△3.1%
NOI(a-b+c+d)	4,070	3,976	△94	△2.3%
営業外収益	-	0	0	-
営業外費用	423	417	△5	△1.4%
支払利息	304	303	△1	△0.6%
投資口交付費	31	26	△4	△13.6%
その他営業外費用	87	87	0	0.0%
経常利益	2,994	2,924	△69	△2.3%
当期純利益	2,993	2,923	△69	△2.3%
圧縮積立金取崩額	-	1	1	-
圧縮積立金積立額	68	-	△68	△100.0%
分配金総額	2,925	2,925	-	-
発行済投資口の総口数	1,022,826 口	1,022,826 口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	2,860 円	2,860 円	-	-

(注1) 2022年11月17日時点の予想です。

(注2) 増減益額を発行済投資口の総口数 (1,022,826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	
	(注2)		
営業利益		△76	△74 円
賃貸事業損益		△98	
水道光熱費収支		△53	
外部委託費の増加		△22	
公租公課の増加		△14	
圧縮積立金取崩額の増加	1		1 円
圧縮積立金積立額の減少	68		66 円

1. 決算概要 (2023年3月期)

(2) 前期比較

資産入替による増収増益効果が、既存10物件 (注1) の減益および増資に伴う希薄化を大幅に上回る内部留保を若干取崩し、分配金は2,860円を維持 (前期DPU実績比+17.9%)

(百万円)

	第38期実績 '22年9月期	第39期実績 '23年3月期	前期実績比	
営業収益	5,691	6,664	972	17.1%
賃貸事業収益(a)	5,691	5,776	84	1.5%
賃料等収入	5,332	5,409	77	1.5%
水道光熱費収入	359	358	△0	△0.1%
その他賃貸事業収入	0	7	7	1,646.8%
不動産等売却益	-	888	888	-
営業費用	3,012	3,322	310	10.3%
賃貸事業費用(b)	2,467	2,702	235	9.5%
外部委託費	599	628	29	4.9%
水道光熱費	365	459	93	25.6%
公租公課	550	542	△7	△1.4%
保険料	11	12	0	6.0%
修繕費	80	143	63	79.3%
減価償却費(c)	854	902	47	5.6%
固定資産除却損(d)	0	0	0	22.5%
その他賃貸事業費用	4	13	8	169.2%
資産運用報酬	418	452	33	7.9%
その他一般管理費	126	168	41	32.9%
営業利益	2,679	3,341	662	24.7%
賃貸事業損益(a-b)	3,224	3,074	△150	△4.7%
NOI(a-b+c+d)	4,080	3,976	△103	△2.5%
営業外収益	0	0	△0	△22.0%
営業外費用	386	417	31	8.0%
支払利息	299	303	3	1.2%
投資口交付費	-	26	26	-
その他営業外費用	86	87	0	0.7%
経常利益	2,293	2,924	631	27.5%
当期純利益	2,292	2,923	631	27.5%
圧縮積立金取崩額	9	1	△8	△85.9%
分配金総額	2,302	2,925	623	27.1%
発行済投資口の総口数	948,996 口	1,022,826 口	73,830 口	7.8%
1口当たり分配金(DPU)	2,426 円	2,860 円	434 円	17.9%

(注1) 既存10物件は、第38期末保有物件から大手町を除いた物件を指します。

(注2) 増減益額を2022年9月期末の発行済投資口の総口数 (948,996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	662		698 円
資産入替	979		
賃貸事業損益 (大手町)		△61	売却日12/6、100%→75%持分
賃貸事業損益 (札幌)	152		取得日12/7
不動産等売却益	888		大手町 (25%持分)
賃貸事業損益 (10物件)		△213	
賃料等収入の減少		△55	
賃料改定	1		
フリーレント解消	116		豊洲・平河町 等
入退去等		△174	豊洲・平河町・横浜 等
水道光熱費収支		△86	
外部委託費の増加		△29	錦糸町・豊洲・仙石山 等
修繕費の増加		△37	さいたま 等
賃貸事業損益 (大手町)		△28	修繕費の増加 等
資産運用報酬の増加		△33	利益運動の運用報酬増加
その他一般管理費の増加		△41	大手町売却に伴う消費税雑損失 等
営業外損益		△31	△33 円
圧縮積立金取崩額の減少		△8	△8 円
増資による希薄化			△222 円

2. 業績予想 (1) 2023年9月期

既存10物件(注1)では賃料等収入が減少するも、大手町第2回売却(30%持分)、札幌の通期寄与、名古屋の取得等により大幅増益
 圧縮積立金積立額の調整により分配金は当初予想の3,038円を維持(39期DPU実績比+6.2%)

(百万円)

	第39期実績 '23年3月期	第40期予想 '23年9月期	当期実績比	
(注2)				
営業収益	6,664	7,252	588	8.8%
賃貸事業収益(a)	5,776	6,144	367	6.4%
賃料等収入	5,409	5,729	319	5.9%
水道光熱費収入	358	413	54	15.1%
その他賃貸事業収入	7	1	△6	△81.2%
不動産等売却益	888	1,108	220	24.8%
営業費用	3,322	3,511	188	5.7%
賃貸事業費用(b)	2,702	2,835	133	4.9%
外部委託費	628	649	21	3.4%
水道光熱費	459	509	49	10.8%
公租公課	542	556	14	2.6%
保険料	12	14	2	18.3%
修繕費	143	134	△8	△5.9%
減価償却費(c)	902	962	60	6.7%
固定資産除却損(d)	0	1	1	616.3%
その他賃貸事業費用	13	5	△7	△56.7%
資産運用報酬	452	489	36	8.2%
その他一般管理費	168	187	18	11.1%
営業利益	3,341	3,740	399	11.9%
賃貸事業損益(a-b)	3,074	3,308	234	7.6%
NOI(a-b+c+d)	3,976	4,273	296	7.5%
営業外収益	0	-	△0	△100.0%
営業外費用	417	429	12	2.9%
支払利息	303	331	27	9.2%
投資口交付費	26	-	△26	△100.0%
その他営業外費用	87	98	10	12.4%
経常利益	2,924	3,311	386	13.2%
当期純利益	2,923	3,310	386	13.2%
圧縮積立金取崩額	1	-	△1	△100.0%
圧縮積立金積立額	-	203	203	-
分配金総額	2,925	3,107	182	6.2%

発行済投資口の総口数	1,022,826 口	1,022,826 口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	2,860 円	3,038 円	178 円	6.2%

(2022.11.17時点の予想) 3,038 円

(注1) 既存10物件は、第38期末保有物件から大手町を除いた物件を指します。

(注2) 第40期の予想の前提条件の詳細は、2023年5月18日公表の2023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退去や想定賃料増減は見込んでいません。

賃料減額要請応諾による一定の減収を想定しています。

(注3) 増減益額を2023年3月期末の発行済投資口の総口数(1,022,826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	399		390 円
資産入替	504		
賃貸事業損益(大手町)		△4	売却日9/25、75%→45%持分
賃貸事業損益(札幌)	65		通期寄与
賃貸事業損益(名古屋)	223		取得日4/28
不動産等売却益	220		大手町(30%持分)
賃貸事業損益(10物件)		△70	
賃料等収入の減少		△32	
賃料改定	8		淀屋橋・御堂筋・さいたま等
フリーレント解消	14		平河町・横浜・豊洲等
入退去等	49		平河町・さいたま等
外部委託費の増加		△13	横浜・錦糸町・豊洲・仙石山
水道光熱費収支	6		
公租公課の増加		△18	
修繕費の減少	7		
賃貸事業損益(大手町)	20		公租公課・修繕費の減少等
資産運用報酬の増加		△36	利益連動の運用報酬増加
その他一般管理費の増加		△18	大手町売却に伴う消費税雑損失等
営業外損益		△12	△12 円
圧縮積立金取崩額の減少		△1	△1 円
圧縮積立金積立額の増加		△203	△198 円

2. 業績予想 (2) 2024年3月期

名古屋の通期寄与と、既存10物件(注1)での賃料等収入増加等により増益
当期純利益の10%に相当する内部留保を行い、分配金は2,959円を見込む(40期DPU予想比△2.6%)

	(百万円)			
	第40期予想 '23年9月期	第41期予想 '24年3月期	今期予想比	
		(注2)		
営業収益	7,252	7,216	△36	△0.5%
賃貸事業収益(a)	6,144	6,119	△24	△0.4%
賃料等収入	5,729	5,710	△18	△0.3%
水道光熱費収入	413	408	△4	△1.1%
その他賃貸事業収入	1	-	△1	△100.0%
不動産等売却益	1,108	1,096	△11	△1.1%
営業費用	3,511	3,419	△92	△2.6%
賃貸事業費用(b)	2,835	2,727	△108	△3.8%
外部委託費	649	606	△43	△6.7%
水道光熱費	509	506	△2	△0.6%
公租公課	556	532	△23	△4.3%
保険料	14	14	△0	△0.8%
修繕費	134	104	△30	△22.3%
減価償却費(c)	962	950	△12	△1.3%
固定資産除却損(d)	1	4	2	152.4%
その他賃貸事業費用	5	7	1	32.0%
資産運用報酬	489	508	19	3.9%
その他一般管理費	187	184	△3	△1.7%
営業利益	3,740	3,796	55	1.5%
賃貸事業損益(a-b)	3,308	3,392	83	2.5%
NOI(a-b+c+d)	4,273	4,347	73	1.7%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	429	434	5	1.2%
支払利息	331	339	7	2.4%
その他営業外費用	98	95	△2	△2.8%
経常利益	3,311	3,361	50	1.5%
当期純利益	3,310	3,360	50	1.5%
圧縮積立金積立額	203	334	131	64.6%
分配金総額	3,107	3,026	△80	△2.6%

発行済投資口の総口数	1,022,826 口	1,022,826 口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	3,038 円	2,959 円	△79 円	△2.6%

(注1) 既存10物件は、第38期末保有物件から大手町を除いた物件を指します。

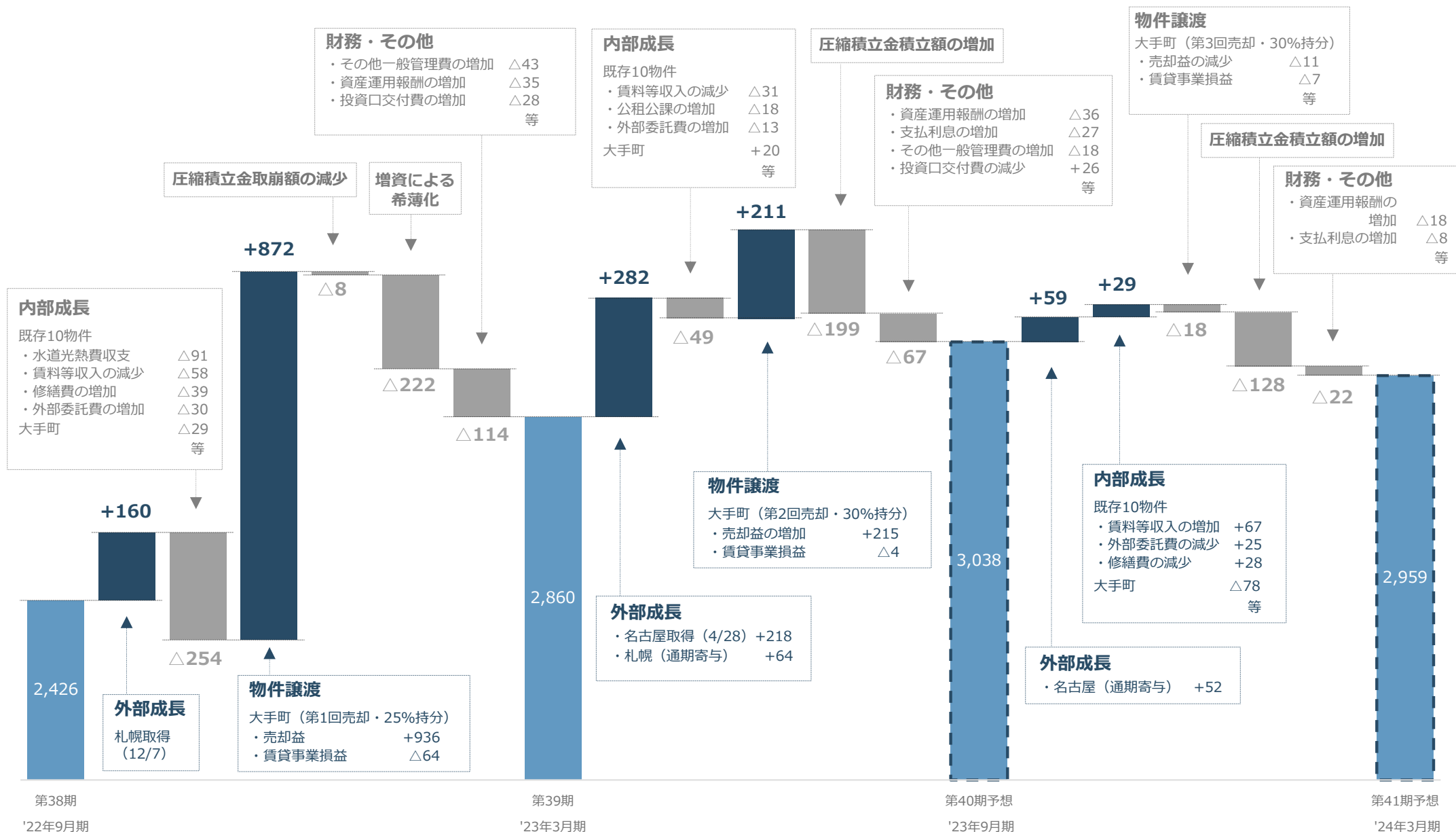
(注2) 第40期及び第41期の予想の前提条件の詳細は、2023年5月18日公表の2023年3月期決算短信をご覧ください。

業績予想において未確定のテナントの想定入退去や想定賃料増減は見込んでいません。賃料減額要請応諾による一定の減収を想定しています。

(注3) 増減益額を2023年9月期末の発行済投資口の総口数の見込(1,022,826口)で除した金額です。

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算 (注3)
	増益	減益	
営業利益	55		54 円
資産入替	42		
賃貸事業損益(大手町)		△7	売却日3/25、45%→15%持分
賃貸事業損益(札幌)	7		
賃貸事業損益(名古屋)	53		通期寄与
不動産等売却益		△11	大手町(30%持分)
賃貸事業損益(10物件)	110		
賃料等収入の増加	68		
賃料改定	4		御堂筋等
フリーレント解消	92		錦糸町・横浜・豊洲等
入退去等	22		横浜等
水道光熱費収支		△50	平河町・錦糸町等
外部委託費の減少	25		
修繕費の減少	28		さいたま等
水道光熱費収支		△3	
外部委託費の減少	25		
修繕費の減少	28		
賃貸事業損益(大手町)		△80	前期の持分減少75%→45%
資産運用報酬の増加		△19	利益連動の運用報酬増加
圧縮積立金積立額の増加		△131	△128 円

3. 1口当たり分配金の実績と予想



Ⅲ 運用状況

1. 内部成長 (1) 水道光熱費収支の状況

全物件でテナント請求単価を変動制に変更し、電力料金上昇による収支への悪影響を緩和

テナントへの請求方式の見直し

- 全物件で専有部に係る変動コスト（燃料調整費+再生可能エネルギー発電促進賦課金）をテナントに転嫁できる変動制に移行済み
- 基準単価の値上げ等によるコスト上昇への対応が必要な場合には、テナントとの協議の上、請求単価増額の交渉を行う（一部実施済）

収支改善の効果

変動コスト上昇や基準単価の値上げ等をテナントに転嫁する取組みを通じて、以下のとおり収支を改善（注1）

2022年度実績： **41**百万円（ **40**円/口）

2023年度見込： **113**百万円（**111**円/口）（注2）

（注1）これらの取組みを全く行わなかった場合との比較です。

（注2）テナントの電気使用量を前年度と同水準と仮定しています。

また、2023年度の燃料費等調整単価は、第39期実績値を勘案し、GARが査定した数値を採用しています。

電力会社に支払う電気料金の構造

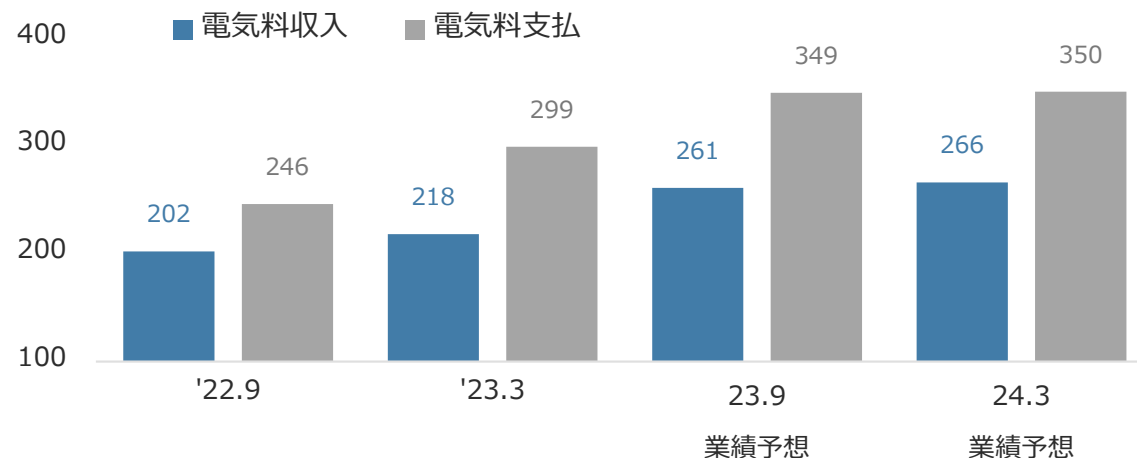
- 電力会社からの請求単価 = ① + ② （東京電力エナジーパートナー株式会社の標準メニューの場合）

①基準部分（ベース単価）：基本料金 + 従量料金

②変動部分：燃料費等調整単価 + 再生可能エネルギー発電促進賦課金単価

電気料金収支の推移

（百万円）



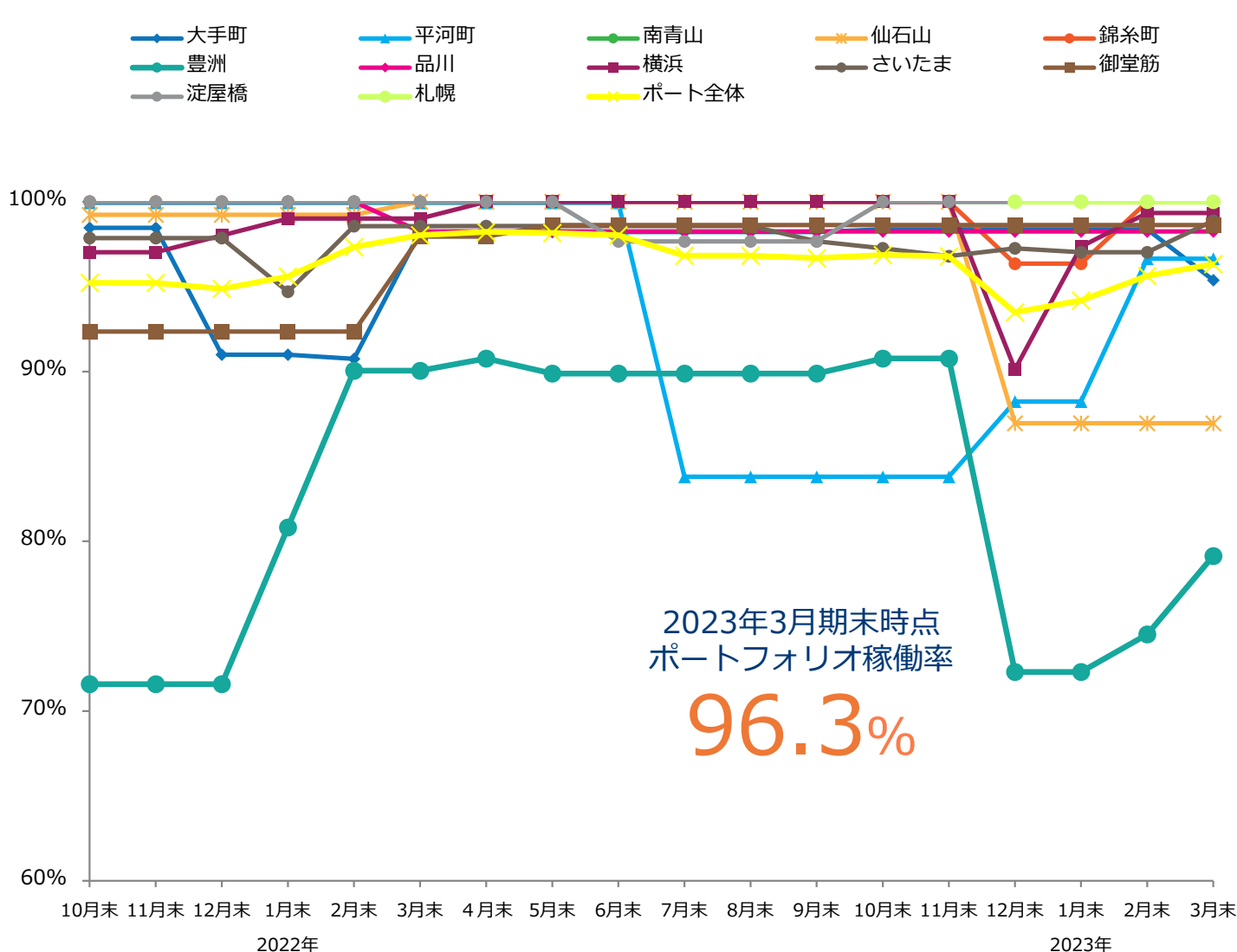
一口あたり収支差額



1. 内部成長 (2) 稼働の状況

ポートフォリオ稼働率は前期比△0.4ポイントの96.3%へ低下 (2023年3月末時点)

・仙石山が一部解約により87.0%に低下し、豊洲は79.1%で埋め戻し途上も、その他物件は高位安定稼働

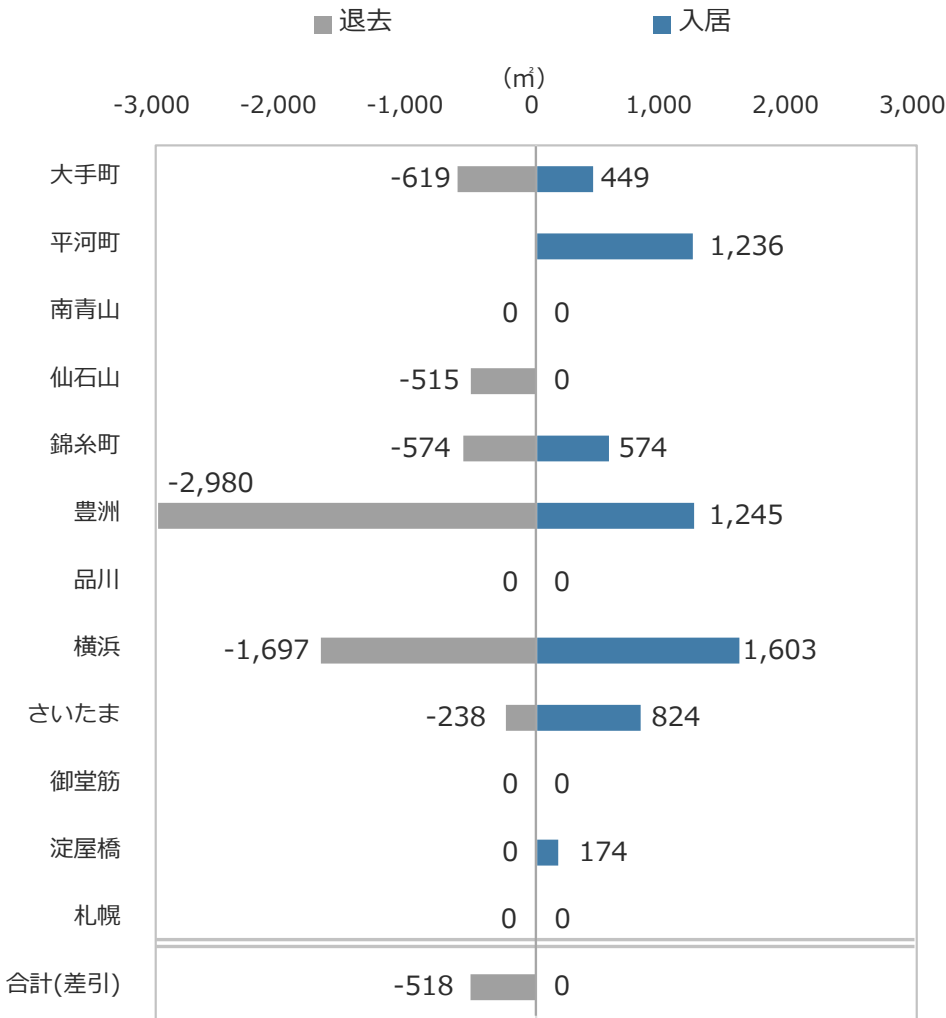


	第37期末 (’22.3末)	第38期末 (’22.9末)	第39期末 (’23.3末)
大手町	98.2%	98.2%	95.4%
平河町	99.9%	83.8%	96.6%
南青山	100.0%	100.0%	100.0%
仙石山	100.0%	100.0%	87.0%
錦糸町	100.0%	100.0%	100.0%
豊洲	90.1%	89.9%	79.1%
品川	98.2%	98.2%	98.2%
横浜	99.0%	100.0%	99.3%
さいたま	98.6%	97.7%	98.9%
御堂筋	97.9%	98.6%	98.6%
淀屋橋	100.0%	97.7%	100.0%
札幌	-	-	100.0%
ポートフォリオ	98.0%	96.7%	96.3%

1. 内部成長 (3) テナント入替の状況・豊洲のリーシング状況

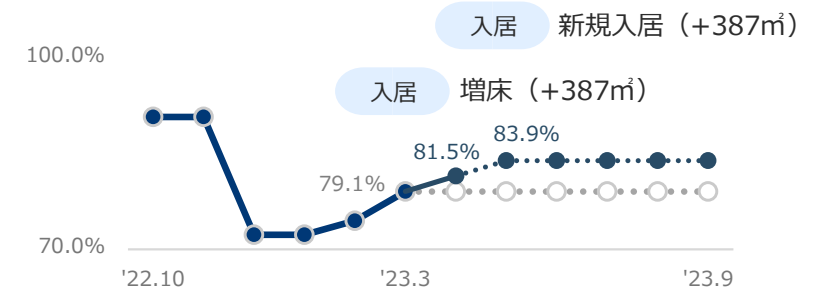
豊洲・横浜での大口退去はあったものの、多くの物件で埋戻しが進展したため、ネット退去面積はごく僅か
 豊洲はリーシングが若干進展し、2023年9月末には稼働率が83.9%まで回復する見込み

第39期（'23.3期）のテナント入退去面積

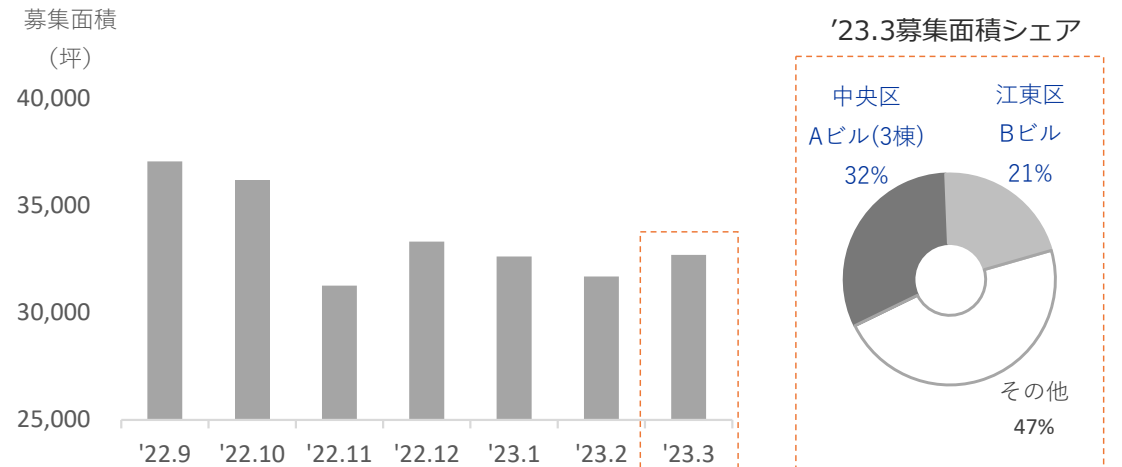


豊洲のリーシング見通し

- 2022年11月17日時点での稼働率推移・見通し
- 2023年5月18日時点での稼働率推移・見通し



豊洲周辺オフィスの募集面積 (注)



(注) estie pro (株式会社estie提供) からの以下の抽出条件を満たすデータに基づきGARが作成
 (抽出条件) 豊洲周辺の駅(豊洲駅、市場前駅、勝どき駅、有明駅)徒歩5分以内に立地する
 2022年以前竣工の基準階面積200坪以上の物件 (対象: 39物件)

1. 内部成長 (4) 賃貸マーケット動向

好況期のようにグレードアップ・業容拡大を目的とする移転が多い

足元の代表的な大規模商談について

目的・理由	件数	面積
グレードアップ	7	9,219坪
業容拡大	5	9,842坪
オフィス集約	4	5,171坪
再開発／売却	3	3,690坪
M&A	1	3,000坪
コスト削減	0	0坪

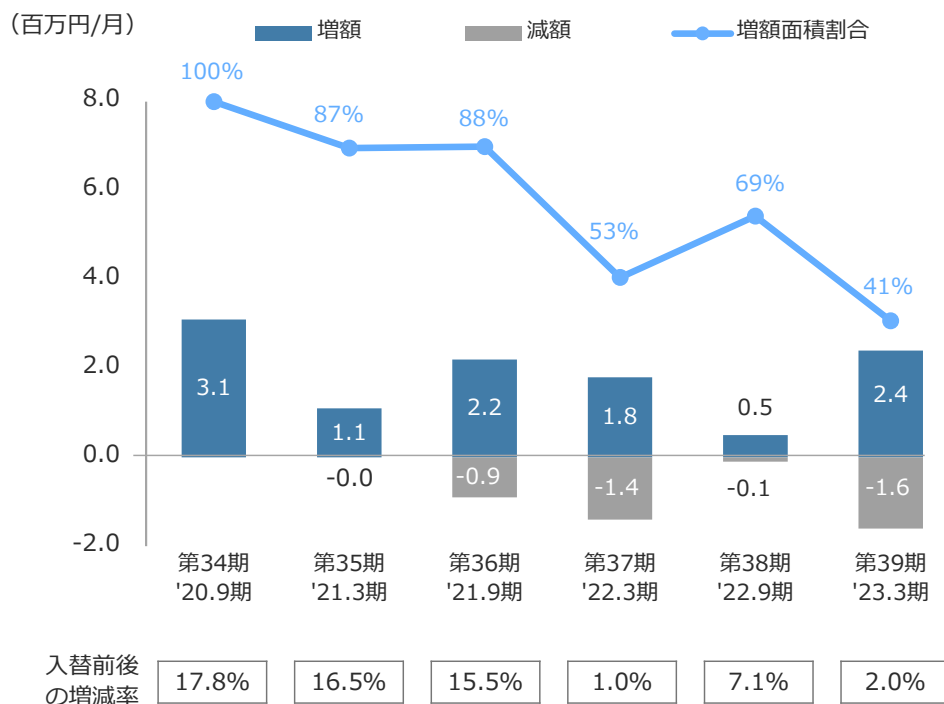
#	テナント	推定面積	ビル名	従前のビル
1	R社	4,942坪	Oak港南品川	六行会総合ビル（品川）
2	S社	3,000坪	東京汐留ビルディング	グラントウキョウサウスタワー
3	U社	2,500坪	東京三田開発計画	住友不動産三田ツインビル西館
4	P社	2,057坪	虎ノ門ヒルズステーションタワー	虎ノ門35森ビル 等
5	E社	1,800坪	安全ビル（芝浦）	芝パークビルA館
6	T社	1,800坪	銀座6丁目-SQUARE	自社ビル（八重洲）
7	S社	1,460坪	虎ノ門・麻布台計画A街区	メソニック39MTビル 等
8	U社	1,124坪	住友不動産青山ビル西館	Daiwa御成門ビル
9	S社	1,100坪	住友不動産大崎ガーデンタワー	A-PLACE五反田駅前
10	T社	1,093坪	JR新宿ミライナタワー	新宿マインズタワー
11	K社	1,073坪	東京汐留ビルディング	自社所有ビル（千葉市美浜区） 等
12	R社	1,042坪	東京汐留ビルディング	山王グランドビル
13	S社	1,041坪	A-PLACE品川東	目黒東急ビル 等
14	N社	1,000坪	九段会館テラス	JA共済ビル 等
15	H社	1,000坪	赤坂インターシティAIR	新宿三井ビルディング
16	S社	1,000坪	住友不動産六本木グランドタワー	黒崎ビル（六本木）
17	N社	1,000坪	メブクス豊洲	IXINAL門前仲町
18	P社	1,000坪	東京汐留ビルディング	晴海センタービル
19	T社	990坪	日本橋丸善東急ビル	TGビルディング本館（八重洲）
20	M社	900坪	丸の内トラストタワー本館	明治安田生命八重洲ビル

(注) シービーアールイー株式会社の提供資料に基づき、GARが作成

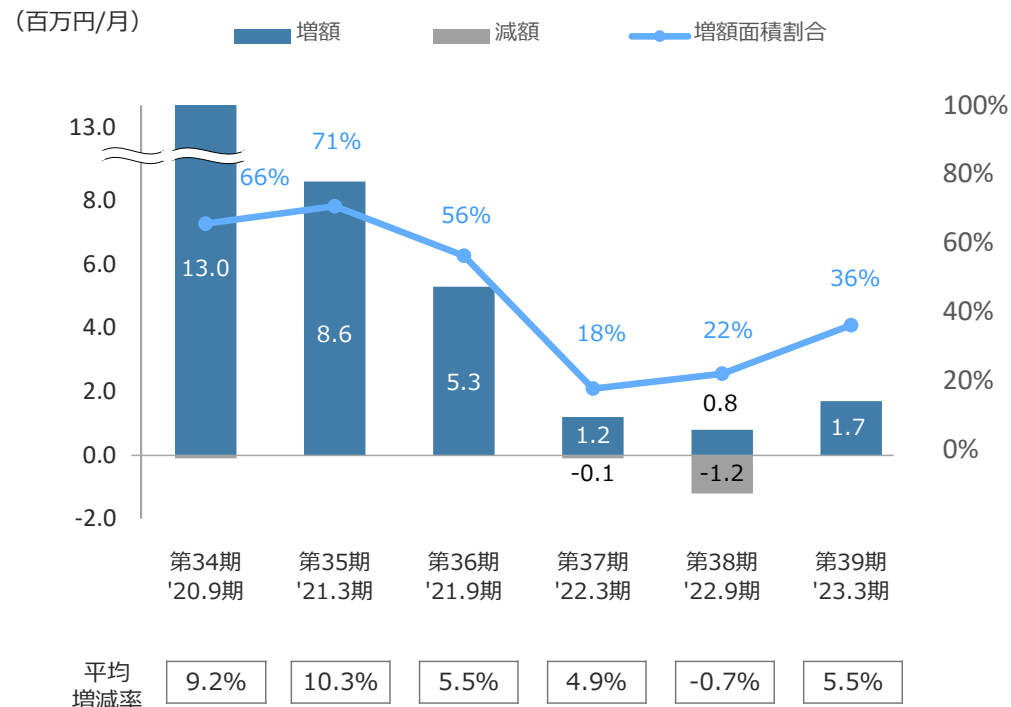
1. 内部成長 (5) テナント入替・賃料改定による月額賃料変動

テナント入替・賃料改定の結果、契約ベースの月額賃料は前期比2.4百万円増加

テナント入替による月額賃料変動 (注1)



賃料改定による月額賃料変動 (注2)



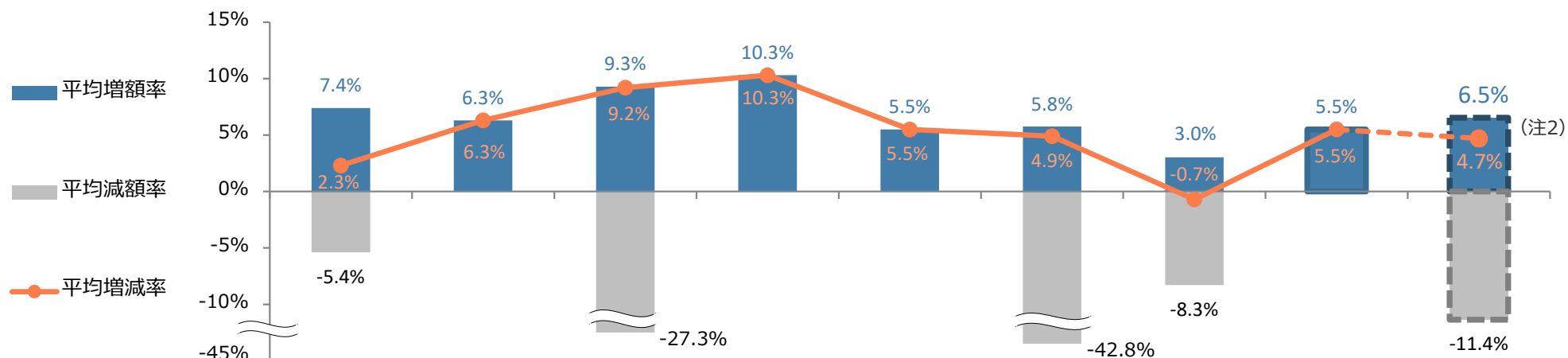
(注1) 賃料変動額は、各期の入居テナントとの賃貸借契約における入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額（共益費を含む）を記載しています。

(注2) 賃料変動額は、各期の入居テナントとの賃貸借契約における改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した合計額（共益費を含む）を記載しています。

1. 内部成長 (6) 賃料改定 ①現在の状況

当期は増額で着地し、今期も増額を達成できる見込み

- ・ 第39期の改定実績は、全19件のうち、増額9件、据置10件、減額0件で、平均増減率は5.5%
- ・ 第40期の改定見込は、全49件のうち、増額6件、据置19件、減額1件、交渉中23件で、平均増減率は4.7%



内容 (注1)	第32期 '19.9期	第33期 '20.3期	第34期 '20.9期	第35期 '21.3期	第36期 '21.9期	第37期 '22.3期	第38期 '22.9期	第39期 '23.3期	第40期見込 (注2) '23.9期
契約更改対象面積 (㎡)	27,366	21,227	33,174	21,601	31,414	22,757	17,703	14,053	29,761
うち増額面積 (㎡)	9,474	10,245	21,768	15,271	17,693	4,048	3,912	5,086	3,840
(増額面積割合)	(34.6%)	(48.3%)	(65.6%)	(70.7%)	(56.3%)	(17.8%)	(22.1%)	(36.2%)	(12.9%)
うち減額面積 (㎡)	5,026	-	72	-	-	36	1,373	-	358
うち据置面積 (㎡)	12,866	10,982	11,334	6,330	13,722	18,673	12,418	8,967	25,563
契約更改対象件数 (件)	39	26	62	33	47	27	39	19	49
うち増額件数 (件)	21	17	47	22	20	8	11	9	6
うち減額件数 (件)	2	-	1	-	-	2	2	-	1

(注1) 平均増額率、平均減額率、平均増減率は、共益費込の賃料の比率です。平均増減率は、据置及び交渉中を除く増減があった賃料について「改定後賃料÷改定前賃料-1」として算出しています。

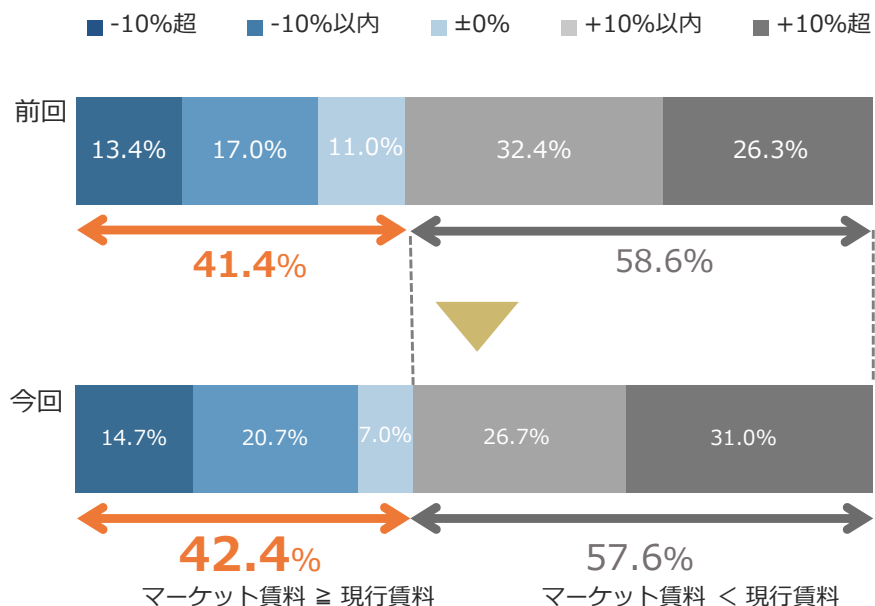
(注2) 第40期見込は2023年4月末時点の確定、内定分です。名古屋は集計対象外としています。

1. 内部成長 (6) 賃料改定 ②今後の見通し

マーケット賃料を踏まえ、テナントとの丁寧な対話により、トータルでの賃料増額を目指す

レントギャップの状況 (事務所のみ)

◆レントギャップ (注1) と賃貸借面積の割合の変化



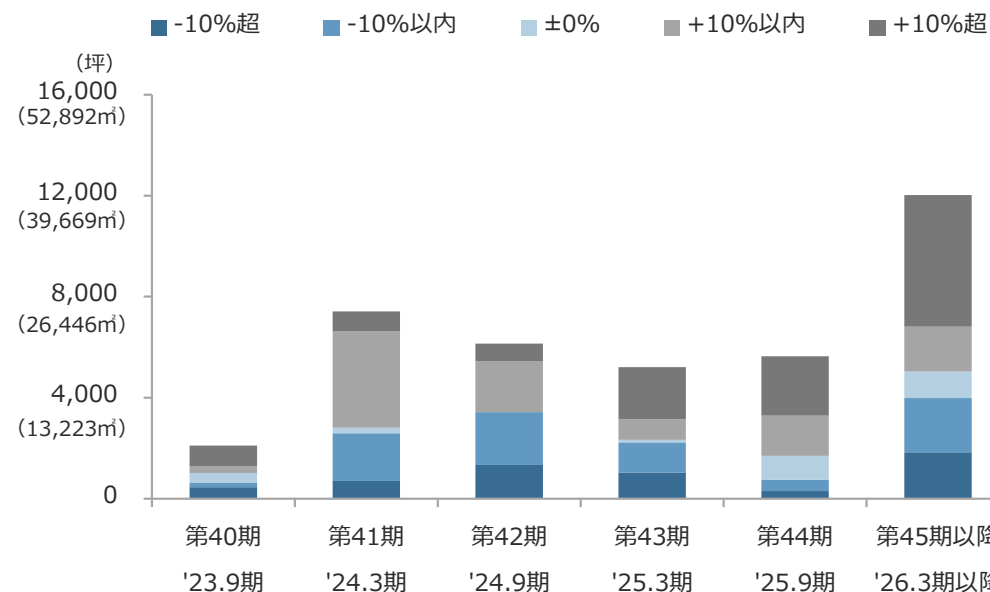
賃料増額の実現等によりレントギャップの一部が解消

レントギャップは+4.0% (前回: +3.7%)

(現行賃料がマーケット賃料を下回る物件は横浜・御堂筋・淀屋橋・札幌)

賃料改定時期ごとのレントギャップの状況 (事務所のみ)

◆レントギャップと賃料改定面積のボリューム (注3)



レントギャップ

■ -10%超 ■ -10%以内
■ ±0%

賃料増額の基本的な考え方

増額改定の実現を目指す

■ +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) ・レントギャップは、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」として算出しています。
 ・マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が2023年2月現在で査定したレンジで示される想定新規成約賃料 (共益費込) の中央値を採用しています。
 ・現行賃料には、2023年4月末に確定、内定している入退去・賃料改定を反映しています。

(注2) 乖離額はマーケット賃料と現行賃料の差を表しています。

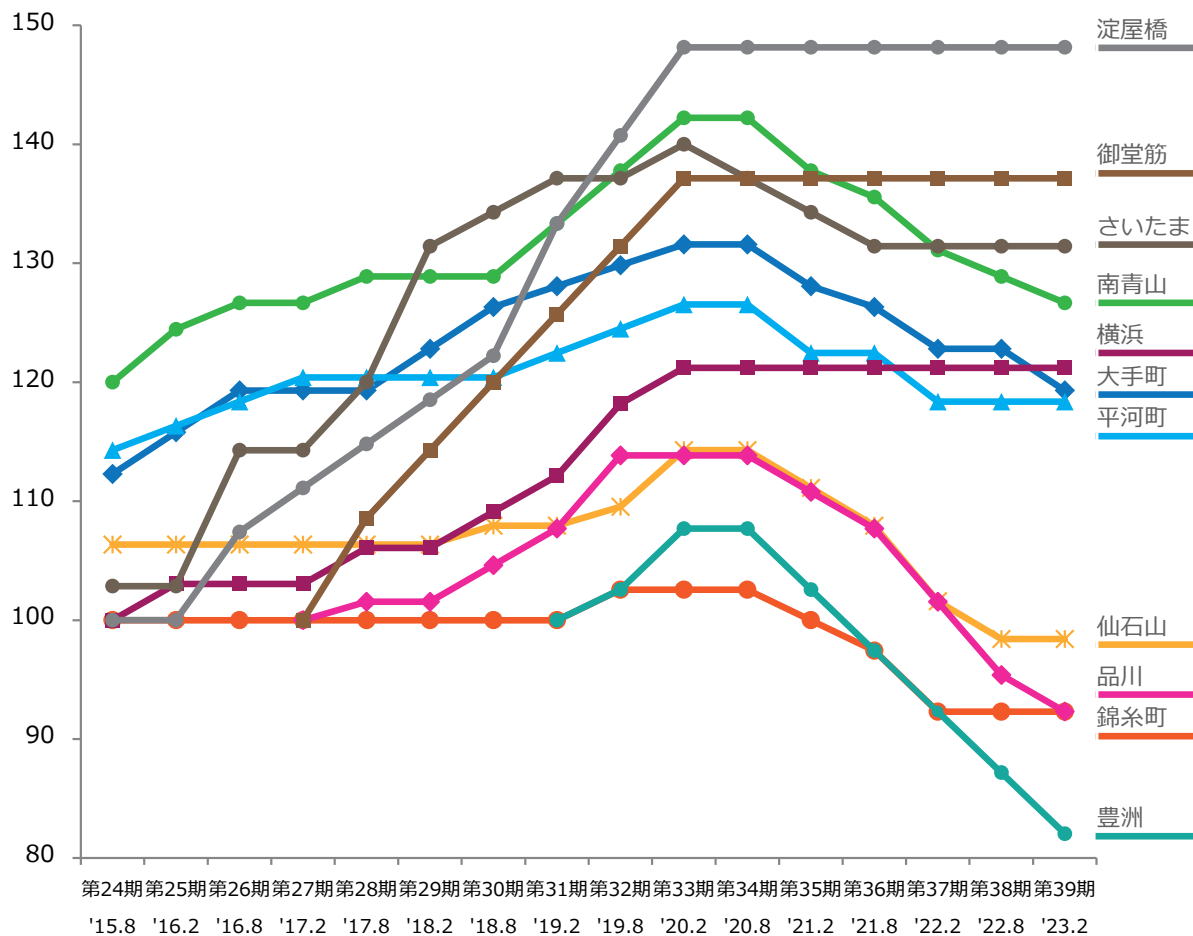
(注3) 第40期及び第41期中に賃料改定期が到来する契約で既に改定合意している契約については、次回改定期に含めています。

(注4) 名古屋は集計対象外としています。

1. 内部成長 (7) マーケット賃料の状況

東京都内は下落（平河町・仙石山・錦糸町は横ばい）、横浜・さいたま・大阪は横ばい

保有物件のマーケット賃料の推移



(注) マーケット賃料とは、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）を意味し、右記を基準に指数化しています。毎年2月末・8月末を基準として、保有物件のマーケット賃料査定を行っています。なお、シービーアールイー株式会社が査定した想定新規成約賃料に幅がある場合には、その中央値を基準として算出しています。

東京都内

- ▶ 縮小移転・解約等が増加し、引き続き賃料水準の調整が進んだものの、立地改善やビルグレード向上を目的とした、まとまった面積の商談が成立するケースが着実に増加している
- ▶ 2023年の大量供給による局地的な需給バランスの変化に留意が必要

横浜

- ▶ 需要は弱含みで推移しているが、拡張・分室等の需要で成約に至るケースがあり、東京23区と比較すると空室増加は限定的
- ▶ みなとみらいでの大型ビル供給による影響に留意が必要

さいたま

- ▶ 需要は弱含みで推移しているが、退去が出ても面積は小さく、東京23区と比較すると空室増加は限定的

御堂筋、淀屋橋（淀屋橋エリア）

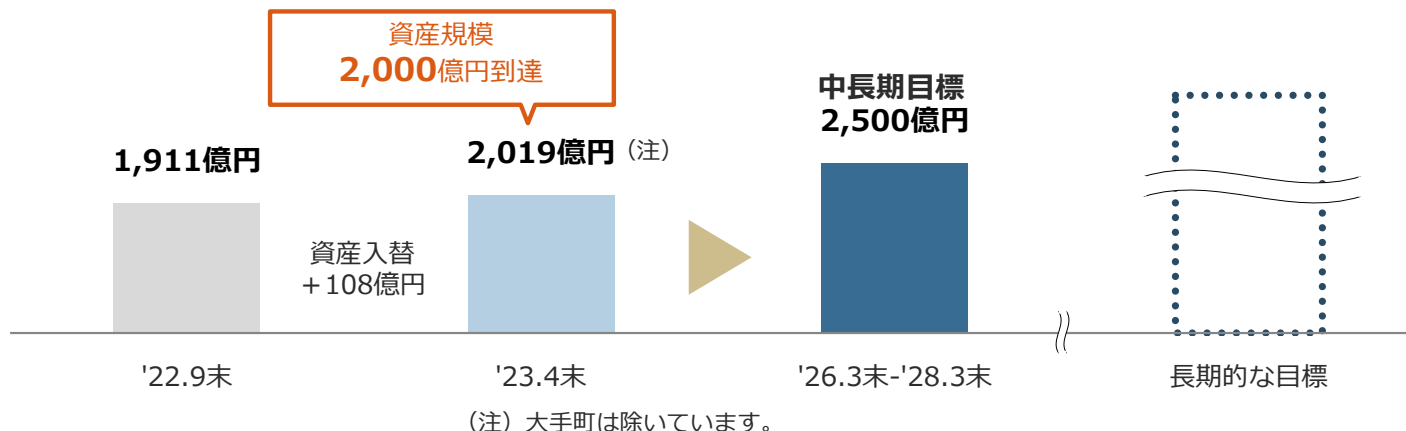
- ▶ 当面新規供給がなく、需給バランスは均衡し、安定している

- ・ 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. 外部成長 (1) 外部成長への取組み

当面の目標である2,000億円を達成して次の成長ステージへ

保有物件の取得価格合計と今後の目標



保有物件の取得ルート

スポンサー・主要株主ルート、独自ルート両方を駆使

■ スポンサー・株主ルート



計4物件
585億円
(構成割合29.0%)

(注) 大手町は除いています。

■ 独自ルート



計8物件
1,434億円
(構成割合71.0%)



1 札幌駅から徒歩5分、「職」「住」近接のエリアに所在

- ・新千歳空港や道内主要都市へのアクセスの良さを評価する企業やコールセンター等から安定した賃貸需要が見込まれる
- ・JR「札幌駅」から至近の立地にも関わらず、同駅南口エリアに比して賃料水準は割安なため底堅いテナント需要が存在
- ・2030年度末には札幌駅まで北海道新幹線の延伸計画があり、交通利便性の更なる向上と就業者数の一層の増加が見込まれる

2 築浅のハイスペック仕様で高い競争力を有するオフィスビル

- ・基準階400坪超の希少な築浅大型物件
- ・共用部意匠は世界最大のデザイン会社ゲンスラー社が監修し、ラウンジ・屋上テラス・多目的ルームを提供するなどデザイン性と利便性を兼ね備えた高い競争力を有する

3 多彩なテナント構成によるテナント分散と賃料のアップサイド余地

- ・テナントは9社に分散している上、マーケット賃料比1割弱のネガティブレントギャップがあり、賃料アップも見込める



立地の優位性

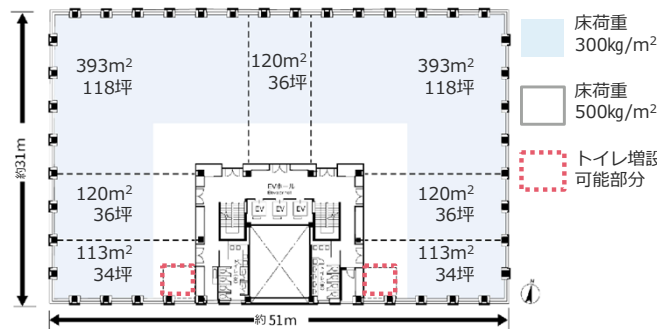
- JR「札幌駅」徒歩5分、地下鉄南北線「北12条駅」徒歩3分と至近



所在地	北海道札幌市北区北十条西三丁目23番地1
最寄駅	J R「札幌駅」徒歩5分 地下鉄南北線「北12条駅」徒歩3分
竣工	2021年6月（築1.8年：2023年3月末時点）
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
取得価格	17,000 百万円（鑑定評価額比△0.6%）
鑑定評価額	17,100 百万円（2022年9月1日時点）
NOI利回り	3.7 %（注1）
償却後NOI利回り	2.9 %（注1）
稼働率	100.0 %（注2）
延床面積	12,823.15 ㎡
総賃貸可能面積	10,440.10 ㎡
テナント数	9 社

スペック

- 基準階415坪・天井高2,700mm・フリーアクセスフロア100mm・無柱構造
- 室内にトイレ増設可能・最小分割34坪まで対応可能



テナント構成

- コールセンター等のBPO事業者を中心に9社が入居

	ラウンジ・テラス	
8階	I 社 (BPO)	
7階	A 社 (BPO)	
6階	G 社 (IT)	H 社 (製薬)
5階	F 社 (BPO)	
4階	E 社 (公共)	
3階	D 社 (公共)	
2階	C 社 (公共)	
1階	ラウンジ	A 社 (BPO) / B 社 (コワーキング)

(注1) 2022年10月24日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載の鑑定NOI、減価償却費に基づき計算した利回りです。
 (注2) 2023年3月末時点。なお、2023年8月にテナント1社による約155坪の一部解約が予定されています。



1 伏見駅から徒歩5分、利便性の高い伏見エリアに立地

- 大企業や金融機関の拠点が集積し、名古屋駅や主要都市への良好なアクセスを有する伏見エリアに立地
- 名古屋随一の目抜き通り『錦通』に約65mもの間口で面し、視認性も高い

2 高い競争力を有した大規模オフィスビル

- 基準階面積390坪、無柱構造でレイアウトの自由度が高く、最小分割43坪の小規模分割も対応可能
- 名古屋高速道路の出入口付近にある伏見エリア特有の営業車ニーズに対応可能な87台の自走式駐車場

3 テナント粘着性が高く、賃料アップサイドが見込める

- 日本電気株式会社（NEC）が中部地方の拠点として竣工時より1棟借りで入居
- 約4,500坪の大規模な面積をリーズナブルな賃料で、なおかつ同規模の駐車場とともに確保することは困難
- 今後2年強は解約及び賃料改定不可のため安定したキャッシュフローが見込める一方で、マーケット賃料比2割強のネガティブレントギャップがあり、バリューアップ工事を適切に行うことで賃料アップが見込める

立地の優位性

- 「名古屋駅」まで地下鉄で1駅・約3分



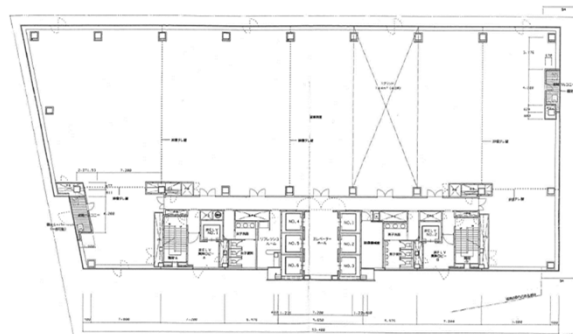
- 「伏見駅」徒歩5分・『錦通』沿いの好立地



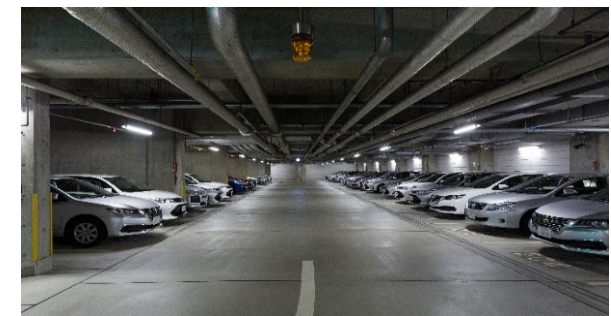
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目17番1号
最寄駅	名古屋市営地下鉄東山線、鶴舞線「伏見駅」徒歩5分
竣工	1995年3月（築28.1年：2023年3月末時点）
構造	鉄骨造陸屋根地下2階付12階建
取得価格	17,300 百万円（鑑定評価額比△5.5%）
鑑定評価額	18,300 百万円（2022年9月30日時点）
NOI利回り	4.5 %（注）
償却後利回り	4.2 %（注）
稼働率	100.0 %（2023年3月末時点）
延床面積	23,161.27 m ²
総賃貸可能面積	15,041.74 m ²
テナント数	1 社

スペック

- 基準階面積390坪・天井高2,600mm・無柱構造



- 自走式駐車場



（注） 2022年11月17日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の鑑定NOI、減価償却費に基づき計算した利回りです。

2. 外部成長 (2) 資産入替の実績

収益安定化・ポートフォリオの質向上のための資産入替を継続検討

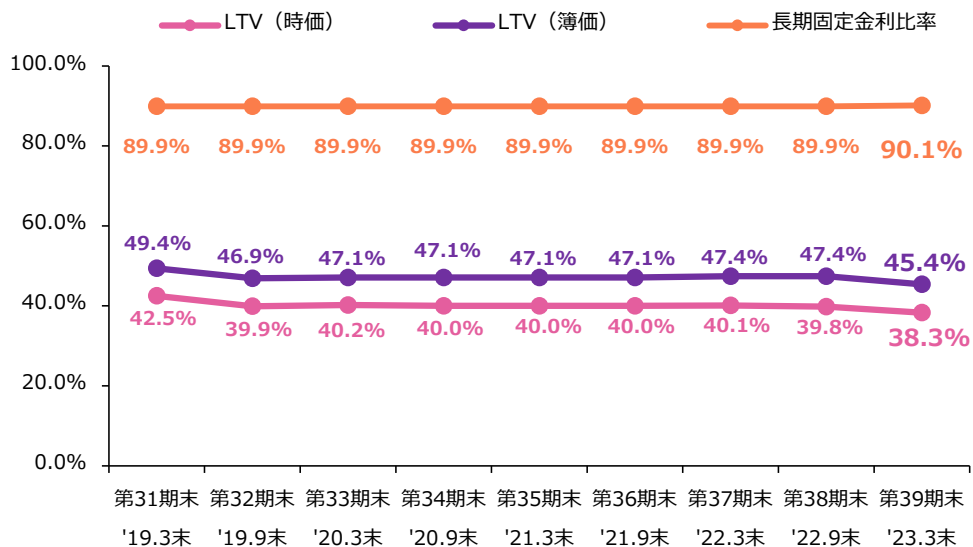
戦略的な資産入替の実績

	第9期 (2008年3月期) 淀屋橋	第21期 (2014年3月期) 錦糸町	第22期 (2014年9月期) 横浜	第32期 (2019年9月期) 豊洲	第39期 (2023年3月期) 札幌	第40期 (2023年9月期) 名古屋	
取得							
売却	スフィアタワー天王洲 (33%持分) ＜売却背景＞ ・ポートフォリオの 含み益の増大	スフィアタワー天王洲 (67%持分) ＜売却背景＞ ・大口テナント退去 ・天王洲エリアの賃貸 マーケットの低迷	近鉄新名古屋ビル ＜売却背景＞ ・名古屋のオフィスビル 大量供給（2015年問題） ・大口テナント退去リスク	銀座ファーストビル ＜売却背景＞ ・マーケット活況で売却の好機 ・築年数の経過に伴う 修繕費の増加傾向	大手町 (5期分割売却) ＜売却背景＞ ・利回りの低迷と収支改善の見通しが立たないこと ・含み益を上回る売却益の創出		
効果	築年数約13年若返り	築年数約4年若返り	築年数約17年若返り	築年数約12年若返り	ポートフォリオ平均築年数 約1年若返り		
	売却益 通算25.7億円		売却益 35.5億円	売却益 6.5億円	売却益 5期の通算で約35億円の見込み		
	時価と簿価の 差額一部実現	テナントリスク、 収益悪化リスク等低下 物件取得余力確保	テナント分散の進展	相対取引の相互売買による ポートフォリオの質の向上 LTV低減による物件取得余力確保	ポートフォリオの利回り改善	LTV低減による物件取得余力確保	

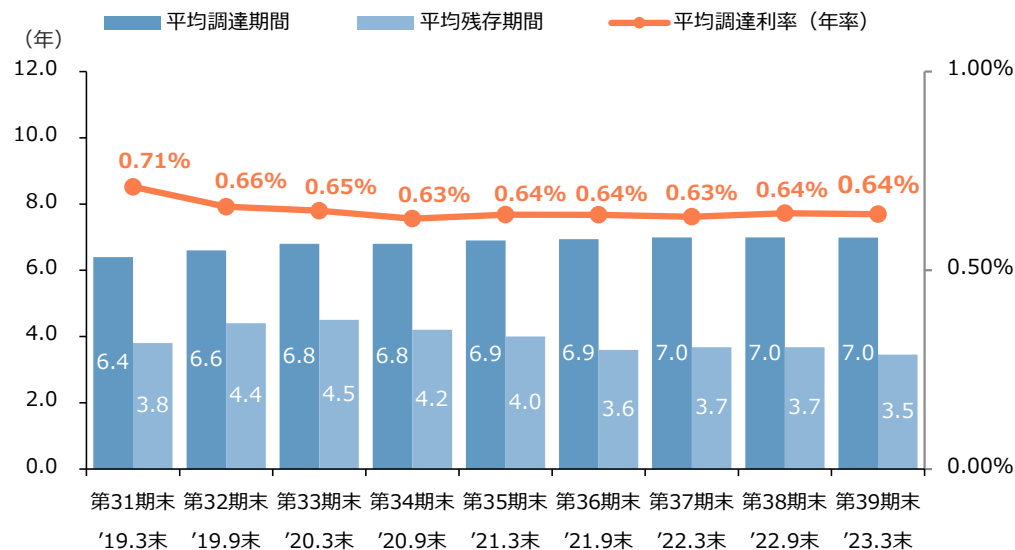
3. 財務 (1) 財務運営の推移

長期固定金利を主軸とした調達を維持し、規律ある財務運営を継続

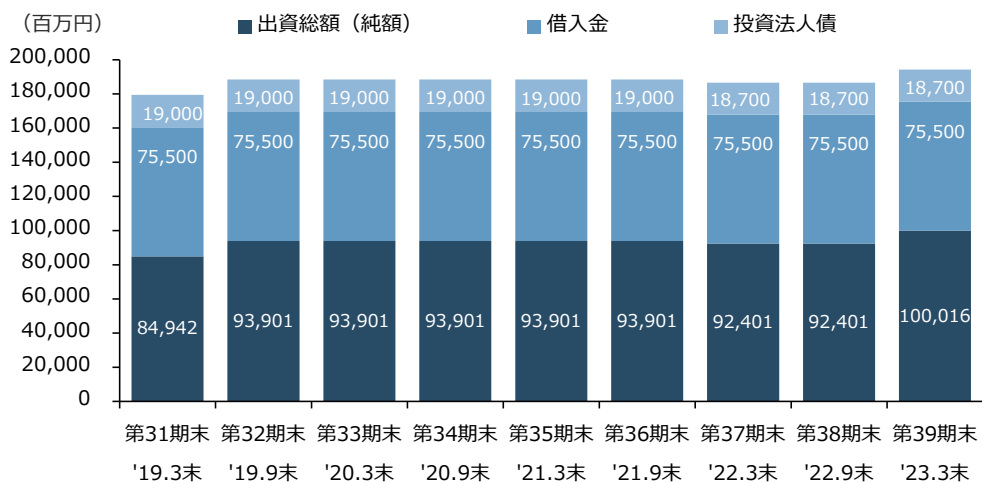
負債指標



有利子負債の条件



資金調達の内訳



	第38期末	第39期末
借入金	75,500 百万円	75,500 百万円
投資法人債	18,700 百万円	18,700 百万円
合計	94,200 百万円	94,200 百万円
平均調達期間	7.0 年	7.0 年
平均残存期間	3.7 年	3.5 年
平均調達利率	0.64 %	0.64 %

(注) 本項に記載の各指標・残高は、ブリッジローンの残高(24億円)を2023年3月31日現在の有利子負債及び総資産額から除いて算出しています。

3. 財務 (2) 返済期日の分散状況 (2023年3月31日現在)

リファイナンスでグリーンローンを導入し、期日分散とコスト削減を実施

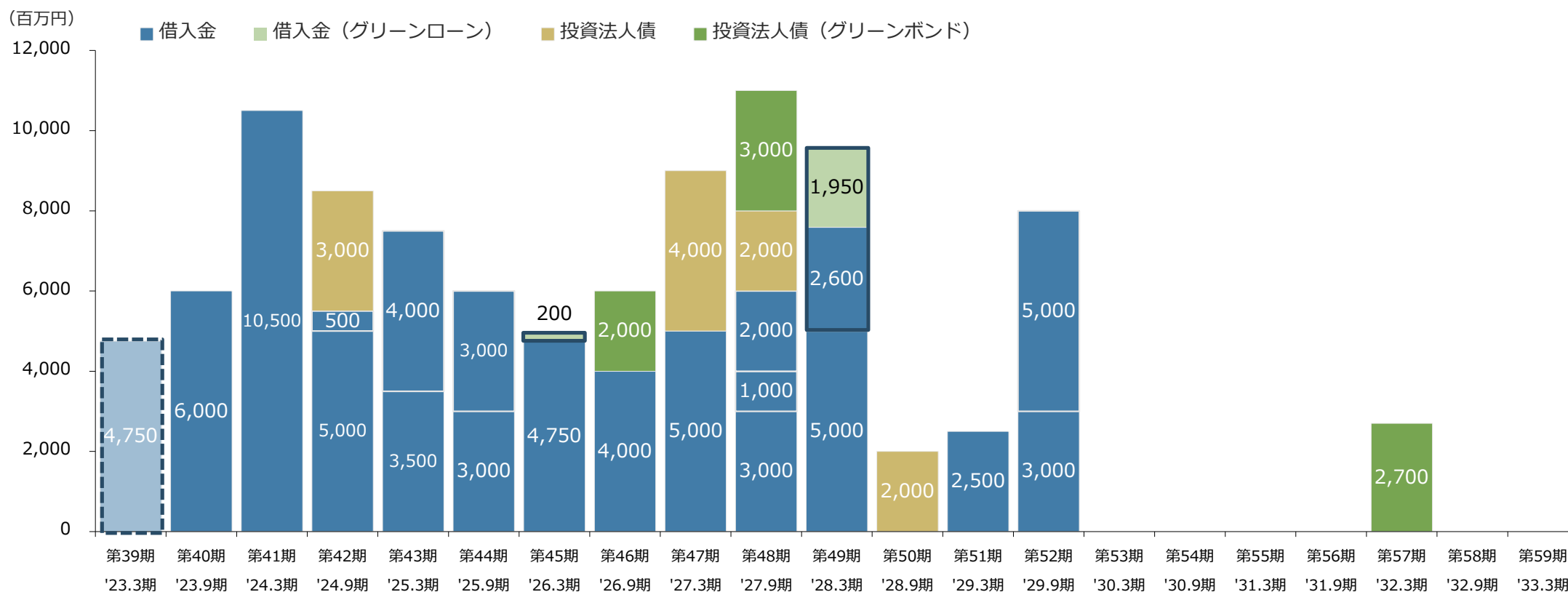
リファイナンス前

借入金 47.5億円 5.0年変動 (利率 0.38914%)

リファイナンス後

2億円 3.0年固定 (利率 0.53000%) グリーンローン
 19.5億円 5.0年変動 (利率 0.36273%) グリーンローン
 26億円 5.0年変動 (利率 0.37273%)

グリーンローンの導入等により、これらを行わない場合との比較で、約10百万円の金利等コスト削減を実施



期限が到来する
デットの平均金利

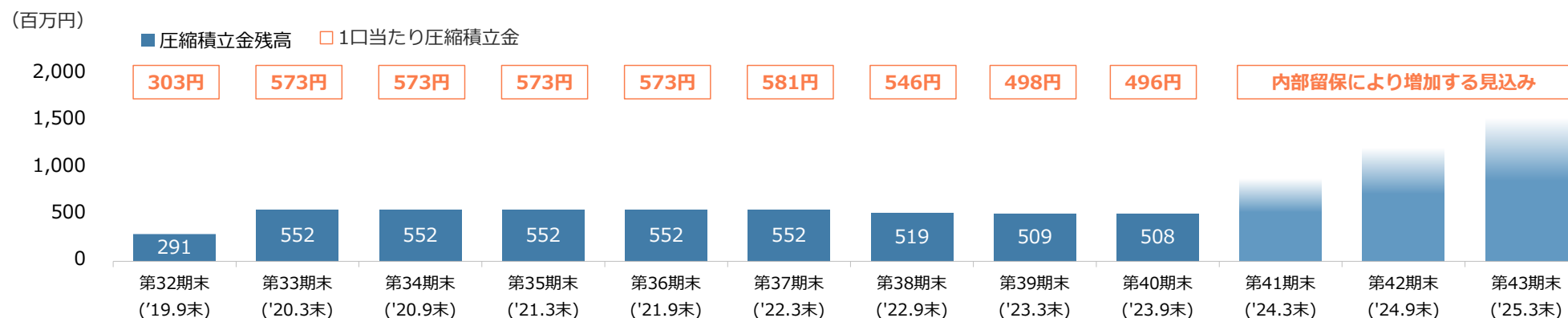
借入金	'23.9期	'24.3期	'24.9期	'25.3期	'25.9期	'26.3期	'26.9期	'27.3期	'27.9期	'28.3期	'28.9期	'29.3期	'29.9期	'30.3期	'30.9期	'31.3期	'31.9期	'32.3期	'32.9期	'33.3期
借入金	0.67%	0.78%	0.73%	0.65%	0.48%	0.38%	0.57%	0.74%	0.65%	0.56%	-	0.66%	0.92%	-	-	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	0.86%	-	-	-	0.25%	0.47%	0.55%	-	0.73%	-	-	-	-	-	-	0.47%	-	-

(注) ブリッジローンは除外しています。

更なる内部留保積上げによる安定した分配金マネジメントの実現

任意に取崩し可能な圧縮積立金の状況

5期に亘る大手町売却益のうち3期分（40期以降42期迄）は、各々その一部を圧縮積立金として内部留保する予定（長期保有資産の買換特例制度を利用）



内部留保（圧縮積立金）積上げの実績

(百万円)

	第21期	第23期	第32期
買換資産	仙石山	錦糸町	豊洲
売却資産	近鉄新名古屋ビル (持分67%)	近鉄新名古屋ビル (持分33%)	銀座ファーストビル
売却日	2014年3月27日	2014年10月9日	2019年4月18日
売却益	2,382	1,175	658
当期純利益	2,079	2,085	2,606
内部留保	203	205	260

内部留保の活用方針

将来の分配金安定化のため、様々な局面での活用を検討

- ・戦略的な活用：
 - 大規模な改修やリニューアルに伴う費用増への対応
 - 期中増資に伴う希薄化への対応
- ・その他の活用：
 - 大口テナント退去による収入減への対応
 - 自然災害による突発的な修繕費用等への対応

持投資口制度の導入やDEIの推進等、幅広い取組みを継続

E 環境への取組み

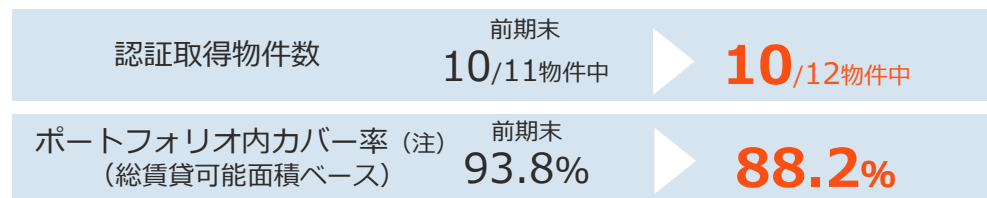
グリーンローンによる借入を実施

2021年2月に策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンローンによる借入を実施

借入先	借入期間	借入金額	借入日
株式会社三菱UFJ銀行	3.0年	200百万円	2023年3月31日
農林中央金庫	5.0年	1,950百万円	

(注) 本グリーンローンの対象となる横浜プラザビルは、「CASBEE-不動産」Sランクを取得した、グリーンファイナンス・フレームワークで定められるグリーン適格クライテリアAを満たす物件です。

豊洲で「CASBEE-不動産」評価認証“Sランク” 新規取得



(注) 「ポートフォリオ内カバー率」は、各時点において環境認証を取得している物件の賃貸可能面積の合計をポートフォリオ全体の総賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載したものです。

S 社会への取組み

持投資口制度を導入

GAR従業員によるGOR投資口の取得・保有の促進を通じ、GORの投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上と、GAR従業員の福利厚生増進を企図し、持投資口制度の導入を決定

持投資口会の名称	GAR従業員持投資口会
設立の目的	GORの投資主とGARの従業員との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上 GARの従業員の福利厚生増進
入会資格	GARの従業員
本制度導入時期	2023年4月(投資口の購入は同年4月から開始)

DEI (注) の推進

GARは、DEIを考慮した取組みを推進していくことが、企業の収益性や従業員の生産性の向上、離職率の低下など、企業の持続的成長につながる。と考え、GAR及びGORのDEIに関する取組みについて、DEI推進ポリシーを制定するとともに、ダイバーシティ担当役員を選定し、DEI推進部会を設置。今後は本ポリシーのもと、目標を定めてDEIの取組みを推進

(注) 「ダイバーシティ (多様性)」「エクイティ (公平性)」「インクルージョン (包摂性)」の略称で、社会の仕組みや歴史がつくり出した格差を改め、それぞれの多様な特性を活かしていくための取組みです。

トイレ混雑緩和サービスの設置 (豊洲)

トイレにセンサーを設置し、利用状況をサイネージに表示することで、混雑を抑制。テナント満足度を向上させるだけでなく、サイネージで配信する広告収益の一部を寄付することでSDGsを推進



献血会場の提供 (さいたま)

日本赤十字社の献血イベントの会場としてビル共用部を提供

ESG方針・推進体制

不動産におけるESGへの配慮が中長期的な顧客の利益の最大化に資するものと考え、ESG方針に基づき各種取り組みを推進

<p>1.気候変動への対応 不動産における省エネルギーの推進や再生可能エネルギーの活用により、気候変動の軽減に寄与し、また、気候変動に対する適応に関する配慮によって、より安全で市場競争力の高い不動産の提供を目指します</p>	<p>4.ESGに関する啓発活動 ESGの様々な論点について、役職員のみならず、顧客の保有物件に係るテナントやサプライヤーへの啓発に努め、GAR及びテナントの競争力向上に資するとともに持続可能な社会の実現への貢献を目指します</p>
<p>2.利用者の健康・快適性への配慮 不動産の室内外の環境の向上や共用施設の充実等により、テナントや利用者の健康・快適性を増進して不動産の付加価値を高めます</p>	<p>5.ESG情報の発信 ESGに関する推進体制、戦略、実績等を積極的に開示し、また外部評価の活用等により情報の客観性の担保に努めます</p>
<p>3.人財の育成 役職員一人ひとりが財産であり、多様な人財がその能力を十分に発揮し活躍することが企業価値の継続的向上に必要であると認識しています。そのため、役職員の健康増進を目指すとともに、人事制度や教育・研修を通じて人財育成に取り組みます</p>	<p>6.利益相反の排除とコンプライアンスの徹底 顧客の利益を守るため、利益相反を厳格に排除するとともに、広くステークホルダーからの信頼を得ることを目指し、法令や社内規程等の遵守を徹底します</p>

GORの取り組みを継続的かつ組織的に推進するために、ESG推進協議会を開催（3か月に1回以上）

GARのESG推進協議会の最高責任者である代表取締役社長の統括の下、投信部門における各執行責任者が、ESG推進に係る体制整備や各種ポリシー及び各種ポリシーに関連する年間目標設定と各種施策を立案し、最高責任者の決定に従い実行

21世紀金融行動原則（注）

GARは「21世紀金融行動原則」に署名（2020年3月）

持続可能な社会形成のために「21世紀金融行動原則」に基づく7つの原則の取り組みを実践

（注）「21世紀金融行動原則」は、持続可能な社会形成のために金融機関に対して求められる行動に関する原則です。



GRI（注）スタンダード対照表

GORホームページにGRIスタンダード対照表を掲載

GRIの「サステナビリティ・レポート・スタンダード」の各項目に該当するホームページ上の情報をGRIスタンダード対照表に掲載

（注）「GRI」は、「Global Reporting Initiative」の略称です。「GRIスタンダード」は、組織が経済・環境・社会に与えるインパクトを報告する際の開示基準であり、多くの政府や企業が依拠するグローバルスタンダードとなっています。

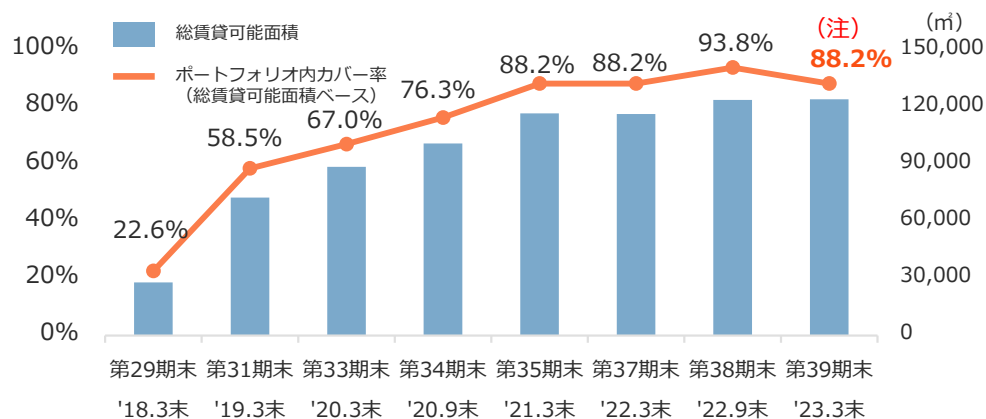


4. ESGへの取組み E：環境①

環境関連認証の取得

- 保有12物件中、10物件で環境認証を取得
- 第39期取得物件（札幌）と譲渡物件（大手町）を除いた環境認証取得率は100%

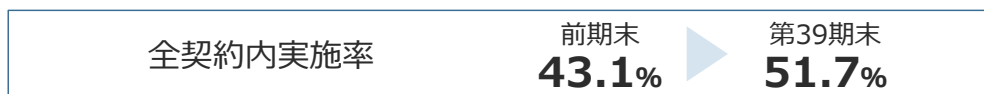
3物件 → 6物件 → 7物件 → 8物件 → 9物件 → 9物件 → 10物件 → 10物件



(注) 2022年12月7日に札幌（環境関連認証未取得）を取得し、保有物件が12物件となったことにより、ポートフォリオ内カバー率が下落しています。

DBJ Green Building 認証	CASBEE不動産評価 認証	BELS評価	JHEP認証
★★★★★ 平河町・仙石山 ★★★ 南青山	★★★★★Sランク 平河町・仙石山・ 品川・錦糸町・豊洲・ 横浜・さいたま・御堂筋 ★★★★Aランク 淀屋橋	★ 横浜	AAA 仙石山

グリーンリース契約締結の推進



エネルギー関連消費量の削減実績

中長期目標達成に向けて順調に進捗

	GHG (CO ₂) 排出量	エネルギー総消費量	水使用量	廃棄物リサイクル率
消費原単位増減率	△13.8%	△6.2%	△33.1%	73.5% (+3.7%)

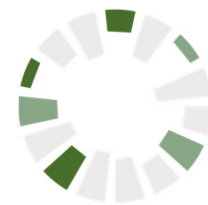
(注1) 「GHG (CO₂) 排出量」、「エネルギー総消費量」及び「水使用量」並びに「廃棄物リサイクル率」における括弧内の数値は2018年度と2021年度の数値を比較したものです。したがって、2019年4月18日付で取得した「豊洲プライムスクエア」の取得及び同日付で譲渡した「銀座ファーストビル」の譲渡による影響も含まれます。

(注2) 「廃棄物リサイクル率」は、2021年度の数値です。

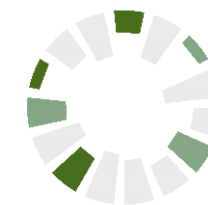
(注3) 「GHG (CO₂) 排出量」は、GHG (CO₂) 排出係数削減効果が含まれます。

2022年GRESBリアルエステイト評価

3年連続で「5スター」・開示評価の最上位「Aレベル」を獲得



G R E S B
★★★★★ 2022



G R E S B
Public Disclosure 2022

グリーンローンによる借入を実施

New

2021年2月に策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンローンによる借入を実施

借入先	借入期間	借入金額	借入日
株式会社三菱UFJ銀行	3.0年	200 百万円	2023年3月31日
農林中央金庫	5.0年	1,950 百万円	

(注) 本グリーンローンの対象となる横浜プラザビルは、「CASBEE-不動産」Sランクを取得した、グリーンファイナンス・フレームワークで定められるグリーン適格クライテリアAを満たす物件です。

サステナビリティガイドの作成と配布

テナントと協働した取組みの推進

サステナビリティに関連した取組みをテナントと協働して推進するために、手軽に実践できるサステナブルな取組み事例を紹介したサステナビリティガイドを作成し、テナントへ配布



再生水の利用

ポートフォリオ12物件中8物件で再生水を利用

水資源の有効活用と周辺環境への配慮から、再生水の利用を推進

- ◆PRステッカーを貼付 (さいたま)
埼玉県のSDGsへの取組みに協力し、従来より再生水を利用しているトイレにPRステッカーを貼付



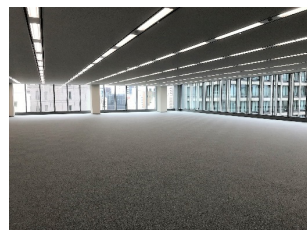
再生可能エネルギー由来の電力利用を推進

New

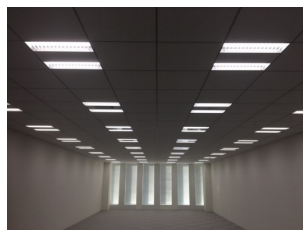
- ・再エネ (CO2フリー) 電力へ切替 (仙石山・豊洲・淀屋橋)
- ・一部テナント及び共用部の電力に再エネ電力を採用 (大手町)

今後も、電気使用料 (コスト) を意識しつつ、ESG方針に従い脱炭素目標の達成に向けた取組みを推進

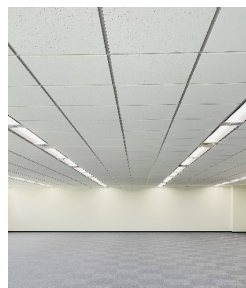
LED化工事の事例



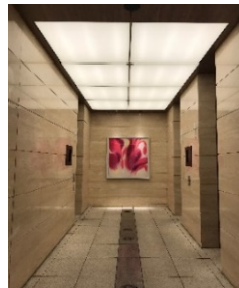
御堂筋



錦糸町



横浜



平河町

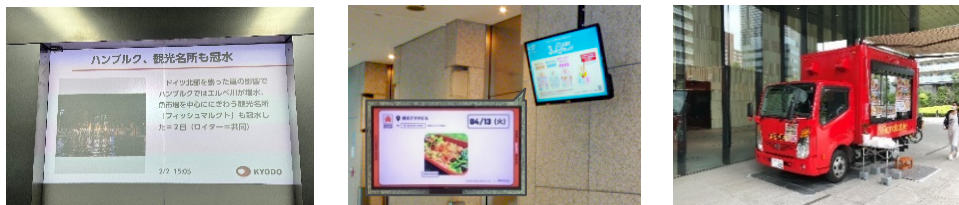


品川

テナントへの取組み

デジタルサイネージの設置（南青山・豊洲・品川・横浜）

ELVホールやELV内部にデジタルサイネージを設置し、ニュースや広告、豊洲・横浜では敷地内で営業するキッチンカーのメニューを表示させる等、テナント利便性や満足度向上に向けた各種情報を配信



新型コロナ対策

- ・全ビル内共用部に消毒液を設置
- ・ELV内部に空間除菌装置を設置（大手町・品川）
- ・ELV内部に抗菌コーティング加工を実施（南青山・豊洲・横浜・さいたま）
- ・非接触型セルフ温度計を設置（大手町・品川）
- ・ウイルス除去効果を持つ天然アロマによる空間演出（豊洲）
- ・ELVボタン等に抗菌フィルムを貼付（淀屋橋）



テナント満足度調査の実施

全物件で定期的にテナント満足度調査を実施することにより、要望事項や改善点等を把握し、テナントの皆様が快適に過ごせる環境づくりに活用

アクアリウムの設置（豊洲）

地域住民やテナントの健康と快適性の向上を目的とし、1階店舗エリア入口にアクアリウム（熱帯魚の観賞用水槽）を設置



テレワークスペースの設置（豊洲・さいたま）

テレワーク等でプライベートなワークスペースとして活用できるテレワークスペースをエントランスに設置



社会への取組み

トイレ混雑緩和サービスの設置（豊洲）

トイレにセンサーを設置し、利用状況をサイネージに表示することで、混雑を抑制。テナント満足度を向上させるだけでなく、サイネージで配信する広告収益の一部を寄付することでSDGsを推進

New



献血会場の提供（さいたま）

日本赤十字社の献血イベントの会場としてビル共用部を提供

New

GAR従業員への取組み

TOKYO働き方改革宣言

GARは2020年12月17日に東京都より、「TOKYO働き方改革宣言企業」として承認

(注)「TOKYO働き方改革宣言企業」は、従業員の長時間労働の削減及び年次有給休暇等の取得促進のため、2～3年後の目標及び取組内容を定め、全社的に取組む企業のことです。



従業員満足度調査

外部の調査会社による従業員満足度調査を実施（実施率・回収率ともに100%）
今後も毎年実施し、経年変化を把握して継続的な改善を図るため、eNPS (注) を注視

(注)「eNPS」は、「Employee Net Promoter Score」の略称であり、「親しい知人や友人にあなたの職場をどれくらい勧めたいか」を尋ね、「職場の推奨度」を数値化したものです。

コンプライアンス・ESG研修

役職員の法令等遵守・意識の向上を図ることを目的とし、コンプライアンス研修を原則年4回、うち1回はESGに対する意識醸成を図ることを目的としたESG研修を実施

外部研修への参加支援・社内研修制度の拡充

従業員の職務遂行能力向上や、職務に必要と思われる専門知識を習得することを目的とした社外セミナー・研修への参加を推奨・支援し、受講に伴う費用等を負担
また各従業員が柔軟に利用できるオンライン英会話研修を導入し、社内研修制度も拡充

透明性の高い人事評価制度

ESGに関する取組みを含む多面的な視点で業績面と能力面の評価を行う人事評価制度を実施

福利厚生制度の充実

福利厚生代行サービス「ベネフィット・ステーション」を導入

勤務制度の柔軟化推進

テレワークと時差出勤制度を導入

持投資口制度を導入

GAR従業員によるGOR投資口の取得・保有の促進を通じ、GORの投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上と、GAR従業員の福利厚生を増進を企図し、持投資口制度の導入を決定

持投資口会の名称	G A R 従業員持投資口会
設立の目的	GORの投資主とGARの従業員との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上 GARの従業員の福利厚生の増進
入会資格	GARの従業員
本制度導入時期	2023年4月（投資口の購入は同年4月から開始）

資格取得支援

従業員の専門能力を高める人材育成の一環として、専門資格の取得を推奨し、必要と判断される資格の受験及び資格維持のための費用等を負担

◆資格保有者数（比率）：2023年4月1日時点（試験合格者を含む）

資格名	保有者	割合
宅地建物取引士	32	71.1%
不動産証券化協会認定マスター	23	51.1%
一級建築士	3	6.7%
ビル経営管理士	3	6.7%
日本証券アナリスト協会検定会員	1	2.2%
CASBEE建築・不動産・ウェルネスオフィス評価員	1	2.2%

4. ESGへの取組み G：ガバナンス

利益相反防止体制

資産運用会社の代表取締役社長が投資法人の執行役員を兼任せず、GARとGORの運営を所轄する組織を分離
 スポンサー関係者取引ルールのほか、GARの3業務（投資法人資産運用業務・投資一任業務・投資助言業務）について、顧客間において発生する
 可能性がある利益相反取引防止ルールを制定

セイムポート出資

GARはGORの投資口6,000口（0.59%）を保有。GORの投資主とGARの利益を共有し、中期的なGORの投資主価値の向上を追求

スポンサーサポート

三菱UFJ銀行・明治安田生命が支える盤石な財務基盤

GORの資産運用報酬体系

期中報酬

運用報酬 1	前期末総資産額 × 年率0.3%
運用報酬 2	当該決算期間における運用報酬 2 基準税引前 当期利益（注） × 5.0%

（注）運用報酬 2 基準税引前当期利益 = 営業収益 - 営業費用（運用報酬 2 を除く） + 営業外損益

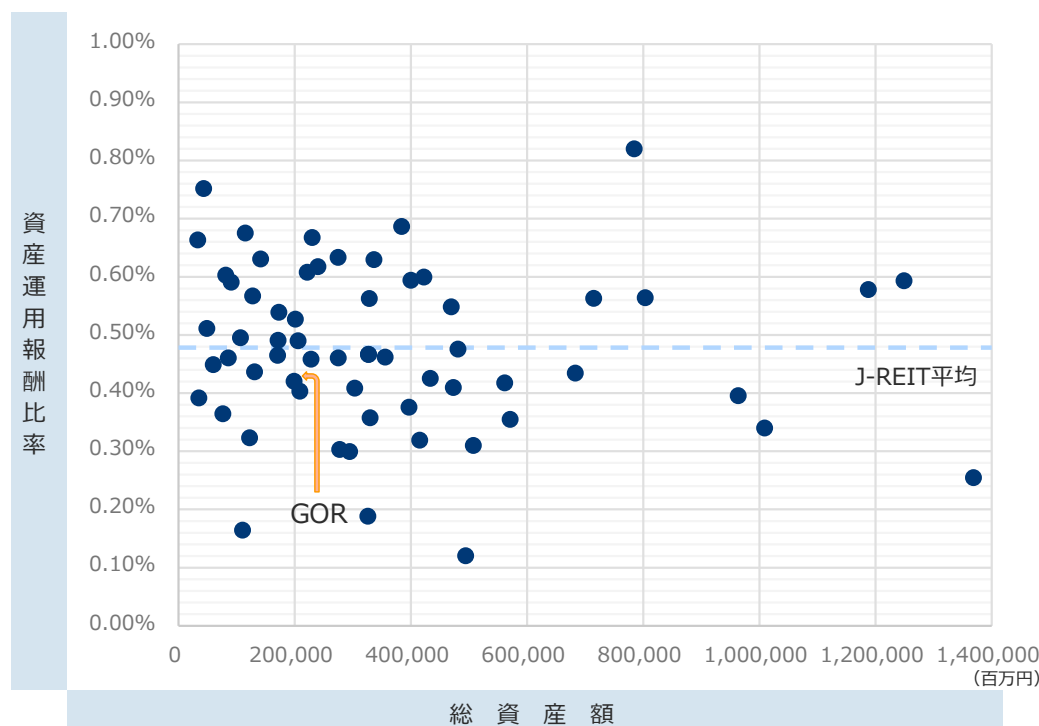
取得・譲渡報酬

取得報酬	取得価額（資産交換による取得の場合は取得した当該不動産関連資産の評価額） × 0.5%
譲渡報酬	譲渡価額（資産交換による譲渡の場合は譲渡した当該不動産関連資産の評価額） × 0.5%

合併報酬

合併報酬	合併の効力発生日において合併後も承継・保有する相手方の不動産関連資産の評価額の合計額の0.5%に相当する金額を上限として資産運用会社との間で別途合意する金額
------	--------------------------------------------------------------------------------

◆J-REIT各社の資産運用報酬一覧



（注）「J-REIT各社の資産運用報酬一覧」は、2023年3月末時点で確認できるJ-REIT各社の最新の決算開示資料に記載された数値を基に算出しています。
 資産運用報酬比率 = (資産運用報酬 ÷ 運用日数 × 365) ÷ 総資産額

4. ESGへの取組み（マテリアリティ）

	重点課題	行動計画・目標	KPI	関連するSDGs目標
E	環境関連認証の取得	<ul style="list-style-type: none"> DBJグリーンビルディング認証、CASBEE不動産、BELS等の外部認証カバー率の向上：2030年度までにカバー率100% 	ポートフォリオ内カバー率	   
	テナントとの協働	<ul style="list-style-type: none"> グリーンリース契約の締結 テナント向け環境配慮の意識醸成 	全契約内実施率	
	気候変動への適応 (エネルギー消費量等の管理・削減)	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費量の削減 消費原単位【平均△1%/年、△5%/5年】 温室効果ガス（GHG）の削減 排出原単位【2030年度：35%削減 2050年度：ネットゼロ】 水使用量の削減 消費原単位【平均△0.2%/年、△1%/5年】 廃棄物のリサイクル率の向上 リサイクル率【平均+0.1%/年、+1%/10年】 ※削減目標の数値は全て2018年度対比	エネルギー消費原単位 温室効果ガス排出原単位（※） 水消費原単位 廃棄物のリサイクル率 再生可能エネルギー発電量 ※エネルギー由来のCO2排出原単位に限定	
S	従業員パフォーマンスの向上とキャリア開発	<ul style="list-style-type: none"> 福利厚生の充実 従業員満足度調査の実施 各種研修制度の新設及び資格取得支援の拡充 	従業員満足度調査の実施率、 回答率 研修時間数 資格保持者の割合	   
	ステークホルダーエンゲージメント	<ul style="list-style-type: none"> テナント満足度調査の実施による顧客満足度向上 地域コミュニティへの貢献 	テナント満足度調査の実施率	
G	コンプライアンス・リスク管理の徹底	<ul style="list-style-type: none"> 法令等の遵守状況の確認 利益相反の排除等の枠組みを通じた適切なリスク管理 	コンプライアンス研修受講率 リスク評価実施回数/年 内部監査実施回数/年	
	腐敗防止	<ul style="list-style-type: none"> 反社会的勢力との関係遮断 マネー・ローンダリング及びテロ資金供与リスクの排除 		
	積極的情報開示の推進	<ul style="list-style-type: none"> ステークホルダーに対し、開示資料等を通じてESGに関する情報の拡充を図り、更なる積極的情報開示を推進 		

(注) 「SDGs」は、「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称です。2015年9月の国連サミットで採択された2016年から2030年の15年間で達成するために掲げた目標で、17の大きな目標と、それらを達成するための具体的な169のターゲットで構成されています。

4. ESGへの取組み（TCFD提言に基づく定性的シナリオ分析）

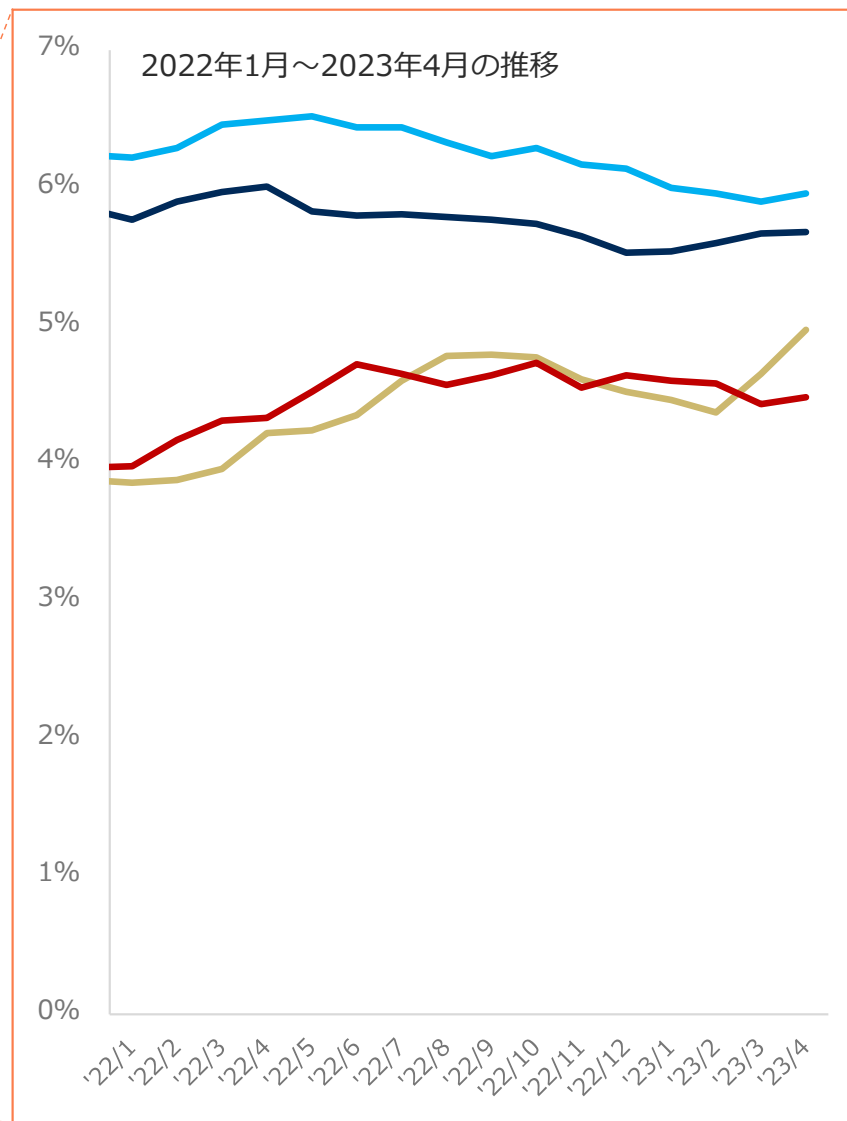
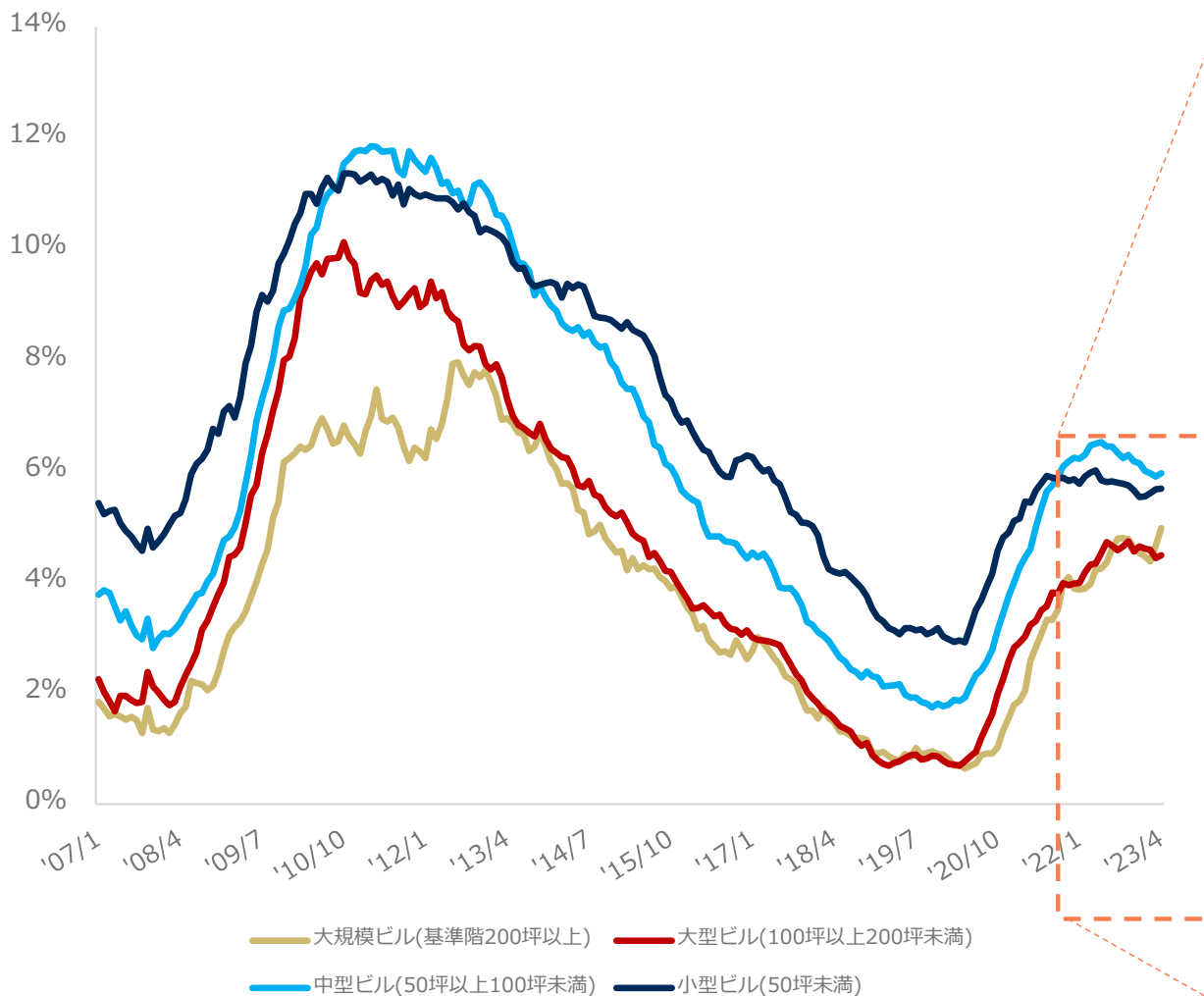
◆気候変動に関する定性的評価（リスクと機会、財務的影響、対応策）

分類	不動産運用における リスク・機会の要因	財務への潜在的な影響	区分	4℃シナリオ下 での財務的影響		1.5℃シナリオ下 での財務的影響		対応策
				中期	長期	中期	長期	
政策と法	炭素税の導入と温室効果ガス（GHG）排出への規制強化	税負担・規制対応コストの増加	リスク	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> 温室効果ガス（GHG）排出目標と実績の適切な管理と開示 再生可能エネルギーの調達 省エネ改修工事の実施 環境認証の取得率向上 環境性能の優れた物件との資産入替
	既存不動産の省エネ基準の強化	省エネ改修等・規制対応コストの増加	リスク	小	小	小	中	
	法規制に適合した物件の競争力向上	賃料収入の増加、法規制対応コスト抑制、エネルギー効率改善による水光熱費の抑制	機会	小	小	中	大	
移行リスクと機会	再エネや省エネ技術の進展・普及による 既存保有物件の相対的な性能低下	先進的技術導入コストの増加	リスク	小	中	中	中	<ul style="list-style-type: none"> 先進的技術やサービスに関する情報収集と導入 ZEB（Net Zero Energy Building）物件の取得
		省エネ性能向上に伴う水光熱費の削減	機会	小	小	中	中	
市場・評判	物件の環境性能による資産価値の変動	NAVや鑑定評価額の変動	リスク	小	小	小	小	<ul style="list-style-type: none"> 「政策と法」と同様の対応 ESG要素を考慮した鑑定評価の動向に関する情報収集 「政策と法」と同様の対応 適切な情報開示、対話の強化 GRESB評価の維持向上 グリーンボンド等のグリーンファイナンスの活用
	投資家（エクイティ）・金融機関（デット）のESG投融資への取組み強化	資金調達条件の改善・悪化	リスク	小	小	小	小	
	テナントの省エネやカーボンニュートラル、レジリエンスに対するニーズの変化	稼働率や賃料収入の変動	リスク	小	小	中	大	
物理的リスクと機会	風水害の激甚化による物件への被害	修繕費・保険料の増加	リスク	小	中	小	小	<ul style="list-style-type: none"> ハザードマップによるリスクの把握 デューデリジェンスプロセスにおけるリスク評価の高度化 BCP（事業継続性）対策の充実（ハード・ソフト両面での対策） ハザードマップによるリスクの把握 デューデリジェンスプロセスにおけるリスク評価の高度化 高効率な空調設備の導入と適切な空調制御 設備点検の強化 テナントとの省エネ活動の推進
		営業機会の損失	リスク	小	中	小	小	
	集中豪雨・台風による浸水被害（物件の稼働停止）	テナント退去による収益の減少	リスク	小	中	小	小	
	海面上昇による物件への浸水被害	浸水被害への対策コストの増加	リスク	小	中	小	小	
慢性	平均気温の上昇による空調負荷の増加	光熱費・空調機器メンテナンス費用・修繕費の増加	リスク	小	小	小	小	

IV 參考資料

大規模ビルの空室率は上昇したものの、中小型ビルに比べて低位

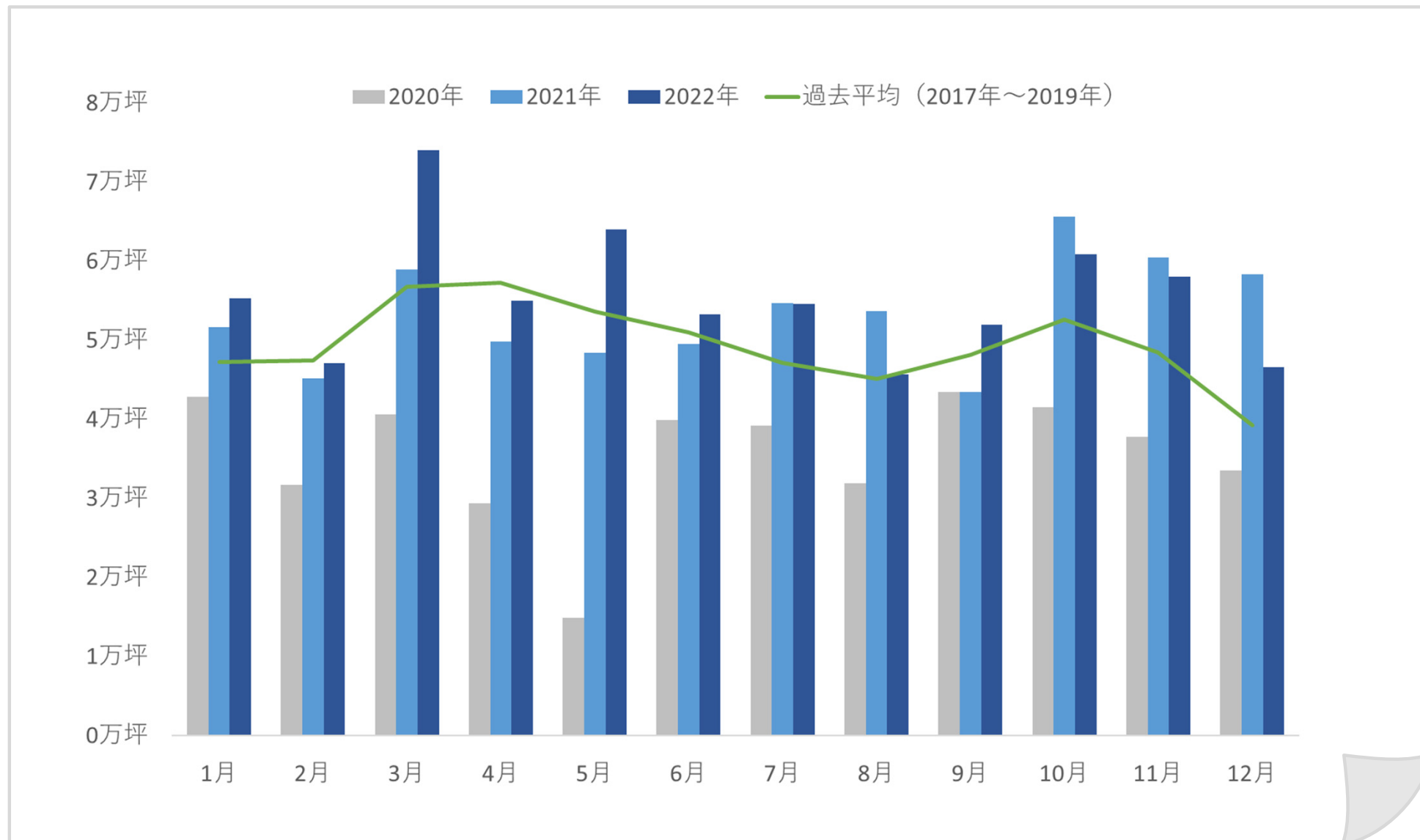
東京23区における規模別空室率の推移



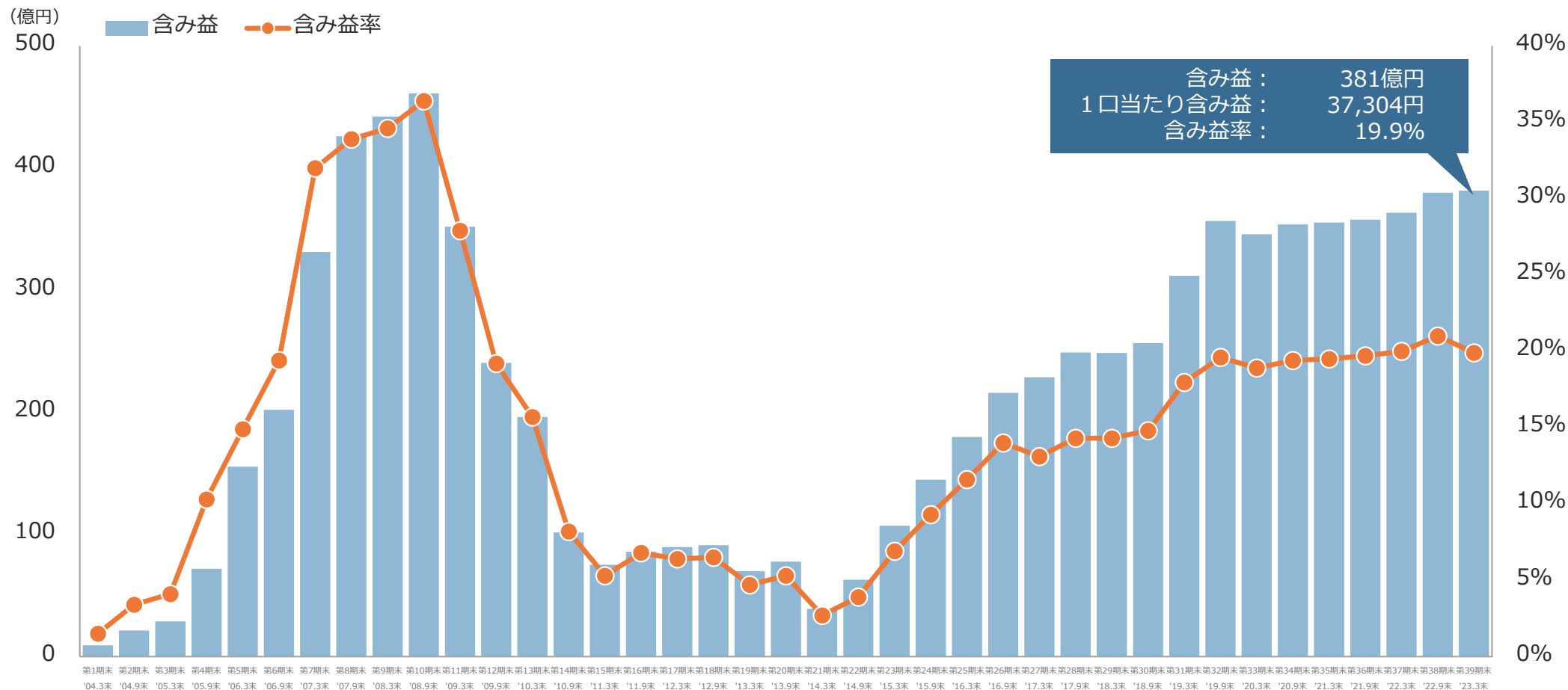
(出所) 三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報2023年4月号」を基にGARが作成

2022年度のオフィス成約面積は、コロナ前3年間の平均を概ね上回る水準

【月別にみたオフィス成約面積の推移（竣工済ビル、東京都心5区）】



上場以来19年半、常に含み益を維持



(注1) 全て期末の数値です。

(注2) 含み益 = 物件の鑑定評価額 - 物件の帳簿価額、含み益率 = 含み益 ÷ 物件の帳簿価額、詳細はP44をご参照ください。

(注3) 1口当たり含み益は、2023年3月期末の発行済投資口数1,022,826口で算出しています。

期末物件価額一覧 (2023年3月31日現在)

南青山は水道光熱費・維持管理費増加による収支低減が反映され、評価減

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		第39期末 帳簿価額 (百万円) ②	含み益 (①-②) (百万円) ③	含み益率 (③/②) (%)
		取得時	第38期末	第39期末 ①			割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%) (注2)			
大手町 (注3)	17,621	17,625	18,750	18,750	-	2.6	2.2	2.6	17,439	1,310	7.5
平河町	18,200	18,800	24,200	24,200	-	3.1	2.9	3.3	16,814	7,385	43.9
南青山	35,000	35,040	37,600	37,400	△ 200	3.0	2.9	3.0	34,200	3,199	9.4
仙石山	8,423	8,610	11,100	11,100	-	3.1	2.9	3.3	7,795	3,304	42.4
錦糸町 (注4)	①15,031	①16,600	18,000	18,000	-	3.8	3.6	4.0	15,900	2,099	13.2
	②403	②403									
豊洲	21,000	23,700	24,700	24,700	-	3.5	3.6	3.7	20,637	4,062	19.7
品川	12,000	12,650	13,300	13,350	50	3.9	3.7	4.1	11,797	1,552	13.2
横浜	17,950	17,980	22,100	22,100	-	3.7	3.4	3.8	16,473	5,626	34.2
さいたま	22,700	22,820	23,500	23,600	100	4.4	4.2	4.5	17,878	5,721	32.0
御堂筋	9,200	9,590	11,100	11,300	200	3.6	3.7	3.8	9,550	1,749	18.3
淀屋橋	7,834	7,940	8,180	8,350	170	4.0	3.8	4.2	6,260	2,089	33.4
札幌	17,000	17,100		17,100		3.6	3.4	3.8	17,045	54	0.3
ポートフォリオ全体	202,320	208,858	212,530	229,950	320	—	—	—	191,793	38,156	19.9
一口当たり含み益										37,304円	

(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・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・札幌
- 【株式会社谷澤総合鑑定所】 豊洲・御堂筋

(注2) 各利回り、割引率は、第39期末鑑定評価額算出に用いられた数値を記載しています。

(注3) 大手町は、2022年12月6日に不動産信託受益権の準共有持分25%を譲渡したため、残り75%に相当する数値を記載しています。以降同じです。

(注4) 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)しています。

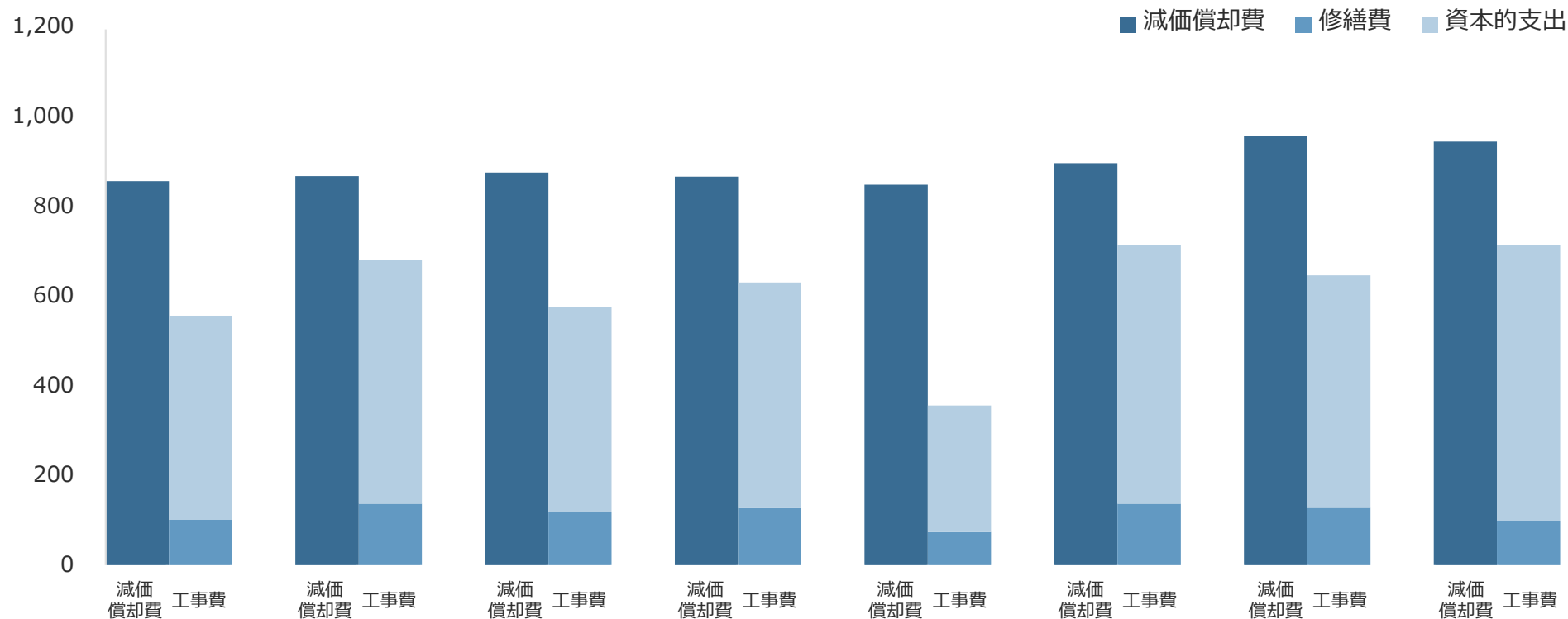
物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第39期（2023年3月期））

		大手町	平河町	南青山	仙石山	錦糸町	豊洲	品川	横浜	さいたま	御堂筋	淀屋橋	札幌	合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	410	481	888	225	571	458	407	528	952	345	268	237	5,776
賃貸事業収入	百万円	(注1)	481	888	225	571	458	405	527	948	345	268	237	5,768
その他賃貸事業収入	百万円		-	-	-	-	-	1	0	3	0	-	-	7
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	276	212	357	103	314	198	179	253	445	160	114	85	2,702
外部委託費	百万円	(注1)	91	75	46	91	42	39	43	93	37	16	9	628
水道光熱費	百万円		11	72	7	50	41	53	40	88	30	24	26	459
公租公課	百万円		31	91	14	59	29	35	31	65	48	20	-	542
保険料	百万円		0	1	0	2	0	0	0	2	0	0	0	12
修繕費	百万円		6	15	0	3	10	5	8	41	7	14	0	143
減価償却費	百万円		70	100	33	106	73	42	127	152	36	35	47	902
固定資産除却損	百万円		-	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	0
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0
C. 不動産賃貸事業損益（A - B）	百万円	134	268	530	121	256	260	228	274	507	185	153	152	3,074
D. NOI（C + 減価償却費 + 固定資産除却損）	百万円	208	339	631	155	363	333	270	402	660	221	189	199	3,976
E. 取得価格	百万円	17,621	18,200	35,000	8,423	15,391	21,000	12,000	17,950	22,700	9,200	7,834	17,000	202,320
F. NOI利回り（D×2÷E）(注2)	%	2.1	3.7	3.6	3.7	4.7	3.2	4.5	4.5	5.8	4.8	4.8	3.7	4.0
G. 償却後利回り（C×2÷E）(注2)	%	1.4	3.0	3.0	2.9	3.3	2.5	3.8	3.1	4.5	4.0	3.9	2.8	3.1

(注1) 大手町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、開示を差し控えています。

(注2) 期中の一部売却（大手町）または期中取得（札幌）を勘案し、大手町、札幌、合計については、上記算式中のEに替えて、日数で加重平均した取得価格を使用して算出しています。

(単位：百万円)



	第34期 (2020年9月期)	第35期 (2021年3月期)	第36期 (2021年9月期)	第37期 (2022年3月期)	第38期 (2022年9月期)	第39期 (2023年3月期)	第40期予算 (2023年9月期)	第41期予算 (2024年3月期)
減価償却費	862	873	881	872	854	902	962	950
工事費	562	687	582	636	362	720	653	720
修繕費	107	143	124	133	80	143	134	104
資本的支出	455	543	458	503	282	576	518	615

上位テナント (2023年3月31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	楽天グループ株式会社	サービス業	楽天クリムゾンハウス青山	12,243.57	9.0
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	5.4
3	パナソニック株式会社	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.6
4	株式会社ミライト・ワン	建設業	豊洲プライムスクエア	2,980.16	2.2
5	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,739.53	2.0
6	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	2,566.94	1.9
7	(注2)	金融業、保険業	淀屋橋フレックスタワー	2,342.41	1.7
8	(注2) (注3)	製造業	横浜プラザビル	2,296.03	1.7
9	(注2)	学術研究、専門・技術サービス業	THE PEAK SAPPORO	2,276.66	1.7
10	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	2,120.46	1.6
合 計				40,366.46	29.8

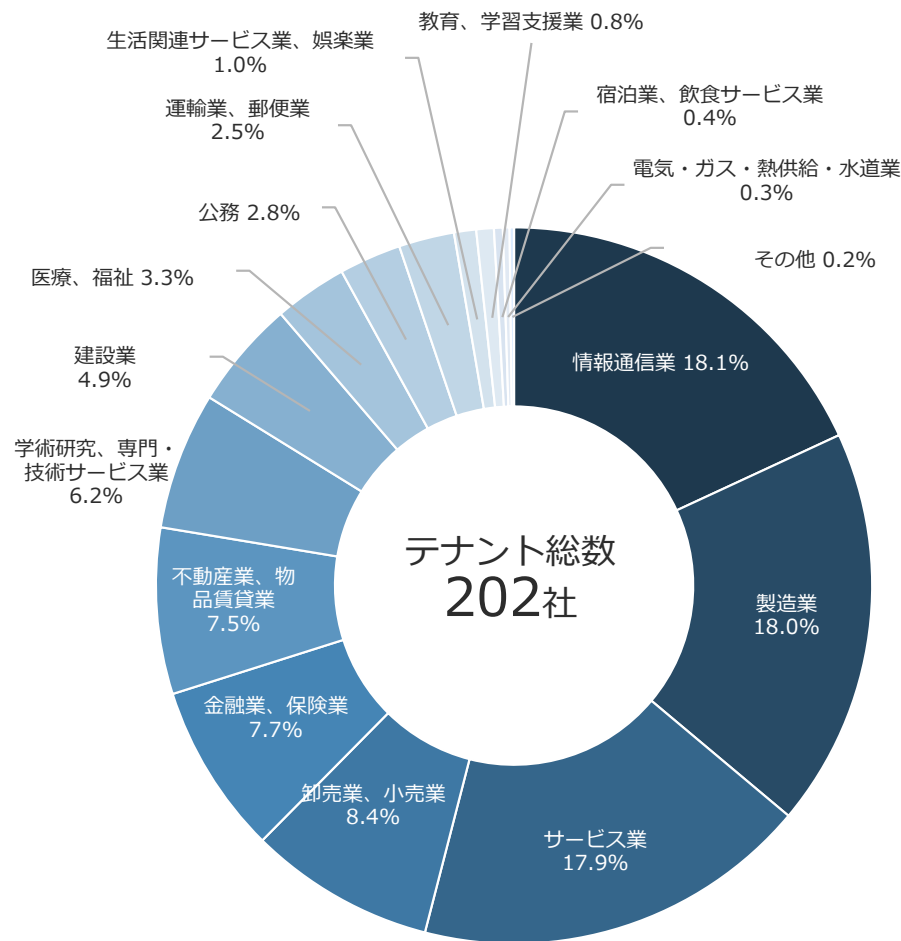
(注1) 2023年3月31日現在の「総賃貸面積」は、135,386.95㎡です。

(注2) 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いません。

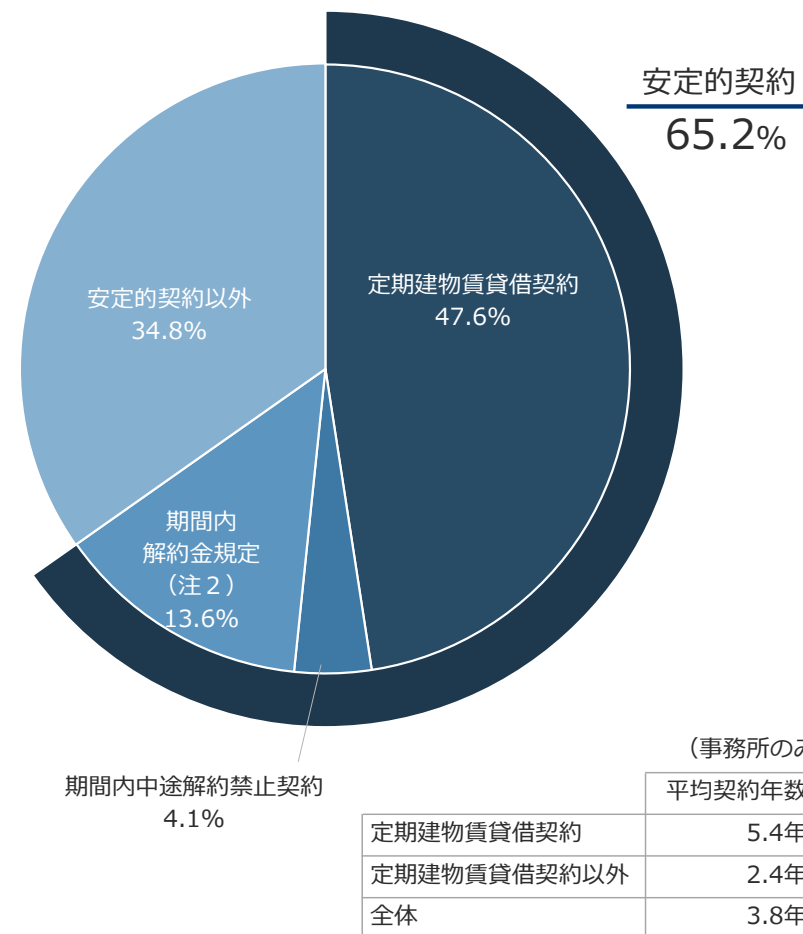
(注3) 当該テナントとの賃貸借契約は、2023年3月31日付で一部(1,273.68㎡)が解約となりました。

テナントの業種比率と安定的契約比率 (2023年3月31日現在)

業種比率 (注1)



安定的契約比率 (注1)



(注1) 比率は、契約面積ベースで算出しています。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います。

(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。

■ 都心5区

大手町
ファーストスクエア
(東京都千代田区)



平河町森タワー
(東京都千代田区)



楽天クリムゾン
ハウス青山
(東京都港区)



アークヒルズ
仙石山森タワー
(東京都港区)



■ その他都内23区

アルカセントラル
(東京都墨田区)



豊洲
プライムスクエア
(東京都江東区)



品川シーサイド
ウエストタワー
(東京都品川区)



■ 東京周辺都市部

横浜プラザビル
(神奈川県横浜市)

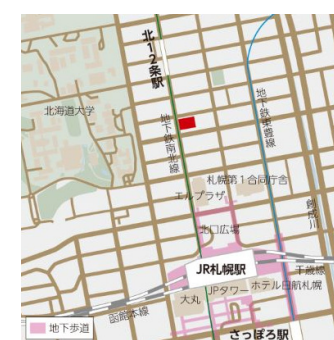


明治安田生命
さいたま新都心ビル
(埼玉県さいたま市)



■ 3大都市圏以外の政令指定都市

THE PEAK SAPPORO
(北海道札幌市)



■ 大阪市

明治安田生命
大阪御堂筋ビル
(大阪府大阪市)



淀屋橋
フレックスタワー
(大阪府大阪市)



個別物件の詳細はこちら



Click here!

GORホームページへ移動します

ポートフォリオの概要 (第39期 (2023年3月期))

物件略称	所有形態	所有割合 (%)	延床面積 (㎡) (注1)	総賃貸可能面積 (㎡) (注2)	建築時期	築年数 (年)	PML (%)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	月額賃料合計 (百万円) (注5)	契約形態
大手町	区分所有権 (信託受益権)	約6.9	141,228.06	6,097.71	1992年2月	31.2	1.3	17,621	8.7	-	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)
平河町	区分所有権 (信託受益権)	約26.2	51,094.82	9,814.43	2009年12月	13.3	2.7	18,200	9.0	87	普通借家契約
南青山	所有権 (信託受益権)	100.0	20,958.79	14,012.64	2003年5月	19.9	3.3	35,000	17.3	136	定期建物賃貸借契約 (注6) (一部、普通借家契約)
仙石山	区分所有権 (信託受益権)	約5.6	140,667.09	3,944.81	2012年8月	10.7	1.7	8,423	4.2	33	普通借家契約
錦糸町	区分所有権 (信託受益権)	約57.8	49,753.92	15,746.41	1997年3月	26.1	2.2	15,391	7.6	95	普通借家契約
豊洲	所有権 (信託受益権の 準共有持分50%)	50.0	41,741.18	16,140.83	2010年8月	12.7	4.2	21,000	10.4	71	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)
品川	所有権 (信託受益権の 準共有持分50%)	50.0	38,645.33	12,255.39	2004年8月	18.7	2.1	12,000	5.9	63	普通借家契約
横浜	所有権 (信託受益権)	100.0	19,968.20	14,148.34	2010年2月	13.2	4.4	17,950	8.9	84	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)
さいたま	所有権の 共有持分50% (信託受益権)	50.0	78,897.42	21,715.52	2002年3月	21.1	3.6	22,700	11.2	136	定期建物賃貸借契約
御堂筋	所有権の 共有持分50%	50.0	32,997.60	8,804.96	2001年7月	21.8	0.5	9,200	4.5	52	定期建物賃貸借契約
淀屋橋	所有権 (信託受益権)	100.0	10,997.50	7,432.28	2006年11月	16.4	5.4	7,834	3.9	40	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)
札幌	所有権 (信託受益権)	100.0	12,823.15	10,440.10	2021年6月	1.8	0.6	17,000	8.4	55	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)
合計	-	-	639,773.06	140,553.41	-	-	(注7) -	202,320	100.0	-	-

(注1) 「延床面積」は、所有形態にかかわらず、建物全体（附属建物を含む）の面積を記載しています。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、投資対象面積を記載しています。

(注3) 「取得価格」は、当該不動産関連資産の取得に要した諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）です。

なお、アルカセントラルについては、売買契約書に記載された売買価格合計16,400百万円から、売主から承継した管理組合の修繕積立金合計1,008百万円を控除した金額を記載しています。

(注4) 「投資比率」とは、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です。

(注5) 大手町：共同事業者からの承諾を得られていないため、開示を差し控えています。

仙石山：2023年3月31日現在における共同運用区画のエンドテナントとの間の賃貸借契約で規定されている1ヶ月の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額に事業比率を乗じた金額です。

品川：2023年3月31日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料（共益費を含む）の合計額です。なお、契約更新時に2023年3月31日現在の契約期間中にフリーレントを付与した契約について、当該フリーレント額を2023年3月31日現在の契約期間に均等に按分した額を控除して算出した賃料・共益費合計（月額）は、59百万円です。

その他：2023年3月31日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額です。

(注6) オフィス棟（賃貸面積合計12,243.57㎡）について、楽天グループ㈱と2029年10月1日を契約満了日とする定期借家契約を締結しています。当該定期借家契約は、賃借人による1年前までの書面予告で解約可能ですが、2024年9月30日以前に解約する場合、解約金として解約日において賃借人に解約日の翌日から2024年10月1日までの賃料相当額全額の支払い義務が発生します。

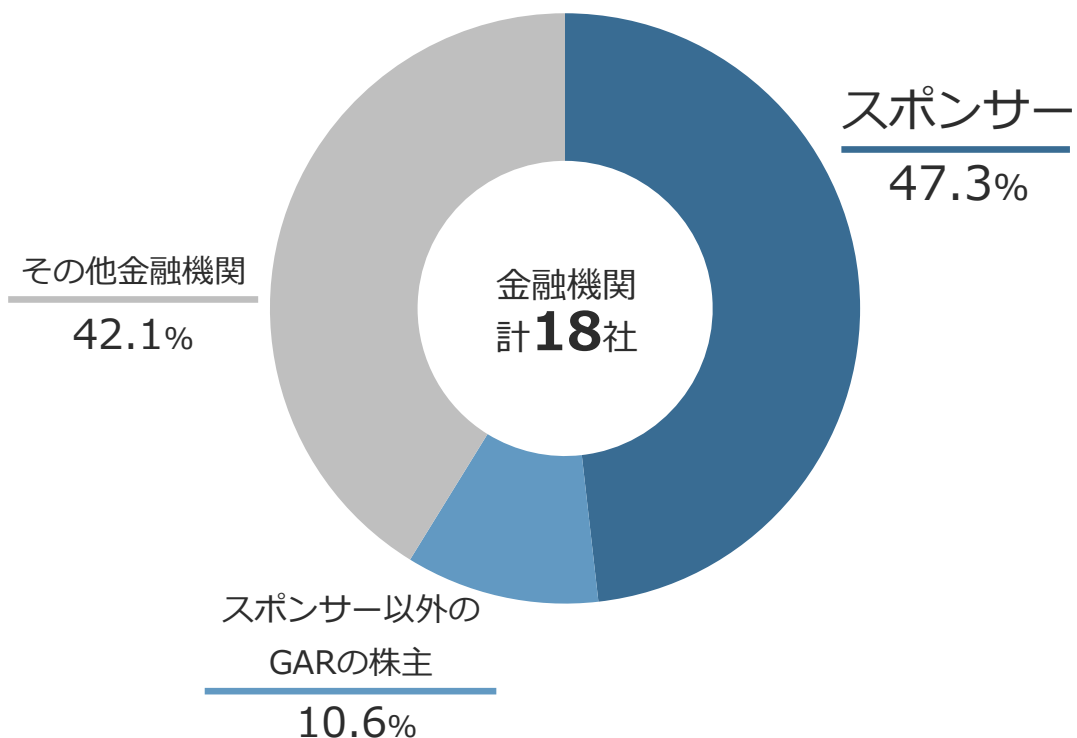
(注7) 上記の12物件から大手町を除いた11物件に、2023年4月28日に取得した名古屋を加えた、合計12物件のポートフォリオPMLは1.8%です。

借入と投資法人債格付の状況（2023年3月31日現在）

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（注） （百万円）	シェア（注）
●三菱UFJ銀行	29,200	38.7%
●日本政策投資銀行	13,500	17.9%
●明治安田生命保険	6,500	8.6%
●三井住友銀行	4,875	6.5%
●農林中央金庫	4,550	6.0%
●福岡銀行	4,375	5.8%
●伊予銀行	2,300	3.0%
●百五銀行	1,500	2.0%
●西日本シティ銀行	1,500	2.0%
●南都銀行	1,400	1.9%
●足利銀行	1,000	1.3%
●オリックス銀行	1,000	1.3%
●七十七銀行	1,000	1.3%
●損害保険ジャパン	800	1.1%
●常陽銀行	500	0.7%
●第四北越銀行	500	0.7%
●東京海上日動火災保険	500	0.7%
●山形銀行	500	0.7%
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-

（注）ブリッジローンの残高（24億円）を除いています。ブリッジローンの借入先は三菱UFJ銀行であり、これを残高に含めた場合、同行のシェアは40.6%となります。

有利子負債の明細①

借入金の明細（2023年3月31日現在）

全て無担保・無保証・期日一括返済

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	平均利率 (%) (注)	固定・変動	返済期限	期間
短期借入金	三菱UFJ銀行	2,400	2022年12月7日	0.18912	変動	2023年9月26日（第40期）	0.8年
	合計	2,400					
長期借入金	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	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	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	2024年9月30日（第42期）	7.0年
	三菱UFJ銀行	500	2019年9月30日	0.41940	固定	2024年9月30日（第42期）	5.0年
	日本政策投資銀行	3,500	2018年2月28日	0.79131	固定	2025年3月31日（第43期）	7.1年
	三菱UFJ銀行、伊予銀行、南都銀行、損害保険ジャパン	4,000	2020年3月31日	0.52268	固定	2025年3月31日（第43期）	5.0年
	三菱UFJ銀行、百五銀行	3,000	2019年9月30日	0.48947	固定	2025年9月30日（第44期）	6.0年
	福岡銀行、西日本シティ銀行、足利銀行、常陽銀行、第四北越銀行、東京海上日動火災保険	3,000	2022年3月31日	0.47318	固定	2025年9月30日（第44期）	3.5年
	三菱UFJ銀行、三井住友銀行、福岡銀行、七十七銀行、西日本シティ銀行	4,750	2021年3月31日	0.36914	変動	2026年3月31日（第45期）	5.0年
	三菱UFJ銀行	200	2023年3月31日	0.53000	固定	2026年3月31日（第45期）	3.0年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行、伊予銀行、オリックス銀行	4,000	2019年9月30日	0.56580	固定	2026年9月30日（第46期）	7.0年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行、明治安田生命保険、農林中央金庫	5,000	2019年3月29日	0.74394	固定	2027年3月31日（第47期）	8.0年
	三菱UFJ銀行、三井住友銀行、福岡銀行	3,000	2019年9月30日	0.64971	固定	2027年9月30日（第48期）	8.0年
	三菱UFJ銀行	1,000	2022年3月31日	0.62875	固定	2027年9月30日（第48期）	5.5年
	伊予銀行、百五銀行、南都銀行、山形銀行	2,000		0.65875			
	三菱UFJ銀行、明治安田生命保険、農林中央金庫	5,000	2020年3月31日	0.73035	固定	2028年3月31日（第49期）	8.0年
	三菱UFJ銀行	2,600	2023年3月31日	0.37273	変動	2028年3月31日（第49期）	5.0年
	農林中央金庫	1,950		0.36273			
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、明治安田生命保険	2,500	2020年9月30日	0.65991	固定	2029年3月30日（第51期）	8.5年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、明治安田生命保険	3,000	2019年9月30日	0.82485	固定	2029年9月28日（第52期）	10.0年
三菱UFJ銀行	3,000	2022年9月30日	0.95875	固定	2029年9月28日（第52期）	7.0年	
明治安田生命保険、福岡銀行、伊予銀行	2,000	2022年9月30日	0.98875	固定	2029年9月28日（第52期）	7.0年	
	合計	75,500					

(注) 「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

有利子負債の明細②

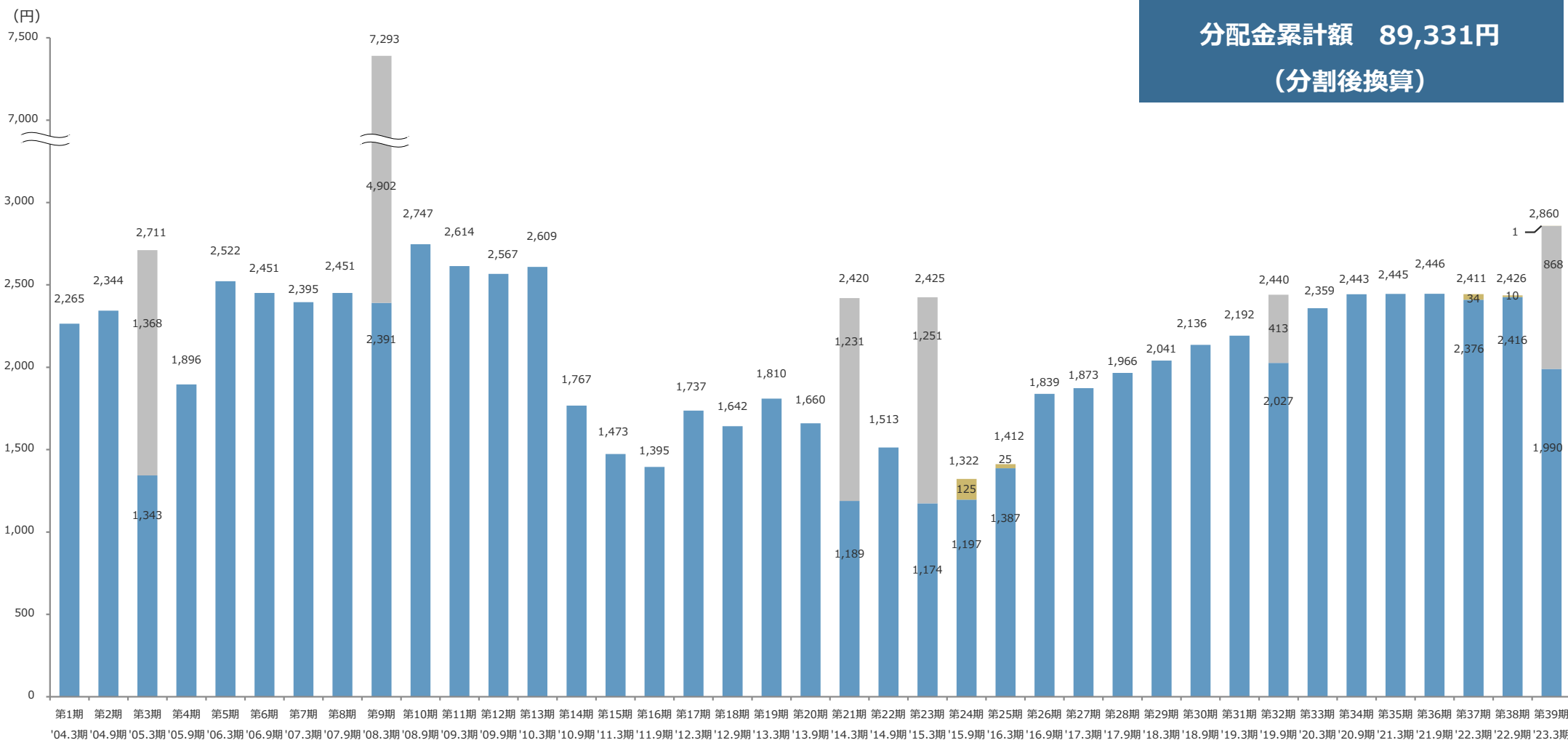
投資法人債の明細（2023年3月31日現在）

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14回（5年債）	2,000	2021年 9月27日	0.25	無担保 無保証	2026年9月25日 (第46期)	期限一括	第12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 (グリーンボンド)
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16回（5年債）	3,000	2022年 9月27日	0.50	無担保 無保証	2027年9月27日 (第48期)	期限一括	第10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 (グリーンボンド)
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
第15回（10年債）	2,700	2022年 2月25日	0.47	無担保 無保証	2032年2月25日 (第57期)	期限一括	第8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 (グリーンボンド)
合計	18,700								

(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

■ 不動産等売却損益・圧縮積立金取崩額を除いた金額 ■ 不動産等売却損益 ■ 圧縮積立金取崩額

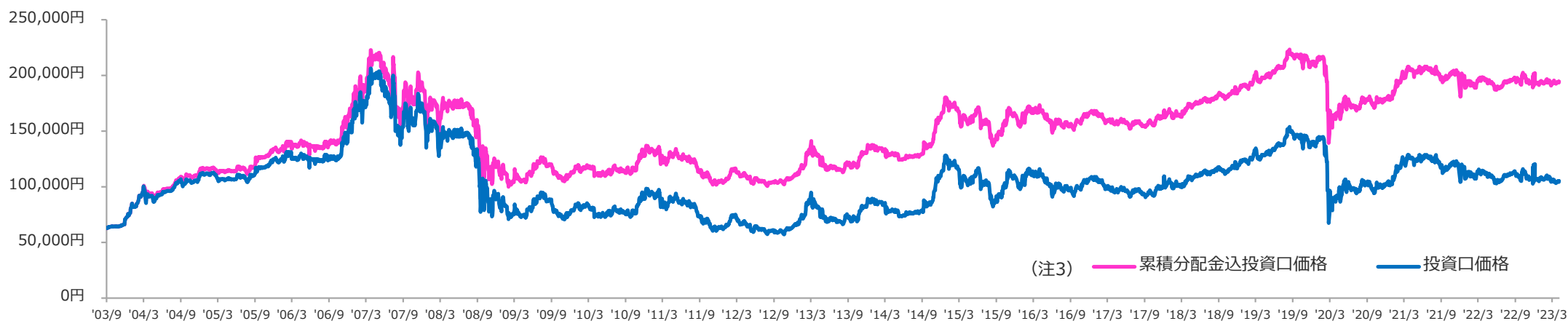
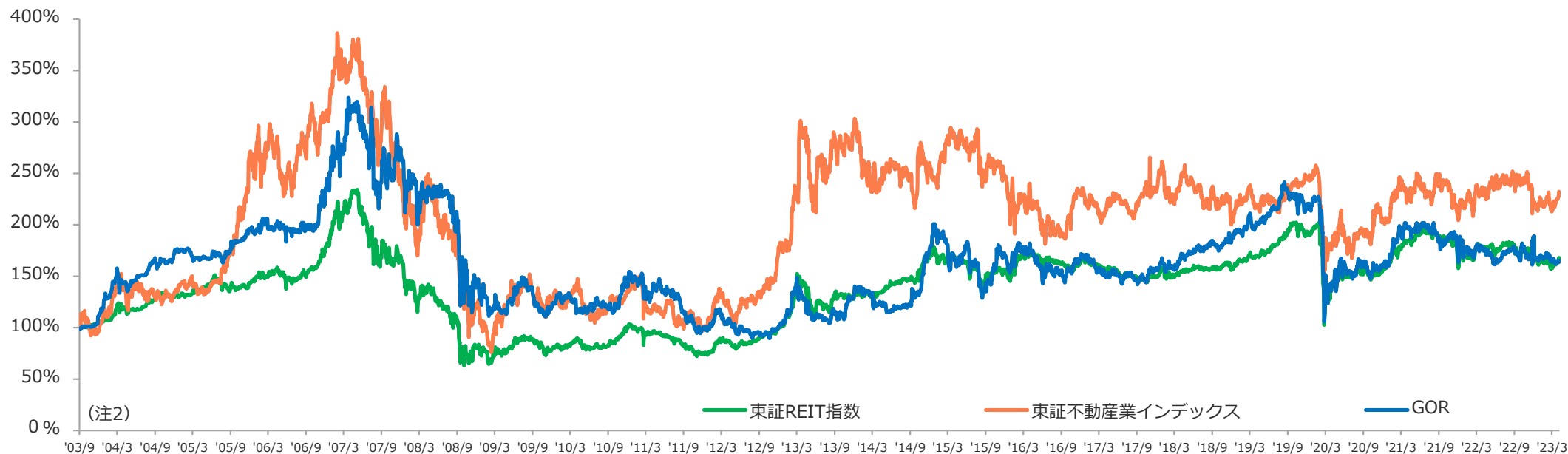


第1期～第39期
分配金累計額 89,331円
(分割後換算)

(注1) 分割後換算した1口当たりの分配金等を記載しています。

(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。

投資口価格の（相対）推移（期間：2003年9月25日～2023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。

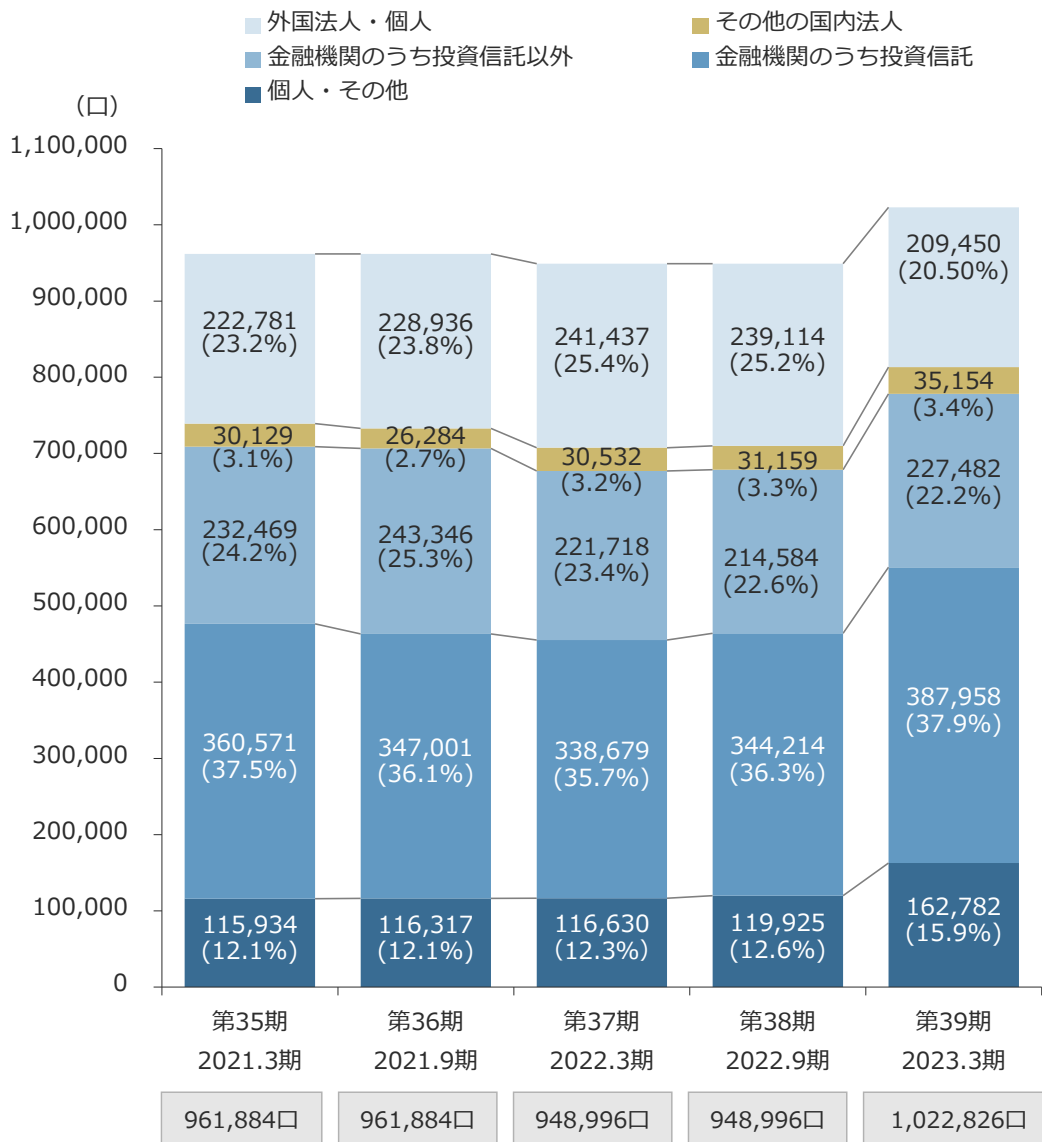
(注2) 2003年9月25日（上場日）の終値を100%としています。ただし、GORの投資口価格指数のみ上場時公募価格63,750円（分割後換算）を100%として算出しています。

(注3) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

(注4) 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、既に当該投資口分割が行われていたものと仮定して算定しています。

投資主の分布状況、上位投資主一覧 (2023年3月31日現在)

所有者別投資口数



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 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	279,667	27.34
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	149,207	14.58
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	49,156	4.80
4 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	18,445	1.80
5 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	16,222	1.58
6 明治安田生命保険相互会社	14,947	1.46
7 JP MORGAN CHASE BANK 385770	13,417	1.31
8 JP MORGAN CHASE BANK 385781	11,813	1.15
9 株式会社愛知銀行	11,120	1.08
10 株式会社千葉銀行	11,041	1.07
合計	575,035	56.22

(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います。

資産運用会社の概要 (2023年5月1日現在)

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

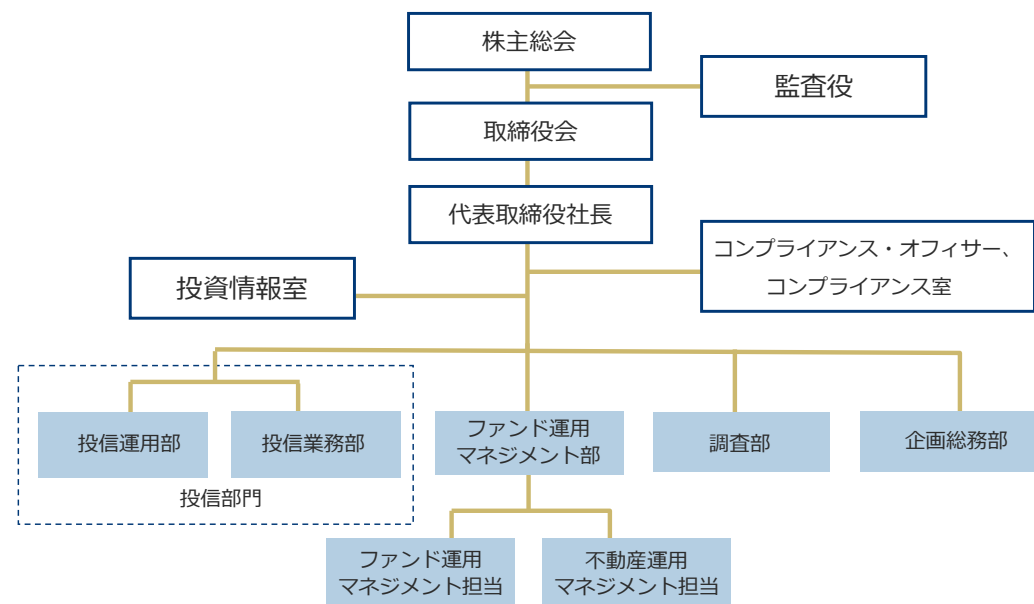
代表者 代表取締役社長 山内 和紀
本店所在地 東京都千代田区麴町四丁目1番地
設立日・資本金 2002年7月1日・4億円

◆株主構成

株主名	GARへの出資	
	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	800 株	10.0%
2 ダイヤモンド・スポーツクラブ	392 株	4.9%
三菱UFJフィナンシャル・グループ		
3 三菱UFJ銀行	400 株	5.0%
4 三菱UFJ信託銀行	400 株	5.0%
5 三菱HCキャピタル	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	800 株	10.0%
7 近鉄保険サービス	392 株	4.9%
8 森ビル	800 株	10.0%
9 森喜代	392 株	4.9%
10 三菱総合研究所	304 株	3.8%
11 損害保険ジャパン	304 株	3.8%
12 八十二銀行	304 株	3.8%
13 常陽銀行	304 株	3.8%
14 足利銀行	304 株	3.8%
15 静岡銀行	304 株	3.8%
16 千葉銀行	304 株	3.8%
17 百五銀行	304 株	3.8%
18 山形銀行	160 株	2.0%
19 十六銀行	160 株	2.0%
20 南都銀行	160 株	2.0%
21 百十四銀行	160 株	2.0%
22 伊予銀行	160 株	2.0%
合計	8,000 株	100.0%

（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います。

◆組織図



◆スポンサーとGAR社外取締役（非常勤）との兼職者

兼職元スポンサー	人数	兼職元での役職
明治安田生命保険	1名	不動産部長
三菱UFJ銀行	1名	シニアフェロー 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）
近鉄グループホールディングス	1名	経営戦略部長

◆スポンサーからGARへの出向者

出向元スポンサー	人数	GARでの役職
明治安田生命保険	3名	・執行役員 企画総務部長 ・執行役員 コンプライアンス室長 ・投資運用部係長
三菱UFJ信託銀行	1名	・投信業務部
近鉄グループホールディングス	1名	・投資運用部

- 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 03-3262-1494