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

第33期（2020年3月期）決算説明資料

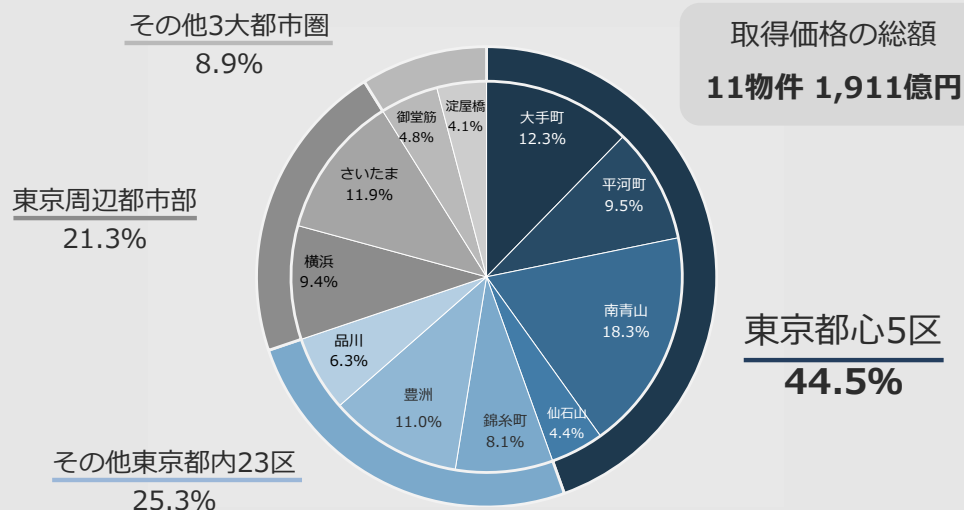
2020年5月19日

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

ポートフォリオ (2020年3月31日現在)

駅近・築浅・大型の優良オフィスビルに厳選した投資

		GOR	他オフィス系REIT 平均(注)
近	最寄駅に直結又は 徒歩5分以内比率	100.0%	78.6%
	平均築年数	16.0年	22.9年
新	ポートフォリオPML	1.9%	2.0%
	平均取得価格	173億円	87億円
大	平均総賃貸可能面積	12,015㎡	8,550㎡



財務基盤・スポンサー (2020年3月31日現在)

金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤

LTV (総資産有利子負債比率)	簿価ベース 47.1% 時価ベース 40.2%
長期固定金利比率	89.9%
平均調達期間	6.8年
平均調達利率	0.65%
格付	AA-安定的 (JCR)



(注) 「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2020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。

I はじめに

投資主価値の向上に向けた取組み	5
新型コロナウイルス感染症による影響について	6

II 決算

1. 決算ハイライト	8
2. 決算概要	9
3. 業績予想	11
4. 1口あたり分配金の実績と予想	13

III 運用状況

1. 内部成長	15
2. 外部成長	22
3. 財務	24
4. ESGへの取組み	26

IV 参考資料

1. 物件資料	33
2. 財務資料	61
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
- 「銀座」銀座ファーストビル
- 「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

2020年3月16日付で「TK南青山ビル」は「楽天クリムゾンハウス青山」に、2020年4月1日付で「ヒューリック豊洲プライムスクエア」は「豊洲プライムスクエア」に、ビル名称を変更しました。本資料においては、時点に関わらず、新しい名称で記載しています。

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

	当期の実績	今後の取組み
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ●銀座売却益の反動減により減収減配となるも、分配金は予想比+24円の2,359円で着地(注1) ●引き続き高稼働率を維持(2020年3月末時点99.8%) ●12期連続して賃料増額改定の見込み(注2) ●南青山のリテナントではダウンタイム無く内部成長を実現 ●ポートフォリオNOI利回りは4%台前半へ上昇 	<ul style="list-style-type: none"> ●今後の分配金は2,400円以上での巡航を目指す(注1) ●レントギャップ解消によるNOI利回りの向上 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>稼働率の維持・向上 賃料増額の継続</p> <p style="text-align: center;">▶</p> <p>ポートフォリオNOI利回り 更なる向上を目指す</p> </div>
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ●取得実績なし <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>優良オフィスの物件情報は限定的で、売主と買主との価格目線の開きが大きい状況が継続</p> <p>スポンサー等ルート、独自ルートで情報収集し検討するも購入には至らず</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ●ポートフォリオの質の向上のための資産入替 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>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</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ●厳選投資継続による収益安定のための資産規模拡大 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>借入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</p> </div>
財務・IR	<ul style="list-style-type: none"> ●リファイナンスで長期化・期日分散・コスト削減を推進 ●個人向けIRイベントへの参加や説明会を複数回実施 	<ul style="list-style-type: none"> ●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
ESG	<ul style="list-style-type: none"> ●外部認証の新規取得(豊洲:グリーンビル認証、横浜:BELS評価) ●「21世紀金融行動原則」への署名(GAR) ●GOR初のグリーンローンによる資金調達を実施 ●ESGへの更なる取組み(E:グリーンリース契約締結の推進・LED照明や自動水栓の導入、S:テナント満足度調査の実施・テレキューブの設置、G:情報開示の拡充) 	<ul style="list-style-type: none"> ●マテリアリティに対応する行動計画・目標の推進・達成 ●GORの中長期的成長を通じて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) 2020年9月期の見込みと合わせて12期連続としています。

■ 運用への影響は軽微であるが、店舗の賃料減額リスクを業績予想に一部織り込む

- ・ 賃料等収入に占める事務所の割合は92%程度に対し、店舗の割合は僅か3%程度
- ・ 第34期(2020年9月期)の賃料改定は早期交渉が奏功し既に約6割で増額を実現
- ・ 業績予想では、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が第35期(2021年3月期)まで及ぶことを前提として、店舗の賃料減額リスクを一部織り込む

現状認識	テナント動向等	対応状況	業績予想への反映
<p>運用への影響は軽微</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料等収入に占める事務所の割合は92%程度。第34期は既に約6割の賃料増額改定を実現 (P18参照) ・ 保有11物件中6物件に、飲食系を中心とするテナントが44店舗あるが、賃料等収入に占める割合は僅か3%程度 	<p>事務所</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食業を営むテナント1社より、売上減少を理由に賃料減額要請あり ・ 空室予定区画について内覧の延期や意思決定が遅延する等、リーシングの進捗に一部影響あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗と異なり、厳しい経営状況を示す材料が確認出来なかったため、一旦謝絶 ・ 新型コロナウイルス感染症拡大による企業業績の悪化が賃貸市場に与える影響を注視しつつ、早期の埋戻しに注力 	<p>2020年4月時点の確定・内定分を反映し、想定の入退去や賃料増減を見込まず(従来通り)</p>
	<p>店舗 (注)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急事態宣言に伴う外出自粛等による売上減少を理由に、44店舗中22店舗から賃料減額要請あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業や売上状況等の確認 ・ 当局要請や退店した場合の後継テナント確保の難易度等を考慮 ・ 賃料減額等に応じる場合、原則、個別店舗毎かつ期間限定対応 	<p>新型コロナウイルス感染症拡大の影響による賃料減額リスクを一部織り込む</p> <p>【参考】新型コロナの影響が無い場合との比較 (DPU換算)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第34期: △12円/口 (個別テナント毎の交渉状況を勘案して算出) ・ 第35期: △13円/口 (全店舗に一定のストレスをかけて算出)
	<p>住宅 駐車場 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特段動きなし 	—	—

(注) 飲食・物販・医療・教育・レジャー・美容等



Ⅱ 決算

1. 決算ハイライト

■ 当期の分配金は2,359円。34期・35期は新型コロナウイルス感染症の影響を織り込み、2,400円を予想

		第32期 '19年9月期	第33期 '20年3月期	第34期予想 '20年9月期 (注5)	第35期予想 '21年3月期 (注5)
損益・分配金					
営業収益	百万円	6,194	5,859	5,748	5,688
(うち賃貸事業収益)		(5,535)	(5,859)	(5,748)	(5,688)
営業利益	百万円	3,062	2,672	2,708	2,700
(賃貸事業損益)		(2,987)	(3,222)	(3,268)	(3,255)
当期純利益	百万円	2,606	2,269	2,309	2,309
発行済投資口の総口数	口	961,884	961,884	961,884	961,884
1口当たりFFO	円 (注1)	2,917	3,392	3,298	3,310
1口当たり分配金	円	2,440	2,359	2,400	2,400
ポートフォリオ					
NOI利回り	% (注2)	4.0	4.4	4.3	4.3
期末稼働率	%	99.8	99.8	97.5	96.8
その他					
期末総資産額	百万円	201,445	200,606		
有利子負債額	百万円	94,500	94,500		
含み損益	百万円	35,663	34,577		
LTV (簿価)	% (注3)	46.9	47.1		
LTV (時価)	% (注4)	39.9	40.2		

(注1) 1口当たりFFO

= (当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損 - 不動産等売却損益) ÷ 発行済投資口の総口数

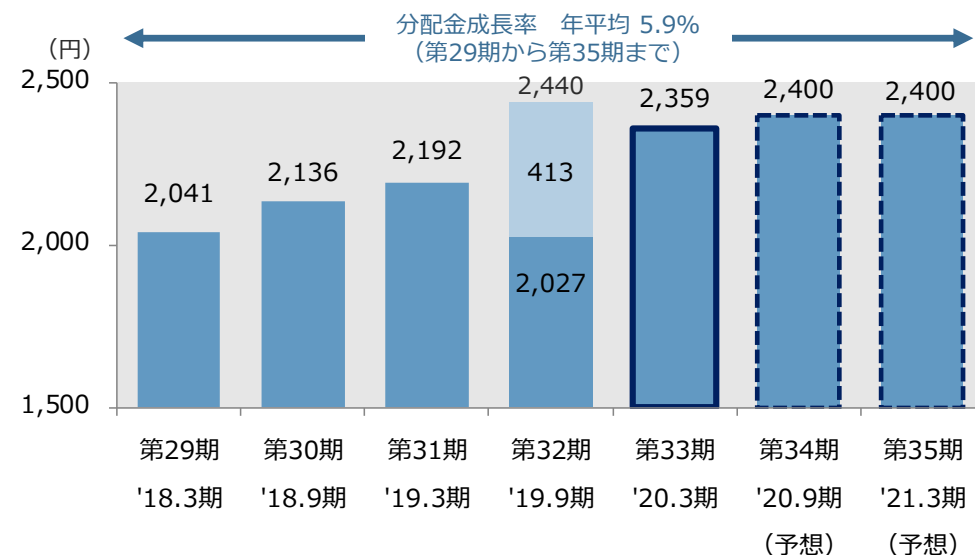
(注2) NOI利回り = 各期の NOI × 2 ÷ 取得価格

(注3) LTV (簿価) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産額

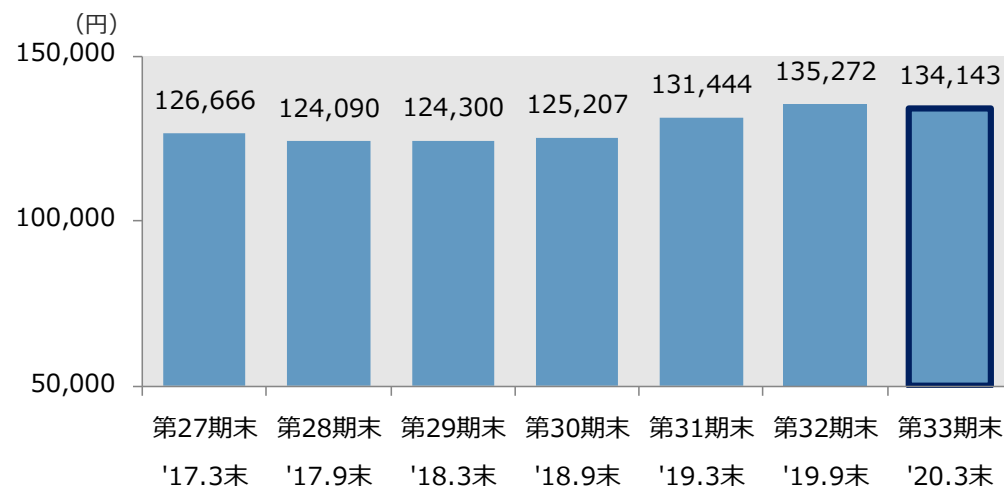
(注4) LTV (時価) = 有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 含み損益)

(注5) 業績予想において、未確定のテナントの想定入退去や想定賃料増減は見込んでいません。店舗について一定の減収を想定しています。

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

2. 決算概要（2020年3月期）（1）予想比較

■ 当期分配金は予想比プラス24円の2,359円で着地

	(百万円)			
	第33期予想 '20年3月期 (注1)	第33期実績 '20年3月期	当期予想比	
営業収益	5,849	5,859	9	0.2%
賃貸事業収益(a)	5,849	5,859	9	0.2%
賃料等収入	4,605	4,610	5	0.1%
水道光熱費収入	288	292	4	1.5%
その他賃貸事業収入	955	956	0	0.0%
営業費用	3,194	3,186	-8	-0.3%
賃貸事業費用(b)	2,634	2,636	1	0.1%
外部委託費	580	602	22	3.8%
水道光熱費	293	272	-21	-7.4%
公租公課	494	494	-	-
保険料	10	10	0	1.4%
修繕費	255	252	-2	-1.0%
減価償却費(c)	841	843	2	0.3%
固定資産除却損(d)	149	150	1	1.0%
その他賃貸事業費用	9	9	0	0.5%
資産運用報酬	420	421	1	0.3%
その他一般管理費	139	128	-11	-8.3%
営業利益	2,654	2,672	18	0.7%
賃貸事業損益(a-b)	3,214	3,222	8	0.3%
NOI(a-b+c+d)	4,205	4,217	11	0.3%
営業外収益	-	1	1	-
営業外費用	407	404	-2	-0.7%
支払利息	317	315	-2	-0.8%
その他営業外費用	89	89	-0	-0.1%
経常利益	2,247	2,270	22	1.0%
当期純利益	2,246	2,269	22	1.0%
分配金総額	2,245	2,269	23	1.0%
発行済投資口の総口数	961,884 口	961,884 口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	2,335 円	2,359 円	24 円	1.0%

(注1) 2019年11月14日時点の予想です。

(注2) 増減益額を2020年3月期末の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 (注2)
	増益	減益	
営業利益	18		19 円
賃貸事業損益	8		
賃料等収入	5		御堂筋・さいたま・横浜・淀屋橋 等
水道光熱費収支	26		錦糸町・さいたま・南青山 等
外部委託費の増加		22	平河町・さいたま 等
その他一般管理費の減少	11		弁護士費用、投資主総会費用等 の見込比減

2. 決算概要 (2020年3月期) (2) 前期比較

■ 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

(百万円)

	第32期実績 '19年9月期	第33期実績 '20年3月期	前期実績比	
営業収益	6,194	5,859	-335	-5.4%
賃貸事業収益(a)	5,535	5,859	323	5.8%
賃料等収入	5,191	4,610	-581	-11.2%
水道光熱費収入	340	292	-48	-14.1%
その他賃貸事業収入	3	956	953	30,897.8%
不動産等売却益	658	-	-658	-100.0%
営業費用	3,131	3,186	54	1.7%
賃貸事業費用(b)	2,548	2,636	88	3.5%
外部委託費	702	602	-99	-14.1%
水道光熱費	337	272	-64	-19.3%
公租公課	527	494	-33	-6.3%
保険料	10	10	0	0.1%
修繕費	107	252	144	134.9%
減価償却費(c)	845	843	-1	-0.2%
固定資産除却損(d)	12	150	138	1,086.6%
その他賃貸事業費用	5	9	3	66.6%
資産運用報酬	424	421	-2	-0.6%
その他一般管理費	159	128	-30	-19.5%
営業利益	3,062	2,672	-389	-12.7%
賃貸事業損益(a-b)	2,987	3,222	235	7.9%
NOI(a-b+c+d)	3,845	4,217	372	9.7%
営業外収益	0	1	0	119.7%
営業外費用	455	404	-51	-11.2%
支払利息	335	315	-20	-6.1%
投資口交付費	29	-	-29	-100.0%
その他営業外費用	90	89	-1	-2.0%
経常利益	2,607	2,270	-337	-12.9%
当期純利益	2,606	2,269	-337	-13.0%
圧縮積立金繰入額	260	-	-260	-100.0%
分配金総額	2,346	2,269	-77	-3.3%

発行済投資口の総口数	961,884 口	961,884 口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	2,440 円	2,359 円	-81 円	-3.3%

(注) 増減益額を2020年3月期末の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 (注)
	増益	減益	
営業利益		389	-405 円
賃貸事業損益	235		
賃料等収入		581	
賃料増額改定	22		
フリーレント解消	31		
入退去等		635	
その他賃貸事業収入の増加	953		
外部委託費の減少	99		
公租公課の減少	33		
修繕費の増加		144	
固定資産除却損の増加		138	
不動産等売却益の減少		658	
その他一般管理費の減少	30		
営業外損益	52		54 円
支払利息の減少	20		
投資口交付費の減少	29		
圧縮積立金	260		270 円

(参考)

南青山の工事に関連する一時的収益・費用

・原状回復工事費相当額収入	300 円
・空調工事費・原状回復工事費	-113 円
・内装・空調設備等の除却損	-155 円

3. 業績予想 (1)2020年9月期

■ 南青山の一時的収入の反動減により減収なるも、フリーレント解消による賃料増額効果と工事関連費用の反動減により増益

(百万円)

	第33期実績 '20年3月期	第34期予想 '20年9月期	当期実績比	
		(注1)		
営業収益	5,859	5,748	-110	-1.9%
賃貸事業収益(a)	5,859	5,748	-110	-1.9%
賃料等収入	4,610	5,389	778	16.9%
水道光熱費収入	292	343	50	17.3%
その他賃貸事業収入	956	16	-940	-98.3%
営業費用	3,186	3,040	-146	-4.6%
賃貸事業費用(b)	2,636	2,480	-156	-5.9%
外部委託費	602	608	5	0.9%
水道光熱費	272	331	59	21.9%
公租公課	494	535	41	8.3%
保険料	10	10	0	3.8%
修繕費	252	119	-132	-52.5%
減価償却費(c)	843	863	20	2.4%
固定資産除却損(d)	150	-	-150	-100.0%
その他賃貸事業費用	9	10	0	1.3%
資産運用報酬	421	422	0	0.2%
その他一般管理費	128	137	9	7.2%
営業利益	2,672	2,708	35	1.3%
賃貸事業損益(a-b)	3,222	3,268	45	1.4%
NOI(a-b+c+d)	4,217	4,132	-85	-2.0%
営業外収益	1	-	-1	-100.0%
営業外費用	404	398	-6	-1.6%
支払利息	315	310	-4	-1.4%
その他営業外費用	89	87	-1	-1.9%
経常利益	2,270	2,310	40	1.8%
当期純利益	2,269	2,309	40	1.8%
分配金総額	2,269	2,308	39	1.7%

発行済投資口の総口数	961,884 口	961,884 口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	2,359 円	2,400 円	41 円	1.7%
	(2019.11.14時点の予想)	2,390 円		

(注1) 第34期の予想の前提条件の詳細は、2020年5月19日公表の2020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。店舗について一定の減収を想定しています。

(注2) 増減益額を2020年3月期末の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)	DPU換算	
	増益	減益
営業利益	35	36 円
賃貸事業損益	45	
賃料等収入	778	
賃料増額改定	60	
フリーレント解消	753	
入退去等		34
その他賃貸事業収入の減少		940
公租公課の増加		41
修繕費の減少	132	
減価償却費の増加		20
固定資産除却損の減少	150	

さいたま・平河町・御堂筋・豊洲・淀屋橋・横浜 等
南青山・平河町
豊洲・錦糸町・大手町 等
南青山
豊洲 等
南青山・大手町 等
南青山 等
南青山 等

3. 業績予想 (2)2021年3月期

■ 豊洲のテナント退去により減収となるも、外部委託費の減少等により分配金は34期比横這いの2,400円を維持

(百万円)

	第34期予想 '20年9月期	第35期予想 '21年3月期	次期予想比	
		(注1)		
営業収益	5,748	5,688	-60	-1.1%
賃貸事業収益(a)	5,748	5,688	-60	-1.1%
賃料等収入	5,389	5,365	-24	-0.4%
水道光熱費収入	343	323	-19	-5.8%
その他賃貸事業収入	16	-	-16	-100.0%
営業費用	3,040	2,987	-52	-1.7%
賃貸事業費用(b)	2,480	2,432	-47	-1.9%
外部委託費	608	586	-22	-3.7%
水道光熱費	331	300	-31	-9.5%
公租公課	535	532	-3	-0.6%
保険料	10	10	0	-0.9%
修繕費	119	120	0	0.5%
減価償却費(c)	863	875	11	1.4%
その他賃貸事業費用	10	6	-3	-34.0%
資産運用報酬	422	423	0	0.1%
その他一般管理費	137	131	-5	-4.0%
営業利益	2,708	2,700	-7	-0.3%
賃貸事業損益(a-b)	3,268	3,255	-12	-0.4%
NOI(a-b+c)	4,132	4,131	-0	-0.0%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	398	390	-7	-1.9%
支払利息	310	302	-8	-2.8%
その他営業外費用	87	88	0	1.1%
経常利益	2,310	2,310	0	0.0%
当期純利益	2,309	2,309	0	0.0%
分配金総額	2,308	2,308	-	-
発行済投資口の総口数	961,884口	961,884口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	2,400円	2,400円	-	-

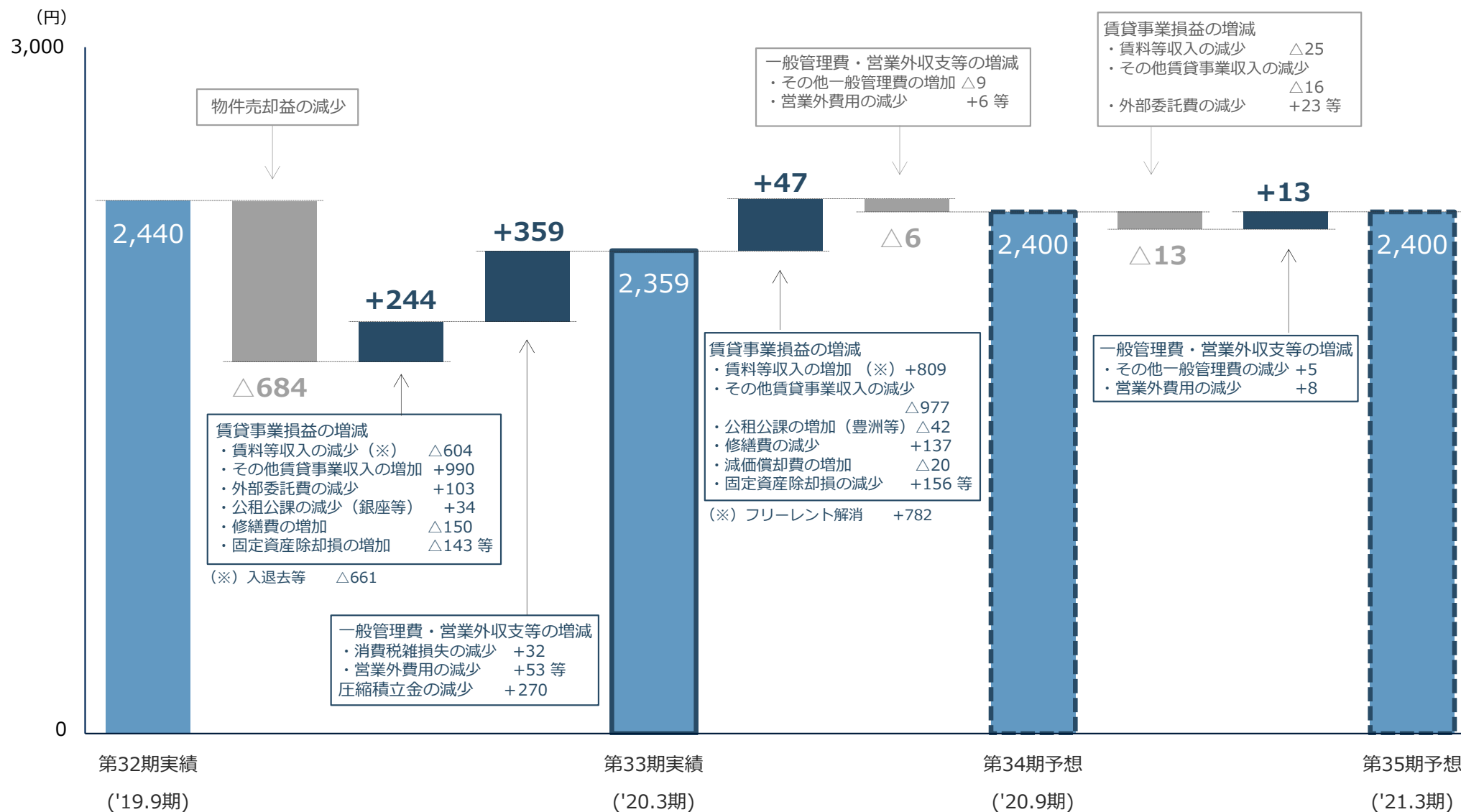
(注1) 第34期及び第35期の予想の前提条件の詳細は、2020年5月19日公表の2020年3月期決算短信をご覧ください。

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。店舗について一定の減収を想定しています。

(注2) 増減益額を2020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。

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算		
	増益	減益	
営業利益		7	-7円
賃貸事業損益		12	
賃料等収入		24	
賃料増額改定	40		平河町・御堂筋・淀屋橋等
フリーレント解消	34		さいたま・錦糸町・南青山等
入退去等		98	豊洲・御堂筋等
水道光熱費収支	11		さいたま・品川・南青山等
その他賃貸事業収入の減少		16	錦糸町等
外部委託費の減少	22		平河町・仙石山・淀屋橋・品川等
減価償却費の増加		11	さいたま・南青山・錦糸町等

4. 1口当たり分配金の実績と予想



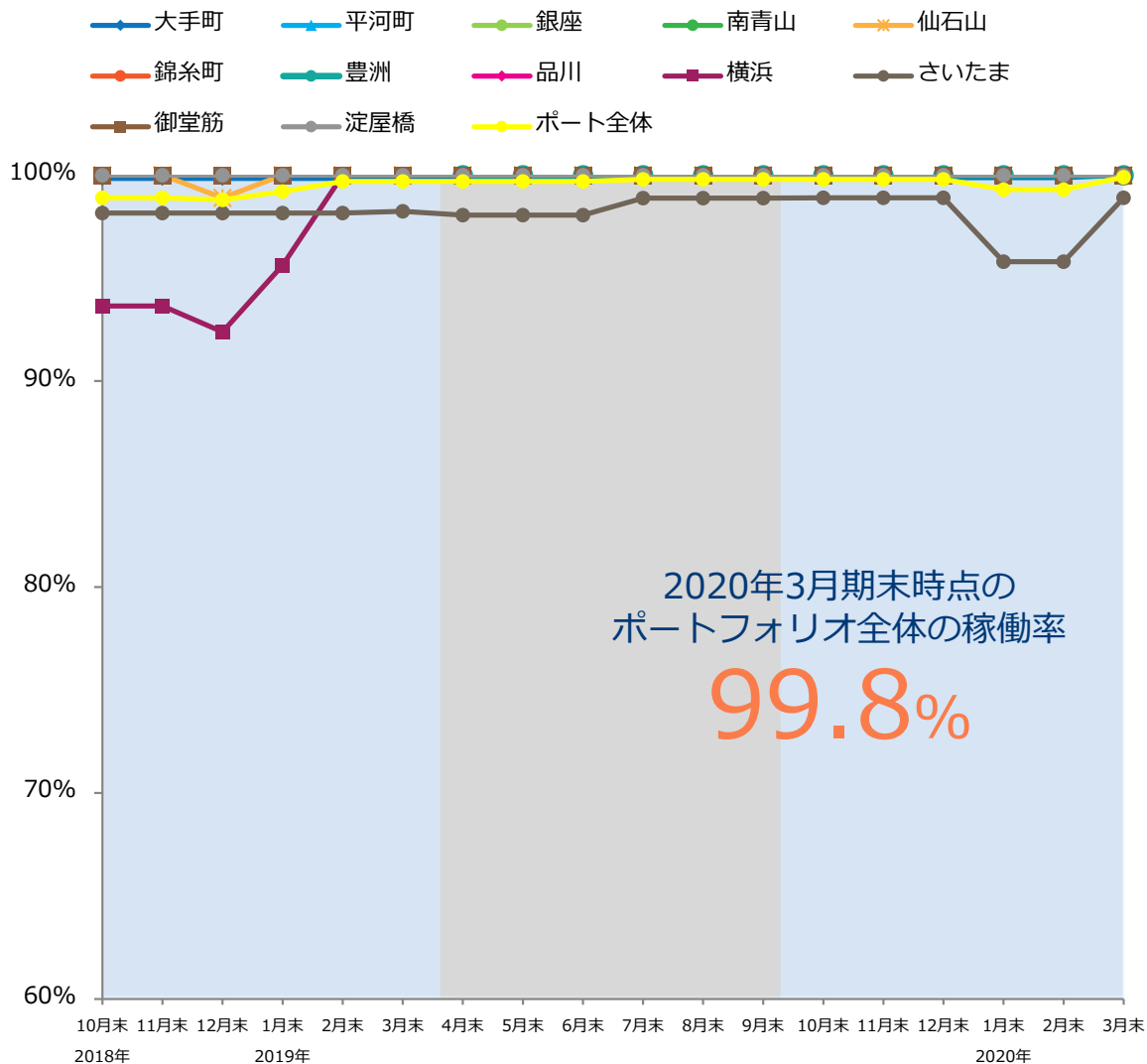
(注) 第34期予想と第35期予想は、新型コロナウイルス感染症拡大による店舗の賃料減額リスクを一部織り込んでいます。



Ⅲ 運用状況

1. 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99.8% (2020年3月末時点)

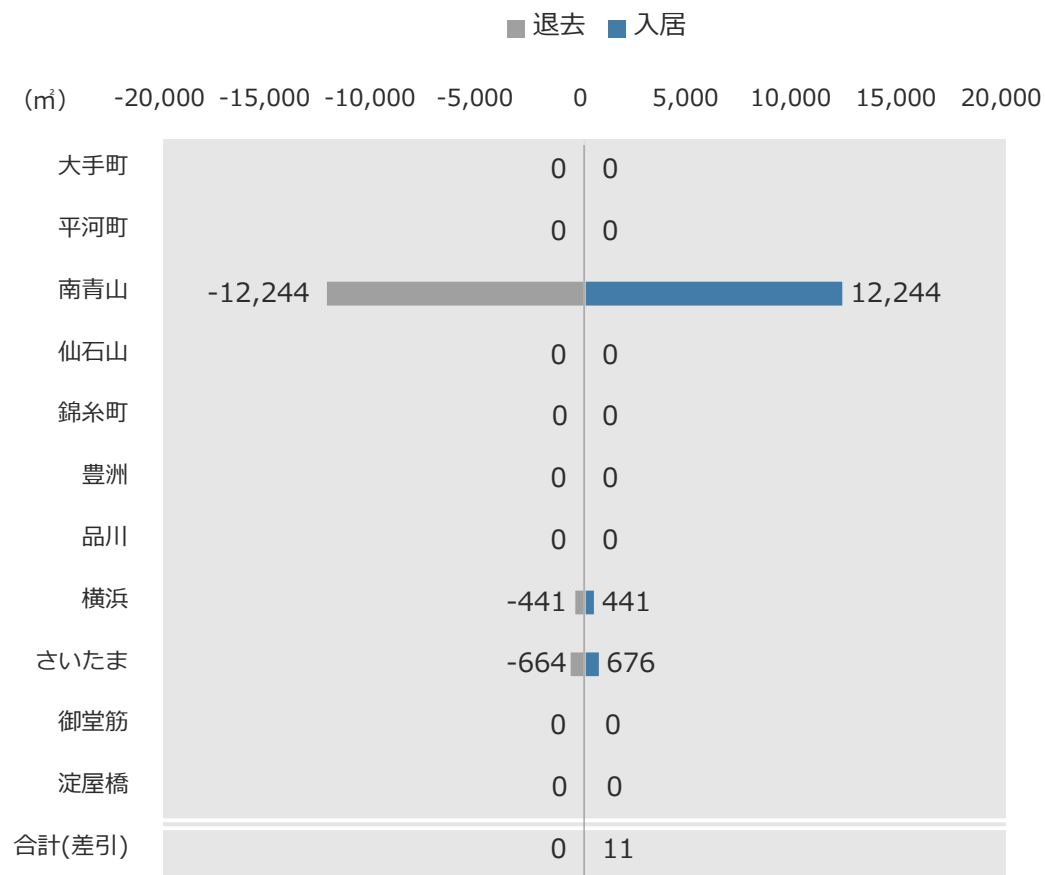


	第31期末 ('19.3末)	第32期末 ('19.9末)	第33期末 ('20.3末)
大手町ファーストスクエア	99.8%	99.9%	99.9%
平河町森タワー	100.0%	100.0%	100.0%
銀座ファーストビル	100.0%	—	—
楽天クリムゾンハウス青山	100.0%	100.0%	100.0%
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0%	100.0%	100.0%
アルカセントラル	100.0%	100.0%	100.0%
豊洲プライムスクエア	—	100.0%	100.0%
品川シーサイドウエストタワー	100.0%	100.0%	100.0%
横浜プラザビル	100.0%	100.0%	100.0%
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.2%	98.9%	98.9%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	100.0%	100.0%	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	99.7%	99.8%	99.8%

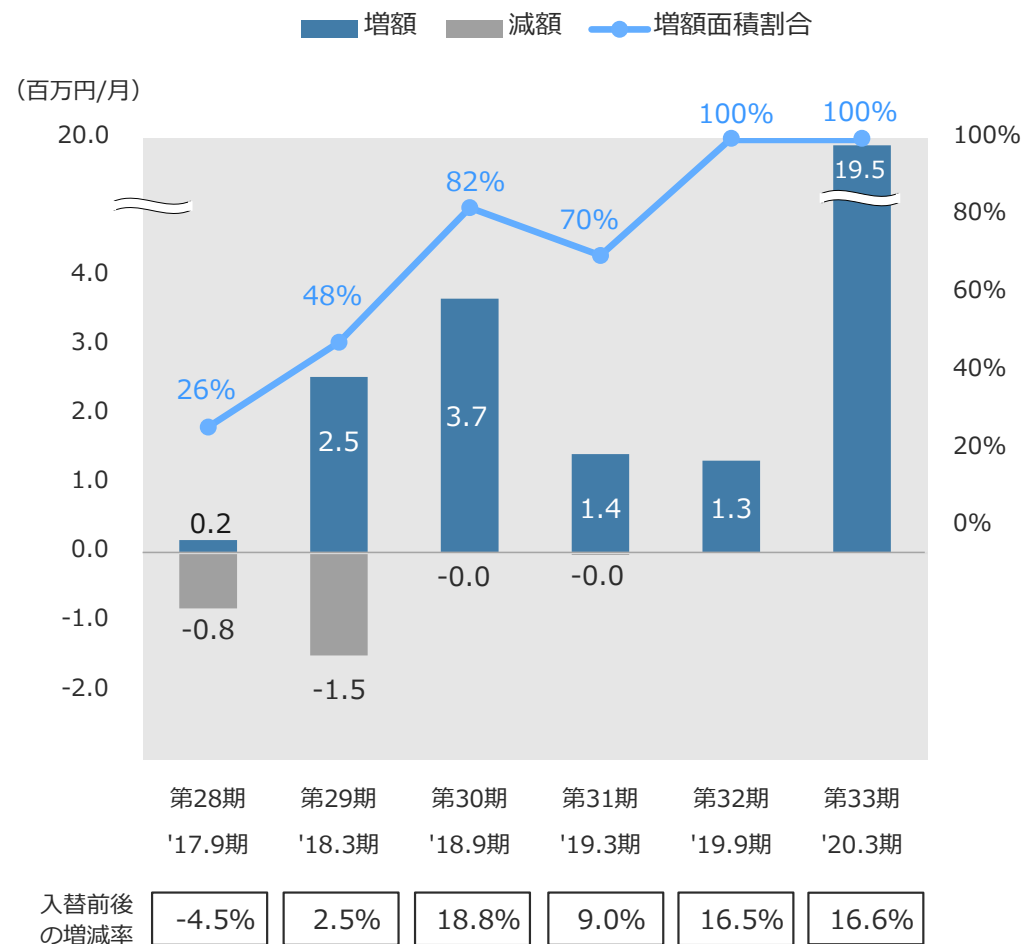
1. 内部成長 (2) テナント入替の状況

■ すべてのテナント入替で賃料増額を実現、南青山が内部成長に大きく貢献

2020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)

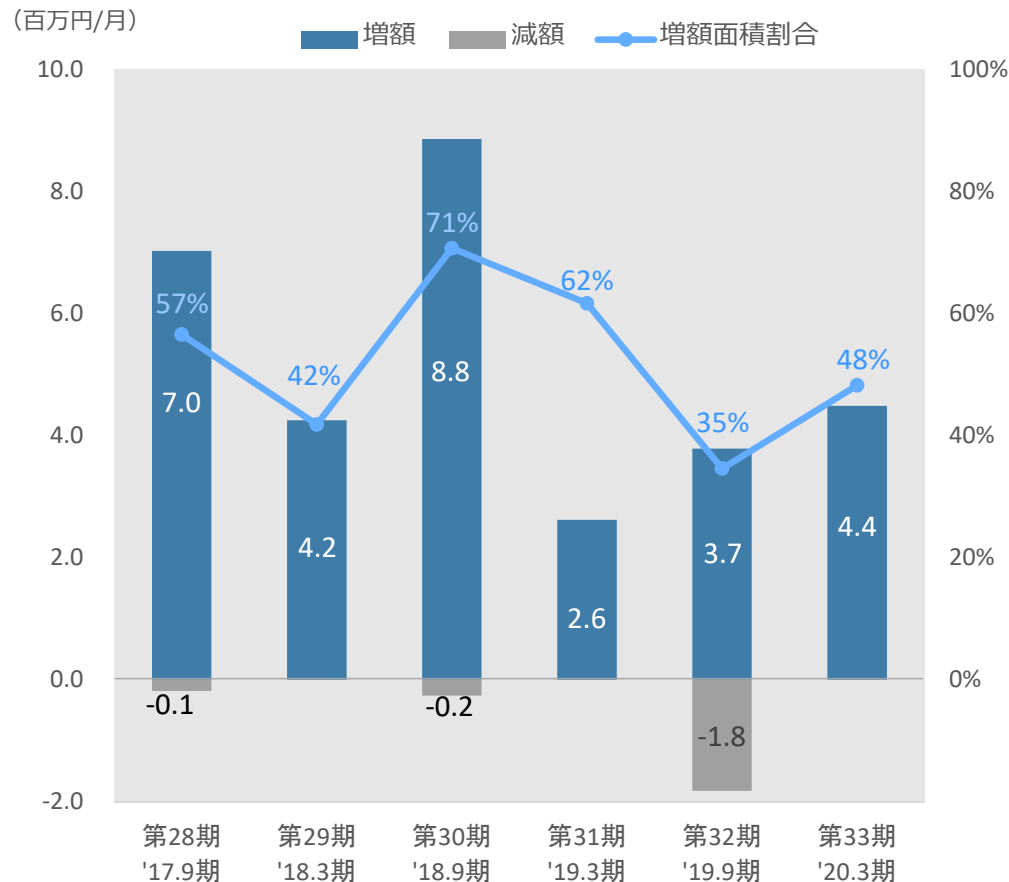


(注) 賃料変動額は、各期の入居テナントとの賃貸借契約における入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額（共益費を含みます）を記載しています。

1. 内部成長 (3) 賃料改定による月額賃料変動、賃料単価の推移

■ テナント入替・賃料改定による賃料増額により、契約賃料単価は着実に上昇

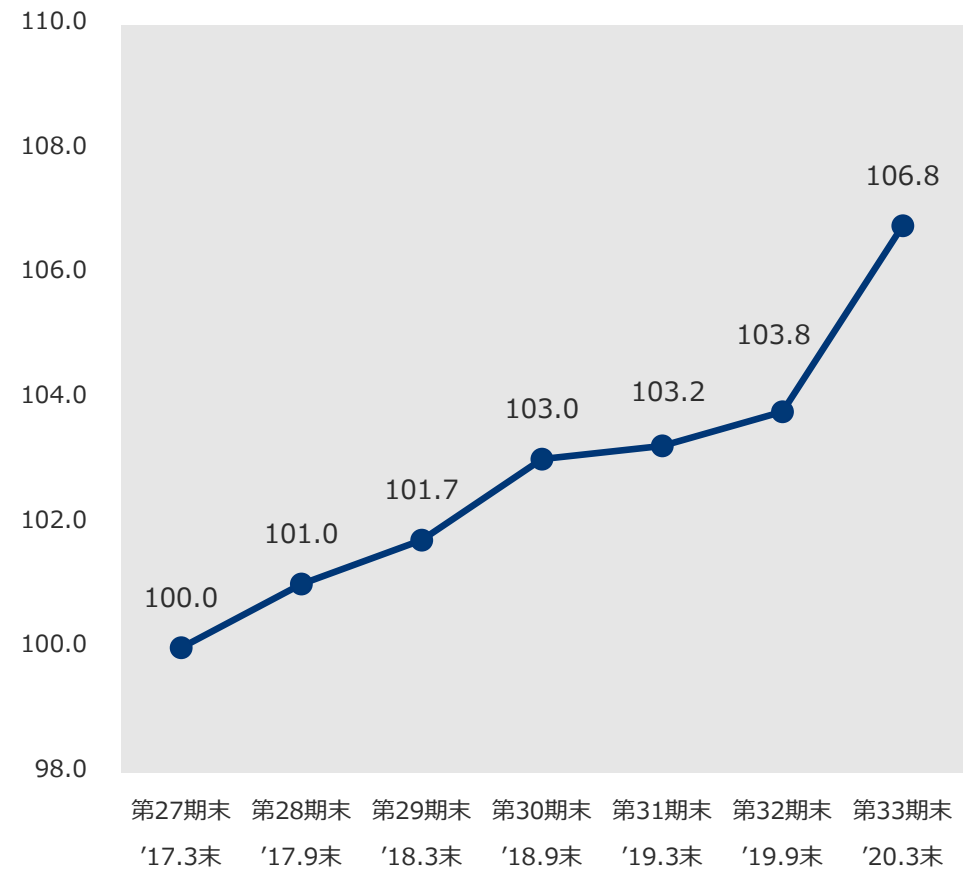
賃料改定による月額賃料変動



平均増減率	6.1%	6.6%	4.9%	6.1%	2.3%	6.3%
-------	------	------	------	------	------	------

(注) 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（共益費を含みます）を記載しています。

契約賃料単価の推移

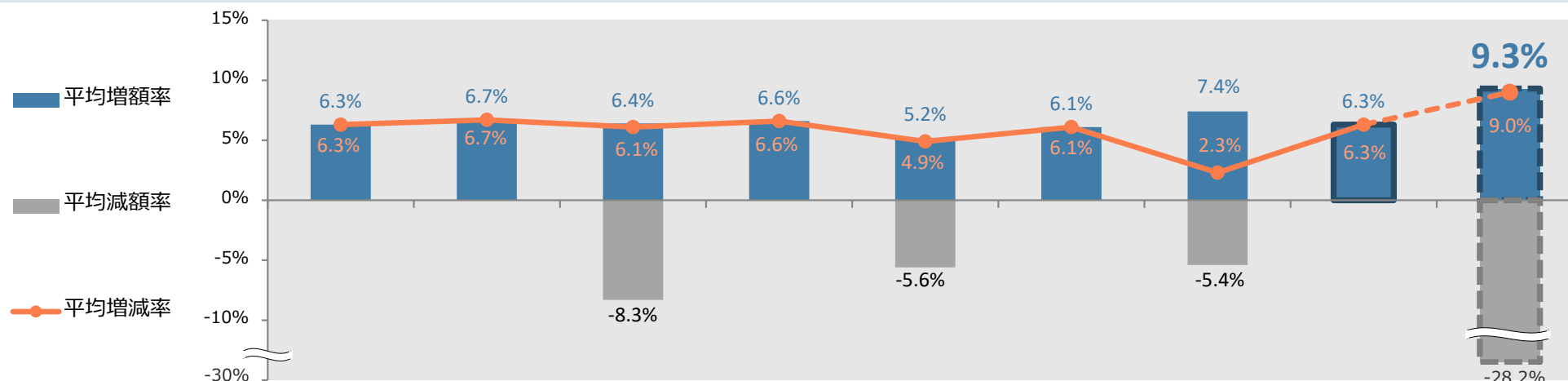


(注) 契約賃料単価は、2017年3月末時点をもととして、第32期末までは豊洲を除く現保有10物件について、第33期末は現保有11物件について、各期末時点の事務所部分における平均賃料（共益費を含みます）を指数化しています。

1. 内部成長 (4) 賃料改定 ①現在の状況

■ 12期連続して賃料増額改定実現の見込み

- ・第33期の改定実績は、全26件のうち、増額17件、据置9件、減額0件で、平均増減率は+6.3%
- ・第34期の改定見込は、全61件のうち、増額36件、据置又は交渉中23件、減額2件で、平均増減率は+9.0%
減額改定2件（店舗）の月額賃料に与える影響は軽微（△0.2百万円）で、増額基調は不変



内容 (注1)	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 '19.9期	第33期 '20.3期	第34期見込 (注2) '20.9期
契約更改対象面積 (㎡)	11,304	9,494	32,767	26,115	32,686	14,243	27,366	21,227	32,733
うち増額面積 (㎡)	7,468	3,090	18,539	10,926	23,117	8,787	9,474	10,245	19,492
(増額面積割合)	(66.1%)	(32.5%)	(56.6%)	(41.8%)	(70.7%)	(61.7%)	(34.6%)	(48.3%)	(59.5%)
うち減額面積 (㎡)	-	-	353	-	341	-	5,026	-	125
契約更改対象件数 (件)	22	21	49	25	34	24	39	26	61
うち増額件数 (件)	14	13	30	16	19	12	21	17	36
うち減額件数 (件)	-	-	1	-	1	-	2	-	2
平均増減率	6.3%	6.7%	6.1%	6.6%	4.9%	6.1%	2.3%	6.3%	9.0%
平均増額率	6.3%	6.7%	6.4%	6.6%	5.2%	6.1%	7.4%	6.3%	9.3%
平均減額率	-	-	-8.3%	-	-5.6%	-	-5.4%	-	-28.2%

(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。

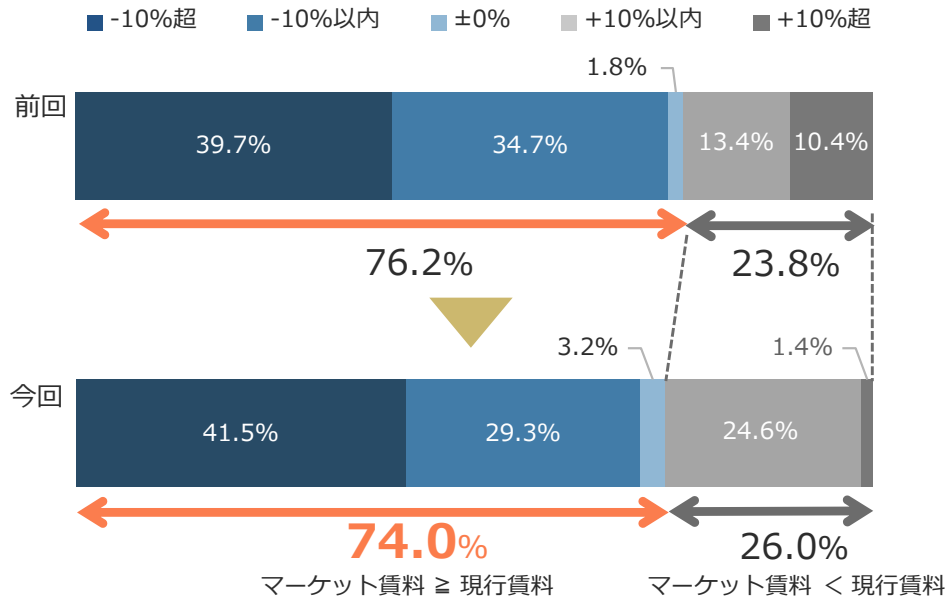
(注2) 第34期見込は2020年4月末時点の確定、内定分です。

1. 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り継続的な賃料増額改定を志向

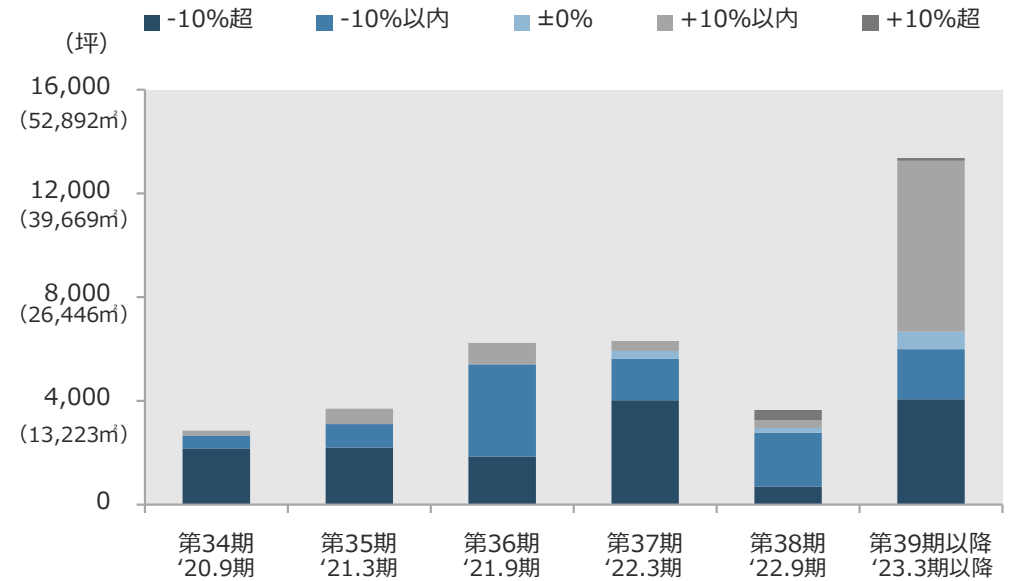
■ レントギャップの状況 (事務所のみ)

◆ 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)



- 賃料増額の実現によりレントギャップの一部が解消
- レントギャップは△6.1% (前回 : △6.1%)
- 乖離額 (注2) はDPU換算**331円** (前回 : 332円)

レントギャップ	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) ・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2020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) (以下、「マーケットレンジ」) の中央値を採用しています。
 ・現行賃料には、2020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34期及び第35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。

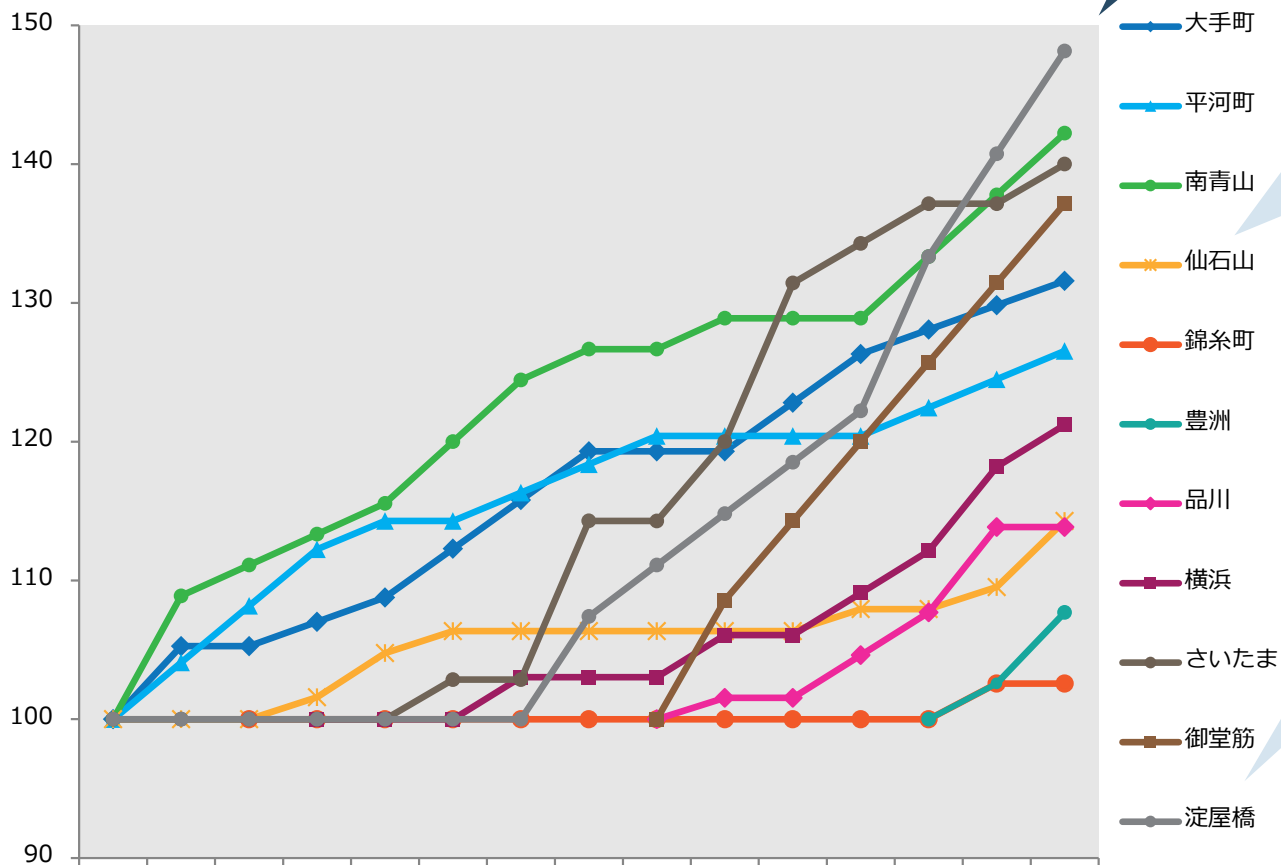
1. 内部成長 (5) マーケット賃料の状況

■ 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、仙石山、豊洲、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9物件で市場賃料上昇



南青山、仙石山 (六本木・赤坂エリア)

- ・南青山と仙石山周辺における新規ビルは順調に消化されており、いずれも需給は引き締まった状態
- ・賃料水準は上昇傾向

御堂筋、淀屋橋 (淀屋橋エリア)

- ・2020年1月にエリア内に約4年ぶりの新規ビル供給があったが、エリアの需給はひっ迫した状態が継続
- ・賃料水準は8期連続で上昇

(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、以下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。

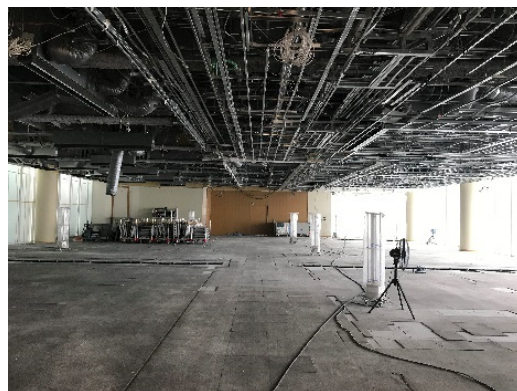
- ・ 錦糸町、豊洲、品川、横浜、御堂筋以外 : 2013年2月時点を100
- ・ 錦糸町 (2014年3月取得) : 2014年2月時点を100
- ・ 豊洲 (2019年4月取得) : 2019年2月時点を100
- ・ 品川 (2017年3月取得) : 2017年2月時点を100
- ・ 横浜 (2014年8月取得) : 2014年8月時点を100
- ・ 御堂筋 (2017年3月取得) : 2017年2月時点を100

第19期第20期第21期第22期第23期第24期第25期第26期第27期第28期第29期第30期第31期第32期第33期
'13.2 '13.8 '14.2 '14.8 '15.2 '15.8 '16.2 '16.8 '17.2 '17.8 '18.2 '18.8 '19.2 '19.8 '20.2

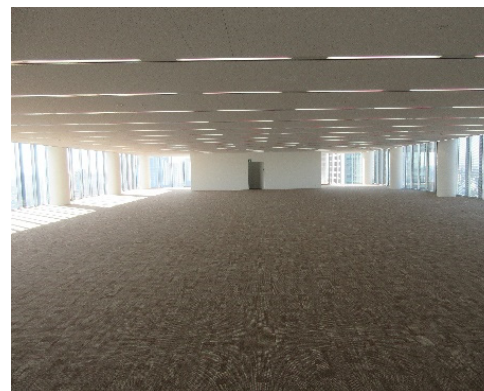
1. 内部成長 (6) 南青山の新テナントとの契約開始

- 新テナントとの定期借家契約（約10年）が2019年10月より開始
- 2020年3月16日より、ビル名称を「楽天クリムゾンハウス青山」へ変更

前テナント東急不動産と原状回復工事の金銭精算を合意
原状回復工事と空調更新等工事の同時施工により、工期短縮とコスト削減を実現



同時施工により、効率的に工事を実施



事務所フロアは空調環境の改善等により快適性も向上

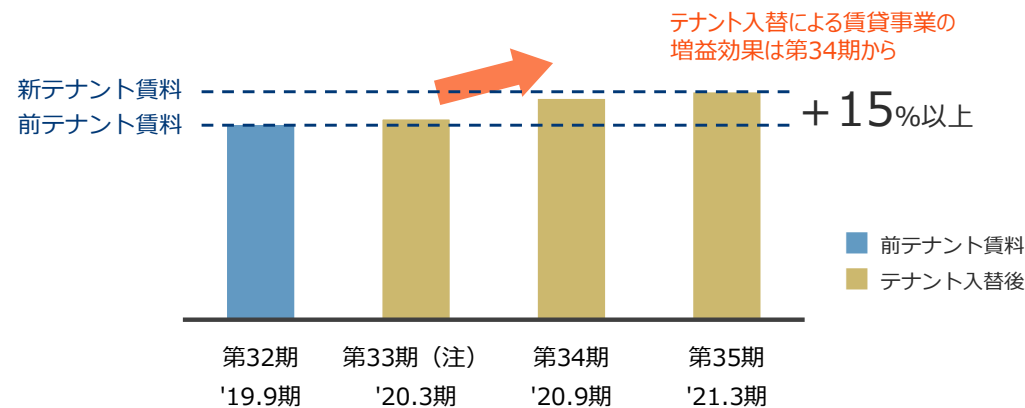


LED化工事も実施し、明るく洗練されたエントランスに改修

◆ 定期借家契約の内容

テナント名称	楽天株式会社
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

◆ テナント入替による賃料等収入変化のイメージ

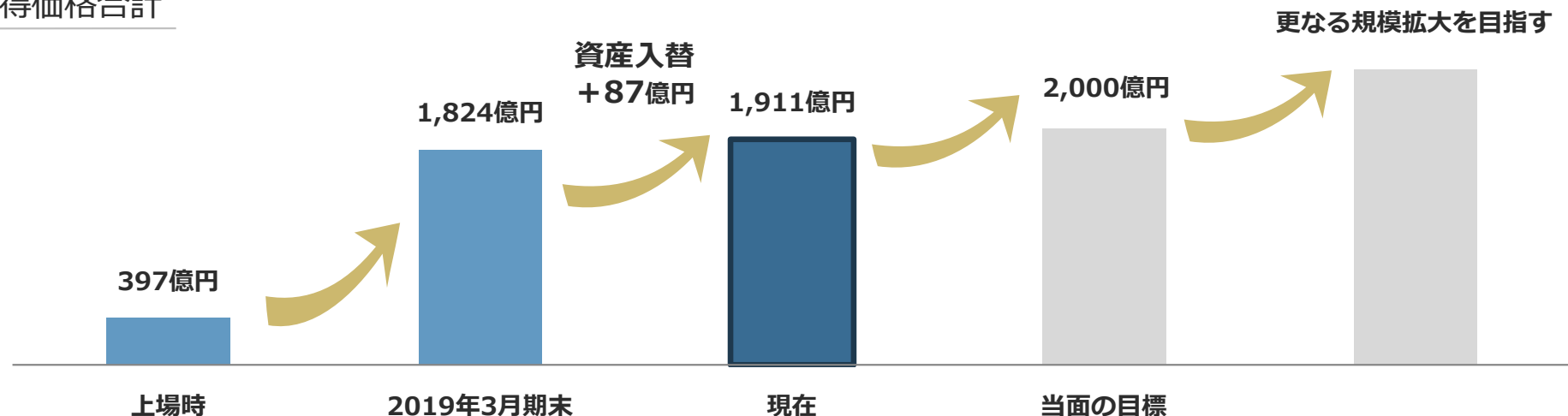


(注) 第33期における「テナント入替後」の賃料等収入には前テナントから受領した合意解約収入が含まれます。第33期の収支の詳細については、10ページをご参照ください。

2. 外部成長 (1) 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>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>アークヒルズ 仙石山森タワー</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>
本投資法人 50%所有	明治安田生命 50%所有		本投資法人 2フロア所有	明治安田生命 7フロア所有	

独自ルート

<p>楽天クリムゾン ハウス青山</p>	<p>淀屋橋 フレックスタワー</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>スフィアタワー 天王洲 (67%)</p>	<p>横浜 プラザビル</p>	<p>近鉄新名古屋 ビル</p>	<p>品川シーサイド ウエストタワー</p>	<p>豊洲 プライムスクエア</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>
	譲渡物件	譲渡物件	入替	譲渡物件	入替	本投資法人 50%所有	明治安田生命 50%所有	譲渡物件		

2. 外部成長 (2) これまでの資産入替の実績

■ ポートフォリオの質の向上のための資産入替を継続検討

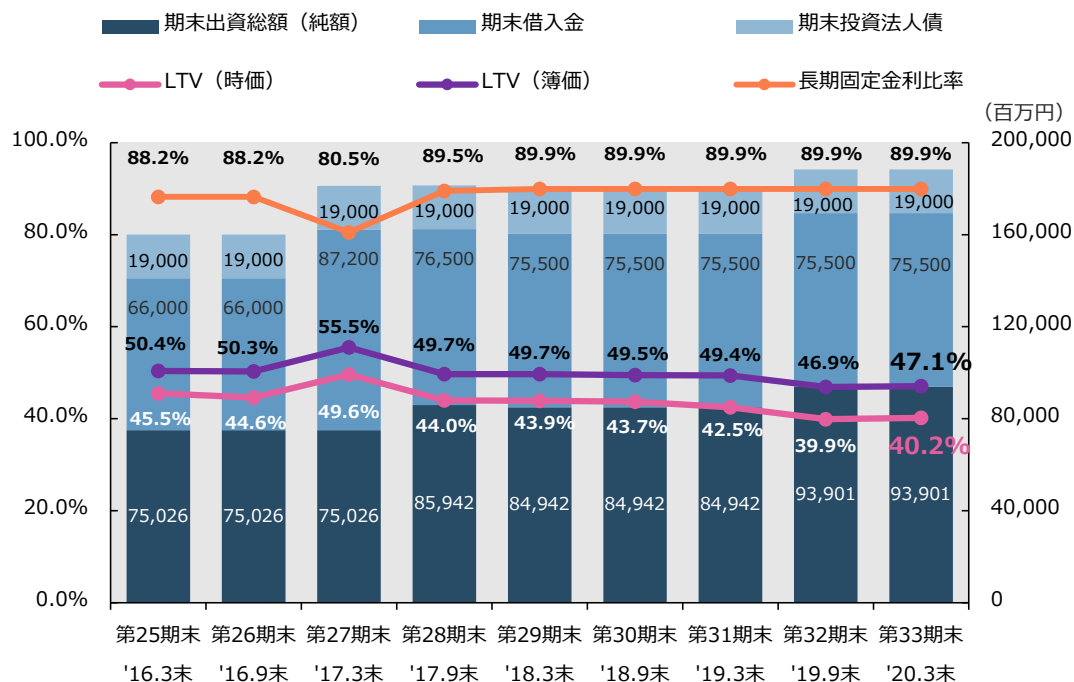
これまでの戦略的な資産入替の実績

	第9期 (2008年3月期)	第21期 (2014年3月期)	第22期 (2014年9月期)	第32期 (2019年9月期)
取得	淀屋橋フレックスタワー 	アルカセントラル 	横浜プラザビル 	豊洲プライムスクエア 
	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> ・名古屋エリア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
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
	売却益 通算25.7億円		売却益 35.5億円	売却益 6.5億円
	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	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
		物件取得余力確保		LTV低減による物件取得余力確保

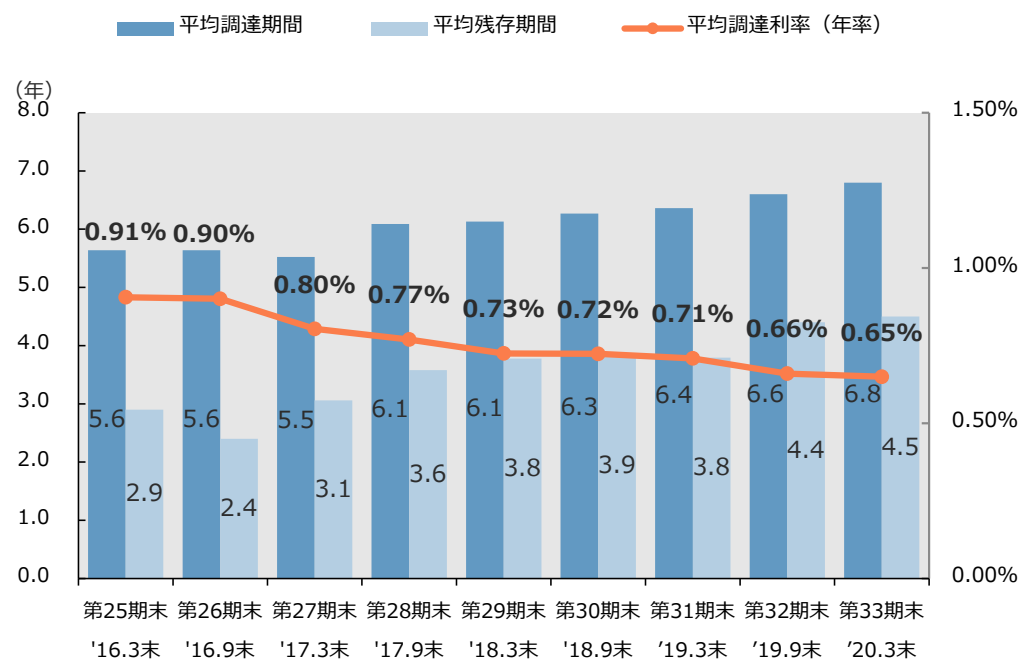
3. 財務 (1) 財務運営の推移

■ 長期固定化と財務コスト削減の両立を継続

資金調達の内訳



有利子負債の条件



◆有利子負債の内訳

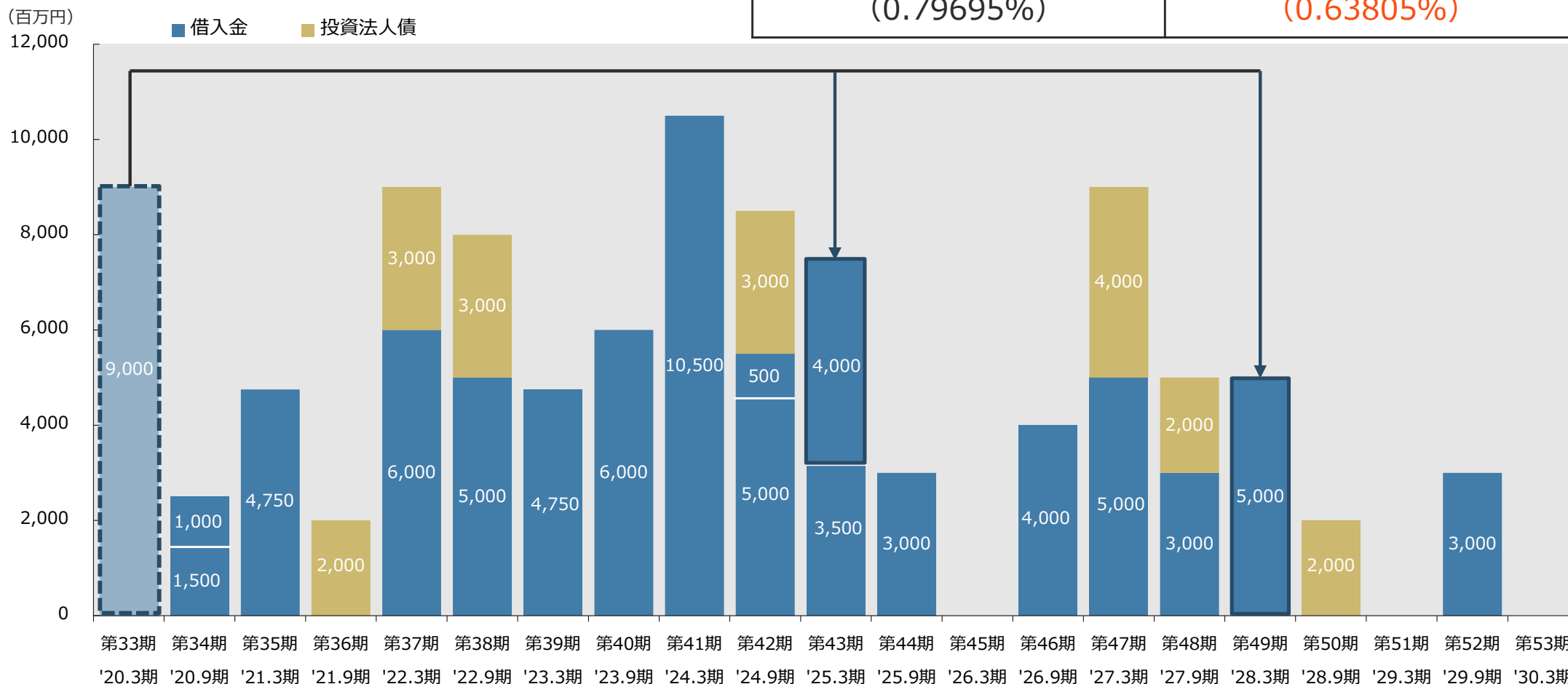
	第32期末	第33期末
借入金	75,500百万円	75,500百万円
投資法人債	19,000百万円	19,000百万円
合計	94,500百万円	94,500百万円

	第32期末	第33期末
平均調達期間	6.6年	6.8年
平均残存期間	4.4年	4.5年
平均調達利率	0.66%	0.65%

3. 財務 (2) 返済期日の分散状況 (2020年3月31日現在)

■ リファイナンスで長期化 (5.0年 → 6.7年) ・ 期日分散 ・ 財務コスト削減を推進

リファイナンス前	リファイナンス後
計90億円 5.0年固定 (0.79695%)	計90億円 6.7年固定 (0.63805%)



4. ESGへの取り組み①

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は代表取締役社長とし、ESGに係る執行責任者は、投信運用部又は投信業務部を担当する執行役員、投信運用部長及び投信業務部長。執行責任者は、最高責任者の統括の下、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、それに基づく各種施策を立案し、最高責任者の決定に従い実行

マテリアリティ（重点課題）の選定

SDGs（注）等で認識されるESGの課題の中から、重点的に取り組むべきマテリアリティを選定

重点課題		行動計画・目標	関連するSDGs目標
E	環境関連認証の取得	・ 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	
	テナントとの協働	・ 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	
	気候変動への適応（エネルギー消費量等の管理・削減）	・ エネルギー消費量・温室効果ガス（GHG）の削減（平均△1%/年）・水消費量の削減及び廃棄物のリサイクル率の向上	
S	従業員パフォーマンスの向上とキャリア開発	・ 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	
	ステークホルダーエンゲージメント	・ 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	
G	コンプライアンス・リスク管理の徹底	・ 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	
	積極的情報開示の推進	・ 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とは「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への取り組み②

GRESBリアルエステイト評価

「GRESBリアルエステイト評価」に参加（2019年9月）

GORは、環境・社会・ガバナンスに対する取り組みを評価する「GRESBリアルエステイト評価」において、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で高い評価を受け「Green Star」を取得。同時に総合スコアの相対評価による「GRESBレーティング」においては「3スター」の評価を取得



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」と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。この原則は、環境省が事務局となり金融機関を含む幅広いメンバーが関わる形で2011年10月に策定されたもので、署名金融機関は自らの業務内容に踏まえて可能な限り7つの原則に基づく取り組みを実践することが求められます。



MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR



最高評価の「Sランク」を取得（2020年3月）

GORは、ESGへ配慮した取組みの一環として、グリーンローンによる借入を実施。三菱UFJリサーチ&コンサルティングが実施する「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」により、最高評価の「Sランク」を取得

借入先	借入期間	借入金額 (百万円)	借入方法	借入日
株式会社三菱UFJ銀行	5年	2,000	固定金利借入	2020年3月31日
	8年	2,400		



4. ESGへの取り組み③

環境関連認証の取得

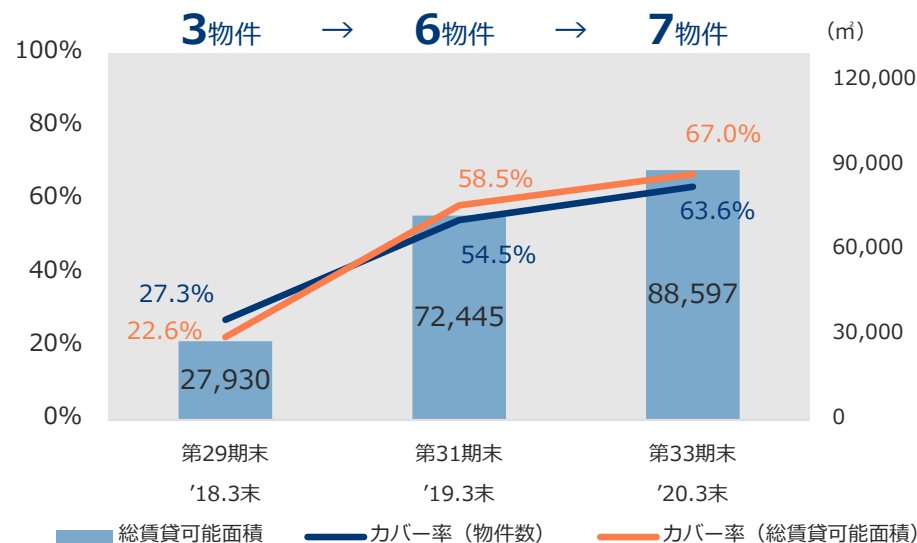
豊洲・横浜について外部認証を新規取得

New

豊洲でDBJ Green Building認証において「4スター」を取得。横浜でBELS評価において「1スター」を取得。GORが保有する11物件中、7物件で環境認証取得

DBJ Green Building認証 ★★★★★ 仙石山・平河町 ★★★★ 豊洲・横浜・御堂筋 ★★★ 南青山・さいたま		CASBEE不動産評価認証 ★★★★★ Sランク 平河町・仙石山	
JHEP認証 AAA 仙石山		BELS評価 ★ 横浜	
東京都トップレベル事業所 仙石山			

◆環境関連認証取得推移



(注) 同一物件で複数の認証を取得した場合は1件としています

GRIスタンダード対照表

2020年5月よりGORホームページにGRIスタンダード対照表を掲載

New

GRI (注) 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とは「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。

GRIスタンダード	開示項目	開示内容
102-1	環境の名称	環境管理計画
102-2	環境、社会、ガバナンス	環境管理計画、社会管理計画、ガバナンス管理計画
102-3	環境管理計画	環境管理計画
102-4	環境管理計画	環境管理計画
102-5	環境管理計画	環境管理計画
102-6	環境管理計画	環境管理計画
102-7	環境管理計画	環境管理計画
102-8	環境管理計画	環境管理計画
102-9	環境管理計画	環境管理計画
102-10	環境管理計画	環境管理計画
102-11	環境管理計画	環境管理計画
102-12	環境管理計画	環境管理計画
102-13	環境管理計画	環境管理計画
102-14	環境管理計画	環境管理計画
102-15	環境管理計画	環境管理計画

E：環境

エネルギー関連消費量の中長期的削減目標の策定

ポートフォリオ全体のエネルギー消費原単位及びCO2排出原単位について、直近5年間（2018年度をベース）において年平均1%削減、5年間で5%を削減する目標を策定

New

グリーンリース契約締結の推進（横浜・さいたま・御堂筋）

テナントと協働して、省エネルギーやCO2排出量削減に取り組むために、新規に契約する賃貸借契約にグリーンリース条項を盛り込むことを推進

屋上施設の緑化（豊洲・横浜）

保有物件の屋上施設の緑化



豊洲



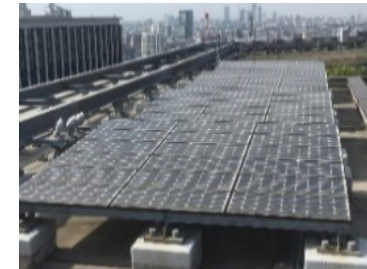
横浜

再生可能エネルギー活用（仙石山・平河町）

屋上に太陽光発電パネルを設置し、再生可能エネルギーを活用



仙石山



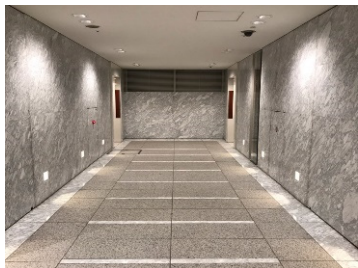
平河町

New

エネルギー関連消費削減の取組事例（33期実施工事）

◆LED照明の導入（横浜）

共用部のすべての照明器具についてLED化更新工事を実施



横浜

CO2排出量
年間**40.52t**削減

◆自動水栓の導入（南青山）

男女トイレ内洗面の手動水栓を自動水栓に更新



南青山

水使用量
年間**1,347m³**削減

S : 社会

テナントへの取組み

テナント満足度調査の実施 New

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・改善点を把握し、テナントの皆様が快適に過ごせる環境づくりに努めています

テレキューブの設置（豊洲） New

多様な働き方への対応として、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キューブを豊洲のエントランスに設置



テレキューブ（外観）



テレキューブ（内部）

GAR従業員への取組み

コンプライアンス・ESG研修 New

コンプライアンス基本規程に従い、毎年コンプライアンス・プログラムを策定し、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

従業員の職務遂行能力向上や、職務に必要な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・支援しており、受講に伴う費用等を負担

資格取得支援

従業員の専門能力を高める人財育成の一環として、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

働きやすい・働きがいのある職場づくり New

従業員満足度調査の実施、時差出勤制度の導入

2019年度に行った新しい研修・資格支援制度 New

オンライン英会話研修制度の導入

資格に関する費用の会社補助の拡充

◆資格保有者数（比率）：2020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	31	73.8%
不動産証券化協会認定マスター	23	54.8%
不動産鑑定士	1	2.4%
一級建築士	5	11.9%
ビル経営管理士	3	7.1%
日本証券アナリスト協会検定会員	1	2.4%

4. ESGへの取組み⑥

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იმボート出資

GARはGORの投資口6,000口（0.62%）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。資金調達に加え、更なるスポンサーサポートの可能性を探索

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

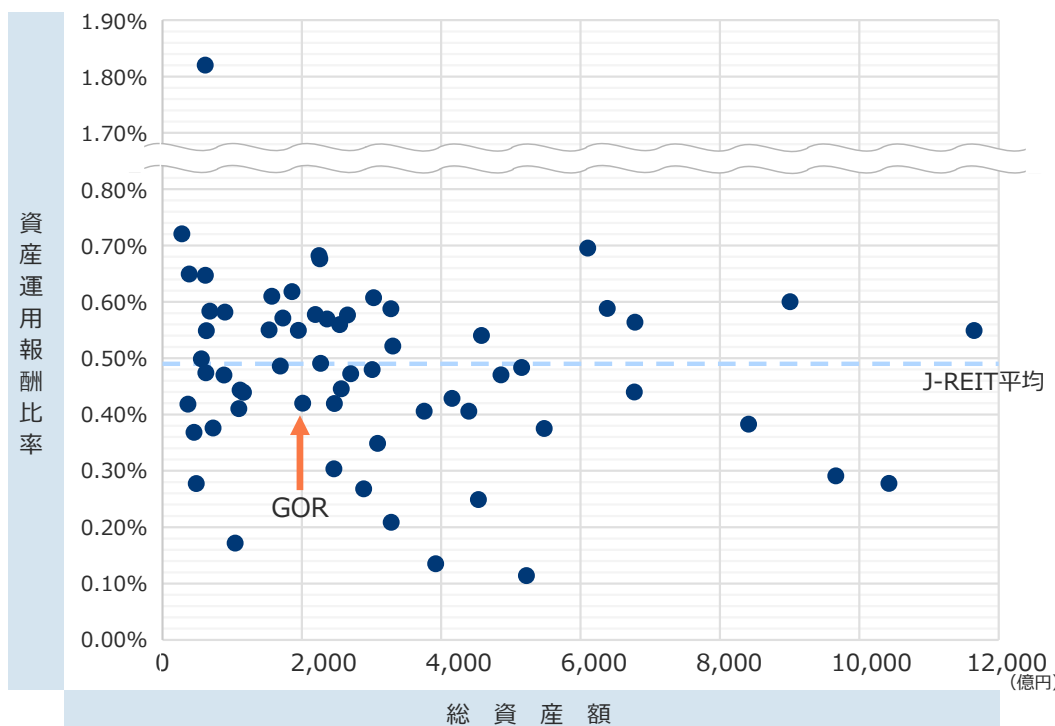
取得・譲渡報酬

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）



（注）2020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



IV 參考資料

<h2>基本方針</h2>	<p>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。</p>
<h2>優良不動産への重点投資</h2>	<p>【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。</p>
<h2>運用資産のクオリティと成長スピード</h2>	<p>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。</p>
<h2>管理・運営</h2>	<p>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。</p>

- 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に重点投資

近新大の3要素を重視して優良不動産に投資

近（駅近）：高い利便性

- 不動産は立地が最重要
- 大都市のオフィスワーカーは駅近を選好
- 大都市の駅近ビルへの豊富なテナント需要

新（築浅）：ハイスペック

- 高い耐震性、BCP対応
- 十分な天井高と階高、フリーアクセスフロア
- 高い空調性能、省エネ性能
- 補修・改修費用が少額

大（大型）：ハイグレード

- 視認性・シンボル性
- 区画割の柔軟性、拡張ニーズへの対応
- 壮観なファサードやエントランス、充実した共用施設
- 賃料負担能力の高い優良企業を誘致可能

社会的要因を背景とした優良オフィスビルに対するニーズの高まり

- 人手不足への対応：人材確保のために利便性・築年・グレードを重視
- 働き方改革の推進：働きやすくレイアウト自由なオフィス環境づくりへの対応
- ESG意識の高まり：環境に配慮したビルを選好する動き

市場競争力が高く中長期的に収益の維持・向上が可能

■ 2021年度の固定資産評価替えに伴う土地の固都税増額を織り込んだ鑑定評価

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31期末	第32期末	第33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	27,900	28,000	27,300	△700	2.7	2.2	2.7
平河町森タワー	18,200	18,800	23,700	23,900	23,900	—	3.2	3.0	3.4
楽天クリムゾンハウス青山	35,000	35,040	37,100	37,100	36,600	△500	3.2	3.1	3.2
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	8,610	11,100	11,100	11,100	—	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							
豊洲プライムスクエア	21,000	23,700		24,300	24,300	—	3.6	3.7	3.8
品川シーサイドウエストタワー	12,000	12,650	13,000	13,050	13,050	—	4.0	3.8	4.2
横浜プラザビル	17,950	17,980	20,800	21,000	21,800	800	3.8	3.5	4.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	22,850	22,850	22,850	—	4.6	4.4	4.7
明治安田生命大阪御堂筋ビル	9,200	9,590	10,400	10,800	10,800	—	3.6	3.7	3.8
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	7,330	7,590	7,590	—	4.1	3.9	4.3
ポートフォリオ全体	191,194	197,633	192,380	217,890	217,490	▲400			

(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。

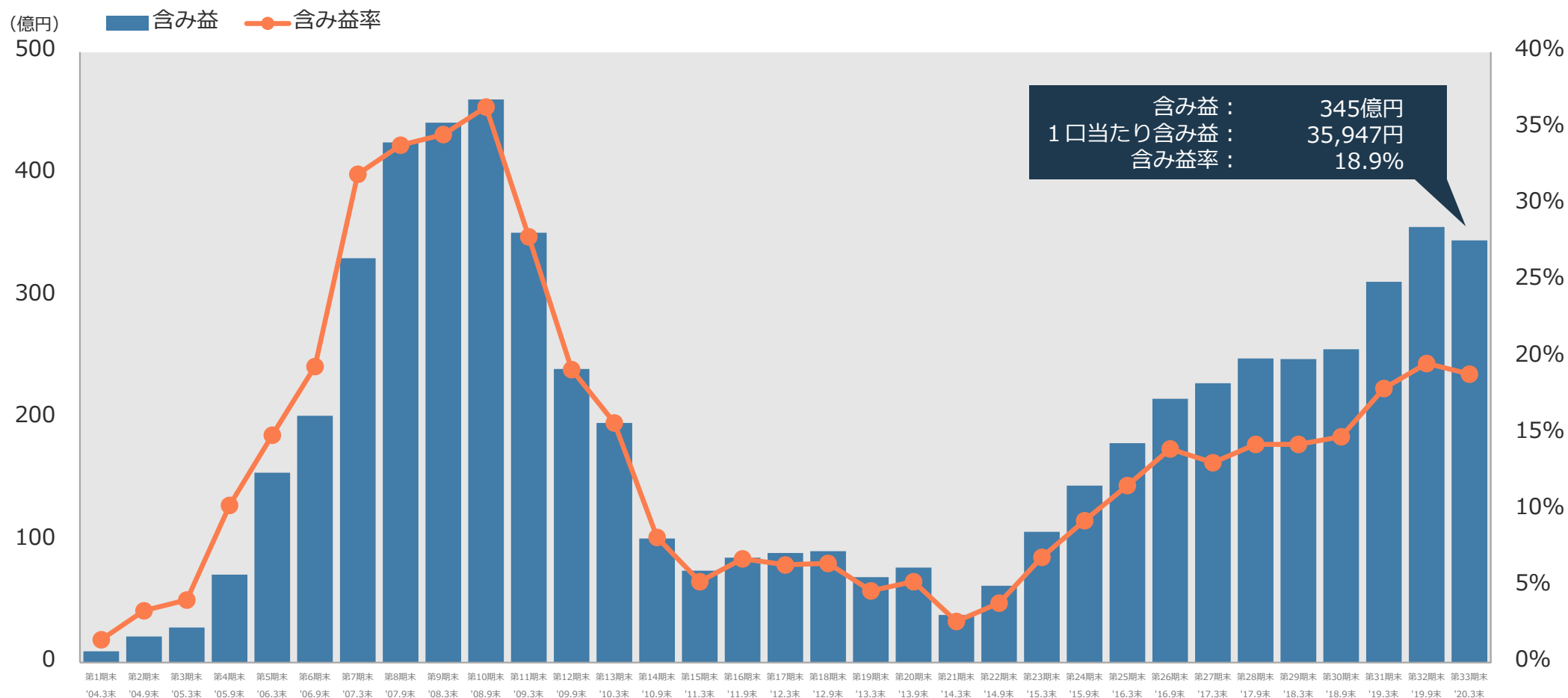
【一般財団法人日本不動産研究所】 大手町・横浜
 【大和不動産鑑定株式会社】 平河町・仙石山・錦糸町・品川・淀屋橋
 【株式会社中央不動産鑑定所】 南青山・さいたま
 【株式会社谷澤総合鑑定所】 豊洲・御堂筋

(注2) 各利回り、割引率は、第33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) 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。

物件名	第33期末 鑑定評価額 (百万円) ①	第33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	27,300	23,212	4,087	17.6
平河町森タワー	23,900	17,156	6,743	39.3
楽天クリムゾンハウス青山	36,600	34,333	2,266	6.6
アークヒルズ 仙石山森タワー	11,100	7,993	3,106	38.9
アルカセントラル (注3)	18,200	16,088	2,111	13.1
豊洲プライムスクエア	24,300	21,018	3,281	15.6
品川シーサイドウエストタワー	13,050	11,912	1,137	9.6
横浜プラザビル	21,800	17,181	4,618	26.9
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,850	18,060	4,789	26.5
明治安田生命大阪御堂筋ビル	10,800	9,504	1,295	13.6
淀屋橋フレックスタワー	7,590	6,451	1,138	17.6
ポートフォリオ全体	217,490	182,912	34,577	18.9
1口当たり含み損益			35,947円	

■ 上場以来16年半、常に含み益を維持



(注1) すべて期末の数値です。

(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35ページをご参照ください。

(注3) 1口当たり含み益は、2020年3月期末の発行済投資口数961,884口で算出しています。

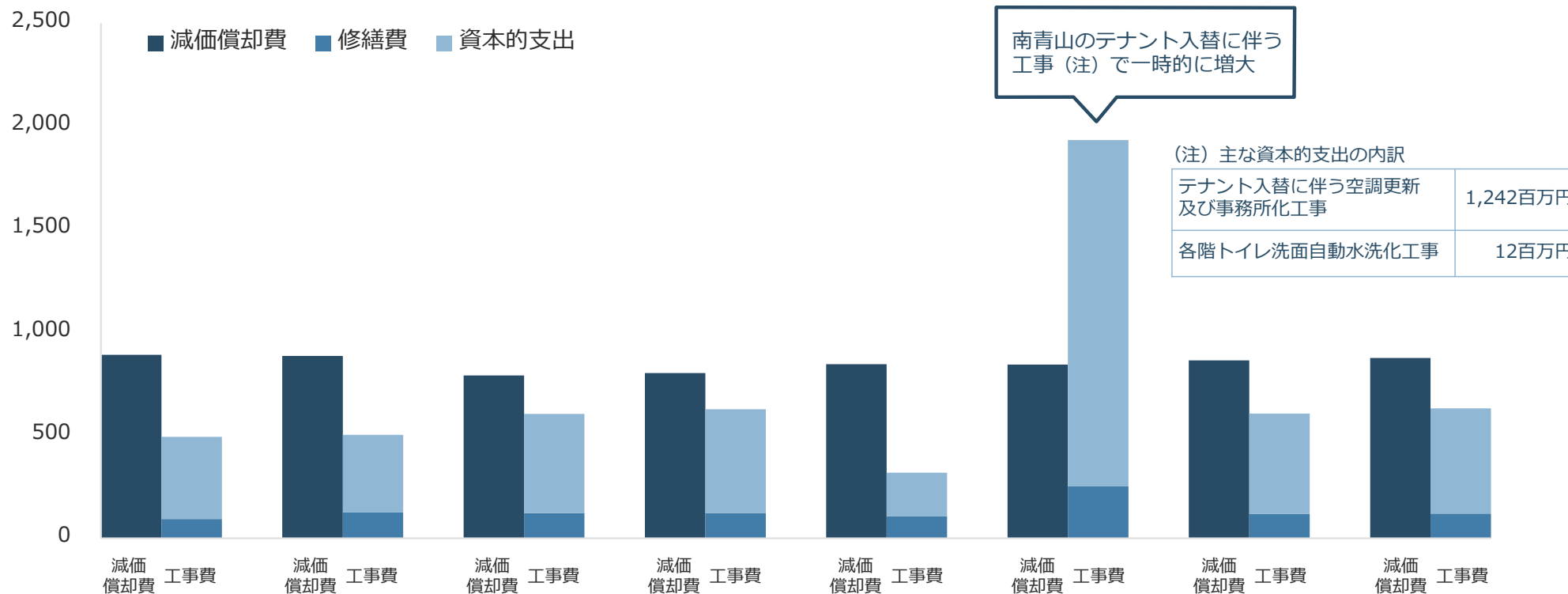
物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第33期（2020年3月期））

		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	合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	515	541	1,040	248	550	547	408	539	912	314	238	5,859
賃貸事業収入	百万円	(注)	541	84	248	550	547	408	539	912	314	238	4,902
その他賃貸事業収入	百万円		–	955	–	–	0	0	0	0	0	–	956
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	272	205	542	88	272	163	170	233	403	150	131	2,635
外部委託費	百万円	(注)	93	50	36	94	41	39	42	99	38	17	602
水道光熱費	百万円		10	17	4	15	35	43	24	69	23	16	272
公租公課	百万円		30	84	13	59	–	34	31	60	46	20	494
保険料	百万円		0	1	0	2	0	0	0	1	0	0	10
修繕費	百万円		2	159	0	5	12	3	7	20	8	9	252
減価償却費	百万円		68	75	33	94	72	47	125	149	32	64	842
固定資産除却損	百万円		–	149	–	–	–	–	–	0	–	0	150
その他賃貸事業費用	百万円		0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	2
C. 不動産賃貸事業損益（A – B）	百万円	242	336	497	160	277	384	238	306	508	164	107	3,223
D. NOI（C + 減価償却費 + 固定資産除却損）	百万円	320	404	722	193	372	456	286	432	658	196	172	4,217
E. 取得価格	百万円	23,495	18,200	35,000	8,423	15,391	21,000	12,000	17,950	22,700	9,200	7,834	191,194
F. NOI利回り（D × 2 ÷ E）	%	2.7	4.4	4.1	4.6	4.8	4.4	4.8	4.8	5.8	4.3	4.4	4.4
G. 償却後利回り（C × 2 ÷ E）	%	2.1	3.7	2.8	3.8	3.6	3.7	4.0	3.4	4.5	3.6	2.7	3.4

(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、開示を差し控えています。

■ 第33期は南青山のテナント入替に伴う工事により一時的に支出が増加

(単位：百万円)



	第28期 (2017年9月期)	第29期 (2018年3月期)	第30期 (2018年9月期)	第31期 (2019年3月期)	第32期 (2019年9月期)	第33期 (2020年3月期)	第34期予算 (2020年9月期)	第35期予算 (2021年3月期)
減価償却費	890	885	790	802	845	843	863	875
工事費	492	502	603	627	319	1,933	606	631
修繕費	94	126	123	122	107	252	119	120
資本的支出	398	376	480	504	211	1,680	486	510

上位テナント (2020年3月31日現在)

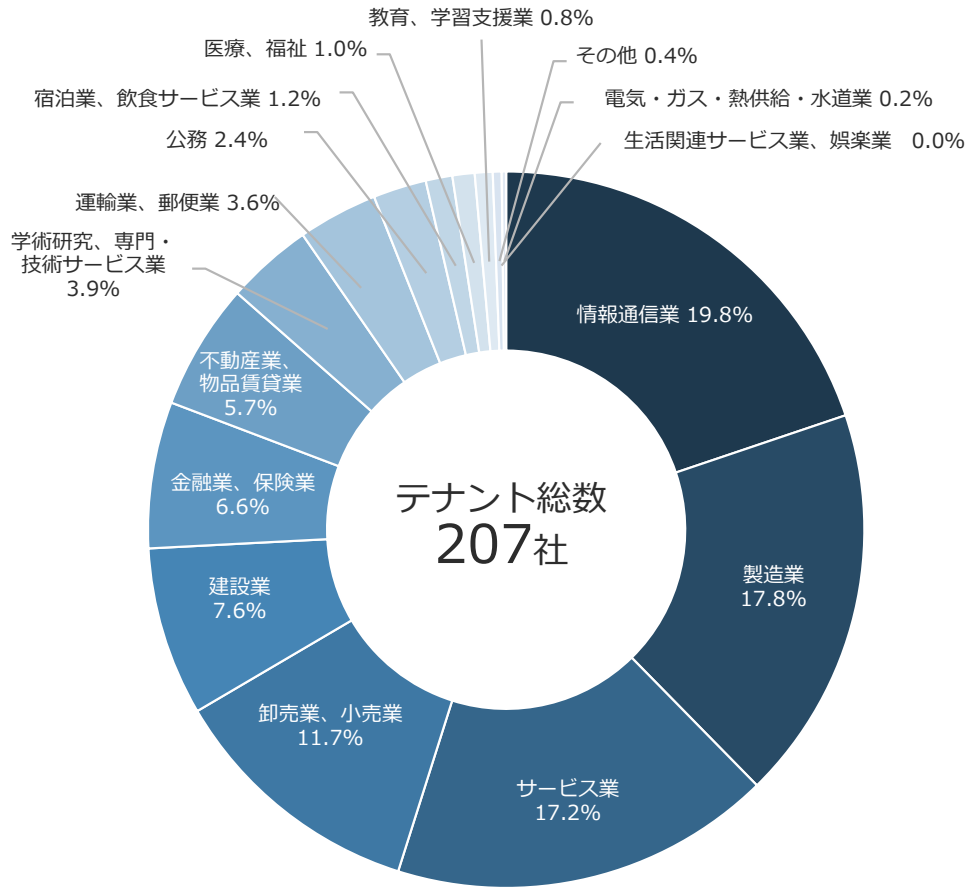
	テナント (バススルーの場合はエンドテナント)	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	楽天株式会社	サービス業	楽天クリムゾンハウス青山	12,243.57	9.3
2	三菱総研DCS株式会社	情報通信業	品川シーサイドウエストタワー	7,301.32	5.5
3	株式会社ミライト	建設業	豊洲プライムスクエア	4,856.17	3.7
4	パナソニック株式会社ライフソリューションズ社	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.7
5	NSユナイテッド海運株式会社	運輸業、郵便業	大手町ファーストスクエア	3,422.58	2.6
6	(注2) (注3)	情報通信業	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	2,120.46	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2)	卸売業、小売業	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			43,077.65	32.7

(注1) 2020年3月31日現在の「総賃貸面積」は、131,910.75㎡です。

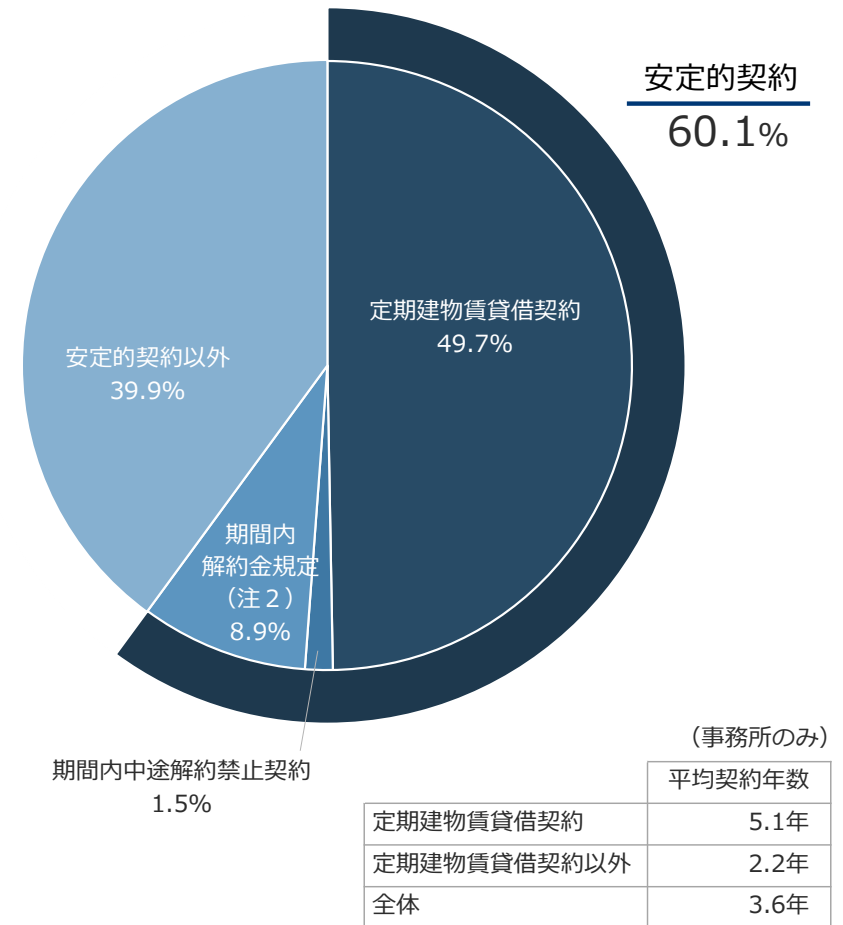
(注2) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載していません。

(注3) 当該テナントとの賃貸借契約は、2020年8月31日付で解約となる予定です。

業種比率 (注1)



安定的契約比率 (注1)

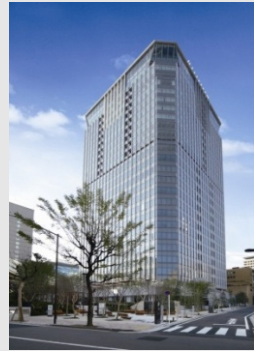


(注1) 比率は、契約面積ベースで算出しています。また、パススルーの場合は、エンドテナントの業種及び賃貸借契約形態で算出しています。

(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。



大手町ファースト
スクエア



平河町森タワー



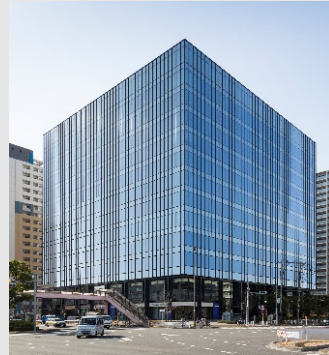
楽天クリムゾン
ハウス青山



アークヒルズ
仙石山森タワー



アルカセントラル



豊洲プライム
スクエア



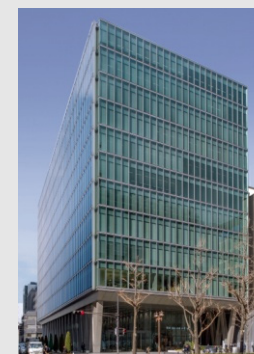
品川シーサイド
ウエストタワー



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 16.0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

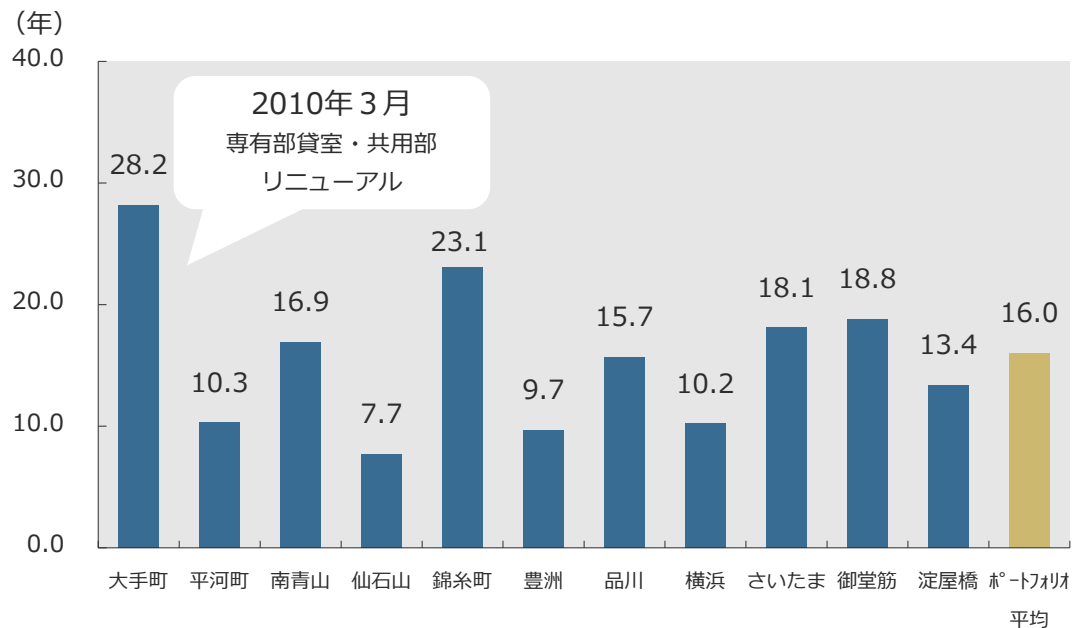
平均総賃貸可能面積 12,015m²



**最寄駅直結
又は
徒歩5分以内**



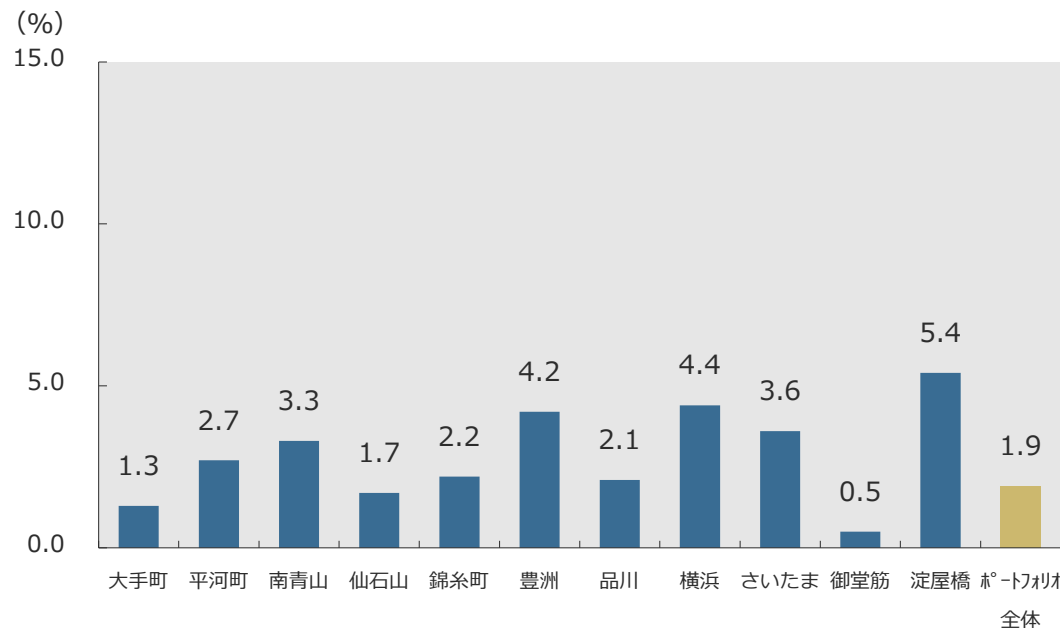
築年数



(注1) 2020年3月31日時点における経過築年数で作成しています。

(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います。

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。

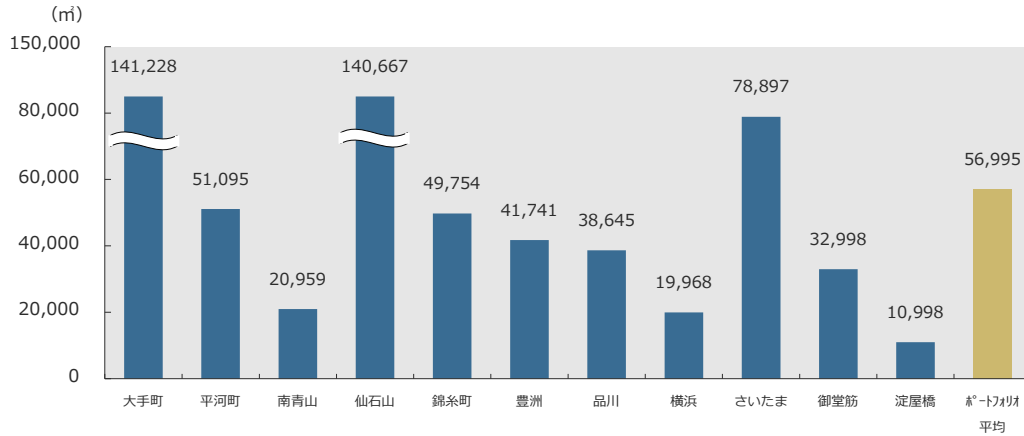
ポートフォリオ平均の築年数

16.0年

ポートフォリオ全体のPML値

1.9%

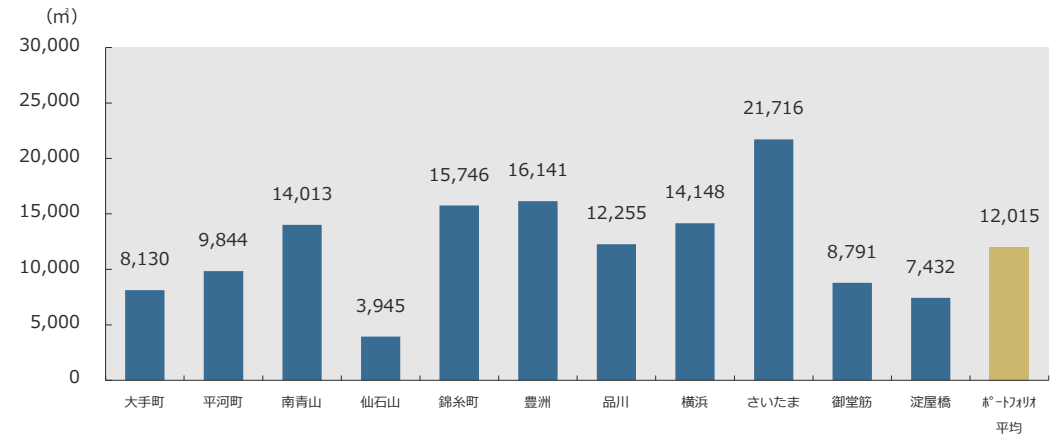
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



1物件あたり平均延床面積

56,995m²

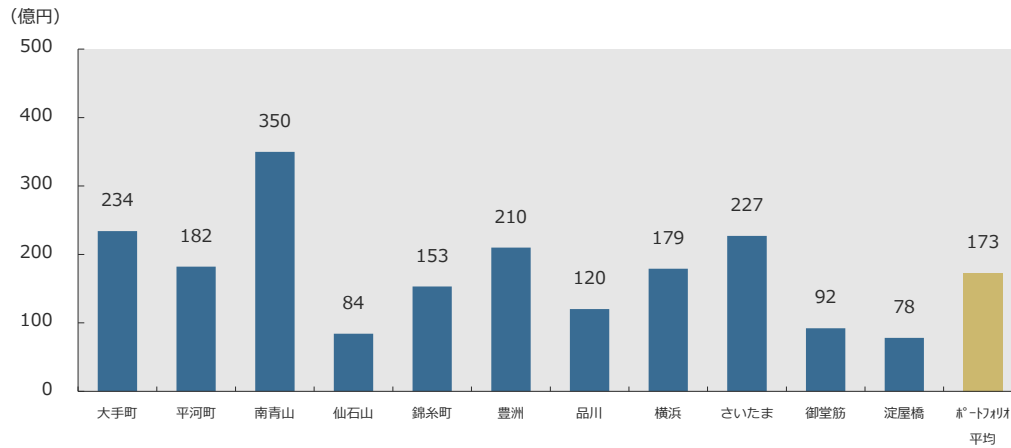
総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、GOR持分面積)



1物件あたり平均総賃貸可能面積

12,015m²

取得価格



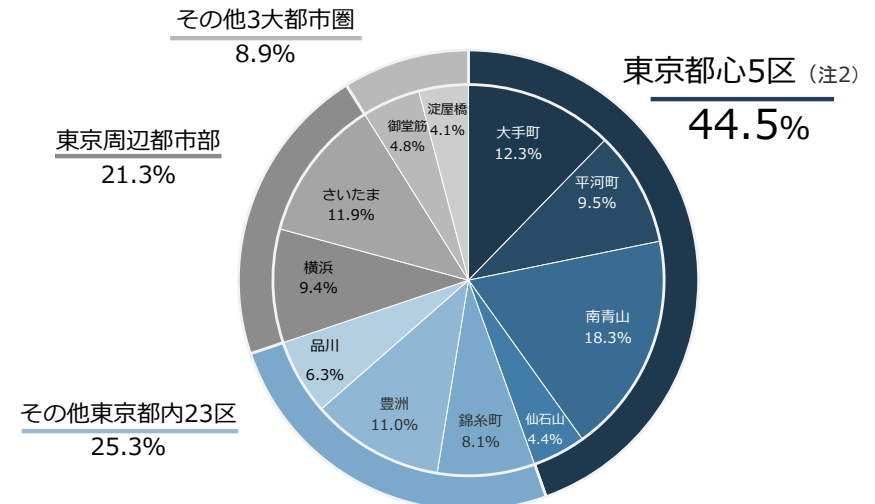
取得価格の総額

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)



(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。

ポートフォリオの概要 (第33期 (2020年3月期))

物件略称	所在地	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	PML値 (%)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
大手町	東京都千代田区大手町	区分所有権 (信託受益権)	約9.1	141,228.06	8,130.27	1992年2月	1.3	23,495	12.3
平河町	東京都千代田区平河町	区分所有権 (信託受益権)	約26.2	51,094.82	9,843.52	2009年12月	2.7	18,200	9.5
南青山	東京都港区南青山	所有権 (信託受益権)	100.0	20,958.79	14,012.64	2003年5月	3.3	35,000	18.3
仙石山	東京都港区六本木	区分所有権 (信託受益権)	約5.6	140,667.09	3,944.81	2012年8月	1.7	8,423	4.4
錦糸町	東京都墨田区錦糸	区分所有権 (信託受益権)	約57.8	49,753.92	15,746.41	1997年3月	2.2	15,391	8.1
豊洲	東京都江東区豊洲	所有権 (信託受益権の 準共有持分50%)	50.0	41,741.18	16,140.86	2010年8月	4.2	21,000	11.0
品川	東京都品川区東品川	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	2.1	12,000	6.3
横浜	神奈川県横浜市 神奈川区	所有権 (信託受益権)	100.0	19,968.20	14,148.34	2010年2月	4.4	17,950	9.4
さいたま	埼玉県さいたま市 中央区	所有権の 共有持分50% (信託受益権)	50.0	78,897.42	21,715.51	2002年3月	3.6	22,700	11.9
御堂筋	大阪府大阪市中央区	所有権の 共有持分50%	50.0	32,997.60	8,791.18	2001年7月	0.5	9,200	4.8
淀屋橋	大阪府大阪市中央区	所有権 (信託受益権)	100.0	10,997.50	7,432.28	2006年11月	5.4	7,834	4.1
合計	-	-	-	626,949.91	132,161.21	-	1.9 (注5)	191,194	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。

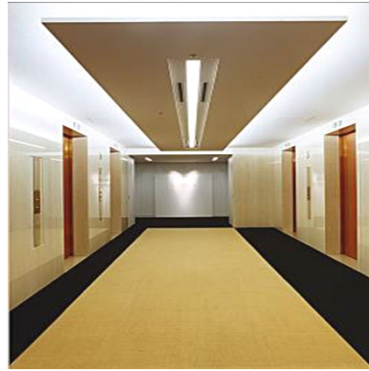
(注2) 「総賃貸可能面積」は、投資対象面積を記載しています。

(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) 各物件のPML値の合計ではなく、ポートフォリオ全体のPML値です。



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

27,300百万円 (2020年3月31日時点)

総賃貸可能面積

8,130.27㎡ (2020年3月31日時点)

稼働率

99.9% (2020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)

賃料合計 (月額)

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。

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

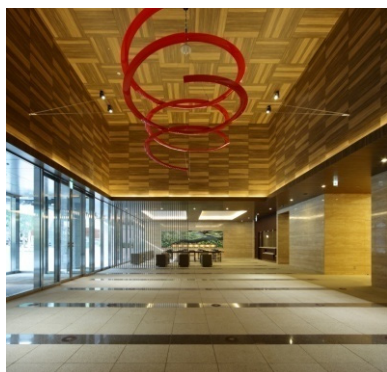
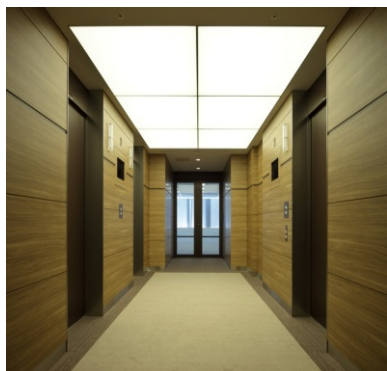


(注1) 共有部分についてのGOR持分

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 23,900百万円 (2020年3月31日時点)
総賃貸可能面積 9,843.52㎡ (2020年3月31日時点)
稼働率 100.0% (2020年3月31日時点)
契約形態 普通借家契約
賃料合計 (月額) 87百万円 (注)
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) 「賃料合計 (月額)」は、2020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。



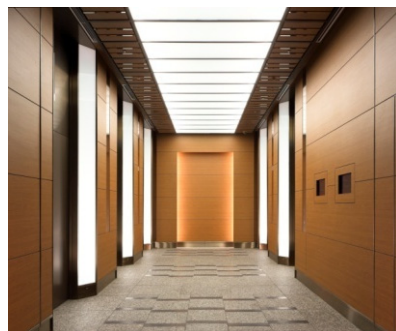
(注1) GOR持分
 部分 (区分所有権)

(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	36,600百万円 (2020年3月31日時点)
総賃貸可能面積	14,012.64㎡ (2020年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2020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)
賃料合計 (月額)	136百万円 (注)

(注) 「賃料合計 (月額)」は、2020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。



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 (2020年3月31日時点)
総賃貸可能面積	3,944.81㎡ (2020年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2020年3月31日時点)
契約形態	普通借家契約
賃料合計 (月額)	38百万円 (注)
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) 2020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。



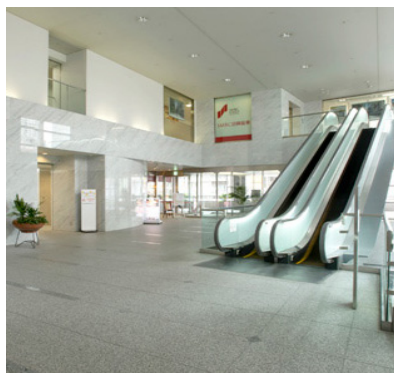
(注1) GOR持分
 部分 (区分所有権)

(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 (2020年3月31日時点)

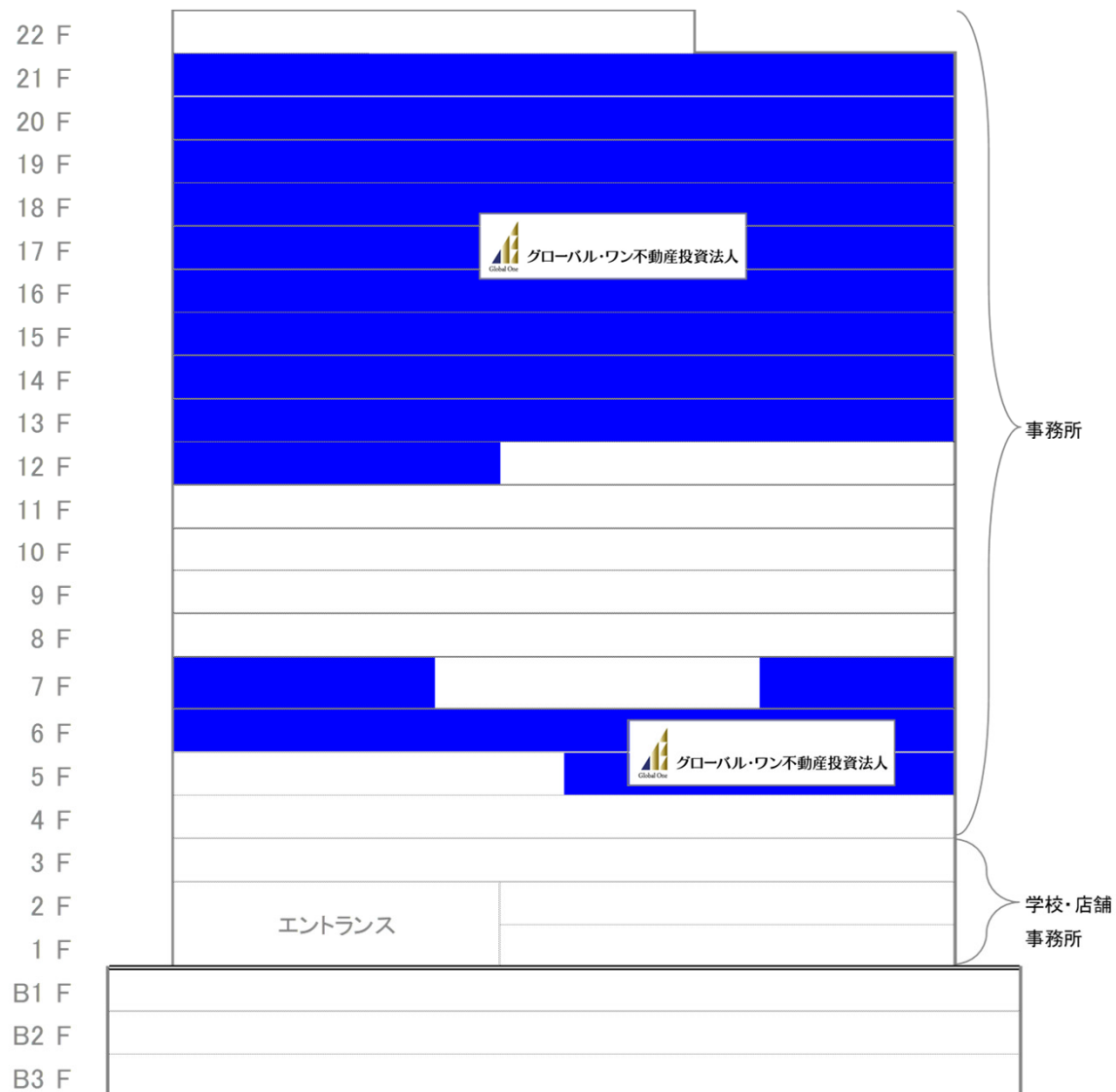
総賃貸可能面積 15,746.41㎡ (2020年3月31日時点)

稼働率 100.0% (2020年3月31日時点)

契約形態 普通借家契約

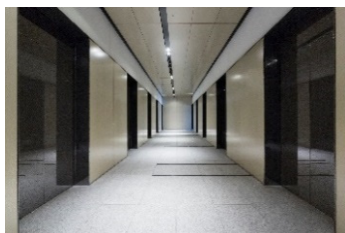
賃料合計 (月額) 90百万円 (注)

(注) 「賃料合計 (月額)」は、2020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。

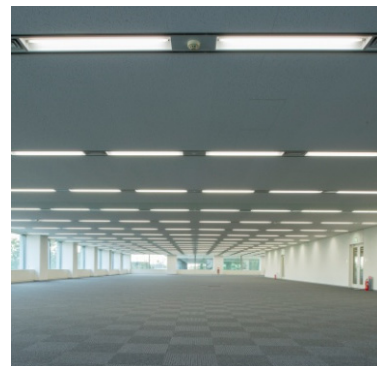
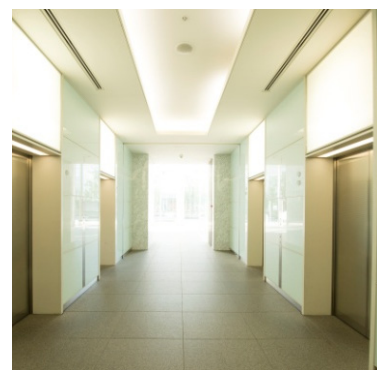


所在地	江東区豊洲五丁目6番36号
面積	(土地) 10,254.91㎡ (建物) 41,741.18㎡ / 延床面積 (附属建物含む)
構造	鉄骨造陸屋根12階建
建築時期	2010年8月

-----以下、GOR持分 (準共有持分50%) について記載-----

取得日	2019年4月18日
取得価格	21,000百万円
取得時の鑑定評価額	23,700百万円 (2019年2月1日時点)
期末鑑定評価額	24,300百万円 (2020年3月31日時点)
総賃貸可能面積	16,140.86㎡ (2020年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2020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)
賃料合計 (月額)	85百万円 (注)

(注) 「賃料合計 (月額)」は、2020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。

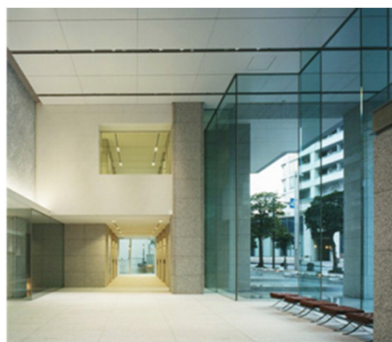


所在地	品川区東品川四丁目12番2号
面積	(土地) 5,935.08㎡ (建物) 38,645.33㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付18階建
建築時期	2004年8月

-----以下、GOR持分（準共有持分50%）について記載-----

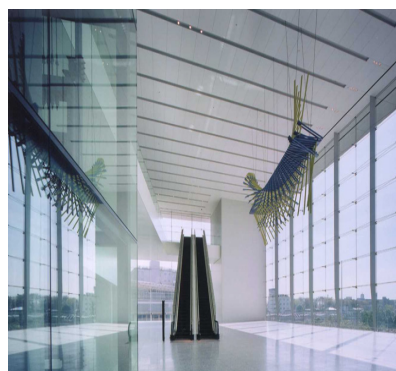
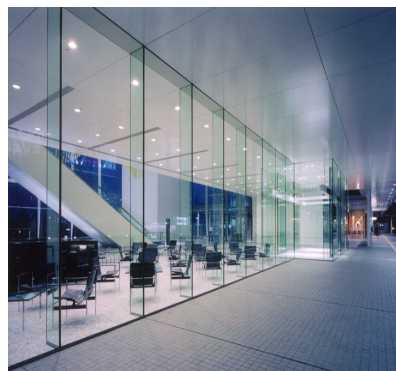
取得日	2017年3月24日
取得価格	12,000百万円
取得時の鑑定評価額	12,650百万円 (2017年2月1日時点)
期末鑑定評価額	13,050百万円 (2020年3月31日時点)
総賃貸可能面積	12,255.39㎡ (2020年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2020年3月31日時点)
契約形態	普通借家契約
賃料合計（月額）	64百万円（注）

(注) 「賃料合計（月額）」は、2020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2020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2020年3月31日現在の契約期間中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。



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	21,800百万円 (2020年3月31日時点)
総賃貸可能面積	14,148.34㎡ (2020年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2020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)
賃料合計 (月額)	82百万円 (注)

(注) 「賃料合計 (月額)」は、2020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。

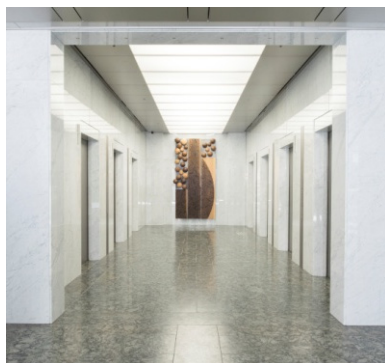
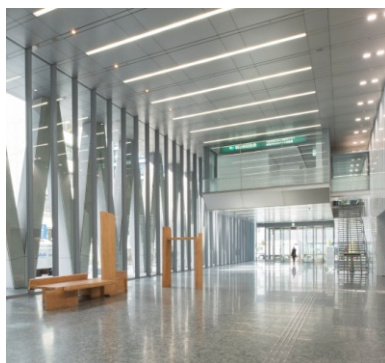
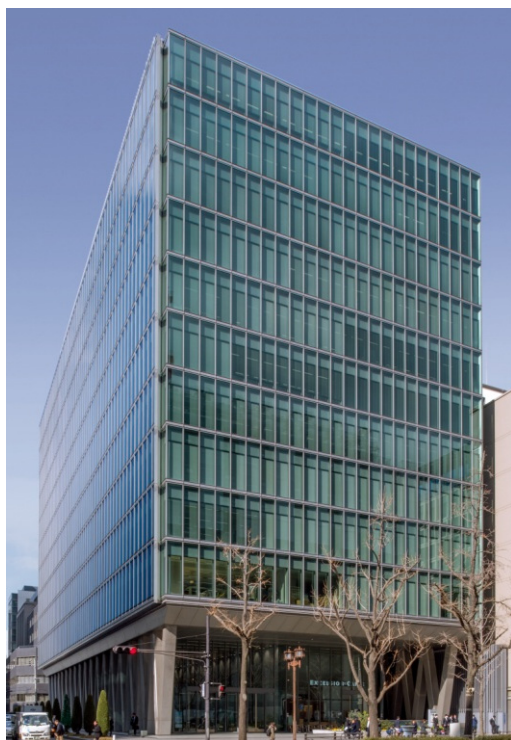


所在地	さいたま市中央区新都心11番地2
面積	(土地) 7,035.05㎡ (建物) 78,897.42㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付35階建
建築時期	2002年3月

-----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 (2020年3月31日時点)
総賃貸可能面積	21,715.51㎡ (2020年3月31日時点)
稼働率	98.9% (2020年3月31日時点)
契約形態	定期建物賃貸借契約
賃料合計（月額）	127百万円（注）

(注) 「賃料合計（月額）」は、2020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。

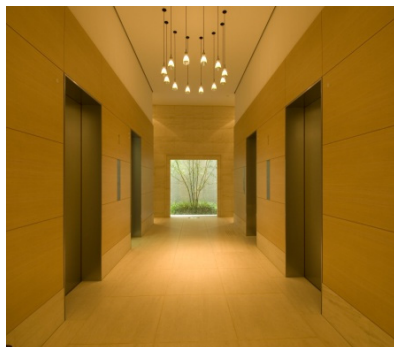


所在地	大阪府中央区伏見町四丁目1番1号
面積	(土地) 2,992.26㎡ (建物) 32,997.60㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付14階建
建築時期	2001年7月

-----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	10,800百万円 (2020年3月31日時点)
総賃貸可能面積	8,791.18㎡ (2020年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2020年3月31日時点)
契約形態	定期建物賃貸借契約
賃料合計（月額）	47百万円（注）

(注) 「賃料合計（月額）」は、2020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。



所在地	大阪市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	7,590百万円 (2020年3月31日時点)
総賃貸可能面積	7,432.28㎡ (2020年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2020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)
賃料合計 (月額)	35百万円 (注)

(注) 「賃料合計 (月額)」は、2020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。

項目		計算式 (注)	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{ (D+E) \div 2 \}$	0.9	1.0	1.0	1.3	1.1
② (年換算)	%		(1.9)	(2.0)	(2.0)	(2.6)	(2.3)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{ (F+G) \div 2 \}$	2.1	2.2	2.2	2.8	2.3
④ (年換算)	%		(4.1)	(4.3)	(4.5)	(5.7)	(4.7)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	45.8	45.7	45.6	48.1	48.2
⑥ 期末総資産有利子負債比率 (LTV)	%	$H \div E$	49.7	49.5	49.4	46.9	47.1
⑦ NOI (Net Operating Income)	百万円	$A + I + K$	3,653	3,610	3,681	3,845	4,217
⑧ FFO (Funds from Operation)	百万円	$C + I + K - J$	2,693	2,682	2,744	2,806	3,263

(注) 参照数値

項目	期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
A 賃貸事業損益	百万円	2,767	2,819	2,878	2,987	3,222
B 経常利益	百万円	1,808	1,892	1,943	2,607	2,270
C 当期純利益	百万円	1,807	1,891	1,941	2,606	2,269
D 期首総資産	百万円	192,290	190,209	190,752	191,231	201,445
E 期末総資産	百万円	190,209	190,752	191,231	201,445	200,606
F 期首純資産	百万円	87,995	87,042	87,126	87,176	96,800
G 期末純資産	百万円	87,042	87,126	87,176	96,800	96,722
H 期末有利子負債	百万円	94,500	94,500	94,500	94,500	94,500
I 減価償却費	百万円	885	790	802	845	843
J 不動産等売却損益	百万円	-	-	-	658	-
K 固定資産除却損	百万円	-	0	0	12	150

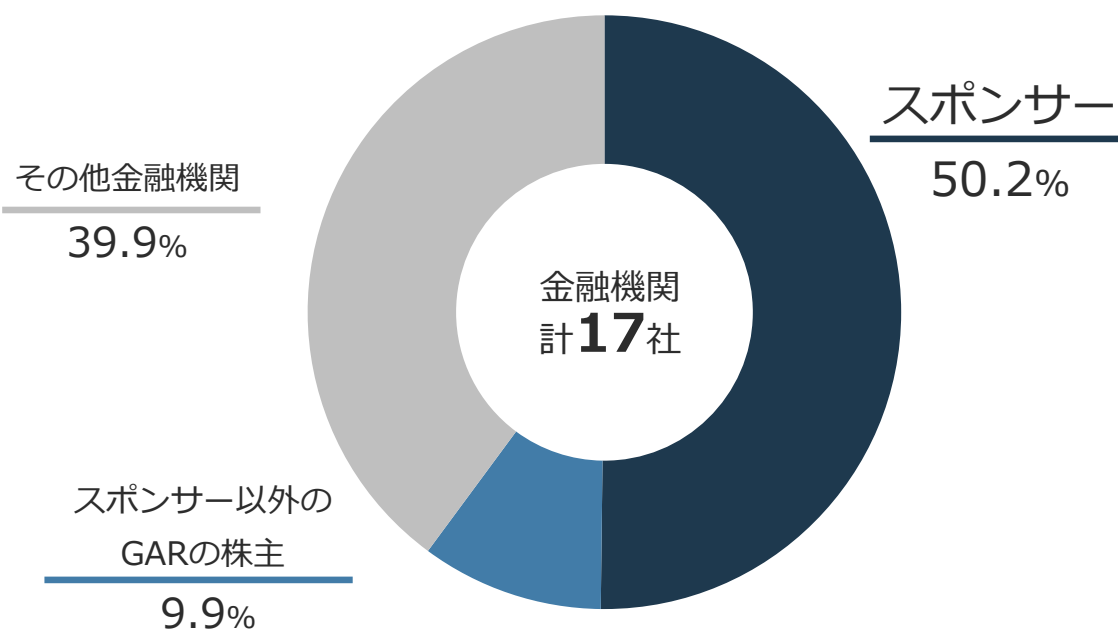
<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
① 期末評価額	百万円	199,080	199,550	204,780	217,890	217,490
② 帳簿価額合計	百万円	174,223	173,890	173,596	182,226	182,912
③ (①-②)	百万円	24,856	25,659	31,183	35,663	34,577
④ 期末総資産	百万円	190,209	190,752	191,231	201,445	200,606
⑤ (③+④)	百万円	215,065	216,412	222,415	237,109	235,183
⑥ 期末有利子負債	百万円	94,500	94,500	94,500	94,500	94,500
⑦ LTV (⑥/⑤)	%	43.9	43.7	42.5	39.9	40.2

- 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	31,400	41.6%
●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	5,250	7.0%
●福岡銀行	4,750	6.3%
●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%
●足利銀行	1,000	1.3%
●オリックス銀行	1,000	1.3%
●損害保険ジャパン株式会社	800	1.1%
●常陽銀行	500	0.7%
●第四銀行	500	0.7%
●東日本銀行	500	0.7%
●東京海上日動火災保険	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) 「損害保険ジャパン株式会社」は、2020年4月1日以降の商号です。

有利子負債の明細①

借入金の明細（2020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2)	返済期限	借入期間
	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	0.30146 変動金利	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	0.40146 変動金利	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
	三菱UFJ銀行	500	2019年9月30日	0.41940 固定金利	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 固定金利	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（注1）	4,000	2020年3月31日	0.52268 固定金利	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 固定金利	2025年9月30日（第44期）	6.0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 固定金利	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 固定金利	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 固定金利	2027年9月30日（第48期）	8.0年
	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 固定金利	2028年3月31日（第49期）	8.0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 固定金利	2029年9月28日（第52期）	10.0年
	合 計	75,500				

(注1) 「損害保険ジャパン株式会社」は、2020年4月1日以降の商号です。

(注2) 「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

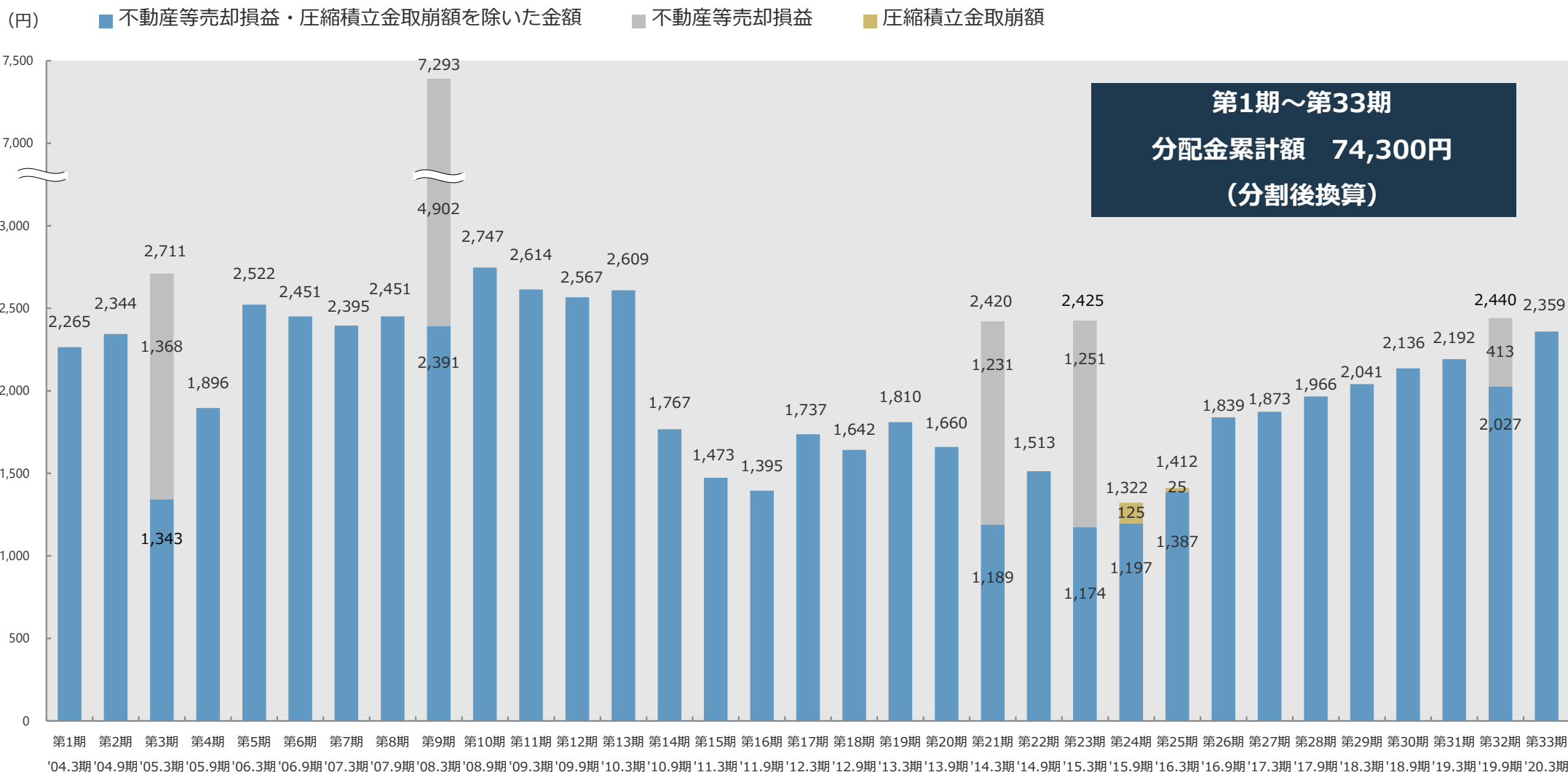
有利子負債の明細②

投資法人債の明細（2020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。

長期保有資産の買換特例活用による内部留保

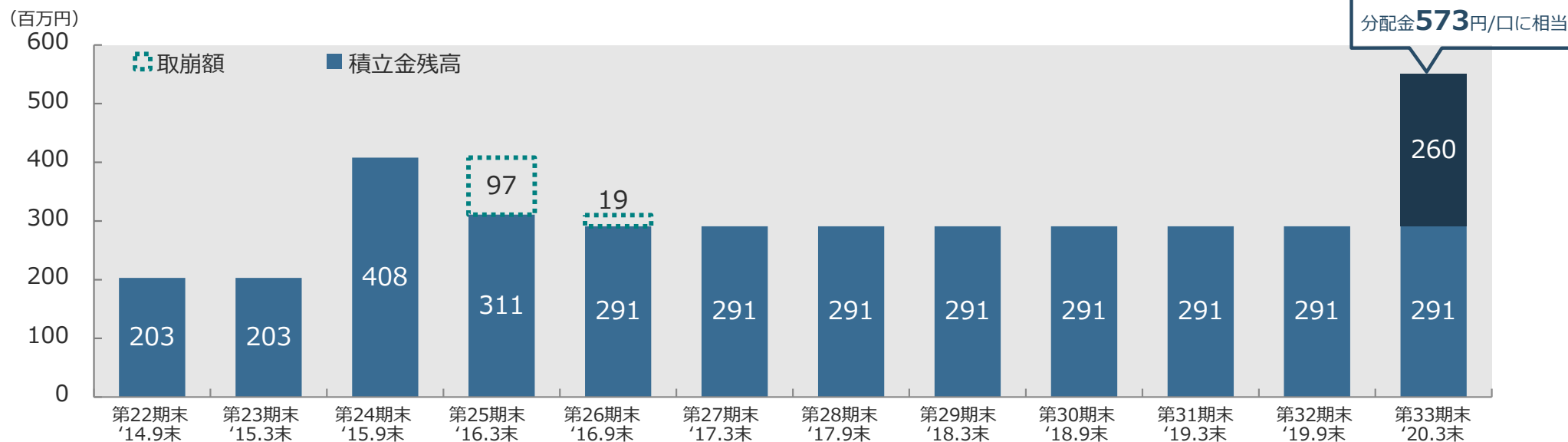
	第21期	第23期	第32期
対象資産	近鉄新名古屋ビル (持分67%)	近鉄新名古屋ビル (持分33%)	銀座ファーストビル
売却日	2014年3月27日	2014年10月9日	2019年4月18日
売却益(百万円)	2,382	1,175	658
当期純利益(百万円)	2,079	2,085	2,606
内部留保(百万円)	203	205	260

<内部留保活用の基本的な考え方>

将来、分配金が一時的に減少する局面で安定化のための活用を検討

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

圧縮積立金残高の推移



第21期の決算で203百万円を積立

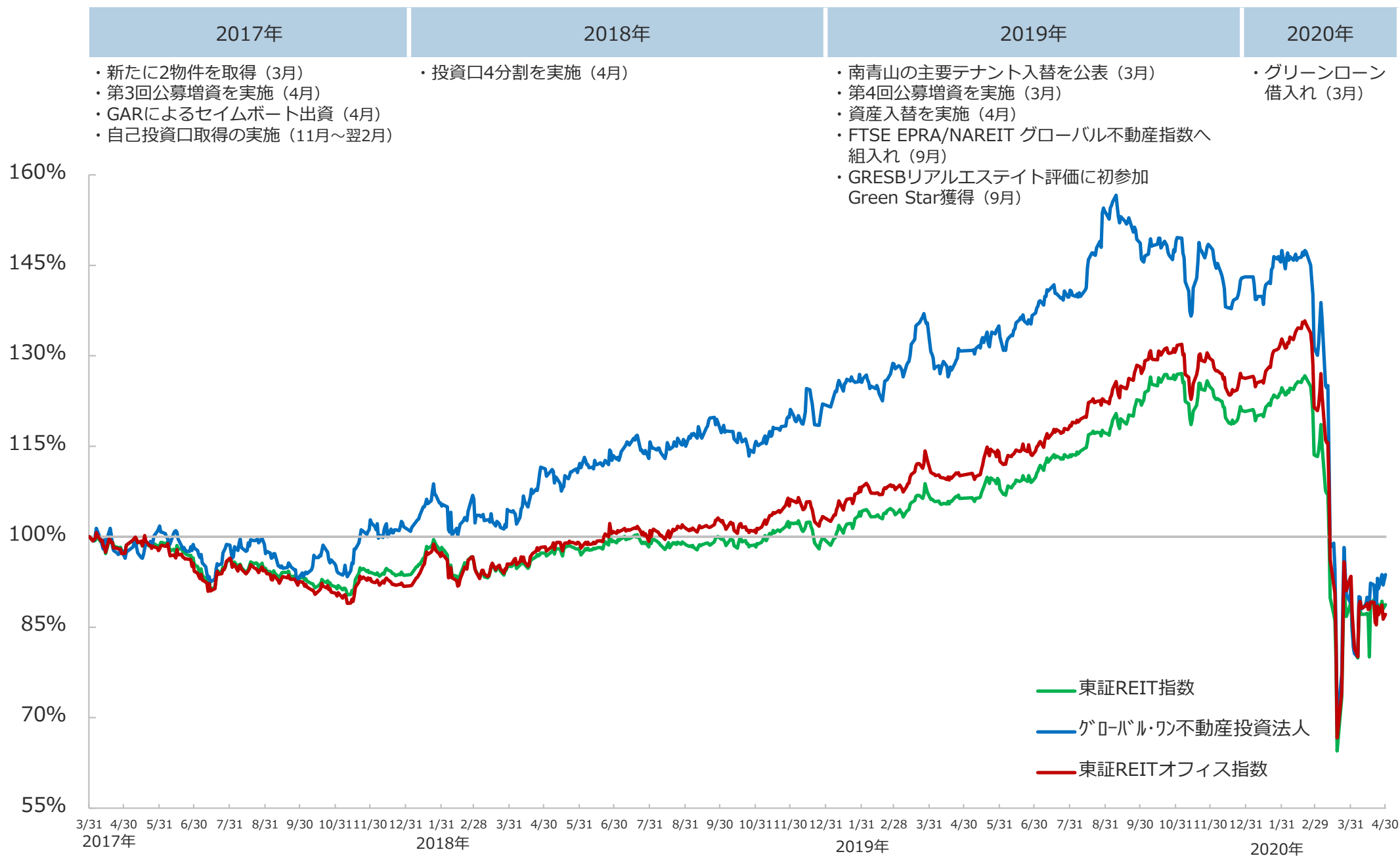
第23期の決算で205百万円を積立

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260百万円を積立

投資口価格の相対推移① (期間：2017年3月31日～2020年4月30日)

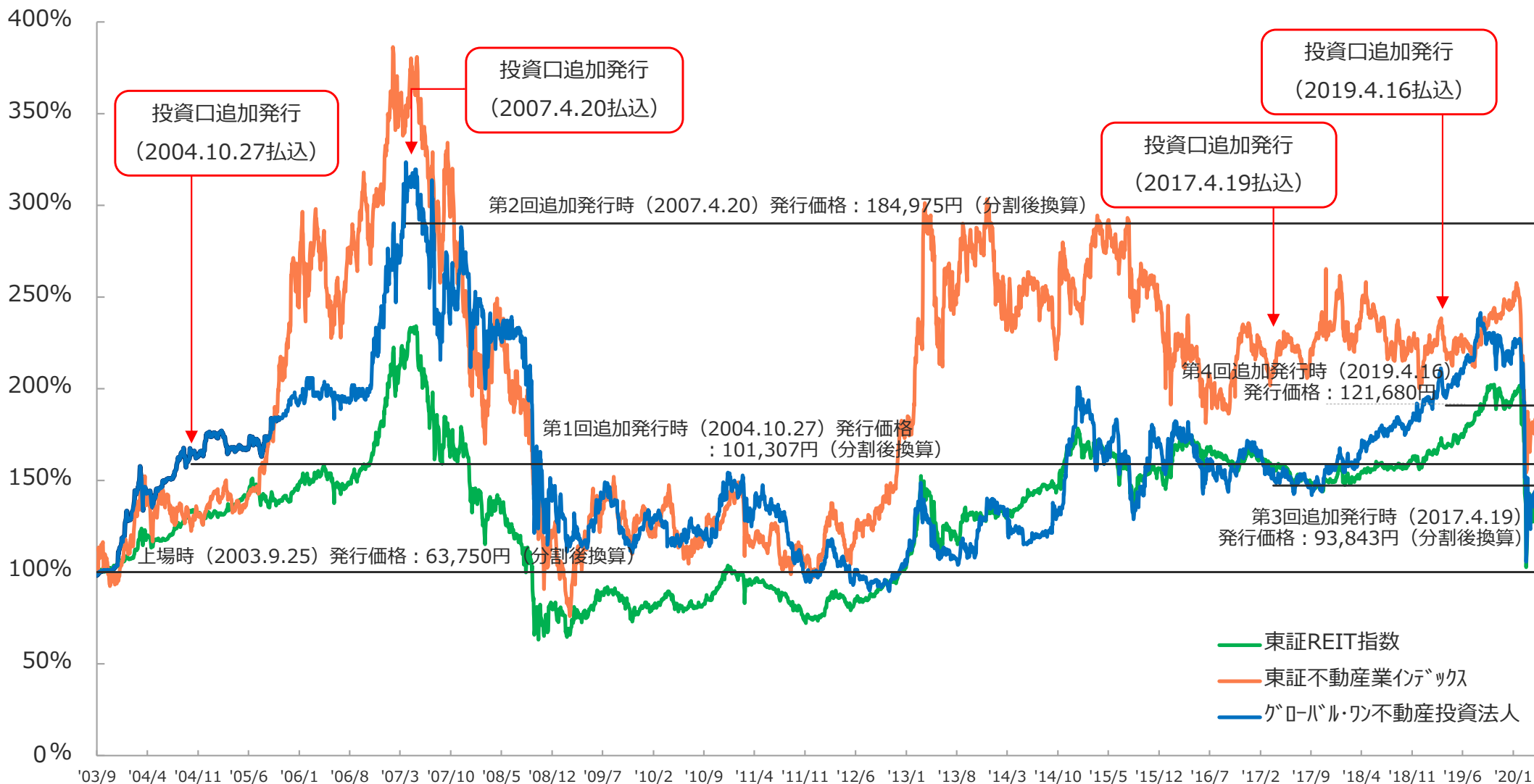


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 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%としています。なお、2020年4月30日の終値は92,100円です。

投資口価格の相対推移② (期間：2003年9月25日～2020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%としています。

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%として算出しています。

投資口価格の推移 (期間：2003年9月25日～2020年4月30日)



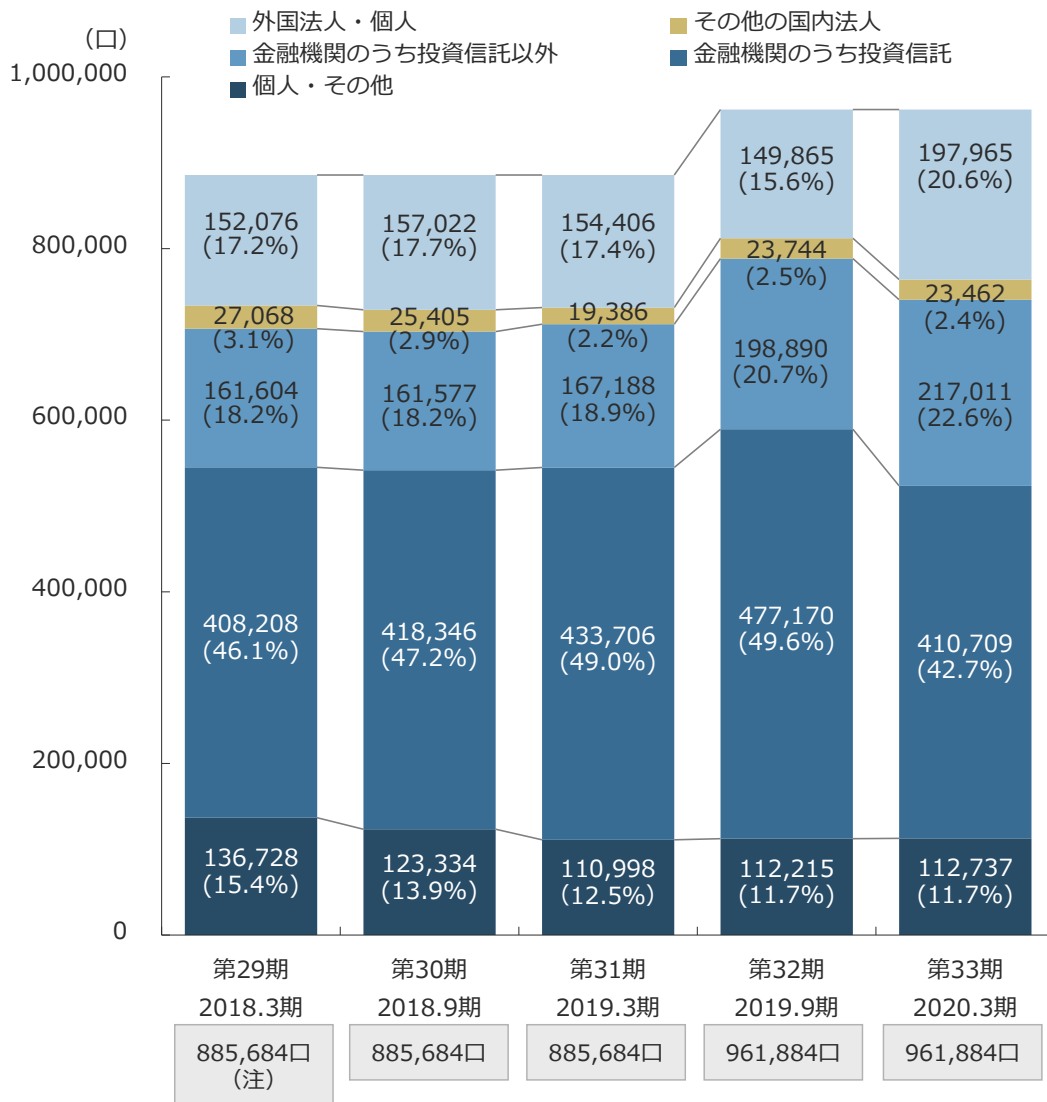
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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。

投資主の分布状況、上位投資主一覧 (2020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 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	201,495	20.94
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	185,776	19.31
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	51,949	5.40
4 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	50,043	5.20
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	16,398	1.70
6 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	13,266	1.37
7 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	12,637	1.31
8 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	11,547	1.20
9 JP MORGAN CHASE BANK 385771	10,051	1.04
10 株式会社千葉銀行	7,643	0.79
合計	560,805	58.30

(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います。

(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。

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

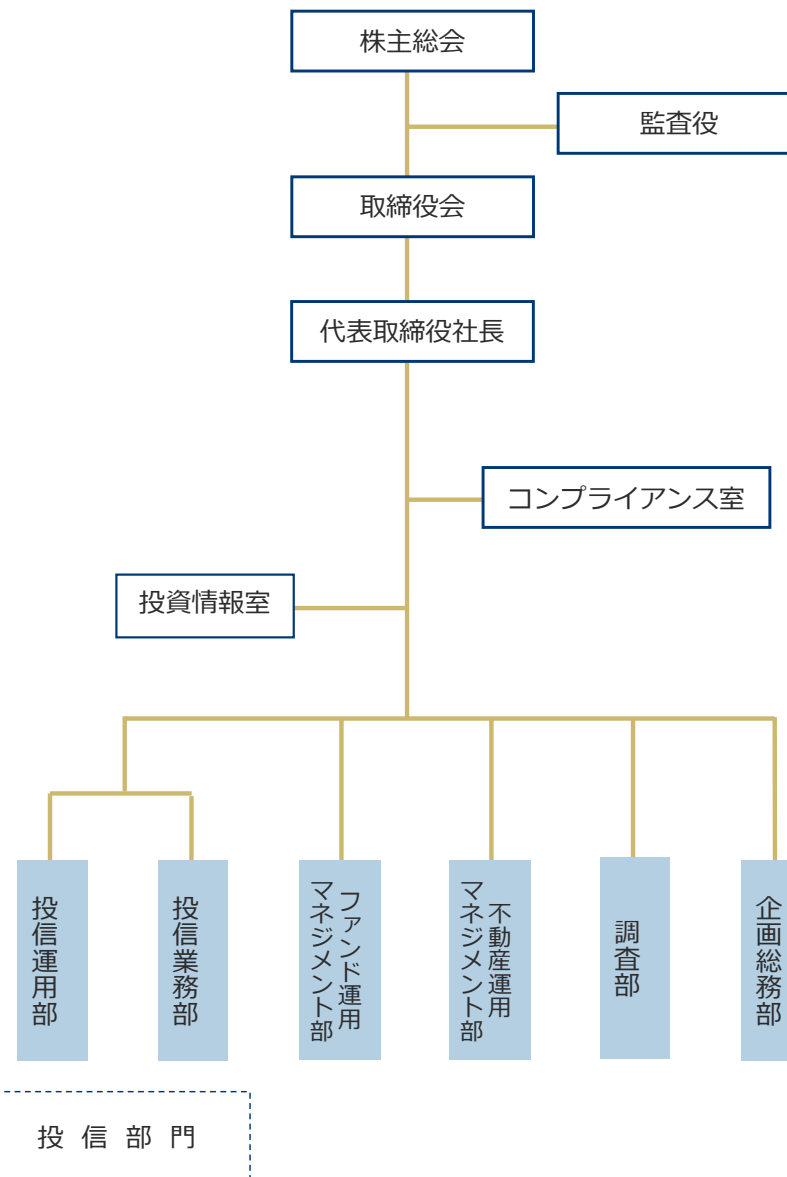
代表者の役職氏名 代表取締役社長 古城 謙治

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（2020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1）				
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・投信業務部担当） 投信業務部 係長	○ 6,500
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 ソリューション本部 ソリューションプロダクツ部長 兼 グローバルコマースバンキング企画部 部長（特命担当））	1名	投信業務部長	○ 31,400
4 三菱UFJ信託銀行株式会社	○	400 株	5.0%	○（執行役員 法人マーケット統括部長）	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%	○（執行役員（総合企画部、東京支社、名古屋支社、台北支社担当））	1名	投信運用部	
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 損害保険ジャパン株式会社(注2)		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1) 「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。

(注2) 「損害保険ジャパン株式会社」は、2020年4月1日以降の商号です。

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、グローバル・ワン不動産投資法人（以下「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