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

## 第40期（2023年9月期）決算説明資料

---

2023年11月16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

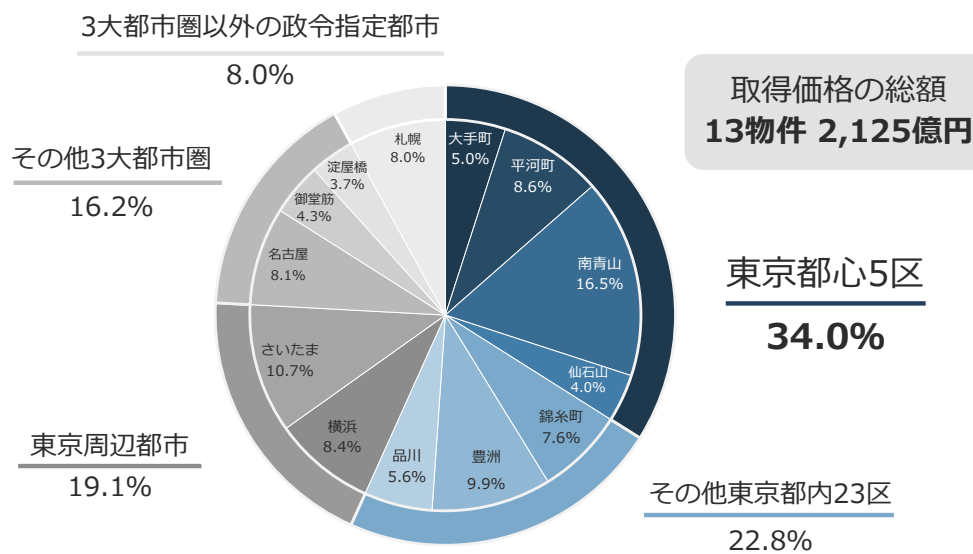


## 優良オフィスビルに厳選投資

## 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 %	79.7 %
平均築年数	18.8 年	25.7 年
ポートフォリオPML	1.8 % (注2)	2.5 %
平均取得価格	163 億円	88 億円
平均総賃貸可能面積	11,787 m <sup>2</sup>	8,060 m <sup>2</sup>

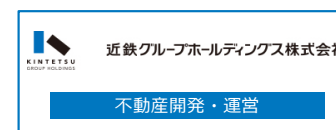
LTV (総資産有利子負債比率)	簿価ベース 45.2 % 時価ベース 38.2 % (注3)
長期固定金利比率	87.0 % (注3)
平均調達期間	6.9 年 (注3)
平均調達利率	0.64 % (注3)
格付	AA- 安定的 (JCR)



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9月30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) 2023年9月30日時点で保有する12物件(大手町を除く)のポートフォリオPMLです。

(注3) 2023年9月30日現在の有利子負債及び総資産額から、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(104億円)を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	25
3. 財務	34
4. ESGへの取組み	37

## IV 参考資料

1. 物件資料	47
2. 財務資料	58
3. 資産運用会社の概要	64

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
- 「上野」グローバル・ワン上野
- 「土佐堀」土佐堀ダイビル

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"> <li>● 大手町の一部売却等により、増配となる3,038円を確保し、売却益の一部を内部留保</li> </ul> <p>第39期：2,860円→ 第40期：3,038円 (+6.2%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ポートフォリオ稼働率は96.6%</li> <li>● テナント入替・賃料改定による賃料増額</li> </ul> <p>契約ベースの月額賃料は前期比2.2百万円増加 (注2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空室埋戻しによる稼働率の早期回復 (特に豊洲、横浜)</li> <li>● 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</li> <li>● 既存ビルの空室率頭打ちの兆しを捉えて、より良い賃貸条件の獲得を目指す</li> </ul>
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大手町の5期分割売却のうち2回目決済の完了</li> <li>● 淀屋橋の売却と上野の取得 (交換) を決定</li> <li>● 南青山の一部売却と新ダイビル・土佐堀の一部取得 (交換) を決定</li> <li>● 中長期的なパイプラインとして2物件の優先交渉権を確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ポートフォリオの質向上のための資産入替</li> </ul> <p>優良物件取得に向けた売却活動の継続</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 中長期目標2,500億円達成に向けた更なるパイプライン積み上げ</li> </ul> <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"> <li>● 敷金リリース12億円の実施</li> <li>● 10億円の減額リファイナンスによりコストを抑制</li> <li>● フロートFIXローン (変動金利+固定金利) 25億円の借入</li> <li>● オンラインIR (国内外機関投資家・個人投資家) を実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● デットの期日分散と長期化の更なる推進</li> <li>● 不動産市況や金融環境に応じた柔軟なLTVコントロール</li> <li>● 調達方法の工夫等、手段を尽くして厳しい金利環境に対応</li> </ul>
ESG	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2023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、4年連続の最高評価を獲得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 継続的なグリーンファイナンスの実施</li> <li>● SBTi認証取得に向けた検討</li> <li>● TCFD提言に沿った情報開示 (気候変動リスクの定量評価)</li> <li>● 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</li> </ul>

(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3,038円。第41期は2,959円<sup>(注1)</sup>、第42期は2,400円<sup>(注1)</sup>を見込む

(注1)第41期は大手町の5期分割譲渡（2022年10月24日公表）の第3回売却益還元分を、第42期は第4回売却益還元分を含みます。

		第39期 '23年3月期	第40期 '23年9月期	第41期予想 '24年3月期 (注7)	第42期予想 '24年9月期 (注7)
<b>損益・分配金</b>					
営業収益	百万円	6,664	7,239	7,191	6,443
(うち賃貸事業収益)		(5,776)	(6,139)	(6,100)	(6,082)
営業利益	百万円	3,341	3,775	3,743	3,116
(賃貸事業損益)		(3,074)	(3,345)	(3,351)	(3,383)
当期純利益	百万円	2,923	3,353	3,322	2,678
発行済投資口の総口数	口	1,022,826	1,022,826	1,022,826	1,022,826
1口当たり当期純利益	円 (注2)	2,858	3,279	3,248	2,618
1口当たり分配金	円	2,860	3,038	2,959	2,400
<b>ポートフォリオ</b>					
NOI利回り	% (注3)	4.0	4.0	4.1	4.2
期末稼働率	% (注4)	96.3	96.6	97.2	95.4
(2023.5.18時点の予想)	%		96.5	96.5	
<b>その他</b>					
期末総資産額	百万円	209,923	220,925		
有利子負債額	百万円	96,600	105,600		
含み損益	百万円	38,156	38,950		
LTV(簿価)	% (注5)	45.4	45.2		
LTV(時価)	% (注6)	38.3	38.2		

(注2) 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

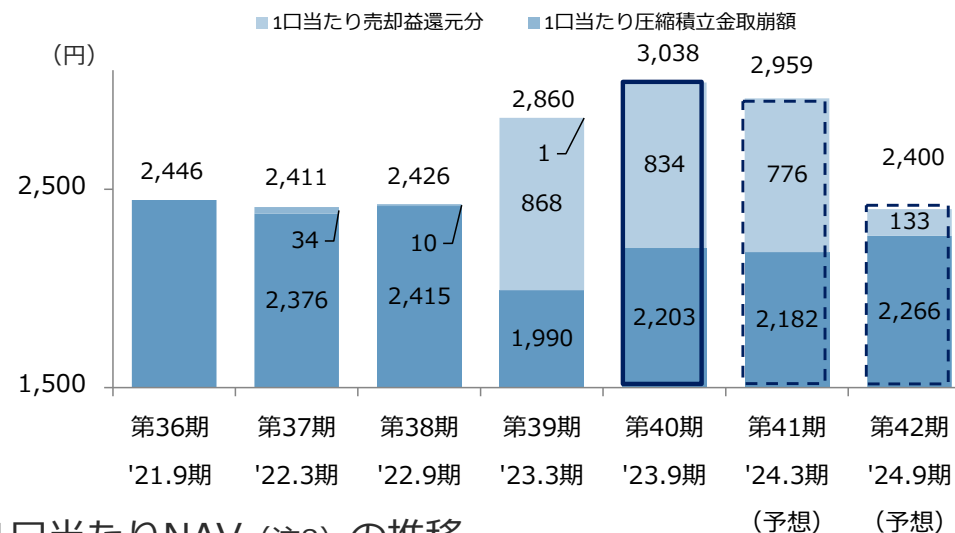
(注3) NOI利回り = 各期の NOI × 2 ÷ 取得価格

(注4) 第41期予想と第42期予想には上野、新ダイビル及び土佐堀が含まれます。

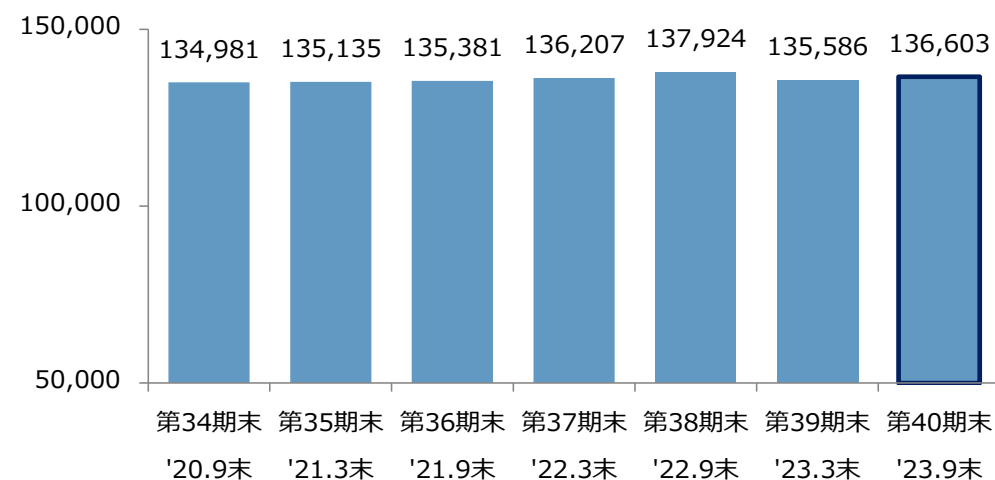
(注5) LTV(簿価) = (有利子負債額 - ブリッジローン) ÷ (期末総資産額 - ブリッジローン)

(注6) 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8) の推移



(注7) 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。

(注8) 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

- ▶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

豊洲・横浜のリーシング

- ▶更なる物件取得機会の拡大

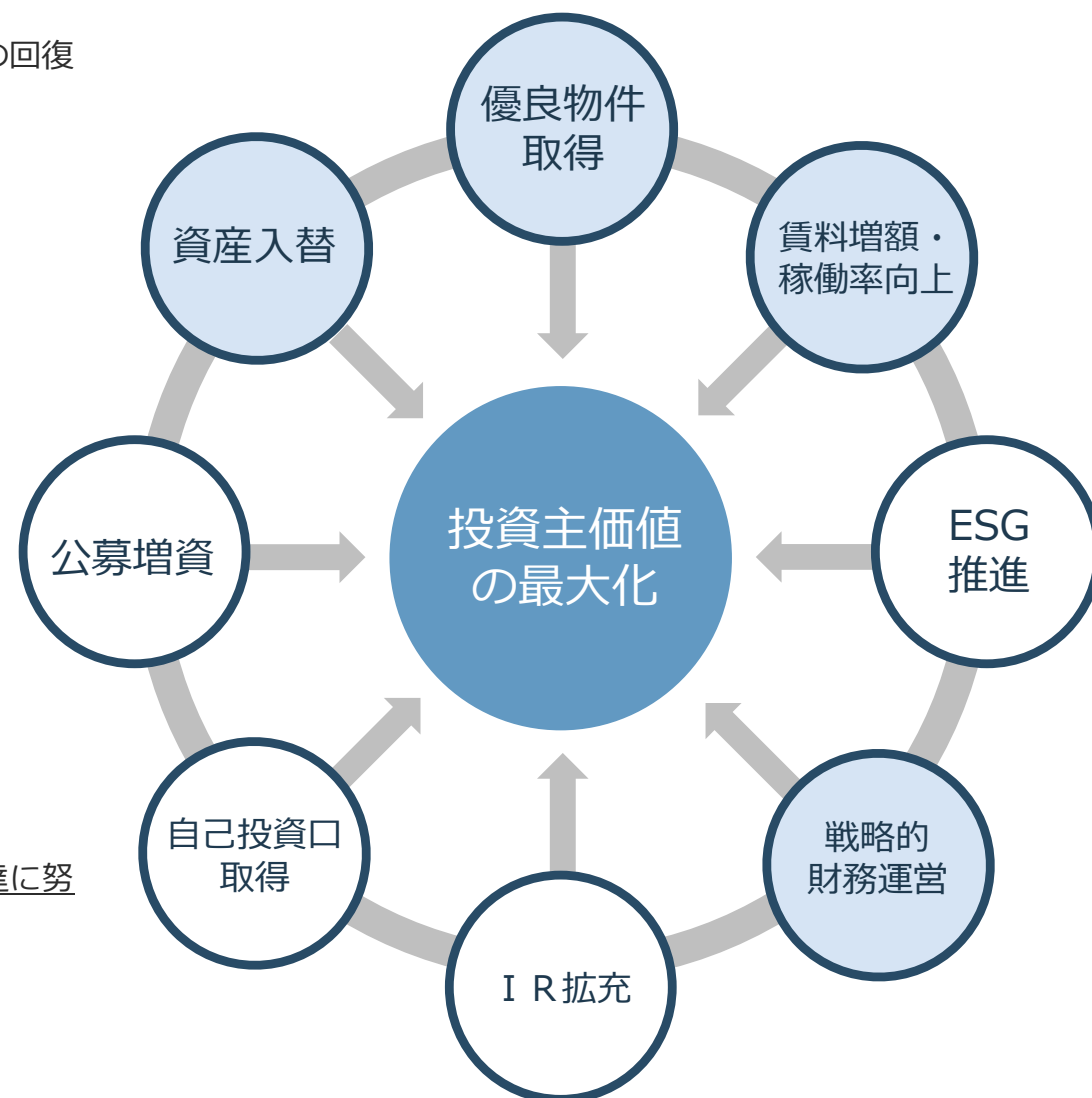
取引関係を構築した先の深堀等、全方位へ積極的にアプローチ

- ▶資産入替等によって優良物件の取得を実現

優先交渉権を確保した物件の取得・更なるテナント分散を推進

- ▶金利上昇環境下における安定的な財務運営

年限選択・グリーンファイナンス等、手段を尽くして安定的資金調達に努め、期日分散とコスト抑制を両立





## Ⅱ 決算

---

# 1. 決算概要（2023年9月期）（1）予想比較

修繕費の下振れ、水道光熱費収支の改善を主因として増益。当期分配金は予想比±0円の3,038円で着地

(百万円)

	第40期予想 '23年9月期	第40期実績 '23年9月期	当期予想比	
(注1)				
営業収益	7,252	7,239	△13	△0.2%
賃貸事業収益(a)	6,144	6,139	△4	△0.1%
賃料等収入	5,729	5,736	7	0.1%
水道光熱費収入	413	401	△11	△2.9%
その他賃貸事業収入	1	1	0	15.2%
不動産等売却益	1,108	1,099	△8	△0.8%
営業費用	3,511	3,464	△47	△1.4%
賃貸事業費用(b)	2,835	2,794	△40	△1.4%
外部委託費	649	655	5	0.9%
水道光熱費	509	481	△27	△5.4%
公租公課	556	555	△1	△0.2%
保険料	14	14	0	0.4%
修繕費	134	118	△16	△11.9%
減価償却費(c)	962	961	△1	△0.1%
固定資産除却損(d)	1	1	△0	△2.1%
その他賃貸事業費用	5	5	△0	△2.9%
資産運用報酬	489	491	2	0.5%
その他一般管理費	187	178	△8	△4.8%
営業利益	3,740	3,775	34	0.9%
賃貸事業損益(a-b)	3,308	3,345	36	1.1%
NOI(a-b+c+d)	4,273	4,308	35	0.8%
営業外収益	-	1	1	-
営業外費用	429	422	△7	△1.7%
支払利息	331	324	△6	△2.1%
その他営業外費用	98	98	△0	△0.3%
経常利益	3,311	3,354	43	1.3%
当期純利益	3,310	3,353	43	1.3%
圧縮積立金積立額	203	246	43	21.4%
分配金総額	3,107	3,107	-	-
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	3,038 円	-	-

(注1) 2023年5月18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）	DPU換算	
	増益	減益
(注2)		
営業利益	34	33 円
賃貸事業損益	36	
賃料等収入の増加	7	
水道光熱費収支	15	
外部委託費の増加		△5
公租公課の減少	1	
修繕費の減少	16	
圧縮積立金積立額の増加		△43
		△42 円

# 1. 決算概要（2023年9月期）（2）前期比較

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）、札幌通期寄与、名古屋取得等により増益  
 圧縮積立金積立額の調整により分配金は業績予想通りの3,038円を維持（前期DPU実績比+6.2%）

(百万円)

	第39期実績 '23年3月期	第40期実績 '23年9月期	前期実績比	
営業収益	6,664	7,239	575	8.6%
賃貸事業収益(a)	5,776	6,139	363	6.3%
賃料等収入	5,409	5,736	327	6.0%
水道光熱費収入	358	401	42	11.8%
その他賃貸事業収入	7	1	△5	△78.3%
不動産等売却益	888	1,099	211	23.8%
営業費用	3,322	3,464	141	4.3%
賃貸事業費用(b)	2,702	2,794	92	3.4%
外部委託費	628	655	27	4.3%
水道光熱費	459	481	21	4.8%
公租公課	542	555	12	2.4%
保険料	12	14	2	18.7%
修繕費	143	118	△24	△17.2%
減価償却費(c)	902	961	58	6.5%
固定資産除却損(d)	0	1	1	601.3%
その他賃貸事業費用	13	5	△7	△58.0%
資産運用報酬	452	491	39	8.7%
その他一般管理費	168	178	9	5.8%
営業利益	3,341	3,775	433	13.0%
賃貸事業損益(a-b)	3,074	3,345	271	8.8%
NOI(a-b+c+d)	3,976	4,308	331	8.3%
営業外収益	0	1	1	170.2%
営業外費用	417	422	4	1.2%
支払利息	303	324	21	6.9%
投資口交付費	26	-	△26	△100.0%
その他営業外費用	87	98	10	12.1%
経常利益	2,924	3,354	429	14.7%
当期純利益	2,923	3,353	429	14.7%
圧縮積立金取崩額	1	-	△1	△100.0%
圧縮積立金積立額	-	246	246	-
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%

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	433		423 円
資産入替	524		
賃貸事業損益 (大手町)	18		公租公課・修繕費の減少 等
賃貸事業損益 (札幌)	67		通期寄与
賃貸事業損益 (名古屋)	228		取得日2023/4/28
<b>不動産等売却益</b>	<b>211</b>		大手町 (30%持分)
賃貸事業損益 (10物件)		△43	
賃料等収入の減少		△26	
賃料改定	10		
フリーレント解消	8		
入退去等	<b>52</b>		平河町・さいたま 等
外部委託費の増加		△19	錦糸町・横浜 等
水道光熱費収支	17		平河町・横浜 等
公租公課の増加		△16	
修繕費の減少	18		さいたま・淀屋橋 等
資産運用報酬の増加		△39	利益連動の運用報酬増加
その他一般管理費の増加		△9	ESG関連費用の増加 等

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		△246	△241 円

(注1) 既存10物件は、第39期末保有物件から大手町と札幌を除いた物件を指します。

(注2) 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。

## 2. 業績予想 (1) 2024年3月期

大手町の持分減少に伴う賃料等収入減収により減益予想も、名古屋通期寄与と既存8物件(注1)で賃料等収入が増加一定の内部留保を行い、分配金は当初予想の2,959円を維持 (40期DPU予想比△2.6%)

(百万円)				
	第40期実績 '23年9月期	第41期予想 '24年3月期	当期実績比	
		(注2)		
営業収益	7,239	7,191	△48	△0.7%
賃貸事業収益(a)	6,139	6,100	△39	△0.6%
賃料等収入	5,736	5,715	△21	△0.4%
水道光熱費収入	401	380	△20	△5.1%
その他賃貸事業収入	1	4	2	161.3%
不動産等売却益	1,099	1,090	△8	△0.8%
営業費用	3,464	3,447	△16	△0.5%
賃貸事業費用(b)	2,794	2,748	△45	△1.6%
外部委託費	655	638	△17	△2.6%
水道光熱費	481	460	△20	△4.3%
公租公課	555	529	△26	△4.7%
保険料	14	15	0	0.6%
修繕費	118	138	19	16.3%
減価償却費(c)	961	952	△8	△0.9%
固定資産除却損(d)	1	6	4	273.5%
その他賃貸事業費用	5	8	2	53.3%
資産運用報酬	491	506	14	3.0%
その他一般管理費	178	192	14	7.9%
営業利益	3,775	3,743	△32	△0.8%
賃貸事業損益(a-b)	3,345	3,351	5	0.2%
NOI(a-b+c+d)	4,308	4,310	2	0.0%
営業外収益	1	-	△1	△100.0%
営業外費用	422	419	△2	△0.7%
支払利息	324	323	△0	△0.3%
その他営業外費用	98	96	△1	△2.0%
経常利益	3,354	3,323	△31	△0.9%
当期純利益	3,353	3,322	△31	△0.9%
圧縮積立金積立額	246	296	49	20.2%
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%
	(2023.5.18時点の予想)	2,959 円		

(注1) 既存8物件は、第39期末保有物件から大手町、札幌、淀屋橋、南青山を除いた物件を指します。

(注2) 第41期の予想の前提条件の詳細は、2023年11月16日公表の2023年9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。

(注3) 増減益額を2023年9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		△32	△31 円
資産入替		△82	
賃貸事業損益 (大手町)		△90	前期末の持分減少 (75%→45%)
賃貸事業損益 (札幌)	4		
賃貸事業損益 (名古屋)	46		通期寄与
賃貸事業損益 (上野)	126		交換による取得日2023/11/30
賃貸事業損益 (淀屋橋)		△129	交換による売却日2023/11/30
賃貸事業損益 (新ダイビル)	0		交換による取得日2024/3/29 (5%持分)
賃貸事業損益 (土佐堀)	0		交換による取得日2024/3/29 (20%持分)
賃貸事業損益 (南青山)		△31	交換による売却日2024/3/29 (20%持分)
不動産等売却益		△8	大手町 (40期: 30%持分・41期: 30%持分)
賃貸事業損益 (8物件)	78		
賃料等収入の増加	56		
賃料改定	8		
フリーレント解消	49		横浜・豊洲・平河町 等
入退去等	32		横浜・錦糸町 等
		△35	平河町・御堂筋 等
外部委託費の減少	26		
資産運用報酬の増加		△14	資産連動の運用報酬増加
その他一般管理費の増加		△14	大手町売却に伴う消費税雑損失 等
圧縮積立金積立額の増加		△49	△48 円

## 2. 業績予想 (2) 2024年9月期

大手町売却益の減少により減益予想も、既存8物件(注1)で賃料等収入が増加  
一定の内部留保を行い、分配金は2,400円を見込む (41期DPU予想比△18.9%)

	(百万円)			
	第41期予想 '24年3月期	第42期予想 '24年9月期	今期予想比	
		(注2)		
営業収益	7,191	6,443	△747	△10.4%
賃貸事業収益(a)	6,100	6,082	△17	△0.3%
賃料等収入	5,715	5,680	△34	△0.6%
水道光熱費収入	380	399	19	5.0%
その他賃貸事業収入	4	2	△1	△43.4%
不動産等売却益	1,090	360	△730	△67.0%
営業費用	3,447	3,326	△121	△3.5%
賃貸事業費用(b)	2,748	2,699	△49	△1.8%
外部委託費	638	643	5	0.8%
水道光熱費	460	473	12	2.8%
公租公課	529	556	26	5.1%
保険料	15	15	0	0.3%
修繕費	138	68	△69	△50.5%
減価償却費(c)	952	934	△18	△1.9%
固定資産除却損(d)	6	2	△3	△56.1%
その他賃貸事業費用	8	5	△2	△30.2%
資産運用報酬	506	463	△42	△8.5%
その他一般管理費	192	163	△28	△15.0%
営業利益	3,743	3,116	△626	△16.7%
賃貸事業損益(a-b)	3,351	3,383	32	1.0%
NOI(a-b+c+d)	4,310	4,320	10	0.2%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	419	437	17	4.2%
支払利息	323	348	25	7.8%
その他営業外費用	96	88	△7	△8.0%
経常利益	3,323	2,679	△644	△19.4%
当期純利益	3,322	2,678	△644	△19.4%
圧縮積立金積立額	296	223	△72	△24.5%
分配金総額	3,026	2,454	△571	△18.9%

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)	2,959 円	2,400 円	△559 円	△18.9%

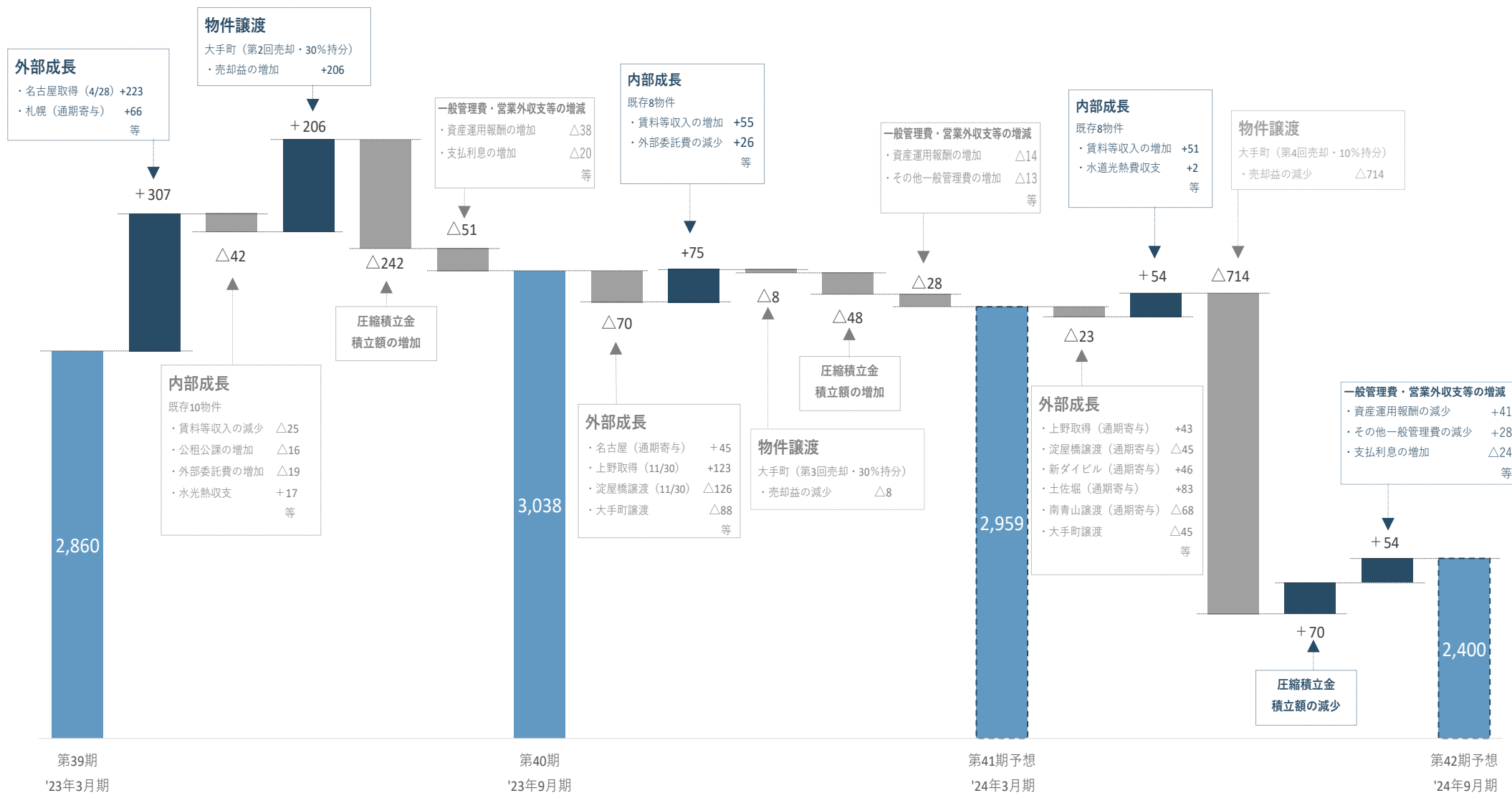
(注1) 既存8物件は、第39期末保有物件から大手町、札幌、淀屋橋、南青山を除いた物件を指します。

(注2) 第41期及び第42期の予想の前提条件の詳細は、2023年11月16日公表の2023年9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。

(注3) 増減益額を2024年3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
	増益	減益	
営業利益		△626	△612 円
資産入替		△754	
賃貸事業損益 (大手町)		△47	前期末の持分減少 (45%→15%持分)
賃貸事業損益 (札幌)	4		
賃貸事業損益 (名古屋)		△42	固都税
賃貸事業損益 (上野)	44		交換による取得の通期寄与
賃貸事業損益 (淀屋橋)		△46	交換による売却の通期寄与
賃貸事業損益 (新ダイビル)	48		交換による取得の通期寄与
賃貸事業損益 (土佐堀)	85		交換による取得の通期寄与
賃貸事業損益 (南青山)		△70	交換による売却の通期寄与、修繕費の減少
不動産等売却益		△730	大手町 (41期: 30%持分・42期: 10%持分)
賃貸事業損益 (8物件)	56		
賃料等収入の増加	52		
賃料改定	2		
フリーレント解消	101		平河町・横浜・豊洲 等
入退去等	14		錦糸町・豊洲 等
		△65	横浜・さいたま 等
修繕費の減少	20		平河町 等
資産運用報酬の減少	42		利益連動の運用報酬減少
その他一般管理費の減少	28		大手町売却に伴う消費税雑損失の減少 等
圧縮積立金積立額の減少	72		70 円

# 3. 1口当たり分配金の実績と予想



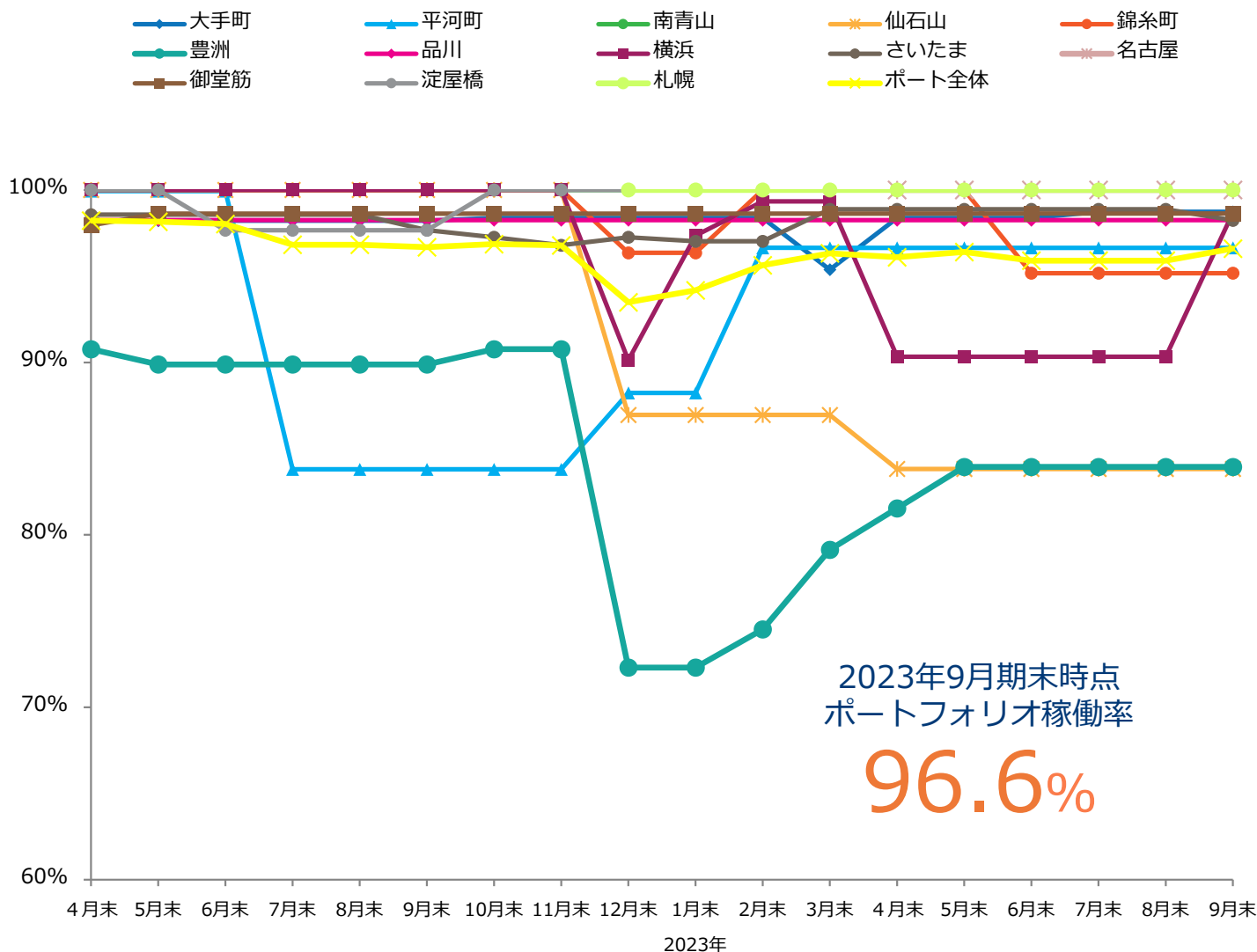
### Ⅲ 運用状況

---

# 1. 内部成長 (1) 稼働の状況

ポートフォリオ稼働率は前期比+0.3ポイントの96.6%へ上昇 (2023年9月末時点)

・仙石山が一時的に83.8%まで低下するものの、豊洲は83.9%まで回復し、その他物件は高位安定稼働



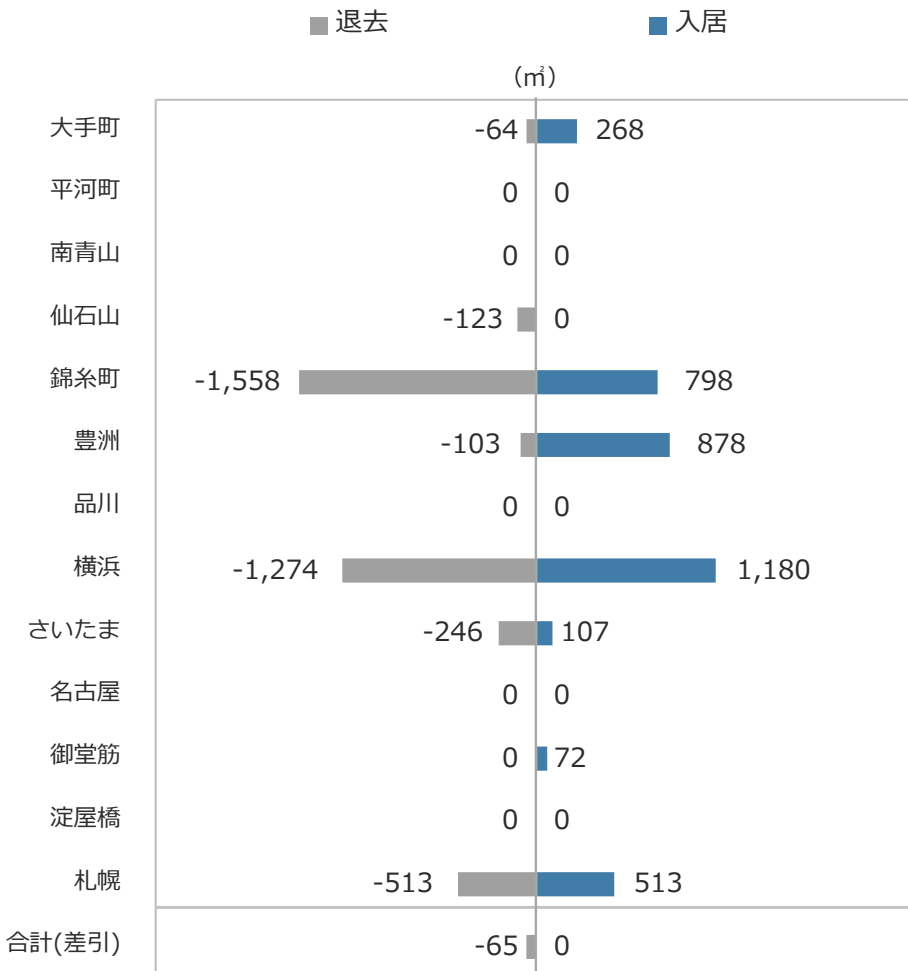
	第38期末 ('22.9末)	第39期末 ('23.3末)	第40期末 ('23.9末)
大手町	98.2%	95.4%	98.7%
平河町	83.8%	96.6%	96.6%
南青山	100.0%	100.0%	100.0%
仙石山	100.0%	87.0%	83.8%
錦糸町	100.0%	100.0%	95.2%
豊洲	89.9%	79.1%	83.9%
品川	98.2%	98.2%	98.2%
横浜	100.0%	99.3%	98.7%
さいたま	97.7%	98.9%	98.2%
名古屋	-	-	100.0%
御堂筋	98.6%	98.6%	98.6%
淀屋橋	97.7%	100.0%	100.0%
札幌	-	100.0%	100.0%
<b>ポートフォリオ</b>	<b>96.7%</b>	<b>96.3%</b>	<b>96.6%</b>



# 1. 内部成長 (2) テナント入替の状況・豊洲及び横浜の稼働率見通し

横浜の当期発生空室は埋め戻しが概ね完了し、錦糸町も小規模区画はダウンタイムなく埋め戻し済み  
 豊洲はリーシングが若干進展し、2024年1月には稼働率が86.3%まで回復する見込み

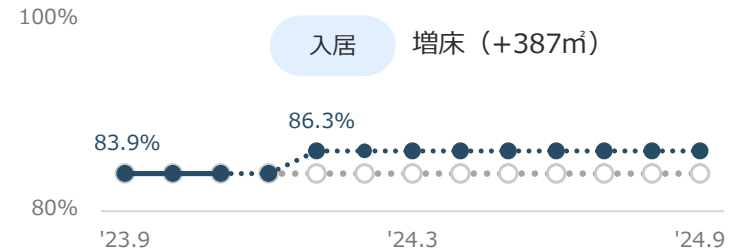
## 第40期（'23.9期）のテナント入退去面積



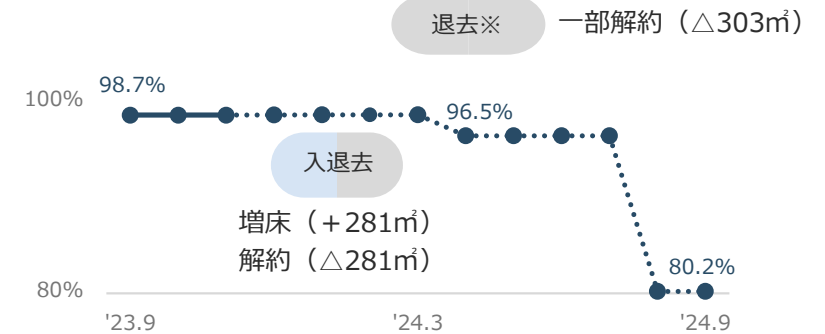
## 豊洲・横浜の稼働率見通し

○ 2023年5月18日時点での稼働率推移・見通し（豊洲のみ表示）  
 ● 2023年11月16日時点での稼働率推移・見通し

### 豊洲



### 横浜



※ B1F~2F (ショールーム) 等の解約

退去※

一部解約 (△2,306㎡)

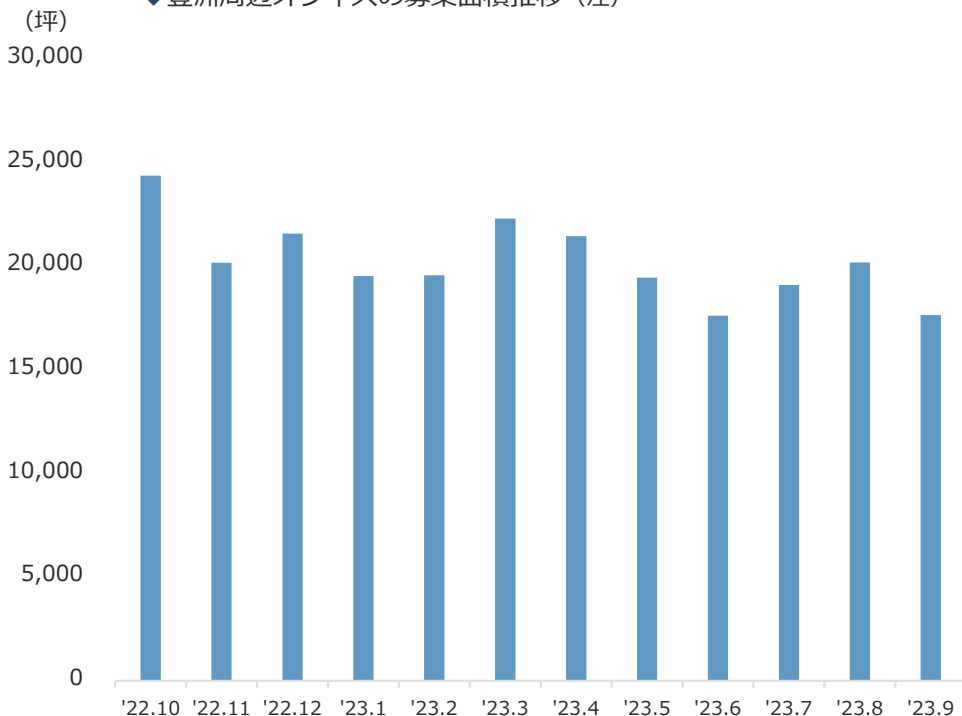
# 1. 内部成長 (2) 豊洲及び横浜の状況について

豊洲は引き続き稼働優先のリーシングを継続し、横浜は早期の埋め戻しに向けてリーシングを本格化

## 豊洲

- ・コンスタントに引合いがあり、200坪以上の見込み商談が増加
- ・900坪の1フロア案件があるも最終局面で現ビルの引き留めにより成約ならず
- ・周辺競合ビルの空室は漸減傾向とはいえ、募集条件の改善にまでは至っていないため、当ビルも稼働率向上を優先する対応を継続

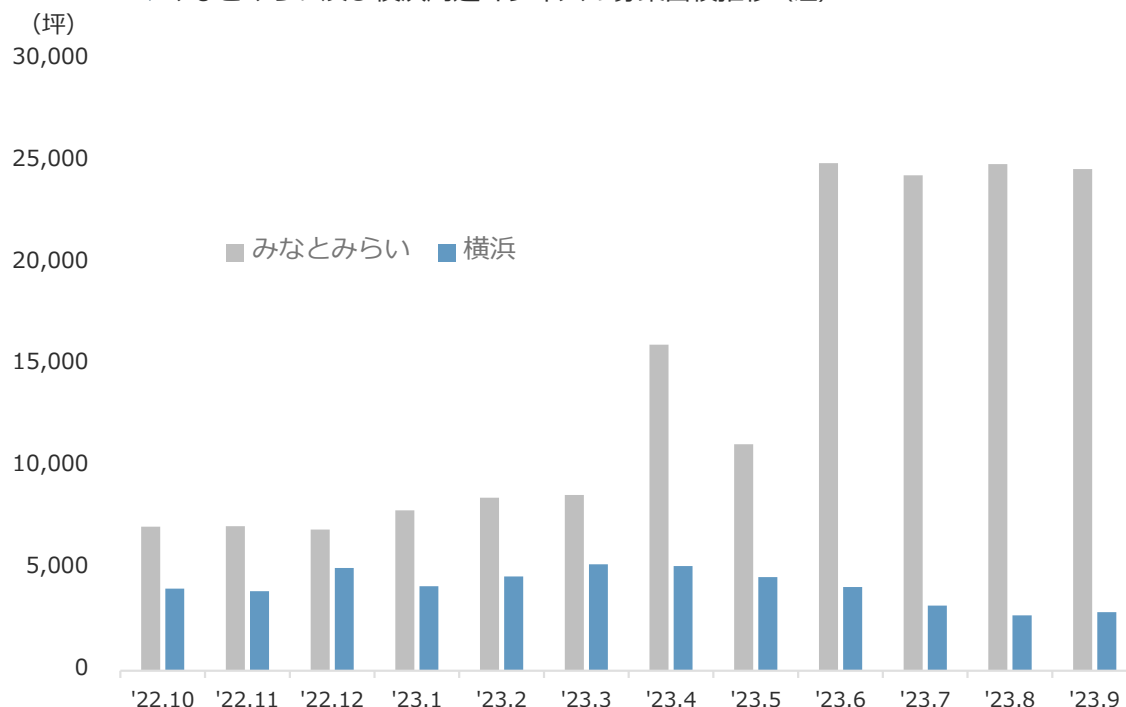
◆豊洲周辺オフィスの募集面積推移 (注)



## 横浜

- ・問い合わせは多数 (50件以上)。うち有力な商談の手応えをまずは確かめつつ、大規模区画につき将来のマルチテナント化対応も視野に入れる
- ・ショールーム等の事務用途以外のテナントへのアプローチも考慮のうえ、通常のリーシング活動に加え、ターゲティング営業を行う仲介会社を起用
- ・横浜駅周辺の大規模オフィス需給は比較的タイトであり、従来よりみなとみらいの需給バランスの影響を受けにくい

◆みなとみらい及び横浜周辺オフィスの募集面積推移 (注)



(注)estie マーケット調査 (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

- ・豊洲：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2023年以前竣工の基準階面積200坪以上の物件
- ・みなとみらい：みなとみらい周辺の駅 (みなとみらい駅、桜木町駅、馬車道駅) 徒歩5分以内に立地する2023年以前竣工の基準階面積200坪以上の物件
- ・横浜：横浜駅徒歩5分以内に立地する2023年以前竣工の基準階面積200坪以上の物件

# 1. 内部成長 (3) 賃貸マーケット動向

当期も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く、大規模区画の成約事例が更に増加

## 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	10	44,950 坪
業容拡大	2	2,120 坪
オフィス集約	5	16,630 坪
再開発／売却	2	7,200 坪
M&A	0	0 坪
コスト削減	1	1,000 坪

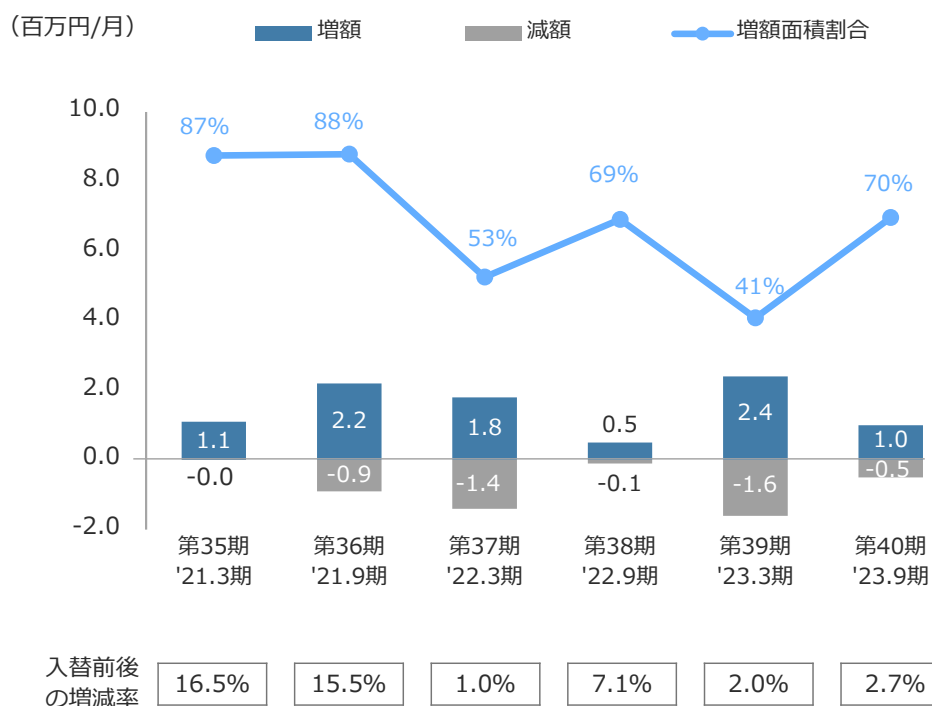
#	テナント	推定面積	ビル名	従前のビル
1	K 社	28,500 坪	高輪ゲートウェイシティ (仮称)	(非開示)
2	P 社	10,000 坪	DNP五反田ビル	カナルサイドビル (東品川) 等
3	F 社	2,500 坪	住友不動産ファーストタワー	中野坂上サンブライトツイン
4	S 社	4,800 坪	渋谷サクラステージSHIBUYAタワー	青山オーバルビル 等
5	K 社	4,200 坪	汐留ビルディング	自社ビル (赤坂)
6	M 社	3,177 坪	東京汐留ビルディング	三菱UFJ信託銀行本店ビル (丸の内) 等
7	C 社	3,000 坪	Toda Building	浜松町ビルディング (旧東芝ビル)
8	T 社	2,880 坪	東京ミッドタウン八重洲	住友不動産芝公園ファーストビル
9	A 社	2,400 坪	東京ミッドタウン八重洲	丸の内永楽ビルディング
10	T 社	2,120 坪	汐留ビルディング	新宿モノリス
11	L 社	1,680 坪	渋谷サクラステージSHIBUYAタワー	豊洲フロント 等
12	T 社	1,453 坪	東京ミッドタウン八重洲	東邦ホールディングス本社本館 (世田谷区) 等
13	M 社	1,200 坪	住友不動産東京三田ガーデンタワー	MS芝浦ビル
14	E 社	1,000 坪	汐留シティセンター	汐留住友ビル 等
15	K 社	1,000 坪	日本経済新聞社東京本社ビル	御茶ノ水ソラシティ
16	K 社	1,000 坪	品川シーズンテラス	住友生命日本橋大伝馬町ビル
17	S 社	990 坪	住友不動産虎ノ門タワー	六本木Dスクエア
18	E 社	(非開示)	住友不動産東京三田ガーデンタワー	住友不動産三田ツインビル東館
19	B 社	(非開示)	麻布台ヒルズ森JPタワー	虎ノ門ヒルズ森タワー
20	B 社	(非開示)	住友不動産東京三田ガーデンタワー	G-BASE田町

(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

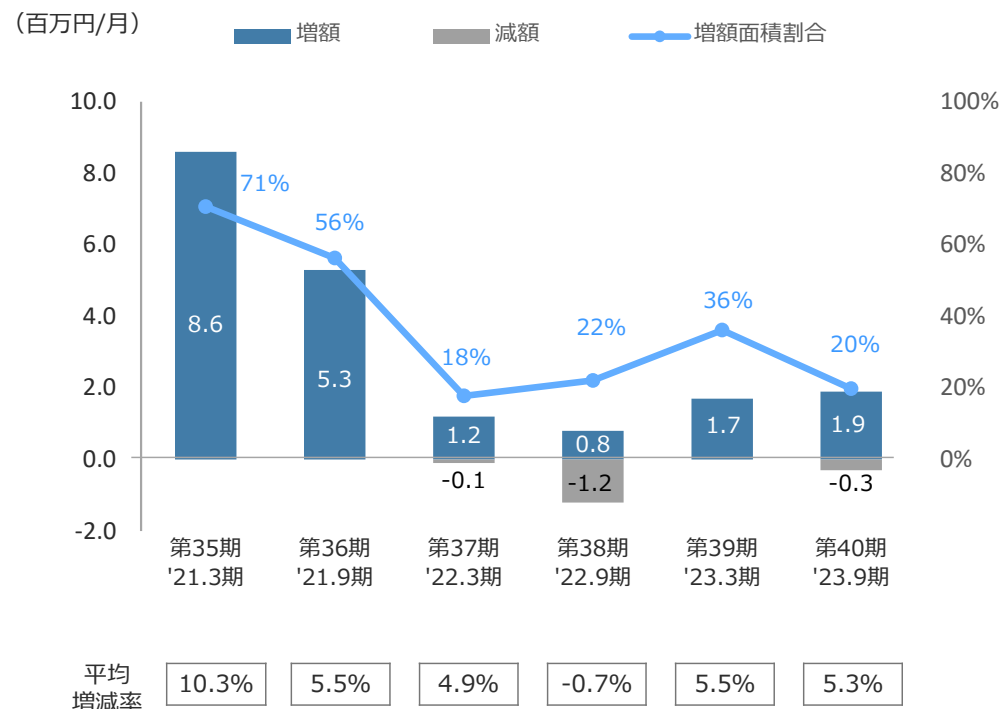
# 1. 内部成長 (4) テナント入替・賃料改定による月額賃料変動

## 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2.2百万円増加

### 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)



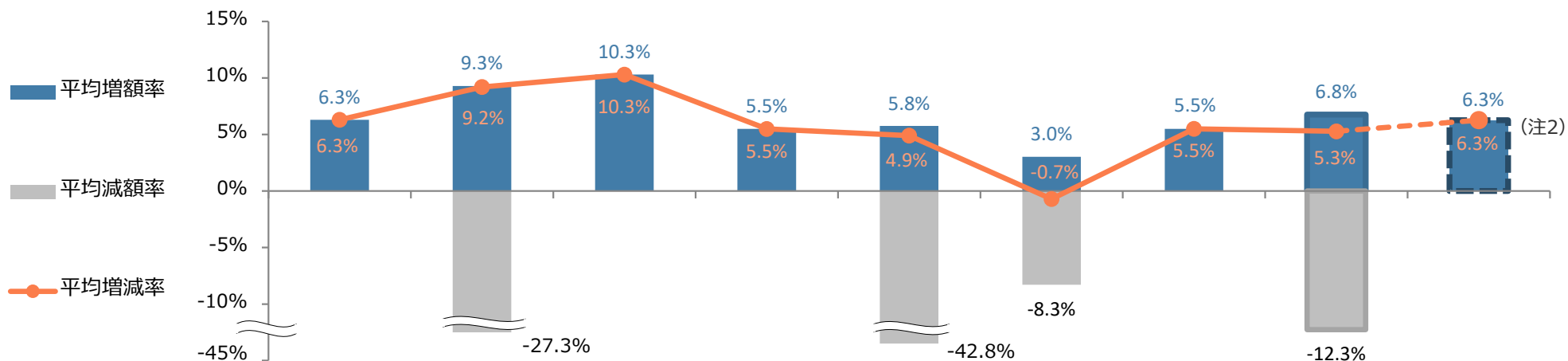
(注1) 賃料変動額は、各期の入居テナントとの賃貸借契約における入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額（共益費を含む）を記載しています。

(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 (5) 賃料改定 ①現在の状況

当期も増額で着地し、今期も増額を継続できる見込み

- ・第40期の改定実績は、全50件のうち、増額11件、据置36件、減額3件で、平均増減率は5.3%
- ・第41期の改定見込は、全27件のうち、増額7件、据置9件、減額0件、交渉中11件で、平均増減率は6.3%



内容 (注1)	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 '23.9期	第41期見込 (注2) '24.3期
契約更改対象面積 (㎡)	21,227	33,174	21,601	31,414	22,757	17,703	14,053	29,669	24,538
うち増額面積 (㎡)	10,245	21,768	15,271	17,693	4,048	3,912	5,086	5,877	3,455
(増額面積割合)	(48.3%)	(65.6%)	(70.7%)	(56.3%)	(17.8%)	(22.1%)	(36.2%)	(19.8%)	(14.1%)
うち減額面積 (㎡)	-	72	-	-	36	1,373	-	369	0
うち据置面積 (㎡)	10,982	11,334	6,330	13,722	18,673	12,418	8,967	23,423	21,082
契約更改対象件数 (件)	26	62	33	47	27	39	19	50	27
うち増額件数 (件)	17	47	22	20	8	11	9	11	7
うち減額件数 (件)	-	1	-	-	2	2	-	3	0

(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。

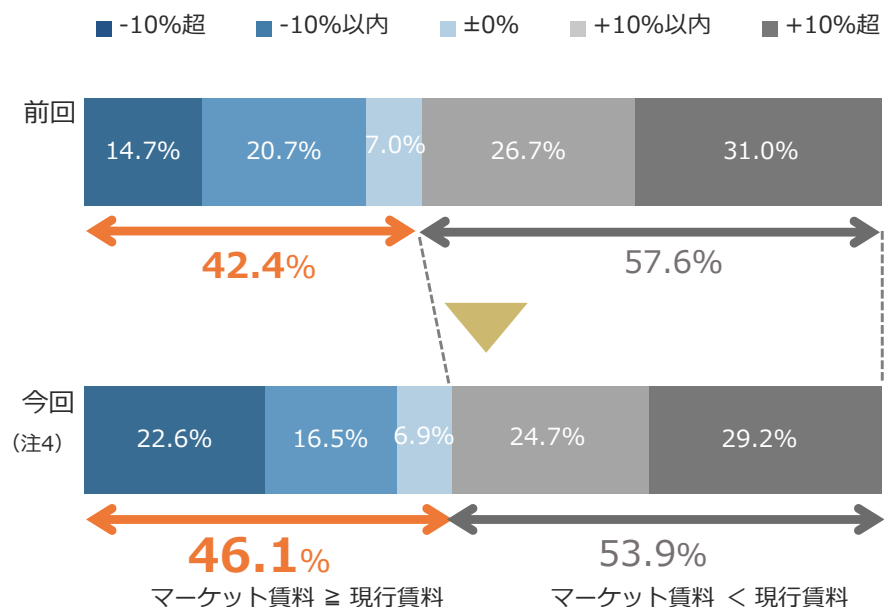
(注2) 第41期見込は2023年10月末時点の確定、内定分です。交換による譲渡を予定している淀屋橋は集計対象外としています。

# 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



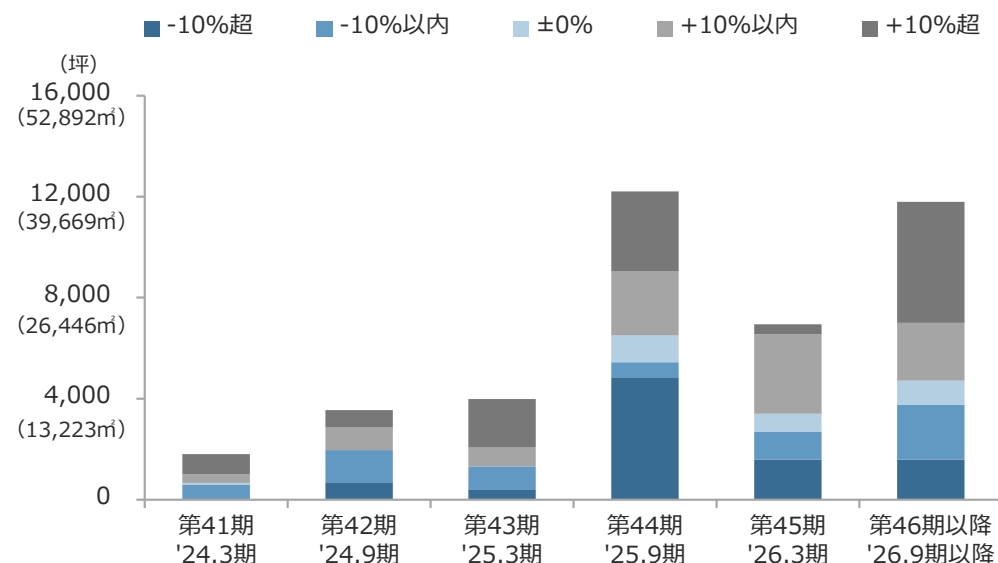
名古屋の取得を主要因としてポジティブレントギャップは縮小

レントギャップ: **+1.5%** (前回: +4.0%)

(現行賃料がマーケット賃料を下回る物件は横浜・名古屋・御堂筋・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) (注4)



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"> <li>-10%超</li> <li>-10%以内</li> <li>±0%</li> </ul>	増額改定の実現を目指す
<ul style="list-style-type: none"> <li>+10%以内</li> <li>+10%超</li> </ul>	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8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10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。

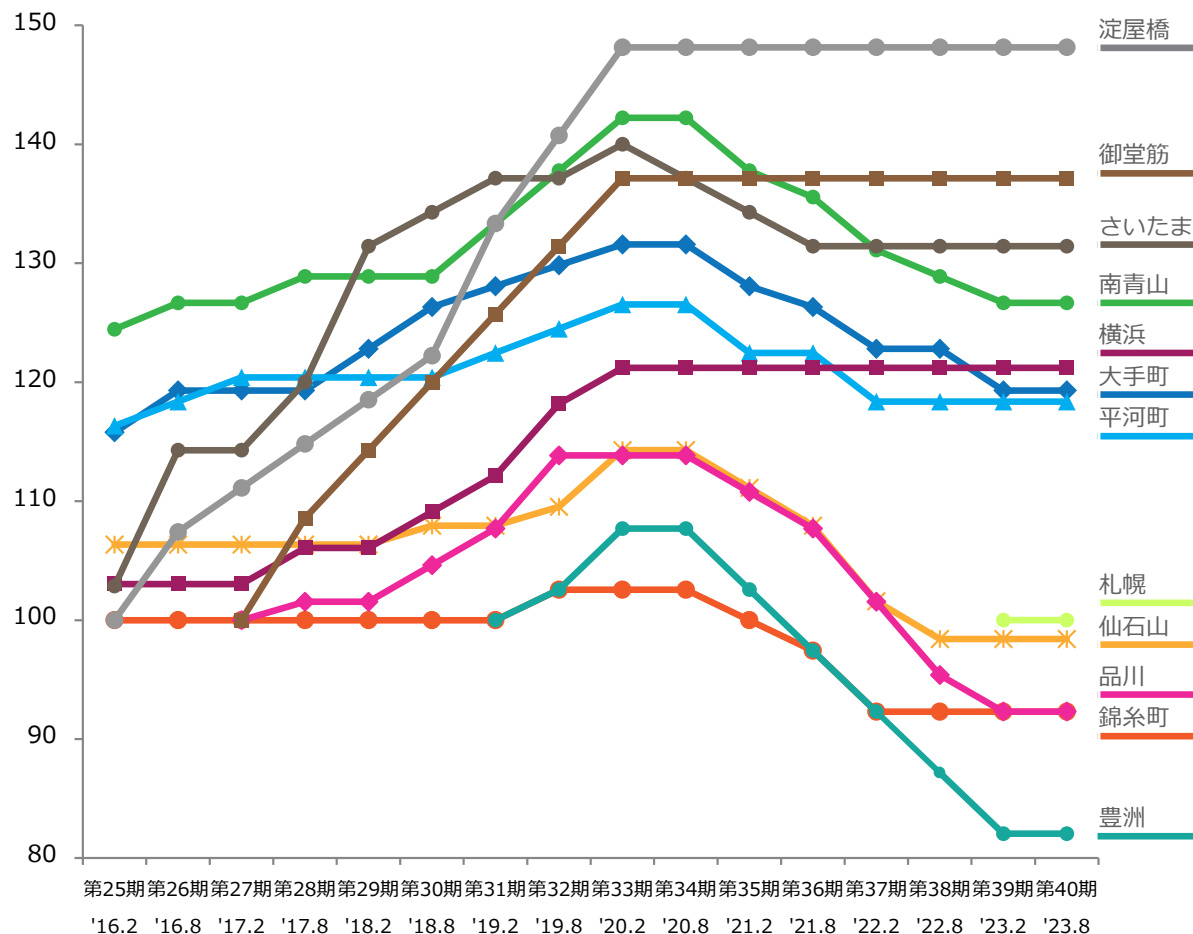
(注3) 第41期及び第42期中に賃料改定期が到来する契約で既に改定合意している契約については、次回改定期に含めています。

(注4) 交換による譲渡を予定している淀屋橋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

## 東京都内は下げ止まり、その他の地域含め全物件で横ばい

### 保有物件のマーケット賃料の推移



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期第34期第35期第36期第37期第38期第39期第40期  
'16.2 '16.8 '17.2 '17.8 '18.2 '18.8 '19.2 '19.8 '20.2 '20.8 '21.2 '21.8 '22.2 '22.8 '23.2 '23.8

(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

- ▶ 立地改善、ビルグレード改善をともなう移転は活発に行われており、床面積こそ縮小するケースが多いものの、拡張も増加傾向
- ▶ 足許の大量供給(港区)によって局地的な需給バランスは緩んだものの、想定範囲内であり、竣工後の空室消化ペースは上がっている模様

#### 横浜

- ▶ 大規模な新築ビル竣工の影響を大きく受けているみなとみらいと比べ、横浜駅周辺の市況は堅調

#### さいたま

- ▶ 100坪未満の小さい面積帯を中心にテナントの動きは活発で、空室率が極端に低い(1%台)状況が継続中

#### 御堂筋、淀屋橋(淀屋橋エリア)

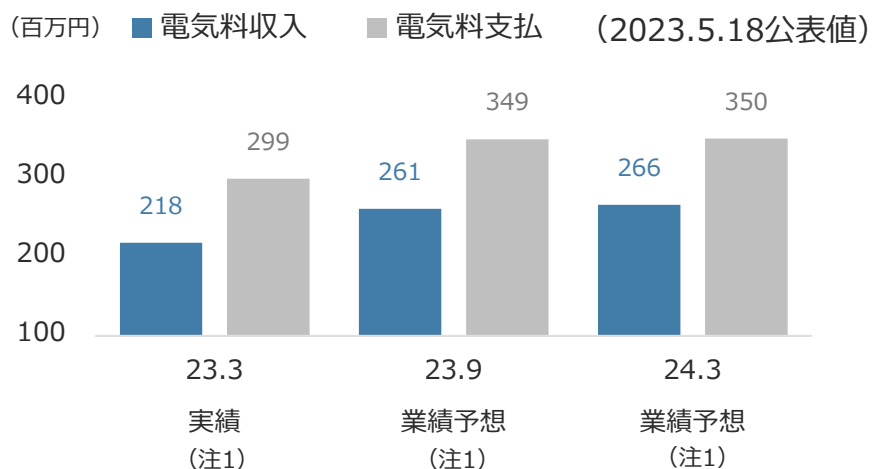
- ▶ 当面新規供給がなく、タイトな需給バランスのもと空室率は低位

- ・ 以下に記載していない物件 : 2013年2月時点をもとに100
- ・ 錦糸町(2014年3月取得) : 2014年2月時点をもとに100
- ・ 豊洲(2019年4月取得) : 2019年2月時点をもとに100
- ・ 品川(2017年3月取得) : 2017年2月時点をもとに100
- ・ 横浜(2014年8月取得) : 2014年8月時点をもとに100
- ・ 御堂筋(2017年3月取得) : 2017年2月時点をもとに100
- ・ 札幌(2022年12月取得) : 2023年2月時点をもとに100

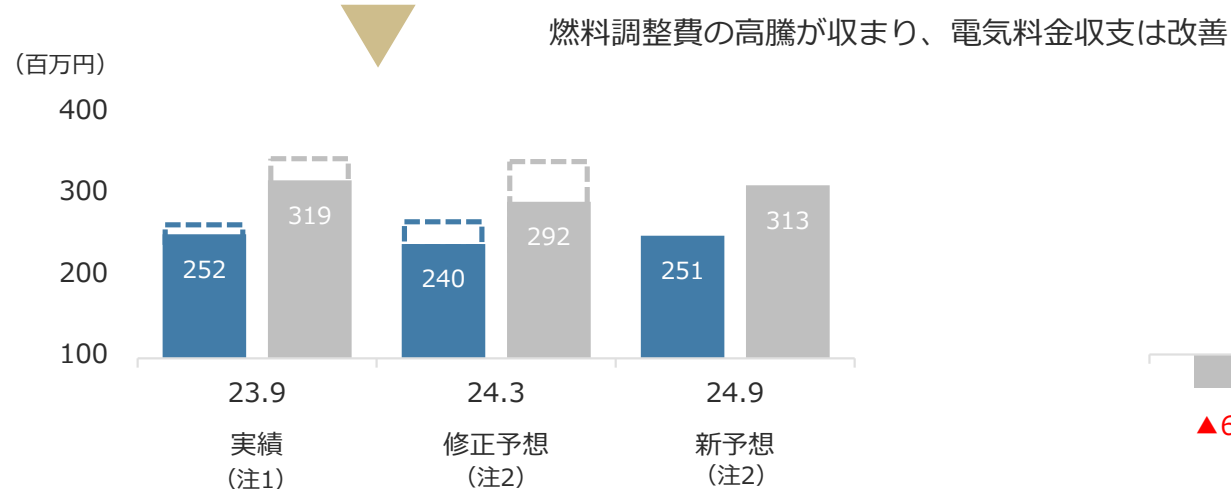
# 1. 内部成長 (8) 水道光熱費収支の状況

## 電力料金の上昇は一服し、収支は改善傾向

### 電気料金収支の推移



一口あたり収支差額



(注1) 2023年9月30日現在で保有している13物件のうち、電気料金のみ収支把握が困難な錦糸町及び名古屋を除いた11物件の数値を合算して算出しています。

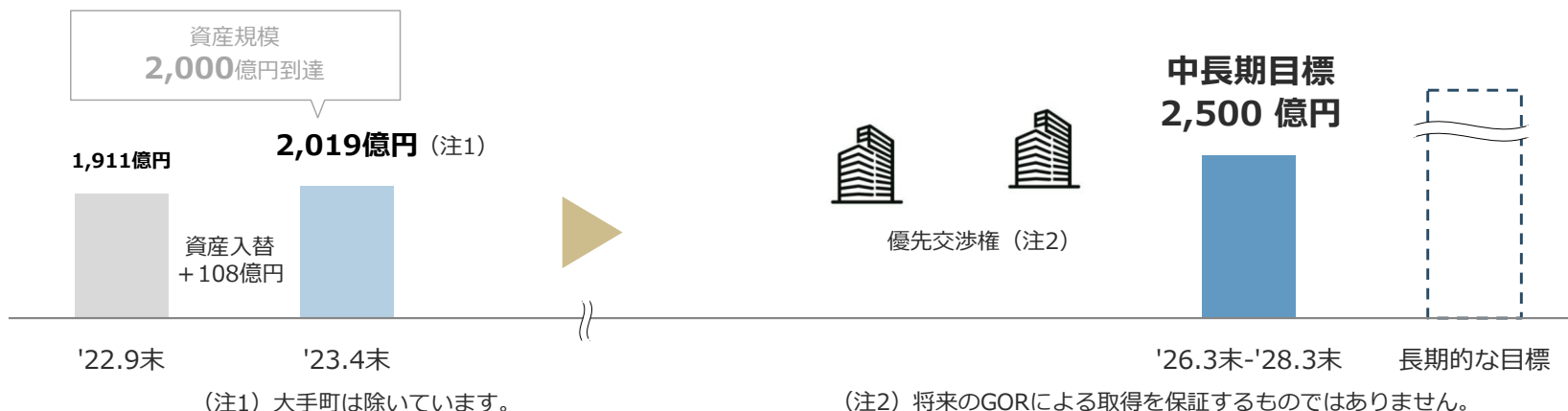
(注2) 2023年9月29日付けで公表した淀屋橋と上野の交換及び本日公表した南青山 (20%) と新ダイビル (5%) 並びに土佐堀 (20%) との交換を反映して算出しています。



## 2. 外部成長 (1) 外部成長への取組み

# 中長期目標の資産規模2,500億円に向かい着実に前進

### 資産規模の中長期目標に対する進捗状況



### 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 (注3) 売却済または売却中の物件も記載しています。

#### ■スポンサー・株主ルート



#### ■独自ルート



# 交換①（淀屋橋 ⇄ 上野）の概要

## 交換①（淀屋橋 ⇄ 上野）により、NOI利回り・償却後NOI利回りの向上を実現



グローバル・ワン上野



淀屋橋フレックスタワー

所在地	東京都台東区東上野四丁目24番11号	大阪府大阪市中心区高麗橋三丁目3番11号
駅徒歩	JR線「上野駅」徒歩6分	地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」徒歩3分
建築時期	2010年1月	2006年11月
引渡予定日	2023年11月30日	同左
取得・譲渡予定価格	99 億円	98 億円
鑑定評価額	115 億円	83 億円
NOI利回り	6.2 %	4.8 %
償却後NOI利回り	5.3 %	3.9 %
稼働率	100.0 %	100.0 %
築年数	13.9 年	17.1 年
延床面積	15,467.77 m <sup>2</sup>	10,997.50 m <sup>2</sup>

# 交換①（淀屋橋 ⇄ 上野）の取組み意義

収益性向上・築年若返りが進展するとともに、将来の外部成長機会を確保

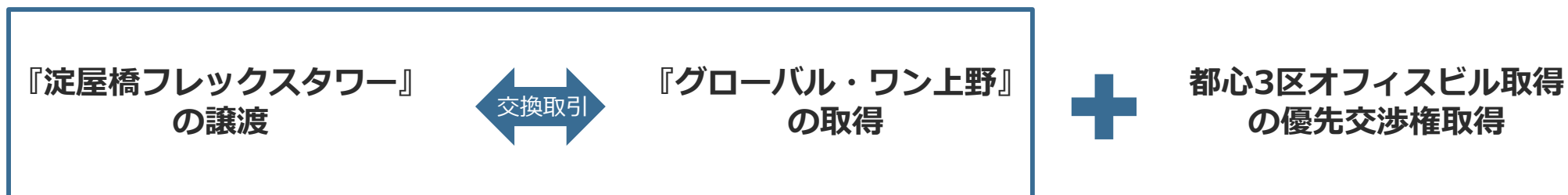
## 交換①（淀屋橋 ⇄ 上野）後のポートフォリオの概要

	交換① (淀屋橋⇄上野) 前	上野	淀屋橋	交換① (淀屋橋⇄上野) 後
物件数	12 物件	+1 物件	△1 物件	12 物件
平均総賃貸可能面積	12,464 m <sup>2</sup>	8,504 m <sup>2</sup>	7,432 m <sup>2</sup>	12,553 m <sup>2</sup>
取得（予定）価格	2,019 億円	+99 億円	△78 億円	2,040 億円
鑑定評価額	2,295 億円	+115 億円	△83 億円	2,326 億円
PML値	1.8 %	1.9 %	5.4 %	1.8 %
平均NOI利回り	4.1 %	6.2 %	4.8 %	4.2 %
平均償却後NOI利回り	3.2 %	5.3 %	3.9 %	3.3 %
平均築年数	18.7 年	13.9 年	17.1 年	18.5 年
稼働率	95.8 %	100.0 %	100.0 %	95.8 %

## 交換①（淀屋橋 ⇄ 上野）の意義

交換①（淀屋橋 ⇄ 上野）に付随する一連の取引として、都心3区に所在するオフィスビル取得に係る優先交渉権を同時に取得

**A. 交換によるポートフォリオの収益性向上 B. 優先交渉権取得を通じた資産規模拡大による収益基盤の強化と更なる収益性の向上**





## 1 東京の北の玄関口であり、都内有数の商業地である上野に所在

- 「上野駅」は東北・上越新幹線、JR各線、私鉄、地下鉄といった多数の路線が乗り入れるターミナル駅
- 卸・小売業、製造業等が集積し、北関東・信越や東北地方に本社を構える企業の支社や支店も多数所在
- 業務集積性や交通利便性の高さに比して賃料水準が割安という特性から、底堅いテナント需要が存在

## 2 上野エリアにおける高い競争優位性

- 貸室スペックや耐震性能は高く、築古の中小規模ビルが多い上野エリアにおいて高い競争優位性を有する

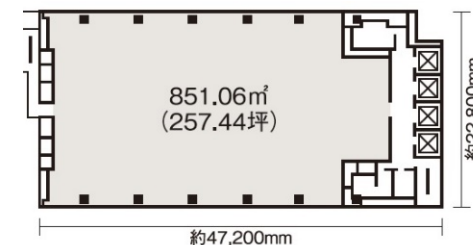
## 3 優れた交通利便性

- 「上野駅」「稲荷町駅」「浅草駅」など徒歩圏内で多数の路線を利用可能という鉄道アクセスのほか、首都高速1号線入谷出入口も近く、車でのアクセスも良好



## スペック

- 基準階貸室面積257坪・天井高2,750mm・フリーアクセスフロア100mm・無柱構造
- 高い耐震性能（CFT柱や制震ブレースを採用）
- 12ゾーンで制御可能な個別空調システム
- 駐車場台数35台



## テナント構成

13階	卸・小売業	
12階	製造業	
11階	製造業	
10階	製造業	
9階	卸・小売業	卸・小売業
8階	卸・小売業	
7階	卸・小売業	
6階	製造業	
5階	製造業	
4階	製造業	
3階	共用部 吹抜け	ホール（他地権者区画）
2階		
1階	ホール エントランス	オフィス エントランス
B1階	駐車場・機械室	
B2階		

※1 ■ 本投資法人持分 ■ 非賃貸区画

※2 B1階のうち9.67㎡が本投資法人持分です

※3 駐車場はB2階です

所在地	東京都台東区東上野四丁目24番11号
最寄駅	JR線「上野駅」徒歩6分 東京メトロ銀座線「稲荷町駅」徒歩7分
竣工	2010年1月
構造（一棟全体）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付13階建
取得予定価格	9,900 百万円
鑑定評価額	11,500 百万円
NOI利回り	6.2 %
償却後NOI利回り	5.3 %
稼働率	100.0 %
延床面積（一棟全体）	15,467.77 m <sup>2</sup> （取得対象面積10,339.37m <sup>2</sup> ）
総賃貸可能面積	8,503.82 m <sup>2</sup>
築年数	13.9 年
テナント数	6 社

## バリューアップ工事により収益性向上を図り、早期物件取得を目指す

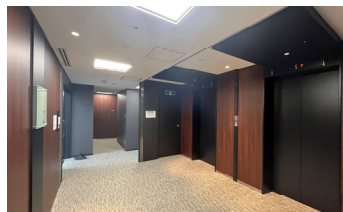
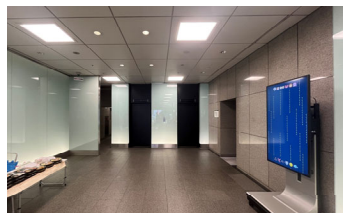
### 収益性向上のためのバリューアップ工事

#### 資産運用会社（GAR）の私募不動産ファンド事業におけるバリューアッドファンド組成のノウハウを活用（社内コラボレーションの推進）

- 優先交渉権を取得した物件については、足元の資金調達環境や現状の利回り水準等を踏まえ、ブリッジスキームを活用し、稼働率向上と賃料アップを目的とした以下のバリューアップ工事を実施予定。なお、空調更新やトイレ・共用部、照明LED化等のリニューアル工事は実施済み
  - ーファサード・1階エントランス周辺を中心とした共用部分の意匠更新工事
  - ー事務所空室区画のセットアップオフィス化工事 等
- バリューアップ工事等の実施により収益性の向上を図った後に本投資法人による取得を企図

### バリューアップ工事のイメージ

<現状>



<バリューアップ工事後（イメージ）>



### GARの私募不動産ファンド事業について

- 国内外の大手機関投資家を対象に、オフィスをはじめ住宅・物流倉庫・商業をアセットに組み入れたコアファンド、コアプラスファンド、バリューアッドファンドを多数組成
- 受託資産残高2,420億円（2023年6月末時点）
- オフィス、物流倉庫、住宅等でのリニューアル実績も豊富

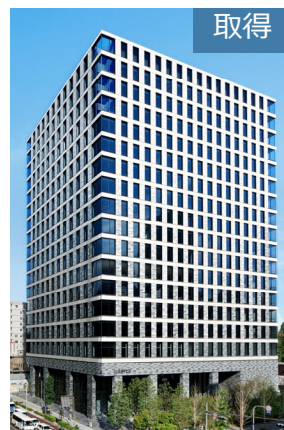
※上記の「バリューアップ工事後（イメージ）」は、本書の日付現在において検討の候補となっているバリューアップ工事のイメージ図であり、今後の検討により大幅に変更される可能性があります。

# 交換②（南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀）の概要

## 交換②（南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀）により、テナント分散を実現



新ダイビル（5%）



土佐堀ダイビル（20%）



楽天クリムゾンハウス青山（20%）

所在地	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目2番1号
駅徒歩	京阪中之島線「大江橋駅」徒歩2分
建築時期	2015年3月
引渡予定日	2024年3月28日
取得・譲渡予定価格	34.5 億円
鑑定評価額	38.2 億円
NOI利回り	3.8 %
償却後NOI利回り	3.4 %
稼働率	100.0 %
築年数	9.1 年
延床面積	75,826.76 m <sup>2</sup>

所在地	大阪府大阪市西区土佐堀二丁目2番4号
駅徒歩	京阪中之島線「中之島駅」徒歩6分
建築時期	2009年7月
引渡予定日	同左
取得・譲渡予定価格	44.6 億円
鑑定評価額	46.8 億円
NOI利回り	4.9 %
償却後NOI利回り	4.5 %
稼働率	100.0 %
築年数	14.8 年
延床面積	35,198.77 m <sup>2</sup>

所在地	東京都港区南青山二丁目6番21号
駅徒歩	地下鉄銀座線・半蔵門線・大江戸線 「青山一丁目駅」徒歩2分
建築時期	2003年5月
引渡予定日	同左
取得・譲渡予定価格	80.5 億円
鑑定評価額	74.8 億円
NOI利回り	3.5 %
償却後NOI利回り	2.9 %
稼働率	100.0 %
築年数	20.9 年
延床面積	20,958.79 m <sup>2</sup>

## テナント分散の進展・賃料アップサイド余地の獲得

### 交換②（南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀）後のポートフォリオの概要

	交換② (南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀) 前	新ダイビル・ 土佐堀	南青山	交換② (南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀) 後
物件数	12 物件	+2 物件	±0 物件	14 物件
平均総賃貸可能面積	12,553 m <sup>2</sup>	3,626 m <sup>2</sup>	2,803 m <sup>2</sup>	11,078 m <sup>2</sup>
取得（予定）価格	2,040 億円	+79 億円	△70 億円	2,049 億円
鑑定評価額	2,326 億円	+85 億円	△74 億円	2,336 億円
PML値	1.8 %	新ダイビル 2.2 % 土佐堀 2.2 %	3.3 %	1.7 %
平均NOI利回り	4.1 %	4.3 %	3.5 %	4.1 %
平均償却後NOI利回り	3.2 %	4.0 %	2.9 %	3.2 %
平均築年数	18.8 年	13.1 年	20.9 年	18.5 年
稼働率	95.8 %	100.0 %	100.0 %	97.2 %
テナント上位10社占率	37.5 %	—	—	34.8 %

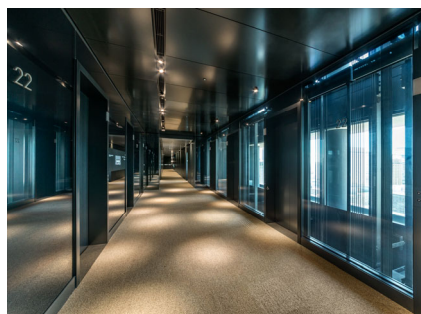
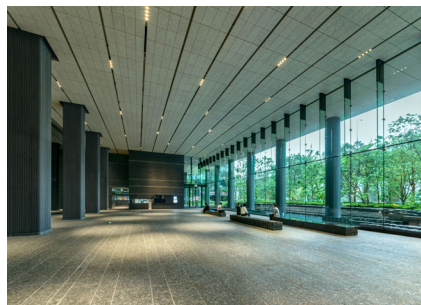
### 交換②（南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀）の意義

テナント分散の進展



賃料アップサイド余地の獲得

# 取得予定物件の概要 新ダイビル



所在地	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目2番1号
最寄駅	京阪中之島線「大江橋駅」徒歩2分 地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」徒歩5分 JR東西線「北新地駅」徒歩5分
竣工	2015年3月
構造（一棟全体）	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2階付31階建
取得予定価格	3,455 百万円
鑑定評価額	3,820 百万円
NOI利回り	3.8 %
償却後NOI利回り	3.4 %
稼働率	100.0 %
延床面積（一棟全体）	75,826.76 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	2,108.56 m <sup>2</sup> （共有持分5%相当）
築年数	9.1 年
テナント数	35 社

## 1 大阪ビジネスエリアの中心である堂島に立地

- 「堂島」は、御堂筋と四つ橋筋に挟まれ、公共機関や大手企業の拠点多く存在するオフィスビルの集積度が高いエリア。同時に、堂島川に面した豊かな水辺環境を感じることができる魅力度の高いエリア
- 「梅田」「淀屋橋」とともに大阪オフィスマーケットの主要エリアの一つであり、大企業を中心に幅広い業種のテナント需要が存在

## 2 高い競争優位性と環境性能、徹底したBCP対策

- 貸室スペックや耐震性能は高く、自然環境との共生を意識した約1,000坪の大規模公開空地『堂島の杜』と日射を遮る大庇を持つ環境親和型ランドマーク
- 72時間対応の非常用発電機による貸室への電源供給、LED照明の全面採用、空調停止時の外気取入れが可能な自然換気システム

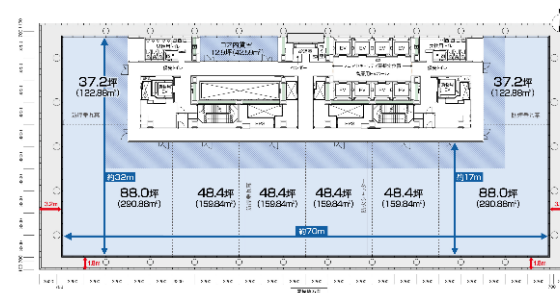
## 3 優れた交通利便性

- 「大江橋駅」徒歩2分、「淀屋橋駅」徒歩5分、「北新地駅」徒歩5分
- 徒歩圏内の「大阪駅」「梅田駅」を含めると、JR・地下鉄4線・京阪・阪神・阪急電車が全て利用可能であり、各方面へスピーディーなアクセスが可能

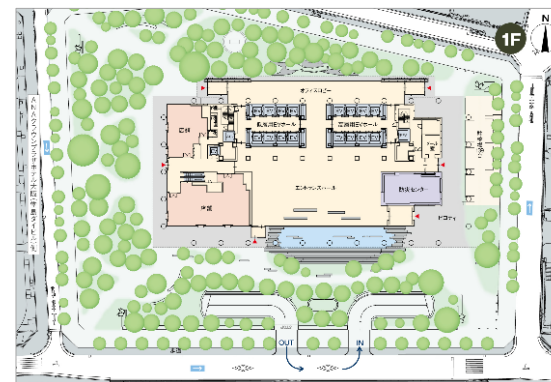


## スペック

- 基準階貸室面積約460坪・天井高2,800mm・フリーアクセスフロア150mm・無柱構造
- 制震構造による高い耐震性能
- 57ゾーンで細かな制御可能な空調システム
- 駐車場191台（平面）



貸室内（窓面上部が大庇）





# 取得予定物件の概要 土佐堀ダイビル



所在地	大阪府大阪市西区土佐堀二丁目2番4号
最寄駅	京阪中之島線「中之島駅」徒歩6分 地下鉄四つ橋線「肥後橋駅」徒歩7分
竣工	2009年7月
構造（一棟全体）	鉄骨造陸屋根地下1階付17階建
取得予定価格	4,461 百万円
鑑定評価額	4,680 百万円
NOI利回り	4.9 %
償却後NOI利回り	4.5 %
稼働率	100.0 %
延床面積（一棟全体）	35,198.77 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	5,144.06 m <sup>2</sup> （共有持分20%相当）
築年数	14.8 年
テナント数	16 社

## 1 オフィス集積地である御堂筋からのしみ出し需要や分社や支社が多い肥後橋に立地

- 肥後橋以北に中之島のオフィス街が位置していることもあり、「肥後橋」にはその関連企業等が多数存在
- 大阪オフィスマーケットの主要エリアに比べて賃料水準に値ごろ感があるため、底堅いテナントニーズが見込めるエリア

## 2 高い視認性と競争優位性

- 肥後橋エリアは、築年が経過した中小規模のビルが多いため、なにわ筋と土佐堀通りに面するシンボルタワーとして優れた視認性と高い貸室スペックにより競争優位性を確立
- なにわ筋側にヒートアイランド現象を緩和し、都市環境にも貢献する緑豊かな「憩いと癒しの森」を整備

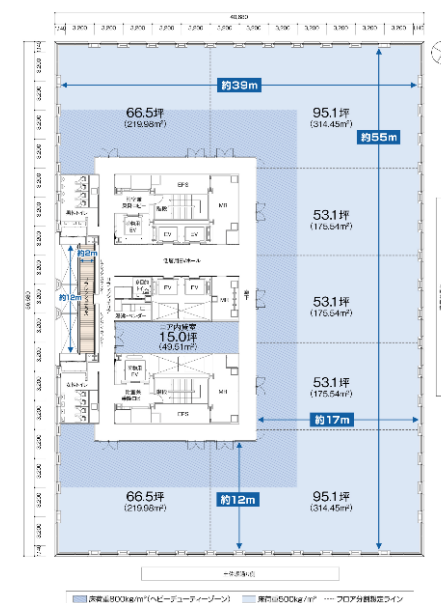
## 3 優れた交通利便性

- 「中之島駅」「肥後橋駅」から徒歩圏内。阪神高速中之島入口にも近く、車でのアクセスも良好
- 2031年には「大阪駅」と関西国際空港をつなぐ『なにわ筋線』が開通し、土佐堀周辺に「中之島駅（仮称）」が新設予定。将来的な更なる利便性向上に期待



## スペック

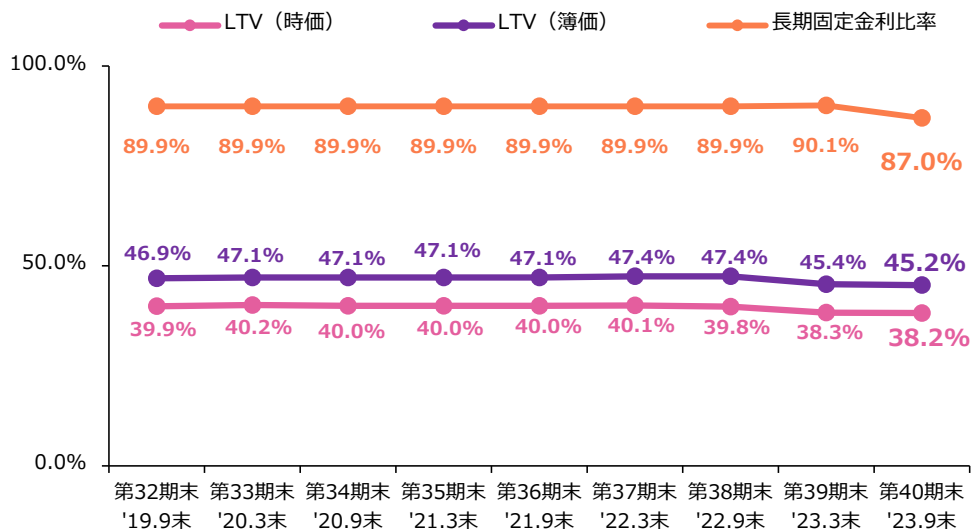
- 基準階貸室面積約500坪・天井高2,800mm・フリーアクセスフロア100mm・レイアウト自在の無柱・整形空間、空調・照明器具の位置変更が可能なグリッド式システム天井
- 制震構造による高い耐震性能
- 34ゾーンで細かい制御可能な空調システム
- 各階にリフレッシュテラスを設置
- 駐車場 94台（平面1台、機械式93台）



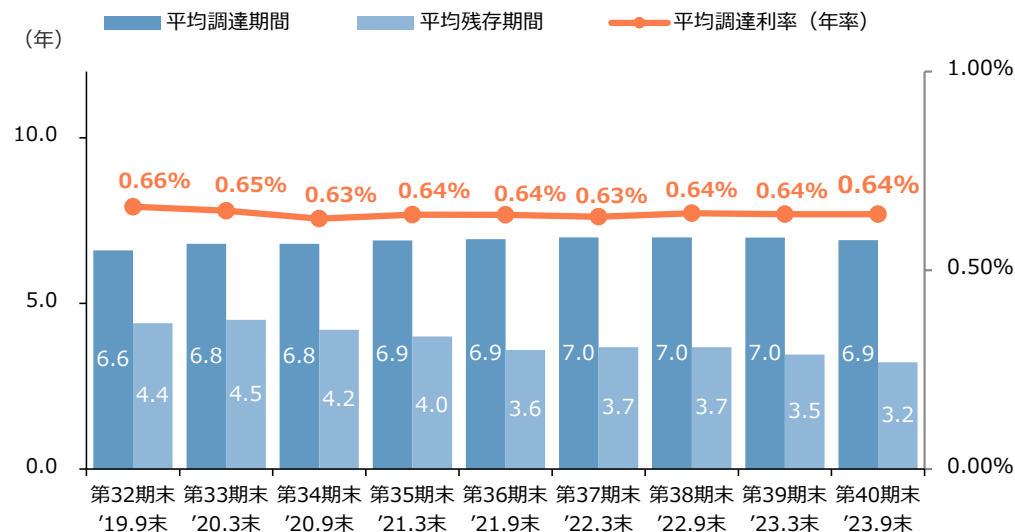
# 3. 財務 (1) 財務運営の推移

## 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

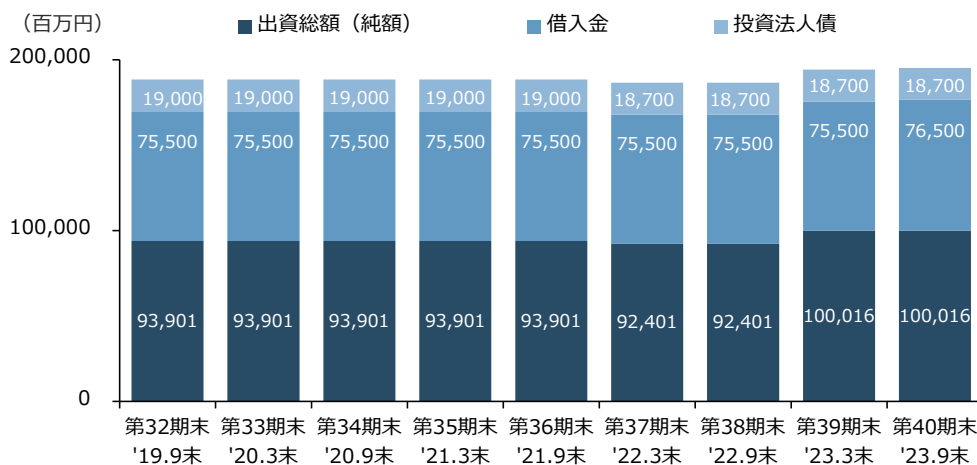
### 負債指標



### 有利子負債の条件



### 資金調達の内訳



	第39期末	第40期末
借入金	75,500 百万円	76,500 百万円
投資法人債	18,700 百万円	18,700 百万円
<b>合計</b>	<b>94,200 百万円</b>	<b>95,200 百万円</b>
平均調達期間	7.0 年	6.9 年
平均残存期間	3.5 年	3.2 年
<b>平均調達利率</b>	<b>0.64 %</b>	<b>0.64 %</b>

(注) 本項に記載の各指標・残高は、2023年9月30日現在の有利子負債及び総資産額からブリッジローンの残高(104億円)を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9月30日現在)

## 10億円の減額リファイナンスに加えてフロートFIXローンを導入し、コストを抑制

リファイナンス前

借入金 60億円 5.0年固定  
(利率 0.66849%)

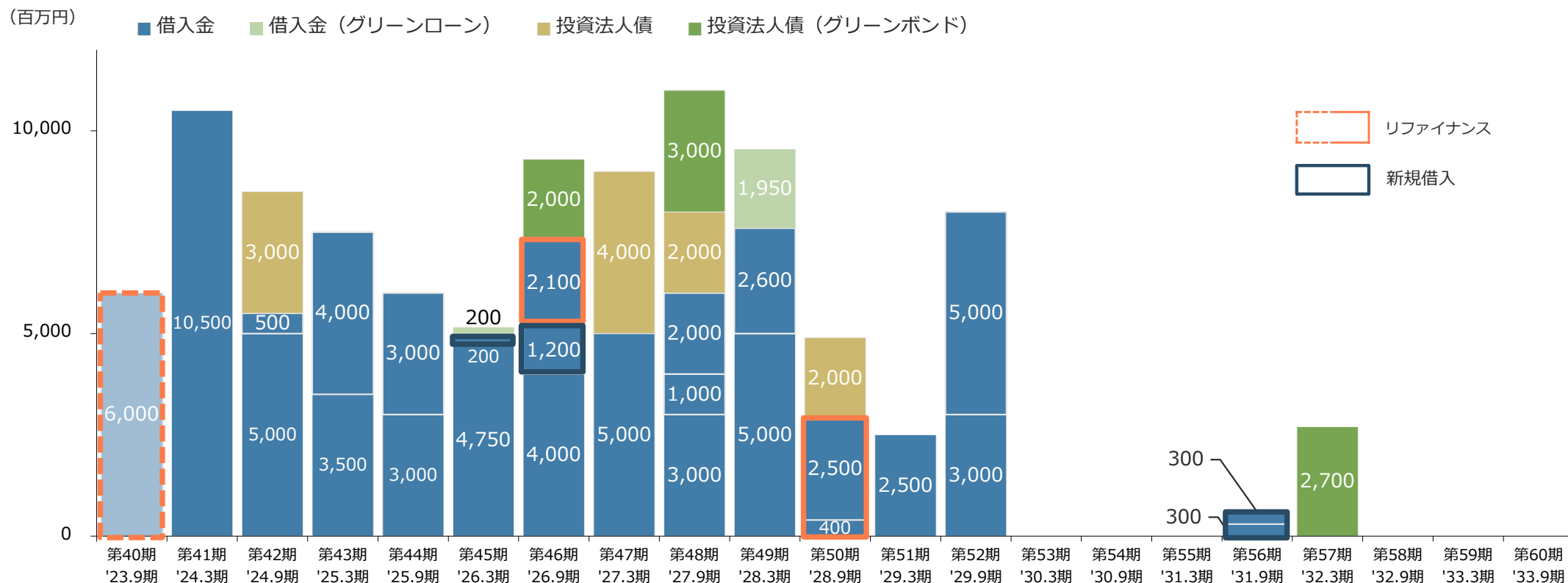
リファイナンス後

21億円 3.0年 固定 (利率 0.7075%)

4億円 5.0年 変動 (利率 1M TIBOR+0.31%)

25億円 5.0年 ※ ※フロートFIXローン  
(当初3年間: 利率 1M TIBOR+0.64325%・4年目以降: 0.98625%)

敷金リリースにより減額リファイナンスを実施  
(以降每期DPU換算で5円程度のコスト削減効果)



期限が到来するデットの平均金利

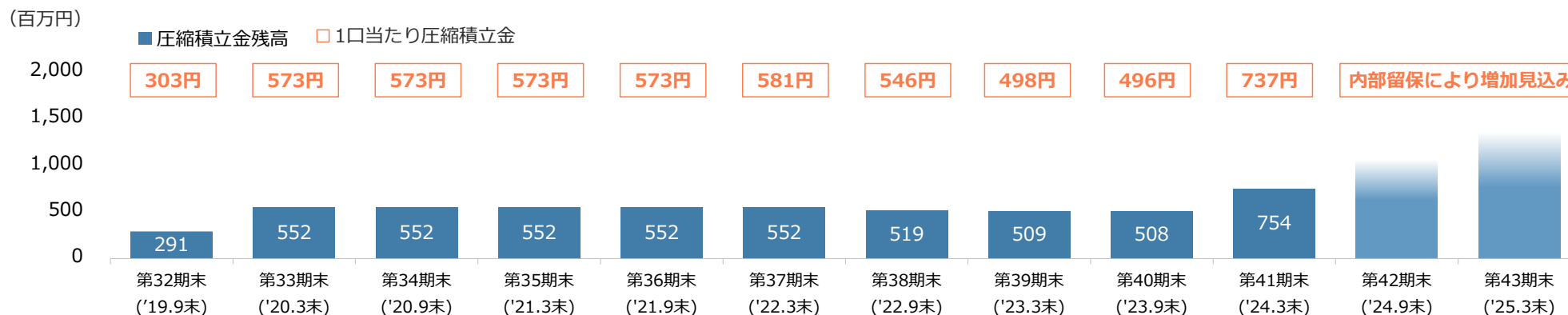
	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期	第50期	第51期	第52期	第53期	第54期	第55期	第56期	第57期	第58期	第59期	第60期
借入金	0.78%	0.73%	0.65%	0.48%	0.36%	0.60%	0.74%	0.65%	0.55%	0.66%	0.66%	0.92%	-	-	-	1.11%	-	-	-	-	-
投資法人債	-	0.86%	-	-	-	0.25%	0.47%	0.55%	-	0.73%	-	-	-	-	-	-	-	0.47%	-	-	-

(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

	第21期	第23期	第32期	第40期
買換資産	仙石山	錦糸町	豊洲	札幌
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	大手町 (持分30%)
売却日	2014年3月27日	2014年10月9日	2019年4月18日	2023年9月25日
売却益	2,382	1,175	658	1,099
当期純利益	2,079	2,085	2,606	3,353
内部留保	<b>203</b>	<b>205</b>	<b>260</b>	<b>246</b>

### 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

## 女性取締役選任によるダイバーシティの推進等、さらなる幅広い取組みを継続

### 女性取締役の選任によるダイバーシティの推進

GARは2023年6月26日開催の株主総会で女性取締役を選任

New

異なる視点や発想を経営判断に取り入れることで、取締役会を活性化させることに加え、ダイバーシティの推進及び女性のキャリア形成意欲向上を目的に今年度から女性取締役を選任

今後は更なるDEI (注) の取組みを加速させ、企業の収益性や従業員の生産性の向上、離職率低下の実現を目指し、企業の持続的成長を企図

(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作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。

### E 環境への取組み

札幌で「CASBEE-不動産」評価認証  
“Sランク”新規取得



New

認証取得物件数	前期末 10/12物件中	▶	11/13物件中
---------	-----------------	---	----------

ポートフォリオ内カバー率 (注) (総賃貸可能面積ベース)	前期末 88.2%	▶	87.8%
----------------------------------	--------------	---	-------

(注) 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

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、持投資口制度を導入

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
導入時期	2023年4月 (投資口の購入は同年4月から開始)

芸術家を目指す学生へ作品の展示場所を提供 (豊洲・さいたま)

New

芸術家を目指す学生を支援するために、芙蓉総合リースと女子美術大学が設立した「芙蓉・女子美Venusファンド」の活動を支援



## ESG基本方針・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基本方針に基づき各種取り組みを推進

### 1.気候変動への緩和と対応

気候変動が世界共通の重要な課題であり、脱炭素社会を目指した温室効果ガスの排出削減等の取り組みとして、省エネルギーの推進や再生可能エネルギーを活用し、気候変動の緩和に寄与します。また、気候変動への適応によって、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。

### 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・快適性に配慮し、顧客満足度の向上に努めます。

### 3.職員のエンゲージメントの向上

ライフスタイルに応じた柔軟な働き方を推進することで、仕事とプライベートの両立を目指すとともに、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境の整備により、職員のエンゲージメント向上に努めます。

### 4.DEI (Diversity・Equity・Inclusion) の推進と人材の育成

役職員一人ひとりが財産であり、多様な人材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。そうした多様な役職員が意欲的に仕事に取り組める組織風土の醸成に加え、人事制度や教育・研修を通じて人材育成に取り組みます。

### 5.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、当社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。

### 6.ESG情報の発信

投資家をはじめとする様々なステークホルダーに向けて、ESGに関する推進体制、戦略、取り組み、実績等を積極的に開示し、建設的な対話を促進します。また外部評価や環境認証の活用等により情報の客観性の担保に努めます。

### 7.コンプライアンスの徹底

顧客の利益を守るため、不適切な利益供与・收受を含む不正・腐敗の防止や利益相反の排除などコンプライアンスの徹底を図ることで、広くステークホルダーからの信頼を得ることを目指します。

## ESG推進協議会を開催（3ヶ月に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

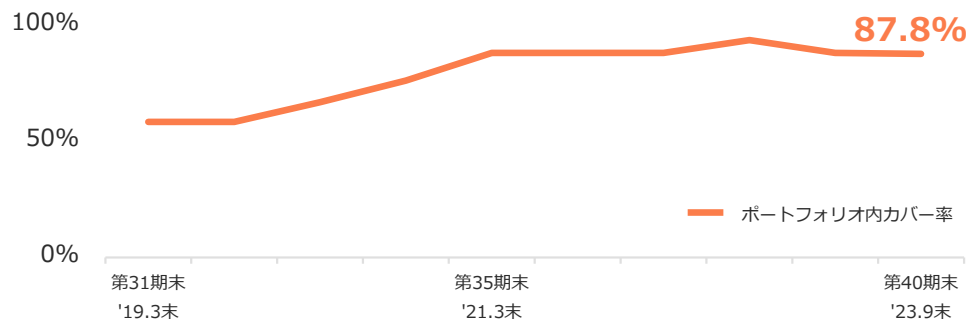
（注）「GRI」は、「Global Reporting Initiative」の略称です。「GRIスタンダード」は、組織が経済・環境・社会に与えるインパクトを報告する際の開示基準であり、多くの政府や企業が依拠するグローバルスタンダードとなっています。

情報開示方針	GRIスタンダード	対応状況
1. 気候変動	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500	対応あり
2. 社会	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500	対応あり
3. 環境	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500	対応あり

## 環境関連認証の取得

認証取得物件数：11物件・ポートフォリオ内カバー率：87.8% (※)

(※) 第40期取得物件（名古屋）と全持分の譲渡が予定されている大手町を除いた場合は100%



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	★★★★★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・札幌	★★ 品川 ★ 横浜	AAA 仙石山
★★★ 南青山	★★★★Aランク 淀屋橋		

## グリーンリース契約締結の推進

全契約内実施率 前期末 51.7% ▶ 53.8%

## 2023年GRESBリアルエステイト評価

4年連続で「5スター」・開示評価の最上位「Aレベル」を獲得

## エネルギー関連消費量の削減実績

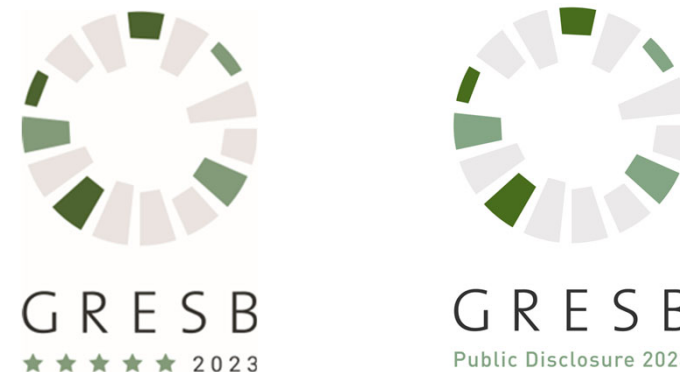
中長期目標達成に向けて順調に進捗

	GHG (CO <sub>2</sub> ) 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	△32.3%	△5.7%	△26.0%	74.2% (+3.3%)

(注1) 「GHG (CO<sub>2</sub>) 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2022年度のポートフォリオ全体の数値を比較したものです。

(注2) 「廃棄物リサイクル率」は、2022年度の数値です。

(注3) 「GHG (CO<sub>2</sub>) 排出量」は、GHG (CO<sub>2</sub>) 排出係数削減効果が含まれます。



## グリーンファイナンス

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ファイナンスの実績

借入先・回号	借入日・発行日	期間	金額（百万円）
第14回投資法人債（グリーンボンド）	2021年9月27日	5.0年	2,000
第15回法人債（グリーンボンド）	2022年2月25日	10.0年	2,700
第16回投資法人債（グリーンボンド）	2022年9月27日	5.0年	3,000
三菱UFJ銀行（グリーンローン）	2023年3月31日	3.0年	200
農林中央金庫（グリーンローン）	2023年3月31日	5.0年	1,950
		合計	9,850

## LED化工事の事例



## 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13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

- ・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）

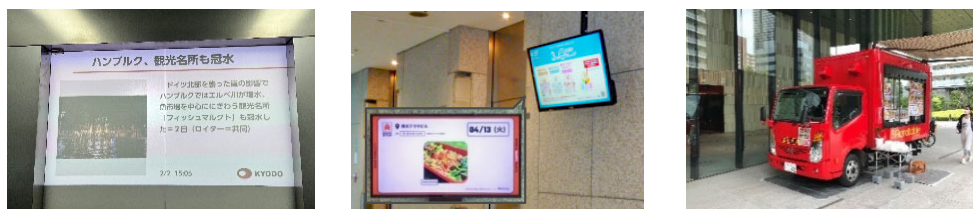
今後も電気使用料（コスト）を意識しつつ、ESG基本方針に従い、脱炭素目標の達成に向けた取組みを推進



## 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



### 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

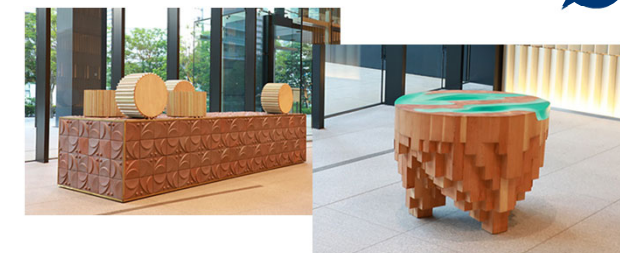


## 社会への取組み

### 芸術家を目指す学生へ作品の展示場所を提供（豊洲・さいたま）

New

芸術家を目指す学生を支援するために、芙蓉総合リースと女子美術大学が設立した「芙蓉・女子美Venusファンド」の活動を支援



### 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

## GAR従業員への取組み



### 人財育成・能力開発プログラム策定による研修制度の見直し

人的資本経営の観点から、従来の社内研修制度を大幅に見直し、研修内容を拡充主体的な能力開発の定着と従業員の早期戦力化を目指し、下記の項目を重点実施

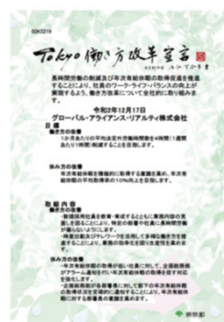
- ①専門スキルの向上
- ②管理職層の一層の役割発揮
- ③幹部候補育成
- ④環境変化に適応したキャリア開発・スキル習得（リスキリング）を推進し、更なる企業の成長に貢献

また、コンプライアンス研修の実施回数を大幅に増やすことで、内部統制・コンプライアンス分野を強化するとともに、ESGの分野においても人権及びDEI関連の研修も充実させることで、役職員全体のESG意識の醸成を企図

## 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自身の職場をどれくらい勧めたいか」を従業員に尋ね、回答を「職場の推奨度」として数値化したものです。

## 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

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従業員の福利厚生の増進を企図し、持投資口制度を導入

## 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

◆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იმボート出資

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

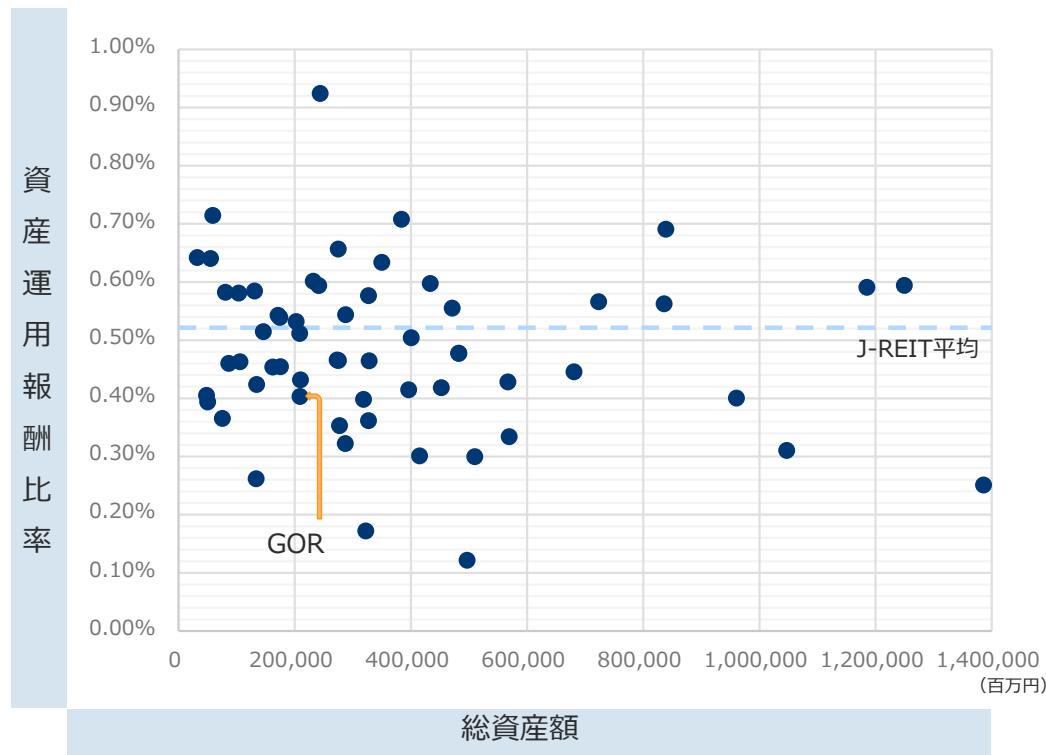
## GORの資産運用報酬体系

New

報酬	算定基準	報酬実績 (2023年9月期)
運用報酬1	前期末総資産額 × 年率0.3%	314 百万円
運用報酬2	当該決算期間における 運用報酬2 基準税引前当期純利益（注1） × 5.0%	176 百万円
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%	86 百万円
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%	40 百万円
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	-

（注1）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

◆ J-REIT各社の資産運用報酬一覧（注2）



（注2）2023年9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に以下の算式を適用のうえ資産運用報酬比率を算定し、1.00%以下のものを表示しています。  
 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"> <li>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%</li> </ul>	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"> <li>グリーンリース契約締結の推進</li> <li>テナント向け環境配慮の意識醸成</li> </ul>	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"> <li>エネルギー消費量の削減 消費原単位【平均△1%/年、△5%/5年】</li> <li>温室効果ガス (GHG) の削減 排出原単位【2030年度：35%削減 2050年度：ネットゼロの実現】</li> <li>水使用量の削減 消費原単位【平均△0.2%/年、△1%/5年】</li> <li>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</li> </ul>	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"> <li>福利厚生の充実</li> <li>従業員満足度調査の実施</li> <li>各種研修制度の新設及び資格取得支援の拡充</li> <li>透明性の高い人事評価・報酬制度の導入</li> <li>社内コミュニケーションの活性化</li> </ul>	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	   
	人権の尊重とダイバーシティの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>DEI (多様性・公平性・包摂性) の推進</li> <li>人権・DEIに関連する研修の実施</li> </ul>	従業員関連データ 年間研修回数	
	快適な職場環境とワークライフバランスの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>リモートワークの推進、シェアオフィス活用の検討</li> <li>有給休暇取得の促進および時間外労働の削減</li> <li>従業員エンゲージメント調査の実施</li> <li>システムインフラの再整備と業務効率化を目的としたIT化の推進</li> </ul>	有休休暇取得平均日数 有休休暇取得率 平均所定外労働時間 従業員エンゲージメント平均スコア	
	ステークホルダーエンゲージメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度調査の実施による顧客満足度向上</li> <li>地域コミュニティへの貢献</li> </ul>	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"> <li>法令等の遵守状況の確認</li> <li>利益相反の排除等の枠組みを通じた適切なリスク管理</li> </ul>		
	腐敗防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>反社会的勢力との関係遮断</li> <li>マネー・ローンダリング及びテロ資金供与リスクの排除</li> </ul>	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	
	積極的情報開示の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>ESGレポートの発行</li> </ul>		

(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）

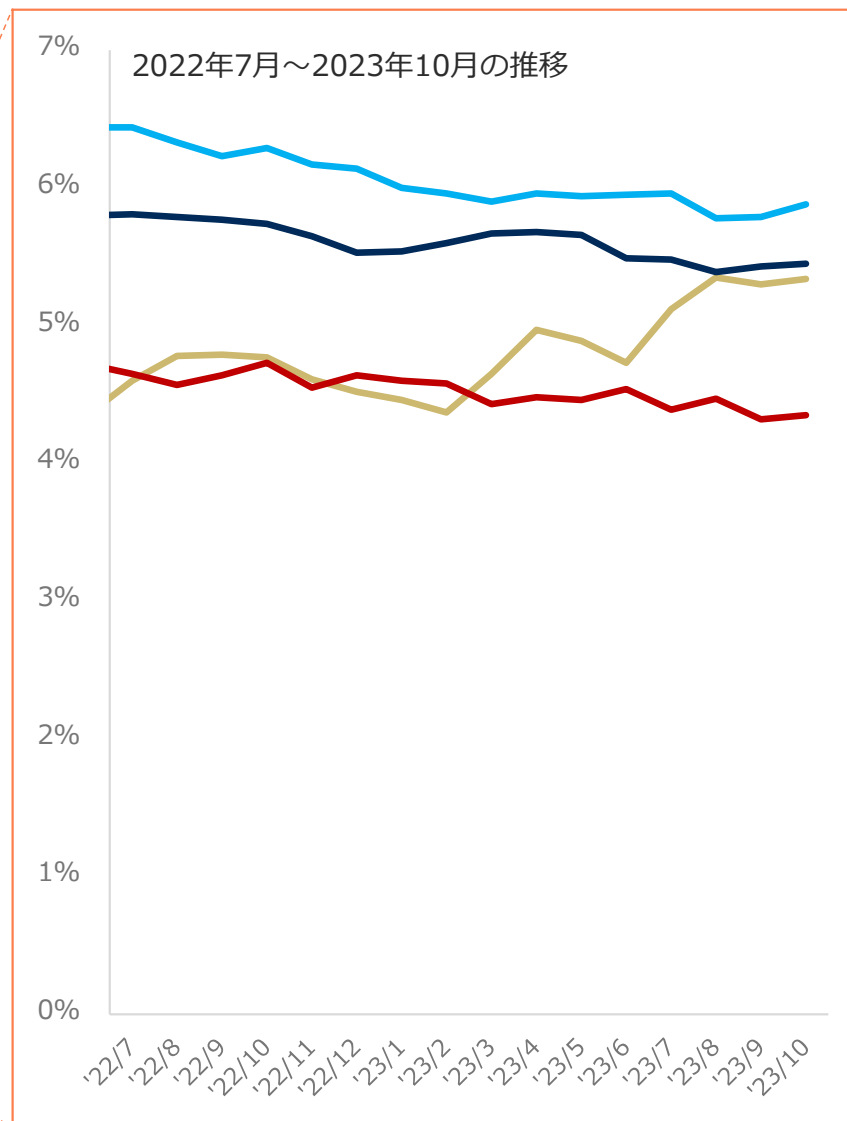
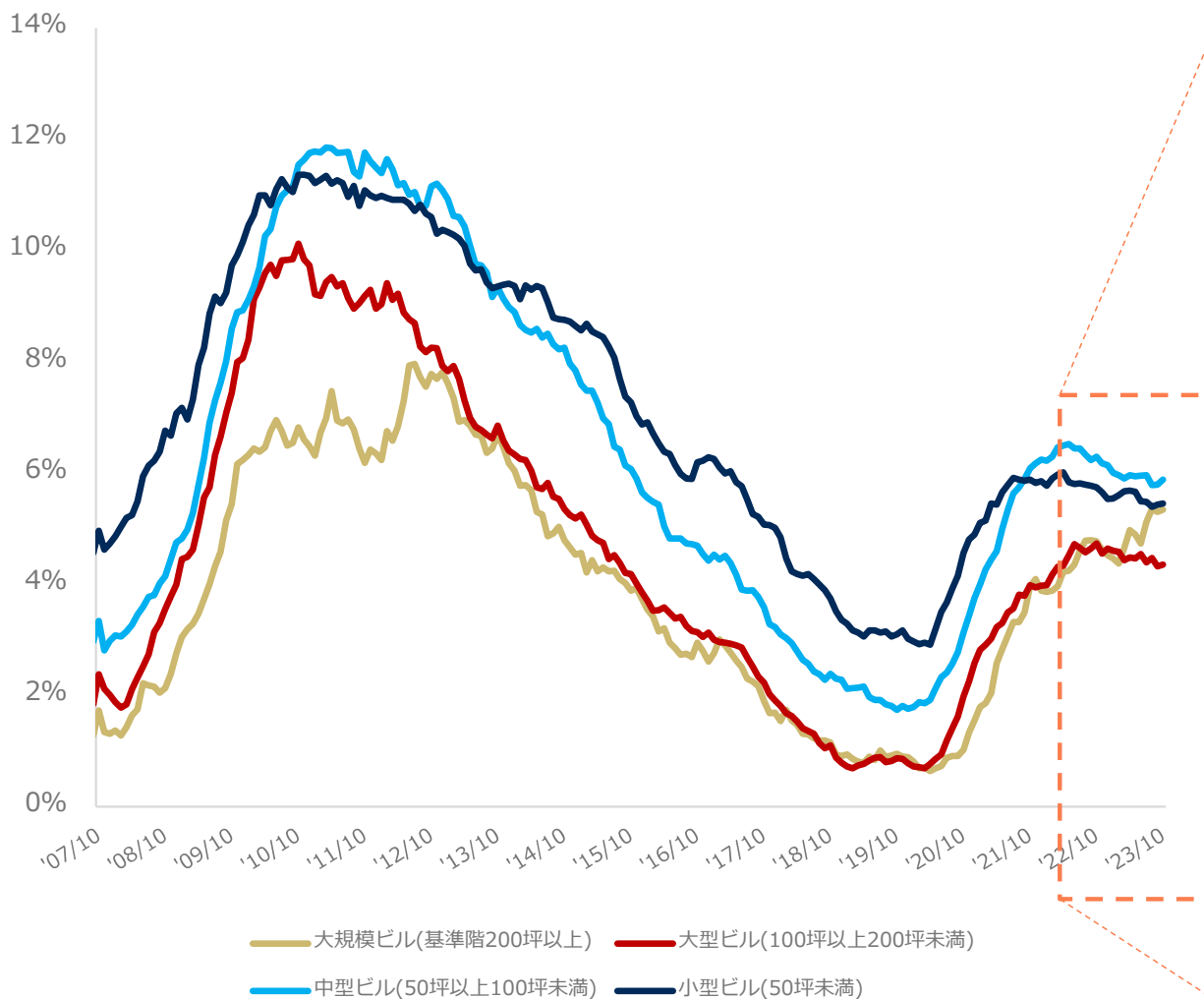
分類	不動産運用における リスク・機会の要因	財務への潜在的な影響	区分	4℃シナリオ下 での財務的影響		1.5℃シナリオ下 での財務的影響		対応策	
				中期	長期	中期	長期		
政策と法	炭素税の導入と温室効果ガス（GHG）排出への規制強化	税負担・規制対応コストの増加	リスク	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>温室効果ガス（GHG）排出目標と実績の適切な管理と開示</li> <li>再生可能エネルギーの調達</li> <li>省エネ改修工事の実施</li> <li>環境認証の取得率向上</li> <li>環境性能の優れた物件との資産入替</li> </ul>	
	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"> <li>先進的技術やサービスに関する情報収集と導入</li> <li>ZEB（Net Zero Energy Building）物件の取得</li> </ul>	
		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"> <li>「政策と法」と同様の対応</li> <li>ESG要素を考慮した鑑定評価の動向に関する情報収集</li> <li>「政策と法」と同様の対応</li> <li>適切な情報開示、対話の強化</li> <li>GRESB評価の維持向上</li> <li>グリーンボンド等のグリーンファイナンスの活用</li> <li>テナント満足度調査を踏まえたPDCAサイクルの実践</li> <li>環境認証取得</li> </ul>	
			機会	小	中	中	大		
	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		
			機会	小	小	中	中		
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			
		機会	小	小	中	大			
物理的リスクと機会	急性	風水害の激甚化による物件への被害	リスク	小	中	小	小	<ul style="list-style-type: none"> <li>ハザードマップによるリスクの把握</li> <li>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</li> <li>BCP（事業継続性）対策の充実（ハード・ソフト両面での対策）</li> <li>ハザードマップによるリスクの把握</li> <li>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</li> <li>高効率な空調設備の導入と適切な空調制御</li> <li>設備点検の強化</li> <li>テナントとの省エネ活動の推進</li> </ul>	
			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		
	慢性	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
		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

---

## 港区の大型供給により大規模ビルの空室率が上昇

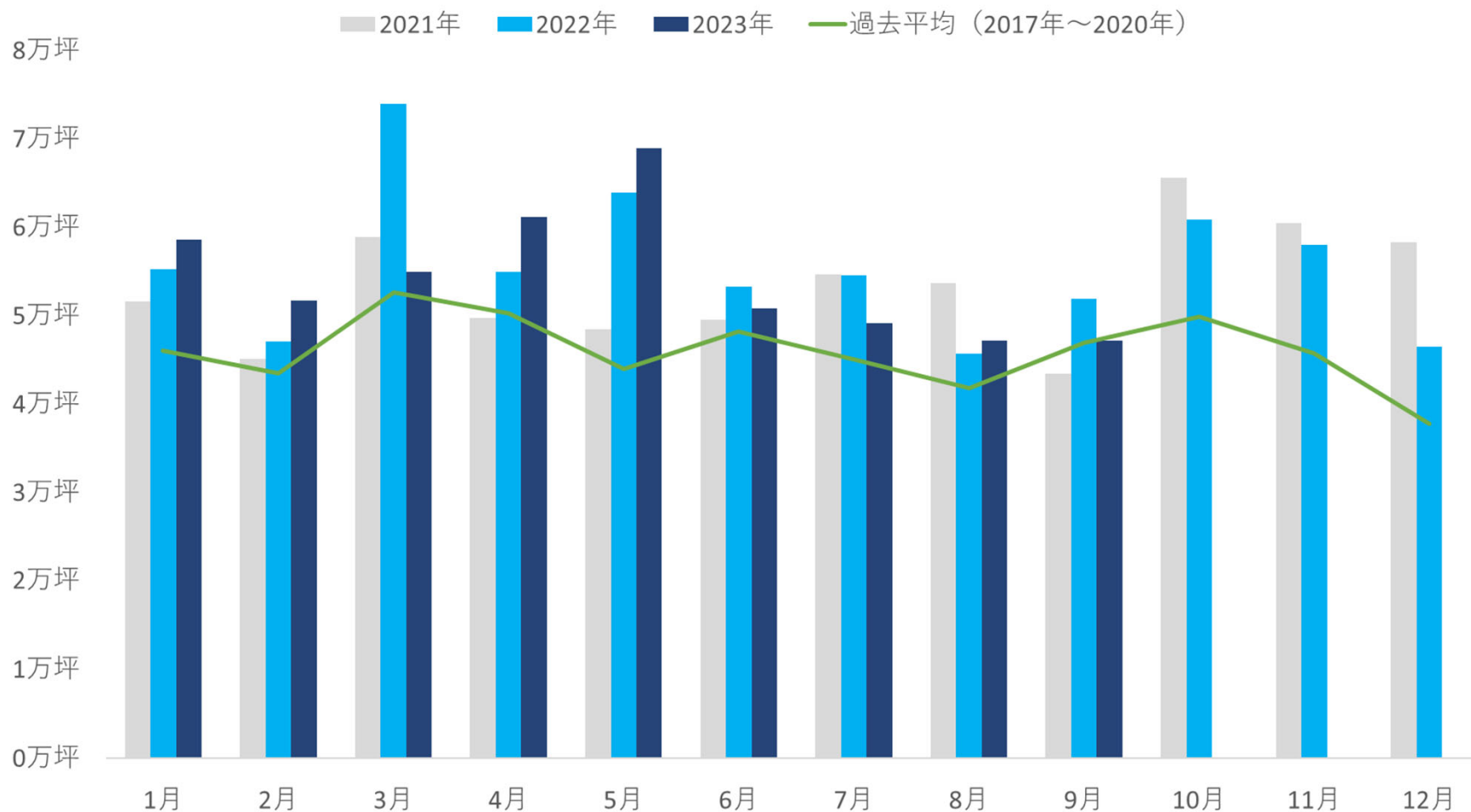
東京23区における規模別空室率の推移



(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10月号」を基にGARが作成

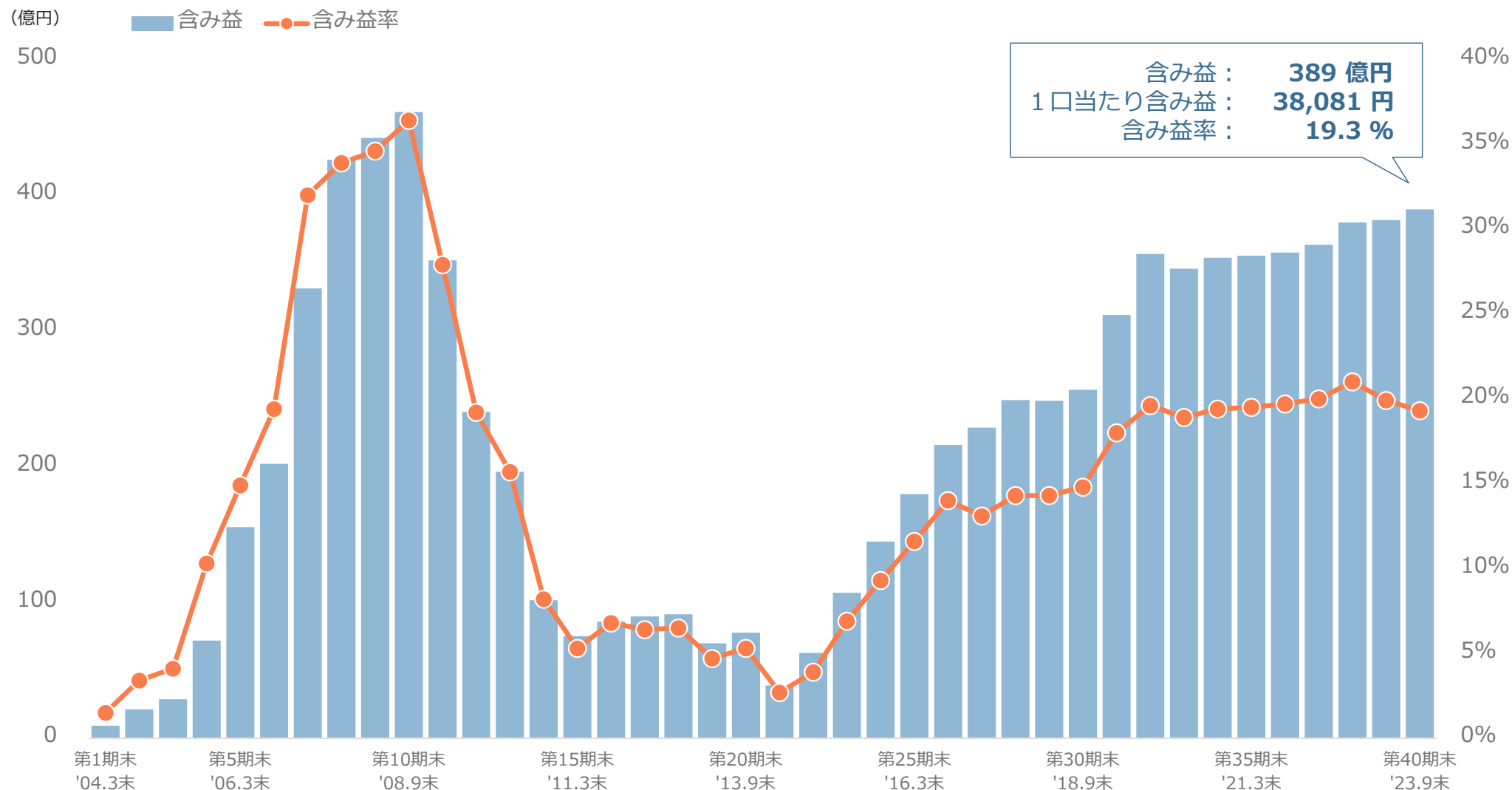
## 2023年もオフィス成約面積は過去平均（2017年～2020年）を概ね上回る水準で推移

【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20年、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、詳細は次頁をご参照ください。

(注3) 1口当たり含み益は、2023年9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9月30日現在)

## 札幌は水道光熱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40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39期末	第40期末 ①			割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%) (注2)			
大手町 (注3)	10,572	10,575	11,250	11,250	—	2.6	2.2	2.6	10,437	812	7.8
平河町	18,200	18,800	24,200	24,200	—	3.1	2.9	3.3	16,750	7,449	44.5
南青山	35,000	35,040	37,400	37,400	—	3.0	2.9	3.0	34,210	3,189	9.3
仙石山	8,423	8,610	11,100	11,100	—	3.1	2.9	3.3	7,761	3,338	43.0
錦糸町 (注4)	①15,031 ②360	①16,600 ②403	18,000	18,000	—	3.8	3.6	4.0	15,814	2,185	13.8
豊洲	21,000	23,700	24,700	24,700	—	3.4	3.5	3.6	20,584	4,115	20.0
品川	12,000	12,650	13,350	13,350	—	3.9	3.7	4.1	11,783	1,566	13.3
横浜	17,950	17,980	22,100	22,100	—	3.5	3.2	3.6	16,360	5,739	35.1
さいたま	22,700	22,820	23,600	23,700	100	4.4	4.2	4.5	17,839	5,860	32.9
名古屋	17,300	18,300		18,300		4.0	3.5	3.8	17,477	822	4.7
御堂筋	9,200	9,590	11,300	11,300	—	3.5	3.6	3.7	9,552	1,747	18.3
淀屋橋	7,834	7,940	8,350	8,350	—	4.0	3.8	4.2	6,250	2,099	33.6
札幌	17,000	17,100	17,100	17,000	△ 100	3.6	3.4	3.8	16,976	23	0.1
ポートフォリオ全体	212,572	220,108	222,450	240,750	—	—	—	—	201,799	38,950	19.3
										一口当たり含み益	38,081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
- 【JLL森井鑑定株式会社】 名古屋

(注2) 各利回り、割引率は、第40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16日に不動産信託受益権の準共有持分25%、2023年9月25日に不動産信託受益権の準共有持分30%を譲渡したため、残り45%に相当する数値を記載しています。以降同じです。

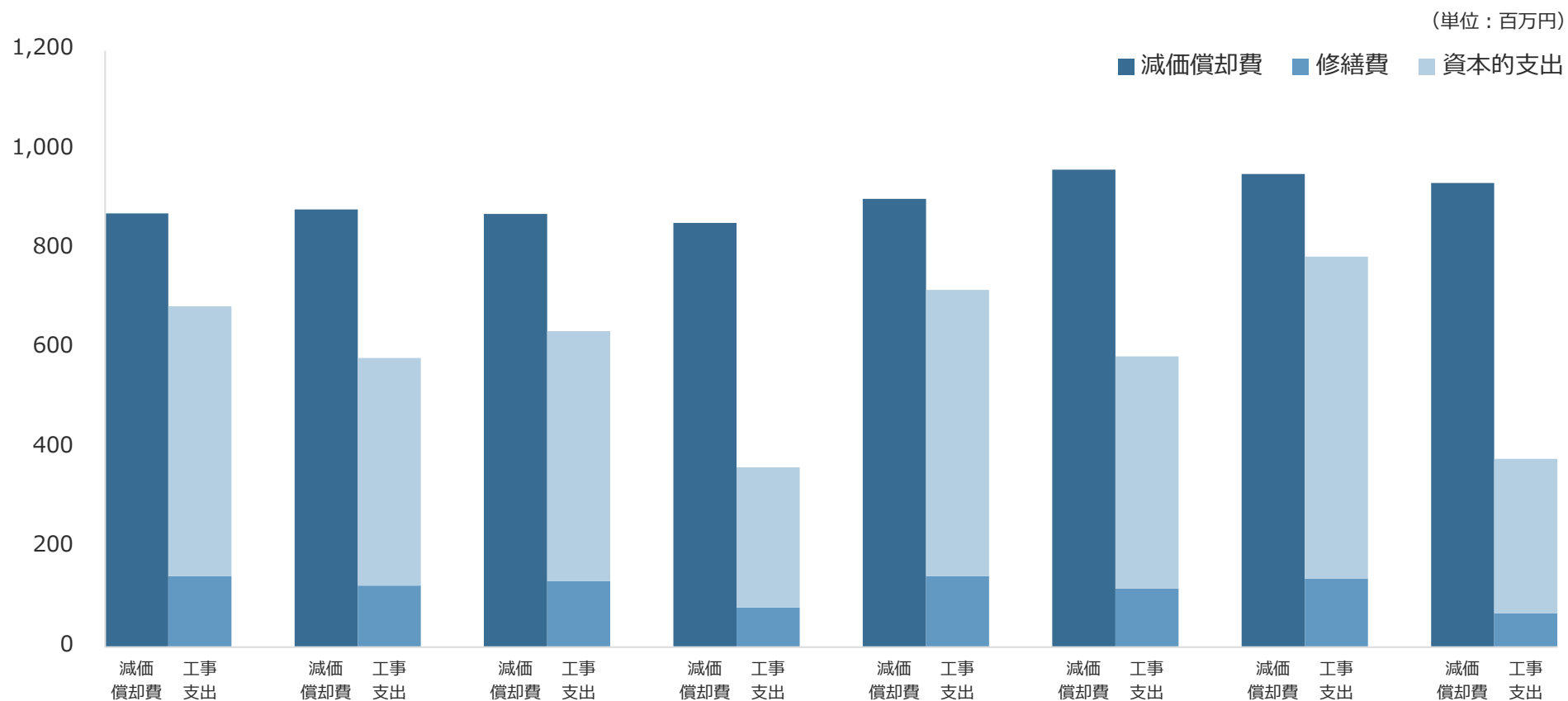
(注4) アルカセントラルは、2014年3月28日(第21期)に取得(①)し、2014年5月30日(第22期)に追加取得(②)しています。

# 物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第40期（2023年9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	名古屋	御堂筋	淀屋橋	札幌	合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	364	526	904	210	531	459	400	502	973	276	350	278	359	6,139
賃貸事業収入	百万円	(注1)	526	904	210	530	459	400	502	973	276	350	278	359	6,138
その他賃貸事業収入	百万円		–	–	–	1	–	0	–	0	–	0	–	–	1
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	211	221	389	101	321	200	183	266	434	48	173	102	139	2,794
外部委託費	百万円	(注1)	106	78	44	87	40	42	53	90	2	37	15	19	655
水道光熱費	百万円		10	85	7	53	46	55	43	91	–	30	22	27	481
公租公課	百万円		32	95	15	61	30	38	32	66	–	51	21	19	555
保険料	百万円		0	1	0	2	0	0	0	2	1	1	0	1	14
修繕費	百万円		0	24	0	6	7	3	7	27	15	12	5	0	118
減価償却費	百万円		70	104	33	109	74	43	128	154	28	40	35	71	961
固定資産除却損	百万円		–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	1
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	5
C. 不動産賃貸事業損益（A – B）	百万円		152	305	515	108	209	259	217	236	539	228	176	175	219
D. NOI（C + 減価償却費 + 固定資産除却損）	百万円	220	376	619	142	319	333	260	364	695	256	217	211	291	4,308
E. 取得価格	百万円	10,572	18,200	35,000	8,423	15,391	21,000	12,000	17,950	22,700	17,300	9,200	7,834	17,000	212,572
F. NOI利回り（D × 2 ÷ E）（注2）	%	2.5	4.1	3.5	3.4	4.2	3.2	4.3	4.1	6.1	3.5	4.7	5.4	3.4	4.0
G. 償却後利回り（C × 2 ÷ E）（注2）	%	1.8	3.4	2.9	2.6	2.7	2.5	3.6	2.6	4.7	3.1	3.8	4.5	2.6	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）及び期中取得（名古屋）を勘案し、大手町、名古屋、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。



	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 (2023年9月期)	第41期予算 (2024年3月期)	第42期予算 (2024年9月期)
減価償却費	873	881	872	854	902	961	952	934
工事支出	687	582	636	362	720	586	787	379
修繕費	143	124	133	80	143	118	138	68
資本的支出	543	458	503	282	576	467	648	311

# 上位テナント（2023年9月30日現在）

	テナント (パススルーの場合はエンドテナント)	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	NECファシリティーズ株式会社	建設業	グローバル・ワン名古屋伏見	15,041.74	10.2
2	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	8.3
3	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	4.9
4	パナソニック株式会社	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.4
5	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	2.0
6	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	1.9
7	(注2)	金融業、保険業	淀屋橋フレックスタワー (注3)	2,342.41	1.6
8	(注2)	学術研究、専門・技術サービス業	THE PEAK SAPPORO	2,276.66	1.5
9	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	1.4
10	株式会社アプラス	サービス業	アルカセントラル	2,116.00	1.4
合計				52,661.24	35.6

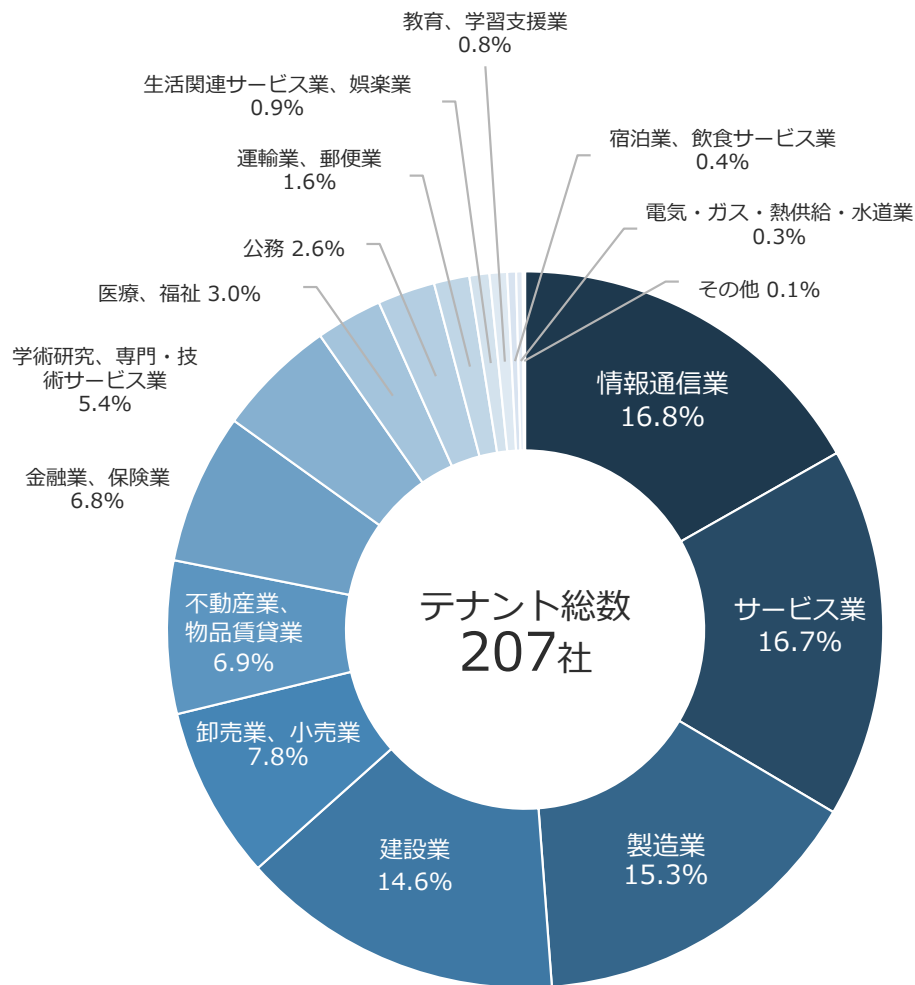
(注1) 2023年9月30日現在の「総賃貸面積」は、147,955.55㎡です。

(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。

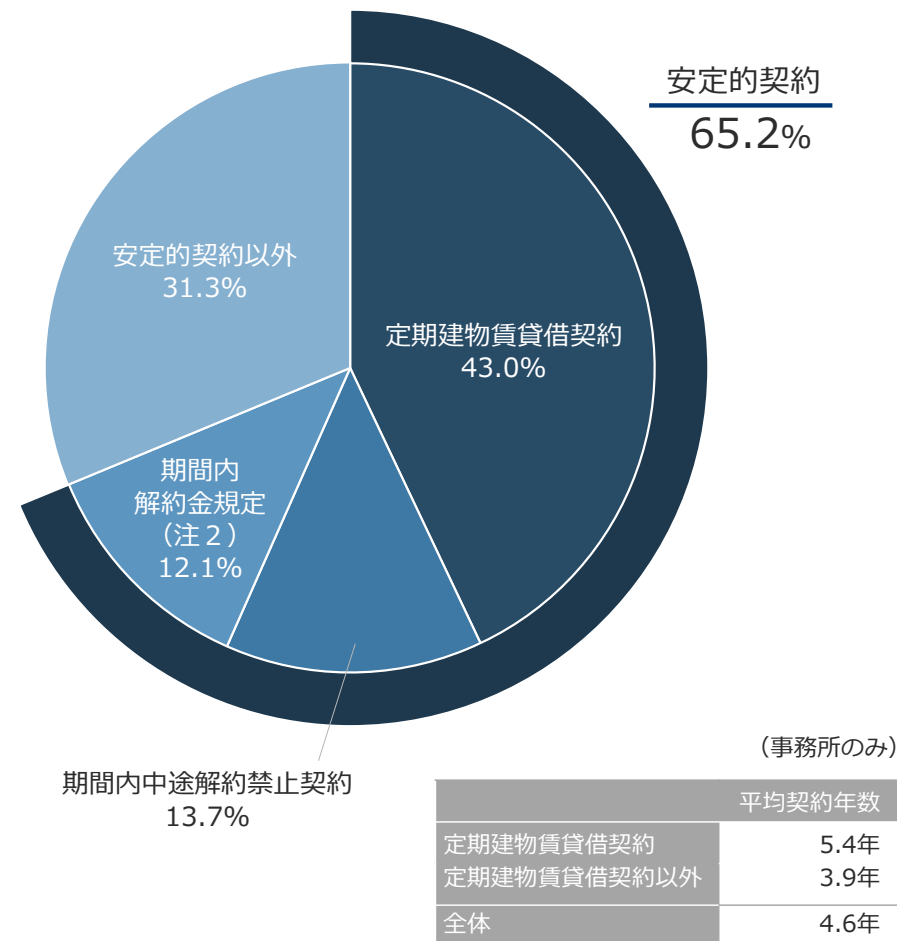
(注3) 2023年11月30日に交換による譲渡を予定しています。

# テナントの業種比率と安定的契約比率 (2023年9月30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。

## ■ 東京都心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)



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

■ その他3大都市圏

グローバル・ワン  
名古屋伏見  
(愛知県名古屋市)



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)





# ポートフォリオの概要 (第40期 (2023年9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4.1	141,228.06	3,658.55	1992年2月	31.7	1.3	10,572	5.0	-	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	13.8	2.7	18,200	8.6	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	20.4	3.3	35,000	16.5	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	11.2	1.7	8,423	4.0	32	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	26.6	2.2	15,391	7.2	91	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	13.2	4.2	21,000	9.9	75	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	19.2	2.1	12,000	5.6	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	13.7	4.4	17,950	8.4	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	21.6	3.6	22,700	10.7	136	定期建物賃貸借契約
名古屋	所有権 (信託受益権)	100.0	23,161.27	15,041.74	1995年3月	28.6	4.7	17,300	8.1	51	普通借家契約
御堂筋	所有権の共有持分50%	50.0	32,997.60	8,877.08	2001年7月	22.3	0.5	9,200	4.3	53	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	16.9	5.4	7,834	3.7	40	普通借家契約
札幌	所有権 (信託受益権)	100.0	12,823.15	10,440.10	2021年6月	2.3	0.6	17,000	8.0	55	普通借家契約
		合計	662,934.33	153,228.11	-	-	(注7) -	212,572	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9月30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9月30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9月30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9月30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、58百万円です。

その他：2023年9月30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) 2023年9月30日時点で保有する12物件（大手町を除く）のポートフォリオPMLは1.8%です。

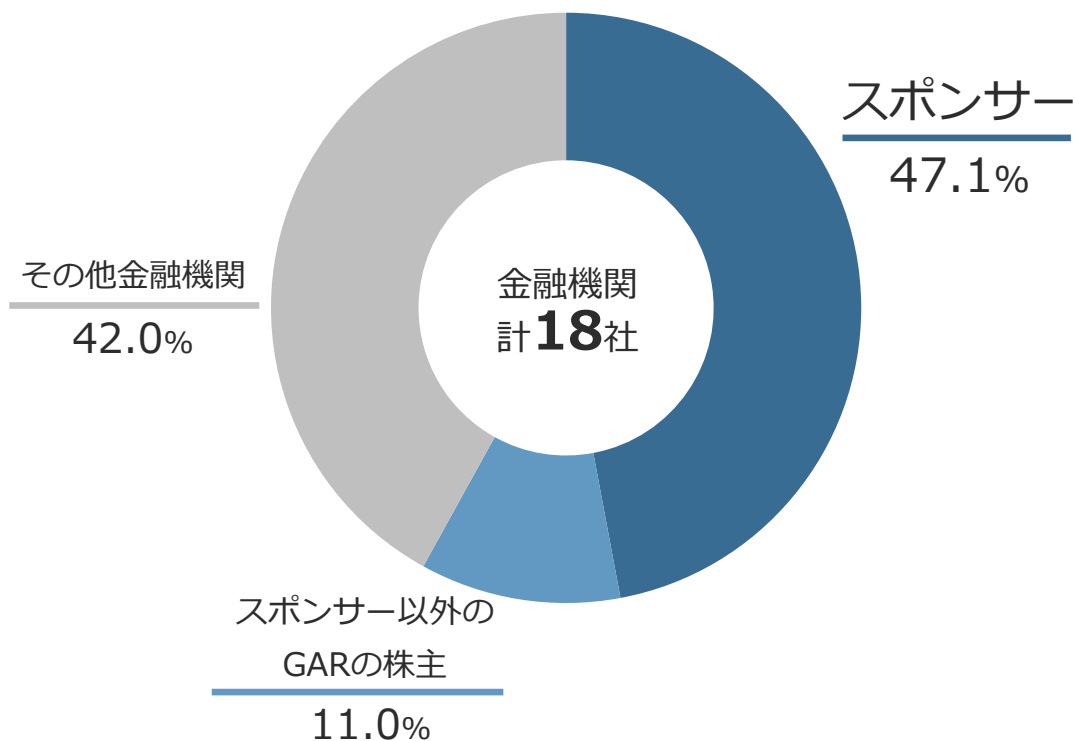
## スポンサーを中心とする安定したバンクフォーメーション JCR格付：AA- 安定的

### 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	38.2%
●日本政策投資銀行	13,400	17.5%
●明治安田生命保険	6,800	8.9%
●三井住友銀行	4,775	6.2%
●福岡銀行	4,575	6.0%
●農林中央金庫	4,550	5.9%
●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	1,300	1.7%
●七十七銀行	1,300	1.7%
●オリックス銀行	1,000	1.3%
●足利銀行	900	1.2%
●損害保険ジャパン	800	1.0%
●常陽銀行	800	1.0%
●山形銀行	800	1.0%
●第四北越銀行	500	0.7%
●東京海上日動火災保険	500	0.7%
合計	76,500	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（104億円）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45.6%となります。

# 有利子負債の明細①

## 借入金の明細（2023年9月30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	6,900	2023年4月28日	0.20879	変動	2024年3月29日（第41期）	0.9年
	合計	6,900					
長期借入金	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
	三菱UFJ銀行	2,300	2023年4月28日	0.26879	変動	2024年9月30日（第42期）	1.4年
	三菱UFJ銀行	1,200	2023年4月28日	0.26879	変動	2024年10月31日（第43期）	1.5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	0.36086	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	200	2023年4月28日	0.25879	変動	2026年3月31日（第45期）	2.9年
	福岡銀行、七十七銀行、常陽銀行、山形銀行	1,200	2023年4月28日	0.52125	固定	2026年4月30日（第46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
	日本政策投資銀行、福岡銀行、南都銀行、七十七銀行、足利銀行	2,100	2023年9月29日	0.70750	固定	2026年9月30日（第46期）	3.0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	0.36086	変動	2028年3月31日（第51期）	5.0年
	農林中央金庫	1,950		0.35086			
	三菱UFJ銀行	2,500	2023年9月29日	0.70870	変動	2028年9月29日（第50期）	5.0年
	三井住友銀行	400	2023年9月29日	0.37545	変動	2028年9月29日（第50期）	5.0年
	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	
三菱UFJ銀行	300	2023年4月28日	1.09125	固定	2031年4月30日（第56期）	8.0年	
明治安田生命保険	300	2023年4月28日	1.12125	固定	2031年4月30日（第56期）	8.0年	
	合計	80,000					

(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

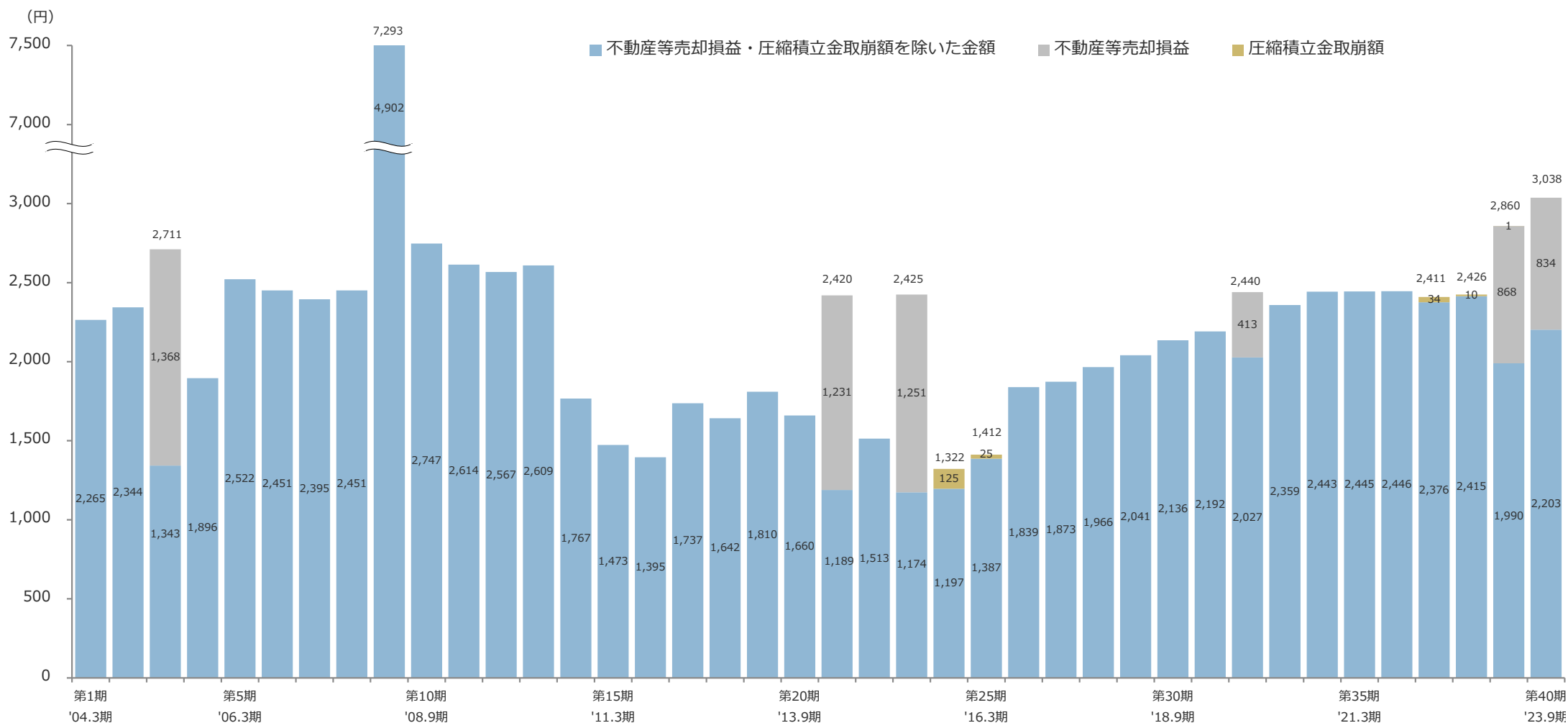
## 投資法人債の明細（2023年9月30日現在）

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

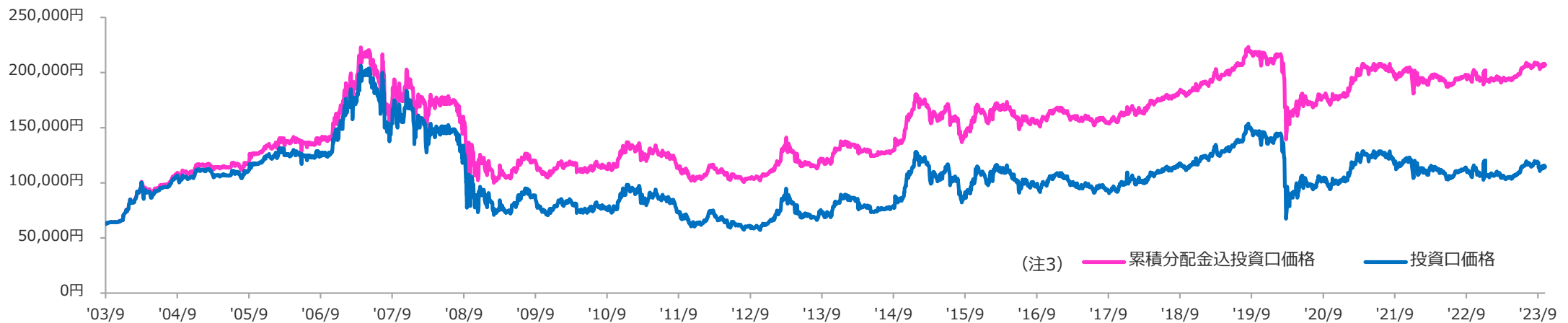
第1期～第40期 分配金累計額 **92,369円** (分割後換算)



(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10月31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。

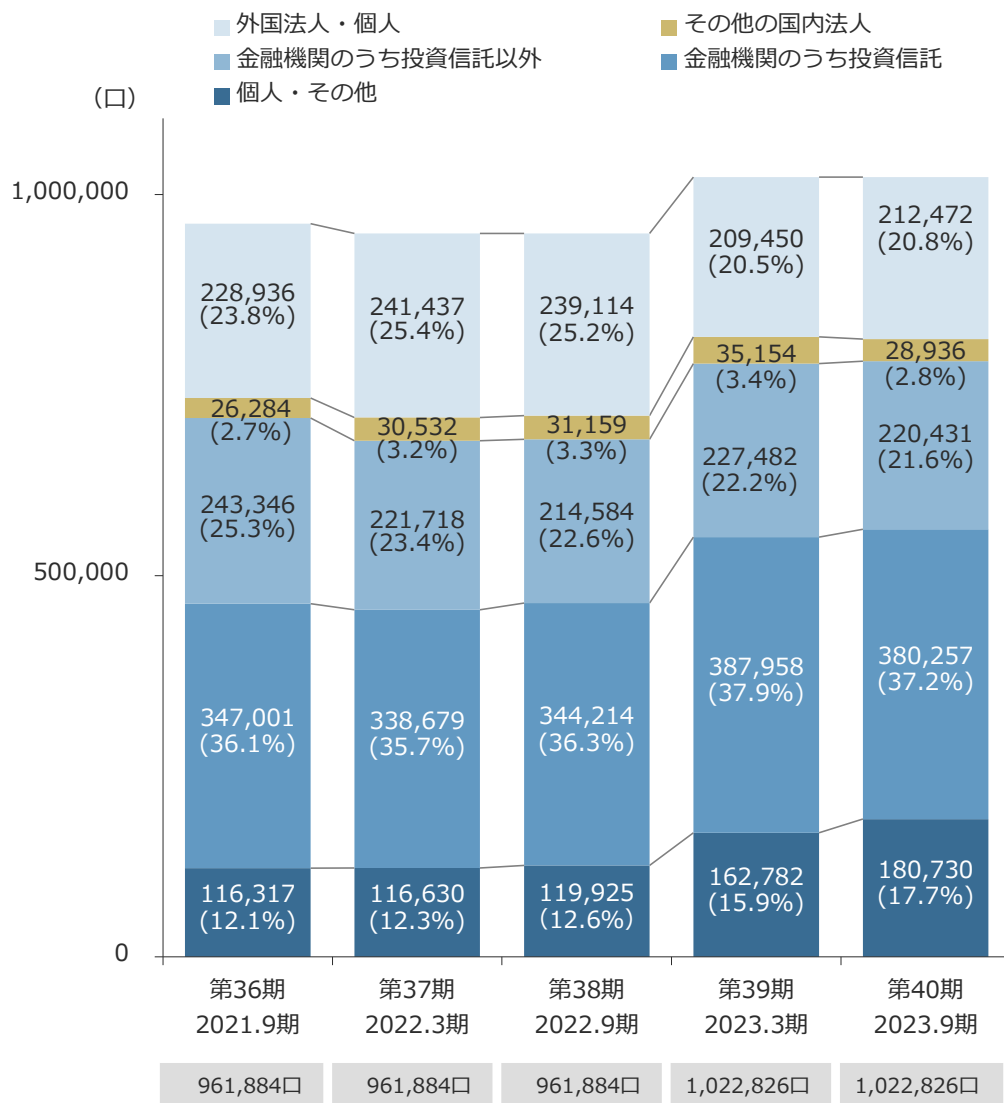
(注2) 2003年9月25日（上場日）の終値を100%としています。ただし、GORの投資口価格指数のみ上場時公募価格63,750円（分割後換算）を100%として算出しています。

(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9月30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）	271,356	26.53
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	147,447	14.41
3 野村信託銀行株式会社（投信口）	50,172	4.90
4 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,372	1.99
5 明治安田生命保険相互会社	14,947	1.46
6 JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,052	1.37
7 JP MORGAN CHASE BANK 385781	14,046	1.37
8 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	13,886	1.35
9 株式会社千葉銀行	11,041	1.07
10 株式会社愛知銀行	10,720	1.04
<b>合計</b>	<b>568,039</b>	<b>55.53</b>

(注) 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10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** 東京都千代田区麹町四丁目1番地  
**設立日・資本金** 2002年7月1日・4億円

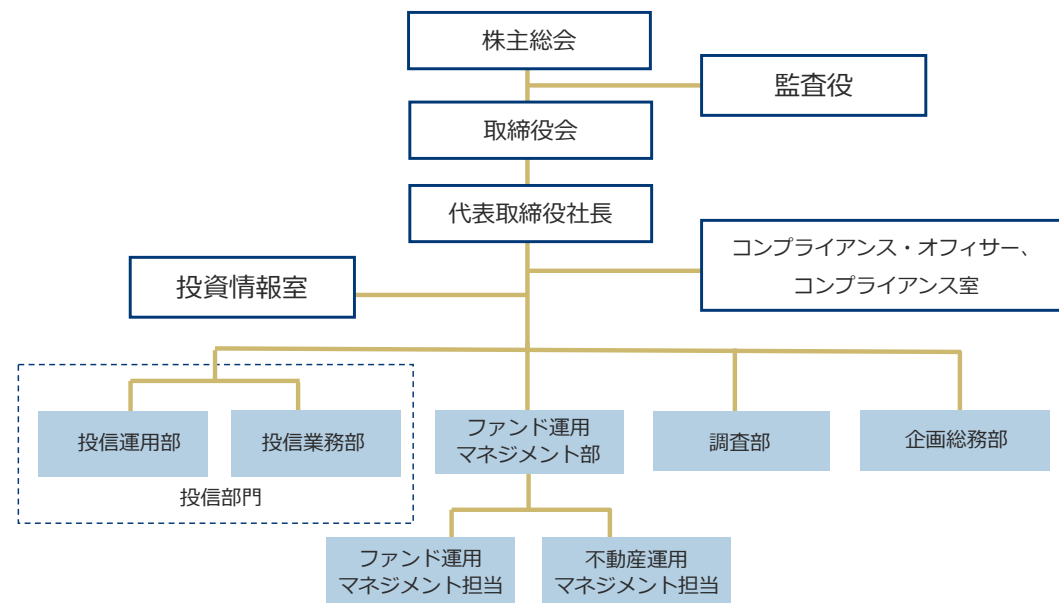
### ◆株主構成

株主名	GARへの出資	
	所有株式数	比率（注1）
<b>明治安田生命保険グループ</b>		
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（注2）	392 株	4.9%
<b>三菱UFJフィナンシャル・グループ</b>		
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%
<b>近鉄グループ</b>		
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%
<b>合計</b>	<b>8,000 株</b>	<b>100.0%</b>

（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）ダイヤモンド・スポーツクラブ株式会社については、明治安田生命保険相互会社による出資比率は5.0%に留まるものの、人的関係等から企業会計基準上「緊密な者」に該当するため、明治安田生命保険グループに該当するものとして取り扱っています。

### ◆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 グローバルコマース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 ・ファンド運用マネジメント部係長
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	・投信運用部



## 26ページ

- (注1) 「交換①（淀屋橋⇔上野）」とは、2023年11月30日に予定しているグローバル・ワン上野（以下「上野」）の取得及び淀屋橋フレックスタワー（以下「淀屋橋」）の譲渡を総称したものです。本投資法人が上野を取得した後、「グローバル・ワン上野」に名称を変更する予定のため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。なお、本日現在の物件名称は「NBF上野ビル」です。
- (注2) 「鑑定評価額」は、上野は2023年6月30日、淀屋橋は2023年8月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。以下同じです。
- (注3) 上野と淀屋橋の「NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。
- <上野>  
「NOI利回り」=「NOI」÷「取得予定価格（上野・圧縮記帳後）」  
「NOI」=上野に係る鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の算定に使用された運営純収益（Net Operating Income）（以下「上野に係る鑑定NOIの額」といいます。）  
「取得予定価格（上野・圧縮記帳後）」=「取得予定価格（上野）」－「圧縮記帳予定額（上野）」
- <淀屋橋>  
「NOI利回り」=「NOI」÷「取得価格」  
「NOI」=「淀屋橋に係る2023年3月期の運営収益（Net Operating Income）」×2
- (注4) 上野と淀屋橋の「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。
- <上野>  
（「上野に係る鑑定NOIの額」－「上野の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費の額（年間）」）÷「取得予定価格（上野・圧縮記帳後）」
- <淀屋橋>  
（「淀屋橋に係る2023年3月期の運営収益（Net Operating Income）」－「淀屋橋に係る2023年3月期の実績減価償却費」）×2÷「取得価格」
- (注5) 「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。
- <上野>  
「稼働率」=2023年8月31日時点の上野に係る総賃貸面積÷2023年8月31日時点の上野に係る総賃貸可能面積×100  
取得先から提供を受けた情報に基づきます。
- <淀屋橋>  
「稼働率」=2023年8月31日時点の淀屋橋に係る総賃貸面積÷2023年8月31日時点の淀屋橋に係る総賃貸可能面積×100
- (注6) 上野及び淀屋橋の「築年数」は、2023年11月30日時点の数値を記載しています。以下同じです。
- (注7) 上野及び淀屋橋の「延床面積」は、2023年8月31日時点の一棟全体の数値を記載しています。なお、上野の取得対象面積は10,339.37㎡です。以下同じです。

## 27ページ

- (注1) 「交換①（淀屋橋⇄上野）前」とは、大手町ファーストスクエアの譲渡完了後のポートフォリオを前提としています。なお、交換①（淀屋橋⇄上野）後のポートフォリオの各指標は、交換①（淀屋橋⇄上野）を除いて、保有資産及び財務状況の変動がないことを前提としています。また、指標によっては別途注記する便宜的な計算数値を使用しています。以下同じです。
- (注2) 上野及び淀屋橋の「平均総賃貸可能面積」は、2023年8月31日時点の各物件に係る総賃貸可能面積です。その他の物件の「平均総賃貸可能面積」は、2023年8月31日時点の1物件当りの平均総賃貸可能面積です。
- (注3) 「取得（予定）価格」とは、売買契約書及び交換契約書に記載された売買価格及び交換価格に基づき算出しています。
- (注4) 上野と淀屋橋以外のその他の物件の「鑑定評価額」は、2023年3月期末を価格時点とする鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- (注5) 「PML（Probable Maximum Loss）値」は、地震による予想最大損失率をいいます。PML値には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。以下同じです。

- (注6) 「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

<交換①（淀屋橋⇄上野）前>

- ・ THE PEAK SAPPORO

「平均NOI利回り」＝「物件取得日（2022年12月7日）から期末（2023年3月31日）までの実績NOIを期（6か月）換算した数値」×2÷「取得価格」

- ・ グローバル・ワン名古屋伏見

「平均NOI利回り」＝「想定NOI」÷「取得価格」

- ・ その他の資産

「平均NOI利回り」＝「NOI合計」÷「取得価格合計」

「NOI合計」＝各物件に係る2023年3月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額×2

<交換①（淀屋橋⇄上野）後>

「平均NOI利回り」＝「NOI合計」÷「取得価格合計」

「NOI合計」＝「各物件に係る2023年3月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額×2」＋「上野に係る鑑定NOIの額」－「淀屋橋に係る2023年3月期のNOIの額×2」

「取得価格合計」＝「交換①（淀屋橋⇄上野）前の取得価格合計」＋「上野に係る取得予定価格（圧縮記帳後）」－「淀屋橋に係る取得価格」

- (注7) 「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

<交換①（淀屋橋⇄上野）前>

- ・ THE PEAK SAPPORO

「平均償却後NOI利回り」＝（「物件取得日（2022年12月7日）から期末（2023年3月31日）までの実績NOIを期（6か月）換算した数値」－「物件取得日（2022年12月7日）から期末（2023年3月31日）までの実績減価償却費を期（6か月）換算した数値」）×2÷「取得価格」

- ・ グローバル・ワン名古屋伏見

「平均償却後NOI利回り」＝（「想定NOI」－「グローバル・ワン名古屋伏見の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費」）÷「取得価格」

- ・ その他の資産

「平均償却後NOI利回り」＝「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」

「償却後NOI合計」＝（「各物件に係る2023年3月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額」－「各物件に係る2023年3月期の減価償却費の合計額」）×2

<交換①（淀屋橋⇄上野）後>

「平均償却後NOI利回り」＝「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」

「償却後NOI合計」＝（「各物件に係る2023年3月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額」－「各物件に係る2023年3月期の減価償却費の合計額」）×2＋「上野に係る償却後鑑定NOIの額」－（「淀屋橋に係る2023年3月期のNOIの額」－「淀屋橋に係る2023年3月期の減価償却費の額」）×2

「取得価格合計」＝「交換①（淀屋橋⇄上野）前の取得価格合計」＋「上野に係る取得予定価格（圧縮記帳後）」－「淀屋橋に係る取得価格」

## 27ページ (つづき)

(注8) 「平均築年数」は、以下のとおり記載しています。

<交換① (淀屋橋⇄上野) 前>

2023年11月30日時点の各物件に係る同時点の築年数を同時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

<上野>

上野に係る2023年11月30日時点の築年数

<淀屋橋>

淀屋橋に係る2023年11月30日時点の築年数

<交換① (淀屋橋⇄上野) 後>

交換① (淀屋橋⇄上野) 後に保有する予定の物件 (上野を含み、淀屋橋を除きます。) に係る2023年11月30日時点における築年数を同時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

(注9) 「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。

<交換① (淀屋橋⇄上野) 前>

「稼働率」 = 2023年8月31日時点の各物件に係る同時点の総賃貸面積合計 ÷ 2023年8月31日時点の各物件に係る同時点の総賃貸可能面積合計 × 100

<交換① (淀屋橋⇄上野) 後>

「稼働率」 = 交換① (淀屋橋⇄上野) 後に保有する予定の各物件 (上野を含み、淀屋橋を除きます。) に係る2023年8月31日時点の総賃貸面積合計 ÷ 交換① (淀屋橋⇄上野) 後に保有する予定の各物件 (上野を含み、淀屋橋を除きます。) に係る総賃貸可能面積合計 × 100

## 28ページ

(注1) 「所在地」は、住居表示です。

(注2) 本投資法人が運営主体となる「駐車場」は、東上野四丁目ビルディング駐車場管理細則に基づき全47台のうち35台です。

## 30ページ

- (注1) 「交換②（南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀）」とは、2024年3月28日に予定している、新ダイビル並びに土佐堀ダイビル（以下「土佐堀」）の一部取得及び楽天クリムゾンハウス青山（以下「南青山」）の一部譲渡を総称したものです。この交換により、本投資法人は新ダイビルの5%持分及び土佐堀の20%持分を取得し、南青山の20%持分を譲渡します。したがって、30ページから33ページに記載の、交換②（南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀）の対象となる各物件に関する数値は、別途注記がない限り、交換対象となる持分について記載しています。なお、取得予定の物件（上野・新ダイビル・土佐堀）に係る情報には、取得先から提供を受けたものが含まれます。
- (注2) 「鑑定評価額」は、新ダイビル及び土佐堀は2023年10月31日、南青山は2023年9月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。以下同じです。
- (注3) 新ダイビル、土佐堀及び南青山の「NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。
- ＜新ダイビル＞  
「NOI利回り」=「NOI」÷「取得予定価格（新ダイビル・圧縮記帳後）」  
「NOI」=新ダイビルに係る鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の算定に使用された運営純収益（Net Operating Income）（以下「新ダイビルに係る鑑定NOIの額」といいます。）  
「取得予定価格（新ダイビル・圧縮記帳後）」=「取得予定価格（新ダイビル）」－「圧縮記帳予定額（新ダイビル）」
- ＜土佐堀＞  
「NOI利回り」=「NOI」÷「取得予定価格（土佐堀・圧縮記帳後）」  
「NOI」=土佐堀に係る鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の算定に使用された運営純収益（Net Operating Income）（以下「土佐堀に係る鑑定NOIの額」といいます。）  
「取得予定価格（土佐堀・圧縮記帳後）」=「取得予定価格（土佐堀）」－「圧縮記帳予定額（土佐堀）」
- ＜南青山＞  
「NOI利回り」=「NOI」÷「取得価格」  
「NOI」=「南青山に係る2023年9月期の運営収益（Net Operating Income）」×2
- (注4) 新ダイビル、土佐堀及び南青山の「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。
- ＜新ダイビル＞  
（「新ダイビルに係る鑑定NOIの額」－「新ダイビルの耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費の額（年間）」（以下「新ダイビルに係る償却後鑑定NOIの額」といいます。））÷「取得予定価格（新ダイビル・圧縮記帳後）」
- ＜土佐堀＞  
（「土佐堀に係る鑑定NOIの額」－「土佐堀の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費の額（年間）」（以下「土佐堀に係る償却後鑑定NOIの額」といいます。））÷「取得予定価格（土佐堀・圧縮記帳後）」
- ＜南青山＞  
（「南青山に係る2023年9月期の運営収益（Net Operating Income）」－「南青山に係る2023年9月期の実績減価償却費」）×2÷「取得価格」
- (注5) 「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。
- ＜新ダイビル＞  
「稼働率」=2023年9月30日時点の新ダイビルに係る総賃貸面積÷2023年9月30日時点の新ダイビルに係る総賃貸可能面積×100
- ＜土佐堀＞  
「稼働率」=2023年9月30日時点の土佐堀に係る総賃貸面積÷2023年9月30日時点の土佐堀に係る総賃貸可能面積×100
- ＜南青山＞  
「稼働率」=2023年9月30日時点の南青山に係る総賃貸面積÷2023年9月30日時点の南青山に係る総賃貸可能面積×100
- (注6) 新ダイビル、土佐堀及び南青山の「築年数」は、2024年3月28日時点の数値を記載しています。以下同じです。
- (注7) 新ダイビル、土佐堀及び南青山の「延床面積」は、2023年9月30日時点の一棟全体の数値を記載しています。以下同じです。

## 31ページ

- (注1) 「交換②（南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀）前」とは、交換①（淀屋橋 ⇄ 上野）及び大手町ファーストスクエアの譲渡完了後のポートフォリオを前提としています。なお、交換②（南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀）後のポートフォリオの各指標は、交換②（南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀）を除いて、交換②（南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀）前のポートフォリオから保有資産及び財務状況の変動がないことを前提としています。
- (注2) 「平均総賃貸可能面積」は2023年9月30日時点の各物件に係る総賃貸可能面積を用いて算出しています。
- (注3) 「取得（予定）価格」とは、売買契約書及び交換契約書に記載された売買価格及び交換価格に基づき算出しています。
- (注4) 上野、新ダイビル、土佐堀以外のその他の物件の「鑑定評価額」は、2023年9月期末を価格時点とする鑑定評価書に記載された評価額を用いています。
- (注5) 「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。
- <交換②（南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀）前>
- ・名古屋  
「平均NOI利回り」 = 「物件取得日（2023年4月28日）から期末（2023年9月30日）までの実績NOIを期（6か月）換算した数値」 × 2 ÷ 「取得価格」
  - ・上野  
「平均NOI利回り」 = 「想定NOI」 ÷ 「取得予定価格（上野・圧縮記帳後）」
  - ・その他の資産  
「平均NOI利回り」 = 「NOI合計」 ÷ 「取得価格合計」  
「NOI合計」 = 各物件に係る2023年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額 × 2
- <新ダイビル・土佐堀>
- 新ダイビル及び土佐堀の「NOI利回り」を「取得予定価格（新ダイビル・圧縮記帳後）」と「取得予定価格（土佐堀・圧縮記帳後）」で加重平均
- <交換②（南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀）後>
- 「平均NOI利回り」 = 「NOI合計」 ÷ 「取得価格合計」
- 「NOI合計」 = 「各物件（南青山については100%相当）に係る2023年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額 × 2」 + 「上野に係る想定NOI」 + 「新ダイビルに係る鑑定NOIの額」 + 「土佐堀に係る鑑定NOIの額」 - 「南青山に係る2023年9月期のNOIの額 × 2」
- 「取得価格合計」 = 「交換②（南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀）前の取得価格合計」 + 「取得予定価格（新ダイビル・圧縮記帳後）」 + 「取得予定価格（土佐堀・圧縮記帳後）」 - 「南青山に係る取得価格」

## 31ページ (つづき)

(注6) 「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

<交換② (南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀) 前>

・名古屋

「平均償却後NOI利回り」 = (「物件取得日 (2023年4月28日) から期末 (2023年9月30日) までの実績NOIを期 (6か月) 換算した数値」 - 「物件取得日 (2023年4月28日) から期末 (2023年9月30日) までの実績減価償却費を期 (6か月) 換算した数値」) × 2 ÷ 「取得価格」

・上野

「平均償却後NOI利回り」 = (「想定NOI」 - 「上野の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費」) ÷ 「取得価格」

・その他の資産

「平均償却後NOI利回り」 = 「償却後NOI合計」 ÷ 「取得価格合計」

「償却後NOI合計」 = (「各物件に係る2023年9月期の運営純収益 (Net Operating Income) の合計額」 - 「各物件に係る2023年9月期の減価償却費の合計額」) × 2

<新ダイビル・土佐堀>

新ダイビル及び土佐堀の「償却後NOI利回り」を「取得予定価格 (新ダイビル・圧縮記帳後)」と「取得予定価格 (土佐堀・圧縮記帳後)」で加重平均

<交換② (南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀) 後>

「平均償却後NOI利回り」 = 「償却後NOI合計」 ÷ 「取得価格合計」

「償却後NOI合計」 = (「各物件 (南青山については100%相当) に係る2023年9月期の運営純収益 (Net Operating Income) の合計額」 - 「各物件 (南青山については100%相当) に係る2023年9月期の減価償却費の合計額」) × 2 + 「新ダイビルに係る償却後鑑定NOIの額」 + 「土佐堀に係る償却後鑑定NOIの額」 - (「南青山に係る2023年9月期のNOIの額」 - 「南青山に係る2023年9月期の減価償却費の額」) × 2

「取得価格合計」 = 「交換② (南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀) 前の取得価格合計」 + 「取得予定価格 (新ダイビル・圧縮記帳後) の合計額」 + 「取得予定価格 (土佐堀・圧縮記帳後)」 - 「南青山に係る取得価格」

(注7) 「平均築年数」は、以下のとおり算出しています。

<交換② (南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀) 前>

各物件に係る2024年3月28日時点の築年数を同時点の総賃貸可能面積の見込みで加重平均した数値

<新ダイビル・土佐堀>

新ダイビル及び土佐堀に係る2024年3月28日時点の築年数を同時点の総賃貸可能面積の見込みで加重平均した数値

<南青山>

2024年3月28日時点の築年数

<交換② (南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀) 後>

交換② (南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀) 後に保有する予定の物件に係る2024年3月28日時点における築年数を同時点の総賃貸可能面積の見込みで加重平均した数値

(注8) 「稼働率」は、以下のとおり記載しています。

<交換② (南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀) 前>

27ページに記載の<交換① (淀屋橋⇄上野) 後>の稼働率

<交換② (南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀) 後>

2024年3月期末のポートフォリオの稼働率の見込み

(注9) 「テナント上位10社占率」は、以下のとおり算出しています。

<交換② (南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀) 前>

交換② (南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀) 前に保有する予定の物件に係る各テナントの2023年9月末時点の賃貸面積につき、上位10社の合計をポートフォリオ合計の総賃貸面積で除算

<交換② (南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀) 後>

交換② (南青山 ⇄ 新ダイビル・土佐堀) 後に保有する予定の物件に係る各テナントの2023年9月末時点の賃貸面積につき、上位10社の合計をポートフォリオ合計の総賃貸面積で除算

## 32ページ・33ページ

(注1) 「所在地」は、住居表示です。

- 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