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

第32期（2019年9月期）決算説明資料

2019年11月14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 Co., Ltd.

ポートフォリオ (2019年9月30日現在)

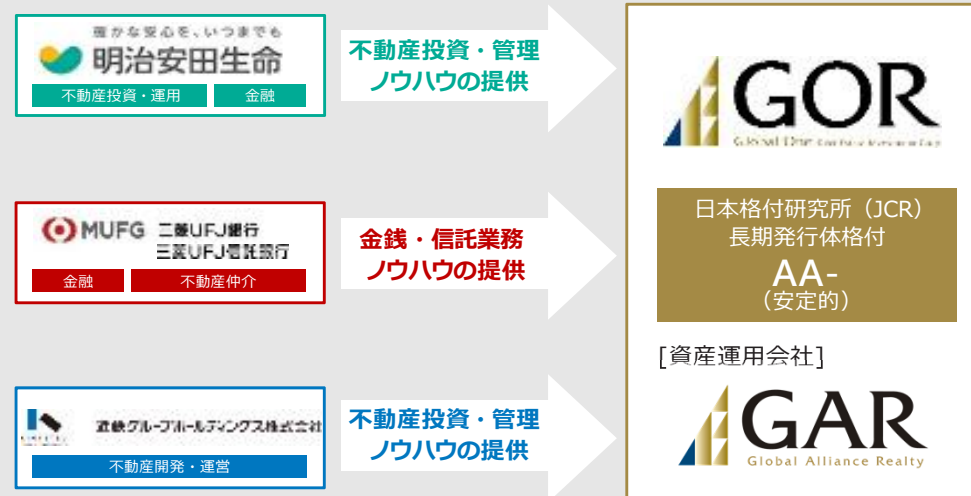
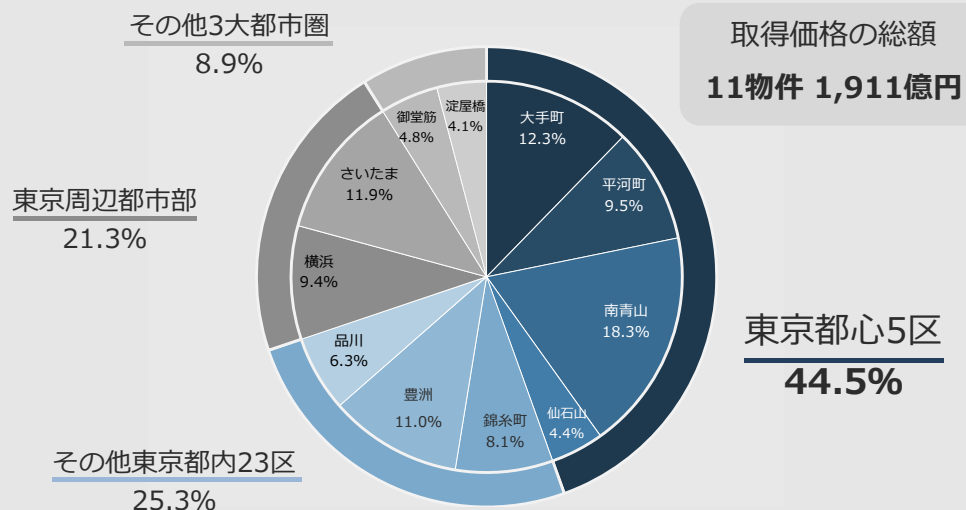
駅近・築浅・大型の優良オフィスビルに厳選した投資

		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	15.5年	22.4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	12,014㎡	8,699㎡

財務基盤・スポンサー (2019年9月30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 46.9% 時価ベース 39.9%
長期固定金利比率	89.9%
平均調達期間	6.6年
平均調達利率	0.66%
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2019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
-----------------	---

II 決算

1. 決算ハイライト	8
2. 決算概要	9
3. 業績予想	11

III 運用状況

1. 外部成長	14
2. 内部成長	18
3. 財務	24
4. ESGへの取組み	27

IV 参考資料

1. 物件資料	32
2. 財務資料	57
3. 資産運用会社の概要	69

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」TK南青山ビル
- 「仙石山」アークヒルズ 仙石山森タワー
- 「錦糸町」アルカセントラル
- 「豊洲」ヒューリック豊洲プライムスクエア
- 「品川」品川シーサイドウエストタワー
- 「横浜」横浜プラザビル
- 「さいたま」明治安田生命さいたま新都心ビル
- 「御堂筋」明治安田生命大阪御堂筋ビル
- 「淀屋橋」淀屋橋フレックスタワー

数値は、別途注記する場合を除き、金額については切捨て、割合、年数、駅徒歩分、面積については四捨五入して記載しています。

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

- ・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

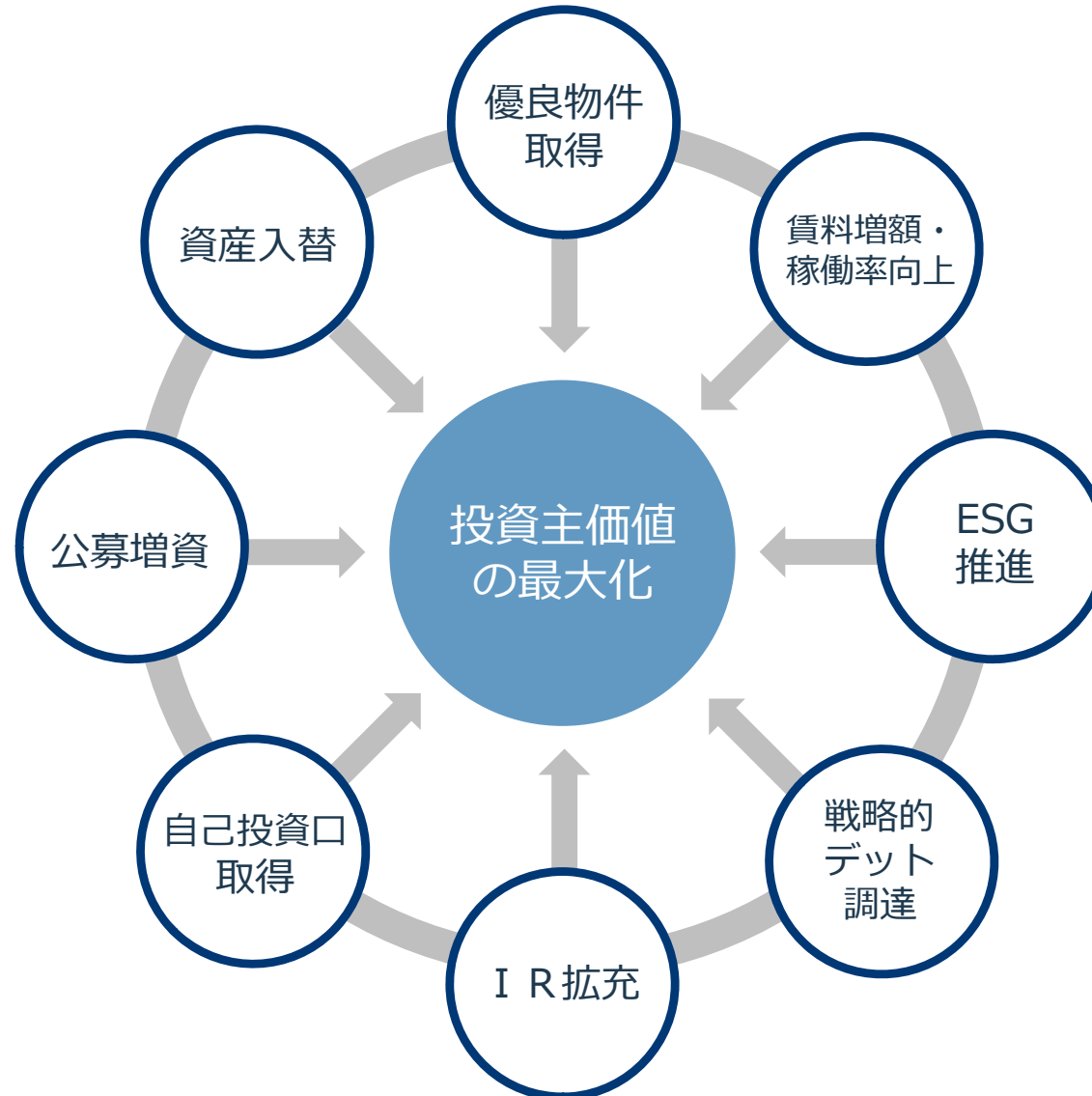
投資主価値の向上に向けた取組み①

	当期の実績	今後の取組み
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ●8期連続して増配を実現 (注1) ※銀座売却益により大幅増配 2019年3月期：2,192円 → 2019年9月期：2,440円 (+11.3%) ●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 ●11期連続して賃料増額改定の見込み (注2) 	<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 稼働率の維持・向上 → ポートフォリオNOI利回り 賃料増額の継続 4%台前半に
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ●相互売買を通じて、ポートフォリオの質の向上につながる戦略的な資産入替（銀座 ⇄ 豊洲）を実施。収益安定のための資産規模拡大を推進 資産規模（取得価格ベース）：1,824億円 → 1,911億円 ●グローバル・インデックス“FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series”へ組入れ 	<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 中長期的に収益向上が見込める物件への入替を継続検討 ●厳選投資継続による収益安定のための資産規模拡大 LTV低減による物件取得余力を活用し、優良物件を機動的に取得 スポンサー等ルート、独自ルート両方を駆使したソーシング
財務・IR	<ul style="list-style-type: none"> ●公募増資によるLTV低減（簿価ベース：49.4% → 46.9%）を実現 LTV（簿価）50%までの物件取得余力は124億円 ●分配金の安定化を目指し、売却益の一部を内部留保の予定 圧縮積立金残高 291百万円 → 552百万円 ●リファイナンスで長期化・期日分散・コスト削減を推進 ●資産運用会社GARの貸株協力により『貸借銘柄』に選定 ●欧州・アジアIRを実施、個人向け説明会を複数回開催 	<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"> ●ESG方針に基づきマテリアリティを選定 ●GRESB初参加（「Green Star」「3スター」を取得） ●グリーンリース契約の締結、GAR役職員の福利厚生・資格取得支援の充実等 ●ホームページにESGページを開設 	<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た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3月期の見込みと合わせて11期連続としています。

- 各種施策の継続的な実行により投資主価値の更なる向上を目指す





Ⅱ 決算

1. 決算ハイライト

■ 分配金は目標2,300円台半ばを達成見込み、今後は2,400円以上での巡航を目指す

		第31期 '19年3月期	第32期 '19年9月期	第33期予想 '20年3月期 (注5)	第34期予想 '20年9月期 (注5)
損益・分配金					
営業収益 (うち賃貸事業収益)	百万円	5,224 (5,224)	6,194 (5,535)	5,849 (5,849)	5,683 (5,683)
営業利益 (賃貸事業損益)	百万円	2,373 (2,878)	3,062 (2,987)	2,654 (3,214)	2,699 (3,257)
当期純利益	百万円	1,941	2,606	2,246	2,299
発行済投資口の総口数	口	885,684	961,884	961,884	961,884
1口当たりFFO (注1)	円	3,098	2,917	3,365	3,280
1口当たり分配金	円	2,192	2,440	2,335	2,390
ポートフォリオ					
NOI利回り (注2)	%	4.0	4.0	4.4	4.3
期末稼働率	%	99.7	99.8	99.3	99.0
その他					
期末総資産額	百万円	191,231	201,445		
有利子負債額	百万円	94,500	94,500		
含み損益	百万円	31,183	35,663		
LTV (簿価) (注3)	%	49.4	46.9		
LTV (時価) (注4)	%	42.5	39.9		

(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

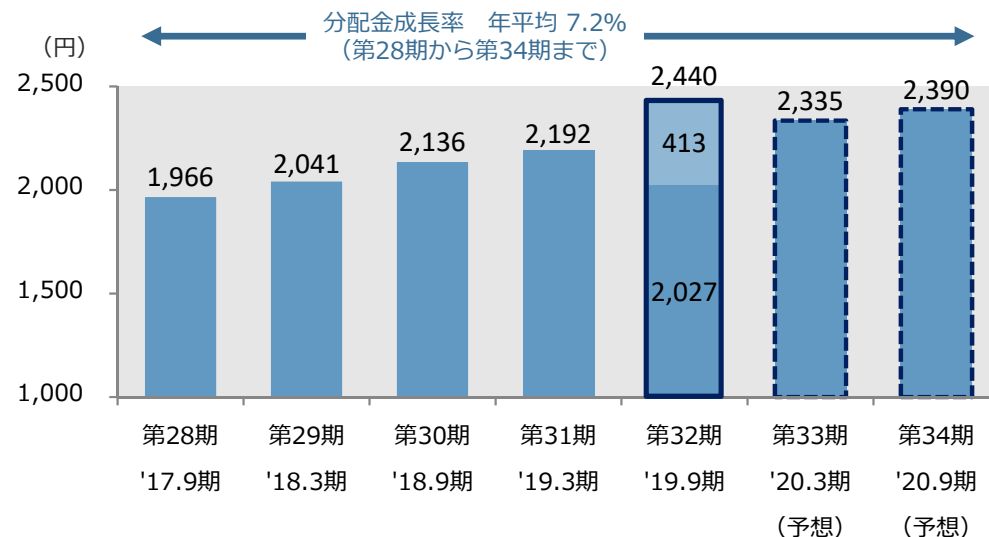
(注2) NOI利回り = 各期の NOI × 2 ÷ 取得価格

(注3) LTV (簿価) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産額

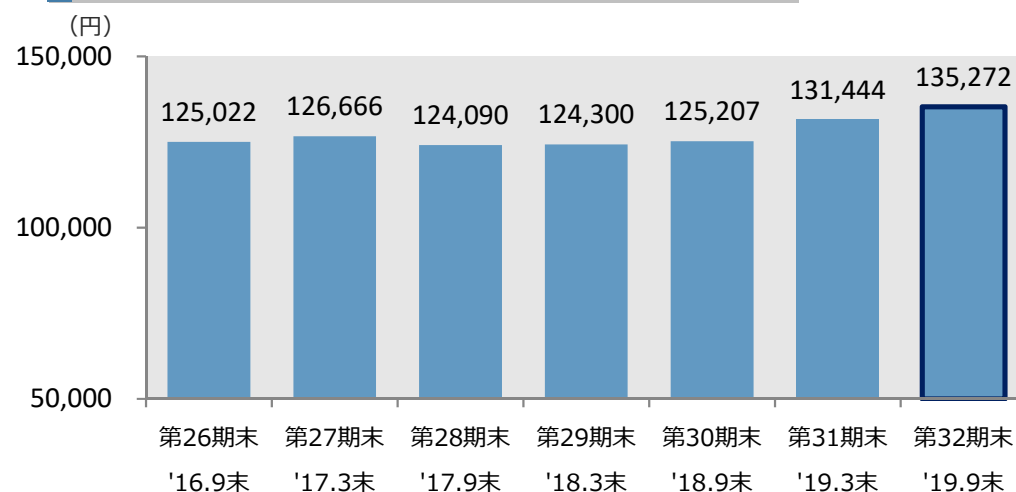
(注4) LTV (時価) = 有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 含み損益)

(注5) 業績予想において、未確定のテナントの想定入居は見込んでいません。

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 (2019年9月期) (1) 予想比較

■ レントホリデーの縮小、リーシング進捗及びコスト下振れにより、想定よりDPU上振れ（予想比+1.8%）

(百万円)

	第32期予想 '19年9月期	第32期実績 '19年9月期	当期予想比	
	(注1)			
営業収益	6,175	6,194	18	0.3%
賃貸事業収益(a)	5,519	5,535	15	0.3%
賃料等収入	5,176	5,191	15	0.3%
水道光熱費収入	343	340	-2	-0.8%
その他賃貸事業収入	-	3	3	-
不動産等売却益	655	658	2	0.4%
営業費用	3,149	3,131	-17	-0.6%
賃貸事業費用(b)	2,561	2,548	-12	-0.5%
外部委託費	709	702	-7	-1.1%
水道光熱費	344	337	-7	-2.0%
公租公課	530	527	-2	-0.5%
保険料	10	10	-0	-0.4%
修繕費	101	107	5	5.3%
減価償却費(c)	846	845	-1	-0.2%
固定資産除却損(d)	-	12	12	-
その他賃貸事業費用	17	5	-11	-66.5%
資産運用報酬	421	424	2	0.7%
その他一般管理費	167	159	-7	-4.6%
営業利益	3,026	3,062	36	1.2%
賃貸事業損益(a-b)	2,958	2,987	28	1.0%
NOI (a-b+c+d)	3,805	3,845	39	1.0%
営業外収益	-	0	0	-
営業外費用	464	455	-8	-1.9%
支払利息	341	335	-6	-1.8%
投資口交付費	31	29	-2	-7.9%
その他営業外費用	91	90	-0	-0.2%
経常利益	2,561	2,607	45	1.8%
当期純利益	2,560	2,606	46	1.8%
圧縮積立金繰入額	254	260	6	2.6%
分配金総額	2,306	2,346	40	1.8%

発行済投資口の総口数	961,884 口	961,884 口	0 口	-
1口当たり分配金(DPU)	2,398 円	2,440 円	42 円	1.8%

(注1) 2019年5月20日時点の予想です。

(注2) 増減益額を2019年9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	36		37 円
賃貸事業損益	28		
賃料等収入	15		品川・さいたま 等
外部委託費の減少	7		
固定資産除却損の増加		12	計上科目の変更 等
その他賃貸事業費用の減少	11		
その他一般管理費の減少	7		証券代行手数料等の見込比減

2. 決算概要 (2019年9月期) (2) 前期比較

- 資産入替による増収増益効果が増資に伴う希薄化を上回る
- 将来の分配金安定化のため、売却益の一部を内部留保 (DPU 前期比+11.3%)

(百万円)

	第31期実績 '19年3月期	第32期実績 '19年9月期	前期実績比	
営業収益	5,224	6,194	969	18.6%
賃貸事業収益(a)	5,224	5,535	310	6.0%
賃料等収入	4,902	5,191	289	5.9%
水道光熱費収入	321	340	19	6.0%
その他賃貸事業収入	0	3	2	294.2%
不動産等売却益	-	658	658	-
営業費用	2,851	3,131	280	9.8%
賃貸事業費用(b)	2,345	2,548	202	8.6%
外部委託費	570	702	131	23.1%
水道光熱費	307	337	29	9.4%
公租公課	524	527	2	0.5%
保険料	9	10	0	3.9%
修繕費	122	107	-15	-12.3%
減価償却費(c)	802	845	42	5.3%
固定資産除却損(d)	0	12	12	363,089.6%
その他賃貸事業費用	7	5	-1	-24.3%
資産運用報酬	388	424	35	9.2%
その他一般管理費	117	159	42	35.9%
営業利益	2,373	3,062	689	29.0%
賃貸事業損益(a-b)	2,878	2,987	108	3.8%
NOI (a-b+c+d)	3,681	3,845	163	4.4%
営業外収益	0	0	-0	-11.5%
営業外費用	431	455	24	5.7%
支払利息	341	335	-5	-1.5%
投資口交付費	-	29	29	-
その他営業外費用	90	90	0	1.1%
経常利益	1,943	2,607	664	34.2%
当期純利益	1,941	2,606	665	34.2%
圧縮積立金繰入額	-	260	260	-
分配金総額	1,941	2,346	405	20.9%

発行済投資口の総口数	885,684 口	961,884 口	76,200 口	8.6%
1口当たり分配金(DPU)	2,192 円	2,440 円	248 円	11.3%

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算 (注)
	増益	減益	
営業利益	689		778 円
資産入替	839		
賃貸事業損益 (銀座)		172	売却日4/18
賃貸事業損益 (豊洲)	352		取得日4/18
不動産等売却益	658		銀座
賃貸事業損益 (10物件)		71	
賃料等収入	83		
賃料改定	5		淀屋橋・御堂筋・さいたま・錦糸町 等
フリーレント解消	54		大手町・横浜・さいたま 等
入退去等	24		横浜 等
外部委託費の増加		119	南青山のリーシング費用 等
公租公課の増加		20	大手町・南青山・品川 等
修繕費の減少	7		大手町・さいたま 等
減価償却費の増加		13	錦糸町 等
固定資産除却損の増加		12	淀屋橋 等
資産運用報酬の増加		35	利益連動の運用報酬増加
その他一般管理費の増加		42	銀座売却に伴う消費税雑損失 等
営業外損益		24	-28 円
投資口交付費		29	
増資による希薄化			-233 円
圧縮積立金の積立		260	-270 円

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

3. 業績予想 (1)2020年3月期

■ 賃貸事業損益は大幅増益なるも、売却益の反動減により減収減益

(百万円)

	第32期実績 '19年9月期	第33期予想 '20年3月期	当期実績比	
		(注1)		
営業収益	6,194	5,849	-344	-5.6%
賃貸事業収益(a)	5,535	5,849	313	5.7%
賃料等収入	5,191	4,605	-586	-11.3%
水道光熱費収入	340	288	-52	-15.4%
その他賃貸事業収入	3	955	952	30,886.2%
不動産等売却益	658	-	-658	-100.0%
営業費用	3,131	3,194	63	2.0%
賃貸事業費用(b)	2,548	2,634	86	3.4%
外部委託費	702	580	-121	-17.3%
水道光熱費	337	293	-43	-12.8%
公租公課	527	494	-33	-6.3%
保険料	10	10	-0	-1.3%
修繕費	107	255	147	137.4%
減価償却費(c)	845	841	-3	-0.5%
固定資産除却損(d)	12	149	136	1,074.4%
その他賃貸事業費用	5	9	3	65.7%
資産運用報酬	424	420	-3	-0.9%
その他一般管理費	159	139	-19	-12.2%
営業利益	3,062	2,654	-408	-13.3%
賃貸事業損益(a-b)	2,987	3,214	227	7.6%
NOI (a-b+c+d)	3,845	4,205	360	9.4%
営業外収益	0	-	-0	-100.0%
営業外費用	455	407	-48	-10.7%
支払利息	335	317	-17	-5.3%
投資口交付費	29	-	-29	-100.0%
その他営業外費用	90	89	-1	-1.9%
経常利益	2,607	2,247	-360	-13.8%
当期純利益	2,606	2,246	-360	-13.8%
圧縮積立金繰入額	260	-	-260	-100.0%
分配金総額	2,346	2,245	-100	-4.3%
発行済投資口の総口数	961,884口	961,884口	0口	-
1口当たり分配金(DPU)	2,440円	2,335円	-105円	-4.3%
	(2019.5.20時点の予想)	2,261円		

主な増減益要因 (百万円)

	増減		DPU換算
	増益	減益	
営業利益		408	-424円
賃貸事業損益	227		
賃料等収入		586	
賃料増額改定	21		
フリーレント解消	31		
入退去等		639	
その他賃貸事業収入の増加	952		
外部委託費の減少	121		
公租公課の減少	33		
修繕費の増加		147	
固定資産除却損の増加		136	
不動産等売却益の減少		658	
その他一般管理費の減少	19		
営業外損益	47		49円
支払利息の減少	17		
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			-153円

(注1) 第33期の予想の前提条件の詳細は、2019年11月14日公表の2019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居は見込んでいません。

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

3. 業績予想 (2)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新テナントの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期予想 '20年3月期	第34期予想 '20年9月期	次期予想比	
	(注1)			
営業収益	5,849	5,683	-166	-2.8%
賃貸事業収益(a)	5,849	5,683	-166	-2.8%
賃料等収入	4,605	5,347	742	16.1%
水道光熱費収入	288	335	47	16.4%
その他賃貸事業収入	955	-	-955	-100.0%
営業費用	3,194	2,984	-210	-6.6%
賃貸事業費用(b)	2,634	2,425	-208	-7.9%
外部委託費	580	579	-0	-0.1%
水道光熱費	293	331	37	12.8%
公租公課	494	535	41	8.4%
保険料	10	10	0	0.6%
修繕費	255	106	-148	-58.2%
減価償却費(c)	841	856	15	1.8%
固定資産除却損(d)	149	-	-149	-100.0%
その他賃貸事業費用	9	5	-4	-44.4%
資産運用報酬	420	424	3	0.9%
その他一般管理費	139	134	-5	-4.2%
営業利益	2,654	2,699	44	1.7%
賃貸事業損益(a-b)	3,214	3,257	42	1.3%
NOI (a-b+c+d)	4,205	4,113	-91	-2.2%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	407	399	-8	-2.0%
支払利息	317	311	-6	-2.2%
その他営業外費用	89	87	-1	-1.5%
経常利益	2,247	2,300	52	2.4%
当期純利益	2,246	2,299	52	2.4%
分配金総額	2,245	2,298	52	2.4%
発行済投資口の総口数	961,884 口	961,884 口	0 口	-
1口当たり分配金(DPU)	2,335 円	2,390 円	55 円	2.4%

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算	
	増益	減益
営業利益	44	46 円
賃貸事業損益	42	
賃料等収入	742	
賃料増額改定	19	
フリーレント解消	753	
入退去等		29
その他賃貸事業収入の減少		955
公租公課の増加		41
修繕費の減少	148	
減価償却費の増加		15
固定資産除却損の減少	149	
営業外損益	8	8 円
支払利息	6	

御堂筋・平河町・豊洲 等
南青山 等
さいたま・錦糸町 等
南青山
豊洲 等
南青山 等
南青山 等
南青山 等

(注1) 第33期及び第34期の予想の前提条件の詳細は、2019年11月14日公表の2019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居は見込んでいません。

(注2) 増減益額を2020年3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。



Ⅲ 運用状況

1. 外部成長 (1) 資産入替の概要 (2019年4月実施)

- 独自ルートによる相互売買を通じ、ポートフォリオの質の向上につながる資産入替を実施
- あわせて公募増資を実施し、LTV低減により今後の物件取得余力を拡大

資産入替の概要



	譲渡資産	取得資産
	銀座ファーストビル	ヒューリック豊洲プライムスクエア
譲渡/取得価格	12,600百万円	21,000百万円
鑑定評価額	12,400百万円	23,700百万円
NOI利回り (鑑定ベース)	3.7%	4.3%
償却後NOI利回り (鑑定ベース)	3.0%	3.6%
築年数	20.8年	8.8年
稼働率	100.0%	100.0%
テナント数	7	21

<資産入替のポイント>

- ◆ 不動産の売買市場が活況であり、銀座を売却好機と捉え、売却益を実現
- ◆ 築年数の経過に伴い、近年は修繕工事費用等が増加傾向にあった銀座を売却、よりハイグレードで築浅・大規模な豊洲を取得
- ◆ 相対取引による相互売買により、ポートフォリオの質の向上につながる資産入替を実現

(注) 上記の数値は、譲渡又は取得した時点の数値を記載しています。

売却益 (実績)

658百万円

▶ 銀座の売却益のうち**260百万円**について、長期保有資産の買換特例の活用により、**任意に取崩し可能な積立金**の内部留保を行う予定

LTV (簿価)

49.4% → 46.9%
(2019年3月期末) (2019年9月期末)

▶ LTV (簿価) 50%までの物件取得余力**124億円**の活用により、今後、更なる収益性向上を目指す

1. 外部成長 (2) 取得物件の概要 (2019年4月取得)

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

ヒューリック豊洲プライムスクエア (準共有持分50%)



近 最寄駅 徒歩3分

新 築年数 8.8年
(2019年4月時点)

大 基準階
貸室面積 901坪



所在地	東京都江東区豊洲五丁目6番36号
取得価格	21,000百万円
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 (2019年9月末時点)
稼働率、テナント数	100.0%、21社 (2019年9月末時点)
最寄駅	東京メトロ有楽町線、ゆりかもめ 「豊洲駅」徒歩3分
建築時期	2010年8月
構造	鉄骨造陸屋根12階建
延床面積	41,741.18㎡ (建物全体 (附属建物含む))
総賃貸可能面積	16,140.86㎡ (50%持分)

立地優位性

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

ハイグレード・ハイスペック

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

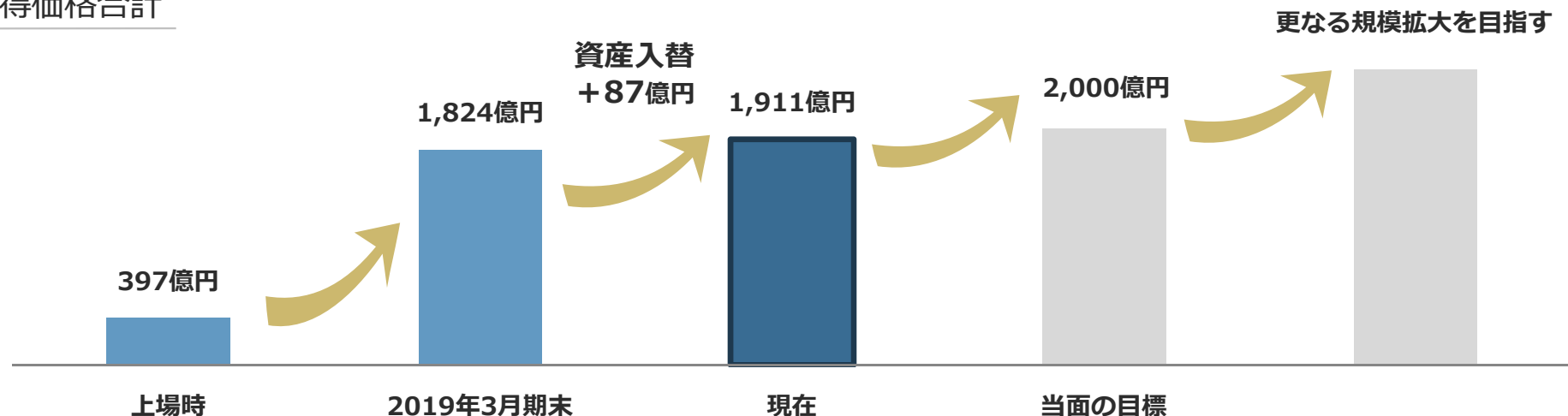
マーケット動向

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

1. 外部成長 (3) 外部成長への取組み

■ 厳選投資継続による収益安定のための資産規模拡大

取得価格合計



物件取得ルート

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

スポンサー・株主ルート

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

独自ルート

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

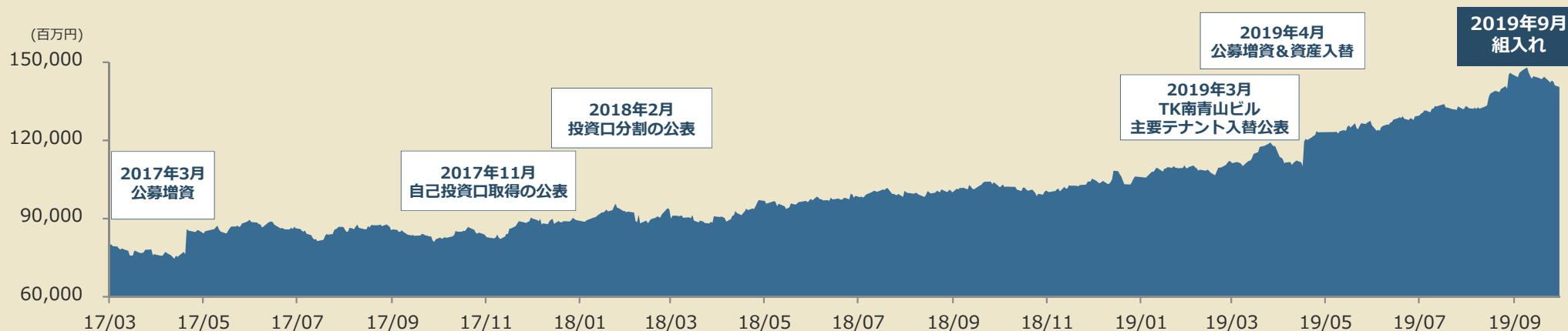
1. 外部成長 (4) グローバル・インデックスへの組入れ

- 2019年9月より、FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesへ組入れ
- 本インデックスへの組入れにより、投資家層の更なる拡大と流動性の向上が期待される

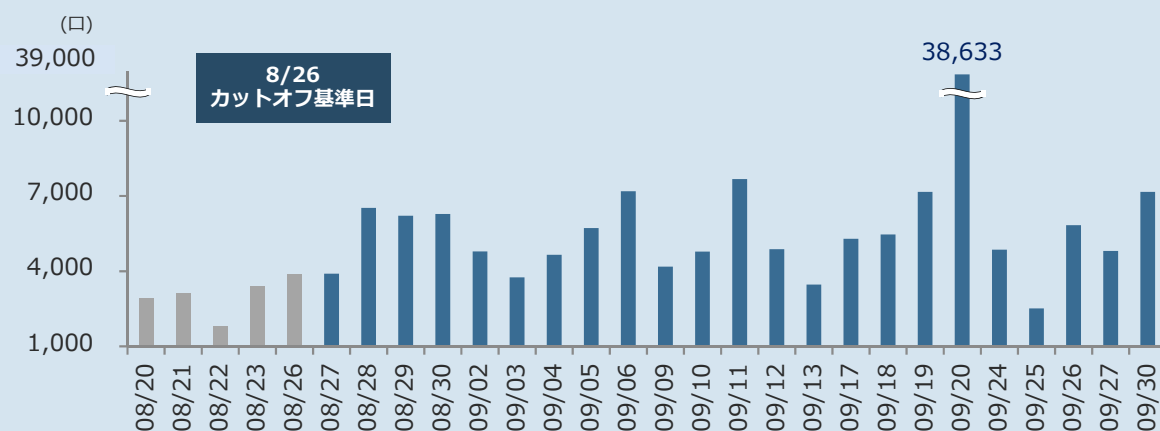
インデックス概要

本インデックス・シリーズは、FTSE Russellが欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）と協力して開発した国際的な不動産投資指数で、国際不動産投資のベンチマークとして世界中で数多くの機関投資家等に採用されています。

◆組入れまでのGORの各種取組みと時価総額



◆組入れ前後の一日あたり平均売買高の動向



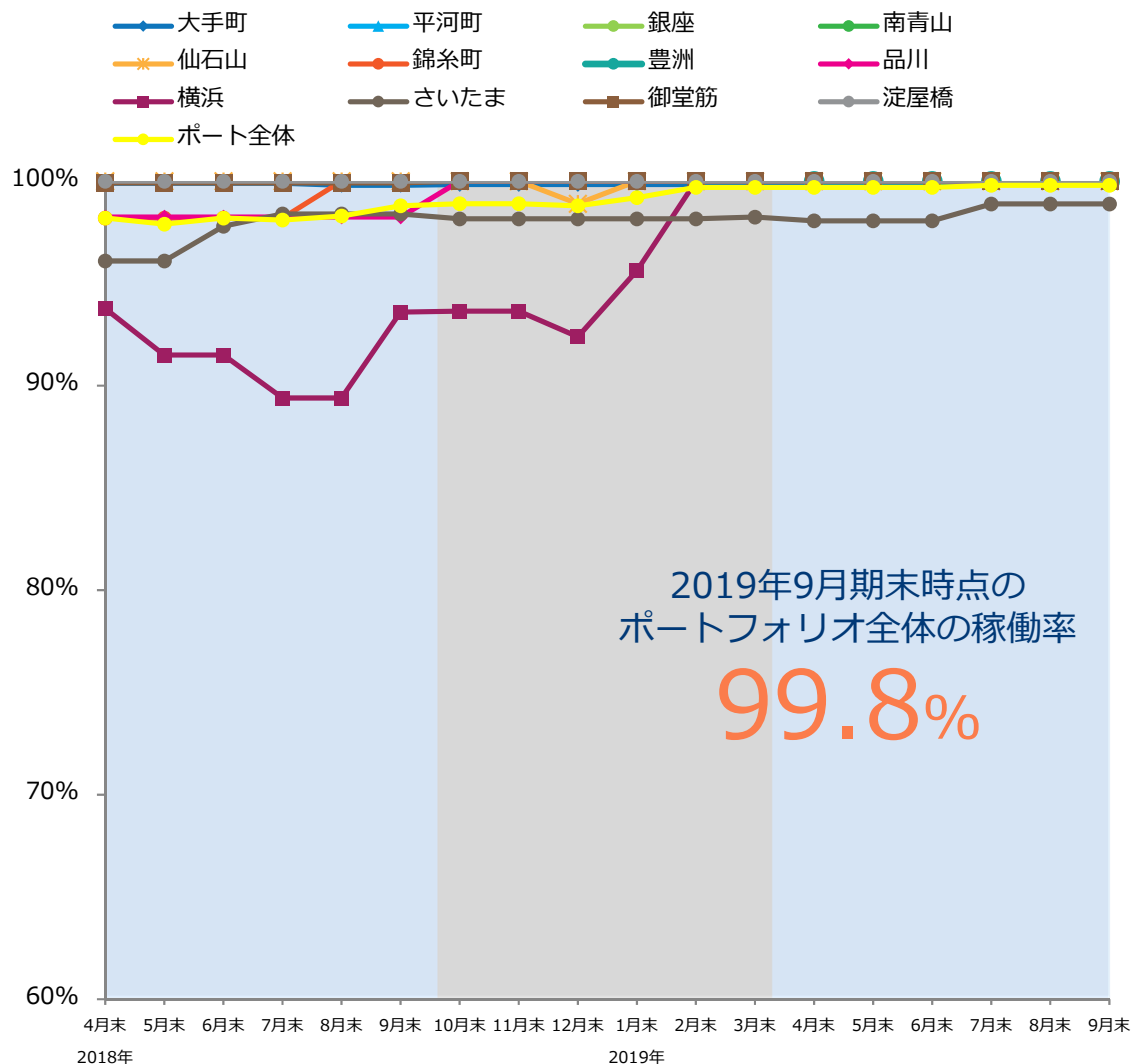
さまざまな施策の
実行による
投資主価値の向上

インデックス組入れ
による流動性向上

投資主価値の
最大化に資する
取組みの継続

2. 内部成長 (1) 稼働の状況

■ 稼働率は高位安定、ポートフォリオ稼働率は99.8%に上昇 (2019年9月末時点)

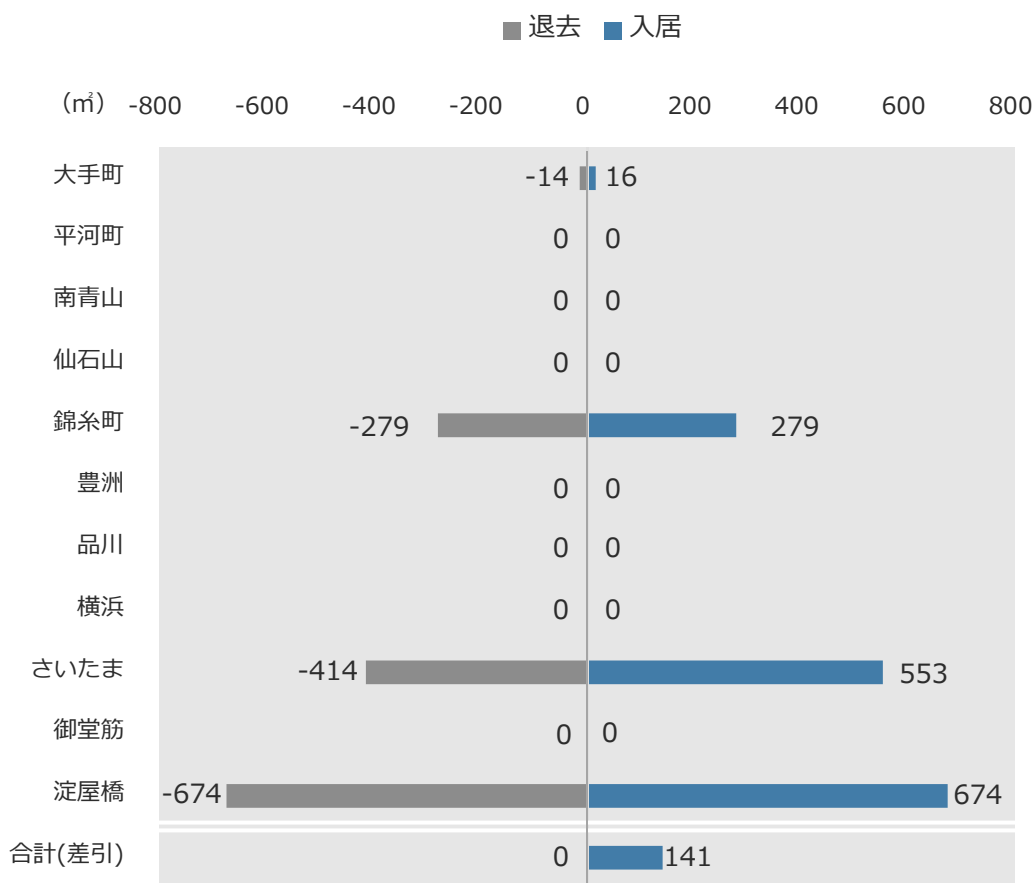


	第30期末 ('18.9末)	第31期末 ('19.3末)	第32期末 ('19.9末)
大手町ファーストスクエア	99.8%	99.8%	99.9%
平河町森タワー	100.0%	100.0%	100.0%
銀座ファーストビル	100.0%	100.0%	—
T K南青山ビル	100.0%	100.0%	100.0%
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0%	100.0%	100.0%
アルカセントラル	100.0%	100.0%	100.0%
ヒューリック豊洲プライムスクエア	—	—	100.0%
品川シーサイドウエストタワー	98.2%	100.0%	100.0%
横浜プラザビル	93.6%	100.0%	100.0%
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.4%	98.2%	98.9%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	99.9%	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	98.8%	99.7%	99.8%

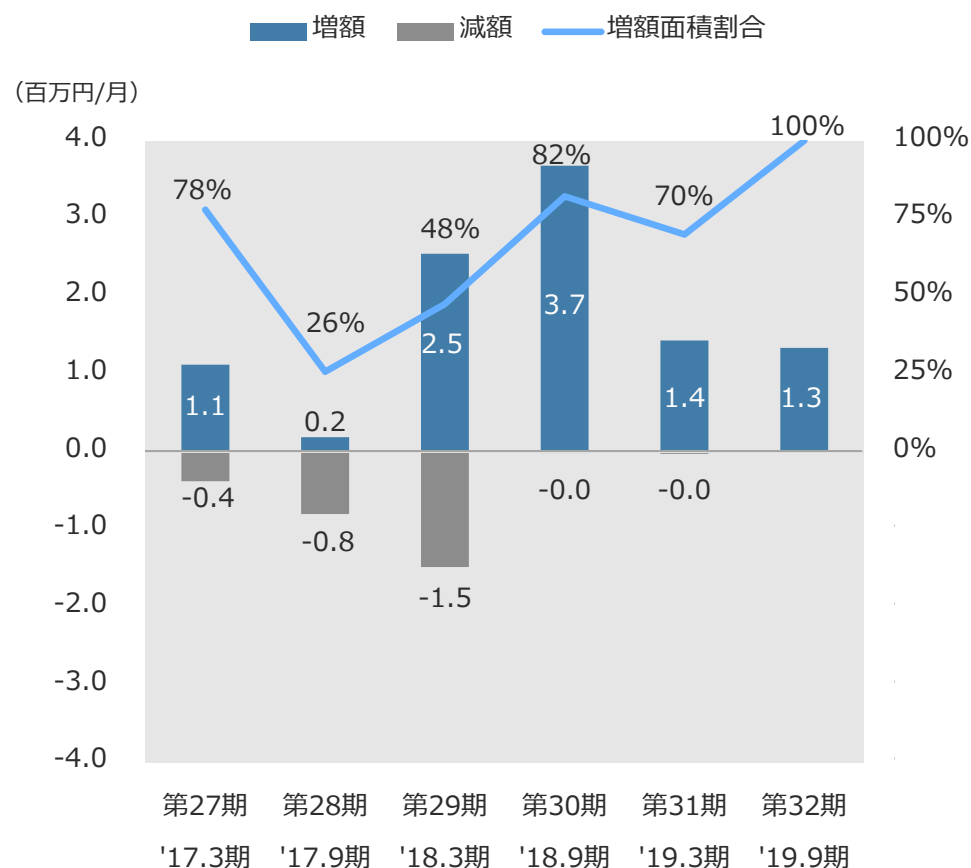
2. 内部成長 (2) テナント入替の状況

■ 退去を上回る埋め戻しとすべてのテナント入替で賃料増額を実現

2019年9月期のテナント入退去面積



■ 入替賃料 (テナント入替による月額賃料変動)

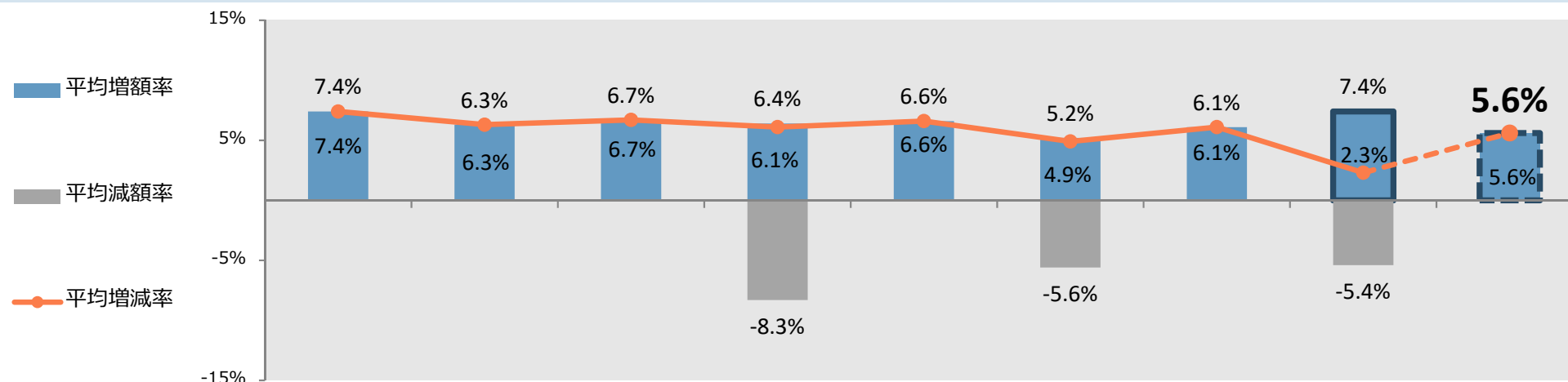


(注) 賃料変動額は、各期の入居テナントとの事務所の賃貸借契約における入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額（共益費を含みます）を記載しています。

2. 内部成長 (3) 賃料改定 ①現在の状況

■ 11期連続して賃料増額改定実現の見込み

- ・第32期の改定実績は、全39件のうち、増額21件、据置16件、減額2件で、平均増減率は+2.3%
減額改定（オフィス以外の用途部分）2件を除けば、増額基調は不変（第32期の平均増額率は7.4%）
- ・第33期の改定見込は、全25件のうち、増額13件、据置12件、減額0件で、平均増減率は+5.6%



内容 (注1)	第25期 '16.3期	第26期 '16.9期	第27期 '17.3期	第28期 '17.9期	第29期 '18.3期	第30期 '18.9期	第31期 '19.3期	第32期 '19.9期	第33期見込 (注2) '20.3期
契約更改対象面積 (㎡)	13,684	11,304	9,494	32,767	26,115	32,686	14,243	27,366	20,873
件数	17	22	21	49	25	34	24	39	25
賃料増額面積 (㎡)	8,389	7,468	3,090	18,539	10,926	23,117	8,787	9,474	8,174
増額面積割合	61.3%	66.1%	32.5%	56.6%	41.8%	70.7%	61.7%	34.6%	39.2%
平均増額率	7.4%	6.3%	6.7%	6.4%	6.6%	5.2%	6.1%	7.4%	5.6%
増額件数	12	14	13	30	16	19	12	21	13
賃料減額面積 (㎡)	-	-	-	353	-	341	-	5,026	-
平均減額率	-	-	-	-8.3%	-	-5.6%	-	-5.4%	-
減額件数	-	-	-	1	-	1	-	2	-
平均増減率	7.4%	6.3%	6.7%	6.1%	6.6%	4.9%	6.1%	2.3%	5.6%

(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。従来は共益費を除く賃料のみの比率としていましたが、当期より共益費込の賃料の比率に変更している為、平均増額率、平均減額率、平均増減率の数値は従来の数値と異なっています。

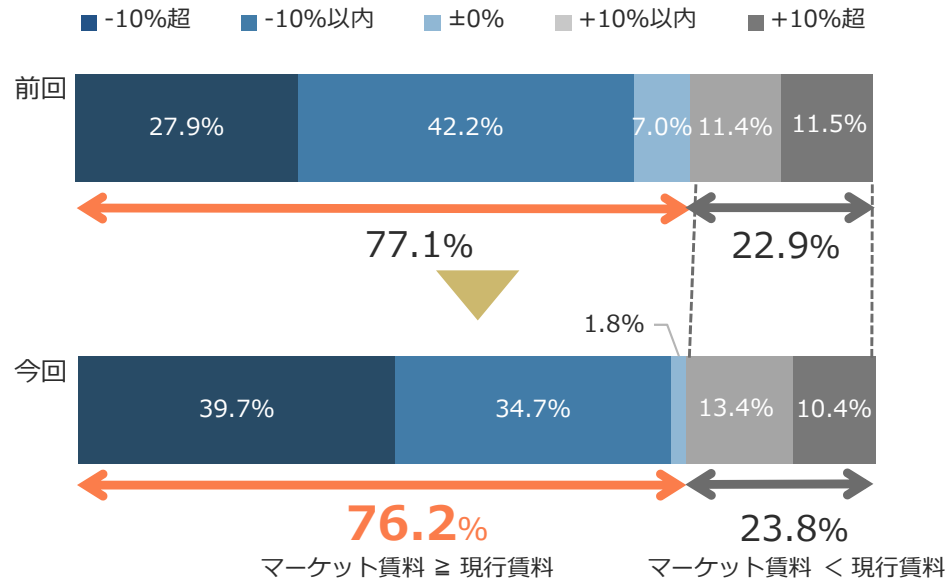
(注2) 第33期見込は2019年10月末時点の確定、内定分です。

2. 内部成長 (3) 賃料改定 ②今後の見通し

■ レントギャップ解消による今後の賃料増額改定の継続

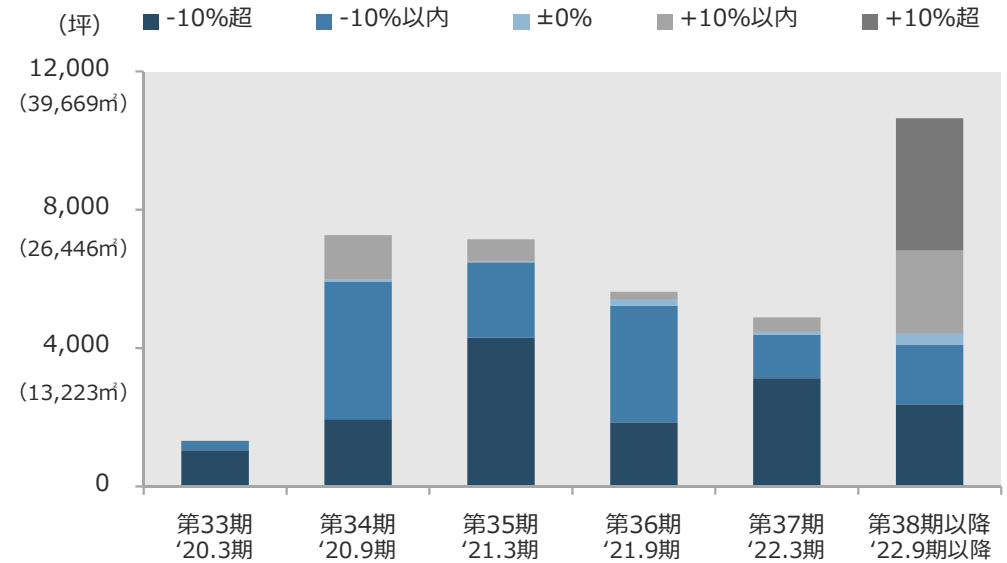
■ レントギャップの状況 (事務所のみ)

◆ 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% (前回は▲4.5%)
- 乖離額はDPU換算332円 (上限乖離額では476円) に相当
前回の乖離額はDPU換算241円 (上限乖離額では410円) に相当 (注2)

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2019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) (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、2019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、上限乖離額はマーケットレンジの上限賃料と現行賃料の差を、それぞれ表しています。

(注3) ・第33期及び第34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。

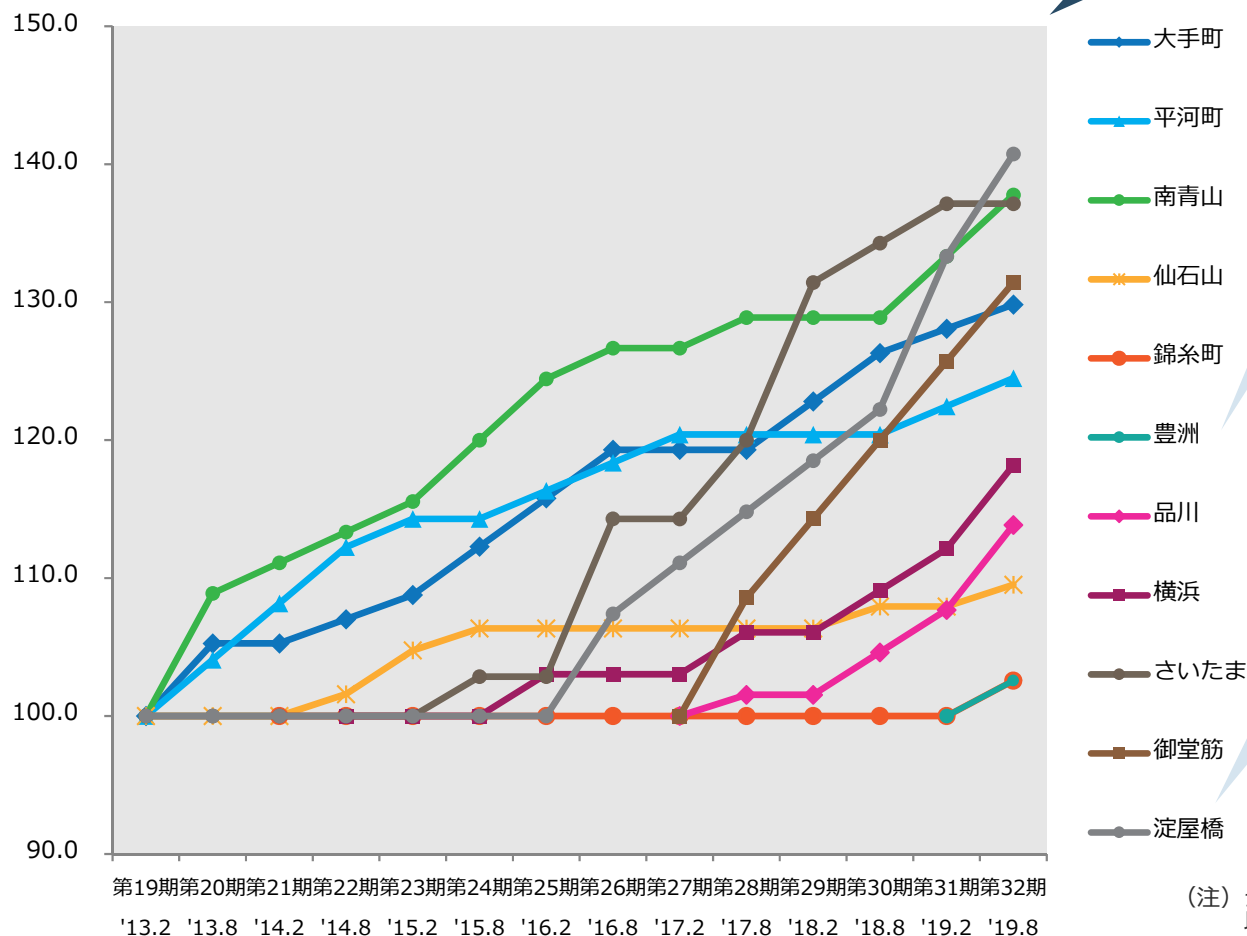
2. 内部成長 (4) マーケット賃料の状況

■ 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、錦糸町、豊洲、品川、横浜、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10物件で市場賃料上昇



豊洲（城東エリア）

- ・豊洲駅周辺の空室は殆どない状態が続き、開発中の新築ビルも高稼働で竣工予定
- ・新築ビルに入居するテナントはエリア外からの移転が多く見込まれ、二次空室懸念も無く、需給は引き締った状態

御堂筋、淀屋橋（淀屋橋エリア）

- ・2016年以降、エリア内において新規ビル供給は無く、需給はひっ迫（2020年竣工の新築ビル計画はあるが、エリアには築年数の経過したビルが多く、需要喚起要因として期待）
- ・エリア空室率（'18Q2→'18Q4）は0.6%から0.4%に低下し、賃料水準は引き続き上昇傾向

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

- ・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

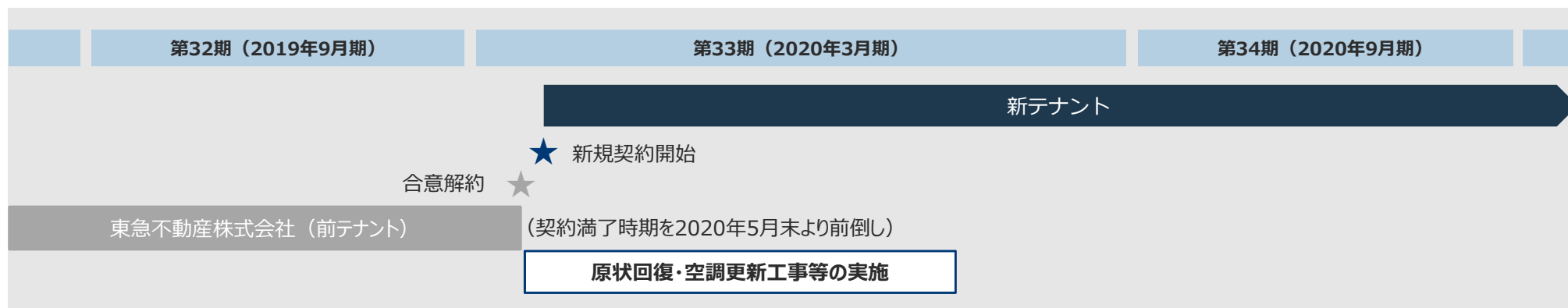
2. 内部成長 (5) 南青山テナント入替 (2019年10月)

- 前テナント退去からのダウンタイムなく、新テナント誘致に成功
- 信用力の高い新テナントとの間で長期の賃貸借契約を締結し、内部成長を実現

好調なオフィス市況と
テナントニーズを捉えた運用



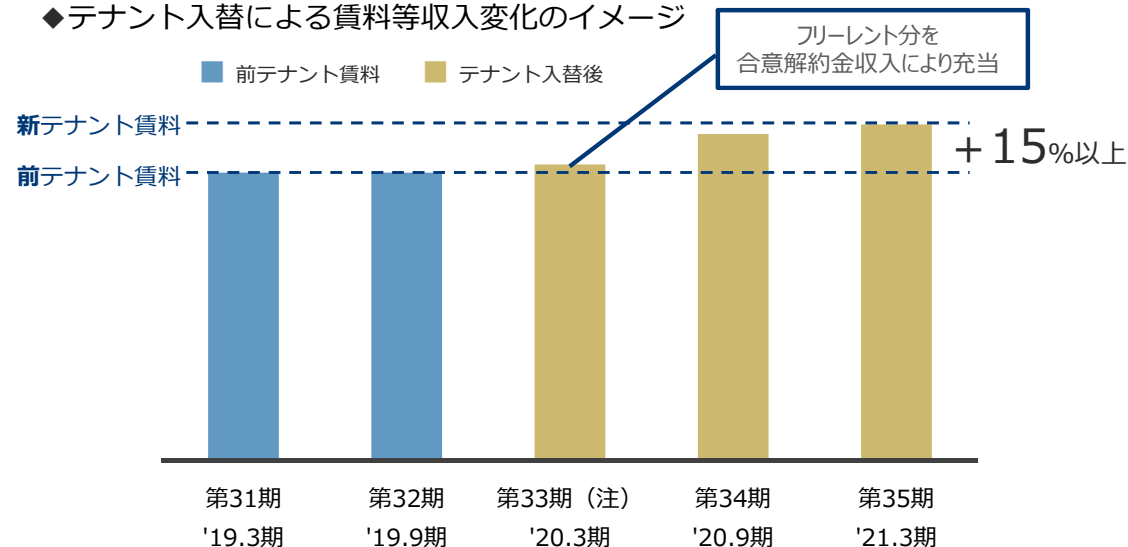
高い競争力を有した物件クオリティ



◆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

テナント名称	非開示
賃貸面積	12,243.57㎡
月額賃料	非開示
賃貸借開始日	① 10,493.14㎡ : 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

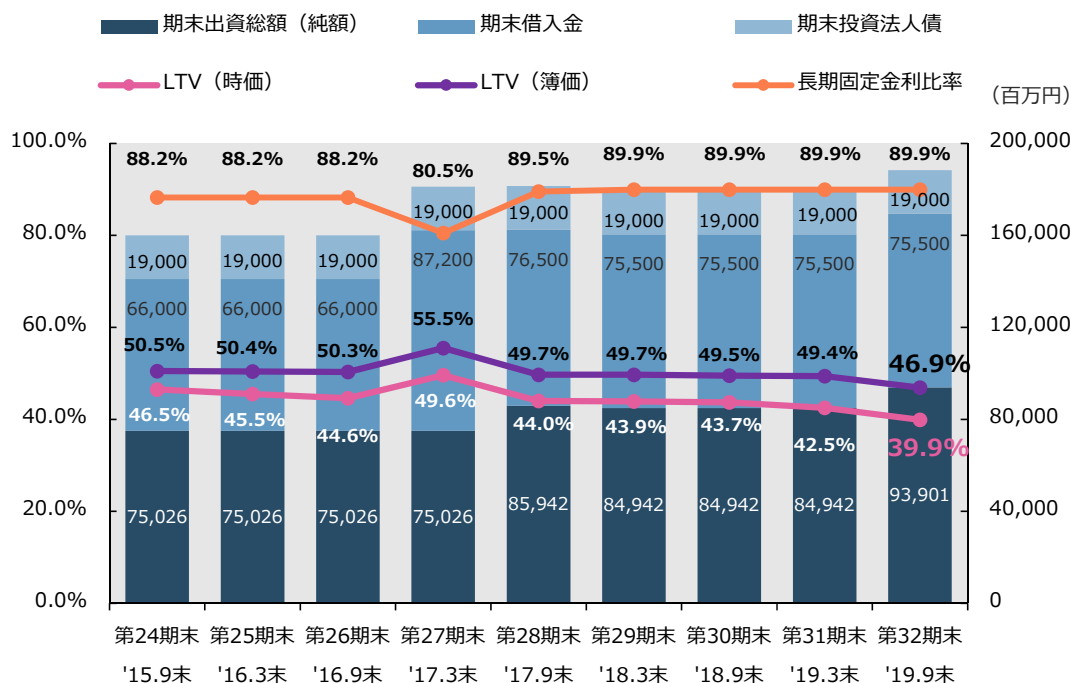


(注) 第33期における「テナント入替後」の賃料等収入には前テナントから受領した合意解約金収入が含まれます。

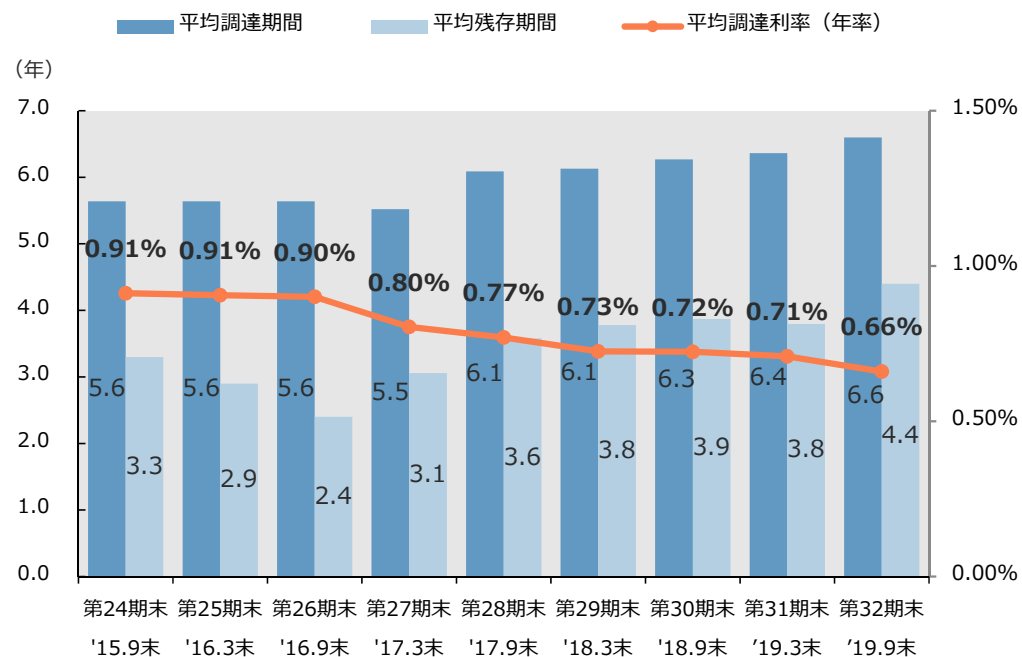
3. 財務 (1) 財務運営の推移

■ LTV低減、長期固定化と財務コスト削減の両立

資金調達の内訳



有利子負債の条件



◆有利子負債の内訳

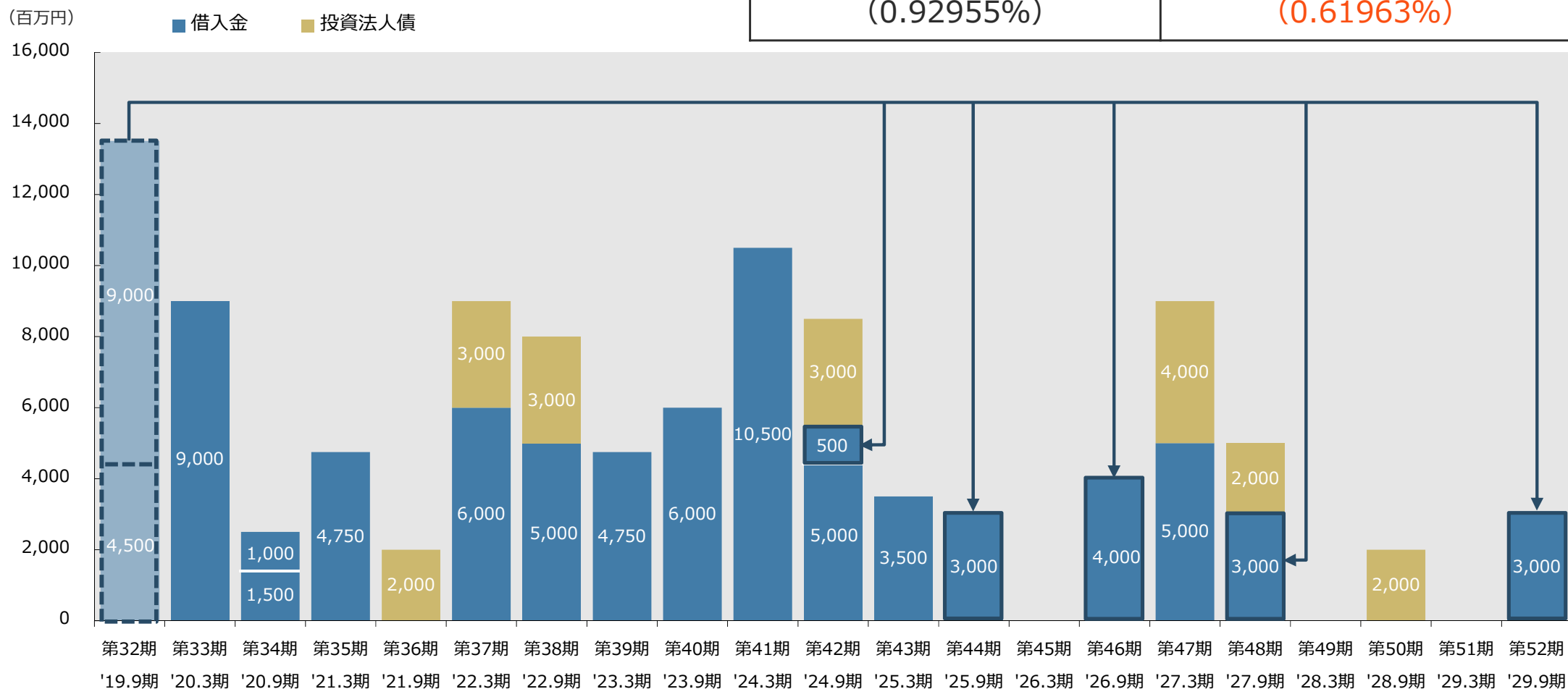
	第31期末	第32期末
借入金	75,500百万円	75,500百万円
投資法人債	19,000百万円	19,000百万円
合計	94,500百万円	94,500百万円

	第31期末	第32期末
平均調達期間	6.4年	6.6年
平均残存期間	3.8年	4.4年
平均調達利率	0.71%	0.66%

3. 財務 (2) 返済期日の分散状況 (2019年9月30日現在)

■ リファイナンスで長期化 (5.8年 → 7.6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135億円 5.8年固定 (0.92955%)	計135億円 7.6年固定 (0.61963%)



3. 財務 (3) 圧縮積立金

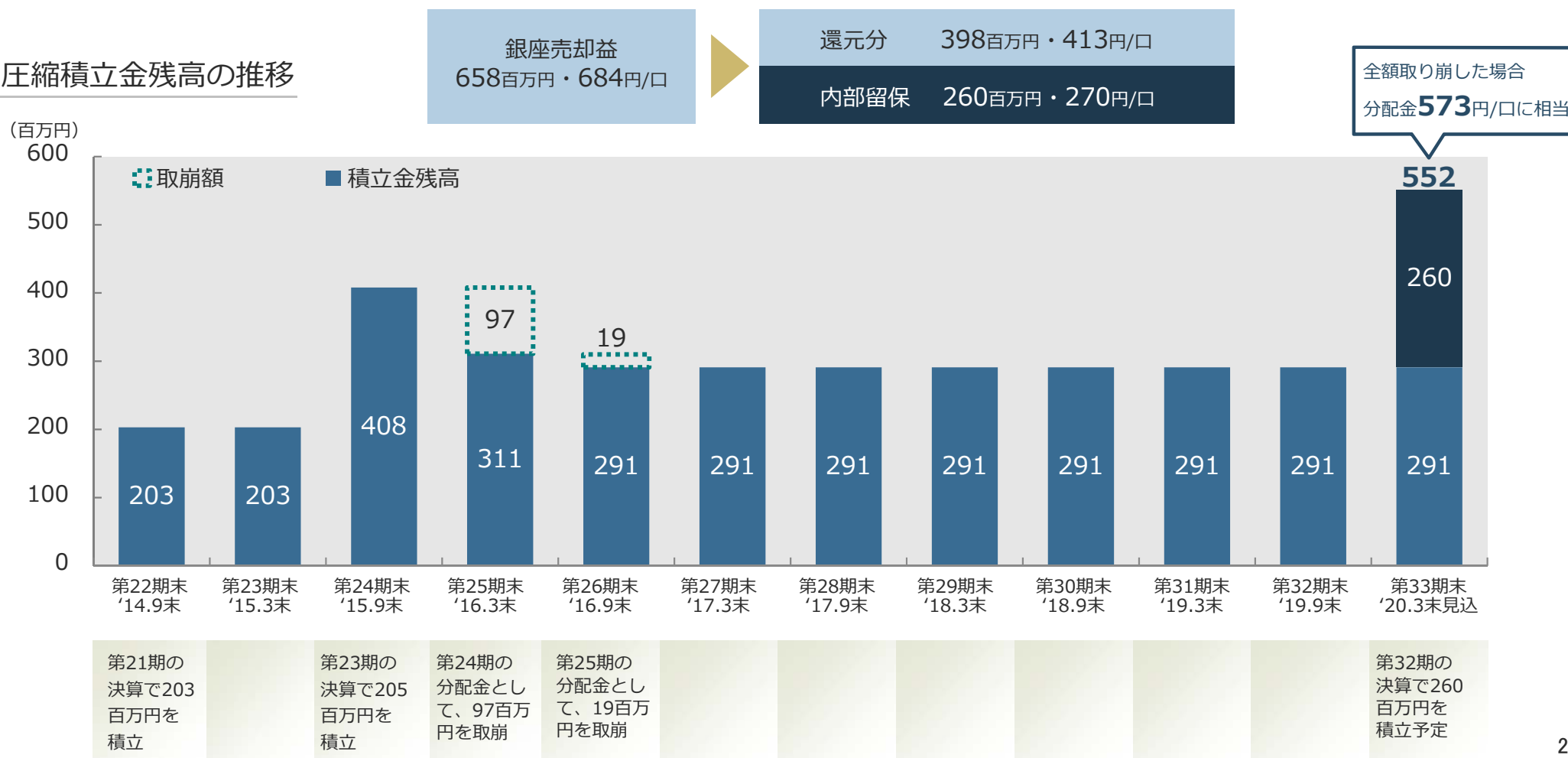
■ 将来の分配金安定化を目指し、銀座売却益の一部を内部留保

■ 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



4. ESGへの取り組み①

■ GORの利益の最大化に向けて、ESG方針に基づき各種取組みを推進

ESG方針

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方針を制定（2019年3月）

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

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

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めます

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およ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

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

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

ESG推進体制

ESG方針に基づき、GORの取組みを継続的かつ組織的に推進するために、ESG推進協議会を設置（3か月に1回以上の開催）

構成メンバー

- ・代表取締役社長【最高責任者】
- ・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、投信業務部長【執行責任者】
- ・調査部担当部長（ESG推進）【事務局】
- ・その他関係部室を担当する執行役員、関係部室長、及び必要に応じて指名した役職員

協議内容

- ・ESG推進に係る体制整備と取組み実施項目の設定
- ・ESG各種ポリシーに関連する年間数値目標設定と進捗管理（省エネルギー、温室効果ガス排出削減、節水、廃棄物等のポリシー）
- ・上記年間目標に基づく各種施策の実行状況管理と見直し
- ・上記項目に関する情報開示方法の提案
- ・環境管理システム（EMS）の運用、取り纏め

4. ESGへの取り組み②

GRESBへの参加

2019年9月 GRESBリアルエステイト評価に初参加

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」の評価を取得しました



マテリアリティ（重点課題）の選定とSDGsへの貢献

ESG方針に基づき、以下の取り組むべき重点課題を選定

GORの中長期的成長を通じて、SDGs (注)の目標達成に貢献します

	重点課題 ※以下の括弧内は行動計画・目標	関連するSDGs目標
E (環境)	<ul style="list-style-type: none"> 環境関連認証の取得（外部認証取得割合の向上） 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) 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・水消費量の削減及び廃棄物のリサイクル率増加) 	
S (社会)	<ul style="list-style-type: none"> 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、社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 (ガバナンス)	<ul style="list-style-type: none"> 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する) 	

(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。

ホームページにESGページを追加

2019年6月よりGORホームページにESGページを開設

取り組みの内容をより詳しく掲載しています。ぜひご覧ください

GOR ESG 検索



4. ESGへの取り組み③

E：環境

環境関連認証の取得



グリーンリース契約の推進

環境負荷の低減や執務環境の改善等について契約や覚書によって自主的に取り決め、GORとテナントが協働して省エネルギーやCO2排出量削減につながる取組みを推進

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

S：社会

役職員研修の実施

GARでは年4回のコンプライアンス研修（うち1回はESG研修）を実施
社外セミナー・研修への参加を推奨・支援し、受講に伴う費用等をGARが負担

福利厚生・資格取得支援の充実

GAR役職員のワーク・ライフ・バランス支援、健康支援等の福利厚生の充実
専門資格の取得を推奨し、資格の受験及び資格維持のための費用等をGARが負担

4. ESGへの取組み④

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を防止するためのルールを制定

セიმボート出資

GARは、セიმボート出資により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

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

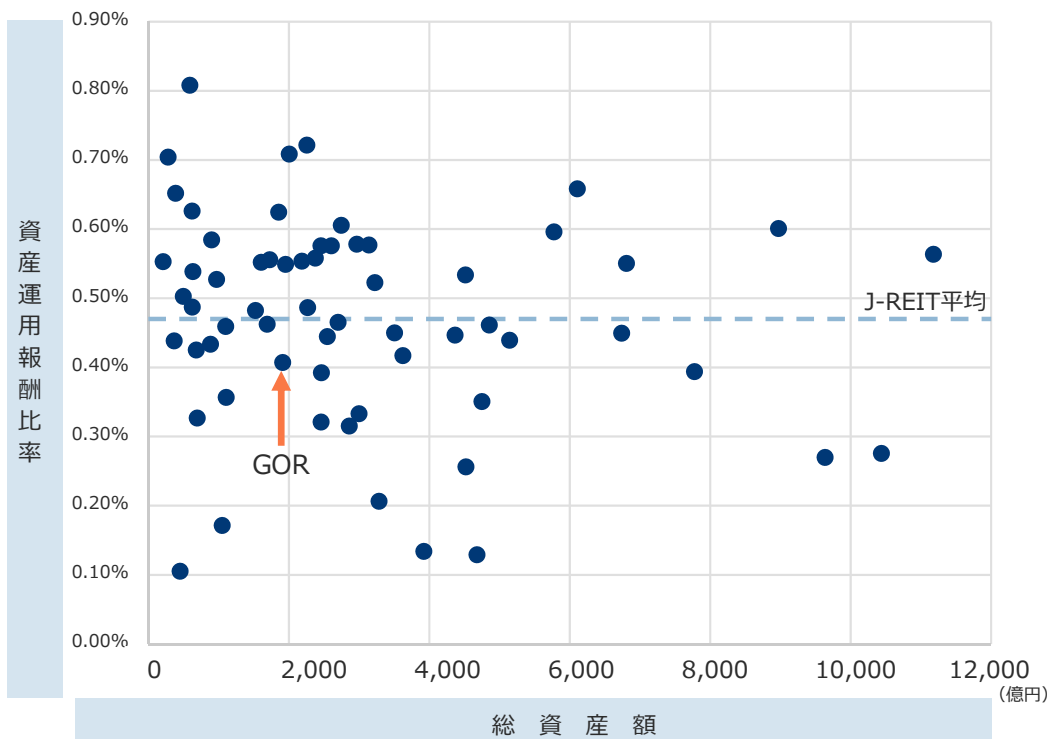
取得・譲渡報酬 (下線は2019年12月12日開催投資主総会議案)

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 (2019年12月12日開催投資主総会議案の要旨)

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) 2019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
 なお、サンケイリアルエステートは第1期の決算内容が未公表の為、除外しています。



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>

期末物件価額一覧 (2019年9月30日現在)

■ 豊洲の鑑定評価は取得時より600百万円増加し、含み益は3,212百万円

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30期末	第31期末	第32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	27,800	27,900	28,000	100	2.7	2.2	2.7
平河町森タワー	18,200	18,800	23,700	23,700	23,900	200	3.2	3.0	3.4
T K南青山ビル	35,000	35,040	33,900	37,100	37,100	—	3.2	3.1	3.2
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	8,610	11,000	11,100	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							
ヒューリック豊洲プライムスクエア	21,000	23,700			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	12,900	13,000	13,050	50	4.0	3.8	4.2
横浜プラザビル	17,950	17,980	20,300	20,800	21,000	200	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	22,350	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	10,000	10,400	10,800	400	3.6	3.7	3.8
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	7,000	7,330	7,590	260	4.1	3.9	4.3
ポートフォリオ全体	191,194	197,633	187,150	192,380	217,890	1,210			

(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32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32期末 鑑定評価額 (百万円) ①	第32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	28,000	23,219	4,780	20.6
平河町森タワー	23,900	17,224	6,675	38.8
T K南青山ビル	37,100	33,227	3,872	11.7
アークヒルズ 仙石山森タワー	11,100	8,027	3,072	38.3
アルカセントラル (注3)	18,200	16,132	2,067	12.8
ヒューリック豊洲プライムスクエア	24,300	21,087	3,212	15.2
品川シーサイドウエストタワー	13,050	11,942	1,107	9.3
横浜プラザビル	21,000	17,271	3,728	21.6
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,850	18,104	4,745	26.2
明治安田生命大阪御堂筋ビル	10,800	9,484	1,315	13.9
淀屋橋フレックスタワー	7,590	6,504	1,085	16.7
ポートフォリオ全体	217,890	182,226	35,663	19.6
1口当たり含み損益			37,076円	

物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第32期（2019年9月期））

		大手町	平河町	銀座 (注2)	南青山	仙石山	錦糸町	豊洲 (注3)	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	502	548	34	760	247	545	497	405	523	916	313	239	5,535
賃貸事業収入	百万円	(注1)	548	34	758	247	545	497	405	523	916	313	239	5,532
その他賃貸事業収入	百万円		–	–	1	–	–	–	–	0	0	0	0	3
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	255	190	40	445	92	252	144	185	242	414	148	135	2,547
外部委託費	百万円	(注1)	79	2	191	36	76	36	43	44	93	36	15	702
水道光熱費	百万円		11	3	41	4	19	36	53	27	79	28	19	337
公租公課	百万円		30	30	84	13	59	–	36	31	60	46	20	527
保険料	百万円		0	0	1	0	2	0	0	0	1	0	0	10
修繕費	百万円		–	0	41	1	0	5	4	11	30	4	3	107
減価償却費	百万円		68	3	83	33	94	65	47	124	147	32	65	844
固定資産除却損	百万円		–	–	–	2	–	–	–	–	0	–	9	12
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	5
C. 不動産賃貸事業損益（A – B）	百万円	247	358	△ 6	315	154	293	352	220	281	501	165	104	2,988
D. NOI（C + 減価償却費 + 固定資産除却損）	百万円	326	426	△ 2	398	190	387	418	267	405	649	197	179	3,845
E. 取得価格（注4）	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）	%	2.8	4.7	–	2.3	4.5	5.0	4.0	4.5	4.5	5.7	4.3	4.6	4.0
G. 償却後利回り（C × 2 ÷ E）	%	2.1	3.9	–	1.8	3.7	3.8	3.4	3.7	3.1	4.4	3.6	2.7	3.1

(注1) 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。

(注2) 銀座ファーストビルの第32期の運用期間は、2019年4月1日～2019年4月17日（17日）です。

(注3) ヒューリック豊洲プライムスクエアの第32期の運用期間は、2019年4月18日～2019年9月30日（166日）です。

(注4) 取得価格合計から2019年4月18日に譲渡した銀座を除外しています。

上位テナント (2019年9月30日現在)

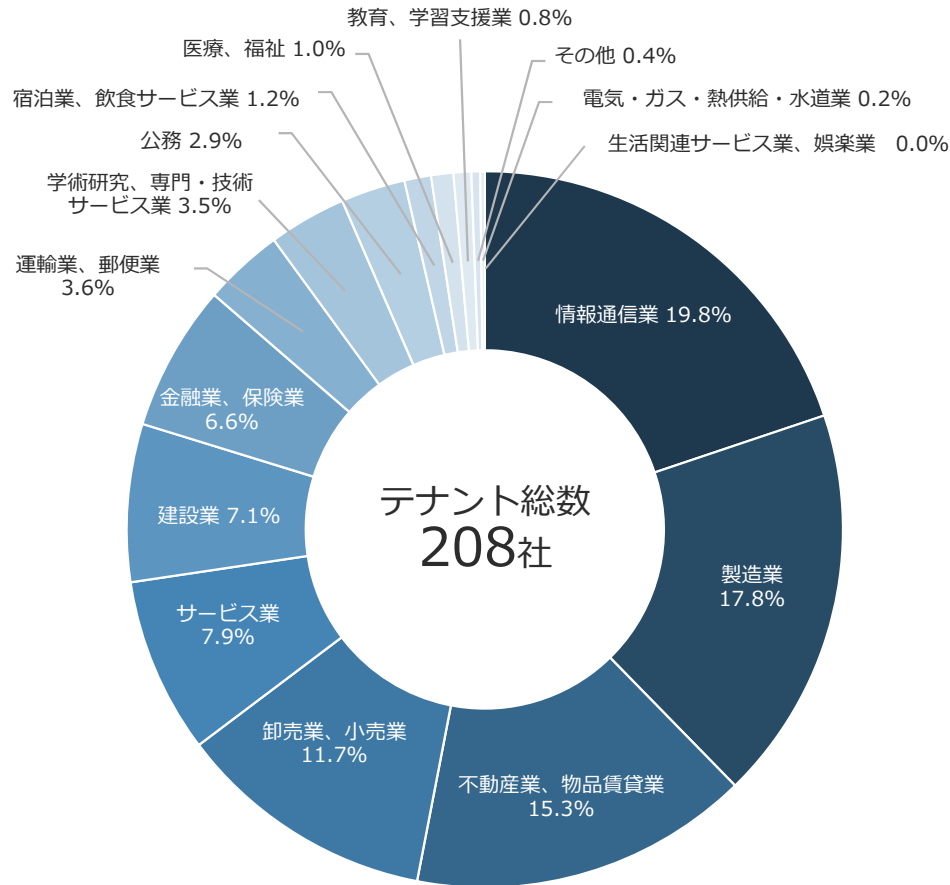
	テナント (バススルーの場合はエンドテナント)	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	東急不動産株式会社 (注2)	不動産業、物品賃貸業	T K南青山ビル	12,243.57	9.3
2	三菱総研DCS株式会社	情報通信業	品川シーサイドウエストタワー	7,301.32	5.5
3	株式会社ミライト	建設業	ヒューリック豊洲プライムスクエア	4,856.17	3.7
4	パナソニック株式会社ライフソリューションズ社	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.7
5	NSユナイテッド海運株式会社	運輸業、郵便業	大手町ファーストスクエア	3,422.58	2.6
6	(注3)	情報通信業	ヒューリック豊洲プライムスクエア	2,980.16	2.3
7	三菱ケミカル株式会社	製造業	明治安田生命大阪御堂筋ビル	2,441.31	1.9
8	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,120.46	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3)	卸売業、小売業	ヒューリック豊洲プライムスクエア 横浜プラザビル 明治安田生命さいたま新都心ビル	2,102.12	1.6
	合 計			43,077.65	32.7

(注1) 2019年9月30日現在の「総賃貸面積」は、131,899.54㎡です。

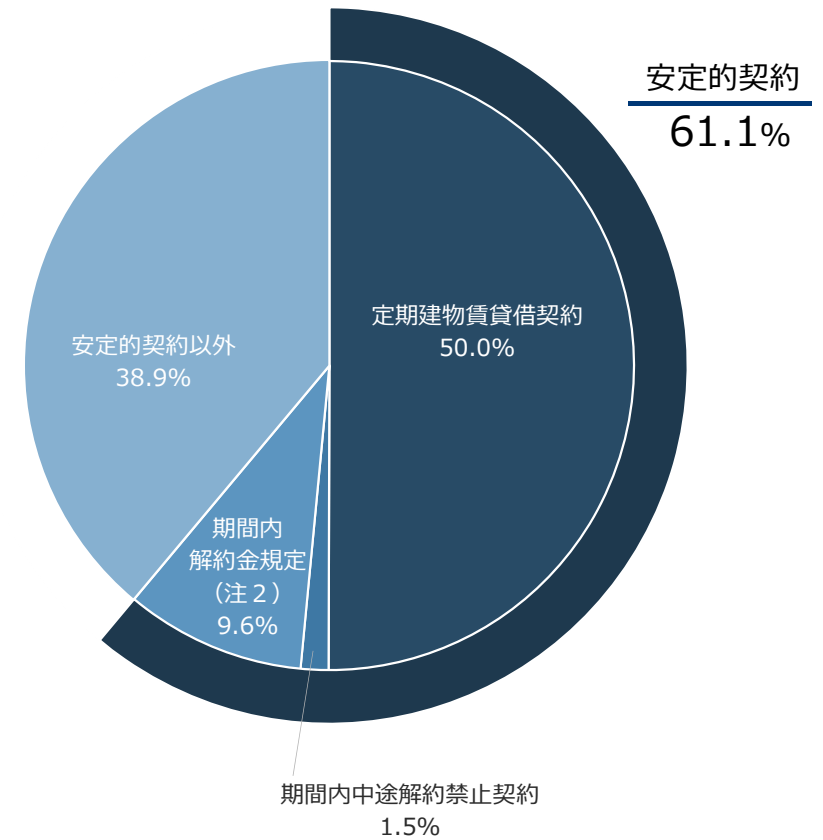
(注2) 当該テナントとの賃貸借契約は、10,493.14㎡については2019年10月1日付、1,750.43㎡については2019年10月31日付で解約となりましたが、それぞれ、2019年10月2日及び2019年11月1日に開始する新規テナントとの賃貸借契約を2019年3月15日付で締結済みです。

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

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おります。また、パススルーの場合は、エンドテナントの業種及び賃貸借契約形態で算出しています。

(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



TK南青山ビル



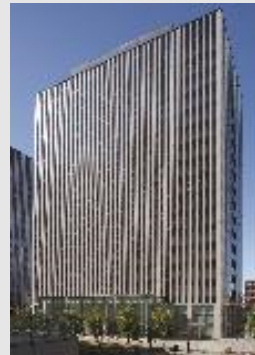
アークヒルズ
仙石山森タワー



アルカセントラル



ヒューリック豊洲
プライムスクエア



品川シーサイド
ウエストタワー



横浜プラザビル



明治安田生命
さいたま新都心ビル



明治安田生命
大阪御堂筋ビル



淀屋橋フレックス
タワー

戦略

マーケットにおける優位性
中長期的競争力の高い物件への投資

特徴

【近】 利便性の高い立地

最寄駅に直結 又は 徒歩5分以内

【新】 築年数が浅い物件

平均築年数 15.5年

ポートフォリオPML 1.9%

【大】 大型のオフィスビル

平均取得価格 173億円

平均総賃貸可能面積 12,014m²

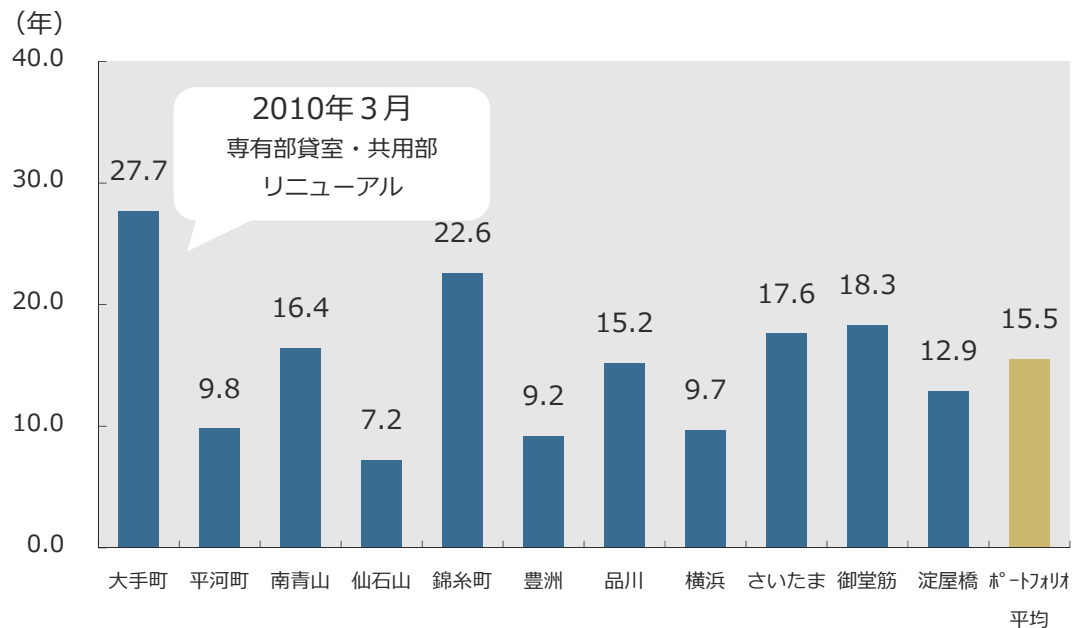
ポートフォリオの特徴① **【近】**



最寄駅直結
又は
徒歩5分以内



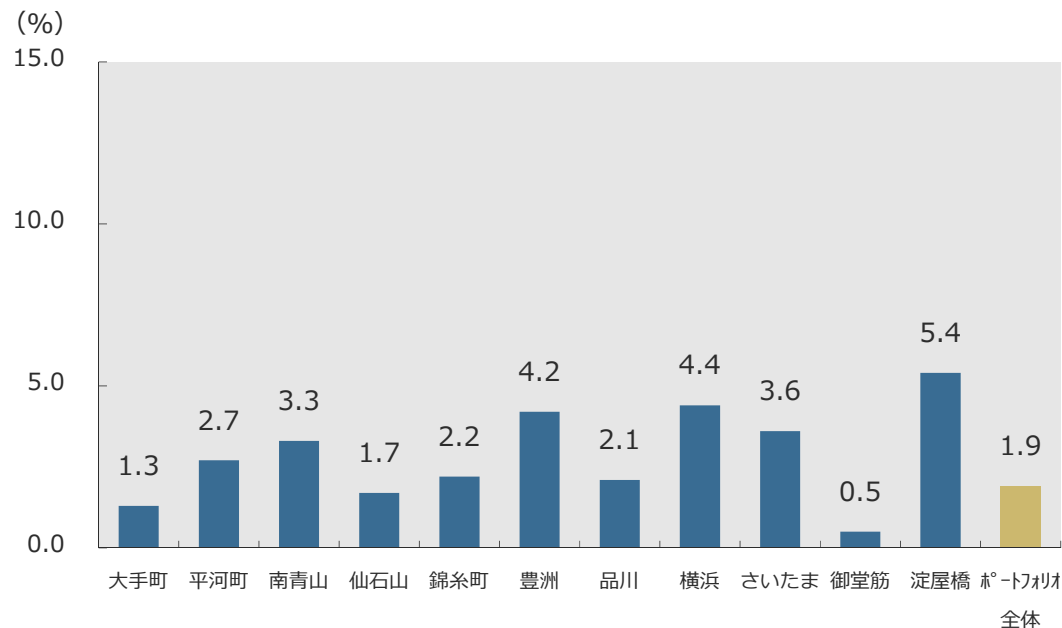
築年数



(注1) 2019年9月30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。

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



(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告によります。

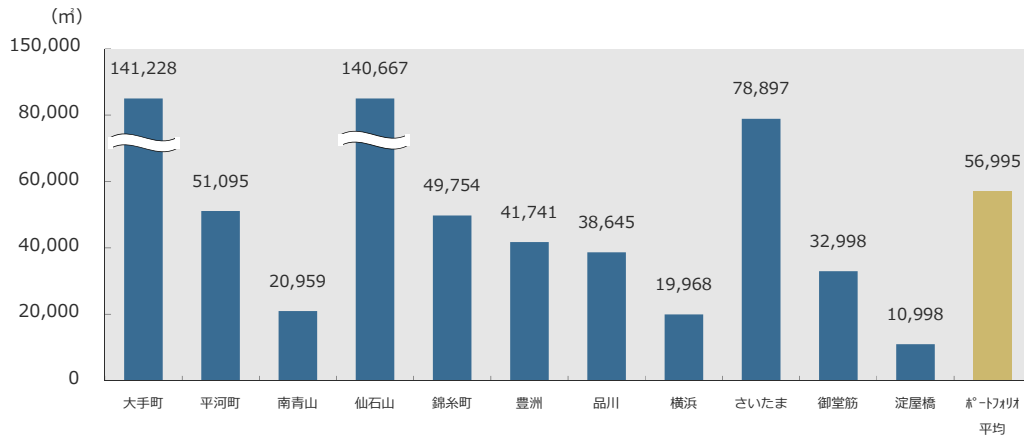
ポートフォリオ平均の築年数

15.5年

ポートフォリオ全体のPML値

1.9%

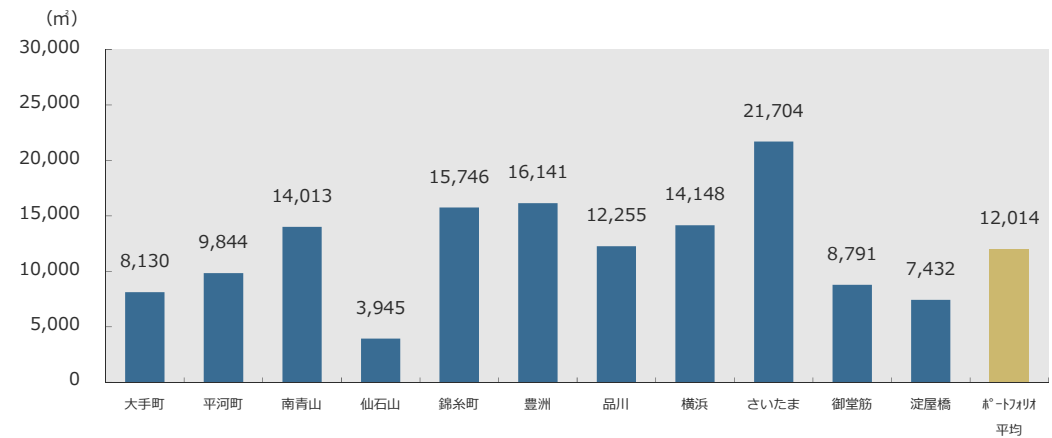
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



1物件あたり平均延床面積

56,995㎡

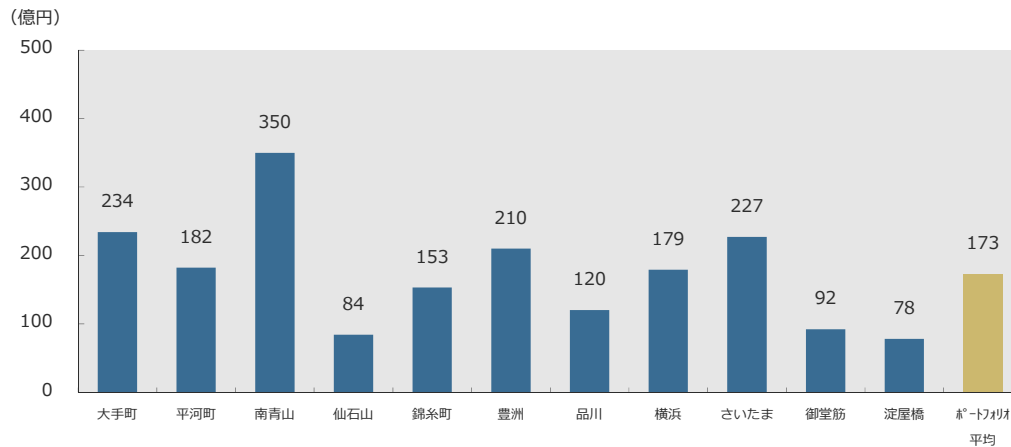
総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、GOR持分面積)



1物件あたり平均総賃貸可能面積

12,014㎡

取得価格



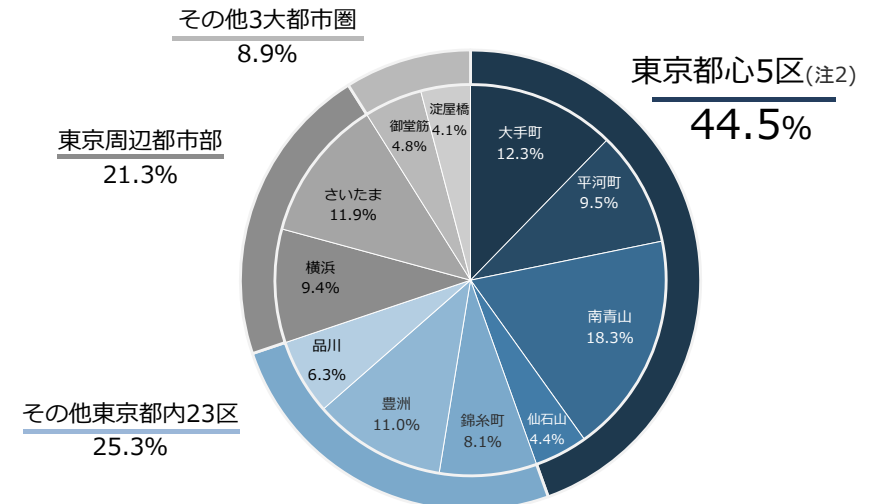
取得価格の総額

11物件 1,911億円

1物件あたり平均取得価格

173億円

投資比率(注1)



(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。

物件略称	所在地	所有形態	所有割合 (%)	延床面積(m ²) (注1)	総賃貸可能面積(m ²) (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	21,704.30	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	132,150.00	-	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。

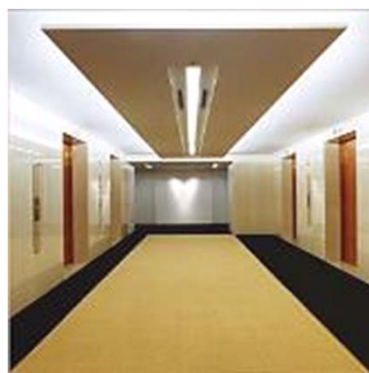
(注2) 「総賃貸可能面積」は、投資対象面積を記載しています。

(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	28,000百万円 (2019年9月30日時点)
総賃貸可能面積	8,130.27㎡ (2019年9月30日時点)
稼働率	99.9% (2019年9月30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 (2019年9月30日時点)
総賃貸可能面積 9,843.52㎡ (2019年9月30日時点)
稼働率 100.0% (2019年9月30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

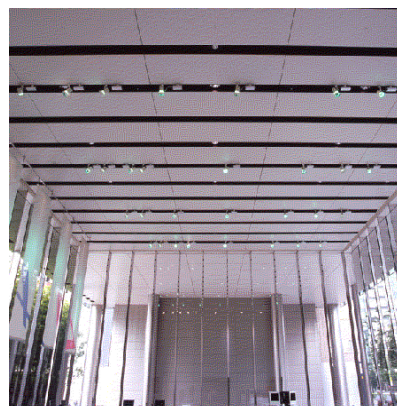
(注) 「賃料合計 (月額)」は、2019年9月30日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料 (共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料) の合計額です。



(注1) GOR持分

 部分 (区分所有権)

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



所在地	港区南青山二丁目6番21号外
面積	(土地) 3,039.08㎡ (建物) 20,958.79㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付17階建
建築時期	2003年5月
取得日	2005年10月21日
取得価格	35,000百万円
取得時の鑑定評価額	35,040百万円 (2005年7月31日時点)
期末鑑定評価額	37,100百万円 (2019年9月30日時点)
総賃貸可能面積	14,012.64㎡ (2019年9月30日時点)
稼働率	100.0% (2019年9月30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)	117百万円 (注)

(注) 「賃料合計 (月額)」は、2019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。




所在地	港区六本木一丁目9番10号
面積	(土地) 15,367.75㎡ (建物) 140,667.09㎡ / 延床面積 (GOR持分割合: 約5.6%)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・ 鉄筋コンクリート造 陸屋根地下4階付47階建
建築時期	2012年8月
-----以下、GOR持分について記載-----	
取得日	2012年11月20日
取得価格	8,423百万円 (百万円未満切捨)
取得時の鑑定評価額	8,610百万円 (2012年10月5日時点)
期末鑑定評価額	11,100百万円 (2019年9月30日時点)
総賃貸可能面積	3,944.81㎡ (2019年9月30日時点)
稼働率	100.0% (2019年9月30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) 2019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。



(注1) GOR持分
 部分 (区分所有権)

(注2) GOR持分以外の共同運用区画
 部分

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

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

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



所在地 墨田区錦糸一丁目2番1号

面積 (土地) 18,100.41㎡ (第3街区全体)
(建物) 49,753.92㎡ /延床面積
(GOR持分割合：約57.8%)

構造 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根地下3階地上22階建塔屋1階

建築時期 1997年3月

-----以下、GOR持分について記載-----

取得日 2014年3月28日、2014年5月30日

取得価格 15,391百万円 (百万円未満切捨)

取得時の鑑定評価額 17,003百万円
(2014年2月20日及び2014年5月1日時点)

期末鑑定評価額 18,200百万円 (2019年9月30日時点)

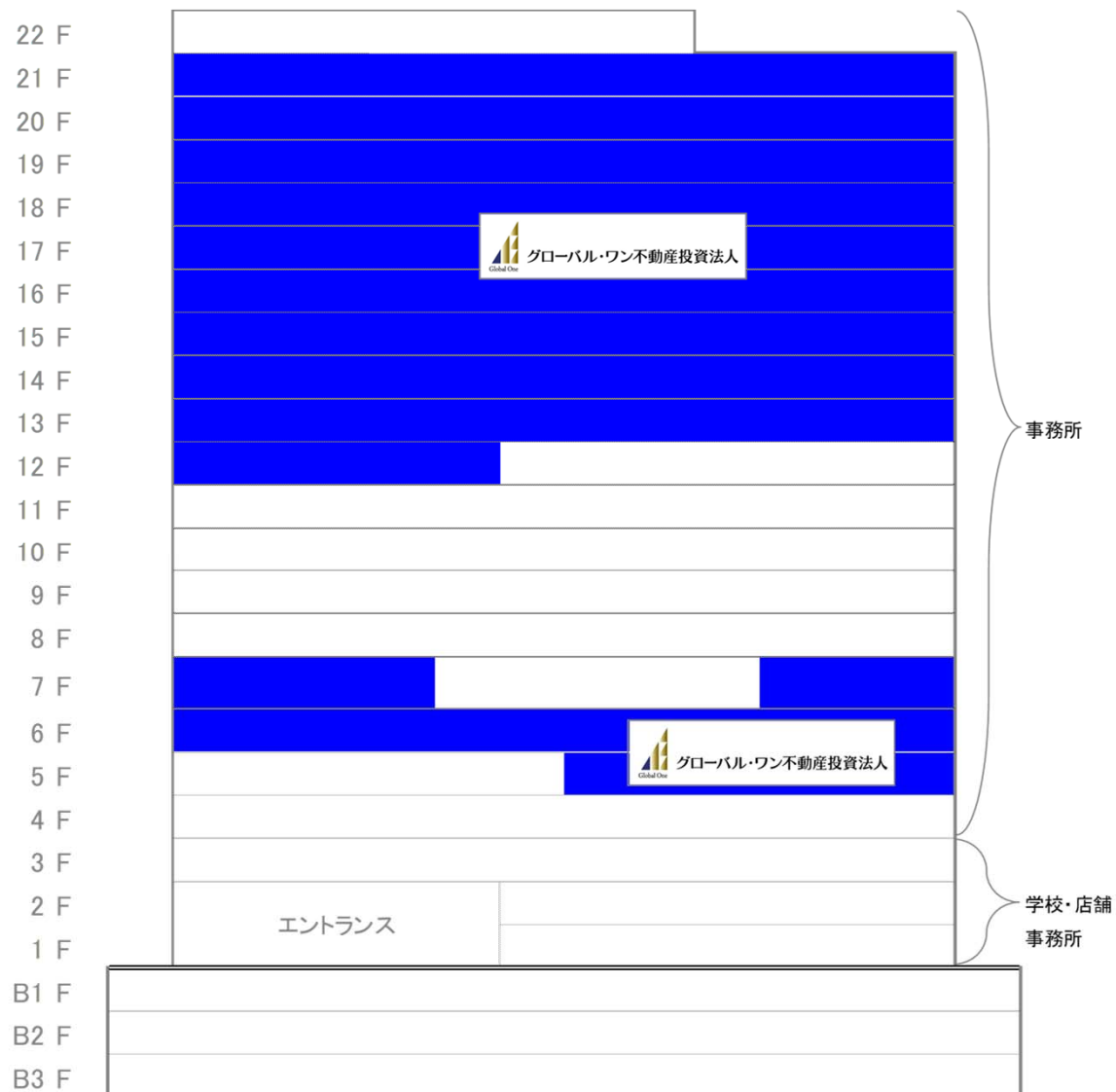
総賃貸可能面積 15,746.41㎡ (2019年9月30日時点)

稼働率 100.0% (2019年9月30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、2019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) 10,255.07㎡ (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 (2019年9月30日時点)
総賃貸可能面積	16,140.86㎡ (2019年9月30日時点)
稼働率	100.0% (2019年9月30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、2019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。



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 (2019年9月30日時点)
総賃貸可能面積	12,255.39㎡ (2019年9月30日時点)
稼働率	100.0% (2019年9月30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、2019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2019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2019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。



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	21,000百万円 (2019年9月30日時点)
総賃貸可能面積	14,148.34㎡ (2019年9月30日時点)
稼働率	100.0% (2019年9月30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)	81百万円 (注)

(注) 「賃料合計 (月額)」は、2019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。



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

-----以下、GOR持分（共有持分50%）について記載-----

取得日	2007年4月25日
取得価格	22,700百万円
取得時の鑑定評価額	22,820百万円 (2007年2月1日時点)
期末鑑定評価額	22,850百万円 (2019年9月30日時点)
総賃貸可能面積	21,704.30㎡ (2019年9月30日時点)
稼働率	98.9% (2019年9月30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、2019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。



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

-----以下、GOR持分（共有持分50%）について記載-----

取得日	2017年3月24日
取得価格	9,200百万円
取得時の鑑定評価額	9,590百万円 (2017年2月1日時点)
期末鑑定評価額	10,800百万円 (2019年9月30日時点)
総賃貸可能面積	8,791.18㎡ (2019年9月30日時点)
稼働率	100.0% (2019年9月30日時点)
契約形態	定期建物賃貸借契約
賃料合計（月額）	46百万円（注）

（注）「賃料合計（月額）」は、2019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。



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	(2019年9月30日時点)
総賃貸可能面積	7,432.28㎡	(2019年9月30日時点)
稼働率	100.0%	(2019年9月30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)	34百万円 (注)	

(注) 「賃料合計 (月額)」は、2019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。

項目		計算式 (注)	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{ (D+E) \div 2 \}$	0.9	0.9	1.0	1.0	1.3
② (年換算)	%		(1.8)	(1.9)	(2.0)	(2.0)	(2.6)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{ (F+G) \div 2 \}$	2.1	2.1	2.2	2.2	2.8
④ (年換算)	%		(4.3)	(4.1)	(4.3)	(4.5)	(5.7)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	45.8	45.8	45.7	45.6	48.1
⑥ 期末総資産有利子負債比率 (LTV)	%	$H \div E$	49.7	49.7	49.5	49.4	46.9
⑦ NOI (Net Operating Income)	百万円	$A + I + K$	3,687	3,653	3,610	3,681	3,845
⑧ FFO (Funds from Operation)	百万円	$C + I + K - J$	2,651	2,693	2,682	2,744	2,806

(注) 参照数値

項目	期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
A 賃貸事業損益	百万円	2,796	2,767	2,819	2,878	2,987
B 経常利益	百万円	1,761	1,808	1,892	1,943	2,607
C 当期純利益	百万円	1,760	1,807	1,891	1,941	2,606
D 期首総資産	百万円	191,258	192,290	190,209	190,752	191,231
E 期末総資産	百万円	192,290	190,209	190,752	191,231	201,445
F 期首純資産	百万円	76,770	87,995	87,042	87,126	87,176
G 期末純資産	百万円	87,995	87,042	87,126	87,176	96,800
H 期末有利子負債	百万円	95,500	94,500	94,500	94,500	94,500
I 減価償却費	百万円	890	885	790	802	845
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

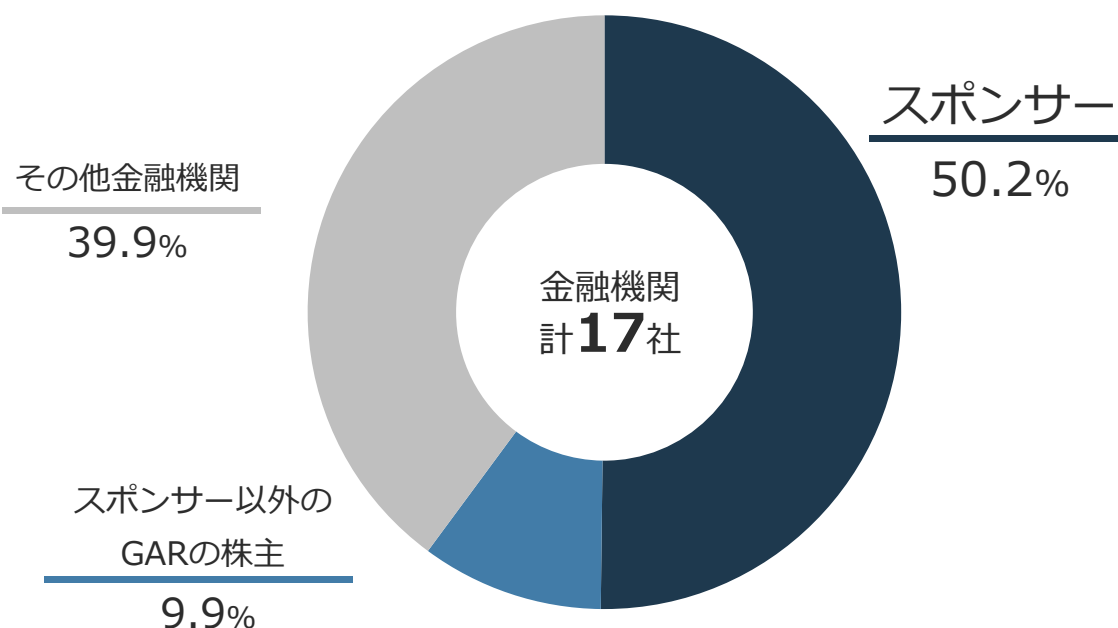
<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
① 期末評価額	百万円	199,610	199,080	199,550	204,780	217,890
② 帳簿価額合計	百万円	174,708	174,223	173,890	173,596	182,226
③ (①-②)	百万円	24,901	24,856	25,659	31,183	35,663
④ 期末総資産	百万円	192,290	190,209	190,752	191,231	201,445
⑤ (③+④)	百万円	217,192	215,065	216,412	222,415	237,109
⑥ 期末有利子負債	百万円	95,500	94,500	94,500	94,500	94,500
⑦ LTV (⑥/⑤)	%	44.0	43.9	43.7	42.5	39.9

- 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	32,400	42.9%
●日本政策投資銀行	13,500	17.9%
●明治安田生命保険	5,500	7.3%
●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%
●損害保険ジャパン日本興亜	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-

有利子負債の明細①

借入金の詳細 (2019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)	返済期限	借入期間
長期借入金	三菱UFJ銀行、農林中央金庫、損害保険ジャパン日本興亜、伊予銀行、南都銀行	9,000	2015年3月31日	0.79695 固定金利	2020年3月31日 (第33期)	5.0年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	1,500	2012年10月18日	1.37322 固定金利	2020年9月30日 (第34期)	8.0年
	明治安田生命保険	1,000	2013年1月31日	1.41807 固定金利	2020年9月30日 (第34期)	7.7年
	三菱UFJ銀行、三井住友銀行、福岡銀行、七十七銀行	4,750	2018年3月30日	0.29543 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	0.39543 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、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、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) 「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

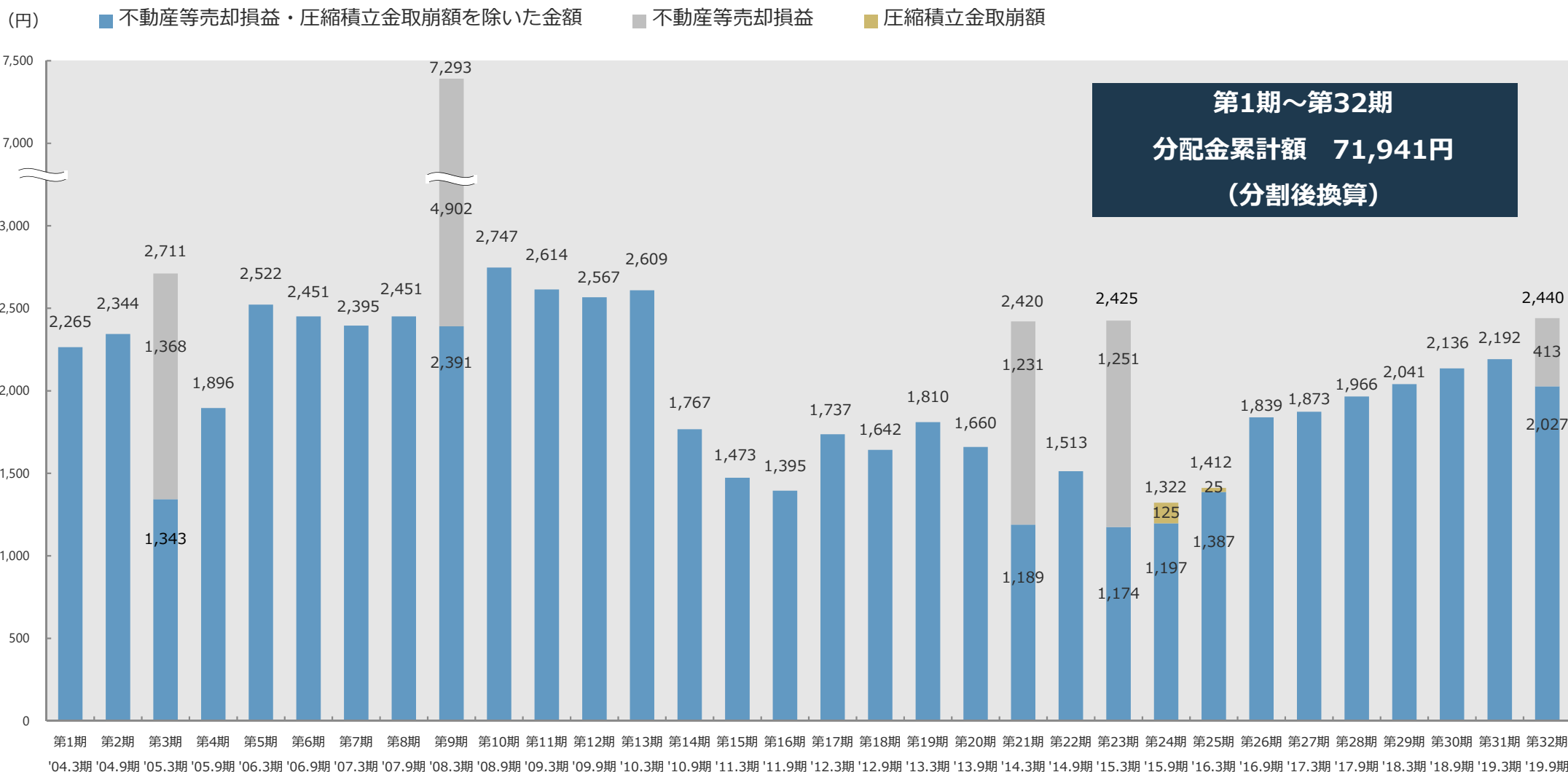
有利子負債の明細②

投資法人債の明細（2019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



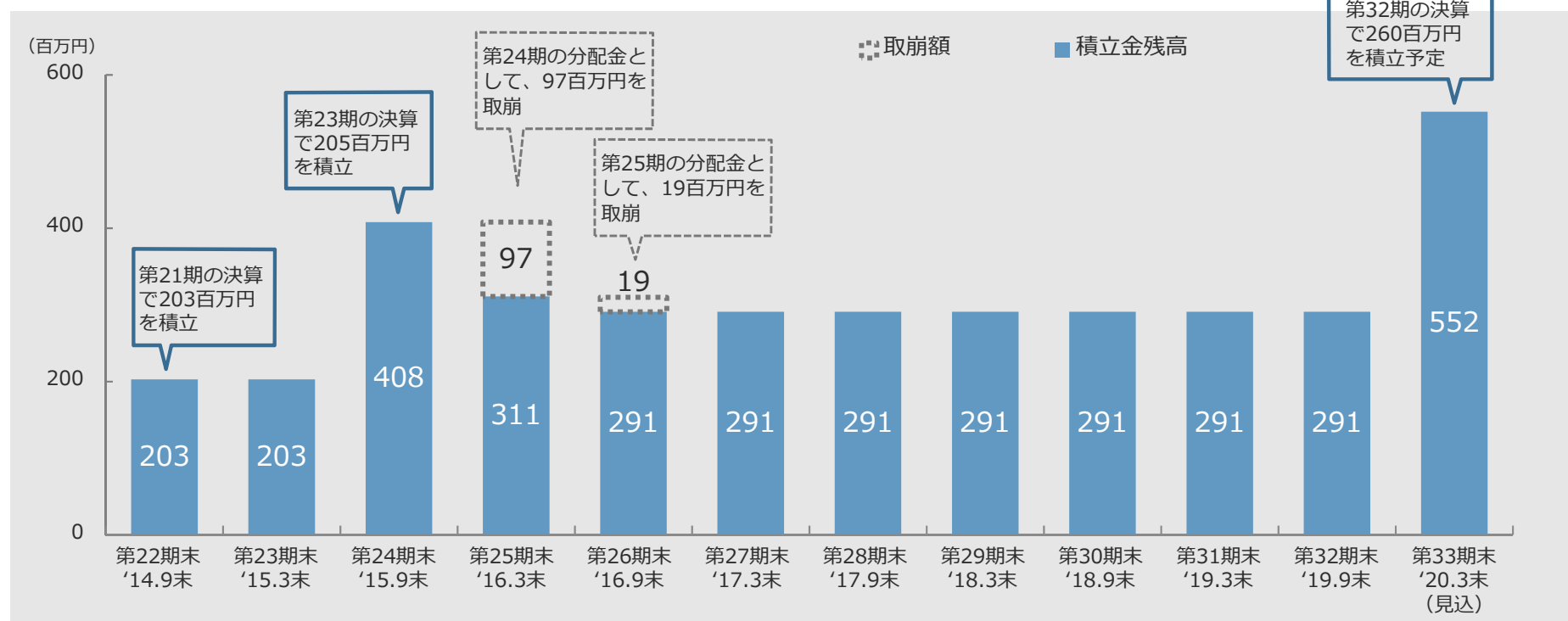
(注1) 分割後換算した1口当たりの分配金等を記載しています。

(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

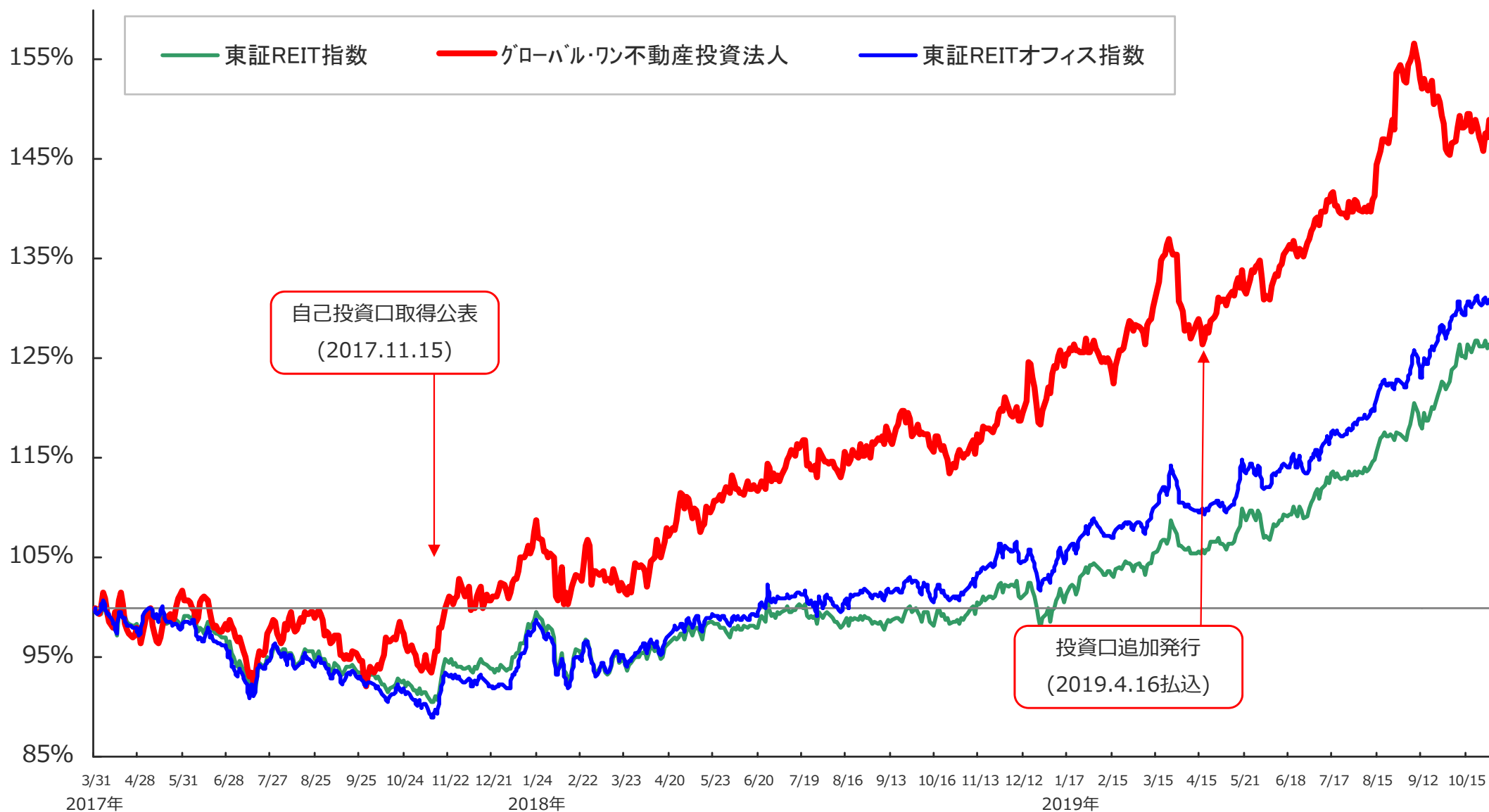
	第21期	第23期	第32期
対象資産	近鉄新名古屋ビル (持分67%)	近鉄新名古屋ビル (持分33%)	銀座ファーストビル
売却日	2014年3月27日	2014年10月9日	2019年4月18日
売却益 (百万円)	2,382	1,175	658
当期純利益 (百万円)	2,079	2,085	2,606
内部留保 (百万円)	203	205	260

圧縮積立金残高の推移



投資口価格の相対推移① (期間：2017年3月31日～2019年10月31日)

■ 前回公募増資以降の投資口価格は指数を大きくアウトパフォーム

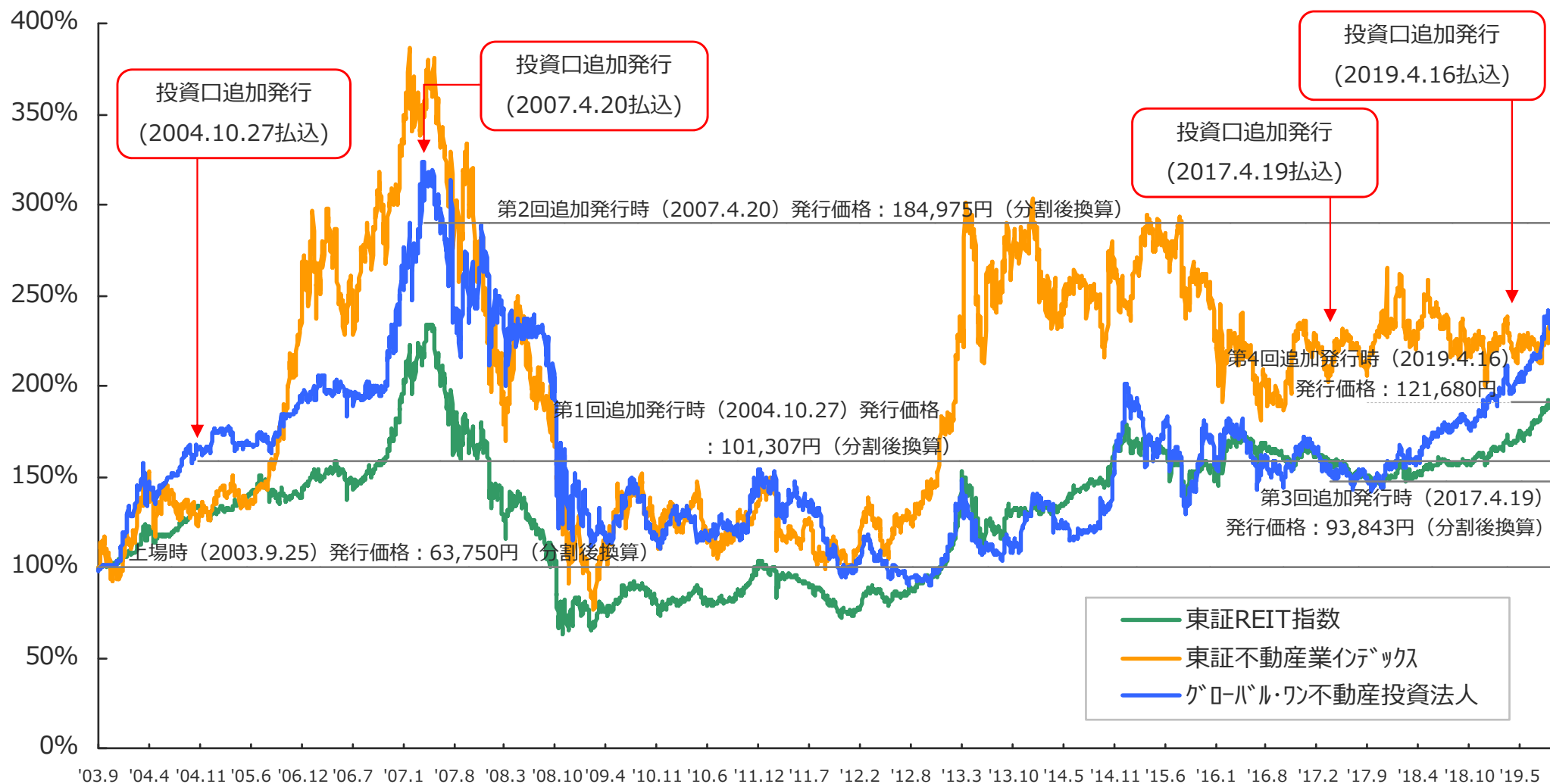


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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、2019年10月31日の終値は146,400円です。

投資口価格の相対推移② (期間：2003年9月25日～2019年10月31日)

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



(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 2003年9月25日(上場日)の終値を100%としております。

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

投資口価格の推移 (期間：2003年9月25日～2019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) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

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

DealWatch（2019/4/11）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[福井 康典 DealWatch / Refinitiv]

CapitalEye（2019/4/11）

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

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

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

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

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

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

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

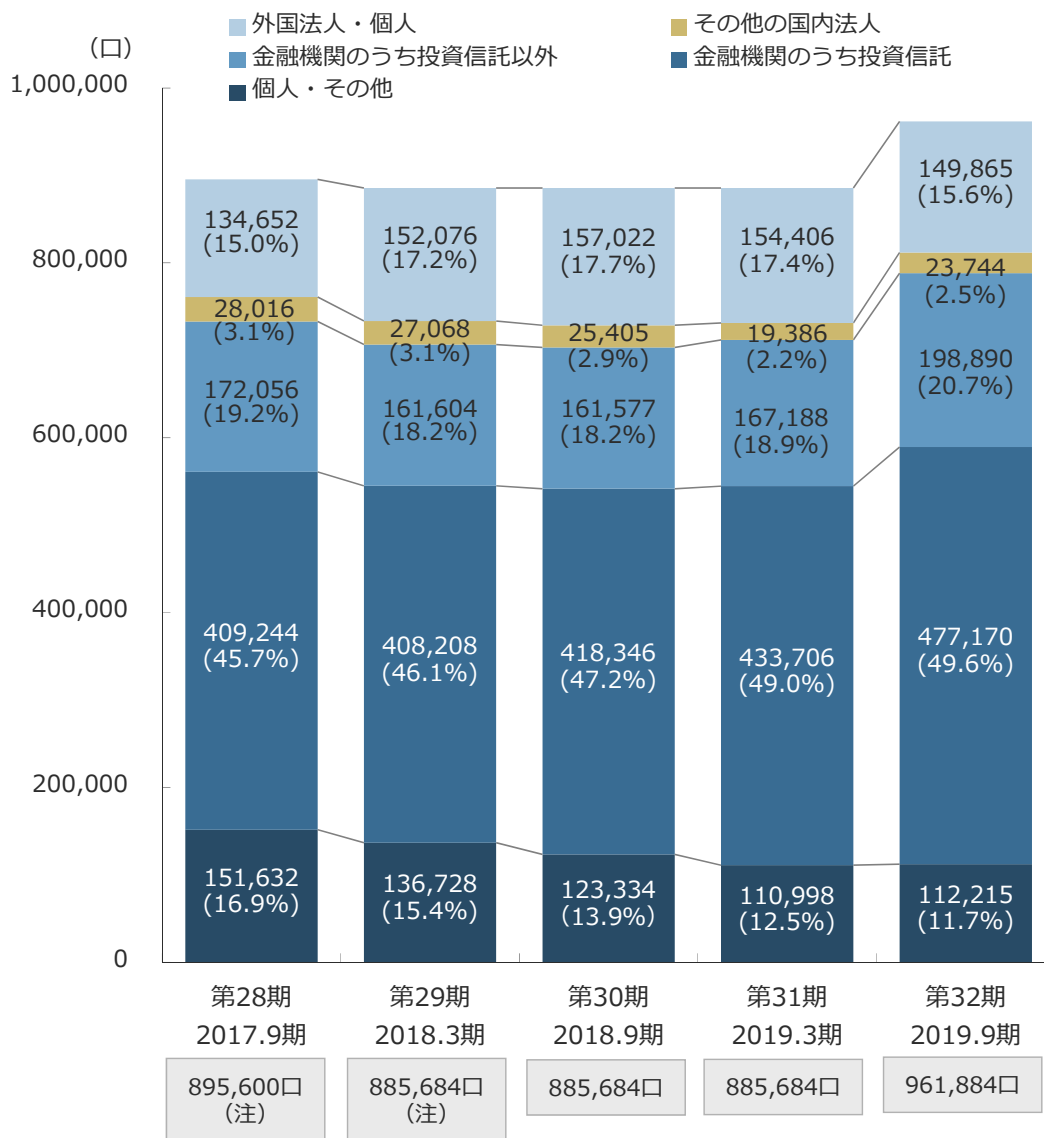
簿価ベースのLTVは49.5%から47.1%に下がり、116億円の取得余力（LTV50%時）が生じる。物件の取得費用を全額をエクイティで手当てしたため、「フルエクイティでも4%を超える分配金を提供でき、この先の成長も示すことができる」（グローバル・アライアンス）としている。他方、一部の海外投資家からは、エクイティの価値が低下することへの不満や、LTVの下げに寄与するような資産の入れ替えをすべきなどの声が聞かれた。

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

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

[キャピタルアイ・ニュース 池部 渚]

所有者別投資口数



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

上位投資主一覧

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合 (%) (注)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	249,230	25.91
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	206,278	21.44
3 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	47,445	4.93
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	46,416	4.82
5 楽天損害保険株式会社	16,780	1.74
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	14,989	1.55
7 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	12,815	1.33
8 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	11,666	1.21
9 JP MORGAN CHASE BANK 385771	9,224	0.95
10 JPモルガン証券株式会社	8,014	0.83
合計	622,857	64.75

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

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第322号

（一社）投資信託協会 会員、（一社）日本投資顧問業協会 会員

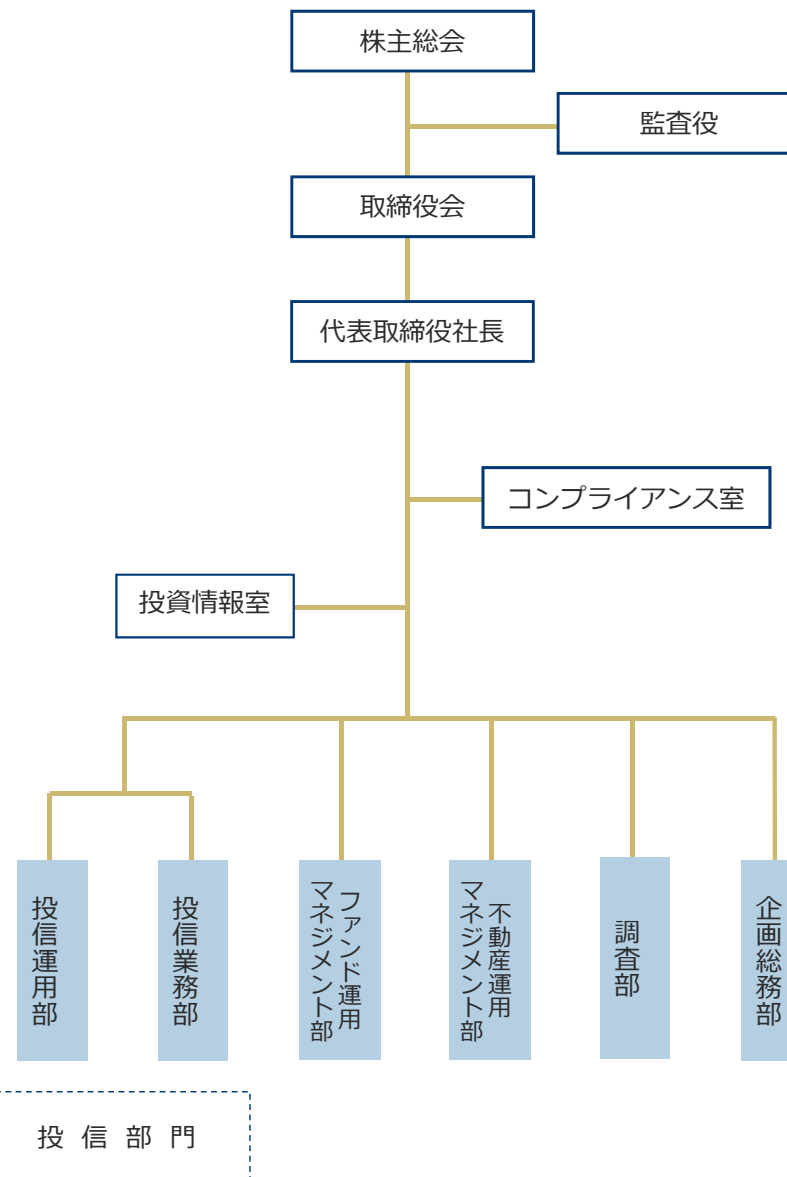
代表者の役職氏名 代表取締役社長 古城 謙治

本店の所在の場所 東京都千代田区麹町四丁目1番地

設 立 2002年7月1日

資 本 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

資産運用会社の概要②

株主構成（2019年10月31日現在）

株主名	GAR 設立発起人	GARへの出資		GAR社外取締役（非常勤） （兼職元の役職）	GARへの出向者（人数およびポスト）	投資法人宛て 融資実績	融資残高 （百万円）
		所有株式数	比率（注）				
明治安田生命保険グループ							
1 明治安田生命保険相互会社	○	800 株	10.0%	○（不動産部長）	2名 執行役員（投信運用部担当） 投信運用部 係長	○	5,500
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 グローバルコマーシャルバンキング企画部 部長（特命担当））	1名 投信業務部長	○	32,400
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 不動産事業部長）	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 投資情報室 係長		
7 近鉄保険サービス株式会社		392 株	4.9%				
8 森ビル株式会社		800 株	10.0%				
9 森喜代株式会社		392 株	4.9%				
10 株式会社三菱総合研究所		304 株	3.8%				
11 損害保険ジャパン日本興亜株式会社		304 株	3.8%			○	800
12 株式会社八十二銀行		304 株	3.8%			○	
13 株式会社常陽銀行		304 株	3.8%			○	500
14 株式会社足利銀行		304 株	3.8%			○	1,000
15 株式会社静岡銀行		304 株	3.8%			○	
16 株式会社千葉銀行		304 株	3.8%			○	
17 株式会社百五銀行		304 株	3.8%			○	1,500
18 株式会社山形銀行		160 株	2.0%				
19 株式会社十六銀行		160 株	2.0%				
20 株式会社南都銀行		160 株	2.0%			○	1,400
21 株式会社百十四銀行		160 株	2.0%			○	
22 株式会社伊予銀行		160 株	2.0%			○	2,300
合計		8,000 株	100.0%		5名		45,400

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

- 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、かかる法律等に基づき作成された開示書類又は資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。
- 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、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における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、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

ご照会先 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
投信業務部 TEL 03-3262-1494