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

## 第36期（2021年9月期）決算説明資料

---

2021年11月16日

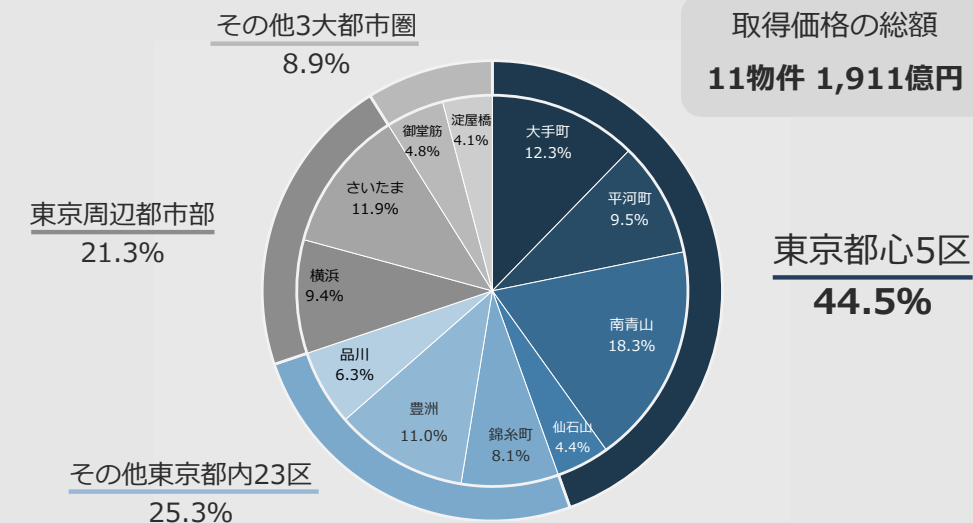
 **GAR** グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社  
Global Alliance Realty



## ポートフォリオ (2021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

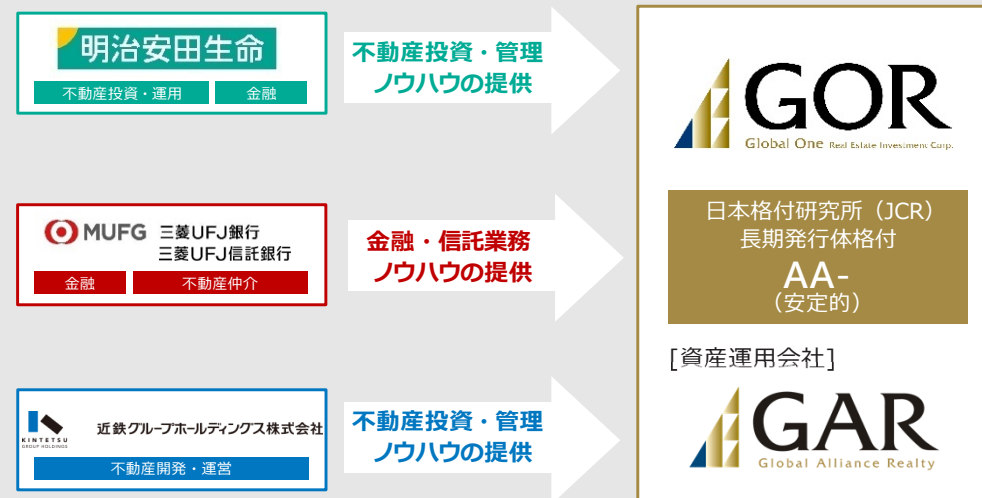
		GOR	他オフィス系REIT 平均 (注)
近	最寄駅に直結又は 徒歩5分以内比率	100.0%	77.8%
	平均築年数	17.5年	24.5年
新	ポートフォリオPML	1.9%	2.1%
	平均取得価格	173億円	88億円
大	平均総賃貸可能面積	11,986㎡	8,545㎡



## 財務基盤・スポンサー (2021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 47.1% 時価ベース 40.0%
長期固定金利比率	89.9%
平均調達期間	6.9年
平均調達利率	0.64%
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2021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。

## 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. オフィスマーケットの見通し	8
4. 当面の取組み	10
5. 自己投資口の取得	11

## II 決算

1. 決算概要	14
2. 業績予想	16
3. 1口当たり分配金の実績と予想	18

## III 運用状況

1. 内部成長	20
2. 外部成長	27
3. 財務	29
4. ESGへの取組み	31

## IV 参考資料

1. 物件資料	40
2. 財務資料	61
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
- 「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

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>● 第35期比+1円の増配、2,400円以上を確保</li> </ul> <p>第35期：2,445円 → 第36期：2,446円 (+0.04%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 必要に応じて内部留保を活用し、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>● 豊洲は2フロアを埋め戻し残り1フロア</li> <li>● ポートフォリオ稼働率は96.3%</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6.6百万円増加 (注2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 新型コロナの影響</li> </ul> <p>賃料の一時減額等による影響は△9円/口</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空室の早期埋め戻しによる稼働率の回復</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>● マーケットの変化や多様化するテナントニーズへの柔軟な運用をプロアクティブに実施するとともに、テナントの満足度向上に努め、稼働率の維持・向上を目指す</li> </ul>
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 取得実績なし</li> </ul> <p>優良オフィスの物件情報は限定的であり、高値での取引が継続スポンサー等ルート、独自ルートで情報収集し検討するも購入には至らず</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ポートフォリオの質の向上のための資産入替</li> </ul> <p>中長期的に収益向上が見込める物件への入替を継続検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 継続的な資産規模拡大を意識したメリハリある物件運用</li> </ul> <p>借入による物件取得余力等を活用し、優良物件を機動的に取得スポンサー等ルート、独自ルート両方を駆使したソーシング</p>
財務・IR	<ul style="list-style-type: none"> <li>● リファイナンスで返済期日の分散、長期化を推進</li> <li>● 国内外の機関投資家とオンラインIRを実施</li> <li>● オンライン個人投資家向け説明会を継続実施</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>● 自己投資口取得の実施 (2021年11月16日公表)</li> </ul>
ESG	<ul style="list-style-type: none"> <li>● グリーンボンドの発行</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 昨年に続き2021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</li> <li>● TCFD提言への対応 (ポリシー策定・賛同表明)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● グリーンボンドの継続発行</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● マテリアリティに対応する行動計画・目標の推進・達成</li> <li>● TCFD提言に沿った情報開示 (気候変動リスクの定性評価)</li> <li>● 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2,446円。第37期は圧縮積立金の取崩しにより2,400円、第38期は真水で2,410円を見込む

		第35期 '21年3月期	第36期 '21年9月期	第37期予想 '22年3月期 (注5)	第38期予想 '22年9月期 (注5)
<b>損益・分配金</b>					
営業収益	百万円	5,688	5,759	5,635	5,664
(うち賃貸事業収益)		(5,688)	(5,759)	(5,635)	(5,664)
営業利益	百万円	2,737	2,740	2,680	2,707
(賃貸事業損益)		(3,290)	(3,290)	(3,235)	(3,263)
当期純利益	百万円	2,351	2,352	2,290	2,318
発行済投資口の総口数	口	961,884	961,884	961,884	961,884
1口当たりFFO	円 (注1)	3,358	3,369	3,292	3,301
1口当たり分配金	円	2,445	2,446	2,400	2,410
<b>ポートフォリオ</b>					
NOI利回り	% (注2)	4.4	4.4	4.3	4.3
期末稼働率	%	97.5	96.3	97.2	95.9
(2021.5.19時点の予想)	%		96.3	94.6	
<b>その他</b>					
期末総資産額	百万円	200,600	200,776		
有利子負債額	百万円	94,500	94,500		
含み損益	百万円	35,531	35,767		
LTV(簿価)	% (注3)	47.1	47.1		
LTV(時価)	% (注4)	40.0	40.0		

(注1) 1口当たりFFO

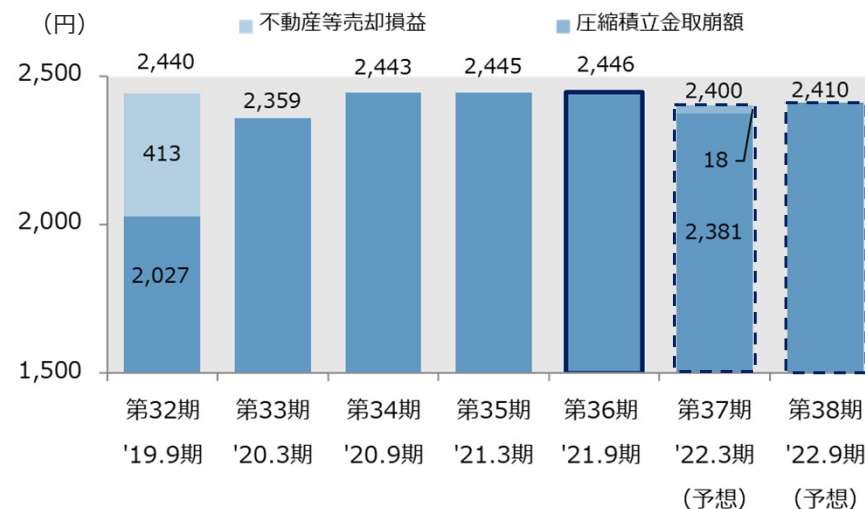
= (当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損 - 不動産等売却損益) ÷ 発行済投資口の総口数

(注2) NOI利回り = 各期の NOI × 2 ÷ 取得価格

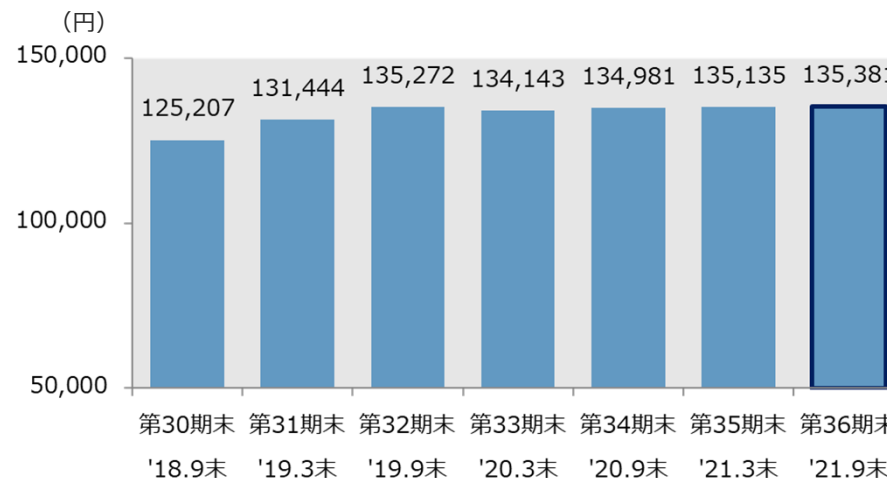
(注3) LTV(簿価) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産額

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

### 1口当たり分配金 (DPU) の推移



### 1口当たりNAV (注6) の推移



(注5) 業績予想において、未確定のテナントの想定入退去や想定賃料増減は見込んでいません。賃料減額要請応諾による一定の減収を想定しています。

(注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 7

### 3. オフィスマーケットの見通し①

#### 足元の状況

#### 今後の見通しと考察

#### 需給

- ▶首都圏の物件を中心に解約が発生し、空室率上昇・賃料下落が引き続き進行したものの、企業の業績悪化に起因する縮小移転の動きは一巡
- ▶様子見姿勢の企業は依然として存在するが、移転の動きは増加傾向
- ▶都心の大規模ビルでは、賃料の調整により、テナント需要を獲得し、空室率上昇は鈍化

- ▶コロナの落ち着きとともに、出社率上昇により需要減退に歯止めがかかり、供給も少ないため、空室率上昇・賃料下落ペースは鈍化
- ▶テナントの動きは着実に増加し、年明けから年央にかけて、企業業績の回復傾向が鮮明になるとともに空室率は回復傾向に転換
- ▶2023年・2025年の大量供給による市況変化には引き続き留意が必要

#### 機能 ・ 役割

- ▶首都圏の企業を中心に、従業員が働く時間・場所にあわせてオフィス・自宅・サードプレイスを選択できる環境の整備が進展
- ▶企業のオフィス再構築の動きが顕在化し始めている
- ▶コミュニケーションのためのスペースを拡充させる動きが継続

- ▶今後、企業は効率的な働き方や機能的なオフィスづくりなど、ソフト・ハード両面において、最適な環境構築に向けて試行錯誤を継続
- ▶こうした働き方やオフィスの機能・役割の変化といった構造的な変化がオフィスの需要動向に影響を及ぼす要因になる
- ▶変化に対応する柔軟な運用は必要となるが、好立地ハイスペックビルの優位性は継続する

# 3. オフィスマーケットの見通し②

新型コロナによる影響について（2021年10月末現在）

	賃料 構成割合	運用への影響（注2）		
		対応	第36期 '21.9期実績	第37期 '22.3期予想
事務所	93%	一時減額 (期間限定)	0件	0件
		支払猶予	0件	0件
		解約 (減床を含む)	0件	0件
店舗 (注1)	2%	一時減額 (期間限定)	11件	10件
		支払猶予	0件	0件
		解約 (減床を含む)	8件	1件
住宅 駐車場 その他	5%	—	—	—

1口当たりの影響額	△9円/口 (予想比 +0円/口)	△13円/口
-----------	-------------------------	--------

(注1) 飲食・物販・医療・教育・レジャー・美容等の店舗で、全体の店舗数は2021年3月末時点で40件、2021年10月末時点では入居が内定した店舗を含めて33件。

(注2) 期毎の件数は、影響の開始時期を基に表示しています。

求められるオフィスのキーワードは・・・

## 「価値創造」「生産性の向上」「多様化への対応」

- ▶ コミュニケーションやコラボレーションの促進
- ▶ 事業の内容やフェーズ等に応じたレイアウト変更可能な柔軟性
- ▶ 社員が身体的・精神的に健康でいられる環境
- ▶ 働く時間・働く場所を自律的に選択する柔軟な働き方が可能  
(従業員が集まりやすい都心好立地：コアオフィス、職住近接：サテライト・シェアオフィス)

人材確保、企業文化の醸成、BCP対応、  
環境配慮の観点は引き続き不変

**近 (駅近)**

- 交通利便性が高く人が集まりやすい駅近の立地
- 出社したくなる魅力的な都心の立地
- 職住近接の立地

**新 (築浅)**

- 十分な天井高と階高
- 高い空調性能（快適性、効率的なゾーニング、省エネ性能）
- 高い耐震性、BCP対応

**大 (大型)**

- 象徴としてのオフィスにふさわしいグレード感
- レイアウト自由度が高く※、ソーシャルディスタンス確保も容易
- 賃貸面積の増減に対応可能な区画割の柔軟性

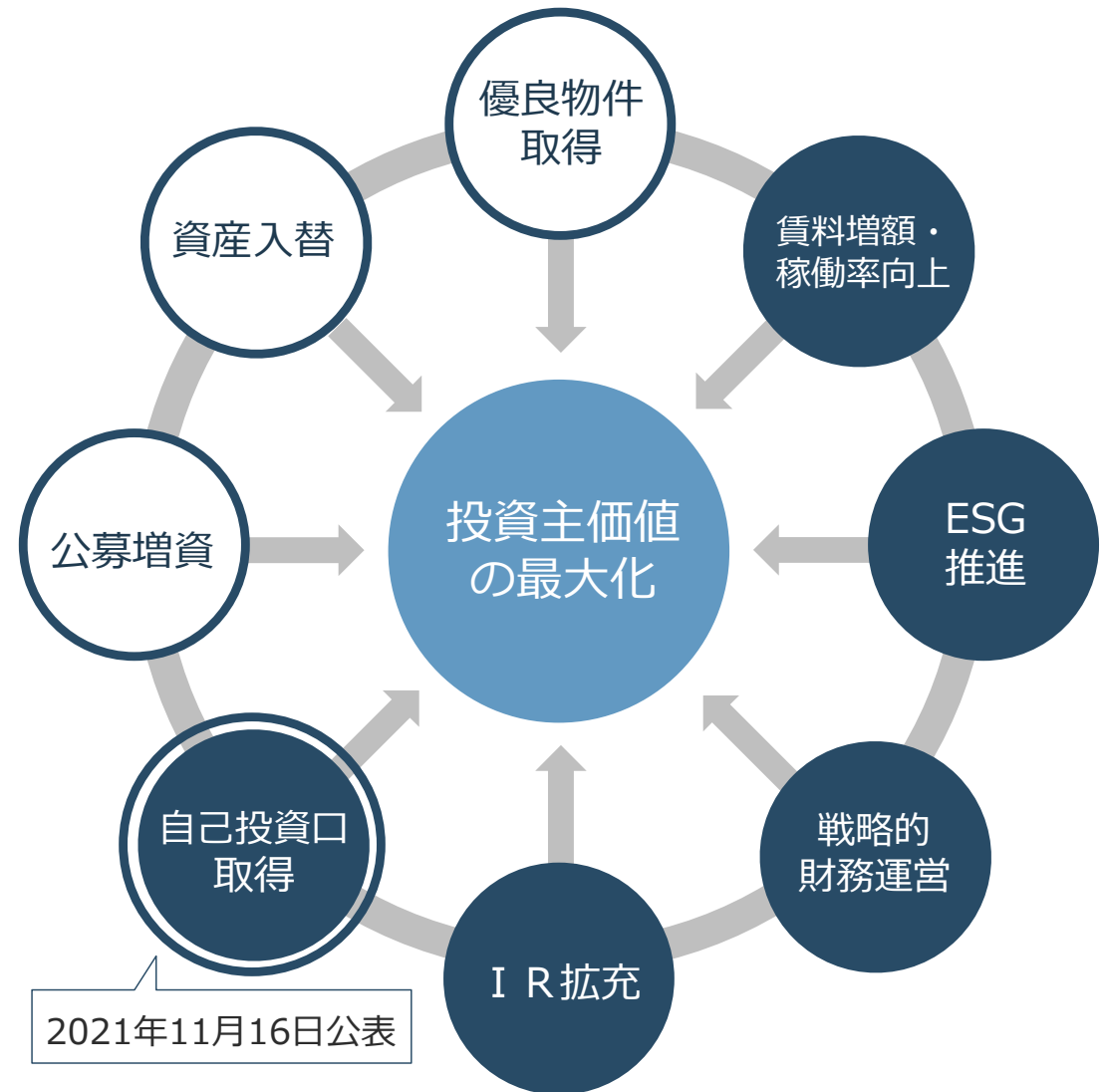
※オープンスペース、集中ルーム、リラックス空間の配置等



## 4. 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

- ▶ 多様なソーシングルートを活用し、ポートフォリオの質の向上のための物件取得・資産入替
- ▶ 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、稼働率の維持・向上
- ▶ テナントとの丁寧な対話を継続し、賃料増額実現を引き続き目指しつつ、解約・減額防止にも注力
- ▶ 修繕費等のコストコントロールの適切な実施
- ▶ グリーンボンドの継続的な発行
- ▶ 資本政策の適時適切な検討・実行（自己投資口取得等）



● 直近1年間で一定の実績を示すことができた取組み

# 5. 自己投資口の取得①

## ■ コロナ禍以降、投資口価格が1口当たりNAVを下回る水準で推移

投資口価格の推移



(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)をいいます。

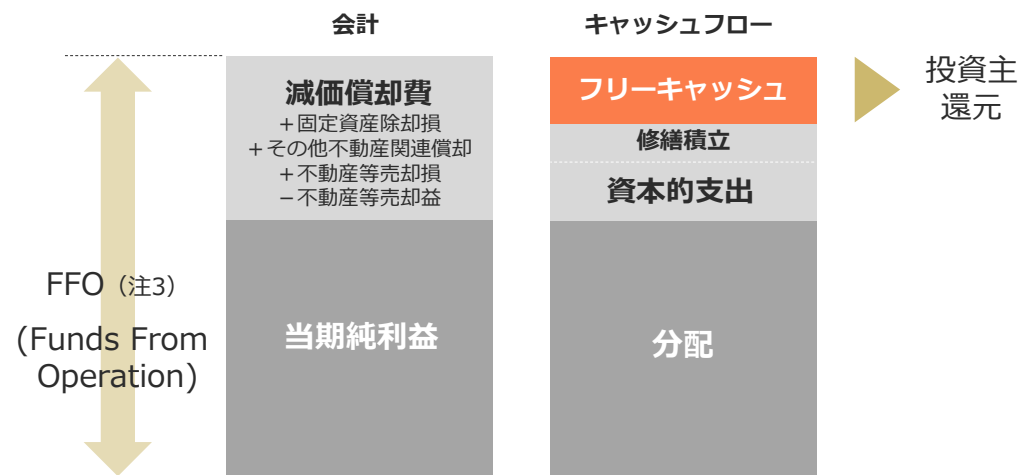
# 5. 自己投資口の取得②

## ■ 資本効率向上と投資主還元を通じた中長期的な投資主価値の最大化を企図

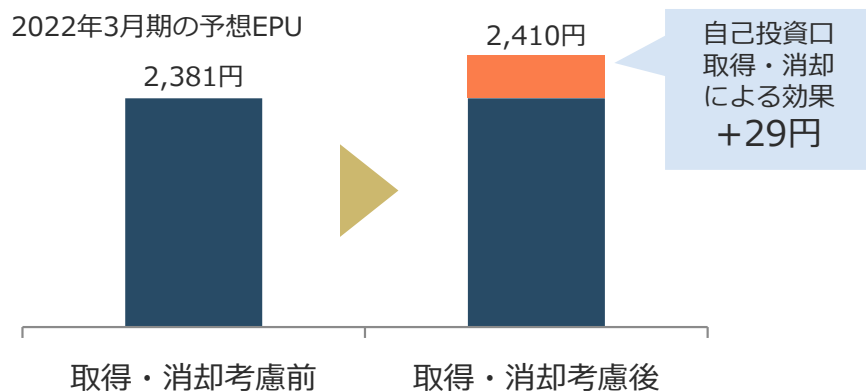
### 取組み意義

資本効率の向上・投資主還元	自己投資口取得・消却による発行済投資口数の減少を通じて、1口当たり当期純利益(EPU)が向上
資金効率の向上	フリーキャッシュの効率的・効果的な活用
1口当たりNAV向上	1口当たりNAVを下回る価格での自己投資口取得・消却により達成

### フリーキャッシュの活用



### 予想EPU (注1) への効果を試算 (注2)



### 試算の前提条件

取得価額の総額	1,500百万円
平均取得価格	120,000円 (11月12日終値)
取得投資口の総数	12,500口 (発行済投資口の総口数の1.3%)

(注1) 本試算は1口当たり予想分配金ではなく、予想EPUに関する試算です。2022年3月期の1口当たり予想分配金については、P7をご覧ください。

(注2) 「予想EPUへの効果」は、上記「試算の前提条件」のもとに算出した現時点のものであり、実際の取得投資口の総数及び取得価額の総額によって変動します。

(注3)  $FFO = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損} + \text{その他不動産関連償却} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益}$



## Ⅱ 決算

---

## ■ 当期分配金は予想比プラス26円の2,446円で着地

	(百万円)			
	第36期予想 '21年9月期	第36期実績 '21年9月期	当期予想比	
	(注1)			
営業収益	5,771	5,759	△12	△0.2%
賃貸事業収益(a)	5,771	5,759	△12	△0.2%
賃料等収入	5,396	5,398	1	0.0%
水道光熱費収入	337	327	△9	△2.8%
その他賃貸事業収入	38	33	△4	△12.5%
営業費用	3,053	3,018	△35	△1.2%
賃貸事業費用(b)	2,498	2,468	△29	△1.2%
外部委託費	602	607	5	0.9%
水道光熱費	307	295	△12	△3.9%
公租公課	533	533	0	0.1%
保険料	11	11	0	0.1%
修繕費	149	124	△25	△17.1%
減価償却費(c)	882	881	△0	△0.1%
固定資産除却損(d)	6	6	△0	△0.6%
その他賃貸事業費用	5	7	2	47.6%
資産運用報酬	423	424	1	0.3%
その他一般管理費	131	125	△6	△5.2%
営業利益	2,718	2,740	22	0.8%
賃貸事業損益(a-b)	3,273	3,290	16	0.5%
NOI(a-b+c+d)	4,162	4,178	16	0.4%
営業外収益	-	1	1	-
営業外費用	388	388	△0	△0.2%
支払利息	302	301	△0	△0.3%
その他営業外費用	86	86	0	0.0%
経常利益	2,329	2,353	24	1.0%
当期純利益	2,328	2,352	24	1.1%
分配金総額	2,327	2,352	25	1.1%
発行済投資口の総口数	961,884口	961,884口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	2,420円	2,446円	26円	1.1%

(注1) 2021年5月19日時点の予想です。

(注2) 増減益額を2021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)	DPU換算		
	増益	減益	
営業利益	22		23円
賃貸事業損益	16		
その他賃貸事業収入の減少		△4	さいたま 等
外部委託費の増加		△5	錦糸町 等
修繕費の減少	25		さいたま・豊洲・御堂筋 等



# 1. 決算概要 (2021年9月期)

# (2) 前期比較

- テナント退去による減収を賃料増額改定やフリーレント解消等で打ち返し増収
- 外部委託費等の費用増加もあり、分配金は微増 (+ 1円)

(百万円)

	第35期実績 '21年3月期	第36期実績 '21年9月期	前期実績比	
営業収益	5,688	5,759	70	1.2%
賃貸事業収益(a)	5,688	5,759	70	1.2%
賃料等収入	5,379	5,398	18	0.3%
水道光熱費収入	302	327	25	8.3%
その他賃貸事業収入	5	33	27	487.0%
営業費用	2,951	3,018	67	2.3%
賃貸事業費用(b)	2,397	2,468	70	2.9%
外部委託費	564	607	43	7.7%
水道光熱費	261	295	33	12.8%
公租公課	529	533	3	0.7%
保険料	11	11	0	3.4%
修繕費	143	124	△19	△13.6%
減価償却費(c)	873	881	8	1.0%
固定資産除却損(d)	5	6	0	3.3%
その他賃貸事業費用	7	7	△0	△0.5%
資産運用報酬	425	424	△0	△0.1%
その他一般管理費	128	125	△3	△2.4%
営業利益	2,737	2,740	3	0.1%
賃貸事業損益(a-b)	3,290	3,290	0	0.0%
NOI(a-b+c+d)	4,169	4,178	9	0.2%
営業外収益	1	1	△0	△17.6%
営業外費用	386	388	2	0.5%
支払利息	297	301	3	1.2%
その他営業外費用	88	86	△1	△1.8%
経常利益	2,352	2,353	1	0.1%
当期純利益	2,351	2,352	1	0.1%
分配金総額	2,351	2,352	0	0.0%
発行済投資口の総口数	961,884口	961,884口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	2,445円	2,446円	1円	0.0%

主な増減益要因 (百万円)

	主な増減益要因 (百万円)		DPU換算 (注)
	増益	減益	
営業利益	3		3円
賃貸事業損益	0		
賃料等収入の増加	18		
賃料増額改定	35		淀屋橋・さいたま・豊洲・御堂筋 等
フリーレント解消	9		仙石山・大手町・豊洲・錦糸町 等
入退去等		△26	豊洲・御堂筋・大手町・さいたま・横浜 等
水道光熱費収支		△8	
その他賃貸事業収入の増加	27		平河町・さいたま 等
外部委託費の増加		△43	平河町・錦糸町 等
修繕費の減少	19		大手町 等
減価償却費の増加		△8	

(注) 増減益額を2021年3月期末の発行済投資口の総口数 (961,884口) で除した金額です。

## 2. 業績予想 (1) 2022年3月期

- テナント退去による減収を賃料増額改定やフリーレント解消等で穴埋め出来ず減益
- 圧縮積立金取崩しにより、分配金目標の最低ライン2,400円を維持

	(百万円)			
	第36期実績 '21年9月期	第37期予想 '22年3月期	当期実績比	
	(注1)			
営業収益	5,759	5,635	△124	△2.2%
賃貸事業収益(a)	5,759	5,635	△124	△2.2%
賃料等収入	5,398	5,331	△66	△1.2%
水道光熱費収入	327	303	△24	△7.5%
その他賃貸事業収入	33	-	△33	△100.0%
営業費用	3,018	2,954	△63	△2.1%
賃貸事業費用(b)	2,468	2,399	△68	△2.8%
外部委託費	607	590	△17	△2.8%
水道光熱費	295	257	△37	△12.8%
公租公課	533	530	△3	△0.6%
保険料	11	11	△0	△0.3%
修繕費	124	126	2	1.7%
減価償却費(c)	881	873	△8	△1.0%
固定資産除却損(d)	6	2	△3	△51.3%
その他賃貸事業費用	7	7	△0	△10.8%
資産運用報酬	424	421	△3	△0.7%
その他一般管理費	125	133	7	6.3%
営業利益	2,740	2,680	△60	△2.2%
賃貸事業損益(a-b)	3,290	3,235	△55	△1.7%
NOI(a-b+c+d)	4,178	4,111	△67	△1.6%
営業外収益	1	-	△1	△100.0%
営業外費用	388	388	0	0.2%
支払利息	301	301	0	0.2%
その他営業外費用	86	87	0	0.2%
経常利益	2,353	2,291	△62	△2.7%
当期純利益	2,352	2,290	△62	△2.6%
圧縮積立金取崩額	-	18	18	-
分配金総額	2,352	2,308	△44	△1.9%
発行済投資口の総口数	961,884口	961,884口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	2,446円	2,400円	△46円	△1.9%
	(2021.5.19時点の予想)			
		2,400円		

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		△60	△62円
賃貸事業損益		△55	
賃料等収入の減少		△66	
賃料増額改定	15		
フリーレント解消	13		
入退去等		△95	
水道光熱費収支	13		
その他賃貸事業収入の減少		△33	
外部委託費の減少	17		
減価償却費の減少	8		
圧縮積立金取崩額	18		18円

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

(注1) 第37期の予想の前提条件の詳細は、2021年11月16日公表の2021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。賃料減額要請応諾による一定の減収を想定しています。

(注2) 増減益額を2021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。

## 2. 業績予想 (2) 2022年9月期

- テナント退去による減収要因あるも、賃料増額改定・フリーレント解消・空室区画一部埋め戻し等により増収
- 公租公課の増加に対しコストコントロール等で増益を確保。圧縮積立金に頼ることなく分配金2,410円を見込む

	(百万円)			
	第37期予想 '22年3月期	第38期予想 '22年9月期	次期予想比	
	(注1)			
営業収益	5,635	5,664	29	0.5%
賃貸事業収益(a)	5,635	5,664	29	0.5%
賃料等収入	5,331	5,336	4	0.1%
水道光熱費収入	303	328	25	8.4%
その他賃貸事業収入	-	-	-	-
営業費用	2,954	2,957	2	0.1%
賃貸事業費用(b)	2,399	2,401	1	0.1%
外部委託費	590	581	△8	△1.5%
水道光熱費	257	293	35	13.9%
公租公課	530	558	27	5.3%
保険料	11	11	0	0.3%
修繕費	126	94	△31	△25.2%
減価償却費(c)	873	857	△16	△1.9%
固定資産除却損(d)	2	0	△2	△93.1%
その他賃貸事業費用	7	4	△2	△36.2%
資産運用報酬	421	423	1	0.4%
その他一般管理費	133	132	△0	△0.2%
営業利益	2,680	2,707	26	1.0%
賃貸事業損益(a-b)	3,235	3,263	28	0.9%
NOI(a-b+c+d)	4,111	4,120	9	0.2%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	388	387	△1	△0.3%
支払利息	301	300	△1	△0.4%
その他営業外費用	87	86	△0	△0.1%
経常利益	2,291	2,319	28	1.2%
当期純利益	2,290	2,318	27	1.2%
圧縮積立金取崩額	18	-	△18	△100.0%
分配金総額	2,308	2,318	9	0.4%
発行済投資口の総口数	961,884口	961,884口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	2,400円	2,410円	10円	0.4%

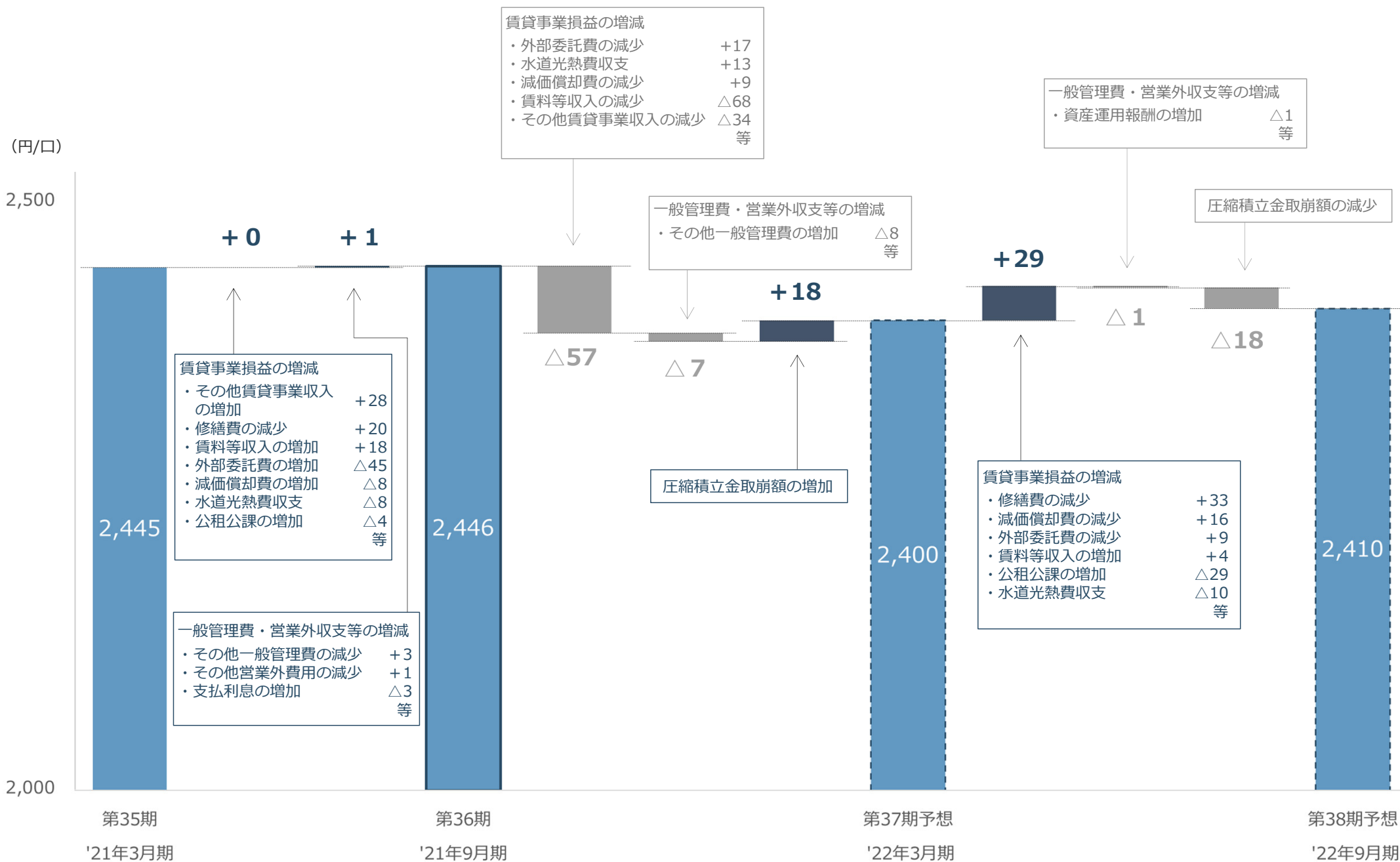
主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算 (注2)
	増益	減益	
営業利益	26		28円
賃貸事業損益	28		
賃料等収入の増加	4		
賃料増額改定	3		平河町・淀屋橋・豊洲・さいたま 等
フリーレント解消	16		仙石山・大手町 等
入退去等		△59	横浜・大手町・品川 等
水道光熱費収支	43	△10	豊洲・御堂筋 等
外部委託費の減少	8		
公租公課の増加		△27	
修繕費の減少	31		大手町 等
減価償却費の減少	16		
圧縮積立金取崩額		△18	△18円

(注1) 第37期及び第38期の予想の前提条件の詳細は、2021年11月16日公表の2021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。賃料減額要請応諾による一定の減収を想定しています。

(注2) 増減益額を2022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。

# 3. 1口当たり分配金の実績と予想





## Ⅲ 運用状況

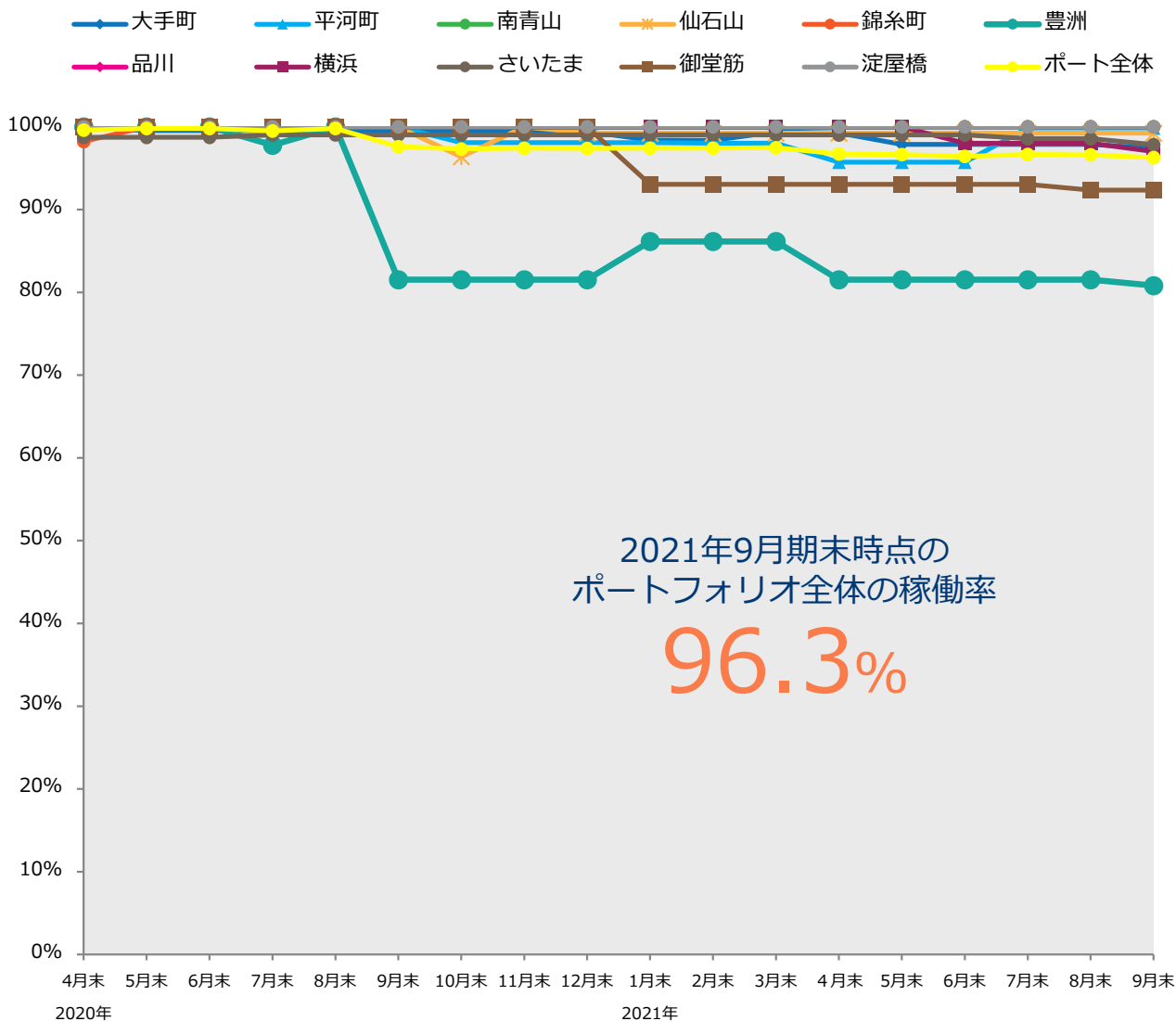
---



# 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△1.2ポイントの96.3%へ低下 (2021年9月末時点)

・豊洲は半フロアの解約等により80.8%に一旦低下、御堂筋は店舗区画の解約で92.4%に低下、その他物件は高位安定稼働

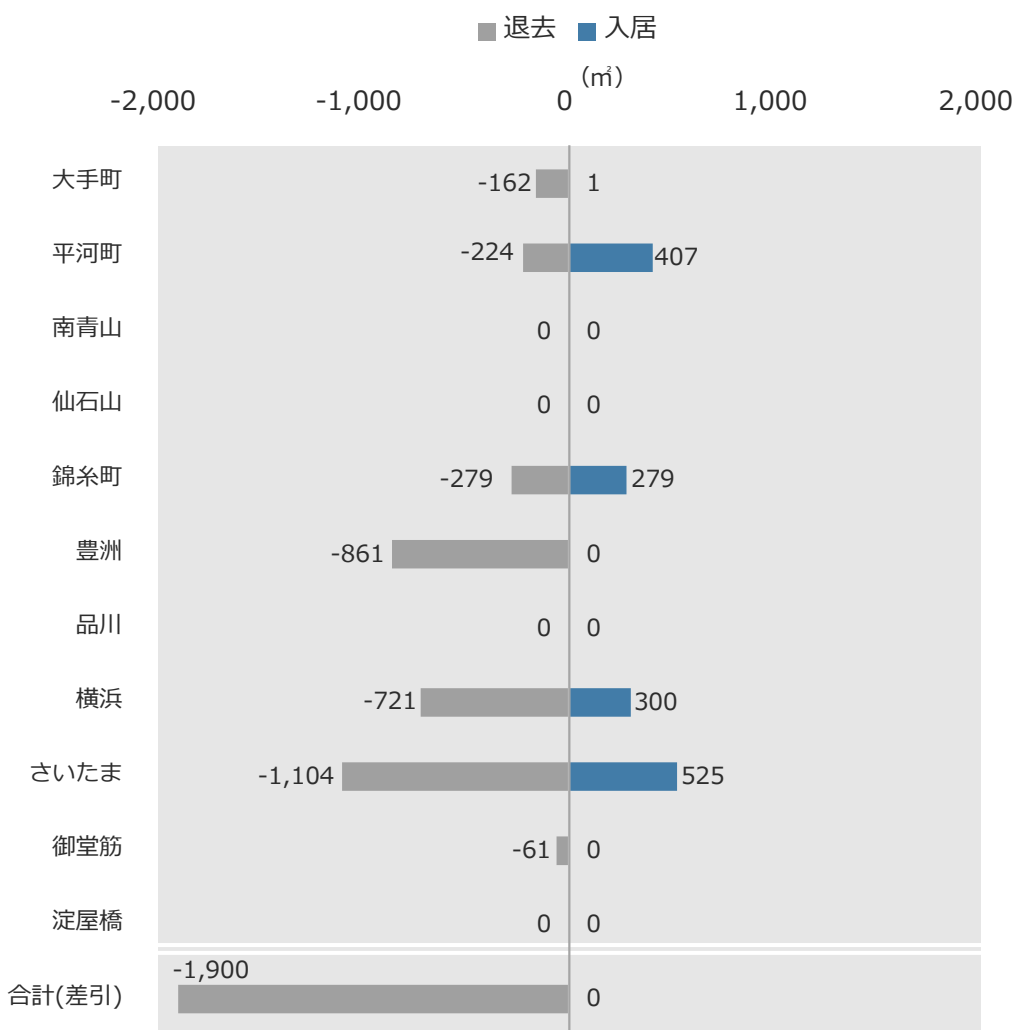


	第34期末 ('20.9末)	第35期末 ('21.3末)	第36期末 ('21.9末)
大手町ファーストスクエア	99.5%	99.4%	97.4%
平河町森タワー	100.0%	98.0%	99.9%
楽天クリムゾンハウス青山	100.0%	100.0%	100.0%
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0%	99.2%	99.2%
アルカセントラル	100.0%	100.0%	100.0%
豊洲プライムスクエア	81.5%	86.2%	80.8%
品川シーサイドウエストタワー	100.0%	100.0%	100.0%
横浜プラザビル	100.0%	100.0%	97.0%
明治安田生命さいたま新都心ビル	99.0%	99.0%	97.9%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	100.0%	93.1%	92.4%
淀屋橋フレックスタワー	100.0%	100.0%	100.0%
<b>ポートフォリオ全体</b>	<b>97.6%</b>	<b>97.5%</b>	<b>96.3%</b>

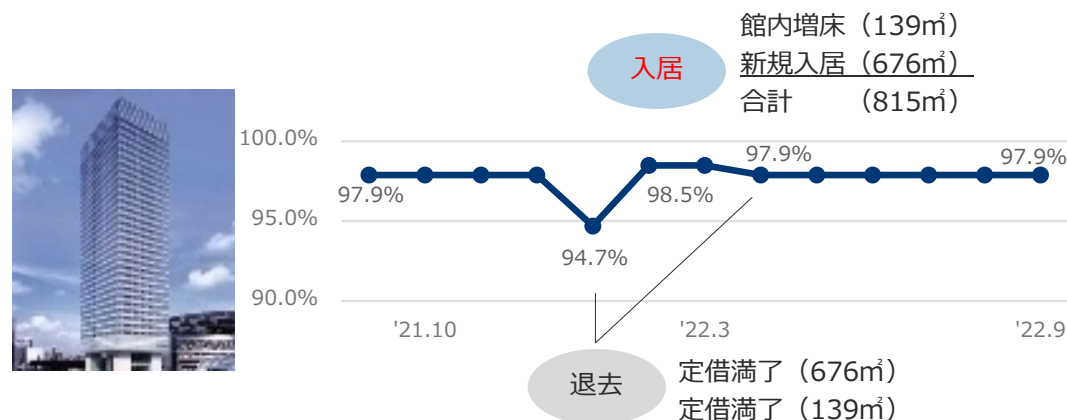
# 1. 内部成長 (2) テナント入替の状況

- 豊洲は2020年9月期来の空室区画を一部埋め戻した後、半フロアの解約により当期末に一旦稼働は低下
- 横浜・さいたまに解約発生するも、うち約半分はダウンタイムなく埋戻し完了

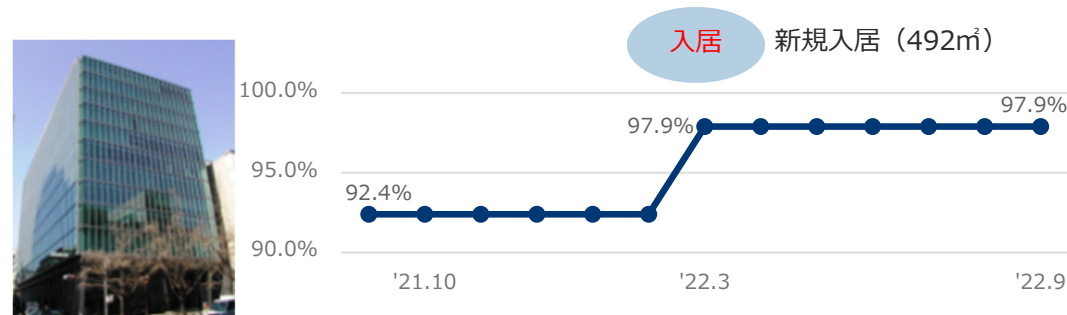
## 2021年9月期のテナント入退去面積



### ◆さいたまの稼働率（見込）

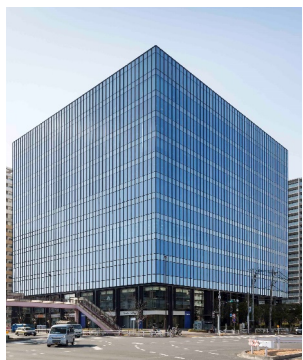


### ◆御堂筋の稼働率（見込）



# 1. 内部成長 (3) 豊洲のリーシング状況

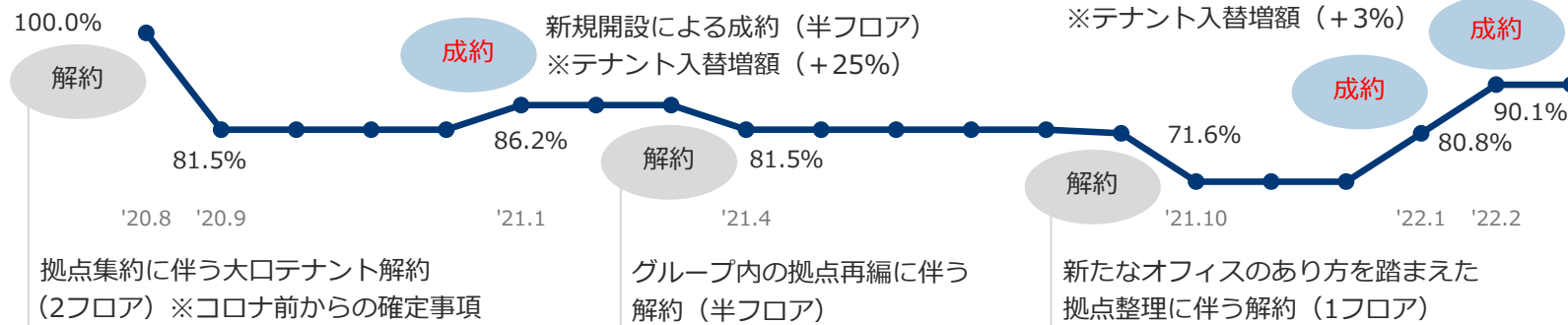
## ■ フロア貸しで2件の誘致に成功。入替増額 (注1) を実現し、稼働率は90.1%に回復



豊洲プライムスクエア

### 稼働率の推移・見通し

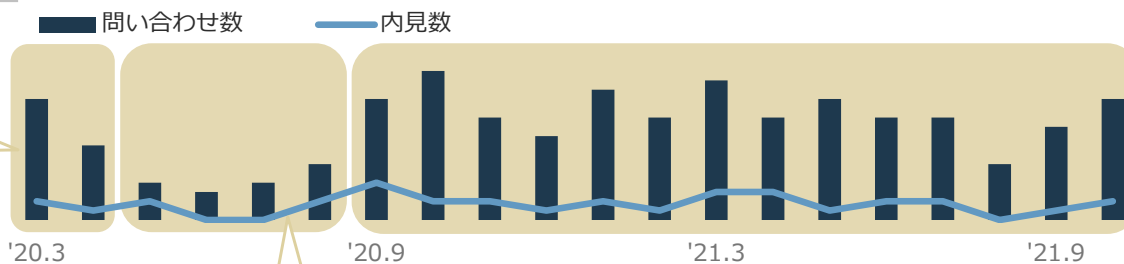
(注1) 当該2件の床面積全体の平均です。



### 引き合いの状況

2020年3月・4月  
緊急事態宣言前

複数テナントからの強い引き合いを受け商談を行うもコロナの影響で成約せず



テナント候補はオフィスのあり方等を模索。緊急事態宣言の影響もあり、本格的な移転検討を開始する企業は少なく、問い合わせが著しく減少

▶2020年9月以降問い合わせ数は回復

▶2回目以降の緊急事態宣言の影響は軽微

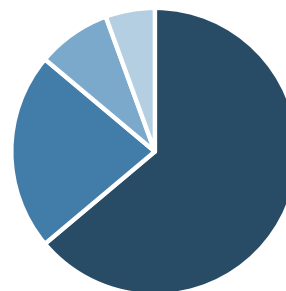
▶問い合わせ数は一定の水準以上を維持して推移

### 残空室の埋戻しによる内部成長ポテンシャル

分配金で+40円超 (注2) のアップサイド余地

(注2) 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 (共益費込) に基づき、GARが査定したマーケット賃料で後継テナントが入居し巡航稼働した場合を想定しています。

### テナント候補のニーズ



■ 拠点集約

■ 拡張

■ 縮小

■ コスト削減

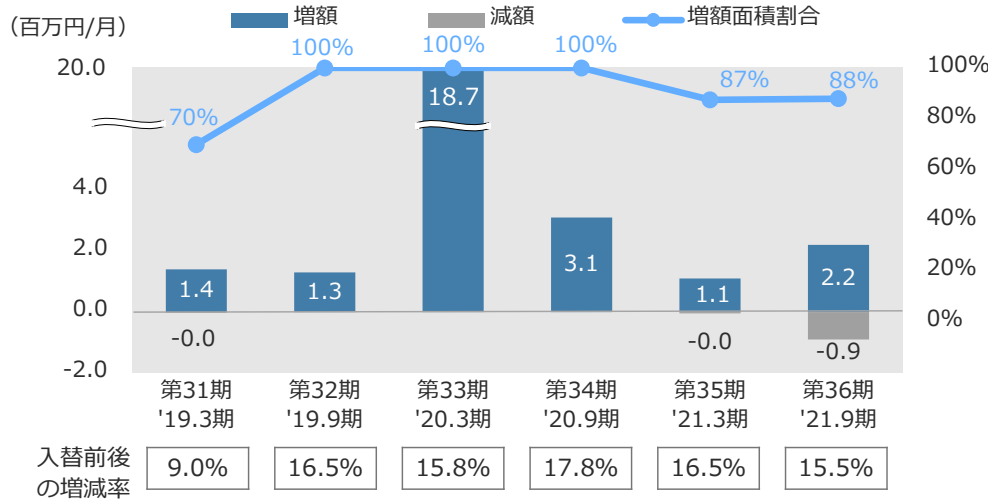
▶ニーズの中心は拠点集約、拡張

▶足元では縮小・コスト削減に関する問い合わせが増加

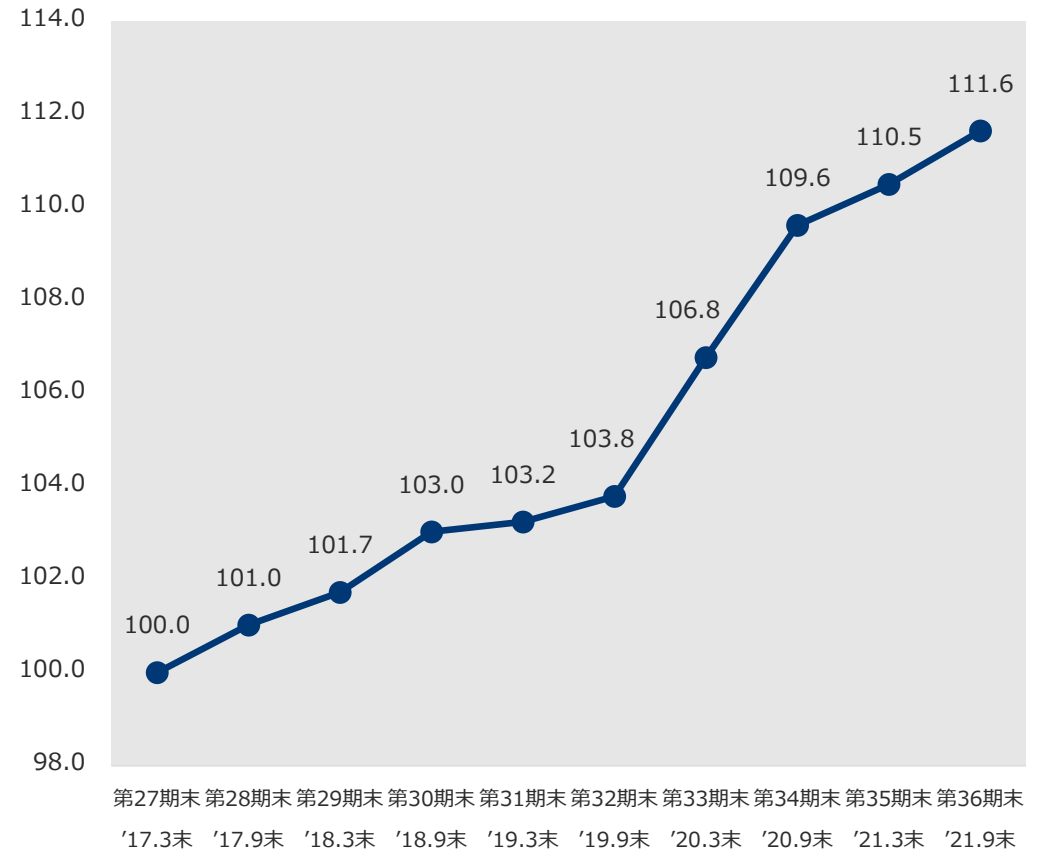
# 1. 内部成長 (4) テナント入替・賃料改定による月額賃料変動

■ テナント入替・賃料改定による賃料増額により、契約ベースの月額賃料は前期比6.6百万円増加

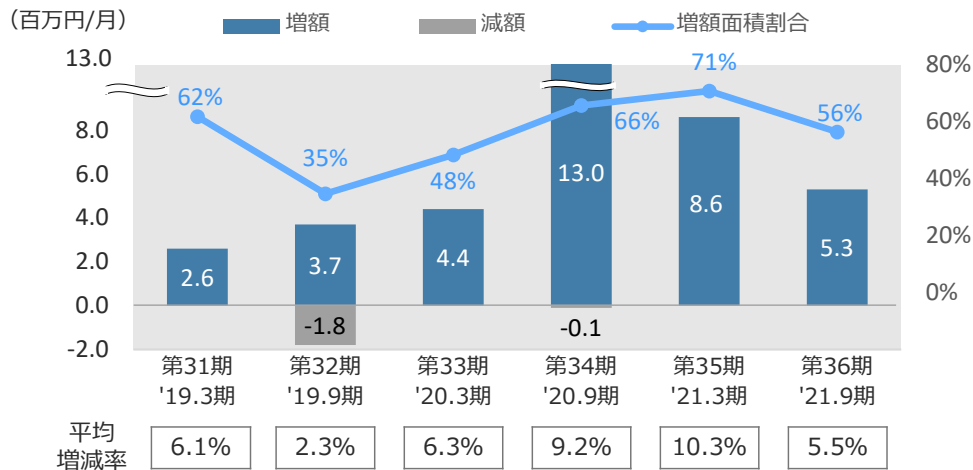
■ テナント入替による月額賃料変動 (注1)



■ 契約賃料単価の推移 (注3)



■ 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。

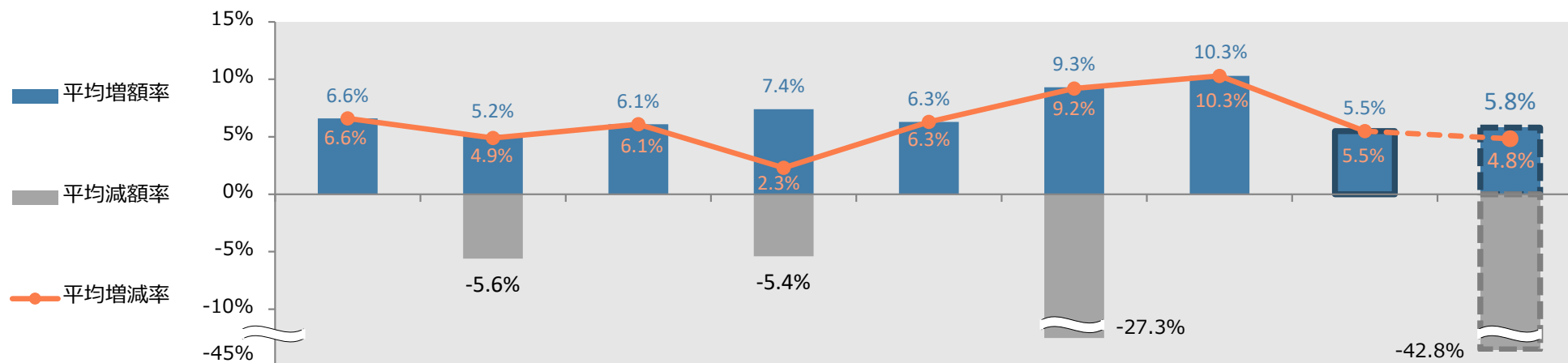
(注2) 賃料変動額は、各期の入居テナントとの賃貸借契約における改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した合計額（共益費を含む）を記載しています。

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

# 1. 内部成長 (5) 賃料改定 ①現在の状況

## ■ 交渉のハードルが高くなり増額幅は縮小傾向も、15期連続で賃料増額改定を実現の見込み

- ・ 第36期の改定実績は、全47件のうち、増額20件、据置27件、減額0件で、平均増減率は+5.5%
- ・ 第37期の改定見込は、全27件のうち、増額 7件、据置 9件、減額2件、交渉中9件で、平均増減率は+4.8%  
減額改定2件（店舗）の月額賃料に与える影響は軽微（0.1百万円）



内容 (注1)	第29期 '18.3期	第30期 '18.9期	第31期 '19.3期	第32期 '19.9期	第33期 '20.3期	第34期 '20.9期	第35期 '21.3期	第36期 '21.9期	第37期見込 (注2) '22.3期
契約更改対象面積 (㎡)	26,115	32,686	14,243	27,366	21,227	33,174	21,601	31,414	22,801
うち増額面積 (㎡)	10,926	23,117	8,787	9,474	10,245	21,768	15,271	17,693	3,385
(増額面積割合)	(41.8%)	(70.7%)	(61.7%)	(34.6%)	(48.3%)	(65.6%)	(70.7%)	(56.3%)	(14.8%)
うち減額面積 (㎡)	-	341	-	5,026	-	72	-	-	36
うち据置面積 (㎡)	15,189	9,227	5,456	12,866	10,982	11,334	6,330	13,722	14,382
契約更改対象件数 (件)	25	34	24	39	26	62	33	47	27
うち増額件数 (件)	16	19	12	21	17	47	22	20	7
うち減額件数 (件)	-	1	-	2	-	1	-	-	2

(注1) 平均増額率、平均減額率、平均増減率は、共益費込の賃料の比率です。平均増減率は、据置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37期見込は2021年10月末時点の確定、内定分です。

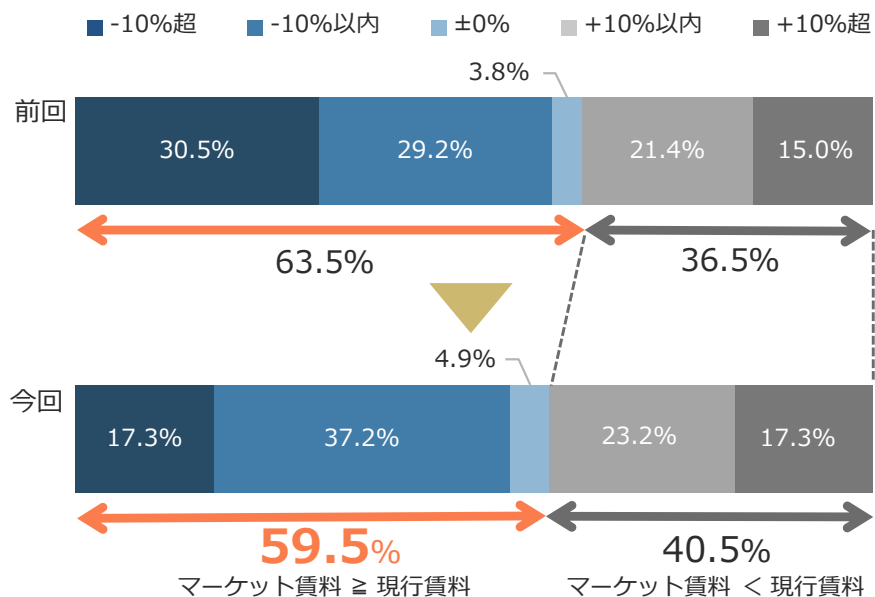


# 1. 内部成長 (5) 賃料改定 ②今後の見通し

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

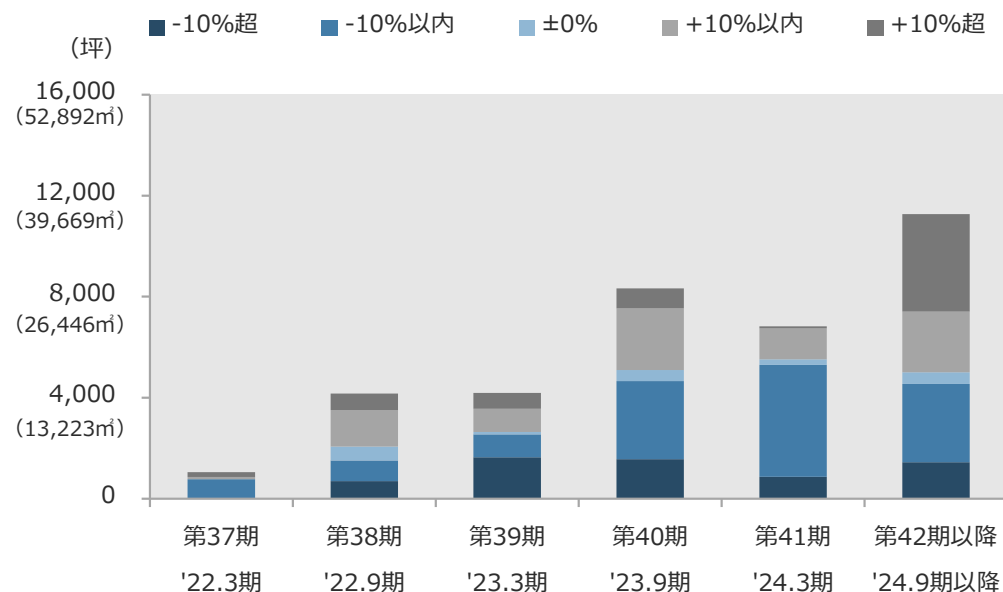
## レントギャップの状況 (事務所のみ)

◆ レントギャップ (注1) と賃貸借面積の割合の変化



## 賃料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)



- 賃料増額の実現等によりレントギャップの一部が解消
- レントギャップは△0.3% (前回：△2.1%)  
(現行賃料がマーケット賃料を大きく上回る南青山・平河町のテナントを除いたレントギャップは△3.9%)
- 乖離額 (注2) はDPU換算16円 (前回：109円)

レントギャップ	賃料増額の基本的な考え方
<ul style="list-style-type: none"> <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2021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、2021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。

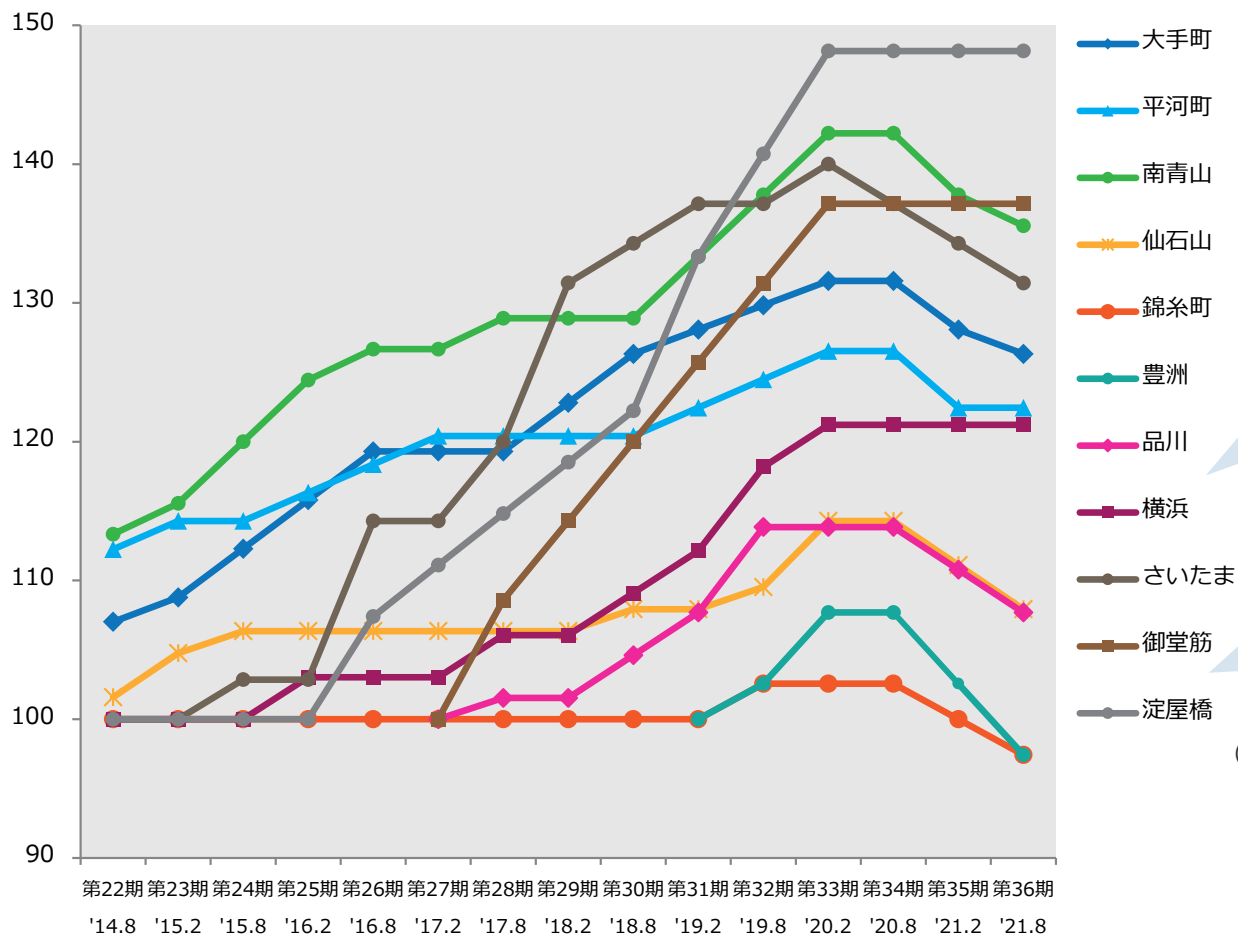
(注2) 乖離額はマーケット賃料と現行賃料の差を表しています。

(注3) 第37期及び第38期中に賃料改定期が到来する契約で既に改定合意している契約については、次回改定期に含めています。

# 1. 内部成長 (6) マーケット賃料の状況

## ■ 東京都内（平河町除く）・さいたまは下落、横浜・大阪は横ばい

### ■ 保有物件のマーケット賃料の推移



#### 東京都内

▶ エリア毎に濃淡はあるものの、大型の空室を抱えるビルが増加し、テナント誘致において、ビルオーナーが賃料の調整に応じるケースが多いため、全般的に賃料は下落

▶ 2023年の大量供給による局地的な需給バランスの変化には留意が必要

#### 横浜

▶ 需要は弱含みで推移しているが、拡張・分室等の需要で成約に至るケースがあり、東京23区と比較すると空室増加は限定的

#### 御堂筋、淀屋橋（淀屋橋エリア）

▶ 新規ビル供給は限定的で、需給は均衡。賃料は横ばい

▶ 2022年以降の大型ビル供給による需給バランスの変化には留意が必要

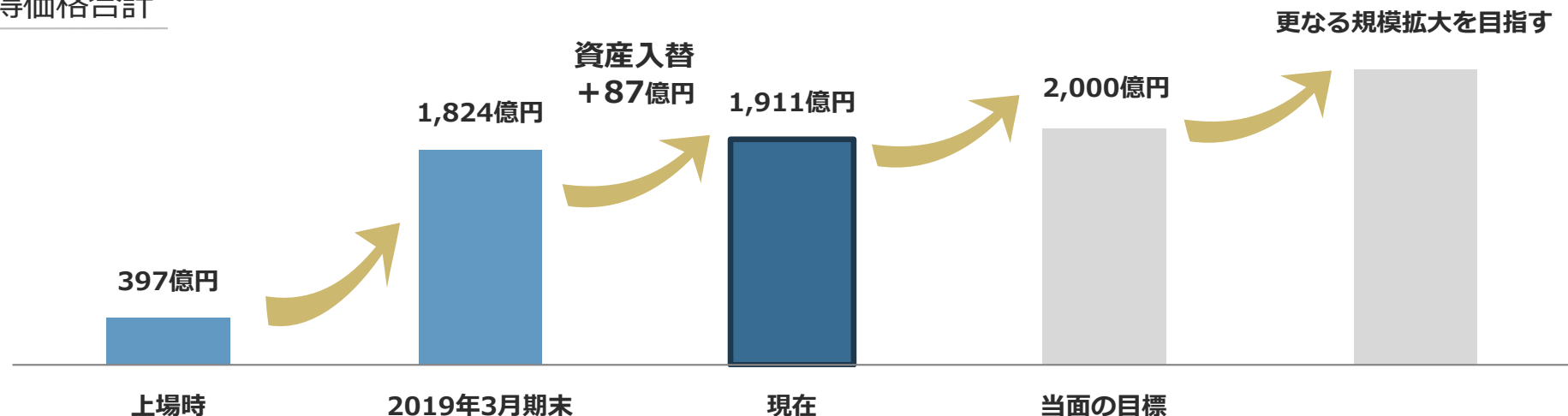
(注) マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が査定した各物件の想定新規成約賃料（共益費込）を意味し、以下を基準に指数化しています。毎年2月末・8月末を基準として、保有物件のマーケット賃料査定を行っています。なお、シービーアールイー株式会社が査定した想定新規成約賃料に幅がある場合には、その中央値を基準として算出しています。

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

## 2. 外部成長 (1) 外部成長への取組み

### ■ 厳選投資継続による収益安定のための資産規模拡大

#### 取得価格合計



#### 物件取得ルート

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

**スポンサー・株主ルート**

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

**独自ルート**

<p>楽天クリムゾン ハウス青山</p>	<p>淀屋橋フレックスタワー</p>	<p>スフィアタワー 天王洲 (33%)</p>	<p>アルカ セントラル</p>	<p>スフィアタワー 天王洲 (67%)</p>	<p>横浜プラザビル</p>	<p>近鉄新名古屋ビル</p>	<p>品川シーサイドウエストタワー</p>	<p>豊洲プライムスクエア</p>	<p>銀座ファーストビル</p>	<p>計6物件 1,091億円 (構成割合57.1%)</p>
	譲渡物件	譲渡物件		譲渡物件		本投資法人 50%所有	明治安田生命 50%所有	譲渡物件		

## 2. 外部成長 (2) これまでの資産入替の実績

### ■ ポートフォリオの質の向上のための資産入替を継続検討

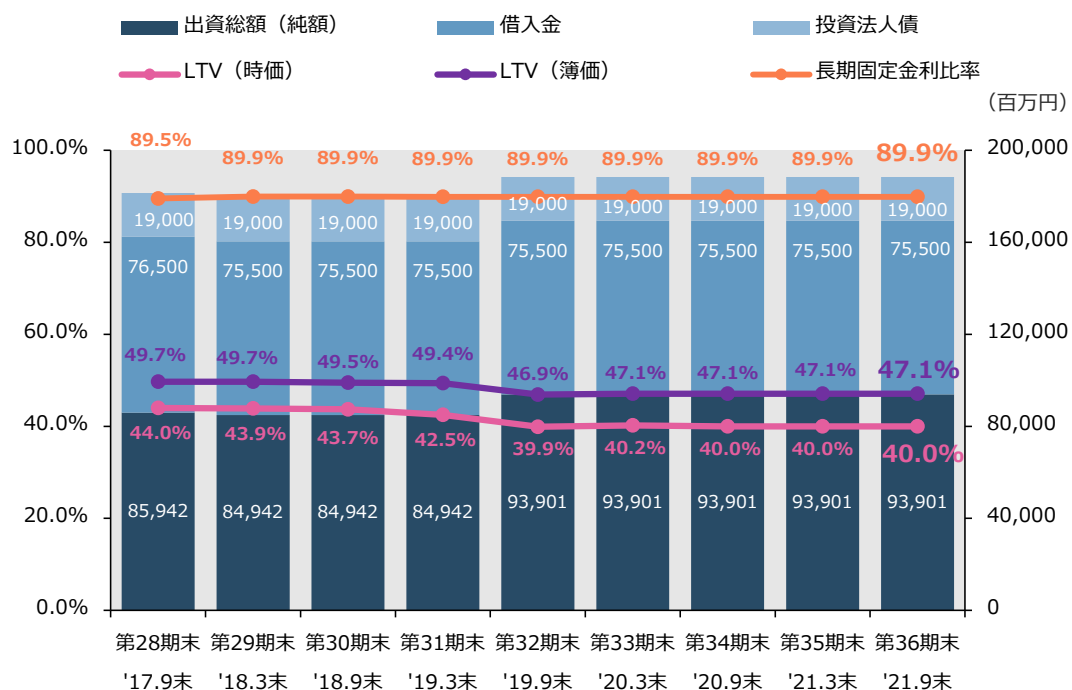
#### ■ これまでの戦略的な資産入替の実績

	第9期 (2008年3月期)	第21期 (2014年3月期)	第22期 (2014年9月期)	第32期 (2019年9月期)
取得	淀屋橋フレックスタワー 	アルカセントラル 	横浜プラザビル 	豊洲プライムスクエア 
	スフィアタワー天王洲 (33%持分) <売却背景> ・ポートフォリオの含み益の増大	スフィアタワー天王洲 (67%持分) <売却背景> ・大口テナント退去 ・天王洲エリアの賃貸マーケットの低迷	近鉄新名古屋ビル <売却背景> ・名古屋エリアのオフィスビル大量供給 (2015年問題) ・大口テナント退去リスク	銀座ファーストビル <売却背景> ・マーケット活況で売却の好機 ・築年数の経過に伴う修繕費の増加傾向
効果	築年数約13年若返り	築年数約4年若返り	築年数約17年若返り	築年数約12年若返り
	売却益 通算25.7億円		売却益 35.5億円	売却益 6.5億円
	時価と簿価の差額一部実現	テナントリスク、収益悪化リスク等低下	テナント分散の進展	相対取引の相互売買によるポートフォリオの質の向上
		物件取得余力確保		LTV低減による物件取得余力確保

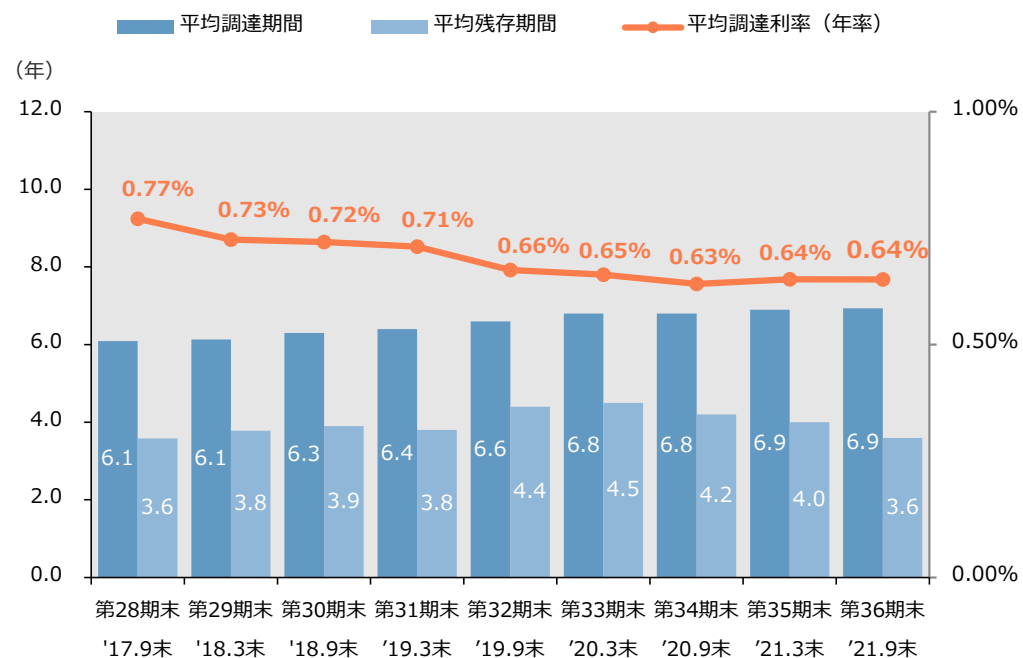
# 3. 財務 (1) 財務運営の推移

## ■ 長期固定金利比率を維持し、規律ある財務運営を継続

### 資金調達の内訳



### 有利子負債の条件



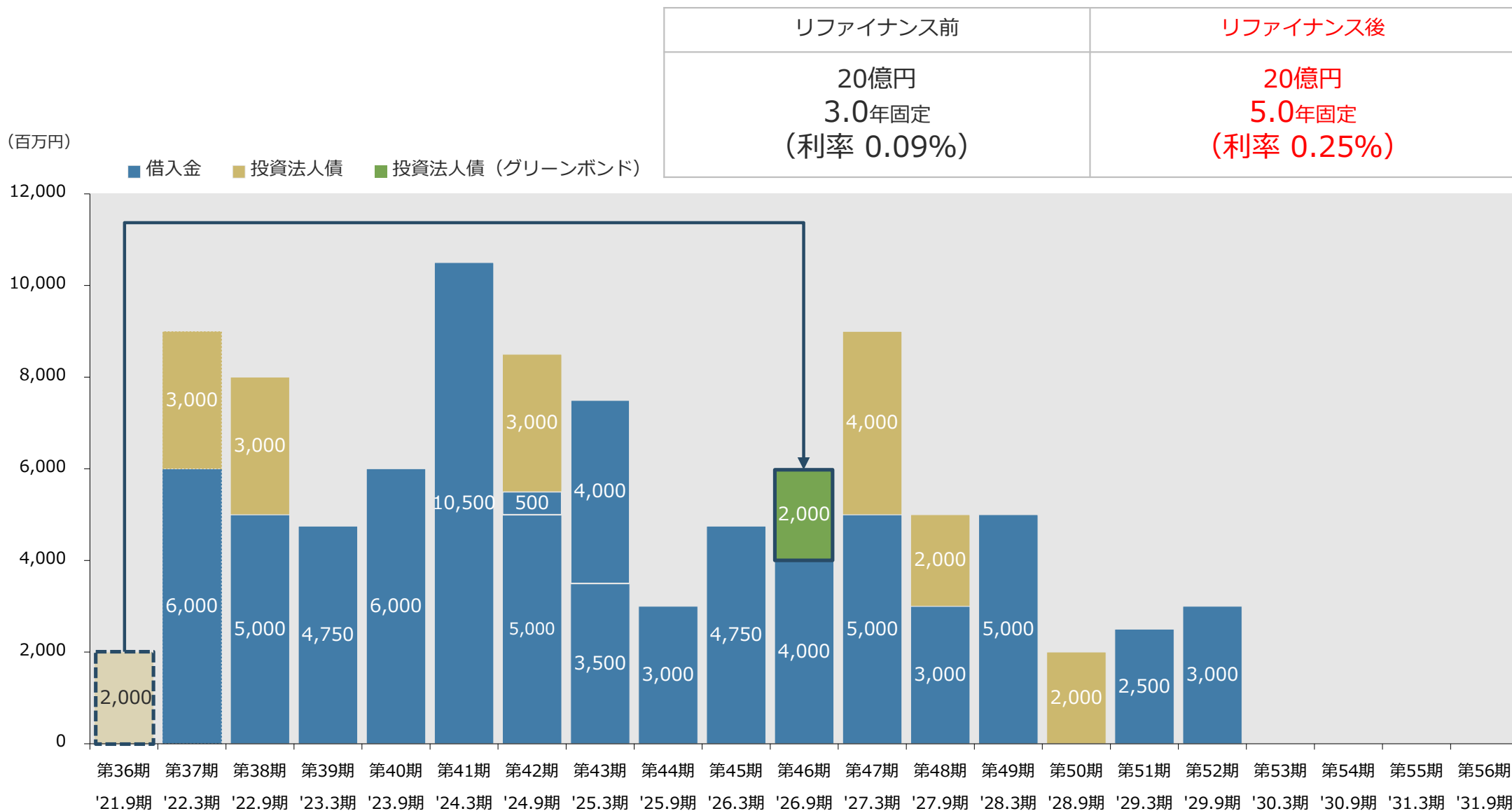
### ◆ 有利子負債の内訳

	第35期末	第36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
<b>合計</b>	<b>94,500百万円</b>	<b>94,500百万円</b>

	第35期末	第36期末
平均調達期間	6.9年	6.9年
平均残存期間	4.0年	3.6年
<b>平均調達利率</b>	<b>0.64%</b>	<b>0.64%</b>

### 3. 財務 (2) 返済期日の分散状況 (2021年9月30日現在)

#### ■ リファイナンスで返済期日の分散、長期化 (3.0年 → 5.0年) を推進





■ ESG全般で幅広い取組みを継続。GRESBリアルエステイト評価は2年連続「5スター」を取得

## 2021年GRESBリアルエステイト評価

2年連続「5スター」を取得  
開示評価においても  
最上位「Aレベル」を取得



## E TCFD提言への賛同

GARは、2021年5月に気候変動に関する情報開示を求めるイニシアティブ、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明し「TCFDコンソーシアム」に加入。2021年度中に、提言に沿った気候変動に関する機会の特定と定性的シナリオ分析を完了し、事業活動による気候変動の緩和・適応に向けた取組みを開示・推進



## E エネルギー関連消費量の削減

中長期目標を上回るペースで進捗

### CO2排出量

消費原単位**10.9%**削減

### 水使用量

消費原単位**34.4%**削減

(注1) 2018年度と2020年度を比較したものです。 (注2) 資産入替の影響が含まれます。  
(注3) CO2排出量は、CO2排出係数削減効果が含まれます。

## E グリーンボンドの発行

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き、GOR初のグリーンボンドを発行

### 第14回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）

払込日	2021年9月27日	発行総額	20億円
発行年限	5年	利率	0.25%
資金使途	アルカセントラル（注）の取得資金のリファイナンス資金として調達した投資法人債の償還資金に充当		

(注) 2021年3月にCASBEE不動産評価認証“Sランク”を取得したグリーン適格クライテリアAを満たす物件です。

## S テナントへの取組み

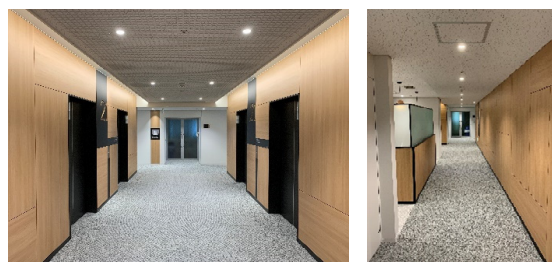
### 共用部リニューアル（錦糸町）

テナント満足度向上のため、共用部のリニューアルを段階的に実施

【Before】



【After】



### チャットボックスの設置（さいたま）

テレワーク等でワークスペースとして活用できるチャットボックスをエントランスに設置



## ESG方針・推進体制

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

### 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みます

### 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

### 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

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

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

## 21世紀金融行動原則（注）

GARは「21世紀金融行動原則」に署名（2020年3月）

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

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



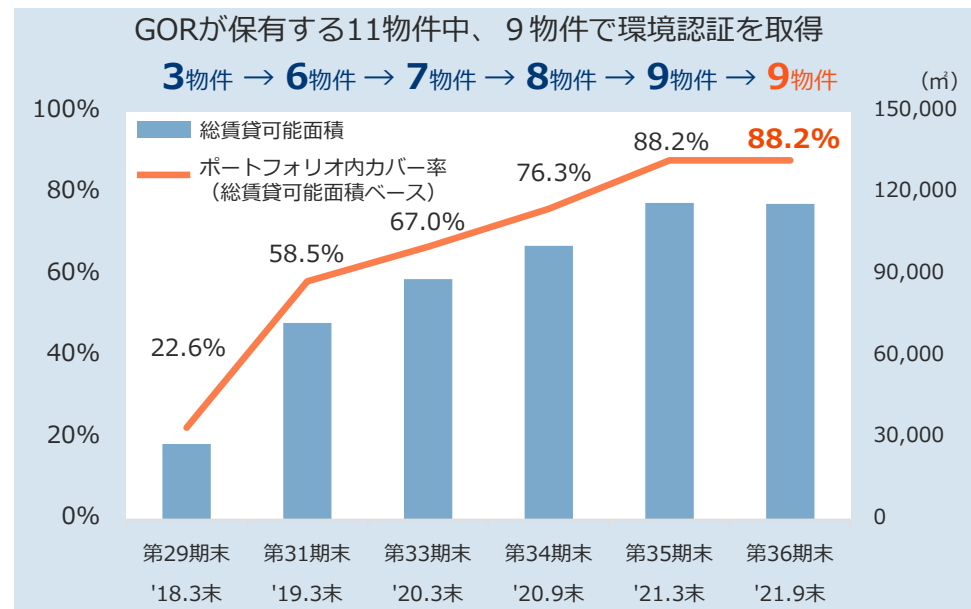


# 4. ESGへの取組み E：環境①

## 環境関連認証の取得

ポートフォリオ内カバー率は88.2%と、KPI目標（70%）を上回る水準を維持

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



## グリーンファイナンス・フレームワークの策定

JCRより最上位「Green1 (F)」の評価を取得

グリーンファイナンス実施のため、2021年2月26日に策定したグリーンファイナンス・フレームワークの適格性について、JCRより最上位「Green1 (F)」の評価を取得

New

【グリーンボンド発行実績】

第14回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）

払込日	2021年9月27日	発行総額	20億円
発行年限	5年	利率	0.25%
資金用途	アルカセントラル（注）の取得資金のリファイナンス資金として調達した投資法人債の償還資金に充当		

（注）2021年3月にCASBEE不動産評価認証“Sランク”を取得したグリーン適格クライテリアAを満たす物件です。

## MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

最高評価の「Sランク」を取得

三菱UFJリサーチ&コンサルティングによる「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」において、最高評価の「Sランク」を取得



## グリーンリース契約締結の推進

ポートフォリオ11物件中8物件でグリーンリース契約を締結



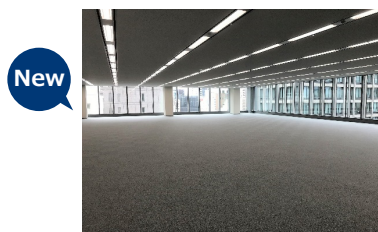
## エネルギー関連消費量の削減

中長期目標を上回るペースで進捗

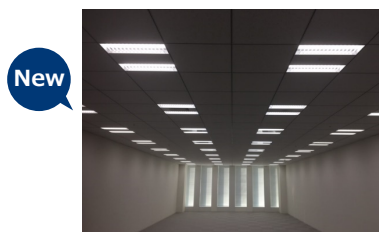
	CO2 排出量	エネルギー 総消費量	水 使用量	廃棄物 リサイクル率
消費原単位 増減率	△10.9%	△3.9%	△34.4%	71.4% (+0.7%)

(注1) 2018年度と2020年度を比較したものです。 (注2) 資産入替の影響が含まれます。  
(注3) CO2排出量は、CO2排出係数削減効果が含まれます。

## LED化工事の事例



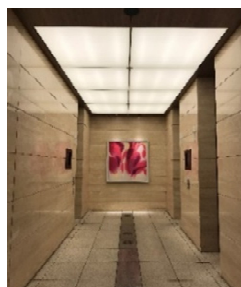
御堂筋



錦糸町



横浜



平河町



品川

## 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11物件中7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

- 再エネ電力の一部調達によるCO2排出量削減と電気使用料(コスト)の削減が両立できる最適な電力会社を選定し、2021年8月より切替(南青山)
- 一部のテナントに、非化石証書を活用した再エネ電力供給を開始(大手町)

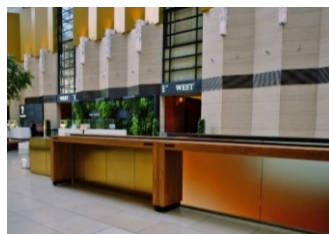
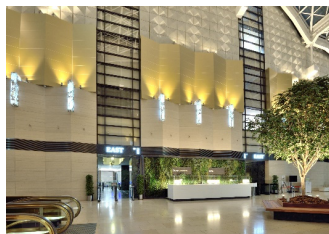
今後、電気使用料(コスト)を意識しつつ、ESG方針に従い脱炭素目標の達成に向けた取組みを推進

## テナントへの取組み

### アトリウムリニューアル（大手町）

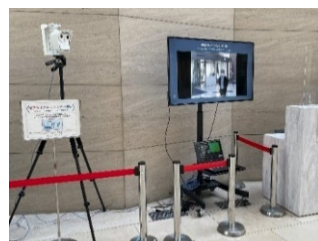
くつろ

大手町のランドマークに相応しい高級感と寛ぎ感のあるデザインに一新。グリーンを多く配置することで外との繋がりを演出した他、視認性の高い館内サインやタッチダウンデスクを設置する等、来館者の利便性にも配慮



### 新型コロナ対策

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



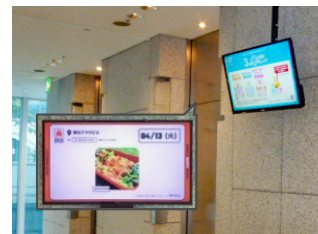
### テナント満足度調査の実施

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

### デジタルサイネージとキッチンカーの連携（豊洲・横浜）

New

ELVホール等に設置したデジタルサイネージを活用し、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



## 地域社会への取組み

### 新型コロナワクチン接種会場の提供（豊洲）

New

新型コロナワクチン接種の普及への貢献とテナントリレーション強化のため、入居テナントの職域接種会場として空室区画を無償貸与



### 環境団体への寄付

New

法人カードのポイントを活用し、「一般財団法人 地球・人間環境フォーラム」（注）に寄付

（注）地球環境問題に関する科学的調査・研究、その成果の普及・啓発、政策提言に取り組む非営利の環境団体です。

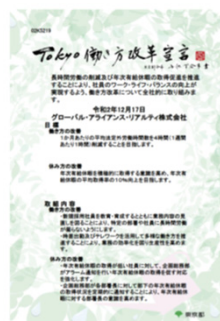


## GAR従業員への取組み

### TOKYO働き方改革宣言

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

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

### コンプライアンス・ESG研修

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

### 外部研修への参加支援・社内研修制度の拡充

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

### 透明性の高い人事評価制度

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

### 福利厚生制度の充実

福利厚生代行サービス「ベネフィット・ステーション」を導入

### 勤務制度の柔軟化推進

テレワークと時差出勤制度を導入

### 新型コロナ対策

- ・社内各所に消毒液を設置
- ・全従業員にマスクを配布 累計500枚/人
- ・在宅勤務や時差出勤制度の利用推奨
- ・全従業員にモバイルPCを貸与
- ・執務スペースや会議室にアクリル板を設置



### 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）：2021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	33	71.7%
不動産証券化協会認定マスター	19	41.3%
不動産鑑定士	1	2.2%
一級建築士	4	8.7%
ビル経営管理士	5	10.9%
日本証券アナリスト協会検定会員	1	2.2%
CASBEE建築・不動産・ウェルネスオフィス評価員	1	2.2%

# 4. ESGへの取組み G: ガバナンス

## 利益相反防止体制

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

## セイムポート出資

GARはGORの投資口6,000口（0.62%）を保有。GORの投資主とGARの利益を共有し、中期的なGORの投資主価値の向上を追求

## スポンサーサポート

三菱UFJ銀行・明治安田生命が支える盤石な財務基盤

## GORの資産運用報酬体系

### 期中報酬

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

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

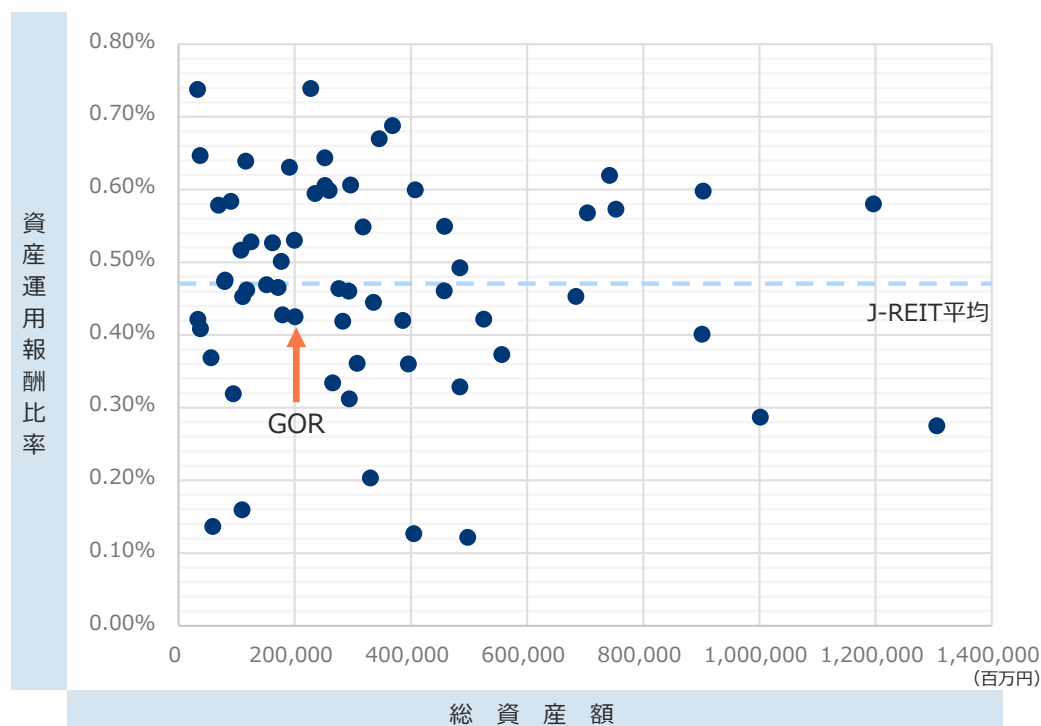
### 取得・譲渡報酬

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

### 合併報酬

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


◆ J-REIT各社の資産運用報酬一覧（注）



（注）2021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

# 4. ESGへの取組み マテリアリティ

## マテリアリティ（重点課題）の選定

	重点課題	行動計画・目標	KPI	関連するSDGs（注1）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年までにカバー率70%以上</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の締結</li> <li>テナント向け環境配慮の意識醸成</li> </ul>	新規契約内実施率（注2） （定期借家契約の再契約を含む）	
	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・温室効果ガス（GHG）の削減 （消費原単位：平均△1%/年、△5%/5年）</li> <li>水消費量の削減 （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：平均+0.1%/年、+1%/10年</li> </ul> *目標は全て2018年度数値をベースとする	エネルギー消費原単位 温室効果ガス排出原単位 水消費量原単位 廃棄物のリサイクル率 再生可能エネルギー発電量 *数値が精査でき次第開示の予定	
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>福利厚生の実施</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> </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	   
	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>	コンプライアンス研修受講率 リスク評価実施回数/年 内部監査実施回数/年	
	腐敗防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>反社会的勢力との関係遮断</li> </ul>		
	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> </ul>		

（注1）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。

（注2）新規契約内実施率とは、新たに入居するテナントとの賃貸借契約及び既存テナントの定期借家契約の再契約において、グリーンリース条項に合意した割合です。



## IV 參考資料

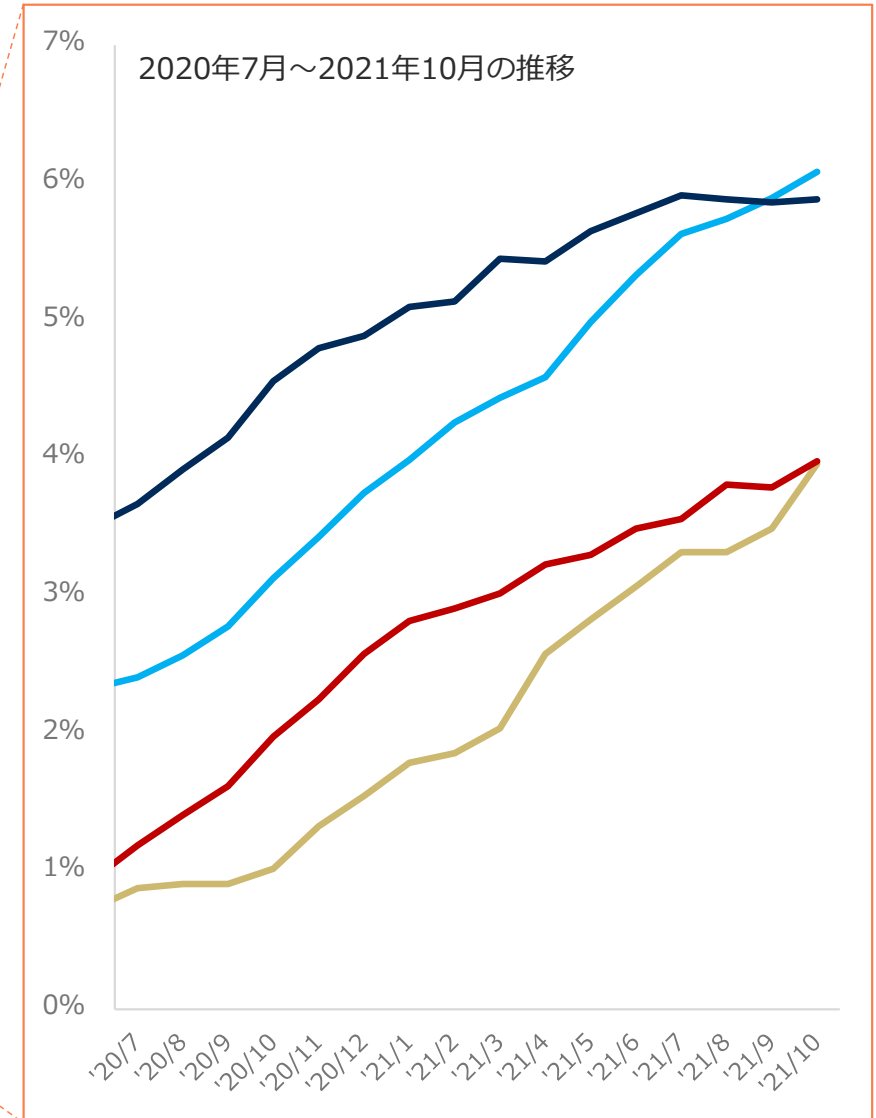
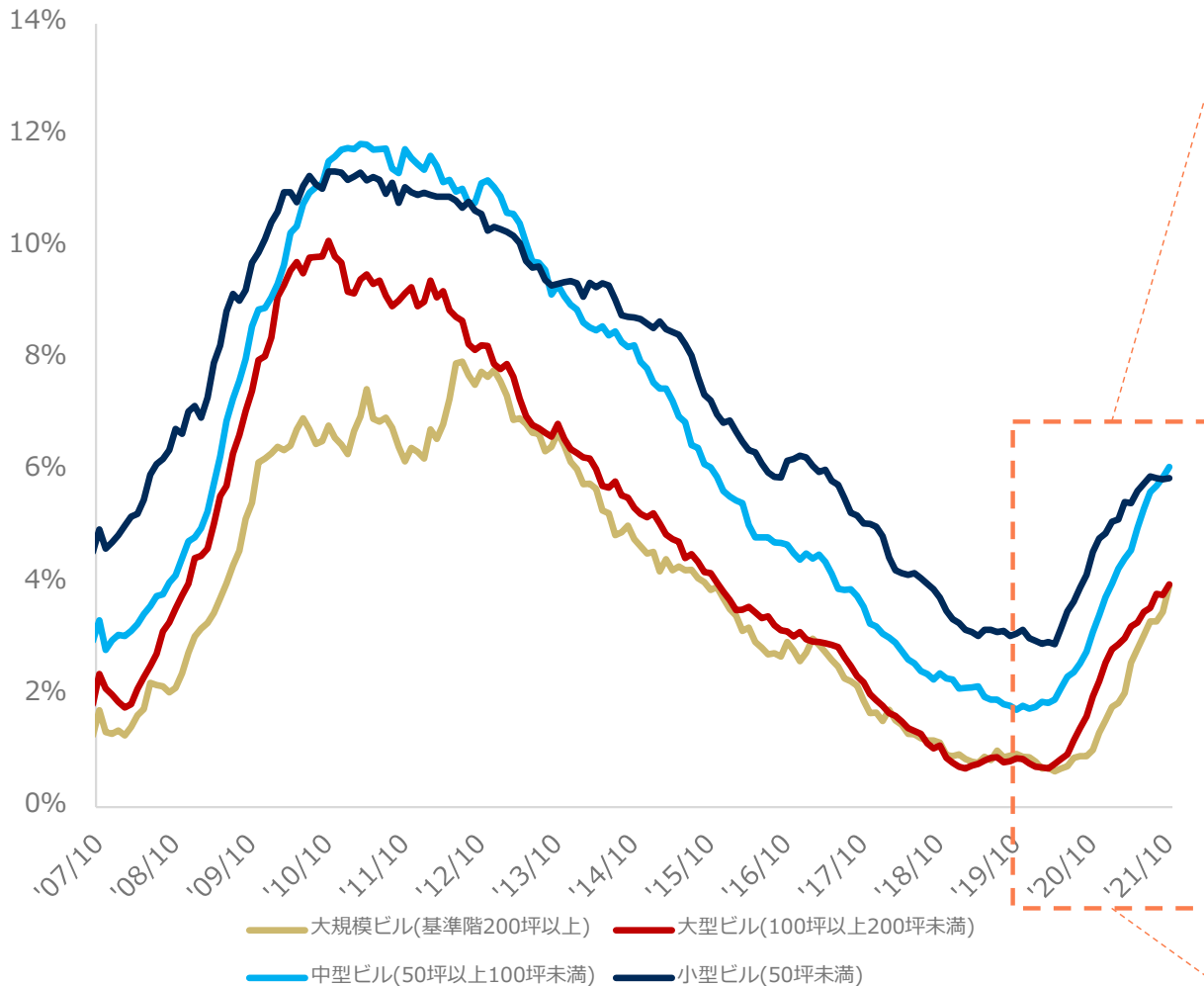
---

基本方針	中長期的な観点から、本投資法人の資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行い、堅実な財務運営を組み合わせ、 <b>「投資主価値の最大化」</b> を目的とした運用を行います。
優良不動産への 重点投資	<b>【近】</b> （利便性の高い） <b>【新】</b> （築年数が浅い） <b>【大】</b> （大型）の3要素を重視し、マーケットにおける優位性をもった中長期的競争力の高い優良不動産を慎重に選定して投資を行います。
運用資産の クオリティと 成長スピード	成長スピードのみに目を奪われ「投資主価値の最大化」を損なうような投資を行うことがないように注意を払い、クオリティと成長スピードをバランスよく両立させながら、中長期保有を前提とした不動産を取得する方針です。
管理・運営	高水準の稼働率維持及び賃料収入の維持・向上を目指し、テナントの満足度を確保しつつ、管理コストの適正化を追求するため、物件の管理品質の維持とコスト削減のバランスを常に最適化するための運用を行っていく方針です。



## ■ 大規模ビルの空室率は上昇したものの、中小型ビルに比べて低位

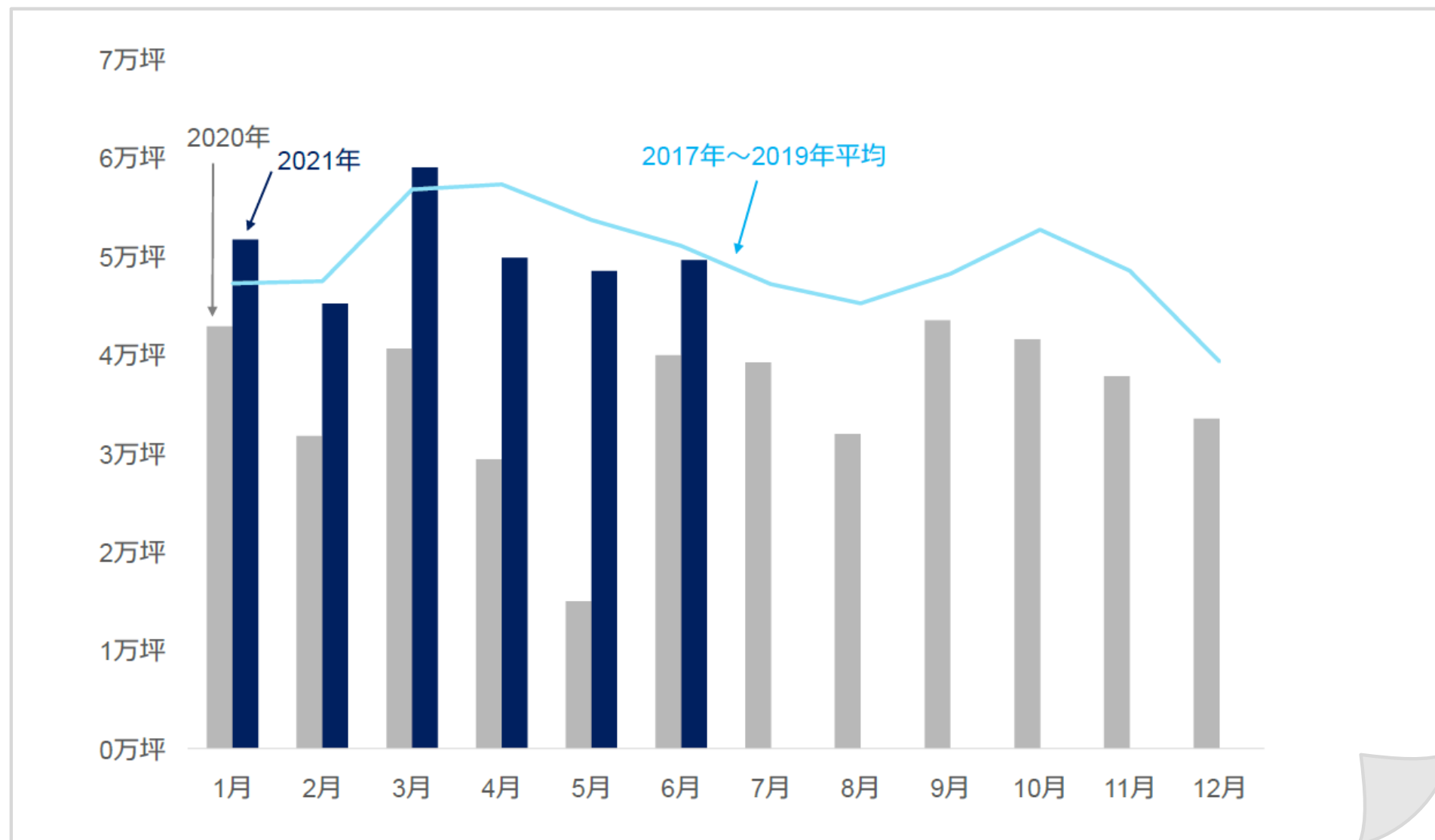
### 東京23区における規模別空室率の推移



(出所) 三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報2021年10月号」を基にGARが作成

- 2020年に大きく落ち込んだ東京都心5区のオフィス成約面積は、2021年になり着実に回復

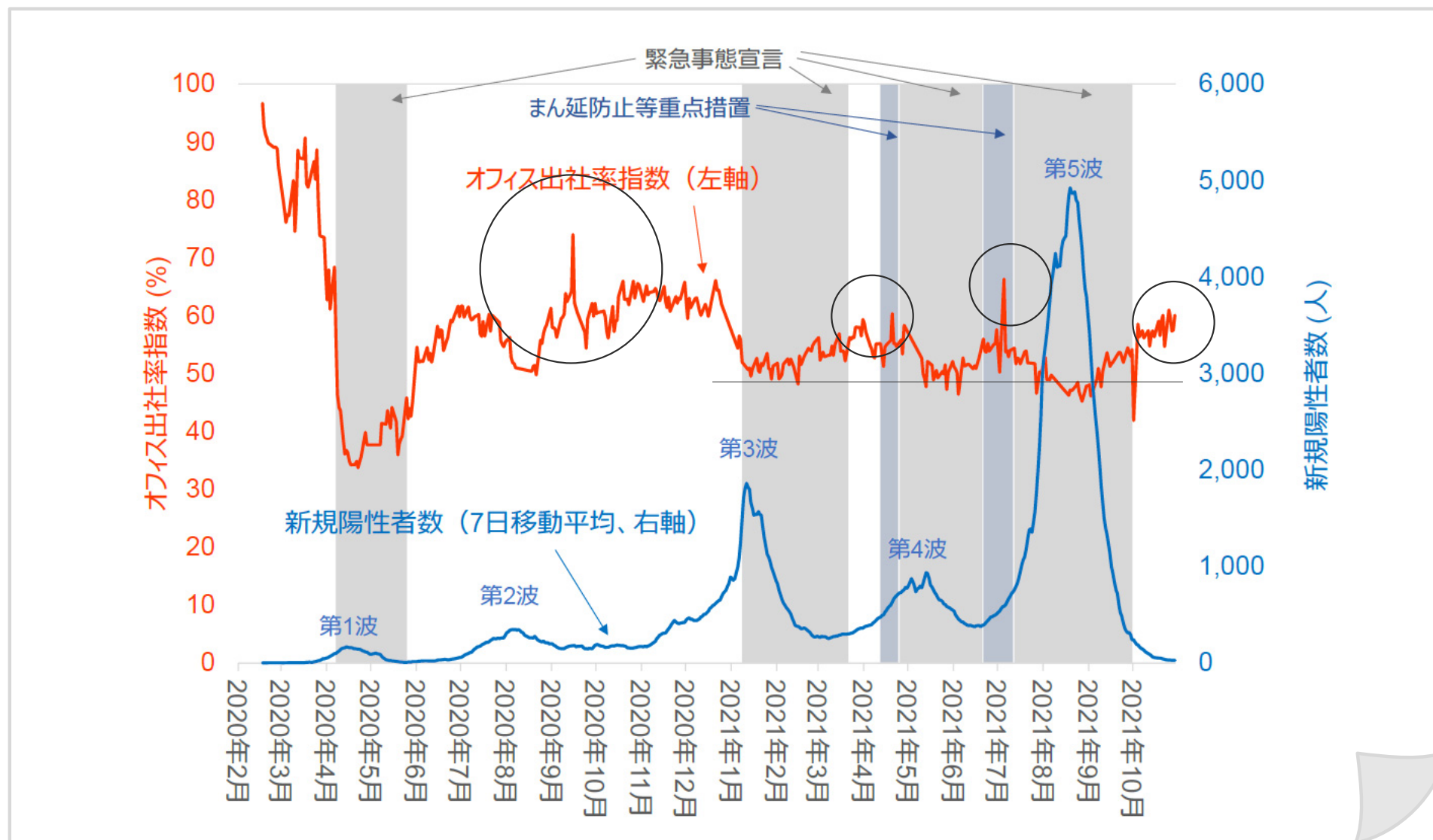
【月別にみたオフィス成約面積の推移（竣工済ビル、東京都心5区）】



(出所) 三幸エステート

- 2021年の出社率指数は50%程度がボトム。今後は緊急事態宣言解除とともに回復見込

【東京のオフィス出社率指数と新規感染者数の推移】



(注) 2021年10月31日時点

(出所) 佐久間誠 (2021) 「緊急事態宣言の解除後もオフィス回帰の動きは緩やかー東京のオフィス出社率指数の動向」 (不動産投資レポート、ニッセイ基礎研究所、2021年11月8日)

# 期末物件価額一覧 (2021年9月30日現在)

## ■ 大手町は新規賃料設定が若干低下、御堂筋は築年経過に伴い利回りが0.1ポイント上昇

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34期末	第35期末	第36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	26,300	26,300	25,500	△ 800	2.8	2.3	2.8
平河町森タワー	18,200	18,800	23,900	23,500	23,500	-	3.2	3.0	3.4
楽天クリムゾンハウス青山	35,000	35,040	37,400	37,400	37,800	400	3.2	3.1	3.2
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	8,610	11,100	11,100	11,100	-	3.1	2.9	3.3
アルカセントラル (注3)	① 15,031	① 16,600	18,200	17,700	17,800	100	3.9	3.7	4.1
	② 360	② 403							
豊洲プライムスクエア	21,000	23,700	24,400	24,400	24,600	200	3.6	3.7	3.8
品川シーサイドウエストタワー	12,000	12,650	13,050	13,050	13,050	-	4.0	3.8	4.2
横浜ブラザビル	17,950	17,980	21,800	21,900	21,900	-	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	22,950	23,200	23,200	-	4.6	4.4	4.7
明治安田生命大阪御堂筋ビル	9,200	9,590	11,100	11,200	11,100	△ 100	3.7	3.8	3.9
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	7,690	7,950	7,960	10	4.1	3.9	4.3
ポートフォリオ全体	191,194	197,633	217,890	217,700	217,510	△ 190	—	—	—

(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。

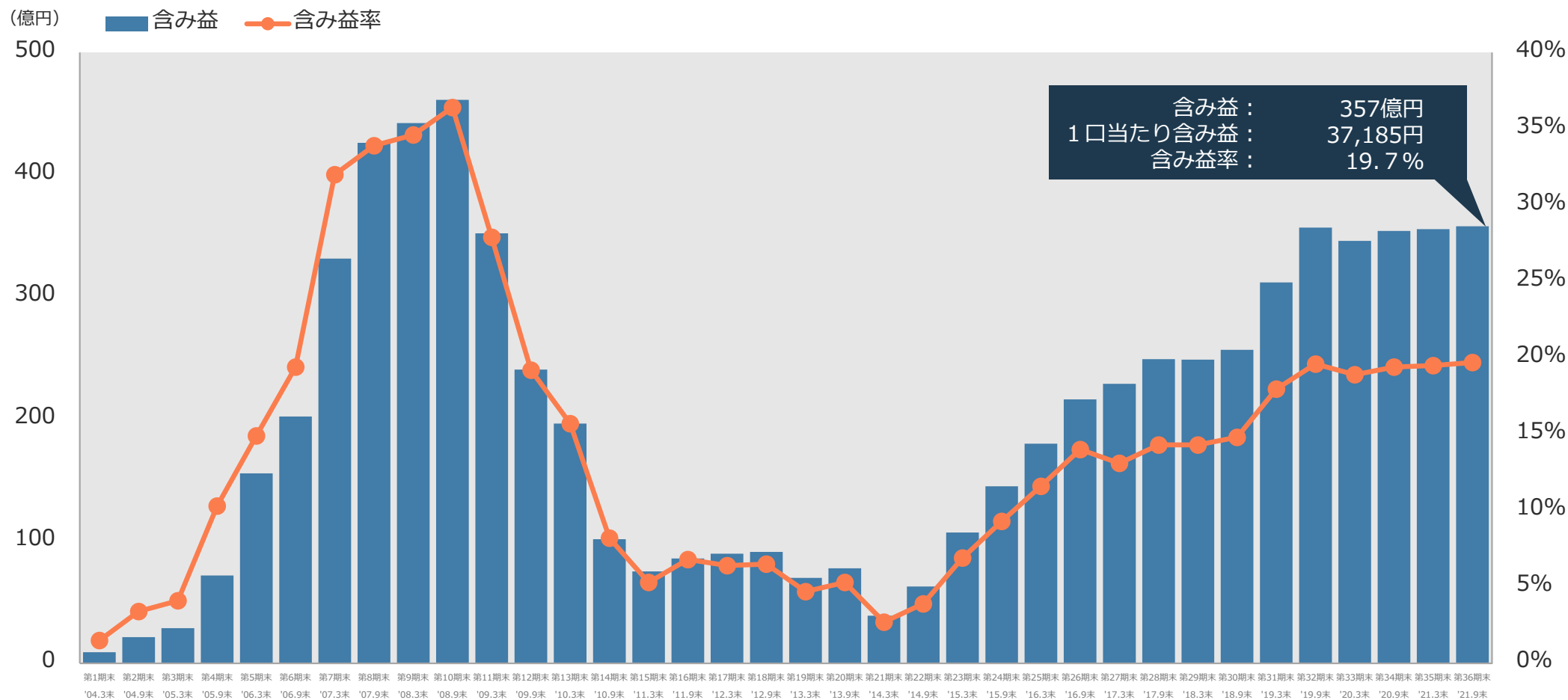
- 【一般財団法人日本不動産研究所】 大手町・横浜
- 【大和不動産鑑定株式会社】 平河町・仙石山・錦糸町・品川・淀屋橋
- 【株式会社中央不動産鑑定所】 南青山・さいたま
- 【株式会社谷澤総合鑑定所】 豊洲・御堂筋

(注2) 各利回り、割引率は、第36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	①第36期末 鑑定評価額 (百万円)	②第36期末 帳簿価額 (百万円)	③含み益 =①-② (百万円)	④含み益率 =③/② (%)
大手町ファーストスクエア	25,500	23,125	2,374	10.3
平河町森タワー	23,500	16,967	6,532	38.5
楽天クリムゾンハウス青山	37,800	34,285	3,514	10.3
アークヒルズ 仙石山森タワー	11,100	7,894	3,205	40.6
アルカセントラル (注3)	17,800	15,985	1,814	11.3
豊洲プライムスクエア	24,600	20,832	3,767	18.1
品川シーサイドウエストタワー	13,050	11,857	1,192	10.1
横浜ブラザビル	21,900	16,827	5,072	30.1
明治安田生命さいたま新都心ビル	23,200	18,153	5,046	27.8
明治安田生命大阪御堂筋ビル	11,100	9,506	1,593	16.8
淀屋橋フレックスタワー	7,960	6,307	1,652	26.2
ポートフォリオ全体	217,510	181,742	35,767	19.7
一口当たり含み益			37,185円	

## ■ 上場以来18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P44をご参照ください。

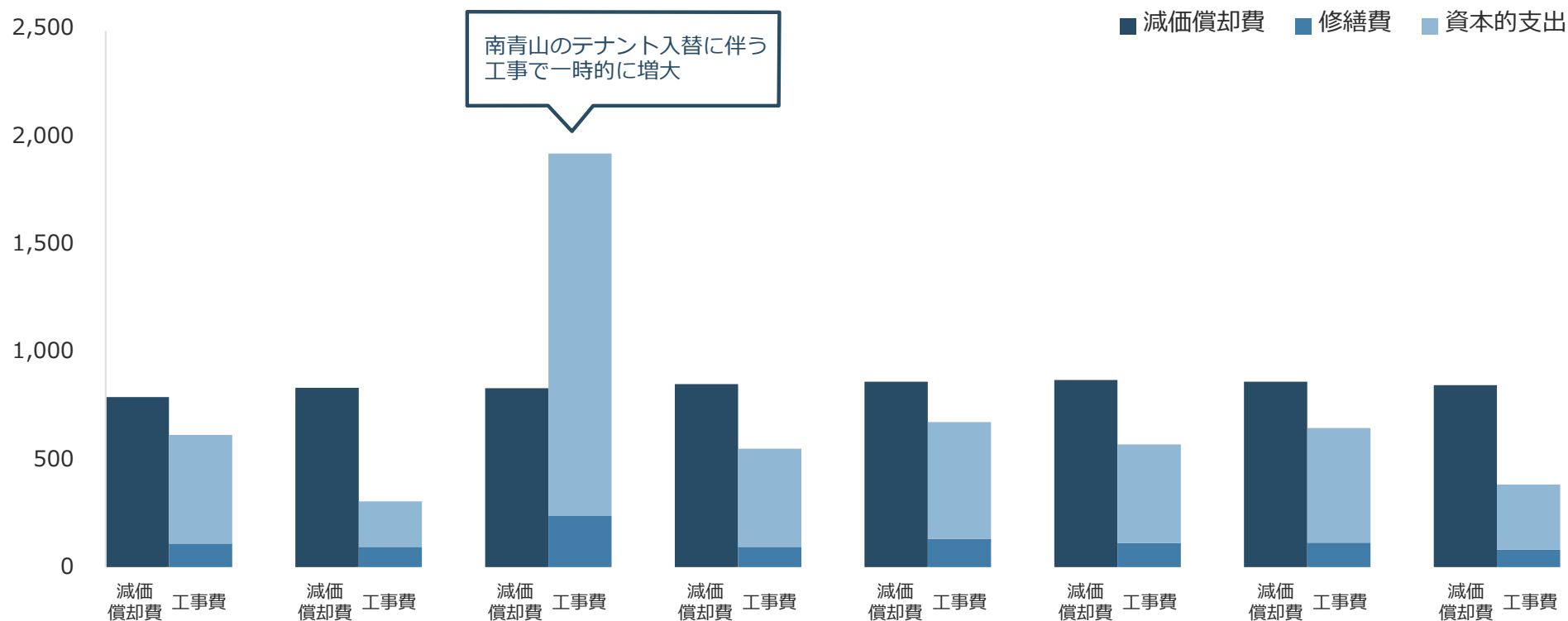
(注3) 1口当たり含み益は、2021年9月期末の発行済投資口数961,884口で算出しています。

# 物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第36期（2021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	御堂筋	淀屋橋	合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	506	578	872	249	570	471	409	547	962	320	269	5,759
賃貸事業収入	百万円	(注)	562	872	249	570	471	409	546	946	320	269	5,725
その他賃貸事業収入	百万円		16	0	-	-	-	-	1	15	0	-	33
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	255	193	313	92	281	190	211	237	398	157	136	2,468
外部委託費	百万円	(注)	84	72	39	89	47	42	42	88	36	16	607
水道光熱費	百万円		7	40	4	26	27	48	21	68	21	18	295
公租公課	百万円		30	89	14	58	29	36	31	62	46	20	533
保険料	百万円		0	1	0	2	0	0	0	2	0	0	11
修繕費	百万円		1	10	0	1	11	32	13	24	13	12	124
減価償却費	百万円		68	98	33	102	72	49	126	146	36	66	881
固定資産除却損	百万円		-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	6
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	1
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	百万円	250	384	559	157	288	281	198	310	563	163	132	3,290
D. NOI (C + 減価償却費 + 固定資産除却損)	百万円	330	453	658	190	391	354	247	437	715	199	198	4,178
E. 取得価格	百万円	23,495	18,200	35,000	8,423	15,391	21,000	12,000	17,950	22,700	9,200	7,834	191,194
F. NOI利回り (D × 2 ÷ E)	%	2.8	5.0	3.8	4.5	5.1	3.4	4.1	4.9	6.3	4.3	5.1	4.4
G. 償却後利回り (C × 2 ÷ E)	%	2.1	4.2	3.2	3.7	3.8	2.7	3.3	3.5	5.0	3.6	3.4	3.4

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

(単位：百万円)



	第31期 (2019年3月期)	第32期 (2019年9月期)	第33期 (2020年3月期)	第34期 (2020年9月期)	第35期 (2021年3月期)	第36期 (2021年9月期)	第37期予算 (2022年3月期)	第38期予算 (2022年9月期)
減価償却費	802	845	843	862	873	881	873	857
工事費	627	319	1,933	562	687	582	658	397
修繕費	122	107	252	107	143	124	126	94
資本的支出	504	211	1,680	455	543	458	532	302

# 上位テナント (2021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	楽天グループ株式会社	サービス業	楽天クリムゾンハウス青山	12,243.57	9.6
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	5.8
3	株式会社ミライト	建設業	豊洲プライムスクエア	4,856.17	3.8
4	パナソニック株式会社 ライフソリューションズ社 (注2)	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.8
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	2.7
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	2.2
7	(注3)	金融業、保険業	淀屋橋フレックスタワー	2,342.41	1.8
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	1.7
9	株式会社アプラス	金融業、保険業	アルカセントラル	2,116.00	1.7
10	(注3)	卸売業、小売業	豊洲プライムスクエア 横浜プラザビル 明治安田生命さいたま新都心ビル	2,102.12	1.7
	合計			42,743.54	33.7

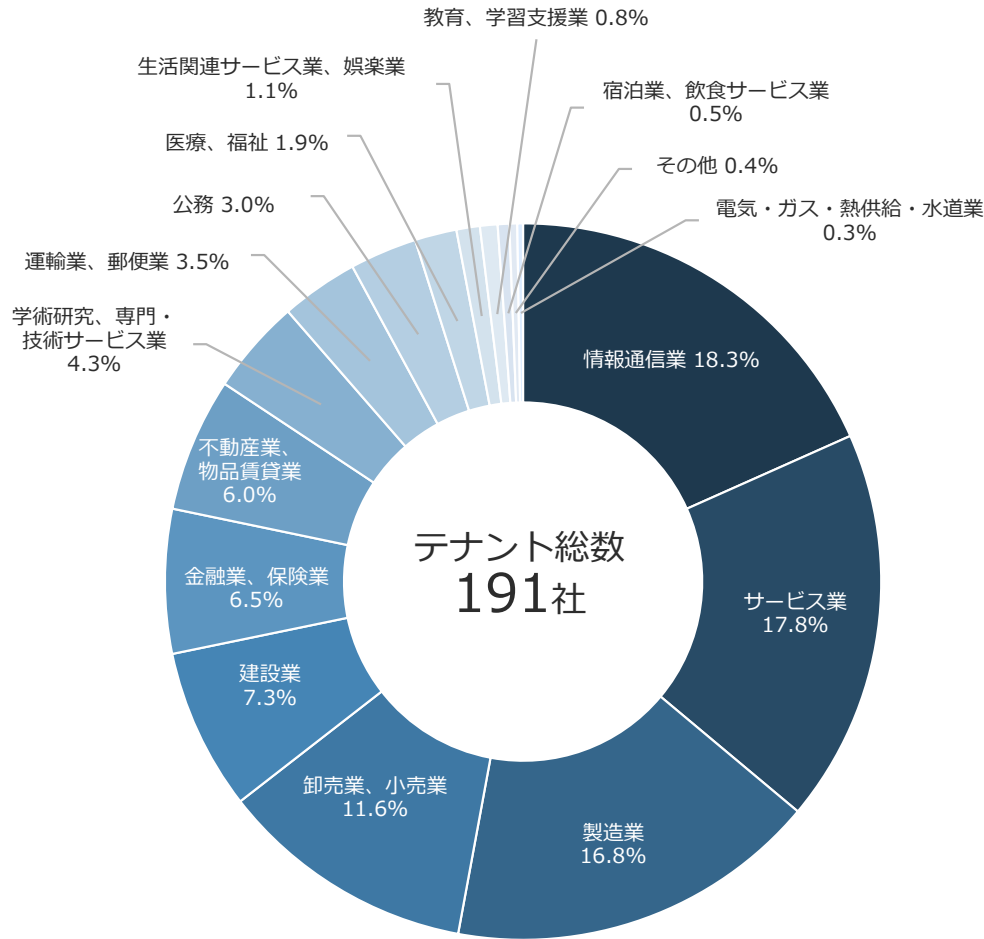
(注1) 2021年9月30日現在の「総賃貸面積」は、126,942.77㎡です。

(注2) 2021年10月1日付で、パナソニック株式会社エレクトリックワークス社に社名変更しています。

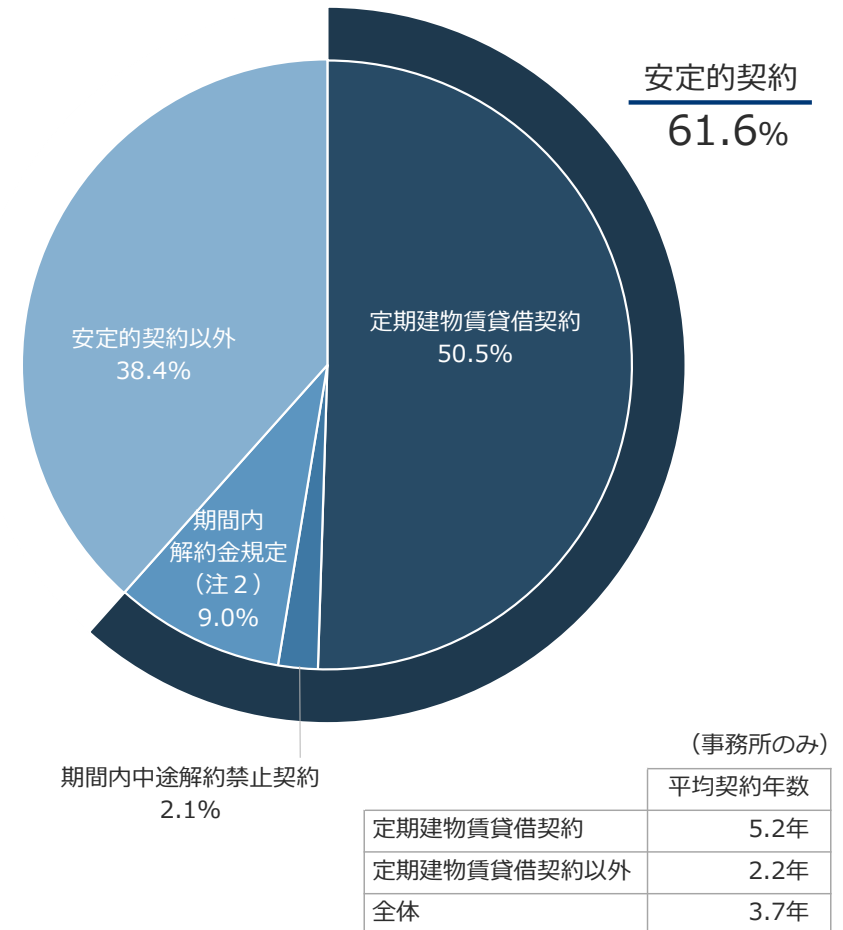
(注3) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載していません。



## 業種比率 (注1)



## 安定的契約比率 (注1)

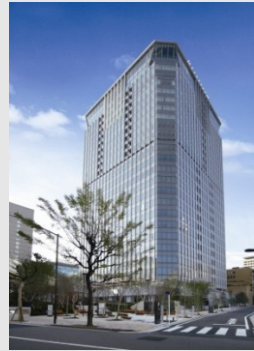


(注1) 比率は、契約面積ベースで算出しています。また、パススルーの場合は、エンドテナントの業種及び賃貸借契約形態で算出しています。

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



大手町ファースト  
スクエア



平河町森タワー



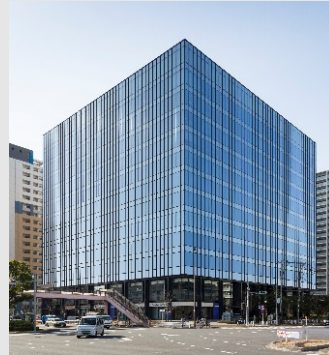
楽天クリムゾン  
ハウス青山



アークヒルズ  
仙石山森タワー



アルカセントラル



豊洲プライム  
スクエア



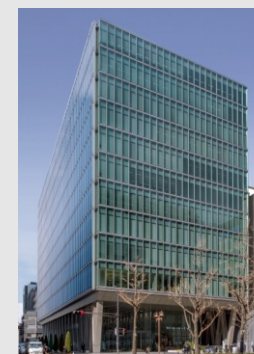
品川シーサイド  
ウエストタワー



横浜プラザビル



明治安田生命  
さいたま新都心ビル



明治安田生命  
大阪御堂筋ビル



淀屋橋フレックス  
タワー

## 戦略

マーケットにおける優位性  
中長期的競争力の高い物件への投資

## 特徴

**【近】** 利便性の高い立地

最寄駅に直結 又は 徒歩5分以内

**【新】** 築年数が浅い物件

平均築年数 17.5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 11,986m<sup>2</sup>





**最寄駅直結  
又は  
徒歩5分以内**



# ポートフォリオの概要 (第36期 (2021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	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9.1	141,228.06	8,130.27	1992年2月	1.3	23,495	12.3	-	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	9,843.52	2009年12月	2.7	18,200	9.5	92	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	3.3	35,000	18.3	136	定期建物賃貸借契約 (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	1.7	8,423	4.4	38	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	2.2	15,391	8.1	94	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	16,140.86	2010年8月	4.2	21,000	11.0	73	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	2.1	12,000	6.3	65	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	4.4	17,950	9.4	82	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	21,384.28	2002年3月	3.6	22,700	11.9	133	定期建物賃貸借契約
御堂筋	所有権の共有持分50%	50.0	32,997.60	8,804.96	2001年7月	0.5	9,200	4.8	48	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	5.4	7,834	4.1	38	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)
合計	-	-	626,949.91	131,843.76	-	(注6) 1.9	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（附属建物を含む）の面積を記載しています。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、投資対象面積を記載しています。

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

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

(注4) 「投資比率」とは、取得価格の総額に対する当該不動産関連資産の取得価格の比率です。

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

仙石山：2021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：2021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、2021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2021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、60百万円です。

その他：2021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。

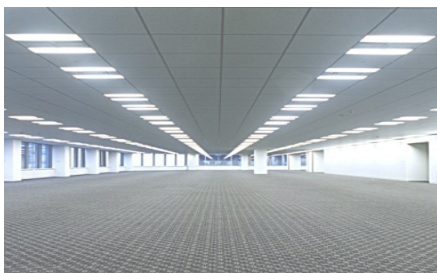
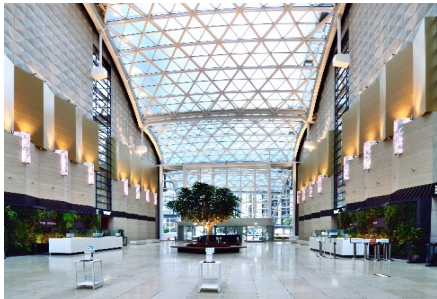
(注6) 各物件のPML値の合計ではなく、ポートフォリオ全体のPML値です。



## 大手町ファーストスクエア



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)
備考	2010年3月: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 2021年3月:アトリウムのリニューアル工事が完了



## (建物概念図)



(注1) 共有部分についてのGOR持分

区分	GOR
持分割合	1,000万分の988,726

区分	GOR
持分割合	3,178,247分の320,431

(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。

## 平河町森タワー



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)
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



## (建物概念図)



(注1) GOR持分

           部分 (区分所有権)

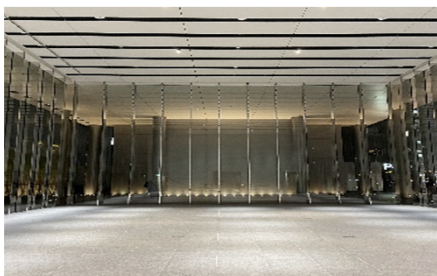
(注2) GORが直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は、不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。



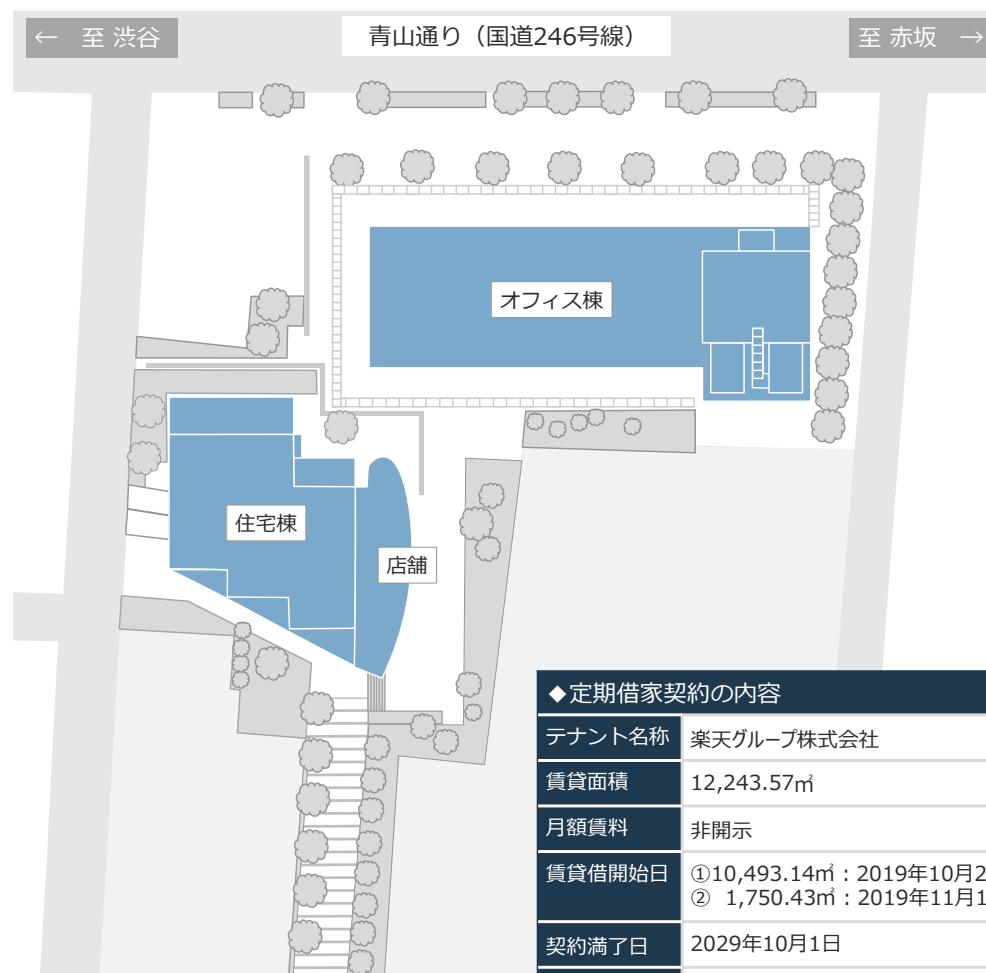
## 楽天クリムゾンハウス青山



所在地	港区南青山二丁目6番21号
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)



(敷地配置図)

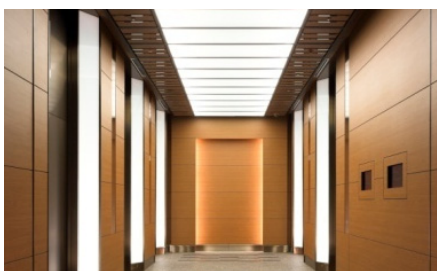


◆定期借家契約の内容	
テナント名称	楽天グループ株式会社
賃貸面積	12,243.57㎡
月額賃料	非開示
賃貸借開始日	① 10,493.14㎡ : 2019年10月2日 ② 1,750.43㎡ : 2019年11月1日
契約満了日	2029年10月1日
契約更改	期間満了により終了し、更新はなし (合意による再契約は可能)
賃貸借契約に関する特記事項	1年前までに書面で申し入れることにより解約可能、ただし2024年10月1日までの賃料相当額については全額支払い義務あり

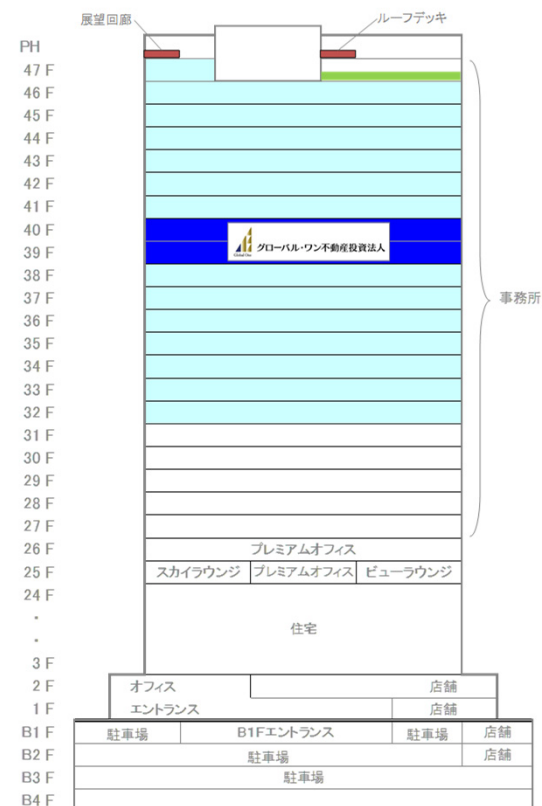
## アークヒルズ 仙石山森タワー



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)
備考	森ビル株式会社ヘマスタート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。32~47階の16フロアを他の区分所有者と共同運用



### (建物概念図)



(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

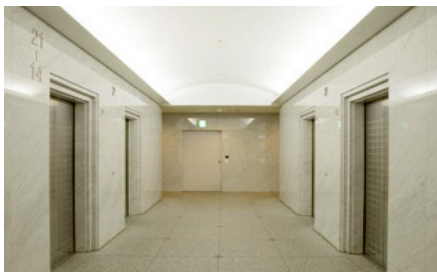
(注3) GORが直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有者は、不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。



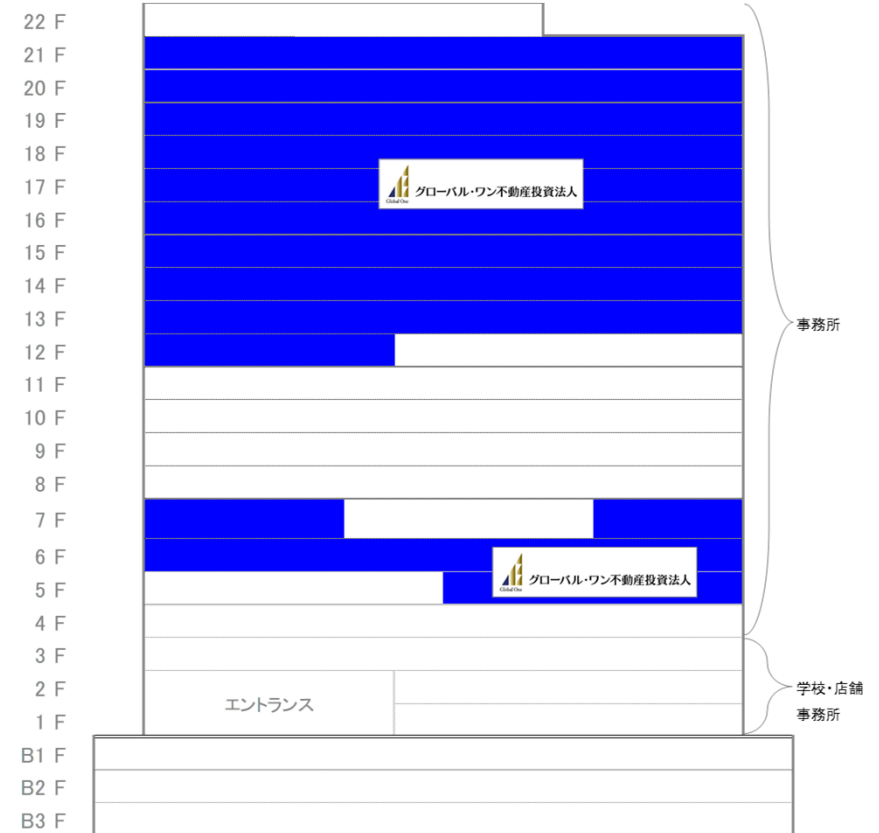
## アルカセントラル



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 (G O R 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、G O R 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)



## (建物概念図)

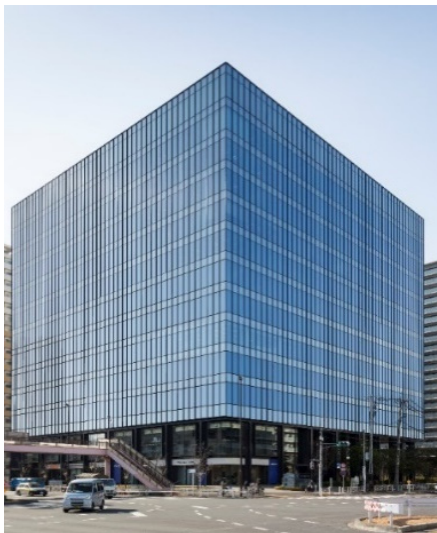


(注1) G O R 持分

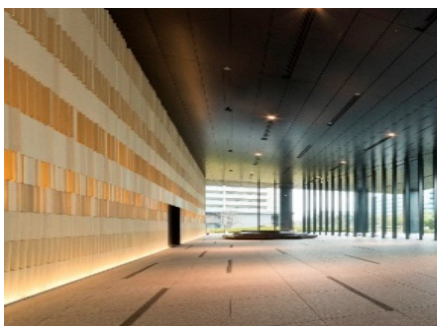
           部分 (区分所有権)

(注2) G O R 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 U F J 信託銀行株式会社です。

## 豊洲プライムスクエア



所在地	江東区豊洲五丁目6番36号
面積	[土地] 10,254.91㎡ [建物] 41,741.18㎡ / 延床面積 (附属建物含む)
構造	鉄骨造陸屋根12階建
建築時期	2010年8月
---以下、GOR持分(準共有持分50%)について記載---	
取得日	2019年4月18日
取得価格	21,000百万円
取得時の鑑定評価額	23,700百万円(2019年2月1日時点)



## 品川シーサイドウエストタワー



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)





## 横浜プラザビル



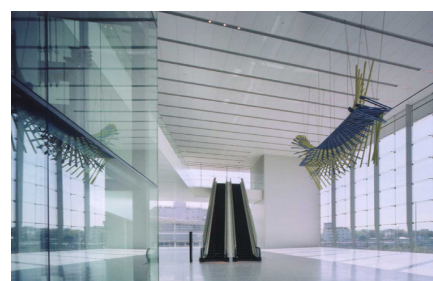
所在地	横浜市神奈川区金港町2番地6
面積	[土地] 2,720.30㎡ [建物] 19,968.20㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建
建築時期	2010年2月
取得日	2014年8月1日
取得価格	17,950百万円
取得時の鑑定評価額	17,980百万円 (2014年6月5日時点)



## 明治安田生命さいたま新都心ビル



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)

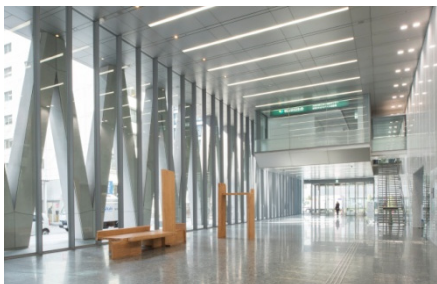




## 明治安田生命大阪御堂筋ビル



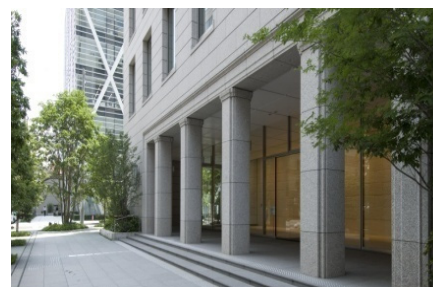
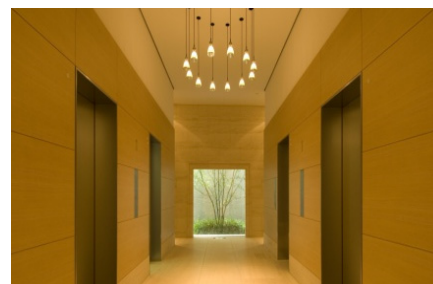
所在地	大阪市中央区伏見町四丁目1番1号
面積	[土地] 2,992.26㎡ [建物] 32,997.60㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付14階建
建築時期	2001年7月
---以下、GOR持分（共有持分50%）について記載---	
取得日	2017年3月24日
取得価格	9,200百万円
取得時の鑑定評価額	9,590百万円（2017年2月1日時点）



## 淀屋橋フレックスタワー



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）



項目		計算式 (注)	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{ (D+E) \div 2 \}$	1.3	1.1	1.2	1.2	1.2
② (年換算)	%		(2.6)	(2.3)	(2.3)	(2.4)	(2.3)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{ (F+G) \div 2 \}$	2.8	2.3	2.4	2.4	2.4
④ (年換算)	%		(5.7)	(4.7)	(4.8)	(4.9)	(4.8)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	48.1	48.2	48.2	48.3	48.2
⑥ 期末総資産有利子負債比率 (LTV)	%	$H \div E$	46.9	47.1	47.1	47.1	47.1
⑦ NOI (Net Operating Income)	百万円	$A + I + K$	3,845	4,217	4,155	4,169	4,178
⑧ FFO (Funds from Operation)	百万円	$C + I + K - J$	2,806	3,263	3,212	3,230	3,240

(注) 参照数値

項目	期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
A 賃貸事業損益	百万円	2,987	3,222	3,293	3,290	3,290
B 経常利益	百万円	2,607	2,270	2,351	2,352	2,353
C 当期純利益	百万円	2,606	2,269	2,350	2,351	2,352
D 期首総資産	百万円	191,231	201,445	200,606	200,833	200,600
E 期末総資産	百万円	201,445	200,606	200,833	200,600	200,776
F 期首純資産	百万円	87,176	96,800	96,722	96,803	96,805
G 期末純資産	百万円	96,800	96,722	96,803	96,805	96,806
H 期末有利子負債	百万円	94,500	94,500	94,500	94,500	94,500
I 減価償却費	百万円	845	843	862	873	881
J 不動産等売却損益	百万円	658	-	-	-	-
K 固定資産除却損	百万円	12	150	0	5	6

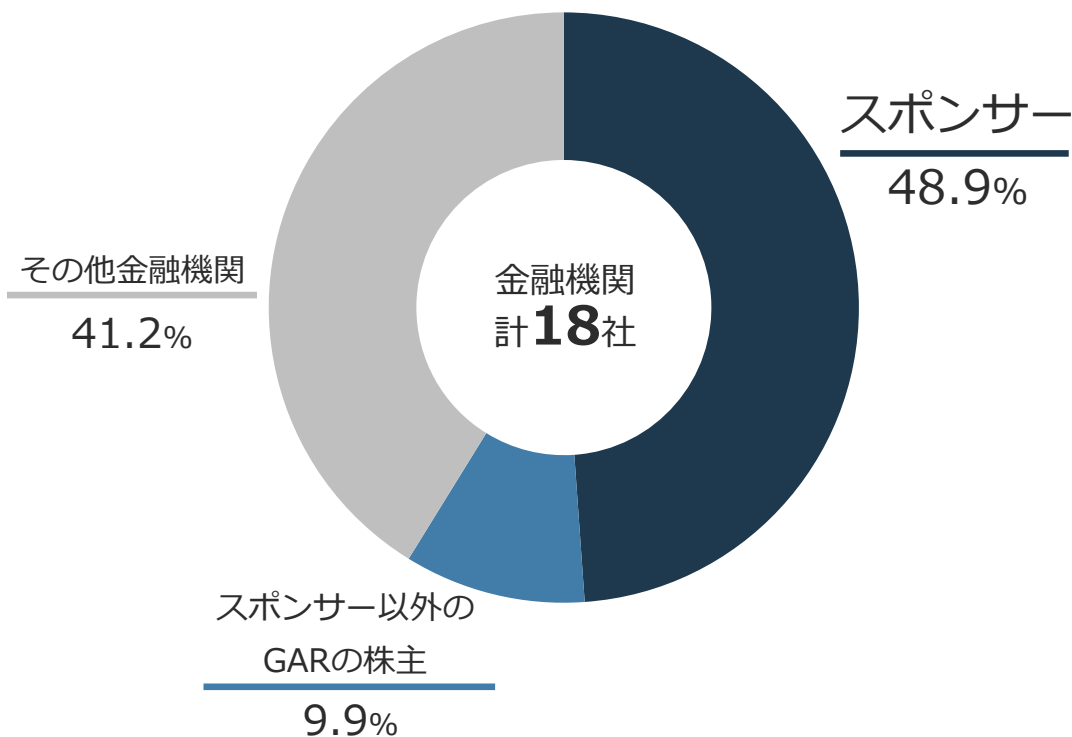
<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
① 期末評価額	百万円	217,890	217,490	217,890	217,700	217,510
② 帳簿価額合計	百万円	182,226	182,912	182,506	182,168	181,742
③ (①-②)	百万円	35,663	34,577	35,383	35,531	35,767
④ 期末総資産	百万円	201,445	200,606	200,833	200,600	200,776
⑤ (③+④)	百万円	237,109	235,183	236,217	236,131	236,544
⑥ 期末有利子負債	百万円	94,500	94,500	94,500	94,500	94,500
⑦ LTV (⑥/⑤)	%	39.9	40.2	40.0	40.0	40.0

- 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	30,400	40.3%
●日本政策投資銀行	13,500	17.9%
●明治安田生命保険	6,500	8.6%
●三井住友銀行	5,250	7.0%
●福岡銀行	4,750	6.3%
●農林中央金庫	2,600	3.4%
●伊予銀行	2,300	3.0%
●七十七銀行	1,500	2.0%
●百五銀行	1,500	2.0%
●南都銀行	1,400	1.9%
●足利銀行	1,000	1.3%
●オリックス銀行	1,000	1.3%
●西日本シティ銀行	1,000	1.3%
●損害保険ジャパン	800	1.1%
●常陽銀行	500	0.7%
●第四北越銀行	500	0.7%
●東日本銀行	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 (2021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、福岡銀行、伊予銀行、常陽銀行、南都銀行、足利銀行、第四北越銀行、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	0.41380 変動金利	2023年3月31日 (第39期)	5.0年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行、福岡銀行、南都銀行、七十七銀行、足利銀行	6,000	2018年9月28日	0.66849 固定金利	2023年9月29日 (第40期)	5.0年
	三菱UFJ銀行、明治安田生命保険、日本政策投資銀行、三井住友銀行、福岡銀行	10,500	2017年3月24日	0.77756 固定金利	2024年3月29日 (第41期)	7.0年
	日本政策投資銀行	5,000	2017年9月29日	0.75558 固定金利	2024年9月30日 (第42期)	7.0年
	三菱UFJ銀行	500	2019年9月30日	0.41940 固定金利	2024年9月30日 (第42期)	5.0年
	日本政策投資銀行	3,500	2018年2月28日	0.79131 固定金利	2025年3月31日 (第43期)	7.1年
	三菱UFJ銀行、伊予銀行、南都銀行、損害保険ジャパン	4,000	2020年3月31日	0.52268 固定金利	2025年3月31日 (第43期)	5.0年
	三菱UFJ銀行、百五銀行	3,000	2019年9月30日	0.48947 固定金利	2025年9月30日 (第44期)	6.0年
	三菱UFJ銀行、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	0.39380 変動金利	2026年3月31日 (第45期)	5.0年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行、伊予銀行、オリックス銀行	4,000	2019年9月30日	0.56580 固定金利	2026年9月30日 (第46期)	7.0年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行、明治安田生命保険、農林中央金庫	5,000	2019年3月29日	0.74394 固定金利	2027年3月31日 (第47期)	8.0年
	三菱UFJ銀行、三井住友銀行、福岡銀行	3,000	2019年9月30日	0.64971 固定金利	2027年9月30日 (第48期)	8.0年
	三菱UFJ銀行、明治安田生命保険、農林中央金庫	5,000	2020年3月31日	0.73035 固定金利	2028年3月31日 (第49期)	8.0年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、明治安田生命保険	2,500	2020年9月30日	0.65991 固定金利	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。



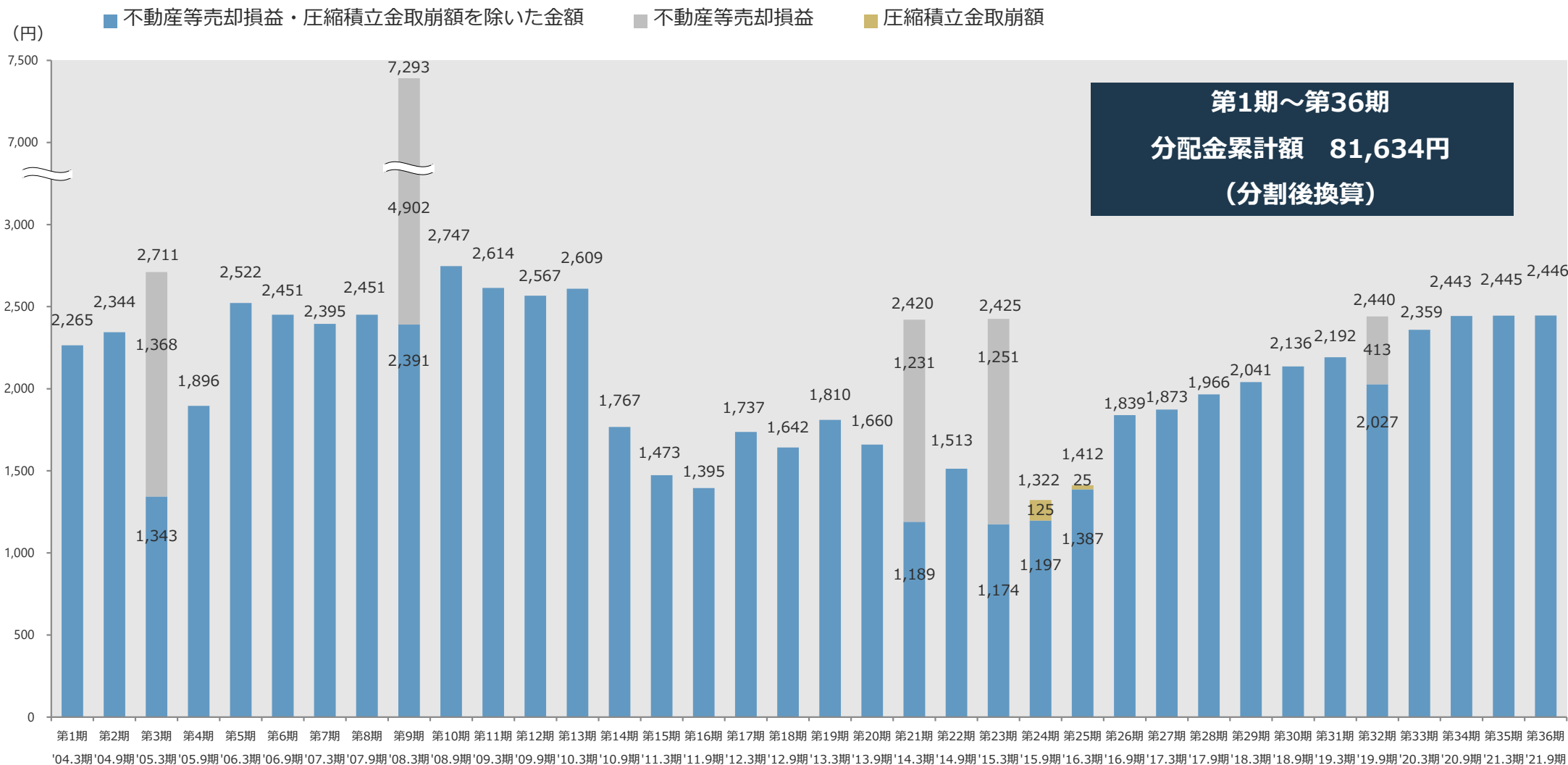
# 有利子負債の明細②

## 投資法人債の明細（2021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

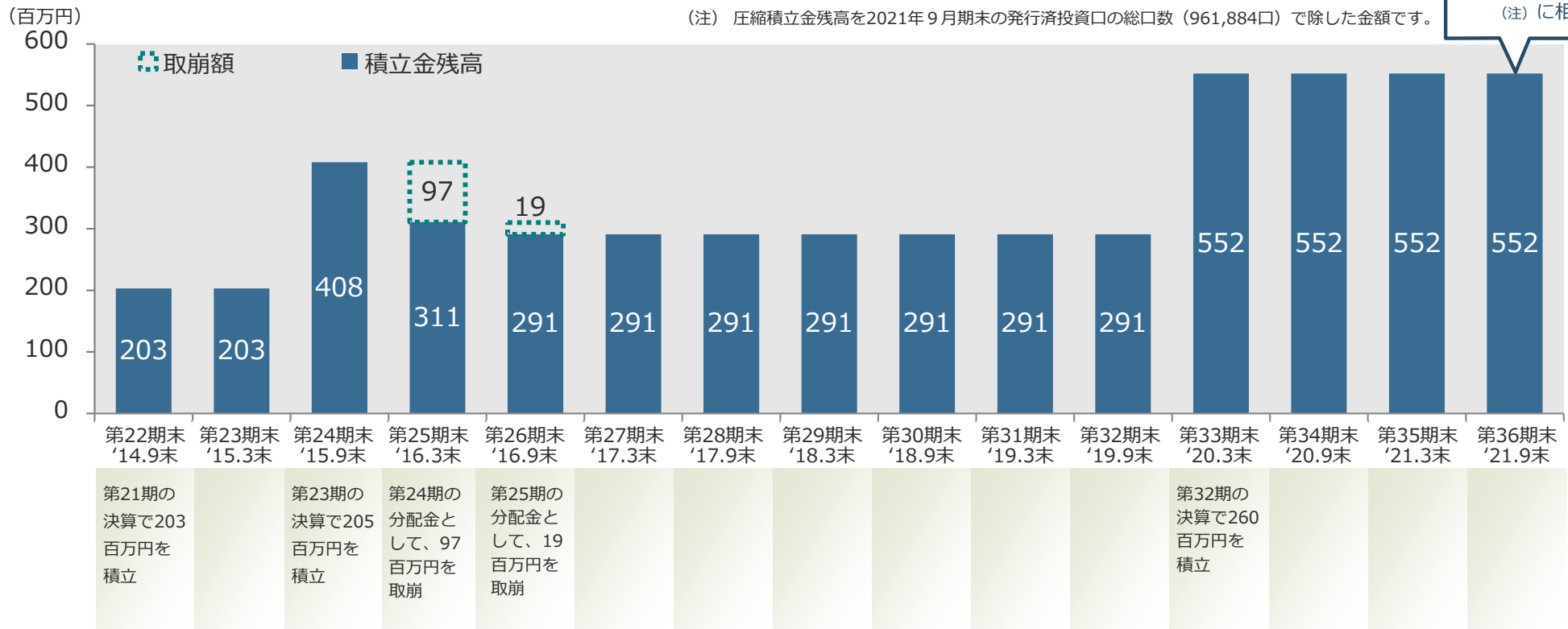
	第21期	第23期	第32期
対象資産	近鉄新名古屋ビル (持分67%)	近鉄新名古屋ビル (持分33%)	銀座ファーストビル
売却日	2014年3月27日	2014年10月9日	2019年4月18日
売却益 (百万円)	2,382	1,175	658
当期純利益 (百万円)	2,079	2,085	2,606
内部留保 (百万円)	<b>203</b>	<b>205</b>	<b>260</b>

### <内部留保活用の基本的な考え方>

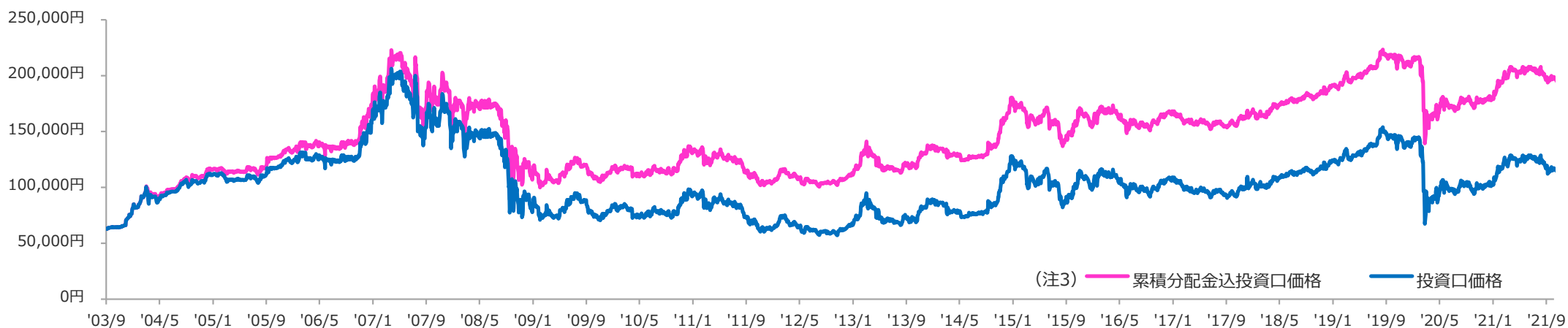
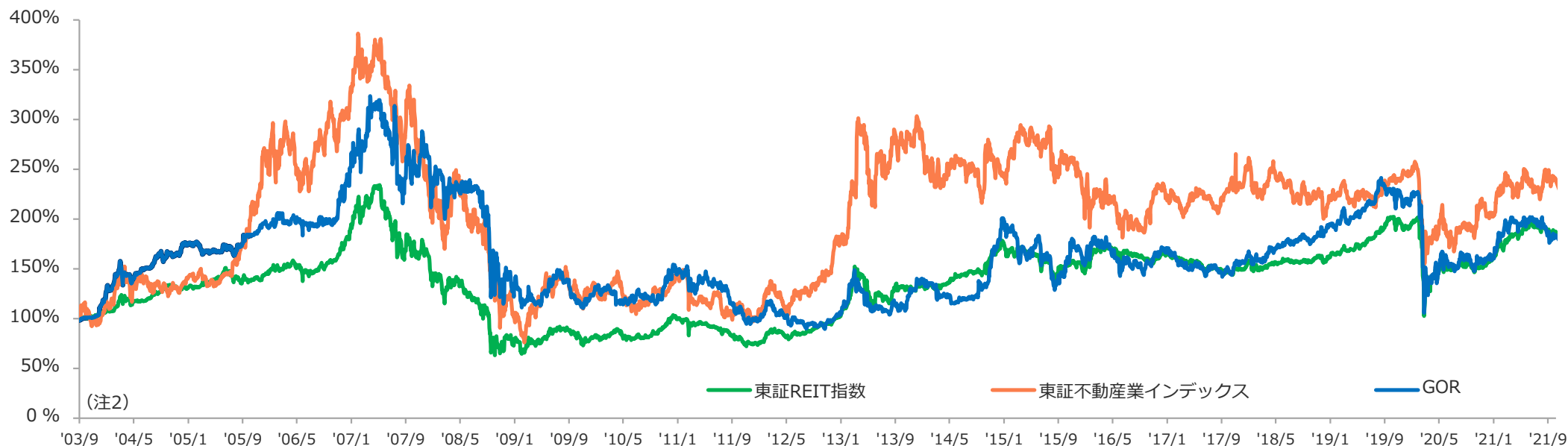
#### 将来、分配金が一時的に減少する局面で安定化のための活用を検討

- ・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



# 投資口価格の（相対）推移（期間：2003年9月25日～2021年10月31日）



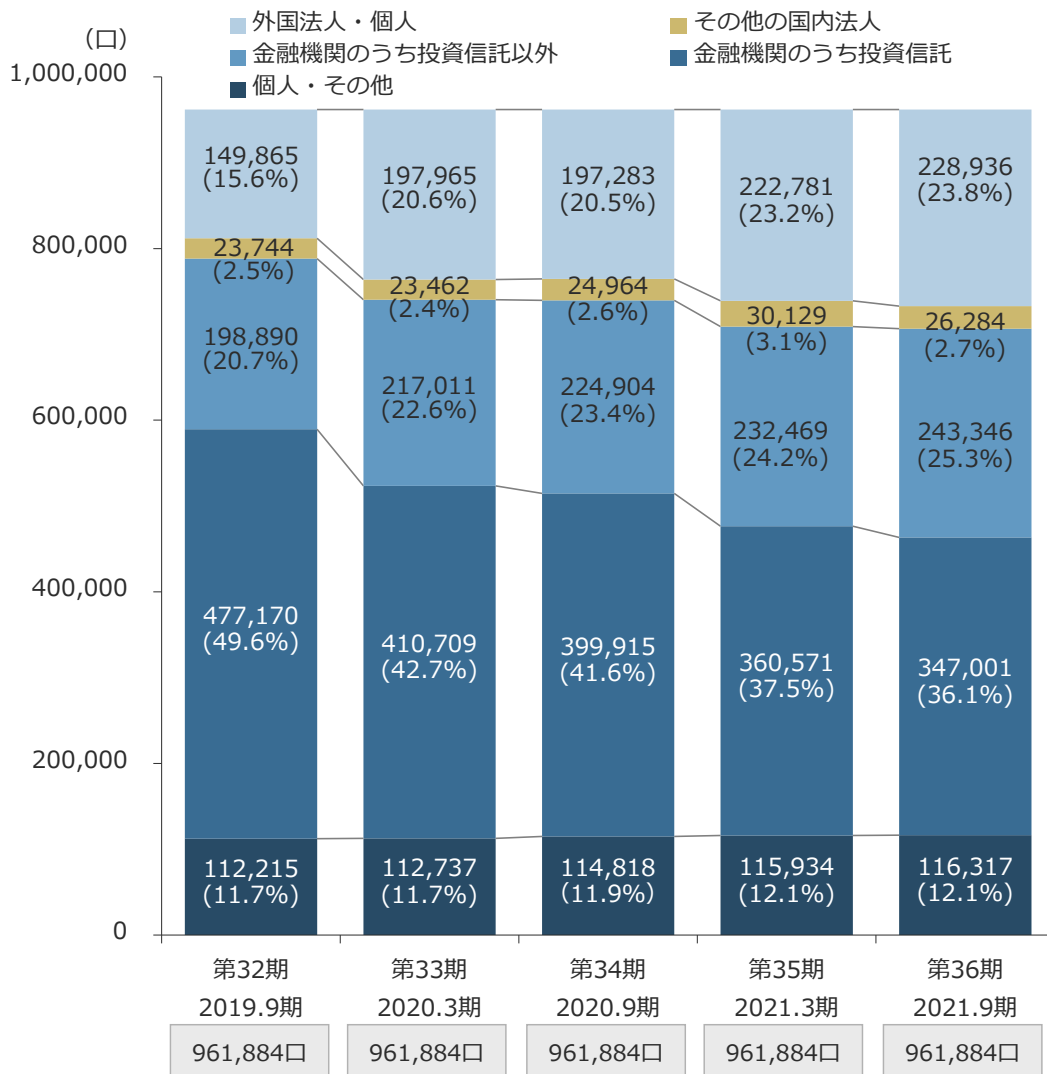
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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。

## 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)
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	200,434	20.83
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	158,775	16.50
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	41,349	4.29
4 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	31,830	3.30
5 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	17,485	1.81
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	17,290	1.79
7 JP MORGAN CHASE BANK 385771	12,346	1.28
8 株式会社愛知銀行	12,010	1.24
9 野村證券株式会社	11,427	1.18
10 株式会社千葉銀行	11,041	1.14
合計	513,987	53.43

(注1) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てて表示しています。

(注2) 明治安田生命保険相互会社は、10,640口 (1.10%) を保有する第11位の投資主です。

## グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第322号

（一社）投資信託協会 会員、（一社）日本投資顧問業協会 会員

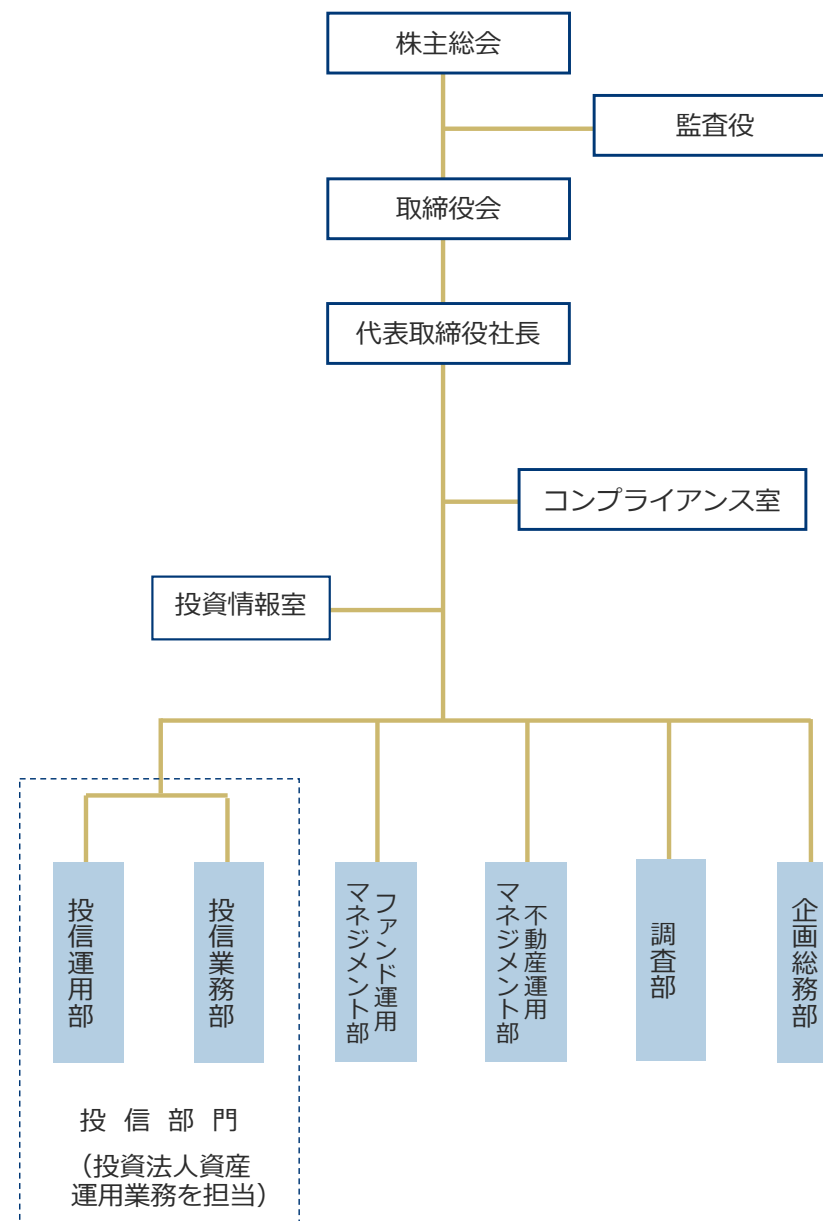
**代表者の役職氏名** 代表取締役社長 古城 謙治

**本店の所在の場所** 東京都千代田区麹町四丁目1番地

**設立** 2002年7月1日

**資本金の額** 4億円

## 組織図



## 各スポンサー企業グループの役割

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

## 株主構成（2021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・投信業務部担当） 投資情報室 係長	○	6,500
2	株式会社ダイヤモンド・アスレティックス		392 株	4.9%				
	三菱UFJフィナンシャル・グループ							
3	株式会社三菱UFJ銀行	○	400 株	5.0%	○（シニアフェロー ソリューション本部ソリューションプロダクツ部長 兼 グローバルコマーシャルバンキング企画部部長（特命担当））		○	30,400
4	三菱UFJ信託銀行株式会社	○	400 株	5.0%		1名 投信業務部 主任	○	
5	三菱HCキャピタル株式会社		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 事業戦略部、東京支社及び台北支社担当）	1名 ファンド運用マネジメント部 主任		
7	近鉄保険サービス株式会社		392 株	4.9%				
8	森ビル株式会社		800 株	10.0%				
9	森喜代株式会社		392 株	4.9%				
10	株式会社三菱総合研究所		304 株	3.8%				
11	損害保険ジャパン株式会社		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%		4名		44,400

（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います。



- 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、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