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

## 第38期（2022年9月期）決算説明資料

2022年12月9日

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

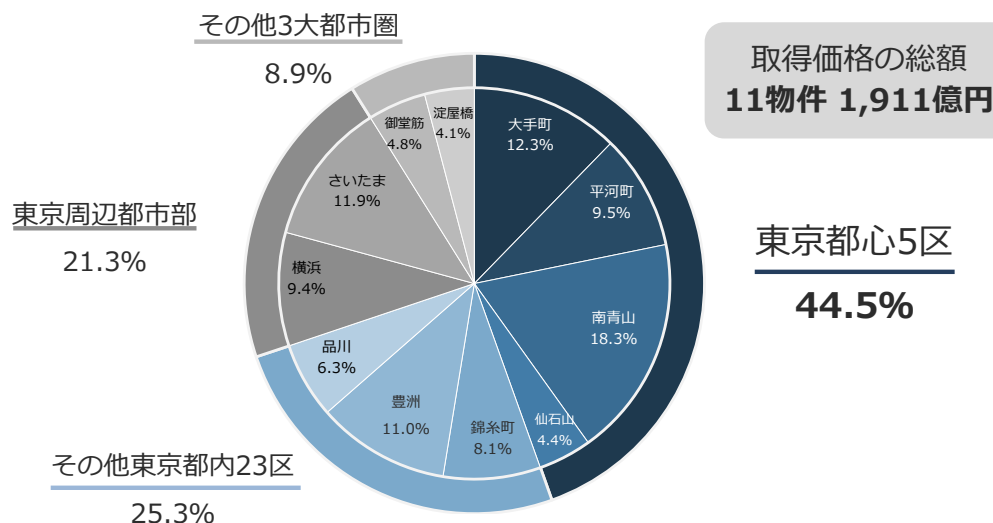


## 優良オフィスビルに厳選投資

## 金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤

		GOR	他オフィス系REIT 平均 (注)
近	最寄駅に直結又は 徒歩5分以内比率	100.0 %	78.9 %
	平均築年数	18.5 年	25.1 年
新	ポートフォリオPML	1.9 %	2.8 %
	平均取得価格	173 億円	91 億円
大	平均総賃貸可能面積	11,986 m <sup>2</sup>	8,278 m <sup>2</sup>

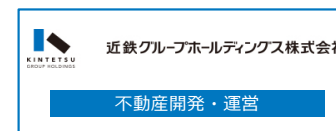
LTV (総資産有利子負債比率)	簿価ベース 47.4% 時価ベース 39.8 %
長期固定金利比率	89.9 %
平均調達期間	7.0 年
平均調達利率	0.64 %
格付	AA-安定的 (JCR)



不動産投資・  
管理ノウハウ



金融・信託  
業務ノウハウ



不動産投資・  
管理ノウハウ



(注) 「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2022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. 今後のポートフォリオ戦略	8
4. 当面の取組み	9

## II 決算

1. 決算概要	11
2. 業績予想	13
3. 1口当たり分配金の実績と予想	15

## III 運用状況

1. 内部成長	17
2. 外部成長	24
3. 財務	31
4. ESGへの取組み	35

## IV 参考資料

1. 物件資料	45
2. 財務資料	56
3. 資産運用会社の概要	62

次ページ以降一部につきまして、以下の略称で記載しています。

- 「GOR」グローバル・ワン不動産投資法人
- 「GAR」グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
- 「大手町」大手町ファーストスクエア
- 「平河町」平河町森タワー
- 「南青山」楽天クリムゾンハウス青山
- 「仙石山」アークヒルズ 仙石山森タワー
- 「錦糸町」アルカセントラル
- 「豊洲」豊洲プライムスクエア
- 「品川」品川シーサイドウエストタワー
- 「横浜」横浜プラザビル
- 「さいたま」明治安田生命さいたま新都心ビル
- 「御堂筋」明治安田生命大阪御堂筋ビル
- 「淀屋橋」淀屋橋フレックスタワー
- 「札幌」THE PEAK SAPPORO
- 「名古屋」東松ビル（NEC中部ビル）

一部のページに関する記載については、巻末に注記を記載しています。

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

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

- ・2014年4月1日 効力発生日 投資口1口→2口に分割
- ・2018年4月1日 効力発生日 投資口1口→4口に分割

# I はじめに

---

# 1. 投資主価値の向上に向けた取組み

	当期の実績	今後の取組み
<b>分配金</b> (注1)  <b>内部成長</b>  <b>外部成長</b>  <b>財務・IR</b>  <b>ESG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 内部留保を活用し、予想どおりの2,426円を確保 第37期：2,411円 → 第38期：2,426円 (+0.6%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 必要に応じて内部留保を活用し、大手町の売却益剥落後の巡航水準として2,400円以上での安定化を目指す</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ポートフォリオ稼働率は96.7%</li> <li>● テナント入替・賃料改定による賃料増額 契約ベースの月額賃料は前期比0.1百万円増加 (注2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空室埋戻しによる稼働率の早期回復</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に応じた柔軟な運用を行うとともに、テナントの満足度向上に努める</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大手町の5期分割売却、パイプラインから札幌と名古屋の取得を決定   <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分割売却により売却益を複数期に亘り還元</li> <li>・ 同時に買換特例の活用により内部留保を積み増し</li> <li>・ 売却資産より高い利回りの物件を取得し、収益性を改善</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ポートフォリオの質向上のための資産入替 優良物件取得と含み益実現に向けた売却活動の継続</li> <li>● 収益安定化のための継続的な資産規模拡大 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</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第5回公募増資</li> <li>● ボンド・ローンのリファイナンスでデットの期日分散を実施</li> <li>● オンラインIR（国内外機関投資家・個人投資家）を実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● デットの期日分散と長期化の更なる推進</li> <li>● 不動産市況や金融環境に応じた柔軟なLTVコントロール</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 3回目となるグリーンボンドの発行</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>● 2022年のGRESBリアルエステイト評価で「5スター」、開示評価で「Aレベル」を取得し、3年連続の最高評価を獲得</li> <li>● ESGレポートの発行、SFDR対応の完了</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● TCFD提言に沿った情報開示（気候変動リスクの定量評価）</li> <li>● マテリアリティへの対応等、ESGの取組みを通じてGORの中長期的成長を図るとともに、SDGsの目標達成に貢献</li> </ul>

(注1) 「分配金」の金額は1口当たりの金額を記載しています。

(注2) 当期にテナント入替・賃料改定があった賃貸借契約における改定・入替後月額賃料から改定・入替前月額賃料を控除した合計額（共益費を含む）を記載しています。



## 2. 決算ハイライト

当期の分配金は2,426円(注1)。第39期は2,860円(注2)、第40期は3,038円(注2)を見込む

(注1) 圧縮積立金の取崩しを含みます。(注2)第39期は大手町ファーストスクエアの5期分割譲渡(2022年10月24日公表)の第1回売却益還元分を、第40期は第2回売却益還元分を含みます。

		第37期 '22年3月期	第38期 '22年9月期	第39期予想 '23年3月期 (注9)	第40期予想 '23年9月期 (注9)
<b>損益・分配金</b>					
営業収益	百万円	5,655	5,691	6,641	7,211
(うち賃貸事業収益)		(5,655)	(5,691)	(5,759)	(6,117)
営業利益	百万円	2,644	2,679	3,418	3,887
(賃貸事業損益)		(3,194)	(3,224)	(3,172)	(3,473)
当期純利益	百万円	2,254	2,292	2,993	3,451
発行済投資口の総口数	口 (注3)	948,996	948,996	1,022,826	1,022,826
1口当たり当期純利益	円 (注4)	2,375	2,415	2,926	3,374
1口当たり分配金	円	2,411	2,426	2,860	3,038
<b>ポートフォリオ</b>					
NOI利回り	% (注5)	4.3	4.3	4.0	4.2
期末稼働率	% (注6)	98.0	96.7	95.9	95.0
(2022.5.19時点の予想)	%		96.3	92.6	
<b>その他</b>					
期末総資産額	百万円	198,819	198,847		
有利子負債額	百万円	94,200	94,200		
含み損益	百万円	36,340	37,979		
LTV(簿価)	% (注7)	47.4	47.4		
LTV(時価)	% (注8)	40.1	39.8		

(注3) 第39期及び第40期は、11月17日に公表した新投資口発行(第三者割当の発行投資口数の全口数も発行が行われた場合)後の口数です。

(注4) 1口当たり当期純利益 = 当期純利益 ÷ 発行済投資口の総口数

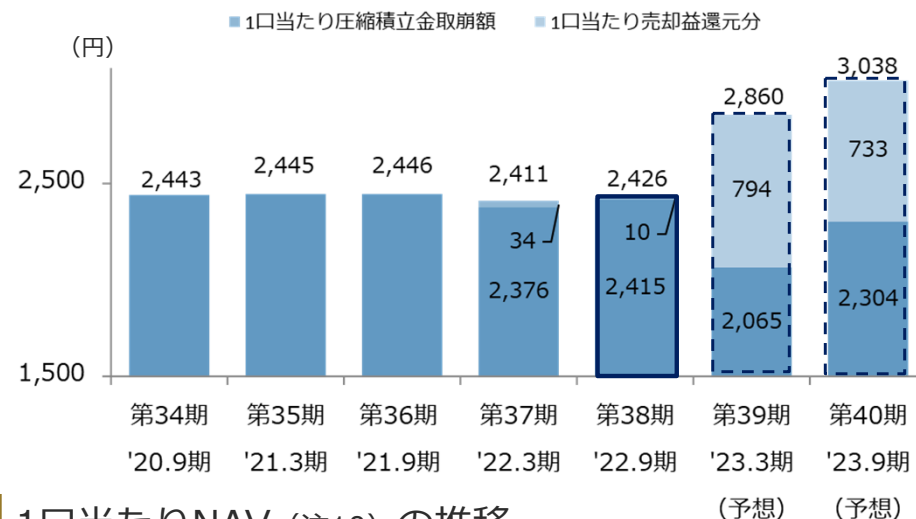
(注5) NOI利回り = 各期のNOI × 2 ÷ 取得価格

(注6) 第39期以降の予想にはTHE PEAK SAPPOROが、第40期予想には東松ビルが含まれます。

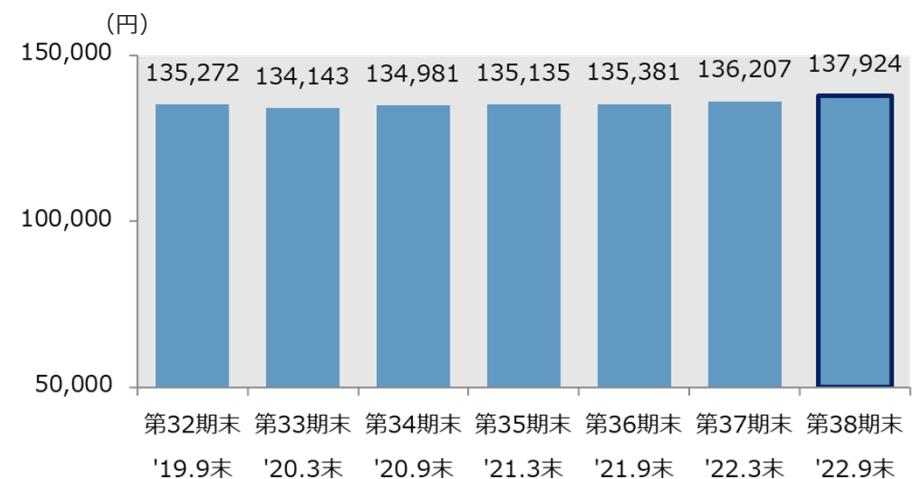
(注7) LTV(簿価) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産額

(注8) 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10)の推移



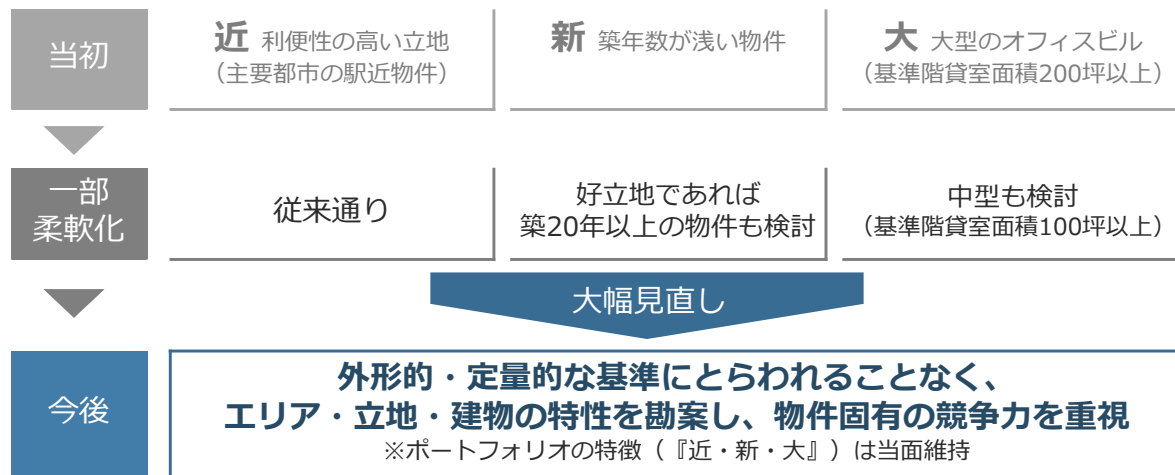
(注9) 業績予想において未確定のテナントの想定入退去や想定賃料増減は見込んでいません。賃料減額要請応諾による一定の減収を想定しています。

(注10) 1口当たりNAV = (期末純資産額 - 分配金総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口の総口数

### 3. 今後のポートフォリオ戦略 (用語の詳細等は巻末注記をご参照ください。)

## 当面の目標である資産規模2,000億円を達成して次の成長ステージへ

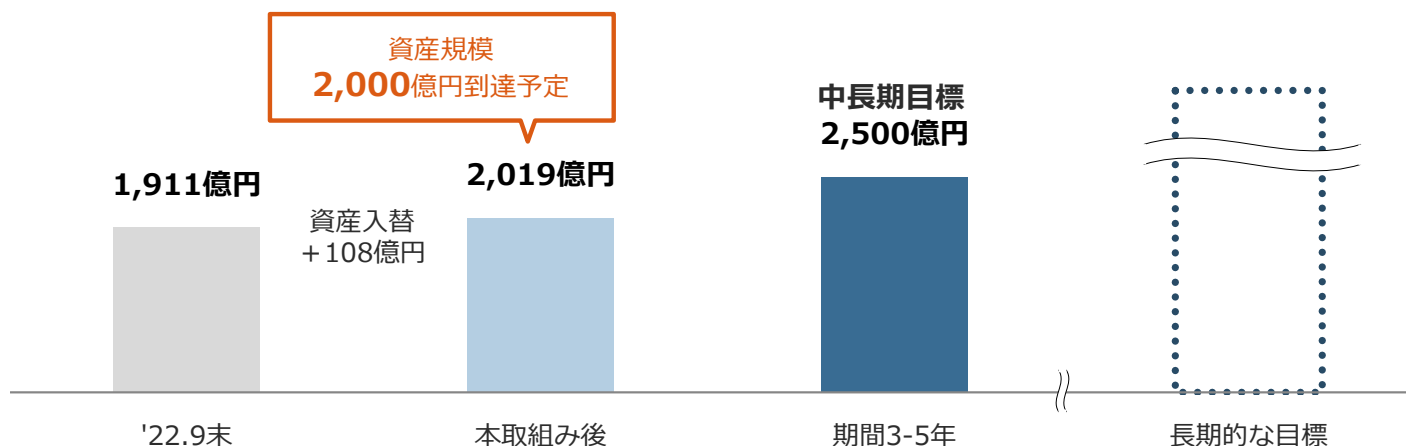
#### 更なる資産規模拡大に向けた取得目線の大幅見直し



#### 戦略的売却による含み益の実現

- ・ 2022年9月末時点の含み益は379億円
- ・ 大手町ファーストスクエアの売却で  
売却益35億円（うち含み益分18億円）を実現見込み
- ・ 今後も含み益の実現及び売却益の最大化を図る方針

#### 保有物件の取得（予定）価格合計と今後の目標

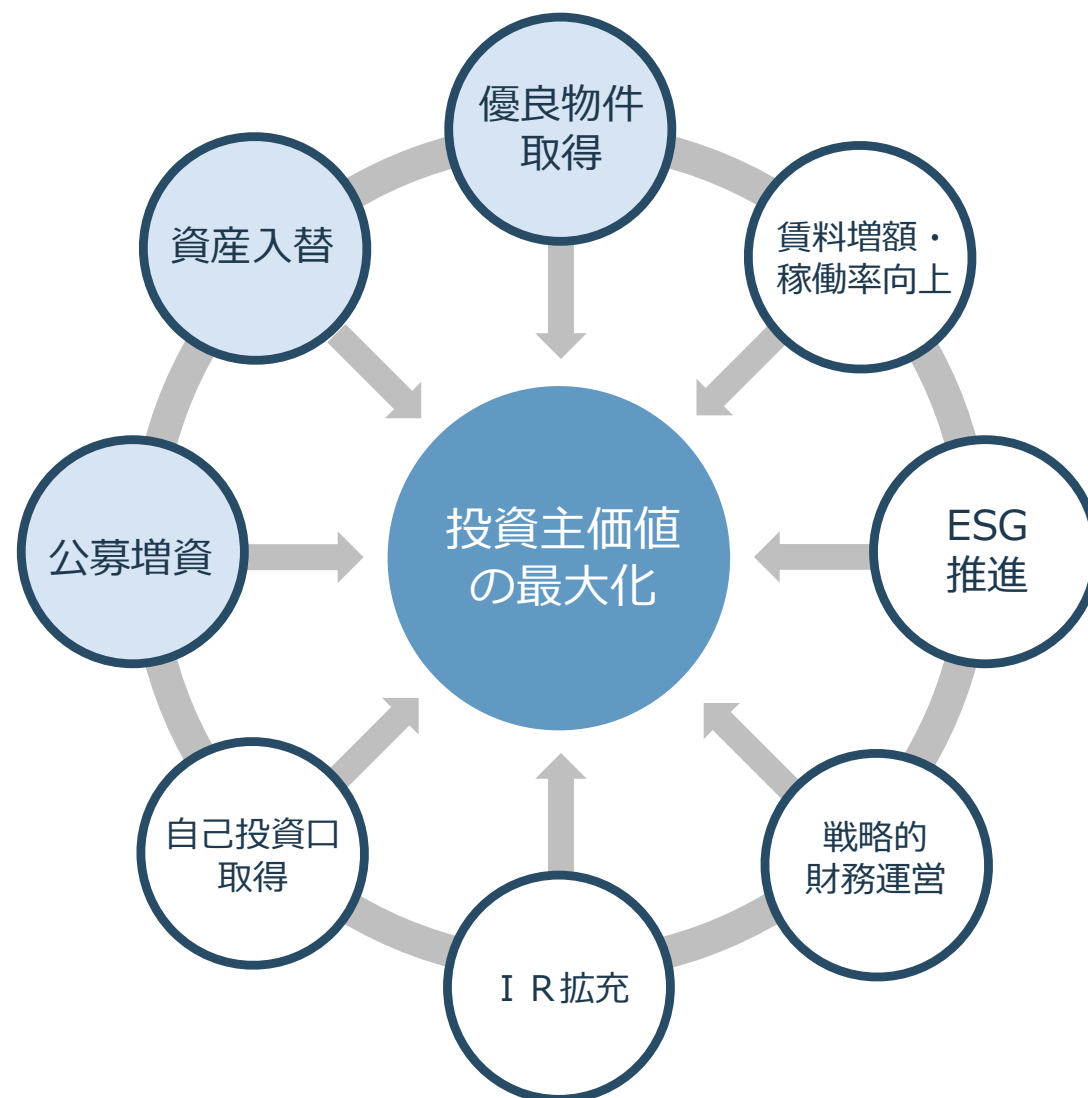




## 4. 当面の取組み

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

- ▶ 更なる物件取得機会の拡大
- ▶ 資産入替に向けた売却物件の検討
- ▶ プロアクティブな物件運営とテナントの満足度向上による、稼働率の回復
- ▶ テナントとの丁寧な対話を継続し、賃料増額実現を引き続き目指しつつ、解約・減額防止にも注力
- ▶ 修繕費等のコストコントロールの適切な実施
- ▶ 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）



## Ⅱ 決算

---

# 1. 決算概要 (2022年9月期)

## (1) 予想比較

水道光熱費の上振れを主因として減益。  
当期分配金は圧縮積立金を取崩し、予想比±0円の2,426円を確保

(百万円)

	第38期予想	第38期実績	当期予想比	
	'22年9月期	'22年9月期		
	(注1)			
営業収益	5,674	5,691	17	0.3%
賃貸事業収益(a)	5,674	5,691	17	0.3%
賃料等収入	5,332	5,332	△0	△0.0%
水道光熱費収入	341	359	17	5.1%
その他賃貸事業収入	-	0	0	-
営業費用	2,983	3,012	29	1.0%
賃貸事業費用(b)	2,434	2,467	32	1.3%
外部委託費	591	599	8	1.4%
水道光熱費	322	365	42	13.3%
公租公課	548	550	2	0.4%
保険料	11	11	△0	△0.0%
修繕費	100	80	△20	△20.2%
減価償却費(c)	855	854	△0	△0.1%
固定資産除却損(d)	0	0	0	2.4%
その他賃貸事業費用	4	4	0	9.0%
資産運用報酬	419	418	△0	△0.1%
その他一般管理費	129	126	△2	△2.0%
営業利益	2,691	2,679	△12	△0.4%
賃貸事業損益(a-b)	3,240	3,224	△15	△0.5%
NOI(a-b+c+d)	4,096	4,080	△16	△0.4%
営業外収益	-	0	0	-
営業外費用	387	386	△0	△0.2%
支払利息	300	299	△0	△0.3%
その他営業外費用	86	86	0	0.2%
経常利益	2,304	2,293	△10	△0.5%
当期純利益	2,302	2,292	△10	△0.4%
圧縮積立金取崩額	-	9	9	-
分配金総額	2,302	2,302	-	-
発行済投資口の総口数	948,996 口	948,996 口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	2,426 円	2,426 円	-	-

	主な増減益要因 (百万円)		DPU換算
	増益	減益	
	(注2)		
営業利益		△12	△12 円
賃貸事業損益		△15	
水道光熱費収支		△25	
外部委託費の増加		△8	
修繕費の減少	20		
圧縮積立金取崩額	9		10 円

(注1) 2022年5月19日時点の予想です。

(注2) 増減益額を予想時点の発行済投資口の総口数(948,996口)で除した金額です。

# 1. 決算概要 (2022年9月期)

# (2) 前期比較

水道光熱費の増加やその他賃貸事業収入の減少に対し、修繕費等のコストコントロールで増益を確保  
 圧縮積立金取崩しにより、分配金は2,426円を確保

	(百万円)			
	第37期実績 '22年3月期	第38期実績 '22年9月期	前期実績比	
営業収益	5,655	5,691	36	0.6%
賃貸事業収益(a)	5,655	5,691	36	0.6%
賃料等収入	5,329	5,332	2	0.1%
水道光熱費収入	308	359	50	16.5%
その他賃貸事業収入	18	0	△17	△97.6%
営業費用	3,011	3,012	1	0.1%
賃貸事業費用(b)	2,461	2,467	5	0.2%
外部委託費	597	599	1	0.3%
水道光熱費	303	365	62	20.6%
公租公課	530	550	19	3.7%
保険料	11	11	0	3.3%
修繕費	133	80	△53	△40.0%
減価償却費(c)	872	854	△17	△2.0%
固定資産除却損(d)	3	0	△2	△93.2%
その他賃貸事業費用	10	4	△5	△52.0%
資産運用報酬	419	418	△0	△0.2%
その他一般管理費	129	126	△2	△2.2%
営業利益	2,644	2,679	34	1.3%
賃貸事業損益(a-b)	3,194	3,224	30	1.0%
NOI(a-b+c+d)	4,069	4,080	10	0.3%
営業外収益	1	0	△0	△17.6%
営業外費用	390	386	△3	△1.0%
支払利息	301	299	△1	△0.5%
その他営業外費用	89	86	△2	△2.5%
経常利益	2,255	2,293	37	1.7%
当期純利益	2,254	2,292	37	1.7%
圧縮積立金取崩額	33	9	△23	△71.1%
分配金総額	2,288	2,302	14	0.6%
発行済投資口の総口数	948,996 口	948,996 口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	2,411 円	2,426 円	15 円	0.6%

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算 (注)
	増益	減益	
営業利益	34		36 円
賃貸事業損益	30		
賃料等収入の増加	2		
賃料改定	4		淀屋橋・さいたま 等
フリーレント付与 入退去等	2	△3	平河町・仙石山 等
水道光熱費収支		△11	平河町・豊洲・大手町 等
その他賃貸事業収入の減少		△17	仙石山 等
修繕費の減少	53		大手町 等
減価償却費の減少	17		
圧縮積立金取崩額		△23	△24 円

(注) 増減益額を2022年3月期末の発行済投資口の総口数 (948,996口) で除した金額です。

## 2. 業績予想 (1) 2023年3月期

資産入替による増収増益効果が、既存10物件<sup>(注1)</sup>の減益及び増資に伴う希薄化を大幅に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する方針（当期DPU実績比+17.9%）

	(百万円)			
	第38期実績 '22年9月期	第39期予想 '23年3月期 (注2)	当期実績比	
営業収益	5,691	6,641	949	16.7%
賃貸事業収益(a)	5,691	5,759	67	1.2%
賃料等収入	5,332	5,404	71	1.3%
水道光熱費収入	359	354	△5	△1.4%
その他賃貸事業収入	0	1	1	276.8%
不動産等売却益	-	881	881	-
営業費用	3,012	3,222	210	7.0%
賃貸事業費用(b)	2,467	2,587	120	4.9%
外部委託費	599	606	6	1.2%
水道光熱費	365	400	35	9.6%
公租公課	550	528	△22	△4.0%
保険料	11	12	0	3.6%
修繕費	80	134	54	68.2%
減価償却費(c)	854	897	42	5.0%
固定資産除却損(d)	0	0	0	22.5%
その他賃貸事業費用	4	6	2	43.6%
資産運用報酬	418	457	38	9.2%
その他一般管理費	126	178	51	40.6%
営業利益	2,679	3,418	738	27.6%
賃貸事業損益(a-b)	3,224	3,172	△52	△1.6%
NOI(a-b+c+d)	4,080	4,070	△9	△0.2%
営業外収益	0	-	△0	△100.0%
営業外費用	386	423	37	9.6%
支払利息	299	304	5	1.8%
投資口交付費	-	31	31	-
その他営業外費用	86	87	0	0.7%
経常利益	2,293	2,994	700	30.6%
当期純利益	2,292	2,993	700	30.6%
圧縮積立金取崩額	9	-	△9	△100.0%
圧縮積立金積立額	-	68	68	-
分配金総額	2,302	2,925	623	27.1%
発行済投資口の総口数	948,996 口	1,022,826 口	73,830 口	7.8%
1口当たり分配金(DPU)	2,426 円	2,860 円	434 円	17.9%

(2022.5.19時点の予想) 2,400 円  
(注3)

(注1) 10物件は、第38期末保有物件から大手町を除いた物件を指します。

(注2) 第39期の予想の前提条件の詳細は、2022年11月17日公表の2022年9月期決算短信をご覧ください。

発行済投資口数の総口数は、11月17日に公表した新投資口発行（第三者割当の発行投資口数の全口数も発行が行われた場合）後の口数です。

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

(注3) 2022年10月24日付で予想分配金を2,860円に修正しています。(注4) 増減益額を2022年9月期末の発行済投資口の総口数(948,996口)で除した金額です。

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算 (注4)
	増益	減益	
営業利益	738		778 円
資産入替	1,015		
賃貸事業損益(大手町)		△26	売却日12/6、100%→75%持分
賃貸事業損益(札幌)	160		取得日12/7
<b>不動産等売却益</b>	<b>881</b>		大手町(25%持分)
賃貸事業損益(10物件)		△158	
賃料等収入の減少		△61	
賃料改定	0		平河町等
フリーレント解消	<b>116</b>		豊洲・平河町等
入退去等		△178	豊洲・平河町・横浜等
水道光熱費収支		△41	
修繕費の増加		△35	さいたま等
賃貸事業損益(大手町)		△27	修繕費の増加等
資産運用報酬の増加		△38	利益連動の運用報酬増加
その他一般管理費の増加		△51	大手町売却に伴う消費税雑損失等
営業外損益		△37	△39 円
投資口交付費		△31	
増資による希薄化			△222 円
圧縮積立金取崩額		△9	△10 円
圧縮積立金積立額		△68	△72 円

## 2. 業績予想 (2) 2023年9月期

既存10物件<sup>(注1)</sup>では賃料等収入が減少するも、修繕費・外部委託費等の減少により増益  
名古屋の取得や大手町第2回売却(30%持分)により、分配金は3,038円に(39期DPU予想比+6.2%)

	(百万円)			
	第39期予想 '23年3月期	第40期予想 '23年9月期 (注2)	今期予想比	
営業収益	6,641	7,211	570	8.6%
賃貸事業収益(a)	5,759	6,117	357	6.2%
賃料等収入	5,404	5,737	333	6.2%
水道光熱費収入	354	379	24	7.0%
その他賃貸事業収入	1	1	△0	△12.7%
不動産等売却益	881	1,093	212	24.1%
営業費用	3,222	3,324	101	3.1%
賃貸事業費用(b)	2,587	2,644	57	2.2%
外部委託費	606	593	△13	△2.1%
水道光熱費	400	424	23	6.0%
公租公課	528	561	33	6.4%
保険料	12	13	1	12.1%
修繕費	134	88	△45	△33.9%
減価償却費(c)	897	955	57	6.4%
固定資産除却損(d)	0	-	△0	△100.0%
その他賃貸事業費用	6	6	△0	△5.3%
資産運用報酬	457	498	40	8.9%
その他一般管理費	178	181	3	1.8%
営業利益	3,418	3,887	469	13.7%
賃貸事業損益(a-b)	3,172	3,473	300	9.5%
NOI(a-b+c+d)	4,070	4,428	357	8.8%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	423	435	11	2.8%
支払利息	304	334	29	9.6%
投資口交付費	31	-	△31	△100.0%
その他営業外費用	87	100	13	15.3%
経常利益	2,994	3,452	457	15.3%
当期純利益	2,993	3,451	457	15.3%
圧縮積立金積立額	68	343	275	402.9%
分配金総額	2,925	3,107	182	6.2%

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

(注1) 10物件は、第38期末保有物件から大手町を除いた物件を指します。

(注2) 第39期及び第40期の予想の前提条件の詳細は、2022年11月17日公表の2022年9月期決算短信をご覧ください。

発行済投資口数の総口数は、11月17日に公表した新投資口発行(第三者割当の発行投資口数の全口数も発行が行われた場合)後の口数です。

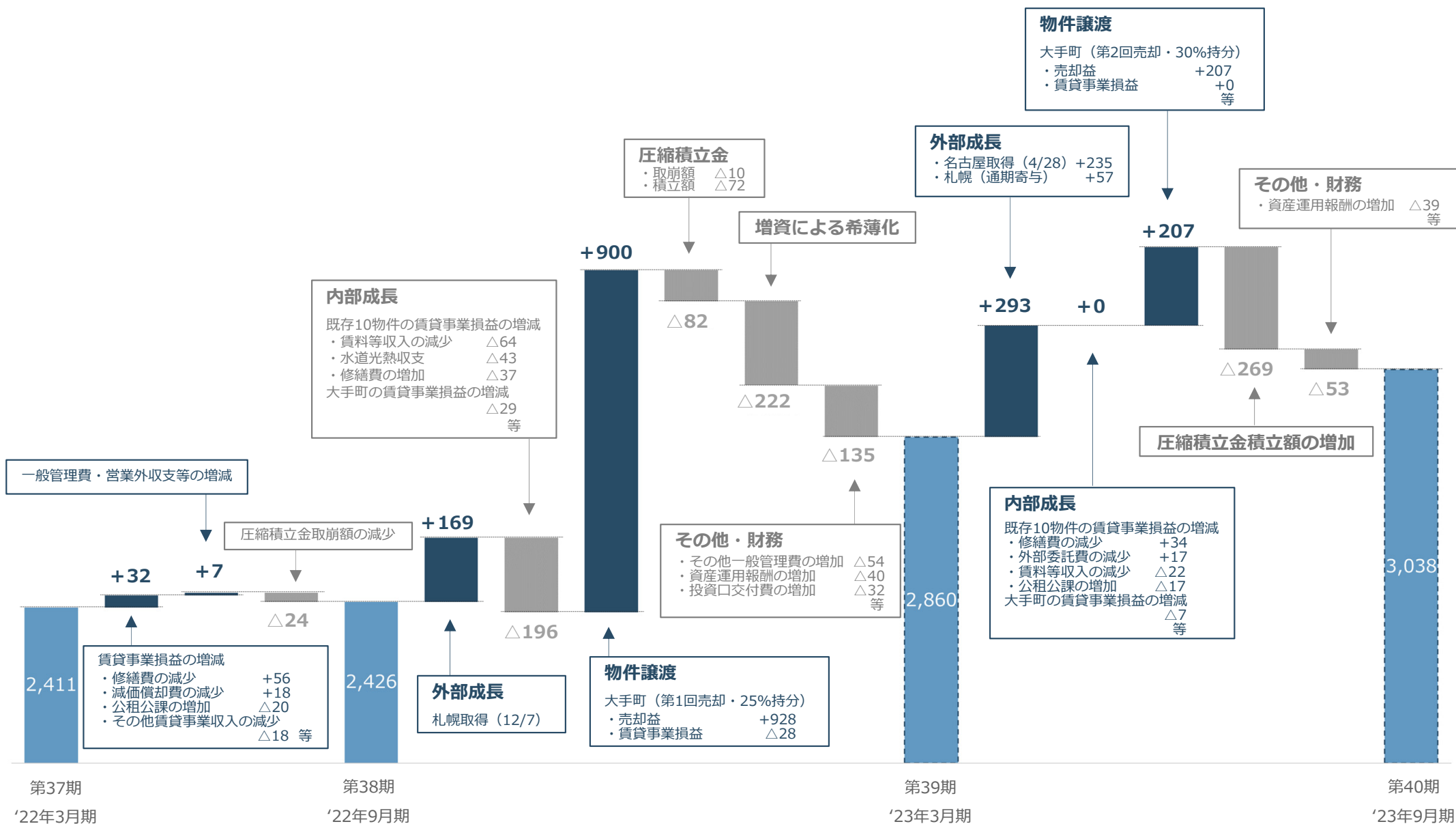
業績予想において未確定のテナントの想定入退去や想定賃料増減は見込んでいません。賃料減額要請応諾による一定の減収を想定しています。

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

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算 (注3)
	増益	減益	
営業利益	469		458 円
資産入替	511		
賃貸事業損益(大手町)	0		売却日9/25、75%→45%持分
賃貸事業損益(札幌)	59		通期寄与
賃貸事業損益(名古屋)	240		取得日4/28
不動産等売却益	212		大手町(30%持分)
賃貸事業損益(10物件)	8		
賃料等収入の減少		△22	
賃料改定	2		錦糸町・淀屋橋 等
フリーレント解消	31		横浜・平河町 等
入退去等		△107	横浜・錦糸町 等
	51		平河町・さいたま 等
水道光熱費収支	3		
外部委託費の減少	17		
公租公課の増加		△17	
修繕費の減少	35		さいたま 等
賃貸事業損益(大手町)		△7	持分減少100%→75%
資産運用報酬の増加		△40	利益運動の運用報酬増加
圧縮積立金積立額		△275	△269 円



# 3. 1口当たり分配金の実績と予想



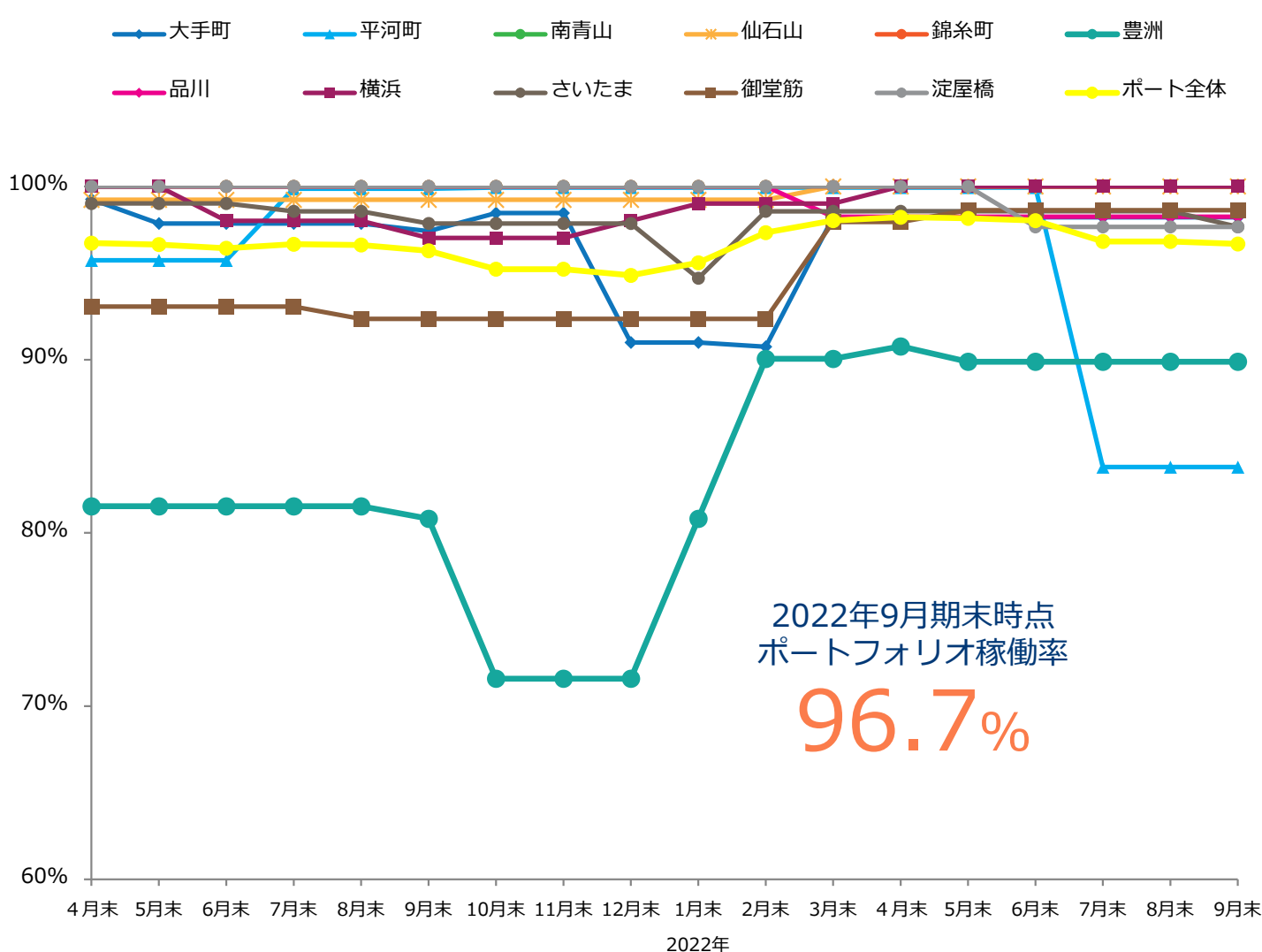
### Ⅲ 運用状況

---

# 1. 内部成長 (1) 稼働の状況

ポートフォリオ稼働率は前期比△1.3ポイントの96.7%へ低下 (2022年9月末時点)

・平河町が1フロアの退去により83.8%に低下し、豊洲は約90%でほぼ横ばいも、その他物件は高位安定稼働



	第36期末 (‘21.9末)	第37期末 (‘22.3末)	第38期末 (‘22.9末)
大手町	97.4%	98.2%	98.2%
平河町	99.9%	99.9%	83.8%
南青山	100.0%	100.0%	100.0%
仙石山	99.2%	100.0%	100.0%
錦糸町	100.0%	100.0%	100.0%
豊洲	80.8%	90.1%	89.9%
品川	100.0%	98.2%	98.2%
横浜	97.0%	99.0%	100.0%
さいたま	97.9%	98.6%	97.7%
御堂筋	92.4%	97.9%	98.6%
淀屋橋	100.0%	100.0%	97.7%
<b>ポートフォリオ</b>	<b>96.3%</b>	<b>98.0%</b>	<b>96.7%</b>

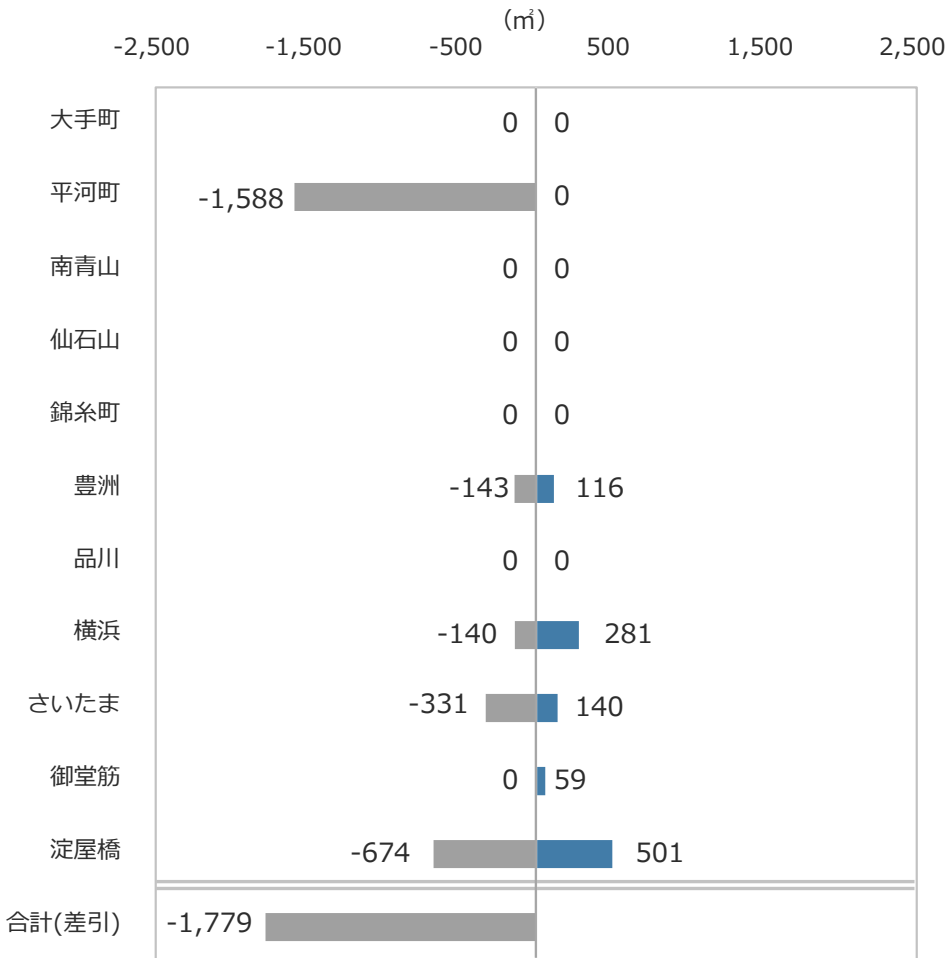
# 1. 内部成長 (2) テナント入替の状況・リーシング注力物件①

平河町は約10年ぶりに空室が発生。淀屋橋は解約が発生するも、ダウンタイムなく大部分を埋戻しリーシング注力物件のリーシングは進展し、ポートフォリオ稼働率は回復見込み

(用語の詳細等は巻末注記をご参照ください。)

## 第38期（'22.9期）のテナント入退去面積

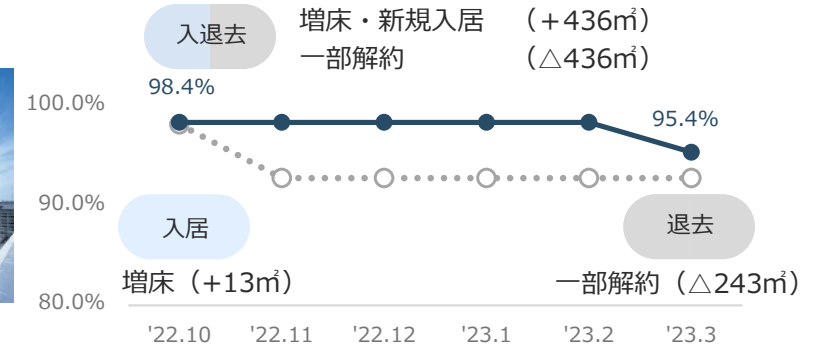
■ 退去 ■ 入居



## リーシング注力物件の見通し

●○● 2022年5月19日時点での各物件の稼働率見込み  
 ●●● 2022年11月17日時点での各物件の稼働率見込み

### ◆大手町



### ◆平河町



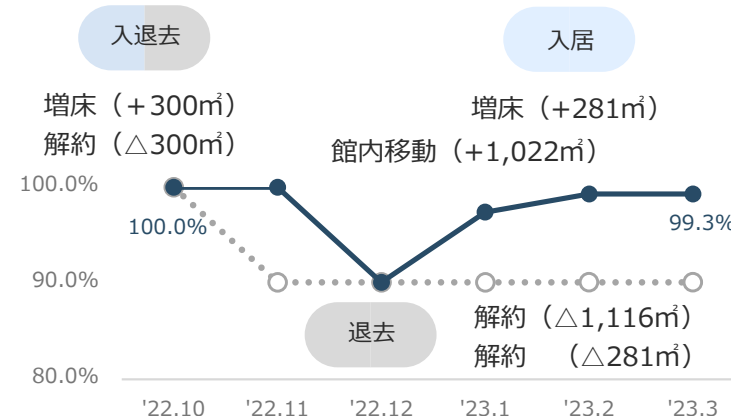
# 1. 内部成長 (2) テナント入替の状況・リーシング注力物件②

---○--- 2022年5月19日時点での各物件の稼働率見込み  
 ●— 2022年11月17日時点での各物件の稼働率見込み

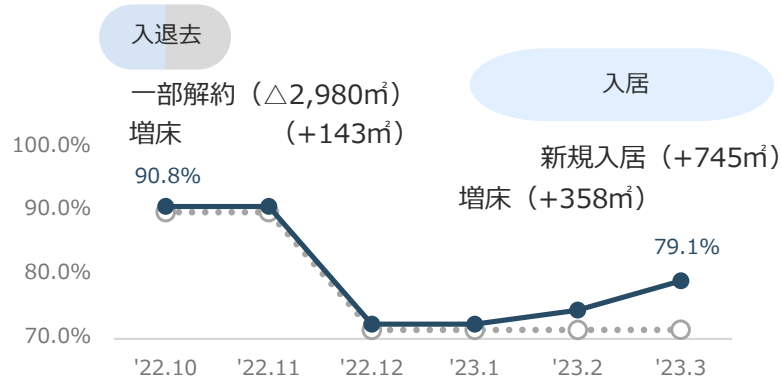
## ◆仙石山



## ◆横浜



## ◆豊洲



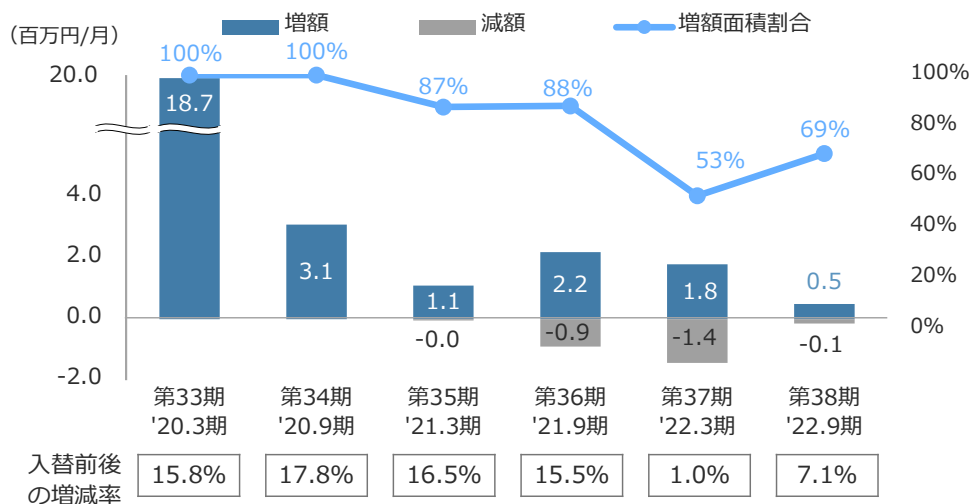
## 第39期末 ('23.3期末) のポートフォリオの予想稼働率

稼働率	当初予想 2022年 5月19日時点	修正予想 2022年 11月17日時点	増減 見込み
ポートフォリオ (11物件)	92.6%	95.6%	+3.0%
ポートフォリオ (札幌を含む12物件)	—	95.9%	+3.3%

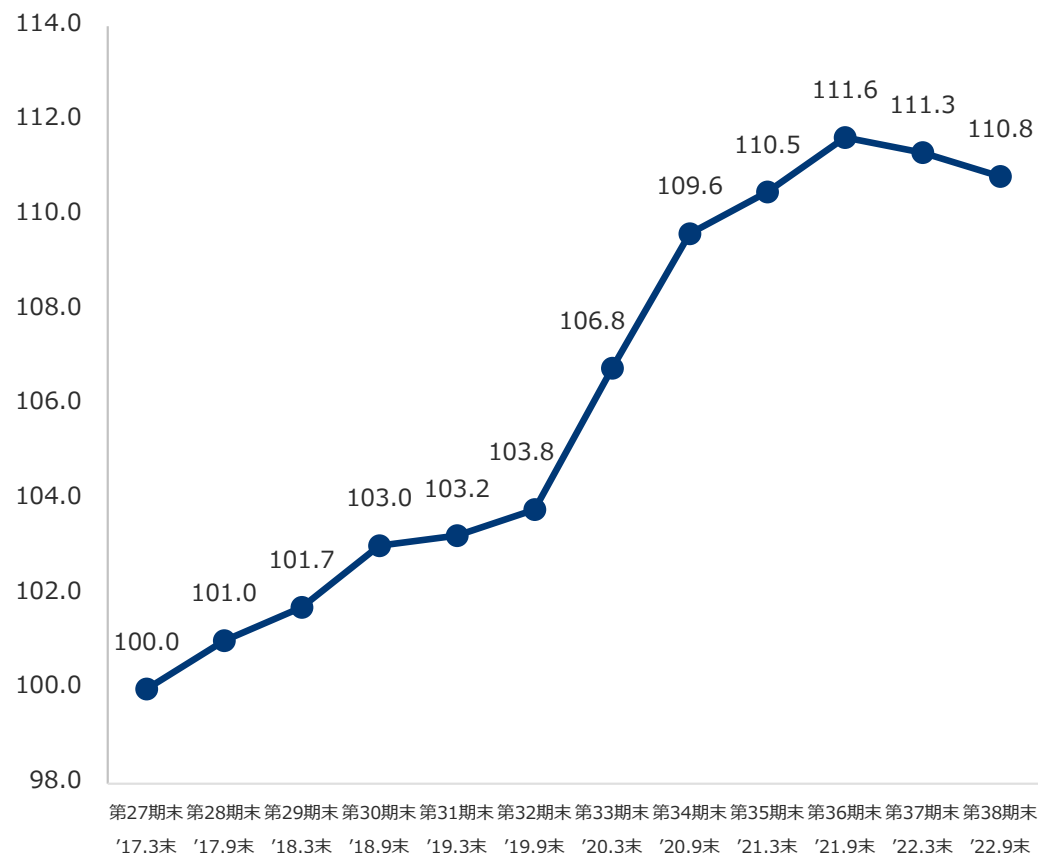
# 1. 内部成長 (3) テナント入替・賃料改定による月額賃料変動

## テナント入替・賃料改定の結果、契約ベースの月額賃料は前期比0.1百万円増加

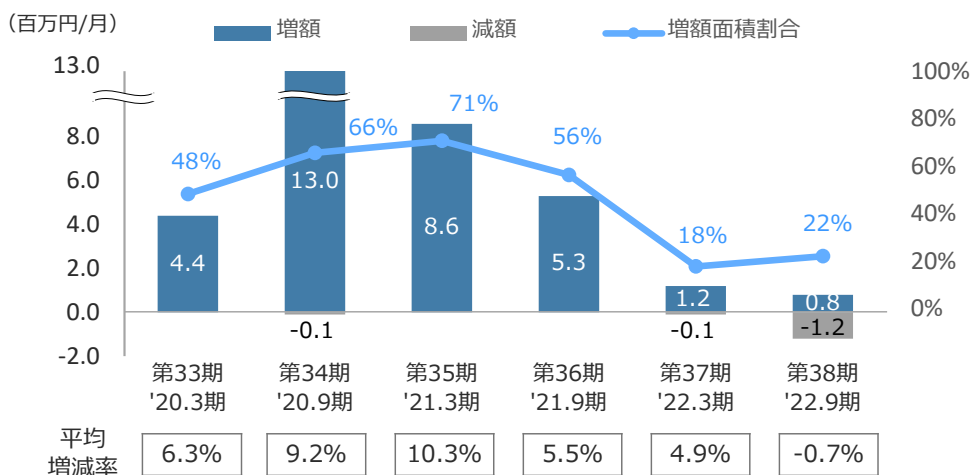
### テナント入替による月額賃料変動 (注1)



### 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。

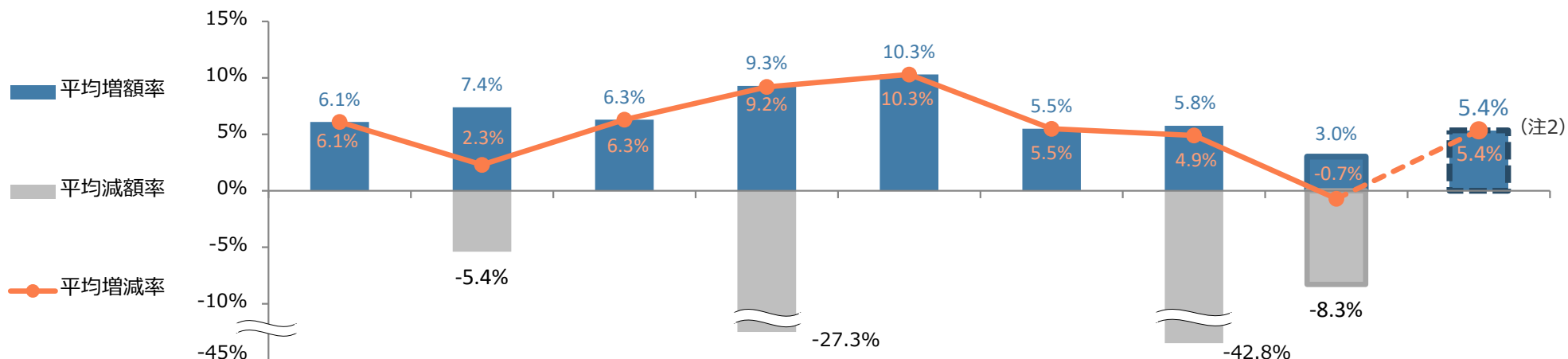
(注3) 契約賃料単価は、2017年3月末時点における保有物件の平均賃料（事務所部分のみが対象で、共益費を含む）を100とし、各期末時点における保有物件の同数値を指数化しています。



# 1. 内部成長 (4) 賃料改定 ①現在の状況

## 16期連続での賃料増額はならずも、今期は増額達成の見込み

- ・ 第38期の改定実績は、全39件のうち、増額11件、据置26件、減額2件で、平均増減率は△0.7%
- ・ 第39期の改定見込は、全19件のうち、増額8件、据置4件、減額0件、交渉中7件で、平均増減率は5.4%



内容 (注1)	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 '22.3期	第38期 '22.9期	第39期見込 (注2) '23.3期
契約更改対象面積 (㎡)	14,243	27,366	21,227	33,174	21,601	31,414	22,757	17,703	14,309
うち増額面積 (㎡)	8,787	9,474	10,245	21,768	15,271	17,693	4,048	3,912	4,160
(増額面積割合)	(61.7%)	(34.6%)	(48.3%)	(65.6%)	(70.7%)	(56.3%)	(17.8%)	(22.1%)	(29.1%)
うち減額面積 (㎡)	-	5,026	-	72	-	-	36	1,373	-
うち据置面積 (㎡)	5,456	12,866	10,982	11,334	6,330	13,722	18,673	12,418	10,149
契約更改対象件数 (件)	24	39	26	62	33	47	27	39	19
うち増額件数 (件)	12	21	17	47	22	20	8	11	8
うち減額件数 (件)	-	2	-	1	-	-	2	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。

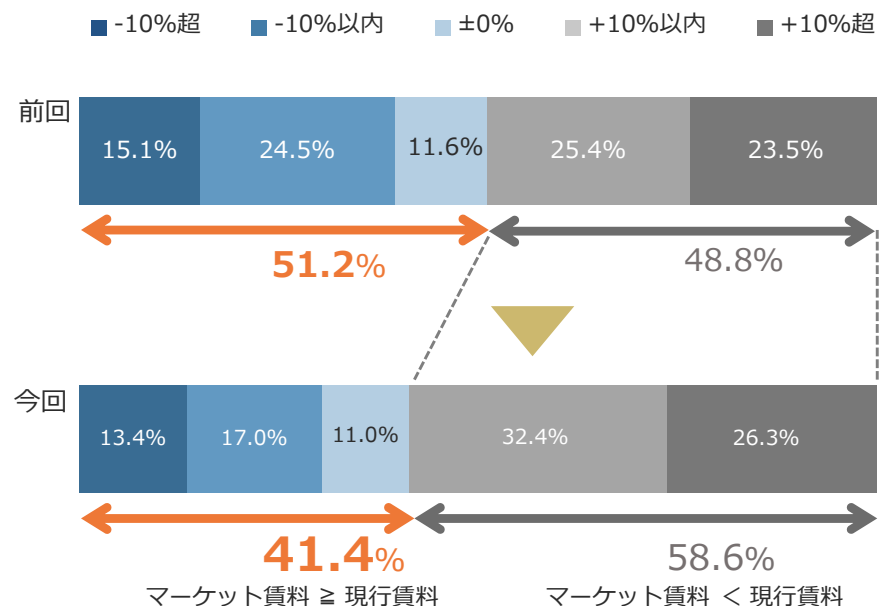
(注2) 第39期見込は2022年10月末時点の確定、内定分です。大手町の売却は考慮外とし、札幌は集計対象外としています。大手町の売却を考慮した場合の平均増額率及び平均増減率は共に**5.6%**となる見込みです。

# 1. 内部成長 (4) 賃料改定 ②今後の見通し

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

## レントギャップの状況 (事務所のみ)

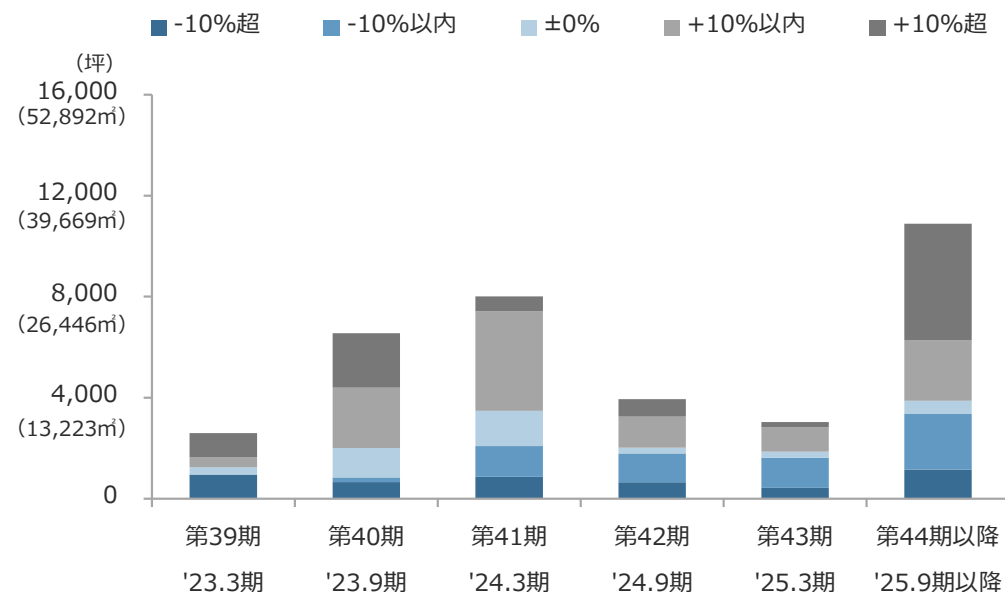
◆レントギャップ (注1) と賃貸借面積の割合の変化



賃料増額の実現等によりレントギャップの一部が解消  
 レントギャップは+3.7% (前回: +2.4%)  
 (現行賃料がマーケット賃料を下回る物件は横浜・御堂筋・淀屋橋)

## 賃料改定時期ごとのレントギャップの状況 (事務所のみ)

◆レントギャップと賃料改定面積のボリューム (注3)



レントギャップ	賃料増額の基本的な考え方
■ -10%超 ■ -10%以内 ■ ±0%	増額改定の実現を目指す
■ +10%以内 ■ +10%超	基本的には賃料水準維持、個別事情を踏まえ増額余地があれば交渉を行う

(注1) レントギャップは、マーケット賃料に対する現行賃料 (共益費込契約賃料) のギャップを表し、「現行賃料÷マーケット賃料-1」として算出しています。  
 ・マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が2022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、2022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。

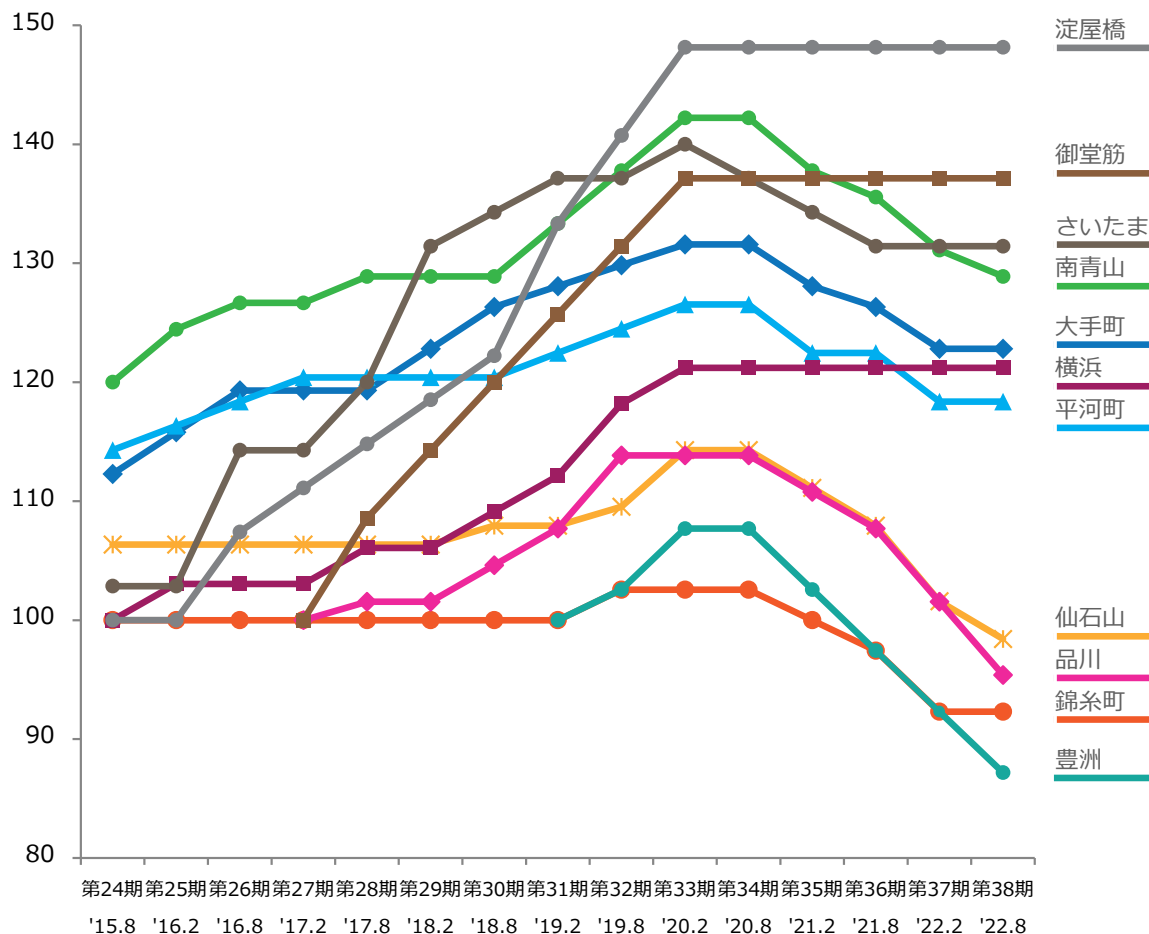
(注3) 第39期及び第40期中に賃料改定期が到来する契約で既に改定合意している契約については、次回改定期に含めています。

(注4) 名古屋及び札幌は集計対象外としています。

# 1. 内部成長 (5) マーケット賃料の状況

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

## 保有物件のマーケット賃料の推移



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

### 東京都内

- ▶ エリア毎に濃淡はあるが、周辺競合エリアに空室が多い大規模ビルでは、テナント誘致のために相応の賃料調整が必要であり、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

### さいたま

- ▶ 需要は弱含みで推移しているが、100坪未満の小さい面積の成約が散見されるなど、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）

- ▶ 2022年供給の大型ビルは、稼働に一定の目処をつけて竣工したため、需給バランスは均衡

- ・ 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

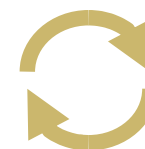
## 過去最大の計343億円の物件取得を伴う戦略的資産入替



THE PEAK SAPPORO



東松ビル



大手町ファーストスクエア

所在地	北海道札幌市	愛知県名古屋市	東京都千代田区
駅徒歩	「札幌駅」徒歩5分	「伏見駅」徒歩5分	「大手町駅」直結
建築時期	2021年6月	1995年3月	1992年2月
取得・譲渡（予定）日	2022年12月7日	2023年4月28日	2022年12月6日（25%持分） （5期に分けて順次譲渡予定）
取得・譲渡（予定）価格	170 億円	173 億円	計 270 億円
鑑定評価額	171 億円	183 億円	250 億円
NOI利回り	3.7 %	4.5 %	2.6 %
稼働率	100.0 %	100.0 %	98.2 %
築年数	1.3 年	27.6 年	30.7 年
延床面積	12,823.15 m <sup>2</sup>	23,161.27 m <sup>2</sup>	141,228.06 m <sup>2</sup>

### ポートフォリオの収益性向上・若返り・エリア分散が進展し、資産規模2,000億円を達成予定

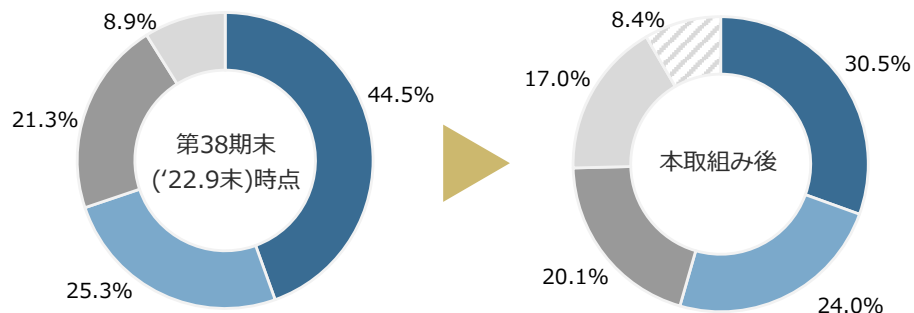
#### 本取組み後のポートフォリオの概要

	第38期末 (‘22.9末)時点	取得(予定)物件	譲渡予定物件	本取組み後※
物件数	11 物件	+ 2 物件	△ 1 物件	12 物件
平均総賃貸可能面積	11,986 m <sup>2</sup>	12,741 m <sup>2</sup>	8,130 m <sup>2</sup>	12,433 m <sup>2</sup>
取得(予定)価格	1,911 億円	+ 343 億円	△ 234 億円	2,019 億円
鑑定評価額	2,187 億円	+ 354 億円	△ 250 億円	2,291 億円
平均NOI利回り	4.3 %	4.1 %	2.6 %	4.4 %
平均償却後NOI利回り	3.4 %	3.5 %	1.9 %	3.6 %
平均築年数	18.5 年	16.8 年	30.7 年	17.5 年
稼働率	96.7 %	100.0 %	98.2 %	97.2 %

※本取組みを除き保有資産に変動がないものと仮定して算出

#### 本取組みによるエリア分散の進展

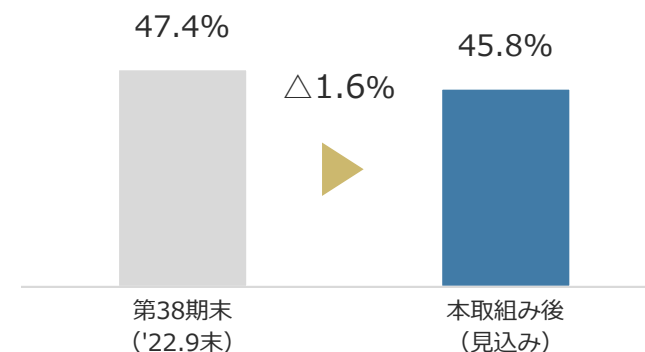
地域別投資比率  
(取得(予定)価格ベース)



■ 東京心5区 ■ その他東京都内23区 ■ 東京周辺都市部 ■ その他3大都市圏 ■ 3大都市圏以外の政令指定都市

#### 本取組みによるLTVの低減

LTV (簿価)



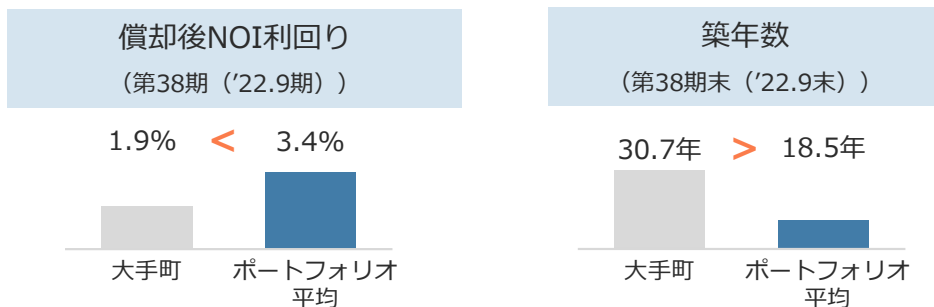
## 2. 外部成長

### (1) 資産入替③

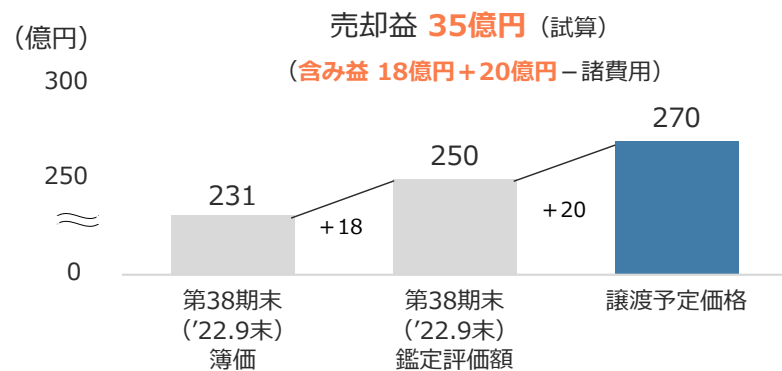
(用語の詳細等は巻末注記をご参照ください。)

#### 大手町売却の意義

##### 売却判断における着眼点

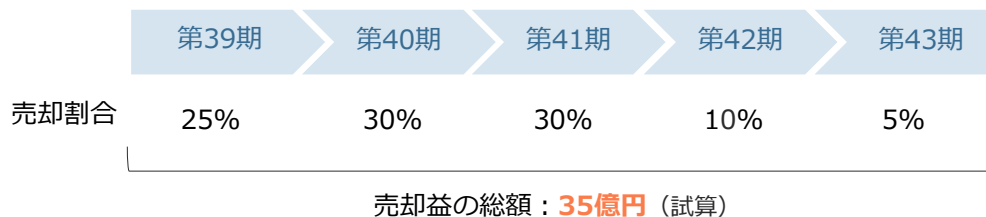


##### 含み益を上回る売却益の創出



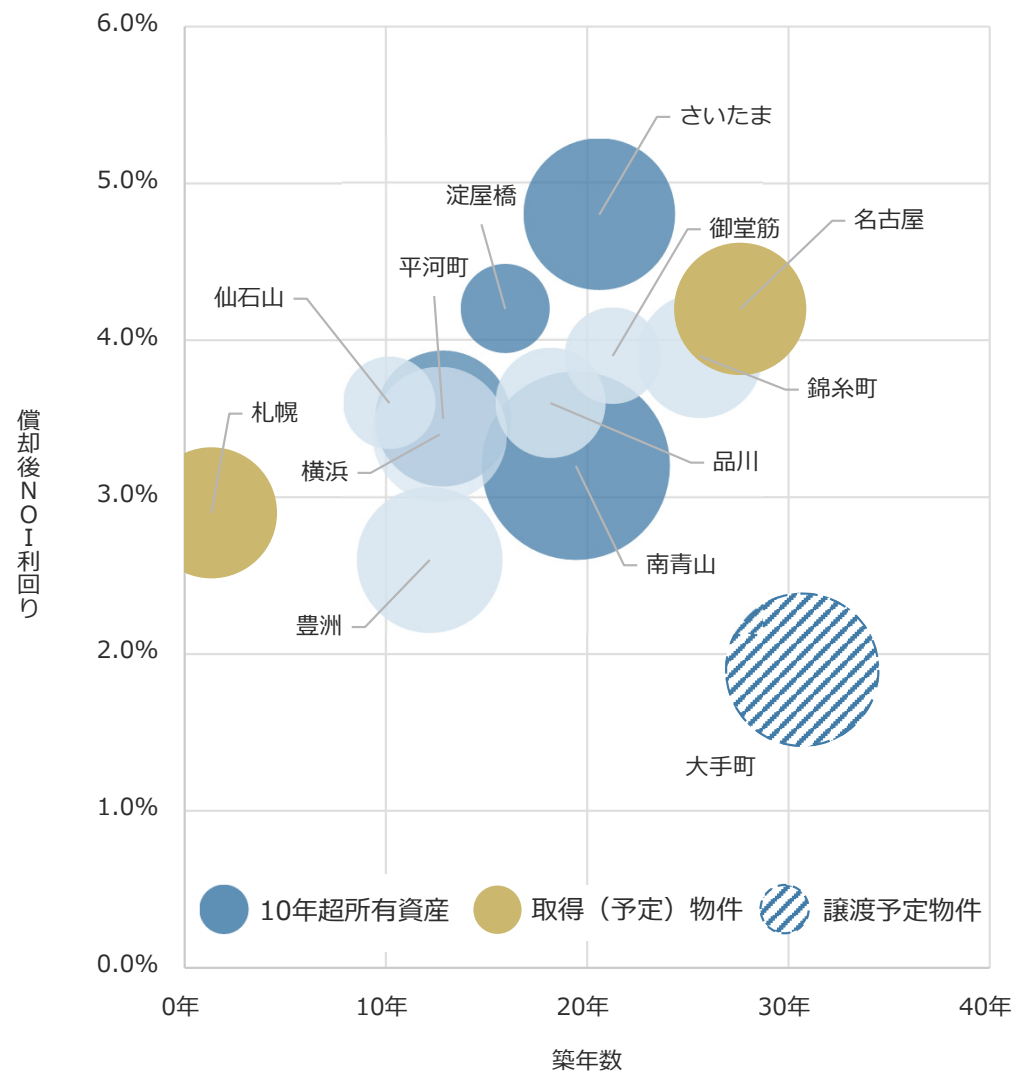
##### 含み益の実現と複数期に亘る売却益の還元

5期分割売却により、売却益の一部を5期に亘り投資主に還元する計画  
電力費高騰や今後のオフィス市況を見据え、売却益を活用し分配金を平準化



#### 本取組み後のポートフォリオ

- 本取組みによって、平均築年数の低下と償却後NOI利回りの改善を実現







### 1 札幌駅から徒歩5分、「職」「住」近接のエリアに所在

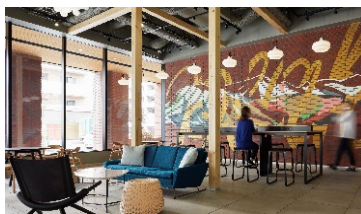
- ・新千歳空港や道内主要都市へのアクセスの良さを評価する企業やコールセンター等から安定した賃貸需要が見込まれる
- ・JR「札幌駅」から至近の立地にも関わらず、同駅南口エリアに比して賃料水準は割安なため底堅いテナント需要が存在
- ・2030年度末には札幌駅まで北海道新幹線の延伸計画があり、交通利便性の更なる向上と就業者数の一層の増加が見込まれる

### 2 築1.3年のハイスペック仕様で高い競争力を有するオフィスビル

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

### 3 多彩なテナント構成によるテナント分散と賃料のアップサイド余地

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



### 立地の優位性

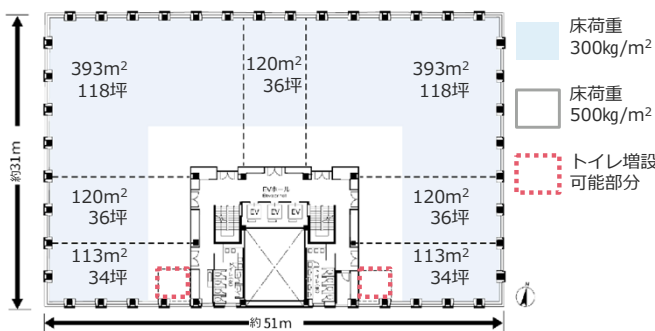
- JR「札幌駅」徒歩5分、地下鉄南北線「北12条駅」徒歩3分と至近



所在地	北海道札幌市北区北十条西三丁目23番地1
最寄駅	J R「札幌駅」徒歩5分 地下鉄南北線「北12条駅」徒歩3分
竣工	2021年6月
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
取得価格	17,000 百万円（鑑定評価額比△0.6%）
鑑定評価額	17,100 百万円
NOI利回り	3.7 %
償却後NOI利回り	2.9 %
稼働率※	100.0 %
延床面積	12,823.15 ㎡
総賃貸可能面積	10,440.10 ㎡
築年数	1.3 年
テナント数※	9 社

### スペック

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



### テナント構成

- コールセンター等のBPO事業者を中心に9社※が入居

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

※2022年11月30日現在において、入居中のテナント1社と150坪程度の退去交渉をしています。交渉の結果、退去が確定した場合は、その6か月後に解約となります。



## 1 伏見駅から徒歩5分、利便性の高い伏見エリアに立地

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

## 2 高い競争力を有した大規模オフィスビル

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

## 3 テナント粘着性が高く、賃料アップサイドが見込める

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

## 立地の優位性

- 「名古屋駅」まで地下鉄で1駅・約3分



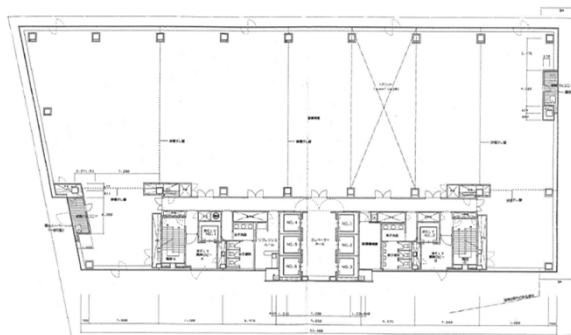
- 「伏見駅」徒歩5分・『錦通』沿いの好立地



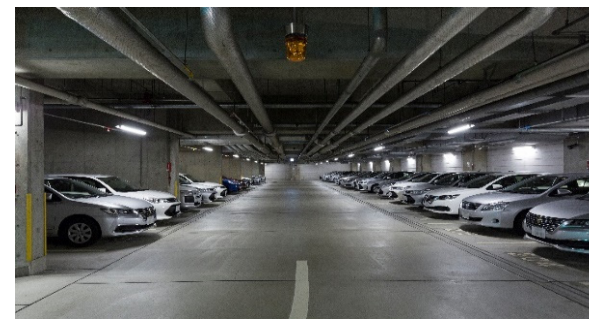
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目17番1号
最寄駅	名古屋市営地下鉄東山線、鶴舞線 「伏見駅」徒歩5分
竣工	1995年3月
構造	鉄骨造陸屋根地下2階付12階建
取得予定価格	17,300 百万円 （鑑定評価額比△5.5%）
鑑定評価額	18,300 百万円
NOI利回り	4.5 %
償却後利回り	4.2 %
稼働率	100.0 %
延床面積	23,161.27 ㎡
総賃貸可能面積	15,041.74 ㎡
築年数	27.6 年
テナント数	1 社

## スペック

- 基準階面積390坪・天井高2,600mm・無柱構造



- 自走式駐車場

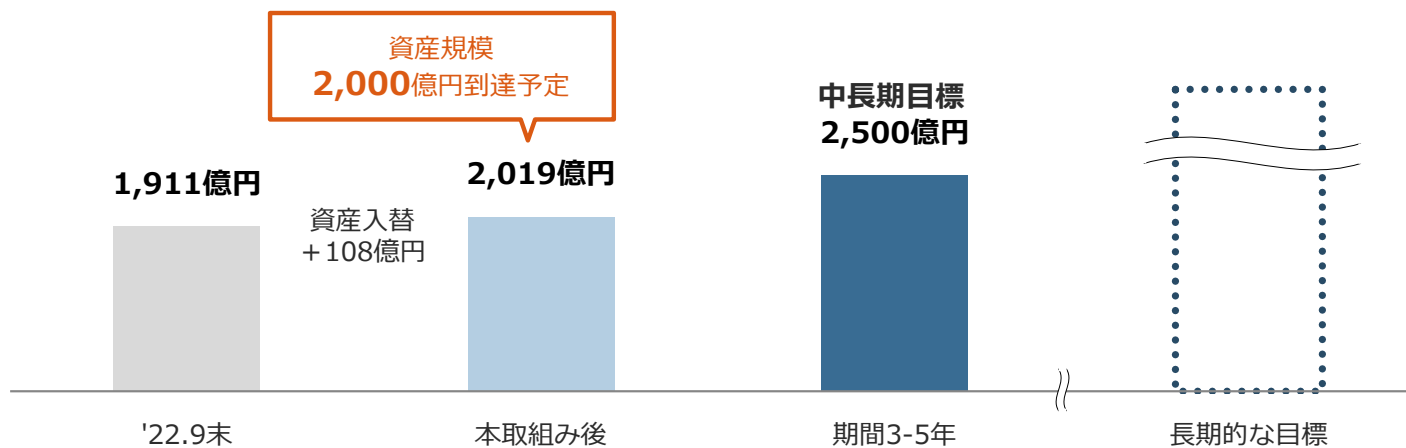




## 2. 外部成長 (2) 外部成長への取組み

当面の目標である2,000億円を達成して次の成長ステージへ

### 保有物件の取得（予定）価格合計と今後の目標



### 本取組み後保有物件の取得ルート

スポンサー・主要株主ルート、独自ルート両方を駆使

#### ■ スポンサー・株主ルート



#### ■ 独自ルート



## 2. 外部成長 (3) 当期までの資産入替の実績

### 収益安定化・ポートフォリオの質向上のための資産入替を継続検討

#### 戦略的な資産入替の実績

	第9期 (2008年3月期)	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	<p>淀屋橋フレックスタワー</p> 	<p>アルカセントラル</p> 	<p>横浜プラザビル</p> 	<p>豊洲プライムスクエア</p> 
売却	<p>スフィアタワー天王洲 (33%持分)</p> <p>&lt;売却背景&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ポートフォリオの含み益の増大</li> </ul>	<p>スフィアタワー天王洲 (67%持分)</p> <p>&lt;売却背景&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大口テナント退去</li> <li>・天王洲エリアの賃貸マーケットの低迷</li> </ul>	<p>近鉄新名古屋ビル</p> <p>&lt;売却背景&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・名古屋エリアのオフィスビル大量供給 (2015年問題)</li> <li>・大口テナント退去リスク</li> </ul>	<p>銀座ファーストビル</p> <p>&lt;売却背景&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マーケット活況で売却の好機</li> <li>・築年数の経過に伴う修繕費の増加傾向</li> </ul>
効果	<p>築年数約13年若返り</p>	<p>築年数約4年若返り</p>	<p>築年数約17年若返り</p>	<p>築年数約12年若返り</p>
	<p>売却益 通算25.7億円</p>	<p>売却益 35.5億円</p>	<p>売却益 6.5億円</p>	<p>売却益 6.5億円</p>
	<p>時価と簿価の差額一部実現</p>	<p>テナントリスク、収益悪化リスク等低下</p> <p>物件取得余力確保</p>	<p>テナント分散の進展</p>	<p>相対取引の相互売買によるポートフォリオの質の向上</p> <p>LTV低減による物件取得余力確保</p>

# 3. 財務 (1) 公募増資 (用語の詳細等は巻末注記をご参照ください。)

## 公募増資を通じてLTVを低減し、財務基盤を強化するとともに更なる取得余力を確保

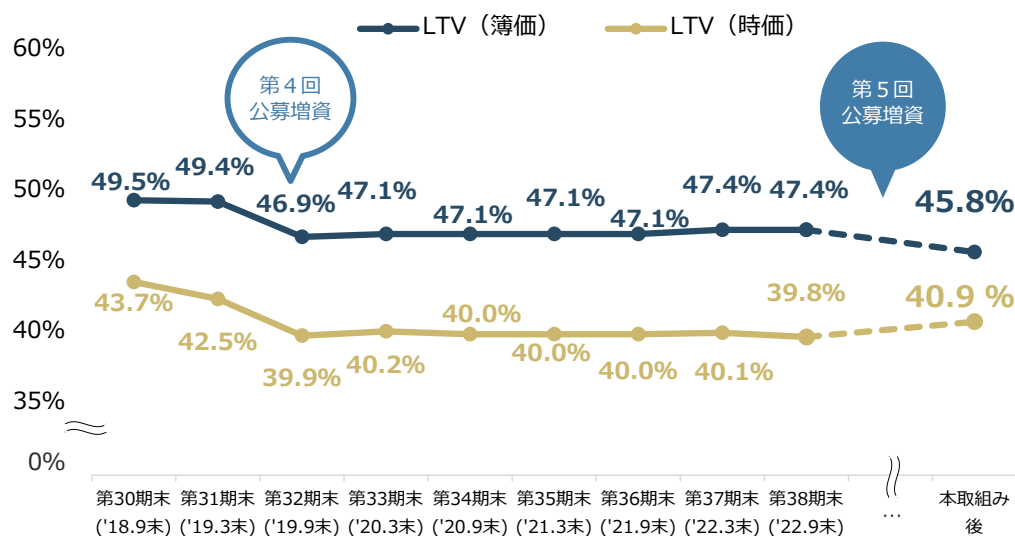
### 第5回公募増資の概要

調達額：発行価額総額 (一般募集   第三者割当)	新投資口発行口数 (第三者割当含む)	発行価格   発行価額	発行済投資口の 総口数	発行決議日   条件決定日	払込期日 (一般募集   第三者割当)
<b>7,615百万円</b> 7,254百万円   361百万円	<b>73,830口</b>	<b>106,762円   103,148円</b>	<b>1,022,826口</b>	2022/11/17   2022/11/29	2022/12/5   2022/12/22

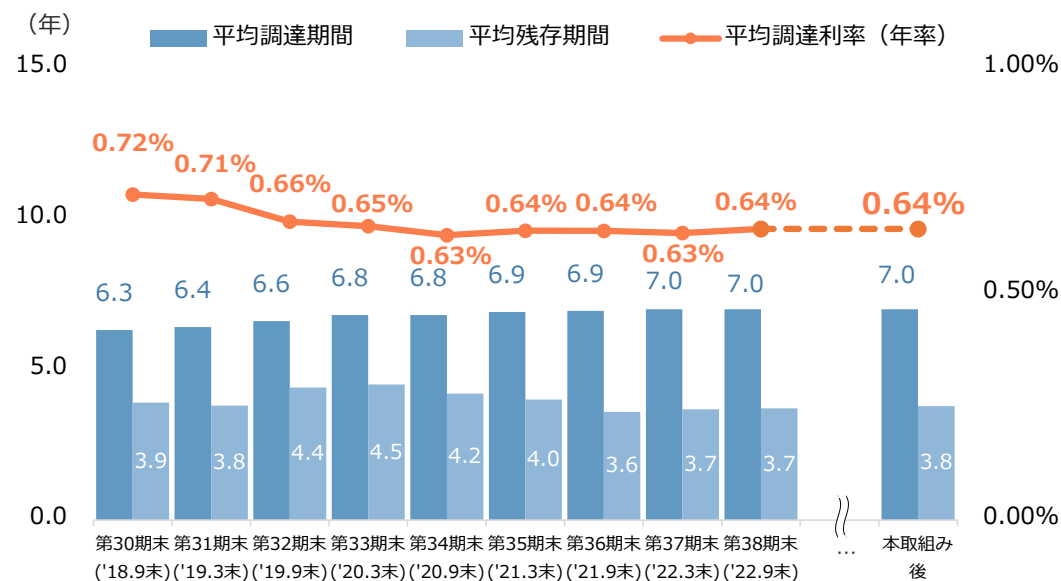
### 本取組み後の財務関連指標

本取組み後のLTV (簿価)   (時価)	LTV (簿価) 50%までの 取得余力	平均調達利率	平均調達期間
<b>45.8%   40.9%</b>	<b>176億円</b>	<b>0.64%</b>	<b>7.0年</b>

### LTVの推移



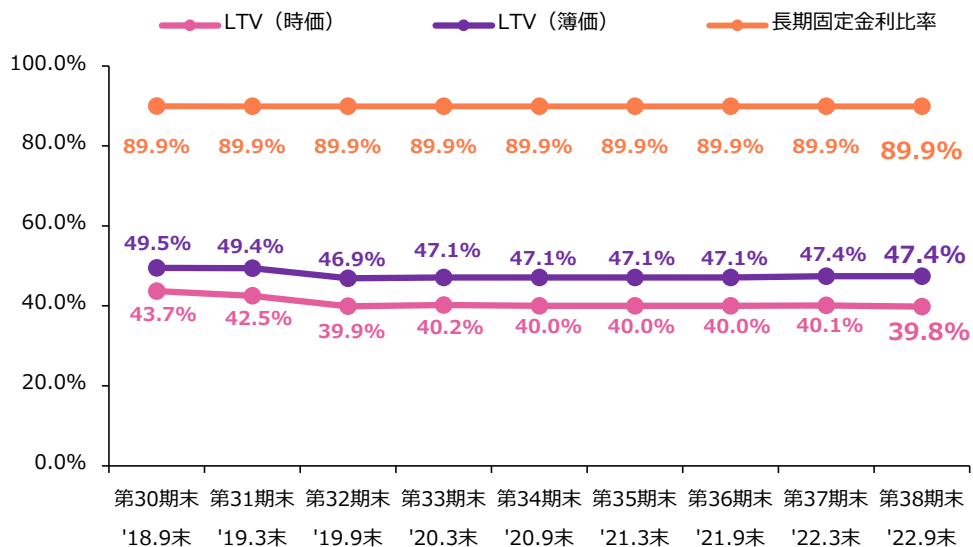
### 有利子負債の条件



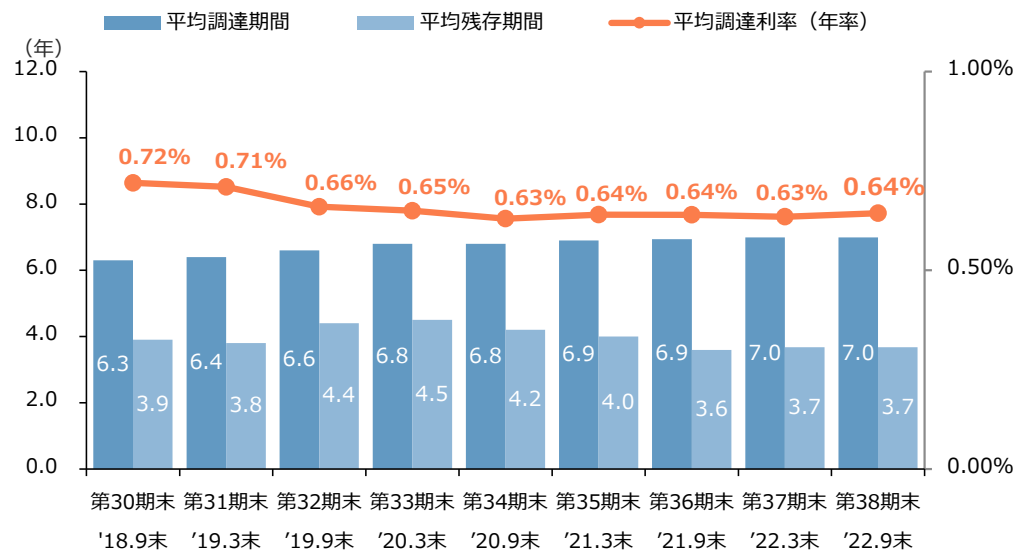
# 3. 財務 (2) 財務運営の推移

## 長期固定金利を主軸とした調達を維持し、規律ある財務運営を継続

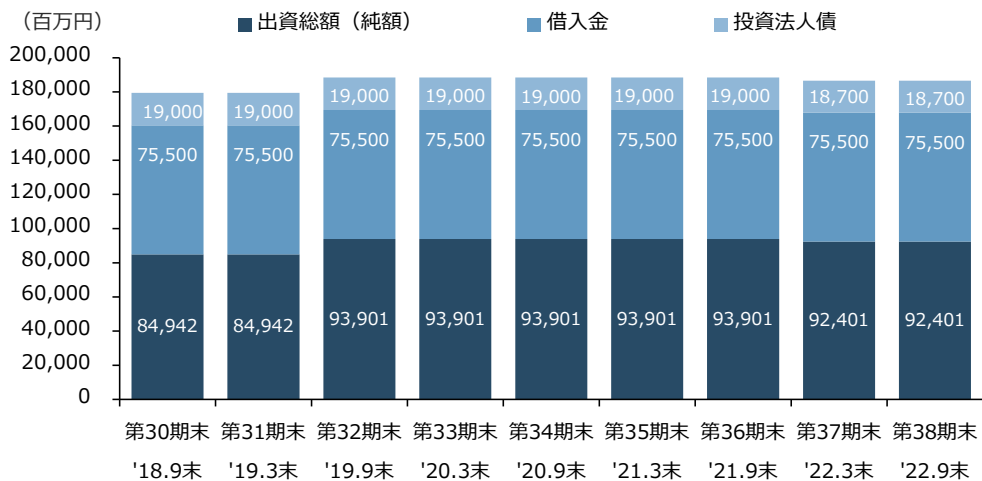
### 負債指標



### 有利子負債の条件



### 資金調達の内訳

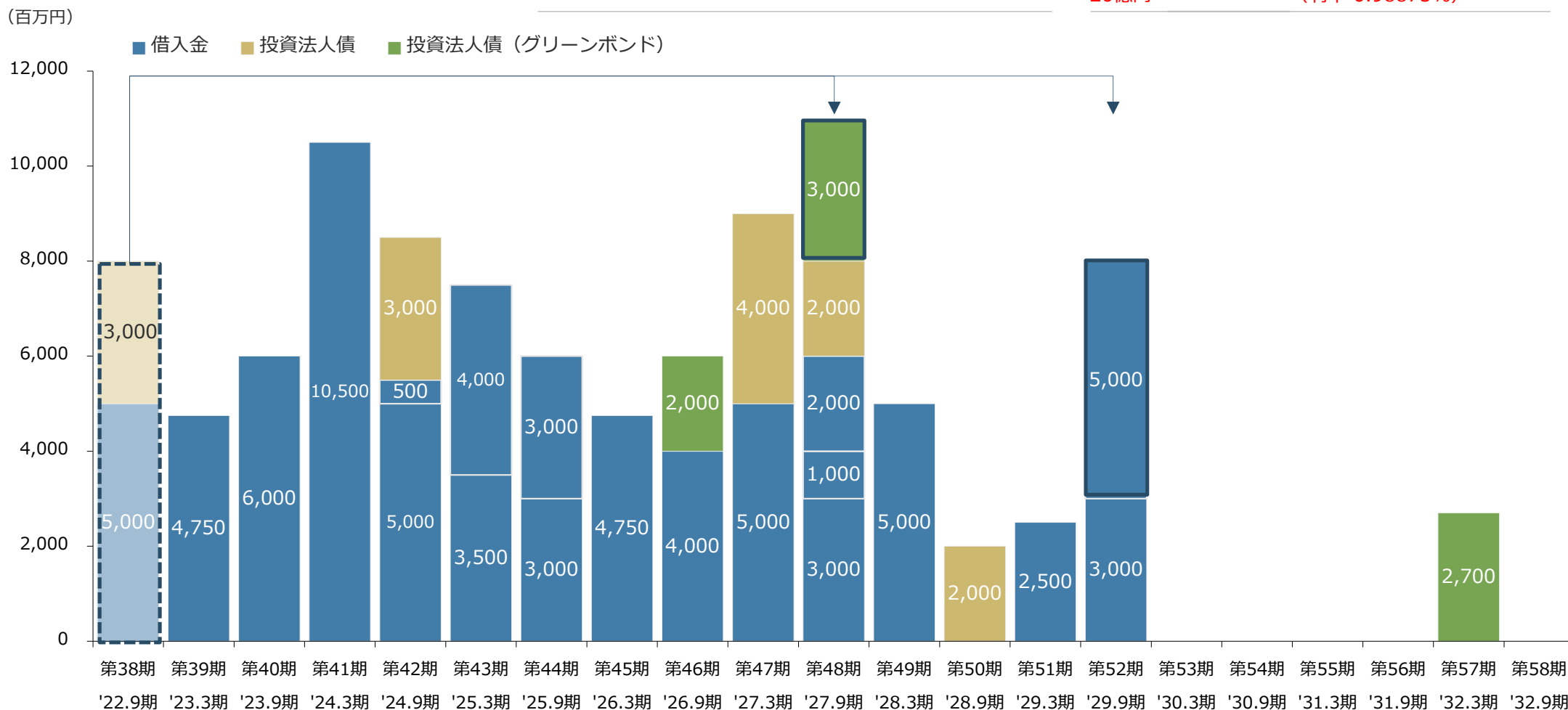


	第37期末	第38期末
借入金	75,500 百万円	75,500 百万円
投資法人債	18,700 百万円	18,700 百万円
<b>合計</b>	<b>94,200 百万円</b>	<b>94,200 百万円</b>
平均調達期間	7.0 年	7.0 年
平均残存期間	3.7 年	3.7 年
<b>平均調達利率</b>	<b>0.63 %</b>	<b>0.64 %</b>

### 3. 財務 (3) 返済期日の分散状況 (2022年9月30日現在)

## 債券・ローンともに同年限でリファイナンスし、期日を分散

	リファイナンス前	リファイナンス後
投資法人債	30億円 5.0年固定 (利率 0.28%)	30億円 5.0年固定 (利率 0.50%)
借入金	50億円 7.0年固定 (利率 0.92968%)	30億円 7.0年固定 (利率 0.95875%) 20億円 (利率 0.98875%)

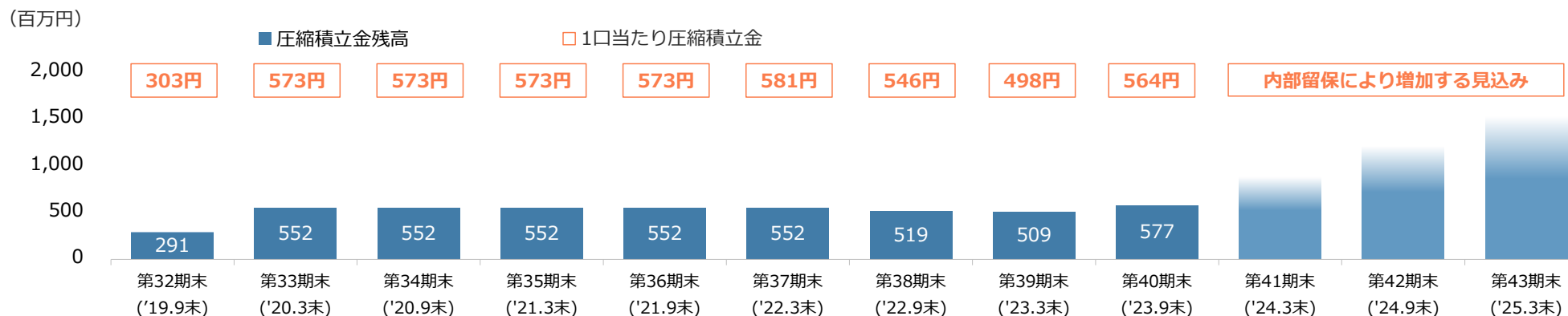




## 更なる内部留保積上げによる安定した分配金マネジメントの実現

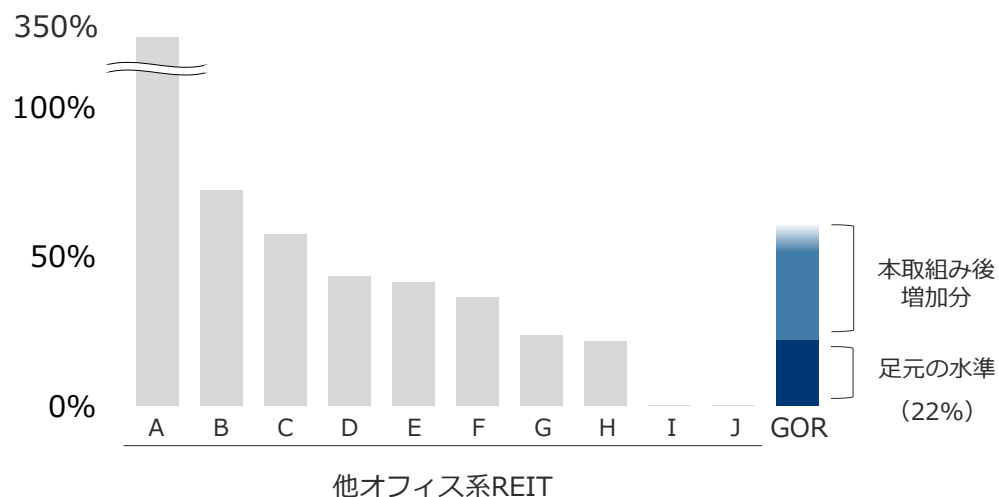
### 任意に取崩し可能な圧縮積立金の状況

5期に亘る大手町売却益のうち4期分は、その一部を圧縮積立金として内部留保する予定（長期保有資産の買換特例制度を利用）



### オフィス系REITの内部留保による分配金カバー率

分配金カバー率は、他オフィス系REIT比で上位の水準に到達見込



### 内部留保の活用方針

将来の分配金安定化のため、様々な局面での活用を検討

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

## ESGレポートの発行等、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3年連続「5スター」を取得

### 2022年GRESBリアルエステイト評価

3年連続で「5スター」・開示評価の最上位「Aレベル」を獲得



### E 環境関連認証の取得

淀屋橋で「CASBEE-不動産」評価認証  
“Aランク”新規取得



認証取得物件数 (11物件中)	前期末 9物件	▶ <b>10物件</b>
--------------------	------------	---------------

ポートフォリオ内カバー率 (総賃貸可能面積ベース)	前期末 88.2%	▶ <b>93.8%</b>
------------------------------	--------------	----------------

### G SFDRの遵守

欧州連合による規制「SFDR（サステナブルファイナンス開示規則）」を遵守するために、GORの持続可能性について、SFDR 8条商品として定められるESGへの取組みに関する開示・定期報告をGORのHP上で開始

### ESGレポートを発行

世界的なESG投資の潮流やESG情報等の非財務情報の重要性の高まりを踏まえ、ESGへの取組みをステークホルダーに周知することを目的に、初のESGレポートを発行  
引続き、ESGに関する適切な情報開示やステークホルダーとの対話を通じて、持続可能な環境・社会の実現に貢献  
(今後は1年に一度のペースで更新予定)

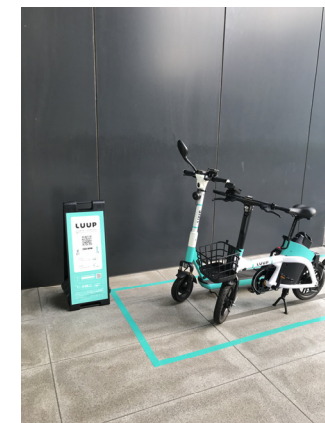


[ESGレポートはこちらから](#)

### S テナントへの取組み

電動キックボードシェアリングサービスポートの設置（豊洲）

移動時のCO2排出量抑制による環境への配慮が期待でき、さらに災害等で公共交通機関が停止した際の移動手段としての活用も可能な電動キックボードのシェアリングポートを2022年8月より設置  
テナントや地域住民への利便性や付加価値を提供



## ESG方針・推進体制

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

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

GORの取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

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つの原則の取組みを実践



## GRI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

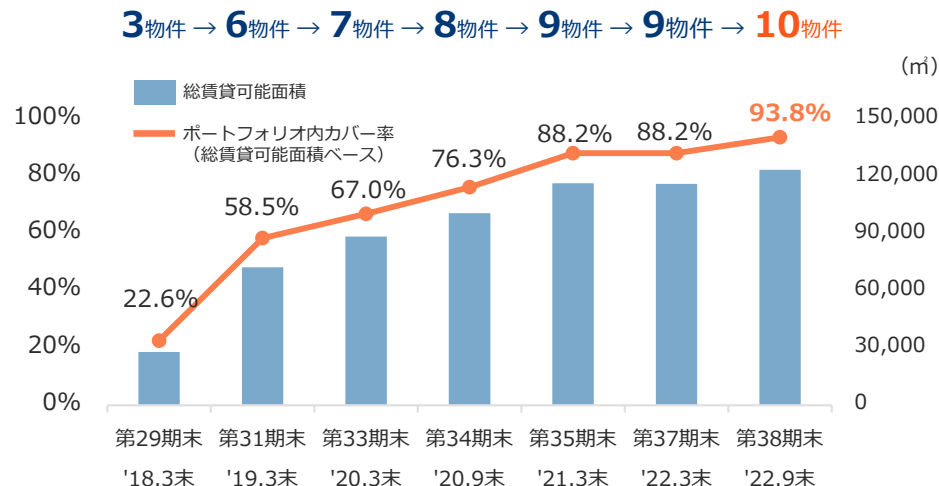
GRIの「サステナビリティ・レポート・スタンダード」の各項目に該当するホームページ上の情報をGRIスタンダード対照表に掲載



# 4. ESGへの取組み E：環境① (用語の詳細等は巻末注記をご参照ください。)

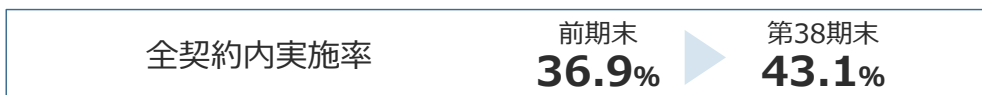
## 環境関連認証の取得

- 保有11物件中、10物件で環境認証を取得
- ポートフォリオ内カバー率は93.8%に向上、今後は100%達成を目指す



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

## グリーンリース契約締結の推進



## エネルギー関連消費量の削減実績

中長期目標達成に向けて順調に進捗

	GHG (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	△13.8%	△6.2%	△33.1%	73.5% (+3.7%)

## 2022年GRESBリアルエステイト評価

3年連続で「5スター」・開示評価の最上位「Aレベル」を獲得



## 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

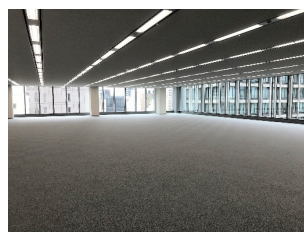
グリーンファイナンス実施のため、2021年2月26日に策定したグリーンファイナンス・フレームワークの適格性について、JCRより最上位「Green1 (F)」の評価を取得

New

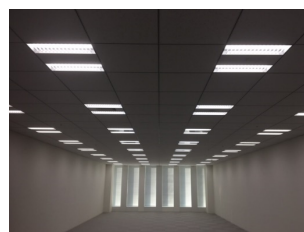
【直近のグリーンボンド発行実績】

第16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	2022年9月27日	発行総額	30億円
発行年限	5年	利率	0.500%
資金使途	楽天クリムゾンハウス青山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		

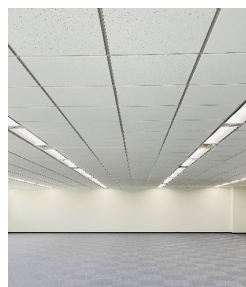
## LED化工事の事例



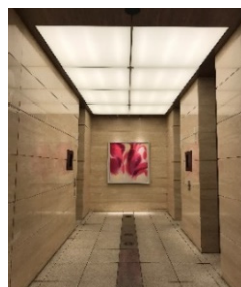
御堂筋



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

New

New

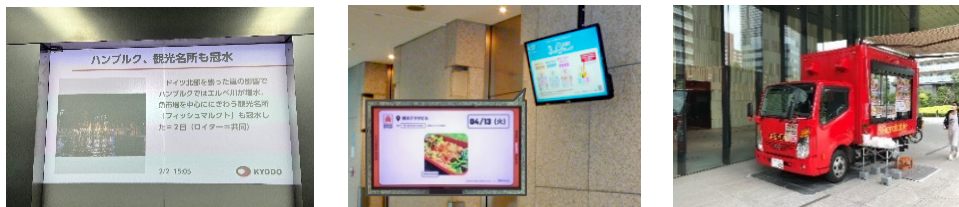
今後も、電気使用料（コスト）を意識しつつ、ESG方針に従い脱炭素目標の達成に向けた取組みを推進



## テナントへの取組み

### デジタルサイネージの設置（南青山・豊洲・品川・横浜）

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



### 新型コロナ対策

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



### テナント満足度調査の実施

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

## アクアリウムの設置（豊洲）

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



## テレワークスペースの設置（豊洲・さいたま）

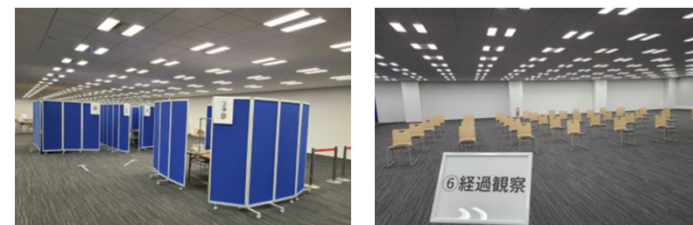
テレワーク等でプライベートなワークスペースとして活用できるテレワークスペースをエントランスに設置



## 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）

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





## GAR従業員への取組み

### TOKYO働き方改革宣言

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



### 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を注視

### 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800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）：2022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	34	77.3%
不動産証券化協会認定マスター	21	47.7%
不動産鑑定士	1	2.3%
一級建築士	4	9.1%
ビル経営管理士	3	6.8%
日本証券アナリスト協会検定会員	1	2.3%
CASBEE建築・不動産・ウェルネスオフィス評価員	1	2.3%

# 4. ESGへの取組み G：ガバナンス (用語の詳細等は巻末注記をご参照ください。)

## 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

## セイムボート出資

GARはGORの投資口6,000口（0.63%）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

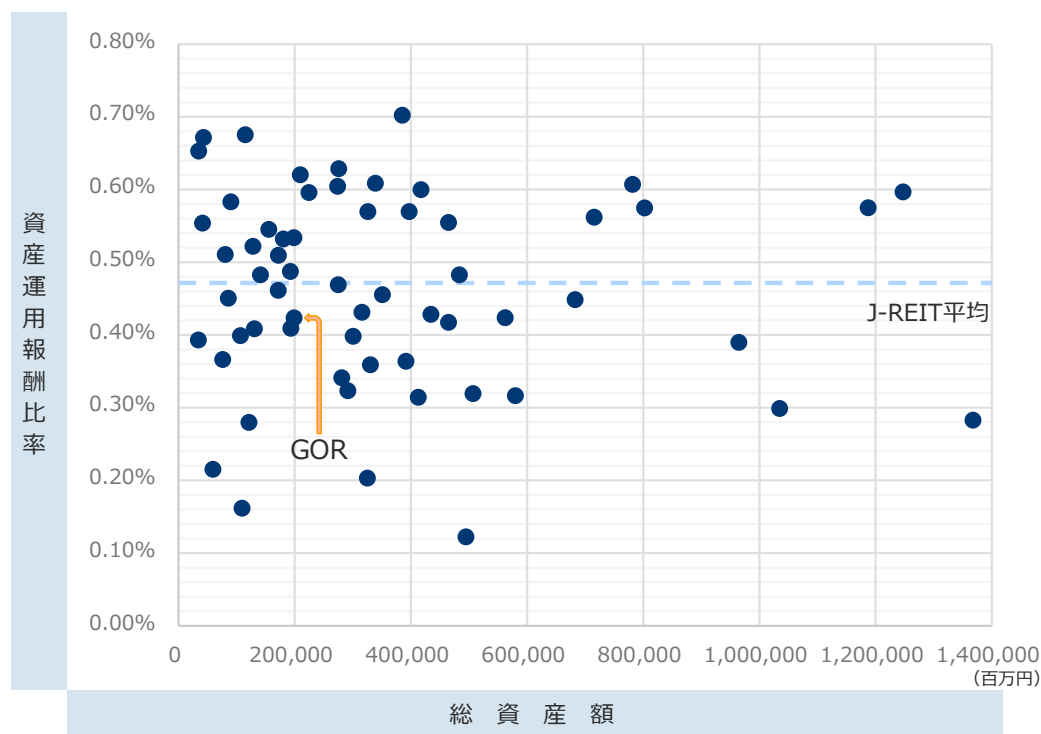
### 取得・譲渡報酬

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



# 4. ESGへの取組み（マテリアリティ）

（用語の詳細等は巻末注記をご参照ください。）

	重点課題	行動計画・目標	KPI	関連するSDGs目標
E	環境関連認証の取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>DBJグリーンビルディング認証、CASBEE不動産、BELS等の外部認証カバー率の向上：2030年度までにカバー率100%</li> </ul>	ポートフォリオ内カバー率	   
	テナントとの協働	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンリース契約の締結</li> <li>テナント向け環境配慮の意識醸成</li> </ul>	全契約内実施率	
	気候変動への適応 （エネルギー消費量等の管理・削減）	<ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギー消費量の削減 消費原単位【平均△1%/年、△5%/5年】</li> <li>温室効果ガス（GHG）の削減 排出原単位【2030年度：35%削減 2050年度：カーボンニュートラル】</li> <li>水使用量の削減 消費原単位【平均△0.2%/年、△1%/5年】</li> <li>廃棄物のリサイクル率の向上 リサイクル率【平均+0.1%/年、+1%/10年】</li> </ul> ※削減目標の数値は全て2018年度対比	エネルギー消費原単位 温室効果ガス排出原単位（※） 水消費原単位 廃棄物のリサイクル率 再生可能エネルギー発電量 ※エネルギー由来のCO2排出 原単位に限定	
S	従業員パフォーマンスの向上 とキャリア開発	<ul style="list-style-type: none"> <li>福利厚生の充実</li> <li>従業員満足度調査の実施</li> <li>各種研修制度の新設及び資格取得支援の拡充</li> </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> <li>マネー・ローンダリング及びテロ資金供与リスクの排除</li> </ul>		
	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>		

# 4. ESGへの取組み（TCFD提言に基づく定性的シナリオ分析）

◆気候変動に関する定性的評価（リスクと機会、財務的影響、対応策）

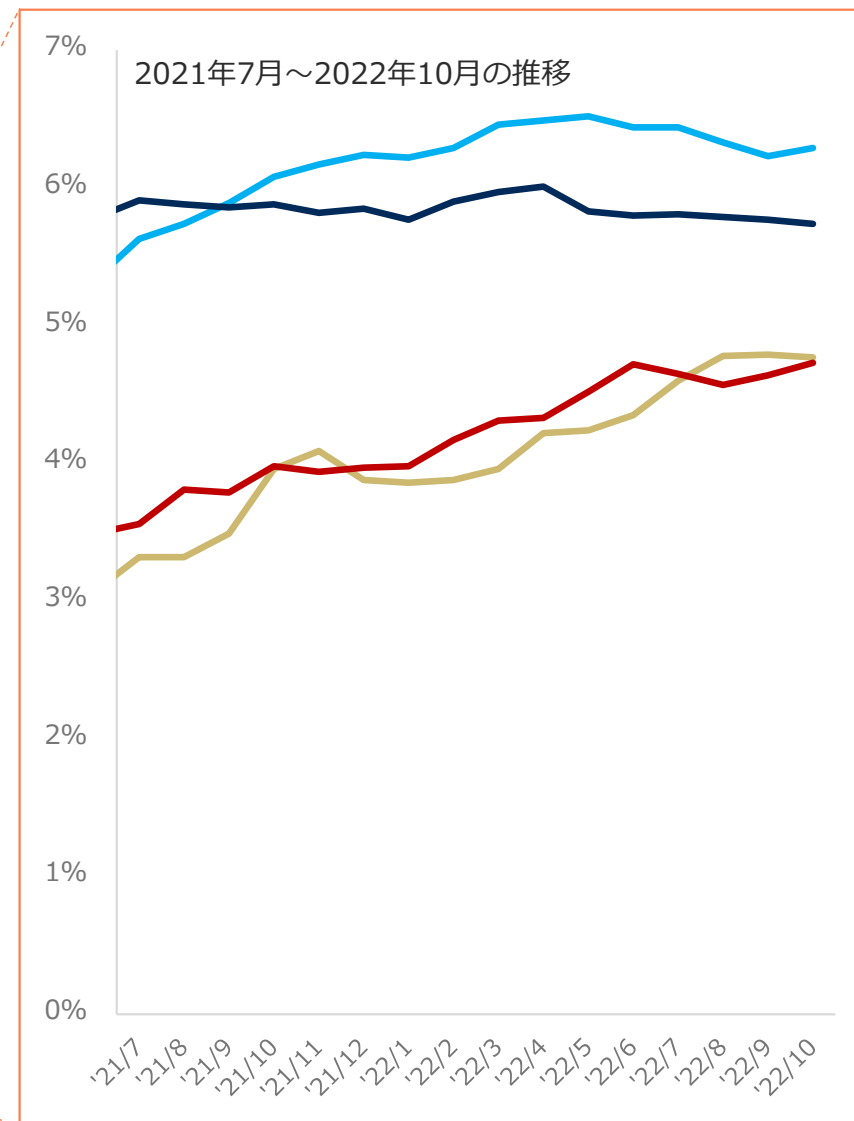
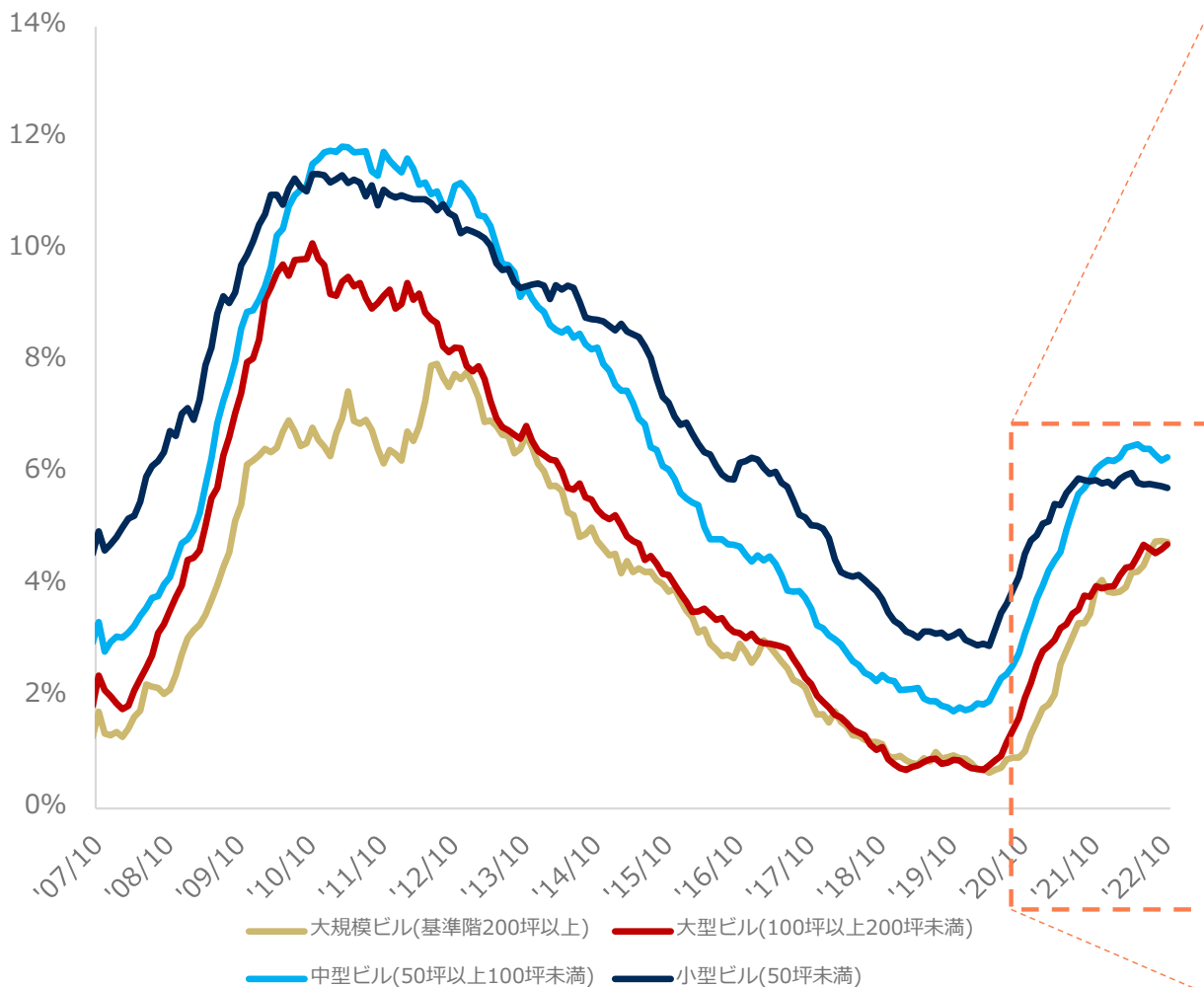
分類	不動産運用における リスク・機会の要因	財務への潜在的な影響	区分	4℃シナリオ下 での財務的影響		1.5℃シナリオ下 での財務的影響		対応策
				中期	長期	中期	長期	
政策と法	炭素税の導入と温室効果ガス（GHG）排出への規制強化	税負担・規制対応コストの増加	リスク	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>温室効果ガス（GHG）排出目標と実績の適切な管理と開示</li> <li>再生可能エネルギーの調達</li> <li>省エネ改修工事の実施</li> <li>環境認証の取得率向上</li> <li>環境性能の優れた物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

## IV 參考資料

---

## 大規模ビルの空室率は上昇したものの、中小型ビルに比べて低位

東京23区における規模別空室率の推移

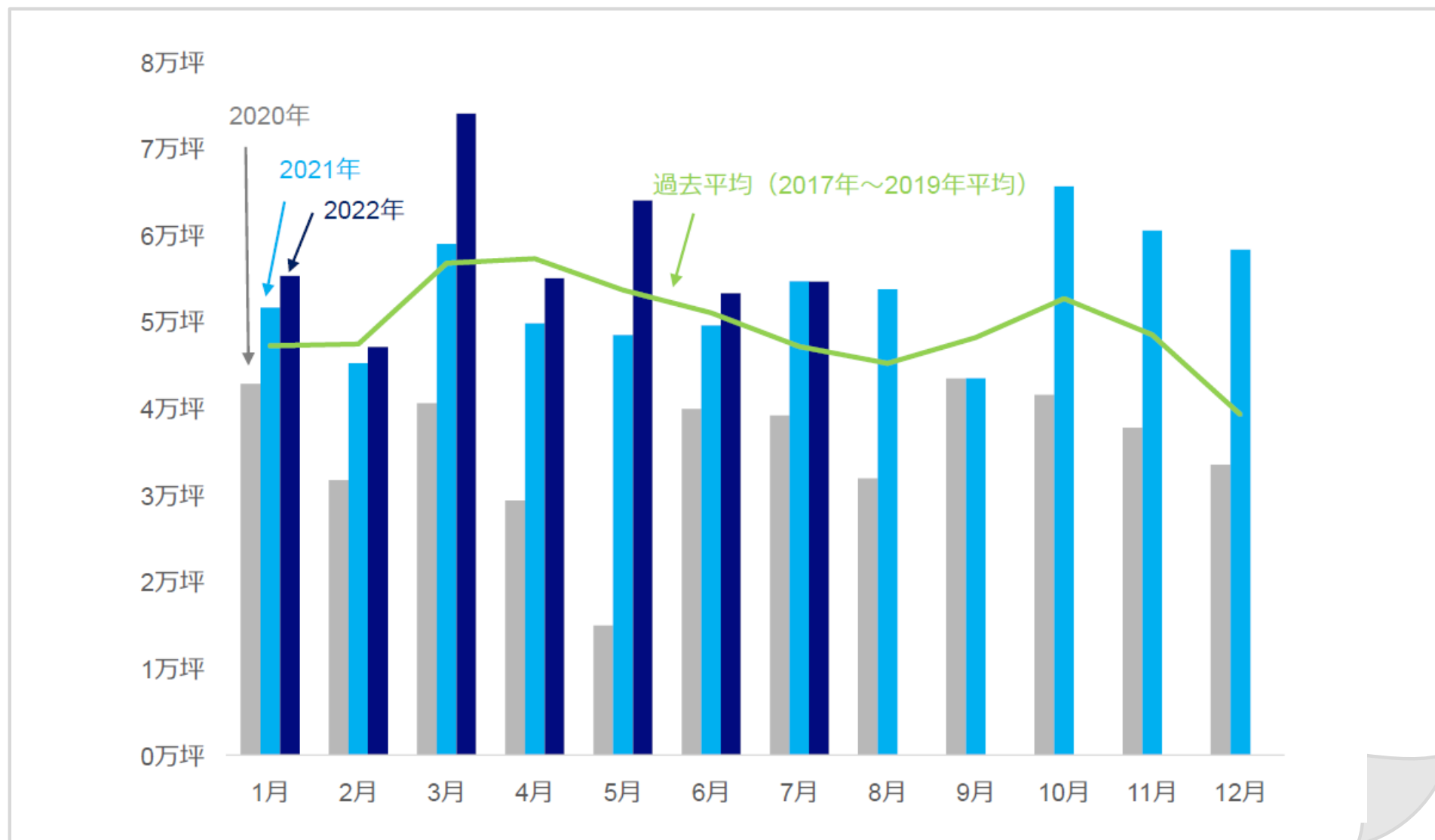


(出所) 三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報2022年10月号」を基にGARが作成



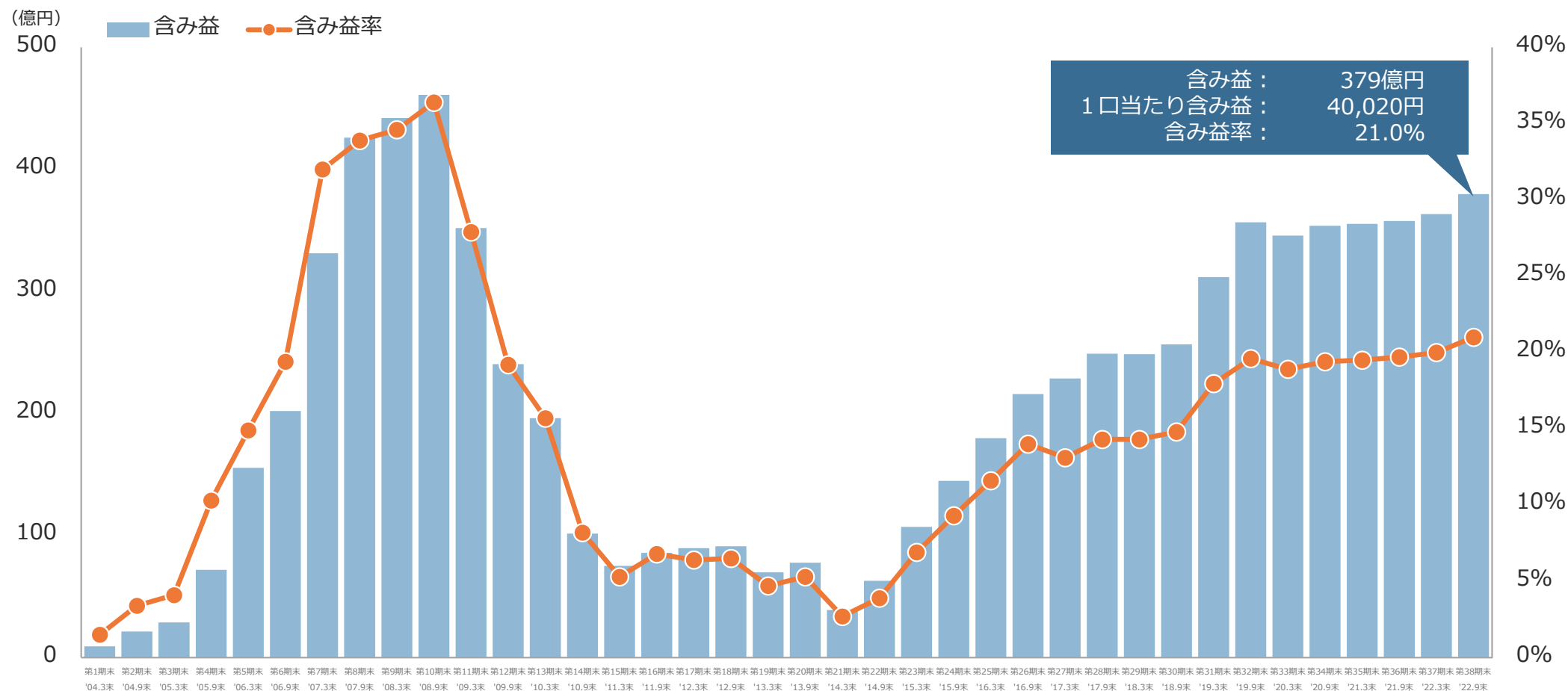
## 2022年上半期のオフィス成約面積は、概ね前年同月を上回る水準

【月別にみたオフィス成約面積の推移（竣工済ビル、東京都心5区）】



(出所) 三幸エステート

## 上場以来19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P48をご参照ください。

(注3) 1口当たり含み益は、2022年9月期末の発行済投資口数948,996口で算出しています。

# 期末物件価額一覧 (2022年9月30日現在)

## 南青山・横浜は水道光熱費収支低減の実績が反映され、評価減

物件名	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)			前期比 増減 (百万円)	直接還元法 還元利回り (%) (注2)	DCF法		第38期末 帳簿価額 (百万円) ②	含み益 (①-②) (百万円) ③	含み益率 (③/①) (%)
		取得時	第37期末	第38期末 ①			割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%) (注2)			
大手町	23,495	23,500	25,000	25,000	-	2.6	2.2	2.6	23,122	1,877	8.1
平河町	18,200	18,800	23,600	24,200	600	3.1	2.9	3.3	16,858	7,341	43.6
南青山	35,000	35,040	37,800	37,600	△ 200	3.1	3.0	3.1	34,213	3,386	9.9
仙石山	8,423	8,610	11,100	11,100	-	3.1	2.9	3.3	7,828	3,271	41.8
錦糸町 (注3)	① 15,031	① 16,600	17,800	18,000	200	3.8	3.6	4.0	15,916	2,083	13.1
	② 360	② 403									
豊洲	21,000	23,700	24,700	24,700	-	3.6	3.7	3.8	20,701	3,998	19.3
品川	12,000	12,650	13,050	13,300	250	3.9	3.7	4.1	11,811	1,488	12.6
横浜	17,950	17,980	22,400	22,100	△ 300	3.7	3.4	3.8	16,587	5,512	33.2
さいたま	22,700	22,820	23,200	23,500	300	4.5	4.3	4.6	17,991	5,508	30.6
御堂筋	9,200	9,590	11,100	11,100	-	3.7	3.8	3.9	9,505	1,594	16.8
淀屋橋	7,834	7,940	7,960	8,180	220	4.0	3.8	4.2	6,265	1,914	30.6
ポートフォリオ全体	191,194	197,633	217,710	218,780	1,070	—	—	—	180,800	37,979	21.0
									一口当たり含み益		40,020円

(注1) 各不動産の取得時及び各期末の鑑定評価額を算出した不動産鑑定評価機関は、以下の通りです。

- 【一般財団法人日本不動産研究所】 大手町・横浜
- 【大和不動産鑑定株式会社】 平河町・仙石山・錦糸町・品川・淀屋橋
- 【株式会社中央不動産鑑定所】 南青山・さいたま
- 【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37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。

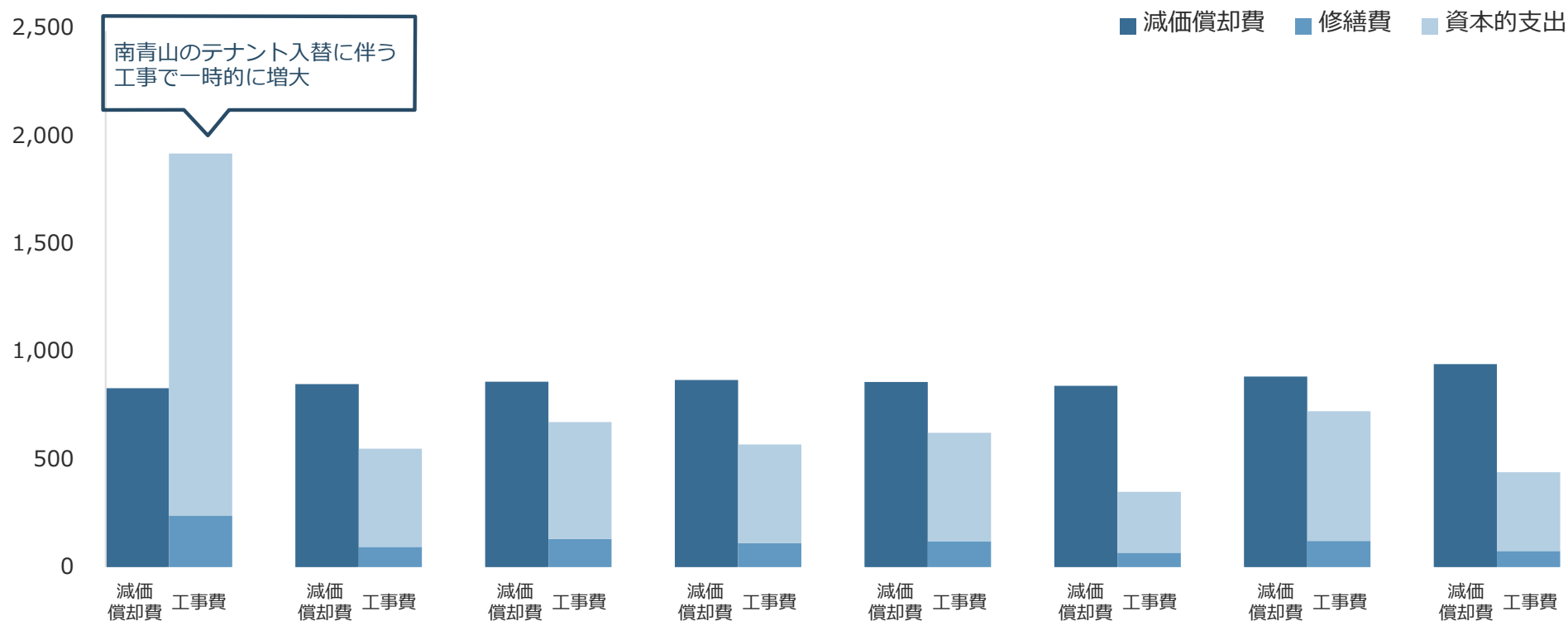
(注3) アルカセントラルは、2014年3月28日(第21期)に取得(①)し、2014年5月30日(第22期)に追加取得(②)しています。

# 物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第38期（2022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	494	516	887	247	578	460	405	549	951	336	265	5,691
賃貸事業収入	百万円	(注)	516	887	247	578	460	405	549	950	336	265	5,691
その他賃貸事業収入	百万円		0	-	-	-	-	0	0	0	0	-	0
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	270	199	333	94	280	189	191	241	408	155	101	2,467
外部委託費	百万円	(注)	87	72	40	82	34	43	42	89	37	19	599
水道光熱費	百万円		9	59	5	27	40	38	34	86	29	22	365
公租公課	百万円		31	92	14	59	29	36	31	65	48	20	550
保険料	百万円		0	1	0	2	0	0	0	1	0	0	11
修繕費	百万円		0	8	0	2	9	30	4	11	6	2	80
減価償却費	百万円		69	100	33	105	73	41	127	152	33	33	854
固定資産除却損	百万円		-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	0
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	4
C. 不動産賃貸事業損益（A - B）	百万円	223	316	553	153	298	271	213	307	542	180	164	3,224
D. NOI（C + 減価償却費 + 固定資産除却損）	百万円	307	386	653	187	403	344	254	435	695	214	198	4,080
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）	%	2.6	4.2	3.7	4.4	5.2	3.3	4.2	4.9	6.1	4.7	5.1	4.3
G. 償却後利回り（C × 2 ÷ E）	%	1.9	3.5	3.2	3.6	3.9	2.6	3.6	3.4	4.8	3.9	4.2	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 (2022年3月期)	第38期 (2022年9月期)	第39期予算 (2023年3月期)	第40期予算 (2023年9月期)
減価償却費	843	862	873	881	872	854	897	955
工事費	1,933	562	687	582	636	362	736	454
修繕費	252	107	143	124	133	80	134	88
資本的支出	1,680	455	543	458	503	282	602	365

# 上位テナント (2022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	5.7
3	株式会社ミライト・ワン	建設業	豊洲プライムスクエア	5,960.32	4.7
4	パナソニック株式会社	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.7
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	2.7
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	2.1
7	(注2)	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2)	卸売業、小売業	豊洲プライムスクエア 横浜プラザビル 明治安田生命さいたま新都心ビル	2,102.12	1.6
	合 計			43,847.69	34.4

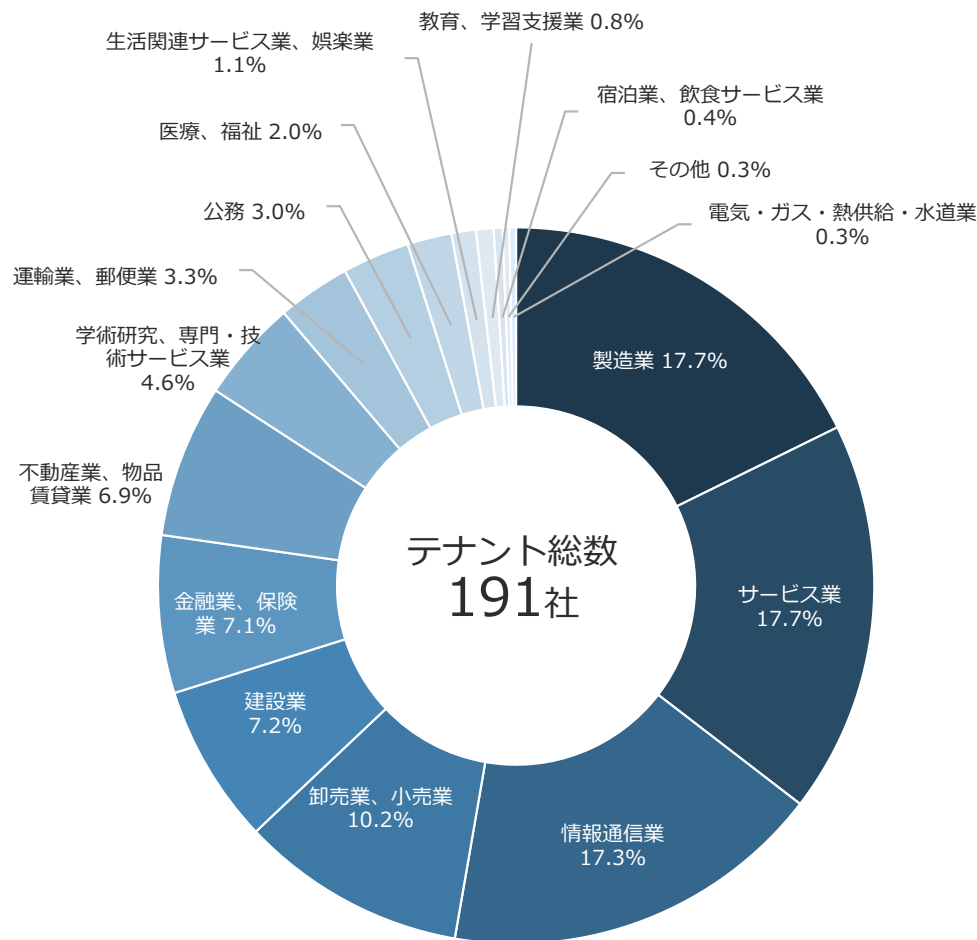
(注1) 2022年9月30日現在の「総賃貸面積」は、127,464.02㎡です。

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

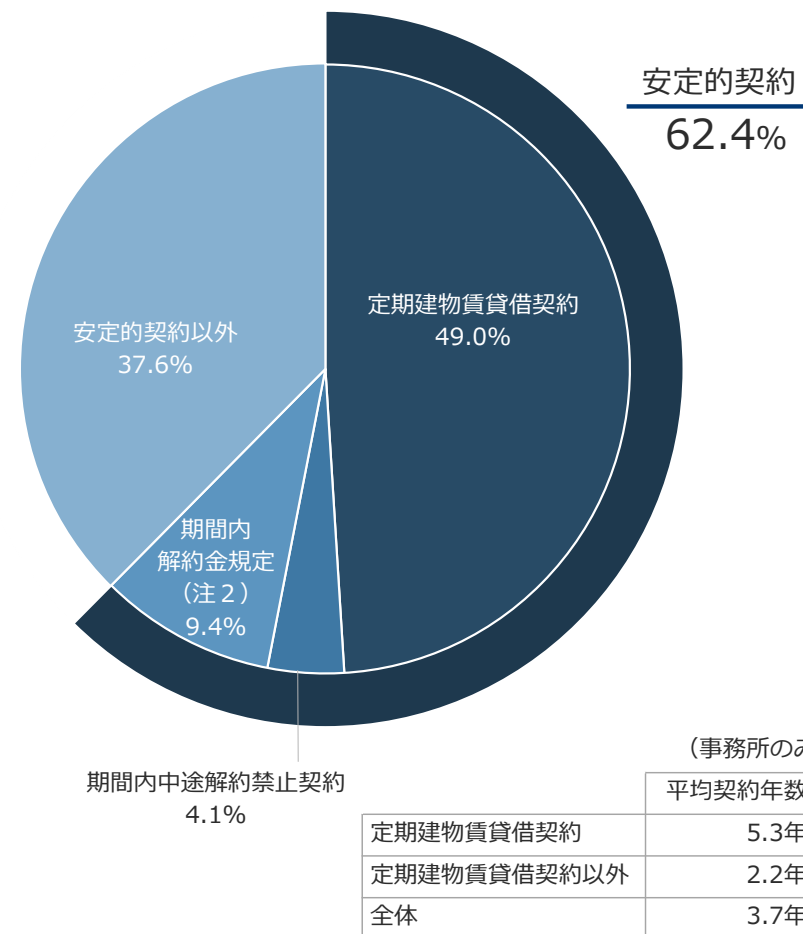


# テナントの業種比率と安定的契約比率 (2022年9月30日現在)

## 業種比率 (注1)



## 安定的契約比率 (注1)



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

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

## ■ 都心5区

大手町  
ファーストスクエア  
(東京都千代田区)



平河町森タワー  
(東京都千代田区)



楽天クリムゾン  
ハウス青山  
(東京都港区)



アークヒルズ  
仙石山森タワー  
(東京都港区)



## ■ その他都内23区

アルカセントラル  
(東京都墨田区)



豊洲  
プライムスクエア  
(東京都江東区)



品川シーサイド  
ウエストタワー  
(東京都品川区)



■ 東京周辺都市部

横浜プラザビル  
(神奈川県横浜市)



明治安田生命  
さいたま新都心ビル  
(埼玉県さいたま市)



■ 大阪市

明治安田生命  
大阪御堂筋ビル  
(大阪府大阪市)



淀屋橋  
フレックスタワー  
(大阪府大阪市)



個別物件の詳細はこちら



[Click here!](#)

GORホームページへ移動します



# ポートフォリオの概要 (第38期 (2022年9月期) )

物件略称	所有形態	所有割合 (%)	延床面積 (㎡) (注1)	総賃貸可能面積 (㎡) (注2)	建築時期	築年数 (年)	PML (%)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	月額賃料合計 (百万円) (注5)	契約形態
大手町	区分所有権 (信託受益権)	約9.1	141,228.06	8,130.27	1992年2月	30.7	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	12.8	2.7	18,200	9.5	76	普通借家契約
南青山	所有権 (信託受益権)	100.0	20,958.79	14,012.64	2003年5月	19.4	3.3	35,000	18.3	136	定期建物賃貸借契約 (注6) (一部、普通借家契約)
仙石山	区分所有権 (信託受益権)	約5.6	140,667.09	3,944.81	2012年8月	10.2	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	25.6	2.2	15,391	8.1	95	普通借家契約
豊洲	所有権 (信託受益権の準共有持分50%)	50.0	41,741.18	16,140.86	2010年8月	12.2	4.2	21,000	11.0	81	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)
品川	所有権 (信託受益権の準共有持分50%)	50.0	38,645.33	12,255.39	2004年8月	18.2	2.1	12,000	6.3	63	普通借家契約
横浜	所有権 (信託受益権)	100.0	19,968.20	14,148.34	2010年2月	12.7	4.4	17,950	9.4	85	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	20.6	3.6	22,700	11.9	132	定期建物賃貸借契約
御堂筋	所有権の共有持分50%	50.0	32,997.60	8,804.96	2001年7月	21.3	0.5	9,200	4.8	52	定期建物賃貸借契約
淀屋橋	所有権 (信託受益権)	100.0	10,997.50	7,432.28	2006年11月	15.9	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7) 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：2022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：2022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、2022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2022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、59百万円です。

その他：2022年9月30日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額です。

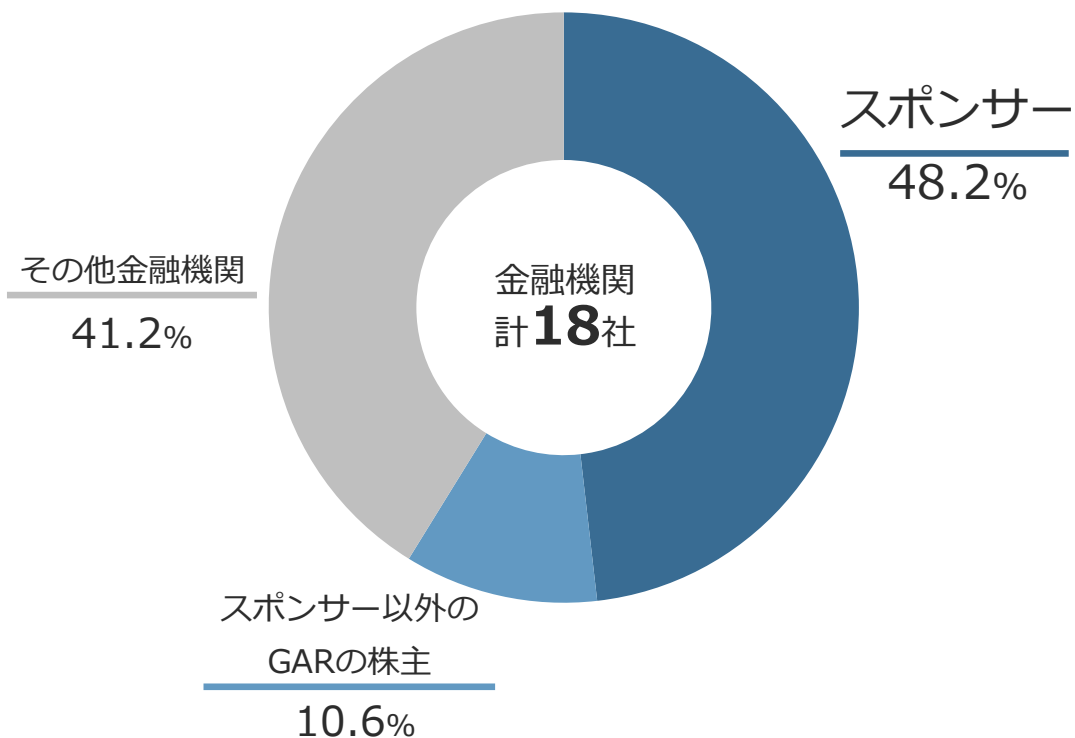
(注6) オフィス棟（賃貸面積合計12,243.57㎡）について、楽天グループ㈱と2029年10月1日を契約満了日とする定期借家契約を締結しています。当該定期借家契約は、賃借人による1年前までの書面予告で解約可能ですが、2024年9月30日以前に解約する場合、解約金として解約日において賃借人に解約日の翌日から2024年10月1日までの賃料相当額全額の支払い義務が発生します。

(注7) 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。

## 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	29,900	39.6%
●日本政策投資銀行	13,500	17.9%
●明治安田生命保険	6,500	8.6%
●三井住友銀行	5,250	7.0%
●福岡銀行	4,750	6.3%
●農林中央金庫	2,600	3.4%
●伊予銀行	2,300	3.0%
●七十七銀行	1,500	2.0%
●百五銀行	1,500	2.0%
●西日本シティ銀行	1,500	2.0%
●南都銀行	1,400	1.9%
●足利銀行	1,000	1.3%
●オリックス銀行	1,000	1.3%
●損害保険ジャパン	800	1.1%
●常陽銀行	500	0.7%
●第四北越銀行	500	0.7%
●東京海上日動火災保険	500	0.7%
●山形銀行	500	0.7%
合計	75,500	100.0%



### 投資法人債の格付

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA-
	格付の見通し：安定的
	債券格付：AA-

# 有利子負債の明細①

## 借入金の明細 (2022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	期間
長期借入金	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	0.40747 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
	福岡銀行、西日本シティ銀行、足利銀行、常陽銀行、第四北越銀行、東京海上日動火災保険	3,000	2022年3月31日	0.47318 固定金利	2025年9月30日 (第44期)	3.5年
	三菱UFJ銀行、三井住友銀行、福岡銀行、七十七銀行、西日本シティ銀行	4,750	2021年3月31日	0.38747 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	1,000	2022年3月31日	0.62875 固定金利	2027年9月30日 (第48期)	5.5年
	伊予銀行、百五銀行、南都銀行、山形銀行	2,000		0.65875 固定金利		
	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
	三菱UFJ銀行	3,000	2022年9月30日	0.95875 固定金利	2029年9月28日 (第52期)	7.0年
	明治安田生命保険、福岡銀行、伊予銀行	2,000		0.98875 固定金利		
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

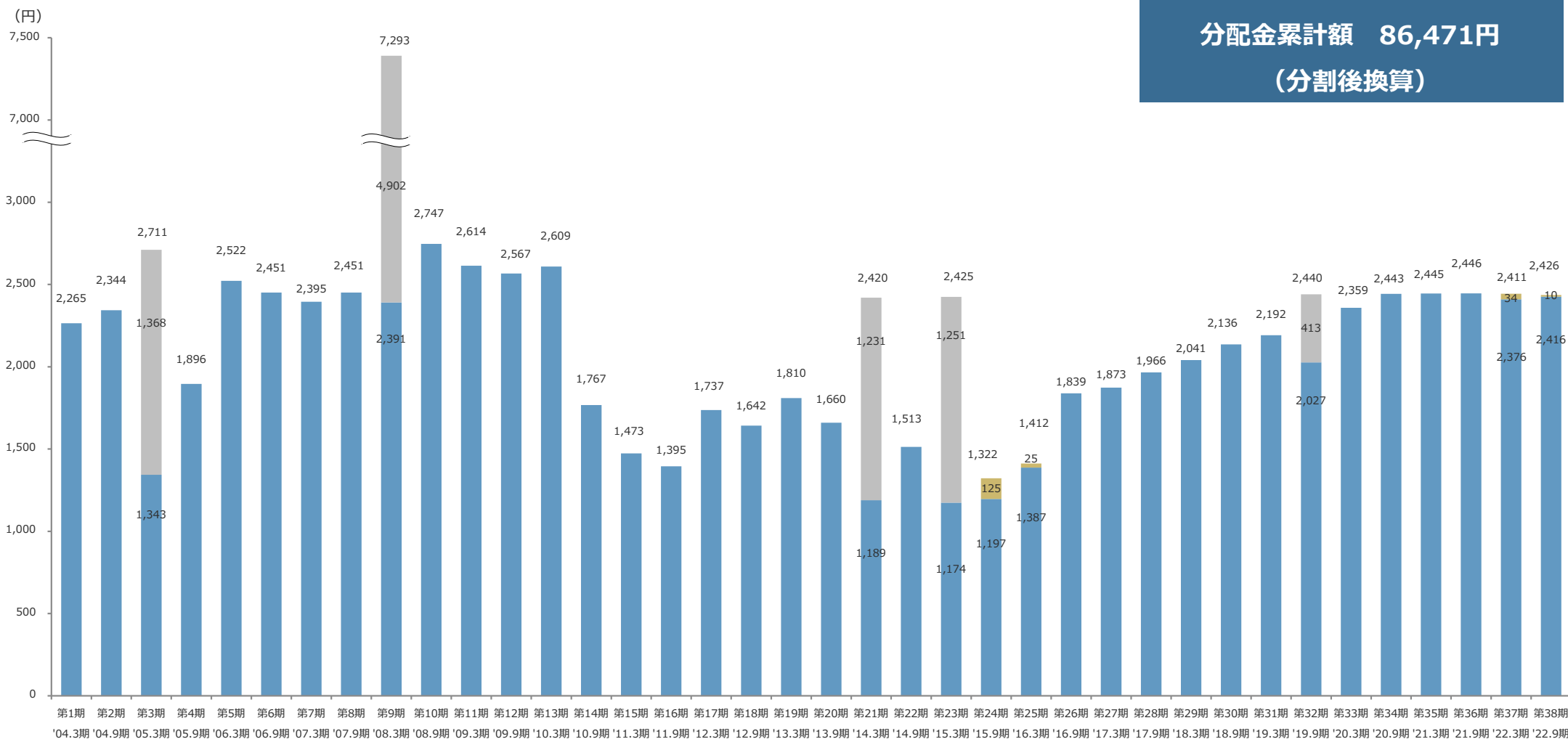
## 投資法人債の明細（2022年9月30日現在）

区分	残高 (百万円)	発行日	利率 (%)	担保	償還期限	償還方法 (注)	資金使途	財務上の 特約	摘要
第7回（10年債）	3,000	2014年 9月29日	0.86	無担保 無保証	2024年9月27日 (第42期)	期限一括	借入金の 返済資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第14回（5年債）	2,000	2021年 9月27日	0.25	無担保 無保証	2026年9月25日 (第46期)	期限一括	第12回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付 (グリーンボンド)
第9回（10年債）	4,000	2016年 10月17日	0.47	無担保 無保証	2026年10月16日 (第47期)	期限一括	第5回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第16回（5年債）	3,000	2022年 9月27日	0.50	無担保 無保証	2027年9月27日 (第48期)	期限一括	第10回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付 (グリーンボンド)
第11回（10年債）	2,000	2017年 9月28日	0.63	無担保 無保証	2027年9月28日 (第48期)	期限一括	第4回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第13回（10年債）	2,000	2018年 9月27日	0.73	無担保 無保証	2028年9月27日 (第50期)	期限一括	第6回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第15回（10年債）	2,700	2022年 2月25日	0.47	無担保 無保証	2032年2月25日 (第57期)	期限一括	第8回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付 (グリーンボンド)
合計	18,700								

(注) 買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能です。

## 分配金実績値

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

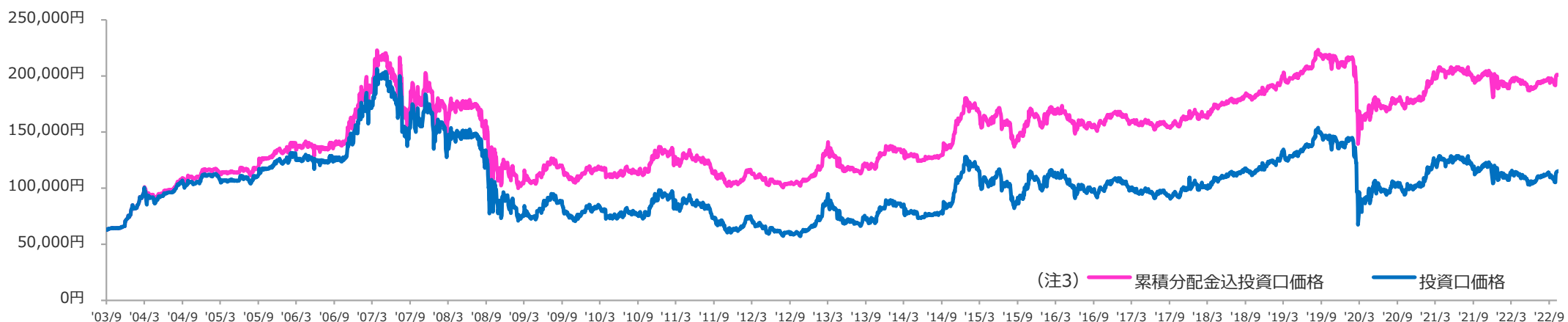
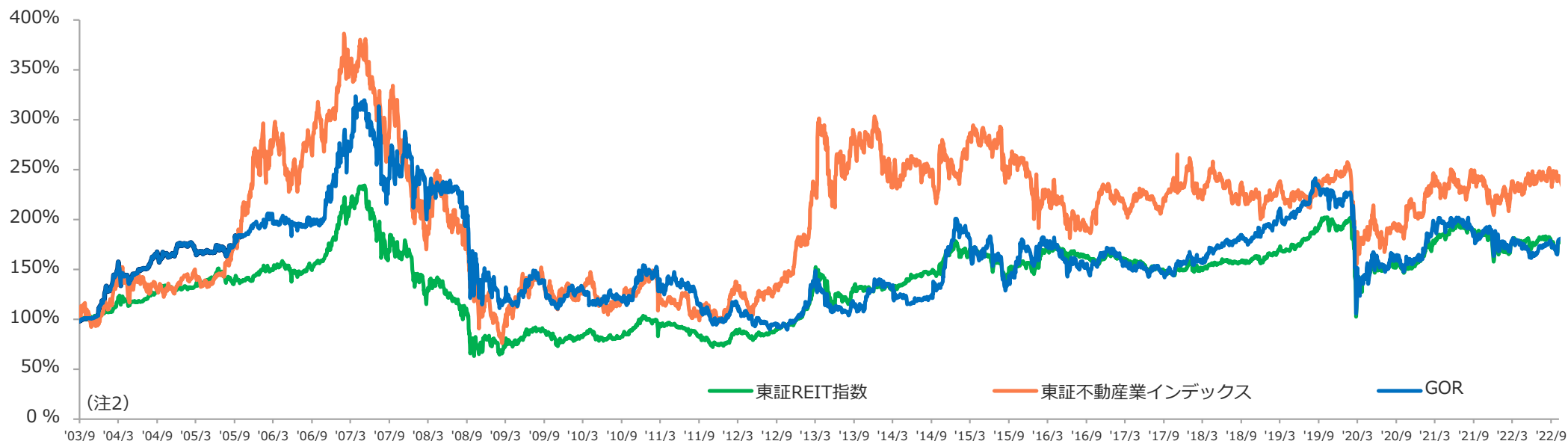


第1期～第38期  
分配金累計額 86,471円  
(分割後換算)

(注1) 分割後換算した1口当たりの分配金等を記載しています。

(注2) 第1期(2004年3月期)の計算期間は2003年4月16日から2004年3月31日でしたが、実質的な運用期間は、実際に資産を取得して運用を開始した2003年9月26日から2004年3月31日までの188日間(6ヶ月5日間)です。

# 投資口価格の（相対）推移（期間：2003年9月25日～2022年10月31日）



(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

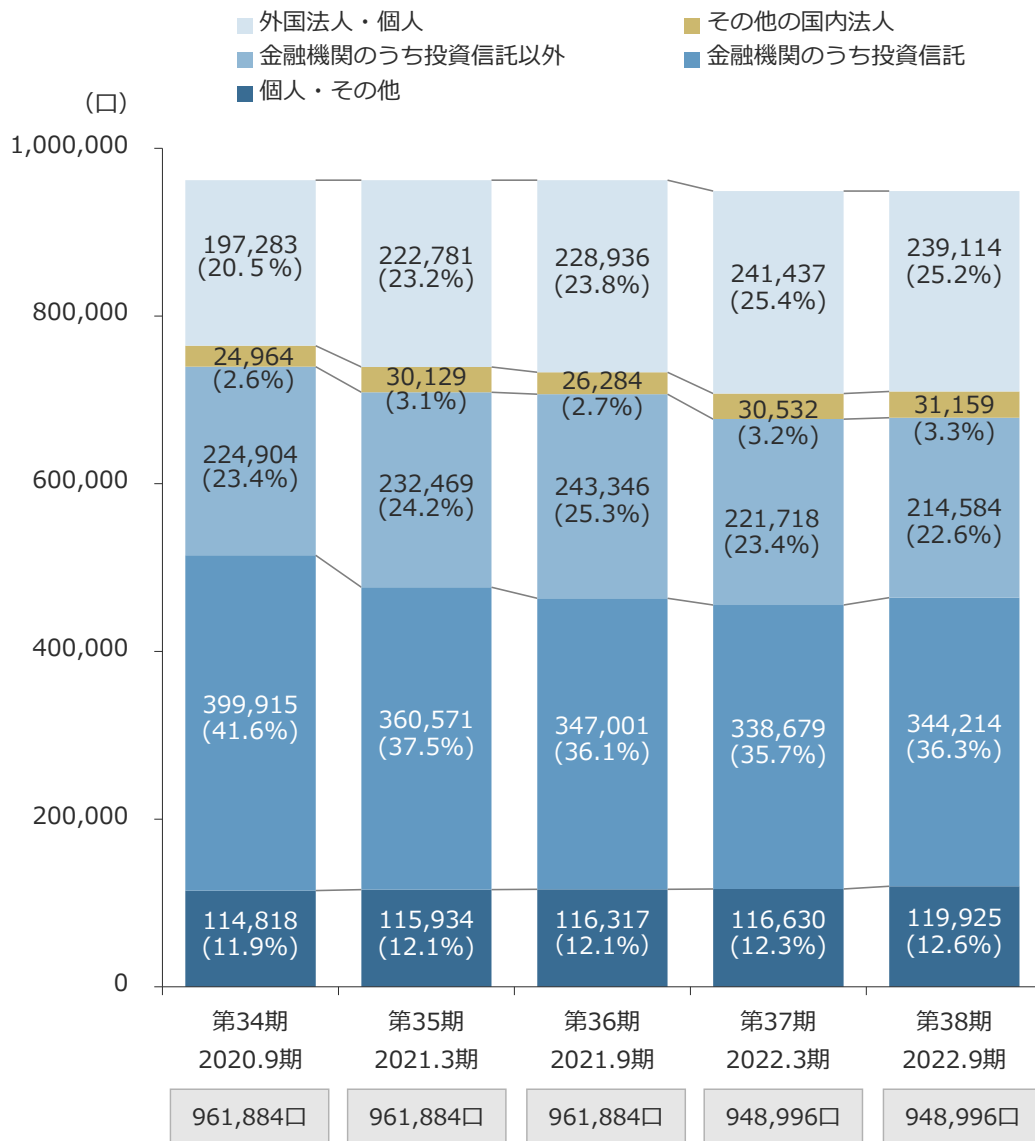
(注2) 2003年9月25日（上場日）の終値を100%としています。ただし、GORの投資口価格指数のみ上場時公募価格63,750円（分割後換算）を100%として算出しています。

(注3) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

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

# 投資主の分布状況、上位投資主一覧 (2022年9月30日現在)

## 所有者別投資口数



## 上位投資主一覧

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%) (注)
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	243,055	25.61
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	145,056	15.28
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	44,082	4.64
4 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	18,204	1.91
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	17,733	1.86
6 明治安田生命保険相互会社	14,947	1.57
7 JP MORGAN CHASE BANK 385771	13,024	1.39
8 JP MORGAN CHASE BANK 385781	12,475	1.31
9 BNYM AS AGT/CLTS NON TREATY JASDEC	11,882	1.25
10 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	11,382	1.19
合計	532,020	56.06

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

# 資産運用会社の概要 (2022年10月1日現在)

## グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第322号

（一社）投資信託協会 会員、（一社）日本投資顧問業協会 会員

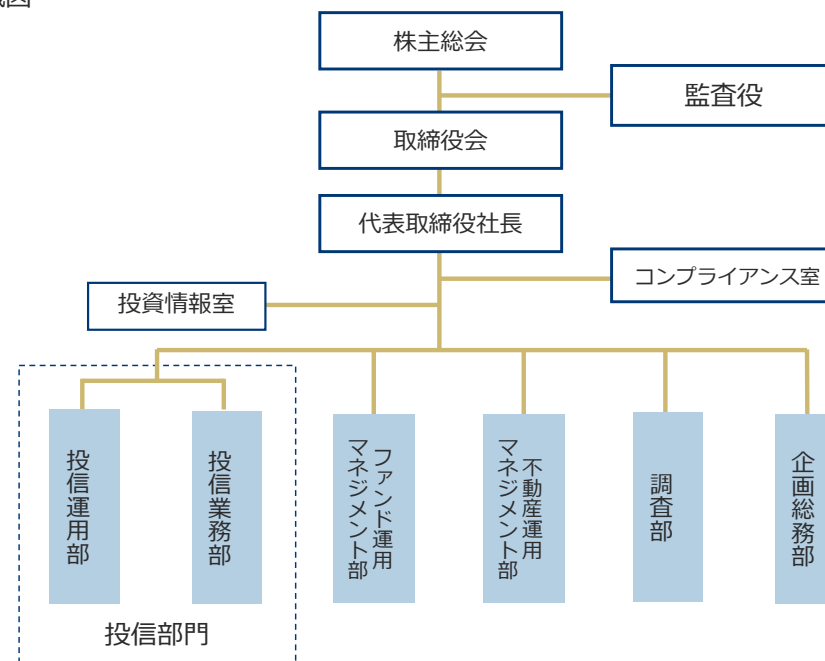
**代表者** 代表取締役社長 山内 和紀  
**本店所在地** 東京都千代田区麹町四丁目1番地  
**設立日・資本金** 2002年7月1日・4億円

### ◆株主構成

株主名	GARへの出資	
	所有株式数	比率（注）
<b>明治安田生命保険グループ</b>		
1 明治安田生命保険	800 株	10.0%
2 ダイヤモンド・アスレティックス	392 株	4.9%
<b>三菱UFJフィナンシャル・グループ</b>		
3 三菱UFJ銀行	400 株	5.0%
4 三菱UFJ信託銀行	400 株	5.0%
5 三菱HCキャピタル	392 株	4.9%
<b>近鉄グループ</b>		
6 近鉄グループホールディングス	800 株	10.0%
7 近鉄保険サービス	392 株	4.9%
8 森ビル	800 株	10.0%
9 森喜代	392 株	4.9%
10 三菱総合研究所	304 株	3.8%
11 損害保険ジャパン	304 株	3.8%
12 八十二銀行	304 株	3.8%
13 常陽銀行	304 株	3.8%
14 足利銀行	304 株	3.8%
15 静岡銀行	304 株	3.8%
16 千葉銀行	304 株	3.8%
17 百五銀行	304 株	3.8%
18 山形銀行	160 株	2.0%
19 十六銀行	160 株	2.0%
20 南都銀行	160 株	2.0%
21 百十四銀行	160 株	2.0%
22 伊予銀行	160 株	2.0%
合計	8,000 株	100.0%

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

### ◆組織図



### ◆スポンサーとGAR社外取締役（非常勤）との兼職者

兼職元スポンサー	人数	兼職元での役職
明治安田生命保険	1名	不動産部長
三菱UFJ銀行	1名	シニアフェロー ソリューション本部 ソリューションプロダクツ部長 兼 グローバルコマーシャルバンキング企画部部長（特命担当）
近鉄グループホールディングス	1名	経営戦略部長

### ◆スポンサーからGARへの出向者

出向元スポンサー	人数	GARでの役職
明治安田生命保険	3名	・常務執行役員（企画総務部担当） ・ファンド運用マネジメント部 係長 ・コンプライアンス室 担当室長
三菱UFJ信託銀行	1名	・投信業務部 係長
近鉄グループホールディングス	1名	・投信運用部

## 8ページ

- (注1) 2022年9月期末時点の保有物件に係る「含み益」は、2022年9月期末時点の各物件に係る鑑定評価額の合計から各物件に係る帳簿価額の合計を減算し算出しています。なお、譲渡予定物件の売却により売却益35億円（うち含み益相当額18億円）の実現を見込んでいます。
- (注2) 中長期目標については、2022年11月17日現在において本投資法人が定めた目標値（取得価格ベース）であり、その実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。

## 18ページ

- (注1) 「リーシング注力物件」とは、2022年5月19日付「第37期（2022年3月期）決算説明資料」にて公表したリーシング注力物件を指します。
- (注2) 予想稼働率は、2022年11月17日現在における2023年3月期末の稼働率の見込みの数値であり、将来の稼働率を保証するものではありません。実際の稼働率はテナントの入退去により上記見込みの数値とは異なる可能性があります。



## 24ページ

- (注1) 「本取組み」とは、2022年11月17日において公表された新投資口発行及び投資口売出し（以下「本募集」といいます。）、2022年12月7日のTHE PEAK SAPPOROの取得、2023年4月28日に予定している東松ビル（THE PEAK SAPPOROと東松ビルとを個別に又は総称して「取得（予定）物件」といいます。以下同じです。）の取得並びに2022年12月6日以降5期に亘り譲渡を予定している大手町ファーストスクエア（以下「譲渡予定物件」といいます。）の譲渡を総称したものです。「本取組み後」とは、譲渡予定物件の譲渡完了時を意味します。なお、本取組み後のポートフォリオの各指標は、本取組み及びこれに関連する資金調達を除いて、保有資産及び財務状況の変動がないことを前提としています。また、指標によっては別途注記する便宜的な計算数値を使用しています。以下同じです。
- (注2) 「過去最大」とは、本投資法人の新規上場時を除く公募増資時との比較となります。以下同じです。
- (注3) 「鑑定評価額」は、THE PEAK SAPPOROは2022年9月1日、東松ビル及び大手町ファーストスクエアは2022年9月30日を価格時点とする各物件の鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。以下同じです。
- (注4) 取得（予定）物件及び譲渡予定物件の「築年数」及び「延床面積」は、2022年9月30日時点の数値を記載しています。なお、譲渡予定物件の「建築時期」及び「築年数」は、本投資法人の対象専有面積の大半を占める大手町ファーストスクエアウエストタワーの建築時期及びこれを基準とした築年数を、「延床面積」は一棟全体の延床面積を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。  
 <取得（予定）物件>  
 「稼働率」 = 2022年9月期末時点の取得（予定）物件に係る総賃貸面積 ÷ 2022年9月期末時点の取得（予定）物件に係る総賃貸可能面積 × 100  
 <譲渡予定物件>  
 「稼働率」 = 2022年9月期末時点の譲渡予定物件に係る総賃貸面積 ÷ 2022年9月期末時点の譲渡予定物件に係る総賃貸可能面積 × 100
- (注6) 取得（予定）物件及び譲渡予定物件のNOI利回りは、以下の計算式により算出しています。以下同じです。  
 <取得（予定）物件>  
 「NOI利回り」 = 「NOI」 ÷ 「取得（予定）価格」  
 「NOI」 = 取得（予定）物件に係る鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の算定に使用された運営純収益（Net Operating Income）（以下「取得（予定）物件に係る鑑定NOI」といいます。）  
 <譲渡予定物件>  
 「NOI利回り」 = 「NOI」 ÷ 「取得価格」  
 「NOI」 = 譲渡予定物件に係る2022年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の額 × 2
- (注7) 譲渡予定物件は、2022年12月6日以降、以下のスケジュールで売却予定です。
- |     |                   |
|-----|-------------------|
| 第1回 | 2022年12月6日（25%相当） |
| 第2回 | 2023年9月25日（30%相当） |
| 第3回 | 2024年3月25日（30%相当） |
| 第4回 | 2024年9月25日（10%相当） |
| 第5回 | 2024年10月23日（5%相当） |

25ページ

- (注1) 取得（予定）物件及び譲渡予定物件の「平均総賃貸可能面積」は、2022年9月30日時点の各物件に係る総賃貸可能面積の平均値です。「鑑定評価額」は、THE PEAK SAPPOROは2022年9月1日、その他の物件は2022年9月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載された評価額（取得（予定）物件についてはそれらの合計値）を記載しています。
- (注2) 「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。なお、取得（予定）物件の平均NOI利回りは、取得（予定）物件に係る鑑定NOIの合計額を取得（予定）物件の取得（予定）価格を合計した額で除した数値です。
- <2022年9月期末時点>
- 「平均NOI利回り」=「NOI合計」÷「取得価格合計」
- 「NOI合計」=2022年9月期末時点の各物件に係る2022年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額×2
- 「取得価格合計」=2022年9月期末時点の各物件に係る取得価格の合計額
- <本取組み後>
- 「平均NOI利回り」=「NOI合計」÷「取得価格合計」
- 「NOI合計」=「2022年9月期末時点の各物件に係る2022年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額×2」+「取得（予定）物件に係る鑑定NOIの合計額」-「譲渡予定物件に係る2022年9月期のNOIの額×2」
- 「取得価格合計」=「2022年9月期末時点の各物件及び取得（予定）物件に係る取得（予定）価格の合計額」-「譲渡予定物件の取得価格」
- (注3) 「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。
- <2022年9月期末時点>
- 「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」
- 「償却後NOI合計」=2022年9月期末時点の各物件に係る2022年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額から、2022年9月期末時点の各物件に係る2022年9月期の減価償却費の合計額を減算した数値×2
- 「取得価格合計」=2022年9月期末時点の各物件に係る取得価格の合計額
- <取得（予定）物件>
- 「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得（予定）価格合計」
- 「償却後NOI合計」=取得（予定）物件に係る鑑定NOIの合計額から、取得（予定）物件の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費の額（年間）の合計額を減算した数値（以下「取得（予定）物件に係る償却後鑑定NOI」といいます。）
- <譲渡予定物件>
- 「償却後NOI利回り」=「償却後NOI」÷「取得価格」
- 「償却後NOI」=譲渡予定物件に係る2022年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の額から、譲渡予定物件に係る2022年9月期の減価償却費の額を減算した数値×2
- <本取組み後>
- 「平均償却後NOI利回り」=「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」
- 「償却後NOI合計」=「2022年9月期末時点の各物件に係る2022年9月期の運営純収益（Net Operating Income）の合計額から、2022年9月期末時点の各物件の2022年9月期に係る減価償却費の合計額を減算した数値×2」+「取得（予定）物件に係る償却後鑑定NOIの合計」-「譲渡予定物件に係る2022年9月期のNOIの額から、譲渡予定物件に係る2022年9月期の減価償却費の額を減算した数値×2」
- 「取得価格合計」=「2022年9月期末時点に係る各物件及び取得（予定）物件に係る取得（予定）価格の合計額」-「譲渡予定物件の取得価格」

25ページ (続き)

(注4) 「平均築年数」は、以下の計算式により算出しています。

<2022年9月期末時点>

「平均築年数」= 2022年9月期末時点の各物件に係る同時点の築年数を同時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

<取得(予定)物件>

「平均築年数」= 取得(予定)物件に係る2022年9月期末時点の築年数を同時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

<譲渡予定物件>

「平均築年数」= 譲渡予定物件に係る2022年9月期末時点の築年数

<本取組み後>

「平均築年数」= 本取組み後に保有する予定の各物件(取得(予定)物件を含み、譲渡予定物件を除きます。)に係る2022年9月期末時点における築年数を同時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

(注5) 「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。

<2022年9月期末時点>

「稼働率」= 2022年9月期末時点の各物件に係る同時点の総賃貸面積合計 ÷ 2022年9月期末時点の各物件に係る同時点の総賃貸可能面積合計 × 100

<取得(予定)物件>

「稼働率」= 取得(予定)物件に係る2022年9月期末時点の総賃貸面積合計 ÷ 取得(予定)物件に係る2022年9月期末時点の総賃貸可能面積合計 × 100

<譲渡予定物件>

「稼働率」= 譲渡予定物件に係る2022年9月期末時点の総賃貸面積 ÷ 譲渡予定物件に係る2022年9月期末時点の総賃貸可能面積 × 100

<本取組み後>

「稼働率」= 本取組み後に保有する予定の各物件(取得(予定)物件を含み、譲渡予定物件を除きます。)に係る2022年9月期末時点の総賃貸面積合計 ÷ 本取組み後に保有する予定の各物件(取得(予定)物件を含み、譲渡予定物件を除きます。)に係る総賃貸可能面積合計 × 100

(注6) 「LTV(簿価)」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

<2022年9月期末時点>

「LTV(簿価)」= 2022年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額(94,200百万円) ÷ 2022年9月期末の貸借対照表上の総資産額(198,847百万円) × 100

<本取組み後>

「LTV(簿価)」= { 2022年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額(94,200百万円) + 東松ビルの取得資金に充当するために借入れ、本取組み後において2022年9月期末対比で増加する見込みの有利子負債の総額(2,300百万円、以下「必要パーマネントローン総額」といいます。) } ÷ { 2022年9月期末の貸借対照表上の総資産額(198,847百万円) + 取得(予定)物件の取得(予定)価格の合計額(34,300百万円) - 取得(予定)物件の取得(予定)価格に充当する手元資金の見込み額の合計(1,203百万円、以下「取得(予定)価格への手元資金充当額」といいます。) - 譲渡予定物件の2022年9月期末の帳簿価額(23,122百万円) + 取得(予定)物件の2022年9月期末時点の貸室の敷金・保証金総額の合計額(1,513百万円) - 譲渡予定物件の2022年9月期末時点の貸室の敷金・保証金総額(723百万円) + 本取組みに関連して2022年9月期以降に合計4回の積み立てを見込む圧縮積立金の総額(1,013百万円) } × 100

なお、本取組みが完了するまでの過程で調達を想定している所謂ブリッジローンについては、譲渡予定物件の最終回決済の完了により完済される一時的なものとして、本取組み後の有利子負債残高としては考慮していません。また、本取組みが完了するまでの過程で返済期限が到来する有利子負債についても、同額を借り換えることを前提に変動がないものとして扱っています。したがって、実際の本取組み後におけるLTV(簿価)とは一致しません。以下同じです。

## 25ページ (続き)

- (注7) 本募集及び本件第三者割当による発行価額の総額は、本募集及び本件第三者割当の発行価額を2022年11月29日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準とした本投資口1口当たり価額（以下「投資口基準価額」といいます。）をもとに算出し、本件第三者割当の募集投資口数の全部について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提として総額7,615百万円（以下「手取見込額」といいます。）を見込んでいますが、前記の必要パーマネントローン総額及び取得（予定）価格への手元資金充当額は、手取見込額の増減により変動する可能性があります。したがって、本取組み後の「LTV（簿価）」の数値は、手取見込額により変動する可能性があります。具体的には、本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされない場合には、本件第三者割当による実際の手取金は手取見込額より減少し、必要パーマネントローン総額の増加又は取得（予定）価格への手元資金充当額の増加を通じて、実際の本取組み後の「LTV（簿価）」の数値は記載の数値より高くなります。

## 26ページ

- (注1) 「償却後NOI利回り」について、所有資産及び譲渡予定物件は第38期（'22.9期）の数値に基づいています。また、取得（予定）物件については、償却後鑑定NOIの額を取得（予定）価格で除して算出しています。以下同じです。
- (注2) 譲渡予定物件の譲渡による売却益は、譲渡予定物件に係る2022年9月期末時点の貸借対照表計上額に基づき試算した参考値であり、実際の売却益とは異なります。以下同じです。
- (注3) 「本取組み後のポートフォリオ」のグラフにおける円の大きさは、各物件の取得（予定）価格に基づいています。なお、大手町ファーストスクエアは、譲渡予定物件ですが、本取組み後の保有物件と比較をするために、取得価格に基づいてグラフ中に記載しています。

## 27ページ

- (注1) 「所在地」は、登記上の建物の表示です。
- (注2) 「償却後NOI利回り」は、取得（予定）物件に係る償却後鑑定NOIの額を取得（予定）価格で除して算出しています。以下同じです。
- (注3) 「テナント数」は、信託受託者と三菱地所プロパティマネジメント株式会社との間で締結予定の建物賃貸借契約がパススルー型のため、エンドテナント総数を記載しています。
- (注4) 「BPO」とは、ビジネス・プロセス・アウトソーシング（Business Process Outsourcing）の略であり、企業活動における業務プロセスの一部について、業務の企画・設計から実施までを一括して専門業者に外部委託することを指します。以下同じです。

## 28ページ

- (注1) 「所在地」は、住居表示です。
- (注2) 「延床面積」は、主たる建物と付属建物の延床面積の合計を記載しています。

- (注1) 本取組み後の「LTV（時価）」は、以下の計算式により算出しています。  
「LTV（時価）」 = {2022年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（94,200百万円） + 必要パーマネントローン総額（2,300百万円）} ÷ {2022年9月期末の貸借対照表上の総資産額（198,847百万円） + 取得（予定）物件に係る取得（予定）価格の合計額（34,300百万円） - 取得（予定）価格への手元資金充当額（1,203百万円） - 譲渡予定物件に係る2022年9月期末の帳簿価額（23,122百万円） + 取得（予定）物件に係る2022年9月期末時点の貸室の敷金・保証金総額の合計額（1,513百万円） - 譲渡予定物件に係る2022年9月期末時点の貸室の敷金・保証金総額（723百万円） + 本取組みに関連して2022年9月期以降に合計4回の積み立てを見込む圧縮積立金の総額（1,013百万円） + 2022年9月期末の保有物件に係る鑑定評価額総額（218,780百万円） - 2022年9月期末の保有物件に係る帳簿価額総額（180,800百万円） + THE PEAK SAPPOROに係る2022年9月1日を価格時点とする鑑定評価額（17,100百万円） - THE PEAK SAPPOROの取得価格（17,000百万円） + 東松ビルに係る2022年9月30日を価格時点とする鑑定評価額（18,300百万円） - 東松ビルの取得予定価格（17,300百万円） - 2022年9月期末の譲渡予定物件に係る鑑定評価額（25,000百万円） + 譲渡予定物件に係る2022年9月期末の帳簿価額（23,122百万円）} ×100
- (注2) 「LTV（簿価）50%までの取得余力」とは、本投資法人が資産の取得にあたり、LTV（簿価）が50%の水準に至るまで、金融機関からの借入及び投資法人債等の発行によって負債性資金を追加的に調達する場合における調達額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。なお、前記のとおり本取組み後の「LTV（簿価）」の数値は、本件第三者割当による手取額に応じて変動しますので、本取組み後の実際の取得余力は上記の金額よりも低く又は高くなる場合があります。
- (注3) 「平均調達利率」は、以下の通り算出しています。  
<本取組み前>  
各有利子負債の各期末時点における利率（年率）を、各期末時点における残高で加重平均して算出し、記載しています。ただし、変動金利の有利子負債の利率については、各期における日数加重平均値を使用しています。  
<本取組み後>  
2022年9月期末時点の各有利子負債に加えて、必要パーマネントローン総額を同時点における平均調達期間かつ平均調達利率で、同時点において調達したと仮定したうえで、これらの各有利子負債の同時点における利率（年率）を、残高で加重平均して算出し、記載しています。但し、変動金利の有利子負債の利率については、2022年9月期における日数加重平均値を使用しています。
- (注4) 「平均残存期間」は、以下の通り算出しています。  
<本取組み前>  
各有利子負債の各期末時点における返済期限までの期間を、各期末時点における残高で加重平均して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
<本取組み後>  
2022年9月期末時点の各有利子負債に加えて必要パーマネントローン総額を平均調達期間かつ平均調達利率で同時点において借入で調達したと仮定したうえで、これらの各有利子負債の同時点における返済期限までの期間を、残高で加重平均して算出し、記載しています。
- (注5) 「平均調達期間」は、借入日における各有利子負債の返済期限までの期間を、各期末時点における残高で加重平均して算出し、記載しています。本取組み後の「平均調達期間」は、2022年9月末時点の各有利子負債に加えて必要パーマネントローン総額を平均調達期間かつ平均調達利率で同時点において借入で調達したと仮定したうえで、借入日における各有利子負債の返済期限までの期間を、同時点における残高で加重平均して算出し、記載しています。
- (注6) 「長期発行体格付」について、かかる信用格付は、本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- (注7) 本取組み後を除く「LTV（簿価）」は、「LTV（簿価）」 = 各期末の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ 各期末の貸借対照表上の総資産額、により算出しています。なお、本取組み後の「LTV（簿価）」は、本資料66ページから67ページに亘って記載している本資料25ページに係る注記と同様に算出しています。
- (注8) 本取組み後を除く「LTV（時価）」は、「LTV（時価）」 = 各期末の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ (各期末の貸借対照表上の総資産額 + 各期末における保有物件に係る鑑定評価額の合計額 - 各期末の保有物件に係る帳簿価額の合計額)、として算出しています。
- (注9) 本件第三者割当については、上限の3,500口が全て発行されることを前提としています。



## 34ページ

- (注1) 各期末の圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高を記載しています。また、第39期以降の各期において、圧縮積立金の積立又は圧縮積立金の取崩による圧縮積立金の期末残高の増減は必ず発生するとは限りません。
- (注2) 各期の1口当たり圧縮積立金は、各期末時点の圧縮積立金残高を、各期末時点での発行済投資口数で除した金額を記載しています。
- (注3) 「分配金カバー率」は、2022年9月期末時点で確認できる各社最新の決算開示資料等に記載された（任意積立金 + (当期末処分利益 - 分配金総額)） / 分配金総額で算出しています。本投資法人の「分配金カバー率」の「本取組み後増加分」の算出にあたり、本取組み後の任意積立金については、譲渡予定物件の5期分割売却完了直後の任意積立金残高の見込みを使用し、その計算結果をもとにイメージ図を作成しています。

## 35ページ

- (注1) 「ポートフォリオ内カバー率」は、各時点において環境認証を取得している物件の賃貸可能面積の合計をポートフォリオ全体の総賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載したものです。
- (注2) SFDRは「Sustainable Finance Disclosure Regulation」の略称です。SFDRは、2021年3月に発効した欧州連合による規制であり、投資運用会社等の金融市場参加者に対して、金融商品の持続可能性について、より高い透明性の提供を求めるものです。金融市場参加者は、運用・助言の対象とする商品を以下の3つに分類し、分類内容に応じた開示や定期的な報告を行う義務を負います。
- ・ SFDR 9条商品：サステナブルな投資目的を持つ商品
  - ・ SFDR 8条商品：環境や社会の特性を促進する商品
  - ・ SFDR 6条商品：サステナブルではない商品

## 36ページ

- (注1) 「21世紀金融行動原則」は、持続可能な社会形成のために金融機関に対して求められる行動に関する原則です。
- (注2) 「GRI」は、「Global Reporting Initiative」の略称です。「GRIスタンダード」は、組織が経済・環境・社会に与えるインパクトを報告する際の開示基準であり、多くの政府や企業が依拠するグローバルスタンダードとなっています。

## 37ページ

- (注1) 「GHG (CO<sub>2</sub>) 排出量」、「エネルギー総消費量」及び「水使用量」並びに「廃棄物リサイクル率」における括弧内の数値は2018年度と2021年度の数値を比較したものです。したがって、2019年4月18日付で取得した「豊洲プライムスクエア」の取得及び同日付で譲渡した「銀座ファーストビル」の譲渡による影響も含まれます。
- (注2) 「廃棄物リサイクル率」は、2021年度の数値です。
- (注3) 「GHG (CO<sub>2</sub>) 排出量」は、GHG (CO<sub>2</sub>) 排出係数削減効果が含まれます。

## 38ページ

- (注1) 楽天クリムゾンハウス青山は、DBJ Green Building認証ランク「★★★」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。

## 40ページ

- (注1) 「TOKYO働き方改革宣言企業」は、従業員の長時間労働の削減及び年次有給休暇等の取得促進のため、2～3年後の目標及び取組内容を定め、全社的に取組む企業のことです。
- (注2) 「eNPS」は、「Employee Net Promoter Score」の略称であり、「親しい知人や友人にあなたの職場をどれくらい勧めたいか」を尋ね、「職場の推奨度」を数値化したものです。

## 41ページ

- (注1) 「J-REIT各社の資産運用報酬一覧」は、2022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

## 42ページ

- (注1) 「SDGs」は、「Sustainable Development Goals (持続可能な開発目標)」の略称です。2015年9月の国連サミットで採択された2016年から2030年の15年間で達成するために掲げた目標で、17の大きな目標と、それらを達成するための具体的な169のターゲットで構成されています。



- 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