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

第35期（2021年3月期）決算説明資料

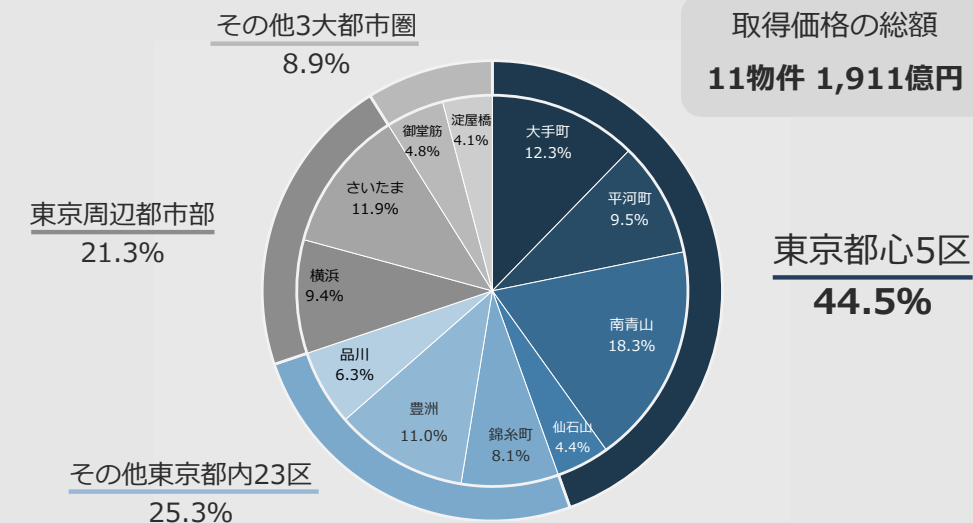
2021年5月19日

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

ポートフォリオ (2021年3月31日現在)

駅近・築浅・大型の優良オフィスビルに厳選した投資

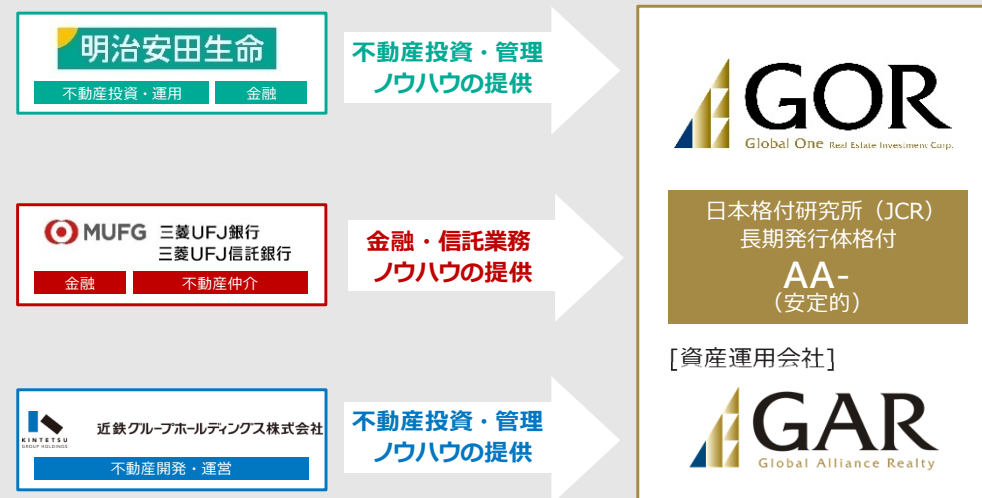
		GOR	他オフィス系REIT 平均 (注)
近	最寄駅に直結又は 徒歩5分以内比率	100.0%	78.3%
	平均築年数	17.0年	23.8年
新	ポートフォリオPML	1.9%	2.0%
	平均取得価格	173億円	91億円
大	平均総賃貸可能面積	12,016㎡	8,680㎡



財務基盤・スポンサー (2021年3月31日現在)

金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤

LTV (総資産有利子負債比率)	簿価ベース 47.1% 時価ベース 40.0%
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3月31日時点で確認できる各社の最新の決算開示資料等に記載された数値を基に算出しています。

I はじめに

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. 新型コロナによる影響について	8
4. オフィスマーケットの見通し	9
5. 当面の取組み	11
6. 工夫を凝らした物件運営	12

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	28
3. 財務	30
4. ESGへの取組み	32

IV 参考資料

1. 物件資料	41
2. 財務資料	65
3. 資産運用会社の概要	74

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"> ● 第34期比+2円の増配、2,400円以上を確保 第34期：2,443円 → 第35期：2,445円 (+0.1%) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 新型コロナの影響 賃料の一時減額等による影響は△30円/口 豊洲の空室区画の一部を埋め戻すも、当期末稼働率は97.5% ● 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9.8百万円増加 (注2) ● 第36期 (2021年9月期) の賃料改定は、テナントとの粘り強い交渉により、既に5割以上で増額を実現 	<ul style="list-style-type: none"> ● 空室の早期埋め戻しによる稼働率の回復 (特に豊洲) ● 稼働率をより意識しながら、テナントとの丁寧な対話によりレントギャップ縮小、賃料増額を目指す ● 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
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 取得実績なし 優良オフィスの物件情報は限定的、売主と買主との価格目線の開きは大きい状況が継続 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● ポートフォリオの質の向上のための資産入替 中長期的に収益向上が見込める物件への入替を継続検討 ● 厳選投資継続による収益安定のための資産規模拡大 借入による物件取得余力を活用し、優良物件を機動的に取得 スポンサー等ルート、独自ルート両方を駆使したソーシング
財務・IR	<ul style="list-style-type: none"> ● リファイナンスで返済期日の分散、長期化を推進 ● 国内外の機関投資家とオンラインIRを実施 ● オンライン個人投資家向け説明会を継続実施 ● グリーンファイナンス・フレームワークの策定 	<ul style="list-style-type: none"> ● デットの期日分散と長期化の更なる推進 ● 不動産市況や金融環境に応じた柔軟なLTVコントロール ● 投資家のGOR運用に対する理解を深めるための丁寧な説明 ● グリーンボンドの発行
ESG	<ul style="list-style-type: none"> ● 2020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 ● 錦糸町・横浜で「CASBEE-不動産」"Sランク"を取得、環境関連認証のポートフォリオ内カバー率は88.2%に上昇 	<ul style="list-style-type: none"> ● マテリアリティに対応する行動計画・目標の推進・達成 ● 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 ● TCFD提言への対応 (ポリシー策定・賛同表明)

(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2,445円。第36期は2,420円、第37期は圧縮積立金の取崩しにより2,400円を見込む

		第34期 '20年9月期	第35期 '21年3月期	第36期予想 '21年9月期 (注5)	第37期予想 '22年3月期 (注5)
損益・分配金					
営業収益	百万円	5,731	5,688	5,771	5,664
(うち賃貸事業収益)		(5,731)	(5,688)	(5,771)	(5,664)
営業利益	百万円	2,745	2,737	2,718	2,694
(賃貸事業損益)		(3,293)	(3,290)	(3,273)	(3,251)
当期純利益	百万円	2,350	2,351	2,328	2,304
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)	3,339	3,358	3,344	3,306
1口当たり分配金	円	2,443	2,445	2,420	2,400
ポートフォリオ					
NOI利回り	% (注2)	4.3	4.4	4.4	4.3
期末稼働率	%	97.6	97.5	96.3	94.6
その他					
期末総資産額	百万円	200,833	200,600		
有利子負債額	百万円	94,500	94,500		
含み損益	百万円	35,383	35,531		
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

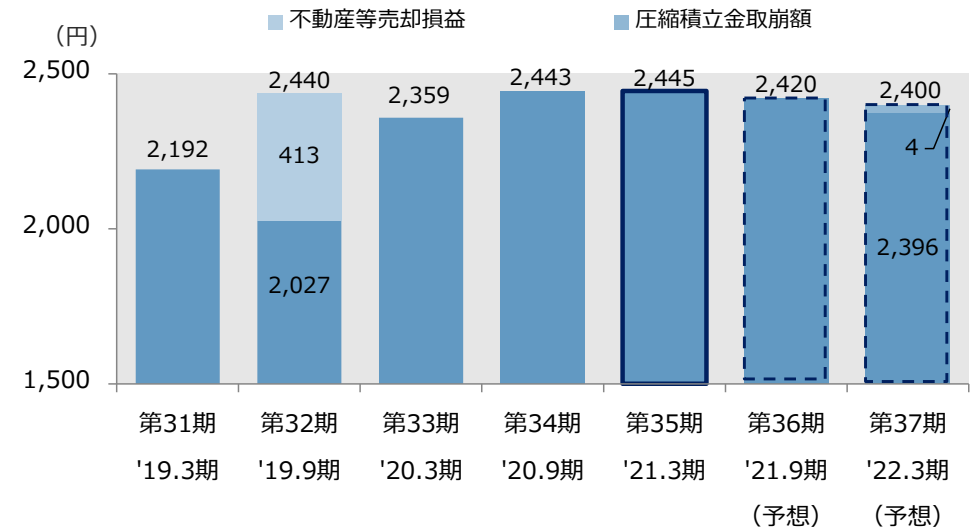
(注2) NOI利回り = 各期の NOI × 2 ÷ 取得価格

(注3) LTV (簿価) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産額

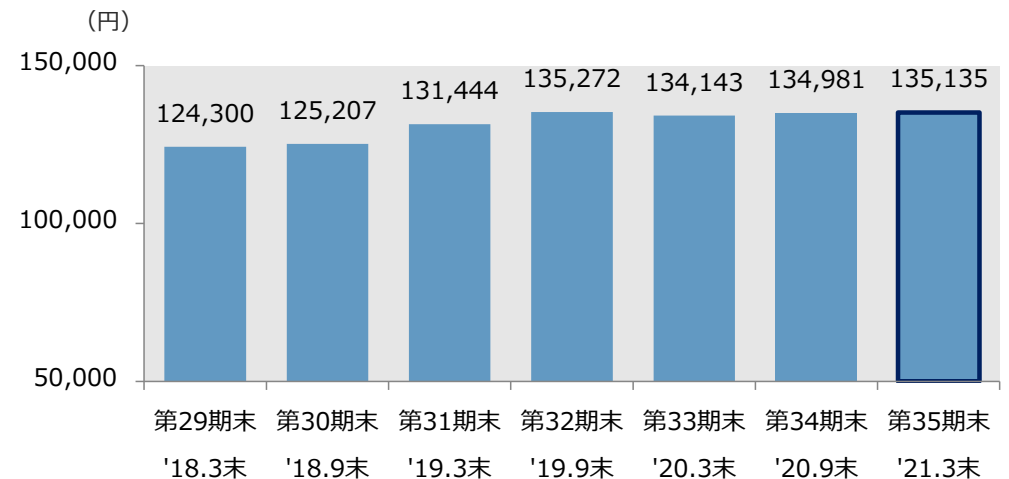
(注4) LTV (時価) = 有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 含み損益)

(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。

1口当たり分配金 (DPU) の推移



1口当たりNAV (注6,分割後換算) の推移



(注6) 1口当たりNAV = (期末純資産額 - 分配金総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口の総口数

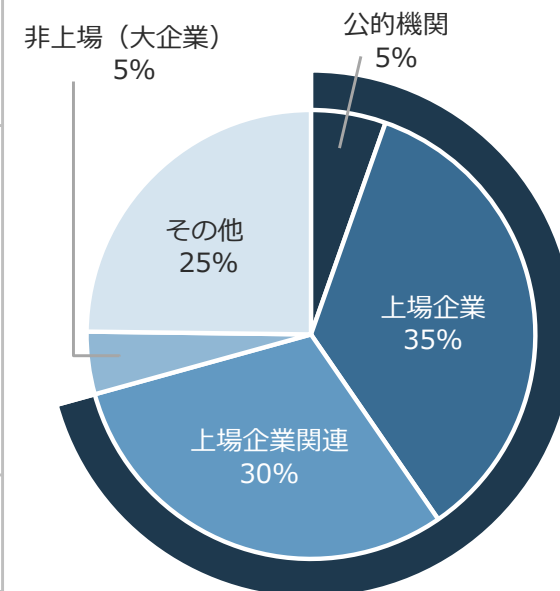
3. 新型コロナによる影響について（2021年4月末現在）

■ 新型コロナの長期化に伴い、引き続き店舗の賃料一時減額・解約を見込むが、影響は限定的

	賃料 構成割合	運用への影響（注2）			現況認識
		対応	第35期 '21.3期実績	第36期 '21.9期予想	
事務所	93%	一時減額 (期間限定)	1件	0件	<ul style="list-style-type: none"> ・リーシング進捗に遅れが生じ、空室が長期化 ・新型コロナを主因とする業績不振による解約・移転の動きは引き続き限定的 ・拡張移転等の前向きなオフィス需要は弱く、多くのテナント（候補）は現状維持・様子見の姿勢を継続（大企業ほどその傾向は強い） ・一方、レントギャップについてテナントと丁寧に対話を進めることで、賃料増額改定の余地はあり、引き続き内部成長を実現することは可能
		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)	8件	12件	<ul style="list-style-type: none"> ・2回目の緊急事態宣言が発出され、1月以降飲食系店舗で賃料減額要請が追加発生し、第35期('21.3期)の賃料減額は想定を若干上回る着地 ・第36期('21.9期)は、緊急事態宣言が1都3県で約3ヶ月に及び、4月には3回目が発出された影響もあり、賃料減額要請・解約の件数はともに増加する見込み ・分配金への影響額は軽微
		支払猶予	0件	0件	
		解約 (減床を含む)	4件	8件	
住宅 駐車場 その他	5%	—	—	—	—

◆ 事務所テナント構成

公的機関、上場企業、上場企業関連で約3分の2を占める



1口当たりの影響額	△30円/口 (予想比 △5円/口)	△10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2020年9月末時点で44件、2021年4月末時点では入居が内定した店舗を含めて34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。

4. オフィスマーケットの見通し①

■ コミュニケーション、イノベーションを生み出す価値創造の場として、好立地ハイスペックビルの優位性は継続

足元の状況

今後の見通しと考察

需給

- ・ 企業の増床・移転に慎重で様子見の姿勢は継続し、空室区画のダウンタイムが長期化
- ・ 企業のコスト削減等により、首都圏の物件で解約が発生し、空室率上昇・賃料下落が引き続き進行
- ・ 企業業績には、非製造業では弱さがみられるものの、総じてみれば持ち直しの動きがみられる

- ・ 東京・大阪とも需給バランスは緩んだ状態で推移。テナントの出勤率が回復し、空室率上昇・賃料下落は一定の歯止めがかかりつつも、緩やかなペースで継続
- ・ 企業業績の動向や働き方の変化を踏まえると、今後の大規模ビルの市況変化には引き続き留意が必要。一方、アフターコロナの事業拡大を見据えた動きも出てくる可能性あり

機能・役割

- ・ オフィス・自宅・サードプレイスの中から、従業員が働く時間・場所にあわせて自律的にワークプレイスを選択する動き
- ・ 多くの企業は生産性等の観点から、アフターコロナの出勤を見据えて、新たなオフィスのあり方について模索を継続
- ・ 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みられる

- ・ 従業員が集まり、コミュニケーションを通じて付加価値を創造する場としてコアオフィスの機能が重要視される
- ・ 好立地ハイスペックビルの優位性は継続するが、変化に対応する柔軟な運用が必要

4. オフィスマーケットの見通し②

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

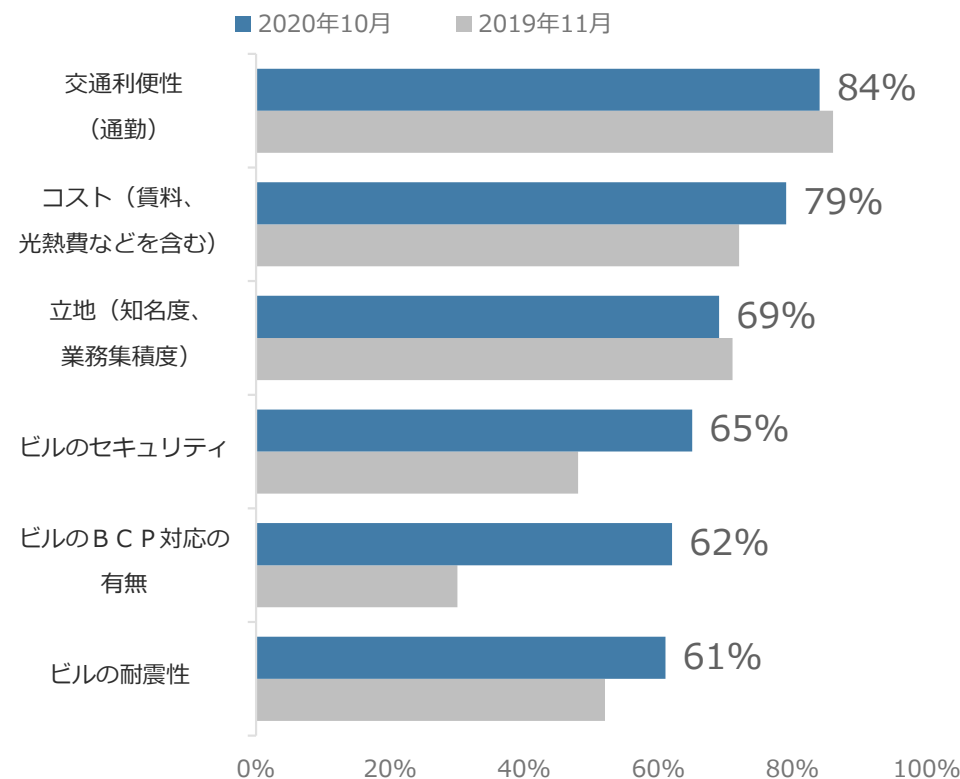
大 (大型)

- 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

－オフィス選定における重要項目－

- 上位3項目 (交通利便性・コスト・立地) は不動
- セキュリティ・BCP対応・耐震性の3項目が急伸



(出所) シービーアールイー株式会社「コロナ禍で加速するオフィスの再評価 オフィス利用に関するテナント意識調査 (2020年10～11月調査)」を基にGARが作成

■ 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

分配金の成長・安定に向けて特に注力する取組み

- ▶ マーケットの変化や多様化するテナントニーズを捉えた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

とりわけ豊洲の空室区画については、早期埋め戻しにより稼働率を改善する

- ▶ 修繕費等のコストコントロールを適切に行い、分配金の安定化を図る
- ▶ 稼働率をより意識しながら、テナントとの丁寧な対話を継続し、レントギャップ縮小による賃料増額実現を引き続き目指す
- ▶ 引き続き、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優良物件取得・資産入替を目指す



■ 変化するテナントニーズ等を捕捉し、肌理細かな対応により物件価値の向上に最善を尽くす



賃料交渉

- ・テナントの業績動向等を考慮した、交渉条件・時期等の見極め
ステップアップ賃料の設定、業績回復の時期に合わせた賃料増額改定、戦略的な減額対応等の実施
(例) 仙石山：足元と将来のエリアにおける需給バランスを考慮し、賃料の一時減額等を受け入れつつ長期契約を締結



コストマネジメント

- ・物件競争力向上のための工事検討と工事内容の精査によるコスト削減
- ・安定分配を意識した工事の実施時期・内容・ボリュームの見直し・調整
- ・コスト削減に加えESG視点に基づく電力調達を検討



テナントマネジメント

- ・主要テナントと運用会社GAR自ら対話を行うとともに、主体的な予兆管理を実施
- ・テナントのESG意識を踏まえたLED化・グリーンリースの提案
- ・テナント満足度向上のための共用部の空間演出
(デジタルサイネージ・ウイルス除去効果を持つ天然アロマ)



Ⅱ 決算

1. 決算概要 (2021年3月期) (1) 予想比較

■ 当期分配金は予想比プラス45円の2,445円で着地

	(百万円)			
	第35期予想 '21年3月期	第35期実績 '21年3月期	当期予想比	
	(注1)			
営業収益	5,682	5,688	5	0.1%
賃貸事業収益(a)	5,682	5,688	5	0.1%
賃料等収入	5,381	5,379	△1	△0.0%
水道光熱費収入	296	302	6	2.1%
その他賃貸事業収入	5	5	0	13.0%
営業費用	2,986	2,951	△35	△1.2%
賃貸事業費用(b)	2,433	2,397	△35	△1.4%
外部委託費	588	564	△24	△4.1%
水道光熱費	276	261	△15	△5.5%
公租公課	529	529	-	-
保険料	10	11	0	1.6%
修繕費	145	143	△1	△1.1%
減価償却費(c)	874	873	△1	△0.2%
固定資産除却損(d)	-	5	5	-
その他賃貸事業費用	6	7	0	14.1%
資産運用報酬	422	425	2	0.5%
その他一般管理費	130	128	△2	△1.7%
営業利益	2,696	2,737	40	1.5%
賃貸事業損益(a-b)	3,249	3,290	40	1.2%
NOI(a-b+c+d)	4,124	4,169	45	1.1%
営業外収益	-	1	1	-
営業外費用	387	386	△0	△0.2%
支払利息	298	297	△0	△0.3%
その他営業外費用	88	88	0	0.0%
経常利益	2,309	2,352	42	1.9%
当期純利益	2,308	2,351	42	1.9%
分配金総額	2,308	2,351	43	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)	2,400 円	2,445 円	45 円	1.9%

(注1) 2020年11月16日時点の予想です。

(注2) 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。

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算	
	増益	減益
	(注2)	
営業利益	40	42 円
賃貸事業損益	40	
水道光熱費収支	21	さいたま・横浜・南青山 等
外部委託費の減少	24	平河町 等
固定資産除却損の増加		△5 南青山

1. 決算概要 (2021年3月期) (2) 前期比較

■ 豊洲の大口テナント退去や修繕費増加等の減益要因あるも、賃料増額改定やフリーレント解消等により増益

	(百万円)		
	第34期実績 '20年9月期	第35期実績 '21年3月期	前期実績比
営業収益	5,731	5,688	△43 △0.8%
賃貸事業収益(a)	5,731	5,688	△43 △0.8%
賃料等収入	5,390	5,379	△10 △0.2%
水道光熱費収入	324	302	△21 △6.8%
その他賃貸事業収入	16	5	△10 △65.8%
営業費用	2,986	2,951	△35 △1.2%
賃貸事業費用(b)	2,438	2,397	△40 △1.7%
外部委託費	599	564	△34 △5.8%
水道光熱費	315	261	△54 △17.1%
公租公課	532	529	△3 △0.6%
保険料	10	11	0 3.7%
修繕費	107	143	36 34.2%
減価償却費(c)	862	873	11 1.3%
固定資産除却損(d)	0	5	5 2,408.3%
その他賃貸事業費用	10	7	△2 △23.5%
資産運用報酬	424	425	0 0.1%
その他一般管理費	123	128	4 3.5%
営業利益	2,745	2,737	△7 △0.3%
賃貸事業損益(a-b)	3,293	3,290	△3 △0.1%
NOI(a-b+c+d)	4,155	4,169	13 0.3%
営業外収益	0	1	0 48.2%
営業外費用	394	386	△8 △2.2%
支払利息	307	297	△9 △3.1%
その他営業外費用	87	88	0 1.1%
経常利益	2,351	2,352	1 0.1%
当期純利益	2,350	2,351	1 0.1%
分配金総額	2,349	2,351	1 0.1%
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)	2,443 円	2,445 円	2 円 0.1%

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算 (注)
	増益	減益	
営業利益		△7	△8 円
賃貸事業損益		△3	
賃料等収入の減少		△10	
賃料増額改定	60		平河町・御堂筋・淀屋橋・さいたま 等
フリーレント解消	30		さいたま・錦糸町・南青山・豊洲
入退去等		△101	豊洲・仙石山・御堂筋・平河町 等
水道光熱費収支	32		錦糸町・さいたま 等
その他賃貸事業収入の減少		△10	錦糸町 等
外部委託費の減少	34		平河町 等
修繕費の増加		△36	大手町・錦糸町・品川 等
減価償却費の増加		△11	さいたま・南青山・御堂筋 等

(注) 増減益額を2020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 (1)2021年9月期

■ テナント退去等の減収要因を賃料増額改定やフリーレント解消で打ち返し増収を見込むが、リーシング費用（豊洲等）・修繕費（豊洲・さいたま等）を意欲的に計上し、分配金2,420円とする計画

	(百万円)			
	第35期実績 '21年3月期	第36期予想 '21年9月期	当期実績比	
	(注1)			
営業収益	5,688	5,771	83	1.5%
賃貸事業収益(a)	5,688	5,771	83	1.5%
賃料等収入	5,379	5,396	16	0.3%
水道光熱費収入	302	337	34	11.4%
その他賃貸事業収入	5	38	32	571.2%
営業費用	2,951	3,053	102	3.5%
賃貸事業費用(b)	2,397	2,498	100	4.2%
外部委託費	564	602	38	6.7%
水道光熱費	261	307	45	17.4%
公租公課	529	533	3	0.6%
保険料	11	11	0	3.3%
修繕費	143	149	6	4.2%
減価償却費(c)	873	882	9	1.1%
固定資産除却損(d)	5	6	0	4.0%
その他賃貸事業費用	7	5	△2	△32.6%
資産運用報酬	425	423	△1	△0.4%
その他一般管理費	128	131	3	3.0%
営業利益	2,737	2,718	△18	△0.7%
賃貸事業損益(a-b)	3,290	3,273	△16	△0.5%
NOI(a-b+c+d)	4,169	4,162	△7	△0.2%
営業外収益	1	-	△1	△100.0%
営業外費用	386	388	2	0.7%
支払利息	297	302	4	1.5%
その他営業外費用	88	86	△1	△1.8%
経常利益	2,352	2,329	△22	△1.0%
当期純利益	2,351	2,328	△23	△1.0%
分配金総額	2,351	2,327	△24	△1.0%
発行済投資口の総口数	961,884 口	961,884 口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	2,445 円	2,420 円	△25 円	△1.0%
	(2020.11.16時点の予想)	2,400 円		

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算
	増益	減益	
営業利益		△18	△19 円
賃貸事業損益		△16	
賃料等収入の増加	16		
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	8		仙石山・大手町・豊洲・錦糸町
入退去等		△27	豊洲・御堂筋・さいたま・大手町 等
水道光熱費収支		△11	さいたま・横浜 等
その他賃貸事業収入の増加	32		さいたま・平河町 等
外部委託費の増加		△38	平河町・豊洲・仙石山 等
修繕費の増加		△6	さいたま・品川・御堂筋・豊洲 等
減価償却費の増加		△9	錦糸町・南青山 等

(注1) 第36期の予想の前提条件の詳細は、2021年5月19日公表の2021年3月期決算短信をご覧ください。

業績予想において未確定のテナントの想定入退去や想定賃料増減は見込んでいません。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 (2)2022年3月期

- 賃料増額改定やフリーレント解消等の増益要因あるも、テナント退去による減収等により減益
- 大口テナント退去に伴う一時的な収入減に対し、圧縮積立金取崩しにより分配金2,400円を維持

	(百万円)			
	第36期予想 '21年9月期	第37期予想 '22年3月期	次期予想比	
		(注1)		
営業収益	5,771	5,664	△107	△1.9%
賃貸事業収益(a)	5,771	5,664	△107	△1.9%
賃料等収入	5,396	5,353	△43	△0.8%
水道光熱費収入	337	310	△26	△7.9%
その他賃貸事業収入	38	-	△38	△100.0%
営業費用	3,053	2,969	△84	△2.8%
賃貸事業費用(b)	2,498	2,412	△85	△3.4%
外部委託費	602	576	△25	△4.2%
水道光熱費	307	270	△36	△11.9%
公租公課	533	529	△3	△0.6%
保険料	11	11	△0	△0.3%
修繕費	149	139	△9	△6.6%
減価償却費(c)	882	872	△10	△1.2%
固定資産除却損(d)	6	3	△3	△49.4%
その他賃貸事業費用	5	8	2	49.4%
資産運用報酬	423	422	△0	△0.2%
その他一般管理費	131	134	2	1.6%
営業利益	2,718	2,694	△23	△0.9%
賃貸事業損益(a-b)	3,273	3,251	△21	△0.7%
NOI(a-b+c+d)	4,162	4,127	△35	△0.8%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	388	389	0	0.2%
支払利息	302	302	0	0.1%
その他営業外費用	86	87	0	0.7%
経常利益	2,329	2,305	△24	△1.0%
当期純利益	2,328	2,304	△23	△1.0%
圧縮積立金取崩額	-	4	4	-
分配金総額	2,327	2,308	△19	△0.8%
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	2,400 円	△20 円	△0.8%

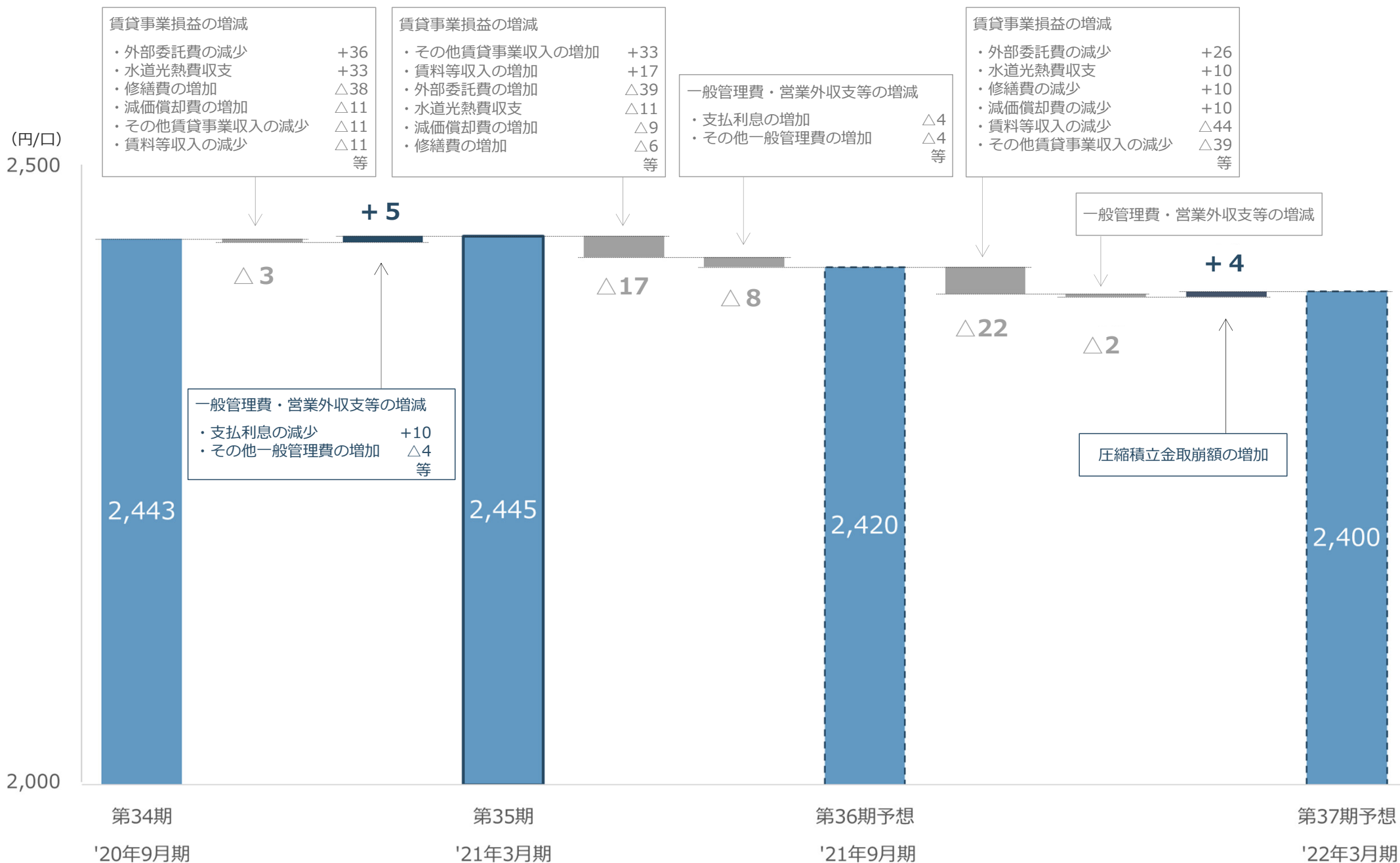
主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算 (注2)
	増益	減益	
営業利益		△23	△24 円
賃貸事業損益		△21	
賃料等収入の減少		△43	
賃料増額改定	14		さいたま・錦糸町・御堂筋・淀屋橋 等
フリーレント解消	15		豊洲・平河町・品川 等
入退去等		△72	豊洲・さいたま・仙石山 等
水道光熱費収支	9		さいたま・品川 等
その他賃貸事業収入の減少		△38	さいたま・平河町 等
外部委託費の減少	25		豊洲・仙石山・平河町 等
修繕費の減少	9		品川・御堂筋・豊洲 等
減価償却費の減少	10		淀屋橋 等
圧縮積立金取崩額	4		4 円

(注1) 第36期及び第37期の予想の前提条件の詳細は、2021年5月19日公表の2021年3月期決算短信をご覧ください。

業績予想において未確定のテナントの想定入退去や想定賃料増減は見込んでいません。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



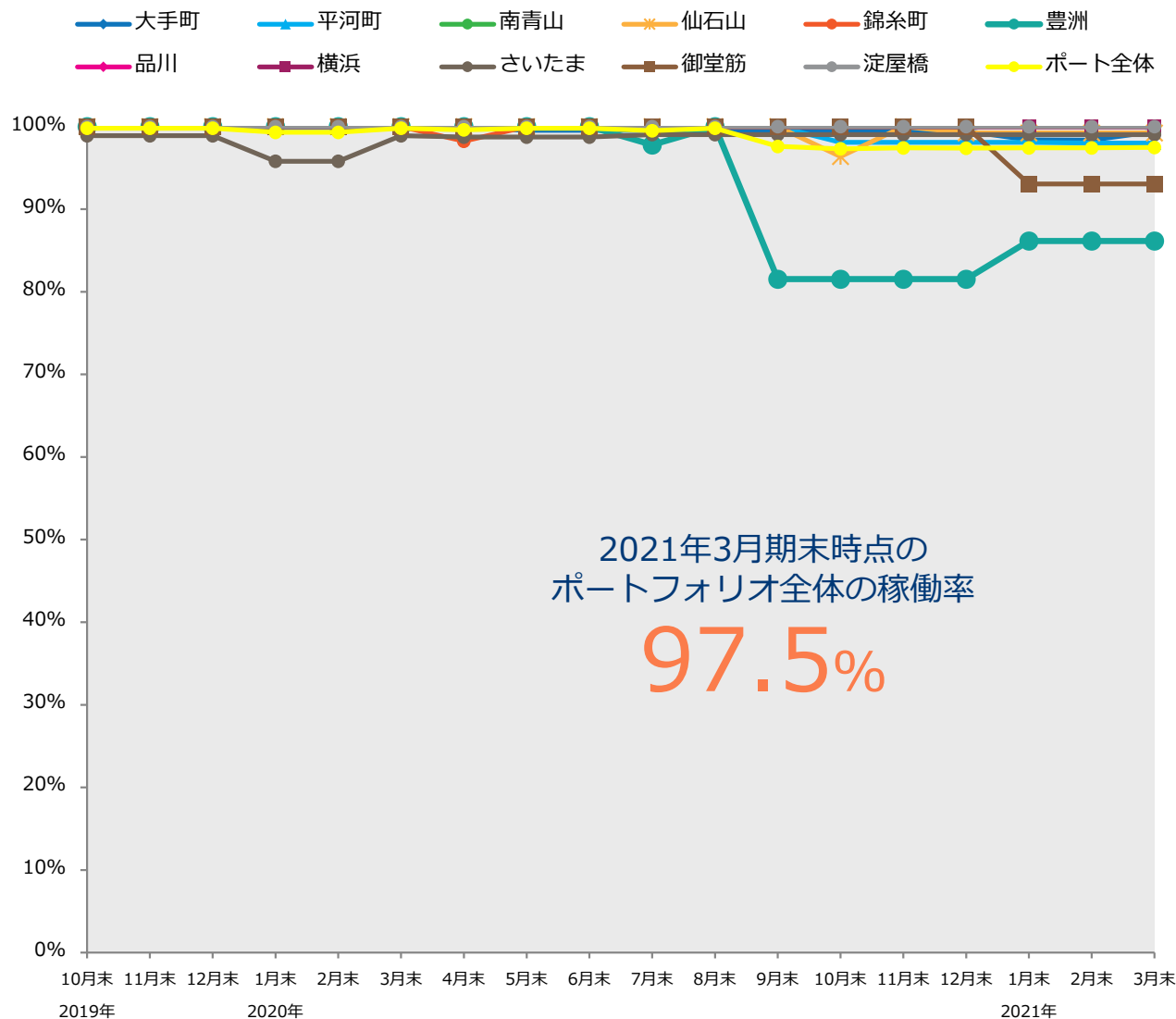


Ⅲ 運用状況

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△0.1ポイントの97.5%へ低下 (2021年3月末時点)

・ 御堂筋は解約の影響で93.1%に低下、豊洲は1件の成約で86.2%に回復、その他物件は高位安定稼働

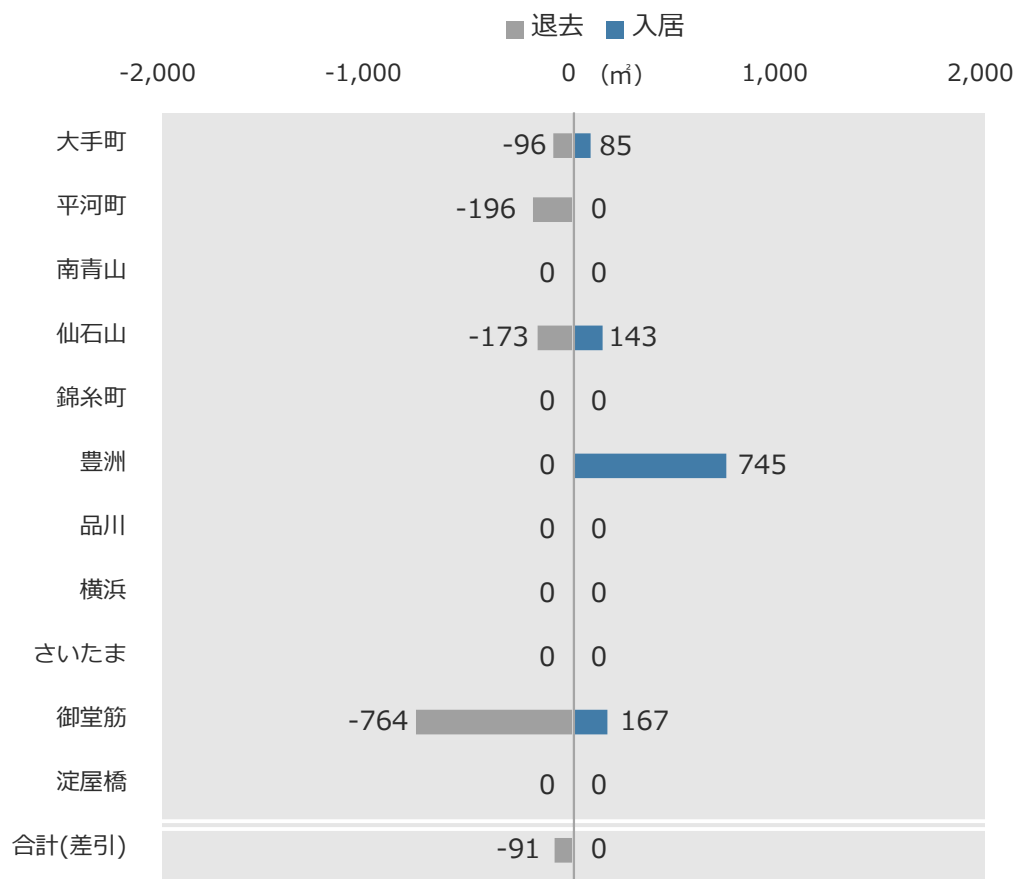


	第33期末 ('20.3末)	第34期末 ('20.9末)	第35期末 ('21.3末)
大手町ファーストスクエア	99.9%	99.5%	99.4%
平河町森タワー	100.0%	100.0%	98.0%
楽天クリムゾンハウス青山	100.0%	100.0%	100.0%
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0%	100.0%	99.2%
アルカセントラル	100.0%	100.0%	100.0%
豊洲プライムスクエア	100.0%	81.5%	86.2%
品川シーサイドウエストタワー	100.0%	100.0%	100.0%
横浜プラザビル	100.0%	100.0%	100.0%
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.9%	99.0%	99.0%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	100.0%	100.0%	93.1%
淀屋橋フレックスタワー	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体	99.8%	97.6%	97.5%

1. 内部成長 (2) テナント入替の状況

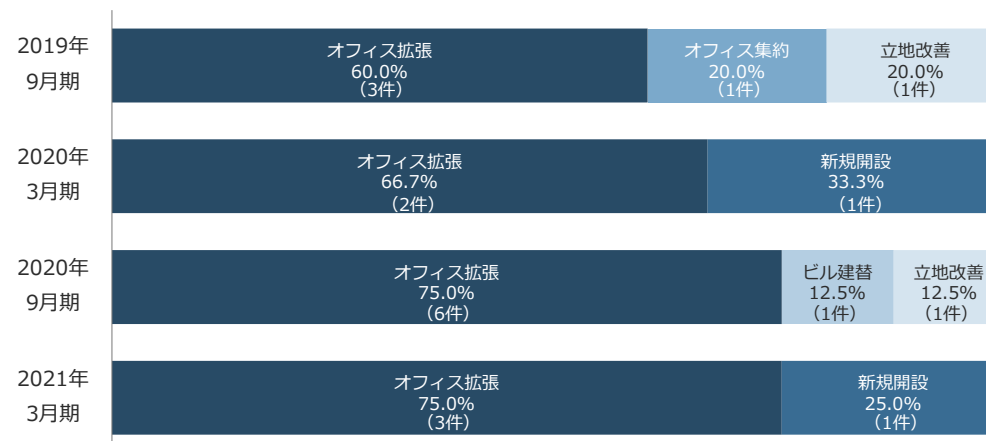
■ 豊洲は2020年9月期来の空室区画を一部埋め戻し。御堂筋は3件の解約に対し、うち1件を館内増床で埋め戻し

2021年3月期のテナント入退去面積

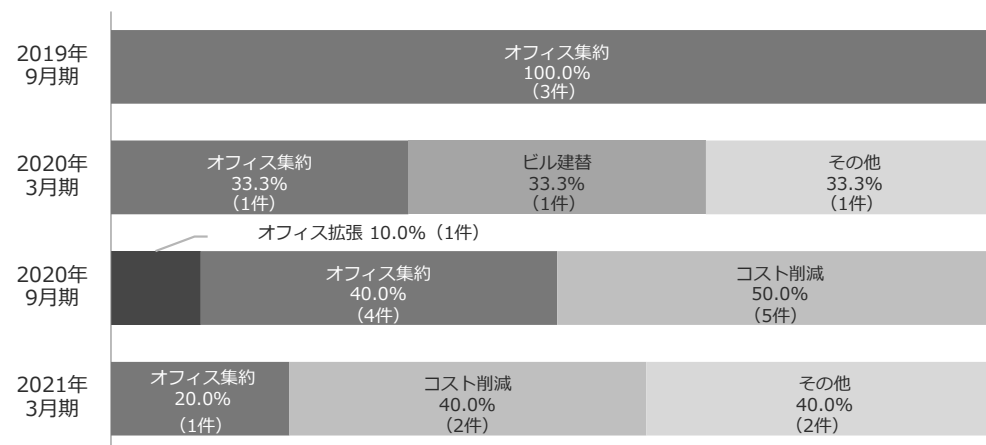


テナント入退去理由 (事務所のみ)

◆新規成約における入居理由の推移 (件数ベース)

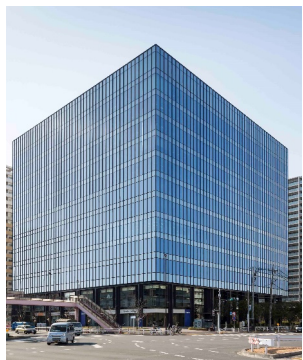


◆解約における退去理由の推移 (件数ベース)



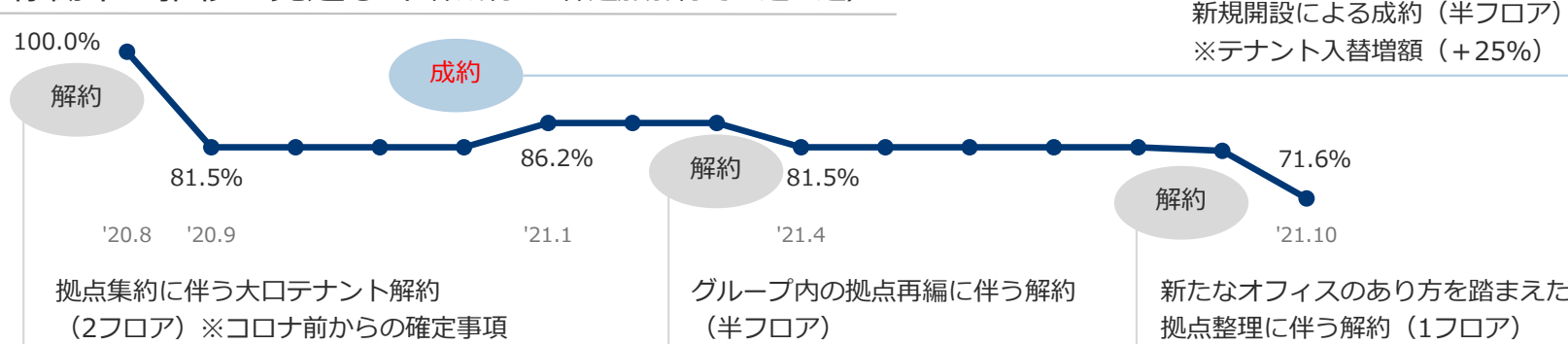
1. 内部成長 (3) 豊洲のリーシング状況①

■ 空室期間が長期化しているものの、問い合わせ数は回復。テナント候補の中には本格的な移転検討の動きも



豊洲プライムスクエア

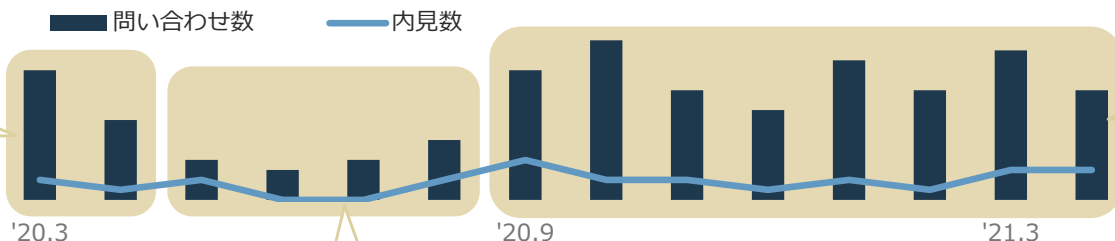
稼働率の推移・見通し (1件成約・1件追加解約で一進一退)



引き合いの状況

2020年3月・4月
緊急事態宣言前

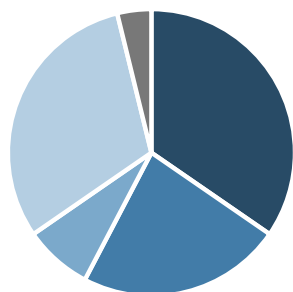
複数テナントからの強い引き合いを受け商談を行うもコロナの影響で成約せず



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回目の緊急事態宣言の影響は軽微
- ・ オフィスのあり方について方針を固め、本格的に移転検討をするテナント候補が増加

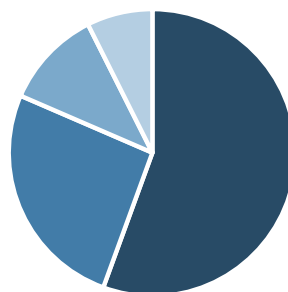
テナント候補の検討結果・状況



- 現ビル残留
- 計画変更
- 他決
- 協議継続
- その他

半数以上が移転を取り止め
<理由>
・ 現ビルからの引留め
・ 新たなオフィスのあり方を整理する中でニーズが変化

テナント候補のニーズ



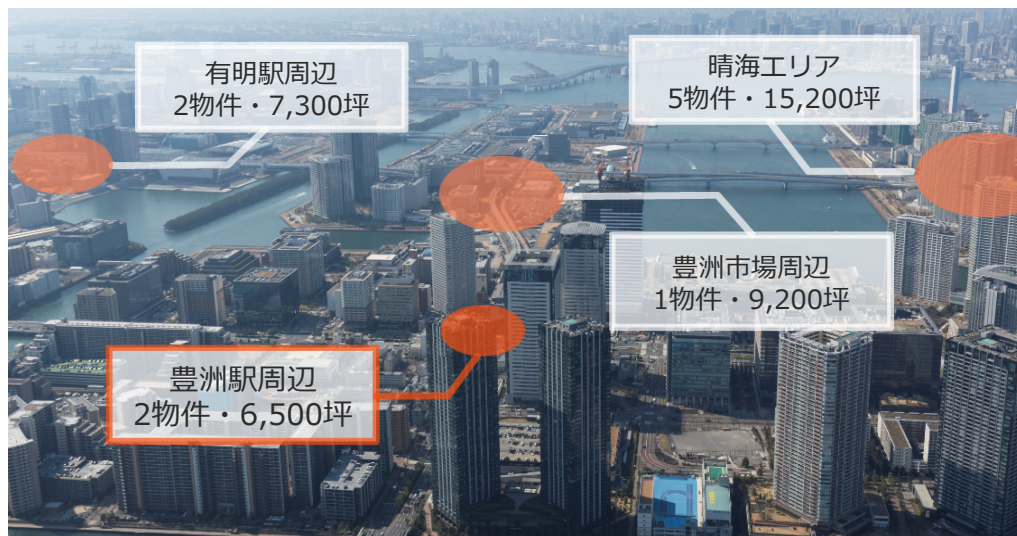
- 拠点集約
- 拡張
- 縮小
- コスト削減

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 (3) 豊洲のリーシング状況②

■ リーシング環境は厳しいが、当ビルの希少性は高く、テナント誘致における優位性あり

周辺競合エリアの募集床面積



(注) GAR調べ。合計1,000坪以上の募集床面積をエリア毎に集計 (2021年5月11日時点・100坪未満を切捨て)

- ・周辺競合エリアの募集床面積は、積み上がっている状況
- ・一方、1フロア800坪以上のまとまった区画の募集は当ビルを含め2物件のみ (東京都内でも20物件程度)
- ・当ビルの希少性は高く、1フロアへの集約をしたい、あるいは、コミュニケーションをとるための共用スペースを広くとりたいテナントの誘致にも有利

空室の埋戻しによる内部成長ポテンシャル

分配金で+120円超 (注) のアップサイド余地

(注) 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。

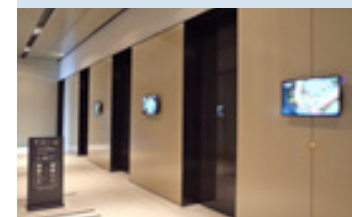
豊洲プライムスクエアの強み

立地	東京駅等へのアクセス良好 (10分圏内)
賃料	都心に比較してリーズナブルな賃料
貸室	フロアプレートが大きく、分割対応可能
グレード	天井高2,800mm、整形の無柱空間、制震構造



付加価値提供
で競争力を更
に強化

デジタルサイネージの設置



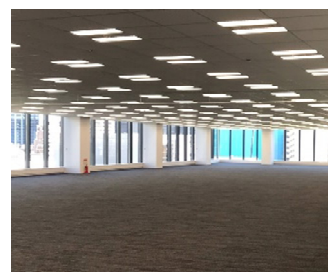
感染症対策

- ・天然アロマによるウイルス対策+空間演出
- ・ELV等抗菌コーティング

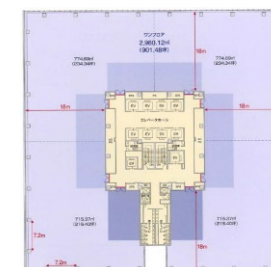


物件概要

所在地	東京都江東区豊洲5-6-36	竣工年月	'10年8月
最寄駅	東京メトロ「豊洲」駅 徒歩3分	基準階	901坪



室内

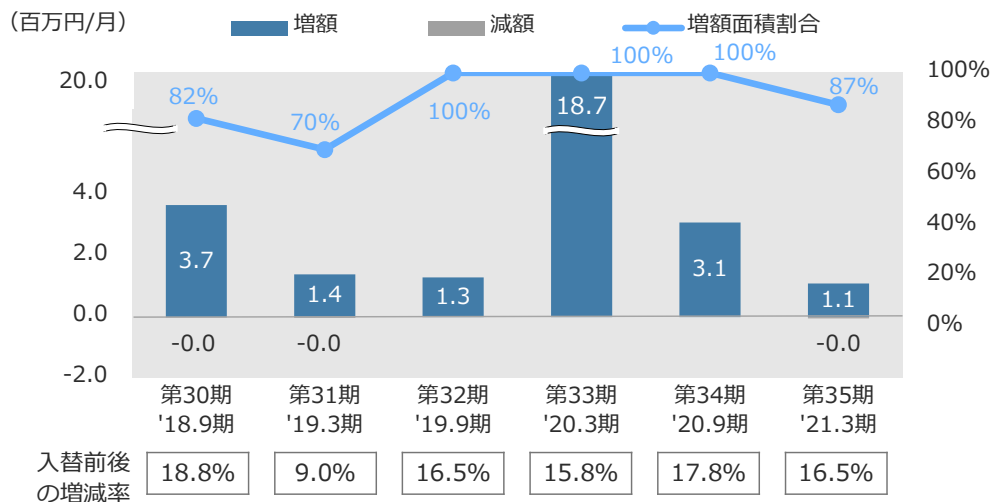


基準階
平面図

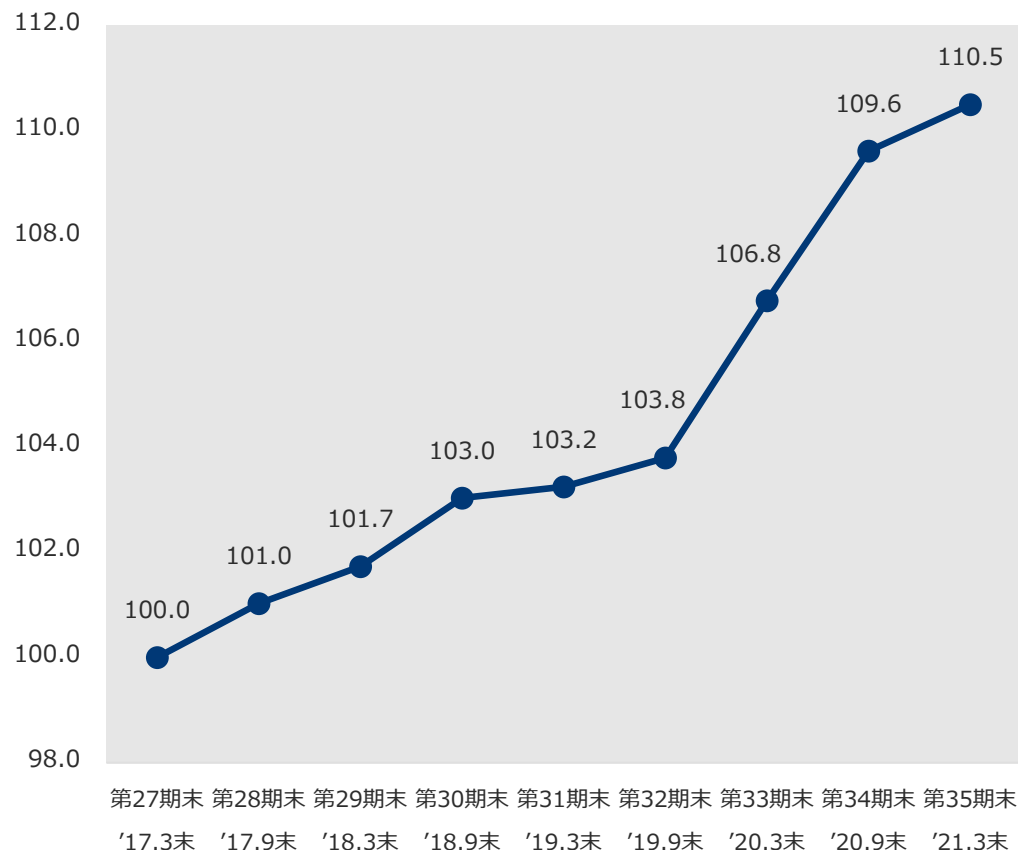
1. 内部成長 (4)テナント入替・賃料改定による月額賃料変動

■ 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9.8百万円増加

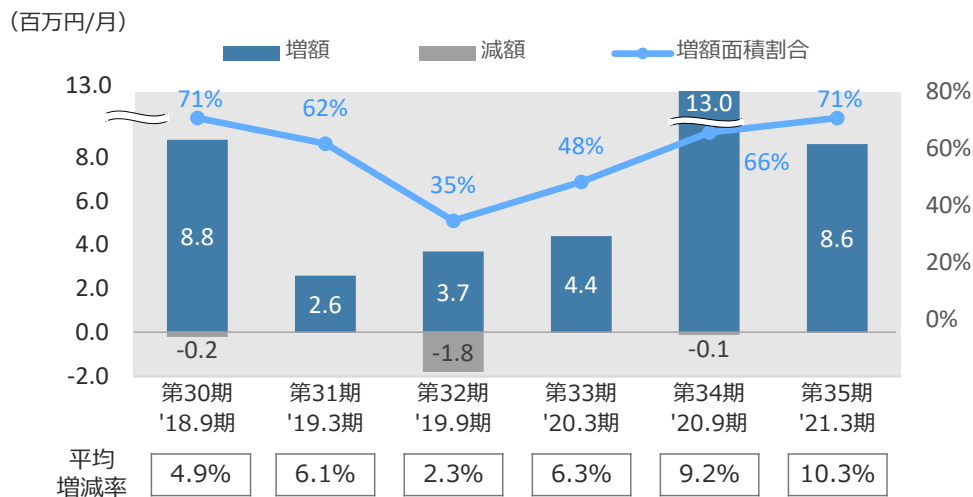
■ テナント入替による月額賃料変動 (注1)



■ 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。

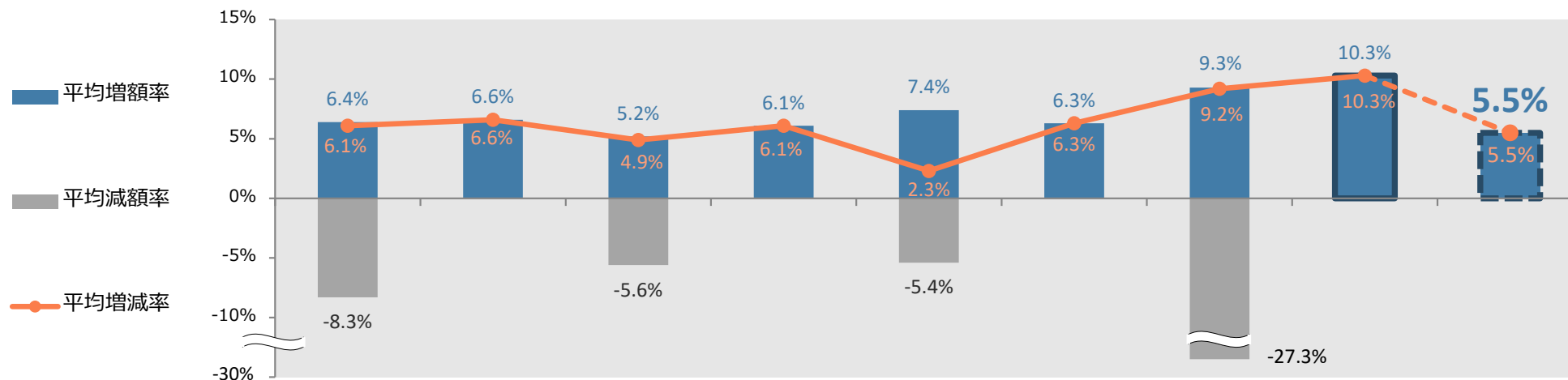
(注2) 賃料変動額は、各期の入居テナントとの賃貸借契約における改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した合計額（共益費を含む）を記載しています。

(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、14期連続して賃料増額改定実現の見込み

- ・ 第35期の改定実績は、全33件のうち、増額22件、据置11件、減額0件で、平均増減率は+10.3%
- ・ 第36期の改定見込は、全47件のうち、増額18件、据置10件、減額0件、交渉中19件で、平均増減率は+5.5%



内容 (注1)		第28期 '17.9期	第29期 '18.3期	第30期 '18.9期	第31期 '19.3期	第32期 '19.9期	第33期 '20.3期	第34期 '20.9期	第35期 '21.3期	第36期見込 (注2) '21.9期
契約更改対象面積	(㎡)	32,767	26,115	32,686	14,243	27,366	21,227	33,174	21,601	31,414
うち増額面積 (増額面積割合)	(㎡)	18,539 (56.6%)	10,926 (41.8%)	23,117 (70.7%)	8,787 (61.7%)	9,474 (34.6%)	10,245 (48.3%)	21,768 (65.6%)	15,271 (70.7%)	17,359 (55.3%)
うち減額面積	(㎡)	353	-	341	-	5,026	-	72	-	-
契約更改対象件数	(件)	49	25	34	24	39	26	62	33	47
うち増額件数	(件)	30	16	19	12	21	17	47	22	18
うち減額件数	(件)	1	-	1	-	2	-	1	-	-
平均増減率		6.1%	6.6%	4.9%	6.1%	2.3%	6.3%	9.2%	10.3%	5.5%
平均増額率		6.4%	6.6%	5.2%	6.1%	7.4%	6.3%	9.3%	10.3%	5.5%
平均減額率		-8.3%	-	-5.6%	-	-5.4%	-	-27.3%	-	-

(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。

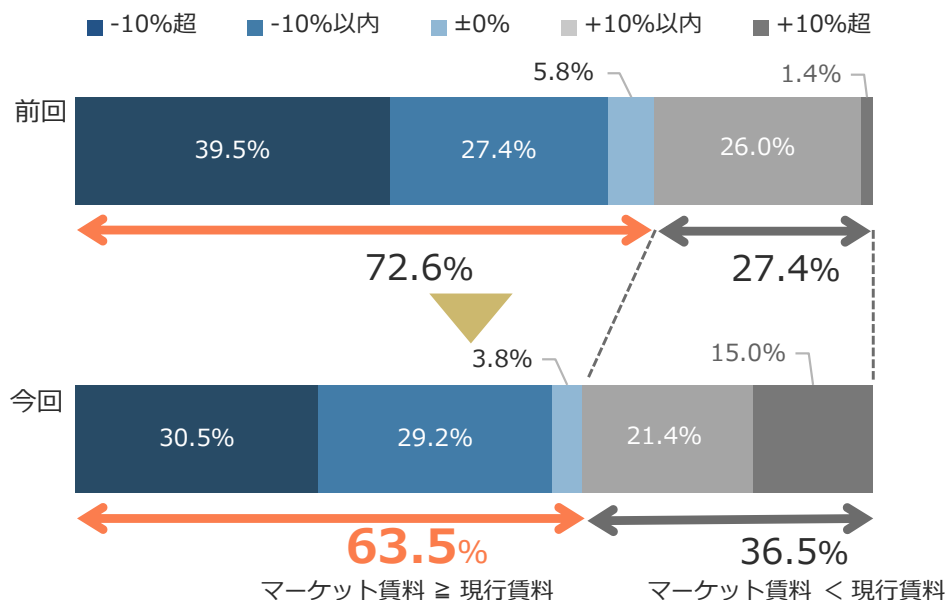
(注2) 第36期見込は2021年4月末時点の確定、内定分です。

1. 内部成長 (5) 賃料改定 ②今後の見通し

■稼働率をより意識しながら、テナントとの丁寧な対話を継続し、賃料増額改定を目指す

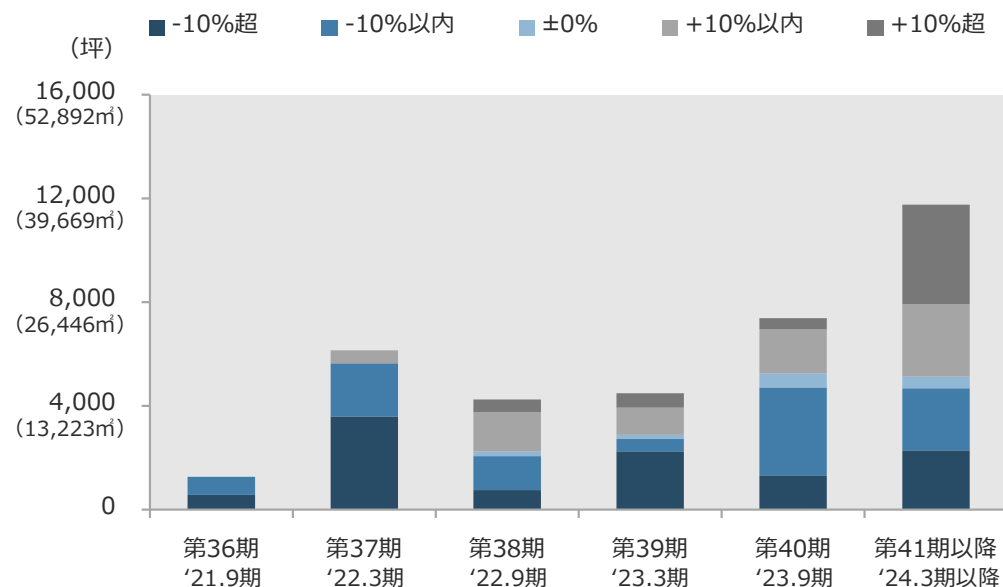
レントギャップの状況 (事務所のみ)

◆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△2.1% (前回：△5.1%)
(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△5.9%)
- 乖離額 (注2) はDPU換算109円 (前回：275円)

レントギャップ	賃料増額の基本的な考え方
<ul style="list-style-type: none"> ■ -10%超 ■ -10%以内 ■ ±0% 	増額改定の実現を目指す
<ul style="list-style-type: none"> ■ +10%以内 ■ +10%超 	基本的には賃料水準維持、個別事情を踏まえ増額余地があれば交渉を行う

(注1) ・レントギャップは、マーケット賃料に対する現行賃料 (共益費込契約賃料) のギャップを表し、「現行賃料÷マーケット賃料-1」として算出しています。
 ・マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が2021年2月現在で査定したレンジで示される想定新規成約賃料 (共益費込) (以下、「マーケットレンジ」) の中央値を採用しています。
 ・現行賃料には、2021年4月末に確定、内定している入退去・賃料改定を反映しています。

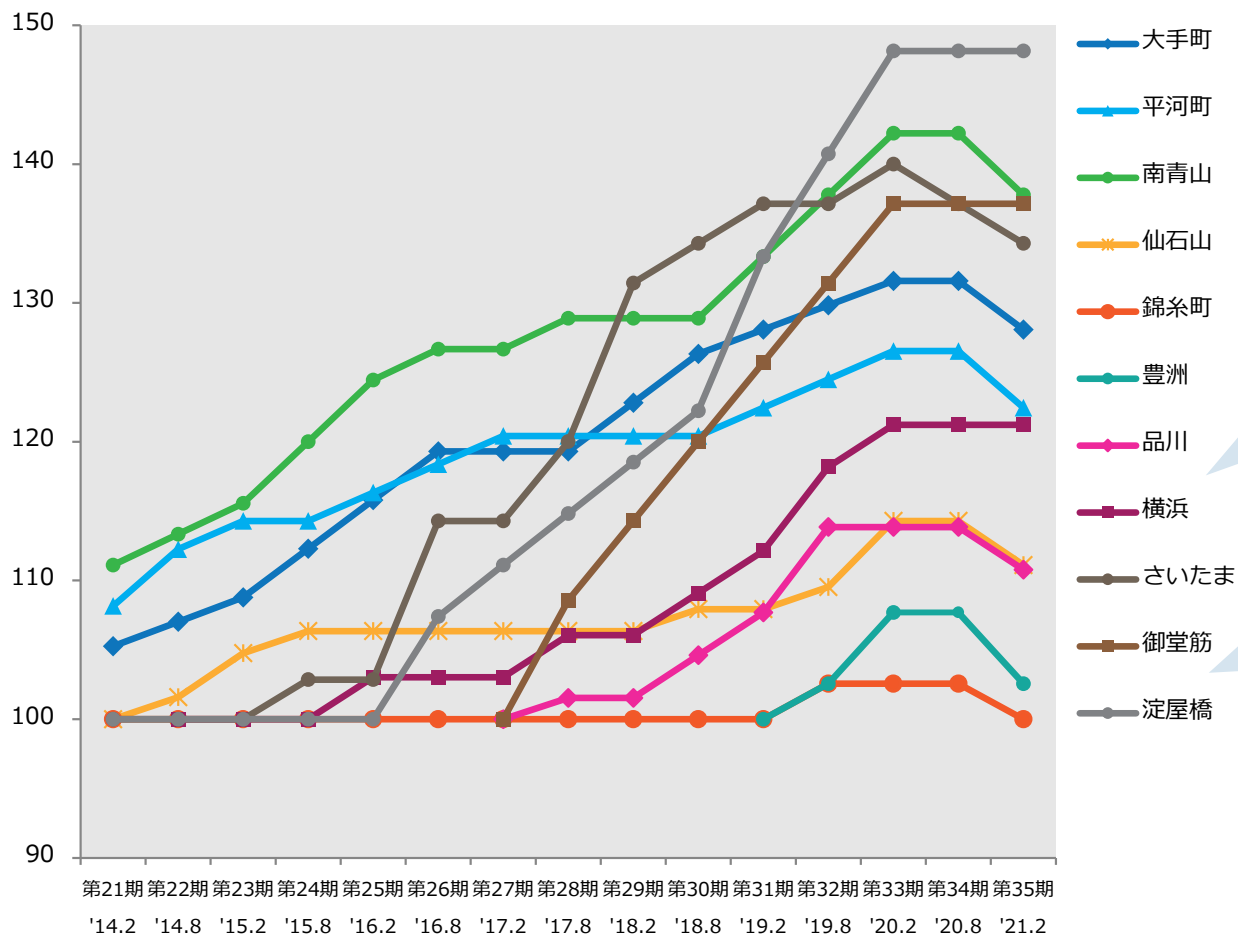
(注2) 乖離額はマーケット賃料と現行賃料の差を表しています。

(注3) 第36期及び第37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・さいたまはマーケット賃料が下落、横浜・大阪は横ばいの水準

■ 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、2020年の大量供給に伴い移転元で発生した解約区画がテナント決定に時間を要し、纏まった二次空室が顕在化するなどして、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、サテライトオフィス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

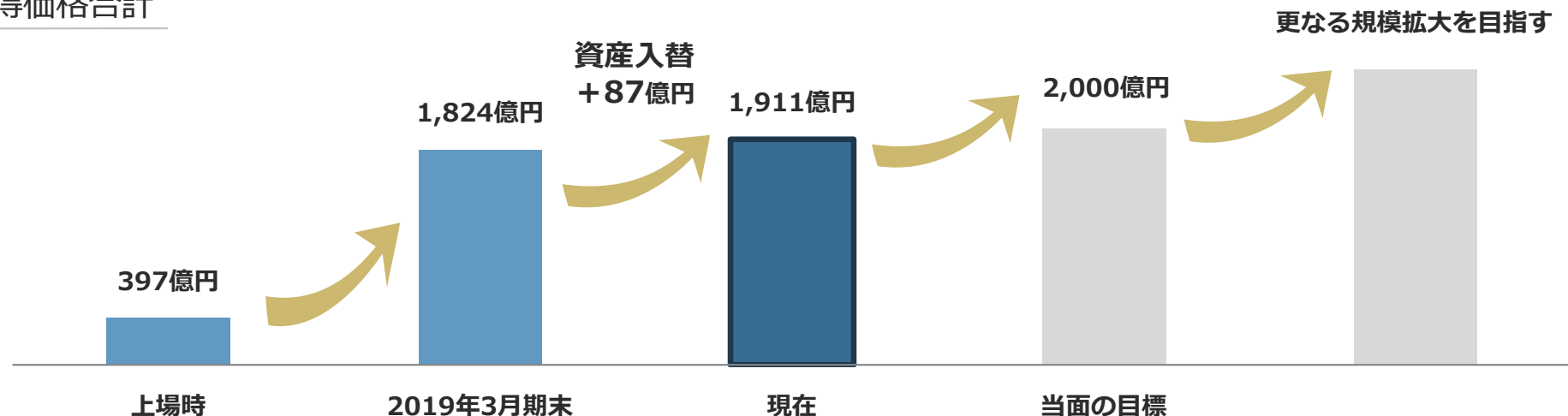
(注) マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が査定した各物件の想定新規成約賃料（共益費込）を意味し、以下を基準に指数化しています。毎年2月末・8月末を基準として、保有物件のマーケット賃料査定を行っています。なお、シービーアールイー株式会社が査定した想定新規成約賃料に幅がある場合には、その中央値を基準として算出しています。

- ・ 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

取得ルート	物件名	所有状況
スポンサー・株主ルート	大手町ファーストスクエア	本投資法人 50%所有
	明治安田生命さいたま新都心ビル	明治安田生命 50%所有
	平河町森タワー	本投資法人 2フロア所有
	アークヒルズ 仙石山森タワー	明治安田生命 7フロア所有
	明治安田生命 大阪御堂筋ビル	本投資法人 50%所有
計5物件 820億円 (構成割合42.9%)		

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

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

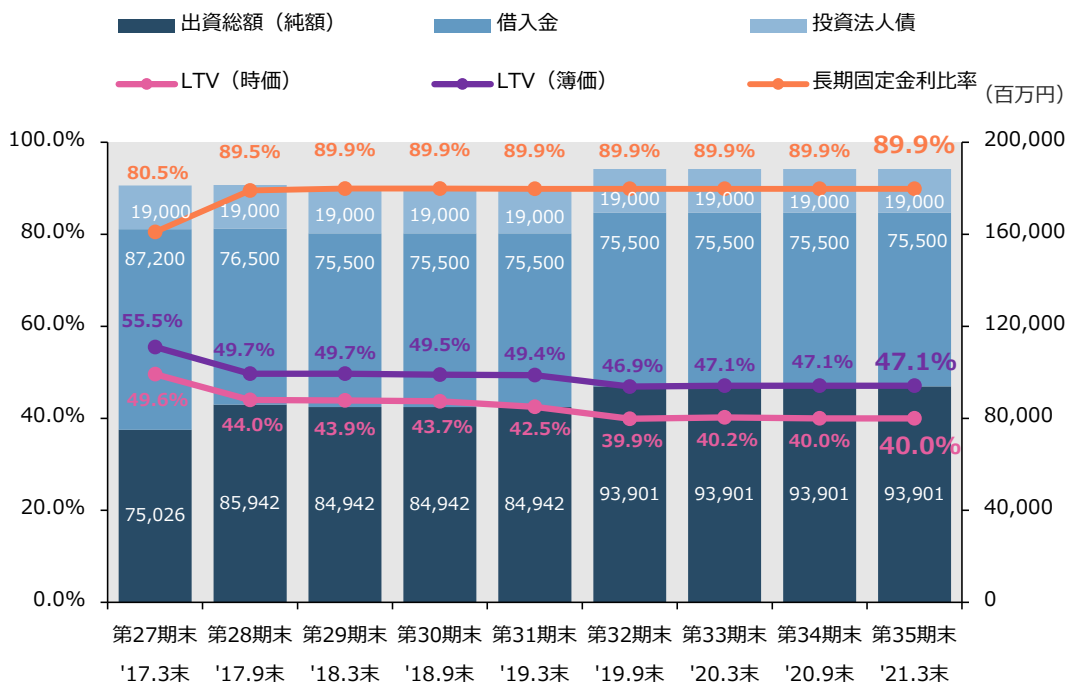
■ これまでの戦略的な資産入替の実績

	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

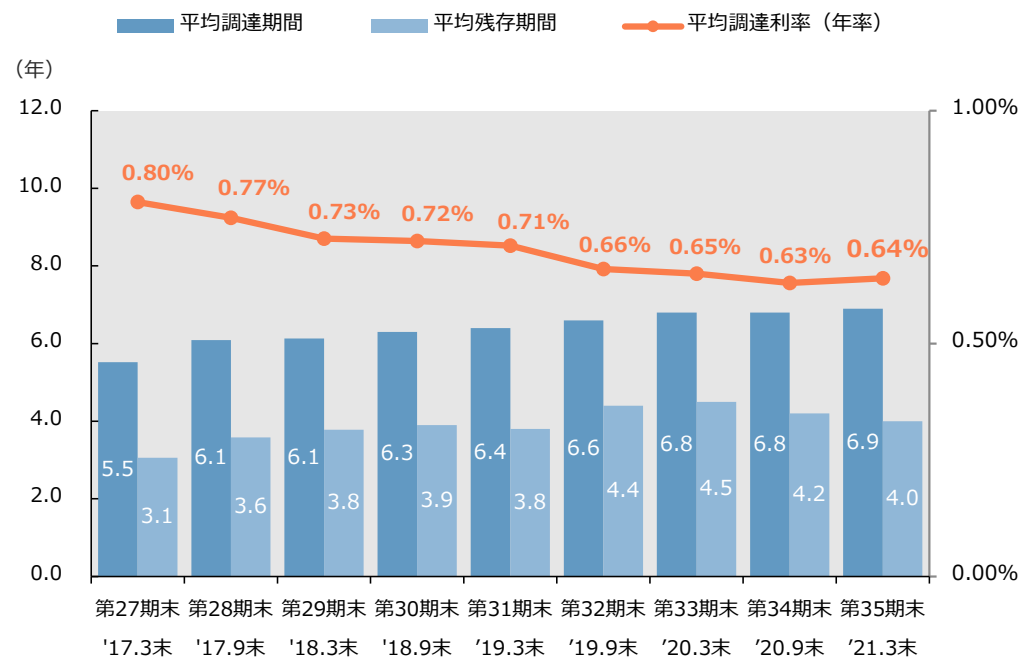
3. 財務 (1) 財務運営の推移

■ 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

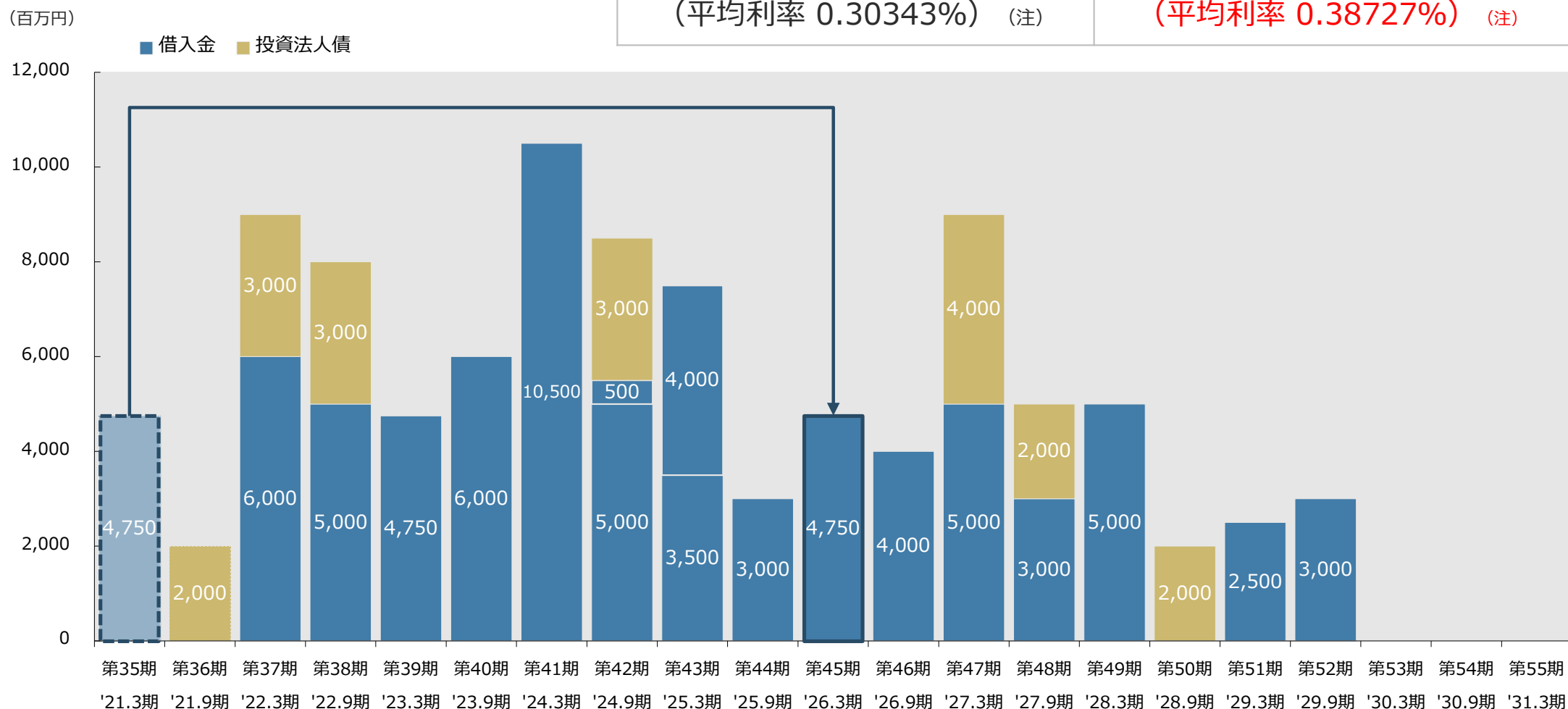
	第34期末	第35期末
借入金	75,500百万円	75,500百万円
投資法人債	19,000百万円	19,000百万円
合計	94,500百万円	94,500百万円

	第34期末	第35期末
平均調達期間	6.8年	6.9年
平均残存期間	4.2年	4.0年
平均調達利率	0.63%	0.64%

3. 財務 (2) 返済期日の分散状況 (2021年3月31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

リファイナンス前	リファイナンス後
計47.5億円 3.0年変動 (平均利率 0.30343%) (注)	計47.5億円 5.0年変動 (平均利率 0.38727%) (注)



(注) 「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

4. ESGへの取組み ハイライト

■ ESG全般で幅広い取組みを進め、2020年GRESBリアルエステイト評価では「5スター」を獲得

GRESBリアルエステイト評価

2020年に「5スター」を獲得
開示評価においても
最上位「Aレベル」を獲得



E 環境関連認証の取得

錦糸町・横浜で「CASBEE-不動産」評価認証
“Sランク”を新規取得

ポートフォリオ内カバー率は更に向上 (KPI目標: 70%)



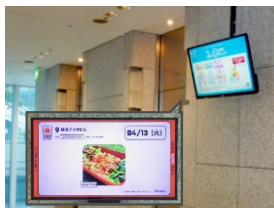
認証取得物件数 (11物件中) 前期末 8物件 ▶ 9物件

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 76.3% ▶ 88.2%

S テナントへの取組み

デジタルサイネージとキッチンカーの連携 (横浜)

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



新型コロナウイルス対策への新たな取組み

- ・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)

E 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)」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

E 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・配布



S 地域社会への取組み

御堂筋インフィオラータ (注) への協賛 (御堂筋)

大阪御堂筋で行われた、大地のキャンパスに花びらで描くアートイベント「御堂筋インフィオラータ」に協賛

(注) 一般社団法人御堂筋まちづくりネットワーク・一般社団法人花絵文化協会共催



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

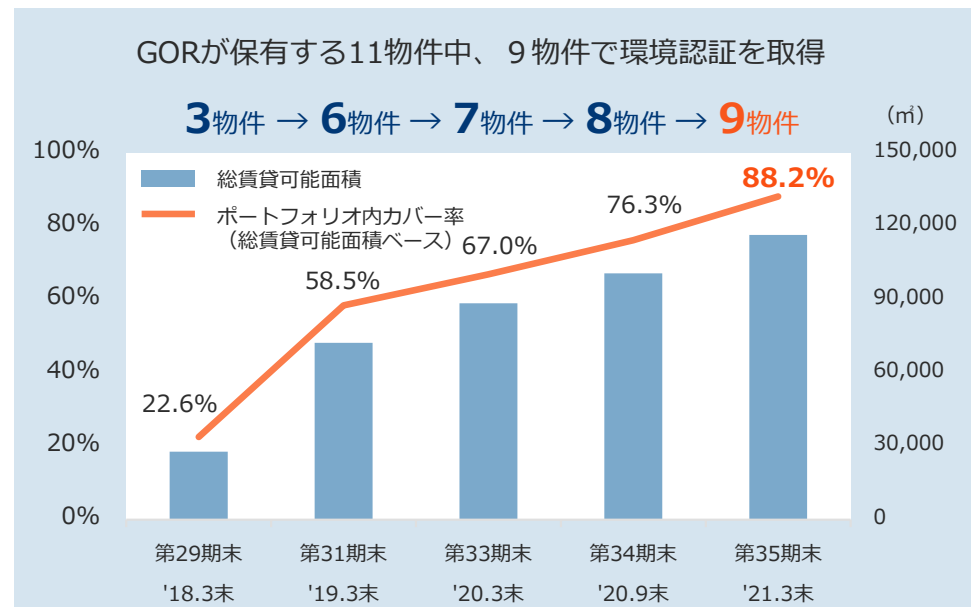
（注）「Global Reporting Initiative」の略称です。「GRIスタンダード」は、組織が経済・環境・社会に与えるインパクトを報告する際の開示基準であり、多くの政府や企業が依拠するグローバルスタンダードとなっています。



環境関連認証の取得

錦糸町・横浜で「CASBEE-不動産」評価認証“Sランク”を新規取得し、ポートフォリオ内カバー率は更に向上（KPI目標：70%）

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



グリーンファイナンス・フレームワークの策定 **New**

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

調達資金の使途は、以下A・Bいずれかのクライテリアを満たします。

グリーン適格クライテリアA	<ul style="list-style-type: none"> DBJ Green Building 認証：3つ星～5つ星 BELS評価：3つ星～5つ星 「CASBEE-不動産」評価認証：B+～Sランク LEED認証：Silver～Platinumランク 上記いずれかを取得済あるいは取得予定の資産
グリーン適格クライテリアB	CO ₂ 排出量・エネルギー消費量・水使用量の内、いずれかの30%超削減を目的とした改修工事

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

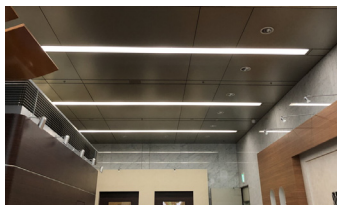


グリーンリース契約締結の推進

ポートフォリオ11物件中6物件でグリーンリース契約を締結

全契約内実施率 前期末 19.2% ▶ **24.1%**

- ◆改修を伴うグリーンリース契約事例（御堂筋）
- テナントと協働した取組みとして、専用部LED工事による電気使用料の削減効果について、一定の対価をテナント負担とする契約を締結



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

中長期目標：2018年度をベースに、エネルギー関連消費量を5年間で5%削減

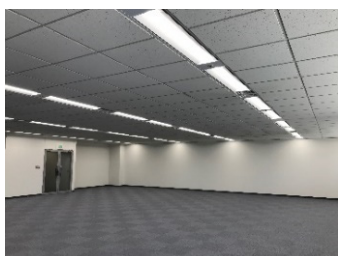
項目	電力 使用量	燃料 使用量	地域冷暖房 使用量	水 使用量	CO2 排出量	廃棄物 リサイクル率
消費原単位 増減率	△6.7%	16.7%	△5.3%	△10.7%	△9.6%	71.2% (+0.5%)

(注1) 2018年度と2019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。

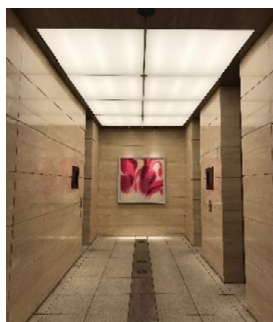
工事事例

- ◆LED化工事

New



錦糸町



平河町



品川

サステナビリティガイドの作成と配布

New

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

New

再エネ由来の電力を一部調達予定（南青山）

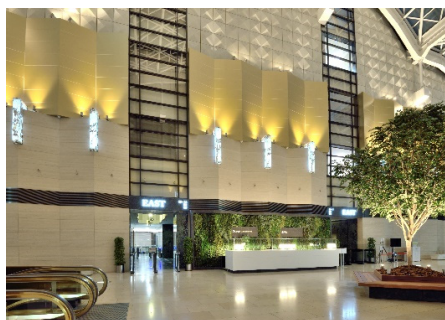
再エネ由来の電力調達によるCO2排出量削減と電気使用料（コスト）の削減が両立できる最適な電力会社を選定し、2021年8月より切替え予定
今後も、電気使用料（コスト）を意識しつつ、ESG方針に従い脱炭素目標の達成に向けた取組みを推進

テナントへの取組み

アトリウムリニューアル（大手町）

New

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）



デジタルサイネージとキッチンカーの連携（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



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・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

◆対応事例

- ・朝の混雑緩和のため、エレベーターの運転制御を変更（横浜）
- ・日常清掃の品質向上のため、清掃作業員に対し本社社員による実技指導を実施（大手町）
- ・衛生環境向上のため、リフレッシュルームに自動販売機用ゴミ箱を追加設置（錦糸町）
- ・蛍光灯交換の負荷低減のため、LED化工事を予算化（錦糸町）

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

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350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

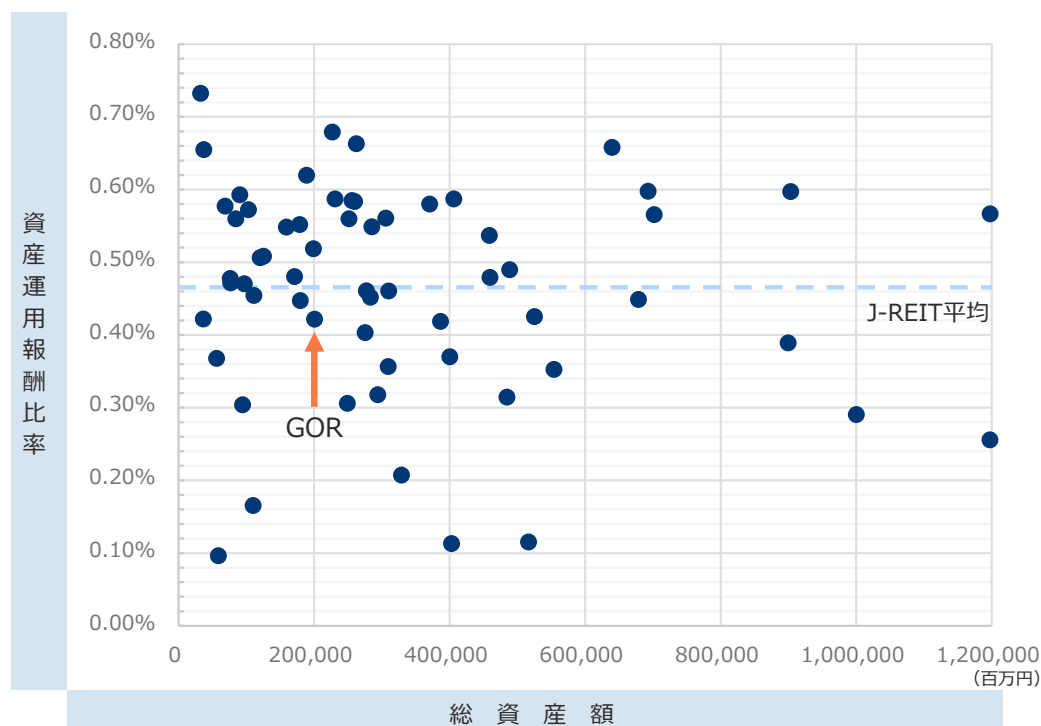
取得・譲渡報酬

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3月末時点で確認できるJ-REIT各社の最新の決算開示資料に記載された数値を基に算出しています。
 資産運用報酬比率 = (資産運用報酬 ÷ 運用日数 × 365) ÷ 総資産額

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目標
E	環境関連認証の取得	・DBJグリーンビルディング認証、CASBEE不動産、BELS等の外部認証カバー率の向上：2030年までにカバー率70%以上	ポートフォリオ内カバー率	
	テナントとの協働	・グリーンリース契約の締結 ・テナント向け環境配慮の意識醸成	※新規契約内実施率 (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"> ・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） ・水消費量の削減（消費原単位：平均△0.2%/年、△1%/5年） ・廃棄物のリサイクル率の向上：平均+0.1%/年、+1%/10年 *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"> ・福利厚生の充実 ・従業員満足度調査の実施 ・各種研修制度の新設及び資格取得支援の拡充 	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"> ・テナント満足度調査の実施による顧客満足度向上 ・地域コミュニティへの貢献 	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"> ・法令等の遵守状況の確認 ・利益相反の排除等の枠組みを通じた適切なリスク管理 		
	腐敗防止	・反社会的勢力との関係遮断	コンプライアンス研修実施率 リスク評価実施回数/年 内部監査実施回数/年	
	積極的情報開示の推進	・ステークホルダーに対し、開示資料等を通じてESGに関する情報の拡充を図り、更なる積極的情報開示を推進		

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

※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およ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。

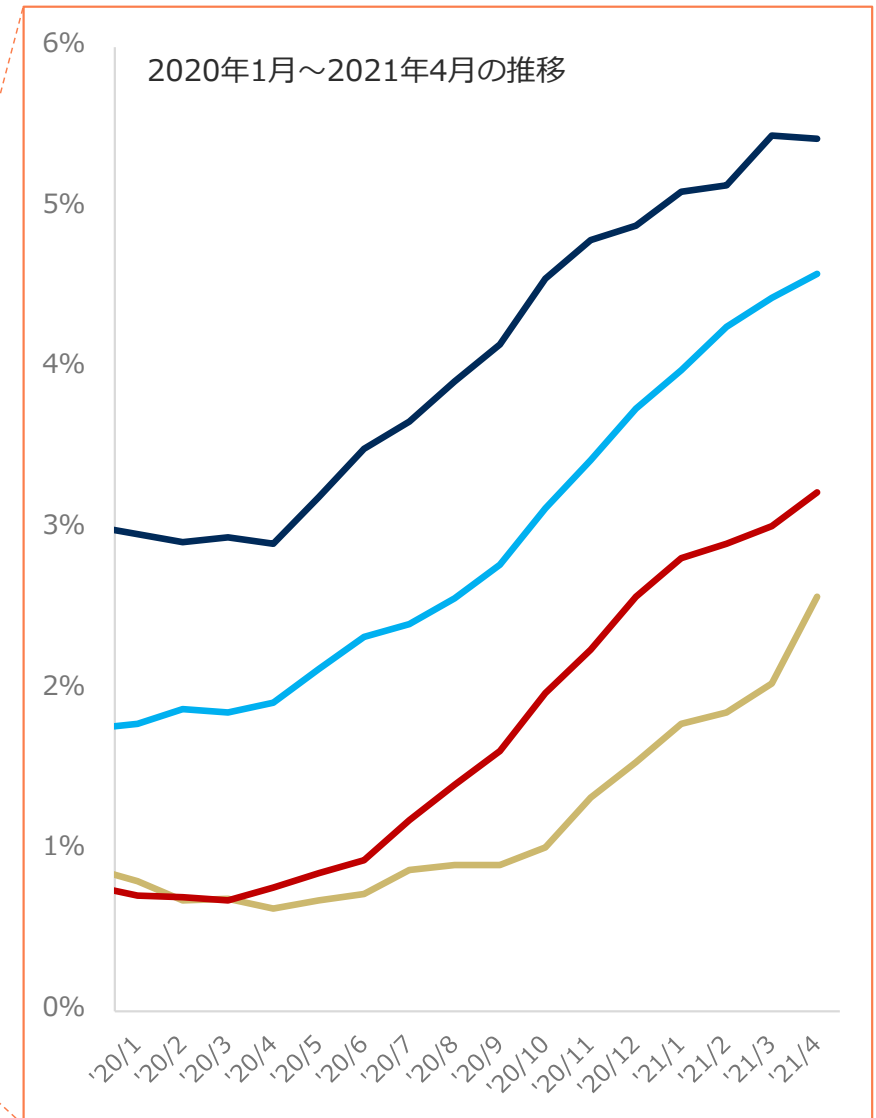
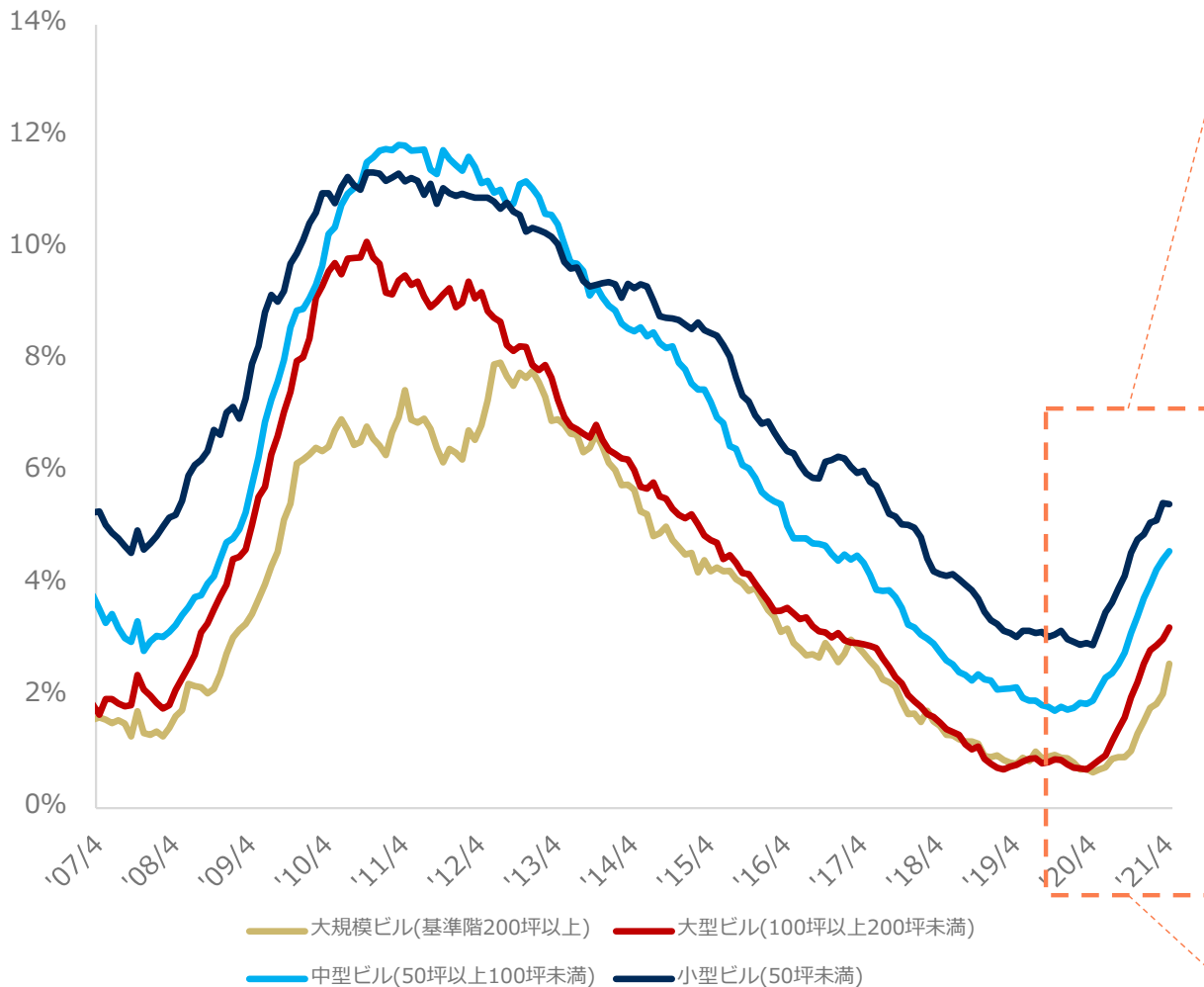


IV 參考資料

<h2>基本方針</h2>	<p>中長期的な観点から、本投資法人の資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行い、堅実な財務運営を組み合わせ、「投資主価値の最大化」を目的とした運用を行います。</p>
<h2>優良不動産への重点投資</h2>	<p>【近】（利便性の高い）【新】（築年数が浅い）【大】（大型）の3要素を重視し、マーケットにおける優位性をもった中長期的競争力の高い優良不動産を慎重に選定して投資を行います。</p>
<h2>運用資産のクオリティと成長スピード</h2>	<p>成長スピードのみに目を奪われ「投資主価値の最大化」を損なうような投資を行うことが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。</p>
<h2>管理・運営</h2>	<p>高水準の稼働率維持及び賃料収入の維持・向上を目指し、テナントの満足度を確保しつつ、管理コストの適正化を追求するため、物件の管理品質の維持とコスト削減のバランスを常に最適化するための運用を行っていく方針です。</p>

■ 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

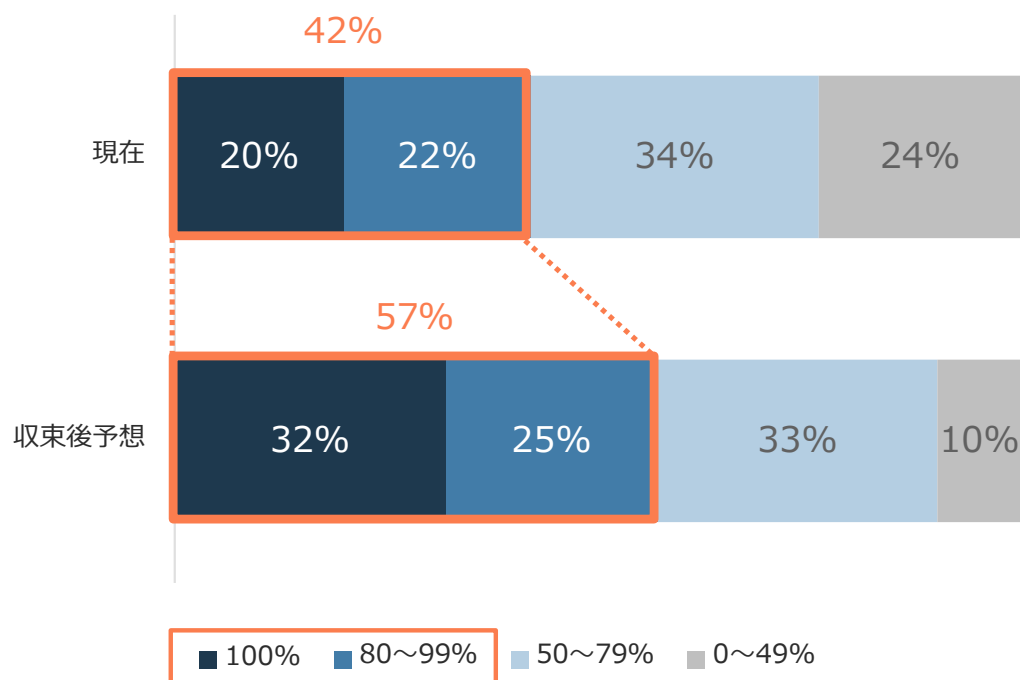


(出所) 三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報2021年4月号」を基にGARが作成

■ アフターコロナの出社を見据える企業が増加

【現在の出社率及びコロナ禍収束後の予想】

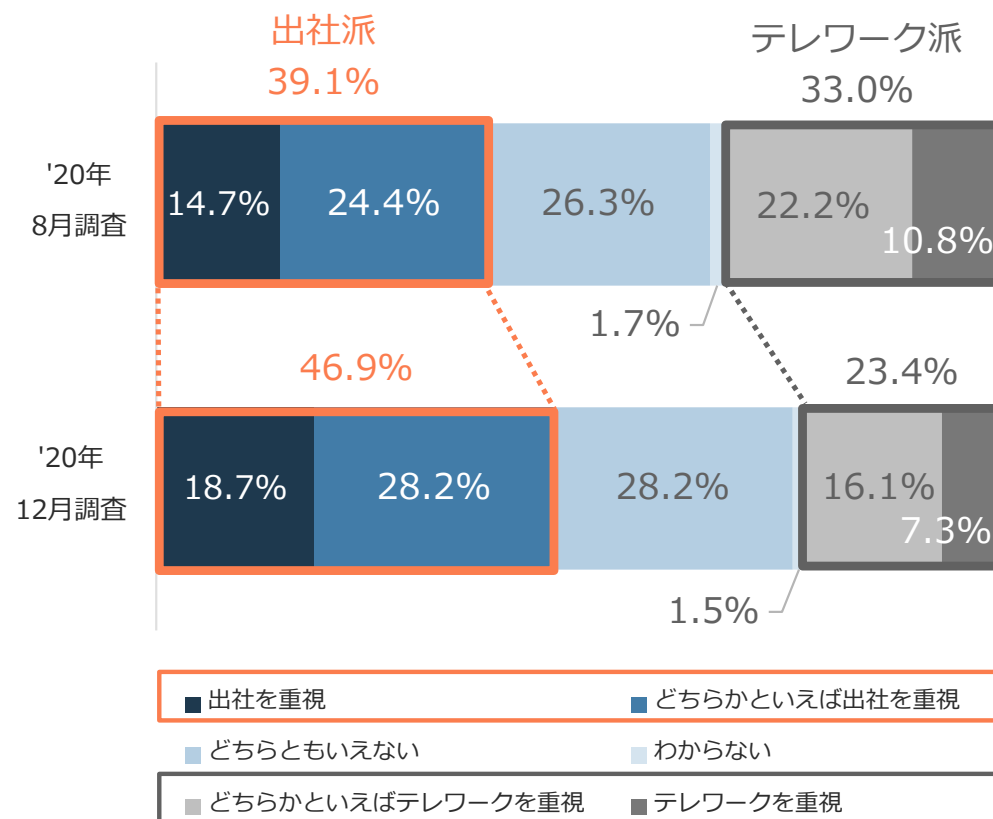
- ・現在は42%の企業が出社率80%以上
- ・コロナ禍収束後は、57%の企業が出社率80%以上と予想



(出所) 森ビル株式会社「2020年東京23区オフィスニーズに関する調査」
(調査期間2020年10月16日~11月6日)を基にGARが作成

【コロナ危機収束後の出社とテレワークの重視度】

- ・2020年8月調査では、出社派39.1%、テレワーク派33.0%
- ・2020年12月調査では、出社派が46.9%に増加、テレワーク派が23.4%に減少

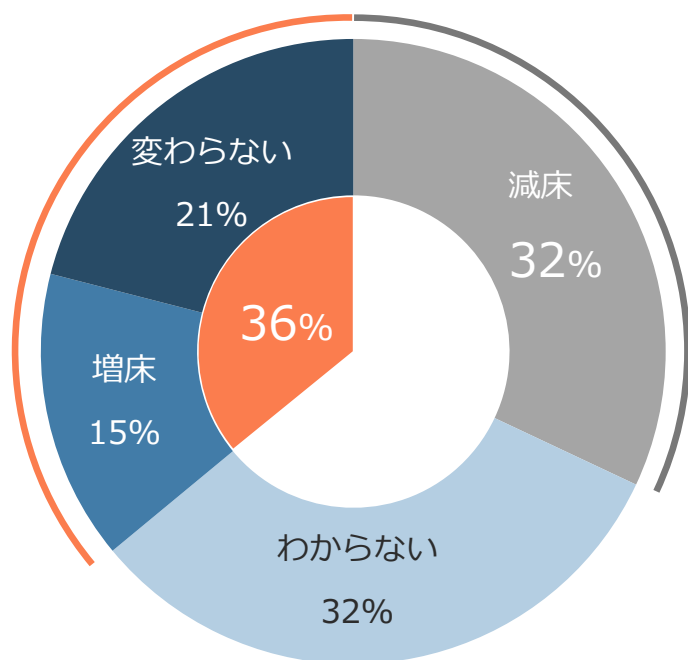


(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査2020年12月」を基にGARが作成

■ 「減床」 予定の回答者数割合は32%にのぼるが、稼働床面積へのインパクトは△3.1%にとどまる

【増床・減床の予定】
(東京23区、賃貸ビル入居企業)

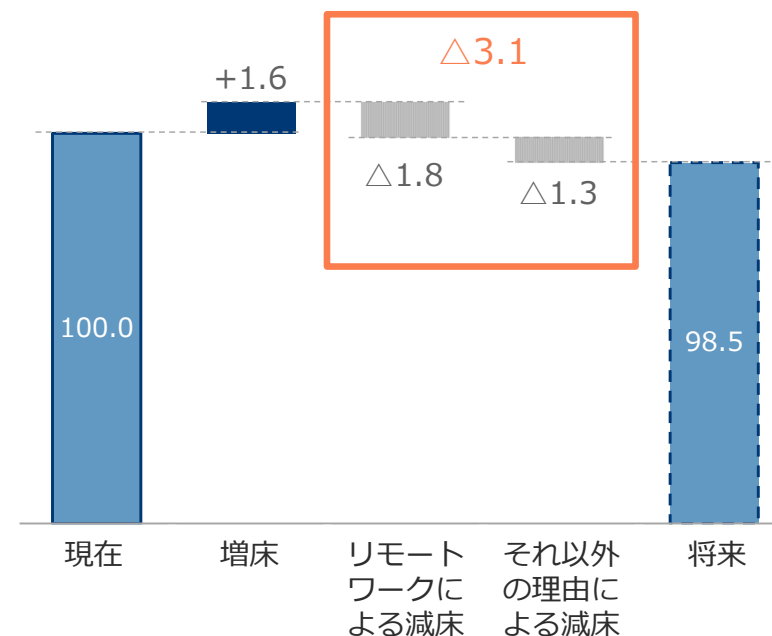
- ・「減床」「わからない」「増床」「変わらない」の4択：回答者数の割合



「増床」予定及び「わからない」予定の合計は36%で
「減床」予定の32%よりも多いことにも注目

【今後の賃貸オフィス稼働床面積の見通し】
(現在 = 100、東京23区、時期未定も含む)

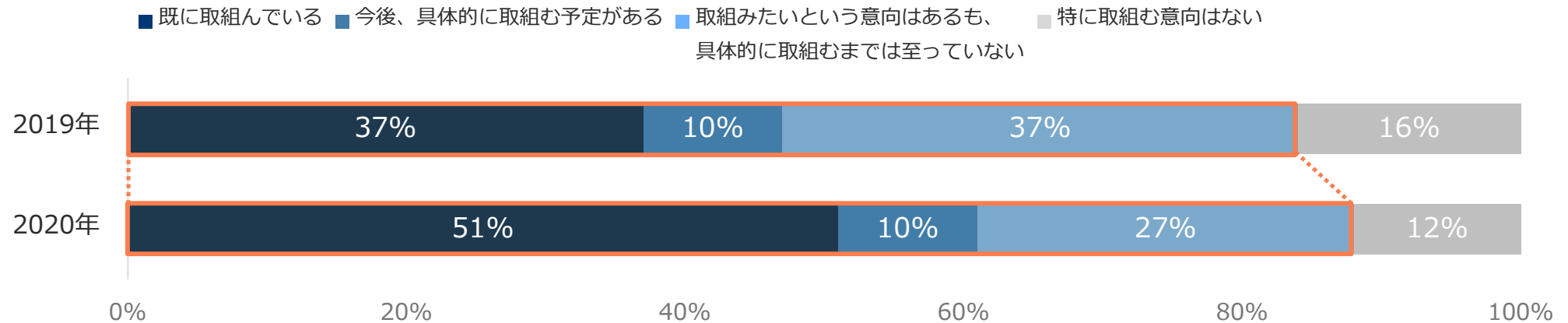
- ・左記の回答者の賃借面積、予定をもとにオフィス稼働床面積へのインパクトを推計



現在の賃借面積をもとに今後の増減割合について、「大幅増床」を+20%、「やや増床」を+10%、「やや減床」を-10%、「大幅減床」を-20%として推計。回答の3割を占めた「わからない」は、現状維持として集計

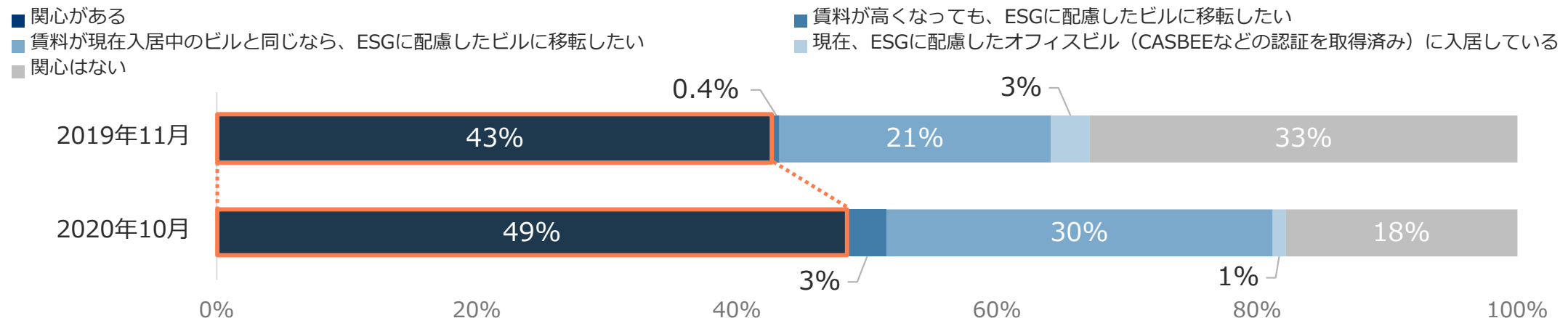
■ 企業のSDGsへの取組み姿勢は一層前向きに。ESGに配慮したオフィスビルへの関心も高まる

【SDGsへの取組み状況】（就業者数300人以上の企業）



（出所）森ビル株式会社「2020年東京23区オフィスニーズに関する調査」（調査期間2020年10月16日～11月6日）を基にGARが作成

【ESGに配慮したオフィスビルへの関心】（全国）



（出所）シービーアールイー株式会社「コロナ禍で加速するオフィスの再評価 オフィス利用に関するテナント意識調査（2020年10～11月調査）」を基にGARが作成

期末物件価額一覧 (2021年3月31日現在)

■ 鑑定評価上の利回りは前期と同水準。平河町（ER再取得）・錦糸町（光熱収支減）で、評価額が前期比減少

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33期末	第34期末	第35期末			割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%) (注2)
大手町ファーストスクエア	23,495	23,500	27,300	26,300	26,300	-	2.8	2.3	2.8
平河町森タワー	18,200	18,800	23,900	23,900	23,500	△ 400	3.2	3.0	3.4
楽天クリムゾンハウス青山	35,000	35,040	36,600	37,400	37,400	-	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	18,200	17,700	△ 500	3.9	3.7	4.1
	② 360	② 403							
豊洲プライムスクエア	21,000	23,700	24,300	24,400	24,400	-	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
横浜プラザビル	17,950	17,980	21,800	21,800	21,900	100	3.8	3.5	4.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	22,850	22,950	23,200	250	4.6	4.4	4.7
明治安田生命大阪御堂筋ビル	9,200	9,590	10,800	11,100	11,200	100	3.6	3.7	3.8
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	7,590	7,690	7,950	260	4.1	3.9	4.3
ポートフォリオ全体	191,194	197,633	217,490	217,890	217,700	△ 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。

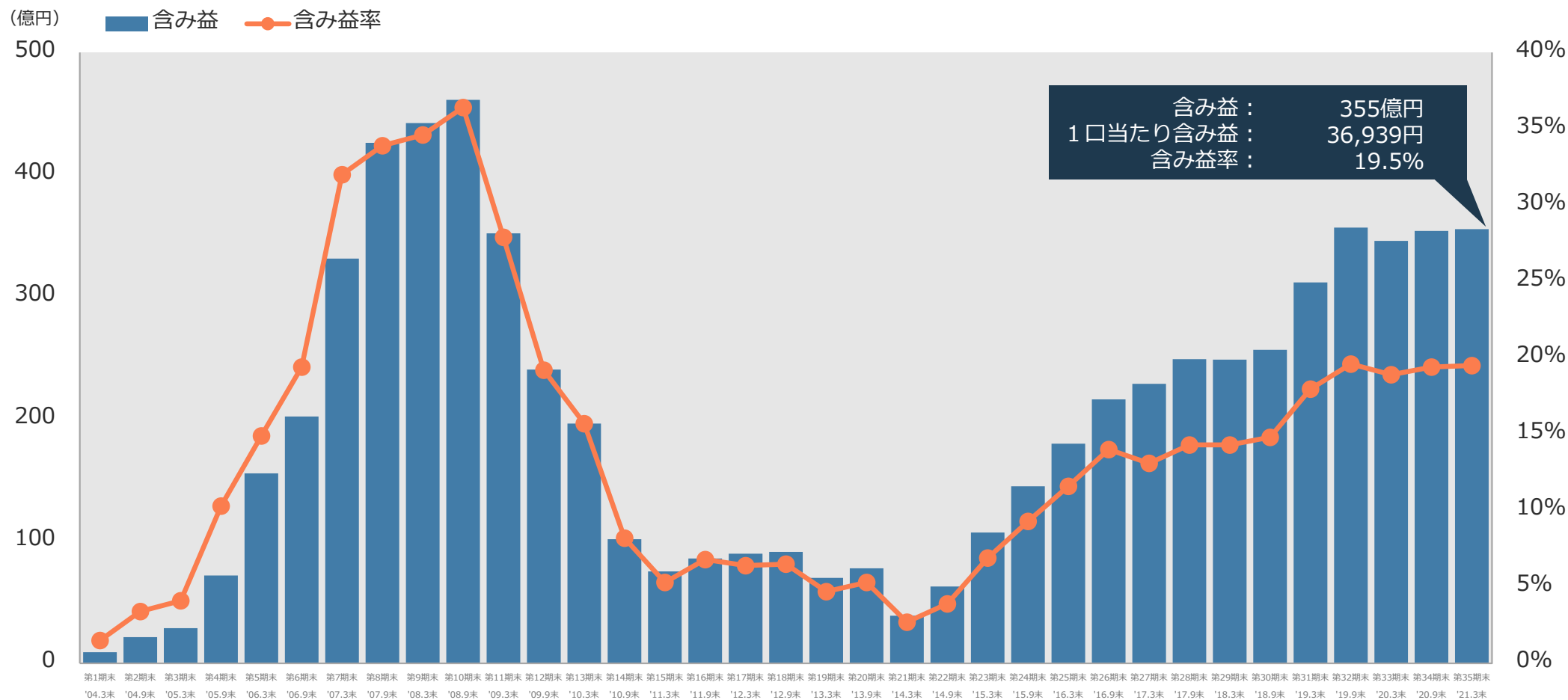
- 【一般財団法人日本不動産研究所】 大手町・横浜
- 【大和不動産鑑定株式会社】 平河町・仙石山・錦糸町・品川・淀屋橋
- 【株式会社中央不動産鑑定所】 南青山・さいたま
- 【株式会社谷澤総合鑑定所】 豊洲・御堂筋

(注2) 各利回り、割引率は、第35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35期末 鑑定評価額 (百万円)	②第35期末 帳簿価額 (百万円)	③含み損益 =①-② (百万円)	④帳簿価額比 =③/② (%)
大手町ファーストスクエア	26,300	23,197	3,102	13.4
平河町森タワー	23,500	17,032	6,467	38.0
楽天クリムゾンハウス青山	37,400	34,322	3,077	9.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	11,100	7,927	3,172	40.0
アルカセントラル (注3)	17,700	16,025	1,674	10.4
豊洲プライムスクエア	24,400	20,903	3,496	16.7
品川シーサイドウエストタワー	13,050	11,866	1,183	10.0
横浜プラザビル	21,900	16,943	4,956	29.2
明治安田生命さいたま新都心ビル	23,200	18,126	5,073	28.0
明治安田生命大阪御堂筋ビル	11,200	9,476	1,723	18.2
淀屋橋フレックスタワー	7,950	6,346	1,603	25.3
ポートフォリオ全体	217,700	182,168	35,531	19.5
一口当たり含み損益			36,939円	

■ 上場以来17年半、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P46をご参照ください。

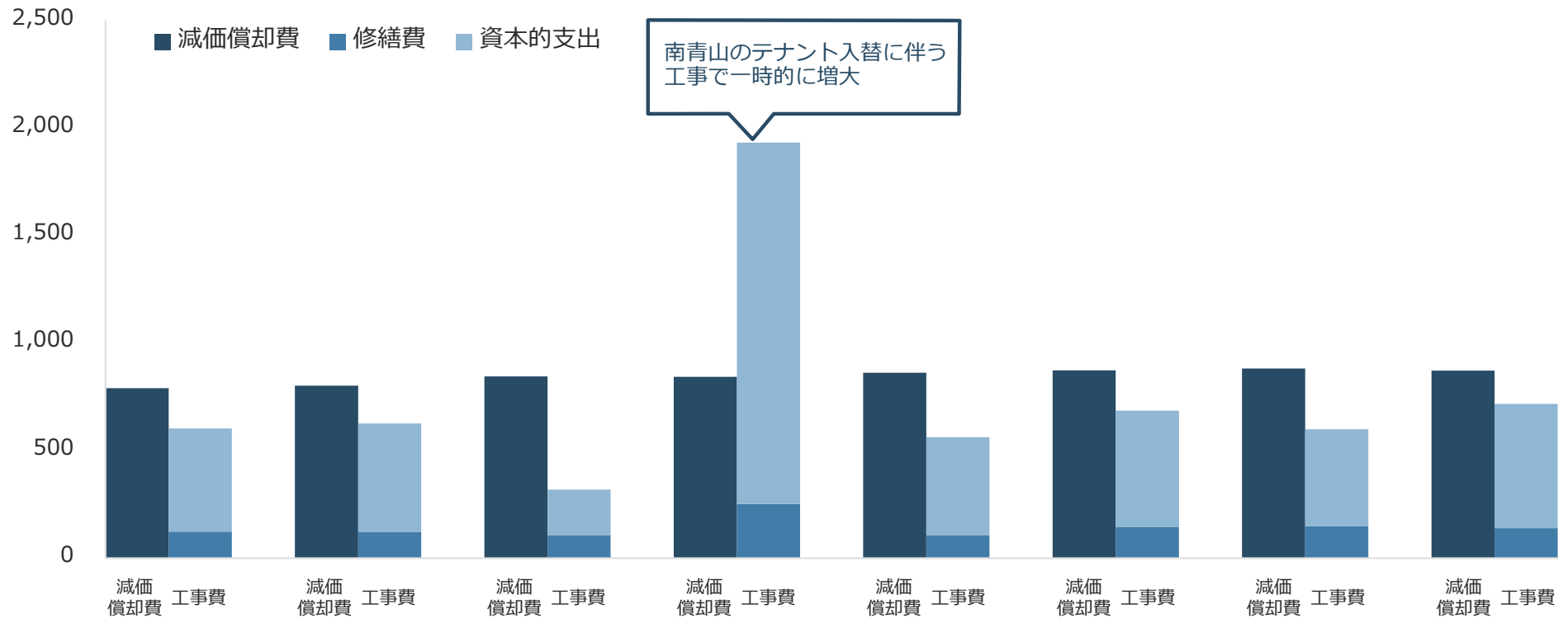
(注3) 1口当たり含み益は、2021年3月期末の発行済投資口数961,884口で算出しています。

物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第35期（2021年3月期））

		大手町	平河町	南青山	仙石山	錦糸町	豊洲	品川	横浜	さいたま	御堂筋	淀屋橋	合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	508	556	872	226	565	477	402	550	943	327	256	5,688
賃貸事業収入	百万円	(注)	556	872	226	565	473	402	550	943	326	256	5,682
その他賃貸事業収入	百万円		–	0	–	–	4	0	0	0	1	–	5
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	281	168	324	86	278	180	183	237	380	149	124	2,397
外部委託費	百万円	(注)	57	72	33	80	45	40	43	88	37	17	564
水道光熱費	百万円		5	40	4	23	23	38	20	60	20	15	261
公租公課	百万円		30	88	14	59	29	34	31	60	46	20	529
保険料	百万円		0	1	0	2	0	0	0	1	0	0	11
修繕費	百万円		4	19	0	13	9	18	13	22	6	3	143
減価償却費	百万円		68	97	33	98	73	49	126	145	36	65	873
固定資産除却損	百万円		–	5	–	–	–	–	–	–	–	–	5
その他賃貸事業費用	百万円		1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	7
C. 不動産賃貸事業損益（A – B）	百万円	226	387	547	139	286	296	219	313	563	177	131	3,290
D. NOI（C + 減価償却費 + 固定資産除却損）	百万円	305	456	651	173	385	369	268	439	708	214	197	4,169
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	5.0	3.7	4.1	5.0	3.5	4.5	4.9	6.2	4.7	5.0	4.4
G. 償却後利回り（C × 2 ÷ E）	%	1.9	4.3	3.1	3.3	3.7	2.8	3.7	3.5	5.0	3.9	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30期 (2018年9月期)	第31期 (2019年3月期)	第32期 (2019年9月期)	第33期 (2020年3月期)	第34期 (2020年9月期)	第35期 (2021年3月期)	第36期予算 (2021年9月期)	第37期予算 (2022年3月期)
減価償却費	790	802	845	843	862	873	882	872
工事費	603	627	319	1,933	562	687	599	718
修繕費	123	122	107	252	107	143	149	139
資本的支出	480	504	211	1,680	455	543	450	578

上位テナント (2021年3月31日現在)

	テナント (バススルーの場合はエンドテナント)	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	楽天株式会社 (注2)	サービス業	楽天クリムゾンハウス青山	12,243.57	9.5
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	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	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	(注3)	金融業、保険業	淀屋橋フレックスタワー	2,342.41	1.8
7	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,214.45	1.7
8	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,120.46	1.6
9	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	1.6
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	1.6
	合計			42,218.46	32.8

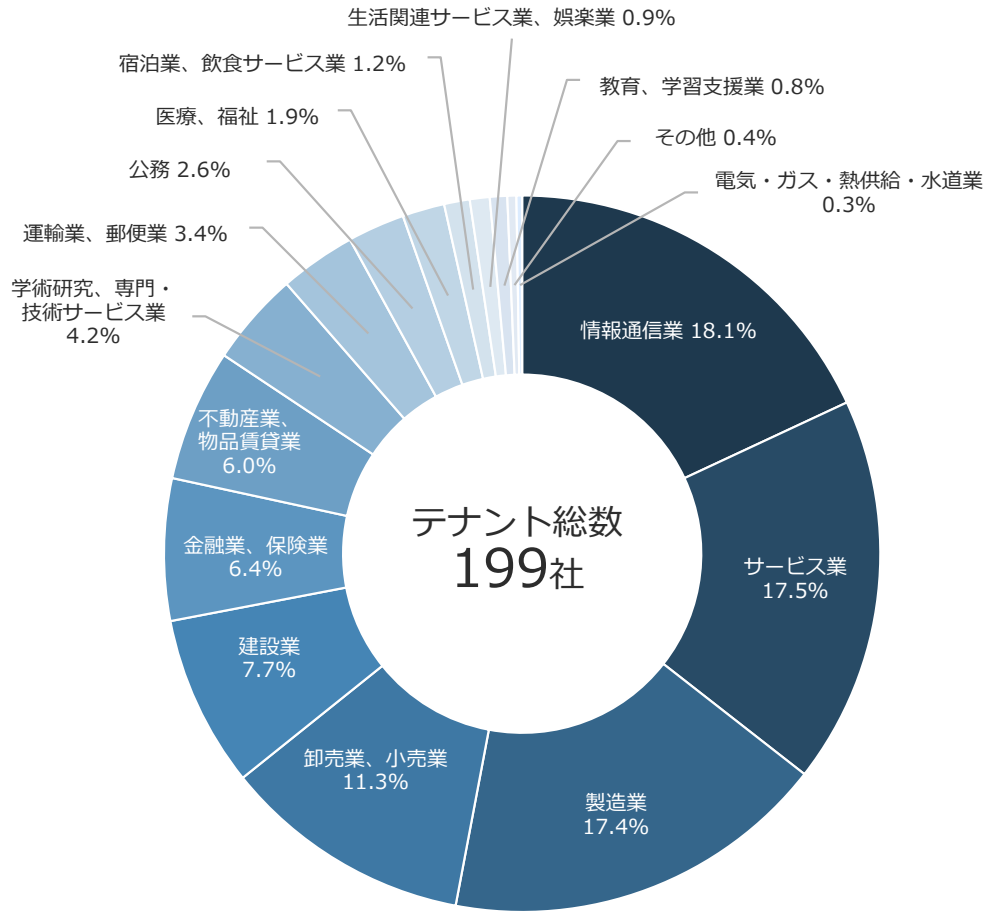
(注1) 2021年3月31日現在の「総賃貸面積」は、128,842.78㎡です。

(注2) 2021年4月1日付で、楽天グループ株式会社に変更しています。

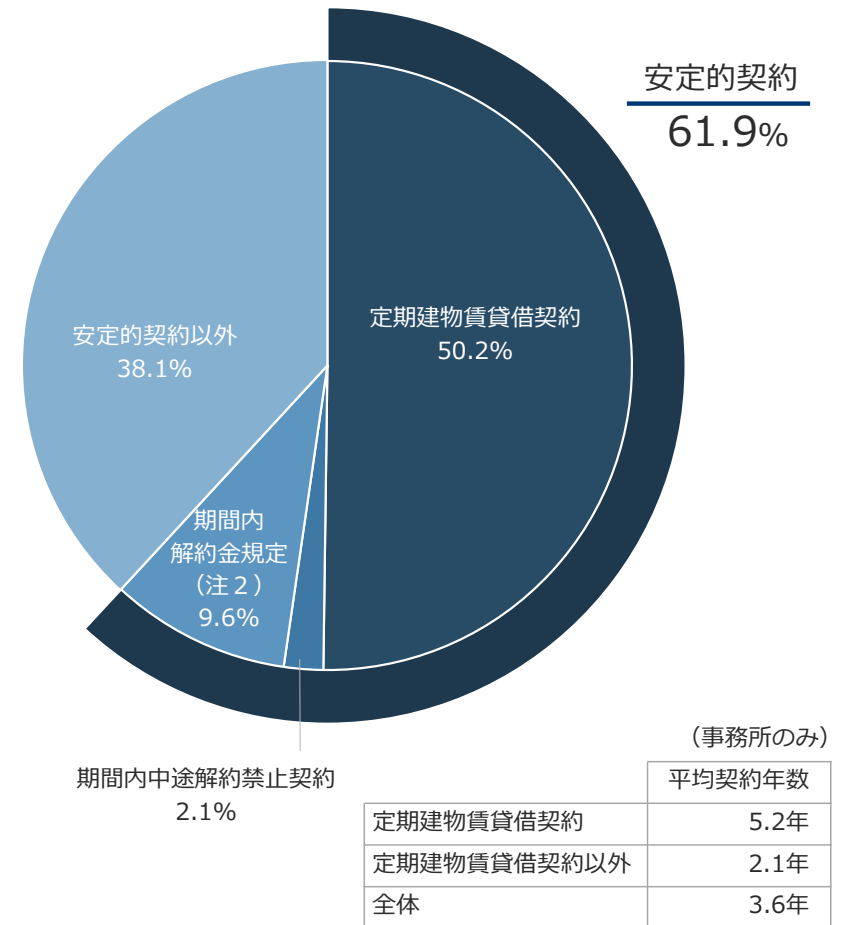
(注3) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載していません。

テナントの業種比率と安定的契約比率 (2021年3月31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。



大手町ファースト
スクエア



平河町森タワー



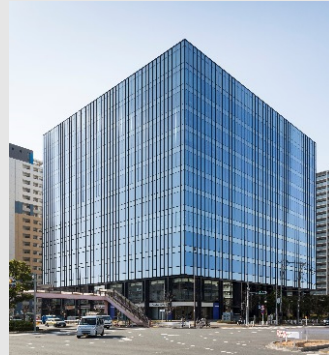
楽天クリムゾン
ハウス青山



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



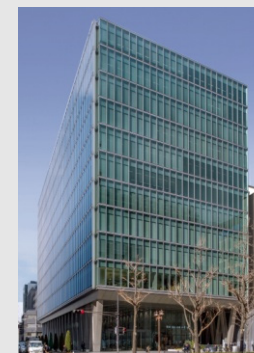
品川シーサイド
ウエストタワー



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年

ポートフォリオPML 1.9%

【大】 大型のオフィスビル

平均取得価格 173億円

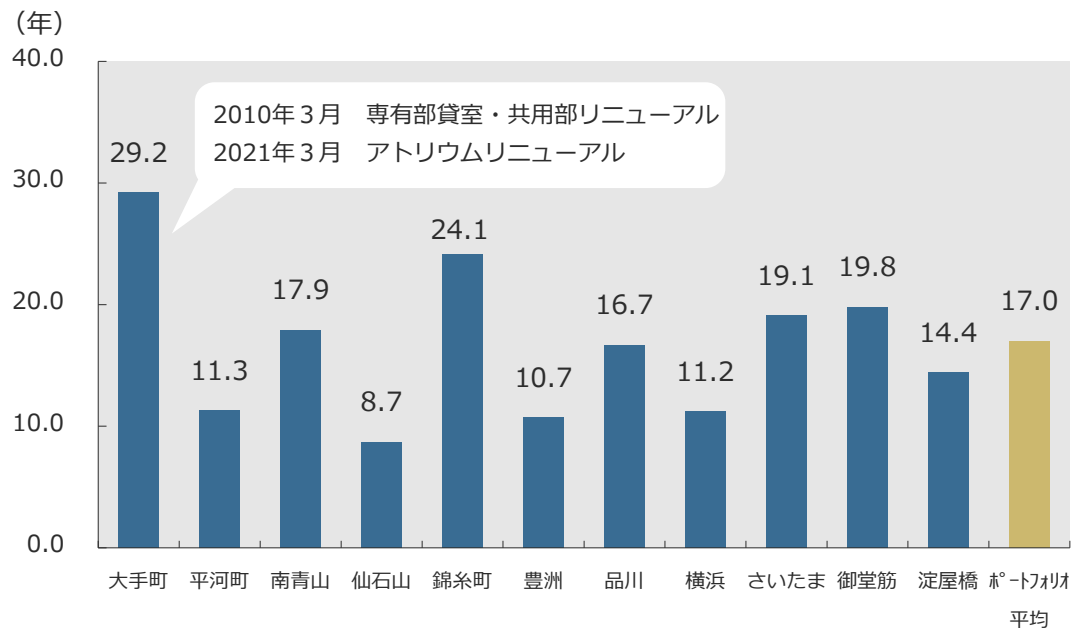
平均総賃貸可能面積 12,016m²



最寄駅直結
又は
徒歩5分以内



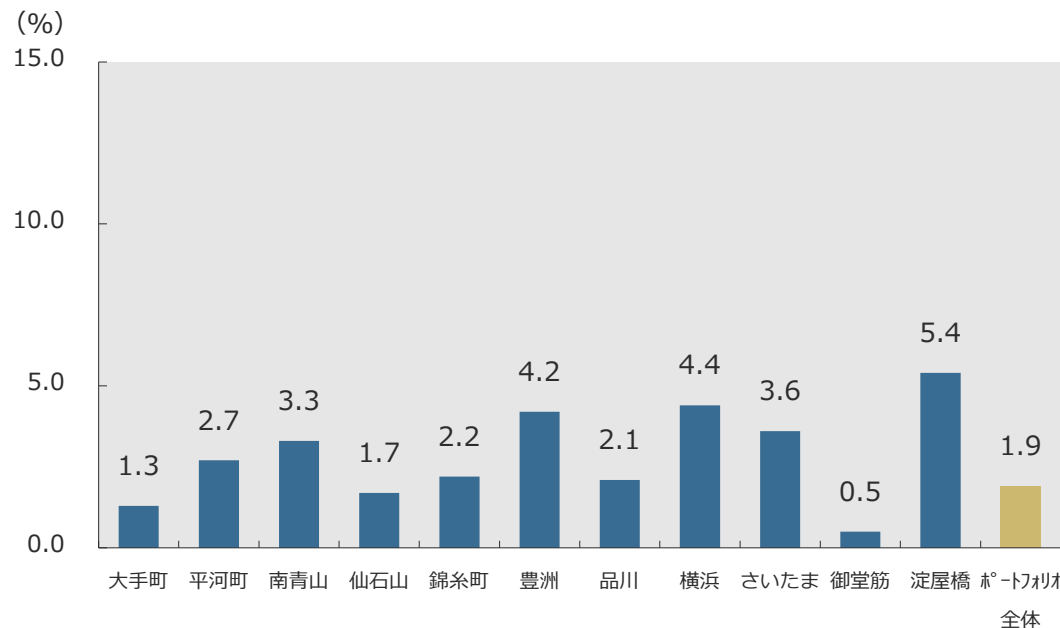
築年数



(注1) 2021年3月31日時点における経過築年数で作成しています。

(注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しています。

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



(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告によります。

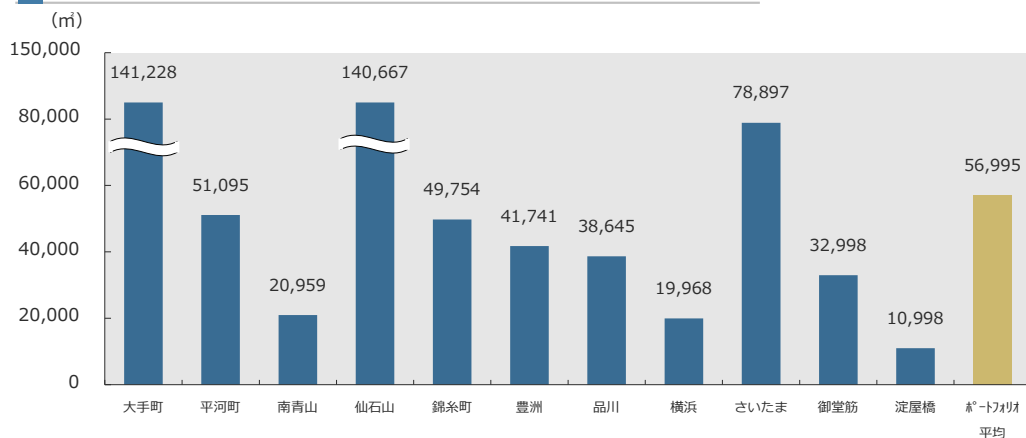
ポートフォリオ平均の築年数

17.0年

ポートフォリオ全体のPML値

1.9%

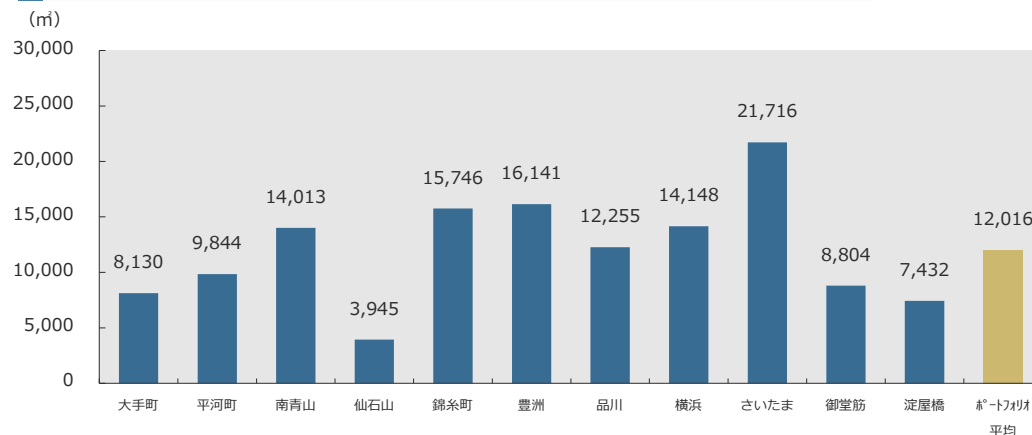
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



1物件あたり平均延床面積

56,995m²

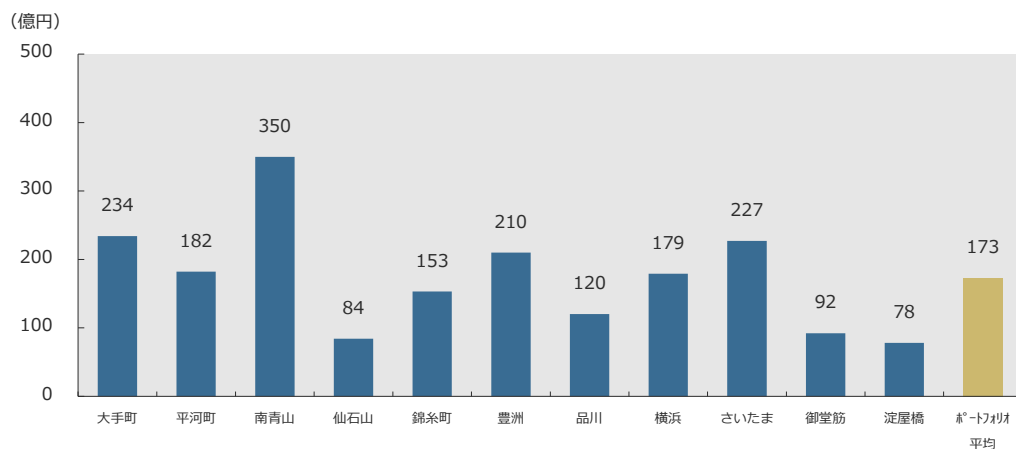
総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、GOR持分面積)



1物件あたり平均総賃貸可能面積

12,016m²

取得価格



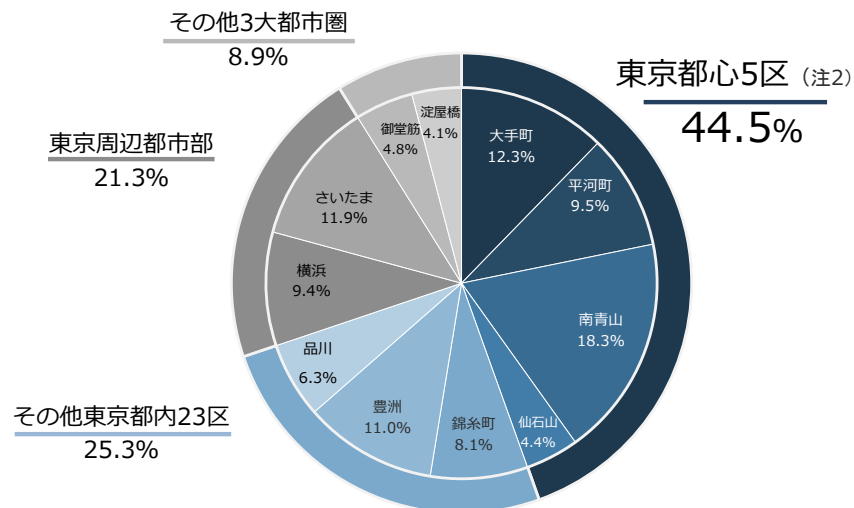
取得価格の総額

11物件 1,911億円

1物件あたり平均取得価格

173億円

投資比率 (注1)



(注1) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する当該不動産関連資産の取得価格の比率をいいます。

(注2) 「東京都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

ポートフォリオの概要 (第35期 (2021年3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	90	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	93	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	77	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	64	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	84	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)
さいたま	所有権の 共有持分50% (信託受益権)	50.0	78,897.42	21,715.51	2002年3月	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	8,804.49	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	132,174.52	-	(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3月31日現在における共同運用区画のエンドテナントとの間の賃貸借契約で規定されている1ヶ月の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額に事業比率を乗じた金額です。

品川：2021年3月31日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料（共益費を含む）の合計額です。なお、契約更新時に、2021年3月31日現在の契約期間中にフリーレントを付与した契約について、当該フリーレント額を2021年3月31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：2021年3月31日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額です。

(注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

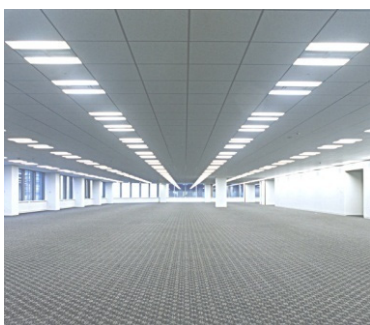
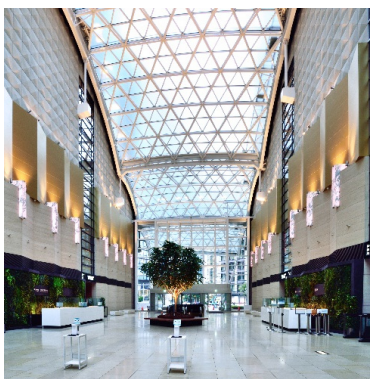
-----以下、GOR持分について記載-----

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

部分		部分	
区分	GOR	区分	GOR
持分割合	1,000万分の988,726	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

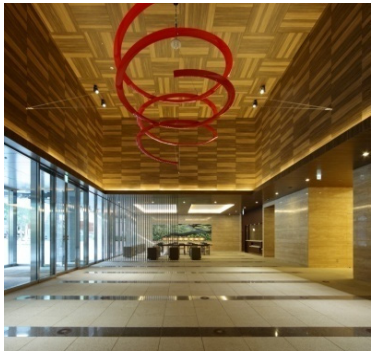
-----以下、GOR持分について記載-----

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 森ビル株式会社ヘマスタートリース
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号外
面積	(土地) 3,039.08㎡ (建物) 20,958.79㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付17階建
建築時期	2003年5月
取得日	2005年10月21日
取得価格	35,000百万円
取得時の鑑定評価額	35,040百万円 (2005年7月31日時点)

◆ 定期借家契約の内容

テナント名称	楽天株式会社 (注)
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

(注) 2021年4月1日付で、楽天グループ株式会社に商号変更しています。

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

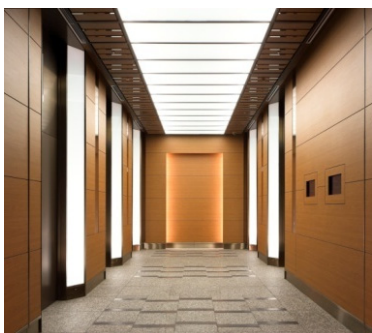
-----以下、GOR持分について記載-----

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 森ビル株式会社へマスターリース当初の固定賃料期間が終了し、2015年12月1日よりパススルー。32階～47階の16フロアを他の区分所有者と共同運用。



(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



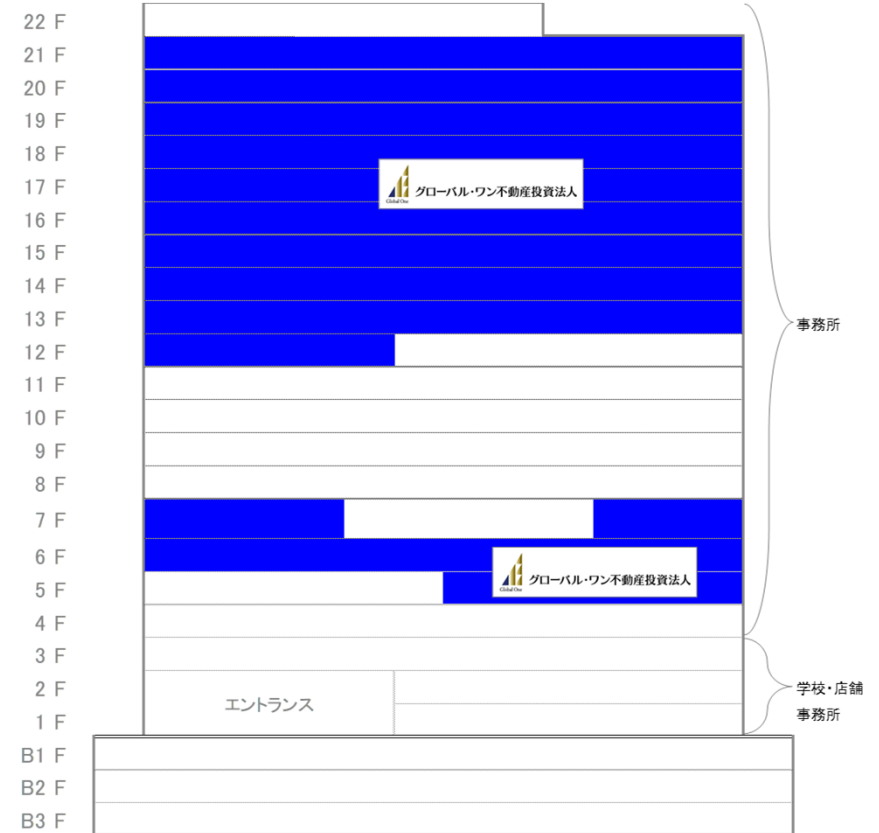
所在地	墨田区錦糸一丁目2番1号
面積	(土地) 18,100.41㎡ (第3街区全体) (建物) 49,753.92㎡ /延床面積 (GOR持分割合: 約57.8%)
構造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階地上22階建塔屋1階
建築時期	1997年3月

-----以下、GOR持分について記載-----

取得日	2014年3月28日、2014年5月30日
取得価格	15,391百万円 (百万円未満切捨)
取得時の鑑定評価額	17,003百万円 (2014年2月20日及び2014年5月1日時点)



(建物概念図)

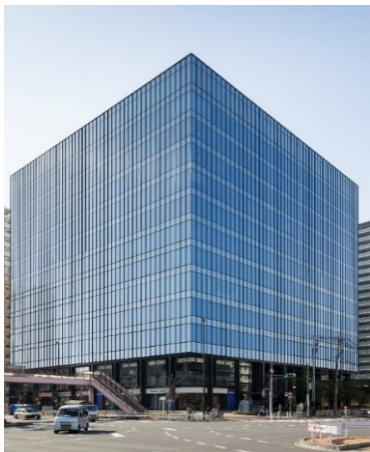


(注1) GOR持分

 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、所有者は、不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。

豊洲プライムスクエア

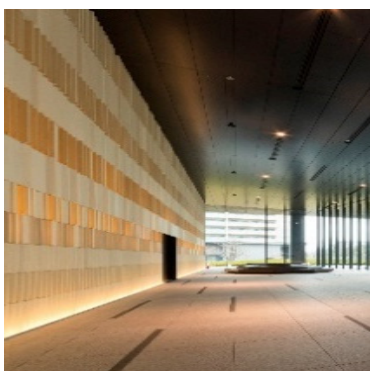


所在地	江東区豊洲五丁目6番36号
面積	(土地) 10,254.91㎡ (建物) 41,741.18㎡ / 延床面積 (附属建物含む)
構造	鉄骨造陸屋根12階建
建築時期	2010年8月

---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

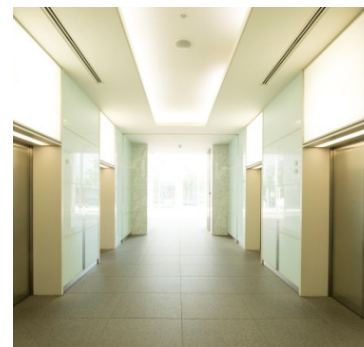


所在地	品川区東品川四丁目12番2号
面積	(土地) 5,935.08㎡ (建物) 38,645.33㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付18階建
建築時期	2004年8月

---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



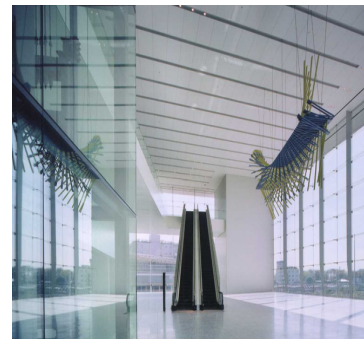
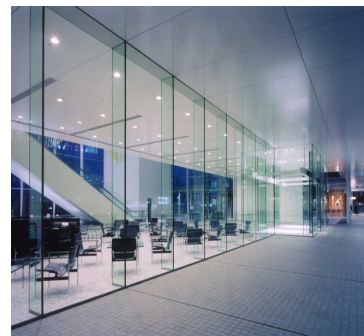
所在地	横浜市神奈川区金港町2番地6
面積	(土地) 2,720.30㎡ (建物) 19,968.20㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建
建築時期	2010年2月
取得日	2014年8月1日
取得価格	17,950百万円
取得時の鑑定評価額	17,980百万円 (2014年6月5日時点)



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

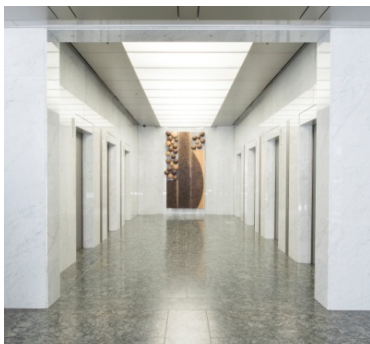
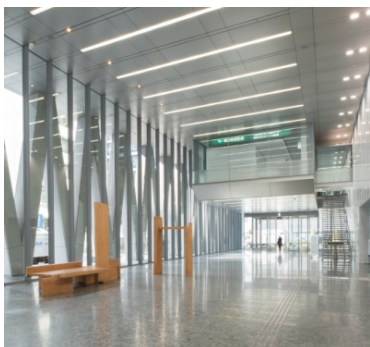
建築時期 2001年7月

——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

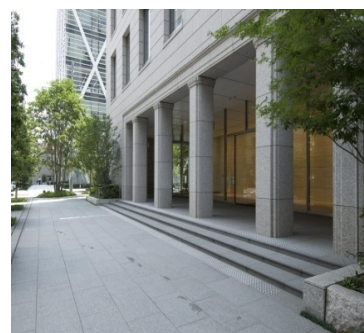
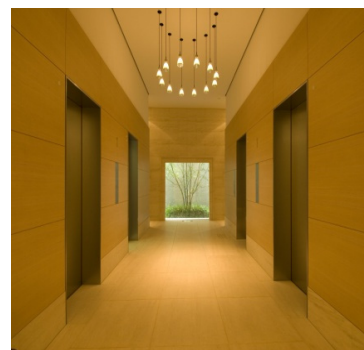
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付12階建

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31期	第32期	第33期	第34期	第35期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{ (D+E) \div 2 \}$	1.0	1.3	1.1	1.2	1.2
② (年換算)	%		(2.0)	(2.6)	(2.3)	(2.3)	(2.4)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{ (F+G) \div 2 \}$	2.2	2.8	2.3	2.4	2.4
④ (年換算)	%		(4.5)	(5.7)	(4.7)	(4.8)	(4.9)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	45.6	48.1	48.2	48.2	48.3
⑥ 期末総資産有利子負債比率 (LTV)	%	$H \div E$	49.4	46.9	47.1	47.1	47.1
⑦ NOI (Net Operating Income)	百万円	$A + I + K$	3,681	3,845	4,217	4,155	4,169
⑧ FFO (Funds from Operation)	百万円	$C + I + K - J$	2,744	2,806	3,263	3,212	3,230

(注) 参照数値

項目	期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
A 賃貸事業損益	百万円	2,878	2,987	3,222	3,293	3,290
B 経常利益	百万円	1,943	2,607	2,270	2,351	2,352
C 当期純利益	百万円	1,941	2,606	2,269	2,350	2,351
D 期首総資産	百万円	190,752	191,231	201,445	200,606	200,833
E 期末総資産	百万円	191,231	201,445	200,606	200,833	200,600
F 期首純資産	百万円	87,126	87,176	96,800	96,722	96,803
G 期末純資産	百万円	87,176	96,800	96,722	96,803	96,805
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	802	845	843	862	873
J 不動産等売却損益	百万円	-	658	-	-	-
K 固定資産除却損	百万円	0	12	150	0	5

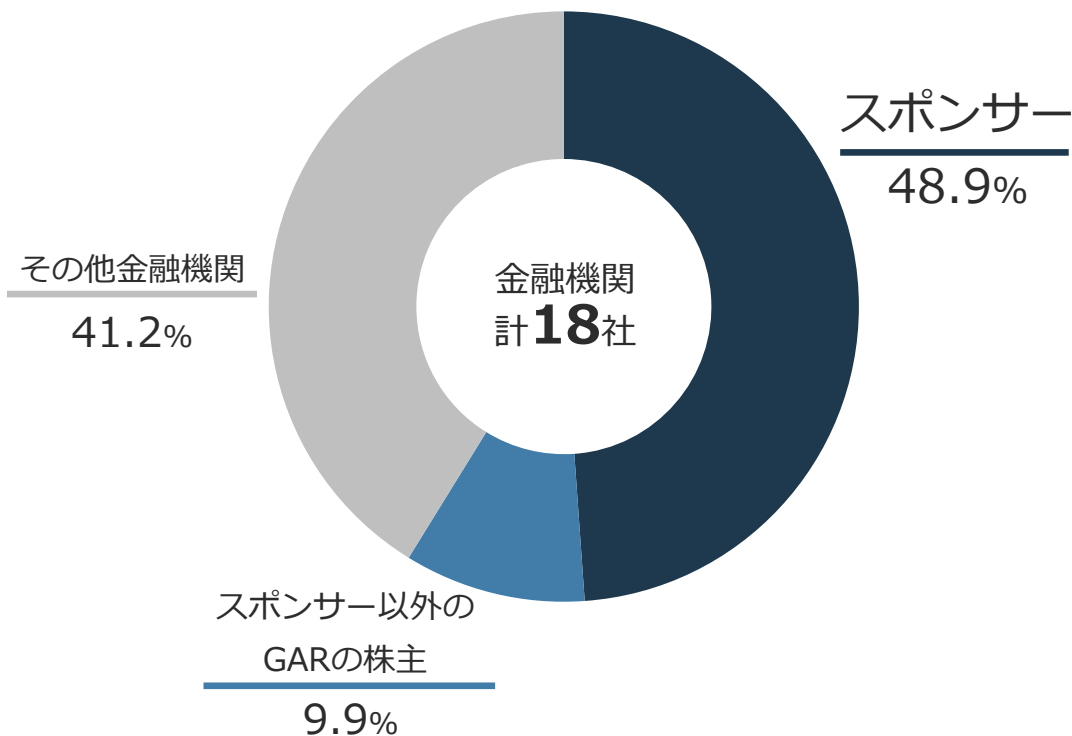
<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
① 期末評価額	百万円	204,780	217,890	217,490	217,890	217,700
② 帳簿価額合計	百万円	173,596	182,226	182,912	182,506	182,168
③ (①-②)	百万円	31,183	35,663	34,577	35,383	35,531
④ 期末総資産	百万円	191,231	201,445	200,606	200,833	200,600
⑤ (③+④)	百万円	222,415	237,109	235,183	236,217	236,131
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)	%	42.5	39.9	40.2	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

借入金の明細 (2021年3月31日現在)

全て無担保・無保証・期日一括返済

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	平均利率 (%) (注)	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	0.40343 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	0.38727 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。

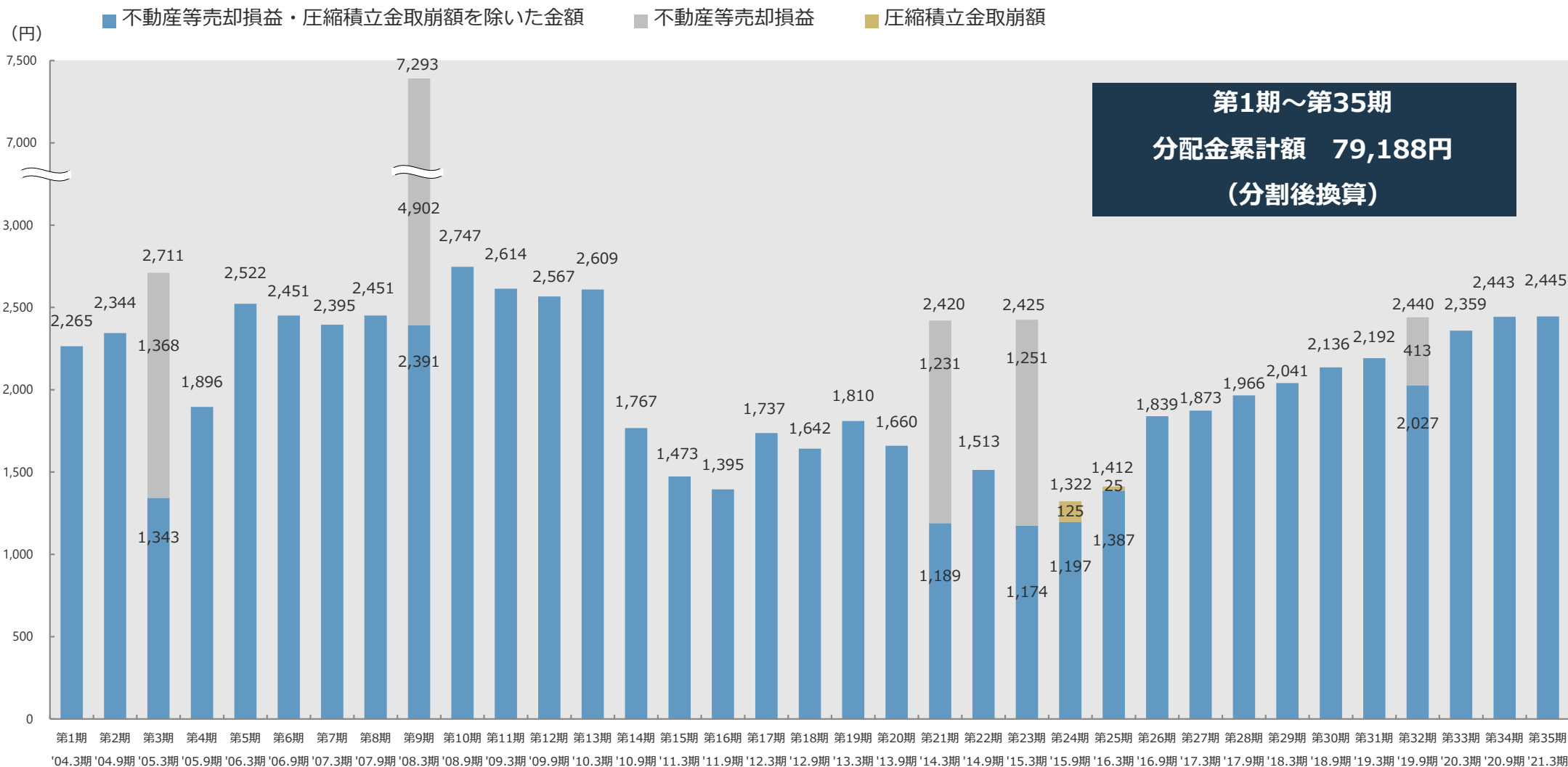
有利子負債の明細②

投資法人債の明細（2021年3月31日現在）

区分	残高 (百万円)	発行日	利率 (%)	担保	償還期限	償還方法 (注)	資金使途	財務上の 特約	摘要
第12回（3年債）	2,000	2018年 9月27日	0.09	無担保 無保証	2021年9月27日 (第36期)	期限一括	第6回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第8回（7年債）	3,000	2015年 2月26日	0.56	無担保 無保証	2022年2月25日 (第37期)	期限一括	借入金の 返済資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第10回（5年債）	3,000	2017年 9月28日	0.28	無担保 無保証	2022年9月28日 (第38期)	期限一括	第4回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第7回（10年債）	3,000	2014年 9月29日	0.86	無担保 無保証	2024年9月27日 (第42期)	期限一括	借入金の 返済資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第9回（10年債）	4,000	2016年 10月17日	0.47	無担保 無保証	2026年10月16日 (第47期)	期限一括	第5回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第11回（10年債）	2,000	2017年 9月28日	0.63	無担保 無保証	2027年9月28日 (第48期)	期限一括	第4回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第13回（10年債）	2,000	2018年 9月27日	0.73	無担保 無保証	2028年9月27日 (第50期)	期限一括	第6回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
合計	19,000								

(注) 買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能です。

分配金実績値



(注1) 分割後換算した1口当たりの分配金等を記載しています。

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

長期保有資産の買換特例活用による内部留保

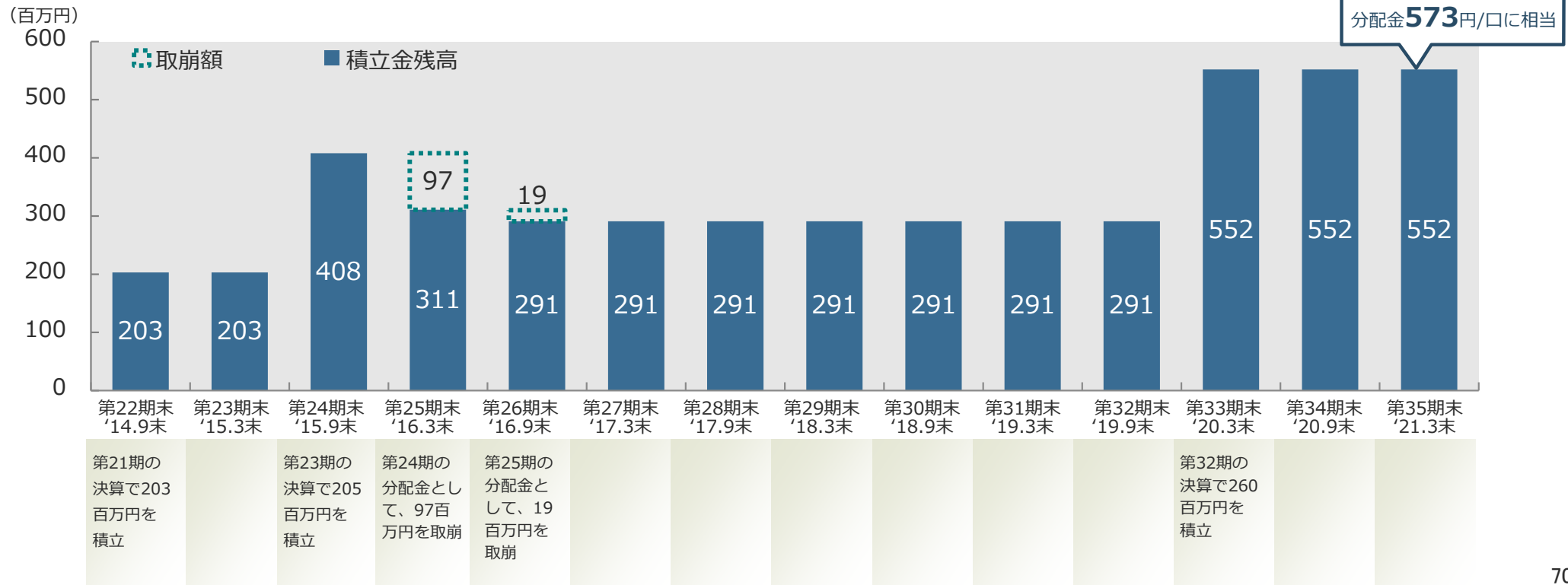
	第21期	第23期	第32期
対象資産	近鉄新名古屋ビル (持分67%)	近鉄新名古屋ビル (持分33%)	銀座ファーストビル
売却日	2014年3月27日	2014年10月9日	2019年4月18日
売却益(百万円)	2,382	1,175	658
当期純利益(百万円)	2,079	2,085	2,606
内部留保(百万円)	203	205	260

<内部留保活用の基本的な考え方>

将来、分配金が一時的に減少する局面で安定化のための活用を検討

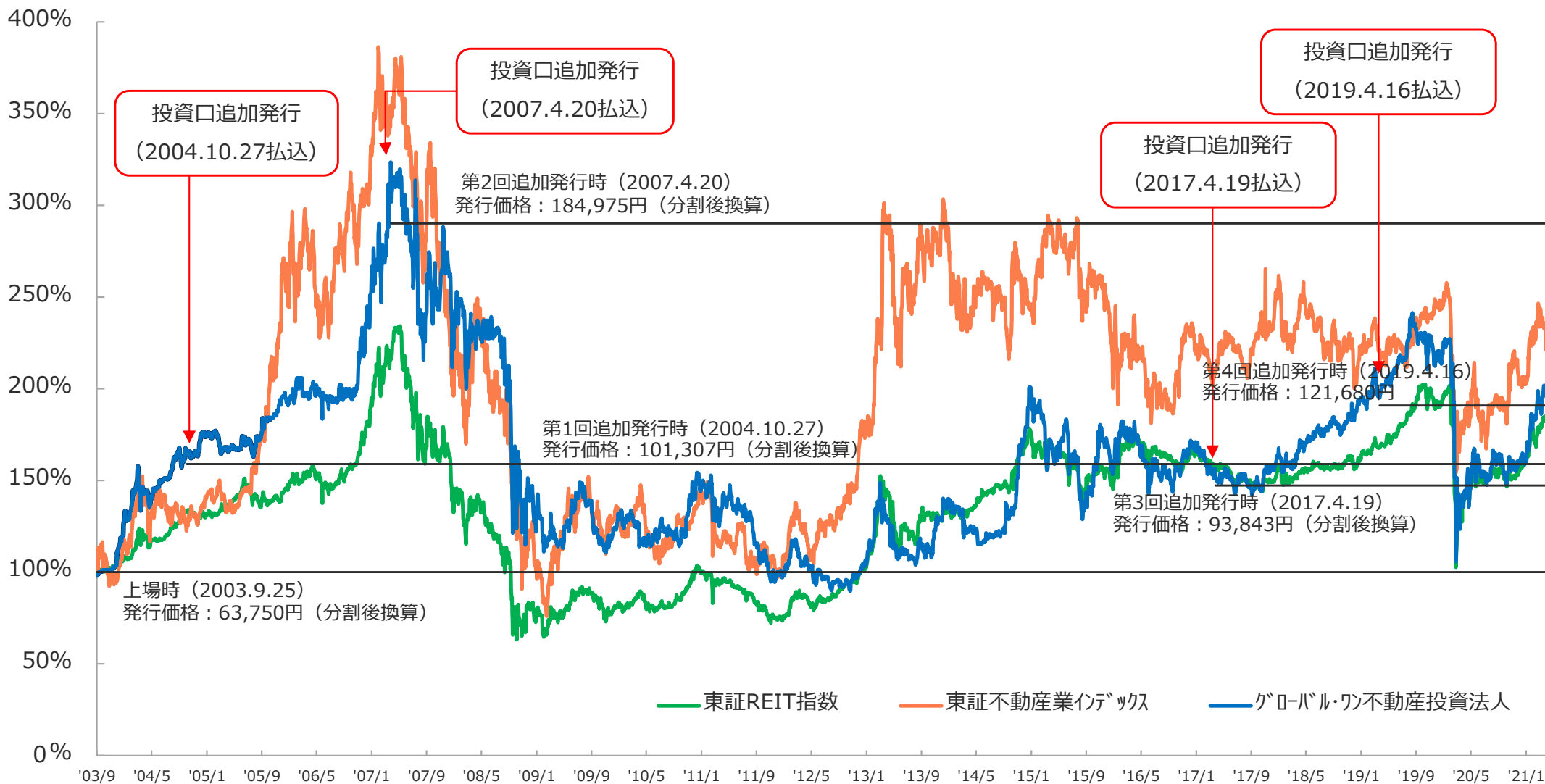
- ・戦略的な活用事例：大規模な改修やリニューアルに伴う費用増への対応、期中増資に伴う分配金希薄化への対応など
- ・その他の活用事例：大口テナント退去による収入減への対応、自然災害による修繕費用等への対応など

圧縮積立金残高の推移



投資口価格の相対推移 (期間：2003年9月25日～2021年4月30日)

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



(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 2003年9月25日(上場日)の終値を100%としています。

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

投資口価格の推移 (期間：2003年9月25日～2021年4月30日)



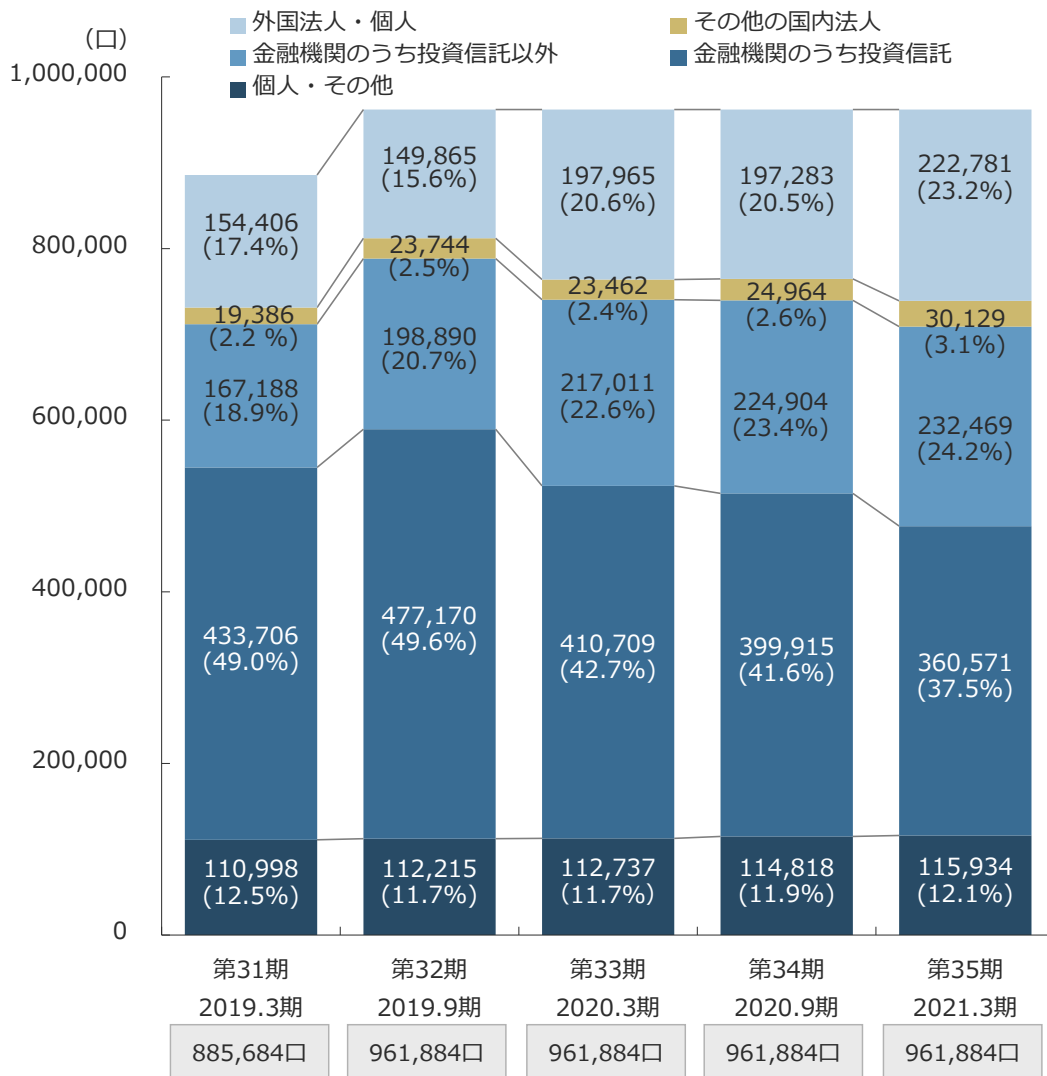
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

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

投資主の分布状況、上位投資主一覧 (2021年3月31日現在)

所有者別投資口数



上位投資主一覧

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%) (注1)
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	206,944	21.51
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	165,097	17.16
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	41,779	4.34
4 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	32,059	3.33
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	16,426	1.70
6 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	15,986	1.66
7 JP MORGAN CHASE BANK 385771	12,884	1.33
8 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	11,200	1.16
9 株式会社千葉銀行	11,041	1.14
10 GOVERNMENT OF NORWAY	10,793	1.12
合計	524,209	54.49

(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12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

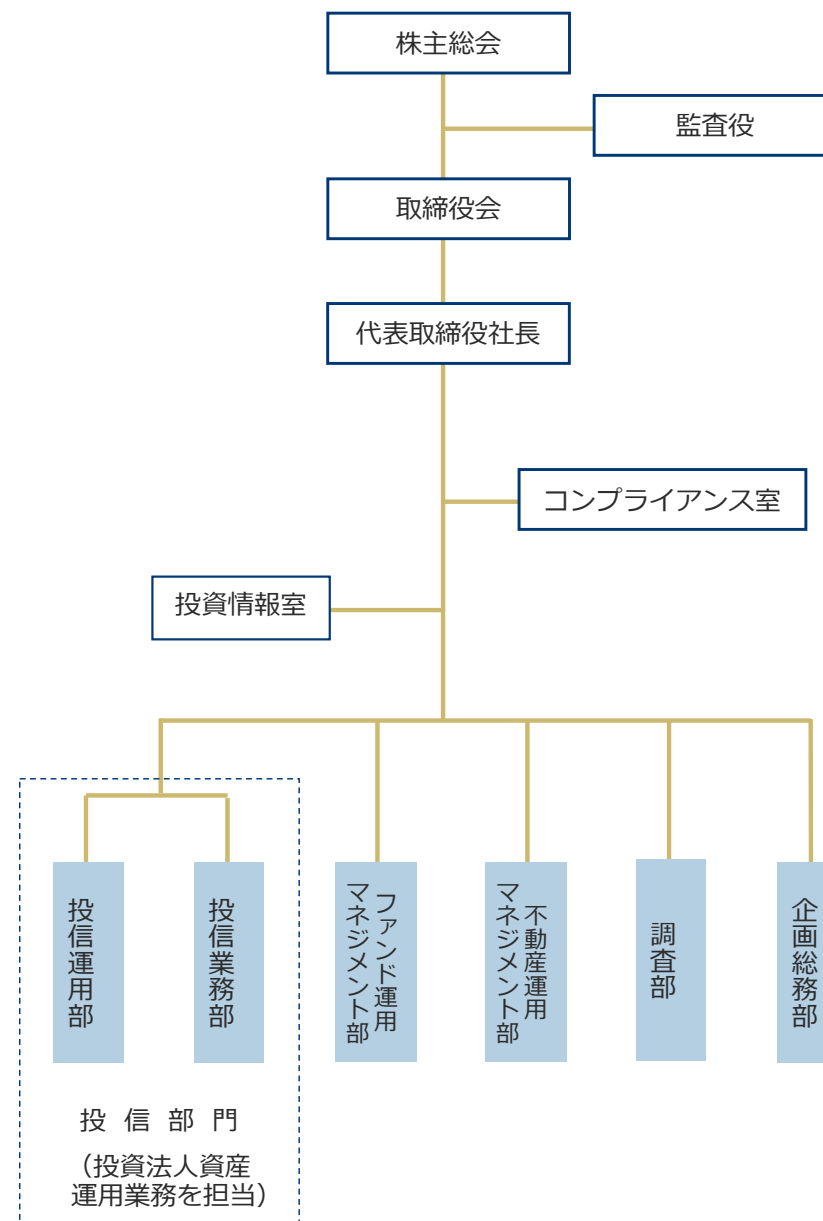
代表者の役職氏名 代表取締役社長 古城 謙治

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 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5月1日現在）

株主名	GAR 設立発起人	GARへの出資		GAR社外取締役（非常勤） （兼職元の役職）	GARへの出向者（人数およびポスト）	投資法人宛て 融資実績	融資残高 （百万円）
		所有株式数	比率 （注1）				
明治安田生命保険グループ							
1 明治安田生命保険相互会社	○	800 株	10.0%	○（融資部 上席運用調査役）	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%	○（執行役員 FATF第4次対日相互審査担当兼グローバル金融犯罪対策部 部長（特命担当））	1名	投信業務部長	○ 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（注2）		392 株	4.9%				
近鉄グループ							
6 近鉄グループホールディングス株式会社	○	800 株	10.0%	○（執行役員（総合企画部、東京支社、名古屋支社、台北支社担当））	1名	ファンド運用マネジメント部	
7 近鉄保険サービス株式会社		392 株	4.9%				
8 森ビル株式会社		800 株	10.0%				
9 森喜代株式会社		392 株	4.9%				
10 株式会社三菱総合研究所		304 株	3.8%				
11 損害保険ジャパン株式会社		304 株	3.8%			○	800
12 株式会社八十二銀行		304 株	3.8%			○	
13 株式会社常陽銀行		304 株	3.8%			○	500
14 株式会社足利銀行		304 株	3.8%			○	1,000
15 株式会社静岡銀行		304 株	3.8%			○	
16 株式会社千葉銀行		304 株	3.8%			○	
17 株式会社百五銀行		304 株	3.8%			○	1,500
18 株式会社山形銀行		160 株	2.0%				
19 株式会社十六銀行		160 株	2.0%				
20 株式会社南都銀行		160 株	2.0%			○	1,400
21 株式会社百十四銀行		160 株	2.0%			○	
22 株式会社伊予銀行		160 株	2.0%			○	2,300
合計		8,000 株	100.0%		5名		44,400

（注1）「比率」は、発行済株式総数に対する当該株主の所有株式数の比率を表しています。

（注2）2021年4月1日付で三菱UFJリース株式会社より商号変更しています。

- 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