



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

第37期（2022年3月期）決算説明資料

2022年5月19日

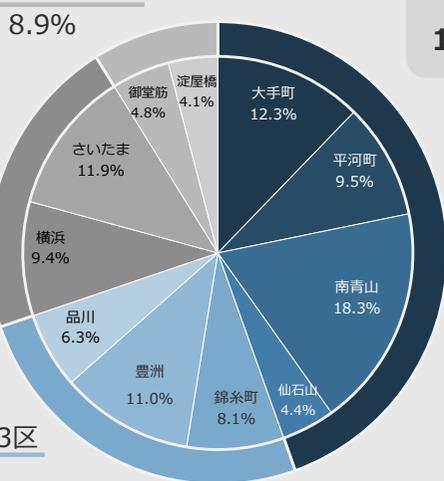
 **GAR** グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
Global Alliance Realty

ポートフォリオ

優良オフィスビルに厳選投資

		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	18.0年	24.6年
新	ポートフォリオPML	1.9%	2.1%
	平均取得価格	173億円	89億円
大	平均総賃貸可能面積	11,986㎡	8,354㎡

その他3大都市圏



取得価格の総額
11物件 1,911億円

東京都心5区
44.5%

財務基盤・スポンサー

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 47.4% 時価ベース 40.1%
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	0.63%
格付	AA-安定的 (JCR)



不動産投資・管理
ノウハウの提供



金融・信託業務
ノウハウの提供



不動産投資・管理
ノウハウの提供



日本格付研究所 (JCR)
長期発行体格付
AA-
(安定的)

[資産運用会社]



(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. オフィスマーケットの見通し	8
4. 当面の取組み	9
5. 優良物件の取得機会確保と売却物件の検討	10

II 決算

1. 決算概要	12
2. 業績予想	14
3. 1口当たり分配金の実績と予想	16

III 運用状況

1. 内部成長	18
2. 外部成長	25
3. 財務	27
4. ESGへの取組み	30

IV 参考資料

1. 物件資料	39
2. 財務資料	60
3. 資産運用会社の概要	68

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 <small>(注1)</small>	<ul style="list-style-type: none"> ● 前期比△35円減配も、内部留保を活用し、2,400円以上を確保 第36期：2,446円 → 第37期：2,411円 (△1.4%) 	<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"> ● ポートフォリオ稼働率は98.0% ● 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1.4百万円増加 (注2) ● 新型コロナの影響 賃料の一時減額等による影響は△13円/口 (予想比+0円/口) であり軽微 	<ul style="list-style-type: none"> ● 今後発生する空室の埋戻しによる稼働率の早期回復 (必要に応じて柔軟な賃料設定も) ● 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 ● 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
	外部成長 <ul style="list-style-type: none"> ● 取得実績なし 優良オフィスの情報は限定的であり、高値での取引が継続する厳しい環境ながら、ブリッジスキームを活用し、優良物件の取得機会 (優先交渉権) を確保 (注3) 	<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 ブリッジからの優良物件取得と売却に向けた活動の継続 ● 厳選投資による収益安定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
	財務・IR <ul style="list-style-type: none"> ● リファイナンスでボンドの長期化・ローンの期日分散を実施 ● オンラインIR (国内外機関投資家・個人投資家) を実施 ● 手元資金約15億円で発行済投資口総数の1.3%の自己投資口を取得・消却 ● 敷金リリースの実施 (約10億円) 	<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
ESG <ul style="list-style-type: none"> ● 2回目となるグリーンボンドの発行 ● 昨年に続き2021年のGRESBリアルエステイト評価で「5スター」、開示評価で「Aレベル」を取得 ● TCFD提言に沿った情報開示 (気候変動リスクの定性評価) ● 温室効果ガス (GHG) 削減について中長期目標を設定 	<ul style="list-style-type: none"> ● グリーンボンドの継続発行 ● ESGレポートの発行、SFDR対応 (6月末開示予定) ● TCFD提言に沿った情報開示 (気候変動リスクの定量評価) ● 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 	

(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。

(注3) GORによる将来の物件取得を保証するものではありません。

2. 決算ハイライト

■ 当期分配金は2,411円 (注1)。第38期は2,426円、第39期は 2,400円 (注1) を見込む

(注1) 圧縮積立金の取崩しを含みます。

		第36期 '21年9月期	第37期 '22年3月期	第38期予想 '22年9月期 (注6)	第39期予想 '23年3月期 (注6)
損益・分配金					
営業収益	百万円	5,759	5,655	5,674	5,564
(うち賃貸事業収益)		(5,759)	(5,655)	(5,674)	(5,564)
営業利益	百万円	2,740	2,644	2,691	2,617
(賃貸事業損益)		(3,290)	(3,194)	(3,240)	(3,163)
当期純利益	百万円	2,352	2,254	2,302	2,229
発行済投資口の総口数	口	961,884	948,996	948,996	948,996
1口当たり当期純利益	円 (注2)	2,446	2,375	2,426	2,349
1口当たり分配金	円	2,446	2,411	2,426	2,400
ポートフォリオ					
NOI利回り	% (注3)	4.4	4.3	4.3	4.2
期末稼働率	%	96.3	98.0	96.3	92.6
(2021.11.16時点の予想)	%		97.2	95.9	
その他					
期末総資産額	百万円	200,776	198,819		
有利子負債額	百万円	94,500	94,200		
含み損益	百万円	35,767	36,340		
LTV(簿価)	% (注4)	47.1	47.4		
LTV(時価)	% (注5)	40.0	40.1		

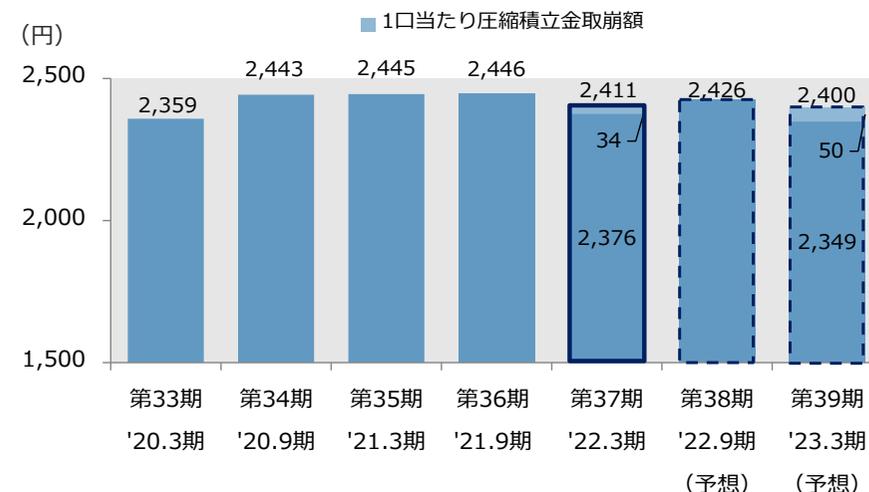
(注2) 1口当たり当期純利益 = 当期純利益 ÷ 発行済投資口の総口数

(注3) NOI利回り = 各期の NOI × 2 ÷ 取得価格

(注4) LTV(簿価) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産額

(注5) 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7) の推移



(注6) 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7) 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. オフィスマーケットの見通し

足元の状況

今後の見通しと考察

需給

- ▶ コロナの感染者が再拡大したものの、緊急事態宣言の発令はなく、出社率は回復傾向
- ▶ 1,000坪クラスの床を求める動きが徐々に増加し、大型区画の動きも見られるが、新築ビルへの移転による二次空室のほか拠点集約や部分解約の動きも多い

- ▶ 空室率の上昇ペースは鈍化（短期的には低下も）
- ▶ 経済回復に伴うオフィス需要の増加は緩やかながらも継続し、2022年の新規供給は少ないため、好立地の既存ビルについても、大型空室の消化が徐々に進展する見通し（※）

（※）様子見姿勢のテナントは依然多く、移転に踏み切るテナントでも適正なオフィス面積算定の複雑化等、移転の検討・決定までに時間を要するケースが増えている

- ▶ 2023年：大量供給により、複数のビルが空室を残して竣工する見込みのため空室率は一旦上昇
2024年：供給は少なく空室率は低下
2025年：再び新規供給が増えるため留意が必要

機能・役割

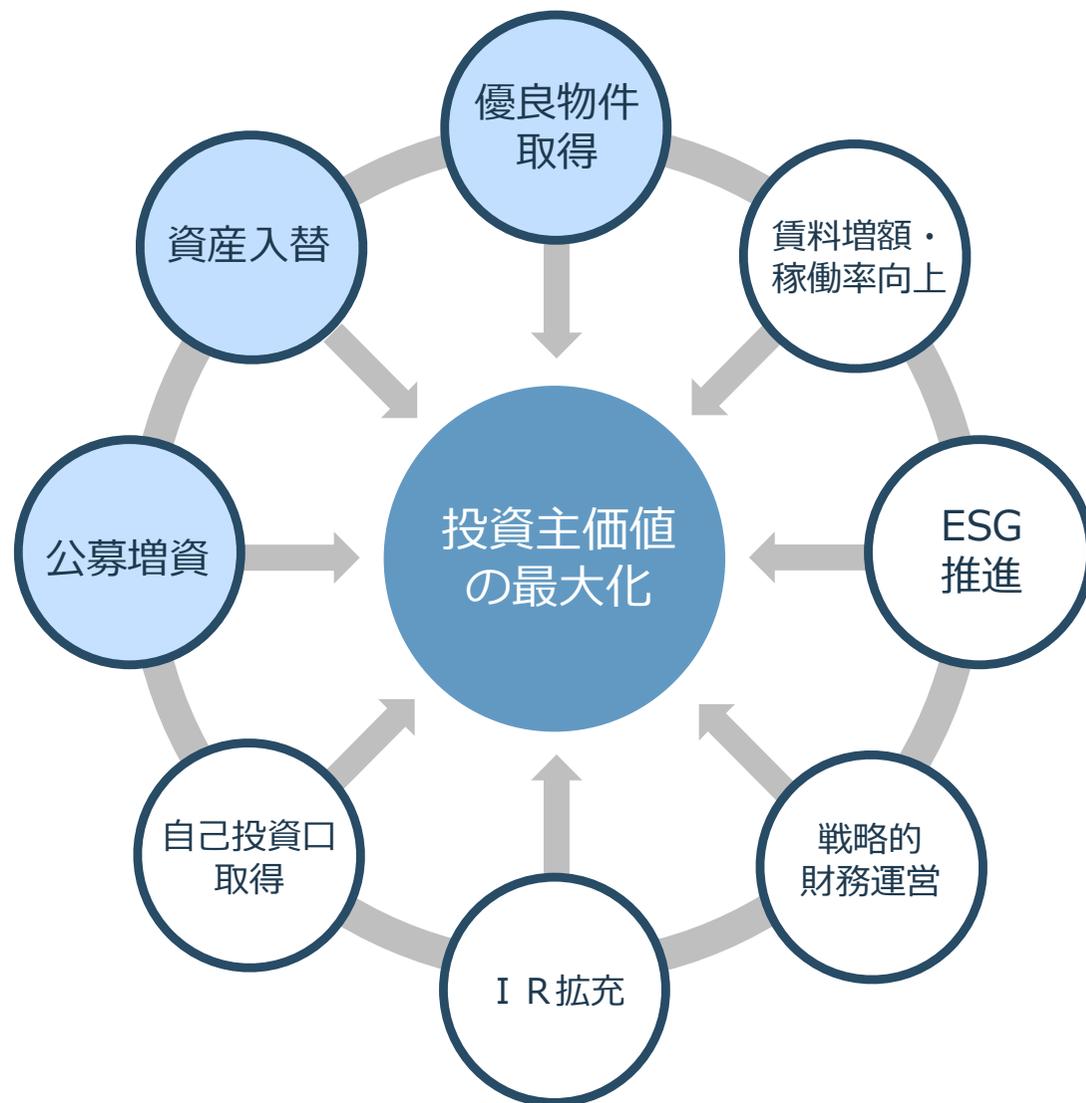
- ▶ 首都圏の企業を中心に、従業員が働く時間・場所にあわせてオフィス・自宅・サードプレイスを選択できる環境の整備が進展
- ▶ 企業のオフィス再構築の動きが顕在化
- ▶ コミュニケーションのためのスペースを拡充させる動きが継続

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

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

- ▶ 物件取得機会の実現と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）

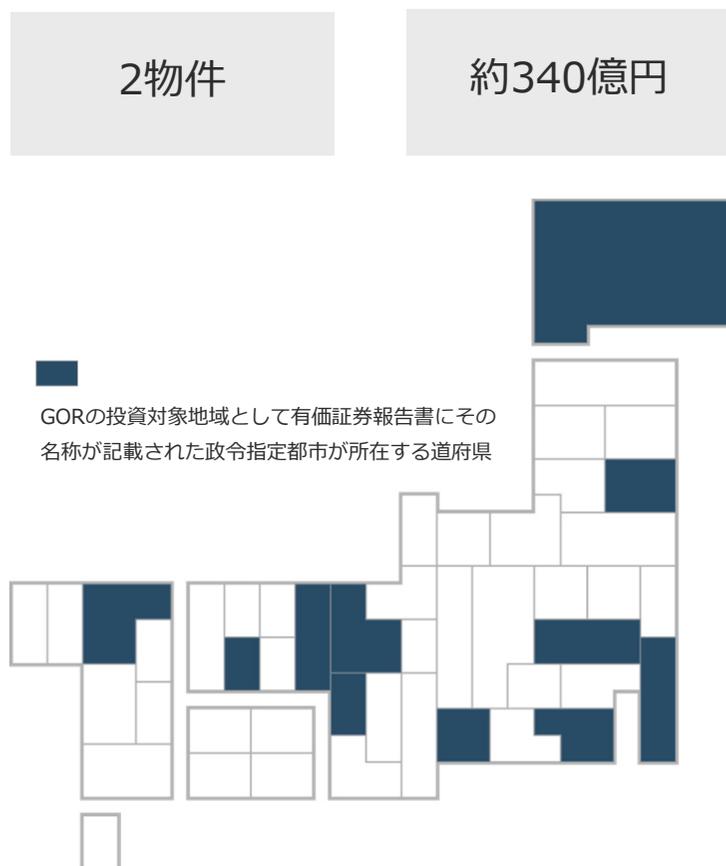


5. 優良物件の取得機会確保と売却物件の検討

■ 資産規模拡大・収益力強化に資する資産入替の実現

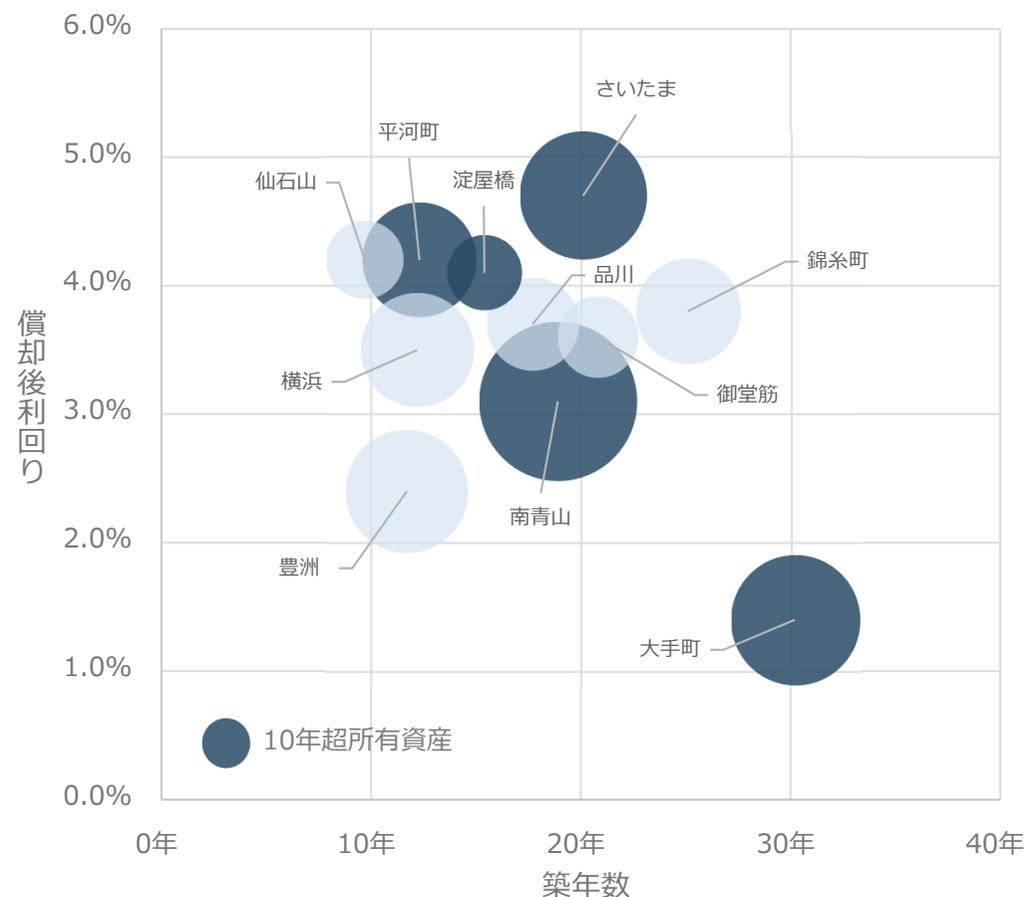
ブリッジスキームで取得機会を確保した優良物件について

いずれの物件も政令指定都市の駅近物件



売却物件の検討

ポートフォリオ物件の比較



(注1) GORによる将来の物件取得・物件売却を保証するものではありません

(注2) ポートフォリオ物件の比較のグラフにおける円の大きさは、各物件の取得価格に基づいています



Ⅱ 決算

■ 当期分配金は当初予想比+11円、修正後予想比±0円の2,411円

	(百万円)			
	第37期予想 '22年3月期 (注1)	第37期実績 '22年3月期	当期予想比	
営業収益	5,635	5,655	20	0.4%
賃貸事業収益(a)	5,635	5,655	20	0.4%
賃料等収入	5,331	5,329	△2	△0.0%
水道光熱費収入	303	308	5	1.7%
その他賃貸事業収入	-	18	18	-
営業費用	2,954	3,011	56	1.9%
賃貸事業費用(b)	2,399	2,461	61	2.6%
外部委託費	590	597	6	1.1%
水道光熱費	257	303	45	17.8%
公租公課	530	530	-	-
保険料	11	11	0	0.1%
修繕費	126	133	7	5.7%
減価償却費(c)	873	872	△0	△0.1%
固定資産除却損(d)	2	3	0	4.4%
その他賃貸事業費用	7	10	3	43.6%
資産運用報酬	421	419	△1	△0.4%
その他一般管理費	133	129	△3	△2.5%
営業利益	2,680	2,644	△35	△1.3%
賃貸事業損益(a-b)	3,235	3,194	△40	△1.3%
NOI(a-b+c+d)	4,111	4,069	△41	△1.0%
営業外収益	-	1	1	-
営業外費用	388	390	1	0.3%
支払利息	301	301	△0	△0.3%
その他営業外費用	87	89	2	2.6%
経常利益	2,291	2,255	△35	△1.6%
当期純利益	2,290	2,254	△36	△1.6%
圧縮積立金取崩額	18	33	15	83.8%
分配金総額	2,308	2,288	△20	△0.9%
発行済投資口の総口数	961,884口	948,996口	△12,888口	△1.3%
1口当たり分配金(DPU)	2,400円	2,411円	11円	0.5%

(注2)

(注1) 2021年11月16日時点の予想です。

(注2) 2022年3月1日付で予想分配金を2,411円に修正しています。

(注3) 増減益額を予想時点の発行済投資口の総口数(961,884口)で除した金額です。

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算	
	増益	減益
営業利益		△35
賃貸事業損益		△40
水道光熱費収支		△40
その他賃貸事業収入の増加	18	
外部委託費の増加		△6
修繕費の増加		△7
圧縮積立金取崩額	15	
自己投資口取得・消却による 投資口数の減少		32円

(注3)

仙石山 等

1. 決算概要 (2022年3月期)

(2) 前期比較

- テナント退去による減収を賃料増額改定やフリーレント解消等で穴埋め出来ず減益
- 自己投資口取得・消却及び圧縮積立金取崩しにより、分配金は2,411円を確保

	(百万円)			
	第36期実績 '21年9月期	第37期実績 '22年3月期	前期実績比	
営業収益	5,759	5,655	△103	△1.8%
賃貸事業収益(a)	5,759	5,655	△103	△1.8%
賃料等収入	5,398	5,329	△68	△1.3%
水道光熱費収入	327	308	△19	△5.9%
その他賃貸事業収入	33	18	△15	△45.4%
営業費用	3,018	3,011	△7	△0.2%
賃貸事業費用(b)	2,468	2,461	△6	△0.3%
外部委託費	607	597	△10	△1.8%
水道光熱費	295	303	8	2.7%
公租公課	533	530	△3	△0.6%
保険料	11	11	△0	△0.2%
修繕費	124	133	9	7.5%
減価償却費(c)	881	872	△9	△1.1%
固定資産除却損(d)	6	3	△2	△49.1%
その他賃貸事業費用	7	10	2	28.1%
資産運用報酬	424	419	△4	△1.2%
その他一般管理費	125	129	4	3.7%
営業利益	2,740	2,644	△96	△3.5%
賃貸事業損益(a-b)	3,290	3,194	△96	△2.9%
NOI(a-b+c+d)	4,178	4,069	△108	△2.6%
営業外収益	1	1	0	11.3%
営業外費用	388	390	2	0.6%
支払利息	301	301	△0	△0.1%
その他営業外費用	86	89	2	2.8%
経常利益	2,353	2,255	△98	△4.2%
当期純利益	2,352	2,254	△98	△4.2%
圧縮積立金取崩額	-	33	33	-
分配金総額	2,352	2,288	△64	△2.8%
発行済投資口の総口数	961,884 口	948,996 口	△12,888 口	△1.3%
1口当たり分配金(DPU)	2,446 円	2,411 円	△35 円	△1.4%

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算		(注)
	増益	減益	
営業利益		△96	△99 円
賃貸事業損益		△96	
賃料等収入の減少		△68	
賃料改定	15		さいたま・錦糸町・淀屋橋 等
フリーレント解消	13		豊洲・品川 等
入退去等		△98	豊洲・大手町・さいたま 等
水道光熱費収支		△27	
その他賃貸事業収入の減少		△15	平河町・さいたま 等
外部委託費の減少	10		
修繕費の増加		△9	
減価償却費の減少	9		
圧縮積立金取崩額	33		34 円
自己投資口取得・消却による 投資口数の減少			32 円

(注) 増減益額を2021年9月期末の発行済投資口の総口数 (961,884口) で除した金額です。

2. 業績予想 (1) 2022年9月期

- テナント退去による減収要因あるも、賃料増額改定・フリーレント解消・空室区画一部埋め戻し等により増収
- 公租公課の増加に対しコストコントロール等で増益を確保。圧縮積立金に頼ることなく分配金2,426円を見込む

(百万円)				
	第37期実績 '22年3月期	第38期予想 '22年9月期 (注1)	当期実績比	
営業収益	5,655	5,674	18	0.3%
賃貸事業収益(a)	5,655	5,674	18	0.3%
賃料等収入	5,329	5,332	3	0.1%
水道光熱費収入	308	341	33	10.9%
その他賃貸事業収入	18	-	△18	△100.0%
営業費用	3,011	2,983	△27	△0.9%
賃貸事業費用(b)	2,461	2,434	△27	△1.1%
外部委託費	597	591	△6	△1.0%
水道光熱費	303	322	19	6.4%
公租公課	530	548	17	3.3%
保険料	11	11	0	3.3%
修繕費	133	100	△33	△24.8%
減価償却費(c)	872	855	△16	△1.9%
固定資産除却損(d)	3	0	△2	△93.4%
その他賃貸事業費用	10	4	△5	△56.0%
資産運用報酬	419	419	△0	△0.1%
その他一般管理費	129	129	△0	△0.1%
営業利益	2,644	2,691	46	1.8%
賃貸事業損益(a-b)	3,194	3,240	45	1.4%
NOI(a-b+c+d)	4,069	4,096	26	0.6%
営業外収益	1	-	△1	△100.0%
営業外費用	390	387	△3	△0.8%
支払利息	301	300	△0	△0.2%
その他営業外費用	89	86	△2	△2.7%
経常利益	2,255	2,304	48	2.2%
当期純利益	2,254	2,302	48	2.1%
圧縮積立金取崩額	33	-	△33	△100.0%
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%
	(2021.11.16時点の予想)	2,410 円		

(注2)

(注1) 第38期の予想の前提条件の詳細は、2022年5月19日公表の2022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) 2022年3月1日付で予想分配金を2,445円に修正しています。 (注3) 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。

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	46		49 円
賃貸事業損益	45		
賃料等収入の増加	3		
賃料改定	5		淀屋橋・さいたま 等
フリーレント解消	1		仙石山・大手町 等
入退去等		△63	平河町・淀屋橋・品川 等
水道光熱費収支	60		豊洲・御堂筋・大手町 等
その他賃貸事業収入の減少	13		
外部委託費の減少	6	△18	仙石山 等
公租公課の増加		△17	
修繕費の減少	33		大手町 等
減価償却費の減少	16		
圧縮積立金取崩額		△33	△34 円

2. 業績予想 (2) 2023年3月期

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

	(百万円)			
	第38期予想 '22年9月期	第39期予想 '23年3月期 (注1)	次期予想比	
営業収益	5,674	5,564	△110	△1.9%
賃貸事業収益(a)	5,674	5,564	△110	△1.9%
賃料等収入	5,332	5,250	△82	△1.5%
水道光熱費収入	341	312	△29	△8.5%
その他賃貸事業収入	-	1	1	-
営業費用	2,983	2,947	△36	△1.2%
賃貸事業費用(b)	2,434	2,400	△33	△1.4%
外部委託費	591	583	△8	△1.4%
水道光熱費	322	297	△24	△7.7%
公租公課	548	544	△3	△0.6%
保険料	11	11	△0	△0.0%
修繕費	100	88	△12	△12.2%
減価償却費(c)	855	868	12	1.5%
固定資産除却損(d)	0	-	△0	△100.0%
その他賃貸事業費用	4	6	2	53.2%
資産運用報酬	419	417	△2	△0.5%
その他一般管理費	129	128	△0	△0.4%
営業利益	2,691	2,617	△73	△2.7%
賃貸事業損益(a-b)	3,240	3,163	△76	△2.4%
NOI(a-b+c+d)	4,096	4,032	△64	△1.6%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	387	387	△0	△0.0%
支払利息	300	301	0	0.3%
その他営業外費用	86	85	△1	△1.2%
経常利益	2,304	2,230	△73	△3.2%
当期純利益	2,302	2,229	△73	△3.2%
圧縮積立金取崩額	-	47	47	-
分配金総額	2,302	2,277	△24	△1.1%
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	2,400 円	△26 円	△1.1%

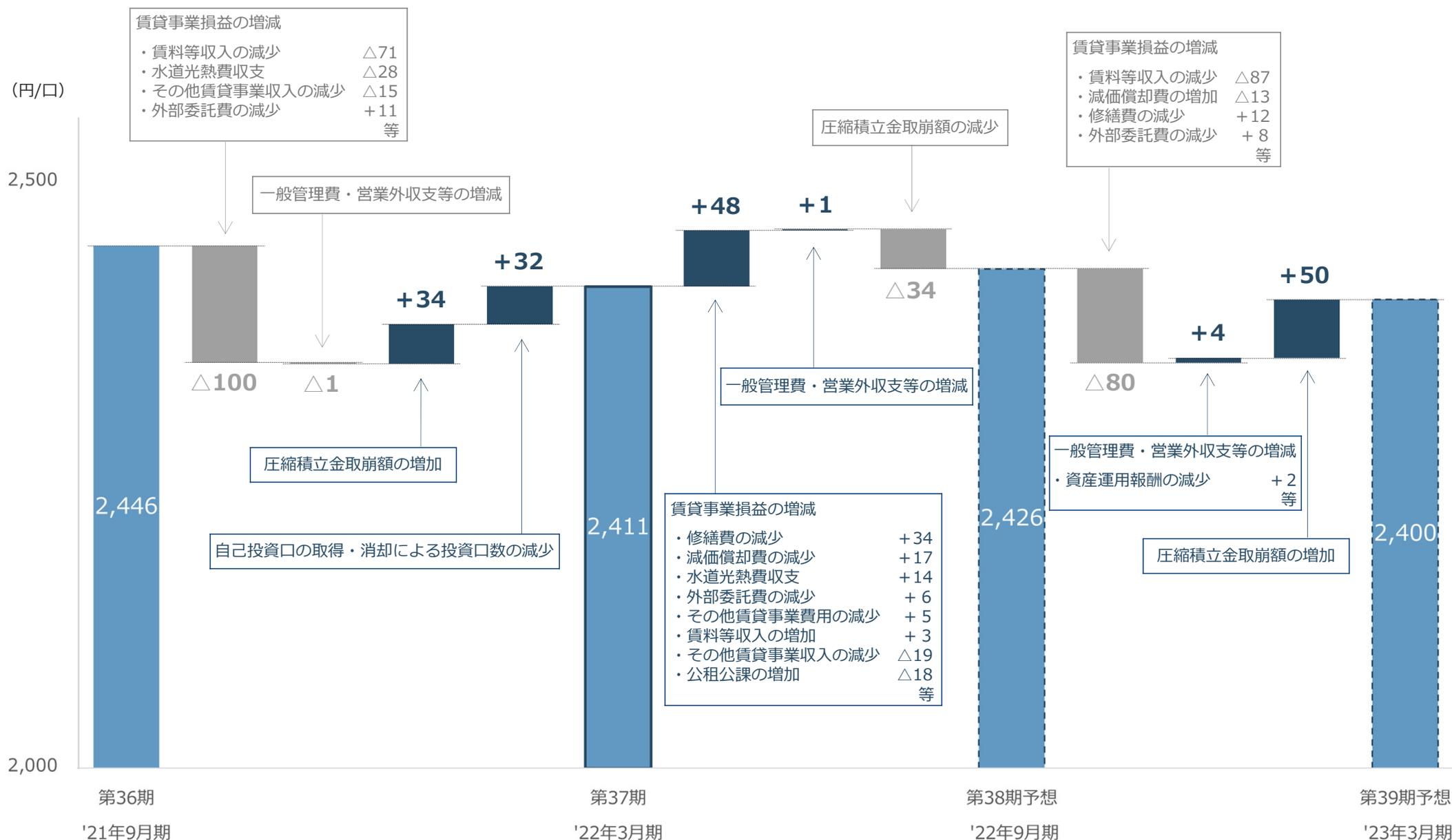
主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算 (注2)
	増益	減益	
営業利益		△73	△77 円
賃貸事業損益		△76	
賃料等収入の減少		△82	
賃料改定		△0	----- 平河町 等
フリーレント解消 入退去等	120	△202	----- 豊洲・平河町・大手町・さいたま・横浜 等
水道光熱費収支		△4	----- 豊洲・平河町・横浜・大手町・仙石山・さいたま 等
外部委託費の減少	8		
修繕費の減少	12		
減価償却費の増加		△12	
圧縮積立金取崩額	47		50 円

(注1) 第38期及び第39期の予想の前提条件の詳細は、2022年5月19日公表の2022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2022年9月期末の発行済投資口の総口数の見込(948,996口)で除した金額です。

3. 1口当たり分配金の実績と予想



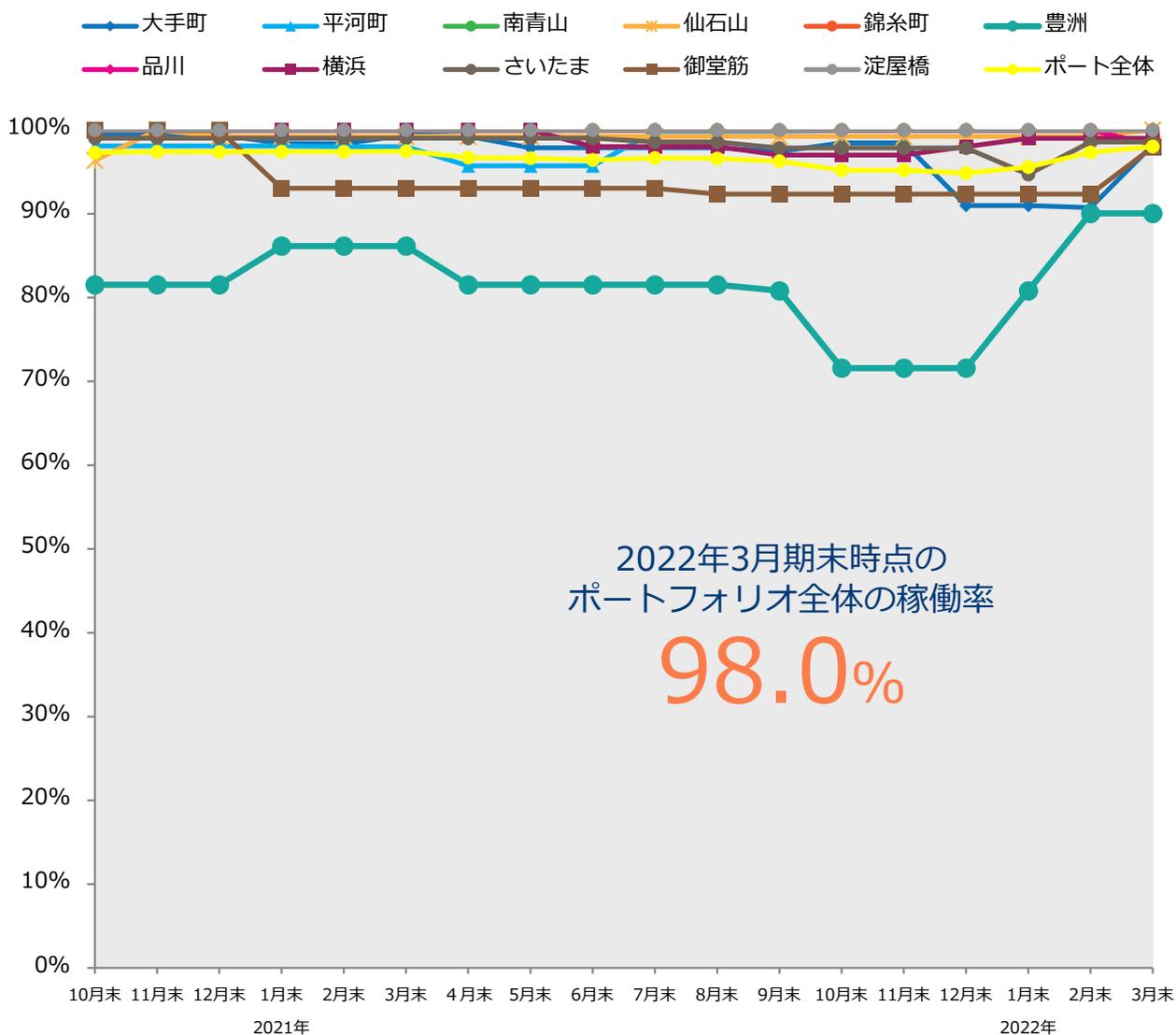


Ⅲ 運用状況

1. 内部成長 (1) 稼働の状況

■ ポートフォリオ稼働率は前期比+1.7ポイントの98.0%へ上昇 (2022年3月末時点)

・豊洲は2フロアの成約により90.1%に上昇、その他物件は高位安定稼働

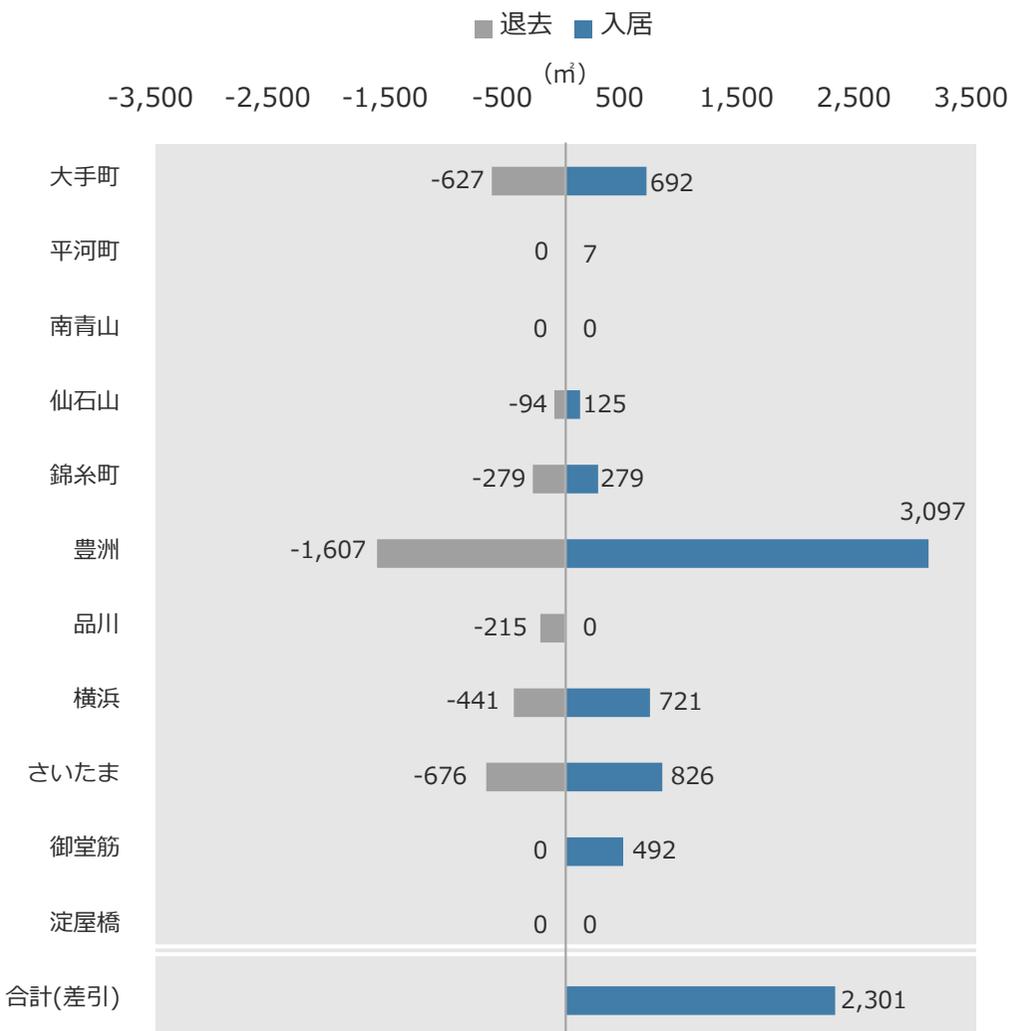


	第35期末 (’21.3末)	第36期末 (’21.9末)	第37期末 (’22.3末)
大手町ファーストスクエア	99.4%	97.4%	98.2%
平河町森タワー	98.0%	99.9%	99.9%
楽天クリムゾンハウス青山	100.0%	100.0%	100.0%
アークヒルズ 仙石山森タワー	99.2%	99.2%	100.0%
アルカセントラル	100.0%	100.0%	100.0%
豊洲プライムスクエア	86.2%	80.8%	90.1%
品川シーサイドウエストタワー	100.0%	100.0%	98.2%
横浜プラザビル	100.0%	97.0%	99.0%
明治安田生命さいたま新都心ビル	99.0%	97.9%	98.6%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	93.1%	92.4%	97.9%
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	97.5%	96.3%	98.0%

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

- 豊洲は空室3フロアのうち2フロアを埋戻し。大手町・横浜・さいたまの解約は、概ねダウンタイムなく埋戻し完了
- 次期以降に稼働率が低下する予定の物件は、空室を埋戻し早期に稼働率を回復させるべく、リーシングに注力

2022年3月期のテナント入退去面積



リーシング注力物件

◆大手町の稼働率（見込）



◆平河町の稼働率（見込）



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

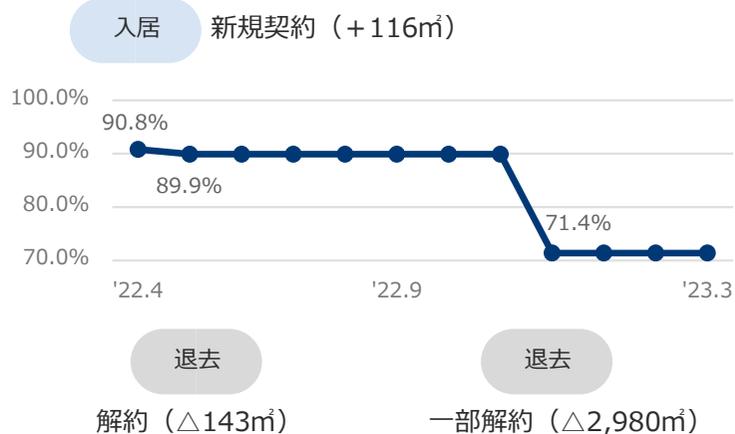
◆仙石山の稼働率（見込）



◆横浜の稼働率（見込）



◆豊洲の稼働率（見込）



リーシング注力物件（5物件）の空室（事務所）埋戻しによるポテンシャル

分配金で合計+300円超のアップサイド余地

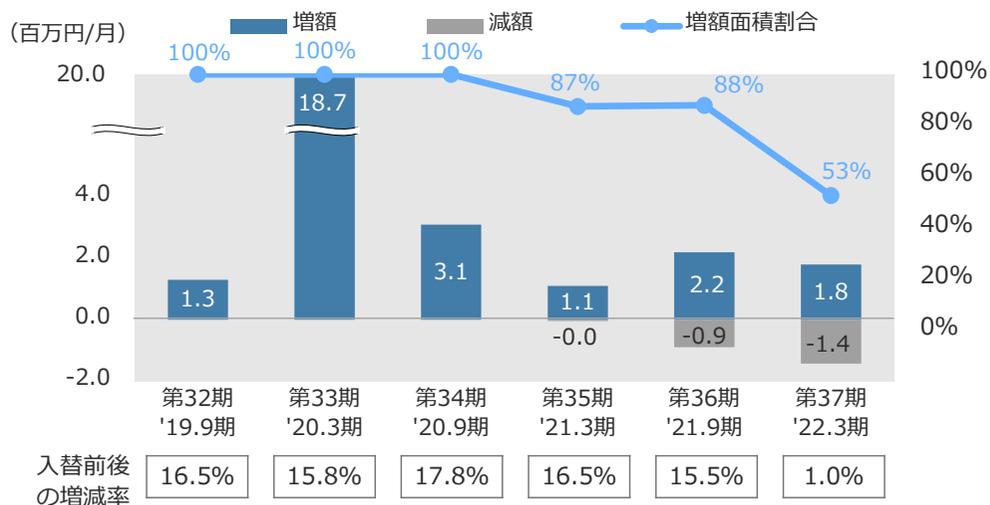
- ・大手町 +20円超
- ・仙石山 +30円超
- ・横浜 +40円超
- ・平河町 +80円超
- ・豊洲 +130円超

(注) 分配金は、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。

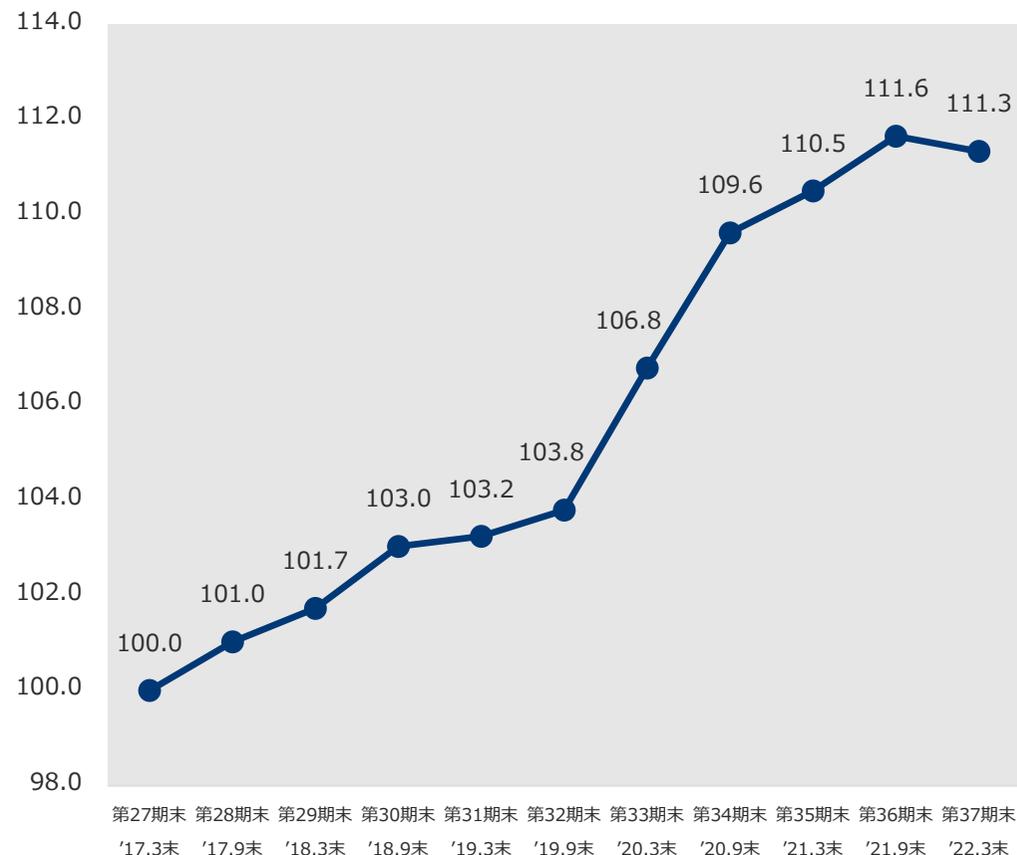
1. 内部成長 (3) テナント入替・賃料改定による月額賃料変動

■ テナント入替・賃料改定による賃料増額により、契約ベースの月額賃料は前期比1.4百万円増加

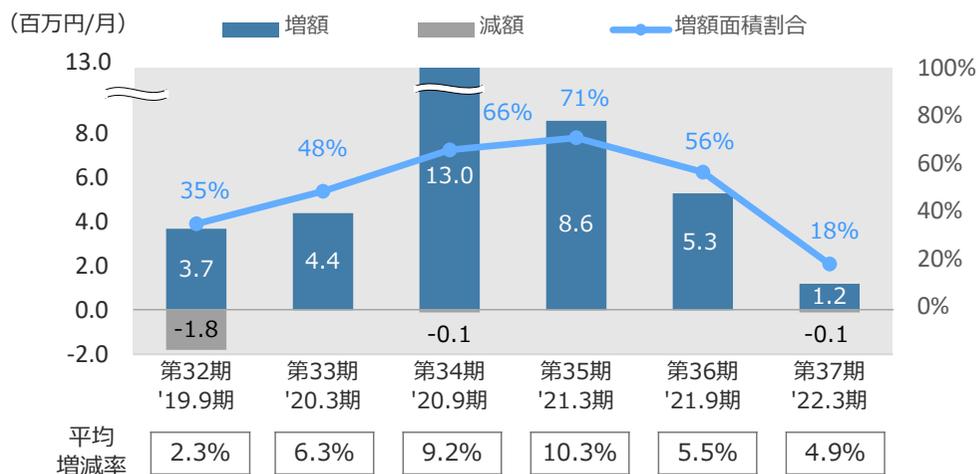
■ テナント入替による月額賃料変動 (注1)



■ 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。

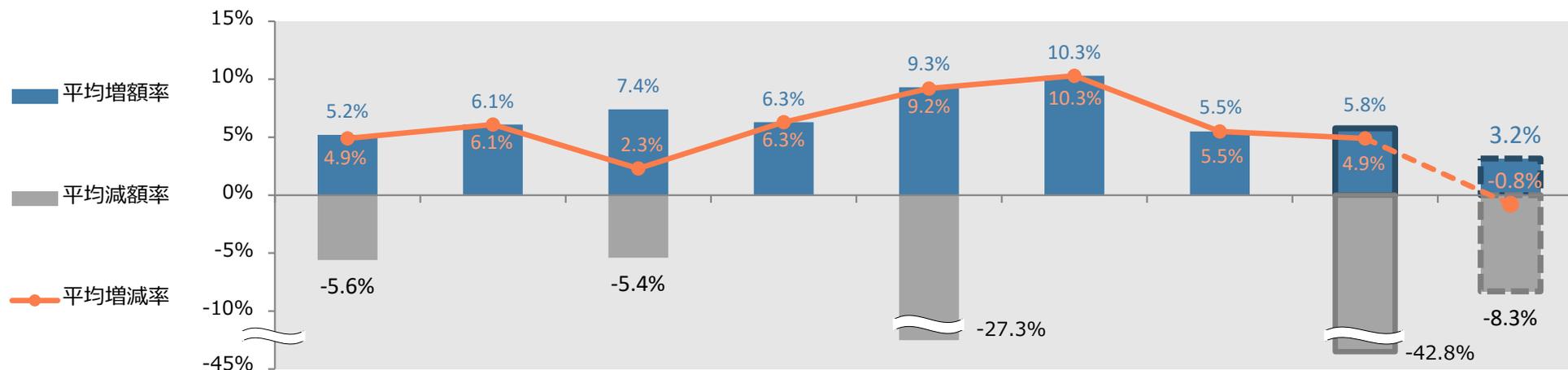
(注2) 賃料変動額は、各期の入居テナントとの賃貸借契約における改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した合計額（共益費を含む）を記載しています。

(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 (4) 賃料改定 ①現在の状況

■ 15期連続での賃料増額改定は達成。16期連続での賃料増額実現に向けて交渉を継続

- ・ 第37期の改定実績は、全27件のうち、増額8件、据置17件、減額2件で、平均増減率は+4.9%
- ・ 第38期の改定見込は、全40件のうち、増額10件、据置14件、減額2件、交渉中14件で、平均増減率は△0.8%



内容 (注1)	第30期 '18.9期	第31期 '19.3期	第32期 '19.9期	第33期 '20.3期	第34期 '20.9期	第35期 '21.3期	第36期 '21.9期	第37期 '22.3期	第38期見込 (注2) '22.9期
契約更改対象面積 (㎡)	32,686	14,243	27,366	21,227	33,174	21,601	31,414	22,757	18,277
うち増額面積 (㎡)	23,117	8,787	9,474	10,245	21,768	15,271	17,693	4,048	3,610
(増額面積割合)	(70.7%)	(61.7%)	(34.6%)	(48.3%)	(65.6%)	(70.7%)	(56.3%)	(17.8%)	(19.8%)
うち減額面積 (㎡)	341	-	5,026	-	72	-	-	36	1,373
うち据置面積 (㎡)	9,227	5,456	12,866	10,982	11,334	6,330	13,722	18,673	13,294
契約更改対象件数 (件)	34	24	39	26	62	33	47	27	40
うち増額件数 (件)	19	12	21	17	47	22	20	8	10
うち減額件数 (件)	1	-	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。

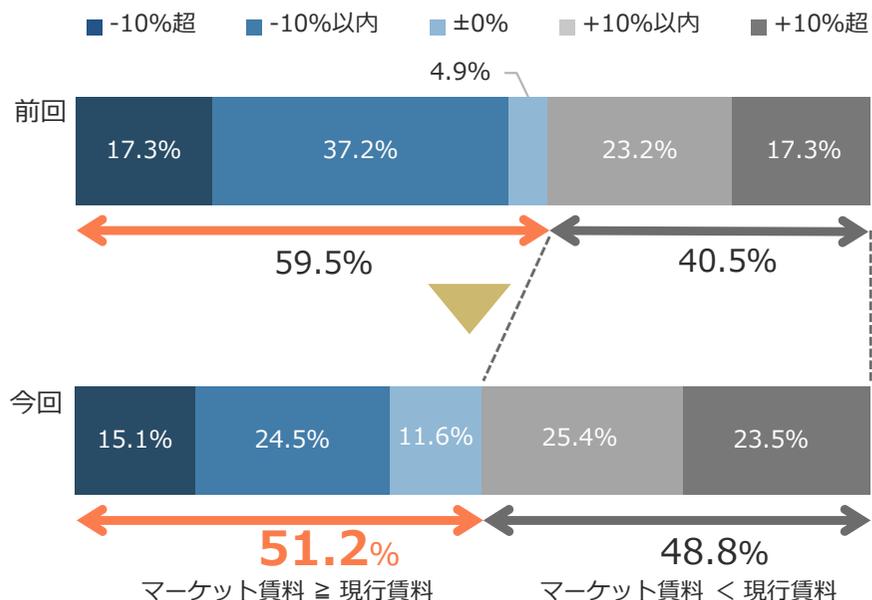
(注2) 第38期見込は2022年4月末時点の確定、内定分です。

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

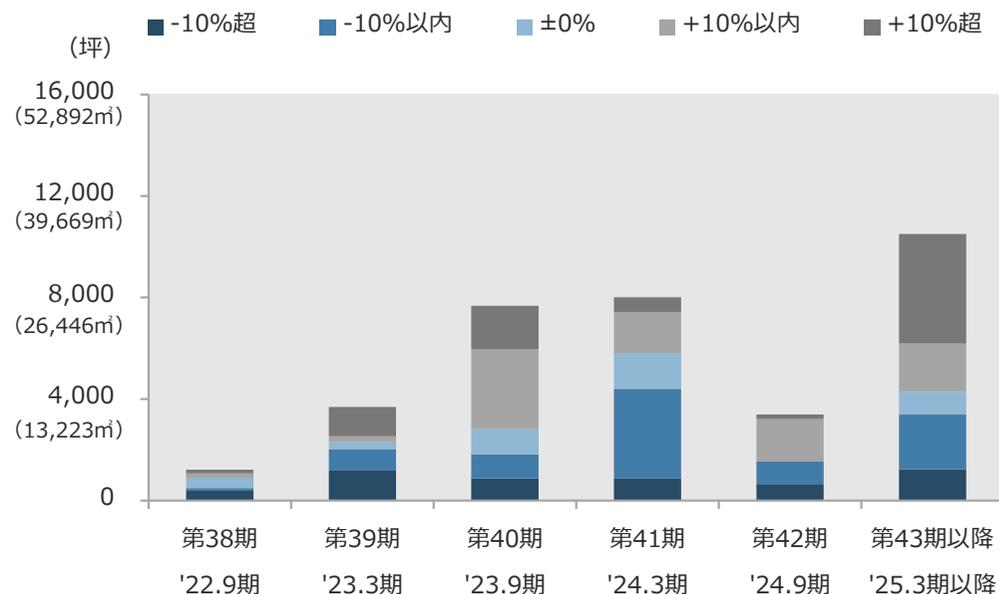
レントギャップの状況 (事務所のみ)

◆ 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 **+2.4%** (前回: $\Delta 0.3\%$)
(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 $\Delta 1.3\%$)
- 乖離額 (注2) は **DPU換算 $\Delta 117$ 円** (前回: 16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、「 $\text{現行賃料} \div \text{マーケット賃料} - 1$ 」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、2022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。

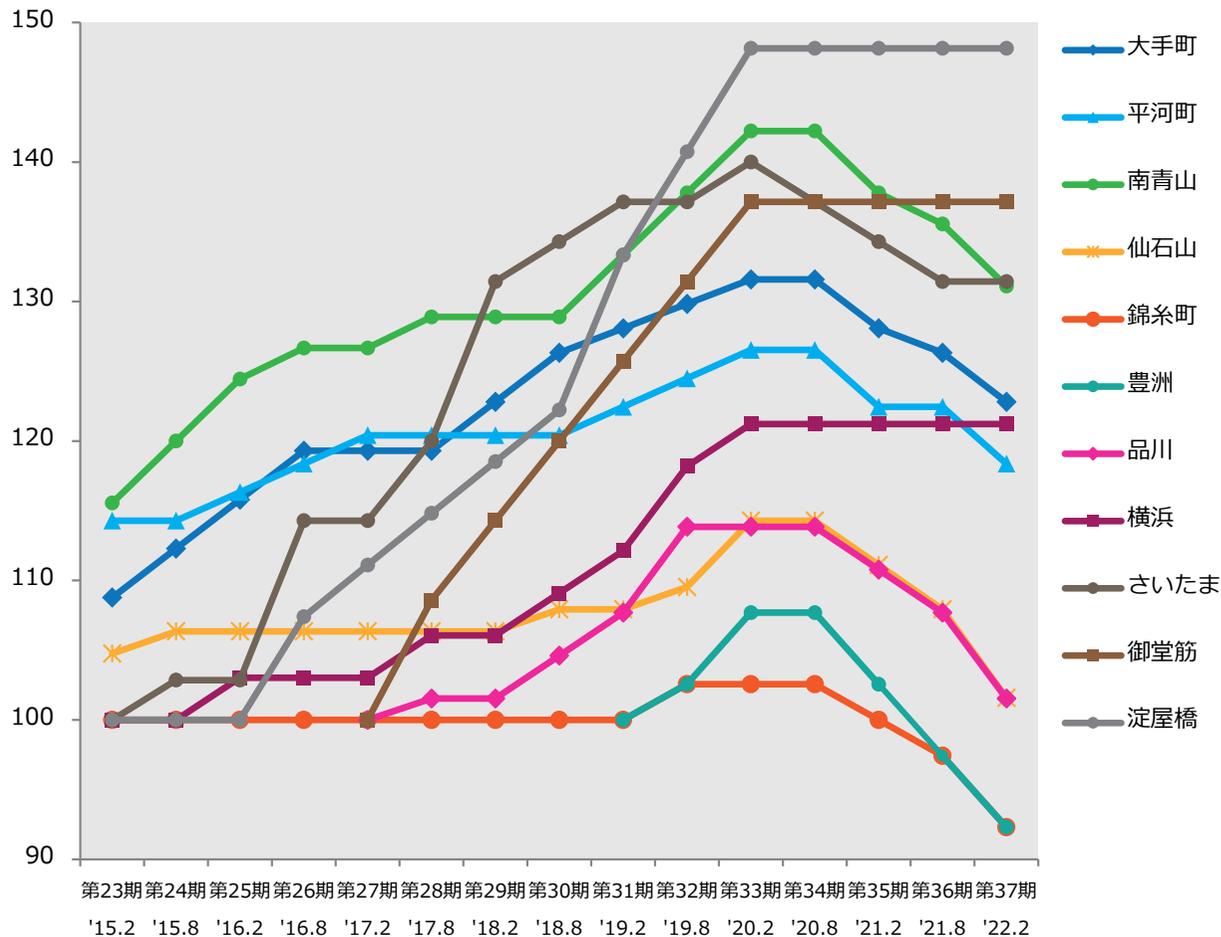
(注2) 乖離額はマーケット賃料と現行賃料の差を表しています。

(注3) 第38期及び第39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 (5) マーケット賃料の状況

■ 東京都内は下落、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



東京都内

▶ エリア毎に濃淡はあるが、特に大型の空室を抱えるビルオーナーが、稼働を優先し、賃料調整に応じるケースが多く、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)

▶ 需給は均衡し、賃料は横ばいも、2022年は大型ビル供給による需給バランスの変化に留意が必要

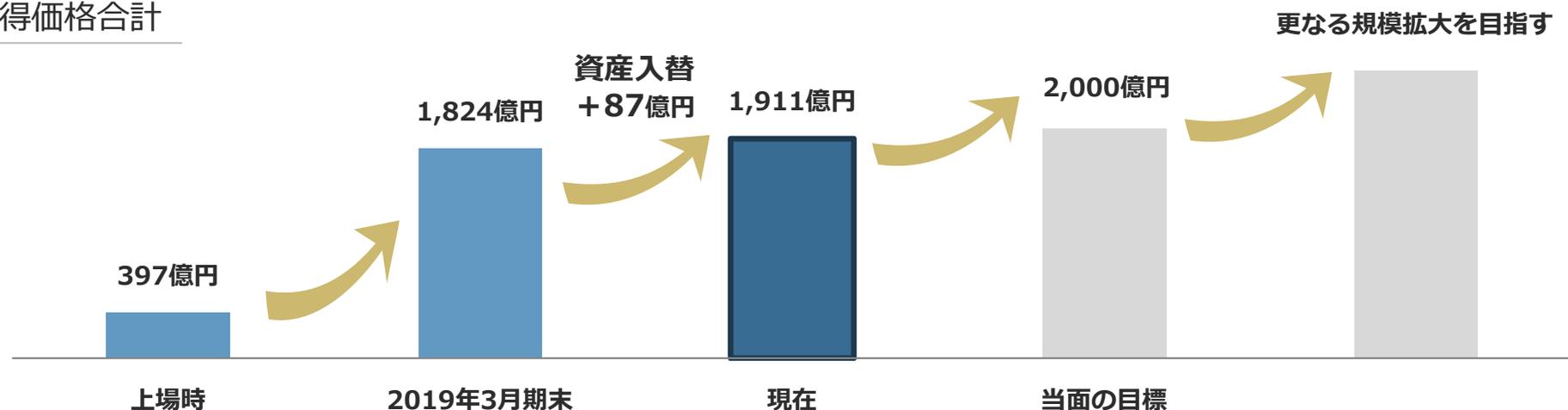
(注) マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が査定した各物件の想定新規成約賃料(共益費込)を意味し、以下を基準に指数化しています。毎年2月末・8月末を基準として、保有物件のマーケット賃料査定を行っています。なお、シービーアールイー株式会社が査定した想定新規成約賃料に幅がある場合には、その中央値を基準として算出しています。

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

2. 外部成長 (1) 外部成長への取組み

■ 厳選投資継続による収益安定のための資産規模拡大

取得価格合計



物件取得ルート

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

スポンサー・株主ルート

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

独自ルート

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

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

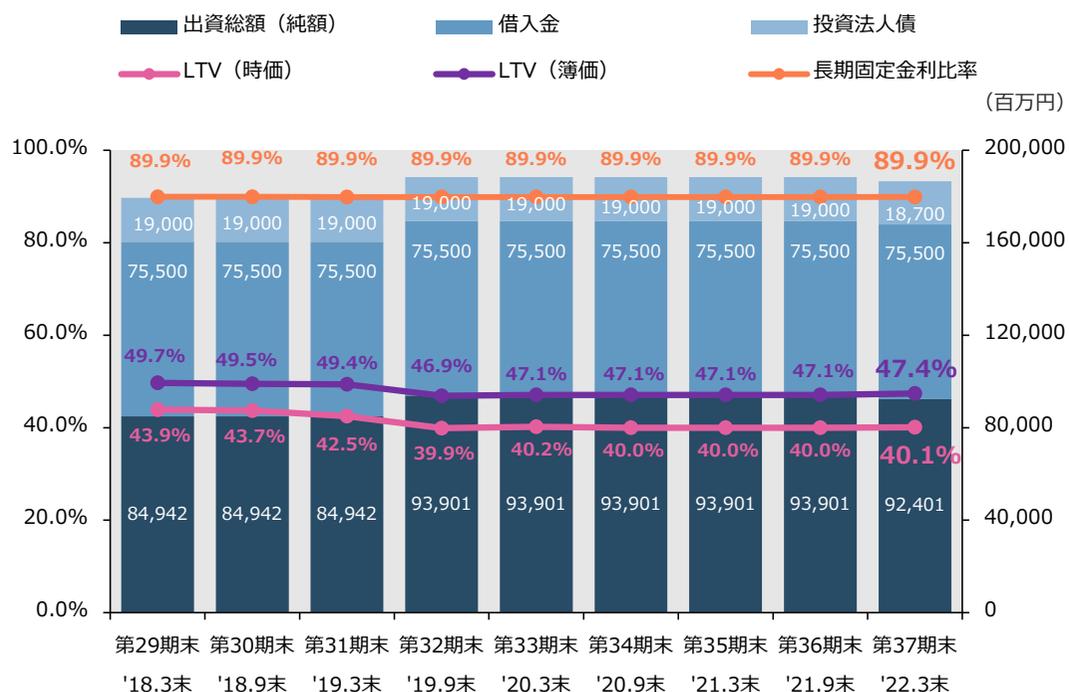
■ これまでの戦略的な資産入替の実績

	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

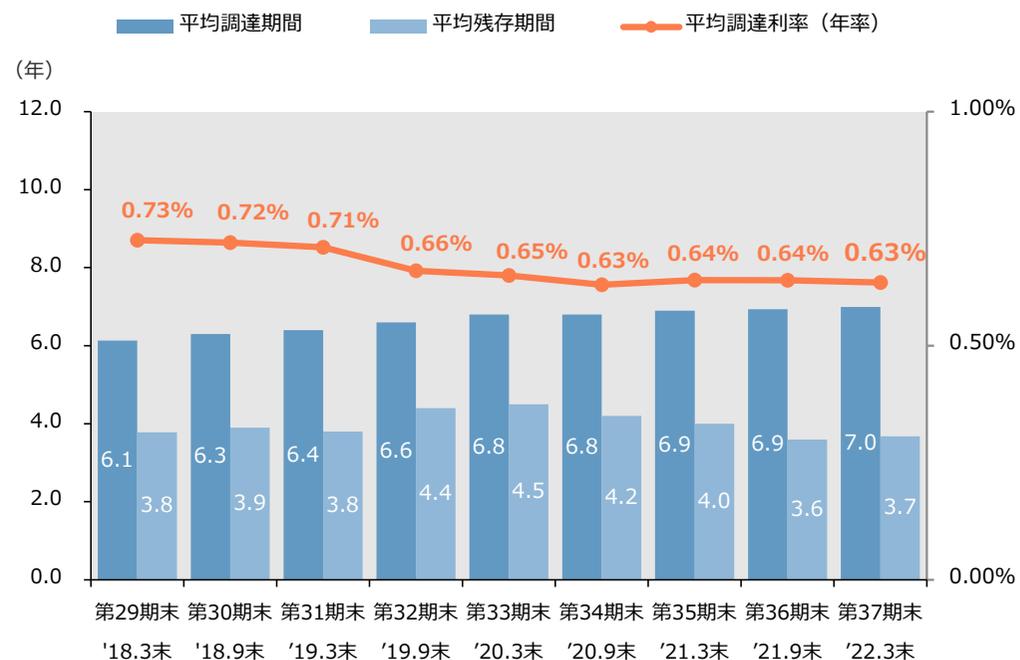
3. 財務 (1) 財務運営の推移

■ 長期固定金利を主軸とした調達を維持し、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

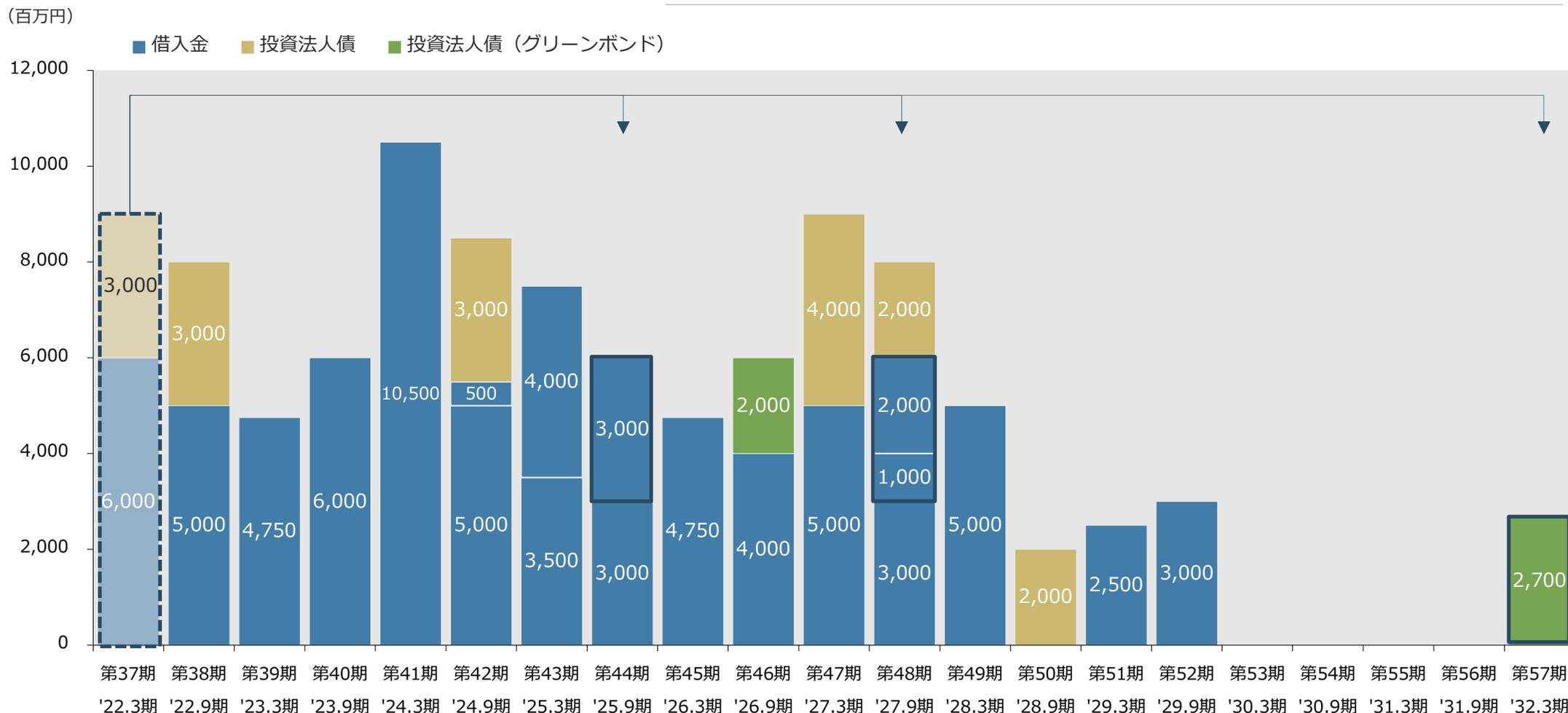
	第36期末	第37期末
借入金	75,500百万円	75,500百万円
投資法人債	19,000百万円	18,700百万円
合計	94,500百万円	94,200百万円

	第36期末	第37期末
平均調達期間	6.9年	7.0年
平均残存期間	3.6年	3.7年
平均調達利率	0.64%	0.63%

3. 財務 (2) 返済期日の分散状況 (2022年3月31日現在)

■ リファイナンスでボンドの長期化、ローンの期日分散を推進

	リファイナンス前	リファイナンス後
投資法人債	30億円 7.0年固定 (利率 0.56%)	27億円 10.0年固定 (利率 0.47%)
		30億円 3.5年固定 (利率 0.47318%)
借入金	60億円 5.0年固定 (利率 0.59544%)	10億円 (利率 0.62875%)
		20億円 5.5年固定 (利率 0.65875%)



3. 財務 (3) 自己投資口の取得・消却

- フリーキャッシュを活用し、発行済投資口数の1.3%相当の自己投資口を取得・消却
- 1口当たり分配金及びNAVが向上、投資口価格は指数比アウトパフォーム

実施内容

取得した投資口の総数	12,888口 消却前の発行済投資口の総口数（961,884口）に対する割合1.3%
投資口の取得価額の総額	1,499,939,000円
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2021年11月17日～2022年2月28日
消却	2022年3月22日に取得した全ての投資口を消却 消却後の発行済投資口の総口数：948,996口

意義と効果

資金効率の向上	フリーキャッシュ35億円のうち約15億円を活用
投資主還元	1口当たり分配金が1.3%増加 <'22年3月期> 2,381円/口（注）→ 2,411円/口（+30円/口）
1口当たりNAVの向上	<'22年3月期末> 135,939円/口（注）→ 136,207円/口（+268円/口）

（注）自己投資口の取得・消却を行わなかったと仮定した場合の1口当たり分配金又はNAVで、自己投資口の取得・消却に係る費用を控除しています。

投資口価格の相対推移（2021.11.16～2022.2.28）



（注）自己投資口の取得を公表した2021年11月16日の終値を100としています。

4. ESGへの取組み 当期のトピックス①

TCFD提言に基づく定性的シナリオ分析やマテリアリティの更新をはじめ、幅広い取組みを継続

TCFD提言に基づく定性的シナリオ分析

IEA・IPCCなどの国際機関が作成した、将来の気温上昇に沿ったシナリオを情報源として分析を実施
今後、GORホームページやESGレポート（2022年6月末開示予定）にて詳細を掲載

◆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		
移行 リスクと 機会	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"> 温室効果ガス（GHG）排出目標と実績の適切な管理と開示 再生可能エネルギーの調達 省エネ改修工事の実施 環境認証の取得率向上 環境性能の優れた物件との資産入替
		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	
	テクノロジー	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"> 先進的技術やサービスに関する情報収集と導入 ZEB（Net Zero Energy Building）物件の取得
			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"> 「政策と法」と同様の対応 ESG要素を考慮した鑑定評価の動向に関する情報収集 「政策と法」と同様の対応 適切な情報開示、対話の強化 GRESB評価の維持向上 グリーンボンド等のグリーンファイナンスの活用 テナント満足度調査を踏まえたPDCAサイクルの実践 環境認証取得
				機会	小	中	中	大	
		投資家（エクイティ）・金融機関（デット） のESG投融资への取組み強化	資金調達条件の改善・悪化	リスク	小	小	小	小	
				機会	小	小	中	中	
	テナントの省エネやカーボンニュートラル、 レジリエンスに対するニーズの変化	稼働率や賃料収入の変動	リスク	小	小	中	大		
			機会	小	小	中	大		
	物理的 リスクと 機会	急性	風水害の激甚化による物件への被害	修繕費・保険料の増加	リスク	小	中	小	小
営業機会の損失				リスク	小	中	小	小	
集中豪雨・台風による浸水被害 （物件の稼働停止）		テナント退去による収益の減少	リスク	小	中	小	小		
慢性		海面上昇による物件への浸水被害	浸水被害への対策コストの増加	リスク	小	中	小	小	<ul style="list-style-type: none"> ハザードマップによるリスクの把握 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
				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	

4. ESGへの取組み 当期のトピックス②

マテリアリティ（重点課題）の更新

重点課題	行動計画・目標	KPI	関連するSDGs（注）目標	
E	環境関連認証の取得	ポートフォリオ内カバー率		
	テナントとの協働	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"> エネルギー消費量の削減 消費原単位【平均△1%/年、△5%/5年】 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】 水使用量の削減 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 リサイクル率【平均+0.1%/年、+1%/10年】 ※削減目標の数値は全て2018年度対比		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	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	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	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	<ul style="list-style-type: none"> 反社会的勢力との関係遮断 マネー・ローンダリング及びテロ資金供与リスクの排除 		コンプライアンス研修受講率 リスク評価実施回数/年 内部監査実施回数/年
	積極的情報開示の推進	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。

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

従業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、従業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、従業員のみならず、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。

GRESBリアルエステイト評価

2年連続「5スター」を取得
開示評価においても
最上位「Aレベル」を取得

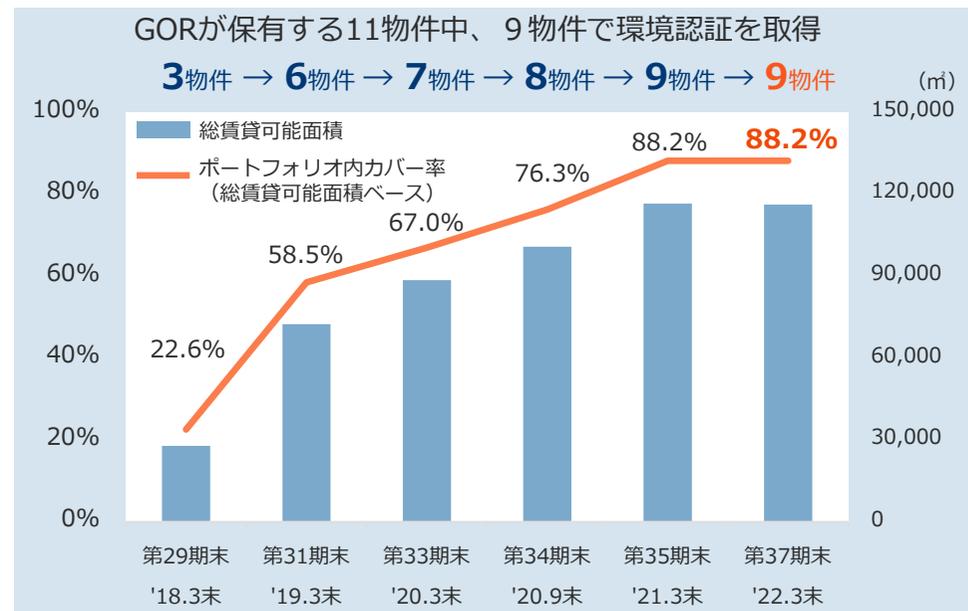


4. ESGへの取組み E：環境①

環境関連認証の取得

ポートフォリオ内カバー率は88.2%を維持。今後は新たなKPI目標である100%取得を目指す

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

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15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2月25日	発行総額	27億円
発行年限	10年	利率	0.47%
資金用途	アルカセントラル（注）の取得資金のリファイナンス資金として調達した投資法人債の償還資金に充当		

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

MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

最高評価の「Sランク」を取得

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



グリーンリース契約締結の推進

ポートフォリオ11物件中8物件でグリーンリース契約を締結



エネルギー関連消費量の削減

中長期目標を上回るペースで進捗

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

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

LED化工事の事例



御堂筋



錦糸町



横浜



平河町



品川

サステナビリティガイドの作成と配布

テナントと協働した取組みの推進

サステナビリティに関連した取組みをテナントと協働して推進するために、手軽に実践できるサステナブルな取組み事例を紹介したサステナビリティガイドを作成し、テナントへ配布



再生水の利用

ポートフォリオ11物件中7物件で再生水を利用

水資源の有効活用と周辺環境への配慮から、再生水の利用を推進

◆PRステッカーを貼付 (さいたま)

埼玉県のSDGsへの取組みに協力し、従来より再生水を利用しているトイレにPRステッカーを貼付



再生可能エネルギー由来の電力利用を推進

- 再エネ電力の一部調達によるCO2排出量削減と電気使用料（コスト）の削減が両立できる最適な電力会社を選定し、2021年8月より切替（南青山）
- 一部のテナントに、非化石証書を活用した再エネ電力供給を開始（大手町）
- 2022年4月より実質再エネ（CO2フリー）電力へ切替（豊洲）

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

New

New

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）

New

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



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



New

国連UNHCR協会への寄付

GARは、ウクライナ各地の戦闘により被害にあわれた方々への人道支援のため寄付を実施
寄付金は、国連UNHCR協会（注）を通じ、ウクライナ国内の人々、近隣国に逃れた難民に対して緊急人道支援を実施するために活用される予定

（注）国連の難民支援機関であるUNHCR（国連難民高等弁務官事務所）の活動を支える日本の公式支援窓口です。

GAR従業員への取組み

TOKYO働き方改革宣言

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

（注）従業員の長時間労働の削減及び年次有給休暇等の取得促進のため、2～3年後の目標及び取組内容を定め、全社的に取組む企業のことです。



従業員満足度調査

外部の調査会社による従業員満足度調査を実施（実施率・回収率ともに100%）
今後も毎年実施し、経年変化を把握して継続的な改善を図るため、eNPS（注）を注視

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

コンプライアンス・ESG研修

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

外部研修への参加支援・社内研修制度の拡充

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

透明性の高い人事評価制度

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

福利厚生制度の充実

福利厚生代行サービス「ベネフィット・ステーション」を導入

勤務制度の柔軟化推進

テレワークと時差出勤制度を導入

新型コロナ対策

- ・社内各所に消毒液を設置
- ・全従業員にマスクを配布 累計650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

利益相反防止体制

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

セイムポート出資

GARはGORの投資口6,000口（0.63%）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

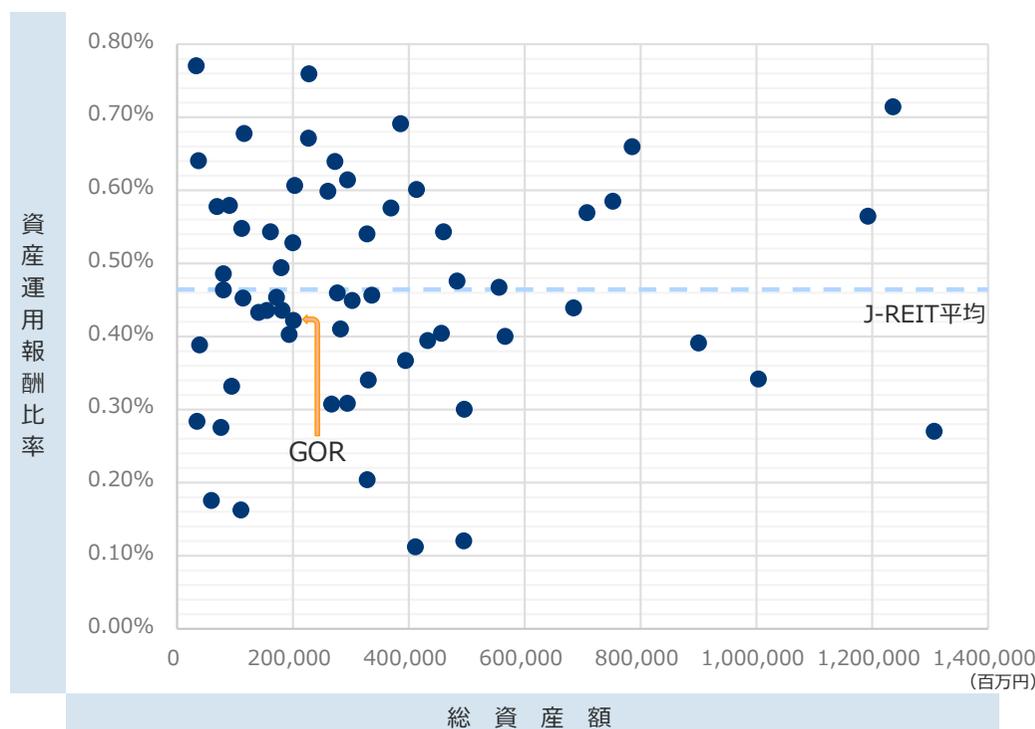
取得・譲渡報酬

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（注）



（注）2022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

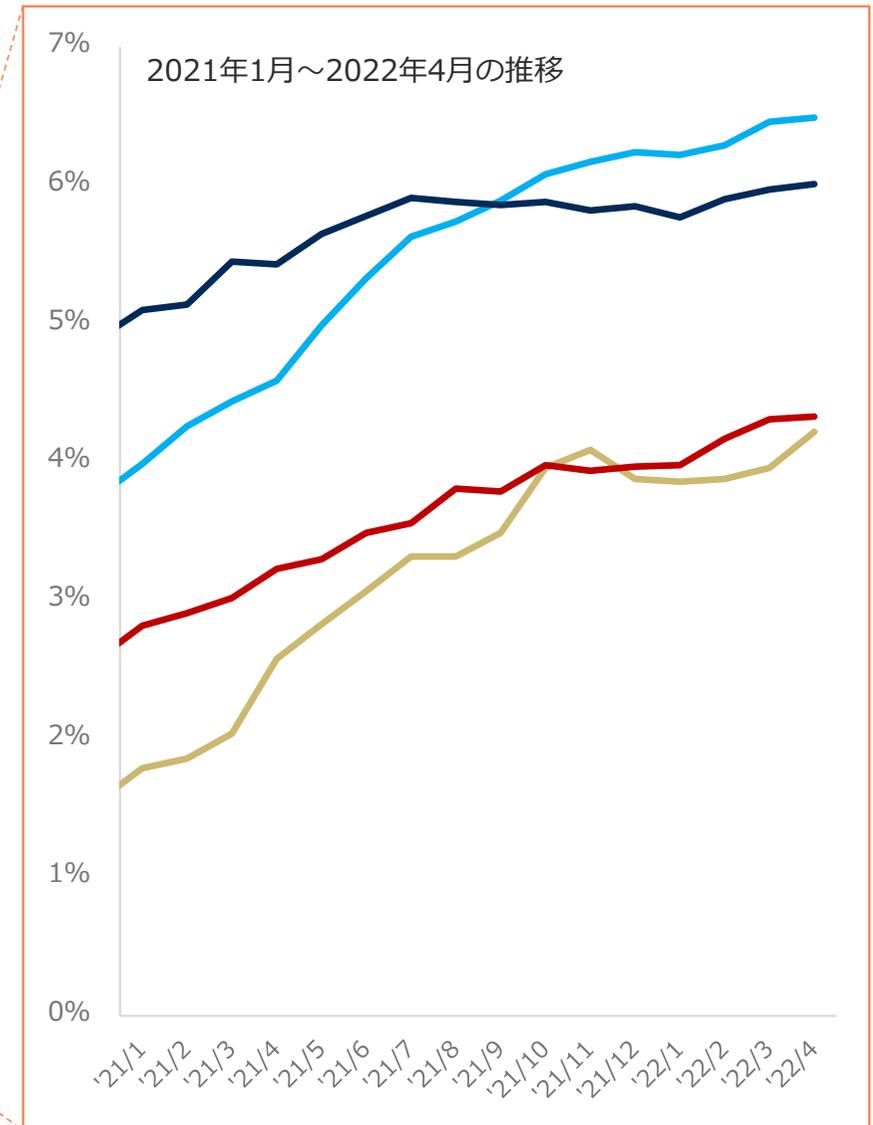
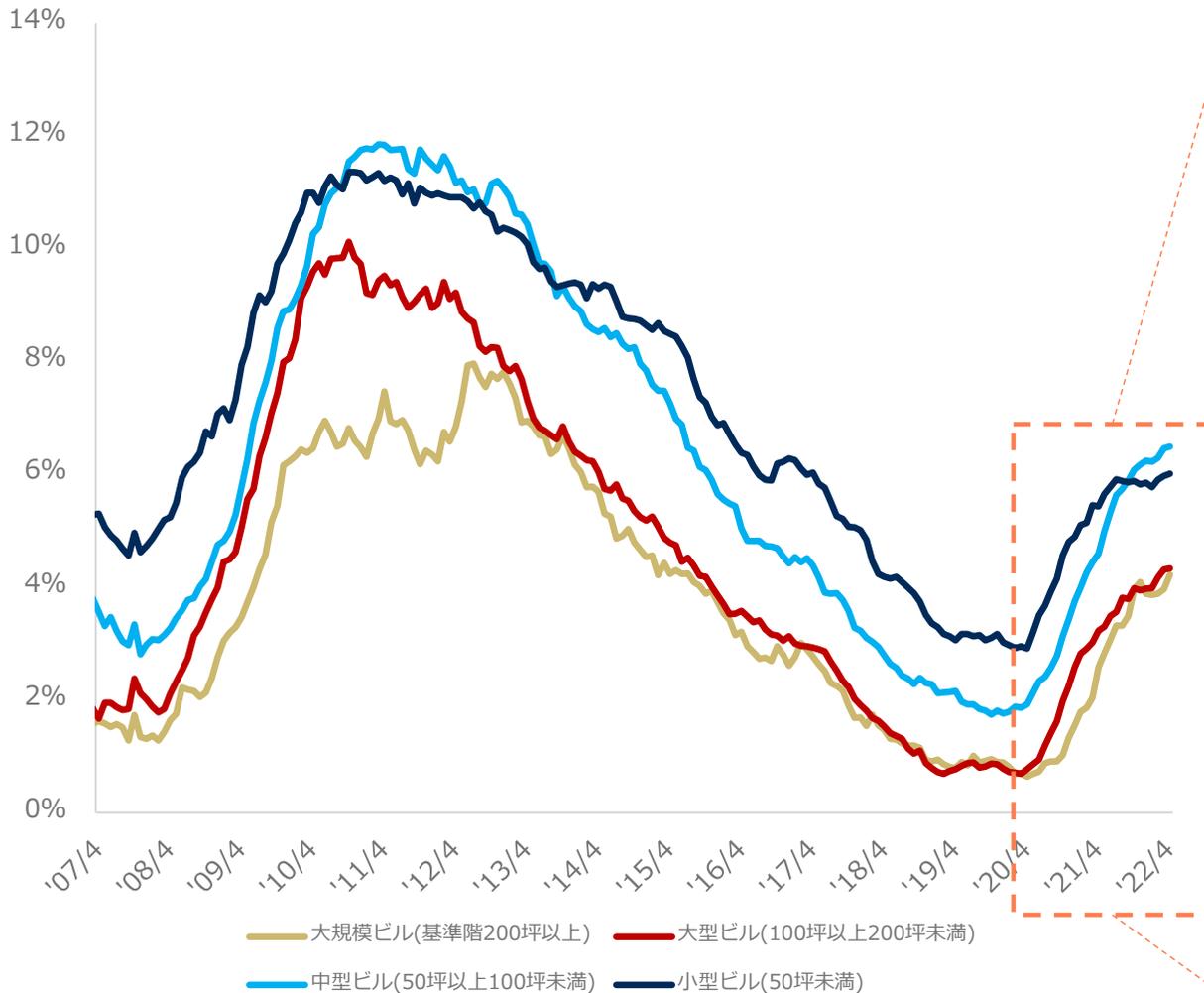


IV 參考資料

基本方針	中長期的な観点から、本投資法人の資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行い、堅実な財務運営を組み合わせ、 「投資主価値の最大化」 を目的とした運用を行います。
優良不動産への重点投資	【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。
運用資産のクオリティと成長スピード	成長スピードのみに目を奪われ「投資主価値の最大化」を損なうような投資を行うことがないように注意を払い、クオリティと成長スピードをバランスよく両立させながら、中長期保有を前提とした不動産を取得する方針です。
管理・運営	高水準の稼働率維持及び賃料収入の維持・向上を目指し、テナントの満足度を確保しつつ、管理コストの適正化を追求するため、物件の管理品質の維持とコスト削減のバランスを常に最適化するための運用を行っていく方針です。

■ 大規模ビルの空室率は上昇したものの、中小型ビルに比べて低位

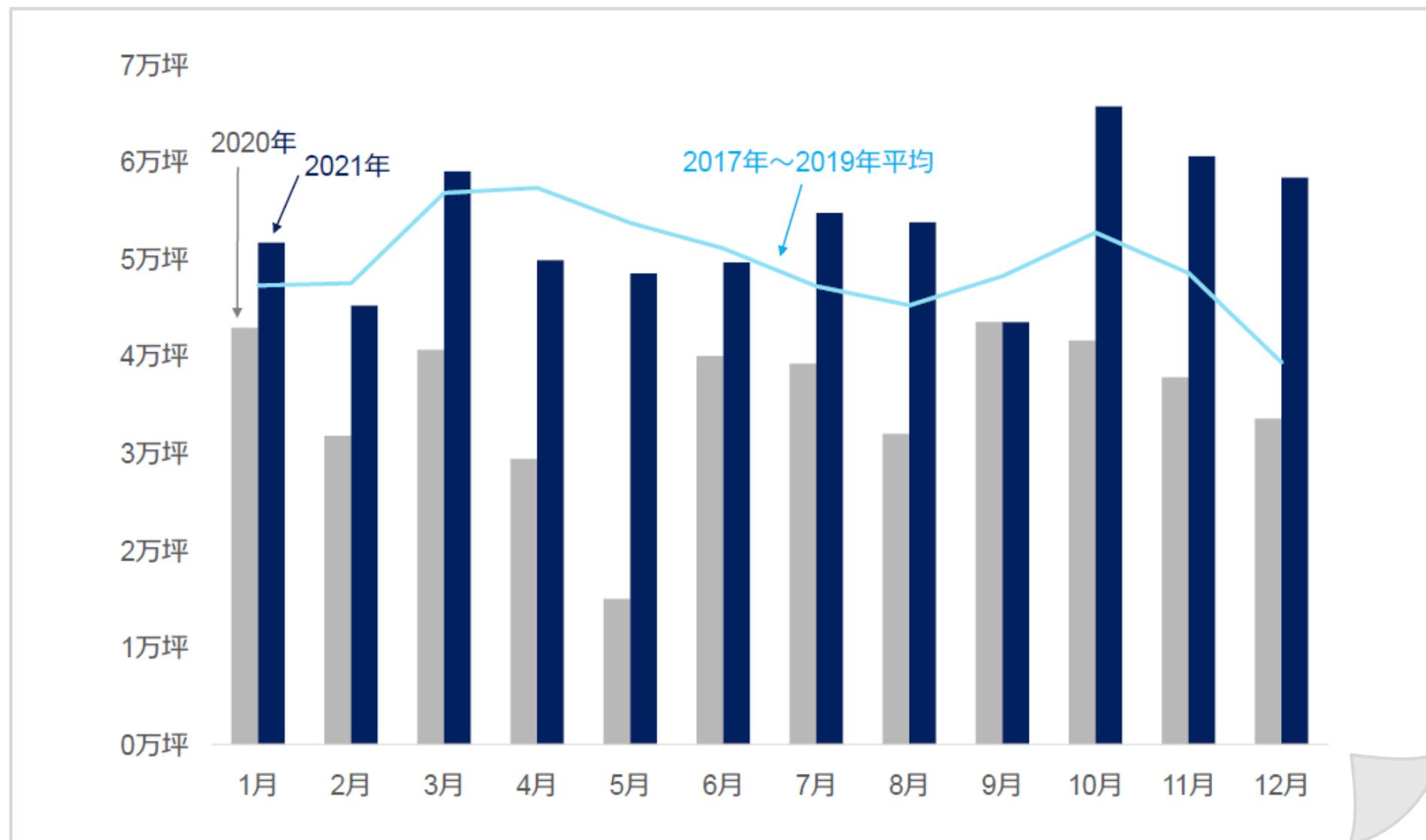
東京23区における規模別空室率の推移



(出所) 三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報2022年4月号」を基にGARが作成

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

【月別にみたオフィス成約面積の推移（竣工済ビル、東京都心5区）】

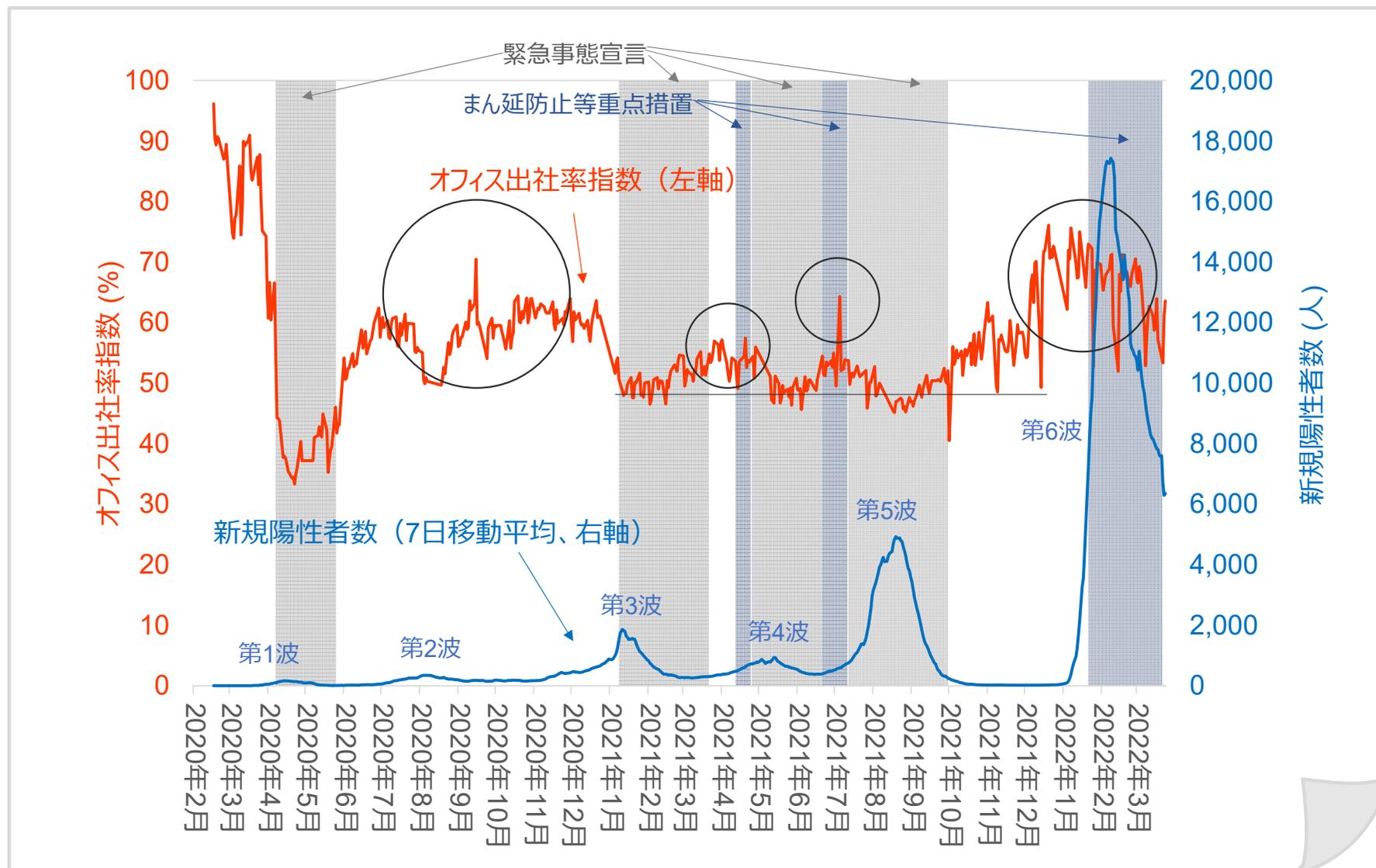


(出所) 三幸エステート

オフィス出社率に関する調査結果について

- 2021年の出社率指数は50%程度がボトム。2022年は緊急事態宣言の発令もなく出社率指数は回復傾向に

【東京のオフィス出社率指数と新規感染者数の推移】



(出所) 2022年4月1日【日本CFA協会ウェビナー】日本の不動産市場の現状と展望～ポストコロナを見据えた一年へ～
講師：佐久間誠氏（株式会社ニッセイ基礎研究所 金融研究部 准主任研究員）

期末物件価額一覧 (2022年3月31日現在)

■ 大手町は利回り引き下げも、新規賃料設定の低下により評価減

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	
		取得時	第35期末	第36期末	第37期末			割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%) (注2)
大手町ファーストスクエア	23,495	23,500	26,300	25,500	25,000	△ 500	2.7	2.3	2.7
平河町森タワー	18,200	18,800	23,500	23,500	23,600	100	3.2	3.0	3.4
楽天クリムゾンハウス青山	35,000	35,040	37,400	37,800	37,800	-	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	17,700	17,800	17,800	-	3.9	3.7	4.1
	② 360	② 403							
豊洲プライムスクエア	21,000	23,700	24,400	24,600	24,700	100	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	21,900	21,900	22,400	500	3.7	3.4	3.9
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	23,200	23,200	23,200	-	4.6	4.4	4.7
明治安田生命大阪御堂筋ビル	9,200	9,590	11,200	11,100	11,100	-	3.7	3.8	3.9
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	7,950	7,960	7,960	-	4.1	3.9	4.3
ポートフォリオ全体	191,194	197,633	217,700	217,510	217,710	200	—	—	—

(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。

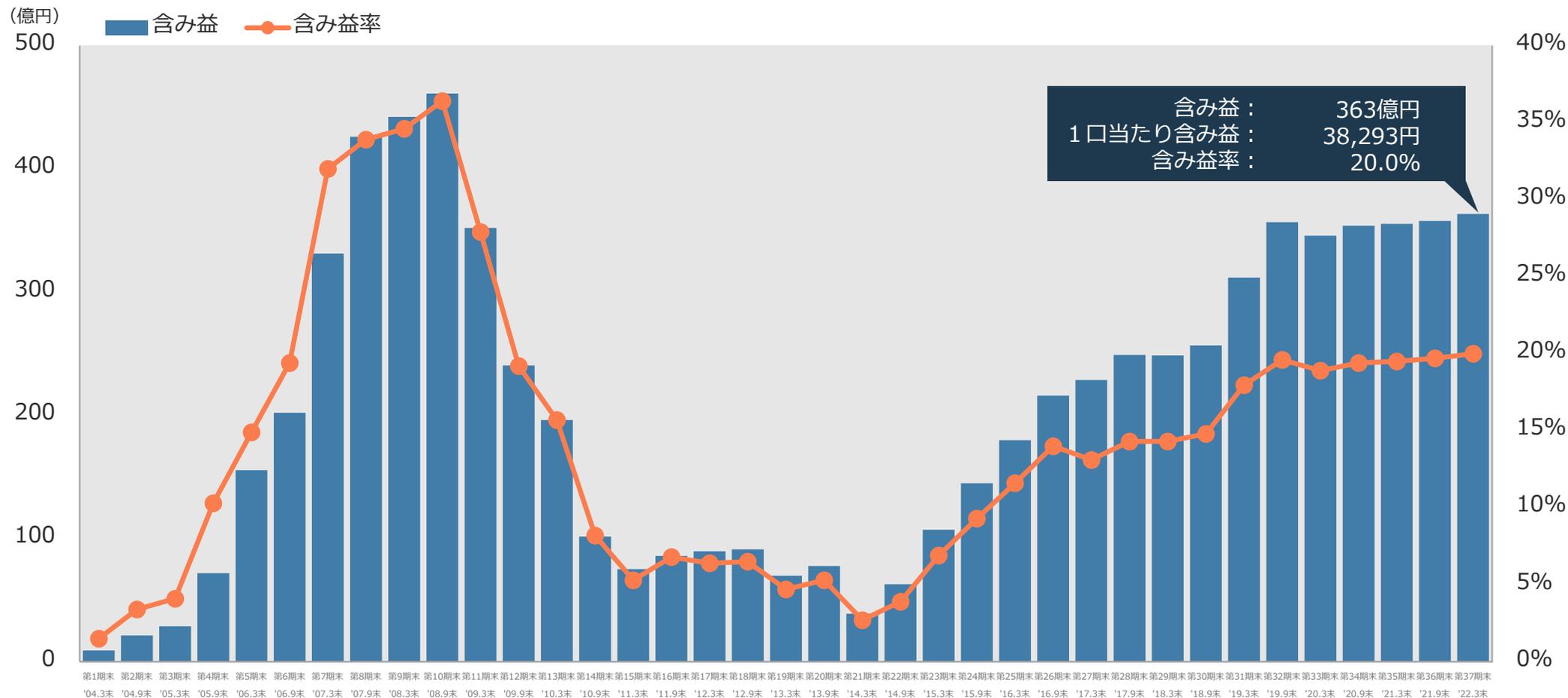
- 【一般財団法人日本不動産研究所】 大手町・横浜
- 【大和不動産鑑定株式会社】 平河町・仙石山・錦糸町・品川・淀屋橋
- 【株式会社中央不動産鑑定所】 南青山・さいたま
- 【株式会社谷澤総合鑑定所】 豊洲・御堂筋

(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。

物件名	①第37期末 鑑定評価額 (百万円)	②第37期末 帳簿価額 (百万円)	③含み益 =①-② (百万円)	④含み益率 =③/② (%)
大手町ファーストスクエア	25,000	23,196	1,803	7.8
平河町森タワー	23,600	16,916	6,683	39.5
楽天クリムゾンハウス青山	37,800	34,252	3,547	10.4
アークヒルズ 仙石山森タワー	11,100	7,861	3,238	41.2
アルカセントラル (注3)	17,800	15,950	1,849	11.6
豊洲プライムスクエア	24,700	20,772	3,927	18.9
品川シーサイドウエストタワー	13,050	11,834	1,215	10.3
横浜プラザビル	22,400	16,710	5,689	34.0
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	11,100	9,485	1,614	17.0
淀屋橋フレックスタワー	7,960	6,261	1,698	27.1
ポートフォリオ全体	217,710	181,369	36,340	20.0
		一口当たり含み益	38,293円	

■ 上場以来18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P43をご参照ください。

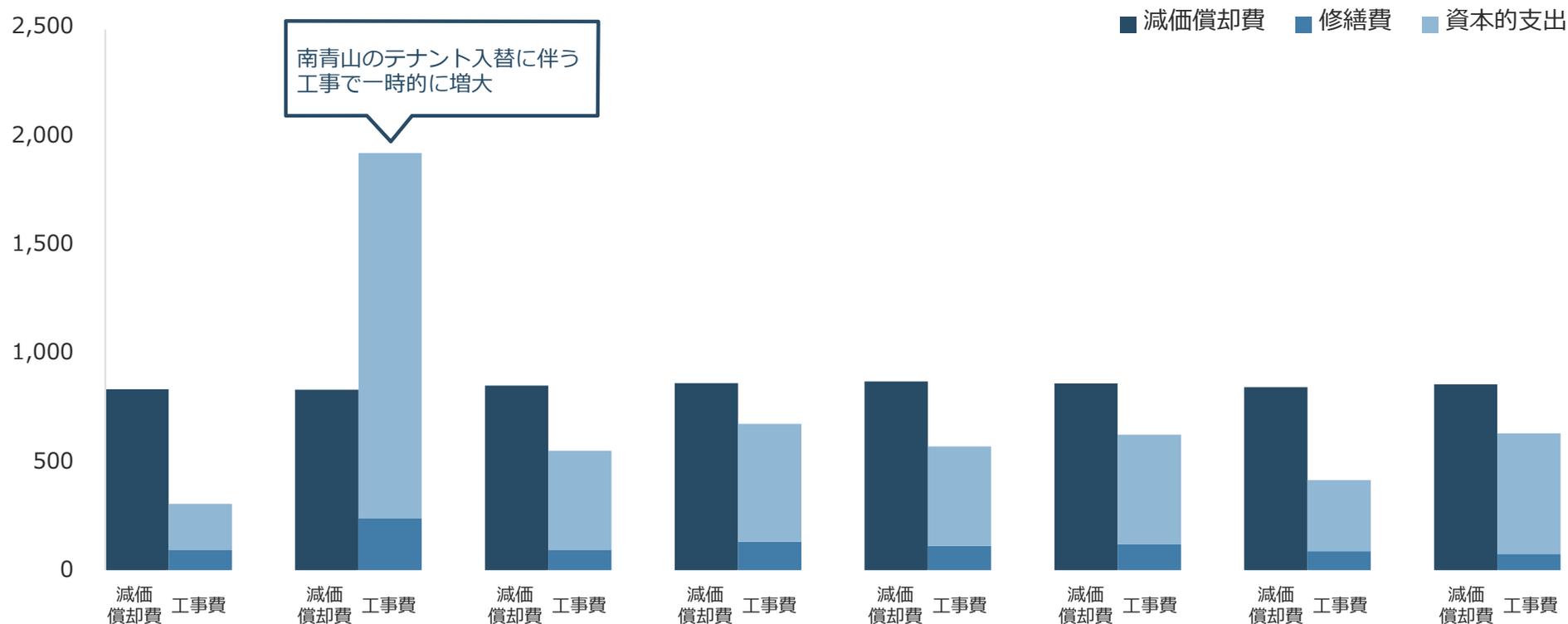
(注3) 1口当たり含み益は、2022年3月期末の発行済投資口数948,996口で算出しています。

物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第37期（2022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	477	571	871	262	575	422	409	545	930	320	267	5,655
賃貸事業収入	百万円	(注)	571	871	246	575	420	409	545	930	320	267	5,637
その他賃貸事業収入	百万円		–	0	16	–	1	0	0	0	0	–	18
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	308	193	334	87	280	173	187	233	402	153	106	2,461
外部委託費	百万円	(注)	80	77	33	82	34	39	46	94	39	15	597
水道光熱費	百万円		8	48	4	28	27	45	24	65	21	18	303
公租公課	百万円		30	88	14	58	29	34	31	62	46	20	530
保険料	百万円		0	1	0	2	0	0	0	2	0	0	11
修繕費	百万円		4	18	0	3	8	17	2	20	4	2	133
減価償却費	百万円		69	98	33	103	72	49	127	150	37	48	872
固定資産除却損	百万円		–	–	–	–	–	–	–	3	–	–	3
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	0	0	0	1	0	2	2	0	10
C. 不動産賃貸事業損益 (A – B)	百万円	169	377	537	175	295	248	221	311	528	167	160	3,194
D. NOI (C + 減価償却費 + 固定資産除却損)	百万円	250	447	636	209	399	321	270	438	682	205	208	4,069
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)	%	2.1	4.9	3.6	5.0	5.2	3.1	4.5	4.9	6.0	4.5	5.3	4.3
G. 償却後利回り (C×2÷E)	%	1.4	4.2	3.1	4.2	3.8	2.4	3.7	3.5	4.7	3.6	4.1	3.3

(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32期 (2019年9月期)	第33期 (2020年3月期)	第34期 (2020年9月期)	第35期 (2021年3月期)	第36期 (2021年9月期)	第37期 (2022年3月期)	第38期予算 (2022年9月期)	第39期予算 (2023年3月期)
減価償却費	845	843	862	873	881	872	855	868
工事費	319	1,933	562	687	582	636	427	643
修繕費	107	252	107	143	124	133	100	88
資本的支出	211	1,680	455	543	458	503	327	554

上位テナント (2022年3月31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	9.5
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	5.6
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 エレクトリックワークス社 (注2)	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.7
5	NSユナイテッド海運株式会社	運輸業、郵便業	大手町ファーストスクエア	3,422.58	2.6
6	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3)	金融業、保険業	淀屋橋フレックスタワー	2,342.41	1.8
8	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,120.46	1.6
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			42,743.54	33.1

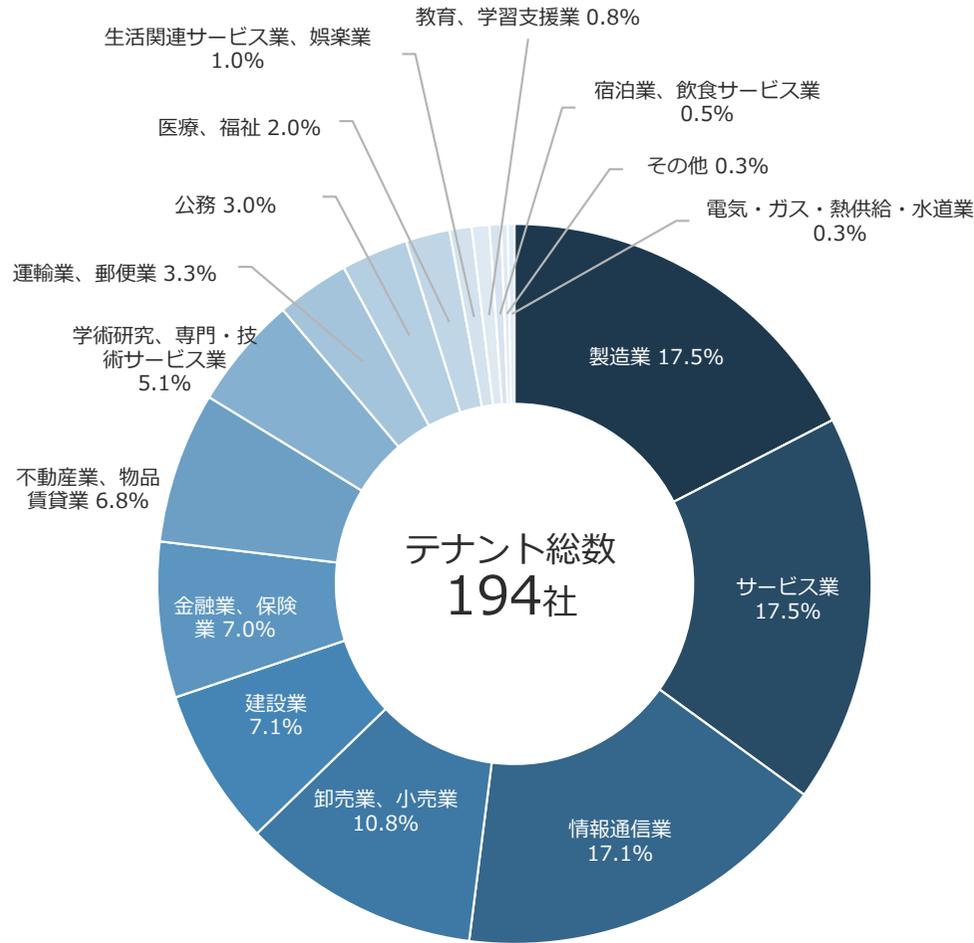
(注1) 2022年3月31日現在の「総賃貸面積」は、129,243.28㎡です。

(注2) 2022年4月1日付で、吸収分割によりパナソニック株式会社に地位承継しています。

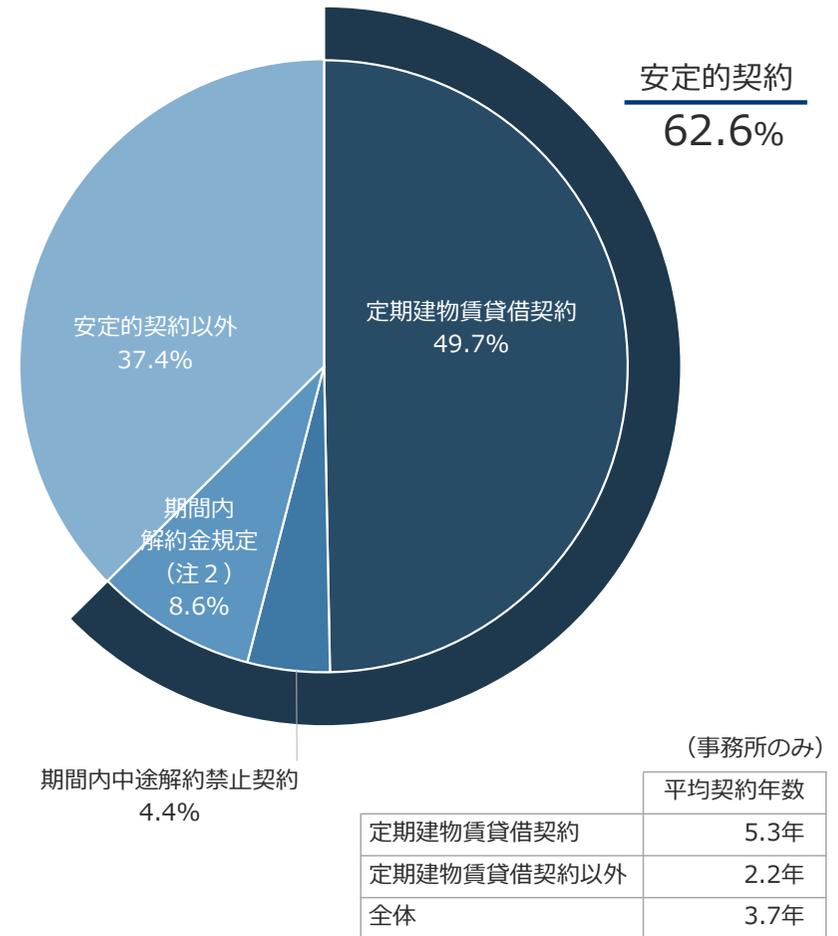
(注3) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載していません。

テナントの業種比率と安定的契約比率 (2022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 18.0年

ポートフォリオPML 1.9%

【大】 大型のオフィスビル

平均取得価格 173億円

平均総賃貸可能面積 11,986m²



**最寄駅直結
又は
徒歩5分以内**



ポートフォリオの概要 (第37期 (2022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	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	30.2	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	12.3	2.7	18,200	9.5	92	普通借家契約
南青山	所有権 (信託受益権)	100.0	20,958.79	14,012.64	2003年5月	18.9	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	9.7	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	25.1	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	11.7	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	17.7	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	12.2	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	21,384.28	2002年3月	20.1	3.6	22,700	11.9	134	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	20.8	0.5	9,200	4.8	51	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	15.4	5.4	7,834	4.1	39	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)
合計	-	-	626,949.91	131,843.76	-	-	(注6) 1.9	191,194	100.0	-	-

(注1) 「延床面積」は、所有形態にかかわらず、建物全体（附属建物を含む）の面積を記載しています。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、投資対象面積を記載しています。

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

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

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

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

仙石山：2022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：2022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、2022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2022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。

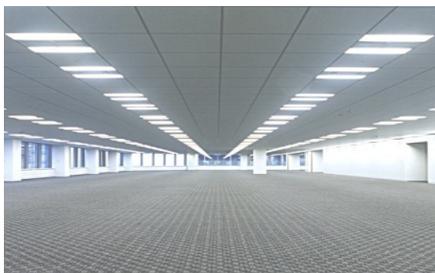
その他：2022年3月31日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額です。

(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

区分	GOR
部分	1,000万分の988,726

区分	GOR
部分	3,178,247分の320,431

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

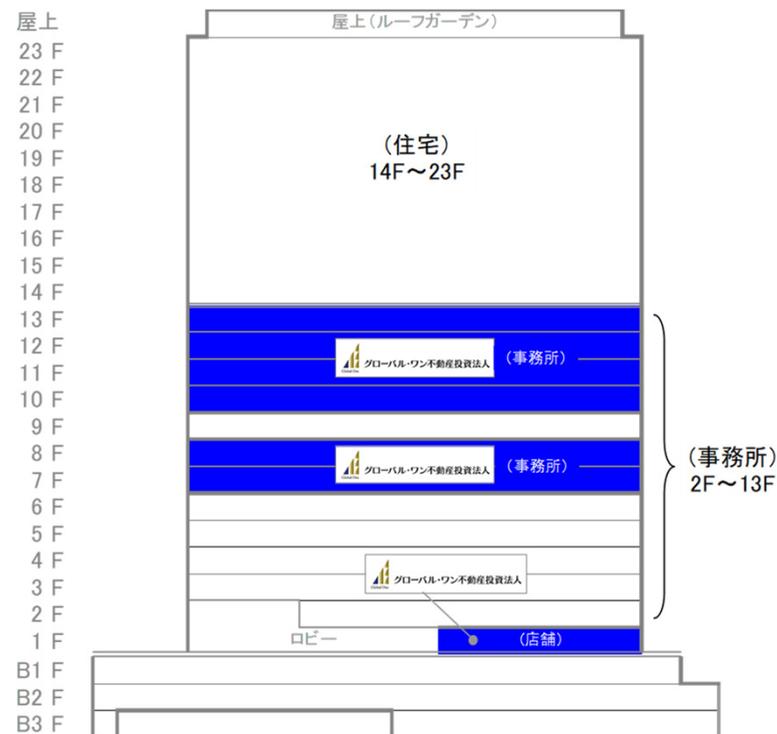
平河町森タワー



所在地	千代田区平河町二丁目16番1号
面積	[土地] 5,592.19㎡ [建物] 51,094.82㎡ / 延床面積 (GOR持分割合: 約26.2%)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付24階建
建築時期	2009年12月
-----以下、GOR持分について記載-----	
取得日	2011年3月1日
取得価格	18,200百万円
取得時の 鑑定評価額	18,800百万円 (2011年1月14日時点)
備考	森ビル株式会社へマスターリース 当初の固定賃料期間が終了し、 2014年4月1日よりパススルー



(建物概念図)



(注1) GOR持分

 部分 (区分所有権)

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

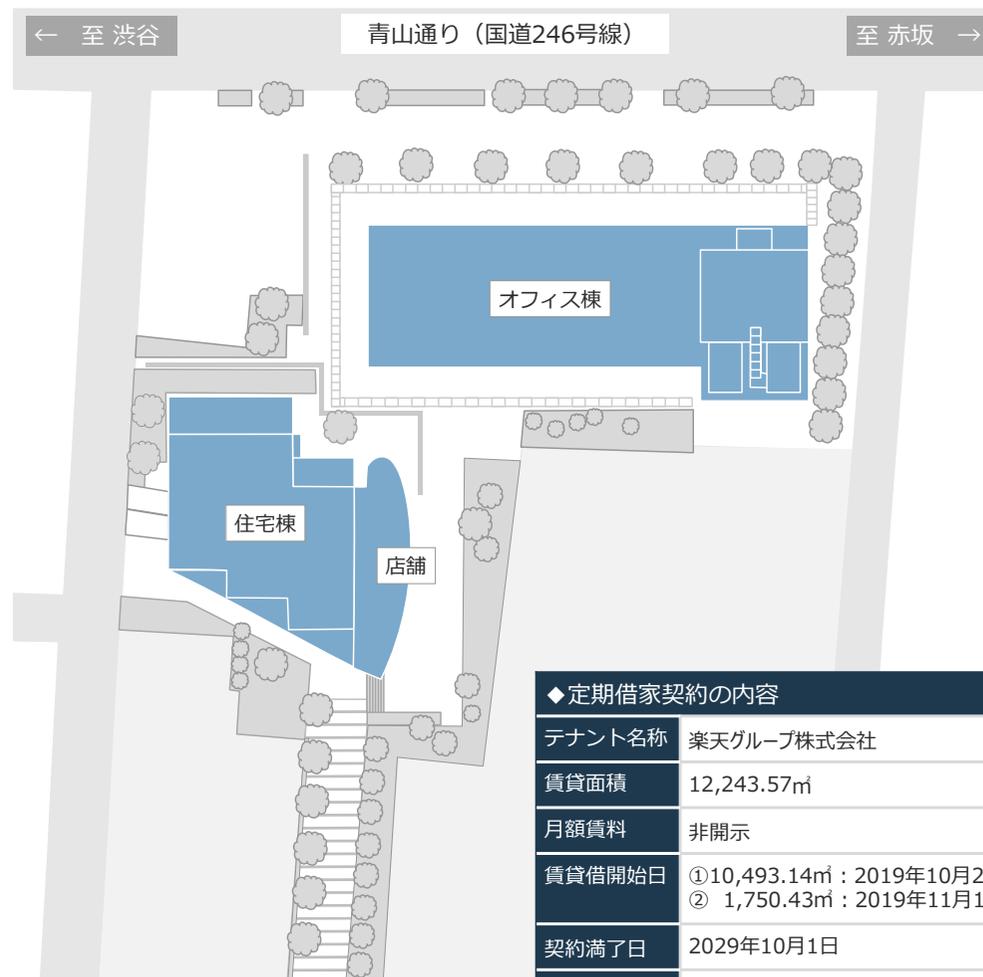
楽天クリムゾンハウス青山



所在地	港区南青山二丁目6番21号
面積	[土地] 3,039.08㎡ [建物] 20,958.79㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付17階建
建築時期	2003年5月
取得日	2005年10月21日
取得価格	35,000百万円
取得時の鑑定評価額	35,040百万円 (2005年7月31日時点)



(敷地配置図)



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

アークヒルズ 仙石山森タワー



所在地	港区六本木一丁目9番10号
面積	[土地] 15,367.75㎡ [建物] 140,667.09㎡ / 延床面積 (GOR持分割合: 約5.6%)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下4階付47階建
建築時期	2012年8月
----以下、GOR持分について記載----	
取得日	2012年11月20日
取得価格	8,423百万円 (百万円未満切捨)
取得時の鑑定評価額	8,610百万円 (2012年10月5日時点)
備考	森ビル株式会社ヘマスタートリース当初の固定賃料期間が終了し、2015年12月1日よりパススルー。32~47階の16フロアを他の区分所有者と共同運用



(建物概念図)



(注1) GOR持分

 部分 (区分所有権)

(注2) GOR持分以外の共同運用区画

 部分

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

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

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

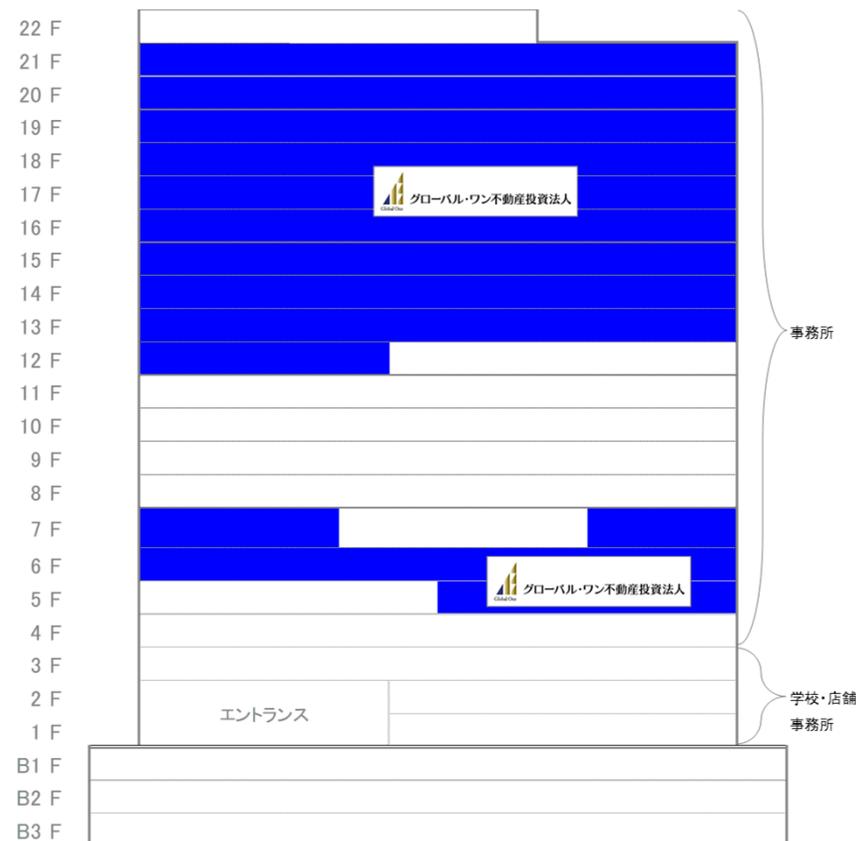
アルカセントラル



所在地	墨田区錦糸一丁目2番1号
面積	[土地] 18,100.41㎡ (第3街区全体) [建物] 49,753.92㎡ /延床面積 (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)

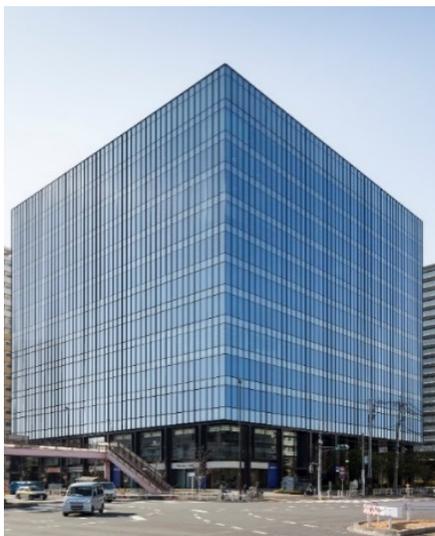


(注1) GOR持分

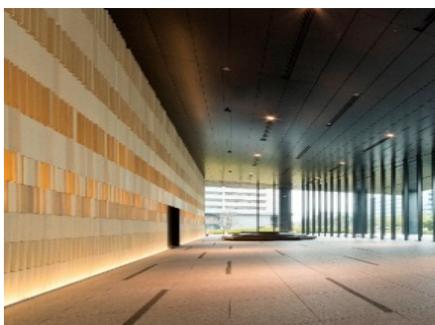
部分 (区分所有権)

(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



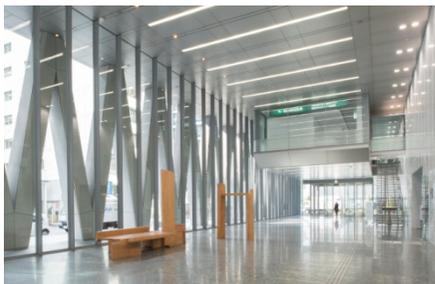
所在地	さいたま市中央区新都心11番地2
面積	[土地] 7,035.05㎡ [建物] 78,897.42㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付35階建
建築時期	2002年3月
---以下、GOR持分(共有持分50%)について記載---	
取得日	2007年4月25日
取得価格	22,700百万円
取得時の鑑定評価額	22,820百万円 (2007年2月1日時点)



明治安田生命大阪御堂筋ビル



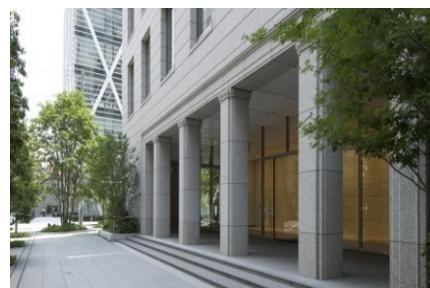
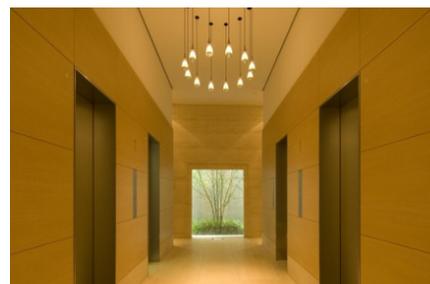
所在地	大阪市中央区伏見町四丁目1番1号
面積	[土地] 2,992.26㎡ [建物] 32,997.60㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付14階建
建築時期	2001年7月
---以下、GOR持分（共有持分50%）について記載---	
取得日	2017年3月24日
取得価格	9,200百万円
取得時の鑑定評価額	9,590百万円（2017年2月1日時点）



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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{ (D+E) \div 2 \}$	1.1	1.2	1.2	1.2	1.1
② (年換算)	%		(2.3)	(2.3)	(2.4)	(2.3)	(2.3)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{ (F+G) \div 2 \}$	2.3	2.4	2.4	2.4	2.3
④ (年換算)	%		(4.7)	(4.8)	(4.9)	(4.8)	(4.7)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	48.2	48.2	48.3	48.2	47.9
⑥ 期末総資産有利子負債比率 (LTV)	%	$H \div E$	47.1	47.1	47.1	47.1	47.4
⑦ NOI (Net Operating Income)	百万円	$A + I + K$	4,217	4,155	4,169	4,178	4,069
⑧ FFO (Funds from Operation)	百万円	$C + I + K - J$	3,263	3,212	3,230	3,240	3,130

(注) 参照数値

項目	期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
A 賃貸事業損益	百万円	3,222	3,293	3,290	3,290	3,194
B 経常利益	百万円	2,270	2,351	2,352	2,353	2,255
C 当期純利益	百万円	2,269	2,350	2,351	2,352	2,254
D 期首総資産	百万円	201,445	200,606	200,833	200,600	200,776
E 期末総資産	百万円	200,606	200,833	200,600	200,776	198,819
F 期首純資産	百万円	96,800	96,722	96,803	96,805	96,806
G 期末純資産	百万円	96,722	96,803	96,805	96,806	95,208
H 期末有利子負債	百万円	94,500	94,500	94,500	94,500	94,200
I 減価償却費	百万円	843	862	873	881	872
J 不動産等売却損益	百万円	-	-	-	-	-
K 固定資産除却損	百万円	150	0	5	6	3

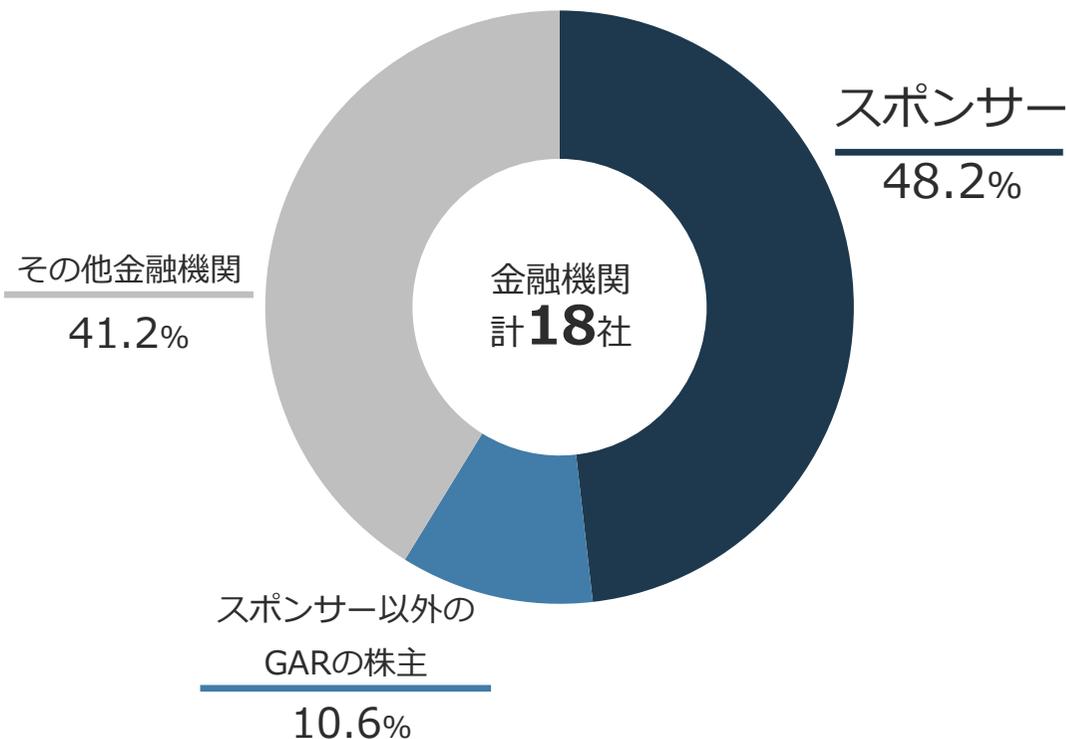
<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
① 期末評価額	百万円	217,490	217,890	217,700	217,510	217,710
② 帳簿価額合計	百万円	182,912	182,506	182,168	181,742	181,369
③ (①-②)	百万円	34,577	35,383	35,531	35,767	36,340
④ 期末総資産	百万円	200,606	200,833	200,600	200,776	198,819
⑤ (③+④)	百万円	235,183	236,217	236,131	236,544	235,159
⑥ 期末有利子負債	百万円	94,500	94,500	94,500	94,500	94,200
⑦ LTV (⑥/⑤)	%	40.2	40.0	40.0	40.0	40.1

- 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

借入金の詳細(2022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、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	0.40880 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	0.38880 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	
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。

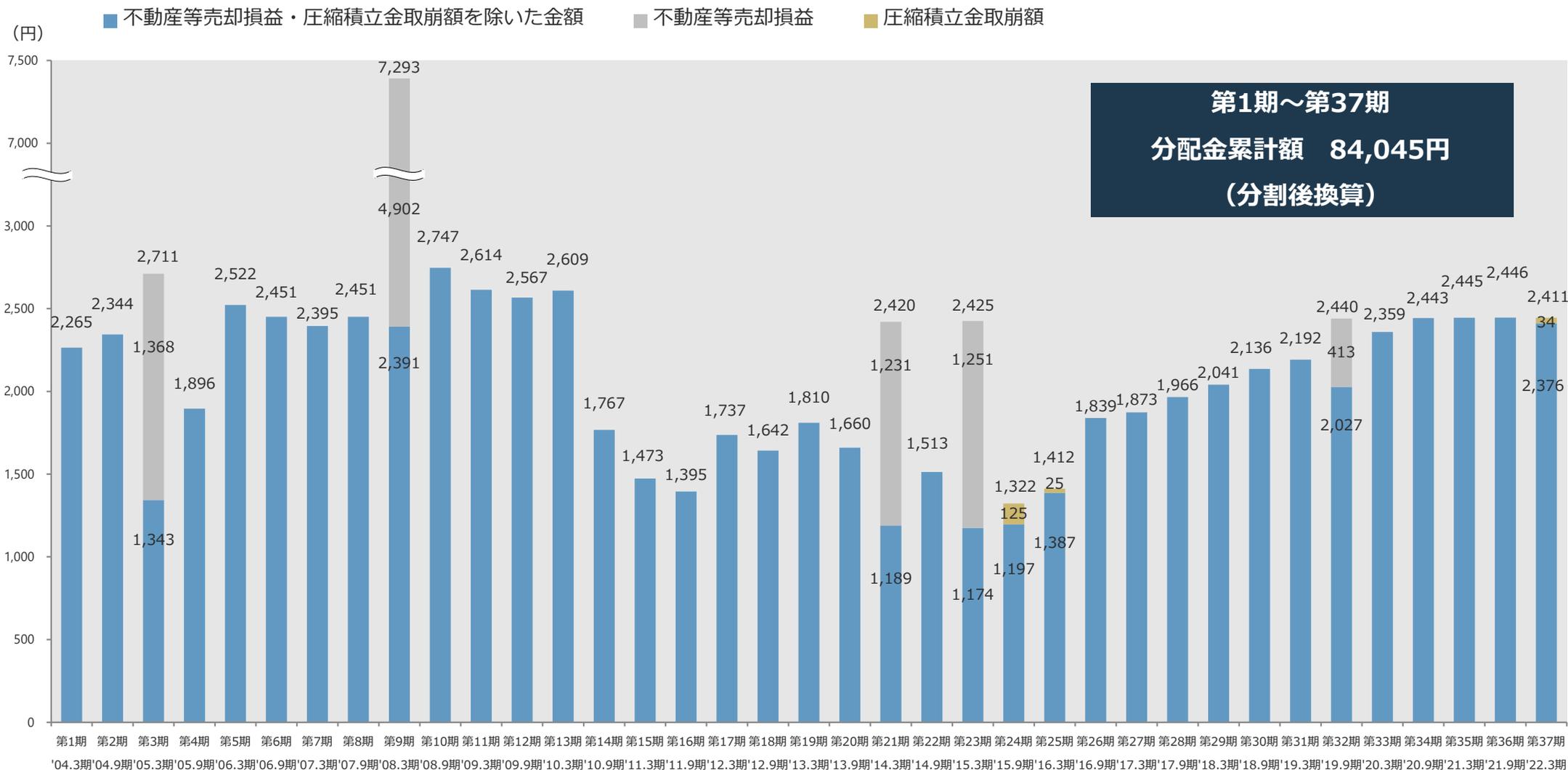
有利子負債の明細②

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10回(5年債)	3,000	2017年 9月28日	0.28	無担保 無保証	2022年9月28日 (第38期)	期限一括	第4回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第7回(10年債)	3,000	2014年 9月29日	0.86	無担保 無保証	2024年9月27日 (第42期)	期限一括	借入金の 返済資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第14回(5年債)	2,000	2021年 9月27日	0.25	無担保 無保証	2026年9月25日 (第46期)	期限一括	第12回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付 (グリーンボンド)
第9回(10年債)	4,000	2016年 10月17日	0.47	無担保 無保証	2026年10月16日 (第47期)	期限一括	第5回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第11回(10年債)	2,000	2017年 9月28日	0.63	無担保 無保証	2027年9月28日 (第48期)	期限一括	第4回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第13回(10年債)	2,000	2018年 9月27日	0.73	無担保 無保証	2028年9月27日 (第50期)	期限一括	第6回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
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



(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>

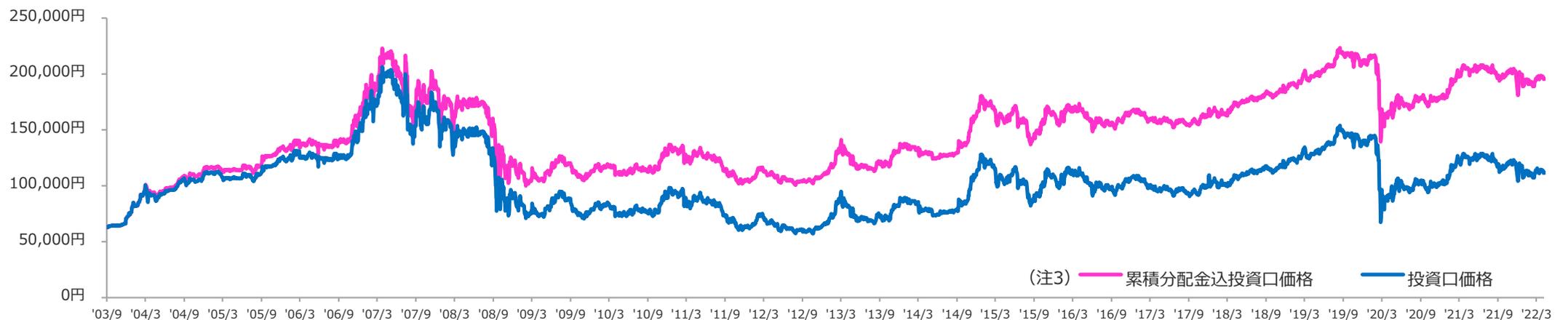
将来、分配金が一時的に減少する局面で安定化のための活用を検討

- ・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～2022年4月30日）



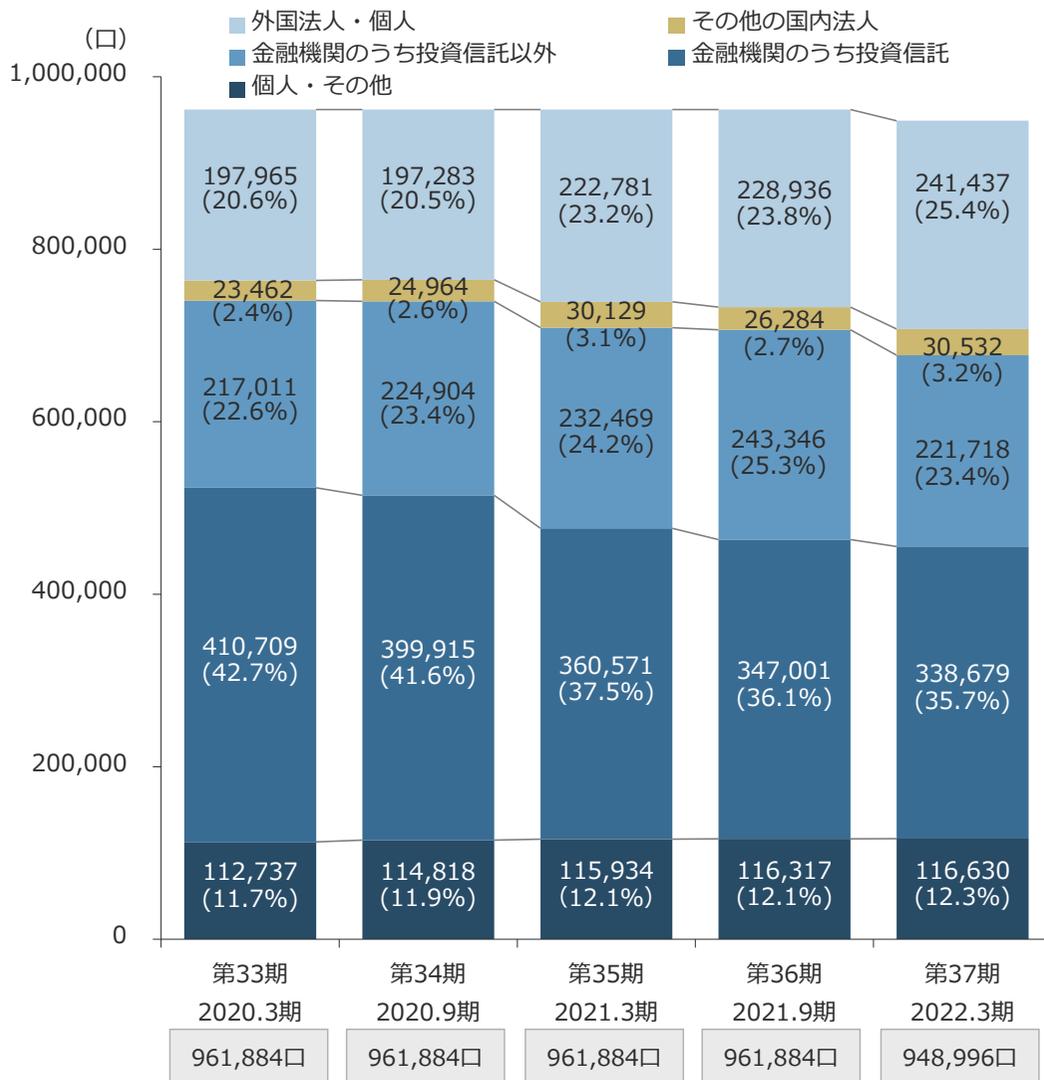
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

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

(注3) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

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

所有者別投資口数



上位投資主一覧

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%) (注)
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	195,239	20.57
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	154,895	16.32
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	44,679	4.70
4 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	31,831	3.35
5 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	18,184	1.91
6 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	17,967	1.89
7 明治安田生命保険相互会社	14,947	1.57
8 JP MORGAN CHASE BANK 385781	12,521	1.31
9 株式会社愛知銀行	12,260	1.29
10 JP MORGAN CHASE BANK 385771	11,933	1.25
合計	514,456	54.21

(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。

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第322号

（一社）投資信託協会 会員、（一社）日本投資顧問業協会 会員

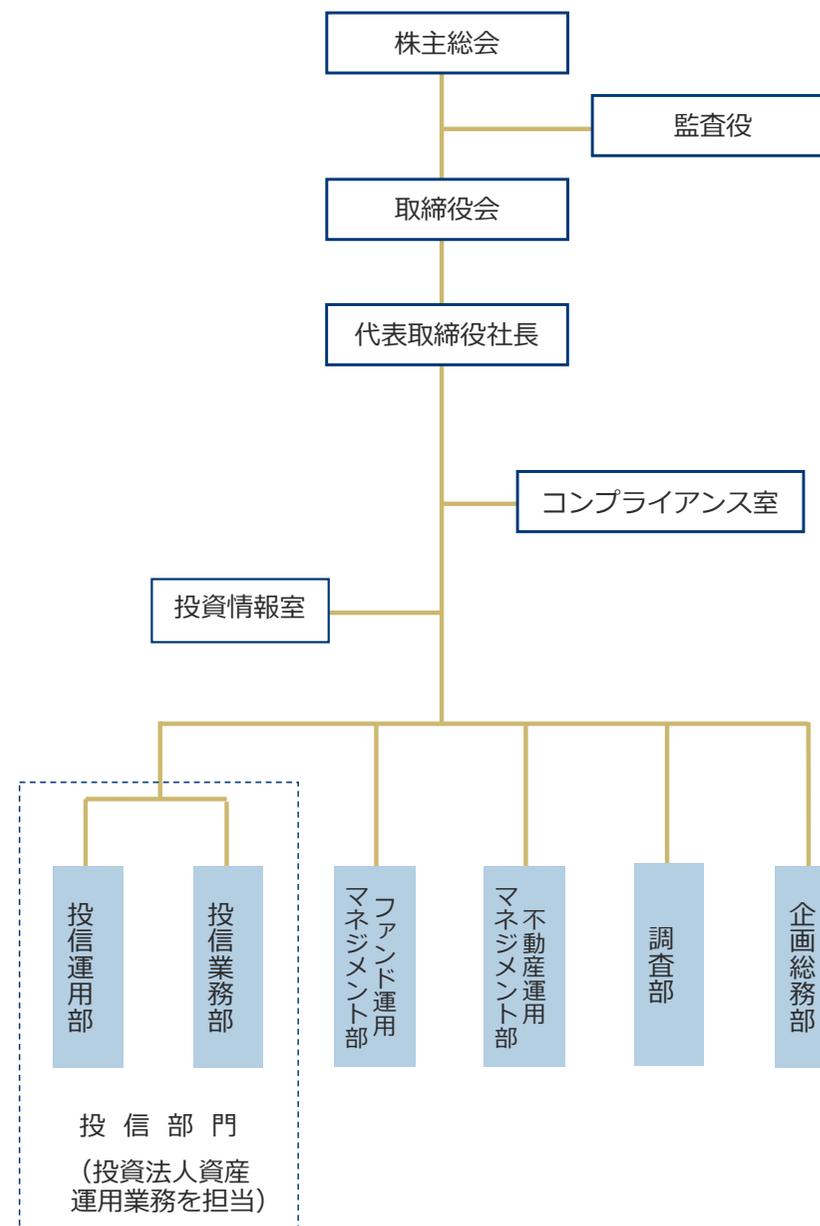
代表者の役職氏名 代表取締役社長 古城 謙治

本店の所在の場所 東京都千代田区麹町四丁目1番地

設立 2002年7月1日

資本金の額 4億円

組織図



各スポンサー企業グループの役割

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

資産運用会社の概要②

株主構成（2022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）				
明治安田生命保険グループ								
1	明治安田生命保険相互会社	○	800 株	10.0%	○（不動産部長）	2名 執行役員（投信運用部・投信業務部担当） 投信運用部 係長	○	6,500
2	株式会社ダイヤモンド・アスレティックス		392 株	4.9%				
三菱UFJフィナンシャル・グループ								
3	株式会社三菱UFJ銀行	○	400 株	5.0%	○（シニアフェロー ソリューション本部ソリューションプロダクツ部長 兼 グローバルレコマーシャルバンキング企画部部长（特命担当））		○	29,900
4	三菱UFJ信託銀行株式会社	○	400 株	5.0%		1名 投信業務部 主任	○	
5	三菱HCキャピタル株式会社		392 株	4.9%				
近鉄グループ								
6	近鉄グループホールディングス株式会社	○	800 株	10.0%	○（執行役員 事業戦略部、東京支社及び台北支社担当）	1名 投信運用部		
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%			○	500
19	株式会社十六銀行		160 株	2.0%				
20	株式会社南都銀行		160 株	2.0%			○	1,400
21	株式会社百十四銀行		160 株	2.0%			○	
22	株式会社伊予銀行		160 株	2.0%			○	2,300
合計			8,000 株	100.0%		4名		44,400

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

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、グローバル・ワン不動産投資法人（以下「GOR」といいます。）の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。GORの投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せください。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに付随する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、係る法律等に基づき作成された開示書類又は資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、係る記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、係るリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、係る将来予想は将来におけるGORの業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、係る将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期していますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

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