





福岡Kスクエア

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

第44期（2025年9月期）決算説明資料

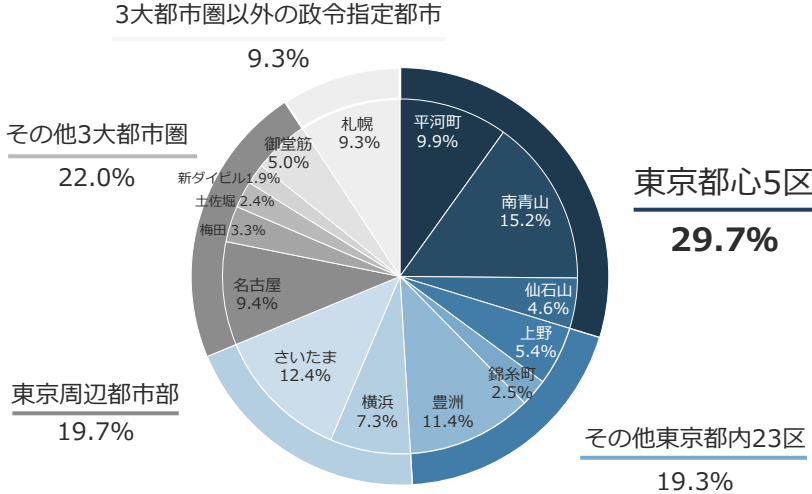
2025年11月19日

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

優良オフィスビルに厳選投資

金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤

物件固有の競争力を重視



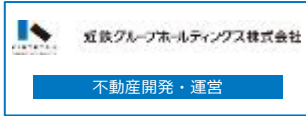
LTV (総資産有利子負債比率)	簿価ベース 44.4% 時価ベース 36.5%
長期固定金利比率	84.1%
平均調達期間	6.5年
平均調達利率	0.82%
格付	AA- 安定的 (JCR)



不動産投資・
管理ノウハウ



金融・信託
業務ノウハウ



不動産投資・
管理ノウハウ

GOR
Global One Real Estate Investment Corp.

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]

GAR
Global Alliance Realty

目次

I はじめに

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1. 直近の実績 | 5 |
| 2. 中期成長戦略（2025年4月～2028年3月）の進捗状況 | 7 |

II 決算

- | | |
|-------------------|----|
| 1. 決算ハイライト | 8 |
| 2. 決算概要 | 9 |
| 3. 業績予想 | 11 |
| 4. 1口当たり分配金の実績と予想 | 13 |

III 運用状況

- | | |
|-------------|----|
| 1. 内部成長 | 15 |
| 2. 外部成長 | 21 |
| 3. 財務 | 24 |
| 4. ESGへの取組み | 28 |

IV 参考資料

- | | |
|----------------------------|----|
| 1. 中期成長戦略（2025年4月～2028年3月） | 38 |
| 2. 物件資料 | 40 |
| 3. 財務資料 | 51 |
| 4. 資産運用会社の概要 | 57 |

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
- 「上野」グローバル・ワン上野
- 「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
- 「名古屋」グローバル・ワン名古屋伏見
- 「土佐堀」土佐堀ダイビル
- 「梅田」明治安田生命大阪梅田ビル
- 「御堂筋」明治安田生命大阪御堂筋ビル
- 「札幌」THE PEAK SAPPORO
- 「福岡」福岡Kスクエア

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. 直近の実績：着実な外部成長及び内部成長

資産規模回復に向けて物件取得を実行しつつ、内部成長によりNOI年平均3%の成長を目指す

KPI

- NOIは3,785百万円（前期比（注1）+49百万円）で着地
- DPU4,271円（当初予想比+3.5%）を確保
- 巡航EPU（注2）は1,913円（前期比（注3）+5円）

内部成長

- ポートフォリオ稼働率は98.3%（前期比△0.6pt）
- 賃料改定が順調で6期連続の賃料増額を達成
- 月額賃料は4.9百万円増加（第36期（2021年9月期）以来、最大規模）

外部成長

- パイプラインに1物件を追加
- 福岡の取得を公表し完了
- スポンサーとの相互売買（横浜⇄梅田）の2回目決済が完了
- 錦糸町の3期分割売却が全て完了

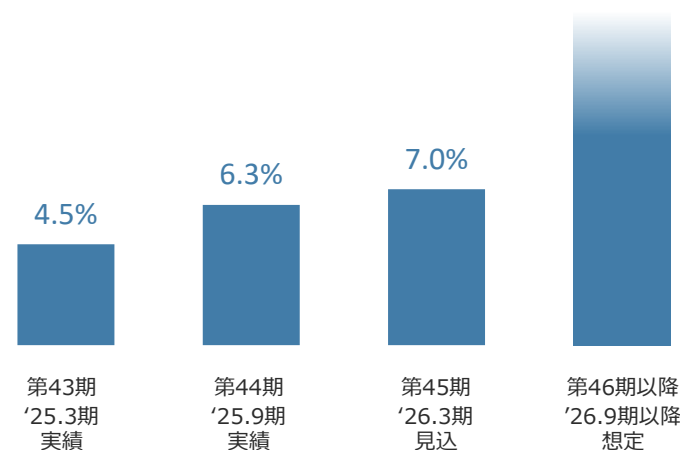
財務

- リファイナンスローンの短期化によるコスト抑制（平均4.7年→4.0年、+2円/口）
- 金利スワップを活用したコスト削減（+1円/口）
- 過去最大規模の自己投資口取得を完了

ESG

- 2025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」を獲得し、6年連続の最高評価
- CDPに初参加

賃料改定における増額の実績と見通し（平均増額率）



賃料増額成功のケース

物件名	テナント	契約形態	賃料増加率	分配金影響 （注4） （円/口）
上野	A社	普通借	6%	7
新ダイビル	B社	定借	22%	5
さいたま	C社	定借	13%	4

（注4）増額が通期寄与した場合の影響額を記載

（注5）第44期または第45期以降に増額となる事例から抽出

（注1）第43期実績及び第44期実績から錦糸町及び品川のNOIを除いた数値との比較

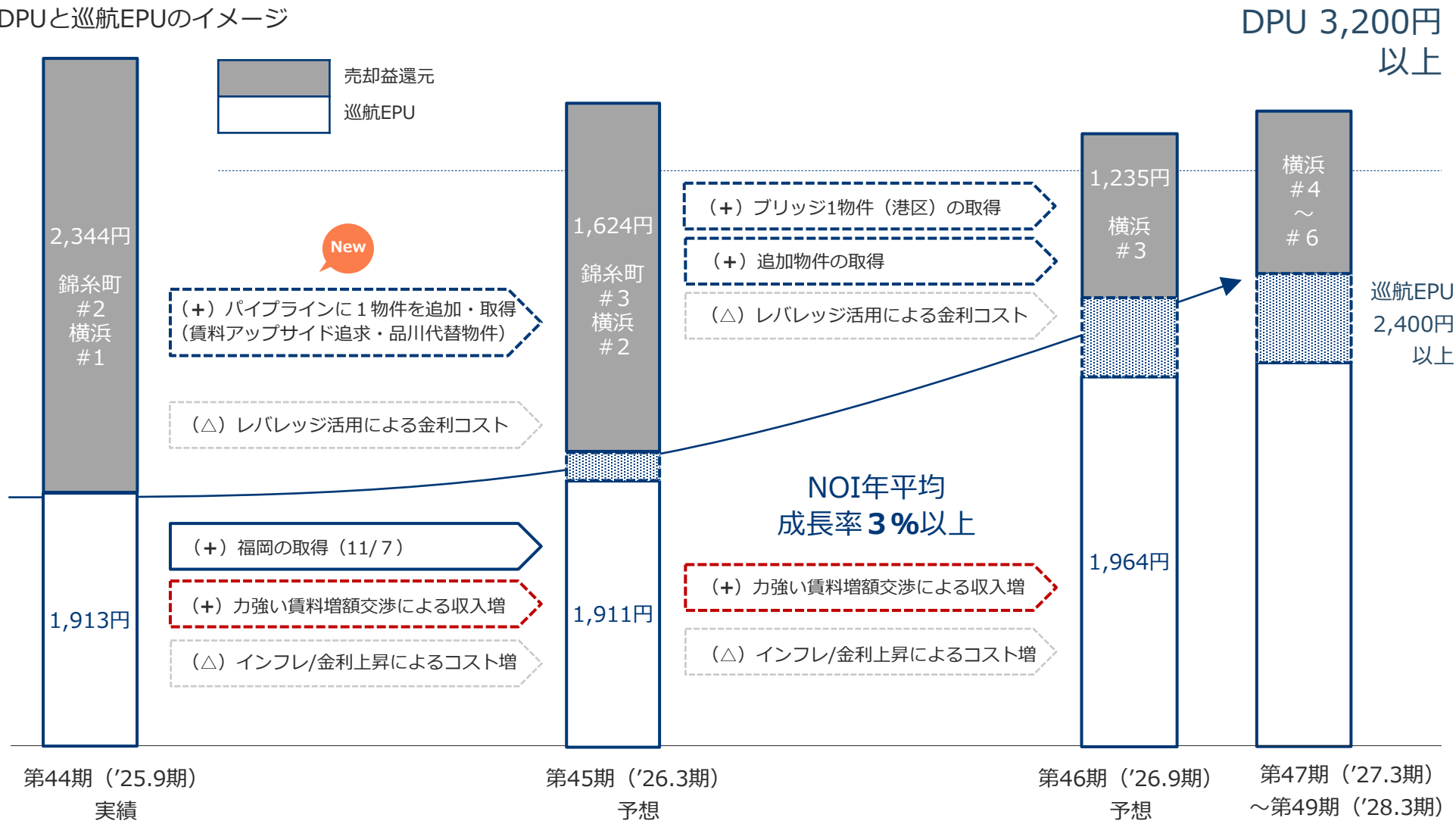
（注2）売却益等の非経常的な要因による損益を除外した1口当たり当期純利益を意味します。以下同じです。

（注3）第43期実績及び第44期実績から錦糸町及び品川の賃貸事業損益による貢献分を除いて試算した数値との比較

2. 中期成長戦略（2025年4月～2028年3月）の進捗状況

内部成長、外部成長の組み合わせにより中期成長戦略を着実に実行

DPUと巡航EPUのイメージ



(注) 今後の分配金の額を保証するものではありません

イメージ (注)

II 決算

1. 決算ハイライト

当期の分配金は4,271円で着地。第45期は3,550円^(注1)、第46期は3,200円^(注1)を見込む

(注1)第45期は錦糸町の3期分割譲渡（2024年9月27日公表）の第3回売却益還元分と横浜の6期分割譲渡（2025年2月28日公表）の第2回売却益還元分を含み、第46期は横浜の第3回売却益還元分を含みます。

		第43期 '25年3月期	第44期 '25年9月期	第45期予想 '26年3月期 (注6)	第46期予想 '26年9月期 (注6)
損益・分配金					
営業収益	百万円	7,477	8,088	7,388	6,894
(うち賃貸事業収益)		(5,776)	(5,334)	(5,415)	(5,645)
営業利益	百万円	4,202	5,059	4,455	3,867
(賃貸事業損益)		(3,201)	(3,028)	(3,153)	(3,274)
当期純利益	百万円	3,812	4,613	3,831	3,158
発行済投資口の総口数	口	998,615	972,337	972,337	972,337
1口当たり当期純利益	円 (注2)	3,817	4,744	3,940	3,248
1口当たり分配金	円	3,835	4,271	3,550	3,200
ポートフォリオ					
NOI利回り	% (注3)	4.1	4.1	4.1	4.1
期末稼働率	%	98.9	98.3	98.2	95.7
(2025.05.21時点の予想)	%		98.4	97.1	
その他					
期末総資産額	百万円	204,347	197,805		
有利子負債額	百万円	90,700	87,900		
含み損益	百万円	43,539	42,897		
LTV(簿価)	% (注4)	44.4	44.4		
LTV(時価)	% (注5)	36.6	36.5		

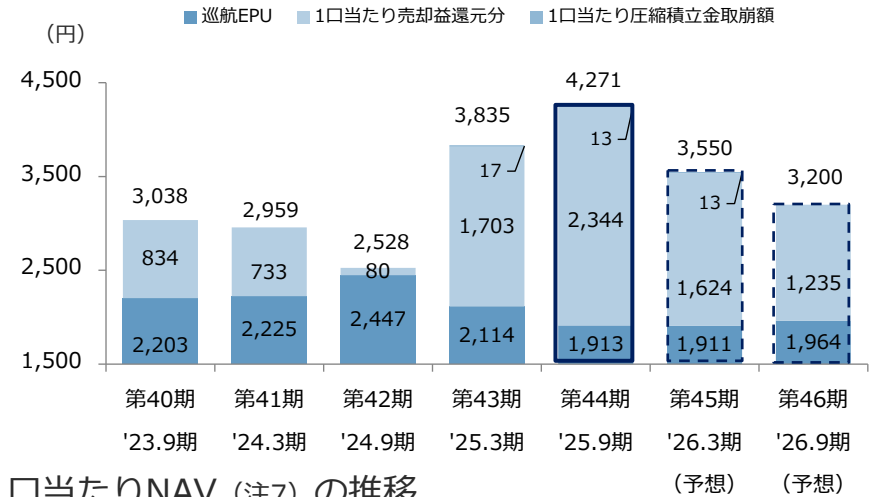
(注2) 1口当たり当期純利益 = 当期純利益 ÷ 発行済投資口の総口数

(注3) NOI利回り = 各期の NOI × 2 ÷ 取得価格

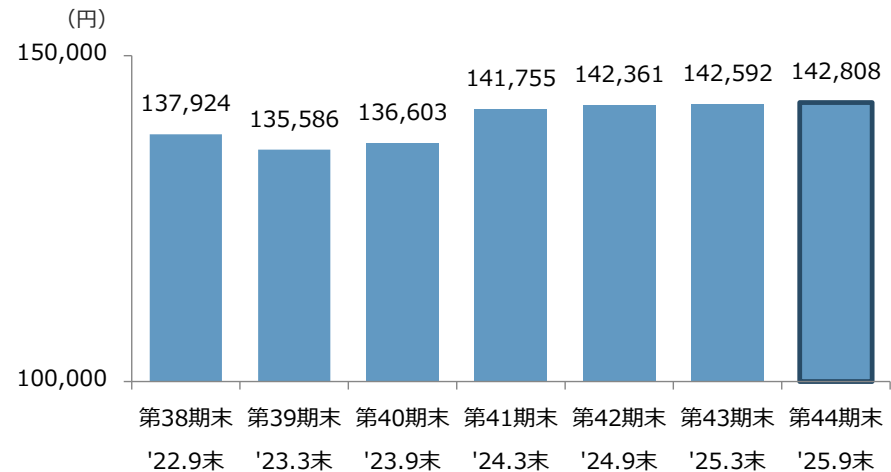
(注4) LTV(簿価) = (有利子負債額 - ブリッジローン) ÷ (期末総資産額 - ブリッジローン)

(注5) LTV(時価) = (有利子負債額 - ブリッジローン) ÷ (期末総資産額 - ブリッジローン + 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。

(注7) 1口当たりNAV = (期末総資産額 - 分配金総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口の総口数

2. 決算概要（2025年9月期）（1）予想比較

不動産等売却益及びその他賃貸事業収入の増加を主因として増益。当期分配金は予想比+145円の4,271円で着地

(百万円)

	第44期予想 '25年9月期	第44期実績 '25年9月期	当期予想比	
	(注1)			
営業収益	8,027	8,088	60	0.8%
賃貸事業収益(a)	5,290	5,334	43	0.8%
賃料等収入	4,916	4,919	3	0.1%
水道光熱費収入	369	383	13	3.7%
その他賃貸事業収入	5	31	26	501.2%
不動産等売却益	2,736	2,753	17	0.6%
営業費用	3,012	3,029	16	0.6%
賃貸事業費用(b)	2,289	2,305	16	0.7%
外部委託費	530	563	33	6.3%
水道光熱費	367	375	7	2.2%
公租公課	459	457	△2	△0.5%
保険料	11	11	0	4.0%
修繕費	148	133	△15	△10.5%
減価償却費(c)	760	756	△3	△0.5%
固定資産除却損(d)	1	0	△0	△65.2%
その他賃貸事業費用	10	7	△3	△33.0%
資産運用報酬	545	549	3	0.7%
その他一般管理費	177	174	△2	△1.7%
営業利益	5,014	5,059	44	0.9%
賃貸事業損益(a-b)	3,001	3,028	27	0.9%
NOI(a-b+c+d)	3,762	3,785	23	0.6%
営業外収益	-	36	36	-
営業外費用	487	481	△5	△1.2%
支払利息	400	374	△26	△6.5%
その他営業外費用	87	107	20	23.3%
経常利益	4,527	4,614	86	1.9%
当期純利益	4,527	4,613	86	1.9%
圧縮積立金取崩額	13	13	-	-
分配金総額	4,120	4,152	32	0.8%
発行済投資口の総口数	998,615 口	972,337 口	△26,278 口	△2.6%
1口当たり分配金(DPU)	4,126 円	4,271 円	145 円	3.5%

(注2)

(注1) 2025年5月21日時点の予想です。

(注2) 2025年9月16日付で予想分配金を4,187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 (**998,615口**) で除した金額です。

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算
	増益	減益	
			(注3)
営業利益	44		44 円
不動産等売却益	17		
賃貸事業損益	27		
賃料等収入の増加	3		
その他賃貸事業収入の増加	26		
水道光熱費収支	5		
公租公課の減少	2		
修繕費の減少	15		
外部委託費の増加		△33	
自己投資口取得・消却による 投資口数の減少			112 円

2. 決算概要（2025年9月期）（2）前期比較

平河町のテナント退去の影響で賃料等収入が減収も、横浜の売却益計上により大幅増益
 圧縮積立金取崩しを行う一方、売却益の一部を内部留保し、分配金は4,271円（43期DPU比+11.4%）

(百万円)

	第43期実績 '25年3月期	第44期実績 '25年9月期	前期実績比	
営業収益	7,477	8,088	610	8.2%
賃貸事業収益(a)	5,776	5,334	△442	△7.7%
賃料等収入	5,390	4,919	△470	△8.7%
水道光熱費収入	380	383	2	0.6%
その他賃貸事業収入	5	31	26	477.3%
不動産等売却益	1,701	2,753	1,052	61.9%
営業費用	3,274	3,029	△245	△7.5%
賃貸事業費用(b)	2,575	2,305	△269	△10.5%
外部委託費	588	563	△25	△4.3%
水道光熱費	430	375	△55	△12.9%
公租公課	512	457	△55	△10.7%
保険料	13	11	△2	△14.7%
修繕費	154	133	△20	△13.5%
減価償却費(c)	860	756	△103	△12.1%
固定資産除却損(d)	6	0	△6	△94.6%
その他賃貸事業費用	8	7	△1	△13.0%
資産運用報酬	509	549	40	7.9%
その他一般管理費	190	174	△16	△8.5%
営業利益	4,202	5,059	856	20.4%
賃貸事業損益(a-b)	3,201	3,028	△172	△5.4%
NOI(a-b+c+d)	4,068	3,785	△282	△6.9%
営業外収益	39	36	△3	△8.3%
営業外費用	429	481	52	12.2%
支払利息	339	374	34	10.1%
その他営業外費用	89	107	18	20.1%
経常利益	3,813	4,614	800	21.0%
当期純利益	3,812	4,613	800	21.0%
圧縮積立金取崩額	17	13	△4	△25.0%
圧縮積立金積立額	-	474	474	-
分配金総額	3,829	4,152	323	8.4%
発行済投資口の総口数	998,615口	972,337口	△26,278口	△2.6%
1口当たり分配金(DPU)	3,835円	4,271円	436円	11.4%

(注) 増減益額を2025年3月期末の発行済投資口の総口数(998,615口)で除した金額です。

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算
	増益	減益	
営業利益	856		857円
不動産等売却益	1,052		
賃貸事業損益		△172	
賃料等収入の減少		△470	
賃料改定	11		
フリーレント解消	0		
入退去等	38		
資産取得寄与	150		
資産売却寄与		△603	
その他賃貸事業収入の増加	26		
外部委託費の減少	25		
水道光熱費収支	58		
修繕費の減少	20		
減価償却費の減少	103		
公租公課の減少	55		
資産運用報酬の増加		△40	
その他一般管理費の減少	16		
圧縮積立金積立額の増加		△474	△474円
自己投資口取得・消却による 投資口数の減少			112円

(注)

大手町 (43期: 5%持分)
 錦糸町 (43期: 40%持分・44期: 30%持分)
 品川 (43期)
 横浜 (44期: 25%持分)

さいたま・上野等

豊洲等

平河町等

取得による期中収益の増加(梅田)

売却による期中収益の減少(大手町・錦糸町・品川・横浜)

豊洲・錦糸町等

品川・横浜等

錦糸町等

錦糸町・平河町・名古屋等

横浜・品川・錦糸町等

品川等

利益運動の運用報酬増加

消費税雑損失の減少等

2. 業績予想 (1) 2026年3月期

横浜売却益の減少により減益予想も、フリーレントの解消等で賃貸事業利益が増加
 圧縮積立金取崩しを行う一方、売却益の一部を内部留保し、分配金は3,550円を見込む (44期DPU予想比△16.9%)

	(百万円)			
	第44期実績 '25年9月期	第45期予想 '26年3月期	当期実績比	
	(注1)			
営業収益	8,088	7,388	△699	△8.6%
賃貸事業収益(a)	5,334	5,415	80	1.5%
賃料等収入	4,919	5,040	120	2.5%
水道光熱費収入	383	373	△9	△2.5%
その他賃貸事業収入	31	1	△30	△95.6%
不動産等売却益	2,753	1,973	△780	△28.3%
営業費用	3,029	2,933	△96	△3.2%
賃貸事業費用(b)	2,305	2,261	△43	△1.9%
外部委託費	563	538	△24	△4.4%
水道光熱費	375	384	8	2.4%
公租公課	457	429	△27	△6.0%
保険料	11	12	0	2.0%
修繕費	133	126	△6	△5.1%
減価償却費(c)	756	754	△1	△0.2%
固定資産除却損(d)	0	7	7	2,061.0%
その他賃貸事業費用	7	8	0	12.8%
資産運用報酬	549	498	△50	△9.2%
その他一般管理費	174	172	△1	△1.0%
営業利益	5,059	4,455	△603	△11.9%
賃貸事業損益(a-b)	3,028	3,153	124	4.1%
NOI(a-b+c+d)	3,785	3,915	129	3.4%
営業外収益	36	-	△36	△100.0%
営業外費用	481	623	141	29.4%
支払利息	374	525	151	40.4%
その他営業外費用	107	97	△9	△9.0%
経常利益	4,614	3,832	△781	△16.9%
当期純利益	4,613	3,831	△781	△16.9%
圧縮積立金取崩額	13	13	-	-
圧縮積立金積立額	474	393	△80	△16.9%
分配金総額	4,152	3,451	△701	△16.9%
発行済投資口の総口数	972,337 口	972,337 口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	4,271 円	3,550 円	△721 円	△16.9%
	(2025.5.21時点の予想)		3,389 円 (注2)	

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算		
	増益	減益	
営業利益		△603	△620 円 (注3)
不動産等売却益		△780	錦糸町 (44期: 30%持分・45期: 30%持分) 横浜 (44期: 25%持分・45期: 15%持分)
賃貸事業損益	124		
賃料等収入の増加	120		
賃料改定	19		さいたま・御堂筋・上野 等
フリーレント解消	75		横浜・平河町 等
入退去等	5		
		△48	さいたま・御堂筋・豊洲 等
資産取得寄与	322		取得による期中収益の増加 (梅田・福岡)
資産売却寄与		△254	売却による期中収益の減少 (錦糸町・横浜)
その他賃貸事業収入の減少		△30	豊洲・さいたま 等
外部委託費の減少	24		錦糸町・仙石山 等
公租公課の減少	27		錦糸町・横浜 等
資産運用報酬の減少	50		利益連動の運用報酬減少
圧縮積立金積立額の減少	80		82 円

(注1) 第45期の予想の前提条件の詳細は、2025年11月19日公表の2025年9月期決算短信をご覧ください。業績予想において未確定のテナントの想定入退去や想定賃料増減は見込んでいません。

(注2) 予想分配金については、2025年9月16日付で3,481円に修正し、2025年10月30日付で3,507円に再修正しています。

(注3) 増減益額を2025年9月期末の発行済投資口の総口数 (972,337口) で除した金額です。

2. 業績予想 (2) 2026年9月期

錦糸町売却益の剥落により減益予想も、フリーレントの解消等で賃貸事業利益が大きく増加
売却益の一部を内部留保し、分配金は3,200円を見込む(45期DPU予想比△9.9%)

(百万円)

	第45期予想 '26年3月期	第46期予想 '26年9月期	今期予想比	
(注1)				
営業収益	7,388	6,894	△494	△6.7%
賃貸事業収益(a)	5,415	5,645	230	4.3%
賃料等収入	5,040	5,247	207	4.1%
水道光熱費収入	373	397	24	6.5%
その他賃貸事業収入	1	0	△1	△90.7%
不動産等売却益	1,973	1,248	△724	△36.7%
営業費用	2,933	3,027	94	3.2%
賃貸事業費用(b)	2,261	2,371	109	4.9%
外部委託費	538	540	1	0.3%
水道光熱費	384	415	30	8.0%
公租公課	429	511	81	19.1%
保険料	12	12	0	0.7%
修繕費	126	99	△26	△21.1%
減価償却費(c)	754	785	30	4.0%
固定資産除却損(d)	7	-	△7	△100.0%
その他賃貸事業費用	8	7	△0	△8.8%
資産運用報酬	498	487	△11	△2.3%
その他一般管理費	172	168	△3	△2.2%
営業利益	4,455	3,867	△588	△13.2%
賃貸事業損益(a-b)	3,153	3,274	120	3.8%
NOI(a-b+c+d)	3,915	4,059	143	3.7%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	623	707	84	13.6%
支払利息	525	603	77	14.8%
その他営業外費用	97	104	6	6.9%
経常利益	3,832	3,159	△673	△17.6%
当期純利益	3,831	3,158	△673	△17.6%
圧縮積立金取崩額	13	-	△13	△100.0%
圧縮積立金積立額	393	47	△346	△88.0%
分配金総額	3,451	3,111	△340	△9.9%
発行済投資口の総口数	972,337口	972,337口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	3,550円	3,200円	△350円	△9.9%

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算	
	増益	減益
(注2)		
営業利益		△588
不動産等売却益		△724
賃貸事業損益	120	
賃料等収入の増加	207	
賃料改定	9	
フリーレント解消	139	
入退去等	92	
資産取得寄与	97	△45
資産売却寄与		△85
水道光熱費収支		△6
修繕費の減少	26	
減価償却費の増加		△30
公租公課の増加		△81
資産運用報酬の減少	11	
圧縮積立金積立額の減少	346	
		356円

錦糸町 (45期: 30%持分)
横浜 (45期: 15%持分・46期: 15%持分)

御堂筋・札幌等

福岡等

福岡等

豊洲等

取得による期中収益の増加 (梅田)

売却による期中収益の減少 (錦糸町・横浜)

梅田・豊洲等

平河町・仙石山等

名古屋等

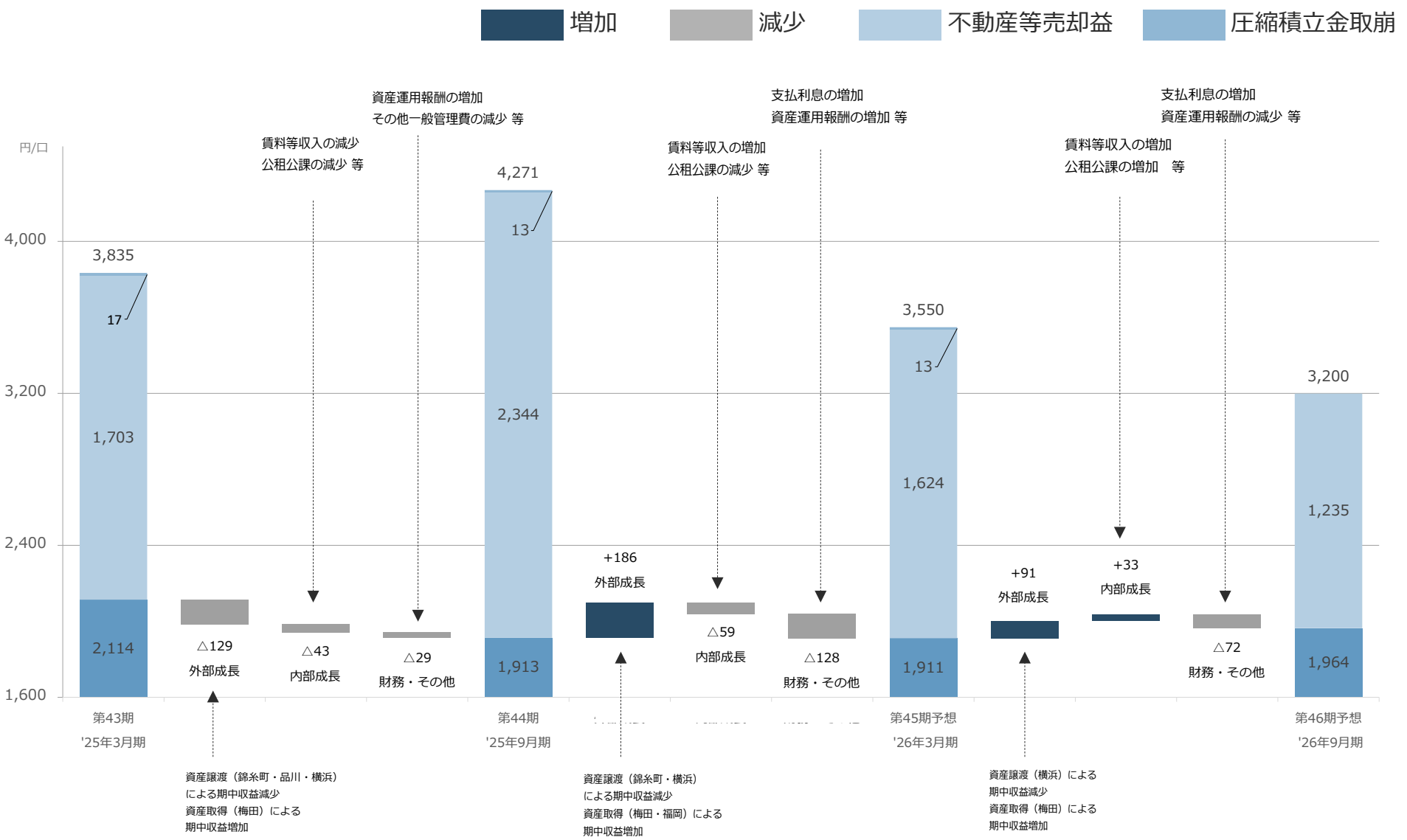
梅田・福岡等

利益連動の運用報酬減少

(注1) 第45期及び第46期の予想の前提条件の詳細は、2025年11月19日公表の2025年9月期決算短信をご覧ください。業績予想において未確定のテナントの想定入退去や想定賃料増減は見込んでいません。

(注2) 増減益額を2025年9月期末の発行済投資口の総口数の見込(972,337口)で除した金額です。

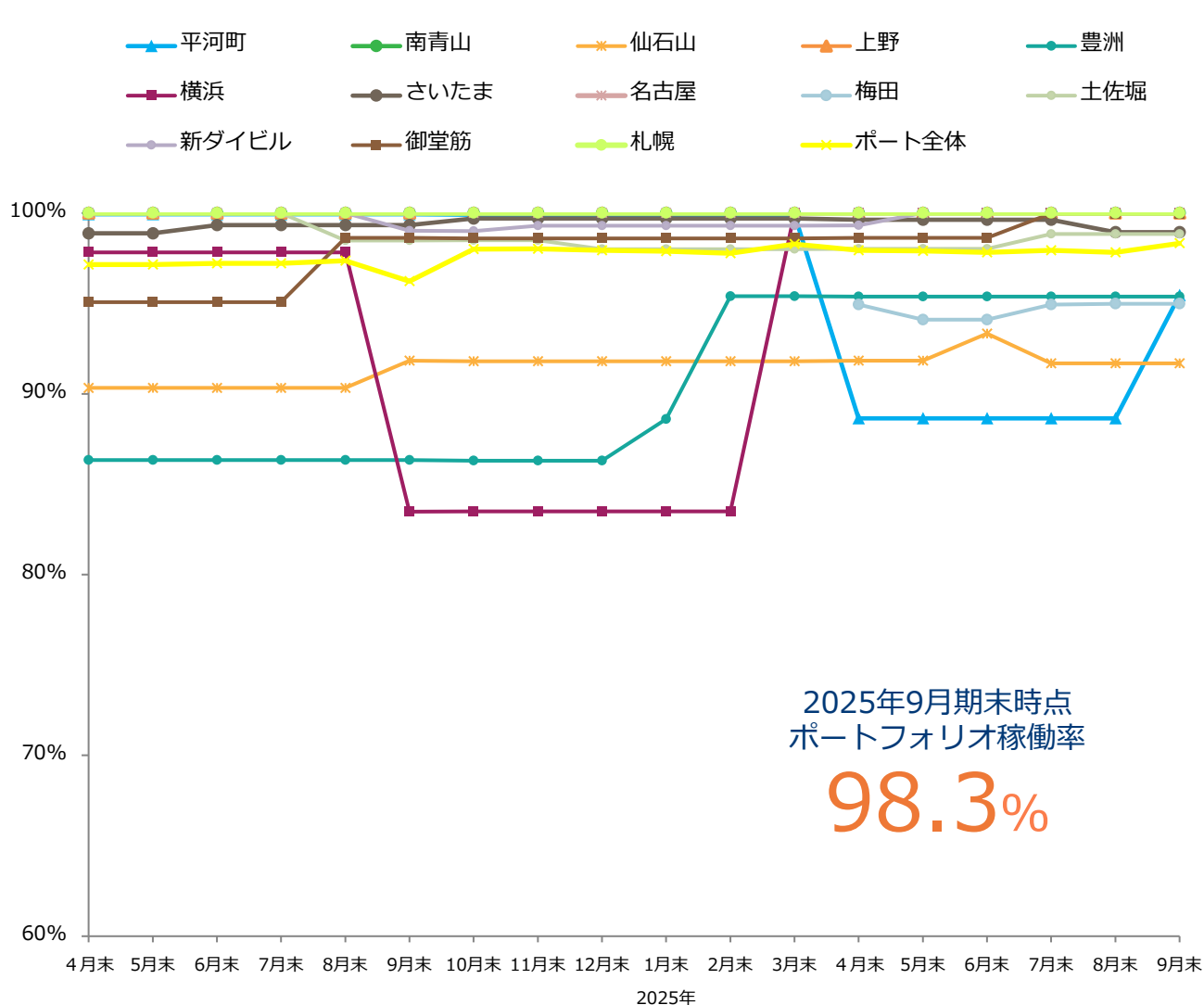
3. 1口当たり分配金の実績と予想



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△0.6ポイントの98.3%に低下 (2025年9月末時点)



	第42期末 (’24.9末)	第43期末 (’25.3末)	第44期末 (’25.9末)
平河町	99.9%	99.9%	95.5%
南青山	100.0%	100.0%	100.0%
仙石山	91.8%	91.8%	91.7%
上野	100.0%	100.0%	100.0%
豊洲	86.3%	95.4%	95.4%
横浜	83.5%	100.0%	100.0%
さいたま	99.3%	99.3%	98.9%
名古屋	100.0%	100.0%	100.0%
梅田	—	—	95.0%
土佐堀	98.5%	98.0%	98.8%
新ダイビル	99.0%	99.3%	100.0%
御堂筋	98.6%	98.6%	100.0%
札幌	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ	96.2%	98.9%	98.3%

1. 内部成長 (2) テナント入替の状況・マーケットでの大規模移転事例

- ・平河町の退去が響き退去超となるが、空室の埋戻しは順調に進展
- ・大規模移転事例のうち、新規開設またはグレードアップ移転が過半

第44期 ('25.9期) のテナント入退去面積



大規模移転事例

- ・拡張移転もしくは新規開設が5件、グレードアップ移転は5件

#	テナント	推定面積	移転先ビル名
1	A社	15,000坪	麻布台ヒルズ森JPタワー
2	I社	10,000坪	赤坂トラストタワー、ATT EAST
3	D社	5,445坪	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業C街区
4	D社	4,300坪	汐留シティセンター
5	H社	3,000坪	住友不動産新宿セントラルパークビル
6	S社	3,000坪	ブルーフロント芝浦タワーS
7	T社	2,600坪	羽田イノベーションシティZone B
8	T社	2,200坪	高輪ゲートウェイ LINKPILLAR 2
9	N社	2,178坪	TOFROM Yaesu Tower
10	A社	2,000坪	TOFROM Yaesu Tower
11	S社	2,000坪	虎ノ門アルセアタワー
12	N社	1,663坪	西新橋NKビル
13	H社	1,640坪	(仮称)明治安田新宿ビル
14	E社	1,400坪	麻布台ヒルズ森JPタワー
15	O社	1,275坪	麻布台ヒルズ森JPタワー

- グレードアップ移転（よりクオリティの高いビル、より立地の良いビルなどへの移転）
- 再開発/売却に伴う移転
- 拡張移転もしくは新規開設
- オフィス集約のための移転

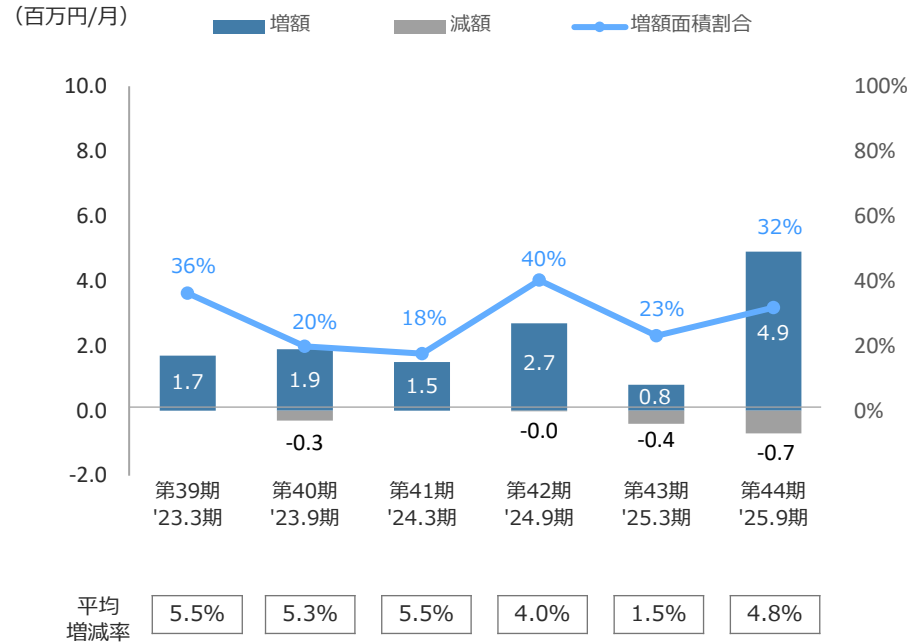
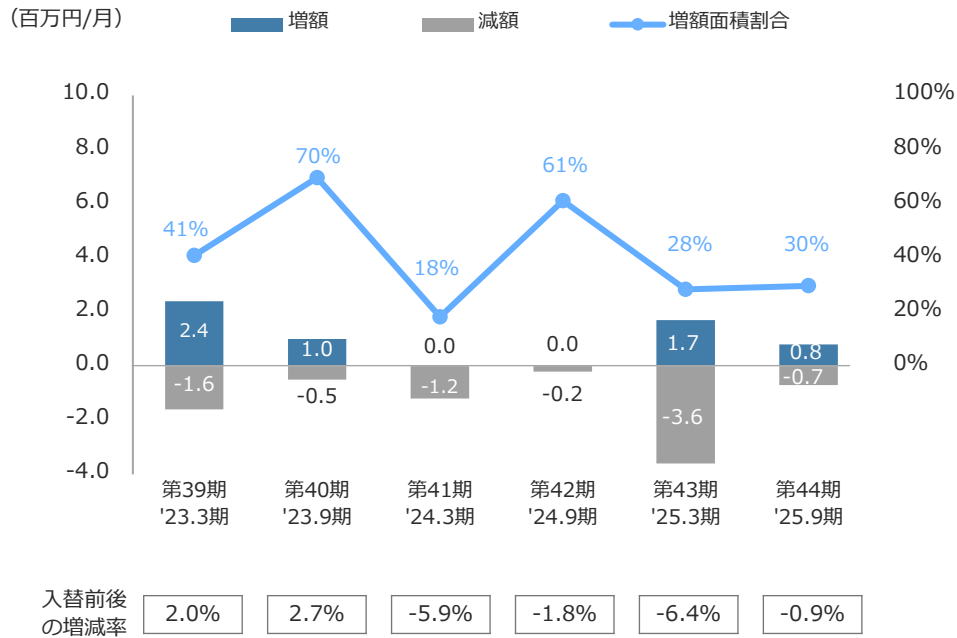
(注) CBREの資料をもとにGARが編集し作成

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

賃料改定による増額が順調で、契約ベースの月額賃料はネットで前期比4.3百万円増加

テナント入替による月額賃料変動 (注1)

賃料改定による月額賃料変動 (注2)



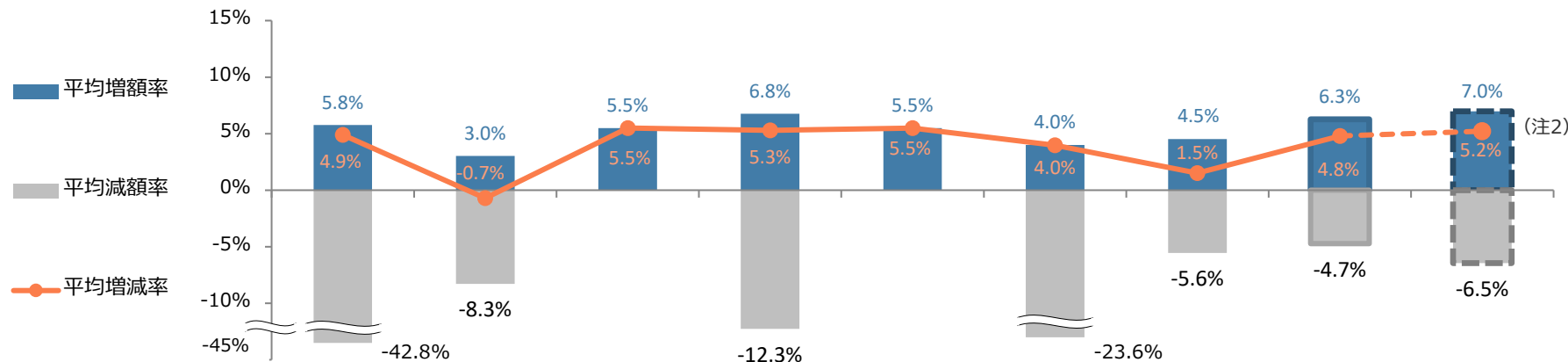
(注1) 賃料変動額は、各期の入居テナントとの賃貸借契約における入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額（共益費を含む）を記載しています。

(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。

1. 内部成長 (4) 賃料改定 ①現在の状況

当期も増額で着地し、今期も増額を継続できる見込み

- ・ 第44期の改定実績は、全76件のうち、増額44件、据置30件、減額2件で、平均増減率は4.8%
- ・ 第45期の改定見込は、全34件のうち、増額19件、据置6件、減額1件、交渉中8件で、平均増減率は5.2%



内容 (注1)	第37期 '22.3期	第38期 '22.9期	第39期 '23.3期	第40期 '23.9期	第41期 '24.3期	第42期 '24.9期	第43期 '25.3期	第44期 '25.9期	第45期見込 (注2) '26.3期
契約更改対象面積 (㎡)	22,757	17,703	14,053	29,669	24,538	27,341	14,284	41,429	17,404
うち増額面積 (㎡)	4,048	3,912	5,086	5,877	4,322	10,999	3,305	13,163	8,002
(増額面積割合)	(17.8%)	(22.1%)	(36.2%)	(19.8%)	(17.6%)	(40.2%)	(23.1%)	(31.8%)	(46.0%)
うち減額面積 (㎡)	36	1,373	-	369	-	23	1,490	1,708	777
うち据置面積 (㎡)	18,673	12,418	8,967	23,423	20,215	16,319	8,897	26,558	8,625
契約更改対象件数 (件)	27	39	19	50	27	32	22	76	34
うち増額件数 (件)	8	11	9	11	8	14	7	44	19
うち減額件数 (件)	2	2	-	3	-	1	1	2	1

(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。

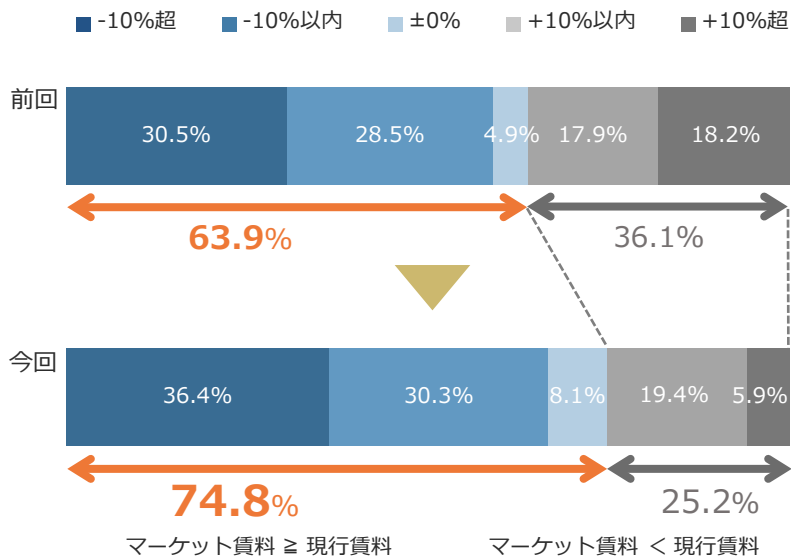
(注2) 第45期見込は2025年10月末時点の確定、内定分です。

1. 内部成長 (4) 賃料改定 ②今後の見通し

マーケット賃料上昇の加速により大幅に拡大したレントギャップを解消へ

レントギャップの状況 (事務所のみ)

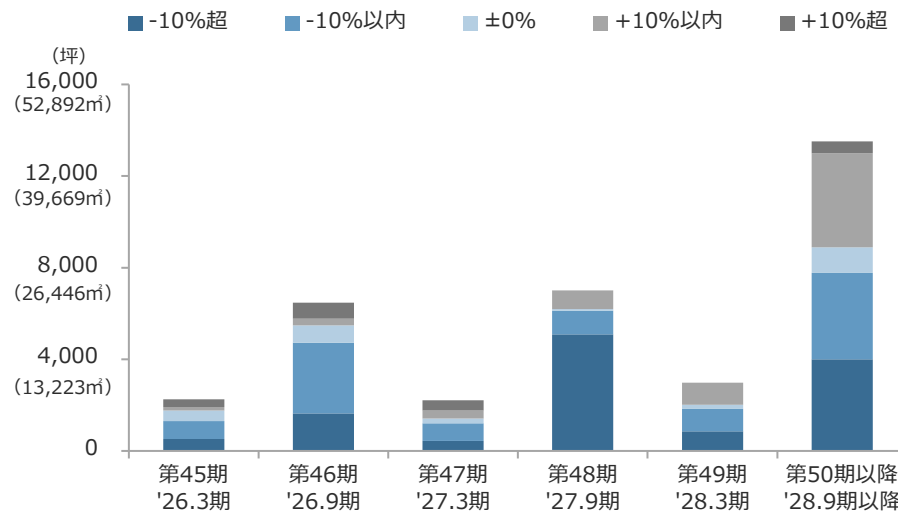
◆レントギャップ (注1) と賃貸借面積の割合の変化



- ・マーケット賃料の上昇により、レントギャップが拡大
 レントギャップ: **-6.0%** (前回: -2.6%)
 (南青山及び豊洲以外の全物件で現行賃料がマーケット賃料を下回る状況)

賃料改定時期ごとのレントギャップの状況 (事務所のみ)

◆レントギャップと賃料改定面積のボリューム (注3)



レントギャップ	賃料増額の基本的な考え方
<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2025年8月現在で査定したレンジで示される想定新規成約賃料 (共益費込) の中央値を採用しています。
 ・現行賃料には、2025年10月末に確定、内定している入退去・賃料改定を反映しています。

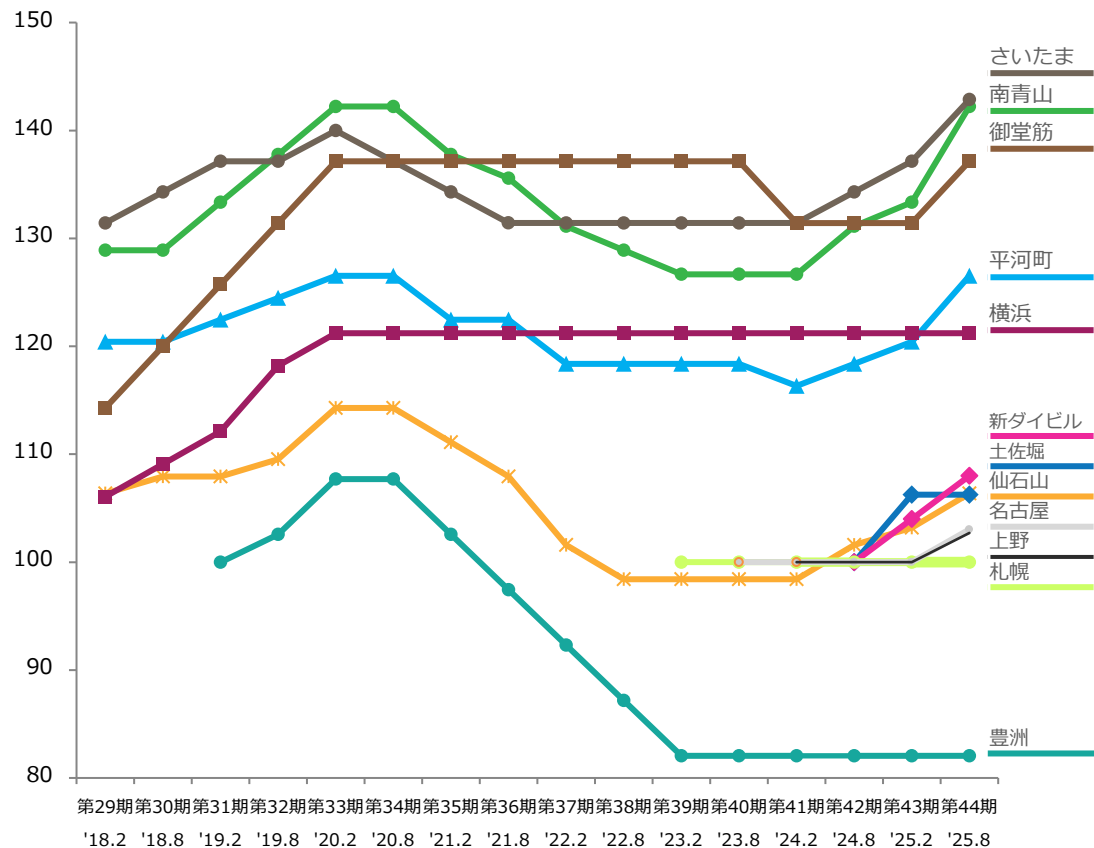
(注2) 乖離額はマーケット賃料と現行賃料の差を表しています。

(注3) 第45期及び第46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

賃料上昇が加速し、当期も東京・大阪の物件を中心に上昇

保有物件のマーケット賃料の推移



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

東京都内

▶ 複数の築浅ビルで業容拡大や出社回帰を背景とした拡張移転や館内増床、分室開設などにより大きく空室が消化された

御堂筋

▶ 淀屋橋での新規供給により、空室率は一時的に上昇したものの、長期的にはエリアの競争力向上に期待

さいたま

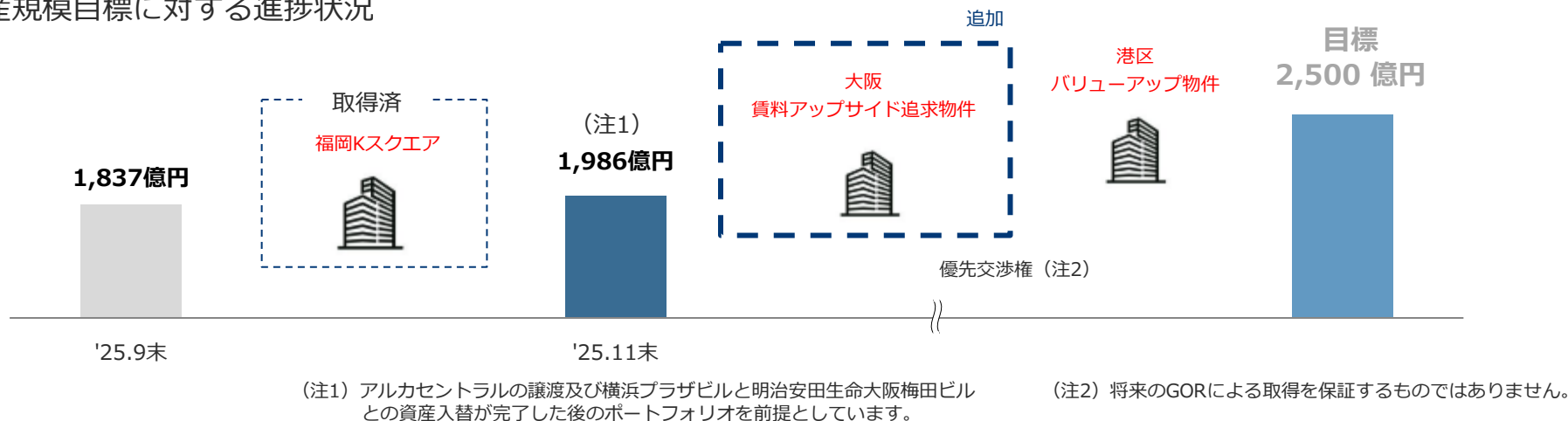
▶ 足元では新規供給もなく、空室率は1%未満で推移

- 以下に記載していない物件 : 2013年2月時点を100
- 豊洲 (2019年4月取得) : 2019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
- 札幌 (2022年12月取得) : 2023年2月時点を100
- 名古屋 (2023年4月取得) : 2023年8月時点を100
- 上野 (2023年11月取得) : 2024年2月時点を100
- 土佐堀 (2024年3月取得) : 2024年8月時点を100
- 新ダイビル (2024年3月取得) : 2024年8月時点を100

2. 外部成長 (1) 外部成長への取組み

資産規模2,500億円に向け活動を継続し、パイプラインに1物件を追加

資産規模目標に対する進捗状況



物件の取得ルート

スポンサー・主要株主ルート、独自ルート両方を駆使 (注3) 売却済または売却中の物件も記載しています。

■スポンサー・株主ルート



■独自ルート



2. 外部成長 (2) 福岡 Kスクエアの取得

資産規模回復に向けて、満室稼働の築浅物件を取得し、償却後NOI利回りの向上を実現

福岡



錦糸町
(参考)



所在地	福岡県福岡市博多区中洲中島町 1 番 3 号	東京都墨田区錦糸一丁目 2 番 1 号
駅徒歩	福岡市地下鉄空港線 「中洲川端駅」徒歩3分、「天神駅」徒歩6分	JR「錦糸町駅」徒歩3分
建築時期	2023年6月	1997年3月
取得価格・譲渡価格 (注1)	148 億円	185 億円
NOI利回り (注2)	3.5 %	4.3 %
償却後NOI利回り (注2)	2.9 %	2.5 %
稼働率 (注3)	100.0 %	96.5 %
築年数 (注3)	2.3 年	28.6 年
延床面積 (一棟全体)	15,647.62 m ²	49,753.92 m ²

(注1) 取得価格及び譲渡価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された売買価格を記載しています。以下同じです。

(注2) 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。別途注記がない限り以下同じです。

福岡：「NOI利回り」= 「鑑定NOI」÷「取得価格」

「償却後NOI利回り」= (「鑑定NOI」 - 「本取得資産の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費の額 (年間)」) ÷ 「取得価格」

錦糸町：「NOI利回り」= 「2025年9月期の予想NOI」×2 ÷ 「取得価格」

「償却後NOI利回り」= (「2025年9月期の予想NOI」 - 「2025年9月期の予想減価償却費」) ×2 ÷ 「取得価格」

(注3) 2025年9月30日時点の数値を記載しています。以下同じです。

2. 外部成長 (3) 取得物件の概要



1 福岡市のコアオフィスエリア（天神・博多駅前）の中間「呉服町・川端」エリアに所在

- ビジネス需要の高い福岡市地下鉄空港線の「中洲川端駅」から徒歩3分、「天神駅」からも徒歩6分
- 割安な賃料と高い交通利便性を背景に、広域営業型・来店型テナントや、IT関連企業の集積が進展
- 外資企業の拠点新設などもあり、幅広い業種・業態からのテナント需要が継続的に見込めるエリア

2 エリアにおける競争優位性

- 幅広いBCPニーズに対応する最新鋭の物件スペック
- 最上階にはリフレッシュラウンジ及びルーフトップガーデン、1階にはシャワーブースを備え、テナントサポートも充実

3 優れた交通利便性

- 九州の玄関口「博多駅」へ約5分、「福岡空港」へ約10分と、主要ターミナルへのアクセスが良好
- 福岡都市高速環状線の「呉服町IC」や「天神北IC」にも近接し、車での移動にも適した立地



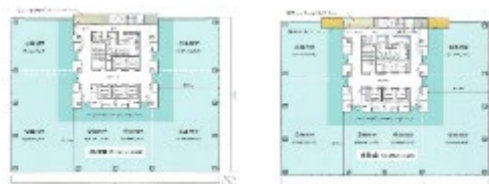
◆ルーフトップガーデン



所在地	福岡県福岡市博多区中洲中島町1番3号
最寄駅	福岡市地下鉄空港線 「中洲川端駅」徒歩3分、「天神駅」徒歩6分
竣工	2023年6月
構造(一棟全体)	鉄骨造陸屋根14階建
取得予定価格	14,865.3 百万円 (鑑定評価額比△3.2%)
鑑定評価額	15,355 百万円
NOI利回り	3.5 %
償却後NOI利回り	2.9 %
稼働率	100.0 %
延床面積(一棟全体)	15,647.62 m ²
総賃貸可能面積	9,313.83 m ² (準共有持分83%相当)
築年数	2.3 年
テナント数(注)	21 社

スペック

- 基準階320坪、天井高2,800mm、フリーアクセスフロア100mm、無柱構造、1フロア6分割可能
- 制振構造、ビル用非常用発電機からの貸室内への給電、テナント専用発電機設置スペースの確保



◆リフレッシュラウンジ

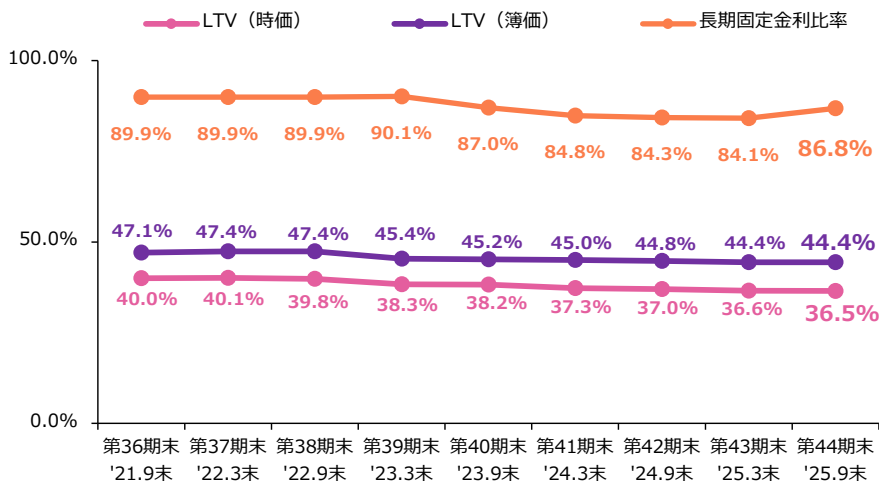


(注) 「テナント数」は、取得予定日における見込実数を記載しています。

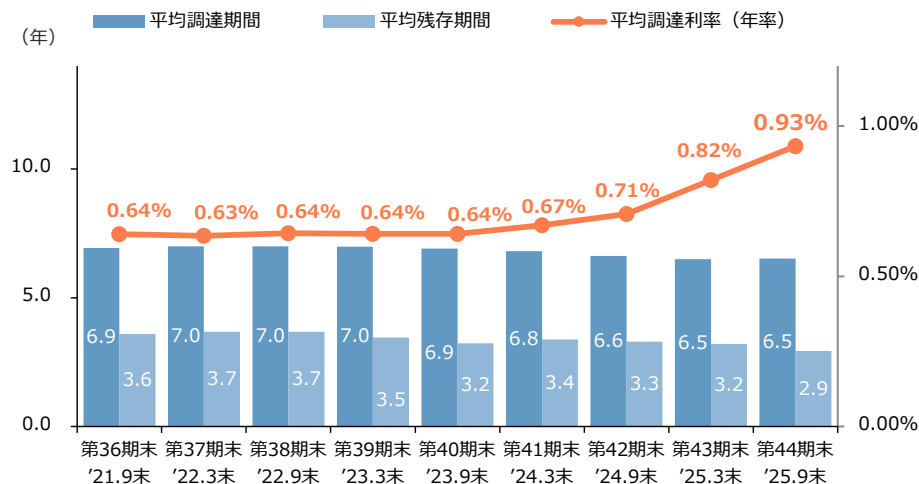
3. 財務 (1) 財務運営の推移

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

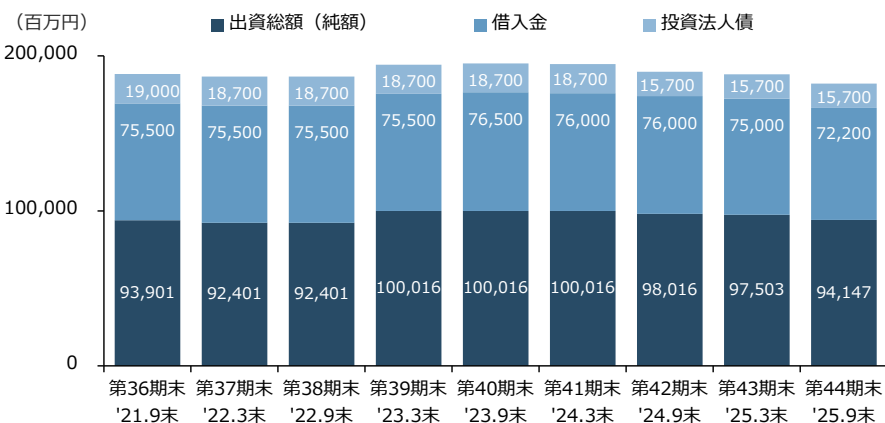
負債指標



有利子負債の条件



資金調達の内訳



	第43期末	第44期末
借入金	75,000 百万円	72,200 百万円
投資法人債	15,700 百万円	15,700 百万円
合計	90,700 百万円	87,900 百万円
平均調達期間	6.5 年	6.5 年
平均残存期間	3.2 年	2.9 年
平均調達利率	0.82 %	0.93 %

(注) 本項に記載の各指標・残高は、ブリッジローンの残高を除いて算出しています。

3. 財務 (2) 直近の資金調達

- ・リファイナンスは短期化し、コストアップを抑制
- ・新規借入の一部について金利スワップを活用し、金利コストを削減

リファイナンス

リファイナンス前

借入金 30億円 3.5年 固定 (利率 0.47318%)
30億円 6.0年 固定 (利率 0.48947%)

リファイナンス後

30億円 3.0年 固定 (利率 1.66875%)

10億円 5.0年 固定 (利率 1.91875%)

20億円 5.0年 固定 (利率 1.89875%)

- ・短期化によりコストアップを抑制 (注1)

(注1) +2円/口程度

同額かつ同年限で調達した場合と比較

新規借入 (福岡の取得資金)



福岡Kスクエア

借入総額115億円

10億円 2.9年 固定 (利率 1.64080%)

10億円 3.4年 固定 (利率 1.70853%)

37億円 4.4年 固定 (利率 1.84217%)

28億円 5.9年 変動 (※)

23億円 6.4年 固定 (利率 2.07388%)

7億円 6.4年 固定 (利率 2.09388%)

(参考) 簿価ベースLTV : 47.5%程度に上昇

(※)

- ・金利スワップの活用により実質固定金利で調達 (注2)
- ・同時にコスト削減 (注3)

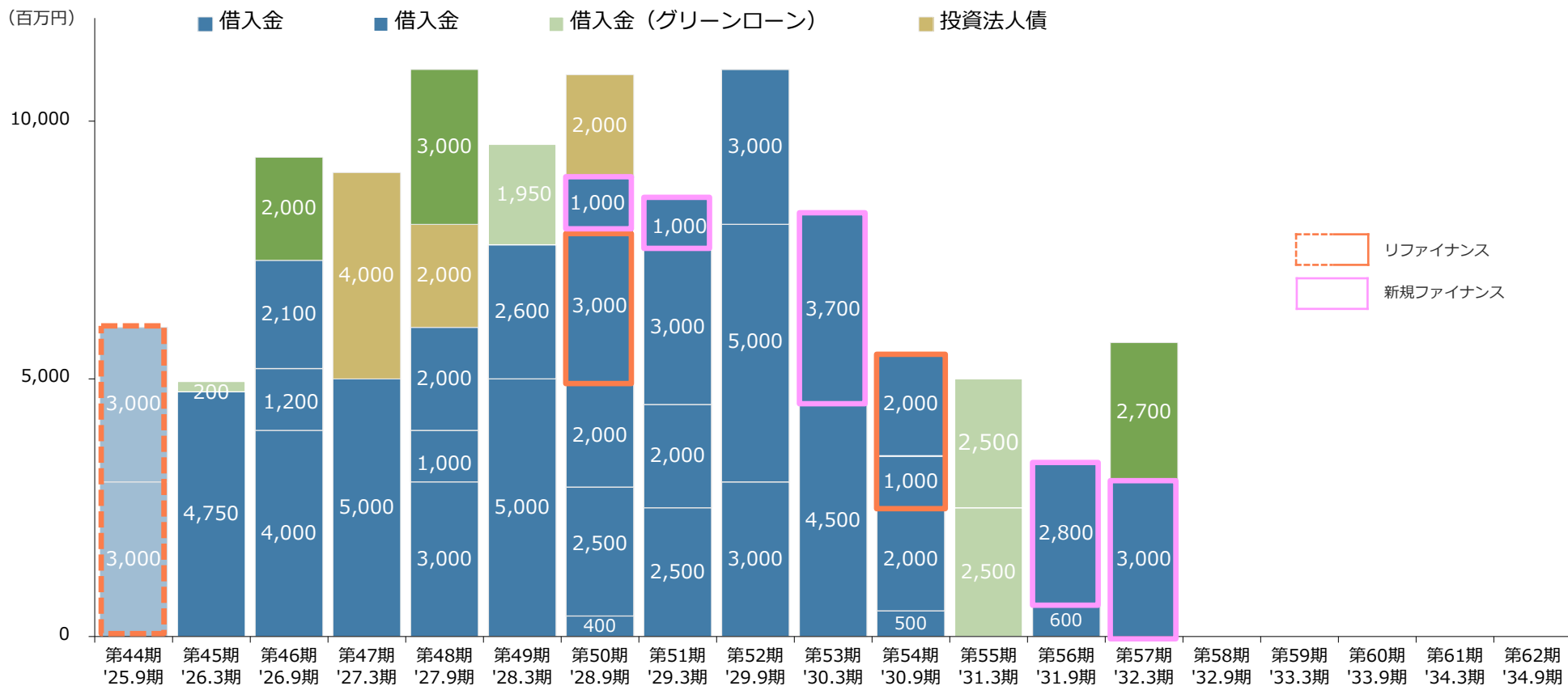
(注2) 1.96210%で固定化

(注3) +1円/口程度

同額かつ同年限かつ固定金利で調達した場合と比較

3. 財務 (3) 返済期日の分散状況 (2025年11月7日現在)

期日が十分に分散されたマチュリティラダーを維持



期限が到来するデットの平均金利

	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期	第50期	第51期	第52期	第53期	第54期	第55期	第56期	第57期	第58期	第59期	第60期	第61期	第62期
借入金	0.91%	0.60%	0.74%	0.65%	0.78%	1.50%	1.03%	0.95%	1.80%	1.55%	1.20%	1.11%	2.02%	-	-	-	-	-	-
投資法人債	-	0.25%	0.47%	0.55%	-	0.73%	-	-	-	-	-	-	0.47%	-	-	-	-	-	-

3. 財務 (4) 売却益の内部留保

6期に亘る内部留保で、長期的な分配政策を支える財務基盤を一層強化し、今後も投資主還元を徹底

任意に取崩し可能な圧縮積立金

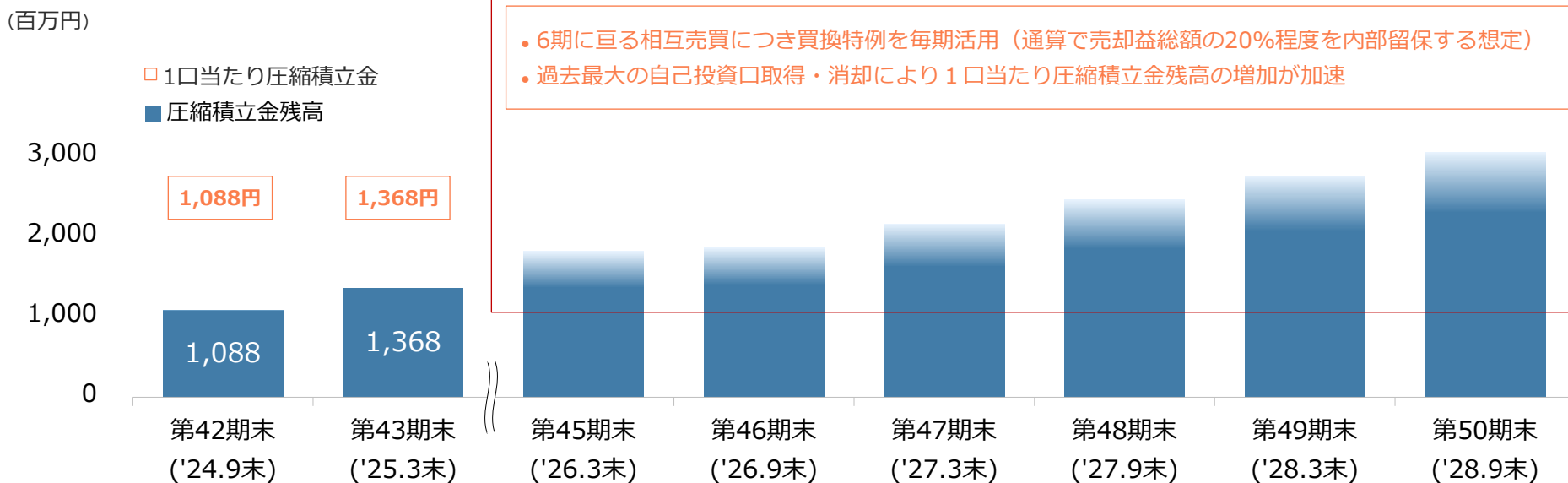
長期保有資産の買換特例制度を利用した内部留保

- ・横浜の売却益（第44期から第49期に計上）の一部

活用方針

将来の分配金安定化のため、様々な局面での活用を検討

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



- ・6期に亘る相互売買につき買換特例を毎期活用（通算で売却益総額の20%程度を内部留保する想定）
- ・過去最大の自己投資口取得・消却により1口当たり圧縮積立金残高の増加が加速

(注) 第45期末以降の図は、各期の巡航EPU（試算値）に横浜の売却益（試算値）を加えた金額のうち一定額を内部留保することを前提としたイメージ図であり、実際の内部留保の残高を保証するものではありません。

4. ESGへの取組み 当期のトピックス

幅広い取組みを継続

E 環境への取組み

2025年GRESB評価において、6年連続で「5スター」・開示評価の最上位「Aレベル」を取得



New

デジタルサイネージの設置（御堂筋）

ELV内部にデジタルサイネージを設置し、ニュースや広告などの各種情報を配信。テナントの利便性や満足度向上に寄与

New



S 社会への取組み

寄付「もったいないから生まれた社会貢献の新しいカタチ」（GAR）

賞味期限が迫った災害備蓄用のクッキー300食を、ただ処分するのではなく、NPO法人「日本非常食推進機構」に寄付。同法人では、期限切れの食品を家畜の飼料に加工するノウハウがあり、また、その過程で作業の一部を障害のある方々が担う仕組み



New

ウォーキングイベントの実施（GAR）

従業員間の所属を越えたコミュニケーション活性・促進を促す目的で、個人やチームで歩数を競うウォーキングイベントを開催。従業員の健康づくりにも寄与

New

G ガバナンスへの取組み

GOR投資口の追加取得完了（GAR）

GARによるGORの投資口4,000口の追加取得が完了。保有総口数は10,000口（保有割合1.02%）となり、GORの中長期的な成長に対するコミットメントが一層強化

New

コンプライアンスとリスク管理を一体化し、内部統制を強化（GAR）

CO・コンプライアンス室に機能を集約し、リスク管理シートを用いた全社的なリスク評価に、従来以上にコンプライアンス視点を反映。従業員の法令遵守意識の向上と内部統制の強化を通じて、持続可能なガバナンス体制を構築

New

4. ESGへの取組み

ESG基本方針・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基本方針に基づき各種取組みを推進

1.気候変動への緩和と対応

気候変動が世界共通の重要な課題であり、脱炭素社会を目指した温室効果ガスの排出削減等の取組みとして、省エネルギーの推進や再生可能エネルギーを活用し、気候変動の緩和に寄与します。また、気候変動への適応によって、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・快適性に配慮し、顧客満足度の向上に努めます。

3.職員エンゲージメントの向上

ライフスタイルに応じた柔軟な働き方を推進することで、仕事とプライベートの両立を目指すとともに、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境の整備により、職員のエンゲージメント向上に努めます。

4.DEI (Diversity・Equity・Inclusion) の推進と人財の育成

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なものと認識しています。そうした多様な役職員が意欲的に仕事に取組める組織風土の醸成に加え、人事制度や教育・研修を通じて人財育成に取り組めます。

5.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、当会社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。

6.ESG情報の発信

投資家をはじめとする様々なステークホルダーに向けて、ESGに関する推進体制、戦略、取組み、実績等を積極的に開示し、建設的な対話を促進します。また外部評価や環境認証の活用等により情報の客観性の担保に努めます。

7.コンプライアンスの徹底

顧客の利益を守るため、不適切な利益供与・收受を含む不正・腐敗の防止や利益相反の排除などコンプライアンスの徹底を図ることで、広くステークホルダーからの信頼を得ることを目指します。

ESG推進協議会を開催 (3ヶ月に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つの原則の取組みを実践



(注)「21世紀金融行動原則」は、持続可能な社会形成のために金融機関に対して求められる行動に関する原則です。

GRI (注) スタンドード対照表

GORホームページにGRIスタンダード対照表を掲載

GRIの「GRIスタンダード2021」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

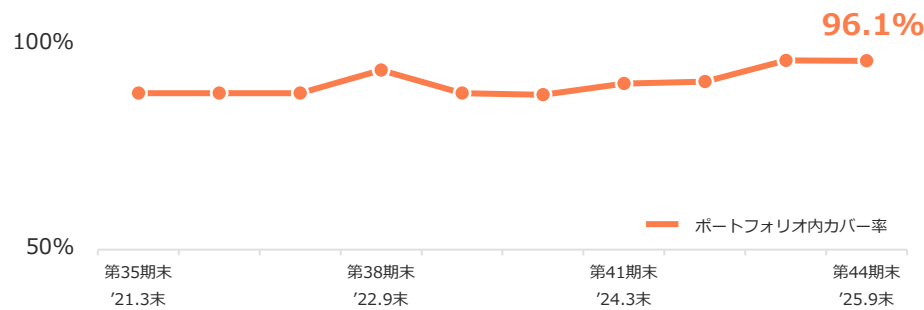
(注)「GRI」は、「Global Reporting Initiative」の略称です。「GRIスタンダード」は、組織が経済・環境・社会に与えるインパクトを報告する際の開示基準であり、多くの政府や企業が依拠するグローバルスタンダードとなっています。



4. ESGへの取組み E：環境①

環境関連認証の取得

認証取得物件数：13物件・ポートフォリオ内カバー率：96.1%



DBJ Green Building認証	CASBEE不動産評価認証	BELS評価	JHEP認証	SEGES認証
★★★★★ 平河町・仙石山 ★★★ 南青山	★★★★★ランク 平河町・仙石山 上野・錦糸町 豊洲・横浜 さいたま・名古屋 梅田・御堂筋・札幌	★★★★★ 札幌 ★★ 豊洲 ★ 横浜	AAA 仙石山 AAA 新ダイビル	都市のオアシス 新ダイビル

グリーンリース契約締結の推進

全契約内実施率 (契約面積ベース) 前期末 48.5% ▶ 49.7%

環境管理システム (EMS) 運用マニュアルの改定

環境省が策定した「エコアクション21」の認証・登録に向けて、環境管理システム (EMS) マニュアルを改定

エネルギー関連消費量の削減実績

基準年度変更や資産入替の影響により一部項目に後退あるも、中長期目標に向け鋭意取組み中

	GHG (CO2) 排出量 (総量)	エネルギー総消費量 (消費原単位)	水使用量 (消費原単位)	廃棄物リサイクル率
増減 (%・pt)	△16.2%	2.3%	14.3%	△3.4pt (リサイクル実施率70.8%)

(注1) 2022年度と2024年度のポートフォリオ全体の数値を比較したものです。
 (注2) 「GHG (CO2) 排出量」は、GHG (CO2) 排出係数削減効果が含まれます。
 (注3) 「リサイクル実施率」は2024年度の数値です。

4. ESGへの取組み E：環境②

グリーンファイナンス

2021年2月に策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンファイナンスの実績

借入先・回号	借入日・発行日	期間	金額(百万円)
第14回投資法人債(グリーンボンド)	2021年9月27日	5.0年	2,000
第15回投資法人債(グリーンボンド)	2022年2月25日	10.0年	2,700
第16回投資法人債(グリーンボンド)	2022年9月27日	5.0年	3,000
三菱UFJ銀行(グリーンローン)	2023年3月31日	3.0年	200
農林中央金庫(グリーンローン)	2023年3月31日	5.0年	1,950
三菱UFJ銀行(グリーンローン)	2024年3月29日	7.0年	2,500
明治安田生命保険相互会社(グリーンローン)	2024年3月29日	7.0年	2,500
		合計	14,850

LED化工事の事例



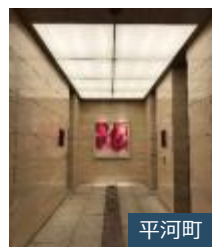
南青山



御堂筋



横浜



平河町

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14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

ポートフォリオ14物件中9物件で再生可能エネルギー由来の電力を利用

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

4. ESGへの取組み S：社会①

テナントへの取組み・地域社会への取組み

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

キッチンカー誘致と傘のシェアリングサービス「アイカサ」導入（上野）

周辺の賑わい創出およびテナントサービス向上のため、キッチンカーを誘致。また、テナントのESGへの取組みを支援するため、全テナントが利用可能な傘のシェアリングサービス「アイカサ」を導入。使い捨て傘の削減を通じてプラスチック廃棄物およびCO2排出量の削減に貢献



北海道産食材の魅力発信キッチンカーフェア&出張販売開催（札幌）

オフィスワーカー、学生、地域住民が往来する札幌駅北口及び北大前エリアに賑わいを創出するとともに、地元北海道産食材の魅力の発信と、地産地消の啓発に繋がるイベントを開催



家庭料理のテイクアウトステーション「マチルダ」を誘致（豊洲）

受け取る人の生活に合わせて、指定の曜日に主菜・副菜・汁物がセットになった日替わりの家庭料理を受け取れるテイクアウトステーションを誘致



デジタルサイネージの設置（南青山・豊洲・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など、テナント利便性や満足度向上に向けた各種情報を配信



アクアリウムの設置（豊洲）

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



芸術家を目指す学生へ作品の展示場所を提供（豊洲・さいたま）

芸術家を目指す学生を支援するために、芙蓉総合リースと女子美術大学が設立した「芙蓉・女子美 Venusファンド」の活動を支援



献血会場の提供（さいたま）

日本赤十字社の献血イベントの会場としてビル共用部を提供

テレワークスペースの設置（豊洲・さいたま）

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



4. ESGへの取組み S：社会②

GARの従業員エンゲージメント向上への取組み

人権方針の制定・人権DD（デュー・デリジェンス）の実施

2023年度からDEIへの取組みを推進するにあたり、基本となる人権に関する方針を制定。2024年度より人権DDのPDCAサイクルに従い、前年度の取組みを評価し、今年度の人権課題・ステークホルダーを特定

(注) 人権デュー・デリジェンスとは「企業活動における人権への負の影響を特定し、それを予防、軽減させ、情報発信をすること」を指します。

ハラスメント防止に向けた取組み

ハラスメント防止に向けたコンプライアンス研修実施のほか、2023年度下半期に導入したeラーニングを活用し「ビジネスと人権研修」、「アンコンシャス・バイアス研修」を実施

従業員エンゲージメント調査

2019年度から外部の調査会社に委託し、年に1回「従業員満足度調査」を実施。2023年度からは、より良い職場環境実現に向けて「従業員エンゲージメント調査」として内容を一部見直し。また、従業員エンゲージメント向上のため、従来から継続しているeNPS（注）の経年変化も注視（2024年度：実施率100%・回収率100%）

(注) 「eNPS」は、「Employee Net Promoter Score」の略称であり、「親しい知人や友人に自身の職場をどれくらい勧めたいか」を従業員に尋ね、回答を「職場の推奨度」として数値化したものです。

人財育成・能力開発プログラムによる研修制度

主体的な能力開発の定着と従業員の早期戦力化を目指し、下記の項目を重点実施

- ① 専門スキルの向上
- ② 管理職層の一層の役割発揮
- ③ 幹部候補育成
- ④ 環境変化に適応したキャリア開発・スキル習得（リスキリング）を推進し、更なる企業の成長に貢献

また、コンプライアンス研修の実施回数を大幅に増やすことで、内部統制・コンプライアンス分野を強化。ESGの分野においても、人権及びDEI関連の研修も充実させることで、役職員全体のESG意識の醸成を企図

福利厚生制度の拡充

GARは従業員の生産性向上、持続可能な働き方のサポート、従業員同士の交流による組織の活性化を目的として、福利厚生サービス「カフェテリアHQ」を2025年4月より導入。年一回付与されるポイントを使って、従業員が自らのニーズに応じて選択したサービスを受けることが可能

持投資口制度

GAR従業員によるGOR投資口の取得・保有の促進を通じ、GORの投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上と、GAR従業員の福利厚生の増進を企図し、持投資口制度を導入

人事評価制度の見直し

GARは年功型の細分化・階層化された役職を見直し、フラット化。あわせてスキルセット（注）を導入し、能力に応じたポジションに登用することで、優れた人材がより活躍できる環境を整備。従業員が自らスキルについて振り返り、能力開発・キャリア開発につなげていくことで、人材の早期育成や効果的な能力開発を推進

(注) スキルセットとは、仕事をする上で必要とされる知識や技能を指し、職種・職位毎に設定するものです

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）：2025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	38	66.7%
不動産証券化協会認定マスター	28	49.1%
一級建築士	4	7.0%
ビル経営管理士	4	7.0%
日本証券アナリスト協会検定会員	3	5.3%
CASBEE不動産評価員	2	3.5%
CASBEE建築・ウェルネスオフィス評価員	1	1.8%

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

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



報酬	算定基準	報酬実績 (2025年9月期)
運用報酬 1	前期末総資産額 × 年率0.3%	306 百万円
運用報酬 2	当該決算期間における 運用報酬 2 基準税引前当期純利益（注1） × 5.0%	242 百万円
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%	30 百万円
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%	58 百万円
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	—

（注1）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

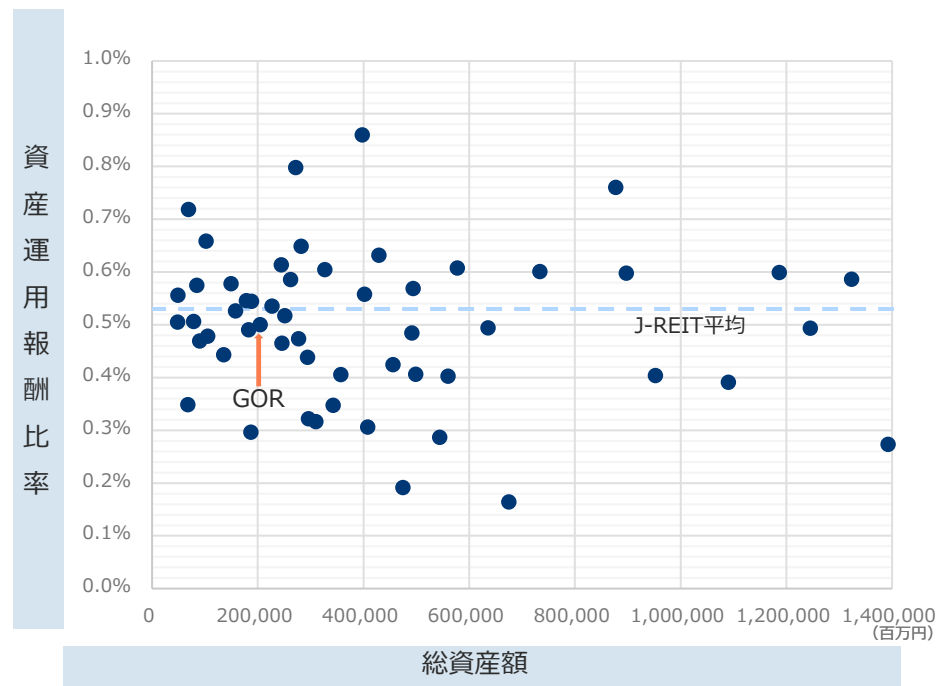
法人関係情報等の管理態勢強化

GARは法人関係情報等の管理強化を目的に、2025年3月1日付で法人関係等の管理に関する規定を改正し運用ルールを変更。「インサイダー取引規制と法人関係情報」に関する社内研修を実施して従業員の理解を深めるとともに、社外取締役を含む全従業員から誓約書を毎年徴収し、インサイダー取引等の未然防止に注力

セიმボート出資










GARはGORの投資口 10,000口（1.02%）（2025年9月末現在）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

◆J-REIT各社の資産運用報酬一覧（注2）



（注2）2025年9月末時点で確認できるJ-REIT各社の最新の決算開示資料に記載された数値に以下の算式を適用のうえ資産運用報酬比率を算定し、1.00%以下のものを表示しています。
 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)

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年度までにカバー率100%】	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締結の推進 ・テナント向け環境配慮の意識醸成	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"> 温室効果ガス (GHG) 排出量の削減 GHG排出量 (総量) [SBTi認定] 【Near Term目標: 2030年度までに△42% ネットゼロ目標: 2050年度までにネットゼロの実現】 エネルギー消費量の削減*1 消費原単位【2030年度までに△10%】 水使用量の削減*1 消費原単位【2030年度までに△2%】 廃棄物のリサイクル率の向上 リサイクル率【2030年度までに+1%】 *削減目標はすべて2022年度基準	温室効果ガス(GHG)排出量(総量)*2 エネルギー消費原単位 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 *1:GORが管理権限を有する部分のみ対象 *2:エネルギー由来のCO2排出原単位に限定 (Near Term目標:Scope1+2、 ネットゼロ目標:Scope1+2+3)	
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 ・各種研修制度の新設及び資格取得支援の拡充 ・透明性の高い人事評価・報酬制度の導入 ・社内コミュニケーションの活性化 	研修時間数 研修費用 資格保持者の割合	   
	人権の尊重とダイバーシティの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・DEI (多様性・公平性・包摂性) の推進 ・人権・DEIに関連する研修の実施 	従業員関連データ 年間研修回数	
	快適な職場環境とワークライフバランスの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・リモートワークの推進、シェアオフィス活用の検討 ・有給休暇取得の促進および時間外労働の削減 ・従業員エンゲージメント調査の実施 ・システムインフラの再整備と業務効率化を目的としたIT化の推進 	有給休暇取得平均日数 有給休暇取得率 平均所定外労働時間 従業員エンゲージメント (実施率、回答率、平均スコア)	
	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	<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とリスクの排除 	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・ESGレポートの発行 		

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

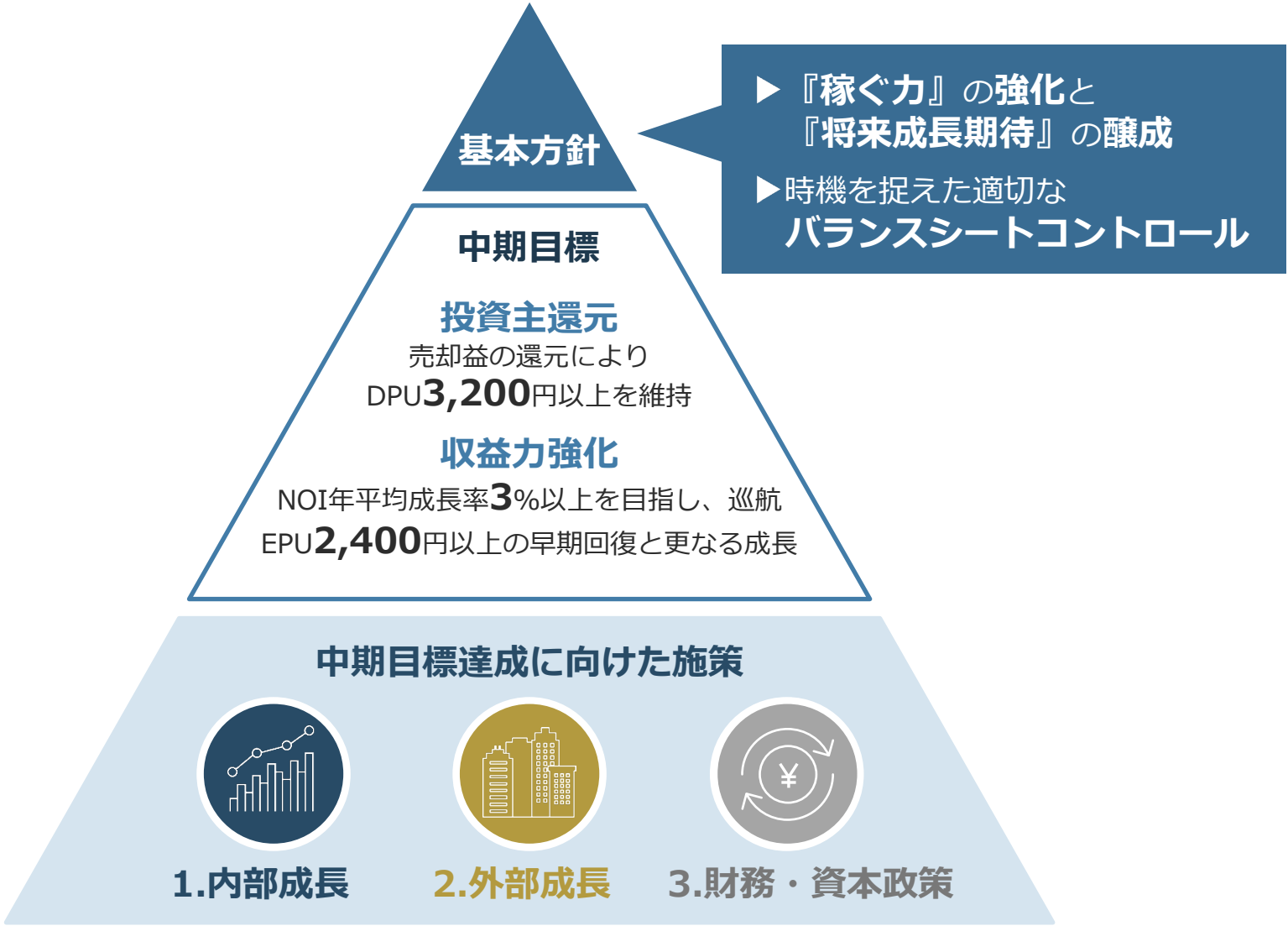
4. ESGへの取組み（TCFD提言に基づく定性的シナリオ分析）

◆気候変動に関する定性的評価（リスクと機会、財務的影響、対応策）

分類	不動産運用における リスク・機会の要因	財務への潜在的な影響	区分	4℃シナリオ下 での財務的影響		1.5℃シナリオ下 での財務的影響		対応策	
				中期	長期	中期	長期		
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
			機会	小	中	中	大		
		投資家（エクイティ）・金融機関（デット） のESG投融資への取組み強化	資金調達条件の改善・悪化	リスク	小	小	小	小	<ul style="list-style-type: none"> ・「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
				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	<ul style="list-style-type: none"> ・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			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	<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 ・BCP（事業継続性）対策の充実（ハード・ソフト両面での対策）
			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	
			平均気温の上昇による空調負荷の増加	光熱費・空調機器メンテナンス費用・ 修繕費の増加	リスク	小	小	小	

IV 參考資料

足元の環境認識を踏まえ、今後3年間の中期成長戦略を策定



具体的な施策

1

内部成長



収益力の強化と内部留保の積極的な活用

- ・ インフレや金利上昇に負けないポートフォリオを構築するため、退去も辞さない賃料増額交渉を強力的に推進
- ・ 上記の取組みに伴い、退去やフリーレント付与等で一時的に収益が悪化する場合は、内部留保※を積極的に活用

※6期・3年に亘って横浜の売却益の一部を内部留保

2

外部成長



収益性向上を意識した物件取得

- ・ 資産入替を通じて、売却益を投資主に還元し、売却物件よりも高い収益性の物件を組み入れ
- ・ 資産入替以外の物件取得は、売買マーケット、資本コストや投資口価格を踏まえ厳選投資※

※資産規模目標2,500億円の達成時期は一旦撤回

3

財務・資本政策



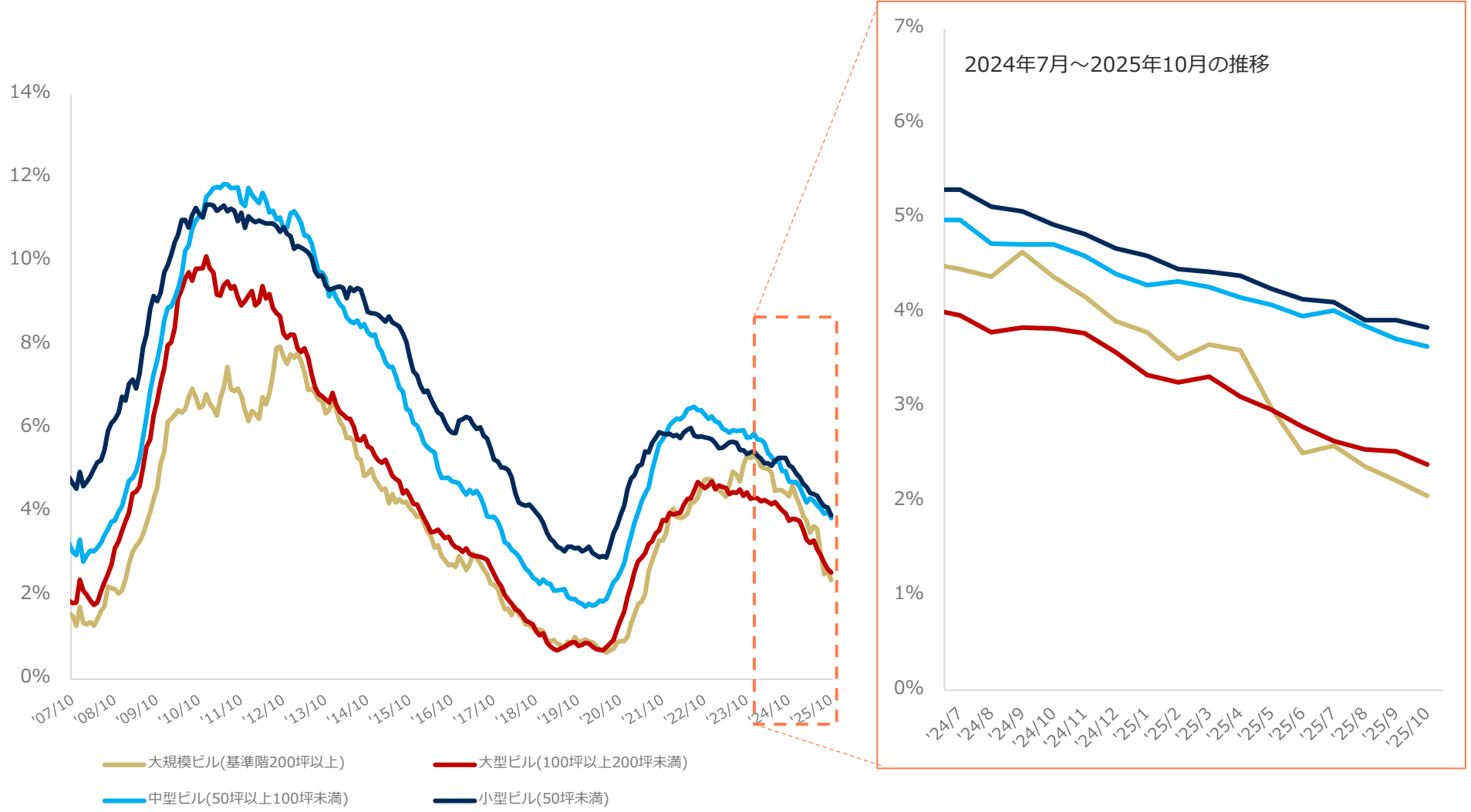
財務規律と資本効率を重視した運営

- ・ 物件取得は物件売却資金やレバレッジを活用。公募増資は投資口価格が低迷する状況下では様子見
- ・ 過去最大の総額50億円の自己投資口取得を実施。今後も、投資口価格の水準※、フリーキャッシュの状況、他の施策との複合効果、インサイダー取引規制等を踏まえ、中長期的な視点で検討

※NAV倍率が0.8倍を下回る状況が長期間継続するケースを想定

規模別空室率の推移 (東京23区)

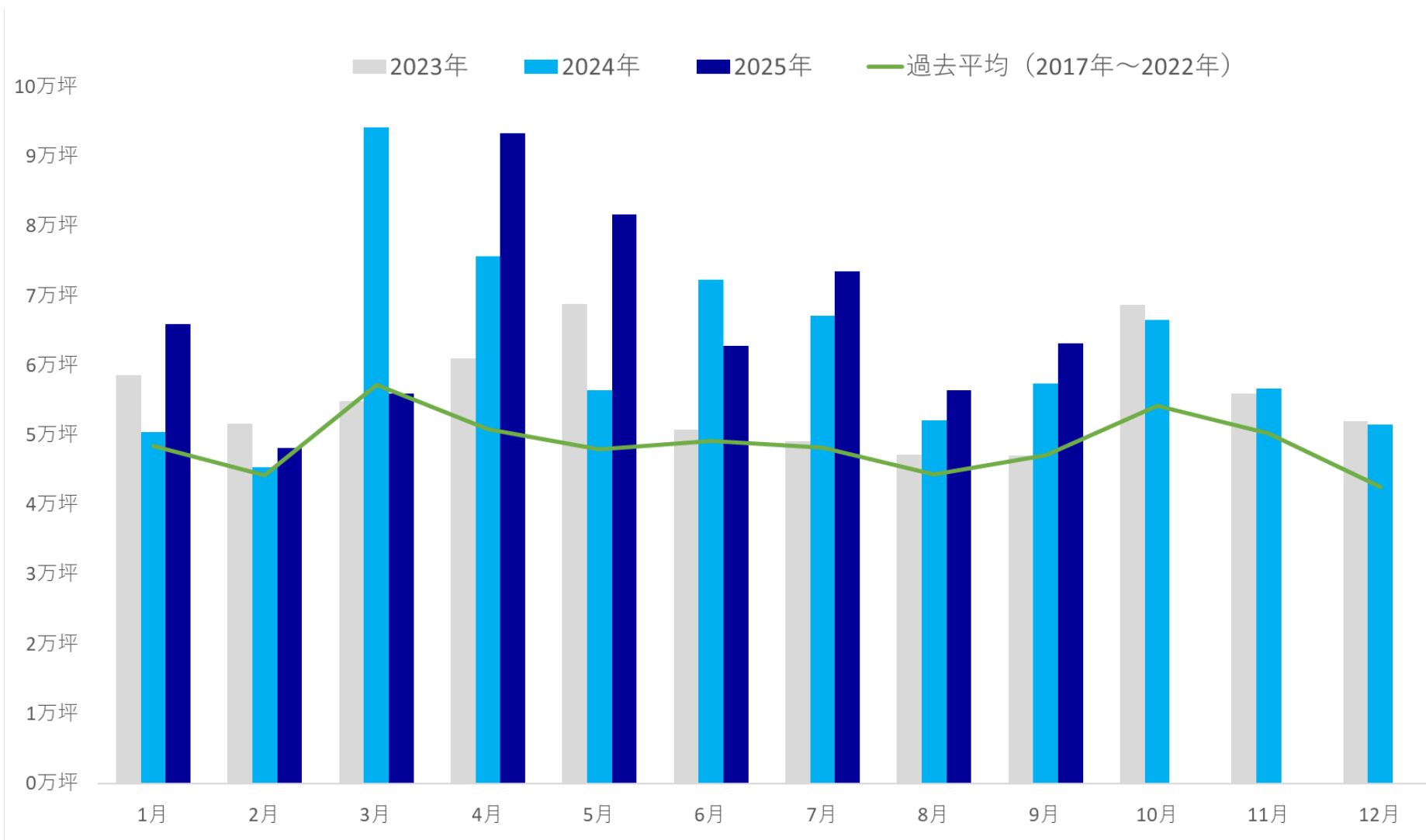
東京23区における規模別空室率の推移



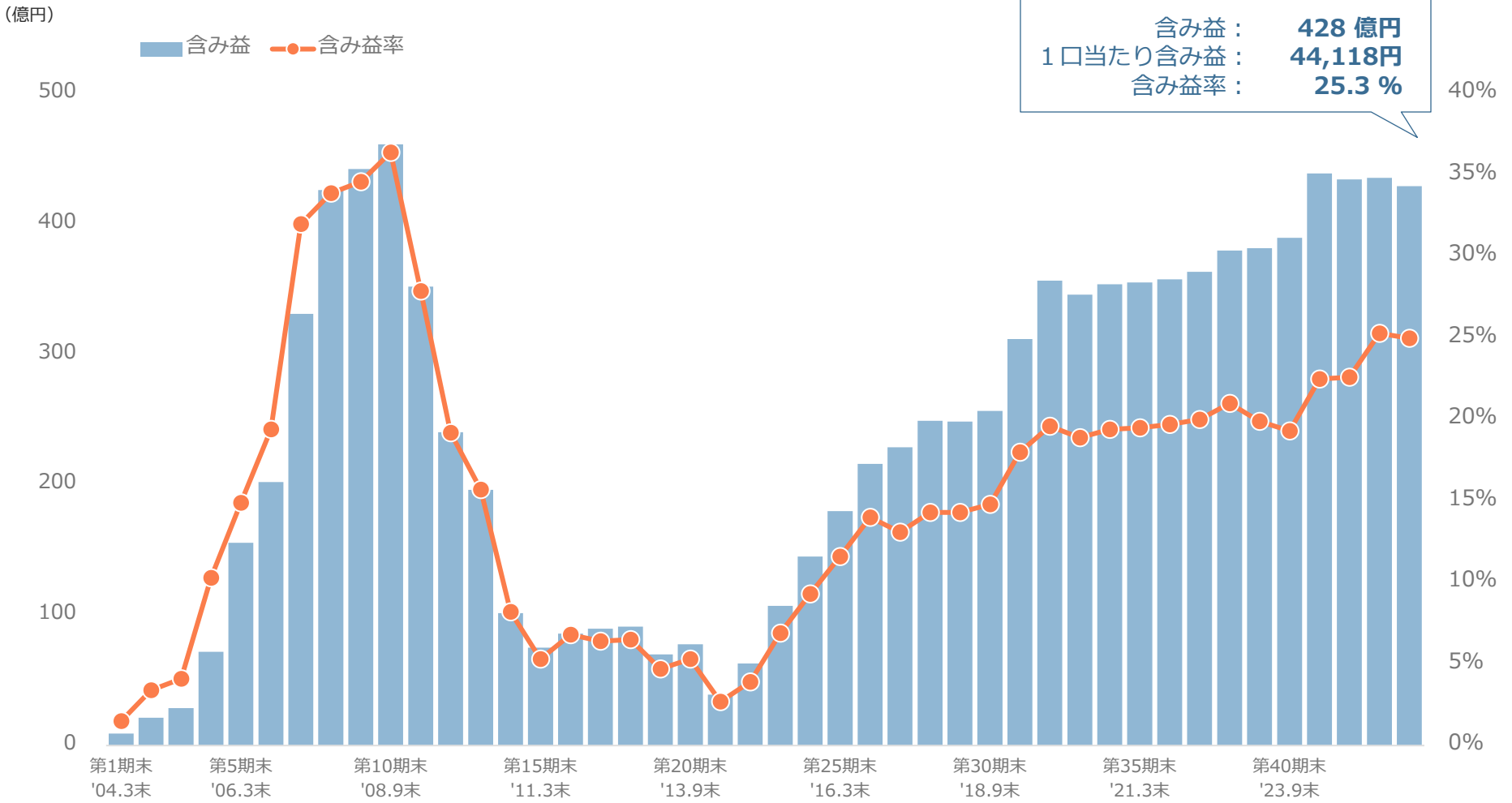
(出所) 三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報2025年10月号」を基にGARが作成

オフィス成約面積に関する調査結果について

【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）】



ポートフォリオの含み益の推移



含み益: 428 億円
 1口当たり含み益: 44,118円
 含み益率: 25.3%

(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、詳細は次頁をご参照ください。
 (注3) 1口当たり含み益は、2025年9月期末の発行済投資口数972,337口で算出しています。

期末物件価額一覧（2025年9月30日現在）

物件名	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)			前期比 増減 (百万円)	直接還元法 還元利回り (%) (注2)	DCF法		第44期末 帳簿価額 (百万円) ②	含み益 (①-②) (百万円) ③	含み益率 (③/②) (%)
		取得時	第43期末	第44期末 ①			割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%) (注2)			
平河町	18,200	18,800	24,900	24,900	—	3.0	2.8	3.2	16,567	8,332	50.3
南青山	28,000	28,032	30,000	30,300	300	3.0	2.9	3.0	27,140	3,159	11.6
仙石山	8,423	8,610	11,300	11,300	—	3.0	2.8	3.2	7,633	3,666	48.0
上野	9,900	11,500	11,700	11,700	—	3.4	3.2	3.5	6,388	5,311	83.1
錦糸町 (注3) (注4)	①4,509 ②108	①4,980 ②120	5,400	5,410	10	3.7	3.5	3.9	4,744	665	14.0
豊洲	21,000	23,700	24,500	24,600	100	3.4	3.5	3.6	20,358	4,241	20.8
横浜 (注4)	13,462	13,485	17,475	17,550	75	3.3	3.0	3.4	11,926	5,621	47.1
さいたま	22,700	22,820	24,200	24,200	—	4.4	4.2	4.5	17,482	6,717	38.4
名古屋	17,300	18,300	18,300	18,300	—	4.0	3.5	3.8	17,883	416	2.3
土佐堀	4,461	4,680	4,680	4,680	—	3.5	3.3	3.6	3,880	799	20.6
新ダイビル	3,455	3,820	3,835	3,840	5	3.0	2.8	3.1	2,996	843	28.2
梅田 (注4)	6,032	7,100		7,090		2.9	2.7	3.0	6,093	996	16.3
御堂筋	9,200	9,590	11,300	11,500	200	3.5	3.6	3.7	9,781	1,718	17.6
札幌	17,000	17,100	17,100	17,100	—	3.6	3.4	3.8	16,692	407	2.4
ポートフォリオ全体	183,751	192,637	204,690	212,470	690	—	—	—	169,570	42,897	25.3
										一口当たり含み益	44,118円

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

【大和不動産鑑定株式会社】

平河町・仙石山・錦糸町

【株式会社中央不動産鑑定所】

南青山・さいたま・梅田・札幌

【株式会社谷澤総合鑑定所】

豊洲・御堂筋

【JLL森井鑑定株式会社】

上野・名古屋・土佐堀・新ダイビル

【一般財団法人日本不動産研究所】横浜

(注2) 各利回り、割引率は、第44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) 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。

(注4) 分割で取得及び譲渡をしている物件は期末時時点の持分相当の金額を記載しています。以降同じです。

取得及び譲渡の詳細については、2024年9月27日公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（アルカセントラル）」と2025年2月28日公表の「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ（明治安田生命大阪梅田ビルの取得、横浜プラザビルの譲渡）」をご覧ください。

物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第44期(2025年9月30日)）

(単位：百万円)

	平河町	南青山	仙石山	上野	錦糸町	豊洲	横浜	さいたま	名古屋	土佐堀	新ダイビル	梅田	御堂筋	札幌	合計
A. 不動産賃貸事業収益	474	727	223	310	183	568	369	1,023	325	143	92	157	359	374	5,334
賃貸事業収入	474	727	223	310	179	548	369	1,016	325	143	92	157	359	373	5,302
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	4	19	0	6	-	0	0	0	0	0	31
B. 不動産賃貸事業費用	181	301	100	125	123	224	190	437	102	76	38	51	213	137	2,305
外部委託費	86	63	41	42	44	41	32	93	3	23	14	17	41	16	563
水道光熱費	9	51	7	28	4	49	27	92	-	15	6	22	32	27	375
公租公課	32	78	17	24	29	32	31	67	42	14	8	-	56	20	457
保険料	0	1	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	1	0	11
修繕費	0	18	0	1	0	23	14	16	7	14	2	0	30	1	133
減価償却費	51	86	33	26	43	75	83	162	47	7	6	9	50	71	756
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0
その他賃貸事業費用	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	7
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	293	425	122	185	60	343	179	586	222	67	53	105	145	236	3,028
D. NOI (C + 減価償却費 + 固定資産除却損)	344	512	156	212	103	419	263	749	269	74	60	115	196	307	3,785
E. 取得価格	18,200	28,000	8,423	9,900	4,869	21,000	14,051	22,700	17,300	4,461	3,455	5,241	9,200	17,000	183,801
F. NOI利回り (D × 2 ÷ E) (注2) (注3)	3.8%	3.7%	3.7%	4.3%	4.3%	4.0%	3.7%	6.6%	3.1%	3.4%	3.5%	4.4%	4.3%	3.6%	4.1%
G. 償却後利回り (C × 2 ÷ E) (注2) (注3)	3.2%	3.0%	2.9%	3.7%	2.5%	3.3%	2.6%	5.2%	2.6%	3.0%	3.1%	4.0%	3.2%	2.8%	3.3%

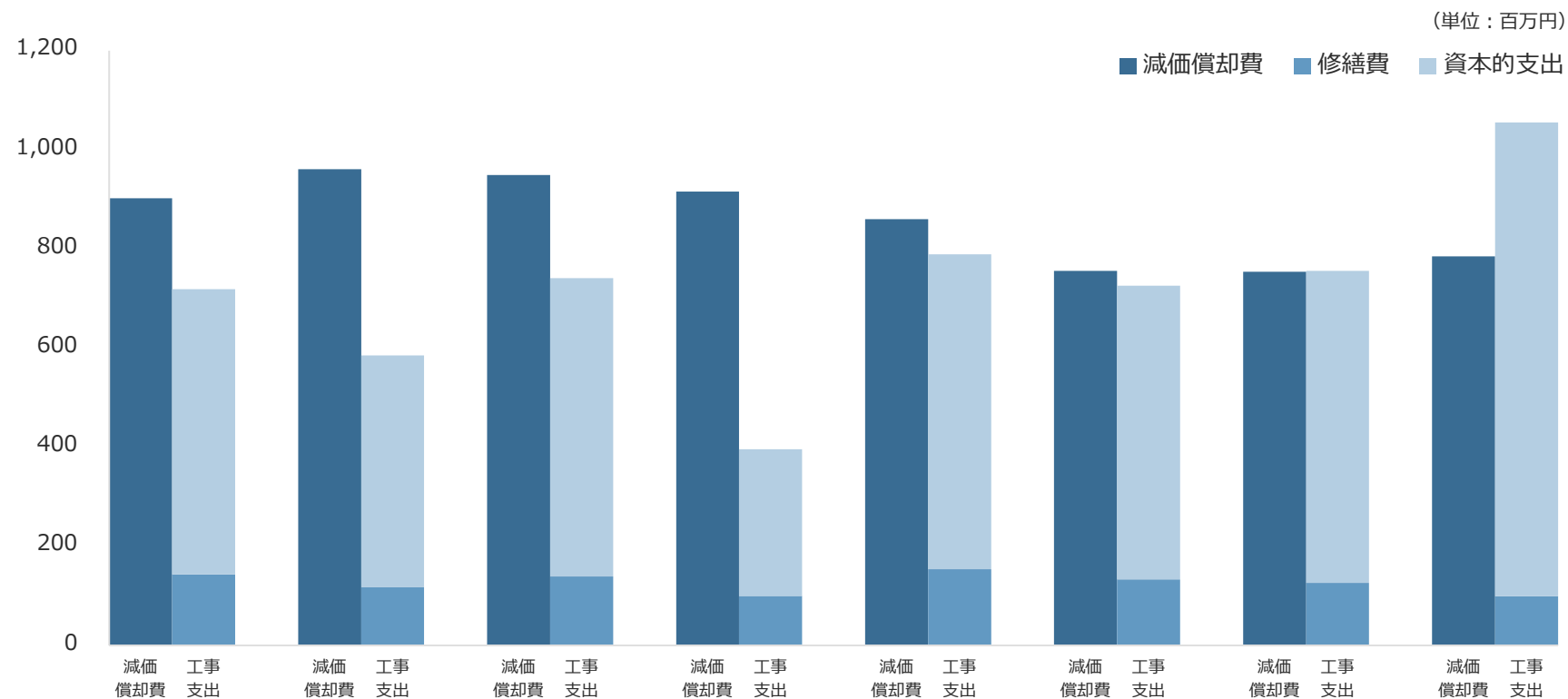
(注1) 期中に売買（一部売買を含む）をした物件（錦糸町・横浜・梅田）については、日数で加重平均した取得価格を使用して算出しています。

なお、合計は全物件の取得価格で加重平均して算出しています。

(注2) 上野・土佐堀・新ダイビルについては、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行いました。

それぞれの物件につき、圧縮記帳を加味したNOI利回り、NOI償却後利回りは以下の通りです。

	NOI利回り	償却後利回り
上野	6.7%	5.8%
土佐堀	3.9%	3.6%
新ダイビル	4.1%	3.7%



	第39期 (2023年3月期)	第40期 (2023年9月期)	第41期 (2024年3月期)	第42期 (2024年9月期)	第43期 (2025年3月期)	第44期 (2025年9月期)	第45期予算 (2026年3月期)	第46期予算 (2026年9月期)
減価償却費	902	961	949	916	860	756	754	785
工事支出	720	586	741	397	789	727	757	1,056
修繕費	143	118	139	100	154	133	126	99
資本的支出	576	467	602	296	635	593	630	956

上位テナント（2025年9月30日現在）

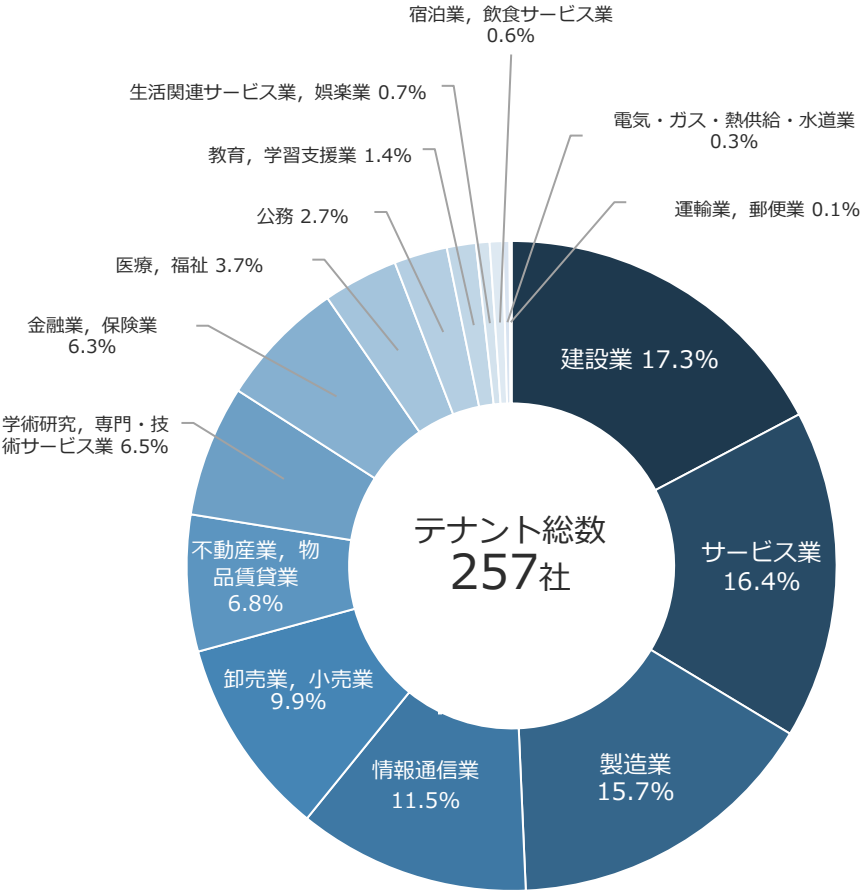
	テナント (パススルーの場合はエンドテナント)	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	NECファシリティーズ株式会社	建設業	グローバル・ワン名古屋伏見 土佐堀ダイビル	15,104.63	11.5
2	楽天グループ株式会社	サービス業	楽天クリームゾンハウス青山	9,794.86	7.5
3	AGC株式会社	製造業	グローバル・ワン上野	4,255.30	3.3
4	株式会社ミライト・ワン	建設業	豊洲プライムスクエア	2,980.16	2.3
5	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,366.17	1.8
6	(注2)	学術研究、専門・技術サービス業	THE PEAK SAPPORO	2,276.66	1.7
7	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
8	エレコム株式会社	製造業	横浜プラザビル 明治安田生命大阪御堂筋ビル	2,102.38	1.6
9	明治安田生命保険相互会社	金融業，保険業	横浜プラザビル 明治安田生命大阪御堂筋ビル	1,972.00	1.5
10	(注2)	情報通信業	土佐堀ダイビル	1,907.81	1.5
合計				44,880.42	34.3

(注1) 2025年9月30日現在の「総賃貸面積」は、130,952.59㎡です。

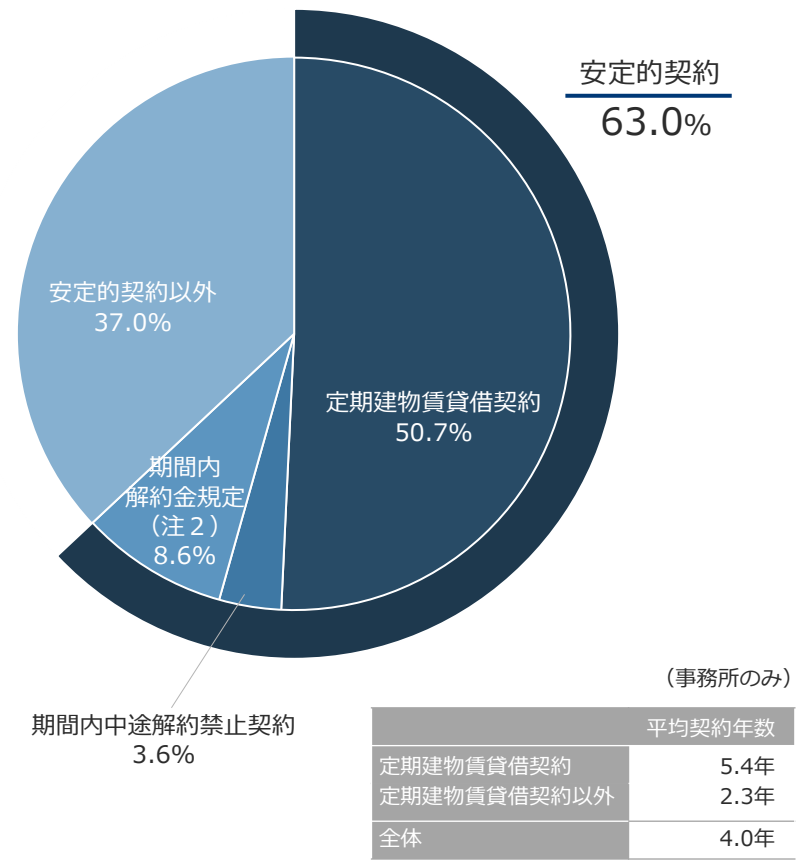
(注2) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載していません。

テナントの業種比率と安定的契約比率 (2025年9月30日現在)

業種比率 (注1)



安定的契約比率 (注1)



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

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

■ 東京都心5区

平河町森タワー
(東京都千代田区)



楽天クリムゾン
ハウス青山
(東京都港区)



アークヒルズ
仙石山森タワー
(東京都港区)



■ その他都内23区

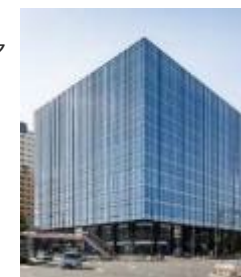
グローバル・ワン
上野
(東京都台東区)



アルカセントラル
(東京都墨田区)



豊洲
プライムスクエア
(東京都江東区)



横浜プラザビル
(神奈川県横浜市)



明治安田生命
さいたま新都心ビル
(埼玉県さいたま市)



THE PEAK SAPPORO
(北海道札幌市)



グローバル・ワン
名古屋伏見
(愛知県名古屋市)



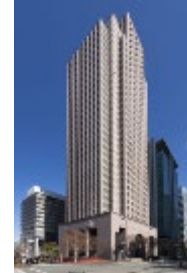
土佐堀ダイビル
(大阪府大阪市)



新ダイビル
(大阪府大阪市)



明治安田生命
大阪梅田ビル
(大阪府大阪市)



明治安田生命
大阪御堂筋ビル
(大阪府大阪市)



ポートフォリオの概要 (第44期 (2025年9月期))

物件略称	所有形態	所有割合 (%)	延床面積 (㎡) (注1)	総賃貸可能面積 (㎡) (注2)	建築時期	築年数 (年)	PML (%)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	月額賃料合計 (百万円) (注5)	契約形態
平河町	区分所有権 (信託受益権)	約26.2	51,094.82	9,814.43	2009年12月	15.8	2.9	18,200	9.9	84	普通借家契約
南青山	所有権 (信託受益権の準共有持分80%)	80.0	20,958.79	11,210.11	2003年5月	22.4	2.8	28,000	15.2	110	定期建物賃貸借契約 (注6) (一部、普通借家契約)
仙石山	区分所有権 (信託受益権)	約5.6	140,667.09	3,944.81	2012年8月	13.2	0.3	8,423	4.6	35	普通借家契約
上野	区分所有権 (信託受益権)	約78.1	15,467.77	8,503.82	2010年1月	15.8	1.8	9,900	5.4	46	普通借家契約
錦糸町	区分所有権 (信託受益権の準共有持分30%)	約17.3	49,753.92	4,723.92	1997年3月	28.6	-	4,617	2.5	28	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	16,140.83	2010年8月	15.2	7.0	21,000	11.4	87	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)
横浜	所有権 (信託受益権の準共有持分75%)	75.0	19,968.20	10,470.56	2010年2月	15.7	-	13,462	7.3	61	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	21,715.52	2002年3月	23.6	2.8	22,700	12.4	139	定期建物賃貸借契約
名古屋	所有権 (信託受益権)	100.0	23,161.27	15,041.74	1995年3月	30.6	9.9	17,300	9.4	51	普通借家契約
土佐堀	所有権の共有持分20%	20.0	35,198.77	5,144.19	2009年7月	16.3	1.9	4,461	2.4	-	普通借家契約
新ダイビル	所有権の共有持分5%	5.0	75,826.76	2,108.56	2015年3月	10.6	0.8	3,455	1.9	-	普通借家契約
梅田	所有権 (信託受益権の準共有持分17.5%)	17.5	52,982.94	5,049.57	2000年6月	25.3	0.5	6,032	3.3	28	普通借家契約 (一部、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	8,877.09	2001年7月	24.3	0.5	9,200	5.0	54	定期建物賃貸借契約
札幌	所有権 (信託受益権)	100.0	12,823.15	10,440.10	2021年6月	4.3	0.3	17,000	9.3	57	普通借家契約
合計		-	651,539.68	133,185.24	-	-	(注7) -	183,751	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価格）です。なお、錦糸町については、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1,008百万円を控除後の金額でしたが、2024年10月11日に不動産信託受益権に係る信託不動産の準共有持分40%、2025年4月11日に不動産信託受益権に係る信託不動産の準共有持分30%を譲渡したため、残り30%に相当する金額を記載しています。なお、2025年10月10日に持分全ての売却が完了しました。

(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) 仙石山：2025年9月30日現在における共同運用区画のエンドテナントとの間の賃貸借契約で規定されている1ヶ月の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額に事業比率を乗じた金額です。土佐堀：共有者からの承諾が得られていないため、開示を差し控えています。

新ダイビル：共有者からの承諾が得られていないため、開示を差し控えています。

その他：2025年9月30日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額です。

(注6) オフィス棟（賃貸面積合計 9,794.86㎡）について、楽天グループ㈱と2029年10月1日を契約満了日とする定期借家契約を締結しています。当該定期借家契約は、賃借人による1年前までの書面予告で解約可能です。

(注7) 2025年9月30日時点で保有する12物件（錦糸町・横浜を除く）のポートフォリオPMLは1.6%です。

借入と投資法人債格付の状況 (2025年9月30日現在)

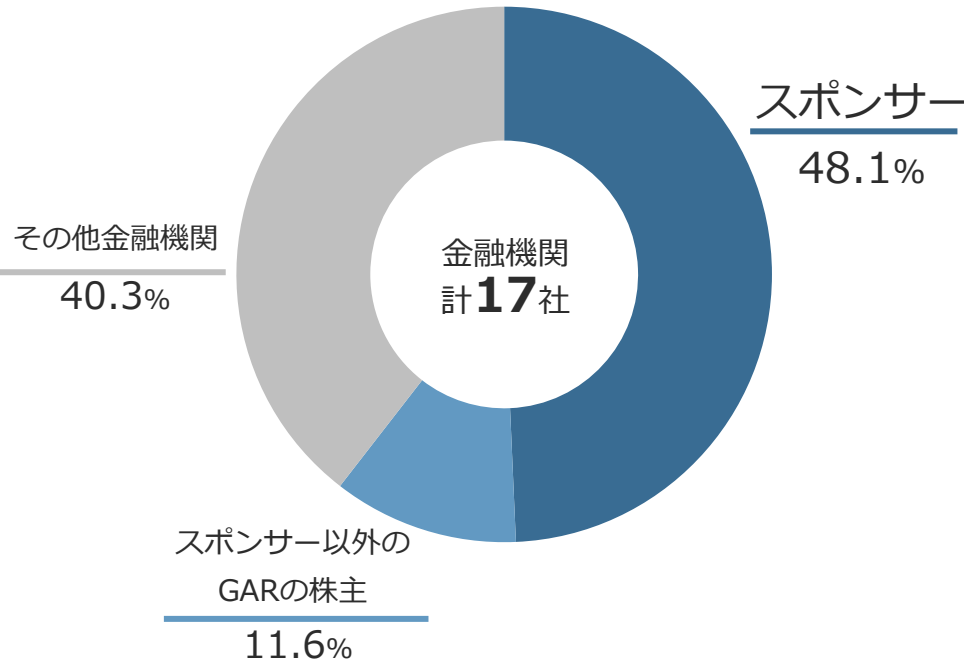
スポンサーを中心とする安定したバンクフォーメーション JCR格付 : AA- 安定的

金融機関別借入金残高

借入先	残高 (注) (百万円)	シェア (注)
●三菱UFJ銀行	27,400	38.0%
●日本政策投資銀行	12,400	17.2%
●明治安田生命保険	7,300	10.1%
●福岡銀行	4,575	6.3%
●農林中央金庫	4,550	6.3%
●三井住友銀行	3,275	4.5%
●伊予銀行	2,300	3.2%
●百五銀行	1,500	2.1%
●西日本シティ銀行	1,500	2.1%
●南都銀行	1,300	1.8%
●七十七銀行	1,300	1.8%
●オリックス銀行	1,000	1.4%
●足利銀行	900	1.2%
●常陽銀行	800	1.1%
●損害保険ジャパン	800	1.1%
●山形銀行	800	1.1%
●東京海上日動火災保険	500	0.7%
合計	72,200	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（2025年9月30日現在）

全て無担保・無保証・期日一括返済

区分	借入先	残高 (百万円)	平均利率 (%) (注)	固定・変動	返済期限	期間
	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	0.92141	変動	2026年3月31日（第45期）	5.0年
	三菱UFJ銀行	200	0.53000	固定	2026年3月31日（第45期）	3.0年
	福岡銀行、七十七銀行、常陽銀行、山形銀行	1,200	0.52125	固定	2026年4月30日（第46期）	3.0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	0.56580	固定	2026年9月30日（第46期）	7.0年
	日本政策投資銀行、福岡銀行、南都銀行、七十七銀行、足利銀行	2,100	0.70750	固定	2026年9月30日（第46期）	3.0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	0.74394	固定	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	0.64971	固定	2027年9月30日（第48期）	8.0年
	三菱UFJ銀行	1,000	0.62875	固定	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			
	三菱UFJ銀行、明治安田生命保険、農林中央金庫	5,000	0.73035	固定	2028年3月31日（第49期）	8.0年
	農林中央金庫	1,950	0.91141	変動	2028年3月31日（第49期）	5.0年
	三菱UFJ銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行、足利銀行、常陽銀行、東京海上火災保険	3,000	1.66875	固定	2028年9月29日（第50期）	3.0年
	三菱UFJ銀行	2,500	1.24556	変動	2028年9月29日（第50期）	5.0年
	三井住友銀行	400	0.92141	変動	2028年9月29日（第50期）	5.0年
	伊予銀行、南都銀行、損害保険ジャパン	2,000	1.61063	固定	2028年9月29日（第50期）	3.5年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、明治安田生命保険	2,500	0.65991	固定	2029年3月30日（第51期）	8.5年
	三菱UFJ銀行	2,000	1.22466	変動	2029年3月30日（第51期）	5.0年
	日本政策投資銀行、福岡銀行	3,000	0.97125	固定	2029年3月30日（第51期）	5.0年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、明治安田生命保険	3,000	0.82485	固定	2029年9月28日（第52期）	10.0年
	三菱UFJ銀行	3,000	0.95875	固定	2029年9月28日（第52期）	7.0年
	明治安田生命保険、福岡銀行、伊予銀行	2,000	0.98875	固定	2029年9月28日（第52期）	7.0年
	日本政策投資銀行	3,000	1.02625	固定	2029年9月28日（第52期）	5.0年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	4,500	1.76750	固定	2030年3月29日（第53期）	5.0年
	三菱UFJ銀行	2,000	1.89875	固定	2030年9月30日（第54期）	5.0年
	百五銀行	1,000	1.91875			
	三菱UFJ銀行	500	1.11000	固定	2030年9月30日（第54期）	6.0年
	日本政策投資銀行	2,000	1.13000	固定	2030年9月30日（第54期）	6.0年
	三菱UFJ銀行	2,500	1.18625	固定	2031年3月31日（第55期）	7.0年
	明治安田生命保険	2,500	1.20625	固定	2031年3月31日（第55期）	7.0年
	三菱UFJ銀行	300	1.09125	固定	2031年4月30日（第56期）	8.0年
	明治安田生命保険	300	1.12125	固定	2031年4月30日（第56期）	8.0年
	合計	72,200				

(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

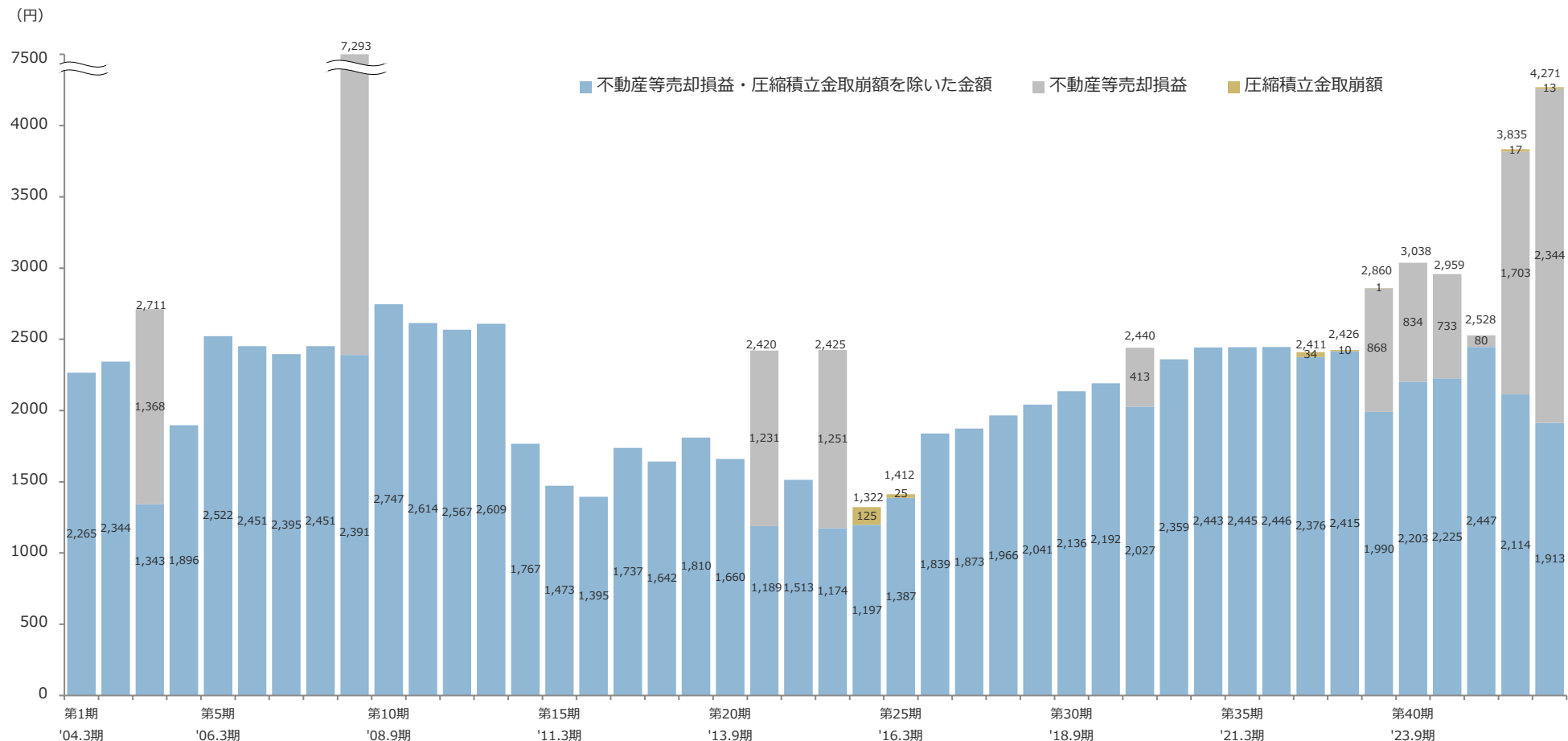
投資法人債の明細（2025年9月30日現在）

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

(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

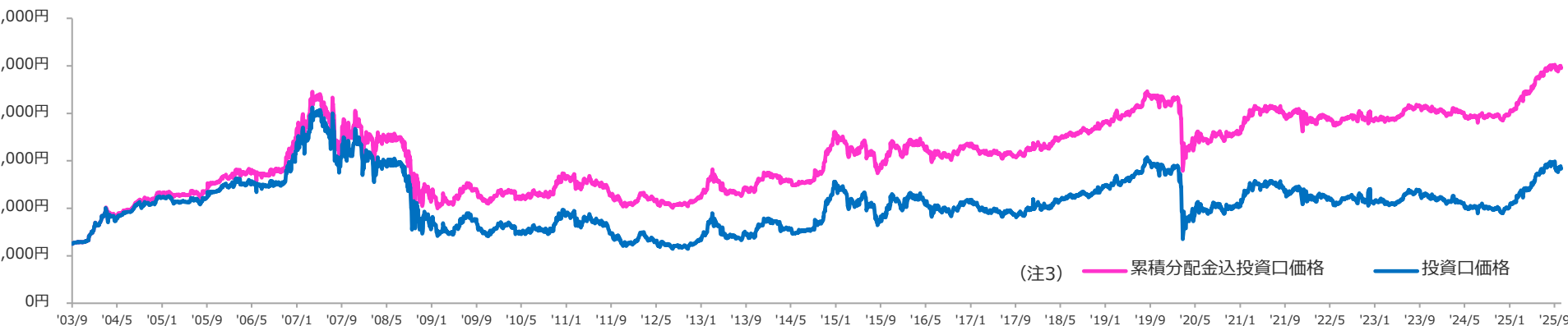
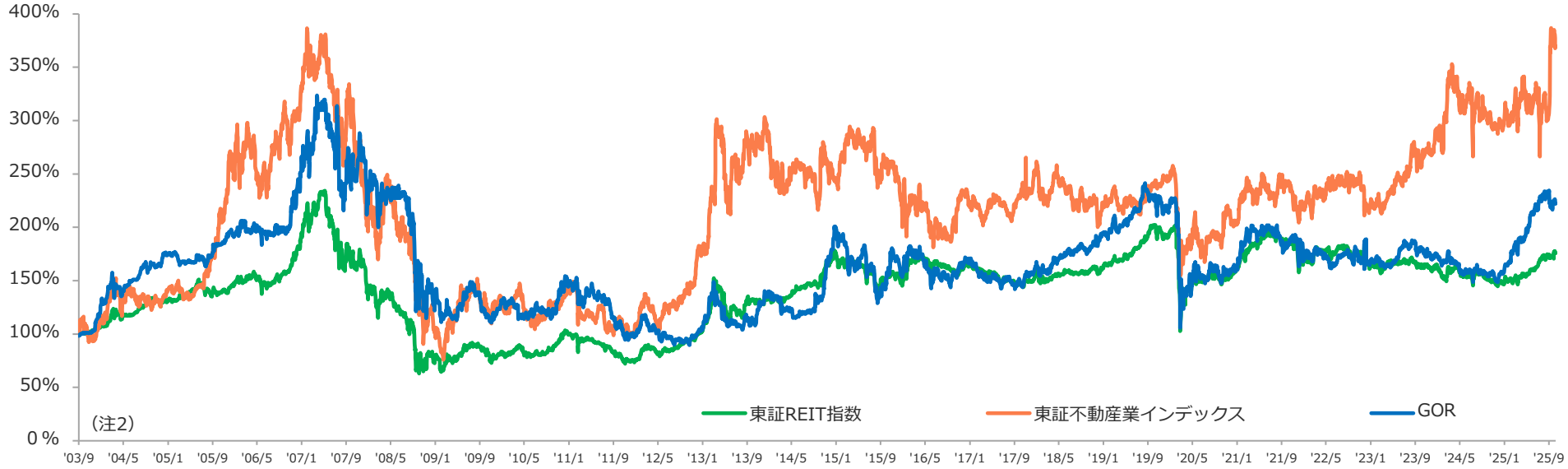
第1期～第44期 分配金累計額 **105,962円** (分割後換算)



(注1) 分割後換算した1口当たりの分配金等を記載しています。

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

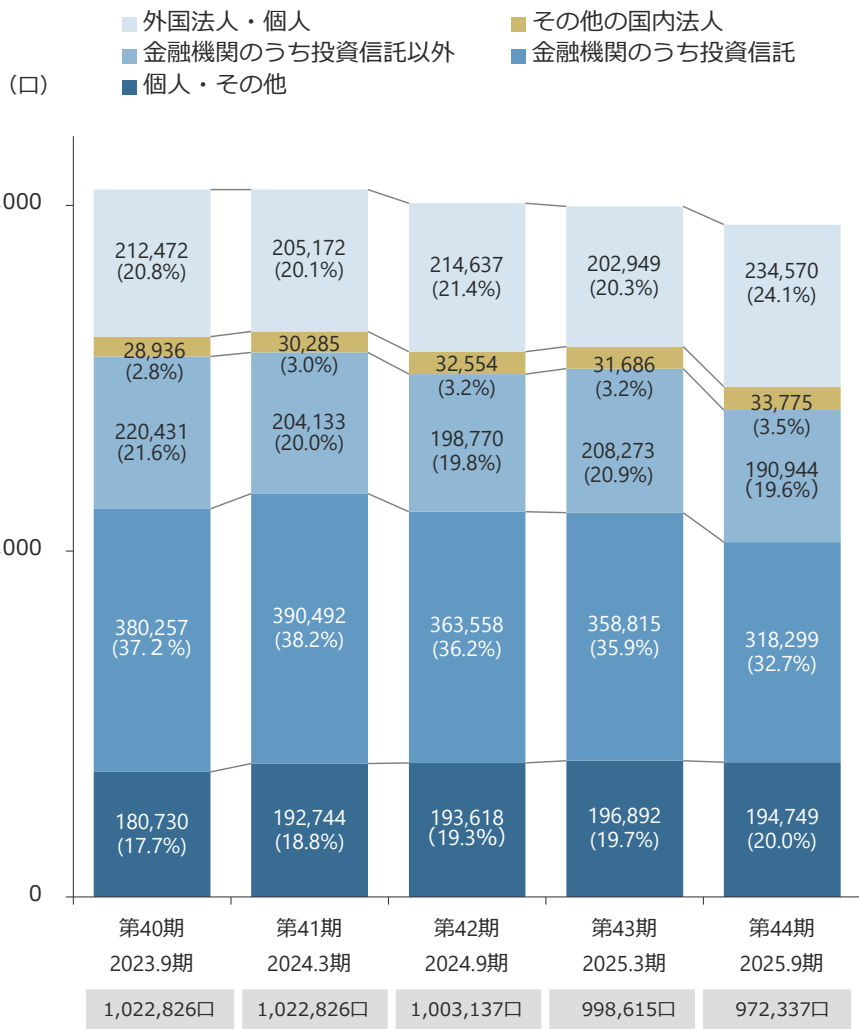
投資口価格の（相対）推移（期間：2003年9月25日～2025年10月31日）



(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。
 (注2) 2003年9月25日（上場日）の終値を100%としています。ただし、GORの投資口価格指数のみ上場時公募価格63,750円（分割後換算）を100%として算出しています。
 (注3) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金
 (注4) 2014年4月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行い、2018年4月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行いました。上表における当該投資口分割の権利落前の投資口価格・累積分配金については、既に当該投資口分割が行われていたものと仮定して算定しています。

投資主の分布状況、上位投資主一覧 (2025年9月30日現在)

所有者別投資口数



上位投資主一覧

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%) (注)
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	213,849	21.99
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	134,148	13.79
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	48,807	5.01
4 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,100	2.06
5 STATE STREET BANK AND TURST COMPANY 505001	16,798	1.72
6 明治安田生命保険相互会社	14,947	1.53
7 STATE STREET BANK AND TURST COMPANY 505103	14,594	1.50
8 JP MORGAN CHASE BANK 385781	14,581	1.49
9 BNP PARIBAS LONDON BRANCH FOR PRIME BROKERAGE CLEARANCE ACC FOR THIRD PARTY	12,417	1.27
10 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社	10,000	1.02
合計	500,241	51.44

(注) 小数点第2位未満を切捨てて表示しています。

資産運用会社の概要 (2025年10月1日現在)

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第322号

（一社）投資信託協会 会員、（一社）日本投資顧問業協会 会員

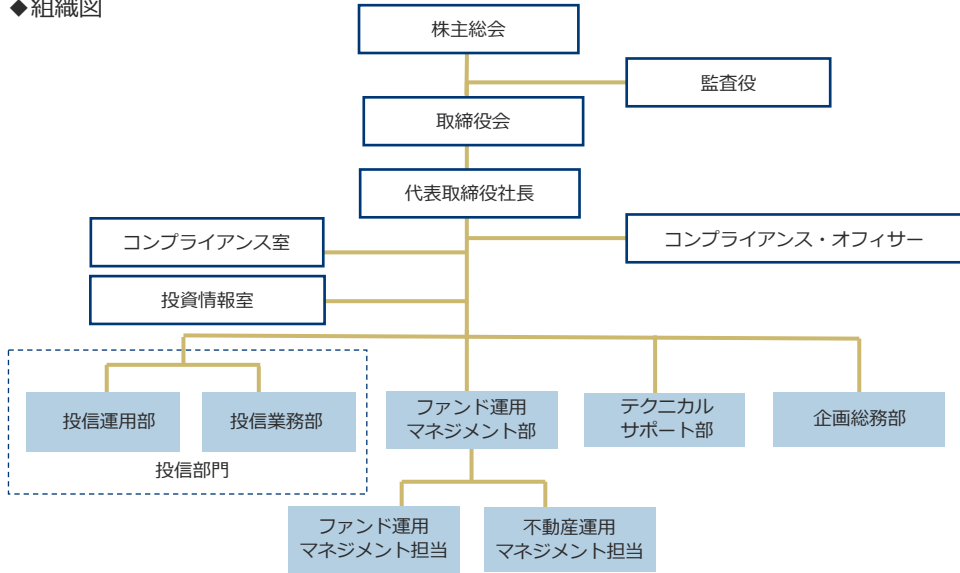
代表者 代表取締役社長 山内 和紀
本店所在地 東京都千代田区大手町一丁目5番1号
設立日・資本金 2002年7月1日・4億円

◆株主構成

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

（注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）ダイヤモンド・スポーツクラブ株式会社については、明治安田生命保険相互会社による出資比率は5.0%に留まるものの、人的関係等から企業会計基準上「緊密な者」に該当するため、明治安田生命保険グループに該当するものとして取り扱っています。

◆組織図



◆スポンサーとGAR社外取締役（非常勤）との兼職者

兼職元スポンサー	人数	兼職元での役職
明治安田生命保険	1名	・理事 不動産部長
三菱UFJ銀行	1名	・シニアフェロー ソリューション本部 ソリューションプロダクツ部長 兼 グローバルコマースバンク企画部 部長（特命担当）
近鉄グループホールディングス	1名	・総合政策本部 事業推進部長

◆スポンサーからGARへの出向者

出向元スポンサー	人数	GARでの役職
明治安田生命保険	2名	・執行役員 企画総務部長 ・ファンド運用管理部門 アシスタント・マネジャー
三菱UFJ信託銀行	1名	・投信業務部 アシスタント・マネジャー
近鉄グループホールディングス	1名	・ファンド運用管理部門 マネジャー

- 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 03-4346-0658