

第42期（2024年9月期）決算説明資料

2024年11月19日



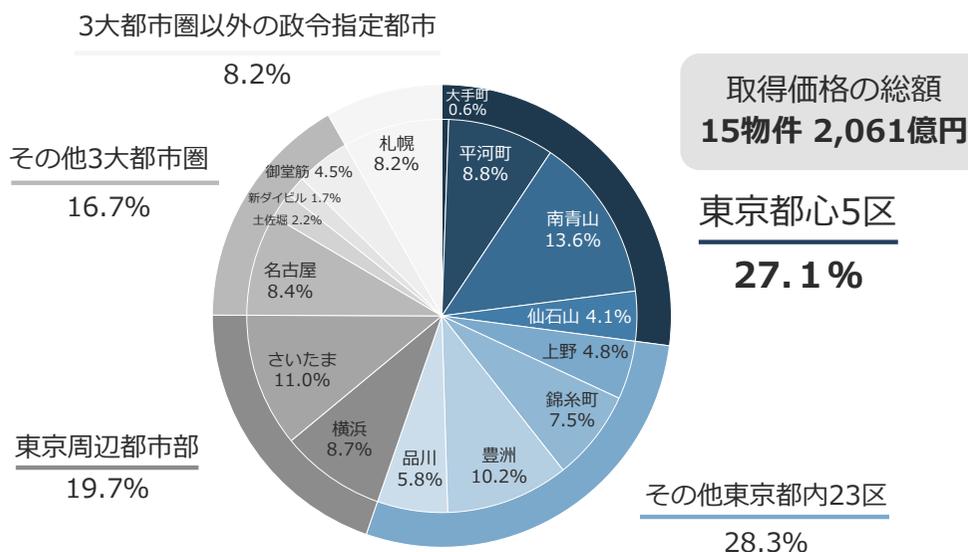
横浜プラザビル

優良オフィスビルに厳選投資

金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤

	GOR	他オフィス系REIT 平均 (注1)
最寄駅に直結又は 徒歩5分以内比率	86.7 %	79.5 %
平均築年数	19.1 年	25.8 年
ポートフォリオPML	1.7 % (注2)	2.6 %
平均取得価格	137 億円	101 億円
平均総賃貸可能面積	10,354 m ²	8,757 m ²

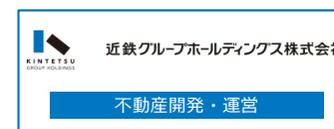
LTV (総資産有利子負債比率)	簿価ベース 44.8 % 時価ベース 37.0 % (注3)
長期固定金利比率	84.3 % (注3)
平均調達期間	6.6 年 (注3)
平均調達利率	0.71 % (注3)
格付	AA- 安定的 (JCR)



不動産投資・
管理ノウハウ



金融・信託
業務ノウハウ



不動産投資・
管理ノウハウ



(注1) 「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2024年9月30日時点で確認できる各社の最新の決算開示資料等に記載された数値を基に算出しています。

(注2) 2024年9月30日時点で保有する14物件(大手町を除く)のポートフォリオPMLです。

(注3) 2024年9月30日現在の有利子負債及び総資産額から、大手町の売却資金によって返済予定のブリッジローン(以下単に「ブリッジローン」)の残高(12億円)を除いて算出しています。

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
(特設頁) 第5回公募増資以降の主な取組み	8
(特設頁) 巡航EPU2,400円以上に向けた取組み	9
3. 当面の取組み	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	26
(特設頁) 資産入替に対する取組み：錦糸町の売却	27
3. 財務	28
(特設頁) 自己投資口の取得・消却	31
4. ESGへの取組み	32

IV 参考資料

1. 物件資料	42
2. 財務資料	53
3. 資産運用会社の概要	59

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
- 「御堂筋」明治安田生命大阪御堂筋ビル
- 「淀屋橋」淀屋橋フレックスタワー
- 「札幌」THE PEAK SAPPORO

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・来期の取組み
分配金 (注1)		<ul style="list-style-type: none"> ● 巡航EPU (注2) 2,400円を達成し、DPU2,528円 (当初予想比+5.3%) を確保 (大手町売却益の一部を内部留保) <p>第41期: 2,959円 → 第42期: 2,528円 (△14.6%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 売却益の還元や内部留保の取崩しにより高水準のDPUを実現 ● 巡航EPUを2,400円以上で安定化
	内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● ポートフォリオ稼働率は96.2% ● テナント入替・賃料改定により月額賃料はネットで増加 <p>契約ベースの月額賃料は前期比2.5百万円増加 (注3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 豊洲・横浜でテナント誘致に成功 	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃料は上昇局面入り、インフレを上回る賃料増額を目指す ● 横浜の稼働率100%を実現 ● ダウンタイム不可避の品川は年内を目途に売却活動に注力
	外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 錦糸町の売却を決定 (3期分割売却のうち初回決済の完了) ● 大手町の5期分割売却が全て完了 	<ul style="list-style-type: none"> ● ポートフォリオの質向上のための資産入替 <p>売却した錦糸町の代替物件取得・品川の売却実現に注力 優良物件取得に向けた売却活動の継続</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中長期目標2,500億円達成に向けた更なるパイプライン積み上げ
	財務	<ul style="list-style-type: none"> ● 自己投資口取得 (約20億円) を実施 (+48円/口) ● リファイナンスローンの短期化によるコスト抑制 (平均6.8年→5.5年、+4円/口) ● 錦糸町の売却資金を活用し投資法人債 (30億円) を償還 (+12円/口) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 売却資金の活用による自己投資口取得等を検討 ● 資金調達のアベイラビリティを確保するため、スポンサーの強みを活かしてLTV水準の引き上げを検討 ● デットの期日分散とコスト抑制
	ESG	<ul style="list-style-type: none"> ● 2024年のGRESBリアルエステイト評価で「5スター」、開示評価で「Aレベル」を取得し、5年連続の最高評価を獲得 	<ul style="list-style-type: none"> ● 継続的なグリーンファイナンスの実施 ● TCFD提言に沿った情報開示 (気候変動リスクの定量評価) – CRREMリスク分析 ● 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) 「巡航EPU」は、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) 当期にテナント入替・賃料改定があった賃貸借契約における改定・入替後月額賃料から改定・入替前月額賃料を控除した合計額 (共益費を含む) を記載しています。

2. 決算ハイライト

当期の分配金は2,528円で着地（巡航EPUで2,400円を上回る2,447円）
 第43期は3,238円（注1）、第44期は2,535円（注1）を見込む

（注1）第43期は大手町の5期分割譲渡（2022年10月24日公表）の第5回売却益還元分と錦糸町の3期分割譲渡（2024年9月27日公表）の第1回売却益還元分を含み、第44期は錦糸町の第2回売却益還元分を含みます。

		第41期 '24年3月期	第42期 '24年9月期	第43期予想 '25年3月期 (注6)	第44期予想 '25年9月期 (注6)
損益・分配金					
営業収益	百万円	7,161	6,486	6,870	6,303
(うち賃貸事業収益)		(6,076)	(6,125)	(5,779)	(5,592)
営業利益	百万円	3,776	3,243	3,660	3,281
(賃貸事業損益)		(3,412)	(3,511)	(3,218)	(3,192)
当期純利益	百万円	3,360	2,816	3,231	2,824
発行済投資口の総口数	口	1,022,826	1,003,137	1,003,137	1,003,137
1口当たり当期純利益	円 (注2)	3,285	2,807	3,221	2,815
1口当たり分配金	円	2,959	2,528	3,238	2,535
ポートフォリオ					
NOI利回り	% (注3)	4.1	4.2	4.1	4.1
期末稼働率	%	97.2	96.2	98.4	97.9
(2024.5.16時点の予想)	%		96.4	96.3	
その他					
期末総資産額	百万円	213,712	205,756		
有利子負債額	百万円	98,200	92,900		
含み損益	百万円	43,886	43,422		
LTV(簿価)	% (注4)	45.0	44.8		
LTV(時価)	% (注5)	37.3	37.0		

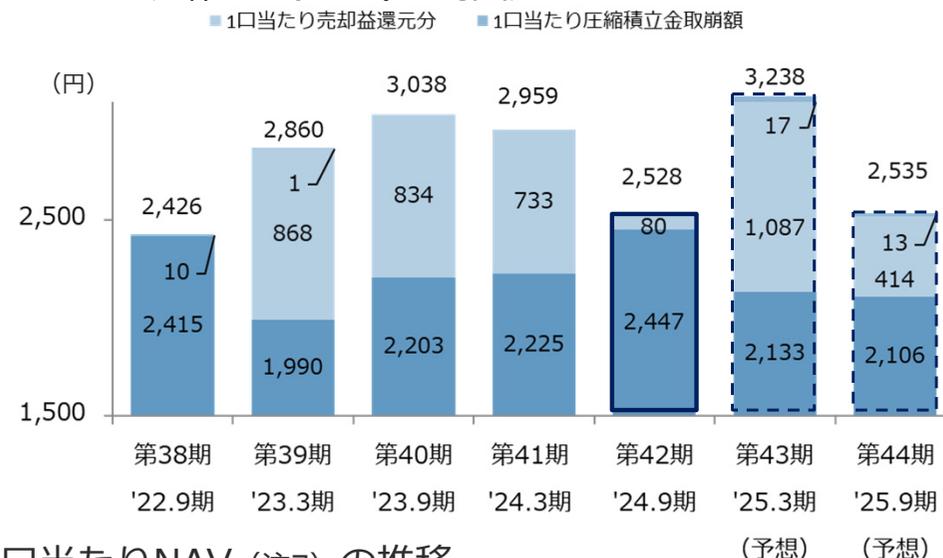
(注2) 1口当たり当期純利益 = 当期純利益 ÷ 発行済投資口の総口数

(注3) NOI利回り = 各期の NOI × 2 ÷ 取得価格

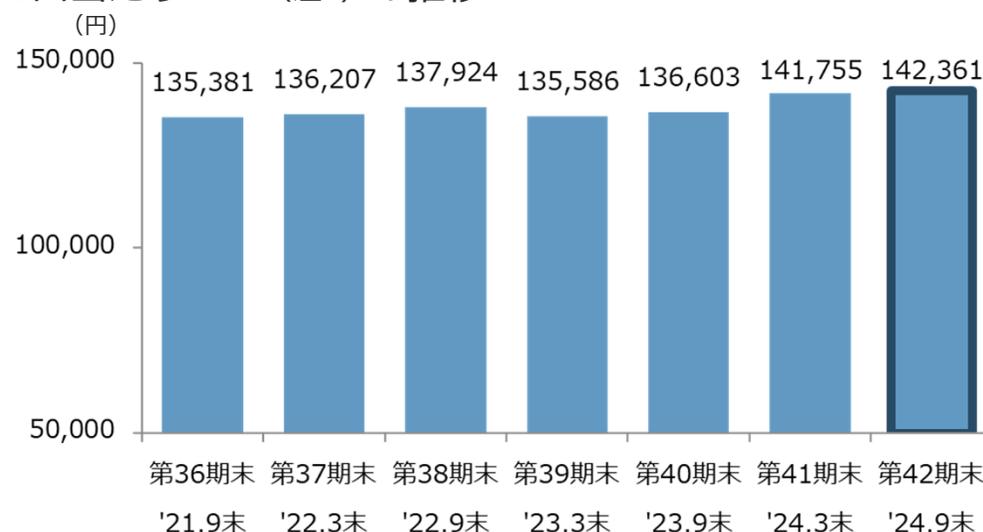
(注4) LTV(簿価) = (有利子負債額 - ブリッジローン) ÷ (期末総資産額 - ブリッジローン)

(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 = (期末純資産額 - 分配金総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口の総口数

(特設頁) 第5回公募増資以降の主な取組み

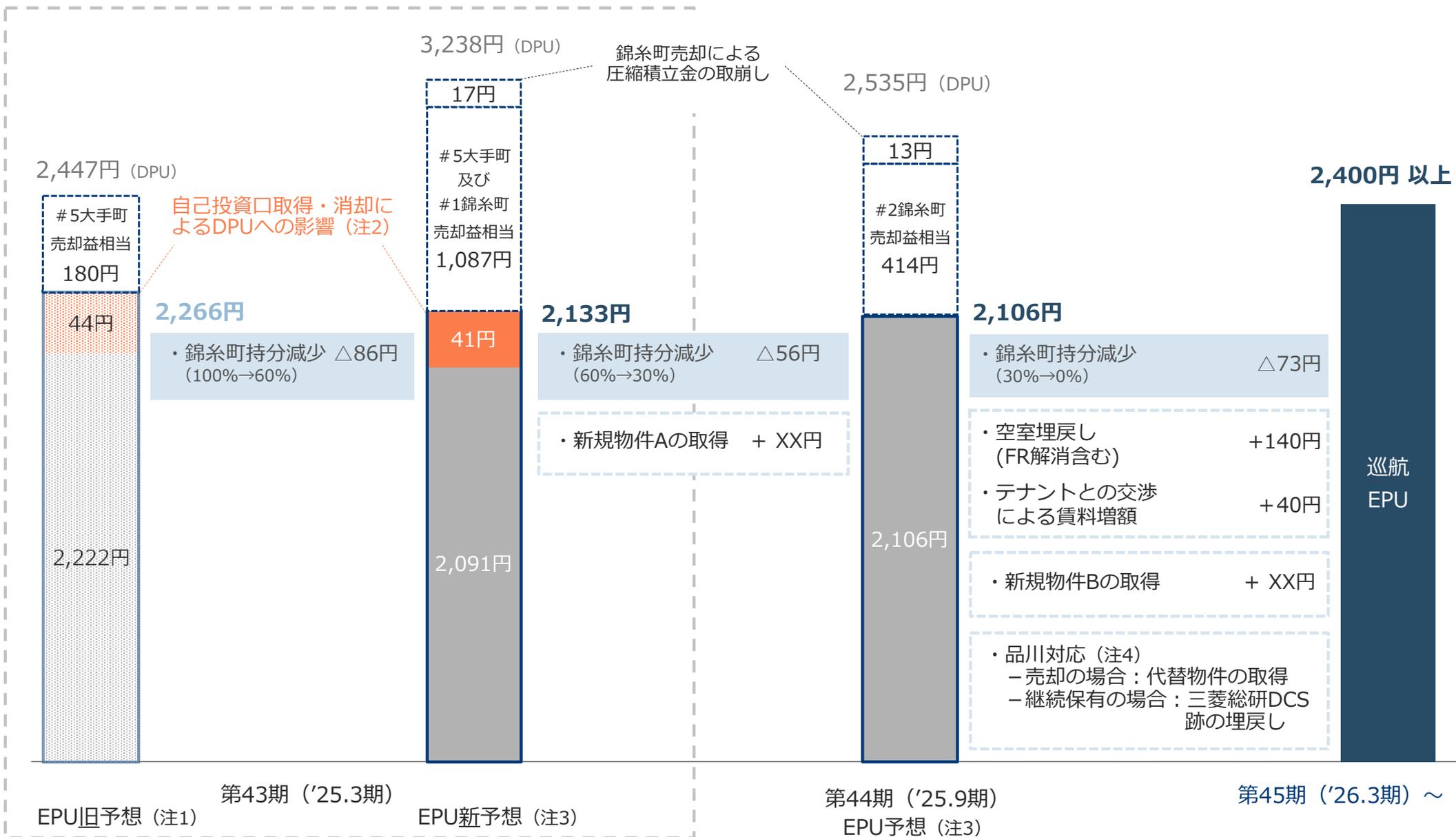
- ・第5回公募増資以降、GORをはじめ多くのJ-REITのNAV倍率は1倍を下回り、増資による資金調達は困難な状況が継続
- ・GORは、巡航EPU2,400円以上での安定化に向けて、
 - 物件運営において、リーシング注力物件の稼働率回復や賃料増額といった内部成長、資産入替を主軸にした外部成長に注力し、
 - 財務・資本政策においては、デットの削減によるコスト抑制、自己投資口取得を通じた資本効率の向上・投資主還元等を実施し、当期（第42期）については巡航EPU2,400円以上を実現

物件運営	財務・資本政策
<p>NOIの増加</p> <ul style="list-style-type: none">– 賃料改定は5期連続の平均増減率プラス達成見込み– 横浜・パナソニック跡700坪にスポンサーの入居が内定（83.5%→100%）– 豊洲（86.3%→93.2%）・仙石山（83.8%→91.8%）の稼働率回復 <p>ポートフォリオの質の向上</p> <ul style="list-style-type: none">– 入替取引①：大手町の売却と札幌・名古屋の取得（収益性の向上、築年の若返り）– 入替取引②：淀屋橋と上野の交換（収益性の向上、築年若返り）– 入替取引③：南青山と新ダイビル・土佐堀の交換（テナント集中リスクの低減、賃料のアップサイド余地の獲得）– 錦糸町の売却（ポートフォリオの償却後利回りの向上、築年の若返り） <p>含み益の実現</p> <ul style="list-style-type: none">– 大手町、錦糸町の売却 <p>資産規模の拡大：'26年3月末～'28年3月末までに2,500億円（純増約500億円）</p> <ul style="list-style-type: none">– 物件パイプラインの積み上げ：2物件/250億円弱	<p>資金効率の向上</p> <ul style="list-style-type: none">– 敷金リリースの追加実施– ERに基づく修繕積立金の廃止 <p>デットコストの抑制</p> <ul style="list-style-type: none">– フロートFIXローンによるリファイナンス（40期:25億円/5年、41期:20億円/5年）– 手元資金によるローンの減額リファイナンス（40期：△10億円、41期：△5億円）、投資法人債の期日償還（42期：△30億円） <p>資本効率の向上・投資主還元</p> <ul style="list-style-type: none">– 3回目の自己投資口取得・消却（42期末発行済投資口数△19,689口） <p>安定した分配金マネジメント</p> <ul style="list-style-type: none">– 内部留保の積み上げ+580百万円（40期末508百万円→42期末1,088百万円）



課題：巡航EPU2,400円以上での安定化

(特設頁) 巡航EPU2,400円以上に向けた取組み



(注1) 2024年9月2日公表の第43期 ('25.3期) のEPU予想です。

(注2) 取得した全ての自己投資口19,689口を2024年9月30日に消却し、消却後の発行済投資口の総口数は1,003,137口です。

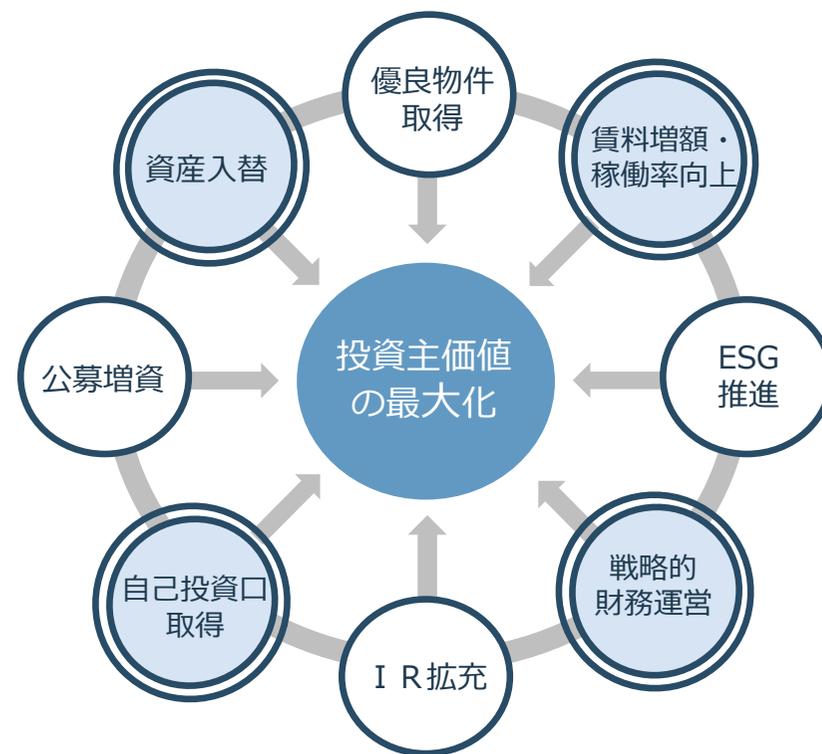
(注3) 2024年11月19日公表の第43期 ('25.3期) 及び第44期 ('25.9期) のEPU予想です。

(注4) 2025年9月末の品川のテナント (三菱総研DCS株式会社) 退去による第45期以降のEPUに与える影響は△200円程度です。

3. 当面の取組み

資本コストや投資口価格を意識した運営を行い、当面は、インフレを上回る内部成長に注力し、ポートフォリオの質の向上への取組みを継続

- ① 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、稼働率回復とインフレを上回る賃料増額の実現
 - ・ 豊洲の残区画ほか空室のリーシング
 - ・ 既存テナントとの増額交渉
- ② 物件取得機会の拡大と資産入替等による含み益の実現と優良物件取得
 - ・ 取引関係を構築した先の深堀等により取得機会の拡大
 - ・ 優先交渉権を確保した物件の取得
- ③ 自己投資口取得の検討
 - ・ 物件売却資金の活用策として、EPU向上・投資口の需給改善（入替資産の取得時期等を考慮しつつ積極的に検討）
- ④ 戦略的な財務運営
 - ・ LTVの引き上げ
 - ・ 年限選択・グリーンファイナンス等、手段を尽くして期日分散とコスト抑制を両立



$$\text{ROE} = \frac{\text{（利益率）}}{\text{当期純利益} / \text{営業収益}} \times \frac{\text{（資産回転率）}}{\text{営業収益} / \text{総資産}} \times \frac{\text{（財務レバレッジ）}}{\text{総資産} / \text{自己資本}}$$

・ NOI の向上
 賃料増額とリーシング →①
 資産規模拡大 →②
 ・ デットコストの抑制 →④

・ 含み益の実現 →②

・ 自己投資口取得 →③
 ・ LTVの引き上げ →④

Ⅱ 決算

1. 決算概要（2024年9月期）（1）予想比較

水道光熱費収支の改善、修繕費の下振れを主因として増益。当期分配金は当初予想比+128円の2,528円で着地

(百万円)

	第42期予想 '24年9月期	第42期実績 '24年9月期	当期予想比	
	(注1)			
営業収益	6,481	6,486	5	0.1%
賃貸事業収益(a)	6,117	6,125	7	0.1%
賃料等収入	5,717	5,716	△0	△0.0%
水道光熱費収入	400	407	7	1.9%
その他賃貸事業収入	0	0	0	44.0%
不動産等売却益	363	361	△2	△0.6%
営業費用	3,340	3,242	△98	△2.9%
賃貸事業費用(b)	2,712	2,613	△99	△3.7%
外部委託費	635	612	△23	△3.7%
水道光熱費	459	418	△41	△9.0%
公租公課	546	543	△2	△0.4%
保険料	14	14	△0	△1.5%
修繕費	128	100	△27	△21.3%
減価償却費(c)	918	916	△1	△0.2%
固定資産除却損(d)	3	0	△3	△100.0%
その他賃貸事業費用	6	6	0	6.4%
資産運用報酬	463	468	5	1.2%
その他一般管理費	164	160	△4	△2.6%
営業利益	3,140	3,243	103	3.3%
賃貸事業損益(a-b)	3,405	3,511	106	3.1%
NOI(a-b+c+d)	4,327	4,428	101	2.3%
営業外収益	-	2	2	-
営業外費用	431	429	△1	△0.4%
支払利息	342	335	△6	△2.0%
その他営業外費用	88	93	4	5.5%
経常利益	2,709	2,817	107	4.0%
当期純利益	2,708	2,816	107	4.0%
圧縮積立金積立額	253	280	26	10.6%
分配金総額	2,454	2,535	81	3.3%

発行済投資口の総口数	1,022,826 口	1,003,137 口	△19,689 口	△1.9%
1口当たり分配金(DPU)	2,400 円	2,528 円	128 円	5.3%

(注2)

(注1) 2024年5月16日時点の予想です。

(注2) 2024年9月2日付で予想分配金を2,427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(1,022,826口)で除した金額です。

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算
	増益	減益	
			(注3)
営業利益	103		100 円
賃貸事業損益	106		
水道光熱費収支	49		
修繕費の減少	27		
外部委託費の減少	23		
圧縮積立金積立額の増加		△26	△26 円
自己投資口取得・消却による 投資口数の減少			48 円

1. 決算概要（2024年9月期）（2）前期比較

大手町売却益の減少により減益も、フリーレントの解消等で賃貸事業損益が増加
一定の内部留保を行い、分配金は当初予想比+128円の2,528円を確保（前期DPU比△14.6%）

(百万円)

	第41期実績 '24年3月期	第42期実績 '24年9月期	前期実績比	
営業収益	7,161	6,486	△675	△9.4%
賃貸事業収益(a)	6,076	6,125	48	0.8%
賃料等収入	5,718	5,716	△2	△0.0%
水道光熱費収入	353	407	54	15.5%
その他賃貸事業収入	5	0	△4	△88.4%
不動産等売却益	1,084	361	△723	△66.7%
営業費用	3,385	3,242	△142	△4.2%
賃貸事業費用(b)	2,664	2,613	△50	△1.9%
外部委託費	608	612	3	0.6%
水道光熱費	410	418	7	1.7%
公租公課	528	543	15	2.9%
保険料	15	14	△0	△4.7%
修繕費	139	100	△38	△27.4%
減価償却費(c)	949	916	△32	△3.4%
固定資産除却損(d)	5	0	△5	△100.0%
その他賃貸事業費用	7	6	△0	△8.0%
資産運用報酬	508	468	△40	△7.9%
その他一般管理費	212	160	△51	△24.4%
営業利益	3,776	3,243	△532	△14.1%
賃貸事業損益(a-b)	3,412	3,511	99	2.9%
NOI(a-b+c+d)	4,367	4,428	61	1.4%
営業外収益	0	2	2	358.2%
営業外費用	415	429	14	3.4%
支払利息	319	335	16	5.2%
その他営業外費用	96	93	△2	△2.7%
経常利益	3,361	2,817	△544	△16.2%
当期純利益	3,360	2,816	△544	△16.2%
圧縮積立金積立額	333	280	△53	△16.0%
分配金総額	3,026	2,535	△490	△16.2%
発行済投資口の総口数	1,022,826 口	1,003,137 口	△19,689 口	△1.9%
1口当たり分配金(DPU)	2,959 円	2,528 円	△431 円	△14.6%

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算 (注)
	増益	減益	
営業利益		△532	△520 円
不動産等売却益		△723	大手町 (41期: 30%持分・42期: 10%持分)
賃貸事業損益	99		
賃料等収入の減少		△2	
賃料改定	11		さいたま・札幌 等
フリーレント解消	106		平河町・横浜・豊洲 等
入退去等	14		豊洲・錦糸町 等
資産取得寄与	298		取得による期中収益の増加 (土佐堀、上野、新ダイビル)
資産売却寄与		△394	売却による期中収益の減少 (南青山、大手町、淀屋橋)
外部委託費の増加		△3	土佐堀・上野 等
水道光熱費収支	47		錦糸町・南青山 等
修繕費の減少	38		南青山・大手町 等
減価償却費の減少	32		大手町・南青山・淀屋橋 等
公租公課の増加		△15	名古屋・上野 等
資産運用報酬の減少	40		利益連動の運用報酬減少
その他一般管理費の減少	51		消費税雑損失の減少 等
圧縮積立金積立額の減少	53		52 円
自己投資口取得・消却による 投資口数の減少			48 円

(注) 増減益額を2024年3月期末の発行済投資口の総口数 (1,022,826口) で除した金額です。

2. 業績予想 (1) 2025年3月期

横浜のテナント退去の影響で賃料等収入が減収予想も、錦糸町売却益の計上により大幅増益見込み
圧縮積立金取崩しを行い、分配金は3,238円を見込む (42期DPU比+28.1%)

(百万円)				
	第42期実績 '24年9月期	第43期予想 '25年3月期	当期実績比	
(注1)				
営業収益	6,486	6,870	384	5.9%
賃貸事業収益(a)	6,125	5,779	△345	△5.6%
賃料等収入	5,716	5,389	△326	△5.7%
水道光熱費収入	407	383	△24	△6.0%
その他賃貸事業収入	0	6	5	919.0%
不動産等売却益	361	1,090	729	202.0%
営業費用	3,242	3,210	△32	△1.0%
賃貸事業費用(b)	2,613	2,560	△52	△2.0%
外部委託費	612	598	△13	△2.3%
水道光熱費	418	399	△18	△4.4%
公租公課	543	494	△49	△9.1%
保険料	14	14	△0	△0.2%
修繕費	100	176	75	75.0%
減価償却費(c)	916	862	△54	△5.9%
固定資産除却損(d)	0	6	6	629,913,200.0%
その他賃貸事業費用	6	8	1	20.4%
資産運用報酬	468	478	9	2.1%
その他一般管理費	160	170	10	6.5%
営業利益	3,243	3,660	416	12.8%
賃貸事業損益(a-b)	3,511	3,218	△292	△8.3%
NOI(a-b+c+d)	4,428	4,087	△341	△7.7%
営業外収益	2	-	△2	△100.0%
営業外費用	429	428	△1	△0.2%
支払利息	335	339	4	1.2%
その他営業外費用	93	88	△5	△5.4%
経常利益	2,817	3,231	414	14.7%
当期純利益	2,816	3,231	414	14.7%
圧縮積立金取崩額	-	17	17	-
圧縮積立金積立額	280	-	△280	△100.0%
分配金総額	2,535	3,248	712	28.1%
発行済投資口の総口数	1,003,137 口	1,003,137 口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	2,528 円	3,238 円	710 円	28.1%

(2024.5.16時点の予想) 2,400 円 (注2)

(注1) 第43期の予想の前提条件の詳細は、2024年11月19日公表の2024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) 2024年9月27日付で予想分配金を2,447円に修正しています。

(注3) 増減益額を2024年9月期末の発行済投資口の総口数 (1,003,137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	416		414 円
不動産等売却益	729		錦糸町 (43期: 40%持分) 大手町 (42期: 10%持分・43期: 5%持分)
賃貸事業損益		△292	
賃料等収入の減少		△326	
賃料改定	8		札幌・さいたま・上野 等
フリーレント解消	13		錦糸町・品川 等
入退去等	21		豊洲・品川・御堂筋 等
		△92	横浜 等
資産売却寄与		△271	売却による期中収益の減少 (大手町・錦糸町)
外部委託費の減少	13		錦糸町 等
水道光熱費収支		△6	錦糸町・土佐堀 等
修繕費の増加		△75	豊洲・土佐堀・平河町 等
減価償却費の減少	54		錦糸町・大手町・平河町 等
公租公課の減少	49		大手町・錦糸町・南青山 等
資産運用報酬の増加		△9	利益連動の運用報酬増加
その他一般管理費の増加		△10	消費税雑損失の増加 等
圧縮積立金取崩額の増加	17		17 円
圧縮積立金積立額の減少	280		279 円

2. 業績予想 (2) 2025年9月期

錦糸町売却益の減少により減益予想も、豊洲と横浜でリーシングが進展
 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2,535円を見込む (43期DPU予想比△21.7%)

(百万円)

	第43期予想 '25年3月期	第44期予想 '25年9月期	今期予想比	
	(注1)			
営業収益	6,870	6,303	△566	△8.3%
賃貸事業収益(a)	5,779	5,592	△187	△3.2%
賃料等収入	5,389	5,192	△197	△3.7%
水道光熱費収入	383	399	15	4.1%
その他賃貸事業収入	6	0	△5	△97.6%
不動産等売却益	1,090	710	△379	△34.8%
営業費用	3,210	3,021	△188	△5.9%
賃貸事業費用(b)	2,560	2,399	△160	△6.3%
外部委託費	598	557	△40	△6.8%
水道光熱費	399	391	△8	△2.1%
公租公課	494	501	6	1.4%
保険料	14	12	△2	△14.3%
修繕費	176	121	△55	△31.3%
減価償却費(c)	862	810	△52	△6.1%
固定資産除却損(d)	6	-	△6	△100.0%
その他賃貸事業費用	8	5	△2	△37.2%
資産運用報酬	478	459	△19	△4.1%
その他一般管理費	170	163	△7	△4.6%
営業利益	3,660	3,281	△378	△10.3%
賃貸事業損益(a-b)	3,218	3,192	△26	△0.8%
NOI(a-b+c+d)	4,087	4,002	△85	△2.1%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	428	456	27	6.5%
支払利息	339	366	27	8.0%
その他営業外費用	88	89	0	1.0%
経常利益	3,231	2,825	△406	△12.6%
当期純利益	3,231	2,824	△406	△12.6%
圧縮積立金取崩額	17	13	△4	△25.0%
圧縮積立金積立額	-	294	294	-
分配金総額	3,248	2,542	△705	△21.7%

発行済投資口の総口数	1,003,137 口	1,003,137 口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	3,238 円	2,535 円	△703 円	△21.7%

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算
	増益	減益	
	(注2)		
営業利益		△378	△377 円
不動産等売却益		△379	錦糸町 (43期: 40%持分・44期: 30%持分) 大手町 (43期(5%持分)で5分割売却終了)
賃貸事業損益		△26	
賃料等収入の減少		△197	
賃料改定	1		上野・さいたま 等
フリーレント解消	1		御堂筋・仙石山 等
入退去等	62		豊洲・横浜 等
資産売却寄与		△86	平河町・仙石山 等
外部委託費の減少	40		売却による期中収益の減少 (大手町、錦糸町)
水道光熱費収支	24		錦糸町・横浜・平河町 等
修繕費の減少	55		錦糸町・さいたま・札幌 等
減価償却費の減少	52		土佐堀・平河町・錦糸町 等
公租公課の増加		△6	錦糸町・横浜・平河町 等
土佐堀・新ダイビル 等			
資産運用報酬の減少	19		利益運動の運用報酬減少
その他一般管理費の減少	7		消費税雑損失の減少 等
圧縮積立金取崩額の減少		△4	△4 円
圧縮積立金積立額の増加		△294	△294 円

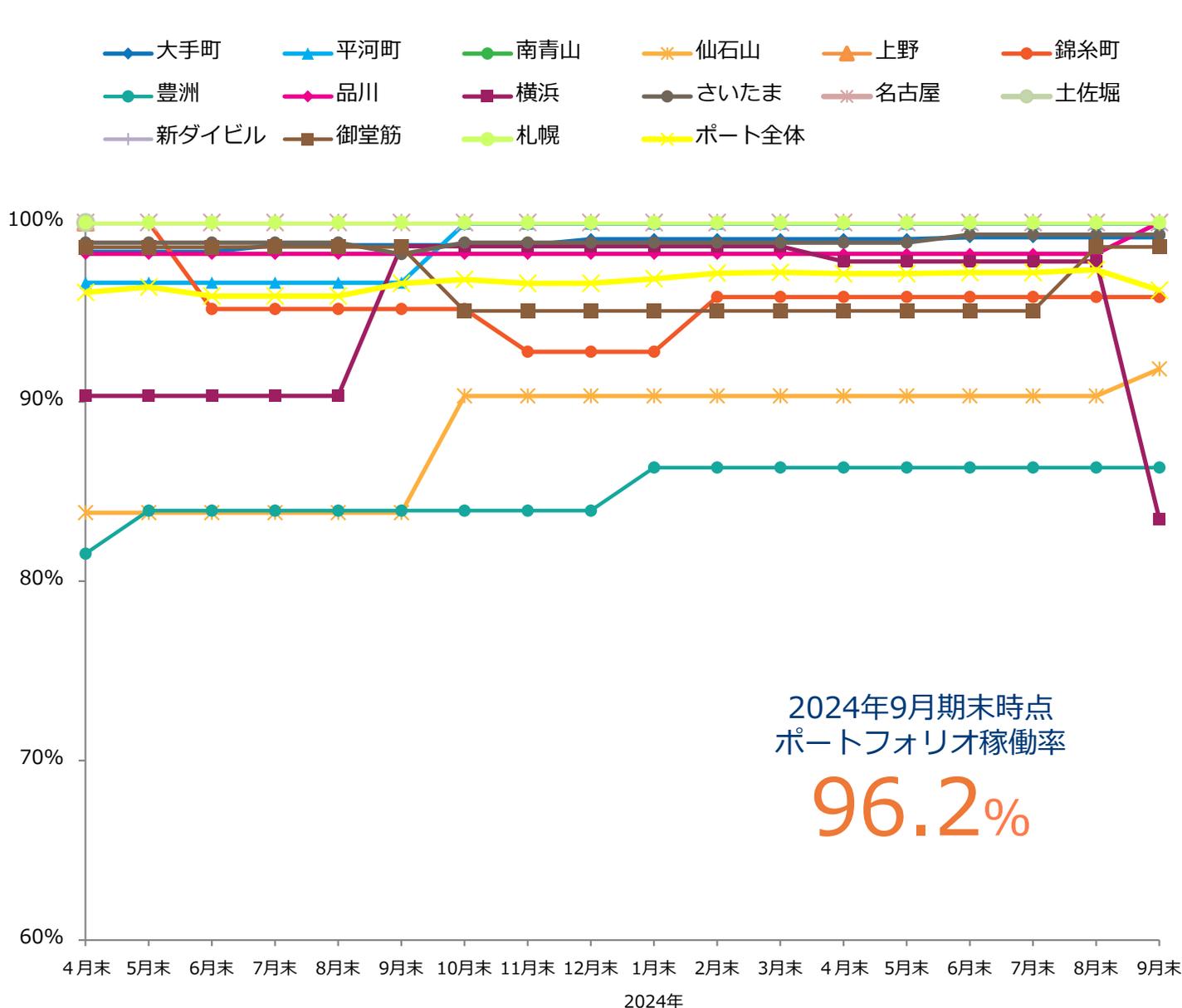
(注1) 第43期及び第44期の予想の前提条件の詳細は、2024年11月19日公表の2024年9月期決算短信をご覧ください。業績予想において未確定のテナントの想定入退去や想定賃料増減は見込んでいません。

(注2) 増減益額を2024年9月期末の発行済投資口の総口数の見込 (1,003,137口) で除した金額です。

Ⅲ 運用状況

1. 内部成長 (1) 稼働の状況

横浜の稼働低下を主因にポートフォリオ稼働率は前期比△1.0ポイントの96.2%に低下 (2024年9月末時点)

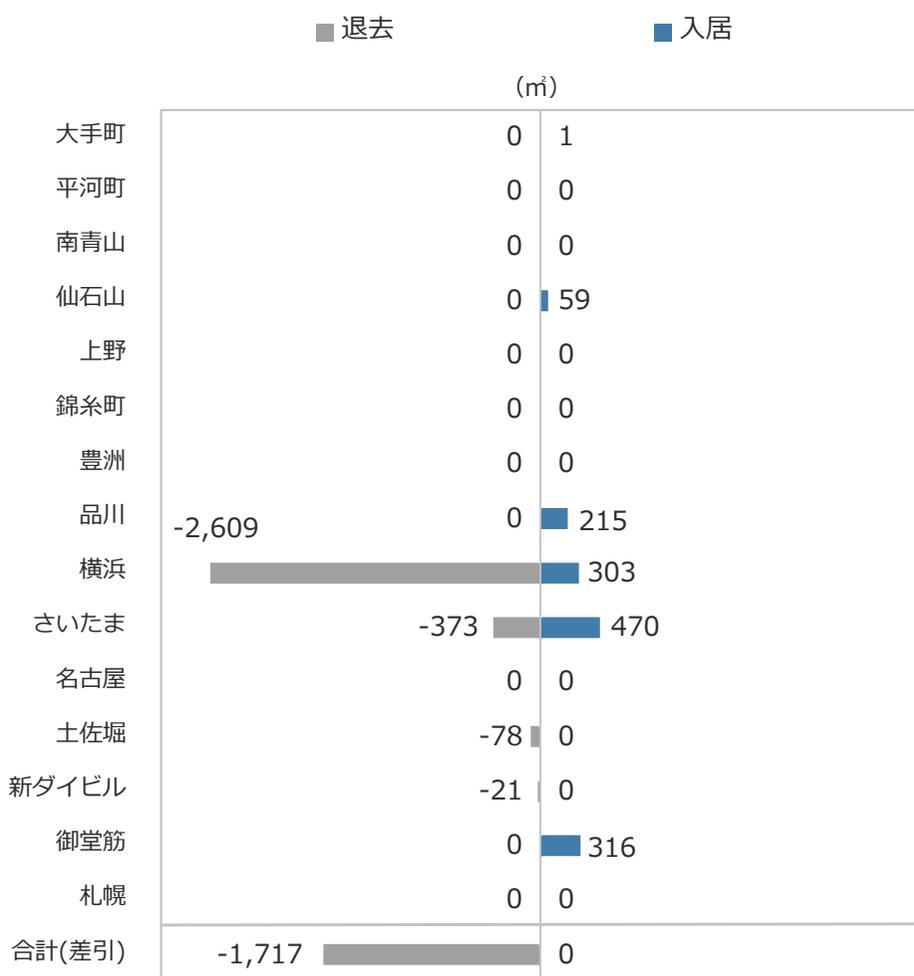


	第40期末 ('23.9末)	第41期末 ('24.3末)	第42期末 ('24.9末)
大手町	98.7%	99.1%	99.2%
平河町	96.6%	99.9%	99.9%
南青山	100.0%	100.0%	100.0%
仙石山	83.8%	90.3%	91.8%
上野	—	100.0%	100.0%
錦糸町	95.2%	95.8%	95.8%
豊洲	83.9%	86.3%	86.3%
品川	98.2%	98.2%	100.0%
横浜	98.7%	98.7%	83.5%
さいたま	98.2%	98.9%	99.3%
名古屋	100.0%	100.0%	100.0%
土佐堀	—	100.0%	98.5%
新ダイビル	—	100.0%	99.0%
御堂筋	98.6%	95.1%	98.6%
札幌	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ	96.6%	97.2%	96.2%

1. 内部成長 (2) テナント入替の状況・リーシング注力物件 (豊洲)

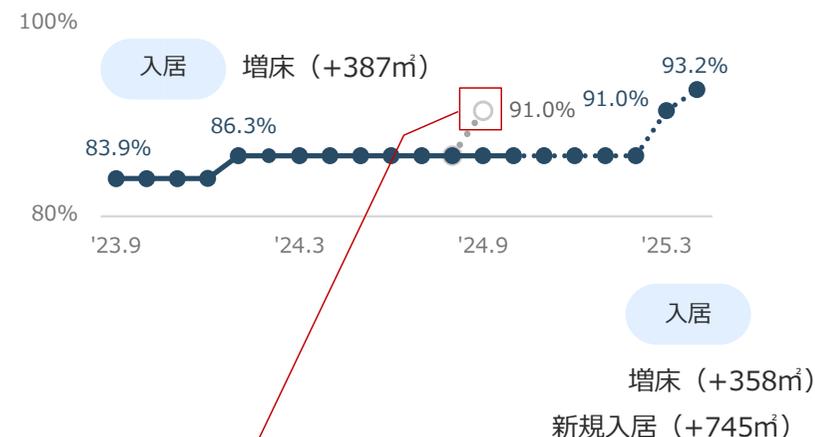
豊洲は計画に変更が生じ、時期が遅れたものの、稼働率は90%以上に回復の見込み

第42期 ('24.9期) のテナント入退去面積



豊洲の稼働率見通し

---○--- 2024年5月16日時点での稼働率推移・見通し
 —●— 2024年11月19日時点での稼働率推移・見通し



・口頭での確約も、最終局面でテナント候補の翻意により成約ならず (745m²)

- ・即座に館内増床ニーズ及び近隣からの(追い出し)移転ニーズを捕捉
- ・結果的に2件1,103m²の埋戻しに成功(内定)
- ・交渉を優位に進め、経済条件は当初見通しよりも大幅に有利な決着

1. 内部成長 (2) リーシング注力物件 (横浜)

ショールーム (パナソニック跡の区画) は、スポンサーである明治安田生命から入居申込書を受領

『アート&デザインの街』のコンセプト (注1) に沿った利用を前提に一括賃貸予定

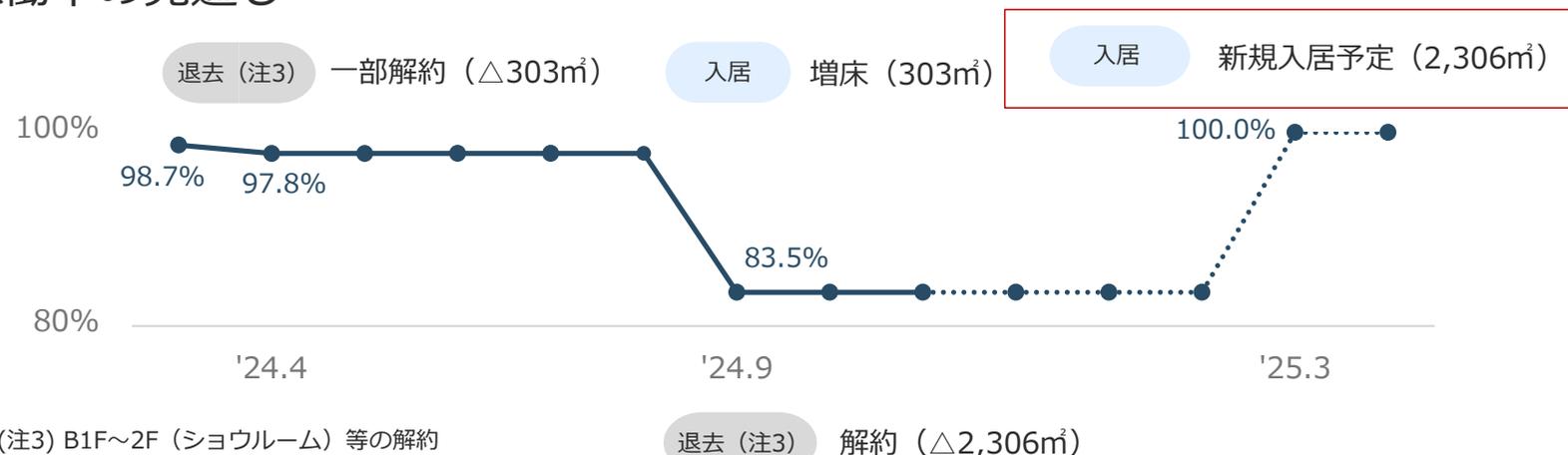


- ▶ リーシング方針をマルチ化にシフトしたことで間口が広がり、問合せ件数は増加
- 2024年5月~7月で合計17件、うちBtoC事業者13件、7月には内覧会開催
- ▶ GAR規程 (注2) に定めるスポンサー関係者との利益相反取引に係る各種防止措置を踏まえ、各種条件を総合的に勘案し、複数の検討案件の中から明治安田生命案件を採用
- ▶ 現在、早期契約締結に向けて同社と調整中

(注1) 横浜プラザビルは、横浜ポートサイド地区再開発地区計画の認定を受け、『アート&デザインの街』にふさわしい機能を備えた芸術・文化関連施設として認められて、容積率の緩和を受けています。

(注2) 『投資法人資産運用業務に係るスポンサー関係者取引ルール』

稼働率の見通し



(注3) B1F~2F (ショールーム) 等の解約

退去 (注3) 解約 (△2,306㎡)



1. 内部成長 (2) リーシング注力物件 (品川)

リーシング活動の状況等を踏まえ、当面は売却活動に注力

リーシング活動の状況と今後の見通し

同一エリアの競合ビルとの差別化戦略

—付加価値提供を意識したリーシング活動 (注1)

居抜きオフィスの提供

テナント共用ラウンジ設置の検討

- 複数の居抜きオフィスニーズを捕捉し個別に協議・交渉を開始するも、10フロア約4,000坪の埋戻しにはダウンタイム不可避
- 競合ビルが提示する賃貸条件を考慮すると、相応のフリーレント付与はマストであり、賃料発生には一定の期間を要する見込み

(注1) 6/14品川シーサイド地区合同内覧会参加
問い合わせ52件・内見6件

稼働率見通し



(注2) GOR持分の面積で表示

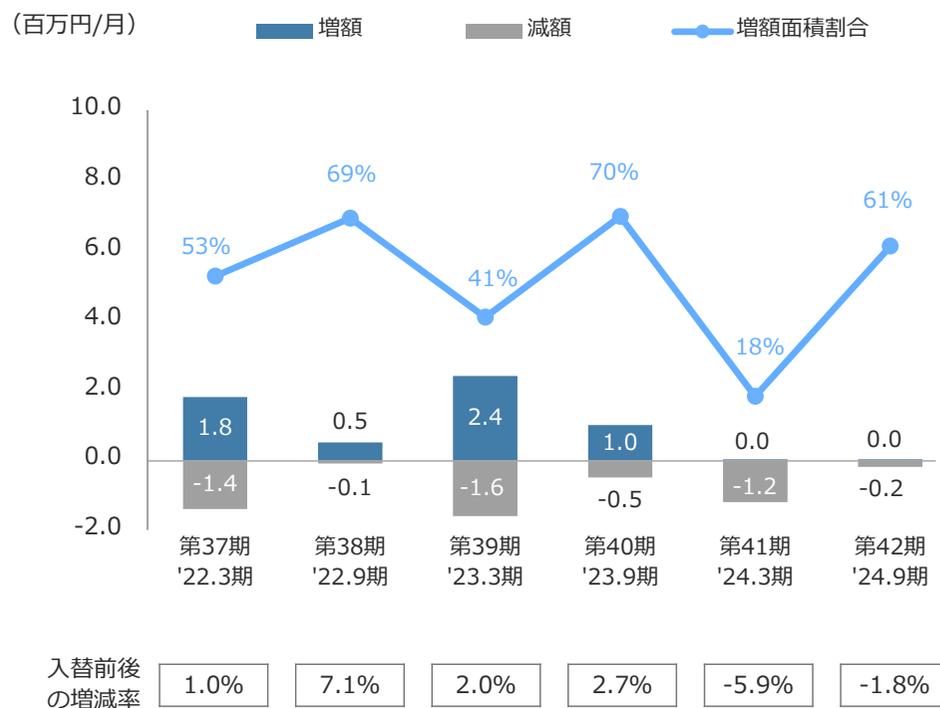
当面の取組み方針

- 水面下で並行して進めていた独自ルートによる売却活動を通じて複数の物件取得ニーズを確認
- 売却可能性を見極めるために売却活動に注力 (年内目処)

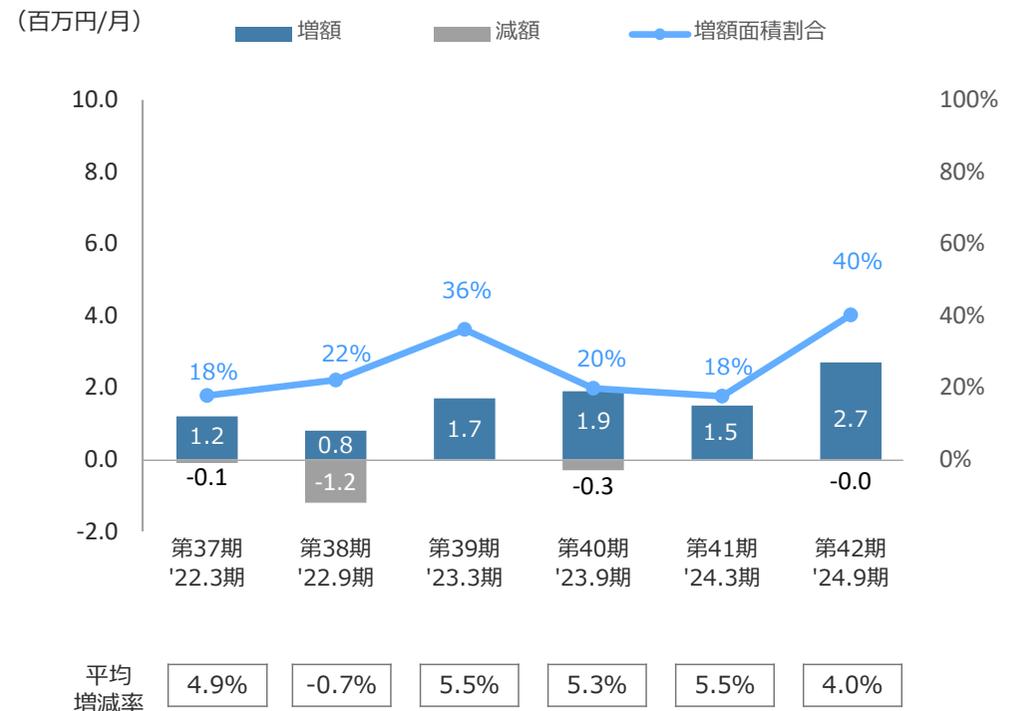
1. 内部成長 (3) テナント入替・賃料改定による月額賃料変動

テナント入替・賃料改定の結果、契約ベースの月額賃料はネットで前期比2.5百万円増加

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)



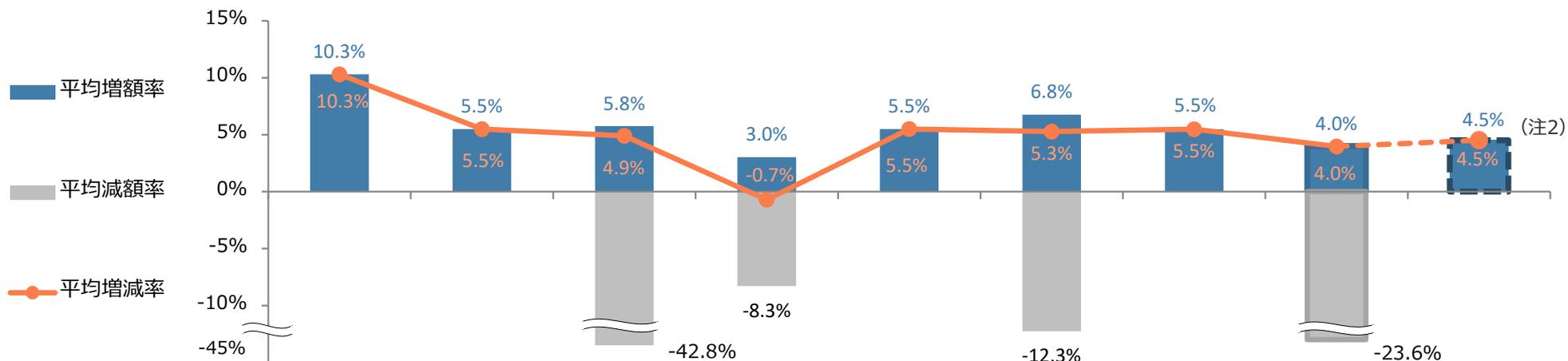
(注1) 賃料変動額は、各期の入居テナントとの賃貸借契約における入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額（共益費を含む）を記載しています。

(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42期の改定実績は、全32件のうち、増額14件、据置17件、減額1件で、平均増減率は4.0%
- ・第43期の改定見込は、全22件のうち、増額7件、据置7件、減額0件、交渉中8件で、平均増減率は4.5%



内容 (注1)	第35期 '21.3期	第36期 '21.9期	第37期 '22.3期	第38期 '22.9期	第39期 '23.3期	第40期 '23.9期	第41期 '24.3期	第42期 '24.9期	第43期見込 (注2) '25.3期
契約更改対象面積 (㎡)	21,601	31,414	22,757	17,703	14,053	29,669	24,538	27,341	14,284
うち増額面積 (㎡)	15,271	17,693	4,048	3,912	5,086	5,877	4,322	10,999	3,305
(増額面積割合)	(70.7%)	(56.3%)	(17.8%)	(22.1%)	(36.2%)	(19.8%)	(17.6%)	(40.2%)	(23.1%)
うち減額面積 (㎡)	-	-	36	1,373	-	369	-	23	-
うち据置面積 (㎡)	6,330	13,722	18,673	12,418	8,967	23,423	20,215	16,319	3,978
契約更改対象件数 (件)	33	47	27	39	19	50	27	32	22
うち増額件数 (件)	22	20	8	11	9	11	8	14	7
うち減額件数 (件)	-	-	2	2	-	3	-	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。

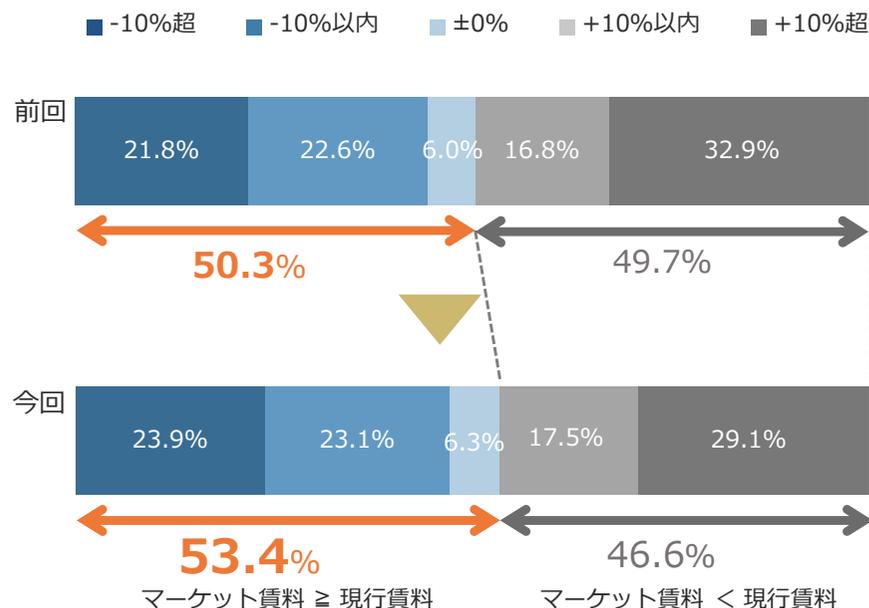
(注2) 第43期見込は2024年10月末時点の確定、内定分です。

1. 内部成長 (4) 賃料改定 ②今後の見通し

賃料上昇の傾向を捉え、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)

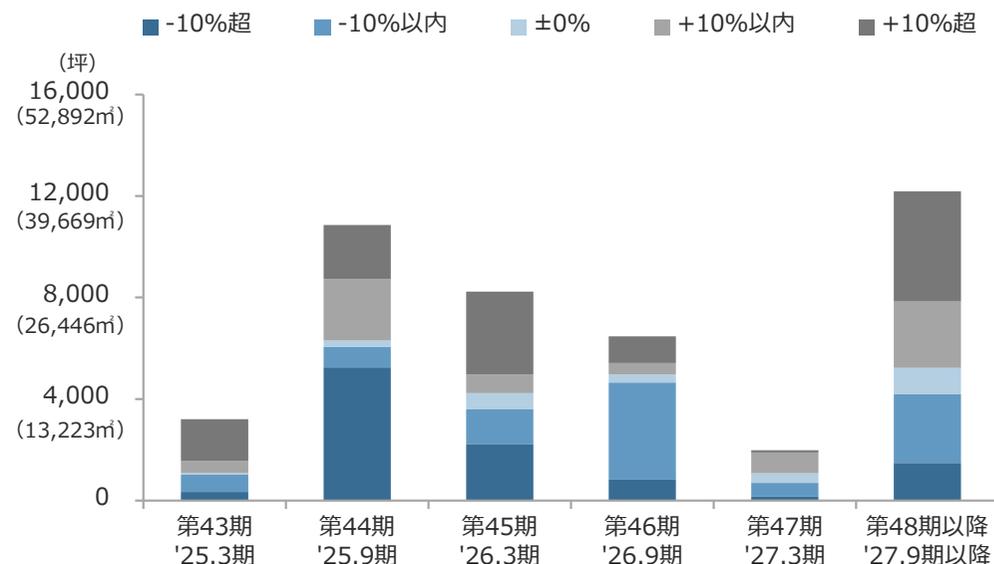
◆レントギャップ (注1) と賃貸借面積の割合の変化



- ・マーケット賃料上昇を主因にオーバーレントが縮小
レントギャップ: +1.1% (前回: +1.5%)
 (現行賃料がマーケット賃料を下回る物件は上野・横浜・名古屋・土佐堀・新ダイビル・御堂筋・札幌)

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2024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、2024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。

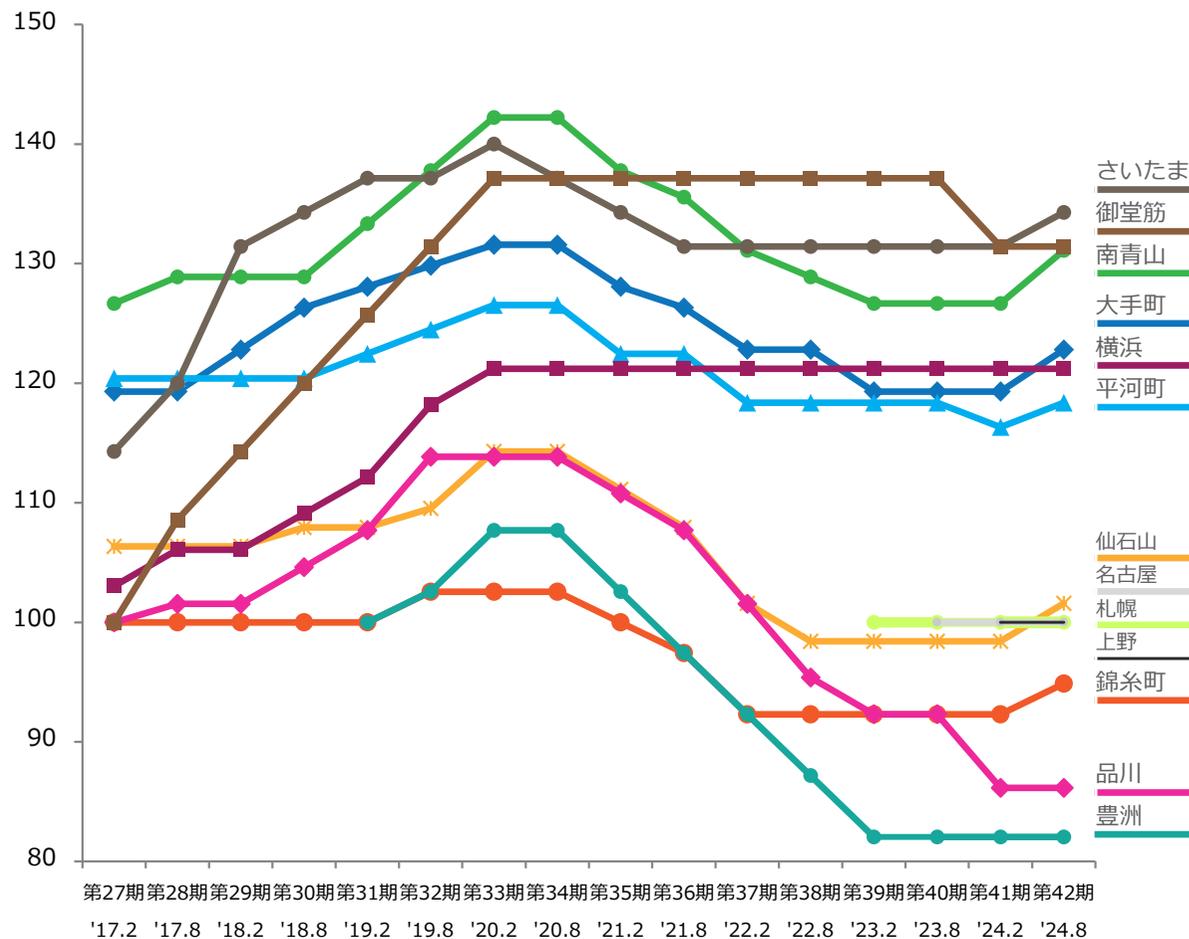
(注2) 乖離額はマーケット賃料と現行賃料の差を表しています。

(注3) 第43期及び第44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

賃料は下げ止まり、東京の物件を中心に上昇を開始

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

- ▶ 空室率の低下とともに、賃料上昇のフェーズに移行
- ▶ テナントは好立地・高グレードを強く志向し、需要は二極化
- ▶ 工事費の高騰等に起因する供給計画の遅れが頻発

横浜

- ▶ 供給過多(横浜シンフォステージ)のみならず、横浜駅周辺の市況は堅調

さいたま

- ▶ 直近の新規供給による空室は既に消化され、空室率は1%未満

御堂筋

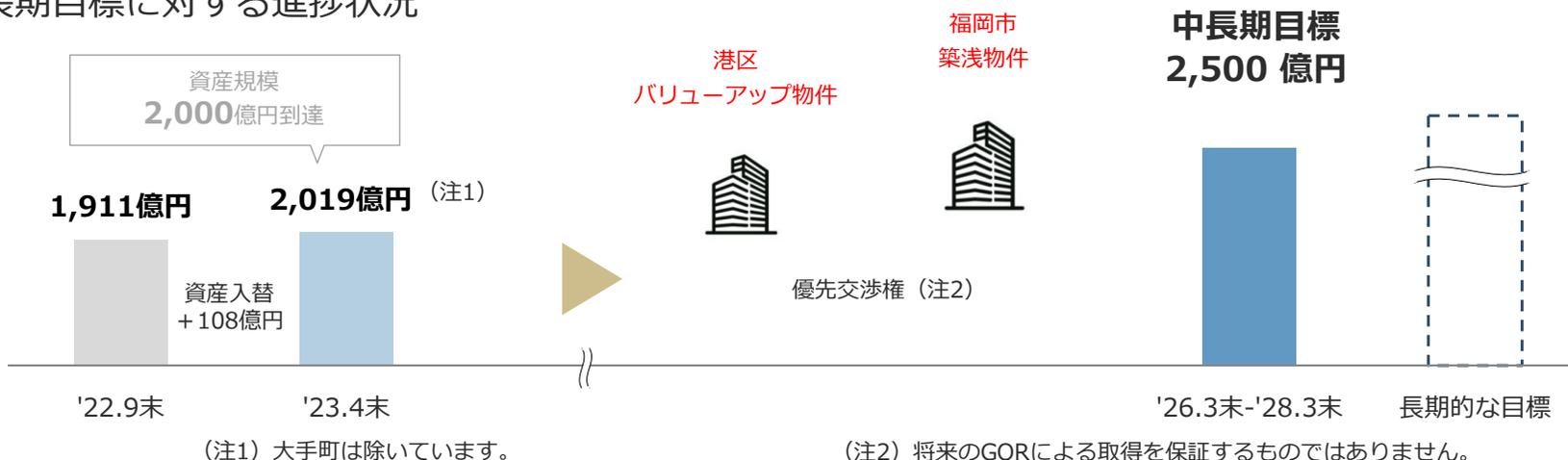
- ▶ 2024年の新規供給が梅田に集中し、一時的な需給悪化は不可避も、中期的にはニュートラル

- ・ 以下に記載していない物件 : 2013年2月時点に100
- ・ 錦糸町 (2014年3月取得) : 2014年2月時点に100
- ・ 豊洲 (2019年4月取得) : 2019年2月時点に100
- ・ 品川 (2017年3月取得) : 2017年2月時点に100
- ・ 横浜 (2014年8月取得) : 2014年8月時点に100
- ・ 御堂筋 (2017年3月取得) : 2017年2月時点に100
- ・ 札幌 (2022年12月取得) : 2023年2月時点に100
- ・ 名古屋 (2023年4月取得) : 2023年8月時点に100
- ・ 上野 (2023年11月取得) : 2024年2月時点に100

2. 外部成長：外部成長への取組み

中長期目標の資産規模2,500億円に向け活動を継続

資産規模の中長期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

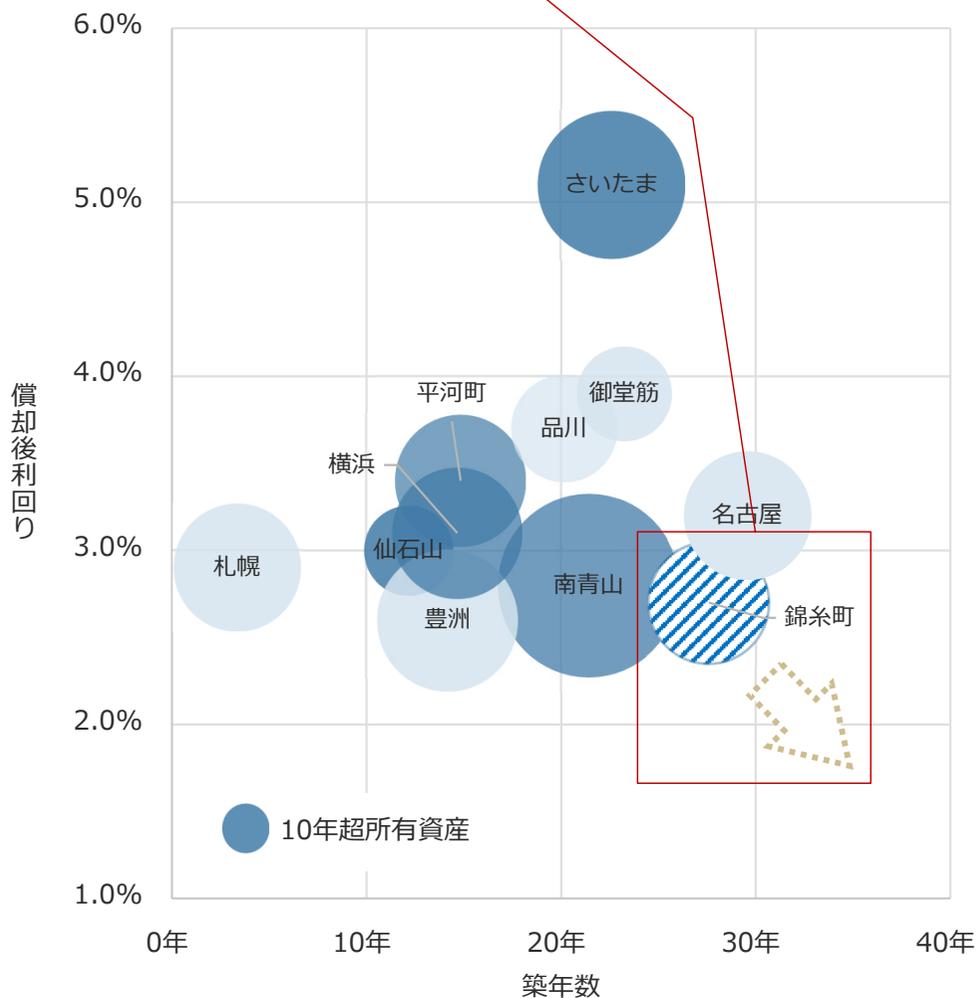
				 本投資法人 50%所有 明治安田生命 50%所有		 本投資法人 2フロア所有 明治安田生命 7フロア所有	 本投資法人 50%所有 明治安田生命 50%所有	計8物件 1,217億円 (構成割合41.2%)
近鉄大森ビル	スフィアタワー天王洲	近鉄新名古屋ビル	大手町	さいたま	平河町	仙石山	御堂筋	

■独自ルート

					 本投資法人 50%所有 明治安田生命 50%所有							計12物件 1,735億円 (構成割合58.8%)
銀座ファーストビル	南青山	淀屋橋	錦糸町	横浜	品川	豊洲	札幌	名古屋	上野	土佐堀	新ダイビル	

ポートフォリオの概況と錦糸町の見通し

- ・経年により将来の改修工事費の負担増大
→ 収益性低下の懸念



- (注1) 第41期実績に基づき掲載 (但し売却済の大手町は除外)
 (注2) バブルのサイズは各物件の取得価格に比例
 (注3) 圧縮記帳を適用している物件 (上野・土佐堀・新ダイビル) は除外

売却の意義とその後の対応

含み益を上回る売却益の創出



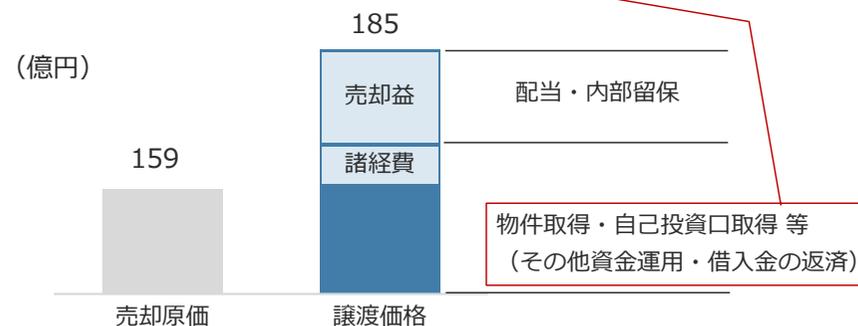
含み益の実現と複数期に亘る売却益の還元

- ・3期分割売却により、各期の売却益の全部または一部を投資主に還元する計画



売却資金の活用

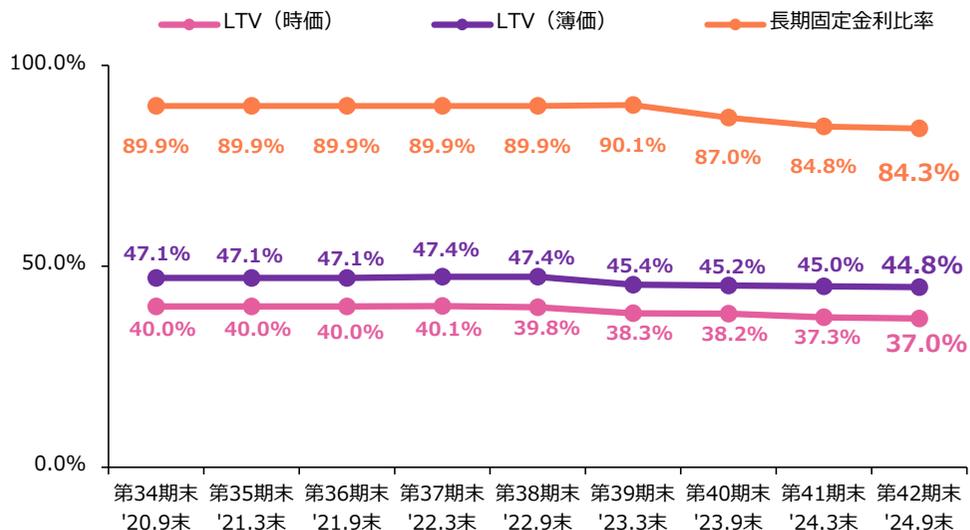
- ・NOIや1口当たりNAVの減少に対する対応策



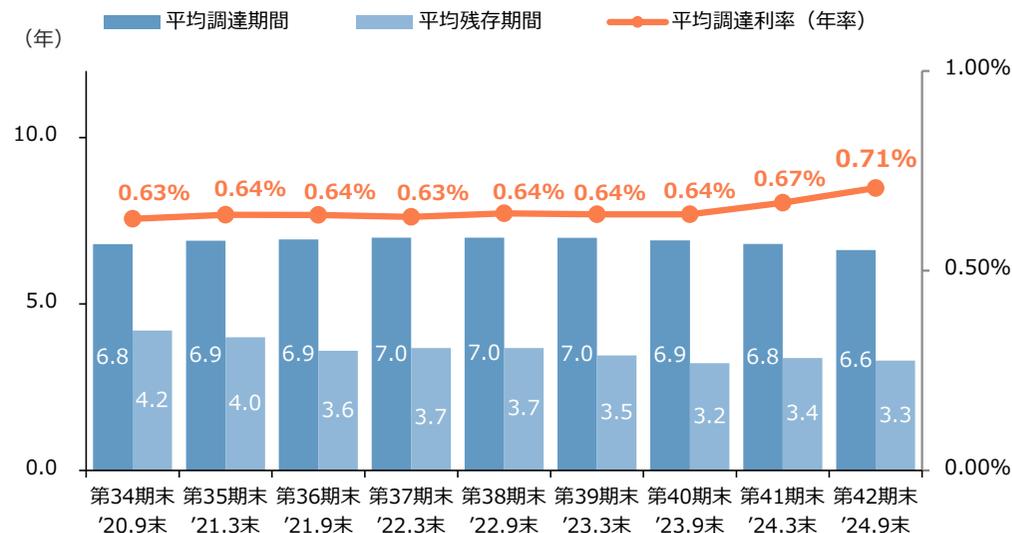
3. 財務 (1) 財務運営の推移

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

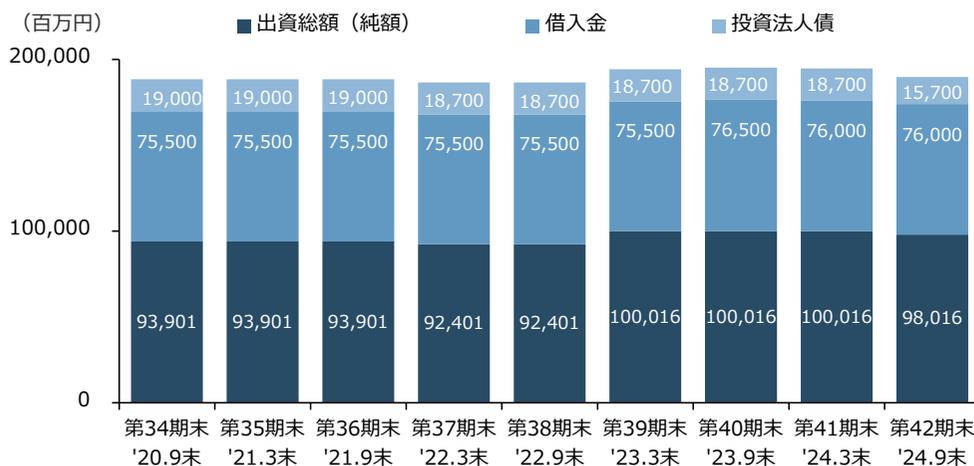
負債指標



有利子負債の条件



資金調達の内訳



	第41期末	第42期末
借入金	76,000 百万円	76,000 百万円
投資法人債	18,700 百万円	15,700 百万円
合計	94,700 百万円	91,700 百万円
平均調達期間	6.8 年	6.6 年
平均残存期間	3.4 年	3.3 年
平均調達利率	0.67 %	0.71 %

(注) 本項に記載の各指標・残高は、2024年9月30日現在の有利子負債及び総資産額からブリッジローンの残高(12億円)を除いて算出しています。

3. 財務 (2) 返済期日の分散状況 (2024年9月30日現在)

借入金のリファイナンスは期日分散し短期化・投資法人債(30億円)は手元資金で期日償還

リファイナンス前

借入金 50億円 7.0年 固定 (利率 0.75558%)
5億円 5.0年 固定 (利率 0.41940%)

投資法人債 30億円 10.0年 固定 (利率 0.86000%)

リファイナンス後

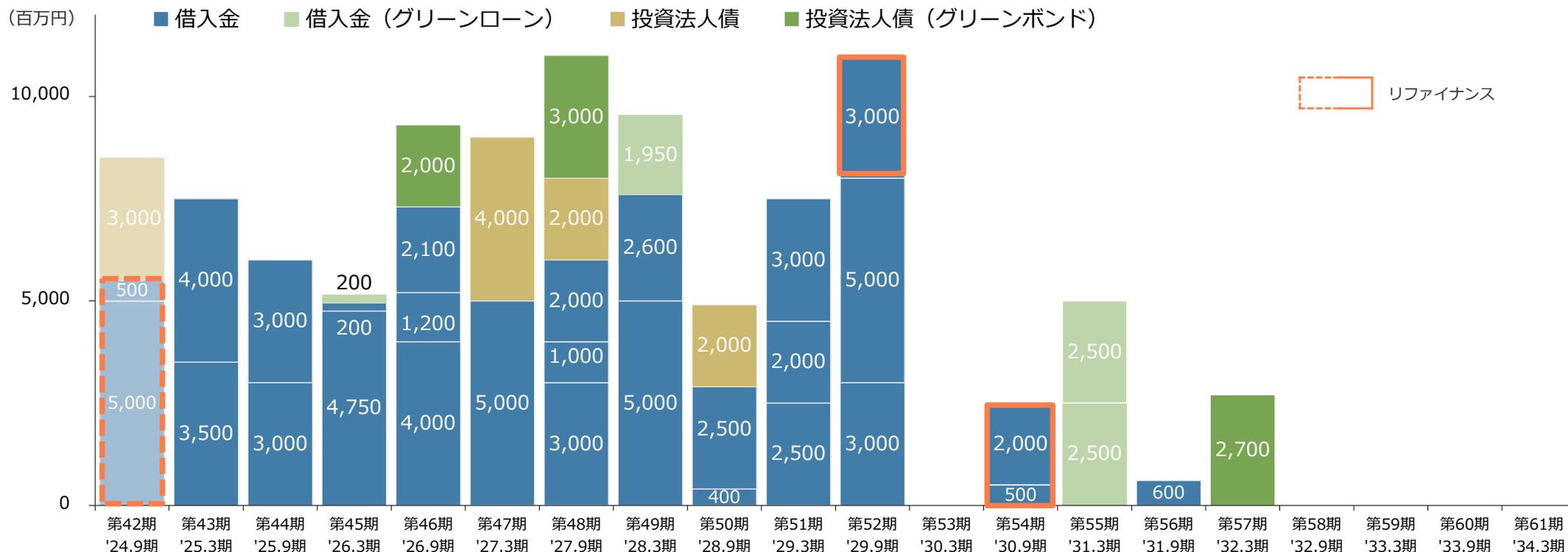
30億円 5.0年 固定 (利率 1.02625%)

20億円 6.0年 固定 (利率 1.13000%)

5億円 6.0年 固定 (利率 1.11000%)

手元資金で期日償還 (錦糸町売却資金の一部を充当)

- ・短期化によりコストアップを抑制 (注1)
 - ・デットの圧縮によりコスト削減 (注2)
- (注1) +4円/口・同年限で調達した場合と比較
(注2) +12円/口・償還債のコストで計算



期限が到来するデットの平均金利

	第42期	第43期	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
借入金	0.65%	0.48%	0.53%	0.60%	0.74%	0.65%	0.63%	0.82%	0.83%	0.95%	-	1.13%	1.20%	1.11%	-	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	0.25%	0.47%	0.55%	-	0.73%	-	-	-	-	-	-	0.47%	-	-	-	-	-

(注3)ブリッジローンは除外しています。

更なる内部留保積上げによる安定した分配金マネジメントの実現

任意に取崩し可能な圧縮積立金の状況

長期保有資産の買換特例制度を利用した内部留保

- ・ 大手町の売却益の一部（40期から42期）
- ・ (想定) 錦糸町の売却益の一部（44期）



内部留保の活用方針

将来の分配金安定化のため、様々な局面での活用を検討

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

内部留保 (圧縮積立金) 積上げの実績

	第21期	第23期	第32期	第40期	第41期	第42期
買換資産	仙石山	錦糸町	豊洲	札幌	札幌	名古屋
売却資産	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	大手町 (持分30%)	大手町 (持分30%)	大手町 (持分10%)
売却日	'14年3月27日	'14年10月9日	'19年4月18日	'23年9月25日	'24年3月25日	'24年9月25日
売却益	2,382	1,175	658	1,099	1,084	361
当期純利益	2,079	2,085	2,606	3,353	3,360	2,816
内部留保	203	205	260	246	333	280

自己投資口の取得・消却を完了し (発行済投資口数の1.9%) 概ね想定どおりの財務効果を獲得

資本効率の向上	投資主還元	資金効率の向上 1口あたりNAV向上
<p>▶ディスカウント増資による希薄化 (15,215口) を解消 (注1)</p>	<p>▶巡航EPUの向上</p> <p>第42期 : 2,292円 第43期 : 2,222円</p> <p>(注2)</p>	<p>▶フリーキャッシュの効率的・効果的な活用</p> <p>▶1口あたりNAV (第41期末) : 141,755円</p>
<p>取得・消却口数 <u>19,689</u> 口</p>	<p>第42期 : 2,332円 (+40円) 第43期 : 2,266円 (+44円)</p> <p>(注3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> よりコストの高い資本の圧縮 GORの平均デットコスト約0.7%に対し資本コストは約4.5% (注4) 1口あたりNAV : 142,544円 (+789円) (注5)

投資口価格について

- 取得期間中の平均投資口価格は101,473円であり、取得決議日 (6/25) の100,800円に対して+0.7%
- 取得終了後から9/30までの平均投資口価格は100,984円であり、取得決議日 (6/25) の100,800円に対して+0.2%

いずれも同期間の東証REIT
指数をアウトパフォーム

(注1) 投資口の希薄化に関する考え方については、2024年6月25日付「自己投資口取得に関する補足説明資料」参照

(注2) 自己投資口取得を発表した時点における各期の業績予想の前提となる巡航EPUを記載

(注3) (注2) に記載の数値に、取得・消却した自己投資口の総数を加味して計算

(注4) 以下の算式によるインプライドキャップレート (資本市場が示すJ-REIT 運用不動産に対する要求利回り) を使用
インプライドキャップレート = NOI (第41期実績NOI×2) ÷ (時価総額+有利子負債-現預金)

(注5) 第41期末の数値に、取得・消却した自己投資口の総数を加味して計算

社会への取組みを中心に、幅広い取組みを継続

S 2024年GRESB評価

5年連続で
リアルエステイト評価「5スター」・
開示評価の最上位「Aレベル」を獲得



S テナントと地域社会への取組み

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）New

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）New

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



S GARの従業員への取組み

長時間労働是正の取組み New

労働時間の管理に関するコンプライアンス研修の実施
休暇制度の拡充等、働きやすさ向上を目的とした就業規則改正と社内説明会の実施
長時間労働是正の取組み（休暇取得促進も含む）を執行役員・部長の目標として設定

ハラスメント防止に向けた取組み New

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

衛生委員会の立上げ New

労働安全衛生法に基づき、衛生委員会を設置。以下の項目を重点的に実施

- ①職場巡視の定期実施等の安全衛生体制の整備
- ②精密検査の受診管理・勧奨等の健康管理
- ③セルフケア・ラインケア等のメンタルヘルス対策
- ④安全衛生教育
- ⑤その他過重労働対策等

G ガバナンスへの取組み

リスク管理専任の執行役員を選任 New

内部管理態勢の見直しに伴い、リスク管理態勢の構築・整備等を専任で行う執行役員を選任。日常業務におけるリスク管理のチェックなどを通じて更なる態勢強化を企図

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り組みを推進

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り組みとして、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) の推進と人材の育成

役職員一人ひとりが財産であり、多様な人材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。そうした多様な役職員が意欲的に仕事に取り組める組織風土の醸成に加え、人事制度や教育・研修を通じて人材育成に取り組みます。

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、取り組み、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つの原則の取り組みを実践



(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) スタンドアード対照表

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

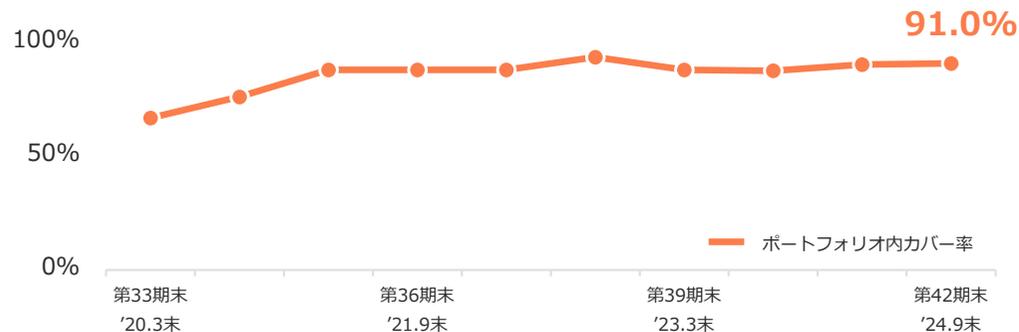
(注)「GRI」は、「Global Reporting Initiative」の略称です。「GRIスタンダード」は、組織が経済・環境・社会に与えるインパクトを報告する際の開示基準であり、多くの政府や企業が依拠するグローバルスタンダードとなっています。



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：12物件・ポートフォリオ内カバー率：91.0%



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	★★★★★Sランク 平河町・仙石山 品川・錦糸町 豊洲・横浜 さいたま・名古屋 御堂筋・札幌	★★★★★ 札幌 ★★ 品川 ★ 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 前期末 43.4% ▶ 43.6%

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 (CO ₂) 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)	15.8%	△9.6%	10.6%	△3.4pt (リサイクル実施率70.8%)

(注1) 2022年度と2023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2023年度の数値です。

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

2024年GRESB評価

5年連続で「5スター」・開示評価の最上位「Aレベル」を獲得



グリーンファイナンス

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



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15物件中8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)
埼玉県での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(CO2フリー)電力へ切替
(仙石山・豊洲・土佐堀・新ダイビル・平河町・御堂筋・南青山・横浜)



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

テナントへの取組み

デジタルサイネージの設置 (南青山・豊洲・品川・横浜)

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



テナント満足度調査の実施

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

アクアリウムの設置 (豊洲)

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



テレワークスペースの設置 (豊洲・さいたま)

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



マルシェの開催 (さいたま)

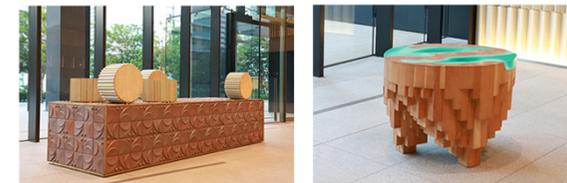
さいたまの2階エントランススペースを活用し、オフィスで働く人も楽しめる平日に「さいたま新都心マルシェ」を開催



社会への取組み

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



トイレ混雑緩和サービスの設置 (豊洲)

トイレにセンサーを設置し、利用状況をサイネージに表示することで、混雑を抑制



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

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

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。

人権DD（デュー・デリジェンス）の実施 New

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。

DEIへの継続的な取組み New

DEI推進部会において、従業員エンゲージメント向上を目的として、所定のテーマについて月に1度のペースで意見交換を実施。意見は取りまとめられ、職場環境改善のため、会社へフィードバック

人財育成・能力開発プログラム策定による研修制度の見直し

人的資本経営の観点から、従来の社内研修制度を大幅に見直し、研修内容を拡充。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

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（実施率100%・回収率95.7%）

(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。

ウェルビーイングなオフィス環境の提供 New

本社移転を機に、人財の採用・確保や従業員エンゲージメント向上のため、働きやすい職場環境づくりを推進

全席にダブルモニターを設置	ペーパーレス化の促進。作業効率の向上
ミーティングスペースにモニターを設置	コミュニケーションの活性化と迅速な意思決定の実現。ペーパーレス化を加速
社内BGMの導入	オフィスの雰囲気を和らげ、コミュニケーションを促進。マスク効果による集中力向上

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・勤務制度の柔軟化推進

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
テレワークと時差出勤、時間単位の有給休暇取得制度を導入

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従業員の福利厚生増進を企図し、持投資口制度を導入

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）：2024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	69.4%
不動産証券化協会認定マスター	23	46.9%
一級建築士	4	8.2%
ビル経営管理士	2	4.1%
日本証券アナリスト協会検定会員	2	4.1%
CASBEE不動産評価員	2	4.1%
CASBEE建築・ウェルネスオフィス評価員	1	2.0%

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იმボート出資

GARはGORの投資口6,000口（0.60%）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

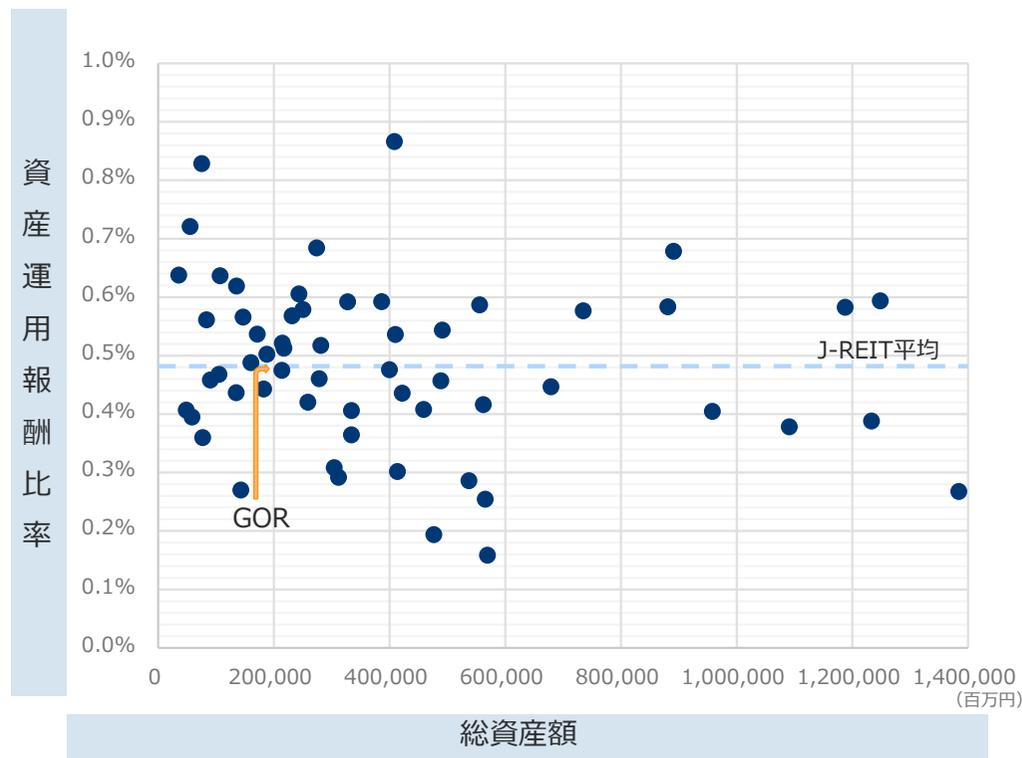
GORの資産運用報酬体系



報酬	算定基準	報酬実績 (2024年9月期)
運用報酬1	前期末総資産額 × 年率0.3%	320 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%	148 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%	-
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%	13 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

◆ J-REIT各社の資産運用報酬一覧（注2）



(注2) 2024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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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%削減 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 消費原単位【2030年度までに△10%】 水使用量の削減 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%】 <p>*削減目標はすべて2022年度基準</p>	温室効果ガス (GHG) 排出量 (総量) * 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 *エネルギー由来のCO ₂ 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 従業員エンゲージメント調査の実施 各種研修制度の新設及び資格取得支援の拡充 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 	従業員エンゲージメント調査の実施率、回答率 研修時間数 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）

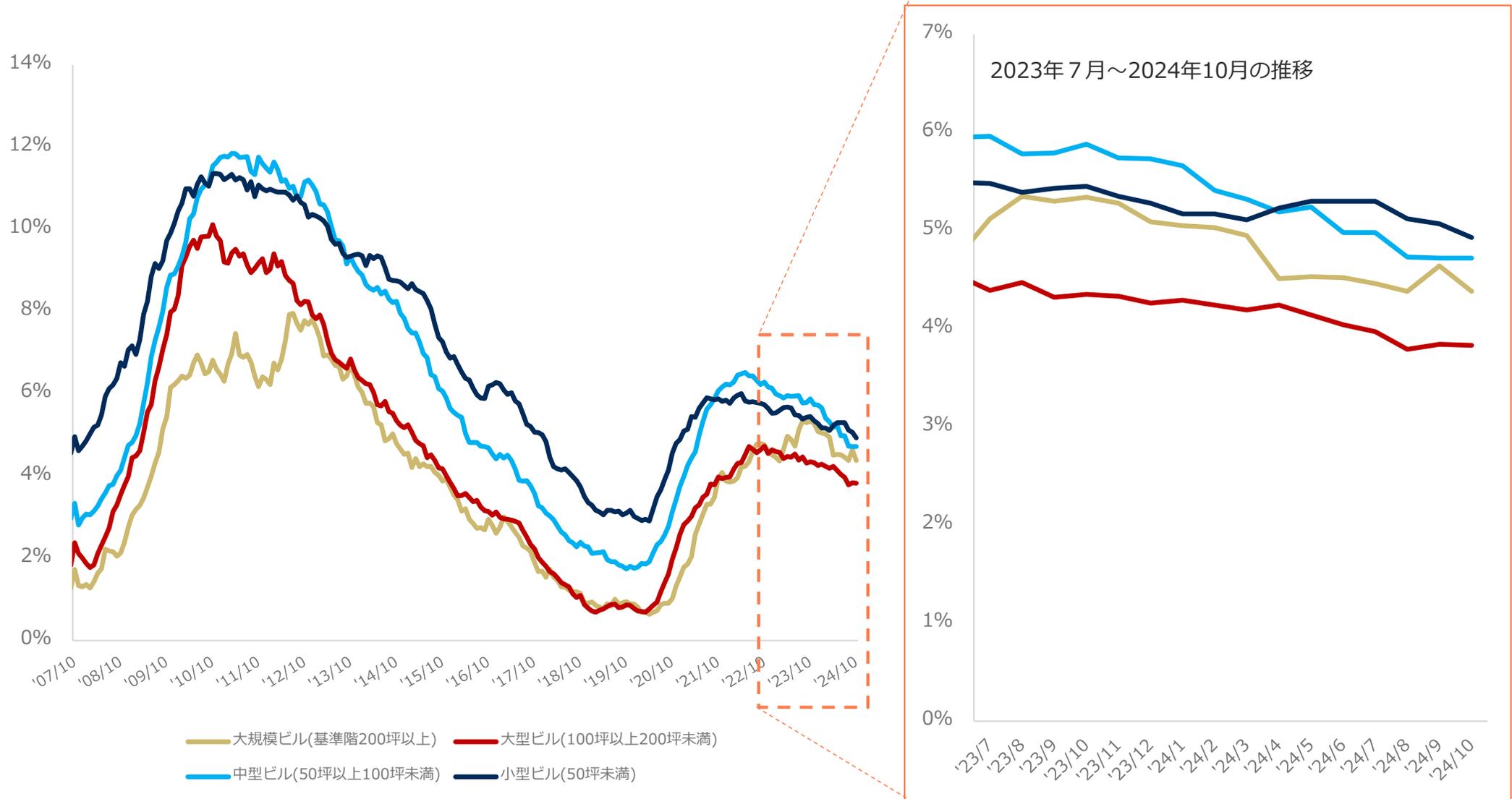
◆気候変動に関する定性的評価（リスクと機会、財務的影響、対応策）

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			
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	
	移行リスクと機会	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			
市場・評判		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	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		小	

IV 參考資料

規模別空室率の推移 (東京23区)

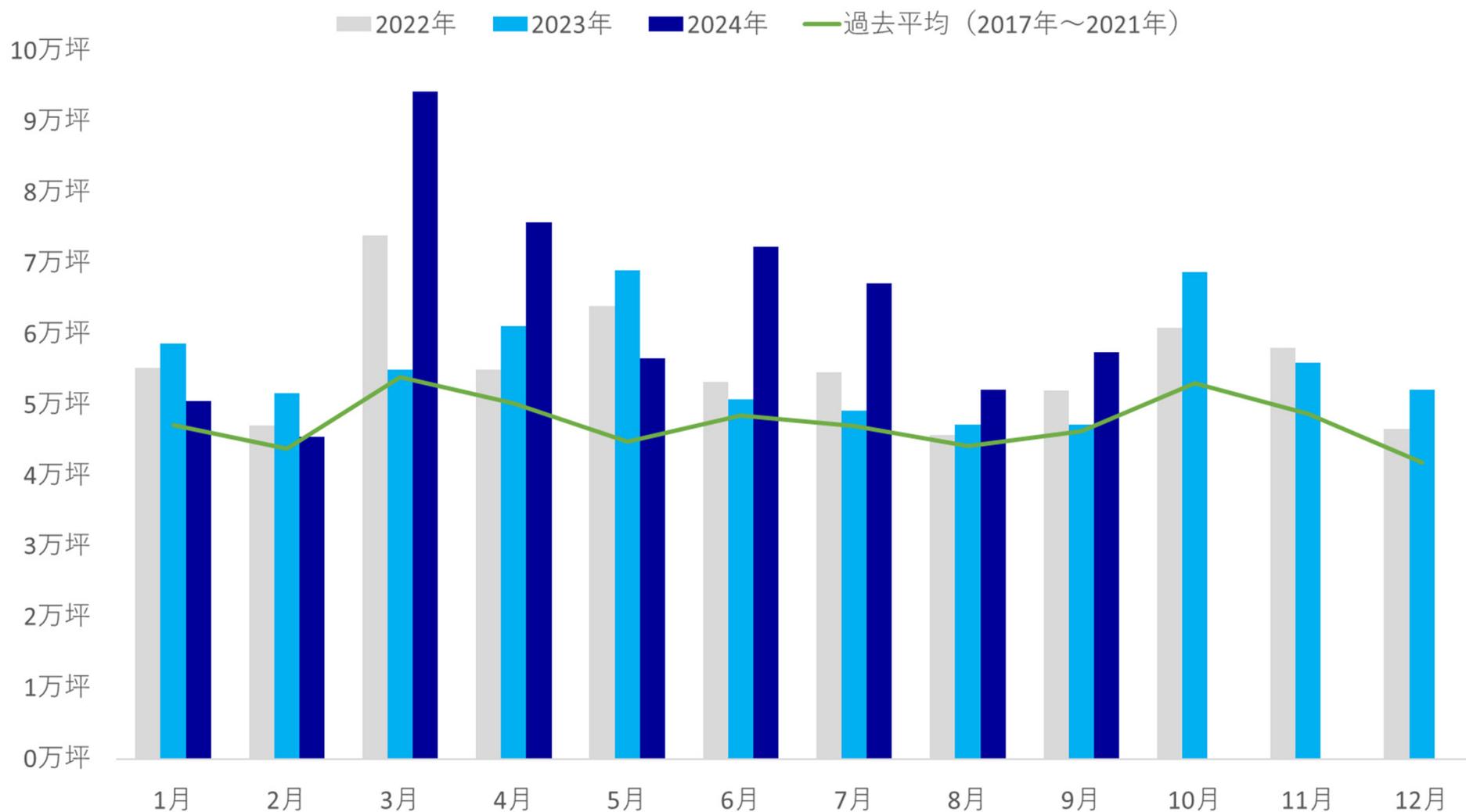
東京23区における規模別空室率の推移



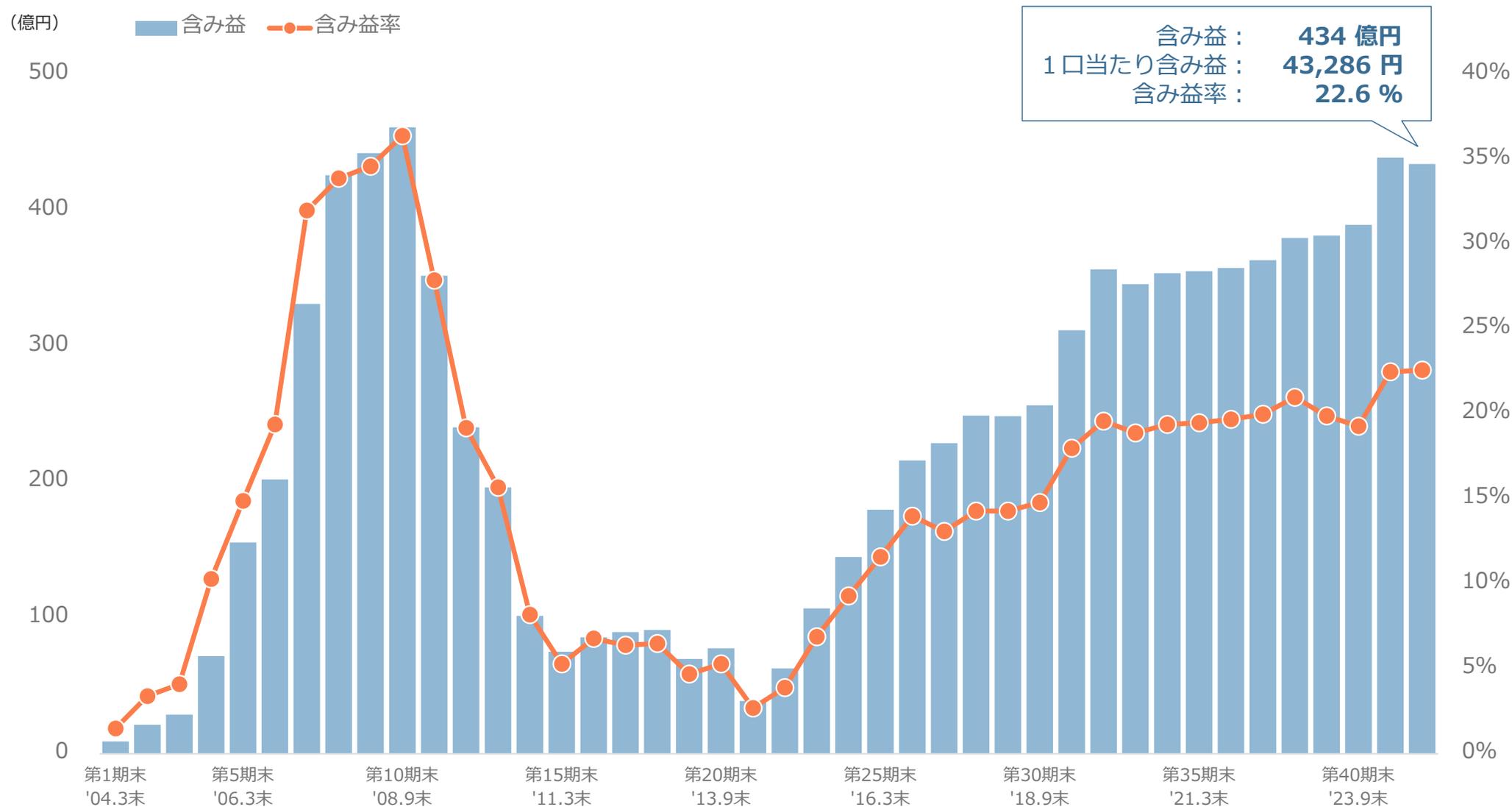
(出所) 三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報2024年10月号」を基にGARが作成

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



(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、2024年9月期末の発行済投資口数1,003,137口で算出しています。

期末物件価額一覧 (2024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42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41期末	第42期末 ①			割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%) (注2)			
大手町 (注3)	1,174	1,175	1,250	1,250	—	2.6	2.2	2.6	1,161	88	7.6
平河町	18,200	18,800	24,900	24,900	—	3.0	2.8	3.2	16,641	8,258	49.6
南青山 (注4)	28,000	28,032	29,900	29,900	—	3.0	2.9	3.0	27,289	2,610	9.6
仙石山	8,423	8,610	11,400	11,300	△ 100	3.0	2.8	3.2	7,697	3,602	46.8
上野	9,900	11,500	11,500	11,600	100	3.4	3.2	3.5	6,388	5,211	81.6
錦糸町 (注5)	①15,031 ②360	①16,600 ②403	18,000	18,000	—	3.7	3.5	3.9	15,800	2,199	13.9
豊洲	21,000	23,700	24,400	24,400	—	3.4	3.5	3.6	20,454	3,945	19.3
品川	12,000	12,650	13,350	12,400	△ 950	3.9	3.7	4.1	11,747	652	5.6
横浜	17,950	17,980	22,100	22,200	100	3.4	3.1	3.5	16,111	6,088	37.8
さいたま	22,700	22,820	24,200	24,200	—	4.4	4.2	4.5	17,646	6,553	37.1
名古屋	17,300	18,300	18,300	18,300	—	4.0	3.5	3.8	17,598	701	4.0
土佐堀	4,461	4,680	4,680	4,680	—	3.5	3.3	3.6	3,886	793	20.4
新ダイビル	3,455	3,820	3,820	3,820	—	3.0	2.8	3.1	3,003	816	27.2
御堂筋	9,200	9,590	11,200	11,200	—	3.5	3.6	3.7	9,564	1,635	17.1
札幌	17,000	17,100	17,100	17,100	—	3.6	3.4	3.8	16,835	264	1.6
ポートフォリオ全体	206,156	215,760	236,100	235,250	△ 850	—	—	—	191,827	43,422	22.6
									一口当たり含み益	43,286円	

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

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

(注2) 各利回り、割引率は、第42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) 大手町は、2022年12月6日に不動産信託受益権の準共有持分25%、2023年9月25日に不動産信託受益権の準共有持分30%、2024年3月25日に不動産信託受益権の準共有持分30%、2024年9月25日に不動産信託受益権の準共有持分10%を譲渡しましたので、残り5%に相当する数値を記載しています。以降同じです。

(注4) 南青山は、2024年3月28日に不動産信託受益権の準共有持分20%を譲渡しましたので、残り80%に相当する数値を記載しています。以降同じです。

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

物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第42期（2024年9月期））

（単位：百万円）

	大手町	平河町	南青山	仙石山	上野	錦糸町	豊洲	品川	横浜	さいたま	名古屋	土佐堀	新ダイビル	御堂筋	札幌	合計
A. 不動産賃貸事業収益	74	557	724	222	301	551	500	400	531	998	325	137	84	346	367	6,125
賃貸事業収入	(注1)	557	724	222	301	551	500	400	531	998	325	137	84	346	367	6,124
その他賃貸事業収入		-	0	-	-	-	-	-	0	0	-	0	0	0	0	0
B. 不動産賃貸事業費用	59	200	303	97	124	280	194	191	264	433	89	36	20	178	137	2,613
外部委託費		84	61	40	44	72	34	43	44	93	3	16	9	37	17	612
水道光熱費		10	55	7	27	17	45	55	36	87	-	10	4	33	25	418
公租公課		32	88	16	23	62	31	39	33	66	40	-	-	53	19	543
保険料	(注1)	0	1	0	0	2	0	0	0	2	1	-	-	1	1	14
修繕費		-	7	0	2	11	5	7	17	24	10	2	0	8	1	100
減価償却費		72	89	33	25	114	74	43	128	158	33	6	6	44	71	916
固定資産除却損		-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
その他賃貸事業費用		0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	6
C. 不動産賃貸事業損益（A - B）	15	356	420	125	177	270	306	209	267	564	235	101	63	167	230	3,511
D. NOI （C + 減価償却費 + 固定資産除却損）	29	429	509	158	202	384	381	252	396	722	269	108	70	211	301	4,428
E. 取得価格	3,447	18,200	28,000	8,423	9,900	15,391	21,000	12,000	17,950	22,700	17,300	4,461	3,455	9,200	17,000	208,428
F. NOI利回り（D × 2 ÷ E）（注2）（注3）	1.7%	4.7%	3.6%	3.8%	4.1%	5.0%	3.6%	4.2%	4.4%	6.4%	3.1%	4.9%	4.1%	4.6%	3.5%	4.2%
G. 償却後利回り（C × 2 ÷ E）（注2）（注3）	0.9%	3.9%	3.0%	3.0%	3.6%	3.5%	2.9%	3.5%	3.0%	5.0%	2.7%	4.5%	3.7%	3.7%	2.7%	3.4%

（注1）大手町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。

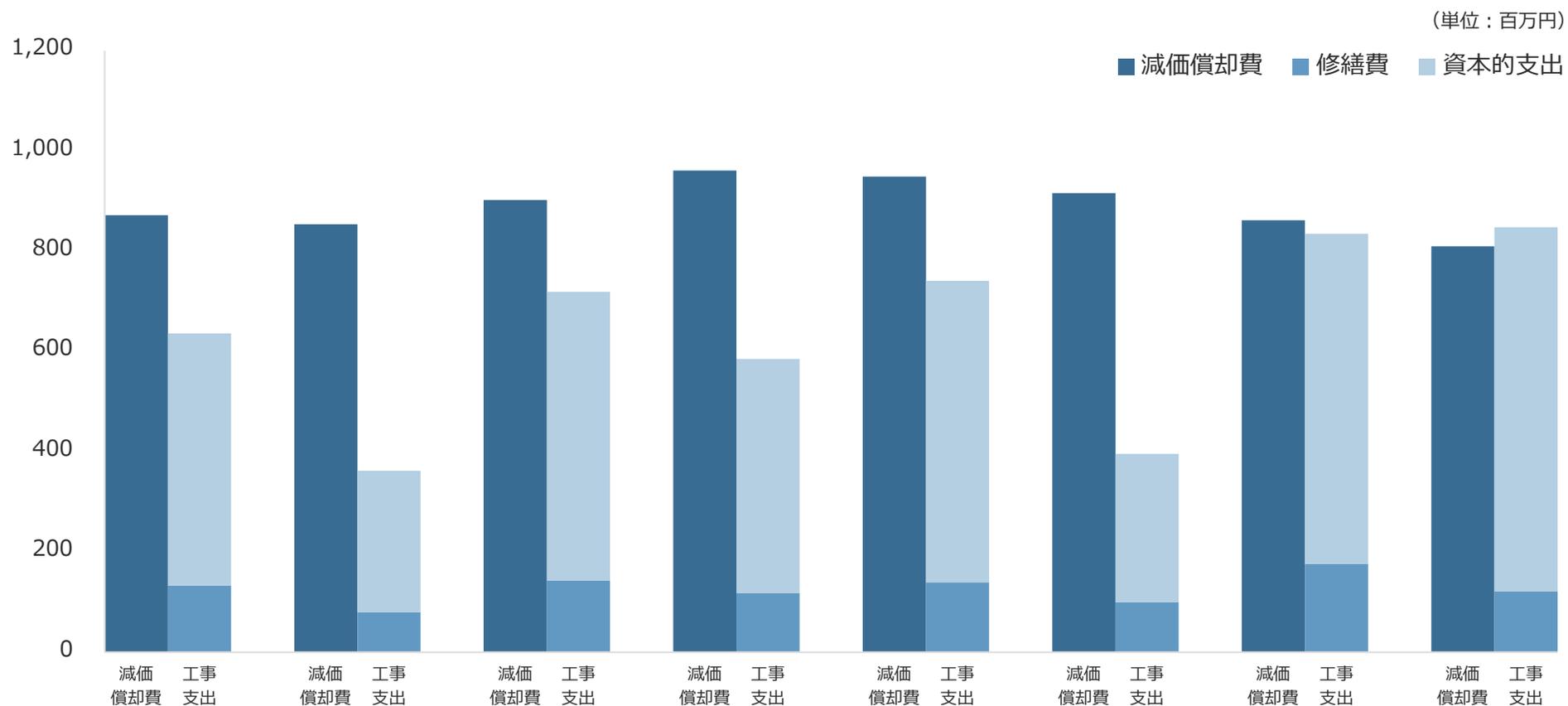
（注2）期中に売買（一部売買を含む）をした物件（大手町）については、日数で加重平均した取得価格を使用して算出しています。

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3）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	6.4%	5.6%
土佐堀	5.7%	5.3%
新ダイビル	4.8%	4.3%



	第37期 (2022年3月期)	第38期 (2022年9月期)	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期予算 (2025年3月期)	第44期予算 (2025年9月期)
減価償却費	872	854	902	961	949	916	862	810
工事支出	636	362	720	586	741	397	835	849
修繕費	133	80	143	118	139	100	176	121
資本的支出	503	282	576	467	602	296	659	727

上位テナント (2024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	10.1
2	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	9,794.86	6.6
3	三菱総研DCS株式会社 (注2)	情報通信業	品川シーサイドウエストタワー	7,301.32	4.9
4	AGC株式会社	製造業	グローバル・ワン上野	4,255.30	2.8
5	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	2.0
6	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	1.6
7	(注3)	学術研究、専門・技術サービス業	THE PEAK SAPPORO	2,276.66	1.5
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	2,274.02	1.5
9	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	1.4
10	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	1.4
合計				50,589.57	33.9

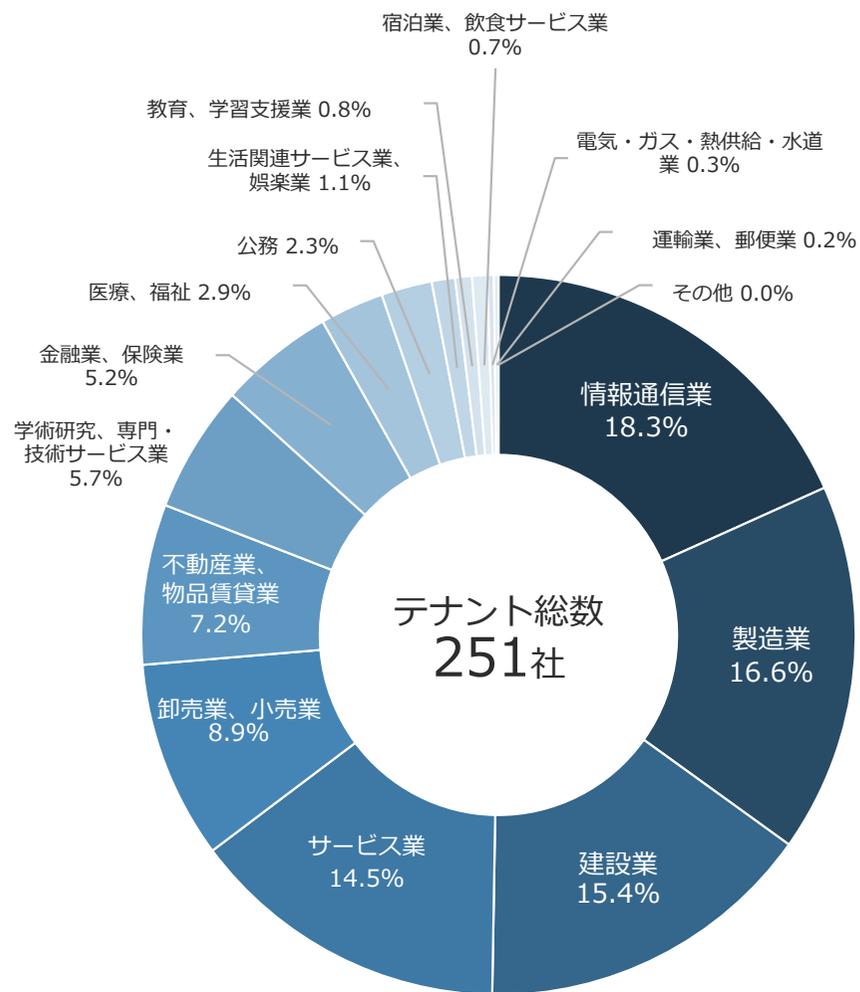
(注1) 2024年9月30日現在の「総賃貸面積」は、149,446.02㎡です。

(注2) 当該テナントとの賃貸借契約は、2025年9月30日付で解約となる予定です。詳細は2024年4月16日付プレスリリース「保有資産のテナントの異動（貸借の解消）の予定に関するお知らせ」をご覧ください。

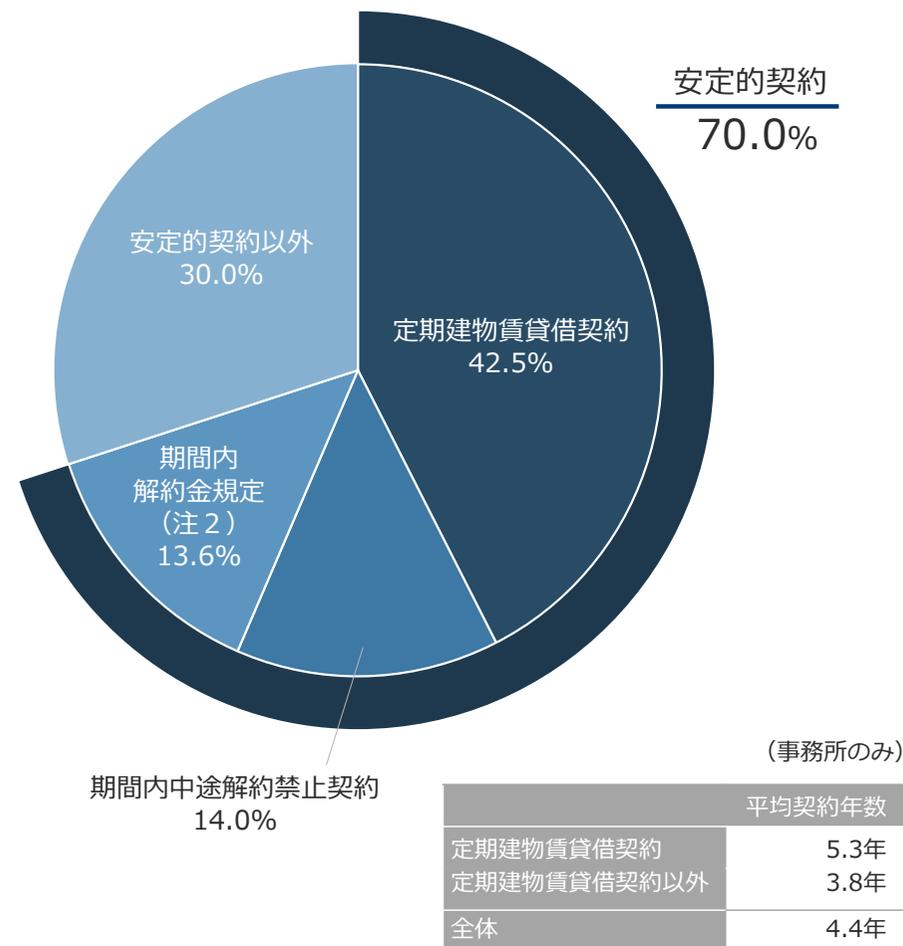
(注3) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載していません。

テナントの業種比率と安定的契約比率 (2024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

大手町
ファーストスクエア
(東京都千代田区)



平河町森タワー
(東京都千代田区)



楽天クリムゾン
ハウス青山
(東京都港区)



アークヒルズ
仙石山森タワー
(東京都港区)



■ その他都内23区

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)



品川シーサイド
ウエストタワー
(東京都品川区)



■ 東京周辺都市部

横浜プラザビル
(神奈川県横浜市)



明治安田生命
さいたま新都心ビル
(埼玉県さいたま市)



■ 3大都市圏以外の政令指定都市

THE PEAK SAPPORO
(北海道札幌市)



個別物件の詳細はこちら



[Click here!](#)

GORホームページへ移動します

■ その他3大都市圏

グローバル・ワン
名古屋伏見
(愛知県名古屋)



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
大阪御堂筋ビル
(大阪府大阪市)



ポートフォリオの概要 (第42期 (2024年9月期))

物件略称	所有形態	所有割合 (%)	延床面積 (㎡) (注1)	総賃貸可能面積 (㎡) (注2)	建築時期	築年数 (年)	PML (%)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	月額賃料合計 (百万円) (注5)	契約形態
大手町	区分所有権 (信託受益権の準共有持分5%)	約0.5	141,228.06	406.51	1992年2月	32.7	1.3	1,174	0.6	-	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	9,814.43	2009年12月	14.8	2.7	18,200	8.8	89	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	21.4	3.3	28,000	13.6	109	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	12.2	1.7	8,423	4.1	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	14.8	1.9	9,900	4.8	45	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	27.6	2.2	15,391	7.5	91	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	14.2	4.2	21,000	10.2	77	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)
品川	所有権 (信託受益権の準共有持分50%)	50.0	38,645.33	12,255.39	2004年8月	20.2	2.1	12,000	5.8	65	普通借家契約
横浜	所有権 (信託受益権)	100.0	19,968.20	13,960.74	2010年2月	14.7	4.4	17,950	8.7	64	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	22.6	3.6	22,700	11.0	138	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	29.6	4.7	17,300	8.4	51	普通借家契約
土佐堀	所有権の共有持分20%	20.0	35,198.77	5,144.06	2009年7月	15.3	2.2	4,461	2.2	-	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	9.6	2.2	3,455	1.7	-	普通借家契約
御堂筋	所有権の共有持分50%	50.0	32,997.60	8,877.09	2001年7月	23.3	0.5	9,200	4.5	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	3.3	0.6	17,000	8.2	57	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)
合計		-	778,430.13	155,310.11	-	-	(注7) -	206,156	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、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。なお、2024年10月23日に持分全ての売却が完了しました。

仙石山：2024年9月30日現在における共同運用区画のエンドテナントとの間の賃貸借契約で規定されている1ヶ月の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額に事業比率を乗じた金額です。

品川：2024年9月30日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料（共益費を含む）の合計額です。なお、契約更新時に2024年9月30日現在の契約期間中にフリーレントを付与した契約について、当該フリーレント額を

2024年9月30日現在の契約期間に均等に按分した額を控除して算出した賃料・共益費合計（月額）は、58百万円です。

土佐堀：他の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：他の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：2024年9月30日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額です。

(注6) オフィス棟（賃貸面積合計12,243.57㎡）について、楽天グループ㈱と2029年10月1日を契約満了日とする定期借家契約を締結しています。当該定期借家契約は、賃借人による1年前までの書面予告で解約可能です。

(注7) 2024年9月30日時点で保有する14物件（大手町を除く）のポートフォリオPMLは1.7%です。

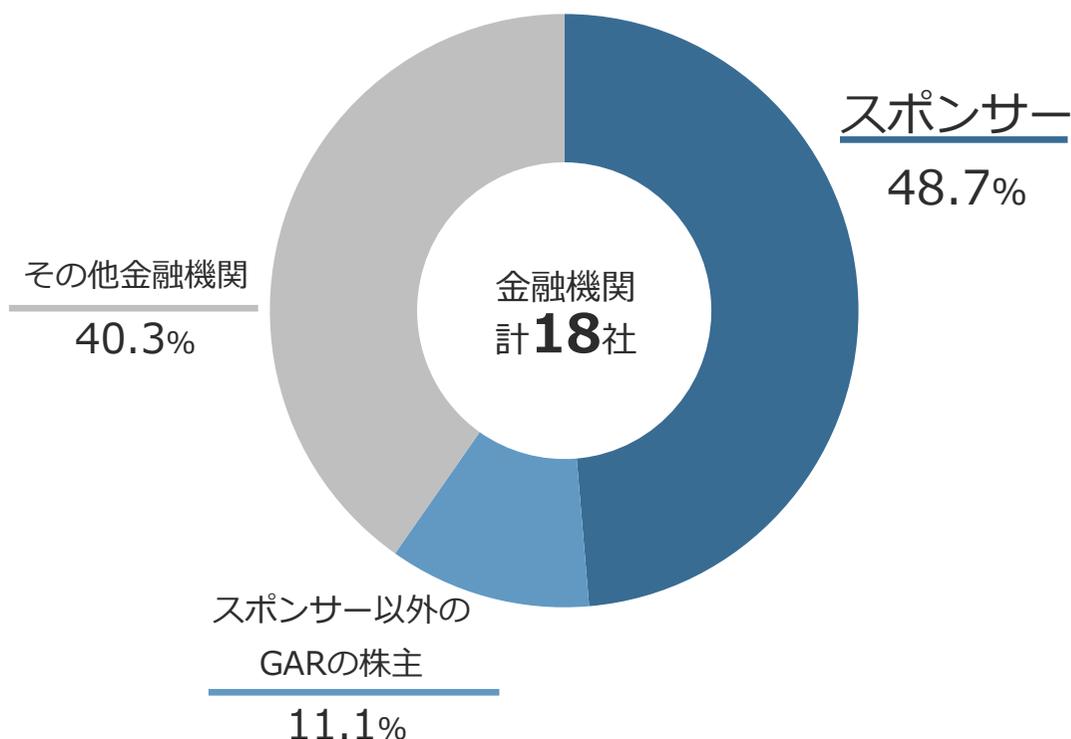
スポンサーを中心とする安定したバンクフォーメーション JCR格付：AA- 安定的

金融機関別借入金残高

借入先	残高(注) (百万円)	シェア(注)
●三菱UFJ銀行	29,700	39.1%
●日本政策投資銀行	13,400	17.6%
●明治安田生命保険	7,300	9.6%
●福岡銀行	4,575	6.0%
●農林中央金庫	4,550	6.0%
●三井住友銀行	3,275	4.3%
●伊予銀行	2,300	3.0%
●百五銀行	1,500	2.0%
●西日本シティ銀行	1,500	2.0%
●南都銀行	1,300	1.7%
●七十七銀行	1,300	1.7%
●オリックス銀行	1,000	1.3%
●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%
●第四北越銀行	500	0.7%
●東京海上日動火災保険	500	0.7%
合計	76,000	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-



(注)ブリッジローンの残高(12億円)を除いています。ブリッジローンの借入先は三菱UFJ銀行であり、これを残高に含めた場合、同行のシェアは40.0%となります。

有利子負債の明細①

借入金の明細（2024年9月30日現在）

全て無担保・無保証・期日一括返済

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	平均利率 (%) (注)	固定・変動	返済期限	期間
長期借入金	三菱UFJ銀行	1,200	2023年4月28日	0.44034	変動	2024年10月31日（第43期）	1.5年
	日本政策投資銀行	3,500	2018年2月28日	0.79131	固定	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	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	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	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	0.53034	変動	2026年3月31日（第45期）	5.0年
	三菱UFJ銀行	200	2023年3月31日	0.53000	固定	2026年3月31日（第45期）	3.0年
	三菱UFJ銀行	200	2023年4月28日	0.43034	変動	2026年3月31日（第45期）	2.9年
	福岡銀行、七十七銀行、常陽銀行、山形銀行	1,200	2023年4月28日	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	2019年9月30日	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	2023年9月29日	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	2019年3月29日	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	2019年9月30日	0.64971	固定	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	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	2020年3月31日	0.73035	固定	2028年3月31日（第49期）	8.0年
	三菱UFJ銀行	2,600	2023年3月31日	0.53034	変動	2028年3月31日（第49期）	5.0年
	農林中央金庫	1,950		0.52034			
	三菱UFJ銀行	2,500	2023年9月29日	0.86359	変動	2028年9月29日（第50期）	5.0年
	三井住友銀行	400	2023年9月29日	0.53034	変動	2028年9月29日（第50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	2,500	2020年9月30日	0.65991	固定	2029年3月30日（第51期）	8.5年
	三菱UFJ銀行	2,000	2024年3月29日	0.83359	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	2024年3月29日	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	2019年9月30日	0.82485	固定	2029年9月28日（第52期）	10.0年
	三菱UFJ銀行	3,000	2022年9月30日	0.95875	固定	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	2022年9月30日	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	2024年9月30日	1.02625	固定	2029年9月28日（第52期）	5.0年
	三菱UFJ銀行	500	2024年9月30日	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	2024年9月30日	1.13000	固定	2030年9月30日（第54期）	6.0年
	三菱UFJ銀行	2,500	2024年3月29日	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	2024年3月29日	1.20625	固定	2031年3月31日（第55期）	7.0年	
三菱UFJ銀行	300	2023年4月28日	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	2023年4月28日	1.12125	固定	2031年4月30日（第56期）	8.0年	
		合計	77,200				

(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

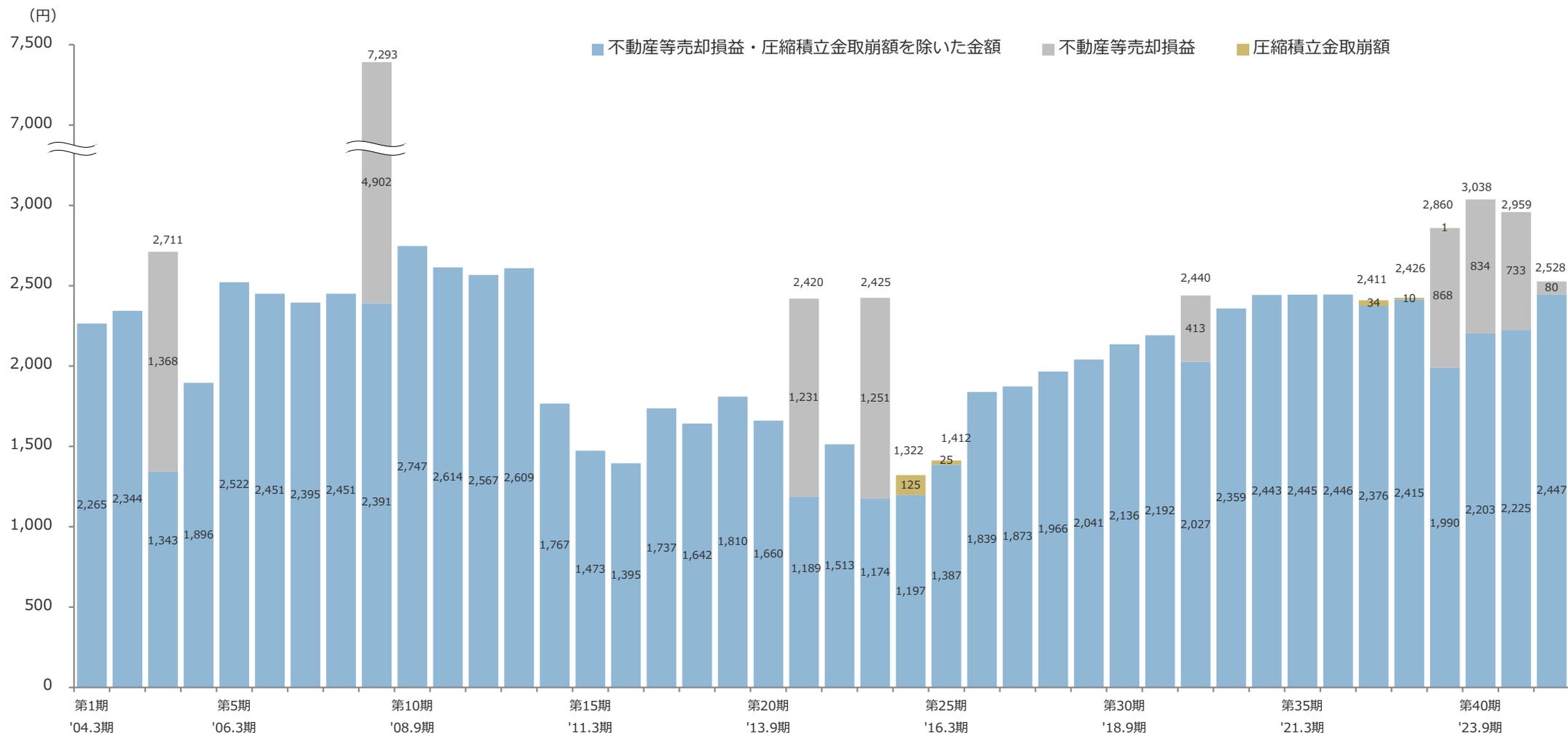
投資法人債の明細（2024年9月30日現在）

区分	残高 (百万円)	発行日	利率 (%)	担保	償還期限	償還方法 (注)	資金使途	財務上の 特約	摘要
第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

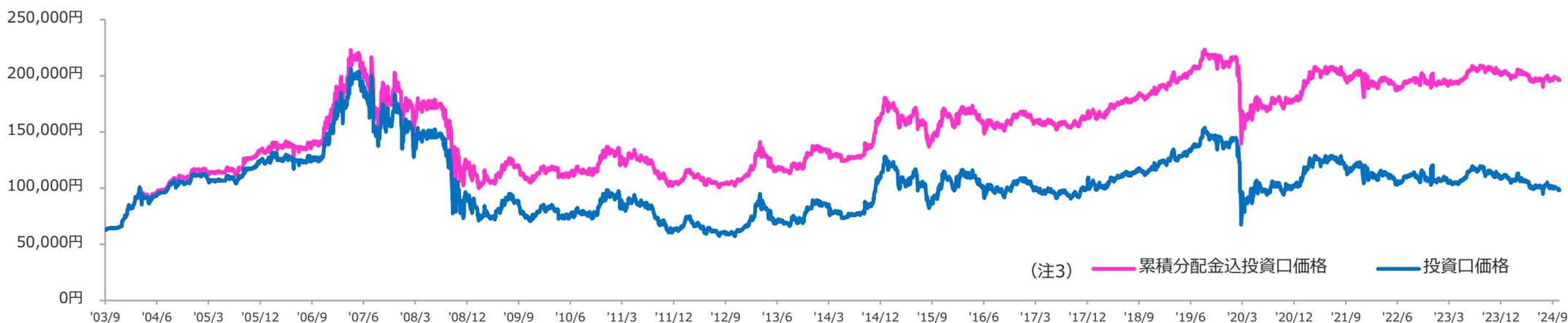
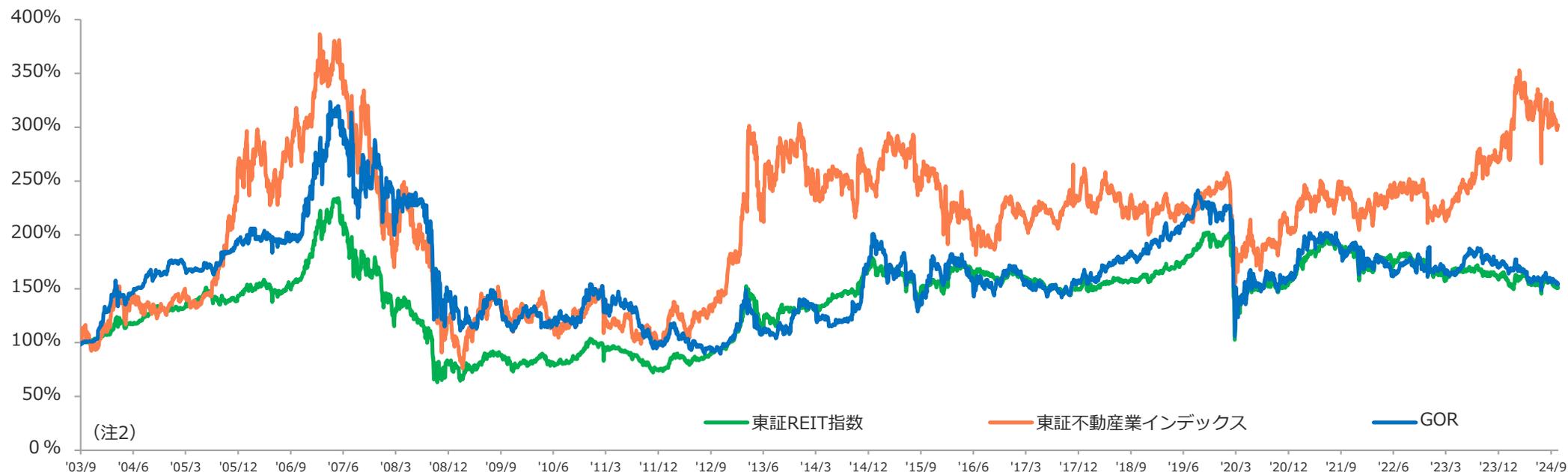
第1期～第42期 分配金累計額 **97,856円** (分割後換算)



(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～2024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。

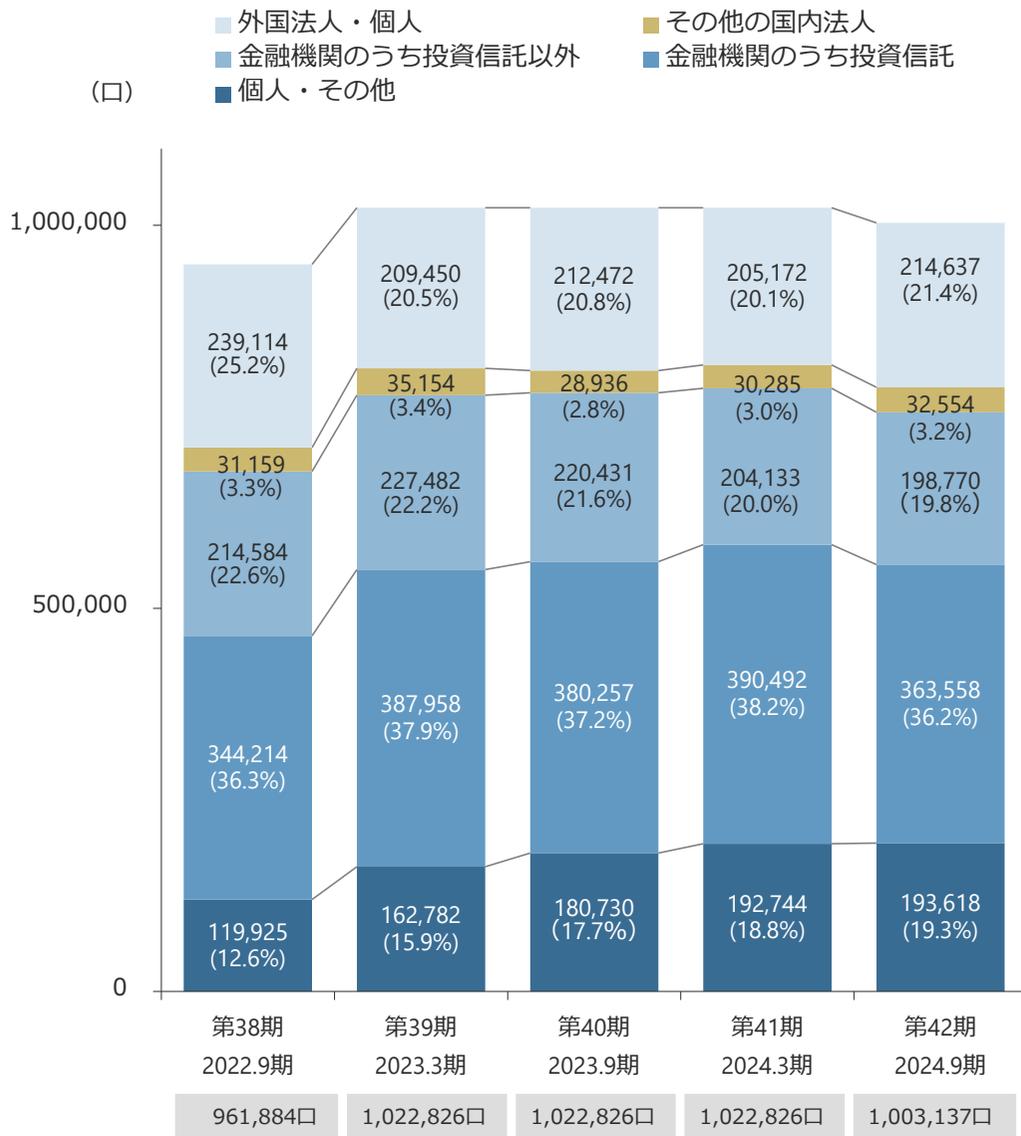
(注2) 2003年9月25日（上場日）の終値を100%としています。ただし、GORの投資口価格指数のみ上場時公募価格63,750円（分割後換算）を100%として算出しています。

(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 (2024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)	251,683	25.08
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	136,703	13.62
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	51,365	5.12
4 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	19,394	1.93
5 JP MORGAN CHASE BANK 385771	18,986	1.89
6 明治安田生命保険相互会社	14,947	1.49
7 JP MORGAN CHASE BANK 385781	14,851	1.48
8 STATE STREET BANK AND TURST COMPANY 505001	14,038	1.39
9 STATE STREET BANK AND TURST COMPANY 505103	11,678	1.16
10 株式会社千葉銀行	11,041	1.10
合計	544,686	54.29

(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 (2024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

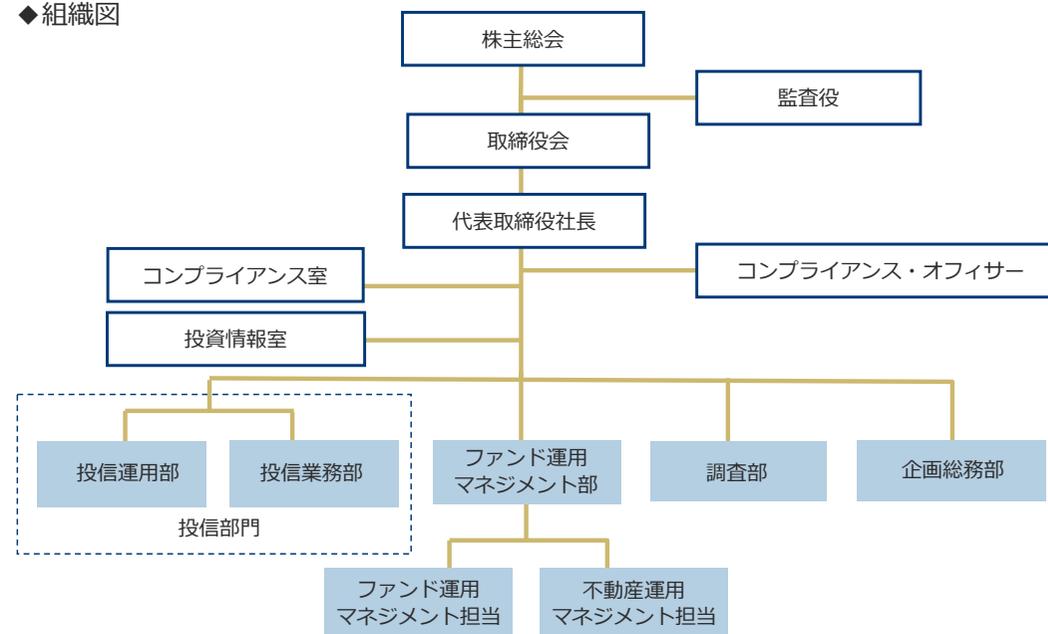
◆株主構成

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	・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ト部長 兼 グローバルコマースバンキング企画部 部長（特命担当）
近鉄グループホールディングス	1名	・総合政策部長

◆スポンサーからGARへの出向者

出向元スポンサー	人数	GARでの役職
明治安田生命保険	3名	・執行役員 企画総務部長 ・執行役員 特命事項担当 ・投資情報室 係長
三菱UFJ信託銀行	1名	・投信業務部
近鉄グループホールディングス	1名	・ファンド運用マネジメント部 課長代理

- 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