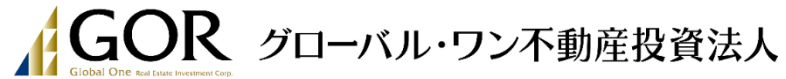


(8958)



株式会社SBI証券

オンライン説明会

2026年7月23日

J-REITとは、**投資家から集めた資金で、**
オフィスビルなど複数の不動産などに投資し、
その賃貸収入や売買益を投資家に分配する金融商品



利益の90%超を配当することで法人税が実質免除になるため、
利益の大部分を分配金として投資家に還元できる

※一般事業会社では、通常、利益から法人税や内部留保が引かれた分が配当金となる

J-REITの魅力

金融商品としての魅力

NISAの対象商品

成長投資枠で
非課税投資が可能

定期的な インカムゲイン

年2回分配による
安定的な
キャッシュフロー

リスク分散の 投資先

株式や債券と異なる
アセットクラス

不動産投資としての魅力

少額から手軽に

数万円程度の少額から
投資が可能

高い流動性

東証に上場
日々売買が可能

1口当たりNAV と投資口価格の ギャップ

割安な水準で
不動産投資が可能

DPU	一口当たり分配金
巡航EPU	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
内部成長	保有不動産の賃料や稼働率の上昇、管理運営コストや経費の削減などによる収益の増加
外部成長	新たな不動産の取得による収益の増加
NOI	賃貸事業収入から管理費や固定資産税、保険料などの諸経費を控除して算出
LTV	総資産残高に対する有利子負債残高の割合
NAV	純資産額から分配金総額を控除し、保有不動産の含み損益を加算して算出

グローバル・ワン不動産投資法人とは？

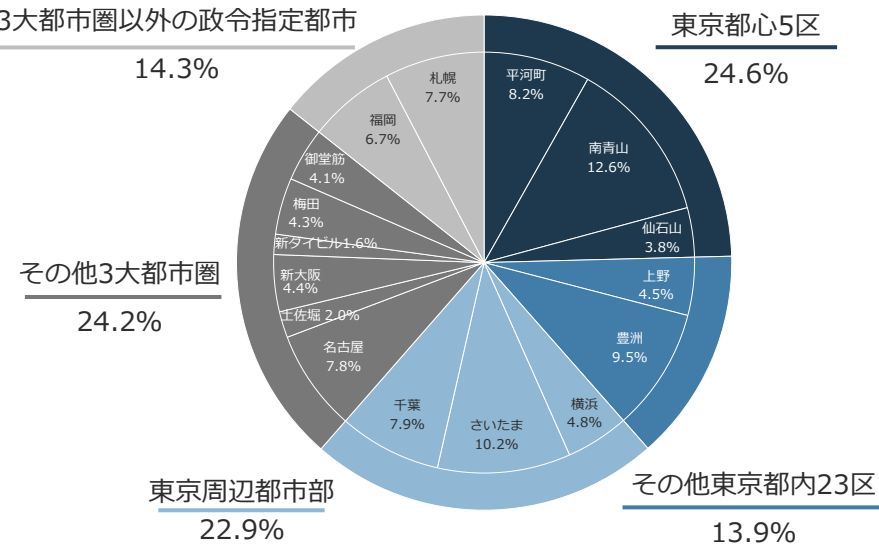
オフィスビル特化型のJ-REIT



運用実績22年超のオフィス特化型リート

決算期	3月・9月（分配金の支払い時期：6月・12月）
格付（JCR）	AA－（安定的）
投資口価格	110,700円（2026年7月17日終値）
1口当たりNAV	144,095円（2026年3月期末）
NAV倍率	0.77倍（投資口価格 ÷ 1口当たりNAV）
1口当たり予想分配金	3,200円（2026年9月期予想） 3,200円（2027年3月期予想）
予想分配金利回り	5.8% $=((3,200+3,200円) \div 110,700円)$

物件固有の競争力を重視した
優良オフィスビルへ厳選投資



金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤



取得価格の総額	簿価ベースLTV	時価ベースLTV	長期固定金利比率	平均調達期間	平均調達利率	長期発行体格付
16物件 2,221億円	53.2%	45.0%	79.0%	5.5年	1.19%	AA— 安定的 (JCR)

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
一般社団法人資産運用業協会 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	2002年7月1日	
資本金	4億円	
株主（注）	明治安田生命保険相互会社	42.55 %
	三菱UFJ信託銀行株式会社	42.55 %
	森ビル株式会社	10.00 %
	森喜代株式会社	4.90 %

（注）2026年3月31日に主要株主等の異動がありました。詳細は同年3月6日付プレスリリース「資産運用会社における主要株主の異動を含む株主の異動に関するお知らせ」をご覧ください。

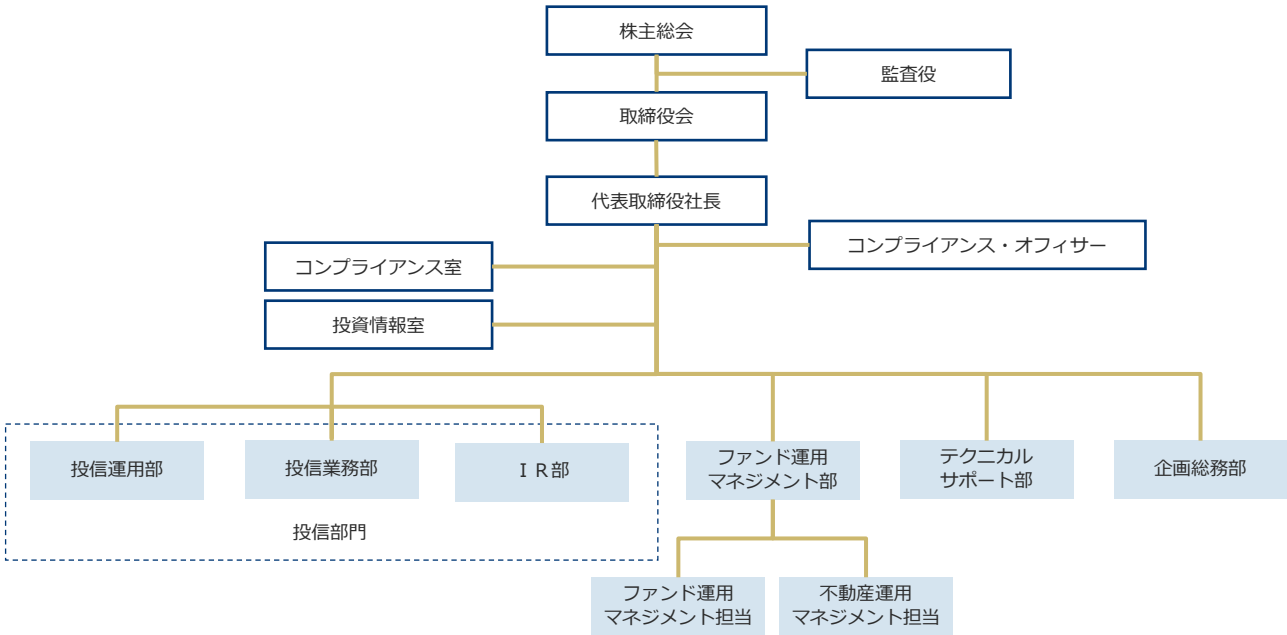
◆スポンサーとGAR社外取締役（非常勤）との兼職者

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信託銀行	1名	・執行役員 アセットマネジメント事業部長

◆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 ・ファンド運用マネジメント部 アシスタント・マネジャー
三菱UFJ信託銀行	3名	・取締役執行役員 戦略担当 ・企画総務部 マネジャー ・投信業務部 アシスタント・マネジャー

◆組織図



■ 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)



■ その他都内23区

豊洲
プライムスクエア
(東京都江東区)



■ 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)



GRAND CENTRAL
CHIBA
(千葉県千葉市)



■ その他 3大都市圏

グローバル・ワン
名古屋伏見
(愛知県名古屋市)



土佐堀ダイビル
(大阪府大阪市)



ルーシッドスクエア
新大阪
(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)



■ 3大都市圏以外の政令指定都市

福岡Kスクエア
(福岡県福岡市)



THE PEAK
SAPPORO
(北海道札幌市)



I はじめに	
1. 直近の実績	13
2. 中期成長戦略（2025年4月～2028年3月）の進捗状況	14
II 運用状況	
1. 内部成長	16
2. 外部成長	23
3. 財務	32
4. ESGへの取り組み	36
III 参考資料	
1. 中期成長戦略（2025年4月～2028年3月）	46
2. 物件資料	48
3. 財務資料	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
- 「芝公園」ICON PLACE SHIBAKOEN
- 「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
- 「千葉」GRAND CENTRAL CHIBA
- 「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
- 「新大阪」ルーシッドスクエア新大阪
- 「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：着実な内部成長と外部成長

力強い内部成長と継続的な外部成長により、NOI年平均3%以上の成長を目指す

KPI

- NOIは4,053百万円（前期比+267百万円・+7.1%）
- DPUは3,681円（当初予想比+96円・+2.7%）
- 巡航EPU（注1）は2,027円（前期比+114円・+6.0%）

内部成長

- ポートフォリオ稼働率は98.3%（前期比±0pt）
- 賃料改定が順調で7期連続の賃料増額を達成
- 月額賃料は8.1百万円増加（前期比+3.7百万円）

外部成長

- 福岡・新大阪の取得を公表・完了（2025年11月・12月）
- 千葉・芝公園の取得を公表・完了（2026年3月・4月）
- 相互売買（横浜⇄梅田）の3回目決済が完了（2026年4月）

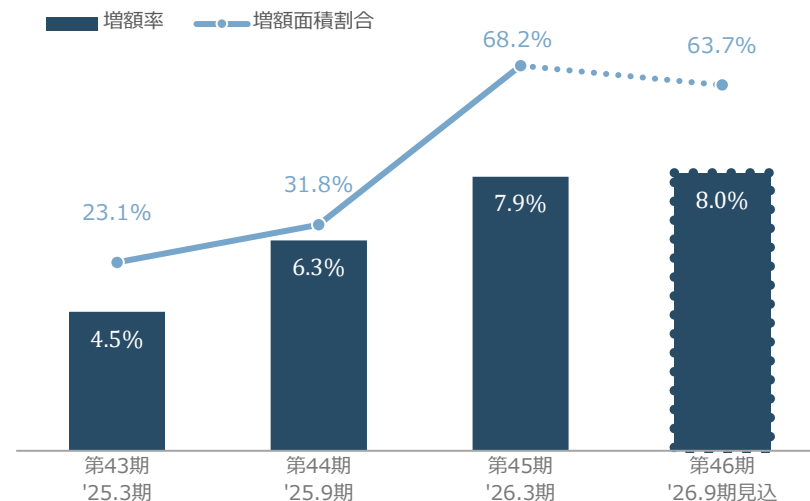
財務

- 第6回公募増資を公表・完了
- 物件取得に係る新規借入とリファイナンスでデットの期日分散を実施

ESG

- 2025年CDP気候変動プログラムに初回答し、「B」スコアを取得
- 2025年のGRESBリアルエステイート評価で「5スター」、開示評価で「Aレベル」を取得し、6年連続の最高評価

賃料増額の実績と見通し（増額面積割合と平均増額率）（注2）



賃料増額交渉の状況（増額打診率と増額応諾率）（注2）

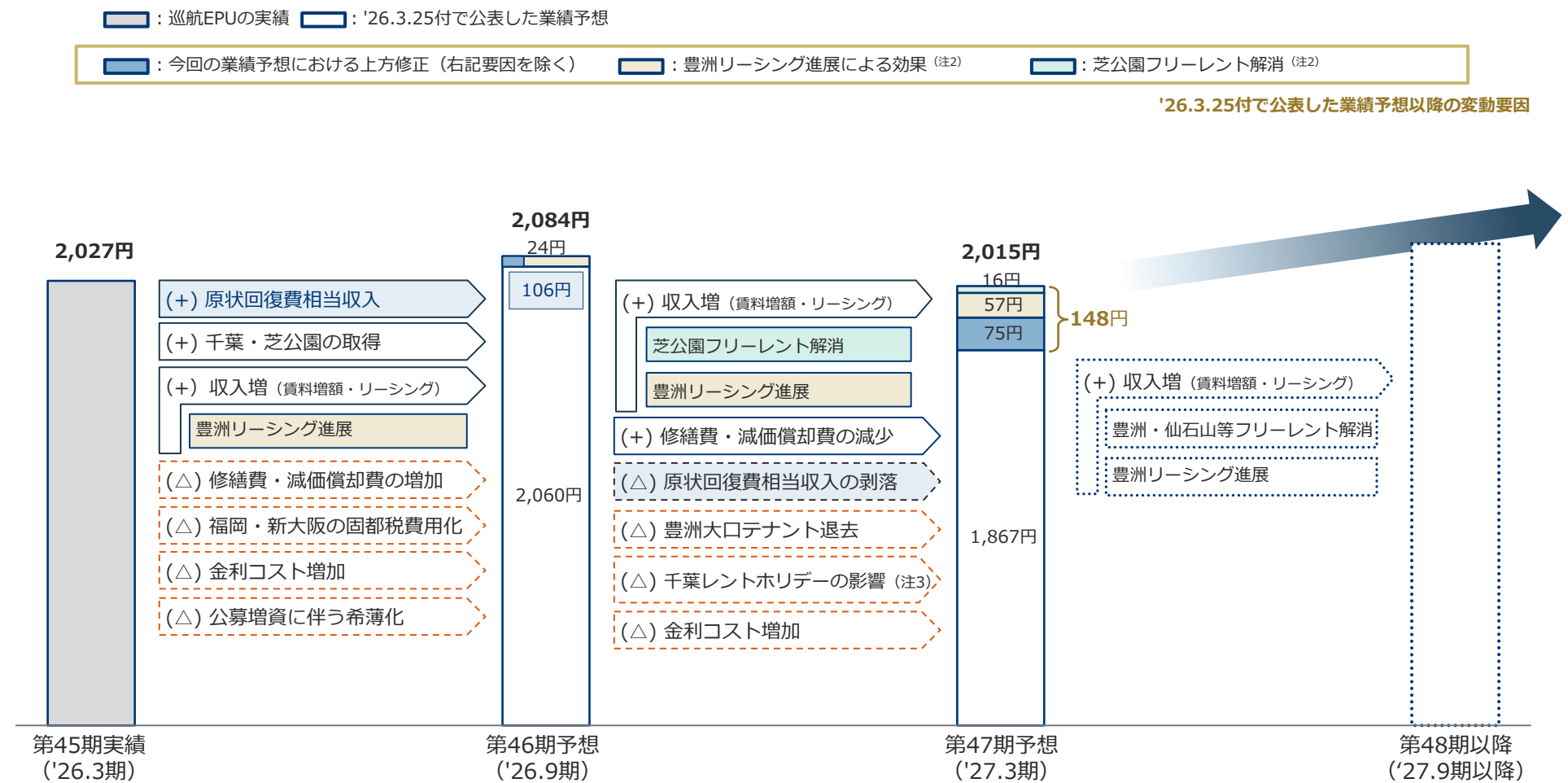
	増額打診率（件数）	増額応諾率（件数）
第44期（'25.9期）	73.3%（55件）	76.4%（42件）
第45期（'26.3期）	84.8%（28件）	78.6%（22件）
第46期（'26.9期）見込	89.8%（53件）	60.4%（32件）

（注1）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2）第46期（'26.9期）見込は、2026年4月末時点の確定、内定分です。

中期成長戦略を着実に実行

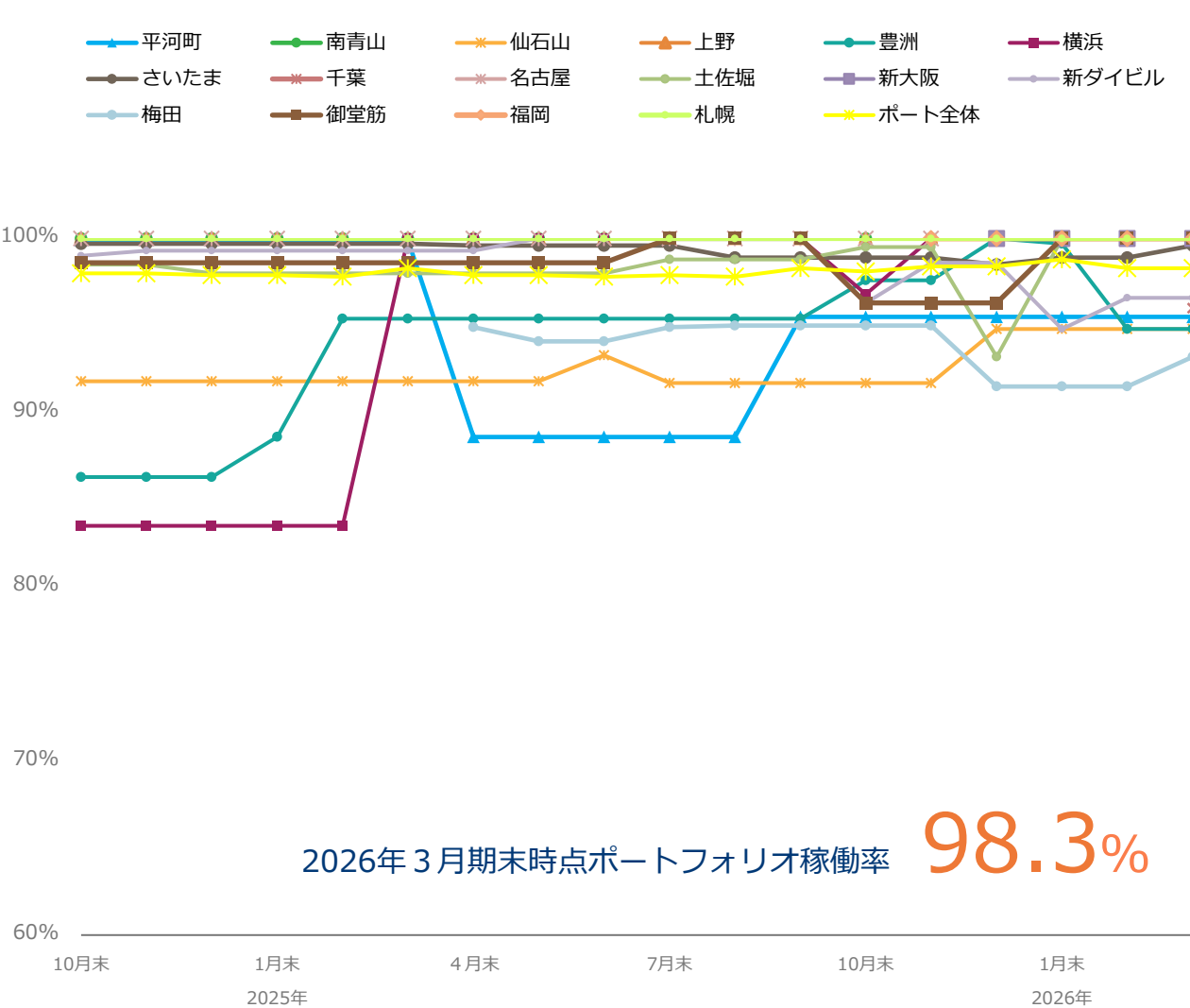
第45期（'26.3期）から第47期（'27.3期）における巡航EPU（注1）の推移



(注1) 巡航EPUは、不動産売却益を除いた1口当たり当期純利益を意味します。
(注2) 運用報酬2の考慮後です。
(注3) 2028年12月まで偶数期に1か月、奇数期に3か月のレントホリデーが付与されています。

Ⅱ 運用状況

ポートフォリオ稼働率は前期比横ばいの98.3%（2026年3月末時点）

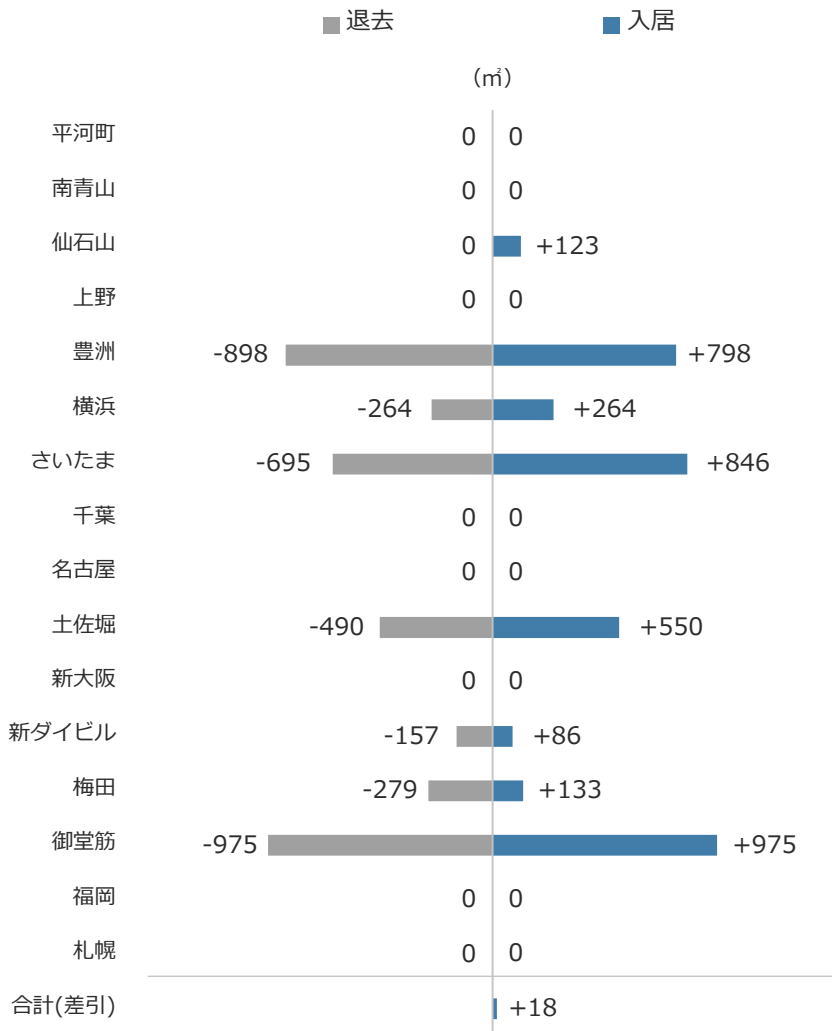


	第43期末 ('25.3末)	第44期末 ('25.9末)	第45期末 ('26.3末)
平河町	99.9%	95.5%	95.5%
南青山	100.0%	100.0%	100.0%
仙石山	91.8%	91.7%	94.8%
上野	100.0%	100.0%	100.0%
豊洲	95.4%	95.4%	94.8%
横浜	100.0%	100.0%	100.0%
さいたま	99.3%	99.9%	99.6%
千葉	—	—	96.0%
名古屋	100.0%	100.0%	100.0%
土佐堀	98.0%	98.8%	100.0%
新大阪	—	—	100.0%
新ダイビル	99.3%	100.0%	96.6%
梅田	—	95.0%	93.2%
御堂筋	98.6%	100.0%	100.0%
福岡	—	—	100.0%
札幌	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ	98.9%	98.3%	98.3%

1. 内部成長（2）テナント入替の状況

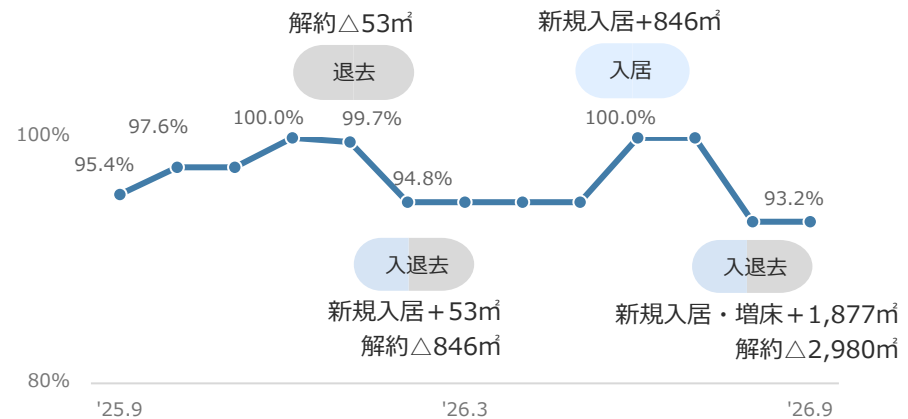
- ・ 空室の埋戻しは順調に進展
- ・ 豊洲の大口テナント退去（2026年7月末予定）に対するリーシングも好条件で成約

第45期（'26.3期）のテナント入退去面積

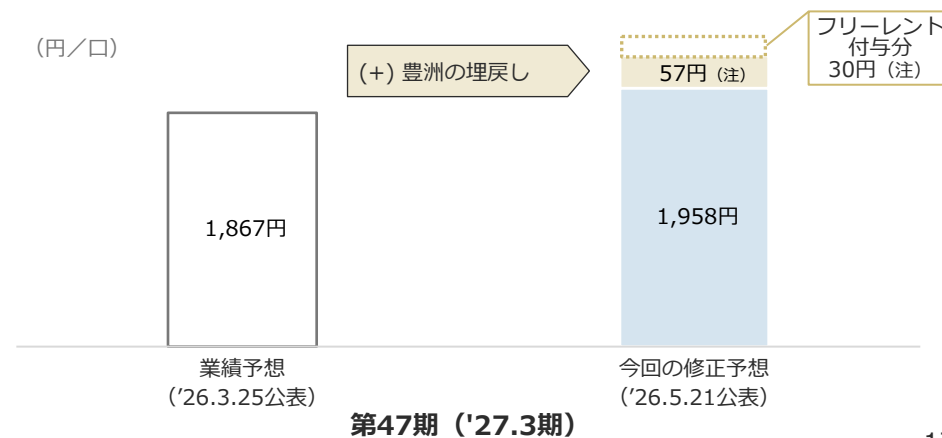


豊洲のリーシング状況

- ・ 賃料重視の埋戻しは順調に進展しており、マーケット賃料比+17%の賃料水準を確保
- ・ 当該退去区画のリーシングは残り2区画・1,102㎡



豊洲の埋戻し進展による巡航EPU上昇効果

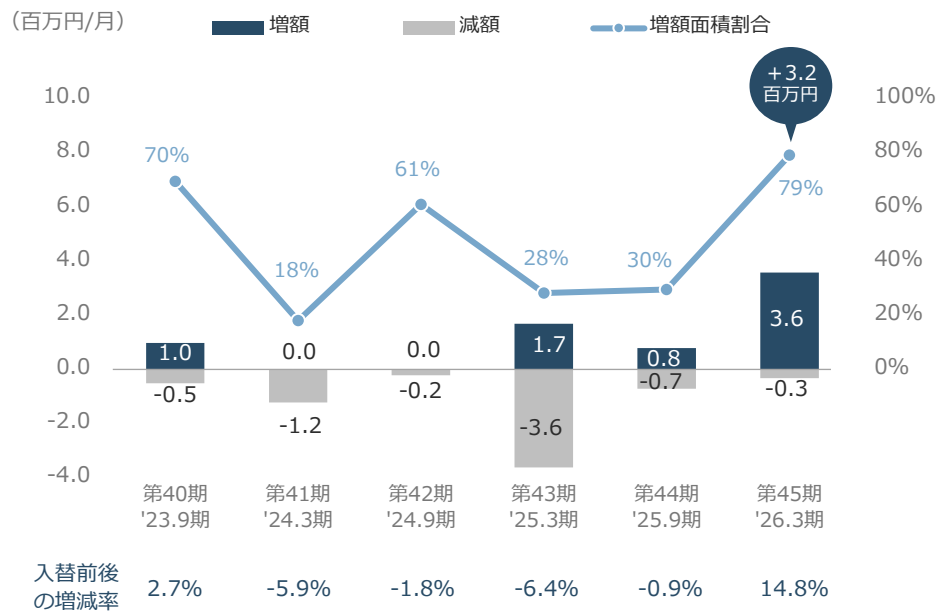


(注) 運用報酬2の考慮後です。

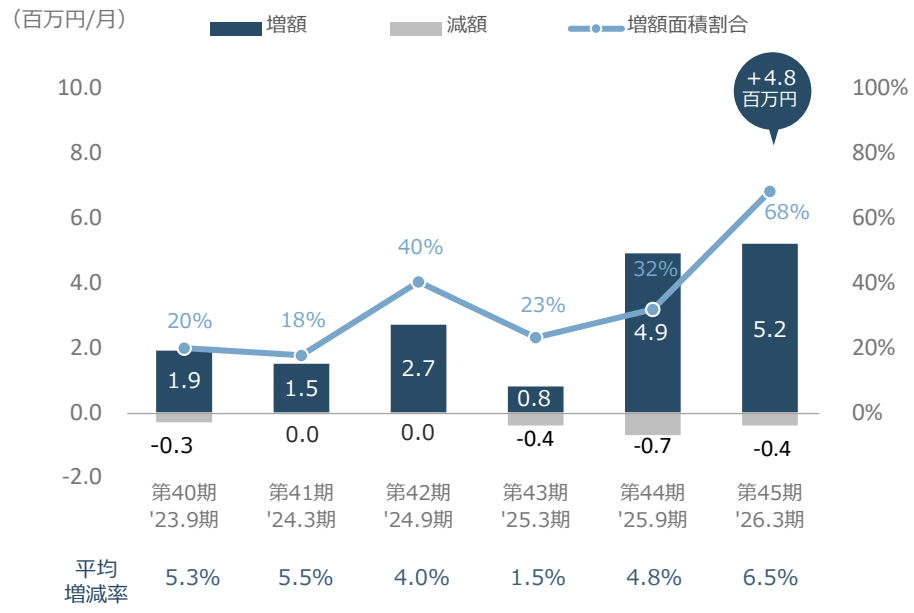
1. 内部成長（3）テナント入替・賃料改定による月額賃料変動

テナント入替・賃料改定による増額が順調で、契約ベースの月額賃料はネットで前期比8.1百万円増加

テナント入替による月額賃料変動（注）



賃料改定による月額賃料変動（注）

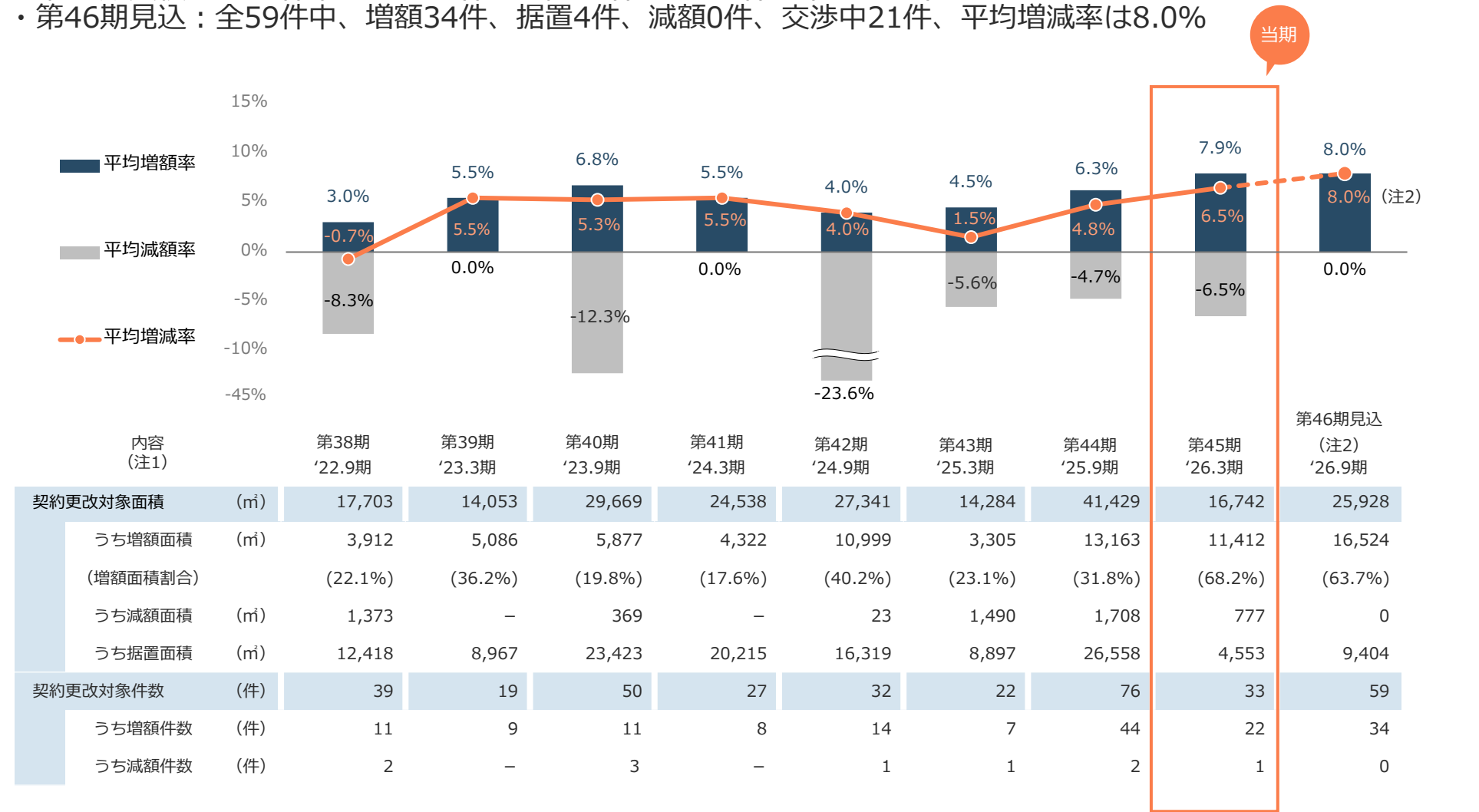


（注）賃料変動額は、各期の入居テナントとの賃貸借契約における入替後月額賃料または改定後月額賃料から入替前月額賃料または改定前月額賃を控除した合計額（共益費を含む）を記載しています。

1. 内部成長（4）賃料改定 ①現在の状況

当期は増額面積割合が大幅に増加し増額で着地。今期も増額を継続できる見込み

- ・第45期実績：全33件中、増額22件、据置10件、減額1件、平均増減率は6.5%
- ・第46期見込：全59件中、増額34件、据置4件、減額0件、交渉中21件、平均増減率は8.0%



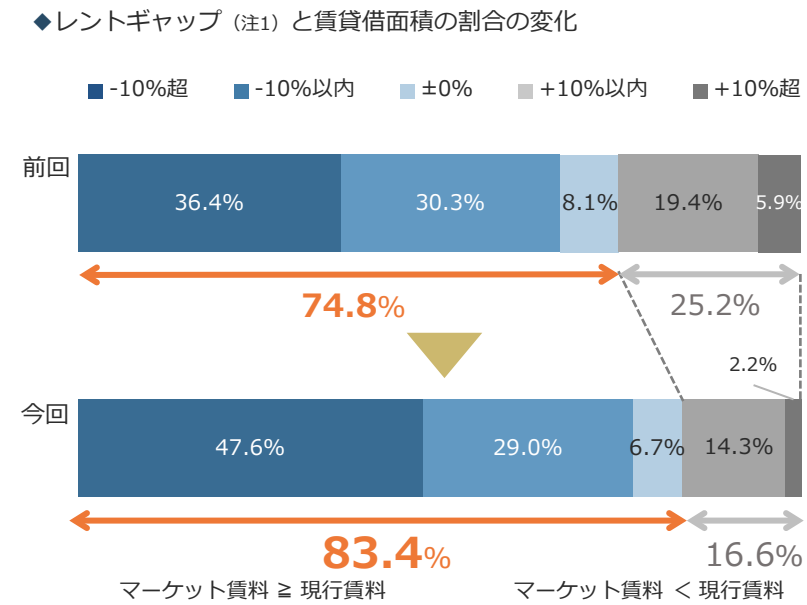
(注1) 平均増額率、平均減額率、平均増減率は、共益費込の賃料の比率です。平均増減率は、据置及び交渉中を除く増減があった賃料について「改定後賃料÷改定前賃料-1」として算出しています。

(注2) 第46期見込は2026年4月末時点の確定、内定分です。「うち据置面積」には、交渉中の面積が含まれます。

1. 内部成長 (4) 賃料改定 ②今後の見通し

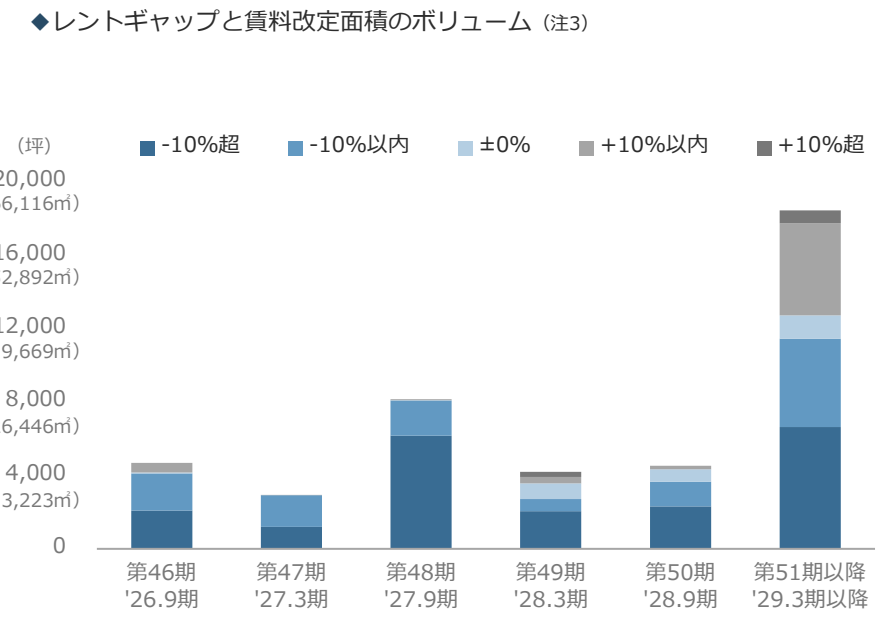
強力な賃料交渉により増額を実現するも、マーケット賃料の上昇によりレントギャップはさらに拡大

レントギャップの状況 (事務所のみ)



・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: **-8.9%** (前回: -6.0%)
 (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	賃料増額の基本的な考え方
■ -10%超 ■ -10%以内 ■ ±0%	増額改定の実現を目指す
■ +10%以内 ■ +10%超	基本的には賃料水準維持、個別事情を踏まえ増額余地があれば交渉を行う

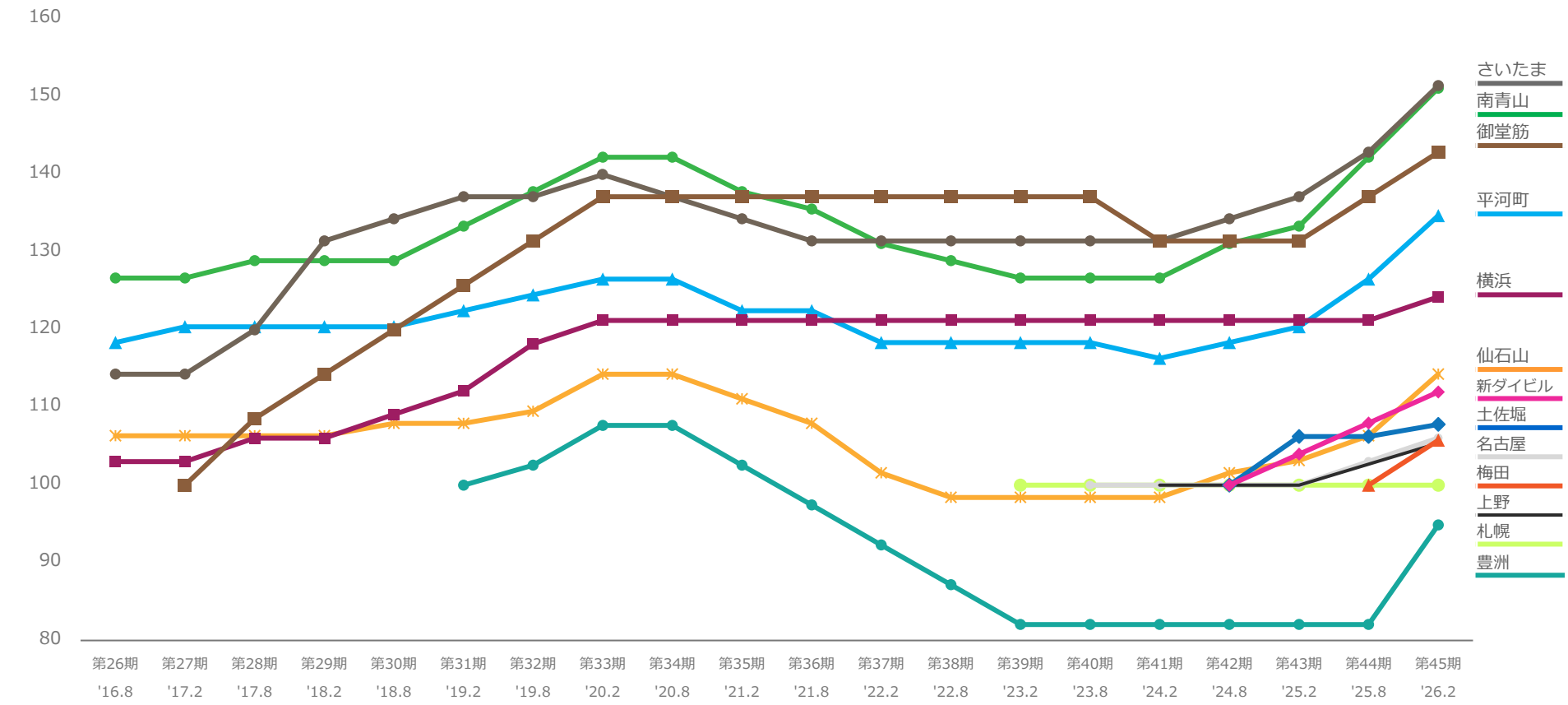
(注1) ・レントギャップは、マーケット賃料に対する現行賃料（共益費込契約賃料）のギャップを表し、「 $\text{現行賃料} \div \text{マーケット賃料} - 1$ 」として算出しています。
 ・マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が2026年2月現在で査定したレンジで示される想定新規成約賃料（共益費込）の中央値を採用しています。
 ・現行賃料には、2026年4月末に確定、内定している入退去・賃料改定を反映しています。

(注2) 乖離額はマーケット賃料と現行賃料の差を表しています。

(注3) 第46期及び第47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。

賃料上昇トレンドは継続し、札幌を除く全物件のマーケット賃料が上昇

保有物件のマーケット賃料の推移



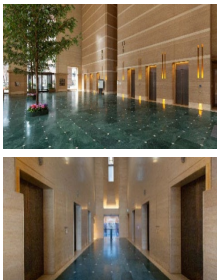
(注) マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が査定した各物件の想定新規成約賃料（共益費込）を意味し、右記を基準に指数化しています。毎年2月末・8月末を基準として、保有物件のマーケット賃料査定を行っています。なお、シービーアールイー株式会社が査定した想定新規成約賃料に幅がある場合には、その中央値を基準として算出しています。

・以下に記載していない物件	：2013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	・豊洲（2019年4月取得）	：2019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	・梅田（2025年4月取得）	：2025年8月時点を100

今後は梅田においてもGARのバリューアップノウハウを活かし、アップサイドを実現

梅田のバリューアップ計画

- 現状でのレントギャップとバリューアップによる更なるアップサイドポテンシャルに着目し取得
- 賃料の向上を目的とした以下の工事を計画
 - 共用部分の意匠更新
 - リフレッシュコーナー設置
 - コミュニティスペース（ラウンジ等）を新設



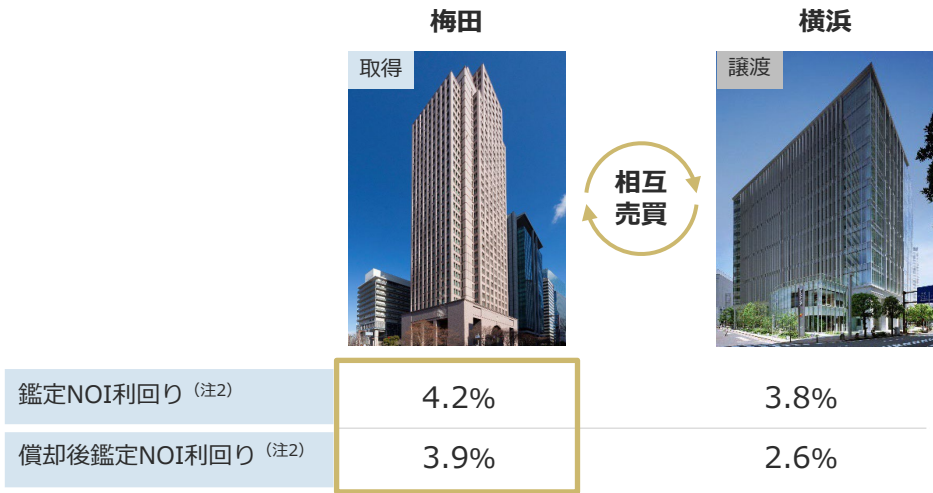
工事前



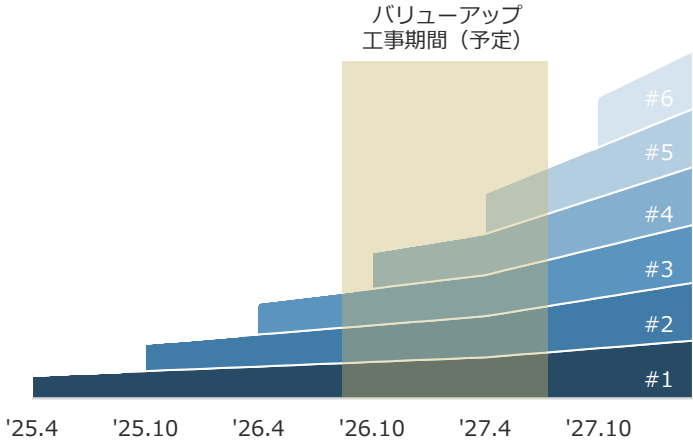
バリューアップ工事後（イメージ）（注1）

梅田と横浜の相互売買を通じたアップサイド追求

- 梅田と横浜を6期に亘って入替え、ポートフォリオ全体の収益性を強化。梅田においては、既にレントギャップの解消に向けた賃料増額を実施し、内部成長を実現。今後入替の進捗やバリューアップにより更なるアップサイドを狙う



梅田の賃料収入アップサイドのイメージ図（注3）



（注1）「バリューアップ工事後（イメージ）」は、本決算説明資料の日付現在において検討の候補となっているバリューアップ工事のイメージ図であり、今後の検討により大幅に変更される可能性があります。

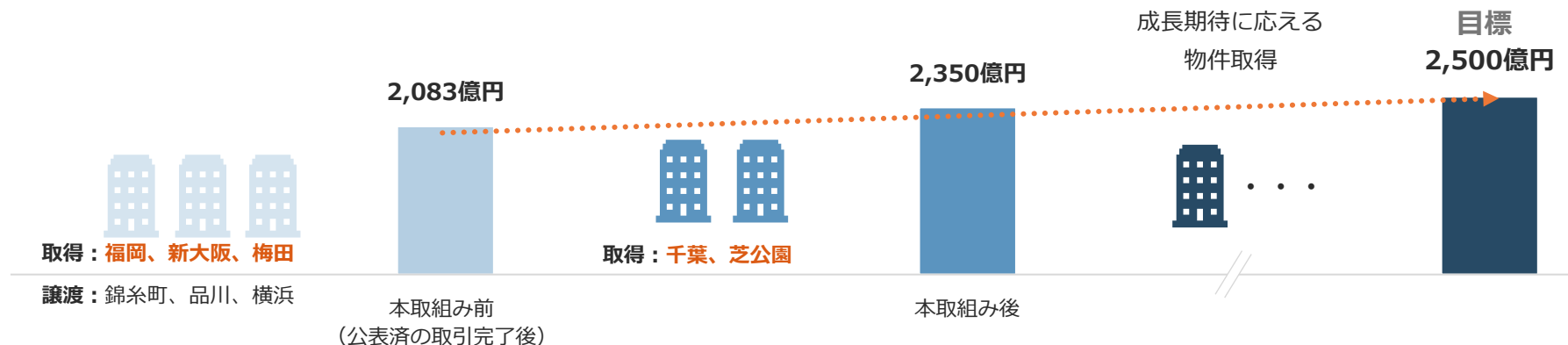
（注2）2025年2月28日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ（明治安田生命大阪梅田ビルの取得、横浜プラザビルの譲渡）」に記載の数値です。

（注3）「梅田の賃料収入アップサイドのイメージ図」は、本決算説明資料の日付現在における収入のイメージ図であり、今後変更される可能性があります。

2. 外部成長（1）外部成長への取り組み

資産規模2,500億円への成長期待に応えるべくソーシング活動を継続

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・GARの主要株主（過去の株主を含む）ルート、独自ルート両方を駆使（注）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 / 計9物件 1,459億円（構成割合39.4%）



■独自ルート / 計16物件 2,248億円（構成割合60.6%）



首都圏に所在する優良オフィス2物件：合計267億円を取得

ICON PLACE SHIBAKOEN



GRAND CENTRAL CHIBA



所在地	東京都港区芝三丁目2番18号	千葉県千葉市中央区富士見二丁目5番12号
駅徒歩	大江戸線「赤羽橋駅」徒歩3分 都営三田線「芝公園駅」徒歩5分	京成線「京成千葉駅」徒歩4分 JR東日本各線「千葉駅」徒歩5分 千葉都市モノレール「千葉駅」徒歩5分
建築時期	1990年8月	2023年1月
取得日	2026年4月23日	2026年3月30日
取得価格	92 億円	175 億円
鑑定評価額	139 億円	175 億円
NOI利回り	5.2 %	3.7 %
償却後NOI利回り	5.1 %	2.8 %
稼働率	93.0 %	96.0 %
築年数	35.7 年	3.3 年
延床面積	11,661.69 m ²	14,201.97 m ²

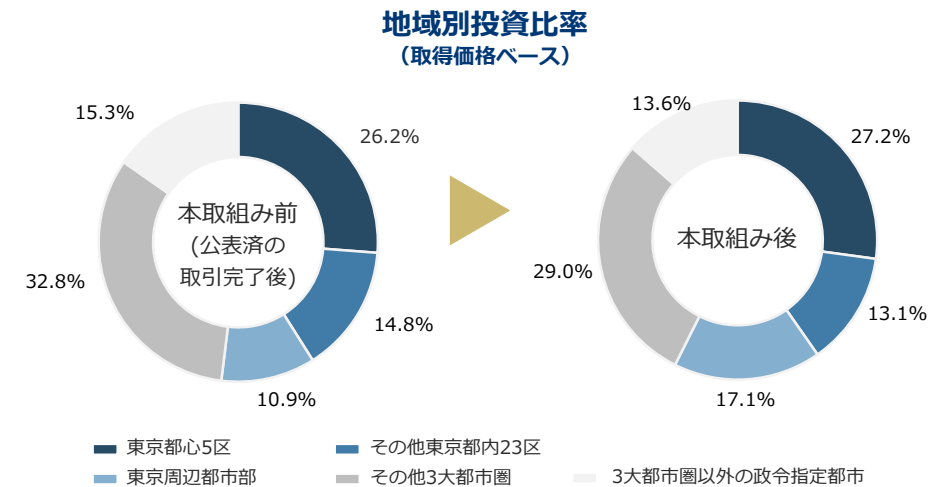
2. 外部成長（3）本取組みのポイント①

福岡・新大阪に続く優良オフィス2物件の取得により、ポートフォリオの収益力を強化

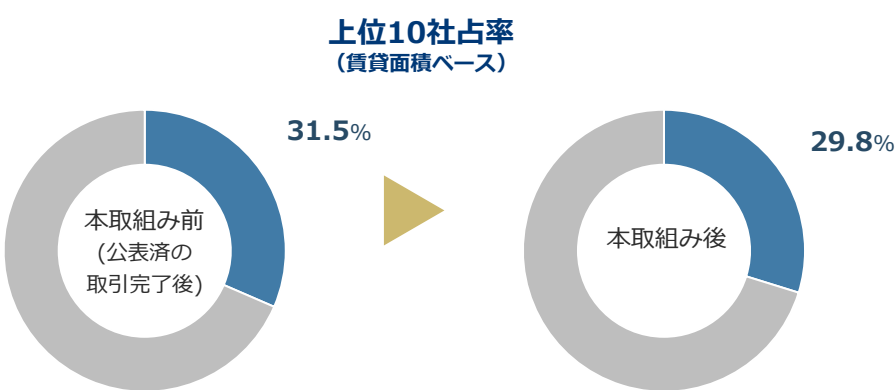
本取組み後のポートフォリオの概要

	第44期末 (’25.9末時点)		本取組み前 (公表済の取引完了後)		取得物件		本取組み後
物件数	14 物件		14 物件		2 物件		16 物件
平均総賃貸可能面積	9,513 m ²		10,682 m ²		8,833 m ²		10,451 m ²
取得価格	1,837 億円		2,083 億円		267 億円		2,350 億円
鑑定評価額	2,124 億円		2,360 億円		314 億円		2,674 億円
平均NOI利回り	4.1 %		4.2 %		4.2 %		4.2 %
平均償却後NOI利回り	3.3 %		3.5 %		3.6 %		3.5 %
平均築年数	19.5 年		20.3 年		16.6 年		19.9 年
稼働率	98.3 %		98.3 %		94.7 %		97.9 %

エリア分散の進展



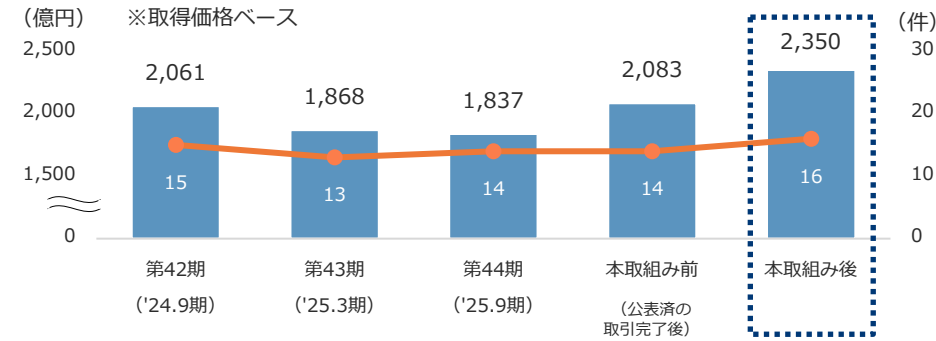
テナント分散の進展



2. 外部成長（3）本取組みのポイント②

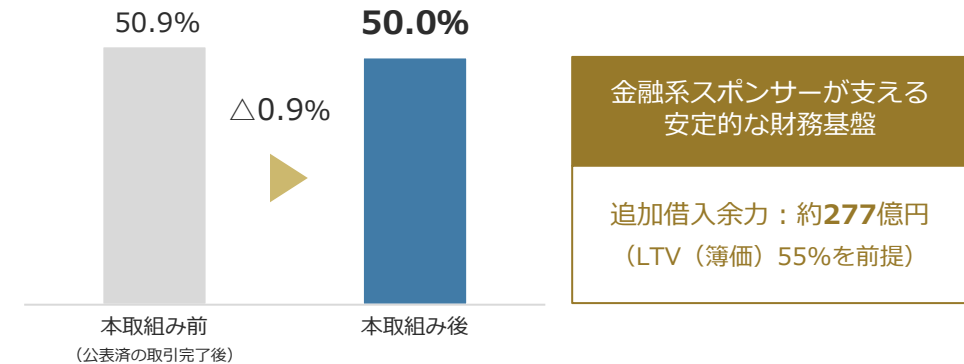
資産規模の拡大

- 福岡・新大阪に続く千葉・芝公園の取得により資産規模を拡大



取得		梅田 (#1)		梅田 (#2~6)	千葉 芝公園
譲渡	大手町 (#4)	錦糸町 (#1) 大手町 (#5) 品川	錦糸町 (#2) 横浜 (#1)	錦糸町 (#3) 横浜 (#2~6)	

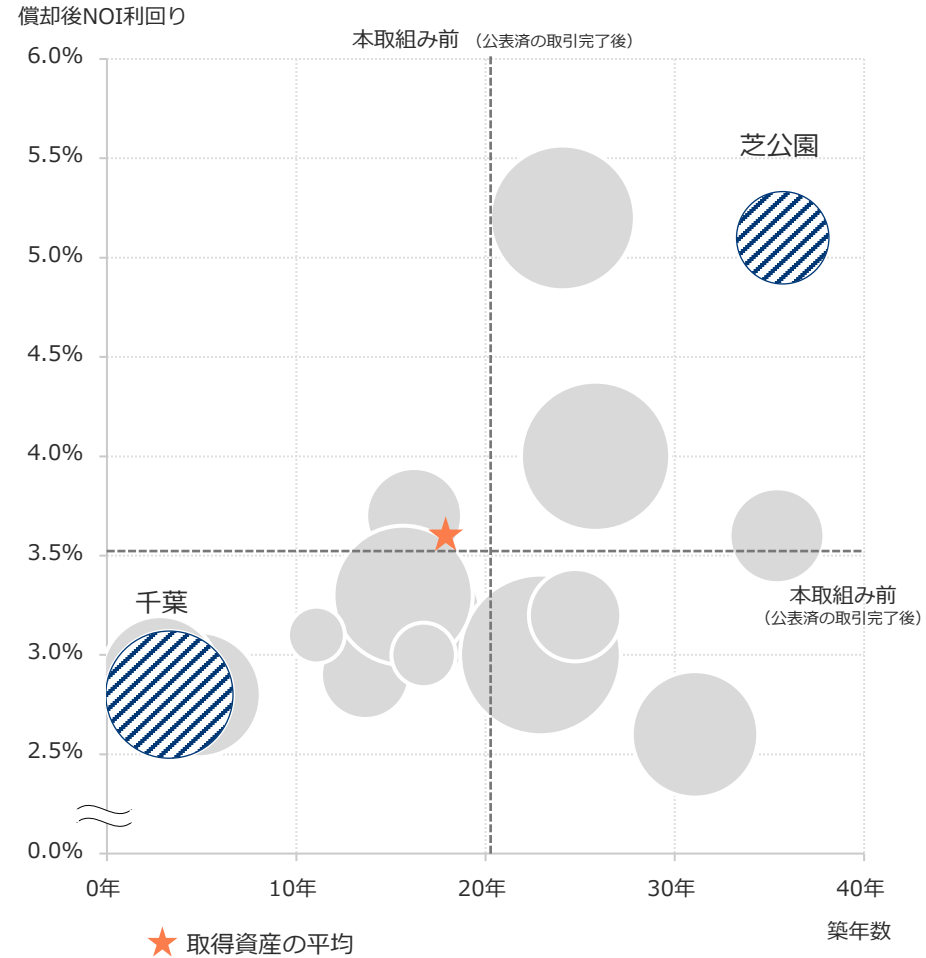
LTVの低減



(参考) 本取組み後LTV (時価) : 41.4%

本取組み後のポートフォリオ

- 本取組みにより、平均築年数及び平均償却後NOI利回りを改善



(※) 円の大きさは取得価格を示します。



所在地	東京都港区芝三丁目2番18号	
最寄駅	都営大江戸線「赤羽橋駅」	徒歩3分
	都営三田線「芝公園駅」	徒歩5分
竣工	1990年8月	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付12階建	
取得価格	9,200 百万円（鑑定評価額比△33.8%）	
鑑定評価額	13,900 百万円	
NOI利回り	5.2 %	
償却後利回り	5.1 %	
稼働率	93.0 %	
延床面積	11,661.69 m ²	
総賃貸可能面積	7,253.87 m ²	
築年数	35.7 年	
テナント数（※）	9 社	

（※）事務所区画のみのテナント数

1. 地下鉄の複数路線が利用可能な東京都心（港区）に所在

- ・ 大江戸線「赤羽橋駅」徒歩3分、三田線「芝公園駅」徒歩5分
- ・ 東京タワーを間近に望む緑豊かな周辺エリアには、増上寺や芝公園といった歴史的名所に加え、公園や多彩な飲食店が集積し、オフィスワーカーにとって心地よい環境

2. デザイン性と機能性を高める大規模リニューアルにより競争力が大幅に向上

- ・ 世界的設計事務所「ゲンスラー」監修の下、エントランス・共用廊下・外構等を大規模リニューアル（IIDA「2025 IIDA Best of Asia Pacific Design Awards」及びIDA「The International Design Awards」金賞受賞）
- ・ セットアップオフィスは、入居者専用ラウンジやリモート会議用ブース等、多彩な機能を兼備
- ・ セットアップオフィスは、テナントの初期費用負担を大幅に軽減し、内装費の賃料転嫁が可能

3. 賃料上昇期待の大きい「芝・三田・田町・浜松町エリア」

- ・ 当該エリアの募集賃料は港区としては割安な水準にあり、供給が少ないことから、潜在空室率が低位

立地の優位性

- ・ 東京タワー至近で複数路線の利用が可能



テナント構成

- ・ 製造業、金融、不動産等、幅広い業種のテナントが入居

12F	住宅区画（6部屋）		
11F	住宅区画（6部屋）		
10F	J社（公共）		
9F	I社（コンサル）		
8F	F社（公共）		
7F	G社（サービス）	H社（不動産）	
6F	F社（公共）		
5F	E社（保険）		
4F	D社（商社）		
3F	C社（機械）		
2F	B社（エンタメ）		
1F	エントランス	A社（コワーキング）	共用部分
B1-B2	駐車場・機械室		

セットアップオフィス



セットアップオフィス



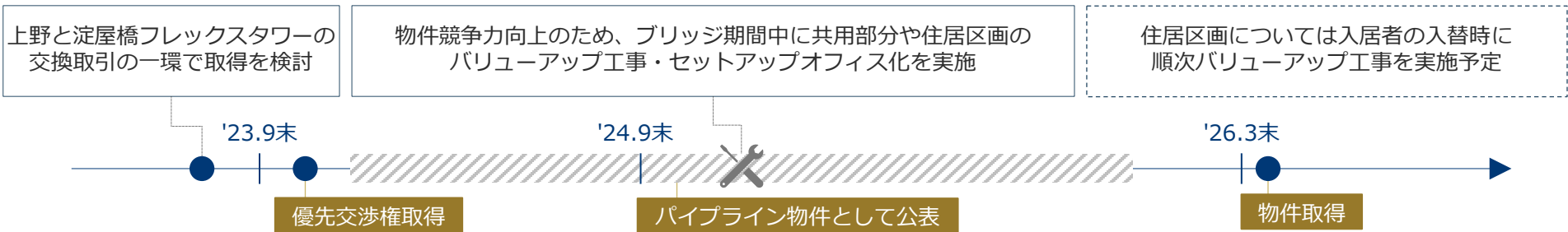
セットアップオフィ斯拉ウンジ



12階住戸LDK

2023年11月にGORが優先交渉権を取得し、ブリッジ期間中にGARのバリューアップノウハウを活用し物件の競争力を向上。今後もオフィス及び住居区画において、更なる内部成長を追求

芝公園取得の経緯

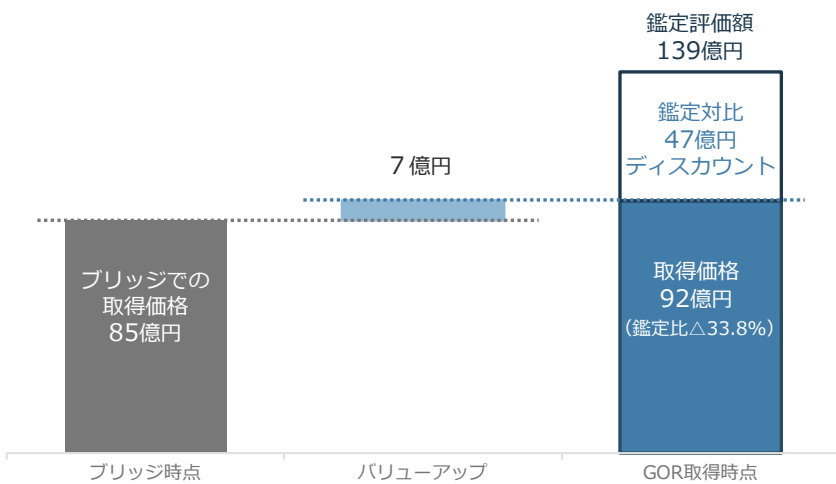


ブリッジスキームの活用

- 上野と淀屋橋フレックスタワーの交換に付随する一連の取引で、芝公園を当時の鑑定上価額比で割安となる条件で優先交渉権を取得
- ブリッジ期間中に、GARの私募不動産ファンド事業におけるバリューアップのノウハウを活用し、芝公園の物件競争力と収益性の向上を実現

バリューアップ実績

- 稼働率と賃料の向上を目的とした以下の工事を実施
 - 共用部分の意匠更新（ファサード、エントランス周辺、事務所・住宅共用廊下等）
 - 事務所空室区画のセットアップオフィス化、住宅空室区画のリニューアル
- 住宅リニューアル工事は入居者退去時に順次実施
- 上記のバリューアップ工事後、セットアップオフィス区画は+40%、住宅区画は+20%~70%の賃料上昇を達成
- 取得公表時に空室であった7階のセットアップオフィス部分についても、通常の事務所区画より高い賃料での成約を実現





所在地	千葉県千葉市中央区富士見二丁目5番12号		
最寄駅	京成線「京成千葉駅」	徒歩4分	
	JR東日本各線「千葉駅」	徒歩5分	
	千葉都市モノレール「千葉駅」	徒歩5分	
竣工	2023年1月		
構造	鉄骨造11階建		
取得価格	17,500 百万円 (鑑定評価額比 ±0%)		
鑑定評価額	17,500 百万円		
NOI利回り	3.7 %		
償却後利回り	2.8 %		
稼働率	96.0 %		
延床面積	14,201.97 ㎡		
総賃貸可能面積	10,412.41 ㎡		
築年数	3.3 年		
テナント数 (※)	12 社		

(※) 事務所区画のみのテナント数

1. 千葉のターミナル駅に至近で県内外から良好なアクセス

- 京成線「京成千葉駅」より徒歩4分、JR東日本各線「千葉駅」より徒歩5分
- 複数路線の利用が可能で、東京都心部及び千葉県の様々な主要駅から直通でのアクセスが可能

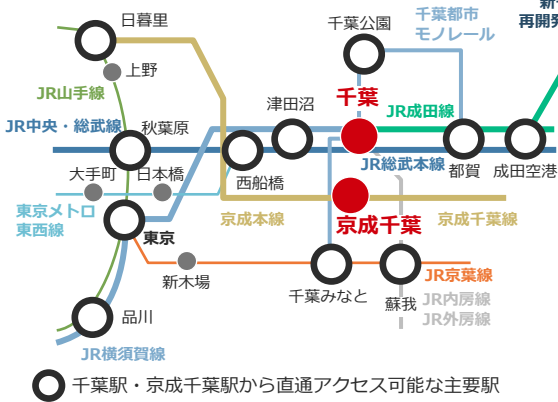
2. 千葉駅周辺再開発の中核となる西銀座地区に所在

- 千葉駅における商業・業務の中核エリアである西銀座地区の再開発は、駅周辺の魅力向上に向けた「先行整備プログラム」に位置付けられ、周辺エリアの再開発進展とあわせて重層的な競争力向上が見込まれる

3. 商業ゾーン併設の築浅なハイスペックオフィス

- 低層階に商業ゾーンを有し、高層階のオフィスは三面採光の基準階面積298坪の大型フロア
- 停電時にはビル共用部への72時間以上の電力供給が可能 (優れたBCP対応)

立地の優位性



スペック

- 基準階面積298坪・天井高2,800mm



テナント構成

- 金融系のテナントの千葉県内の支社が多数入居

9F-11F	E社(金融)					
8F	E社(金融)					地方公共団体L
7F	G社 (IT/タ)	H社 (法律)	I社 (税理)	E社 (金融)	J社 (建設)	K社 (広告)
6F	A社 (金融)	B社 (税理)	C社 (保険)	D社 (製造)	E社 (金融)	F社 (人材)
4F-5F	A社(金融)					
1F-3F	商業ゾーン (計15店舗)					

交通の要衝である千葉駅は東京方面・県内各方面を結ぶ結節点。本物件は、千葉駅周辺エリアでは希少な築浅・駅近物件であり、当面は安定収益が見込まれ今後はさらなるアップサイドも期待

首都圏各所から良好なアクセス

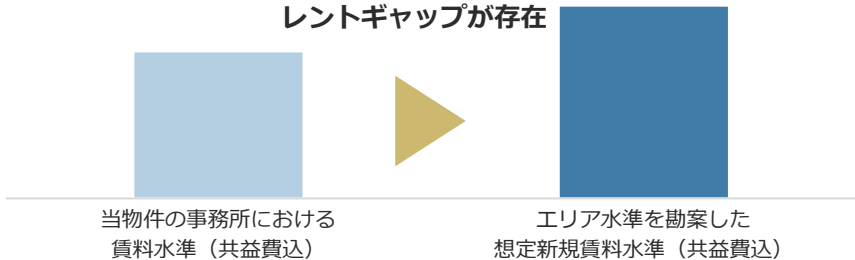
- 千葉駅エリアは鉄道・道路インフラの要衝であり、交通の結節点
- 千葉県の地域拠点、房総半島の中心地としてオフィス需要が集積



将来的なアップサイドの追求

- 築浅物件故に大規模な修繕工事が限定的なため当面は安定的な収益が見込まれる
- 足許千葉駅のマーケットと比較して約10%のレントギャップが存在
- 今後の新規供給は限定的なため安定したテナント需要が見込まれ、マーケット賃料の上昇も期待

約10%の
レントギャップが存在



エリアにおける優位性

- 周辺は築古の中小型オフィスビルが多く、築浅・大規模オフィスは希少
- 駅近の好立地に加え、優れた設備機能や共有施設を保有し、周辺物件と差別化



千葉駅エリアに所在する基準階面積300坪以上のオフィスビル（一部）
（出所）CBRE

	竣工年月	基準階面積
A物件	1993年4月	373坪
B物件	1989年2月	360坪
C物件	2024年8月	395坪
D物件	1989年7月	360坪
E物件	1989年7月	383坪

資産入替により収益性向上を実現



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	所在地	大阪府大阪市東淀川区 東中島一丁目19番4号	東京都品川区 東品川四丁目12番 2 号
福岡市地下鉄空港線 「中洲川端駅」徒歩3分	JR「錦糸町駅」徒歩 3 分	駅徒歩	JR「新大阪駅」徒歩1分	りんかい線「品川シーサイド駅」 徒歩 1 分
2023年 6 月	1997年 3 月	建築時期	1990年11月	2004年8月
148 億円	185 億円	取得価格・譲渡価格	97 億円	124 億円
3.5 %	4.3 %	NOI利回り（注1）	3.9 %	2.7 %
2.9 %	2.5 %	償却後NOI利回り（注1）	3.6 %	2.0 %
2.6 年	28.8 年	築年数（注2）	35.2 年	21.4 年
15,647.62 m ²	49,753.92 m ²	延床面積（一棟全体）	9,383.85 m ²	3,865.33 m ²
2025年11月	2024年10月～2025年10月	取得・譲渡年月	2025年12月	2025年 3 月

(注1) 「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・新大阪：「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」

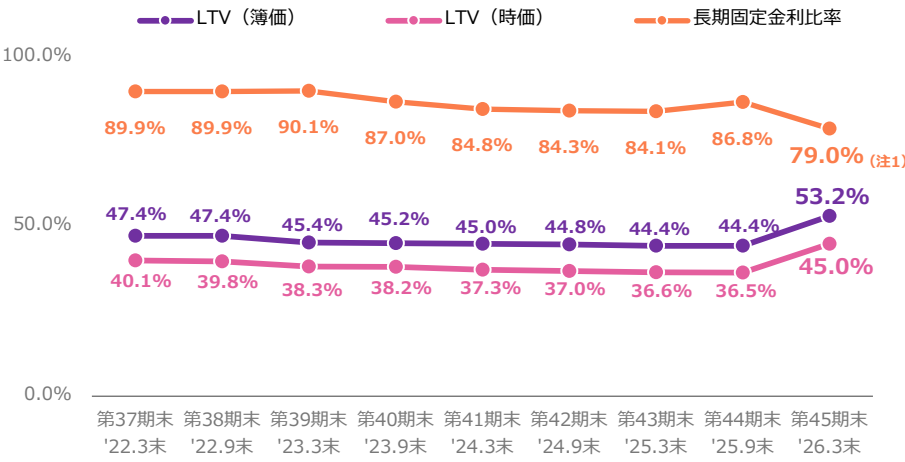
錦糸町：「NOI利回り」＝「2025年 9 月期の予想NOI」× 2 ÷「取得価格」
「償却後NOI利回り」＝（「2025年 9 月期の予想NOI」－「2025年 9 月期の予想減価償却費」）× 2 ÷「取得価格」

品川：「NOI利回り」＝「メジャーテナント退去の影響を加味した（※）2025年 9 月期の予想NOI」× 2 ÷「取得価格」
（※）当時のマーケット賃料で空室の半分以上を埋め戻したものと仮定
「償却後NOI利回り」＝（「メジャーテナント退去の影響を加味した（※）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2) 築年数は取得・譲渡時点のものです。

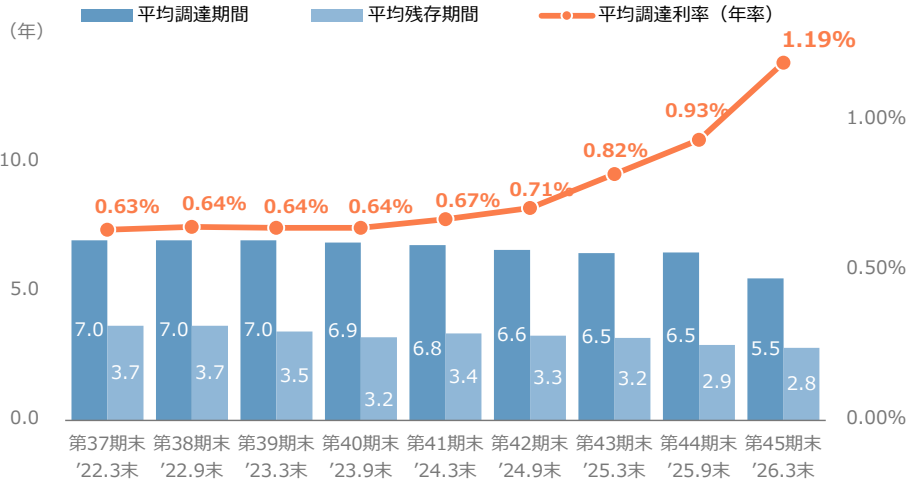
長期固定金利を主軸とした調達を維持し、規律ある財務運営を継続

負債指標

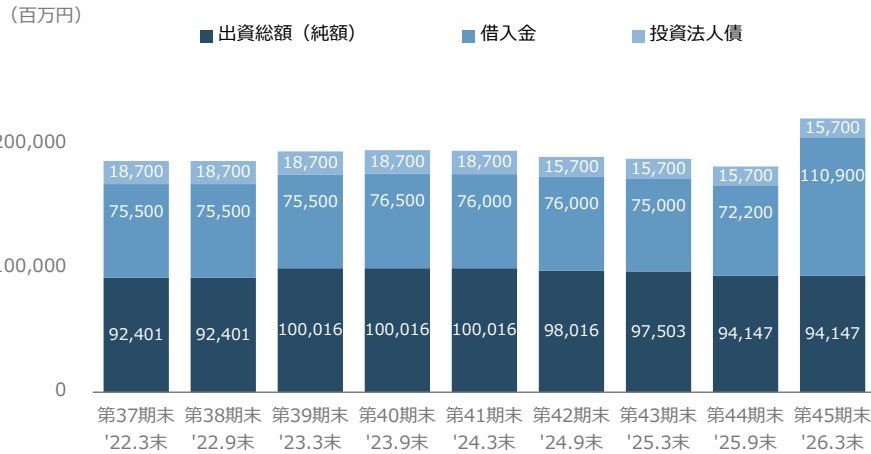


(注1) 変動金利期間終了後に予め定めた固定金利に切り替わるフロートFIXローン（合計45億円）を固定金利借入とみなした場合、長期固定金利比率は82.5%となります。

有利子負債の条件



資金調達の内訳



	第44期末	第45期末
借入金	72,000 百万円	110,900 百万円
投資法人債	15,700 百万円	15,700 百万円
合計	87,900 百万円	126,600 百万円
平均調達期間	6.5 年	5.5 年
平均残存期間	2.9 年	2.8 年
平均調達利率	0.93 %	1.19 %

3. 財務（2）公募増資及び物件取得に係る新規借入

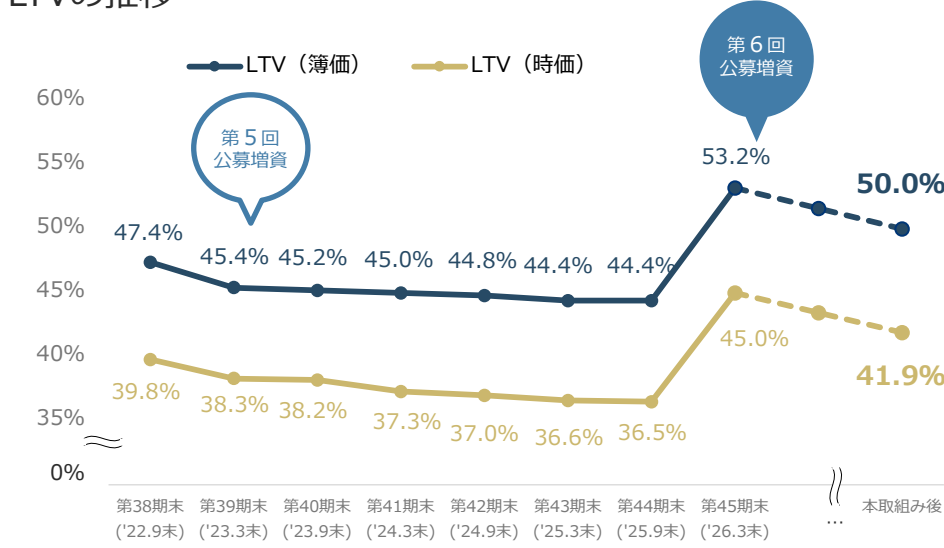
第6回公募増資の概要

調達額：発行価額総額 (一般募集 第三者割当)	新投資口発行口数 (第三者割当含む)	発行価格 発行価額	発行済投資口の 総口数	発行決議日 条件決定日	払込期日 (一般募集 第三者割当)
13,893百万円 13,232百万円 661百万円	122,200口	117,682円 113,698円	1,094,537口	2026/3/25 2026/4/1	2026/4/7 2026/4/22

物件取得に係る新規借入（ブリッジローン）

借入先	借入金額	利率	借入日	返済期限	返済方法
株式会社三菱UFJ銀行	175億円 (注1)	全銀協1ヶ月日本円TIBOR + 0.16% (変動金利)	2026年3月30日	2027年3月30日 (注2)	期限一括返済

LTVの推移



今後の借入金調達について

長期変動金利借入を柔軟に活用

- これまでの方針
手元の余剰資金を機動的に返済することを可能にするために、変動金利借入の割合をデット総額の10%程度でコントロール
- 当面の方針
急激な金利上昇の影響を考慮し、持続的な巡航EPUの成長を実現するために、変動金利借入比率の上限を**30%程度**とし、規律ある財務運営を維持しつつ長期変動金利借入を柔軟に活用

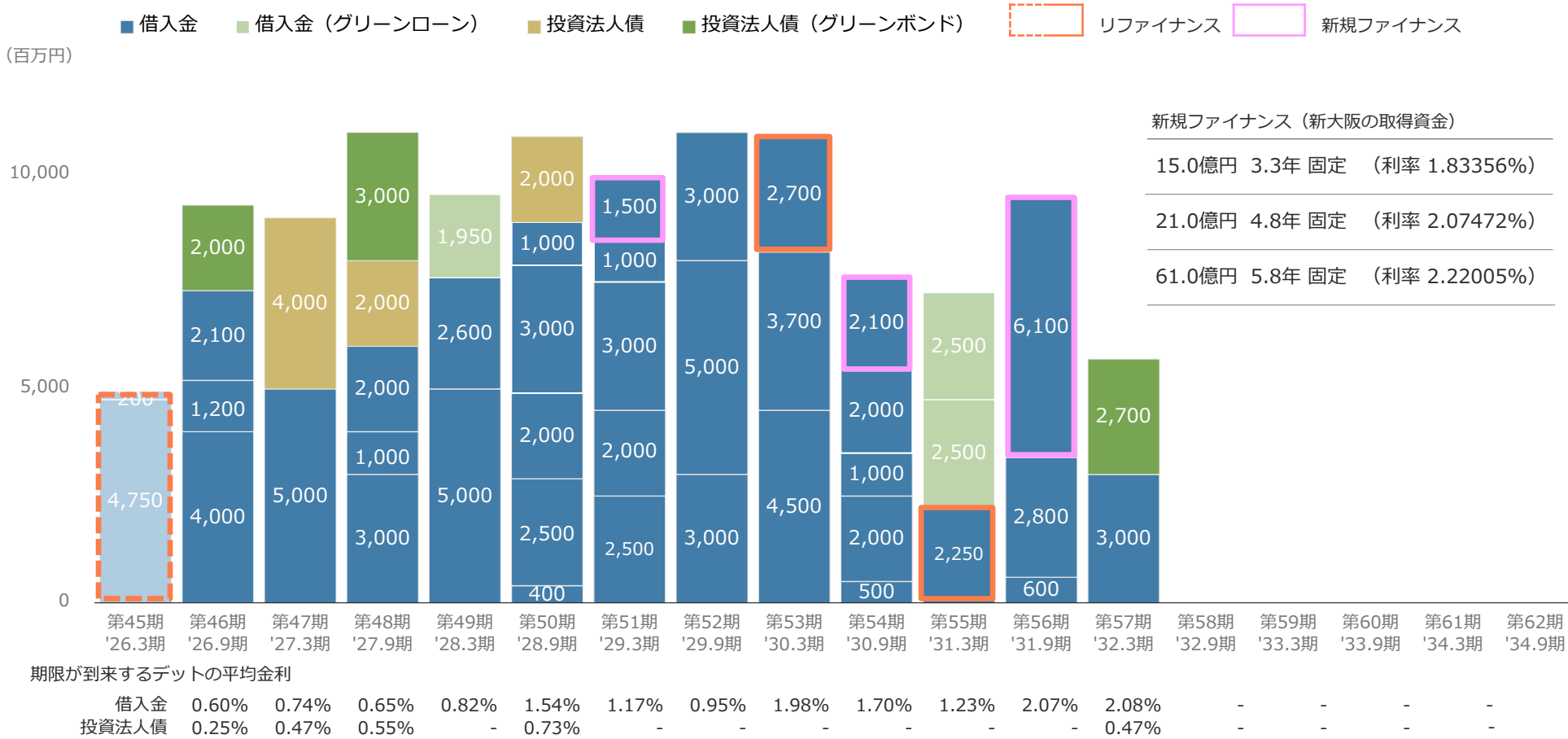
(注1) 公募増資の手取り金の一部により、2026年4月30日にブリッジローン175億円のうち39億円を期限前返済しました。詳細については、2026年4月30付「借入金期限前返済に関するお知らせ」をご覧ください。

(注2) ブリッジローンの返済期限が到来するタイミングでパーマネントローン（変動金利）に借り換える予定です。

期日が十分に分散されたマチュリティラダーを維持

リファイナンス

リファイナンス前			リファイナンス後		
借入金	2.0億円	3.0年 固定 (利率 0.53000%)	27.0億円	4.0年 固定 (利率 2.53500%)	当期限りの固定金利借入の金利優遇を受けるために、変動金利借入の一部（25億円）を期間4年の固定金利借入にシフト
	47.5億円	5.0年 変動 (利率 1.04225%)	22.5億円	5.0年 変動 (利率 1.29545%)	



(注) 2027年3月30日に返済期限を迎えるブリッジローン（175億円）を除いています。ブリッジローンは返済期限が到来するタイミングでパーマネントローンに借り換える予定です。

内部留保を活用した分配金マネジメントにより、今後も投資主還元を徹底

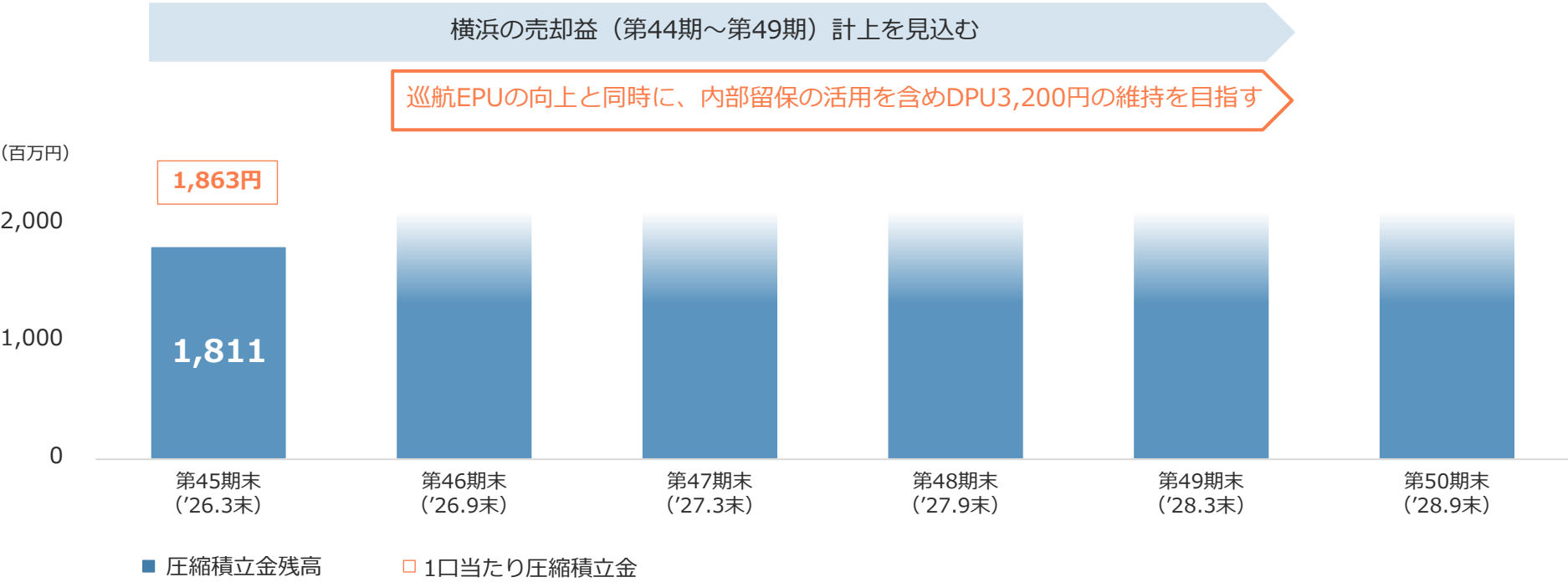
任意に取崩し可能な圧縮積立金

活用方針

長期保有資産の買換特例制度を利用した内部留保

分配金安定化のために積極的に活用

- 第45期末において約18億円まで積上げ
- 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への対応



(※) 第46期末以降の図はイメージ図であり、実際の内部留保の残高を保証するものではありません。

E 環境への取り組み

2025年CDP気候変動プログラムに初回答し、「B」スコアを取得

New



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



国産材を用いた共用部リニューアル（芝公園）

New

共用部のリニューアル工事に際し、国産材（多摩産杉）をふんだんに使用。国内森林資源の有効活用を通じ、環境負荷低減に配慮した施設整備を実施

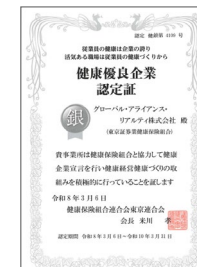


S 社会への取り組み

健康経営認定制度「銀の認定」を取得（GAR）

New

東京健康保険組合連合会の健康経営認定制度において「銀の認定」を取得。健康づくりを企業活動の基盤として継続的に推進してきた取り組みが、第三者の視点で評価されたもの。健康企業宣言のもと、健診受診率100%の達成などを通じ、従業員の健康増進と働きやすい職場づくりに資する取り組み



公開空地の提供（福岡）

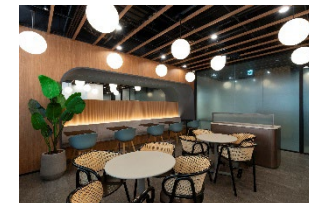
New

地域社会への取り組みの一環として、地域のお祭り『博多どんたく』に際し、ビルの公開空地を会場として提供。交流の場を地域の皆さまに開放することで、にぎわいの創出や地域文化の継承に寄与

リフレッシュルームの提供（千葉）

New

テナント専用のリフレッシュルームを備え、テナントの皆さまの快適性と働きやすさに配慮。就業中に気軽に休息や気分転換ができる空間を整備し、心身の健康を意識したオフィス環境を提供



G ガバナンスへの取り組み

利害関係者取引規程の制定（GAR）

New

GARの株主再編により、主要株主グループとの利益相反を管理することを目的として「利害関係者取引規程」を新設。スポンサー企業のみならずその子法人やこれらの者の関連するファンドを「利害関係者」と定義し、規程の適用対象を通常より広く定めることにより、顧客の保護に努める体制を構築

4. ESGへの取り組み

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・収受を含む不正・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）スタンダード対照表

GORホームページにGRIスタンダード対照表を掲載

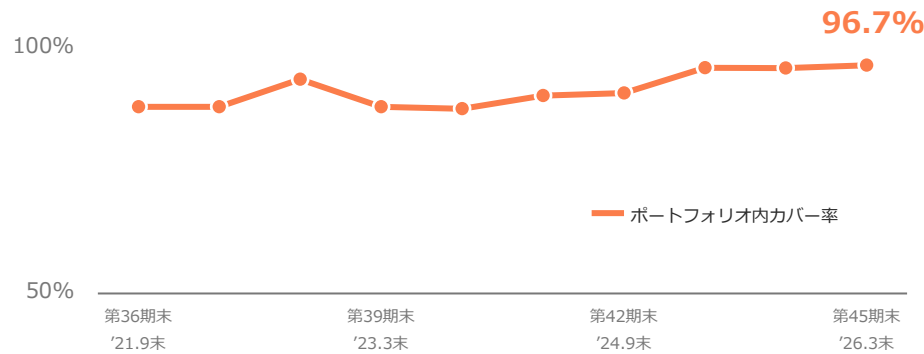
GRIの「GRIスタンダード2021」の各項目に該当するホームページ上の情報をGRIスタンダード対照表に掲載

（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。



環境関連認証の取得

認証取得物件数：15物件
ポートフォリオ内カバー率：96.7%



DBJ Green Building認証	CASBEE不動産評価認証	CASBEEスマートウェルネスオフィス認証	BELS評価	SEGES認証
				
★★★★★ 平河町・仙石山	★★★★★ Sランク 平河町・仙石山 上野・豊洲 さいたま・名古屋 梅田・御堂筋 札幌	★★★★★ Sランク 福岡	★★★★★ 札幌・福岡	都市のオアシス 新ダイビル
★★★ 南青山	★★★★ Aランク 新大阪		★★★★ 千葉	JHEP認証
			★★ 豊洲	
			★ 横浜	AAA 仙石山・ 新ダイビル

(注) 福岡は上記の認証に加え「ZEB Ready」を取得しています。

グリーンリース契約締結の推進



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。

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
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			14,650

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り組みの推進

サステナビリティに関連した取り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り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16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）
埼玉県のSDGsへの取り組みに協力し、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16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り組みを推進

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・御堂筋）

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



アクアリウムを設置（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



GARの従業員エンゲージメント向上への取り組み

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への取り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、前年度の取り組みを評価し、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り組み

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（2025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。

人材育成・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材育成の一環として、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）：2026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	44	67.7%
不動産証券化協会認定マスター	31	47.7%
一級建築士	5	7.7%
ビル経営管理士	5	7.7%
日本証券アナリスト協会検定会員	5	7.7%
CASBEE不動産評価員	3	4.6%
CASBEE建築評価員	2	3.1%
CASBEEウェルネスオフィス評価員	2	3.1%
不動産鑑定士	1	1.5%

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
利害関係者取引規程のほか、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物件取得競合防止基準を制定

スポンサーグループによるサポート

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 (2026年3月期)
運用報酬 1	前期末総資産額 × 年率0.3%	296 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%	209 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%	228 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%	45 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



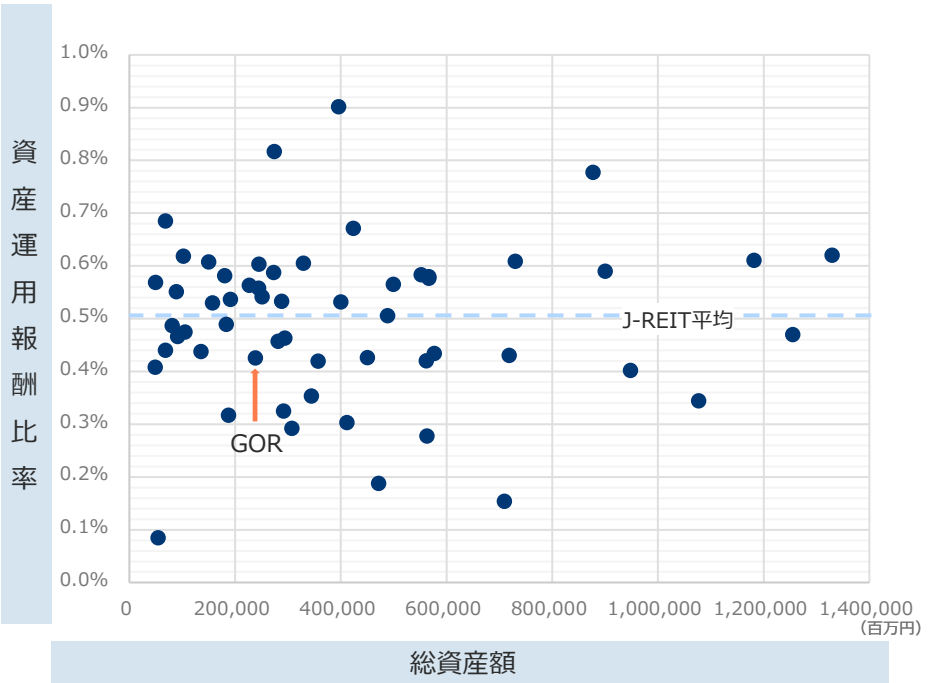
法人関係情報等の管理態勢強化

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%）（2026年3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）2026年3月末時点で確認できるJ-REIT各社の最新の決算開示資料に記載された数値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）	・ 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	・ 福利厚生充実 ・ 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	・ 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	・ 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	・ テナント満足度調査の実施による顧客満足度向上 ・ 地域コミュニティへの貢献	テナント満足度調査の実施率	
G	コンプライアンス・リスク管理の徹底	・ 法令等の遵守状況の確認 ・ 利益相反の排除等の枠組みを通じた適切なリスク管理		
	腐敗防止	・ 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	・ 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。

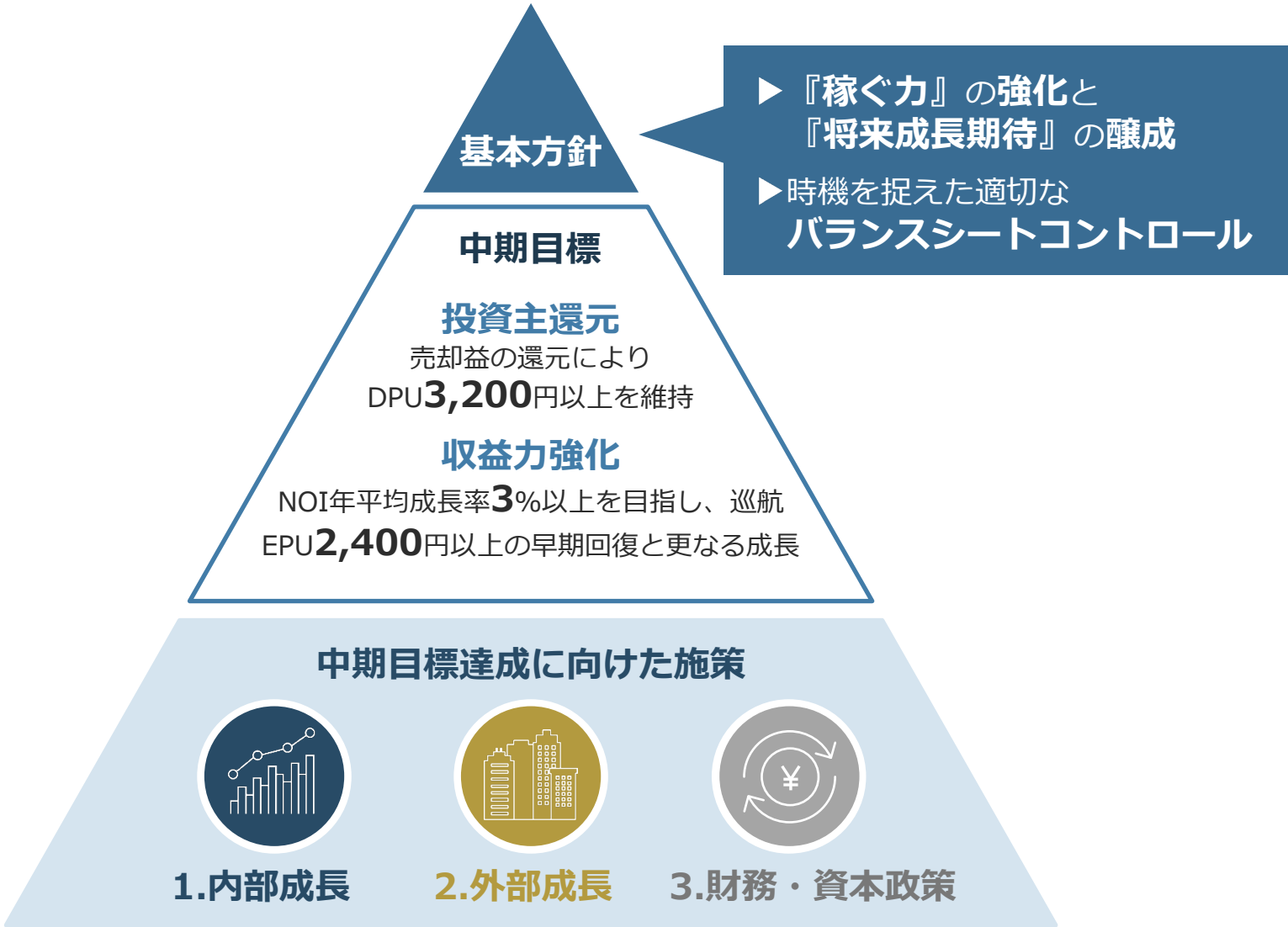
4. ESGへの取組み（TCFD提言に基づく定性的シナリオ分析）

◆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	・ 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	・ 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	・ 「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	・ 「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	・ 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	・ 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	・ ハザードマップによるリスクの把握 ・ デューデリジェンスプロセスにおけるリスク評価の高度化
		平均気温の上昇による空調負荷の増加	光熱費・空調機器メンテナンス費用・ 修繕費の増加	リスク	小	小	小	小	

Ⅲ 参考資料

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

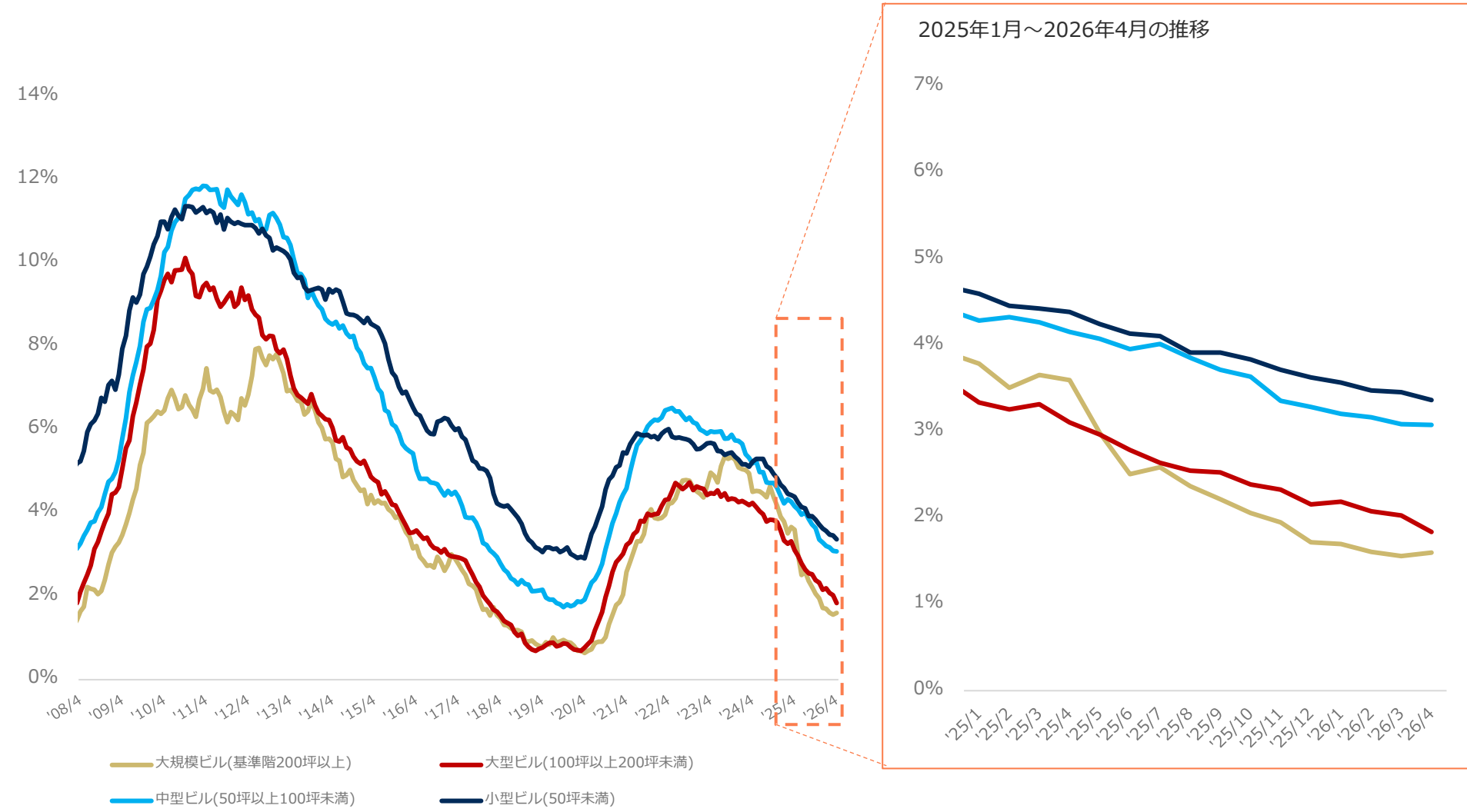
財務・資本政策



財務規律と資本効率を重視した運営

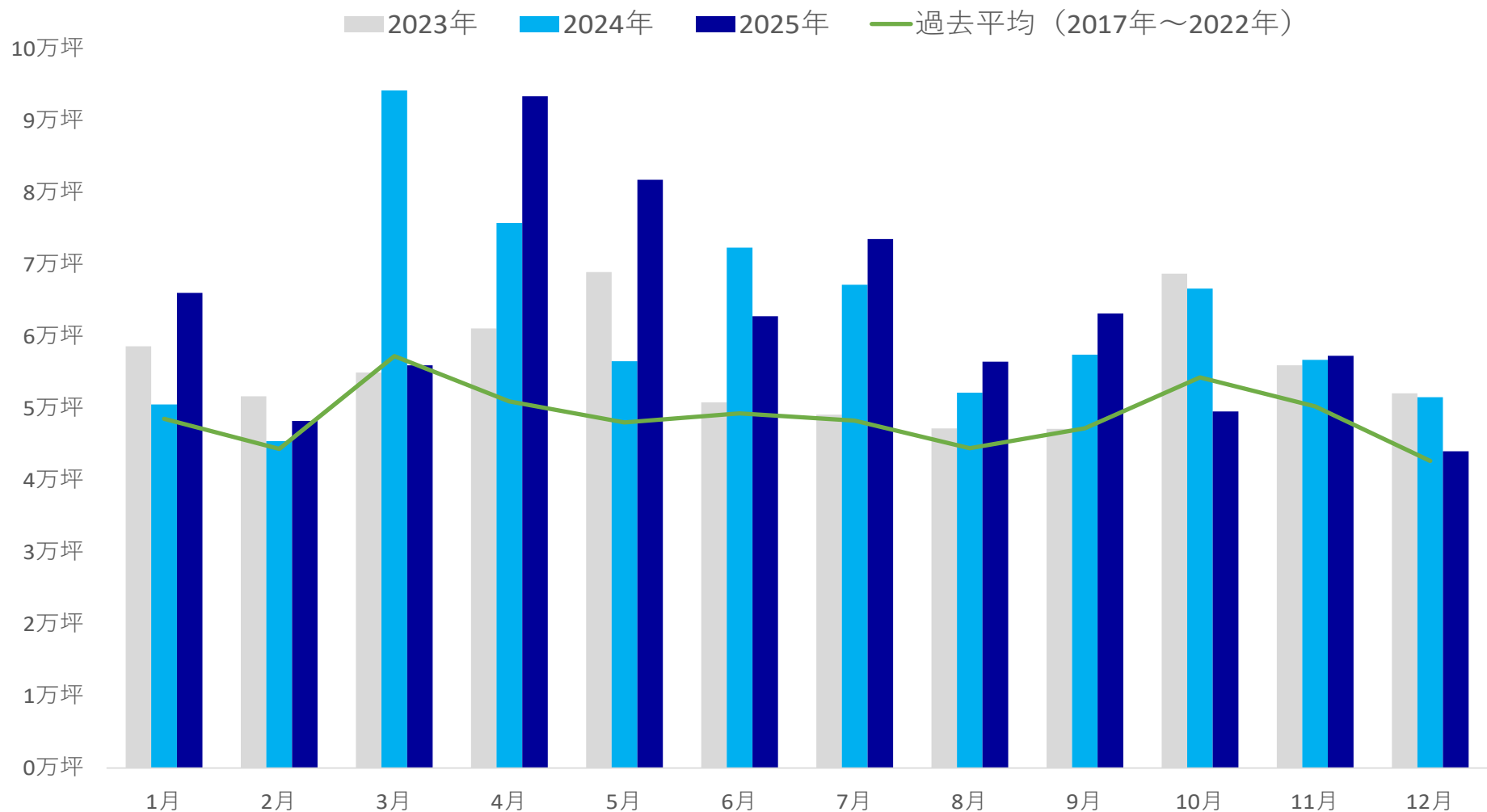
- ・ 物件取得は物件売却資金やレバレッジを活用。公募増資は投資口価格が低迷する状況下では様子見
 - ・ 過去最大の総額50億円の自己投資口取得を実施。今後も、投資口価格の水準※、フリーキャッシュの状況、他の施策との複合効果、インサイダー取引規制等を踏まえ、中長期的な視点で検討
- ※NAV倍率が0.8倍を下回る状況が長期間継続するケースを想定

東京23区における規模別空室率の推移

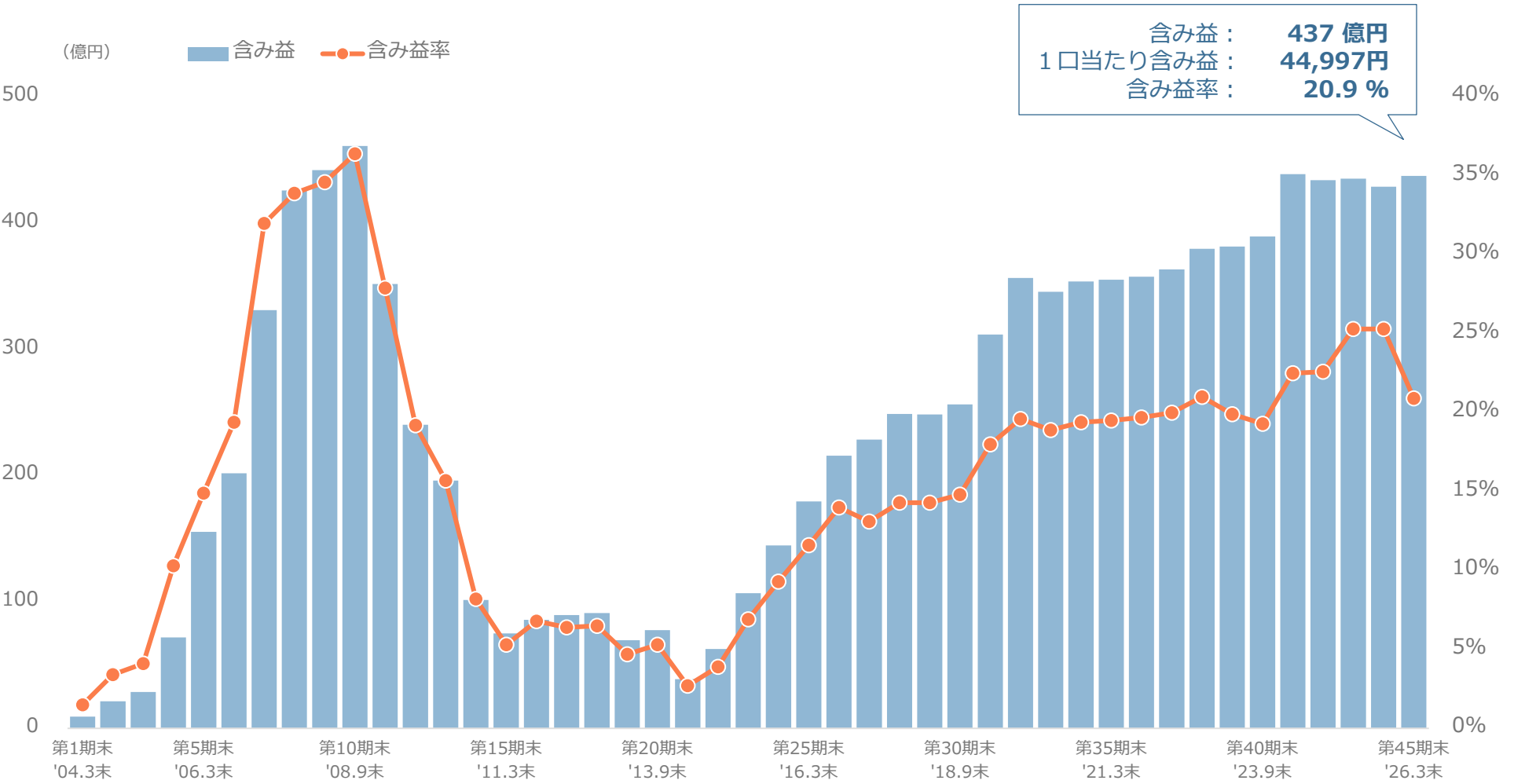


(出所) 三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報2026年4月号」を基にGARが作成

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、2026年3月期末の発行済投資口数972,337口で算出しています。

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)	D C F 法		第45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44期末	第45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	23,600	△ 1,300	3.0	2.8	3.2	16,570	7,029	42.4
南青山	28,000	28,032	30,300	30,400	100	3.0	2.9	3.0	27,076	3,323	12.3
仙石山	8,423	8,610	11,300	11,500	200	3.0	2.8	3.2	7,607	3,892	51.2
上野	9,900	11,500	11,700	11,800	100	3.4	3.2	3.5	6,364	5,435	85.4
豊洲	21,000	23,700	24,600	25,700	1,100	3.4	3.5	3.6	20,341	5,358	26.3
横浜（注3）	10,770	10,788	14,040	14,160	120	3.3	3.0	3.4	9,505	4,654	49.0
さいたま	22,700	22,820	24,200	25,300	1,100	4.4	4.2	4.5	17,410	7,889	45.3
千葉	17,500	17,500		17,500		3.6	3.4	3.7	18,160	△ 660	△ 3.6
名古屋	17,300	18,300	18,300	18,400	100	4.0	3.5	3.8	18,101	298	1.7
土佐堀	4,461	4,680	4,680	4,960	280	3.5	3.3	3.6	3,903	1,056	27.0
新大阪	9,720	9,870		9,870		3.4	3.2	3.6	9,773	96	1.0
新ダイビル	3,455	3,820	3,840	3,960	120	3.0	2.8	3.1	2,995	964	32.2
梅田（注3）	9,651	11,360	11,344	11,400	56	2.9	2.7	3.0	9,773	1,626	16.6
御堂筋	9,200	9,590	11,500	11,600	100	3.5	3.6	3.7	9,734	1,865	19.2
福岡	14,865	15,355		15,355		3.4	3.2	3.5	14,911	443	3.0
札幌	17,000	17,100	17,100	17,100	—	3.6	3.4	3.8	16,620	479	2.9
ポートフォリオ全体	222,146	231,825	207,804	252,605	2,076	—	—	—	208,851	43,753	20.9
一口当たり含み益										44,997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 【株式会社中央不動産鑑定所】 南青山・さいたま・千葉・新大阪・梅田・福岡・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） 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、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、横浜ブラザビルの譲渡）」をご覧ください。

（単位：百万円）

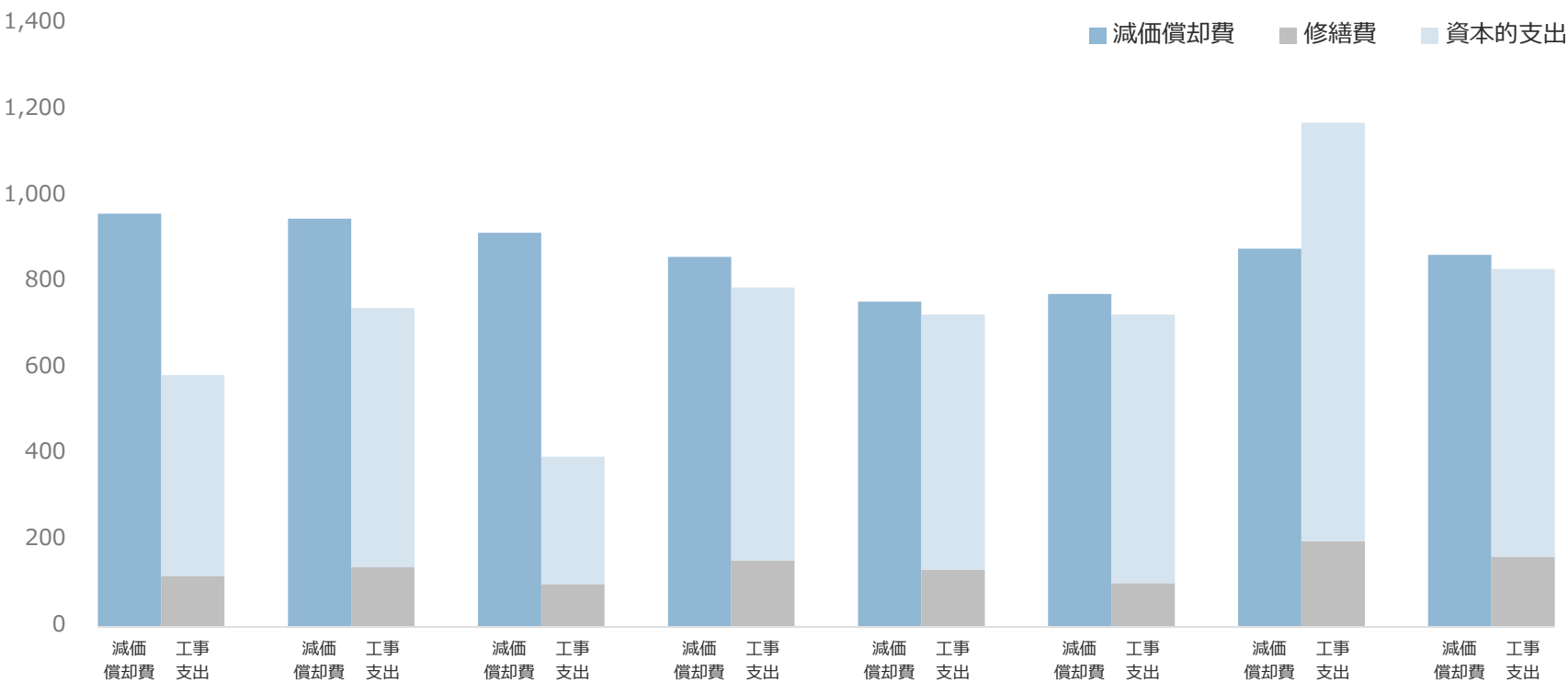
	平河町	南青山	仙石山	上野	錦糸町	豊洲	横浜	さいたま	千葉	名古屋	土佐堀	新大阪	新ダイビル	梅田	御堂筋	福岡	札幌	合計
A. 不動産賃貸事業収益	486	717	227	306	10	523	331	1,001	2	325	142	135	91	274	353	227	380	5,539
賃貸事業収入	486	717	227	306	10	522	331	1,001	2	325	139	131	90	274	352	224	380	5,525
その他賃貸事業収入	－	－	－	－	－	1	0	0	－	－	3	4	0	0	1	2	－	13
B. 不動産賃貸事業費用	199	283	122	120	25	201	133	433	13	98	71	31	40	88	186	70	148	2,268
外部委託費	82	67	44	43	0	39	27	102	－	3	25	10	15	33	39	13	20	569
水道光熱費	8	42	7	23	7	39	18	74	－	－	15	11	7	33	25	14	34	362
公租公課	32	78	17	23	10	32	24	67	－	42	14	－	8	－	56	－	20	429
保険料	0	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	1	0	12
修繕費	21	6	19	1	－	10	5	11	－	2	7	0	3	2	8	0	1	102
減価償却費	51	86	34	27	6	77	56	166	13	48	7	8	6	15	55	41	71	774
固定資産除却損	－	－	－	－	－	－	－	7	－	－	－	－	－	－	－	－	－	7
その他賃貸事業費用	1	0	0	0	0	0	0	1	－	0	0	0	0	2	0	0	0	9
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	287	434	105	185	△ 14	322	198	568	△ 10	226	71	104	50	185	166	156	231	3,271
D. NOI （C＋減価償却費＋固定資産除却損）	339	520	139	212	△ 8	400	254	742	2	275	78	112	56	201	222	197	303	4,053
E. 取得価格	18,200	28,000	8,423	9,900	228	21,000	11,110	22,700	192	17,300	4,461	6,248	3,455	9,194	9,200	11,843	17,000	198,456
F. NOI利回り（D×2÷E）（注1）（注2）	3.7%	3.7%	3.3%	4.3%	△7.4%	3.8%	4.6%	6.5%	3.1%	3.2%	3.5%	3.6%	3.3%	4.4%	4.8%	3.3%	3.6%	4.1%
G. 償却後利回り（C×2÷E）（注1）（注2）	3.2%	3.1%	2.5%	3.7%	△12.8%	3.1%	3.6%	5.0%	△10.6%	2.6%	3.2%	3.3%	2.9%	4.0%	3.6%	2.6%	2.7%	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・千葉・新大阪・梅田・福岡）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	4.1%	3.7%
新ダイビル	3.9%	3.4%

(単位：百万円)

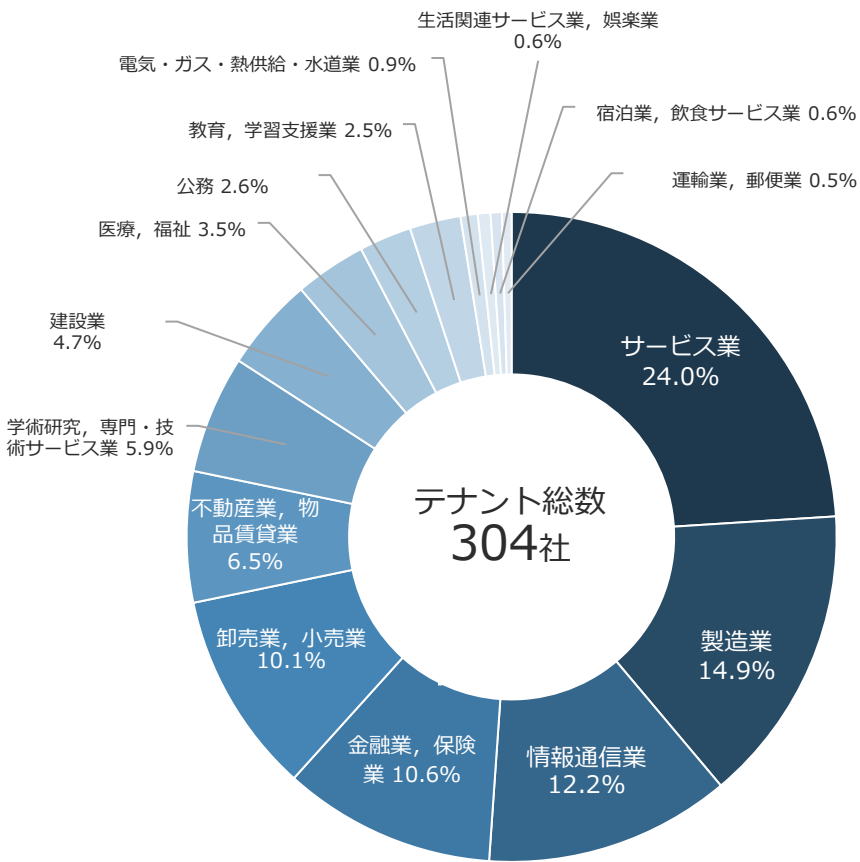


	第40期 (2023年9月期)	第41期 (2024年 3月期)	第42期 (2024年9月期)	第43期 (2025年3月期)	第44期 (2025年9月期)	第45期 (2026年 3月期)	第46期予算 (2026年9月期)	第47期予算 (2027年3月期)
減価償却費	961	949	916	860	756	774	879	865
工事支出	586	741	397	789	727	726	1,172	832
修繕費	118	139	100	154	133	102	199	163
資本的支出	467	602	296	635	593	624	973	669

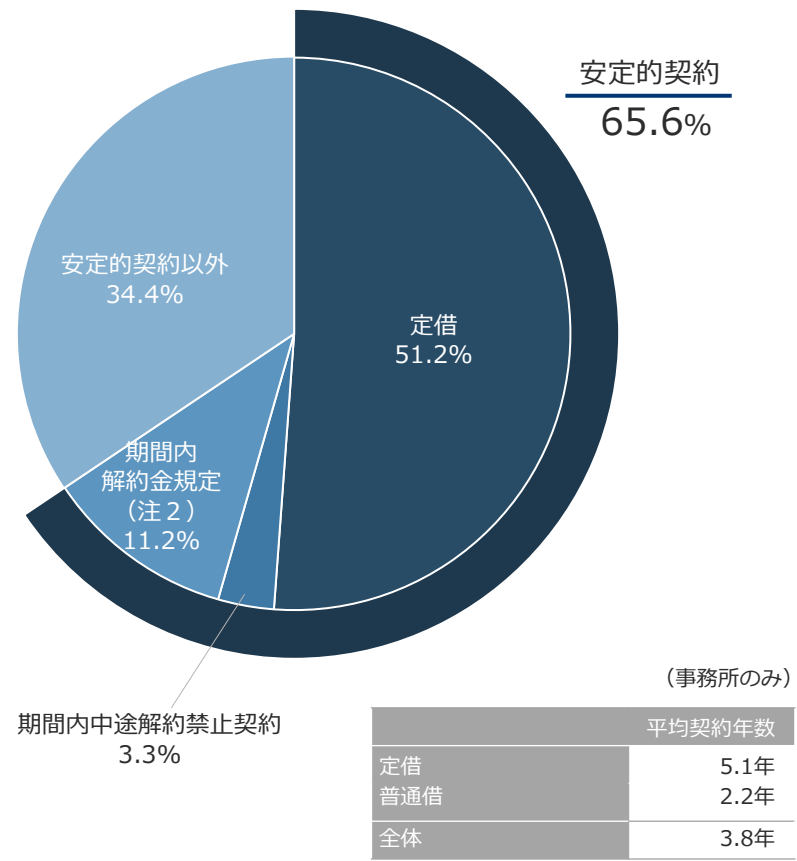
テナント (パススルーの場合はエンドテナント)		業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	NECビジネスインテリジェンス株式会社	サービス業	グローバル・ワン名古屋伏見 土佐堀ダイビル	15,104.63	9.8
2	楽天グループ株式会社	サービス業	楽天クリムゾンハウス青山	9,794.86	6.4
3	AGC株式会社	製造業	グローバル・ワン上野	4,255.30	2.8
4	三井住友海上火災保険株式会社	金融業, 保険業	GRAND CENTRAL CHIBA	4,125.34	2.7
5	株式会社ミライト・ワン	建設業	豊洲プライムスクエア	2,980.16	1.9
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	1.5
7	(注2)	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	2,192.46	1.4
9	株式会社みずほ銀行	金融業, 保険業	GRAND CENTRAL CHIBA	2,183.61	1.4
10	Gcomホールディングス株式会社	情報通信業	福岡Kスクエア	2,120.69	1.4
合計				47,399.87	30.9

(注1) 2026年3月31日現在の「総賃貸面積」は、153,612.92㎡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。

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。

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	16.3	2.9	18,200	8.2	84	普通借
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	22.9	2.8	28,000	12.6	110	定借（注6） （一部、普通借）
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	13.7	0.3	8,423	3.8	36	普通借
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	16.3	1.8	9,900	4.5	46	普通借
豊洲	所有権 (信託受益権の準共有持分50%)	50.0	41,741.18	16,140.82	2010年8月	15.7	7.0	21,000	9.5	88	普通借 （一部、定借）
横浜	所有権 (信託受益権の準共有持分60%)	60.0	19,968.20	8,376.44	2010年2月	16.2	-	10,770	4.8	49	普通借 （一部、定借）
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	24.1	2.8	22,700	10.2	142	定借
千葉	所有権 (信託受益権)	100.0	14,201.97	10,412.41	2023年1月	3.3	9.2	17,500	7.9	59	普通借 （一部、定借）
名古屋	所有権 (信託受益権)	100.0	23,161.27	15,041.74	1995年3月	31.1	9.9	17,300	7.8	51	普通借
土佐堀	所有権の共有持分20%	20.0	35,198.77	5,145.27	2009年7月	16.8	1.9	4,461	2.0	-	普通借
新大阪	所有権 (信託受益権)	100.0	9,383.85	7,099.42	1990年11月	35.4	7.2	9,720	4.4	29	普通借
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	11.1	0.8	3,455	1.6	-	普通借
梅田	所有権 (信託受益権の準共有持分28%)	28.0	52,982.94	8,079.32	2000年6月	25.8	0.5	9,651	4.3	46	普通借 （一部、定借）
御堂筋	所有権の共有持分50%	50.0	32,997.60	8,890.28	2001年7月	24.8	0.5	9,200	4.1	56	定借
福岡	所有権 (信託受益権の準共有持分83%)	83.0	15,647.62	9,313.83	2023年6月	2.8	0.2	14,865	6.7	57	定借 （一部、普通借）
札幌	所有権 (信託受益権)	100.0	12,823.15	10,440.10	2021年6月	4.8	0.3	17,000	7.7	57	普通借
合計		-	641,019.20	156,236.87	-	-	(注7) -	222,146	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。

(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：2026年3月31日現在における共同運用区画のエンドテナントとの間の賃貸借契約で規定されている1ヶ月の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額に事業比率を乗じた金額です。
土佐堀・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：2026年3月31日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額です。

(注6) 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) 2026年3月31日時点で保有する15物件（横浜を除く）に、2026年4月23日に取得した芝公園を加えた、合計16物件のポートフォリオPMLは1.9%です。

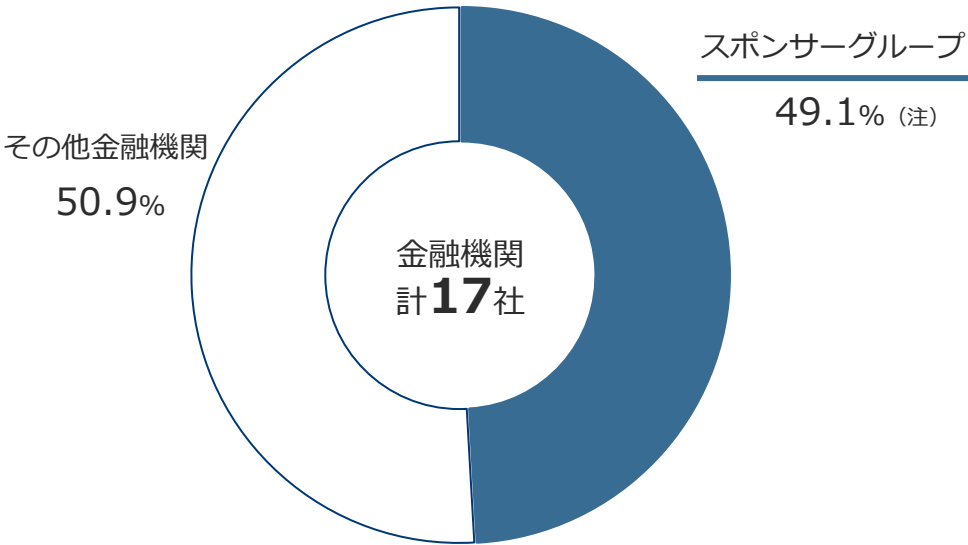
スポンサーグループを中心とする安定したバンクフォーメーション
J C R 格付：AAー 安定的

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	36,900	39.5%
日本政策投資銀行	15,400	16.5%
●明治安田生命保険	9,000	9.6%
農林中央金庫	7,350	7.9%
福岡銀行	5,575	6.0%
三井住友銀行	3,275	3.5%
伊予銀行	2,300	2.5%
西日本シティ銀行	2,000	2.1%
足利銀行	1,900	2.0%
七十七銀行	1,800	1.9%
常陽銀行	1,500	1.6%
百五銀行	1,500	1.6%
南都銀行	1,300	1.4%
山形銀行	1,300	1.4%
オリックス銀行	1,000	1.1%
損害保険ジャパン	800	0.9%
東京海上日動火災保険	500	0.5%
合計	93,400	100.0%

投資法人債の格付

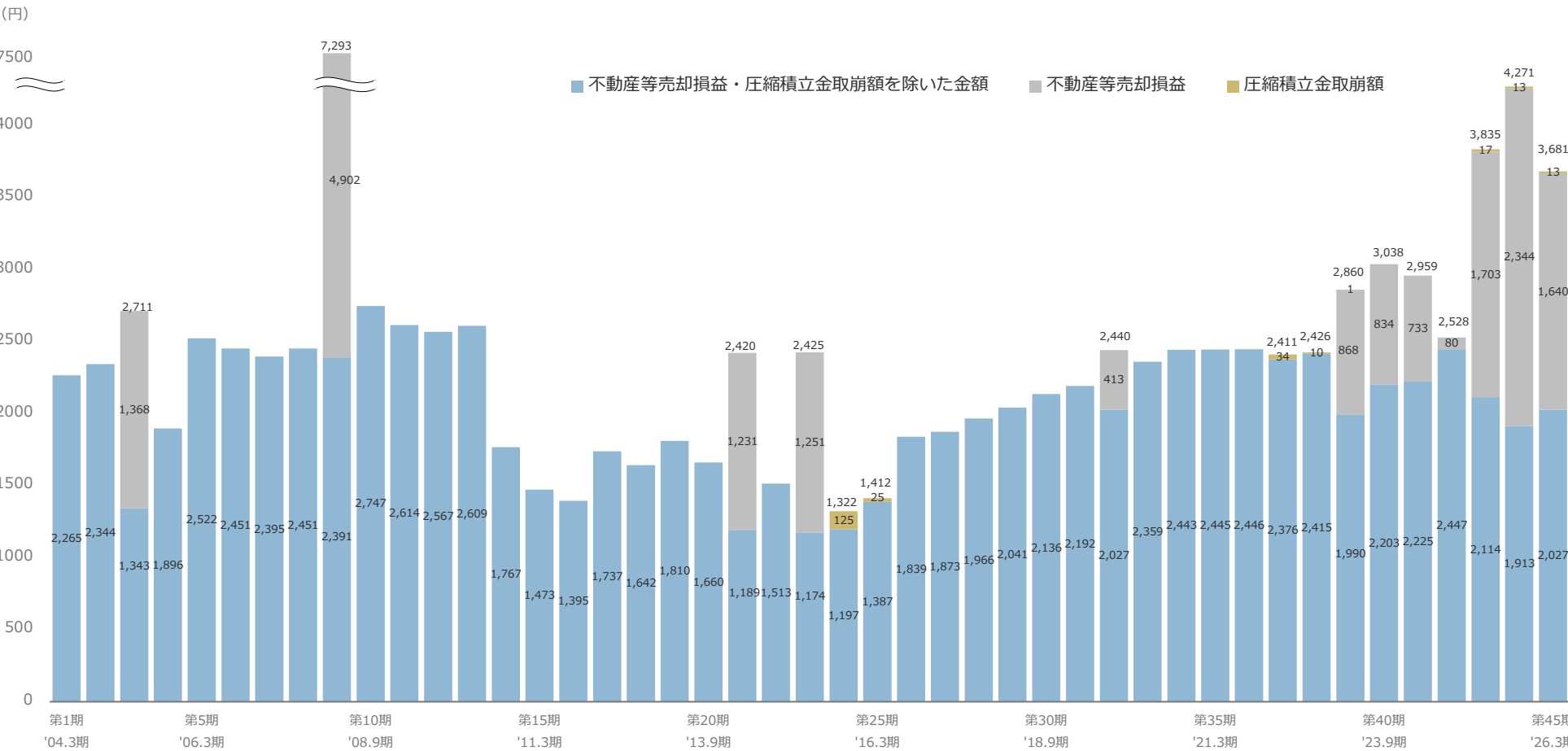
信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所（J C R）	長期発行体格付：AA-
	格付の見通し：安定的
	債券格付：AA-



（注）ブリッジローンの残高（175億円）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のシェアは同行49.1%、スポンサーグループ57.2%となります。

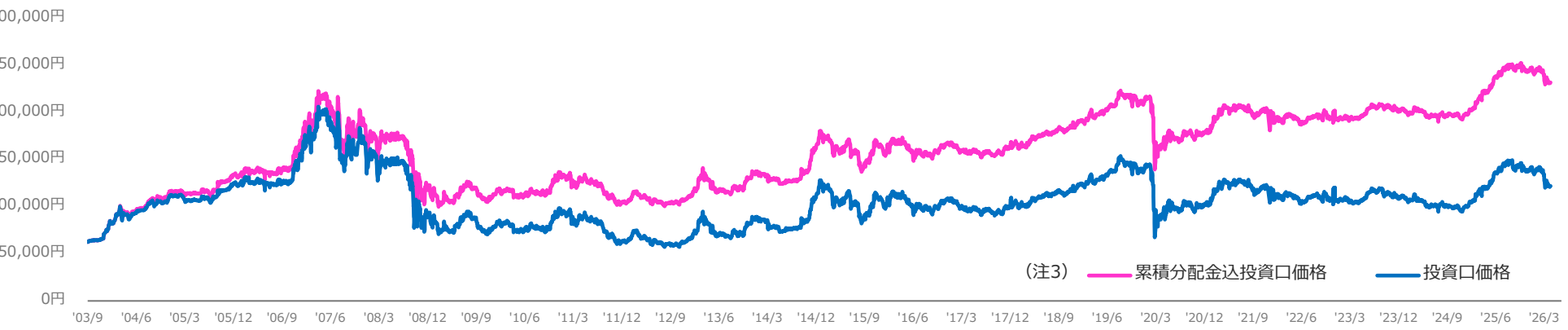
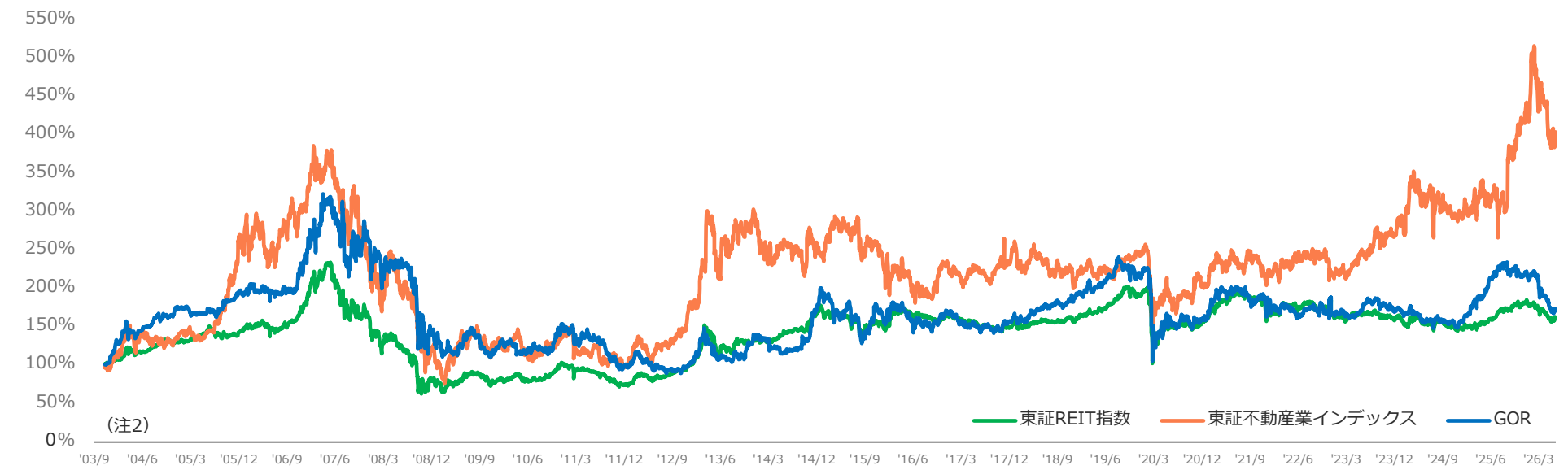
分配金実績値

第1期～第45期 分配金累計額 **109,643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。



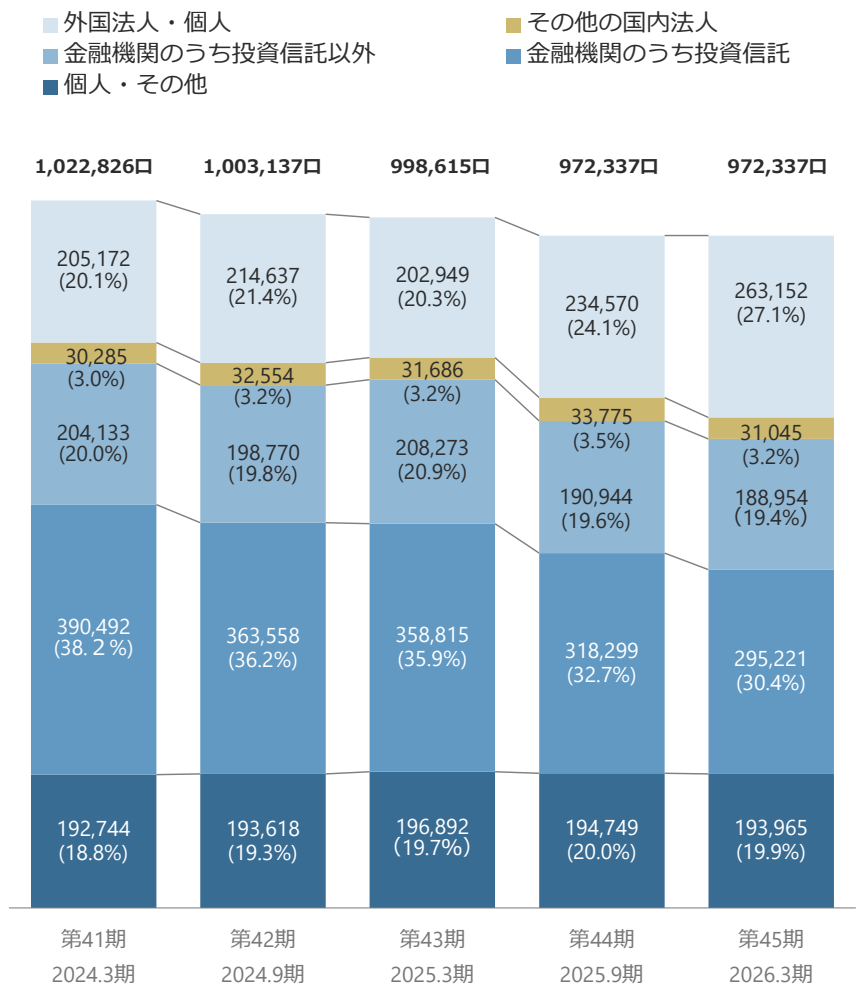
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

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

(注3) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

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

所有者別投資口数



上位投資主一覧

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	所有割合 (%) (注)
1 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	191,941	19.74
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	131,512	13.52
3 野村信託銀行株式会社（投信口）	46,658	4.79
4 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	17,043	1.75
5 明治安田生命保険相互会社	14,947	1.53
6 JP MORGAN CHASE BANK 385781	14,581	1.49
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	14,272	1.46
8 BNP PARIBAS LONDON BRANCH FOR PRIME BROKERAGE CLEARANCE ACC FOR THIRD PARTY	12,741	1.31
9 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社	10,000	1.02
10 iShares Core MSCI EAFE ETF	8,892	0.91
合計	462,587	47.57

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

24ページ

- (注1) 「本取得」とは、2026年3月30日付のGRAND CENTRAL CHIBAの取得及び2026年4月23日付のICON PLACE SHIBAKOEN（「GRAND CENTRAL CHIBA」と「ICON PLACE SHIBAKOEN」を個別に又は総称して「取得物件」といいます。以下同じです。）の取得を総称したものです。
- (注2) 「鑑定評価額」は、取得物件において2026年2月28日を価格時点とする各物件の鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。以下同じです。
- (注3) 取得物件のNOI利回りは、以下の計算式により算出しています。以下同じです。
「NOI利回り」＝「NOI」÷「取得価格」
「NOI」＝取得物件に係る鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の算定に使用された運営純収益（NOI）（以下「取得物件に係る鑑定NOI」といいます。）
- (注4) 取得物件の償却後NOI利回りは、以下の計算式により算出しています。以下同じです。
「償却後NOI利回り」＝「償却後NOI」÷「取得価格」
「償却後NOI」＝取得物件に係る鑑定NOIから、取得物件の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費の額（年間）を減算した数値（以下「取得物件に係る償却後NOI」といいます。）
- (注5) 「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。
（取得日時点の取得物件の総賃貸面積÷取得物件の取得日時点の総賃貸可能面積）×100
- (注6) 「築年数」は、2026年3月31日時点の数値を記載しています。以下同じです。
- (注7) 「延床面積」は、登記簿上に表示されている数値を記載しています。以下同じです。

25ページ

- (注1) 「本取組み」とは、2026年3月25日に公表した新投資口発行及び投資口売出し及び本取得を総称したものです。
- (注2) 「本取組み前（公表済の取引完了後）」とは、本取組みがなされずに、2025年2月28日公表の6期に亘る明治安田生命大阪梅田ビルの取得と横浜プラザビルの譲渡の全てが完了（2027年10月25日予定）したものと仮定した状態を指します。なお、本取組み前（公表済の取引完了後）及び本取組み後のポートフォリオの各指標は、それぞれ本取組みを除く公表済の取引、本取組み及びこれに関連する資金調達を除いて、保有資産及び財務状況の変動がないことを前提としています。また、指標によっては別途注記する便宜的な計算数値を使用しています。以下同じです。
- (注3) 「平均総賃貸可能面積」は、「本取組み前（公表後の取引完了後）」、「取得物件」及び「本取組み後」のいずれについても、福岡、新大阪及び取得物件を除き2025年9月30日現在の数値を、福岡及び新大阪については取得日現在の数値を、取得物件については取得日における数値をそれぞれ用いて算出しています。
- (注4) 「鑑定評価額」は、取得物件を除く各物件のうち、2025年9月期末時点で保有する各物件及び福岡については2025年9月30日を、新大阪については2025年10月31日をそれぞれ価格時点とする各物件の鑑定評価書に記載された評価額に基づいています。以下同じです。
- (注5) 「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。
<第44期末（'25.9末時点）>
「平均NOI利回り」＝「NOI合計」÷「取得価格合計」
「NOI合計」＝2025年9月期末時点で保有する各物件に係る2025年9月期の運営純収益（NOI）の年換算後の合計額
「取得価格合計」＝2025年9月期末時点で保有する各物件に係る取得価格の合計額
<本取組み前（公表済の取引完了後）>
「平均NOI利回り」＝「NOI合計」÷「取得価格合計」
「NOI合計」＝「2025年9月期末時点で保有する各物件に係る2025年9月期の運営純収益（NOI）の年換算後の合計額」＋「福岡と新大阪に係る鑑定NOIの合計額」－「錦糸町と横浜に係る2025年9月期の運営純収益（NOI）の年換算後の合計額」＋「梅田において2025年9月期末後に取得（予定）の持分に応じた2025年9月期の運営純収益（NOI）の年換算額」

「取得価格合計」＝「2025年9月期末時点の各物件に係る取得価格の合計額」＋「福岡と新大阪に係る取得価格の合計額」－「錦糸町に係る取得価格」＋「公表済の資産入替物件の2025年9月期末後に実行し又は実行予定の取得及び譲渡に係る取得（予定）価格と譲渡（予定）価格の差額」
 なお、2025年4月25日以降6期に亘り取得及び譲渡を予定する明治安田生命大阪梅田ビルの取得及び横浜ブラザビルの取得に又は総称して「資産入替物件」といいます。以下同じです。

（注6） 「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

＜第44期末（'25.9末時点）＞

「平均償却後NOI利回り」＝「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」

「償却後NOI合計」＝2025年9月期末時点の各物件に係る2025年9月期の運営純収益（NOI）の年換算後の合計額から、2025年9月期の各物件に係る年換算後減価償却費の合計額を減算した数値

「取得価格合計」＝2025年9月期末時点の各物件に係る取得価格の合計額

＜本取組み前（公表済の取引完了後）＞

「平均償却後NOI利回り」＝「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」

「償却後NOI合計」＝「2025年9月期末時点の各物件に係る2025年9月期の運営純収益（NOI）の年換算後の合計額から、2025年9月期の各物件に係る年換算後減価償却費の合計額を減算した数値」＋「福岡と新大阪に係る鑑定NOIの合計額から、各物件の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費の額（年間）の合計額を減算した数値」－「錦糸町と横浜に係る2025年9月期の運営純収益（NOI）の年換算後の合計額から、2025年9月期の各物件に係る年換算後減価償却費の合計額を減算した数値」＋「梅田において2025年9月期末後に取得（予定）の持分に応じた2025年9月期の運営純収益（NOI）の年換算額から、2025年9月期の当該持分に相応する年換算後減価償却費を減算した数値」

「取得価格合計」＝「2025年9月期末時点の各物件に係る取得価格の合計額」＋「福岡と新大阪に係る取得価格の合計額」－「錦糸町に係る取得価格」＋「公表済の資産入替物件の2025年9月期末後に実行し又は実行予定の取得及び譲渡に係る取得（予定）価格と譲渡（予定）価格の差額」

＜取得物件＞

「平均償却後NOI利回り」＝「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」

「償却後NOI合計」＝取得物件に係る償却後NOIの合計額から、取得物件の耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した減価償却費の額（年間）の合計額を減算した数値

「取得価格合計」＝取得物件に係る取得価格の合計額

＜本取組み後＞

「平均償却後NOI利回り」＝「償却後NOI合計」÷「取得価格合計」

「償却後NOI合計」＝「本取組み前（公表済の取引完了後）の償却後NOI合計」＋「取得物件に係る償却後NOI合計」

「取得価格合計」＝「本取組み前（公表済の取引完了後）の取得価格合計」＋「取得物件の取得価格合計」

（注7） 「平均築年数」は、以下の計算式により算出しています。

＜第44期末（'25.9末時点）＞

「平均築年数」＝2025年9月期末時点で保有する各物件に係る2026年3月31日時点の築年数を2025年9月末時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

＜本取組み前（公表済の取引完了後）＞「平均築年数」＝本取組み前（公表済の取引完了後）に保有することとなる各物件に係る2026年3月31日時点の築年数を2025年9月末時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

＜取得物件＞

「平均築年数」＝取得物件に係る2026年3月31日時点の築年数を取得日時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

＜本取組み後＞

「平均築年数」＝本取組み後に保有する各物件に係る2026年3月31日時点の築年数を、福岡及び新大阪については取得日時点の総賃貸可能面積、取得物件については取得日時点の総賃貸可能面積、取得物件以外の各物件については2025年9月末時点の総賃貸可能面積で加重平均した数値

（注8） 「稼働率」は、以下の計算式により算出しています。

＜第44期末（'25.9末時点）＞

「稼働率」＝2025年9月期末時点で保有する各物件に係る同時点の総賃貸面積合計÷2025年9月期末時点で保有する各物件に係る同時点の総賃貸可能面積合計×100

<本取組み前（公表済の取引完了後）>

「稼働率」＝本取組み前（公表済の取引完了後）に保有することとなる各物件に係る2025年9月30日時点（但し、福岡及び新大阪については取得日時点）の総賃貸面積合計÷本取組み前（公表済の取引完了後）に保有することとなる各物件に係る2025年9月30日時点（但し、福岡及び新大阪については取得日時点）の総賃貸可能面積合計×100

<取得物件>

「稼働率」＝（取得日時点の取得物件の総賃貸面積÷取得日時点の取得物件の総賃貸可能面積）×100

<本取組み後>

「稼働率」＝（本取組み前（公表済の取引完了後）の総賃貸面積合計＋取得日時点の取得物件の総賃貸面積）÷（本取組み前（公表済の取引完了後）の総賃貸可能面積合計＋取得日時点の取得物件の総賃貸可能面積）×100

（注9）「インプライド・キャップ・レート」は、以下の計算式により算出しています。

「インプライド・キャップ・レート」＝（2025年9月期末時点の各物件に係る2025年9月期の運営純収益（NOI）の年換算後の合計額（7,570百万円））÷（2026年2月27日時点における本投資法人の時価総額（136,419百万円）＋2025年9月期末時点における本投資法人の有利子負債（87,900百万円）＋2025年9月期末時点における本投資法人の預かり敷金及び保証金（信託預かり敷金及び保証金を含む）（8,439百万円）－2025年9月期末時点における本投資法人の現金及び預金（信託現金及び信託預金を含む）（27,162百万円））

（注10）「東京都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

（注11）「その他東京都内23区」とは、東京都心5区を除く東京都23区をいいます。

（注12）「東京周辺都市部」とは、東京都内23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。また、東京都内23区と東京周辺都市部を合わせて首都圏といっています。

（注13）「その他3大都市圏」とは、3大都市圏（首都圏、中部圏及び近畿圏）のうち、首都圏を除く中部圏及び近畿圏をいい、「その他3大都市圏主要都市」には、名古屋、大阪市、京都市及び神戸市等を含みます。

（注14）「3大都市圏以外の政令指定都市」とは、札幌市、仙台市、福岡市及び北九州市等、3大都市圏以外に所在する政令指定都市をいいます。

（注15）「上位10社占率」とは、各時点において、（注7）の稼働率の算出に用いる賃貸面積の賃貸面積上位10テナントの賃貸面積の合計が総賃貸面積に占める割合を意味します。

26ページ

（注1）「梅田#1」は2025年4月25日に完了した明治安田生命大阪梅田ビルの準共有持分25%の取得、「梅田#2～6」は2025年10月24日以降に完了又は予定している明治安田生命大阪梅田ビルの準共有持分の取得、「大手町#4」は2024年3月25日に完了した大手町ファーストスクエア共有持分30%の譲渡、「錦糸町#1」は2024年10月11日に完了したアルカセントラル共有持分40%の譲渡、「大手町#5」は2024年9月25日に完了した大手町ファーストスクエア共有持分10%の譲渡、「錦糸町#2」は2025年4月11日に完了したアルカセントラル共有持分30%の譲渡、「横浜#1」は2025年4月25日に完了した横浜プラザビル共有持分25%の譲渡、「錦糸町#3」は2025年10月10日に完了したアルカセントラル共有持分30%の譲渡、「横浜#2～6」は2025年10月24日以降に完了又は予定している横浜プラザビルの準共有持分の譲渡をいいます。

（注2）「LTV（簿価）」は、以下の計算式により算出しています。

<本取組み前（公表済の取引完了後）>

「LTV（簿価）」＝{2025年9月期末の貸借対照表上の有利子負債の総額（87,900百万円）＋2025年11月に借り入れた、福岡の取得資金に充当するための借入（11,500百万円）＋2025年12月に借り入れた、新大阪の取得資金に充当するための借入（9,700百万円）＋福岡の取得資金に充当した手元資金に充てるために調達を予定している有利子負債（4,000百万円）}÷{2025年9月期末の貸借対照表上の総資産額（197,805百万円）＋福岡及び新大阪の取得価格の合計額（24,585百万円）}×100

<本取組み後（見込）>

「LTV（簿価）」＝{2026年4月30日時点の有利子負債の総額（122,700百万円）＋福岡の取得資金に充当した手元資金に充てるために調達を予定している有利子負債（1,000百万円）} ÷ {2026年3月期末の貸借対照表上の総資産額（237,885百万円）＋芝公園の想定簿価（9,706百万円）} ×100

（注3） 「LTV（時価）」は、以下の計算式により算出しています。

<本取組み後>

「LTV（時価）」＝{2026年4月30日時点の有利子負債の総額（122,700百万円）＋福岡の取得資金に充当した手元資金に充てるために調達を予定している有利子負債（1,000百万円）} ÷ {2026年3月期末の貸借対照表上の総資産額（237,885百万円）＋芝公園の想定簿価（9,706百万円）＋2026年3月期末保有物件の鑑定評価額総額（252,605百万円）－2026年3月期末保有物件の帳簿価額総額（208,851百万円）＋芝公園の鑑定評価額（13,900百万円）－芝公園の想定簿価（9,706百万円）＋60%分を加算した2026年3月末の梅田の鑑定評価額－2026年3月末の横浜の鑑定評価額} ×100

（注4） 「本取組み後のポートフォリオ」のグラフにおける円の大きさは、各物件の取得価格に基づいています。

（注5） 各物件の「償却後NOI利回り」は、取得物件以外の物件については前ページの（注6）に記載の「本取組み前（公表済の取引完了後）」の、取得物件については「取得物件」の平均償却後NOI利回りの算出に用いた償却後NOI利回りを記載しています。

27ページ

（注1） 「稼働率」は、事務所区画及び商業を含む全体における取得日時点の数値を記載しています。

（注2） 「テナント数」は、事務所区画における取得日時点の数値を記載しています。

（注3） 「セットアップオフィス」とは、事業者が、オフィス貸室内の内装を整え、賃貸オフィスとしてテナントに貸し出し、貸室内の各設備（受付・接客スペース、執務スペース、会議室、休憩スペース等）の一部の内装及び各設備の一部の什器や備品等が準備された状態でテナントが入居する物件を指します。また、貸室単位で賃貸している物件を対象とし、シェアオフィス、サービスオフィス、コワーキングスペース、貸会議室などのレンタル・時間貸しサービス等は含みません。

（注4） テナント構成は、事務所区画のテナント構成を示すものであり、ハイライトを付していないエリアと水色のハイライトを付した区画が事務所区画を示しています。

29ページ

（注1） 「稼働率」は、事務所区画及び商業を含む全体における取得日時点の数値を記載しています。

（注2） 「テナント数」は、事務所区画における取得時点の数値を記載しています。

35ページ

（注1） 第46期以降の各期において、圧縮積立金の積立又は圧縮積立金の取崩による圧縮積立金の期末残高の増減は必ず発生するとは限りません。

（注2） 45期末時点の1口当たり圧縮積立金は、45期末時点の圧縮積立金残高を、45期末時点での発行済投資口数で除した金額を記載しています。なお、第45期末時点の圧縮積立金残高を第46期末の発行済投資口数の総口数の見込（1,094,537口）で除した金額は1,655円となります。

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

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

ご照会先 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
投信業務部 TEL 03-4346-0658