



明治安田生命大阪梅田ビル

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

証券コード: 8958

株式会社SBI証券
オンライン説明会
2025年7月22日

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

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を購入し、
その賃貸収入や売買益を投資家に分配する金融商品**

J-REITの簡単な仕組み



J-REITは、利益の90%超を配当すると法人税が実質的に免除されるため、利益の大部分を分配金として投資家に還元

※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

金融商品としての魅力

高配当性向 高利回り

- ・ J-REITは、配当可能利益の90%超を投資家に分配する等の要件を満たすことで法人税が実質的に免除されるため、不動産運用で得た利益の大部分が投資家に分配されます
- ・ 最近のJ-REITの利回りは、ハイリスク・ハイリターンに分類される株式と同等かそれ以上の利回り

定期的な インカムゲイン

- ・ 賃貸収益を源泉とする年2回の分配金によって、投資家は安定したキャッシュフローを受け取ることが可能
- ・ 銘柄によって分配金支払時期が異なるため、複数銘柄へ投資することで定期的な収入源となる

リスク分散の 投資先

- ・ J-REITは、株式や債券と異なるアセットクラスであるため、ポートフォリオに組み入れることでリスク分散効果が期待できる
- ・ インフレヘッジとしても期待できる不動産投資を、少額かつ手軽に行えるJ-REITは、長期的な資産形成に適した投資対象と言える

不動産投資としての魅力

少額から手軽に

- ・不動産への直接投資と比較して、J-REITは数万円程度の少額から投資が可能
また、J-REITは1つの銘柄で複数の物件を運用しているため、分散投資の効果が得られる
- ・不動産投資のプロである運用会社が物件選定から賃貸管理までを行うため、手間がかからない

流動性が高い

- ・J-REITは、東京証券取引所に上場されており、日々売買が可能
- ・現物不動産は売却に時間がかかる場合があるが、J-REITは証券取引所で売買するため流動性が高く、必要な時に売却して現金化できる

1口当たりNAVと 投資口価格の ギャップ

- ・1口当たりNAVとは、不動産の時価評価額から負債を差し引いた純資産を1口当たりに換算したもののNAVは、J-REITが持つ不動産の実質的な価値を反映
- ・NAV倍率とは、投資口価格が1口当たりNAVの何倍かを示す指標
最近のJ-REITは、ほぼ全ての銘柄で1倍を下回る（0.7倍～0.9倍程度）
- ・本来の不動産価値よりも非常に割安な水準で不動産への投資が可能

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



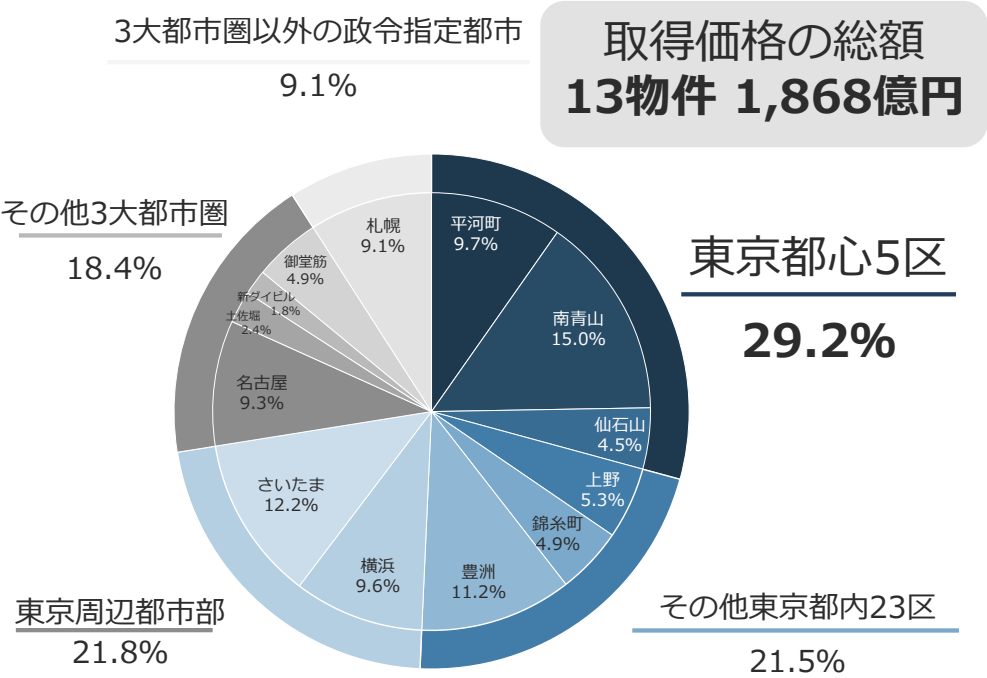
運用実績20年超のオフィス特化型リート

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	136,600円	（2025年6月30日終値）
1口当たりNAV	142,592円	（2025年3月期末）
NAV倍率	0.96倍（投資口価格 ÷ 1口当たりNAV）	
1口当たり予想分配金	4,126円	（2025年9月期予想）
	3,389円	（2026年3月期予想）
予想分配金利回り	5.5%	$((4,126円 + 3,389円) \div 136,600円)$

優良オフィスビルに厳選投資

「駅近」「大規模」を中心としたポートフォリオ
投資エリアは、オフィス賃貸需要が強い「東京」や「東京周辺都市部」中心

	グローバル・ワン	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	84.6 %	80.1 %
平均築年数	19.0 年	25.7 年
平均取得価格	143 億円	104 億円
平均総賃貸可能面積	10,488 m ²	8,889 m ²



（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2025年3月31日時点で確認できる各社の最新の決算開示資料等に記載された数値を基に算出しています。

複数のスポンサーによる包括的なサポート



ポートフォリオ (2025年3月31日現在)

■ 東京都心5区

平河町森タワー
(東京都千代田区)



楽天クリムゾン
ハウス青山
(東京都港区)

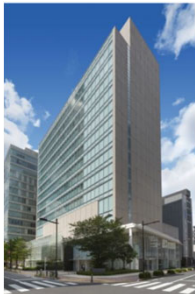


アークヒルズ
仙石山森タワー
(東京都港区)



■ その他都内23区

グローバル・ワン
上野
(東京都台東区)



アルカセントラル
(東京都墨田区)



豊洲
プライムスクエア
(東京都江東区)



■ 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!](#)

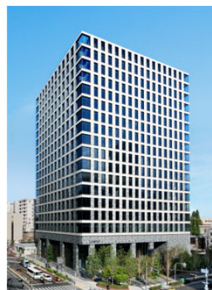
GORホームページへ移動します

■ その他 3 大都市圏

グローバル・ワン
名古屋伏見
(愛知県名古屋市)



土佐堀ダイビル
(大阪府大阪市)



新ダイビル
(大阪府大阪市)

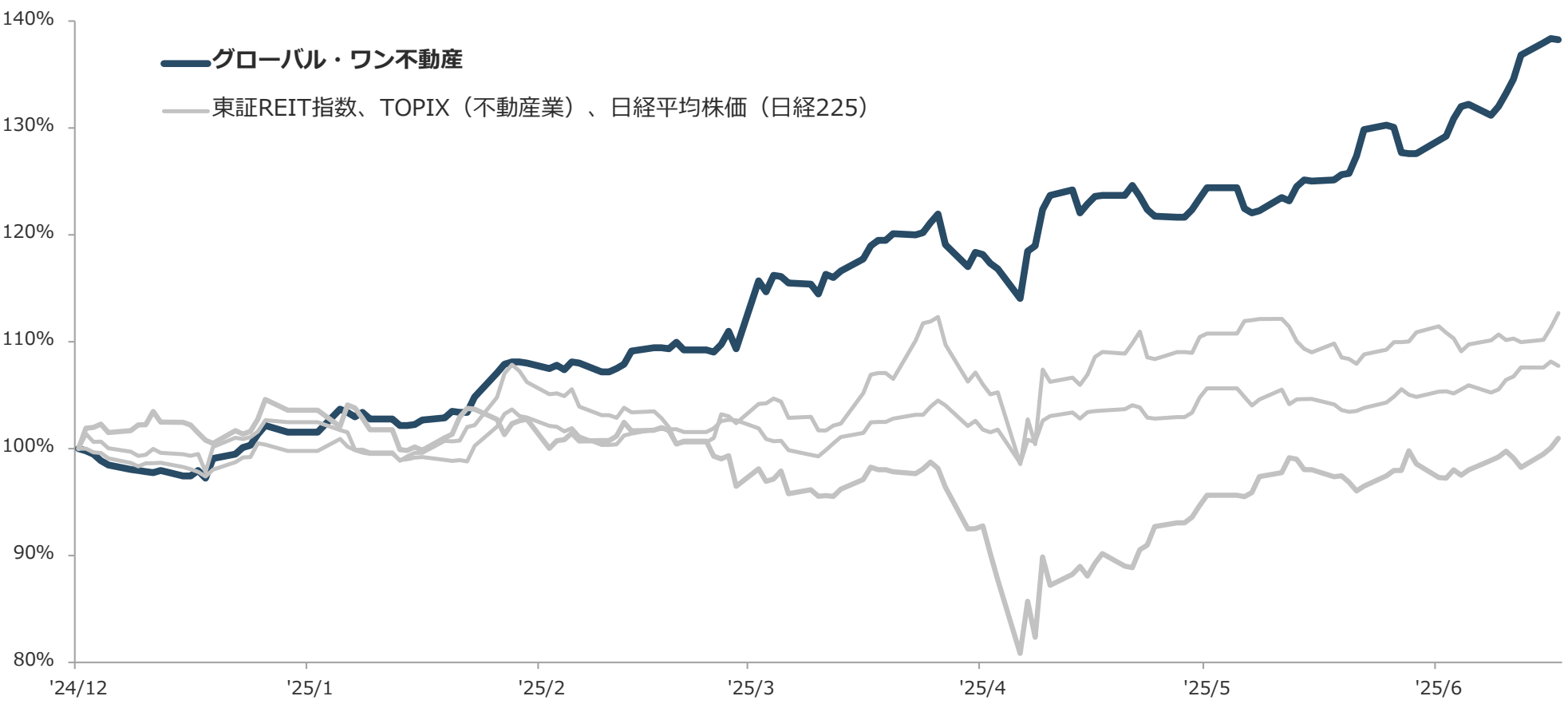


明治安田生命
大阪御堂筋ビル
(大阪府大阪市)



投資口価格の相対推移（期間：2024年12月2日～2025年6月18日）

グローバル・ワン不動産投資法人の投資口価格は、この半年間で約40%上昇
東証REIT指数やTOPIX不動産業、日経平均株価よりも大きな上昇幅を記録

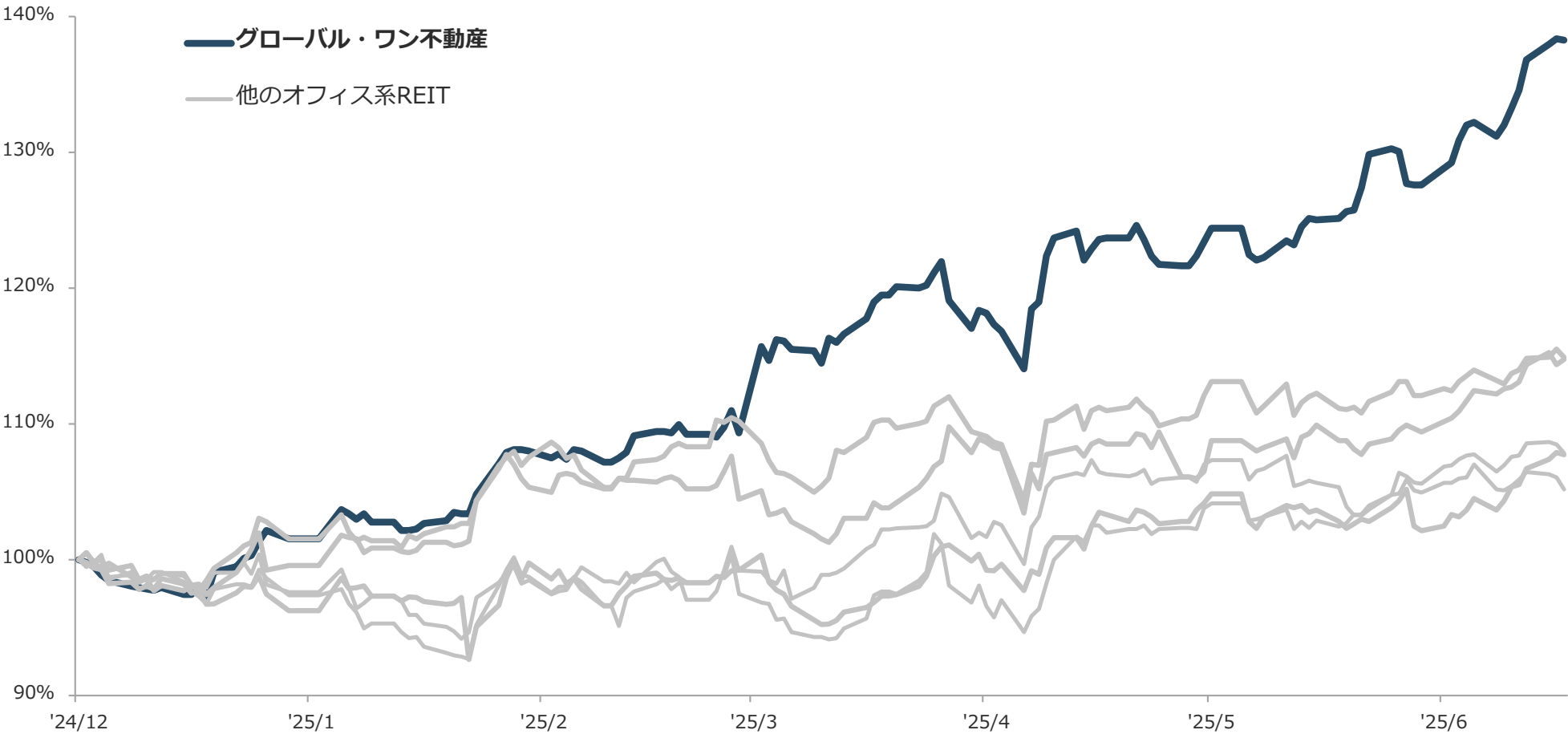


（注1） グラフを作成する際に用いた値は全て終値ベースです。

（注2） 2024年12月2日の終値を100%としています。

投資口価格の相対推移（期間：2024年12月2日～2025年6月18日）

グローバル・ワン不動産投資法人の投資口価格は、他のオフィス系REIT銘柄と比較して大きくアウトパフォーム



(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格値は終値ベースです。
 (注2) 2024年12月2日の終値を100%としています。

I	はじめに	
1.	直近の実績	17
2.	現在の環境認識	18
3.	中期成長戦略（2025年4月～2028年3月）	19
II	運用状況	
1.	内部成長	25
2.	外部成長	31
3.	財務	36
4.	ESGへの取り組み	39
III	参考資料	41

次ページ以降一部につきまして、以下の略称で記載しています。

- 「GOR」グローバル・ワン不動産投資法人
- 「GAR」グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
- 「大手町」大手町ファーストスクエア
- 「平河町」平河町森タワー
- 「南青山」楽天クリムゾンハウス青山
- 「仙石山」アークヒルズ 仙石山森タワー
- 「上野」グローバル・ワン上野
- 「錦糸町」アルカセントラル
- 「豊洲」豊洲プライムスクエア
- 「品川」品川シーサイドウエストタワー
- 「横浜」横浜プラザビル
- 「さいたま」明治安田生命さいたま新都心ビル
- 「名古屋」グローバル・ワン名古屋伏見
- 「土佐堀」土佐堀ダイビル
- 「梅田」明治安田生命大阪梅田ビル
- 「御堂筋」明治安田生命大阪御堂筋ビル
- 「札幌」THE PEAK SAPPORO

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

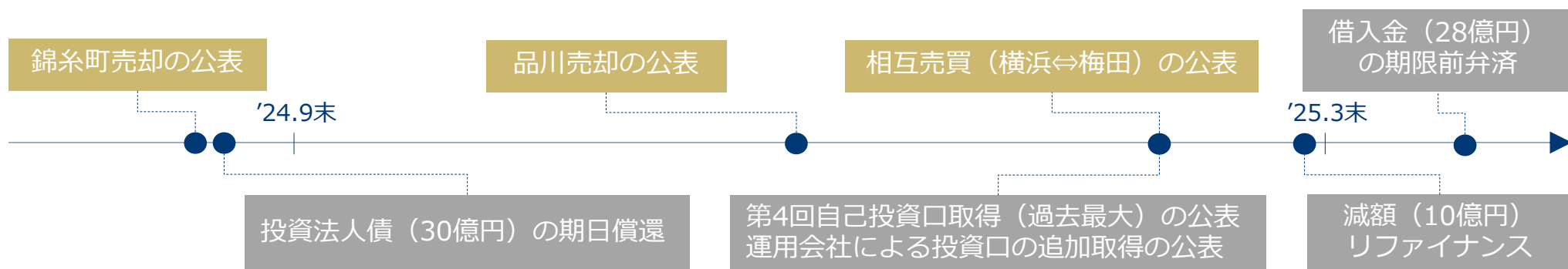
DPU	一口当たり分配金
巡航EPU	売却益等の非経常的な要因による損益を除外した1口当たり当期純利益
内部成長	保有不動産の賃料や稼働率の上昇、管理運営コストや経費の削減などによる収益の増加
外部成長	新たな不動産の取得による収益の増加
NOI	賃貸事業収入から管理費や固定資産税、保険料などの諸経費を控除して算出
LTV	総資産残高に対する有利子負債残高の割合
NAV	純資産額から分配金総額を控除し、保有不動産の含み損益を加算して算出

I はじめに

1. 直近の実績：資本コストや投資口価格を意識した一連の取組み

Global One Real Estate Investment Corp.

物件売却・入替、自己投資口取得、デット削減を間髪入れずに実行し、資産・負債・資本から投資主に還元



分配金

- 25年3月期DPU3,835円（前期比+1,307円）を確保
- 横浜の売却益が見込まれる25年9月期～28年3月期までの3年間はDPUを3,200円以上に維持することを公表

内部成長

- ポートフォリオ稼働率は98.9%（前期比+2.7ポイント）
- 5期連続で賃料増額を実現

外部成長

- 品川の売却を決定し引渡し完了
- スポンサーとの相互売買（横浜⇔梅田）を決定
- 錦糸町の売却（3期分割のうち2回目決済完了）

財務

- 自己投資口取得（約50億円）を実施
- 減額リファイ・年限短期化によるコスト抑制

2. 現在の環境認識

オフィス賃料は上昇傾向

- ・ グレードアップ、立地改善、拡張移転や館内増床等の需要も発生
- ・ 建築工事費上昇による工事計画見直しや人手不足による竣工時期遅延等のため、新築ビルの供給は減少
- ・ 需給は逼迫し、賃料は上昇基調が継続

インフレ進行

- ・ 物価高の影響から物件運営コストは上昇
- ・ 建築資材の上昇や人手不足により、建築工事費は上昇

公募増資による物件取得は困難

- ・ 新NISAの影響からJ-REIT投信（ETFを除く）からの資金流出が継続
- ・ 投資口の需給バランスが悪化し、投資口価格は低迷

金利上昇

- ・ 日銀の金利政策正常化により、デットコストは上昇し、イールドスプレッドは縮小

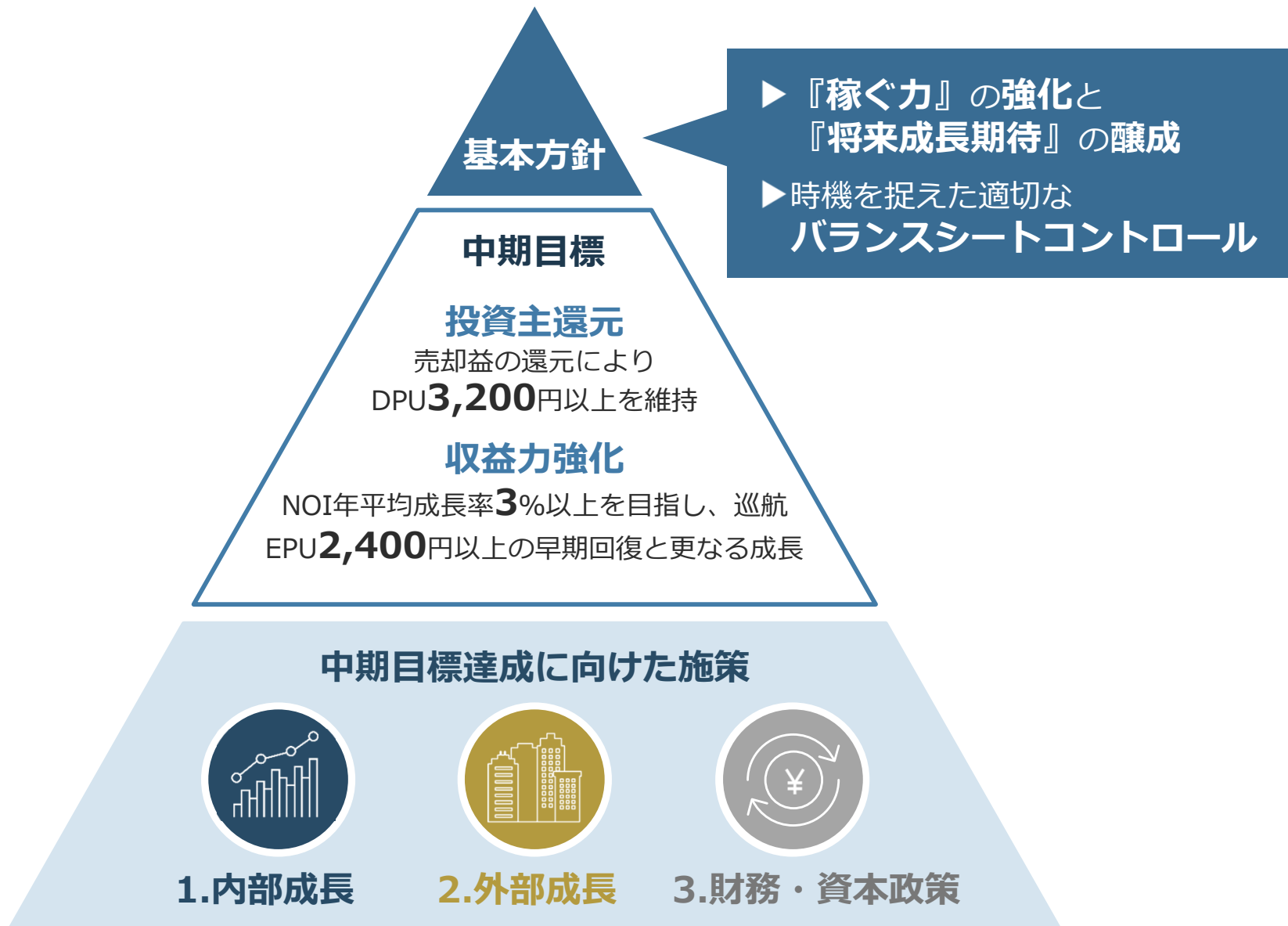
オフィス売買市場は高値圏での取引が継続

- ・ 投資家の物件取得意欲は引き続き旺盛
- ・ 物件情報は依然として限定的



3. 中期成長戦略（2025年4月～2028年3月）

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



3. 中期成長戦略（2025年4月～2028年3月）

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し、35億円（3,500円/口）程度まで積み上がる見込み

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



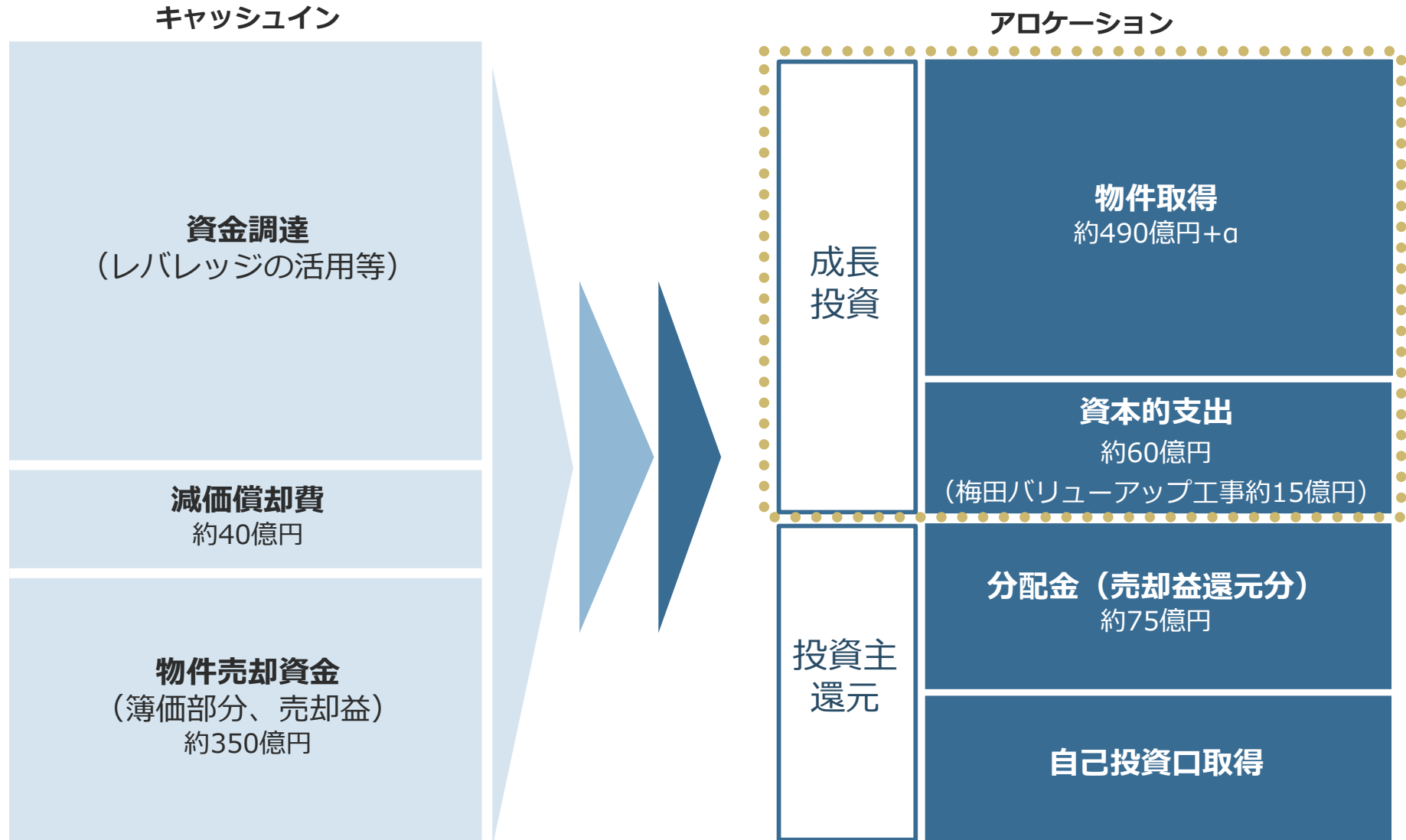
財務規律と資本効率を重視した運営

- ・ 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
- ・ 総額50億円の自己投資口取得を実施中（～2025年9月12日）。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

3. 中期成長戦略（2025年4月～2028年3月）

キャピタル・アロケーション

中期目標達成に向けて、厳選した物件取得やバリューアップ工事を含む成長投資に資金を優先的に充当しつつ、その上で投資主還元（自己投資口取得）も実施していく方針。投資口価格の水準も踏まえて機動的に判断

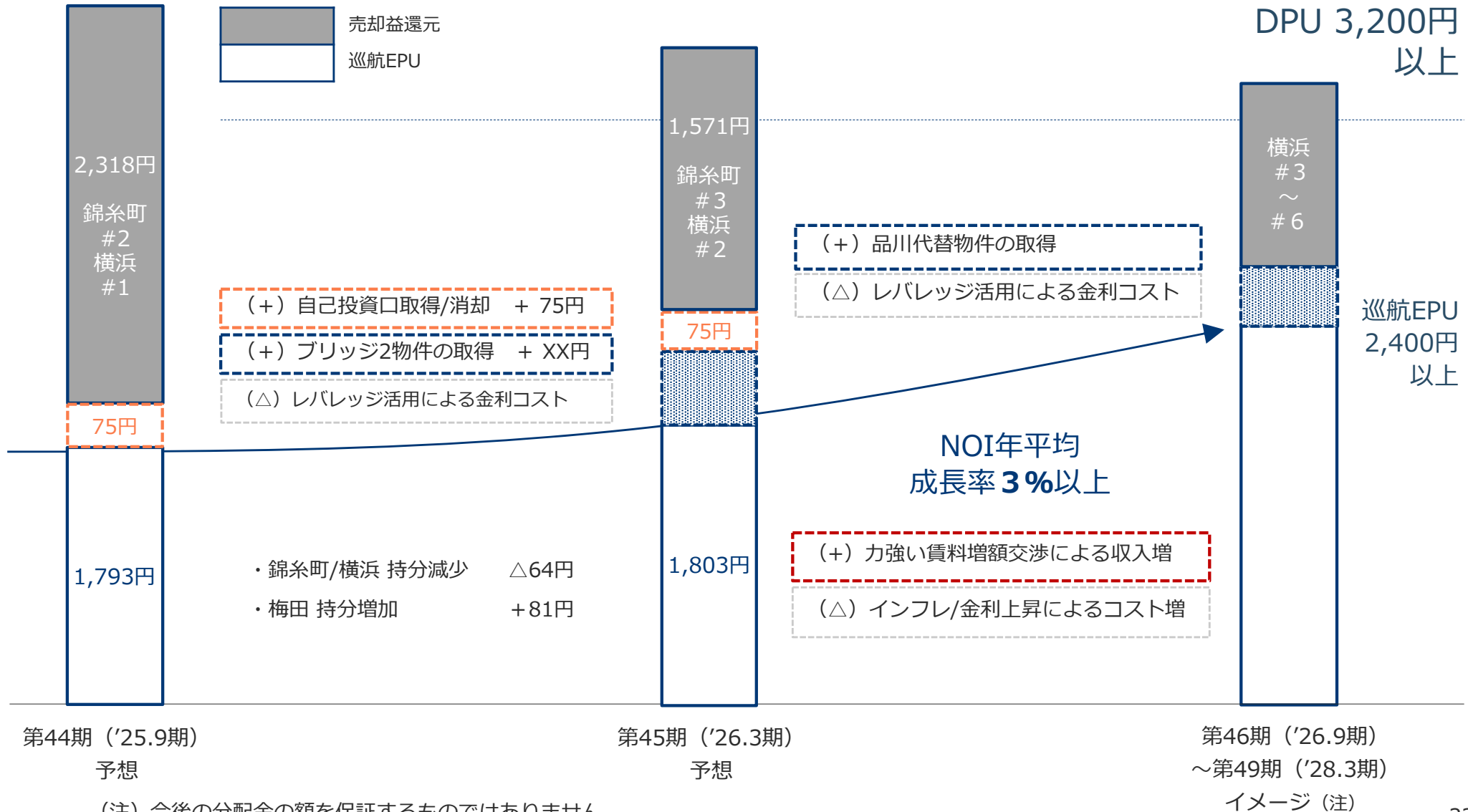


(注) 上記数字は、現時点で入手可能な情報に基づくものであり、実際の結果は大きく異なる場合があります

3. 中期成長戦略（2025年4月～2028年3月）

- ・第49期（2028.3期）までNOI年平均成長率3%以上を目指す
- ・第49期（2028.3期）までの1口あたり分配金は3,200円以上を目指す

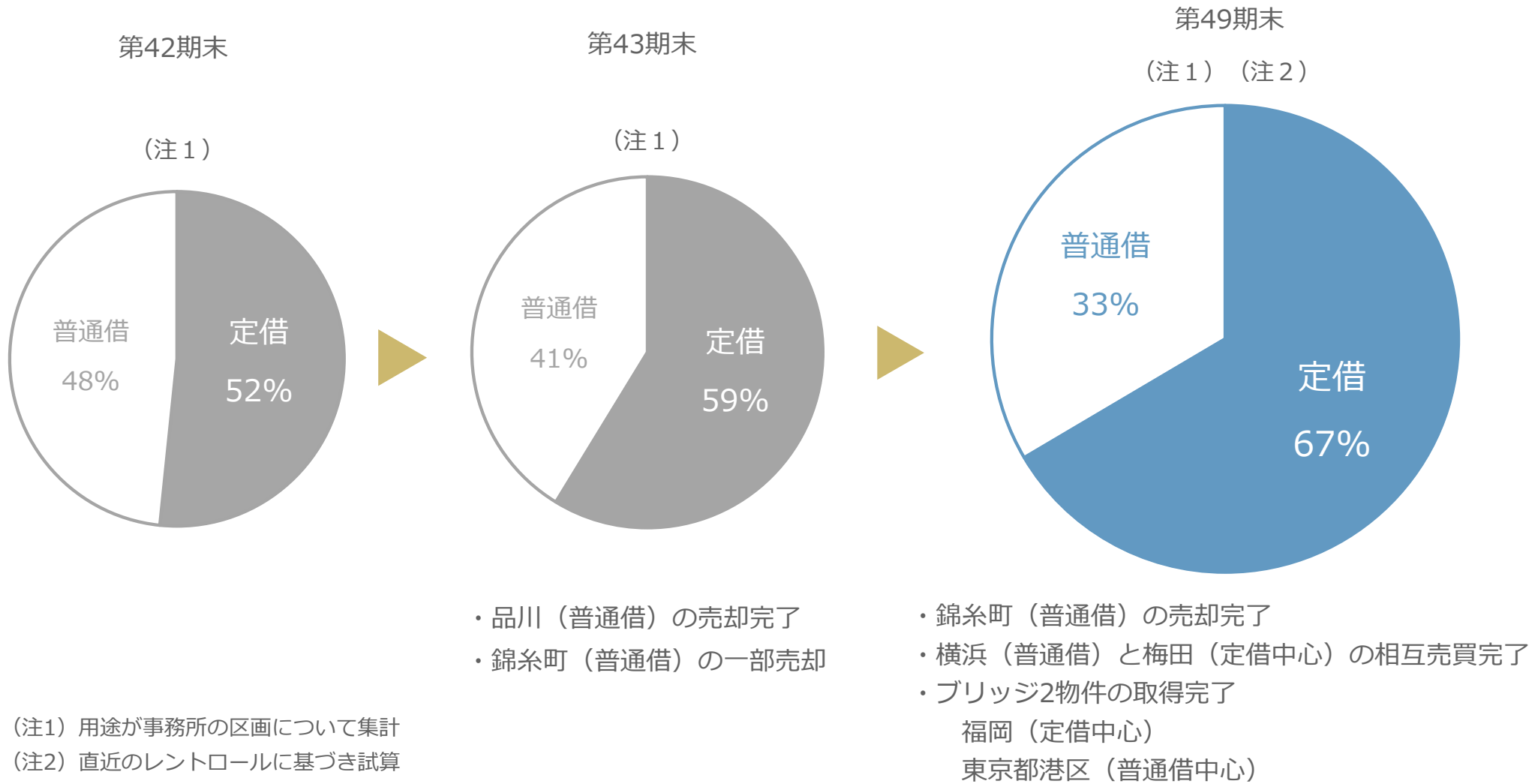
DPUと巡航EPUのイメージ



3. 中期成長戦略（2025年4月～2028年3月）

一連の資産入替の完了により定借比率が大幅に上昇し、賃料増額を強く後押し

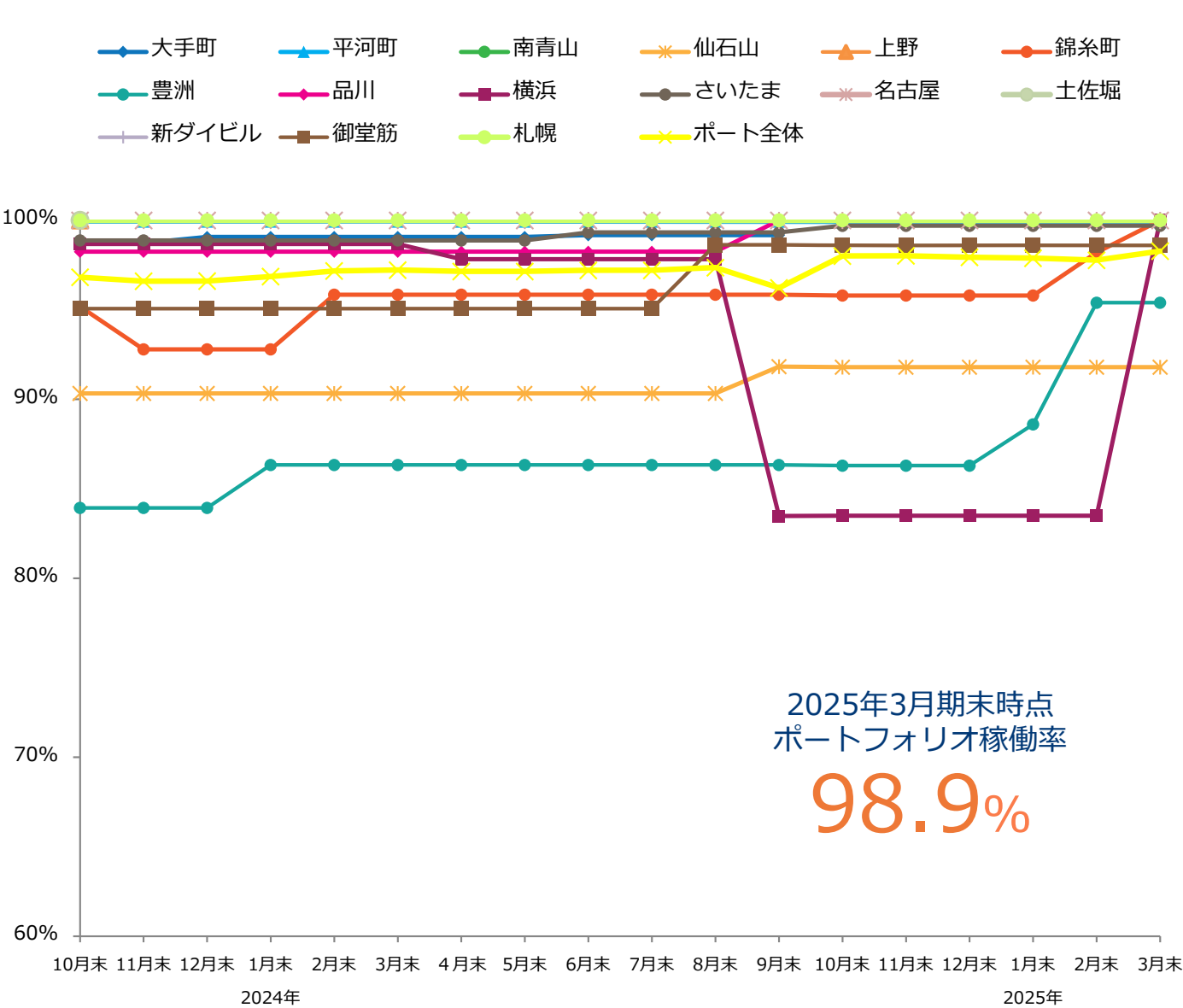
定借比率（月額賃料ベース）の変化



Ⅱ 運用状況

1. 内部成長（1）稼働の状況

ポートフォリオ稼働率は前期比2.7ポイントの98.9%に上昇（2025年3月末時点）



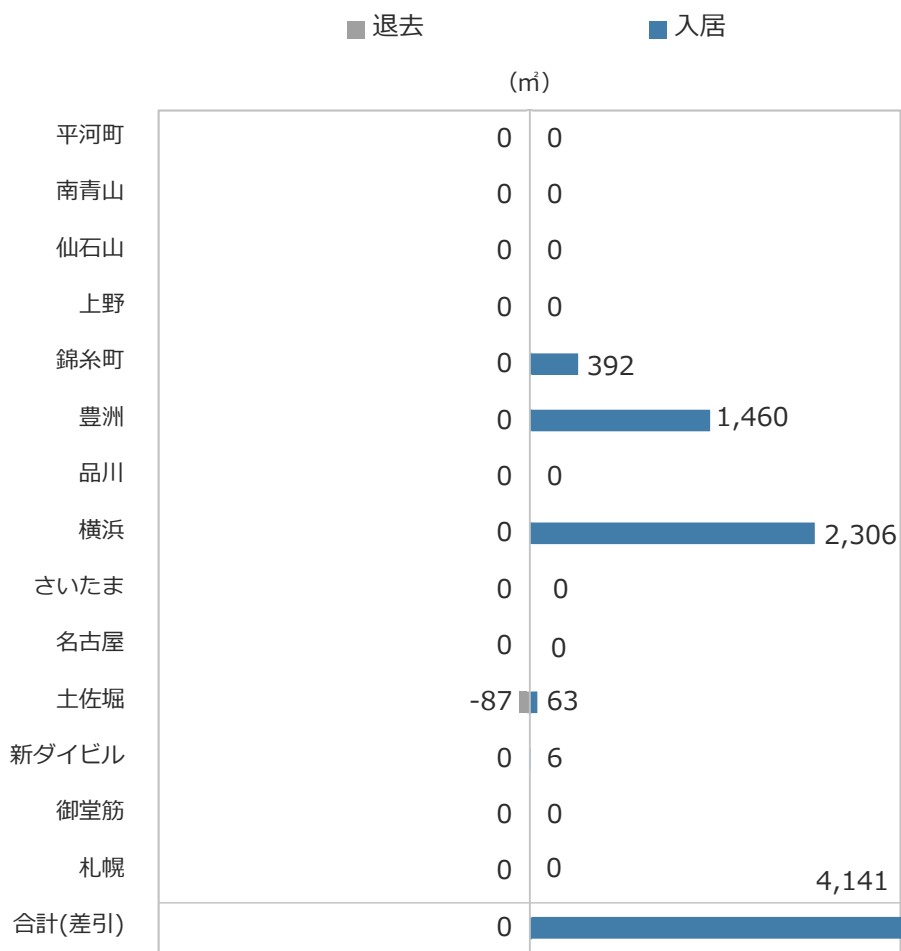
	第41期末 ('24.3末)	第42期末 ('24.9末)	第43期末 ('25.3末)
大手町	99.1%	99.2%	—
平河町	99.9%	99.9%	99.9%
南青山	100.0%	100.0%	100.0%
仙石山	90.3%	91.8%	91.8%
上野	100.0%	100.0%	100.0%
錦糸町	95.8%	95.8%	100.0%
豊洲	86.3%	86.3%	95.4%
品川	98.2%	100.0%	—
横浜	98.7%	83.5%	100.0%
さいたま	98.9%	99.3%	99.3%
名古屋	100.0%	100.0%	100.0%
土佐堀	100.0%	98.5%	98.0%
新ダイビル	100.0%	99.0%	99.3%
御堂筋	95.1%	98.6%	98.6%
札幌	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ	97.2%	96.2%	98.9%

1. 内部成長 (2) テナント入替の状況・マーケットでの大規模移転事例

Global One Real Estate Investment Corp.

- ・空室の埋戻しが順調に進展
- ・大規模移転事例のうちグレードアップ移転が過半

第43期（'25.3期）のテナント入退去面積



大規模移転事例

- ・構造的な人手不足の中、グレードアップを目的とした移転は11件

#	テナント	推定面積	移転先ビル名
1	M社	6,000坪	Tokyo Torch Tower (B棟)
2	K社	5,500坪	高輪ゲートウェイLINKPILLAR 2
3	A社	3,600坪	Toda Building (京橋1)
4	J社	3,600坪	虎ノ門ヒルズビジネスタワー
5	F社	3,500坪	浜松町エクセージビル
6	M社	3,300坪	南青山三丁目計画
7	M社	3,100坪	大手町ゲートビルディング
8	M社	3,000坪	高輪ゲートウェイLINKPILLAR1 South
9	T社	2,100坪	住友不動産秋葉原東ビル
10	D社	1,700坪	ミタマチテラス
11	E社	1,400坪	御茶ノ水ソラシティ
12	R社	1,300坪	麹町弘済ビルディング
13	U社	1,300坪	住友不動産東京三田ガーデンタワー
14	N社	1,100坪	ミタマチテラス
15	M社	1,100坪	ミタマチテラス

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

(注) CBREの資料をもとにGARが編集し作成

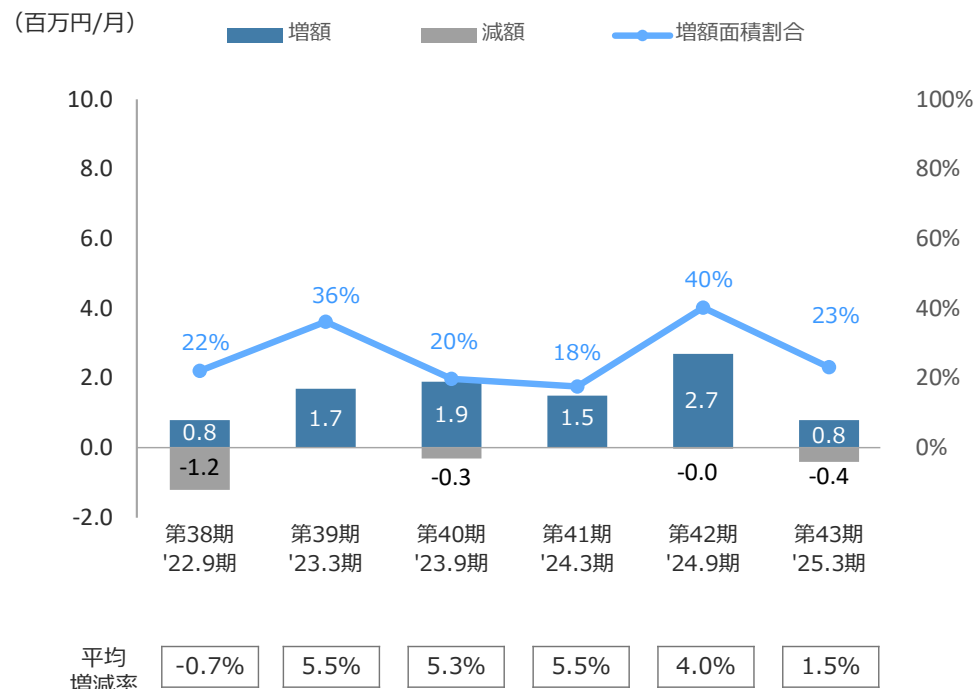
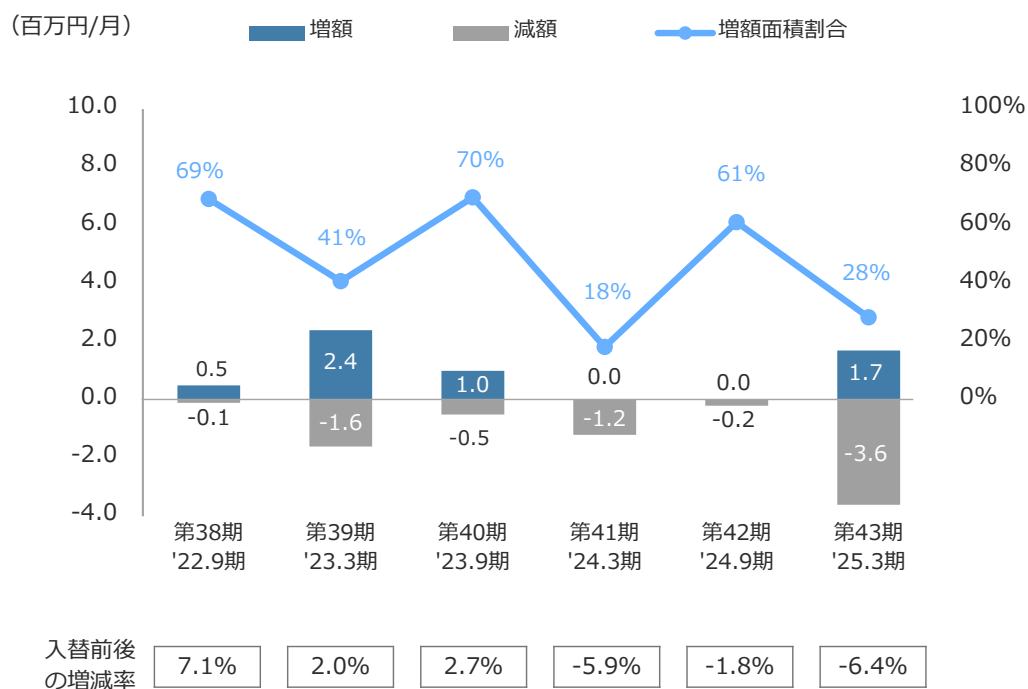
1. 内部成長 (3) テナント入替・賃料改定による月額賃料変動

Global One Real Estate Investment Corp.

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1.5百万円減少

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)



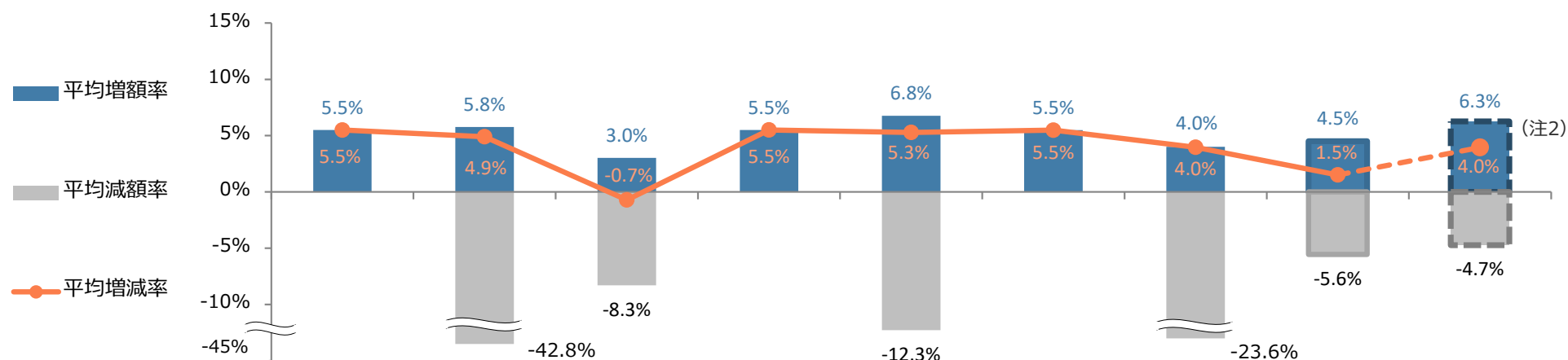
(注1) 賃料変動額は、各期の入居テナントとの賃貸借契約における入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額（共益費を含む）を記載しています。

(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43期の改定実績は、全22件のうち、増額7件、据置14件、減額1件で、平均増減率は1.5%
- ・第44期の改定見込は、全76件のうち、増額39件、据置16件、減額2件、交渉中19件で、平均増減率は4.0%



内容 (注1)		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 '25.3期	第44期見込 (注2) '25.9期
契約更改対象面積	(㎡)	31,414	22,757	17,703	14,053	29,669	24,538	27,341	14,284	41,429
うち増額面積	(㎡)	17,693	4,048	3,912	5,086	5,877	4,322	10,999	3,305	11,047
(増額面積割合)		(56.3%)	(17.8%)	(22.1%)	(36.2%)	(19.8%)	(17.6%)	(40.2%)	(23.1%)	(26.7%)
うち減額面積	(㎡)	-	36	1,373	-	369	-	23	1,490	1,708
うち据置面積	(㎡)	13,722	18,673	12,418	8,967	23,423	20,215	16,319	8,897	28,674
契約更改対象件数	(件)	47	27	39	19	50	27	32	22	76
うち増額件数	(件)	20	8	11	9	11	8	14	7	39
うち減額件数	(件)	-	2	2	-	3	-	1	1	2

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

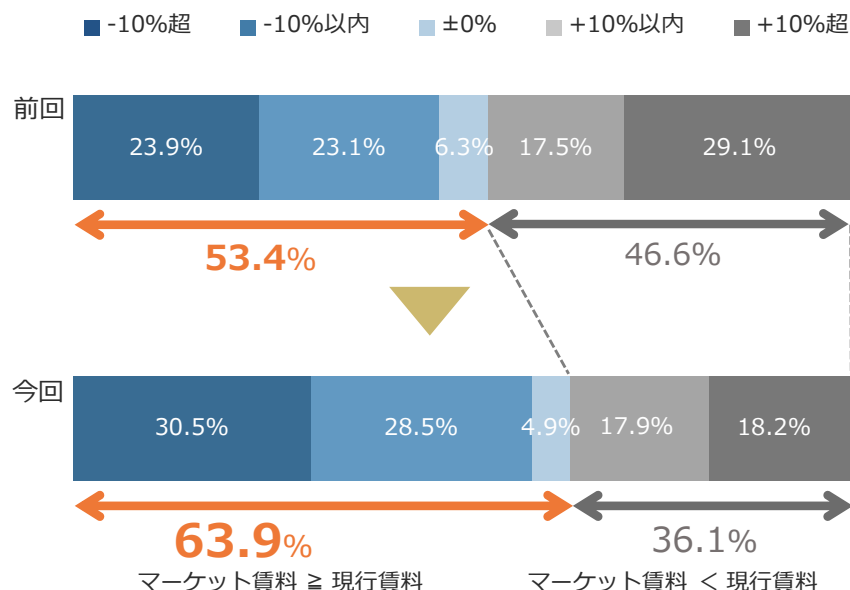
(注2) 第44期見込は2025年4月末時点の確定、内定分です。

1. 内部成長 (4) 賃料改定 ②今後の見通し

積極的な増額交渉でマーケット賃料上昇・物件取得で生まれたレントギャップを解消へ

レントギャップの状況 (事務所のみ)

◆レントギャップ (注1) と賃貸借面積の割合の変化

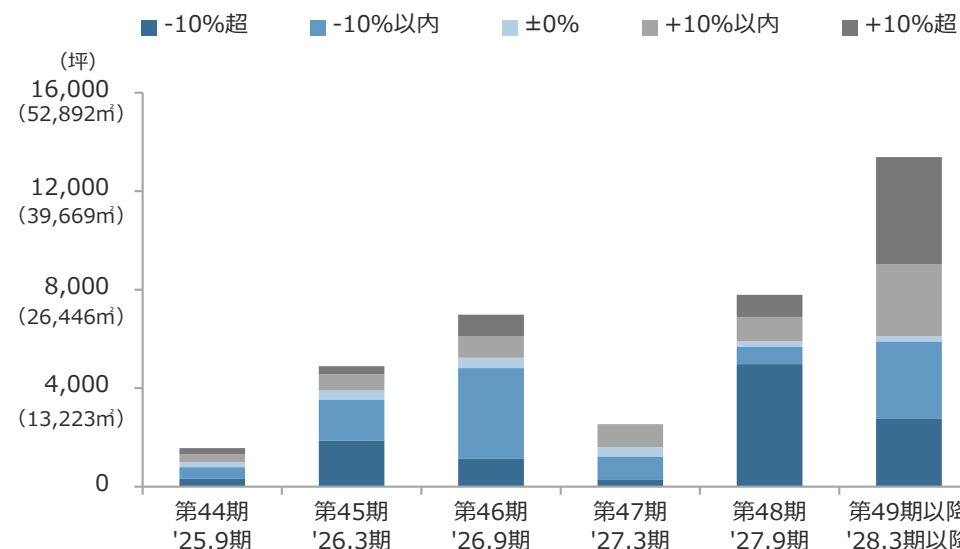


- ・マーケット賃料上昇、物件取得を主因にアンダーレントに転換
レントギャップ: **-2.6%** (前回: +1.1%)

(現行賃料がマーケット賃料を下回る物件は仙石山・上野・横浜・さいたま・名古屋・土佐堀・新ダイビル・梅田・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
■ -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2025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、2025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。

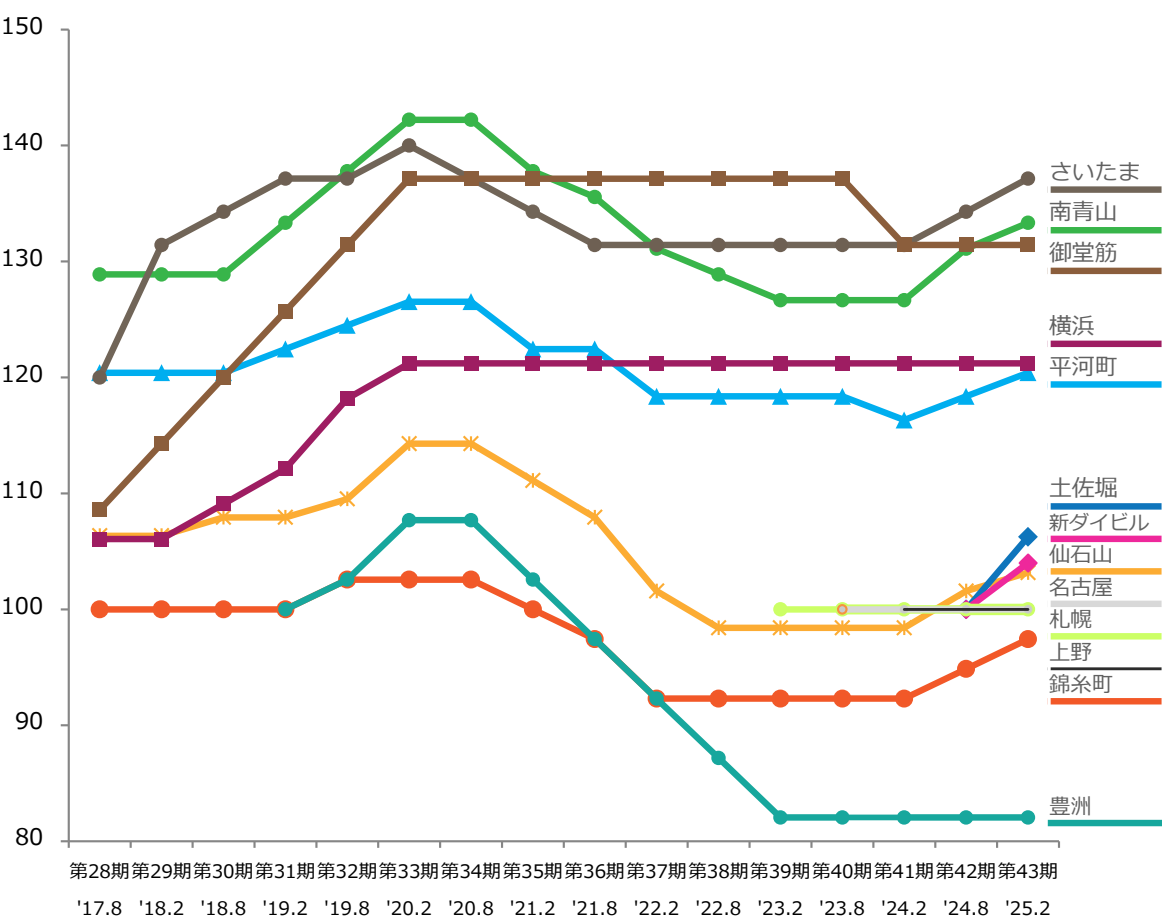
(注2) 乖離額はマーケット賃料と現行賃料の差を表しています。

(注3) 第44期及び第45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

賃料は本格的な上昇局面入りし、当期も東京・大阪の物件を中心に上昇

保有物件のマーケット賃料の推移



東京都内

- ▶多くのエリアで改善という程度を超えて需給が逼迫し、賃料上昇が加速
- ▶好立地/高グレードビルへの移転だけでなく、拡張移転・館内増床・分室設置といった単純に面積の拡張を意図した移転需要が発生

御堂筋

- ▶今年度に淀屋橋で新規供給があるものの、需給への悪影響はなく、エリアの競争力向上に期待
- ▶梅田に集中した新規供給（2024年）の悪影響も殆どなし

さいたま

- ▶足元では新規供給もなく、空室率は1%未満で推移

(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
- ・錦糸町（2014年3月取得） : 2014年2月時点を100
- ・豊洲（2019年4月取得） : 2019年2月時点を100
- ・横浜（2014年8月取得） : 2014年8月時点を100
- ・御堂筋（2017年3月取得） : 2017年2月時点を100
- ・札幌（2022年12月取得） : 2023年2月時点を100
- ・名古屋（2023年4月取得） : 2023年8月時点を100
- ・上野（2023年11月取得） : 2024年2月時点を100
- ・土佐堀（2024年3月取得） : 2024年8月時点を100
- ・新ダイビル（2024年3月取得） : 2024年8月時点を100

2. 外部成長 (1) 外部成長への取組み

資産規模2,500億円に向け活動を継続

資産規模目標に対する進捗状況



(注1) 大手町は除いています。

(注2) 将来のGORによる取得を保証するものではありません。

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



計9物件
1,458億円
(構成割合45.7%)

■独自ルート



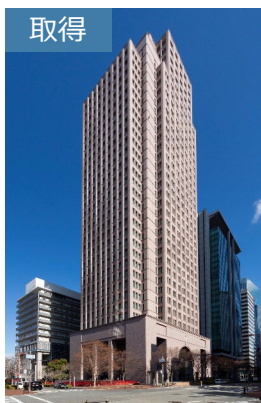
計12物件
1,735億円
(構成割合54.3%)

2. 外部成長（2）相互売買（横浜⇄梅田）①概要

スポンサーとの相互売買により、資産規模拡大とNOI利回り・償却後NOI利回りの向上を実現

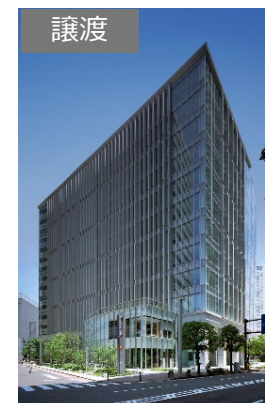
梅田（70%）

取得



横浜（100%）

譲渡



所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号	神奈川県横浜市神奈川区金港町2番地6
駅徒歩	「大阪駅」徒歩5分	「横浜駅」徒歩5分
建築時期	2000年6月	2010年2月
取得・譲渡予定価格（注1）	241 億円	242 億円
鑑定評価額（注2）	284 億円	222 億円
NOI利回り（注3）	4.2 %	3.8 %
償却後NOI利回り（注3）	3.9 %	2.6 %
稼働率（注4）	97.5 %	100.0 %
築年数（注4）	24.9 年	15.3 年
延床面積（一棟全体）	52,982.94 m ²	19,968.20 m ²

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

（注2）梅田は2024年12月31日時点、横浜については2024年9月期末時点の鑑定評価額に基づき算出しています。以下同じです。

（注3）「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。

梅田：「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」

横浜：「NOI利回り」＝「2025年9月期の予想NOI」×2÷「取得価格」

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

（注4）2025年4月25日時点の数値を記載しています。以下同じです。

2. 外部成長（2）相互売買（横浜⇄梅田）②取組み意義

資産規模の拡大とともに、NOI向上による内部成長の余地を確保

相互売買（横浜⇄梅田）によるポートフォリオ収益性の改善

	相互売買前(注1)		梅田	横浜		相互売買後
物件数	12 物件		+ 1 物件	△ 1 物件		12 物件
平均総賃貸可能面積 (注2)	10,575 m ²		20,197 m ²	13,961 m ²		11,095 m ²
取得（予定）価格	1,775 億円		+ 241 億円	△ 179 億円		1,837 億円
鑑定評価額	2,036 億円		+ 284 億円	△ 222 億円		2,098 億円
平均NOI利回り (注3)	4.3 %		4.2 %	3.8 %		4.3 %
平均償却後NOI利回り (注3)	3.4 %		3.9 %	2.6 %		3.6 %
平均築年数 (注4)	18.5 年		24.9 年	15.3 年		19.8 年

(注1) 大手町ファーストスクエア、アルカセントラル及び品川シーサイドウエストタワーの譲渡完了後のポートフォリオを前提としています。

(注2) 2024年9月30日時点の数値を記載しています。

(注3) 「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。以下同じです。

「NOI利回り」= 「2025年3月期の予想NOI」× 2 ÷ 「取得価格」

「償却後NOI利回り」= (「2025年3月期の予想NOI」－「2025年3月期の予想減価償却費」) × 2 ÷ 「取得価格」

(注4) 2025年4月25日時点の数値を記載しています。

2. 外部成長 (2) 相互売買 (横浜⇔梅田) ③取得物件の概要



名称	明治安田生命大阪梅田ビル
所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目 3 番20号
最寄駅	JR「大阪駅」、阪神電車「大阪梅田駅」、地下鉄四つ橋線「西梅田駅」徒歩 5 分 JR東西線「北新地駅」徒歩 6 分 地下鉄御堂筋線「梅田駅」徒歩 9 分
竣工	2000年 6 月
構造(一棟全体)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付31階建
取得予定価格	24,129 百万円 (鑑定評価額比△15.0%)
鑑定評価額	28,400 百万円
NOI利回り	4.2 %
償却後NOI利回り	3.9 %
稼働率	97.5 %
延床面積(一棟全体)	52,982.94 ㎡
総賃貸可能面積	20,196.51 ㎡ (準共有持分70%相当)
築年数	24.9 年
テナント数 (注)	44 社

(注) 「テナント総数」は、第 1 回取得予定日における見込実数を記載しています。

1 西日本最大のターミナル「梅田エリア」に所在

- 複数の鉄道が乗り入れる西日本最大のターミナル「梅田」に所在し、関西圏全域を広域でカバー可能
- 本社機能や全国展開している企業の関西統括拠点等が多数集積し、雇用確保の点からも人気が高い
- 関西圏では最も盛んに再開発が行われ、オフィスビルの集積のみならず、複数の商業施設を要する繁華街の側面もあるため、来店型・サービス型など幅広い業種のテナント需要が存在

2 エリアにおける競争優位性

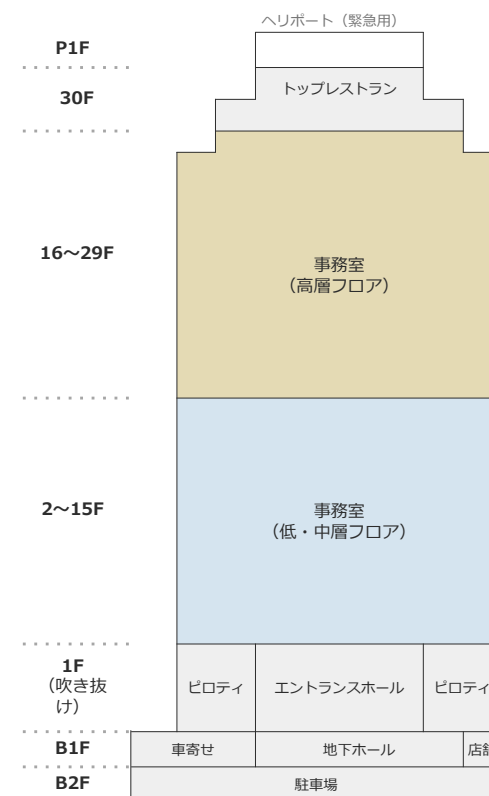
- 優れた物件スペックに加え、テナント向け会議室、1階及び地下に飲食・物販店舗を備えており、テナントサポートも充実

3 優れた交通利便性

- JR各線・地下鉄 2 線・私鉄 2 線が徒歩で利用可能。また、これらの主要駅から続く地下道に直結。大阪の玄関口である「新大阪駅」や「大阪国際（伊丹）空港」への良好なアクセスのほか、阪神高速道路梅田出入口に近く、車でのアクセスも良好

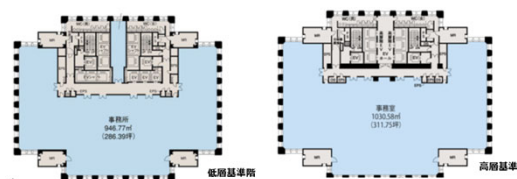


◆スタッキングプラン



スペック

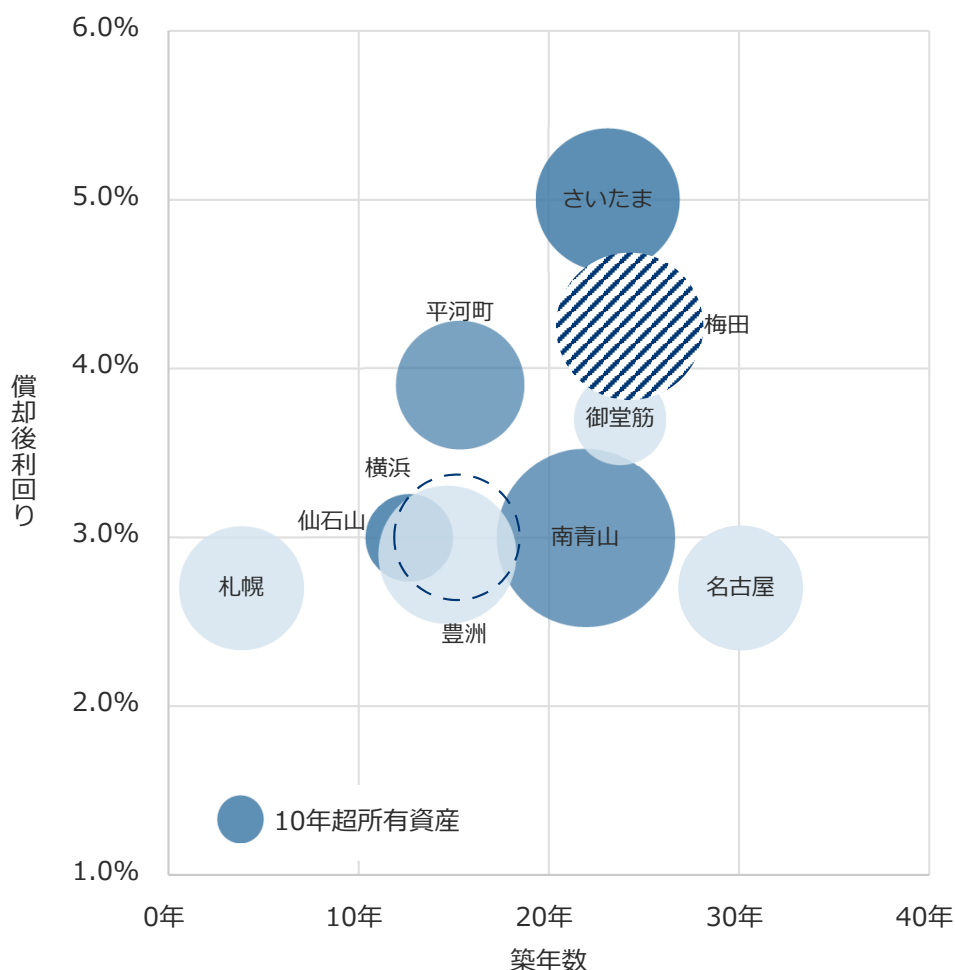
- 基準階286坪 (低層) / 312坪 (高層) ・天井高2,800 mm ・フリーアクセスフロア100mm ・無柱構造
- 14ゾーンで制御可能な空調システム
- 耐震構造による高い耐震性能 ・空調停止時の外気取入れが可能な自然換気システム
- 駐車場台数：平置32台、機械式158台



2. 外部成長（2）相互売買（横浜⇄梅田）④売却のポイント

入替後のポートフォリオの概況

- ・バリューアップ後の賃料増額で、梅田の償却後利回りを大幅に向上させる計画

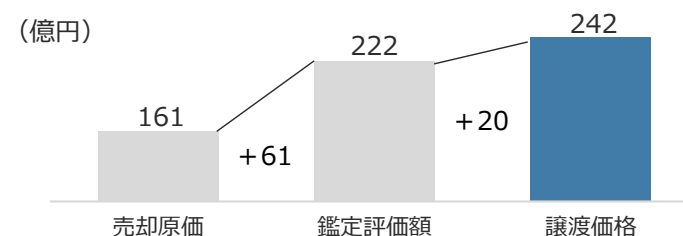


- (注1) 第42期実績に基づき掲載（但し売却決定済の品川・錦糸町は除外）
 (注2) バブルのサイズは各物件の取得価格に比例
 (注3) 圧縮記帳を適用している物件（上野・土佐堀・新ダイビル）は除外
 (注4) 梅田の償却後利回りについては、バリューアップ後の想定

売却の意義

含み益を上回る売却益の創出

売却益 **約81億円（約8,074円/口）**（諸費用等を除く概算値）
 （含み益 約61億円+20億円）



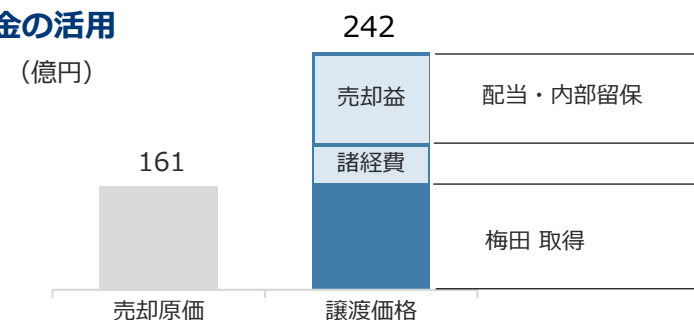
含み益の実現と複数期に亘る売却益の還元

- ・6期分割売却により、各期の売却益の一部を投資主に還元し、内部留保も行う計画

	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期
売却割合	25%	15%	15%	15%	15%	15%
売却益/口 (概算値)	2,018 円/口	1,211 円/口	1,211 円/口	1,211 円/口	1,211 円/口	1,211 円/口

一部内部留保を想定

売却資金の活用

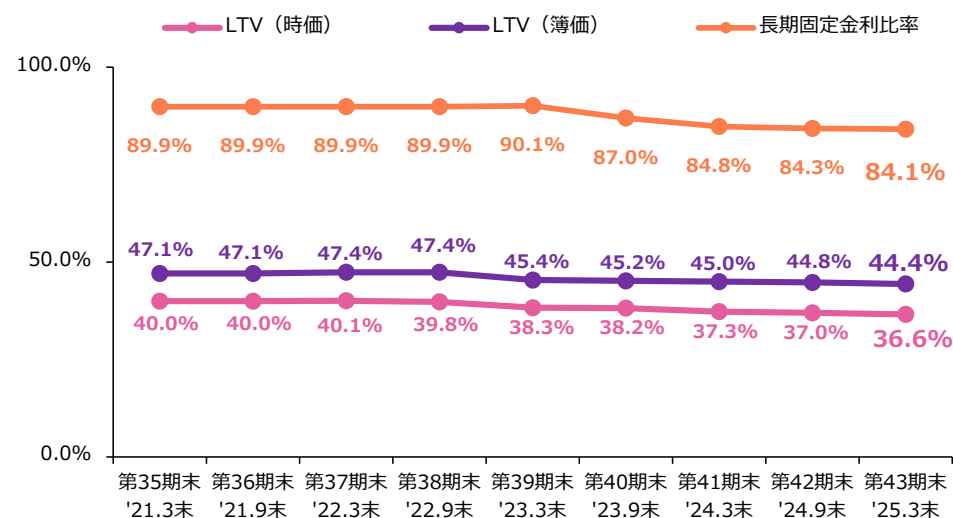


(注5) 一口あたりの数値は第42期末の発行済投資口数（1,003,137口）で算出

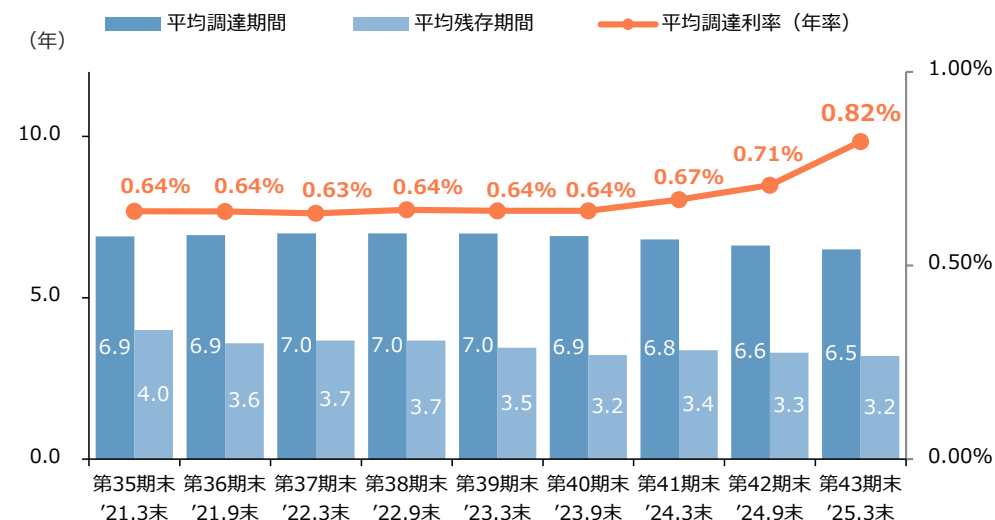
3. 財務（1）財務運営の推移

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

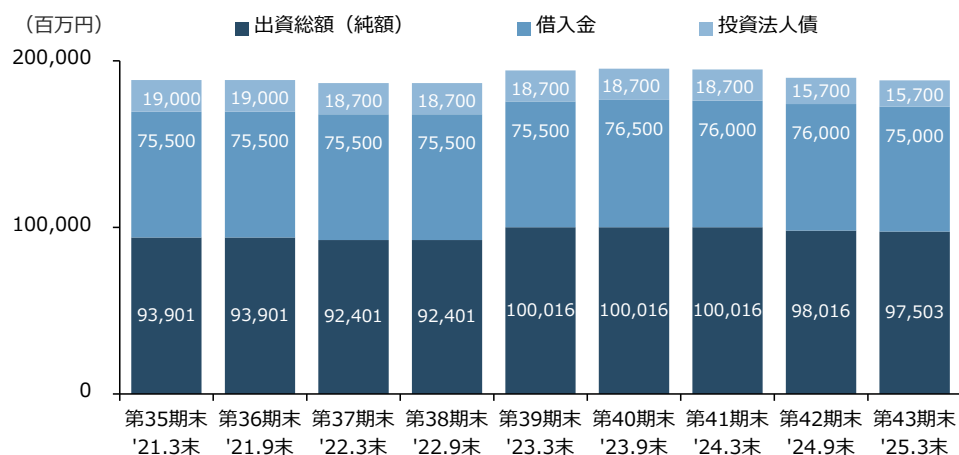
負債指標



有利子負債の条件



資金調達の内訳



	第42期末	第43期末
借入金	76,000 百万円	75,000 百万円
投資法人債	15,700 百万円	15,700 百万円
合計	91,700 百万円	90,700 百万円
平均調達期間	6.6 年	6.5 年
平均残存期間	3.3 年	3.2 年
平均調達利率	0.71 %	0.82 %

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

3. 財務（2）返済期日の分散状況（2025年3月31日現在）

- ・減額（△10億円）と短期化を組み合わせたリファイナンスでコストアップを抑制
- ・物件売却資金を活用した変動金利借入（28億円）の期限前弁済によりコスト削減

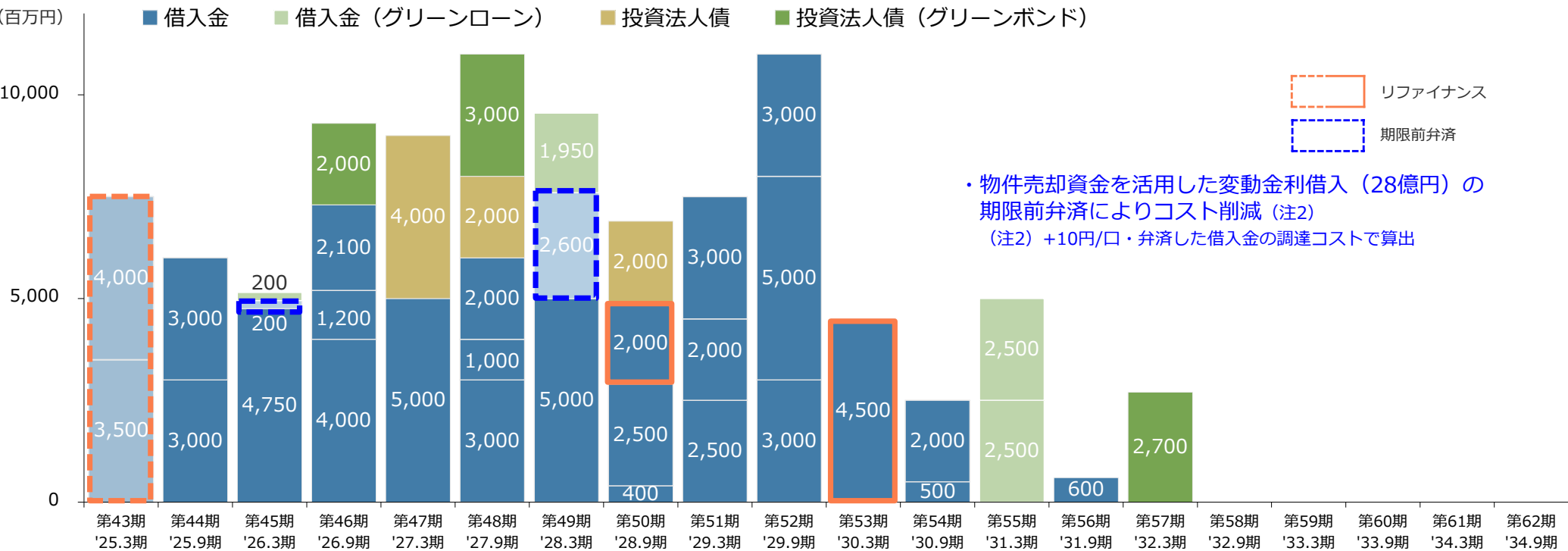
リファイナンス前

借入金 35億円 7.1年 固定（利率 0.79131%）
40億円 5.0年 固定（利率 0.52268%）

リファイナンス後

45億円 5.0年 固定（利率 1.76750%）
20億円 3.5年 固定（利率 1.61063%）

・減額（△10億円）と短期化によりコストアップを抑制（注1）
（注1）+14円/口・同額かつ同年限で調達した場合と比較



期限が到来するデットの平均金利

借入金	0.48%	0.74%	0.60%	0.74%	0.65%	0.74%	1.27%	0.89%	0.95%	1.77%	1.13%	1.20%	1.11%	-	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	0.25%	0.47%	0.55%	-	0.73%	-	-	-	-	-	-	0.47%	-	-	-	-	-

3. 財務（3）売却益の内部留保

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

任意に取崩し可能な圧縮積立金

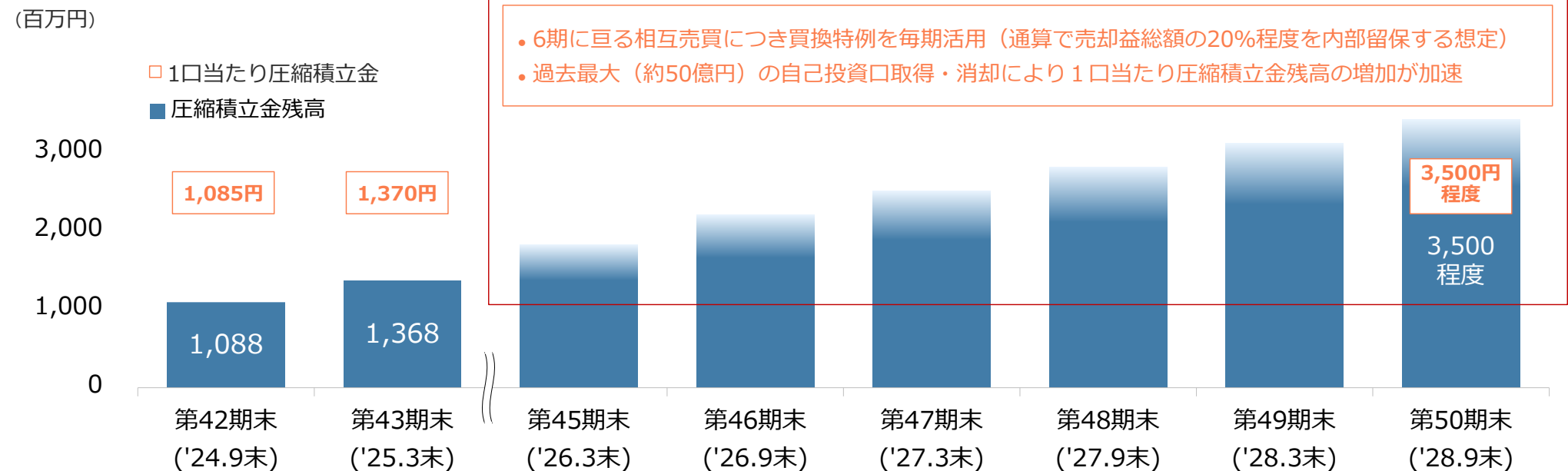
長期保有資産の買換特例制度を利用した内部留保

- ・ 横浜の売却益（第44期から第49期に計上）の一部

活用方針

将来の分配金安定化のため、様々な局面での活用を検討

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



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

4. ESGへの取組み 当期のトピックス

幅広い取組みを継続

E 環境への取組み

新たに2物件で環境認証を取得

New

豊洲：BELS評価
★★



上野：CASBEE不動産評価認証
★★★★★Sランク



TCFD定量分析に着手

New

GORは気候変動に関する定性分析に続き、気候変動に関するリスク（注）と機会を設定し、GORの収益・コスト・資産価値などに与える財務影響を定量的に評価する定量分析に着手。これらの結果を基に、炭素税への対応や再生可能エネルギーへの転換等の具体的な対応策を検討

（注）物理的リスク（異常気象による被害等）と移行リスク（規制の変化による影響等）

S 社会への取組み

New

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



福利厚生制度の拡充

New

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

人事評価制度の見直し

New

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

リユースへの取組み

New

GARは東京善意銀行（注）を通じて、2024年12月に小平福祉園へ寝袋30セットを寄付

（注）東京都社会福祉協議会の一部組織で、物品の寄附等を都内福祉施設に繋ぐ役割を担う社会福祉法人



G ガバナンスへの取組み

GARによるGOR投資口の追加取得（上限4,000口）

New

中長期的なGORの成長に対する、GARによるコミットメントを改めて明確に表すことを目的として、GARによるGOR投資口の追加取得を実行中

（注）追加取得期間2025年3月7日～9月12日。本追加取得後の保有口数は最大10,000口

法人関係情報等の管理態勢強化

New

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

2024年から新しいNISAがスタート

新しいNISAのポイント

- ▶非課税保有期間の**無期限化**
- ▶口座開設期間の**恒久化**
- ▶つみたて投資枠と、成長投資枠の**併用が可能**
- ▶年間投資枠の拡大
(つみたて投資枠：年間**120万円**、
成長投資枠：年間**240万円**、合計最大年間**360万円**
まで投資が可能。)
- ▶非課税保有限度額は、全体で**1,800万円**。
(成長投資枠は、**1,200万円**。また、**枠の再利用が可能**。)

NISAの抜本的拡充・恒久化のイメージ

	(2024年1月から適用)	
	つみたて投資枠	併用可 成長投資枠
年間投資枠	120万円	240万円
非課税保有期間（注1）	無期限化	無期限化
非課税保有限度額（総枠）（注2）	1,800万円 ※簿価残高方式で管理（枠の再利用が可能）	
		1,200万円（内数）
口座開設期間	恒久化	恒久化
投資対象商品	長期の積立・分散投資に適した一定の投資信託 〔 現行のつみたてNISA対象商品と同様 〕	上場株式・投資信託等（注3） ①整理・監理銘柄②信託期間20年未満、毎月分配型の投資信託及びデリバティブ取引を用いた一定の投資信託等を除外
対象年齢	18歳以上	18歳以上
現行制度との関係	2023年末までに現行の一般NISA及びつみたてNISA制度において投資した商品は、新しい制度の外枠で、現行制度における非課税措置を適用 ※現行制度から新しい制度へのロールオーバーは不可	

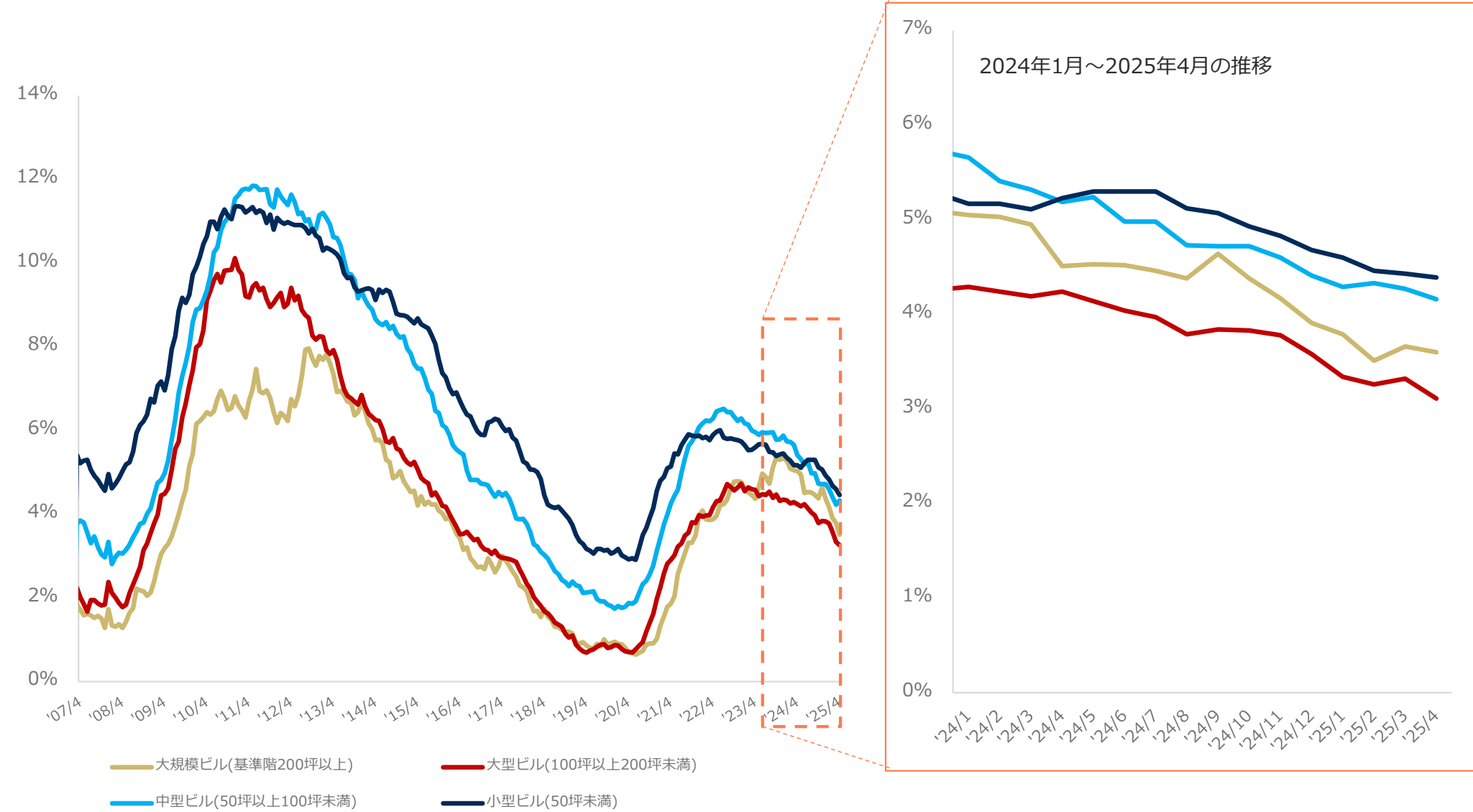
(注1) 非課税保有期間の無期限化に伴い、現行のつみたてNISAと同様、定期的に利用者の住所等を確認し、制度の適正な運用を担保
(注2) 利用者それぞれの非課税保有限度額については、金融機関から一定のクラウドを利用して提供された情報を国税庁において管理
(注3) 金融機関による「成長投資枠」を使った回転売買への勧誘行為に対し、金融庁が監督指針を改正し、法令に基づき監督及びモニタリングを実施
(注4) 2023年末までにジュニアNISAにおいて投資した商品は、5年間の非課税期間が終了しても、所定の手続きを経ることで、18歳になるまでは非課税措置が受けられることとなっているが、今回、その手続きを省略することとし、利用者の利便性向上を手当て



参考資料

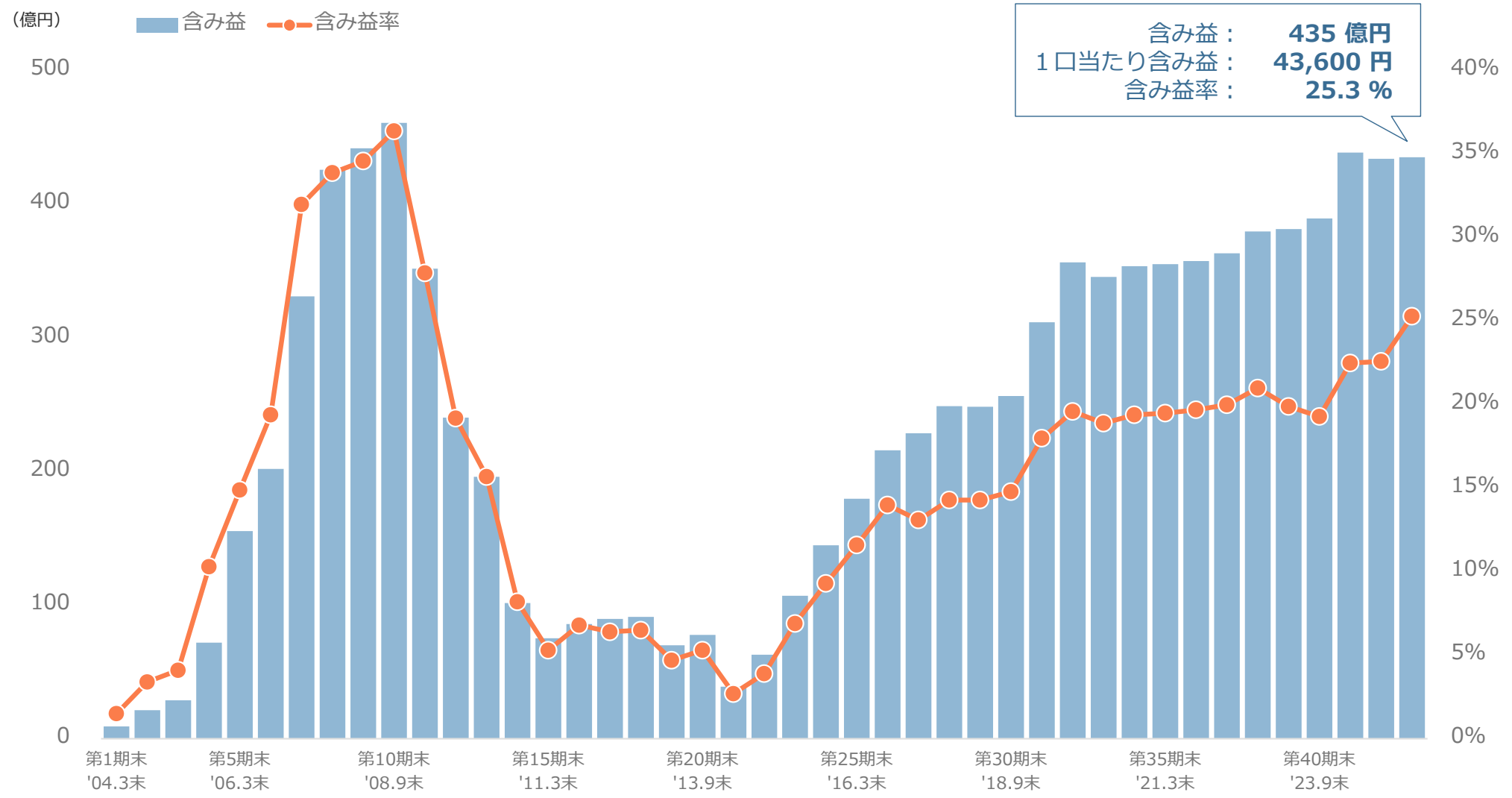
規模別空室率の推移（東京23区）

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2025年4月号」を基にGARが作成

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、2025年3月期末の発行済投資口数998,615口で算出しています。

期末物件価額一覧（2025年3月31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)	D C F 法	
		取得時	第42期末	第43期末 ①			割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%) (注2)
平河町	18,200	18,800	24,900	24,900	—	3.0	2.8	3.2
南青山（注3）	28,000	28,032	29,900	30,000	100	3.0	2.9	3.0
仙石山	8,423	8,610	11,300	11,300	—	3.0	2.8	3.2
上野	9,900	11,500	11,600	11,700	100	3.4	3.2	3.5
錦糸町（注4）（注5）	①9,018	①9,960	10,800	10,800	—	3.7	3.5	3.9
	②216	②241						
豊洲	21,000	23,700	24,400	24,500	100	3.4	3.5	3.6
横浜	17,950	17,980	22,200	23,300	1,100	3.3	3.0	3.4
さいたま	22,700	22,820	24,200	24,200	—	4.4	4.2	4.5
名古屋	17,300	18,300	18,300	18,300	—	4.0	3.5	3.8
土佐堀	4,461	4,680	4,680	4,680	—	3.5	3.3	3.6
新ダイビル	3,455	3,820	3,820	3,835	15	3.0	2.8	3.1
御堂筋	9,200	9,590	11,200	11,300	100	3.5	3.6	3.7
札幌	17,000	17,100	17,100	17,100	—	3.6	3.4	3.8
ポートフォリオ全体	186,824	195,133	214,400	215,915	1,515	—	—	—

第43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) (%)
16,619	8,280	49.8
27,211	2,788	10.2
7,666	3,633	47.4
6,389	5,310	83.1
9,539	1,260	13.2
20,389	4,110	20.2
16,001	7,298	45.6
17,572	6,627	37.7
17,790	509	2.9
3,879	800	20.6
2,997	837	27.9
9,552	1,747	18.3
16,763	336	2.0
172,375	43,539	25.3
一口当たり含み益		43,600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】
 横浜
- 【大和不動産鑑定株式会社】
 平河町・仙石山・錦糸町
- 【株式会社中央不動産鑑定所】
 南青山・さいたま・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43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） 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4） 錦糸町は、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。

（注5） 錦糸町は、2024年10月11日に不動産信託受益権の準共有持分40%を譲渡しましたので、残り60%に相当する数値を記載しています。以降同じです。

物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第43期（2025年3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	3	553	712	226	297	352	507	396	437	1,002	325	144	86	351	379	5,776
賃貸事業収入	(注1)	553	712	226	297	352	507	396	437	997	325	144	86	351	378	5,771
その他賃貸事業収入		－	－	－	－	－	－	0	0	4	－	0	0	0	0	5
B. 不動産賃貸事業費用	10	188	287	94	125	243	229	187	272	425	96	56	33	177	145	2,575
外部委託費	(注1)	72	65	31	42	42	53	39	51	94	3	21	14	39	15	588
水道光熱費		9	44	7	24	57	41	47	32	80	－	16	7	28	34	430
公租公課		32	78	16	23	50	31	55	33	66	40	－	－	53	19	512
保険料		0	1	0	0	1	0	0	0	2	1	0	0	1	1	13
修繕費		9	10	4	7	12	25	3	20	16	15	10	5	9	2	154
減価償却費		64	86	33	25	78	75	40	128	160	35	6	6	45	71	860
固定資産除却損		－	－	－	－	－	－	－	2	3	－	－	－	－	－	6
その他賃貸事業費用		0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	8
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	△7	364	425	131	172	108	277	209	164	576	228	88	53	173	234	3,201
D. NOI （C＋減価償却費＋固定資産除却損）	△6	429	512	165	197	186	353	249	296	740	264	95	59	219	305	4,068
E. 取得価格	142	18,200	28,000	8,423	9,900	9,573	21,000	11,670	17,950	22,700	17,300	4,461	3,455	9,200	17,000	198,975
F. NOI利回り（D×2÷E）（注2）（注3）	△9.5%	4.7%	3.7%	3.9%	4.0%	3.9%	3.4%	4.3%	3.3%	6.5%	3.1%	4.3%	3.4%	4.8%	3.6%	4.1%
G. 償却後利回り（C×2÷E）（注2）（注3）	△10.4%	4.0%	3.0%	3.1%	3.5%	2.3%	2.6%	3.6%	1.8%	5.1%	2.6%	4.0%	3.1%	3.8%	2.8%	3.2%

（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・錦糸町・品川）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	6.2%	5.4%
土佐堀	5.0%	4.7%
新ダイビル	4.0%	3.6%

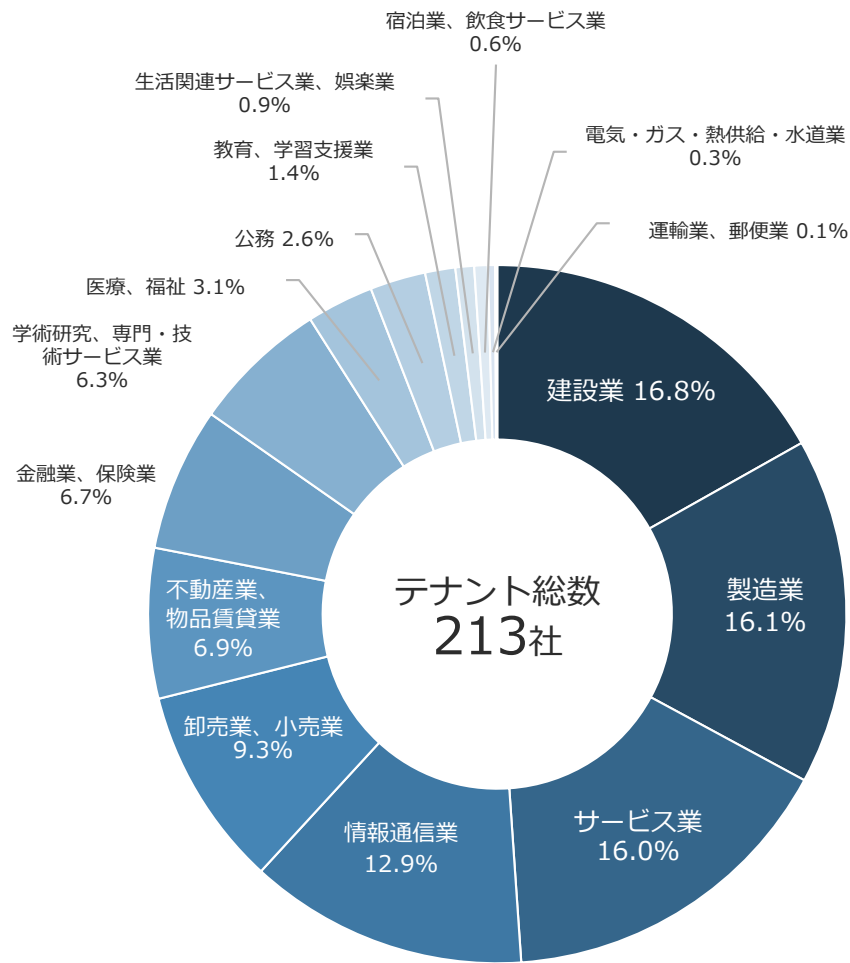
上位テナント（2025年3月31日現在）

	テナント (パススルーの場合はエンドテナント)	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	NECファシリティーズ株式会社	建設業	グローバル・ワン名古屋伏見 土佐堀ダイビル	15,104.63	11.2
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	7.3
3	AGC株式会社	製造業	グローバル・ワン上野	4,255.30	3.2
4	株式会社ミライト・ワン	建設業	豊洲プライムスクエア	2,980.16	2.2
5	明治安田生命保険相互会社	金融業, 保険業	横浜プラザビル 明治安田生命大阪御堂筋ビル	2,548.52	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	1.8
7	(注2)	学術研究、専門・技術サービス業	THE PEAK SAPPORO	2,276.66	1.7
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	1.7
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	1.6
10	(注2)	情報通信業	土佐堀ダイビル	1,907.81	1.4
合計				45,628.58	33.8

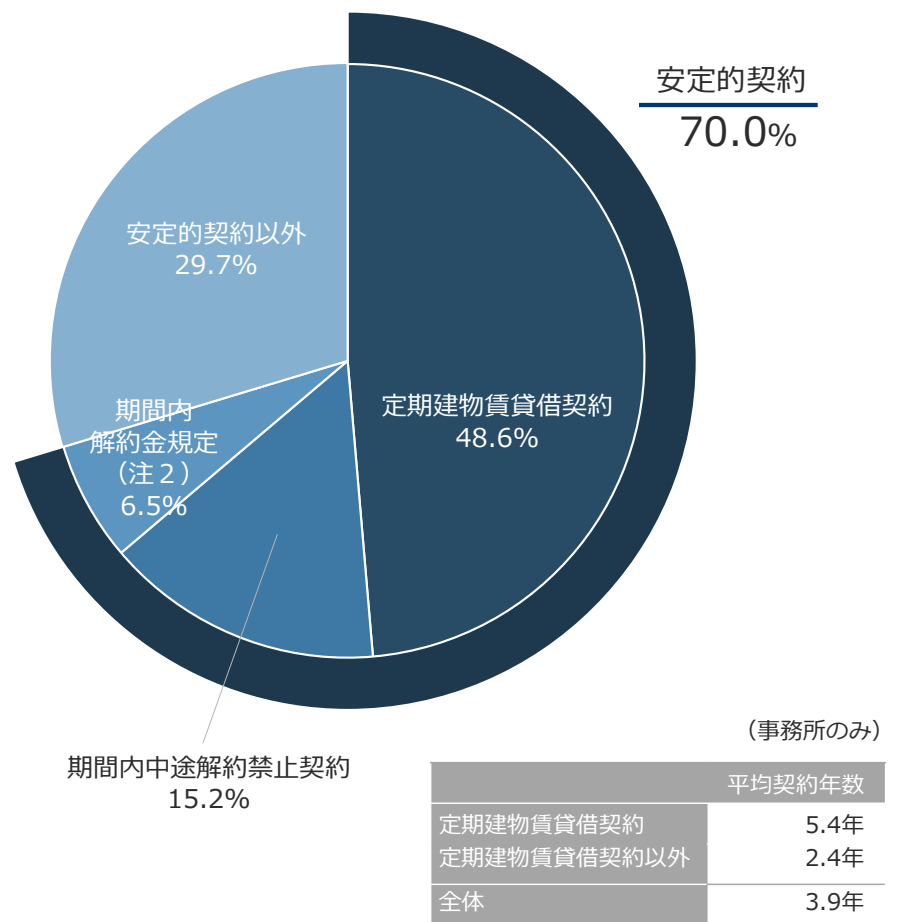
(注1) 2025年3月31日現在の「総賃貸面積」は、134,891.37㎡です。
(注2) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載していません。

テナントの業種比率と安定的契約比率（2025年3月31日現在）

業種比率（注1）



安定的契約比率（注1）



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

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

ポートフォリオの概要（第43期（2025年3月期））

物件略称	所有形態	所有割合 (%)	延床面積 (㎡) (注1)	総賃貸可能面積 (㎡) (注2)	建築時期	築年数 (年)	PML (%)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	月額賃料合計 (百万円) (注5)	契約形態
平河町	区分所有権 (信託受益権)	約26.2	51,094.82	9,814.43	2009年12月	15.3	2.9	18,200	9.7	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	21.9	2.8	28,000	15.0	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	12.7	0.3	8,423	4.5	35	普通借家契約
上野	区分所有権 (信託受益権)	約78.1	15,467.77	8,503.82	2010年1月	15.3	1.8	9,900	5.3	45	普通借家契約
錦糸町	区分所有権 (信託受益権の準共有持分60%)	約34.7	49,753.92	9,447.85	1997年3月	28.1	-	9,235	4.9	57	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	14.7	7.0	21,000	11.2	86	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)
横浜	所有権 (信託受益権)	100.0	19,968.20	13,960.74	2010年2月	15.2	-	17,950	9.6	81	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)
さいたま	所有権の共有持分50% (信託受益権)	50.0	78,897.42	21,715.52	2002年3月	23.1	2.8	22,700	12.2	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	30.1	9.9	17,300	9.3	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	15.8	1.9	4,461	2.4	-	普通借家契約
新ダイビル	所有権の共有持分5%	5.0	75,826.76	2,108.56	2015年3月	10.1	0.8	3,455	1.8	-	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	23.8	0.5	9,200	4.9	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	3.8	0.3	17,000	9.1	57	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)
合計		-	598,556.74	136,349.65	-	-	(注7) -	186,824	100.0	-	-

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

(注2) 「総賃貸可能面積」は、投資対象面積を記載しています。

(注3) 「取得価格」は、当該不動産関連資産の取得に要した諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された価格）です。なお、錦糸町については、売買契約書に記載された売買価格合計16,400百万円から、売主から承継した管理組合の修繕積立金合計1,008百万円を控除後の金額でしたが、2024年10月11日に不動産信託受益権に係る信託不動産の準共有持分40%を譲渡したため、残り60%に相当する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) 仙石山：2025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：共有者からの承諾が得られていないため、開示を差し控えています。
新ダイビル：共有者からの承諾が得られていないため、開示を差し控えています。
その他：2025年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(株)と2029年10月1日を契約満了日とする定期借家契約を締結しています。当該定期借家契約は、賃借人による1年前までの書面予告で解約可能です。

(注7) 2025年3月31日時点で保有する11物件（錦糸町・横浜を除く）に4月25日に取得した梅田を加えたポートフォリオPMLは1.6%です。

借入と投資法人債格付の状況（2025年3月31日現在）

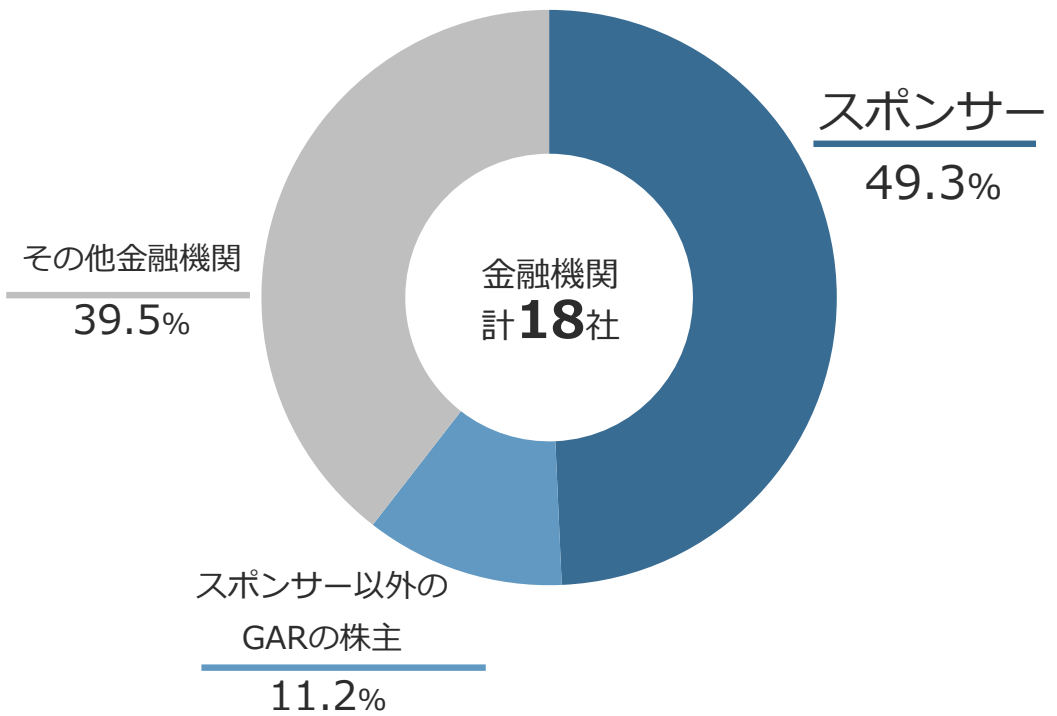
スポンサーを中心とする安定したバンクフォーメーション
JCR格付：AA- 安定的

金融機関別借入金残高

借入先	残高（注） （百万円）	シェア（注）
●三菱UFJ銀行	29,700	39.6%
●日本政策投資銀行	12,400	16.5%
●明治安田生命保険	7,300	9.7%
●福岡銀行	4,575	6.1%
●農林中央金庫	4,550	6.1%
●三井住友銀行	3,275	4.4%
●伊予銀行	2,300	3.1%
●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	75,000	100.0%

投資法人債の格付

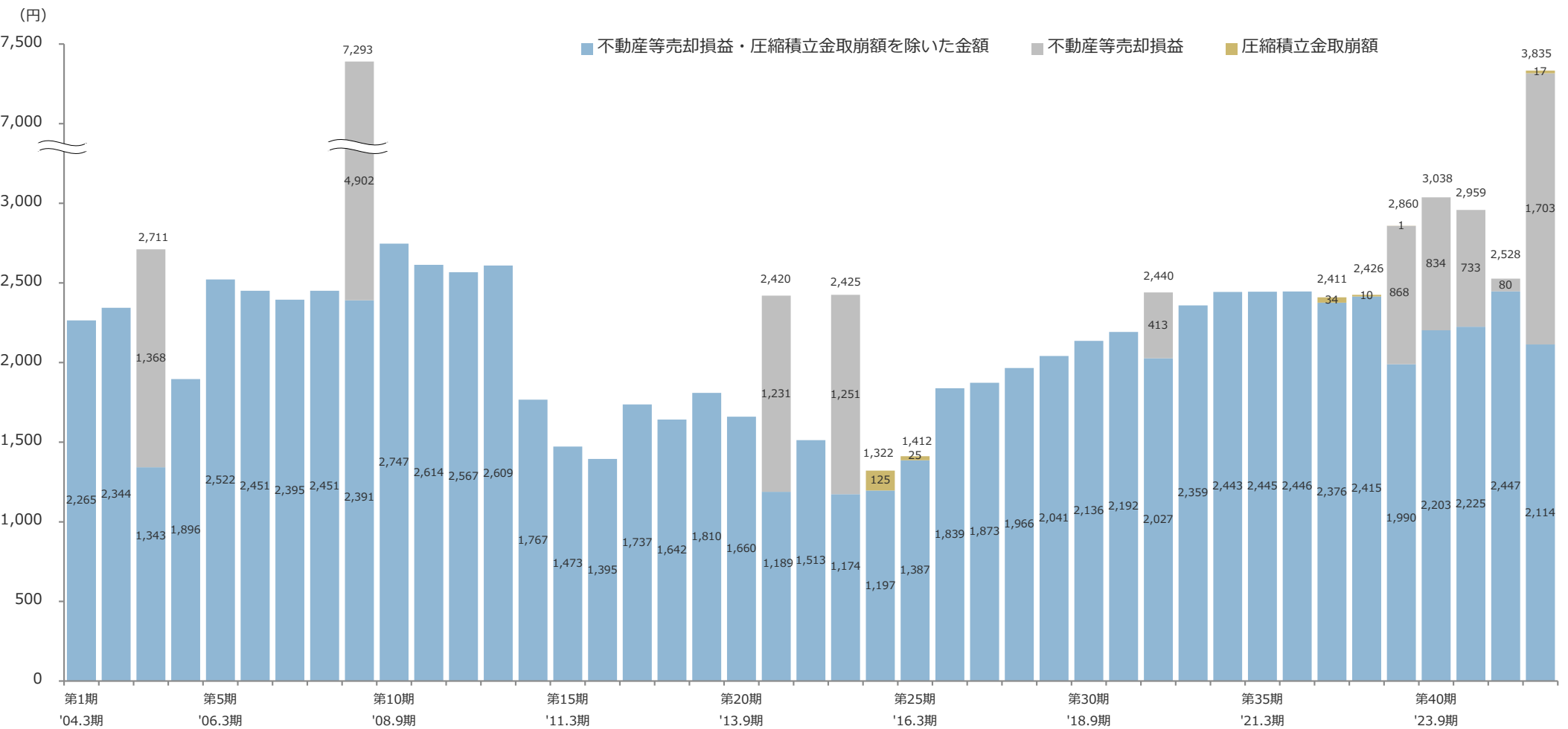
信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA-
	格付の見通し：安定的
	債券格付：AA-



分配金実績値

分配金実績値

第1期～第43期 分配金累計額 **101,691円**（分割後換算）

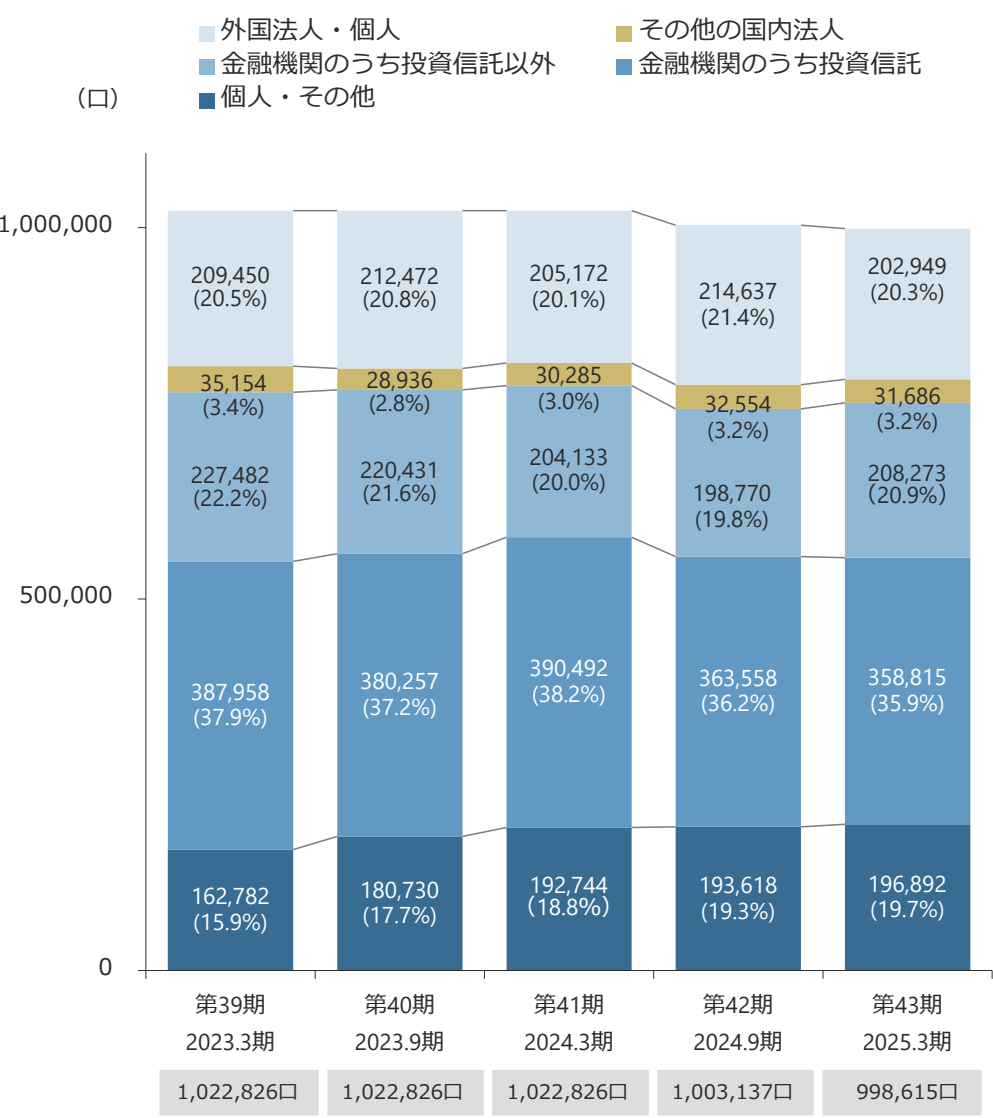


(注1) 分割後換算した1口当たりの分配金等を記載しています。

(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。

投資主の分布状況、上位投資主一覧（2025年3月31日現在）

所有者別投資口数



上位投資主一覧

氏名又は名称	所有 投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合 (%) (注)
1 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	242,701	24.30
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	143,173	14.33
3 野村信託銀行株式会社（投信口）	49,881	4.99
4 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	18,049	1.80
5 STATE STREET BANK AND TURST COMPANY 505001	16,668	1.66
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 505103	12,947	1.29
9 株式会社千葉銀行	11,041	1.10
10 J P モルガン証券株式会社	10,862	1.08
合計	535,120	53.58

(注) 小数点第2位未満を切捨てて表示しています。

4. ESGへの取組み

ESG基本方針・推進体制

不動産におけるESGへの配慮が中長期的な顧客の利益の最大化に資するものと考え、ESG基本方針に基づき各種取組みを推進

1.気候変動への緩和と対応

気候変動が世界共通の重要な課題であり、脱炭素社会を目指した温室効果ガスの排出削減等の取組みとして、省エネルギーの推進や再生可能エネルギーを活用し、気候変動の緩和に寄与します。また、気候変動への適応によって、より安全で市場競争力の高い不動産の提供を目指します。

2.利用者の健康・快適性への配慮

不動産の室内外の環境の向上や共用施設の充実等により、テナントや利用者の健康・快適性に配慮し、顧客満足度の向上に努めます。

3.職員の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めます。

5.ESGに関する啓発活動

ESGの様々な論点について、役職員のみならず、顧客の保有物件に係るテナントやサプライヤーへの啓発に努め、当会社及びテナントの競争力向上に資するとともに持続可能な社会の実現への貢献を目指します。

6.ESG情報の発信

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

7.コンプライアンスの徹底

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

ESG推進協議会を開催（3ヶ月に1回以上）

GARのESG推進協議会の最高責任者である代表取締役社長の統括の下、投信部門における各執行責任者が、ESG推進に係る体制整備や各種ポリシー及び各種ポリシーに関連する年間目標設定と各種施策を立案し、最高責任者の決定に従い実行

21世紀金融行動原則（注）

GARは「21世紀金融行動原則」に署名（2020年3月）

持続可能な社会形成のために「21世紀金融行動原則」に基づく7つの原則の取組みを実践



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

GRI（注）スタンダード対照表

GORホームページにGRIスタンダード対照表を掲載

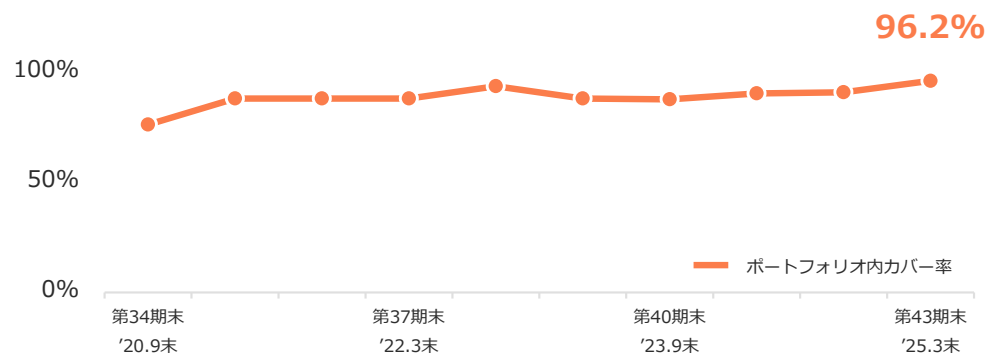
GRIの「GRIスタンダード2021」の各項目に該当するホームページ上の情報をGRIスタンダード対照表に掲載

（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。

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：96.2%



グリーンリース契約締結の推進

全契約内実施率（契約面積ベース） 前期末 48.7% ▶ 48.5%

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)	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



4. ESGへの取組み E：環境②

グリーンファイナンス

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

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

LED化工事の事例

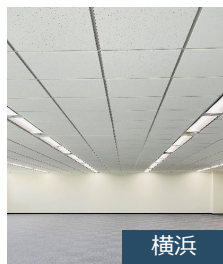
南青山で全フロアLED化が完了



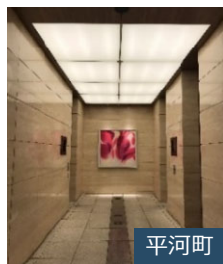
南青山



御堂筋



横浜



平河町



錦糸町

サステナビリティガイドの作成と配布

テナントと協働した取組みの推進

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



再生水の利用

ポートフォリオ13物件中6物件で再生水を利用

水資源の有効活用と周辺環境への配慮から、再生水の利用を推進

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



再生可能エネルギー由来の電力利用を推進

- ・再エネ(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・さいたま)

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



4. ESGへの取組み S：社会①

テナントへの取組み・地域社会への取組み

テナント満足度調査の実施

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

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



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



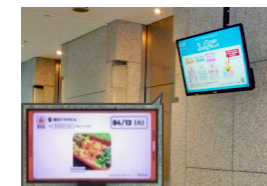
テレワークスペースの設置（豊洲・さいたま）

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



デジタルサイネージの設置（南青山・豊洲・横浜）

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



アクアリウムを設置（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



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・人権DD（デュー・デリジェンス）の実施

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

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

ハラスメント防止に向けた取組み

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

従業員エンゲージメント調査

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

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

人財育成・能力開発プログラムによる研修制度

主体的な能力開発の定着と従業員の早期戦力化を目指し、下記の項目を重点実施

- ①専門スキルの向上 ②管理職層の一層の役割発揮 ③幹部候補育成
- ④環境変化に適應したキャリア開発・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

ウェルビーイングなオフィス環境の提供

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	オフィスの雰囲気や和らげ、コミュニケーションを促進。マスキング効果による集中力向上

長時間労働是正の取組み

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

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）：2025年4月1日時点（試験合格者を含む）

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

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 6,420口（0.64%）（2025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

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

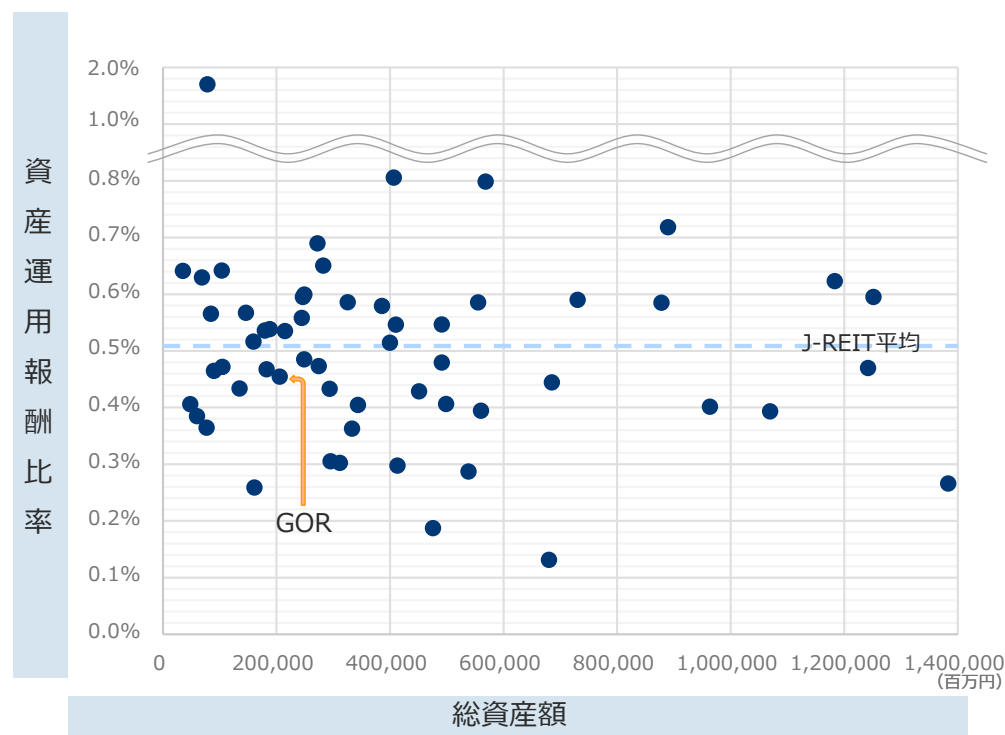
GORの資産運用報酬体系

New

報酬	算定基準	報酬実績 (2025年3月期)
運用報酬 1	前期末総資産額 × 年率0.3%	308 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%	200 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%	105 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）2025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

資産運用会社の概要（2025年4月1日現在）

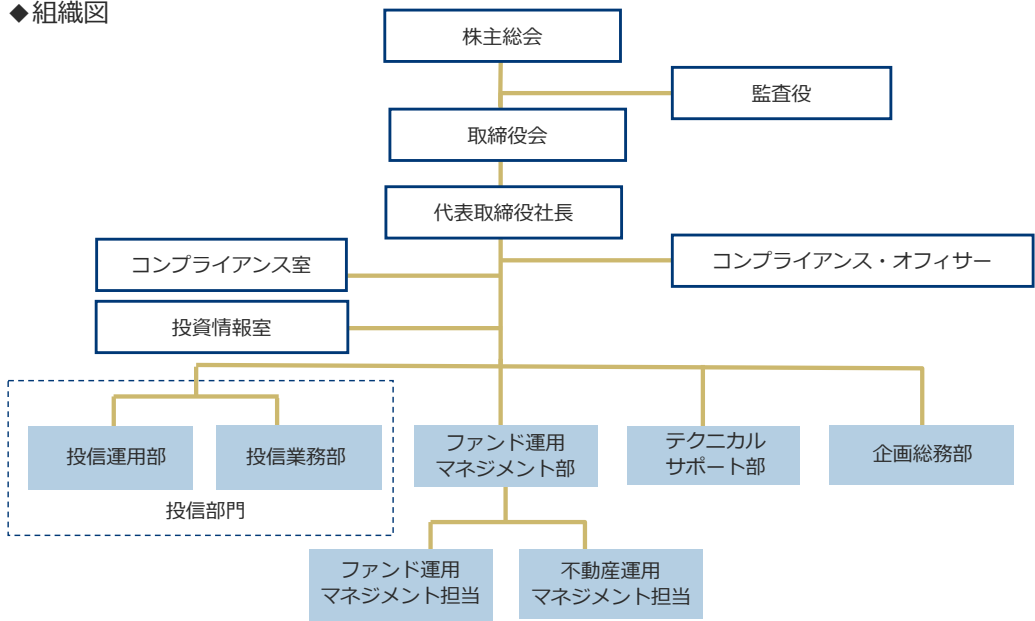
グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第322号
（一社）投資信託協会 会員、（一社）日本投資顧問業協会 会員
代表者 代表取締役社長 山内 和紀
本店所在地 東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号
設立日・資本金 2002年7月1日・4億円

◆株主構成

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

（注1）「比率」は、発行済株式総数に対する当該株主の所有株式数の比率を表しています。
（注2）ダイヤモンド・スポーツクラブ株式会社については、明治安田生命保険相互会社による出資比率は5.0%に留まるものの、人的関係等から企業会計基準上「緊密な者」に該当するため、明治安田生命保険グループに該当するものとして取り扱っています。

◆組織図



◆スポンサーとGAR社外取締役（非常勤）との兼職者

兼職元スポンサー	人数	兼職元での役職
明治安田生命保険	1名	・理事 不動産部長
三菱UFJ銀行	1名	・シニアフェロー ソリューション本部 ソリューションプロダクツ部長 兼 グローバルコマーシャルバンキング企画部 部長（特命担当）
近鉄グループホールディングス	1名	・（近鉄百貨店）業務本部財務企画部長

◆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	1名	・投信業務部 アシスタント・マネジャー
近鉄グループホールディングス	1名	・ファンド運用マネジメント部 マネジャー

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

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

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