



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(8958)
Global One Real Estate Investment Corp.

第43期（2025年3月期）決算説明資料

2025年5月21日

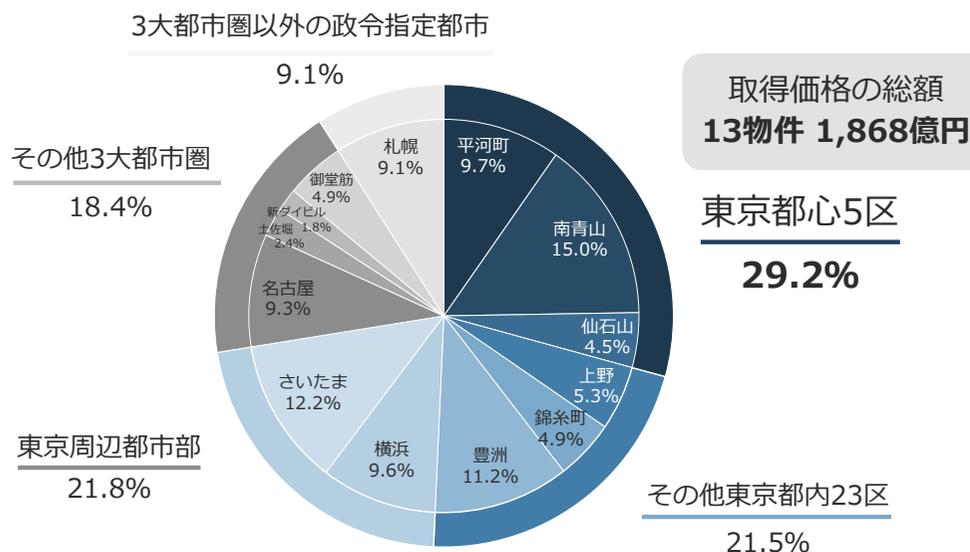
 **GAR** グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
Global Alliance Realty

優良オフィスビルに厳選投資

金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤

	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	84.6 %	80.1 %
平均築年数	19.0 年	25.7 年
ポートフォリオPML	1.6 % (注2)	2.6 %
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

LTV (総資産有利子負債比率)	簿価ベース 44.4 % 時価ベース 36.6 %
長期固定金利比率	84.1 %
平均調達期間	6.5 年
平均調達利率	0.82 %
格付	AA- 安定的 (JCR)



不動産投資・
管理ノウハウ



金融・信託
業務ノウハウ



不動産投資・
管理ノウハウ

日本格付研究所 (JCR)
長期発行体格付
AA-
(安定的)

[資産運用会社]

(注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。

(注2) 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2025年4月25日に取得した梅田を加えたポートフォリオPMLです。

I はじめに

1. 直近の実績	5
2. 現在の環境認識	6
3. 中期成長戦略（2025年4月～2028年3月）	7

II 決算

1. 決算ハイライト	13
2. 決算概要	14
3. 業績予想	16
4. 1口当たり分配金の実績と予想	18

III 運用状況

1. 内部成長	20
2. 外部成長	26
3. 財務	31
4. ESGへの取組み	34

IV 参考資料

1. 物件資料	44
2. 財務資料	55
3. 資産運用会社の概要	61

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。

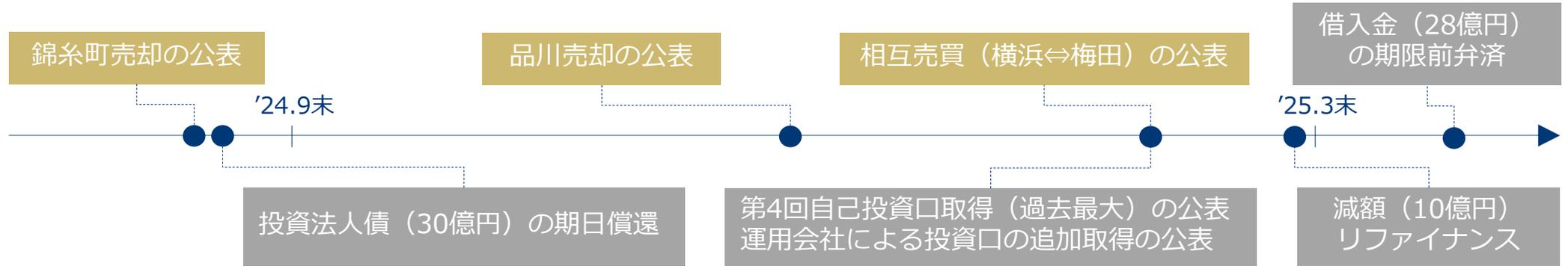
本資料において「分割後」又は「分割後換算」とある場合は、以下の投資口分割による影響をいずれも加味しています。

- ・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

I はじめに

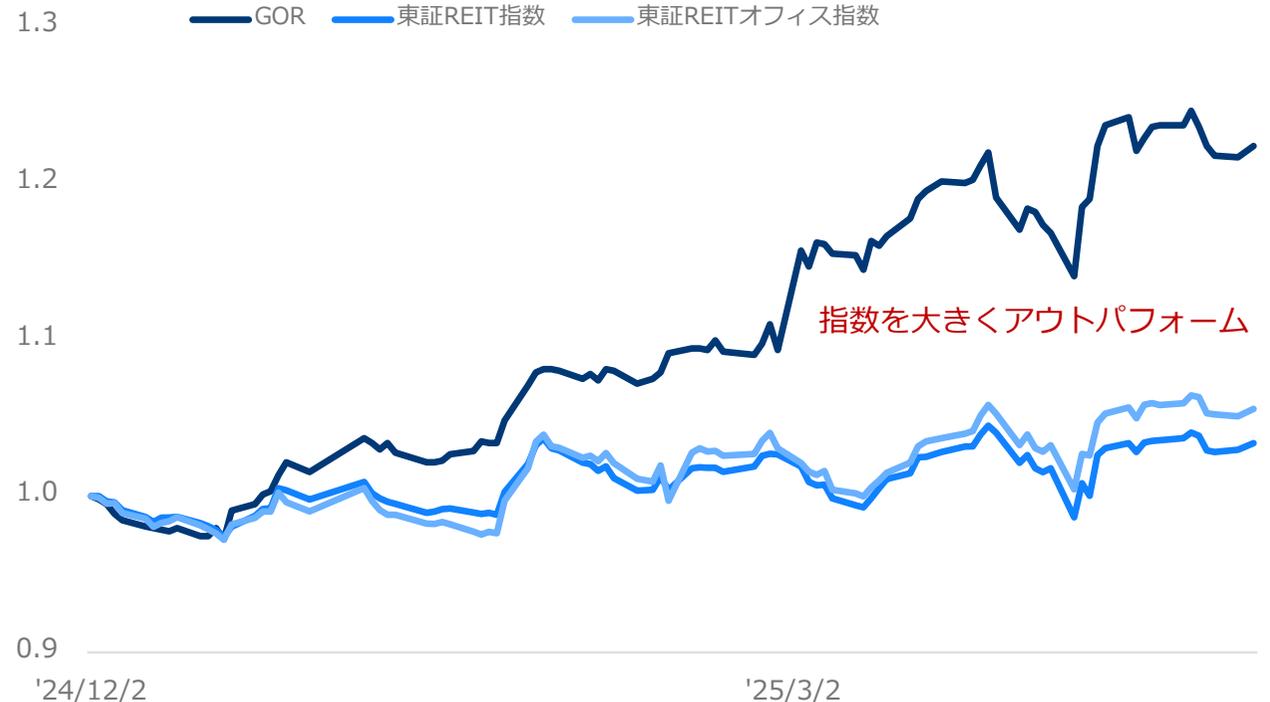
1. 直近の実績：資本コストや投資口価格を意識した一連の取組み

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	● DPU3,835円 (前期比+1,307円) を確保
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

◆投資口価格の相対推移 (2024年12月2日の終値を1として指数化)



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

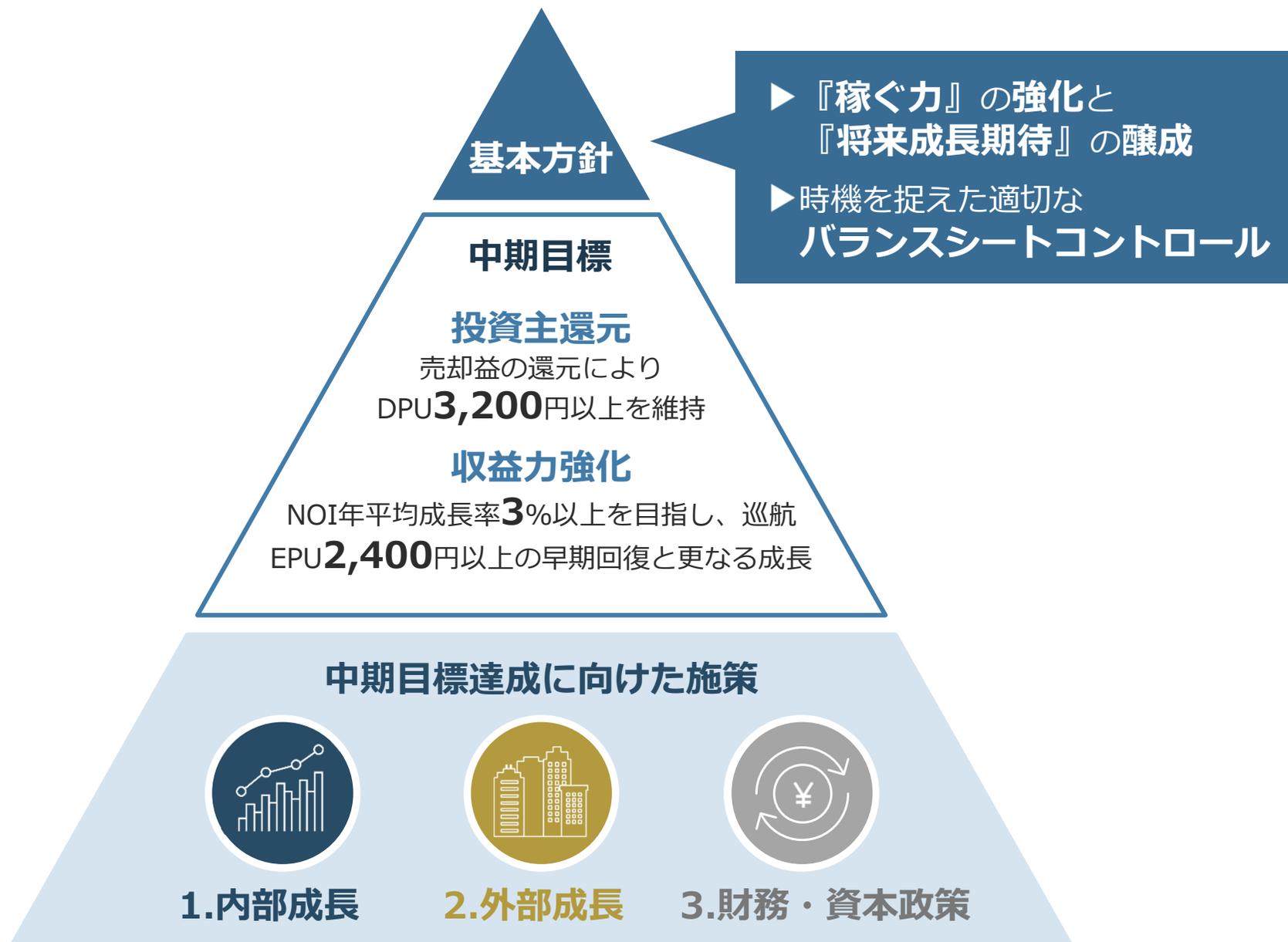
オフィス売買市場は高値圏での取引が継続

- ・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



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

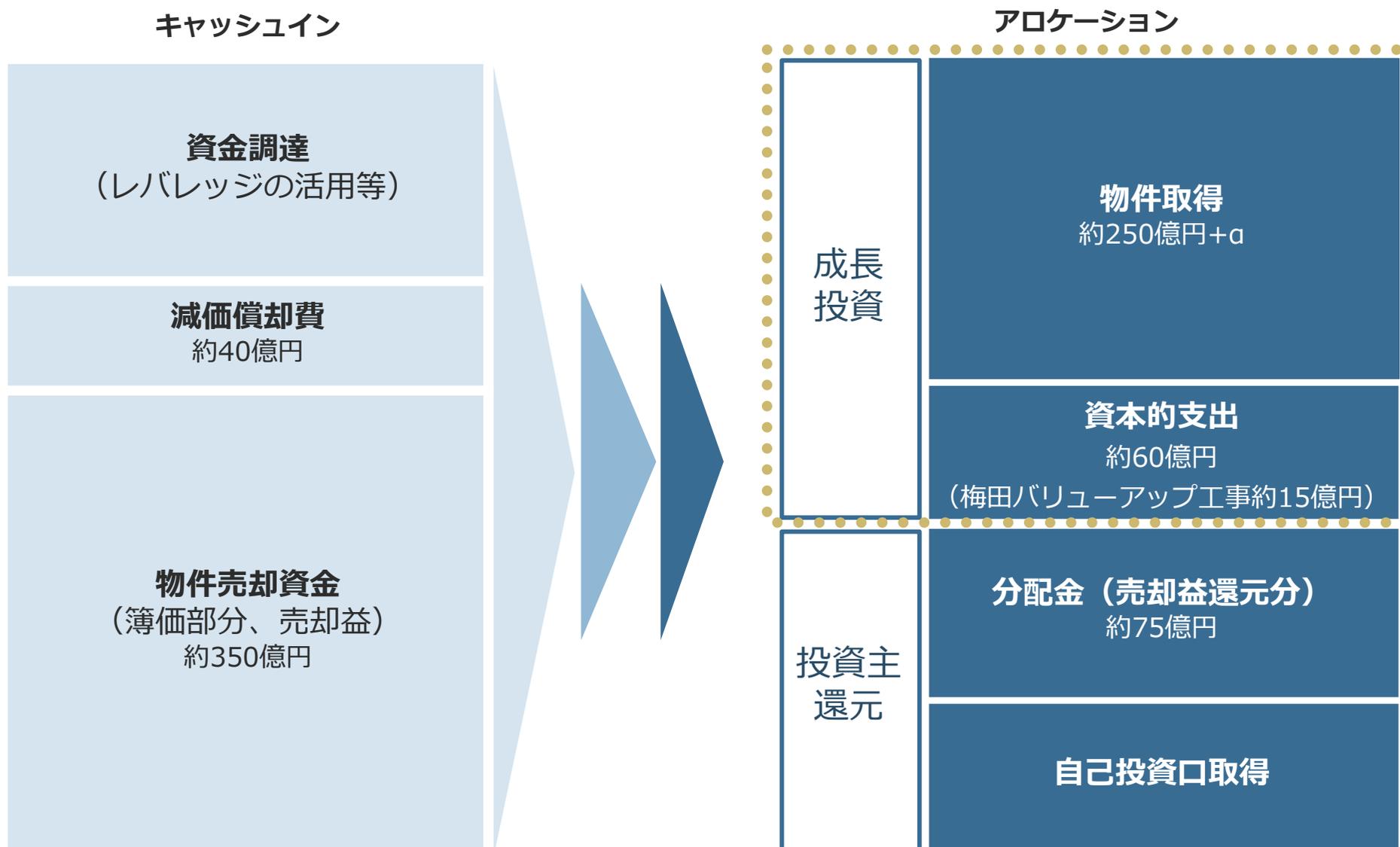
- 物件取得は物件売却資金やレバレッジを活用。公募増資は投資口価格が低迷する状況下では様子見
- 総額50億円の自己投資口取得を実施中（～2025年9月12日）。今後も、投資口価格の水準※、フリーキャッシュの状況、他の施策との複合効果、インサイダー取引規制等を踏まえ、中長期的な視点で検討

※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

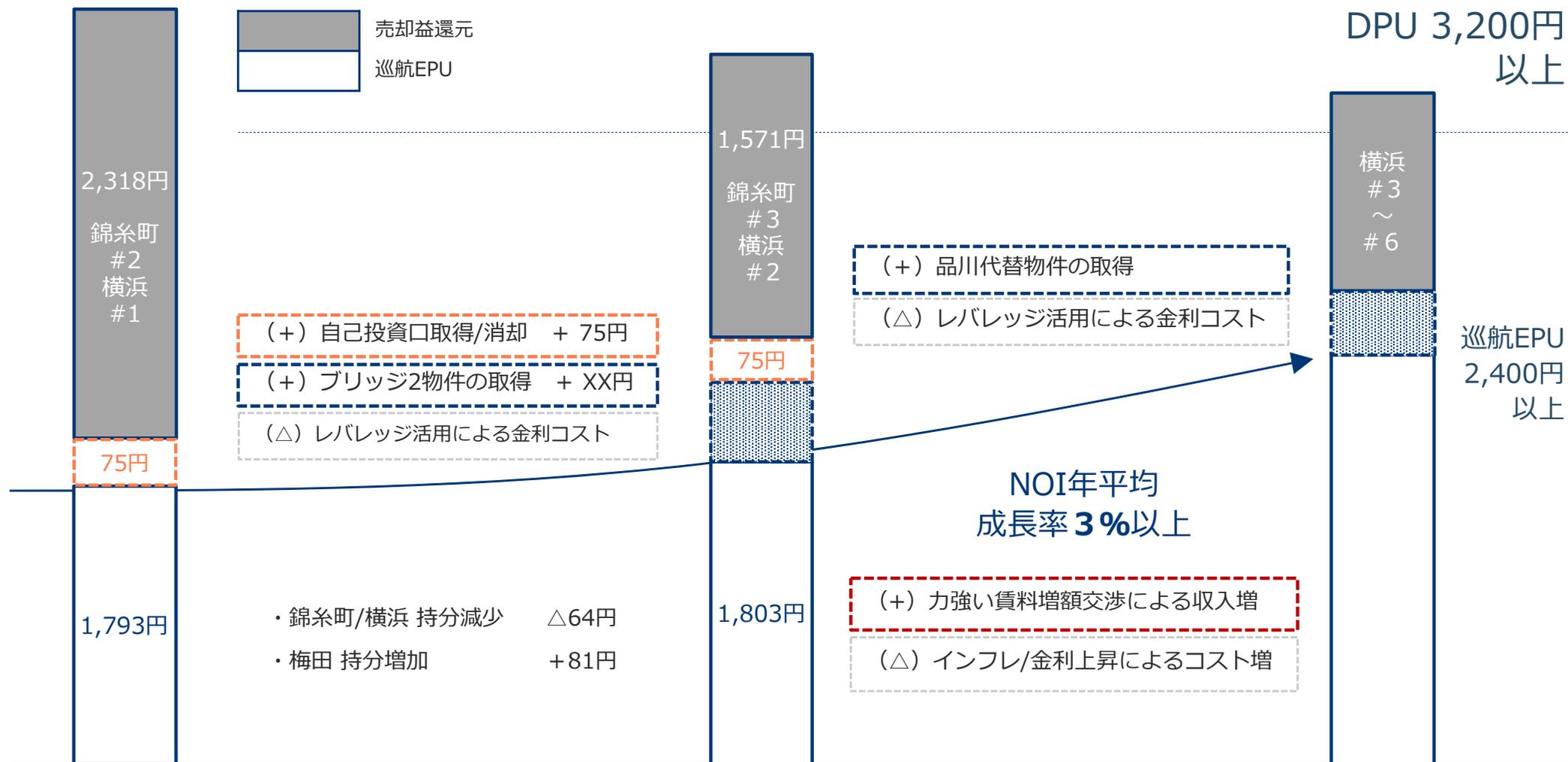


(注) 上記数字は、現時点で入手可能な情報に基づくものであり、実際の結果は大きく異なる場合があります

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



第44期 ('25.9期) 予想

第45期 ('26.3期) 予想

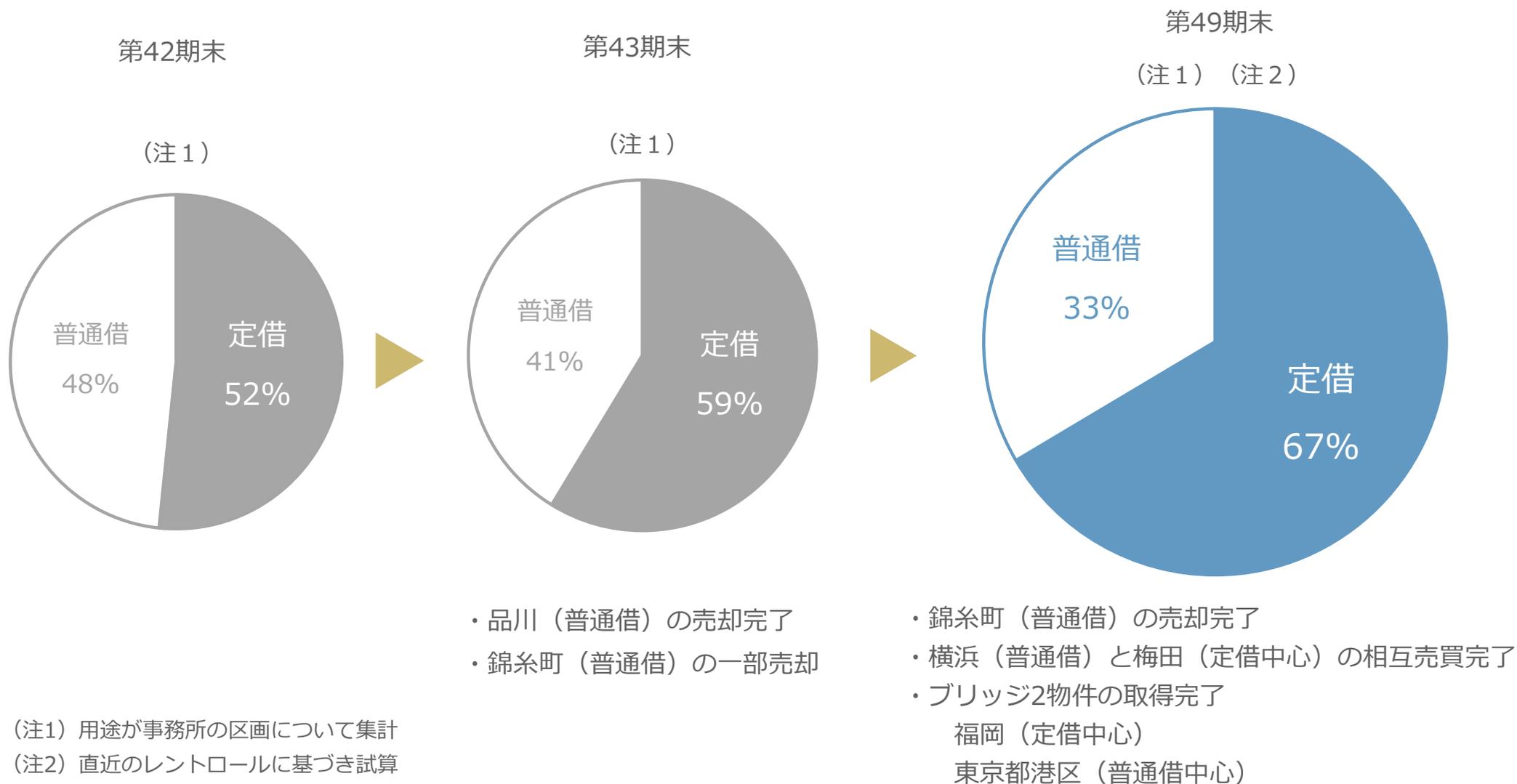
第46期 ('26.9期) ~ 第49期 ('28.3期) イメージ (注)

(注) 今後の分配金の額を保証するものではありません

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 決算

1. 決算ハイライト

当期の分配金は3,835円で着地。第44期は4,126円^(注1)、第45期は3,389円^(注1)を見込む

(注1)第44期は錦糸町の3期分割譲渡（2024年9月27日公表）の第2回売却益還元分と横浜の6期分割譲渡（2025年2月28日公表）の第1回売却益還元分を含み、第45期は錦糸町の第3回売却益還元分と横浜の第2回売却益還元分を含みます。

		第42期 '24年9月期	第43期 '25年3月期	第44期予想 '25年9月期 (注6)	第45期予想 '26年3月期 (注6)
損益・分配金					
営業収益	百万円	6,486	7,477	8,027	7,130
(うち賃貸事業収益)		(6,125)	(5,776)	(5,290)	(5,172)
営業利益	百万円	3,243	4,202	5,014	4,308
(賃貸事業損益)		(3,511)	(3,201)	(3,001)	(3,027)
当期純利益	百万円	2,816	3,812	4,527	3,759
発行済投資口の総口数	口	1,003,137	998,615	998,615	998,615
1口当たり当期純利益	円 (注2)	2,807	3,817	4,533	3,764
1口当たり分配金	円	2,528	3,835	4,126	3,389
ポートフォリオ					
NOI利回り	% (注3)	4.2	4.1	4.1	4.2
期末稼働率	%	96.2	98.9	98.4	97.1
(2024.11.19時点の予想)	%		98.4	97.9	
その他					
期末総資産額	百万円	205,756	204,347		
有利子負債額	百万円	92,900	90,700		
含み損益	百万円	43,422	43,539		
LTV(簿価)	% (注4)	44.8	44.4		
LTV(時価)	% (注5)	37.0	36.6		

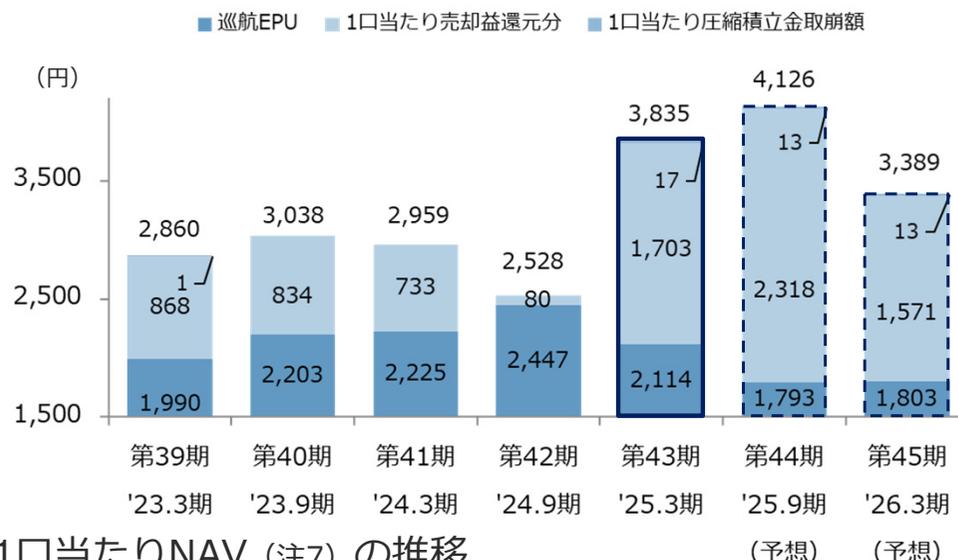
(注2) 1口当たり当期純利益 = 当期純利益 ÷ 発行済投資口の総口数

(注3) NOI利回り = 各期の NOI × 2 ÷ 取得価格

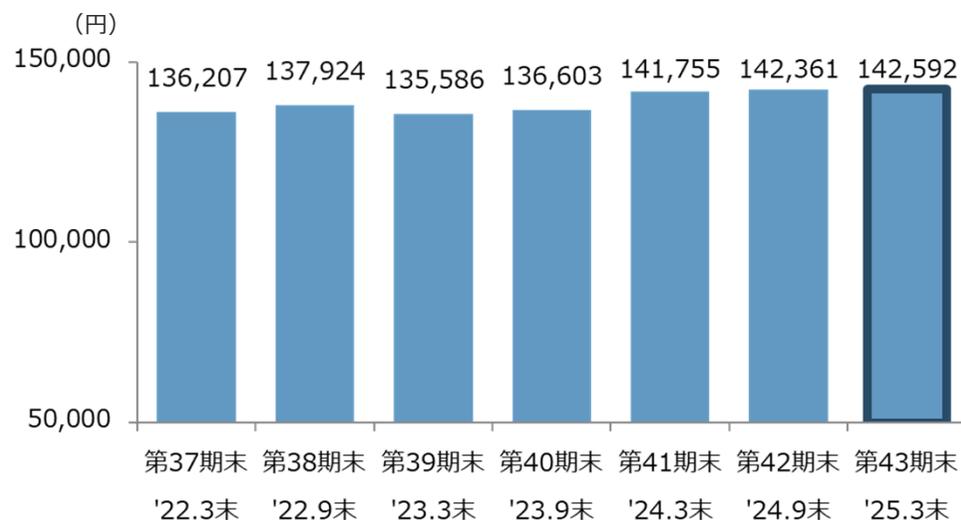
(注4) LTV(簿価) = (有利子負債額 - ブリッジローン) ÷ (期末総資産額 - ブリッジローン)

(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 13

2. 決算概要（2025年3月期）（1）予想比較

不動産等売却益の増加、修繕費の下振れを主因として増益。当期分配金は予想比+63円の3,835円で着地

(百万円)

	第43期予想 '25年3月期	第43期実績 '25年3月期	当期予想比	
(注1)				
営業収益	7,453	7,477	24	0.3%
賃貸事業収益(a)	5,767	5,776	8	0.2%
賃料等収入	5,379	5,390	11	0.2%
水道光熱費収入	382	380	△1	△0.4%
その他賃貸事業収入	6	5	△0	△10.4%
不動産等売却益	1,685	1,701	15	0.9%
営業費用	3,257	3,274	17	0.5%
賃貸事業費用(b)	2,558	2,575	16	0.7%
外部委託費	597	588	△8	△1.4%
水道光熱費	398	430	32	8.1%
公租公課	494	512	17	3.6%
保険料	14	13	△0	△3.9%
修繕費	176	154	△22	△12.8%
減価償却費(c)	862	860	△2	△0.2%
固定資産除却損(d)	6	6	0	2.9%
その他賃貸事業費用	7	8	0	2.0%
資産運用報酬	506	509	2	0.5%
その他一般管理費	191	190	△1	△0.9%
営業利益	4,195	4,202	7	0.2%
賃貸事業損益(a-b)	3,209	3,201	△7	△0.2%
NOI(a-b+c+d)	4,077	4,068	△9	△0.2%
営業外収益	-	39	39	-
営業外費用	428	429	0	0.2%
支払利息	339	339	0	0.0%
その他営業外費用	88	89	0	0.8%
経常利益	3,767	3,813	46	1.2%
当期純利益	3,766	3,812	45	1.2%
圧縮積立金取崩額	17	17	-	-
分配金総額	3,783	3,829	45	1.2%
発行済投資口の総口数	1,003,137 口	998,615 口	△4,522 口	△0.5%
1口当たり分配金(DPU)	3,772 円	3,835 円	63 円	1.7%

(注2)

(注1) 2025年1月17日時点の予想です。

(注2) 2025年3月21日付で予想分配金を3,789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（**1,003,137口**）で除した金額です。

主な増減益要因（百万円）

	主な増減益要因（百万円）		DPU換算
	増益	減益	
営業利益	7		7 円
不動産等売却益	15		
賃貸事業損益		△7	
賃料等収入の増加	11		
水道光熱費収支		△34	
公租公課の増加		△17	
修繕費の減少	22		
外部委託費の減少	8		

(注3)

自己投資口取得・消却による 投資口数の減少			17 円
--------------------------	--	--	------

2. 決算概要（2025年3月期）（2）前期比較

横浜のテナント退去の影響で賃料等収入が減収も、錦糸町と品川の売却益計上により大幅増益
分配金は前期比+1,307円の3,835円となり、大幅に増加（前期DPU比+51.7%）

(百万円)

	第42期実績	第43期実績	前期実績比	
	'24年9月期	'25年3月期		
営業収益	6,486	7,477	991	15.3%
賃貸事業収益(a)	6,125	5,776	△348	△5.7%
賃料等収入	5,716	5,390	△326	△5.7%
水道光熱費収入	407	380	△27	△6.7%
その他賃貸事業収入	0	5	4	813.2%
不動産等売却益	361	1,701	1,340	371.0%
営業費用	3,242	3,274	32	1.0%
賃貸事業費用(b)	2,613	2,575	△37	△1.5%
外部委託費	612	588	△23	△3.8%
水道光熱費	418	430	12	3.1%
公租公課	543	512	△31	△5.8%
保険料	14	13	△0	△4.1%
修繕費	100	154	53	52.7%
減価償却費(c)	916	860	△56	△6.2%
固定資産除却損(d)	0	6	6	648,391,900.0%
その他賃貸事業費用	6	8	1	22.7%
資産運用報酬	468	509	40	8.6%
その他一般管理費	160	190	29	18.7%
営業利益	3,243	4,202	959	29.6%
賃貸事業損益(a-b)	3,511	3,201	△310	△8.8%
NOI(a-b+c+d)	4,428	4,068	△360	△8.1%
営業外収益	2	39	37	1,331.7%
営業外費用	429	429	△0	△0.0%
支払利息	335	339	4	1.3%
その他営業外費用	93	89	△4	△4.6%
経常利益	2,817	3,813	996	35.4%
当期純利益	2,816	3,812	996	35.4%
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	3,829	1,293	51.0%
発行済投資口の総口数	1,003,137 口	998,615 口	△4,522 口	△0.5%
1口当たり分配金(DPU)	2,528 円	3,835 円	1,307 円	51.7%

(注) 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)	増益	減益	DPU換算
営業利益	959		956 円
不動産等売却益	1,340		
賃貸事業損益		△310	
賃料等収入の減少		△326	
賃料改定	7		
フリーレント解消	18		
入退去等	22		
資産売却寄与		△283	
外部委託費の減少	23		
水道光熱費収支		△40	
修繕費の増加		△53	
減価償却費の減少	56		
公租公課の減少	31		
資産運用報酬の増加		△40	
その他一般管理費の増加		△29	
圧縮積立金積立額の減少	280		279 円
自己投資口取得・消却による 投資口数の減少			17 円

(注)

大手町（42期：10%持分・43期：5%持分）
錦糸町（43期：40%持分）
品川（43期）

札幌・さいたま等
錦糸町・品川等
豊洲・御堂筋等
横浜等

売却による期中収益の減少（大手町・錦糸町・品川）
錦糸町・平河町等
錦糸町等
豊洲・平河町等
錦糸町・大手町等
大手町・錦糸町等

利益連動の運用報酬増加
消費税雑損失の増加等

2. 業績予想（1）2025年9月期

平河町のテナント退去の影響で賃料等収入が減収予想も、横浜の売却益計上により大幅増益見込み
 圧縮積立金取崩しを行う一方、売却益の一部を内部留保し、分配金は4,126円を見込む（43期DPU比+7.6%）

(百万円)				
	第43期実績 '25年3月期	第44期予想 '25年9月期	当期実績比	
		(注1)		
営業収益	7,477	8,027	549	7.3%
賃貸事業収益(a)	5,776	5,290	△485	△8.4%
賃料等収入	5,390	4,916	△474	△8.8%
水道光熱費収入	380	369	△11	△2.9%
その他賃貸事業収入	5	5	△0	△4.0%
不動産等売却益	1,701	2,736	1,035	60.8%
営業費用	3,274	3,012	△262	△8.0%
賃貸事業費用(b)	2,575	2,289	△285	△11.1%
外部委託費	588	530	△58	△9.9%
水道光熱費	430	367	△63	△14.8%
公租公課	512	459	△52	△10.3%
保険料	13	11	△2	△18.0%
修繕費	154	148	△5	△3.4%
減価償却費(c)	860	760	△99	△11.6%
固定資産除却損(d)	6	1	△5	△84.5%
その他賃貸事業費用	8	10	2	29.9%
資産運用報酬	509	545	36	7.2%
その他一般管理費	190	177	△13	△6.9%
営業利益	4,202	5,014	811	19.3%
賃貸事業損益(a-b)	3,201	3,001	△199	△6.2%
NOI(a-b+c+d)	4,068	3,762	△305	△7.5%
営業外収益	39	-	△39	△100.0%
営業外費用	429	487	57	13.5%
支払利息	339	400	60	17.7%
その他営業外費用	89	87	△2	△2.6%
経常利益	3,813	4,527	714	18.7%
当期純利益	3,812	4,527	714	18.7%
圧縮積立金取崩額	17	13	△4	△25.0%
圧縮積立金積立額	-	420	420	-
分配金総額	3,829	4,120	290	7.6%
発行済投資口の総口数	998,615 口	998,615 口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	3,835 円	4,126 円	291 円	7.6%

(2025.2.28時点の予想) 4,107 円 (注2)

(注1) 第44期の予想の前提条件の詳細は、2025年5月21日公表の2025年3月期決算短信をご覧ください。業績予想において未確定のテナントの想定入退去や想定賃料増減は見込んでいません。

(注2) 2025年3月21日付で予想分配金を4,126円に修正しています。

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

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算	
	増益	減益
営業利益	811	813 円
不動産等売却益	1,035	錦糸町（43期：40%持分・44期：30%持分） 横浜（44期：25%持分）
賃貸事業損益		△199
賃料等収入の減少		△474
賃料改定	13	
フリーレント解消	0	
入退去等	29	△71
資産取得寄与	152	
資産売却寄与		△598
外部委託費の減少	58	
水道光熱費収支	52	
修繕費の減少	5	
減価償却費の減少	99	
公租公課の減少	52	
資産運用報酬の増加		△36
その他一般管理費の減少	13	
圧縮積立金取崩額の減少		△4
圧縮積立金積立額の増加		△420

2. 業績予想（2）2026年3月期

横浜売却益の減少により減益予想も、フリーレントの解消等で賃貸事業損益が増加
 圧縮積立金取崩しを行う一方、売却益の一部を内部留保し、分配金は3,389円を見込む（44期DPU予想比△17.9%）

（百万円）

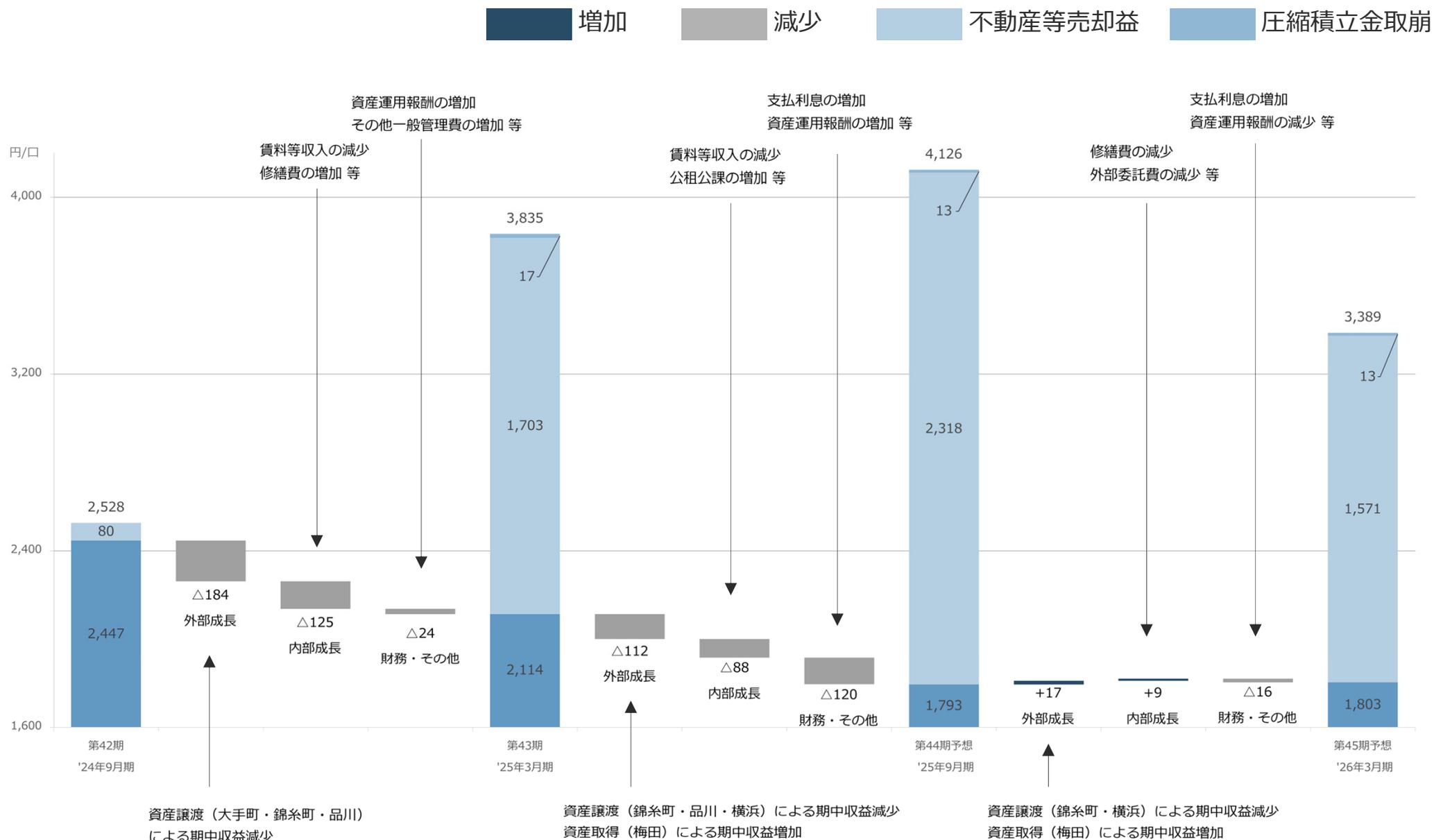
	第44期予想 '25年9月期	第45期予想 '26年3月期	今期予想比	
		(注1)		
営業収益	8,027	7,130	△896	△11.2%
賃貸事業収益(a)	5,290	5,172	△118	△2.2%
賃料等収入	4,916	4,817	△98	△2.0%
水道光熱費収入	369	355	△14	△3.9%
その他賃貸事業収入	5	0	△5	△97.3%
不動産等売却益	2,736	1,958	△778	△28.4%
営業費用	3,012	2,822	△189	△6.3%
賃貸事業費用(b)	2,289	2,145	△144	△6.3%
外部委託費	530	500	△30	△5.7%
水道光熱費	367	354	△12	△3.5%
公租公課	459	429	△29	△6.5%
保険料	11	11	△0	△3.9%
修繕費	148	118	△29	△20.1%
減価償却費(c)	760	717	△42	△5.6%
固定資産除却損(d)	1	6	5	587.6%
その他賃貸事業費用	10	6	△4	△39.4%
資産運用報酬	545	500	△44	△8.2%
その他一般管理費	177	176	△0	△0.4%
営業利益	5,014	4,308	△706	△14.1%
賃貸事業損益(a-b)	3,001	3,027	25	0.9%
NOI(a-b+c+d)	3,762	3,751	△10	△0.3%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	487	548	61	12.6%
支払利息	400	462	62	15.6%
その他営業外費用	87	85	△1	△1.4%
経常利益	4,527	3,759	△767	△17.0%
当期純利益	4,527	3,759	△767	△17.0%
圧縮積立金取崩額	13	13	-	-
圧縮積立金積立額	420	388	△32	△7.8%
分配金総額	4,120	3,384	△735	△17.9%
発行済投資口の総口数	998,615 口	998,615 口	-	-
1口当たり分配金(DPU)	4,126 円	3,389 円	△737 円	△17.9%

主な増減益要因（百万円）	増減		DPU換算
	増益	減益	
営業利益		△706	△707 円
不動産等売却益		△778	錦糸町（44期：30%持分・45期：30%持分） 横浜（44期：25%持分・45期：15%持分）
賃貸事業損益	25		
賃料等収入の減少		△98	
賃料改定	8		御堂筋・上野 等
フリーレント解消	59		横浜・仙石山 等
入退去等	25		平河町 等
資産取得寄与	115		さいたま・豊洲・御堂筋 等
資産売却寄与		△261	取得による期中収益の増加（梅田） 売却による期中収益の減少（錦糸町・横浜）
外部委託費の減少	30		錦糸町・仙石山 等
水道光熱費収支		△1	梅田・上野 等
修繕費の減少	29		御堂筋・豊洲・横浜 等
減価償却費の減少	42		錦糸町・横浜 等
公租公課の減少	29		錦糸町・横浜 等
資産運用報酬の減少	44		利益連動の運用報酬減少
圧縮積立金積立額の減少	32		32 円

（注1） 第44期及び第45期の予想の前提条件の詳細は、2025年5月21日公表の2025年3月期決算短信をご覧ください。業績予想において未確定のテナントの想定入退去や想定賃料増減は見込んでいません。

（注2） 増減益額を2025年3月期末の発行済投資口の総口数の見込（998,615口）で除した金額です。

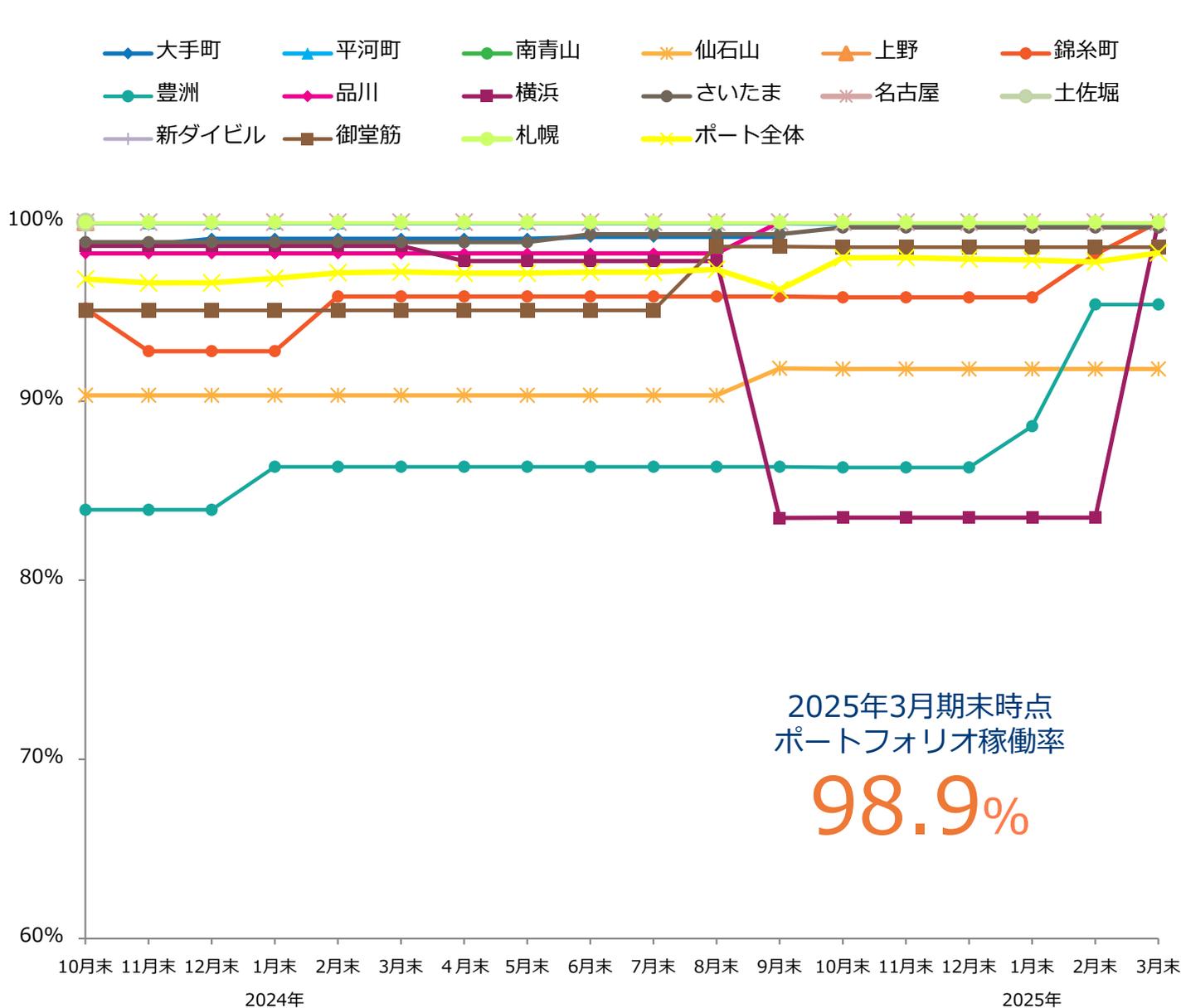
3. 1口当たり分配金の実績と予想



Ⅲ 運用状況

1. 内部成長 (1) 稼働の状況

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

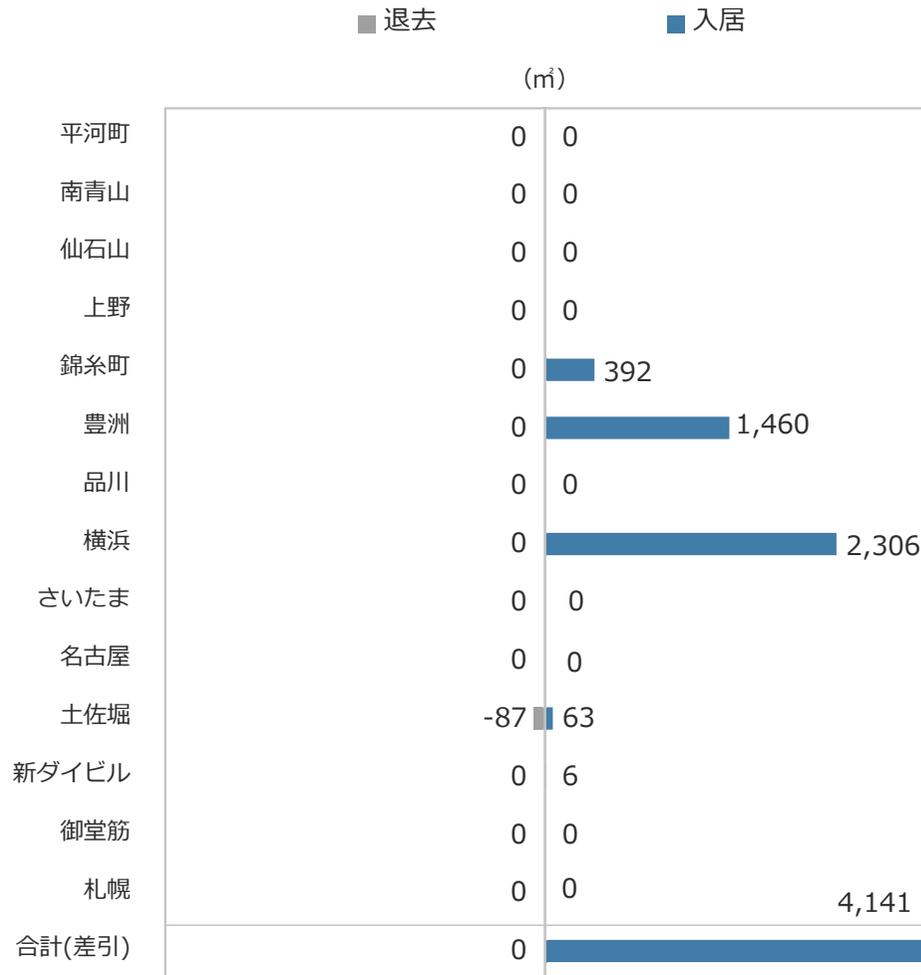


	第41期末 ('24.3末)	第42期末 ('24.9末)	第43期末 ('25.3末)
大手町	99.1%	99.2%	—
平河町	99.9%	99.9%	99.9%
南青山	100.0%	100.0%	100.0%
仙石山	90.3%	91.8%	91.8%
上野	100.0%	100.0%	100.0%
錦糸町	95.8%	95.8%	100.0%
豊洲	86.3%	86.3%	95.4%
品川	98.2%	100.0%	—
横浜	98.7%	83.5%	100.0%
さいたま	98.9%	99.3%	99.3%
名古屋	100.0%	100.0%	100.0%
土佐堀	100.0%	98.5%	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

- ・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

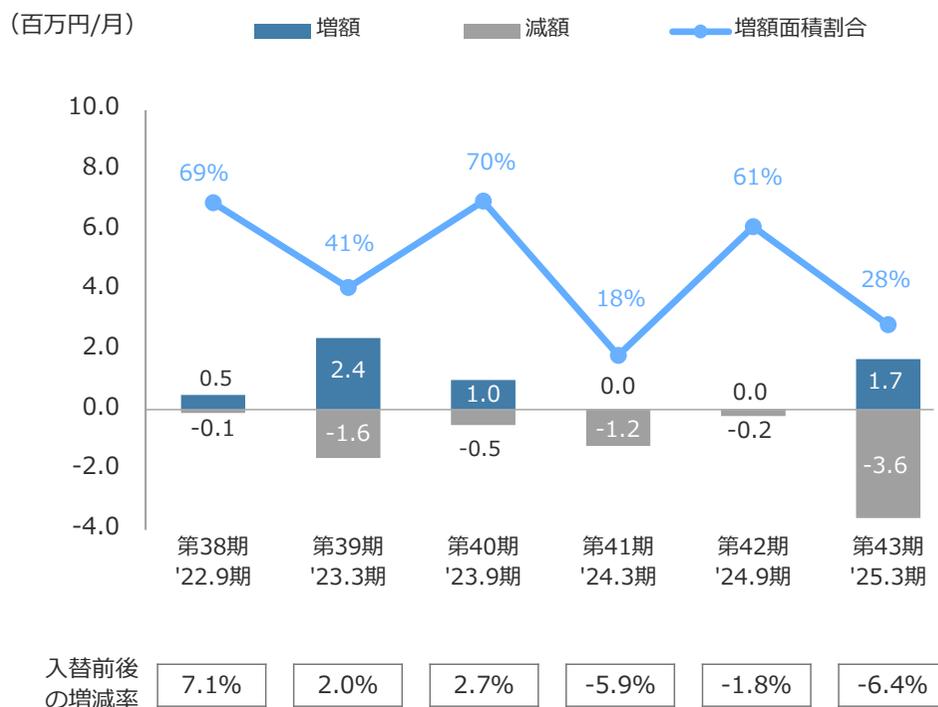
- グレードアップ移転（よりクオリティの高いビル、より立地の良いビルなどへの移転）
- 拡張移転もしくは新規開設
- オフィス集約のための移転

(注) CBREの資料をもとにGARが編集し作成

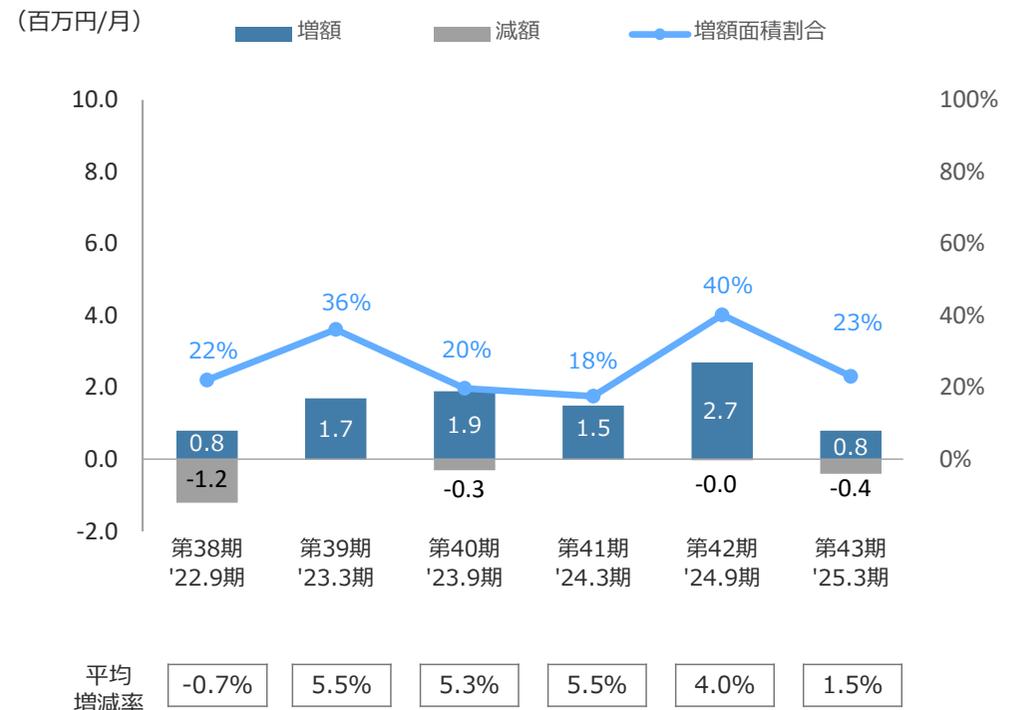
1. 内部成長 (3) テナント入替・賃料改定による月額賃料変動

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)



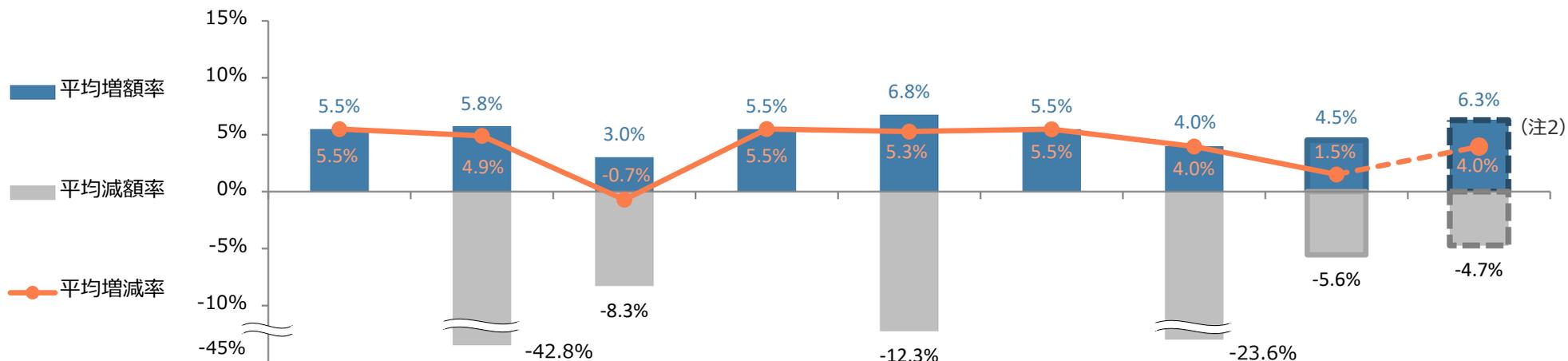
(注1) 賃料変動額は、各期の入居テナントとの賃貸借契約における入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額（共益費を含む）を記載しています。

(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。

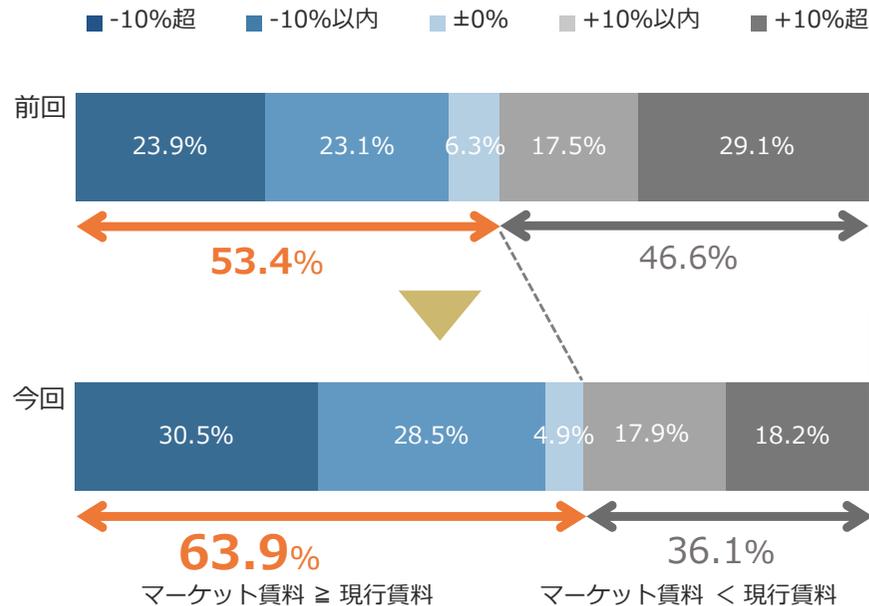
(注2) 第44期見込は2025年4月末時点の確定、内定分です。

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

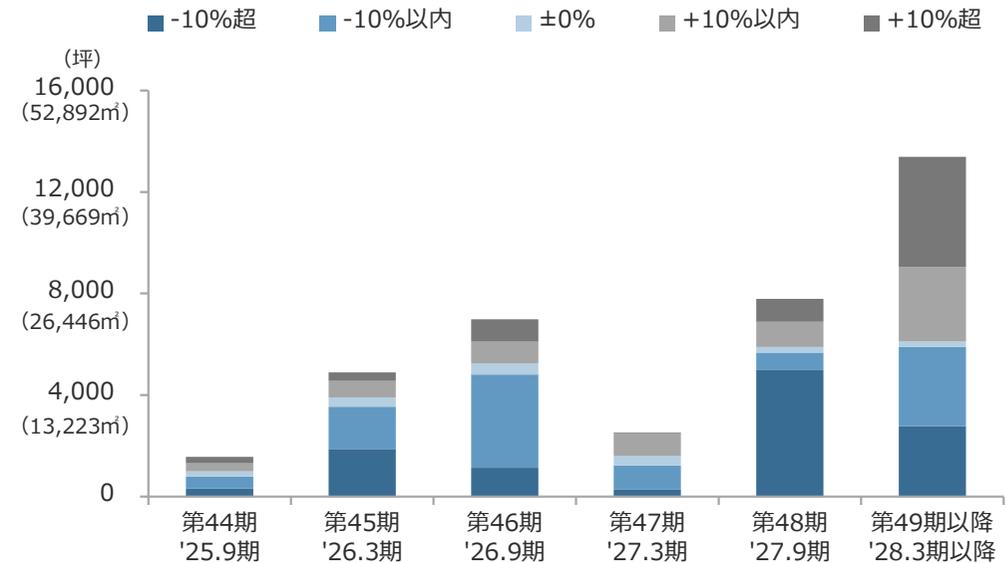
レントギャップの状況 (事務所のみ)

◆レントギャップ (注1) と賃貸借面積の割合の変化



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)



- ・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)

レントギャップ	賃料増額の基本的な考え方
<ul style="list-style-type: none"> -10%超 -10%以内 ±0% 	増額改定の実現を目指す
<ul style="list-style-type: none"> +10%以内 +10%超 	基本的には賃料水準維持、個別事情を踏まえ増額余地があれば交渉を行う

(注1) ・レントギャップは、マーケット賃料に対する現行賃料 (共益費込契約賃料) のギャップを表し、「現行賃料÷マーケット賃料-1」として算出しています。
 ・マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が2025年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。

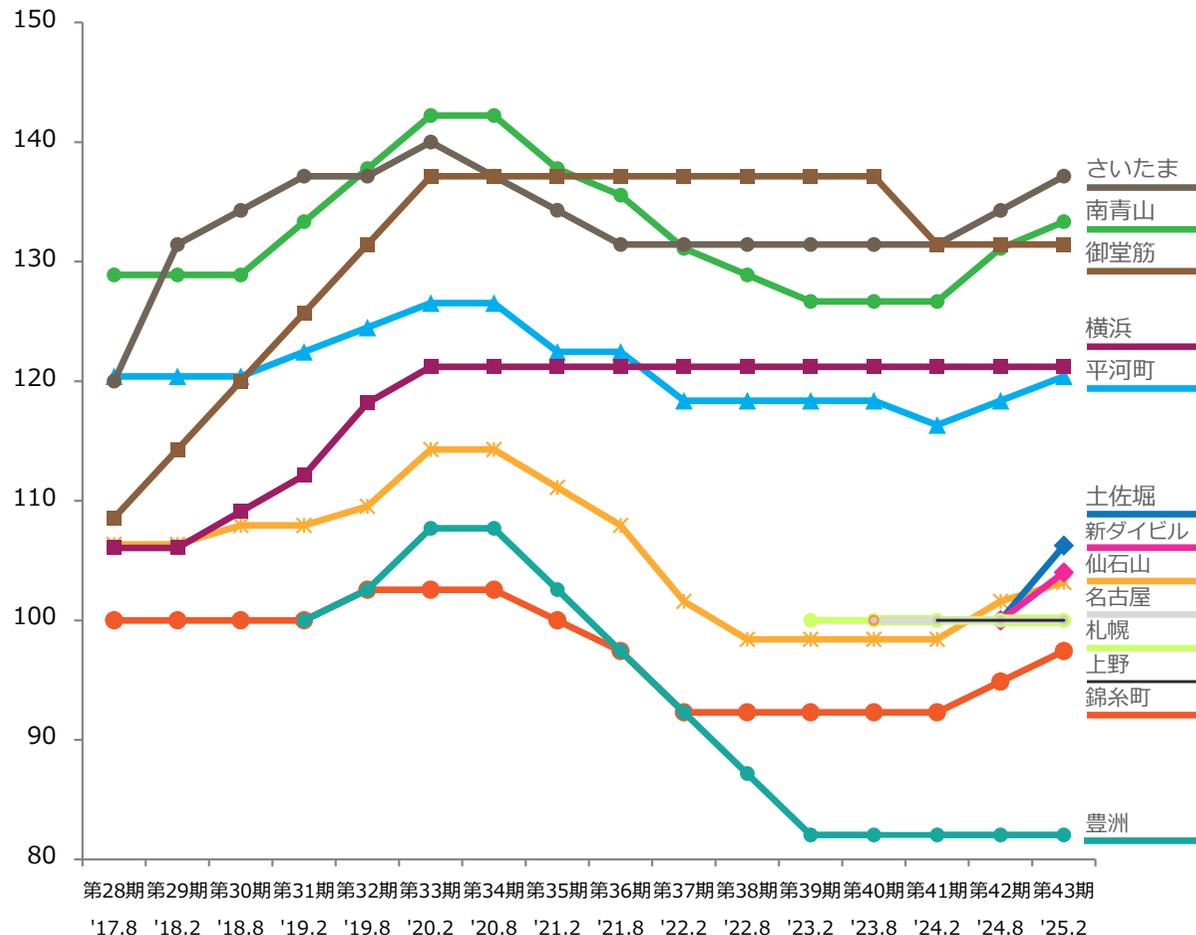
(注2) 乖離額はマーケット賃料と現行賃料の差を表しています。

(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

- ・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

(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。

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%)



横浜 (100%)



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



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

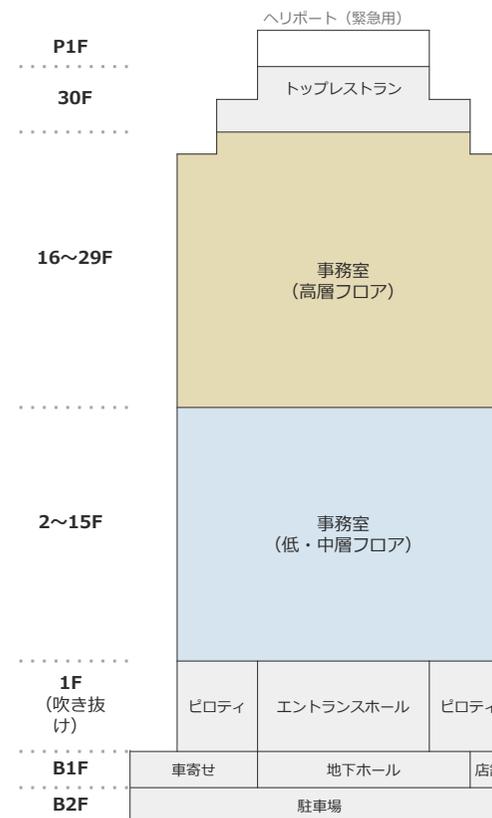
- 優れた物件スペックに加え、テナント向け会議室、1階及び地下に飲食・物販店舗を備えており、テナントサポートも充実

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



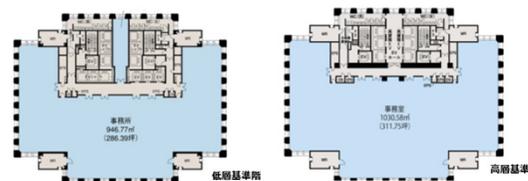
◆スタッキングプラン



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 m ²
総賃貸可能面積	20,196.51 m ² (準共有持分70%相当)
築年数	24.9 年
テナント数(注)	44 社

スペック

- 基準階286坪(低層) / 312坪(高層)・天井高2,800mm・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

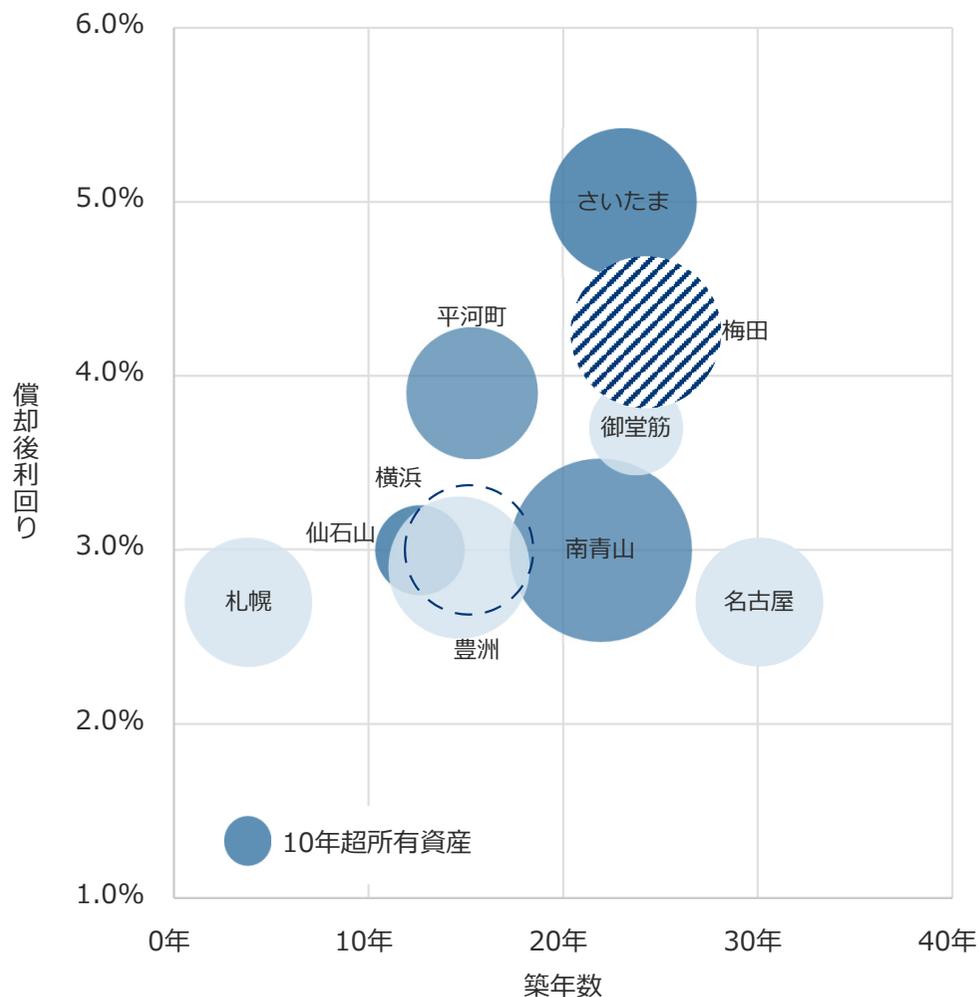


(注) 「テナント総数」は、第1回取得予定日における見込実数を記載しています。

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

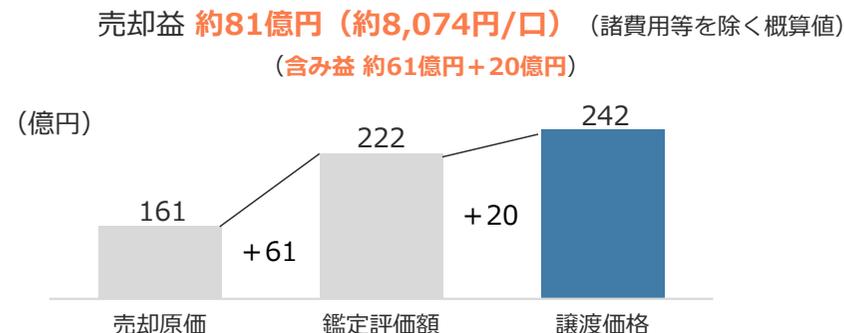
・バリューアップ後の賃料増額で、梅田の償却後利回りを大幅に向上させる計画



- (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



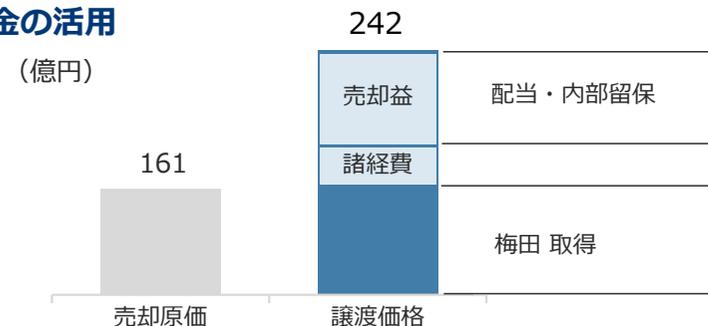
含み益の実現と複数期に亘る売却益の還元

・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				

一部内部留保を想定

売却資金の活用

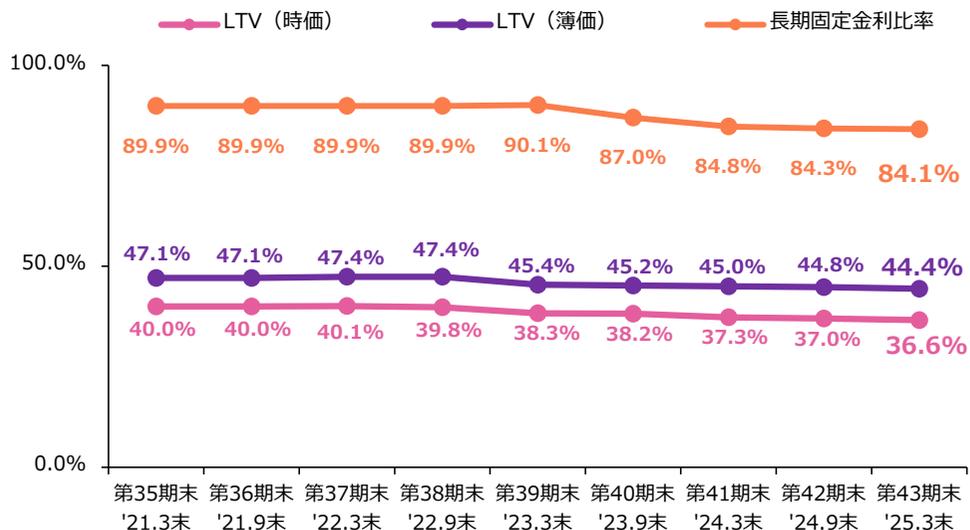


(注5) 一口あたりの数値は第42期末の発行済投資口数 (1,003,137口) で算出

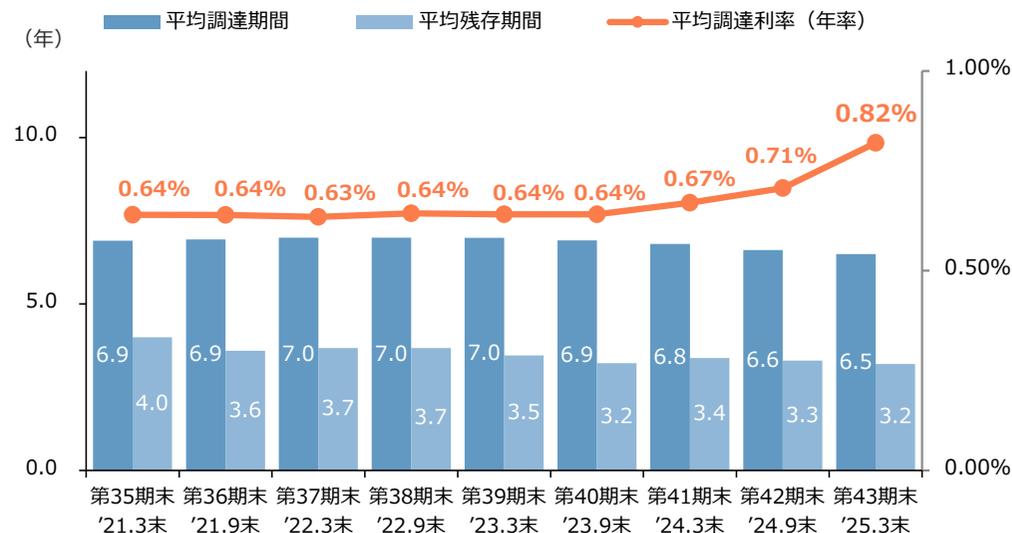
3. 財務 (1) 財務運営の推移

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

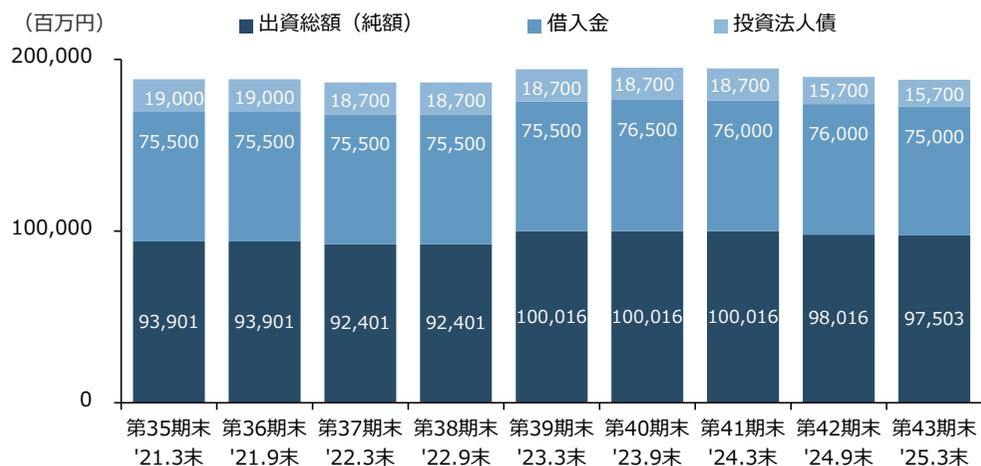
負債指標



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

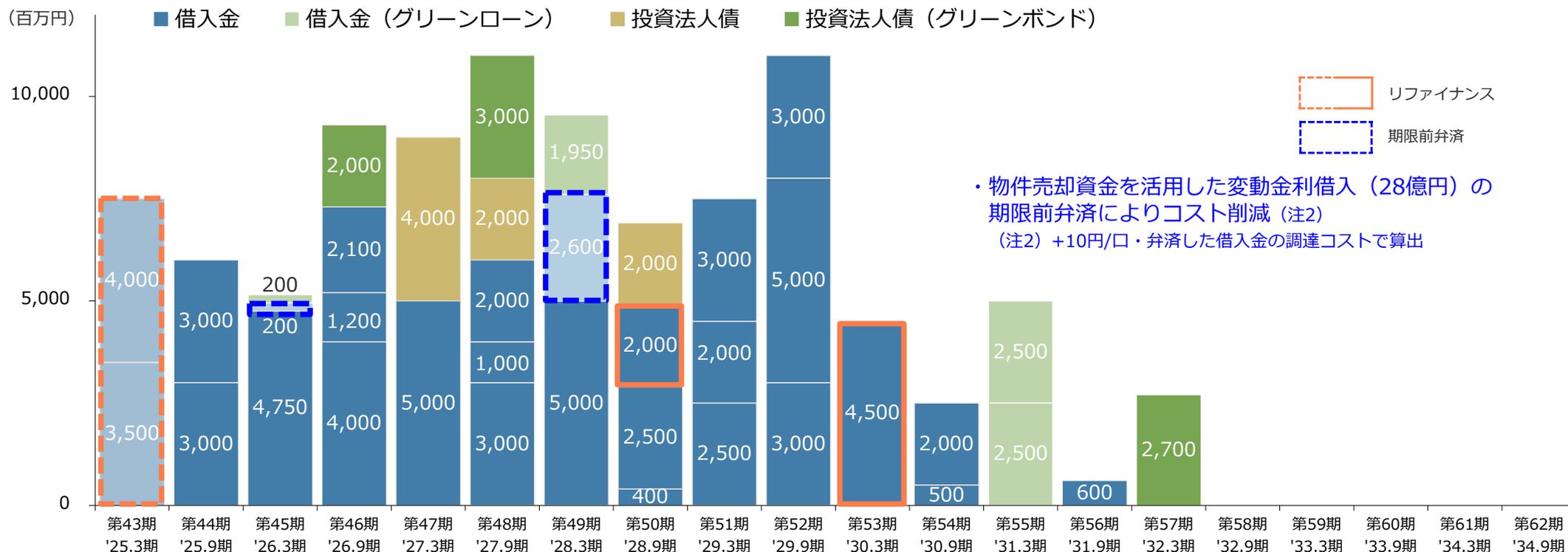
借入金 35億円 7.1年 固定 (利率 0.79131%)
 40億円 5.0年 固定 (利率 0.52268%)

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

	'25.3期	'25.9期	'26.3期	'26.9期	'27.3期	'27.9期	'28.3期	'28.9期	'29.3期	'29.9期	'30.3期	'30.9期	'31.3期	'31.9期	'32.3期	'32.9期	'33.3期	'33.9期	'34.3期	'34.9期
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

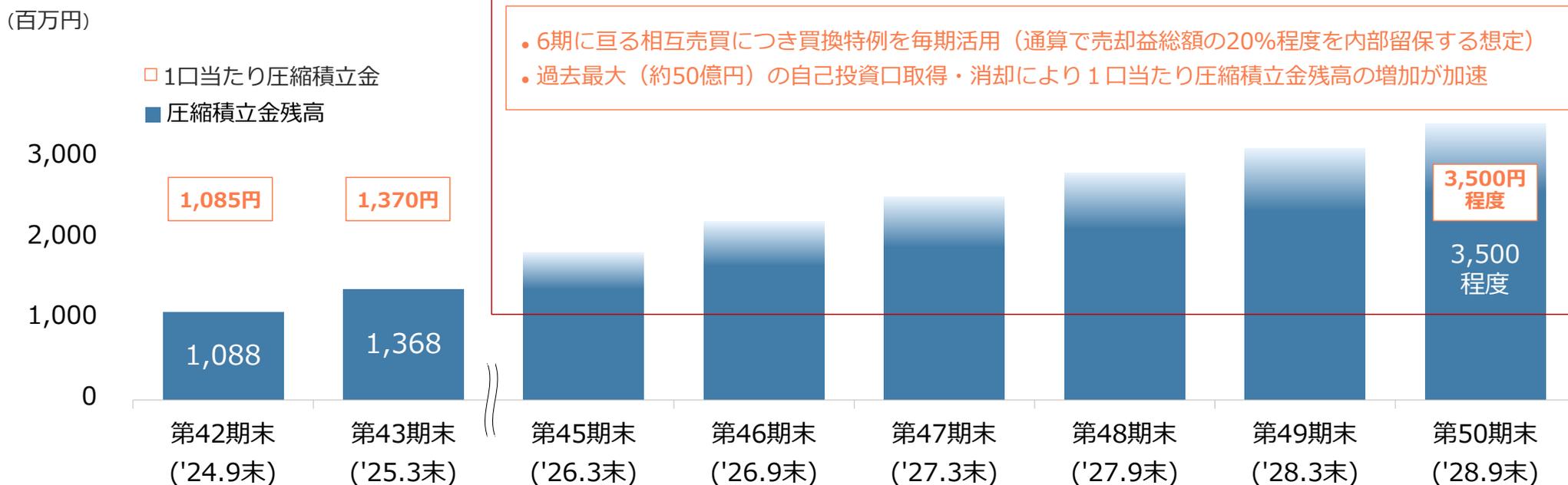
長期保有資産の買換特例制度を利用した内部留保

- ・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



・6期に亘る相互売買につき買換特例を每期活用（通算で売却益総額の20%程度を内部留保する想定）
 ・過去最大（約50億円）の自己投資口取得・消却により1口当たり圧縮積立金残高の増加が加速

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

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



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



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

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



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



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



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）



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



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

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

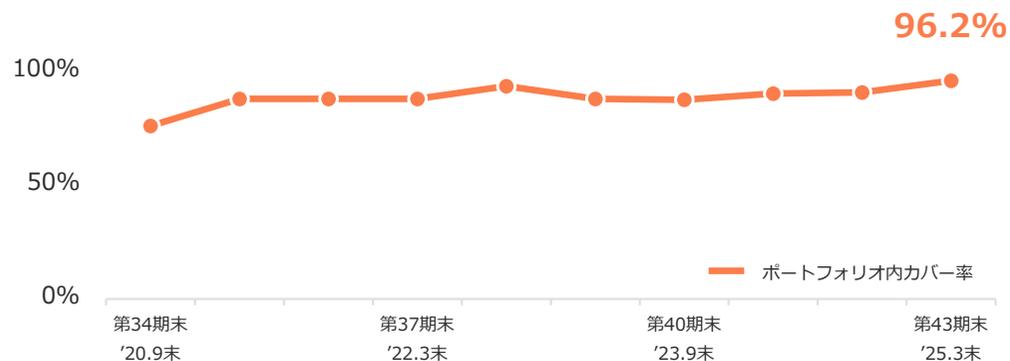
(注)「GRI」は、「Global Reporting Initiative」の略称です。「GRIスタンダード」は、組織が経済・環境・社会に与えるインパクトを報告する際の開示基準であり、多くの政府や企業が依拠するグローバルスタンダードとなっています。



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：96.2%



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 上野・錦糸町 豊洲・横浜 さいたま・名古屋 御堂筋・札幌	★★★★★ 札幌 ★★ 豊洲 ★ 横浜	AAA 仙石山 AAA 新ダイビル	都市のオアシス 新ダイビル

グリーンリース契約締結の推進

全契約内実施率 (契約面積ベース) 前期末 48.7% ▶ 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



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・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



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



アクアリウムの設置（豊洲）

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



芸術家を目指す学生へ作品の展示場所を提供（豊洲・さいたま）

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



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

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。マスク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従業員の福利厚生者の増進を企図し、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

セイムポート出資

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

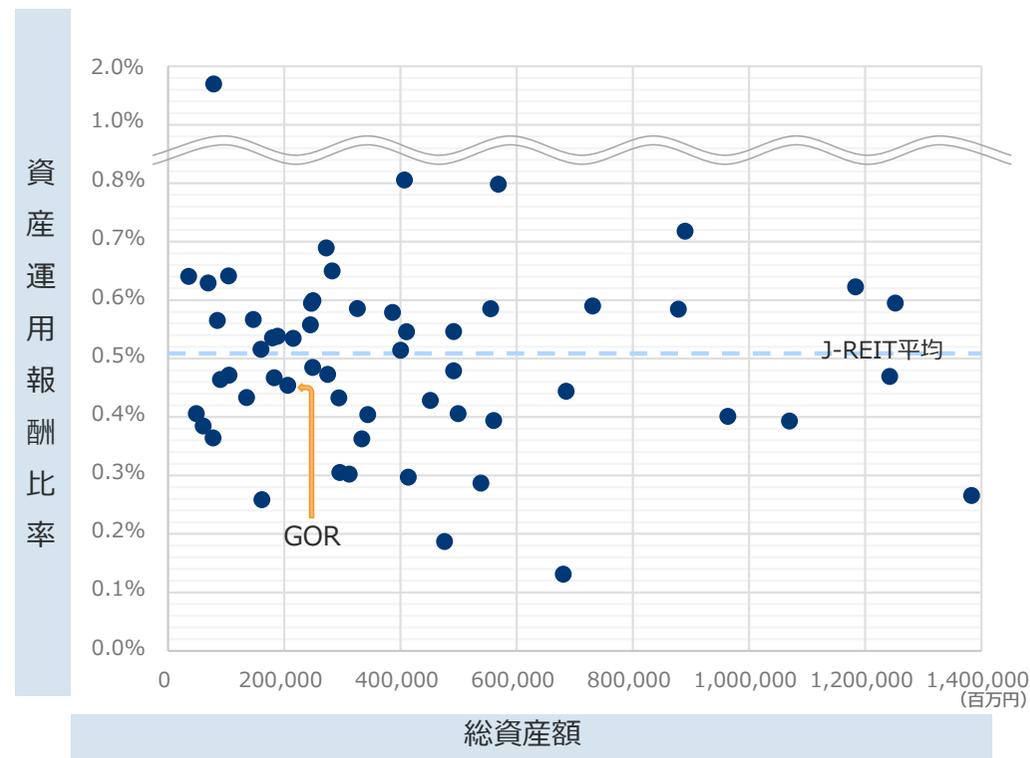
GORの資産運用報酬体系



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

4. ESGへの取組み（マテリアリティ）

	重点課題	行動計画・目標	KPI	関連するSDGs目標
E	環境関連認証の取得	・ DBJグリーンビルディング認証、CASBEE不動産、BELS等の外部認証カバー率の向上【2030年度までにカバー率100%】	ポートフォリオ内カバー率	   
	テナントとの協働	・ グリーンリース契約締結の推進 ・ テナント向け環境配慮の意識醸成	全契約内実施率	
	気候変動への適応 (エネルギー消費量等の管理・削減)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 温室効果ガス (GHG) 排出量の削減 GHG排出量 (総量) [SBTi認定] 【Near Term目標: 2030年度までに△42% ネットゼロ目標: 2050年度までにネットゼロの実現】 ・ エネルギー消費量の削減 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%】 *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) * 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 ・ 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 資格保持者の割合	   
	人権の尊重とダイバーシティの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ DEI (多様性・公平性・包摂性) の推進 ・ 人権・DEIに関連する研修の実施 	従業員関連データ 年間研修回数	
	快適な職場環境とワークライフバランスの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ リモートワークの推進、シェアオフィス活用の検討 ・ 有給休暇取得の促進および時間外労働の削減 ・ 従業員エンゲージメント調査の実施 ・ システムインフラの再整備と業務効率化を目的としたIT化の推進 	有給休暇取得平均日数 有給休暇取得率 平均所定外労働時間 従業員エンゲージメント (実施率、回答率、平均スコア)	
	ステークホルダーエンゲージメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ テナント満足度調査の実施による顧客満足度向上 ・ 地域コミュニティへの貢献 	テナント満足度調査の実施率	
G	コンプライアンス・リスク管理の徹底	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令等の遵守状況の確認 ・ 利益相反の排除等の枠組みを通じた適切なリスク管理 		
	腐敗防止	<ul style="list-style-type: none"> ・ 反社会的勢力との関係遮断 ・ マネー・ローンダリング及びテロ資金供与リスクの排除 	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）

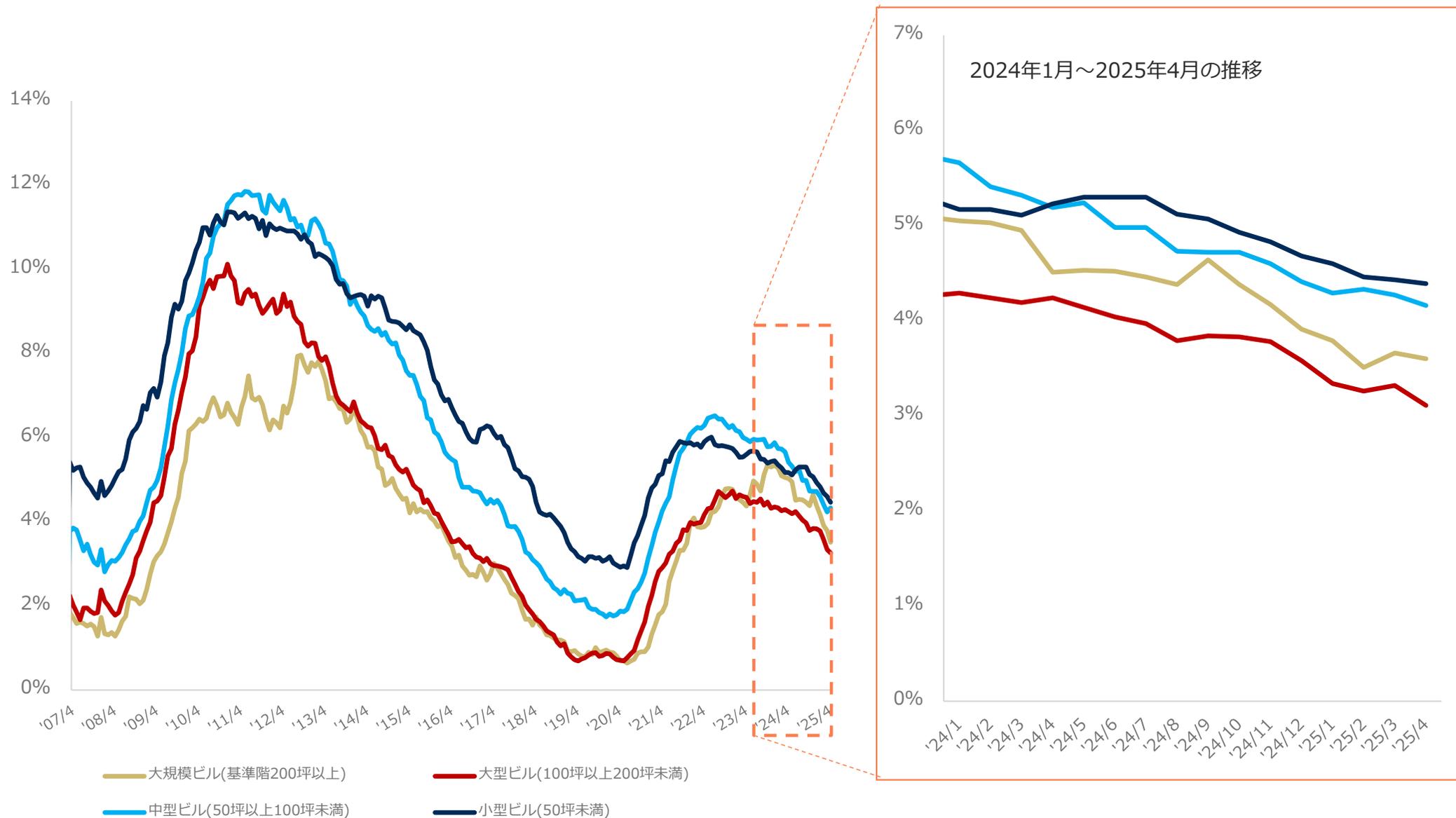
◆気候変動に関する定性的評価（リスクと機会、財務的影響、対応策）

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		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			
	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)

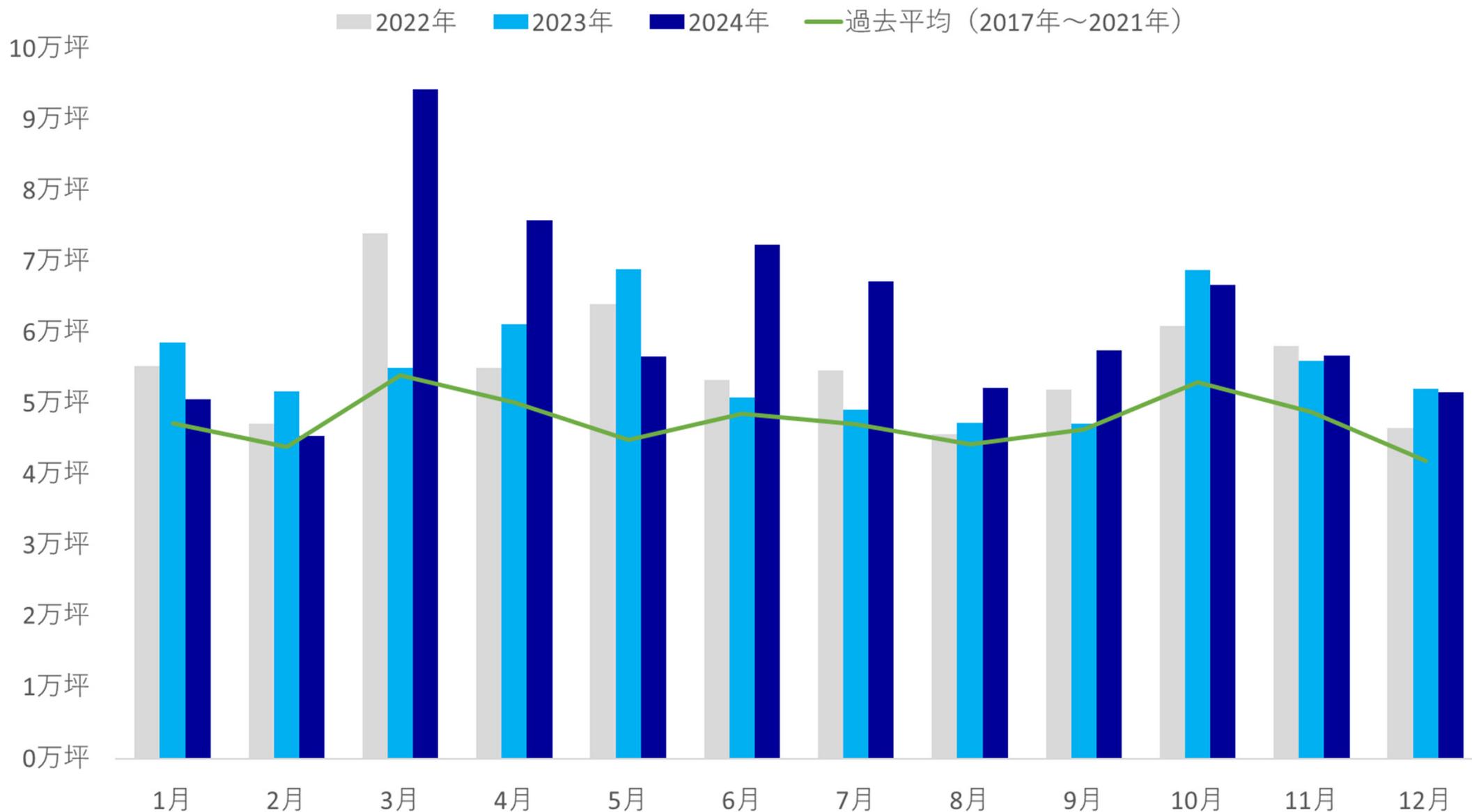
東京23区における規模別空室率の推移



(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2025年4月号」を基にGARが作成

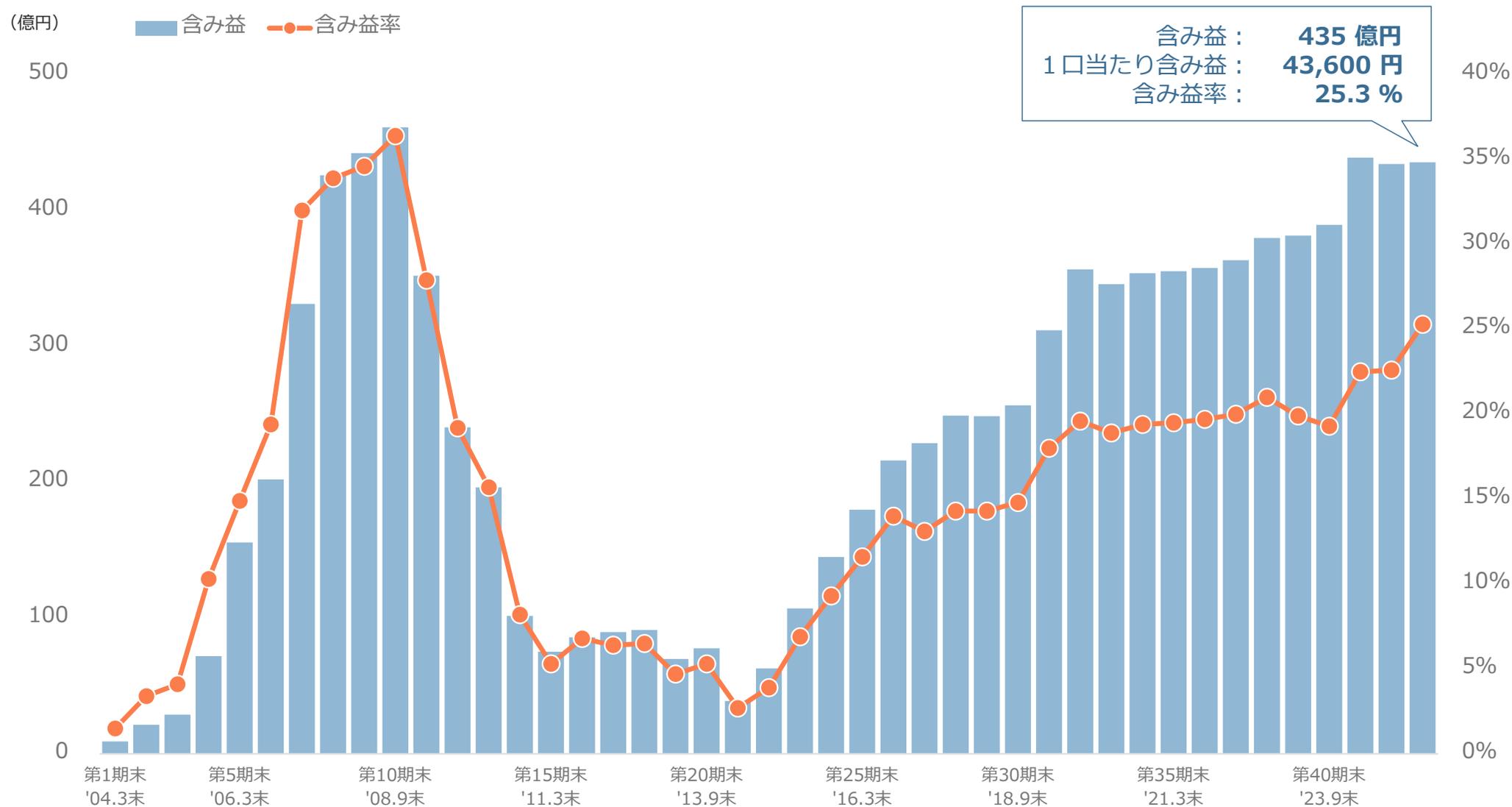
オフィス成約面積に関する調査結果について

【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）】



(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」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)	DCF法		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) (%)
		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	16,619	8,280	49.8
南青山 (注3)	28,000	28,032	29,900	30,000	100	3.0	2.9	3.0	27,211	2,788	10.2
仙石山	8,423	8,610	11,300	11,300	—	3.0	2.8	3.2	7,666	3,633	47.4
上野	9,900	11,500	11,600	11,700	100	3.4	3.2	3.5	6,389	5,310	83.1
錦糸町 (注4) (注5)	①9,018	①9,960	10,800	10,800	—	3.7	3.5	3.9	9,539	1,260	13.2
	②216	②241									
豊洲	21,000	23,700	24,400	24,500	100	3.4	3.5	3.6	20,389	4,110	20.2
横浜	17,950	17,980	22,200	23,300	1,100	3.3	3.0	3.4	16,001	7,298	45.6
さいたま	22,700	22,820	24,200	24,200	—	4.4	4.2	4.5	17,572	6,627	37.7
名古屋	17,300	18,300	18,300	18,300	—	4.0	3.5	3.8	17,790	509	2.9
土佐堀	4,461	4,680	4,680	4,680	—	3.5	3.3	3.6	3,879	800	20.6
新ダイビル	3,455	3,820	3,820	3,835	15	3.0	2.8	3.1	2,997	837	27.9
御堂筋	9,200	9,590	11,200	11,300	100	3.5	3.6	3.7	9,552	1,747	18.3
札幌	17,000	17,100	17,100	17,100	—	3.6	3.4	3.8	16,763	336	2.0
ポートフォリオ全体	186,824	195,133	214,400	215,915	1,515	—	—	—	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		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	(注1)	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。

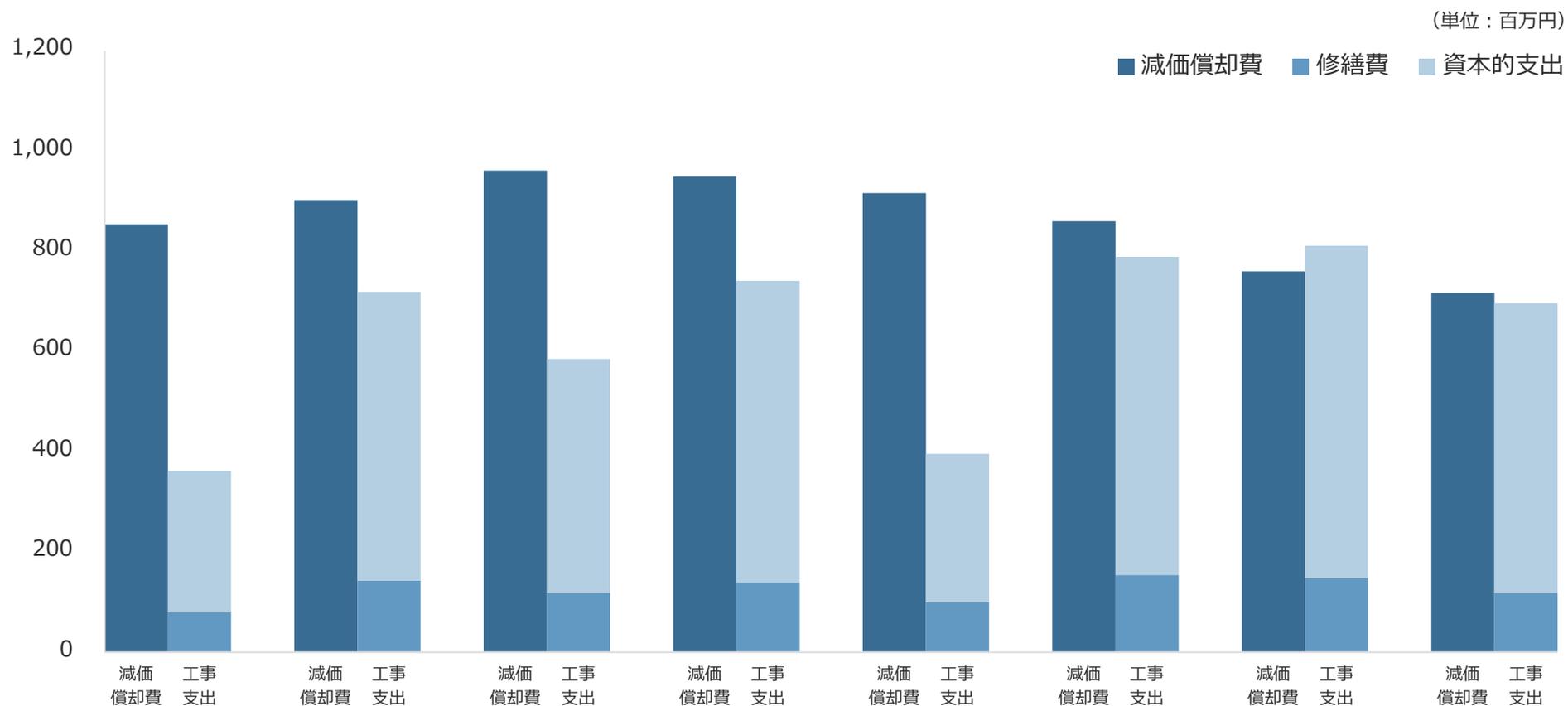
（注2）期中に売買（一部売買を含む）をした物件（大手町・錦糸町・品川）については、日数で加重平均した取得価格を使用して算出しています。

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%



	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 (2025年3月期)	第44期予算 (2025年9月期)	第45期予算 (2026年3月期)
減価償却費	854	902	961	949	916	860	760	717
工事支出	362	720	586	741	397	789	812	697
修繕費	80	143	118	139	100	154	148	118
資本的支出	282	576	467	602	296	635	663	578

上位テナント (2025年3月31日現在)

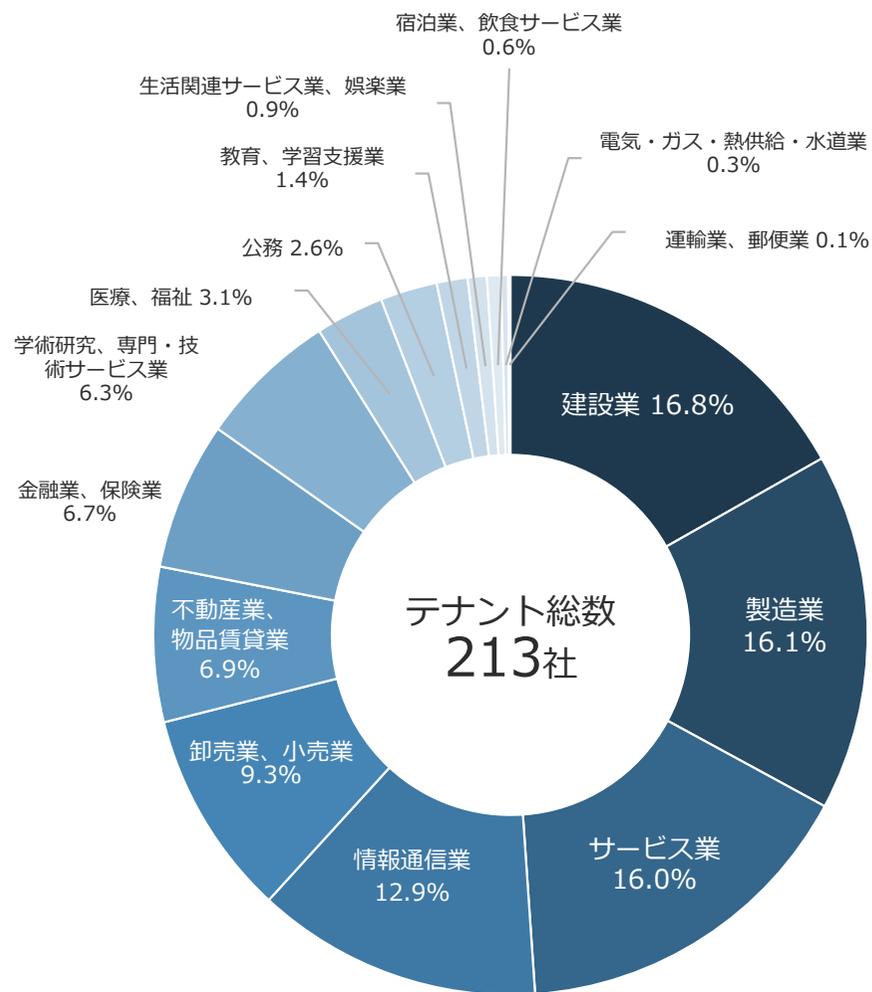
	テナント (パススルーの場合はエンドテナント)	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	NECファシリティーズ株式会社	建設業	グローバル・ワン名古屋伏見 土佐堀ダイビル	15,104.63	11.2
2	楽天グループ株式会社	サービス業	楽天クリムゾンハウス青山	9,794.86	7.3
3	AGC株式会社	製造業	グローバル・ワン上野	4,255.30	3.2
4	株式会社ミライト・ワン	建設業	豊洲プライムスクエア	2,980.16	2.2
5	明治安田生命保険相互会社	金融業, 保険業	横浜プラザビル 明治安田生命大阪御堂筋ビル	2,548.52	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。

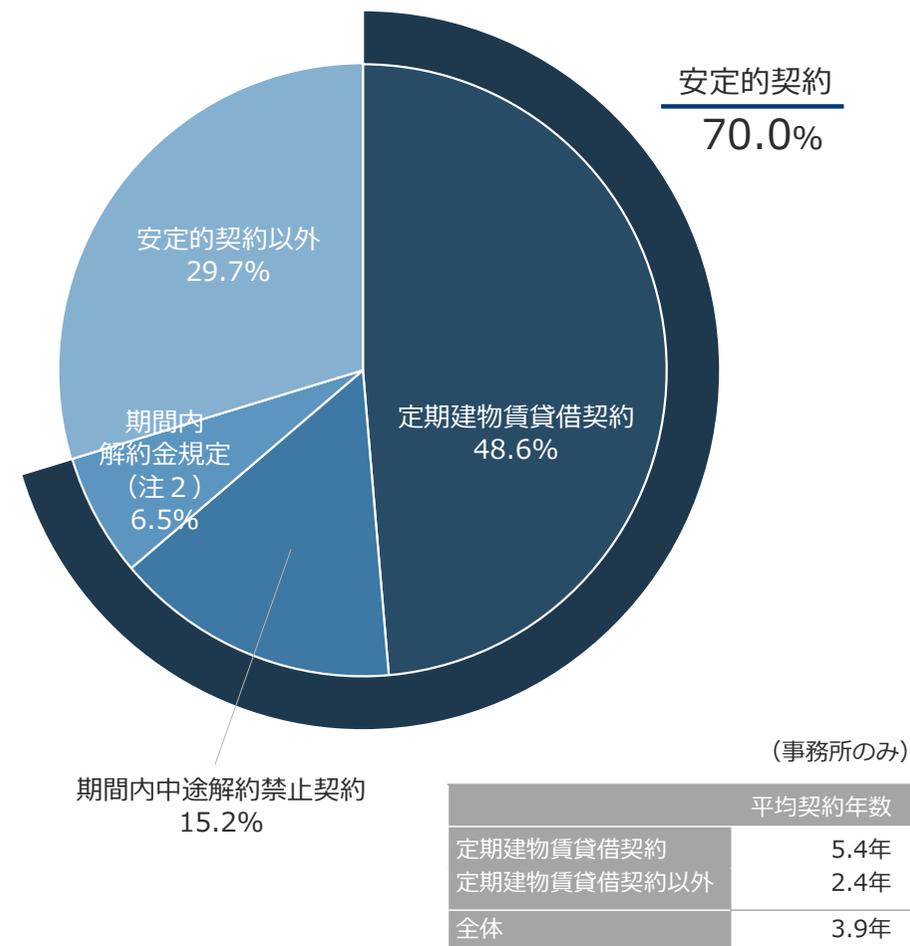
(注2) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載していません。

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。

■ 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

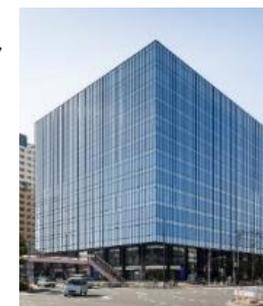
グローバル・ワン
上野
(東京都台東区)



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)



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㈱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）

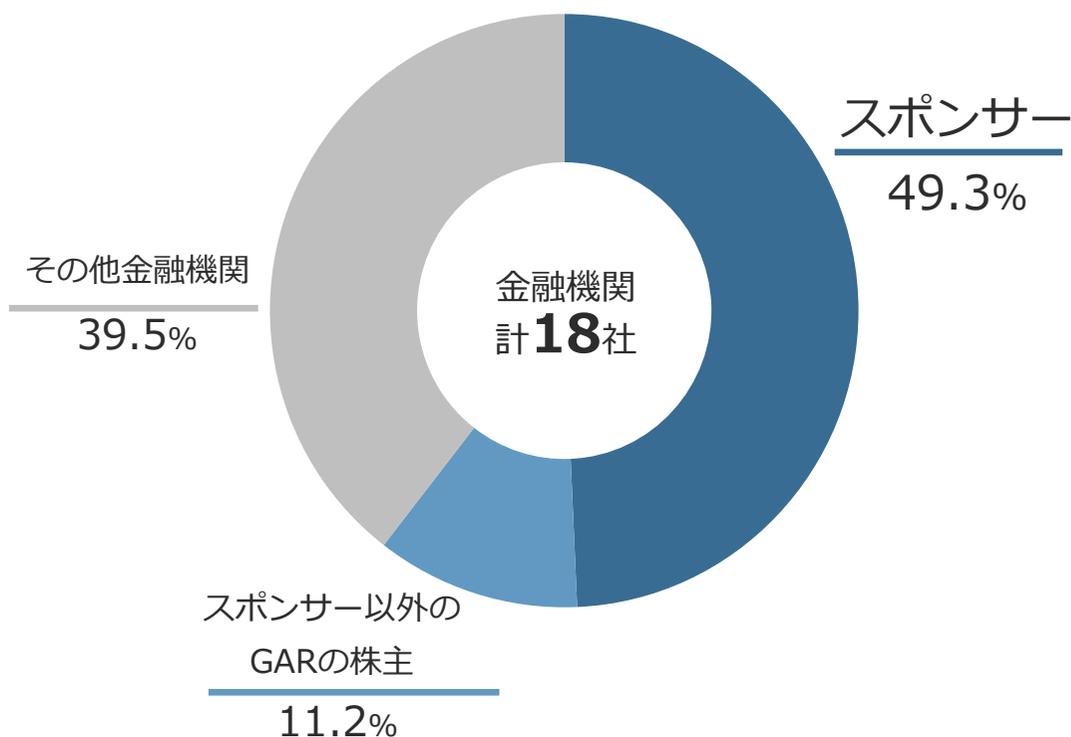
スポンサーを中心とする安定したバンクフォーメーション JCR格付：AA- 安定的

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-



有利子負債の明細①

借入金の明細（2025年3月31日現在）

全て無担保・無保証・期日一括返済

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	平均利率 (%) (注)	固定・変動	返済期限	期間
長期借入期	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	0.75058	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	0.65058	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	0.75058	変動	2028年3月31日（第49期）	5.0年
	農林中央金庫	1,950		0.74058			
	三菱UFJ銀行	2,500	2023年9月29日	1.08383	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	0.75058	変動	2028年9月29日（第50期）	5.0年
	伊予銀行、南都銀行、損害保険ジャパン	2,000	2025年3月31日	1.61063	固定	2028年9月29日（第50期）	3.5年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、明治安田生命保険	2,500	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	1.05383	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、日本政策投資銀行	4,500	2025年3月31日	1.76750	固定	2030年3月29日（第53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	75,000				

(注) 「平均利率」は、期中の加重平均を記載しています。

有利子負債の明細②

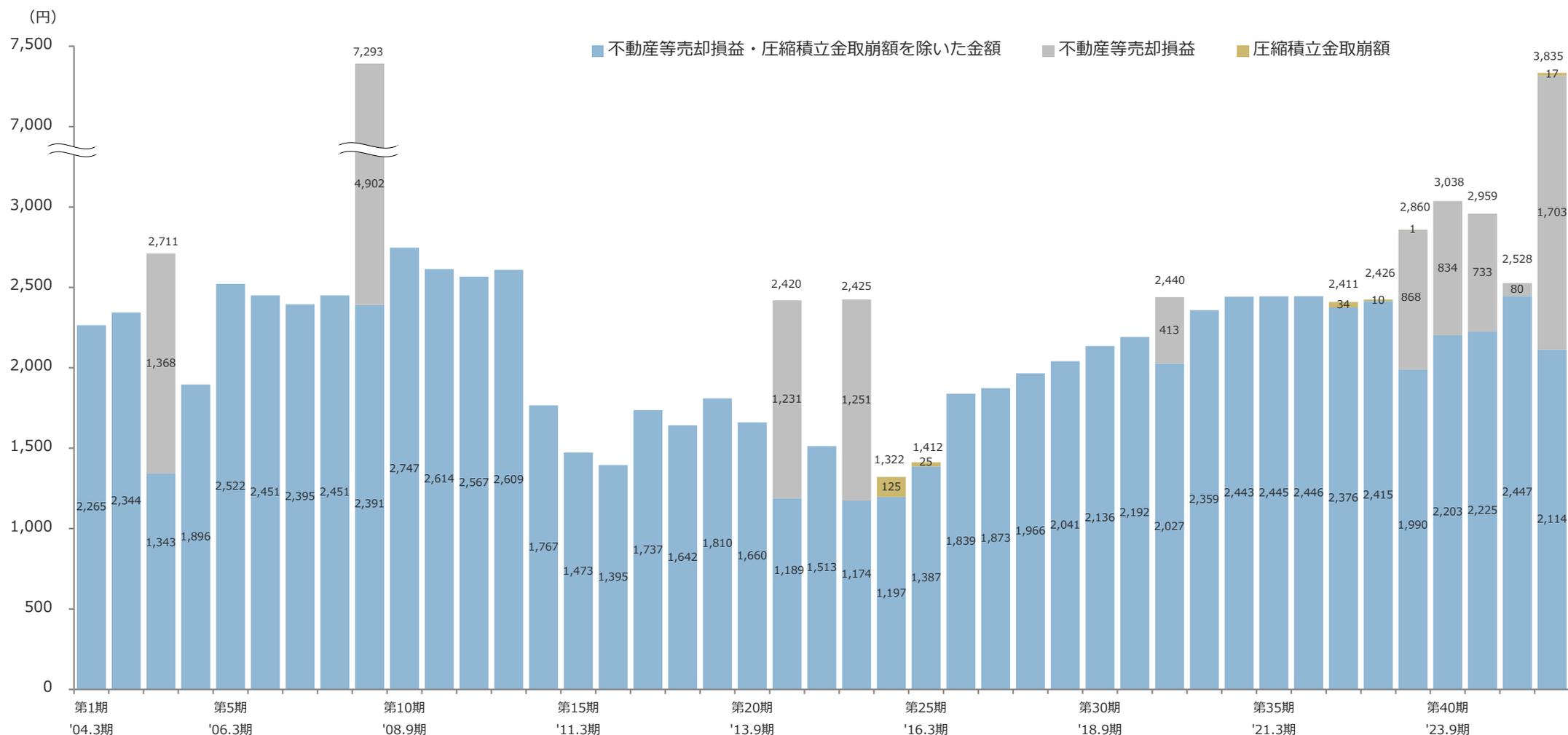
投資法人債の明細（2025年3月31日現在）

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

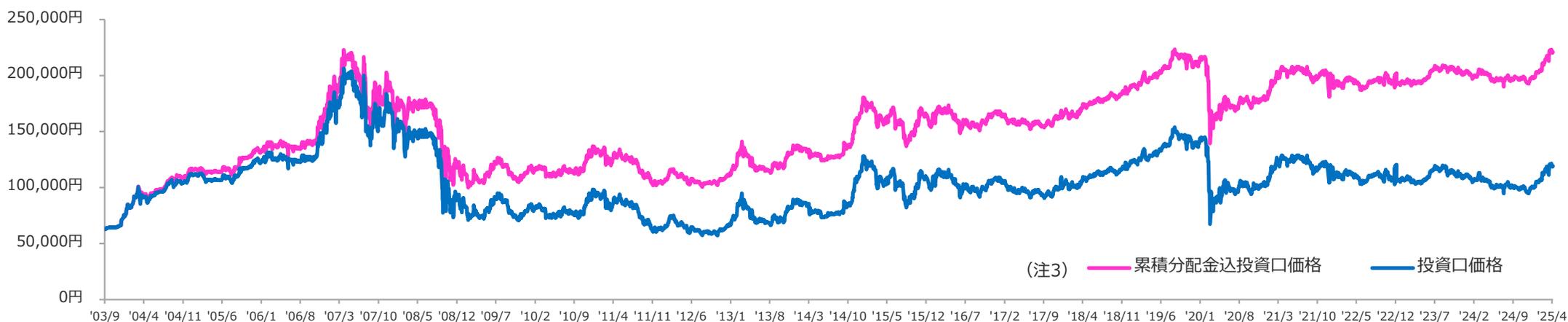
第1期～第43期 分配金累計額 **101,691円** (分割後換算)



(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。

投資口価格の（相対）推移（期間：2003年9月25日～2025年4月30日）



(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

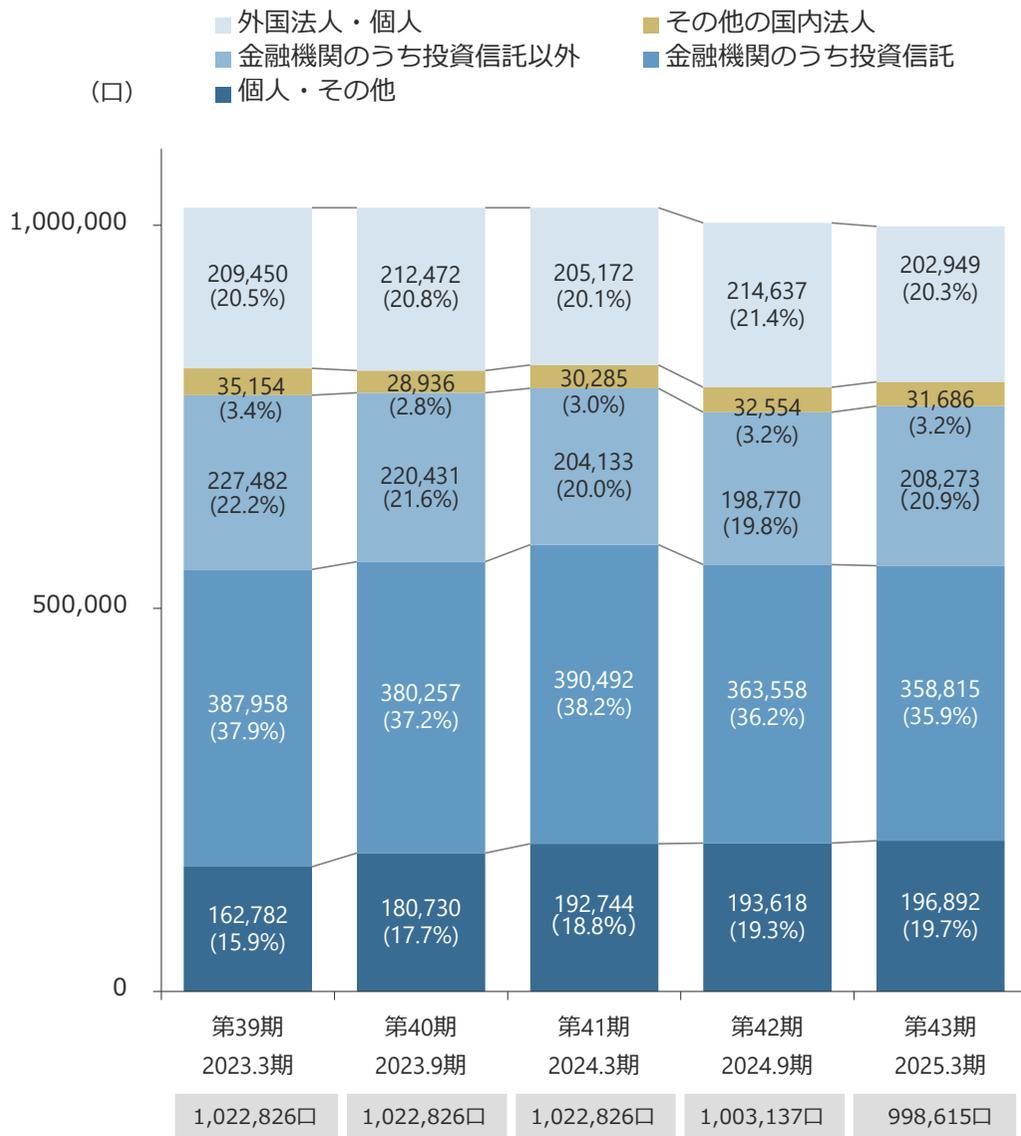
(注2) 2003年9月25日（上場日）の終値を100%としています。ただし、GORの投資口価格指数のみ上場時公募価格63,750円（分割後換算）を100%として算出しています。

(注3) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

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

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。

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

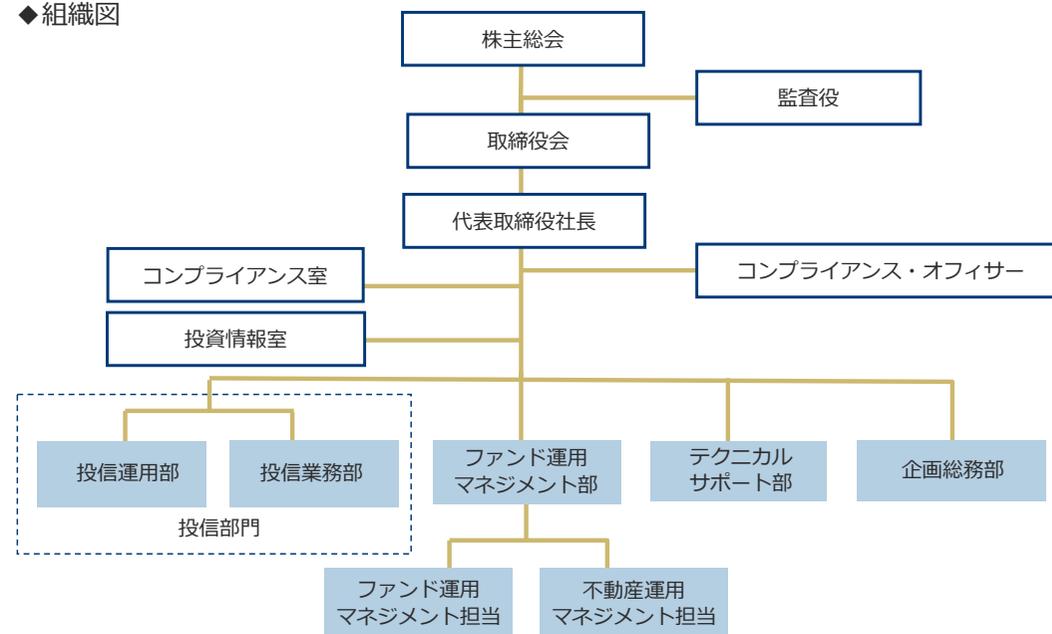
◆株主構成

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	・（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