（8958）

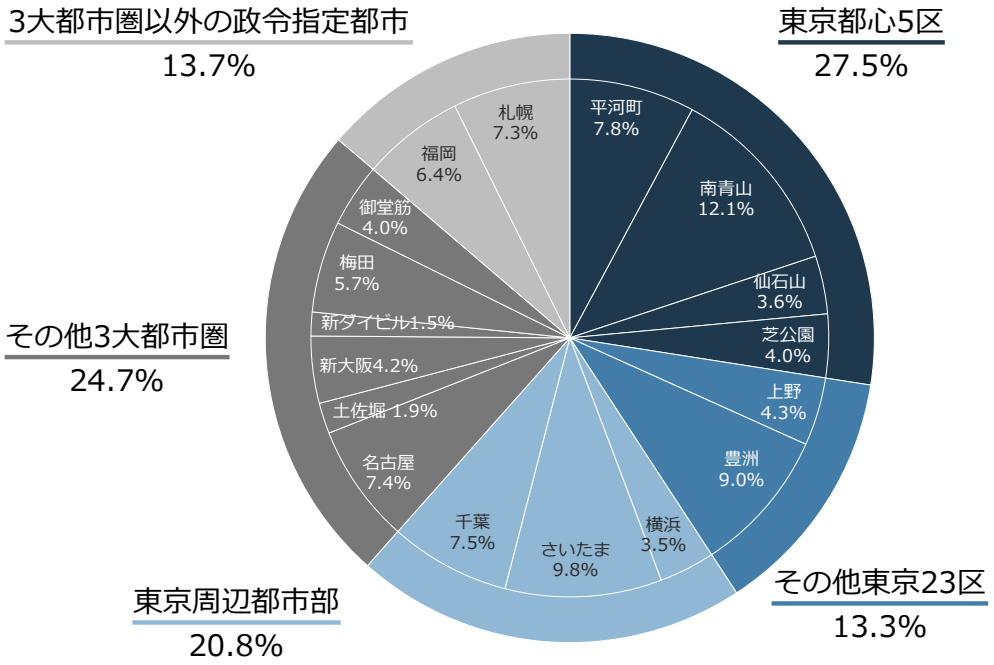
グローバル・ワン不動産投資法人

第46期（2026年9月期）

決算説明資料

2026年11月19日

物件固有の競争力を重視した優良オフィスビルへ厳選投資



金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤

［資産運用会社］

GOR Global One Real Estate Investment Corp.　GAR Global Alliance Realty

不動産投資・管理ノウハウ

明治安田
明治安田生命保険相互会社
不動産投資・運用　金融

金融・信託業務ノウハウ

MUFG
三菱UFJ信託銀行
金融　不動産仲介

取得価格の総額	簿価ベースLTV	時価ベースLTV	長期固定金利比率	平均調達期間	平均調達利率	長期発行体格付
17物件 2,322億円	49.1%	40.8%	77.7%	5.6年	1.36%	AA－ 安定的 （JCR）

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第322号
一般社団法人資産運用業協会 会員

代表者	代表取締役社長　山内　和紀	
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	
設立日	2002年7月1日	
資本金	4億円	
株主（注）	明治安田生命保険相互会社	42.55 %
	三菱UFJ信託銀行株式会社	42.55 %
	森ビル株式会社	10.00 %
	森喜代株式会社	4.90 %

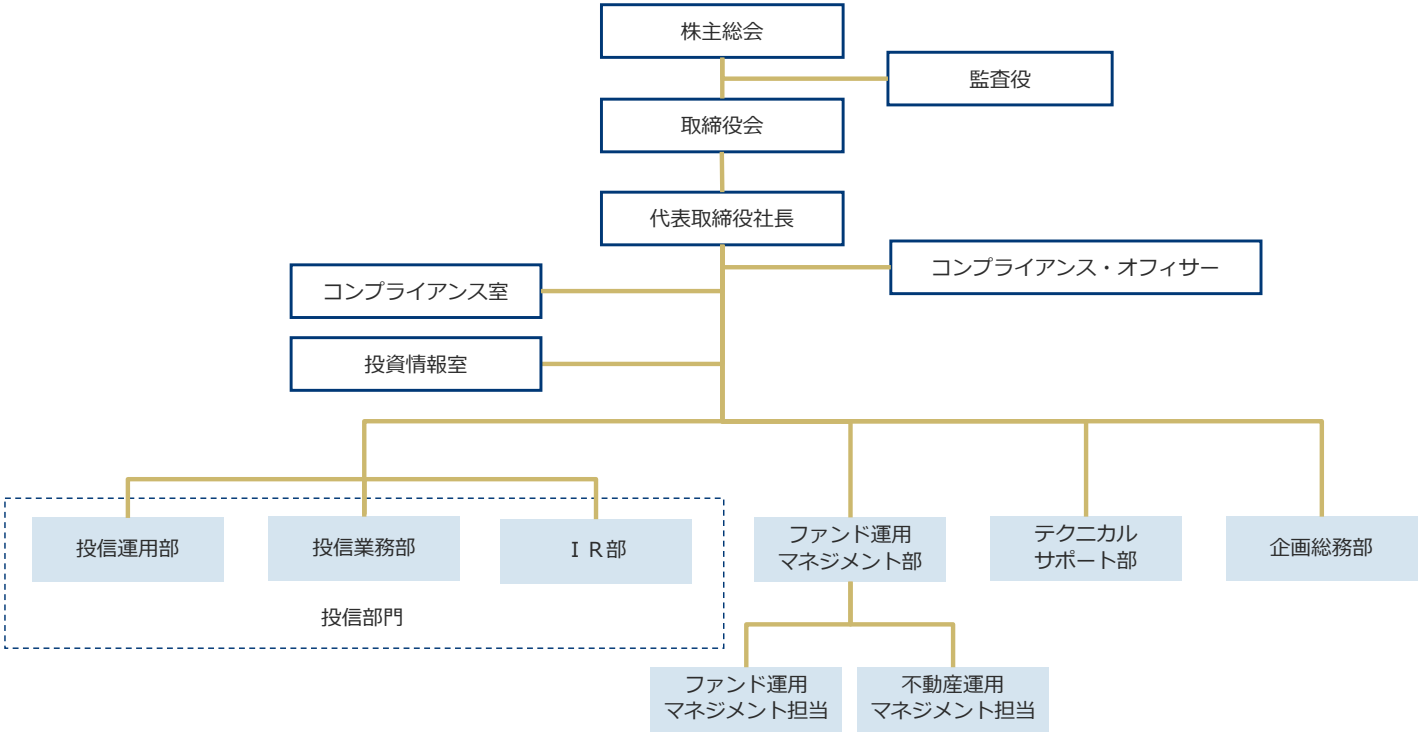
◆スポンサーとGAR社外取締役（非常勤）との兼職者

兼職元スポンサー	人数	兼職元での役職
明治安田生命保険	1名	・理事 不動産部長
三菱UFJ信託銀行	1名	・執行役員 アセットマネジメント事業部長

◆スポンサーからGARへの出向者

出向元スポンサー	人数	GARでの役職
明治安田生命保険	2名	・執行役員 企画総務部長 ・ファンド運用マネジメント部 アシスタント・マネジャー
三菱UFJ信託銀行	3名	・取締役執行役員 戦略担当 ・企画総務部 マネジャー ・投信業務部 アシスタント・マネジャー

◆組織図



Ⅰ　はじめに

1．直近の実績と目標修正 ・・・

Ⅰ はじめに

Ⅰ はじめに

NOIの増加、資金調達コストの抑制、資本効率の向上により巡航EPU2,400円を目指す

支払利息増加192百万円を上回るNOI成長

KPI

- NOI：**4,906**百万円（前期比**+852**百万円・**+21.0**%）
- DPU：**3,200**円（予想比**±0**円）
- 巡航EPU（注1）：**2,244**円（前期比**+217**円・**+10.7**%）

内部成長

- 稼働率　：**98.8**%（前期比**+0.5**pt）
- 賃料改定：**8**期連続の賃料増額を達成
  - 平均増減率：**8.6**%、増額応諾率：**81.6**%
- 月額賃料：**+16.4**百万円増加（前期比**+8.3**百万円）
  - 賃料増額：**+10.2**百万円、入替増額：**+6.1**百万円

外部成長

- 新たに1物件の取得パイプラインを確保
  三菱UFJ信託銀行によるフルエクイティファンドでブリッジ中
- 相互売買（横浜⇔梅田）の4回目決済が完了（2026年10月）

財務

- 借入金の調達：計**83**億円
  （平均年限**5.0**年、平均利率**2.56**%）
- LTV（簿価）：**49.1**%
- 長期固定金利比率：**77.7**%

ESG

- 2026年GRESB：「**5**スター」・開示評価「**A**レベル」
  （**7**年連続の最高評価）
- 気候変動イニシアティブ（JCI）に参加

中期目標（2025年4月～2028年3月）の一部修正

※DPU目標「3,200円以上を維持」は不変

当初目標（2025年4月～2028年3月）

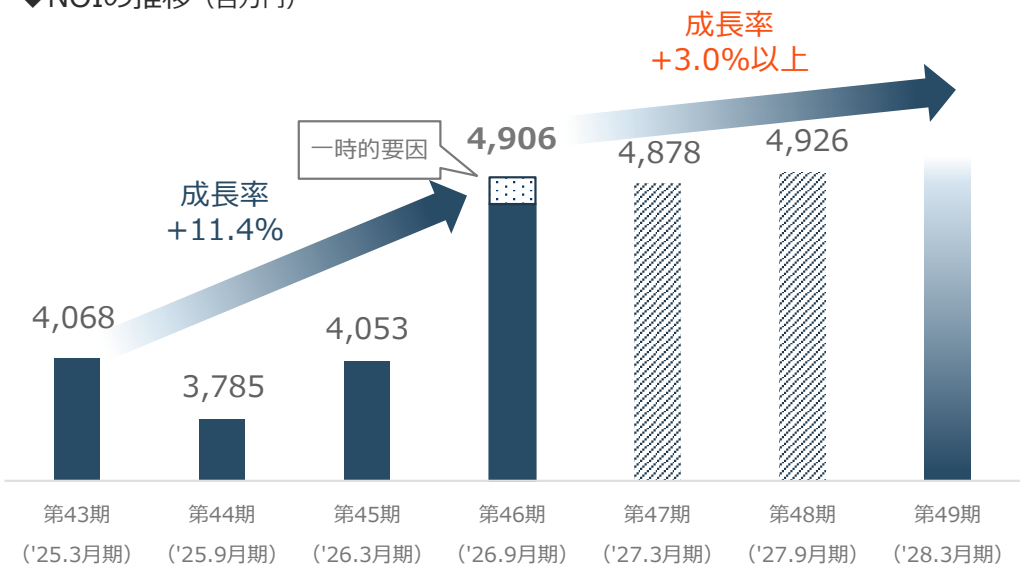
NOI年平均成長率3%以上を目指し、巡航EPU2,400円以上の早期回復と更なる成長

当期にNOI年平均成長率**11.4**%を達成したため、
実質的に目標を上方修正

修正目標（2026年10月～2028年3月）

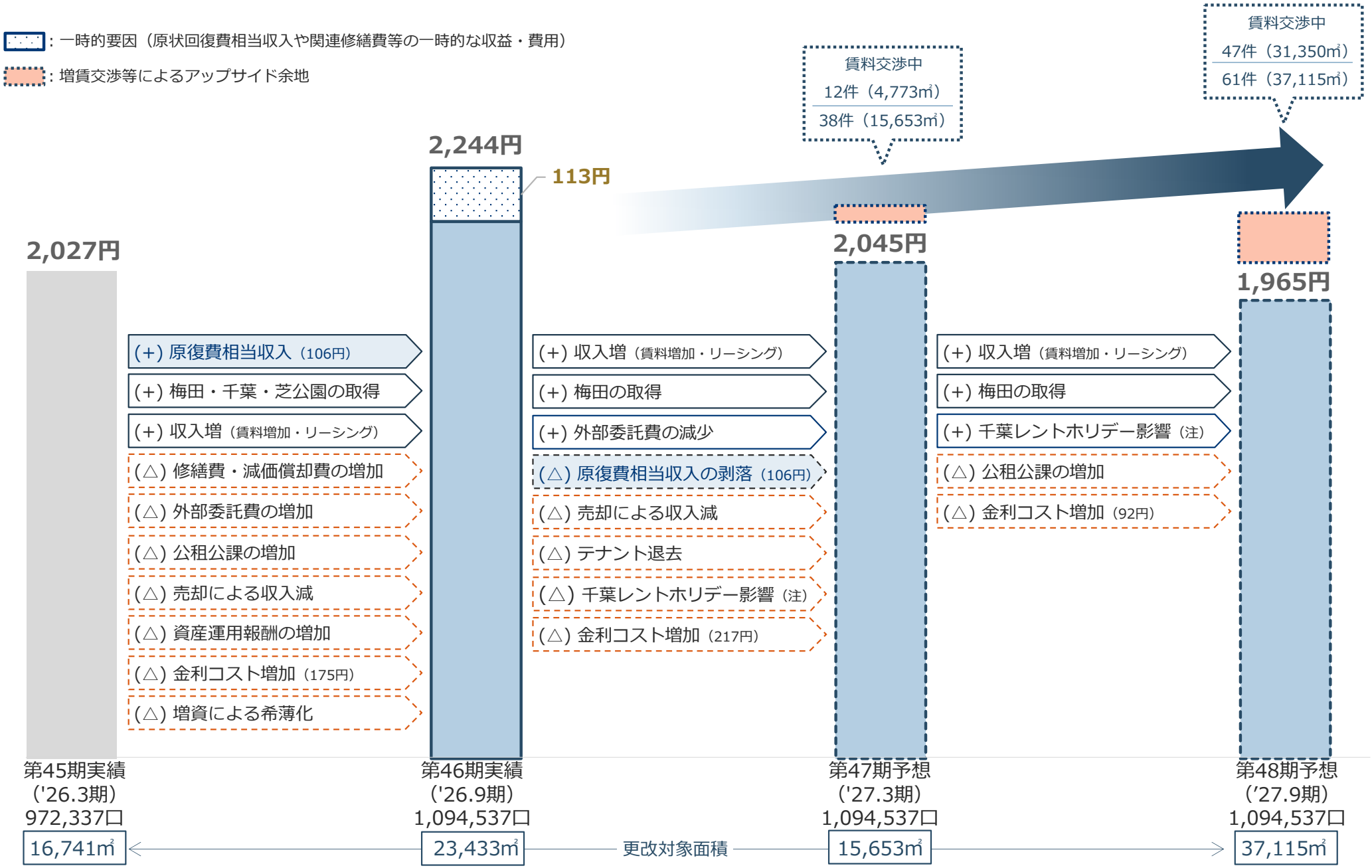
当期を発射台に、NOI年平均成長率3%以上を目指し、巡航EPU2,400円以上の早期回復と更なる成長

◆NOIの推移（百万円）



（注1）売却益等の非経常的な要因による損益を除外した1口当たり当期純利益を意味します。以下同じです。
（注2） NOIの成長率は、第46期（'26.9期）のNOIから原状回復費相当収入や関連修繕費等の一時的な収益・費用を除いて算定しています。

NOIは増加を予想するも、業績予想では金利コストの増加が先行するため、巡航EPUは減少する計画
次期中期成長戦略に向けた取組み（次ページ）を推進し、金利上昇を上回る成長を目指す



（注）2028年12月まで偶数期に1か月、奇数期に３か月のレントホリデーが付与されています。

DPU3,200円以上を維持しつつ、金利の上昇や投資口価格の低迷を踏まえ、以下の取組みを推進

1
内部成長

賃料収入・コスト両面からのNOI成長

- 収入アップの施策　：増賃時のPMへのインセンティブ付与、フリーレント（FR）の活用、「居抜き」リーシングの推進、電力料金の収支改善
- コストダウンの施策：PM・BM費用の見直し（場合によってはPM・BM変更も検討）、修繕費の平準化

2
外部成長

ブリッジファンドの活用、入替を主軸とした物件取得

- スポンサーである三菱UFJ信託銀行によるブリッジファンドを活用し、取得パイプラインを積み上げ
- 資産入替を通じて、売却益を投資主に還元するとともに、利回り向上により収益力を強化
- 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

3
財務・資本政策

規律と効率を重視した運営

- P/NAV倍率が0.8倍を下回る状況が継続しており、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、自己投資口取得の実施時期・規模等を検討
- 金利上昇・投資口価格低迷の状況下では、物件取得は原則として物件売却資金を活用。デット調達や公募増資による物件取得は当面様子見
- 敷金リリースや精緻なキャッシュマネジメントを実施し、安全資産による余資運用を強化

Ⅱ 決算

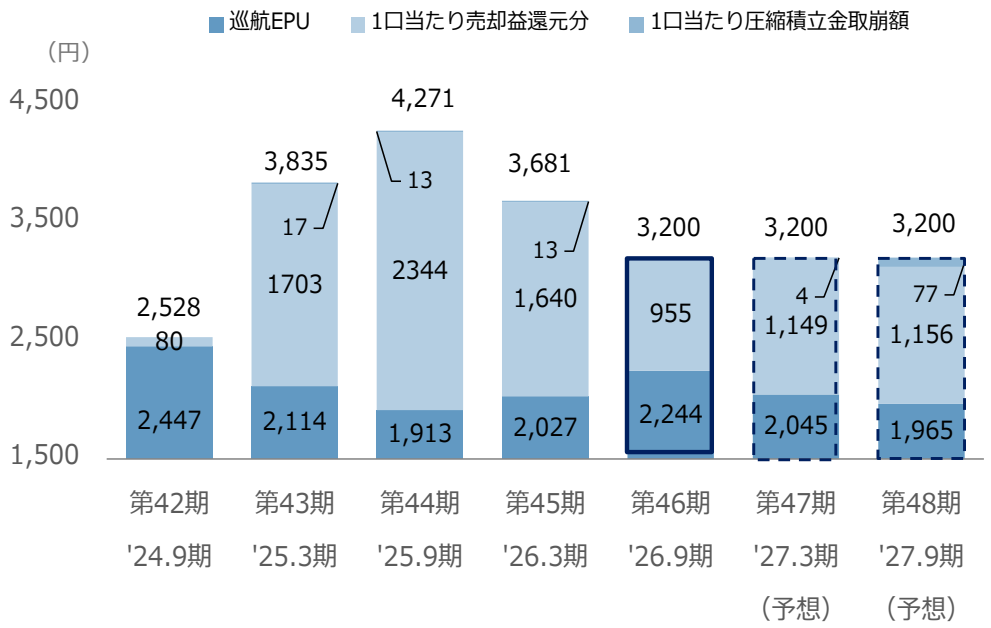
Ⅱ 決算

当期の分配金は3,200円で着地。第47期は3,200円（注1）、第48期は3,200円（注1）を見込む

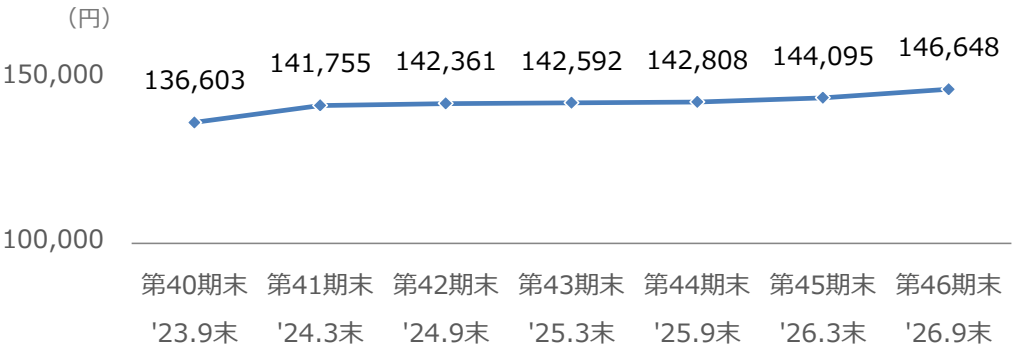
(注1) 第47期は横浜の6期分割譲渡（2025年2月28日公表）の第4回売却益還元分を含み、第48期は横浜の第5回売却益還元分を含みます。

			第45期 '26年3月期	第46期 '26年9月期	第47期予想 '27年3月期 (注6)	第48期予想 '27年9月期 (注6)
損益・分配金						
営業収益	百万円		7,544	8,053	8,001	8,189
賃貸事業収益			(5,539)	(6,806)	(6,743)	(6,923)
営業利益	百万円		4,595	4,544	4,520	4,577
賃貸事業損益			(3,271)	(4,027)	(4,007)	(4,050)
当期純利益	百万円		3,975	3,703	3,497	3,417
発行済投資口の総口数	口		972,337	1,094,537	1,094,537	1,094,537
1口当たり当期純利益	円	(注2)	4,088	3,383	3,195	3,122
1口当たり分配金	円		3,681	3,200	3,200	3,200
ポートフォリオ						
NOI利回り	%	(注3)	4.1	4.2	4.2	4.2
期末稼働率	%		98.3	98.8	98.4	97.6
(2026.05.21時点の予想)	%		–	98.2	97.9	–
その他						
期末総資産額	百万円		237,885	248,041		
有利子負債額	百万円		126,600	121,700		
含み損益	百万円		43,753	50,060		
LTV(簿価)	%	(注4)	53.2	49.1		
LTV(時価)	%	(注5)	45.0	40.8		

1口当たり分配金（DPU）の推移



1口当たりNAV（注7）の推移



（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 ÷ 期末総資産額
（注5）LTV（時価） = 有利子負債額 ÷（期末総資産額＋含み損益）

（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

その他賃貸事業収入の増加を主因として増益。当期分配金は予想比±0円の3,200円で着地

（注1）　（百万円）

	第46期予想 '26年9月期	第46期実績 '26年9月期	当期予想比	
営業収益	8,014	8,053	39	0.5%
賃貸事業収益(a)	6,767	6,806	39	0.6%
賃料等収入	6,174	6,188	14	0.2%
水道光熱費収入	462	447	△14	△3.2%
その他賃貸事業収入	130	170	39	30.3%
不動産等売却益	1,246	1,247	0	0.0%
営業費用	3,553	3,509	△43	△1.2%
賃貸事業費用(b)	2,829	2,779	△49	△1.8%
外部委託費	737	739	2	0.3%
水道光熱費	461	450	△10	△2.3%
公租公課	525	500	△24	△4.7%
保険料	15	15	0	0.7%
修繕費	199	184	△14	△7.4%
減価償却費(c)	879	878	△0	△0.1%
その他賃貸事業費用	11	9	△1	△14.8%
資産運用報酬	542	551	9	1.7%
その他一般管理費	180	177	△3	△1.8%
営業利益	4,461	4,544	83	1.9%
賃貸事業損益(a-b)	3,938	4,027	88	2.3%
NOI(a-b+c+d)	4,817	4,906	88	1.8%
営業外収益	52	86	33	64.2%
営業外費用	985	926	△58	△6.0%
支払利息	803	763	△40	△5.1%
投資口交付費	60	34	△25	△43.0%
その他営業外費用	121	129	7	6.4%
経常利益	3,528	3,704	176	5.0%
当期純利益	3,527	3,703	175	5.0%
圧縮積立金積立額	25	200	175	700.2%
分配金総額	3,502	3,502	–	–
発行済投資口の総口数	1,094,537 口	1,094,537 口	–	–
1口当たり分配金(DPU)	3,200 円	3,200 円	–	–

（注2）

主な増減益要因（百万円）	増益	減益	DPU換算
営業利益	83		76 円
賃貸事業損益	88		
賃料等収入の増加	14		
その他賃貸事業収入の増加	39		
水道光熱費収支		△4	
修繕費の減少	14		
公租公課の減少	24		
営業外収益の増加	33		30 円
営業外費用の減少	58		53 円
圧縮積立金積立額の増加		△175	△160 円

（注1）2026年5月21日時点の予想です。

（注2）増減益額を予想時点の発行済投資口の総口数（**1,094,537口**）で除した金額です。

錦糸町売却益の剥落により減益も、資産取得寄与等で賃貸事業損益が増加
売却益の一部を内部留保し、分配金は3,200円（45期DPU比△13.1%）

（百万円）

	第45期実績 '26年3月期	第46期実績 '26年9月期	前期実績比	
営業収益	7,544	8,053	509	6.8%
賃貸事業収益(a)	5,539	6,806	1,267	22.9%
賃料等収入	5,165	6,188	1,023	19.8%
水道光熱費収入	360	447	86	24.1%
その他賃貸事業収入	13	170	156	1166.6%
不動産等売却益	2,004	1,247	△757	△37.8%
営業費用	2,948	3,509	560	19.0%
賃貸事業費用(b)	2,268	2,779	511	22.6%
外部委託費	569	739	170	29.9%
水道光熱費	362	450	87	24.1%
公租公課	429	500	71	16.6%
保険料	12	15	2	23.4%
修繕費	102	184	82	81.0%
減価償却費(c)	774	878	103	13.4%
固定資産除却損(d)	7	–	△7	△100.0%
その他賃貸事業費用	9	9	0	2.9%
資産運用報酬	505	551	45	9.1%
その他一般管理費	174	177	2	1.7%
営業利益	4,595	4,544	△50	△1.1%
賃貸事業損益(a-b)	3,271	4,027	755	23.1%
NOI(a-b+c+d)	4,053	4,906	852	21.0%
営業外収益	59	86	26	45.1%
営業外費用	678	926	248	36.6%
支払利息	570	763	192	33.8%
投資口交付費	2	34	31	1454.1%
その他営業外費用	105	129	23	22.3%
経常利益	3,976	3,704	△272	△6.8%
当期純利益	3,975	3,703	△272	△6.8%
圧縮積立金取崩額	13	–	△13	△100.0%
圧縮積立金積立額	410	200	△209	△51.0%
分配金総額	3,579	3,502	△76	△2.1%
発行済投資口の総口数	972,337 口	1,094,537 口	122,200 口	12.6%
1口当たり分配金(DPU)	3,681 円	3,200 円	△481 円	△13.1%

主な増減益要因（百万円）	増益	減益	DPU換算（注）	
営業利益		△50	△52 円	
不動産等売却益		**△757**		錦糸町（45期：30%持分） 横浜（45期：15%持分・46期：15%持分）
賃貸事業損益	755			
賃料等収入の増加	1,023			
賃料改定	51			新大阪・札幌 等
フリーレント解消	122			福岡 等
入退去等	109			名古屋・御堂筋 等
		△6		豊洲 等
資産取得寄与	**837**			取得による期中収益の増加（千葉・芝公園・梅田・福岡・新大阪）
資産売却寄与		△90		売却による期中収益の減少（錦糸町・横浜）
その他賃貸事業収入の増加	156			豊洲 等
外部委託費の増加		△ 170		名古屋・千葉 等
修繕費の増加		△ 82		豊洲・上野 等
減価償却費の増加		△ 103		千葉・名古屋 等
公租公課の増加		△ 71		梅田・福岡 等
資産運用報酬の増加		△45		資産連動の運用報酬増加
営業外収益の増加	26		27 円	
営業外費用の増加		△248	△255 円	
圧縮積立金取崩額の減少		△13	△13 円	
圧縮積立金積立額の減少	209		215 円	
増資による希薄化			△402 円	

（注）増減益額を2026年3月期末の発行済投資口の総口数（**972,337口**）で除した金額です。

その他賃貸事業収入の減少により減益予想も、資産取得寄与等で賃料等収入が増加
圧縮積立金を取崩し、分配金は3,200円を見込む（46期DPU比±0%）

（注1）　（百万円）

	第46期実績 '26年9月期	第47期予想 '27年3月期	当期実績比	
営業収益	8,053	8,001	△51	△0.6%
賃貸事業収益(a)	6,806	6,743	△63	△0.9%
賃料等収入	6,188	6,268	79	1.3%
水道光熱費収入	447	460	12	2.8%
その他賃貸事業収入	170	14	△155	△91.4%
不動産等売却益	1,247	1,258	11	0.9%
営業費用	3,509	3,481	△27	△0.8%
賃貸事業費用(b)	2,779	2,735	△43	△1.6%
外部委託費	739	705	△34	△4.7%
水道光熱費	450	456	6	1.4%
公租公課	500	492	△7	△1.6%
保険料	15	14	△0	△6.0%
修繕費	184	188	3	2.0%
減価償却費(c)	878	868	△10	△1.2%
固定資産除却損(d)	–	3	3	–
その他賃貸事業費用	9	6	△2	△26.7%
資産運用報酬	551	559	7	1.3%
その他一般管理費	177	186	9	5.2%
営業利益	4,544	4,520	△24	△0.5%
賃貸事業損益(a-b)	4,027	4,007	△19	△0.5%
NOI(a-b+c+d)	4,906	4,878	△27	△0.6%
営業外収益	86	100	14	16.6%
営業外費用	926	1,122	195	21.1%
支払利息	763	1,000	237	31.1%
投資口交付費	34	–	△34	△100.0%
その他営業外費用	129	121	△7	△5.9%
経常利益	3,704	3,498	△206	△5.6%
当期純利益	3,703	3,497	△205	△5.6%
圧縮積立金取崩額	–	4	4	–
圧縮積立金積立額	200	–	△200	△100.0%
分配金総額	3,502	3,502	–	–
発行済投資口の総口数	1,094,537 口	1,094,537 口	–	–
1口当たり分配金(DPU)	3,200 円	3,200 円	–	–
	（2026.5.21時点の予想）	3,200 円		

（注2）

主な増減益要因（百万円）	増益	減益	DPU換算	
営業利益		△24	△22 円	
不動産等売却益	11			横浜（46期：15%持分・47期：15%持分）
賃貸事業損益		△19		
賃料等収入の増加	79			
賃料改定	44			さいたま・芝公園 等
フリーレント解消	36			平河町・芝公園 等
入退去等	15			平河町・千葉 等
		△83		仙石山・さいたま 等
資産取得寄与	**145**			取得による期中収益の増加（梅田・芝公園）
資産売却寄与		△79		売却による期中収益の減少（横浜）
その他賃貸事業収入の減少		**△ 155**		豊洲 等
水道光熱費収支	6			さいたま 等
外部委託費の減少	34			豊洲 等
公租公課の減少	7			横浜 等
修繕費の増加		△ 3		平河町 等
減価償却費の減少	10			横浜・仙石山 等
資産運用報酬の増加		△7		資産連動の運用報酬増加
営業外収益の増加	14		13 円	
営業外費用の増加		△195	△178 円	
圧縮積立金取崩額の増加	4		4 円	
圧縮積立金積立額の減少	200		183 円	

参考：2027年3月末時点の想定金利（ベースレート）

日銀政策金利	3M TIBOR	3年固定金利	5年固定金利	7年固定金利
1.75%	2.28%	3.14%	3.40%	3.61%

（注1）第47期の予想の前提条件の詳細は、2026年11月19日公表の2026年9月期決算短信をご覧ください。業績予想において未確定のテナントの想定入退去や想定賃料増減は見込んでいません。

（注2）増減益額を2026年9月期末の発行済投資口の総口数（**1,094,537口**）で除した金額です。

フリーレントの解消、資産取得寄与等で賃貸事業損益が増加
圧縮積立金を取崩し、分配金は3,200円を見込む（47期DPU予想比±0%）

（注1）　（百万円）

	第47期予想 '27年3月期	第48期予想 '27年9月期	今期予想比	
営業収益	8,001	8,189	187	2.3%
賃貸事業収益(a)	6,743	6,923	179	2.7%
賃料等収入	6,268	6,444	176	2.8%
水道光熱費収入	460	478	18	3.9%
その他賃貸事業収入	14	0	△14	△99.5%
不動産等売却益	1,258	1,266	7	0.6%
営業費用	3,481	3,612	130	3.7%
賃貸事業費用(b)	2,735	2,872	136	5.0%
外部委託費	705	699	△6	△0.9%
水道光熱費	456	490	33	7.4%
公租公課	492	611	119	24.2%
保険料	14	15	0	4.4%
修繕費	188	174	△14	△7.5%
減価償却費(c)	868	875	7	0.8%
固定資産除却損(d)	3	–	△3	△100.0%
その他賃貸事業費用	6	5	△0	△13.6%
資産運用報酬	559	554	△4	△0.8%
その他一般管理費	186	185	△1	△1.1%
営業利益	4,520	4,577	57	1.3%
賃貸事業損益(a-b)	4,007	4,050	43	1.1%
NOI(a-b+c+d)	4,878	4,926	47	1.0%
営業外収益	100	84	△16	△15.9%
営業外費用	1,122	1,243	120	10.8%
支払利息	1,000	1,102	101	10.1%
その他営業外費用	121	141	19	16.0%
経常利益	3,498	3,418	△79	△2.3%
当期純利益	3,497	3,417	△79	△2.3%
圧縮積立金取崩額	4	84	79	1605.8%
分配金総額	3,502	3,502	–	–
発行済投資口の総口数	1,094,537 口	1,094,537 口	–	–
1口当たり分配金(DPU)	3,200 円	3,200 円	–	–

（注2）

主な増減益要因（百万円）	増益	減益	DPU換算	
営業利益	57		52 円	
不動産等売却益	7			横浜（47期：15%持分・48期：15%持分）
賃貸事業損益	43			
賃料等収入の増加	176			
賃料改定	49			さいたま 等
フリーレント解消	**110**			仙石山・豊洲 等
入退去等	18			新ダイビル 等
		△29		さいたま 等
資産取得寄与	**105**			取得による期中収益の増加（梅田）
資産売却寄与		△78		売却による期中収益の減少（横浜）
その他賃貸事業収入の減少		△ 14		さいたま 等
水道光熱費収支		△15		さいたま 等
修繕費の減少	14			平河町・上野 等
減価償却費の増加		△7		梅田 等
公租公課の増加		△ 119		梅田・千葉・芝公園 等
資産運用報酬の減少	4			利益連動の運用報酬減少
営業外収益の減少		△16	△14 円	
営業外費用の増加		△120	△110 円	
圧縮積立金取崩額の増加	79		72 円	

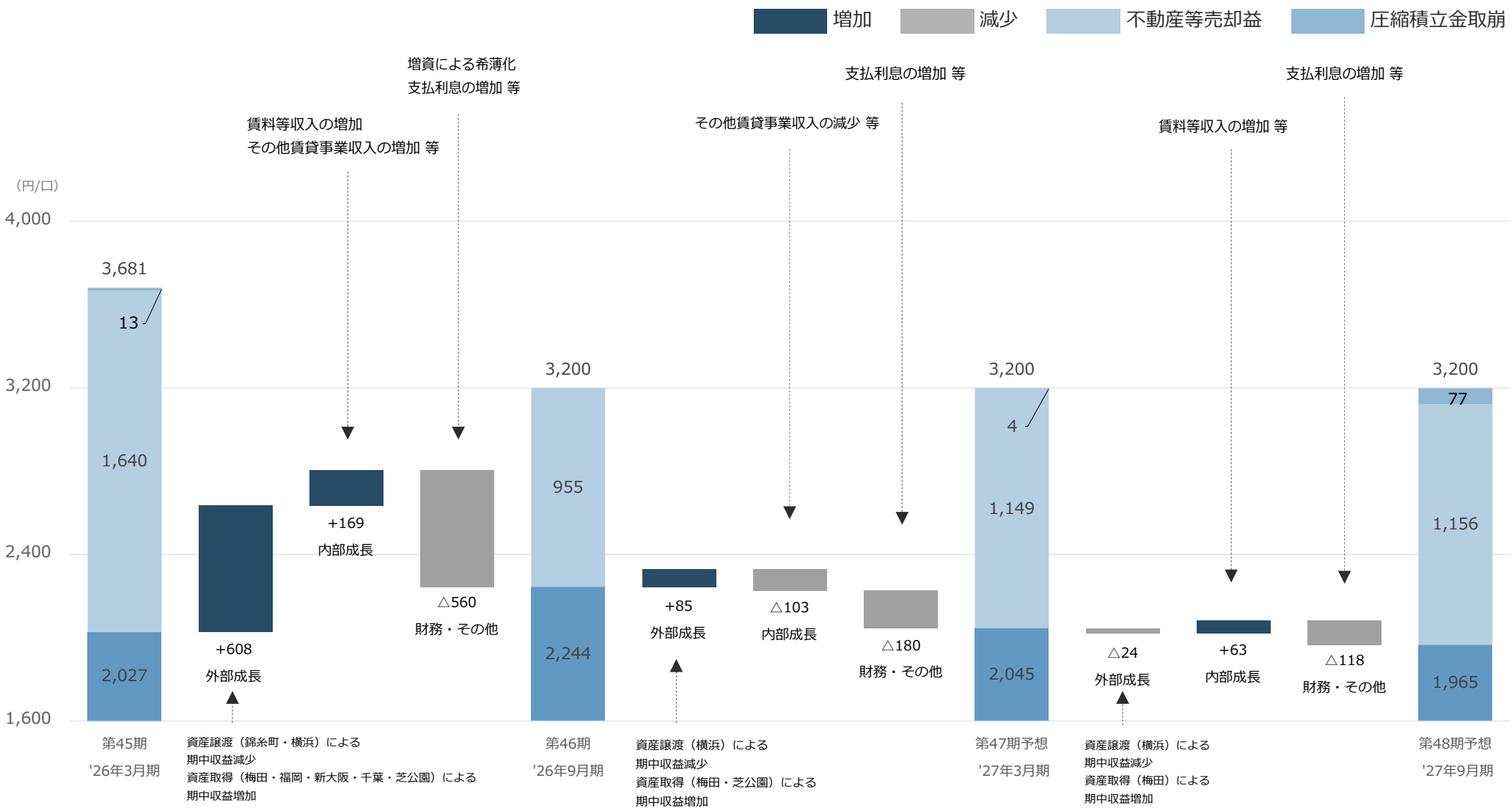
参考：2027年9月末時点の想定金利（ベースレート）

日銀政策金利	3M TIBOR	3年固定金利	5年固定金利	7年固定金利
1.75%	2.23%	3.10%	3.30%	3.47%

（注1） 第47期及び第48期の予想の前提条件の詳細は、2026年11月19日公表の2026年9月期決算短信をご覧ください。 業績予想において未確定のテナントの想定入退去や想定賃料増減は見込んでいません。

（注2） 増減益額を2027年3月期末の発行済投資口の総口数の見込（**1,094,537口**）で除した金額です。

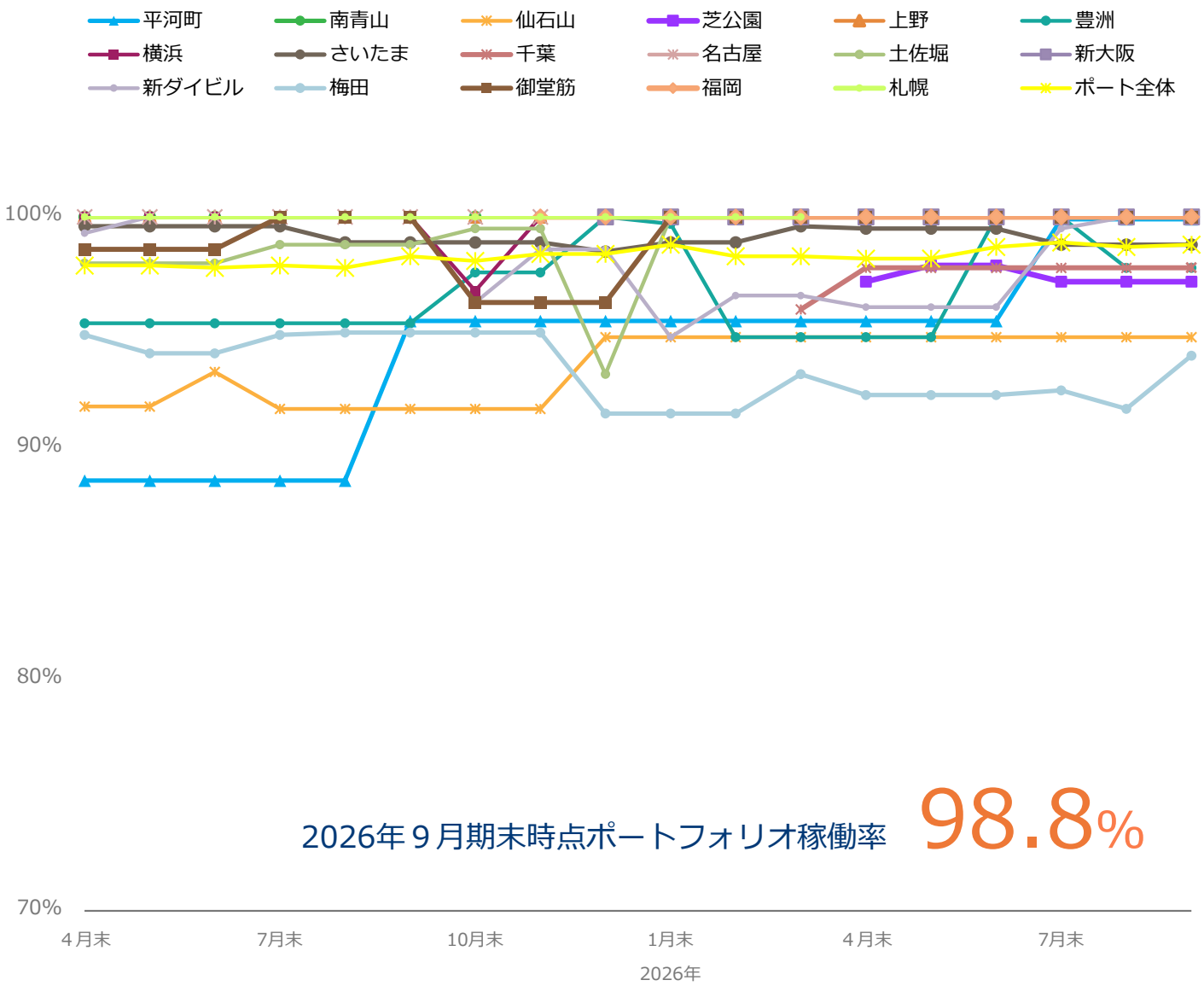
3．１口当たり分配金の実績と予想



Ⅲ 運用状況

Ⅲ 運用状況

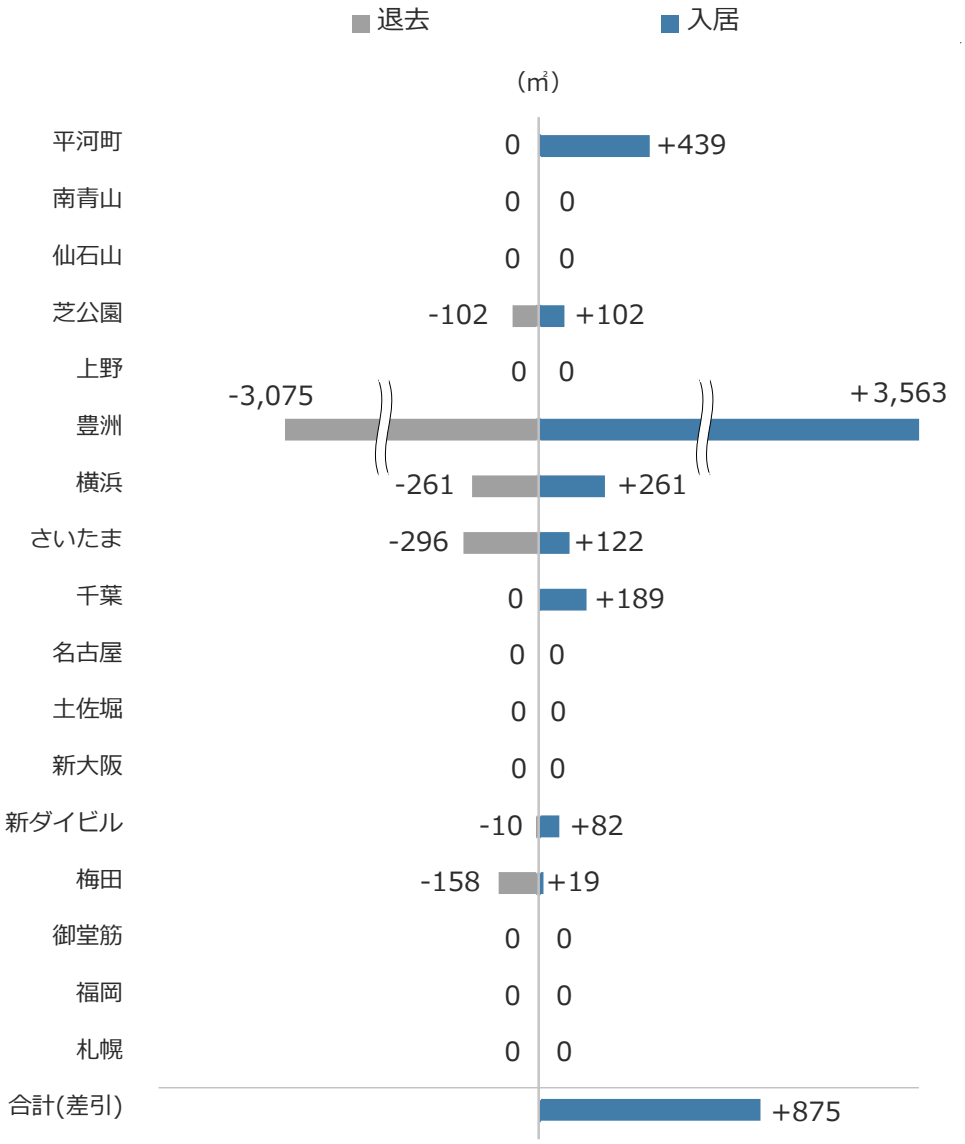
ポートフォリオ稼働率は前期比+0.5ptの98.8%（2026年９月末時点）



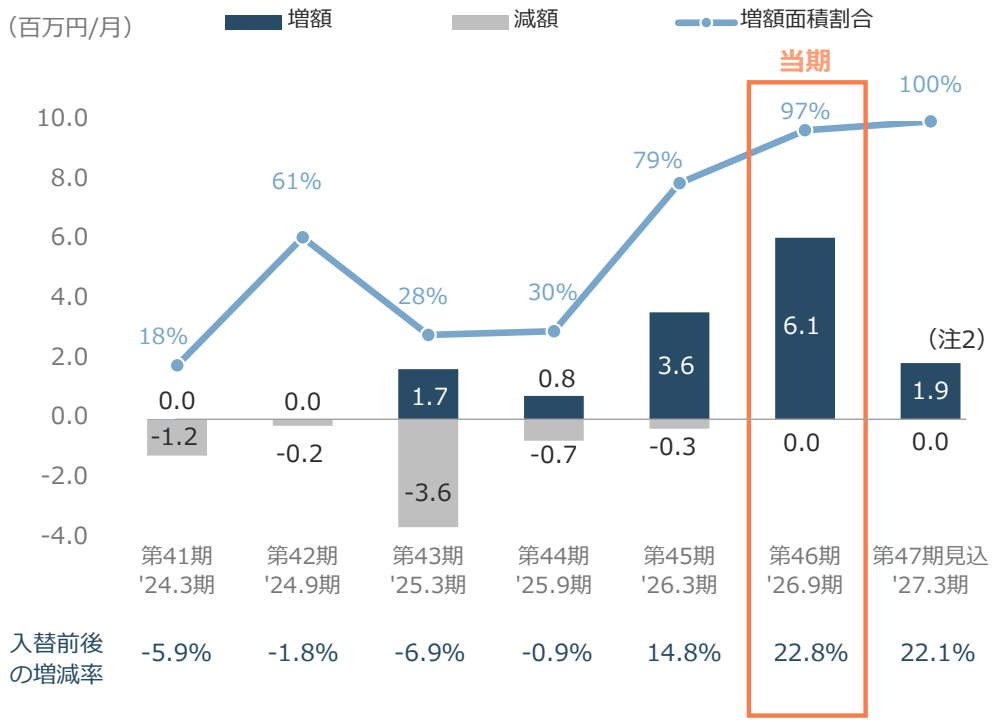
	第44期末（'25.9末）	第45期末（'26.3末）	第46期末（'26.9末）
平河町	95.5%	95.5%	99.9%
南青山	100.0%	100.0%	100.0%
仙石山	91.7%	94.8%	94.8%
芝公園	―	―	97.2%
上野	100.0%	100.0%	100.0%
豊洲	95.4%	94.8%	97.8%
横浜	100.0%	100.0%	100.0%
さいたま	99.9%	99.6%	98.8%
千葉	―	96.0%	97.8%
名古屋	100.0%	100.0%	100.0%
土佐堀	98.8%	100.0%	100.0%
新大阪	―	100.0%	100.0%
新ダイビル	100.0%	96.6%	100.0%
梅田	95.0%	93.2%	94.0%
御堂筋	100.0%	100.0%	100.0%
福岡	―	100.0%	100.0%
札幌	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ	**98.3%**	**98.3%**	**98.8%**

・稼働率よりも賃料水準を重視したリーシングを実施するも、空室の埋戻しは順調に進展
・テナント入替による契約ベースの月額賃料は、前期比+2.8百万円

第46期（’26.９期）のテナント入退去面積



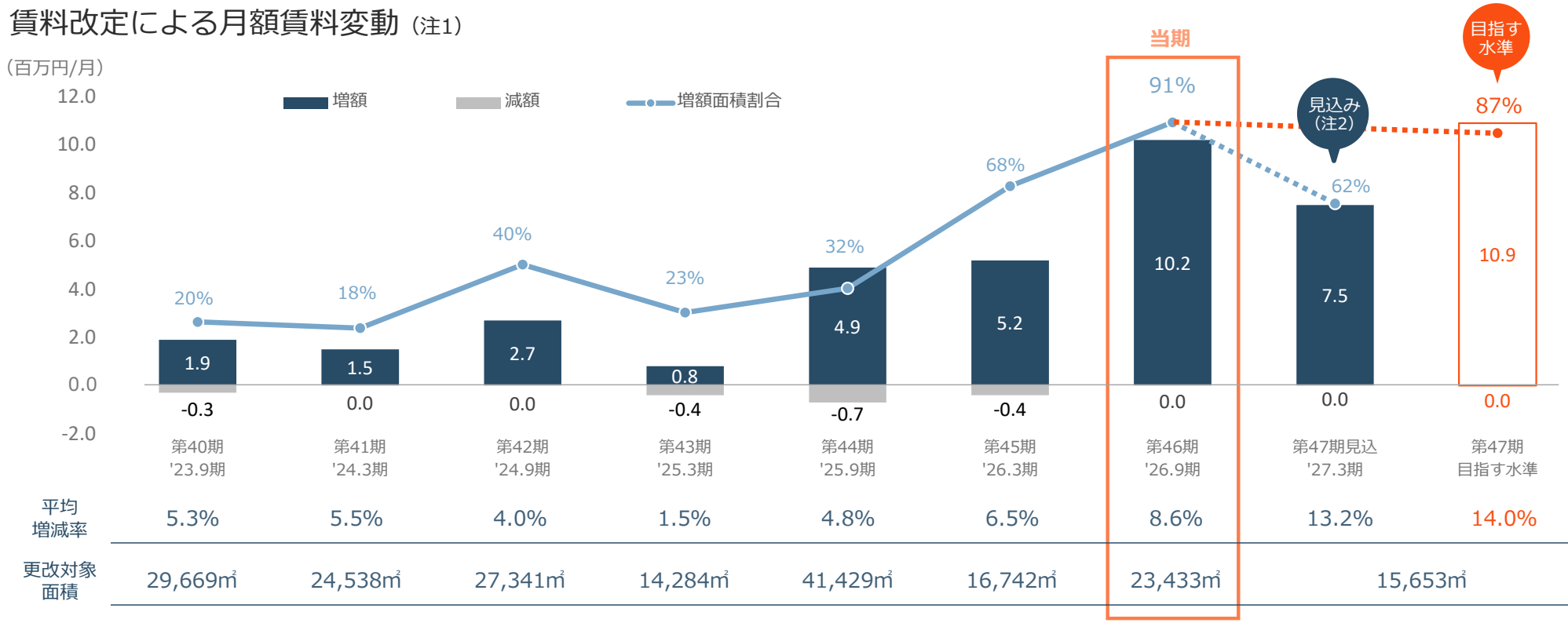
テナント入替による月額賃料変動（注1）



（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）第47期（’27.3期）見込は、2026年10月末時点の確定・内定分です。

・第46期実績：全52件中、増額43件、据置9件、減額0件（平均増減率 8.6%）
・第47期見込：全38件中、増額23件、据置3件、減額0件、交渉中12件（平均増減率 13.2%）

賃料改定による月額賃料変動（注1）



	第40期 '23.9期	第41期 '24.3期	第42期 '24.9期	第43期 '25.3期	第44期 '25.9期	第45期 '26.3期	第46期 '26.9期	第47期見込 '27.3期	第47期 目指す水準
平均増減率	5.3%	5.5%	4.0%	1.5%	4.8%	6.5%	8.6%	13.2%	14.0%
更改対象面積	29,669㎡	24,538㎡	27,341㎡	14,284㎡	41,429㎡	16,742㎡	23,433㎡	15,653㎡	

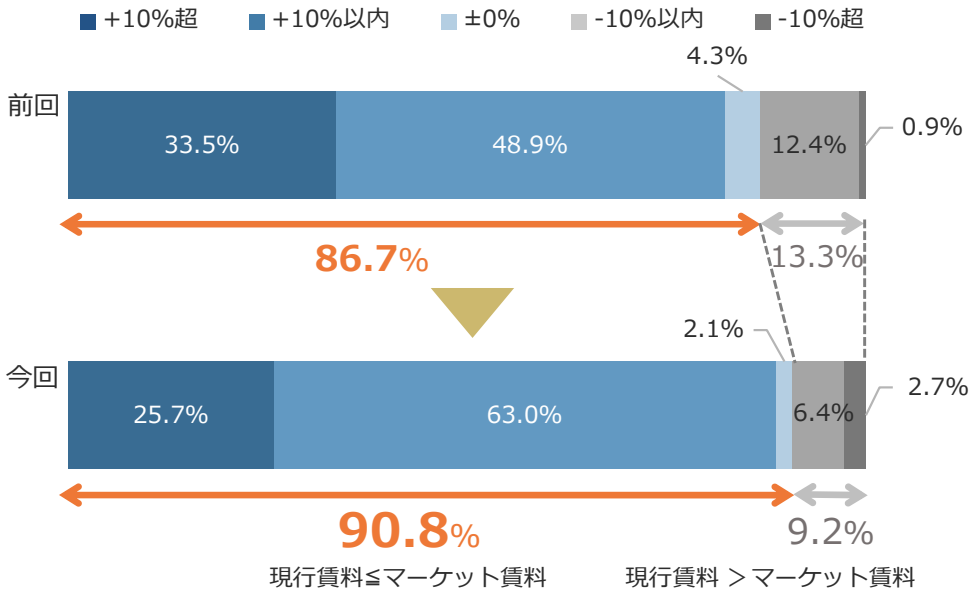
賃料増額交渉の状況（増額打診率と増額応諾率）（注2）（注3）

	第45期（'26.3期）	第46期（'26.9期）	第47期見込（'27.3期）
増額打診率（件数）	84.8%（28件）	94.2%（49件）	76.3%（29件）
増額応諾率（件数）	78.6%（22件）	81.6%（40件）	58.6%（17件）

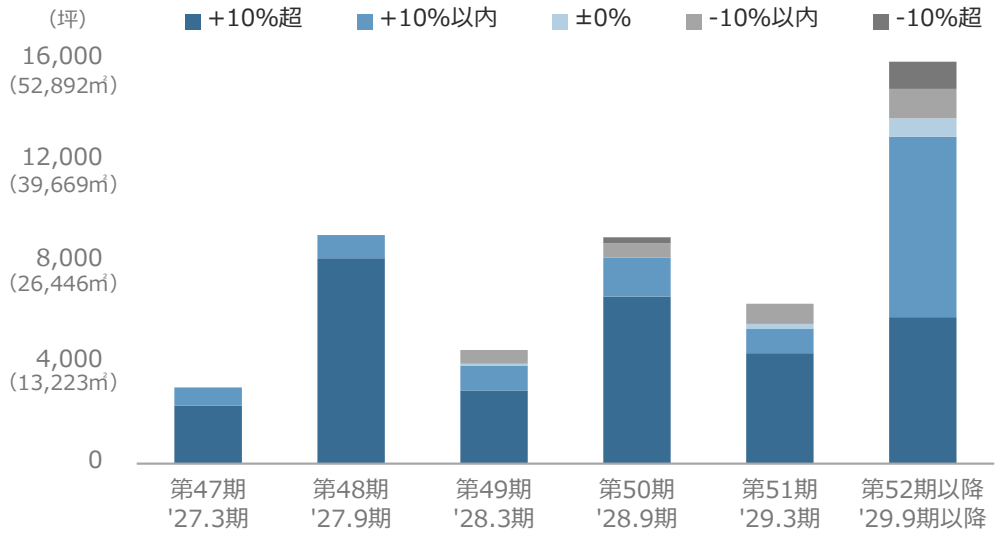
（注1）賃料変動額は、改定後月額賃料から改定前月額賃料を控除した合計額（共益費含む）です。
（注2）第47期（'27.3期）見込は、2026年10月末時点の確定・内定分です。
（注3）期末までに合意に至らなかったテナントは、増額打診件数から控除しています。また、契約上のステップアップ賃料による賃料増額は増額応諾件数に含めていません。

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

レントギャップ（注１）と賃貸借面積の割合の変化



レントギャップと賃料改定面積のボリューム（注3）



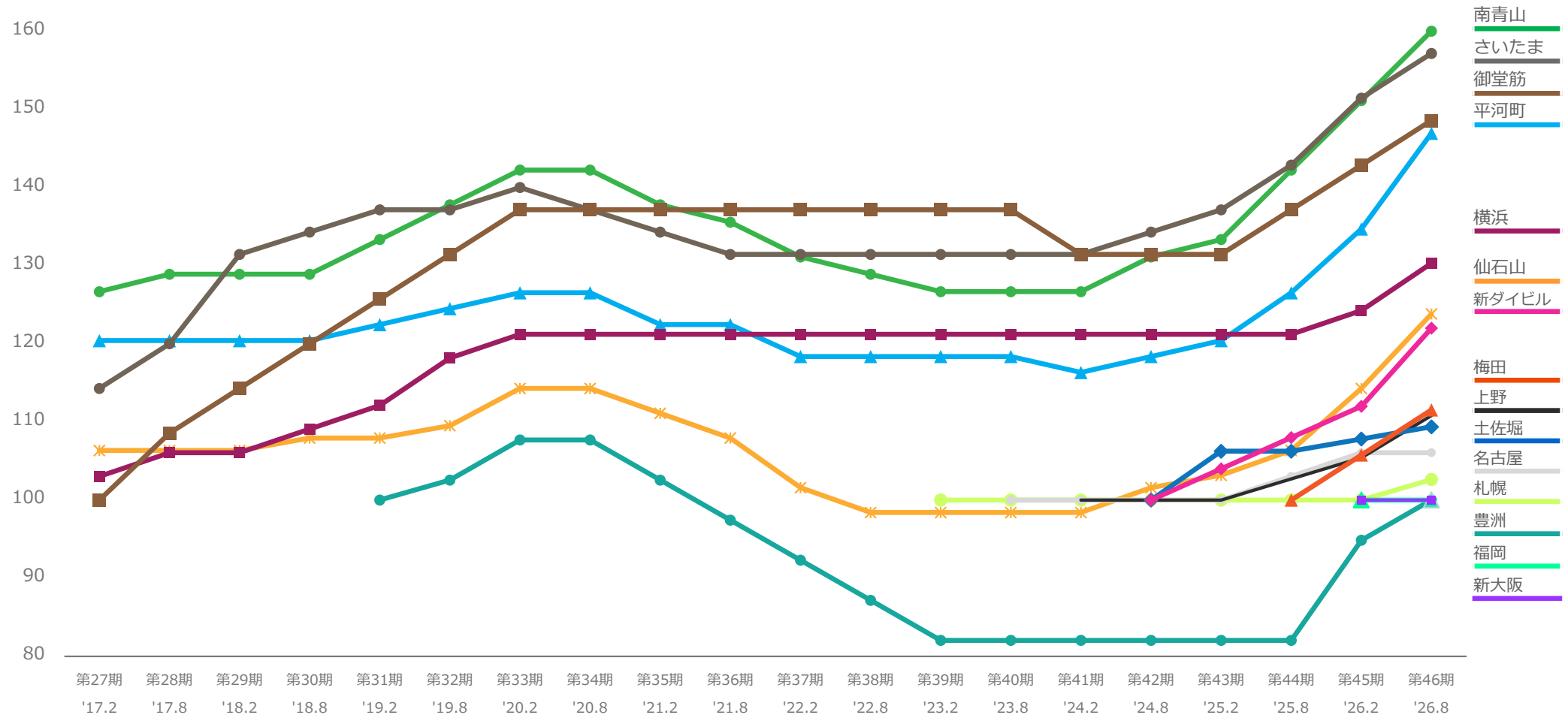
・賃料増額によりレントギャップ（注2）を大幅に縮小：
+12.1% → **+4.3%**（第46期賃料更改テナントを対象）
・一方、マーケット賃料の上昇により、ポートフォリオのレントギャップは拡大：+12.5% → **+15.6%**
（豊洲を除く全物件でマーケット賃料が現行賃料を上回る）

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、現行賃料（共益費込契約賃料）に対するマーケット賃料のギャップを表し、「マーケット賃料÷現行賃料-1」として算出しています。
従来は「現行賃料÷マーケット賃料-1」で算出していたため、従来の数値と異なります。
・マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が2026年8月現在で査定したレンジで示される想定新規成約賃料（共益費込）の中央値を採用しています。
・現行賃料には、2026年10月末に確定、内定している入退去・賃料改定を反映しています。
（注2）シービーアールイー株式会社が2026年2月に査定したマーケット賃料に基づき算出しています。
（注3）第47期及び第48期中に賃料改定期が到来する契約で既に改定合意している契約については、次回改定期に含めています。

賃料上昇トレンドは継続し、東京・大阪の物件を中心にマーケット賃料が上昇

保有物件のマーケット賃料の推移



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

- 以下に記載していない物件　：2013年2月時点を100
- 横浜　（2014年8月取得）　：2014年8月時点を100
- 札幌　（2022年12月取得）　：2023年2月時点を100
- 土佐堀（2024年3月取得）　：2024年8月時点を100
- 福岡　（2025年11月取得）　：2026年2月時点を100
- 御堂筋（2017年3月取得）　：2017年2月時点を100
- 名古屋（2023年4月取得）　：2023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
- 新大阪（2025年12月取得）　：2026年2月時点を100
- 豊洲　（2019年４月取得）　：2019年2月時点を100
- 上野　（2023年11月取得）　：2024年2月時点を100
- 梅田　（2025年4月取得）　：2025年8月時点を100

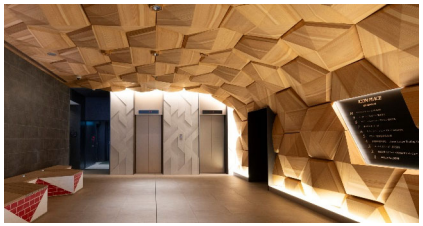
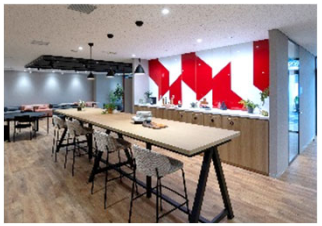
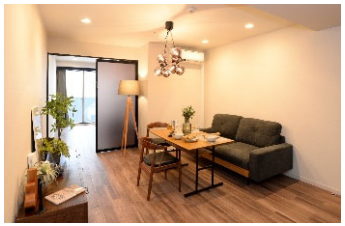
GARのバリューアップノウハウを活かし、アップサイドを追求

芝公園のバリューアップ事例

- 稼働率と賃料の向上を目的に
  - 共用部分の意匠更新（ファサード、エントランス周辺、事務所・住宅共用廊下等）
  - 事務所空室区画のセットアップオフィス化、住宅空室区画のリニューアル

  を実施
- バリューアップ工事後
  - オフィスは満室稼働となり、通常のオフィス区画は+11%、セットアップオフィス区画は+40%（通常のオフィス区画比＋20%前後）
  - 住宅区画は+20～70%

  の賃料上昇を実現

メディア掲載実績

トピックス

収益向上事例研究／ICON PLACE SHIBAKOEN

空室をセットアップオフィスへ 住戸改修と合わせ賃料収入1億円増

ICON PLACE SHIBAKOEN（旧NBF芝公園ビル）はオフィスと住宅から成る複合ビルだ。オフィスの長らく空室だった区画はセットアップオフィスに転換。住戸は入居者の退去に合わせてリニューアル工事を実施した。それぞれ40%、20～70%の賃料増を達成。既存テナントとの賃料改定も進め、年間賃料収入は3億9100万円から4億9200万円に増加した。

	リニューアル前（2023年12月）		リニューアル後（2026年2月）	
賃料	1万8000円弱	→	2万円強	※賃料は稼働部分の坪あたり月額で、オフィスと住宅を合わせた加重平均。稼働率は面積ベース
稼働率	83%		93%	

（出所）株式会社日経BP「日経不動産マーケット情報」2026年10月号より一部転載

梅田のバリューアップ計画（2026年9月着工）

- 賃料の向上を目的に
  - 共用部分の意匠更新
  - テナント満足度向上に資する機能向上（ラウンジの新設）

  などの成長投資を計画（ビル全体で約25億円、GOR持分で約17億円）
- バリューアップ工事を前提とした賃料交渉により、10年間で投資回収が可能となる+2,500円/坪を上回る賃料増額を実現
- マーケット賃料の上昇を着実に取り込みつつ、物件競争力の向上により、更なる賃料アップサイドを追求

バリューアップ工事後のイメージ（注）

地下共用部	1階エントランス	最上階（30階）

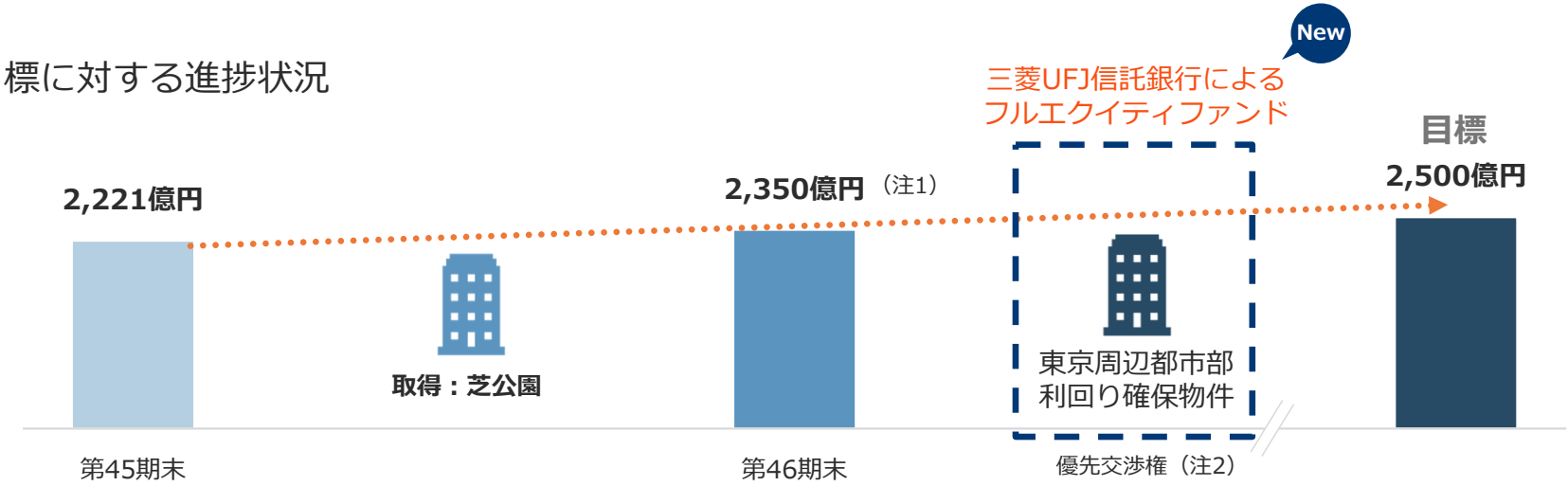




（注）「バリューアップ工事後のイメージ」は、本決算説明資料の日付現在において検討の候補となっているバリューアップ工事のイメージ図であり、今後の検討により変更される可能性があります。

資産規模2,500億円への成長期待に応えるべくソーシング活動を継続し、取得パイプライン1件を確保

資産規模目標に対する進捗状況



（注1）横浜プラザビルと明治安田生命大阪梅田ビルとの資産入替が完了した後のポートフォリオを前提としています。

（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・GARの主要株主（過去の株主を含む）ルート、独自ルート両方を駆使

（注）売却済または売却中の物件も記載しています。

■スポンサー・株主ルート / 計9物件 1,459億円（構成割合39.4%）

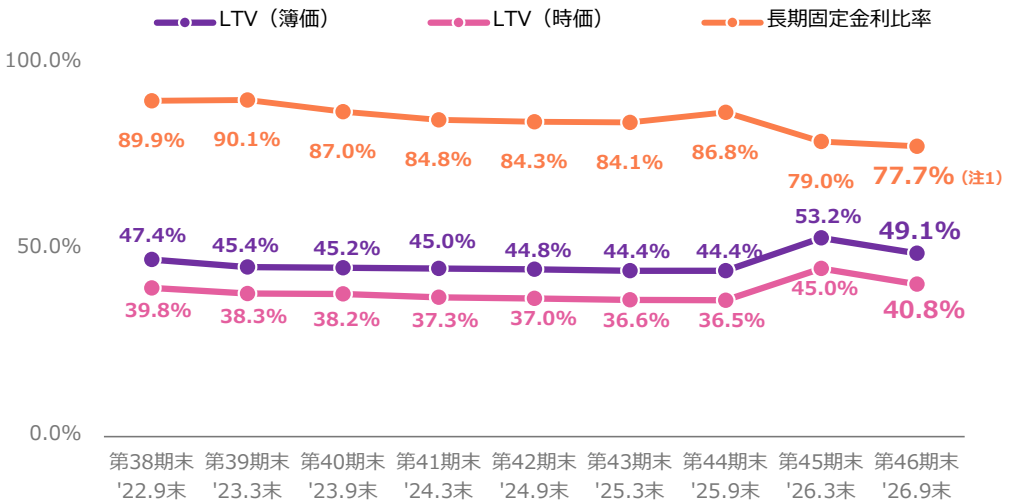


■独自ルート / 計16物件 2,248億円（構成割合60.6%）



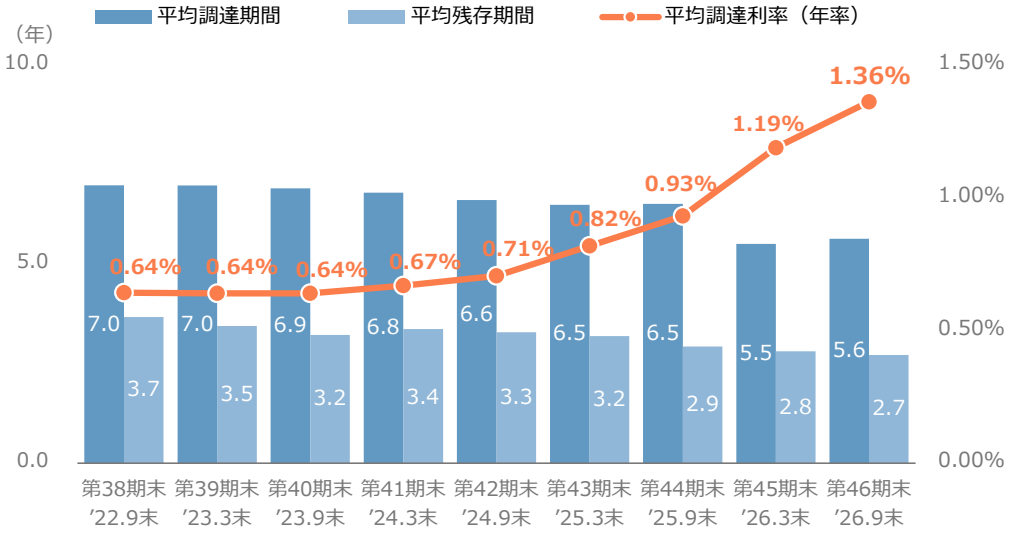
長期固定金利を主軸とした調達を維持し、規律ある財務運営を継続

負債指標

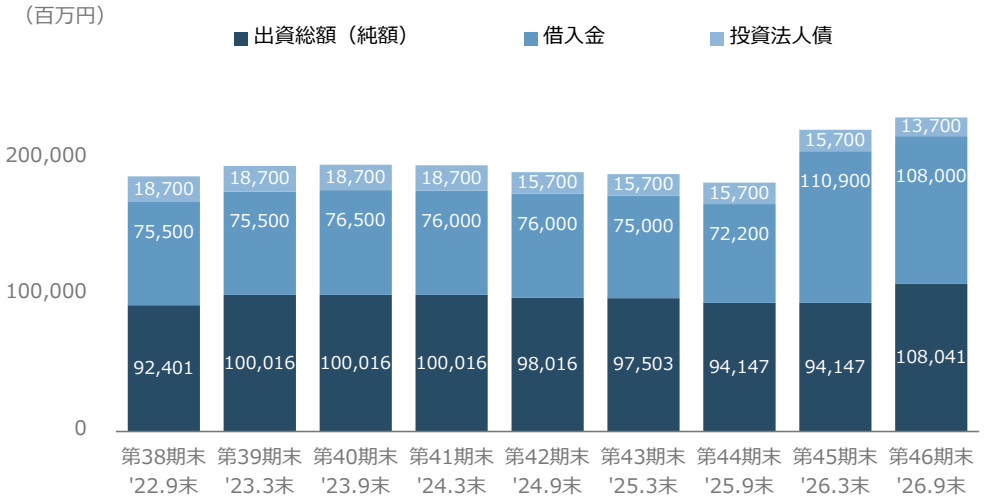


（注1）フロアー付きローン（20億円）は変動金利借入として計算しています。また、変動金利期間終了後に予め定めた固定金利に切り替わるフロートFIXローン（合計45億円）を固定金利借入とみなした場合、長期固定金利比率は81.4%となります。

有利子負債の条件



資金調達の内訳



	第45期末	第46期末
借入金	110,900 百万円	108,000 百万円
投資法人債	15,700 百万円	13,700 百万円
合計	**126,600** 百万円	**121,700** 百万円
平均調達期間	5.5 年	5.6 年
平均残存期間	2.8 年	2.7 年
平均調達利率	**1.19 %**	**1.36 %**

リファイナンス

	リファイナンス前			リファイナンス後			
借入金	12.0億円	3.0年 固定	（利率 0.52125%）	12.0億円	3.0年 固定	（利率 2.33124%）	
	40.0億円	7.0年 固定	（利率 0.56580%）	4.0億円	3.0年 変動	（利率 1.61664%）	
	21.0億円	3.0年 固定	（利率 0.70750%）	18.0億円	3.0年 固定	（利率 3.00125%）	
	―	―	―	10.0億円	6.0年 変動	（利率 1.76664%）	
	―	―	―	9.0億円	6.0年 固定	（利率 3.56125%）	
	―	―	―	20.0億円	7.0年 固定	（利率 2.68250%）	フロアー付きローン（注2）
合計/平均（注1）	**73.0**億円	**5.2**年	**0.59924**%	**73.0**億円	**4.9**年	**2.62783**%	

借入れコストの抑制 と
資金調達手段の多様化

新規ファイナンス（福岡Kスクエアの取得資金）



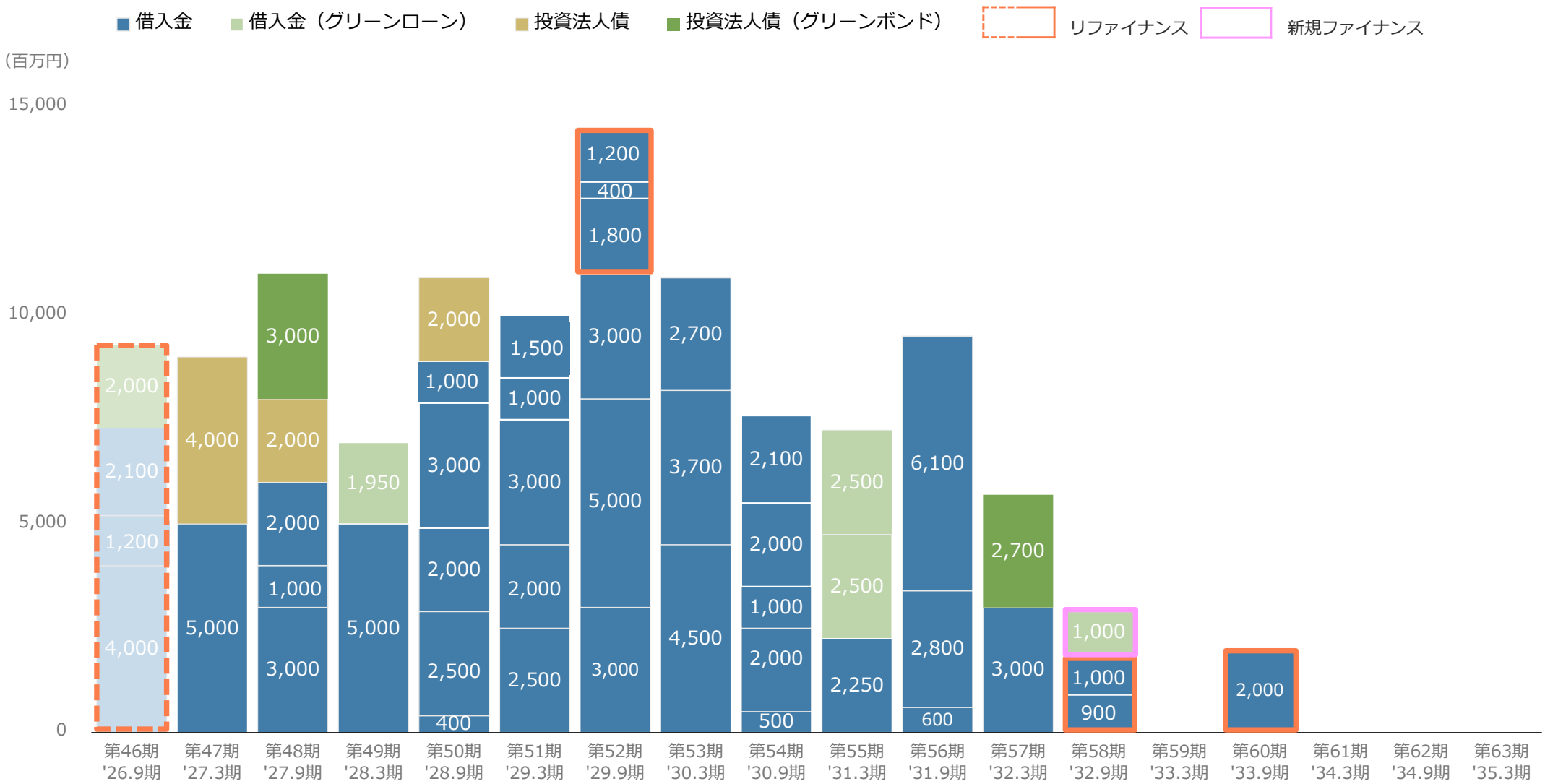


福岡Ｋスクエア

借入金	10.0億円	6.0年 変動	（利率 2.04127%）	グリーンローン（注3）
合計/平均（注1）	**83.0億円**	**5.0年**	**2.55716%**	

（注1）平均年限および平均利率は、各借入金額による加重平均です。
（注2）リファイナンス後の20億円の借入れは、1ヶ月日本円TIBORを基準金利とし、基準金利がストライクレート（2.3825%）を上回る場合、その差が固定利率に加算されます。
（注3）福岡取得に伴う10億円の新規借入れは、三菱UFJ信託銀行が組成する合同運用指定金銭信託「グリーンＪリートトラスト」を活用し、新たな投資家層から資金調達するものです。

期日が十分に分散されたマチュリティラダーを維持



期限が到来するデットの平均金利

	第46期 '26.9期	第47期 '27.3期	第48期 '27.9期	第49期 '28.3期	第50期 '28.9期	第51期 '29.3期	第52期 '29.9期	第53期 '30.3期	第54期 '30.9期	第55期 '31.3期	第56期 '31.9期	第57期 '32.3期	第58期 '32.9期	第59期 '33.3期	第60期 '33.9期	第61期 '34.3期	第62期 '34.9期	第63期 '35.3期
借入金	0.74%	0.65%	0.91%	1.65%	1.24%	1.34%	1.98%	1.70%	1.25%	2.07%	2.08%	2.42%	-	2.68%	-	-	-	
投資法人債	0.47%	0.55%		0.73%	-	-	-	-	-	-	0.47%	-	-	-	-	-	-	

（注）2027年3月30日に返済期限を迎えるブリッジローン（136億円）を除いています。ブリッジローンは返済期限が到来するタイミングでパーマネントローンに借り換える予定です。

内部留保を活用した分配金マネジメントにより、今後も投資主還元を徹底

任意に取崩し可能な圧縮積立金

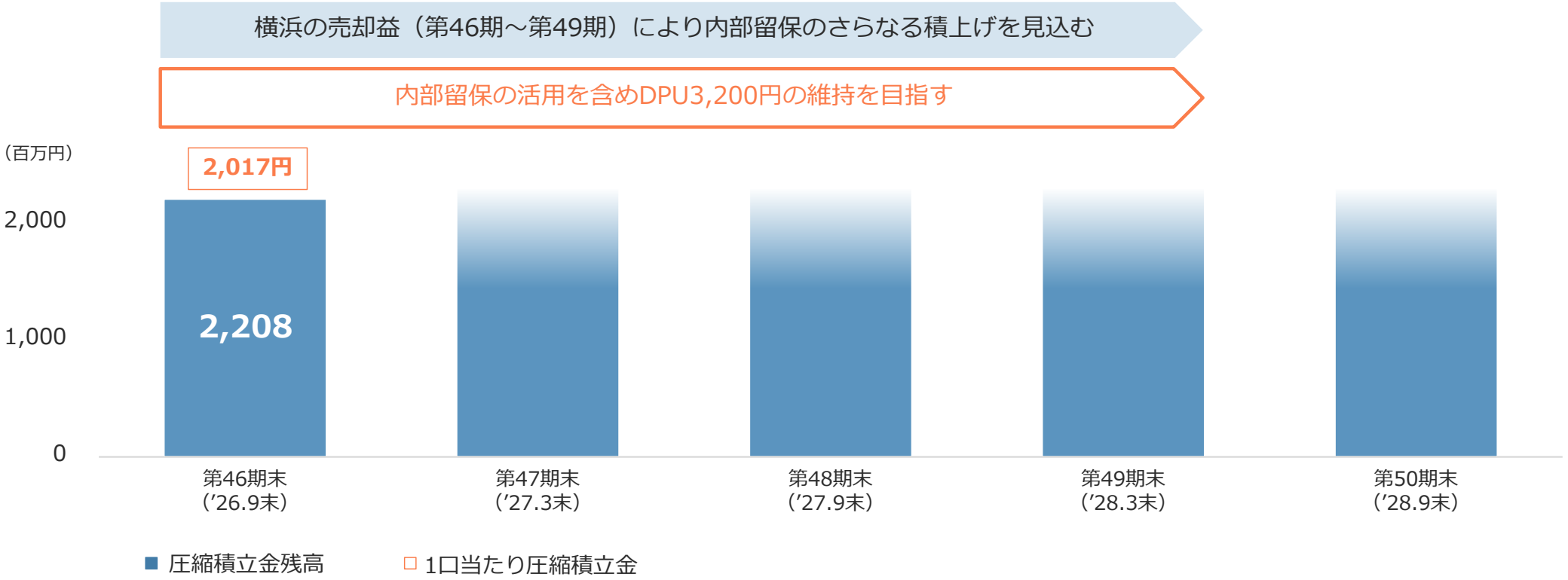
長期保有資産の買換特例制度を利用した内部留保

- 第46期末において約22億円まで積上げ

活用方針

分配金安定化のために積極的に活用

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



（※）第47期末以降の図はイメージ図であり、実際の内部留保の残高を保証するものではありません。

2026年GRESB評価

7年連続で「5スター」・開示評価の最上位「Aレベル」を取得

GRESB REAL ESTATE ★★★★★ 2026

GRESB Public Disclosure 2026

E 環境への取組み

気候変動イニシアティブ（JCI）に参加し、 脱炭素化に向けた取組みを推進（GAR） New

JAPAN CLIMATE INITIATIVE

S 社会への取組み

ランチタイムコンサートへの協力（御堂筋） New

地域交流の促進を目的として、明治安田生命大阪御堂筋ビルのエントランスホールを活用したランチタイムコンサートに協力。地域の皆さまに気軽に音楽を楽しめる場を提供



健康経営宣言（GAR） New

持続的な成長と社会への貢献を目指し、従業員を重要なステークホルダーと位置付け、心身の健康増進と働きがい向上に向けた健康経営を推進

リスキリング・生成AI活用研修の導入（GAR） New

全従業員を対象に生成AI活用研修を実施。AIを活用した業務改革とリスキリングを通じて、業務効率化と生産性向上を推進

従業員の声を反映した制度改善（GAR） New

従業員の意見を収集する「目安箱」に寄せられた意見を踏まえ、フレックスタイム制度やサンキューサポート制度（※）、座席管理システムを導入。柔軟な働き方や相互支援、円滑なコミュニケーションの促進を通じて、働きやすい職場環境づくりを推進

（※）育児・介護・傷病等により長期休業する従業員の業務を代替した従業員を支援する制度

ウォーキングイベントの継続的な開催（GAR）

部署や役職の枠を超えた交流と健康増進を目的として、チーム対抗のウォーキングイベントを開催。従業員間のコミュニケーション活性化に寄与

G ガバナンスへの取組み

生成AIガイドラインの制定（GAR） New

生成AIの安全かつ適正な利活用を推進するため、生成AIガイドラインを制定。業務効率および付加価値の向上を図るとともに、法令遵守や情報管理を含むリスク管理体制を整備

情報システム利用ガイドラインの改訂（GAR） New

情報システム利用ガイドラインを改訂し、電子メール送信時のセキュリティ対策やテレワーク時の情報管理ルールを見直すことで、情報セキュリティ管理を強化

ESG基本方針・推進体制

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

1.気候変動への緩和と対応

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

2.利用者の健康・快適性への配慮

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

3.職員エンゲージメントの向上

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

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

役職員一人ひとりが財産であり、多様な人財がその能力を十分に発揮し活躍することが企業価値の継続的向上に必要であると認識しています。そうした多様な役職員が意欲的に仕事に取組める組織風土の醸成に加え、人事制度や教育・研修を通じて人財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、取組み、実績等を積極的に開示し、建設的な対話を促進します。また外部評価や環境認証の活用等により情報の客観性の担保に努めます。

7.コンプライアンスの徹底

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

ESG推進協議会を開催（3ヶ月に１回以上）

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

21世紀金融行動原則（注）

GARは「21世紀金融行動原則」に署名（2020年3月）

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

21世紀金融行動原則

（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。

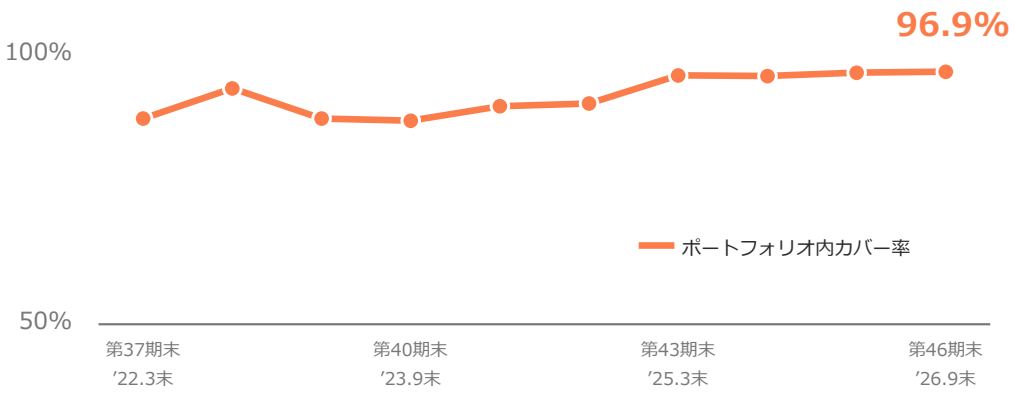
CDP気候変動プログラム

2025年CDP気候変動プログラムに初回答し、「B」スコアを取得

CDP Discloser 2025

環境関連認証の取得

認証取得物件数：**16**物件（前期：15物件）
ポートフォリオ内カバー率：**96.9%**（前期：96.7%）



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

JHEP認証
AAA 仙石山・ 新ダイビル

（注）福岡は上記の認証に加え「ZEB Ready」を取得しています。

グリーンリース契約締結の推進

全契約内実施率（契約面積ベース）：　前期末 **55.8%** ▶ **57.5%**

環境管理システム（EMS）運用マニュアルの運用

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）マニュアルを運用

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）	△52.1%	△11.5%	20.5%	△4.3pt （リサイクル実施率69.9%）

（注1）「GHG（CO2）排出量」は、2022年度（基準年度）と2025年度のポートフォリオ全体のScope1+2+3の数値を比較したものです。
（注2）「エネルギー総消費量」「水使用量」は、GORが管理権限を有する部分のみを集計対象としています。
（注3）「リサイクル実施率」は2025年度の数値です。

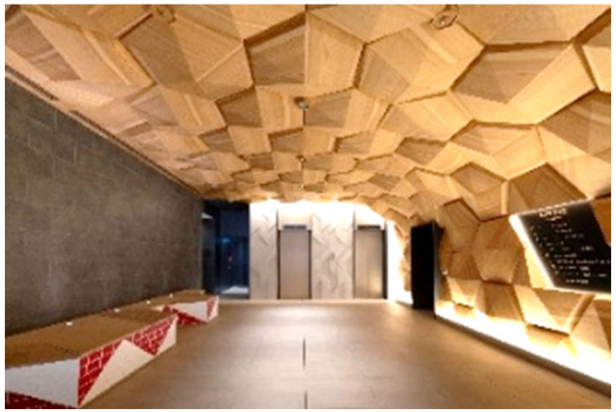
グリーンファイナンス

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

借入先・回号	借入日・発行日	期間	金額（百万円）
第15回投資法人債（グリーンボンド）	2022年2月25日	10.0年	2,700
第16回投資法人債（グリーンボンド）	2022年9月27日	5.0年	3,000
農林中央金庫（グリーンローン）	2023年3月31日	5.0年	1,950
三菱UFJ銀行（グリーンローン）	2024年3月29日	7.0年	2,500
明治安田生命保険相互会社（グリーンローン）	2024年3月29日	7.0年	2,500
三菱UFJ信託銀行（信託勘定）（グリーンローン）	2026年9月30日	6.0年	1,000
		合計	13,650

国産材を用いた共用部リニューアル（芝公園）

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



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17物件中８物件（前期：16物件中８物件）**で再生水を利用**

水資源の有効活用と周辺環境への配慮から、再生水の利用を推進

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



再生可能エネルギー由来の電力利用を推進

ポートフォリオ17物件中11物件（前期：16物件中９物件）**で再生可能エネルギー由来の電力を利用**

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

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

傘のシェアリングサービス「アイカサ」導入（上野）

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CO_2排出量の削減に貢献



北海道産食材の魅力発信キッチンカーフェア＆出張販売開催（札幌）

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



家庭料理のテイクアウトステーション「マチルダ」を誘致（豊洲）

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



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

デジタルサイネージの設置（南青山・豊洲・横浜・御堂筋）

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



アクアリウムの設置（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



テレワークスペースの設置（豊洲・さいたま）

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



GARの従業員エンゲージメント向上への取組み

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を定期的に実施

従業員エンゲージメント調査

2019年度から外部の調査会社に委託し、年に１回「従業員満足度調査」を実施。2023年度からは、より良い職場環境実現に向けて「従業員エンゲージメント調査」として内容を一部見直し。また、従業員エンゲージメント向上のため、従来から継続しているeNPS（注）の経年変化も注視（2025年度：実施率100%・回収率100%）

（注）「eNPS」は、「Employee Net Promoter Score」の略称であり、「親しい知人や友人に自身の職場をどれくらい勧めたいか」を従業員に尋ね、回答を「従業員の推奨度」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

福利厚生制度の拡充

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

持投資口制度

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

健康経営認定制度「銀の認定」を取得

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


健康優良企業
認定証

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）：2026年4月1日時点（試験合格者を含む）

資格名	保有者	割合
宅地建物取引士	44	67.7%
不動産証券化協会認定マスター	31	47.7%
一級建築士	5	7.7%
ビル経営管理士	5	7.7%
日本証券アナリスト協会検定会員	5	7.7%
CASBEE不動産評価員	3	4.6%
CASBEE建築評価員	2	3.1%
CASBEEウェルネスオフィス評価員	2	3.1%
不動産鑑定士	1	1.5%

利益相反防止体制

資産運用会社の代表取締役社長が投資法人の執行役員を兼任せず、GARとGORの運営を所轄する組織を分離
利害関係者取引規程（注1）のほか、GARの3業務（投資法人資産運用業務・投資一任業務・投資助言業務）について、顧客間において発生する可能性がある物件取得競合防止基準を制定

（注1）GARの株主再編により、主要株主グループとの利益相反を管理することを目的として「利害関係者取引規程」を新設。スポンサー企業のみならずその子法人やこれらの者の関連するファンドを「利害関係者」と定義し、規程の適用対象を通常より広く定めることにより、顧客の保護に努める体制を構築

GORの資産運用報酬体系

New

報酬	算定基準	報酬実績（2026年9月期）
運用報酬１	前期末総資産額 × 年率0.3%	356 百万円
運用報酬２	当該決算期間における運用報酬２基準税引前当期利益（注2）×5.0%	194 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%	64 百万円
譲渡報酬	譲渡価額 （資産交換による譲渡の場合は譲渡した当該不動産関連資産の評価額）× 0.5%	18 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2）運用報酬２基準税引前当期利益＝営業収益－営業費用（運用報酬２を除く）＋営業外損益

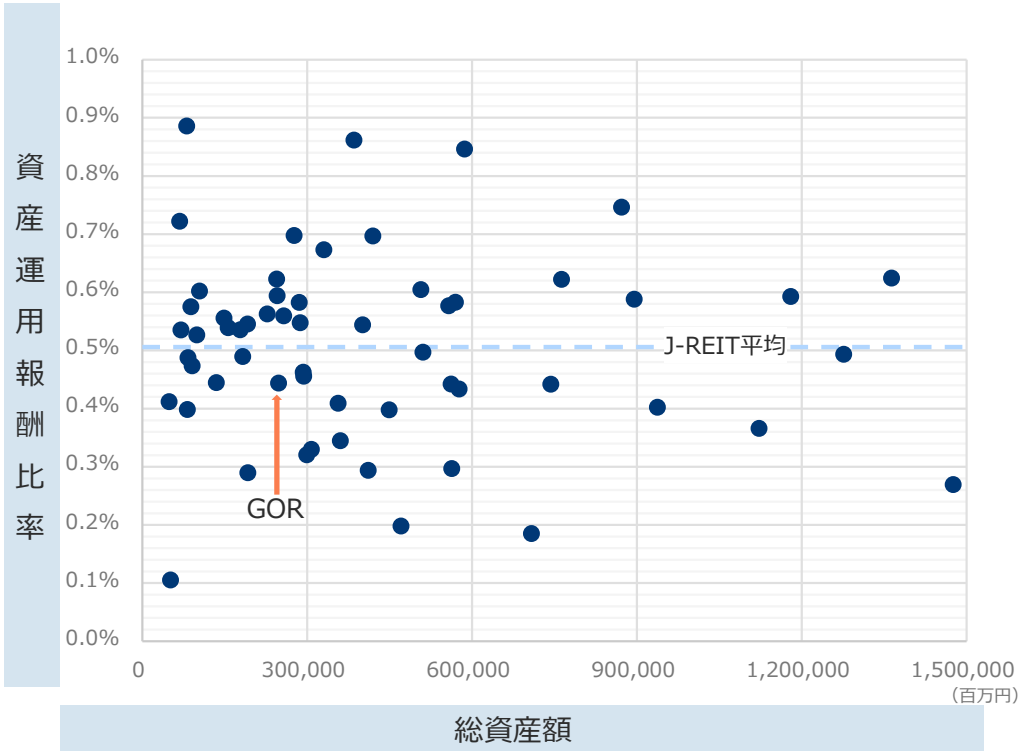
法人関係情報等の管理態勢強化

GARは法人関係情報等の管理強化を目的に、社外取締役を含む全従業員から誓約書を毎年徴収し、インサイダー取引等の未然防止に注力

セイムボート出資

GARはGORの投資口 10,000口（0.91%）（2026年９月末現在）を保有。
GORの投資主とGARの利益を共有し、中期的なGORの投資主価値の向上を追求

◆J-REIT各社の資産運用報酬一覧（注3）



（注3）2026年9月末時点で確認できるJ-REIT各社の最新の決算開示資料に記載された数値に以下の算式を適用のうえ資産運用報酬比率を算定し、1.00%以下のものを表示しています。
資産運用報酬比率 =（資産運用報酬 ÷ 運用日数 × 365）÷ 総資産額

	重点課題	行動計画・目標	KPI	関連するSDGs目標
E	環境関連認証の取得	・DBJグリーンビルディング認証、CASBEE不動産、BELS等の外部認証カバー率の向上【2030年度までにカバー率100%】	ポートフォリオ内カバー率	
	テナントとの協働	・グリーンリース契約締結の推進 ・テナント向け環境配慮の意識醸成	全契約内実施率	
	気候変動への適応 （エネルギー消費量等の管理・削減）	・温室効果ガス（GHG）排出量の削減 GHG排出量（総量）[SBTi認定] 【Near Term目標：2030年度までに△42% ネットゼロ目標：2050年度までにネットゼロの実現】 ・エネルギー消費量の削減*1 消費原単位【2030年度までに△10%】 ・水使用量の削減*1 消費原単位【2030年度までに△2%】 ・廃棄物のリサイクル率の向上 リサイクル率【2030年度までに+1%】 *削減目標はすべて2022年度基準	温室効果ガス(GHG)排出量(総量)*2 エネルギー消費原単位 水消費原単位 廃棄物のリサイクル率 再生可能エネルギー発電量 *1：GORが管理権限を有する部分のみ対象 *2：エネルギー由来のCO_2排出原単位に限定 （Near Term目標：Scope1+2、 ネットゼロ目標：Scope1+2+3）	
S	従業員パフォーマンスの向上とキャリア開発	・福利厚生の充実 ・各種研修制度の新設及び資格取得支援の拡充 ・透明性の高い人事評価・報酬制度の導入 ・社内コミュニケーションの活性化	研修時間数 研修費用 資格保持者の割合	
	人権の尊重とダイバーシティの推進	・DEI（多様性・公平性・包摂性）の推進 ・人権・DEIに関連する研修の実施	従業員関連データ 年間研修回数	
	快適な職場環境とワークライフバランスの推進	・リモートワークの推進、シェアオフィス活用の検討 ・有給休暇取得の促進および時間外労働の削減 ・従業員エンゲージメント調査の実施 ・システムインフラの再整備と業務効率化を目的としたIT化の推進	有給休暇取得平均日数 有給休暇取得率 平均所定外労働時間 従業員エンゲージメント （実施率、回答率、平均スコア）	
	ステークホルダーエンゲージメント	・テナント満足度調査の実施による顧客満足度向上 ・地域コミュニティへの貢献	テナント満足度調査の実施率	
G	コンプライアンス・リスク管理の徹底	・法令等の遵守状況の確認 ・利益相反の排除等の枠組みを通じた適切なリスク管理	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	
	腐敗防止	・反社会的勢力との関係遮断 ・マネー・ローンダリング及びテロ資金供与リスクの排除		
	積極的情報開示の推進	・ステークホルダーに対し、開示資料等を通じてESGに関する情報の拡充を図り、更なる積極的情報開示を推進 ・ESGレポートの発行		

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

◆気候変動に関する定性的評価（リスクと機会、財務的影響、対応策）

分類		不動産運用における リスク・機会の要因	財務への潜在的な影響	区分	4℃シナリオ下での財務的影響		1.5℃シナリオ下での財務的影響		対応策
					中期	長期	中期	長期	
移行リスクと機会	政策と法	炭素税の導入と温室効果ガス（GHG）排出への規制強化	税負担・規制対応コストの増加	リスク	小	小	中	中	・温室効果ガス（GHG）排出目標と実績の適切な管理と開示 ・再生可能エネルギーの調達 ・省エネ改修工事の実施 ・環境認証の取得率向上 ・環境性能の優れた物件との資産入替
		既存不動産の省エネ基準の強化	省エネ改修等・規制対応コストの増加	リスク	小	小	小	中	
		法規制に適合した物件の競争力向上	賃料収入の増加、法規制対応コスト抑制、エネルギー効率改善による水光熱費の抑制	機会	小	小	中	大	
	テクノロジー	再エネや省エネ技術の進展・普及による既存保有物件の相対的な性能低下	先進的技術導入コストの増加	リスク	小	中	中	中	・先進的技術やサービスに関する情報収集と導入 ・ZEB（Net Zero Energy Building）物件の取得
			省エネ性能向上に伴う水光熱費の削減	機会	小	小	中	中	
	市場・評判	物件の環境性能による資産価値の変動	NAVや鑑定評価額の変動	リスク	小	小	小	小	・「政策と法」と同様の対応 ・ESG要素を考慮した鑑定評価の動向に関する情報収集
				機会	小	中	中	大	
		投資家（エクイティ）・金融機関（デット）のESG投融資への取組み強化	資金調達条件の改善・悪化	リスク	小	小	小	小	・「政策と法」と同様の対応 ・適切な情報開示、対話の強化 ・GRESB評価の維持向上 ・グリーンボンド等のグリーンファイナンスの活用
				機会	小	小	中	中	
		テナントの省エネやカーボンニュートラル、レジリエンスに対するニーズの変化	稼働率や賃料収入の変動	リスク	小	小	中	大	・テナント満足度調査を踏まえたPDCAサイクルの実践 ・環境認証取得
				機会	小	小	中	大	
物理的リスクと機会	急性	風水害の激甚化による物件への被害	修繕費・保険料の増加	リスク	小	中	小	小	・ハザードマップによるリスクの把握 ・デューデリジェンスプロセスにおけるリスク評価の高度化 ・BCP（事業継続性）対策の充実（ハード・ソフト両面での対策）
			営業機会の損失	リスク	小	中	小	小	
		集中豪雨・台風による浸水被害（物件の稼働停止）	テナント退去による収益の減少	リスク	小	中	小	小	
	慢性	海面上昇による物件への浸水被害	浸水被害への対策コストの増加	リスク	小	中	小	小	・ハザードマップによるリスクの把握 ・デューデリジェンスプロセスにおけるリスク評価の高度化
		平均気温の上昇による空調負荷の増加	光熱費・空調機器メンテナンス費用・修繕費の増加	リスク	小	小	小	小	・高効率な空調設備の導入と適切な空調制御 ・設備点検の強化 ・テナントとの省エネ活動の推進

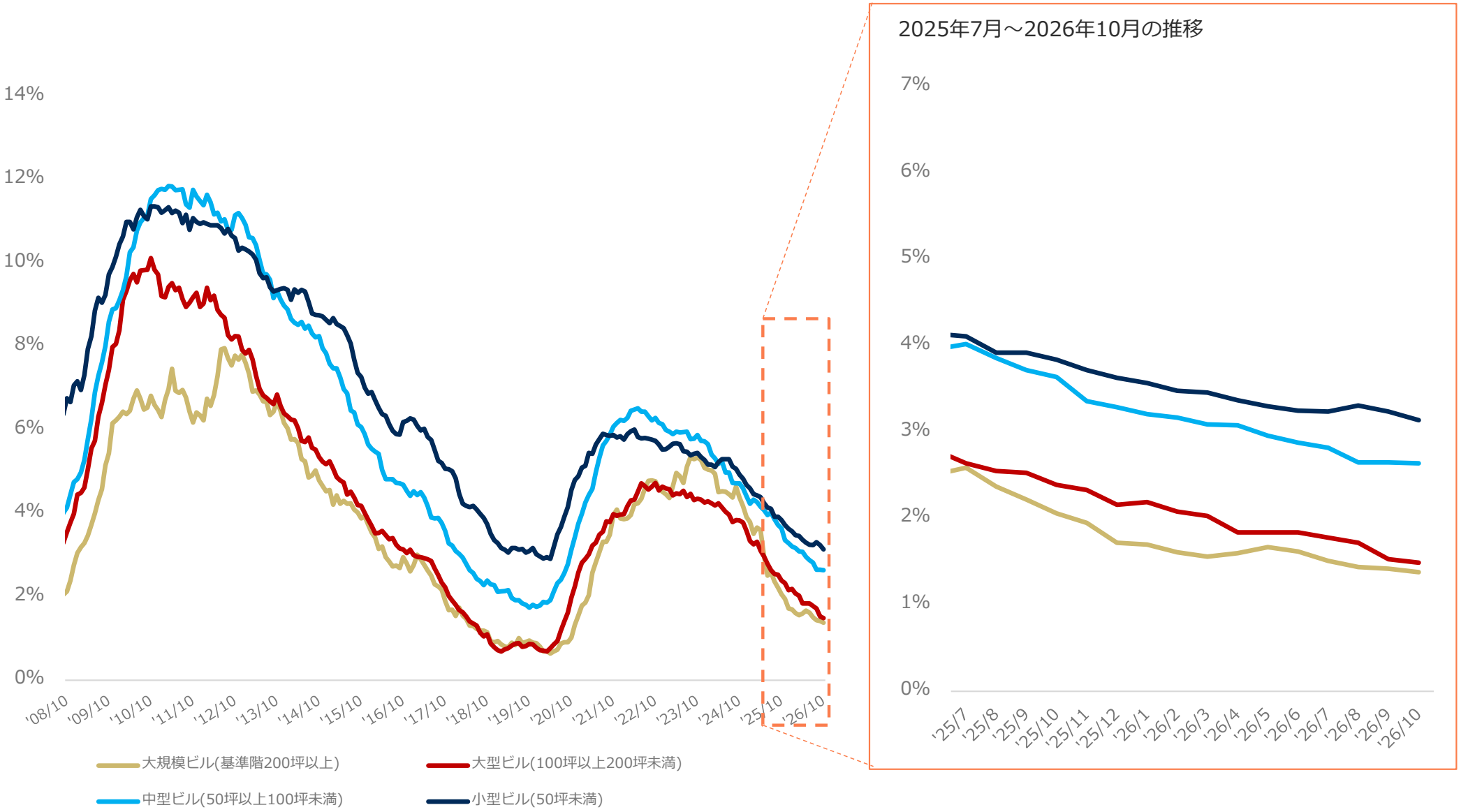
Ⅳ 参考資料

Ⅳ 参考資料

足元の環境認識を踏まえ、今後3年間の中期成長戦略を策定

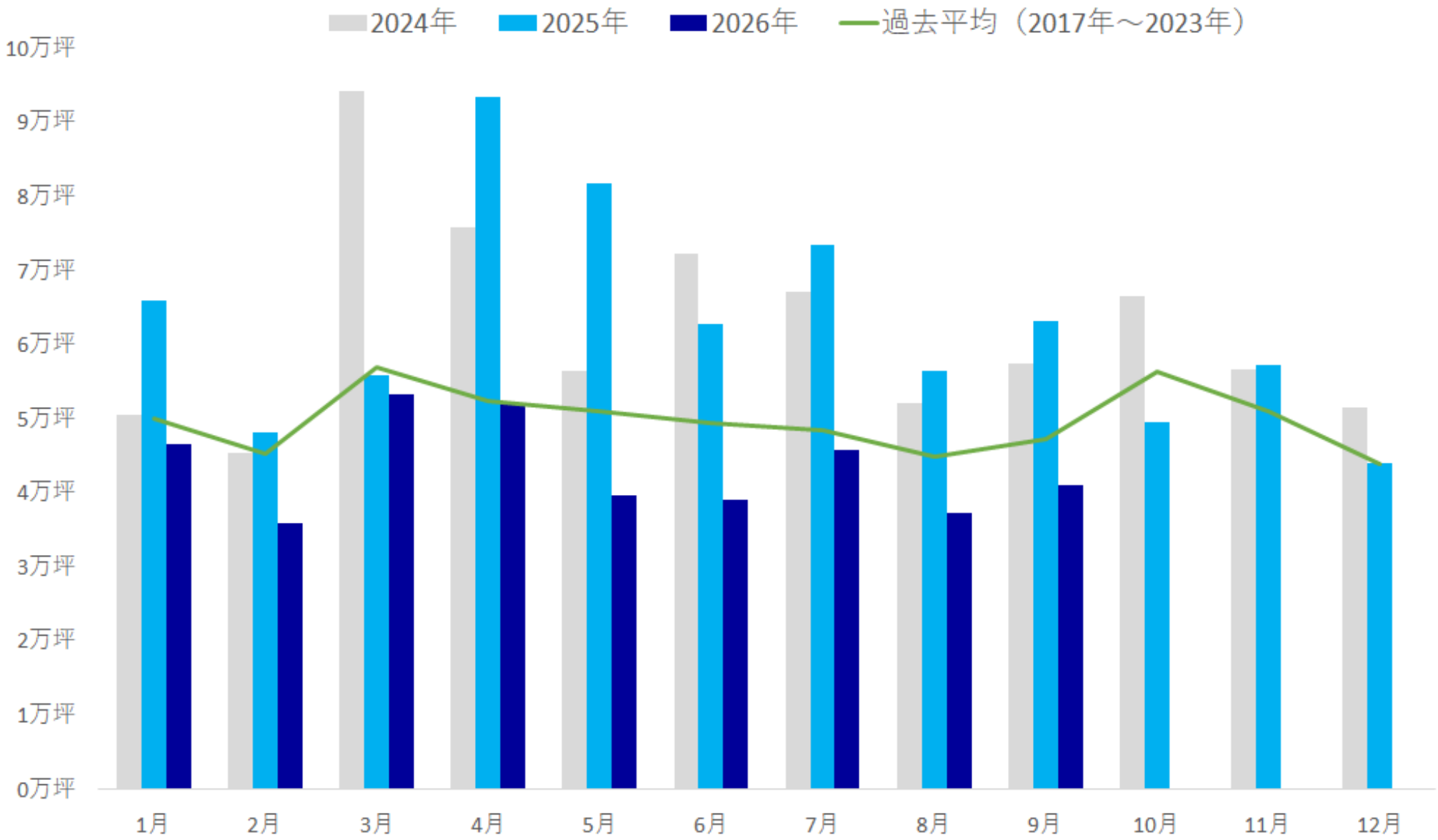


東京23区における規模別空室率の推移



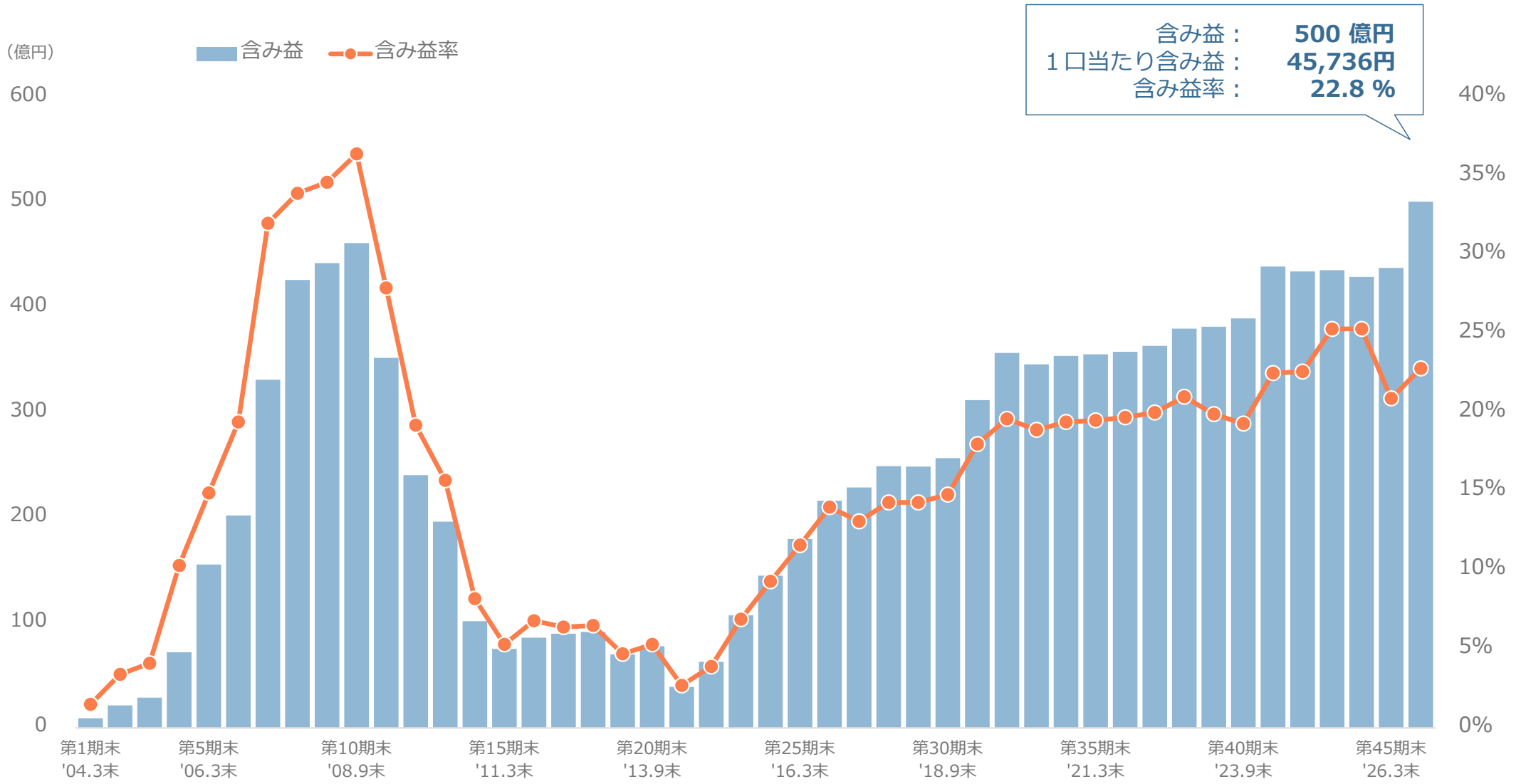
（出所）三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報2026年10月号」を基にGARが作成

月別にみたオフィス成約面積の推移（竣工済ビル、東京都心5区）



（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、2026年9月期末の発行済投資口数1,094,537口で算出しています。

期末物件価額一覧（2026年９月30日現在）

物件名	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）（注1）			前期比増減（百万円）	直接還元法還元利回り（%）（注2）	ＤＣＦ法		第46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45期末	第46期末①			割引率（%）（注2）	最終還元利回り（%）（注2）			
平河町	18,200	18,800	23,600	23,700	100	3.0	2.8	3.2	16,517	7,182	43.5
南青山	28,000	28,032	30,400	30,400	—	3.0	2.9	3.0	27,046	3,353	12.4
仙石山	8,423	8,610	11,500	11,500	—	3.0	2.8	3.2	7,575	3,924	51.8
芝公園	9,200	13,900		14,100		3.3	3.1	3.4	9,330	4,769	51.1
上野	9,900	11,500	11,800	11,800	—	3.4	3.2	3.5	6,360	5,439	85.5
豊洲	21,000	23,700	25,700	26,500	800	3.4	3.6	3.6	20,282	6,217	30.7
横浜（注3）	8,077	8,091	10,620	10,620	—	3.3	3.0	3.4	7,094	3,525	49.7
さいたま	22,700	22,820	25,300	26,100	800	4.4	4.2	4.5	17,293	8,806	50.9
千葉	17,500	17,500	17,500	17,500	—	3.6	3.4	3.7	18,081	△ 581	△ 3.2
名古屋	17,300	18,300	18,400	18,400	—	4.0	3.5	3.8	18,554	△ 154	△ 0.8
土佐堀	4,461	4,680	4,960	4,960	—	3.5	3.3	3.6	3,899	1,060	27.2
新大阪	9,720	9,870	9,870	9,870	—	3.4	3.2	3.6	9,774	95	1.0
新ダイビル	3,455	3,820	3,960	3,970	10	3.0	2.8	3.1	2,997	972	32.4
梅田（注3）	13,270	15,620	15,675	15,700	25	2.9	2.7	3.0	13,409	2,290	17.1
御堂筋	9,200	9,590	11,600	12,000	400	3.5	3.7	3.7	9,882	2,117	21.4
福岡	14,865	15,355	15,355	15,355	—	3.4	3.2	3.5	14,862	492	3.3
札幌	17,000	17,100	17,100	17,100	—	3.6	3.4	3.8	16,549	550	3.3
ポートフォリオ全体	232,273	247,288	253,340	269,575	2,135	—	—	—	219,514	50,060	22.8
									一口当たり含み益		**45,736円**

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

【大和不動産鑑定株式会社】　平河町・仙石山　【株式会社中央不動産鑑定所】　南青山・さいたま・千葉・新大阪・梅田・福岡・札幌

【株式会社谷澤総合鑑定所】　豊洲・御堂筋　【JLL森井鑑定株式会社】　芝公園・上野・名古屋・土佐堀・新ダイビル　【一般財団法人日本不動産研究所】　横浜

（注2）各利回り、割引率は、第46期末鑑定評価額算出に用いられた数値を記載しています。

（注3）分割で取得及び譲渡をしている物件は期末時点の持分相当の金額を記載しています。以降同じです。

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

物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第46期（2026年９月期））

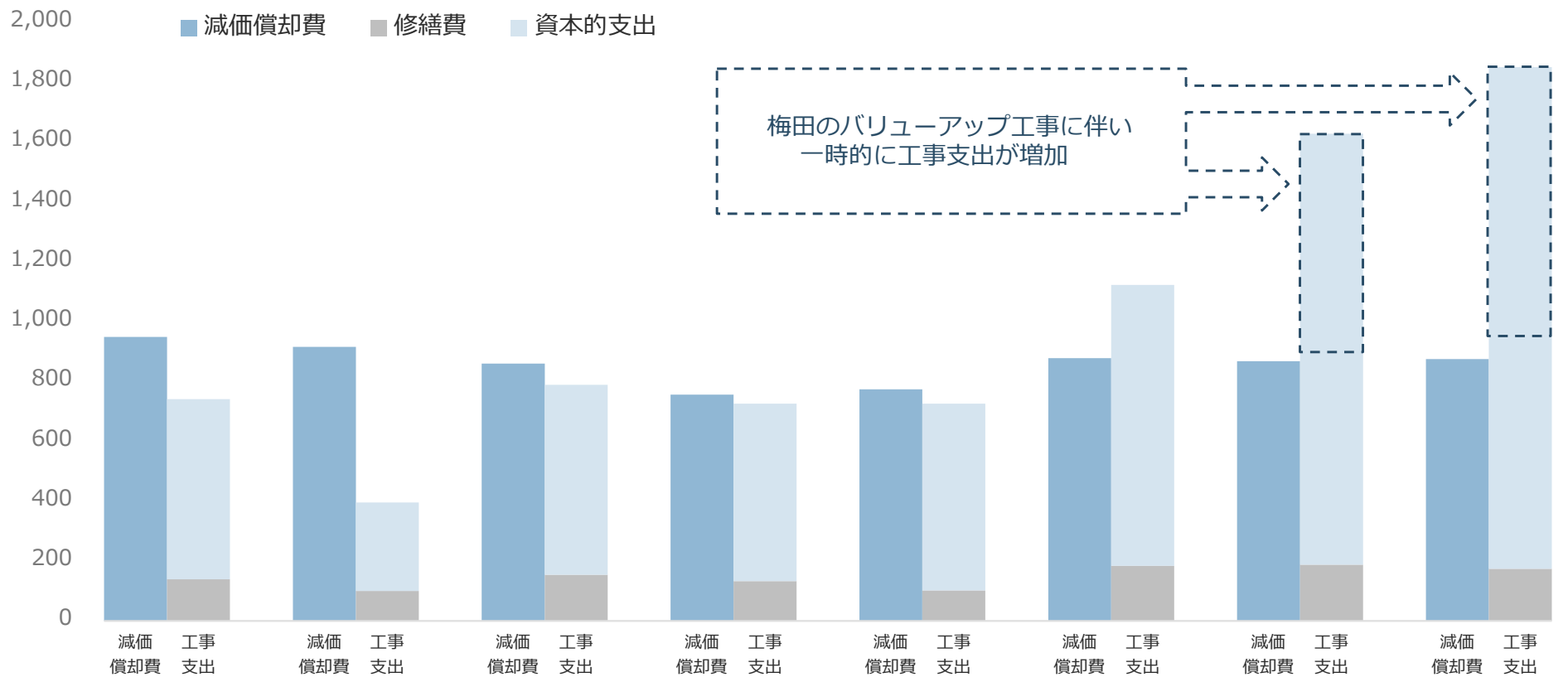
（単位：百万円）

	平河町	南青山	仙石山	芝公園	上野	豊洲	横浜	さいたま	千葉	名古屋	土佐堀	新大阪	新ダイビル	梅田	御堂筋	福岡	札幌	合計
A．不動産賃貸事業収益	509	725	251	242	337	667	258	1,031	391	409	152	228	91	390	372	365	381	6,806
賃貸事業収入	509	725	237	242	315	550	255	1,031	391	409	150	216	91	390	372	365	381	6,636
その他賃貸事業収入	–	–	14	0	22	117	2	0	–	–	1	11	0	0	0	0	–	170
B．不動産賃貸事業費用	190	299	105	60	136	280	107	436	145	(注3)	62	72	38	164	211	115	138	2,779
外部委託費	93	62	45	32	36	58	22	97	35	(注3)	22	24	14	39	38	18	17	739
水道光熱費	10	48	7	16	24	49	15	81	27	–	15	18	6	53	28	19	26	450
公租公課	32	78	17	–	24	33	19	69	–	44	14	11	8	39	59	26	20	500
保険料	0	1	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	1	1	1	0	15
修繕費	0	20	–	5	23	58	5	15	1	12	1	3	1	5	24	0	2	184
減価償却費	53	86	34	5	27	78	43	168	78	73	8	12	7	22	58	49	71	878
固定資産除却損	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	3	0	0	0	9
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	318	426	146	182	200	387	150	594	246	(注3)	89	155	53	226	160	250	242	4,027
D．NOI（C＋減価償却費＋固定資産除却損）	372	512	180	187	228	465	193	763	325	269	97	168	60	248	219	299	313	4,906
E．取得価格	18,200	28,000	8,423	8,093	9,900	21,000	8,415	22,700	17,500	17,300	4,461	9,720	3,455	12,816	9,200	14,865	17,000	231,050
F．NOI利回り（D×2÷E）（注1）（注2）	4.1%	3.7%	4.3%	4.6%	4.6%	4.4%	4.6%	6.7%	3.7%	3.1%	4.4%	3.5%	3.5%	3.9%	4.8%	4.0%	3.7%	4.2%
G．償却後利回り（C×2÷E）（注1）（注2）	3.5%	3.0%	3.5%	4.5%	4.1%	3.7%	3.6%	5.2%	2.8%	2.3%	4.0%	3.2%	3.1%	3.5%	3.5%	3.4%	2.9%	3.5%

（注1）期中に売買（一部売買を含む）をした物件（芝公園･横浜･梅田）については、日数で加重平均した取得価格を使用して算出しています。
なお、合計は全物件の取得価格で加重平均して算出しています。
（注2）上野・土佐堀・新ダイビルについては、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行いました。
それぞれの物件につき、圧縮記帳を加味したNOI利回り、NOI償却後利回りは以下の通りです。
（注3）本投資法人が秘匿すべき情報を算出できてしまう情報を含むため、やむを得ない事由により開示していません。

	NOI利回り	償却後利回り
上野	7.2%	6.3%
土佐堀	5.1%	4.7%
新ダイビル	4.1%	3.6%

（単位：百万円）

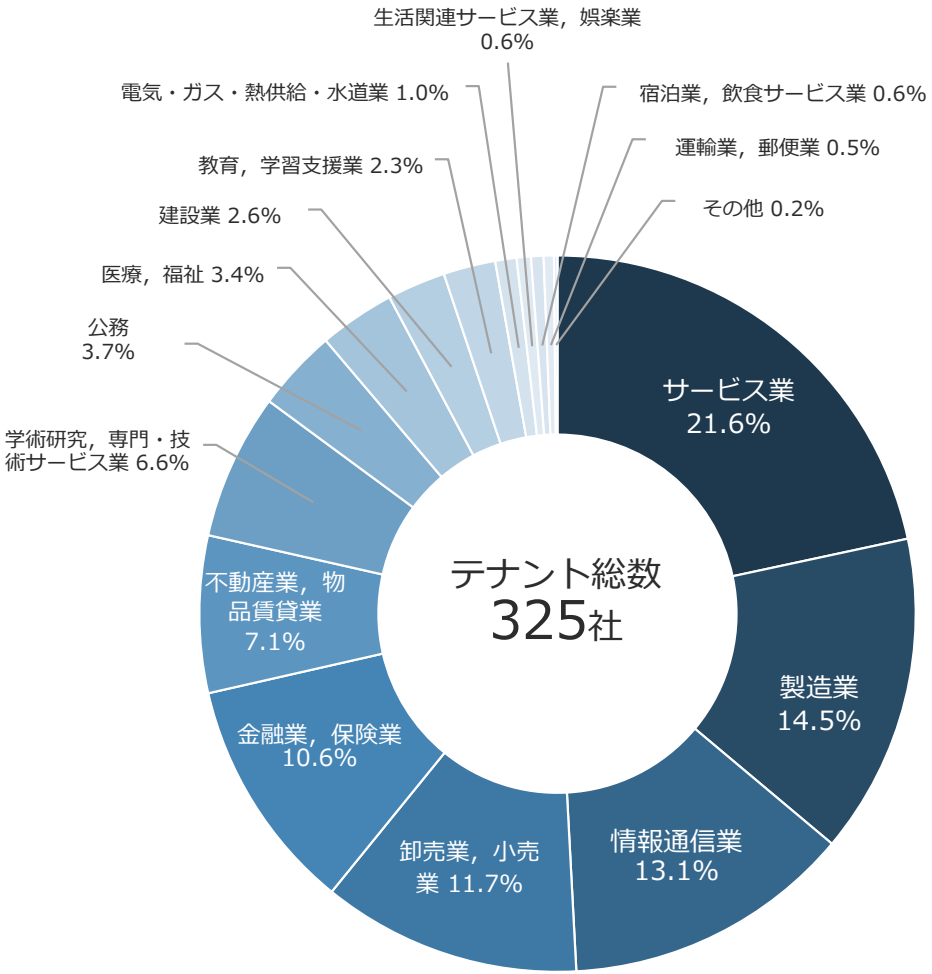


	第41期（2024年3月期）	第42期（2024年9月期）	第43期（2025年3月期）	第44期（2025年9月期）	第45期（2026年3月期）	第46期（2026年9月期）	第47期予算（2027年3月期）	第48期予算（2027年9月期）
減価償却費	949	916	860	756	774	878	868	875
工事支出	741	396	789	726	726	1,124	1,628	1,851
修繕費	139	100	154	133	102	184	188	174
資本的支出	602	296	635	593	624	939	1,440	1,677

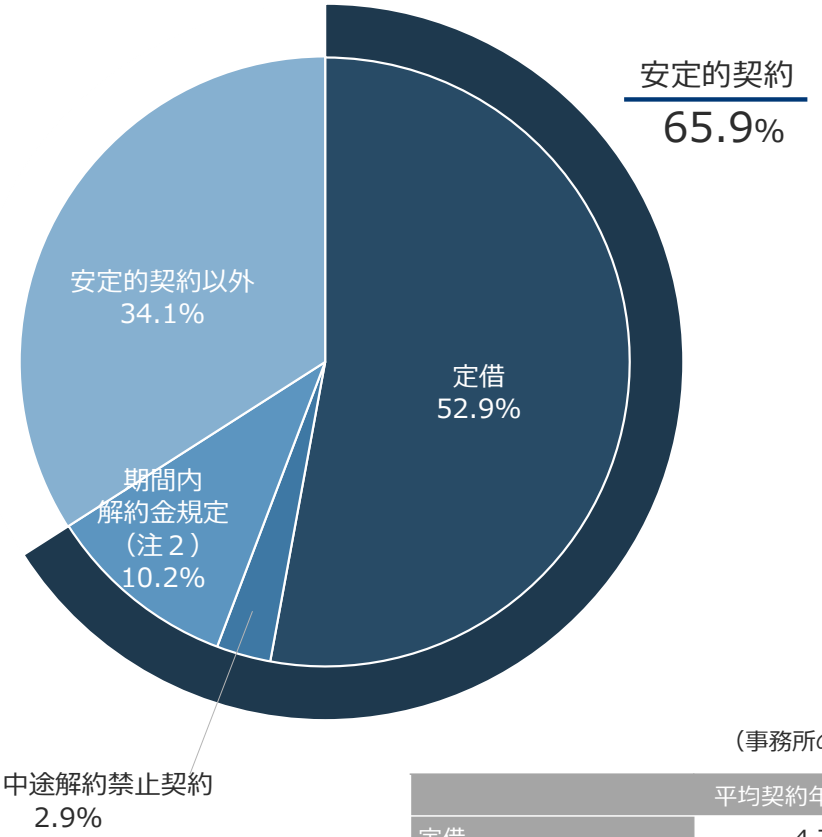
	テナント （パススルーの場合はエンドテナント）	業種名	物件名称	賃貸面積 （㎡）	総賃貸面積に占める賃貸面積の割合（%） （注1）
1	NECビジネスインテリジェンス株式会社	サービス業	グローバル・ワン名古屋伏見 土佐堀ダイビル	15,104.63	9.3
2	楽天グループ株式会社	サービス業	楽天クリムゾンハウス青山	9,794.86	6.0
3	AGC株式会社	製造業	グローバル・ワン上野	4,255.30	2.6
4	三井住友海上火災保険株式会社	金融業，保険業	GRAND CENTRAL CHIBA	4,125.34	2.5
5	（注2）	学術研究，専門・技術サービス業	THE PEAK SAPPORO	2,276.66	1.4
6	芙蓉総合リース株式会社	不動産業，物品賃貸業	豊洲プライムスクエア	2,264.77	1.4
7	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,243.88	1.4
8	株式会社みずほ銀行	金融業，保険業	GRAND CENTRAL CHIBA	2,183.61	1.3
9	Gcomホールディングス株式会社	情報通信業	福岡Kスクエア	2,120.69	1.3
10	独立行政法人水資源機構	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,120.46	1.3
			合計	46,490.19	28.7

(注1) 2026年9月30日現在の「総賃貸面積」は、162,254.78㎡です。
(注2) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載していません。

業種比率（注1）



安定的契約比率（注1）



（事務所のみ）

	平均契約年数
定借	4.7年
普通借	2.5年
全体	3.9年

（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）



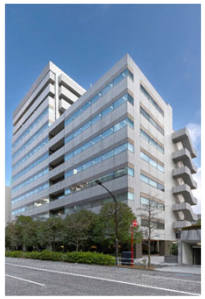


アークヒルズ
仙石山森タワー
（東京都港区）





ICON PLACE
SHIBAKOEN
（東京都港区）





■その他東京23区

グローバル
・ワン上野
（東京都
台東区）





豊洲
プライム
スクエア
（東京都
江東区）





■東京周辺都市部

横浜
プラザビル
（神奈川県
横浜市）





明治安田生命
さいたま
新都心ビル
（埼玉県
さいたま市）





GRAND
CENTRAL
CHIBA
（千葉県
千葉市）





グローバル・ワン
名古屋伏見
（愛知県名古屋市）





土佐堀ダイビル
（大阪府大阪市）





ルーシッドスクエア
新大阪
（大阪府大阪市）



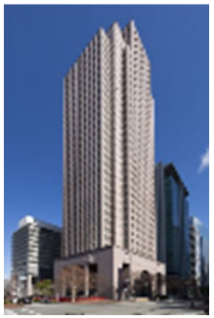


新ダイビル
（大阪府大阪市）



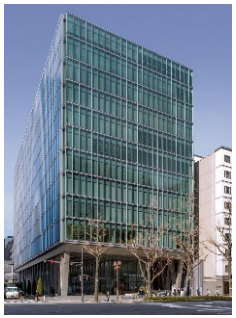


明治安田生命
大阪梅田ビル
（大阪府大阪市）





明治安田生命
大阪御堂筋ビル
（大阪府大阪市）





■3大都市圏以外の政令指定都市

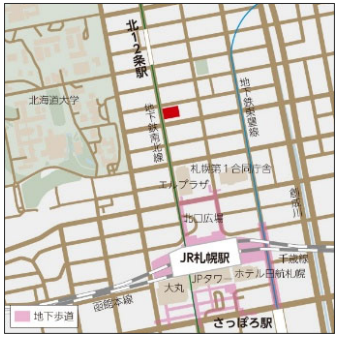
福岡Ｋスクエア
（福岡県福岡市）





THE PEAK
SAPPORO
（北海道札幌市）





ポートフォリオの概要（第46期（2026年９月期））

物件略称	所有形態	所有割合（%）	延床面積（㎡）（注1）	総賃貸可能面積（㎡）（注2）	建築時期	築年数（年）	PML（%）	取得価格（百万円）（注3）	投資比率（%）（注4）	月額賃料合計（百万円）（注5）	契約形態
平河町	区分所有権（信託受益権）	約26.2	51,094.82	9,814.43	2009年12月	16.8	2.9	18,200	7.8	88	普通借
南青山	所有権（信託受益権の準共有持分80%）	80.0	20,958.79	11,210.11	2003年5月	23.4	2.8	28,000	12.1	110	定借（注6）（一部、普通借）
仙石山	区分所有権（信託受益権）	約5.6	140,667.09	3,944.81	2012年8月	14.2	0.3	8,423	3.6	36	普通借
芝公園	所有権（信託受益権）	100	11,661.69	7,253.87	1990年8月	36.2	10.8	9,200	4.0	45	定借（一部、普通借）
上野	区分所有権（信託受益権）	約78.1	15,467.77	8,503.82	2010年1月	16.8	1.8	9,900	4.3	47	普通借
豊洲	所有権（信託受益権の準共有持分50%）	50.0	41,741.18	16,140.81	2010年8月	16.2	7.0	21,000	9.0	96	普通借（一部、定借）
横浜	所有権（信託受益権の準共有持分45%）	45.0	19,968.20	6,282.33	2010年2月	16.7	-	8,077	3.5	37	普通借（一部、定借）
さいたま	所有権の共有持分50%（信託受益権）	50.0	78,897.42	21,715.52	2002年3月	24.6	2.8	22,700	9.8	143	定借
千葉	所有権（信託受益権）	100.0	14,201.97	10,412.41	2023年1月	3.8	9.2	17,500	7.5	60	普通借（一部、定借）
名古屋	所有権（信託受益権）	100.0	23,161.27	15,041.74	1995年3月	31.6	9.9	17,300	7.4	65	普通借
土佐堀	所有権の共有持分20%	20.0	35,198.77	5,145.27	2009年7月	17.3	1.9	4,461	1.9	-	普通借
新大阪	所有権（信託受益権）	100.0	9,383.85	7,113.65	1990年11月	35.9	7.2	9,720	4.2	32	普通借
新ダイビル	所有権の共有持分5%	5.0	75,826.76	2,108.56	2015年3月	11.6	0.8	3,455	1.5	-	普通借
梅田	所有権（信託受益権の準共有持分38.5%）	38.5	52,982.94	10,833.92	2000年6月	26.3	0.5	13,270	5.7	63	普通借（一部、定借）
御堂筋	所有権の共有持分50%	50.0	32,997.60	8,890.28	2001年7月	25.3	0.5	9,200	4.0	56	定借
福岡	所有権（信託受益権の準共有持分83%）	83.0	15,647.62	9,313.83	2023年6月	3.3	0.2	14,865	6.4	57	定借（一部、普通借）
札幌	所有権（信託受益権）	100.0	12,823.15	10,440.10	2021年6月	5.3	0.3	17,000	7.3	59	普通借
合計		-	652,680.89	164,165.44	-	-	（注7）-	232,273	100.0	-	-

（注1）「延床面積」は、所有形態にかかわらず、建物全体（附属建物を含む）の面積を記載しています。
（注2）「総賃貸可能面積」は、投資対象面積を記載しています。
（注3）「取得価格」は、当該不動産関連資産の取得に要した諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された価格）です。
（注4）「投資比率」とは、取得価格の総額に対する当該不動産関連資産の取得価格の比率です。
（注5）仙石山： 2026年9月30日現在における共同運用区画のエンドテナントとの間の賃貸借契約で規定されている１ヶ月の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額に事業比率を乗じた金額です。
土佐堀・新ダイビル：共有者からの承諾が得られていないため、開示を差し控えています。
その他：2026年9月30日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料（共益費を含み、フリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月額賃料）の合計額です。
（注6）オフィス棟（賃貸面積合計 9,794.86㎡）について、楽天グループ㈱と2029年10月1日を契約満了日とする定期借家契約を締結しています。当該定期借家契約は、賃借人による1年前までの書面予告で解約可能です。
（注7） 2026年9月30日時点で保有する16物件（横浜を除く）のポートフォリオPMLは1.9%です。

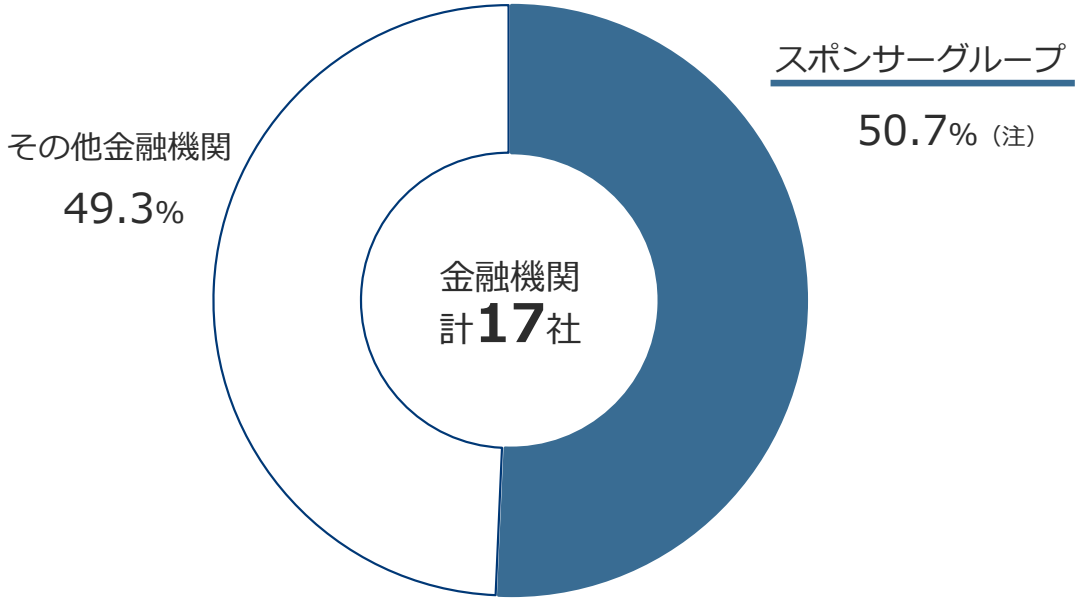
スポンサーグループを中心とする安定したバンクフォーメーション
JCR格付　：　ＡＡ－　安定的

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	37,900	40.1%
日本政策投資銀行	15,400	16.3%
● 明治安田生命保険	9,000	9.5%
農林中央金庫	7,350	7.8%
福岡銀行	5,575	5.9%
三井住友銀行	3,275	3.5%
伊予銀行	2,300	2.4%
西日本シティ銀行	2,000	2.1%
足利銀行	1,900	2.0%
七十七銀行	1,800	1.9%
常陽銀行	1,500	1.6%
百五銀行	1,500	1.6%
南都銀行	1,300	1.4%
山形銀行	1,300	1.4%
● 三菱UFJ信託銀行（信託勘定）	1,000	1.1%
損害保険ジャパン	800	0.8%
東京海上日動火災保険	500	0.5%
合計	94,400	100.0%

投資法人債の格付

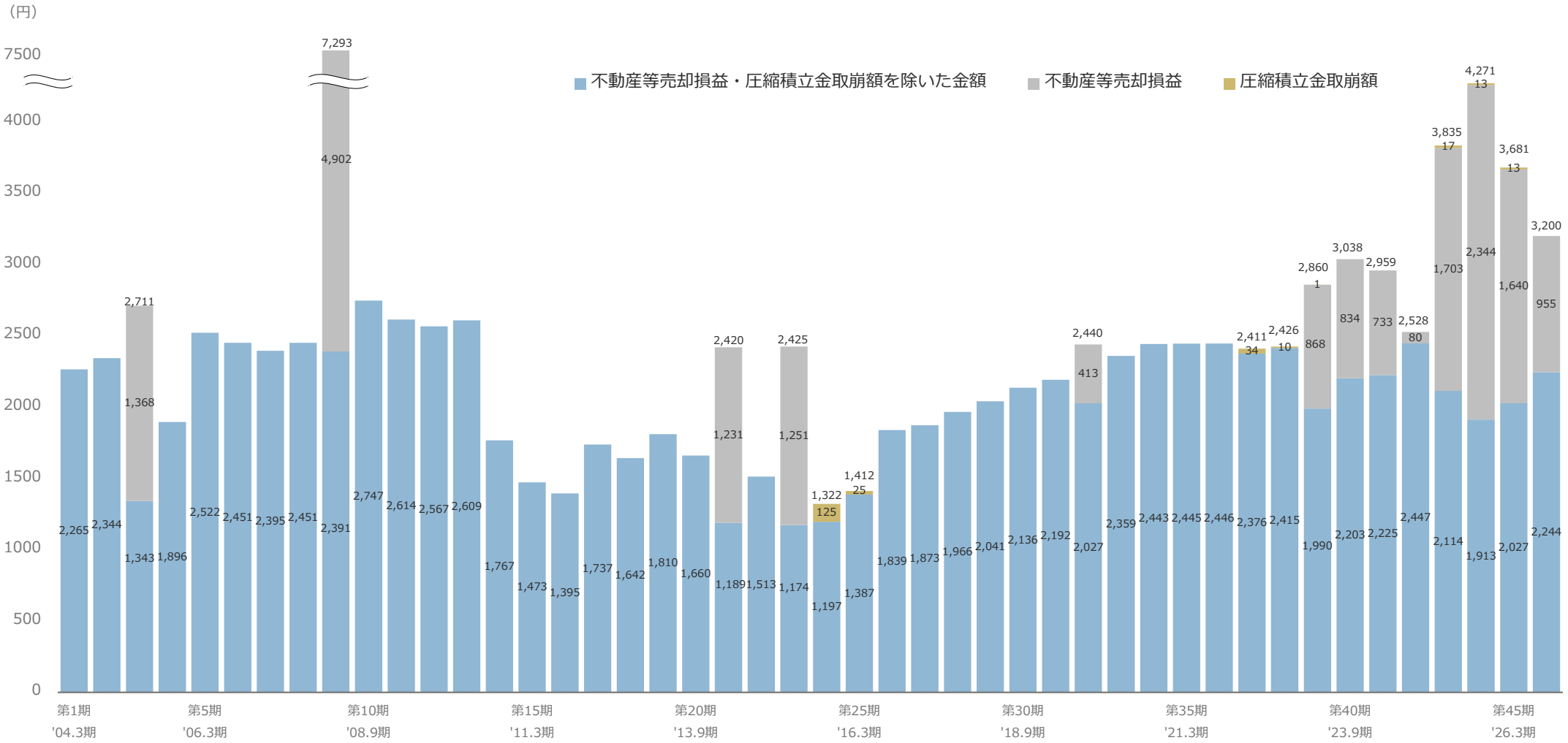
信用格付業者	格付内容		
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	：	AA-
	格付の見通し	：	安定的
	債券格付	：	AA-



（注）ブリッジローンの残高（136億円）を除いています。ブリッジローンの借入先は三菱UFJ銀行であり、これを残高に含めた場合のシェアは同行47.7%、スポンサーグループ56.9%となります。

分配金実績値

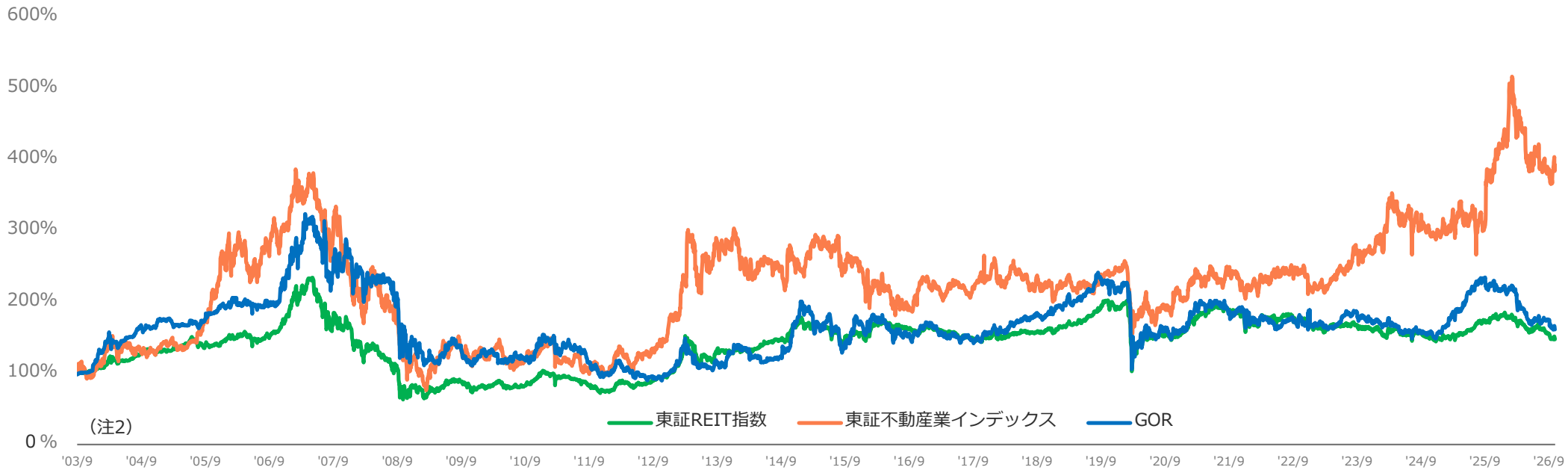
第1期～第46期 分配金累計額 **112,843円**（分割後換算）

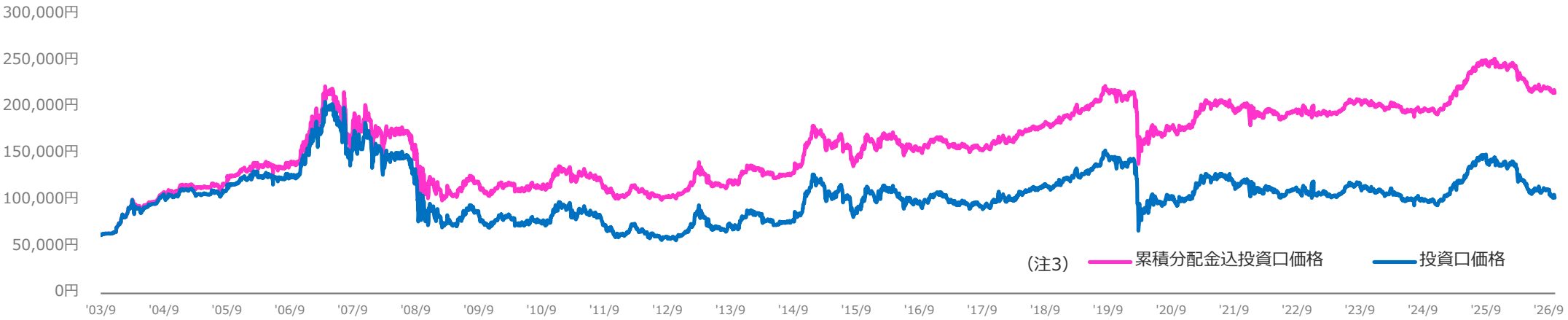


（注1） 分割後換算した1口当たりの分配金等を記載しています。

（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～2026年10月31日）





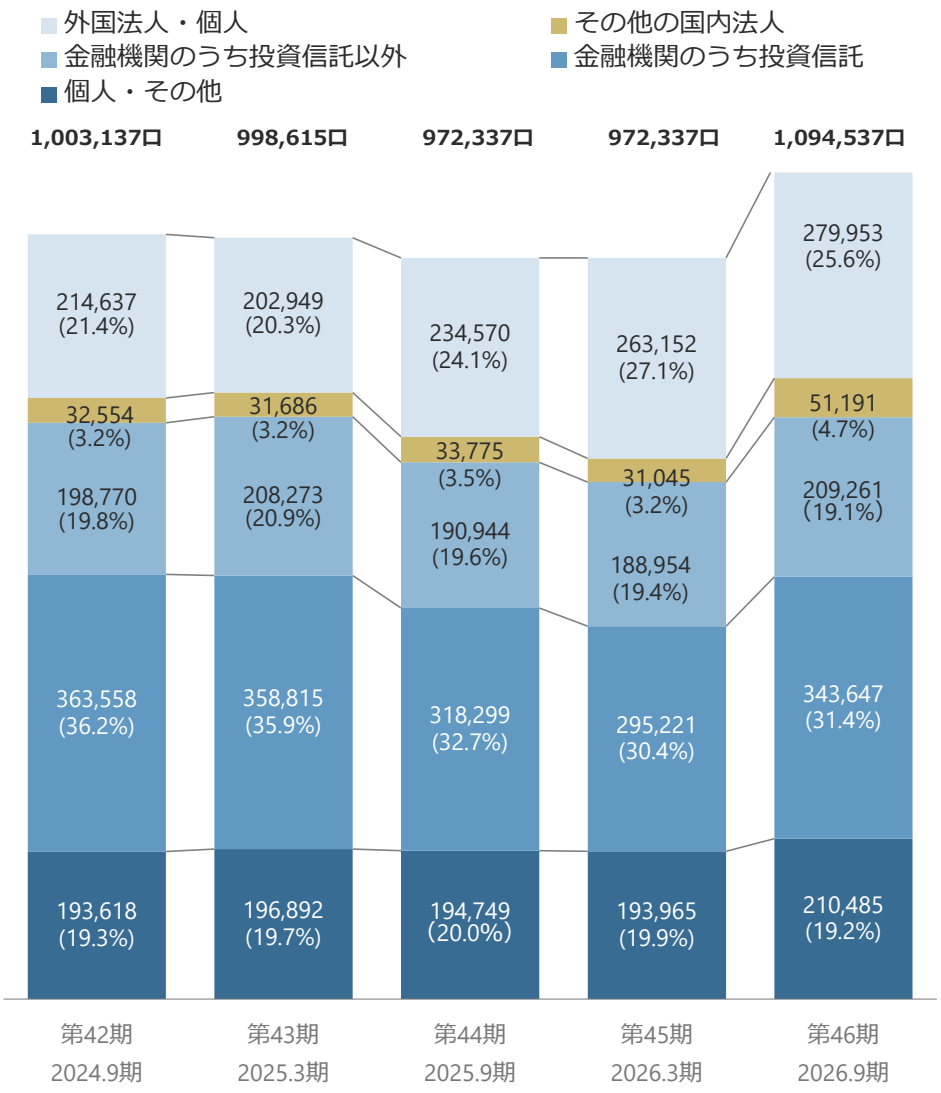
（注1） グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

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

（注3） 累積分配金込投資口価格＝投資口価格＋累積分配金

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

所有者別投資口数



上位投資主一覧

	氏名又は名称	所有投資口数（口）	所有割合（%）（注）
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	198,515	18.13
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	163,497	14.93
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	56,841	5.19
4	BNP PARIBAS LONDON BRANCH FOR PRIME BROKERAGE CLEARANCE ACC FOR THIRD PARTY	18,520	1.69
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	17,736	1.62
6	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	15,722	1.43
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	15,263	1.39
8	明治安田生命保険相互会社	14,947	1.36
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	14,710	1.34
10	JPMSPLC CLIENT ASSETS SK JPY	12,978	1.18
	合計	528,729	48.30

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

■ 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

IR部　　TEL　03-4346-0658