

# No.8 グローバル・ワン不動産投資法人

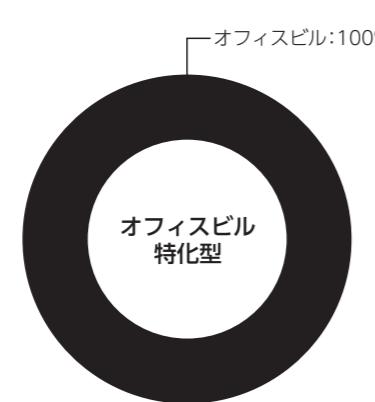
略称(グロバワン / GOR)

本投資法人は、2003年9月25日に上場した、オフィスビル特化型リートです。ポートフォリオは、中長期的な観点から競争力の高い優良不動産に重点投資を行い、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。本投資法人の資産運用会社は、「明治安田生命保険」「三菱UFJフィナンシャル・グループ」「近鉄グループ」の3グループをスポンサーとし、各グループ14.9%の均等出資となっています。三菱系金融機関を中心とした安定的な財務基盤のもと、投資主利益を第一に考えた不動産運用を行っています。

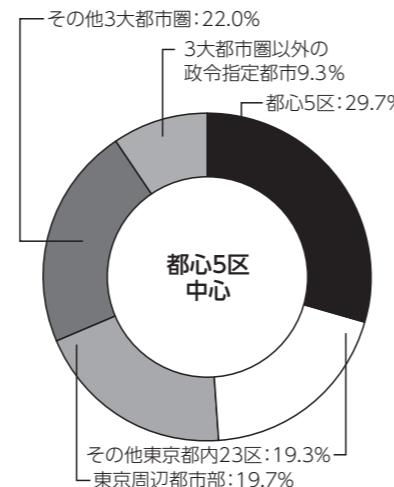


楽天クリムゾンハウス青山

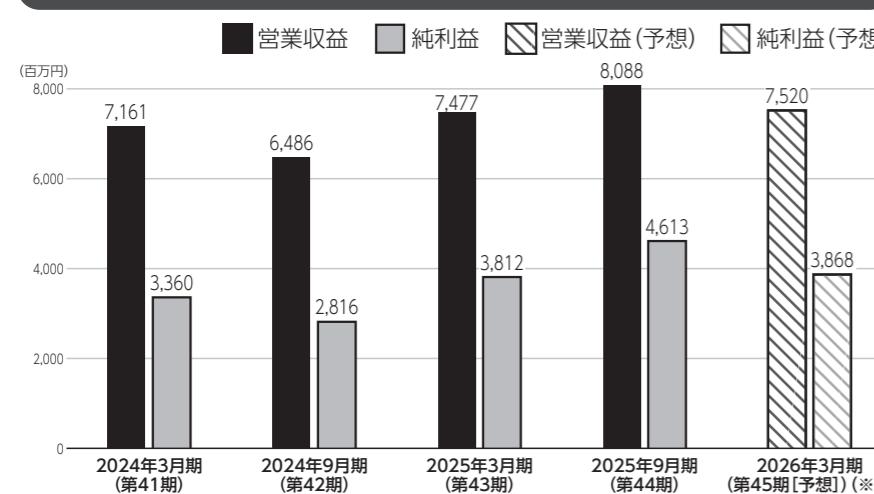
## 運用資産種別



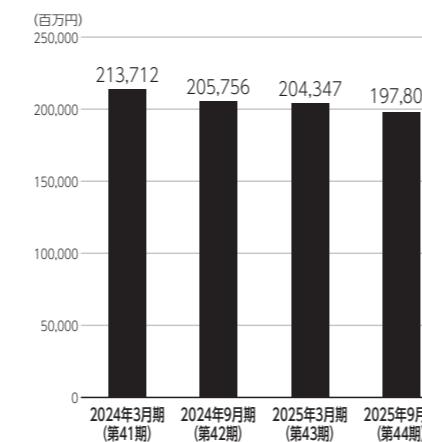
## 運用対象地域 (※1)



## 営業収益・純利益



## 総資産



## 資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社	資本金	400百万円
	代表取締役	山内 和紀	従業員数	59名
	株主	明治安田生命保険相互会社、株式会社三菱UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、近鉄グループホールディングス株式会社、森ビル株式会社（※2）、その他		
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	
会計事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
納税事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行	

URL : <https://www.go-reit.co.jp/>

才住商物ホヘ他

2025年9月30日時点の投資口価格	143,000円／口	2025年9月期(第44期)分配金	4,271円／口
決算月	3月、9月	分配金支払開始月	6月、12月
直近の決算期	第44期(2025年4月1日～2025年9月30日)		
所在地	〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 大手町ファーストスクエアイーストタワー13階	T E L	03-4346-0658
役員	【執行役員】内田 昭雄 【監督役員】名取 勝也、森田 康裕	U R L	<a href="https://www.go-reit.co.jp/">https://www.go-reit.co.jp/</a>
設立年月日	2003年4月16日	上場年月日	2003年9月25日
運用資産種別	[オフィスビル特化型] オフィスビル：100%		
運用対象地域(※1)	[都心5区中心] 都心5区：29.7% その他東京都内23区：19.3% 東京周辺都市部：19.7% その他3大都市圏：22.0% 3大都市圏以外の政令指定都市9.3%		
運用方針	<p>◆主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託受益権その他の資産に対して主として投資を行います。</p> <p>◆投資対象地域は、3大都市圏(首都圏、中部圏及び近畿圏)の主要都市及び3大都市圏以外の政令指定都市を主とします。</p> <p>◆ポートフォリオは中長期的な観点から競争力の高い優良不動産に重点投資を行い、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。</p>		
財務方針	<p>◇レバレッジは、保有物件の賃貸借契約の安定性、不動産市況や金融環境等を十分に考慮して、柔軟に運用します。</p> <p>◇有利子負債は、長期、固定金利での調達を中心とします。</p>		
上場時発行	48,000口	510,000円／口	主幹事
出資総額	94,147百万円	発行済投資口数	972,337口

	2024年3月期(第41期)	2024年9月期(第42期)	2025年3月期(第43期)	2025年9月期(第44期)	2026年3月期(第45期)[予想](※3)
営業収益	7,161百万円	6,486百万円	7,477百万円	8,088百万円	7,520百万円
営業利益	3,776百万円	3,243百万円	4,202百万円	5,059百万円	4,558百万円
経常利益	3,361百万円	2,817百万円	3,813百万円	4,614百万円	3,869百万円
当期純利益	3,360百万円	2,816百万円	3,812百万円	4,613百万円	3,868百万円
短期借入金(※4)	19,500百万円	14,700百万円	11,150百万円	12,250百万円	
長期借入金	63,000百万円	62,500百万円	63,850百万円	59,950百万円	
投資法人債	15,700百万円	15,700百万円	15,700百万円	15,700百万円	
総資産額	213,712百万円	205,756百万円	204,347百万円	197,805百万円	
純資産額	104,131百万円	101,921百万円	102,685百万円	100,112百万円	
分配金	2,959円／口	2,528円／口	3,835円／口	4,271円／口	3,585円／口
保有物件数(※5)	14	テナント数(※5)	257	総賃貸面積(※5)	130,952.59m <sup>2</sup>
主要テナント	楽天グループ株式会社				
主要物件(投資額上位3物件)(※5)	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	楽天クリムゾンハウス青山	東京都港区	28,000百万円	15.2%	
	明治安田生命さいたま新都心ビル	埼玉県さいたま市	22,700百万円	12.4%	
	豊洲プライムスクエア	東京都江東区	21,000百万円	11.4%	
格付	【JCR】長期発行体格付：AA-、債券格付：AA-				

(※1) 2025年9月末(第44期末)時点の情報を記載しています。

(※2) 持株比率5%以上の株主を記載しています。

(※3) 第45期予想は、2025年11月28日公表のプレスリリース「2026年3月期の運用状況の予想の修正ならびに分配予想の修正及び2026年9月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に基づき記載しています。

(※4) 貸借対照表上定義される「1年内返済予定の長期借入金」「1年内償還予定の投資法人債」は、短期借入金に含めて計算しています。

(※5) 保有物件数、テナント数、総賃貸面積は2025年9月末(第44期末)時点の情報を記載しています。なお、本投資法人は、2025年10月30日付で「福岡Kスクエア」及び2025年11月28日付で「ルーシッドスクエア新大阪」の取得を発表しています。