



Global One

グローバル・ワン不動産投資法人

<http://www.go-reit.co.jp/>

グローバル・ワン不動産投資法人(8958) 第12期(平成21年9月期)決算説明資料

平成21年11月20日



GAR
Global Alliance Realty

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

<http://www.garc.co.jp/>

目次

セクション1	:	第12期(平成21年9月期)決算内容	
		決算ハイライト	3
		決算詳細	5
セクション2	:	運用実績およびポートフォリオ戦略	
		第12期(平成21年9月期)運用実績とトピックス	14
		ポートフォリオ戦略	27
セクション3	:	財務戦略、第13期(平成22年3月期)決算予想	
		財務運営の軌跡	29
		第13期(平成22年3月期)決算予想	33
セクション4	:	ご参考資料	34



セクション1

第12期(平成21年9月期)決算内容

決算ハイライト(その1)

		第10期 (H20.9)	第11期 (H21.3)	第12期 (H21.9)	前期比	
資産・負債・資本						
期末総資産額	百万円	136,753	136,304	136,261	△42	△0.0%
期末負債額 (うち有利子負債額)	百万円 百万円	59,597 (50,700)	59,250 (50,700)	59,245 (50,700)	△5 (—)	△0.0% (—)
期末純資産額	百万円	77,156	77,053	77,016	△37	△0.0%
発行済投資口数	口	96,900	96,900	96,900	—	—
1口当たり純資産額	円	796,247	795,183	794,801	△382	△0.0%
損益						
営業収益	百万円	5,098	4,868	4,814	△53	△1.1%
営業利益	百万円	2,520	2,359	2,323	△35	△1.5%
経常利益	百万円	2,131	2,027	1,991	△36	△1.8%
当期純利益	百万円	2,130	2,026	1,989	△36	△1.8%
分配金						
分配金総額	百万円	2,129	2,026	1,989	△37	△1.8%
1口当たり分配金	円	21,981	20,918	20,536	△382	△1.8%
運用日数	日	183	182	183	+1	+0.5%
物件数	物件	7	7	7	—	—

■ 主なトピックス

▶ 第10期

H20.9 敷金による借入金(2,855百万円)返済

▶ 第11期

H21.3 格付け新規取得
(日本格付研究所より)
AA-(安定的)

▶ 第12期

物件の売買及び資金調達なし

■ 有利子負債50,700百万円の内訳

1年内返済予定の
長期借入金 11,500百万円

長期借入金 4,200百万円

投資法人債 35,000百万円

決算ハイライト(その2)

第12期(平成21年9月期)決算の実績と予想の対比

項目		実績 (A)	予想 (B) (注1)	差異 (A)-(B)
営業収益	百万円	4,814	4,829	△15 (△ 0.3%)
営業利益	百万円	2,323	2,178	145 (+ 6.7%)
経常利益	百万円	1,991	1,842	148 (+ 8.1%)
当期純利益	百万円	1,989	1,841	148 (+ 8.1%)
発行済投資口数	口	96,900	96,900	—
1口当たり当期純利益 (注2)	円	20,536	19,000	1,536 (+ 8.1%)
1口当たり分配金	円	20,536	19,000	1,536 (+ 8.1%)

(注1) 平成21年5月21日(第11期決算発表)時点の予想です。なお、予想分配金修正推移につきましては、右記の表をご参照ください。

(注2) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

■ 平成21年5月21日公表予想数値との差異

■ 営業収益

賃料・共益費は予想を若干上回ったが、水道光熱費収入等で下ブレ

■ 営業利益、経常利益、当期純利益

①水道光熱費、②修繕費、③テナント仲介手数料、④決算関連費用等のコストが予想を下回ったことを主要因として、営業利益、経常利益、当期純利益はそれぞれ予想比増加

■ 1口当たり分配金

当期純利益の増加に伴い、当初予想比1,536円増加

<ご参考> 第12期予想分配金修正推移

	予想分配金	実績との差異
平成21年3月26日	19,000円	1,536円
平成21年10月30日	20,500円	36円
実績	20,536円	—

決算詳細 貸借対照表

(1)資産の部

(単位:千円)

	前期(第11期)① (平成21年3月31日)		当期(第12期)② (平成21年9月30日)		増減②-①	
	金額	構成比(%) (注1)	金額	構成比(%) (注1)	金額	前期比(%) (注2)
1 資産の部						
2 流動資産						
3 現金及び預金	2,116,277		2,436,765		320,488	
4 信託現金及び信託預金(注3)	7,899,128		8,253,245		354,116	
5 営業未収入金	112,353		136,844		24,491	
6 前払費用	43,424		97,775		54,351	
7 繰延税金資産	1,337		640		△ 697	
8 未収還付法人税等	213		1,297		1,083	
9 立替金	109		249		139	
10 流動資産合計	10,172,844	7.4	10,926,818	8.0	753,973	7.4
11 固定資産(注4)						
12 有形固定資産						
13 信託建物	43,447,038		42,698,062		△ 748,975	
14 信託構築物	250,626		240,372		△ 10,253	
15 信託機械及び装置	451,954		421,069		△ 30,884	
16 信託工具、器具及び備品	67,001		65,201		△ 1,799	
17 信託土地	81,758,724		81,758,724		—	
18 有形固定資産合計	125,975,344	92.4	125,183,431	91.8	△ 791,913	△ 0.6
19 無形固定資産						
20 信託借地権	118,358		118,358		—	
21 信託その他無形固定資産	6,454		6,287		△ 167	
22 その他	913		773		△ 139	
23 無形固定資産合計	125,726	0.0	125,419	0.0	△ 307	△ 0.2
24 投資その他の資産						
25 長期前払費用	19,737		15,875		△ 3,861	
26 長期前払消費税等	378		244		△ 133	
27 差入保証金	10,000		10,000		—	
28 投資その他の資産合計	30,115	0.0	26,119	0.0	△ 3,995	△ 13.3
29 固定資産合計	126,131,186	92.5	125,334,970	91.9	△ 796,216	△ 0.6
30 資産合計	136,304,031	100.0	136,261,788	100.0	△ 42,242	0.0

- (注1)「構成比」については、小数点第1位未満を切捨てて表示しております。
 (注2)「前期比」については、小数点第1位未満を四捨五入して表示しております。
 (注3)うちテナントから預かっている信託預り敷金及び保証金対応信託預金
 前期(第11期): 4,549,505千円 当期(第12期): 4,546,189千円
 (注4)7物件: 大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、TK南青山ビル、スフィアタワー天王洲、
 明治安田生命さいたま新都心ビル、淀屋橋フレックスタワー、近鉄新名古屋ビル

(2)負債・純資産の部

(単位:千円)

	前期(第11期)① (平成21年3月31日)		当期(第12期)② (平成21年9月30日)		増減②-①	
	金額	構成比(%) (注1)	金額	構成比(%) (注1)	金額	前期比(%) (注2)
1 負債の部						
2 流動負債(注5)						
3 営業未払金	174,131		157,690		△ 16,440	
4 1年内返済予定の長期借入金	11,500,000		11,500,000		—	
5 未払金	4,987		—		△ 4,987	
6 未払費用(注6)	299,575		302,209		2,634	
7 未払消費税等	48,653		60,339		11,685	
8 前受金	606,465		600,664		△ 5,801	
9 預り金	3,601		683		△ 2,917	
10 未払分配金	8,821		10,583		1,761	
11 流動負債合計	12,646,235	9.2	12,632,169	9.2	△ 14,065	△ 0.1
12 固定負債						
13 投資法人債(注7)	35,000,000		35,000,000		—	
14 長期借入金	4,200,000		4,200,000		—	
15 信託預り敷金及び保証金	7,404,505		7,413,329		8,824	
16 固定負債合計	46,604,505	34.1	46,613,329	34.2	8,824	0.0
17 負債合計	59,250,741	43.4	59,245,499	43.4	△ 5,241	△ 0.0
18 純資産の部						
19 投資主資本						
20 出資総額	75,026,315		75,026,315		—	
21 剰余金						
22 当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,026,975		1,989,973		△ 37,001	
23 剰余金合計	2,026,975		1,989,973		△ 37,001	
24 投資主資本合計	77,053,290	56.5	77,016,288	56.5	△ 37,001	△ 0.0
25 純資産合計	77,053,290	56.5	77,016,288	56.5	△ 37,001	△ 0.0
26 負債純資産合計	136,304,031	100.0	136,261,788	100.0	△ 42,242	△ 0.0

- (注5) 短期借入金および短期投資法人債はありません。
 (注6) 未払費用のうち、投資法人債未払利息: 前期(第11期)186,211千円、当期(第12期)186,344千円
 (注7) うち第1回債25,000,000千円、第2回債10,000,000千円

決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第11期)① (自平成20年10月1日至平成21年3月31日)		当期(第12期)② (自平成21年4月1日至平成21年9月30日)		増減 ②-①	
	金額	百分比(%) (注1)	金額	百分比(%) (注1)	金額	前期比(%) (注2)
1 営業収益(注3)	4,868,032	100.0	4,814,516	100.0	△ 53,516	△ 1.1
2 賃貸事業収入	4,846,555		4,808,054		△ 38,500	
3 その他賃貸事業収入	21,477		6,461		△ 15,015	
4 営業費用	2,508,174	51.5	2,490,624	51.7	△ 17,550	△ 0.7
5 賃貸事業費用(注4)	2,098,198		2,085,216		△ 12,982	
6 資産運用報酬	311,861		309,258		△ 2,602	
7 役員報酬	10,638		10,638		—	
8 資産保管手数料	17,885		17,960		75	
9 一般事務委託手数料	38,722		38,084		△ 638	
10 会計監査人報酬	10,000		10,000		—	
11 その他営業費用	20,869		19,466		△ 1,403	
12 営業利益	2,359,857	48.4	2,323,891	48.2	△ 35,966	△ 1.5
13 営業外収益	4,342	0.0	3,814	0.0	△ 527	△ 12.2
14 受取利息	3,937		3,466		△ 471	
15 未払分配金除斥益	395		345		△ 50	
16 その他	8		3		△ 5	
17 営業外費用	336,326	6.9	336,451	6.9	125	0.0
18 支払利息	107,794		108,386		592	
19 投資法人債利息	210,367		210,632		265	
20 融資手数料	1,957		1,967		10	
21 その他	16,207		15,463		△ 743	
22 経常利益	2,027,873	41.6	1,991,254	41.3	△ 36,618	△ 1.8
23 税引前当期純利益	2,027,873	41.6	1,991,254	41.3	△ 36,618	△ 1.8
24 法人税、住民税及び事業税	1,671		605		△ 1,066	
25 法人税等調整額	△ 697		697		1,394	
26 法人税等合計	974	0.0	1,302	0.0	327	33.6
27 当期純利益	2,026,899	41.6	1,989,952	41.3	△ 36,946	△ 1.8
28 前期繰越利益	75		20		△ 54	
29 当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,026,975		1,989,973		△ 37,001	

(注1)「百分比」については、小数点第1位未満を切捨てて表示しております。

(注2)「前期比」については、小数点第1位未満を四捨五入して表示しております。

(注3)7物件：大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、TK南青山ビル、スフィアタワー天王洲、明治安田生命さいたま新都心ビル、淀屋橋フレックスタワー、近鉄新名古屋ビル

(注4)うち減価償却費 前期(第11期)：869,408千円、当期(第12期)：850,767千円

決算詳細 金銭の分配に係る計算書、および分配金実績値

金銭の分配に係る計算書

項目	前期(第11期) (平成21年3月期)	当期(第12期) (平成21年9月期)
当期末処分利益 ①	2,026,975 千円	1,989,973 千円
分配金総額 ②	2,026,954 千円	1,989,938 千円
次期繰越利益 ③ = ① - ②	20 千円	35 千円
発行済投資口数 ④	96,900 口	96,900 口
1口当たり当期末 処分利益 ⑤ = ① / ④	20,918 円	20,536 円
1口当たり分配金 ⑥ = ② / ④	20,918 円	20,536 円
実質運用日数 ⑦	182 日	183 日

分配金実績値

決算期		1口当たり分配金 (注1)	実績配当性向 (注2)
第1期	平成16年3月期 (注3)	18,124 円	99.9 %
第2期	平成16年9月期	18,759 円	99.9 %
第3期	平成17年3月期	21,693 円	99.9 %
第4期	平成17年9月期	15,170 円	100.0 %
第5期	平成18年3月期	20,180 円	99.9 %
第6期	平成18年9月期	19,613 円	100.0 %
第7期	平成19年3月期	19,163 円	99.9 %
第8期	平成19年9月期	19,612 円	99.9 %
第9期	平成20年3月期	58,347 円	100.0 %
第10期	平成20年9月期	21,981 円	99.9 %
第11期	平成21年3月期	20,918 円	100.0 %
第12期	平成21年9月期	20,536 円	99.9 %
合計		274,096 円	—

(注1) 配当課税等控除前の金額です。利益超過分配金はありません。

(注2) 「配当性向」については、小数点第1位未満を切り捨てて表示しております。

(注3) 第1期(平成16年3月期)の計算期間は平成15年4月16日から平成16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平成15年9月26日から平成16年3月31日までの188日間(6ヶ月5日間)です。

決算詳細 キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期(第11期)	当期(第12期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,027,873	1,991,254
減価償却費	869,408	850,767
その他	△ 10	△ 85,537
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,897,271	2,756,484
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 139,963	△ 53,551
信託無形固定資産の取得による支出	—	△ 164
信託預り敷金及び保証金の収入	194,516	302,280
信託預り敷金及び保証金の支出	△ 436,769	△ 305,597
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	436,769	305,597
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△ 194,516	△ 302,280
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 139,963	△ 53,716
財務活動によるキャッシュ・フロー		
分配金の支払額	△ 2,132,165	△ 2,024,847
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,132,165	△ 2,024,847
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	625,142	677,921
現金及び現金同等物の期首残高	4,840,758	5,465,900
現金及び現金同等物の期末残高	5,465,900	6,143,821

■ 当期は大きな動きなし

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期(第11期)	当期(第12期)	増減
現金及び預金	2,116,277	2,436,765	320,488
信託現金及び信託預金	7,899,128	8,253,245	354,116
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)	△ 4,549,505	△ 4,546,189	3,316
現金及び現金同等物	5,465,900	6,143,821	677,921

(注)テナントから預っている敷金及び保証金であり、テナント退去時にテナントに返却するため信託預金に積み立てています。

決算詳細 財務指標

項目		計算式(注1)	第8期 (注2)	第9期 (注2)	第10期 (注2)	第11期 (注2)	第12期 (注2)
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{(D+E) \div 2\}$	1.4	3.9	1.5	1.4	1.4
② (年換算)	%		(2.9)	(7.9)	(3.0)	(2.9)	(2.9)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F+G) \div 2\}$	3.0	7.1	2.6	2.6	2.5
④ (年換算)	%		(6.1)	(14.3)	(5.3)	(5.2)	(5.1)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	54.6	56.2	56.4	56.5	56.5
⑥ 期末総資産負債比率	%	$(H+I) \div E$	39.4	37.3	39.1	39.2	39.3
⑦ NOI(Net Operating Income)	百万円	$A+J$	3,581	3,642	3,813	3,639	3,580
⑧ FFO(Funds from Operation)	百万円	$C+J$	2,727	6,471	2,996	2,896	2,840
⑨ 1口当たりFFO	円	$\textcircled{8} \div K$	28,147	66,786	30,918	29,889	29,315

(注1) 参照数値

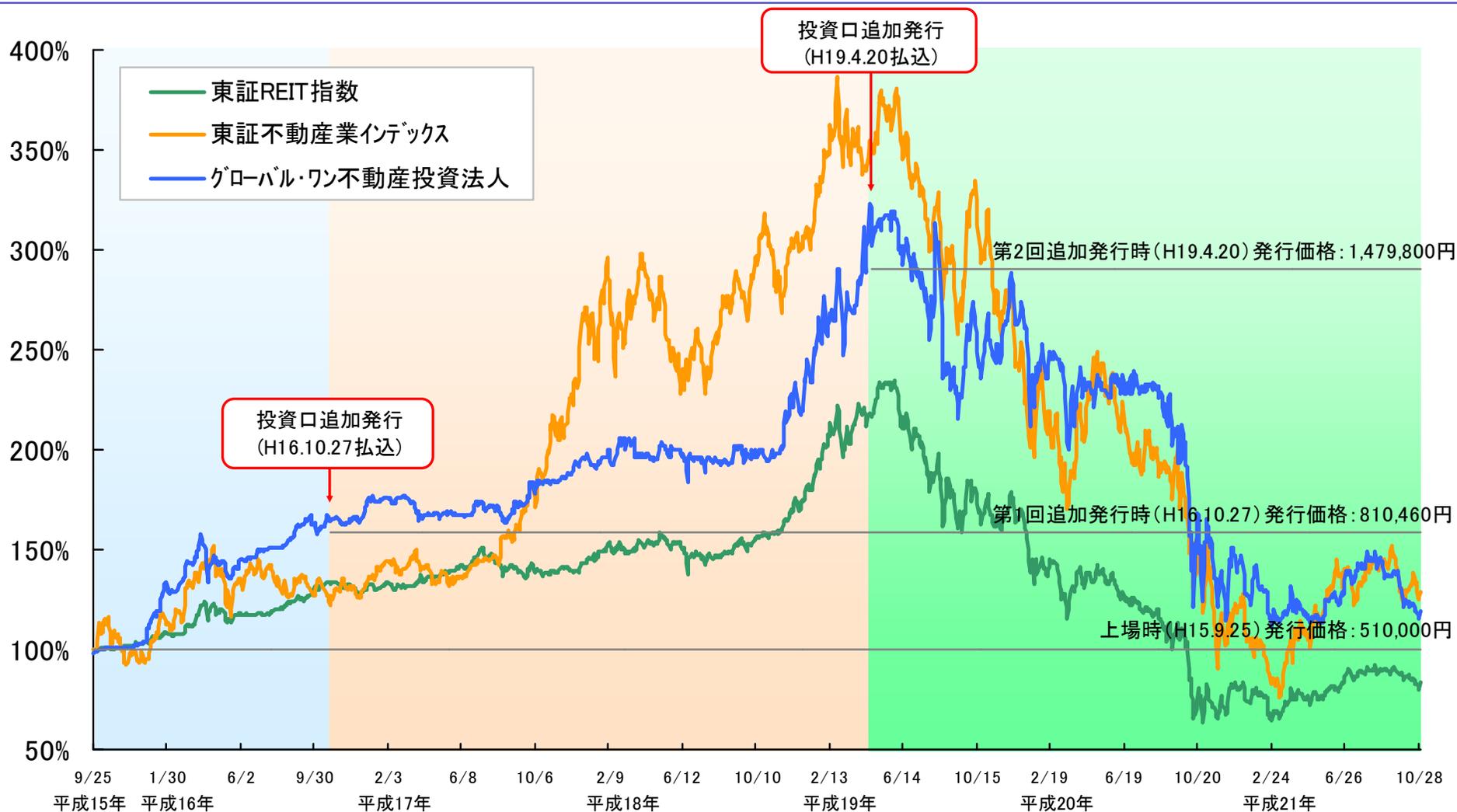
項目	期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
A 賃貸事業損益	百万円	2,754	2,824	2,947	2,769	2,729
B 経常利益	百万円	1,902	5,654	2,131	2,027	1,991
C 当期純利益	百万円	1,900	5,653	2,130	2,026	1,989
D 期首総資産	百万円	116,558	140,858	143,442	136,753	136,304
E 期末総資産	百万円	140,858	143,442	136,753	136,304	136,261
F 期首純資産	百万円	47,185	76,926	80,680	77,156	77,053
G 期末純資産	百万円	76,926	80,680	77,156	77,053	77,016
H 期末有利子負債	百万円	55,590	53,555	50,700	50,700	50,700
I 期末敷金有効活用分	百万円	—	—	2,855	2,855	2,855
J 減価償却費	百万円	827	817	865	869	850
K 発行済投資口数	口	96,900	96,900	96,900	96,900	96,900

<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	第8期 (注2)	第9期 (注2)	第10期 (注2)	第11期 (注2)	第12期 (注2)
① 期末評価額	百万円	168,405	171,862	172,952	161,296	149,350
② 帳簿価額合計	百万円	125,804	127,645	126,833	126,100	125,308
③ (①-②)	百万円	42,600	44,216	46,118	35,195	24,041
④ 期末総資産	百万円	140,858	143,442	136,753	136,304	136,261
⑤ (③+④)	百万円	183,459	187,658	182,872	171,499	160,303
⑥ 期末有利子負債	百万円	55,590	53,555	50,700	50,700	50,700
⑦ 期末敷金有効活用分	百万円	—	—	2,855	2,855	2,855
⑧ LTV ((⑥+⑦)/⑤)	%	30.3	28.5	29.2	31.2	33.4

(注2) 数値は表示桁数未満を切捨てて記載しております。

決算詳細 投資口価格の相対推移(期間:平成15年9月25日～平成21年10月30日)



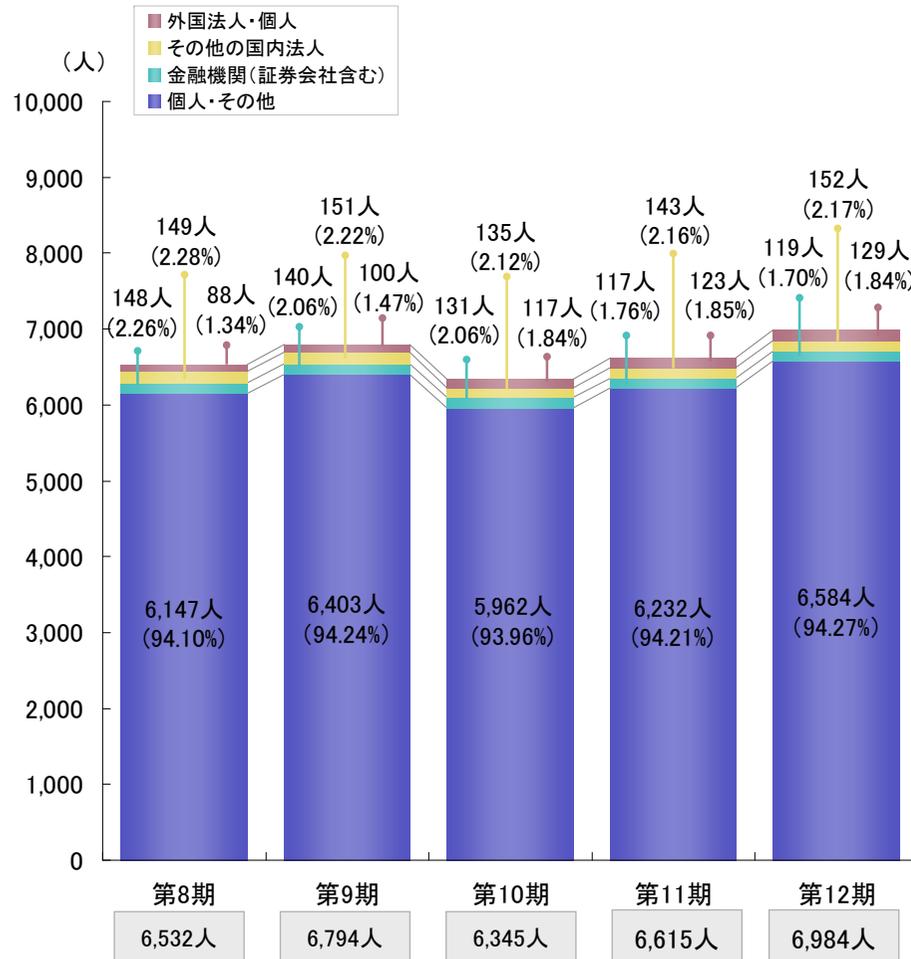
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 平成15年9月25日(上場日)の終値を100%としております。

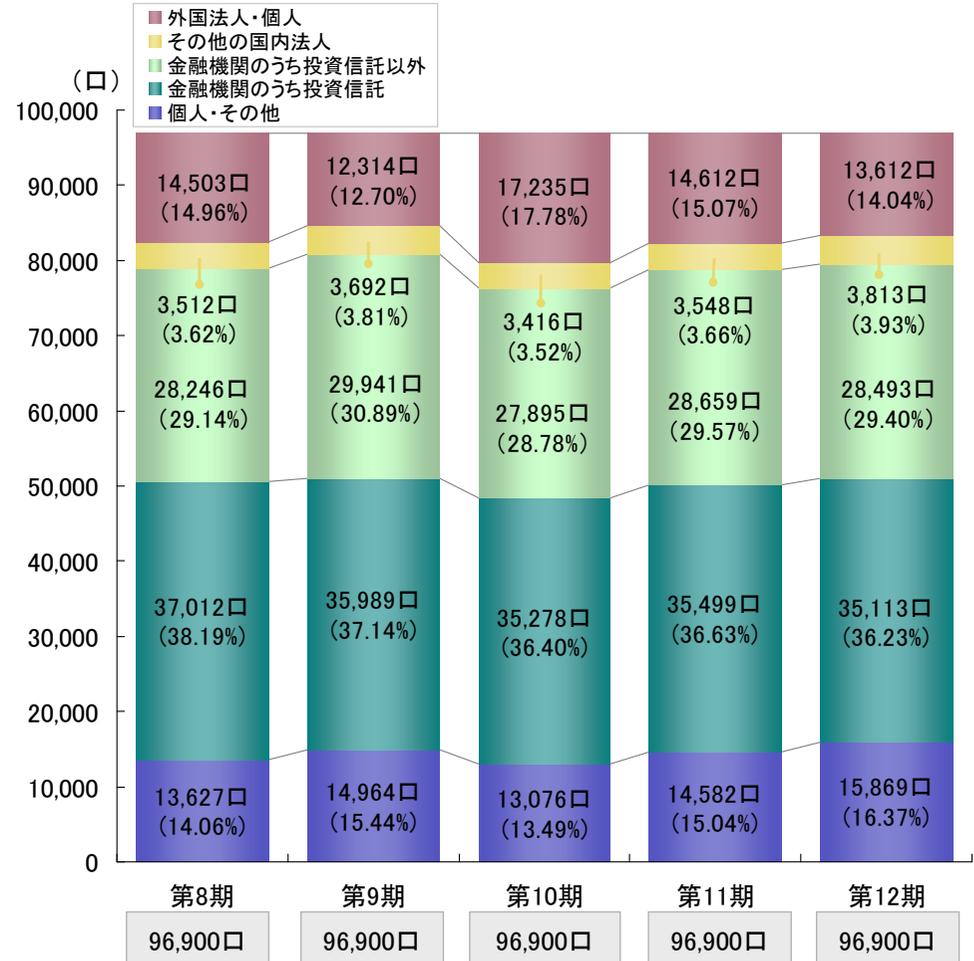
ただし、グローバル・ワン不動産投資法人の投資口価格指数のみ上場時公募価格510,000円を100%として算出しております。

決算詳細 投資主の分布状況

所有者別投資主数



所有者別投資口数



(注) 構成比(%)は、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。

決算詳細 上位投資主一覧(平成21年9月期末現在)

	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する 所有投資口数の割合(%) (注)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,196	9.49
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,762	8.01
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,694	7.94
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,085	7.31
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	4,576	4.72
6	株式会社もみじ銀行	2,330	2.40
7	株式会社三井住友銀行	1,778	1.83
8	株式会社中国銀行	1,739	1.79
9	株式会社伊予銀行	1,380	1.42
10	ピクテアンドシエ	1,336	1.37
	合 計	44,876	46.31

(注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。



セクション2

運用実績およびポートフォリオ戦略

第12期(平成21年9月期)運用実績とトピックス

賃料改定状況

- ・ 第12期に減額改定が発生するも、増額改定分で補い、合算ではプラスを確保
- ・ 平均増減率は+0.4%

リーシング活動状況

- ・ スフィアタワー天王洲、銀座ファーストビルのリーシングは、ほぼ完了
- ・ 近鉄新名古屋ビルの減床・退去の動きは沈静化方向にあり、豊富な引き合い情報をベースにリーシング活動を展開中

「大手町ファーストスクエア」のリニューアル工事及びリーシングについて

〈入居テナントの平成22年3月31日(第13期)の契約終了に伴うリニューアル工事とリーシング〉

- ・ テナントの原状回復工事とリニューアル工事の同時施工の実現(H21.9末着工・H22.3末完成予定)
- ・ 同時施工により、工事費削減とダウンタイム排除の2つのメリットを享受
- ・ 平成22年4月1日からの新テナントは約130坪が決定。残面積は引き続きリーシング活動を展開中

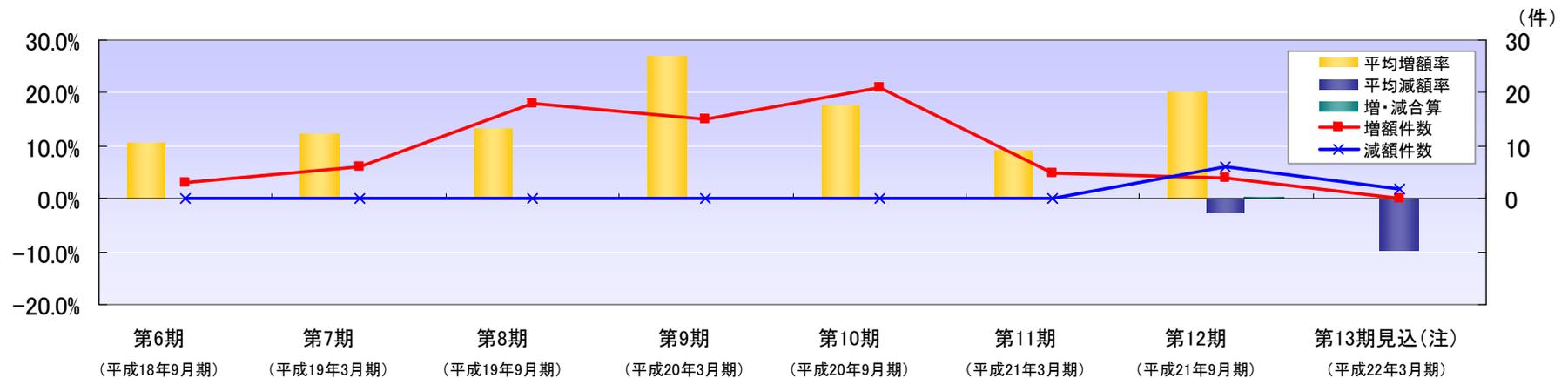
ポートフォリオ稼働率

- ・ 第12期末稼働率は、第11期末 94.0%より 1.9%アップの 95.9%

本ページ以降一部につきまして、以下の略称で記載しております。
グローバル・ワン不動産投資法人「GO」、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社「GAR」、大手町ファーストスクエア「大手町」、銀座ファーストビル「銀座」、TK南青山ビル「南青山」、スフィアタワー天王洲「天王洲」、明治安田生命さいたま新都心ビル「さいたま」、淀屋橋フレックスタワー「淀屋橋」、近鉄新名古屋ビル「名古屋」。

賃料改定状況

- ・ 第12期に減額改定が発生するも、増額改定分で補い、合算ではプラスを確保(平均増減率+0.4%)
- ・ 第6期から続いた増額改定基調も、企業収益の悪化等の経済環境変化により減額改定基調へと変化
- ・ 今後の契約更改のスタンスは、現行賃料維持が基本(但し、経済・賃貸マーケット環境の回復の転換タイミングには注意)
- ・ 減額要請に接した場合は、稼働率維持を優先した対応をするものの、テナント個々の業況等を分析・考慮しつつ、賃料減額幅や期間を最小限に食い止めるべく粘り強く交渉



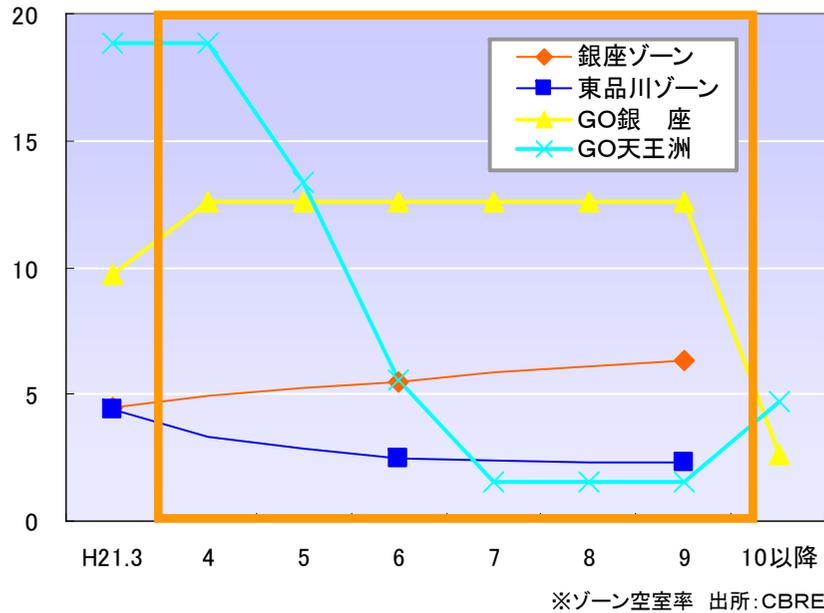
	第6期 (平成18年9月期)	第7期 (平成19年3月期)	第8期 (平成19年9月期)	第9期 (平成20年3月期)	第10期 (平成20年9月期)	第11期 (平成21年3月期)	第12期 (平成21年9月期)	第13期見込(注) (平成22年3月期)
契約更改対象面積 (㎡)	15,371	7,973	41,688	8,808	11,696	6,473	35,775	3,568
件数	15	13	34	19	27	13	25	10
賃料増額面積 (㎡)	3,452	3,191	32,063	6,977	8,810	1,492	5,899	-
平均増額率	10.4%	12.3%	13.2%	27.1%	17.7%	9.0%	20.1%	-
増額件数	3	6	18	15	21	5	4	-
賃料減額面積 (㎡)	-	-	-	-	-	-	16,148	664
平均減額率	-	-	-	-	-	-	-2.7%	-9.9%
減額件数	-	-	-	-	-	-	6	2
増・減合算	10.4%	12.3%	13.2%	27.1%	17.7%	9.0%	0.4%	-9.9%

リーシング活動状況(その1)

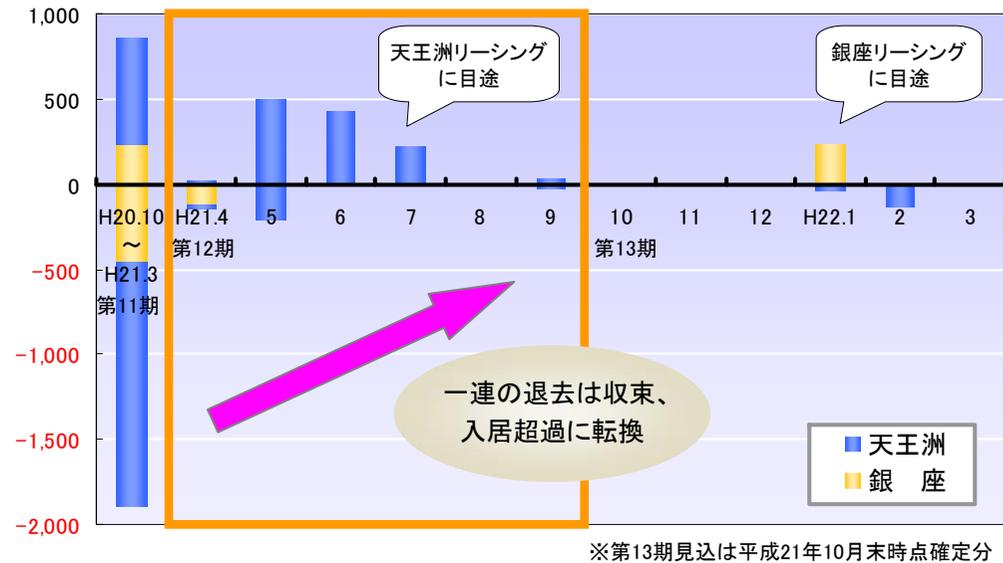
スフィアタワー天王洲、銀座ファーストビルのリーシングは、ほぼ完了

空室率(%)

<GO物件空室率と東品川・銀座マーケット空室率>



入退去面積(坪)



■ 今期までの状況

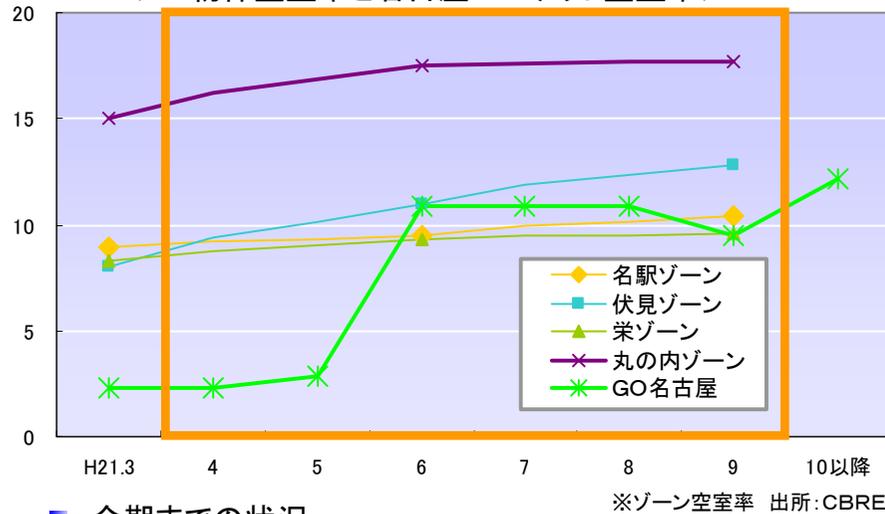
- 天王洲: 大量空室(10.5フロア)は順調に解消・・・残り1.5フロア (平成22年2月解約予定分含む)
テナント入替えによる賃料上昇(共益費込)は5.8% (第10~12期通算)
- 銀座: 問い合わせ件数、内覧件数も増え、1フロア成約 (平成22年1月入居)・・・残り0.4フロア

リーシング活動状況(その2)

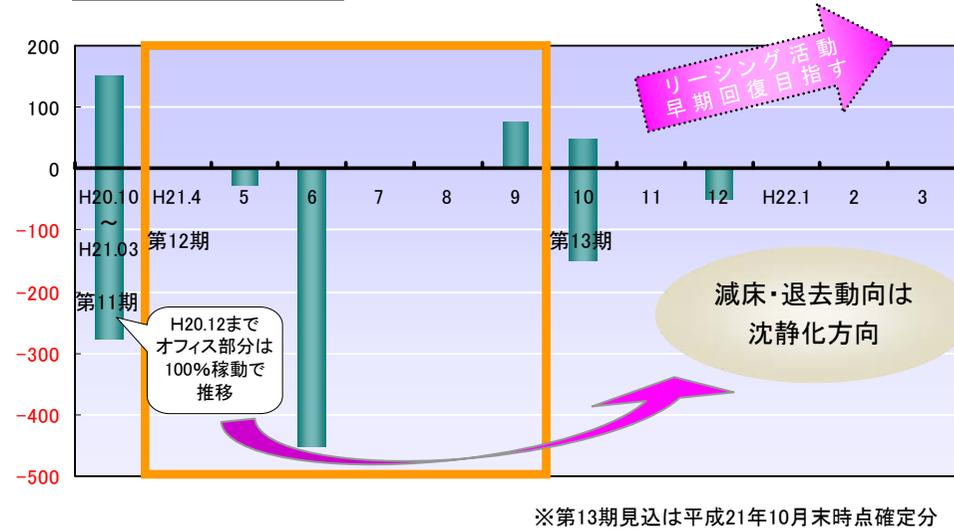
近鉄新名古屋ビルの減床・退去の動きは沈静化方向、リーシング活動にて早期の稼働率回復を目指す

空室率(%)

<GO物件空室率と名古屋マーケット空室率>



入退去面積(坪)



■ 今期までの状況

○名古屋: 平成21年6・10月の解約は空室を抱えた新築物件の影響によるもので、減床・退去の動きは沈静化傾向
 当ビルは好立地等の理由で、テナント候補情報は途切れなくあり(平成21年4~9月内覧件数30件弱)、目下リーシング活動継続中
 名古屋のオフィスゾーンの中でも当ビルが所在する名駅ゾーンは、伏見・丸の内等の他オフィスゾーンに比べ空室率が低く、
 相対的な優位性を確保

今後の方針(天王洲、銀座、名古屋共通)

- ①テナントリレーション強化による退去防止
- ②テナントサービス向上施策の継続実施

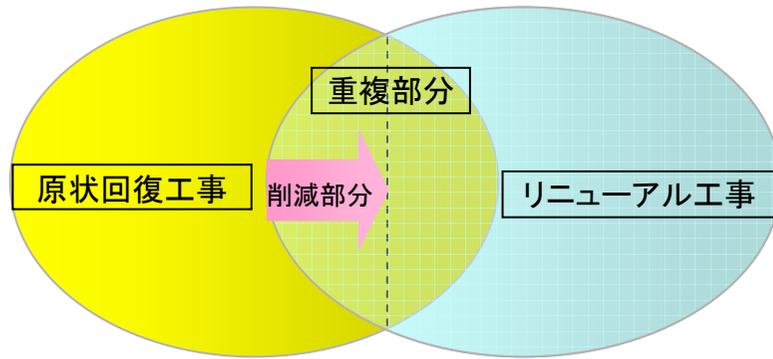
[施策例] 名古屋: エレベータ朝時間階層分割運転・自販機増強(テナントアンケート要望事項対応)、電気湯沸器更新、
 B1F女子トイレ洗面台改修 等
 天王洲: 大理石床の滑り止め対策、喫煙室の設置の検討 等

「大手町ファーストスクエア」のリニューアル工事について

テナントとの調整の結果、原状回復工事とリニューアル工事の同時施工が実現しメリットを享受

メリット①

■ 工事費の大幅削減



単独リニューアルの場合

約990百万円

365百万円
(約37%)削減

同時施工の場合

約625百万円

(うち資本的支出約588百万円
修繕費約38百万円を想定)
(手元資金を充当予定)

■ 工事費の大幅削減の主な理由

- ・ 撤去工事など二重作業の削減
- ・ 仮設工事や諸経費などの重複部分の削減
- ・ 工期の大幅短縮による人件費等の抑制

メリット②

■ ダウンタイム(工事に伴う空室期間)の排除

単独リニューアルの場合

H21.9末

H22.3末

H22.7末

原状回復工事期間

リニューアル工事期間

ダウンタイム
発生

テナント入居可能

同時施工なら

同時施工の場合

H21.9末

H22.3末

H22.7末

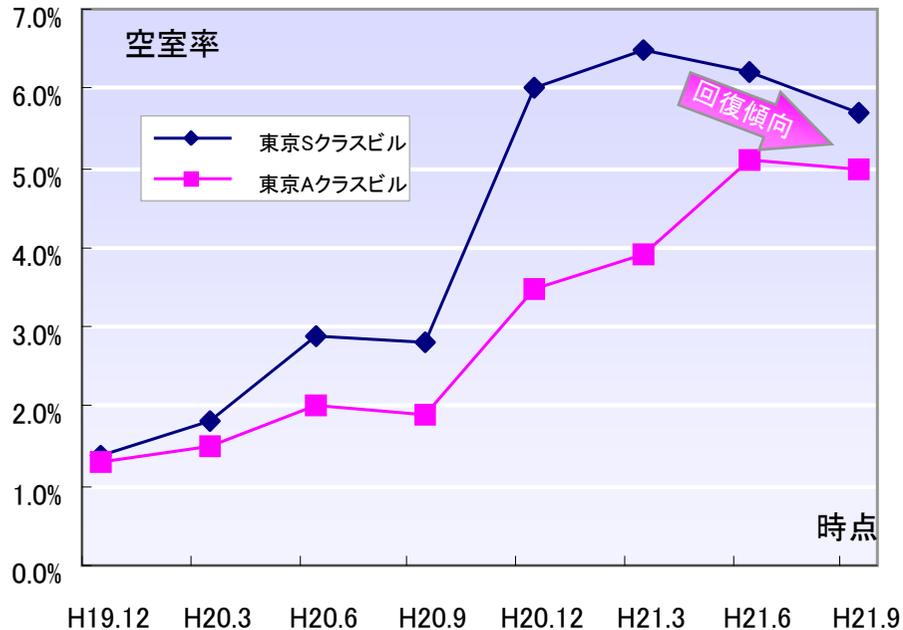
同時施工期間

約3~4ヶ月

工期短縮
テナント入居可能

「大手町ファーストスクエア」のリーシングについて

オフィス賃貸マーケット動向



出所: CBRE
(注) S・Aクラスビル対象地域: 東京都心5区を中心とするオフィス街

- ・ 東京のSクラスビルは2期連続、Aクラスビルは4期ぶりに空室率が低下
- ・ 大手町における周辺競合ビルの賃料引き下げにより、エリア空室が減少
- ・ 楽観できない状況が続くが、マーケットの回復の兆しに注目

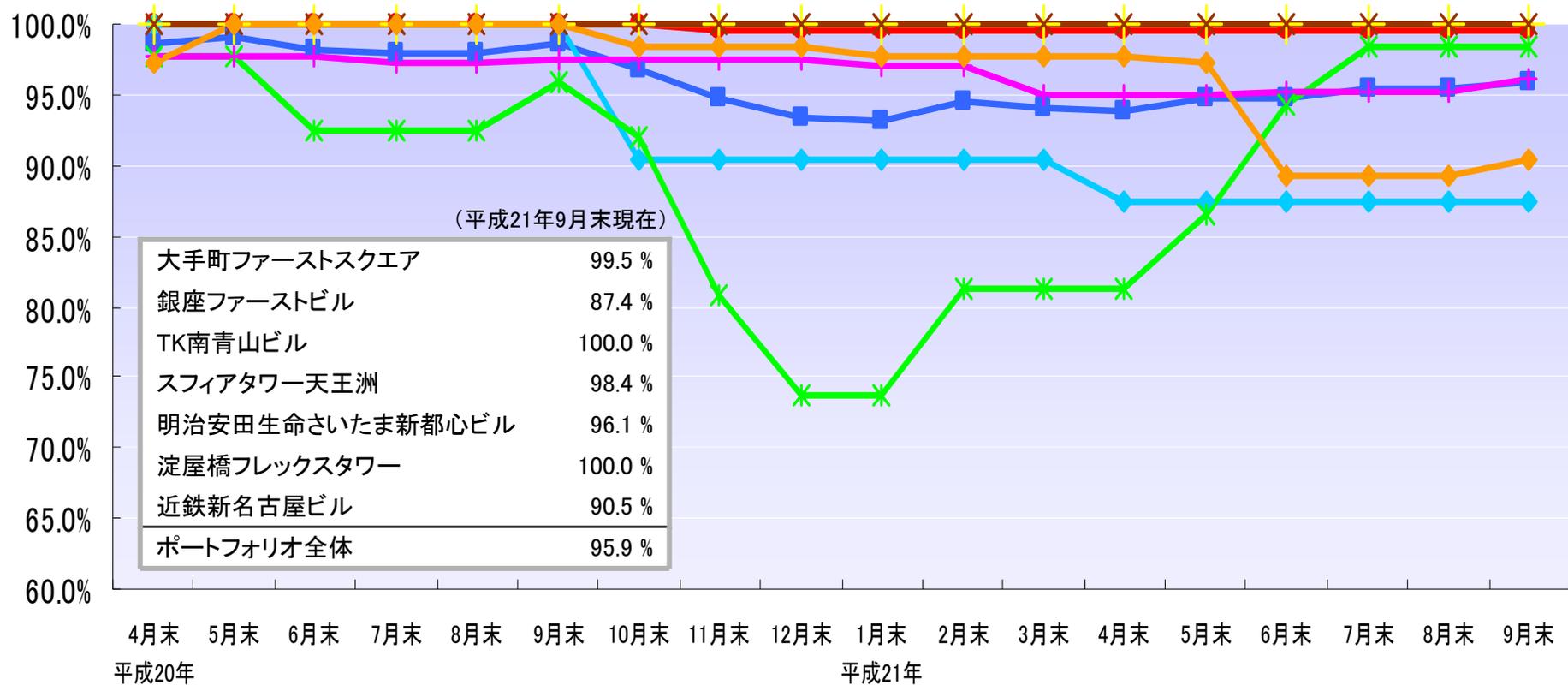
リーシング方針

- ・ 資産価値を下げるような賃料設定は極力行わないことが基本
- ・ ただし
 - ① REITの商品特性上、安定した分配金の提供が望ましいこと
 - ② マーケットは楽観できない状況が続いていること
 などから、今までの賃料目線を若干引き下げ、改めて潜在需要を喚起
- ・ 一方で、今後、マーケットが回復したときに、好条件でリーシングができる余地を残すことも考慮
- ・ 今後のリーシング状況に応じ、第14期以降の分配金減少を考慮し、ポートフォリオの見直しも検討

直近リーシング状況

- ▶ 平成21年10月末時点で約130坪は契約締結済 (平成22年4月1日契約開始)
- ▶ 内覧件数は大幅に増加 (第11期1件に対し、第12期は11件)

ポートフォリオ稼働率



■ ポート全体
 ● 大手町
 ◆ 銀座
 + 南青山
 ✱ 天王洲
 + さいたま
 ✱ 淀屋橋
 ◆ 名古屋

ポートフォリオ全体(7物件)稼働率 : 95.9% (平成21年9月末現在)

(注) 稼働率は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

期末物件価額一覧

物件名	取得価額 (百万円)	取得時鑑定評価額 (百万円) (注1)	第9期末評価額 (百万円) (注1)	第10期末評価額 (百万円) (注1)	第11期末評価額 (百万円) (注1)	第12期末評価額 (百万円) (注1)	直接還元法 還元利回り (%) (注2) (注3)	DCF法	
								割引率 (%) (注2) (注3)	最終還元 利回り(%) (注2) (注3)
大手町ファーストスクエア	23,495	23,500	※ 34,500	※ 34,500	※ 31,200	※ 26,700	3.7	3.4	3.9
銀座ファーストビル	12,282	12,500	16,300	16,300	15,000	13,600	4.5	4.3	4.7
TK南青山ビル	35,000	35,040	38,340	38,360	37,320	36,270	4.2	3.9	4.5
スフィアタワー天王洲(注4)	12,114	12,596	※ 20,167	※ 21,172	※ 19,296	※ 18,090	4.7	4.5	4.9
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	25,525	25,960	25,770	25,200	5.6	5.3	6.0
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	8,130	8,560	8,310	7,990	4.9	4.7	5.1
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	※ 28,900	※ 28,100	※ 24,400	※ 21,500	5.1	4.8	5.3
ポートフォリオ全体	130,277	131,396	171,862	172,952	161,296	149,350	4.6	4.3	4.9

(注1) 各不動産の取得時鑑定評価額及び各期末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。

大手町、天王洲、名古屋：財団法人日本不動産研究所

銀座、淀屋橋：大和不動産鑑定株式会社

南青山、さいたま：株式会社中央不動産鑑定所

なお、※印は不動産鑑定評価機関が算定した調査価額であり、正式な不動産鑑定評価額ではありません。

(注2) 各利回り、割引率は、第12期末評価額算出に用いられた数値を記載しております。

(注3) ポートフォリオ全体の利回り、割引率は、第12期末評価額に基づき算出した加重平均値です。数値は小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注4) スフィアタワー天王洲は、不動産信託受益権の準共有持分67%に相当する数値を記載しております。

(注5) 数値は表示桁数未滿を切捨てて記載しております。

物件名	第12期末 評価額 (百万円) ①	第12期末 帳簿価額 (百万円) ②	差額 (百万円) ③=①-②	帳簿価額 比(%) (注5) ③/②
大手町ファーストスクエア	※ 26,700	23,210	3,489	15.0
銀座ファーストビル	13,600	12,264	1,335	10.8
TK南青山ビル	36,270	34,517	1,752	5.0
スフィアタワー天王洲(注4)	※ 18,090	10,917	7,172	65.7
明治安田生命さいたま新都心ビル	25,200	21,659	3,540	16.3
淀屋橋フレックスタワー	7,990	7,701	288	3.7
近鉄新名古屋ビル	※ 21,500	15,038	6,461	42.9
ポートフォリオ全体	149,350	125,308	24,041	19.1
1口当たり差額(千円)			248千円	

物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第12期(平成21年9月期))

		大手町	銀座	南青山	天王洲	さいたま	淀屋橋	名古屋	7物件合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	722	372	991	663	950	303	811	4,814
賃貸事業収入	百万円	(注1)	370	987	662	949	303	811	4,808
その他賃貸事業収入	百万円		1	4	0	0	0	0	6
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	186	170	280	417	505	130	395	2,085
外部委託費	百万円	(注1)	29	54	70	98	16	79	389
水道光熱費	百万円		36	62	119	72	21	56	380
公租公課	百万円		40	69	60	65	21	54	390
保険料	百万円		0	0	1	1	0	1	7
修繕費	百万円		7	4	15	6	1	9	53
減価償却費	百万円		56	88	146	260	67	186	850
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	3	0	1	7	12
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	百万円	536	201	710	246	444	173	416	2,729
D. NOI (C+減価償却費)	百万円	580	257	799	392	705	240	602	3,580
E. 取得価額	百万円	23,495	12,282	35,000	(注2) 12,114	22,700	7,834	16,852	130,277
F. NOI利回り (D×2÷E)	%	4.94	4.19	4.56	6.48	6.21	6.14	7.15	5.49

(注1) 大手町ファーストスクエアは、賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

また、不動産賃貸事業費用の内訳につきましても、当該不動産の共同事業者の申入により、開示を差し控えております。

(注2) スフィアタワー天王洲は、不動産信託受益権の準共有持分67%に相当する取得価額を記載しております。

上位テナント(平成21年9月30日現在)

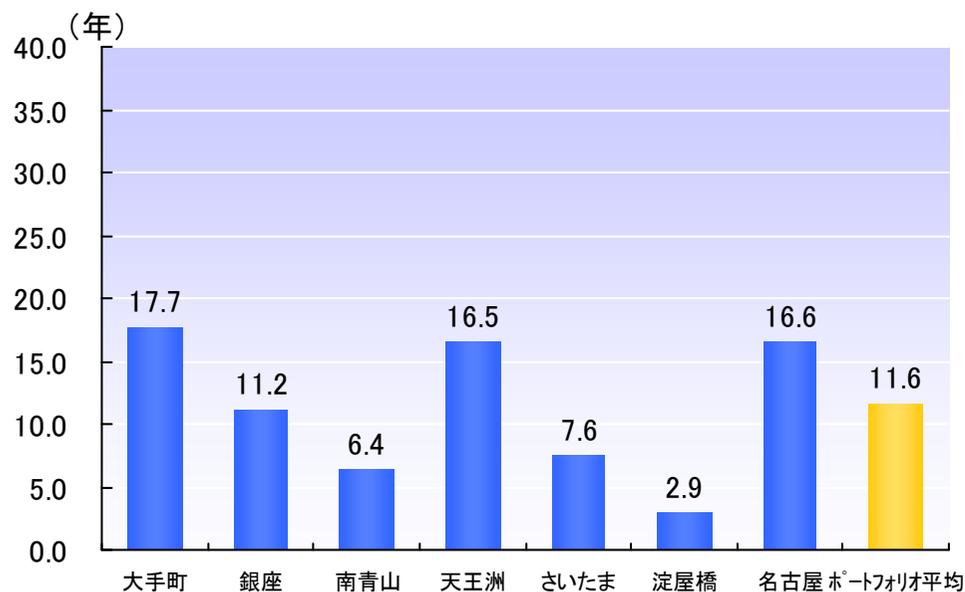
	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積(m ²)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合(%) (注1)
1	株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメント	卸売業、小売業	TK南青山ビル	12,243.57	13.4
2	ネットワンシステムズ株式会社	卸売業、小売業	スフィアタワー天王洲	7,915.45	8.6
3	三菱マテリアル株式会社(注2)	製造業	大手町ファーストスクエア	7,447.15	8.1
4	日本生命保険相互会社	金融業、保険業	淀屋橋フレックスタワー	6,046.09	6.6
5	株式会社ベルシステム24	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル、 近鉄新名古屋ビル	3,595.64	3.9
6	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	3,392.12	3.7
7	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	3,159.58	3.5
8	創英国際特許法律事務所	学術研究、専門・ 技術サービス業	銀座ファーストビル	2,300.01	2.5
9	明治安田生命保険相互会社	金融業、保険業	銀座ファーストビル、 明治安田生命さいたま新都心ビル	2,222.85	2.4
10	富士ゼロックス埼玉株式会社	卸売業、小売業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,182.59	2.4

(注1) 総賃貸面積に占める賃貸面積の割合は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注2) 定期建物賃貸借契約満了日である平成22年3月31日までに退去することになっております。

ポートフォリオの特徴(その1)

築年数



(注1) 平成21年9月末時点における経過築年数で作成しております。

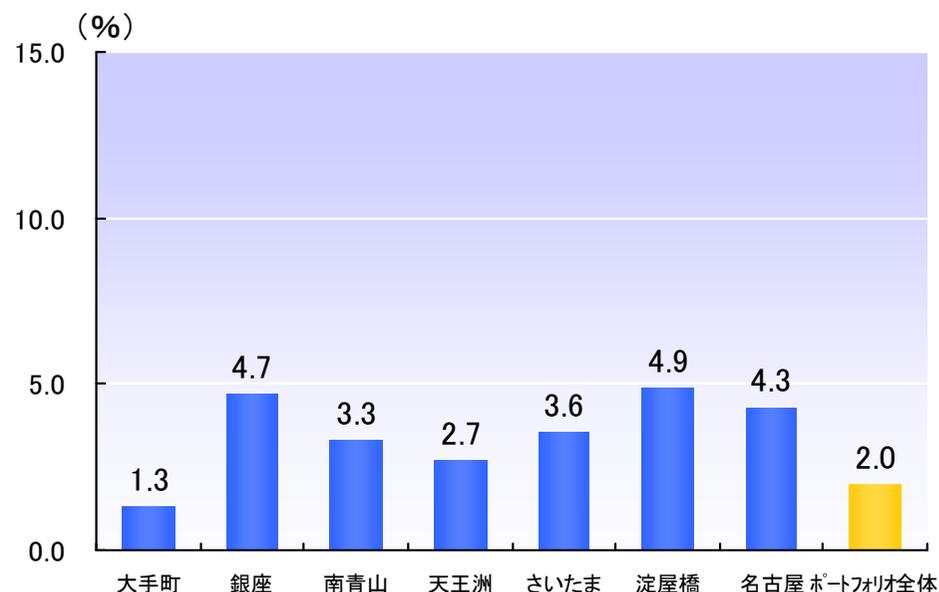
(注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しております。

ポートフォリオ平均の築年数

約11.6年

(平成21年9月末時点)

PML値 (Probable Maximum Loss: 地震による予想最大損失率)



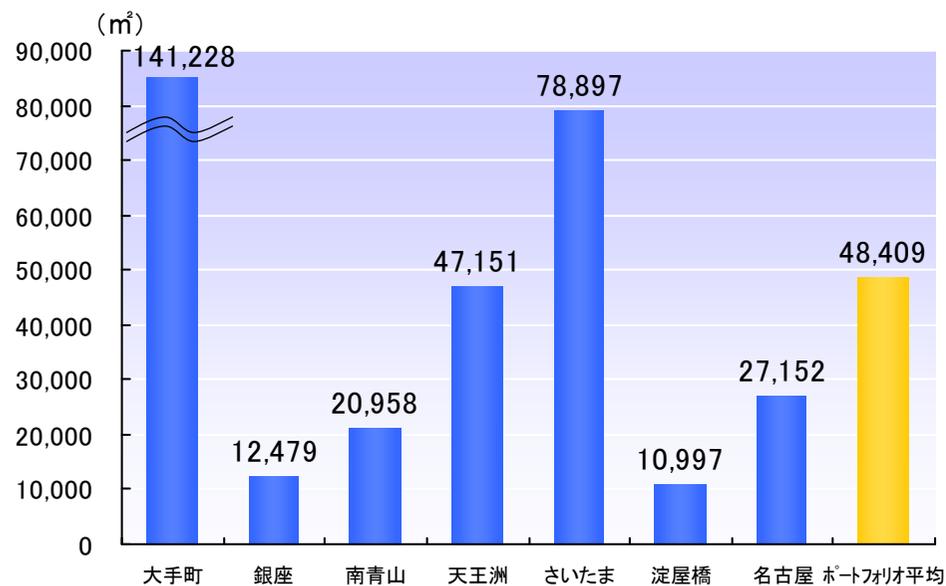
(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告によります。

ポートフォリオ全体のPML値

2.0%

ポर्टフォリオの特徴(その2)

延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



(注) 表示桁数未満は切捨てております。

1物件当たり平均延床面積

48,409㎡

(平成21年9月末時点)

総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)



(注) 表示桁数未満は切捨てております。

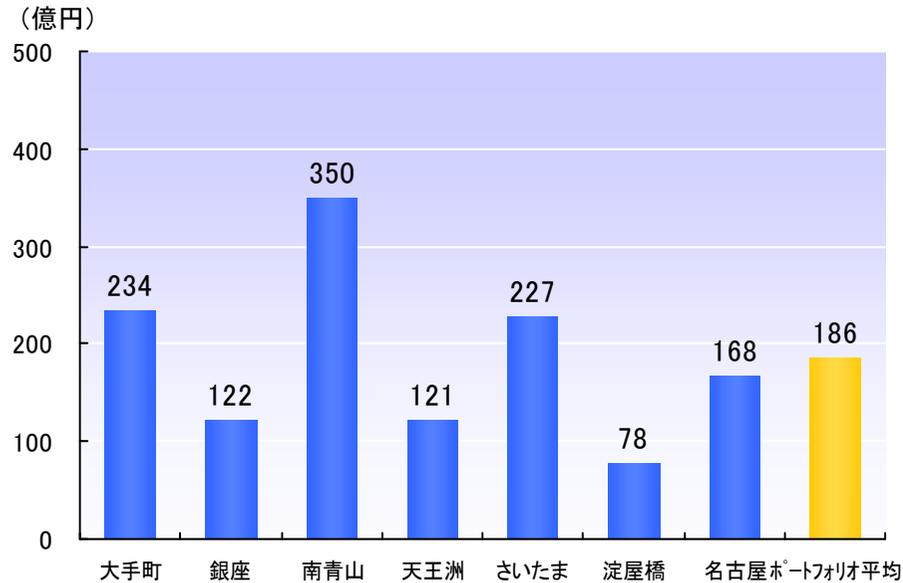
1物件当たり平均総賃貸可能面積

13,635㎡

(平成21年9月末時点)

ポートフォリオの特徴(その3)

取得価額



(注1) 天王洲については一部譲渡後に対応する取得価額(準共有持分67%相当額)を記載しております。

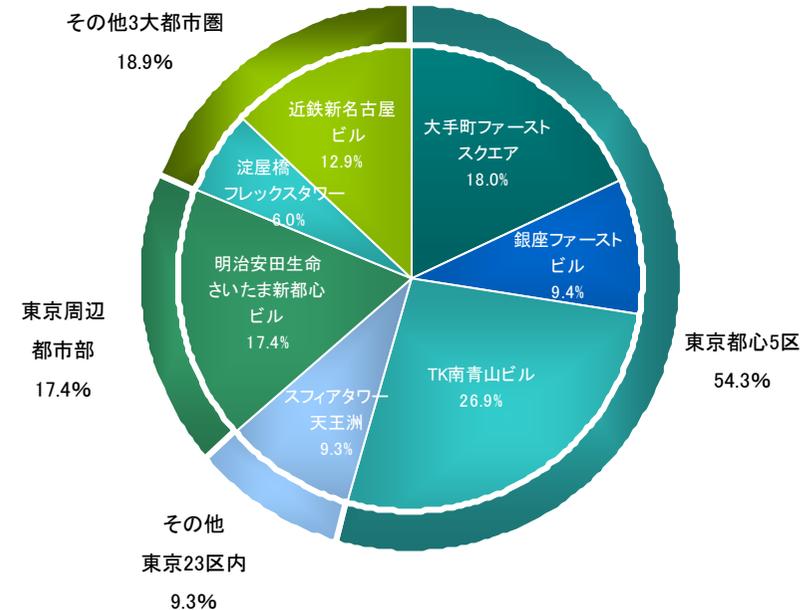
(注2) 表示桁数未満は切捨てております。

1物件当たり平均取得価額

18,611百万円

(平成21年9月末時点)

取得価額の総額と投資比率



(注) 「投資比率」は、取得価額の総額に対する当該不動産関連資産の取得価額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しております。「東京都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

取得価額の総額

7物件

1,302億円

(平成21年9月末時点)

ポートフォリオ戦略

■ 基本方針

- ▶ 中長期的な観点から、本投資法人の資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
- ▶ 不動産投資・運用面のみならず財務運営面においても「投資主の最大利益」を最終目的とし、資産運用を行います。

■ ポートフォリオの構築

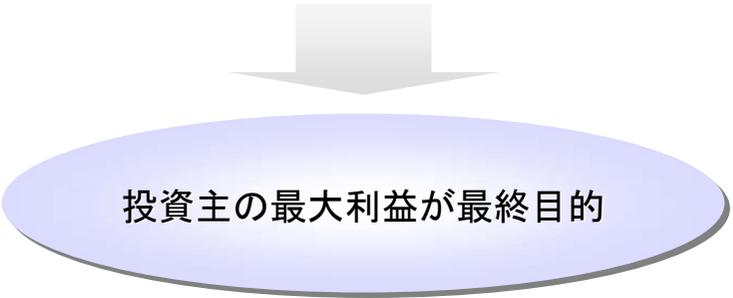
- ▶ 長期的資産価値の維持 : 『近』『新』『大』を重視し、マーケットにおける優位性をもった中長期的に競争力の高い優良不動産関連資産に慎重に投資を行います。
- ▶ 安定賃料収入の確保 : キャッシュ・フローの安定度及び確実性の高い不動産関連資産を優先的に検討します。

■ 運用資産のクオリティと成長スピード

- ▶ 成長スピードのみに目を奪われ「投資主の利益」を損なうような投資を行うことが無いように注意を払いつつ、クオリティと成長スピードをバランス良く両立させるべく、中長期保有を前提として取得して参ります。

■ 管理・運営

- ▶ 高稼働率水準の維持及び賃料収入の維持向上を目指し、同時に物件の管理運営の仕様の維持とコスト削減のバランスを常に最適化できるよう専門性を発揮します。



投資主の最大利益が最終目的

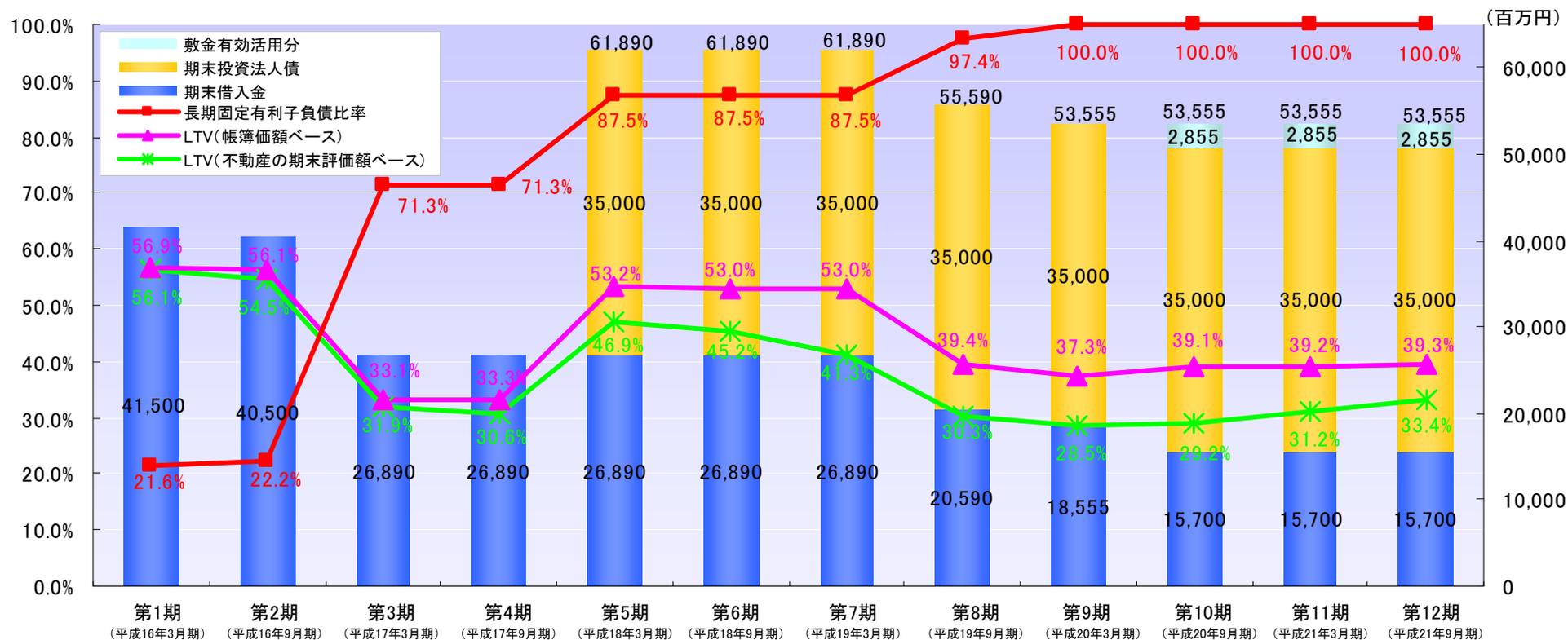


セクション3

財務戦略、第13期(平成22年3月期)決算予想

財務運営の軌跡

- ・ 現状、有利子負債は、全額長期かつ固定金利
- ・ レバレッジは、低位安定的な水準をキープ



- 東京証券取引所上場
- スフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビル取得
- 長期借入180億円
- 大手町ファーストスクエア取得
- 短期借入235億円

- 短期借入金10億円返済、短期借入金225億円借換

- 近鉄大森ビル譲渡
- 投資口の追加発行
- 長期借入金約26億円返済
- 短期借入金225億円返済(完済)
- 銀座ファーストビル取得
- 長期借入115億円

- TK南青山ビル取得
- 投資法人債350億円発行

- 投資口の追加発行
- 明治安田生命さいたま新都心ビル取得
- 長期借入金63億円返済

- スフィアタワー天王洲一部譲渡
- 長期借入金約62億円返済
- 淀屋橋フレックスタワー取得
- 長期借入42億円

- 敷金一部リリース(効率的運用)
- 長期借入金28.55億円返済

借入金および投資法人債の状況(平成21年11月19日現在)(その1)

借入金の明細

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	平均利率 (注1)(%)	返済期限	返済方法	摘要
1年内返済予定の 長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000	平成17年3月29日	1.34844 固定金利	平成22年3月31日	期限一括	無担保(注2) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000					
	農林中央金庫	2,000					
	日本興亜損害保険株式会社	1,000					
	株式会社常陽銀行	1,000					
	株式会社伊予銀行	1,000					
	株式会社南都銀行	500					
合計	11,500						
借入金 長期	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,100	平成20年1月31日	1.45502 固定金利	平成25年1月31日	期限一括	無担保(注2) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,100					
合計	4,200						
合計	15,700						

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。

(注2) 一定の事由に該当した場合、本投資法人が保有する不動産信託受益権等に担保設定することがあります。

金融機関シェア

借入先	残高(百万円)	シェア
株式会社三菱東京UFJ銀行	5,100	32.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,100	32.5%
農林中央金庫	2,000	12.7%
日本興亜損害保険株式会社	1,000	6.4%
株式会社常陽銀行	1,000	6.4%
株式会社伊予銀行	1,000	6.4%
株式会社南都銀行	500	3.2%
合計	15,700	100.0%

- J-REITの長期資産(不動産)を支える負債として、借入は基本的に長期借入
- 金利環境にもよるが、金利上昇リスクを回避すべく、基本的に固定金利借入
- 但し、今後の負債調達にあたっては、リファイナンス・リスク、金利環境等を慎重に見極めながら、一部短期借入や変動金利借入の導入も検討
- 平成20年9月末時点で全借入金無担保化

借入金および投資法人債の状況(平成21年11月19日現在)(その2)

投資法人債の明細

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1回(5年債)	25,000	平成17年 10月21日	1.08	無担保 無保証	平成22年 10月21日	期限一括	TK南青山ビル 取得資金	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2回(7年債)	10,000		1.51		平成24年 10月19日				
合計	35,000								

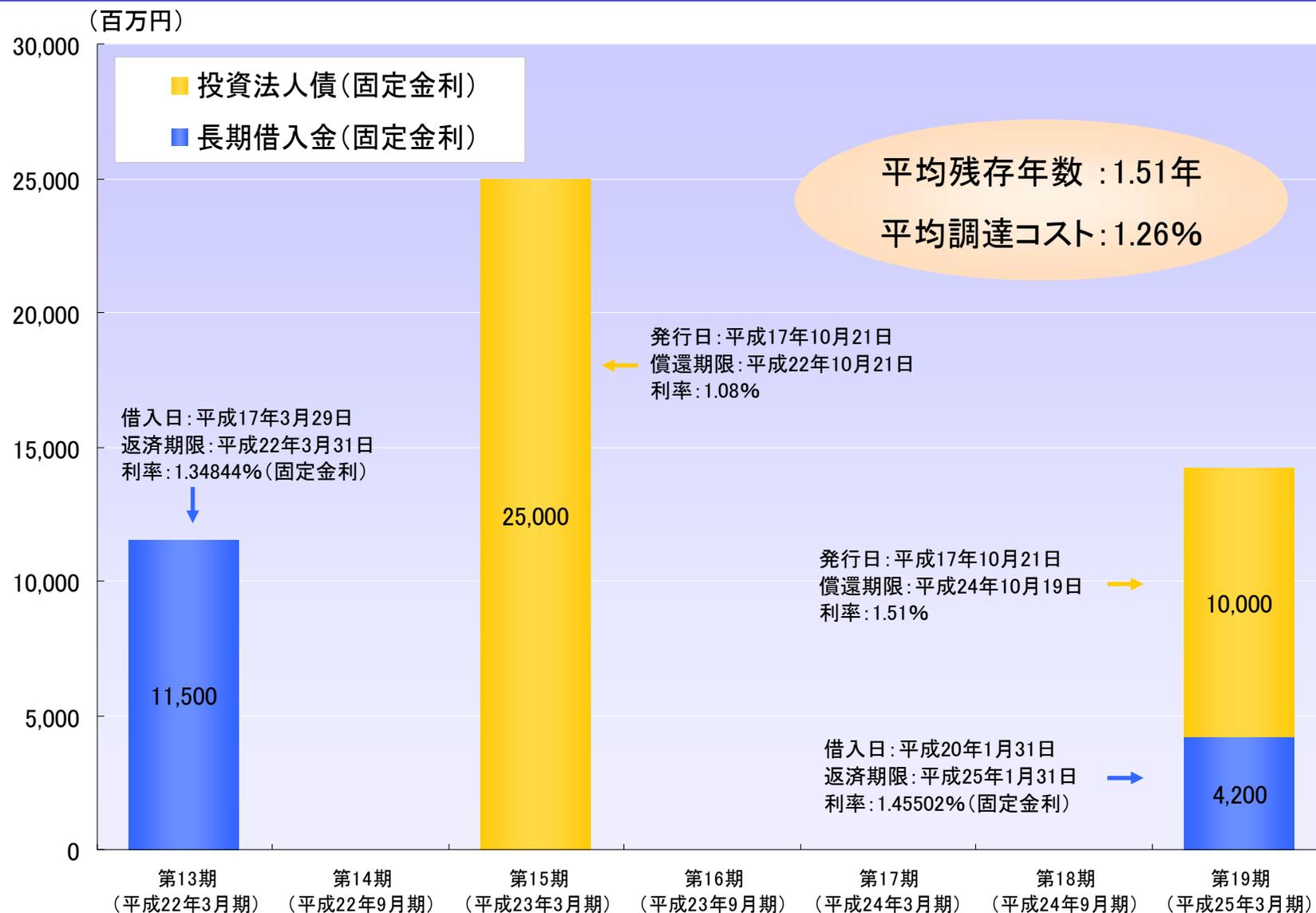
(注) 買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能です。

格付け

格付会社	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	無担保長期債務格付(注) : A3 格付け見通し : ネガティブ
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期優先債務格付 : AA- 格付けの見通し : 安定的
	債券格付(注) : AA-

(注) 第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に対する格付け

有利子負債の返済期限の分散状況(平成21年9月末現在)



<返済期限>

第13期(平成22年3月期)決算予想

(単位:百万円)

項目	実績					予想
	第8期 (H19.9)	第9期 (H20.3) (注3)	第10期 (H20.9)	第11期 (H21.3)	第12期 (H21.9)	第13期 (H22.3)
営業収益	4,855	8,580 (4,779)	5,098	4,868	4,814	4,815
営業利益	2,394	6,019 (2,219)	2,520	2,359	2,323	2,151
経常利益	1,902	5,654 (1,854)	2,131	2,027	1,991	1,816
当期純利益	1,900	5,653 (1,853)	2,130	2,026	1,889	1,814
発行済 投資口数(口)	96,900	96,900	96,900	96,900	96,900	96,900
1口当たり 当期純利益 (円)(注2)	19,612	58,346 (19,126)	21,981	20,917	20,536	18,700
1口当たり 分配金(円)	19,612	58,347 (19,126)	21,981	20,918	20,536	18,700

<前提条件>(注1)

- 運用資産は第12期の保有7物件のみとし、異動(追加物件の取得、既存物件の売却)がないことを前提
- 想定減価償却費
約810百万円
賃貸事業費用以外の想定営業費用
約454百万円
想定営業外費用(支払利息等)
約336百万円
- 借入金総額および投資法人債発行額に変動がないことを前提
平成22年3月31日に返済期限の到来する長期借入金11,500百万円の返済資金については、全額借入金等で調達を行うことを前提

<ポイント>

- 新規テナントリーシングのための外部委託費の増加
- 大手町ファーストスクエアにおけるリニューアル工事等による修繕費の増加
- テナントの入退去については、平成21年9月29日現在で確定・内定しているもののみを反映しており、交渉中のものは含まない想定

(注1) 第13期予想の前提条件の詳細は、平成21年11月19日公表の第12期決算短信をご覧ください。

(注2) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

(注3) 括弧内は不動産等売却益3,800百万円を除いた数値を記載しております。



セクション4

ご参考資料

ポートフォリオ(平成21年9月末現在)

ポートフォリオ



大手町ファースト
スクエア



銀座ファーストビル



TK南青山ビル



スフィアタワー
天王洲



明治安田生命
さいたま新都心ビル



淀屋橋フレックス
タワー



近鉄新名古屋ビル

戦略

マーケットにおける優位性
中長期的競争力の高い物件への投資

特徴

『近』『新』『大』

- 近い：利便性の高い立地
 - ◆ 最寄駅に直結又は徒歩5分以内
- 新しい：築年数の浅い物件
 - ◆ 平均築年数：11.6年
 - ◆ ポートフォリオPML：2.0%
- 大きい：大型のオフィスビル
 - ◆ 平均取得価額：186億円
 - ◆ 平均総賃貸可能面積：13,635㎡

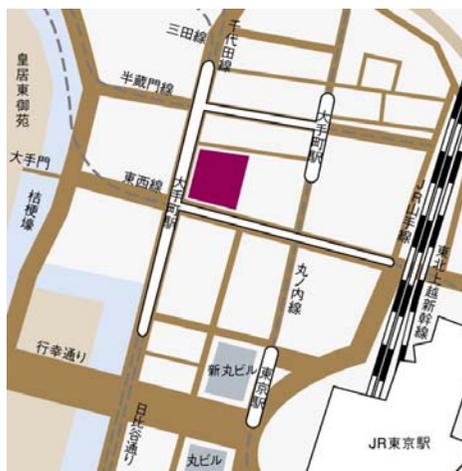
ポートフォリオの特徴(平成21年9月末現在)



最寄駅直結 又は 徒歩5分以内



大手町ファーストスクエア



物件概要

所在地:	千代田区大手町一丁目5番1号
面積:	(土地) 10,998.97㎡ (建物) 141,228.06㎡ (延床面積) (本投資法人専有面積割合: 約9.14%)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下5階付地上23階建
建築時期:	(1期、W棟) 平成4年2月 (2期、E棟) 平成10年2月 ※ 以下、本投資法人持分について記載
取得日:	平成15年12月25日
取得価額:	23,495百万円 (百万円未満切捨)
取得時の鑑定評価額:	23,500百万円 (平成15年7月1日時点)
期末評価額:	26,700百万円 (平成21年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	8,203.48㎡ (平成21年9月30日時点)
稼働率:	99.5% (平成21年9月30日現在)
契約形態:	期間10年・定期建物賃貸借契約(専有部分) (平成22年3月31日まで)

大手町ファーストスクエア（建物概念図）



(注1) 共有部分についての本投資法人持分

部分		部分	
区分	本投資法人	区分	本投資法人
持分割合	1,000万分の988,726	持分割合	3,178,247分の320,431

(注2) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有者は、不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。

銀座ファーストビル

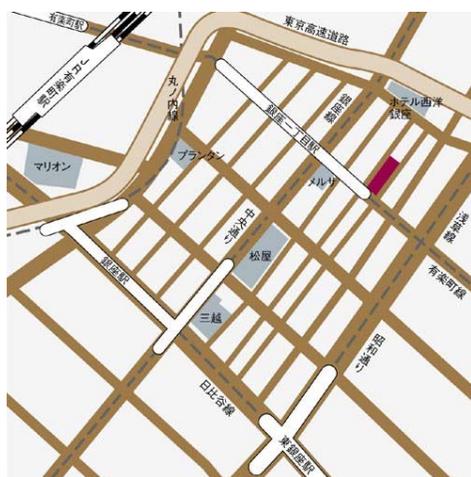


物件概要

所在地:	中央区銀座一丁目10番6号
面積:	(土地) 1,404.64㎡ (建物) 12,479.45㎡ (延床面積) (本投資法人専有面積割合: 約92.1%)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付地上11階建
建築時期:	平成10年8月

※ 以下、本投資法人持分について記載

取得日:	平成17年3月29日
取得価額:	12,282百万円
取得時の鑑定評価額:	12,500百万円 (平成16年11月30日時点)
期末評価額:	13,600百万円 (平成21年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,652.78㎡ (平成21年9月30日時点)
稼働率:	87.4% (平成21年9月30日現在)
契約形態:	普通借家契約



銀座ファーストビル(建物概念図)



(注1) 本投資法人持分

■部分 (区分所有権)

(注2) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は、不動産信託受託者の中央三井信託銀行株式会社です。

TK南青山ビル

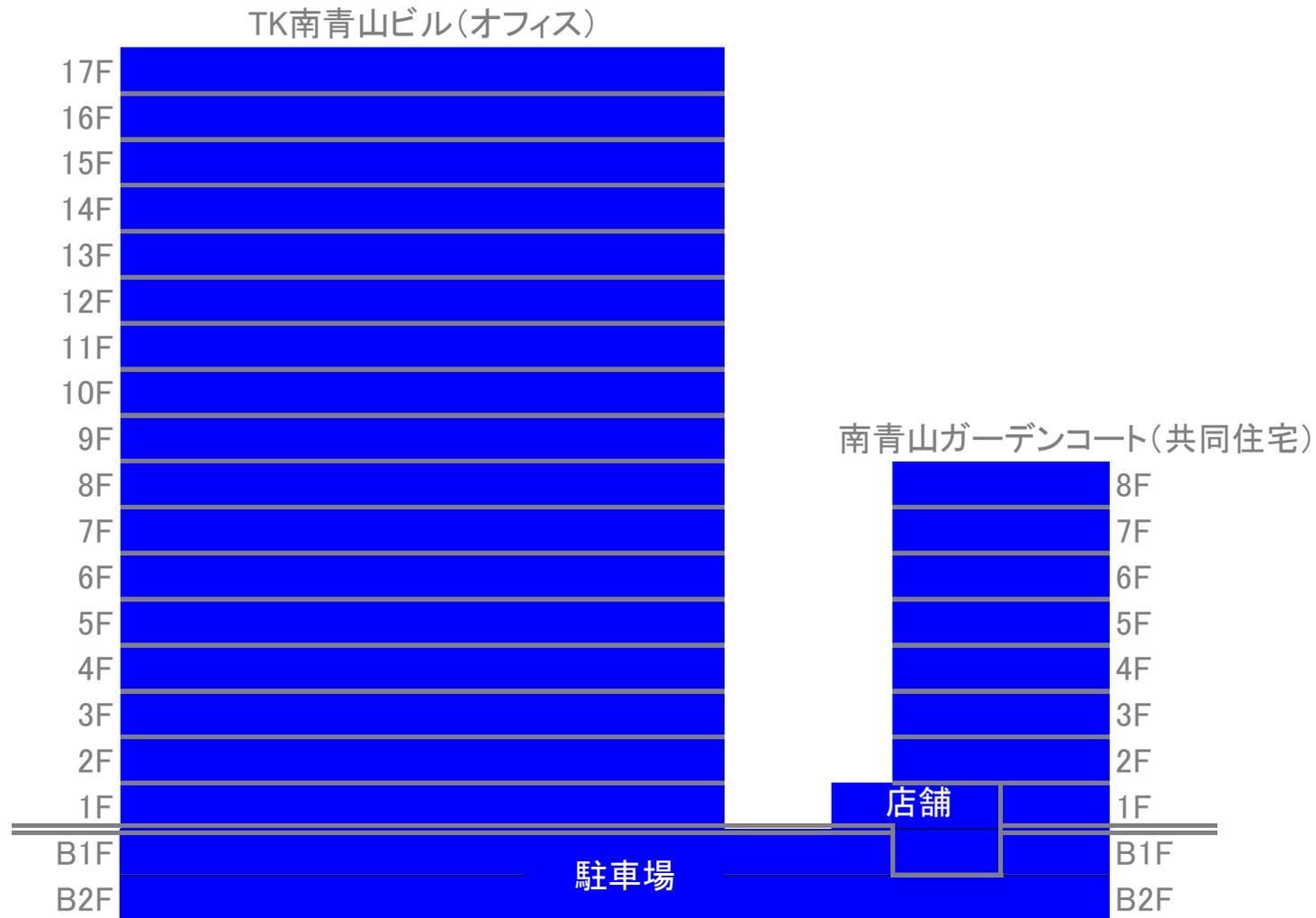


物件概要

所在地:	港区南青山二丁目6番21号外
面積:	(土地) 3,039.08㎡ (建物) 20,958.79㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付地上17階建
建築時期:	平成15年5月
取得日:	平成17年10月21日
取得価額:	35,000百万円
取得時の鑑定評価額:	35,040百万円 (平成17年7月31日時点)
期末評価額:	36,270百万円 (平成21年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	14,012.64㎡ (平成21年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成21年9月30日現在)
契約形態:	普通借家契約



TK南青山ビル(建物概念図)



スフィアタワー天王洲



物件概要

所在地:	品川区東品川二丁目2番8号
面積:	(土地) 6,106.11㎡ (建物) 47,151.72㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根地下2階付地上27階建
建築時期:	(事務所) 平成5年4月 (機械室) 平成3年6月(共有)

※ 以下、本投資法人持分(準共有持分67%)について記載(百万円未満切捨)

取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	12,114百万円
取得時の鑑定評価額:	12,596百万円 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	18,090百万円 (平成21年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	17,905.33㎡ (平成21年9月30日時点)
稼働率:	98.4% (平成21年9月30日現在)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)



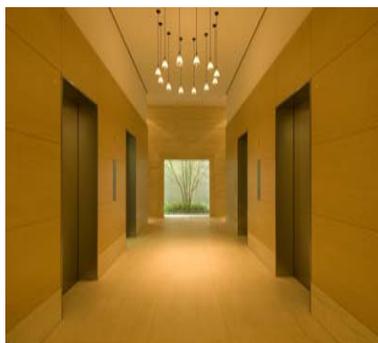
明治安田生命さいたま新都心ビル



物件概要

所在地:	さいたま市中央区新都心11番地2
面積:	(土地) 7,035.05㎡ (建物) 78,897.42㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付地上35階建
建築時期:	平成14年3月
※ 以下、本投資法人持分(共有持分50%)について記載	
取得日:	平成19年4月25日
取得価額:	22,700百万円
取得時の鑑定評価額:	22,820百万円 (平成19年2月1日時点)
期末評価額:	25,200百万円 (平成21年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32㎡ (平成21年9月30日時点)
稼働率:	96.1% (平成21年9月30日現在)
契約形態:	定期建物賃貸借契約

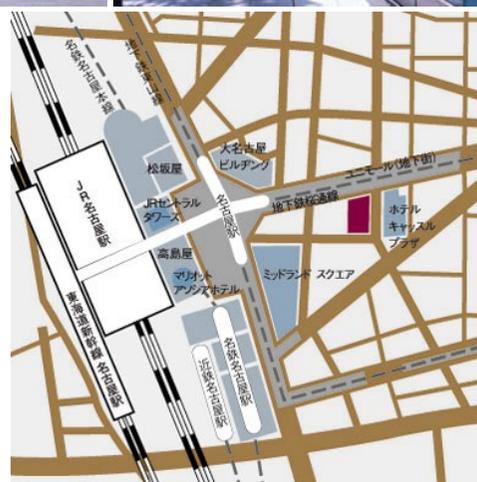
淀屋橋フレックスタワー



物件概要

所在地:	大阪府中央区高麗橋三丁目3番11号
面積:	(土地) 1,692.51㎡ (建物) 10,997.50㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付地上12階建
建築時期:	平成18年11月
取得日:	平成20年1月31日
取得価額:	7,834百万円
取得時の鑑定評価額:	7,940百万円 (平成19年11月1日時点)
期末評価額:	7,990百万円 (平成21年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成21年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成21年9月30日現在)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)

近鉄新名古屋ビル



物件概要

所在地:	名古屋市中村区名駅四丁目5番28号
面積:	(土地) 2,722.76㎡ (建物) 27,152.49㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付地上18階建
建築時期:	平成5年3月
取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	16,852百万円
取得時の鑑定評価額:	17,000百万円 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	21,500百万円 (平成21年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	18,578.28㎡ (平成21年9月30日時点)
稼働率:	90.5% (平成21年9月30日現在)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)

資産運用会社の概要

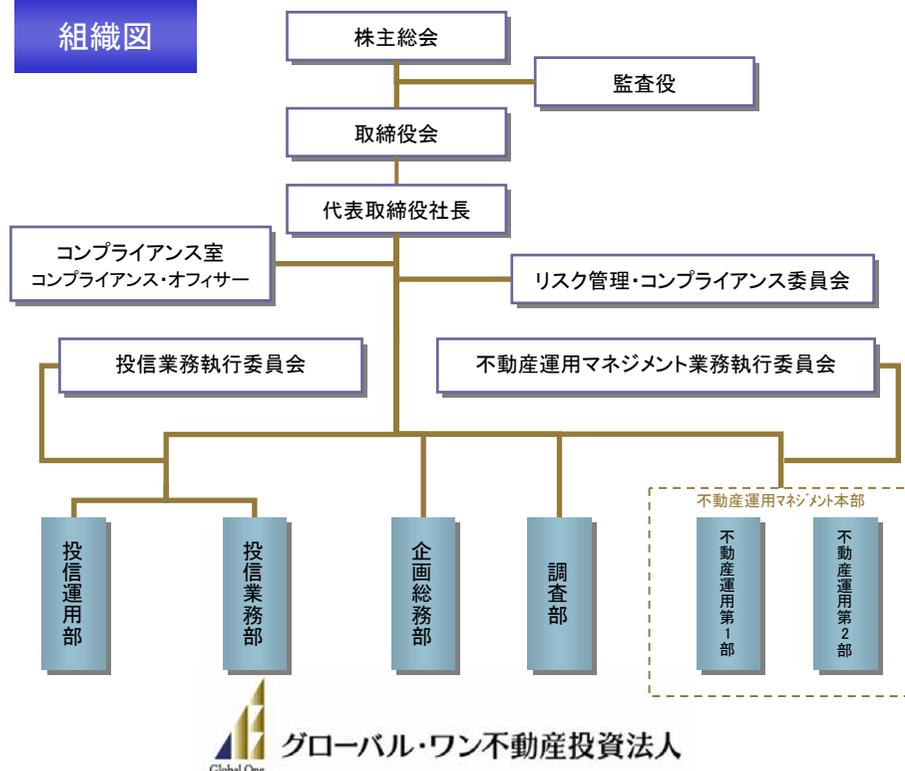
グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第322号

(社)投資信託協会会員、(社)日本証券投資顧問業協会会員

- 代表者の役職氏名：代表取締役社長 山内 正教
- 本店の所在の場所：東京都千代田区麴町四丁目1番地
- 設 立：平成14年7月1日
- 資 本 の 額：4億円

組織図



各スポンサー企業グループの役割

スポンサー企業グループ名	役割
明治安田生命保険グループ	人的資源及び不動産投資・管理ノウハウの提供
三菱UFJフィナンシャル・グループ	人的資源及び金融・証券・信託業務ノウハウの提供
近畿日本鉄道グループ	人的資源及び不動産投資・管理ノウハウの提供

資産運用会社の概要

■ 株主構成

	株主名	GAR 設立発起人	GARへの出資		GAR社外取締役(非常勤) (兼職元の役職)	GARへの出向者(人数およびポスト) (H21.9現在)	投資法人宛て 融資実績	融資残高 (H21.9末)	
			所有株式数	比率(注)					
	明治安田生命保険グループ								
1	明治安田生命保険相互会社	○	800 株	10.0%	○(不動産部長)	2名	執行役員不動産運用マネジメント本部長 執行役員投信運用部長	○	なし
2	明治安田システム・テクノロジー株式会社		392 株	4.9%					
	三菱UFJフィナンシャル・グループ								
3	株式会社三菱東京UFJ銀行	○	400 株	5.0%	○(常務執行役員CIB推進部長)	1名	投信業務部長	○	51億円
4	三菱UFJ信託銀行株式会社	○	400 株	5.0%	○(不動産企画部長)			○	51億円
5	三菱UFJリース株式会社		392 株	4.9%					
	近畿日本鉄道グループ								
6	近畿日本鉄道株式会社	○	800 株	10.0%	○(常務取締役不動産本部副本部長)				
7	近鉄不動産株式会社		392 株	4.9%					
8	キャップマーク・ジャパン株式会社	○	800 株	10.0%	H20.6.26以降なし				
9	キャップマーク・インベストメンツ株式会社		392 株	4.9%					
10	株式会社三菱総合研究所		304 株	3.8%					
11	日本興亜損害保険株式会社		304 株	3.8%				○	10億円
12	株式会社八十二銀行		304 株	3.8%				○	なし
13	株式会社常陽銀行		304 株	3.8%				○	10億円
14	株式会社足利銀行		304 株	3.8%				○	なし
15	株式会社静岡銀行		304 株	3.8%				○	なし
16	株式会社千葉銀行		304 株	3.8%				○	なし
17	株式会社百五銀行		304 株	3.8%					
18	株式会社山形銀行		160 株	2.0%					
19	株式会社十六銀行		160 株	2.0%					
20	株式会社南都銀行		160 株	2.0%				○	5億円
21	株式会社百十四銀行		160 株	2.0%				○	なし
22	株式会社伊予銀行		160 株	2.0%				○	10億円
	合計		8,000 株	100.0%		3名			137億円

(注)「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おります。

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。グローバル・ワン不動産投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 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、かかる法律等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同様ではありません。
- 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、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、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、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、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、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的また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、万全を期しておりますが、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また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・転用などを禁止します。

ご照会先 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 投信業務部長 伊藤尚 TEL 03-3262-1494