



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5期(平成18年3月期)決算説明資料

平成18年5月25日



G A R

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5期(平成18年3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 | : | 運用実績および運用戦略 | |
| | | 第5期運用実績 | 14 |
| | | 運用戦略 | 27 |
| セクション3 | : | 財務戦略および第6期決算予想 | |
| | | 財務戦略 | 30 |
| | | 第6期(平成18年9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5期(平成18年3月期)決算内容

決算ハイライト(その1)

| | | 第5期 (H18.3) | 第4期 (H17.9) | 第3期 (H17.3) | 第2期 (H16.9) | 第1期 (H16.3) |
|-----------------------|------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 資産・負債・資本 | | | | | | |
| 期末総資産額 | 百万円 | 116,286 | 80,627 | 81,233 | 72,121 | 72,931 |
| 期末負債額合計 (うち有利子負債額) | 百万円 百万円 | 69,023 (61,890) | 33,746 (26,890) | 33,854 (26,890) | 47,390 (40,500) | 48,231 (41,500) |
| 期末純資産額 | 百万円 | 47,263 | 46,880 | 47,379 | 24,731 | 24,700 |
| 発行済投資口数 | 口 | 76,400 | 76,400 | 76,400 | 48,400 | 48,400 |
| 1口当たり純資産額 | 円 | 618,633 | 613,623 | 620,146 | 510,974 | 510,338 |
| 損益 | | | | | | |
| 営業収益 | 百万円 | 3,483 | 2,688 | 3,117 | 2,534 | 2,243 |
| 営業利益 | 百万円 | 1,951 | 1,350 | 1,894 | 1,194 | 1,176 |
| 経常利益 | 百万円 | 1,542 | 1,159 | 1,658 | 908 | 879 |
| 当期純利益 | 百万円 | 1,541 | 1,158 | 1,657 | 907 | 877 |
| 1口当たり当期純利益(注1) | 円 | 20,180 | 15,169 | 21,693 | 18,759 | 18,124 |
| 分配金 | | | | | | |
| 分配金総額 | 百万円 | 1,541 | 1,158 | 1,657 | 907 | 877 |
| 1口当たり分配金 | 円 | 20,180 | 15,170 | 21,693 | 18,759 | 18,124 |
| 運用日数(注2) | 日 | 182 | 183 | 182 | 183 | (実質)188 |
| 物件数(注3) | 物件 | 5 | 4 | 4 | 4 | 4 |

- 決算期:3月、9月
- 第5期にTK南青山ビルを35,000百万円で取得
- 第5期に投資法人債総額35,000百万円を発行
- 有利子負債額61,890百万円の内訳
長期借入金26,890百万円
投資法人債35,000百万円
- IPO時(平成15年9月)
1口当たり公募価格:510,000円
第1回PO時(平成16年10月)
1口当たり公募価格:810,460円
- 第3期営業収益に近鉄大森ビル売却益836百万円を計上

(注1) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

(注2) 大手町ファーストスクエアは、平成15年12月25日に取得したため、第1期の当該物件の保有・運用日数は98日です。

銀座ファーストビルは、平成17年3月29日に取得したため、第3期の当該物件の保有・運用日数は3日です。

TK南青山ビルは、平成17年10月21日に取得したため、第5期の当該物件の保有・運用日数は162日です。

(注3) 第1期、第2期の保有4物件:大手町ファーストスクエア、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル、近鉄大森ビル

第3期、第4期の保有4物件:大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル

第5期の保有5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、近鉄新名古屋ビル

決算ハイライト(その2)

第5期(平成18年3月期)決算の実績と予想の対比

| 項目 | 実績 (A) | 予想 (B) | 差異 (A)-(B) |
|-------------------|----------------|----------------|----------------------------------|
| 営業収益 | 3,483百万円 | 3,470百万円 | 12百万円 (+ 0.3%) |
| 営業利益 | 1,951百万円 | 1,866百万円 | 84百万円 (+ 4.5%) |
| 経常利益 | 1,542百万円 | 1,454百万円 | 87百万円 (+ 6.0%) |
| 当期純利益 | 1,541百万円 | 1,453百万円 | 87百万円 (+ 6.0%) |
| 発行済投資口数 | 76,400口 | 76,400口 | |
| 1口当たり当期純利益 (注) | 20,180円 | 19,000円 | 1,180円 (+ 6.2%) |
| 1口当たり分配金 | 20,180円 | 19,000円 | 1,180円 (+ 6.2%) |

- 営業収益
各保有不動産において想定どおりの稼働率で推移。
- 営業利益
修繕費等の費用の抑制、会計監査人交替に関する費用等が予想を下回り、営業利益は予想比84百万円増加
- 当期純利益
営業利益の増加により、予想比87百万円増加
- 1口当たり分配金
当期純利益の増加に伴い、予想比1,180円増加

(注) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

決算詳細 貸借対照表

(1)資産の部

(単位:千円)

| 科目 | 当期(第5期) (平成18年3月31日現在) | | 前期(第4期) (平成17年9月30日現在) | | 増減 | |
|----------------|---------------------------|--------|---------------------------|--------|------------|--------|
| | 金額 | 構成比(%) | 金額 | 構成比(%) | 金額 | 前期比(%) |
| 資産の部 | | | | | | |
| 流動資産 | | | | | | |
| 現金及び預金 | 2,703,079 | | 2,836,078 | | 132,999 | |
| 信託現金及び信託預金(注1) | 8,182,962 | | 7,499,314 | | 683,648 | |
| 営業未収入金 | 35,060 | | 24,124 | | 10,935 | |
| 前払費用 | 69,699 | | 41,464 | | 28,235 | |
| 未収消費税等 | 281,833 | | | | 281,833 | |
| 繰延税金資産 | 666 | | 301 | | 364 | |
| 立替金 | 163 | | 373 | | 209 | |
| 仮払金 | 7 | | 10,052 | | 10,045 | |
| 流動資産合計 | 11,273,473 | 9.6 | 10,411,710 | 12.9 | 861,762 | 8.3 |
| 固定資産(注2) | | | | | | |
| 1.有形固定資産 | | | | | | |
| 信託建物 | 31,326,701 | | 25,406,969 | | 5,919,732 | |
| 信託構築物 | 174,101 | | 124,348 | | 49,752 | |
| 信託機械及び装置 | 310,684 | | 182,913 | | 127,771 | |
| 信託工具器具及び備品 | 33,627 | | 21,981 | | 11,645 | |
| 信託土地 | 72,723,820 | | 44,143,571 | | 28,580,248 | |
| 有形固定資産合計 | 104,568,935 | 89.9 | 69,879,784 | 86.6 | 34,689,151 | 49.6 |
| 2.無形固定資産 | | | | | | |
| 信託借地権 | 118,358 | | 118,358 | | | |
| その他の無形固定資産 | 2,398 | | 2,726 | | 328 | |
| 信託その他の無形固定資産 | 7,848 | | 8,143 | | 295 | |
| 無形固定資産合計 | 128,605 | 0.1 | 129,228 | 0.1 | 623 | 0.5 |
| 3.投資その他の資産 | | | | | | |
| 長期前払費用 | 113,693 | | 163,735 | | 50,041 | |
| 長期前払消費税等 | 781 | | 885 | | 104 | |
| 差入預託保証金 | 10,000 | | 10,000 | | | |
| 投資その他の資産合計 | 124,475 | 0.1 | 174,620 | 0.2 | 50,145 | 28.7 |
| 固定資産合計 | 104,822,016 | 90.1 | 70,183,634 | 87.0 | 34,638,382 | 49.4 |
| 繰延資産 | | | | | | |
| 創業費 | 25,514 | | 31,893 | | 6,378 | |
| 投資法人債発行費 | 165,985 | | | | 165,985 | |
| 繰延資産合計 | 191,499 | 0.1 | 31,893 | 0.0 | 159,606 | 500.4 |
| 資産合計 | 116,286,989 | 100.0 | 80,627,237 | 100.0 | 35,659,751 | 44.2 |

(注1) うちテナントから預かっている信託預り敷金保証金対応信託預金
 当期(第5期):6,276,374千円 前期(第4期):6,137,625千円

(注2) 当期(第5期)5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、近鉄新名古屋ビル)
 前期(第4期)4物件(大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル)

(2)負債および出資の部

(単位:千円)

| 科目 | 当期(第5期) (平成18年3月31日現在) | | 前期(第4期) (平成17年9月30日現在) | | 増減 | |
|-----------|---------------------------|--------|---------------------------|--------|------------|--------|
| | 金額 | 構成比(%) | 金額 | 構成比(%) | 金額 | 前期比(%) |
| 負債の部 | | | | | | |
| 流動負債(注3) | | | | | | |
| 営業未払金 | 66,414 | | 68,924 | | 2,509 | |
| 未払金 | 19 | | 10,000 | | 9,980 | |
| 未払費用(注4) | 301,246 | | 95,095 | | 206,150 | |
| 未払法人税等 | 1,352 | | 754 | | 597 | |
| 未払消費税等 | | | 45,943 | | 45,943 | |
| 前受金 | 475,505 | | 449,910 | | 25,595 | |
| 預り金 | 4,250 | | 39,119 | | 34,869 | |
| 未払分配金 | 8,241 | | 9,013 | | 772 | |
| 仮受金 | | | 31 | | 31 | |
| 流動負債合計 | 857,029 | 0.7 | 718,790 | 0.8 | 138,238 | 19.2 |
| 固定負債 | | | | | | |
| 投資法人債(注5) | 35,000,000 | | | | 35,000,000 | |
| 長期借入金 | 26,890,000 | | 26,890,000 | | | |
| 信託預り敷金保証金 | 6,276,374 | | 6,137,625 | | 138,748 | |
| 固定負債合計 | 68,166,374 | 58.6 | 33,027,625 | 40.9 | 35,138,748 | 106.4 |
| 負債合計 | 69,023,404 | 59.3 | 33,746,416 | 41.8 | 35,276,987 | 104.5 |
| 出資の部 | | | | | | |
| 出資総額 | | | | | | |
| 出資総額 | 45,721,832 | 39.3 | 45,721,832 | 56.7 | | 0.0 |
| 剰余金 | | | | | | |
| 当期末処分利益 | 1,541,753 | | 1,158,989 | | 382,764 | |
| 剰余金合計 | 1,541,753 | 1.3 | 1,158,989 | 1.4 | 382,764 | 33.0 |
| 出資合計 | 47,263,585 | 40.6 | 46,880,821 | 58.1 | 382,764 | 0.8 |
| 負債・出資合計 | 116,286,989 | 100.0 | 80,627,237 | 100.0 | 35,659,751 | 44.2 |

(注3) 短期借入金はありません。

(注4) 当期(第5期)未払費用のうち投資法人債未払利息186,211千円
 前期(第4期)に投資法人債未払利息は計上されておりません。

(注5) うち第1回債25,000百万円、第2回債10,000百万円

決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

| 科目 | 当期(第5期) | | | 前期(第4期) | | | 増減 | | |
|--------------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|-------|---------|---------|-------|
| | 金額 | 百分比(%) | | 金額 | 百分比(%) | | 金額 | 前期比(%) | |
| 1.営業収益(注1) | | 3,483,129 | 100.0 | | 2,688,285 | 100.0 | | 794,843 | 29.6 |
| 賃貸事業収入 | 3,481,323 | | | 2,687,919 | | | 793,404 | | |
| その他の賃貸事業収入 | 1,805 | | | 366 | | | 1,439 | | |
| 2.営業費用 | | 1,531,585 | 43.9 | | 1,337,541 | 49.7 | | 194,044 | 14.5 |
| 賃貸事業費用(注2) | 1,229,179 | | | 1,059,650 | | | 169,529 | | |
| 資産運用報酬 | 202,138 | | | 182,900 | | | 19,237 | | |
| 役員報酬 | 10,638 | | | 10,638 | | | | | |
| 資産保管委託報酬 | 19,571 | | | 19,800 | | | 229 | | |
| 一般事務委託報酬 | 45,338 | | | 42,759 | | | 2,579 | | |
| 会計監査人報酬 | 5,600 | | | 5,200 | | | 400 | | |
| その他の営業費用 | 19,119 | | | 16,592 | | | 2,527 | | |
| 営業利益 | | 1,951,543 | 56.0 | | 1,350,743 | 50.2 | | 600,799 | 44.5 |
| 1.営業外収益 | | 557 | 0.0 | | 40 | 0.0 | | 517 | |
| 受取利息 | 13 | | | 15 | | | 2 | | |
| その他の営業外収益 | 544 | | | 24 | | | 519 | | |
| 2.営業外費用 | | 409,352 | 11.7 | | 190,827 | 7.0 | | 218,524 | 114.5 |
| 支払利息 | 155,708 | | | 156,563 | | | 855 | | |
| 投資法人債利息 | 186,211 | | | | | | 186,211 | | |
| 投資法人債発行費償却 | 33,197 | | | | | | 33,197 | | |
| 創業費償却 | 6,378 | | | 6,378 | | | | | |
| 融資手数料 | 5,270 | | | 5,299 | | | 28 | | |
| その他の営業外費用 | 22,586 | | | 22,586 | | | 0 | | |
| 経常利益 | | 1,542,749 | 44.2 | | 1,159,956 | 43.1 | | 382,793 | 33.0 |
| 税引前当期純利益 | | 1,542,749 | 44.2 | | 1,159,956 | 43.1 | | 382,793 | 33.0 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 1,362 | 0.0 | | 762 | 0.0 | | 599 | 78.7 |
| 法人税等調整額 | | 364 | | | 223 | | | 588 | |
| 当期純利益 | | 1,541,752 | 44.2 | | 1,158,970 | 43.1 | | 382,781 | 33.0 |
| 前期繰越利益 | | 1 | | | 19 | | | 17 | |
| 当期末処分利益 | | 1,541,753 | | | 1,158,989 | | | 382,764 | |

(注1) 当期(第5期):5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(平成17年10月21日取得)、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル)の運用
 前期(第4期):4物件(大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル(平成17年3月29日取得)、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル)の運用

(注2) うち減価償却費 当期(第5期):591百万円、前期(第4期):520百万円

決算詳細 金銭の分配に関する計算書

| 運用成績 | 当期(第5期) | 前期(第4期) |
|------------------|--------------|--------------|
| 当期末処分利益 | 1,541,753 千円 | 1,158,989 千円 |
| 分配金総額 | 1,541,752 千円 | 1,158,988 千円 |
| 次期繰越利益 = - | 1 千円 | 1 千円 |
| 発行済投資口数 | 76,400 口 | 76,400 口 |
| 1口当たり当期末処分利益 = / | 20,180 円 | 15,170 円 |
| 1口当たり分配金 = / | 20,180 円 | 15,170 円 |
| 実質運用日数 | 182 日 | 183 日 |

決算詳細 キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

| | 当期(第5期) | 前期(第4期) |
|-------------------------|------------|-----------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 1,542,749 | 1,159,956 |
| 減価償却費 | 591,618 | 520,033 |
| その他 | 79,129 | 15,350 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 2,055,238 | 1,664,639 |
| 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 | 35,284,393 | 239,725 |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | 3 | 6 |
| 信託預り敷金保証金の収入 | 2,478,507 | 135,452 |
| 信託預り敷金保証金の支出 | 2,339,758 | 107,713 |
| 信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入 | 2,339,758 | 107,713 |
| 信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出 | 2,478,507 | 135,452 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 35,284,396 | 239,731 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 投資法人債の発行による収入 | 35,000,000 | |
| 投資法人債発行費の支出 | 199,182 | |
| 分配金の支払額 | 1,159,760 | 1,653,735 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 33,641,057 | 1,653,735 |
| 現金及び現金同等物の増加・減少額 | 411,899 | 228,827 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 4,197,767 | 4,426,595 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 4,609,667 | 4,197,767 |

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)

| | 当期(第5期) | 前期(第4期) | 増減 |
|--------------------|-----------|-----------|---------|
| 現金及び預金 | 2,703,079 | 2,836,078 | 132,999 |
| 信託現金及び信託預金 | 8,182,962 | 7,499,314 | 683,648 |
| 信託預り敷金保証金対応信託預金(注) | 6,276,374 | 6,137,625 | 138,748 |
| 現金及び現金同等物 | 4,609,667 | 4,197,767 | 411,899 |

(注)テナントから預っている敷金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5期 (注2) | 第4期 (注2) | 第3期 (注2) | 第2期 (注2) | 第1期 (注2) |
|---------------------------|-----|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 総資産経常利益率 | % | $B \div \{(D + E) \div 2\} \times 100$ | 1.5 | 1.4 | 2.1 | 1.2 | 1.4 |
| (年換算) | % | | (3.1) | (2.8) | (4.3) | (2.4) | (2.8) |
| 純資産当期純利益率 | % | $C \div \{(F + G) \div 2\} \times 100$ | 3.2 | 2.4 | 4.5 | 3.6 | 3.6 |
| (年換算) | % | | (6.5) | (4.9) | (9.2) | (7.3) | (7.0) |
| 期末自己資本比率 | % | $G \div E$ | 40.6 | 58.1 | 58.3 | 34.2 | 33.8 |
| 期末総資産有利子負債比率(LTV) | % | $H \div E$ | 53.2 | 33.3 | 33.1 | 56.1 | 56.9 |
| NOI(Net Operating Income) | 百万円 | $A + I$ | 2,845 | 2,148 | 1,808 | 1,971 | 1,918 |
| FFO(Funds from Operation) | 百万円 | $C + I$ | 2,133 | 1,679 | 2,114 | 1,435 | 1,383 |
| 1口当たりFFO | 円 | $J \div K$ | 27,923 | 21,976 | 27,675 | 29,656 | 28,587 |

(注1)参照数値

(注2)単位未満の数値を切り捨てて表示しております。

| 項目 | 期 | 期 | | | | |
|------------|-----|---------|--------|--------|--------|--------|
| | | 第5期 | 第4期 | 第3期 | 第2期 | 第1期 |
| A 賃貸事業損益 | 百万円 | 2,253 | 1,628 | 1,351 | 1,443 | 1,412 |
| B 経常利益 | 百万円 | 1,542 | 1,159 | 1,658 | 908 | 879 |
| C 当期純利益 | 百万円 | 1,541 | 1,158 | 1,657 | 907 | 877 |
| D 期首総資産() | 百万円 | 80,627 | 81,233 | 72,121 | 72,931 | 46,835 |
| E 期末総資産 | 百万円 | 116,286 | 80,627 | 81,233 | 72,121 | 72,931 |
| F 期首純資産() | 百万円 | 46,880 | 47,379 | 24,731 | 24,700 | 23,816 |
| G 期末純資産 | 百万円 | 47,263 | 46,880 | 47,379 | 24,731 | 24,700 |
| H 期末有利子負債 | 百万円 | 61,890 | 26,890 | 26,890 | 40,500 | 41,500 |
| I 減価償却費 | 百万円 | 591 | 520 | 457 | 527 | 506 |
| J FFO | 百万円 | 2,133 | 1,679 | 2,114 | 1,435 | 1,383 |
| K 発行済投資口数 | 口 | 76,400 | 76,400 | 76,400 | 48,400 | 48,400 |

()第1期の期首総資産及び期首純資産の額は、本投資法人の実質的な運用開始日(平成15年9月26日)の総資産額及び純資産額を使用しております。

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18年4月28日)



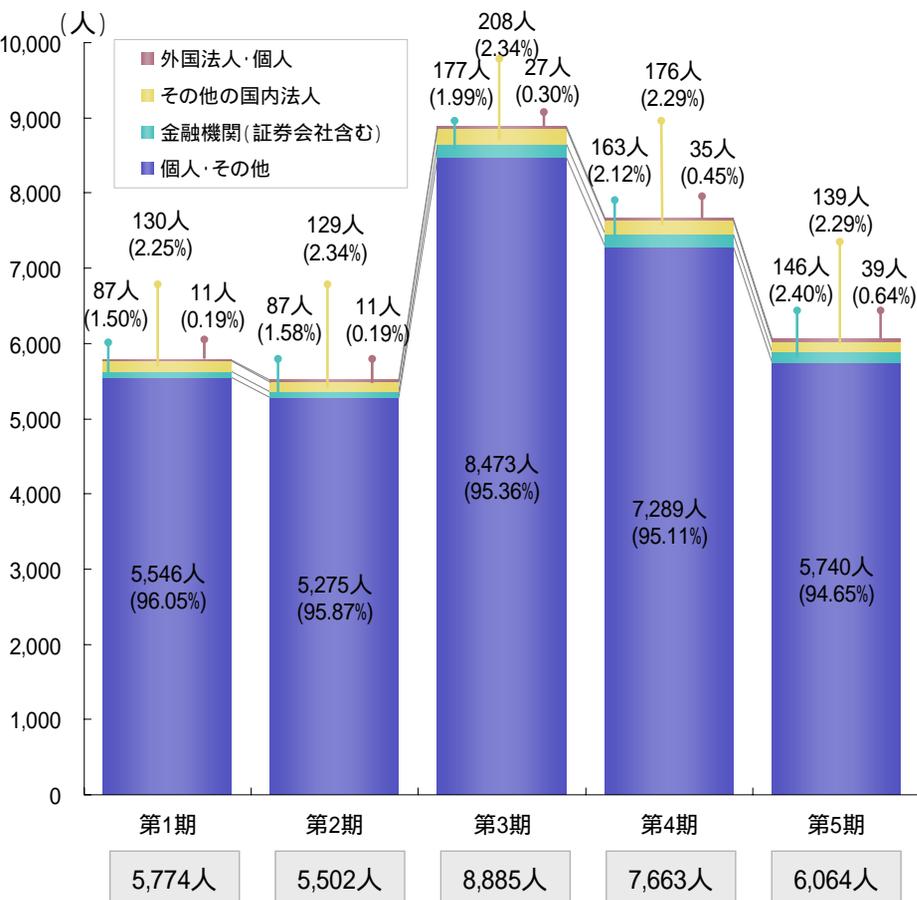
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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。

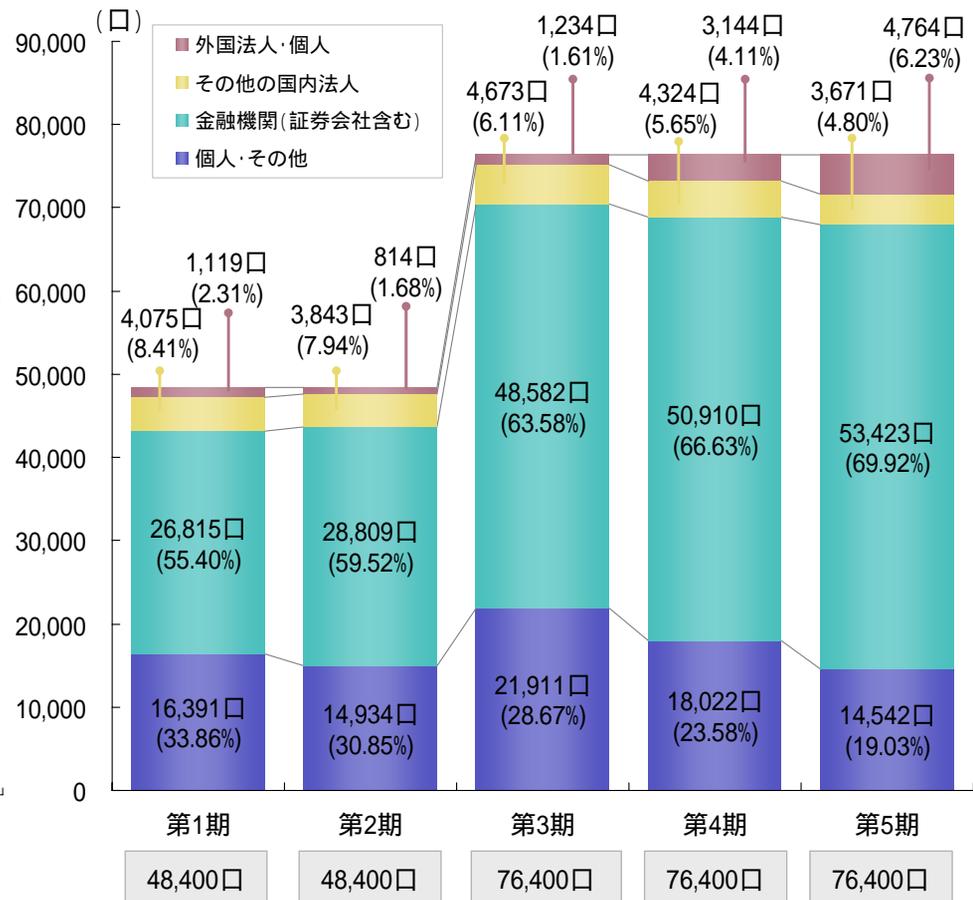
ただし、グローバル・ワン不動産投資法人の投資口価格指数のみ上場時公募価格510,000円を100%として算出しております。

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(第5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 | 4,958 | 6.48 |
| 2 | 日興シティ信託銀行株式会社投信口 | 4,554 | 5.96 |
| 3 | 資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口 | 3,235 | 4.23 |
| 4 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口 | 3,150 | 4.12 |
| 5 | 株式会社りそな銀行 | 2,291 | 2.99 |
| 6 | 富士火災海上保険株式会社 | 1,980 | 2.59 |
| 7 | 株式会社愛知銀行 | 1,780 | 2.32 |
| 8 | 株式会社池田銀行 | 1,486 | 1.94 |
| 9 | ジブラルタ生命保険株式会社一般勘定その他口 | 1,473 | 1.92 |
| 10 | 株式会社中国銀行 | 1,345 | 1.76 |
| | 合 計 | 26,252 | 34.36 |

(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 : 運用実績および運用戦略

第5期運用実績



第5期運用実績とトピックス(平成17年10月以降)

■ TK南青山ビル取得(平成17年10月21日)

- ▶ 地区ポテンシャルの高い「青山地区」における築浅大型ビル
- ▶ ポートフォリオ特徴(「近」「新」「大」)の明確化
- ▶ 運用資産5物件 取得価額合計1,057億円に

■ スフィアタワー天王洲マスターリース契約終了 直接運営管理開始

- ▶ 全25テナントとの賃貸借契約の承継完了
- ▶ 直接運営管理への円滑移行

■ ポートフォリオ稼働率

- ▶ 期中稼働率 安定推移(100%維持)

[参考]天王洲マスターリース契約終了時点のエンドテナントベース

天王洲稼働率95.2% / ポートフォリオ稼働率98.3%

■ 安全性等の確認

- ▶ 「構造計算書偽装問題」にかかる確認調査
- ▶ 吹付けアスベストの使用状況調査

スフィアタワー天王洲 マスターリース契約終了

平成18年3月31日付で三菱商事との賃貸借契約(マスターリース契約)が期間満了



平成18年4月1日から直接運営管理体制に移行

■ 賃貸状況

- ▶ 三菱商事(1社)への一括賃貸 エンドテナント(25社)への個別賃貸
- ▶ 物件稼働率 : 100% 95.2%

■ 直接運営管理

- ▶ 三菱商事による運営管理 直接運営管理を開始
 - PMにザイマックスを入札選定し、テナントリレーション強化
- ▶ 運営管理水準のレベルアップ(本投資法人のスタンダード品質へ)
 - テナント満足度、ビル競争力の向上
 - 運営管理の品質・効率・精度の向上
 - 長期的視点による修繕実施

■ 競争力向上のための施策

- ▶ 快適性の向上
 - 温水洗浄便座等設置工事(第5期先行実施)
 - 植栽整備工事(第6期実施決定)
- ▶ 共用部イメージアップに向けた検討



安全性等の確認（「構造計算書偽装問題」にかかる確認調査）

- ▶ 国土交通省が公表した「構造計算書偽装問題」該当物件の設計者は一切関与していないことを確認しております。
- ▶ また、本投資法人が保有する不動産の設計者及び許認可手続き等は下記のとおりです。
- ▶ 個々の不動産の耐震性能については、物件取得時のデューデリジェンスにおいて第三者のリスク分析専門機関（応用アール・エム・エス株式会社）による耐震性の評価、地震リスク分析を行っており、全ての不動産について適切な耐震性能を有するとの評価を得ております。また地震リスク分析の結果はPML値として算定され、各不動産のPML値は下記のとおりです。
- ▶ なお、高さ60mを超える超高層建築物の安全性については、建築基準法等において大臣の認定を要すると定められており、そのため厳しい基準の適用や専門審査機関での評定取得など一般の建築物とは異なる安全性の確認、許認可手続き等が必要とされております。

| 建物名称 | 設計者(注1) (設計年) | 構造強度に関する許認可手続き等(注2) | PML値 (注3) |
|--------------|---|--|--------------|
| 大手町ファーストスクエア | 日本電信電話株式会社一級建築士事務所 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所 (1989年) | 高さ60mを超える超高層建築物に該当し、「高層建築物構造評定委員会」の審議を経て財団法人日本建築センターより評定取得 建設大臣認定 | 3.0% |
| 銀座ファーストビル | 株式会社園田設計 株式会社熊谷組一級建築士事務所 (1995年) | 1981年に改正された建築基準法の耐震関連規定等に準拠 東京都建築確認 | 6.9% |
| TK南青山ビル | 株式会社日建設計 (2001年) | 高さ60mを超える超高層建築物に該当し、「超高層建築物構造審査委員会」の審議を経て財団法人日本建築センターより構造安全性に関する性能評価取得 国土交通大臣認定 | 4.1% |
| スフィアタワー天王洲 | 株式会社アール・アイ・エー 鹿島建設株式会社 (1990年) | 高さ60mを超える超高層建築物に該当し、「高層建築物構造評定委員会」の審議を経て財団法人日本建築センターより評定取得 建設大臣認定 | 4.9% |
| 近鉄新名古屋ビル | 株式会社日建設計 (1990年) | 高さ60mを超える超高層建築物に該当し、「高層建築物構造評定委員会」の審議を経て財団法人日本建築センターより評定取得 建設大臣認定 | 3.2% |
| ポートフォリオ全体 | | | 3.1% |

(注1) 一般設計者及び構造設計者。

(注2) 申請時期、規模等により許認可制度、規定が異なります。

(注3) PML: Probable Maximum Loss (予想最大損失率)

安全性等の確認(吹付けアスベストの使用状況調査)

- ▶ アスベスト(石綿)に関する社会的な関心の高まりを受け、本投資法人が保有する全ての不動産について、飛散性の高い吹付けアスベストの使用状況の有無に関しまして、平成17年7月に施行された石綿障害予防規則(平成17年厚生労働省令第21号)に基づき、下記のとおり総合的な調査を実施致しました。
- ▶ 鹿島建設株式会社による竣工図面調査、現地調査に加えサンプリング調査を行い専門機関にて分析の結果、石綿障害予防規則(平成17年厚生労働省令第21号)に定義される石綿等を含有する吹付け材、耐火被覆材及び断熱材の使用は確認されませんでした。

| | |
|-----------|---|
| 1.調査対象建築物 | 本投資法人が保有する全物件(5物件) |
| 2.調査実施会社 | 鹿島建設株式会社(分析調査会社:クリタ分析センター株式会社、ニチアス株式会社) |
| 3.調査実施期間 | 平成17年9月15日～平成18年2月16日 |
| 4.調査対象建材 | 飛散性のある吹付け材、耐火被覆材、断熱材 |
| 5.調査方法 | 設計図書等により調査対象建材及びその使用部位を特定し、現場での目視調査、及び目視で確認できない場合は建築材料の分析を行い、アスベストが含有される吹付け材などの使用の有無を確認 |

| | 調査内容 | 実施内容 |
|--------|--|--|
| STEP 1 | 竣工年により、石綿使用の有無を判断する。 | 竣工年にかかわらず、全物件について調査を実施。 |
| STEP 2 | 設計図書により、石綿含有の可能性のある建築材料及び使用部位を特定する。 | 全物件竣工図書により調査を実施。 |
| STEP 3 | 現地にて、図面通りの建材が使用されているか、また石綿含有の可能性のある建築材料はあるか専門調査員により目視調査を行い、不明な建築材料については分析調査会社へ依頼し、サンプリング分析を実施する。 | 全物件について専門調査員による目視調査と不明な建材はサンプリング調査を実施。 |

ポートフォリオ(平成18年3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
夫王洲



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
 - ◆ 最寄駅から徒歩5分以内
- 新しい: 築年数が浅い
 - ◆ 平均築年数 10.7年
 - ◆ 優れた耐震性能
ポートフォリオPML: 3.1%
- 大きい: 大型のオフィスビル
 - ◆ 平均投資額: 211億円
 - ◆ 平均総賃貸可能面積: 15,044m²



ポートフォリオの特徴 (その1)

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



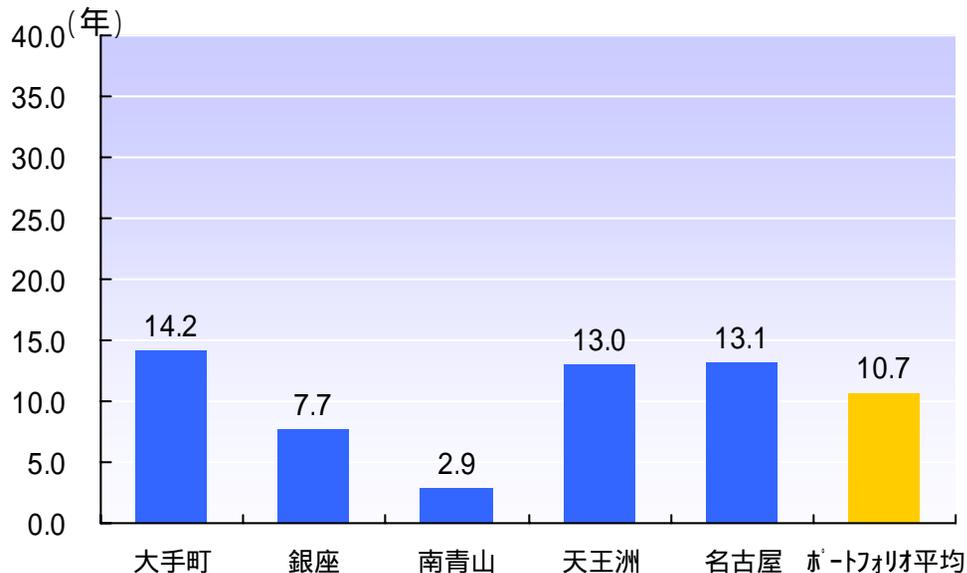
近鉄新名古屋ビル



最寄駅直結
または
徒歩5分以内

ポートフォリオの特徴 (その2)

築年数

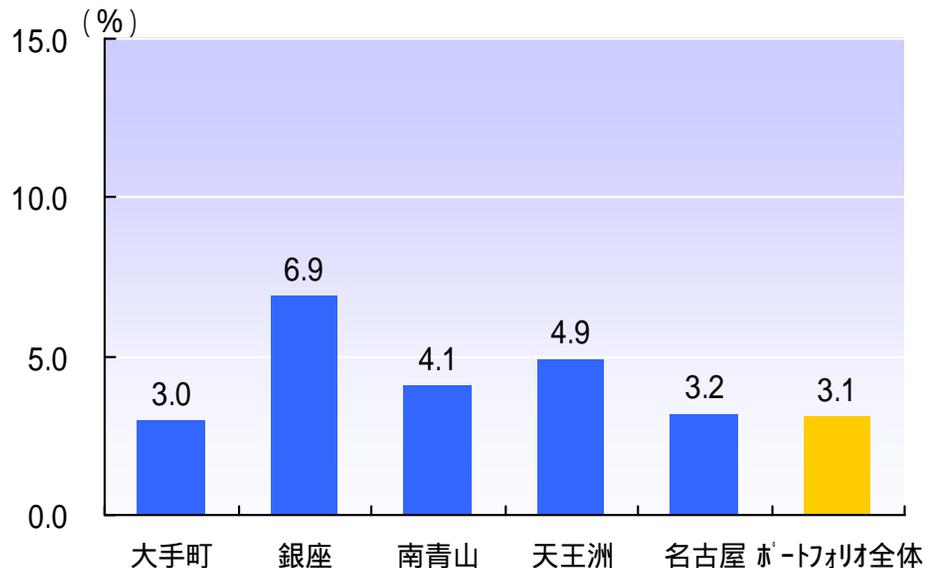


(注1) 平成18年3月末時点の数値で作成しております。
 (注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しております。

ポートフォリオ平均の築年数

約10.7年
 (平成18年3月末時点)

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



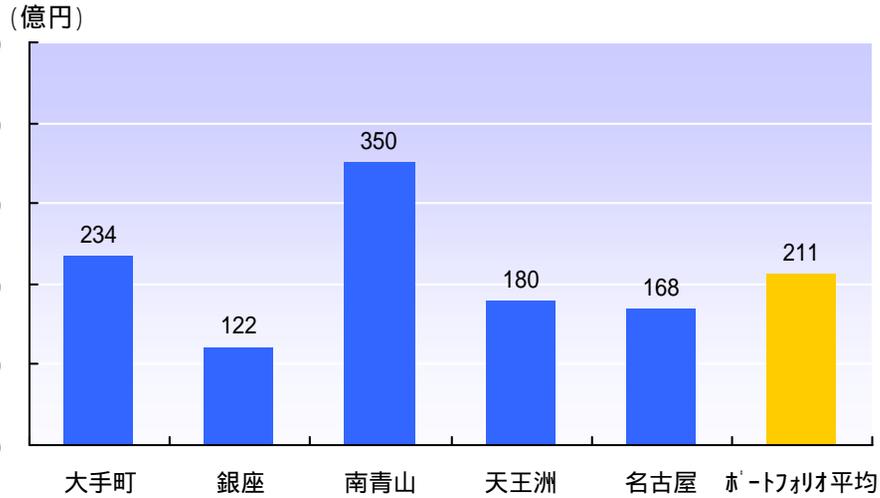
(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告によります。

ポートフォリオ全体のPML値

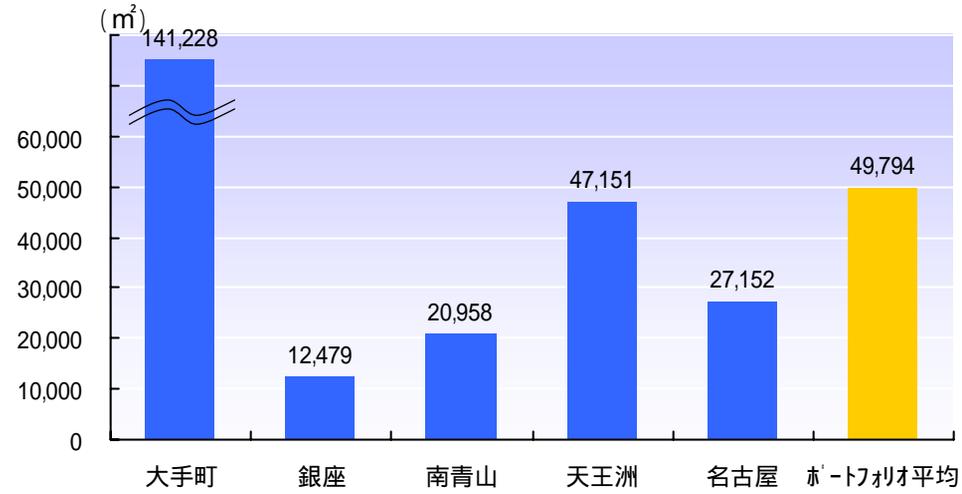
約3.1%

ポートフォリオの特徴 (その3)

取得価額



延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



1物件当たり
平均取得価額

21,142百万円

1物件当たり
平均延床面積

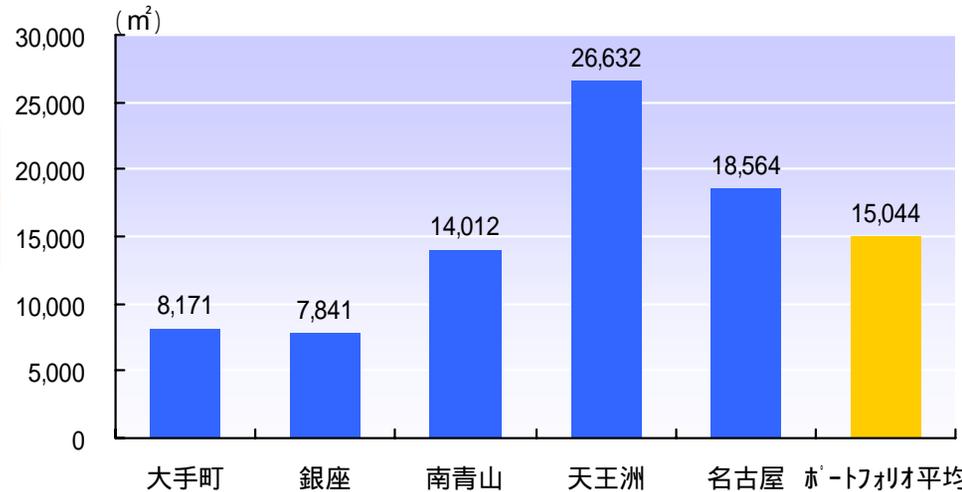
49,794㎡

1物件当たり
平均総賃貸可能面積

15,044㎡

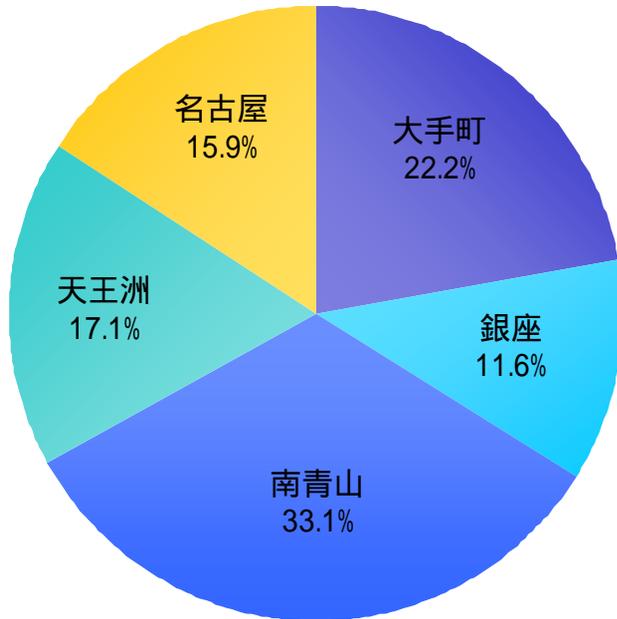
(注1) 平成18年3月末時点の数値で作成しております。
(注2) 表示桁数未満は切捨てております。

総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)

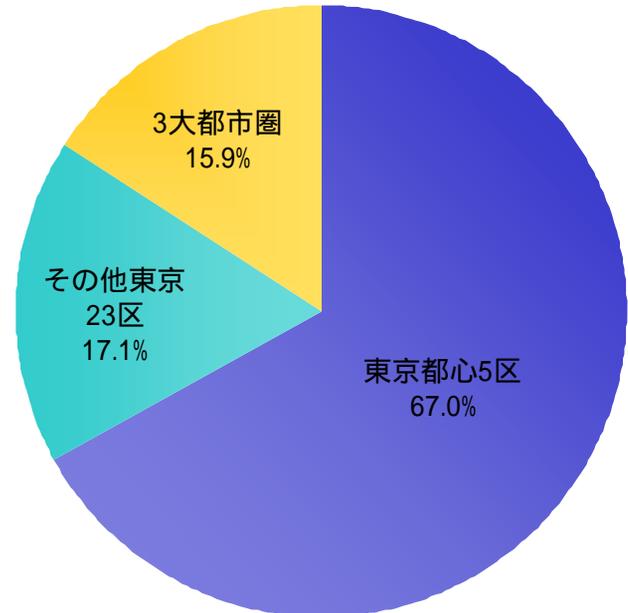


ポートフォリオの特徴 (その4)

物件別投資比率(取得価額ベース)



地域別投資比率(取得価額ベース)



(注1)TK南青山ビルの取得は、平成17年10月21日です。

(注2)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指します。

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2期末 評価額 (百万円) (注1) | 第3期末 評価額 (百万円) (注1) | 第4期末 評価額 (百万円) (注1) | 第5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 | 23,500 | 23,500 | 23,800 | 24,900 | 4.8 | 3.8 | 4.3 |
| 銀座ファーストビル | 12,282 | 12,500 | (第3期取得) | 12,500 | 12,500 | 12,600 | 4.6 | 4.5 | 4.8 |
| TK南青山ビル | 35,000 | 35,040 | | | (第5期取得) | 35,450 | 4.1 | 3.8 | 4.4 |
| スフィアタワー天王洲 | 18,082 | 18,800 | 19,000 | 19,000 | 20,600 | 24,200 | 4.9 | 4.7 | 5.1 |
| 近鉄新名古屋ビル | 16,852 | 17,000 | 17,300 | 18,300 | 20,300 | 23,100 | 5.1 | 4.8 | 5.3 |
| ポートフォリオ全体 | 105,711 | 106,840 | 59,800 | 73,300 | 77,200 | 120,250 | 4.7 | 4.2 | 4.7 |

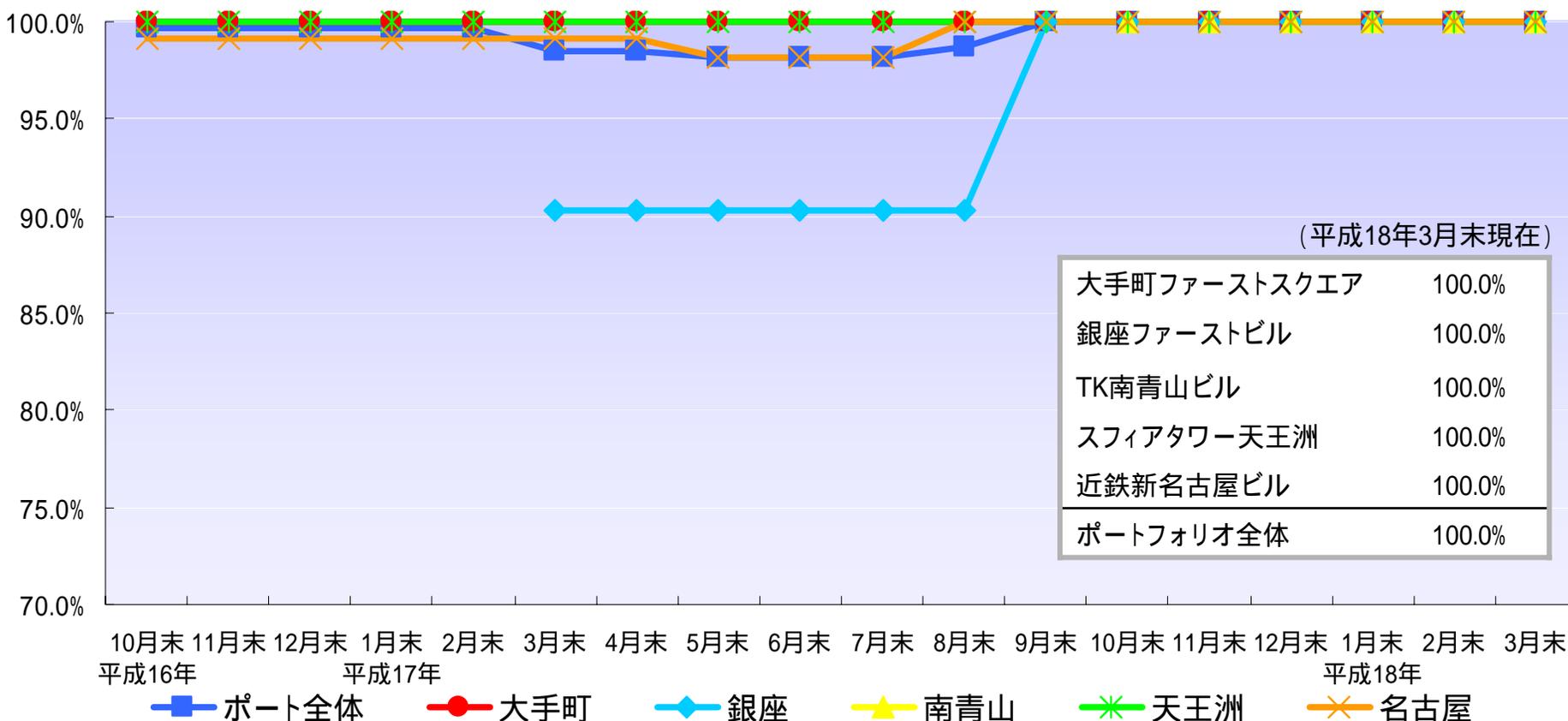
(注1) 大手町ファーストスクエア、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビルの取得時鑑定評価額及び各期末評価額は、財団法人日本不動産研究所によるものです。

銀座ファーストビルについては大和不動産鑑定株式会社による取得時鑑定評価額及び期末評価額を記載しており、TK南青山ビルについては株式会社中央不動産鑑定所による取得時鑑定評価額及び期末鑑定評価額を記載しております。

(注2) 各利回り、割引率は、第5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5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。

稼働率の推移



ポートフォリオ全体(5物件)稼働率:100.0%(平成18年3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。

スフィアタワー天王洲につきましては、三菱商事株式会社に一括賃貸してエンドテナントに転貸されておりましたが、平成18年3月31日付で三菱商事株式会社との賃貸借契約が期間満了により終了することに伴い、平成18年4月1日付でエンドテナントとの間の直接賃貸借に切り替えました。
三菱商事株式会社との賃貸借契約を考慮しない平成18年3月31日現在のエンドテナントの入居状況に基づいて算出したスフィアタワー天王洲の稼働率は95.2%、ポートフォリオ全体の稼働率は98.3%となります。

上位テナント(平成18年4月1日現在)

| | テナントの名称(注1) | 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2) |
|----|-------------------------|----------|--------------|-----------------------|--------------------------|
| 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・小売業 | TK南青山ビル | 12,243.57 | 16.5 |
| 2 | 三菱マテリアル株式会社 | 製造業 | 大手町ファーストスクエア | 7,447.15 | 10.0 |
| 3 | ネットワンシステムズ株式会社 | 卸売・小売業 | スフィアタワー天王洲 | 6,964.13 | 9.4 |
| 4 | 明治安田生命保険相互会社 | 金融・保険業 | 銀座ファーストビル | 3,056.88 | 4.1 |
| 5 | 株式会社ジャルツアーズ | サービス業 | スフィアタワー天王洲 | 2,975.45 | 4.0 |
| 6 | 株式会社JALブランドコミュニケーション | サービス業 | スフィアタワー天王洲 | 2,494.52 | 3.4 |
| 7 | 宇宙通信株式会社 | 情報通信業 | スフィアタワー天王洲 | 2,404.48 | 3.2 |
| 8 | 株式会社豊通シスコム | 情報通信業 | 近鉄新名古屋ビル | 2,234.60 | 3.0 |
| 9 | 天王洲スポーツ株式会社 | 教育・学習支援業 | スフィアタワー天王洲 | 2,078.31 | 2.8 |
| 10 | ヘンケルジャパン株式会社 | 製造業 | スフィアタワー天王洲 | 1,873.44 | 2.5 |

(注1) スフィアタワー天王洲につきましては、三菱商事株式会社に一括賃貸してエンドテナントに転貸されておりましたが、平成18年3月31日付で三菱商事株式会社との賃貸借契約が期間満了により終了することに伴い、平成18年4月1日付でエンドテナントとの間の直接賃貸借に切り替えました。

(注2) 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。

運用戦略



運用戦略

■ 基本方針の堅持

「長期的資産価値の維持」「安定賃料収入の確保」の実現をめざし、不動産の「質」を重視した、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選別投資

■ 市場環境の変化に即応した投資姿勢

不動産投資マーケットの過熱感を認識し、資産拡大規模・達成時期に拘泥しない投資スタンス

■ ポートフォリオバランスを重視した投資分析

追加取得に伴う各種指標への影響やポートフォリオとしての評価等の分析、取得時期の過度の集中回避・分散を意識

■ 物件運営重点事項

<全物件> 高稼働率の維持、収益性の維持向上

<大手町> 競争力・ステータス維持のための共用部リニューアル工事

<天王洲> 直接運営管理の安定化、運用管理水準のレベルアップ
競争力向上のための戦略的再投資の検討

<名古屋> 高稼働率の維持、賃料収入アップ

セクション3 : 財務戦略および第6期決算予想

第1期末、第2期末の状況

- 第1期、大手町ファーストビル取得時に短期借入を導入。第1期期末総資産有利子負債比率(LTV) 56.9%
- 第2期に短期借入金10億円を返済。第2期期末総資産有利子負債比率(LTV) 56.1%
- 総資産有利子負債比率(LTV)を高めることで分配金増額、低金利のメリットを享受



第3期 投資口の追加発行(平成16年10月)・追加物件購入余力の向上・
短期借入金完済(長期有利子負債比率 100.0%)



第3期末、第4期末の状況

- 第3期、銀座ファーストビル取得時に無担保借入を導入。第3期期末総資産有利子負債比率(LTV) 33.1%
- 第4期は新規のデットによる資金調達なし。第4期期末総資産有利子負債比率(LTV) 33.3%



今後の対応と第5期(平成18年3月期)の動き

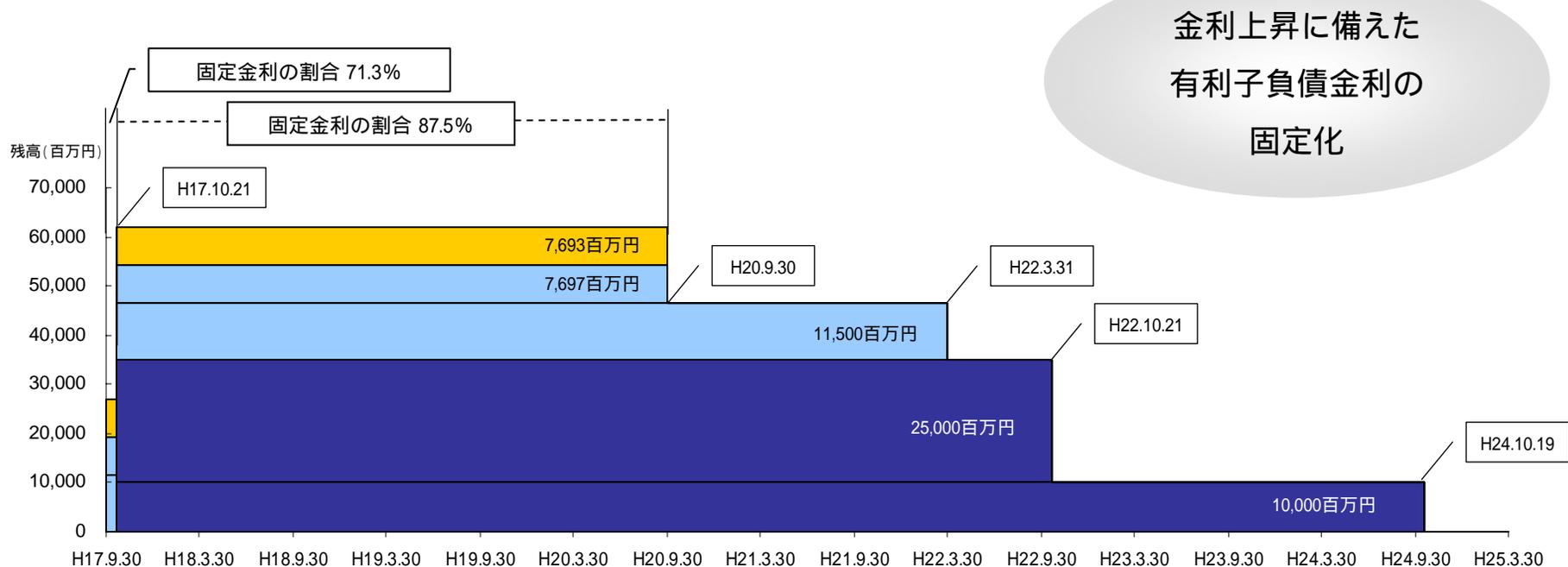
- 金利上昇対応策として、機動的な金利の固定化・固定金利デットの導入
- 第5期(平成18年3月期)に、TK南青山ビル取得資金を調達するため投資法人債総額350億円を発行
- 第5期期末総資産有利子負債比率(LTV) 53.2%

LTVにつきましては小数点以下第1位未満を切り捨てて表示しております。
借入金及び投資法人債の状況につきましては、32頁をご参照下さい。

有利子負債金利の固定化の状況

有利子負債の返済期限と内訳

■ 変動金利(借入金)
 ■ 固定金利(借入金)
 ■ 固定金利(投資法人債)



金利上昇に備えた
有利子負債金利の
固定化

有利子負債の返済期限

借入金および投資法人債の状況(平成18年5月24日現在)

借入状況

| | 区分 | 当期末残高 (百万円) | 借入日 | 平均利率 (注1)(%) | 返済期限 | 返済 方法 | 摘要 |
|-------|---------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------|--------------------|
| | 借入先 | | | | | | |
| 長期借入金 | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,283 | 平成15年 9月26日 | 0.70 変動金利 | 平成20年 9月30日 | 期限 一括 | 担保付 無保証 |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,283 | | | | | |
| | 株式会社静岡銀行 | 855 | | | | | |
| | 株式会社常陽銀行 | 855 | | | | | |
| | 株式会社八十二銀行 | 855 | | | | | |
| | 株式会社足利銀行 | 427 | | | | | |
| | 株式会社伊予銀行 | 427 | | | | | |
| | 株式会社千葉銀行 | 427 | | | | | |
| | 株式会社南都銀行 | 427 | | | | | |
| | 株式会社百十四銀行 | 427 | | | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | 427 | | | | | |
| | 小計 | 7,693 | | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 2,138 | 平成15年 9月26日 | 1.39271 固定金利 | 平成20年 9月30日 | 期限 一括 | 担保付 無保証 |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2,138 | | | | | |
| | 明治安田生命保険相互会社 | 1,283 | | | | | |
| | 農林中央金庫 | 1,283 | | | | | |
| | 日本興亜損害保険株式会社 | 855 | | | | | |
| | 小計 | 7,697 | | | | | |
| | 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 | | | | | |
| | 小計 | 11,500 | | | | | |
| 合計 | 26,890 | | | | | | |

投資法人債

| 項目 | 第1回(5年債) | 第2回(7年債) |
|----------|--------------------------------|-------------|
| 発行日 | 平成17年10月21日 | 平成17年10月21日 |
| 当期末残高 | 25,000百万円 | 10,000百万円 |
| 利率 | 年1.08% | 年1.51% |
| 担保 | 無担保・無保証 | 同左 |
| 償還期限 | 平成22年10月21日 | 平成24年10月19日 |
| 償還方法(注1) | 期限一括 | 同左 |
| 用途 | TK南青山ビル(取得 価額350億円)取得 資金 | 同左 |
| 財務上の特約 | 担保提供制限条項 | 同左 |
| 摘要 | 特定投資法人債間 限定同順位特約付 | 同左 |
| 格付け(注2) | A3 | 同左 |

(注1) 買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能です。
(注2) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる格付けです。

(注1) 平均利率は、各借入れ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。

第6期(平成18年9月期)決算予想

(単位:百万円)

| 項目 | 実績 | | | | | 予想 |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 第1期 (H16.3) | 第2期 (H16.9) | 第3期 (H17.3) | 第4期 (H17.9) | 第5期 (H18.3) | 第6期 (H18.9) |
| 営業収益 | 2,243 | 2,534 | 3,117 | 2,688 | 3,483 | 3,897 |
| 営業利益 | 1,176 | 1,194 | 1,894 | 1,350 | 1,951 | 1,818 |
| 経常利益 | 879 | 908 | 1,658 | 1,159 | 1,542 | 1,376 |
| 当期純利益 | 877 | 907 | 1,657 | 1,158 | 1,541 | 1,375 |
| 発行済投資口数 (口) | 48,400 | 48,400 | 76,400 | 76,400 | 76,400 | 76,400 |
| 1口当たり当期純利益 (円)(注2) | 18,124 | 18,759 | 21,693 | 15,169 | 20,180 | 18,000 |
| 1口当たり分配金 (円) | 18,124 | 18,759 | 21,693 | 15,170 | 20,180 | 18,000 |

< 前提条件 > (注1)

- 合計5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、近鉄新名古屋ビル)での収益を想定
- 想定減価償却費
約606百万円

賃貸事業費用以外の想定営業費用
約390百万円

想定営業外費用(支払利息等)
約443百万円
- 有利子負債残高 合計61,890百万円
(内訳)
借入金(全て長期借入金)
変動金利 7,693百万円
固定金利 19,197百万円

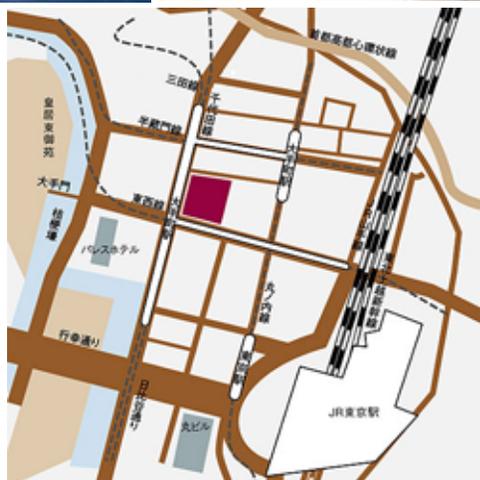
投資法人債(固定金利)
5年債 25,000百万円
7年債 10,000百万円

(注1)第6期予想の前提条件の詳細につきましては、平成18年5月24日公表の第5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。

セクション4 : ご参考資料

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) 10,998.97m ² (建物) 141,228.06m ² (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、地上23階 |
| 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 |
| 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: | 24,900百万円 (平成18年3月31日時点) |
| 総賃貸可能面積: | 8,171.37m ² |
| 稼働率: | 100.0% (平成18年3月31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

| 共有部分 | | 共有部分 | |
|------|-----------------|------|--------------------|
| 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、地上11階 |
| 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: | 12,600百万円 (平成18年3月31日時点) |
| 総賃貸可能面積: | 7,841.72㎡ |
| 稼働率: | 100.0% (平成18年3月31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。

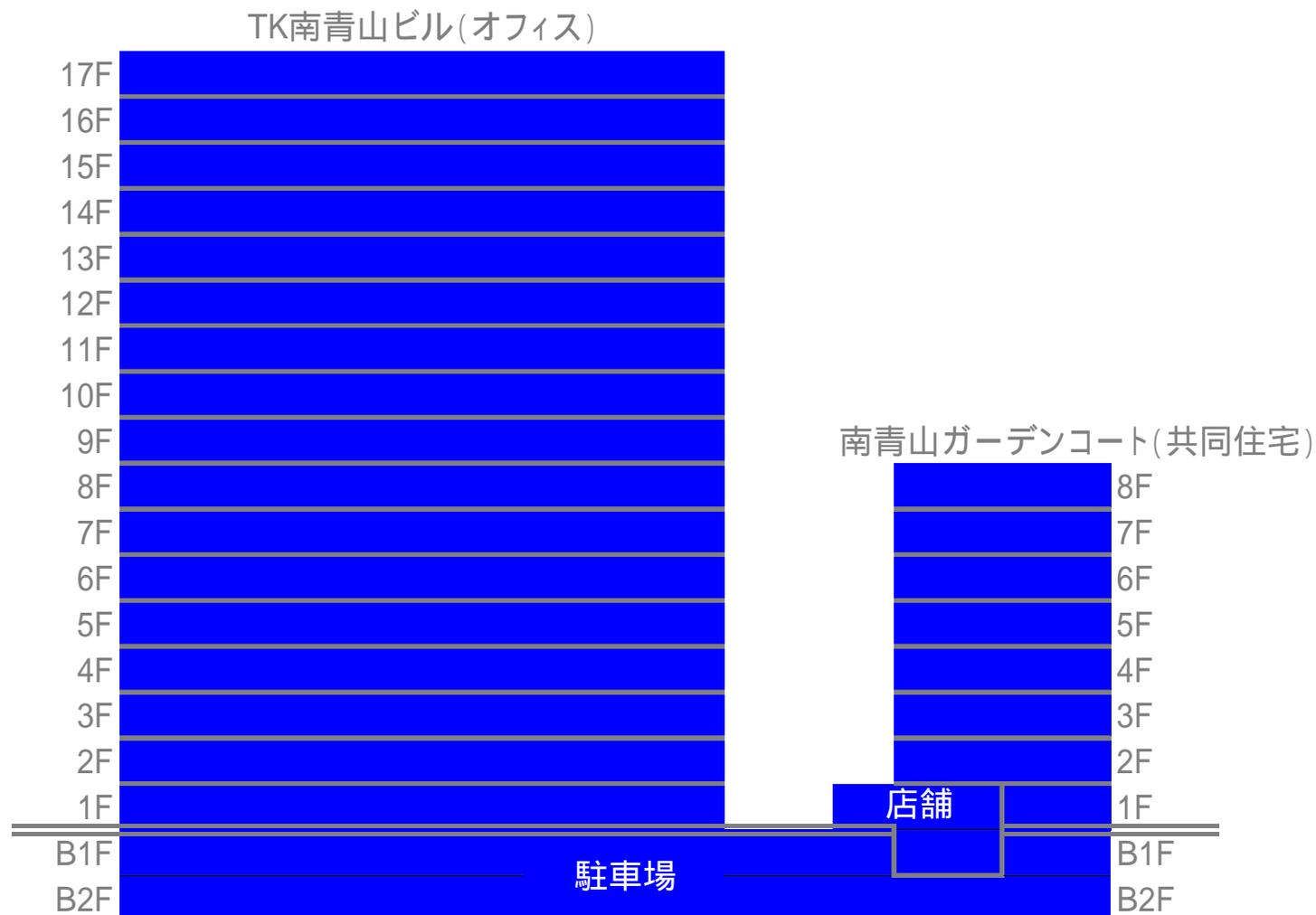


物件概要

| | |
|------------|--|
| 所在地: | 港区南青山二丁目6番21号 |
| 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、地上17階 |
| 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: | 35,450百万円 (平成18年3月31日時点) |
| 総賃貸可能面積: | 14,012.64 ㎡ |
| 稼働率: | 100.0% (平成18年3月31日現在) |
| 契約形態: | 普通借家契約 |



TK南青山ビル(建物概念図)



(注) 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。

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、地上27階 |
| 建築時期: | (事務所) 平成5年4月 (機械室) 平成3年6月(共有) |
| 取得日: | 平成15年9月26日 |
| 取得価額: | 18,082百万円 |
| 取得時の鑑定評価額: | 18,800百万円 (平成15年3月31日時点) |
| 期末評価額: | 24,200百万円 (平成18年3月31日時点) |
| 総賃貸可能面積: | 26,632.74㎡ |
| 稼働率: | 100.0% (平成18年3月31日現在) |
| 契約形態: | 普通借家契約 |



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、地上18階 |
| 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: | 23,100百万円 (平成18年3月31日時点) |
| 総賃貸可能面積: | 18,564.06㎡ |
| 稼働率: | 100.0% (平成18年3月31日現在) |
| 契約形態: | 普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約) |

- 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、各証券会社にお問合せください。
- 本資料で提供している情報は、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する政令、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、またはこれらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 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 山田信幸 TEL 03-3262-1494