



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11期(平成21年3月期)決算説明資料

平成21年5月22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11期(平成21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	:	運用実績およびポートフォリオ戦略	
		第11期(平成21年3月期)運用実績とトピックス .....	14
		ポートフォリオ戦略 .....	26
セクション3	:	財務戦略、第12期(平成21年9月期)決算予想	
		財務運営の軌跡 .....	28
		第12期(平成21年9月期)決算予想 .....	32
セクション4	:	ご参考資料 .....	33



## セクション1

# 第11期(平成21年3月期)決算内容

---

# 決算ハイライト(その1)

		第9期 (H20.3)	第10期 (H20.9)	第11期 (H21.3)	前期比	
<b>資産・負債・資本</b>						
期末総資産額	百万円	143,442	136,753	136,304	△449	△0.3%
期末負債額	百万円	62,762	59,597	59,250	△346	△0.6%
(うち有利子負債額)	百万円	(53,555)	(50,700)	(50,700)	(—)	(—)
期末純資産額	百万円	80,680	77,156	77,053	△103	△0.1%
発行済投資口数	口	96,900	96,900	96,900	—	—
1口当たり純資産額	円	832,612	796,247	795,183	△1,064	△0.1%
<b>損益</b>						
営業収益	百万円	8,580	5,098	4,868	△230	△4.5%
(除く売却益)	百万円	(4,779)				
営業利益	百万円	6,019	2,520	2,359	△160	△6.4%
(除く売却益)	百万円	(2,219)				
経常利益	百万円	5,654	2,131	2,027	△103	△4.9%
(除く売却益)	百万円	(1,854)				
当期純利益	百万円	5,653	2,130	2,026	△103	△4.8%
(除く売却益)	百万円	(1,853)				
<b>分配金</b>						
分配金総額	百万円	5,653	2,129	2,026	△103	△4.8%
(除く売却益)	百万円	(1,853)				
1口当たり分配金	円	58,347	21,981	20,918	△1,063	△4.8%
(除く売却益)	円	(19,126)				
運用日数 (注)	日	183	183	182	△1	△0.5%
物件数	物件	7	7	7	—	—

## ■ 主なトピックス

### ▶ 第9期

H19.10	スフィアタワー天王洲一部 (準共有持分33%)譲渡 (売却益3,800百万円)
H19.10	借入金(6,235百万円)期限 前返済
H20.1	淀屋橋フレックスタワー取得 (7,834百万円)
H20.1	長期借入(4,200百万円)

### ▶ 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)
-------	------------------------------------

## ■ 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

(注) 淀屋橋フレックスタワーは、平成20年1月31日に取得したため、第9期の当該物件の保有・運用日数は61日です。

# 決算ハイライト(その2)

## 第11期(平成21年3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	4,868	4,854	13 (+ 0.3%)
営業利益	百万円	2,359	2,228	131 (+ 5.9%)
経常利益	百万円	2,027	1,896	130 (+ 6.9%)
当期純利益	百万円	2,026	1,895	131 (+ 6.9%)
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	20,917	19,500	1,417 (+ 7.3%)
1口当たり分配金	円	20,918	19,500	1,418 (+ 7.3%)

■ 平成20年11月20日公表予想数値との差異

■ 営業収益  
大きな差異なし

■ 営業利益、経常利益、当期純利益  
①修繕費等費用の抑制、②テナント仲介手数料の下ブレ、③決算関連費用の下ブレ、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、予想比1,418円増加

<ご参考> 第11期予想分配金修正推移

	予想分配金	実績との差異
平成20年9月24日	19,500円	1,418円
平成21年2月26日	20,400円	518円
実績	20,918円	—

(注1) 平成20年11月20日(第10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。

# 決算詳細 貸借対照表

## (1)資産の部

(単位:千円)

	前期(第10期) ① (平成20年9月30日)		当期(第11期) ② (平成21年3月31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	1,500,393		2,116,277		615,884	
4 信託現金及び信託預金(注3)	8,132,122		7,899,128		△ 232,994	
5 営業未収入金	139,625		112,353		△ 27,271	
6 前払費用	103,988		43,424		△ 60,564	
7 繰延税金資産	640		1,337		697	
8 未収還付法人税等	2,404		213		△ 2,190	
9 立替金	989		109		△ 880	
10 流動資産合計	9,880,164	7.2	10,172,844	7.4	292,680	3.0
11 固定資産(注4)						
12 有形固定資産						
13 信託建物	44,138,441		43,447,038		△ 691,403	
14 信託構築物	260,012		250,626		△ 9,386	
15 信託機械及び装置	480,739		451,954		△ 28,784	
16 信託工具、器具及び備品	70,099		67,001		△ 3,098	
17 信託土地	81,758,724		81,758,724		—	
18 有形固定資産合計	126,708,017	92.6	125,975,344	92.4	△ 732,672	△ 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	6,780		6,454		△ 325	
22 その他	1,104		913		△ 191	
23 無形固定資産合計	126,243	0.0	125,726	0.0	△ 516	△ 0.4
24 投資その他の資産						
25 長期前払費用	28,997		19,737		△ 9,260	
26 長期前払消費税等	512		378		△ 133	
27 差入保証金	10,000		10,000		—	
28 投資その他の資産合計	39,509	0.0	30,115	0.0	△ 9,394	△ 23.8
29 固定資産合計	126,873,770	92.7	126,131,186	92.5	△ 742,583	△ 0.6
30 資産合計	136,753,935	100.0	136,304,031	100.0	△ 449,903	△ 0.3

## (2)負債・純資産の部

(単位:千円)

	前期(第10期) ① (平成20年9月30日)		当期(第11期) ② (平成21年3月31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	203,149		174,131		△ 29,018	
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)	310,006		299,575		△ 10,431	
7 未払消費税等	81,164		48,653		△ 32,510	
8 前受金	619,285		606,465		△ 12,819	
9 預り金	21,765		3,601		△ 18,164	
10 未払分配金	11,423		8,821		△ 2,602	
11 流動負債合計	1,246,795	0.9	12,646,235	9.2	11,399,439	914.3
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(注8)	15,700,000		4,200,000		△ 11,500,000	
15 信託預り敷金及び保証金	7,650,788		7,404,505		△ 246,283	
16 固定負債合計	58,350,788	42.6	46,604,505	34.1	△ 11,746,283	△ 20.1
17 負債合計	59,597,584	43.5	59,250,741	43.4	△ 346,843	△ 0.6
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(△)	2,130,034		2,026,975		△ 103,059	
23 剰余金合計	2,130,034		2,026,975		△ 103,059	
24 投資主資本合計	77,156,350	56.4	77,053,290	56.5	△ 103,059	△ 0.1
25 純資産合計	77,156,350	56.4	77,053,290	56.5	△ 103,059	△ 0.1
26 負債純資産合計	136,753,935	100.0	136,304,031	100.0	△ 449,903	△ 0.3

(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10期)186,344千円、当期(第11期)186,211千円

(注7) うち第1回債25,000,000千円、第2回債10,000,000千円

(注8) 1年内返済予定の長期借入金に振替え11,500,000千円

(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10期): 4,791,758千円 当期(第11期): 4,549,505千円

(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



# 決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第10期)① (自平成20年4月1日至平成20年9月30日)		当期(第11期)② (自平成20年10月1日至平成21年3月31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)		5,098,586	100.0	4,868,032	100.0	△ 230,554	△ 4.5
2 賃貸事業収入	5,080,503		4,846,555		△ 233,948		
3 その他賃貸事業収入	18,083		21,477		3,394		
4 営業費用		2,578,465	50.5	2,508,174	51.5	△ 70,290	△ 2.7
5 賃貸事業費用(注4)	2,151,205		2,098,198		△ 53,006		
6 資産運用報酬	327,358		311,861		△ 15,497		
7 役員報酬	10,638		10,638		—		
8 資産保管手数料	18,661		17,885		△ 776		
9 一般事務委託手数料	40,741		38,722		△ 2,018		
10 会計監査人報酬	8,000		10,000		2,000		
11 その他営業費用	21,860		20,869		△ 991		
12 営業利益		2,520,121	49.4	2,359,857	48.4	△ 160,263	△ 6.4
13 営業外収益		8,248	0.1	4,342	0.0	△ 3,906	△ 47.4
14 受取利息	6,829		3,937		△ 2,892		
15 未払分配金除斥益	1,408		395		△ 1,012		
16 その他	10		8		△ 2		
17 営業外費用		396,668	7.7	336,326	6.9	△ 60,342	△ 15.2
18 支払利息	128,322		107,794		△ 20,527		
19 投資法人債利息	210,500		210,367		△ 132		
20 投資法人債発行費償却	33,197		—		△ 33,197		
21 融資手数料	2,683		1,957		△ 726		
22 その他	21,965		16,207		△ 5,758		
23 経常利益		2,131,701	41.8	2,027,873	41.6	△ 103,828	△ 4.9
24 税引前当期純利益		2,131,701	41.8	2,027,873	41.6	△ 103,828	△ 4.9
25 法人税、住民税及び事業税	605		1,671		1,066		
26 法人税等調整額	1,081		△ 697		△ 1,778		
27 法人税等合計		1,686	0.0	974	0.0	△ 712	△ 42.2
28 当期純利益		2,130,015	41.7	2,026,899	41.6	△ 103,116	△ 4.8
29 前期繰越利益		19		75		56	
30 当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,130,034		2,026,975		△ 103,059	

(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10期):865,998千円、当期(第11期):869,408千円

# 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10期) (平成20年9月期)	当期(第11期) (平成21年3月期)
当期末処分利益 ①	2,130,034 千円	2,026,975 千円
分配金総額 ②	2,129,958 千円	2,026,954 千円
次期繰越利益 ③ = ① - ②	75 千円	20 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	21,981 円	20,918 円
1口当たり分配金 ⑥ = ② / ④	21,981 円	20,918 円
実質運用日数 ⑦	183 日	182 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 %
合計		253,560 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10期)	当期(第11期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,131,701	2,027,873
減価償却費	865,998	869,408
その他	△ 344,114	△ 10
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,653,585	2,897,271
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	△ 246,008	△ 139,963
信託預り敷金及び保証金の収入	369,582	194,516
信託預り敷金及び保証金の支出	△ 193,436	△ 436,769
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	3,048,436	436,769
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	△ 369,582	△ 194,516
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,608,991	△ 139,963
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△ 2,855,000	—
分配金の支払額	△ 5,647,337	△ 2,132,165
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,502,337	△ 2,132,165
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 3,239,760	625,142
現金及び現金同等物の期首残高	8,080,518	4,840,758
現金及び現金同等物の期末残高	4,840,758	5,465,900

■ 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10期)	当期(第11期)	増減
現金及び預金	1,500,393	2,116,277	615,884
信託現金及び信託預金	8,132,122	7,899,128	△ 232,994
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)	△ 4,791,758	△ 4,549,505	242,252
現金及び現金同等物	4,840,758	5,465,900	625,142

(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7期 (注2)	第8期 (注2)	第9期 (注2)	第10期 (注2)	第11期 (注2)
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{(D+E) \div 2\}$	1.2	1.4	3.9	1.5	1.4
② (年換算)	%		(2.5)	(2.9)	(7.9)	(3.0)	(2.9)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F+G) \div 2\}$	3.1	3.0	7.1	2.6	2.6
④ (年換算)	%		(6.2)	(6.1)	(14.3)	(5.3)	(5.2)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	40.4	54.6	56.2	56.4	56.5
⑥ 期末総資産負債比率	%	$(H+I) \div E$	53.0	39.4	37.3	39.1	39.2
⑦ NOI(Net Operating Income)	百万円	$A+J$	2,878	3,581	3,642	3,813	3,639
⑧ FFO(Funds from Operation)	百万円	$C+J$	2,067	2,727	6,471	2,996	2,896
⑨ 1口当たりFFO	円	$\textcircled{8} \div K$	27,058	28,147	66,786	30,918	29,889

(注1) 参照数値

項目	期	期				
		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
A 賃貸事業損益	百万円	2,274	2,754	2,824	2,947	2,769
B 経常利益	百万円	1,465	1,902	5,654	2,131	2,027
C 当期純利益	百万円	1,464	1,900	5,653	2,130	2,026
D 期首総資産	百万円	116,656	116,558	140,858	143,442	136,753
E 期末総資産	百万円	116,558	140,858	143,442	136,753	136,304
F 期首純資産	百万円	47,220	47,185	76,926	80,680	77,156
G 期末純資産	百万円	47,185	76,926	80,680	77,156	77,053
H 期末有利子負債	百万円	61,890	55,590	53,555	50,700	50,700
I 期末敷金有効活用分	百万円	—	—	—	2,855	2,855
J 減価償却費	百万円	603	827	817	865	869
K 発行済投資口数	口	76,400	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	期				
		第7期 (注2)	第8期 (注2)	第9期 (注2)	第10期 (注2)	第11期 (注2)
① 期末評価額	百万円	136,770	168,405	171,862	172,952	161,296
② 帳簿価額合計	百万円	103,648	125,804	127,645	126,833	126,100
③ (①-②)	百万円	33,121	42,600	44,216	46,118	35,195
④ 期末総資産	百万円	116,558	140,858	143,442	136,753	136,304
⑤ (③+④)	百万円	149,679	183,459	187,658	182,872	171,499
⑥ 期末有利子負債	百万円	61,890	55,590	53,555	50,700	50,700
⑦ 期末敷金有効活用分	百万円	—	—	—	2,855	2,855
⑧ LTV ((⑥+⑦)/⑤)	%	41.3	30.3	28.5	29.2	31.2

(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4月30日)



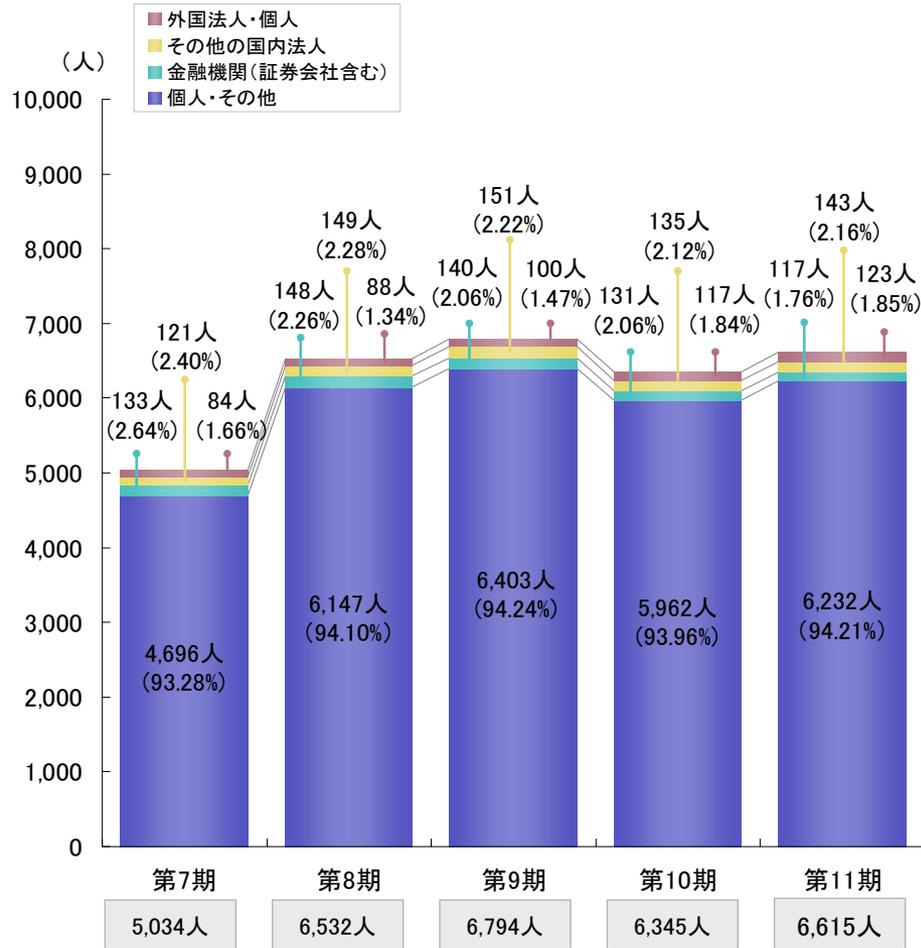
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 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。

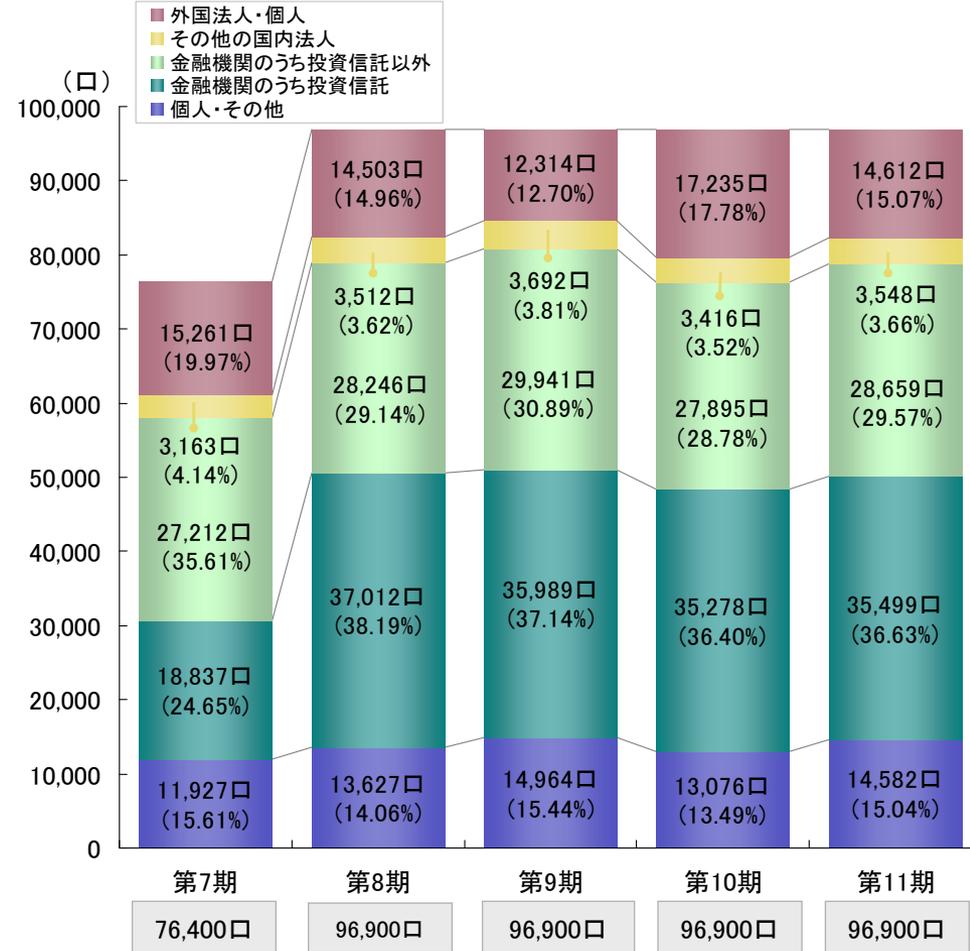
# 決算詳細 投資主の分布状況

## 所有者別投資主数



(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。

## 所有者別投資口数



# 決算詳細 上位投資主一覧(平成21年3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	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,998	9.28
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,551	8.82
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,033	8.28
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,205	7.43
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	4,716	4.86
6	オリックス生命保険株式会社	2,562	2.64
7	株式会社もみじ銀行	2,199	2.26
8	株式会社三井住友銀行	1,778	1.83
9	株式会社中国銀行	1,739	1.79
10	AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー	1,293	1.33
	合 計	47,074	48.57

(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11期(平成21年3月期)運用実績とトピックス

## 賃料増額改定の実施

- ・ 5件の賃料増額改定を実施
- ・ 平均増額率は9.0%

## リーシング活動状況

- ・ 空室が発生している天王洲、銀座、名古屋の物件においては、鋭意、リーシング活動を実施中

## 「大手町ファーストスクエア」の機能向上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計画＞

- ・ リニューアル工事実施による機能向上の一例
- ・ ダウンタイムの圧縮及びリーシングの状況

## 省エネルギーへの取り組み

- ・ 従来の経費削減の観点に、遵法性の観点(法・条例対応)も加え、省エネルギーに取り組む

## ポートフォリオ稼働率

- ・ 期末稼働率は94.0%

本ページ以降一部につきまして、物件名を以下の略称で記載しております。  
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」。

# 賃料増額改定の実施

平均賃料の底上げを目指し、低水準賃料テナントの賃料増額を実施

## ■ 第11期（平成21年3月期）実績

		件数	対象賃貸面積	増額率(注1)
契約更改	(A)	13 件	6,472.57 m <sup>2</sup>	
内、増額更改 確定	(B)	5 件	1,492.33 m <sup>2</sup>	9.0 %
増額改定割合(注1)	(B÷A)	38.5 %	23.1 %	

※ ポートフォリオ総賃貸可能面積 95,643.34 m<sup>2</sup>

## ■ 第12期（平成21年9月期）見込み

		件数	対象賃貸面積	増・減額率(注1)
契約更改	(A)	26 件	35,775.03 m <sup>2</sup>	
内、増額更改	確定(注2)	4 件	5,899.42 m <sup>2</sup>	8.3 %～38.5 %
	見込み	0 件		
	合計	4 件	5,899.42 m <sup>2</sup>	
増額改定割合(注1)	(B÷A)	15.4 %	16.5 %	
内、減額更改	確定(注2)	4 件	12,526.10 m <sup>2</sup>	△2.9 %～△13.5 %
	見込み	0 件		
	合計	4 件	12,526.10 m <sup>2</sup>	
減額改定割合(注1)	(C÷A)	15.4 %	35.0 %	

※ ポートフォリオ総賃貸可能面積 95,643.34 m<sup>2</sup>

(注1) 表示桁数未満を四捨五入して記載しております。

(注2) 平成21年4月末時点で確定しているものを記載しております。

# リーシング活動状況

空室が発生している物件においては、鋭意、リーシング活動を実施中

## 入退去フロアの月別内訳

(平成21年3月26日時点)

単位:フロア

物件名		H20年 9月末まで	10月	11月	12月	H21年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	合計
天王洲 (全27フロア)	退去	3.5	4	2	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	10.5
	入居	2	-	0.5	-	-	2	-	-	1.5	-	-	-	-	6.0
	空室	1.5	5.5	7	7	7	5	5	5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
銀座 (全9フロア)	退去	2	-	-	-	-	-	-	0.4	-	-	-	-	-	2.4
	入居	0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.0
	空室	2	1	1	1	1	1	1	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
名古屋 (全18フロア)	退去	100%稼働	-	-	-	0.2	0.2	0.3	-	0.1	1.5	-	-	-	2.3
	入居		-	-	-	-	0.2	0.3	-	-	-	-	-	-	0.5
	空室	0	0	0	0	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8

※店舗、倉庫部分は含まず

### ■ スフィアタワー天王洲

- ・ 上記表以外に、5月11日時点で、1フロア契約済(5月入居)、2フロア申込済(6月契約予定)・・・残り1.5フロア
- ・ テナント入替えによる賃料上昇(共益費込)は13.4%(第10期、11期通算)

### ■ 銀座ファーストビル

- ・ オフィス仲介業者とのリレーション強化、物件内覧会の実施
- ・ 商談、申込み件数が増加するものの、成約至らず
- ・ リーシング戦略上、フロア分割(1フロアのみ)工事を実施
- ・ テナント入替えによる賃料上昇(共益費込)は13.8%(第11期)

### ■ 近鉄新名古屋ビル

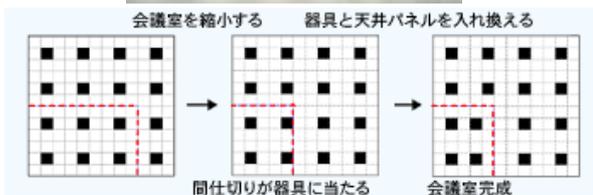
- ・ 上記表以外に、5月7日時点で、0.1フロア契約締結手続き中(9月入居)・・・残り1.7フロア
- ・ テナント入替えによる賃料上昇(共益費込)は5.9%(第11期)



# 「大手町ファーストスクエア」の機能向上及びリーシングについて

## リニューアル工事実施による機能向上の一例

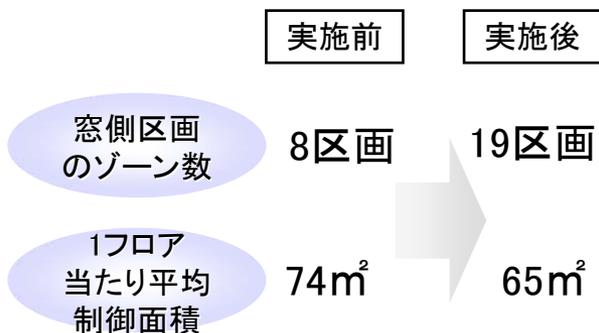
### グリッドシステム天井の採用



#### ■ グリッド天井のメリット

- ・デザイン性・意匠性が向上
- ・簡易間仕切・パーティション工事が容易
- ・照明器具・吹出口の増設・移設も容易

### 空調区画の細分化



#### ■ 空調区画の細分化のメリット

- ・寒暖の差が大きい窓側については、より細かい区画ごとに温度調整が可能
- ・テナント工事の負担が減少

### 環境性能の向上

■ CASBEE  
Aランク相当を目指してリニューアルを実施

■ 高効率照明の導入  
1フロア当たり年間約11.1トンのCO2の削減に寄与

■ NEDOの環境基準に適合ビル環境エネルギー管理システム(BEMS)を導入

<CASBEEとは>  
・日本におけるグリーンビル評価システム  
<NEDOとは>  
・日本のエネルギー・環境技術の普及等を推進する我が国最大規模の研究開発実施機関

## ダウンタイムの圧縮及びリーシングの状況

- ▶ 退去テナントの原状回復工事と同時にリニューアルを実施することにより、リニューアル工事に伴うダウンタイム(空室期間)の圧縮を図るべく調整中
- ▶ オフィス仲介会社(大手・中堅16社)にビル情報を直接提供し、営業活動を強化  
⇒問い合わせ件数延べ45件(2008年10月1日~2009年4月30日)
- ▶ 運用会社による優良テナント候補への重点的アプローチを実施  
⇒商談件数延べ37件(同上)

# 省エネルギーへの取り組み

## 【背景】

- ・環境意識の世界的高まり
- ・2009年4月～改正法・条例の施行(下表ご参照)
- ↓
- ・より一層の環境負荷低減の要請
- ・遵法性の観点からの対応

## 【現状】

- ・保有物件は比較的築浅(『新』)であり、既に一定の省エネ対応済
- ・更に設備改修・運用面で省エネへの取り組み中

## 【今後】

- ・省エネ取り組み継続
- ・「環境対応の見えるビル」の検討  
-CASBEE・グリーン電力証書取得等
- ・環境管理体制の整備・効率化検討



## ■ 設備改修面での主な対応

### 電気

- ・省エネ型照明器具への更新(蛍光灯・誘導灯)、インバータ安定器取付け
- ・照明へ人感センサー付加、照明消灯・空調機停止の機械警備連動化
- ・省エネ型ファンベルトの導入(空調機・給排気ファン)



### 水道

- ・冷温水・給排水ポンプ流量・圧力調整
- ・トイレ節水器具・擬音装置の導入

### その他

- ・BEMSの導入(NEDO事業)  
⇒詳細データ収集・分析可能化

## ■ 運用面での主な対応

### ビル側

- ・外気温を考慮した運用(DHC温熱運用、空調機外気取入量制御)
- ・蓄熱システムの運転スケジュール調整
- ・共用部照明・空調・湯沸器稼働時間の見直し

### テナント側

- ・昼休み照明消灯
- ・空調設定温度の調整(クール/ウォームビズ導入)

## ⚠ 2009年4月改正法・条例施行への対応について

■ 2010年度義務開始を見据え、義務内容を遵守すべく、対応に着手

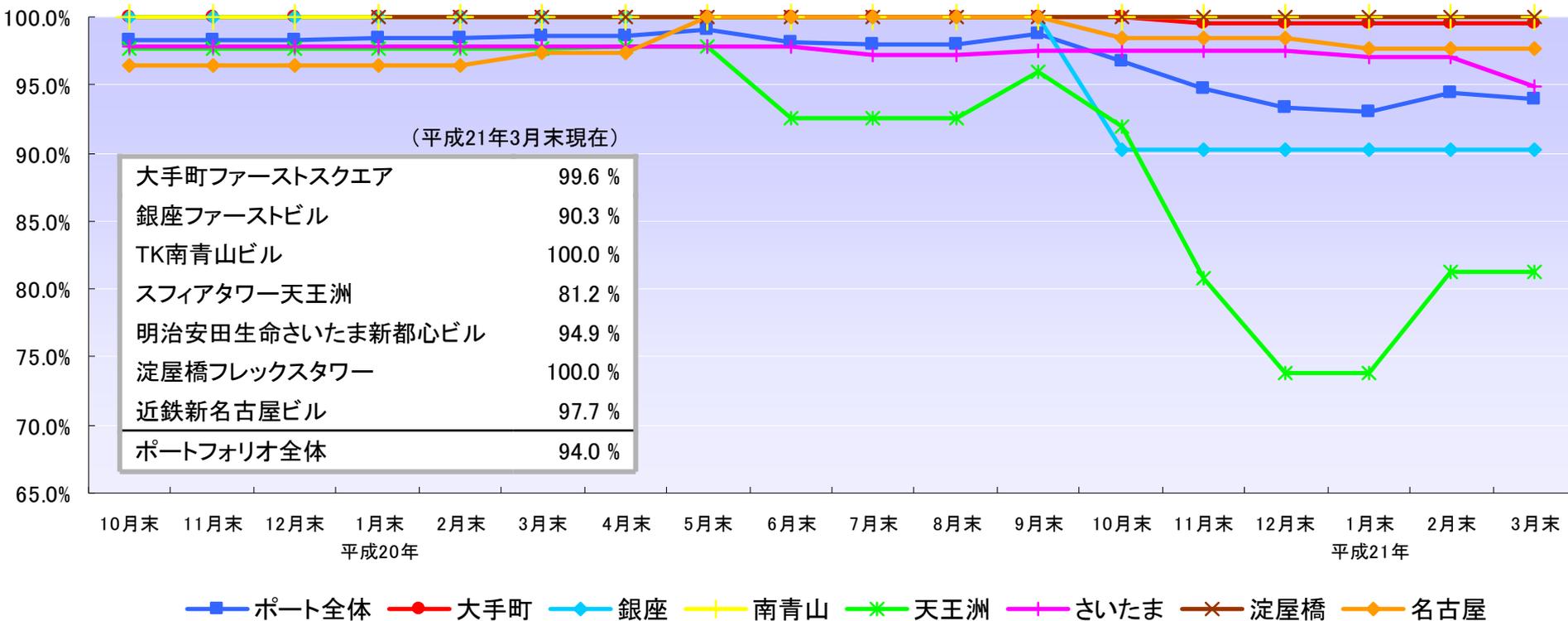
改正法・条例	義務内容 (※罰則あり)	対象内容	管理対象単位(ビルオーナー) (年間エネルギー使用量(原油換算))
①省エネ法 (経済産業省)	報告義務	エネルギー使用量	全ビル (合計1,500kl以上)
②温対法 (環境省)	報告義務	温室効果ガス	
③東京都環境確保条例 (東京都環境局)	総量削減義務	CO2排出量	1ビル(都内) (合計1,500kl以上)

ビルオーナー単位での省エネ対策が必須  
(従来は、ビル単位で1,500kl未満の小規模ビルは対象外)

## 【対応状況】

- ・エネルギー使用量管理体制の整備実施中
- ・テナント支援体制(使用量データ提供、省エネ促進)の整備検討中 ←新対応業務
- ・運用・設備改修面の省エネ取り組み継続

# ポートフォリオ稼働率



ポートフォリオ全体(7物件)稼働率 : 94.0% (平成21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。

# 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8期末評価額 (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)	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	※ 34,200	※ 34,500	※ 34,500	※ 31,200	3.7	3.4	3.9
銀座ファーストビル	12,282	12,500	15,800	16,300	16,300	15,000	4.3	4.1	4.5
TK南青山ビル	35,000	35,040	38,330	38,340	38,360	37,320	4.1	3.8	4.4
スフィアタワー天王洲(注4)	12,114	12,596	※ 19,095	※ 20,167	※ 21,172	※ 19,296	4.6	4.4	4.8
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	24,075	25,525	25,960	25,770	5.5	5.2	5.9
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	(第9期取得)	8,130	8,560	8,310	4.8	4.6	5.0
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	※ 27,500	※ 28,900	※ 28,100	※ 24,400	4.9	4.6	5.1
ポートフォリオ全体	130,277	131,396	159,000	171,862	172,952	161,296	4.5	4.2	4.7

(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11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11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) 数値は表示桁数未満を切捨てて記載しております。

物件名	第11期末 評価額 (百万円) ①	第11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	※ 31,200	23,236	7,963	34.2
銀座ファーストビル	15,000	12,319	2,680	21.7
TK南青山ビル	37,320	34,602	2,717	7.8
スフィアタワー天王洲(注4)	※ 19,296	11,047	8,248	74.6
明治安田生命さいたま新都心ビル	25,770	21,918	3,851	17.5
淀屋橋フレックスタワー	8,310	7,768	541	6.9
近鉄新名古屋ビル	※ 24,400	15,207	9,192	60.4
ポートフォリオ全体	161,296	126,100	35,195	27.9
1口当たり差額(千円)			363千円	

# 物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第11期(平成21年3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	723	390	1,005	629	966	299	853	4,868
賃貸事業収入	百万円	(注1)	389	1,003	613	965	298	851	4,846
その他賃貸事業収入	百万円		0	1	16	0	0	1	21
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	213	163	287	411	515	127	400	2,119
外部委託費	百万円	(注1)	25	54	65	101	15	82	386
水道光熱費	百万円		38	66	109	75	20	56	379
公租公課(注2)	百万円		38	66	60	64	(注2) 21	52	378
保険料	百万円		0	0	1	1	0	1	7
修繕費	百万円		4	9	23	10	0	14	80
減価償却費	百万円		56	88	146	262	67	185	869
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	4	0	1	7	16
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	百万円	510	226	717	218	450	171	453	2,748
D. NOI (C+減価償却費)	百万円	573	282	806	364	713	238	638	3,618
E. 取得価額	百万円	23,495	12,282	35,000	(注3) 12,114	22,700	7,834	16,852	130,277
F. NOI利回り (D×2÷E)	%	4.88	4.60	4.60	6.01	6.28	6.09	7.58	5.55

(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) 淀屋橋フレックスタワーは、売主との平成20年度分の固定資産税・都市計画税の精算分を取得原価に算入しております。

NOI算定の便宜上、実際には費用計上していない平成20年度税額の6ヶ月換算額を公租公課に加えております。

(注3) 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3月31日現在)

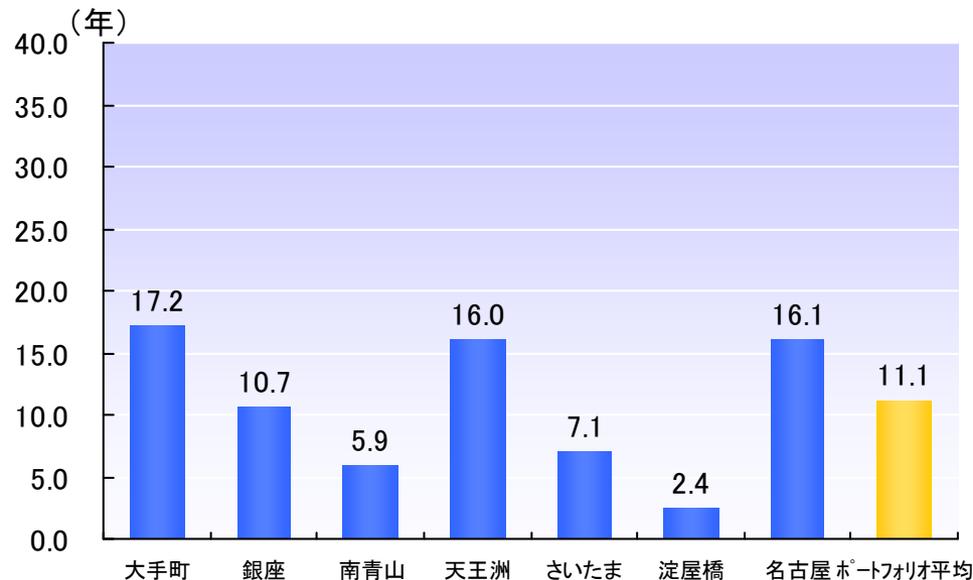
	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合(%) (注1)
1	株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメント	卸売業、小売業	TK南青山ビル	12,243.57	13.6
2	三菱マテリアル株式会社(注2)	製造業	大手町ファーストスクエア	7,447.15	8.3
3	日本生命保険相互会社	金融業、保険業	淀屋橋フレックスタワー	6,046.09	6.7
4	ネットワンシステムズ株式会社	卸売業、小売業	スフィアタワー天王洲	5,841.58	6.5
5	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	3,724.05	4.1
6	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	4.0
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	2.6
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	2.5
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3月末時点における経過築年数で作成しております。

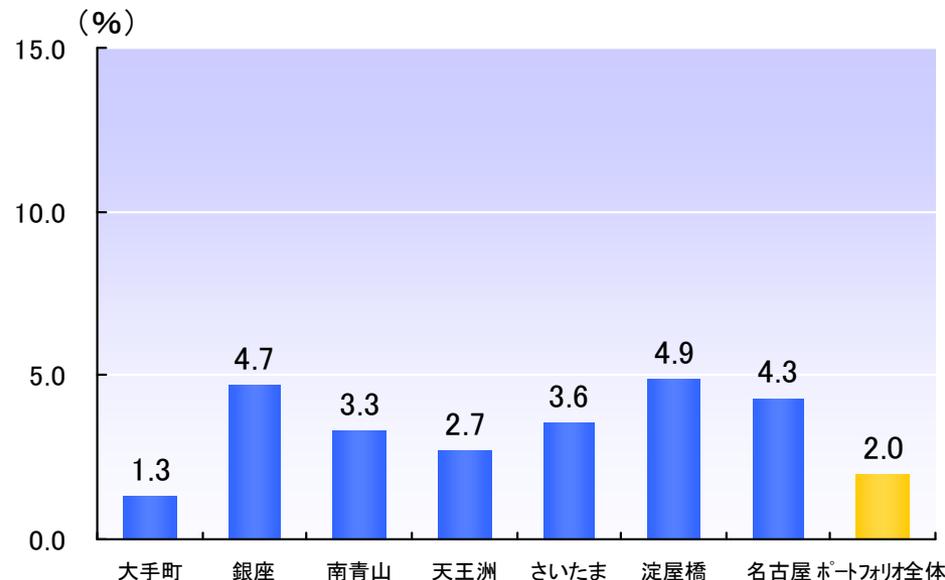
(注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しております。

ポートフォリオ平均の築年数

**約11.1年**

(平成21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。

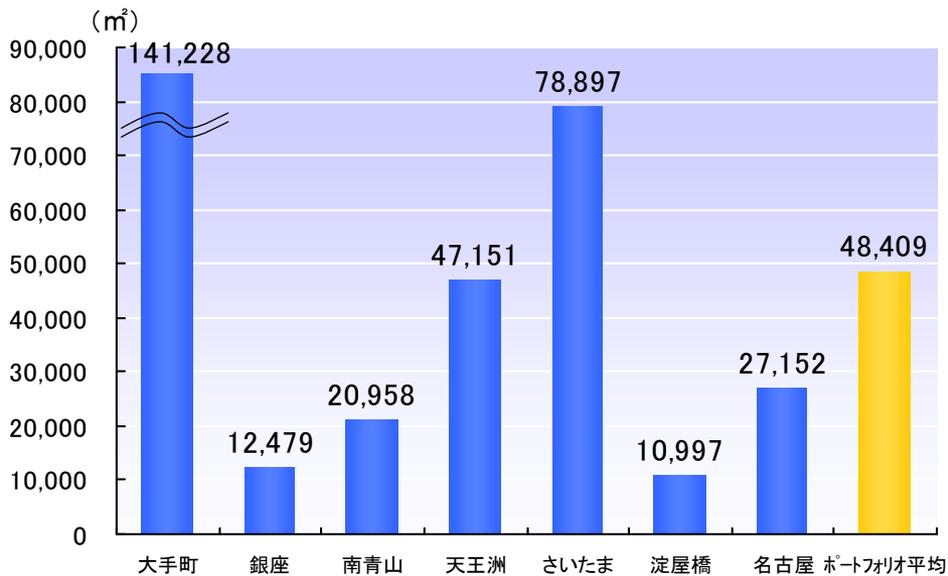
ポートフォリオ全体のPML値

**2.0%**



# ポートフォリオの特徴(その2)

## 延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



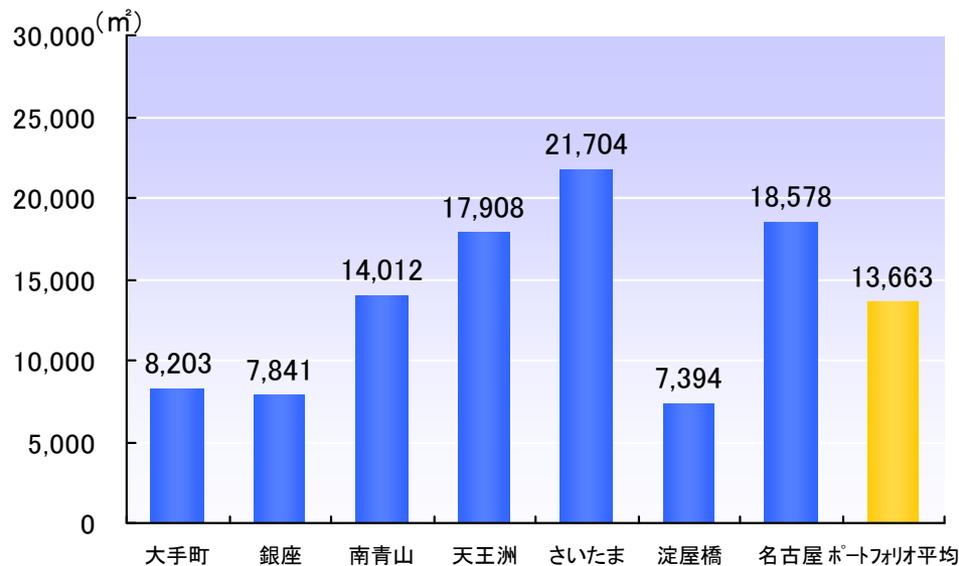
(注) 表示桁数未満は切捨てております。

1物件当たり平均延床面積

**48,409m<sup>2</sup>**

(平成21年3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

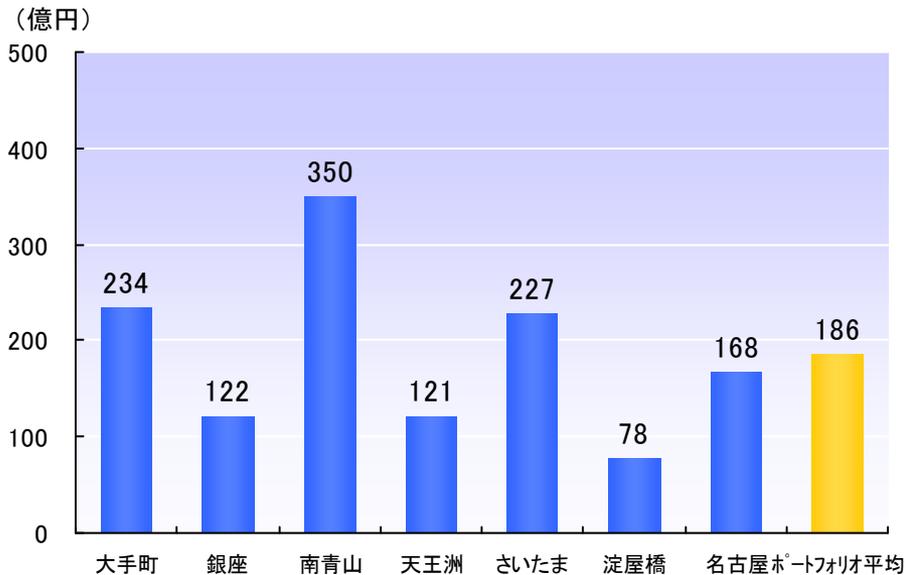
**13,663m<sup>2</sup>**

(平成21年3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。

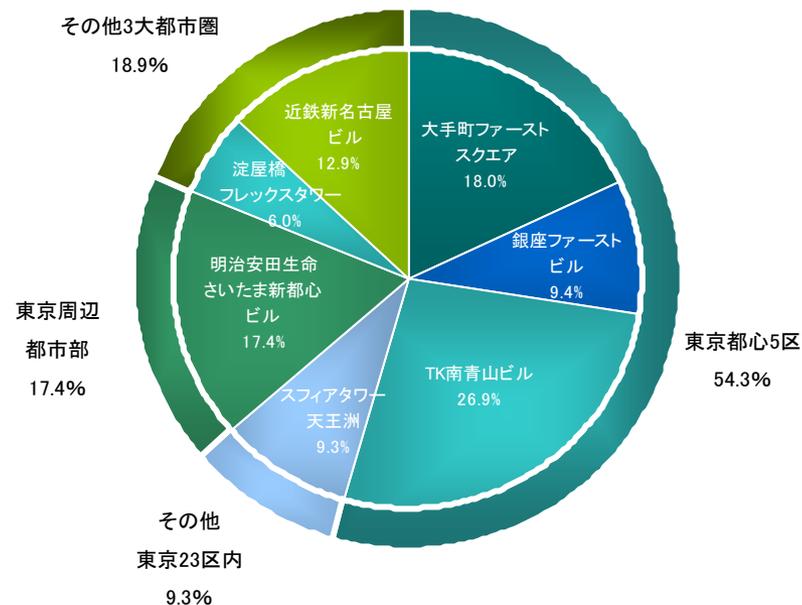
(注2) 表示桁数未满是切捨てております。

1物件当たり平均取得価額

**18,611**百万円

(平成21年3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3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



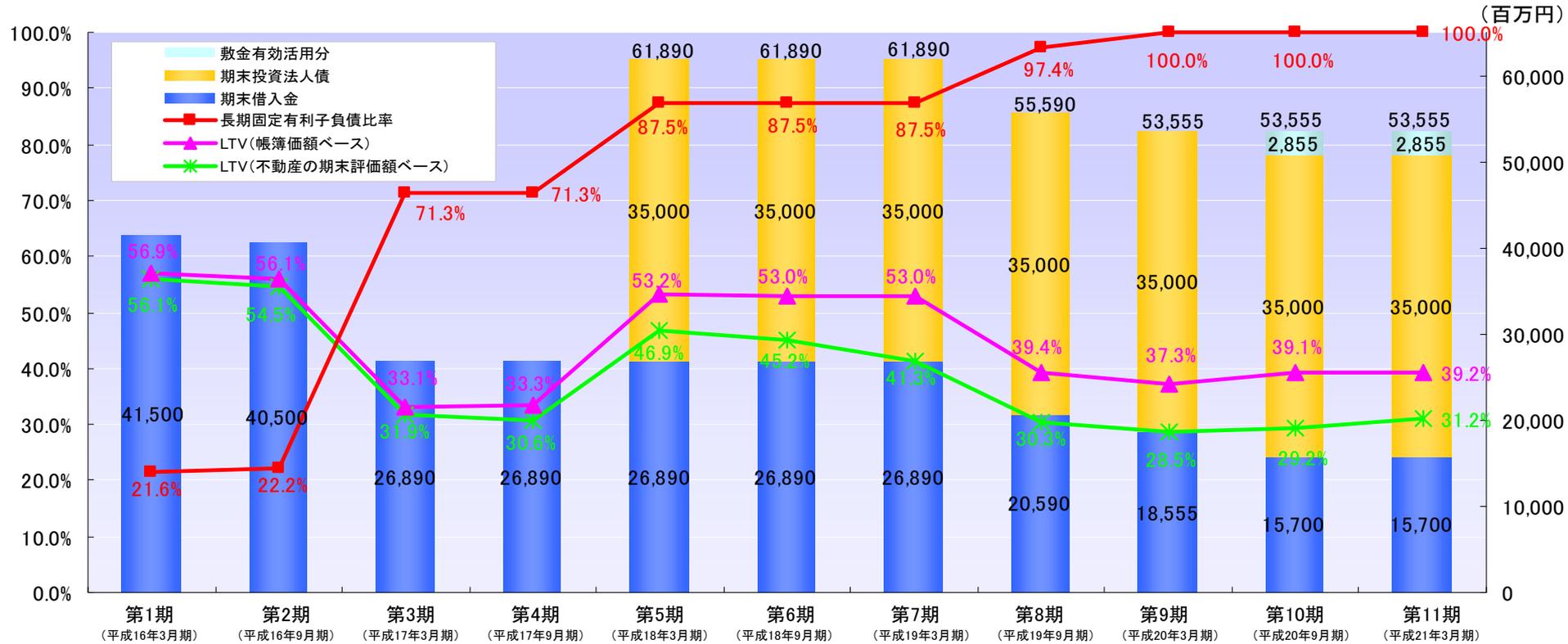
## セクション3

# 財務戦略、第12期(平成21年9月期)決算予想

---

# 財務運営の軌跡

- ・ 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5月21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%

- ALMの観点から、借入は基本的に長期借入。  
(Asset Liability Management: 金利等の変動リスクを不足なく評価し、企業として資産と負債を総合的に管理すること)
- 金利環境にもよるが、金利上昇リスクを回避すべく、金利は基本的に固定金利。
- 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5月21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。

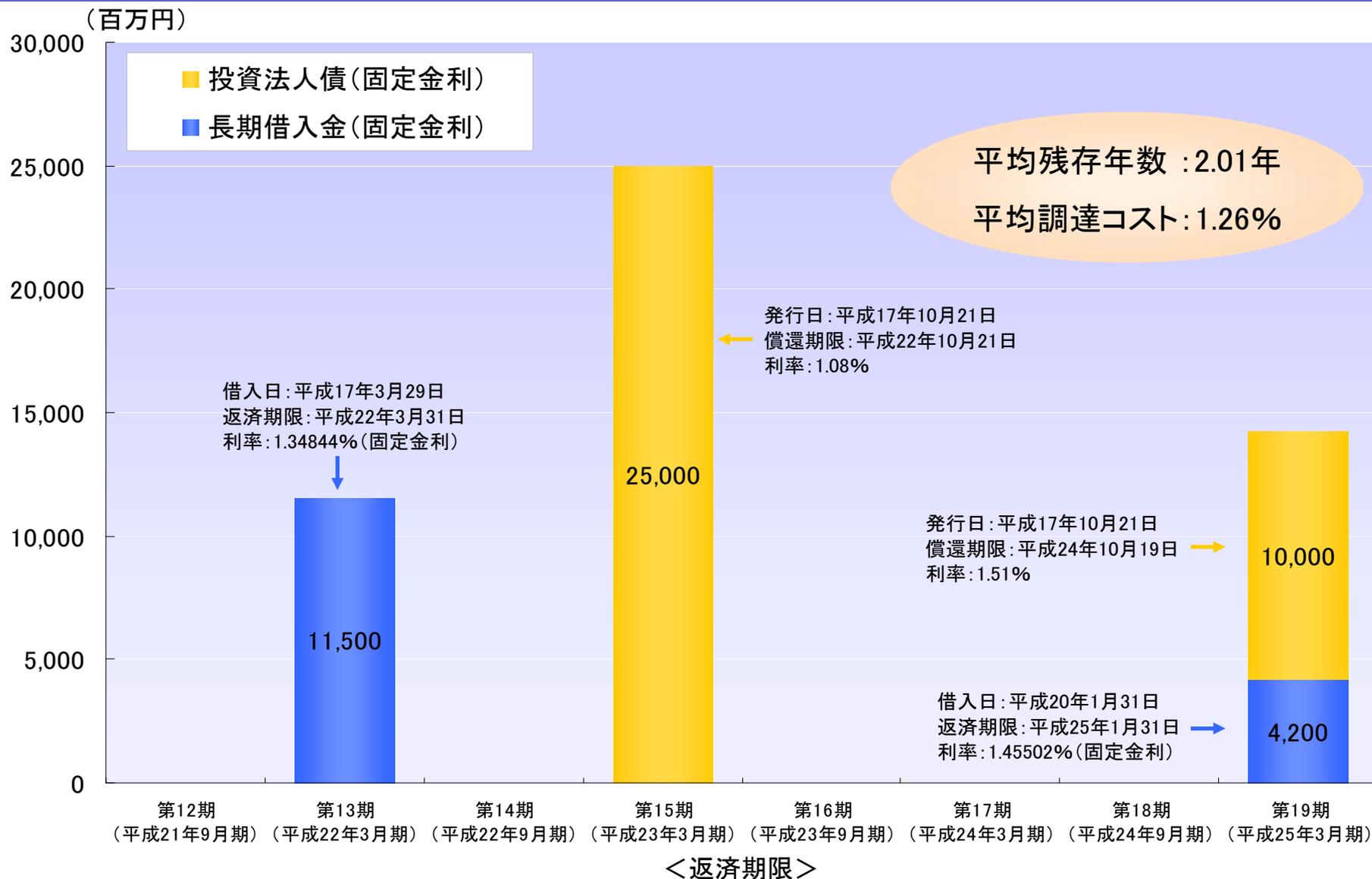
## 格付け

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-

■ 平成21年3月、JCRより新規格付け取得

(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3月末現在)



# 第12期(平成21年9月期)決算予想

(単位:百万円)

項目	実績					予想
	第7期 (H19.3)	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)
営業収益	3,918	4,855	8,580 (4,779)	5,098	4,868	4,829
営業利益	1,917	2,394	6,019 (2,219)	2,520	2,359	2,178
経常利益	1,465	1,902	5,654 (1,854)	2,131	2,027	1,842
当期純利益	1,464	1,900	5,653 (1,853)	2,130	2,026	1,841
発行済 投資口数(口)	76,400	96,900	96,900	96,900	96,900	96,900
1口当たり 当期純利益 (円)(注2)	19,163	19,612	58,346 (19,126)	21,981	20,917	19,000
1口当たり 分配金(円)	19,163	19,612	58,347 (19,126)	21,981	20,918	19,000

## <前提条件>(注1)

- 運用資産は第11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)がないことを前提としております。
- 想定減価償却費  
約874百万円  
賃貸事業費用以外の想定営業費用  
約445百万円  
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としております。  
なお、借入金および投資法人債の金利は全て固定金利です。

## <ポイント>

- 淀屋橋フレックスタワーにおいて固都税の新規計上、また、その他の物件についても、固定資産の評価替えによる固都税の増加
- 新規テナントリーシングのための外部委託費の増加
- テナントの入退去については、16頁に記載の、3月26日現在で確定・内定しているテナント入居のみを反映しており、入居交渉中のものは含まない想定としております。

(注1) 第12期予想の前提条件の詳細は、平成21年5月21日公表の第11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  
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：11.1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：13,663m<sup>2</sup>



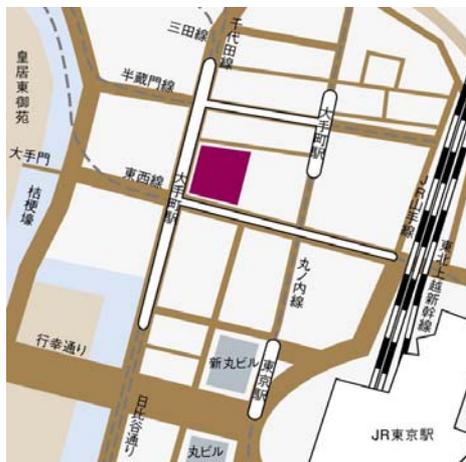
# ポートフォリオの特徴(平成21年3月末現在)



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:	31,200百万円 (平成21年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	8,203.48㎡ (平成21年3月31日時点)
稼働率:	99.6% (平成21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

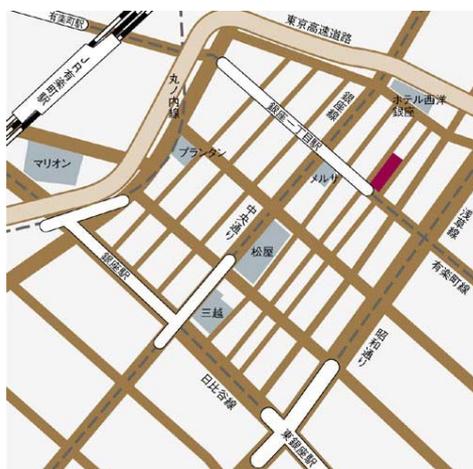
部分		部分	
区分	本投資法人	区分	本投資法人
持分割合	1,000万分の988,726	持分割合	3,178,247分の320,431

(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:	15,000百万円 (平成21年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,841.72㎡ (平成21年3月31日時点)
稼働率:	90.3% (平成21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。

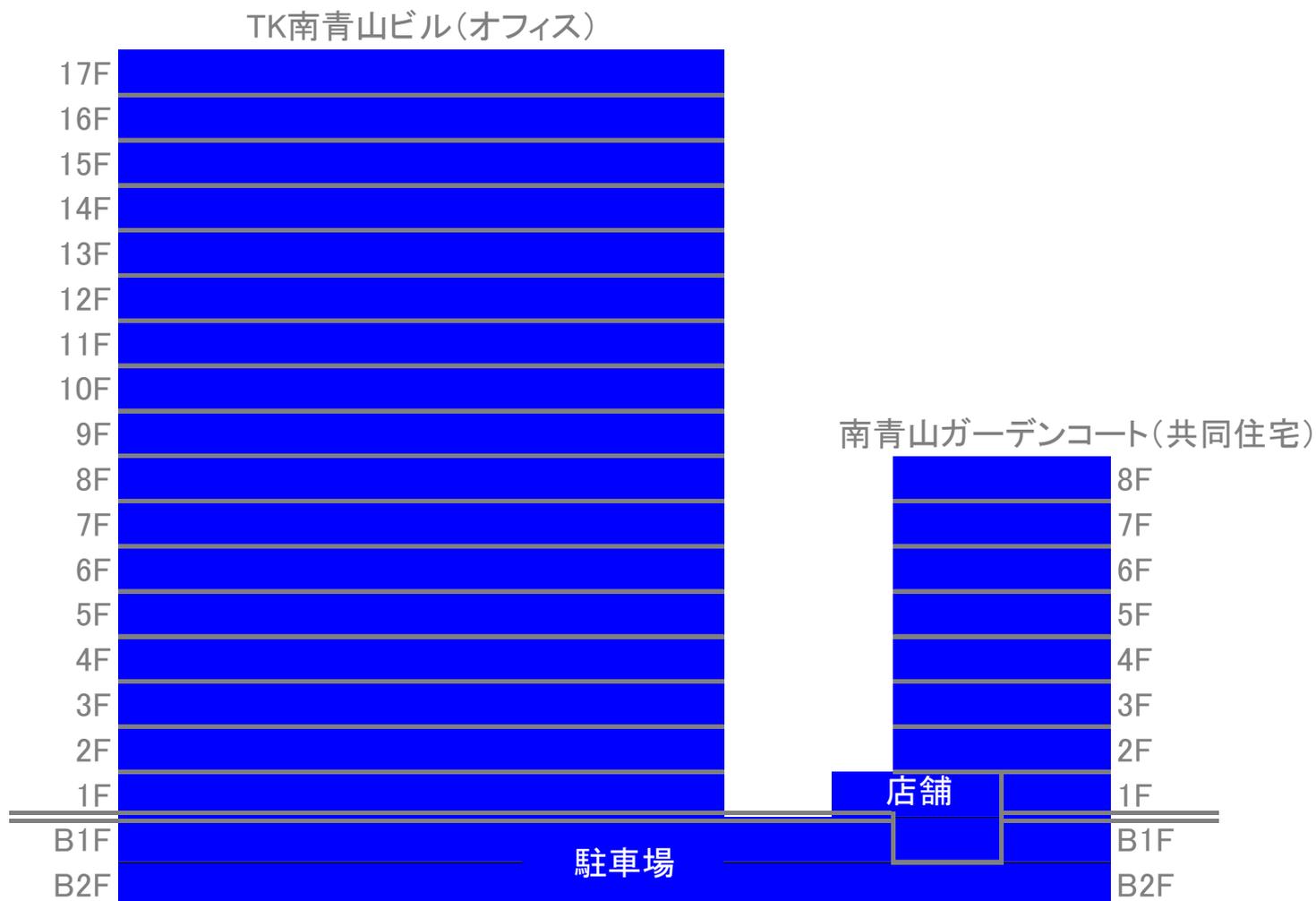


## 物件概要

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:	37,320百万円 (平成21年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	14,012.64 m <sup>2</sup> (平成21年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成21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)



# 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:	19,296百万円 (平成21年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	17,908.43㎡ (平成21年3月31日時点)
稼働率:	81.2% (平成21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)



# 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:	25,770百万円 (平成21年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32㎡ (平成21年3月31日時点)
稼働率:	94.9% (平成21年3月31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:	大阪市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:	8,310百万円 (平成21年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成21年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成21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)



# 資産運用会社の概要

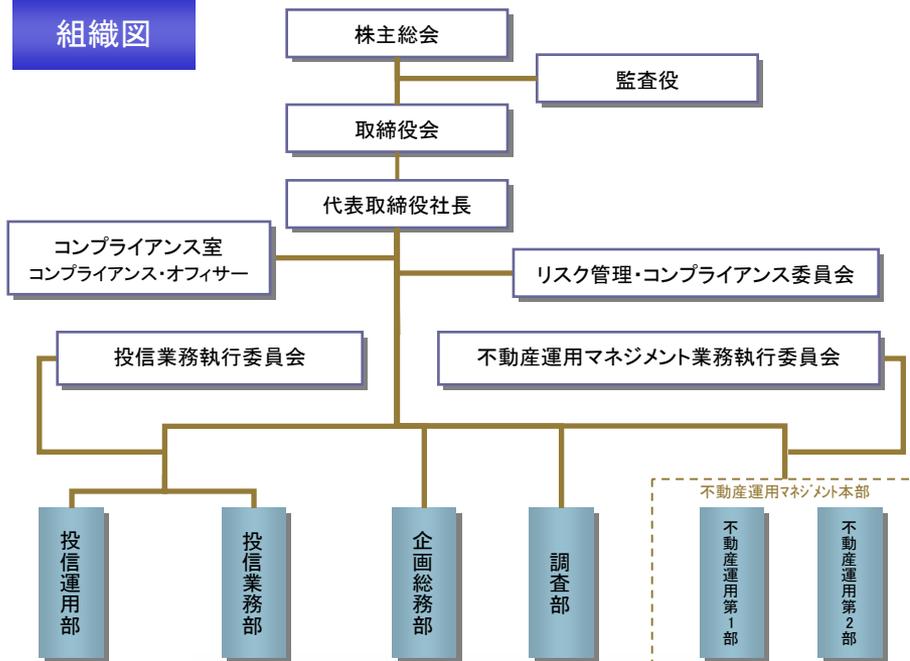
## グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

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：東京都千代田区麹町四丁目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
キャップマークジャパングループ	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 ～三菱東京UFJ銀行と親密な地方銀行が10行～

	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) (H21/4現在)	投資法人宛て 融資実績	融資残高 (H21/3末)
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	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	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	5.0%	○(執行役員CIB推進部長)	2名 取締役執行役員企画総務部長 投信業務部長	○	51億円
4	三菱UFJ信託銀行株式会社	○	400	5.0%	○(不動産企画部長)		○	51億円
5	三菱UFJリース株式会社		392	4.9%				
近畿日本鉄道グループ								
6	近畿日本鉄道株式会社	○	800	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	4.9%				
キャップマークジャパングループ								
8	キャップマークジャパン株式会社	○	800	10.0%				
9	キャップマークインベストメンツ株式会社(注)		392	4.9%				
10	株式会社三菱総合研究所		304	3.8%				
11	日本興亜損害保険株式会社		304	3.8%			○	10億円
12	株式会社八十二銀行		304	3.8%			○	なし
13	株式会社常陽銀行		304	3.8%			○	10億円
14	株式会社足利銀行		304	3.8%			○	なし
15	株式会社静岡銀行		304	3.8%			○	なし
16	株式会社千葉銀行		304	3.8%			○	なし
17	株式会社百五銀行		304	3.8%				
18	株式会社山形銀行		160	2.0%				
19	株式会社十六銀行		160	2.0%				
20	株式会社南都銀行		160	2.0%			○	5億円
21	株式会社百十四銀行		160	2.0%			○	なし
22	株式会社伊予銀行		160	2.0%			○	10億円
	合計		8,000	100.0%				137億円

(注) キャップマークインベストメンツ株式会社は、平成20年12月24日付でキャップマークインベストメントアドバイザーズ株式会社から商号変更しております。

- 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、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ーではありません。
- 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