



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9期(平成20年3月期)決算説明資料

平成20年5月23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9期(平成20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9期(平成20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10期(平成20年9月期)決算予想	
		財務運営の軌跡 .....	28
		第10期(平成20年9月期)決算予想 .....	31
セクション4	:	ご参考資料 .....	32

## セクション1 : 第9期(平成20年3月期)決算内容

---

# 決算ハイライト(その1)

		第7期 (H19.3)	第8期 (H19.9)	第9期 (H20.3)	前期比	
<b>資産・負債・資本</b>						
期末総資産額	百万円	116,558	140,858	143,442	2,584	+1.8%
期末負債額合計	百万円	69,372	63,931	62,762	△1,169	△1.8%
(うち有利子負債額)	百万円	(61,890)	(55,590)	(53,555)	(△2,035)	(△3.7%)
期末純資産額	百万円	47,185	76,926	80,680	3,753	+4.9%
発行済投資口数	口	76,400	96,900	96,900	—	—
1口当たり純資産額	円	617,616	793,878	832,612	38,734	+4.9%
<b>損益</b>						
営業収益	百万円	3,918	4,855	8,580	3,724	+76.7%
(除く売却益)	百万円	—	—	(4,779)	(△75)	(△1.6%)
営業利益	百万円	1,917	2,394	6,019	3,624	+151.4%
(除く売却益)	百万円	—	—	(2,219)	(△175)	(△7.3%)
経常利益	百万円	1,465	1,902	5,654	3,752	+197.3%
(除く売却益)	百万円	—	—	(1,854)	(△47)	(△2.5%)
当期純利益	百万円	1,464	1,900	5,653	3,753	+197.5%
(除く売却益)	百万円	—	—	(1,853)	(△47)	(△2.5%)
<b>分配金</b>						
分配金総額	百万円	1,464	1,900	5,653	3,753	+197.5%
(除く売却益)	百万円	—	—	(1,853)	(△47)	(△2.5%)
1口当たり分配金	円	19,163	19,612	58,347	38,735	+197.5%
(除く売却益)	円	—	—	(19,126)	(△486)	(△2.5%)
運用日数 (注)	日	182	183	183	—	—
物件数	物件	5	6	7	1	+16.7%

## ■ 主なトピックス

### ▶ 第8期

H19.4 明治安田生命さいたま新都心ビル取得(22,700百万円)

H19.4 第2回PO

### ▶ 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)

## ■ 有利子負債53,555百万円の内訳

一年以内返済予定  
長期借入金 2,855百万円

長期借入金 15,700百万円

投資法人債 35,000百万円

(注) 明治安田生命さいたま新都心ビルは、平成19年4月25日に取得したため、第8期の当該物件の保有・運用日数は159日です。  
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9期(平成20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	8,580	8,424	155 (+ 1.8%)
営業利益	百万円	6,019	5,814	205 (+ 3.5%)
経常利益	百万円	5,654	5,398	256 (+ 4.7%)
当期純利益	百万円	5,653	5,397	256 (+ 4.7%)
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	58,346	55,700	2,646 (+ 4.8%)
1口当たり分配金	円	58,347	55,700	2,647 (+ 4.8%)

(注1) 平成19年11月19日(第8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19年11月19日公表予想数値との差異

■ 営業収益  
淀屋橋フレックスタワー取得等により増加

■ 営業利益  
修繕費等費用の抑制により、営業利益は予想比205百万円増加

■ 当期純利益  
営業利益等の増加により、予想比256百万円増加

■ 1口当たり分配金  
当期純利益の増加に伴い、予想比2,647円増加

<ご参考> 第9期予想分配金修正推移

	予想分配金	実績との差異
平成19年3月30日	19,100円	39,247円
平成19年8月3日	55,400円	2,947円
平成19年9月27日	55,700円	2,647円
平成19年12月26日	56,700円	1,647円
実績	58,347円	—

# 決算詳細 貸借対照表

## (1)資産の部

(単位:千円)

科目	前期(第8期) (平成19年9月30日現在)		当期(第9期) (平成20年3月31日現在)		増減	
	①		②		②-①	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	金額	前期比(%)
<b>資産の部</b>						
<b>I 流動資産</b>						
現金及び預金	3,935,304		4,941,814		1,006,510	
信託現金及び信託預金(注1)	10,110,012		10,609,315		499,302	
営業未収入金	148,281		119,268		△ 29,013	
前払費用	60,617		45,576		△ 15,040	
繰延税金資産	929		1,721		792	
未収還付法人税等	—		3,077		3,077	
未収消費税等	683,321		—		△ 683,321	
立替金	249		109		△ 139	
<b>流動資産合計</b>	<b>14,938,715</b>	<b>10.6</b>	<b>15,720,883</b>	<b>10.9</b>	<b>782,168</b>	<b>5.2</b>
<b>II 固定資産(注2)</b>						
<b>1.有形固定資産</b>						
信託建物	44,478,582		44,923,772		445,190	
信託構築物	225,060		268,502		43,441	
信託機械及び装置	447,121		511,751		64,630	
信託工具器具及び備品	33,398		57,521		24,122	
信託土地	80,494,048		81,758,724		1,264,676	
<b>有形固定資産合計</b>	<b>125,678,211</b>	<b>89.2</b>	<b>127,520,272</b>	<b>88.8</b>	<b>1,842,061</b>	<b>1.5</b>
<b>2.無形固定資産</b>						
信託借地権	118,358		118,358		—	
その他の無形固定資産	1,884		1,494		△ 389	
信託その他の無形固定資産	7,667		7,105		△ 561	
<b>無形固定資産合計</b>	<b>127,910</b>	<b>0.0</b>	<b>126,958</b>	<b>0.0</b>	<b>△ 951</b>	<b>△ 0.7</b>
<b>3.投資その他の資産</b>						
長期前払費用	30,273		30,633		359	
長期前払消費税等	468		646		177	
差入預託保証金	10,000		10,000		—	
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>40,742</b>	<b>0.0</b>	<b>41,279</b>	<b>0.0</b>	<b>536</b>	<b>1.3</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>125,846,863</b>	<b>89.3</b>	<b>127,688,510</b>	<b>89.0</b>	<b>1,841,646</b>	<b>1.5</b>
<b>III 繰延資産</b>						
創業費	6,378		—		△ 6,378	
投資法人債発行費	66,394		33,197		△ 33,197	
<b>繰延資産合計</b>	<b>72,772</b>	<b>0.0</b>	<b>33,197</b>	<b>0.0</b>	<b>△ 39,575</b>	<b>△ 54.4</b>
<b>資産合計</b>	<b>140,858,352</b>	<b>100.0</b>	<b>143,442,591</b>	<b>100.0</b>	<b>2,584,239</b>	<b>1.8</b>

(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  
前期(第8期): 7,235,225千円 当期(第9期): 7,470,611千円

(注2) 第8期の保有6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 + 明治安田生命さいたま新都心ビル  
第9期の保有7物件: 第8期保有物件(但し、スフィアタワー天王洲は一部譲渡) + 淀屋橋フレックスタワー

## (2)負債・純資産の部

(単位:千円)

科目	前期(第8期) (平成19年9月30日現在)		当期(第9期) (平成20年3月31日現在)		増減	
	①		②		②-①	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	金額	前期比(%)
<b>負債の部</b>						
<b>I 流動負債(注3)</b>						
営業未払金	173,493		401,224		227,730	
一年以内返済予定長期借入金(注4)	9,090,000		2,855,000		△ 6,235,000	
未払金	—		0		0	
未払費用(注5)	299,259		500,732		201,472	
未払消費税等	—		151,463		151,463	
前受金	624,568		632,596		8,027	
預り金	3,281		44,452		41,171	
未払分配金	5,732		6,345		613	
仮受金	—		6		6	
<b>流動負債合計</b>	<b>10,196,334</b>	<b>7.2</b>	<b>4,591,820</b>	<b>3.2</b>	<b>△ 5,604,513</b>	<b>△ 55.0</b>
<b>II 固定負債</b>						
投資法人債(注6)	35,000,000		35,000,000		—	
長期借入金(注7)	11,500,000		15,700,000		4,200,000	
信託預り敷金保証金	7,235,225		7,470,611		235,386	
<b>固定負債合計</b>	<b>53,735,225</b>	<b>38.1</b>	<b>58,170,611</b>	<b>40.5</b>	<b>4,435,386</b>	<b>8.3</b>
<b>負債合計</b>	<b>63,931,559</b>	<b>45.3</b>	<b>62,762,432</b>	<b>43.7</b>	<b>△ 1,169,127</b>	<b>△ 1.8</b>
<b>純資産の部</b>						
<b>I 投資主資本</b>						
1.出資総額	75,026,315		75,026,315		—	
2.剰余金						
当期末処分利益	1,900,476		5,653,843		3,753,367	
<b>投資主資本合計</b>	<b>76,926,792</b>	<b>54.6</b>	<b>80,680,159</b>	<b>56.2</b>	<b>3,753,367</b>	<b>4.9</b>
<b>純資産合計</b>	<b>76,926,792</b>	<b>54.6</b>	<b>80,680,159</b>	<b>56.2</b>	<b>3,753,367</b>	<b>4.9</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>140,858,352</b>	<b>100.0</b>	<b>143,442,591</b>	<b>100.0</b>	<b>2,584,239</b>	<b>1.8</b>

(注3) 短期借入金および短期投資法人債はありません。

(注4) 当期(第9期)にスフィアタワー天王洲一部譲渡に伴い6,235,000千円期限前返済

(注5) 未払費用のうち、投資法人債未払利息: 前期(第8期)186,344千円、当期(第9期)186,344千円

(注6) うち第1回債25,000,000千円、第2回債10,000,000千円

(注7) 当期(第9期)に淀屋橋フレックスタワー取得資金として4,200,000千円借入れ

# 決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

期 別 科 目	前期(第8期)		当期(第9期)		増減 ②-①		
	金 額	百分比(%)	金 額	百分比(%)	金 額	前期比(%)	
1.営業収益(注1)		4,855,269	100.0	8,580,249	100.0	3,724,979	76.7
賃貸事業収入	4,829,670		4,751,130		△ 78,539		
その他の賃貸事業収入	25,599		28,662		3,063		
不動産等売却益	—		3,800,455		3,800,455		
2.営業費用		2,460,382	50.6	2,560,488	29.8	100,105	4.1
賃貸事業費用(注2)	2,100,482		1,954,877		△ 145,604		
資産運用報酬	274,945		508,905		233,959		
役員報酬	8,171		8,178		7		
資産保管委託報酬	15,881		18,415		2,533		
一般事務委託報酬	39,961		41,938		1,977		
会計監査人報酬	4,500		6,000		1,500		
その他の営業費用	16,440		22,172		5,732		
営業利益		2,394,886	49.3	6,019,760	70.1	3,624,874	151.4
3.営業外収益		8,779	0.1	46,914	0.5	38,135	434.4
受取利息	8,093		16,233		8,139		
固定資産税等還付金	—		22,036		22,036		
消費税等還付加算金	—		7,959		7,959		
その他の営業外収益	685		685		△ 0		
4.営業外費用		501,598	10.3	411,925	4.8	△ 89,673	△ 17.9
支払利息	166,948		108,364		△ 58,584		
投資法人債利息	210,632		210,500		△ 132		
投資法人債発行費償却	33,197		33,197		—		
投資口交付費	42,519		—		△ 42,519		
創業費償却	6,378		6,378		0		
融資手数料	4,829		2,349		△ 2,479		
その他の営業外費用	37,091		51,135		14,043		
経常利益		1,902,067	39.1	5,654,750	65.9	3,752,682	197.3
税引前当期純利益		1,902,067	39.1	5,654,750	65.9	3,752,682	197.3
法人税、住民税及び事業税		605	0.0	1,773	0.0	1,168	193.1
法人税等調整額		1,006		△ 792		△ 1,798	
当期純利益		1,900,456	39.1	5,653,769	65.8	3,753,313	197.5
前期繰越利益		19		73		53	
当期末処分利益		1,900,476		5,653,843		3,753,367	

(注1) 第8期の保有6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 + 明治安田生命さいたま新都心ビル  
第9期の保有7物件: 第8期保有物件(但し、スフィアタワー天王洲は一部譲渡) + 淀屋橋フレックスタワー

(注2) うち減価償却費 前期(第8期): 827百万円、当期(第9期): 817百万円

# 決算詳細 金銭の分配に関する計算書、および分配金実績値

## 金銭の分配に関する計算書

項目	前期(第8期) (平成19年9月期)	当期(第9期) (平成20年3月期)
当期末処分利益 ①	1,900,476 千円	5,653,843 千円
分配金総額 ②	1,900,402 千円	5,653,824 千円
次期繰越利益 ③ = ① - ②	73 千円	19 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	19,612 円	58,347 円
1口当たり分配金 ⑥ = ② / ④	19,612 円	58,347 円
実質運用日数 ⑦	183 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 %
合計		210,661 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8期)	当期(第9期)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,902,067	5,654,750
減価償却費	827,050	817,858
信託固定資産の売却による減少	—	5,535,640
その他	△ 649,717	1,189,391
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,079,400	13,197,640
II 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	△ 23,034,385	△ 7,993,099
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 23,034,385	△ 7,993,099
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	4,200,000
長期借入金の返済による支出	△ 6,300,000	△ 6,235,000
投資口の発行による収入	29,304,483	—
分配金の支払額	△ 1,464,657	△ 1,899,114
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,539,826	△ 3,934,114
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	584,841	1,270,427
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,225,250	6,810,091
VI 現金及び現金同等物の期末残高	6,810,091	8,080,518

- 信託固定資産の売却による減少  
スフィアタワー天王洲一部売却  
(平成19年10月) 5,535百万円
- 信託有形固定資産の取得による支出  
うち淀屋橋フレックスタワー取得  
(平成20年1月) 7,834百万円
- 長期借入金の返済による支出  
変動金利借入金期限前返済  
(平成19年10月) 1,393百万円  
固定金利借入金期限前返済  
(平成19年10月) 4,842百万円

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8期)	当期(第9期)	増減
現金及び預金	3,935,304	4,941,814	1,006,510
信託現金及び信託預金	10,110,012	10,609,315	499,302
信託預り敷金保証金対応信託預金(注)	△ 7,235,225	△ 7,470,611	△ 235,386
現金及び現金同等物	6,810,091	8,080,518	1,270,427

(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6期 (注2)	第7期 (注2)	第8期 (注2)	第9期 (注2)
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{(D+E) \div 2\} \times 100$	1.5	1.2	1.2	1.4	3.9
② (年換算)	%		(3.1)	(2.5)	(2.5)	(2.9)	(7.9)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F+G) \div 2\} \times 100$	3.2	3.1	3.1	3.0	7.1
④ (年換算)	%		(6.5)	(6.3)	(6.2)	(6.1)	(14.3)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	40.6	40.4	40.4	54.6	56.2
⑥ 期末総資産有利子負債比率(LTV)	%	$H \div E$	53.2	53.0	53.0	39.4	37.3
⑦ NOI(Net Operating Income)	百万円	$A+I$	2,845	2,900	2,878	3,581	3,642
⑧ FFO(Funds from Operation)	百万円	$C+I$	2,133	2,100	2,067	2,727	6,471
⑨ 1口当たりFFO	円	$\textcircled{8} \div J$	27,923	27,494	27,058	28,147	66,786

(注1) 参照数値

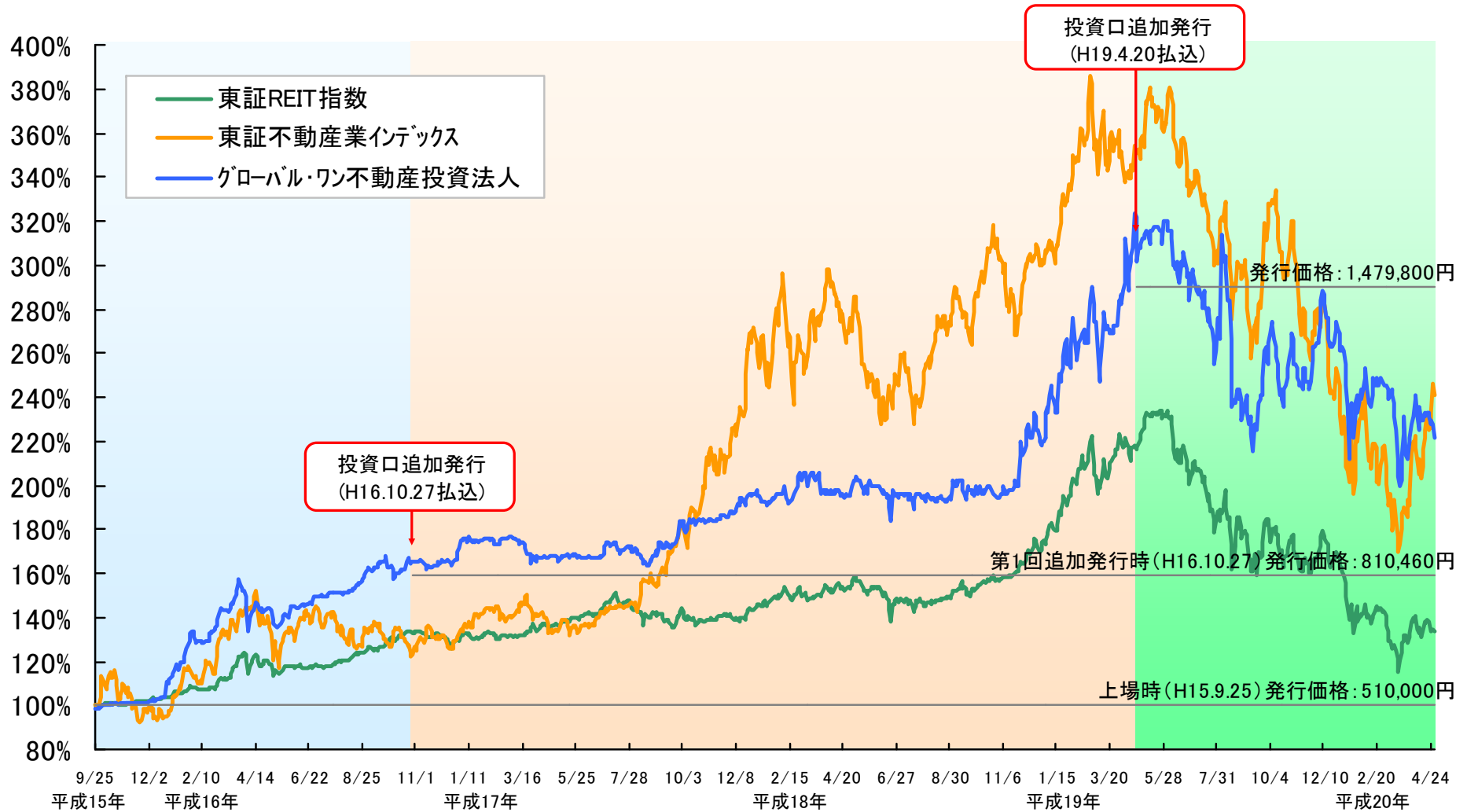
項目	期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
A 賃貸事業損益	百万円	2,253	2,298	2,274	2,754	2,824
B 経常利益	百万円	1,542	1,499	1,465	1,902	5,654
C 当期純利益	百万円	1,541	1,498	1,464	1,900	5,653
D 期首総資産	百万円	80,627	116,286	116,656	116,558	140,858
E 期末総資産	百万円	116,286	116,656	116,558	140,858	143,442
F 期首純資産	百万円	46,880	47,263	47,220	47,185	76,926
G 期末純資産	百万円	47,263	47,220	47,185	76,926	80,680
H 期末有利子負債	百万円	61,890	61,890	61,890	55,590	53,555
I 減価償却費	百万円	591	602	603	827	817
J 発行済投資口数	口	76,400	76,400	76,400	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5期 (注2)	第6期 (注2)	第7期 (注2)	第8期 (注2)	第9期 (注2)
① 期末評価額	百万円	120,250	124,370	136,770	168,405	171,862
② 帳簿価額合計	百万円	104,695	104,167	103,648	125,804	127,645
③ (①-②)	百万円	15,554	20,202	33,121	42,600	44,216
④ 期末総資産	百万円	116,286	116,656	116,558	140,858	143,442
⑤ (③+④)	百万円	131,841	136,858	149,679	183,459	187,658
⑥ 期末有利子負債	百万円	61,890	61,890	61,890	55,590	53,555
⑦ LTV (⑥/⑤ × 100) %		46.9	45.2	41.3	30.3	28.5

(注2) 単位未満の数値を切り捨てて表示しております。

# 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20年4月30日)



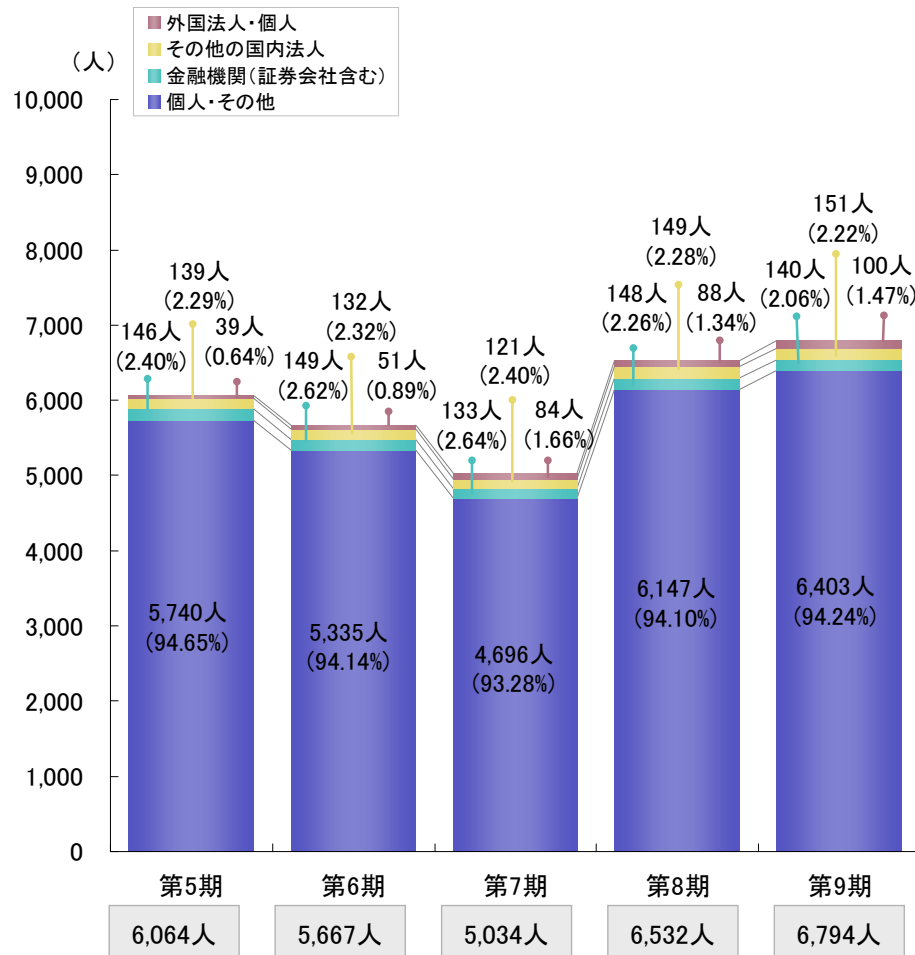
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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。

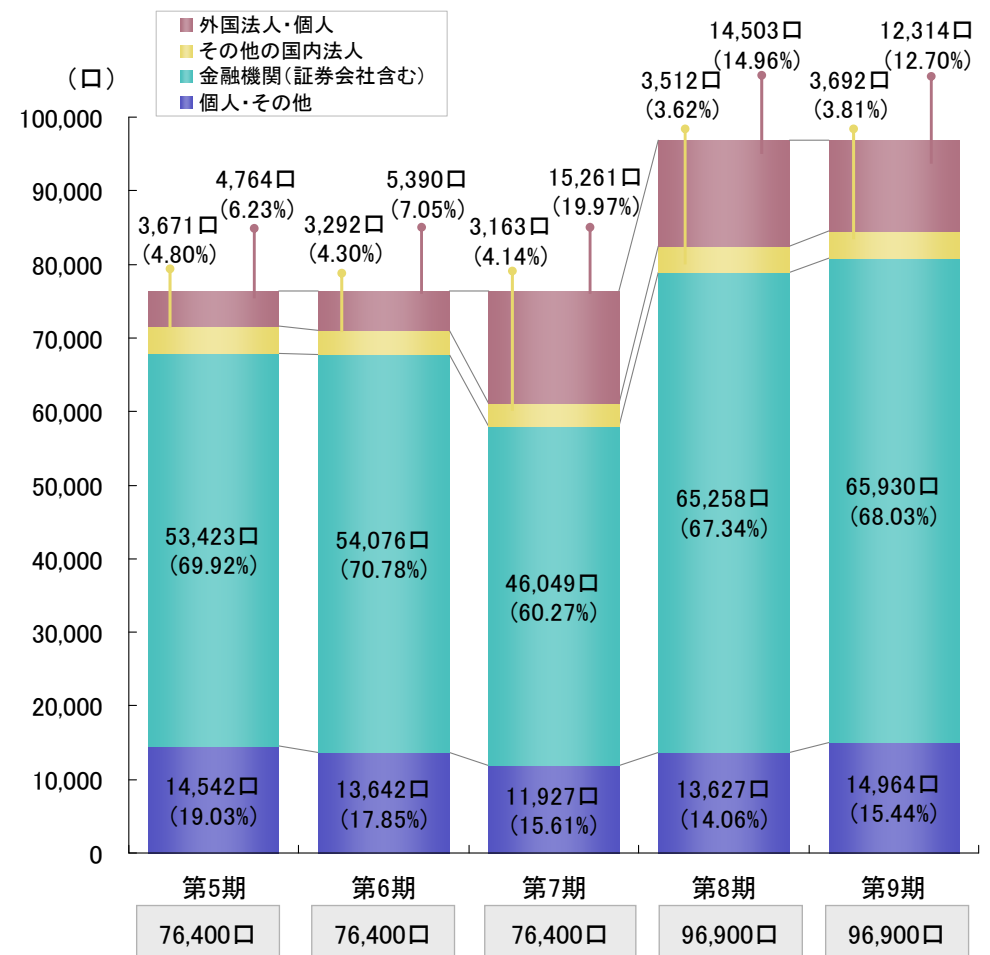
# 決算詳細 投資主の分布状況

## 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20年3月期末現在)

	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数 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)	10,400	10.73
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,856	8.10
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,605	7.84
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,311	7.54
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	4,678	4.82
6	オリックス生命保険株式会社	2,567	2.64
7	株式会社中国銀行	1,739	1.79
8	株式会社三井住友銀行	1,713	1.76
9	バンクオブニューヨークタックストリイテイジヤスデツクオムニ バスツ	1,318	1.36
10	AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディアイエムエー	1,293	1.33
	合 計	46,480	47.96

(注) 発行済投資口の総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9期(平成20年3月期)運用実績とトピックス

### 「スフィアタワー天王洲」の一部譲渡

売買契約締結(8月3日)→引渡完了(10月2日)

譲渡価格:9,405百万円

### 「淀屋橋フレックスタワー」の取得

売買契約締結(12月26日)→取得完了(1月31日)

取得価額:7,834百万円

鑑定評価額:7,940百万円(11月1日時点)→8,130百万円(3月31日時点)

### 賃料増額改定の実施

好調なマーケット環境を背景にした賃料増額

契約更改対象19件のうち15件の賃料増額改定

### 「スフィアタワー天王洲」において共用部リニューアル工事を実施

競争力維持向上のためにエントランスホール、エレベータホール、洗面所等を  
リニューアル

### ポートフォリオ稼働率

期中稼働率 高水準安定推移

# スフィアタワー天王洲／一部譲渡について

## 譲渡の概要

項目	内容
(1) 特定資産の種類	不動産信託受益権（注1）
(2) 物件名称	スフィアタワー天王洲
(3) 譲渡資産の取得日	平成15年9月26日
(4) 譲渡価格	9,405,000,000円 （但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除く。）
(5) 契約日	平成19年8月3日
(6) 引渡日	平成19年10月2日
(7) 譲渡先	阪急リート投資法人
(8) 仲介者	なし（注2）
(9) 譲渡方法	不動産信託受益権（注1）を上記譲渡先に譲渡

（注1）対象不動産信託受益権の準共有持分33%が譲渡対象となります。残り67%につきましては、本投資法人が準共有の形で引き続き保有します。

（注2）本件譲渡につきまして、本投資法人（売主側）の仲介者はおらず、仲介手数料は発生しません。但し、資産運用会社たるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社に対して、資産運用委託契約に基づく譲渡報酬として、譲渡価格の0.5%に相当する金額（47,025,000円）が支払われます。

## 譲渡の理由と検討過程

### (1) 検討の背景

- ▶ 本投資法人の保有資産全体の期末算定価額の増大  
 <第7期（平成19年3月期）末時点の保有資産（5物件）の時価と簿価の差額>  
 期末算定価額：136,770百万円（A）  
 帳簿価額：103,648百万円（B）  
 差額：33,121百万円（A-B）

資産譲渡による時価と簿価の差額一部実現の検討  
（分配金として投資家に還元）

### (2) 譲渡候補物件の条件

- ▶ 十分な時価と簿価の差額を有する
- ▶ 譲渡によってポートフォリオの総体的品質を下げることがない

スフィアタワー天王洲の持分譲渡

### (3) 譲渡候補先および取引形態

- ▶ 持分譲渡であり共同保有パートナーの適格性が最重要
- ▶ 情報（物件情報および検討事実）の漏洩防止

入札形態では困難  
長期保有が見込まれる先との共同運営スキーム構築

J-REIT史上初の投資法人間売買による共同保有スキームを実現



# 淀屋橋フレックスタワー／取得について(その1)

## 取得資産の概要

項目	内容
(1) 特定資産の種類	不動産信託受益権
(2) 物件名称	淀屋橋フレックスタワー
(3) 所在地	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号
(4) 土地・建物の所有形態	所有権
(5) 設計会社	大成建設株式会社一級建築士事務所
(6) 施工会社	大成建設株式会社
(7) 建築時期	平成18年11月
(8) 取得日	平成20年1月31日
(9) 取得価額	7,834百万円
(10) 鑑定評価額	7,940百万円(平成19年11月1日時点) → 8,130百万円(平成20年3月31日時点)
(11) 総賃貸可能面積	7,394.47㎡(平成20年1月31日時点)
(12) 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(駐車場台数32台)
(13) テナント数	5(平成20年1月31日時点)
(14) 稼働率	100%(平成20年1月31日時点)
(15) PML	4.9%



# 淀屋橋フレックスタワー／取得について(その2)

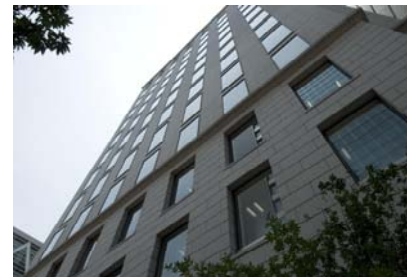
## 取得物件の特徴

### (1) 地域特性

- 本物件の所在する淀屋橋地区は、多くの金融機関や企業が集積する大阪を代表するビジネスエリアです。オフィスビル立地の観点においても、オフィスマーケットの中心的なゾーンと位置付けられており、金融・保険・製造業等を中心とした大企業が集積していることから、業務集積度の高さを選好理由とするテナントの底堅い需要が存在し、その地区ポテンシャルが非常に高い地域です。
- 本物件は、大阪の主要幹線である御堂筋からほど近く、大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」から徒歩3分、京阪本線「淀屋橋駅」から徒歩5分、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜駅」から徒歩5分の場所に位置し、交通利便性に優れています。

### (2) 建物特性

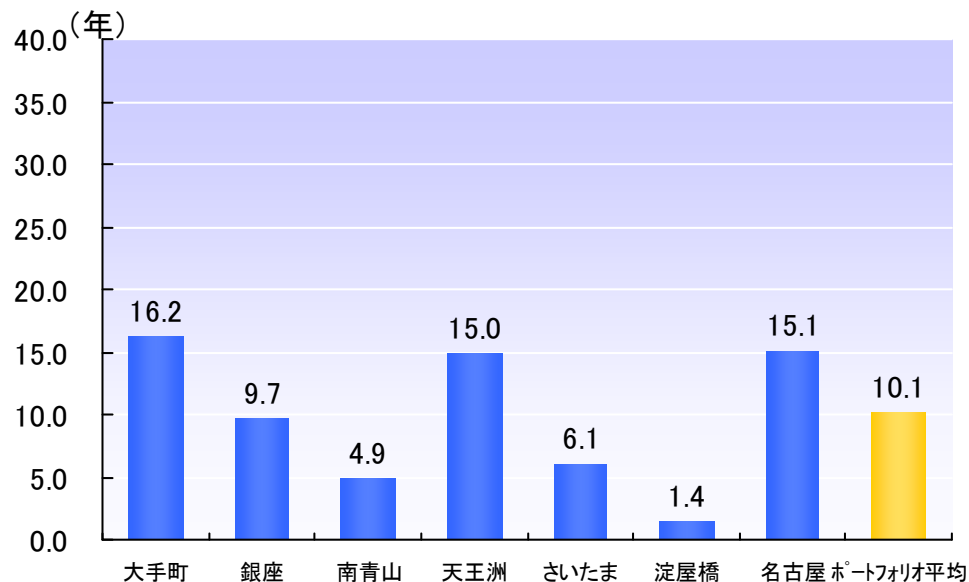
- 本物件は、四面石張りのグレード感ある外観や、基準階床面積215坪、天井高2,800mm、フリーアクセスフロア100mm、24時間入退出可能という高いスペックに加え、築1.4年(平成20年3月末時点)という新しさも兼ね備えており、高い物件競争力を持っています。



# ポートフォリオの変化(その1)

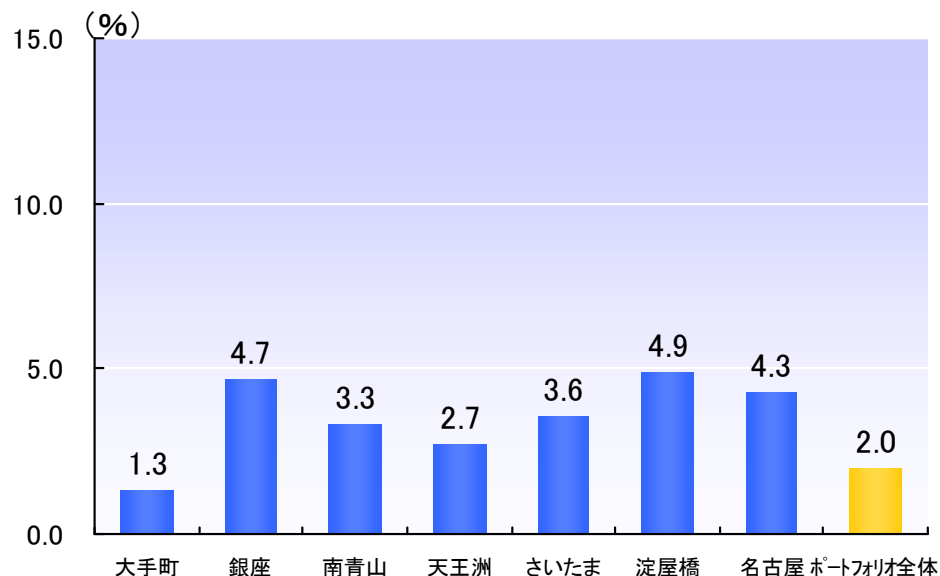
本ページ以降一部につきまして、物件名を以下の略称で記載しております。  
 大手町ファーストスクエア「大手町」、銀座ファーストビル「銀座」、TK南青山ビル「南青山」、スフィアタワー天王洲「天王洲」、明治安田生命さいたま新都心ビル「さいたま」、淀屋橋フレックスタワー「淀屋橋」、近鉄新名古屋ビル「名古屋」。

## 築年数



(注1) 平成20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。

## 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。

ポートフォリオ平均の築年数  
 一部譲渡及び取得前  
**約10.7年**

(平成19年9月末時点)



ポートフォリオ平均の築年数  
 一部譲渡及び取得後  
**約10.1年**

(平成20年3月末時点)

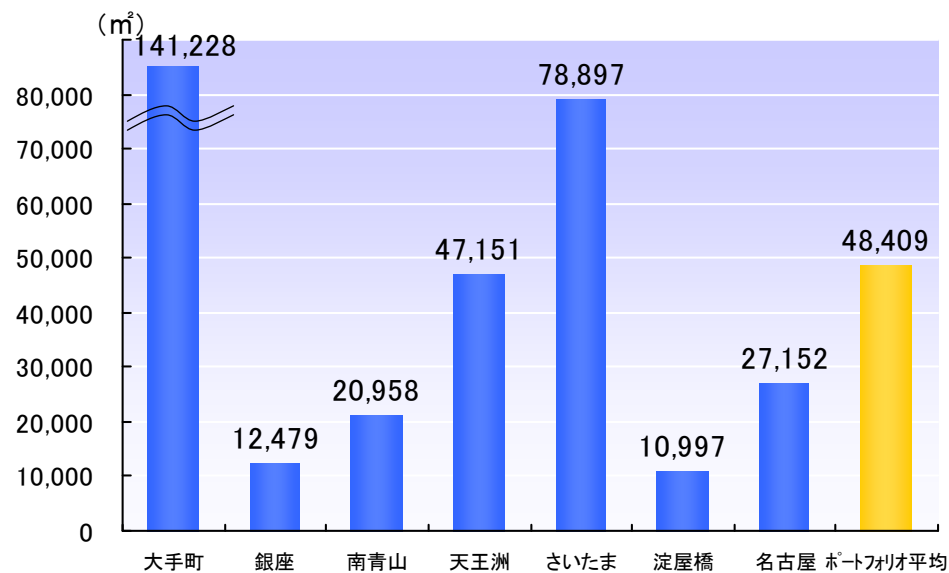
ポートフォリオ全体のPML値  
 一部譲渡及び取得前  
**約2.2%**



ポートフォリオ全体のPML値  
 一部譲渡及び取得後  
**約2.0%**

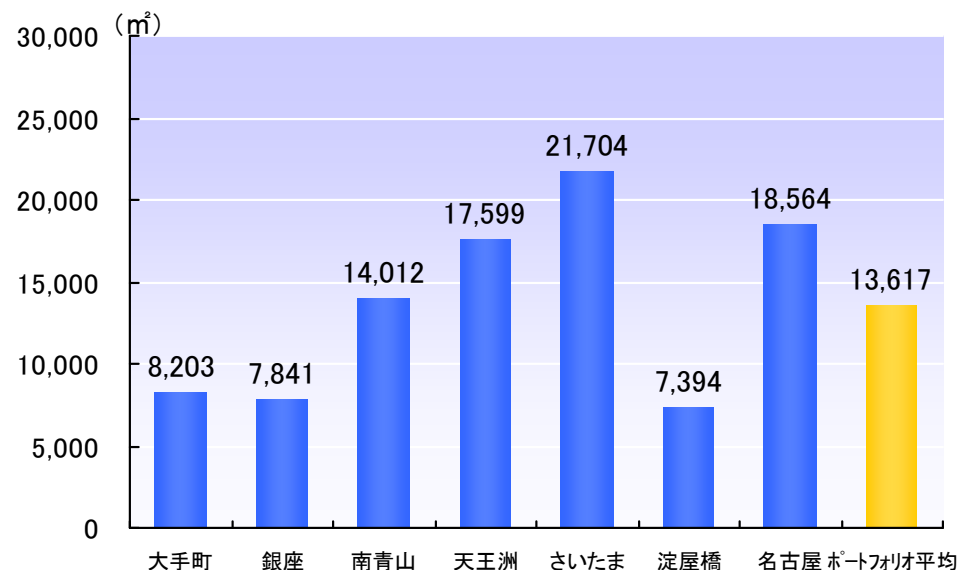
# ポートフォリオの変化(その2)

**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。

**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  
平均延床面積

---

一部譲渡及び取得前  
**54,644㎡**

(平成19年9月末時点)



1物件当たり  
平均延床面積

---

一部譲渡及び取得後  
**48,409㎡**

(平成20年3月末時点)

1物件当たり  
平均総賃貸可能面積

---

一部譲渡及び取得前  
**16,103㎡**

(平成19年9月末時点)



1物件当たり  
平均総賃貸可能面積

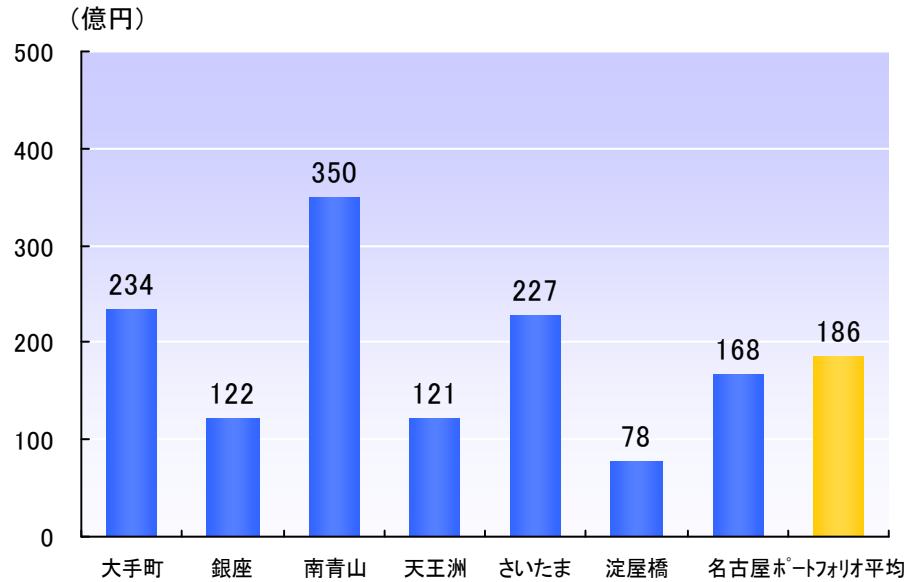
---

一部譲渡及び取得後  
**13,617㎡**

(平成20年3月末時点)

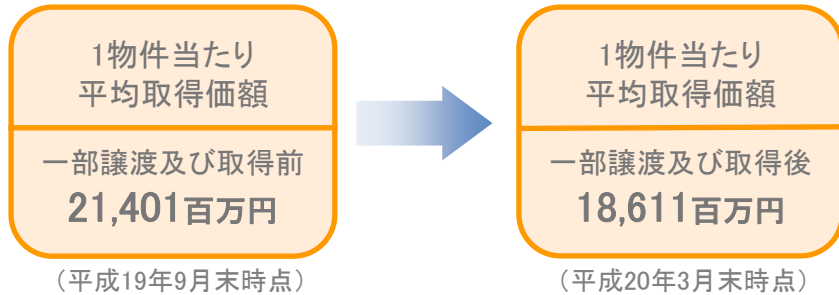
# ポートフォリオの変化(その3)

## 取得価額

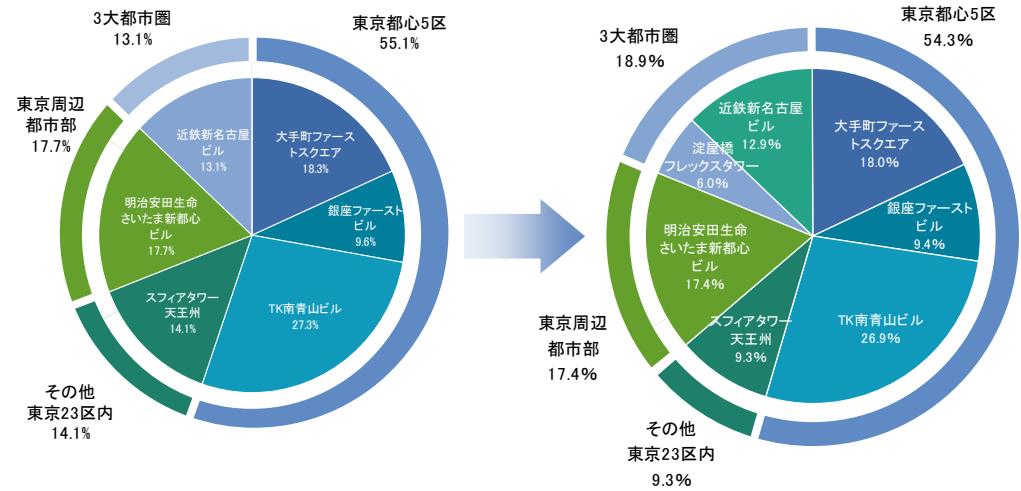


(注1) 天王洲については一部譲渡後に対応する取得価額(準共有持分67%相当額)を記載しております。

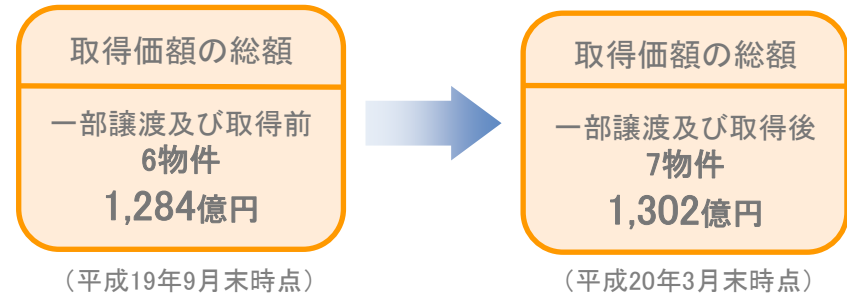
(注2) 表示桁数未満は切捨てております。



## 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。



# 賃料改定状況

好調なマーケット環境を取り込み、賃料増額改定を実施

## ■ 第8期（平成19年9月期）実績

		件数	対象賃貸面積	増額率(注1)
契約更改	(A)	34 件	41,687.52 m <sup>2</sup>	
内、増額更改	(B)	18 件	32,063.48 m <sup>2</sup>	13.2 %
増額改定割合(注1)	(B ÷ A × 100)	52.9 %	76.9 %	

※ 総賃貸可能面積 95,620.31 m<sup>2</sup>

## ■ 第9期（平成20年3月期）実績

		件数	対象賃貸面積	増額率(注1)
契約更改	(A)	19 件	8,807.50 m <sup>2</sup>	
内、増額更改	(B)	15 件	6,977.07 m <sup>2</sup>	27.1 %
増額改定割合(注1)	(B ÷ A × 100)	78.9 %	79.2 %	

※ 総賃貸可能面積 95,320.62 m<sup>2</sup>

## ■ 第10期（平成20年9月期）見込み

		件数	対象賃貸面積	増額率(注1)
契約更改	(C)	26 件	11,433.65 m <sup>2</sup>	
内、増額更改	確定(注2)	15 件		5.5 % ~ 69.0 %
	見込み	4 件		6.7 % ~ 42.9 %
合計	(D)	19 件	7,951.03 m <sup>2</sup>	
増額改定割合(注1)	(D ÷ C × 100)	73.1 %	69.5 %	

(注1) 増額改定割合、増額率は、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20年4月末時点で確定しているものを記載しております。

# スフィアタワー天王洲／リニューアル工事

競争力維持・向上のために共用部リニューアル工事を実施

- ▶ 1993年竣工、築15年経過
- ▶ インテリアデザインの陳腐化

価値再生

- ▶ 先進性の創出
- ▶ ビルイメージの向上
- ▶ オフィスワーカーの快適性

■ エントランスホール



■ 1階エレベータホール



■ 基準階エレベータホール



# 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6期末 評価額 (百万円) (注1)	第7期末 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)	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	※ 25,400	※ 30,200	※ 34,200	※ 34,500	3.5	3.2	3.7
銀座ファーストビル	12,282	12,500	※ 13,600	※ 14,500	15,800	16,300	4.1	3.9	4.3
TK南青山ビル	35,000	35,040	35,470	37,970	38,330	38,340	4.1	3.8	4.4
スフィアタワー天王洲(注4)	12,114	12,596	※ 17,018	※ 18,894	※ 19,095	※ 20,167	4.4	4.2	4.6
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	—	(第8期取得)	24,075	25,525	5.4	5.1	5.8
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	—	—	(第9期取得)	8,130	4.6	4.5	4.8
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	※ 24,500	※ 25,900	※ 27,500	※ 28,900	4.5	4.2	4.7
ポートフォリオ全体	130,277	131,396	115,988	127,464	159,000	171,862	4.3	4.0	4.6

(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、※印は各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9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9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。

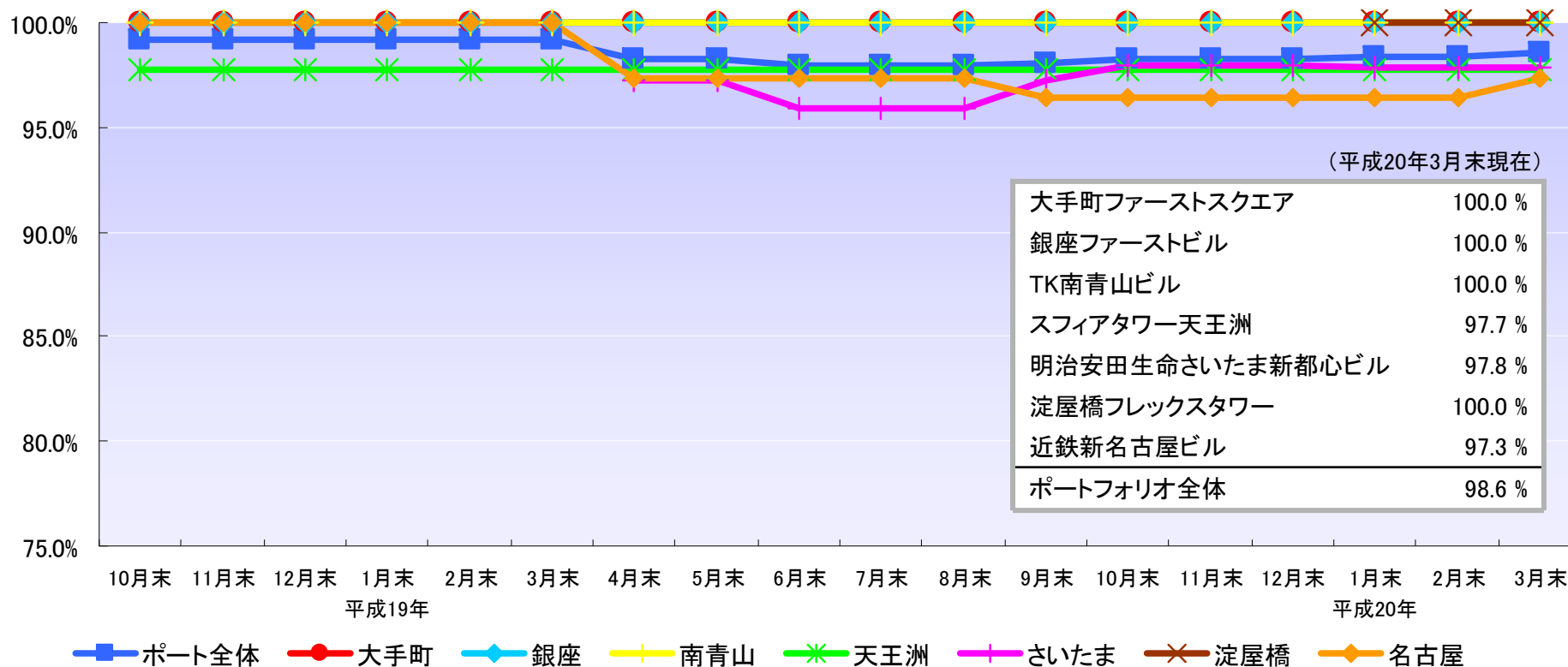
(注4) スフィアタワー天王洲は、平成19年10月2日に不動産信託受益権の準共有持分33%を譲渡しておりますので、本投資法人が引き続き保有する残り67%に相当する数値を記載しております。

(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9期末 評価額 (百万円) ①	第9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	※ 34,500	23,270	11,229	48.2
銀座ファーストビル	16,300	12,417	3,882	31.2
TK南青山ビル	38,340	34,778	3,561	10.2
スフィアタワー天王洲(注4)	※ 20,167	11,302	8,864	78.4
明治安田生命さいたま新都心ビル	25,525	22,437	3,087	13.7
淀屋橋フレックスタワー	8,130	7,902	227	2.8
近鉄新名古屋ビル	※ 28,900	15,536	13,363	86.0
ポートフォリオ全体	171,862	127,645	44,216	34.6
1口当たり差額(千円)			456千円	



# 稼働率の推移



ポートフォリオ全体(7物件)稼働率 : 98.6% (平成20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。

# 上位テナント

## 一部譲渡及び取得前(平成19年9月30日時点)

	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	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	12.9
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	7.9
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	7.3
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、明治安田生命さいたま新都心ビル	3,891.70	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	3,550.09	3.7
6	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	3.3
7	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	2,897.45	3.1
8	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	2,766.90	2.9
9	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	2.6
10	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	2.5

(注1) 賃貸面積は小数点第3位を四捨五入して表示しております。

(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。

## 一部譲渡及び取得後(平成20年3月31日時点)

	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	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	13.0
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	7.9
3	日本生命保険相互会社	金融・保険業	淀屋橋フレックスタワー	6,046.09	6.4
4	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	4,648.87	4.9
5	明治安田生命保険相互会社(注3)	金融・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	3,891.70	4.1
6	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	3,227.23	3.4
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	3.4
8	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	2,766.90	2.9
9	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	2,378.56	2.5
10	富士ゼロックス埼玉株式会社	卸売・小売業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,182.59	2.3

(注3) 平成20年9月30日付で銀座ファーストビルの一部貸室(1,529.64m<sup>2</sup>)が解約となります。

# 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。

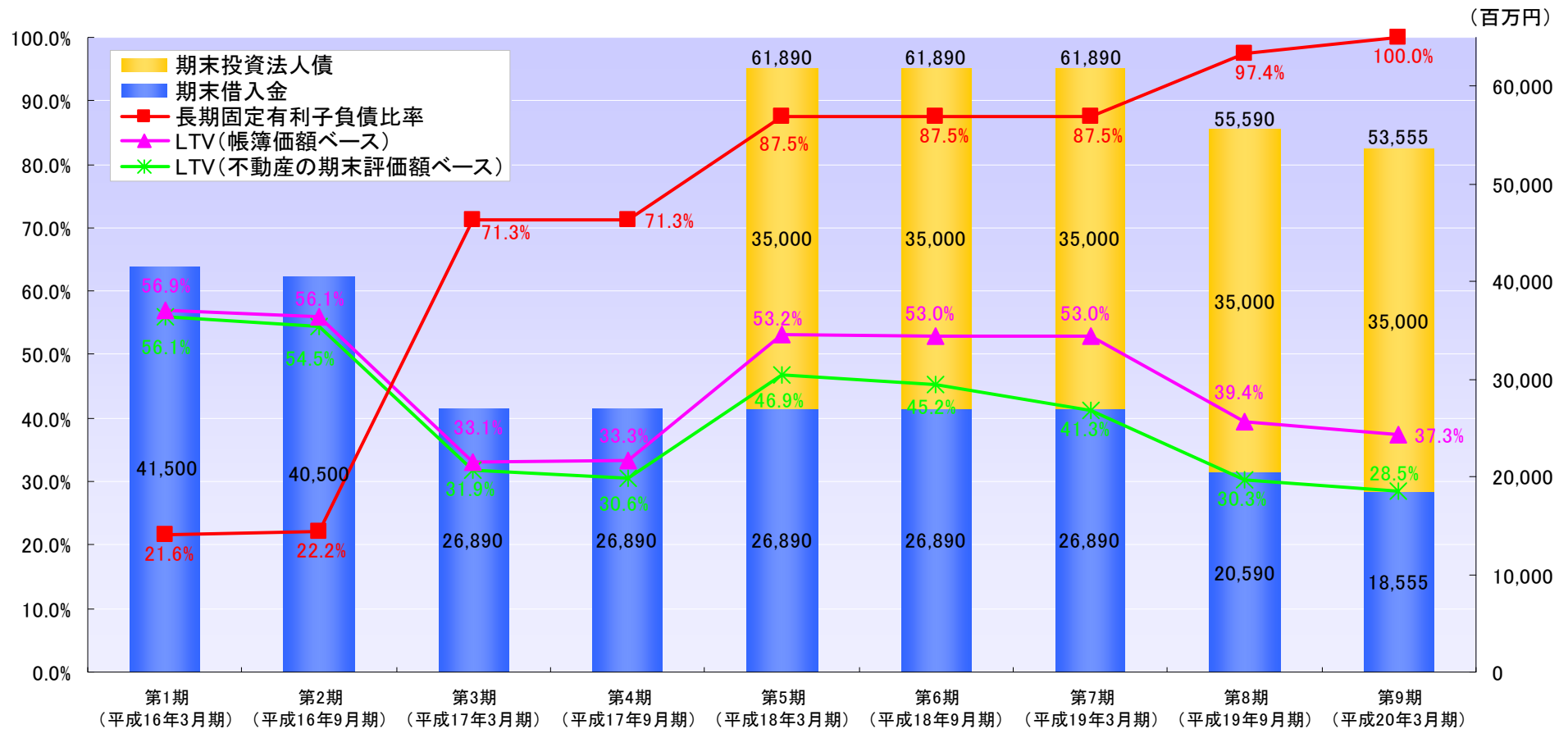


投資主の最大利益が最終目的

## セクション3 : 財務戦略、第10期(平成20年9月期)決算予想

---

# 財務運営の軌跡



- 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

# 借入金および投資法人債の状況(平成20年5月22日現在)

## 借入金

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
長期借入金 一年以内返済予定	株式会社三菱東京UFJ銀行	793	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 (注2) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	793					
	明治安田生命保険相互会社	476					
	農林中央金庫	476					
	日本興亜損害保険株式会社	317					
	小計	2,855					
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3) 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					
	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3) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,100					
小計	4,200						
合計	18,555						

(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) 担保は近鉄新名古屋ビルに関する不動産信託受益権への質権設定等です。

(注3) 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。

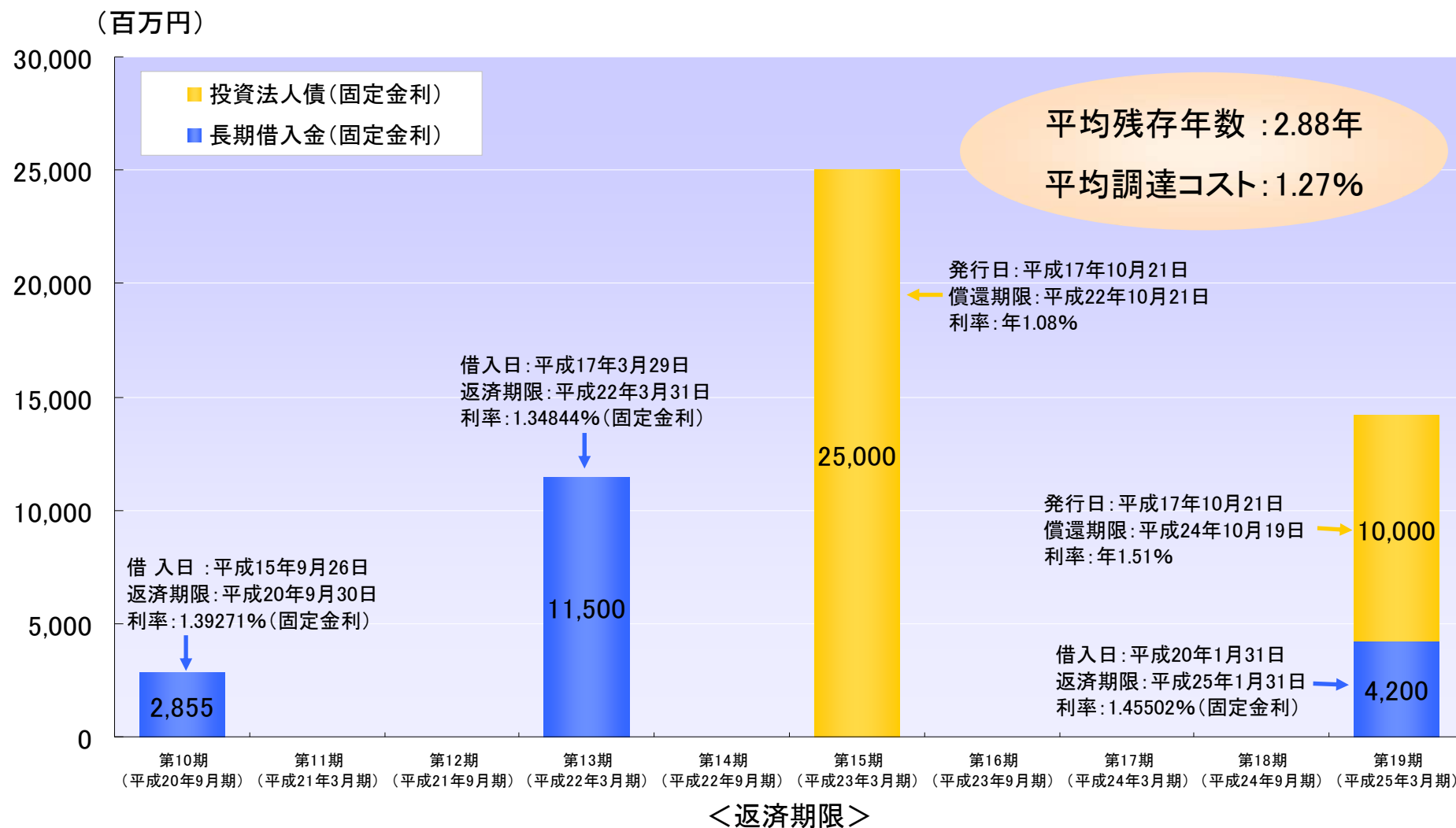
## 投資法人債

区分	残高 (百万円)	発行日	利率 (%)	担保	償還期限	償還方法 (注1)	資金使途	財務上の 特約	摘要	格付け (注2)
第1回(5年債)	25,000	平成17年10月21日	年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	A3
第2回(7年債)	10,000		年1.51		平成24年10月19日					
合計	35,000									

(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。

# 有利子負債の返済期限の分散状況(平成20年3月末現在)



## 第10期(平成20年9月期)決算予想

項目	実績					予想
	第5期 (H18.3)	第6期 (H18.9)	第7期 (H19.3)	第8期 (H19.9)	第9期 (H20.3) (注3)	第10期 (H20.9)
営業収益	3,483	3,945	3,918	4,855	8,580 (4,779)	5,055
営業利益	1,951	1,936	1,917	2,394	6,019 (2,219)	2,403
経常利益	1,542	1,499	1,465	1,902	5,654 (1,854)	2,002
当期純利益	1,541	1,498	1,464	1,900	5,653 (1,853)	2,001
発行済 投資口数(口)	76,400	76,400	76,400	96,900	96,900	96,900
1口当たり 当期純利益 (円)(注2)	20,180	19,612	19,163	19,612	58,346 (19,126)	20,600
1口当たり 分配金(円)	20,180	19,613	19,163	19,612	58,347 (19,126)	20,600

(注1) 第10期予想の前提条件の詳細は、平成20年5月22日公表の第9期決算短信をご覧ください。  
 なお、第10期1口当たり予想分配金は、平成19年12月26日公表時の20,000円から平成20年3月28日付で20,600円に引き上げました。

(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。

### <前提条件>(注1)

■ 運用資産は第9期の保有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(保有持分67%)、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)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870百万円

賃貸事業費用以外の想定営業費用  
約491百万円

想定営業外費用(支払利息等)  
約402百万円

■ 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。



## セクション4 : ご参考資料

---

# ポートフォリオ(平成20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：10.1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：13,617m<sup>2</sup>

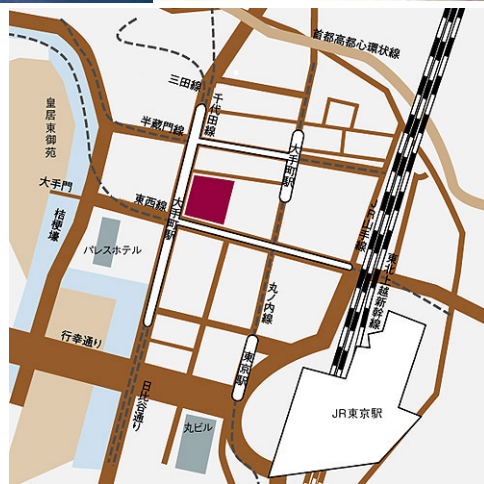
# ポートフォリオの特徴(平成20年3月末現在)



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:	34,500百万円 (平成20年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	8,203.48㎡ (平成20年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成20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:	16,300百万円 (平成20年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,841.72㎡ (平成20年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成20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。

# TK南青山ビル



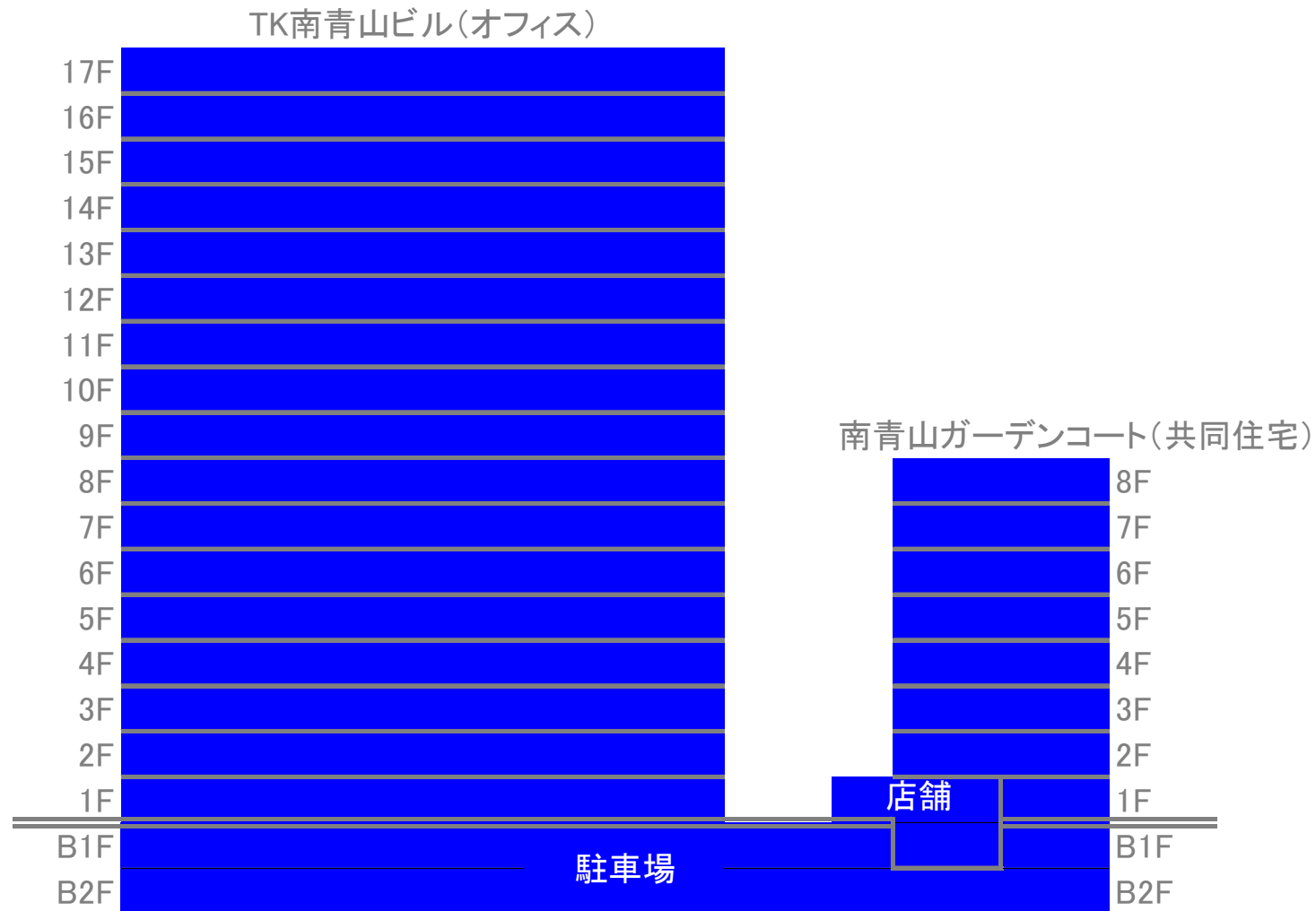
## 物件概要

所在地:	港区南青山二丁目6番21号
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:	38,340百万円 (平成20年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	14,012.64 ㎡ (平成20年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成20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

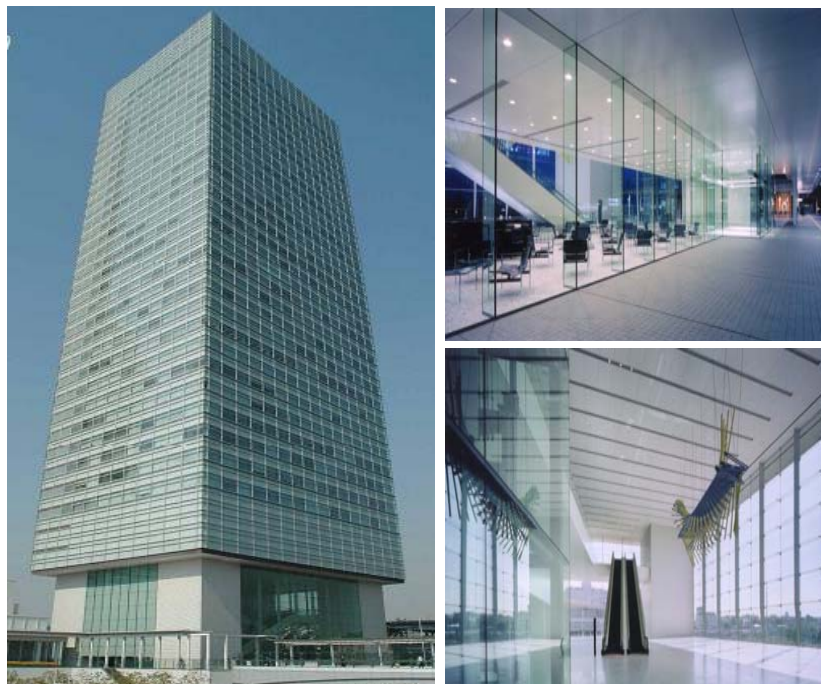
所在地:	品川区東品川二丁目2番8号
面積:	(土地) 6,106.11㎡ (建物) 47,151.72㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根地下2階付地上27階建
建築時期:	(事務所) 平成5年4月 (機械室) 平成3年6月(共有)

※ 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:	20,167百万円 (平成20年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	17,599.93㎡ (平成20年3月31日時点)
稼働率:	97.7% (平成20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)



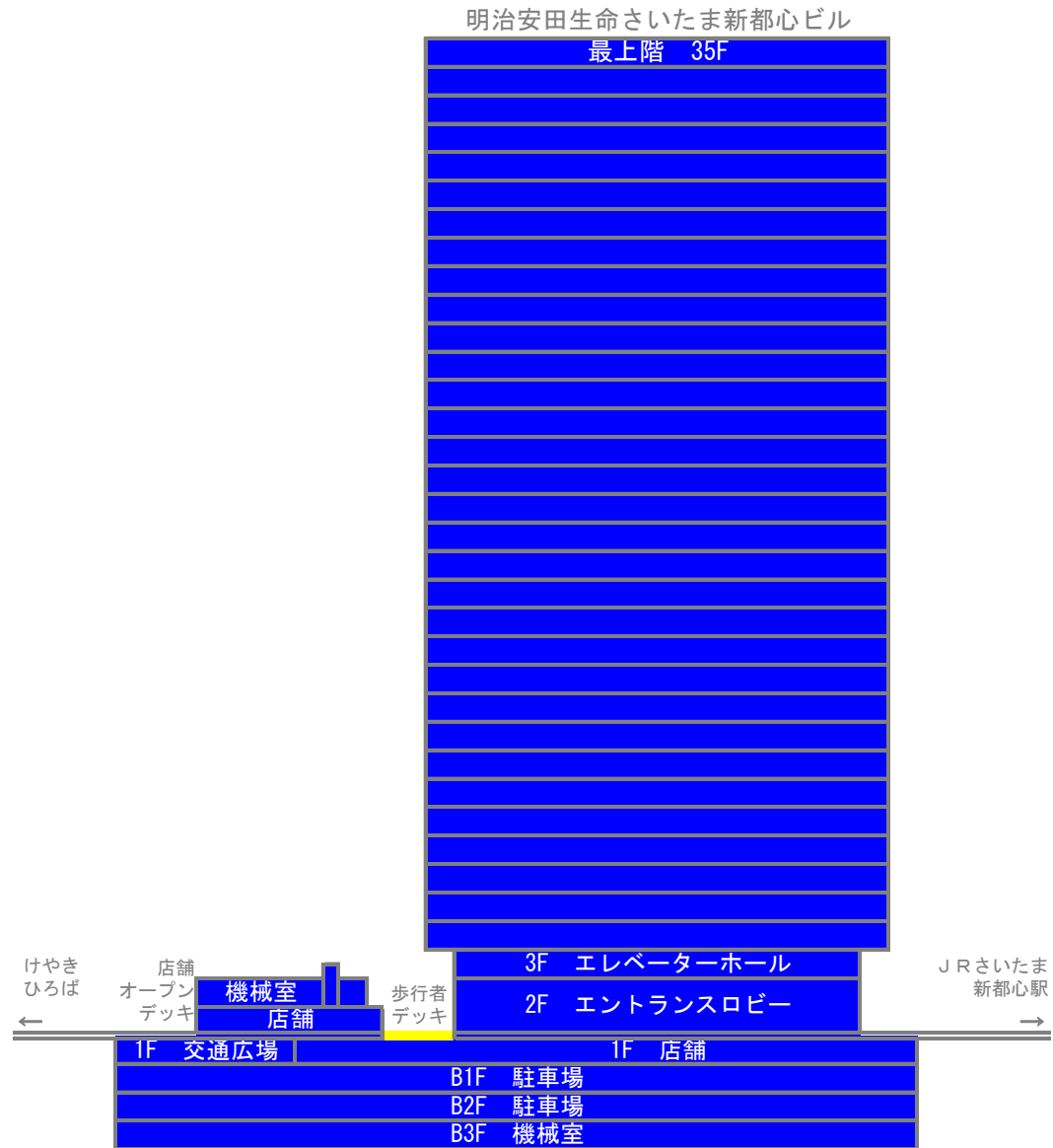
# 明治安田生命さいたま新都心ビル



## 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:	25,525百万円 (平成20年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32㎡ (平成20年3月31日時点)
稼働率:	97.8% (平成20年3月31日現在)
契約形態:	定期建物賃貸借契約

# 明治安田生命さいたま新都心ビル(建物概念図)



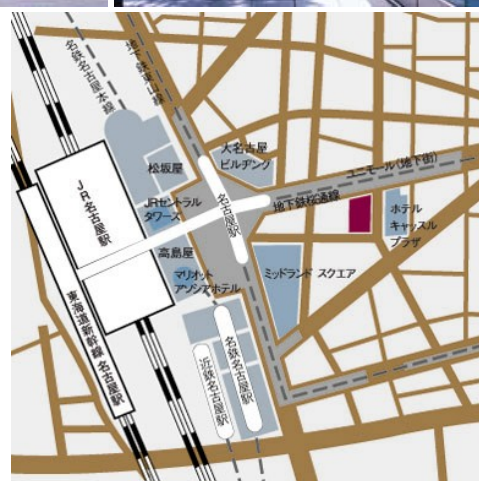
# 淀屋橋フレックスタワー



## 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:	8,130百万円 (平成20年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成20年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成20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)

# 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:	28,900百万円 (平成20年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	18,564.06㎡ (平成20年3月31日時点)
稼働率:	97.3% (平成20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

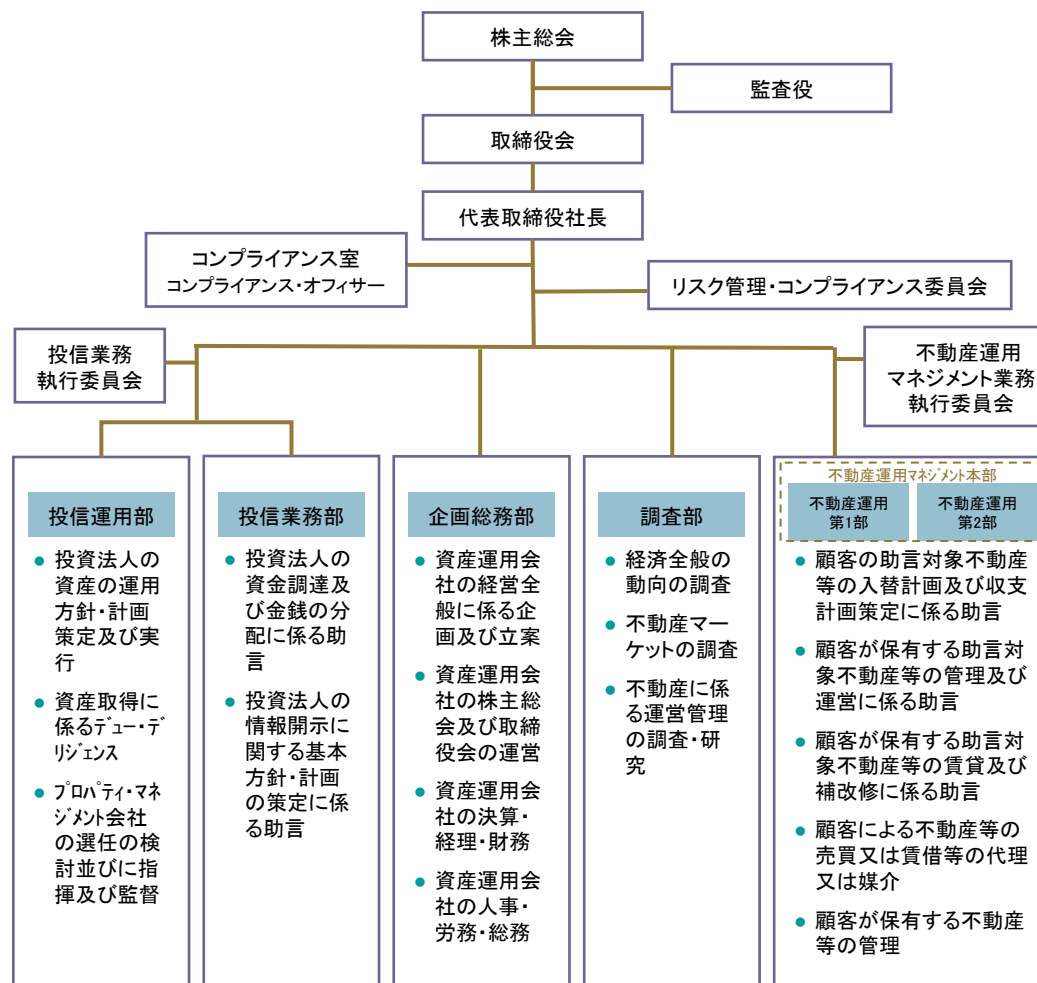
- 代表者の役職氏名：代表取締役社長 山内 正教
- 本店の所在の場所：東京都千代田区麹町四丁目1番地
- 設 立：平成14年7月1日
- 資 本 の 額：4億円

### 株主構成

(平成20年3月31日現在)

名称	所有株式数 (株)	比率 (%)
明治安田生命保険相互会社	800	10.0
近畿日本鉄道株式会社	800	10.0
キャップマークジャパン株式会社	800	10.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	400	5.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	400	5.0
明治安田システム・テクノロジー株式会社	392	4.9
近鉄不動産株式会社	392	4.9
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	392	4.9
三菱UFJリース株式会社	392	4.9
小計	4,768	59.6
株式会社三菱総合研究所、その他国内金融機関12社	3,232	40.4
合計	8,000	100.0

### 資産運用会社の組織図



- 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