

グローバル・ワン不動産投資法人 (8958)

## 第28期（2017年9月期）決算説明資料

---

2017年11月17日

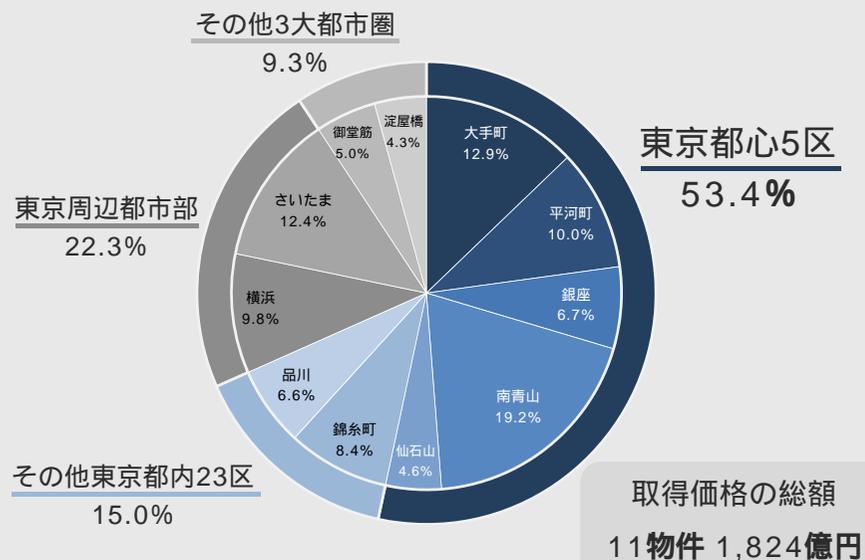


グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社



## ポートフォリオ (2017年9月30日現在)

駅近【近】・築浅【新】・大型【大】の  
優良オフィスビルに厳選した投資



### 【近】利便性の高い立地

最寄駅に直結 又は 徒歩5分以内

### 【新】築年数が浅い物件

平均築年数 14.6年  
ポートフォリオPML 1.9%

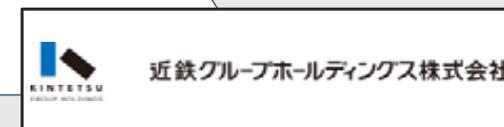
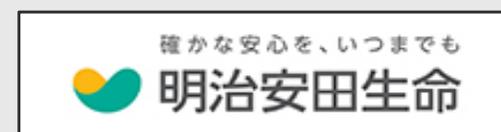
### 【大】大型のオフィスビル

平均取得価格 165億円  
平均総賃貸可能面積 11,247m<sup>2</sup>

## 財務基盤・スポンサー (2017年9月30日現在)

金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤

LTV (総資産有利子負債比率)	簿価ベース 49.7% 時価ベース 44.0%
長期固定金利比率	89.5%
平均調達期間	6.1年
平均調達利率	0.77%
格付	AA-安定的 (JCR)



## はじめに

1. これまでの取組みと現状認識	5
2. 投資主価値の更なる向上に向けた取組み	6

## 決算

1. 決算ハイライト	8
2. 当期予実	9
3. 前期比較	10
4. 業績予想	11
5. 分配金の安定的成長	12

## 運用状況

1. 内部成長	
(1) 内部成長サマリー	14
(2) 稼働の状況	15
(3) リーシング状況	16
(4) 賃料改定	18
(5) マーケット賃料の状況	20
(6) サステナビリティの推進	21
2. 外部成長	
(1) 外部成長への取組み	23
(2) スポンサーとの連携	24
3. 財務	
(1) 公募増資とリファイナンス	25
(2) 財務運営の推移	27
(3) 返済期限の分散状況	28
(4) フリーキャッシュ活用の考え方	29
(5) 自己投資口の取得	30

## 参考資料

1. 物件資料	33
2. 財務資料	56
3. 資産運用会社の概要	65

次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「GOR」  
 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」  
 平河町森タワー「平河町」  
 銀座ファーストビル「銀座」  
 TK南青山ビル「南青山」  
 アークヒルズ 仙石山森タワー「仙石山」  
 アルカセントラル「錦糸町」  
 品川シーサイドウエストタワー「品川」  
 横浜プラザビル「横浜」  
 明治安田生命さいたま新都心ビル「さいたま」  
 明治安田生命大阪御堂筋ビル「御堂筋」  
 淀屋橋フレックスタワー「淀屋橋」

数値は、特に記載しない限り、金額については記載未満の桁数を切捨て、比率等は四捨五入して表示しております。



# はじめに

---

# 1. これまでの取組みと現状認識

## これまでの取組み

## 現状認識

### 内部成長

引き続き高稼働率を維持

	2016.9末	2017.3末	2017.9末
稼働率	98.2%	98.0%	98.0%

7期連続して賃料増額改定の見込み(注1)

	2016.9期	2017.3期	2017.9期
平均増減率(注2)	8.0%	8.7%	7.7%
増額面積割合	66.1%	32.5%	56.6%

都心オフィスは賃料上昇が当面継続するが、供給増加に伴い上昇ペースは緩やかになる可能性

大阪オフィスの需給は逼迫し賃料上昇が顕著

GORの保有物件では、都心大量供給の影響は現在見られない

### 外部成長

クオリティの高い物件をスポンサーと連携して取得

- ・2017年3月に御堂筋、品川の2物件212億円を取得
- ・資産規模：11物件 1,824億円

ポートフォリオ分散の推進

上位5物件取得価格比率 72.8% (2016.9末) 64.3% (2017.9末)

オフィスの売買価格は高水準で推移し、取引利回りは下限に接近しつつある可能性

外部成長機会を引き続き模索するものの、GORが検討可能な優良オフィスの物件情報は限定的で、売主目線と買主目線との開きが拡大

### 財務戦略

公募増資によりLTVを適切にコントロール

	2016.9末	2017.3末	2017.9末
LTV(簿価)	50.3%	55.5%	49.7%
LTV(時価)	44.6%	49.6%	44.0%
含み益	215億円	228億円	249億円

財務コスト削減を実現

平均調達利率：0.90% (2016.9末) 0.77% (2017.9末)

日銀政策により長期金利はゼロ近辺で推移

毎月分配型投信の資金流出や世界的な金利先高観等から東証REIT指数は1,600台で推移

GORの投資口価格は、2017.3.31の公募増資決議後、指数対比でアウトパフォーマンスするも、1口当たりNAVを下回る状況

### 分配金

分配金(注3)は7,000円台前半から後半を達成

	2016.9期	2017.3期	2017.9期
DPU(注3)	7,357円	7,494円	7,864円

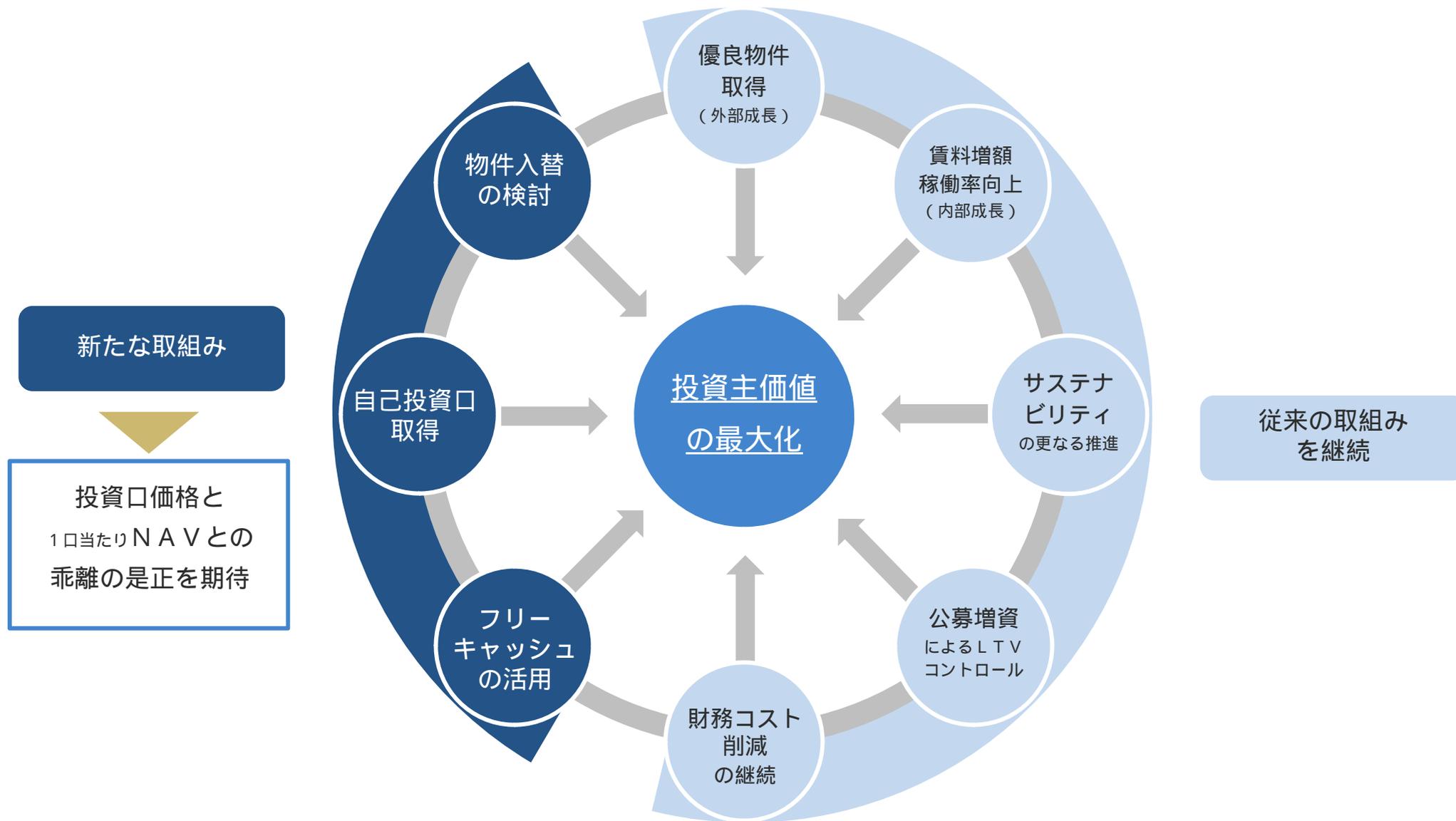
(注1) 2018年3月期の見込みと合わせて7期連続としています。

(注2) 「平均増減率」は、共益費を除く賃料のみの比率です。

(注3) 「分配金」の金額は1口当たりの金額を記載し、「DPU」とは1口当たり分配金(Dividend Per Unit)をいい、次ページ以降も同様です。

## 2 . 投資主価値の更なる向上に向けた取組み

従来の取組みに加え、新たな取組みを検討し、投資主価値の更なる向上を追求



中長期的な  
投資主価値  
の向上

- ・ 1口当たり分配金 (DPU) 8,000円台での巡航を目指す
- ・ 収益安定のための資産規模拡大  
当面のマイルストーン2,000億円 将来的にグローバルインデックス入り



# 決算

---

# 1. 決算ハイライト

公募増資によりLTVをコントロールしながら分配金は7,000円台前半から7,000円台後半へ

		第27期 2017年3月期	第28期 2017年9月期	第29期予想 2018年3月期 (注1)
<b>損益・分配金</b>				
営業収益 = 貸貸事業収益	百万円	4,424	5,140	5,071
営業利益 (貸貸事業損益)	百万円	1,937 (2,378)	2,298 (2,796)	2,221 (2,736)
経常利益	百万円	1,453	1,761	1,769
当期純利益	百万円	1,452	1,760	1,768
分配金総額	百万円	1,452	1,760	1,768
一口当たり分配金	円	7,494	7,864	7,900
<b>ポートフォリオ</b>				
NOI利回り(注2)	%	3.9	4.0	4.0
期末稼働率	%	98.0	98.0	
<b>その他</b>				
期末総資産額	百万円	191,258	192,290	
有利子負債額	百万円	106,200	95,500	
含み損益	百万円	22,874	24,901	
LTV(簿価)(注3)	%	55.5	49.7	
LTV(時価)(注4)	%	49.6	44.0	

(注1) 自己投資口取得を考慮した場合の試算数値については、2017年11月15日公表の2017年9月期決算短信をご覧ください。

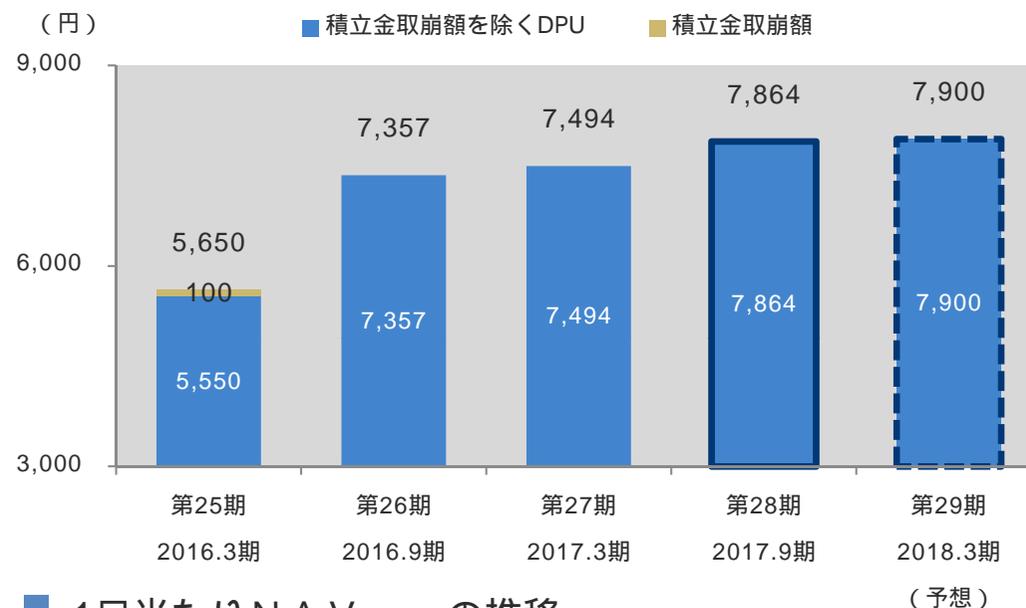
(注2) NOI利回り = 各期のNOI×2 ÷ 取得価格 (第27期は品川、御堂筋を除く)

(注3) LTV(簿価) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産額

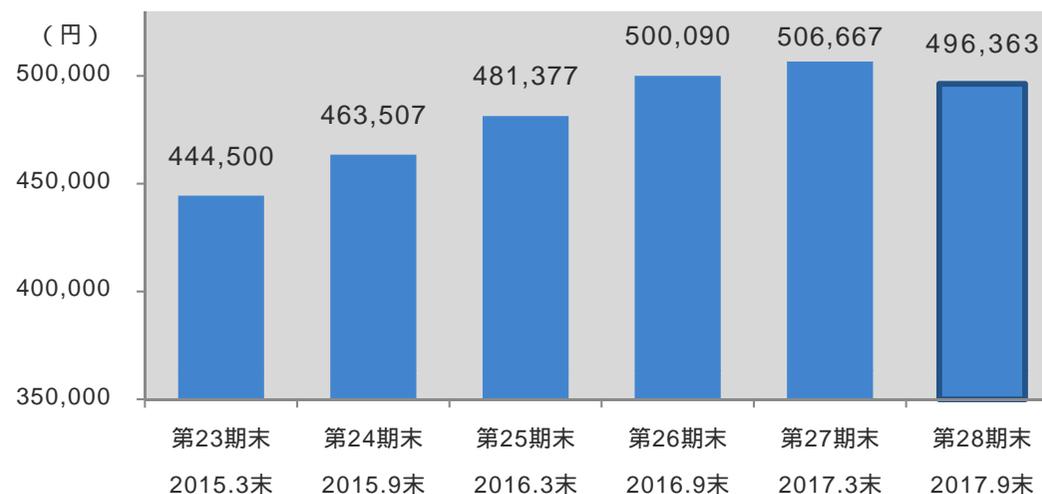
(注4) LTV(時価) = 有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 含み損益)

(注5) 1口当たりNAV = (期末純資産額 - 分配金総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口の総口数

## 1口当たり分配金(DPU)の推移



## 1口当たりNAV(注5)の推移



## 2. 当期予実

### 当期純利益が3.9%上振れたため、圧縮積立金の取崩しを取り止めて温存

(百万円)

	第28期予想 2017年9月期 (注1)	第28期実績 2017年9月期	予想比	
営業収益	5,125	5,140	15	0.3%
賃貸事業収益(a)	5,125	5,140	15	0.3%
賃料等収入	4,787	4,797	10	0.2%
水道光熱費収入	338	341	3	0.9%
その他賃貸事業収入	-	1	1	-
営業費用	2,866	2,842	-23	-0.8%
賃貸事業費用(b)	2,360	2,344	-16	-0.7%
外部委託費	563	585	22	3.9%
水道光熱費	336	329	-7	-2.1%
公租公課	430	428	-1	-0.4%
保険料	11	9	-1	-11.2%
修繕費	121	94	-27	-22.6%
減価償却費(c)	890	890	0	0.1%
その他賃貸事業費用	7	6	-1	-17.2%
資産運用報酬	377	379	2	0.6%
その他一般管理費	127	118	-9	-7.2%
営業利益	2,259	2,298	38	1.7%
賃貸事業損益(a-b)	2,764	2,796	31	1.1%
NOI(a-b+c)	3,654	3,687	32	0.9%
営業外収益	-	2	2	-
営業外費用	563	538	-24	-4.3%
支払利息	433	416	-16	-3.8%
投資口交付費	26	19	-7	-26.4%
その他営業外費用	103	102	-0	-0.6%
経常利益	1,696	1,761	65	3.8%
当期純利益	1,695	1,760	65	3.9%
圧縮積立金取崩額	26	-	-26	-100.0%
分配金総額	1,721	1,760	38	2.3%
発行済投資口の総口数	223,900口	223,900口	-	0.0%
1口当たり当期純利益(EPU)(注2)	7,572円	7,863円	291円	3.8%
1口当たり分配金(DPU)	7,690円	7,864円	174円	2.3%

主な増減益要因(百万円)

	主な増減益要因(百万円)		DPU換算 (注3)
	増益	減益	
営業利益	38		173円
賃貸事業損益	31		
賃料等収入	10		
水道光熱費収支	10		
外部委託費		22	
修繕費	27		
営業外損益	26		117円
支払利息	16		
投資口交付費	7		
圧縮積立金			-118円
取崩額の減少		26	

大手町・平河町・横浜・さいたまの  
想定以上の増額改定、埋め戻しの早期進捗等

リーシング早期進捗によるリーシング費用  
の上振れ等

資本的支出に会計処理変更等

短期借入金の早期返済

借入利率の下振れ

(注1) 2017年5月19日時点の予想です。

(注2) 2017年9月期の1口当たり当期純利益は、日数加重平均投資口数ではなく、期末の発行済投資口の総口数で除して算定しています。

(注3) 増減益額を発行済投資口の総口数(223,900口)で除した金額です。

# 3 . 前期比較

## 外部成長による増収増益が増資による希薄化を上回る

(百万円)

	第27期 2017年3月期	第28期 2017年9月期	前期比	
営業収益	4,424	5,140	716	16.2%
賃貸事業収益(a)	4,424	5,140	716	16.2%
賃料等収入	4,159	4,797	638	15.4%
水道光熱費収入	264	341	76	29.0%
その他賃貸事業収入	0	1	1	166.6%
営業費用	2,486	2,842	355	14.3%
賃貸事業費用(b)	2,045	2,344	298	14.6%
外部委託費	479	585	105	22.1%
水道光熱費	219	329	110	50.2%
公租公課	427	428	1	0.4%
保険料	8	9	1	12.3%
修繕費	85	94	8	9.9%
減価償却費(c)	818	890	72	8.9%
その他賃貸事業費用	7	6	-0	-13.2%
資産運用報酬	330	379	49	15.0%
その他一般管理費	110	118	7	6.8%
営業利益	1,937	2,298	360	18.6%
賃貸事業損益(a-b)	2,378	2,796	417	17.6%
NOI ( a-b+c)	3,197	3,687	490	15.3%
営業外収益	1	2	0	77.2%
営業外費用	485	538	53	11.0%
支払利息	381	416	35	9.3%
投資口交付費	24	19	-5	-20.9%
その他営業外費用	79	102	22	28.8%
経常利益	1,453	1,761	308	21.2%
当期純利益	1,452	1,760	308	21.2%
分配金総額	1,452	1,760	308	21.2%
発行済投資口の総口数	193,800 口	223,900 口	30,100 口	15.5%
1口当たり当期純利益(EPU)(注1)	7,494 円	7,863 円	369 円	4.9%
1口当たり分配金(DPU)	7,494 円	7,864 円	370 円	4.9%

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算	
	増益	減益
		(注2)
営業利益	360	1,860 円
賃貸事業損益	417	
外部成長(品川・御堂筋)	414	
賃貸事業収益	634	
賃貸事業費用		220
内部成長(既存9物件)	3	
賃貸事業収益	81	
賃料等収入	44	
<b>賃料増額改定</b>	<b>28</b>	----- 平河町・錦糸町・横浜・さいたま等7物件
フリーレント解消等	31	----- 大手町・さいたま・淀屋橋等
入退去等		15 ----- 平河町・錦糸町・横浜等
水道光熱費収入	36	
賃貸事業費用		78
外部委託費		31 ----- 管理組合費、リーシング費用の増加等
水道光熱費		42
公租公課		1
保険料	0	
修繕費	4	
減価償却費		8
その他賃貸事業費用	1	
一般管理費		56 ----- 資産連動報酬・利益連動報酬の増加等
営業外損益		52 -270 円
営業外費用の増加		53 ----- 品川・御堂筋取得ローン関連費用
増資による希薄化		-1,221 円

(注1) 2017年9月期の1口当たり当期純利益は、日数加重平均投資口数ではなく、期末の発行済投資口の総口数で除して算定しています。

(注2) 営業利益・営業外損益は2017年3月期末の発行済投資口の総口数(193,800口)で除した金額です。

# 4. 業績予想

## テナント入替等により減収を想定するが、財務コスト削減により増益を見込む

(百万円)

	第28期 2017年9月期	第29期予想 2018年3月期 (注1)	当期実績比	
営業収益	5,140	5,071	-69	-1.3%
賃貸事業収益(a)	5,140	5,071	-69	-1.3%
賃料等収入	4,797	4,773	-23	-0.5%
水道光熱費収入	341	298	-43	-12.7%
その他賃貸事業収入	1	-	-1	-100.0%
営業費用	2,842	2,850	8	0.3%
賃貸事業費用(b)	2,344	2,335	-9	-0.4%
外部委託費	585	578	-6	-1.2%
水道光熱費	329	281	-47	-14.5%
公租公課	428	426	-2	-0.5%
保険料	9	9	-0	-1.1%
修繕費	94	145	51	54.3%
減価償却費(c)	890	884	-6	-0.8%
その他賃貸事業費用	6	9	3	49.1%
資産運用報酬	379	381	1	0.5%
その他一般管理費	118	134	15	13.2%
営業利益	2,298	2,221	-77	-3.4%
賃貸事業損益(a-b)	2,796	2,736	-59	-2.1%
NOI (a-b+c)	3,687	3,620	-66	-1.8%
営業外収益	2	-	-2	-100.0%
営業外費用	538	451	-87	-16.3%
支払利息	416	362	-54	-13.0%
投資口交付費	19	-	-19	-100.0%
その他営業外費用	102	88	-13	-13.6%
経常利益	1,761	1,769	8	0.5%
当期純利益	1,760	1,768	8	0.5%
分配金総額	1,760	1,768	8	0.5%
発行済投資口の総口数	223,900 口	223,900 口	-	0.0%
1口当たり当期純利益(EPU)(注2)	7,863 円	7,900 円	37 円	0.5%
1口当たり分配金(DPU)	7,864 円	7,900 円	36 円	0.5%

主な増減益要因(百万円)

	増減		DPU換算 (注3)
	増益	減益	
営業利益			77
賃貸事業損益			59
賃料等収入			23
<b>賃料増額改定</b>	<b>30</b>		
フリーレント			2
入退去等			51
水道光熱費収支	4		
修繕費の増加			51
営業外損益	85		382 円
支払利息の減少	54		
投資口交付費の減少	19		

平河町・仙石山・横浜・さいたま・御堂筋等8物件  
平河町・横浜・御堂筋のテナント入替等  
大手町・南青山・錦糸町・品川・横浜・御堂筋等  
短期借入金の完済  
借入金50億円・投資法人債50億円の  
リファイナンスによる利率低下等

(注1) 第29期の予想の前提条件の詳細は、2017年11月15日公表の2017年9月期決算短信をご覧ください。

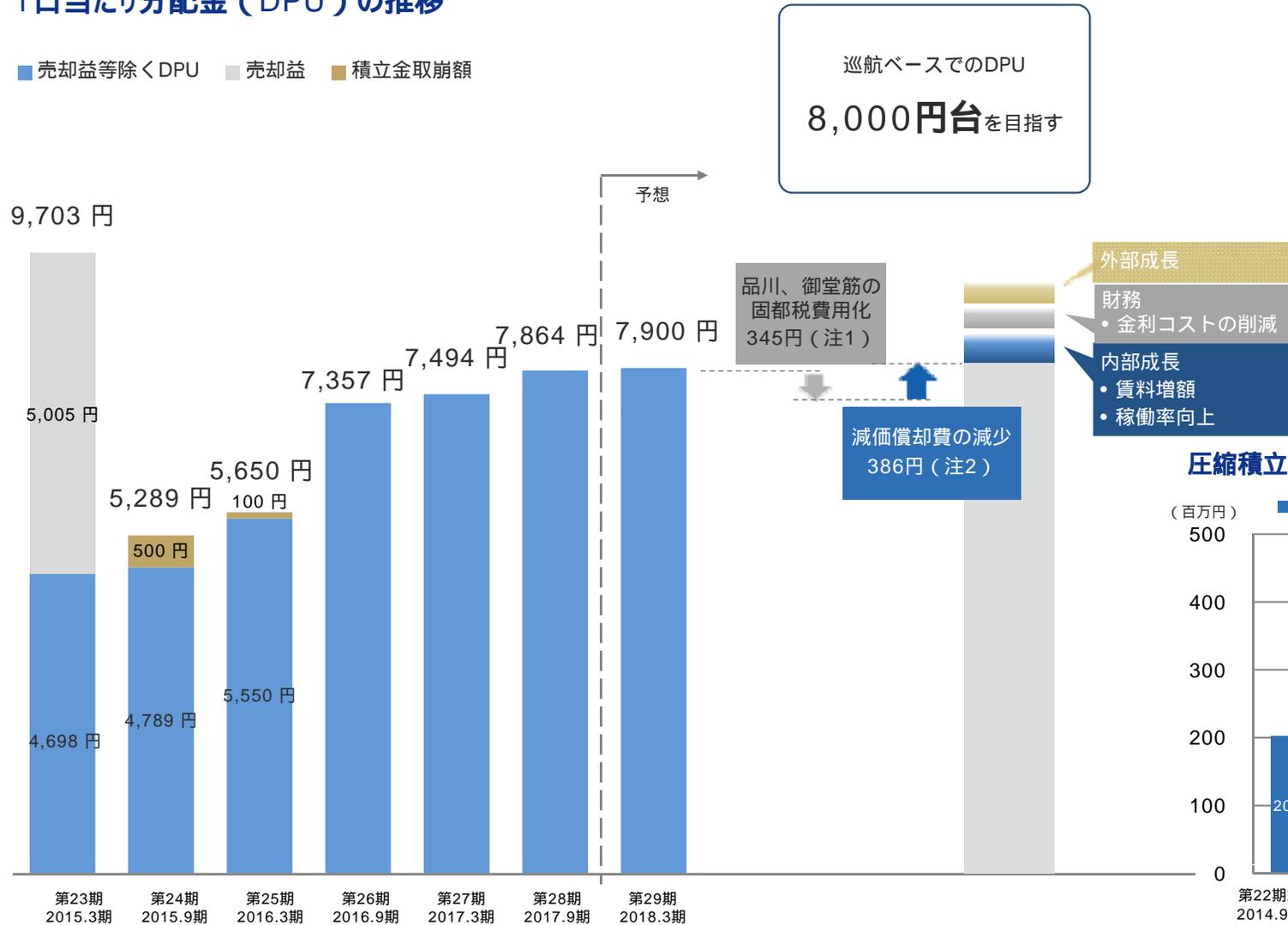
(注2) 2017年9月期の1口当たり当期純利益は、日数加重平均投資口数ではなく、期末の発行済投資口の総口数で除して算定しています。

(注3) 増減益額を発行済投資口の総口数(223,900口)で除した金額です。

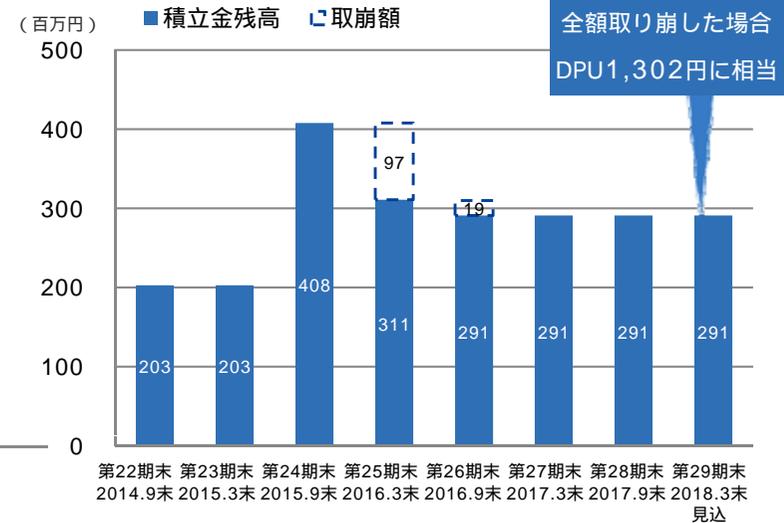
# 5 . 分配金の安定的成長

## 1口当たり分配金 (DPU) の推移

■ 売却益等除く DPU    ■ 売却益    ■ 積立金取崩額



## 圧縮積立金残高の推移



(注1) 品川及び御堂筋の2017年度の固定資産税及び都市計画税の6ヶ月換算額77百万円を、発行済投資口の総口数223,900口で除して算出しております。実際の数値は大きく乖離する可能性があります。

(注2) 2018年3月期の減価償却費(想定)に対し、現時点で見込まれる2018年9月期及び2019年3月期に係る減価償却費の増減要因を合算した額(マイナス86百万円)を、発行済投資口の総口数223,900口で除して算出しております。実際の数値は大きく乖離する可能性があります。



## 運用状況

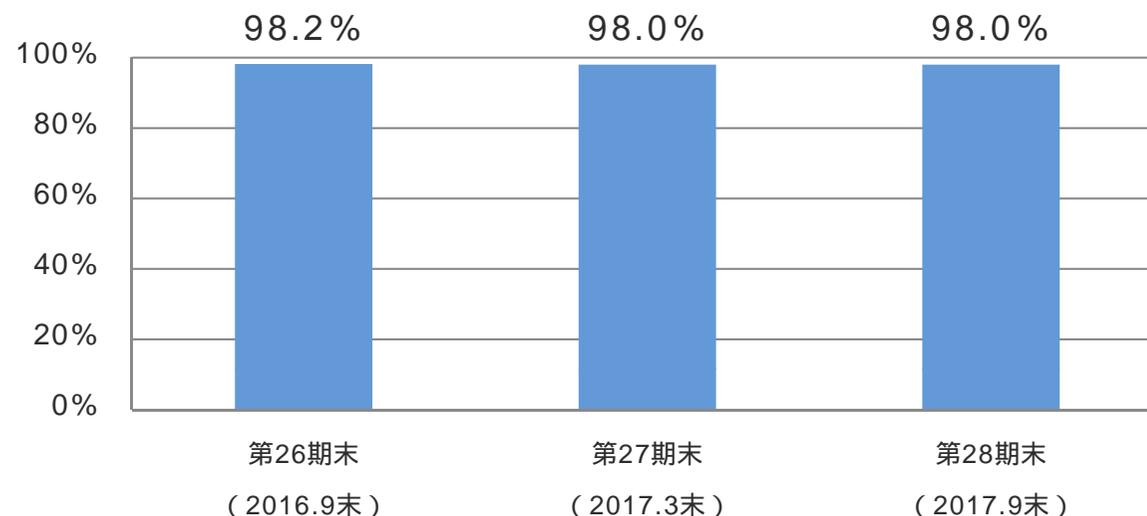
---

# 1 . 内部成長 (1) 内部成長サマリー

## 高水準の稼働率 と 7期連続の賃料増額改定

### 稼働率

- ・引き続き稼働率は高位安定で推移
- ・今後も共用部のリニューアル等でテナント満足度を高めながら稼働率の維持・向上を目指す



### 賃料改定

- ・平均増減率<sup>(注1)</sup>は第29期も8.6%を見込み、7期連続して賃料増額改定を実現する見込み
- ・第28期の改定実績は増額30件、据置18件、減額1件で、契約更改対象面積の56.6%で増額を実現

### 平均増減率<sup>(注1)</sup>

第28期 (2017.9期)	：	<b>7.7%</b>
第29期 (2018.3期)	：	<b>8.6%</b> (見込み)

### 増額面積割合

第28期 (2017.9期)	：	<b>56.6%</b>
第29期 (2018.3期)	：	<b>39.2%</b> (見込み)

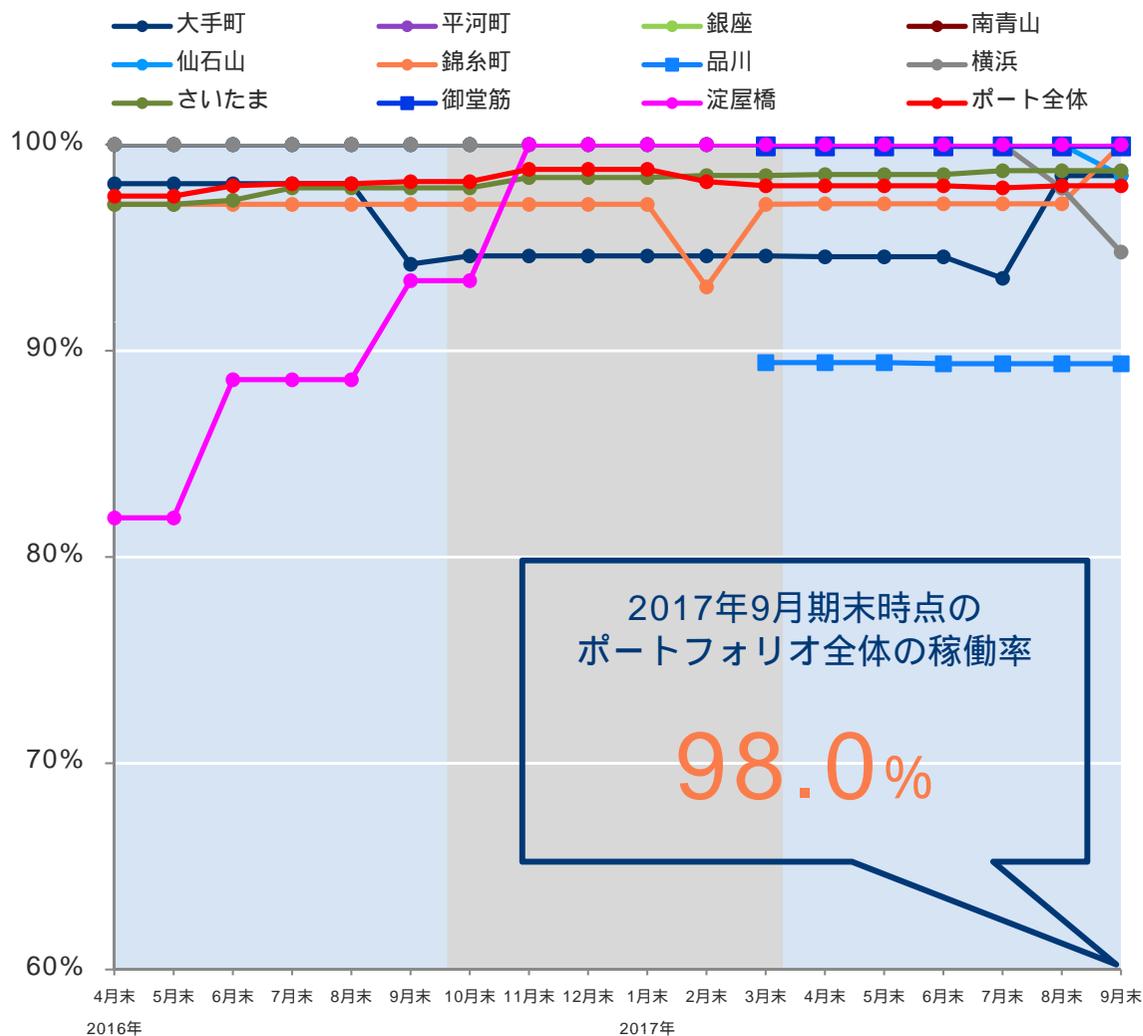
(注1) 「平均増減率」は、共益費を除く賃料のみの比率です。

(注2) 第29期の見込みは、2017年10月末時点の確定、内定分です。

# 1 . 内部成長 (2) 稼働の状況

稼働率は高位安定、ポートフォリオ稼働率は98.0% (2017年9月末時点)

・稼働率が95%未満の物件は、品川、横浜の2物件



	第26期末 (2016.9末)	第27期末 (2017.3末)	第28期末 (2017.9末)
大手町ファーストスクエア	94.6%	94.6%	98.5%
平河町森タワー	100.0%	100.0%	100.0%
銀座ファーストビル	100.0%	100.0%	100.0%
T K南青山ビル	100.0%	100.0%	100.0%
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0%	100.0%	98.5%
アルカセントラル	97.1%	97.1%	100.0%
品川シーサイドウエストタワー	-	89.4%	89.4%
横浜プラザビル	100.0%	100.0%	94.8%
明治安田生命さいたま新都心ビル	97.9%	98.5%	98.7%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	-	99.9%	99.9%
淀屋橋フレックスタワー	93.4%	100.0%	100.0%
<b>ポートフォリオ全体</b>	<b>98.2%</b>	<b>98.0%</b>	<b>98.0%</b>

# 1 . 内部成長 (3) リーシング状況

(2017年10月末現在)

## 大手町ファーストスクエア

内部増床等により事務所貸室は満室に

・96坪・319㎡の区画が内部増床により成約	2017.9期 稼働率 + 3.9%
・2区画計51坪・169㎡でテナント入替により 共益費込賃料が6.7%上昇	2017.9期 稼働率 ± 0%

稼働率

2017年 3月末	2017年 7月末	2017年 9月末
94.6%	93.5%	<b>98.5%</b>

## アルカセントラル (錦糸町)

一旦満室の後、解約が発生するも、埋め戻しは順調

・136坪・452㎡の区画が成約	2017.9期 稼働率 + 2.9%
・592坪・1,959㎡の区画が2018年2月末で解約	2018.3期 稼働率 - 12.4%
・2区画計287坪・949㎡で2テナント成約見込み	2018.3期 稼働率 + 6.0%

稼働率

2017年 3月末	2017年 9月末	2018年 3月末見込
97.1%	100%	<b>93.6%以上</b>

## 品川シーサイドウエストタワー

リースアップによるDPU成長余地有り

2017年 3月末・9月末稼働率	空室面積 持分50%換算
89.4%	393坪・1,302㎡

多数の内覧・引き合いが有り、高スペックのオフィスへのニーズは底堅い

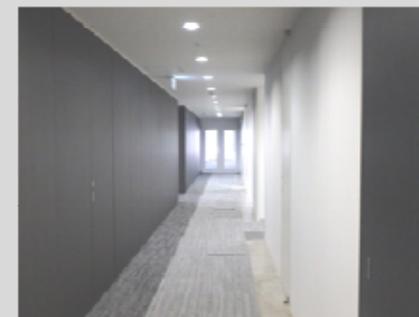
- ・取得後10月末までの7ヶ月余りで、新規内覧41件
- ・現在の商談・引き合いは10社、延べ需要面積約2,889坪・9,550㎡  
うち、申込みが入っている区画は214坪・708㎡ (持分50%換算)

共用部 (2、4、5階) のリニューアル工事を実施

エレベーターホール



共用廊下



# 1. 内部成長 (3) リーシング状況 (2017年10月末現在)

## 明治安田生命大阪御堂筋ビル

### テナント入替により賃料水準が大幅上昇

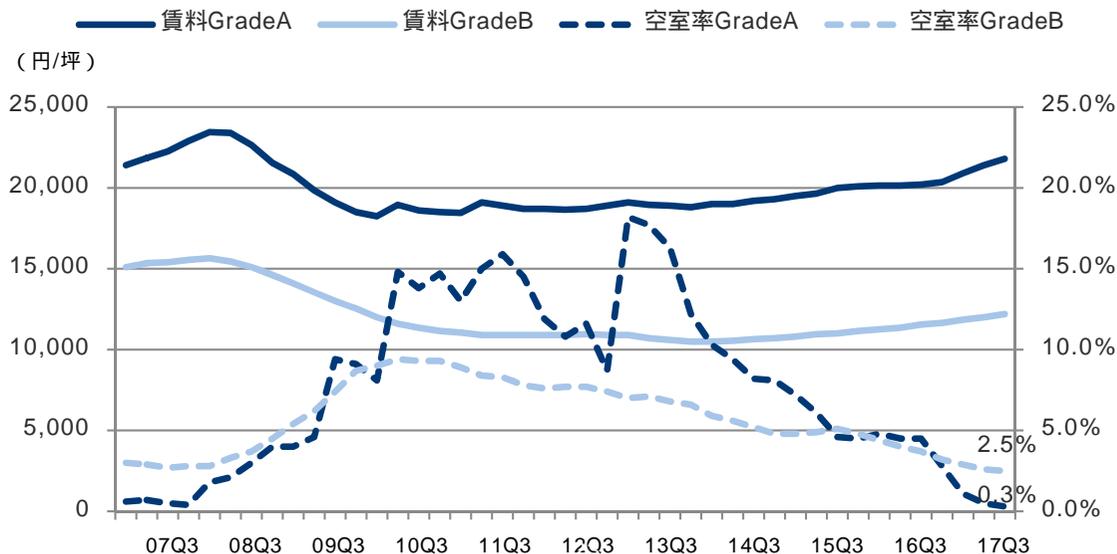
・ 240坪・795㎡（持分50%換算）の区画のテナントと2017年10月末付で合意解約	2018.3期 稼働率 - 9.1%
・ 上記区画で新規テナントが2017年12月1日に入居し、共益費込賃料が <b>25%</b> 上昇	2018.3期 稼働率 + 9.1%

### 稼働率

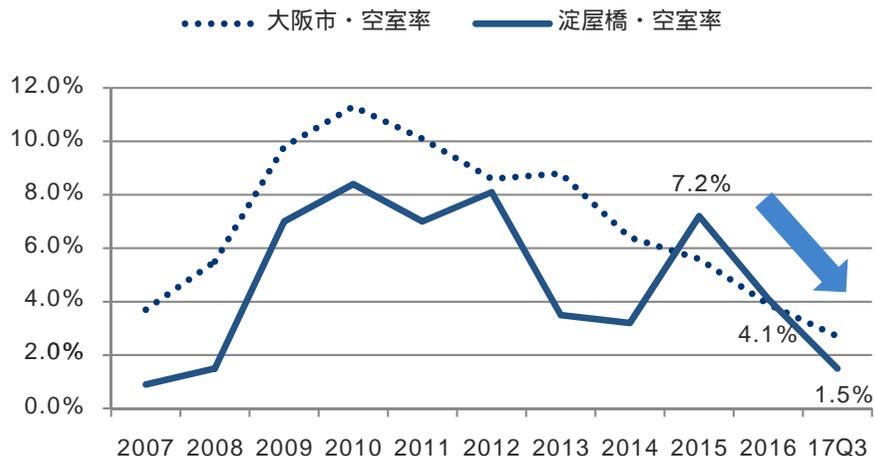
2017年 3月末・9月末	2017年 11月末	2017年 12月末見込
99.9%	90.8%	<b>99.9%</b>

## 大阪市のオフィスビルは需給が逼迫

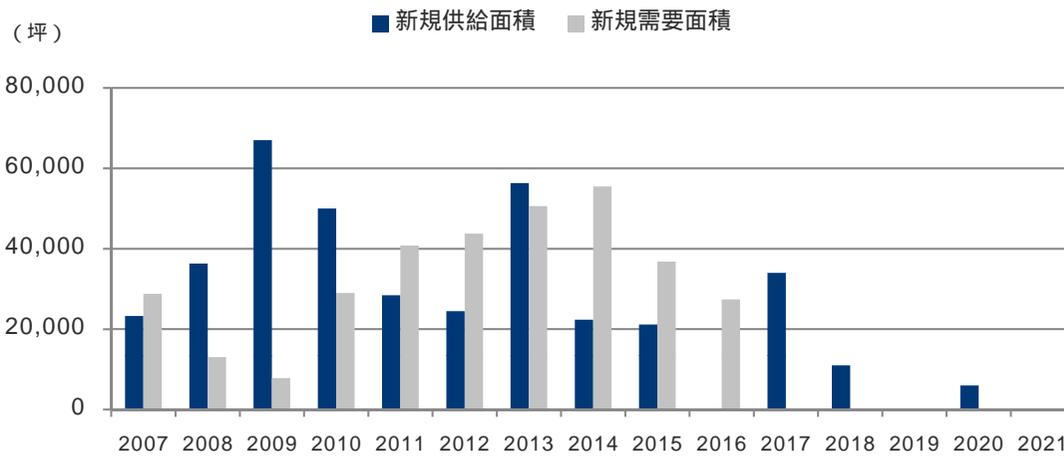
### 空室率は2005年(GradeA)・1995年(GradeB)以来の低水準、賃料も上昇



## 淀屋橋エリアの空室率は大幅に低下



## 新規供給は2014年以降減少し、2017年以降も限定的

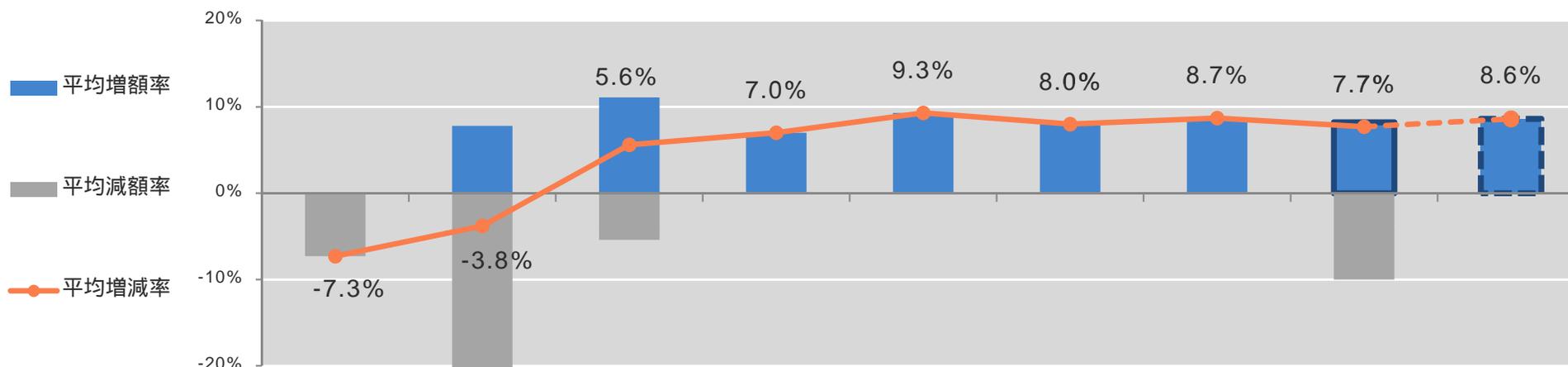


(注) 本ページのグラフは、シービーアールイー株式会社からのデータを基にGARが作成

# 1 . 内部成長 (4) 賃料改定 現在の状況

## 7期連続して賃料増額改定実現の見込み

- ・ 第28期の改定実績は、全49件のうち、増額30件、据置18件、減額 1件で、平均増減率は + 7.7%
- ・ 第29期の改定見込は、全24件のうち、増額14件、据置10件、減額 0件で、平均増減率は + 8.6%
- ・ 増額面積割合が高水準で推移



内容 (注1)	第21期 2014.3期	第22期 2014.9期	第23期 2015.3期	第24期 2015.9期	第25期 2016.3期	第26期 2016.9期	第27期 2017.3期	第28期 2017.9期	第29期見込 (注2) 2018.3期
契約更改対象面積 (㎡)	20,002	18,507	11,709	25,295	13,684	11,304	9,494	32,767	25,657
件数	15	35	22	31	17	22	21	49	24
賃料増額面積 (㎡)	-	3,332	2,497	8,804	8,389	7,468	3,090	18,539	10,056
<b>増額面積割合</b>	-	<b>18.0%</b>	<b>21.3%</b>	<b>34.8%</b>	<b>61.3%</b>	<b>66.1%</b>	<b>32.5%</b>	<b>56.6%</b>	<b>39.2%</b>
平均増額率	-	7.8%	11.1%	7.0%	9.3%	8.0%	8.7%	8.1%	8.6%
増額件数	-	5	4	12	12	14	13	30	14
賃料減額面積 (㎡)	705	1,996	1,608	-	-	-	-	353	-
平均減額率	-7.3%	-20.6%	-5.4%	-	-	-	-	-10.0%	-
減額件数	2	3	3	-	-	-	-	1	-
<b>平均増減率</b>	<b>-7.3%</b>	<b>-3.8%</b>	<b>5.6%</b>	<b>7.0%</b>	<b>9.3%</b>	<b>8.0%</b>	<b>8.7%</b>	<b>7.7%</b>	<b>8.6%</b>

(注1) 平均増額率、平均減額率、平均増減率は、共益費を除く賃料のみの比率です。

(注2) 第29期見込は2017年10月末時点の確定、内定分です。

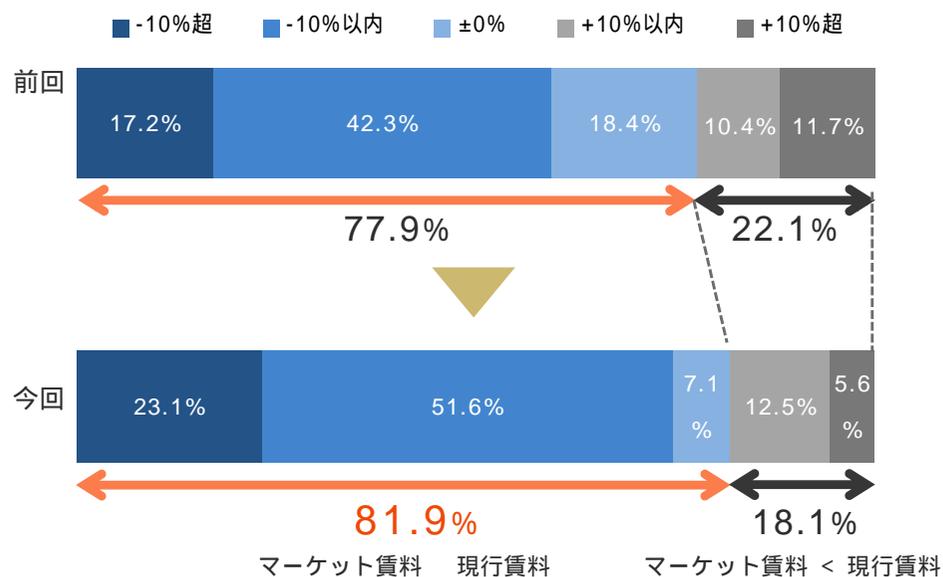
# 1. 内部成長 (4) 賃料改定 今後の見通し

## レントギャップ解消による今後の賃料増額改定の継続

### マーケット賃料と現行賃料との乖離状況

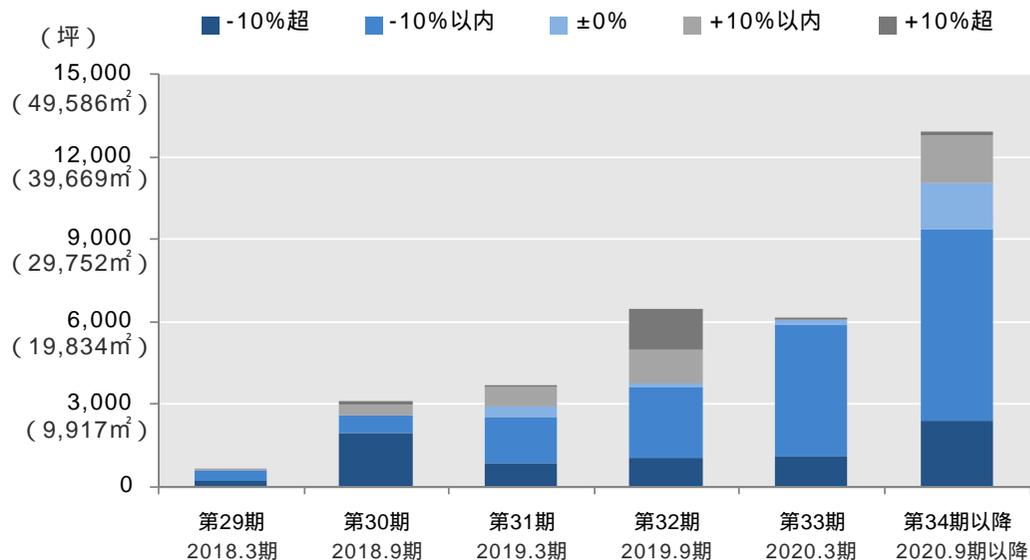
◆マーケット賃料に対する乖離率（注1）と賃貸借面積の割合の変化

【事務所のみ】



### 賃料改定期ごとの乖離状況

◆乖離率と賃料改定面積のボリューム（注2）【事務所のみ】



- 賃料増額改定の実現によりネガティブ・レントギャップの一部が解消する一方、マーケット賃料の上昇によりネガティブ・レントギャップが拡大

- ネガティブ・レントギャップは、現行賃料（月額718百万円）の

**5.0%**に拡大（前回は2.0%）

乖離率	賃料増額の基本的な考え方
-10%超	増額改定の実現を目指す
±0% ~ -10%以内	
+10%以内	基本的には賃料水準維持、個別事情を踏まえ増額余地があれば交渉を行う
+10%超	

（注1）・乖離率は、マーケット賃料に対する現行賃料（共益費込契約賃料）のギャップを表し、「現行賃料÷マーケット賃料-1」として算出しております。

・マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が2017年8月現在で査定した想定新規成約賃料（共益費込）を採用しております。

・現行賃料には、2017年10月末確定、内定分を含みます。

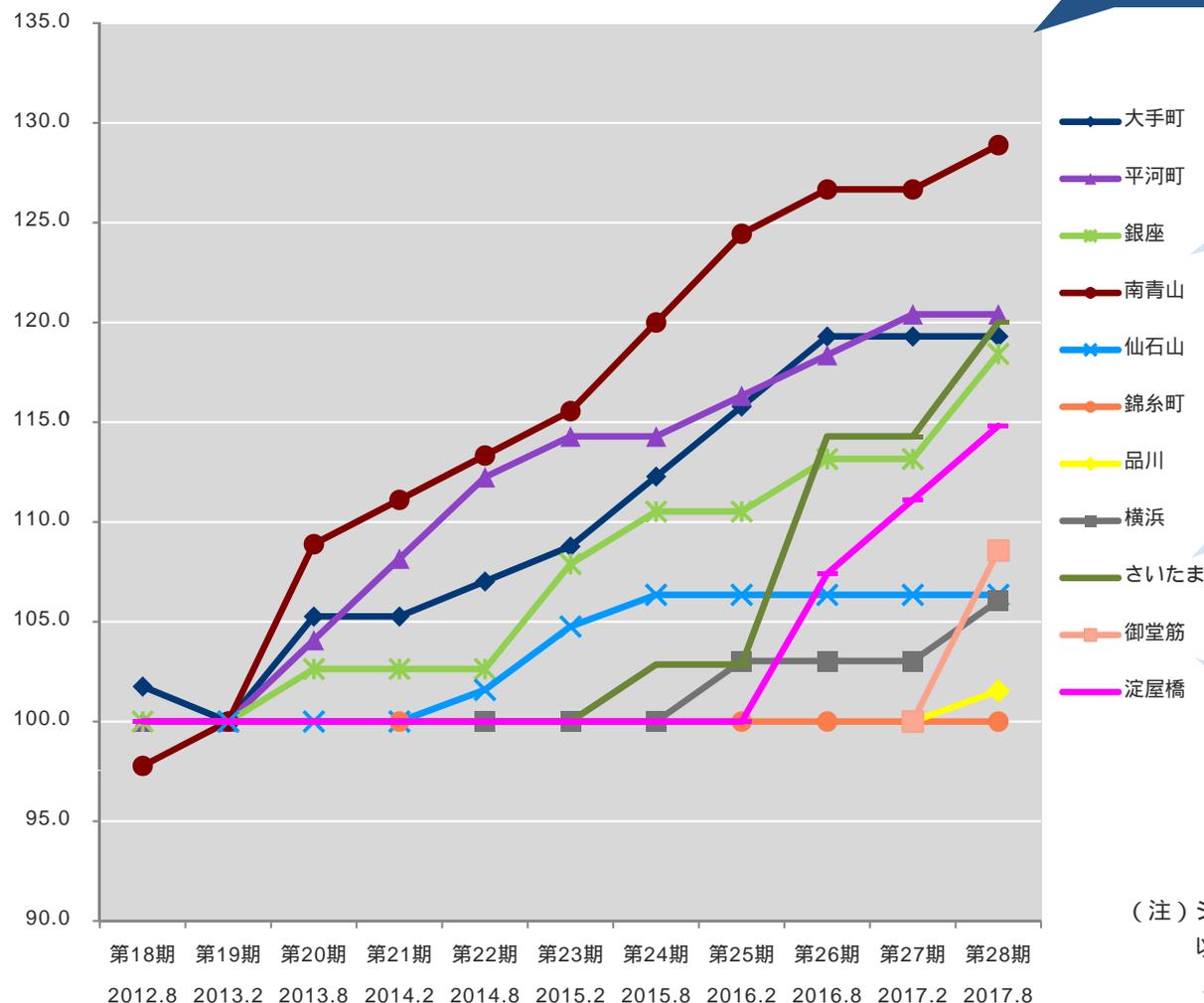
（注2）・第29期中に賃料改定期が到来する契約で既に改定合意している契約については、次回改定期に含めております。

# 1 . 内部成長 (5) マーケット賃料の状況

## 優良オフィスのマーケット賃料は上昇継続

・ 都心物件に続き、大阪の御堂筋・淀屋橋の2物件、さいたまの上昇が顕著

### 保有物件のマーケット賃料の推移



### 11物件中7物件でマーケット賃料が上昇

#### 銀座、南青山

- ・ 銀座・青山エリアでのオフィス開発計画は当面見られない
- ・ マーケット賃料が再上昇

#### さいたま

- ・ さいたま市 (大宮、さいたま新都心) のオフィス空室率は昨年の1.4%から更に0.4% (CBRE 2017年Q3) まで低下し、顕著な上昇が継続
- ・ 定期借家再契約で10%超の賃料上昇を実現

#### 御堂筋、淀屋橋

- ・ 淀屋橋エリアの空室率は昨年の4.1%から1.5%に低下 (CBRE 2017年Q3)
- ・ マーケット賃料が足元で急上昇

(注) シーピーアールイー株式会社が査定した各物件の想定新規成約賃料 (共益費込) を以下を基準に指数化しております。

- ・ 錦糸町、品川、横浜、御堂筋以外 : 2013年2月時点を100
- ・ 錦糸町 (2014年3月取得) : 2014年2月時点を100
- ・ 横浜 (2014年8月取得) : 2014年8月時点を100
- ・ 品川 (2017年3月取得) : 2017年2月時点を100
- ・ 御堂筋 (2017年3月取得) : 2017年2月時点を100

## 省エネルギー、テナント満足・社会貢献に資する取組みを実施

### LED照明の導入 (明治安田生命さいたま新都心ビル)

2017年9月に実施

#### < 導入場所 >

- ・ 30フロア中15フロアの共用廊下と貸室内ダウンライト  
(残り15フロアも2018年9月期実施予定)
- ・ エントランスホール
- ・ 地下駐車場

#### < 導入場所における削減効果 >

- ・ 電力費とCO<sub>2</sub>排出量の**51.2%**を削減見込み
- ・ 年間で、電力費212万円・CO<sub>2</sub>排出量45.8トン削減の見込み (持分100%換算)      GORは50%共有持分を保有



共用廊下



エントランスホール



地下駐車場

### 公開空地のバリューアップ (大手町ファーストスクエア)

2017年9月 第三回まちなか広場賞 奨励賞受賞

一般社団法人国土政策研究会  
公共空間の「質」研究部会 まちなか広場賞審査委員会

#### < 審査会の総評より抜粋 >

「大手町という都心の好立地にありながら、都市における広場の価値を強く認識し、従来非収益部分とされる広場への全面的なリニューアル投資を行った点が、本広場における最大の評価ポイントです。」



ファーストスクエアガーデン

# 1 . 内部成長 (6)サステナビリティの推進

## DBJ Green Building 認証の取得

・2017年11月に、平河町、仙石山、横浜の3物件の認証を新規に取得

国内トップクラスの卓越した  
「環境・社会への配慮」  
がなされたビル



DBJ Green Building  
2017



### 平河町森タワー

(千代田区平河町二丁目16番号)

延床面積：51,094.82㎡

(GOR持分割割合26.2%)

階数：地下3階付24階建

建築時期：2009年12月



### アークヒルズ 仙石山森タワー

(港区六本木一丁目9番10号)

延床面積：140,667.09㎡

(GOR持分割割合5.6%)

階数：地下4階付47階建

建築時期：2012年8月

極めて優れた  
「環境・社会への配慮」  
がなされたビル



DBJ Green Building  
2017



### 横浜プラザビル

(横浜市神奈川区金港町2番6)

延床面積：19,968.20㎡

(GOR持分割割合100%)

階数：地下1階付12階建

建築時期：2010年2月

### < DBJ Green Building認証とは >

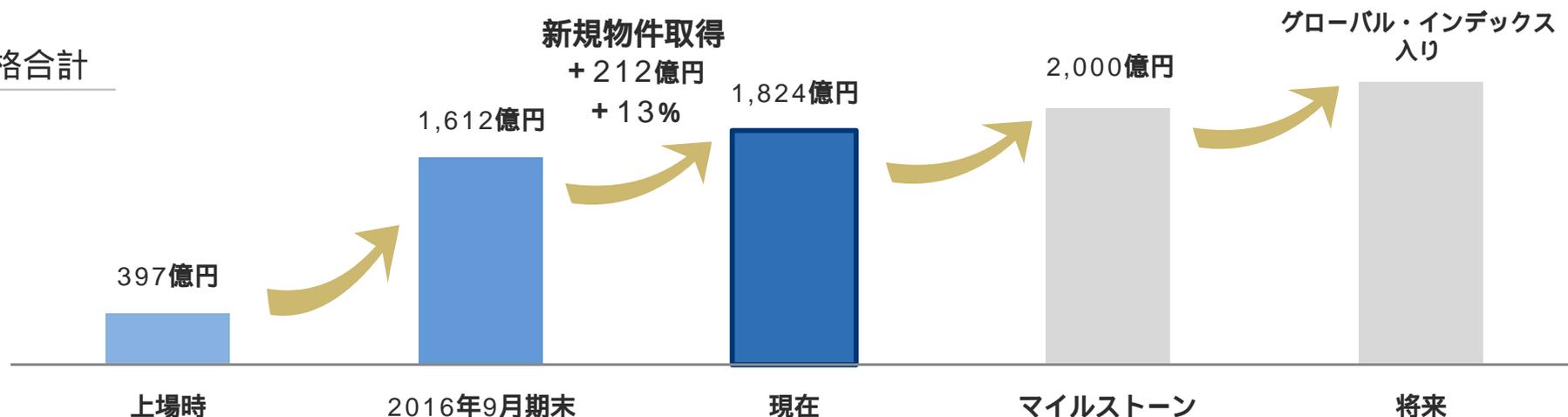
DBJ Green Building認証制度は、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。

対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しているとされています。

## 2. 外部成長 (1) 外部成長への取組み

### ■ 物件クオリティを重視しつつ、収益安定化のための資産規模拡大も追求

#### 取得価格合計



#### 物件取得ルート



- ・多様な情報ルートを駆使
- ・優良オフィスビルの取得機会を確実に捕捉

ポートフォリオの  
着実な成長と  
安定した収益を確保

## 2. 外部成長 (2) スポンサーとの連携

### ■ インベストメント・パートナーとのWin-Win関係に基づく成長

#### 収益安定化のための外部成長

- ・インベストメント・パートナーと共同投資を行うことにより、リスク分散を図りながら大型物件への投資機会を追求
- ・物件数・資産規模拡大によって分散を図り、収益の安定化を企図

#### 内部成長力強化に向けた連携

- ・両者の持つ多様なネットワークを活用したリーシングの推進
- ・両者の運用ノウハウの結集、人的資源の活用による内部成長力の強化

明治安田生命さいたま新都心ビル

スポンサー開発物件



スポンサールートによる取得・共同運用

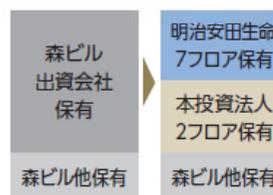


アークヒルズ 仙石山森タワー

主要株主ルートによる取得



スポンサーとの共同投資・共同運用



明治安田生命 大阪御堂筋ビル

スポンサー開発物件



スポンサーからの物件供給・共同運用



品川シーサイドウエストタワー

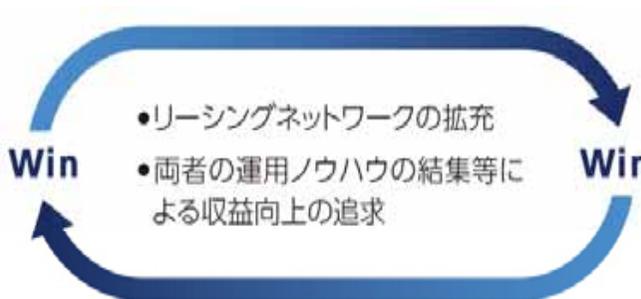
独自ルートによる取得



スポンサーとの共同投資・共同運用



収益安定化のための  
資産規模拡大



優良不動産の  
投資機会多様化

明治安田生命

引き続き、スポンサーの1社である明治安田生命と連携し、継続的な成長を目指す

### 3 . 財務 (1) 公募増資とリファイナンス

- 計画どおり公募増資により短期借入金を完済
- 資産運用会社であるGARがセイムポート出資
- 有利子負債のリファイナンスにより財務コスト削減を実現

#### 1 . 公募増資により109億円を調達し、短期借入金107億円を完済

調達額：発行価額総額	10,916百万円（一般募集10,372百万円、第三者割当544百万円）
新投資口発行口数（第三者割当含む）	30,100口（うち <b>1,500口をGARに配分</b> しOA に活用）
発行済投資口の総口数	増資前193,800口 増資後223,900口
発行価格、発行価額	375,375円、362,670円
発行決議日、条件決定日	2017年3月31日、2017年4月12日
払込期日	一般募集2017年4月19日、第三者割当2017年5月16日

OA：オーバーアロットメントによる売出し

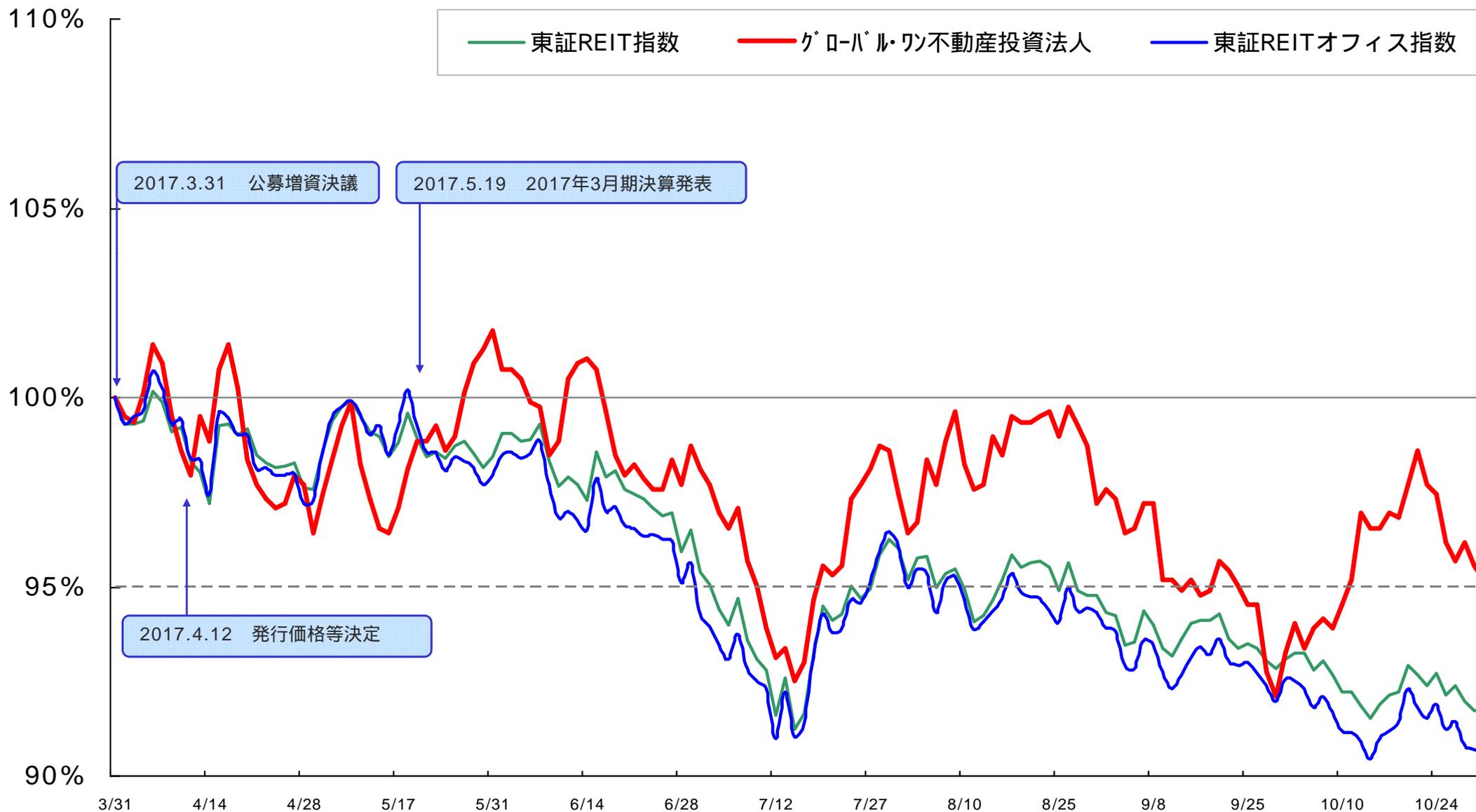
#### 2 . 9月下旬のリファイナンスにより、財務コスト削減を実現

有利子負債		リファイナンス前	リファイナンス後
投資法人債	50億円	1.59% (7.0年 固定金利)	0.42% (加重平均7.0年 固定金利)
借入金	50億円	1.54995% (6.9年 固定金利)	0.75558% (7.0年 固定金利)

### 3 . 財務 (1) 公募増資とリファイナンス

■ 投資口価格は、Jリート市況が軟調に推移したものの指数対比でアウトパフォーム

投資口価格の相対推移（期間：2017年3月31日～2017年10月31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。

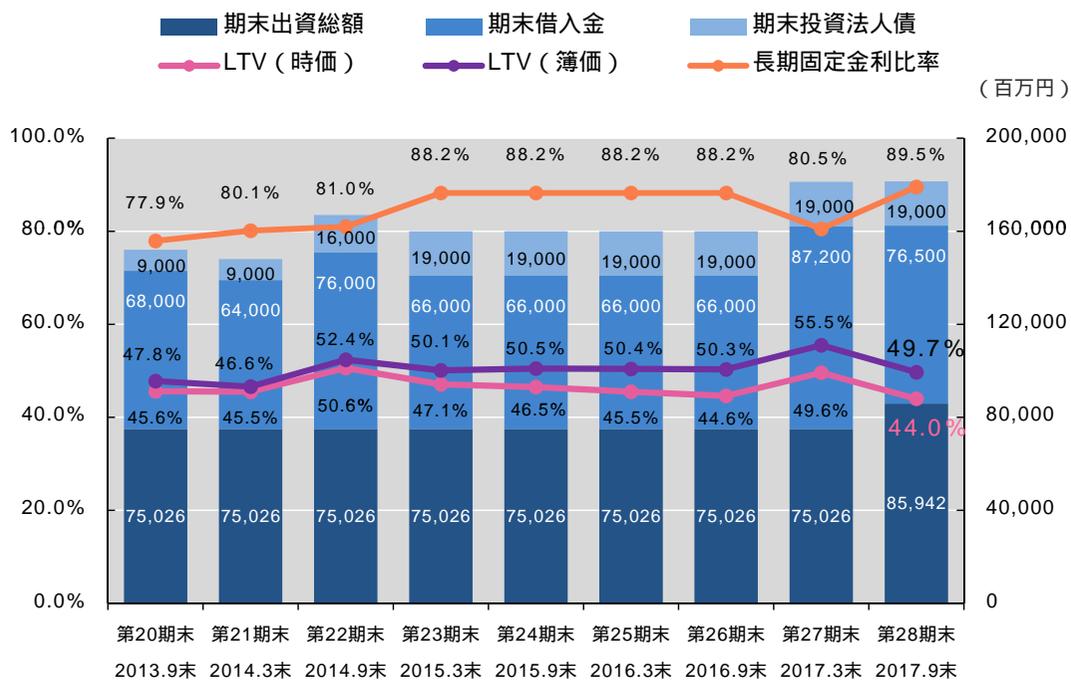
(注2) 新投資口発行の開示をした2017年3月31日の終値(393,000円)を100%としております。尚、2017年10月31日の終値は374,000円です。

# 3. 財務 (2) 財務運営の推移

## LTVコントロール、長期固定化とコスト削減の両立

- ・4月28日に公募増資資金等により短期借入金107億円を完済し、LTVが低下
- ・9月下旬の有利子負債のリファイナンスにより、平均調達利率は低下

### 資金調達の内訳



### 有利子負債の条件



### 有利子負債の内訳

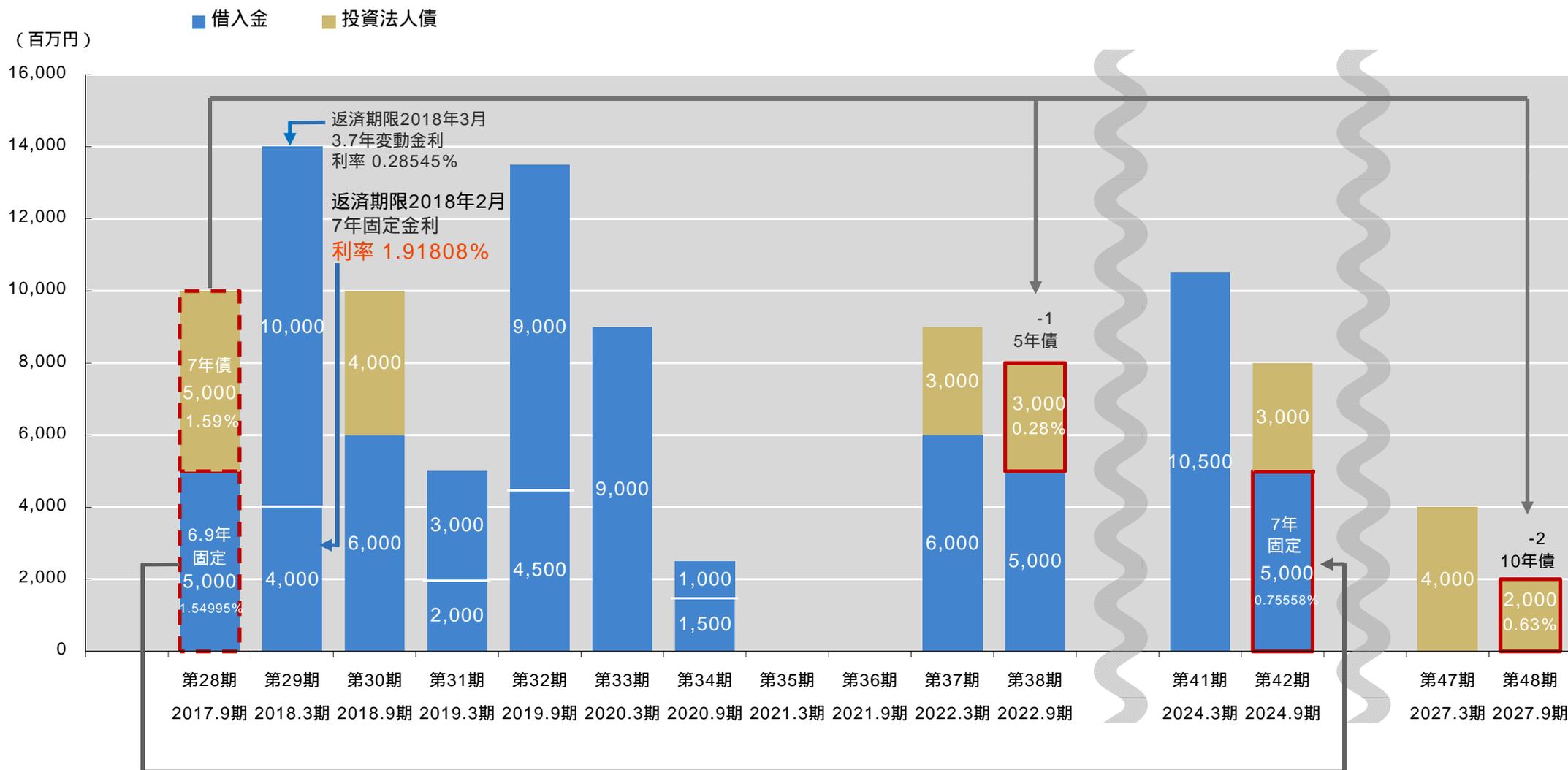
	第27期末	第28期末
借入金	87,200百万円	76,500百万円
投資法人債	19,000百万円	19,000百万円
<b>合計</b>	<b>106,200百万円</b>	<b>95,500百万円</b>

	第27期末	第28期末
平均調達期間	5.52年	6.09年
平均残存期間	3.06年	3.58年
平均調達利率	0.80%	0.77%

### 3 . 財務 (3) 返済期限の分散状況 (2017年9月30日現在)

#### 返済期限分散の推進、財務コスト削減の実現と継続

- ・ 9月下旬のリファイナンスで、総額100億円を5年（ -1、30億円）、7年（ 、50億円）、10年（ -2、20億円）で調達
- ・ 第29期に比較的高利率の有利子負債（40億円）の返済期限が到来



# 3 . 財務 (4) フリーキャッシュ活用の考え方

物件取得や取得余力確保のための借入金返済を検討  
 投資口価格の状況によっては自己投資口取得も選択肢

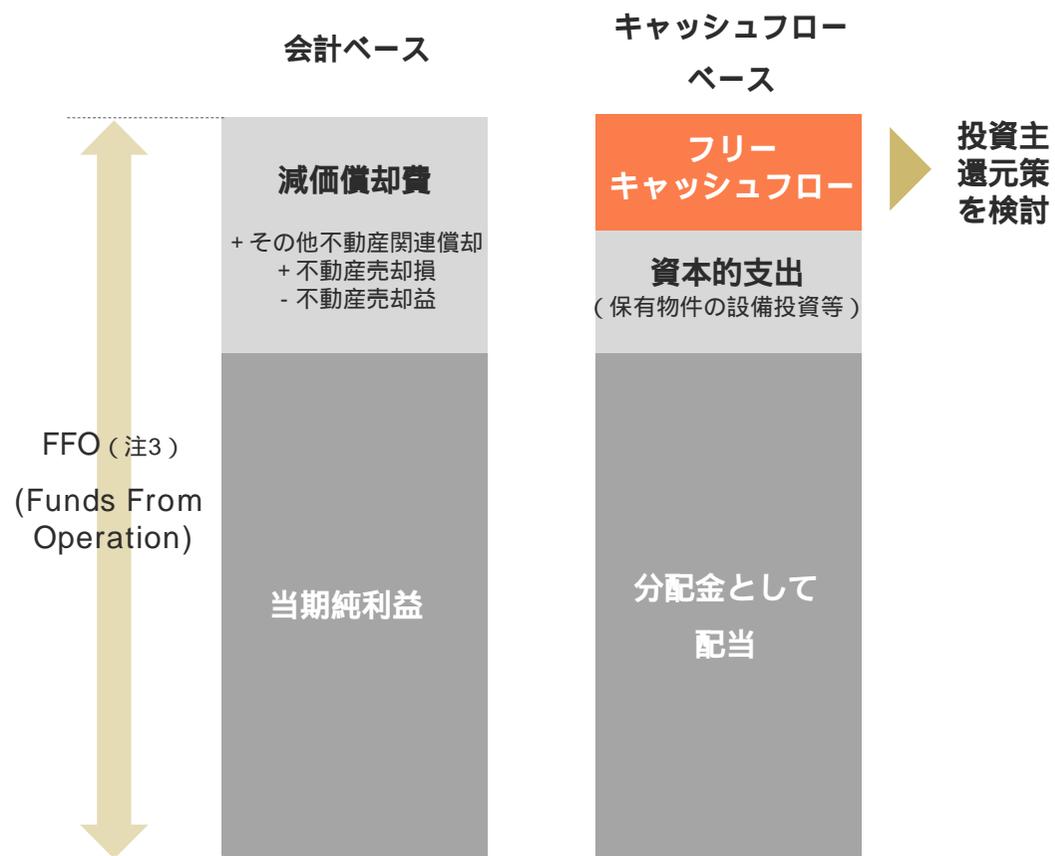
**フリーキャッシュフロー = 減価償却費 資本的支出**

2017年9月末時点の現預金残高(注1) : 160億円

現時点のフリーキャッシュ残高 : 約40億円

## フリーキャッシュを活用する施策

- ・ 物件取得による外部成長
- ・ 借入金返済による物件取得余力の確保
- ・ 投資主還元施策の実行
  - 自己投資口取得
  - 利益超過分配(注2)



(注1) 貸借対照表の「現金及び預金」と「信託現金及び信託預金」の残高をいい、敷金返還準備金、修繕積立金等を含みます。

(注2) 圧縮積立金があるため現状不可

(注3) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + 不動産売却損 - 不動産売却益

### 3 . 財務 (5) 自己投資口の取得 意義

#### 各種効果が期待される投資主価値向上に資する資本政策

- ・資産運用会社の資産運用規程に自己投資口取得及び消却に関する条項を追加

#### 資金効率の向上

- 物件取得、借入金返済による取得余力確保と並び、自己投資口取得は、投資口価格の状況によっては、フリーキャッシュの効率的・効果的な活用方法の一つ

#### 投資主還元

- 当期純利益や分配金総額が同じ場合、発行済投資口の総口数が少なくなることで、1口当たり当期純利益（EPU）と1口当たり分配金（DPU）が向上
- 一時的な投資主還元策である利益超過分配とは異なり、恒常的に1口当たり分配金の向上効果が見込まれる

#### 1口当たりNAVの向上

- 1口当たりNAV以下の価格で自己投資口を取得した場合、1口当たりNAVが向上

投資主価値向上に  
資する資本政策

#### < 資産運用規程の条項追加 >

本投資法人における資本効率の向上と投資主還元のため、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことを検討する。

この場合、中長期的な投資主価値の向上という観点を最重要視し、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を慎重に見極めた上、実施すべきか否か及び実施の規模と取得総額等を判断し、実施するものとする。

### 3 . 財務 (5) 自己投資口の取得 実施内容と効果

フリーキャッシュの一部を活用し、自己投資口の取得に係る事項を決定

・2017年11月15日開催のGOR役員会で決議

#### 実施内容（予定）

取得し得る投資口の総口数	3,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除く）に対する割合1.34%
投資口の取得価額の総額	1,000百万円（上限）
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2017年11月16日～2018年2月28日

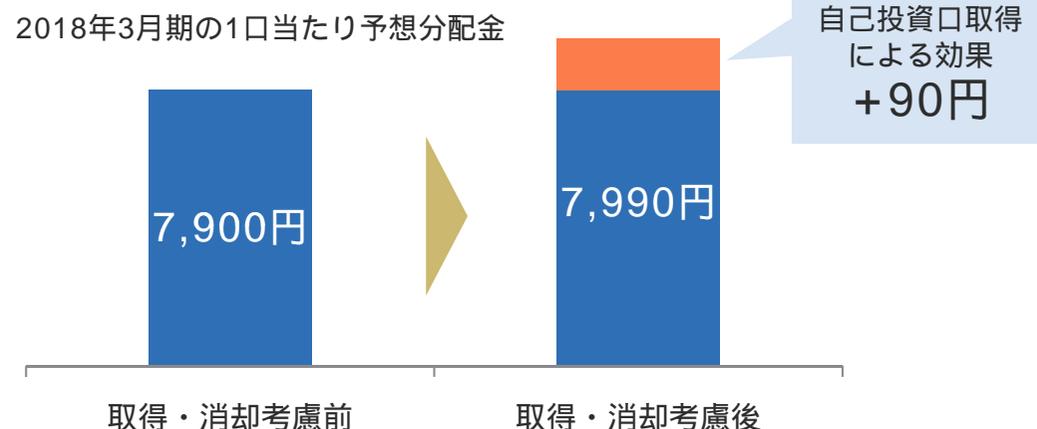
取得した全ての投資口については、2018年3月期中に消却予定

#### 1口当たり予想分配金への効果の試算

##### 試算の前提条件

発行済投資口の総口数	223,900口
取得価額の総額	1,000百万円 上限まで取得と仮定
平均取得価格	371,000円 2017.11.13の終値で仮定
取得投資口の総数	2,695口 発行済投資口の総口数の1.2%

##### 1口当たり予想分配金への効果（注）



（注）「1口当たり予想分配金への効果」は、2018年3月期の1口当たり予想分配金について、上記「試算の前提条件」のもとに算出した現時点のものであり、実際の取得投資口の総数及び取得価額の総額によって変動します。



## 參考資料

---

## 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た運用を行い、堅実な財務運営を組み合わせ、**「投資主の最大利益」**を目的とした運用を行います。

## 優良不動産への重点投資

- ▶ **【近】**(利便性の高い) **【新】**(築年数が浅い) **【大】**(大型) の3要素を重視し、マーケットにおける優位性をもった中長期的競争力の高い優良不動産を慎重に選定して投資を行います。

## 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「投資主の最大利益」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、クオリティと成長スピードをバランスよく両立させながら、中長期保有を前提とした不動産を取得する方針です。

## 管理・運営

- ▶ 高水準の稼働率維持及び賃料収入の維持・向上を目指し、テナントの満足度を確保しつつ、管理コストの適正化を追求するため、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するための運用を行っていく方針です。

# 期末物件価額一覧 (2017年9月30日現在)

## ■ 含み益は249億円に拡大

物件名	取得価格 (百万円)	鑑定評価額(百万円) (注1)				前期比 増減 (百万円)	直接還元法 還元利回り (%) (注2)	DCF法	
		取得時	第26期末	第27期末	第28期末			割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り(%) (注2)
大手町ファーストスクエア	23,495	23,500	28,700	28,700	28,800	100	3.0	2.5	3.0
平河町森タワー	18,200	18,800	22,800	23,600	23,700	100	3.1	2.9	3.3
銀座ファーストビル	12,282	12,500	12,100	12,100	12,200	100	3.4	3.2	3.6
T K南青山ビル	35,000	35,040	33,500	33,600	33,600	—	3.3	3.2	3.3
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	8,610	10,600	10,800	11,000	200	3.1	2.9	3.3
アルカセントラル(注3)	15,031	16,600	18,000	18,200	18,200	—	3.9	3.7	4.1
	360	403							
品川シーサイドウエストタワー	12,000	12,650		12,650	12,900	250	4.0	3.8	4.2
横浜プラザビル	17,950	17,980	19,900	20,000	20,300	300	4.1	3.7	4.3
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	23,200	21,750	22,000	250	4.7	4.5	4.8
明治安田生命大阪御堂筋ビル	9,200	9,590		9,590	9,730	140	3.9	3.9	4.1
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	6,920	7,020	7,180	160	4.1	3.9	4.3
ポートフォリオ全体	182,476	186,433	175,720	198,010	199,610	1,600			

(注1)各不動産の取得時及び各期末の鑑定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・横浜【一般財団法人日本不動産研究所】  
 平河町・銀座・仙石山・錦糸町・品川・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】  
 御堂筋【株式会社谷澤総合鑑定所】

(注2)各利回り、割引率は、第28期末鑑定評価額算出に用いられた数値を記載しております。

(注3)アルカセントラルは、2014年3月28日(第21期)に取得( )し、2014年5月30日(第22期)に追加取得( )しております。

物件名	第28期末 鑑定評価額 (百万円)	第28期末 帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円) = -	帳簿価額比 (%) /
大手町ファーストスクエア	28,800	23,415	5,384	23.0
平河町森タワー	23,700	17,494	6,205	35.5
銀座ファーストビル	12,200	11,729	470	4.0
T K南青山ビル	33,600	33,535	64	0.2
アークヒルズ 仙石山森タワー	11,000	8,161	2,838	34.8
アルカセントラル(注3)	18,200	16,039	2,160	13.5
品川シーサイドウエストタワー	12,900	12,073	826	6.8
横浜プラザビル	20,300	17,745	2,554	14.4
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,000	18,228	3,771	20.7
明治安田生命大阪御堂筋ビル	9,730	9,581	148	1.6
淀屋橋フレックスタワー	7,180	6,703	476	7.1
ポートフォリオ全体	199,610	174,708	24,901	14.3
1口当たり含み損益			111,216円	34

# 物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第28期（2017年9月期））

		大手町	平河町	銀座	南青山	仙石山	錦糸町	品川 (注2)	横浜	さいたま	御堂筋 (注2)	淀屋橋	11物件 合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	451	542	345	746	244	522	372	526	874	291	222	5,140
賃貸事業収入	百万円	(注1)	542	345	746	244	522	371	526	873	291	222	5,139
その他賃貸事業収入	百万円		-	-	-	-	-	0	0	1	0	-	1
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	242	199	152	293	85	252	140	237	511	98	129	2,344
外部委託費	百万円	(注1)	88	24	63	34	87	42	44	97	35	15	585
水道光熱費	百万円		12	33	47	4	26	41	26	75	28	20	329
公租公課	百万円		28	45	76	12	58	-	31	59	-	19	428
保険料	百万円		0	0	1	0	2	0	0	1	0	0	9
修繕費	百万円		0	9	19	0	-	9	7	31	3	9	94
減価償却費	百万円		68	38	85	33	77	45	127	244	30	63	890
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	百万円	209	343	192	452	158	269	231	288	363	192	93	2,796
D. NOI(C + 減価償却費)	百万円	286	411	230	538	192	347	277	415	607	223	156	3,687
E. 取得価格	百万円	23,495	18,200	12,282	35,000	8,423	15,391	12,000	17,950	22,700	9,200	7,834	182,476
F. NOI利回り(D × 2 ÷ E)	%	2.4	4.5	3.8	3.1	4.6	4.5	4.6	4.6	5.4	4.9	4.0	4.0
G. 償却後利回り(C × 2 ÷ E)	%	1.8	3.8	3.1	2.6	3.8	3.5	3.9	3.2	3.2	4.2	2.4	3.1

(注1) 大手町ファーストスクエアの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用の内訳につきましては、当該不動産の共同事業者からの承諾を得られていないため、開示を差し控えております。

(注2) 品川シーサイドウエストタワー及び明治安田生命大阪御堂筋ビルの2017年度の固定資産税及び都市計画税は、取得原価に算入されております。

# 上位テナント（2017年9月30日現在）

	テナント (パススルーの場合はエンドテナント)	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	東急不動産株式会社	不動産業、物品賃貸業	T K南青山ビル	12,243.57	10.1
2	三菱総研DCS株式会社	情報通信業	品川シーサイドウエストタワー	7,301.32	6.0
3	パナソニック株式会社エコソリューションズ社	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.9
4	NSユナイテッド海運株式会社	運輸業、郵便業	大手町ファーストスクエア	3,422.58	2.8
5	三菱ケミカル株式会社	製造業	明治安田生命大阪御堂筋ビル	2,393.14	2.0
6	株式会社アルピオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	1.9
7	(注2)	卸売業、小売業	銀座ファーストビル、 横浜プラザビル、 明治安田生命さいたま新都心ビル	2,248.75	1.9
8	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	2,120.48	1.7
9	アフラック	金融業、保険業	淀屋橋フレックスタワー	2,022.57	1.7
10	(注2)(注3)	金融業、保険業	アルカセントラル	1,959.01	1.6
合 計				39,537.80	32.6

(注1) 2017年9月30日現在の「総賃貸面積」は、121,215.30㎡です。

(注2) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載しておりません。

(注3) 当該テナントとの賃貸借契約は、2018年2月28日付で解約となる予定です。



大手町ファースト  
スクエア



平河町森タワー



銀座ファーストビル



TK南青山ビル



アークヒルズ  
仙石山森タワー



アルカセントラル



品川シーサイド  
ウエストタワー



横浜プラザビル



明治安田生命  
さいたま新都心ビル



明治安田生命  
大阪御堂筋ビル



淀屋橋フレックス  
タワー

## 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】利便性の高い立地

最寄駅に直結 又は 徒歩5分以内

【新】築年数が浅い物件

平均築年数 14.6年

ポートフォリオPML 1.9%

【大】大型のオフィスビル

平均取得価格 165億円

平均総賃貸可能面積 11,247m<sup>2</sup>

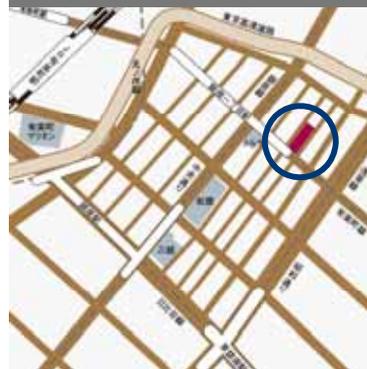
### 大手町ファーストスクエア



### 平河町森タワー



### 銀座ファーストビル



### T K南青山ビル



### アークヒルズ 仙石山森タワー



### アルカセントラル



**最寄駅直結**  
または  
**徒歩5分以内**

### 品川シーサイドウエストタワー



### 横浜プラザビル



### 明治安田生命さいたま新都心ビル



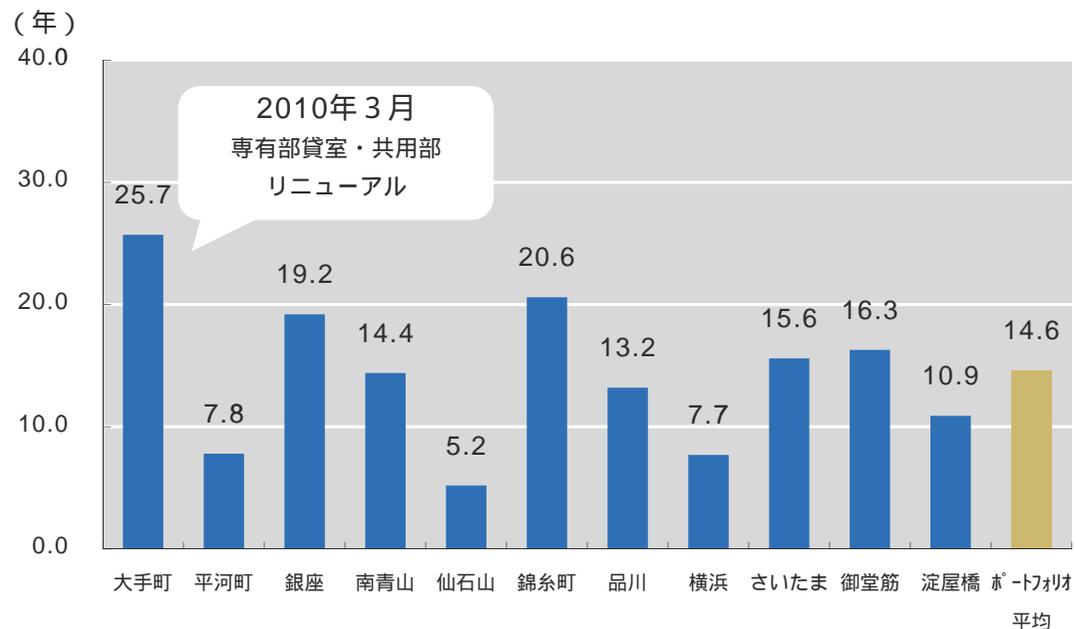
### 明治安田生命大阪御堂筋ビル



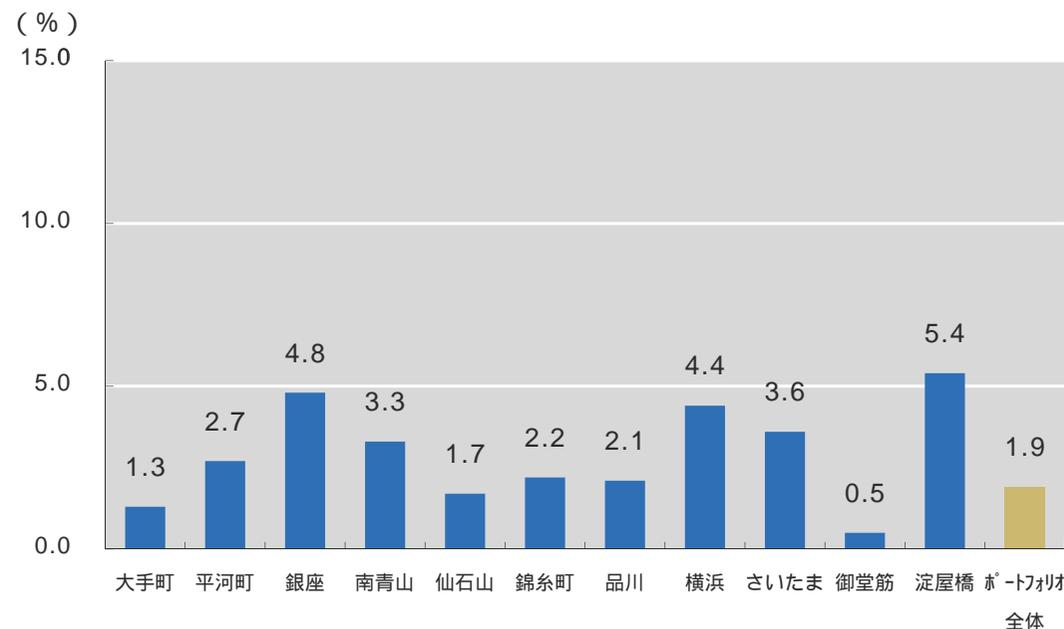
### 淀屋橋フレックスタワー



### 築年数



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



(注1) 2017年9月30日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。

(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。

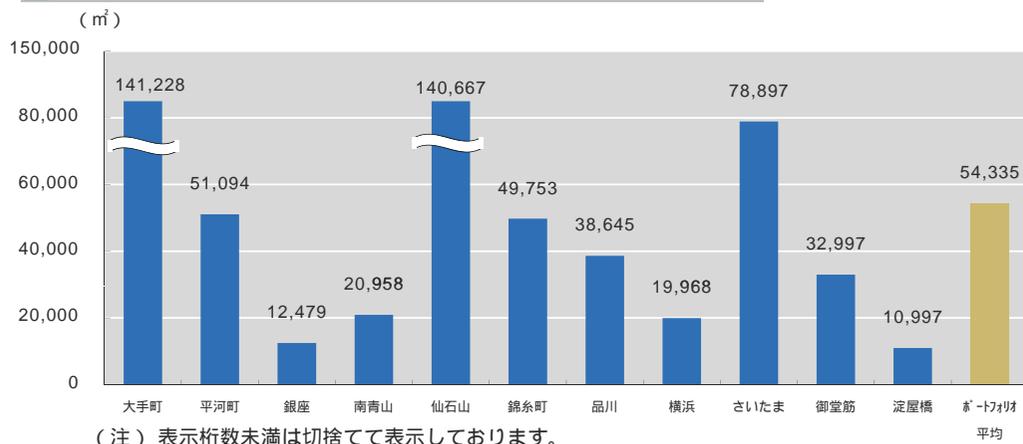
ポートフォリオ平均の築年数

14.6年

ポートフォリオ全体のPML値

1.9%

## 延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



1物件当たり平均延床面積

54,335㎡

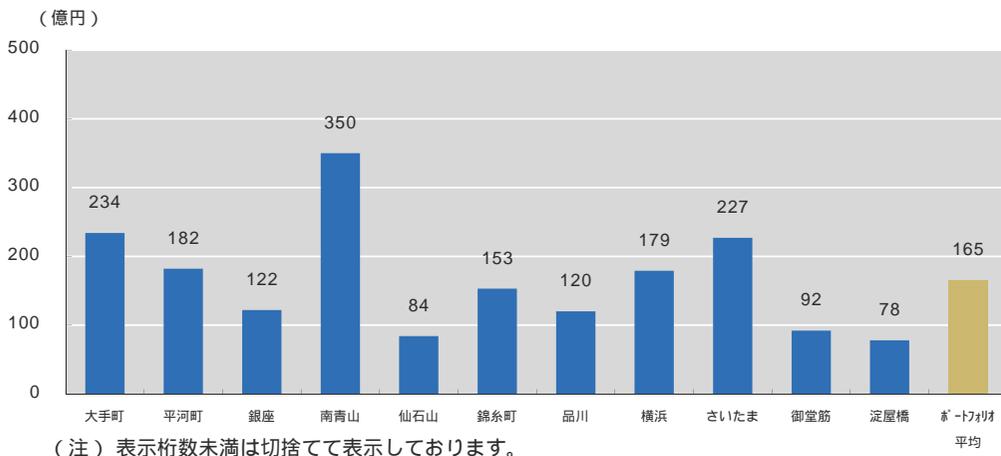
## 総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、G O R 持分面積)



1物件当たり平均総賃貸可能面積

11,247㎡

## 取得価格



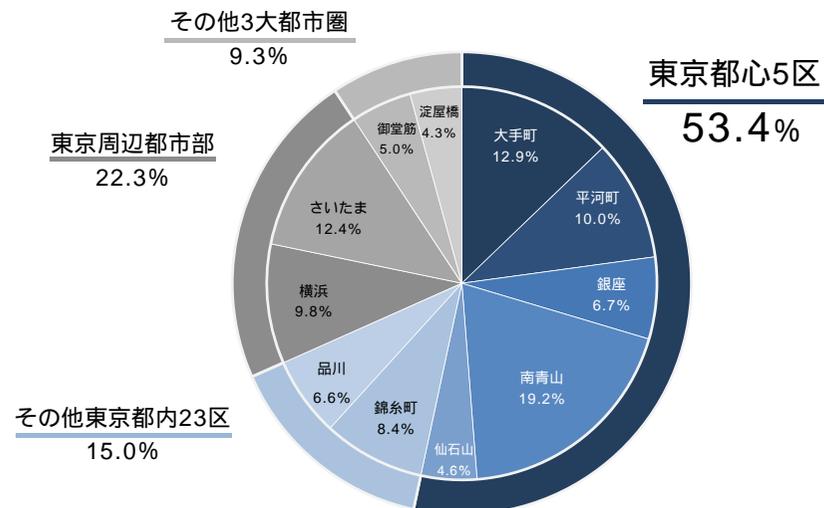
取得価格の総額

11物件 1,824億円

1物件当たり平均取得価格

165億円

## 投資比率



(注1) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する当該不動産関連資産の取得価格の比率をいいます。  
 (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いいます。



**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  
(GOR専有面積割合: 約9.1%)

**構造**

鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下5階付23階建

**建築時期**

(1期、W棟) 1992年2月  
(2期、E棟) 1998年2月

-----以下、GOR持分について記載-----

**取得日**

2003年12月25日

**取得価格**

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 (2003年7月1日時点)

**期末鑑定評価額**

28,800百万円 (2017年9月30日時点)

**総賃貸可能面積**

8,131.75㎡ (2017年9月30日時点)

**稼働率**

98.5% (2017年9月30日時点)

**契約形態**

普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)

**備考**

2010年3月に、区分所有持分 (18階から22階) の大規模リニューアル工事が完了

# 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GOR持分

部分	
区分	GOR
持分割合	1,000万分の988,726

(注2) GOR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三菱UFJ信託銀行株式会社です。

部分	
区分	GOR
持分割合	3,178,247分の320,431



**所在地** 千代田区平河町二丁目16番1号  
**面積** (土地) 5,592.19㎡  
 (建物) 51,094.82㎡ / 延床面積  
 (GOR持分割合: 約26.2%)  
**構造** 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 地下3階付24階建  
**建築時期** 2009年12月

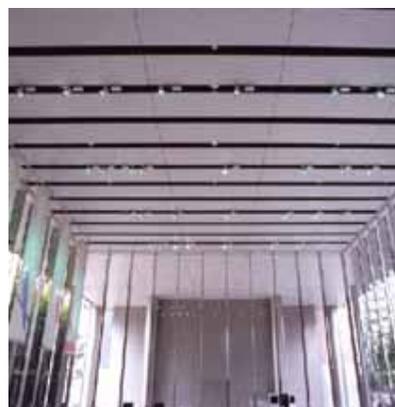
-----以下、GOR持分について記載-----

**取得日** 2011年3月1日  
**取得価格** 18,200百万円  
**取得時の鑑定評価額** 18,800百万円 (2011年1月14日時点)  
**期末鑑定評価額** 23,700百万円 (2017年9月30日時点)  
**総賃貸可能面積** 9,843.52㎡ (2017年9月30日時点)  
**稼働率** 100.0% (2017年9月30日時点)  
**契約形態** 普通借家契約  
**備考** 森ビル株式会社へマスターリース  
 当初の固定賃料期間が終了し、  
 2014年4月1日よりパススルー





<b>所在地</b>	中央区銀座一丁目10番6号
<b>面積</b>	(土地) 1,404.64㎡ (建物) 12,479.45㎡ / 延床面積 (GOR専有面積割合: 約92.1%)
<b>構造</b>	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11階建
<b>建築時期</b>	1998年8月
-----以下、GOR持分について記載-----	
<b>取得日</b>	2005年3月29日
<b>取得価価格</b>	12,282百万円
<b>取得時の鑑定評価額</b>	12,500百万円 (2004年11月30日時点)
<b>期末鑑定評価額</b>	12,200百万円 (2017年9月30日時点)
<b>総賃貸可能面積</b>	7,718.86㎡ (2017年9月30日時点)
<b>稼働率</b>	100.0% (2017年9月30日時点)
<b>契約形態</b>	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)



<b>所在地</b>	港区南青山二丁目6番21号外
<b>面積</b>	(土地) 3,039.08㎡ (建物) 20,958.79㎡ / 延床面積
<b>構造</b>	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付17階建
<b>建築時期</b>	2003年5月
<b>取得日</b>	2005年10月21日
<b>取得価格</b>	35,000百万円
<b>取得時の鑑定評価額</b>	35,040百万円 (2005年7月31日時点)
<b>期末鑑定評価額</b>	33,600百万円 (2017年9月30日時点)
<b>総賃貸可能面積</b>	14,012.64㎡ (2017年9月30日時点)
<b>稼働率</b>	100.0% (2017年9月30日時点)
<b>契約形態</b>	定期建物賃貸借契約(一部、普通借家契約)

# アークヒルズ 仙石山森タワー



**所在地**  
**面積**

港区六本木一丁目9番10号  
(土地) 15,367.75㎡  
(建物) 140,667.09㎡ / 延床面積  
(GOR持分割合: 約5.6%)

**構造**

鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・  
鉄筋コンクリート造

**建築時期**

2012年8月

-----以下、GOR持分について記載-----

**取得日**

2012年11月20日

**取得価格**

8,423百万円 (百万円未満切捨)

**取得時の鑑定評価額**

8,610百万円 (2012年10月5日時点)

**期末鑑定評価額**

11,000百万円 (2017年9月30日時点)

**総賃貸可能面積**

3,937.95㎡ (2017年9月30日時点)

**稼働率**

98.5% (2017年9月30日時点)

**契約形態**

普通借家契約

**備考**

森ビル株式会社へマスターリース  
当初の固定賃料期間が終了し、  
2015年12月1日よりパススルー  
32階～47階の16フロアを他の区分所有者と  
共同運用

# アークヒルズ 仙石山森タワー (建物概念図)



(注1) GOR持分  
 部分 (区分所有権)

(注2) GOR持分以外の共同運用区画  
 部分

森ビル株式会社、明治安田生命保険相互会社及びGORの区分所有者三者の共同の利益を実現することを目的として、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組み(共同運用スキーム)を採用

GORの保有は2フロアであるものの、本スキームの採用により、固定賃料期間経過後も収益の安定化に寄与

(注3) GOR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。



**所在地** 墨田区錦糸一丁目2番1号

**面積** (土地) 18,100.41㎡ (第3街区全体)  
(建物) 49,753.92㎡ /延床面積  
(GOR持分割合: 約57.8%)

**構造** 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根地下3階地上22階建塔屋1階

**建築時期** 1997年3月

-----以下、GOR持分について記載-----

**取得日** 2014年3月28日、2014年5月30日

**取得価格** 15,391百万円 (百万円未満切捨)

**取得時の鑑定評価額** 17,003百万円  
(2014年2月20日及び2014年5月1日時点)

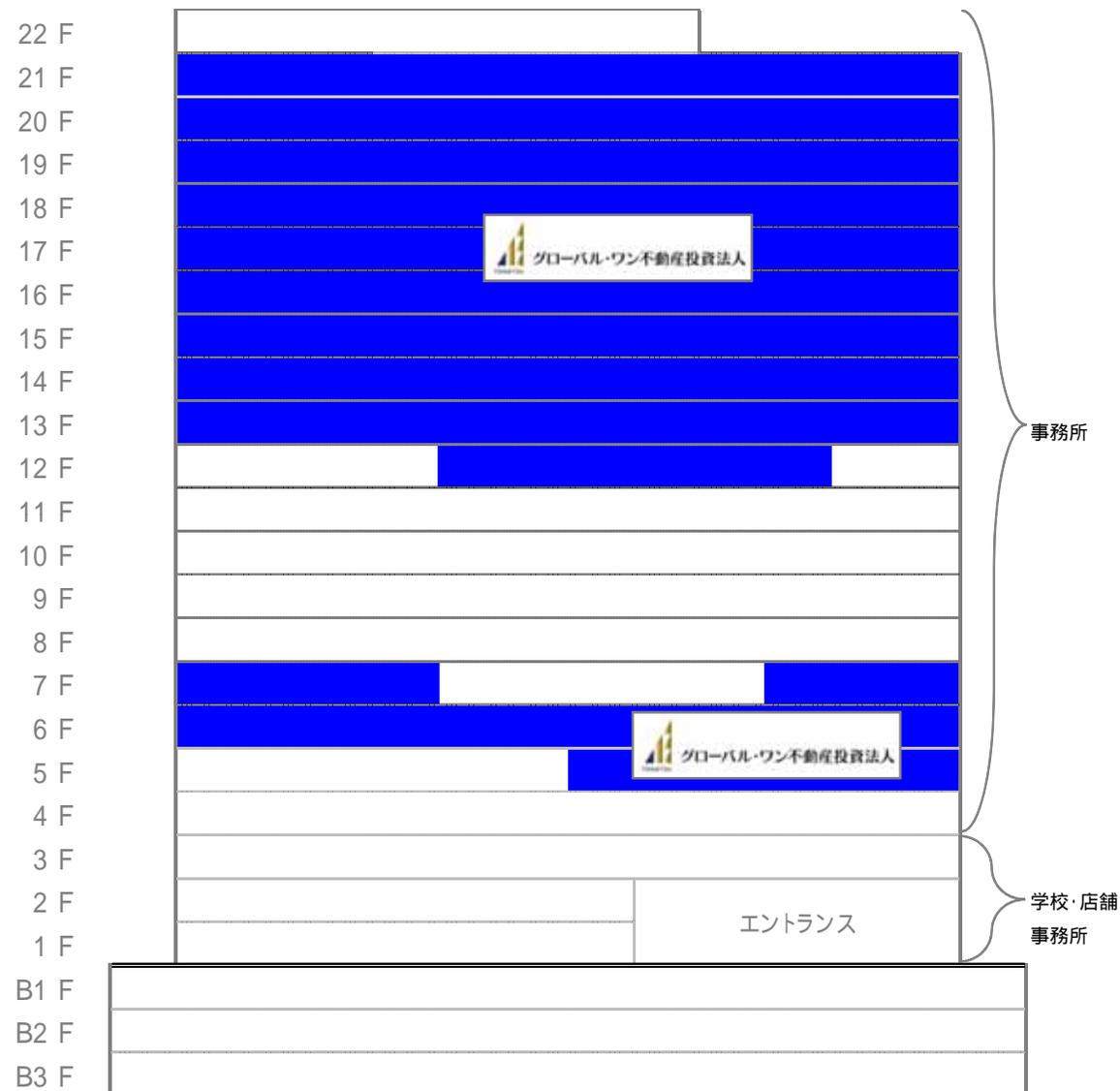
**期末鑑定評価額** 18,200百万円 (2017年9月30日時点)

**総賃貸可能面積** 15,746.41㎡ (2017年9月30日時点)

**稼働率** 100.0% (2017年9月30日時点)

**契約形態** 普通借家契約

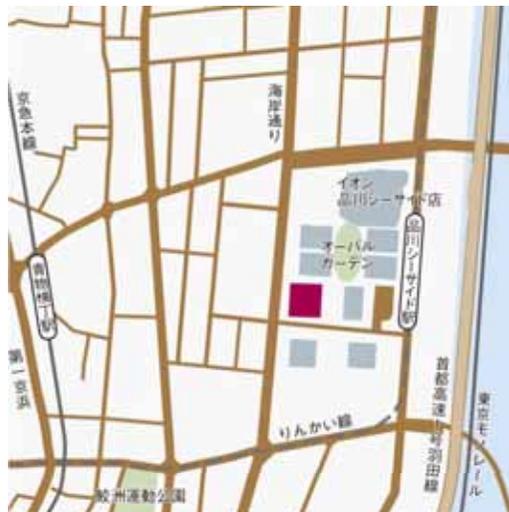
# アルカセントラル (建物概念図)



(注1) GOR持分  
           部分 (区分所有権)

(注2) GOR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三菱UFJ信託銀行株式会社です。

# 品川シーサイドウエストタワー



<b>所在地</b>	品川区東品川四丁目12番2号
<b>面積</b>	(土地) 5,935.08㎡ (建物) 38,645.33㎡ / 延床面積
<b>構造</b>	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付18階建
<b>建築時期</b>	2004年8月
-----以下、GOR持分(準共有持分50%)について記載-----	
<b>取得日</b>	2017年3月24日
<b>取得価格</b>	12,000百万円
<b>取得時の鑑定評価額</b>	12,650百万円 (2017年2月1日時点)
<b>期末鑑定評価額</b>	12,900百万円 (2017年9月30日時点)
<b>総賃貸可能面積</b>	12,255.39㎡ (2017年9月30日時点)
<b>稼働率</b>	89.4% (2017年9月30日時点)
<b>契約形態</b>	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)



<b>所在地</b>	横浜市神奈川区金港町2番地6
<b>面積</b>	(土地) 2,720.30㎡ (建物) 19,968.20㎡ / 延床面積
<b>構造</b>	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建
<b>建築時期</b>	2010年2月
<b>取得日</b>	2014年8月1日
<b>取得価格</b>	17,950百万円
<b>取得時の鑑定評価額</b>	17,980百万円 (2014年6月5日時点)
<b>期末鑑定評価額</b>	20,300百万円 (2017年9月30日時点)
<b>総賃貸可能面積</b>	14,222.53㎡ (2017年9月30日時点)
<b>稼働率</b>	94.8% (2017年9月30日時点)
<b>契約形態</b>	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)

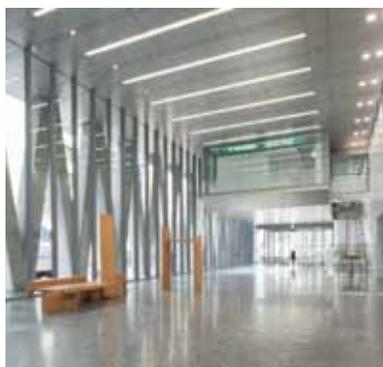
# 明治安田生命さいたま新都心ビル



<b>所在地</b>	さいたま市中央区新都心11番地2
<b>面積</b>	(土地) 7,035.05㎡ (建物) 78,897.42㎡ / 延床面積
<b>構造</b>	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付35階建
<b>建築時期</b>	2002年3月

-----以下、GOR持分(共有持分50%)について記載-----

<b>取得日</b>	2007年4月25日
<b>取得価格</b>	22,700百万円
<b>取得時の鑑定評価額</b>	22,820百万円 (2007年2月1日時点)
<b>期末鑑定評価額</b>	22,000百万円 (2017年9月30日時点)
<b>総賃貸可能面積</b>	21,704.32㎡ (2017年9月30日時点)
<b>稼働率</b>	98.7% (2017年9月30日時点)
<b>契約形態</b>	定期建物賃貸借契約



**所在地** 大阪市中央区伏見町四丁目1番1号  
**面積** (土地) 2,992.26㎡  
 (建物) 32,997.60㎡ / 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14階建  
**建築時期** 2001年7月

-----以下、GOR持分（共有持分50%）について記載-----

**取得日** 2017年3月24日  
**取得価格** 9,200百万円  
**取得時の鑑定評価額** 9,590百万円 (2017年2月1日時点)  
**期末鑑定評価額** 9,730百万円 (2017年9月30日時点)  
**総賃貸可能面積** 8,717.43㎡ (2017年9月30日時点)  
**稼働率** 99.9% (2017年9月30日時点)  
**契約形態** 定期建物賃貸借契約

# 淀屋橋フレックスタワー



<b>所在地</b>	大阪府中央区高麗橋三丁目3番11号
<b>面積</b>	(土地) 1,692.51㎡ (建物) 10,997.50㎡ / 延床面積
<b>構造</b>	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建
<b>建築時期</b>	2006年11月
<b>取得日</b>	2008年1月31日
<b>取得価格</b>	7,834百万円
<b>取得時の鑑定評価額</b>	7,940百万円 (2007年11月1日時点)
<b>期末鑑定評価額</b>	7,180百万円 (2017年9月30日時点)
<b>総賃貸可能面積</b>	7,432.28㎡ (2017年9月30日時点)
<b>稼働率</b>	100.0% (2017年9月30日時点)
<b>契約形態</b>	普通借家契約



項目		計算式 (注)	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
総資産経常利益率	%	$B \div \{ (D + E) \div 2 \}$	0.5	0.6	0.8	0.8	0.9
(年換算)	%		(1.1)	(1.3)	(1.7)	(1.6)	(1.8)
純資産当期純利益率	%	$C \div \{ (F + G) \div 2 \}$	1.2	1.4	1.9	1.9	2.1
(年換算)	%		(2.4)	(2.8)	(3.7)	(3.8)	(4.3)
期末自己資本比率	%	$G \div E$	45.3	45.3	45.4	40.1	45.8
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	%	$H \div E$	50.5	50.4	50.3	55.5	49.7
NOI (Net Operating Income)	百万円	$A + I$	2,600	2,757	3,122	3,197	3,687
FFO (Funds from Operation)	百万円	$C + I - J$	1,717	1,870	2,228	2,270	2,651

(注) 参照数値

項目	期	期				
		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
A 貸貸事業損益	百万円	1,811	1,961	2,318	2,378	2,796
B 経常利益	百万円	928	1,076	1,426	1,453	1,761
C 当期純利益	百万円	928	1,075	1,425	1,452	1,760
D 期首総資産	百万円	169,581	168,405	168,692	169,115	191,258
E 期末総資産	百万円	168,405	168,692	169,115	191,258	192,290
F 期首純資産	百万円	77,314	76,362	76,412	76,743	76,770
G 期末純資産	百万円	76,362	76,412	76,743	76,770	87,995
H 期末有利子負債	百万円	85,000	85,000	85,000	106,200	95,500
I 減価償却費	百万円	789	795	803	818	890
J 不動産等売却損益	百万円	-	-	-	-	-

<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

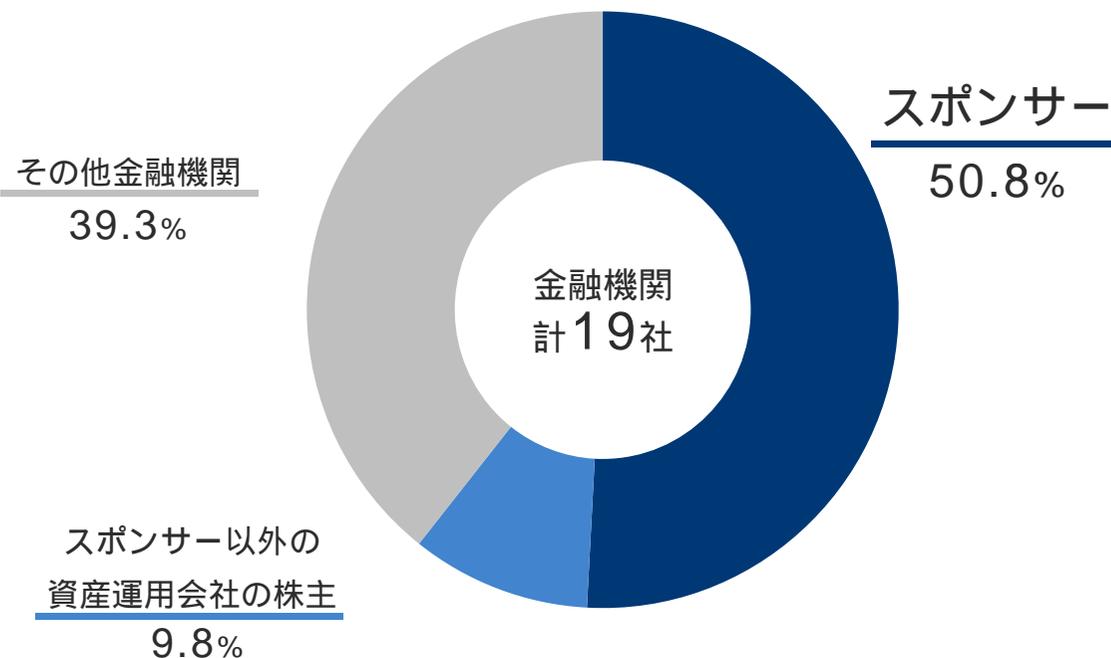
項目	期	期				
		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
期末評価額	百万円	169,840	172,810	175,720	198,010	199,610
帳簿価額合計	百万円	155,349	154,836	154,120	175,135	174,708
( - )	百万円	14,490	17,973	21,599	22,874	24,901
期末総資産	百万円	168,405	168,692	169,115	191,258	192,290
( + )	百万円	182,895	186,665	190,714	214,132	217,192
期末有利子負債	百万円	85,000	85,000	85,000	106,200	95,500
LTV ( / )	%	46.5	45.5	44.6	49.6	44.0

# 借入と投資法人債格付の状況 (2017年9月30日現在)

- スポンサーを中心とする安定したバンクフォーメーション
- JCR格付 : AA- 安定的

## 金融機関別借入金残高

借入先	残高 (百万円)	シェア
● 三菱東京UFJ銀行	17,700	23.1%
● 三菱UFJ信託銀行	17,700	23.1%
● 日本政策投資銀行	13,500	17.6%
● 三井住友銀行	5,250	6.9%
● 福岡銀行	4,750	6.2%
● 明治安田生命保険	3,500	4.6%
● 伊予銀行	2,300	3.0%
● 農林中央金庫	1,600	2.1%
● オリックス銀行	1,500	2.0%
● 七十七銀行	1,500	2.0%
● 百五銀行	1,500	2.0%
● 南都銀行	1,400	1.8%
● 足利銀行	1,000	1.3%
● 損害保険ジャパン日本興亜	800	1.0%
● 常陽銀行 ● 第四銀行 ● 東日本銀行 ● 香川銀行 ● 東京海上日動火災保険	2,500	3.3%
合 計	76,500	100.0%



## 投資法人債の格付

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 : AA-
	格付の見通し : 安定的
	債券格付 : AA-

2017年8月18日 JCRコメント

『スポンサーを含むレンダーフォーメーションにより安定性のある資金調達が続けられており、現在の財務構成に関して特段の懸念事項は無い。』

# 有利子負債の明細

## 借入金の明細 (2017年9月30日現在)

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	利率 (%)	返済期限	借入期間
長期借入金	日本政策投資銀行	4,000	2011年3月1日	1.91808 固定金利	2018年2月28日(第29期)	7.0年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行	4,500	2012年10月18日	1.18288 固定金利	2019年9月30日(第32期)	7.0年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行	1,500		1.37322 固定金利	2020年9月30日(第34期)	8.0年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行	2,000	2012年11月20日	1.01933 固定金利	2019年3月29日(第31期)	6.4年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行	3,000	2013年1月31日	1.01563 固定金利	2019年3月29日(第31期)	6.2年
	明治安田生命保険	1,000		1.41807 固定金利	2020年9月30日(第34期)	7.7年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、福岡銀行、南都銀行、オリックス銀行、七十七銀行、足利銀行	6,000	2014年3月28日	0.78809 固定金利	2018年9月28日(第30期)	4.5年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、福岡銀行、七十七銀行、香川銀行	10,000	2014年8月1日	0.28545 変動金利(注)	2018年3月30日(第29期)	3.7年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行、福岡銀行、伊予銀行、オリックス銀行、百五銀行	9,000		0.80289 固定金利	2019年9月30日(第32期)	5.2年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、農林中央金庫、損害保険ジャパン日本興亜、伊予銀行、南都銀行	9,000	2015年3月31日	0.79695 固定金利	2020年3月31日(第33期)	5.0年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、福岡銀行、明治安田生命保険、伊予銀行	5,000	2015年9月30日	0.92968 固定金利	2022年9月30日(第38期)	7.0年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、明治安田生命保険、日本政策投資銀行、三井住友銀行、福岡銀行	10,500	2017年3月24日	0.77756 固定金利	2024年3月29日(第41期)	7.0年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、福岡銀行、伊予銀行、常陽銀行、南都銀行、足利銀行、第四銀行、東日本銀行、百五銀行、東京海上日動火災保険	6,000	2017年3月31日	0.59544 固定金利	2022年3月31日(第37期)	5.0年
日本政策投資銀行	5,000	2017年9月29日	0.75558 固定金利	2024年9月30日(第42期)	7.0年	
合 計	76,500					

(注) 借入金利率の適用期間は2017年9月30日から2017年10月31日までとなっております。

全て無担保・無保証  
全て期日一括返済

## 投資法人債の明細（2017年9月30日現在）

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6回（4年債）	4,000	2014年 9月29日	0.29	無担保 無保証	2018年9月28日 (第30期)	期限一括	借入金の 返済資金	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7回（10年債）	3,000	2014年 9月29日	0.86	無担保 無保証	2024年9月27日 (第42期)	期限一括	借入金の 返済資金	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8回（7年債）	3,000	2015年 2月26日	0.56	無担保 無保証	2022年2月25日 (第37期)	期限一括	借入金の 返済資金	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9回（10年債）	4,000	2016年 10月17日	0.47	無担保 無保証	2026年10月16日 (第47期)	期限一括	第5回投資法人債 の償還資金	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10回（5年債）	3,000	2017年 9月28日	0.28	無担保 無保証	2022年9月28日 (第38期)	期限一括	第4回投資法人債 の償還資金	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11回（10年債）	2,000	2017年 9月28日	0.63	無担保 無保証	2027年9月28日 (第48期)	期限一括	第4回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
合計	19,000								

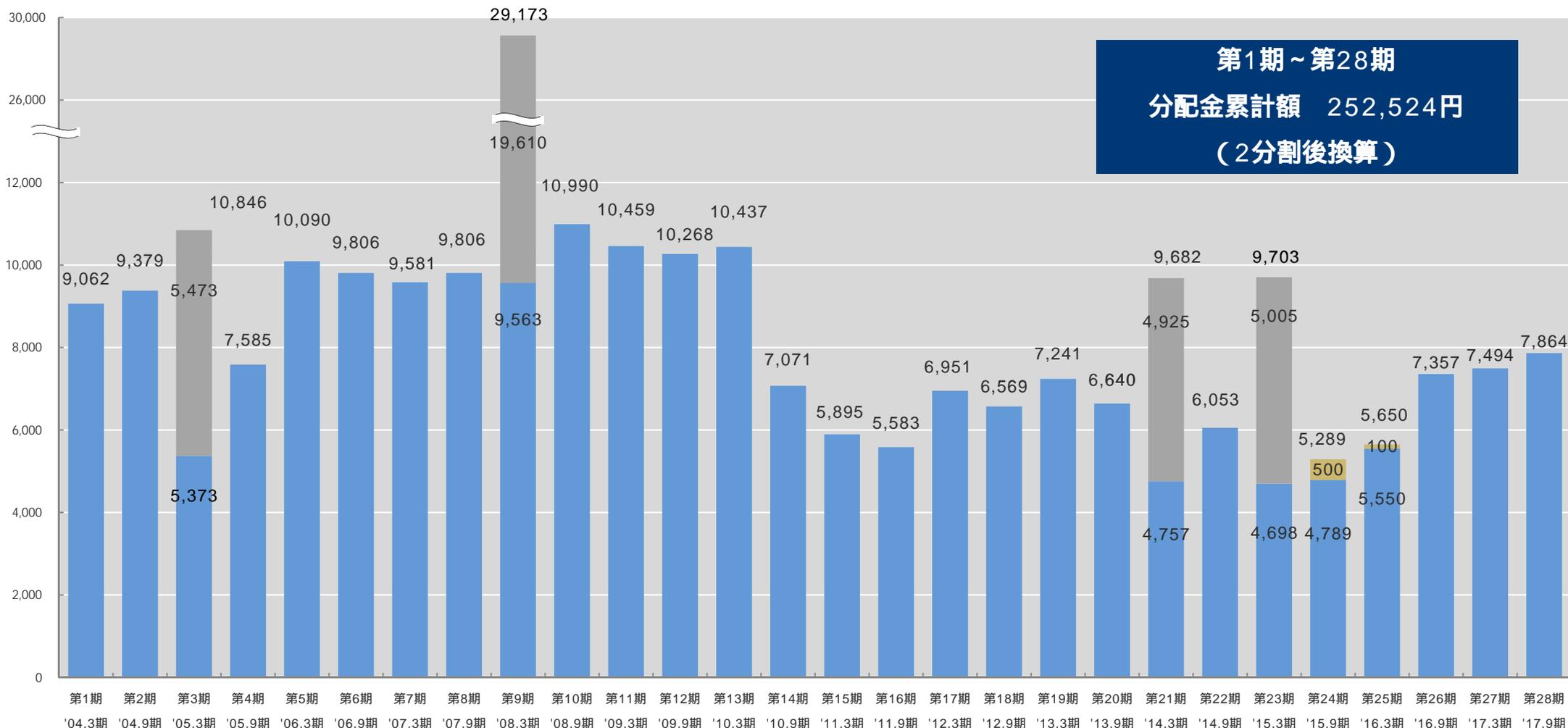
(注) 買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能です。

## 格付

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 : AA-
	格付の見通し : 安定的
	債券格付 : AA-

## 分配金実績値

(円) ■ 不動産等売却損益・圧縮積立金取崩額を除いた金額 ■ 不動産等売却損益 ■ 圧縮積立金取崩額



第1期～第28期  
分配金累計額 252,524円  
(2分割後換算)

(注1) 第1期～第21期については投資口を2分割したものと記載しております。

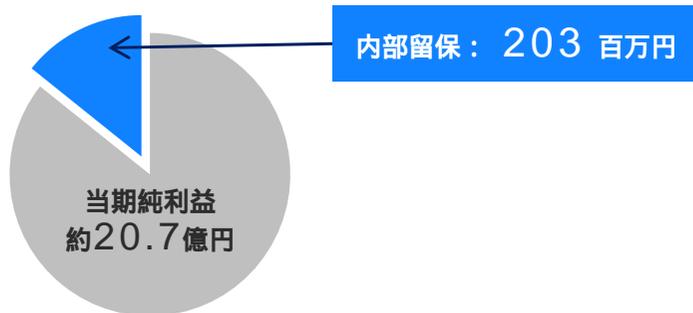
(注2) 第1期(2004年3月期)の計算期間は2003年4月16日から2004年3月31日でしたが、実質的な運用期間は、実際に資産を取得して運用を開始した2003年9月26日から2004年3月31日までの188日間(6ヶ月5日間)です。

## 長期保有資産の買換特例活用による内部留保

長期保有していた近鉄新名古屋ビルの売却益の一部を内部留保

### 第21期

【2014年3月27日67%持分売却】



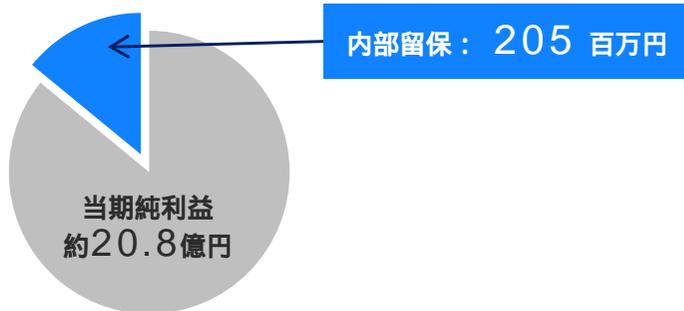
### 第22期

～ 共有期間～

### 第23期

【2014年10月9日33%持分売却】

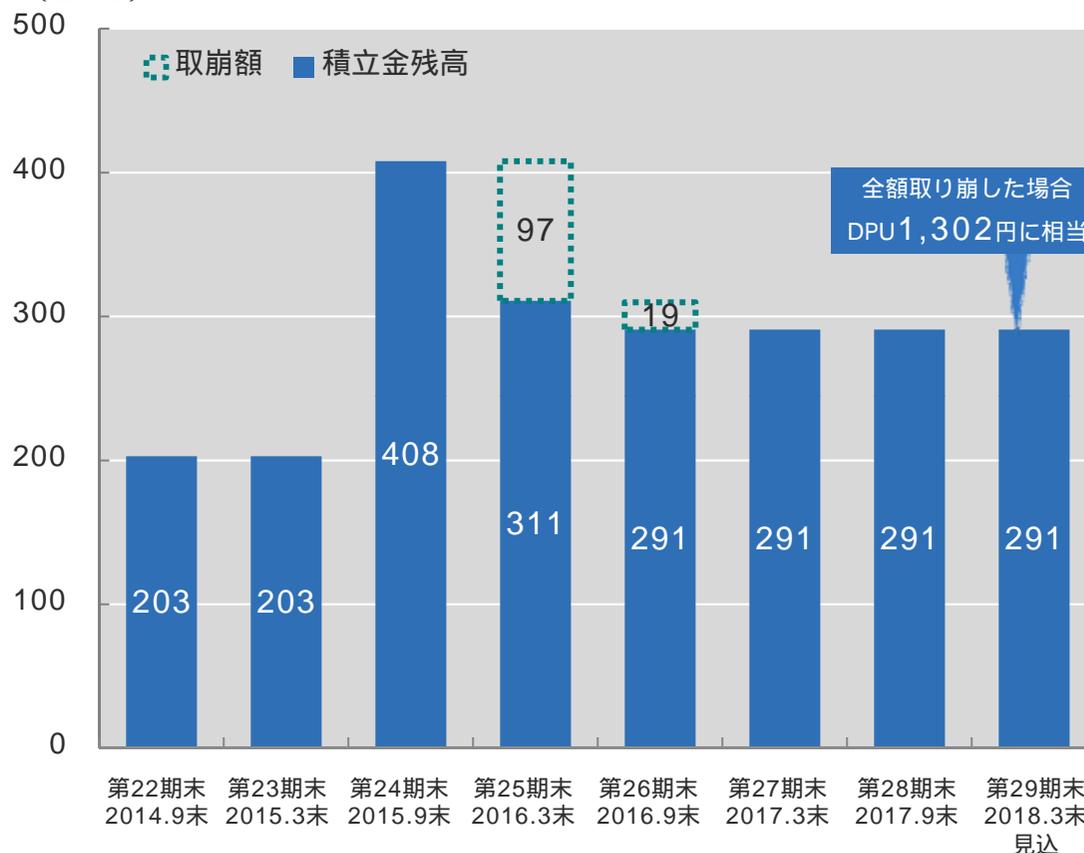
( )



( ) 2014年12月31日までに所有期間10年を超える国内の土地、建物を譲渡し国内の土地、建物等を購入した場合、一定の条件のもとに売却を計上した期の当期純利益の10%を上限として任意に取崩し可能な積立金の内部留保が可能。

## 圧縮積立金残高の推移

(百万円)



第21期の決算で203百万円を積立	第23期の決算で205百万円を積立	第24期の分配金として、97百万円を取崩	第25期の分配金として、19.5百万円を取崩
-------------------	-------------------	----------------------	------------------------

# 投資口価格の相対推移 (期間：2003年9月25日～2017年10月31日)

2014年4月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割しました。



(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) 2003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255,000円(分割後換算)を100%として算出しております。

# 投資口価格の推移 (期間：2003年9月25日～2017年10月31日)



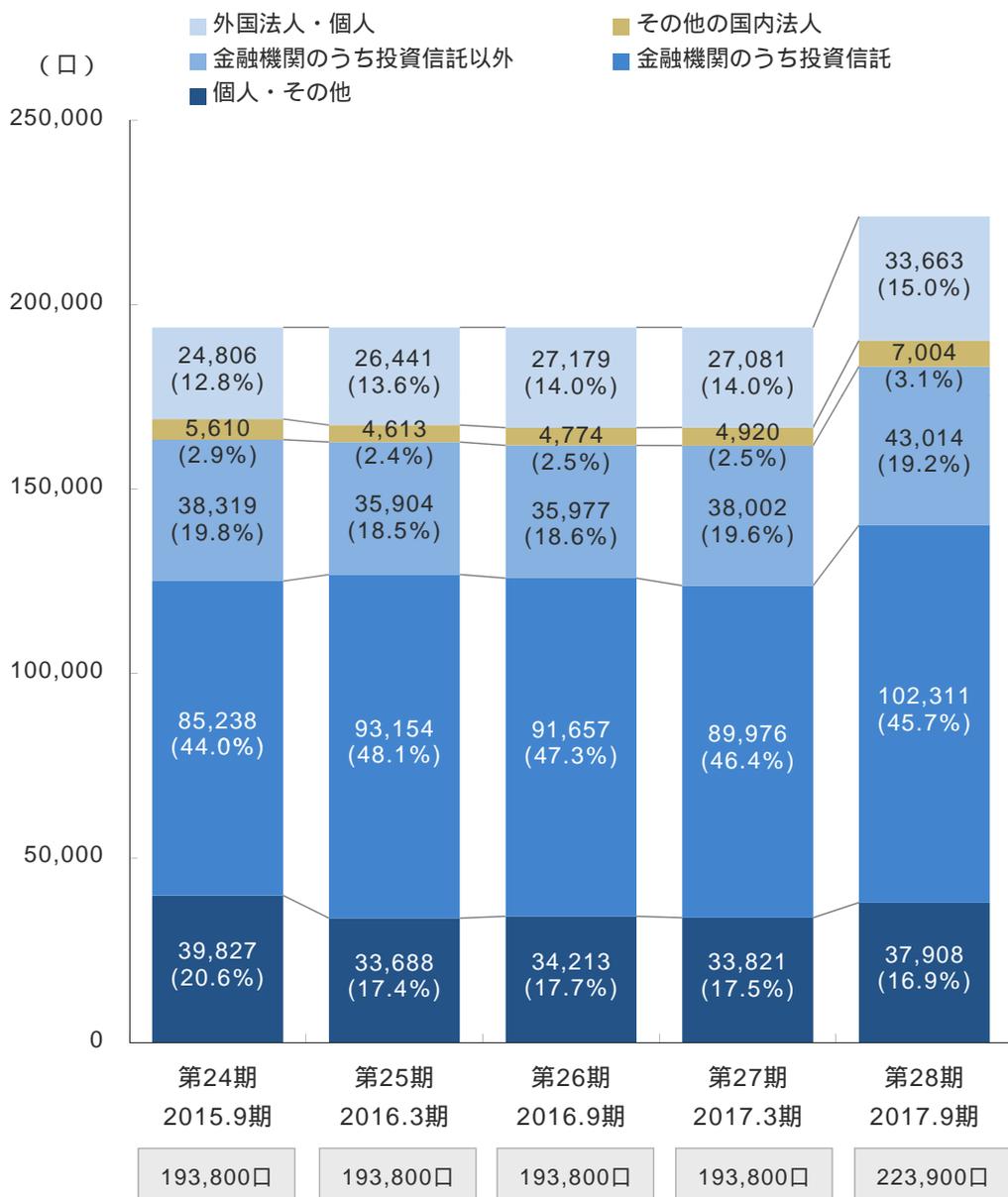
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

(注3) 2014年3月31日を基準日、2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。  
上表における当該投資口分割の権利落前の投資口価格・累積分配金については、当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

# 投資主の分布状況、上位投資主一覧 (2017年9月30日現在)

## 所有者別投資口数



## 上位投資主一覧

順位	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総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)	57,360	25.61
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	35,671	15.93
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	15,922	7.11
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	10,656	4.75
5	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,853	1.27
6	BBH FOR DEUTSCHE GLOBAL REAL ESTATE SECURITIES FUND	2,615	1.16
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	2,302	1.02
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	2,263	1.01
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,954	0.87
10	株式会社愛知銀行	1,866	0.83
	合計	133,462	59.60

(注) 発行済投資口の総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。

## 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

（一社）投資信託協会 会員、（一社）日本投資顧問業協会 会員

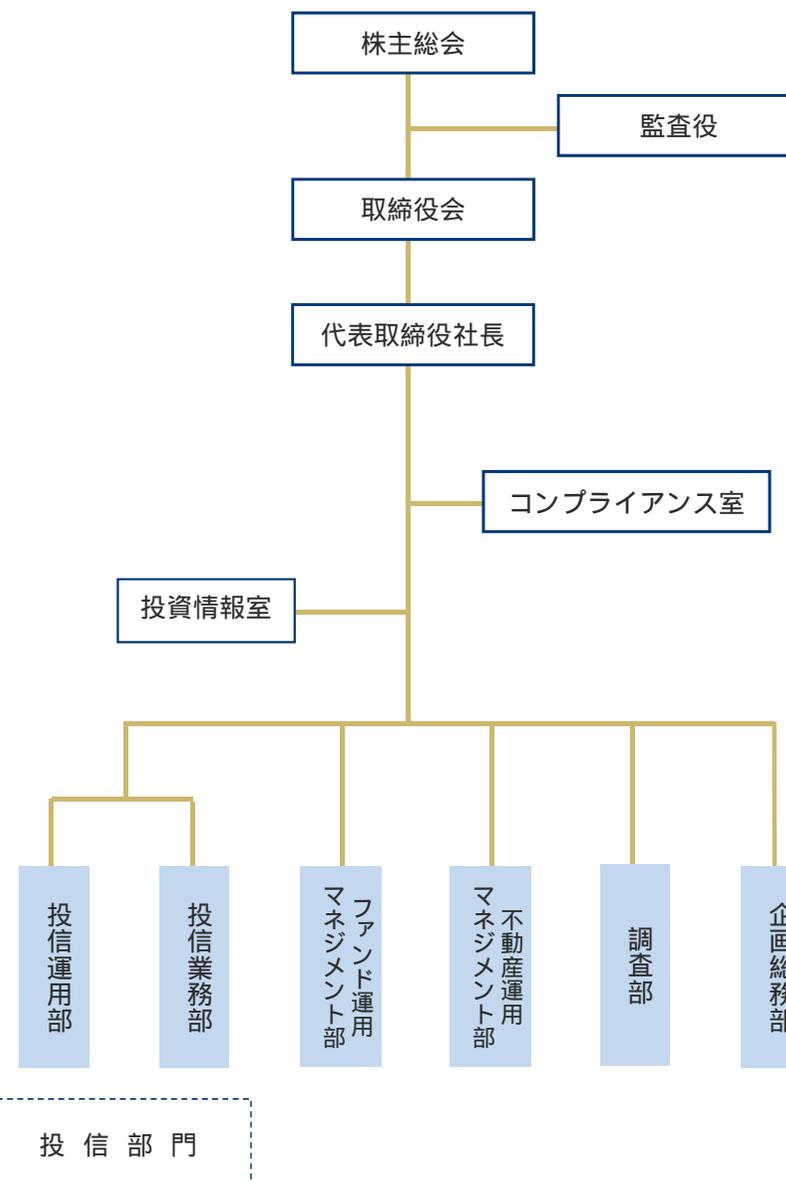
代表者の役職氏名 代表取締役社長 和田 康

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 2002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・ 信託業務ノウハウの提供
近鉄グループ	人的資源及び不動産投資・ 管理ノウハウの提供

## 株主構成（2017年9月30日現在）

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）	投資法人宛て 融資実績	融資残高 （百万円）
		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（投信運用部担当） 投資情報室 担当室長	3,500
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%	（執行役員 ソリューション本部 ストラクチャードファイナンス部長）	1名	投信業務部長	17,700
4 三菱UFJ信託銀行株式会社		400 株	5.0%	（執行役員 法人統括部 不動産事業部長）			17,700
5 三菱UFJリース株式会社		392 株	4.9%				
近鉄グループ							
6 近鉄グループホールディングス株式会社		800 株	10.0%	（取締役常務執行役員 事業開発部及び台北支社担当）	1名	投信運用部 副部長	
7 近鉄保険サービス株式会社		392 株	4.9%				
8 森ビル株式会社		800 株	10.0%				
9 森喜代株式会社		392 株	4.9%				
10 株式会社三菱総合研究所		304 株	3.8%				
11 損害保険ジャパン日本興亜株式会社		304 株	3.8%				800
12 株式会社八十二銀行		304 株	3.8%				
13 株式会社常陽銀行		304 株	3.8%				500
14 株式会社足利銀行		304 株	3.8%				1,000
15 株式会社静岡銀行		304 株	3.8%				
16 株式会社千葉銀行		304 株	3.8%				
17 株式会社百五銀行		304 株	3.8%				1,500
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%				1,400
21 株式会社百十四銀行		160 株	2.0%				
22 株式会社伊予銀行		160 株	2.0%				2,300
合計		8,000 株	100.0%		4名		46,400

（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、グローバル・ワン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本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又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又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又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・転用等を禁止します。

**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 TEL 03-3262-1494