

グローバル・ワン不動産投資法人 (8958)

第29期（2018年3月期）決算説明資料

2018年5月18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 (2018年3月31日現在)

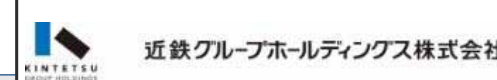
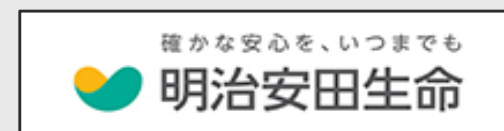
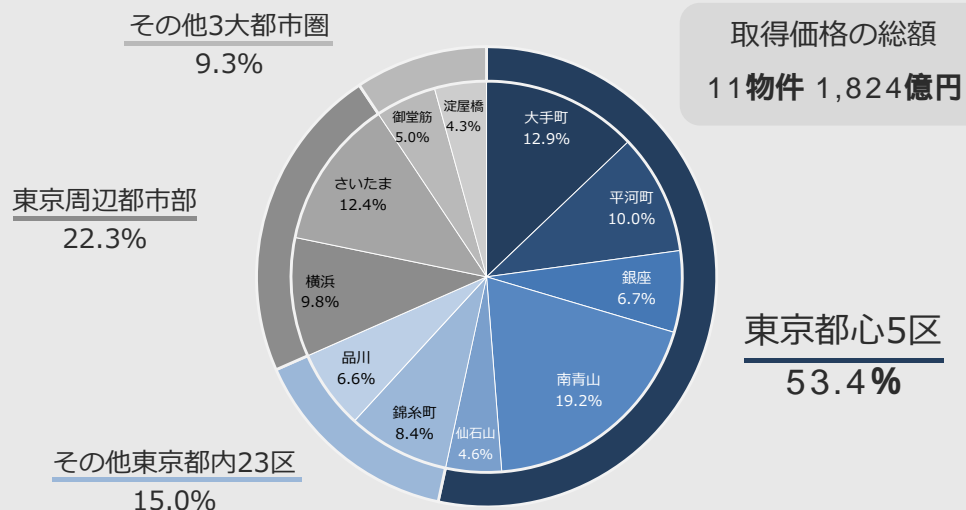
駅近・築浅・大型の優良オフィスビルに厳選した投資

		本投資法人	他オフィス系REIT 平均
近	最寄駅に直結又は 徒歩5分以内比率	100.0%	77.4%
	平均築年数	15.1年	21.1年
新	ポートフォリオPML	1.9%	2.1%
	平均取得価格	165億円	86億円
大	平均総賃貸可能面積	11,242㎡	8,965㎡

財務基盤・スポンサー (2018年3月31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	43.9%
長期固定金利比率	89.9%	
平均調達期間	6.1年	
平均調達利率	0.73%	
格付	AA-安定的 (JCR)	



※「三菱UFJ銀行」は2018年4月1日以降の商号です。

(注) 「他オフィス系REIT」とは、ポートフォリオ全体の80%以上（取得価格ベース）を主たる用途がオフィスビルである商業用不動産に投資することを投資方針として掲げるJ-REIT（本投資法人を除く）をいいます。

はじめに

投資主価値の向上に向けた取組み	5
-----------------	---

決算

1. 決算ハイライト	8
2. 決算概要	9
3. 業績予想	11

運用状況

1. 内部成長	14
2. 外部成長	23
3. 財務	27

参考資料

1. 物件資料	32
2. 財務資料	56
3. 資産運用会社の概要	66

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。

- 「GOR」グローバル・ワン不動産投資法人
- 「GAR」グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
- 「大手町」大手町ファーストスクエア
- 「平河町」平河町森タワー
- 「銀座」銀座ファーストビル
- 「南青山」TK南青山ビル
- 「仙石山」アークヒルズ 仙石山森タワー
- 「錦糸町」アルカセントラル
- 「品川」品川シーサイドウエストタワー
- 「横浜」横浜プラザビル
- 「さいたま」明治安田生命さいたま新都心ビル
- 「御堂筋」明治安田生命大阪御堂筋ビル
- 「淀屋橋」淀屋橋フレックスタワー

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。

本資料において「分割後」又は「分割後換算」とある場合は、以下の投資口分割による影響をいずれも加味しております。

- ・2014年4月1日 効力発生日 投資口1口→2口に分割
- ・2018年4月1日 効力発生日 投資口1口→4口に分割



はじめに

投資主価値の向上に向けた取組み①

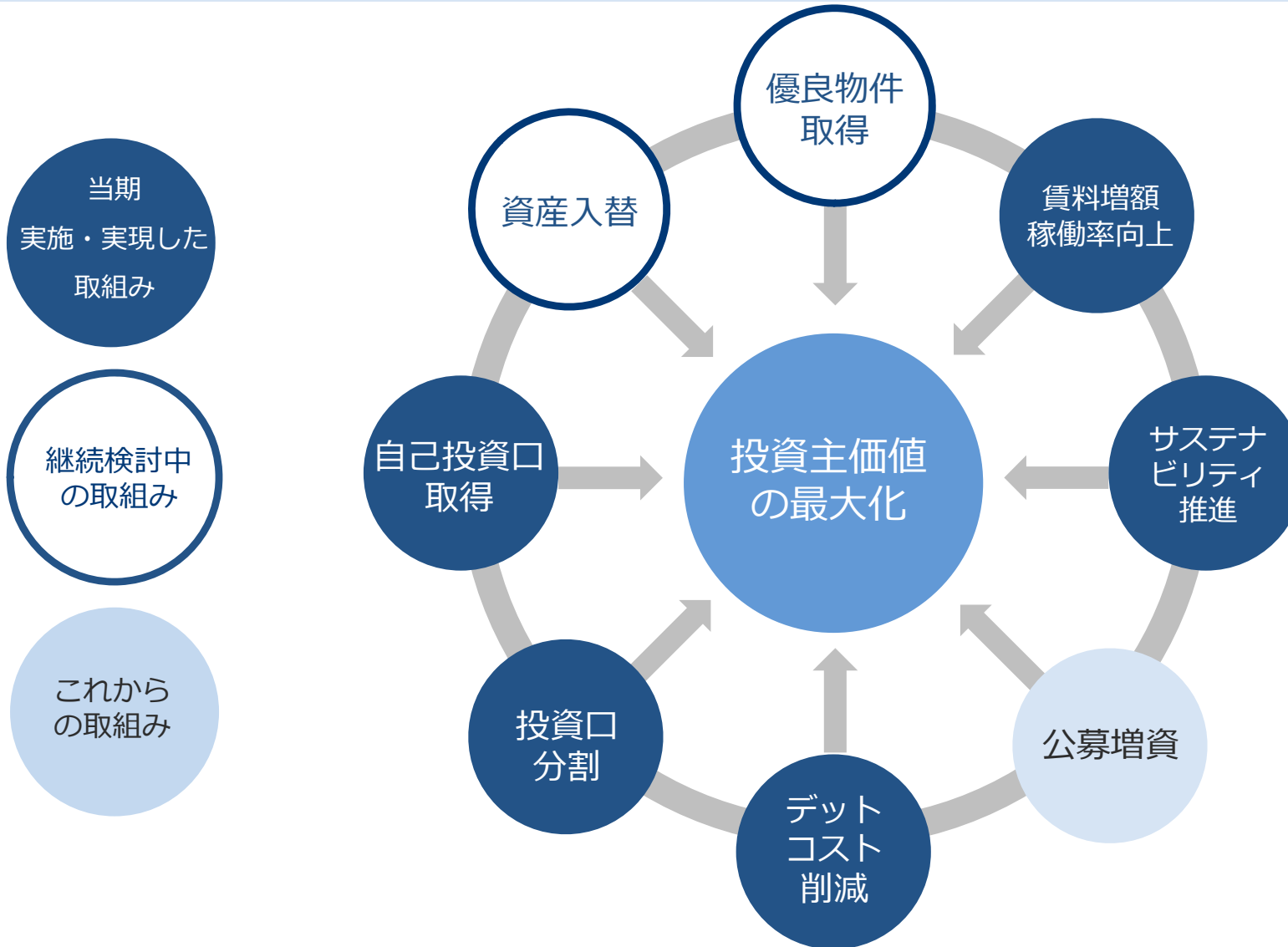
	当期の実績	今後の取組み
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 分配金は8,000円台を達成 2017年9月期：7,864円 → 2018年3月期：8,164円 ● 引き続き高稼働率（2018.3月末時点 98.4%）を維持 ● 8期連続して賃料増額改定の見込み（注2） ● ポートフォリオNOI利回り4.0% 	<ul style="list-style-type: none"> ● 4分割後は分配金2,000円台巡航、更なる成長を目指す ● ポートフォリオNOI利回りの向上 <p>稼働率の維持・向上 賃料増額改定の継続</p> <p>▶</p> <p>ポートフォリオNOI利回り 4%台前半に</p>
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 取得実績なし <p>優良オフィスの物件情報は限定的で、売主と買主との価格目線の開きが大きい状況が継続</p> <p>スポンサールート・独自ルートで情報収集し検討するも購入には至らず</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ポートフォリオの質の向上のための資産入替の検討 中長期的に収益向上が見込める競争力の高い物件への入替えを検討 ● 厳選投資継続による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
財務・IR	<ul style="list-style-type: none"> ● 借換えによりコスト削減と期日分散を実現 平均調達利率：0.77%（2017.9末）→ 0.73%（2018.3末） ● 自己投資口取得の実施 手元資金約10億円で発行済投資口総数の1.1%を取得・消却 ● 投資口分割の実施 2018年4月1日を効力発生日として4分割 	<ul style="list-style-type: none"> ● デットの長期化と期日分散の推進 ● 投資主価値向上のための資本政策の継続検討 ● IRの更なる強化、投資家との建設的対話の継続 国内機関投資家向けIR継続、海外向け・個人向けIR拡充 業績予想2期分開示の継続 ウェブサイトのリニューアル等

(注1) 「分配金」の金額は1口当たりの金額を記載しています。

(注2) 2018年9月期の見込みと合わせて8期連続としています。

投資主価値の向上に向けた取組み②

- 当期、新たな取組みとして自己投資口取得と投資口分割を実施
- 投資主価値の更なる向上を追求





決算

1. 決算ハイライト

■ 分配金は8,000円台を達成、4分割後は2,000円台での巡航と更なる成長を目指す

		第28期 '17年9月期	第29期 '18年3月期	第30期予想 '18年9月期 (注4)	第31期予想 '19年3月期 (注4)
損益・分配金					
営業収益 = 賃貸事業収益	百万円	5,140	5,110	5,157	5,139
営業利益 (賃貸事業損益)	百万円	2,298 (2,796)	2,258 (2,767)	2,277 (2,785)	2,285 (2,792)
当期純利益	百万円	1,760	1,807	1,842	1,851
分配金総額	百万円	1,760	1,807	1,842	1,851
発行済投資口の総口数	口	223,900	221,421	885,684	885,684
一口当たり分配金	円	7,864	8,164	2,080	2,090
ポートフォリオ					
NOI利回り (注1)	%	4.0	4.0	3.9	3.9
期末稼働率	%	98.0	98.4	97.2	97.0
その他					
期末総資産額	百万円	192,290	190,209		
有利子負債額	百万円	95,500	94,500		
含み損益	百万円	24,901	24,856		
LTV (簿価) (注2)	%	49.7	49.7		
LTV (時価) (注3)	%	44.0	43.9		

(注1) NOI利回り = 各期の NOI×2 ÷ 取得価格

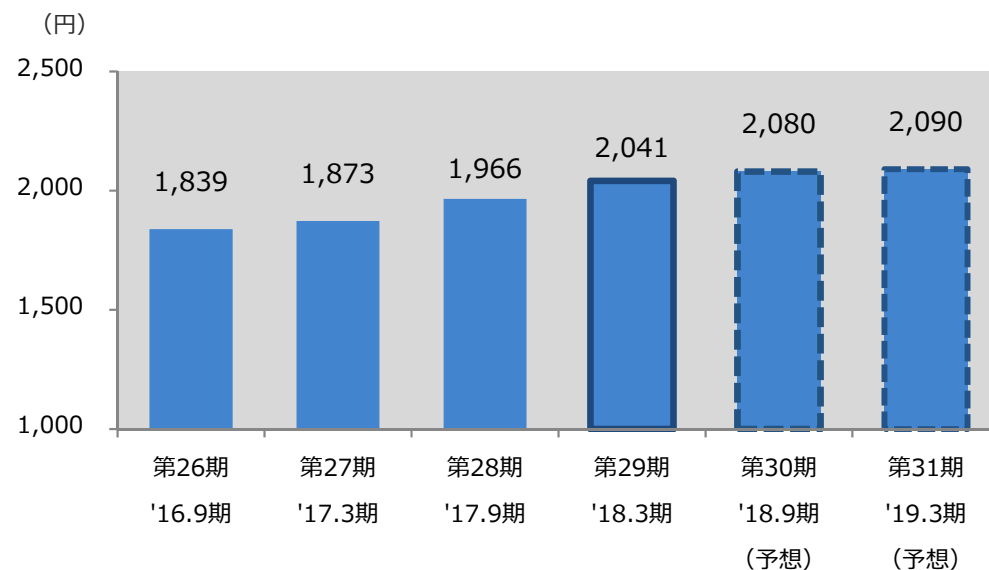
(注2) LTV (簿価) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産額

(注3) LTV (時価) = 有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 含み損益)

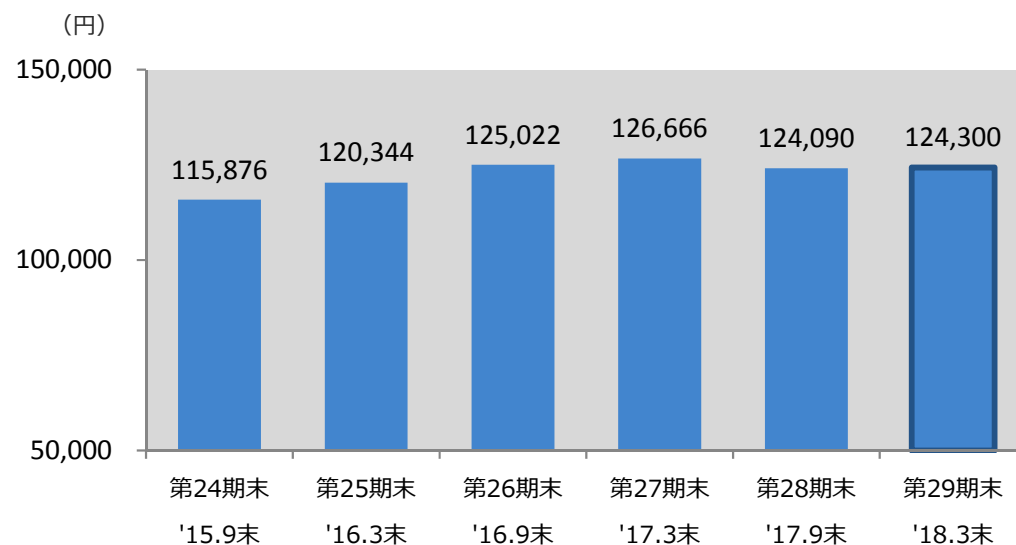
(注4) 業績予想において、未確定のテナントの想定入居は見込んでおりません。

(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,分割後換算) の推移



1口当たりNAV (注5,分割後換算) の推移



2. 決算概要（2018年3月期） (1) 予想比較

■ 品川・御堂筋のリーシング進捗、自己投資口取得・消却等でDPU上振れ

	(百万円)			
	第29期予想 '18年3月期 (注1)	第29期実績 '18年3月期	当期予想比	
営業収益	5,071	5,110	38	0.8%
賃貸事業収益(a)	5,071	5,110	38	0.8%
賃料等収入	4,773	4,798	24	0.5%
水道光熱費収入	298	301	2	1.0%
その他賃貸事業収入	-	11	11	-
営業費用	2,850	2,852	1	0.0%
賃貸事業費用(b)	2,335	2,342	7	0.3%
外部委託費	578	596	17	3.0%
水道光熱費	281	289	8	3.0%
公租公課	426	426	-	0.0%
保険料	9	9	-0	-0.2%
修繕費	145	126	-19	-13.1%
減価償却費(c)	884	885	1	0.2%
その他賃貸事業費用	9	8	-0	-8.9%
資産運用報酬	381	383	2	0.6%
その他一般管理費	134	125	-8	-6.3%
営業利益	2,221	2,258	37	1.7%
賃貸事業損益(a-b)	2,736	2,767	31	1.1%
NOI (a-b+c)	3,620	3,653	32	0.9%
営業外収益	-	1	1	-
営業外費用	451	451	-0	0.0%
支払利息	362	361	-1	-0.4%
その他営業外費用	88	89	1	1.5%
経常利益	1,769	1,808	38	2.2%
当期純利益	1,768	1,807	38	2.2%
分配金総額	1,768	1,807	38	2.2%
発行済投資口の総口数	223,900 口	221,421 口	-2,479 口	-1.1%
1口当たり分配金(DPU)	7,900 円	8,164 円	264 円	3.3%

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算	
	増益	減益
営業利益	37	166 円
賃貸事業損益	31	
賃料等収入	24	
その他賃貸事業収入	11	
外部委託費		17
修繕費	19	
営業外損益	1	6 円
自己投資口取得・消却による 投資口数の減少		90 円

品川・御堂筋のリーシング進捗等
合意解約による違約金
リーシング進捗によるリーシング費用の
上振れ等
コスト削減、工事実施延期等

(注3)

(注1) 2017年11月15日時点の予想です。

(注2) 増減益額を予想時点の発行済投資口の総口数（223,900口）で除した金額です。

(注3) 自己投資口取得・消却に係る費用は考慮していません。

2. 決算概要 (2018年3月期) (2) 前期比較

■ テナント入替に伴う減収を増額改定で打ち返し、財務コスト減少により増益

	(百万円)			
	第28期実績 '17年9月期	第29期実績 '18年3月期	前期実績比	
営業収益	5,140	5,110	-30	-0.6%
賃貸事業収益(a)	5,140	5,110	-30	-0.6%
賃料等収入	4,797	4,798	0	0.0%
水道光熱費収入	341	301	-40	-11.9%
その他賃貸事業収入	1	11	9	545.8%
営業費用	2,842	2,852	9	0.3%
賃貸事業費用(b)	2,344	2,342	-1	-0.1%
外部委託費	585	596	10	1.8%
水道光熱費	329	289	-39	-11.9%
公租公課	428	426	-2	-0.5%
保険料	9	9	-0	-1.3%
修繕費	94	126	32	34.0%
減価償却費(c)	890	885	-5	-0.6%
その他賃貸事業費用	6	8	2	35.9%
資産運用報酬	379	383	4	1.1%
その他一般管理費	118	125	7	6.2%
営業利益	2,298	2,258	-39	-1.7%
賃貸事業損益(a-b)	2,796	2,767	-28	-1.0%
NOI (a-b+c)	3,687	3,653	-33	-0.9%
営業外収益	2	1	-0	-41.1%
営業外費用	538	451	-87	-16.3%
支払利息	416	361	-55	-13.3%
投資口交付費	19	-	-19	-100.0%
その他営業外費用	102	89	-12	-12.3%
経常利益	1,761	1,808	47	2.7%
当期純利益	1,760	1,807	47	2.7%
分配金総額	1,760	1,807	46	2.7%
発行済投資口の総口数	223,900 口	221,421 口	-2,479 口	-1.1%
1口当たり分配金(DPU)	7,864 円	8,164 円	300 円	3.8%

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算	
	増益	減益
営業利益		39
賃貸事業損益		28
賃料等収入	0	
賃料増額改定	32	
フリーレント解消	2	
入退去等		33
外部委託費の増加		10
修繕費の増加		32
営業外損益	86	
支払利息の減少	55	
投資口交付費の減少	19	
自己投資口取得・消却による 投資口数の減少		90 円

増減益額が10百万円以上の物件 (百万円)	DPU換算	
	増益	減益
さいたま	16	
大手町	16	
品川		29
横浜		20
御堂筋		13

増減益の主な要因	
平河町・仙石山・横浜・さいたま・御堂筋等 8物件	賃料増額改定
大手町等	フリーレント解消
平河町・横浜・御堂筋等	入退去等
リーシング費用の増加等	外部委託費の増加
大手町・南青山・錦糸町・品川・御堂筋等	修繕費の増加

リファイナンスに伴う利率低下等	支払利息の減少
-----------------	---------

増減益の主な要因	
リーシング費用減少、減価償却費減少	さいたま
稼働率向上、フリーレント解消	大手町
フリーレント増加、リーシング費用増加、 修繕費増加	品川
稼働率低下	横浜
テナント入替に伴う一時的収入減、 リーシング費用増加、修繕費増加	御堂筋

(注1) 増減益額を2017年9月期末の発行済投資口の総口数(223,900口)で除した金額です。

(注2) 自己投資口取得・消却に係る費用は考慮していません。

3. 業績予想 (1)2018年9月期

■ テナント退去による減収を増額改定と埋め戻し効果が上回り、増収増益を見込む

	(百万円)			
	第29期実績 '18年3月期	第30期予想 '18年9月期 (注1)	当期実績比	
営業収益	5,110	5,157	47	0.9%
賃貸事業収益(a)	5,110	5,157	47	0.9%
賃料等収入	4,798	4,834	35	0.7%
水道光熱費収入	301	323	22	7.5%
その他賃貸事業収入	11	-	-11	-100.0%
営業費用	2,852	2,880	28	1.0%
賃貸事業費用(b)	2,342	2,372	29	1.3%
外部委託費	596	571	-24	-4.1%
水道光熱費	289	324	34	11.9%
公租公課	426	527	100	23.6%
保険料	9	9	0	0.3%
修繕費	126	138	12	9.8%
減価償却費(c)	885	791	-94	-10.7%
その他賃貸事業費用	8	9	0	8.9%
資産運用報酬	383	382	-1	-0.3%
その他一般管理費	125	125	-0	-0.1%
営業利益	2,258	2,277	19	0.9%
賃貸事業損益(a-b)	2,767	2,785	17	0.6%
NOI (a-b+c)	3,653	3,576	-76	-2.1%
営業外収益	1	-	-1	-100.0%
営業外費用	451	434	-16	-3.7%
支払利息	361	343	-17	-4.8%
その他営業外費用	89	90	2	2.7%
経常利益	1,808	1,843	34	1.9%
当期純利益	1,807	1,842	34	1.9%
分配金総額	1,807	1,842	34	1.9%
発行済投資口の総口数	221,421口	885,684口	664,263口	300.0%
1口当たり分配金(DPU)	8,164円	2,080円	-6,084円	-74.5%
(第29期DPUを分割後換算)	2,041円	2,080円	39円	1.9%

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算 (注2)
	増益	減益	
営業利益	19		86円
賃貸事業損益	17		
賃料等収入	35		
賃料増額改定	38		大手町・南青山・仙石山・さいたま等9物件
フリーレント解消	38		大手町・錦糸町・さいたま・御堂筋等
入退去等		40	平河町・銀座・錦糸町・横浜等
水道光熱費収支		11	
外部委託費の減少	24		リーシング費用の減少等
公租公課の増加		100	品川・御堂筋の固定資産税等計上開始、 固定資産税等の土地評価替に伴う増加
修繕費の増加		12	
減価償却費の減少	94		さいたま
営業外損益	15		69円
支払利息の減少	17		第29期のリファイナンスに伴う利率低下 及び借入金10億円減少等
分割による投資口数増加			-6,240円

(注1) 第30期の予想の前提条件の詳細は、2018年5月16日公表の2018年3月期決算短信をご覧ください。業績予想において、未確定のテナントの想定入居は見込んでおりません。

(注2) 増減益額を2018年3月期末の発行済投資口の総口数(221,421口)で除した金額です。

3. 業績予想 (2)2019年3月期

■ テナント退去による減収を増額改定と埋め戻し効果が上回り、賃料等収入増加を見込む

	(百万円)			
	第30期予想 '18年9月期 (注1)	第31期予想 '19年3月期 (注1)	次期予想比	
営業収益	5,157	5,139	-18	-0.4%
賃貸事業収益(a)	5,157	5,139	-18	-0.4%
賃料等収入	4,834	4,847	13	0.3%
水道光熱費収入	323	292	-31	-9.8%
その他賃貸事業収入	-	-	-	-
営業費用	2,880	2,854	-26	-0.9%
賃貸事業費用(b)	2,372	2,346	-25	-1.1%
外部委託費	571	562	-9	-1.6%
水道光熱費	324	281	-42	-13.2%
公租公課	527	524	-3	-0.6%
保険料	9	9	0	0.1%
修繕費	138	146	8	6.0%
減価償却費(c)	791	803	12	1.6%
その他賃貸事業費用	9	18	9	100.5%
資産運用報酬	382	383	0	0.2%
その他一般管理費	125	124	-1	-0.9%
営業利益	2,277	2,285	7	0.3%
賃貸事業損益(a-b)	2,785	2,792	7	0.3%
NOI (a-b+c)	3,576	3,596	19	0.6%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	434	433	-1	-0.2%
支払利息	343	343	-0	-0.1%
その他営業外費用	90	90	-0	-0.9%
経常利益	1,843	1,852	8	0.5%
当期純利益	1,842	1,851	8	0.5%
分配金総額	1,842	1,851	8	0.5%
発行済投資口の総口数	885,684 口	885,684 口	0 口	0.0%
1口当たり分配金(DPU)	2,080 円	2,090 円	10 円	0.5%

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算 (注2)
	増益	減益	
営業利益	7		8 円
賃貸事業損益	7		
賃料等収入	13		
賃料増額改定	16		南青山・さいたま等8物件
フリーレント解消	50		平河町・錦糸町・品川等
入退去等		54	大手町・銀座・横浜等
水道光熱費収支	11		
外部委託費の減少	9		
修繕費の増加		8	
減価償却費の増加		12	銀座・錦糸町・さいたま等
営業外損益	1		1 円

(注1) 第30期及び第31期の予想の前提条件の詳細は、2018年5月16日公表の2018年3月期決算短信をご覧ください。業績予想において、未確定のテナントの想定入居は見込んでおりません。

(注2) 増減益額を2018年9月期末の発行済投資口の総口数(885,684口)で除した金額です。



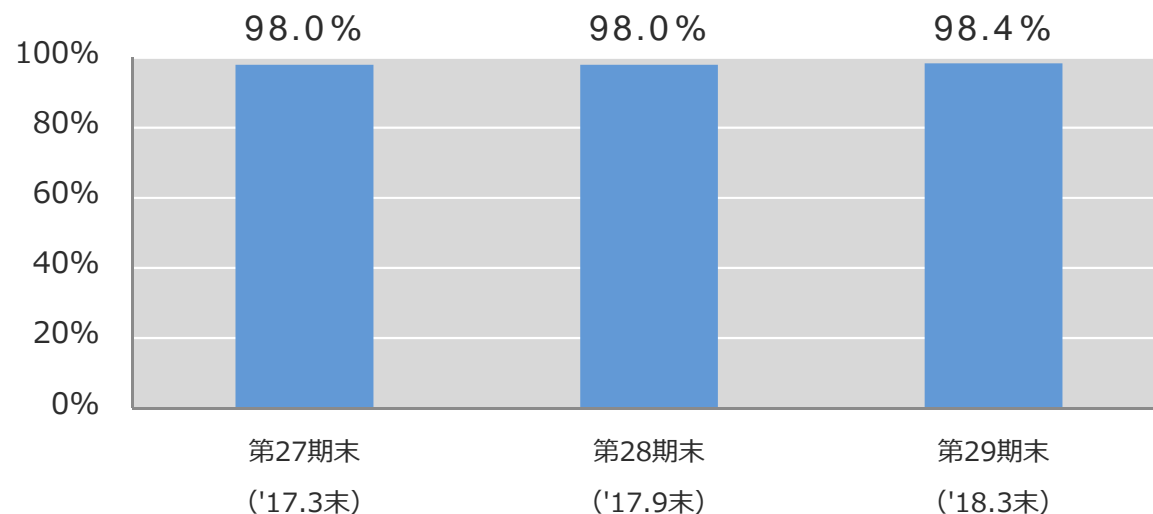
運用状況

1. 内部成長 (1) 内部成長サマリー

高水準の稼働率 と 8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^(注1)は第30期も増額を見込み、8期連続して賃料増額改定を実現する見込み
- 第29期の改定実績は増額16件、据置9件、減額0件で、契約更改対象面積の41.8%で増額を実現

平均増減率^(注1)

第29期 (2018.3期)	:	8.7%
第30期 (2018.9期)	:	5.7% (見込み)

増額面積割合

第29期 (2018.3期)	:	41.8%
第30期 (2018.9期)	:	66.2% (見込み)

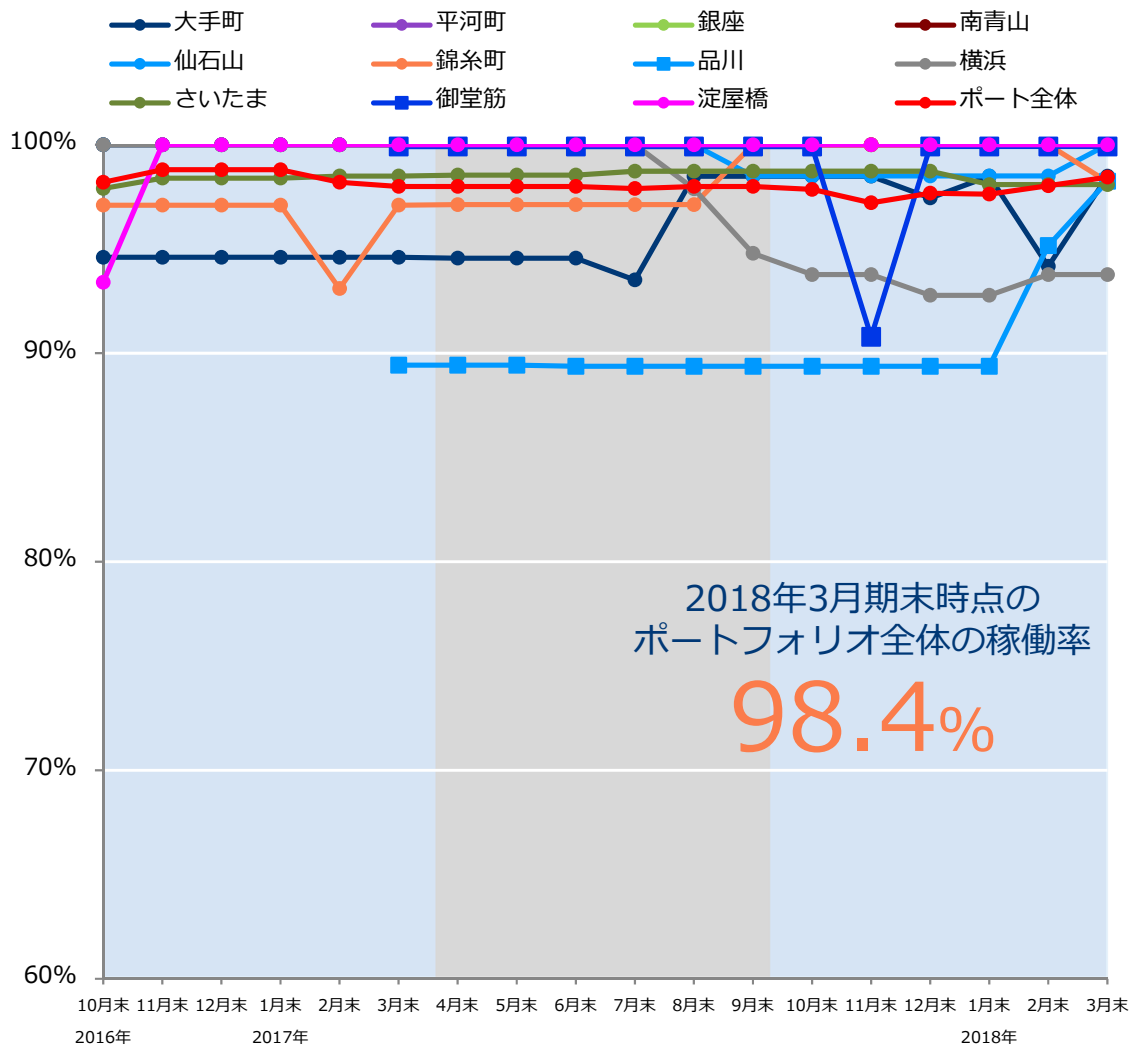
(注1) 「平均増減率」は、共益費を除く賃料のみの比率です。

(注2) 第30期の見込みは、2018年4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98.4%に上昇 (2018年3月末時点)

・ 品川の稼働率が8.8ポイント上昇し、稼働率が95%未満の物件は横浜のみ

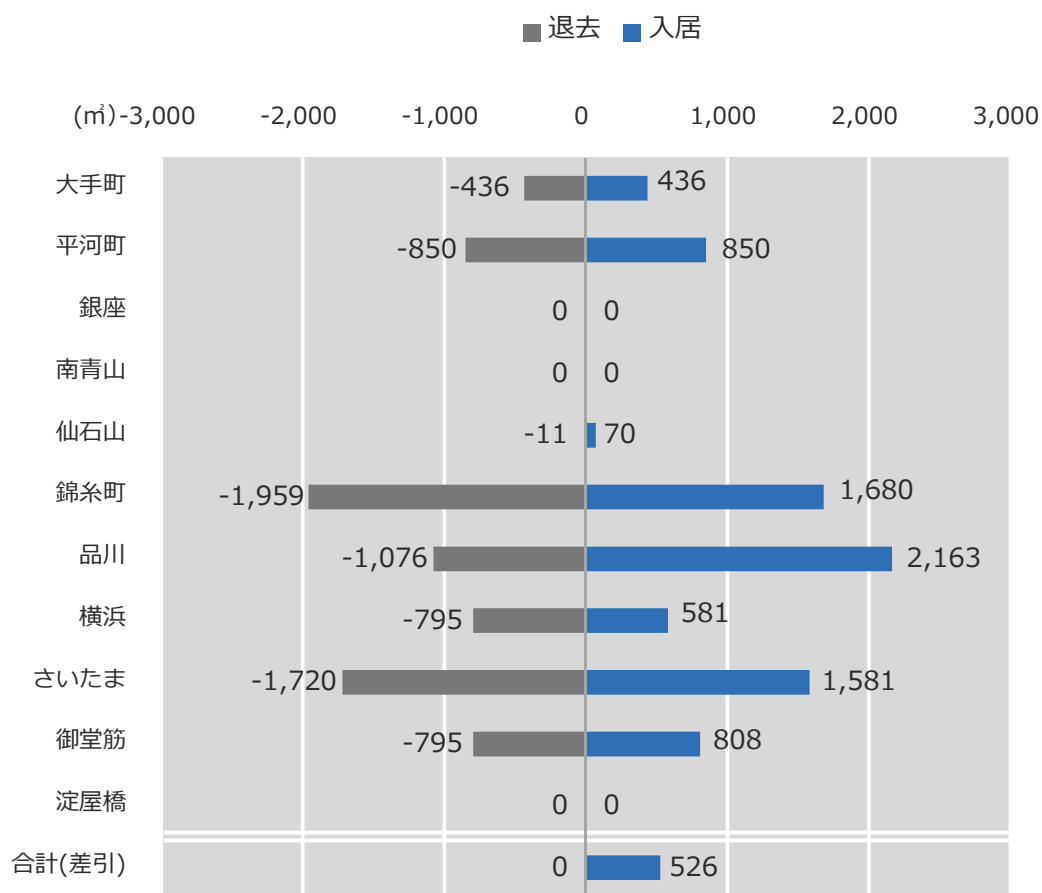


	第27期末 ('17.3末)	第28期末 ('17.9末)	第29期末 ('18.3末)
大手町ファーストスクエア	94.6%	98.5%	98.5%
平河町森タワー	100.0%	100.0%	100.0%
銀座ファーストビル	100.0%	100.0%	100.0%
T K南青山ビル	100.0%	100.0%	100.0%
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0%	98.5%	100.0%
アルカセントラル	97.1%	100.0%	98.2%
品川シーサイドウエストタワー	89.4%	89.4%	98.2%
横浜プラザビル	100.0%	94.8%	93.8%
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.5%	98.7%	98.1%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	99.9%	99.9%	99.9%
淀屋橋フレックスタワー	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体	98.0%	98.0%	98.4%

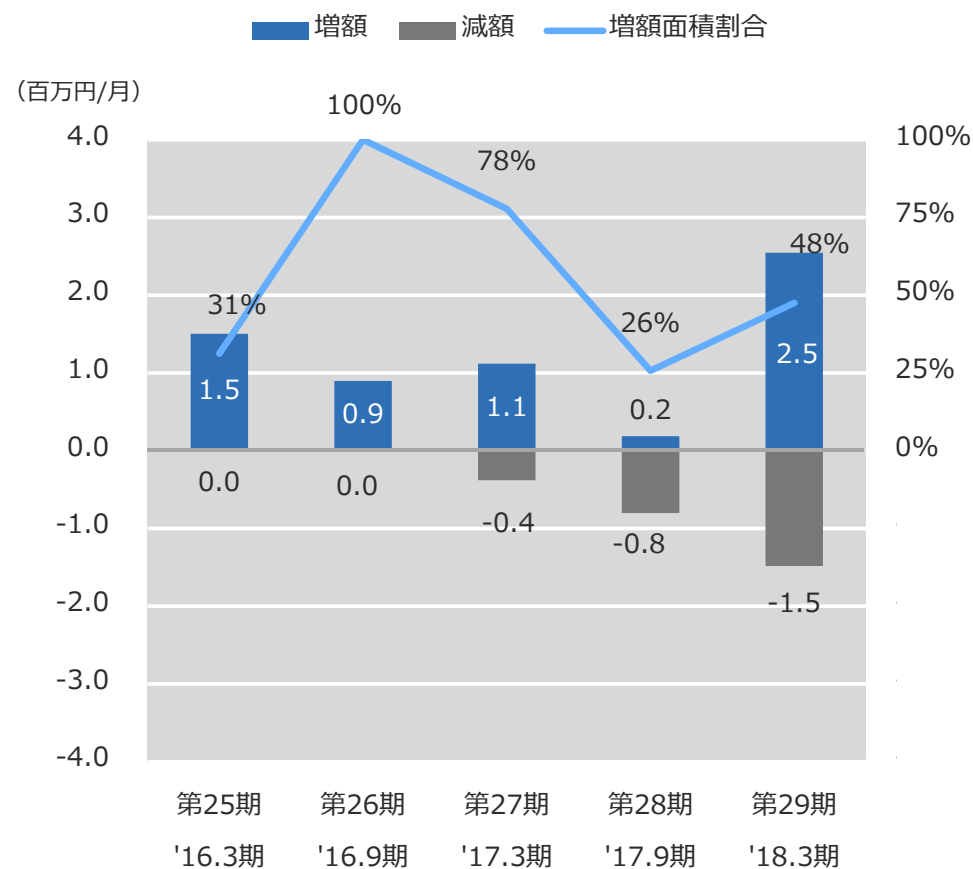
1. 内部成長 (3) テナント入替の状況

■ テナント入替の際に賃料増額を実現

2018年3月期のテナント入退去面積



入替賃料 (テナント入替による月額賃料変動)



(注) 賃料変動額は、各期の新規入居テナントとの賃貸借契約における入替後月額賃料から入替前月額賃料を控除した合計額（共益費を含みます）を記載しています。

1. 内部成長 (4) リーシング状況

品川シーサイドウエストタワー (持分50%換算)

稼働率+8.8%でリーシングほぼ完了

稼働率

'17年9月末	'18年2月末	'18年3月末
89.4%	95.2%	98.2%

・ 708㎡ (214坪) に新規テナントが2月入居	'18年3月期 稼働率+5.8%
・ 1,076㎡ (325坪) が3月解約	'18年3月期 稼働率-8.8%
・ 1,454㎡ (440坪) に新規テナントが3月入居	'18年3月期 稼働率+11.9%

共用部リニューアルによりリーシングを推進



テナント業種 (面積割合、2018年3月末現在)

情報通信業 (3社) 77%	製造業 (2社) 18%
----------------------	--------------------

卸売業・小売業(1社) 5%

アルカセントラル

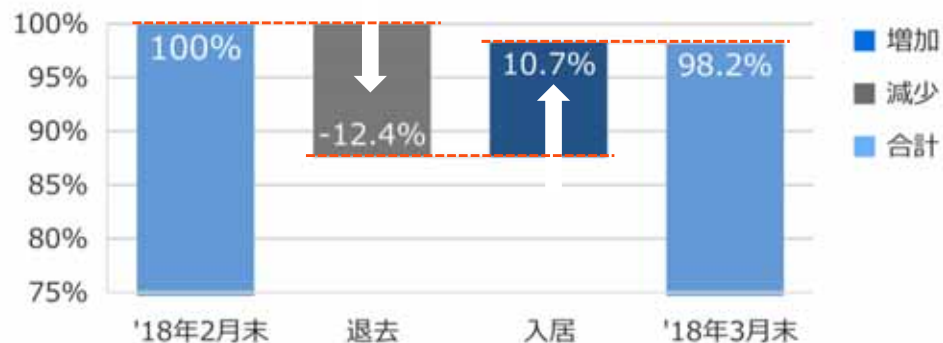
大口テナント退去区画の86%を翌月4テナントで埋め戻し

稼働率

'17年9月末	'18年2月末	'18年3月末
100%	100%	98.2%

・ 1,959㎡ (592坪) が2月末解約	'18年3月期 稼働率-12.4%
・ 1,680㎡ (508坪) に4テナントが3月入居	'18年3月期 稼働率+10.7%

入退去による稼働率の増減



テナント業種 (面積割合、2018年3月末現在)

製造業 (6社) 25%	金融業・保険業 (4社) 23%	情報通信業 (4社) 18%	その他 (5社) 12%
--------------------	------------------------	----------------------	--------------------

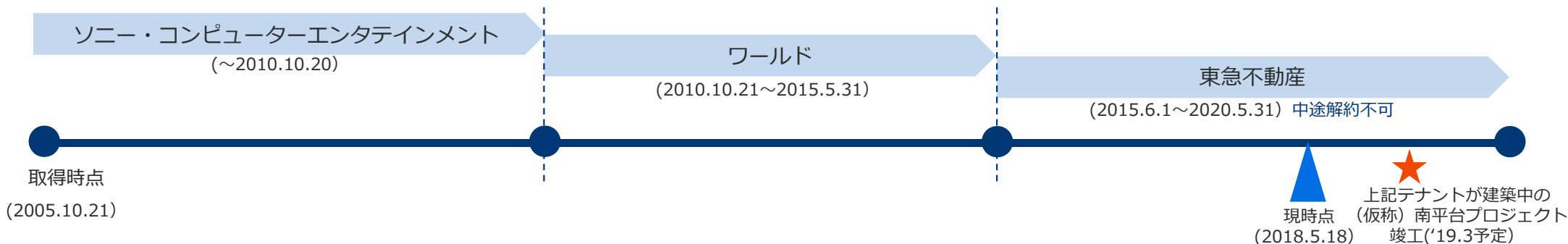
不動産業・物品賃貸業(2社) 14%

卸売業・小売業(3社) 9%

1. 内部成長 (5) 南青山のテナントとマーケットの動向

オフィステナントの変遷と現況

取得以来稼働率は100%を維持（二度のオフィステナント入替時の空室発生無し）、現在の定期借家契約の期間満了は2年後



オフィステナントの状況 (2018年3月末現在)

- 2018年3月9日、東急不動産株式会社より本社機能を移転する方向である旨の連絡有り
- 再契約を行わず貸借が解消するかは未定

賃貸面積	12,243.57㎡
南青山の総賃貸可能面積 (注1) に占める割合	87.4%
GORの総賃貸可能面積 (注2) に占める割合	9.9%
月額賃料	非開示 (注3)
契約満了日	2020年5月31日
賃貸借契約に関する特記事項	契約満了日まで解約不可

(注1) 南青山の総賃貸可能面積：14,012.64㎡

(注2) GORの総賃貸可能面積：123,662.04㎡

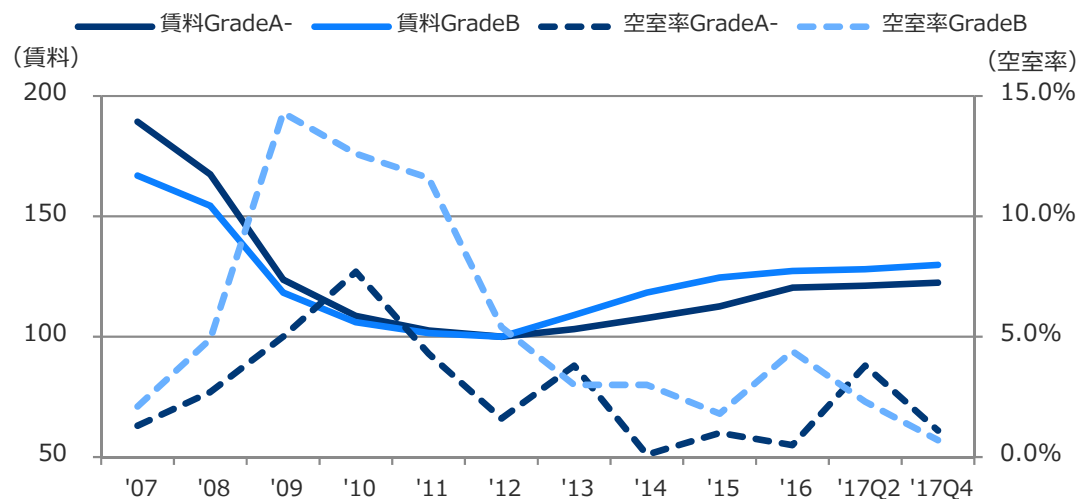
(注3) 南青山のテナント総数は3で、月額賃料（共益費含む）の合計は114百万円です。

今後の方針

- 今後の展開を見据えたプレマーケティングを開始、既に多数の問い合わせ有り
- マルチテナント化と一棟貸しの両面で検討

マーケット動向 (青山含む六本木・赤坂エリア)

周辺エリアの空室率は低水準で推移し賃料は上昇中



(注) 賃料は2012年末を100として指数化

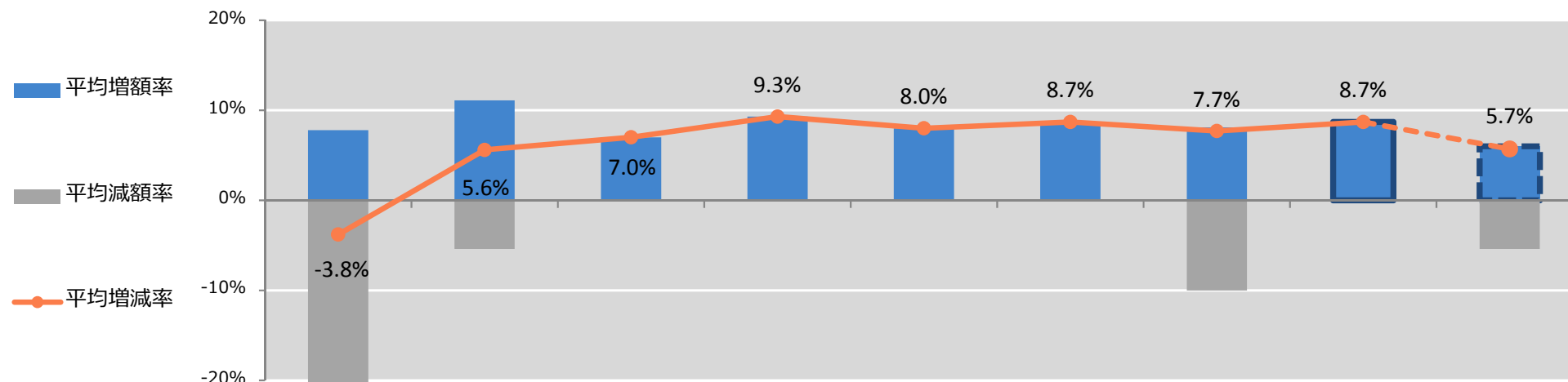
(出所：シービーアールイー株式会社)

1. 内部成長 (6) 賃料改定① 現在の状況

■ 8期連続して賃料増額改定実現の見込み

- ・ 第29期の改定実績は、全25件のうち、増額16件、据置 9件、減額 0件で、平均増減率は+8.7%
- ・ 第30期の改定見込は、全34件のうち、増額17件、据置16件、減額 1件で、平均増減率は+5.7%

大口テナントの賃料増額改定を実現し、平均増額率は縮小するも増額面積割合（第30期見込）が大幅増加



内容 (注1)	第22期 '14.9期	第23期 '15.3期	第24期 '15.9期	第25期 '16.3期	第26期 '16.9期	第27期 '17.3期	第28期 '17.9期	第29期 '18.3期	第30期見込 (注2) '18.9期
契約更改対象面積 (㎡)	18,507	11,709	25,295	13,684	11,304	9,494	32,767	26,115	32,686
件数	35	22	31	17	22	21	49	25	34
賃料増額面積 (㎡)	3,332	2,497	8,804	8,389	7,468	3,090	18,539	10,926	21,647
増額面積割合	18.0%	21.3%	34.8%	61.3%	66.1%	32.5%	56.6%	41.8%	66.2%
平均増額率	7.8%	11.1%	7.0%	9.3%	8.0%	8.7%	8.1%	8.7%	6.0%
増額件数	5	4	12	12	14	13	30	16	17
賃料減額面積 (㎡)	1,996	1,608	-	-	-	-	353	-	341
平均減額率	-20.6%	-5.4%	-	-	-	-	-10.0%	-	-6.4%
減額件数	3	3	-	-	-	-	1	-	1
平均増減率	-3.8%	5.6%	7.0%	9.3%	8.0%	8.7%	7.7%	8.7%	5.7%

(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30期見込は2018年4月末時点の確定、内定分です。

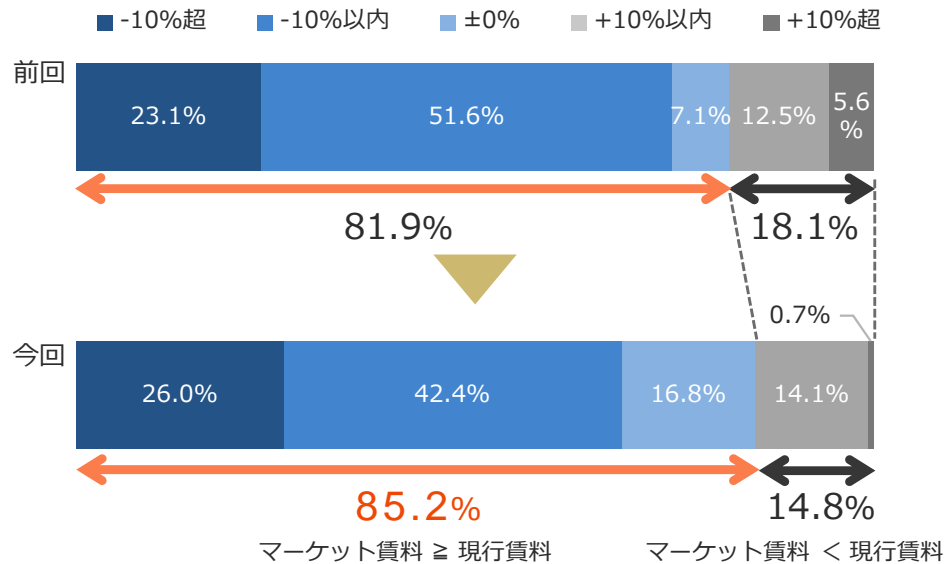
1. 内部成長 (6) 賃料改定② 今後の見通し

■ 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】



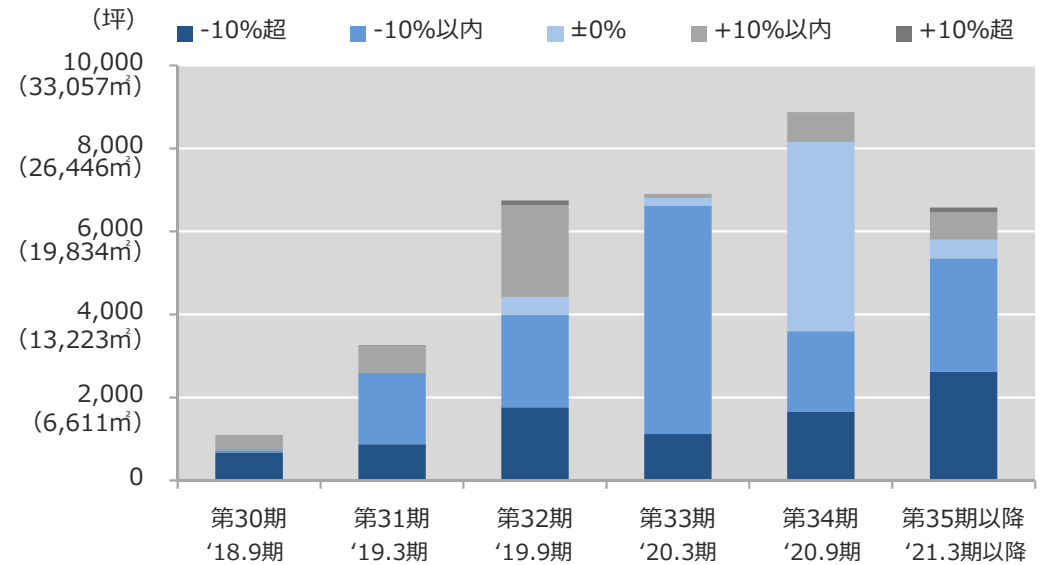
- 賃料増額改定の実現によりネガティブ・レントギャップの一部が解消する一方、マーケット賃料の上昇によりネガティブ・レントギャップが拡大

- ネガティブ・レントギャップは、現行賃料（月額729百万円）の

6.0%に拡大（前回は5.0%）

■ 賃料改定時期ごとの乖離状況

◆乖離率と賃料改定面積のボリューム（注2）【事務所のみ】



乖離率	賃料増額の基本的な考え方
<ul style="list-style-type: none"> ■ -10%超 ■ -10%以内 ■ ±0% 	増額改定の実現を目指す
<ul style="list-style-type: none"> ■ +10%以内 ■ +10%超 	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

(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2018年2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、2018年4月末確定、内定分を含みます。

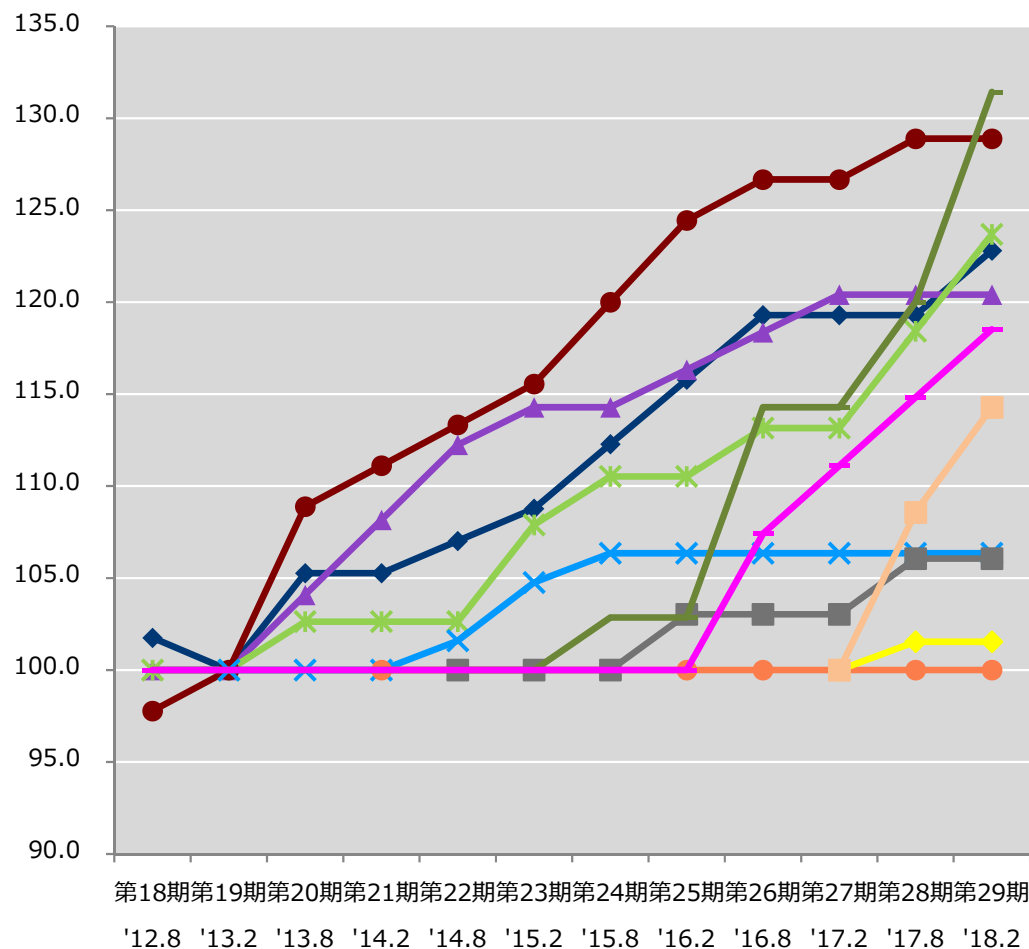
(注2) ・第30期及び第31期中に賃料改定期が到来する契約で既に改定合意している契約については、次回改定期に含めております。

1. 内部成長 (7) 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傾向が継続

- ・ 大手町、銀座、さいたま、御堂筋、淀屋橋で半年前比上昇

保有物件のマーケット賃料の推移



旺盛なテナント需要により5物件でマーケット賃料が上昇

大手町

丸の内・大手町エリアの空室率は2.0%から1.1%に低下 (CBRE '17年Q2→Q4)

銀座

銀座含む八重洲・日本橋エリアの空室率は2.8%から1.8%に低下 (CBRE '17年Q2→Q4)

さいたま

さいたま市 (大宮、さいたま新都心) の空室率は0.5%から0.6% (CBRE '17Q2→Q4) で推移し、超低水準が継続

御堂筋、淀屋橋

淀屋橋エリアの空室率は2.3%から1.7%に低下 (CBRE '17年Q2→Q4)

(注) シービ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

1. 内部成長 (8)サステナビリティの推進

■ 省エネルギー、テナント満足に資する取組みを実施

■ トップレベル事業所認定 (アークヒルズ 仙石山森タワー)



- 東京都より、地球温暖化対策の推進の程度が「極めて優れた」事業所として、平成29年度、優良特定地球温暖化対策事業所の「トップレベル事業所」に認定されました。
- トップレベル事業所に認定された事業所は、東京都の環境確保条例に基づく温室効果ガス排出総量削減義務が2分の1に軽減されます。
- 2018年3月31日現在、オフィスビルで、トップレベル事業所に認定されているのは22事業所、準トップレベル事業所は19事業所です。

(注) 東京都環境局のホームページ「トップレベル事業所等の認定実績」に掲載されている資料に基づきGARが集計

■ LED照明の導入 (品川シーサイドウエストタワー)

2018年3月実施

<導入場所>

- 18フロア中6フロアの共用廊下とエレベーターホール (残り12フロアも順次実施予定)

<導入場所における削減効果> (注) 照明を全灯運用した場合の試算です。

- 電力費とCO₂排出量の**59.3%**を削減見込み
- 年間で、電力費67万円・CO₂排出量13トンの削減 (持分100%換算) ※GORの持分は50%

共用廊下

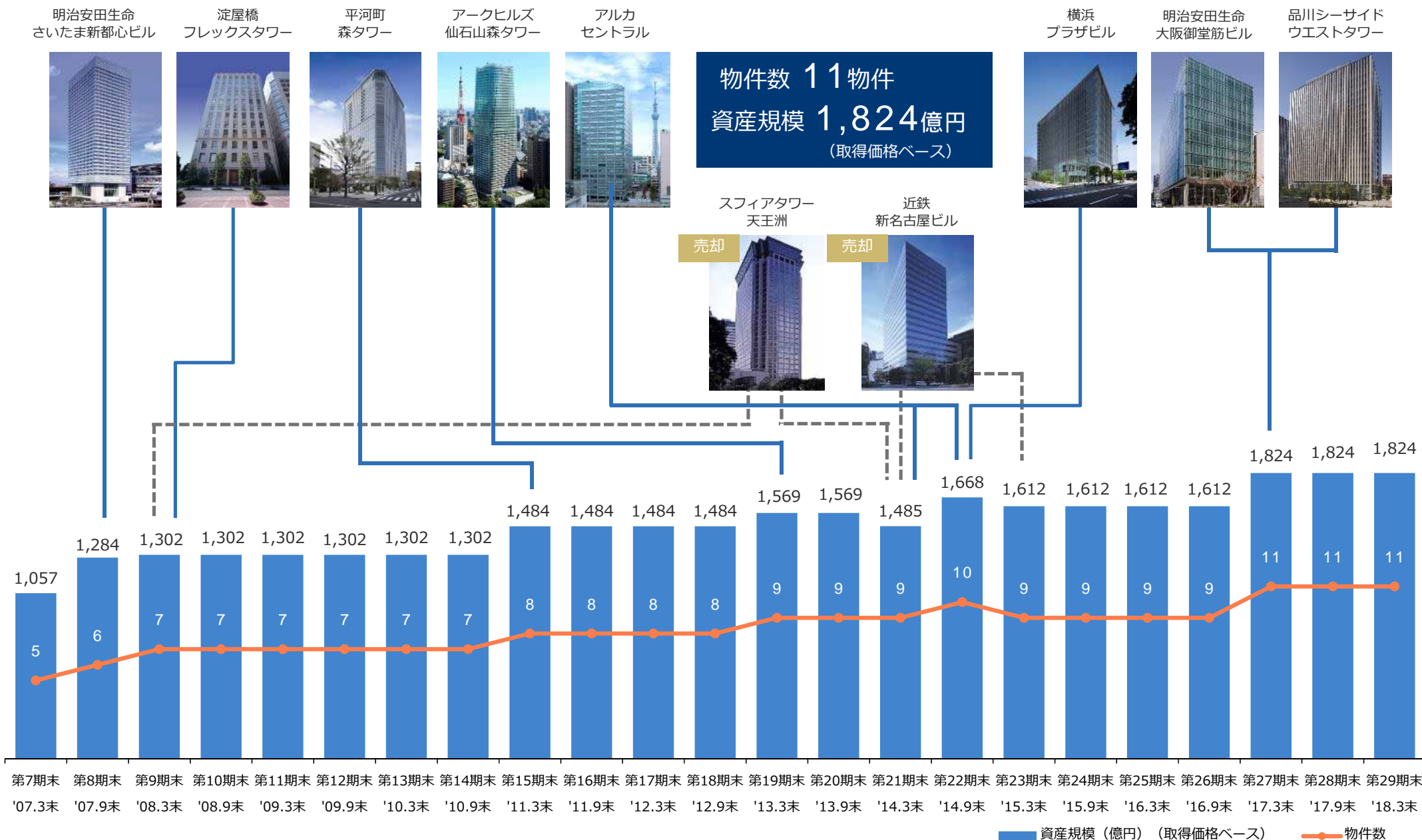


エレベーターホール



2. 外部成長 (1) 外部成長の軌跡

■ 厳選投資、資産入替によりクオリティの高い外部成長を実現



2. 外部成長 (2) これまでの資産入替の実績

■ 時機を捉えた含み益の実現とポートフォリオの質の向上

売却

スフィアタワー天王洲の33%持分 ①



取引年月	'07年10月
価格	94億円
評価額	93億円
築年数	14.6年

スフィアタワー天王洲の67%持分 ②



取引年月	'13年12月
価格	95億円
鑑定評価	93.5億円
築年数	20.8年

近鉄新名古屋ビル



取引年月	'14年3,10月
価格	計184億円
鑑定評価	189億円
築年数	21.1年

取得

淀屋橋フレックスタワー



取引年月	'08年1月
価格	78.3億円
鑑定評価	79.4億円
築年数	1.3年

アルカセントラル



取引年月	'14年3,5月
価格	計153.9億円
鑑定評価	170億円
築年数	17.1年

横浜プラザビル



取引年月	'14年8月
価格	179.5億円
鑑定評価	179.8億円
築年数	4.6年

効果

- ◆ 売却益の実現：38億円 (注2)
- ◆ ポートフォリオの地域分散の推進
- ◆ 築年数：約13年若返り

<背景>

- ・スフィアタワー天王洲の大口テナント集中リスク
- ・スフィアタワー天王洲の含み益増大

- ◆ 近鉄新名古屋ビルの売却益23.8億円を見込み、同じ期にスフィアタワー天王洲の売却損12.2億円計上(注2)

- ◆ 築年数：約4年若返り

<背景>

- ・スフィアタワー天王洲の大口テナント退去
- ・天王洲エリアの賃貸マーケットの低迷

- ◆ 売却益の実現：35.5億円
(3月:23.8億円、10月:11.7億円)

- ◆ 築年数：約17年若返り

<背景>

- ・名古屋エリアのオフィスビル大量供給『2015年問題』
- ・近鉄新名古屋ビルの大口テナント退去リスク

(注1) 「鑑定評価」及び「評価額」は取引の直近の価格時点、「築年数」は取引時点

(注2) スフィアタワー天王洲に係る一連の売却取引で通算25.7億円の売却益を実現

2. 外部成長 (3) 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

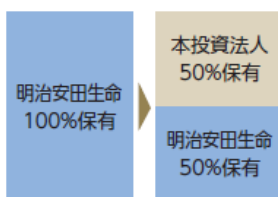
- 両者の持つ多様なネットワークを活用したリーシングの推進
- 両者の運用ノウハウの結集、人的資源の活用による内部成長力の強化

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

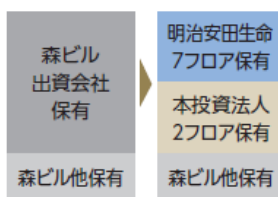


アークヒルズ 仙石山森タワー

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

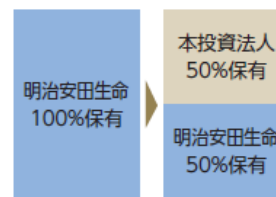


明治安田生命 大阪御堂筋ビル

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



Win

- リーシングネットワークの拡充
- 両者の運用ノウハウの結集等による収益向上の追求

Win

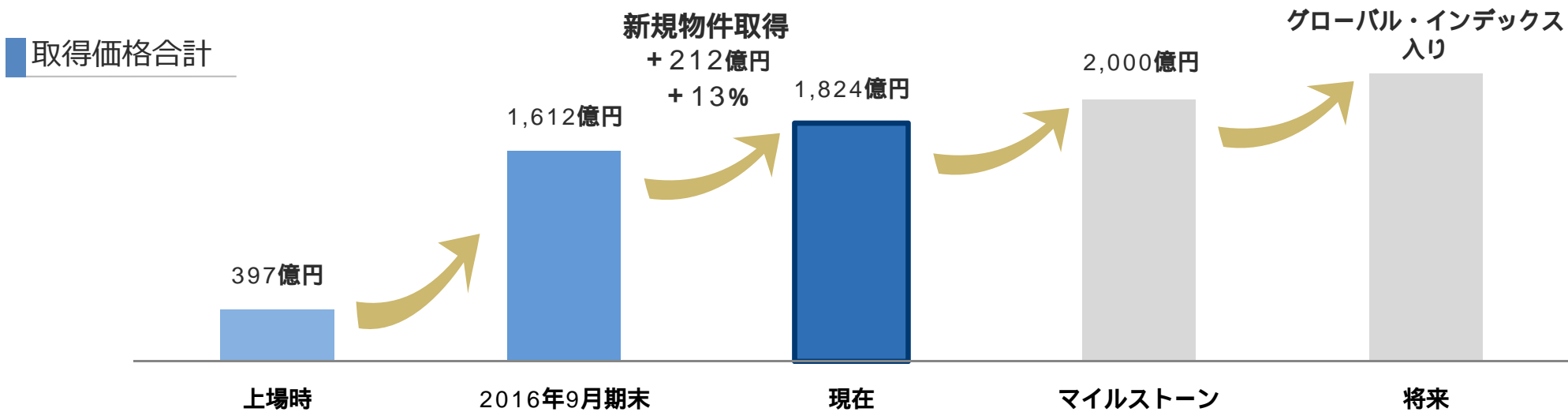
優良不動産の
投資機会多様化

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

2. 外部成長 (4) 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



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

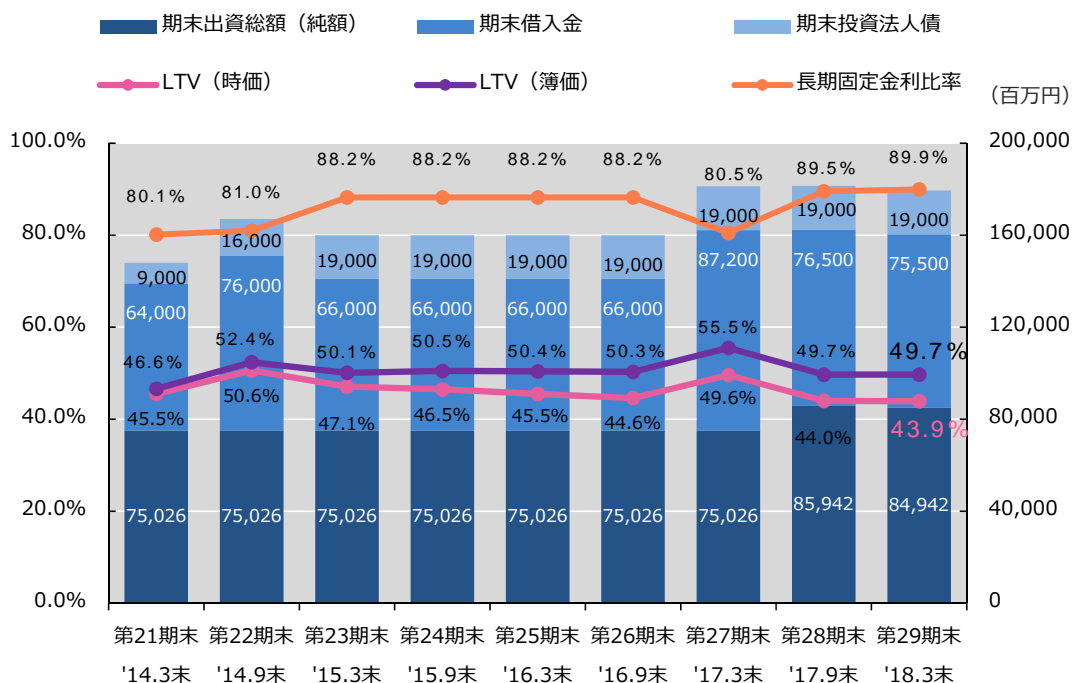
3. 財務 (1) 財務運営の推移

■フリーキャッシュの活用

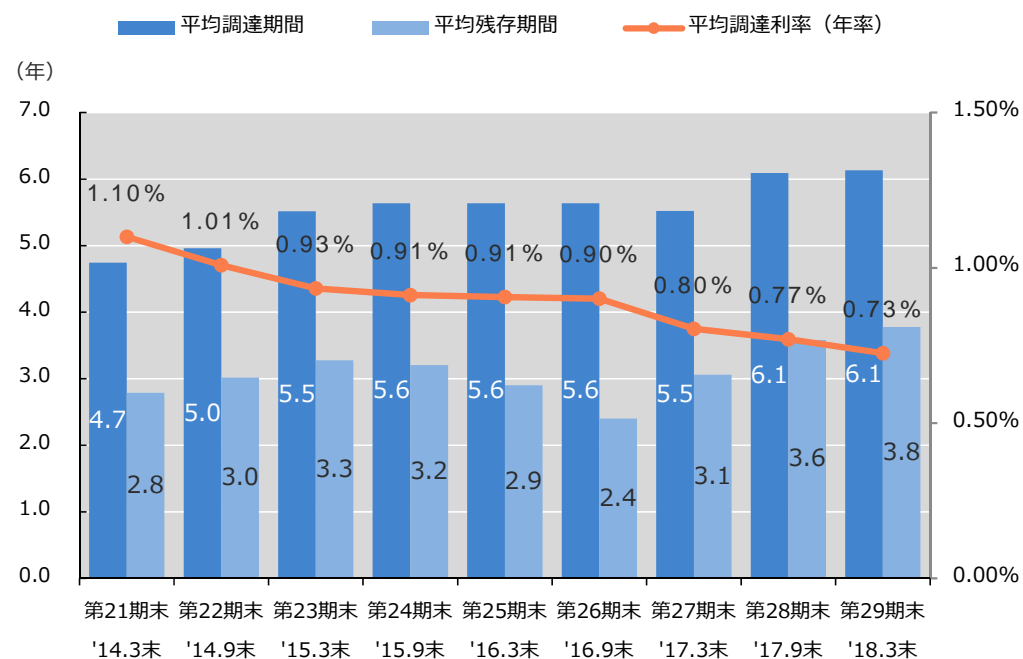
・自己投資口取得にあわせて減額リファイナンスを実施することでLTV水準を維持

■長期固定化と財務コスト削減を両立

資金調達の内訳



有利子負債の条件



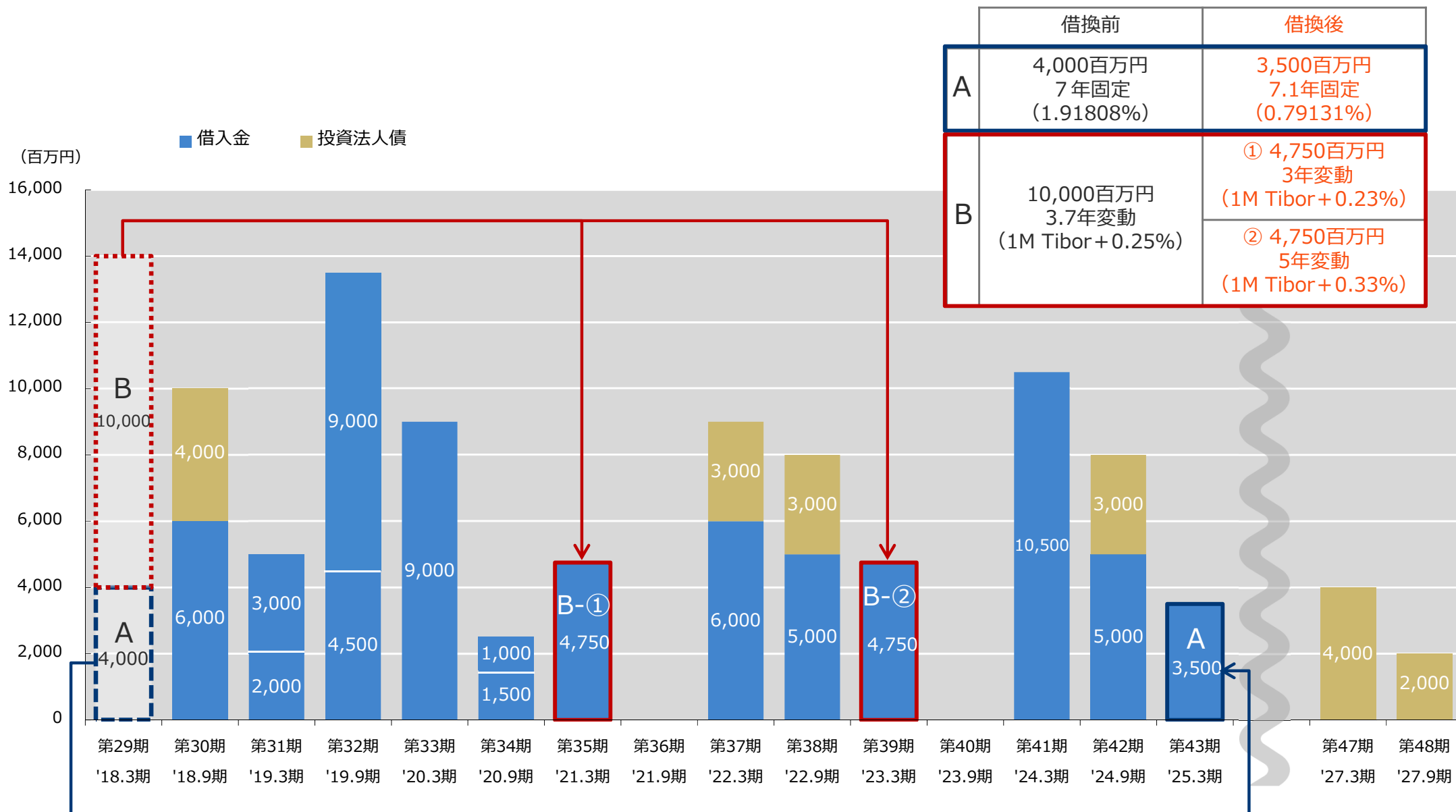
◆有利子負債の内訳

	第28期末	第29期末
借入金	76,500百万円	75,500百万円
投資法人債	19,000百万円	19,000百万円
合計	95,500百万円	94,500百万円

	第28期末	第29期末
平均調達期間	6.09年	6.13年
平均残存期間	3.58年	3.78年
平均調達利率	0.77%	0.73%

3. 財務 (2) 返済期日の分散状況 (2018年3月31日現在)

■ リファイナンス時に返済期日分散を推進



3. 財務 (3) 自己投資口の取得・消却

- フリーキャッシュを活用し、発行済投資口数の1.1%相当の自己投資口を取得・消却
- 1口当たり分配金及びNAVが向上、投資口価格は指数比アウトパフォーム

実施内容

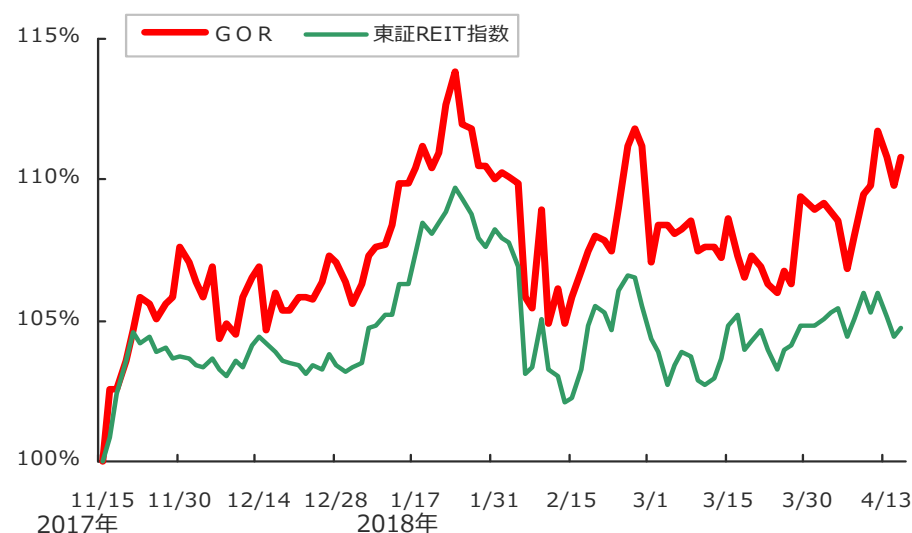
取得した投資口の総数	2,479口 消却前の発行済投資口の総口数（223,900口）に対する割合1.1%
投資口の取得価額の総額	999,786,000円
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2017年11月16日～2018年2月27日
消却	2018年3月16日に取得した全ての投資口を消却 消却後の発行済投資口の総口数：221,421口

意義と効果

資金効率の向上	フリーキャッシュ 40億円のうち約10億円を活用
投資主還元	1口当たり分配金が1.0%増加 <2018年3月期の分配金/口> 8,081円 (注) ▶ 8,164円 (+83円)
1口当たりNAVの向上	<2018年3月期末のNAV/口> 496,164円 (注) ▶ 497,203円 (+1,039円)

(注) 自己投資口の取得・消却を行わなかったと仮定した場合の1口当たり分配金またはNAVで、自己投資口の取得・消却に係る費用を控除しています。

投資口価格の相対推移 (2017.11.15～2018.4.27)



(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) 自己投資口の取得を公表した2017年11月15日の終値を100%としております。 29

3. 財務 (4) 投資口の分割

- 4年前に投資口を2分割 (効力発生日: 2014年4月1日)
- より一層の投資家層の拡大、投資口の流動性向上を目的として今回4分割を実施
※投資口価格40万円が4分割した場合、分割後の投資口価格は10万円

目的

少額投資非課税制度 (NISA) の浸透等を踏まえ、投資口の分割によって投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様が投資しやすい環境を整える

より一層の
投資家層の拡大

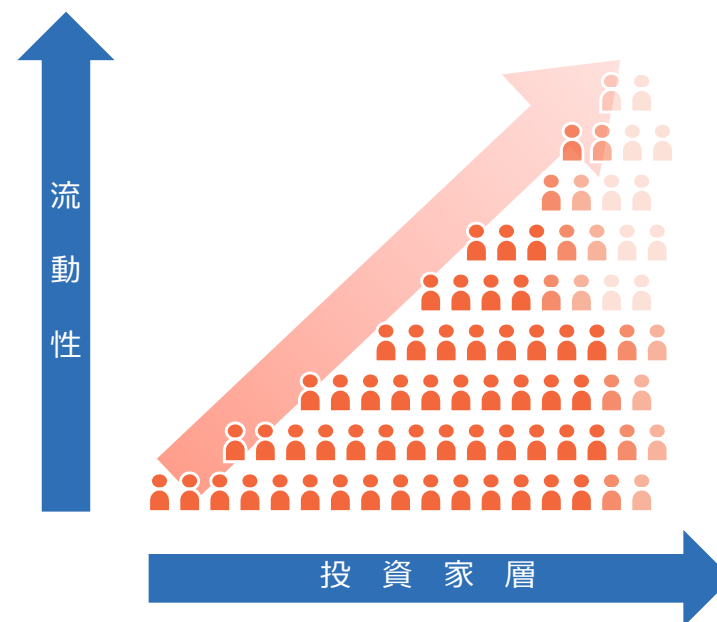
投資口の
流動性の向上

4分割とした理由

- J-R E I Tの投資口価格は10~15万円がボリュームゾーン
- 上場会社の投資単位は10万円前後に集中

概要

分割割合	1口につき4口	
基準日	2018年3月31日	
効力発生日	2018年4月1日	
発行済投資口の 総口数	分割前	221,421口
	分割後	885,684口





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。

期末物件価額一覽 (2018年3月31日現在)

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27期末	第28期末	第29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	28,800	28,300	△500	3.0	2.5	3.0
平河町森タワー	18,200	18,800	23,600	23,700	23,700	—	3.1	2.9	3.3
銀座ファーストビル	12,282	12,500	12,100	12,200	12,200	—	3.4	3.2	3.6
T K南青山ビル	35,000	35,040	33,600	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	10,800	11,000	11,000	—	3.1	2.9	3.3
アルカセントラル (注3)	① 15,031	① 16,600	18,200	18,200	18,200	—	3.9	3.7	4.1
	② 360	② 403							
品川シーサイドウエストタワー	12,000	12,650	12,650	12,900	12,900	—	4.0	3.8	4.2
横浜プラザビル	17,950	17,980	20,000	20,300	20,300	—	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	21,750	22,000	22,150	150	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	9,730	—	3.9	3.9	4.1
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	7,020	7,180	7,000	△180	4.1	3.9	4.3
ポートフォリオ全体	182,476	186,433	198,010	199,610	199,080	△530			

(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29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(①)し、2014年5月30日(第22期)に追加取得(②)しております。

物件名	第29期末 鑑定評価額 (百万円) ①	第29期末 帳簿価額 (百万円) ②	含み損益 (百万円) ③=①-②	帳簿価額比 (%) ③/②
大手町ファーストスクエア	28,300	23,402	4,897	20.9
平河町森タワー	23,700	17,428	6,271	36.0
銀座ファーストビル	12,200	11,692	507	4.3
T K南青山ビル	33,600	33,451	148	0.4
アークヒルズ 仙石山森タワー	11,000	8,129	2,870	35.3
アルカセントラル (注3)	18,200	16,121	2,078	12.9
品川シーサイドウエストタワー	12,900	12,037	862	7.2
横浜プラザビル	20,300	17,634	2,665	15.1
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,150	18,127	4,022	22.2
明治安田生命大阪御堂筋ビル	9,730	9,552	177	1.9
淀屋橋フレックスタワー	7,000	6,645	354	5.3
ポートフォリオ全体	199,080	174,223	24,856	14.3
	1口当たり含み損益		112,260円	

物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第29期（2018年3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	485	537	342	736	241	534	355	506	868	284	217	5,110
賃貸事業収入	百万円	(注1)	537	342	736	241	534	354	506	868	284	217	5,099
その他賃貸事業収入	百万円		–	–	0	–	–	0	0	0	0	0	11
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	259	186	144	292	87	261	153	238	488	104	126	2,342
外部委託費	百万円	(注1)	78	26	63	34	94	53	43	91	41	15	596
水道光熱費	百万円		9	29	39	4	22	36	24	69	23	18	289
公租公課	百万円		28	44	76	12	58	–	31	59	–	19	426
保険料	百万円		0	0	1	0	2	0	0	1	0	0	9
修繕費	百万円		0	5	24	0	4	15	9	28	7	7	126
減価償却費	百万円		68	37	85	33	78	45	127	236	31	63	885
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	0	1	0	1	0	1	0	1	8
C. 不動産賃貸事業損益（A – B）	百万円	225	351	198	444	154	273	201	267	379	179	91	2,767
D. NOI（C + 減価償却費）	百万円	302	419	236	530	188	351	247	395	615	210	155	3,653
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）	%	2.6	4.6	3.8	3.0	4.5	4.6	4.1	4.4	5.4	4.6	4.0	4.0
G. 償却後利回り（C × 2 ÷ E）	%	1.9	3.9	3.2	2.5	3.7	3.5	3.4	3.0	3.3	3.9	2.3	3.0

(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 (2018年3月31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	(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	2,329.93	1.9
7	株式会社アルビオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	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	(注2)	金融業、保険業	淀屋橋フレックスタワー	2,022.57	1.7
10	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	1,815.81	1.5
	合 計			39,475.79	32.4

(注1) 2018年3月31日現在の「総賃貸面積」は、121,742.16㎡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。

■ 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持分割合約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。



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 15.1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 11,242m²

ポートフォリオの特徴① 【近】

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



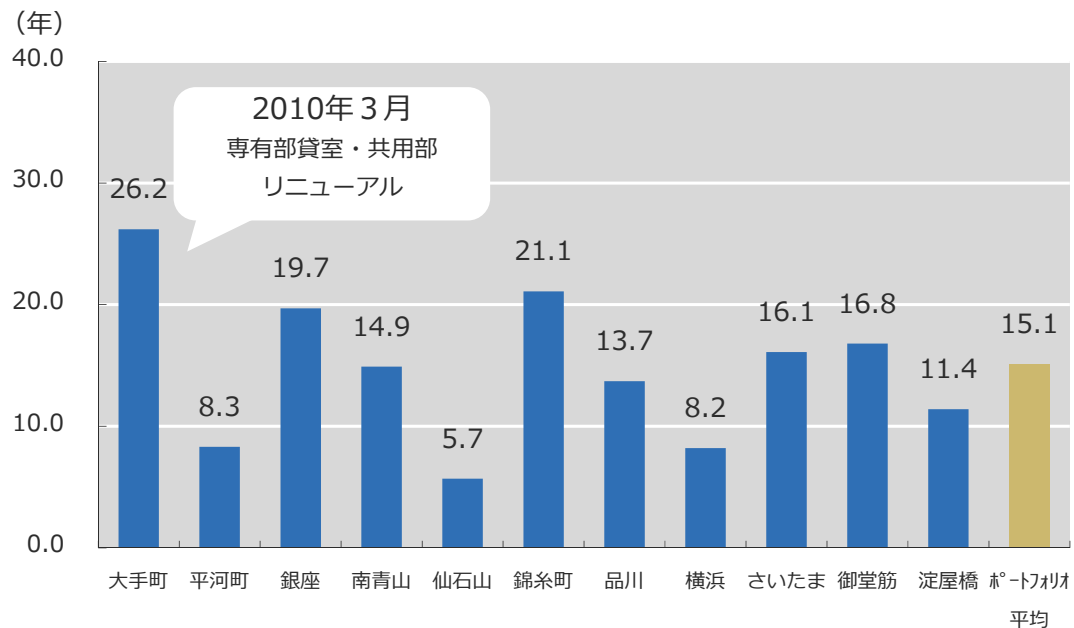
明治安田生命大阪御堂筋ビル



淀屋橋フレックスタワー



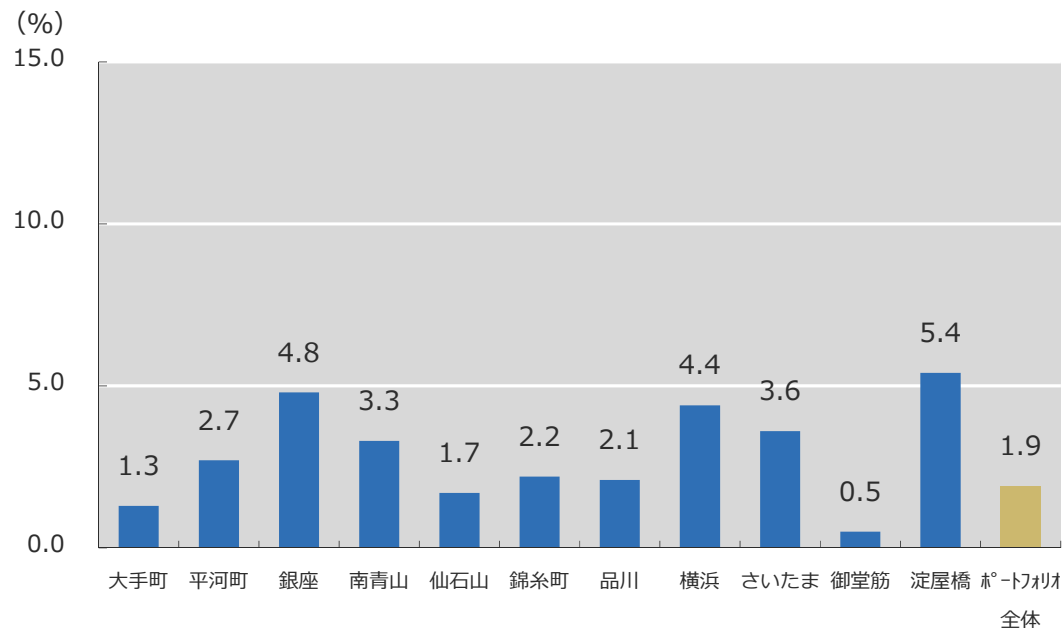
築年数



(注1) 2018年3月31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。

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。

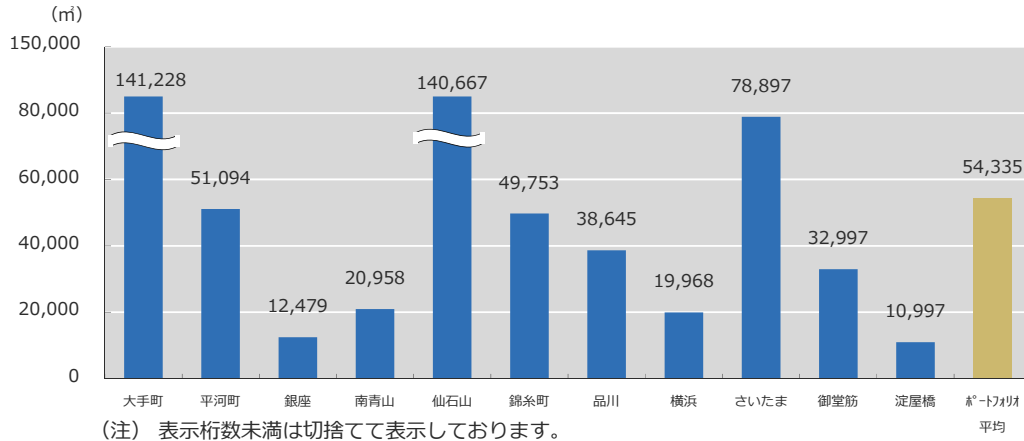
ポートフォリオ平均の築年数

15.1年

ポートフォリオ全体のPML値

1.9%

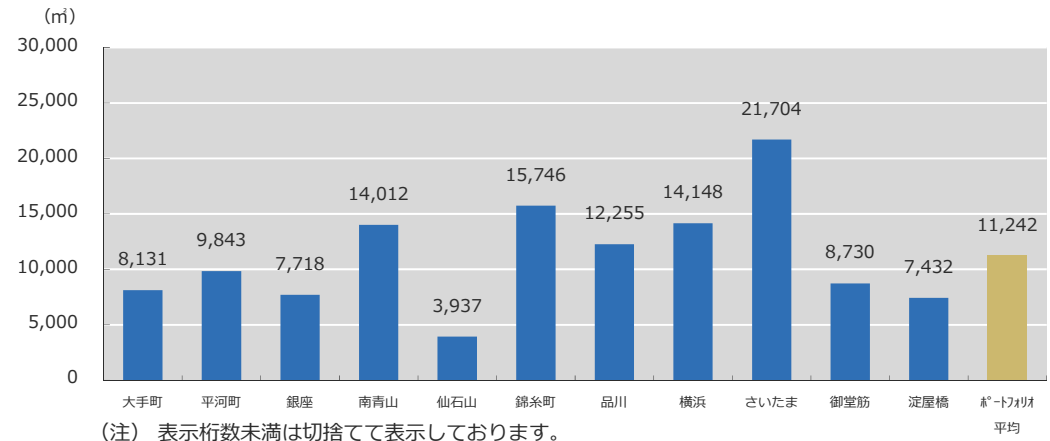
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



1物件あたり平均延床面積

54,335m²

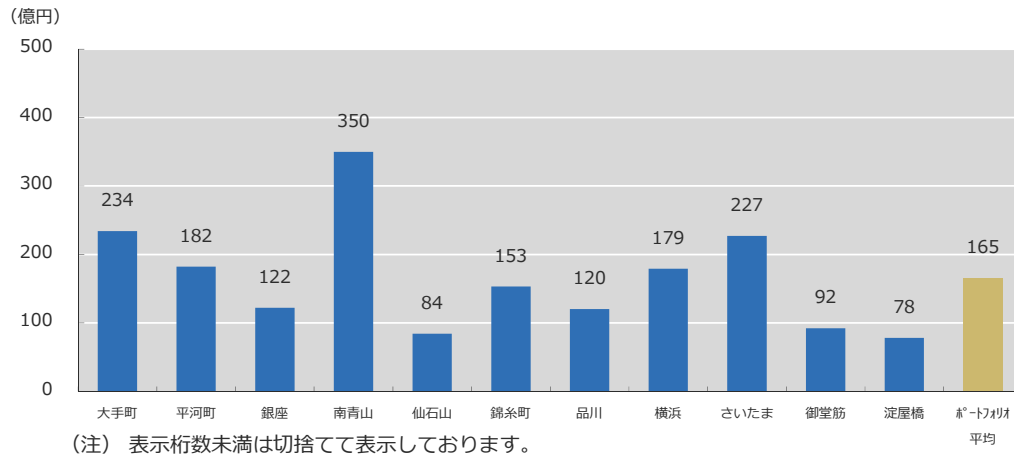
総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、GOR持分面積)



1物件あたり平均総賃貸可能面積

11,242m²

取得価格



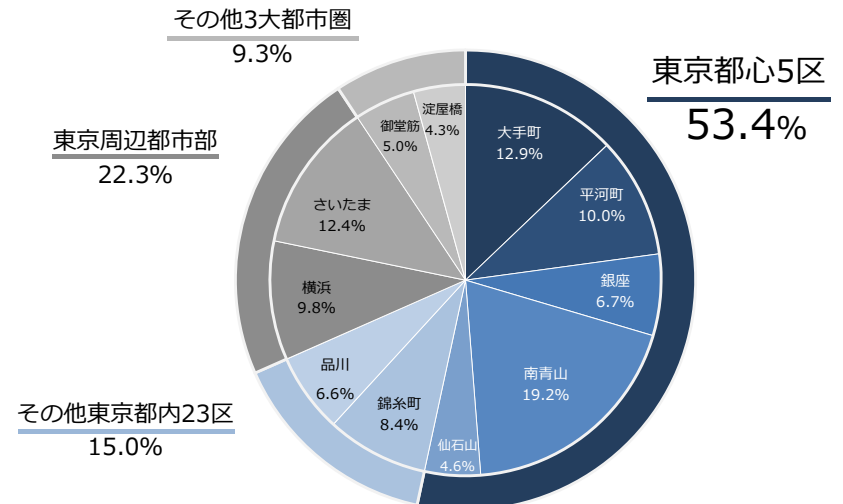
取得価格の総額

11物件 1,824億円

1物件あたり平均取得価格

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

28,300百万円 (2018年3月31日時点)

総賃貸可能面積

8,131.75㎡ (2018年3月31日時点)

稼働率

98.5% (2018年3月31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

部分	
区分	GOR
持分割合	3,178,247分の320,431

(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。



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 (2018年3月31日時点)

総賃貸可能面積 9,843.52㎡ (2018年3月31日時点)

稼働率 100.0% (2018年3月31日時点)

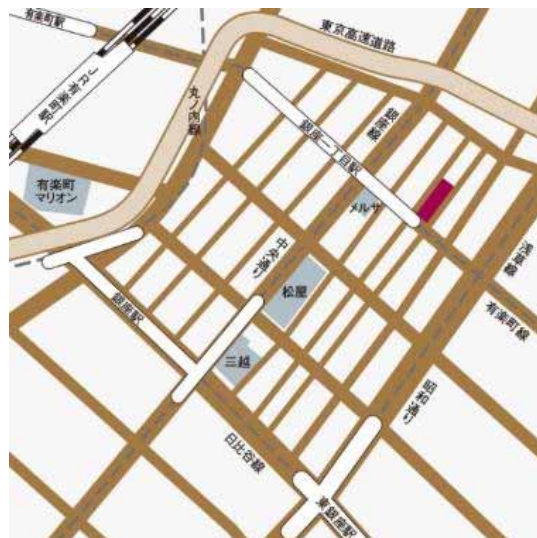
契約形態 普通借家契約

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



(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。



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 (GOR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11階建
建築時期	1998年8月
-----以下、GOR持分について記載-----	
取得日	2005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 (2004年11月30日時点)
期末鑑定評価額	12,200百万円 (2018年3月31日時点)
総賃貸可能面積	7,718.86㎡ (2018年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2018年3月31日時点)
契約形態	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)



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17階建
建築時期	2003年5月
取得日	2005年10月21日
取得価格	35,000百万円
取得時の鑑定評価額	35,040百万円 (2005年7月31日時点)
期末鑑定評価額	33,600百万円 (2018年3月31日時点)
総賃貸可能面積	14,012.64㎡ (2018年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2018年3月31日時点)
契約形態	定期建物賃貸借契約 (一部、普通借家契約)



所在地

港区六本木一丁目9番10号

面積

(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

陸屋根地下4階付47階建

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 (2018年3月31日時点)

総賃貸可能面積

3,937.95㎡ (2018年3月31日時点)

稼働率

100.0% (2018年3月31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

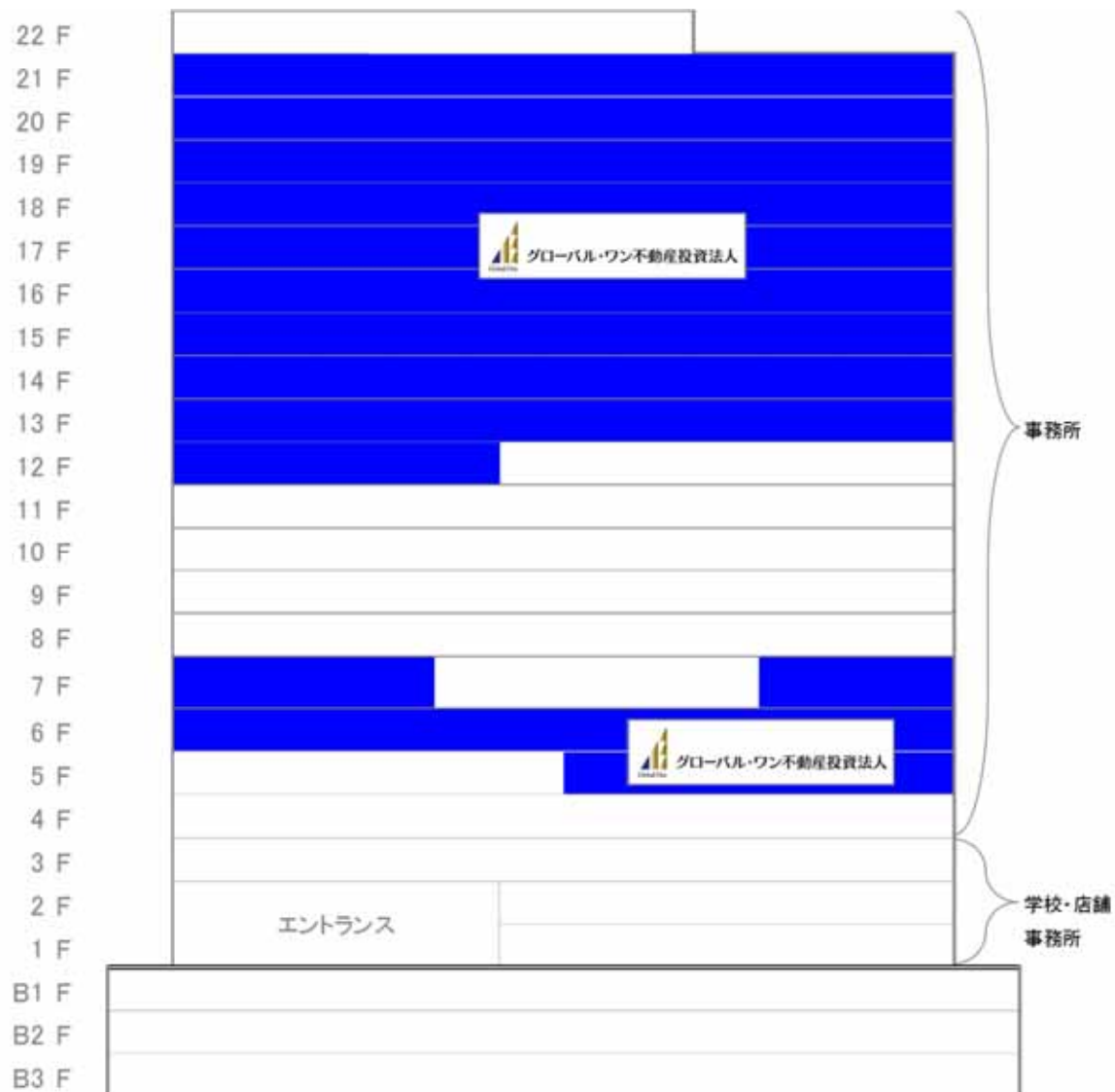
GORの保有は2フロアであるものの、本スキームの採用により、固定賃料期間経過後も収益の安定化に寄与

(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 (2018年3月31日時点)
総賃貸可能面積	15,746.41㎡ (2018年3月31日時点)
稼働率	98.2% (2018年3月31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。



所在地	品川区東品川四丁目12番2号
面積	(土地) 5,935.08㎡ (建物) 38,645.33㎡ / 延床面積
構造	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
建築時期	2004年8月

-----以下、G O R持分（準共有持分50%）について記載-----

取得日	2017年3月24日
取得価格	12,000百万円
取得時の鑑定評価額	12,650百万円 (2017年2月1日時点)
期末鑑定評価額	12,900百万円 (2018年3月31日時点)
総賃貸可能面積	12,255.39㎡ (2018年3月31日時点)
稼働率	98.2% (2018年3月31日時点)
契約形態	普通借家契約



所在地	横浜市神奈川区金港町2番地6
面積	(土地) 2,720.30㎡ (建物) 19,968.20㎡ / 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12階建
建築時期	2010年2月
取得日	2014年8月1日
取得価格	17,950百万円
取得時の鑑定評価額	17,980百万円 (2014年6月5日時点)
期末鑑定評価額	20,300百万円 (2018年3月31日時点)
総賃貸可能面積	14,148.34㎡ (2018年3月31日時点)
稼働率	93.8% (2018年3月31日時点)
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



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35階建
建築時期	2002年3月

-----以下、GOR持分（共有持分50%）について記載-----

取得日	2007年4月25日
取得価格	22,700百万円
取得時の鑑定評価額	22,820百万円 (2007年2月1日時点)
期末鑑定評価額	22,150百万円 (2018年3月31日時点)
総賃貸可能面積	21,704.32㎡ (2018年3月31日時点)
稼働率	98.1% (2018年3月31日時点)
契約形態	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 (2018年3月31日時点)
総賃貸可能面積 8,730.59㎡ (2018年3月31日時点)
稼働率 99.9% (2018年3月31日時点)
契約形態 定期建物賃貸借契約



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12階建
建築時期	2006年11月
取得日	2008年1月31日
取得価格	7,834百万円
取得時の鑑定評価額	7,940百万円 (2007年11月1日時点)
期末鑑定評価額	7,000百万円 (2018年3月31日時点)
総賃貸可能面積	7,432.28㎡ (2018年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2018年3月31日時点)
契約形態	普通借家契約

項目		計算式 (注)	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{ (D+E) \div 2 \}$	0.6	0.8	0.8	0.9	0.9
② (年換算)	%		(1.3)	(1.7)	(1.6)	(1.8)	(1.9)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{ (F+G) \div 2 \}$	1.4	1.9	1.9	2.1	2.1
④ (年換算)	%		(2.8)	(3.7)	(3.8)	(4.3)	(4.1)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	45.3	45.4	40.1	45.8	45.8
⑥ 期末総資産有利子負債比率 (LTV)	%	$H \div E$	50.4	50.3	55.5	49.7	49.7
⑦ NOI (Net Operating Income)	百万円	$A + I$	2,757	3,122	3,197	3,687	3,653
⑧ FFO (Funds from Operation)	百万円	$C + I - J$	1,870	2,228	2,270	2,651	2,693

(注) 参照数値

項目	期	期				
		第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
A 貸貸事業損益	百万円	1,961	2,318	2,378	2,796	2,767
B 経常利益	百万円	1,076	1,426	1,453	1,761	1,808
C 当期純利益	百万円	1,075	1,425	1,452	1,760	1,807
D 期首総資産	百万円	168,405	168,692	169,115	191,258	192,290
E 期末総資産	百万円	168,692	169,115	191,258	192,290	190,209
F 期首純資産	百万円	76,362	76,412	76,743	76,770	87,995
G 期末純資産	百万円	76,412	76,743	76,770	87,995	87,042
H 期末有利子負債	百万円	85,000	85,000	106,200	95,500	94,500
I 減価償却費	百万円	795	803	818	890	885
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

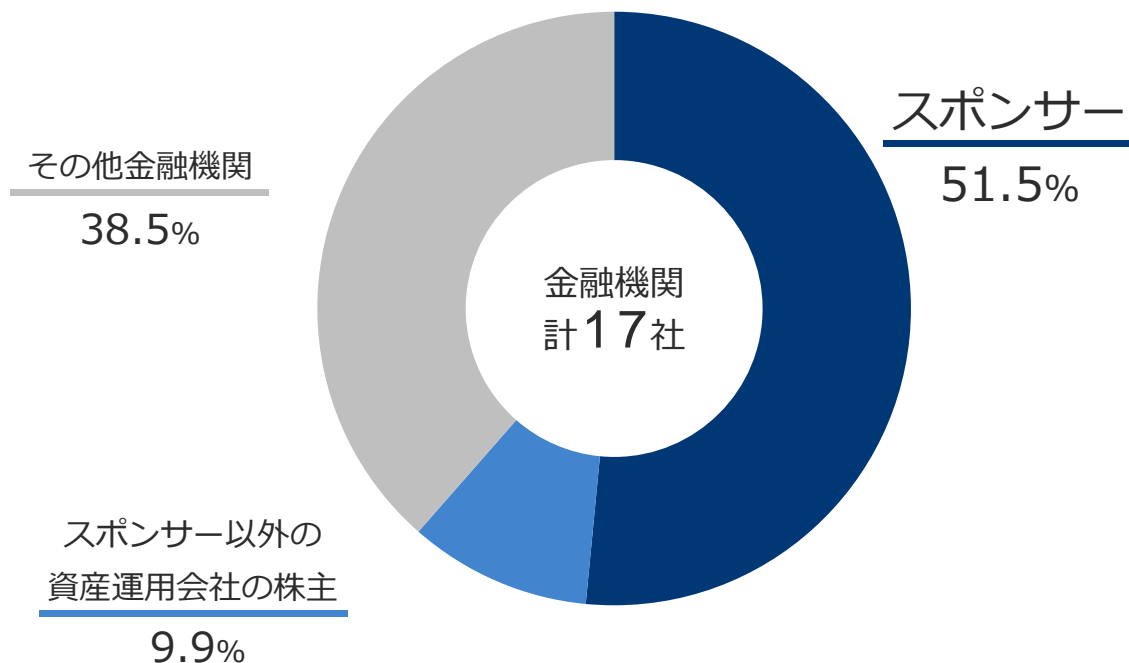
項目	期	期				
		第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
① 期末評価額	百万円	172,810	175,720	198,010	199,610	199,080
② 帳簿価額合計	百万円	154,836	154,120	175,135	174,708	174,223
③ (①-②)	百万円	17,973	21,599	22,874	24,901	24,856
④ 期末総資産	百万円	168,692	169,115	191,258	192,290	190,209
⑤ (③+④)	百万円	186,665	190,714	214,132	217,192	215,065
⑥ 期末有利子負債	百万円	85,000	85,000	106,200	95,500	94,500
⑦ LTV (⑥/⑤)	%	45.5	44.6	49.6	44.0	43.9

- 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UFJ銀行	35,400	46.9%
●日本政策投資銀行	13,000	17.2%
●三井住友銀行	5,250	7.0%
●福岡銀行	4,750	6.3%
●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	1.9%
●足利銀行	1,000	1.3%
●損害保険ジャパン日本興亜	800	1.1%
●常陽銀行 ● 第四銀行 ● 東日本銀行 ● 東京海上日動火災保険	2,000	2.6%
合計	75,500	100.0%

(注) 2018年4月16日付で三菱UFJ信託銀行株式会社の国内法人貸出等業務は、株式会社三菱UFJ銀行に承継されております。



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継続されており、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①

借入金の詳細 (2018年3月31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	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、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
	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、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	2014年8月1日	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、日本政策投資銀行	1,500	2012年10月18日	1.37322 固定金利	2020年9月30日 (第34期)	8.0年
	明治安田生命保険	1,000	2013年1月31日	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、七十七銀行	4,750	2018年3月30日	0.28545 変動金利 (注)	2021年3月31日 (第35期)	3.0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
	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、三井住友銀行、福岡銀行、七十七銀行	4,750	2018年3月30日	0.38545 変動金利 (注)	2023年3月31日 (第39期)	5.0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
	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
日本政策投資銀行	3,500	2018年2月28日	0.79131 固定金利	2025年3月31日 (第43期)	7.1年	
合計		75,500				

(注) 借入金利の適用期間は2018年3月31日から2018年4月27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（2018年3月31日現在）

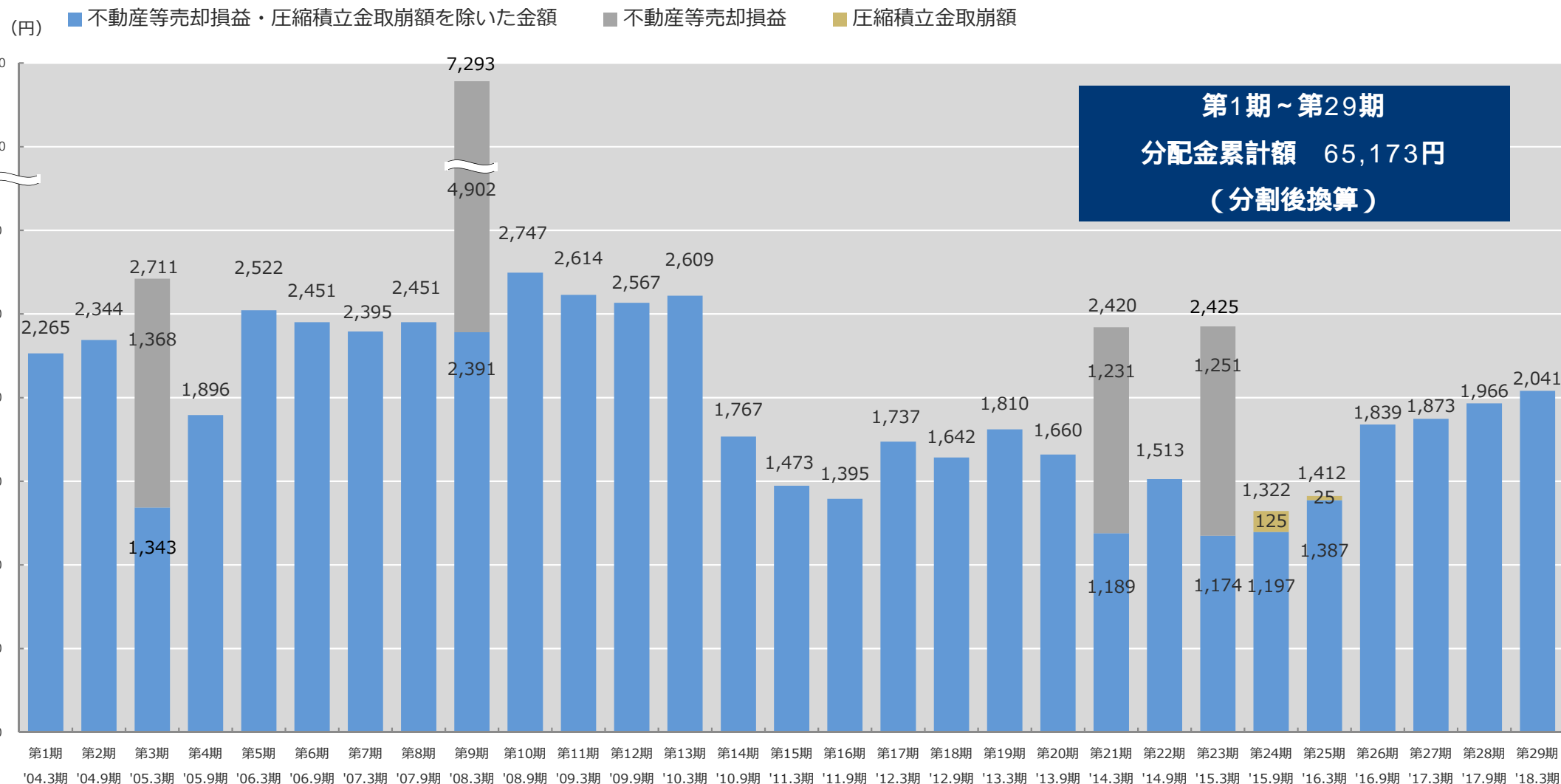
区分	残高 (百万円)	発行日	利率 (%)	担保	償還期限	償還方法 (注)	資金使途	財務上の 特約	摘要
第6回（4年債）	4,000	2014年 9月29日	0.29	無担保 無保証	2018年9月28日 (第30期)	期限一括	借入金の 返済資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第8回（7年債）	3,000	2015年 2月26日	0.56	無担保 無保証	2022年2月25日 (第37期)	期限一括	借入金の 返済資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第10回（5年債）	3,000	2017年 9月28日	0.28	無担保 無保証	2022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



(注1) 分割後換算した1口当たりの分配金等を記載しております。

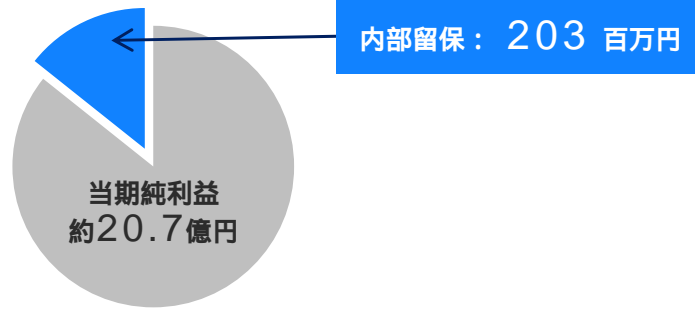
(注2) 第1期(2004年3月期)の計算期間は2003年4月16日から2004年3月31日でしたが、実質的な運用期間は、実際に資産を取得して運用を開始した2003年9月26日から2004年3月31日までの188日間(6ヶ月5日間)です。

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】



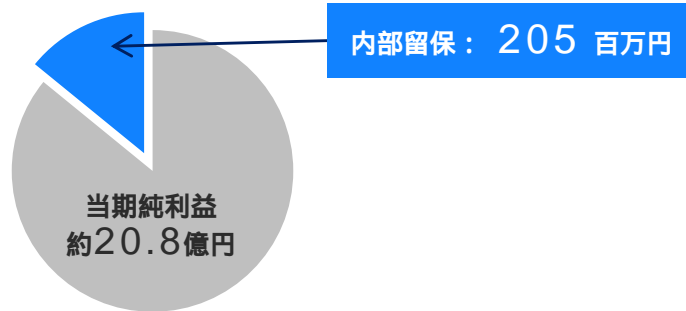
第22期

～共有期間～

第23期

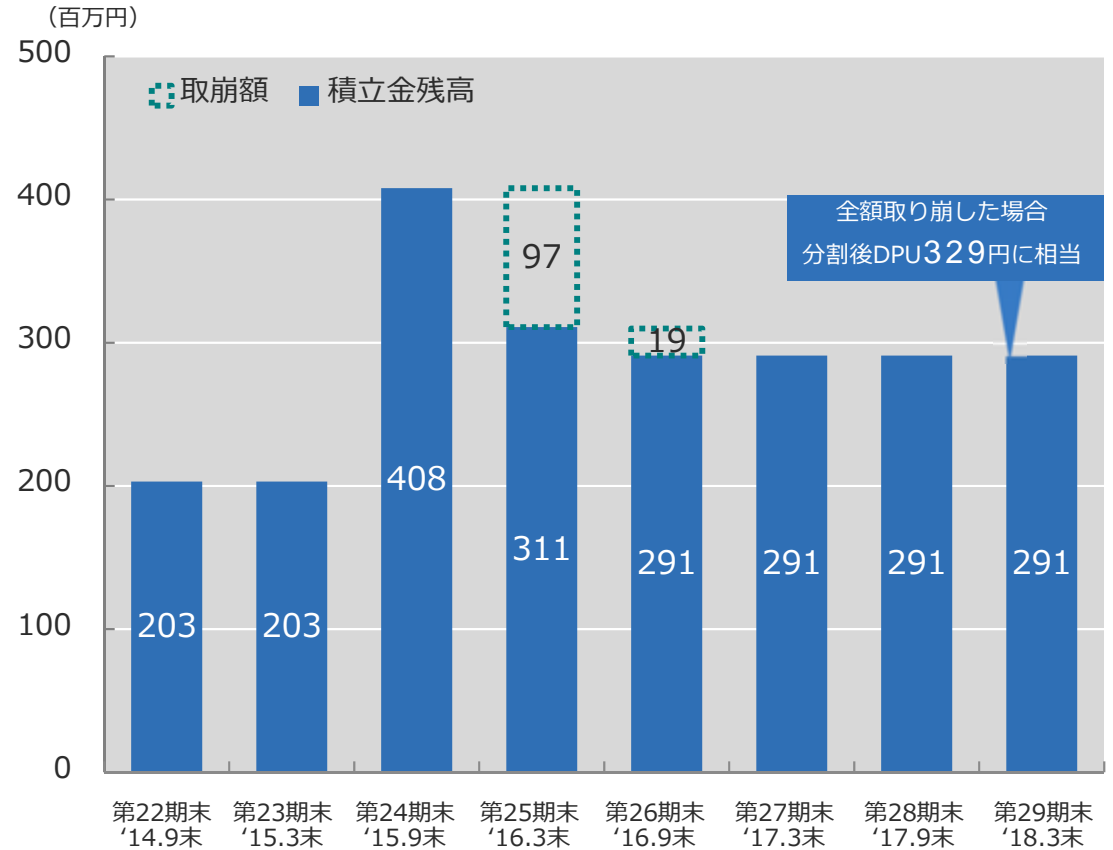
(※)

【2014年10月9日33%持分売却】



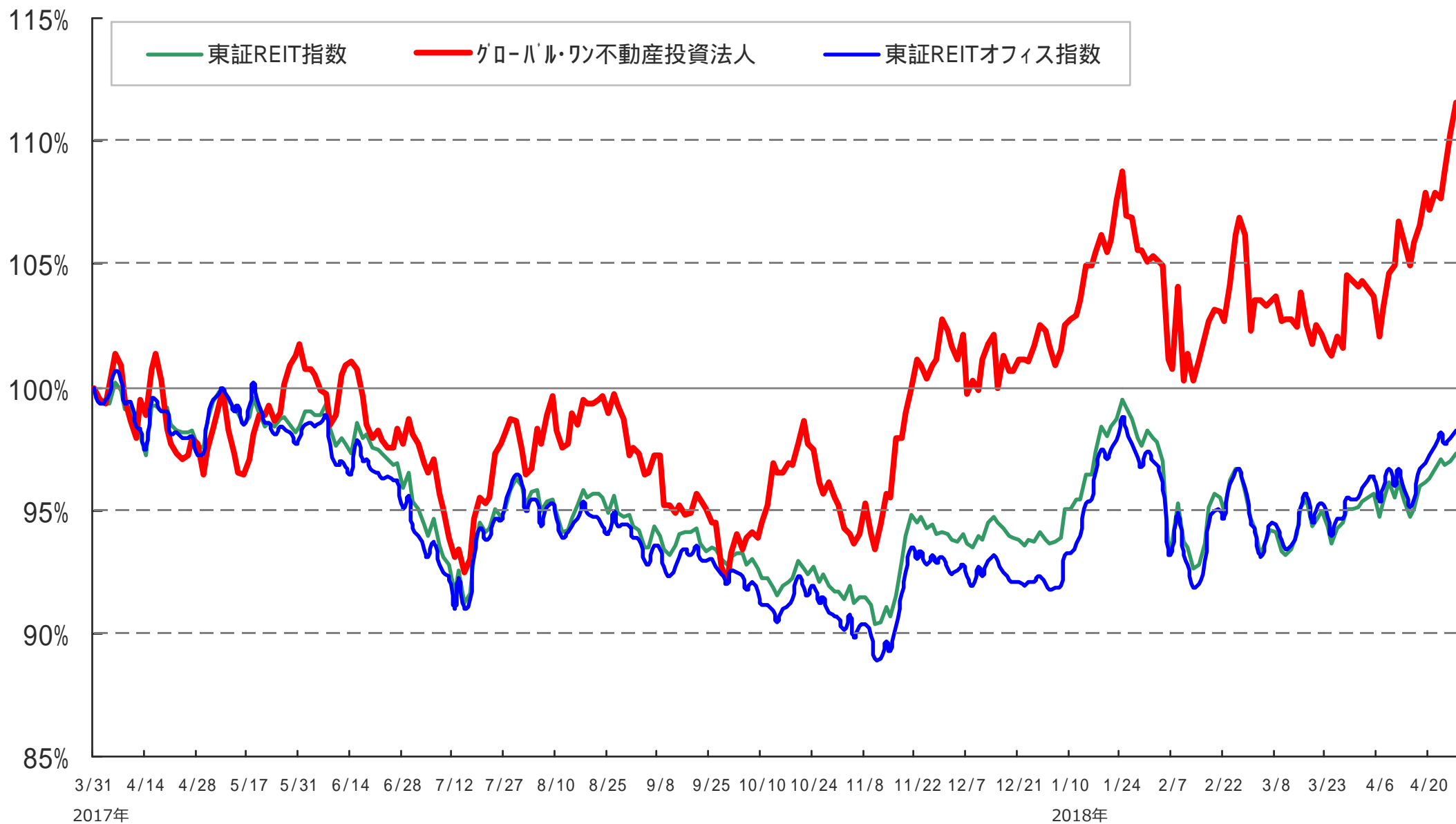
(※) 2014年12月31日までに所有期間10年を超える国内の土地、建物を譲渡し国内の土地、建物等を購入した場合、一定の条件のもとに売却を計上した期の当期純利益の10%を上限として任意に取崩し可能な積立金の内部留保が可能。

圧縮積立金残高の推移



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：2017年3月31日～2018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) 新投資口発行の開示をした2017年3月31日の終値(分割後換算98,250円)を100%としております。尚、2018年4月27日の終値は109,600円です。

投資口価格の相対推移 (期間：2003年9月25日～2018年4月30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、2018年4月1日を効力発生日として投資口1口を4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63,750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～2018年4月30日)



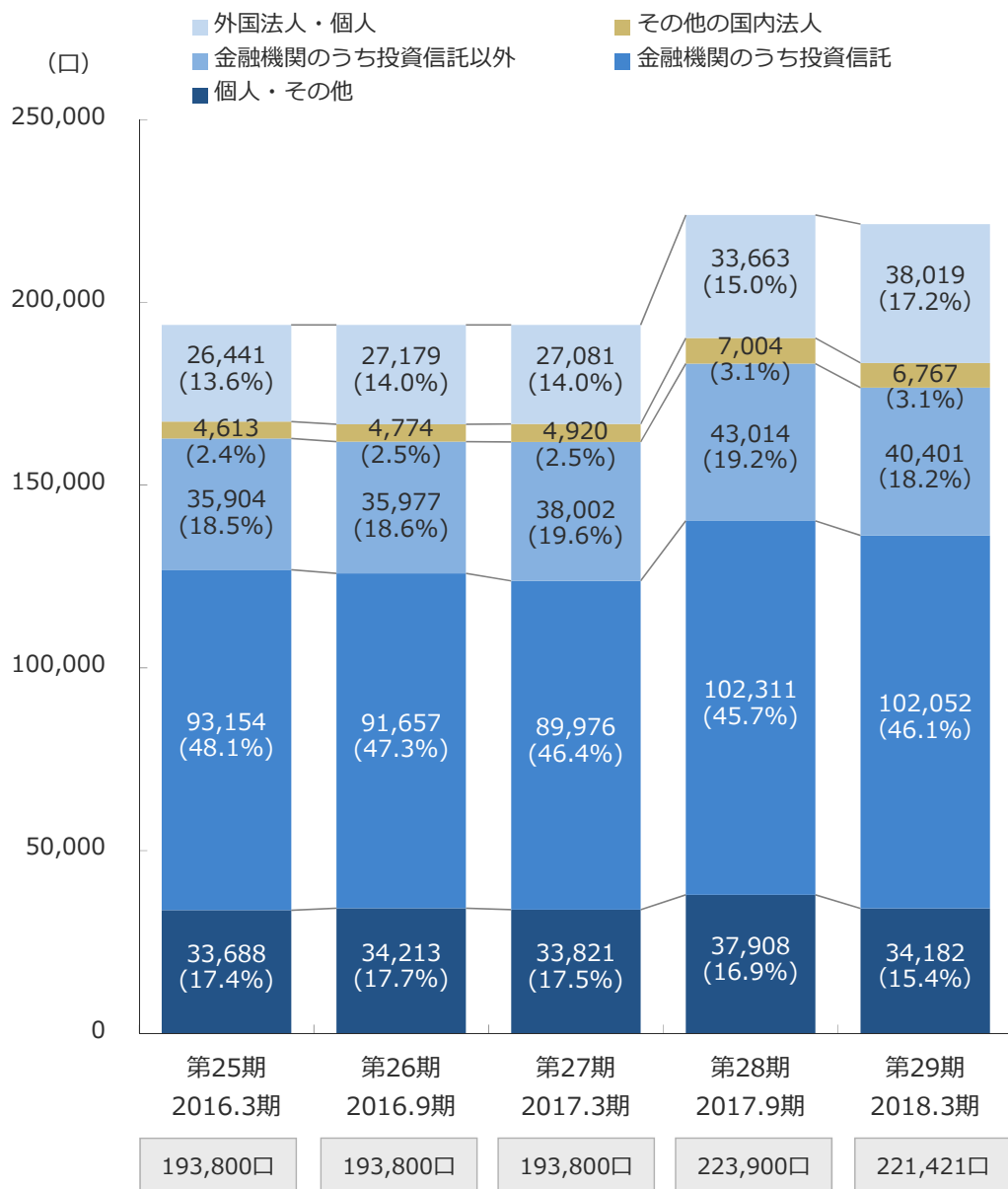
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 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、2018年4月1日を効力発生日として投資口1口につき4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 (2018年3月31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)	53,683	24.24
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	41,570	18.77
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	14,269	6.44
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	9,800	4.42
5	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,978	1.34
6	BBH FOR DEUTSCHE GLOBAL REAL ESTATE SECURITIES FUND	2,806	1.26
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	2,575	1.16
8	NOMURA BANK(LUXEMBOURG) S.A.	2,543	1.14
9	STATE STREET BANK CLIENT OMNIBUS OM04	2,018	0.91
10	株式会社愛知銀行	1,993	0.90
	合計	134,235	60.62

(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

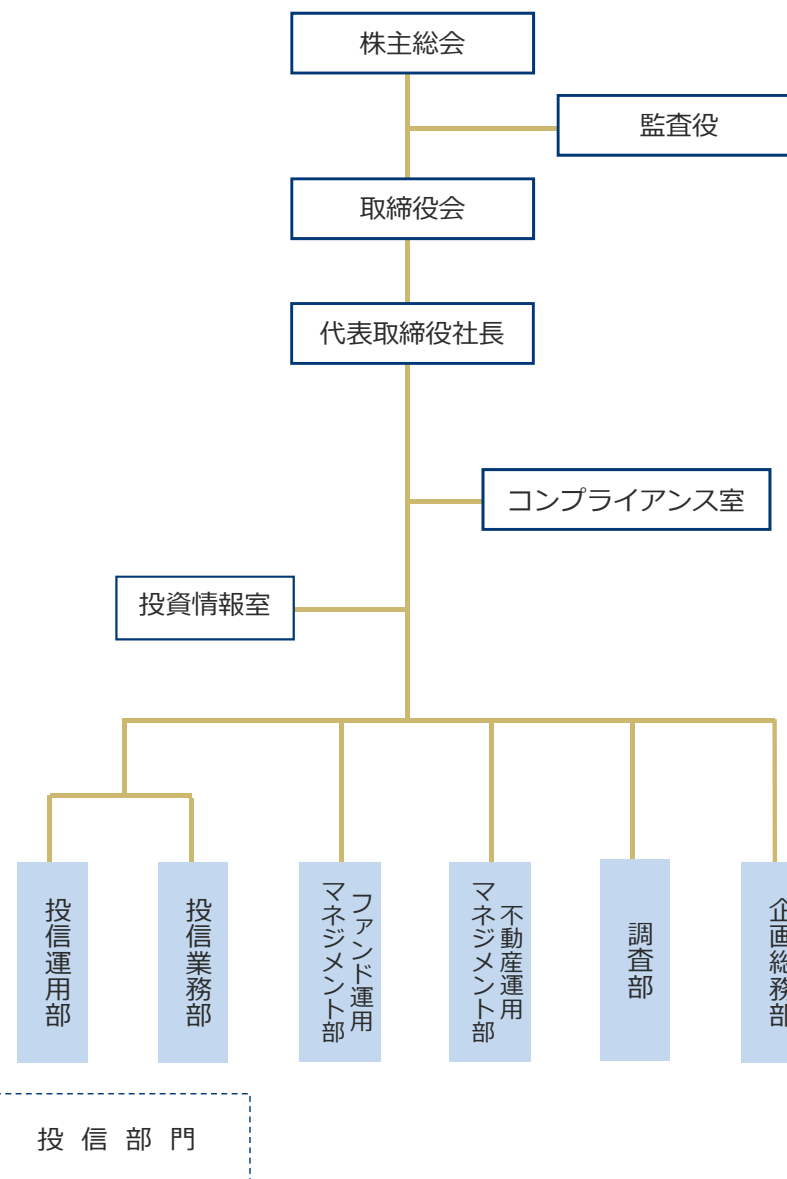
代表者の役職氏名 代表取締役社長 和田 康

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

資産運用会社の概要②

株主構成（2018年4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1）				
	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）	1名 執行役員（投信運用部担当）	○	3,500
2	株式会社ダイヤモンド・アスレティックス（注2）		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	○	35,400
4	三菱UFJ信託銀行株式会社	○	400 株	5.0%	○（執行役員 法人マーケット統括部 不動産事業部長）	1名 投信業務部 主任	○	
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 係長		
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1）「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。

（注2）株式会社ダイヤモンド・アスレティックスは、2018年3月6日付で明治安田システム・テクノロジー株式会社より所有する全株式を譲り受けました。

- 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