
 **GOR** グローバル・ワン不動産投資法人(8958)
Global One Real Estate Investment Corp.

第30期（2018年9月期）決算説明資料

2018年11月15日

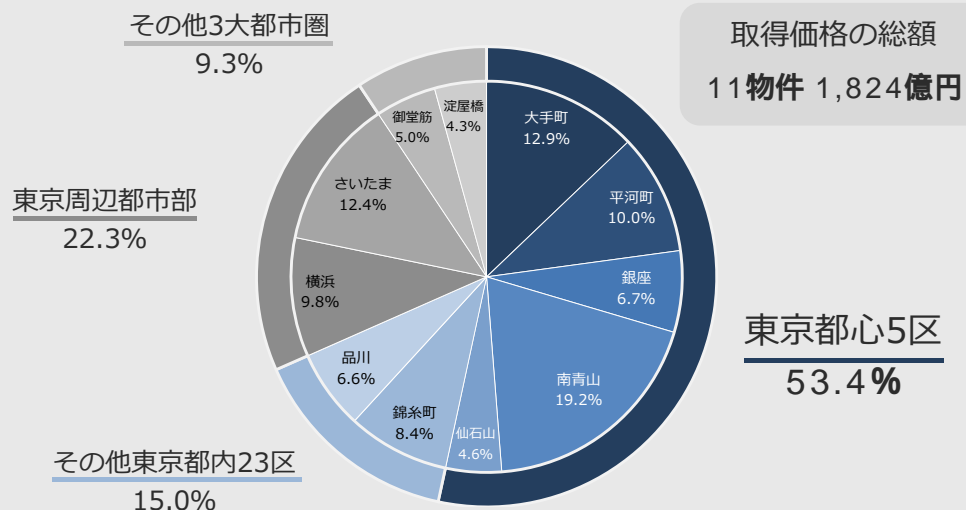
 **GAR** グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
Global Alliance Realty



ポートフォリオ (2018年9月30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

		GOR	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%	79.2%
	平均築年数	15.7年	21.4年
新	ポートフォリオPML	1.9%	2.0%
	平均取得価格	165億円	87億円
大	平均総賃貸可能面積	11,261㎡	8,959㎡



財務基盤・スポンサー (2018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	49.5%
	時価ベース	43.7%
長期固定金利比率	89.9%	
平均調達期間	6.3年	
平均調達利率	0.72%	
格付	AA-安定的 (JCR)	



(注) 「他オフィス系REIT」とは、ポートフォリオ全体の70%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(GORを除く)をいい、平均の数値は2018年9月30日時点で確認できる各社の最新の決算開示資料に記載された数値を基に算出しています。

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	28

参考資料

1. 物件資料	32
2. 財務資料	57
3. 資産運用会社の概要	67

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」 T K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



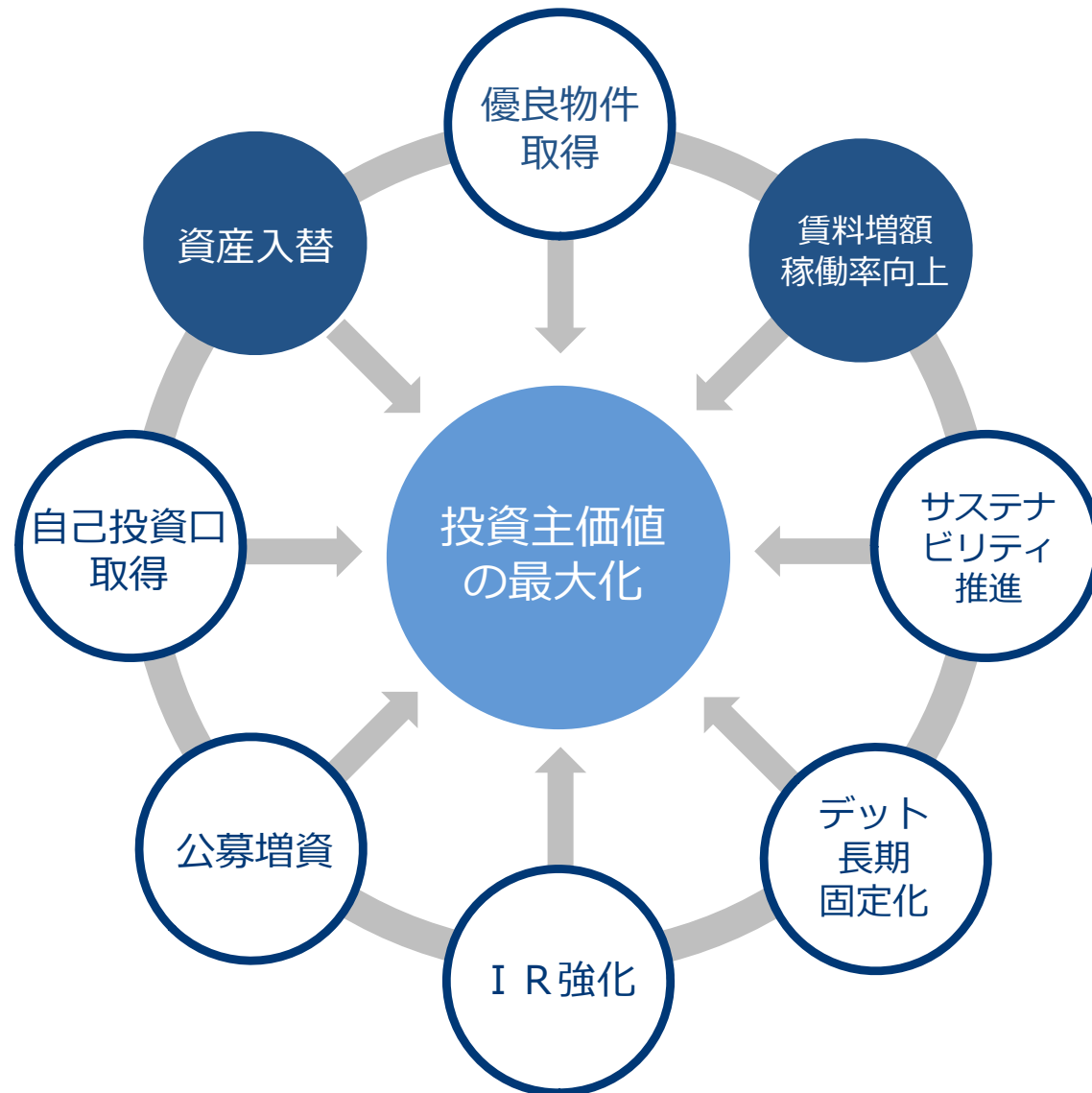
はじめに

	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2,000円台で巡航 2018年3月期：2,041円 → 2018年9月期：2,136円 (+4.7%) (分割後換算) ● 引き続き高稼働率 (2018.9月末時点 98.8%) を維持 ● 9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"> ● 分配金の当面の目標は2,250円 (4分割前9,000円) ● 南青山の賃料増額につながる後継テナント確保 ● レントギャップ解消による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 中長期的に収益向上が見込める物件への入替えを具体的に検討中 ● 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"> ● リファイナンスで長期化と期日分散を推進 平均調達期間： 6.1年 (2018.3末) → 6.3年 (2018.9末) ● 海外向け・個人向けIR拡充 アジア・オーストラリアIR実施 Jリートフェアの他、証券会社主催個人向けイベントに参加 	<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 ウェブサイトのリニューアルを2019年春に予定

(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) 2019年3月期の見込みと合わせて9期連続としています。

■ 重点施策として賃料増額と資産入替に注力





決算

1. 決算ハイライト

■ 4分割後はDPU2,000円台で巡航、当面の目標は2,250円（4分割前9,000円）

		第29期 '18年3月期	第30期 '18年9月期	第31期予想 '19年3月期 (注5)	第32期予想 '19年9月期 (注5)
損益・分配金					
営業収益 = 賃貸事業収益	百万円	5,110	5,202	5,196	5,302
営業利益 (賃貸事業損益)	百万円	2,258 (2,767)	2,320 (2,819)	2,334 (2,849)	2,357 (2,873)
当期純利益	百万円	1,807	1,891	1,900	1,922
発行済投資口の総口数	口	221,421	885,684	885,684	885,684
1口当たりFFO (注1)	円	12,164	3,028	3,052	3,096
1口当たり分配金	円	8,164	2,136	2,145	2,170
ポートフォリオ					
NOI利回り (注2)	%	4.0	4.0	4.0	4.0
期末稼働率	%	98.4	98.8	99.2	98.4
その他					
期末総資産額	百万円	190,209	190,752		
有利子負債額	百万円	94,500	94,500		
含み損益	百万円	24,856	25,659		
LTV (簿価) (注3)	%	49.7	49.5		
LTV (時価) (注4)	%	43.9	43.7		

(注1) 1口当たりFFO = (当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益) ÷ 発行済投資口の総口数

(注2) NOI利回り = 各期の NOI × 2 ÷ 取得価格

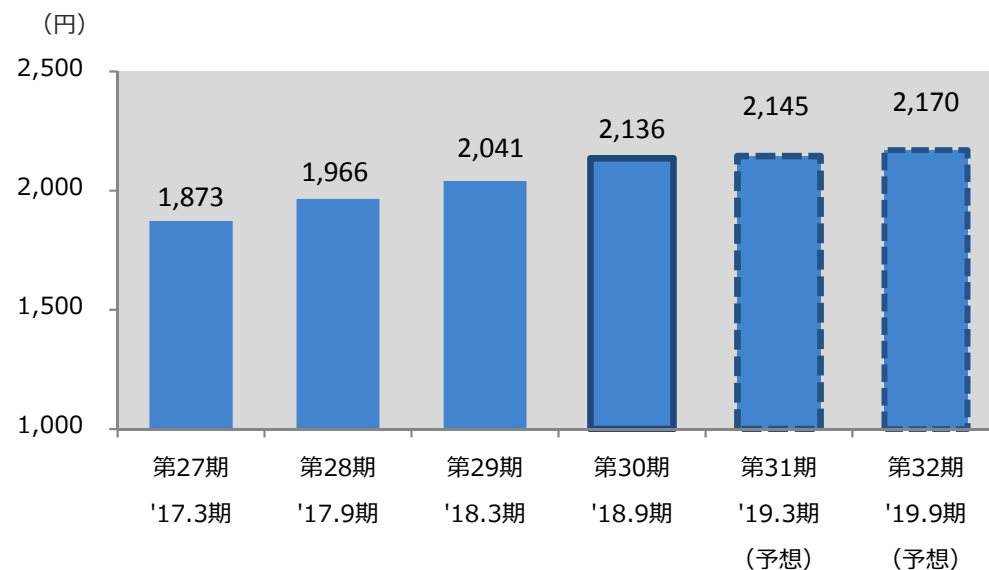
(注3) LTV (簿価) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産額

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

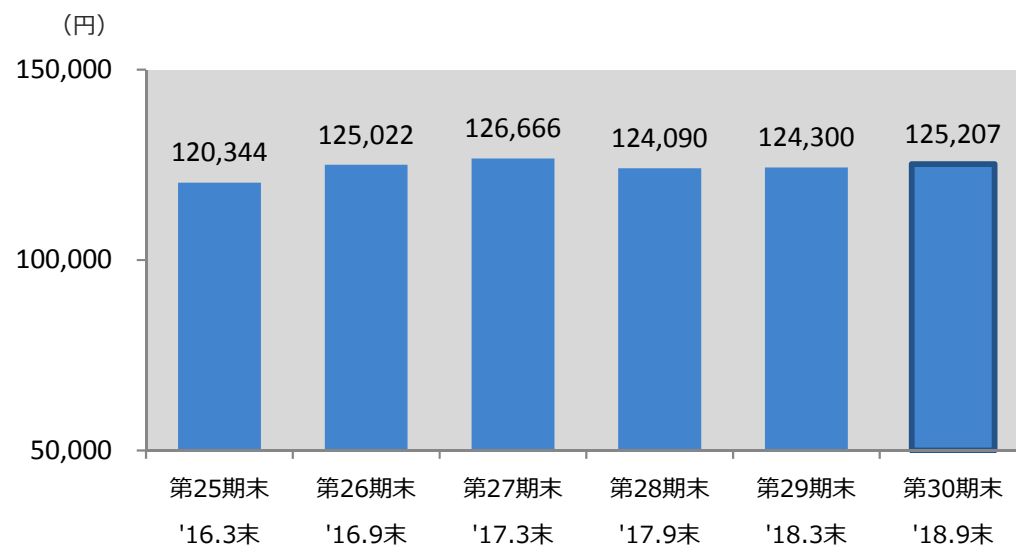
(注5) 業績予想において、未確定のテナントの想定入居は見込んでおりません。

(注6) 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6, 分割後換算) の推移



2. 決算概要 (2018年9月期) (1) 予想比較

■ リーシング進捗、コストが想定を下回ったことによりDPU上振れ

	(百万円)			
	第30期予想 '18年9月期 (注1)	第30期実績 '18年9月期	当期予想比	
営業収益	5,157	5,202	44	0.9%
賃貸事業収益(a)	5,157	5,202	44	0.9%
賃料等収入	4,834	4,841	7	0.1%
水道光熱費収入	323	353	29	9.0%
その他賃貸事業収入	-	8	8	-
営業費用	2,880	2,881	1	0.1%
賃貸事業費用(b)	2,372	2,383	10	0.5%
外部委託費	571	583	11	2.1%
水道光熱費	324	340	16	5.1%
公租公課	527	528	0	0.2%
保険料	9	9	0	0.2%
修繕費	138	123	-15	-11.0%
減価償却費(c)	791	790	-0	-0.0%
その他賃貸事業費用	9	6	-2	-28.1%
資産運用報酬	382	384	2	0.7%
その他一般管理費	125	113	-12	-9.6%
営業利益	2,277	2,320	43	1.9%
賃貸事業損益(a-b)	2,785	2,819	33	1.2%
NOI (a-b+c)	3,576	3,610	33	0.9%
営業外収益	-	21	21	-
営業外費用	434	450	15	3.6%
支払利息	343	343	-0	-0.1%
その他営業外費用	90	106	15	17.6%
経常利益	1,843	1,892	49	2.7%
当期純利益	1,842	1,891	49	2.7%
分配金総額	1,842	1,891	49	2.7%
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	2,136 円	56 円	2.7%

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算		
	増益	減益	
営業利益	43		48 円
賃貸事業損益	33		
賃料等収入	7		
その他賃貸事業収入	8		
水道光熱費収支	12		
外部委託費の増加		11	リーシング費用の増加等
修繕費の減少	15		資本的支出への振替等
その他一般管理費の減少	12		
営業外損益	6		6 円
営業外収益の増加	21		和解関連費用を支払い。資産運用会社からの補償金受領により最終負担無し。
その他営業外費用の増加		15	

(注1) 2018年5月16日時点の予想です。

(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。

2. 決算概要 (2018年9月期) (2) 前期比較

■ 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

	(百万円)			
	第29期実績 '18年3月期	第30期実績 '18年9月期	前期実績比	
営業収益	5,110	5,202	92	1.8%
賃貸事業収益(a)	5,110	5,202	92	1.8%
賃料等収入	4,798	4,841	43	0.9%
水道光熱費収入	301	353	51	17.3%
その他賃貸事業収入	11	8	-3	-27.0%
営業費用	2,852	2,881	29	1.0%
賃貸事業費用(b)	2,342	2,383	40	1.7%
外部委託費	596	583	-12	-2.1%
水道光熱費	289	340	51	17.6%
公租公課	426	528	101	23.8%
保険料	9	9	0	0.4%
修繕費	126	123	-2	-2.3%
減価償却費(c)	885	790	-95	-10.7%
その他賃貸事業費用	8	6	-1	-21.7%
資産運用報酬	383	384	1	0.3%
その他一般管理費	125	113	-12	-9.7%
営業利益	2,258	2,320	62	2.8%
賃貸事業損益(a-b)	2,767	2,819	51	1.9%
NOI (a-b+c)	3,653	3,610	-43	-1.2%
営業外収益	1	21	20	-
営業外費用	451	450	-0	-0.2%
支払利息	361	343	-17	-4.9%
その他営業外費用	89	106	16	18.8%
経常利益	1,808	1,892	84	4.6%
当期純利益	1,807	1,891	84	4.7%
分配金総額	1,807	1,891	84	4.7%
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	2,136 円	-6,028 円	-73.8%
(第29期DPUを分割後換算)	2,041 円	2,136 円	95 円	4.7%

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算	
	増益	減益
営業利益	62	282 円
賃貸事業損益	51	
賃料等収入	43	
賃料増額改定	40	
フリーレント解消	38	
入退去等		35
外部委託費の減少	12	
公租公課の増加		101
減価償却費の減少	95	
その他一般管理費の減少	12	

営業外損益	21	97 円
営業外収益の増加	20	
その他営業外費用の増加		16
支払利息の減少	17	
分割による投資口数増加		-6,408 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	107	
淀屋橋	13	
南青山	11	
大手町	10	
品川		10
横浜		15
御堂筋		19
銀座		41

増減益の主な要因
大手町・南青山・仙石山・さいたま等9物件
大手町・錦糸町・さいたま・御堂筋等
平河町・銀座・錦糸町・横浜等
リーシング費用の減少等
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
さいたま
役員報酬・総会関連費用の減少等
和解関連費用を支払い、資産運用会社からの 補償金受領により最終負担無し。
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

(注) 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 (1)2019年3月期

■ 増額改定と埋め戻しの進捗により賃料等収入が増加し、DPU上方修正

	(百万円)			
	第30期実績 '18年9月期	第31期予想 '19年3月期 (注1)	当期実績比	
営業収益	5,202	5,196	-6	-0.1%
賃貸事業収益(a)	5,202	5,196	-6	-0.1%
賃料等収入	4,841	4,894	52	1.1%
水道光熱費収入	353	301	-51	-14.6%
その他賃貸事業収入	8	0	-7	-90.3%
営業費用	2,881	2,862	-19	-0.7%
賃貸事業費用(b)	2,383	2,347	-35	-1.5%
外部委託費	583	568	-14	-2.5%
水道光熱費	340	290	-50	-14.9%
公租公課	528	524	-3	-0.7%
保険料	9	9	0	0.1%
修繕費	123	134	11	9.0%
減価償却費(c)	790	803	13	1.7%
その他賃貸事業費用	6	15	9	136.3%
資産運用報酬	384	386	1	0.3%
その他一般管理費	113	128	15	13.2%
営業利益	2,320	2,334	13	0.6%
賃貸事業損益(a-b)	2,819	2,849	29	1.1%
NOI (a-b+c)	3,610	3,652	42	1.2%
営業外収益	21	-	-21	-100.0%
営業外費用	450	433	-16	-3.8%
支払利息	343	343	-0	-0.1%
その他営業外費用	106	90	-16	-15.7%
経常利益	1,892	1,901	8	0.4%
当期純利益	1,891	1,900	8	0.4%
分配金総額	1,891	1,899	7	0.4%
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)	2,136 円	2,145 円	9 円	0.4%
	(2018.5.16時点の予想)	2,090 円		

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算	
	増益	減益
営業利益	13	15 円
賃貸事業損益	29	
賃料等収入	52	
賃料増額改定	25	
フリーレント解消	47	
入退去等		20
外部委託費の減少	14	
修繕費の増加		11
減価償却費の増加		13
その他一般管理費の増加		15
営業外損益		5
		-5 円

第31期の賃料等収入は、5/16時点の予想4,847百万円より46百万円上方修正
 南青山・さいたま・御堂筋・淀屋橋等9物件
 平河町・錦糸町・品川等
 大手町・銀座・横浜等
 リーシング費用の減少等
 大手町・さいたま等
 銀座・錦糸町・さいたま等

(注1) 第31期の予想の前提条件の詳細は、2018年11月14日公表の2018年9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。

3. 業績予想 (2)2019年9月期

■ テナント埋め戻し効果により、増収増益を見込む

	(百万円)			
	第31期予想 '19年3月期 (注1)	第32期予想 '19年9月期 (注1)	次期予想比	
営業収益	5,196	5,302	105	2.0%
賃貸事業収益(a)	5,196	5,302	105	2.0%
賃料等収入	4,894	4,955	61	1.2%
水道光熱費収入	301	346	45	15.0%
その他賃貸事業収入	0	-	-0	-100.0%
営業費用	2,862	2,944	82	2.9%
賃貸事業費用(b)	2,347	2,428	81	3.5%
外部委託費	568	565	-3	-0.6%
水道光熱費	290	333	43	15.0%
公租公課	524	551	26	5.0%
保険料	9	9	0	0.0%
修繕費	134	140	5	4.4%
減価償却費(c)	803	820	16	2.1%
その他賃貸事業費用	15	7	-7	-49.1%
資産運用報酬	386	387	1	0.4%
その他一般管理費	128	127	-0	-0.5%
営業利益	2,334	2,357	23	1.0%
賃貸事業損益(a-b)	2,849	2,873	24	0.8%
NOI (a-b+c)	3,652	3,694	41	1.1%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	433	434	1	0.3%
支払利息	343	343	0	0.1%
その他営業外費用	90	91	1	1.4%
経常利益	1,901	1,922	21	1.1%
当期純利益	1,900	1,922	21	1.2%
分配金総額	1,899	1,921	22	1.2%
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)	2,145 円	2,170 円	25 円	1.2%

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	23		26 円
賃貸事業損益	24		
賃料等収入	61		
賃料改定		3	----- 横浜
フリーレント解消	84		----- 大手町・銀座・横浜・さいたま等
入退去等		19	----- 錦糸町・淀屋橋等
公租公課の増加		26	----- 固定資産税等の土地評価替に伴う増加
減価償却費の増加		16	----- 錦糸町・さいたま等
営業外損益		1	-1 円

(注1) 第31期及び第32期の予想の前提条件の詳細は、2018年11月14日公表の2018年9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2019年3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。

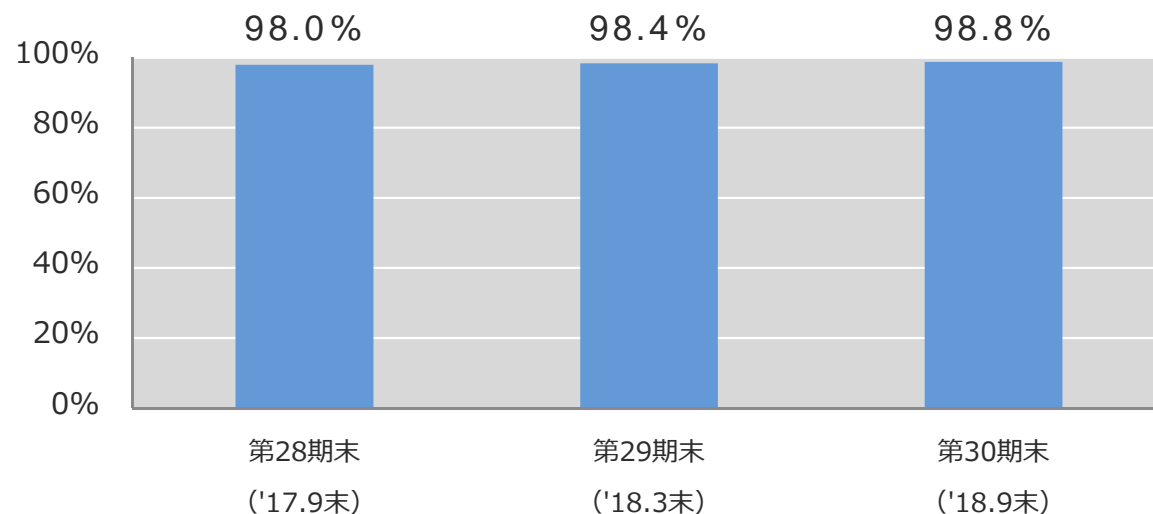


運用状況

高水準の稼働率と9期連続の賃料増額改定見込

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31期も増額を見込み、9期連続して賃料増額改定を実現する見込み
- 第30期の改定実績は増額19件、据置14件、減額1件で、契約更改対象面積の70.7%で増額を実現

平均増減率^(注1)

第30期 (2018.9期)	：	6.0%
第31期 (2019.3期)	：	10.6% (見込)

増額面積割合

第30期 (2018.9期)	：	70.7%
第31期 (2019.3期)	：	35.1% (見込)

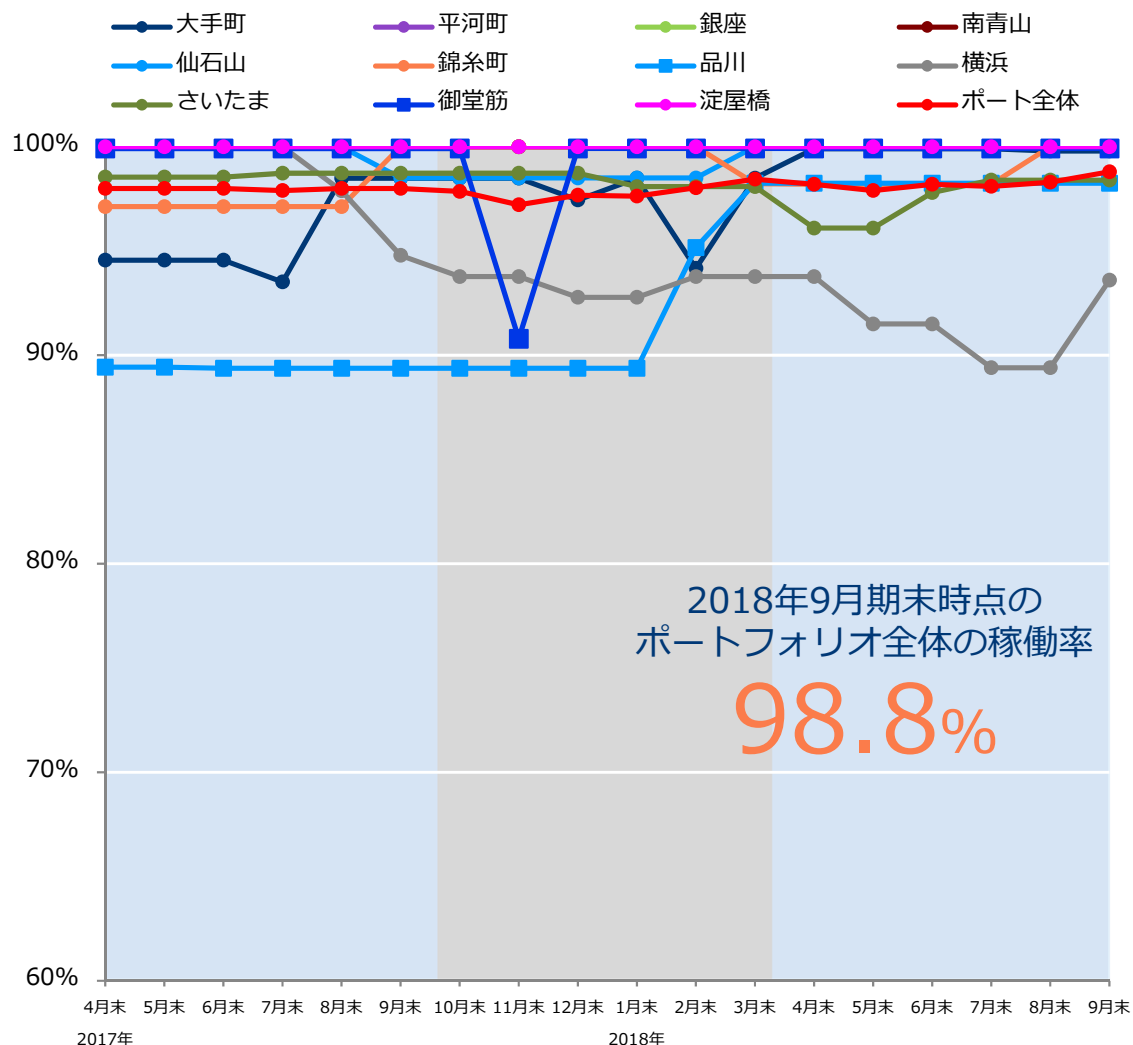
(注1) 「平均増減率」は、共益費を除く賃料のみの比率です。

(注2) 第31期の見込みは、2018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98.8%に上昇 (2018年9月末時点)

・ 稼働率が95%未満の物件は横浜のみ (P17参照)

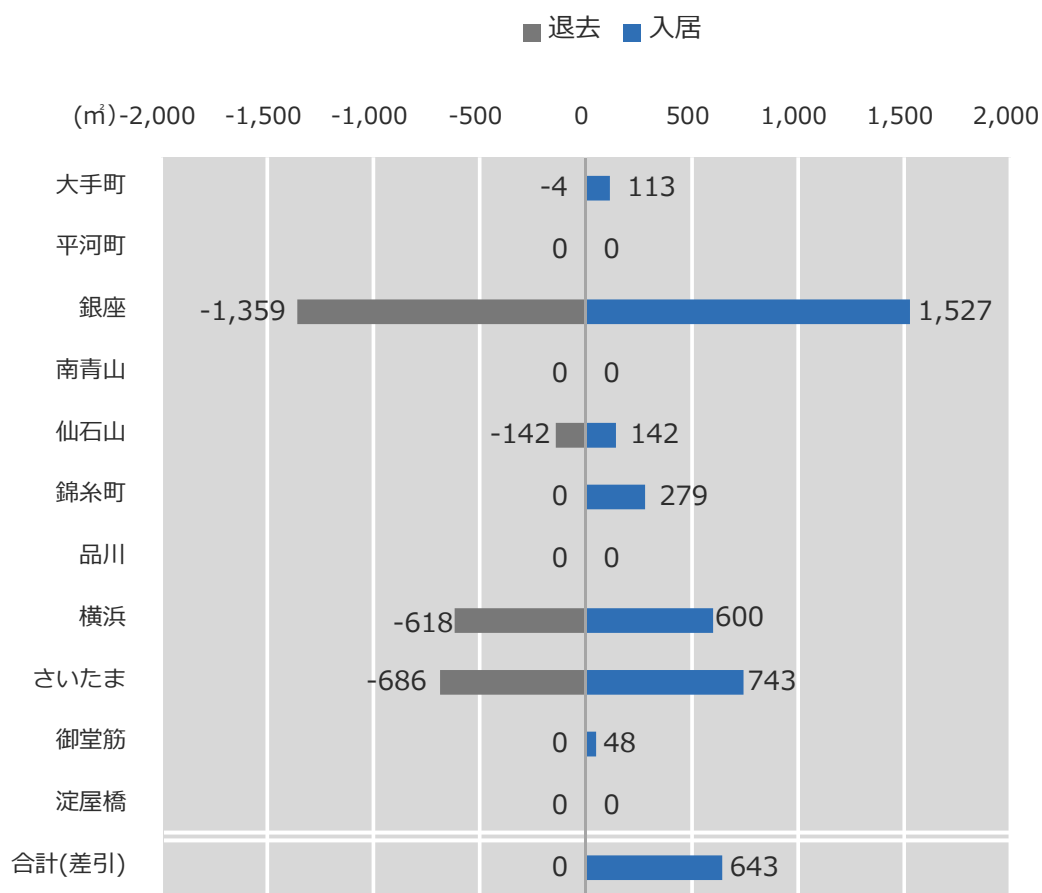


	第28期末 ('17.9末)	第29期末 ('18.3末)	第30期末 ('18.9末)
大手町ファーストスクエア	98.5%	98.5%	99.8%
平河町森タワー	100.0%	100.0%	100.0%
銀座ファーストビル	100.0%	100.0%	100.0%
T K南青山ビル	100.0%	100.0%	100.0%
アークヒルズ 仙石山森タワー	98.5%	100.0%	100.0%
アルカセントラル	100.0%	98.2%	100.0%
品川シーサイドウエストタワー	89.4%	98.2%	98.2%
横浜プラザビル	94.8%	93.8%	93.6%
明治安田生命さいたま新都心ビル	98.7%	98.1%	98.4%
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%	98.4%	98.8%

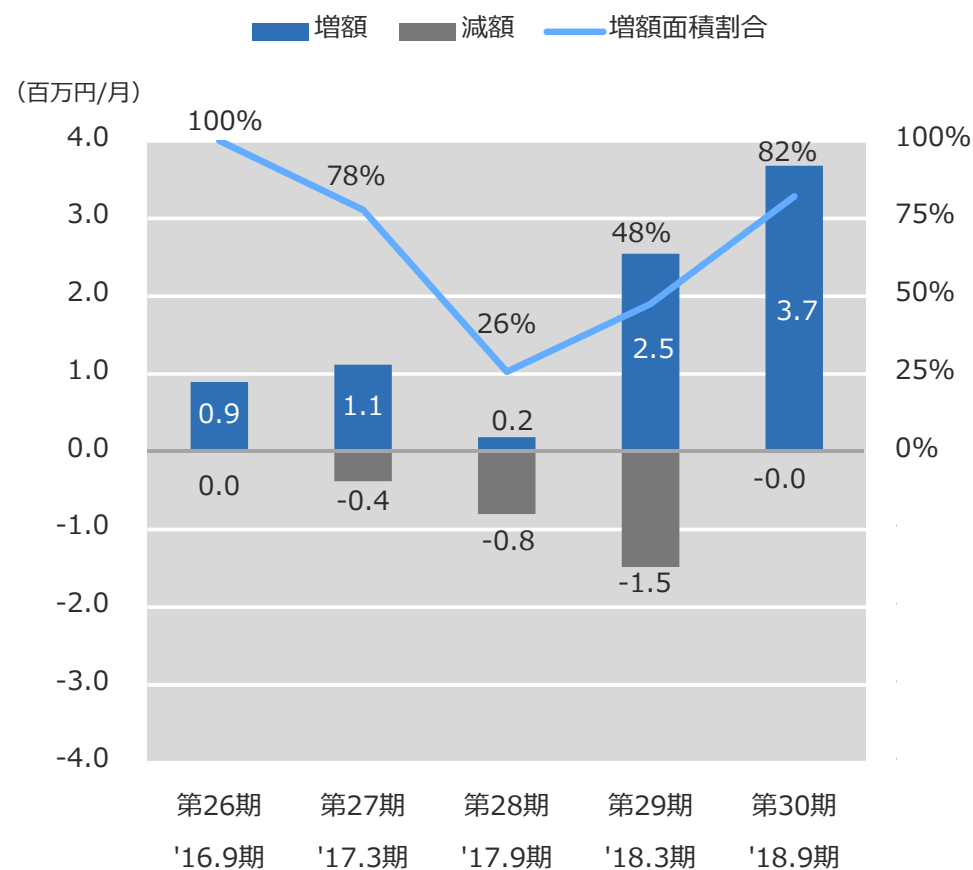
1. 内部成長 (3) テナント入替の状況

■ テナント入替の際に賃料増額を実現

2018年9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、各期の入居テナントとの事務所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

銀座ファーストビル

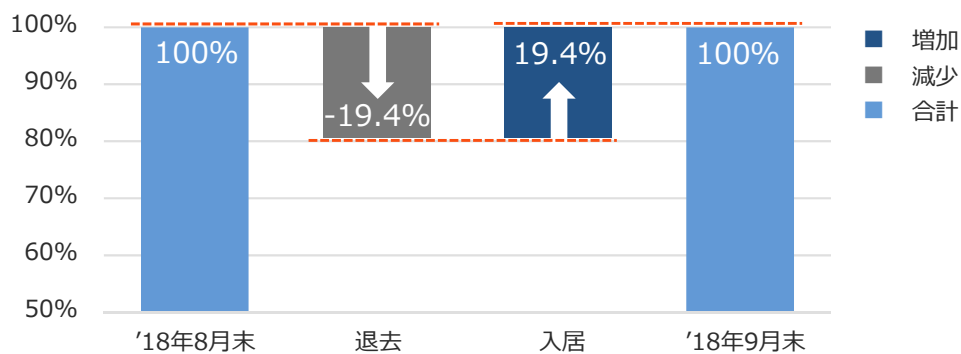
2フロアを空室期間無く埋め戻し

稼働率

'18年3月末	'18年8月末	'18年9月末
100%	100%	100%

<ul style="list-style-type: none"> ・ 1,359㎡ (411坪) が8月末解約 ・ 賃貸可能面積が167㎡ (50坪) 増加 	'18年9月期 稼働率 -19.4%
<ul style="list-style-type: none"> ・ 1,527㎡ (461坪) に2テナントが9月入居 	'18年9月期 稼働率 +19.4%

入退去による稼働率の増減



テナント業種 (面積割合、2018年9月末現在)

製造業	卸売業・小売業	金融業・保険業	飲食サービス業
(1社)	(2社)	(2社)	(1社)
30%	24%	20%	17%

専門・技術サービス業(1社) 10%

横浜プラザビル

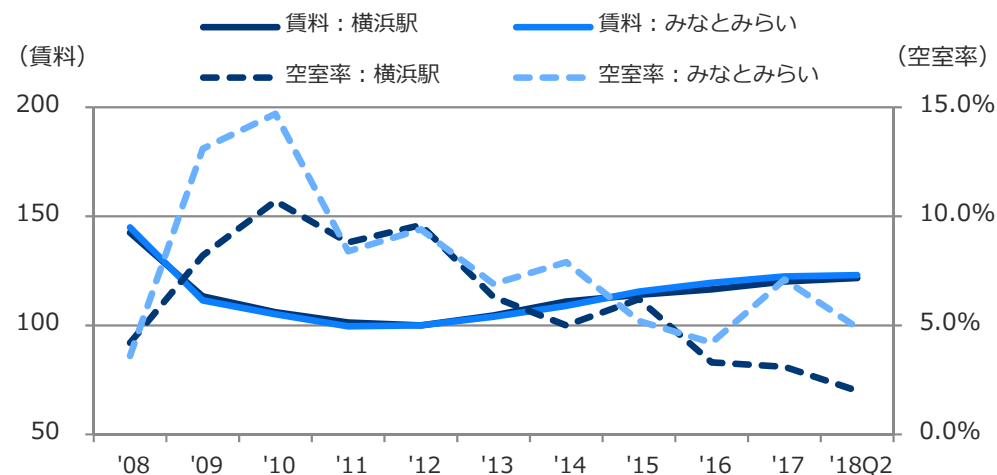
埋め戻しにより稼働率95%超へ

稼働率

'18年3月末	'18年9月末	'19年2月末見込
93.8%	93.6%	95.9%以上

<ul style="list-style-type: none"> ・ 318㎡ (96坪) が5月に解約 ・ 300㎡ (90坪) が6月末に解約 	'18年9月期 稼働率 -4.4%
<ul style="list-style-type: none"> ・ 600㎡ (181坪) に2テナントが9月入居 	'18年9月期 稼働率 +4.2%
<ul style="list-style-type: none"> ・ 458㎡ (138坪) が12月に解約 	'19年3月期 稼働率 -3.2%
<ul style="list-style-type: none"> ・ 458㎡ (138坪) に1月入居 ・ 318㎡ (96坪) に2月入居 	'19年3月期 稼働率 +5.5%

横浜駅周辺エリアの賃貸マーケット動向



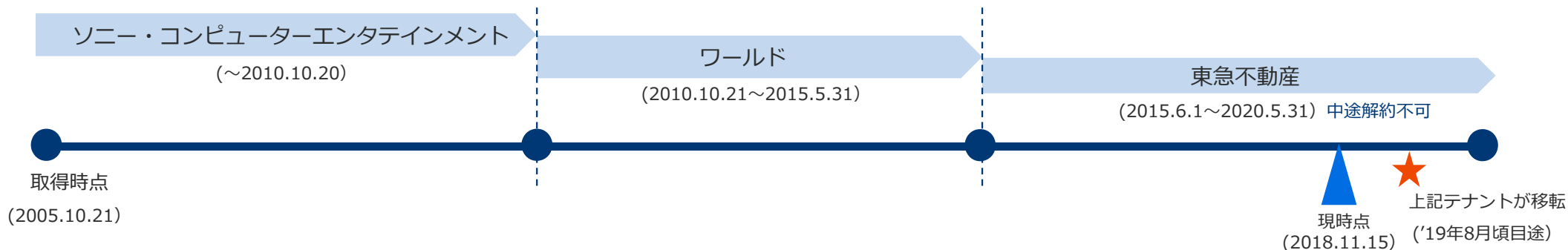
(注) 賃料は2012年末を100として指数化

(出所：シービーアールイー株式会社)

1. 内部成長 (5) 南青山のテナントリーシング

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1年半後



オフィステナントの状況 (2018年10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との連絡
- 2018年11月8日、同社より契約満了日後の再契約を行わない意向との書面受領 (2019年 8月頃を目途に本社を渋谷区道玄坂に移転)

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：123,890.49㎡

(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118百万円です。

テナントリーシング状況 (2018年10月末現在)

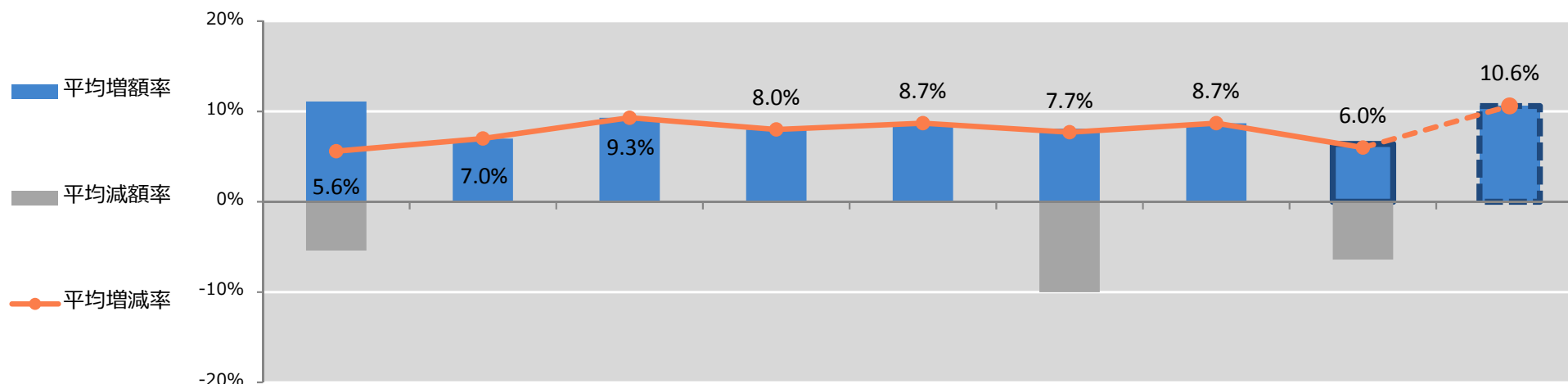
- マルチテナント、一棟貸の両面で検討し、総合的に条件の良い方を選択
- 多数の引き合い有り
 - マルチテナント前提 16件
 - 一棟貸前提 12件
- 既に商談進行中
 - T K南青山ビルの立地・スペック・希少性等から、現行賃料を上回る条件を提示する複数のテナント候補有り



1. 内部成長 (6) 賃料改定① 現在の状況

■ 9期連続して賃料増額改定実現の見込み

- ・ 第30期の改定実績は、全34件のうち、増額19件、据置14件、減額1件で、平均増減率は+6.0%
- ・ 第31期の改定見込は、全22件のうち、増額 8件、据置14件、減額0件で、平均増減率は+10.6%



内容 (注1)	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 '18.9期	第31期見込 (注2) '19.3期
契約更改対象面積 (㎡)	11,709	25,295	13,684	11,304	9,494	32,767	26,115	32,686	11,460
件数	22	31	17	22	21	49	25	34	22
賃料増額面積 (㎡)	2,497	8,804	8,389	7,468	3,090	18,539	10,926	23,117	4,021
増額面積割合	21.3%	34.8%	61.3%	66.1%	32.5%	56.6%	41.8%	70.7%	35.1%
平均増額率	11.1%	7.0%	9.3%	8.0%	8.7%	8.1%	8.7%	6.4%	10.6%
増額件数	4	12	12	14	13	30	16	19	8
賃料減額面積 (㎡)	1,608	-	-	-	-	353	-	341	-
平均減額率	-5.4%	-	-	-	-	-10.0%	-	-6.4%	-
減額件数	3	-	-	-	-	1	-	1	-
平均増減率	5.6%	7.0%	9.3%	8.0%	8.7%	7.7%	8.7%	6.0%	10.6%

(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31期見込は2018年10月末時点の確定、内定分です。

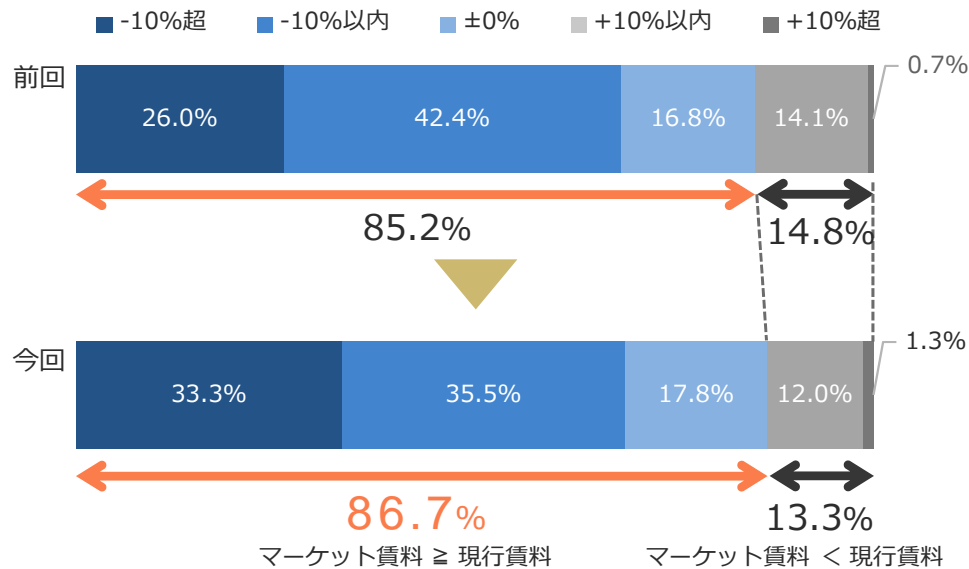
1. 内部成長 (6) 賃料改定② 今後の見通し

■ 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】

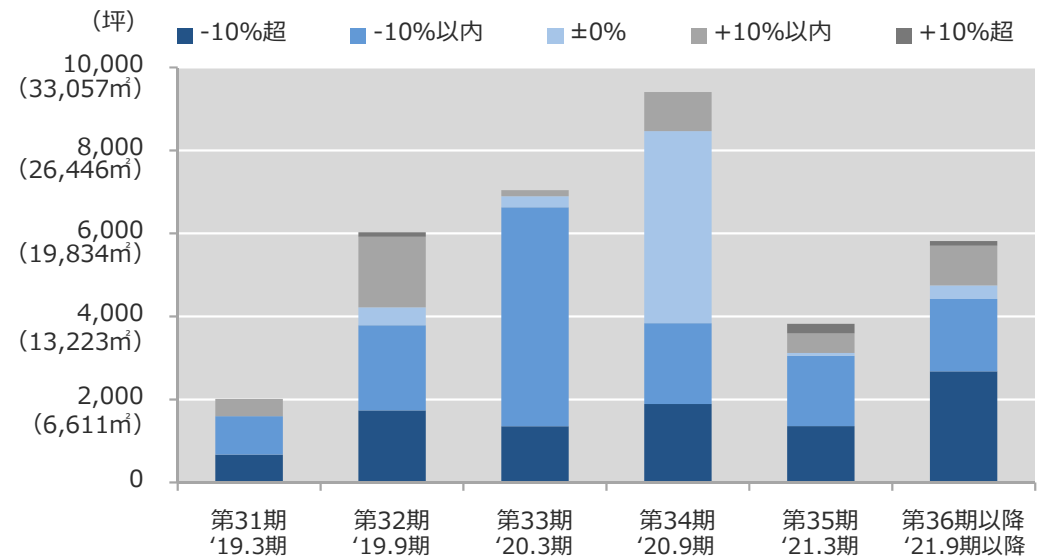


●賃料増額改定の実現によりネガティブ・レントギャップの一部が解消する一方、マーケット賃料の上昇によりネガティブ・レントギャップが拡大

●ネガティブ・レントギャップは、現行賃料（月額751百万円）の **7.3%**に拡大（前回は6.0%）

■ 賃料改定期ごとの乖離状況

◆乖離率と賃料改定期ごとの乖離状況（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、2018年10月末確定、内定分を含みます。

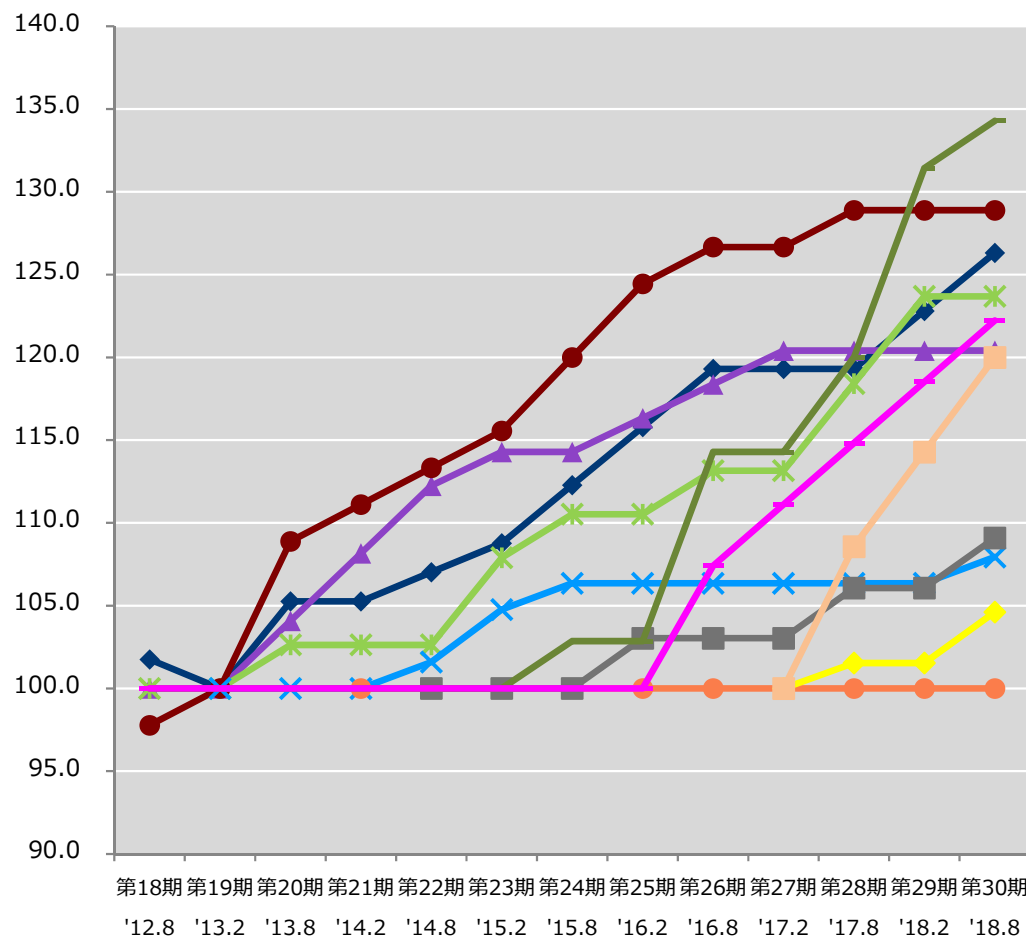
(注2) ・第31期及び第32期中に賃料改定期が到来する契約で既に改定合意している契約については、次回改定期に含めております。

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、仙石山、品川、横浜、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



空室率低下と旺盛なテナント需要により7物件で市場賃料上昇

- 大手町 (丸の内・大手町エリア)**
 エリア空室率は1.1%から0.9%に低下 (CBRE '17Q4 → '18Q2、以下同じ)
- 仙石山 (六本木・赤坂エリア)**
 エリア空室率は2.0%から1.3%に低下
- 品川 (城南エリア)**
 エリア空室率は1.9%から0.6%に低下
- 横浜 (横浜駅周辺エリア)**
 エリア空室率は3.1%から2.0%に低下
- さいたま (さいたま市)**
 大宮・さいたま新都心の空室率は0.6%から0.3%に低下
- 御堂筋、淀屋橋 (淀屋橋エリア)**
 エリア空室率は1.7%から1.3%に低下

(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。

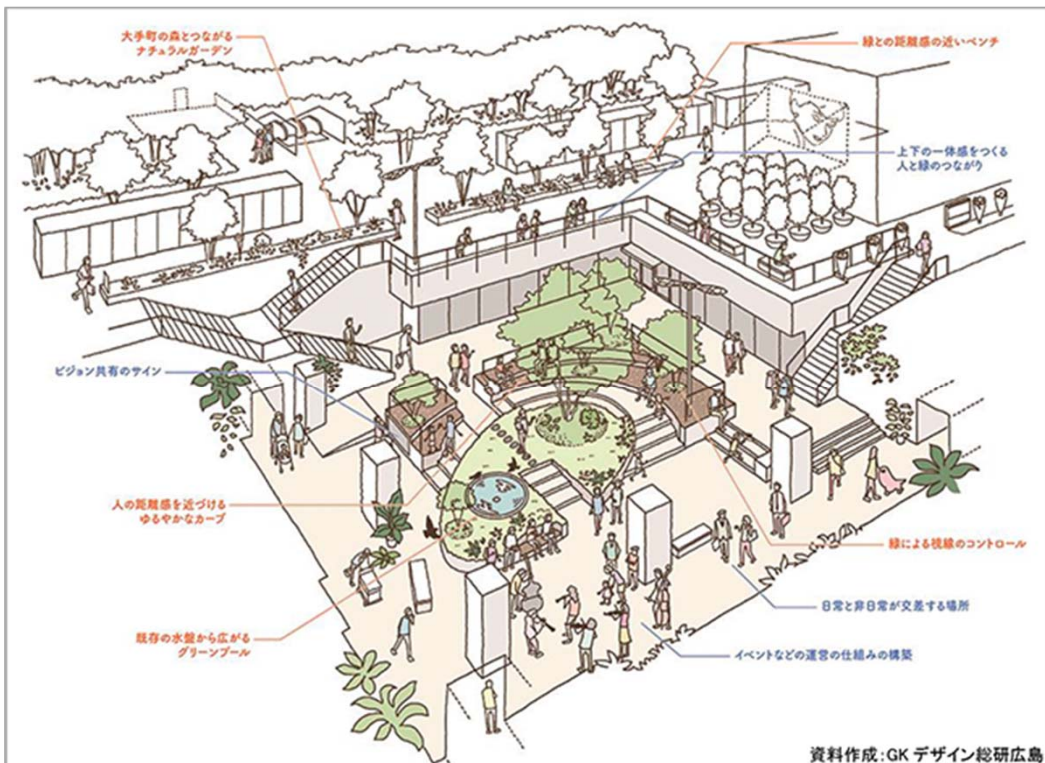
- ・ 錦糸町、品川、横浜、御堂筋以外 : 2013年2月時点を100
- ・ 錦糸町 (2014年3月取得) : 2014年2月時点を100
- ・ 横浜 (2014年8月取得) : 2014年8月時点を100
- ・ 品川 (2017年3月取得) : 2017年2月時点を100
- ・ 御堂筋 (2017年3月取得) : 2017年2月時点を100

■省エネルギー、テナント満足に資する取組みを実施

2018年度グッドデザイン賞受賞 (大手町ファーストスクエア)

<審査委員の評価>

都心の既存のサンクンガーデンを改修したプロジェクトである。利用者であるオフィスワーカーを巻き込んだワークショップなどを通して、今日の都市の庭のありかたを模索した。公開空地の存続や更新のあり方として優れた手法を示した。民間による都市の庭はこのように時代に応じて更新されてよい。



LED照明の導入 (明治安田生命さいたま新都心ビル)

昨年に続き2018年9月に実施

<導入場所>

- 基準階30フロア中15フロアの共用廊下・貸室内ダウンライト (2017年9月に15フロア実施済み)
- トイレの一部
- 地下2階～3階の共用部・防災センター

<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 (従量部分) とCO₂排出量の**58.8%**を削減見込み
- 年間で、電力費230万円・CO₂排出量49.5トンの削減 (持分100%換算) ※GORの持分は50%



基準階共用廊下



1階共用部



トイレ

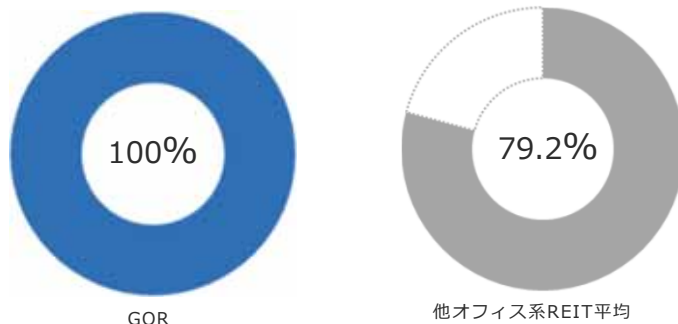
2. 外部成長 (1) ポートフォリオの特徴と強み

■ 近・新・大のクオリティの高いポートフォリオを構築

(2018年9月30日現在)

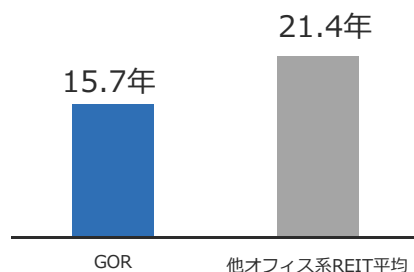
近

駅直結・徒歩5分以内比率

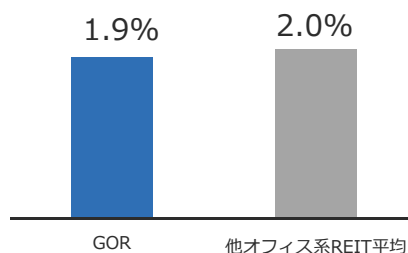


新

平均築年数

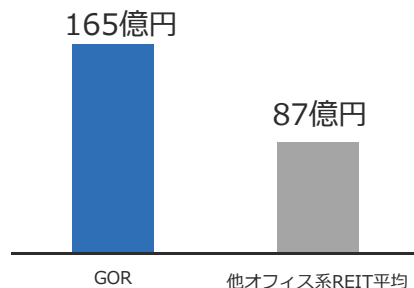


ポートフォリオPML

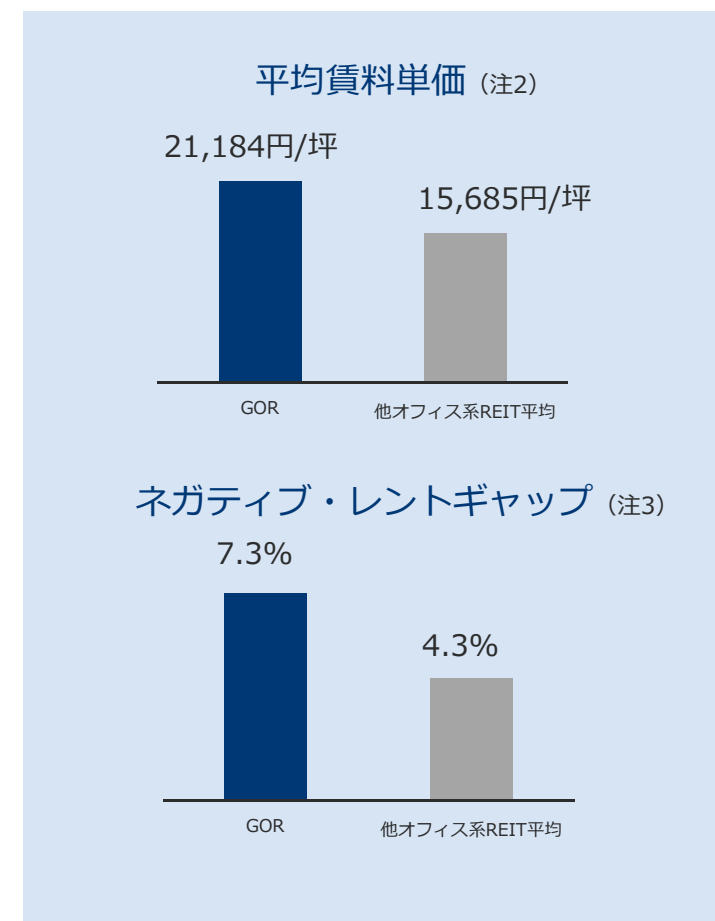
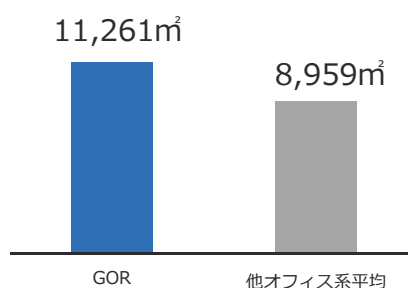


大

1物件当たり平均取得価格



1物件当たり平均総賃貸可能面積



(注1) 「他オフィス系REIT」とは、ポートフォリオ全体の70%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（GORを除く）をいい、平均の数値は2018年9月30日時点で確認できる各社の最新の決算開示資料に記載された数値を基に算出しています。

(注2) 直近期の事務所以外の用途を含む賃料共益費収入（内訳不明の場合は賃貸事業収入）を期末の総賃貸面積と月数で除して算出した概算です。

(注3) レントギャップを開示している他オフィス系REITは一部であり、算出方法は各社によって異なる可能性があります。

- 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に重点投資

近新大の3要素を重視して優良不動産に投資

近（駅近）：高い利便性

- 不動産は立地が最重要
- 大都市のオフィスワーカーは駅近を選好
- 大都市の駅近ビルへの豊富なテナント需要

新（築浅）：ハイスペック

- 高い耐震性、BCP対応
- 十分な天井高と階高、フリーアクセスフロア
- 高い空調性能、省エネ性能
- 補修・改修費用が少額

大（大型）：ハイグレード

- 視認性・シンボル性
- 区画割の柔軟性、拡張ニーズへの対応
- 壮観なファサードやエントランス、充実した共用施設
- 賃料負担能力の高い優良企業を誘致可能

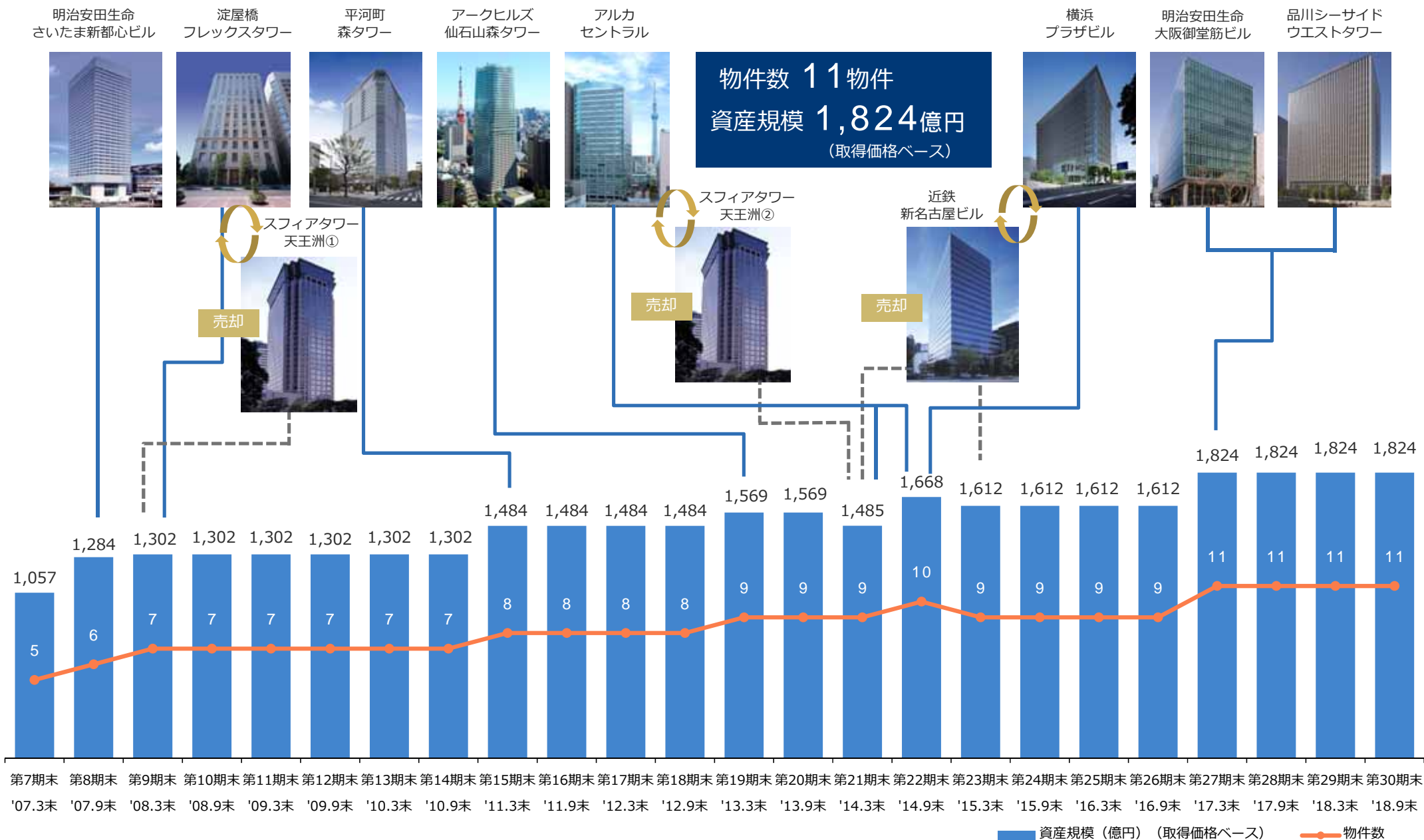
社会的要因を背景とした優良オフィスビルに対するニーズの高まり

- 人手不足への対応：人材確保のために利便性・築年・グレードを重視
- 働き方改革の推進：働きやすくレイアウト自由なオフィス環境づくりへの対応
- ESG意識の高まり：環境に配慮したビルを選好する動き

市場競争力が高く中長期的に収益の維持・向上が可能

2. 外部成長 (3) クオリティの高い外部成長

■ 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



■ ポートフォリオの成長を伴う戦略的な資産入替を継続検討中

<資産入替の検討ポイント>

◆ポートフォリオの質の向上

- ✓ 中長期的に収益性の成長や安定につながるか
- ✓ 築年数の若返りにより修繕費や資本的支出の削減につながるか
- ✓ 売却資産と取得資産それぞれのエリアの市場動向、競合状況はどうか
- ✓ テナント分散・地域分散・リース形態等から収益安定化につながるか

◆時機を捉えた資産入替

- ✓ マーケットサイクルから売却好機といえるか
- ✓ 十分な売却益が見込まれ、投資主還元につながるか
- ✓ 適正価格での代替資産の取得が可能か
- ✓ 資産入替により1口あたりNAVはどう変化するか

<戦略的な資産入替の実績>

'07年10月売却



スフィアタワー天王洲①
(33%持分)

'08年1月取得



淀屋橋フレックスタワー
(33%持分)

- ◆売却益の実現
- ◆ポートフォリオの地域分散の推進
- ◆築年数の若返り

'13年12月売却



スフィアタワー天王洲②
(67%持分)

'14年3,5月取得



アルカセントラル

- ◆競争力低下懸念のある物件を売却
- ◆売却益と売却損を同時期に実現(合算でプラス)
- ◆築年数の若返り

'14年3,10月売却



近鉄新名古屋ビル

'14年8月取得



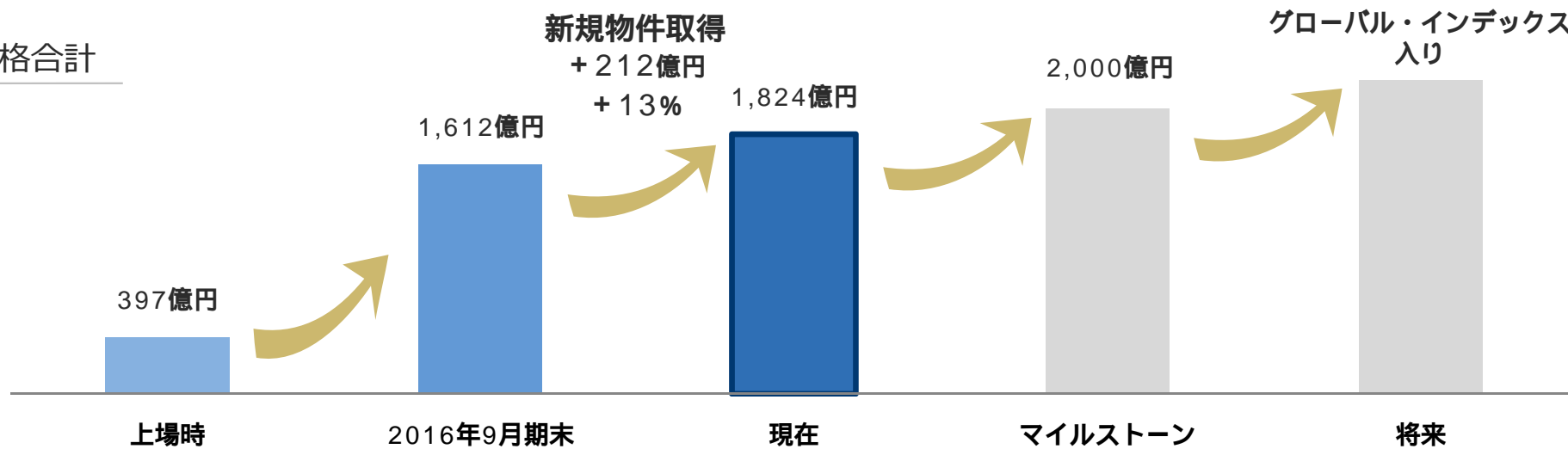
横浜プラザビル

- ◆売却益の実現
- ◆築年数の若返り

2. 外部成長 (5) 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



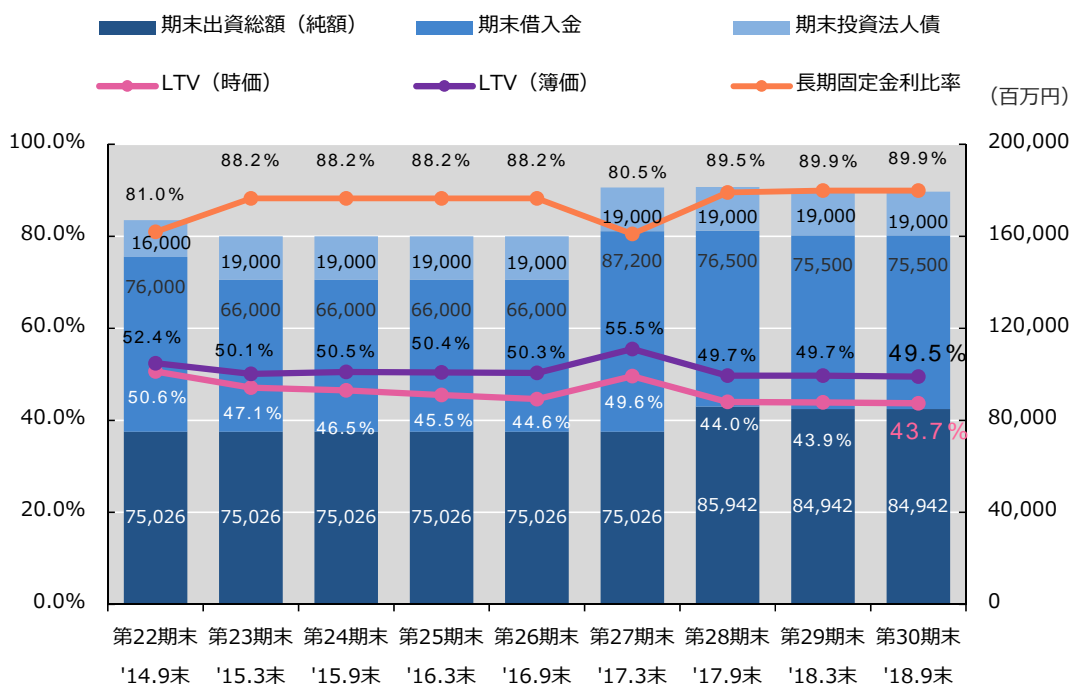
- 多様な情報ルートを駆使
- 優良オフィスビルの取得機会を確実に捕捉

ポートフォリオの
着実な成長と
安定した収益を確保

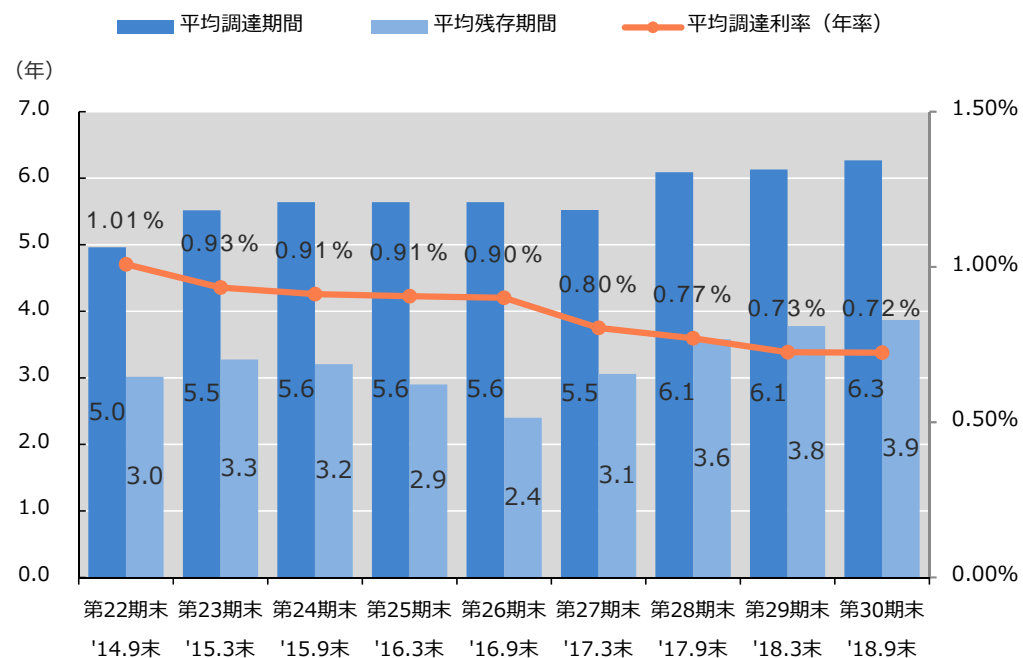
3. 財務 (1) 財務運営の推移

■ 長期固定化と財務コスト削減の両立を継続

資金調達の内訳



有利子負債の条件



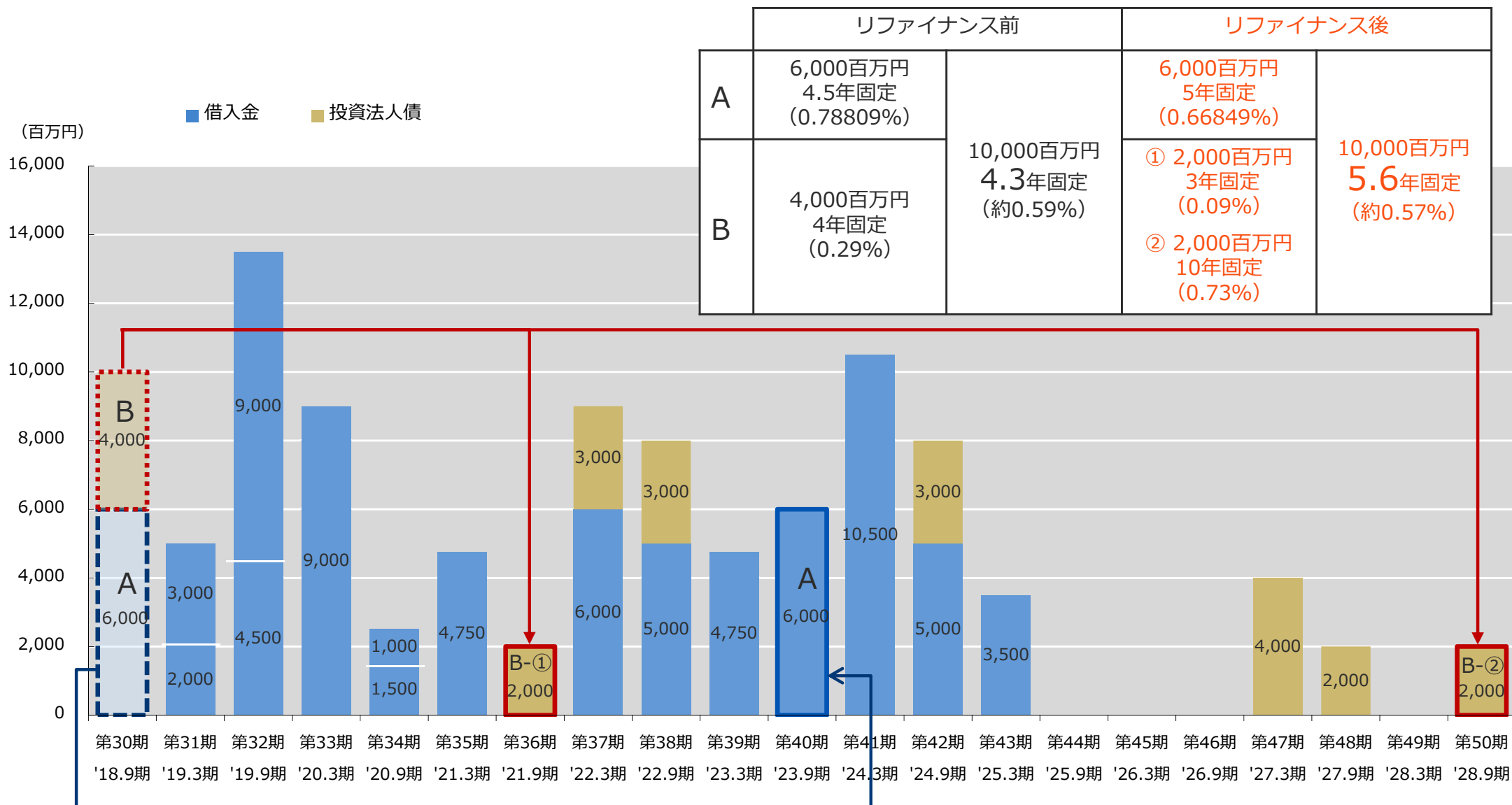
◆ 有利子負債の内訳

	第29期末	第30期末
借入金	75,500百万円	75,500百万円
投資法人債	19,000百万円	19,000百万円
合計	94,500百万円	94,500百万円

	第29期末	第30期末
平均調達期間	6.1年	6.3年
平均残存期間	3.8年	3.9年
平均調達利率	0.73%	0.72%

3. 財務 (2) 返済期日の分散状況 (2018年9月30日現在)

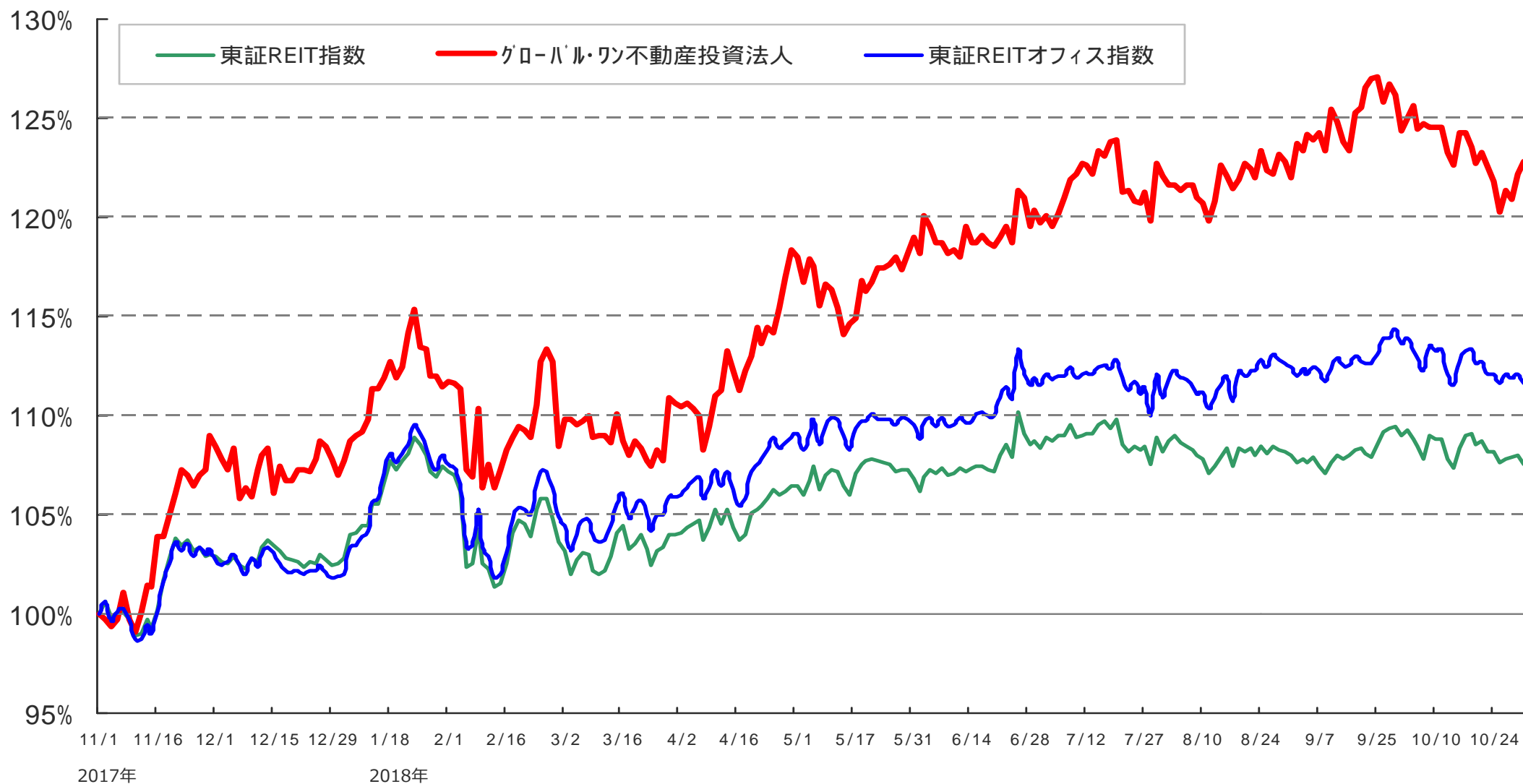
■ リファイナンスで長期化 (4.3年 → 5.6年) と返済期日分散を推進



3. 財務 (3) 投資口価格の相対推移

■ 直近1年間の投資口価格は指数を大きくアウトパフォーム

期間：2017年11月1日～2018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) 2017年11月1日の終値(分割後換算92,625円)を100%としております。尚、2018年10月31日の終値は113,800円です。



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 (2018年9月30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28期末	第29期末	第30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	28,800	28,300	27,800	△500	2.9	2.4	2.9
平河町森タワー	18,200	18,800	23,700	23,700	23,700	—	3.1	2.9	3.3
銀座ファーストビル	12,282	12,500	12,200	12,200	12,400	200	3.4	3.2	3.6
T K南青山ビル	35,000	35,040	33,600	33,600	33,900	300	3.3	3.2	3.3
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	8,610	11,000	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	12,900	12,900	12,900	—	4.0	3.8	4.2
横浜プラザビル	17,950	17,980	20,300	20,300	20,300	—	4.0	3.6	4.2
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	22,000	22,150	22,350	200	4.7	4.5	4.8
明治安田生命大阪御堂筋ビル	9,200	9,590	9,730	9,730	10,000	270	3.8	3.9	4.0
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	7,180	7,000	7,000	—	4.1	3.9	4.3
ポートフォリオ全体	182,476	186,433	199,610	199,080	199,550	470			

(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30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30期末 鑑定評価額 (百万円) ①	第30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	27,800	23,349	4,450	19.1
平河町森タワー	23,700	17,360	6,339	36.5
銀座ファーストビル	12,400	11,840	559	4.7
T K南青山ビル	33,900	33,373	526	1.6
アークヒルズ 仙石山森タワー	11,000	8,095	2,904	35.9
アルカセントラル (注3)	18,200	16,058	2,141	13.3
品川シーサイドウエストタワー	12,900	12,011	888	7.4
横浜プラザビル	20,300	17,509	2,790	15.9
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,350	18,133	4,216	23.3
明治安田生命大阪御堂筋ビル	10,000	9,525	474	5.0
淀屋橋フレックスタワー	7,000	6,632	367	5.5
ポートフォリオ全体	199,550	173,890	25,659	14.8
	1口当たり含み損益		28,971円	

物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第30期（2018年9月期））

		大手町	平河町	銀座	南青山	仙石山	錦糸町	品川	横浜	さいたま	御堂筋	淀屋橋	11物件 合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	490	535	339	761	241	521	378	497	893	309	232	5,202
賃貸事業収入	百万円	(注)	535	339	761	241	521	378	497	893	309	225	5,194
その他賃貸事業収入	百万円		–	–	–	–	–	0	0	0	0	7	8
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	254	191	182	305	90	241	187	244	406	150	127	2,383
外部委託費	百万円	(注)	80	35	62	39	75	43	51	93	36	15	583
水道光熱費	百万円		11	32	48	4	24	51	27	80	27	20	340
公租公課	百万円		30	48	80	12	58	34	31	60	46	19	528
保険料	百万円		0	0	1	0	2	0	0	1	0	0	9
修繕費	百万円		0	27	26	0	0	9	7	31	7	5	123
減価償却費	百万円		68	38	86	33	79	46	126	138	31	64	790
固定資産除却損	百万円		–	–	–	–	–	–	–	0	–	–	0
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	236	344	156	456	150	279	191	252	486	159	105	2,819
D. NOI（C + 減価償却費）	百万円	313	413	194	542	183	358	237	379	625	190	169	3,610
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）	%	2.7	4.5	3.2	3.1	4.4	4.7	4.0	4.2	5.5	4.2	4.3	4.0
G. 償却後利回り（C × 2 ÷ E）	%	2.0	3.8	2.6	2.6	3.6	3.6	3.2	2.8	4.3	3.5	2.7	3.1

(注) 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。

上位テナント (2018年9月30日現在)

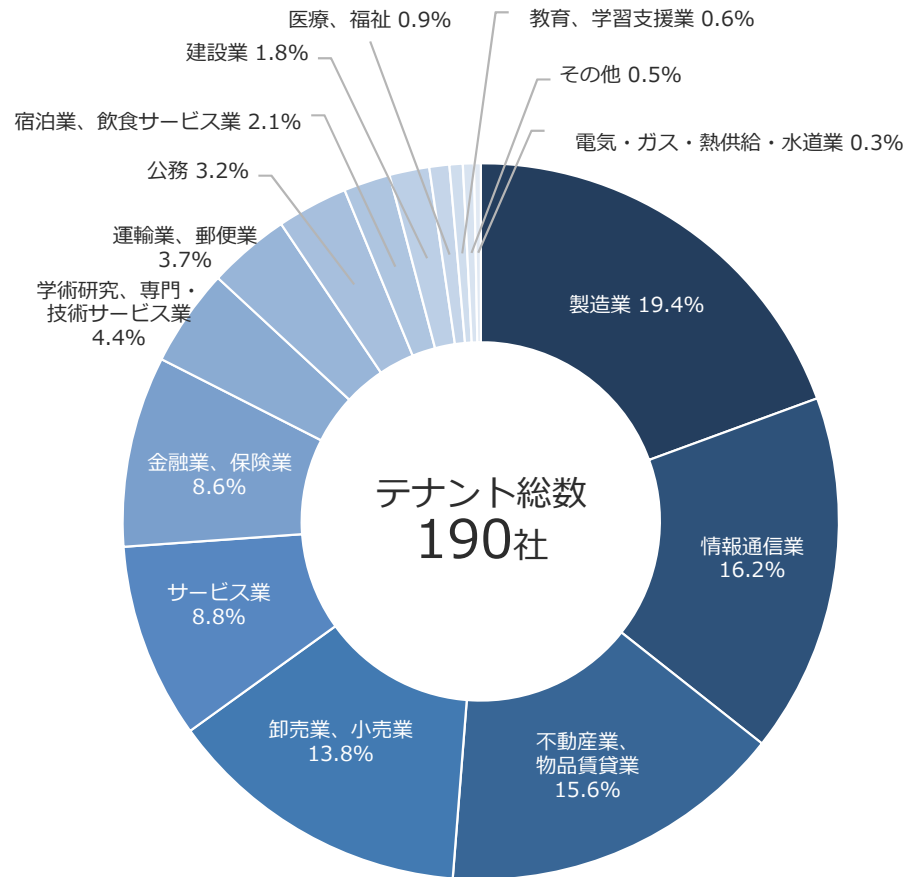
	テナント (パススルーの場合はエンドテナント)	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	東急不動産株式会社 (注2)	不動産業、物品賃貸業	T K南青山ビル	12,243.57	10.0
2	三菱総研DCS株式会社	情報通信業	品川シーサイドウエストタワー	7,301.32	6.0
3	パナソニック株式会社エコソリューションズ社	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.9
4	NSユナイテッド海運株式会社	運輸業、郵便業	大手町ファーストスクエア	3,422.58	2.8
5	三菱ケミカル株式会社	製造業	明治安田生命大阪御堂筋ビル	2,441.31	2.0
6	(注3)	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	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,151.63	1.8
9	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
10	(注3)	金融業、保険業	淀屋橋フレックスタワー	2,022.57	1.7
合 計				39,859.78	32.6

(注1) 2018年9月30日現在の「総賃貸面積」は、122,385.91㎡です。

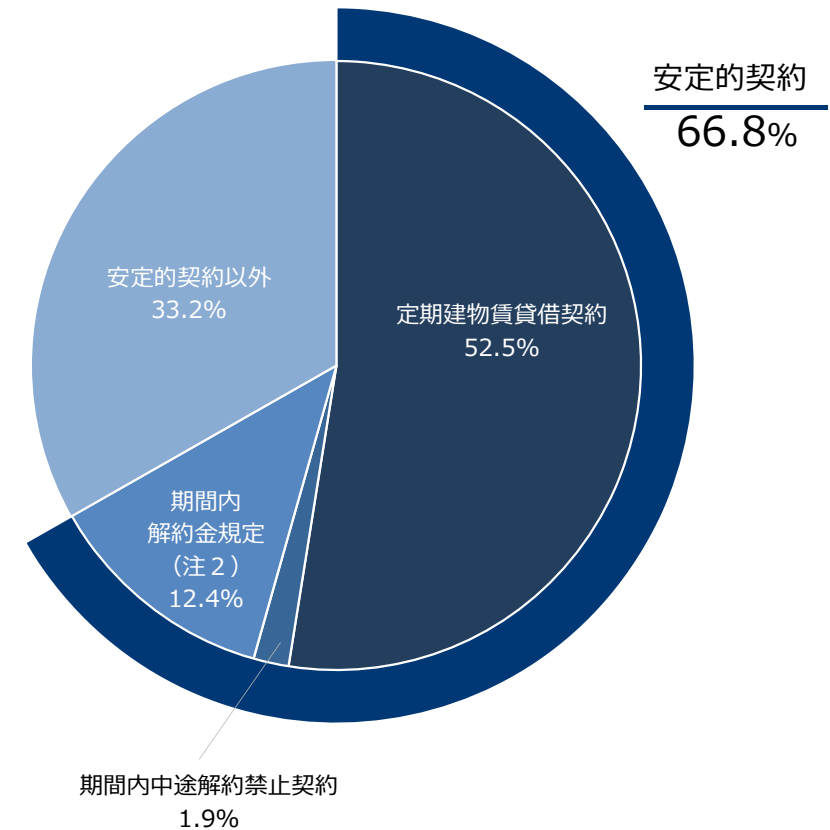
(注2) 2018年11月8日付で当該テナントより定期建物賃貸借契約の再契約は行わない意向との書面を受領しており、賃貸借契約は期間満了により2020年5月31日に終了する予定です。

(注3) 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。

業種比率



安定的契約比率



(注1) 比率は、契約面積ベースで算出しております。また、パススルーの場合は、エンドテナントの業種及び賃貸借契約形態で算出しております。

(注2) 「期間内解約金規定」とは、中途解約時に賃料の3ヶ月分以上の解約ペナルティを課している賃貸借契約をいいます。

■ 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1号)

延床面積：51,094.82㎡

(GOR持分割合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 15.7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 11,261m²

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



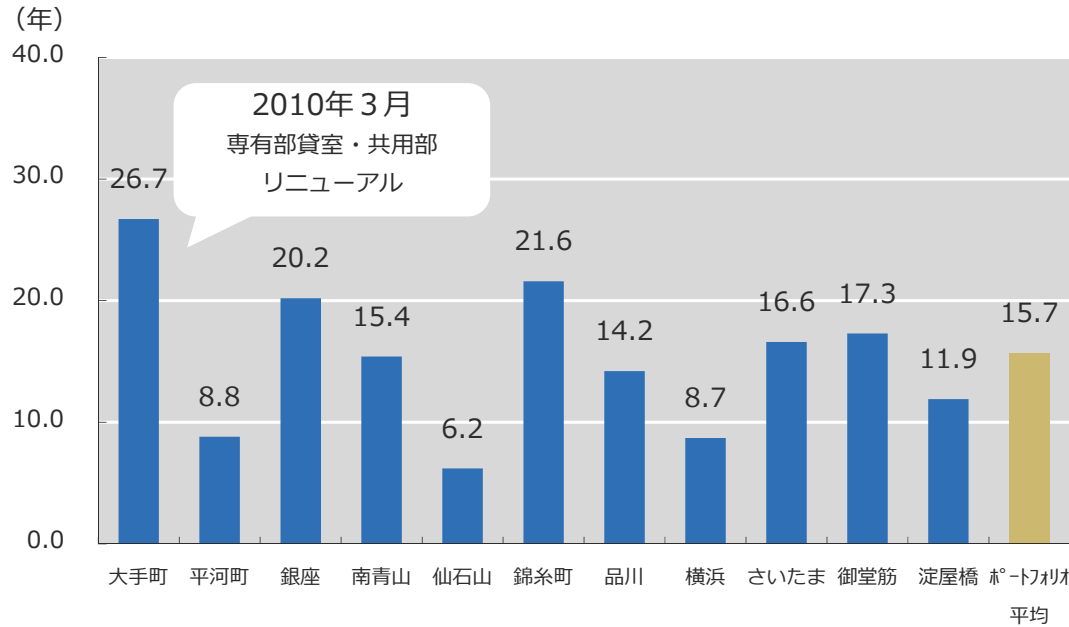
明治安田生命大阪御堂筋ビル



淀屋橋フレックスタワー



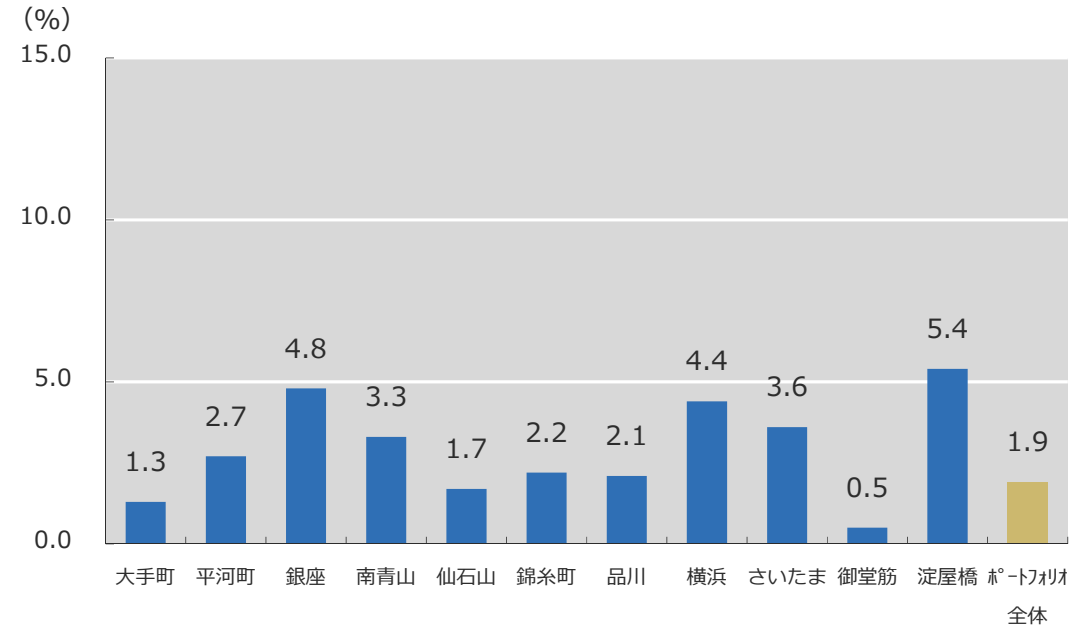
築年数



(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。

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。

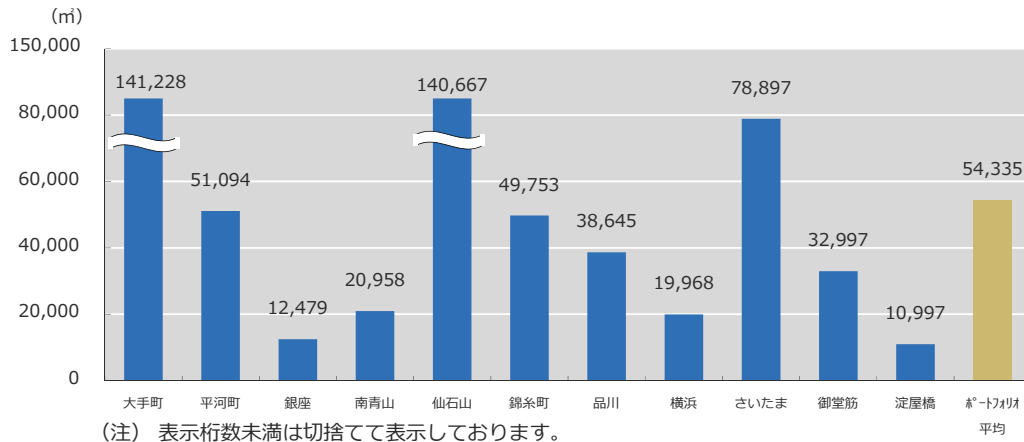
ポートフォリオ平均の築年数

15.7年

ポートフォリオ全体のPML値

1.9%

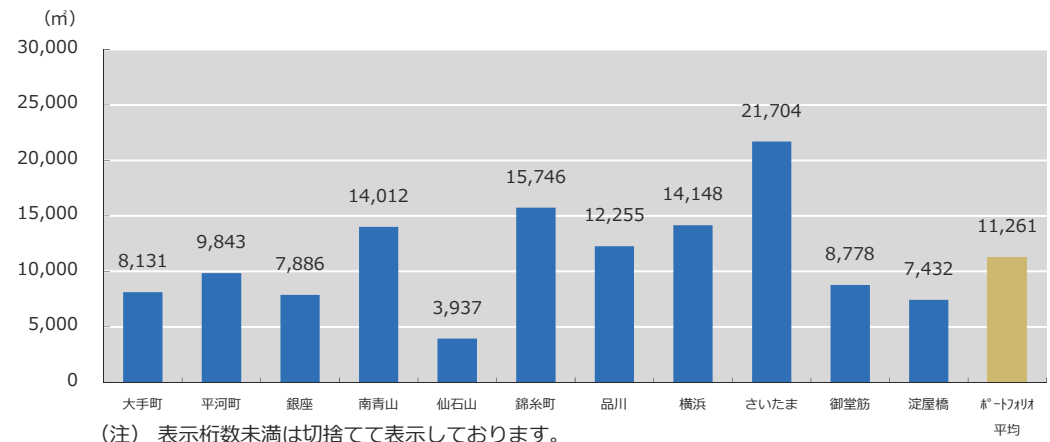
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



1物件あたり平均延床面積

54,335㎡

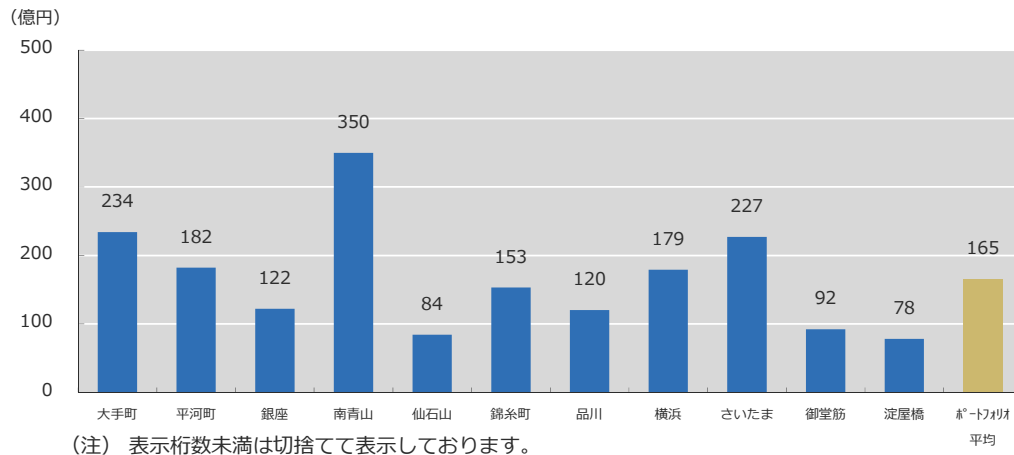
総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、GOR持分面積)



1物件あたり平均総賃貸可能面積

11,261㎡

取得価格



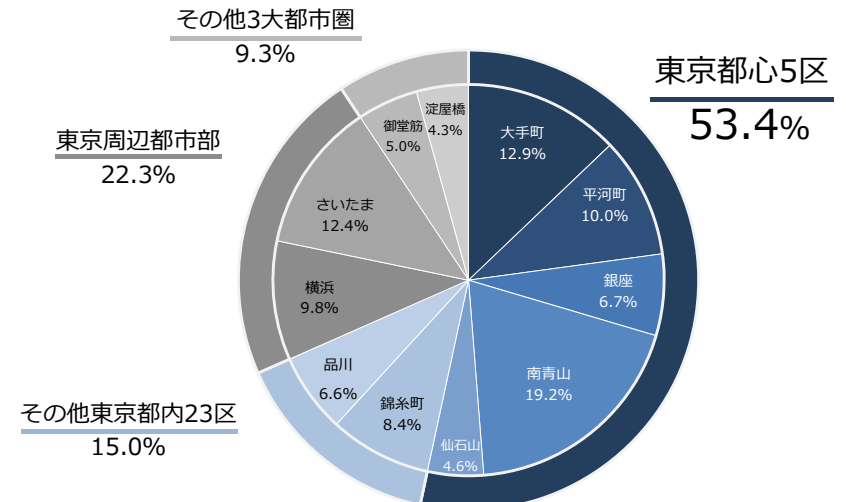
取得価格の総額

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

27,800百万円 (2018年9月30日時点)

総賃貸可能面積

8,131.75㎡ (2018年9月30日時点)

稼働率

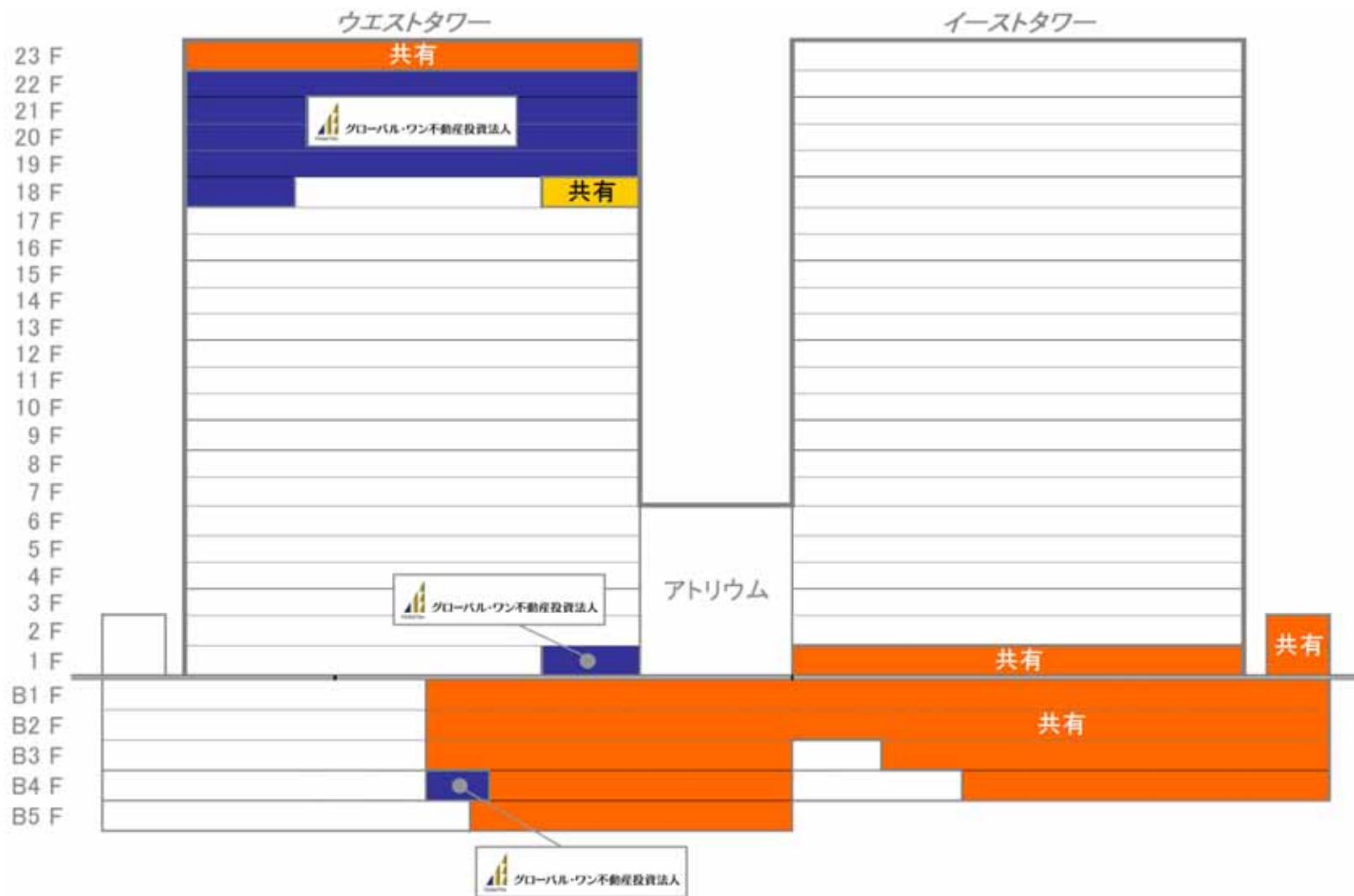
99.8% (2018年9月30日時点)

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



(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9月30日時点)

総賃貸可能面積 9,843.52㎡ (2018年9月30日時点)

稼働率 100.0% (2018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



(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
取得価格	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	12,400百万円 (2018年9月30日時点)
総賃貸可能面積	7,886.72㎡ (2018年9月30日時点)
稼働率	100.0% (2018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)



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	33,900百万円 (2018年9月30日時点)
総賃貸可能面積	14,012.64㎡ (2018年9月30日時点)
稼働率	100.0% (2018年9月30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9月30日時点)

総賃貸可能面積

3,937.95㎡ (2018年9月30日時点)

稼働率

100.0% (2018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



(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)

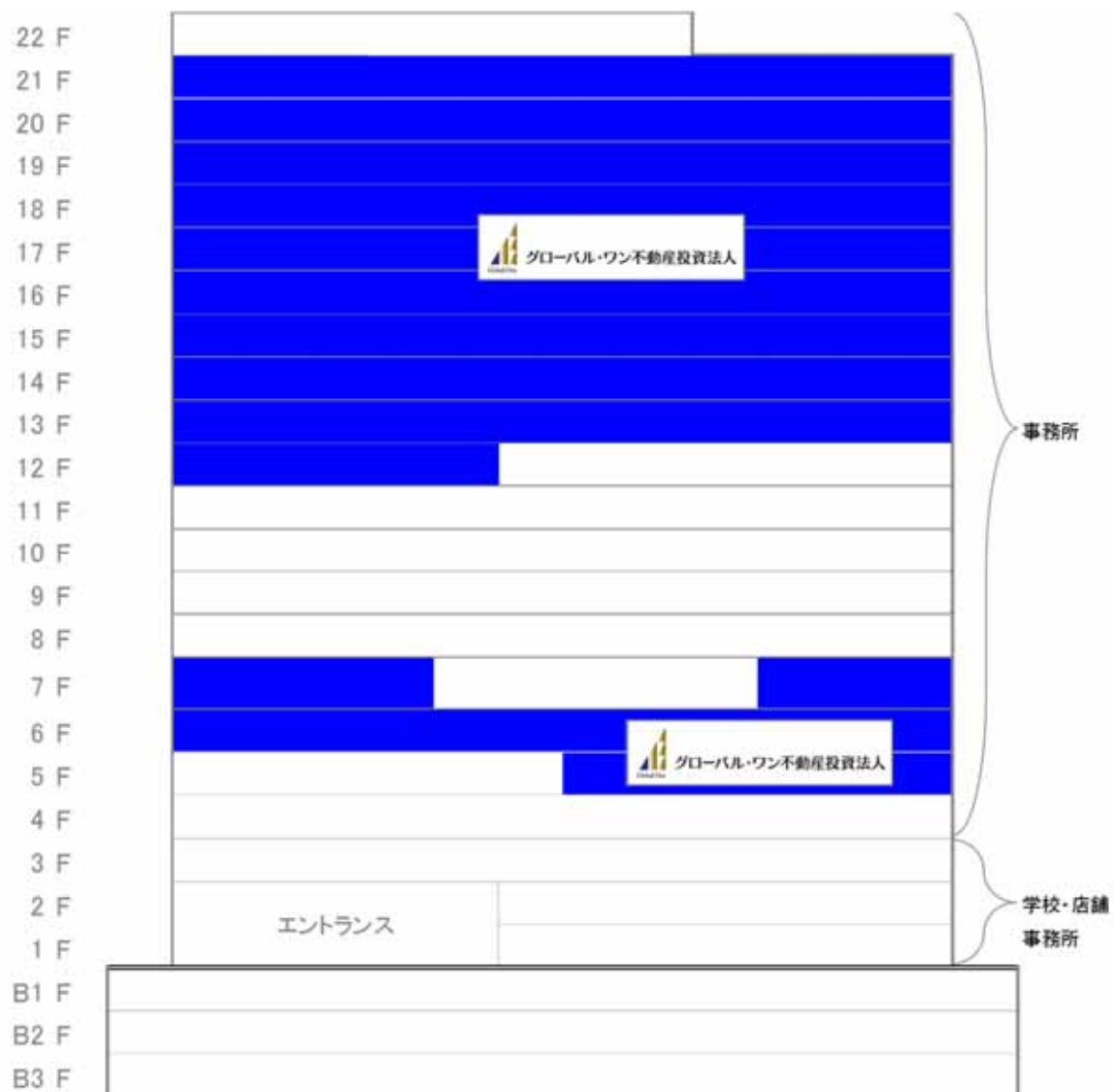
取得時の鑑定評価額 17,003百万円
(2014年2月20日及び2014年5月1日時点)

期末鑑定評価額 18,200百万円 (2018年9月30日時点)

総賃貸可能面積 15,746.41㎡ (2018年9月30日時点)

稼働率 100.0% (2018年9月30日時点)

契約形態 普通借家契約



(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、GOR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9月30日時点)

総賃貸可能面積 12,255.39㎡ (2018年9月30日時点)

稼働率 98.2% (2018年9月30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9月30日時点)
総賃貸可能面積	14,148.34㎡ (2018年9月30日時点)
稼働率	93.6% (2018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)



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	22,350百万円 (2018年9月30日時点)
総賃貸可能面積	21,704.32㎡ (2018年9月30日時点)
稼働率	98.4% (2018年9月30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 10,000百万円 (2018年9月30日時点)

総賃貸可能面積 8,778.77㎡ (2018年9月30日時点)

稼働率 99.9% (2018年9月30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9月30日時点)
総賃貸可能面積	7,432.28㎡ (2018年9月30日時点)
稼働率	100.0% (2018年9月30日時点)
契約形態	普通借家契約

項目		計算式 (注)	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{ (D+E) \div 2 \}$	0.8	0.8	0.9	0.9	1.0
② (年換算)	%		(1.7)	(1.6)	(1.8)	(1.9)	(2.0)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{ (F+G) \div 2 \}$	1.9	1.9	2.1	2.1	2.2
④ (年換算)	%		(3.7)	(3.8)	(4.3)	(4.1)	(4.3)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	45.4	40.1	45.8	45.8	45.7
⑥ 期末総資産有利子負債比率 (LTV)	%	$H \div E$	50.3	55.5	49.7	49.7	49.5
⑦ NOI (Net Operating Income)	百万円	$A + I$	3,122	3,197	3,687	3,653	3,610
⑧ FFO (Funds from Operation)	百万円	$C + I - J$	2,228	2,270	2,651	2,693	2,682

(注) 参照数値

項目	期	期				
		第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
A 賃貸事業損益	百万円	2,318	2,378	2,796	2,767	2,819
B 経常利益	百万円	1,426	1,453	1,761	1,808	1,892
C 当期純利益	百万円	1,425	1,452	1,760	1,807	1,891
D 期首総資産	百万円	168,692	169,115	191,258	192,290	190,209
E 期末総資産	百万円	169,115	191,258	192,290	190,209	190,752
F 期首純資産	百万円	76,412	76,743	76,770	87,995	87,042
G 期末純資産	百万円	76,743	76,770	87,995	87,042	87,126
H 期末有利子負債	百万円	85,000	106,200	95,500	94,500	94,500
I 減価償却費	百万円	803	818	890	885	790
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

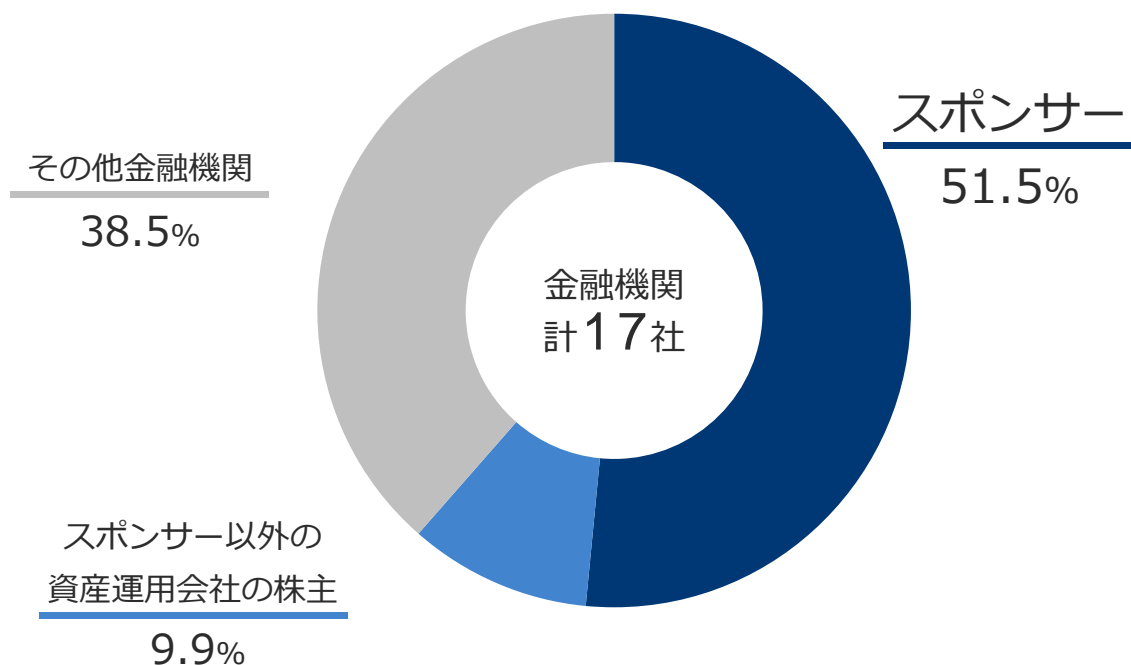
項目	期	期				
		第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
① 期末評価額	百万円	175,720	198,010	199,610	199,080	199,550
② 帳簿価額合計	百万円	154,120	175,135	174,708	174,223	173,890
③ (①-②)	百万円	21,599	22,874	24,901	24,856	25,659
④ 期末総資産	百万円	169,115	191,258	192,290	190,209	190,752
⑤ (③+④)	百万円	190,714	214,132	217,192	215,065	216,412
⑥ 期末有利子負債	百万円	85,000	106,200	95,500	94,500	94,500
⑦ LTV (⑥/⑤)	%	44.6	49.6	44.0	43.9	43.7

- 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	13,500	17.9%
●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%
●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%
●オリックス銀行	1,000	1.3%
●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-

◇2018年8月22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①

借入金の詳細 (2018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	三菱UFJ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UFJ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UFJ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UFJ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UFJ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UFJ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UFJ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	0.29545 変動金利 (注)	2021年3月31日 (第35期)	3.0年
	三菱UFJ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UFJ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UFJ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	0.39545 変動金利 (注)	2023年3月31日 (第39期)	5.0年
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行、福岡銀行、南都銀行、七十七銀行、足利銀行	6,000	2018年9月28日	0.66849 固定金利	2023年9月29日 (第40期)	5.0年
	三菱UFJ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9月29日から2018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

有利子負債の明細②

投資法人債の明細（2018年9月30日現在）

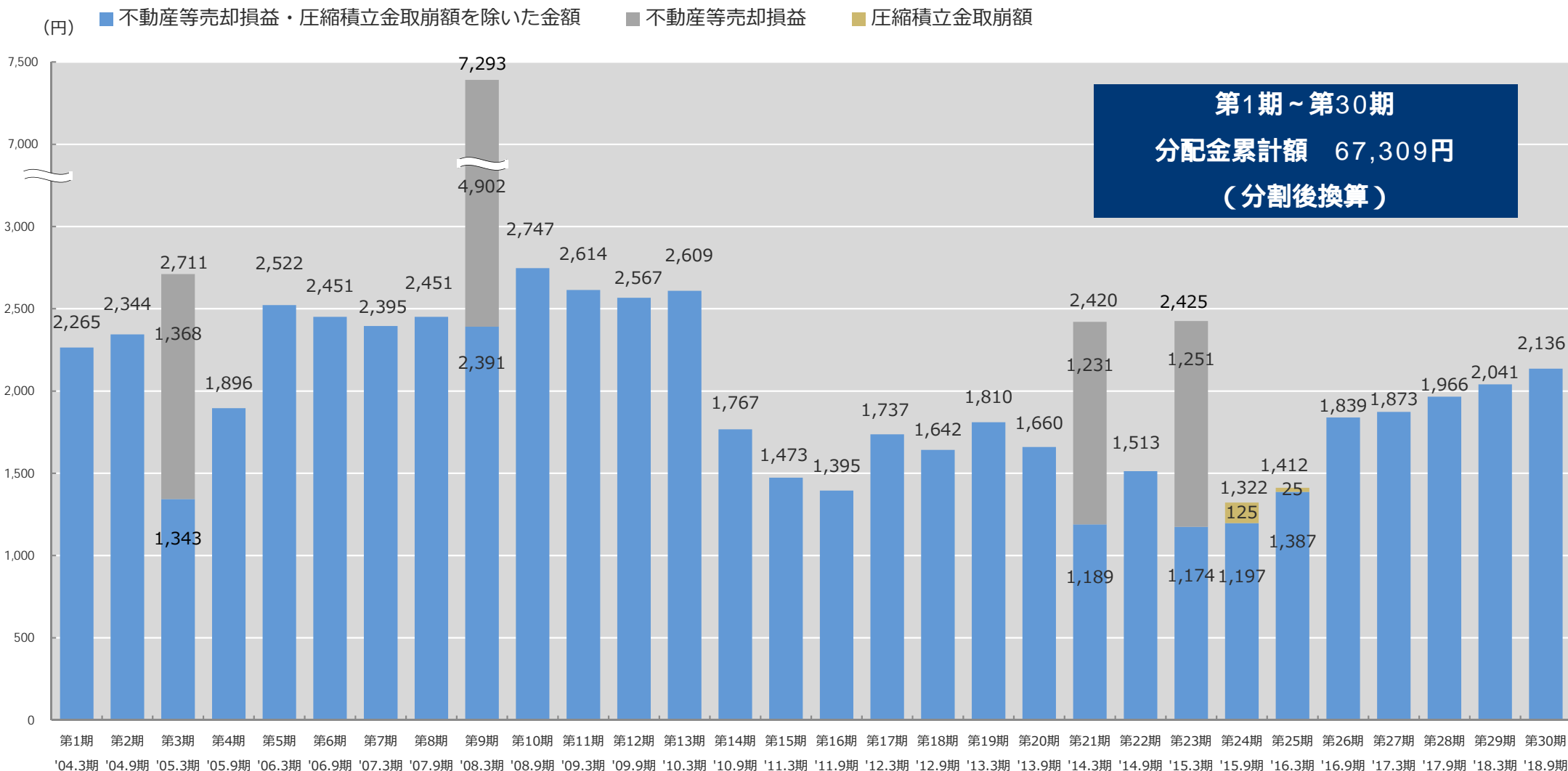
区分	残高 (百万円)	発行日	利率 (%)	担保	償還期限	償還方法 (注)	資金使途	財務上の 特約	摘要
第12回（3年債）	2,000	2018年 9月27日	0.09	無担保 無保証	2021年9月27日 (第36期)	期限一括	第6回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第8回（7年債）	3,000	2015年 2月26日	0.56	無担保 無保証	2022年2月25日 (第37期)	期限一括	借入金の 返済資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第10回（5年債）	3,000	2017年 9月28日	0.28	無担保 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
第13回（10年債）	2,000	2018年 9月27日	0.73	無担保 無保証	2028年9月27日 (第50期)	期限一括	第6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。

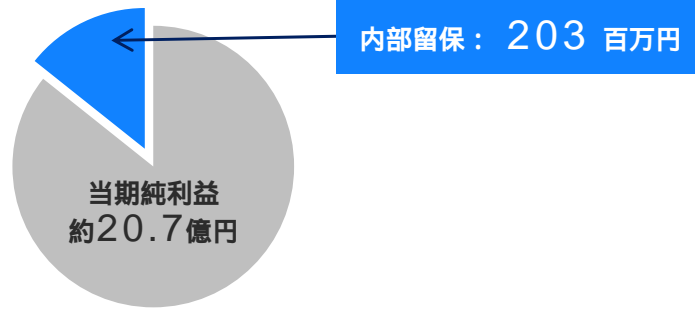
(注2) 第1期(2004年3月期)の計算期間は2003年4月16日から2004年3月31日でしたが、実質的な運用期間は、実際に資産を取得して運用を開始した2003年9月26日から2004年3月31日までの188日間(6ヶ月5日間)です。

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】



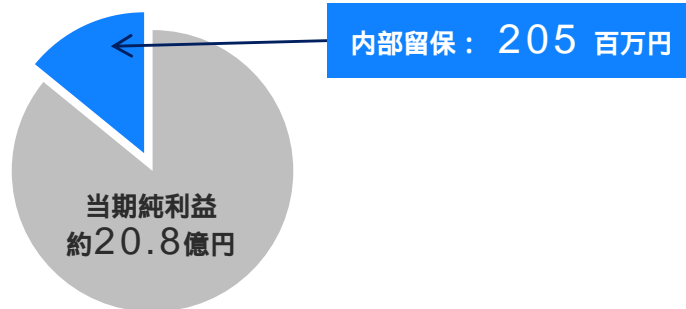
第22期

～共有期間～

第23期

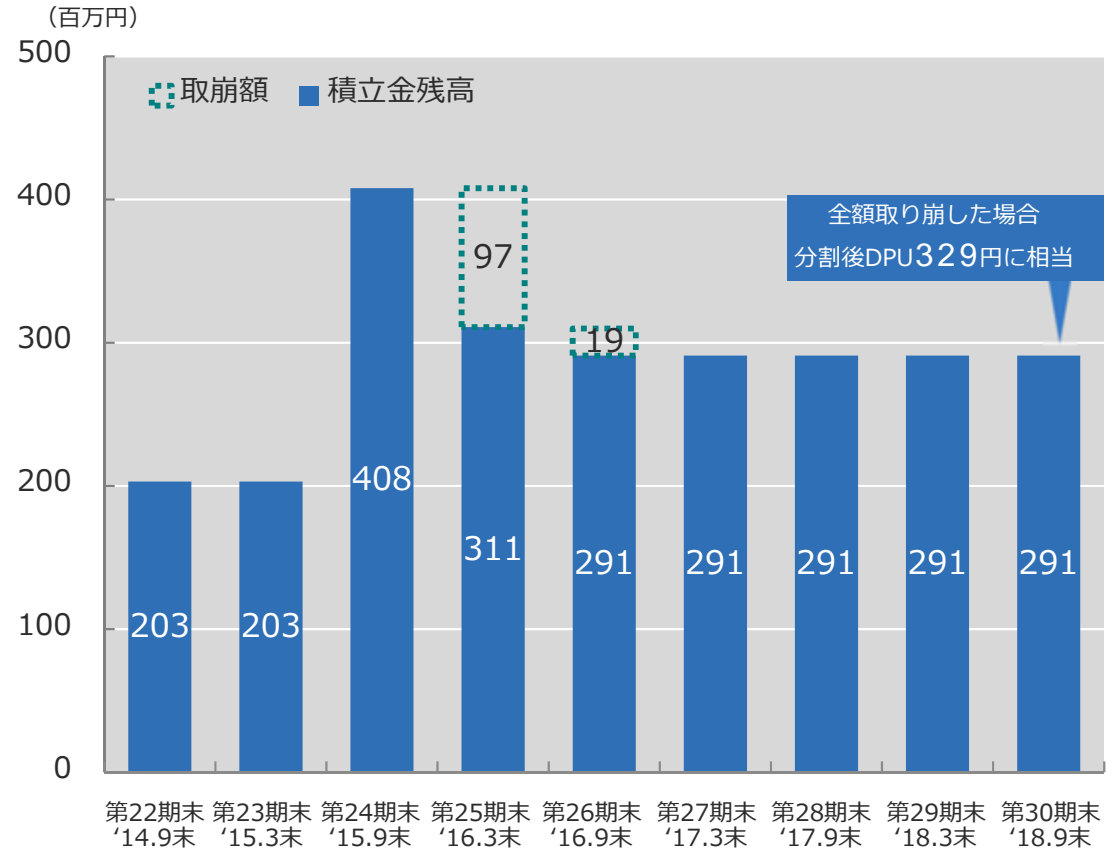
(※)

【2014年10月9日33%持分売却】



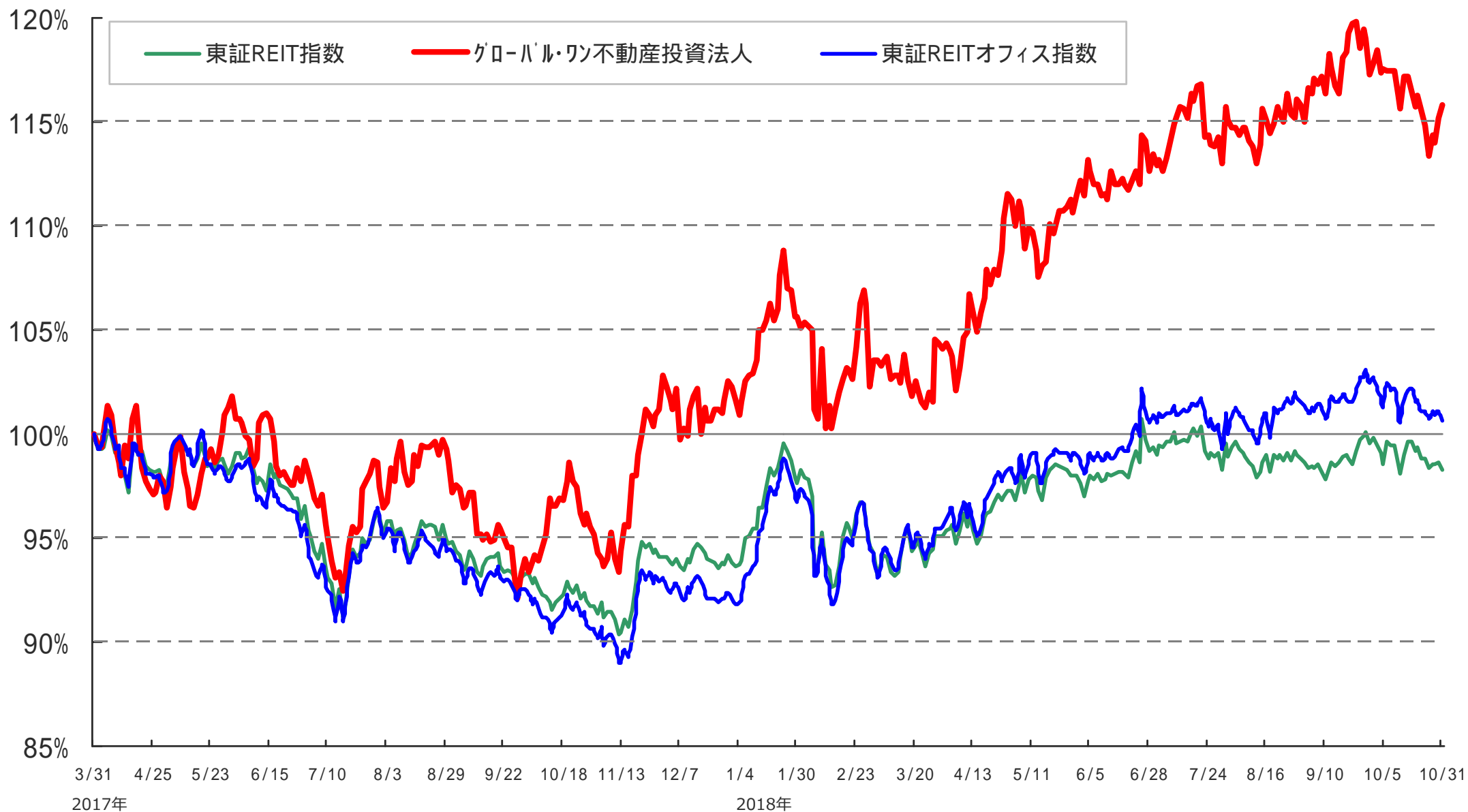
(※) 2014年12月31日までに所有期間10年を超える国内の土地、建物を譲渡し国内の土地、建物等を購入した場合、一定の条件のもとに売却を計上した期の当期純利益の10%を上限として任意に取崩し可能な積立金の内部留保が可能。

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)

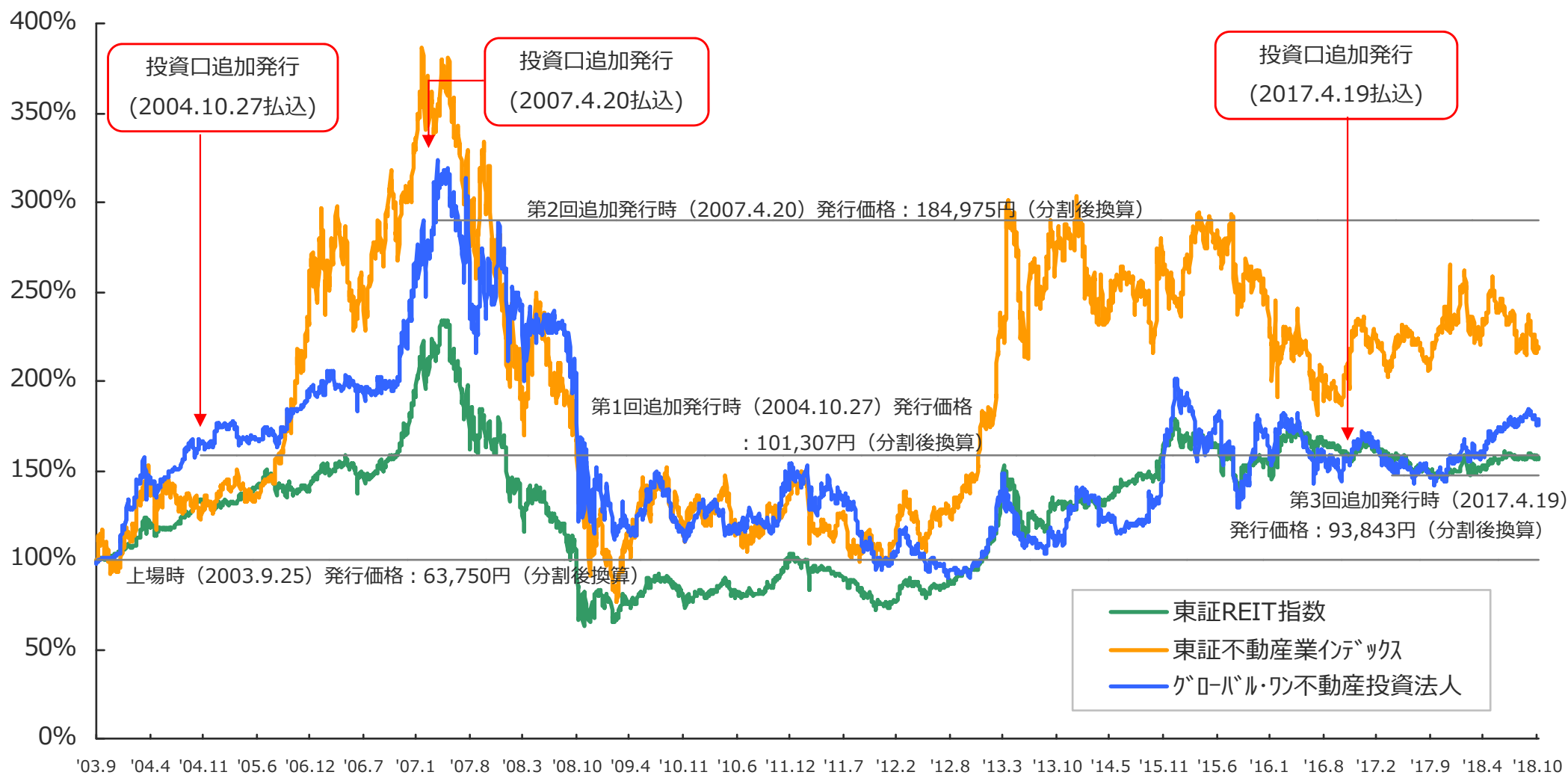


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 新投資口発行の開示をした2017年3月31日の終値 (分割後換算98,250円) を100%としております。尚、2018年10月31日の終値は113,800円です。

投資口価格の相対推移 (期間：2003年9月25日～2018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、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。

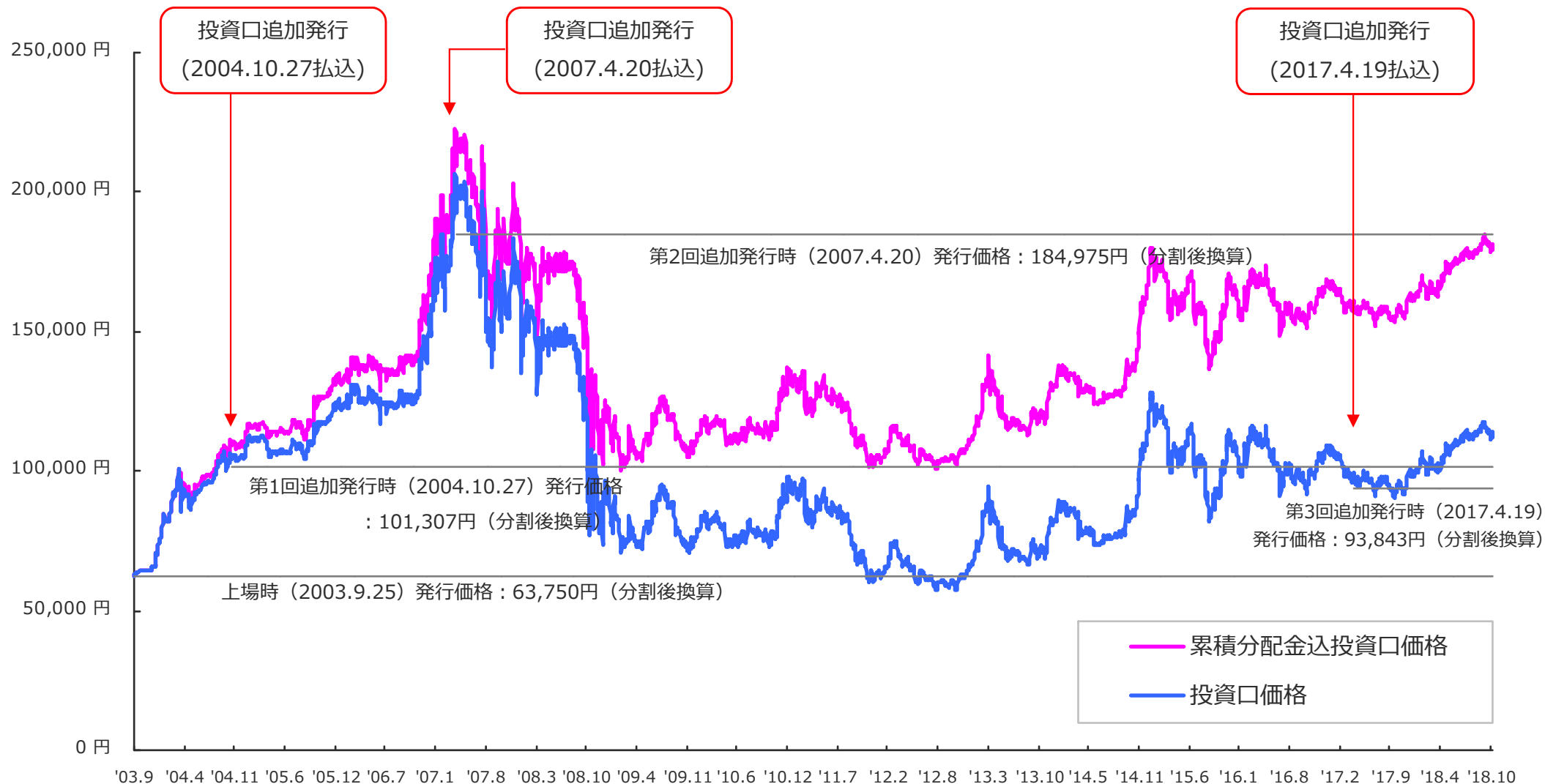


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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)



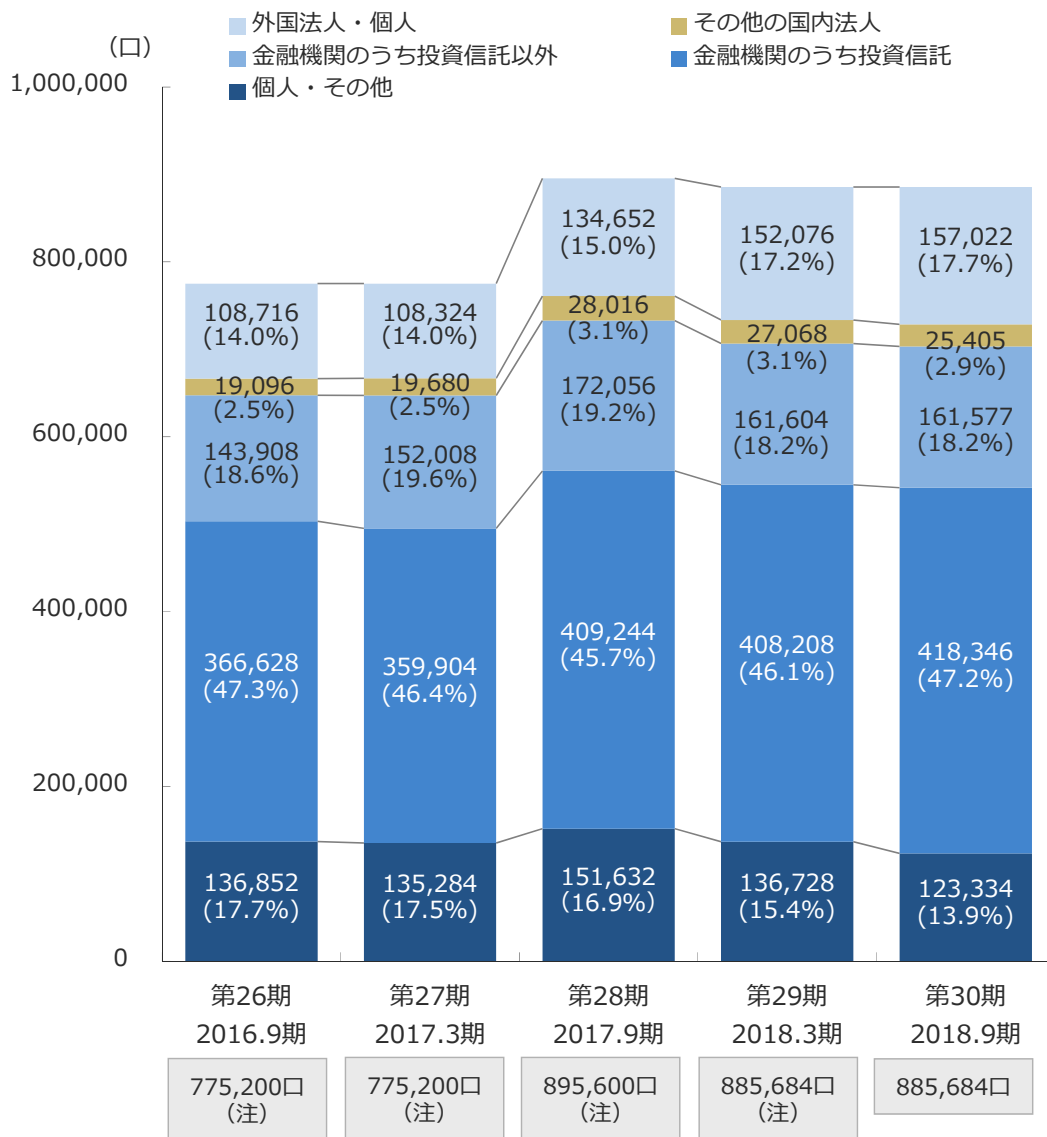
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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9月30日現在)

所有者別投資口数



(注) 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。第29期以前の投資口数は、当該分割が行われたと仮定した口数に換算しております。

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)	213,836	24.14
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	181,657	20.51
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	62,159	7.01
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	37,472	4.23
5	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	13,614	1.53
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	10,724	1.21
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	10,555	1.19
8	BBH FOR DEUTSCHE GLOBAL REAL ESTATE SECURITIES FUND	8,444	0.95
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	8,420	0.95
10	株式会社愛知銀行	8,172	0.92
	合計	555,053	62.66

(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

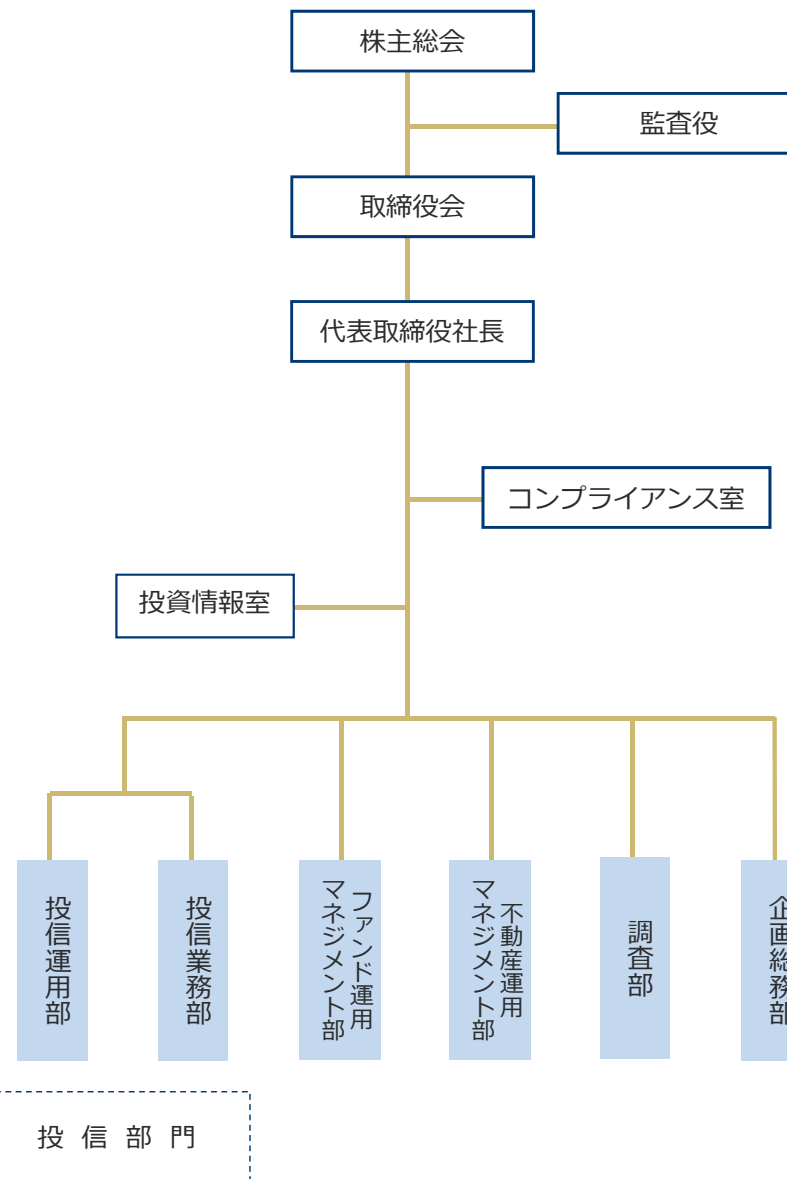
代表者の役職氏名 代表取締役社長 和田 康

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10月31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）	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		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 ソリューションプロダクツ部長 兼 グローバルコマース・バンキング企画部 部長（特命担当））	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 係長	○
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（海外事業）、 東京支社、名古屋支社及び台北支社担当）	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）「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