



Global One

グローバル・ワン不動産投資法人

<http://www.go-reit.co.jp/>

グローバル・ワン不動産投資法人(8958) 第13期(平成22年3月期)決算説明資料

平成22年5月20日



GAR
Global Alliance Realty

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

<http://www.garc.co.jp/>

目次

セクション1	:	第13期(平成22年3月期)決算内容	
		決算ハイライト	3
		決算詳細	5
セクション2	:	運用実績およびポートフォリオ戦略	
		第13期(平成22年3月期)運用実績とトピックス	14
		ポートフォリオ戦略	28
セクション3	:	財務戦略、第14期(平成22年9月期)決算予想	
		財務運営の軌跡	30
		第14期(平成22年9月期)決算予想	34
セクション4	:	ご参考資料	35





セクション1

第13期(平成22年3月期)決算内容

決算ハイライト(その1)

		第11期 (H21.3)	第12期 (H21.9)	第13期 (H22.3)	前期比	
資産・負債・資本						
期末総資産額	百万円	136,304	136,261	136,879	618	+0.5%
期末負債額 (うち有利子負債額)	百万円 百万円	59,250 (50,700)	59,245 (50,700)	59,830 (50,700)	585 (—)	+1.0% (—)
期末純資産額	百万円	77,053	77,016	77,049	32	+0.0%
発行済投資口数	口	96,900	96,900	96,900	—	—
1口当たり純資産額	円	795,183	794,801	795,140	339	+0.0%
損益						
営業収益	百万円	4,868	4,814	4,826	12	+0.3%
営業利益	百万円	2,359	2,323	2,352	28	+1.2%
経常利益	百万円	2,027	1,991	2,023	32	+1.6%
当期純利益	百万円	2,026	1,989	2,022	32	+1.6%
分配金						
分配金総額	百万円	2,026	1,989	2,022	32	+1.7%
1口当たり分配金	円	20,918	20,536	20,875	339	+1.7%
運用日数 物件数	日 物件	182 7	183 7	182 7	△1 —	△0.5% —

■ 主なトピックス

▶ 第11期

H21.3 格付け新規取得
(日本格付研究所より)
AA-(安定的)

▶ 第12期

物件の売買及び資金調達なし

▶ 第13期

H22.3 1年内返済予定の長期借入金
のリファイナンス
(11,500百万円)

■ 有利子負債50,700百万円の内訳

長期借入金	15,700百万円
1年内償還予定の 投資法人債	25,000百万円
投資法人債	10,000百万円

決算ハイライト(その2)

第13期(平成22年3月期)決算の実績と予想の対比

項目		実績 (A)	予想 (B) (注1)	差異 (A)-(B)
営業収益	百万円	4,826	4,815	11 (+ 0.2%)
営業利益	百万円	2,352	2,151	200 (+ 9.3%)
経常利益	百万円	2,023	1,816	207 (+ 11.4%)
当期純利益	百万円	2,022	1,814	207 (+ 11.5%)
発行済投資口数	口	96,900	96,900	—
1口当たり当期純利益 (注2)	円	20,874	18,700	2,174 (+ 11.6%)
1口当たり分配金	円	20,875	18,700	2,175 (+ 11.6%)

(注1) 平成21年11月19日(第12期決算発表)時点の予想です。なお、予想分配金修正推移につきましては、右記の表をご参照ください。

(注2) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

■ 主な増減要因

<営業収益>

- ①賃料・共益費(予想比+14百万円)
- ②水道光熱費収入(同△11百万円)

<営業費用>

- ①外部委託費(同△66百万円)
- ②修繕費(同△41百万円)
- ③水道光熱費(同△38百万円)

■ 1口当たり分配金

当期純利益の増加に伴い、当初予想比2,175円(+11.6%)増加

<ご参考> 第13期予想分配金修正推移

	予想分配金	実績との差異
平成21年9月29日	18,700円	2,175円
平成22年3月25日	20,500円	375円
実績	20,875円	—

決算詳細 貸借対照表

(1)資産の部

(単位:千円)

	前期(第12期)① (平成21年9月30日)		当期(第13期)② (平成22年3月31日)		増減②-①	
	金額	構成比(%) (注1)	金額	構成比(%) (注1)	金額	前期比(%) (注2)
1 資産の部						
2 流動資産						
3 現金及び預金	2,436,765		1,271,134		△ 1,165,631	
4 信託現金及び信託預金(注3)	8,253,245		10,140,334		1,887,089	
5 営業未収入金	136,844		119,912		△ 16,932	
6 前払費用	97,775		45,518		△ 52,256	
7 繰延税金資産	640		1,339		699	
8 未収還付法人税等	1,297		—		△ 1,297	
9 立替金	249		109		△ 139	
10 流動資産合計	10,926,818	8.0	11,578,349	8.4	651,530	6.0
11 固定資産(注4)						
12 有形固定資産						
13 信託建物	42,698,062		42,625,480		△ 72,582	
14 信託構築物	240,372		230,677		△ 9,695	
15 信託機械及び装置	421,069		393,742		△ 27,327	
16 信託工具、器具及び備品	65,201		68,982		3,781	
17 信託土地	81,758,724		81,758,724		—	
18 有形固定資産合計	125,183,431	91.8	125,077,607	91.3	△ 105,823	△ 0.1
19 無形固定資産						
20 信託借地権	118,358		118,358		—	
21 信託その他無形固定資産	6,287		5,953		△ 333	
22 その他	773		2,733		1,959	
23 無形固定資産合計	125,419	0.0	127,045	0.0	1,626	1.3
24 投資その他の資産						
25 長期前払費用	15,875		86,645		70,770	
26 長期前払消費税等	244		162		△ 81	
27 差入保証金	10,000		10,000		—	
28 投資その他の資産合計	26,119	0.0	96,808	0.0	70,688	270.6
29 固定資産合計	125,334,970	91.9	125,301,462	91.5	△ 33,508	△ 0.0
30 資産合計	136,261,788	100.0	136,879,811	100.0	618,022	0.5

(注1)「構成比」については、小数点第1位未満を切捨てて表示しております。
(注2)「前期比」については、小数点第1位未満を四捨五入して表示しております。
(注3)うちテナントから預かっている信託預り敷金及び保証金対応信託預金
前期(第12期): 4,546,189千円 当期(第13期): 5,838,202千円
(注4)7物件: 大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、TK南青山ビル、スフィアタワー天王洲、
明治安田生命さいたま新都心ビル、淀屋橋フレックスタワー、近鉄新名古屋ビル

(2)負債・純資産の部

(単位:千円)

	前期(第12期)① (平成21年9月30日)		当期(第13期)② (平成22年3月31日)		増減②-①	
	金額	構成比(%) (注1)	金額	構成比(%) (注1)	金額	前期比(%) (注2)
1 負債の部						
2 流動負債(注5)						
3 営業未払金	157,690		819,011		661,320	
4 1年内返済予定の長期借入金	11,500,000		—		△ 11,500,000	
5 1年内償還予定の投資法人債(注6)	—		25,000,000		25,000,000	
6 未払費用(注7)	302,209		303,029		820	
7 未払法人税等	—		364		364	
8 未払消費税等	60,339		19,757		△ 40,581	
9 前受金	600,664		497,801		△ 102,862	
10 預り金	683		850		167	
11 未払分配金	10,583		11,020		436	
12 流動負債合計	12,632,169	9.2	26,651,835	19.4	14,019,665	111.0
13 固定負債						
14 投資法人債(注6)	35,000,000		10,000,000		△ 25,000,000	
15 長期借入金	4,200,000		15,700,000		11,500,000	
16 信託預り敷金及び保証金	7,413,329		7,478,846		65,516	
17 固定負債合計	46,613,329	34.2	33,178,846	24.2	△ 13,434,483	△ 28.8
18 負債合計	59,245,499	43.4	59,830,682	43.7	585,182	1.0
19 純資産の部						
20 投資主資本						
21 出資総額	75,026,315		75,026,315		—	
22 剰余金						
23 当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,989,973		2,022,813		32,839	
24 剰余金合計	1,989,973		2,022,813		32,839	
25 投資主資本合計	77,016,288	56.5	77,049,128	56.2	32,839	0.0
26 純資産合計	77,016,288	56.5	77,049,128	56.2	32,839	0.0
負債純資産合計	136,261,788	100.0	136,879,811	100.0	618,022	0.5

(注5) 短期借入金および短期投資法人債はありません。
(注6) うち第1回債25,000,000千円、第2回債10,000,000千円
(注7) 未払費用のうち、投資法人債未払利息: 前期(第12期)186,344千円、当期(第13期)186,211千円

決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第12期)① (自平成21年4月1日至平成21年9月30日)		当期(第13期)② (自平成21年10月1日至平成22年3月31日)		増減②-①	
	金額	百分比(%) (注1)	金額	百分比(%) (注1)	金額	前期比(%) (注2)
1 営業収益(注3)	4,814,516	100.0	4,826,769	100.0	12,253	0.3
2 賃貸事業収入	4,808,054		4,811,506		3,451	
3 その他賃貸事業収入	6,461		15,263		8,801	
4 営業費用	2,490,624	51.7	2,473,934	51.2	△ 16,690	△ 0.7
5 賃貸事業費用(注4)	2,085,216		2,056,139		△ 29,077	
6 資産運用報酬	309,258		310,907		1,648	
7 役員報酬	10,638		10,638		—	
8 資産保管手数料	17,960		17,858		△ 102	
9 一般事務委託手数料	38,084		40,138		2,054	
10 会計監査人報酬	10,000		10,500		500	
11 その他営業費用	19,466		27,752		8,286	
12 営業利益	2,323,891	48.2	2,352,834	48.7	28,943	1.2
13 営業外収益	3,814	0.0	7,029	0.1	3,215	84.3
14 受取利息	3,466		6,883		3,417	
15 未払分配金除斥益	345		141		△ 203	
16 その他	3		5		2	
17 営業外費用	336,451	6.9	336,080	6.9	△ 370	△ 0.1
18 支払利息	108,386		108,329		△ 57	
19 投資法人債利息	210,632		210,367		△ 265	
20 融資手数料	1,967		1,964		△ 2	
21 その他	15,463		15,419		△ 44	
22 経常利益	1,991,254	41.3	2,023,784	41.9	32,529	1.6
23 税引前当期純利益	1,991,254	41.3	2,023,784	41.9	32,529	1.6
24 法人税、住民税及び事業税	605		1,705		1,100	
25 法人税等調整額	697		△ 699		△ 1,396	
26 法人税等合計	1,302	0.0	1,005	0.0	△ 296	△ 22.8
27 当期純利益	1,989,952	41.3	2,022,778	41.9	32,825	1.6
28 前期繰越利益	20		35		14	
29 当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,989,973		2,022,813		32,839	

(注1)「百分比」については、小数点第1位未満を切捨てて表示しております。

(注2)「前期比」については、小数点第1位未満を四捨五入して表示しております。

(注3)7物件：大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、TK南青山ビル、スフィアタワー天王洲、明治安田生命さいたま新都心ビル、淀屋橋フレックスタワー、近鉄新名古屋ビル

(注4)うち減価償却費 前期(第12期):850,767千円、当期(第13期):805,108千円

決算詳細 金銭の分配に係る計算書、および分配金実績値

金銭の分配に係る計算書

項目	前期(第12期) (平成21年9月期)	当期(第13期) (平成22年3月期)
当期末処分利益 ①	1,989,973 千円	2,022,813 千円
分配金総額 ②	1,989,938 千円	2,022,787 千円
次期繰越利益 ③ = ① - ②	35 千円	25 千円
発行済投資口数 ④	96,900 口	96,900 口
1口当たり当期末 処分利益 ⑤ = ① / ④	20,536 円	20,874 円
1口当たり分配金 ⑥ = ② / ④	20,536 円	20,875 円
実質運用日数 ⑦	183 日	182 日

分配金実績値

決算期		1口当たり分配金 (注1)	実績配当性向 (注2)
第1期	平成16年3月期 (注3)	18,124 円	99.9 %
第2期	平成16年9月期	18,759 円	99.9 %
第3期	平成17年3月期	21,693 円	99.9 %
第4期	平成17年9月期	15,170 円	100.0 %
第5期	平成18年3月期	20,180 円	99.9 %
第6期	平成18年9月期	19,613 円	100.0 %
第7期	平成19年3月期	19,163 円	99.9 %
第8期	平成19年9月期	19,612 円	99.9 %
第9期	平成20年3月期	58,347 円	100.0 %
第10期	平成20年9月期	21,981 円	99.9 %
第11期	平成21年3月期	20,918 円	100.0 %
第12期	平成21年9月期	20,536 円	99.9 %
第13期	平成22年3月期	20,875 円	100.0 %
合計		294,971 円	—

(注1) 配当課税等控除前の金額です。利益超過分配金はありません。

(注2) 「配当性向」については、小数点第1位未満を切り捨てて表示しております。

(注3) 第1期(平成16年3月期)の計算期間は平成15年4月16日から平成16年3月31日までですが、実質的な運用期間は、実際に資産を取得して運用を開始した平成15年9月26日から平成16年3月31日までの188日間(6ヶ月5日間)です。

決算詳細 キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期(第12期)	当期(第13期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,991,254	2,023,784
減価償却費	850,767	805,108
その他	△ 85,537	△ 69,511
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,756,484	2,759,380
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 53,551	△ 121,746
信託無形固定資産の取得による支出	△ 164	—
無形固定資産の取得による支出	—	△ 2,341
信託預り敷金及び保証金の収入	302,280	200,602
信託預り敷金及び保証金の支出	△ 305,597	△ 125,076
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	305,597	125,076
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△ 302,280	△ 1,417,090
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 53,716	△ 1,340,575
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	11,500,000
長期借入金の返済による支出	—	△ 11,500,000
分配金の支払額	△ 2,024,847	△ 1,989,360
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,024,847	△ 1,989,360
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	677,921	△ 570,555
現金及び現金同等物の期首残高	5,465,900	6,143,821
現金及び現金同等物の期末残高	6,143,821	5,573,266

■ 投資活動によるキャッシュ・フロー
平成20年9月に一部リリースした敷金の戻し入れ(1,216百万円)

■ 財務活動によるキャッシュ・フロー
長期借入金のリファイナンス(11,500百万円)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期(第12期)	当期(第13期)	増減
現金及び預金	2,436,765	1,271,134	△ 1,165,631
信託現金及び信託預金	8,253,245	10,140,334	1,887,089
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)	△ 4,546,189	△ 5,838,202	△ 1,292,013
現金及び現金同等物	6,143,821	5,573,266	△ 570,555

(注)テナントから預っている敷金及び保証金であり、テナント退去時にテナントに返却するため信託預金に積み立てています。

決算詳細 財務指標

項目		計算式(注1)	第9期 (注2)	第10期 (注2)	第11期 (注2)	第12期 (注2)	第13期 (注2)
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{(D+E) \div 2\}$	3.9	1.5	1.4	1.4	1.4
② (年換算)	%		(7.9)	(3.0)	(2.9)	(2.9)	(2.9)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F+G) \div 2\}$	7.1	2.6	2.6	2.5	2.6
④ (年換算)	%		(14.3)	(5.3)	(5.2)	(5.1)	(5.2)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	56.2	56.4	56.5	56.5	56.2
⑥ 期末総資産負債比率	%	$(H+I) \div E$	37.3	39.1	39.2	39.3	38.2
⑦ NOI(Net Operating Income)	百万円	$A+J$	3,642	3,813	3,639	3,580	3,575
⑧ FFO(Funds from Operation)	百万円	$C+J$	6,471	2,996	2,896	2,840	2,827
⑨ 1口当たりFFO	円	⑧ \div K	66,786	30,918	29,889	29,315	29,183

(注1) 参照数値

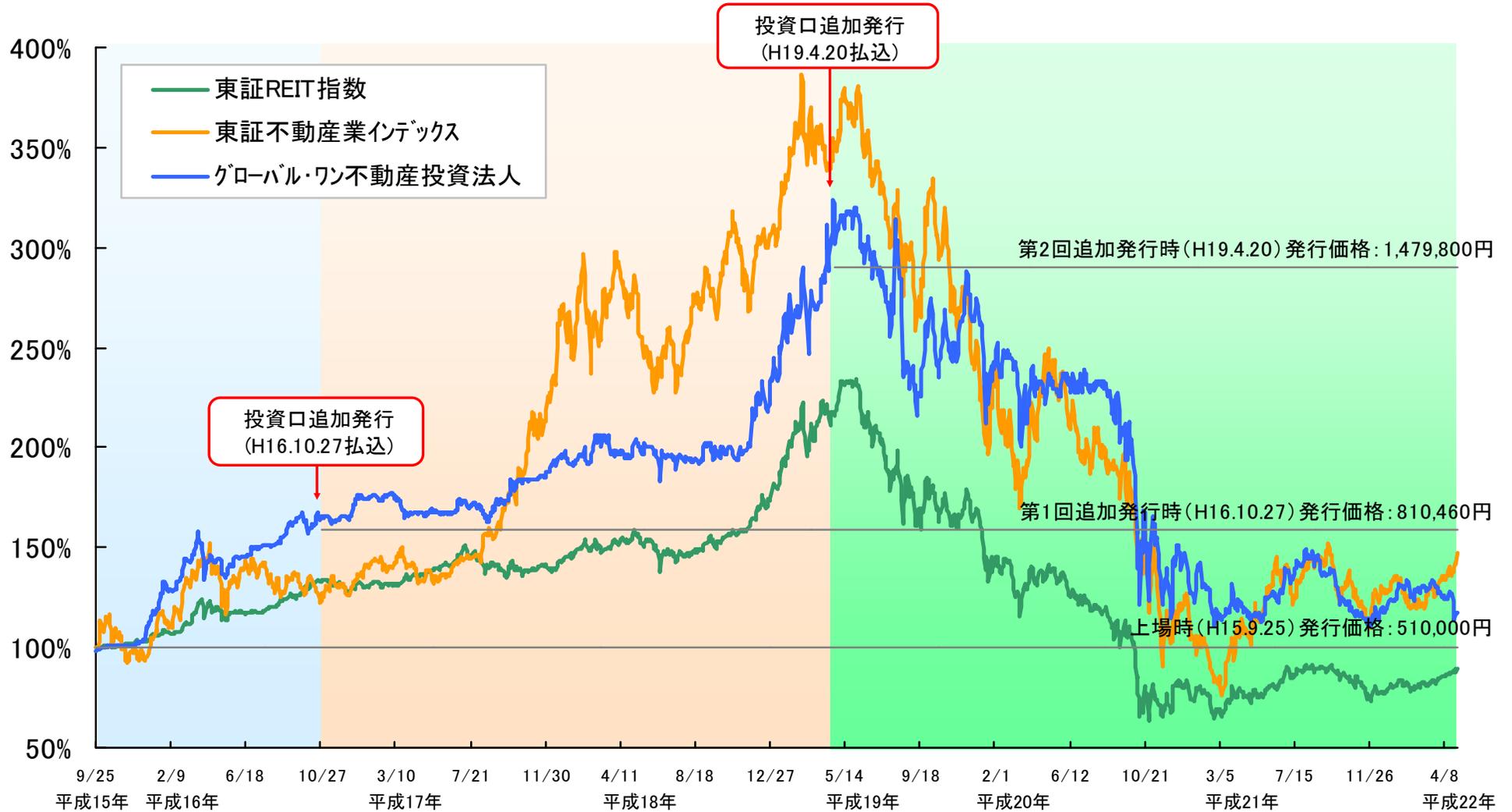
項目	期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
A 賃貸事業損益	百万円	2,824	2,947	2,769	2,729	2,770
B 経常利益	百万円	5,654	2,131	2,027	1,991	2,023
C 当期純利益	百万円	5,653	2,130	2,026	1,989	2,022
D 期首総資産	百万円	140,858	143,442	136,753	136,304	136,261
E 期末総資産	百万円	143,442	136,753	136,304	136,261	136,879
F 期首純資産	百万円	76,926	80,680	77,156	77,053	77,016
G 期末純資産	百万円	80,680	77,156	77,053	77,016	77,049
H 期末有利子負債	百万円	53,555	50,700	50,700	50,700	50,700
I 期末敷金有効活用分	百万円	—	2,855	2,855	2,855	1,638
J 減価償却費	百万円	817	865	869	850	805
K 発行済投資口数	口	96,900	96,900	96,900	96,900	96,900

<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	第9期 (注2)	第10期 (注2)	第11期 (注2)	第12期 (注2)	第13期 (注2)
① 期末評価額	百万円	171,862	172,952	161,296	149,350	144,820
② 帳簿価額合計	百万円	127,645	126,833	126,100	125,308	125,201
③ (①-②)	百万円	44,216	46,118	35,195	24,041	19,618
④ 期末総資産	百万円	143,442	136,753	136,304	136,261	136,879
⑤ (③+④)	百万円	187,658	182,872	171,499	160,303	156,497
⑥ 期末有利子負債	百万円	53,555	50,700	50,700	50,700	50,700
⑦ 期末敷金有効活用分	百万円	—	2,855	2,855	2,855	1,638
⑧ LTV ((⑥+⑦)/⑤)	%	28.5	29.2	31.2	33.4	33.4

(注2) 数値は表示桁数未満を切捨てて記載しております。

決算詳細 投資口価格の相対推移(期間:平成15年9月25日～平成22年4月30日)



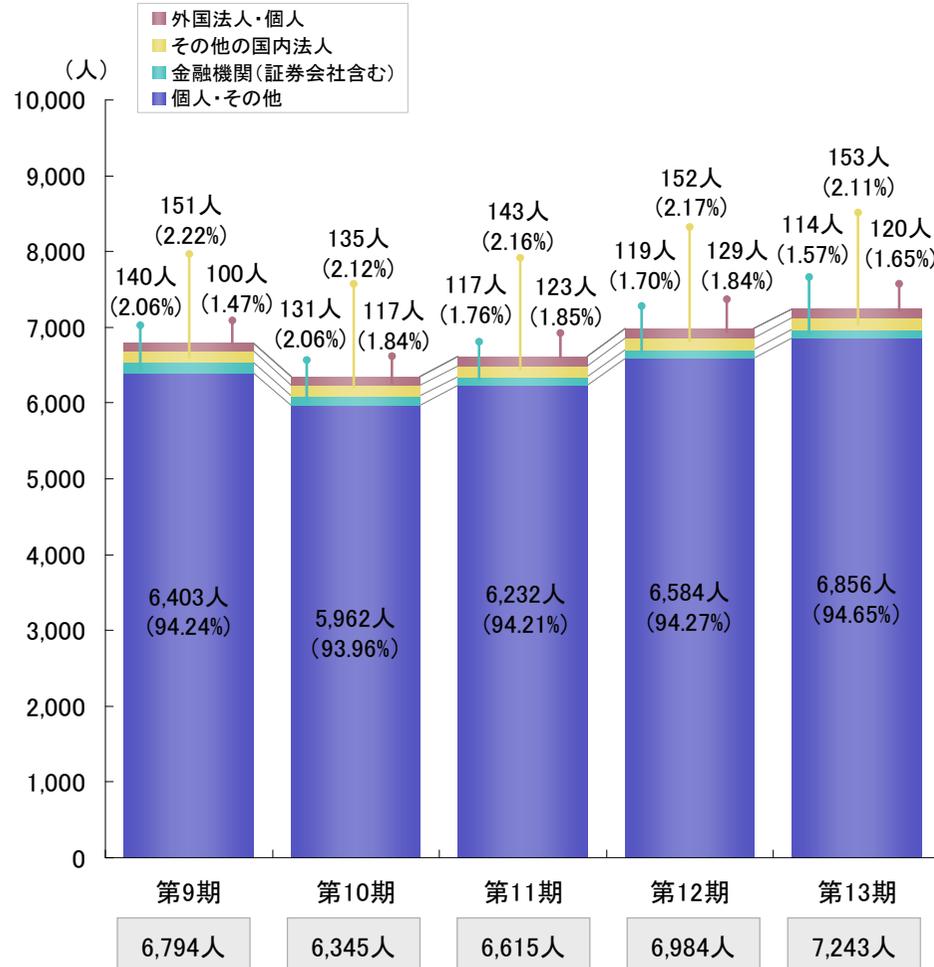
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 平成15年9月25日(上市日)の終値を100%としております。

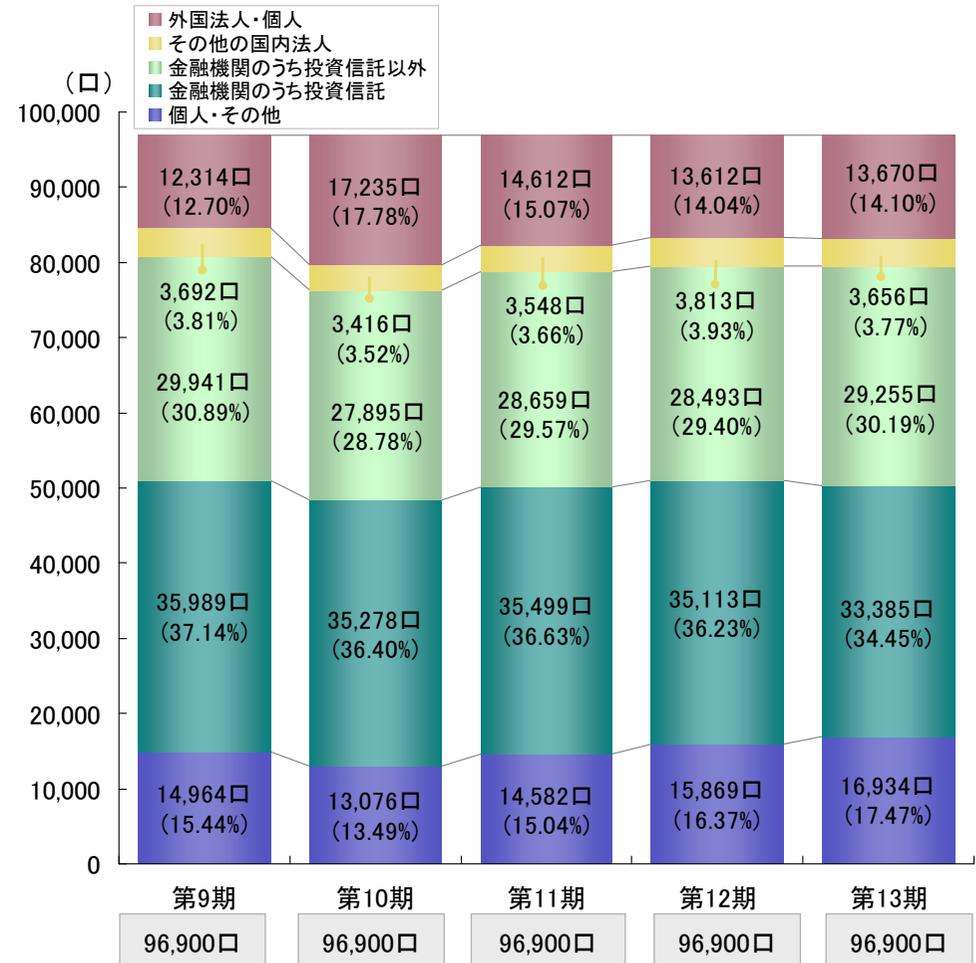
ただし、グローバル・ワン不動産投資法人の投資口価格指数のみ上市時公募価格510,000円を100%として算出しております。

決算詳細 投資主の分布状況

所有者別投資主数



所有者別投資口数



(注) 構成比(%)は、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。

決算詳細 上位投資主一覧(平成22年3月期末現在)

	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する 所有投資口数の割合(%) (注)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,851	9.13
2	NCT信託銀行株式会社(投信口)	7,607	7.85
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,361	7.59
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,709	6.92
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	4,961	5.11
6	株式会社もみじ銀行	2,623	2.70
7	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエイエル	2,000	2.06
8	株式会社三井住友銀行	1,778	1.83
9	株式会社中国銀行	1,739	1.79
10	株式会社伊予銀行	1,380	1.42
	合 計	45,009	46.44

(注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。



セクション2

運用実績およびポートフォリオ戦略

第13期(平成22年3月期)運用実績とトピックス

「大手町ファーストスクエア」のリニューアル及びリーシング状況について

＜入居テナントの平成22年3月31日契約終了に伴うリニューアル工事とリーシング状況＞

- ・最新の空調・照明システムを導入したリニューアル工事が平成22年3月末に予定通り完成
- ・リーシング状況は、テナント候補3社から計約1,200坪の申し込みを受領し、マルチテナント化を推進中

リーシング活動状況

- ・解約予告が発生した銀座ファーストビルとTK南青山ビルのリーシング活動を鋭意実施中
- ・近鉄新名古屋ビルの稼働率改善(第12期末90.5%から2.7%アップの93.2%)

賃料改定状況

- ・第13期の改定実績は、全12件のうち、増額1件、減額4件で、平均増減率は△8.0%
- ・第14期は、引き続き減額改定基調を想定

省エネルギーへの取り組み

- ・東京都環境確保条例におけるCO2排出量削減義務期間が平成22年4月1日からスタート
- ・コンプライアンスを重視した取り組みとCO2削減に向けた物件運営

ポートフォリオ稼働率

- ・第13期末稼働率は、第12期末 95.9%から 0.4%アップの 96.3%

本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「GO」、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」、銀座ファーストビル「銀座」、TK南青山ビル「南青山」、スフィアタワー天王洲「天王洲」、明治安田生命さいたま新都心ビル「さいたま」、淀屋橋フレックスタワー「淀屋橋」、近鉄新名古屋ビル「名古屋」。

「大手町ファーストスクエア」のリニューアル

- ・最新の空調・照明システムを導入したリニューアル工事が平成22年3月末に予定通り完成
- ・室内仕様や雰囲気が刷新され、内覧時のテナント候補からの評判も良好

専有部リニューアル工事

■ 専有部貸室(北方向)



リノベーション実施



■ 専有部貸室(南東方向)



リノベーション実施



最新の空調・照明システムを導入し、快適な執務空間を実現

共用部リニューアル工事

■ エレベーターホール



リノベーション実施



■ トイレ



リノベーション実施



オフィスワーカーの快適性を追及し、共用部のイメージを一新

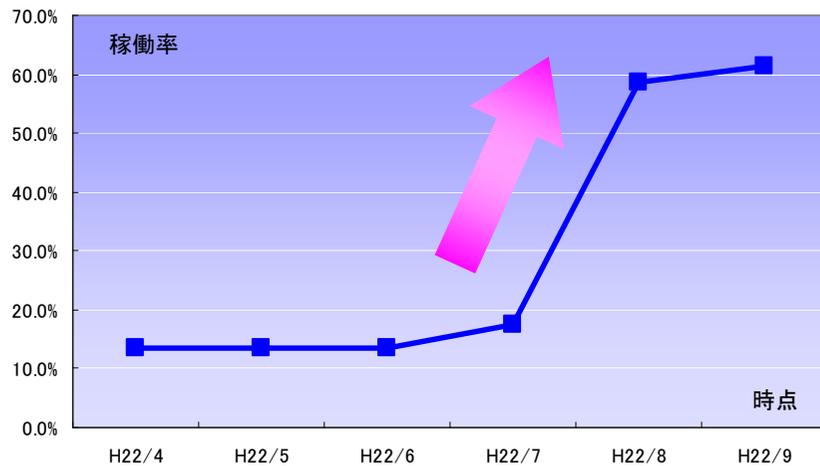
「大手町ファーストスクエア」のリーシング

- ・リニューアル工事の実施により商品性を高め、優良テナント確保に向けたリーシング活動を展開中
- ・テナント候補3社から計約1,200坪の申し込みを受領し、マルチテナント化を推進中

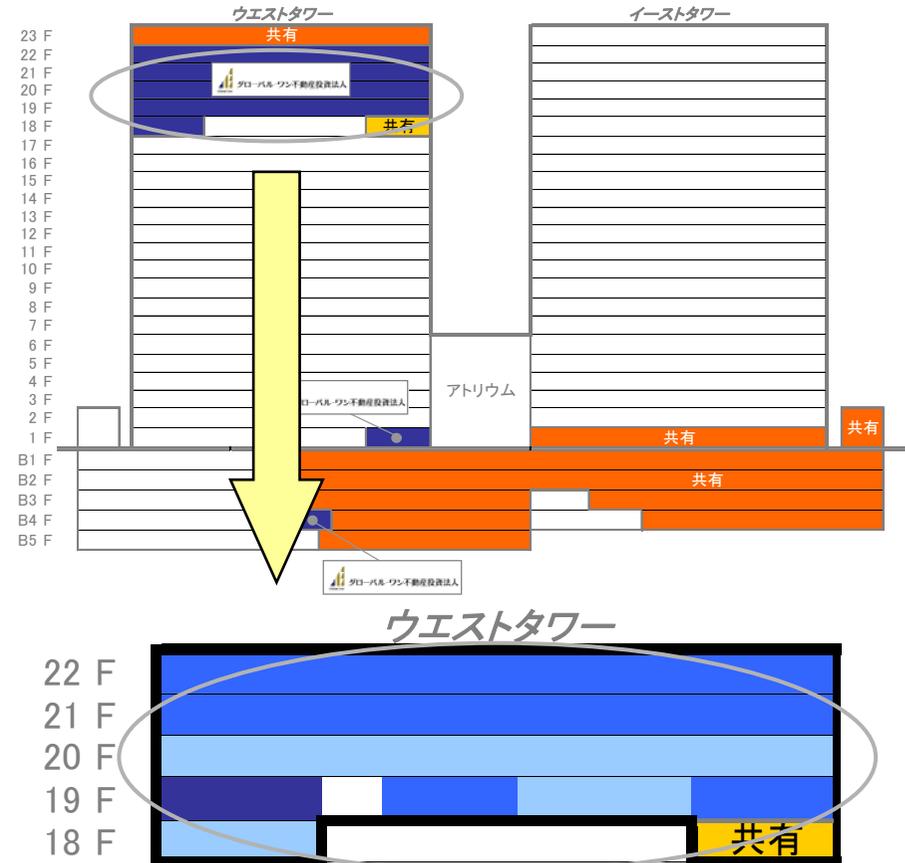
直近リーシング状況

- ・平成22年5月14日時点で申込書を受領したテナント候補は3社(計約1,200坪)
- ・内覧件数は引き続き堅調(第11期は1件、第12期は11件、第13期は26件)

稼働率推移予想(申込書受領ベース)



スタッキングプラン



契約済み
 申込書受領
 内覧済・検討中

リーシング活動状況(「銀座ファーストビル」及び「TK南青山ビル」)

- ・大口テナントより解約予告を受領
- ・各ビルの特性を踏まえ、戦略的なリーシングを開始

銀座ファーストビル

平成22年5月末・7月末付にて明治安田生命保険、9月18日付にて創英国際特許法律事務所が解約予定(計約1,200坪)。現在、鋭意、リーシング活動中

■ 解約スケジュール及び対象部分

	解約面積	累計
現在の空室		約60坪
平成22年5月31日 1707A解約	約231坪	約291坪
平成22年7月31日 1707A解約	約231坪	約522坪
平成22年9月18日 3707A解約	約696坪	約1,218坪

■ 専有部



9階	平成22年9月18日解約	
8階	平成22年7月31日解約	
7階	平成22年9月18日解約	
6階	平成22年9月18日解約	
5階	平成22年5月31日解約	
4階	(賃貸中)	
3階	(賃貸中)	
2階	(賃貸中)	空室
1階	(賃貸中)	

連続となるフロア

- ・当初の募集階は、2階・5階・8階と連続性が無かったが、3フロアの解約予定が加わり、5フロアの連続階(約1,200坪)に
- ・それに伴い大型案件の問い合わせ・内覧が増加

TK南青山ビル

平成22年10月20日付にてソニー・コンピュータエンタテインメントが解約予定(約3,700坪)。希少性を最大限生かしたリーシングを展開中

■ 外観



■ 1階ショールーム



■ エレベーターホール



■ トイレ



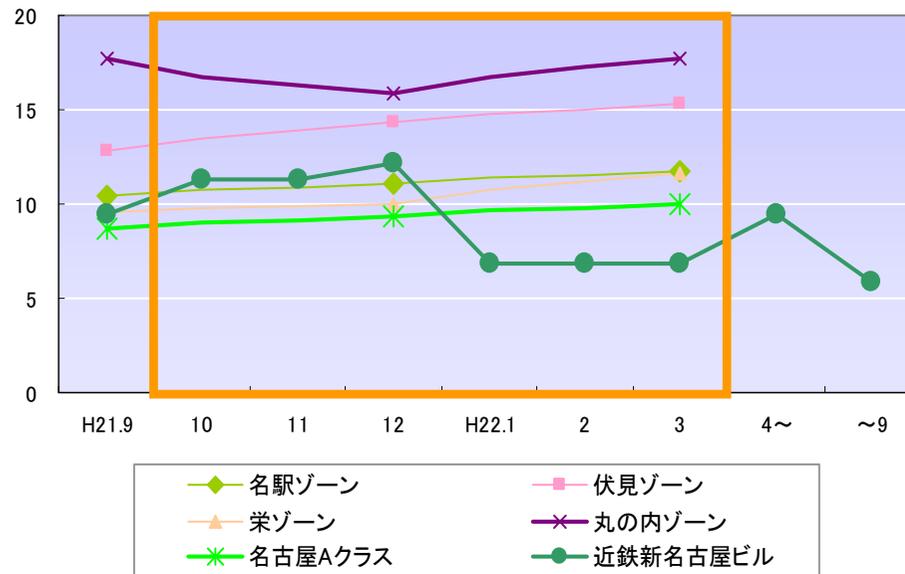
- ・現テナントの退去報道と同時に多数の引き合いあり
- ・平成22年5月14日時点で、ショールーム付き一棟ニーズが5件、2,000~3,000坪ニーズが3件、その他数百坪ニーズが複数

リーシング活動状況(「近鉄新名古屋ビル」)

稼働率は第12期末の90.5%から2.7%アップの93.2%へ改善

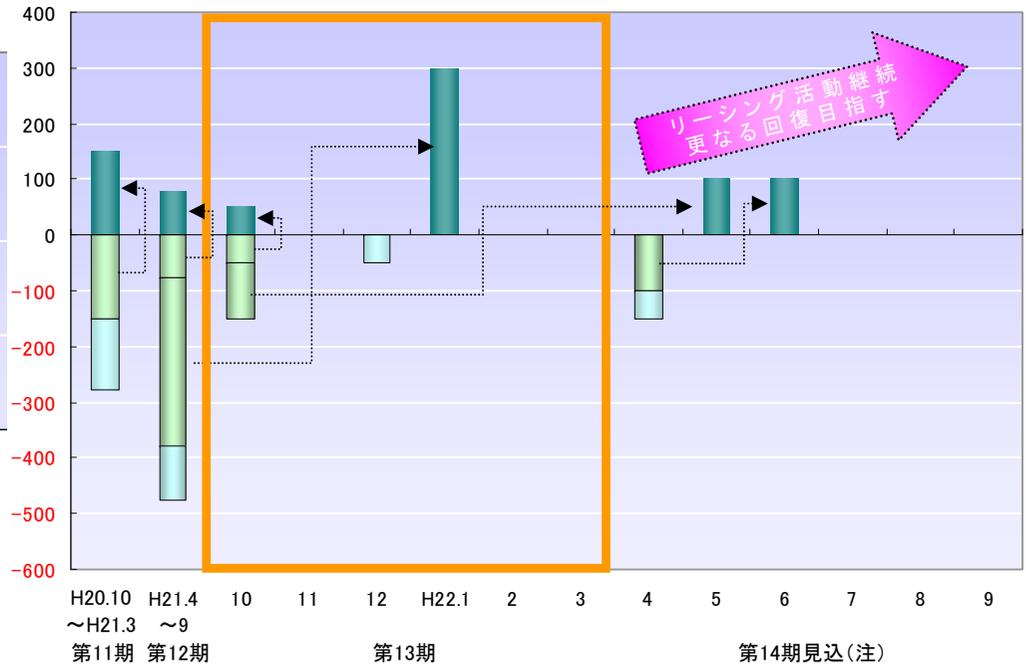
空室率(%)

<近鉄新名古屋ビル空室率と名古屋マーケット空室率>



※ゾーン空室率 出所:CBRE

入退去面積(坪)



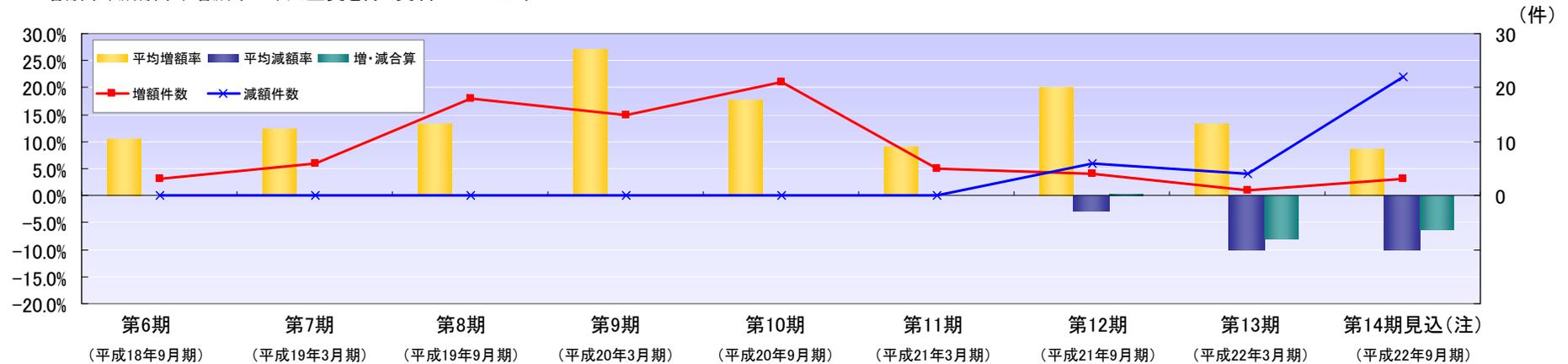
(注)第14期見込は平成22年4月末時点分

- ・第11期から第14期初めにかけて発生した空室は、多少のダウンタイムはあるものの、解消方向
- ・当ビルは好立地等の理由で、テナント候補情報は途切れなくあり(平成21年10月~平成22年3月内覧件数20件弱)、リーシング活動継続中(オフィス残空室250坪・店舗残空室80坪)
- ・名古屋のオフィスゾーンの中でも当ビルが所在する名駅ゾーンは、伏見・丸の内等の他オフィスゾーンに比べ空室率が低く、相対的な優位性を確保

賃料改定状況

- ・第13期の改定実績は、全12件のうち、増額1件(増額率13.2%)、減額4件(減額率△10.2%)で、平均増減率は△8.0%
- ・第14期は、引き続き減額改定基調を想定
全35件のうち、増額3件(増額率8.6%)、減額22件(減額率△10.1%)、平均増減率は△6.3%を見込む
- ・今後の契約更改のスタンスは、稼働率維持を優先とした対応が基本
但し、テナント個々の業況等を分析・考慮しつつ、賃料減額幅や期間を最小限に食い止めるべく粘り強く交渉

* 増額率、減額率、増減率は、共益費を除く賃料のみの比率



	第6期 (平成18年9月期)	第7期 (平成19年3月期)	第8期 (平成19年9月期)	第9期 (平成20年3月期)	第10期 (平成20年9月期)	第11期 (平成21年3月期)	第12期 (平成21年9月期)	第13期 (平成22年3月期)	第14期見込(注) (平成22年9月期)
契約更改対象面積(㎡)	15,371	7,973	41,688	8,808	11,696	6,473	35,775	5,702	19,846
件数	15	13	34	19	27	13	25	12	35
賃料増額面積(㎡)	3,452	3,191	32,063	6,977	8,810	1,492	5,899	337	4,248
平均増額率	10.4%	12.3%	13.2%	27.1%	17.7%	9.0%	20.1%	13.2%	8.6%
増額件数	3	6	18	15	21	5	4	1	3
賃料減額面積(㎡)	-	-	-	-	-	-	16,148	2,475	12,989
平均減額率	-	-	-	-	-	-	△2.7%	△10.2%	△10.1%
減額件数	-	-	-	-	-	-	6	4	22
増・減合算	10.4%	12.3%	13.2%	27.1%	17.7%	9.0%	0.4%	△8.0%	△6.3%

(注) 第14期見込は平成22年4月末時点分

省エネルギーへの取り組み



- ・東京都環境確保条例におけるCO2排出量削減義務期間が平成22年4月1日からスタート
- ・コンプライアンスを重視した取り組みとCO2削減に向けた物件運営

コンプライアンスとしての対応 ~環境は、“配慮”する段階から、義務を伴う“リスク”の段階へ~

(1) 東京都環境確保条例にかかる義務者として届出実施
(該当物件:大手町、南青山、天王洲)

⇒CO2削減への取り組みが必須

- ・共通の対応 : 設備改修・運用面での対応
- ・GO物件ならではの対応 : 「トップレベル・準トップレベル事業所認定制度」(削減義務率低減)への検討着手

(2) エネルギー使用量・コストデータ管理体制の整備
(該当物件:全物件)

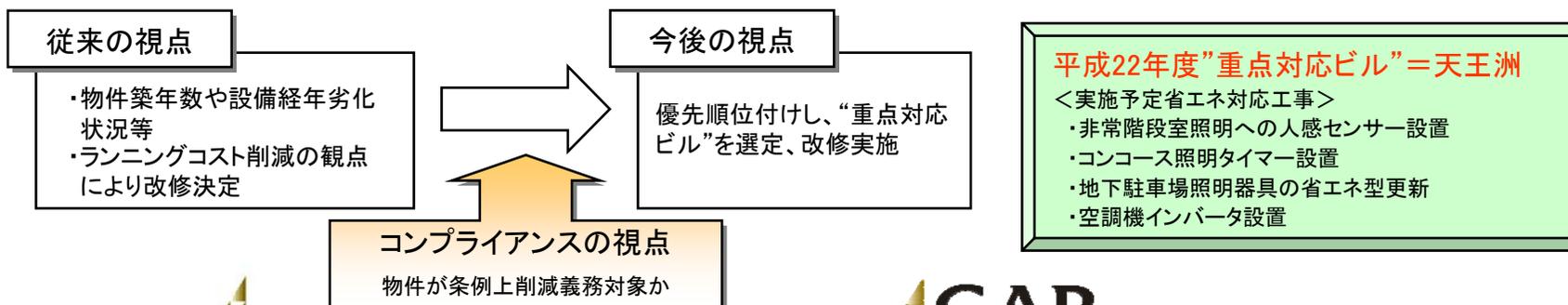
⇒改正省エネ法は「事業者」単位での届出・報告が必須

エネルギー使用量・コストデータのポートフォリオ管理、第三者認証や行政届出が正確・円滑にできるツールの導入

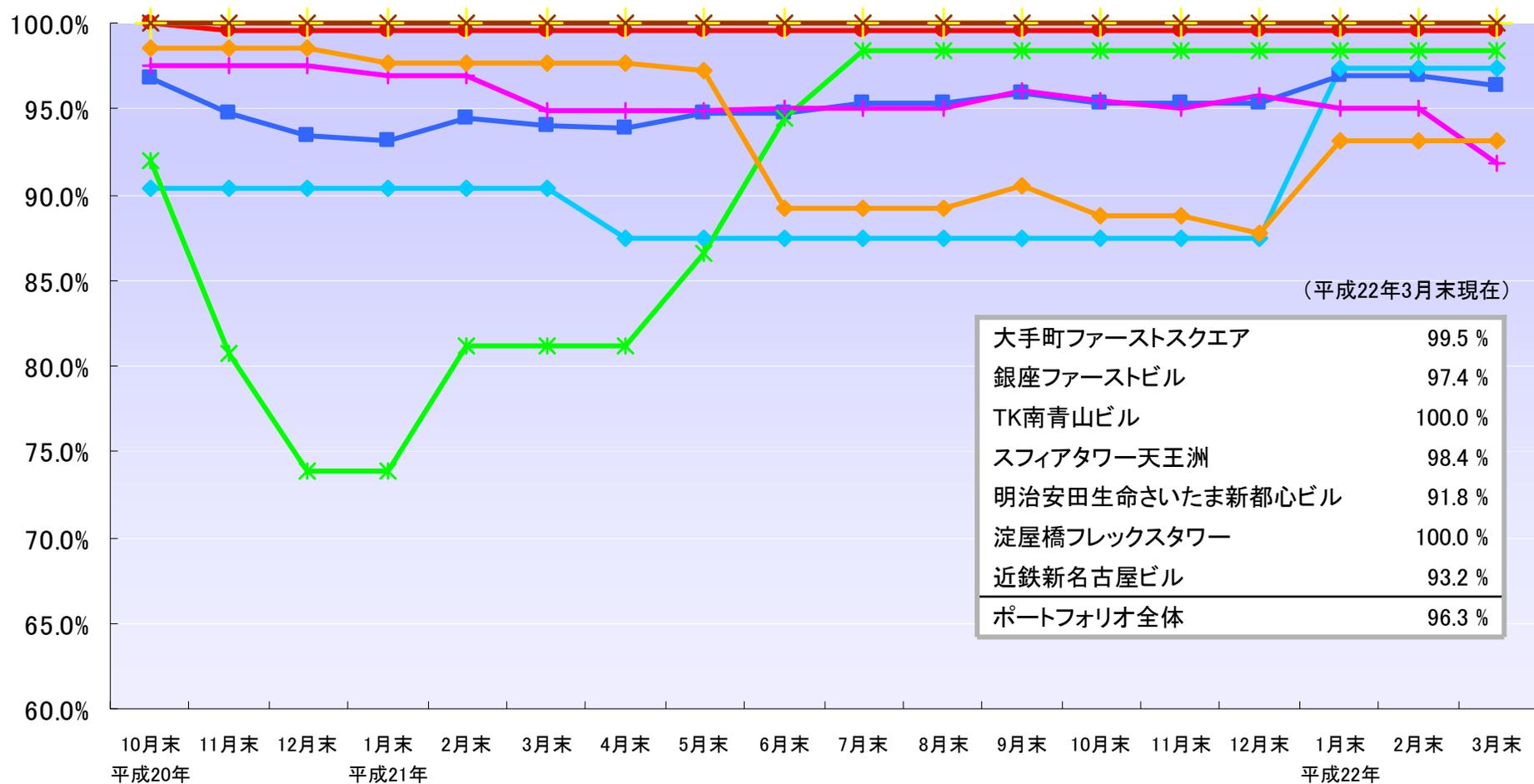
「地球温暖化対策推進の程度が極めて優れた事業所」(トップレベル事業所) : 削減義務率が1/2へ低減
 “ ” 特に優れた事業所」(準トップレベル事業所) : 削減義務率が3/4へ低減

【東京都環境確保条例の主な概要】(ご参考)	
<ul style="list-style-type: none"> ■対象 <ul style="list-style-type: none"> 年間エネルギー使用量(原油換算)合計1,500kl以上の大規模ビル ■罰則規定 <ul style="list-style-type: none"> ・措置命令(削減義務不足量の1.3倍の削減) ・命令違反(違反事実の公表、都知事の代行・費用請求、罰金(上限50万円)) 	<ul style="list-style-type: none"> ■削減義務(第1計画期間) <ul style="list-style-type: none"> 平成22~26年度の5年間で、基準(※1)比 8%(※2) のCO2削減義務 (※1)平成14~19年度までのいずれか連続する3年の平均値(今年9月末迄に決定・申請) (※2)地域冷暖房採用のビルは6%

設備改修・運用面での対応



ポートフォリオ稼働率



■ ポート全体
 ● 大手町
 ◆ 銀座
 + 南青山
 ✱ 天王洲
 + さいたま
 ✕ 淀屋橋
 ◇ 名古屋

ポートフォリオ全体(7物件)稼働率 : 96.3% (平成22年3月末現在)

(注) 稼働率は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

期末物件価額一覧

物件名	取得価額 (百万円)	取得時鑑定評価額 (百万円) (注1)	第10期末評価額 (百万円) (注1)	第11期末評価額 (百万円) (注1)	第12期末評価額 (百万円) (注1)	第13期末評価額 (百万円) (注1)	直接還元法 還元利回り (%) (注2) (注3)	DCF法	
								割引率 (%) (注2) (注3)	最終還元 利回り(%) (注2) (注3)
大手町ファーストスクエア	23,495	23,500	※ 34,500	※ 31,200	※ 26,700	※ 25,600	3.9	3.4	3.9
銀座ファーストビル	12,282	12,500	16,300	15,000	13,600	(注5) 12,500	4.5	4.3	4.7
TK南青山ビル	35,000	35,040	38,360	37,320	36,270	36,260	4.2	3.9	4.5
スフィアタワー天王洲(注4)	12,114	12,596	※ 21,172	※ 19,296	※ 18,090	※ 17,755	4.7	4.5	4.9
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	25,960	25,770	25,200	23,615	5.7	5.4	6.1
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	8,560	8,310	7,990	7,990	4.9	4.7	5.1
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	※ 28,100	※ 24,400	※ 21,500	※ 21,100	5.1	4.8	5.3
ポートフォリオ全体	130,277	131,396	172,952	161,296	149,350	144,820	4.6	4.3	4.9

(注1) 各不動産の取得時鑑定評価額及び各期末評価額を算出した不動産鑑定評価機関は、以下の通りです。

大手町、天王洲、名古屋： 財団法人日本不動産研究所

銀座、淀屋橋： 大和不動産鑑定株式会社

南青山、さいたま： 株式会社中央不動産鑑定所

なお、※印は不動産鑑定評価機関が算定した調査価額であり、正式な不動産鑑定評価額ではありません。

(注2) 各利回り、割引率は、第13期末評価額算出に用いられた数値を記載しております。

(注3) ポートフォリオ全体の利回り、割引率は、第13期末評価額に基づき算出した加重平均値です。数値は小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注4) スフィアタワー天王洲は、不動産信託受益権の準共有持分67%に相当する数値を記載しております。

(注5) エンジニアリングレポートの再取得に伴い、長期修繕費用見積額が増加したこと等により、前期比で減少しております。

(注6) 数値は表示桁数未満を切捨てて記載しております。

物件名	第13期末 評価額 (百万円) ①	第13期末 帳簿価額 (百万円) ②	差額 (百万円) ③=①-②	帳簿価額 比(%) (注6) ③/②
大手町ファーストスクエア	※ 25,600	23,821	1,778	7.4
銀座ファーストビル	12,500	12,211	288	2.3
TK南青山ビル	36,260	34,433	1,826	5.3
スフィアタワー天王洲(注4)	※ 17,755	10,799	6,955	64.4
明治安田生命さいたま新都心ビル	23,615	21,398	2,216	10.3
淀屋橋フレックスタワー	7,990	7,634	355	4.6
近鉄新名古屋ビル	※ 21,100	14,903	6,196	41.5
ポートフォリオ全体	144,820	125,201	19,618	15.6
	1口当たり差額(千円)		202千円	

物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第13期(平成22年3月期))

		大手町	銀座	南青山	天王洲	さいたま	淀屋橋	名古屋	7物件合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	722	388	967	722	959	299	766	4,826
賃貸事業収入	百万円	(注1)	388	967	722	945	299	766	4,811
その他賃貸事業収入	百万円		0	0	0	14	0	0	15
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	245	157	278	380	500	127	365	2,056
外部委託費	百万円	(注1)	24	54	63	101	16	81	379
水道光熱費	百万円		32	51	107	62	19	48	330
公租公課	百万円		40	69	60	65	21	54	390
保険料	百万円		0	0	1	1	0	1	7
修繕費	百万円		2	12	18	8	1	13	119
減価償却費	百万円		56	88	124	260	67	158	805
固定資産除却損	百万円		—	—	—	—	—	—	6
その他賃貸事業費用	百万円		1	1	4	0	1	7	17
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	百万円	476	230	688	342	458	171	401	2,770
D. NOI (C+減価償却費)	百万円	525	286	777	467	719	238	559	3,575
E. 取得価額	百万円	23,495	12,282	35,000	(注2) 12,114	22,700	7,834	16,852	130,277
F. NOI利回り (D×2÷E)	%	4.47	4.66	4.44	7.72	6.33	6.09	6.64	5.48

(注1) 大手町ファーストスクエアは、賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

また、不動産賃貸事業費用の内訳につきましても、当該不動産の共同事業者の申入により、開示を差し控えております。

(注2) スフィアタワー天王洲は、不動産信託受益権の準共有持分67%に相当する取得価額を記載しております。

上位テナント(平成22年3月31日現在)

	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積(m ²)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合(%) (注1)
1	株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメント(注2)	卸売業、小売業	TK南青山ビル	12,243.57	13.3
2	ネットワンシステムズ株式会社	卸売業、小売業	スフィアタワー天王洲	8,364.08	9.1
3	三菱マテリアル株式会社(注3)	製造業	大手町ファーストスクエア	7,447.15	8.1
4	日本生命保険相互会社	金融業、保険業	淀屋橋フレックスタワー	6,046.09	6.6
5	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	4,385.75	4.8
6	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	3,159.58	3.4
7	株式会社ベルシステム24	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル、 近鉄新名古屋ビル	2,886.81	3.1
8	創英国際特許法律事務所(注4)	学術研究、専門・ 技術サービス業	銀座ファーストビル	2,300.01	2.5
9	明治安田生命保険相互会社(注5)	金融業、保険業	銀座ファーストビル、 明治安田生命さいたま新都心ビル	2,222.85	2.4
10	富士ゼロックス埼玉株式会社	卸売業、小売業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,182.59	2.4

(注1) 総賃貸面積に占める賃貸面積の割合は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注2) 株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメントとの賃貸借契約は、平成22年10月20日付で解約となる予定です。

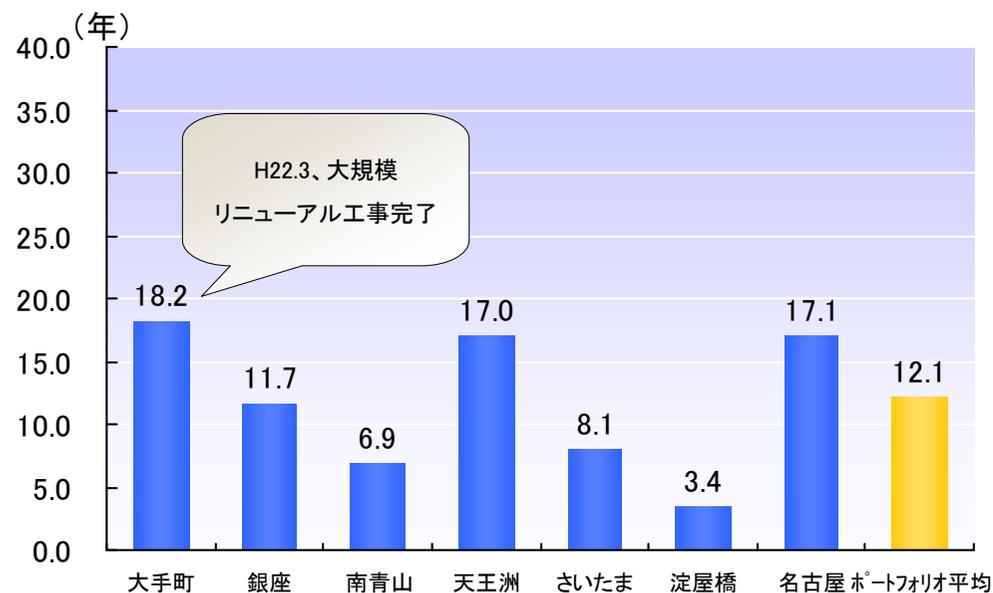
(注3) 三菱マテリアル株式会社との定期建物賃貸借契約は、平成22年3月31日に終了しております。

(注4) 創英国際特許法律事務所との賃貸借契約は、平成22年9月18日付で解約となる予定です。

(注5) 明治安田生命保険相互会社との銀座ファーストビルにおける賃貸借契約は、平成22年5月31日及び平成22年7月31日付で各763.62㎡(計1,527.24㎡)が解約となる予定です。
また、同社との明治安田生命さいたま新都心ビルにおける賃貸借契約は、平成22年7月31日付で695.61㎡が解約となる予定です。

ポートフォリオの特徴(その1)

築年数



(注1) 平成22年3月末時点における経過築年数で作成しております。

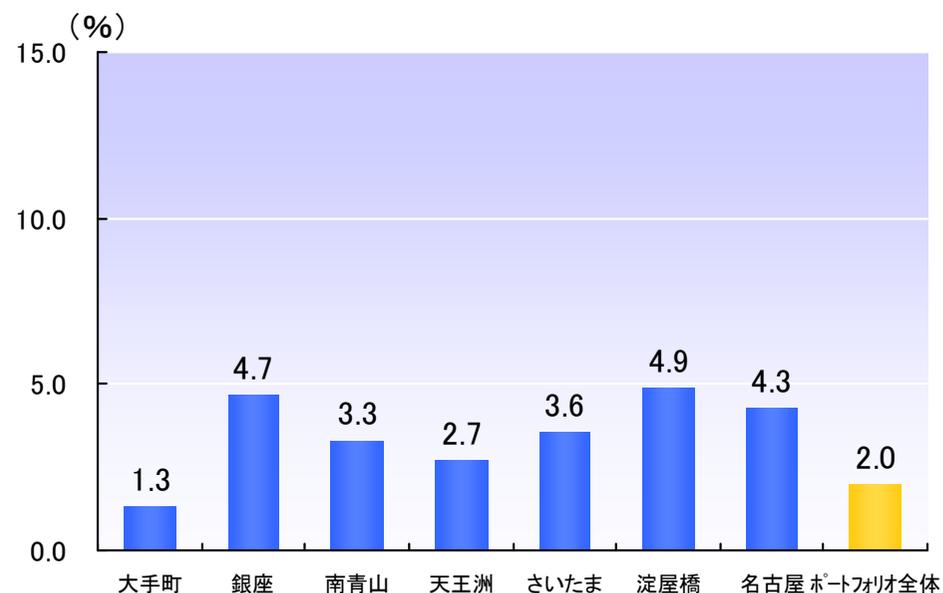
(注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しております。

ポートフォリオ平均の築年数

約12.1年

(平成22年3月末時点)

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



(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告によります。

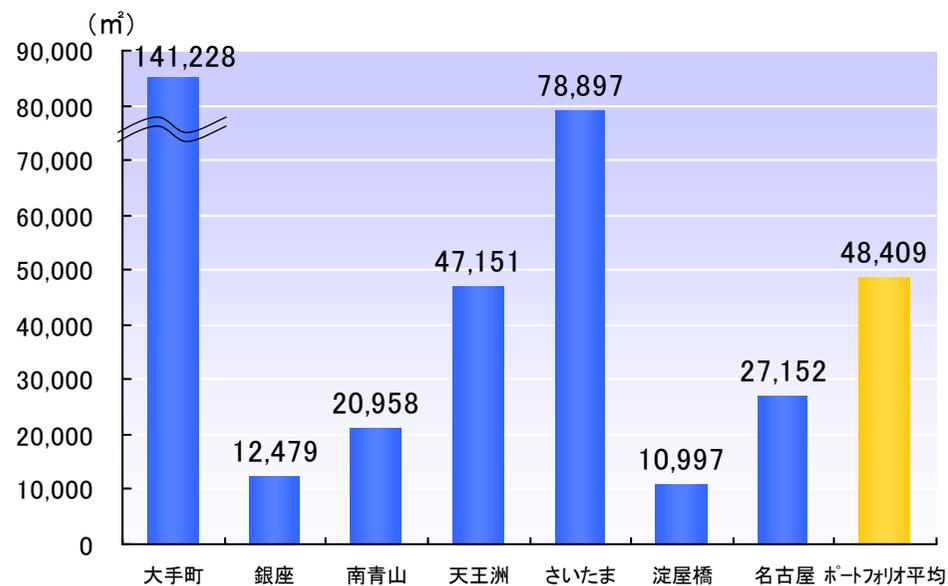
ポートフォリオ全体のPML値

2.0%



ポートフォリオの特徴(その2)

延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



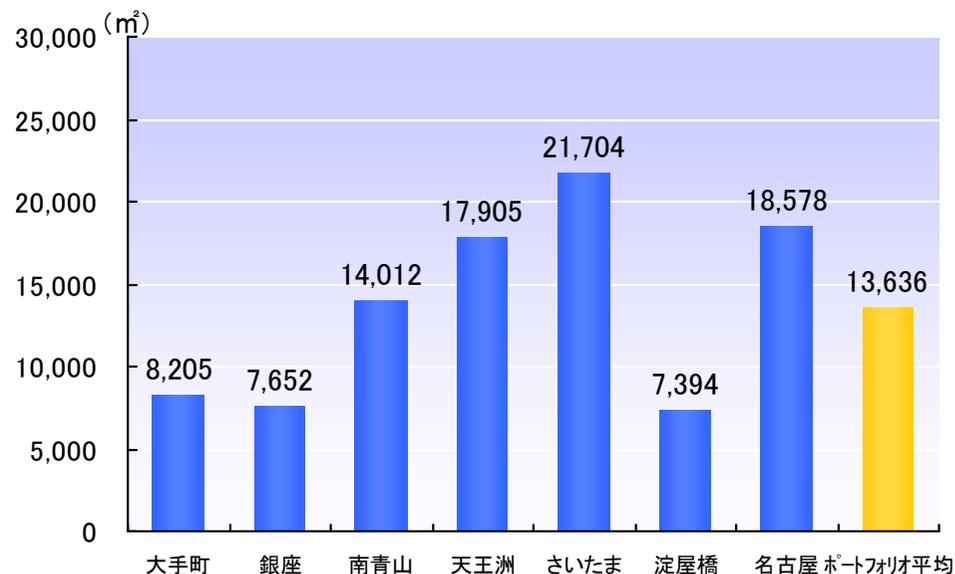
(注) 表示桁数未満は切捨てております。

1物件当たり平均延床面積

48,409㎡

(平成22年3月末時点)

総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)



(注) 表示桁数未満は切捨てております。

1物件当たり平均総賃貸可能面積

13,636㎡

(平成22年3月末時点)



グローバル・ワン不動産投資法人

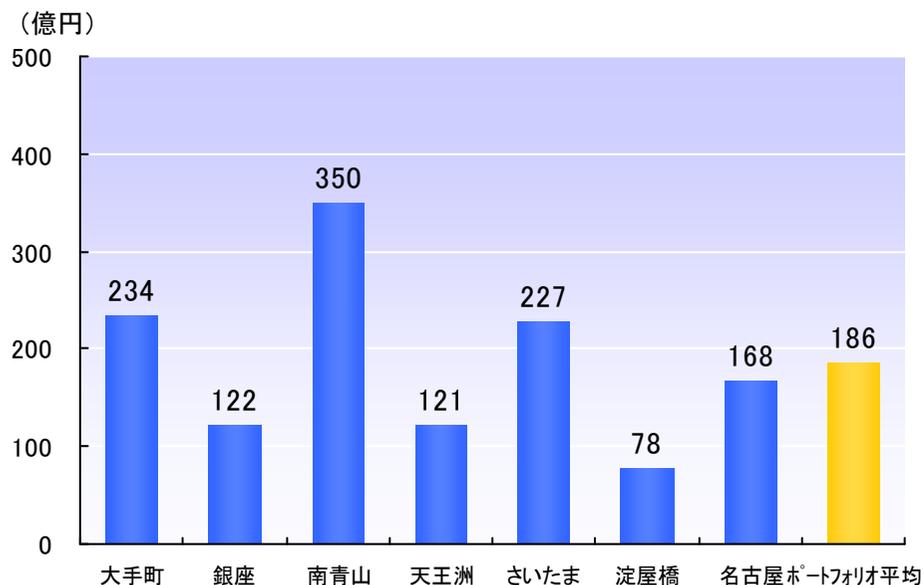


GAR
Global Alliance Realty

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

ポートフォリオの特徴(その3)

取得価額



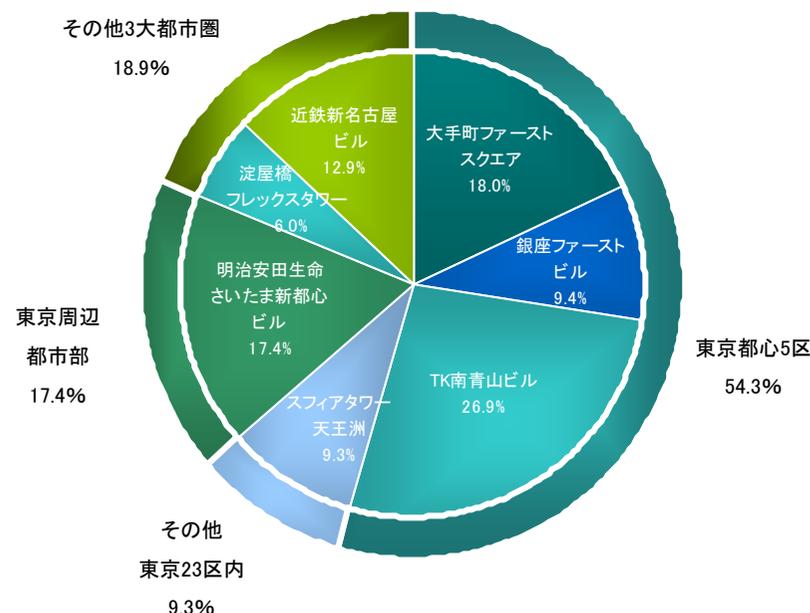
(注1) 天王洲については一部譲渡後に対応する取得価額(準共有持分67%相当額)を記載しております。
 (注2) 表示桁数未満は切捨てております。

1物件あたり平均取得価額

18,611百万円

(平成22年3月末時点)

取得価額の総額と投資比率



(注) 「投資比率」は、取得価額の総額に対する当該不動産関連資産の取得価額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しております。「東京都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

取得価額の総額

7物件
1,302億円

(平成22年3月末時点)

ポートフォリオ戦略

■ 基本方針

- ▶ 中長期的な観点から、本投資法人の資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
- ▶ 不動産投資・運用面のみならず財務運営面においても「投資主の最大利益」を最終目的とし、資産運用を行います。

■ ポートフォリオの構築

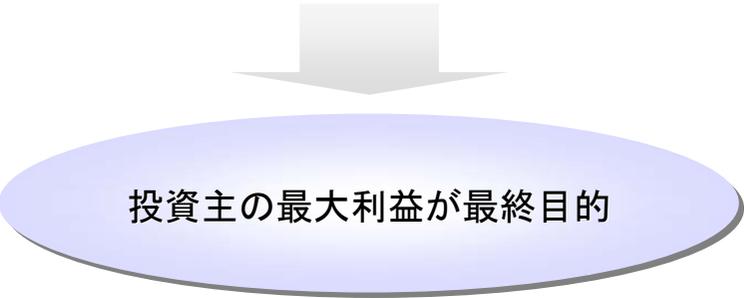
- ▶ 長期的資産価値の維持 : 『近』『新』『大』を重視し、マーケットにおける優位性をもった中長期的に競争力の高い優良不動産関連資産に慎重に投資を行います。
- ▶ 安定賃料収入の確保 : キャッシュ・フローの安定度及び確実性の高い不動産関連資産を優先的に検討します。

■ 運用資産のクオリティと成長スピード

- ▶ 成長スピードのみに目を奪われ「投資主の利益」を損なうような投資を行うことが無いように注意を払いつつ、クオリティと成長スピードをバランス良く両立させるべく、中長期保有を前提として取得して参ります。

■ 管理・運営

- ▶ 高稼働率水準の維持及び賃料収入の維持向上を目指し、同時に物件の管理運営の仕様の維持とコスト削減のバランスを常に最適化できるよう専門性を発揮します。



投資主の最大利益が最終目的

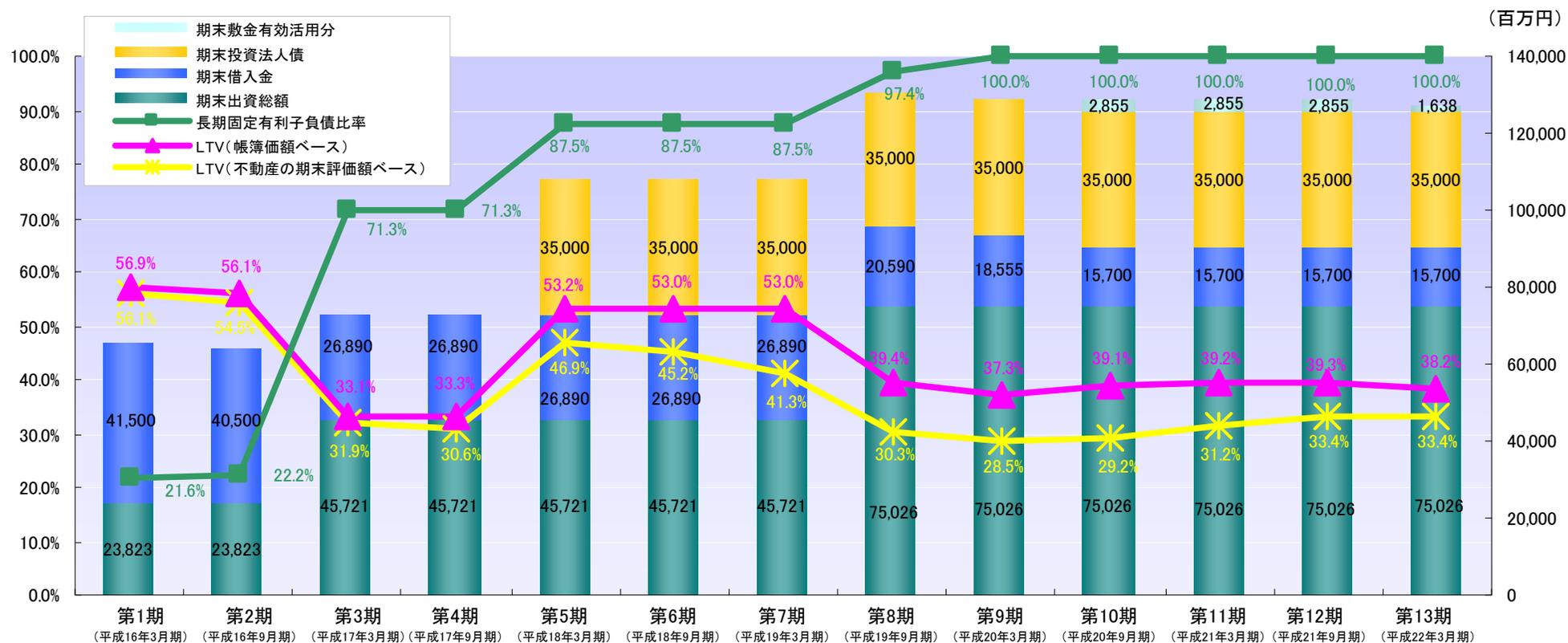


セクション3

財務戦略、第14期(平成22年9月期)決算予想

財務運営の軌跡

- ・ 現状、有利子負債は、全額長期かつ固定金利
- ・ レバレッジは、低位安定的な水準をキープ



- 東京証券取引所上場
- スフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビル取得
- 長期借入180億円
- 大手町ファーストスクエア取得
- 短期借入235億円

- 短期借入金10億円返済、短期借入金225億円借換

- 近鉄大森ビル譲渡
- 投資口の追加発行
- 長期借入金約26億円返済
- 短期借入金225億円返済(完済)
- 銀座ファーストビル取得
- 長期借入115億円

- TK南青山ビル取得
- 投資法人債350億円発行

- 投資口の追加発行
- 明治安田生命さいたま新都心ビル取得
- 長期借入金63億円返済

- スフィアタワー天王洲一部譲渡
- 長期借入金約62億円返済
- 淀屋橋フレックスタワー取得
- 長期借入42億円

- 敷金一部リリース(効率的運用)
- 長期借入金28.55億円返済

- 長期借入金115億円借換

借入金および投資法人債の状況(平成22年5月20日現在)(その1)

借入金の明細

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	平均利率 (注1)(%)	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,100	平成20年1月31日	1.45502 固定金利	平成25年1月31日	期限一括	無担保(注2) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,100					
	小計	4,200					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000	平成22年3月31日	1.72047 固定金利	平成27年3月31日	期限一括	無担保(注2) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000					
	日本興亜損害保険株式会社	1,000					
	株式会社常陽銀行	1,000					
	株式会社伊予銀行	1,000					
	株式会社南都銀行	500					
	農林中央金庫	2,000					
小計	11,500						
合計	15,700						

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した平均利率を記載しております。

(注2) 一定の事由に該当した場合、本投資法人が保有する不動産信託受益権等に担保設定することがあります。

金融機関シェア

借入先	残高(百万円)	シェア
株式会社三菱東京UFJ銀行	5,100	32.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,100	32.5%
農林中央金庫	2,000	12.7%
日本興亜損害保険株式会社	1,000	6.4%
株式会社常陽銀行	1,000	6.4%
株式会社伊予銀行	1,000	6.4%
株式会社南都銀行	500	3.2%
合計	15,700	100.0%

- J-REITの長期資産(不動産)を支える負債として、借入は基本的に長期借入
- 金利環境にもよるが、金利上昇リスクを回避すべく、基本的に固定金利借入
- 平成22年3月31日、1年内返済予定の長期借入金(11,500百万円)については、既存行による同額リファイナンスを実施
- 平成20年9月末時点で全借入金無担保化

借入金および投資法人債の状況(平成22年5月20日現在)(その2)

投資法人債の明細

区分	残高 (百万円)	発行日	利率 (%)	担保	償還期限	償還方法 (注)	資金使途	財務上の 特約	摘要
第1回(5年債)	25,000	平成17年 10月21日	1.08	無担保 無保証	平成22年 10月21日	期限一括	TK南青山ビル 取得資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第2回(7年債)	10,000		1.51		平成24年 10月19日				
合計	35,000								

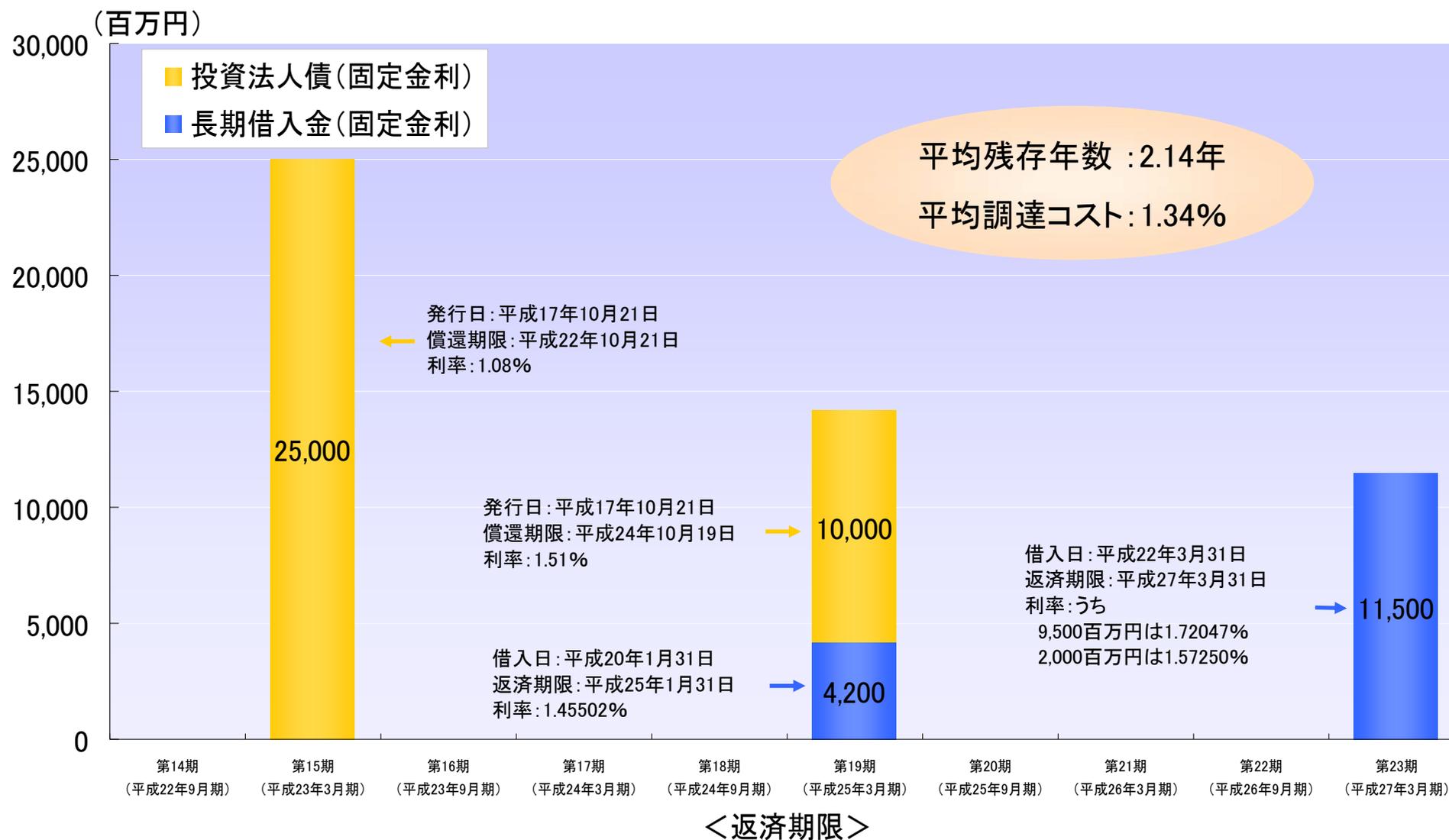
(注) 買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能です。

格付け

格付会社	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	無担保長期債務格付(注) : A3
	格付け見通し : ネガティブ
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期優先債務格付 : AA-
	格付けの見通し : 安定的
	債券格付(注) : AA-

(注) 第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に対する格付け

有利子負債の返済期限の分散状況(平成22年3月末現在)



第14期(平成22年9月期)決算予想

(単位:百万円)

項目	第11期 (H21.3)	第12期 (H21.9)	第13期 (H22.3)	予想		
				第14期 (H22.9)	前期比	
営業収益	4,868	4,814	4,826	4,138	△688	△14.3%
営業利益	2,359	2,323	2,352	1,677	△675	△28.7%
経常利益	2,027	1,991	2,023	1,317	△706	△34.9%
当期純利益	2,026	1,989	2,022	1,315	△707	△35.0%
発行済 投資口数(口)	96,900	96,900	96,900	96,900	—	—
1口当たり 当期純利益 (円)(注2)	20,917	20,536	20,874	13,500 (注3)	△7,374	△35.3%
1口当たり 分配金(円)	20,918	20,536	20,875	13,500 (注3)	△7,375	△35.3%

<前提条件>(注1)

- 運用資産は第13期の保有7物件のみとし、異動(追加物件の取得、既存物件の売却)がないことを前提
- 想定減価償却費
約726百万円(前期比△79百万円)
賃貸事業費用以外の想定営業費用
約406百万円(同△12百万円)
想定営業外費用(支払利息等)
約361百万円(同+24百万円)
- 借入金総額および投資法人債発行額に変動がないことを前提
- テナントの入退去については、平成22年3月25日現在で確定・内定しているもののみを反映しており、交渉中のものは含まない想定

<ポイント>

- 営業収益の増減要因
 - ①稼働率低下による減少
 - 大手町(前期比△664百万円)
 - さいたま(同△65百万円)
 - ②稼働率上昇による増加
 - 名古屋(同+26百万円)
 - ③フリーレント期間終了等による増加
 - 天王洲(同+43百万円)
- 資産運用報酬の減少(前期比△35百万円)

(注1) 第14期予想の前提条件の詳細は、平成22年5月20日公表の第13期決算短信をご覧ください。

(注2) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

(注3) 百円未満を切捨てて記載しております。



セクション4

ご参考資料

ポートフォリオ(平成22年3月末現在)

ポートフォリオ



大手町ファースト
スクエア



銀座ファーストビル



TK南青山ビル



スフィアタワー
天王洲



明治安田生命
さいたま新都心ビル



淀屋橋フレックス
タワー



近鉄新名古屋ビル

戦略

マーケットにおける優位性
中長期的競争力の高い物件への投資

特徴

『近』『新』『大』

- 近い：利便性の高い立地
 - ◆ 最寄駅に直結又は徒歩5分以内
- 新しい：築年数の浅い物件
 - ◆ 平均築年数：12.1年
 - ◆ ポートフォリオPML：2.0%
- 大きい：大型のオフィスビル
 - ◆ 平均取得価額：186億円
 - ◆ 平均総賃貸可能面積：13,636㎡



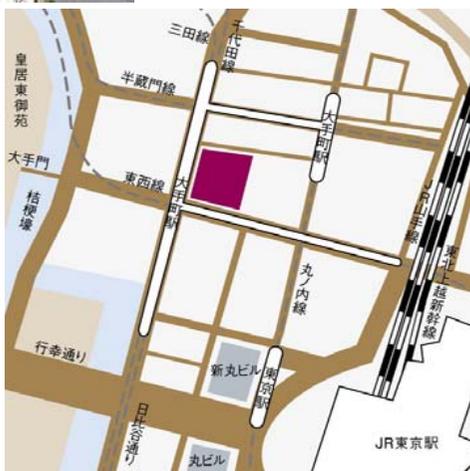
ポートフォリオの特徴(平成22年3月末現在)



最寄駅直結 又は 徒歩5分以内



大手町ファーストスクエア



物件概要

- 所在地:** 千代田区大手町一丁目5番1号
- 面積:** (土地) 10,998.97㎡
(建物) 141,228.06㎡ (延床面積)
(本投資法人専有面積割合: 約9.14%)
- 構造:** 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下5階付地上23階建
- 建築時期:** (1期、W棟) 平成4年2月 (2期、E棟) 平成10年2月

※ 以下、本投資法人持分について記載

- 取得日:** 平成15年12月25日
- 取得価額:** 23,495百万円 (百万円未満切捨)
- 取得時の鑑定評価額:** 23,500百万円 (平成15年7月1日時点)
- 期末評価額:** 25,600百万円 (平成22年3月31日時点)
- 総賃貸可能面積:** 8,205.54㎡ (平成22年3月31日時点)
- 稼働率:** 99.5% (平成22年3月31日現在)
- 契約形態:** 定期建物賃貸借契約(専有部分)
(三菱マテリアル株式会社との定期建物賃貸借契約は、平成22年3月31日に終了)
- 備考:** 平成22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

銀座ファーストビル



物件概要

所在地:	中央区銀座一丁目10番6号
面積:	(土地) 1,404.64㎡ (建物) 12,479.45㎡ (延床面積) (本投資法人専有面積割合: 約92.1%)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付地上11階建
建築時期:	平成10年8月
※ 以下、本投資法人持分について記載	
取得日:	平成17年3月29日
取得価額:	12,282百万円
取得時の鑑定評価額:	12,500百万円 (平成16年11月30日時点)
期末評価額:	12,500百万円 (平成22年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,652.78㎡ (平成22年3月31日時点)
稼働率:	97.4% (平成22年3月31日現在)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)



銀座ファーストビル(建物概念図)



(注1) 本投資法人持分

■部分 (区分所有権)

(注2) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は、不動産信託受託者の中央三井信託銀行株式会社です。

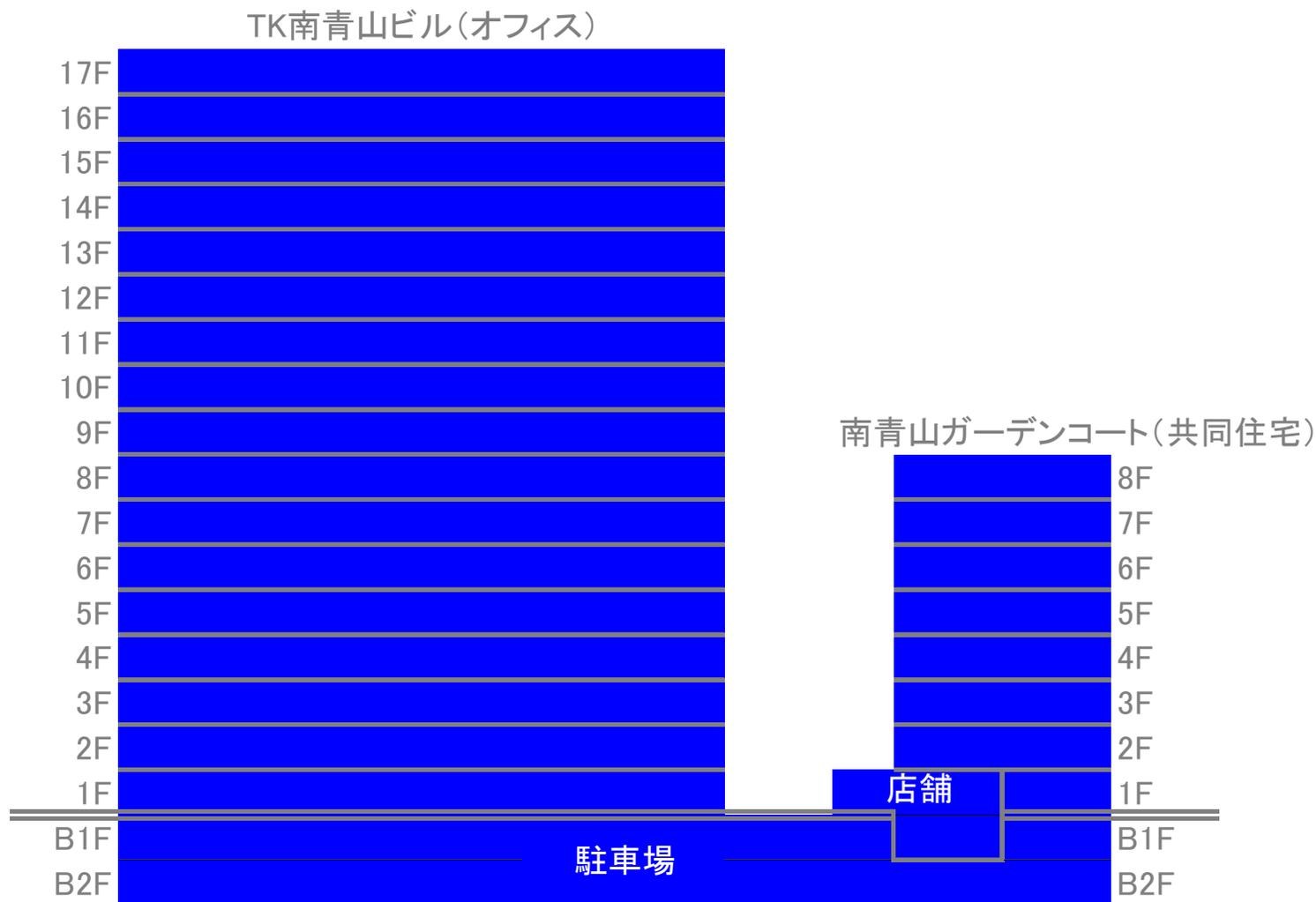
TK南青山ビル



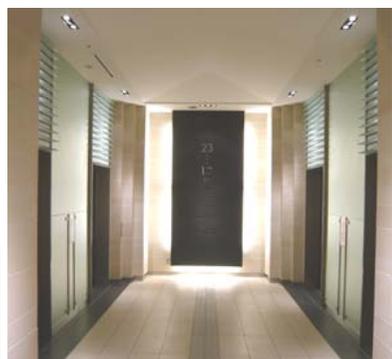
物件概要

所在地:	港区南青山二丁目6番21号外
面積:	(土地) 3,039.08㎡ (建物) 20,958.79㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付地上17階建
建築時期:	平成15年5月
取得日:	平成17年10月21日
取得価額:	35,000百万円
取得時の鑑定評価額:	35,040百万円 (平成17年7月31日時点)
期末評価額:	36,260百万円 (平成22年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	14,012.64㎡ (平成22年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成22年3月31日現在)
契約形態:	普通借家契約

TK南青山ビル(建物概念図)



スフィアタワー天王洲



物件概要

所在地:	品川区東品川二丁目2番8号
面積:	(土地) 6,106.11m ² (建物) 47,151.72m ² (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付地上27階建
建築時期:	(事務所) 平成5年4月 (機械室) 平成3年6月(共有)
※ 以下、本投資法人持分(準共有持分67%)について記載(百万円未満切捨)	
取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	12,114百万円
取得時の鑑定評価額:	12,596百万円 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	17,755百万円 (平成22年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	17,905.33m ² (平成22年3月31日時点)
稼働率:	98.4% (平成22年3月31日現在)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)



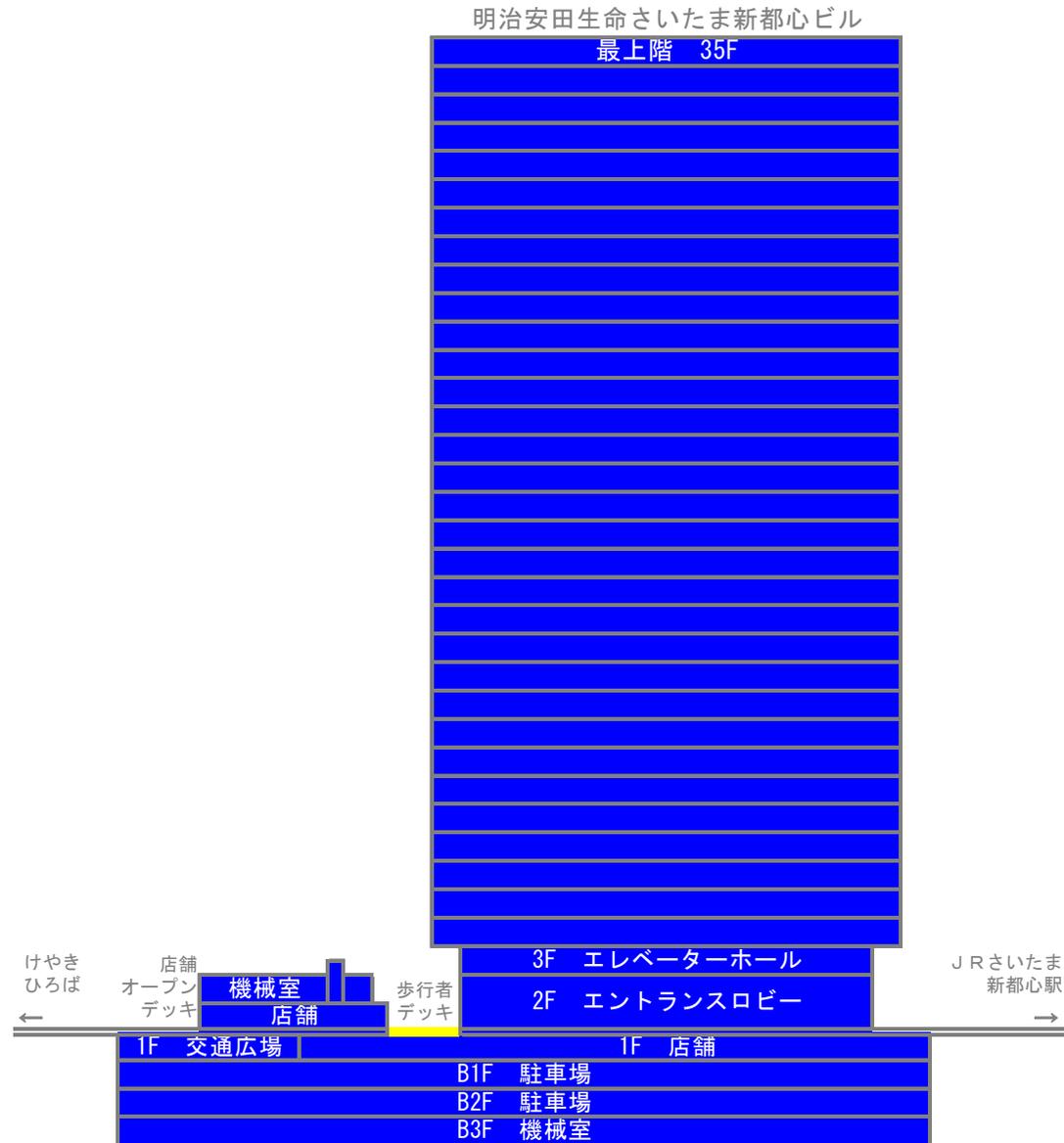
明治安田生命さいたま新都心ビル



物件概要

所在地:	さいたま市中央区新都心11番地2
面積:	(土地) 7,035.05㎡ (建物) 78,897.42㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付地上35階建
建築時期:	平成14年3月 ※ 以下、本投資法人持分(共有持分50%)について記載
取得日:	平成19年4月25日
取得価額:	22,700百万円
取得時の鑑定評価額:	22,820百万円 (平成19年2月1日時点)
期末評価額:	23,615百万円 (平成22年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32㎡ (平成22年3月31日時点)
稼働率:	91.8% (平成22年3月31日現在)
契約形態:	定期建物賃貸借契約

明治安田生命さいたま新都心ビル(建物概念図)



淀屋橋フレックスタワー



物件概要

所在地:	大阪府中央区高麗橋三丁目3番11号
面積:	(土地) 1,692.51㎡ (建物) 10,997.50㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付地上12階建
建築時期:	平成18年11月
取得日:	平成20年1月31日
取得価額:	7,834百万円
取得時の鑑定評価額:	7,940百万円 (平成19年11月1日時点)
期末評価額:	7,990百万円 (平成22年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成22年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成22年3月31日現在)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)

近鉄新名古屋ビル



物件概要

所在地:	名古屋市中村区名駅四丁目5番28号
面積:	(土地) 2,722.76㎡ (建物) 27,152.49㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付地上18階建
建築時期:	平成5年3月
取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	16,852百万円
取得時の鑑定評価額:	17,000百万円 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	21,100百万円 (平成22年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	18,578.28㎡ (平成22年3月31日時点)
稼働率:	93.2% (平成22年3月31日現在)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)

資産運用会社の概要

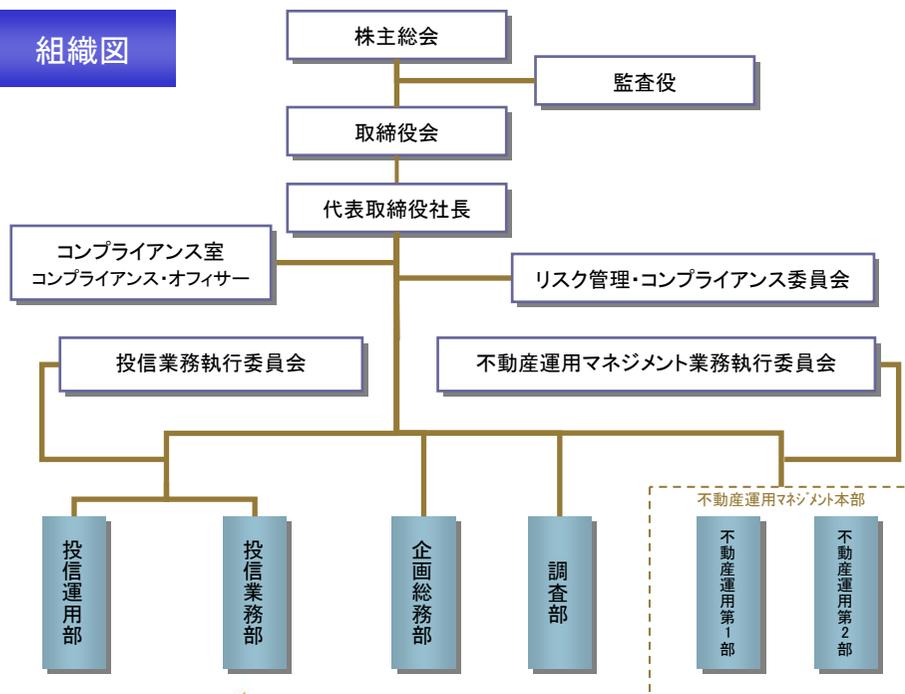
グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第322号

(社)投資信託協会会員、(社)日本証券投資顧問業協会会員

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

組織図



各スポンサー企業グループの役割

スポンサー企業グループ名	役割
明治安田生命保険グループ	人的資源及び不動産投資・管理ノウハウの提供
三菱UFJフィナンシャル・グループ	人的資源及び金融・証券・信託業務ノウハウの提供
近畿日本鉄道グループ	人的資源及び不動産投資・管理ノウハウの提供

資産運用会社の概要

■ 株主構成

	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) (H22.3末現在)	投資法人宛て 融資実績	融資残高 (H22.3末)
			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)	2名 執行役員不動産運用マネジメント本部長 執行役員投信運用部長	○	なし
2	明治安田システム・テクノロジー株式会社		392 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CIB推進部長)	1名 投信業務部長	○	51億円
4	三菱UFJ信託銀行株式会社	○	400 株	5.0%	○(不動産企画部長)		○	51億円
5	三菱UFJリース株式会社		392 株	4.9%				
近畿日本鉄道グループ								
6	近畿日本鉄道株式会社	○	800 株	10.0%	○(不動産事業本部賃貸事業部長)			
7	近鉄保険サービス株式会社(注2)		392 株	4.9%				
8	キャップマークジャパン株式会社	○	800 株	10.0%	H20.6.26以降なし			
9	キャップマークティージェイピー株式会社(注3)		392 株	4.9%				
10	株式会社三菱総合研究所		304 株	3.8%				
11	日本興亜損害保険株式会社		304 株	3.8%			○	10億円
12	株式会社八十二銀行		304 株	3.8%			○	なし
13	株式会社常陽銀行		304 株	3.8%			○	10億円
14	株式会社足利銀行		304 株	3.8%			○	なし
15	株式会社静岡銀行		304 株	3.8%			○	なし
16	株式会社千葉銀行		304 株	3.8%			○	なし
17	株式会社百五銀行		304 株	3.8%				
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%			○	5億円
21	株式会社百十四銀行		160 株	2.0%			○	なし
22	株式会社伊予銀行		160 株	2.0%			○	10億円
	合計		8,000 株	100.0%		3名		137億円

(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) 近鉄不動産株式会社は、平成22年3月26日付で所有する全株式を近鉄保険サービス株式会社に譲渡しております。

(注3) キャップマークインベストメンツ株式会社は、平成22年2月19日付で所有する全株式をキャップマークティージェイピー株式会社に譲渡しております。

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。グローバル・ワン不動産投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せください。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに付随する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法律等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを禁止します。

ご照会先 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 投信業務部長 伊藤尚 TEL 03-3262-1494