



グローバル・ワン不動産投資法人(8958)



第24期(平成27年9月期)決算説明資料

平成27年11月16日



グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

ご挨拶

平成27年6月25日付で、資産運用会社の代表取締役社長に就任いたしました。

『近・新・大』の優良なオフィスビルに厳選投資するという従来からの投資方針を踏襲しつつも、新たなマネジメント体制のもと、以下の事項にも積極的に取り組み、「投資主の最大利益」を目指して、運用を行ってまいります。

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

代表取締役社長 和田 康

■ まずは内部成長、巡航分配金7,000円の早期達成

- ▶ 大口テナントへ付与したフリーレントが解消する第26期(平成28年9月期)以降、できるだけ早い達成を目指す
- ▶ 近新大の競争力のある物件の強みを活かして、稼働率向上や賃料増額で、更なるアップサイドを追求していく

■ 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

- ▶ 収益安定のために、テナント分散や長期安定的契約に加え、資産規模拡大も追求する
- ▶ 中長期的にポートフォリオ利回り向上に資する物件を取得し、持続可能な外部成長を行う

■ スポンサーとの更なる連携

- ▶ ファイナンス面での連携継続の他、従来からの物件供給面での連携をより強化する
- ▶ スポンサーや内外機関投資家との連携で、大型物件への投資機会を追求する

セクション1：決算内容	3
決算ハイライト	4
予想と実績の対比	5
決算詳細	6
圧縮積立金の積立と取崩	8
セクション2：運用状況	9
第24期（平成27年9月期）運用実績とトピックス	10
内部成長の進捗状況	11
更なる内部成長の可能性	12
リーシング活動状況	13
賃料改定状況	15
ポートフォリオ稼働率	16
セクション3：財務、決算予想	17
有利子負債の返済期限の分散状況	18
財務運営の推移	19
借入と投資法人債格付の状況	20
第25期（平成28年3月期）決算予想	21
巡航分配金のイメージ	22
セクション4：参考資料	23
物件資料	24
財務資料	45
資産運用会社の概要	52



セクション1

決算内容

次ページ以降一部につきまして、以下の略称で記載しております。

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社「GAR」、大手町ファーストスクエア「大手町」、平河町森タワー「平河町」、銀座ファーストビル「銀座」、TK南青山ビル「南青山」、
アークヒルズ 仙石山森タワー「仙石山」、アルカセントラル「錦糸町」、スフィアタワー天王洲「天王洲」、横浜プラザビル「横浜」、明治安田生命さいたま新都心ビル「さいたま」、
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」

		第23期 (H27.3期)	第24期 (H27.9期)	前期比
損益				
営業収益 (賃貸事業収益)	百万円	5,265 (4,090)	3,893 (3,893)	1,372 (197)
営業利益 (賃貸事業損益)	百万円	2,617 (1,957)	1,398 (1,811)	1,219 (146)
経常利益	百万円	2,086	928	1,157
当期純利益	百万円	2,085	928	1,157
1口当たり当期純利益	円	10,760	4,788	5,972
金銭の分配				
圧縮積立金繰入額・取崩額	百万円	205	97	
分配金総額	百万円	1,880	1,025	855
1口当たり分配金	円	9,703	5,289	4,414
その他				
期末稼働率	%	96.4	99.1	2.7
期末総資産額	百万円	169,581	168,405	1,176
有利子負債額	百万円	85,000	85,000	
含み損益	百万円	10,709	14,490	3,780
LTV(簿価)(注2)	%	50.1	50.4	0.3
LTV(時価)(注3)	%	47.1	46.4	0.7

(注1) 単位未満を切捨てて表示しております。

(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)

< 主なトピックス >

■ 減収減益の主な要因等

- 第23期の売却益1,175百万円の反動減
- 南青山オフィス棟の新規テナントへのフリーレント付与
フリーレントは第25期にも跨るが、第26期には解消して増益要因に
- 1口当たり約500円の圧縮積立金を取崩して分配

■ 内部成長

- 稼働率は、第20期(H25.9期)末の88.7%を底に 99.1%まで上昇
- 賃料改定は、第23期より増額基調に転じ、
第24期は全9物件中7物件で増額改定を実現、
第25期も3期連続して増額となる見込
- 淀屋橋は、大口テナント退去の8フロア中6フロアで賃貸借開始

■ 財務運営

- 第23期末の25億円減額リファイナンス等により、第24期の営業外費用が63百万円減少
- 平成27年9月末に50億円のローンを、長期化しつつ利率を下げ
て借換

第24期(平成27年9月期)決算の当初予想と実績の対比

項目	当初予想 (注1)	実績	差異	
営業収益	百万円	3,846	3,893	47 1.2%
営業利益	百万円	1,293	1,398	104 8.1%
経常利益	百万円	820	928	108 13.2%
当期純利益	百万円	819	928	108 13.3%
発行済投資口の総口数	口	193,800	193,800	
1口当たり当期純利益 (注2)	円	4,200	4,788	588 14.0%
1口当たり分配金	円	5,200	5,289	89 1.7%

主な差異の要因	
営業収益	
• 水道光熱費収入	25百万円
• 賃料・共益費収入	15百万円
営業費用	
• 修繕費の下振れ	41百万円
• 公租公課の下振れ	10百万円

(注1) 平成27年 3月27日及び平成27年 5月18日(第23期決算発表)時点の予想です。

(注2) 当期純利益を発行済投資口の総口数で除した金額です。

決算詳細(損益計算書)

(単位:百万円)

	第23期 (H27.3期)	第24期 (H27.9期)	増減	
			金額	前期比(%) (注1)
1 営業収益	5,265	3,893	1,372	26.1
2 貸貸事業収入	4,081	3,883	197	
3 その他貸貸事業収入	9	9	0	
4 不動産等売却益	1,175	-	1,175	
5 営業費用	2,648	2,495	152	5.8
6 貸貸事業費用(注2)	2,132	2,081	50	
7 資産運用報酬	373	303	69	
8 役員報酬	10	10	-	
9 資産保管手数料	21	21	0	
10 一般事務委託手数料	48	46	1	
11 会計監査人報酬	10	10	-	
12 その他営業費用	51	21	30	
13 営業利益	2,617	1,398	1,219	46.6
14 営業外収益	3	1	1	37.4
15 受取利息	1	1	0	
16 未払分配金除斥益	0	0	0	
17 消費税等還付加算金	1	-	1	
18 営業外費用	534	471	63	11.8
19 支払利息	383	317	65	
20 投資法人債利息	73	79	6	
21 投資法人債発行費償却	9	10	0	
22 融資関連費用	66	61	4	
23 その他	1	0	0	
24 経常利益	2,086	928	1,157	55.5
25 税引前当期純利益	2,086	928	1,157	55.5
26 法人税、住民税及び事業税	0	0	0	
27 法人税等調整額	0	0	0	
28 法人税等合計	0	0	0	3.0
29 当期純利益	2,085	928	1,157	55.5
30 前期繰越利益	0	-	0	
31 当期末処分利益又は当期末処理損失()	2,085	928	1,157	

主な増減要因等	
営業利益	1,219百万円
• 第23期の売却益の反動減	1,175百万円
• 貸貸事業損益(P7参照)	146百万円
• 7行目以下の営業費用の減少による増益	101百万円
営業外損益	62百万円
• 第23期末の25億円減額リファイナンスによる支払利息の減少	

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

(注2) うち、減価償却費:前期(第23期) 783百万円、当期(第24期) 789百万円

決算詳細(不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位:百万円)

	第23期 (H27.3期)	第24期 (H27.9期)	増減	
			金額	前期比(%) (注)
1 不動産賃貸事業収益	4,090	3,893	197	4.8
2 賃貸事業収入	4,081	3,883	197	
3 賃料	3,273	3,051	222	
4 共益費	486	483	2	
5 水道光熱費収入	222	245	22	
6 駐車場収入	85	87	2	
7 付帯収入	13	15	2	
8 その他賃貸事業収入	9	9	0	
9 不動産賃貸事業費用	2,132	2,081	50	2.4
10 賃貸事業費用	2,132	2,081	50	
11 外部委託費	590	486	104	
12 水道光熱費	258	254	4	
13 公租公課	344	428	84	
14 保険料	8	8	0	
15 修繕費	137	103	34	
16 減価償却費	783	789	5	
17 固定資産除却損		3	3	
18 その他賃貸事業費用	9	8	0	
19 不動産賃貸事業損益	1,957	1,811	146	7.5

主な物件別内訳	
不動産賃貸事業収益	
増収	
さいたま	90百万円
大手町	22百万円
平河町	15百万円
銀座・横浜	8百万円
減収	
南青山	308百万円
錦糸町・淀屋橋	14百万円
名古屋(H26.10.9売)	10百万円
不動産賃貸事業損益	
増益	
さいたま	113百万円
大手町	26百万円
平河町	11百万円
減益	
南青山	199百万円
錦糸町(公租公課計上)	61百万円
横浜(公租公課計上)	30百万円
淀屋橋	12百万円

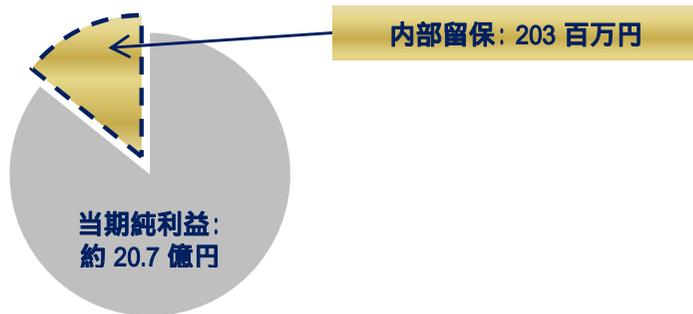
(注)「前期比」については、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

長期保有資産の買換特例活用による内部留保

長期保有していた名古屋の売却益の一部を内部留保

第21期

【平成26年3月27日67%持分売却】

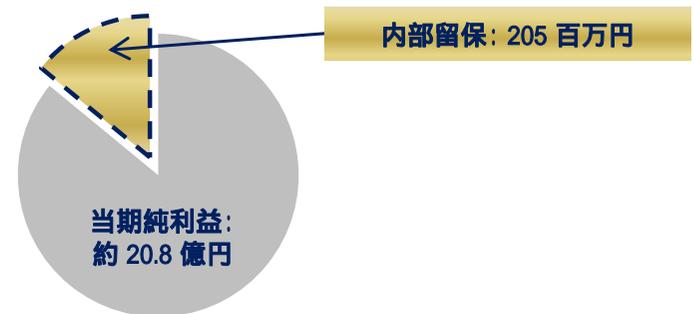


第22期

~ 共有期間 ~

第23期

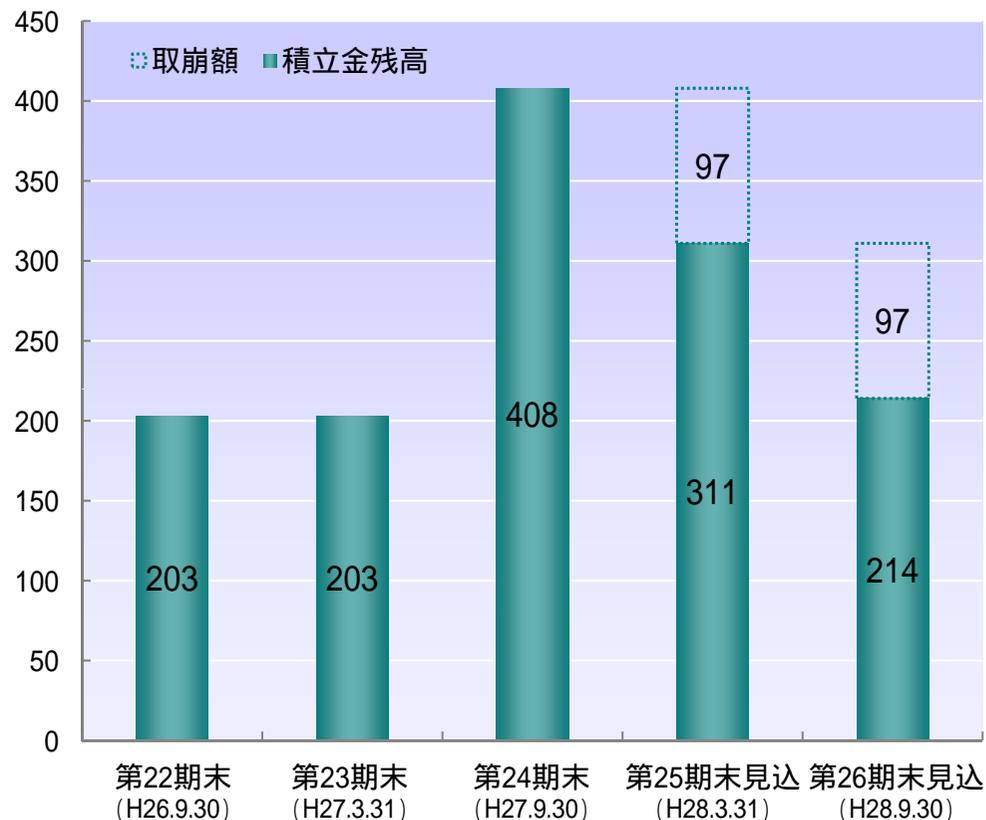
【平成26年10月9日33%持分売却】



() 平成26年12月31日までに所有期間10年を超える国内の土地、建物を譲渡し国内の土地、建物等を購入した場合、一定の条件のもとに売却を計上した期の当期純利益の10%を上限として任意に取崩し可能な積立金の内部留保が可能。

圧縮積立金残高の推移

(百万円)



第21期の決算で203百万円を積立

第23期の決算で205百万円を積立

第24期の分配金として、97百万円を取崩すことを決定

第25期の分配金として、97百万円を取崩す方針



セクション2

運用状況

内部成長の進捗状況

- ・稼働率回復・賃料増額は順調に進捗しており、巡航分配金の達成は視野
- ・稼働率回復では、さいたまが第23期末比で10.3%アップ
- ・既存テナントの賃料増額では、第24期に9物件中、固定賃料期間中の仙石山と大口テナント入替中の淀屋橋を除く7物件で増額を実現

更なる内部成長の可能性

- ・賃料増額余地のある契約を中心に、引き続き増額に向けた取り組みを行い、更なる内部成長を目指す

リーシング活動状況(淀屋橋、さいたま)

- ・淀屋橋は、空室の埋め戻しに目処、年度末までのリースアップを目指し活動を継続
- ・さいたまは、稼働率の大幅回復を達成、今後は積極的な賃料増額に軸足を移す

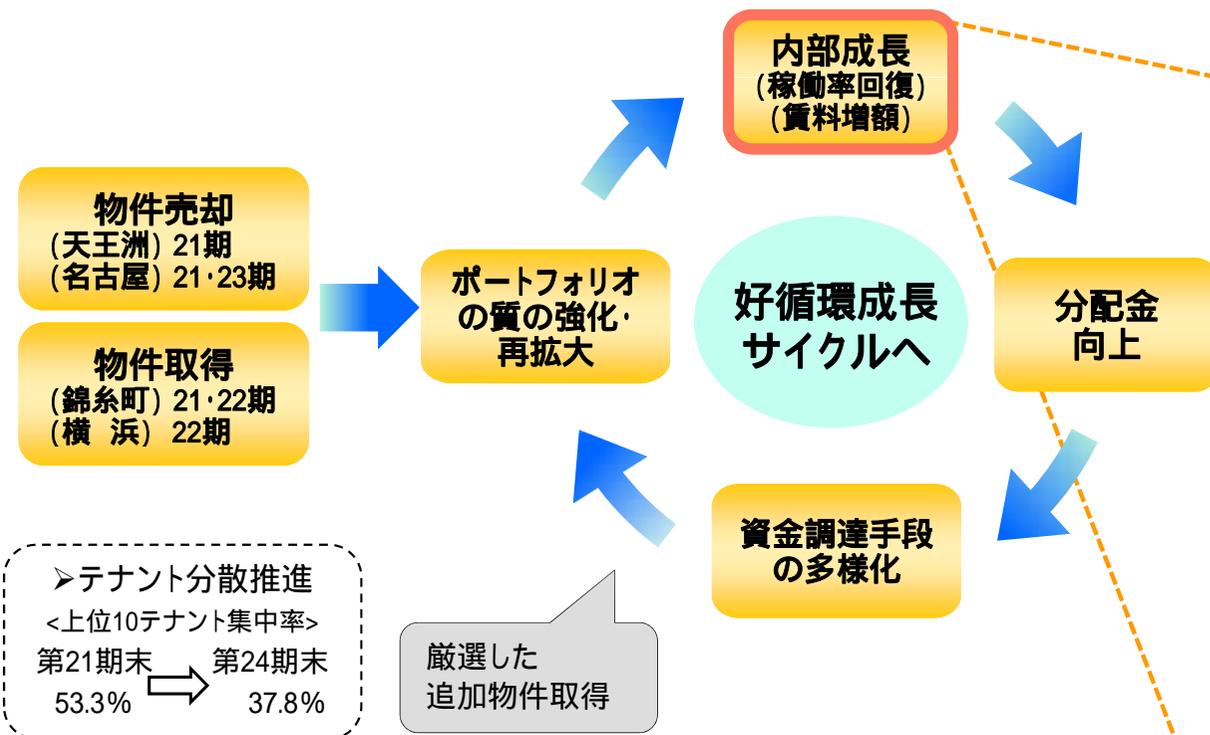
賃料改定状況

- ・第24期の改定実績は、全31件のうち、増額12件、据置19件、減額0件で平均増額率は+7.0%
- ・第25期の改定見込は、全19件のうち、増額12件、据置6件、減額1件で平均増減率は+7.6%

ポートフォリオ稼働率

- ・第24期末稼働率：99.1%(前期比+2.7%)

- ・稼働率回復・賃料増額は順調に進捗しており、巡航分配金の達成は視野
- ・稼働率回復では、さいたまが第23期末比で10.3%アップ
- ・既存テナントの賃料増額では、第24期に9物件中、固定賃料期間中の仙石山と大口テナント入替中の淀屋橋を除く7物件で増額を実現



内部成長の直近における実現実績

稼働率回復

下記物件のフル寄与額合計 86百万円 / 期

- ・さいたま : 10.3%アップ (第23期末 88.2% 第24期末 98.5%)
- ・錦糸町 : 100%稼働に (第23期末 97.0% 第24期末 100%)

賃料増額

第24期計 : 12件 7.0%
第25期計 : 12件 8.6%
上記増額に伴うフル寄与額合計 40百万円 / 期

	第24期	第25期
・大手町	2件・9.0%	2件・15.2%
・平河町	2件・6.4%	1件・3.0%
・銀座	1件・9.4%	2件・9.4%
・南青山	1件・3.7%	-
・錦糸町	2件・6.6%	-
・横浜	3件・7.6%	6件・6.6%
・さいたま	1件・11.1%	1件・22.3%

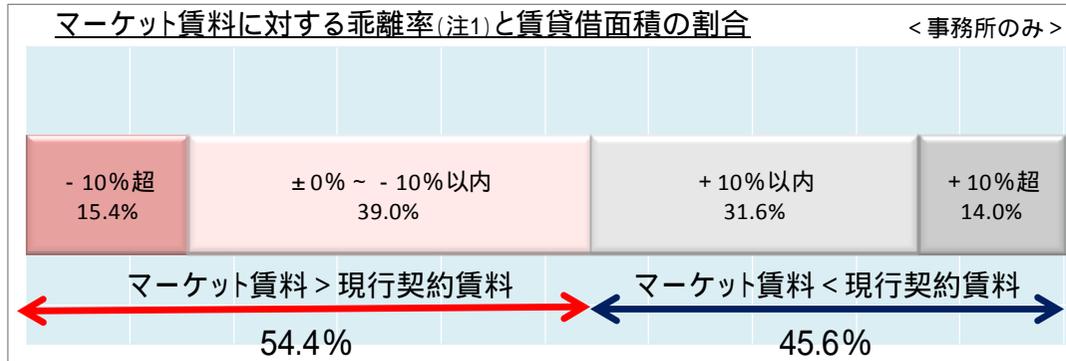
(参考) ポートフォリオの稼働率推移

	第20期末	第21期末	第22期末	第23期末	第24期末
	88.7%	93.7%	95.5%	96.4%	99.1%

(注)賃料増額改定を実現した契約の、共益費を除く賃料のみの平均増額率を記載しております。
第25期は平成27年10月末時点の確定・内定分のみとしております。

・ 賃料増額余地のある契約を中心に、引き続き増額に向けた取り組みを行い、更なる内部成長を目指す

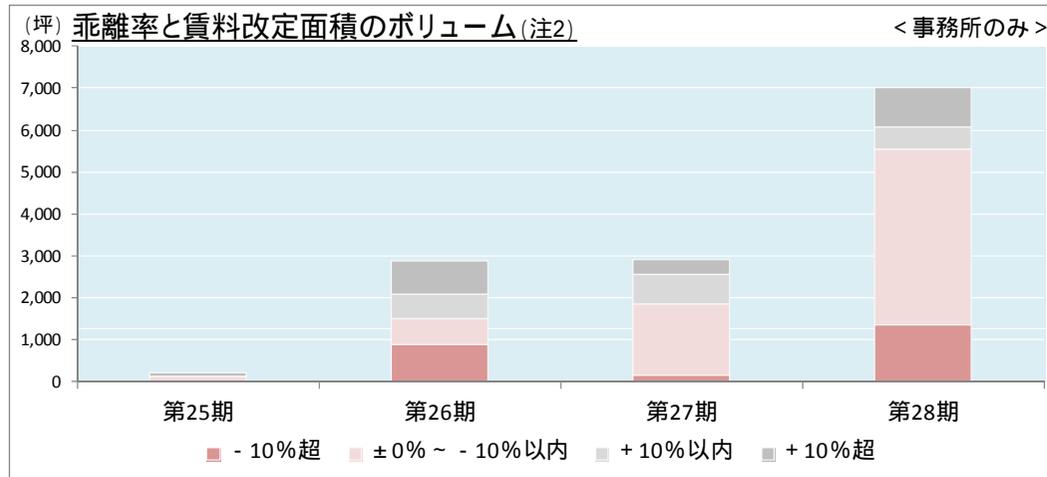
マーケット賃料と現行契約賃料との乖離状況



- ・ 前ページに記載の通り、賃料増額を着実に実現させているが、それでも現時点では一定の前提のもと、依然として54.4%に増額余地が残されている状況
- ・ 現行契約賃料がマーケット賃料を上回る契約(45.6%)は、直近における増額改定やテナント入替に伴い賃料水準が上昇したこと等により割合が増加



賃料改定時期毎の乖離状況



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

(注1) 乖離率は、マーケット賃料に対する現行契約賃料のギャップを表し、「現行契約賃料÷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平成27年8月現在で査定した想定新規成約賃料を採用しております。現行契約賃料には、平成27年10月末時点の確定・内定分を含みます。

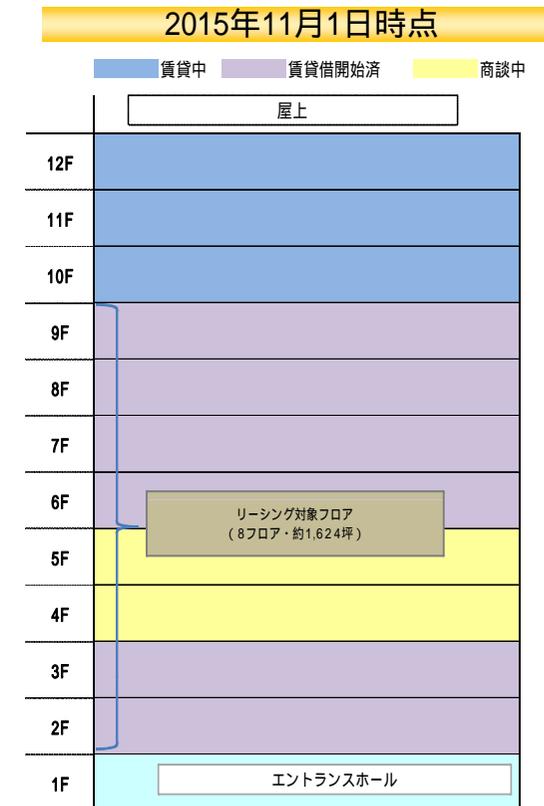
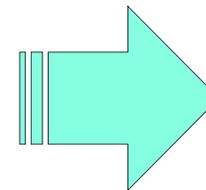
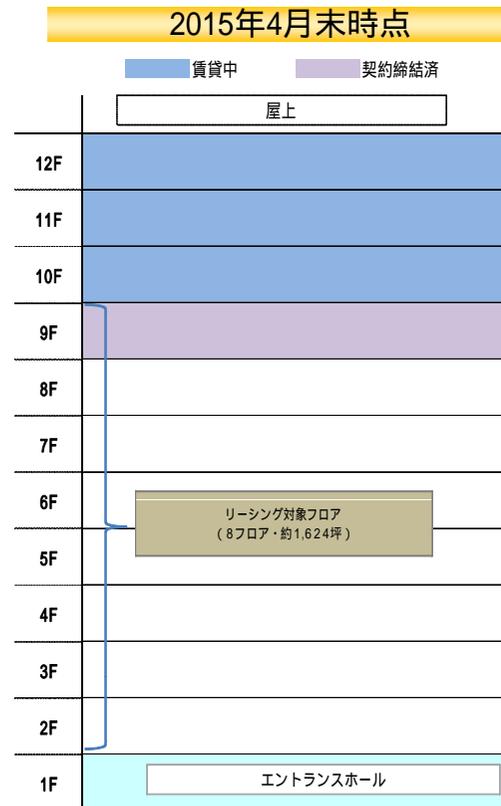
(注2) 上段グラフ「マーケット賃料と現行契約賃料との乖離状況」で集計したデータのうち、今後2年間(第25期～第28期)を対象としております。なお、第25期中に賃料改定期が到来する契約で既に改定合意している契約については、次回改定期に含めております。

リーシング活動状況(淀屋橋)

・空室の埋め戻しに目処、年度末までのリースアップを目指し活動を継続

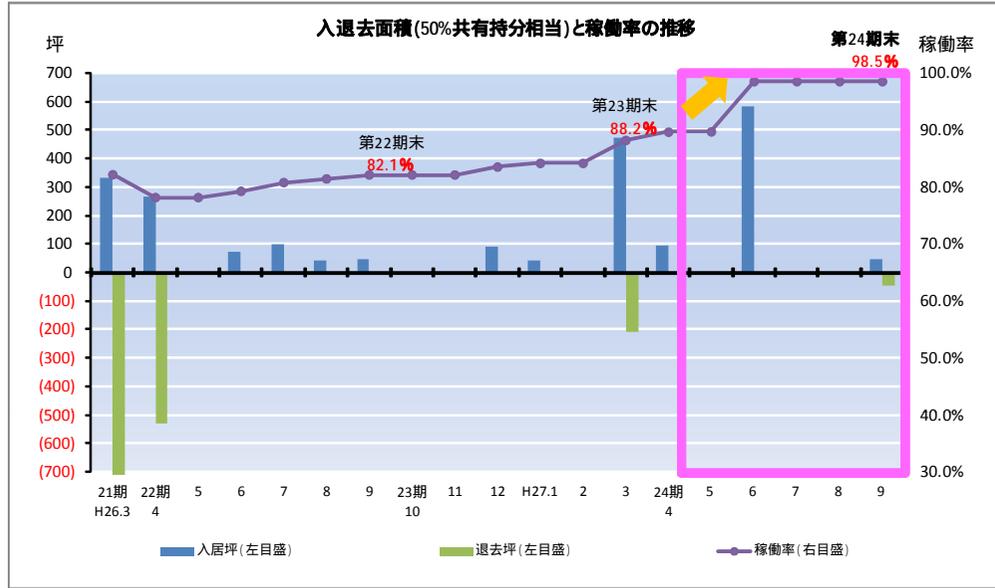
- ・8フロアを賃借していた日本生命が本社ビル建替えに伴い平成27年9月末までに解約
(解約対象面積: 約1,624坪)
- ・**8フロア中6フロアは既に賃貸借を開始(4テナント・約1,228坪)**
(平成27年11月1日時点の稼働率: 81.9%)
- ・テナント分散が進んだことに加え、日本生命退去前に比べ平均賃料が増加
- ・残り2フロアについて有力商談が進行中

- ・基準階面積: 約200坪・無柱空間
- ・天井高2,800mmの開放感あふれるオフィス



リーシング活動状況(さいたま)

・稼働率の大幅回復を達成、今後は積極的な賃料増額に軸足を移す



- ・第24期は以下の入退去により、期末稼働率は**98.5%**(第23期末比+10.3%)
- ・稼働率の大幅回復を受け、リーシング活動は概ね終了
- ・今後は定期借家契約再契約時の積極的な賃料増額に注力

第24期入退去内訳

業種	面積(坪) (注)	備考
外資系コールセンター	845	拠点新規開設(国内初)
産業関連電気機器メーカー	315	都内から本社移転
放送関連	185	拠点(分室)の開設
食品会社(増床)	95	人員増に伴う拡張
外資系医療機器メーカー	95	拠点閉鎖
合計	1,345	

(注): 面積は100%相当で記載

ご参考(「さいたま新都心エリア」の今後)

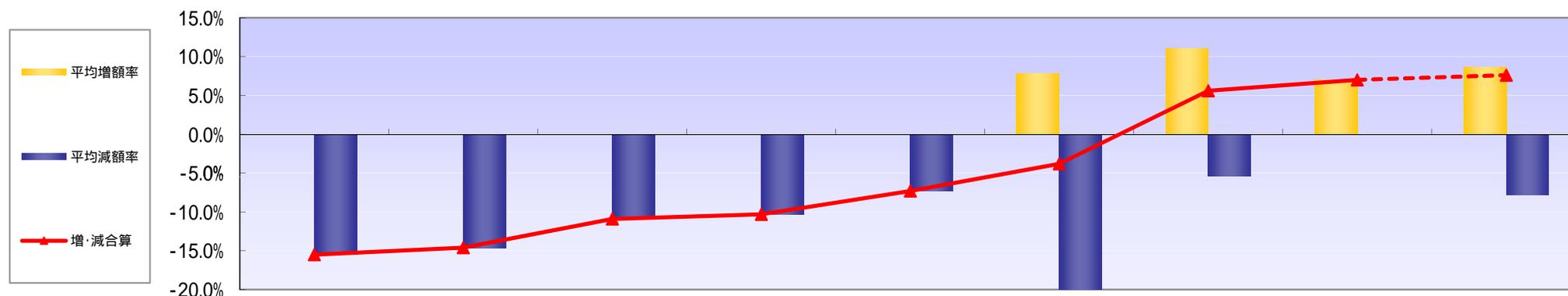


出所: ㈱日建設計・埼玉県提供資料を基にGAR作成

当エリアの主要トピック

時期	トピック
オフィスとしての希索性維持	
2017年:	JR東日本が主体となった複合ビル(ホテル・オフィス・商業施設)が開業 オフィス部分は賃貸先が決定済みであり、新規供給の影響なし
更なる街の活性化要素	
2016年:	さいたま赤十字病院・小児医療センターが移転
2016年~2017年:	三菱マテリアル総合研究所跡地に「造幣局」・「大宮警察署」が移転 その後、「しまむら」の大型商業施設が開発されるとの報道あり
2020年:	「さいたまスーパーアリーナ」が東京オリンピックのバスケットボール試合会場に

- 第24期の改定実績は、全31件のうち、増額12件(平均増額率 + 7.0%)、据置19件、減額0件で、平均増額率は + 7.0% 増額件数が大幅増加
- 第25期の改定見込は、全19件のうち、増額12件(平均増額率 + 8.6%)、据置6件、減額1件(減額率 7.8%)で、平均増減率は + 7.6%と増額トレンドが継続

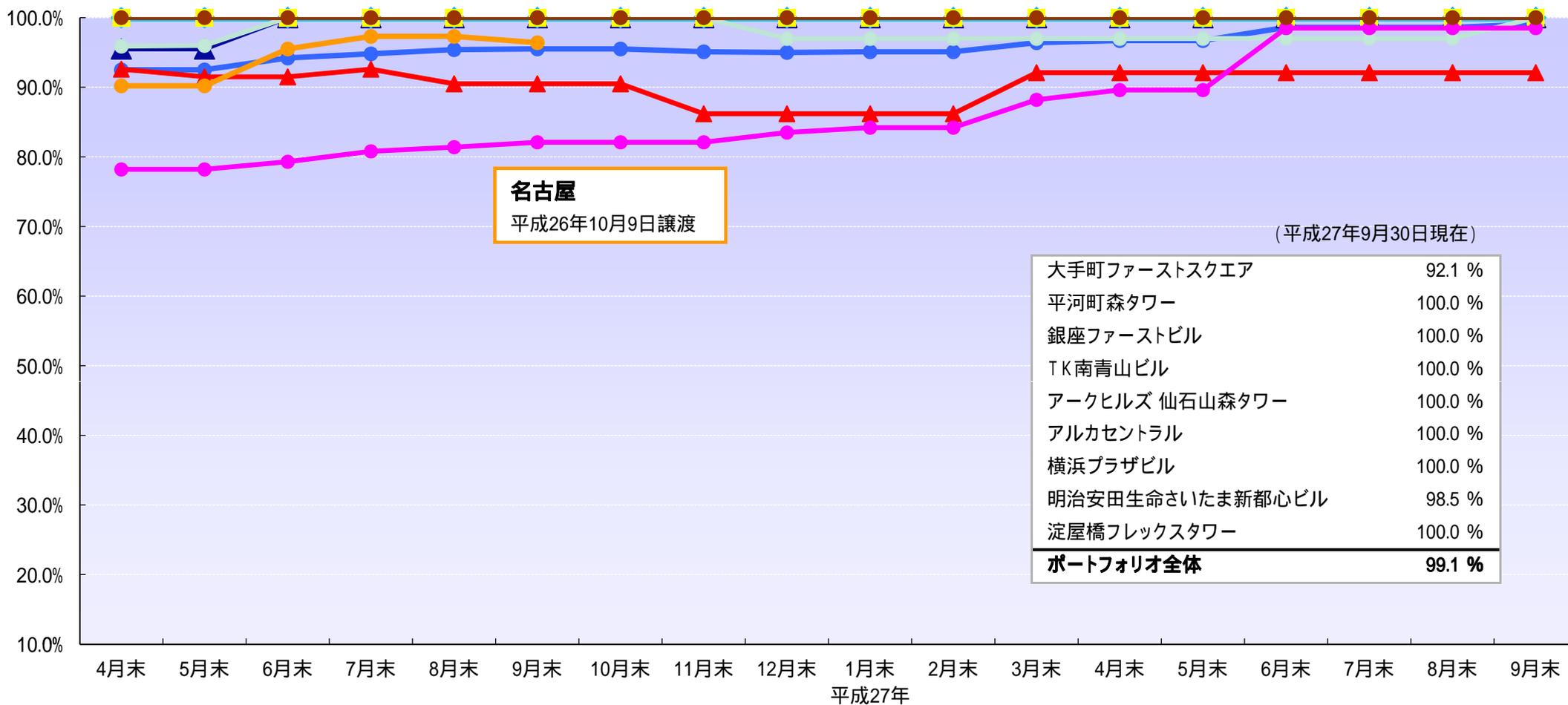


内容(注1)	第17期 (H24.3期)	第18期 (H24.9期)	第19期 (H25.3期)	第20期 (H25.9期)	第21期 (H26.3期)	第22期 (H26.9期)	第23期 (H27.3期)	第24期 (H27.9期)	第25期見込(注2) (H28.3期)
契約更改対象面積 (㎡)	7,060	16,900	6,649	16,117	20,002	18,507	11,709	25,295	14,071
件数	13	25	14	27	15	35	22	31	19
賃料増額面積 (㎡)	-	-	-	-	-	3,332	2,497	8,804	9,504
平均増額率	-	-	-	-	-	7.8%	11.1%	7.0%	8.6%
増額件数	-	-	-	-	-	5	4	12	12
賃料減額面積 (㎡)	2,873	7,320	3,212	5,746	705	1,996	1,608	-	325
平均減額率	15.5%	14.6%	10.9%	10.3%	7.3%	20.6%	5.4%	-	7.8%
減額件数	3	13	4	9	2	3	3	-	1
増・減合算	15.5%	14.6%	10.9%	10.3%	7.3%	3.8%	5.6%	7.0%	7.6%

(注1) 平均増額率、平均減額率、増・減合算は、共益費を除く賃料のみの比率

(注2) 第25期見込は平成27年10月末確定、内定分

ポートフォリオ稼働率(平成27年9月30日現在)



ポートフォリオ全体(9物件)稼働率 : **99.1%** (平成27年9月30日現在)

(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。

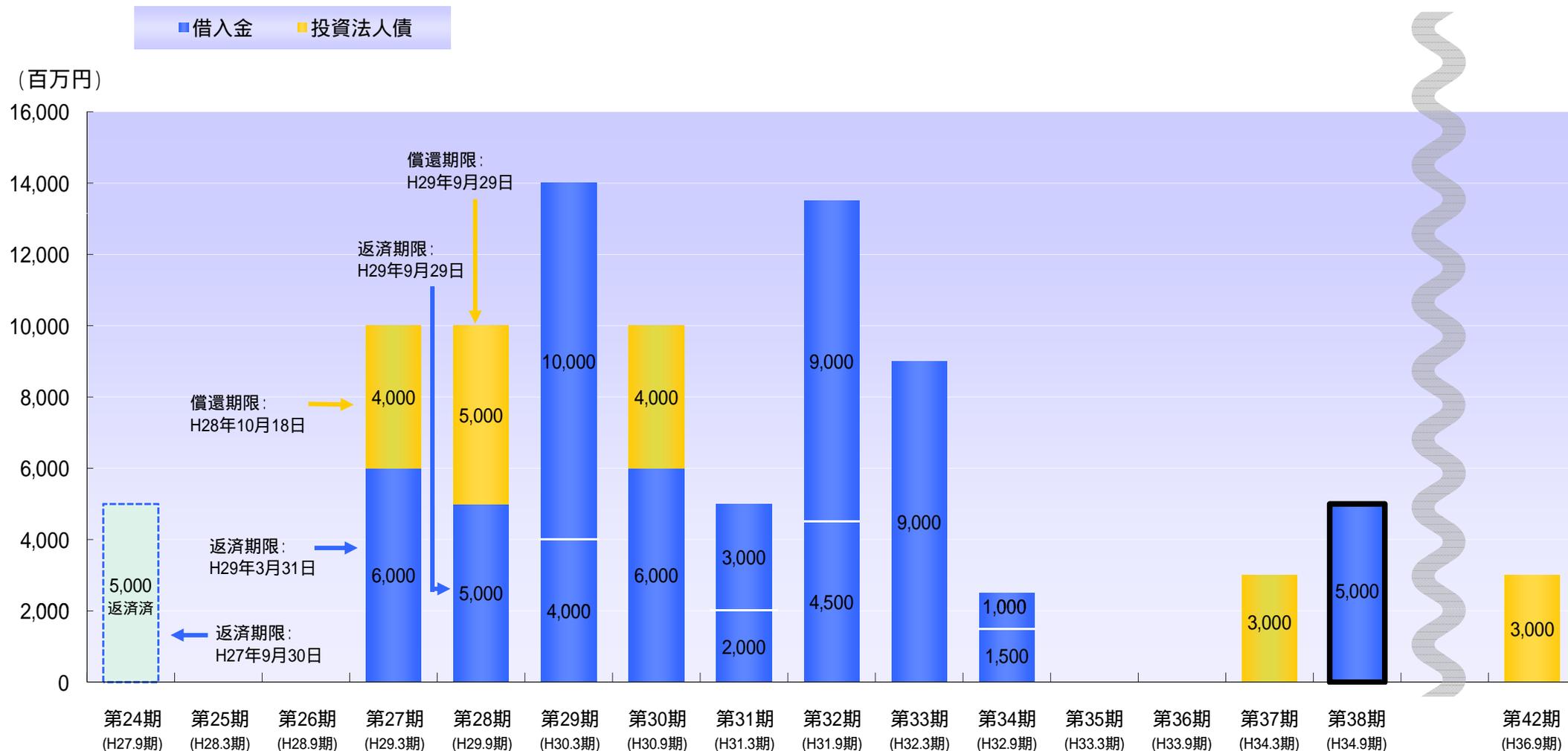


セクション3

財務、決算予想

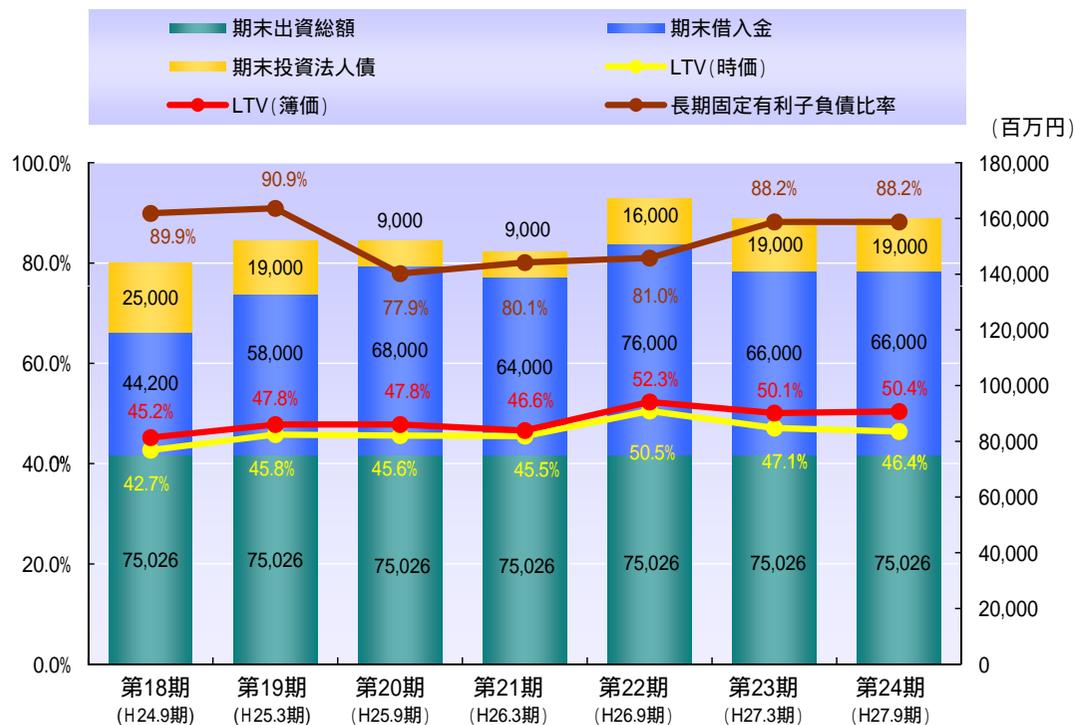
有利子負債の返済期限の分散状況(平成27年9月30日現在)

- ・平成27年9月30日期限のタームローン50億円は、期間を5年から7年に長期化して借換
借換後の利率は、1.29618%から0.92968%に低下

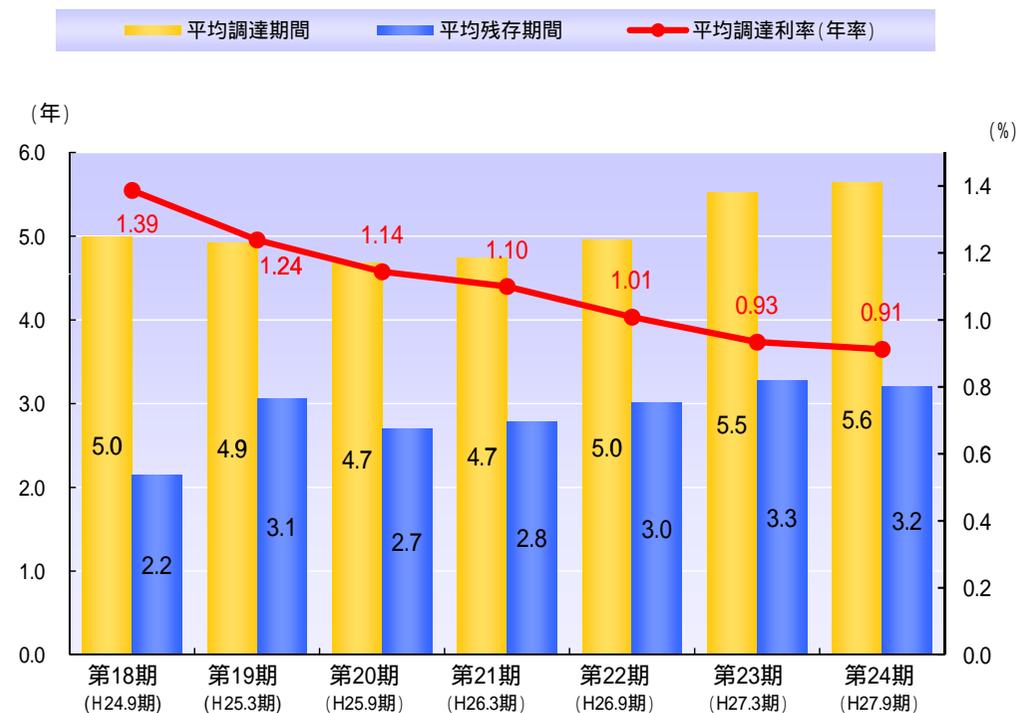


- ・レバレッジは、賃貸借契約の安定性、不動産市況や金融環境等を十分に考慮して、柔軟に運用
- ・有利子負債は、長期、固定金利での調達为中心

資金調達の内訳



有利子負債の条件



有利子負債の内訳

	第23期	第24期
長期借入金	66,000百万円	66,000百万円
投資法人債	19,000百万円	19,000百万円
合計	85,000百万円	85,000百万円

	第23期	第24期
平均調達期間	5.52 年	5.64 年
平均残存年限	3.28 年	3.21 年
平均調達利率	0.93 %	0.91 %

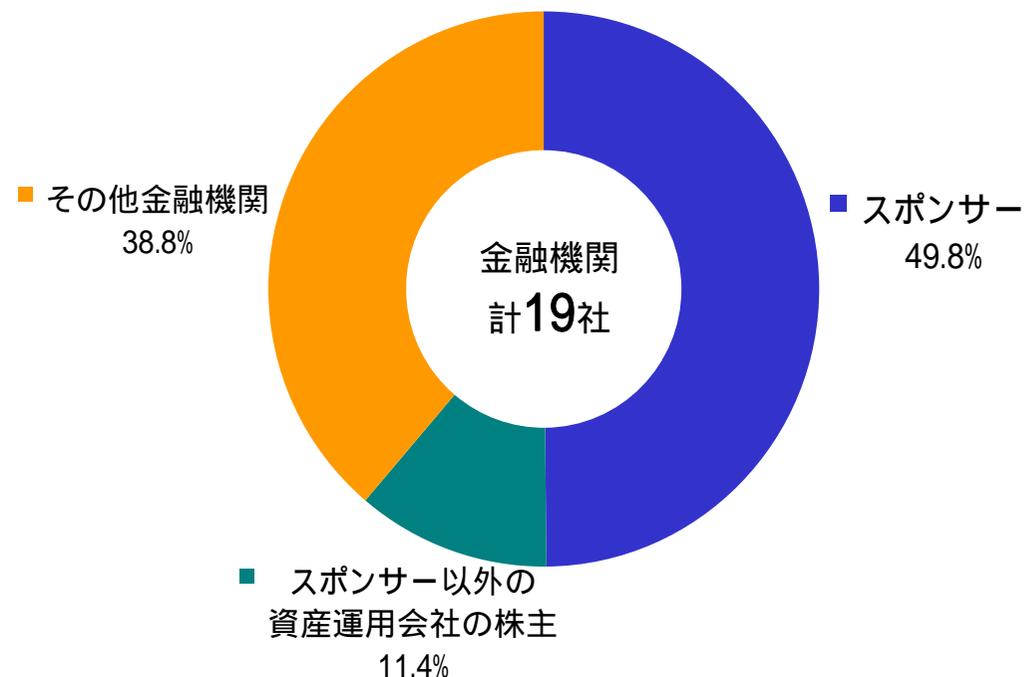
借入と投資法人債格付の状況(平成27年9月30日現在)

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

金融機関別借入金残高

借入先	残高 (百万円)	シェア(注)
● 三菱東京UFJ銀行	15,700	23.8%
● 三菱UFJ信託銀行	15,700	23.8%
● 日本政策投資銀行	11,500	17.4%
● 三井住友銀行	3,750	5.7%
● 福岡銀行	3,750	5.7%
● 伊予銀行	2,300	3.5%
● 農林中央金庫	1,600	2.4%
● 明治安田生命保険	1,500	2.3%
● オリックス銀行	1,500	2.3%
● 七十七銀行	1,500	2.3%
● 百五銀行	1,500	2.3%
● 南都銀行	1,400	2.1%
● 足利銀行	1,000	1.5%
● 損害保険ジャパン日本興亜	800	1.2%
● 常陽銀行、● 横浜銀行、 ● 第四銀行、● 東日本銀行、 ● 香川銀行	2,500	3.8%
合 計	66,000	100.0%

(注) シェアは小数点第2位を四捨五入して表示しております。



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-

H27年8月17日 JCRコメント

『財務面では、引き続きスポンサーを含むメガバンクを主体とする安定性に配慮した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。』

第25期(平成28年3月期)決算予想

- 前提条件(注1)
 - 運用資産は、現保有9物件のみ
 - 圧縮積立金97百万円(1口当たり500円)の取崩し
 - フリーレント額 約300百万円

項目		第24期 (H27.9期) 実績	第25期 (H28.3期) 予想	前期実績比	
営業収益	百万円	3,893	4,049	156	4.0%
営業利益	百万円	1,398	1,459	61	4.4%
経常利益	百万円	928	991	62	6.7%
当期純利益	百万円	928	990	62	6.7%
発行済投資口の 総口数	口	193,800	193,800		
1口当たり 当期純利益 (注3)	円	4,788	5,100 (注4)	312	6.5%
1口当たり分配金	円	5,289	5,600 (注4)	311	5.9%

主な増減要因等	
増益要因	
• 南青山の大口テナントに付与するフリーレント額の減少及び賃料水準上昇による増収	210百万円
• さいたまの稼働率回復及びフリーレント期間終了等による増収	26百万円
• 大手町、横浜の賃料増額改定等による増収	19百万円
減益要因	
• 淀屋橋の大口テナント退去に伴う減収	92百万円
• 錦糸町の外壁修繕工事	48百万円
• さいたまの修繕費の増加	43百万円

(注1) 第25期予想の前提条件の詳細は、平成27年11月13日公表の平成27年9月期決算短信をご覧ください。

(注2) 単位未満を切捨てて表示しています。但し、前期実績比増減率は小数点第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 当期純利益を発行済投資口の総口数で除した金額です。

(注4) 百円未満を切捨てて表示しております。

1口当たり巡航分配金のイメージ

要素	分配金への影響
第25期(平成28年3月期) 予想1口当たり当期純利益(EPS)	5,100円
+) 第25期中に見込むフリーレントの解消に伴う増益	約1,550円
+) 錦糸町、さいたまにおける一時的な修繕費過大の調整	約400円
+) 現時点で確定・内定している賃料増額による増益	約50円
-) 上記に伴う資産運用報酬(利益連動分)の増加	約100円
上記 ~ を勘案した1口当たり分配金のイメージ	約7,000円
+) 淀屋橋、大手町の稼働率回復による増益	約300円

< 前提条件 >

- 現保有9物件から物件の異動が無いと想定

< ご注意 >

- 1口当たり分配金が、左記のような「巡航」状態となる時期は未定です。
- 1口当たり分配金は、状況の変化等様々な要因により変動するものであり、実際の結果は大きく異なる可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。
- 「分配金への影響」の各項目の額は、1口当たりの影響額を50円単位とした概算です。特に左記は、ある仮定に基づく試算・概算に過ぎません。



セクション4

参考資料

期末物件価額一覧(平成27年9月30日現在)

・南青山の前期比10億円減はエンジニアリングレポート再取得(注1)に伴う長期修繕費用見積額の増加が主因

物件名	取得価額 (百万円)	鑑定評価額(百万円) (注2)				前期比 増減 (百万円)	直接還元法 還元利回り (%) (注3)(注4)	DCF法	
		取得時	第22期末	第23期末	第24期末			割引率 (%) (注3)(注4)	最終還元 利回り(%) (注3)(注4)
大手町ファーストスクエア	23,495	23,500	26,300	27,200	28,100	900	3.3	2.8	3.3
平河町森タワー	18,200	18,800	20,400	21,000	21,600	600	3.5	3.3	3.7
銀座ファーストビル	12,282	12,500	10,600	11,100	11,400	300	3.8	3.6	4.0
TK南青山ビル	35,000	35,040	31,500	33,700	32,700	1,000	3.5	3.4	3.5
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	8,610	9,210	9,410	9,960	550	3.5	3.3	3.7
アルカセントラル(注5)	15,031	16,600	17,000	17,200	17,600	400	4.2	4.0	4.4
	360	403							
横浜プラザビル	17,950	17,980	18,010	18,500	19,300	800	4.5	4.1	4.7
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	21,650	21,950	22,450	500	4.9	4.7	5.0
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	6,410	6,490	6,730	240	4.4	4.2	4.6
ポートフォリオ全体	161,276	164,193	161,080	166,550	169,840	3,290	3.9	3.6	4.0

(注1) 5年毎に取得しております。

(注2) 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、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

(注3) 各利回り、割引率は、第24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4) ポートフォリオ全体の利回り、割引率は、第24期末鑑定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位を四捨五入して表示しております。

(注5) アルカセントラルは、平成26年3月28日(第21期)に取得()し、平成26年5月30日(第22期)に追加取得()しております。

(注6) 数値は小数点第1位未満を切捨てて表示しております。

物件名	第24期末 鑑定評価額 (百万円)	第24期末 帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円) = -	帳簿価額 比(%) (注6) /
大手町ファーストスクエア	28,100	23,586	4,513	19.1
平河町森タワー	21,600	17,759	3,840	21.6
銀座ファーストビル	11,400	11,871	471	3.9
TK南青山ビル	32,700	33,775	1,075	3.1
アークヒルズ 仙石山森タワー	9,960	8,295	1,664	20.0
アルカセントラル(注4)	17,600	16,002	1,597	9.9
横浜プラザビル	19,300	18,227	1,072	5.8
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,450	18,911	3,538	18.7
淀屋橋フレックスタワー	6,730	6,918	188	2.7
ポートフォリオ全体	169,840	155,349	14,490	9.3
1口当たり含み損益			74,769円	

物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第24期(平成27年9月期))

・南青山はテナント入替に伴う新規テナントへのフリーレント付与により低利回り状態

		大手町	平河町	銀座	南青山	仙石山	錦糸町	横浜	さいたま	淀屋橋	9物件合計	
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	419	547	330	341		527	513	788	202	3,893	
賃貸事業収入	百万円	(注1)	547	330	336		522	513	788	202	3,883	
その他賃貸事業収入	百万円				4		4	0	0		9	
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	240	193	155	320	(注2)	231	230	493	134	2,081	
外部委託費	百万円	(注1)	81	24	45		78	39	96	35	486	
水道光熱費	百万円		14	38	37		25	28	82	14	254	
公租公課	百万円		29	45	75		58	31	59	19	428	
保険料	百万円		0	0	1		2	0	1	0	8	
修繕費	百万円				6		70	0	2	13	2	103
減価償却費	百万円		68	39	81		65	126	239	61	789	
固定資産除却損	百万円				3				0		3	
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	4		0	0	0	0	0	8
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	百万円		178	353	175	20	142	296	282	294	68	1,811
D. NOI (C + 減価償却費)	百万円	252	421	214	102	176	362	408	533	129	2,600	
E. 取得価額	百万円	23,495	18,200	12,282	35,000	8,423	15,391	17,950	22,700	7,834	161,276	
F. NOI利回り (D × 2 ÷ E)	%	2.14	4.63	3.49	0.58	4.18	4.70	4.55	4.69	3.31	3.22	

(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の申入れにより、開示を差し控えております。

(注2) アークヒルズ 仙石山森タワーの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用並びにこれらの内訳につきましては、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。

上位テナント(平成27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ベース)	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	東急不動産株式会社	不動産業、物品賃貸業	TK南青山ビル	12,243.57	12.0
2	日本生命保険相互会社 (注2)	金融業、保険業	アルカセントラル、 淀屋橋フレックスタワー	5,161.21	5.1
3	森ビル株式会社 (注3)	不動産業、物品賃貸業	アークヒルズ 仙石山森タワー	3,963.61	3.9
4	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	3.4
5	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	3.4
6	株式会社アルピオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	2.3
7	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,120.47	2.1
8	(注4)	金融業、保険業	アルカセントラル	1,959.01	1.9
9	(注4)	卸売業、小売業	横浜プラザビル、 明治安田生命さいたま新都心ビル	1,924.09	1.9
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	1.8
合 計				38,436.76	37.8

(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) 淀屋橋フレックスタワーにおける日本生命保険相互会社との定期建物賃貸借契約は、平成27年9月30日付で解約となっております。

(注3) 平河町森タワーにおける森ビル株式会社との定期建物賃貸借契約は、平成26年4月1日以降、パススルー型の契約となっております。
また、アークヒルズ 仙石山森タワーにおける森ビル株式会社との普通借家契約は、平成27年12月1日以降、パススルー型となる予定です。

(注4) 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。

■ 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

ポートフォリオ



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



横浜プラザビル



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

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：約12.7年

◆ ポートフォリオPML：2.1%

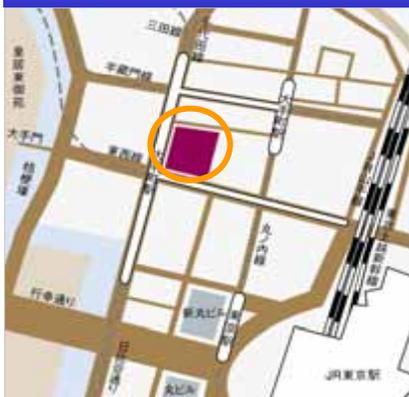
■ 大きい：大型のオフィスビル

◆ 平均取得価額：179億円

◆ 平均総賃貸可能面積：11,416m²

ポートフォリオの特徴(その1) 「近」

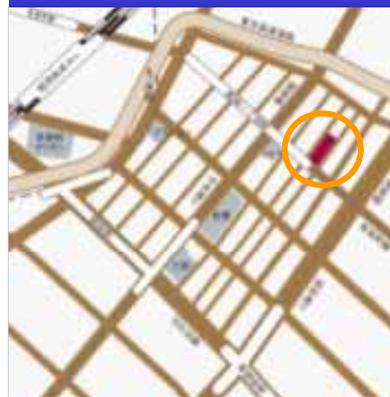
大手町ファーストスクエア



平河町森タワー



銀座ファーストビル

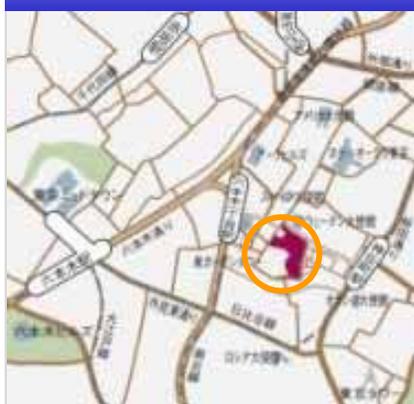


TK南青山ビル



最寄駅直結 又は 徒歩5分以内

アークヒルズ 仙石山森タワー



アルカセントラル



横浜プラザビル



明治安田生命さいたま新都心ビル

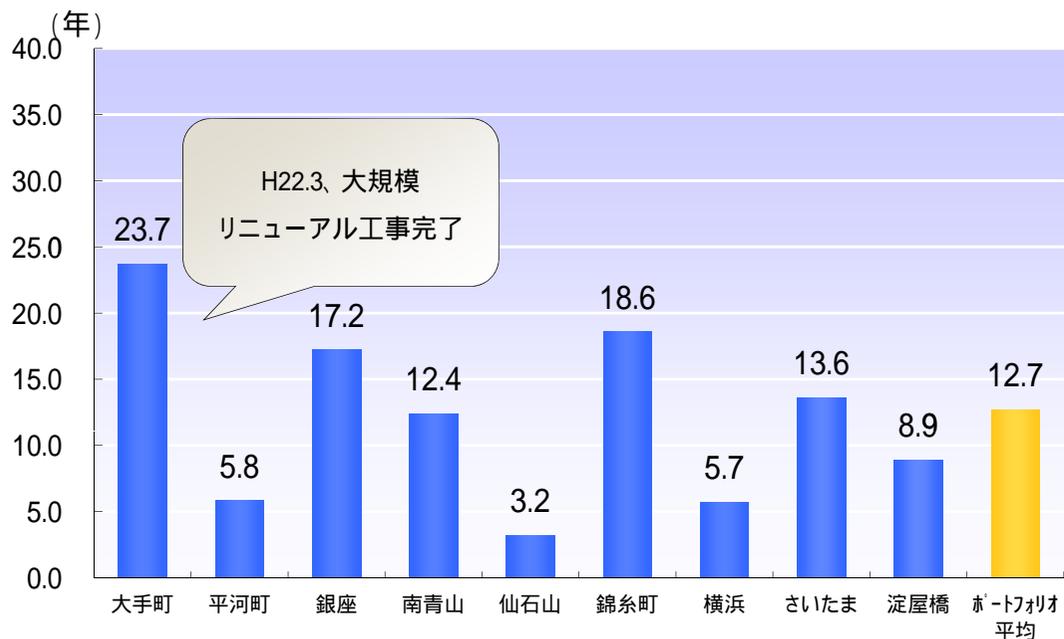


淀屋橋フレックスタワー



ポートフォリオの特徴(その2) 「新」 (平成27年9月30日現在)

築年数

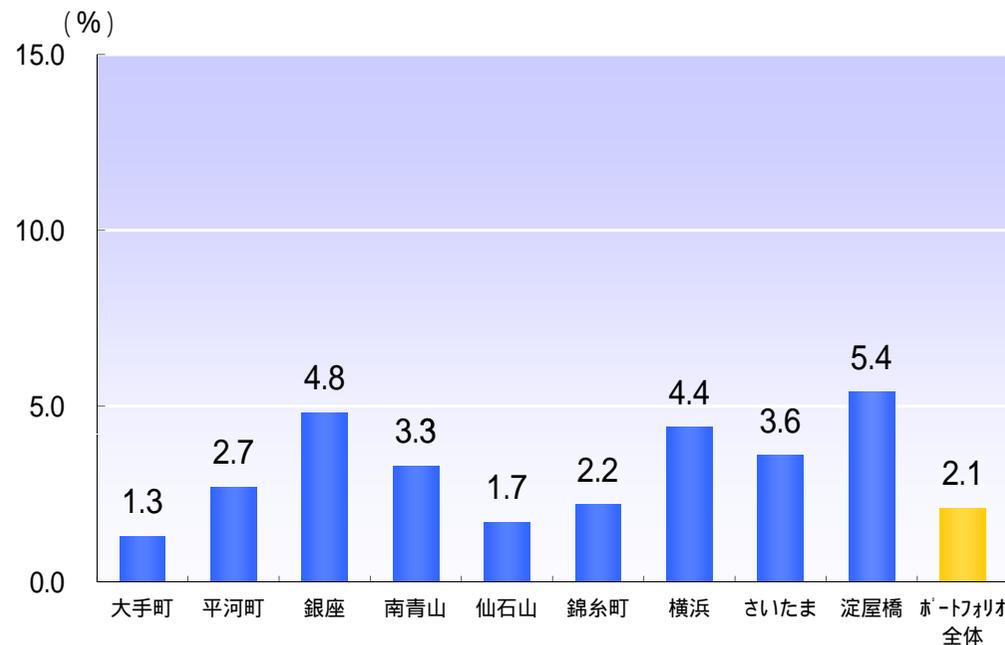


(注1) 平成27年9月30日時点における経過築年数で作成しております。
 (注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しております。

ポートフォリオ平均の築年数

約12.7年

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

2.1%

ポートフォリオの特徴(その3) 「大」 (平成27年9月30日現在)

延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)

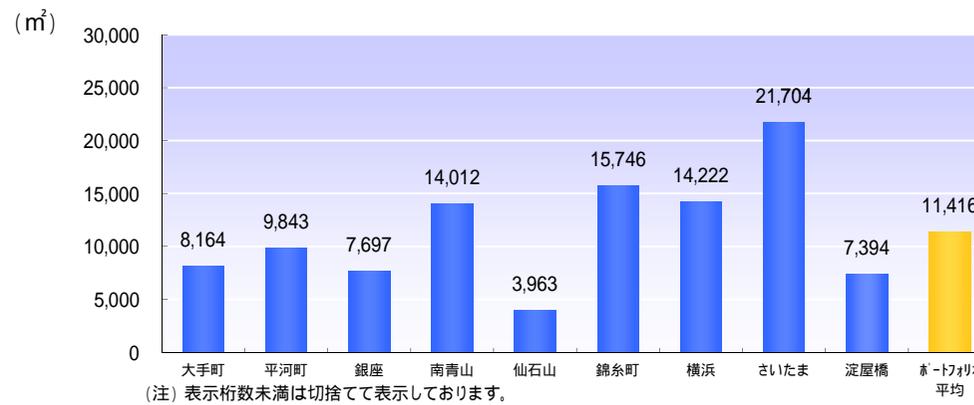


(注) 表示桁数未満は切捨てて表示しております。

1物件当たり平均延床面積

58,449m²

総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)

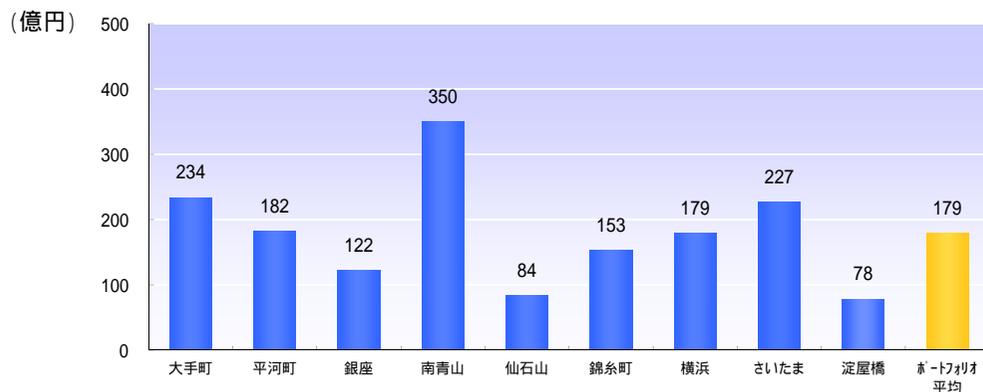


(注) 表示桁数未満は切捨てて表示しております。

1物件当たり平均総賃貸可能面積

11,416m²

取得価額



(注) 表示桁数未満は切捨てて表示しております。

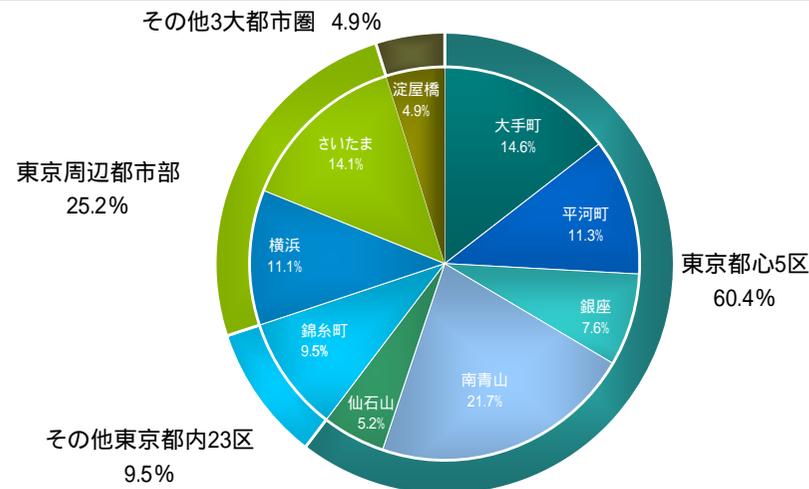
取得価額の総額

9物件 1,612億円

1物件当たり平均取得価額

179億円

投資比率



(注1) 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位を四捨五入して表示しております。

(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。



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)
期末鑑定評価額:	28,100百万円 (平成27年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	8,164.19㎡ (平成27年9月30日時点)
稼働率:	92.1% (平成27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:	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

大手町ファーストスクエア (建物概念図)



(注1) 共有部分についての本投資法人持分

部分	
区分	本投資法人
持分割合	1,000万分の988,726

部分	
区分	本投資法人
持分割合	3,178,247分の320,431

(注2) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は、不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。



物件概要

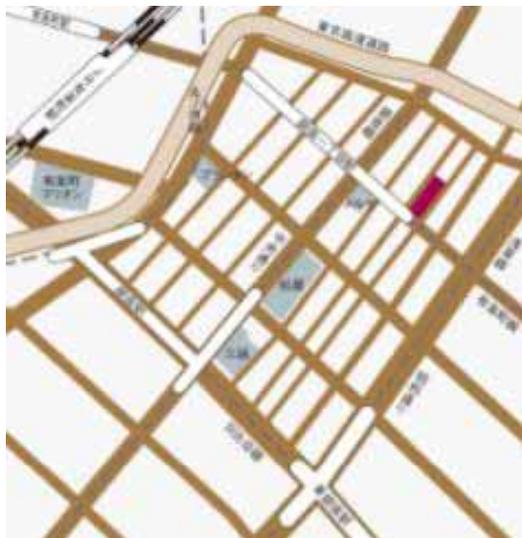
所在地:	千代田区平河町二丁目16番1号
面積:	(土地) 5,592.19m ² (建物) 51,094.82m ² (延床面積) (本投資法人持分割合: 約26.2%)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付24階建
建築時期:	平成21年12月
	以下、本投資法人持分について記載
取得日:	平成23年3月1日
取得価額:	18,200百万円
取得時の鑑定評価額:	18,800百万円 (平成23年1月14日時点)
期末鑑定評価額:	21,600百万円 (平成27年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	9,843.52m ² (平成27年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成27年9月30日時点)
契約形態:	定期建物賃貸借契約
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、 平成26年4月1日よりパススルー

平河町森タワー (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、所有者は、
 不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。



物件概要

所在地:	中央区銀座一丁目10番6号
面積:	(土地) 1,404.64m ² (建物) 12,479.45m ² (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)
期末鑑定評価額:	11,400百万円 (平成27年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,697.78m ² (平成27年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成27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)



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)
期末鑑定評価額:	32,700百万円 (平成27年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	14,012.64㎡ (平成27年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成27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)



物件概要

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) (本投資法人持分割合: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:	平成24年8月

以下、本投資法人持分について記載

取得日:	平成24年11月20日
取得価額:	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 (平成24年10月5日時点)
期末鑑定評価額:	9,960百万円 (平成27年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	3,963.61㎡ (39階・40階部分)
稼働率:	100.0% (平成27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 平成27年11月30日迄の当初約3年の賃料は固定、 その後はパススルー 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) 本投資法人持分
 部分 (区分所有権)

(注2) 本投資法人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本投資法人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

本投資法人の保有は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

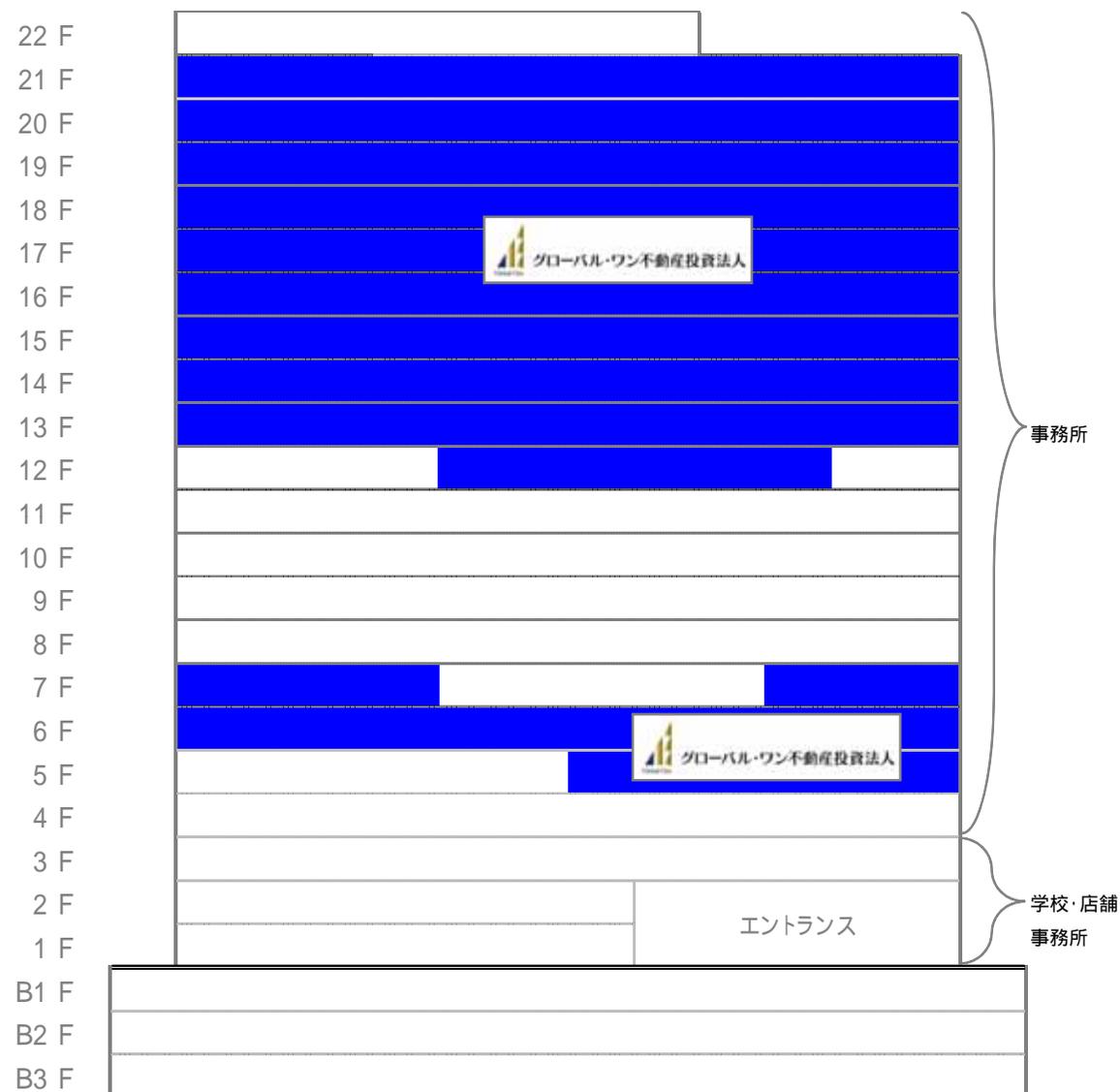
(注3) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有者は、不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。



物件概要

所在地:	墨田区錦糸一丁目2番1号
面積:	(土地) 18,100.41m ² (第3街区全体) (建物) 49,753.92m ² (延床面積) (本投資法人持分割合: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:	平成9年3月
以下、本投資法人持分について記載	
取得日:	平成26年3月28日、平成26年5月30日
取得価額:	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 (平成26年2月20日及び平成26年5月1日時点)
期末鑑定評価額:	17,600百万円 (平成27年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	15,746.41m ² (平成27年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成27年9月30日時点)
契約形態:	普通借家契約

アルカセントラル (建物概念図)



(注1) 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三菱UFJ信託銀行株式会社です。



物件概要

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:	平成22年2月
取得日:	平成26年8月1日
取得価額:	17,950百万円
取得時の鑑定評価額:	17,980百万円 (平成26年6月5日時点)
期末鑑定評価額:	19,300百万円 (平成27年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	14,222.53㎡ (平成27年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成27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)



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) 7,035.05m ² (建物) 78,897.42m ² (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:	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)
期末鑑定評価額:	22,450百万円 (平成27年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32m ² (平成27年9月30日時点)
稼働率:	98.5% (平成27年9月30日時点)
契約形態:	定期建物賃貸借契約



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)
期末鑑定評価額:	6,730百万円 (平成27年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成27年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成27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)

項目		計算式(注1)	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
総資産経常利益率	%	$B \div \{(D + E) \div 2\}$	0.8	1.3	0.7	1.2	0.5
(年換算)	%		(1.5)	(2.6)	(1.4)	(2.4)	(1.0)
純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F + G) \div 2\}$	1.6	2.7	1.5	2.7	1.2
(年換算)	%		(3.3)	(5.4)	(3.0)	(5.4)	(2.4)
期末自己資本比率	%	$G \div E$	47.4	49.2	43.5	45.5	45.3
期末総資産有利子負債比率(LTV)	%	$H \div E$	47.8	46.6	52.3	50.1	50.4
NOI(Net Operating Income)	百万円	A + I	3,015	2,662	2,812	2,741	2,600
FFO(Funds from Operation)	百万円	C + I	2,061	2,818	1,922	2,869	1,717

(注1) 参照数値

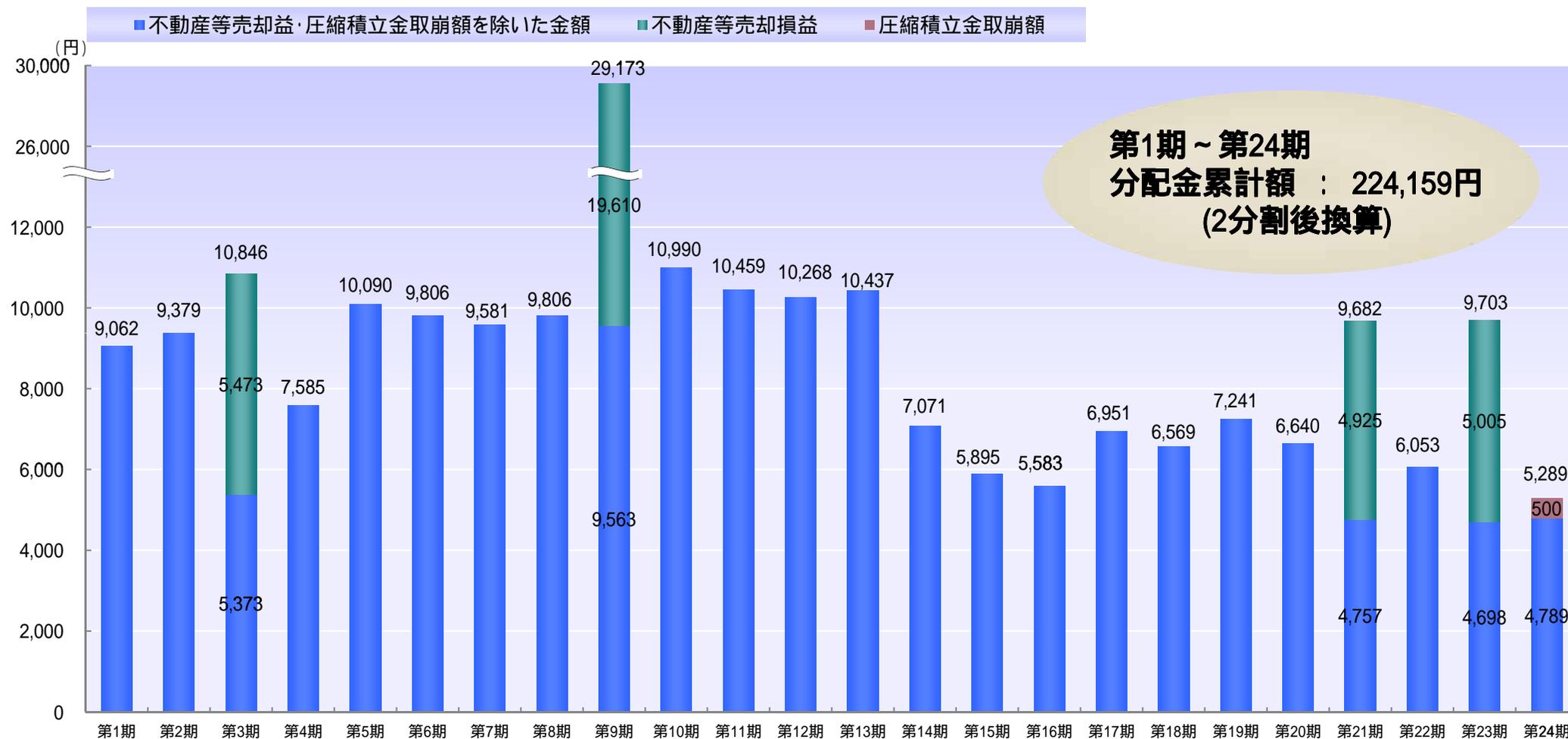
項目	期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
A 賃貸事業損益	百万円	2,241	1,923	2,062	1,957	1,811
B 経常利益	百万円	1,287	2,080	1,174	2,086	928
C 当期純利益	百万円	1,286	2,079	1,173	2,085	928
D 期首総資産	百万円	160,793	160,991	156,509	175,613	169,581
E 期末総資産	百万円	160,991	156,509	175,613	169,581	168,405
F 期首純資産	百万円	76,429	76,313	77,105	76,402	77,314
G 期末純資産	百万円	76,313	77,105	76,402	77,314	76,362
H 期末有利子負債	百万円	77,000	73,000	92,000	85,000	85,000
I 減価償却費	百万円	774	739	749	783	789

<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
期末評価額	百万円	155,511	146,760	167,380	166,550	169,840
帳簿価額合計	百万円	147,735	142,862	161,092	155,840	155,349
(-)	百万円	7,775	3,897	6,287	10,709	14,490
期末総資産	百万円	160,991	156,509	175,613	169,581	168,405
(+)	百万円	168,766	160,407	181,900	180,291	182,895
期末有利子負債	百万円	77,000	73,000	92,000	85,000	85,000
LTV (/)	%	45.6	45.5	50.5	47.1	46.4

(注2) 数値は表示桁数未満を切捨てて表示しております。

分配金実績値



(注1) 第1期～第21期については投資口を2分割したものと記載(1円未満の端数は切捨て)しております。

(注2) 第1期(平成16年3月期)の計算期間は平成15年4月16日から平成16年3月31日でしたが、実質的な運用期間は、実際に資産を取得して運用を開始した平成15年9月26日から平成16年3月31日までの188日間(6ヶ月5日間)です。

借入金の状況(平成27年9月30日現在)

借入金の明細

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	利率 (%)	返済期限	借入期間
長期借入金	日本政策投資銀行	5,000	平成22年10月20日	1.54995 固定金利	平成29年9月29日	6.9年
	日本政策投資銀行	4,000	平成23年3月1日	1.91808 固定金利	平成30年2月28日	7.0年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行	4,500	平成24年10月18日	1.18288 固定金利	平成31年9月30日	7.0年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行	1,500		1.37322 固定金利	平成32年9月30日	8.0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、横浜銀行	6,000	平成24年11月20日	0.77565 固定金利	平成29年3月31日	4.4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		1.01933 固定金利	平成31年3月29日	6.4年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行	3,000	平成25年1月31日	1.01563 固定金利	平成31年3月29日	6.2年
	明治安田生命保険	1,000		1.41807 固定金利	平成32年9月30日	7.7年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、福岡銀行、南都銀行、オリックス銀行、七十七銀行、足利銀行	6,000	平成26年3月28日	0.78809 固定金利	平成30年9月28日	4.5年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、福岡銀行、七十七銀行、香川銀行	10,000	平成26年8月1日	0.38 変動金利(注)	平成30年3月30日	3.7年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行、福岡銀行、伊予銀行、オリックス銀行、百五銀行	9,000		0.80289 固定金利	平成31年9月30日	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	平成27年3月31日	0.79695 固定金利	平成32年3月31日	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	平成27年9月30日	0.92968 固定金利	平成34年9月30日	7.0年
合 計	66,000					

(注) 借入金利率の適用期間は平成27年9月1日から平成27年9月30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

投資法人債の状況(平成27年9月30日現在)

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4回(7年債)	5,000	平成22年 9月29日	1.59	無担保 無保証	平成29年 9月29日	期限一括	第1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5回(4年債)	4,000	平成24年 10月18日	0.66	無担保 無保証	平成28年 10月18日	期限一括	第2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6回(4年債)	4,000	平成26年 9月29日	0.29	無担保 無保証	平成30年 9月28日	期限一括	借入金の 返済資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第7回(10年債)	3,000	平成26年 9月29日	0.86	無担保 無保証	平成36年 9月27日	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	平成27年 2月26日	0.56	無担保 無保証	平成34年 2月25日	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
合計	19,000								

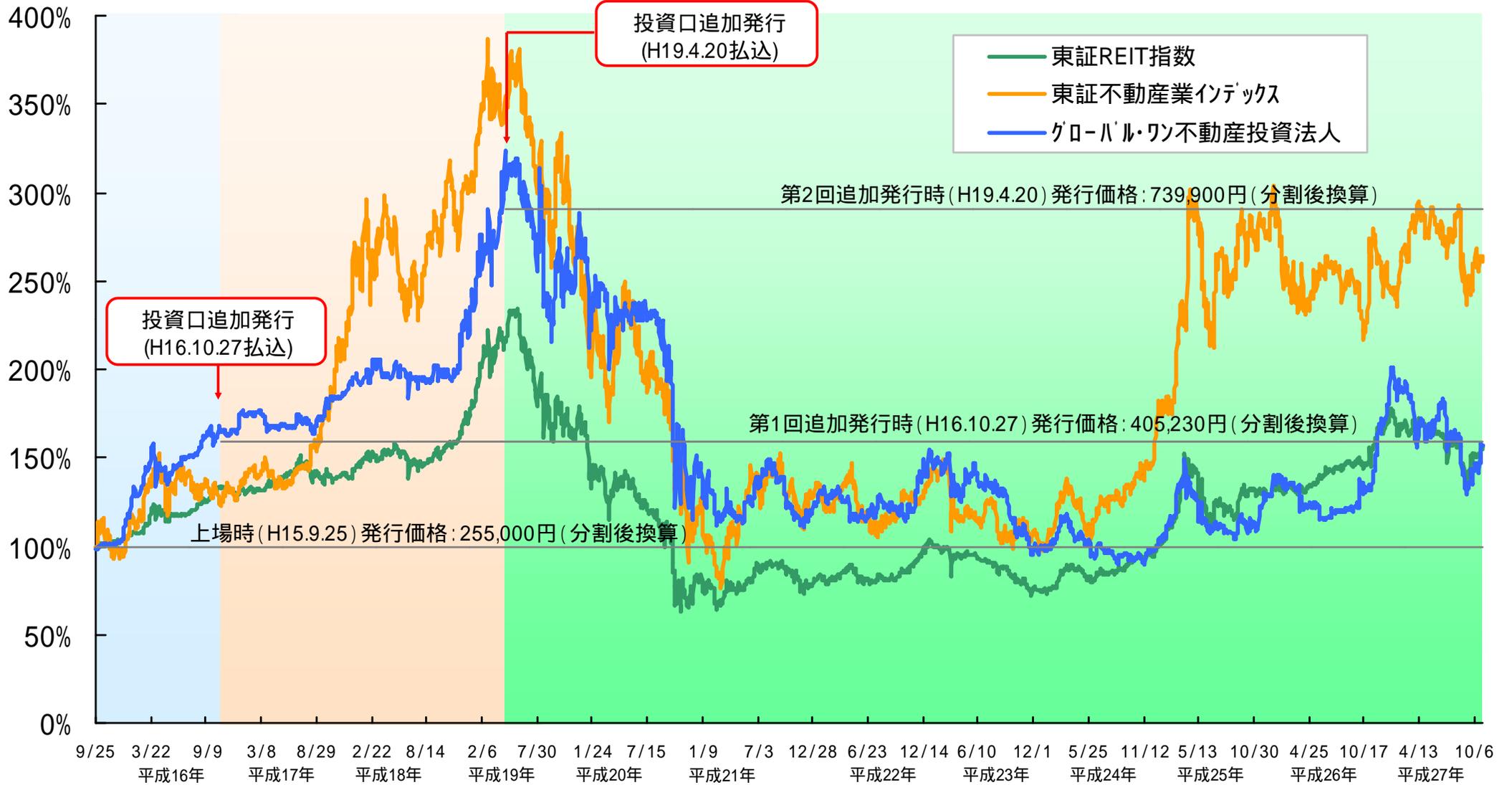
(注) 買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能です。

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-

投資口価格の相対推移 (期間:平成15年9月25日～平成27年10月31日)

平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割しました。

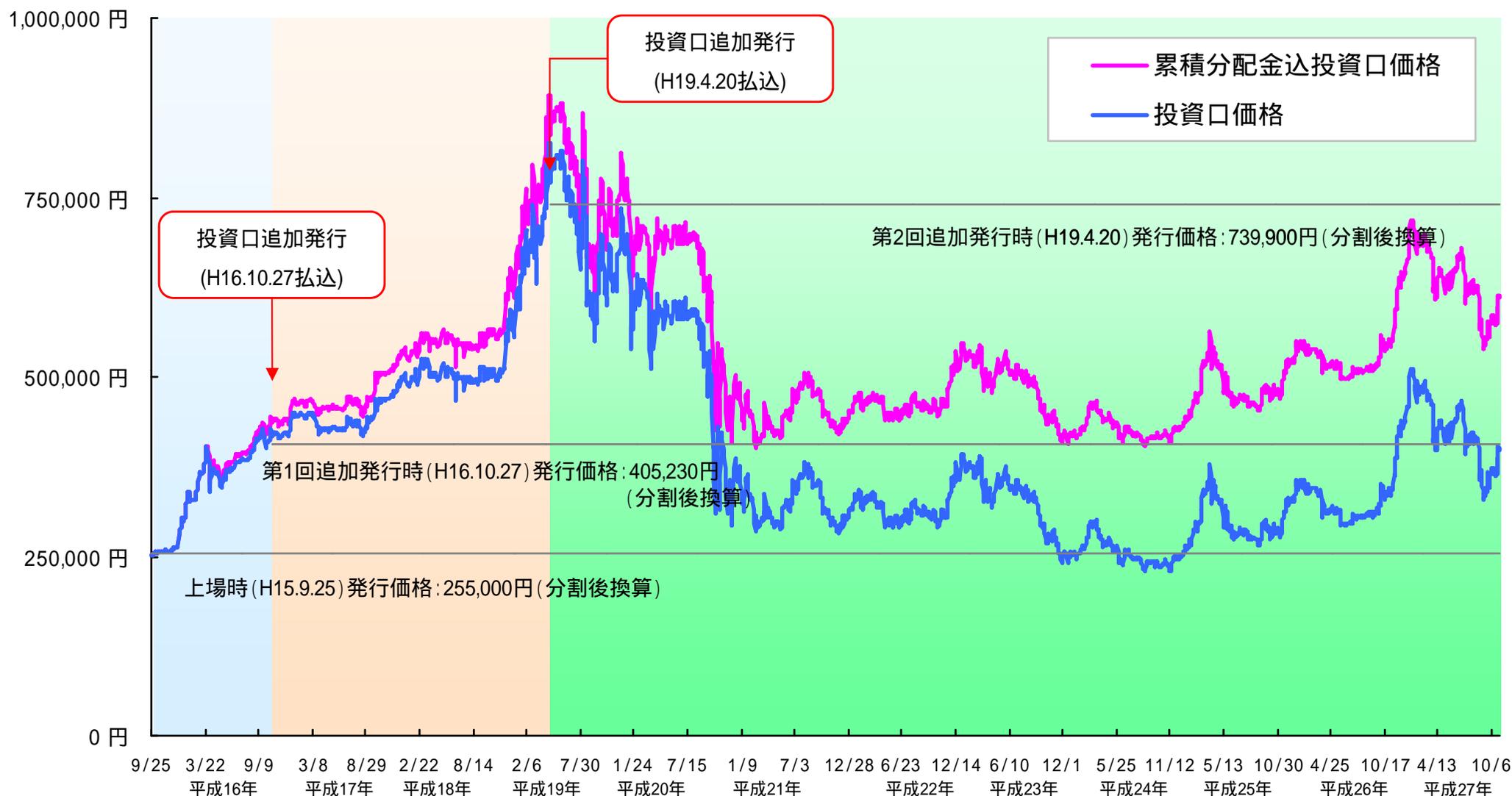


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 平成15年9月25日(上場日)の終値を100%としております。

ただし、グローバル・ワン不動産投資法人の投資口価格指数のみ上場時公募価格255,000円(分割後換算)を100%として算出しております。

投資口価格の推移 (期間:平成15年9月25日～平成27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。

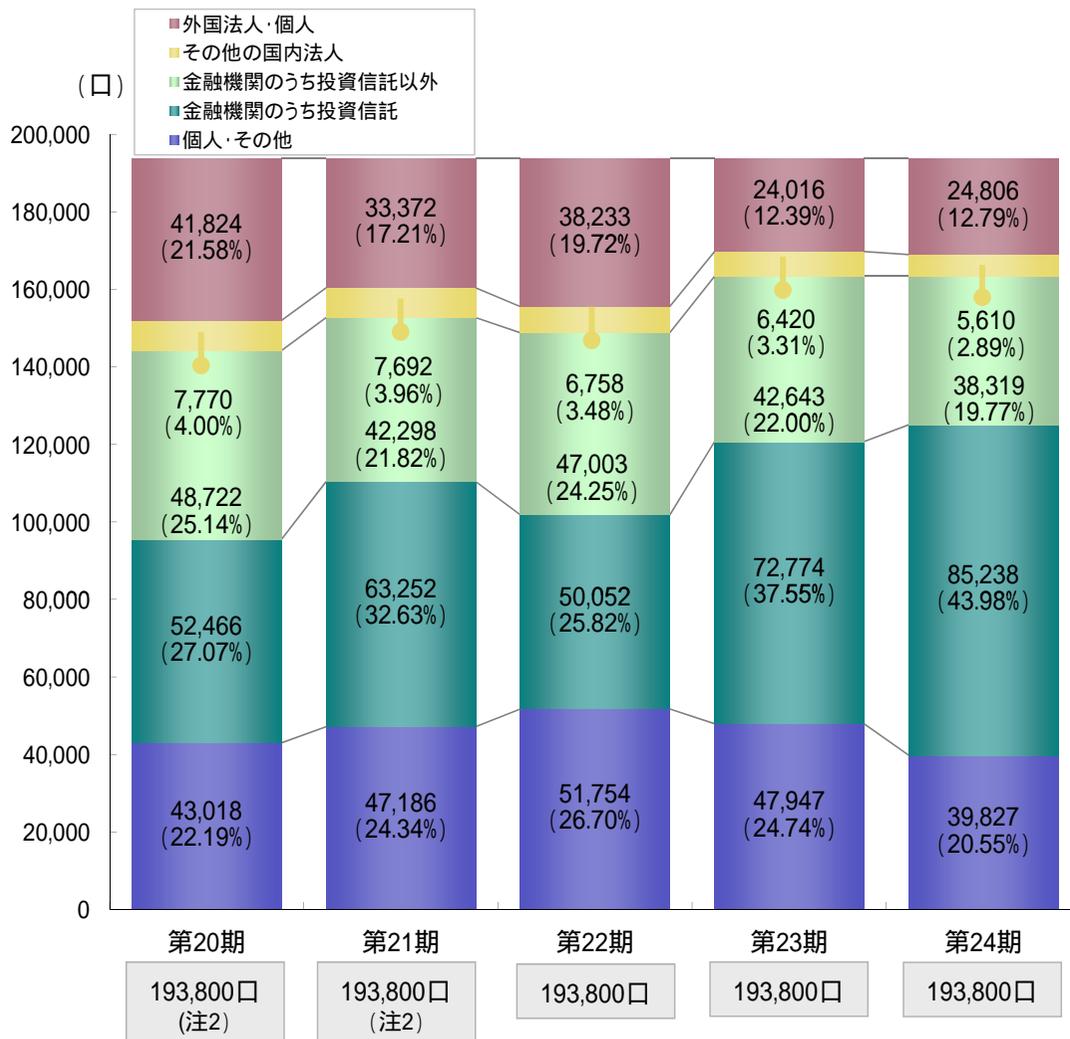
(注2) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

(注3) 平成26年3月31日を基準日、平成26年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。

上表における当該投資口分割の権利落前の投資口価格・累積分配金については、当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

投資主の分布状況、上位投資主一覧(平成27年9月30日現在)

所有者別投資口数



(注1) 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。

(注2) 平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。第21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

	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)	47,335	24.42
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	27,338	14.10
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	19,977	10.30
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,030	2.59
5	株式会社横浜銀行	2,323	1.19
6	株式会社八十二銀行	1,612	0.83
7	株式会社愛知銀行	1,430	0.73
8	UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	1,320	0.68
9	BBH FOR DEUTSCHE GLOBAL REAL ESTATE SECURITIES FUND	1,232	0.63
10	学校法人岩崎学園	1,224	0.63
	合計	108,821	56.15

(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

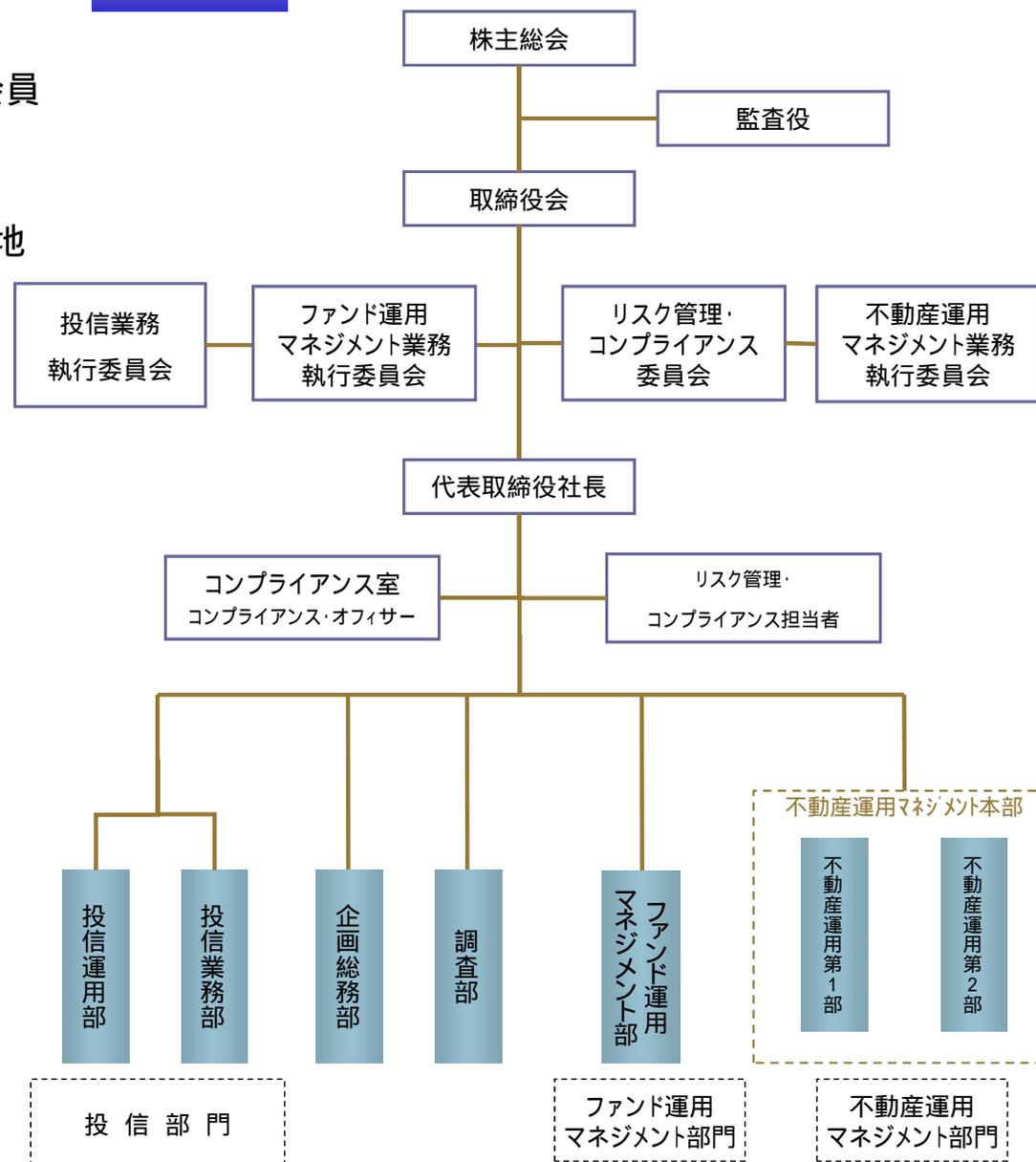
(一社)投資信託協会 会員、(一社)日本投資顧問業協会 会員

- 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：平成14年7月1日
- 資 本 の 額：4億円

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

組織図



資産運用会社の概要(その2)

■ 株主構成(平成27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	不動産運用マネジメント本部 不動産運用第1部・第2部 担当部長	1,500
2	明治安田システム・テクノロジー株式会社		392 株	4.9%				
三菱UFJフィナンシャル・グループ								
3	株式会社三菱東京UFJ銀行		400 株	5.0%	(執行役員 ソリューション本部 ストラクチャードファイナンス部長)	1名	投信業務部副部長	15,700
4	三菱UFJ信託銀行株式会社		400 株	5.0%	(執行役員 法人統括部不動産事業部長)			15,700
5	三菱UFJリース株式会社		392 株	4.9%				
近鉄グループ								
6	近鉄グループホールディングス株式会社		800 株	10.0%	(取締役常務執行役員 事業開発・グループ 連携推進部、東京支社および名古屋支社担当)	1名	不動産運用マネジメント本部 不動産運用第1部・第2部 副部長	
7	近鉄保険サービス株式会社		392 株	4.9%				
8	森ビル株式会社		800 株	10.0%				
9	森喜代株式会社		392 株	4.9%				
10	株式会社三菱総合研究所		304 株	3.8%				
11	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		304 株	3.8%				800
12	株式会社八十二銀行		304 株	3.8%				
13	株式会社常陽銀行		304 株	3.8%				500
14	株式会社足利銀行		304 株	3.8%				1,000
15	株式会社静岡銀行		304 株	3.8%				
16	株式会社千葉銀行		304 株	3.8%				
17	株式会社百五銀行		304 株	3.8%				1,500
18	株式会社山形銀行		160 株	2.0%				
19	株式会社十六銀行		160 株	2.0%				
20	株式会社南都銀行		160 株	2.0%				1,400
21	株式会社百十四銀行		160 株	2.0%				
22	株式会社伊予銀行		160 株	2.0%				2,300
	合計		8,000 株	100.0%		3名		40,400

(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、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又は資産運用報告において記載を求められるものと同じではありません。
- 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