



グローバル・ワン不動産投資法人



グローバル・ワン不動産投資法人(8958) 第18期(平成24年9月期)決算説明資料

平成24年11月15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

目次

セクション1	:	第18期(平成24年9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18期(平成24年9月期)運用実績とトピックス	16
		ポートフォリオ戦略	26
セクション3	:	財務戦略、第19期(平成25年3月期)決算予想	
		財務運営の軌跡	28
		第19期(平成25年3月期)決算予想	33
セクション4	:	ご参考資料	34



セクション1

第18期(平成24年9月期)決算内容

決算ハイライト(その1)

		第16期 (H23.9)	第17期 (H24.3)	第18期 (H24.9)	前期比	
資産・負債・資本						
期末総資産額	百万円	152,737	152,964	152,895	△69	△0.0%
期末負債額 (うち有利子負債額)	百万円 百万円	76,629 (69,200)	76,591 (69,200)	76,595 (69,200)	4 (—)	0.0% (—)
期末純資産額	百万円	76,108	76,373	76,299	△74	△0.1%
発行済投資口数	口	96,900	96,900	96,900	—	—
1口当たり純資産額	円	785,433	788,167	787,403	△764	△0.1%
損益						
営業収益	百万円	4,087	4,331	4,288	△42	△1.0%
営業利益	百万円	1,606	1,874	1,798	△75	△4.1%
経常利益	百万円	1,084	1,348	1,273	△74	△5.5%
当期純利益	百万円	1,082	1,347	1,273	△74	△5.5%
分配金						
分配金総額	百万円	1,082	1,347	1,273	△74	△5.5%
1口当たり分配金	円	11,167	13,902	13,138	△764	△5.5%
運用日数	日	183	183	183	—	—
物件数	物件	8	8	8	—	—

■ 主なトピックス

▶ 第16期

物件の売買及び資金調達なし

▶ 第17期

物件の売買及び資金調達なし

フリーレント額縮小を主要因とした増収

▶ 第18期

物件の売買及び資金調達なし

フリーレント額増加を主要因とした減収

■ 有利子負債69,200百万円の内訳

長期借入金	44,200百万円
投資法人債	25,000百万円

(注) 単位未満を切捨てて表示しております。但し、前期比増減率は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

決算ハイライト(その2)

第18期(平成24年9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	4,288	4,251	37 (0.9%)
営業利益	百万円	1,798	1,696	102 (6.0%)
経常利益	百万円	1,273	1,163	110 (9.5%)
当期純利益	百万円	1,273	1,163	110 (9.5%)
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	13,137	12,000	1,137 (9.5%)
1口当たり分配金	円	13,138	12,000	1,138 (9.5%)

■ 主な増減要因

<営業収益>

- ①賃料・共益費(予想比+16百万円)
- ②水道光熱費収入(同+14百万円)

<営業費用>

- ①公租公課(予想比△22百万円)
- ②修繕費(同△20百万円)

<ご参考> 第18期予想分配金修正推移

	予想分配金	実績との差異
平成24年 5月17日	12,000円	1,138円
平成24年 8月29日	12,800円	338円
実績	13,138円	—

(注1) 平成24年5月17日(第17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。

決算詳細 貸借対照表

(1)資産の部

(単位:千円)

	前期(第17期)① (平成24年3月31日)		当期(第18期)② (平成24年9月30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	2,398,657		2,593,383		194,725	
4 信託現金及び信託預金(注3)	9,095,622		9,393,371		297,749	
5 営業未収入金	94,104		109,381		15,276	
6 前払費用	121,649		184,932		63,282	
7 繰延税金資産	18		16		△ 2	
8 預け金	—		20,350		20,350	
9 未収収益	362		379		16	
10 立替金	85		186		101	
11 流動資産合計	11,710,500	7.6	12,302,000	8.0	591,499	5.1
12 固定資産						
13 有形固定資産						
14 信託建物	44,600,107		44,019,681		△ 580,425	
15 信託構築物	302,972		292,206		△ 10,765	
16 信託機械及び装置	313,302		290,580		△ 22,722	
17 信託工具、器具及び備品	54,666		49,829		△ 4,836	
18 信託土地	95,686,617		95,686,617		—	
19 有形固定資産合計	140,957,666	92.1	140,338,915	91.7	△ 618,750	△ 0.4
20 無形固定資産						
21 信託借地権	118,358		118,358		—	
22 信託その他無形固定資産	4,689		4,351		△ 337	
23 その他	1,483		1,171		△ 312	
24 無形固定資産合計	124,531	0.0	123,881	0.0	△ 650	△ 0.5
25 投資その他の資産						
26 長期前払費用	113,469		82,080		△ 31,388	
27 長期前払消費税等	44		14		△ 29	
28 差入保証金	10,000		10,000		—	
29 投資その他の資産合計	123,513	0.0	92,095	0.0	△ 31,418	△ 25.4
30 固定資産合計	141,205,711	92.3	140,554,892	91.9	△ 650,818	△ 0.5
31 繰延資産						
32 投資法人債発行費	48,777		38,208		△ 10,569	
33 繰延資産合計	48,777	0.0	38,208	0.0	△ 10,569	△ 21.7
34 資産合計	152,964,990	100.0	152,895,100	100.0	△ 69,889	△ 0.0

(2)負債・純資産の部

(単位:千円)

	前期(第17期)① (平成24年3月31日)		当期(第18期)② (平成24年9月30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						
3 営業未払金	178,951		198,665		19,714	
4 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000		20,000,000		10,000,000	
5 1年内返済予定の長期借入金	4,200,000		4,200,000		—	
6 未払金	—		399		399	
7 未払費用(注4)	147,722		146,989		△ 733	
8 未払法人税等	688		524		△ 164	
9 未払消費税等	58,472		44,663		△ 13,808	
10 前受金	475,030		537,268		62,237	
11 預り金	565		576		10	
12 未払分配金	7,759		6,847		△ 911	
13 流動負債合計	15,069,190	9.8	25,135,934	16.4	10,066,743	66.8
14 固定負債						
15 投資法人債	15,000,000		5,000,000		△ 10,000,000	
16 長期借入金	40,000,000		40,000,000		—	
17 信託預り敷金及び保証金	6,522,321		6,459,742		△ 62,579	
18 固定負債合計	61,522,321	40.2	51,459,742	33.6	△ 10,062,579	△ 16.4
19 負債合計	76,591,512	50.0	76,595,677	50.0	4,164	0.0
20 純資産の部						
21 投資主資本						
22 出資総額	75,026,315		75,026,315		—	
23 剰余金						
24 当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,347,162		1,273,108		△ 74,054	
25 剰余金合計	1,347,162		1,273,108		△ 74,054	△ 5.5
26 投資主資本合計	76,373,477	49.9	76,299,423	49.9	△ 74,054	△ 0.1
27 純資産合計	76,373,477	49.9	76,299,423	49.9	△ 74,054	△ 0.1
28 負債純資産合計	152,964,990	100.0	152,895,100	100.0	△ 69,889	△ 0.0

(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2位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17期)4,883,809千円、当期(第18期)4,819,837千円

(注4) うち、投資法人債未払利息: 前期(第17期)67,849千円、当期(第18期)67,351千円

決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第17期) ① (自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)			当期(第18期) ② (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30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		4,331,036	100.0	4,288,773	100.0		△ 42,263	△ 1.0	
2 賃貸事業収入	4,329,911			4,263,895		△ 66,016			
3 その他賃貸事業収入	1,125			24,878		23,753			
4 営業費用		2,456,502	56.7	2,490,169	58.0		33,666	1.4	
5 賃貸事業費用(注3)	2,053,332			2,093,556		40,224			
6 資産運用報酬	300,058			296,499		△ 3,559			
7 役員報酬	10,638			10,638		—			
8 資産保管手数料	19,664			19,661		△ 3			
9 一般事務委託手数料	42,482			41,066		△ 1,416			
10 会計監査人報酬	10,000			10,000		—			
11 その他営業費用	20,326			18,747		△ 1,578			
12 営業利益		1,874,534	43.2	1,798,604	41.9		△ 75,929	△ 4.1	
13 営業外収益		2,667	0.0	3,719	0.0		1,052	39.4	
14 受取利息	1,876			2,119		243			
15 未払分配金除斥益	791			1,600		808			
16 営業外費用		529,112	12.2	528,334	12.3		△ 777	△ 0.1	
17 支払利息	312,315			312,316		1			
18 投資法人債利息	169,251			168,251		△ 999			
19 投資法人債発行費償却	10,569			10,569		—			
20 融資手数料	5,540			5,540		—			
21 その他	31,435			31,656		220			
22 経常利益		1,348,090	31.1	1,273,990	29.7		△ 74,099	△ 5.5	
23 税引前当期純利益		1,348,090	31.1	1,273,990	29.7		△ 74,099	△ 5.5	
24 法人税、住民税及び事業税	1,012			938		△ 74			
25 法人税等調整額	△ 18			2		20			
26 法人税等合計		993	0.0	940	0.0		△ 53	△ 5.4	
27 当期純利益		1,347,096	31.1	1,273,049	29.6		△ 74,046	△ 5.5	
28 前期繰越利益		65		58			△ 7		
29 当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		1,347,162		1,273,108			△ 74,054		

(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2位を四捨五入して表示しております。
(注3)うち、減価償却費:前期(第17期)765,960千円、当期(第18期)742,267千円

決算詳細 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期(第17期) ① (自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)		当期(第18期) ② (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)		増減 ② - ①		
	金額	金額	金額	金額	金額	前期比(%) (注)	
1 不動産賃貸事業収益		4,331,036		4,288,773		△ 42,263	△ 1.0
2 賃貸事業収入		4,329,911		4,263,895		△ 66,016	
3 賃料	3,263,314		3,156,080		△ 107,233		
4 共益費	628,078		632,563		4,484		
5 水道光熱費収入	337,174		370,884		33,710		
6 駐車場収入	82,082		83,483		1,400		
7 付帯収入	19,262		20,883		1,621		
8 その他賃貸事業収入		1,125		24,878		23,753	
9 不動産賃貸事業費用		2,053,332		2,093,556		40,224	2.0
10 賃貸事業費用		2,053,332		2,093,556		40,224	
11 外部委託費	428,662		439,710		11,047		
12 水道光熱費	330,008		375,905		45,897		
13 公租公課	419,962		443,706		23,743		
14 保険料	6,688		6,607		△ 80		
15 修繕費	83,143		68,907		△ 14,235		
16 減価償却費	765,960		742,267		△ 23,692		
17 その他賃貸事業費用	18,907		16,451		△ 2,455		
18 不動産賃貸事業損益		2,277,704		2,195,217		△ 82,487	△ 3.6

(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。

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17期) (平成24年3月期)	当期(第18期) (平成24年9月期)
当期未処分利益 ①	1,347,162 千円	1,273,108千円
分配金の額 ②	1,347,103 千円	1,273,072千円
次期繰越利益 ③ = ① - ②	58 千円	35千円
発行済投資口数 ④	96,900 口	96,900口
1口当たり分配金 ⑤ = ② / ④	13,902 円	13,138円

<ご参考> 当初予想と実績との差異

決算期	1口当たり分配金 当初予想①	1口当たり分配金 実績②	増減 ②-①	増減率 (注1)
第10期 平成20年9月期	20,000 円	21,981 円	1,981 円	9.9 %
第11期 平成21年3月期	19,500 円	20,918 円	1,418 円	7.3 %
第12期 平成21年9月期	19,000 円	20,536 円	1,536 円	8.1 %
第13期 平成22年3月期	18,700 円	20,875 円	2,175 円	11.6 %
第14期 平成22年9月期	13,500 円	14,142 円	642 円	4.8 %
第15期 平成23年3月期(注2)	10,300 円	11,791 円	1,491 円	14.5 %
第16期 平成23年9月期	10,300 円	11,167 円	867 円	8.4 %
第17期 平成24年3月期	13,000 円	13,902 円	902 円	6.9 %
第18期 平成24年9月期	12,000 円	13,138 円	1,138 円	9.5 %
第10期～第18期平均	15,144 円	16,494 円	1,350 円	8.9 %

(注1)「増減率」は、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注2)平成23年3月1日に平河町森タワーを取得しています。

分配金実績値

決算期	1口当たり分配金 (注1)	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 %
第14期 平成22年9月期	14,142 円	100.0 %
第15期 平成23年3月期	11,791 円	99.9 %
第16期 平成23年9月期	11,167 円	99.9 %
第17期 平成24年3月期	13,902 円	100.0 %
第18期 平成24年9月期	13,138 円	100.0 %
合計	359,111 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。

決算詳細 キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期(第17期)	当期(第18期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,348,090	1,273,990
減価償却費	765,960	742,267
その他	△ 70,205	16,541
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,043,845	2,032,799
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	△ 69,611	△ 129,937
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	176,091	100,573
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 88,345	△ 164,545
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	88,345	164,545
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	△ 176,091	△ 100,573
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 69,611	△ 129,937
財務活動によるキャッシュ・フロー		
分配金の支払額	△ 1,082,256	△ 1,346,415
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,082,256	△ 1,346,415
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	891,977	556,446
現金及び現金同等物の期首残高	5,718,491	6,610,469
現金及び現金同等物の期末残高	6,610,469	7,166,916

■ 当期は大きな動きなし

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17期)	当期(第18期)	増減
現金及び預金	2,398,657	2,593,383	194,725
信託現金及び信託預金	9,095,622	9,393,371	297,749
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)	△ 4,883,809	△ 4,819,837	63,972
現金及び現金同等物	6,610,469	7,166,916	556,446

(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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{(D+E) \div 2\}$	0.9	0.7	0.7	0.8	0.8
② (年換算)	%		(1.9)	(1.5)	(1.4)	(1.7)	(1.6)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F+G) \div 2\}$	1.7	1.4	1.4	1.7	1.6
④ (年換算)	%		(3.5)	(3.0)	(2.8)	(3.5)	(3.3)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	51.0	49.9	49.8	49.9	49.9
⑥ 期末総資産負債比率	%	$(H+I) \div E$	44.9	46.4	46.3	46.3	46.3
⑦ NOI(Net Operating Income)	百万円	A+J	2,821	2,698	2,768	3,043	2,937
⑧ FFO(Funds from Operation)	百万円	C+J	2,091	1,882	1,859	2,113	2,015
⑨ 1口当たりFFO	円	⑧÷K	21,585	19,430	19,185	21,806	20,797

(注1) 参照数値

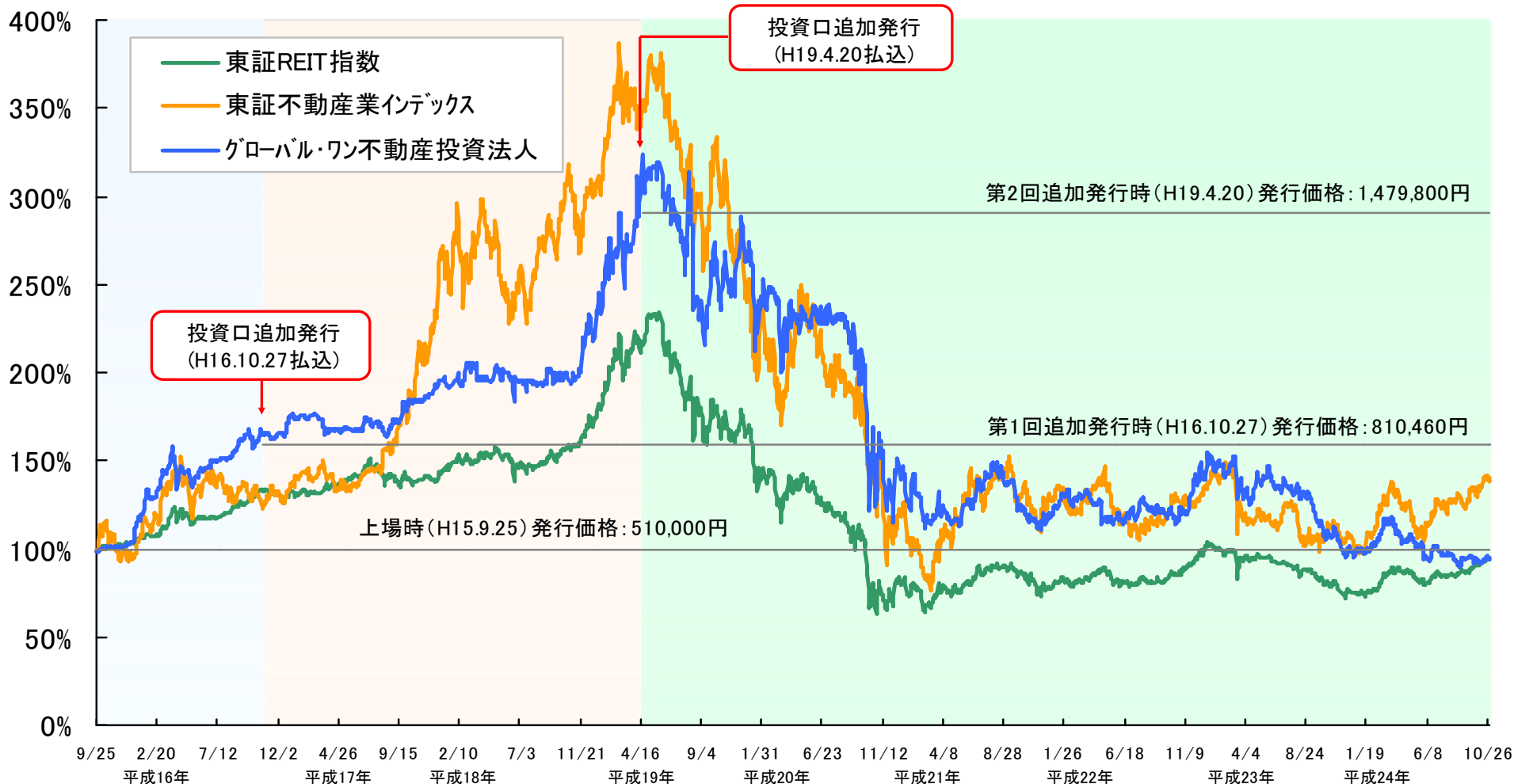
項目	期	期				
		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
A 賃貸事業損益	百万円	2,100	1,958	1,991	2,277	2,195
B 経常利益	百万円	1,371	1,143	1,084	1,348	1,273
C 当期純利益	百万円	1,370	1,142	1,082	1,347	1,273
D 期首総資産	百万円	136,879	149,671	152,641	152,737	152,964
E 期末総資産	百万円	149,671	152,641	152,737	152,964	152,895
F 期首純資産	百万円	77,049	76,396	76,168	76,108	76,373
G 期末純資産	百万円	76,396	76,168	76,108	76,373	76,299
H 期末有利子負債	百万円	65,700	69,200	69,200	69,200	69,200
I 期末敷金有効活用分	百万円	1,638	1,638	1,638	1,638	1,638
J 減価償却費	百万円	721	740	776	765	742
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	期				
		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
① 期末評価額	百万円	134,793	149,982	151,335	150,051	149,585
② 帳簿価額合計	百万円	124,631	142,462	141,749	141,080	140,461
③ (①-②)	百万円	10,161	7,519	9,585	8,970	9,123
④ 期末総資産	百万円	149,671	152,641	152,737	152,964	152,895
⑤ (③+④)	百万円	159,832	160,160	162,322	161,935	162,018
⑥ 期末有利子負債	百万円	65,700	69,200	69,200	69,200	69,200
⑦ 期末敷金有効活用分	百万円	1,638	1,638	1,638	1,638	1,638
⑧ LTV ((⑥+⑦)/⑤)	%	42.1	44.2	43.6	43.7	43.7

(注2) 数値は表示桁数未満を切捨てて表示しております。

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24年10月31日)

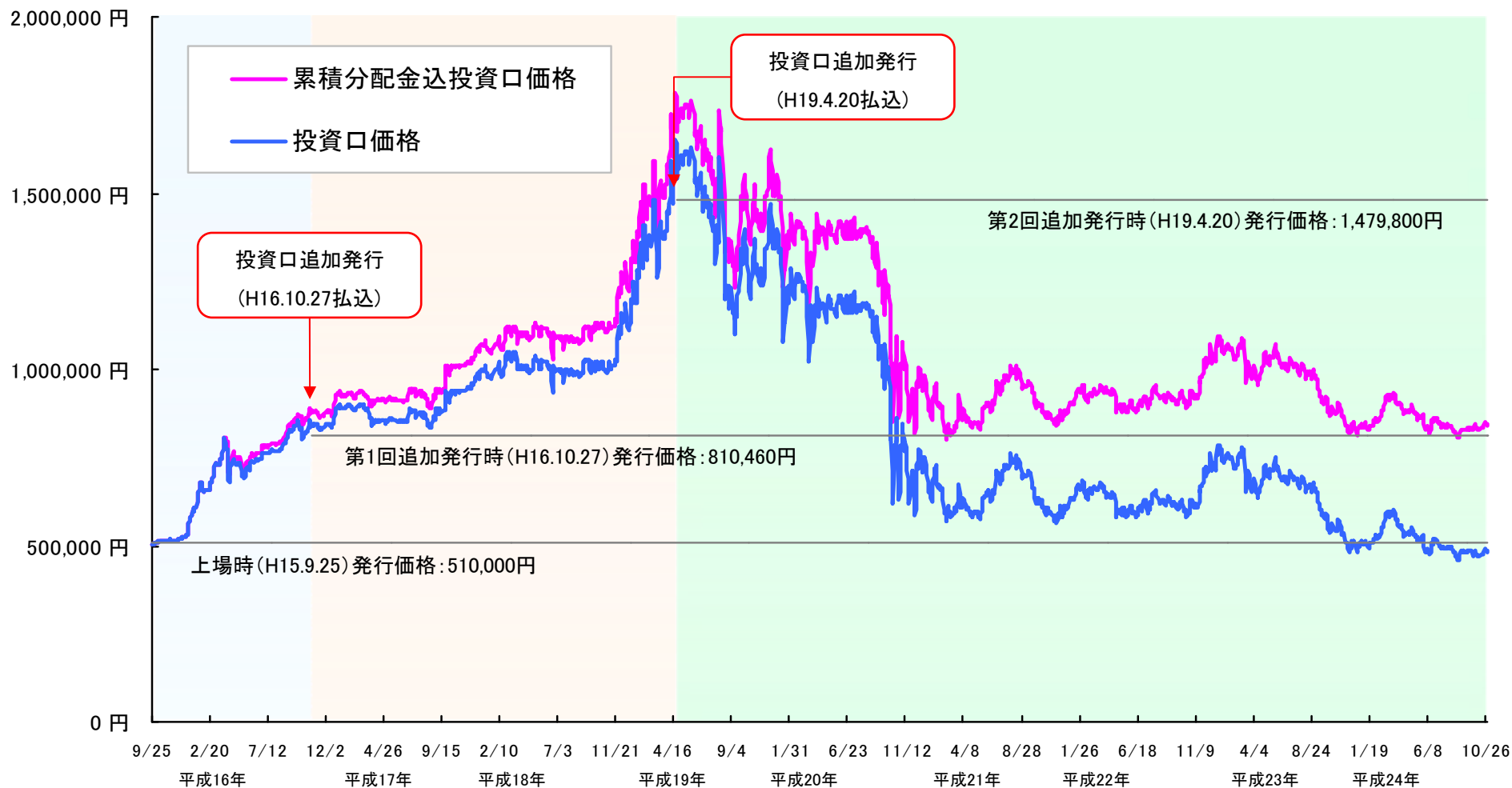


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 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510,000円を100%として算出しております。

決算詳細 投資口価格の推移(期間:平成15年9月25日～平成24年10月31日)

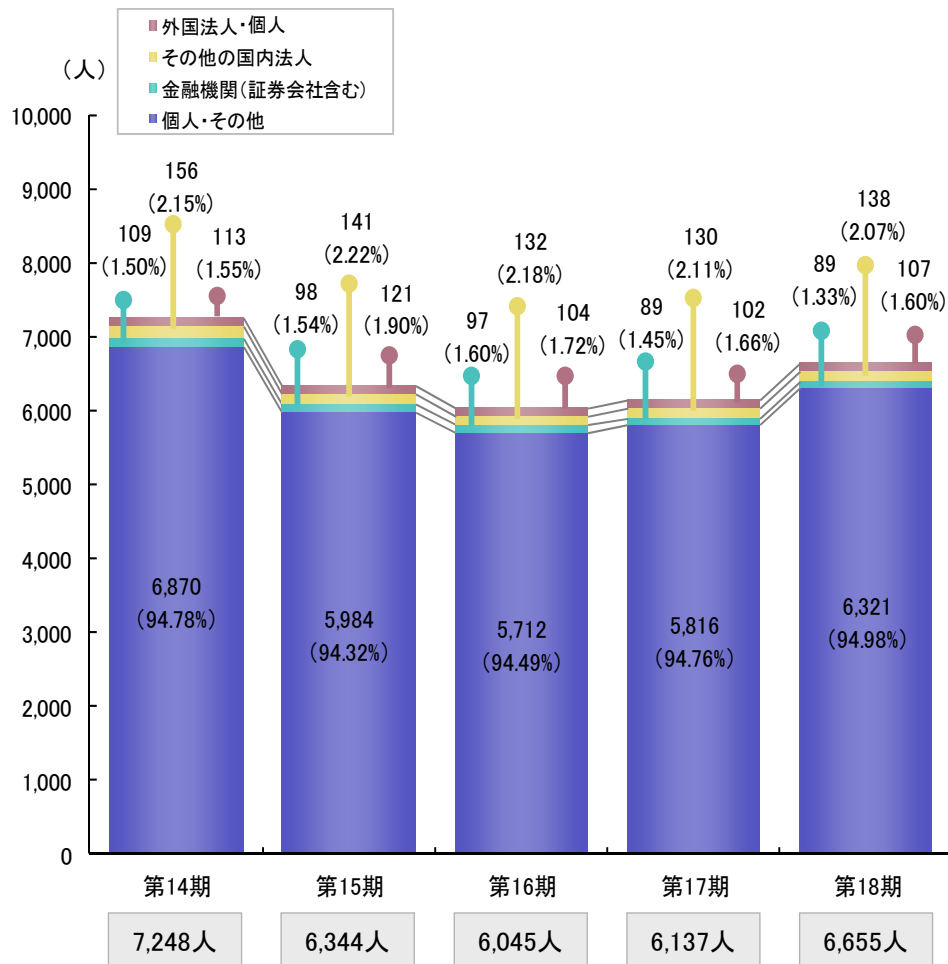


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

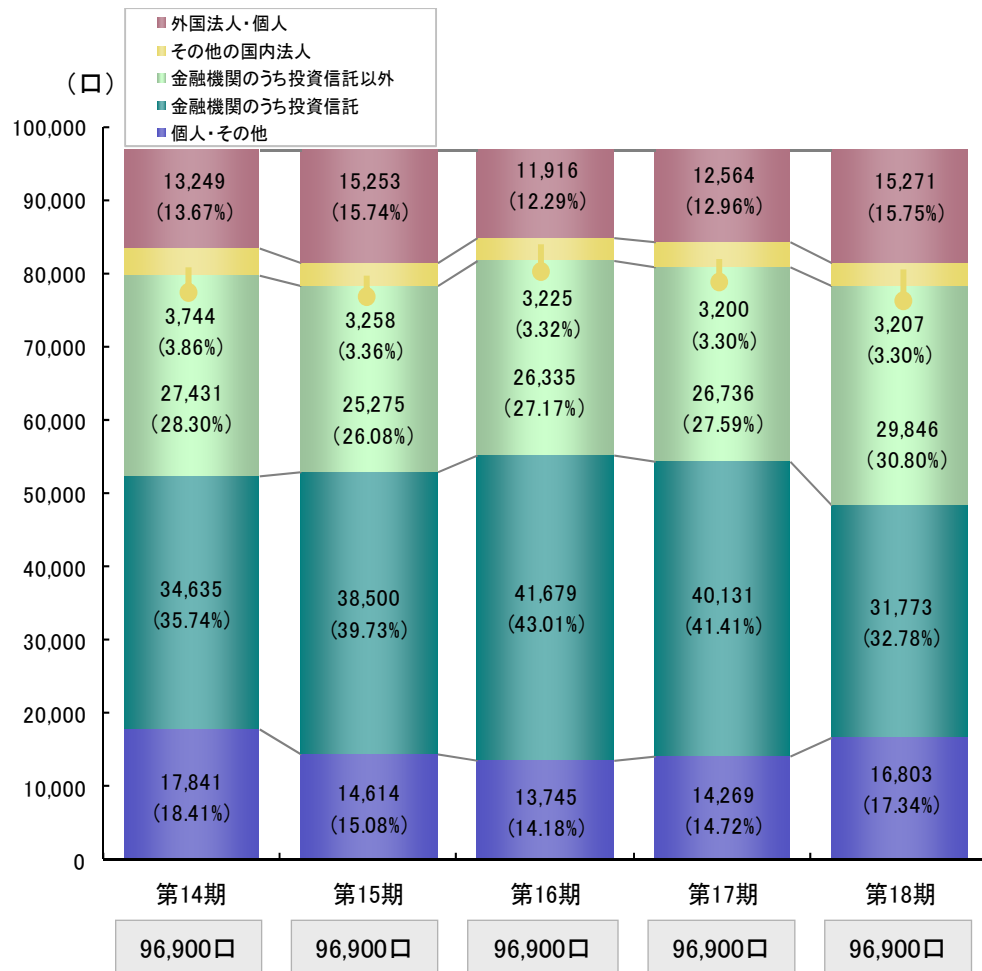
(注2) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

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24年9月30日現在)

	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)	24,237	25.01
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,978	7.20
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	4,430	4.57
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,914	4.03
5	株式会社八十二銀行	3,091	3.18
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,291	2.36
7	ユービーエスエージーホンコン	2,000	2.06
8	株式会社もみじ銀行	1,765	1.82
9	メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエイ カンパニー ジェイ ピーワイ	1,500	1.54
10	朝日火災海上保険株式会社	1,444	1.49
	合 計	51,650	53.30

(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

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」、スフィアタワー天王洲「天王洲」、近鉄大森ビル「大森」、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18期(平成24年9月期)運用実績とトピックス

「アークヒルズ 仙石山森タワー」の取得(平成24年11月20日付)

- ・ BCP対応の新築物件の区分所有権(事務所2フロア)を約84億円で取得
- ・ マスターリース契約の締結、共同運用スキームの採用により、収益の安定に寄与

リーシング活動状況(大手町、天王洲及び名古屋)

- ・ 第18期末の稼働率は、大手町が74.9%、天王洲が89.5%、名古屋が98.2%
- ・ 名古屋はリースアップ完了
- ・ 大手町、天王洲は早期の空室解消を目指し、積極的にリーシングを推進中

賃料改定状況

- ・ 第18期の改定実績は、全25件のうち、据置12件、減額13件(平均減額率△14.6%)

テナント満足度・省エネ・防災の観点を取り入れた改修・更新の状況

- ・ テナント満足度向上、省エネ、防災の3観点における効果を個別に検証し改修・更新を実施

ポートフォリオ稼働率

- ・ 第18期末稼働率 : 95.2%(前期比+0.1%)

「アークヒルズ 仙石山森タワー」の取得(平成24年11月20日付)①

- ・ BCP対応の新築物件の区分所有権(事務所2フロア)を約84億円で取得
- ・ マスターリース契約の締結、共同運用スキームの採用により、収益の安定に寄与

取得物件の特徴

(1) 立地特性

- 「六本木一丁目駅」まで徒歩3分※、「神谷町駅」まで徒歩4分※
東京メトロ南北線及び日比谷線の2線の利用が可能
※地下鉄出口から最も近い敷地の地点までの距離に基づき算出した徒歩時間
- 周辺には国際的に展開する金融機関、法律事務所、コンサルティング会社等の高度な知的創造型産業を支える企業が集積
- 官民が一体で開発を推進する地域にも指定され、緑や潤いを活用した住職近接の街づくりを推進中

(2) 建物特性

- 基準階貸室面積 約600坪 、 有効天井高 2,800mm
- 平成24年8月竣工：新築での取得
- BCPへの対応(都市ガス及び貯蔵している重油の2段階の非常用発電機を導入)
- 制振構造：2種類の制振装置(粘性体制震壁及びブレーキダンパー)を併用
- CASBEEで最高の「S」ランク及びJHEP認証で最高の「AAA」を取得
(CASBEE:建築物総合環境性能評価 JHEP:野生生物生息地観点による定量的自然環境評価)

マスターリース契約

- 森ビル株式会社と期間約10年の建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約を締結
- 平成27年11月30日まで(約3年間)は固定賃料期間であり、安定的な収入を享受(以降はパススルー型のマスターリース契約に移行)

■ 物件外観



「アークヒルズ 仙石山森タワー」の取得(平成24年11月20日付)②

取得物件の概要

項目	内容
(1) 特定資産の種類	不動産信託受益権
(2) 所在地	港区六本木一丁目9番10号
(3) 土地、建物の所有形態	敷地権(所有権の共有持分)、区分所有権(39・40階部分)(注1)
(4) 設計会社	森ビル株式会社一級建築士事務所
(5) 施工会社	株式会社大林組
(6) 建築時期	平成24年8月
(7) 取得価額	8,423,624,172円
(8) 鑑定評価額	8,610百万円(平成24年10月5日時点)
(9) 総賃貸可能面積	3,963.61㎡(平成24年11月20日時点)
(10) 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
(11) テナント数	1(平成24年11月20日時点)(注2)
(12) 稼働率	100%(平成24年11月20日時点)
(13) 想定NOI(注3)	342百万円
(14) PML値	1.6%
(15) BCP対応 耐震性能	都市ガス及び貯蔵している重油の2段階の非常用発電機を導入 制振構造を採用:2種類の制振装置(「粘性体制震壁」及び「フレキダンパ」)を併用

(注1) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000,000分の4,964,850の共有持分を有しております。

建物の取得対象専有面積(管理組合の管理規約に基づく面積)は、一棟全体の約4.5%に相当します。

(注2) 森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約を締結し、同社が転賃人になることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数を1と記載しています。

(注3) 想定NOIは、取得年度の特異要因を排除した年間の想定数値であり、来期の予想数値ではありません。想定NOIの算出にあたっては、稼働率を100%と見込んでいます。

共同運用スキーム

- 共同運用スキームとは、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
- 本投資法人の所有は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

■ エントランス



リーシング活動状況(大手町、天王洲及び名古屋)

大手町、天王洲は早期の空室解消を目指し、積極的にリーシングを推進中

大手町ファーストスクエア

直近リーシング状況

- ・第18期末の稼働率は74.9%
- ・第18期の内覧件数は32件(前期比+11件)
- ・商談活発で入居申込書複数提出あるも、最終的に現ビル引き留め攻勢等もあり成約に至らず
- ・平成24年10月末時点で商談中のテナントは3社(約640坪)

2012年問題の状況及び今後の方針

- ・2012年前半は供給過多の状況が続いたが、新規供給は峠を越えて、空室率はピークアウトし、年後半は低下傾向に向かうことが予想される状況
- ・稼働率改善に重点を置いたリーシングに注力

スフィアタワー天王洲

直近リーシング状況

- ・第18期中に2件の解約が発生し、第18期末の稼働率は89.5%
- ・内部増床の検討を優先的に行うも、現時点では成約に至らず
- ・並行して外部リーシングを行った結果、平成24年10月末時点で商談中のテナントは3社(約1,520坪) (※)第18期以降の内覧10件

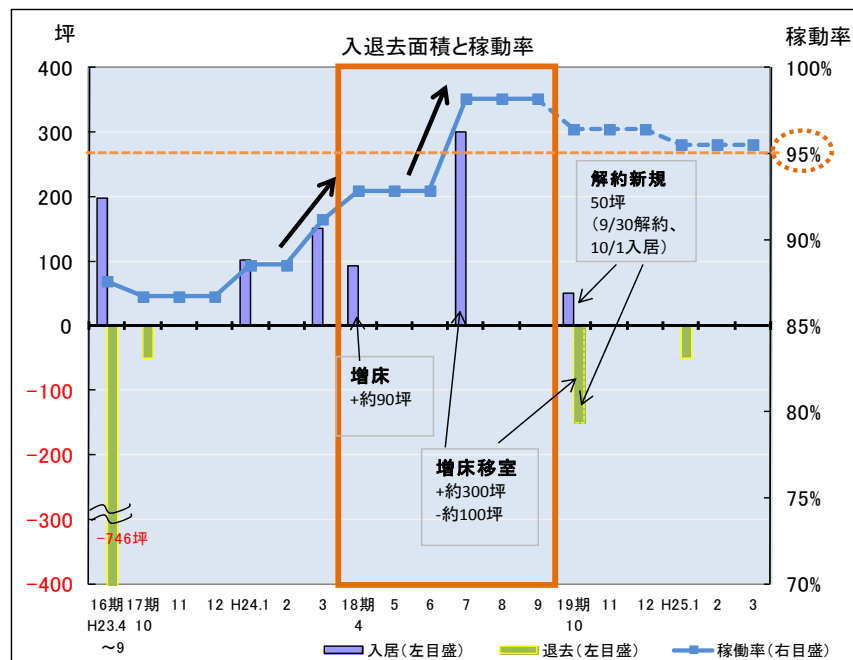
今後の方針

- ・以下の企業を主なターゲットとしたリーシングを展開
 - ① IT系、システム系、メーカー関連企業など、天王洲エリアに親和性の高い企業
 - ② 拠点集約によるコスト削減を目指す企業
 - ③ 駅直結の立地、国際化された羽田空港へのアクセスなどの交通の利便性を追求する企業
- ・継続して内部増床の可能性も引き続き検討

近鉄新名古屋ビル

直近リーシング状況

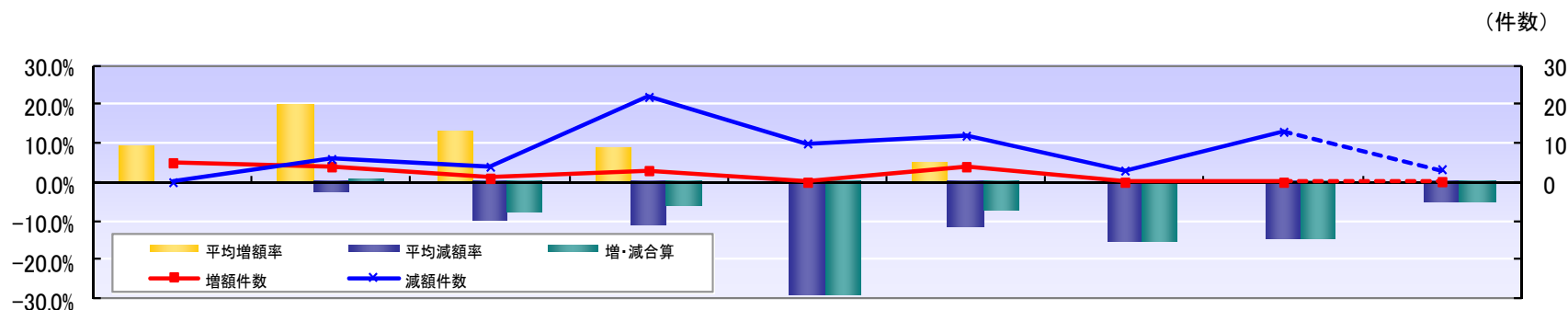
- ・第18期末の稼働率は98.2%(前期末時点比+7.0%)、稼働回復の要因としては既存テナントによる増床(2件、約390坪)の成約が寄与
- ・第19期中に2件、約190坪の解約予告を受領するも、95%の稼働を確保しており、稼働改善に一定の目途
- ・稼働を維持すべく、引き続き内部増床およびリーシング活動を継続中(10月末時点で約150坪の商談あり)



※第19期見込は平成24年10月末時点確定分

賃料改定状況

- ・ 第18期の改定実績は、全25件のうち、据置12件、減額13件（平均減額率△14.6%）
- ・ 今後の契約更改のスタンスは、引き続き、稼働率維持を優先とした対応を基本とするものの、物件稼働率や賃貸マーケット環境を考慮して適時適切に判断



内容(注1)	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 (平成22年9月期)	第15期 (平成23年3月期)	第16期 (平成23年9月期)	第17期 (平成24年3月期)	第18期 (平成24年9月期)	第19期見込(注2) (平成25年3月期)
契約更改対象面積(m ²)	6,473	35,775	5,702	20,005	14,508	22,283	7,060	16,900	6,854
件数	13	25	12	36	18	25	13	25	15
賃料増額面積(m ²)	1,492	5,899	337	4,248	-	3,848	-	-	-
平均増額率	9.0%	20.1%	13.2%	8.6%	-	4.8%	-	-	-
増額件数	5	4	1	3	-	4	-	-	-
賃料減額面積(m ²)	-	16,148	2,475	12,318	11,973	11,961	2,873	7,320	1,896
平均減額率	-	△2.7%	△10.2%	△10.8%	△29.0%	△11.5%	△15.5%	△14.6%	△5.0%
減額件数	-	6	4	22	10	12	3	13	3
増・減合算	9.0%	0.4%	△8.0%	△6.5%	△29.0%	△7.5%	△15.5%	△14.6%	△5.0%

(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19期見込は平成24年10月末確定、内定分

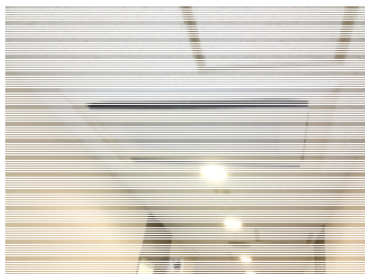
テナント満足度・省エネ・防災の観点を取り入れた改修・更新の状況

テナント満足度向上、省エネ、防災の3観点における効果を個別に検証し改修・更新を実施

第18期の主な実績



銀座：共用部空調機の増設



共用部に空調を増設し、より快適な環境の創出



名古屋：高架水槽更新



地震発生時における緊急遮断弁を増設し、災害時の水供給を確保



大手町：自動火災報知機設備更新 (フロア毎順次進捗中)

防災主幹設備を最新式へ更新することによる信頼性向上。また、遠隔操作が可能になる等、管理効率化にも寄与



天王洲：緊急地震速報の導入 津波や地震発生時、ビル内への危険の周知



天王洲：外構照明LED化



照度センサー設置及びLED化により省エネを実現



淀屋橋：各階エレベーターホールLED化



LED化により省エネを実現



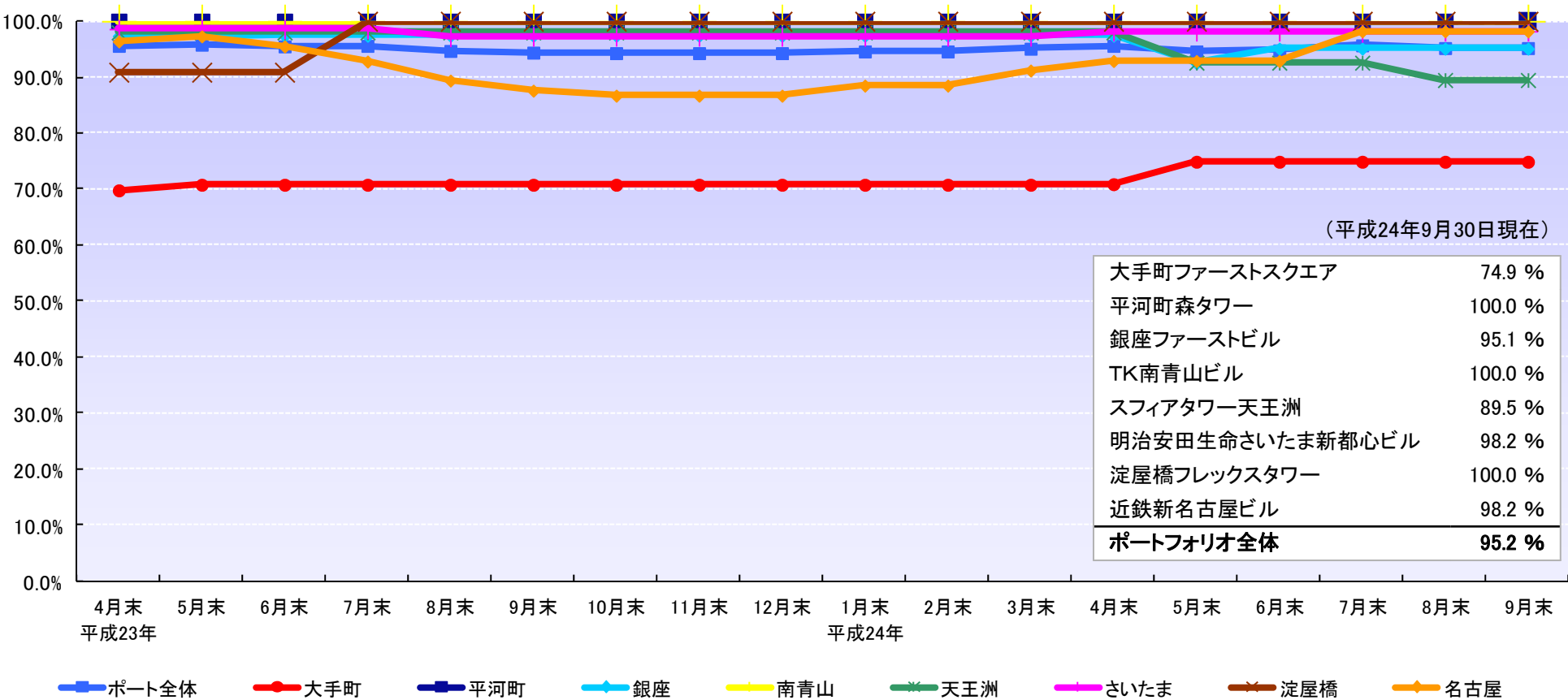
名古屋：階段通路誘導灯更新



省エネ性能の高い機器への更新および人感センサー導入

※当該ページの主旨に該当する項目を掲載しており、全ての改修実績を掲載しているものではありません。

ポートフォリオ稼働率(平成24年9月30日現在)



ポートフォリオ全体(8物件)稼働率 : 95.2% (平成24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。

期末物件価額一覧(平成24年9月30日現在)

物件名	取得価額 (百万円)	取得時 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	第16期末 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	第17期末 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	第18期末 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) (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	26,300	26,400	26,200	△200	3.8	3.3	3.8
平河町森タワー	18,200	18,800	18,800	19,000	19,000	—	4.1	4.0	4.3
銀座ファーストビル	12,282	12,500	9,990	9,990	9,990	—	4.4	4.2	4.6
TK南青山ビル	35,000	35,040	30,680	30,570	30,800	230	4.2	3.9	4.2
スフィアタワー天王洲(注4)	12,114	12,596	17,420	16,951	16,080	△871	4.6	4.4	4.8
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	21,775	20,870	21,415	545	5.7	5.4	5.9
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	6,070	6,070	6,100	30	4.9	4.7	5.1
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	20,300	20,200	20,000	△200	5.1	4.8	5.3
ポートフォリオ全体	148,477	150,196	151,335	150,051	149,585	△466	4.5	4.2	4.7

(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、天王洲、名古屋： 一般財団法人日本不動産研究所

平河町、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

(注2) 各利回り、割引率は、第18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) ポートフォリオ全体の利回り、割引率は、第18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) 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18期末 鑑定評価額 (百万円) ①	第18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(%) (注5) ③/②
大手町ファーストスクエア	26,200	23,656	2,543	10.7
平河町森タワー	19,000	18,168	831	4.5
銀座ファーストビル	9,990	12,083	△2,093	△17.3
TK南青山ビル	30,800	34,016	△3,216	△9.4
スフィアタワー天王洲(注4)	16,080	10,486	5,593	53.3
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,415	20,192	1,222	6.0
淀屋橋フレックスタワー	6,100	7,300	△1,200	△16.4
近鉄新名古屋ビル	20,000	14,558	5,441	37.3
ポートフォリオ全体	149,585	140,461	9,123	6.4
1口当たり含み損益			94,152円	

物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第18期(平成24年9月期))

		大手町	平河町	銀座	南青山	天王洲	さいたま	淀屋橋	名古屋	8物件合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	350	(注2)	323	574	677	878	214	736	4,288
賃貸事業収入	百万円	(注1)		318	574	659	878	214	734	4,263
その他賃貸事業収入	百万円			5	—	17	0	—	1	24
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	230		178	260	330	494	123	298	2,093
外部委託費	百万円	(注1)		24	51	58	93	15	74	439
水道光熱費	百万円			36	43	121	84	18	57	375
公租公課	百万円			45	74	59	59	19	59	443
保険料	百万円			0	0	1	1	0	1	6
修繕費	百万円		10	10	15	17	1	6	68	
減価償却費	百万円		61	79	69	236	67	91	742	
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	5	0	1	7	16	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	百万円	120	356	145	313	347	383	90	438	2,195
D. NOI (C+減価償却費)	百万円	187	424	206	393	416	620	158	529	2,937
E. 取得価額	百万円	23,495	18,200	12,282	35,000	(注3) 12,114	22,700	7,834	16,852	148,477
F. NOI利回り (D×2÷E)	%	1.59	4.66	3.36	2.24	6.87	5.47	4.03	6.28	3.95

(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) 平河町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。

(注3) 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24年9月30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	株式会社ワールド	卸売業、小売業	TK南青山ビル	11,972.69	12.0
2	森ビル株式会社	不動産業、物品賃貸業	平河町森タワー	9,927.84	9.9
3	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	8,360.98	8.4
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	5,371.90	5.4
5	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	4,884.71	4.9
6	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	3,652.06	3.6
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	3,159.58	3.2
8	アデコ株式会社	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,984.55	3.0
9	株式会社アルビオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	2.3
10	積和不動産中部株式会社	不動産業、物品賃貸業	近鉄新名古屋ビル	2,156.78	2.2
	合 計			54,798.10	54.7

(注)「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。

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

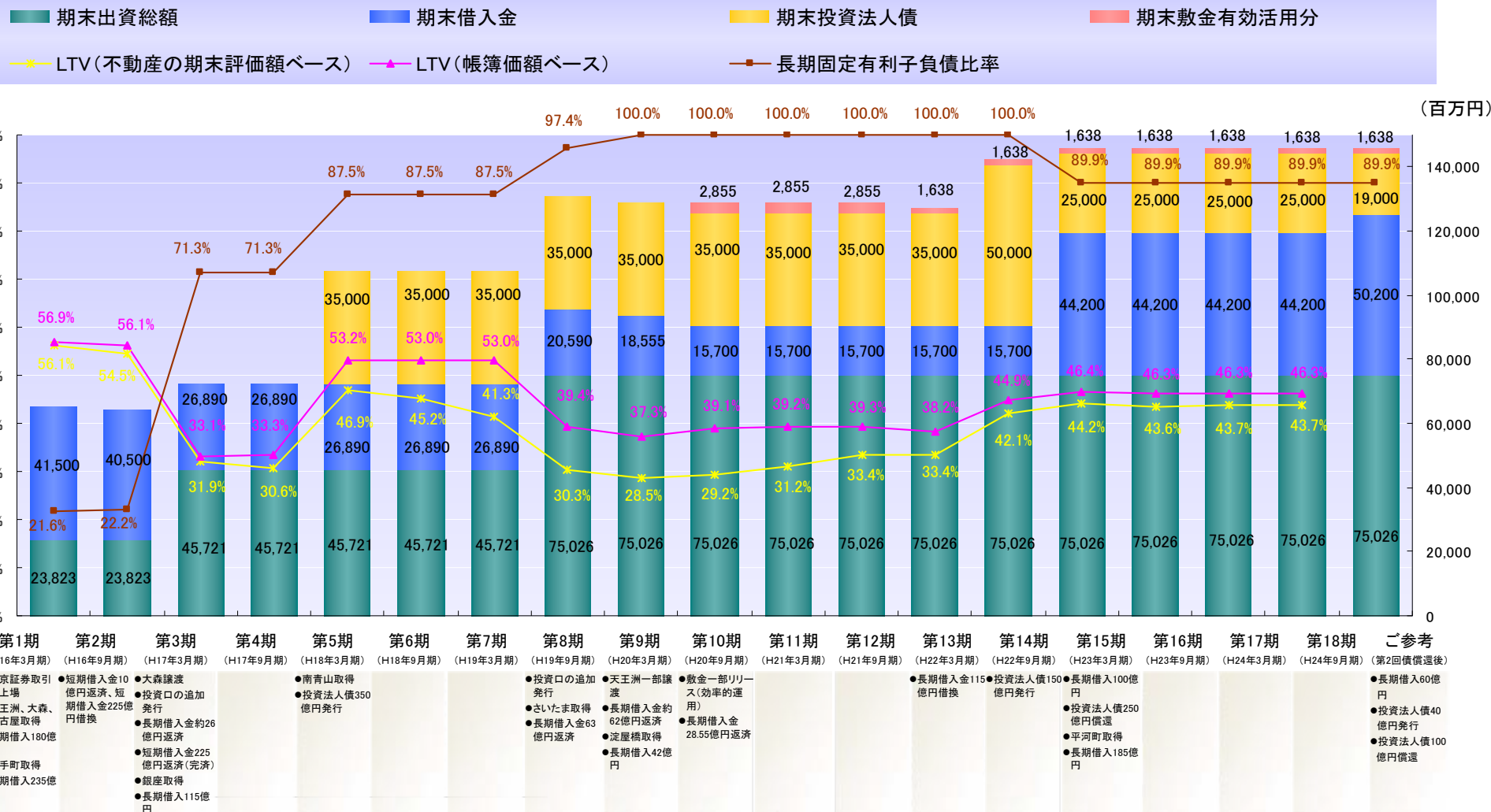


セクション3

財務戦略、第19期(平成25年3月期)決算予想

財務運営の軌跡

- ・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



- 東京証券取引所上場
- 天王洲、大森、名古屋取得
- 長期借入180億円
- 大手町取得
- 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
- 大森譲渡
- 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)
- 銀座取得
- 長期借入115億円
- 南青山取得
- 投資法人債350億円発行
- 投資口の追加発行
- さいたま取得
- 長期借入金63億円返済
- 淀屋橋取得
- 長期借入42億円
- 天王洲一部譲渡
- 長期借入金約62億円返済
- 淀屋橋取得
- 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
- 投資法人債150億円発行
- 長期借入100億円
- 投資法人債250億円償還
- 平河町取得
- 長期借入185億円
- 長期借入60億円
- 投資法人債40億円発行
- 投資法人債100億円償還

デットファイナンスの状況(平成24年10月20日現在)

- ・ 長期比率100%、固定金利比率89.9%
- ・ 平成24年10月18日に第2回債の償還資金100億円(ローン60億円、投資法人債40億円)を調達

デットファイナンスの状況

項目	内容(注1)
① 有利子負債残高	69,200百万円
うち、短期借入金	－百万円
うち、長期借入金	50,200百万円
うち、投資法人債	19,000百万円
② 敷金有効活用分	1,638百万円
③ 合計(①+②)	70,838百万円
④ LTV(帳簿価額ベース)(注2)	46.3%
⑤ LTV(不動産の期末評価額ベース)(注2)	43.7%
⑥ 長期比率	100.0%
⑦ 固定金利比率	89.9%
⑧ 平均調達期間(注3)	4.84年
⑨ 平均残存期間(注3)	2.95年
⑩ 平均調達利率(年率)(注3)	1.31%

- (注1) ①～③ : 表示単位未満を切捨て
 ④、⑤ : 小数点第1位未満を切捨て
 ⑥、⑦ : 小数点第2位を四捨五入
 ⑧～⑩ : 小数点第3位を四捨五入

(注2) 平成24年9月30日現在

(注3) 有利子負債残高による加重平均を記載しております。

金融機関別借入金残高

借入先	残高 (百万円)	シェア(注)
株式会社三菱東京UFJ銀行	12,100	24.1%
三菱UFJ信託銀行株式会社	12,100	24.1%
株式会社日本政策投資銀行	10,000	19.9%
農林中央金庫	3,000	6.0%
株式会社福岡銀行	3,000	6.0%
株式会社三井住友銀行	3,000	6.0%
株式会社伊予銀行	1,500	3.0%
オリックス銀行株式会社	1,000	2.0%
株式会社七十七銀行	1,000	2.0%
株式会社常陽銀行	1,000	2.0%
株式会社南都銀行	1,000	2.0%
日本興亜損害保険株式会社	1,000	2.0%
株式会社足利銀行	500	1.0%
合 計	50,200	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。

借入金の状況(平成24年10月20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
長期借入金	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
	三菱UFJ信託銀行	2,100			
	小計	4,200			
	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
	三菱UFJ信託銀行	3,000			
	日本興亜損害保険	1,000			
	常陽銀行	1,000			
	伊予銀行	1,000			
	南都銀行	500			
	農林中央金庫	2,000			
	小計	11,500			
	三菱東京UFJ銀行	1,500			
	三菱UFJ信託銀行	1,500			
	福岡銀行	1,000			
	伊予銀行	500			
	オリックス銀行	500			
	小計	5,000			
	日本政策投資銀行	5,000		1.54995 固定金利	平成29年 9月29日
	三菱東京UFJ銀行	2,000	平成23年 3月1日	0.82833 変動金利	平成26年 3月31日
	三菱UFJ信託銀行	2,000			
農林中央金庫	1,000				
七十七銀行	1,000				
南都銀行	500				
足利銀行	500				
小計	7,000				

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	利率 (%)	返済期限
長期借入金	三菱東京UFJ銀行	1,500	平成23年 3月1日	1.18822 固定金利	平成26年 3月31日
	三菱UFJ信託銀行	1,500			
	三井住友銀行	2,000			
	福岡銀行	2,000			
	オリックス銀行	500			
	小計	7,500			
	日本政策投資銀行	4,000		1.91808 固定金利	平成30年 2月28日
	三菱東京UFJ銀行	1,500	平成24年 10月18日	1.18288 固定金利	平成31年 9月30日
	三菱UFJ信託銀行	1,500			
	日本政策投資銀行	500			
	三井住友銀行	1,000			
	小計	4,500			
	三菱東京UFJ銀行	500			
	三菱UFJ信託銀行	500		1.37322 固定金利	平成32年 9月30日
	日本政策投資銀行	500			
小計	1,500				
合計		50,200			

(注) 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ており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しております。

- 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24年10月20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3回(3年債)	10,000	平成22年 9月29日	1.07	無担保 無保証	平成25年 9月27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4回(7年債)	5,000		1.59		平成29年 9月29日				
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
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。

格付け

格付会社	格付内容
ムーディーズ・ジャパン株式会社	無担保長期債務格付(注1) : Baa1
	格付けの見通し : 安定的
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2) : AA-

(注1) 第3回及び第4回無担保投資法人債に対する格付けです。

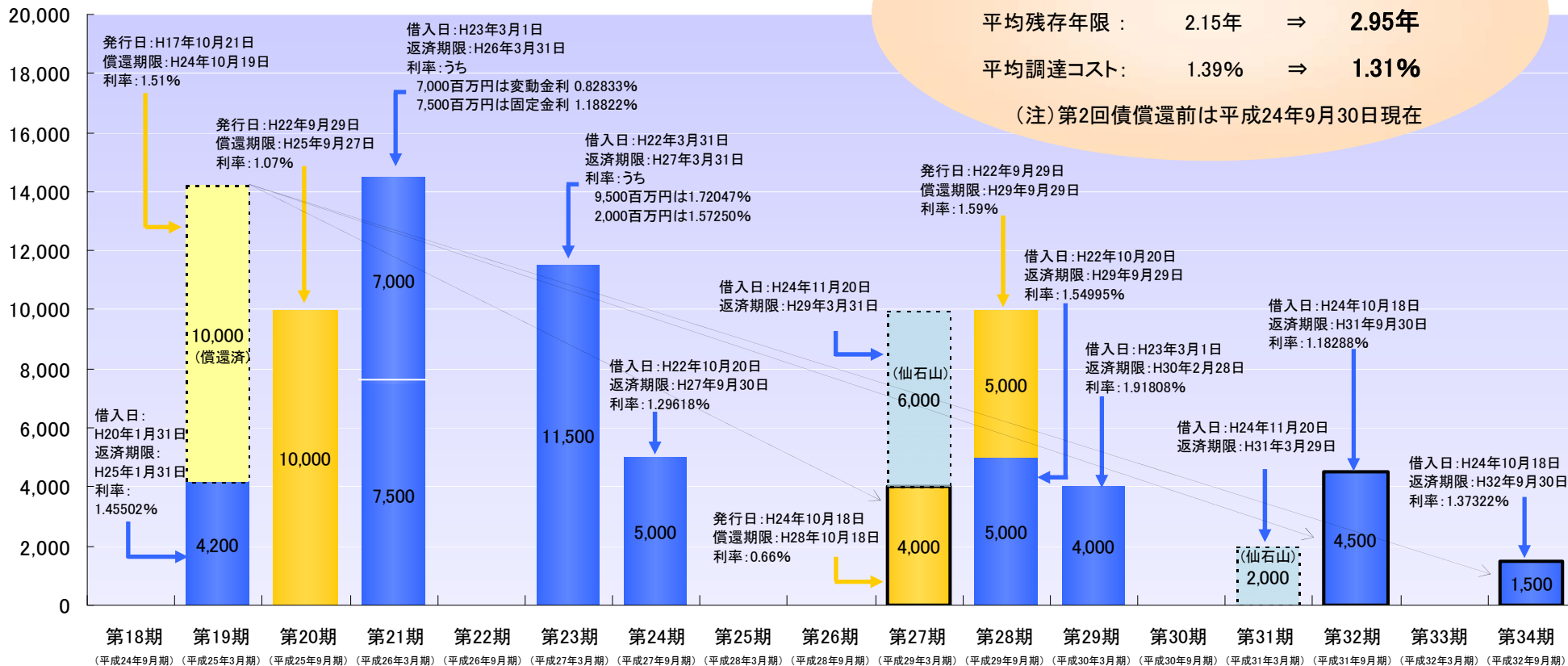
(注2) 第3回、第4回及び第5回無担保投資法人債に対する格付けです。

有利子負債の返済期限の分散状況(平成24年10月20日現在)

- 平均調達期間4.84年、平均残存期間2.95年、平均調達利率1.31%
- 返済期限の分散を推進

■ 長期借入金(固定金利、変動金利) ■ 投資法人債(固定金利)

(百万円)



	第2回償還前(注)	⇒	第2回償還後
平均調達期間 :	5.00年	⇒	4.84年
平均残存年限 :	2.15年	⇒	2.95年
平均調達コスト :	1.39%	⇒	1.31%

(注) 第2回償還前は平成24年9月30日現在

第19期(平成25年3月期)決算予想

(単位:百万円)

項目	第16期 (H23.9)	第17期 (H24.3)	第18期 (H24.9)	予想			前期実績比	
				第19期(H25.3)				
				当初予想 (注2)	修正予想	当初 予想比		
営業収益	4,087	4,331	4,288	4,304	4,466	162	177	4.1%
営業利益	1,606	1,874	1,798	1,764	1,869	105	70	3.9%
経常利益	1,084	1,348	1,273	1,241	1,318	77	44	3.5%
当期純利益	1,082	1,347	1,273	1,240	1,317	77	44	3.5%
発行済投資 口数(口)	96,900	96,900	96,900	96,900	96,900	—	—	—
1口当たり 当期純利益 (円)(注4)	11,167	13,901	13,137	12,800 (注5)	13,600 (注5)	800	463	3.5%
1口当たり 分配金(円)	11,167	13,902	13,138	12,800 (注5)	13,600 (注5)	800	462	3.5%

<修正予想の前提条件>(注1)

- 運用資産は、平成24年11月20日にアーキヒルズ 仙石山森タワーを取得後合計9物件
- 想定減価償却費
約780百万円(前期比+37百万円)
賃貸事業費用以外の想定営業費用
約411百万円(同+13百万円)
想定営業外費用(支払利息等)
約551百万円(同+22百万円)

<前期実績比に係る主な増減要因等>

- 営業収益(前期比+177百万円)
 - ・仙石山が約4ヶ月寄与
 - ・フリーレント額の減少による増収
第19期中の見込額：約60百万円
 - ・増収見込：大手町、南青山、名古屋
 - ・減収見込：銀座、天王洲、さいたま
- 営業費用(同+107百万円)
 - ・仙石山が約4ヶ月寄与
 - ・修繕費の増加

(注1) 第19期修正予想の前提条件の詳細は、平成24年11月15日公表の平成24年9月期決算短信をご覧ください。

(注2) 第19期当初予想の詳細は、平成24年9月26日公表の「平成25年3月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

(注3) 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4) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

(注5) 百円未満を切捨てて表示しております。



セクション4

ご参考資料

ポートフォリオ(平成24年11月20日時点見込)

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 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：約13.2年

◆ ポートフォリオPML：1.9%

■ 大きい：大型のオフィスビル

◆ 平均取得価額：174億円

◆ 平均総賃貸可能面積：12,123㎡

ポートフォリオの特徴(その1)「近」

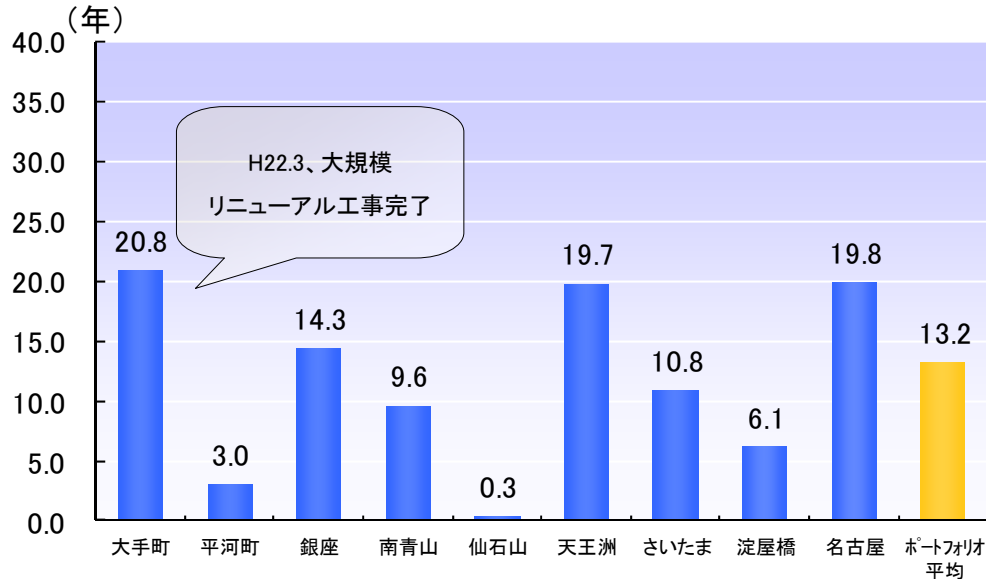


最寄駅直結 又は 徒歩5分以内



ポートフォリオの特徴(その2) 「新」 (平成24年11月20日時点見込)

築年数



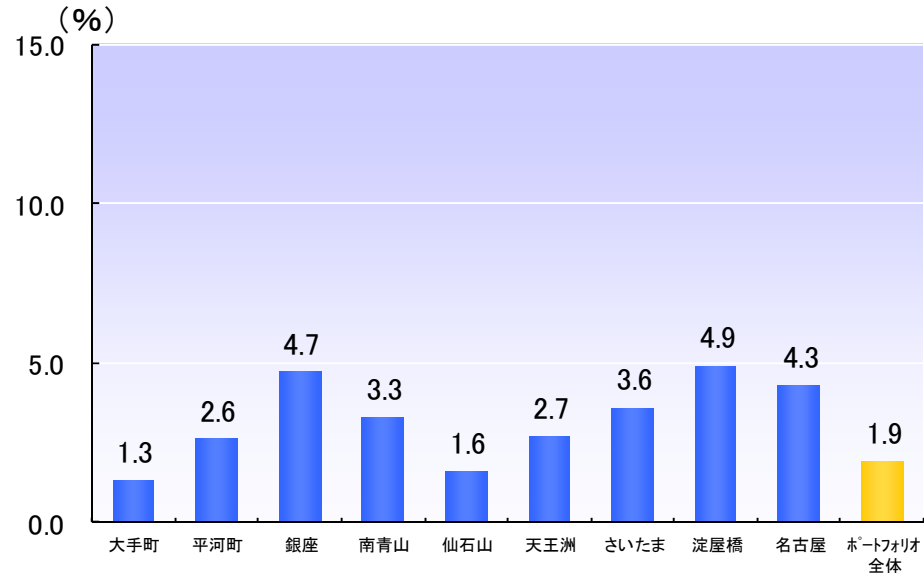
(注1) 平成24年11月20日時点における経過築年数で作成しております。

(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13.2年

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



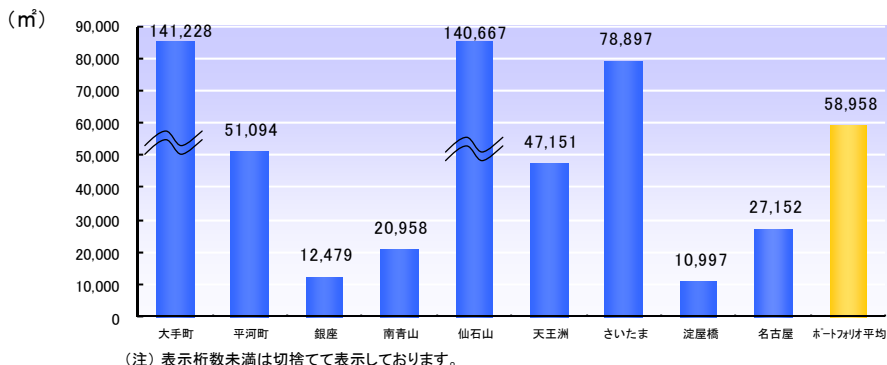
(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告によります。

ポートフォリオ全体のPML値

1.9%

ポर्टフォリオの特徴(その3) 「大」 (平成24年11月20日時点見込)

延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)

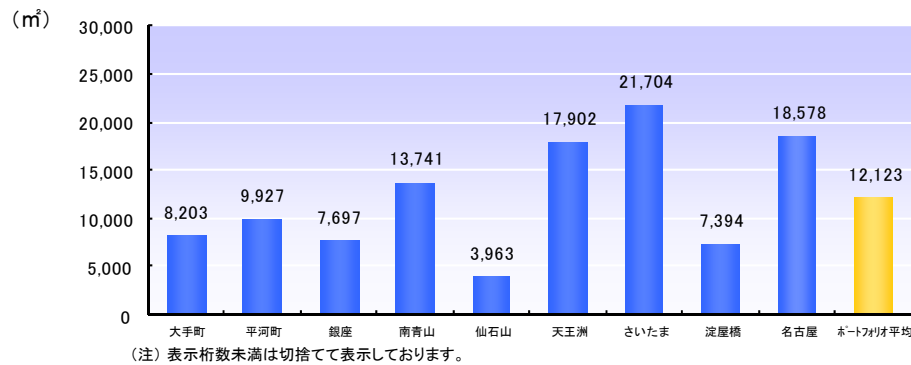


(注) 表示桁数未満は切捨てて表示しております。

1物件当たり平均延床面積

58,958㎡

総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)

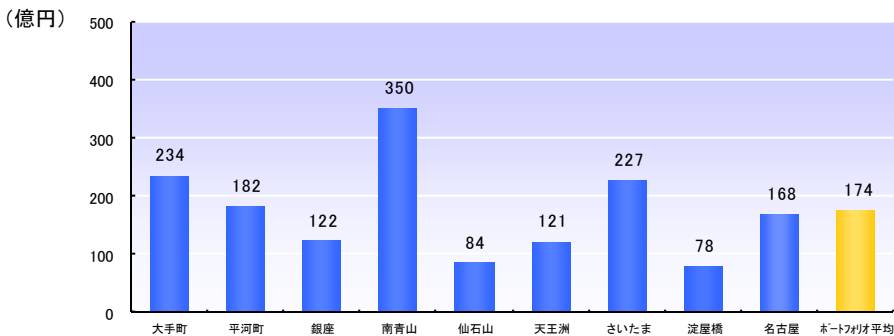


(注) 表示桁数未満は切捨てて表示しております。

1物件当たり平均総賃貸可能面積

12,123㎡

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表示しております。

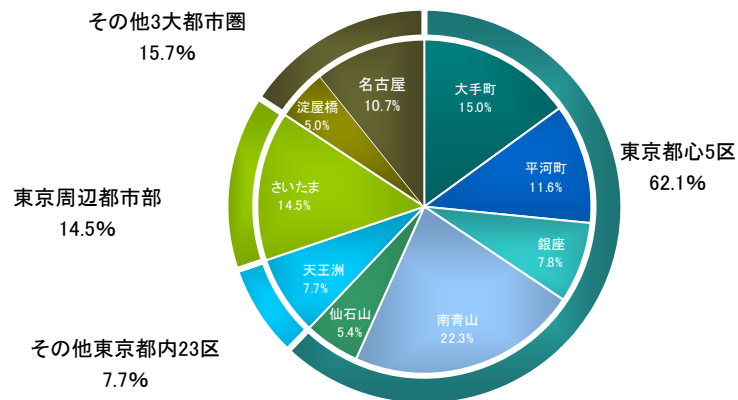
取得価額の総額

9物件 1,569億円

1物件当たり平均取得価額

174億円

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。

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:	26,200百万円 (平成24年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	8,202.45㎡ (平成24年9月30日時点)
稼働率:	74.9% (平成24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

区分	本投資法人	区分	本投資法人
持分割合	1,000万分の988,726	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。

平河町森タワー

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) 5,592.19㎡
(建物) 51,094.82㎡ (延床面積)
(本投資法人専有面積割合: 約26.3%)

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: 19,000百万円 (平成24年9月30日時点)

総賃貸可能面積: 9,927.84㎡ (平成24年9月30日時点)

稼働率: 100.0% (平成24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
定期建物賃貸借契約期間5年1ヶ月のうち、
平成26年3月31日迄の当初3年1ヶ月の賃料は固定、
残りの期間はパススルー

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: 9,990百万円 (平成24年9月30日時点)

総賃貸可能面積: 7,697.78㎡ (平成24年9月30日時点)

稼働率: 95.1% (平成24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)

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:	30,800百万円 (平成24年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	13,741.76㎡ (平成24年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成24年9月30日時点)
契約形態:	普通借家契約

アークヒルズ 仙石山森タワー



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) (本投資法人専有面積割合: 約4.5%)
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(予定)
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:	-
総賃貸可能面積:	3,963.61㎡ (39階・40階部分)
稼働率:	100.0% (平成24年11月20日時点見込)
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

(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。



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) 6,106.11㎡ (建物) 47,151.72㎡ (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)
期末鑑定評価額:	16,080百万円 (平成24年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	17,902.22㎡ (平成24年9月30日時点)
稼働率:	89.5% (平成24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)



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:	21,415百万円 (平成24年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32㎡ (平成24年9月30日時点)
稼働率:	98.2% (平成24年9月30日時点)
契約形態:	定期建物賃貸借契約

淀屋橋フレックスタワー



物件概要

所在地:	大阪市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:	6,100百万円 (平成24年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成24年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成24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:	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)
期末鑑定評価額:	20,000百万円 (平成24年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	18,578.28㎡ (平成24年9月30日時点)
稼働率:	98.2% (平成24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)

資産運用会社の概要(その1)

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

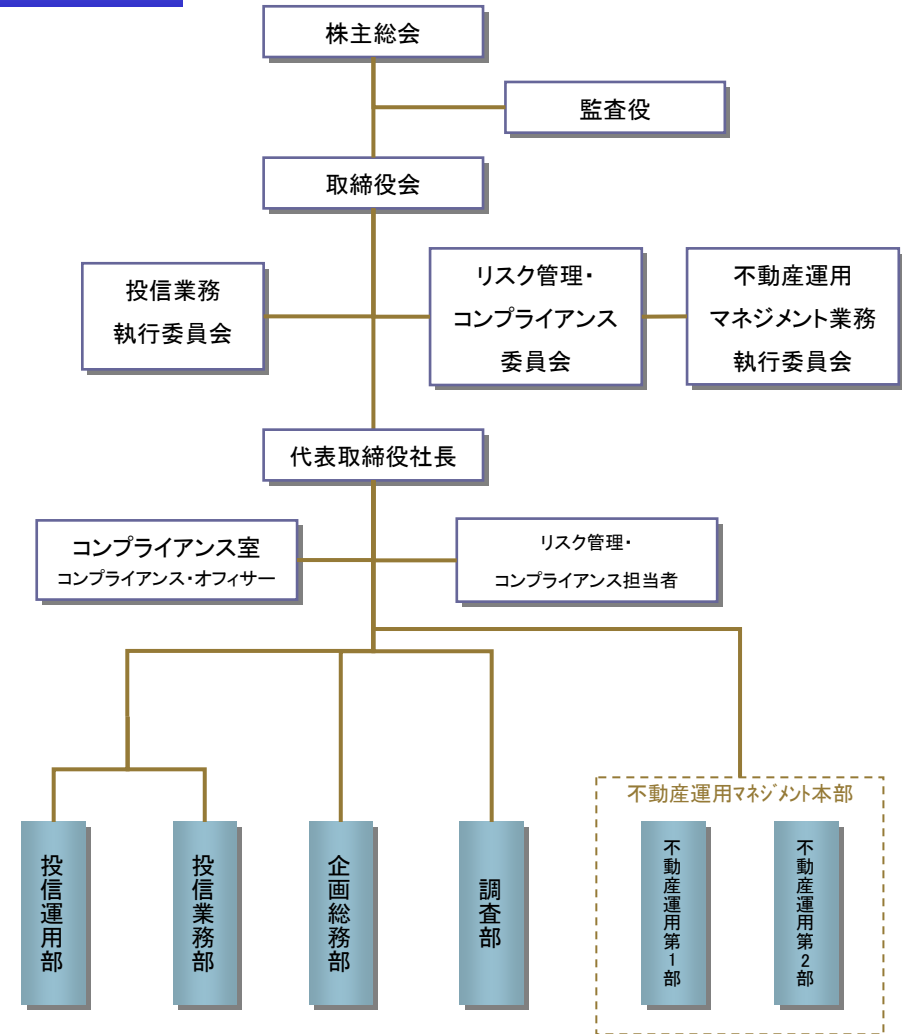
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第322号
 (社)投資信託協会会員、(社)日本証券投資顧問業協会会員

- 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

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

組織図



資産運用会社の概要(その2)

■ 株主構成(平成24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
		所有株式数	比率(注1)				
明治安田生命保険グループ							
1 明治安田生命保険相互会社	○	800 株	10.0%	○(不動産部長)	1名 常務執行役員不動産運用マネジメント本部長	○	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)	2名 不動産運用マネジメント本部副本部長 投信業務部副部長	○	121億円
4 三菱UFJ信託銀行株式会社	○	400 株	5.0%	○(執行役員不動産企画部長)		○	121億円
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		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 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%			○	5億円
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%			○	10億円
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%			○	15億円
合計		8,000 株	100.0%		3名		292億円

(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。

- 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、各証券会社にお問い合わせください。
- 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

執行役員投信業務部長 柴田 昌孝 / 投信業務部担当部長 森口 哲郎

TEL 03-3262-1494