



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16期(平成23年9月期)決算説明資料

平成23年11月17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16期(平成23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16期(平成23年9月期)運用実績とトピックス	14
		ポートフォリオ戦略	22
セクション3	:	財務戦略、第17期(平成24年3月期)決算予想	
		財務運営の軌跡	24
		第17期(平成24年3月期)決算予想	29
セクション4	:	ご参考資料	30



セクション1

第16期(平成23年9月期)決算内容

決算ハイライト(その1)

		第14期 (H22.9)	第15期 (H23.3)	第16期 (H23.9)	前期比	
資産・負債・資本						
期末総資産額	百万円	149,671	152,641	152,737	96	0.1%
期末負債額 (うち有利子負債額)	百万円 百万円	73,274 (65,700)	76,472 (69,200)	76,629 (69,200)	156 (—)	0.2% (—)
期末純資産額	百万円	76,396	76,168	76,108	△60	△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	788,407	786,056	785,433	△623	△0.1%
損益						
営業収益	百万円	4,220	3,962	4,087	124	3.1%
営業利益	百万円	1,724	1,569	1,606	37	2.4%
経常利益	百万円	1,371	1,143	1,084	△59	△5.2%
当期純利益	百万円	1,370	1,142	1,082	△60	△5.3%
分配金						
分配金総額	百万円	1,370	1,142	1,082	△60	△5.3%
1口当たり分配金	円	14,142	11,791	11,167	△624	△5.3%
運用日数	日	183	182	183	1	0.5%
物件数	物件	7	8	8	—	—

■ 主なトピックス

▶ 第14期

H22.4～	大手町ファーストスクエアにおける大口テナント退去を主要因とした減収
H22.9	第3回、第4回投資法人債発行(合計15,000百万円)

▶ 第15期

H22.10～	TK南青山ビル、銀座ファーストビル、明治安田生命さいたま新都心ビルにおける、テナント退去・入替を主要因とした減収
H22.10	長期借入れ(10,000百万円) 第1回投資法人債償還(25,000百万円)
H23.3	平河町森タワー取得(18,200百万円) 長期借入れ(18,500百万円)

▶ 第16期

物件の売買及び資金調達なし

■ 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16期(平成23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	4,087	4,139	△52 (△1.3%)
営業利益	百万円	1,606	1,536	70 (4.6%)
経常利益	百万円	1,084	1,006	78 (7.8%)
当期純利益	百万円	1,082	1,004	77 (7.7%)
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	11,167	10,300	867 (8.4%)
1口当たり分配金	円	11,167	10,300	867 (8.4%)

■ 主な増減要因

<営業収益>

水道光熱費収入(予想比△57百万円)

<営業費用>

①水道光熱費(予想比△39百万円)

②修繕費(同△27百万円)

③減価償却費(同△27百万円)

④賃貸営業費(同△8百万円)

<ご参考> 第16期予想分配金修正推移

	予想分配金	実績との差異
平成23年5月19日	10,300円	867円
平成23年10月31日	11,100円	67円
実績	11,167円	—

(注1) 平成23年5月19日(第15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15期)① (平成23年3月31日)		当期(第16期)② (平成23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	1,248,398		1,677,873		429,475	
4 信託現金及び信託預金(注3)	8,308,964		8,836,681		527,717	
5 営業未収入金	93,267		103,136		9,868	
6 前払費用	88,749		157,068		68,319	
7 繰延税金資産	1,399		—		△ 1,399	
8 未収消費税等	194,262		—		△ 194,262	
9 預け金	204		—		△ 204	
10 未収収益	55		162		106	
11 立替金	89		195		106	
12 流動資産合計	9,935,390	6.5	10,775,118	7.0	839,728	8.5
13 固定資産						
14 有形固定資産						
15 信託建物	45,912,705		45,237,649		△ 675,056	
16 信託構築物	326,944		314,915		△ 12,028	
17 信託機械及び装置	348,913		330,578		△ 18,335	
18 信託工具、器具及び備品	63,745		56,647		△ 7,098	
19 信託土地	95,686,617		95,686,617		—	
20 有形固定資産合計	142,338,927	93.2	141,626,408	92.7	△ 712,518	△ 0.5
21 無形固定資産						
22 信託借地権	118,358		118,358		—	
23 信託その他無形固定資産	5,364		5,027		△ 337	
24 その他	2,108		1,796		△ 312	
25 無形固定資産合計	125,831	0.0	125,181	0.0	△ 650	△ 0.5
26 投資その他の資産						
27 長期前払費用	161,218		141,581		△ 19,636	
28 長期前払消費税等	103		74		△ 29	
29 差入保証金	10,000		10,000		—	
30 投資その他の資産合計	171,322	0.1	151,655	0.0	△ 19,666	△ 11.5
31 固定資産合計	142,636,081	93.4	141,903,245	92.9	△ 732,835	△ 0.5
32 繰延資産						
33 投資法人債発行費	69,917		59,347		△ 10,569	
34 繰延資産合計	69,917	0.0	59,347	0.0	△ 10,569	△ 15.1
35 資産合計	152,641,389	100.0	152,737,712	100.0	96,322	0.1

(2)負債・純資産の部

(単位:千円)

	前期(第15期)① (平成23年3月31日)		当期(第16期)② (平成23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	198,201		164,585		△ 33,616	
4 未払費用(注4)	134,542		132,838		△ 1,704	
5 未払法人税等	1,349		256		△ 1,093	
6 未払消費税等	—		136,621		136,621	
7 前受金	468,511		551,067		82,555	
8 預り金	2,687		579		△ 2,108	
9 未払分配金	10,850		8,724		△ 2,125	
10 流動負債合計	816,143	0.5	994,673	0.6	178,529	21.9
11 固定負債						
12 投資法人債	25,000,000		25,000,000		—	
13 長期借入金	44,200,000		44,200,000		—	
14 信託預り敷金及び保証金	6,456,357		6,434,575		△ 21,782	
15 固定負債合計	75,656,357	49.5	75,634,575	49.5	△ 21,782	△ 0.0
16 負債合計	76,472,501	50.0	76,629,248	50.1	156,747	0.2
17 純資産の部						
18 投資主資本						
19 出資総額	75,026,315		75,026,315		—	
20 剰余金						
21 当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,142,572		1,082,148		△ 60,424	
22 剰余金合計	1,142,572		1,082,148		△ 60,424	△ 5.3
23 投資主資本合計	76,168,888	49.9	76,108,463	49.8	△ 60,424	△ 0.1
24 純資産合計	76,168,888	49.9	76,108,463	49.8	△ 60,424	△ 0.1
25 負債純資産合計	152,641,389	100.0	152,737,712	100.0	96,322	0.1

(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15期)4,817,845千円、当期(第16期)4,796,063千円

(注4)うち、投資法人債未払利息:前期(第15期)67,802千円、当期(第16期)67,348千円

決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第15期) ① (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)		当期(第16期) ② (自 平成23年4月1日 至 平成23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		3,962,747	100.0			124,759	3.1
2 賃貸事業収入	3,549,955			4,033,979		484,023	
3 その他賃貸事業収入	412,791			53,526		△ 359,264	
4 営業費用		2,393,661	60.4		2,480,546	86,885	3.6
5 賃貸事業費用(注3)	2,004,744			2,095,897		91,153	
6 資産運用報酬	284,694			286,021		1,326	
7 役員報酬	10,638			10,638		—	
8 資産保管手数料	19,262			19,681		418	
9 一般事務委託手数料	41,071			40,829		△ 242	
10 会計監査人報酬	10,000			10,000		—	
11 その他営業費用	23,249			17,479		△ 5,770	
12 営業利益		1,569,085	39.5		1,606,959	37,874	2.4
13 営業外収益		2,388	0.0		5,476	3,087	129.2
14 受取利息	1,840			1,895		54	
15 未払分配金除斥益	547			2,258		1,710	
16 消費税等還付加算金	—			1,323		1,323	
17 その他	1			—		△ 1	
18 営業外費用		427,903	10.7		528,307	100,404	23.5
19 支払利息	209,441			312,440		102,999	
20 投資法人債利息	184,692			168,296		△ 16,396	
21 投資法人債発行費償却	10,569			10,569		—	
22 融資手数料	3,466			5,540		2,073	
23 その他	19,733			31,460		11,727	
24 経常利益		1,143,570	28.8		1,084,127	△ 59,443	△ 5.2
25 税引前当期純利益		1,143,570	28.8		1,084,127	△ 59,443	△ 5.2
26 法人税、住民税及び事業税	1,748			605		△ 1,143	
27 法人税等調整額	△ 730			1,399		2,130	
28 法人税等合計		1,017	0.0		2,004	986	97.0
29 当期純利益		1,142,553	28.8		1,082,123	△ 60,429	△ 5.3
30 前期繰越利益		19			24	5	
31 当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,142,572			1,082,148	△ 60,424	

(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15期)740,293千円、当期(第16期)776,919千円

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15期) (平成23年3月期)	当期(第16期) (平成23年9月期)
当期未処分利益 ①	1,142,572 千円	1,082,148千円
分配金の額 ②	1,142,547 千円	1,082,082千円
次期繰越利益 ③ = ① - ②	24 千円	65千円
発行済投資口数 ④	96,900 口	96,900口
投資口1口当たりの分配金の額 ⑤ = ② / ④	11,791 円	11,167円
実質運用日数 ⑥	182 日	183日

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 %
合 計		332,071 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15期)	当期(第16期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,143,570	1,084,127
減価償却費	740,293	776,919
その他	△ 268,097	329,634
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,615,766	2,190,681
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	△ 18,631,125	△ 69,291
信託無形固定資産の取得による支出	△ 82	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,688,822	385,919
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,782,407	△ 407,702
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	1,782,407	407,702
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	△ 1,688,822	△ 385,919
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 18,631,207	△ 69,291
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	28,500,000	—
投資法人債の償還による支出	△ 25,000,000	—
分配金の支払額	△ 1,370,440	△ 1,142,415
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,129,559	△ 1,142,415
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 14,885,881	978,974
現金及び現金同等物の期首残高	19,625,398	4,739,517
現金及び現金同等物の期末残高	4,739,517	5,718,491

■ 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15期)	当期(第16期)	増減
現金及び預金	1,248,398	1,677,873	429,475
信託現金及び信託預金	8,308,964	8,836,681	527,717
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)	△ 4,817,845	△ 4,796,063	21,782
現金及び現金同等物	4,739,517	5,718,491	978,974

(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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{(D+E) \div 2\}$	1.4	1.4	0.9	0.7	0.7
② (年換算)	%		(2.9)	(2.9)	(1.9)	(1.5)	(1.4)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F+G) \div 2\}$	2.5	2.6	1.7	1.4	1.4
④ (年換算)	%		(5.1)	(5.2)	(3.5)	(3.0)	(2.8)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	56.5	56.2	51.0	49.9	49.8
⑥ 期末総資産負債比率	%	$(H+I) \div E$	39.3	38.2	44.9	46.4	46.3
⑦ NOI(Net Operating Income)	百万円	$A+J$	3,580	3,575	2,821	2,698	2,768
⑧ FFO(Funds from Operation)	百万円	$C+J$	2,840	2,827	2,091	1,882	1,859
⑨ 1口当たりFFO	円	$⑧ \div K$	29,315	29,183	21,585	19,430	19,185

(注1) 参照数値

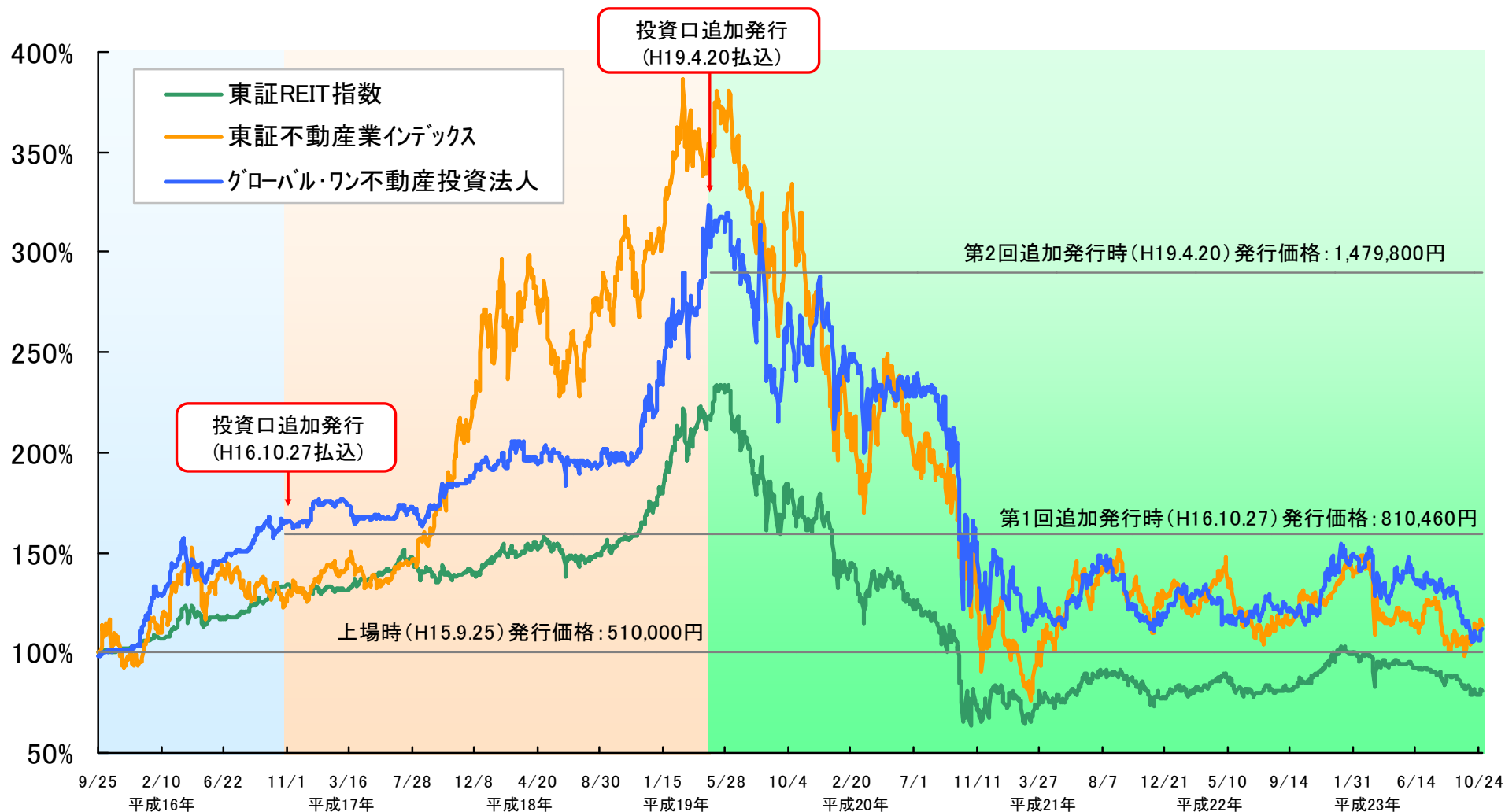
項目	期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
A 賃貸事業損益	百万円	2,729	2,770	2,100	1,958	1,991
B 経常利益	百万円	1,991	2,023	1,371	1,143	1,084
C 当期純利益	百万円	1,989	2,022	1,370	1,142	1,082
D 期首総資産	百万円	136,304	136,261	136,879	149,671	152,641
E 期末総資産	百万円	136,261	136,879	149,671	152,641	152,737
F 期首純資産	百万円	77,053	77,016	77,049	76,396	76,168
G 期末純資産	百万円	77,016	77,049	76,396	76,168	76,108
H 期末有利子負債	百万円	50,700	50,700	65,700	69,200	69,200
I 期末敷金有効活用分	百万円	2,855	1,638	1,638	1,638	1,638
J 減価償却費	百万円	850	805	721	740	776
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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
① 期末評価額	百万円	149,350	144,820	134,793	149,982	151,335
② 帳簿価額合計	百万円	125,308	125,201	124,631	142,462	141,749
③ (①-②)	百万円	24,041	19,618	10,161	7,519	9,585
④ 期末総資産	百万円	136,261	136,879	149,671	152,641	152,737
⑤ (③+④)	百万円	160,303	156,497	159,832	160,160	162,322
⑥ 期末有利子負債	百万円	50,700	50,700	65,700	69,200	69,200
⑦ 期末敷金有効活用分	百万円	2,855	1,638	1,638	1,638	1,638
⑧ LTV ((⑥+⑦)/⑤)	%	33.4	33.4	42.1	44.2	43.6

(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23年10月31日)



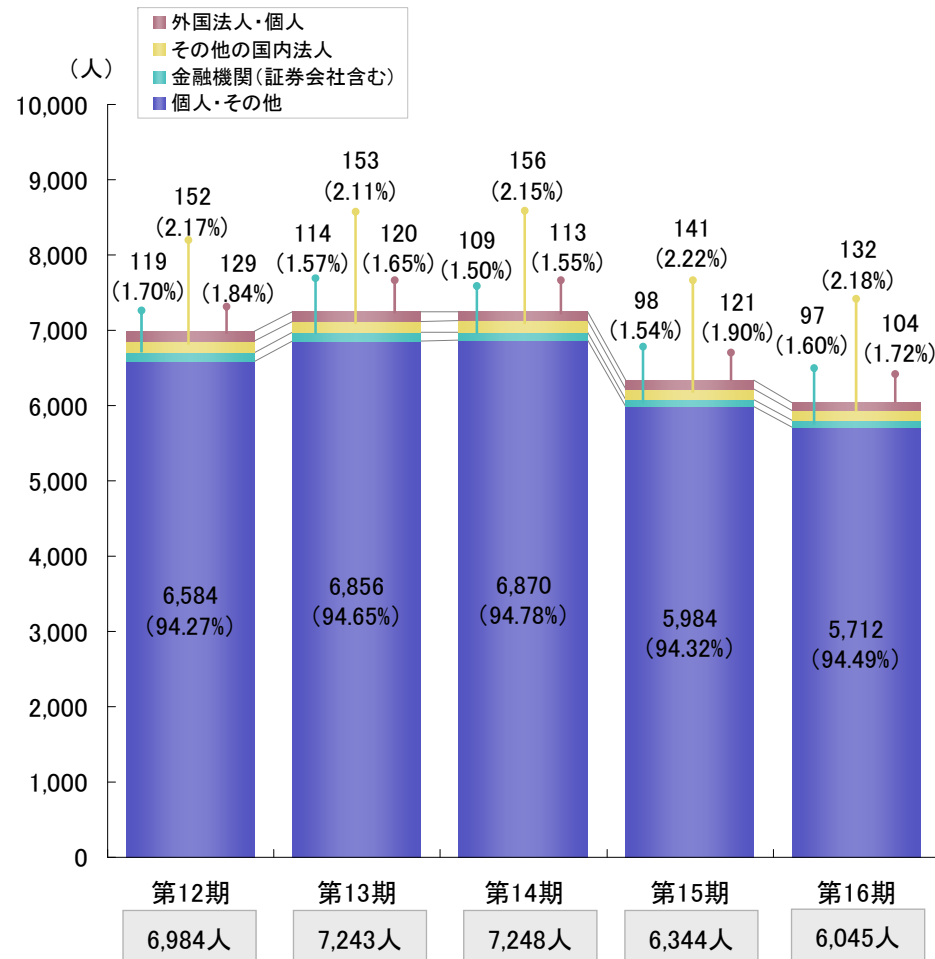
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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。

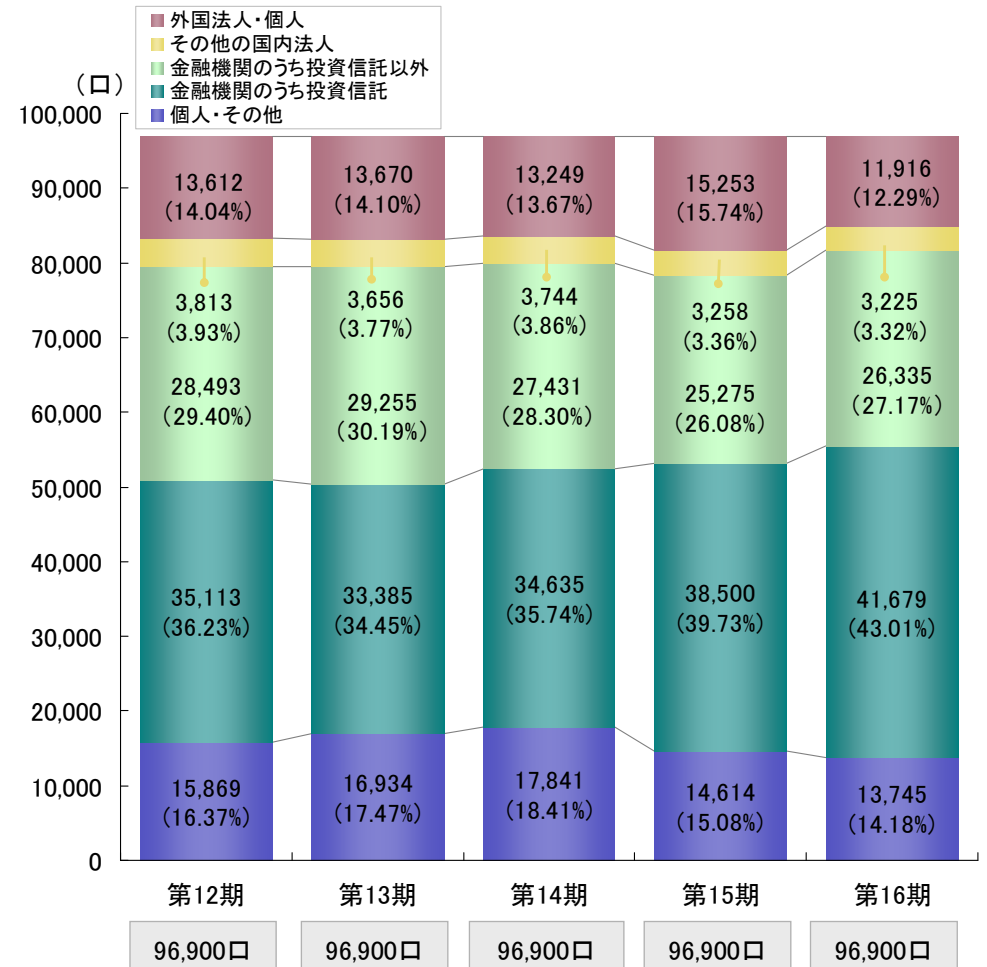
ただし、グローバル・ワン不動産投資法人の投資口価格指数のみ上場時公募価格510,000円を100%として算出しております。

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23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)	25,402	26.21
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,971	8.22
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,888	8.14
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,601	4.74
5	株式会社もみじ銀行	2,811	2.90
6	株式会社八十二銀行	2,520	2.60
7	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,242	2.31
8	株式会社三井住友銀行	1,778	1.83
9	朝日火災海上保険株式会社	1,500	1.54
9	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエイカンパ ニージェイピーワイ	1,500	1.54
	合 計	58,213	60.07

(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」、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16期(平成23年9月期)運用実績とトピックス

リーシング活動状況(大手町ファーストスクエア、近鉄新名古屋ビル)

- ・ 大手町は現在の環境を踏まえ、リーシング戦略の幅を広げて、積極的にテナント誘致を展開中
- ・ 名古屋の稼働率は下げ止まり、早期回復に向けリーシングを推進中

賃料改定状況

- ・ 第16期の改定実績は、全25件のうち、増額4件・減額12件(平均増減率 Δ 7.5%)

東日本大震災後の活動

- ・ 電力制限対象の6物件すべてにおいて制限値をクリア(電気事業法違反なし)
- ・ ビルの安全・安心を高めるため、防災面の取り組みを推進

ポートフォリオ稼働率

- ・ 第16期末稼働率 : 94.4%(前期比 Δ 0.5%)

リーシング活動状況(「大手町ファーストスクエア」及び「近鉄新名古屋ビル」)

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16期末の稼働率は70.8%(残り1フロア強(事務室約680坪))
- ・第16期の内覧件数は15件
- ・平成23年10月末時点で商談中のテナントは5社

■ リーシングの基本方針

<基本方針>

資産価値を大きく毀損させるようなテナント誘致は行わない

■ 環境認識と今後のリーシング戦略

欧米の財政不安に端を発した
景気後退リスクの高まり

周辺エリアの新築ビル竣工に
伴う需給の緩和

賃貸マーケット停滞の懸念

500坪に満たない中小規模の
オフィスニーズは比較的堅調

<今後のリーシング戦略>

賃料設定レンジをより広げると共に、フロア分割も視野に入れる

従前

1フロアニーズを
中心としたリーシング

分割
視野

今後

1フロアニーズだけでなく、
中小規模ニーズにも
範囲を拡大

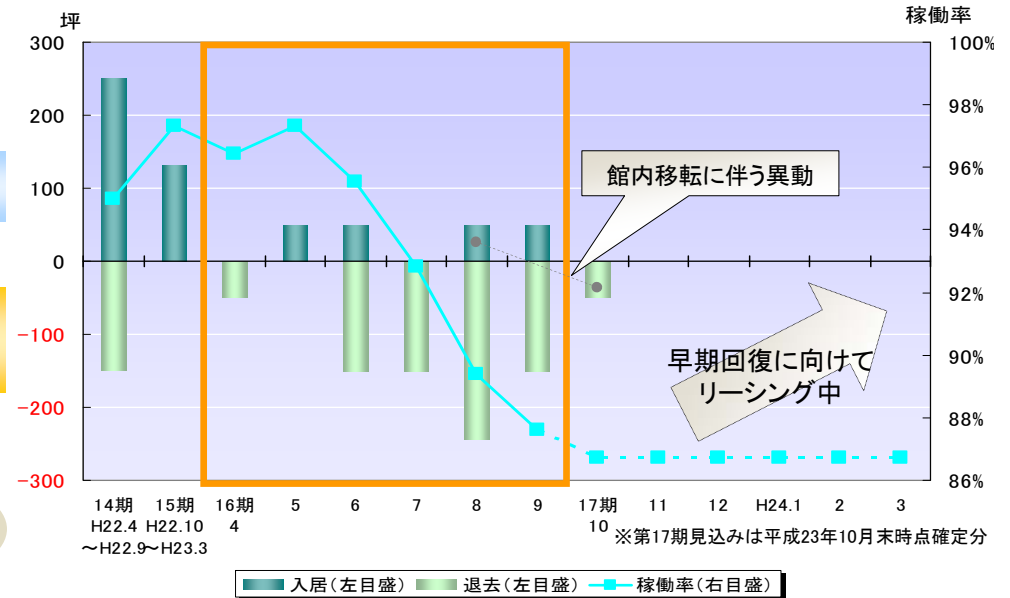


グローバル・ワン不動産投資法人

近鉄新名古屋ビル

■ 直近リーシング状況

- ・第16期末の稼働率は87.6%(第16期中に5テナント退去、3テナント入居)
- ・今後新たな解約予定はなく、稼働率は下げ止まり
- ・館内移転実施(※)によりテナント誘致態勢を整備
(※)退去に伴う「虫食い」区画を解消、稀少性の高い大型貸室を創出
- ・平成23年10月末時点で商談中のテナントは5社
～名古屋駅前の好立地に加え、外部要因(近隣ビル建替)により、
引続きテナント候補情報は豊富

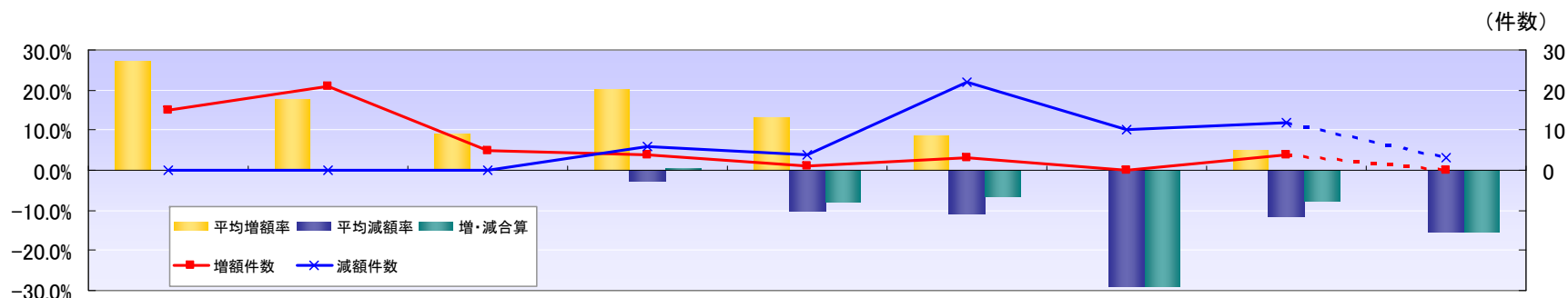


Global Alliance Realty

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

賃料改定状況

- 第16期の改定実績は、全25件のうち、増額4件（平均増額率4.8%）、減額12件（平均減額率 Δ 11.5%）で、平均増減率は Δ 7.5%
- 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 (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期見込(注2) (平成24年3月期)
契約更改対象面積(㎡)	8,808	11,696	6,473	35,775	5,702	20,005	14,508	22,283	7,060
件数	19	27	13	25	12	36	18	25	13
賃料増額面積(㎡)	6,977	8,810	1,492	5,899	337	4,248	-	3,848	-
平均増額率	27.1%	17.7%	9.0%	20.1%	13.2%	8.6%	-	4.8%	-
増額件数	15	21	5	4	1	3	-	4	-
賃料減額面積(㎡)	-	-	-	16,148	2,475	12,318	11,973	11,961	2,873
平均減額率	-	-	-	Δ 2.7%	Δ 10.2%	Δ 10.8%	Δ 29.0%	Δ 11.5%	Δ 15.5%
減額件数	-	-	-	6	4	22	10	12	3
増・減合算	27.1%	17.7%	9.0%	0.4%	Δ 8.0%	Δ 6.5%	Δ 29.0%	Δ 7.5%	Δ 15.5%

(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

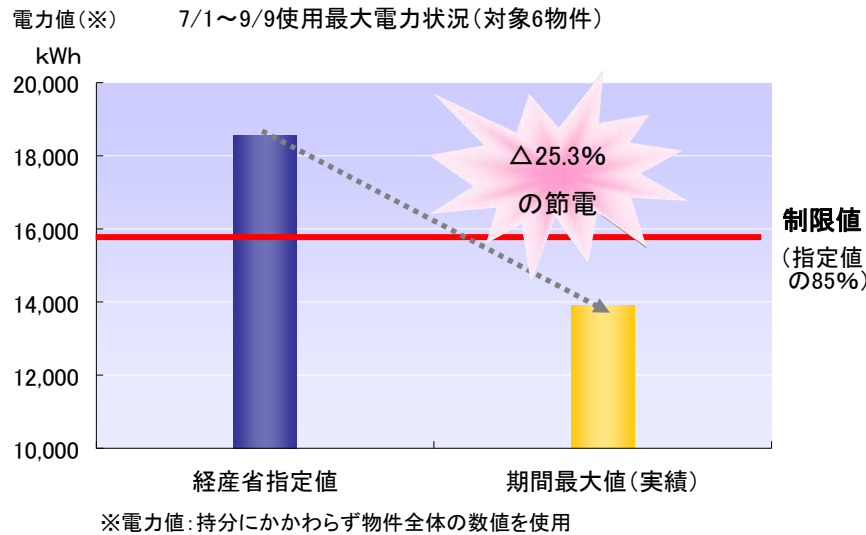
(注2) 第17期見込は平成23年10月末確定、内定分

東日本大震災後の活動

- ・ 節電対策の結果、電力制限対象の6物件すべてにおいて制限値をクリア(電気事業法違反なし)
- ・ ビルの安全・安心を高めるため、防災面の取り組みを推進

節電結果と今後の取り組み

- ①7/1~9/9の電気事業法に基づく使用最大電力制限について、対象6物件(※)はいずれも制限値を下回る結果(同法27条違反なし)
(※)大手町・平河町・銀座・南青山・天王洲・さいたま
- ②今後も電力供給状況は逼迫するものと想定し、使用量削減に向けた取り組みを引き続き実施予定



【第17期の節電に関する取り組み予定】

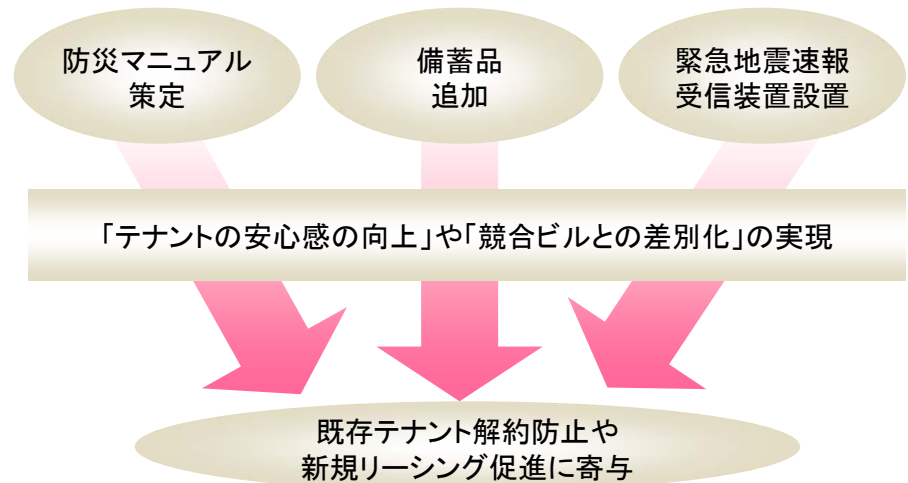
各階バックヤード照明センサー制御新設工事／誘導灯更新工事／
照明人感センサー設置工事／空調機及び給排気ファンインバータ更新工事

防災面の取り組みとねらい

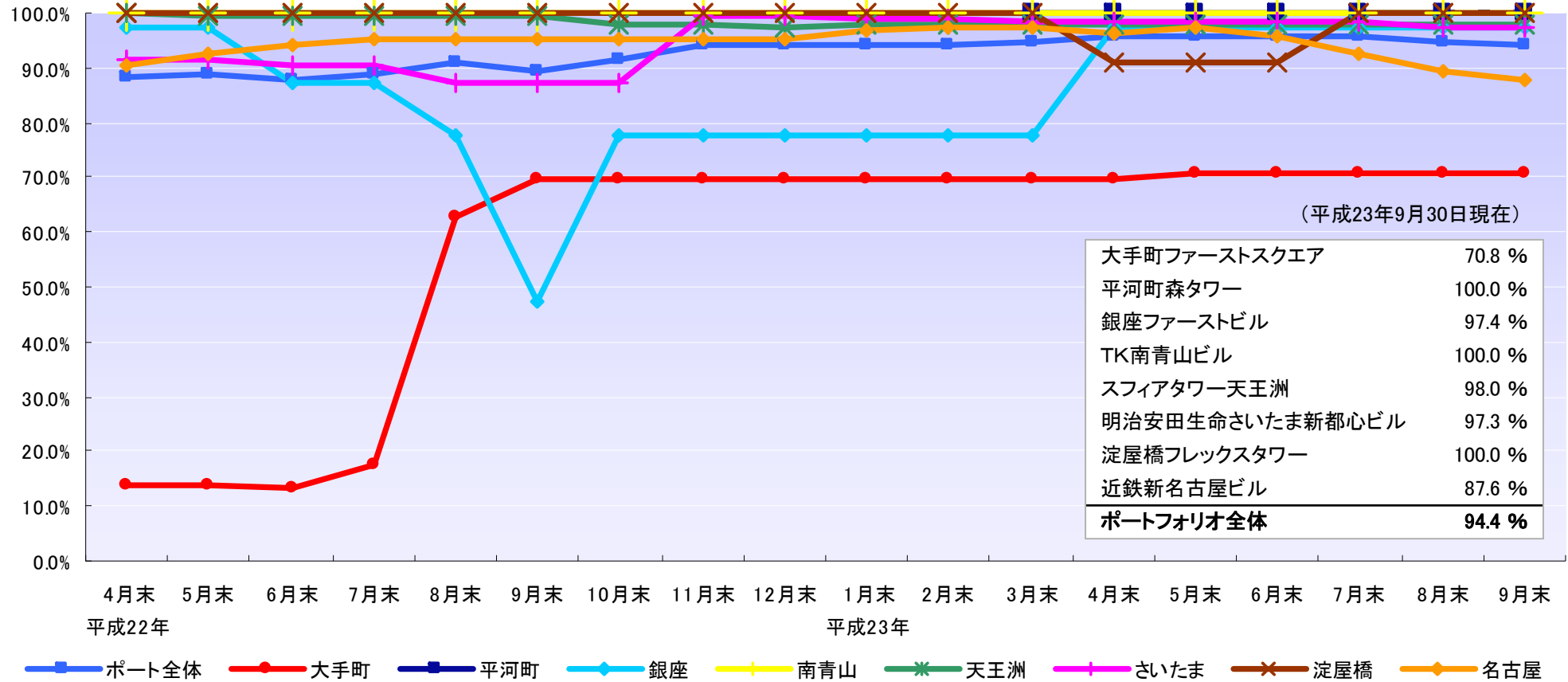
実施済、または実施予定の取り組み

- ①スフィアタワー天王洲
 - ・テナントと協働した防災マニュアルの策定(実施中)
⇒防災意識及びテナントの安心感の向上
 - ・備蓄品(毛布・携帯用トイレ等)の追加(実施予定)
⇒インフラ復旧までの間のビル内滞在への備え
- ②近鉄新名古屋ビル
 - ・緊急地震速報受信装置の設置(実施済)
⇒地震や津波の到達前に、ビル内に危険を知らせることが可能

■取り組みのねらいと効果



ポートフォリオ稼働率



ポートフォリオ全体(8物件)稼働率 : 94.4% (平成23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

物件名	取得価額 (百万円)	取得時鑑定評価額 (百万円) (注1)	第13期末評価額 (百万円) (注1)	第14期末評価額 (百万円) (注1)	第15期末評価額 (百万円) (注1)	第16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	※ 25,600	25,600	25,700	26,300	3.8	3.3	3.8
平河町森タワー	18,200	18,800	—	—	18,800	18,800	4.2	4.1	4.4
銀座ファーストビル	12,282	12,500	12,500	10,800	9,990	9,990	4.5	4.3	4.7
TK南青山ビル	35,000	35,040	36,260	29,030	29,920	30,680	4.2	3.9	4.2
スフィアタワー天王洲(注4)	12,114	12,596	※ 17,755	17,688	17,152	17,420	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	23,615	23,375	21,750	21,775	5.7	5.4	5.9
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	7,990	7,300	6,070	6,070	4.9	4.7	5.1
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	※ 21,100	21,000	20,600	20,300	5.1	4.8	5.3
ポートフォリオ全体	148,477	150,196	144,820	134,793	149,982	151,335	4.6	4.3	4.7

(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： 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

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16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16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16期末 評価額 (百万円) ①	第16期末 帳簿価額 (百万円) ②	差額 (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	26,300	23,735	2,564	10.8
平河町森タワー	18,800	18,289	510	2.7
銀座ファーストビル	9,990	12,161	△2,171	△17.8
TK南青山ビル	30,680	34,175	△3,495	△10.2
スフィアタワー天王洲(注4)	17,420	10,598	6,821	64.3
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,775	20,645	1,129	5.4
淀屋橋フレックスタワー	6,070	7,433	△1,363	△18.3
近鉄新名古屋ビル	20,300	14,710	5,589	37.9
ポートフォリオ全体	151,335	141,749	9,585	6.7
	1口当たり差額		98千円	

物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第16期(平成23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	343		281	339	723	900	202	763	4,087
賃貸事業収入	百万円	(注1)		281	338	723	847	202	762	4,033
その他賃貸事業収入	百万円			0	0	—	52	—	0	53
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	228		166	266	352	482	130	312	2,095
外部委託費	百万円	(注1)	(注2)	23	49	60	94	18	75	450
水道光熱費	百万円			32	41	115	72	18	53	348
公租公課	百万円			44	75	62	64	21	60	420
保険料	百万円			0	0	1	1	0	1	7
修繕費	百万円			4	8	27	9	2	8	74
減価償却費	百万円			60	89	81	239	67	103	776
その他賃貸事業費用	百万円			0	0	4	0	1	10	18
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	百万円			114	376	115	73	370	418	72
D. NOI (C+減価償却費)	百万円	180	444	175	162	452	658	140	554	2,768
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)	%	1.54	4.88	2.86	0.92	7.47	5.79	3.57	6.57	3.72

(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23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	12.1
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	9.996
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	8,364.08	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	3,891.08	3.9
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	3.7
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			53,807.57	54.2

(注)「総賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、森ビル株式会社については小数点第4位を、それ以外のテナント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。

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

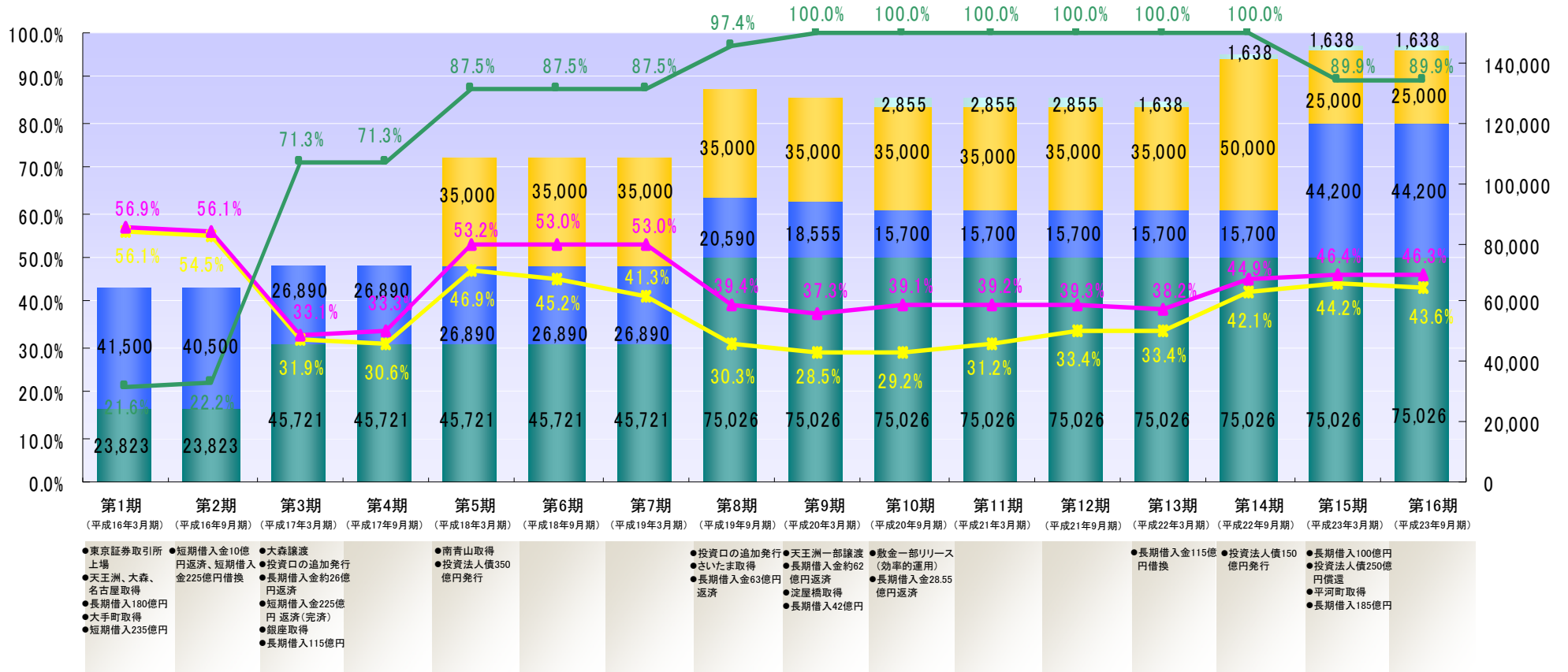
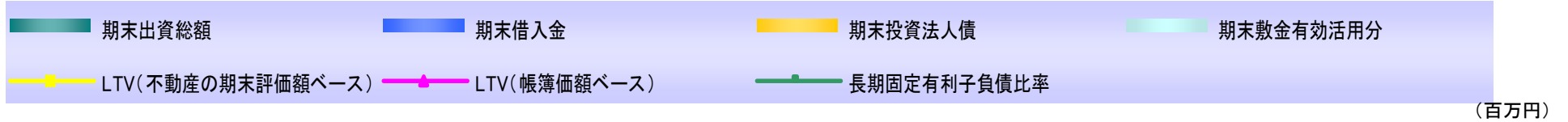


セクション3

財務戦略、第17期(平成24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
- 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

デットファイナンスの状況(平成23年9月30日現在)

- ・ 長期比率100%、固定金利比率89.9%
- ・ 資金調達先の多様化を推進

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	44,200百万円
うち、投資法人債	25,000百万円
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)	46.3%
⑤ LTV(不動産の期末評価額ベース)	43.6%
⑥ 長期比率	100.0%
⑦ 固定金利比率	89.9%
⑧ 平均調達期間(注2)	5.00年
⑨ 平均残存期間(注2)	3.16年
⑩ 平均調達利率(年率)(注2)	1.39%

- (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) 期末時点における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	10,100	22.9%
三菱UFJ信託銀行株式会社	10,100	22.9%
株式会社日本政策投資銀行	9,000	20.4%
農林中央金庫	3,000	6.8%
株式会社福岡銀行	3,000	6.8%
株式会社三井住友銀行	2,000	4.5%
株式会社伊予銀行	1,500	3.4%
オリックス信託銀行株式会社	1,000	2.3%
株式会社七十七銀行	1,000	2.3%
株式会社常陽銀行	1,000	2.3%
株式会社南都銀行	1,000	2.3%
日本興亜損害保険株式会社	1,000	2.3%
株式会社足利銀行	500	1.1%
合 計	44,200	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23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	平均利率 (注1)(%)	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				平成22年 10月20日	1.29618 固定金利	平成27年 9月30日
	三菱UFJ信託銀行	1,500						
	福岡銀行	1,000						
	伊予銀行	500						
	オリックス信託銀行	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				

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	平均利率 (注1)(%)	返済期限		
長期借入金	三菱東京UFJ銀行	2,000	平成23年 3月1日	0.84 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					
	三菱東京UFJ銀行	1,500				平成26年 3月31日	1.18822 固定金利
	三菱UFJ信託銀行	1,500					
	三井住友銀行	2,000					
	福岡銀行	2,000					
	オリックス信託銀行	500					
	小計	7,500					
	日本政策投資銀行	4,000					1.91808 固定金利
合計	44,200						

- 全て無担保・無保証
- 全て期日一括返済

(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位を四捨五入して表示しております。
 (注2) 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平均利率を記載しております。

投資法人債の状況(平成23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2回(7年債)	10,000	平成17年 10月21日	1.51	無担保 無保証	平成24年 10月19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		平成29年 9月29日						
合計	25,000								

(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

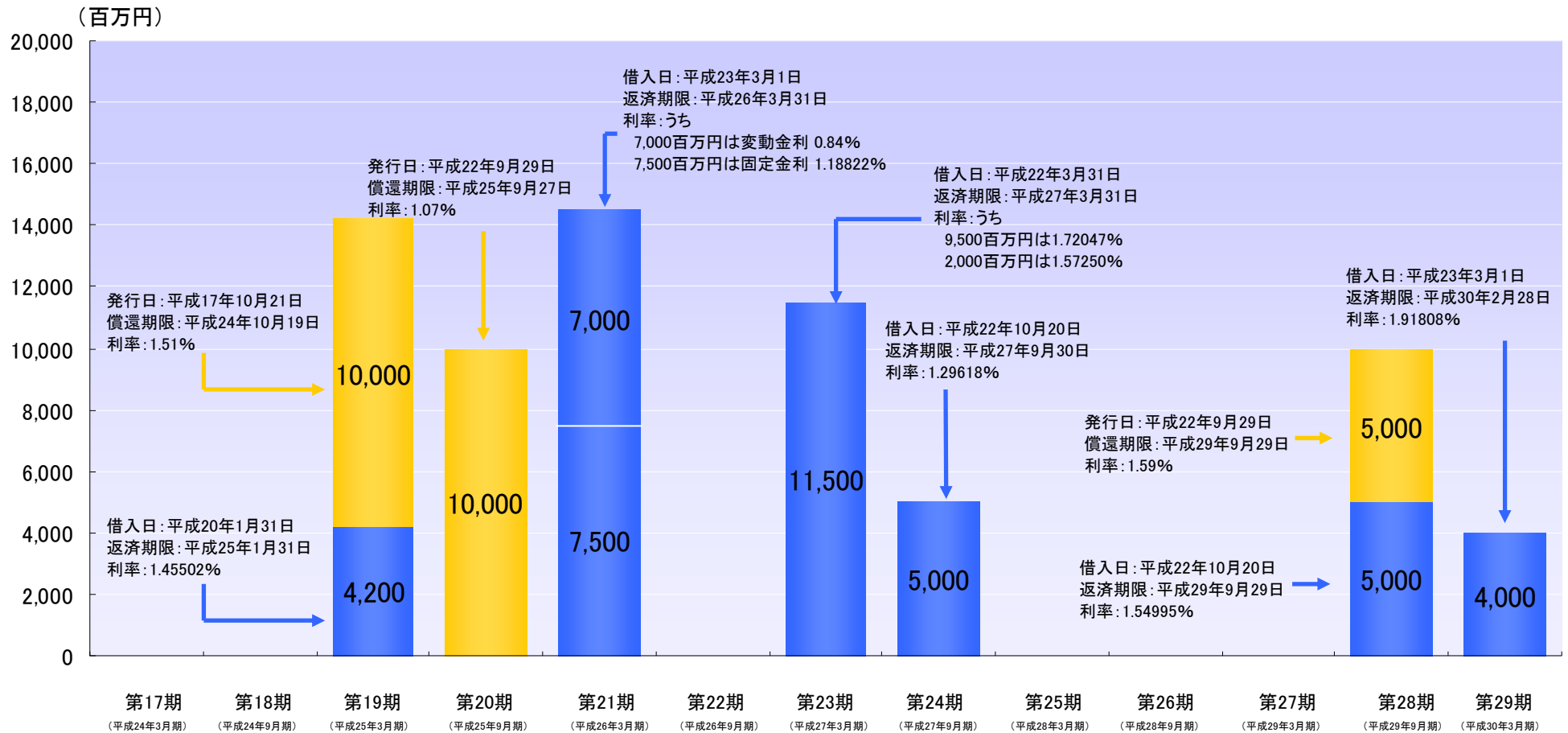
格付会社	格付内容
ムーディーズ・ジャパン株式会社	無担保長期債務格付(注) : A3
	格付け見通し : ネガティブ
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期優先債務格付 : AA-
	格付けの見通し : 安定的
	債券格付(注) : AA-

(注) 既発行の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23年9月30日現在)

- 平均調達期間5.00年、平均残存期間3.16年、平均調達利率1.39%
- 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)



第17期(平成24年3月期)決算予想

(単位:百万円)

項目	第14期 (H22.9)	第15期 (H23.3)	第16期 (H23.9)	予想	
				第17期 (H24.3)	前期比
営業収益	4,220	3,962	4,087	4,343	255 6.3%
営業利益	1,724	1,569	1,606	1,792	185 11.5%
経常利益	1,371	1,143	1,084	1,260	176 16.3%
当期純利益	1,370	1,142	1,082	1,259	177 16.4%
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)	14,141	11,791	11,167	13,000 (注3)	1,833 16.4%
1口当たり 分配金(円)	14,142	11,791	11,167	13,000 (注3)	1,833 16.4%

(注1) 第17期予想の前提条件の詳細は、平成23年11月17日公表の第16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表示しております。

<前提条件>(注1)

- 運用資産は第16期の保有8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773百万円(前期比△4百万円)
賃貸事業費用以外の想定営業費用
約417百万円(同+31百万円)
想定営業外費用(支払利息等)
約532百万円(同+3百万円)

<主な増減要因等>

- 営業収益(前期比+255百万円)
 - ① 賃貸事業収入(同+309百万円)
 - (1) フリーレント額の減少による増加
(南青山、銀座、さいたま)
 - (2) 稼働率低下、賃料改定による減少
(名古屋、天王洲)
 - * 第17期に付与しているフリーレント見込額:
約49百万円(第18期以降、段階的に解消)
 - ② その他賃貸事業収入(同△53百万円)
第16期に計上した解約違約金収入の消失
- 営業費用(前期比+70百万円)
 - ・ 修繕費等の増加



セクション4

ご参考資料

ポートフォリオ (平成23年9月30日現在)

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



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12.5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：185億円
 - ◆ 平均総賃貸可能面積：13,144m²



ポートフォリオの特徴(その1)「近」

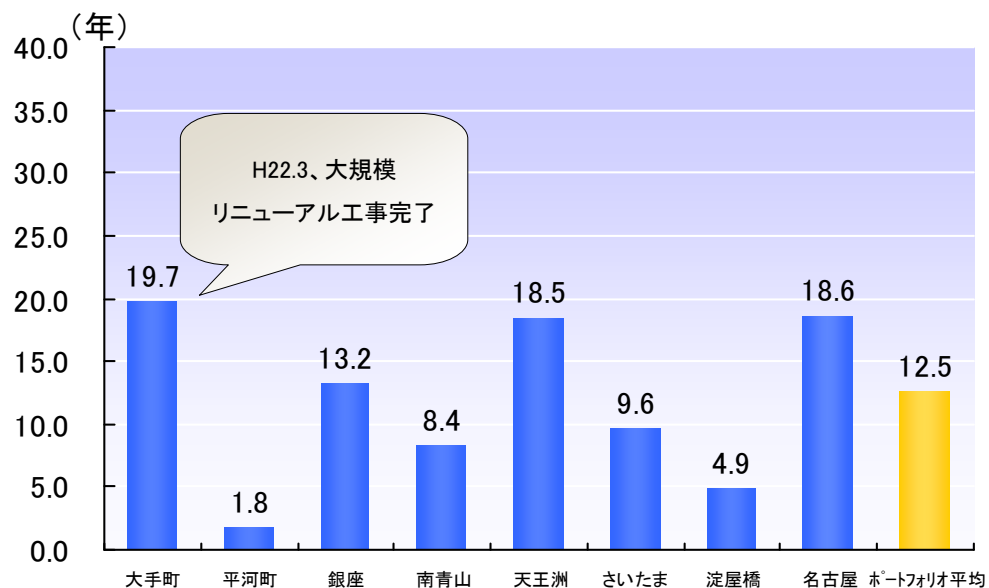


最寄駅直結 又は 徒歩5分以内



ポートフォリオの特徴(その2)「新」(平成23年9月30日現在)

築年数



(注1) 平成23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12.5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。

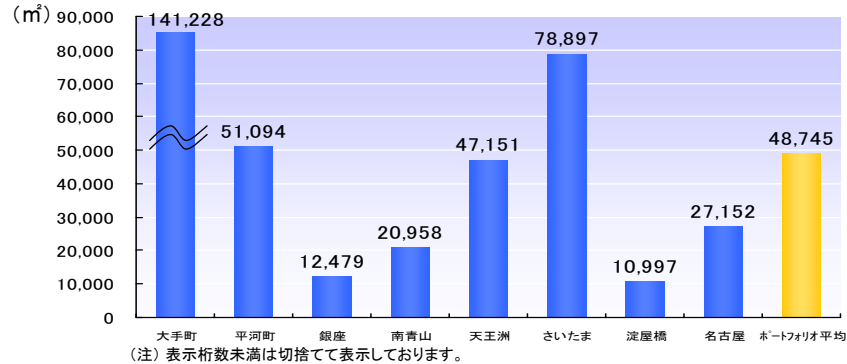
ポートフォリオ全体のPML値

2.0%



ポートフォリオの特徴(その3)「大」(平成23年9月30日現在)

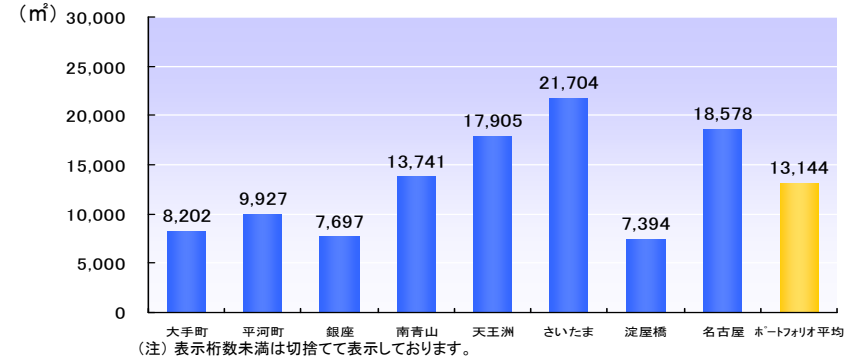
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



1物件当たり平均延床面積

48,745㎡

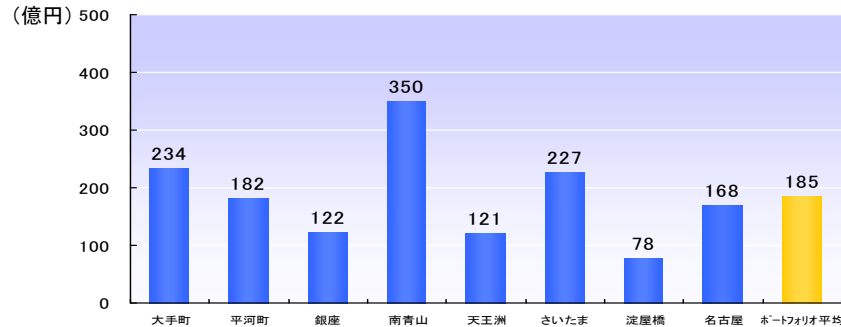
総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)



1物件当たり平均総賃貸可能面積

13,144㎡

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。

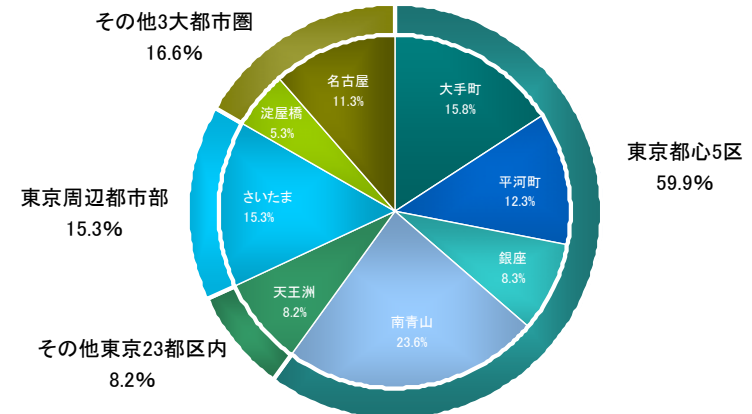
取得価額の総額

8物件 1,484億円

1物件当たり平均取得価額

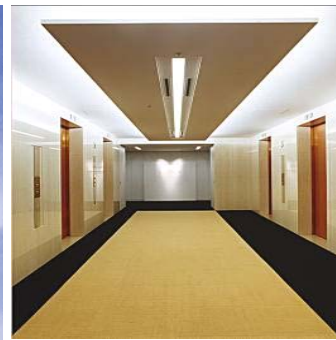
185億円

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)
期末鑑定評価額:	26,300百万円 (平成23年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	8,202.45㎡ (平成23年9月30日時点)
稼働率:	70.8% (平成23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）

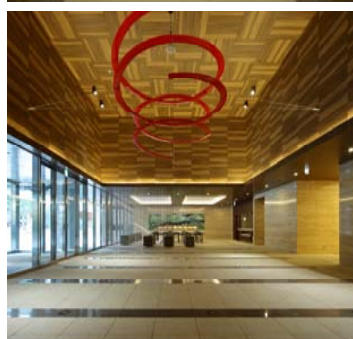
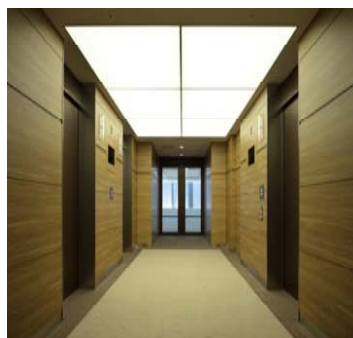


(注1) 共有部分についての本投資法人持分

部分		部分	
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階付地上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: 18,800百万円 (平成23年9月30日時点)

総賃貸可能面積: 9,927.84㎡ (平成23年9月30日時点)

稼働率: 100.0% (平成23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

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。

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)
期末鑑定評価額:	9,990百万円 (平成23年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,697.78㎡ (平成23年9月30日時点)
稼働率:	97.4% (平成23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)
期末鑑定評価額:	30,680百万円 (平成23年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	13,741.76㎡ (平成23年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成23年9月30日時点)
契約形態:	普通借家契約



スフィアタワー天王洲



物件概要

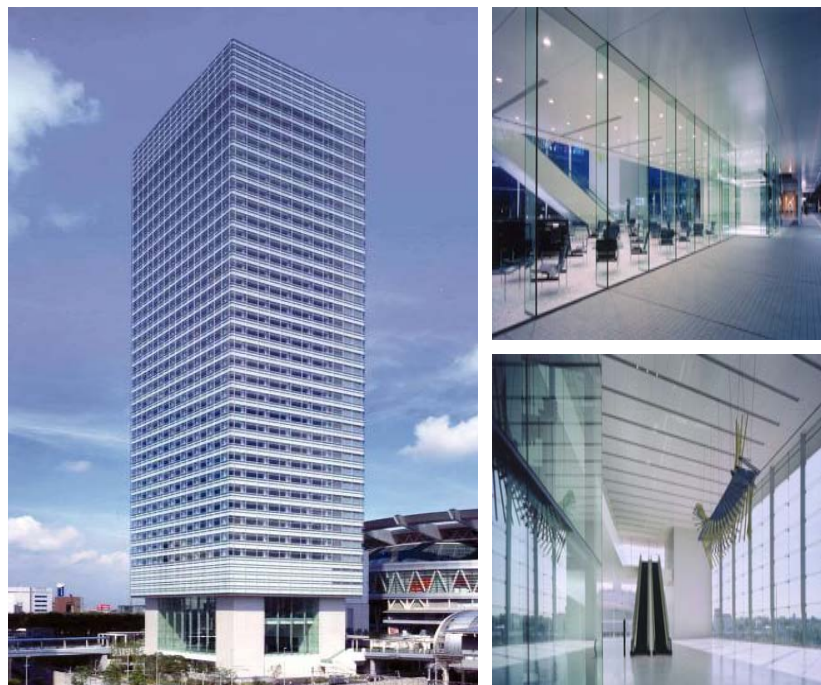
所在地:	品川区東品川二丁目2番8号
面積:	(土地) 6,106.11㎡ (建物) 47,151.72㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付地上27階建
建築時期:	(事務所) 平成5年4月 (機械室) 平成3年6月(共有)

※ 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)
期末鑑定評価額:	17,420百万円 (平成23年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	17,905.32㎡ (平成23年9月30日時点)
稼働率:	98.0% (平成23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)
期末鑑定評価額:	21,775百万円 (平成23年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32㎡ (平成23年9月30日時点)
稼働率:	97.3% (平成23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)
期末鑑定評価額:	6,070百万円 (平成23年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成23年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成23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)



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)
期末鑑定評価額:	20,300百万円 (平成23年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	18,578.28㎡ (平成23年9月30日時点)
稼働率:	87.6% (平成23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

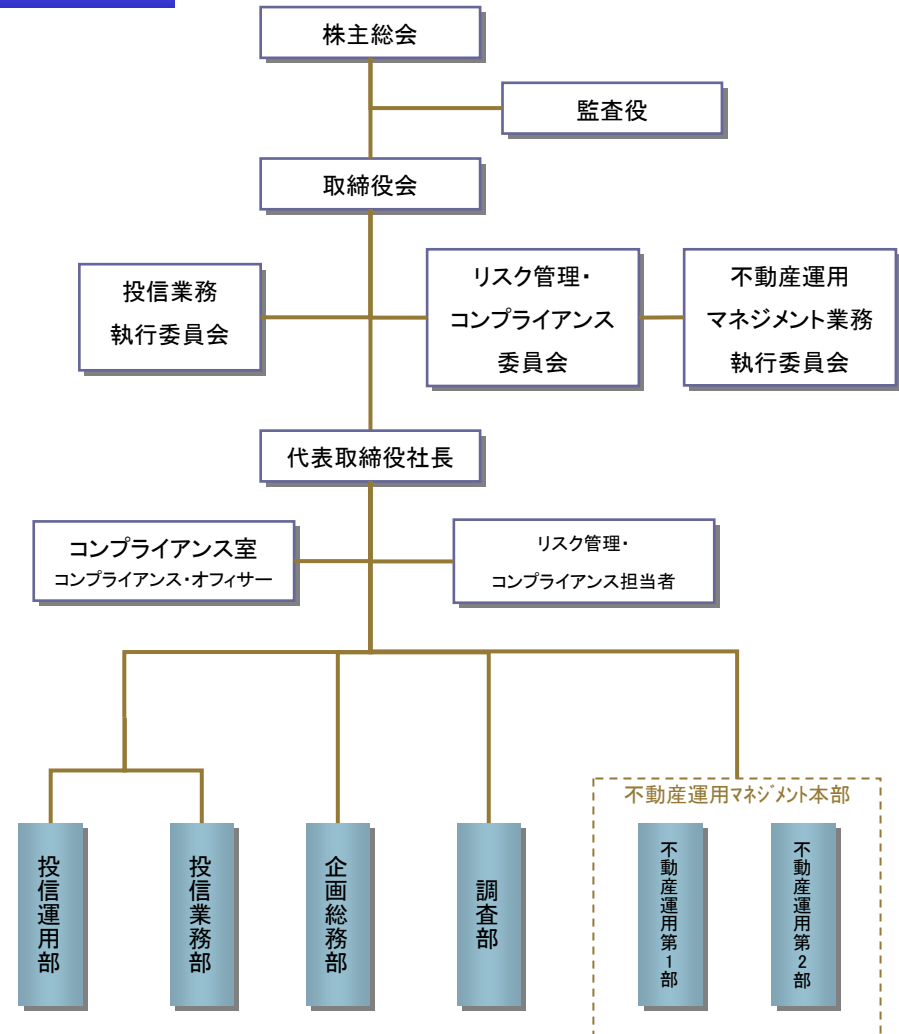
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第322号
 (社)投資信託協会会員、(社)日本証券投資顧問業協会会員

- 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23年10月1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)	2名 執行役員コンプライアンス室副室長 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 執行役員(投信業務部担当) 投信業務部長	○	101億円
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)		○	101億円
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%		4名		252億円

(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 投信業務部長 伊藤尚 TEL 03-3262-1494