



グローバル・ワン不動産投資法人

(銘柄コード： 8 9 5 8)

運 用 状 況 説 明 資 料

平 成 2 4 年 3 月 6 日

グローバル・ワン不動産投資法人

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

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

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

目次

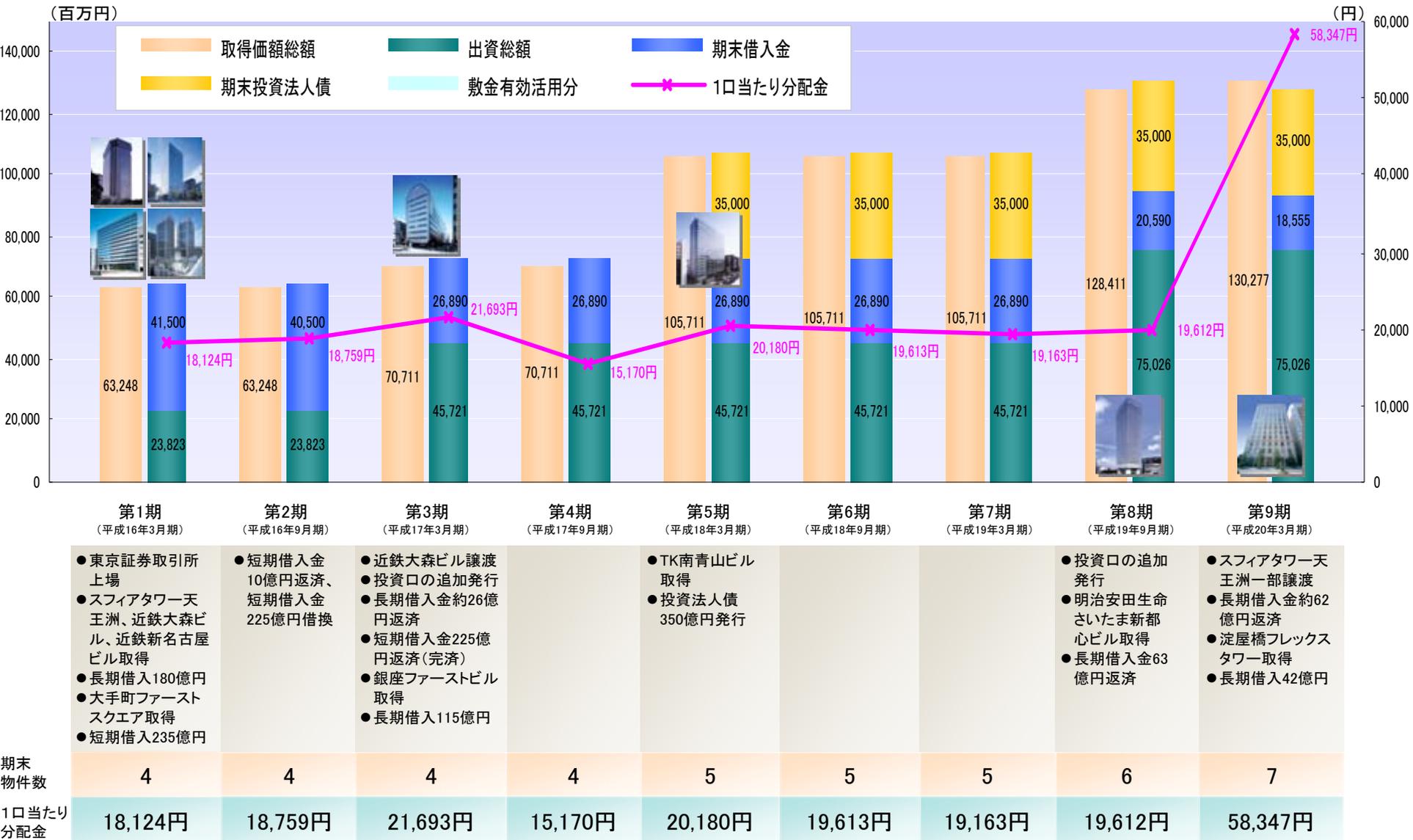
セクション1	：	本投資法人の軌跡と業績	.....	2
セクション2	：	運用資産の状況	.....	9
セクション3	：	財務の状況	.....	20
セクション4	：	資産運用会社の概要	.....	26
セクション5	：	ご参考資料	.....	29



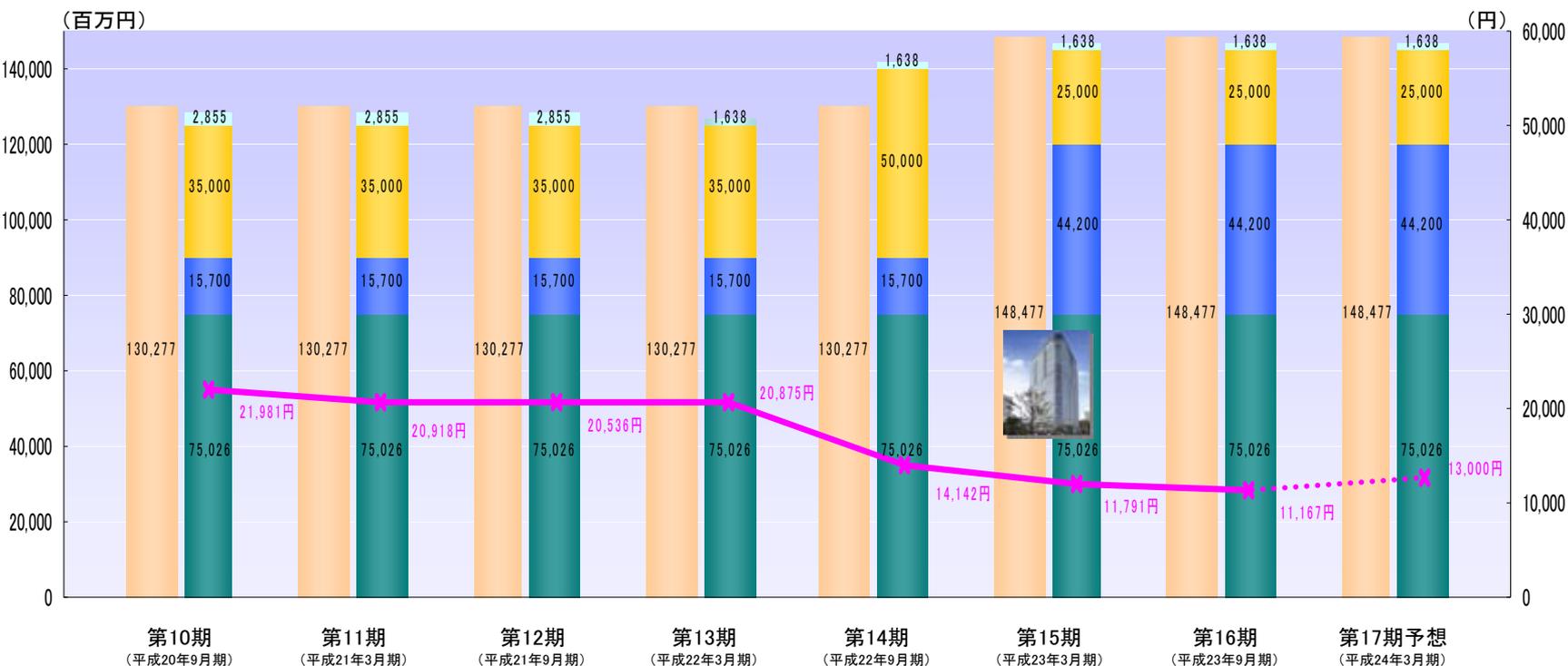
セクション1

本投資法人の軌跡と業績

本投資法人の軌跡①(第1期～第9期)



本投資法人の軌跡②(第10期～第17期予想)

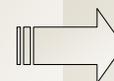


- 敷金一部リリース (効率的運用)
- 長期借入金28.55億円返済

- 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
- 平河町森タワー取得
- 長期借入185億円



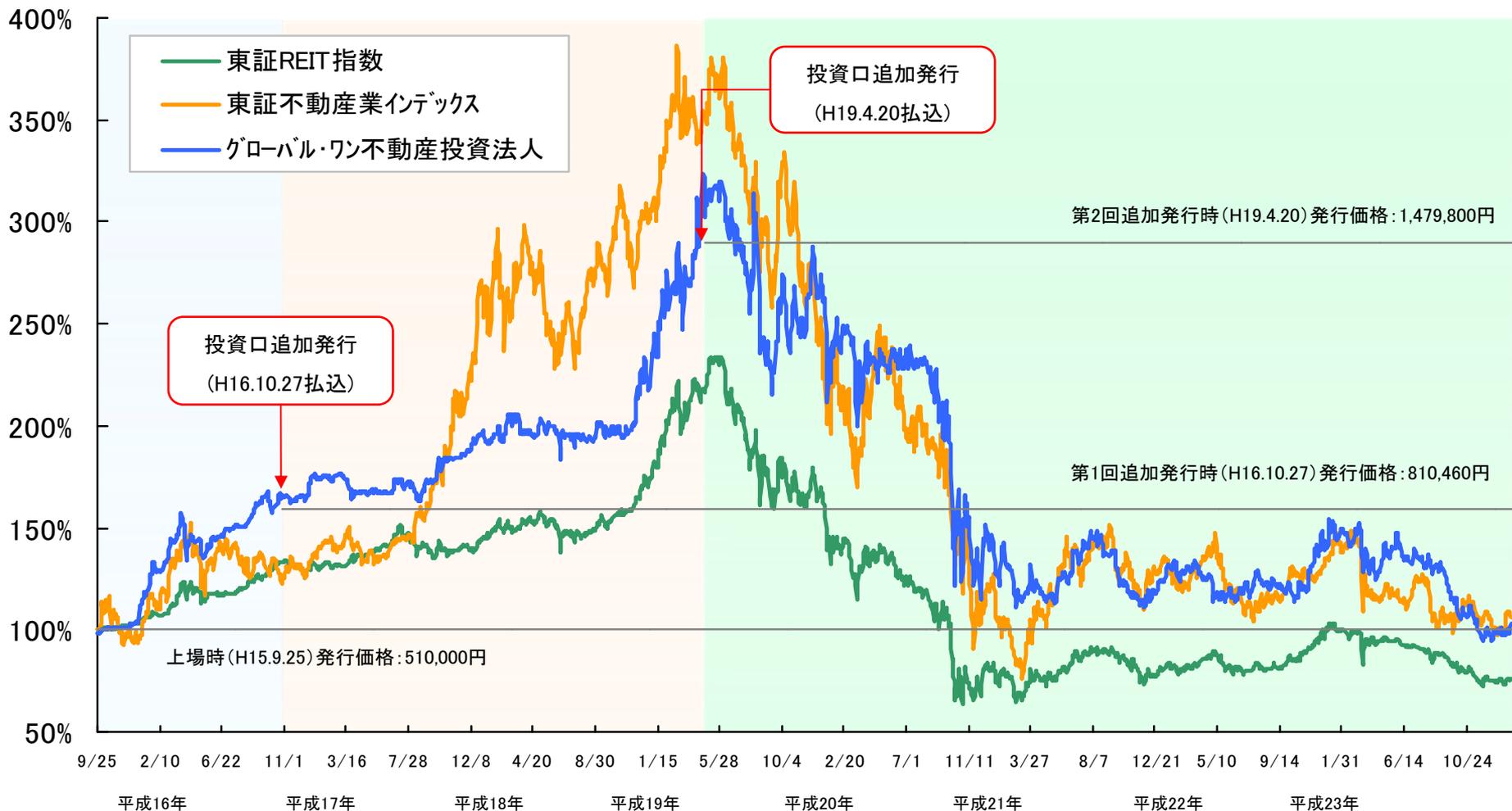
1口当たり分配金累計
(第1期～第16期): 332,071円

期末
物件数

1口当たり
分配金

期末物件数	7	7	7	7	7	8	8	8
1口当たり分配金	21,981円	20,918円	20,536円	20,875円	14,142円	11,791円	11,167円	13,000円

投資口価格の相対推移(期間:平成15年9月25日～平成24年1月31日)

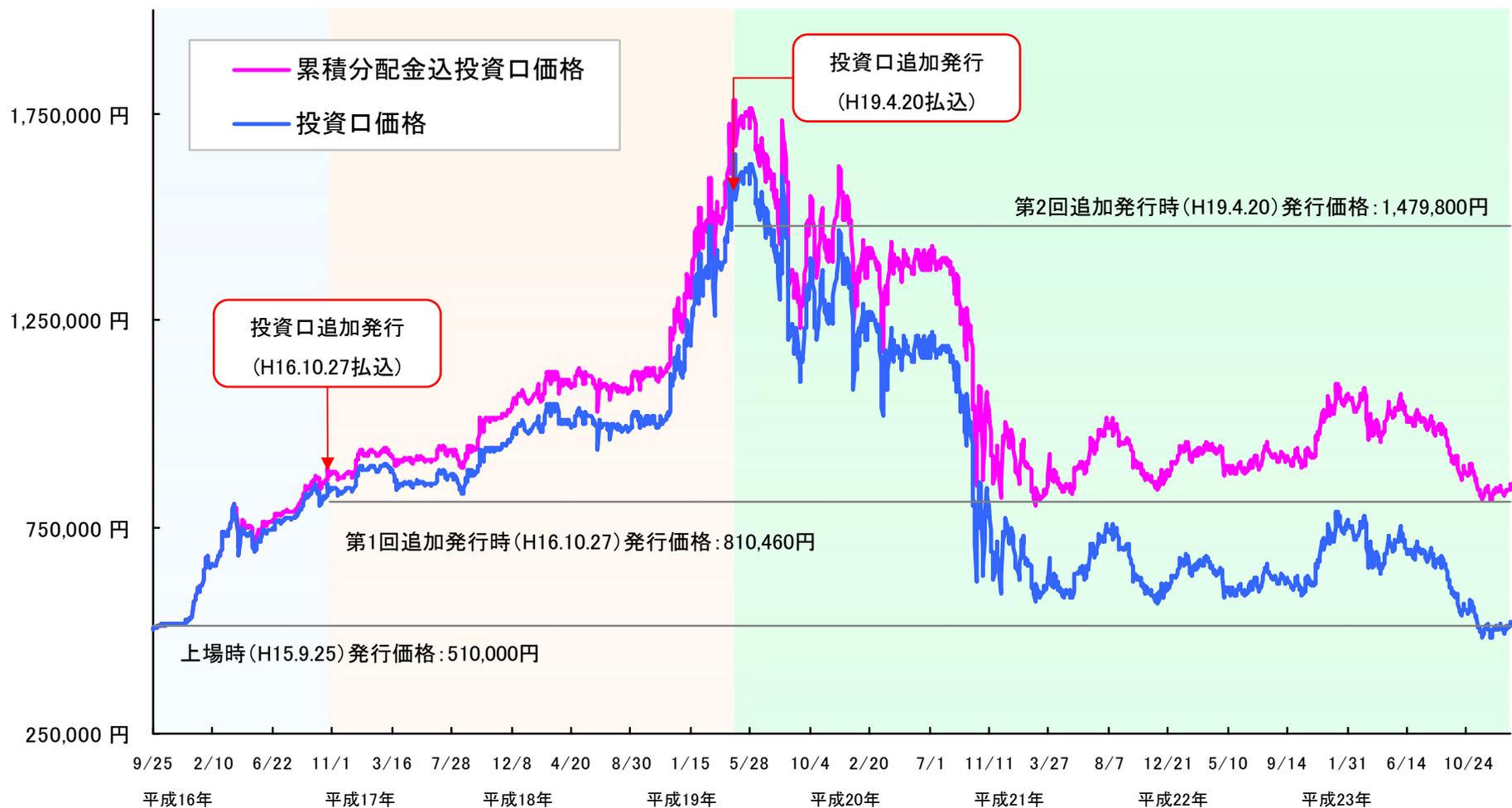


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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。

投資口価格の推移(期間:平成15年9月25日～平成24年1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

業績の推移と第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、次頁をご覧ください。

(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
賃貸事業費用以外の想定営業費用
約417百万円
想定営業外費用(支払利息等)
約532百万円
- 借入金総額および投資法人債発行額に変動がないことを前提

<ポイント>

- 第16期比、増収増益(第14期から続いた減配より反転)
- 第17期に付与しているフリーレント見込額: 約49百万円
- テナントの入退去については、平成23年9月28日現在で確定・内定しているもののみを反映しており、交渉中のものは含まない想定

第17期(平成24年3月期)決算予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第17期:平成23年10月1日～平成24年3月31日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたりましては、現保有物件8物件(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)のみを保有し、平成24年3月期末(平成24年3月31日)までの間、異動(追加物件の取得、既存物件の売却)がないことを前提として計算しております。 運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年9月30日現在の発行済投資口数96,900口を前提としております。 1口当たり分配金につきましても上記発行済投資口数96,900口を前提として算出しております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しております。 平河町森タワーに係る売主との固定資産税、都市計画税の精算分は、平河町森タワーの取得原価に算入されるため、平成24年3月期の営業費用にはなりません。ただし、平成24年9月期以降に納付する平河町森タワーに係る固定資産税及び都市計画税(償却資産税を除く平成23年度税額:年間約61百万円、6ヶ月換算約31百万円)は、平成24年9月期以降営業費用となります。 賃貸事業に係る外部委託費は約451百万円、公租公課は約420百万円と想定しております。 修繕費は約115百万円を想定しておりますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が想定金額を上回る可能性があります。 減価償却費は定額法により算出します。減価償却費は、対象資産の保有期間に応じて費用計上することとし、約773百万円と想定しております。 賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管・一般事務委託手数料等)は、約417百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用については、支払利息等合計約532百万円を想定しております。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年9月30日現在、総額44,200百万円の借入れがあり、平成24年3月期末(平成24年3月31日)まで借入金残高に変動がないことを前提としております。なお、平成23年9月30日現在、借入金総額44,200百万円は全て長期借入金であり、うち固定金利の借入金は37,200百万円、変動金利の借入金は7,000百万円です。 借入金の変動により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 平成23年9月30日現在、総額25,000百万円の投資法人債発行残高があり、平成24年3月期末(平成24年3月31日)まで投資法人債の発行残高に変動がないことを前提としております。なお、投資法人債の金利は、全て固定金利です。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(1口当たり分配金)は、本規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の上場規制、社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。





セクション2

運用資産の状況

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。

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」、
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」

基本方針、投資の視点および運用の特徴①

<基本方針>

「長期的資産価値の維持」「安定的賃料収入の確保」の実現をめざし、不動産の「質」を重視した、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選別投資

<投資の視点>

- 長期投資 = 景気変動や需給バランスの変化による影響は避けられない
 - ▶ 「市場低迷期」を念頭に置いた物件検証
 - 陳腐化抵抗カ
 - 売買市場における流動性
 - 「収益性」と「リスク」のバランス
- 「質」の高い不動産
 - ▶ 中長期的に競争力を維持できる資質を持った物件
 - 所在エリア自体の賃貸需要、競争力が高い
 - エリア内での優位性、競争力が高い

基本方針、投資の視点および運用の特徴②

この方針を具現化するキーワードは…

近

立地の優れた物件

- 「立地」はテナントの最重要評価項目
- 「距離」の優位性は経年劣化しない

新

築年数の浅い物件

- ビルの「基本骨格」「基本性能」の指標
- 機能・仕様に対する「時代水準」の変化への対応力

大

大型の物件

- エリアの代表的ビルとしての認知度・顕示性の高さ
- 大規模ビル特有のグレード感やステータス

<運用の特徴>

- 資産規模拡大のみにとらわれない運用姿勢
- 目の行き届いた、きめ細かな物件運営

不動産ポートフォリオ(平成24年1月末現在)



■ 大手町ファーストスクエア

東京大手町のランドマーク。トップクオリティのツインタワー



■ 平河町森タワー

日本の中枢機関に近接する、交通至便な環境配慮型ハイグレードタワー



■ 銀座ファーストビル

ブランド地区・銀座のコアゾーンに立地。地下鉄駅に直結の大型ビル



■ TK南青山ビル

ブランド性が高い青山に立地。ガラス張りのシンボリックな大型ビル



■ スフィアタワー天王洲

天王洲アイランド直結。国内外に交通至便なハイグレード超高層ビル



■ 明治安田生命さいたま新都心ビル

さいたま新都心駅に近接してそびえるハイグレードな超高層ビル



■ 淀屋橋フレックスタワー

大阪のビジネスの中心・淀屋橋に立地するハイスpekク大型ビル



■ 近鉄新名古屋ビル

中部経済圏のエントランスにふさわしいハイグレードな大型ビル



ポートフォリオの特徴『近』

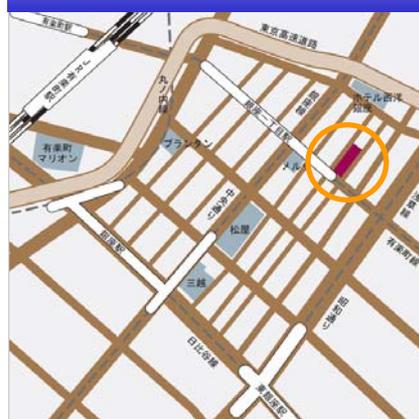
大手町ファーストスクエア



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

スフィアタワー天王洲



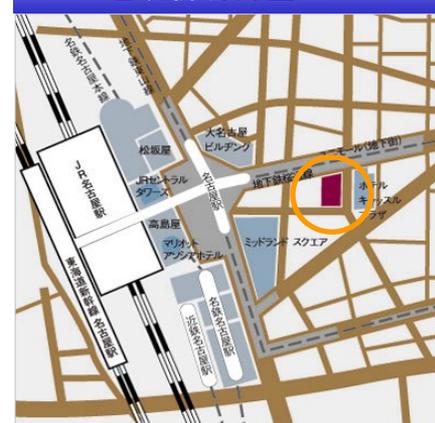
明治安田生命さいたま新都心ビル



淀屋橋フレックスタワー

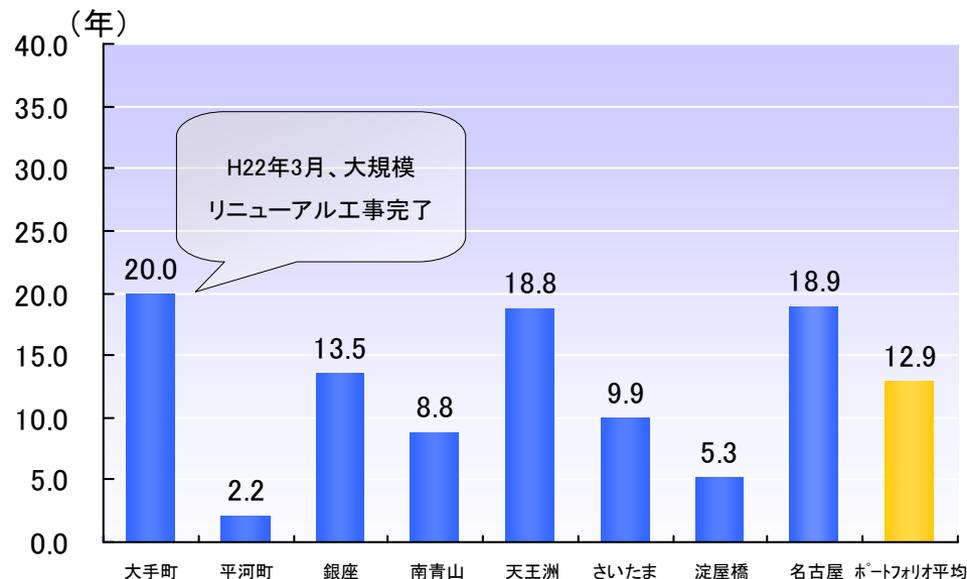


近鉄新名古屋ビル



ポートフォリオの特徴 『新』 (平成24年1月末現在)

築年数



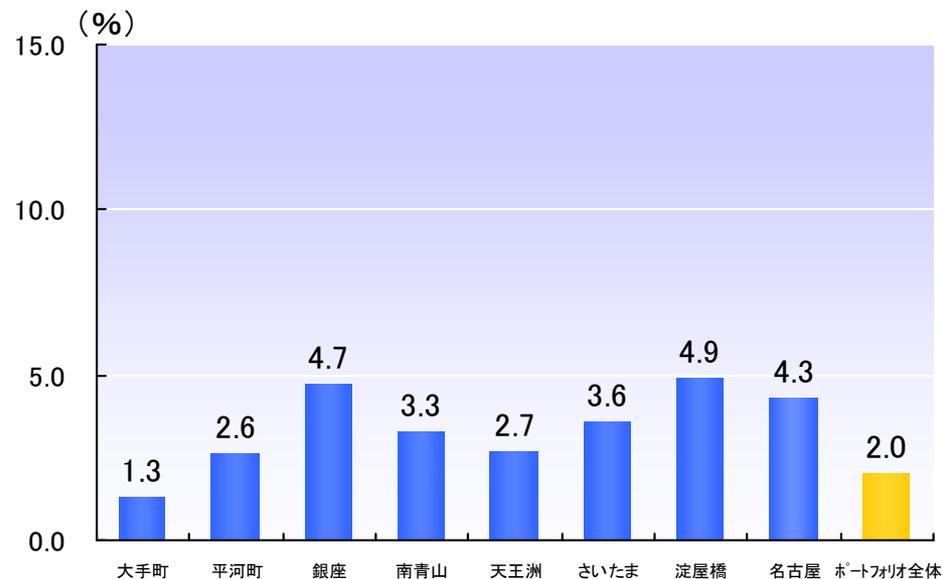
(注1) 平成24年1月末時点における経過築年数で作成しております。

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

ポートフォリオ平均の築年数

約12.9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『大』（平成24年1月末現在）

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



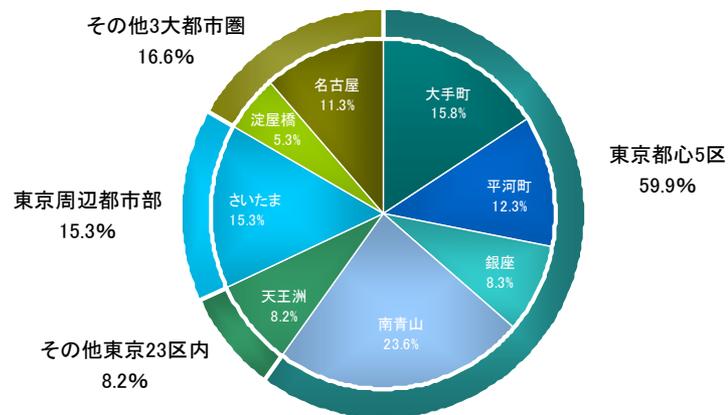
取得価額の総額

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) 「東京中心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。

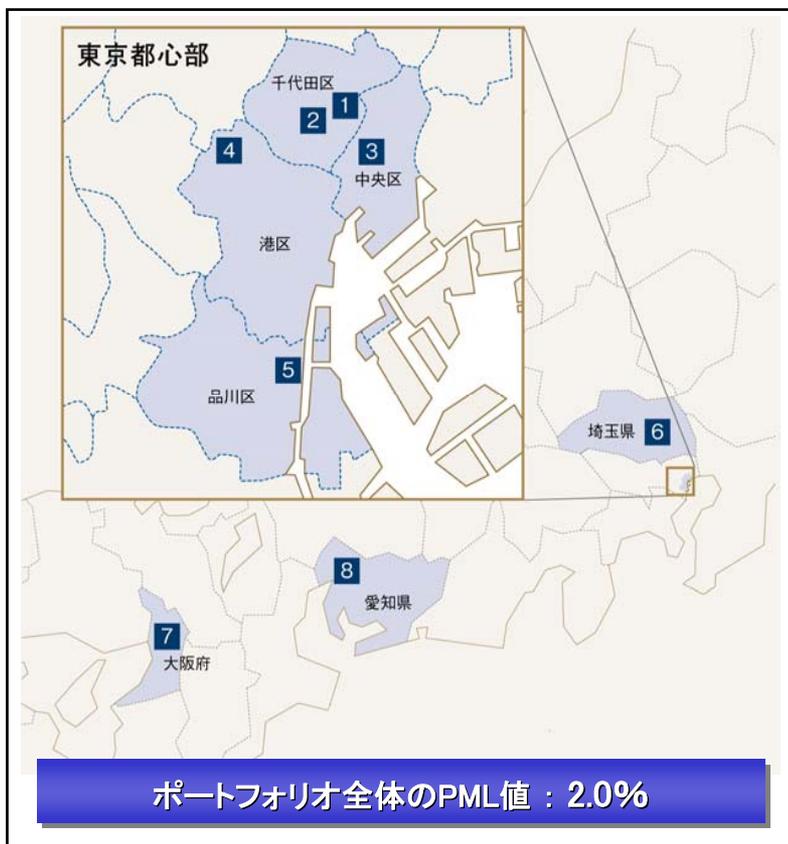


ポートフォリオの特徴（耐震性能等）

- ・ポートフォリオPML値は2.0%
- ・築年数が浅い大規模物件を中心に構成される、耐震性能に優れたポートフォリオ

ポートフォリオの所在と物件の耐震性能等

ポートフォリオマップ



■ 全ての物件が新耐震基準(※)以上の耐震性能を具備

※ 新耐震基準とは、1981年に改正された建築基準法による耐震基準を指しています。

- 全8物件が1992年以降の竣工、うち4物件は2002年以降の竣工
- 6物件が高さ60mを超える超高層建築物に該当し、建築基準法に定める構造に関する大臣認定を取得

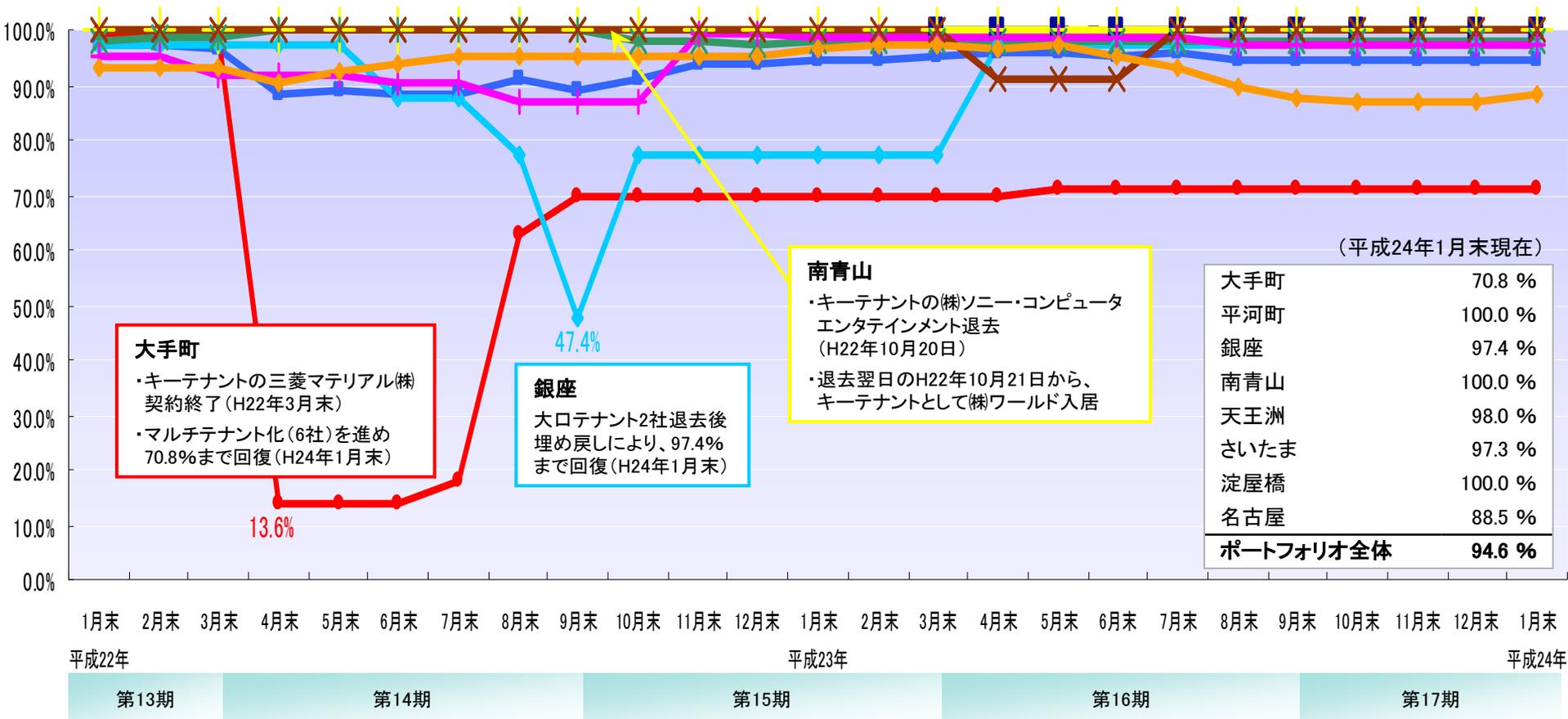
<左記凡例（竣工年）>

1	大手町ファーストスクエア	(1992年)	5	スフィアタワー-天王洲	(1993年)
2	平河町森タワー	(2009年)	6	明治安田生命さいたま新都心ビル	(2002年)
3	銀座ファーストビル	(1998年)	7	淀屋橋フレックスタワー	(2006年)
4	TK南青山ビル	(2003年)	8	近鉄新名古屋ビル	(1993年)

■（参考）大規模ビルにおける震災等への対応

物件名	震災等への対応 (代表的な事項を記載)
大手町ファーストスクエア	・ 通常の地震感知器に加え、緊急地震速報にも連動したエレベーター制御システム
平河町森タワー	・ 建物躯体に制震装置を実装
明治安田生命さいたま新都心ビル	・ 建物躯体に制震装置を実装

ポートフォリオ稼働率の推移(平成22年1月末～平成24年1月末)



■ ポート全体
 ■ 大手町
 ■ 平河町
 ■ 銀座
 ■ 南青山
 ■ 天王洲
 ■ さいたま
 ■ 淀屋橋
 ■ 名古屋

ポートフォリオ全体(8物件)稼働率 : 94.6% (平成24年1月末現在)

(注1) 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。

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

・平成23年9月末(第16期末)の稼働率は70.8%

■ リーシング方針

<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

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>

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て
より広範なリーシングを進める

■ 直近リーシング状況

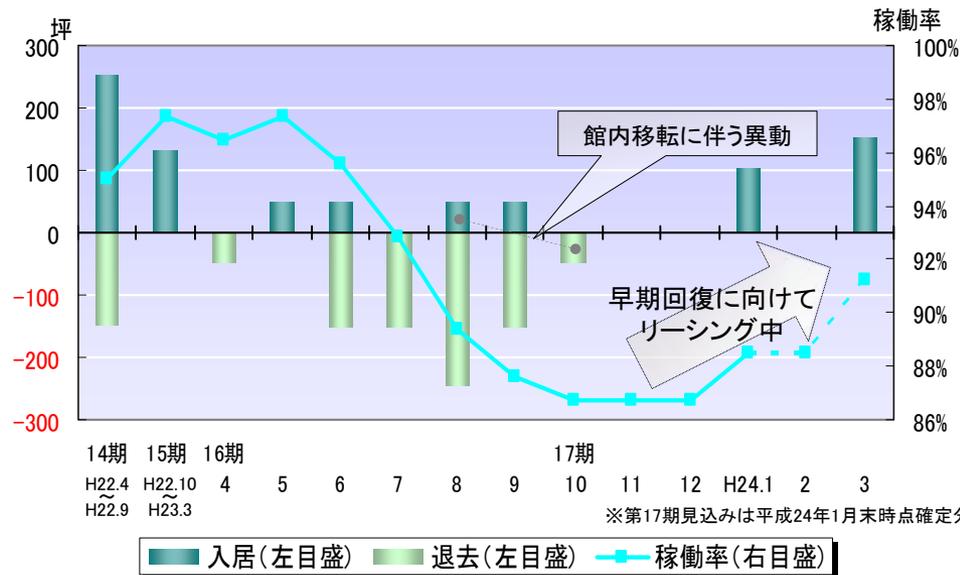
- ・上記リーシング対応に伴い、内覧件数は増加
(平成23年10月～平成24年1月末までの4ヶ月間で14件)
- ・テナント候補の属性では、外資系企業が多いものの、
本国の慎重姿勢や現入居ビルの賃料引下げ対応などがあり、
検討期間は長期化傾向



グローバル・ワン不動産投資法人

近鉄新名古屋ビル

・平成23年9月末(第16期末)の稼働率は87.6%



■ 直近リーシング状況

- ・平成24年1月末時点で、1件入居・2件内定(計250坪)により、
稼働率は平成24年3月末に91.2%まで回復する見込み
- ・名古屋駅前の好立地に加え、外的要因(近隣ビル建替)の影響や
当ビルの防災面の取り組み(緊急地震速報装置・備蓄品配備)も
評価されたことにより、平成24年1月末時点での引き合いは12社



GAR グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

期末物件価額一覧

- ・ 第16期末(平成23年9月末)時点の鑑定評価額と帳簿価額の差は9,585百万円、帳簿価額比6.7%
- ・ 投資口1口あたりに換算すると98千円相当

物件名	取得 価額 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円) (注1)	第15期末 鑑定評価額 (百万円) (注1)	第16期末 鑑定評価額 (百万円) (注1)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2)③/②
大手町ファーストスクエア	23,495	23,500	25,700	26,300	23,735	2,564	10.8
平河町森タワー	18,200	18,800	18,800	18,800	18,289	510	2.7
銀座ファーストビル	12,282	12,500	9,990	9,990	12,161	△2,171	△17.8
TK南青山ビル	35,000	35,040	29,920	30,680	34,175	△3,495	△10.2
スフィアタワー天王洲(注3)	12,114	12,596	17,152	17,420	10,598	6,821	64.3
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	21,750	21,775	20,645	1,129	5.4
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	6,070	6,070	7,433	△1,363	△18.3
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	20,600	20,300	14,710	5,589	37.9
ポートフォリオ全体	148,477	150,196	149,982	151,335	141,749	9,585	6.7
1口当たり差額						98千円	

(注1) 各不動産の取得時鑑定評価額及び各期末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) 数値は小数点第1位未満を切捨てて記載しております。

(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%に相当する数値を記載しております。



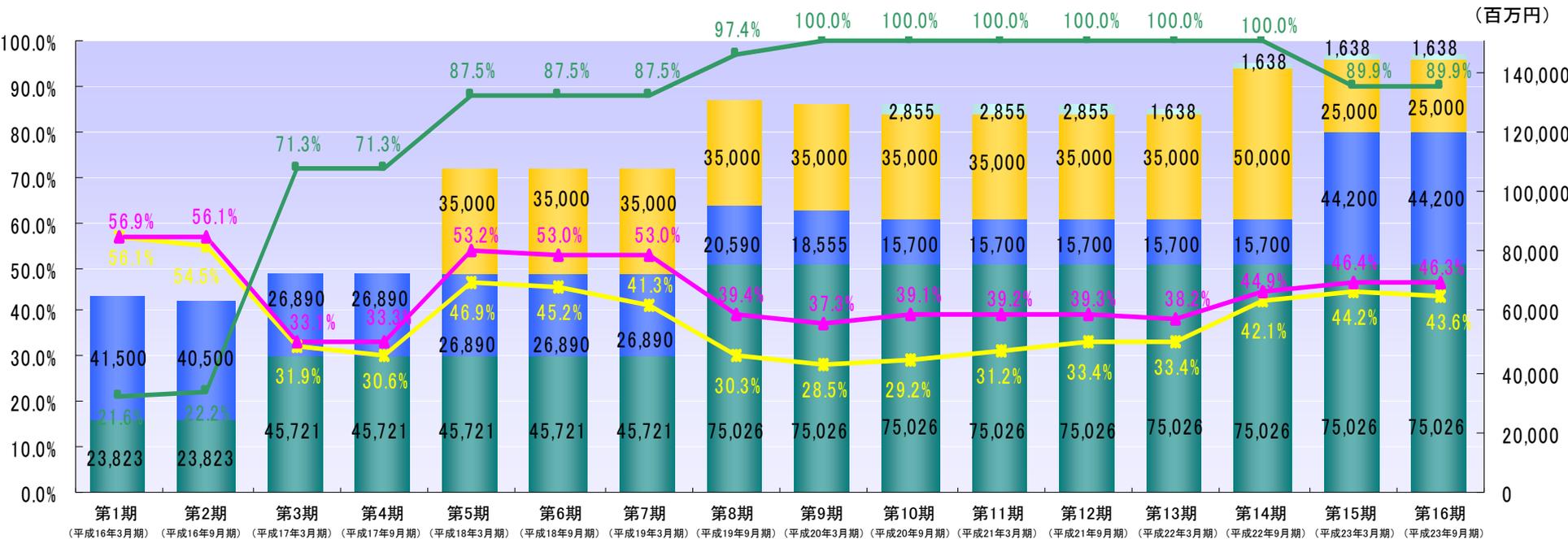
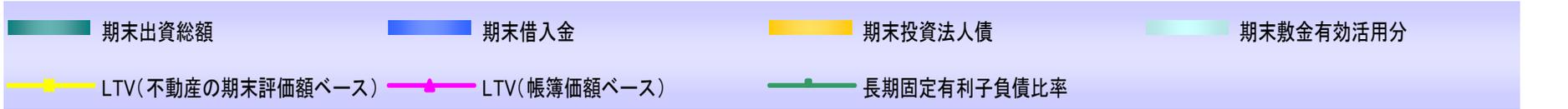


セクション3

財務の状況

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24年1月末現在)

- ・ 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	一百万円
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)(注2)	46.3%
⑤ LTV(不動産の期末評価額ベース)(注2)	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3)	5.00年
⑨ 平均残存期間(注3)	2.82年
⑩ 平均調達利率(年率)(注3)	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) 平成23年9月末現在

(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	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24年1月末現在)

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	0.83643 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		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		
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24年1月末現在)

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		1.59		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1) : A3
	格付け見通し : ネガティブ(注2)
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1) : AA-

(注1) 既発行の無担保投資法人債に対する格付けです。

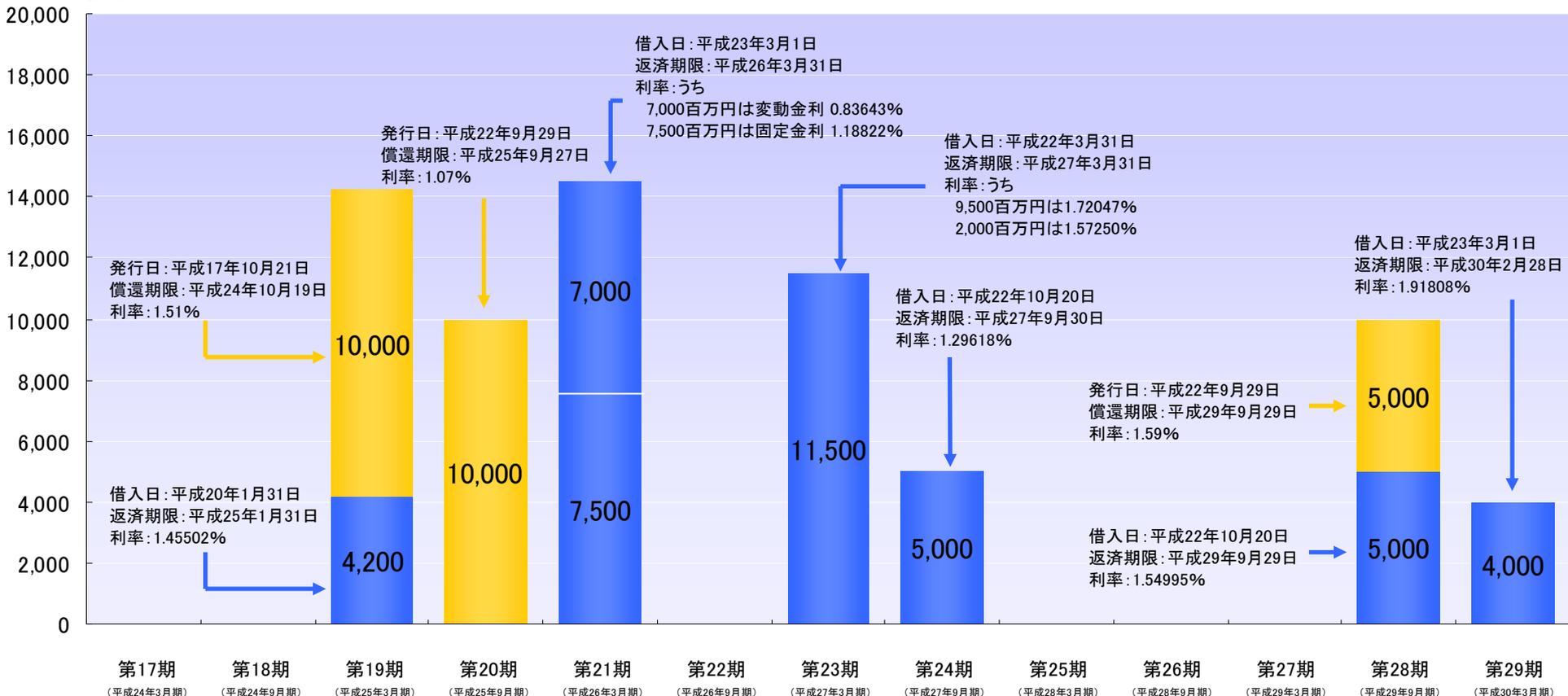
(注2) 平成24年2月20日、ムーディーズ・ジャパン株式会社が格下げ方向で見直しと公表しました。

有利子負債の返済期限の分散状況(平成24年1月末現在)

- 平均調達期間5.00年、平均残存期間2.82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)

(百万円)





セクション4

資産運用会社の概要

資産運用会社の概要①

■ 概要

名称	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
所在地	東京都千代田区麴町四丁目1番地
代表者	代表取締役社長 山内 正教
設立	平成14年7月1日
資本金	4億円

■ スポンサー

本投資法人の資産運用会社は、明治安田生命保険グループ、三菱UFJフィナンシャル・グループ、近畿日本鉄道グループの3グループをスポンサーとし、各グループの保有株式比率は、各々14.9%の均等出資です。

スポンサー	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

*株主構成の詳細等につきましては、次ページをご参照ください。



資産運用会社の概要②

■ 株主構成(平成24年1月末現在) ～スポンサー企業グループ間の相互牽制～

	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)「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。



セクション5

ご参考資料

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24年1月31日時点)
稼働率:	70.8% (平成24年1月31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24年1月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成24年1月31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。

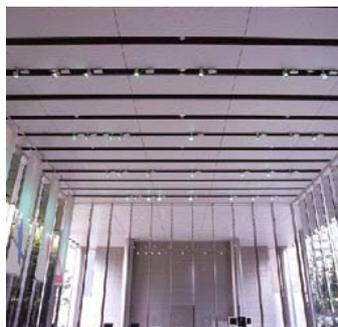
銀座ファーストビル



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24年1月31日時点)
稼働率:	97.4% (平成24年1月31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24年1月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成24年1月31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24年1月31日時点)

稼働率: 98.0% (平成24年1月31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24年1月31日時点)
稼働率:	97.3% (平成24年1月31日時点)
契約形態:	定期建物賃貸借契約

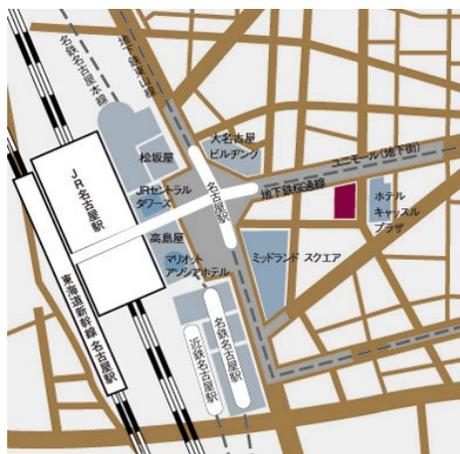
淀屋橋フレックスタワー



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24年1月31日時点)
- 稼働率: 100.0% (平成24年1月31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



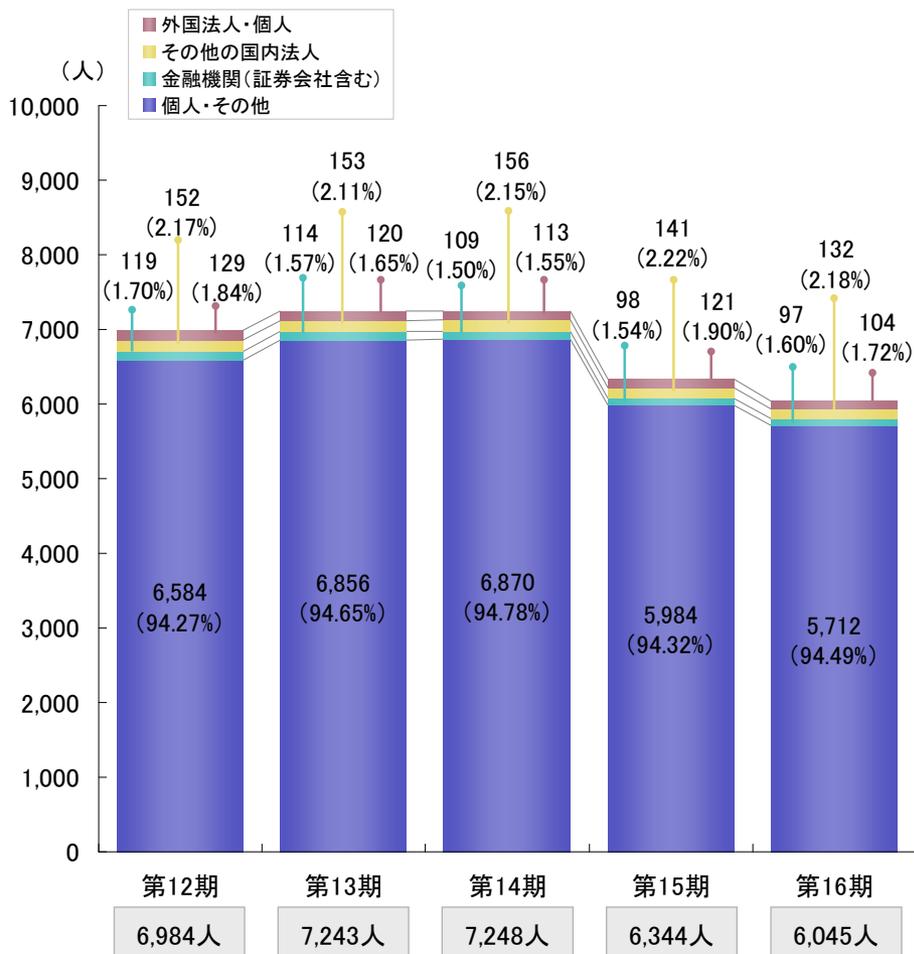
物件概要

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24年1月31日時点)
稼働率:	88.5% (平成24年1月31日時点)
契約形態:	普通借家契約 (一部、定期建物賃貸借契約)

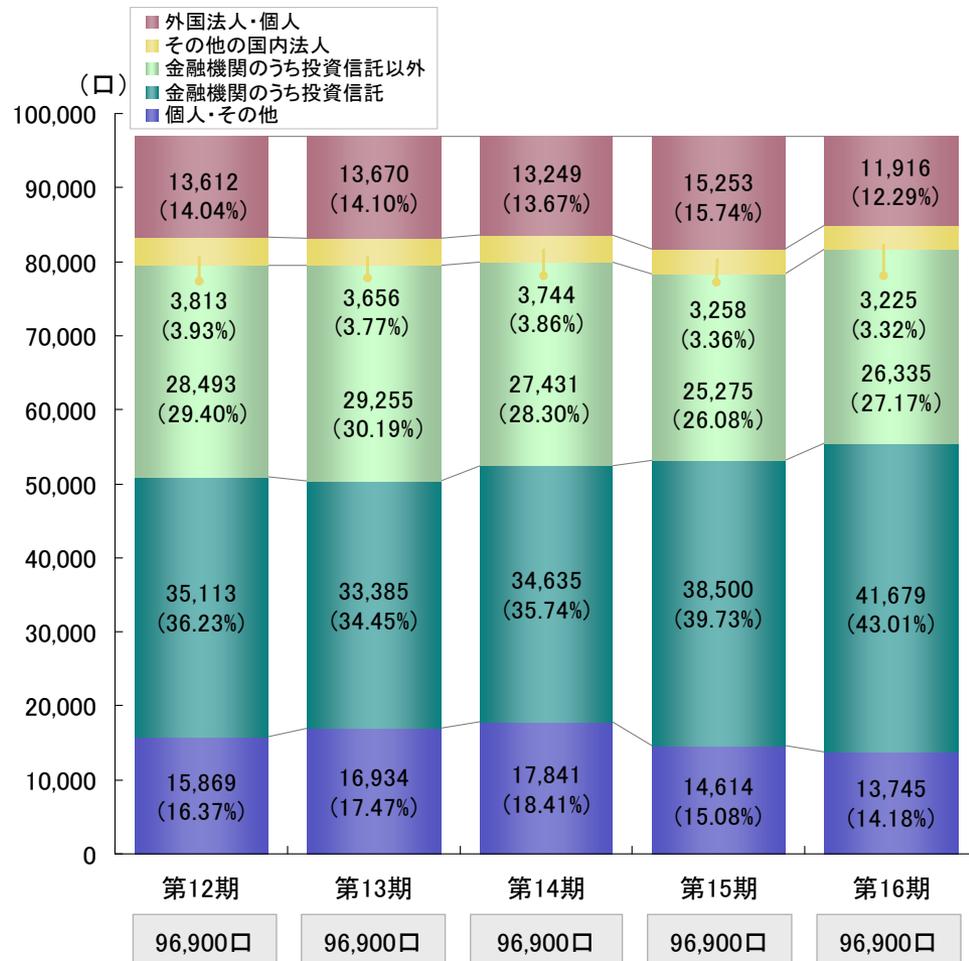


投資主の分布状況（平成23年9月末現在）

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。

上位投資主一覧(平成23年9月末現在)

	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する 所有投資口数の割合(%) (注)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	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。

決算期(3月期、9月期)毎

- 決算短信
(3月期:5月下旬、9月期:11月下旬)
- 資産運用報告
(3月期:6月中旬、9月期:12月中旬)
- 有価証券報告書
(3月期:6月下旬、9月期:12月下旬)

期中(随時)

- 東京証券取引所の規程に基づく
適時開示
- ホームページ上での情報提供等
<http://www.go-reit.co.jp/>

本投資法人では、ホームページを通じて的確かつ迅速な情報提供に努めております。
本投資法人の特徴、投資運用方針、不動産ポートフォリオ概要、プレスリリース、
決算情報、分配金、開示資料等について掲載しておりますので、是非ご活用下さい。



英文サイト

- 外国人投資家等への情報提供
(<http://www.go-reit.co.jp/eng/>)



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

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