

運用状況の予想に関する補足説明資料

2017年3月31日（金）

不動産投資信託証券発行者名

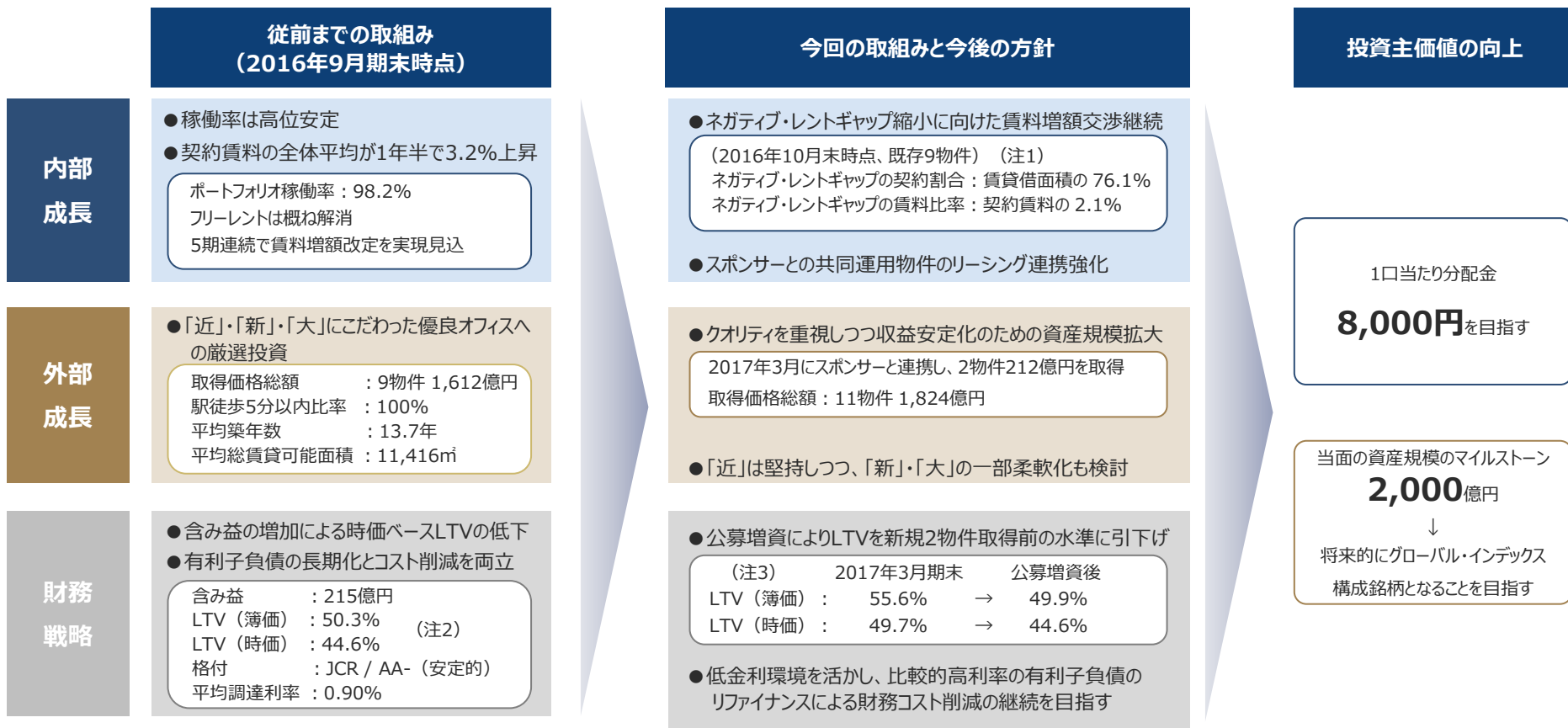
東京都千代田区麹町四丁目1番地
グローバル・ワン不動産投資法人
代表者名 執行役員 内田 昭雄

資産運用会社名

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 和田 康
問合せ先 常務執行役員（投信運用部・投信業務部担当） 柴田 昌孝
TEL：03-3262-1494



グローバル・ワン不動産投資法人 (コード番号 8958)



(注1) 詳細は、4ページをご参照ください。

(注2) 2016年9月期末時点のLTVは、次の算式で算出しています。LTV（簿価）= 有利子負債額 ÷ 期末総資産額、LTV（時価）= 有利子負債額 ÷ (期末総資産額+含み損益)

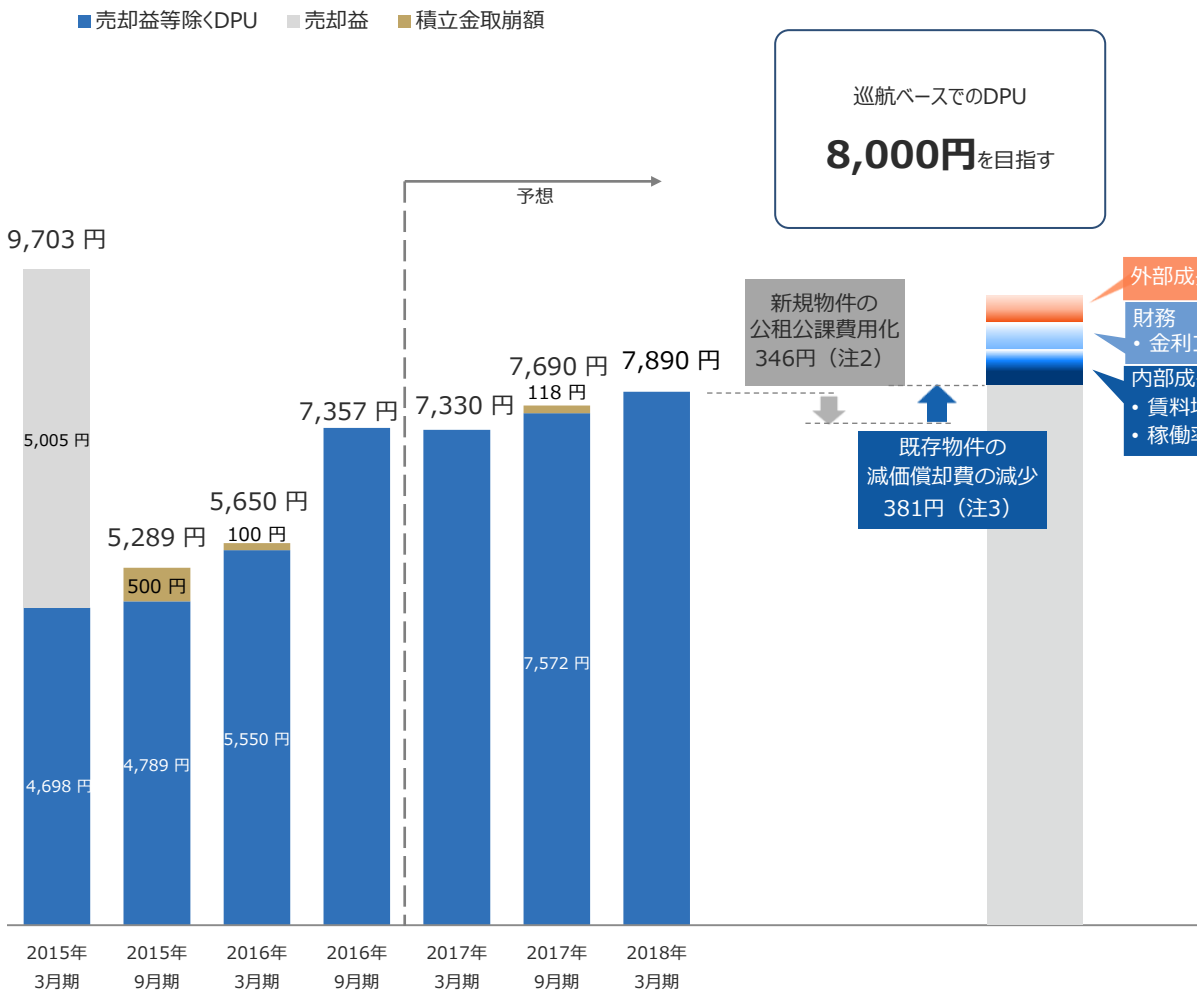
(注3) 「2017年3月期末」「公募増資後」に見込まれるLTV（簿価）及びLTV（時価）は、2017年3月31日付有価証券届出書記載の計算方法に基づき算出したもので、実際の数値は大きく乖離する可能性があります。

本資料は、2017年3月22日付プレスリリース「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（明治安田生命大阪御堂筋ビル、品川シーサイドウエストタワー）」及び「資金の借入れに関するお知らせ」並びに2017年3月31日付プレスリリース「平成29年9月期及び平成30年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」及び「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した各種施策を補足するための資料です。

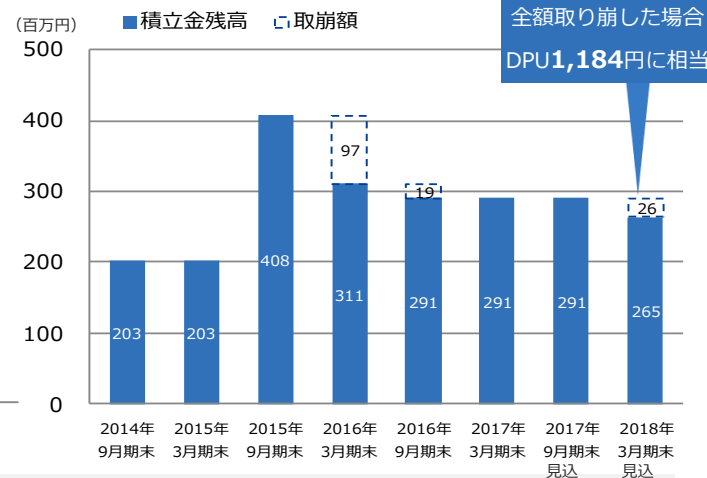
本頁以降の各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値は大きく乖離する可能性があります。従って、本投資法人は、これら将来の数値について保証するものではありません。なお、前提条件等や計算方法の詳細については、上記各プレスリリース及び2017年3月31日付有価証券届出書を併せてご参照ください。

1口当たり分配金の安定的成長

1口当たり分配金 (DPU) (注1)の推移



圧縮積立金残高の推移



(注1) 「DPU」とは、1口当たり分配金 (Dividend Per Unit) をいいます。

(注2) 明治安田生命大阪御堂筋ビル及び品川シーサイドウエストタワーの平成28年度の固定資産税及び都市計画税の6ヶ月換算額77百万円を、公募増資による新投資口発行後の発行済投資口数223,900口 (想定) で除して算出しております。実際の数値は大きく乖離する可能性があります。

(注3) 2018年3月期の減価償却費 (想定) に対し、現時点で見込まれる2018年9月期及び2019年3月期に係る減価償却費の増減要因を合算した額 (マイナス85百万円) を、公募増資による新投資口発行後の発行済投資口数223,900口 (想定) で除して算出しております。実際の数値は大きく乖離する可能性があります。

2017年9月期及び2018年3月期の運用状況の予想

	(百万円)			
	2017年3月期 予想 (注1)	2017年9月期 予想 (注2)	前期比	
営業収益	4,375	5,125	749	17.1%
賃貸事業収益(a)	4,375	5,125	749	17.1%
賃料等収入	4,120	4,787	666	16.2%
水道光熱費収入	255	338	82	32.5%
その他賃貸事業収入	-	-	-	-
営業費用	2,499	2,866	366	14.7%
賃貸事業費用(b)	2,053	2,360	307	15.0%
外部委託費	492	563	70	14.4%
水道光熱費	229	336	106	46.4%
公租公課	427	430	3	0.8%
保険料	8	11	2	27.5%
修繕費	81	121	39	48.7%
減価償却費(c)	806	890	83	10.4%
その他賃貸事業費用	6	7	0	8.3%
資産運用報酬	330	377	47	14.4%
その他一般管理費	116	127	11	9.9%
営業利益	1,876	2,259	383	20.4%
賃貸事業損益(a-b)	2,322	2,764	442	19.0%
NOI (a-b+c)	3,128	3,654	525	16.8%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	454	563	108	23.9%
支払利息	379	433	53	14.1%
その他営業外費用	74	129	54	73.4%
経常利益	1,421	1,696	274	19.3%
当期純利益	1,420	1,695	274	19.3%
圧縮積立金取崩額	-	26	26	-
分配金総額	1,420	1,721	301	21.2%
期末発行済投資口の総口数	193,800 口	223,900 口	30,100 口	15.5%
1口当たり分配金 (DPU)	7,330 円	7,690 円	360 円	4.9%

	(百万円)			
	2017年9月期 予想 (注2)	2018年3月期 予想 (注2)	前期比	
営業収益	5,125	5,029	-95	-1.9%
賃貸事業収益(a)	5,125	5,029	-95	-1.9%
賃料等収入	4,787	4,731	-55	-1.2%
水道光熱費収入	338	298	-40	-11.8%
その他賃貸事業収入	-	-	-	-
営業費用	2,866	2,793	-72	-2.5%
賃貸事業費用(b)	2,360	2,276	-83	-3.6%
外部委託費	563	559	-4	-0.8%
水道光熱費	336	287	-48	-14.4%
公租公課	430	427	-3	-0.8%
保険料	11	11	0	-0.0%
修繕費	121	95	-25	-21.0%
減価償却費(c)	890	887	-2	-0.3%
その他賃貸事業費用	7	7	0	2.5%
資産運用報酬	377	381	4	1.1%
その他一般管理費	127	134	7	5.6%
営業利益	2,259	2,236	-23	-1.0%
賃貸事業損益(a-b)	2,764	2,752	-11	-0.4%
NOI (a-b+c)	3,654	3,640	-14	-0.4%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	563	468	-94	-16.7%
支払利息	433	378	-54	-12.5%
その他営業外費用	129	89	-39	-30.7%
経常利益	1,696	1,767	71	4.2%
当期純利益	1,695	1,766	71	4.2%
圧縮積立金取崩額	26	-	-26	-100.0%
分配金総額	1,721	1,766	44	2.6%
期末発行済投資口の総口数	223,900 口	223,900 口	-	0.0%
1口当たり分配金 (DPU)	7,690 円	7,890 円	200 円	2.6%

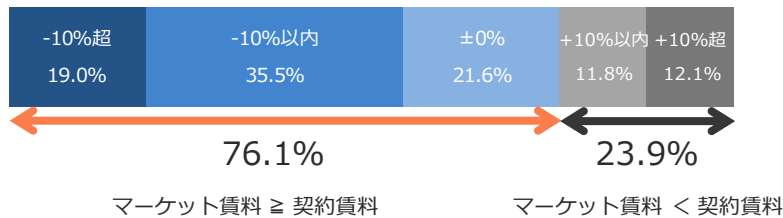
(注1) 2017年3月期予想の前提条件は、2016年11月14日公表の「平成28年9月期決算短信 (REIT)」をご覧ください。

(注2) 2017年9月期予想及び2018年3月期予想の前提条件は、2017年3月31日公表の「平成29年9月期及び平成30年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

■ レントギャップの解消による今後の賃料増額改定の継続

マーケット賃料と現行賃料との乖離状況

◆マーケット賃料に対する乖離率（注1）と賃貸借面積の割合
【事務所のみ】



●ネガティブ・レントギャップ（マーケット賃料≥契約賃料）の賃貸借面積の割合

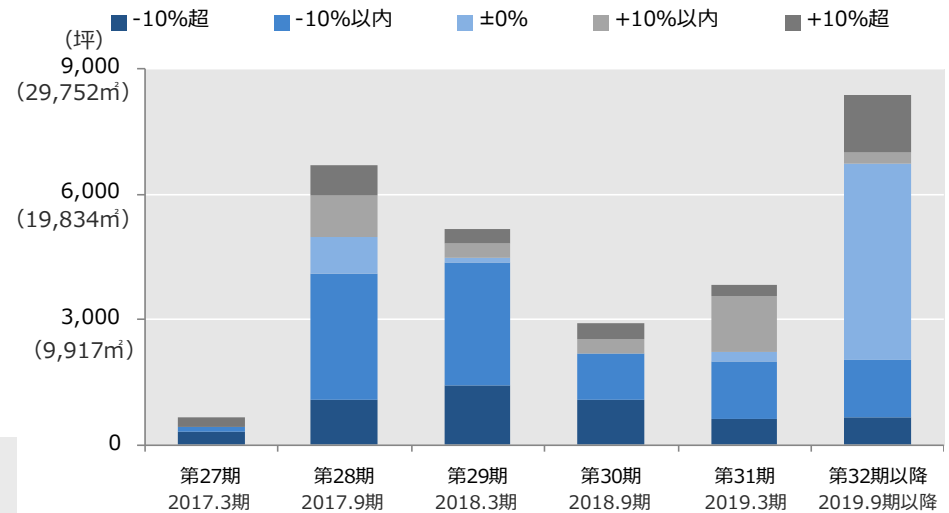
76.1%

●ネガティブ・レントギャップは、契約賃料（月額616百万円）の

2.1%に相当

賃料改定期ごとの乖離状況

◆乖離率と賃料改定期面積のボリューム（注2）【事務所のみ】



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契約賃料（共益費込契約賃料）のギャップを表し、「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2016年8月現在で査定した想定新規成約賃料（共益費込）を採用しております。
 ・契約賃料は、2016年10月末時点のもので、2016年10月末時点の確定・内定分を含みます。

(注2) 第27期（2017年3月期）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。

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、グローバル・ワン不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。
- 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