



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22期(平成26年9月期)決算説明資料

平成26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22期(平成26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22期(平成26年9月期)運用実績とトピックス	12
		ポートフォリオ戦略	23
セクション3	:	財務戦略、第23期(平成27年3月期)決算予想	
		財務運営の軌跡	25
		第23期(平成27年3月期)決算予想	30
セクション4	:	ご参考資料	32





セクション1

第22期(平成26年9月期)決算内容

次ページ以降一部につきまして、以下の略称で記載しております。
グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社「GAR」、大手町ファーストスクエア「大手町」、平河町森タワー「平河町」、銀座ファーストビル「銀座」、TK南青山ビル「南青山」、
アークヒルズ 仙石山森タワー「仙石山」、アルカセントラル「錦糸町」、スフィアタワー天王洲「天王洲」、近鉄大森ビル「大森」、横浜プラザビル「横浜」、明治安田生命さいたま新
都心ビル「さいたま」、淀屋橋フレックスタワー「淀屋橋」、近鉄新名古屋ビル「名古屋」

決算ハイライト(その1)

		第20期 (H25.9期)	第21期 (H26.3期)	第22期 (H26.9期)	前期比	
資産・負債・資本						
期末総資産額	百万円	160,991	156,509	175,613	19,103	12.2%
期末負債額 (うち有利子負債額)	百万円 百万円	84,678 (77,000)	79,404 (73,000)	99,211 (92,000)	19,807 (19,000)	24.9% (26.0%)
期末純資産額	百万円	76,313	77,105	76,402	703	0.9%
発行済投資口数	口	96,900	96,900	193,800	96,900	100.0%
1口当たり純資産額	円	787,546	795,725	394,233		
損益						
営業収益	百万円	4,393	6,296	3,981	2,314	36.8%
営業利益	百万円	1,827	2,588	1,658	930	35.9%
経常利益	百万円	1,287	2,080	1,174	906	43.6%
当期純利益	百万円	1,286	2,079	1,173	906	43.6%
圧縮積立金繰入額	百万円		203			
分配金						
分配金総額	百万円	1,286	1,876	1,173	703	37.5%
1口当たり分配金	円	13,281	19,365	6,053		
1口当たり分配金(分割後換算)	円	6,640	9,682	6,053	3,629	37.5%
運用日数						
運用日数	日	183	182	183	1	0.5%
物件数	物件	9	9	10	1	11.1%

(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。

■ 主なトピックス

▶ 第20期

フリーレント額増加による減収

天王洲、さいたまにおける大口テナント一部解約による減収

▶ 第21期

南青山、大手町でフリーレント解消等による増収の一方、天王洲、さいたま、名古屋の稼働率低下による減収

名古屋(67%持分)の売却益と天王洲の売却損を通算して1,157百万円の利益を計上

アルカセントラル取得
(取得価額 15,031百万円)

▶ 第22期

前期の売却損益の反動減

横浜プラザビル取得
(取得価額 17,950百万円)

賃貸事業損益は増収増益(P7)

■ 有利子負債92,000百万円の内訳

長期借入金 76,000百万円

投資法人債 16,000百万円

決算ハイライト(その2)

第22期(平成26年9月期)決算の実績と当初予想との対比

項目		実績 (A)	当初予想 (B) (注1)	差異 (A)-(B)
営業収益	百万円	3,981	3,745	236 (6.3%)
営業利益	百万円	1,658	1,398	260 (18.6%)
経常利益	百万円	1,174	916	257 (28.1%)
当期純利益	百万円	1,173	916	256 (28.0%)
発行済投資口数	口	193,800	193,800	
1口当たり当期純利益 (注2)	円	6,053	4,700	1,353 (28.8%)
1口当たり分配金	円	6,053	5,200	853 (16.4%)

■ 主な増減要因等

< 増益要因 >

- ・ 横浜プラザビル取得
(賃貸事業収益約170百万円、賃貸事業費用・借入コストを控除して約79百万円)
- ・ 錦糸町管理費計上方法の変更等(約100百万円)
- ・ 平河町稼働率上昇、固定資産税等還付・減額等(約27百万円)
- ・ 水道光熱費収支(約12百万円)
- ・ 修繕費の下振れ(約10百万円)

< 分配金減少要因 >

- ・ 圧縮積立金取崩しの取り止め(101百万円)

< ご参考 > 第22期予想分配金修正推移

	予想分配金	実績との差異
平成26年 5月15日	5,200円	853円
平成26年 7月24日	5,800円	253円
実績	6,053円	

(注1) 平成26年5月15日(第21期決算発表)時点の予想です。なお、当初予想からの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21期)	当期(第22期)	増減	
	(平成26年3月31日)	(平成26年9月30日)	金額	前期比(%) (注1)
1 資産の部				
2 流動資産				
3 現金及び預金	4,083,029	2,744,078	1,338,950	
4 信託現金及び信託預金(注2)	7,901,089	9,360,358	1,459,269	
5 営業未収入金	83,932	88,390	4,457	
6 前払費用	237,858	403,375	165,516	
7 繰延税金資産	15	17	2	
8 未収消費税等	-	568,468	568,468	
9 立替金	139,458	198	139,260	
10 流動資産合計	12,445,383	13,164,887	719,503	5.8
11 固定資産				
12 有形固定資産				
13 信託建物	39,586,540	46,270,655	6,684,114	
14 信託構築物	803,099	811,979	8,880	
15 信託機械及び装置	245,377	223,155	22,221	
16 信託工具、器具及び備品	25,123	22,243	2,880	
17 信託土地	102,161,479	113,724,328	11,562,848	
18 信託建設仮勘定	-	179	179	
19 有形固定資産合計	142,821,620	161,052,541	18,230,921	12.8
20 無形固定資産				
21 信託借地権	39,058	39,058	-	
22 信託その他無形固定資産	1,365	1,238	126	
23 その他	390	156	234	
24 無形固定資産合計	40,814	40,453	361	0.9
25 投資その他の資産				
26 長期前払費用	179,493	264,015	84,521	
27 長期前払消費税等	1,853	1,658	195	
28 差入保証金	10,000	10,000	-	
29 修繕積立金	978,650	1,008,187	29,536	
30 投資その他の資産合計	1,169,997	1,283,860	113,862	9.7
31 固定資産合計	144,032,432	162,376,855	18,344,423	12.7
32 繰延資産				
33 投資法人債発行費	32,045	71,908	39,863	
34 繰延資産合計	32,045	71,908	39,863	124.4
35 資産合計	156,509,861	175,613,651	19,103,790	12.2

(2)負債・純資産の部

(単位:千円)

	前期(第21期)	当期(第22期)	増減	
	(平成26年3月31日)	(平成26年9月30日)	金額	前期比(%) (注1)
1 負債の部				
2 流動負債				
3 営業未払金	223,942	241,396	17,453	
4 1年内返済予定の長期借入金	26,000,000	24,000,000	2,000,000	
5 未払金	1,060	226	833	
6 未払費用(注3)	132,732	82,682	50,050	
7 未払法人税等	527	681	153	
8 未払消費税等	134,763	-	134,763	
9 前受金	379,481	546,890	167,409	
10 預り金	108,564	126,680	18,116	
11 未払分配金	5,525	5,861	335	
12 流動負債合計	26,986,598	25,004,420	1,982,177	7.3
13 固定負債				
14 投資法人債	9,000,000	16,000,000	7,000,000	
15 長期借入金	38,000,000	52,000,000	14,000,000	
16 信託預り敷金及び保証金	5,417,461	6,206,729	789,267	
17 固定負債合計	52,417,461	74,206,729	21,789,267	41.6
18 負債合計	79,404,060	99,211,149	19,807,089	24.9
19 純資産の部				
20 投資主資本				
21 出資総額	75,026,315	75,026,315	-	
22 剰余金				
23 任意積立金				
24 圧縮積立金	-	203,016	203,016	
25 任意積立金合計	-	203,016	203,016	
26 当期末処分利益又は当期末処理損失()	2,079,485	1,173,169	906,315	
27 剰余金合計	2,079,485	1,376,186	703,298	33.8
28 投資主資本合計	77,105,800	76,402,501	703,298	0.9
29 純資産合計	77,105,800	76,402,501	703,298	0.9
30 負債純資産合計	156,509,861	175,613,651	19,103,790	12.2

(注1)「前期比」については、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注2)うち、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21期) 4,737,455千円、当期(第22期) 5,430,556千円

(注3)うち、投資法人債未払利息: 前期(第21期) 12,326千円、当期(第22期) 12,224千円

決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第21期)	当期(第22期)	増減	
	(自平成25年10月1日 至平成26年3月31日)	(自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	金額	前期比(%) (注1)
1 営業収益	6,296,411	3,981,777	2,314,634	36.8
2 賃貸事業収入	3,906,818	3,972,185	65,367	
3 その他賃貸事業収入	7,289	9,592	2,303	
4 不動産等売却益	2,382,304	-	2,382,304	
5 営業費用	3,708,030	2,323,448	1,384,582	37.3
6 賃貸事業費用(注2)	1,991,030	1,918,911	72,118	
7 不動産等売却損	1,224,797	-	1,224,797	
8 資産運用報酬	350,983	296,561	54,421	
9 役員報酬	10,638	10,638	-	
10 資産保管手数料	20,447	20,088	359	
11 一般事務委託手数料	45,487	45,032	455	
12 会計監査人報酬	10,000	10,000	-	
13 その他営業費用	54,644	22,215	32,429	
14 営業利益	2,588,381	1,658,329	930,051	35.9
15 営業外収益	2,859	11,712	8,853	309.7
16 受取利息	2,018	1,458	559	
17 未払分配金除斥益	840	520	320	
18 固定資産税等還付金	-	9,733	9,733	
19 営業外費用	510,818	495,902	14,916	2.9
20 支払利息	383,919	368,167	15,751	
21 投資法人債利息	53,155	52,847	307	
22 投資法人債発行費償却	5,442	6,112	669	
23 融資関連費用	65,893	66,487	593	
24 その他	2,407	2,287	120	
25 経常利益	2,080,421	1,174,139	906,282	43.6
26 税引前当期純利益	2,080,421	1,174,139	906,282	43.6
27 法人税、住民税及び事業税	947	971	24	
28 法人税等調整額	0	2	3	
29 法人税等合計	948	969	21	2.2
30 当期純利益	2,079,473	1,173,169	906,303	43.6
31 前期繰越利益	12	-	12	
32 当期末処分利益又は当期末処理損失()	2,079,485	1,173,169	906,315	

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

(注2) うち、減価償却費: 前期(第21期) 739,268千円、当期(第22期) 749,749千円

■ 主な増減要因等

営業利益(930百万円)

- ✓ 売却損益の反動減(1,157百万円)
- ✓ 賃貸事業損益(139百万円)
(増益) 錦糸町の通期稼働
横浜取得
(減益) 名古屋67%売却に伴う減収
さいたま、平河町の稼働率低下等
- ✓ 8行目以下の営業費用の減少による増益
(87百万円)

営業外損益(23百万円)

- ✓ 固定資産税等還付金(9百万円)
- ✓ 借入金利息の減少による増益(15百万円)

決算詳細 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

■ 主な物件別内訳

	前期(第21期) (自平成25年10月1日 至平成26年3月31日)	当期(第22期) (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	増減	
	金額	金額	金額	前期比(%) (注)
1 不動産賃貸事業収益	3,914,107	3,981,777	67,670	1.7
2 賃貸事業収入	3,906,818	3,972,185	65,367	
3 賃料	3,075,035	3,106,614	31,579	
4 共益費	501,522	535,960	34,438	
5 水道光熱費収入	230,985	242,097	11,111	
6 駐車場収入	80,074	73,935	6,139	
7 付帯収入	19,200	13,577	5,622	
8 その他賃貸事業収入	7,289	9,592	2,303	
9 不動産賃貸事業費用	1,991,030	1,918,911	72,118	3.6
10 賃貸事業費用	1,991,030	1,918,911	72,118	
11 外部委託費	452,012	472,261	20,248	
12 水道光熱費	275,170	260,228	14,942	
13 公租公課	404,254	375,581	28,672	
14 保険料	6,242	8,561	2,319	
15 修繕費	97,826	45,853	51,973	
16 減価償却費	739,268	749,749	10,481	
17 固定資産除却損	1,987	1,987	1,987	
18 その他賃貸事業費用	14,269	6,675	7,593	
19 不動産賃貸事業損益	1,923,077	2,062,866	139,789	7.3

不動産賃貸事業収益

(増収)

✓ 錦糸町	518百万円	(3/28買)
✓ 横浜	170百万円	(8/1買)
✓ 南青山	15百万円	
✓ 大手町	11百万円	

(減収)

✓ 名古屋	453百万円	(3/27売)
✓ 天王洲	115百万円	(12/20売)
✓ さいたま	70百万円	
✓ 平河町	18百万円	

不動産賃貸事業損益

(増益)

✓ 錦糸町	378百万円
✓ 横浜	104百万円
✓ 大手町	17百万円

(減益)

✓ 名古屋	267百万円
✓ さいたま	68百万円
✓ 平河町	38百万円

(注) 「前期比」については、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

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21期) (平成26年3月期)	当期(第22期) (平成26年9月期)
当期末処分利益	2,079,485 千円	1,173,169 千円
分配金の額	1,876,468 千円	1,173,071 千円
圧縮積立金繰入額	203,016 千円	千円
次期繰越利益 = - -	千円	98 千円
発行済投資口数	96,900 口	193,800 口
1口当たり分配金 = /	19,365 円	6,053 円

分配金実績値

決算期		1口当たり分配金(注1)	
第1期	平成16年3月期(注2)	9,062 円	(18,124 円)
第2期	平成16年9月期	9,379 円	(18,759 円)
第3期	平成17年3月期	10,846 円	(21,693 円)
第4期	平成17年9月期	7,585 円	(15,170 円)
第5期	平成18年3月期	10,090 円	(20,180 円)
第6期	平成18年9月期	9,806 円	(19,613 円)
第7期	平成19年3月期	9,581 円	(19,163 円)
第8期	平成19年9月期	9,806 円	(19,612 円)
第9期	平成20年3月期	29,173 円	(58,347 円)
第10期	平成20年9月期	10,990 円	(21,981 円)
第11期	平成21年3月期	10,459 円	(20,918 円)
第12期	平成21年9月期	10,268 円	(20,536 円)
第13期	平成22年3月期	10,437 円	(20,875 円)
第14期	平成22年9月期	7,071 円	(14,142 円)
第15期	平成23年3月期	5,895 円	(11,791 円)
第16期	平成23年9月期	5,583 円	(11,167 円)
第17期	平成24年3月期	6,951 円	(13,902 円)
第18期	平成24年9月期	6,569 円	(13,138 円)
第19期	平成25年3月期	7,241 円	(14,483 円)
第20期	平成25年9月期	6,640 円	(13,281 円)
第21期	平成26年3月期	9,682 円	(19,365 円)
第22期	平成26年9月期	6,053 円	(12,106 円)
合計		209,167 円	(418,346 円)

(注1) 第1期～第21期については投資口を2分割したものと記載(1円未満の端数は切捨て)し、括弧内には2分割前の実績を記載しています。第22期については2分割しなかった場合の額を括弧内に記載しております。

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

決算詳細 キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期(第21期)	当期(第22期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,080,421	1,174,139
減価償却費	739,268	749,749
信託固定資産の売却による減少額	20,044,544	-
その他	45,731	697,004
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,818,503	1,226,884
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	15,949,126	18,959,484
修繕積立金の取得による支出	978,650	29,536
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	703,539	954,672
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	2,018,148	150,628
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	1,044,375	261,571
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	703,539	954,672
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,901,548	18,878,078
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	16,000,000	19,000,000
長期借入金の返済による支出	20,000,000	7,000,000
投資法人債の発行による収入	-	6,954,023
分配金の支払額	1,286,501	1,875,612
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,286,501	17,078,411
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	369,546	572,782
現金及び現金同等物の期首残高	7,616,210	7,246,663
現金及び現金同等物の期末残高	7,246,663	6,673,881

■ 投資活動によるキャッシュ・フロー

- ・ 横浜の取得
- ・ 錦糸町の追加取得

■ 財務活動によるキャッシュ・フロー

- ・ 横浜取得に伴う長期借入れ
- ・ ブリッジローンの一部70億円を投資法人債でリファイナンス

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21期)	当期(第22期)	増減
現金及び預金	4,083,029	2,744,078	1,338,950
信託現金及び信託預金	7,901,089	9,360,358	1,459,269
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)	4,737,455	5,430,556	693,101
現金及び現金同等物	7,246,663	6,673,881	572,782

(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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
総資産経常利益率	%	$B \div \{(D + E) \div 2\}$	0.8	0.8	0.8	1.3	0.7
(年換算)	%		(1.6)	(1.7)	(1.5)	(2.6)	(1.4)
純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F + G) \div 2\}$	1.6	1.8	1.6	2.7	1.5
(年換算)	%		(3.3)	(3.6)	(3.3)	(5.4)	(3.0)
期末自己資本比率	%	$G \div E$	49.9	47.5	47.4	49.2	43.5
期末総資産有利子負債比率(LTV)	%	$H \div E$	45.2	47.8	47.8	46.6	52.3
NOI(Net Operating Income)	百万円	$A + I$	2,937	3,120	3,015	2,662	2,812
FFO(Funds from Operation)	百万円	$C + I$	2,015	2,173	2,061	2,818	1,922

(注1) 参照数値

項目	期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
A 賃貸事業損益	百万円	2,195	2,350	2,241	1,923	2,062
B 経常利益	百万円	1,273	1,404	1,287	2,080	1,174
C 当期純利益	百万円	1,273	1,403	1,286	2,079	1,173
D 期首総資産	百万円	152,964	152,895	160,793	160,991	156,509
E 期末総資産	百万円	152,895	160,793	160,991	156,509	175,613
F 期首純資産	百万円	76,373	76,299	76,429	76,313	77,105
G 期末純資産	百万円	76,299	76,429	76,313	77,105	76,402
H 期末有利子負債	百万円	69,200	77,000	77,000	73,000	92,000
I 減価償却費	百万円	742	769	774	739	749

<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
期末評価額	百万円	149,585	155,414	155,511	146,760	167,380
帳簿価額合計	百万円	140,461	148,422	147,735	142,862	161,092
(-)	百万円	9,123	6,991	7,775	3,897	6,287
期末総資産	百万円	152,895	160,793	160,991	156,509	175,613
(+)	百万円	162,018	167,785	168,766	160,407	181,900
期末有利子負債	百万円	69,200	77,000	77,000	73,000	92,000
LTV (/)	%	42.7	45.8	45.6	45.5	50.5

(注2) 数値は表示桁数未満を切捨てて表示しております。

(注3) 今期より、LTVは分子を有利子負債のみとして計算しております。



セクション2

運用実績およびポートフォリオ戦略

第22期(平成26年9月期)運用実績とトピックス

ポートフォリオ入替・強化の実現

- ・ 天王洲・名古屋の売却と錦糸町・横浜の取得による物件入替を行い、ポートフォリオの強化を実現
- ・ 今後は内部成長に主眼を移す一方、厳選した優良物件の取得も検討

横浜プラザビルの取得(平成26年8月1日付)

- ・ 横浜駅から徒歩5分の距離にある、高い制振性能を有する築浅物件を179.5億円で取得
- ・ 全20社の分散の効いたテナント構成、ポートフォリオの安定性・収益力の向上、質の強化に寄与
- ・ 事務所テナント賃料にアップサイド余地あり

リーシング活動状況(南青山、さいたま、大手町、平河町、淀屋橋)

- ・ 南青山は空室期間なく好条件での優良テナント誘致に成功
- ・ さいたまは稼働率90%回復に目処
- ・ 賃貸マーケットの改善傾向を追い風にして、早期成約を目標に積極的なリーシングを推進

賃料改定状況

- ・ 第22期の改定実績は、全35件のうち、増額5件、据置27件、減額3件で平均増減率は 3.8%
- ・ 第23期の改定見込は、全22件のうち、増額3件、据置16件、減額3件で平均増減率が + 4.5%とプラスに転ずる

ポートフォリオ稼働率

- ・ 第22期末稼働率 : 95.5% (前期比 + 1.8%)

ポートフォリオ入替・強化の実現

- ・ 天王洲・名古屋の売却と錦糸町・横浜の取得による物件入替を行い、ポートフォリオの強化を実現
- ・ 今後は内部成長に主眼を移す一方、厳選した優良物件の取得も検討

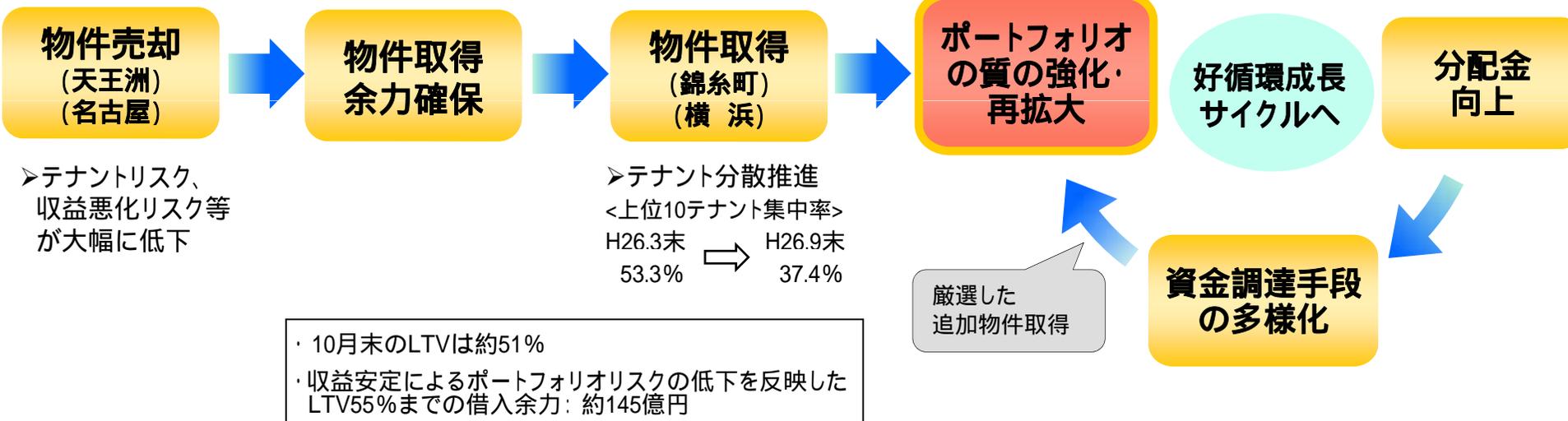
< 売却 >

(第21期)
 天王洲 : 平成25年12月20日
 名古屋(67%持分) : 平成26年3月27日
 (第23期)
 名古屋(33%持分) : 平成26年10月9日

< 取得 >

(第21期)
 錦糸町 : 平成26年3月28日
 (第22期)
 錦糸町追加 : 平成26年5月30日
 横浜 : 平成26年8月1日

南青山テナント
 入替え
 平河町・さいたま
 稼働アップ



- ・ 物件入替等によって、テナントリスク・収益悪化リスク等の低下やテナント分散が進み、ポートフォリオの質の強化・再拡大を実現
- ・ 内部成長に主眼を移し、南青山のテナント入替え(平成27年6月~)、平河町・さいたまの稼働アップを実現、更なる内部成長を目指す
- ・ 分配金・投資口価格の向上、資金調達手段の多様化により、持続的な好循環成長サイクルに乗せていくことを企図

横浜プラザビルの取得(平成26年8月1日付)

- ・ 横浜駅から徒歩5分の距離にある、高い制振性能を有する築浅物件を179.5億円で取得
- ・ 全20社の分散の効いたテナント構成、ポートフォリオの安定性・収益力の向上、質の強化に寄与
- ・ 事務所テナント賃料にアップサイド余地あり

取得物件の特徴

(1) 立地特性

- 「横浜駅」徒歩5分、JR、私鉄の合計9路線が利用可能で、都心や他主要都市へのアクセス性に富む
- ヨコハマポートサイド地区に立地し、利便性に優れた場所でありながら、都市機能と海辺の眺望を兼ね備えるバランスに優れた環境
- 首都高速横羽線、国道1号線等の主要幹線道路への接続性が高い

(2) 建物特性

- 基準階貸室面積 約356坪
- 平成22年2月竣工(築4年)
- 有効天井高3,000mm、フリーアクセスフロア100mm
- 制振構造(地震の揺れを吸収する「粘性体制震壁」を採用)
- テナント専用の非常用発電機設置スペースを確保(BCP対応可能)

ポートフォリオの安定性・収益力の向上、質の強化

- 高い競争力を背景に稼働率は100%
- 一部の大口テナントは長期の定期借家契約、全20社の分散の効いたテナント構成により、ポートフォリオの安定性、収益力の向上に寄与
- 高い制振性能を有する築浅物件の取得により、ポートフォリオ入替戦略の目的である「質の強化」に寄与
- 事務所テナント賃料にアップサイド余地あり

■ 物件外観



横浜プラザビルの取得(平成26年8月1日付)

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	神奈川県横浜市神奈川区金港町2番地6
(3) 土地、建物の所有形態	所有権
(4) 設計会社	株式会社竹中工務店一級建築士事務所
(5) 施工会社	株式会社竹中工務店
(6) 建築時期	平成22年2月
(7) 取得価額	17,950百万円
(8) 鑑定評価額	17,980百万円(平成26年6月5日時点)
(9) 総賃貸可能面積	14,222.53㎡(平成26年9月30日時点)
(10) 構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
(11) テナント数	20(平成26年9月30日時点)
(12) 稼働率	100%(平成26年9月30日時点)
(13) 想定NOI	812百万円(注)
(14) 想定NOI利回り	4.5%(=想定NOI÷取得価額)
(15) PML値	4.4%

(注) 想定NOIは、取得年度の特種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。

■ エントランスホール



■ エレベーターホール(基準階)



リーシング活動状況(南青山、さいたま)

・南青山は空室期間なく好条件での優良テナント誘致に成功、さいたまは稼働率90%回復に目処

TK南青山ビル

- 平成26年5月30日付にて、ワールドから解約予告を受領
(解約日:平成27年5月31日)
- 6月からリーシング活動を開始後僅か4ヶ月の平成26年10月2日付にて後継テナントと賃貸借契約を締結(賃貸面積約3,700坪オフィス棟一棟貸し)
- 立地の良さ、ビルグレードの高さから30件弱寄せられた引き合いのうち、提示条件、企業与信等を総合的に勘案し、最も好条件のテナントを選定
- 後継テナントは東急不動産であり、本社として利用する予定
 - 現テナントの退去翌日から賃貸借契約が開始
空室期間が発生せず、満室稼働を継続
 - 期間5年間の定期借家契約
中長期にわたり安定的な収益を享受
 - 当初フリーレントはあるものの、共益費込賃料は現テナント比で10%を超える上昇を実現

■ 外観

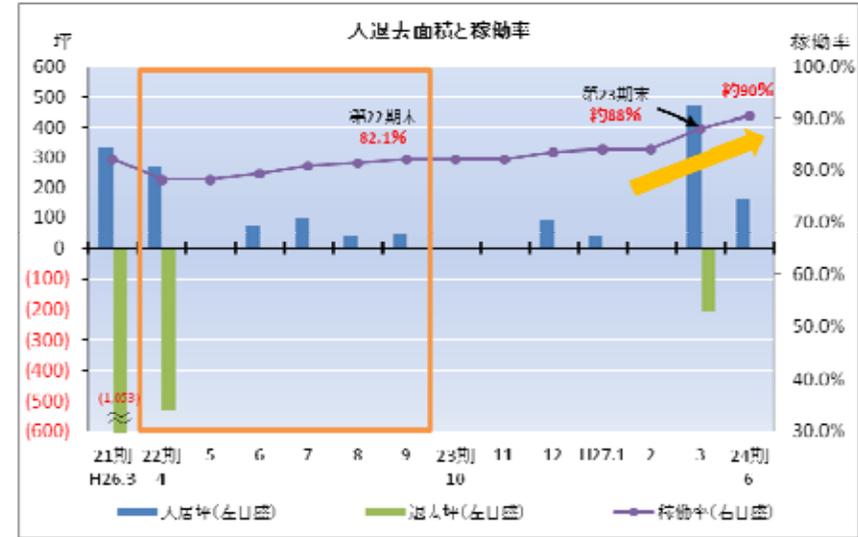


■ 高層階からの眺望



グローバル・ワン不動産投資法人

明治安田生命さいたま新都心ビル



- 第22期末の稼働率は82.1% (第21期末比 0.1%)
- 第22期中に2社 計約532坪の大口解約が発生するも、8社 計約529坪の新規入居および増床があり稼働を維持
- 第23期以降の解約は現時点で1社 約208坪の契約終了のみ
- 一方で第23期中の新規入居は3社 計約606坪(うち2社 計約515坪は内定)であることから、第23期末の稼働率は約88%まで上昇
- 第24期中の新規入居も1社 約158坪が決定しており、稼働率約90%への回復が見込まれる
- 残空室(約615坪)へのリーシング活動についても、大口先も含めた複数の商談を進めており、引き続き更なる稼働率アップを目指す



GAR

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

リーシング活動状況(大手町、平河町、淀屋橋)

・ 賃貸マーケットの改善傾向を追い風にして、早期成約を目標に積極的なリーシングを推進

大手町ファーストスクエア

■ 賃貸マーケット動向 (出所: CBRE Japan Office Market View Q3 2014)

- ・ 「丸の内・大手町」エリアのグレードAの空室率は前期比2.7%低下し、1.6%、平成20年第3四半期以来6年ぶりの低水準
- ・ 東京グレードAにおける想定成約賃料は前期比0.8%上昇し、31,900円/坪

■ 直近リーシング状況

- ・ 第22期中に事務室2件(約51坪)及び店舗1件(共有持分約52坪、ウエスト棟最上階)の解約が発生するも、事務室2件とも既に後継テナントと契約締結(第22期末の稼働率は90.5%)
- ・ 上記入替えに伴い、賃料水準は前テナント比で平均約7%アップ
- ・ ウエスト棟最上階店舗については、収益向上を目指し、事務室への用途変更工事を実施中
- ・ 第23期中に約106坪の解約が発生する予定であるものの、空室区画に対する引き合いは旺盛

平河町森タワー

- ・ 空室の約132坪に後継テナントが決定したことにより、第22期末のエンドテナント稼働率は100%(第21期末比+4.5%)
- ・ 後継テナントの賃料は前テナント比で約13%アップ

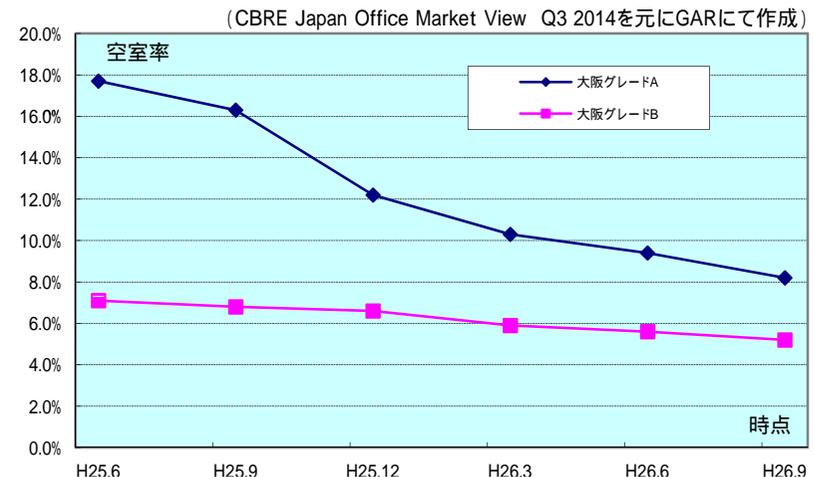
本ページ記載の賃料の増加率は、共益費を除く賃料のみの比率

淀屋橋フレックスタワー

■ 解約予告の受領と直近リーシング状況

- ・ 平成26年9月30日付にて、日本生命から解約予告を受領(約1,624坪、解約日は平成27年9月30日)
- ・ 1年間のリーシング期間を有効に活用するべく、テナント誘致活動を開始
- ・ 利便性に恵まれ(地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅徒歩3分)、かつ、比較的築浅でエントランスも広く、グレード感が創出されているなど、高いテナント訴求力を活かし、早期の稼働率改善を目指す
- ・ マーケット環境の改善を受け、9月30日付のプレスリリース以降、照会や引き合いが多数寄せられている状況(10月末時点10件)

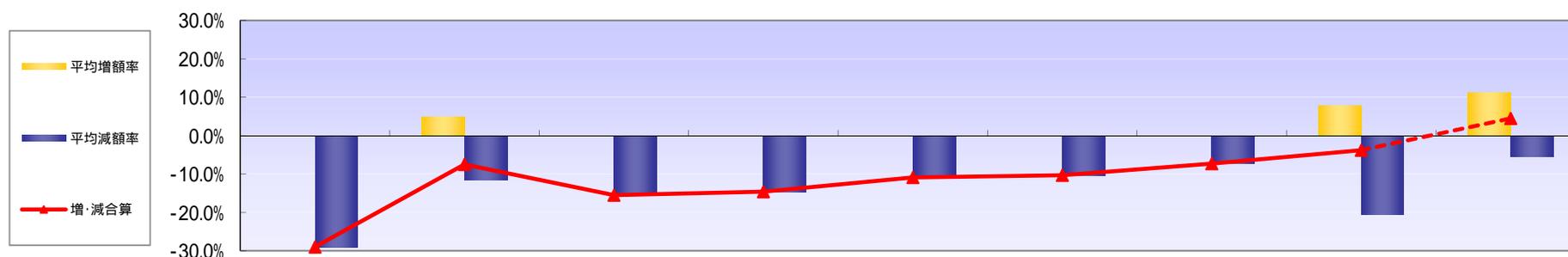
■ <ご参考> 大阪の賃貸マーケット動向



大阪のグレードAの空室率は、6四半期連続で低下

賃料改定状況

- 第22期の改定実績は、全35件のうち、増額5件(平均増額率 + 7.8%)、据置27件、減額3件(平均減額率 20.6%)で、平均増減率は 3.8%
平均減額率が減額幅の大きい約100坪のテナントの影響により 20.6%と大きいものの、増・減合算では 3.8%でキャッシュフローに与える影響は 0.2%程度と軽微
- 第23期の改定見込は、全22件のうち、増額3件(平均増額率 + 11.2%)、据置16件、減額3件(平均減額率 5.4%)で、平均増減率は + 4.5%とプラスに転ずる

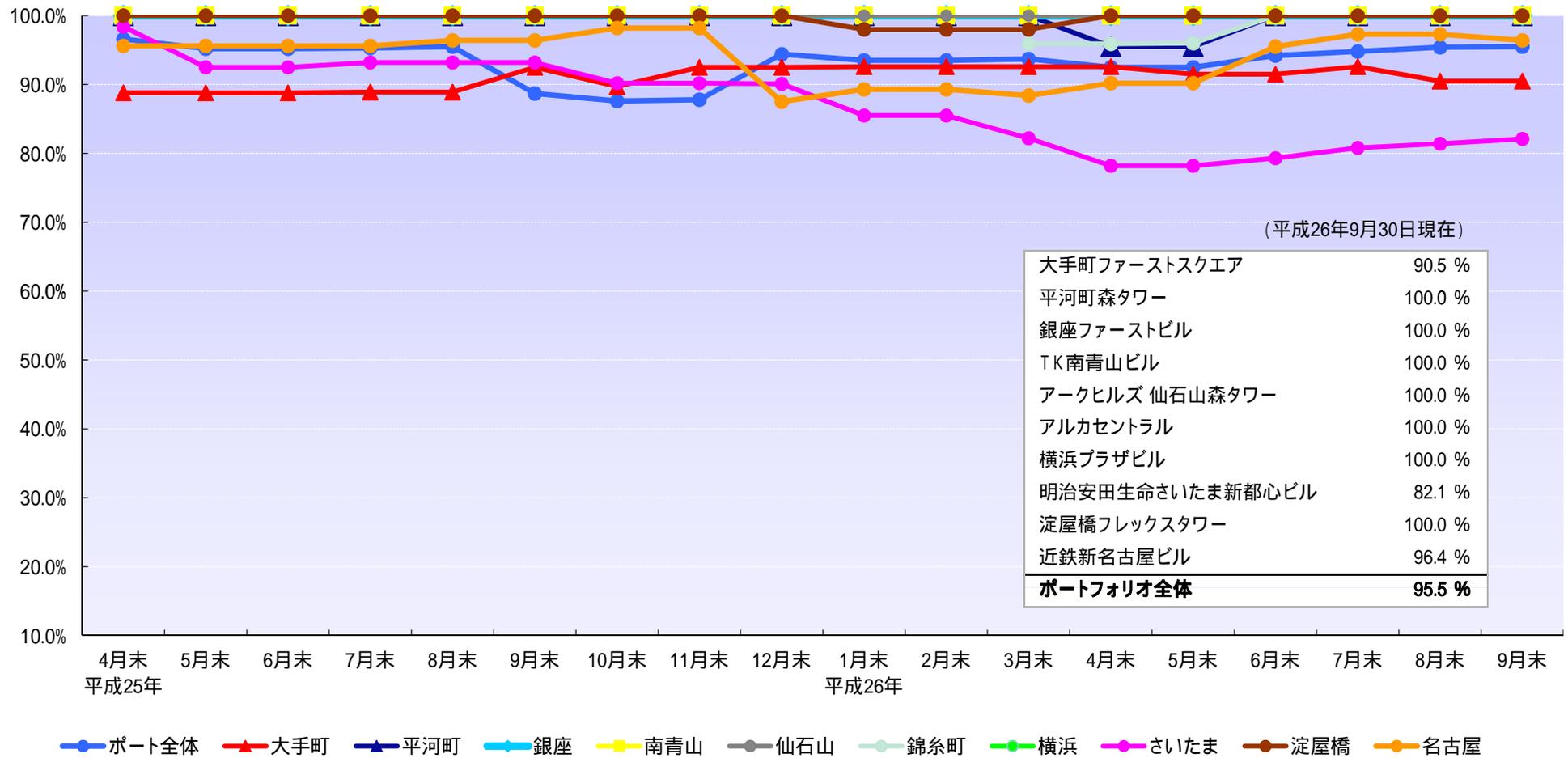


内容(注1)	第15期 (H23.3期)	第16期 (H23.9期)	第17期 (H24.3期)	第18期 (H24.9期)	第19期 (H25.3期)	第20期 (H25.9期)	第21期 (H26.3期)	第22期 (H26.9期)	第23期見込(注2) (H27.3期)
契約更改対象面積 (㎡)	14,508	22,283	7,060	16,900	6,649	16,117	20,002	18,507	11,709
件数	18	25	13	25	14	27	15	35	22
賃料増額面積 (㎡)	-	3,848	-	-	-	-	-	3,332	1,630
平均増額率	-	4.8%	-	-	-	-	-	7.8%	11.2%
増額件数	-	4	-	-	-	-	-	5	3
賃料減額面積 (㎡)	11,973	11,961	2,873	7,320	3,212	5,746	705	1,996	1,608
平均減額率	29.0%	11.5%	15.5%	14.6%	10.9%	10.3%	7.3%	20.6%	5.4%
減額件数	10	12	3	13	4	9	2	3	3
増・減合算	29.0%	7.5%	15.5%	14.6%	10.9%	10.3%	7.3%	3.8%	4.5%

(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23期見込は平成26年10月末確定、内定分

ポートフォリオ稼働率 (平成26年9月30日現在)



ポートフォリオ全体 (10物件) 稼働率 : 95.5% (平成26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26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20期末 鑑定評価額 (百万円) (注1)	第21期末 鑑定評価額 (百万円) (注1)	第22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	25,600	25,700	26,300	600	3.7	3.1	3.6
平河町森タワー	18,200	18,800	19,200	19,500	20,400	900	3.7	3.5	3.9
銀座ファーストビル	12,282	12,500	10,100	10,300	10,600	300	4.0	3.8	4.2
TK南青山ビル	35,000	35,040	31,200	31,400	31,500	100	3.7	3.6	3.7
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	8,610	8,690	8,960	9,210	250	3.7	3.5	3.9
アルカセントラル(注4)	15,031	16,600		16,600	17,000		4.4	4.2	4.6
	360	403							
横浜プラザビル	17,950	17,980			18,010		4.8	4.5	5.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	22,000	21,650	21,650		5.1	4.9	5.2
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	6,220	6,350	6,410	60	4.6	4.4	4.8
近鉄新名古屋ビル(注5)	5,561	5,610	6,237	6,300	6,300		5.0	4.7	5.2
ポートフォリオ全体	166,837	169,803	129,247	146,760	167,380	2,210	4.2	3.9	4.3

(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、横浜、名古屋： 一般財団法人日本不動産研究所
 平河町、銀座、仙石山、錦糸町、淀屋橋： 大和不動産鑑定株式会社
 南青山、さいたま： 株式会社中央不動産鑑定所

(注2) 各利回り、割引率は、第22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22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) アルカセントラルは、平成26年3月28日(第21期)に取得()し、平成26年5月30日(第22期)に追加取得()しております。

(注5) 近鉄新名古屋ビルは、平成26年3月27日に不動産信託受益権に係る信託不動産の共有持分67%を譲渡しておりますので、本投資法人が引き続き保有する残り33%共有持分に相当する数値を記載しております。

(注6) 数値は小数点第1位未満を切捨てて表示しております。

物件名	第22期末 鑑定評価額 (百万円)	第22期末 帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円) = -	帳簿価額 比(%) (注6) /
大手町ファーストスクエア	26,300	23,645	2,654	11.2
平河町森タワー	20,400	17,895	2,504	13.9
銀座ファーストビル	10,600	11,901	1,301	10.9
TK南青山ビル	31,500	33,703	2,203	6.5
アークヒルズ 仙石山森タワー	9,210	8,360	849	10.1
アルカセントラル(注4)	17,000	16,006	993	6.2
横浜プラザビル	18,010	18,480	470	2.5
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,650	19,316	2,333	12.0
淀屋橋フレックスタワー	6,410	7,038	628	8.9
近鉄新名古屋ビル(注5)	6,300	4,744	1,555	32.7
ポートフォリオ全体	167,380	161,092	6,287	3.9
1口当たり含み損益			32,441円	

物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第22期(平成26年9月期))

		大手町	平河町	銀座	南青山	仙石山	錦糸町	横浜 (注3)	さいたま	淀屋橋	名古屋 (注4)	10物件合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	419	515	329	654	(注2)	530	170	690	214	233	3,981
賃貸事業収入	百万円	(注1)	515	329	649		529	170	690	213	231	3,972
その他賃貸事業収入	百万円			0	4		1	0	0	1	1	9
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	238	195	175	270		144	66	494	126	123	1,918
外部委託費	百万円	(注1)	84	24	52		77	13	95	15	25	472
水道光熱費	百万円		13	39	52		3	10	86	21	20	260
公租公課	百万円		28	45	74				59	19	40	375
保険料	百万円		0	0	0		2	0	1	0	1	8
修繕費	百万円		0	7	11		0	0	13	2	3	45
減価償却費	百万円		68	58	78		61	42	237	66	29	749
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	0	0	0	0	0	2	6	
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	百万円		180	319	153	383	140	385	104	195	88	109
D. NOI (C + 減価償却費)	百万円	255	387	211	462	173	446	146	432	154	139	2,812
E. 取得価額	百万円	23,495	18,200	12,282	35,000	8,423	15,391	17,950	22,700	7,834	5,561	166,837
F. NOI利回り (D × 2 ÷ E)	%	2.17	4.26	3.44	2.64	4.12	5.80	1.63	3.81	3.94	5.01	3.37

(注1) 大手町ファーストスクエアの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用の内訳につきましては、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。

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

(注3) 横浜プラザビルの運用期間は、平成26年8月1日～平成26年9月30日(61日間)です。

(注4) 近鉄新名古屋ビルは、共有持分33%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26年9月30日現在)

	テナント (パススルーの場合はエンドテナントベース)	業種名	物件名称	賃貸面積(m ²)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合(%) (注1)
1	株式会社ワールド (注2)	卸売業、小売業	TK南青山ビル	11,972.69	11.5
2	日本生命保険相互会社 (注3)	金融業、保険業	アルカセントラル、 淀屋橋フレックスタワー	5,824.59	5.6
3	森ビル株式会社 (注4)	不動産業、物品賃貸業	アークヒルズ 仙石山森タワー	3,963.61	3.8
4	パナソニック株式会社エコソリューションズ社	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	3.4
5	NSユナイテッド海運株式会社	運輸業、郵便業	大手町ファーストスクエア	3,422.58	3.3
6	株式会社アルピオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	2.2
7	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,120.47	2.0
8	(注5)	金融業、保険業	アルカセントラル	1,959.01	1.9
9	(注5)	卸売業、小売業	横浜プラザビル、 明治安田生命さいたま新都心ビル	1,924.09	1.9
10	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	1,815.81	1.8
合 計				38,829.26	37.4

(注1) 「総賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注2) 株式会社ワールドとの賃貸借契約は、平成27年5月31日付で解約となる予定です。

(注3) 淀屋橋フレックスタワーにおける日本生命保険相互会社との定期建物賃貸借契約は、平成27年9月30日付で解約となる予定です。

(注4) 平河町森タワーにおける森ビル株式会社との定期建物賃貸借契約は、平成26年4月1日以降、パススルー型の契約となっております。

(注5) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載しておりません。

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

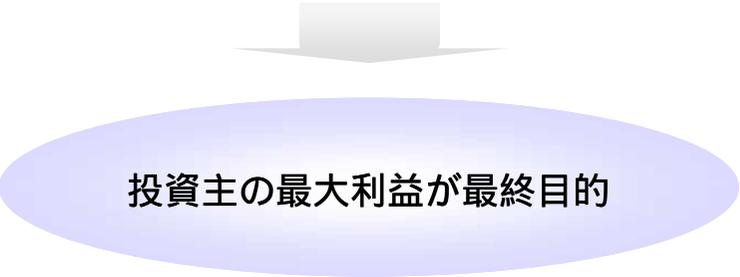
- ▶ 長期的資産価値の維持 : 『近』『新』『大』を重視し、マーケットにおける優位性をもった中長期的に競争力の高い優良不動産関連資産に慎重に投資を行います。
- ▶ 安定賃料収入の確保 : キャッシュ・フローの安定度及び確実性の高い不動産関連資産を優先的に検討します。

■ 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



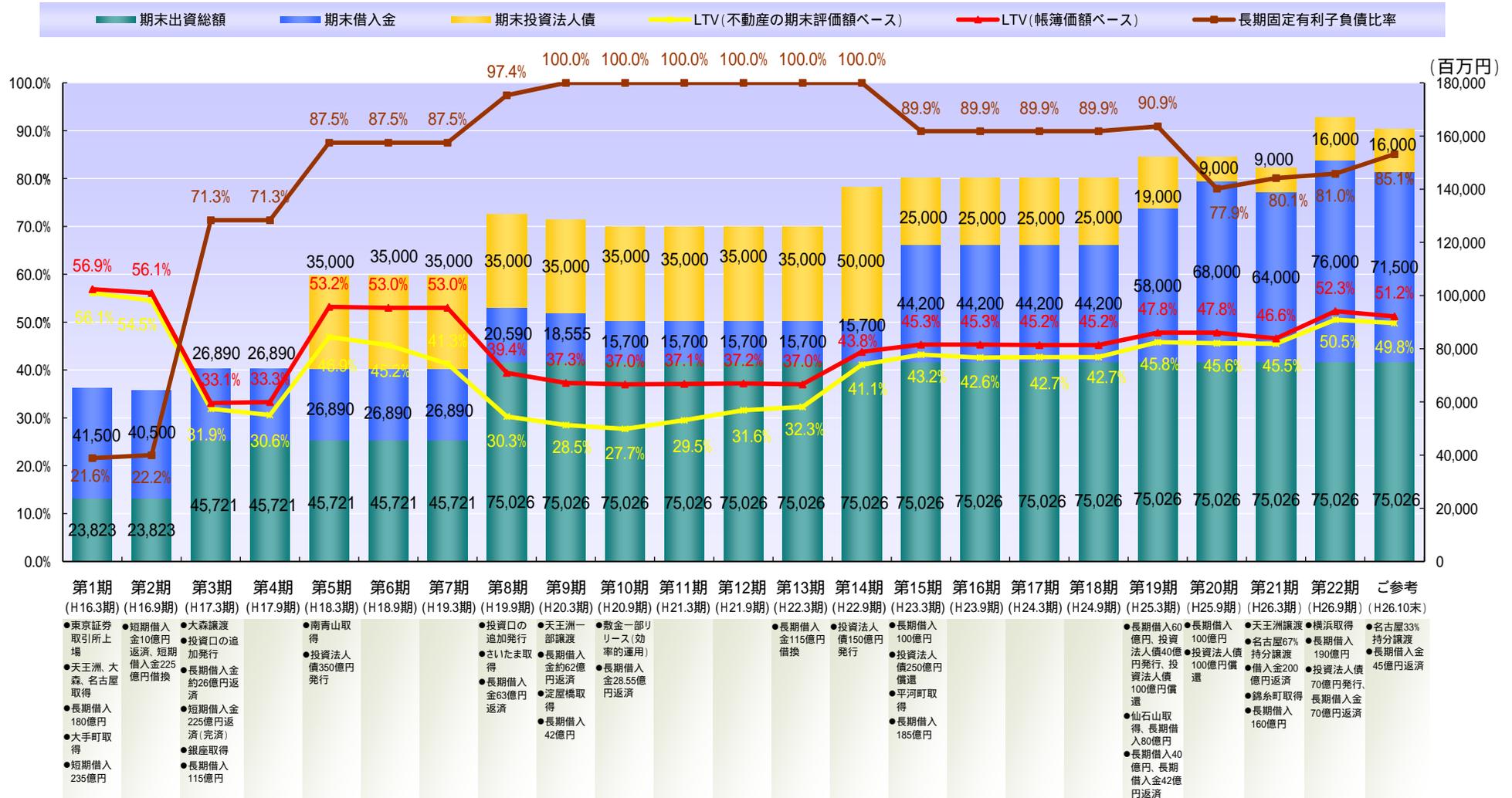
セクション3

財務戦略、第23期(平成27年3月期)決算予想

財務運営の軌跡

(注) 今期より、LTVは分子を有利子負債のみとして計算しております。

- ・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
- 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
- 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
- 仙石山取得、長期借入80億円
- 長期借入40億円、長期借入金42億円返済
- 長期借入100億円
- 名古屋67%持分譲渡
- 長期借入190億円
- 借入金200億円返済
- 錦糸町取得
- 長期借入160億円
- 横濱取得
- 長期借入70億円発行、長期借入金70億円返済
- 名古屋33%持分譲渡
- 長期借入金45億円返済



グローバル・ワン不動産投資法人



グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

デットファイナンスの状況(平成26年10月31日現在)

- ・ 長期比率 100%、固定金利比率 85.1%
- ・ 10月31日期限の借入金45億円返済により、LTV(簿価ベース)は約51%

デットファイナンスの状況

項目	内容(注1)
有利子負債残高	87,500百万円
うち、短期借入金	- 百万円
うち、長期借入金	71,500百万円
うち、投資法人債	16,000百万円
LTV(帳簿価額ベース)(注2)	51.2%
LTV(不動産の期末評価額ベース)(注2)	49.8%
長期比率	100.0%
固定金利比率	85.1%
平均調達期間(注3)	5.16年
平均残存期間(注3)	3.08年
平均調達利率(年率)(注3)	1.04%

(注1) :表示単位未満を切捨て
 、 :小数点第1位未満を切捨て
 、 :小数点第2位を四捨五入
 ~ :小数点第3位を四捨五入

(注2) 今期より、LTVは分子を有利子負債のみとして計算しております。
 なお、平成26年10月31日現在の敷金有効活用分は389百万円です。
 分母については、平成26年9月期末の総資産額から平成26年10月9日に
 売却した名古屋33%持分の帳簿価額を控除して計算しております。

(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)
三菱東京UFJ銀行	16,900	23.6%
三菱UFJ信託銀行	16,900	23.6%
日本政策投資銀行	11,500	16.1%
三井住友銀行	4,200	5.9%
福岡銀行	4,200	5.9%
伊予銀行	2,500	3.5%
農林中央金庫	2,300	3.2%
オリックス銀行	2,000	2.8%
常陽銀行	1,500	2.1%
南都銀行	1,500	2.1%
七十七銀行	1,500	2.1%
百五銀行	1,500	2.1%
明治安田生命	1,000	1.4%
足利銀行	1,000	1.4%
損害保険ジャパン日本興亜	1,000	1.4%
横浜銀行、第四銀行、東日本銀行、 香川銀行	2,000	2.8%
合 計	71,500	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26年10月31日現在)

借入金の明細

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	利率 (%)	返済期限	借入期間
長期借入金	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、損害保険ジャパン日本興亜、常陽銀行、伊予銀行、南都銀行	9,500	平成22年3月31日	1.72047 固定金利	平成27年3月31日	5年
	農林中央金庫	2,000		1.57250 固定金利(注1)		
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、福岡銀行、伊予銀行、オリックス銀行	5,000	平成22年10月20日	1.29618 固定金利	平成27年9月30日	4.95年
	日本政策投資銀行	5,000		1.54995 固定金利	平成29年9月29日	6.95年
	日本政策投資銀行	4,000	平成23年3月1日	1.91808 固定金利	平成30年2月28日	7年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、日本政策投資銀行	4,500	平成24年10月18日	1.18288 固定金利	平成31年9月30日	6.95年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行	1,500		1.37322 固定金利	平成32年9月30日	7.95年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、福岡銀行、伊予銀行、常陽銀行、南都銀行、足利銀行、第四銀行、東日本銀行、百五銀行、横浜銀行	6,000	平成24年11月20日	0.77565 固定金利	平成29年3月31日	4.36年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行	2,000		1.01933 固定金利	平成31年3月29日	6.36年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行	3,000	平成25年1月31日	1.01563 固定金利	平成31年3月29日	6.16年
	明治安田生命保険	1,000		1.41807 固定金利	平成32年9月30日	7.67年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、福岡銀行、農林中央金庫	3,000	平成26年3月28日	0.34636 変動金利(注2)	平成27年3月31日 (注3)	1.01年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、福岡銀行、南都銀行、オリックス銀行、七十七銀行、足利銀行	6,000		0.78809 固定金利	平成30年9月28日	4.5年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、福岡銀行、七十七銀行、香川銀行	10,000	平成26年8月1日	0.39636 変動金利(注2)	平成30年3月30日	3.66年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行、福岡銀行、伊予銀行、オリックス銀行、百五銀行	9,000		0.80289 固定金利	平成31年9月30日	5.16年
合計		71,500				

(注1) 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。

(注2) 借入金利の適用期間は平成26年10月1日から平成26年10月31日までとなっております。

(注3) 本借入金については、平成26年9月30日付で一部(7,000百万円)を期限前返済しております。

- 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26年10月31日現在)

投資法人債の明細

区分	残高 (百万円)	発行日	利率 (%)	担保	償還期限	償還方法 (注)	資金使途	財務上の 特約	摘要
第4回(7年債)	5,000	平成22年 9月29日	1.59	無担保 無保証	平成29年 9月29日	期限一括	第1回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第5回(4年債)	4,000	平成24年 10月18日	0.66	無担保 無保証	平成28年 10月18日	期限一括	第2回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第6回(4年債)	4,000	平成26年 9月29日	0.29	無担保 無保証	平成30年 9月28日	期限一括	借入金の 返済資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第7回(10年債)	3,000	平成26年 9月29日	0.86	無担保 無保証	平成36年 9月27日	期限一括	借入金の 返済資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
合計	16,000								

(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

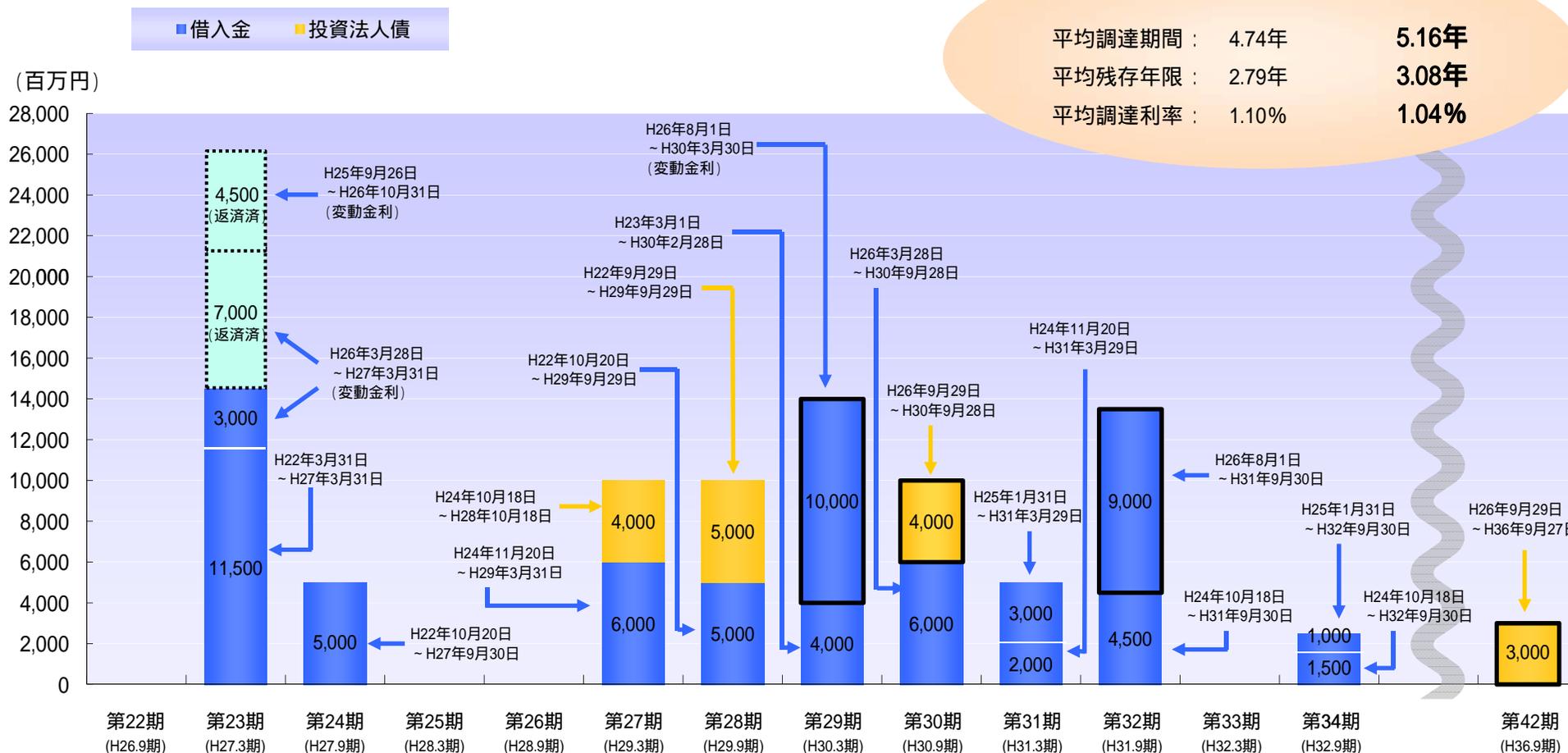
信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期優先債務格付 : AA-
	格付けの見通し : 安定的
	債券格付(注) : AA-

(注) 第4回、第5回、第6回及び第7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26年10月31日現在)

- ・ 横浜の取得資金をタームローン(3.66年変動金利:100億円、5.16年固定金利:90億円)で調達
- ・ 錦糸町ブリッジローン100億円のうち70億円を、投資法人債(4年債:40億円、10年債:30億円)でリファイナンス
- ・ 10月期限のブリッジローン45億円を名古屋残り33%持分の売却代金で返済

	H26.3.31	H26.10.31
平均調達期間 :	4.74年	5.16年
平均残存年限 :	2.79年	3.08年
平均調達利率 :	1.10%	1.04%



第23期(平成27年3月期)決算予想

(単位:百万円) <前提条件> (注1)

項目	予想				前期実績比	
	第20期 (H25.9期)	第21期 (H26.3期)	第22期 (H26.9期)	第23期 (H27.3期)		
営業収益	4,393	6,296	3,981	5,235	1,253	31.5%
営業利益	1,827	2,588	1,658	2,569	911	55.0%
経常利益	1,287	2,080	1,174	2,023	848	72.3%
当期純利益	1,286	2,079	1,174	2,022	848	72.4%
発行済 投資口数(口)	96,900	96,900	193,800	193,800		
1口当たり 当期純利益 (円)(注3)	6,640 (注4)	10,729 (注4)	6,053	10,400 (注5)	4,347	71.8%
1口当たり 分配金(円)	6,640 (注4)	9,682 (注4)	6,053	9,400 (注5)	3,347	55.3%

- 運用資産は、平成26年10月9日に名古屋を譲渡後9物件
- 想定減価償却費
約788百万円(前期比37百万円)
賃貸事業費用以外の想定営業費用
約512百万円(同107百万円)
想定営業外費用(支払利息等)
約547百万円(同50百万円)
- 分配金
圧縮積立金約200百万円の積立て
(累計約403百万円となる見込)

<主な増減要因等>

- 増益要因
 - ・名古屋33%持分の売却益(約1,173百万円)
 - ・横浜の通期稼働による賃貸事業損益増加(約207百万円)
- 減益要因
 - ・名古屋33%持分売却による賃貸事業損益減少(約113百万円)
 - ・リーシング費用等外部委託費の増加による減益(約119百万円)
 - ・修繕費の増加による減益(約114百万円)

(注1) 第23期予想の前提条件の詳細は、平成26年11月14日公表の平成26年9月期決算短信をご覧ください。

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

(注3) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

(注4) 平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。第21期以前の1口当たり当期純利益及び分配金は、当該分割が行われたと仮定した数値に換算しております。

(注5) 百円未満を切捨てて表示しております。

巡航分配金のイメージ

中期的な1口当たり巡航分配金のイメージ

要素	分配金への影響
第23期(平成27年3月期) 予想1口当たり当期純利益(EPS)	10,400円
-) 第23期売却益の反動減	約6,050円
-) 錦糸町・横浜の固定資産税等の計上	約450円
+) 第23期中に見込むフリーレントの解消に伴う増益	約300円
+) 一時的なリーシング費用・修繕費過大の調整	約1,100円
+) 南青山のテナント入替、さいたまの稼働率回復 (内定・確定分)による増益	約750円
+) 以外の稼働率回復による増益	約350 ~ 550円
+) デット・コスト低下による増益	約250円
+) 上記に伴う資産運用報酬(利益連動分)の減少	約150円
上記 ~ を勘案した1口当たり分配金のイメージ	約6,800 ~ 7,000円

< 前提条件 >

- 現保有9物件から物件の異動が無いと想定
- 淀屋橋の日本生命退去後、後継テナントから現在の賃料水準程度は確保可能と見込み、巡航分配金への影響は無いと想定
- 第24期以降の賃料増額改定は見込んでおりません。

< ご注意 >

- 1口当たり分配金が、左記のような「巡航」状態となる時期は未定です。
- 第24期・第25期については、大口テナント入替に伴うフリーレント等で一時的にEPSが低くなる見込です。
- 1口当たり分配金は、状況の変化等様々な要因により変動するものであり、実際の結果は大きく異なる可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。
- 「分配金への影響」の各項目の額は、1口当たりの影響額を50円単位とした概算です。特に左記は、ある仮定に基づく試算・概算に過ぎません。



セクション4

ご参考資料

ポートフォリオ (平成26年10月31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



アークヒルズ
仙石山森タワー



アルカセントラル



横浜プラザビル



明治安田生命
さいたま
新都心ビル



淀屋橋フレックス
タワー

戦略

マーケットにおける優位性
中長期的競争力の高い物件への投資

特徴

「近」「新」「大」

■ 近い：利便性の高い立地

◆ 最寄駅に直結又は徒歩5分以内

■ 新しい：築年数の浅い物件

◆ 平均築年数：約11.8年

◆ ポートフォリオPML：2.1%

■ 大きい：大型のオフィスビル

◆ 平均取得価額：179億円

◆ 平均総賃貸可能面積：11,386㎡

ポートフォリオの特徴(その1) 「近」

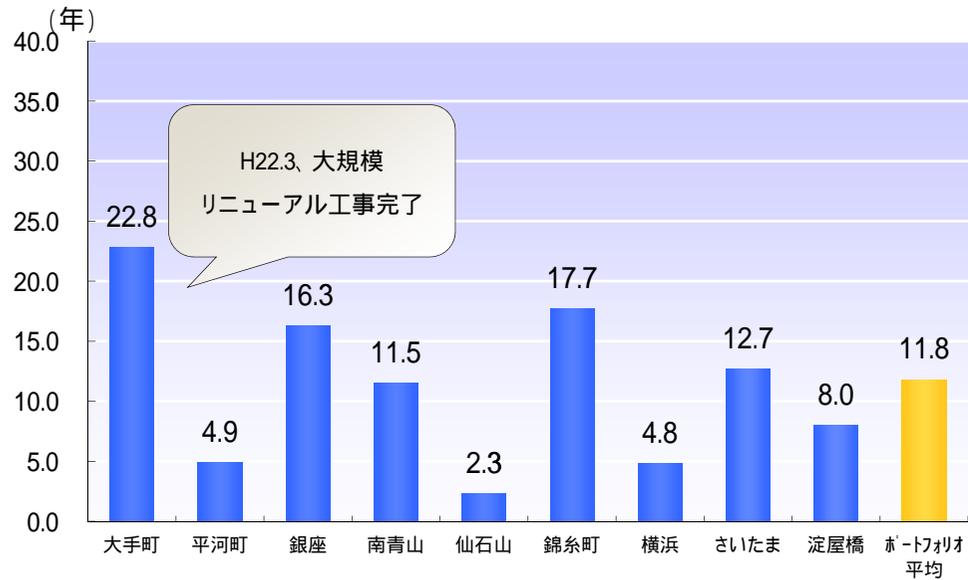


最寄駅直結 又は 徒歩5分以内



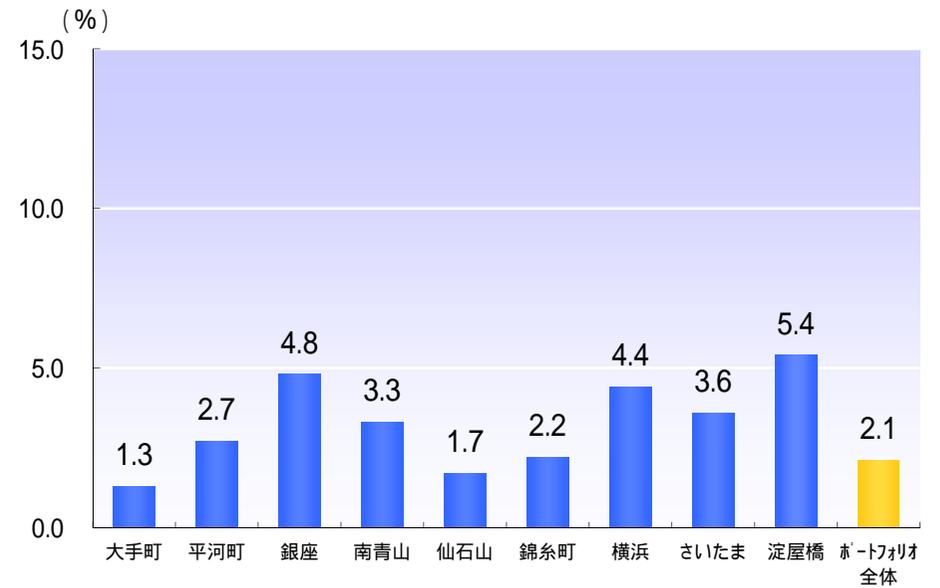
ポートフォリオの特徴(その2) 「新」 (平成26年10月31日現在)

築年数



(注1) 平成26年10月31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。

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。

ポートフォリオ平均の築年数

約11.8年

ポートフォリオ全体のPML値

2.1%



ポートフォリオの特徴(その3) 「大」 (平成26年10月31日現在)

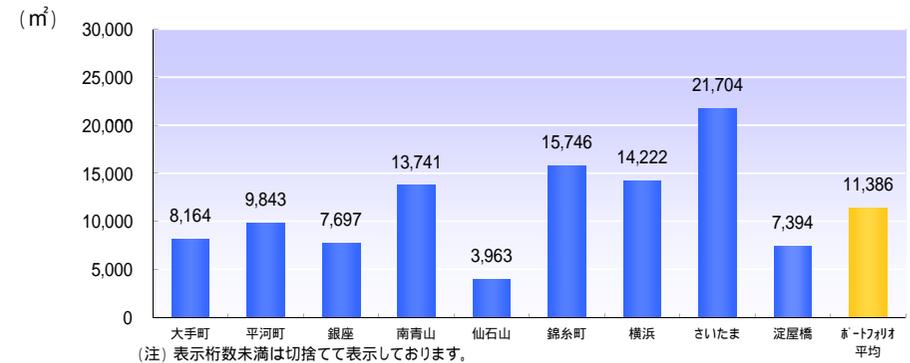
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



1物件当たり平均延床面積

58,449m²

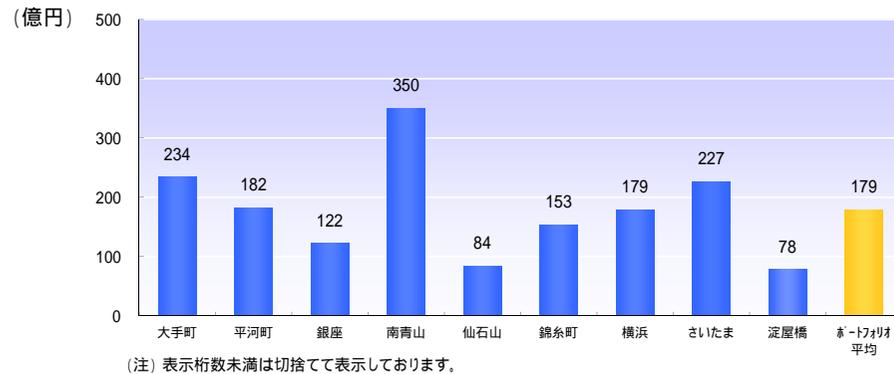
総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)



1物件当たり平均総賃貸可能面積

11,386m²

取得価額



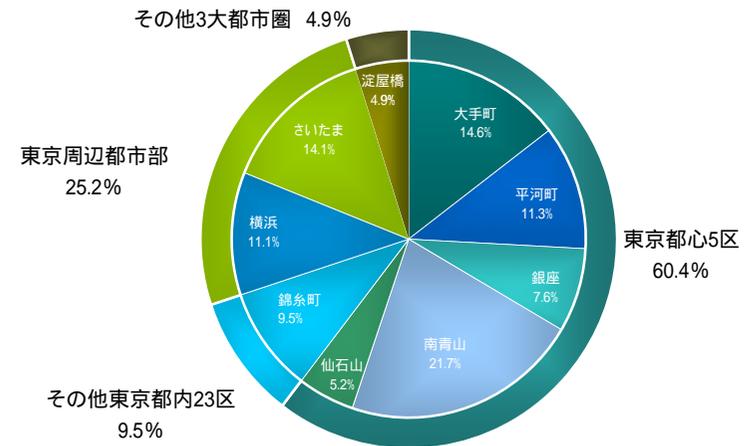
取得価額の総額

9物件 1,612億円

1物件当たり平均取得価額

179億円

投資比率



(注1) 「投資比率」は、取得価額の総額に対する当該不動産関連資産の取得価額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注2) 「東京都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

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) 10,998.97m ² (建物) 141,228.06m ² (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:	26,300百万円 (平成26年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	8,164.19m ² (平成26年9月30日時点)
稼働率:	90.5% (平成26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) (本投資法人持分割合: 約26.2%)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付24階建
建築時期:	平成21年12月
以下、本投資法人持分について記載	
取得日:	平成23年3月1日
取得価額:	18,200百万円
取得時の鑑定評価額:	18,800百万円 (平成23年1月14日時点)
期末鑑定評価額:	20,400百万円 (平成26年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	9,843.52㎡ (平成26年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成26年9月30日時点)
契約形態:	定期建物賃貸借契約
備考:	森ビル株式会社へマスターリース 当初の固定賃料期間が終了し、 平成26年4月1日よりパススルー

平河町森タワー (建物概念図)



(注1) 本投資法人持分
 部分 (区分所有権)

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

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:	10,600百万円 (平成26年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,697.78㎡ (平成26年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成26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) 3,039.08m ² (建物) 20,958.79m ² (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下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:	31,500百万円 (平成26年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	13,741.76m ² (平成26年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成26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) 15,367.75m ² (建物) 140,667.09m ² (延床面積) (本投資法人持分割合: 約5.6%)
構造:	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下4階付47階建
建築時期:	平成24年8月

以下、本投資法人持分について記載

取得日:	平成24年11月20日
取得価額:	8,423百万円 (百万円未満切捨)
取得時の鑑定評価額:	8,610百万円 (平成24年10月5日時点)
期末鑑定評価額:	9,210百万円 (平成26年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	3,963.61m ² (39階・40階部分)
稼働率:	100.0% (平成26年9月30日時点)
契約形態:	普通借家契約
備考:	森ビル株式会社へマスターリース 平成27年11月30日迄の当初約3年の賃料は固定、 その後はパススルー 32階～47階の16フロアを他の区分所有者と共同運用

アークヒルズ 仙石山森タワー (建物概念図)



(注1) 本投資法人持分
 部分 (区分所有権)

(注2) 本投資法人持分以外の共同運用区画
 部分

森ビル株式会社、明治安田生命保険相互会社及び本投資法人の区分所有者三者の共同の利益を実現することを目的として、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組み(共同運用スキーム)を採用

本投資法人の保有は2フロアであるものの、本スキームの採用により、固定賃料期間経過後も収益の安定化に寄与

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

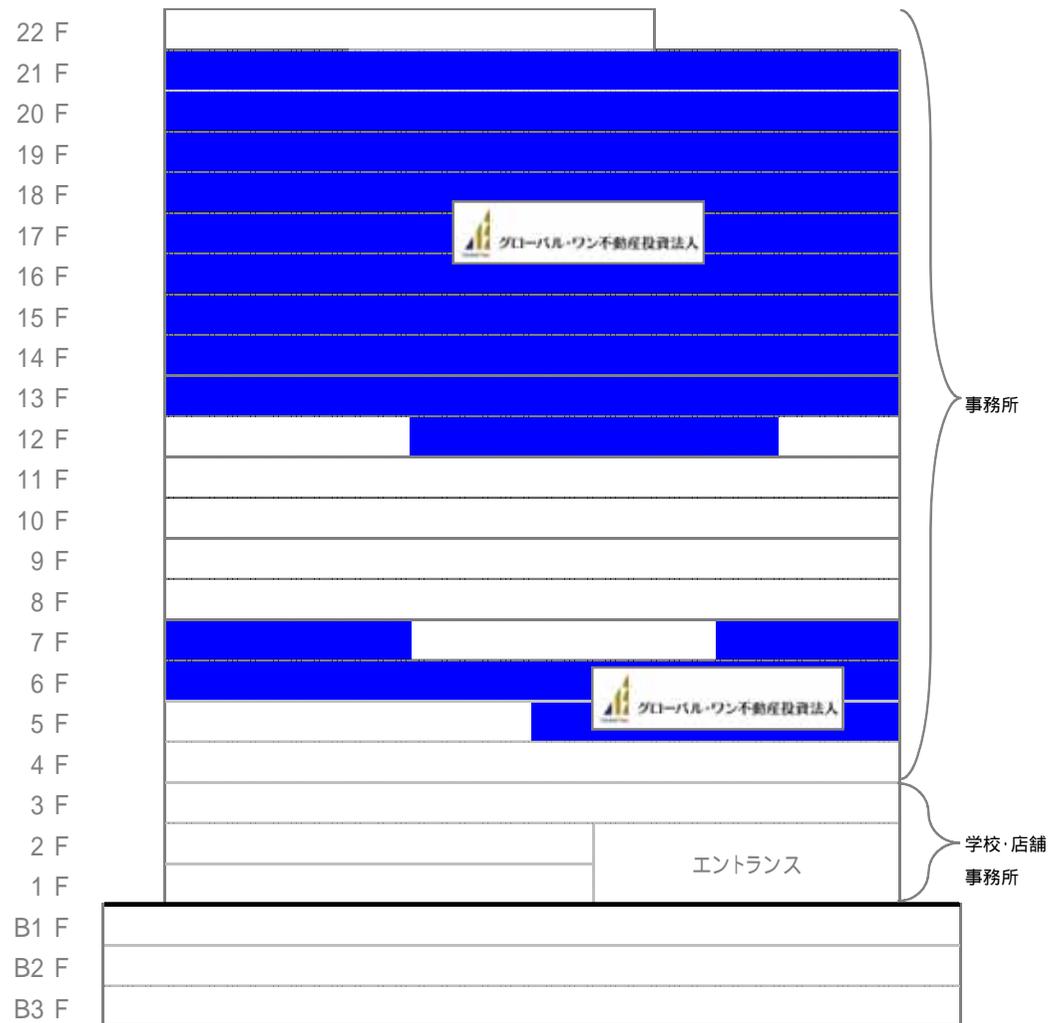
アルカセントラル



物件概要

所在地:	墨田区錦糸一丁目2番1号
面積:	(土地) 18,100.41㎡ (第3街区全体) (建物) 49,753.92㎡ (延床面積) (本投資法人持分割合: 約57.8%)
構造:	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階地上22階建塔屋1階
建築時期:	平成9年3月
	以下、本投資法人持分について記載
取得日:	平成26年3月28日、平成26年5月30日
取得価額:	15,391百万円 (百万円未満切捨)
取得時の鑑定評価額:	17,003百万円 (平成26年2月20日及び平成26年5月1日時点)
期末鑑定評価額:	17,000百万円 (平成26年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	15,746.41㎡ (平成26年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成26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)

アルカセントラル (建物概念図)



(注1) 本投資法人持分
 部分 (区分所有権)

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

横浜プラザビル



物件概要

所在地:	横浜市神奈川区金港町2番地6
面積:	(土地) 2,720.30㎡ (建物) 19,968.20㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建
建築時期:	平成22年2月
取得日:	平成26年8月1日
取得価額:	17,950百万円
取得時の鑑定評価額:	17,980百万円 (平成26年6月5日時点)
期末鑑定評価額:	18,010百万円 (平成26年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	14,222.53㎡ (平成26年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成26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) 7,035.05m ² (建物) 78,897.42m ² (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付35階建
建築時期:	平成14年3月

以下、本投資法人持分(共有持分50%)について記載

取得日:	平成19年4月25日
取得価額:	22,700百万円
取得時の鑑定評価額:	22,820百万円 (平成19年2月1日時点)
期末鑑定評価額:	21,650百万円 (平成26年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32m ² (平成26年9月30日時点)
稼働率:	82.1% (平成26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



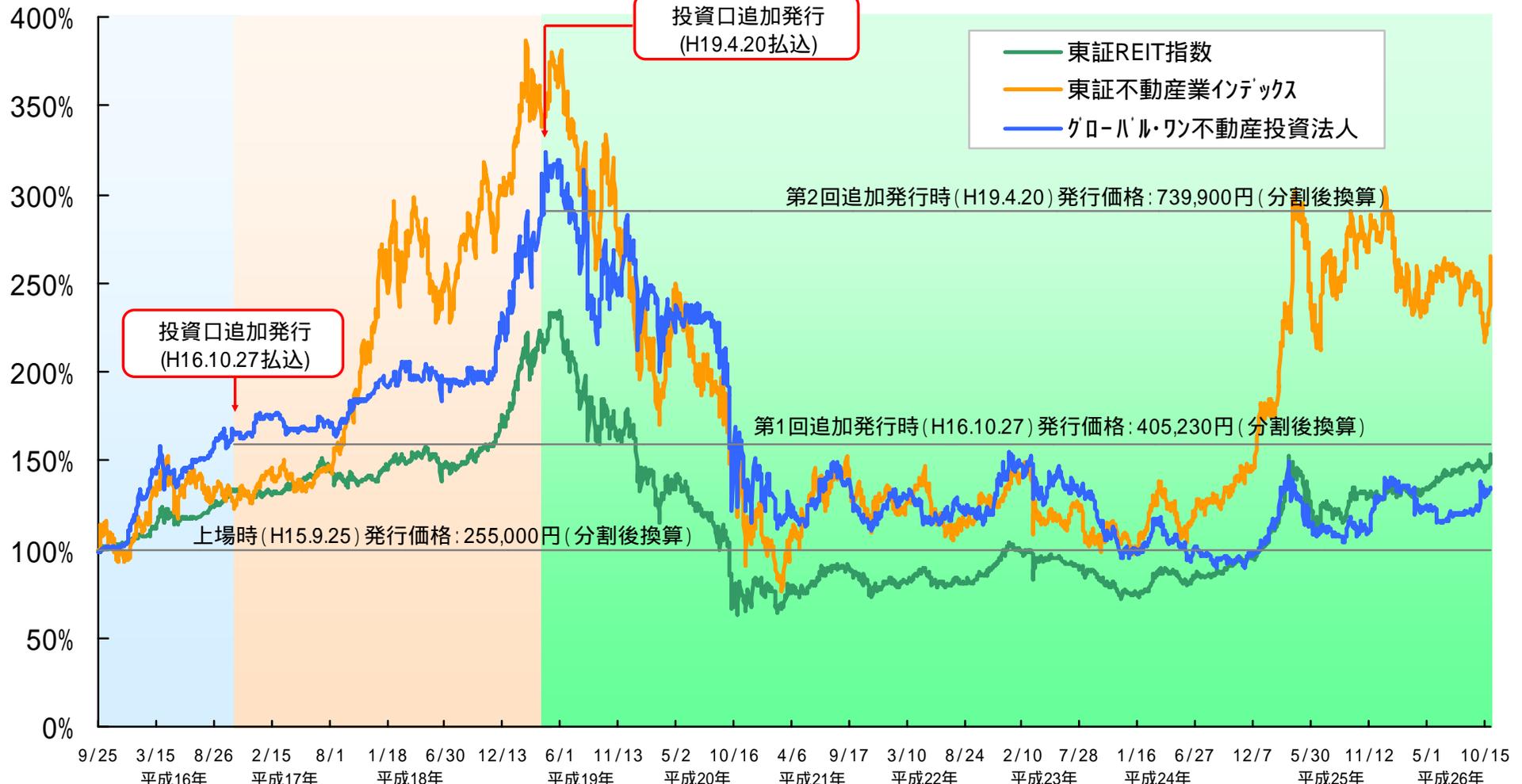
物件概要

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:	6,410百万円 (平成26年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成26年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成26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)



投資口価格の相対推移 (期間:平成15年9月25日～平成26年10月31日)

平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割しました。

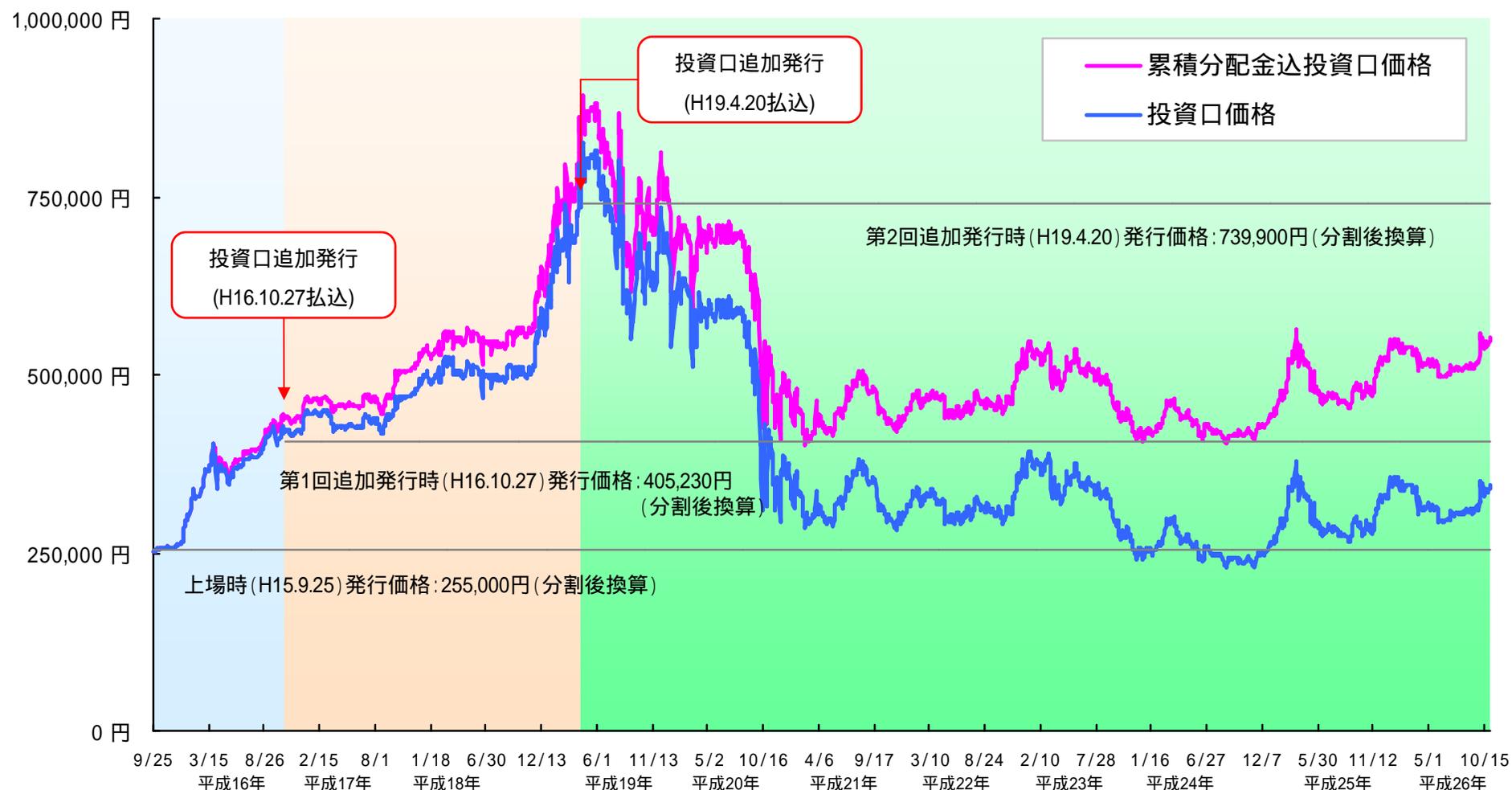


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 平成15年9月25日(上場日)の終値を100%としております。

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

投資口価格の推移 (期間:平成15年9月25日～平成26年10月31日)



(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

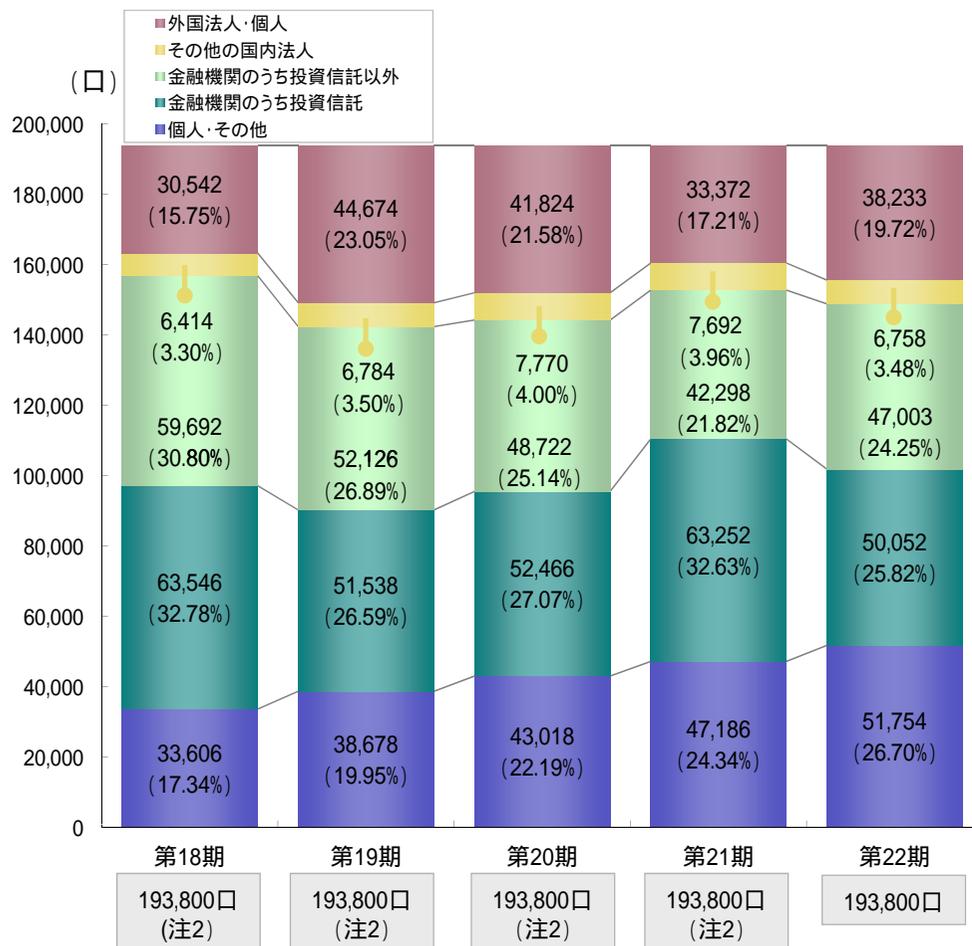
(注2) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

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

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

投資主の分布状況、上位投資主一覧(平成26年9月30日現在)

所有者別投資口数



(注1) 構成比(%)は、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。

(注2) 平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。第21期以前の投資口数は、当該分割が行われたと仮定した口数に換算しております。

上位投資主一覧

	氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口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)	35,994	18.57
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,118	7.28
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,886	5.10
4	ゴールドマンサックスインターナショナル	5,950	3.07
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,119	2.64
6	株式会社もみじ銀行	4,530	2.33
7	株式会社横浜銀行	3,252	1.67
8	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 5 0 5 2 2 3	2,536	1.30
9	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	2,223	1.14
10	株式会社八十二銀行	2,162	1.11
	合計	85,770	44.25

(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。

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

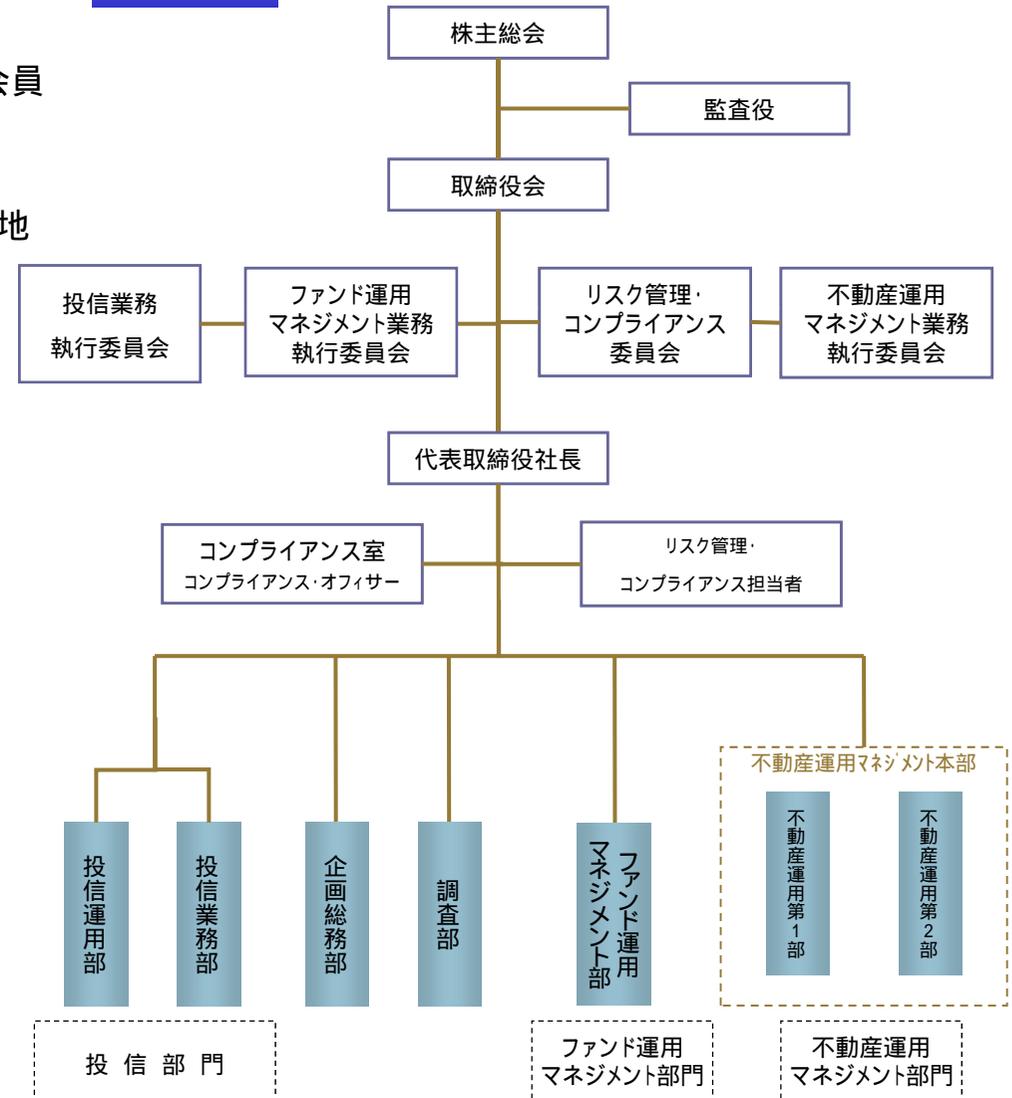
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第322号
 (一社)投資信託協会 会員、(一社)日本投資顧問業協会 会員

- 代表者の役職氏名：代表取締役社長 山内 正教
- 本店の所在の場所：東京都千代田区麹町四丁目1番地
- 設 立：平成14年7月1日
- 資 本 の 額：4億円

各スポンサー企業グループの役割

スポンサー企業グループ名	役割
明治安田生命保険グループ	人的資源及び不動産投資・管理 ノウハウの提供
三菱UFJフィナンシャル・グループ	人的資源及び金融・証券・信託業務 ノウハウの提供
近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26年10月31日現在)

	株主名	GAR 設立発起人	GARへの出資		GAR社外取締役(非常勤) (兼職元の役職)	GARへの出向者(人数およびポスト)	投資法人宛て 融資実績	融資残高 (百万円)
			所有株式数	比率(注)				
明治安田生命保険グループ								
1	明治安田生命保険相互会社		800 株	10.0%	(不動産部長)	2名 ・不動産運用マネジメント本部特命事項担当部長 ・不動産運用マネジメント本部係長		1,000
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)	1名 ・投信業務部副部長		16,900
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)			16,900
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%	(執行役員 生活関連事業本部 不動産事業統括部長)			
7	近鉄保険サービス株式会社		392 株	4.9%				
8	森ビル株式会社		800 株	10.0%				
9	森喜代株式会社		392 株	4.9%				
10	株式会社三菱総合研究所		304 株	3.8%				
11	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		304 株	3.8%				1,000
12	株式会社八十二銀行		304 株	3.8%				
13	株式会社常陽銀行		304 株	3.8%				1,500
14	株式会社足利銀行		304 株	3.8%				1,000
15	株式会社静岡銀行		304 株	3.8%				
16	株式会社千葉銀行		304 株	3.8%				
17	株式会社百五銀行		304 株	3.8%				1,500
18	株式会社山形銀行		160 株	2.0%				
19	株式会社十六銀行		160 株	2.0%				
20	株式会社南都銀行		160 株	2.0%				1,500
21	株式会社百十四銀行		160 株	2.0%				
22	株式会社伊予銀行		160 株	2.0%				2,500
	合計		8,000 株	100.0%		3名		43,800

(注) 「比率」は、発行済株式総数に対する当該株主の所有株式数の比率を表しております。

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

ご照会先 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

投信業務部 TEL 03-3262-1494