



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17期(平成24年3月期)決算説明資料

平成24年5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17期(平成24年3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17期(平成24年3月期)運用実績とトピックス	16
		ポートフォリオ戦略	25
セクション3	:	財務戦略、第18期(平成24年9月期)決算予想	
		財務運営の軌跡	27
		第18期(平成24年9月期)決算予想	32
セクション4	:	ご参考資料	33





## セクション1

# 第17期(平成24年3月期)決算内容

---

# 決算ハイライト(その1)

		第15期 (H23.3)	第16期 (H23.9)	第17期 (H24.3)	前期比	
<b>資産・負債・資本</b>						
期末総資産額	百万円	152,641	152,737	152,964	227	0.1%
期末負債額 (うち有利子負債額)	百万円 百万円	76,472 (69,200)	76,629 (69,200)	76,591 (69,200)	△37 (—)	△0.0% (—)
期末純資産額	百万円	76,168	76,108	76,373	265	0.3%
発行済投資口数	口	96,900	96,900	96,900	—	—
1口当たり純資産額	円	786,056	785,433	788,167	2,734	0.3%
<b>損益</b>						
営業収益	百万円	3,962	4,087	4,331	243	6.0%
営業利益	百万円	1,569	1,606	1,874	267	16.7%
経常利益	百万円	1,143	1,084	1,348	263	24.3%
当期純利益	百万円	1,142	1,082	1,347	264	24.5%
<b>分配金</b>						
分配金総額	百万円	1,142	1,082	1,347	265	24.5%
1口当たり分配金	円	11,791	11,167	13,902	2,735	24.5%
運用日数	日	182	183	183	—	—
物件数	物件	8	8	8	—	—

(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

### ▶ 第17期

物件の売買及び資金調達なし

フリーレント額縮小を主要因とした増収

## ■ 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

# 決算ハイライト(その2)

## 第17期(平成24年3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	4,331	4,343	△12 (△0.3%)
営業利益	百万円	1,874	1,792	82 (4.6%)
経常利益	百万円	1,348	1,260	87 (6.9%)
当期純利益	百万円	1,347	1,259	87 (6.9%)
発行済投資口数	口	96,900	96,900	—
1口当たり当期純利益 (注2)	円	13,901	13,000	901 (6.9%)
1口当たり分配金	円	13,902	13,000	902 (6.9%)

### ■ 主な増減要因

#### <営業収益>

- ①水道光熱費収入(予想比△22百万円)
- ②賃料・共益費(同+8.9百万円)

#### <営業費用>

- ①修繕費(予想比△31百万円)
- ②建物管理費(同△20百万円)
- ③水道光熱費(同△16百万円)

#### <ご参考> 第17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11月17日	13,000円	902円
平成24年 4月26日	13,900円	2円
実績	13,902円	—

(注1) 平成23年11月17日(第16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16期)① (平成23年9月30日)		当期(第17期)② (平成24年3月31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	1,677,873		2,398,657		720,783	
4 信託現金及び信託預金(注3)	8,836,681		9,095,622		258,940	
5 営業未収入金	103,136		94,104		△ 9,031	
6 前払費用	157,068		121,649		△ 35,419	
7 繰延税金資産	—		18		18	
8 未収収益	162		362		200	
9 立替金	195		85		△ 109	
10 流動資産合計	10,775,118	7.0	11,710,500	7.6	935,382	8.7
11 固定資産						
12 有形固定資産						
13 信託建物	45,237,649		44,600,107		△ 637,542	
14 信託構築物	314,915		302,972		△ 11,943	
15 信託機械及び装置	330,578		313,302		△ 17,275	
16 信託工具、器具及び備品	56,647		54,666		△ 1,980	
17 信託土地	95,686,617		95,686,617		—	
18 有形固定資産合計	141,626,408	92.7	140,957,666	92.1	△ 668,742	△ 0.5
19 無形固定資産						
20 信託借地権	118,358		118,358		—	
21 信託その他無形固定資産	5,027		4,689		△ 337	
22 その他	1,796		1,483		△ 312	
23 無形固定資産合計	125,181	0.0	124,531	0.0	△ 650	△ 0.5
24 投資その他の資産						
25 長期前払費用	141,581		113,469		△ 28,112	
26 長期前払消費税等	74		44		△ 29	
27 差入保証金	10,000		10,000		—	
28 投資その他の資産合計	151,655	0.0	123,513	0.0	△ 28,141	△ 18.6
29 固定資産合計	141,903,245	92.9	141,205,711	92.3	△ 697,534	△ 0.5
30 繰延資産						
31 投資法人債発行費	59,347		48,777		△ 10,569	
32 繰延資産合計	59,347	0.0	48,777	0.0	△ 10,569	△ 17.8
33 資産合計	152,737,712	100.0	152,964,990	100.0	227,277	0.1

## (2)負債・純資産の部

(単位:千円)

	前期(第16期)① (平成23年9月30日)		当期(第17期)② (平成24年3月31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	164,585		178,951		14,365	
4 1年内償還予定の投資法人債	—		10,000,000		10,000,000	
5 1年内返済予定の長期借入金	—		4,200,000		4,200,000	
6 未払費用(注4)	132,838		147,722		14,884	
7 未払法人税等	256		688		432	
8 未払消費税等	136,621		58,472		△ 78,148	
9 前受金	551,067		475,030		△ 76,037	
10 預り金	579		565		△ 13	
11 未払分配金	8,724		7,759		△ 965	
12 流動負債合計	994,673	0.6	15,069,190	9.8	14,074,517	1,415.0
13 固定負債						
14 投資法人債	25,000,000		15,000,000		△ 10,000,000	
15 長期借入金	44,200,000		40,000,000		△ 4,200,000	
16 信託預り敷金及び保証金	6,434,575		6,522,321		87,746	
17 固定負債合計	75,634,575	49.5	61,522,321	40.2	△ 14,112,253	△ 18.7
18 負債合計	76,629,248	50.1	76,591,512	50.0	△ 37,736	△ 0.0
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 当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,082,148		1,347,162		265,013	
24 剰余金合計	1,082,148		1,347,162		265,013	24.5
25 投資主資本合計	76,108,463	49.8	76,373,477	49.9	265,013	0.3
26 純資産合計	76,108,463	49.8	76,373,477	49.9	265,013	0.3
27 負債純資産合計	152,737,712	100.0	152,964,990	100.0	227,277	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16期)4,796,063千円、当期(第17期)4,883,809千円

(注4)うち、投資法人債未払利息:前期(第16期)67,348千円、当期(第17期)67,849千円

# 決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第16期)①			当期(第17期)②			増減②-①		
	(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)			(自平成23年10月1日至平成24年3月31日)					
	金額	百分比(%) (注1)		金額	百分比(%) (注1)		金額	前期比(%) (注2)	
1 営業収益		4,087,506	100.0		4,331,036	100.0		243,530	6.0
2 賃貸事業収入	4,033,979			4,329,911			295,932		
3 その他賃貸事業収入	53,526			1,125			△ 52,401		
4 営業費用		2,480,546	60.6		2,456,502	56.7		△ 24,044	△ 1.0
5 賃貸事業費用(注3)	2,095,897			2,053,332			△ 42,565		
6 資産運用報酬	286,021			300,058			14,037		
7 役員報酬	10,638			10,638			—		
8 資産保管手数料	19,681			19,664			△ 16		
9 一般事務委託手数料	40,829			42,482			1,652		
10 会計監査人報酬	10,000			10,000			—		
11 その他営業費用	17,479			20,326			2,847		
12 営業利益		1,606,959	39.3		1,874,534	43.2		267,575	16.7
13 営業外収益		5,476	0.1		2,667	0.0		△ 2,808	△ 51.3
14 受取利息	1,895			1,876			△ 18		
15 未払分配金除斥益	2,258			791			△ 1,466		
16 消費税等還付加算金	1,323			—			△ 1,323		
17 営業外費用		528,307	12.9		529,112	12.2		804	0.2
18 支払利息	312,440			312,315			△ 125		
19 投資法人債利息	168,296			169,251			954		
20 投資法人債発行費償却	10,569			10,569			—		
21 融資手数料	5,540			5,540			0		
22 その他	31,460			31,435			△ 25		
23 経常利益		1,084,127	26.5		1,348,090	31.1		263,962	24.3
24 税引前当期純利益		1,084,127	26.5		1,348,090	31.1		263,962	24.3
25 法人税、住民税及び事業税	605			1,012			407		
26 法人税等調整額	1,399			△ 18			△ 1,417		
27 法人税等合計		2,004	0.0		993	0.0		△ 1,010	△ 50.4
28 当期純利益		1,082,123	26.4		1,347,096	31.1		264,973	24.5
29 前期繰越利益		24			65			40	
30 当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,082,148			1,347,162			265,013	

(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16期)776,919千円、当期(第17期)765,960千円

# 決算詳細 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期(第16期) ① (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)		当期(第17期) ② (自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)		増減 ② - ①	
	金額	金額	金額	金額	前期比(%) (注)	
1 不動産賃貸事業収益		4,087,506		4,331,036	243,530	6.0
2 賃貸事業収入		4,033,979		4,329,911	295,932	
3 賃料	2,930,592		3,263,314		332,721	
4 共益費	636,332		628,078		△ 8,254	
5 水道光熱費収入	365,641		337,174		△ 28,467	
6 駐車場収入	82,671		82,082		△ 589	
7 付帯収入	18,740		19,262		521	
8 その他賃貸事業収入		53,526		1,125	△ 52,401	
9 不動産賃貸事業費用		2,095,897		2,053,332	△ 42,565	△ 2.0
10 賃貸事業費用		2,095,897		2,053,332	△ 42,565	
11 外部委託費	450,631		428,662		△ 21,969	
12 水道光熱費	348,071		330,008		△ 18,063	
13 公租公課	420,018		419,962		△ 55	
14 保険料	7,134		6,688		△ 446	
15 修繕費	74,718		83,143		8,424	
16 減価償却費	776,919		765,960		△ 10,959	
17 その他賃貸事業費用	18,403		18,907		503	
18 不動産賃貸事業損益		1,991,608		2,277,704	286,095	14.4

(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16期) (平成23年9月期)	当期(第17期) (平成24年3月期)
当期未処分利益 ①	1,082,148 千円	1,347,162千円
分配金の額 ②	1,082,082 千円	1,347,103千円
次期繰越利益 ③ = ① - ②	65 千円	58千円
発行済投資口数 ④	96,900 口	96,900口
1口当たり分配金 ⑤ = ② / ④	11,167 円	13,902円

### <ご参考> 当初予想と実績との差異

決算期	1口当たり分配金 当初予想①	1口当たり分配金 実績②	増減 ②-①	増減率 (注1)
第10期 平成20年9月期	20,000 円	21,981 円	1,981 円	9.9 %
第11期 平成21年3月期	19,500 円	20,918 円	1,418 円	7.3 %
第12期 平成21年9月期	19,000 円	20,536 円	1,536 円	8.1 %
第13期 平成22年3月期	18,700 円	20,875 円	2,175 円	11.6 %
第14期 平成22年9月期	13,500 円	14,142 円	642 円	4.8 %
第15期 平成23年3月期(注2)	10,300 円	11,791 円	1,491 円	14.5 %
第16期 平成23年9月期	10,300 円	11,167 円	867 円	8.4 %
第17期 平成24年3月期	13,000 円	13,902 円	902 円	6.9 %
第10期～第17期平均	15,537 円	16,914 円	1,377 円	8.9 %

(注1)「増減率」は、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注2)平成23年3月1日に平河町森タワーを取得しています。

## 分配金実績値

決算期	1口当たり分配金 (注1)	配当性向 (注2)
第1期 平成16年3月期(注3)	18,124 円	99.9 %
第2期 平成16年9月期	18,759 円	99.9 %
第3期 平成17年3月期	21,693 円	99.9 %
第4期 平成17年9月期	15,170 円	100.0 %
第5期 平成18年3月期	20,180 円	99.9 %
第6期 平成18年9月期	19,613 円	100.0 %
第7期 平成19年3月期	19,163 円	99.9 %
第8期 平成19年9月期	19,612 円	99.9 %
第9期 平成20年3月期	58,347 円	100.0 %
第10期 平成20年9月期	21,981 円	99.9 %
第11期 平成21年3月期	20,918 円	100.0 %
第12期 平成21年9月期	20,536 円	99.9 %
第13期 平成22年3月期	20,875 円	100.0 %
第14期 平成22年9月期	14,142 円	100.0 %
第15期 平成23年3月期	11,791 円	99.9 %
第16期 平成23年9月期	11,167 円	99.9 %
第17期 平成24年3月期	13,902 円	100.0 %
合計	345,973 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16期)	当期(第17期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,084,127	1,348,090
減価償却費	776,919	765,960
その他	329,634	△ 70,205
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,190,681	2,043,845
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 69,291	△ 69,611
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	385,919	176,091
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 407,702	△ 88,345
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	407,702	88,345
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	△ 385,919	△ 176,091
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 69,291	△ 69,611
財務活動によるキャッシュ・フロー		
分配金の支払額	△ 1,142,415	△ 1,082,256
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,142,415	△ 1,082,256
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	978,974	891,977
現金及び現金同等物の期首残高	4,739,517	5,718,491
現金及び現金同等物の期末残高	5,718,491	6,610,469

■ 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16期)	当期(第17期)	増減
現金及び預金	1,677,873	2,398,657	720,783
信託現金及び信託預金	8,836,681	9,095,622	258,940
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)	△ 4,796,063	△ 4,883,809	△ 87,746
現金及び現金同等物	5,718,491	6,610,469	891,977

(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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{(D+E) \div 2\}$	1.4	0.9	0.7	0.7	0.8
② (年換算)	%		(2.9)	(1.9)	(1.5)	(1.4)	(1.7)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F+G) \div 2\}$	2.6	1.7	1.4	1.4	1.7
④ (年換算)	%		(5.2)	(3.5)	(3.0)	(2.8)	(3.5)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	56.2	51.0	49.9	49.8	49.9
⑥ 期末総資産負債比率	%	$(H+I) \div E$	38.2	44.9	46.4	46.3	46.3
⑦ NOI(Net Operating Income)	百万円	A+J	3,575	2,821	2,698	2,768	3,043
⑧ FFO(Funds from Operation)	百万円	C+J	2,827	2,091	1,882	1,859	2,113
⑨ 1口当たりFFO	円	⑧÷K	29,183	21,585	19,430	19,185	21,806

(注1) 参照数値

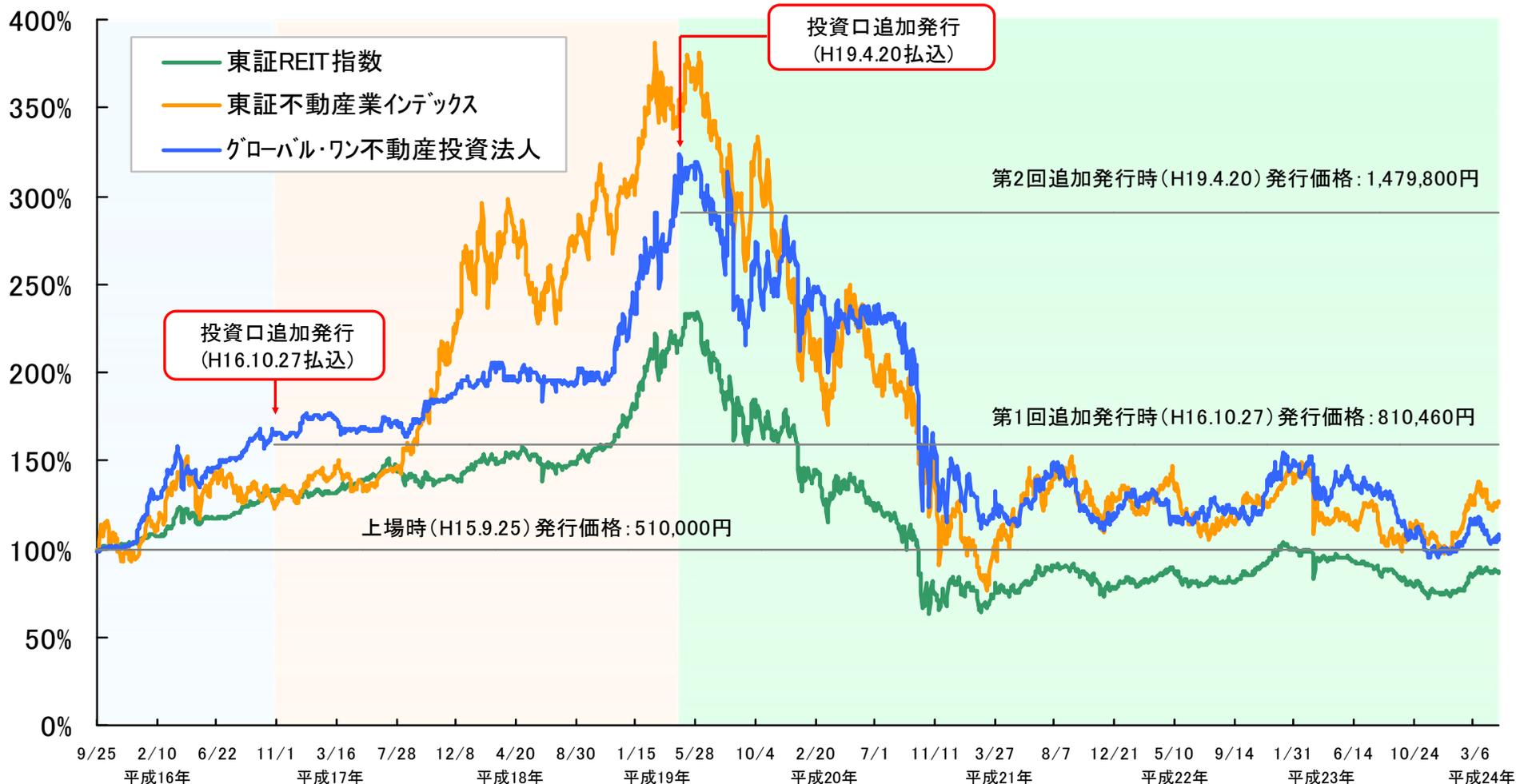
項目	期	期				
		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
A 賃貸事業損益	百万円	2,770	2,100	1,958	1,991	2,277
B 経常利益	百万円	2,023	1,371	1,143	1,084	1,348
C 当期純利益	百万円	2,022	1,370	1,142	1,082	1,347
D 期首総資産	百万円	136,261	136,879	149,671	152,641	152,737
E 期末総資産	百万円	136,879	149,671	152,641	152,737	152,964
F 期首純資産	百万円	77,016	77,049	76,396	76,168	76,108
G 期末純資産	百万円	77,049	76,396	76,168	76,108	76,373
H 期末有利子負債	百万円	50,700	65,700	69,200	69,200	69,200
I 期末敷金有効活用分	百万円	1,638	1,638	1,638	1,638	1,638
J 減価償却費	百万円	805	721	740	776	765
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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
① 期末評価額	百万円	144,820	134,793	149,982	151,335	150,051
② 帳簿価額合計	百万円	125,201	124,631	142,462	141,749	141,080
③ (①-②)	百万円	19,618	10,161	7,519	9,585	8,970
④ 期末総資産	百万円	136,879	149,671	152,641	152,737	152,964
⑤ (③+④)	百万円	156,497	159,832	160,160	162,322	161,935
⑥ 期末有利子負債	百万円	50,700	65,700	69,200	69,200	69,200
⑦ 期末敷金有効活用分	百万円	1,638	1,638	1,638	1,638	1,638
⑧ LTV ((⑥+⑦)/⑤)	%	33.4	42.1	44.2	43.6	43.7

(注2) 数値は表示桁数未満を切捨てて表示しております。

# 決算詳細 投資口価格の相対推移(期間:平成15年9月25日～平成24年4月30日)

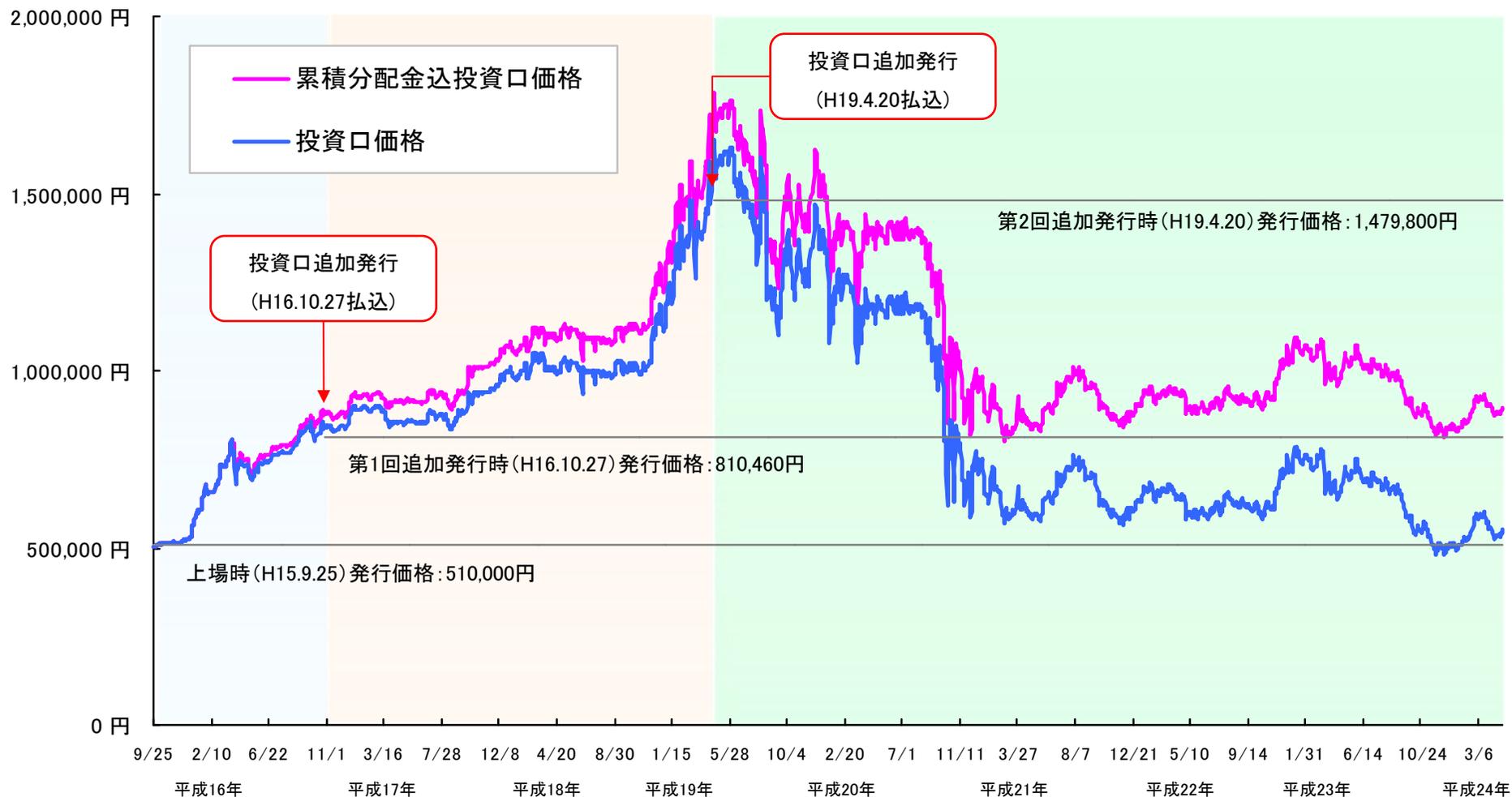


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 平成15年9月25日(上場日)の終値を100%としております。

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

# 決算詳細 投資口価格の推移(期間:平成15年9月25日～平成24年4月30日)

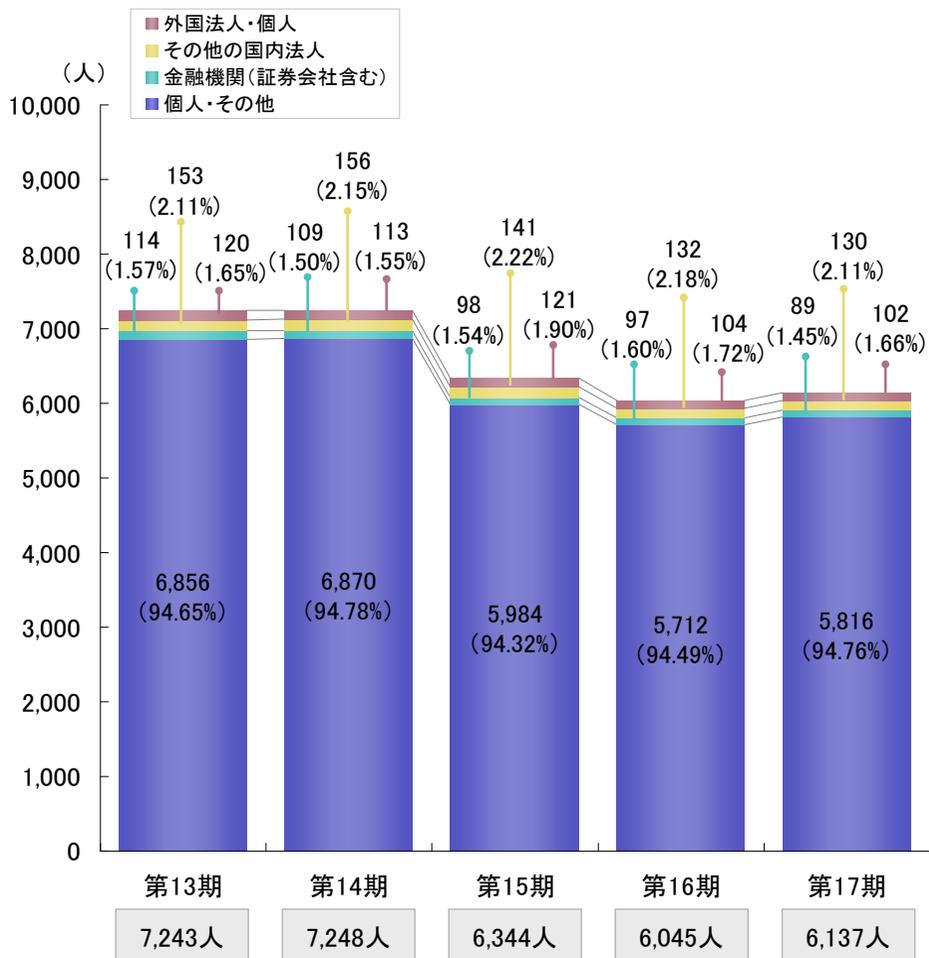


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

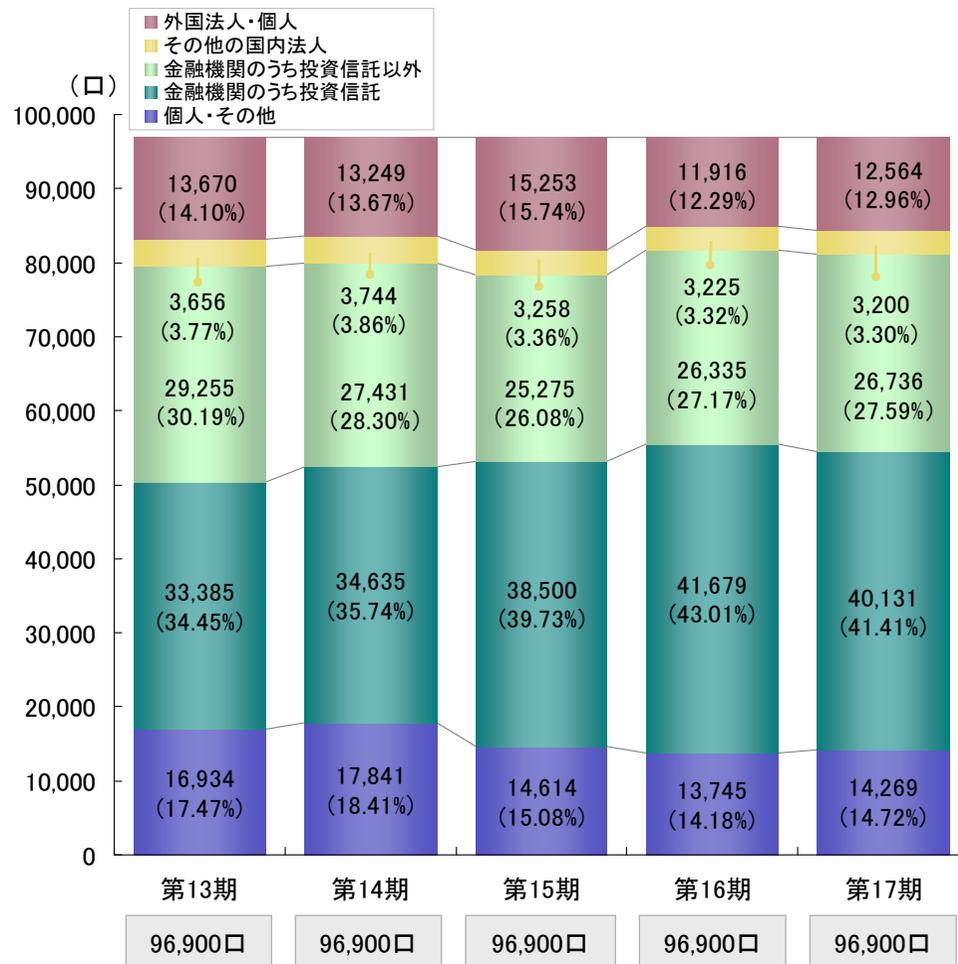
(注2) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

# 決算詳細 投資主の分布状況

## 所有者別投資主数



## 所有者別投資口数



(注) 構成比(%)は、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。

# 決算詳細 上位投資主一覧(平成24年3月31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)	27,486	28.36
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,336	7.57
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	6,636	6.84
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,253	4.38
5	株式会社もみじ銀行	3,055	3.15
6	株式会社八十二銀行	2,975	3.07
7	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,226	2.29
8	株式会社三井住友銀行	1,778	1.83
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
10	朝日火災海上保険株式会社	1,444	1.49
	合 計	58,689	60.56

(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17期(平成24年3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)

- ・ 大手町の第17期末稼働率は70.8%  
平成24年5月1日までに2件(約100坪)入居したことにより稼働率は74.9%まで改善
- ・ 名古屋の第17期末稼働率は91.2%  
平成24年4月末までに1件(約90坪)入居したことにより稼働率は92.9%、  
平成24年10月に1件(約50坪)の入居が内定済み

## 賃料改定状況

- ・ 第17期の改定実績は、全13件のうち、据置10件、減額3件(平均増減率△15.5%)

## 省エネルギーへの取り組み

- ・ 環境対策・テナント満足度向上施策の一環として、「グリーンリース方式」を利用して省エネ型照明機器を導入

## ビル管理の合理化と防災面の取り組み

- ・ 管理費削減に関する取り組みを強化
- ・ テナント参加型の防災面の取り組みを実施

## ポートフォリオ稼働率

- ・ 第17期末稼働率：95.1%(前期比+0.7%)

# 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」)

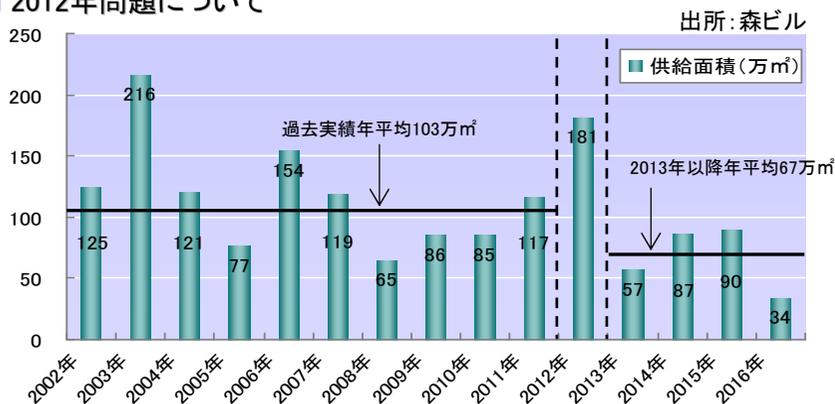
早期の空室解消を目指し、積極的にリーシングを推進中

## 大手町ファーストスクエア

### ■ 直近リーシング状況

- ・第17期末の稼働率は70.8%
- ・第17期の内覧件数は21件(前期比+6件)
- ・平成24年5月1日までに2件(約100坪)入居したことにより、稼働率は74.9%まで改善(第17期末比+4.1ポイント)
- ・平成24年4月末時点で商談中のテナントは2社(約480坪)

### ■ 2012年問題について

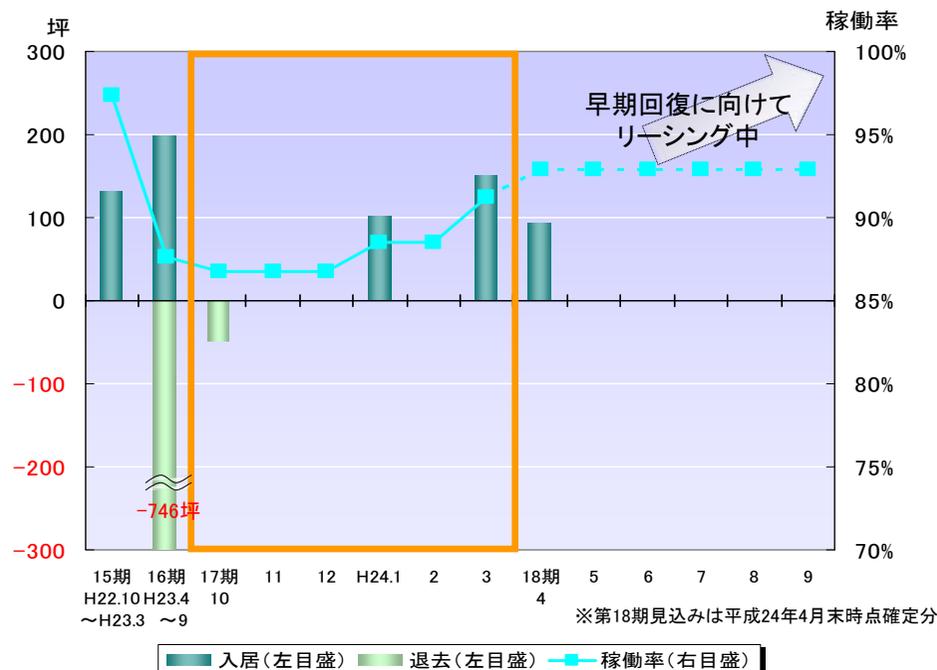


- ・2012年は181万㎡の大量供給があるが(いわゆる2012年問題)、2013年以降4年間(2013年～2016年)の年平均は67万㎡まで落ち込む(過去26年間の供給実績年平均は103万㎡)
- ・2012年に大手町エリアで竣工した大型ビルは概ね順調にテナント確保をしており、残空室のリーシングについては当ビルとの賃料価格帯の違いにより、直接競合はしていない状況

## 近鉄新名古屋ビル

### ■ 直近リーシング状況

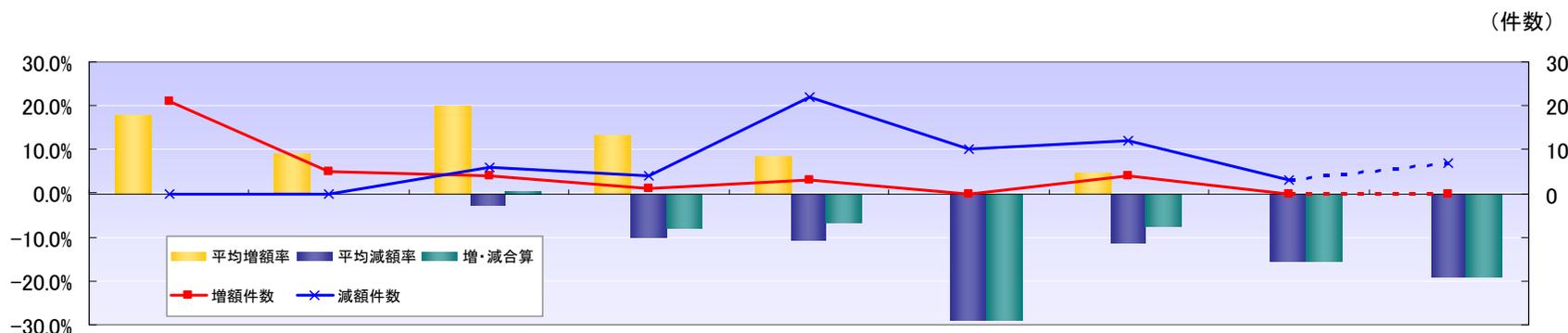
- ・第17期中に3件(約250坪)入居したことにより、第17期末の稼働率は91.2%(第16期末の87.6%から+3.6ポイント)
- ・平成24年4月末までに1件(約90坪)入居したことにより稼働率は92.9%、平成24年10月に1件(約50坪)の入居が内定済
- ・平成24年4月末時点で、約300坪のテナントと商談中であり、順調にリースアップが進捗中



※第18期見込みは平成24年4月末時点確定分

# 賃料改定状況

- ・ 第17期の改定実績は、全13件のうち、据置10件、減額3件（平均減額率△15.5%）
- ・ 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 (平成24年3月期)	第18期見込(注2) (平成24年9月期)
契約更改対象面積(m <sup>2</sup> )	11,696	6,473	35,775	5,702	20,005	14,508	22,283	7,060	17,178
件数	27	13	25	12	36	18	25	13	27
賃料増額面積(m <sup>2</sup> )	8,810	1,492	5,899	337	4,248	-	3,848	-	-
平均増額率	17.7%	9.0%	20.1%	13.2%	8.6%	-	4.8%	-	-
増額件数	21	5	4	1	3	-	4	-	-
賃料減額面積(m <sup>2</sup> )	-	-	16,148	2,475	12,318	11,973	11,961	2,873	1,829
平均減額率	-	-	△2.7%	△10.2%	△10.8%	△29.0%	△11.5%	△15.5%	△19.1%
減額件数	-	-	6	4	22	10	12	3	7
増・減合算	17.7%	9.0%	0.4%	△8.0%	△6.5%	△29.0%	△7.5%	△15.5%	△19.1%

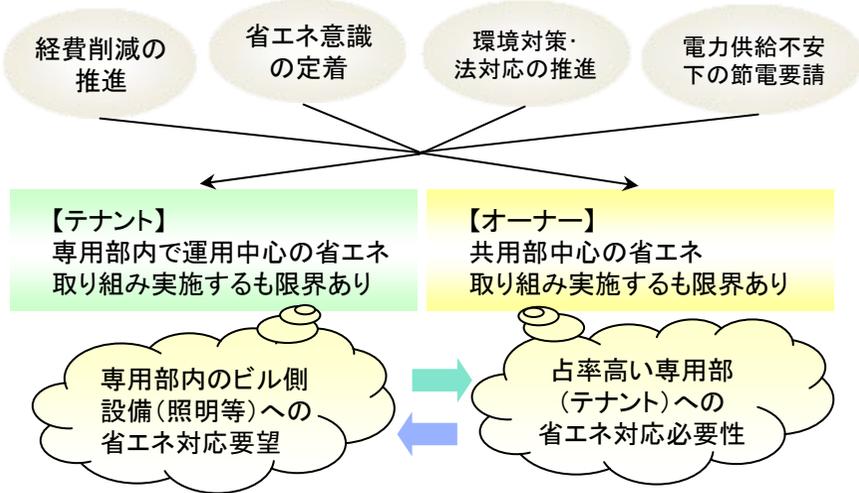
(注1) 平均増額率、平均減額率、増・減合算は、共益費を除く賃料のみの比率

(注2) 第18期見込は平成24年4月末確定、内定分

# 省エネルギーへの取り組み(グリーンリース方式を利用した環境対策)

環境対策・テナント満足度向上施策の一環として、「グリーンリース方式」を利用し、テナント専用部の一部に省エネ型照明機器を導入

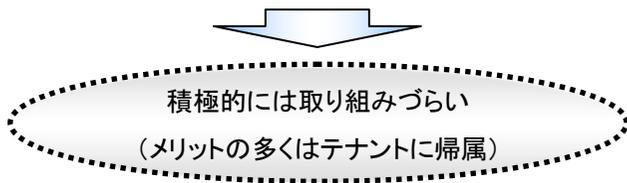
## 取り組みの背景



## 従来のオーナー対応・考え方

テナント専用部内への省エネ型照明機器の設備投資について

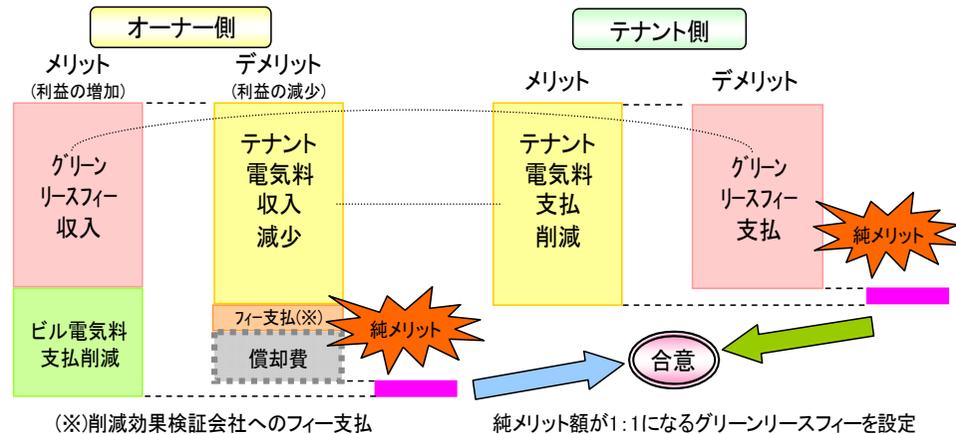
- ①ビル全体で省エネに寄与、電気使用量・電気料支払の削減効果も見込める
- ②一方で、多額の工事費負担発生・テナントからの電気料収入の減少に繋がる



## オーナー負担感の緩和策 ~ 「グリーンリース方式」の導入

テナントと協働し、「グリーンリース方式」(\*)を利用して、テナント専用部の一部に省エネ型照明機器を導入

(※)省エネ型機器設置による電気料削減コストの範囲内で、利用者(テナント)が設置者(オーナー)へ「グリーンリースフィー」を支払うもの。テナントには削減効果検証会社から電気使用量削減証明書「グリーンサーティフィケート」を発行



# ビル管理の合理化と防災面の取り組み

- ・ 管理費削減に関する取り組みを強化
- ・ 防災面の取り組みを、管理者主導型ではなくテナント参加型にて実施

## 管理費削減の取り組み(保有物件のうちの一例)

### ■ 管理費削減の取り組み手法

- ・ 関係者による管理費見直しプロジェクトチームの立上げ
- ・ 仕様の合理化なども含めた既存管理体制の見直し

### ■ 実現施策

- ・ 美観や快適性を損なわないよう十分配慮した上で、清掃仕様の一部見直しを実施
- ・ 塵芥や廃棄物処理などの作業の効率化や外部委託業者の見直しを実施
- ・ 設備保守費(委託単価)や設備保守体制の見直しに着手



関係者の意欲的な取り組みにより削減が実現

## 防災面の取り組み(スフィアタワー天王洲)

### ■ 防災マニュアルの活用

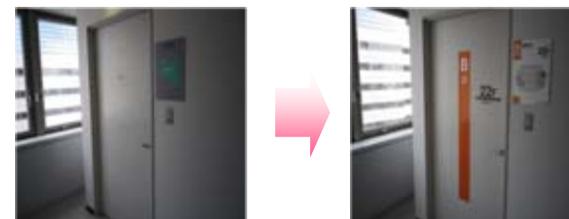
- ・ テナントの要望・意見を踏まえた防災マニュアルが完成
- ・ テナント参加による連絡体制・避難方法の机上シミュレーションを実施
- ・ 緊急通信手段のトランシーバーを活用した防災訓練を実施予定

### ■ テナント参加型の取り組み

- ・ 定期的にテナントとの意見交換会を実施
- ・ テナントの要望を踏まえ、避難経路の表示のリニューアルと簡易トイレ・ブランケットの備蓄を実施

テナントが参加することにより、防災意識を更に高めると同時に満足度の向上に寄与

避難経路の表示(複数の階段を色で区別)



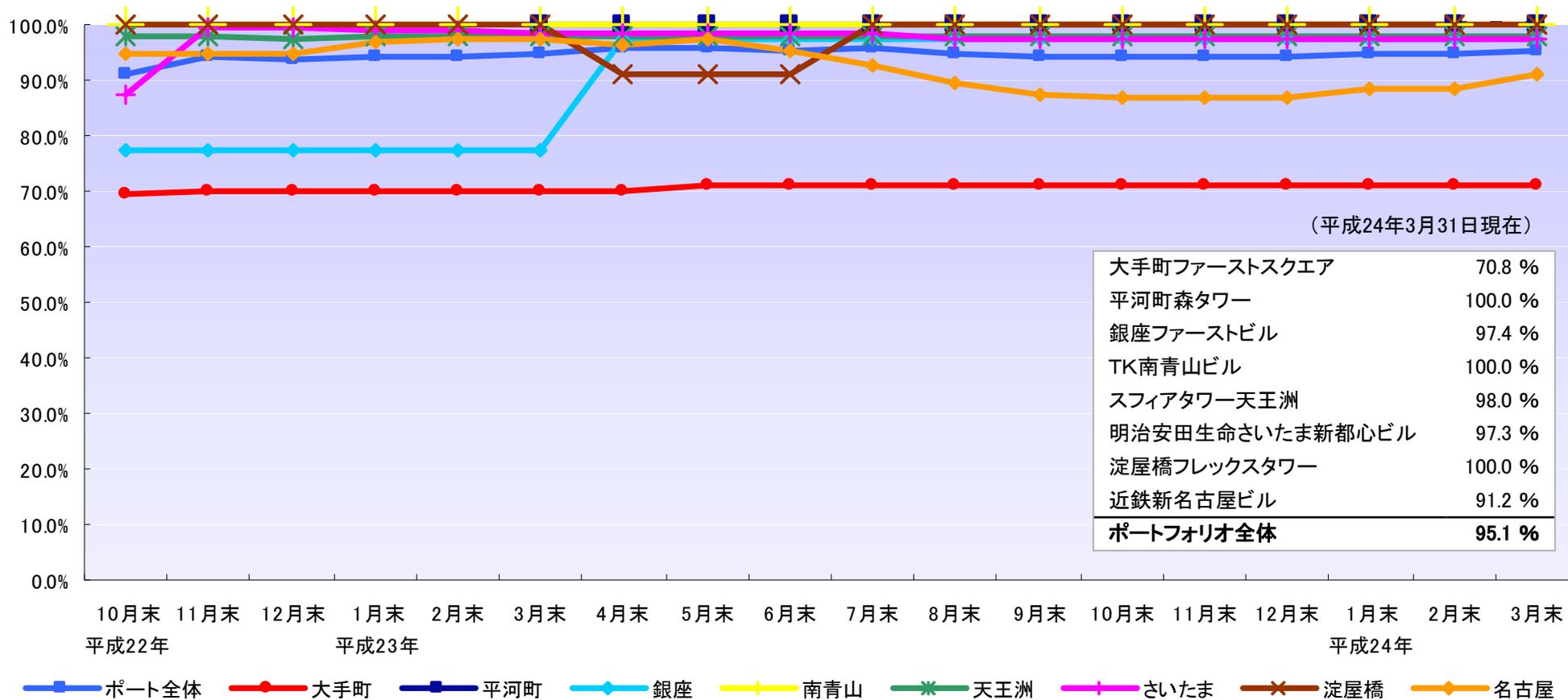
リニューアル前

リニューアル後



防災マニュアル  
(ポケット版)

# 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 : 95.1% (平成24年3月31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)	第17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	25,700	26,300	26,400	100	3.8	3.3	3.8
平河町森タワー	18,200	18,800	18,800	18,800	19,000	200	4.1	4.0	4.3
銀座ファーストビル	12,282	12,500	9,990	9,990	9,990	—	4.4	4.2	4.6
TK南青山ビル	35,000	35,040	29,920	30,680	30,570	△110	4.2	3.9	4.2
スフィアタワー天王洲(注4)	12,114	12,596	17,152	17,420	16,951	△469	4.6	4.4	4.8
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	21,750	21,775	20,870	△905	5.7	5.4	5.9
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	6,070	6,070	6,070	—	4.9	4.7	5.1
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	20,600	20,300	20,200	△100	5.1	4.8	5.3
ポートフォリオ全体	148,477	150,196	149,982	151,335	150,051	△1,284	4.5	4.2	4.7

(注1) 各不動産の取得時及び各期末の鑑定評価額を算出した不動産鑑定評価機関は、以下の通りです。

大手町、天王洲、名古屋： 一般財団法人日本不動産研究所

平河町、銀座、淀屋橋： 大和不動産鑑定株式会社

南青山、さいたま： 株式会社中央不動産鑑定所

(注2) 各利回り、割引率は、第17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17期末鑑定評価額に基づき算出した加重平均値です。数値は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注4) スフィアタワー天王洲は、不動産信託受益権の準共有持分67%に相当する数値を記載しております。

(注5) 数値は小数点第1位未満を切捨てて表示しております。

物件名	第17期末鑑定評価額 (百万円) ①	第17期末帳簿価額 (百万円) ②	含み損益 (百万円) ③=①-②	帳簿価額比(%) (注5) ③/②
大手町ファーストスクエア	26,400	23,689	2,710	11.4
平河町森タワー	19,000	18,236	763	4.1
銀座ファーストビル	9,990	12,103	△2,113	△17.4
TK南青山ビル	30,570	34,093	△3,523	△10.3
スフィアタワー天王洲(注4)	16,951	10,543	6,407	60.7
明治安田生命さいたま新都心ビル	20,870	20,417	452	2.2
淀屋橋フレックスタワー	6,070	7,366	△1,296	△17.5
近鉄新名古屋ビル	20,200	14,630	5,569	38.0
ポートフォリオ全体	150,051	141,080	8,970	6.3
1口当たり含み損益			92,572円	

# 物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第17期(平成24年3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	(注2)	325	642	704	870	205	705	4,331
賃貸事業収入	百万円	(注1)		325	641	704	870	205	705	4,329
その他賃貸事業収入	百万円			—	0	—	0	0	0	1
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	228		168	265	343	489	124	302	2,053
外部委託費	百万円	(注1)		25	51	60	98	14	75	428
水道光熱費	百万円			32	36	105	73	16	50	330
公租公課	百万円			44	75	62	64	21	60	419
保険料	百万円			0	0	1	1	0	1	6
修繕費	百万円			5	13	28	13	2	6	83
減価償却費	百万円			60	87	78	236	67	100	765
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	6	0	1	7	18	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	百万円	114	403	156	376	361	381	80	403	2,277
D. NOI (C+減価償却費)	百万円	180	471	217	464	439	618	147	503	3,043
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	5.18	3.53	2.65	7.25	5.44	3.77	5.97	4.09

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

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

(注3)スフィアタワー天王洲は、不動産信託受益権の準共有持分67%に相当する取得価額を記載しております。

# 上位テナント(平成24年3月31日現在)

	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合(%) (注)
1	株式会社ワールド	卸売業、小売業	TK南青山ビル	11,972.69	12.0
2	森ビル株式会社	不動産業、物品賃貸業	平河町森タワー	9,927.84	9.9
3	ネットワンシステムズ株式会社	卸売業、小売業	スフィアタワー天王洲	8,364.08	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	53.8

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

# ポートフォリオ戦略

## ■ 基本方針

- ▶ 中長期的な観点から、本投資法人の資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
- ▶ 不動産投資・運用面のみならず財務運営面においても「投資主の最大利益」を最終目的とし、資産運用を行います。

## ■ ポートフォリオの構築

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

## ■ 運用資産のクオリティと成長スピード

- ▶ 成長スピードのみに目を奪われ「投資主の利益」を損なうような投資を行うことが無いように注意を払いつつ、クオリティと成長スピードをバランス良く両立させるべく、中長期保有を前提として取得して参ります。

## ■ 管理・運営

- ▶ 高稼働率水準の維持及び賃料収入の維持向上を目指し、同時に物件の管理運営の仕様の維持とコスト削減のバランスを常に最適化できるよう専門性を発揮します。



投資主の最大利益が最終目的



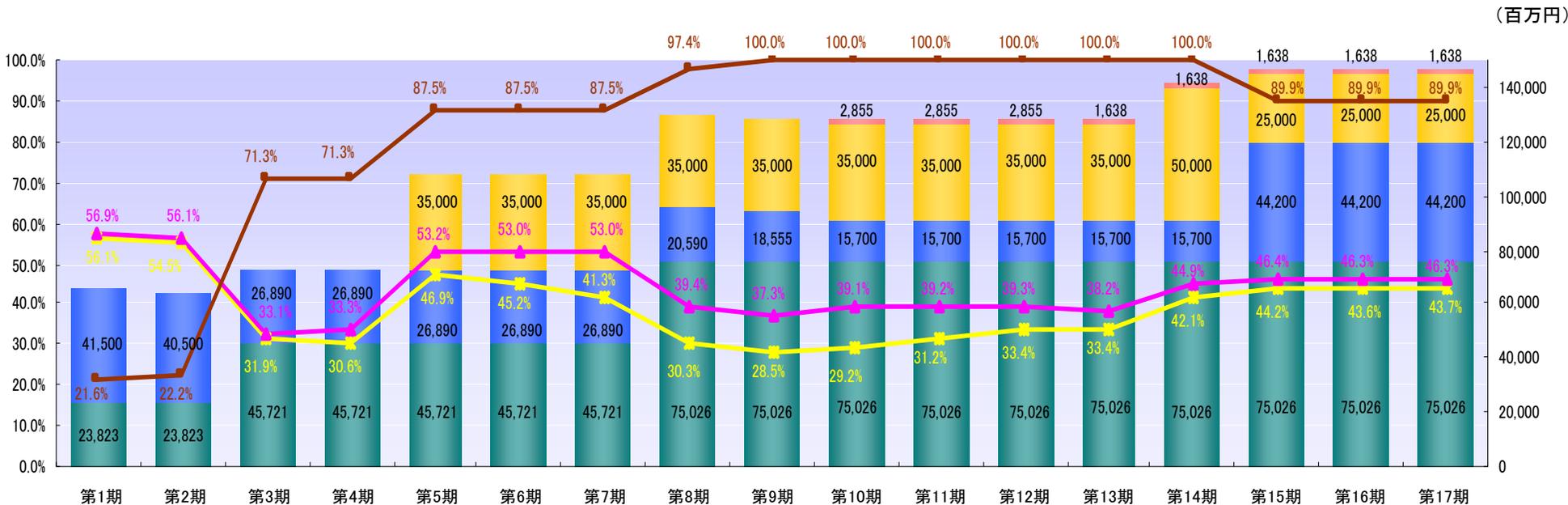
## セクション3

# 財務戦略、第18期(平成24年9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



(平成16年3月期) (平成16年9月期) (平成17年3月期) (平成17年9月期) (平成18年3月期) (平成18年9月期) (平成19年3月期) (平成19年9月期) (平成20年3月期) (平成20年9月期) (平成21年3月期) (平成21年9月期) (平成22年3月期) (平成22年9月期) (平成23年3月期) (平成23年9月期) (平成24年3月期)

- 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
- 天王洲一部譲渡
- 敷金一部リリース(効率的運用)
- 長期借入金約28.55億円返済
- 淀屋橋取得
- 長期借入42億円
- 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3月31日現在)

- ・ 長期比率100%、固定金利比率89.9%
- ・ 第17期は資金調達なし

## 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)	43.7%
⑥ 長期比率	100.0%
⑦ 固定金利比率	89.9%
⑧ 平均調達期間(注2)	5.00年
⑨ 平均残存期間(注2)	2.65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3月31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			
	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	

(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。

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
合計	44,200				

- 全て無担保・無保証
- 全て期日一括返済

# 投資法人債の状況(平成24年3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(注2) 格下げ方向で見直し
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。

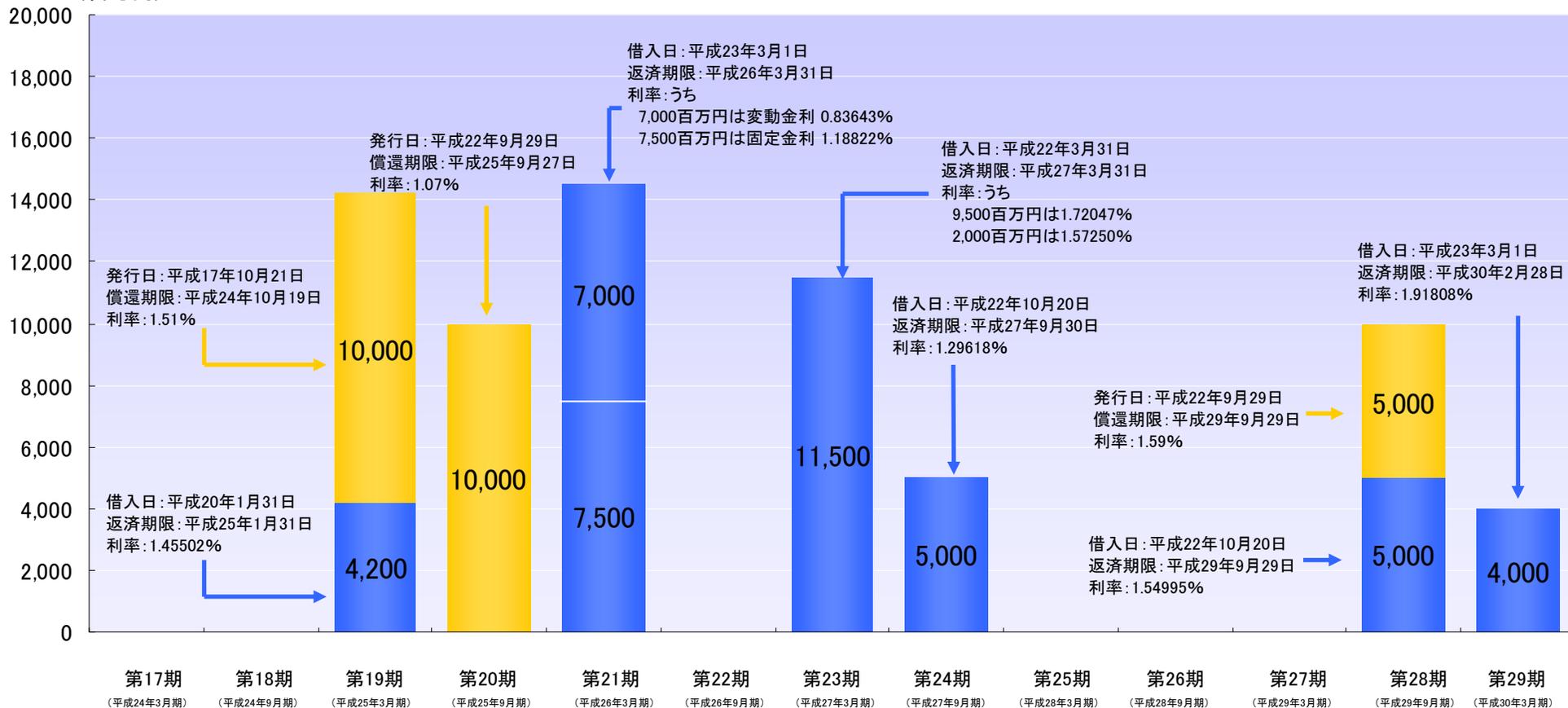
(注2) ムーディーズ・ジャパン株式会社は、平成24年5月9日付で、本投資法人の無担保長期債務格付A3をBaa1に格下げし、格付けの見通しは安定的としました。

# 有利子負債の返済期限の分散状況(平成24年3月31日現在)

- 平均調達期間5.00年、平均残存期間2.65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)



# 第18期(平成24年9月期)決算予想

(単位:百万円)

項目	第15期 (H23.3)	第16期 (H23.9)	第17期 (H24.3)	予想	
				第18期 (H24.9)	前期実績比
営業収益	3,962	4,087	4,331	4,251	△79 △1.8%
営業利益	1,569	1,606	1,874	1,696	△178 △9.5%
経常利益	1,143	1,084	1,348	1,163	△184 △13.7%
当期純利益	1,142	1,082	1,347	1,163	△184 △13.7%
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3)	11,791	11,167	13,901	12,000 (注4)	△1,901 △13.7%
1口当たり 分配金(円)	11,791	11,167	13,902	12,000 (注4)	△1,902 △13.7%

## <前提条件>(注1)

- 運用資産は現保有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751百万円(前期比△15百万円)  
賃貸事業費用以外の想定営業費用  
約405百万円(同+1百万円)  
想定営業外費用(支払利息等)  
約533百万円(同+3百万円)

## <主な増減要因等>

- 営業収益(前期比△79百万円)
  - ・フリーレント額の増加による減少  
第18期中の見込額：約131百万円
  - ・稼働率低下、賃料改定による減少  
(天王洲、銀座)
- 営業費用(前期比+98百万円)
  - ・公租公課：平河町、評価替
  - ・水道光熱費：電気料金値上

(注1) 第18期予想の前提条件の詳細は、平成24年5月17日公表の平成24年3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おります。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おります。

(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) 百円未満を切捨てて表示しております。



## セクション4

### ご参考資料

---

## ポートフォリオ



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13.0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：13,144㎡

# ポートフォリオの特徴(その1)「近」

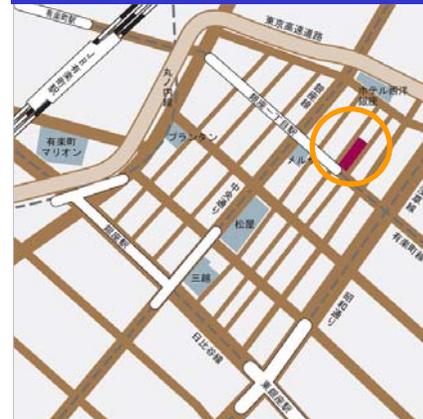
大手町ファーストスクエア



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



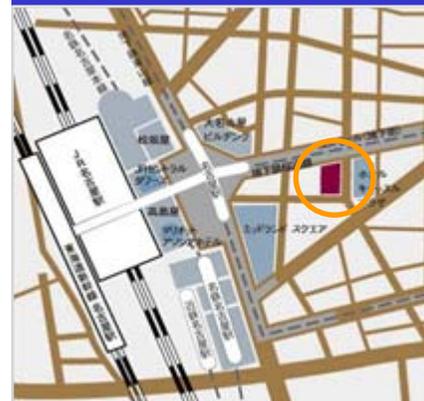
明治安田生命さいたま新都心ビル



淀屋橋フレックスタワー

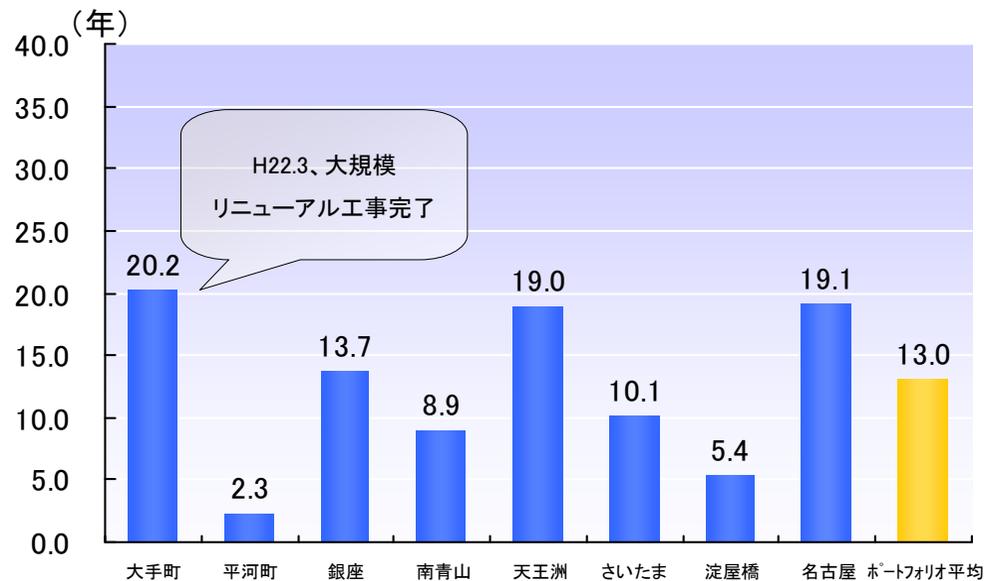


近鉄新名古屋ビル



# ポートフォリオの特徴(その2) 「新」 (平成24年3月31日現在)

## 築年数



(注1) 平成24年3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。

ポートフォリオ平均の築年数

約13.0年

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



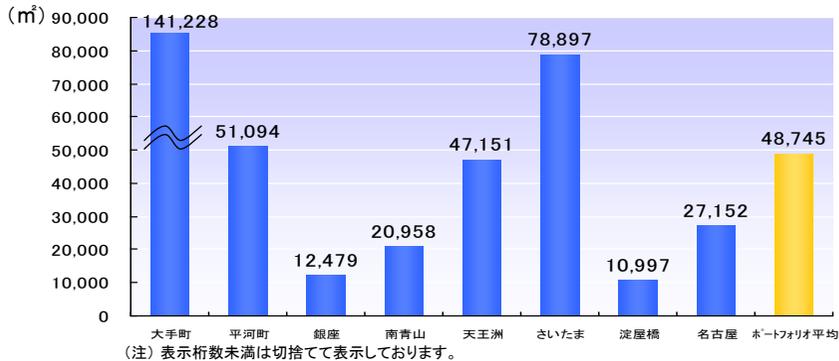
(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告によります。

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24年3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

48,745㎡

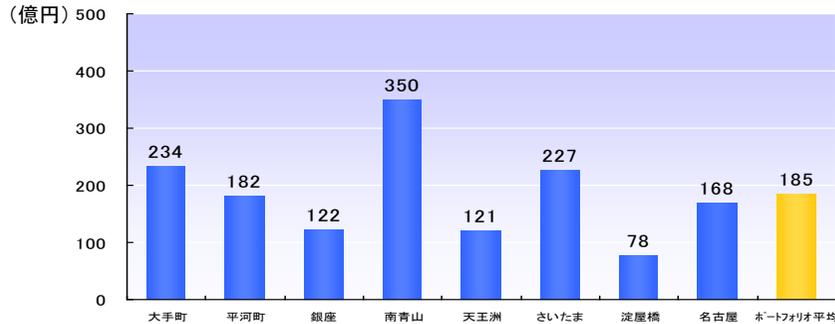
## 総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)



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。

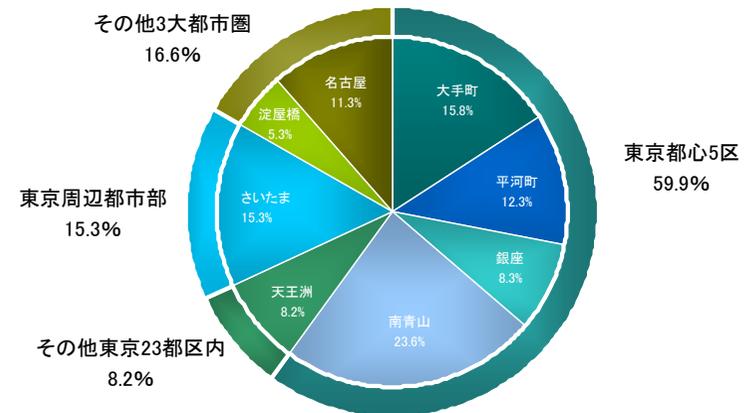
取得価額の総額

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:	26,400百万円 (平成24年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	8,202.45㎡ (平成24年3月31日時点)
稼働率:	70.8% (平成24年3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

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: 19,000百万円 (平成24年3月31日時点)

総賃貸可能面積: 9,927.84㎡ (平成24年3月31日時点)

稼働率: 100.0% (平成24年3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

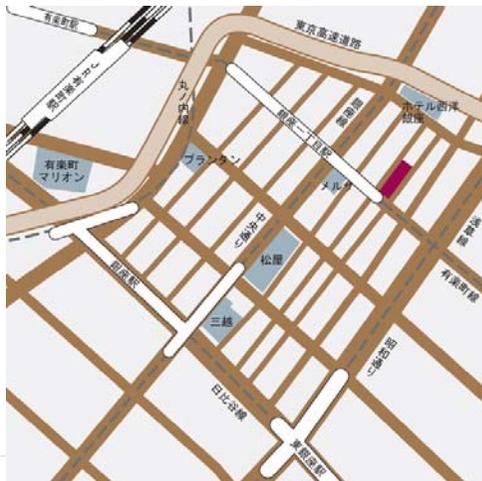
取得時の鑑定評価額: 12,500百万円 (平成16年11月30日時点)

期末鑑定評価額: 9,990百万円 (平成24年3月31日時点)

総賃貸可能面積: 7,697.78㎡ (平成24年3月31日時点)

稼働率: 97.4% (平成24年3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)



# 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:	30,570百万円 (平成24年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	13,741.76㎡ (平成24年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成24年3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:	16,951百万円 (平成24年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	17,905.32㎡ (平成24年3月31日時点)
稼働率:	98.0% (平成24年3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:	20,870百万円 (平成24年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32㎡ (平成24年3月31日時点)
稼働率:	97.3% (平成24年3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24年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成24年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成24年3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:	20,200百万円 (平成24年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	18,578.28㎡ (平成24年3月31日時点)
稼働率:	91.2% (平成24年3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)

# 資産運用会社の概要(その1)

## グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第322号

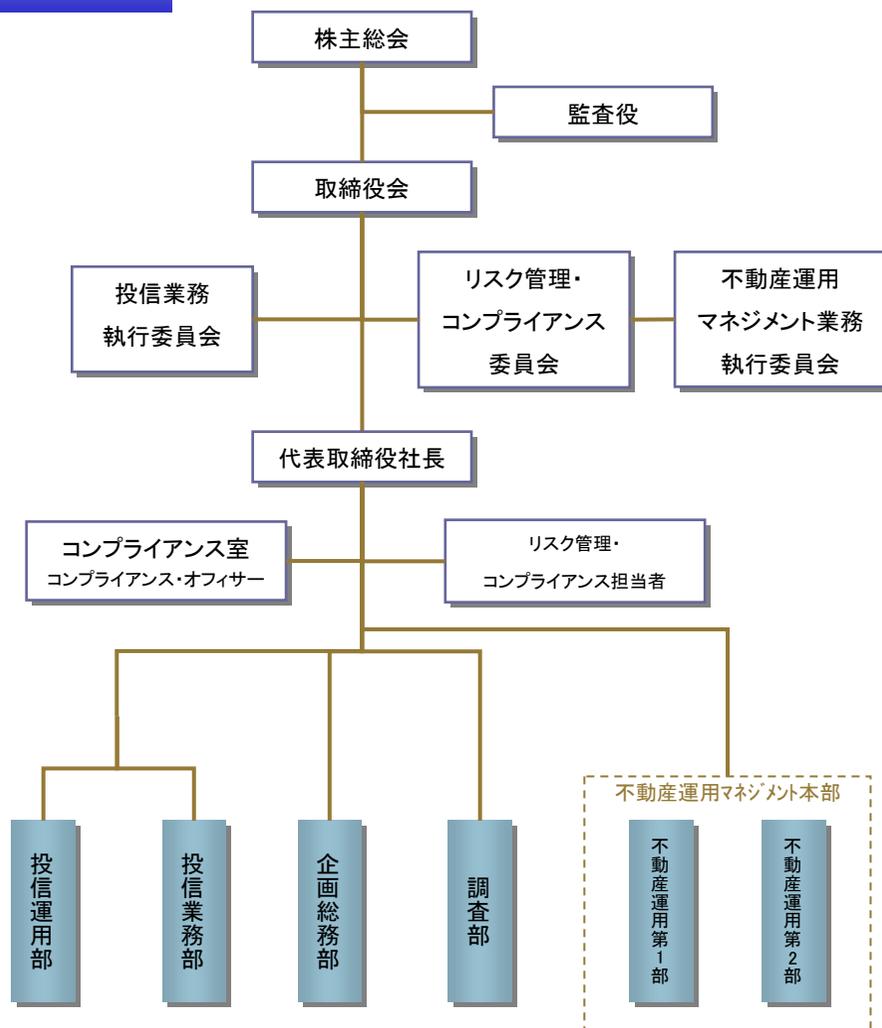
(社)投資信託協会会員、(社)日本証券投資顧問業協会会員

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

### 各スポンサー企業グループの役割

スポンサー企業グループ名	役割
明治安田生命保険グループ	人的資源及び不動産投資・管理 ノウハウの提供
三菱UFJフィナンシャル・グループ	人的資源及び金融・証券・信託業務 ノウハウの提供
近畿日本鉄道グループ	人的資源及び不動産投資・管理 ノウハウの提供

### 組織図



# 資産運用会社の概要(その2)

## ■ 株主構成(平成24年4月30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)	3名 執行役員投信業務部長 不動産運用マネジメント本部副本部長 投信業務部副部長	○	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%		5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、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに付随する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法律等に基づき作成された開示書類又は資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

ご照会先 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

執行役員投信業務部長 柴田 昌孝 / 投信業務部担当部長 森口 哲郎

TEL 03-3262-1494