




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21期(平成26年3月期)決算説明資料

平成26年5月16日

 **GAR** グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社  
Global All area Realty

# 目次

---

セクション1	:	第21期(平成26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21期(平成26年3月期)運用実績とトピックス	15
		ポートフォリオ戦略	26
セクション3	:	財務戦略、第22期(平成26年9月期)決算予想	
		財務運営の軌跡	28
		第22期(平成26年9月期)決算予想	33
セクション4	:	ご参考資料	36



## セクション1

# 第21期(平成26年3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」、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19期 (H25.3期)	第20期 (H25.9期)	第21期 (H26.3期)	前期比	
<b>資産・負債・資本</b>						
期末総資産額	百万円	160,793	160,991	156,509	4,481	2.8%
期末負債額 (うち有利子負債額)	百万円 百万円	84,364 (77,000)	84,678 (77,000)	79,404 (73,000)	5,274 ( 4,000)	6.2% ( 5.2%)
期末純資産額	百万円	76,429	76,313	77,105	792	1.0%
発行済投資口数	口	96,900	96,900	96,900		
1口当たり純資産額	円	788,748	787,546	795,725	8,179	1.0%
<b>損益</b>						
営業収益	百万円	4,491	4,393	6,296	1,902	43.3%
営業利益	百万円	1,944	1,827	2,588	760	41.6%
経常利益	百万円	1,404	1,287	2,080	792	61.5%
当期純利益	百万円	1,403	1,286	2,079	792	61.6%
圧縮積立金繰入額	百万円			203	203	
<b>分配金</b>						
分配金総額	百万円	1,403	1,286	1,876	589	45.8%
1口当たり分配金	円	14,483	13,281	19,365	6,084	45.8%
運用日数	日	182	183	182	1	0.5%
物件数	物件	9	9	9		

(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19期

フリーレント額縮小による増収

アークヒルズ 仙石山森タワー取得  
(取得価額 8,423百万円)

有利子負債 7,800百万円増加

### ▶ 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)

## ■ 有利子負債73,000百万円の内訳

長期借入金 64,000百万円

投資法人債 9,000百万円

## 決算ハイライト(その2)

### 第21期(平成26年3月期)決算の実績と予想との対比

項目		実績 (A)	予想 (B) (注1)	差異 (A)-(B)
営業収益	百万円	6,296	6,284	11 (0.2%)
営業利益	百万円	2,588	2,541	46 (1.8%)
経常利益	百万円	2,080	2,045	34 (1.7%)
当期純利益	百万円	2,079	2,044	34 (1.7%)
発行済投資口数	口	96,900	96,900	
1口当たり当期純利益 (注2)	円	21,459	21,100	359 (1.7%)
1口当たり分配金	円	19,365	19,000	365 (1.9%)

#### ■ 主な増減要因

##### < 営業収益 >

水道光熱費収入(予想比 + 4百万円)

##### < 営業費用 >

不動産等売却損(予想比 25百万円)

水道光熱費(予想比 8百万円)

#### < ご参考 > 第21期予想分配金修正推移

	予想分配金	実績との差異
平成25年 9月24日	10,100円	9,265円
平成25年11月14日	19,000円	365円
実績	19,365円	

(注1) 平成25年11月14日(第20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20期) (平成25年9月30日)		当期(第21期) (平成26年3月31日)		増減	
	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	2,550,848		4,083,029		1,532,181	
4 信託現金及び信託預金(注3)	10,143,653		7,901,089		2,242,563	
5 営業未収入金	98,496		83,932		14,564	
6 前払費用	248,040		237,858		10,181	
7 繰延税金資産	16		15		0	
8 未収収益	79		-		79	
9 立替金	263		139,458		139,194	
10 流動資産合計	13,041,398	8.1	12,445,383	7.9	596,014	4.6
11 固定資産						
12 有形固定資産						
13 信託建物	44,933,572		39,586,540		5,347,032	
14 信託構築物	273,302		803,099		529,797	
15 信託機械及び装置	261,670		245,377		16,292	
16 信託工具、器具及び備品	54,777		25,123		29,654	
17 信託土地	102,089,610		102,161,479		71,869	
18 信託建設仮勘定	797		-		797	
19 有形固定資産合計	147,613,729	91.6	142,821,620	91.2	4,792,109	3.2
20 無形固定資産						
21 信託借地権	118,358		39,058		79,300	
22 信託その他無形固定資産	3,676		1,365		2,310	
23 その他	624		390		234	
24 無形固定資産合計	122,659	0.0	40,814	0.0	81,844	66.7
25 投資その他の資産						
26 長期前払費用	166,460		179,493		13,032	
27 長期前払消費税等	-		1,853		1,853	
28 差入保証金	10,000		10,000		-	
29 修繕積立金	-		978,650		978,650	
30 投資その他の資産合計	176,460	0.1	1,169,997	0.7	993,536	563.0
31 固定資産合計	147,912,850	91.8	144,032,432	92.0	3,880,417	2.6
32 繰延資産						
33 投資法人債発行費	37,488		32,045		5,442	
34 繰延資産合計	37,488	0.0	32,045	0.0	5,442	14.5
35 資産合計	160,991,736	100.0	156,509,861	100.0	4,481,875	2.8

## (2)負債・純資産の部

(単位:千円)

	前期(第20期) (平成25年9月30日)		当期(第21期) (平成26年3月31日)		増減	
	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	212,464		223,942		11,478	
4 1年内返済予定の長期借入金	14,500,000		26,000,000		11,500,000	
5 未払金	199		1,060		861	
6 未払費用(注4)	89,833		132,732		42,899	
7 未払法人税等	556		527		28	
8 未払消費税等	131,151		134,763		3,611	
9 前受金	508,806		379,481		129,324	
10 預り金	585		108,564		107,978	
11 未払分配金	5,938		5,525		412	
12 流動負債合計	15,449,535	9.5	26,986,598	17.2	11,537,062	74.7
13 固定負債						
14 投資法人債	9,000,000		9,000,000		-	
15 長期借入金	53,500,000		38,000,000		15,500,000	
16 信託預り敷金及び保証金	6,728,944		5,417,461		1,311,482	
17 固定負債合計	69,228,944	43.0	52,417,461	33.4	16,811,482	24.3
18 負債合計	84,678,479	52.5	79,404,060	50.7	5,274,419	6.2
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( )	1,286,941		2,079,485		792,544	
24 剰余金合計	1,286,941		2,079,485		792,544	61.6
25 投資主資本合計	76,313,256	47.4	77,105,800	49.2	792,544	1.0
26 純資産合計	76,313,256	47.4	77,105,800	49.2	792,544	1.0
27 負債純資産合計	160,991,736	100.0	156,509,861	100.0	4,481,875	2.8

(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20期)5,078,291千円、当期(第21期)4,737,455千円

(注4)うち、投資法人債未払利息:前期(第20期)12,121千円、当期(第21期)12,326千円

# 決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第20期) (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)		当期(第21期) (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)		増減	
	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	4,393,452	100.0	6,296,411	100.0	1,902,959	43.3
2 賃貸事業収入	4,392,477		3,906,818		485,658	
3 その他賃貸事業収入	975		7,289		6,313	
4 不動産等売却益	-		2,382,304		2,382,304	
5 営業費用	2,565,477	58.3	3,708,030	58.8	1,142,552	44.5
6 賃貸事業費用(注3)	2,152,212		1,991,030		161,182	
7 不動産等売却損	-		1,224,797		1,224,797	
8 資産運用報酬	308,972		350,983		42,011	
9 役員報酬	10,638		10,638		-	
10 資産保管手数料	20,539		20,447		91	
11 一般事務委託手数料	43,360		45,487		2,127	
12 会計監査人報酬	10,000		10,000		-	
13 その他営業費用	19,755		54,644		34,889	
14 営業利益	1,827,974	41.6	2,588,381	41.1	760,406	41.6
15 営業外収益	3,809	0.0	2,859	0.0	950	25.0
16 受取利息	1,872		2,018		146	
17 未分配金除斥益	976		840		136	
18 消費税等還付加算金	960		-		960	
19 営業外費用	543,935	12.3	510,818	8.1	33,116	6.1
20 支払利息	371,722		383,919		12,196	
21 投資法人債利息	105,081		53,155		51,926	
22 投資法人債発行費償却	12,289		5,442		6,846	
23 融資関連費用	52,287		65,893		13,605	
24 その他	2,553		2,407		145	
25 経常利益	1,287,848	29.3	2,080,421	33.0	792,572	61.5
26 税引前当期純利益	1,287,848	29.3	2,080,421	33.0	792,572	61.5
27 法人税、住民税及び事業税	940		947		6	
28 法人税等調整額	0		0		0	
29 法人税等合計	941	0.0	948	0.0	7	0.8
30 当期純利益	1,286,907	29.2	2,079,473	33.0	792,565	61.6
31 前期繰越利益	33		12		21	
32 当期末処分利益又は当期末処理損失( )	1,286,941		2,079,485		792,544	

(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20期)774,121千円、当期(第21期)739,268千円

# 決算詳細 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期(第20期) (自平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)		当期(第21期) (自平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)		増減		
	金額	金額	金額	金額	金額	前期比(%) (注)	
1 不動産賃貸事業収益		4,393,452		3,914,107		479,344	10.9
2 賃貸事業収入		4,392,477		3,906,818		485,658	
3 賃料	3,327,966		3,075,035		252,930		
4 共益費	623,655		501,522		122,133		
5 水道光熱費収入	336,447		230,985		105,461		
6 駐車場収入	83,293		80,074		3,219		
7 付帯収入	21,114		19,200		1,914		
8 その他賃貸事業収入		975		7,289		6,313	
9 不動産賃貸事業費用		2,152,212		1,991,030		161,182	7.5
10 賃貸事業費用		2,152,212		1,991,030		161,182	
11 外部委託費	467,341		452,012		15,328		
12 水道光熱費	375,383		275,170		100,213		
13 公租公課	451,242		404,254		46,988		
14 保険料	6,791		6,242		548		
15 修繕費	61,504		97,826		36,322		
16 減価償却費	774,121		739,268		34,852		
17 固定資産除却損	439		1,987		1,547		
18 その他賃貸事業費用	15,389		14,269		1,120		
19 不動産賃貸事業損益		2,241,239		1,923,077		318,162	14.2

(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20期) (平成25年9月期)	当期(第21期) (平成26年3月期)
当期末処分利益	1,286,941 千円	2,079,485 千円
分配金の額	1,286,928 千円	1,876,468 千円
圧縮積立金繰入額	千円	203,016 千円
次期繰越利益 = - -	12 千円	千円
発行済投資口数	96,900 口	96,900 口
1口当たり分配金 = /	13,281 円	19,365 円

## 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 %
第18期	平成24年9月期	13,138 円	100.0 %
第19期	平成25年3月期	14,483 円	100.0 %
第20期	平成25年9月期	13,281 円	100.0 %
第21期	平成26年3月期	19,365 円	90.2 %
合計		406,240 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20期)	当期(第21期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,287,848	2,080,421
減価償却費	774,121	739,268
信託固定資産の売却による減少額	-	20,044,544
その他	201,345	45,731
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,263,315	22,818,503
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	130,515	15,949,126
修繕積立金の取得による支出	-	978,650
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	282,755	703,539
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	87,885	2,018,148
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	87,885	1,044,375
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	282,755	703,539
投資活動によるキャッシュ・フロー	130,515	17,901,548
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	10,000,000	16,000,000
長期借入金の返済による支出	0	20,000,000
投資法人債の償却による支出	10,000,000	-
分配金の支払額	1,403,014	1,286,501
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,403,014	5,286,501
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	729,786	369,546
現金及び現金同等物の期首残高	6,886,423	7,616,210
現金及び現金同等物の期末残高	7,616,210	7,246,663

- 営業活動によるキャッシュ・フロー  
天王洲、名古屋67%持分の売却
- 投資活動によるキャッシュ・フロー  
錦糸町の取得
- 財務活動によるキャッシュ・フロー  
売却代金による長期借入金返済  
取得に伴う長期借入れ

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20期)	当期(第21期)	増減
現金及び預金	2,550,848	4,083,029	1,532,181
信託現金及び信託預金	10,143,653	7,901,089	2,242,563
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)	5,078,291	4,737,455	340,836
現金及び現金同等物	7,616,210	7,246,663	369,546

(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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
総資産経常利益率	%	$B \div \{(D + E) \div 2\}$	0.8	0.8	0.8	0.8	1.3
(年換算)	%		(1.7)	(1.6)	(1.7)	(1.5)	(2.6)
純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F + G) \div 2\}$	1.7	1.6	1.8	1.6	2.7
(年換算)	%		(3.5)	(3.3)	(3.6)	(3.3)	(5.4)
期末自己資本比率	%	$G \div E$	49.9	49.9	47.5	47.4	49.2
期末総資産有利子負債比率	%	$H \div E$	45.2	45.2	47.8	47.8	46.6
期末総資産負債比率	%	$(H + I) \div E$	46.3	46.3	48.9	48.8	47.0
NOI(Net Operating Income)	百万円	$A + J$	3,043	2,937	3,120	3,015	2,662
FFO(Funds from Operation)	百万円	$C + J$	2,113	2,015	2,173	2,061	2,818
1口当たりFFO	円	$\div K$	21,806	20,797	22,425	21,269	29,089

(注1) 参照数値

項目	期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
A 賃貸事業損益	百万円	2,277	2,195	2,350	2,241	1,923
B 経常利益	百万円	1,348	1,273	1,404	1,287	2,080
C 当期純利益	百万円	1,347	1,273	1,403	1,286	2,079
D 期首総資産	百万円	152,737	152,964	152,895	160,793	160,991
E 期末総資産	百万円	152,964	152,895	160,793	160,991	156,509
F 期首純資産	百万円	76,108	76,373	76,299	76,429	76,313
G 期末純資産	百万円	76,373	76,299	76,429	76,313	77,105
H 期末有利子負債	百万円	69,200	69,200	77,000	77,000	73,000
I 期末敷金有効活用分	百万円	1,638	1,638	1,638	1,638	664
J 減価償却費	百万円	765	742	769	774	739
K 発行済投資口数	口	96,900	96,900	96,900	96,900	96,900

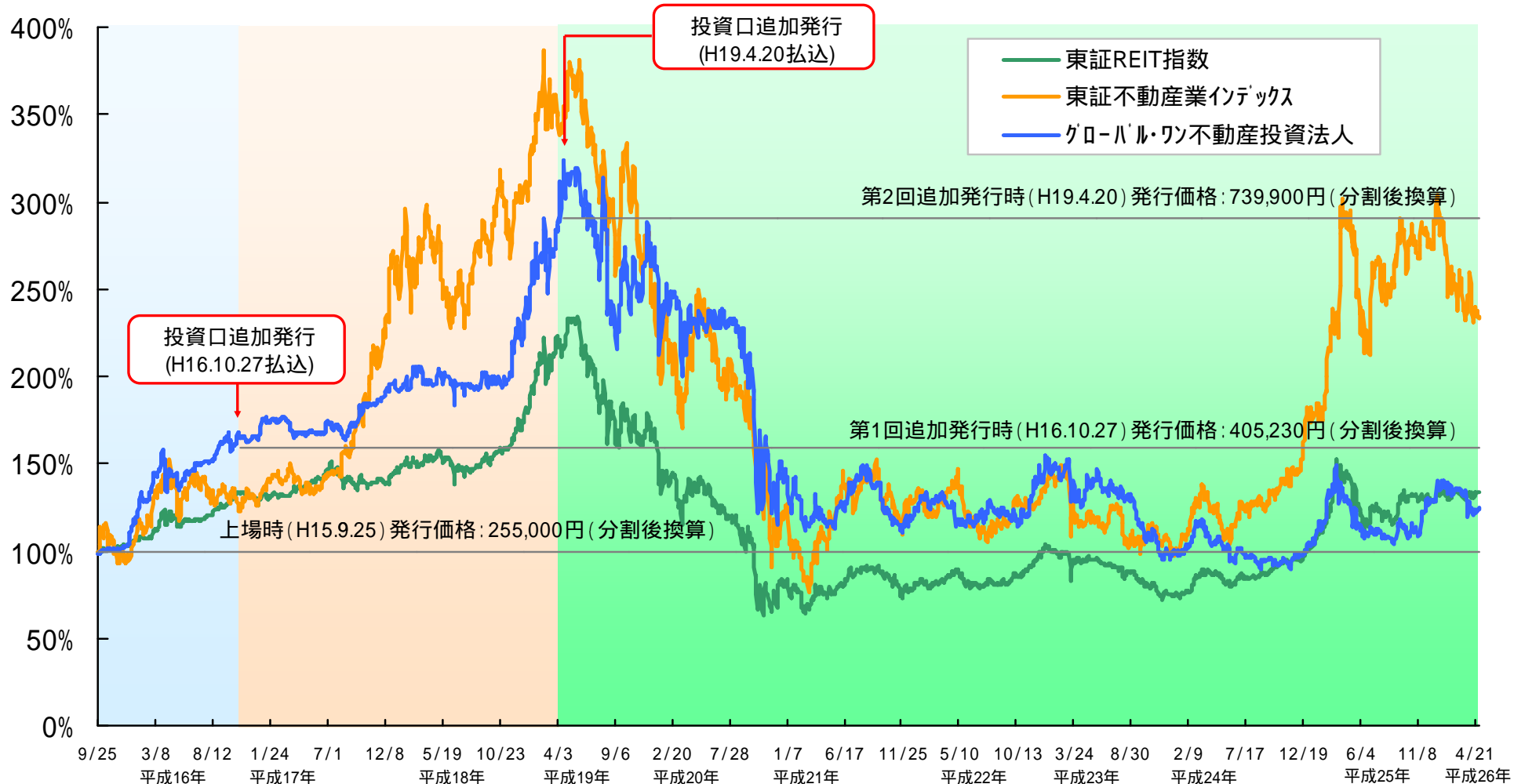
<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
期末評価額	百万円	150,051	149,585	155,414	155,511	146,760
帳簿価額合計	百万円	141,080	140,461	148,422	147,735	142,862
( - )	百万円	8,970	9,123	6,991	7,775	3,897
期末総資産	百万円	152,964	152,895	160,793	160,991	156,509
( + )	百万円	161,935	162,018	167,785	168,766	160,407
期末有利子負債	百万円	69,200	69,200	77,000	77,000	73,000
期末敷金有効活用分	百万円	1,638	1,638	1,638	1,638	664
LTV (( + ) / )	%	43.7	43.7	46.8	46.5	45.9

(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26年4月30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。

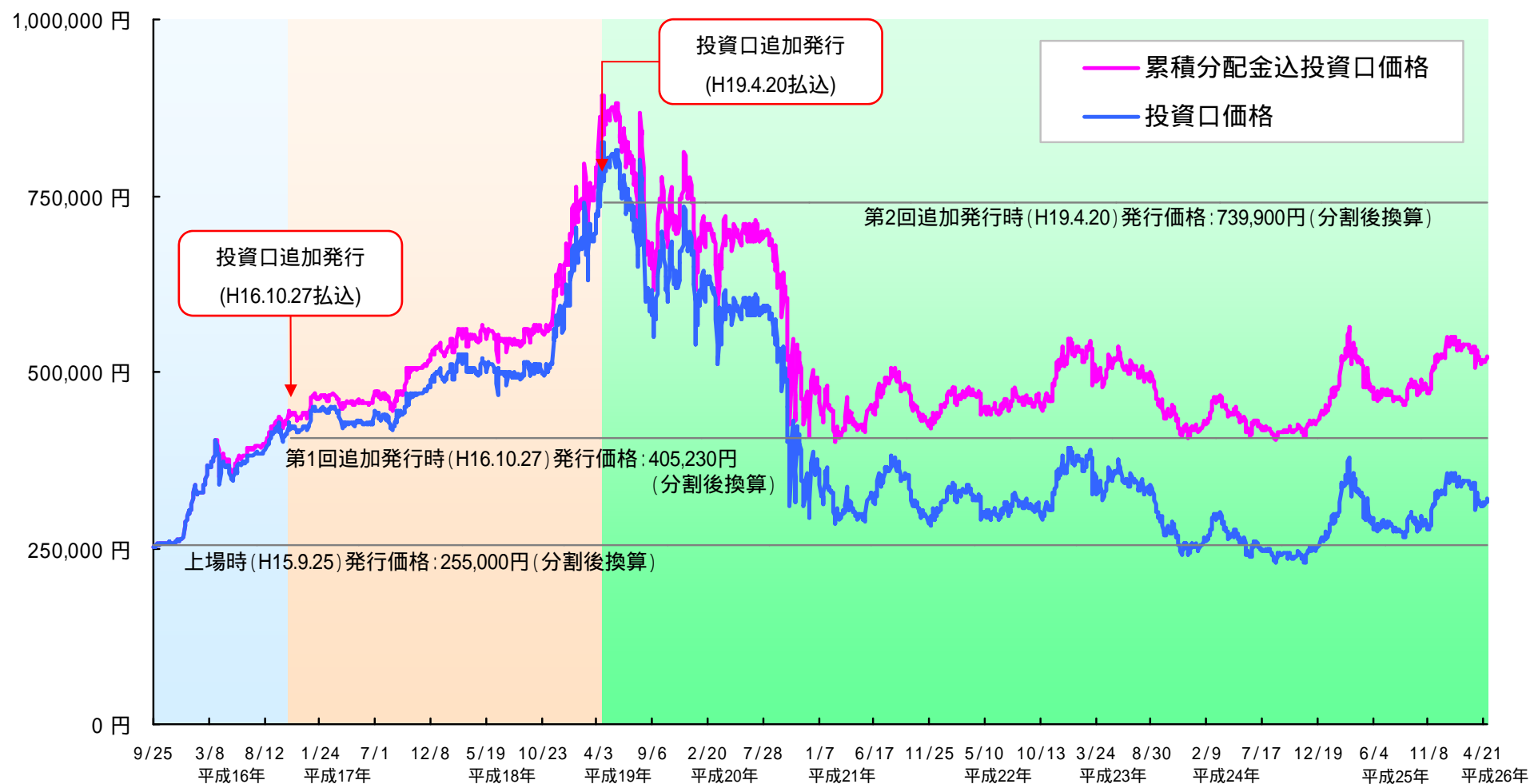


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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。

# 決算詳細 投資口価格の推移 (期間:平成15年9月25日～平成26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。

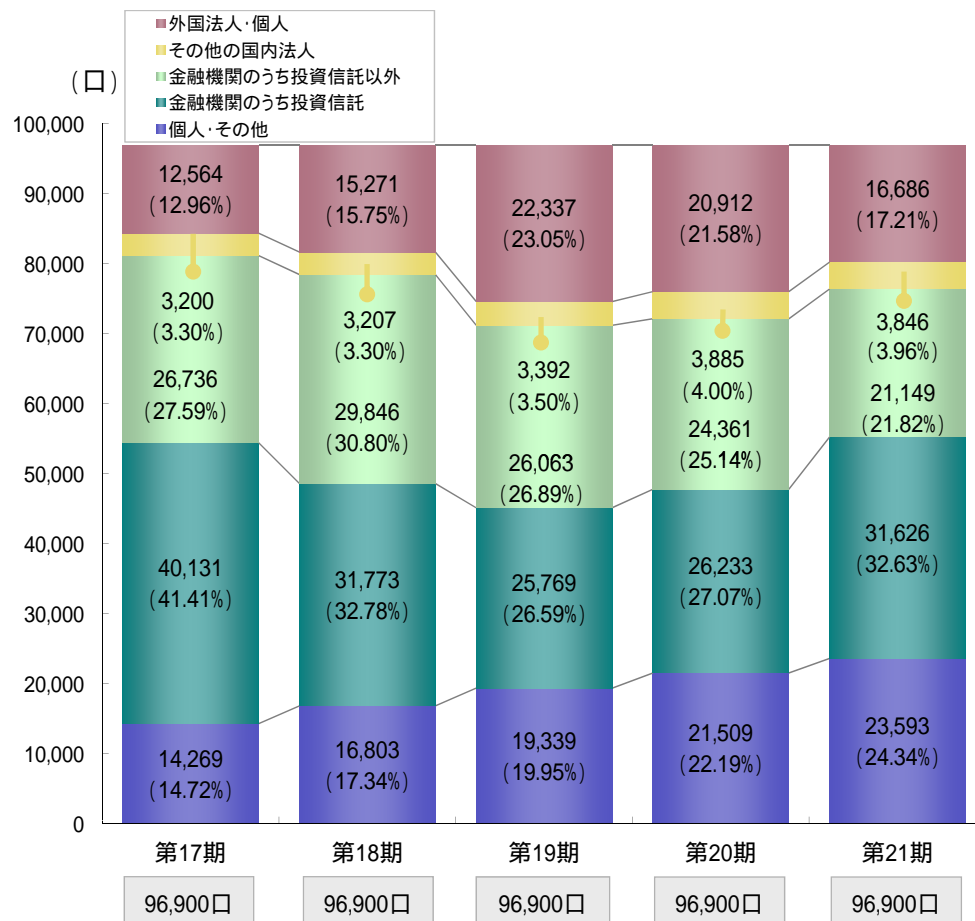
(注2) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

(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。

# 決算詳細 投資主の分布状況、上位投資主一覧(平成26年3月31日現在)

## 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

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)	21,888	22.58
2 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,632	7.87
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,162	6.35
4 野村信託銀行株式会社(投信口)	2,957	3.05
5 株式会社もみじ銀行	2,425	2.50
6 ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	2,141	2.20
7 ユービーエスエージーホンコン	2,001	2.06
8 株式会社八十二銀行	1,081	1.11
9 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	1,077	1.11
10 メットライフアリコ生命保険株式会社 ジイエイ カンパニー ジェイビーワイ	1,043	1.07
合計	48,407	49.95

(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

---

## 第21期(平成26年3月期)運用実績とトピックス

### ポートフォリオ入替戦略

- ・ 天王洲は平成25年12月20日に、名古屋は平成26年3月27日に67%持分を売却
- ・ 売却により確保した物件取得余力を活用し、平成26年3月28日にアルカセントラルを取得

### 名古屋・天王洲の売却について

- ・ 売却の目的・効果、売却損益まとめ

### 「アルカセントラル」の取得(平成26年3月28日付)

- ・ アルカセントラル棟の約56.1%にあたる区分所有権を取得
- ・ 稼働率は約96%(6月から100%予定)、安定的な需要に恵まれた立地の相対的競争力の高い物件

### リーシング活動状況(大手町、平河町及びさいたま)

- ・ 賃貸マーケットの改善傾向を追い風にして、着実な稼働率向上に向けて積極的なリーシングを展開

### 賃料改定状況

- ・ 第21期の改定実績は、全15件のうち、据置13件、減額2件(平均減額率 7.3%)
- ・ 第22期の改定では、賃料増額を実現

### ポートフォリオ稼働率

- ・ 第21期末稼働率 : 93.7%(前期比 + 5.0%)



# ポートフォリオ入替戦略

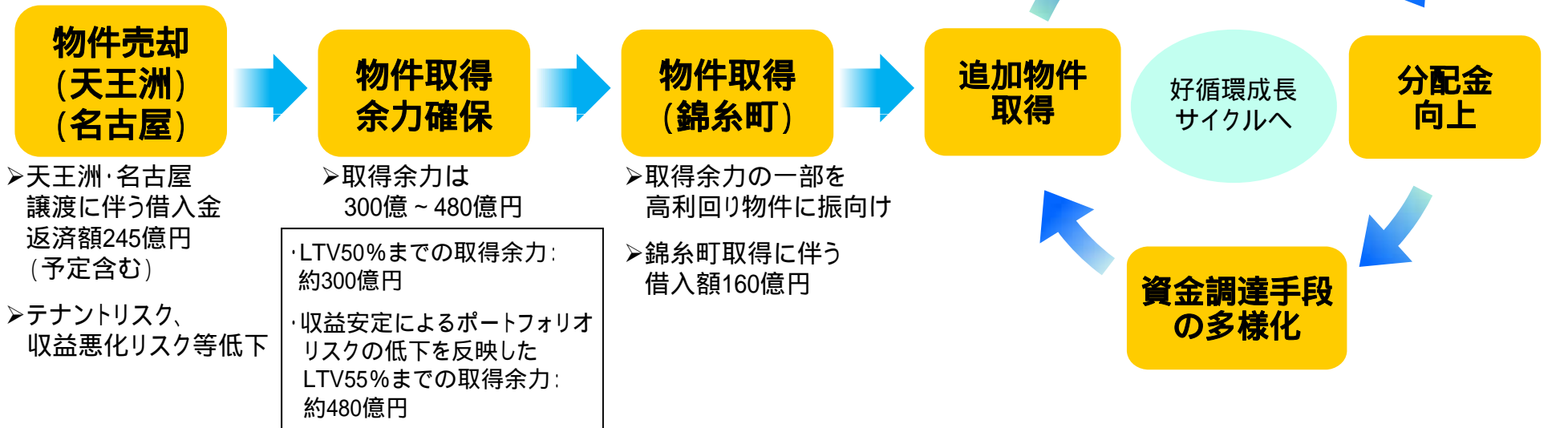
- ・第21期中に、2物件の売却(名古屋は第21期と第23期に決済)と1物件の取得を実施
- ・売却により確保した物件取得余力を活用し、今後も安定した収益の確保・分配金向上のため、物件取得を進める

< 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日予定

< 取得 >

(第21期)  
 錦糸町 : 平成26年3月28日



- ・物件の入替えによって、将来の不確実性(テナントリスク・収益悪化リスク等)が低下
- ・錦糸町に続き追加物件取得を行い、ポートフォリオの質の強化・再拡大により、分配金の向上を目指す
- ・その後の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

# 名古屋・天王洲の売却について

## 売却の目的・効果

- ▶ 投資方針である「近」「新」「大」の明確化  
築年数が経過し、かつ競争力低下懸念のある物件を売却
- ▶ ポートフォリオリスクの低減  
テナントリスク、収益悪化リスク、収益低迷長期化リスク
- ▶ 新規物件取得余力の確保  
300億～480億円
- ▶ キャピタルゲインの実現  
第21期：通算約1,157百万円の利益  
第23期：約1,167百万円の売却益見込

築年数経過に伴い修繕、追加投資の  
コストが大幅に増加

東日本大震災以降、「新」に対する  
より一層のテナントニーズの増加

共通要因

名古屋

2015年問題（過去最大のオフィス供給）による既存ビル群との二極化と需給悪化懸念

天王洲

・後継テナント確保が実現してもフリーレントにより収益寄与に相応の時間  
・シティグループ移転で需給悪化懸念

個別要因

## 売却損益まとめ

- ▶ 第21期（平成26年3月期）は、名古屋67%持分の売却益と天王洲売却損を通算して、1,157百万円の利益  
名古屋の売却益には買換特例税制を活用し、203百万円の内部留保を実施
- ▶ 第23期（平成27年3月期）は、名古屋33%持分の売却により約1,167百万円の売却益を見込む  
アルカセントラルを取得したことにより、買換特例税制を再度活用できることから、内部留保を行う可能性有り

決算期	項目	名古屋	天王洲	通算
第21期 (平成26年 3月期)	売却価格	12,328百万円 (67%持分)	9,500百万円	21,828百万円
	売却損益	2,382百万円	1,224百万円	1,157百万円
	内部留保	203百万円		203百万円
	+ (1口当たり分配金換算)			954百万円 (分割前9,850円)
第23期 (平成27年 3月期)	売却価格	6,072百万円 (33%持分)		6,072百万円
	売却損益 (1口当たり分配金換算)	約1,167百万 (分割後約6千円)		約1,167百万円 (分割後約6千円)
合計	売却価格	18,400百万円	9,500百万円	27,900百万円
	売却損益	約3,549百万円	1,224百万円	約2,324百万円



# アルカセントラルの取得(平成26年3月28日付)について

- ・アルカセントラル棟の約56.1%にあたる区分所有権を取得
- ・稼働率は約96%(6月から100%予定)、安定的な需要に恵まれた立地の相対的競争力の高い物件であり収益向上に寄与

## 取得物件の特徴

### (1) 立地特性

- JR「錦糸町駅」徒歩3分・東京メトロ半蔵門線「錦糸町駅」徒歩4分
- 東京駅までわずか8分、抜群の都心アクセス性・利便性を有し、千葉西部の営業統括拠点の性格もある需要の裾野が広い立地
- 首都高速錦糸町出入口も至近

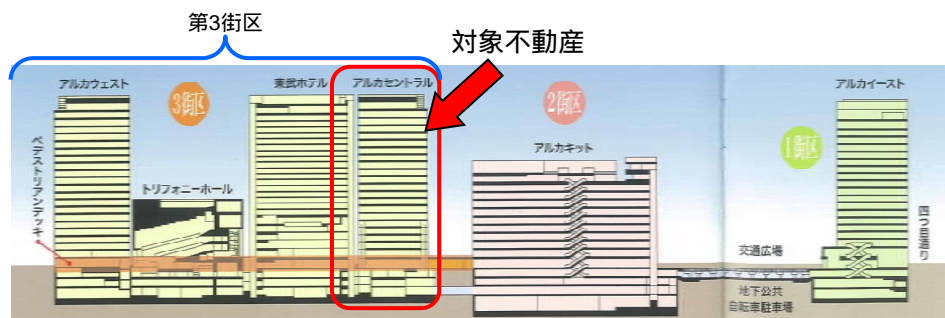
### (2) 建物特性

- 基準階貸室面積 約420坪
- 有効天井高 2,700mm
- フリーアクセスフロア 60mm
- PML値 2.2%

### (3) 広域図



### (4) 開発位置図



## ■ 物件外観



# アルカセントラルの取得(平成26年3月28日付)について

## 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	墨田区錦糸一丁目2番1号
(3) 土地、建物の所有形態	敷地権(所有権の共有持分)、区分所有権(注1)
(4) 設計会社	株式会社日建設計
(5) 施工会社	竹中・鹿島・大林・戸田・フジタ・多田・不二・東武谷内田建設共同企業体
(6) 建築時期	平成9年3月
(7) 取得価額	15,031,349,684円(注2)
(8) 鑑定評価額	16,600百万円(平成26年3月31日時点)
(9) 総賃貸可能面積	15,298.70㎡(平成26年3月31日時点)
(10) 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(竣工図)
(11) テナント数	19(平成26年3月31日時点)
(12) 稼働率	95.9%(平成26年3月31日時点) 平成26年6月より稼働率は100%になる予定
(13) 想定NOI	710百万円(注3)
(14) 想定NOI利回り	4.7%(= 想定NOI ÷ 取得価額)
(15) PML値	2.2%

(注1) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000,000分の19,780,690の共有持分を有しております。取得対象部分は、アルカセントラル棟共有持分の約56.1%に相当します。

(注2) 取得価額は、売買契約書に記載された売買価額16,010,000,000円から、売主から承継する管理組合の修繕積立金978,650,316円を控除した金額を記載しております。

(注3) 想定NOIは、取得年度の特異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96%と見込んでいます。

## エレベーターホール



## エントランス



# リーシング活動状況(大手町、平河町及びさいたま)

賃貸マーケットの改善傾向を追い風にして、着実な稼働率向上に向けて積極的なリーシングを展開

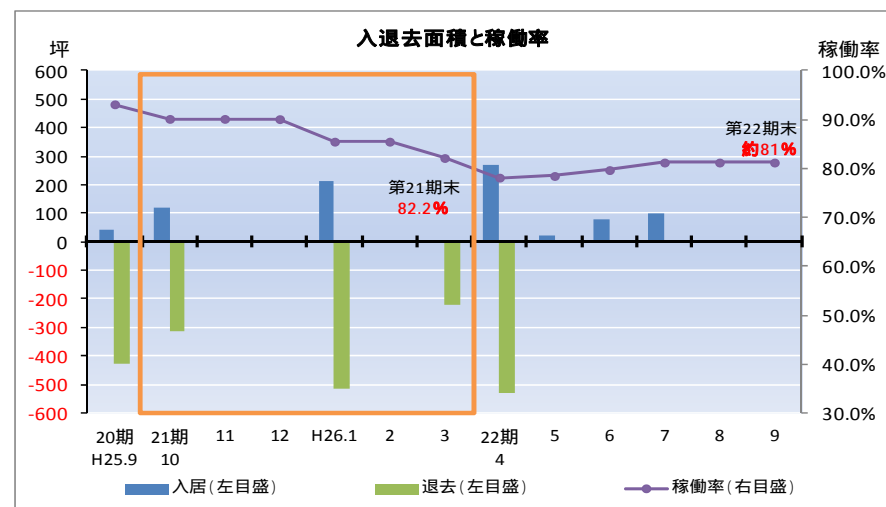
## 大手町ファーストスクエア

- 第21期中に事務室の解約1件(約69坪)が発生するも、入居1件(約69坪)及び増床1件(共有部分 約7坪)等により、第21期末の稼働率は92.6%(第20期末比 + 0.1%)
- 第22期中に約78坪(専有部分1区画、共有部分1区画)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

- 森ビル株式会社との固定賃料期間は平成26年3月31日で終了し、第22期よりパススルー型のマスターリース契約に移行
- 第21期から第23期にかけて計9件のエンドテナントの再契約時期が到来するが、既に交渉を完了しており、7件のテナントとの増額再契約が決定、他2件は据置
- 7件の平均増額率は+8.8%(共益費を含まず)
- 第21期末のエンドテナント稼働率は、1社約132坪の契約終了により95.5%(第20期末比 4.5%)
- 空室の約132坪については、後継テナントの引き合いがあり、近日中に成約見込

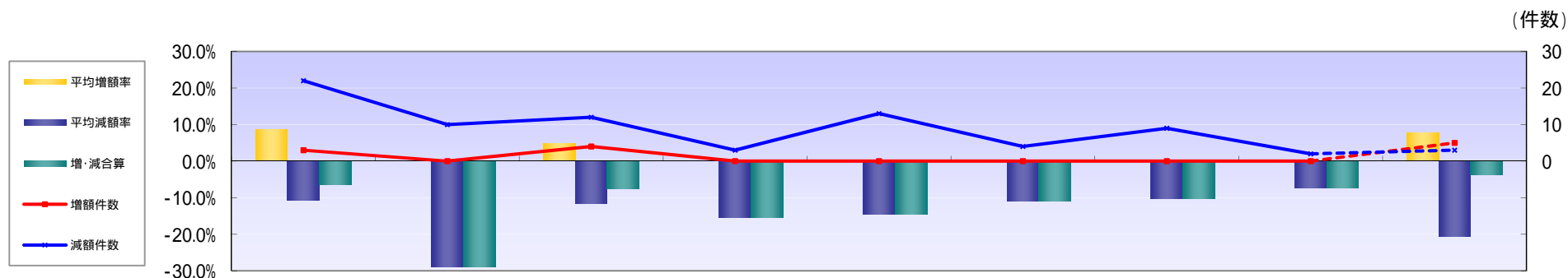
## 明治安田生命さいたま新都心ビル



- 第21期末の稼働率は82.2%(第20期末比 11.0%)
- 下落の要因は、複数のテナントの組織再編によるオフィス縮小等によるもので、第21期中に計4社 約1,053坪の契約終了が発生
- 第22期は自社ビルへの移転により、計2社 約532坪の契約終了が発生
- 鋭意リーシング活動中であり、第21期は計3社 約333坪が入居し、第22期は平成26年4月末時点で計6社 約471坪の入居が内定又は決定、第22期末の稼働率は約81%以上の見込
- 大宮西口ゾーンにおける新規供給((仮)大宮桜木町一丁目計画)の募集の影響があるものの、当ビルの高い競争力を背景に引き続き積極的なリーシングを展開

# 賃料改定状況

- 第21期の改定実績は、全15件のうち、据置13件、減額2件(平均減額率 7.3%)  
賃料減少額(月額)は期末ポートフォリオ賃料(月額)の0.05%とキャッシュフローに与える影響は軽微
- 第22期改定見込では、賃料増額を5件実現(平均増額率 +7.8%)  
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

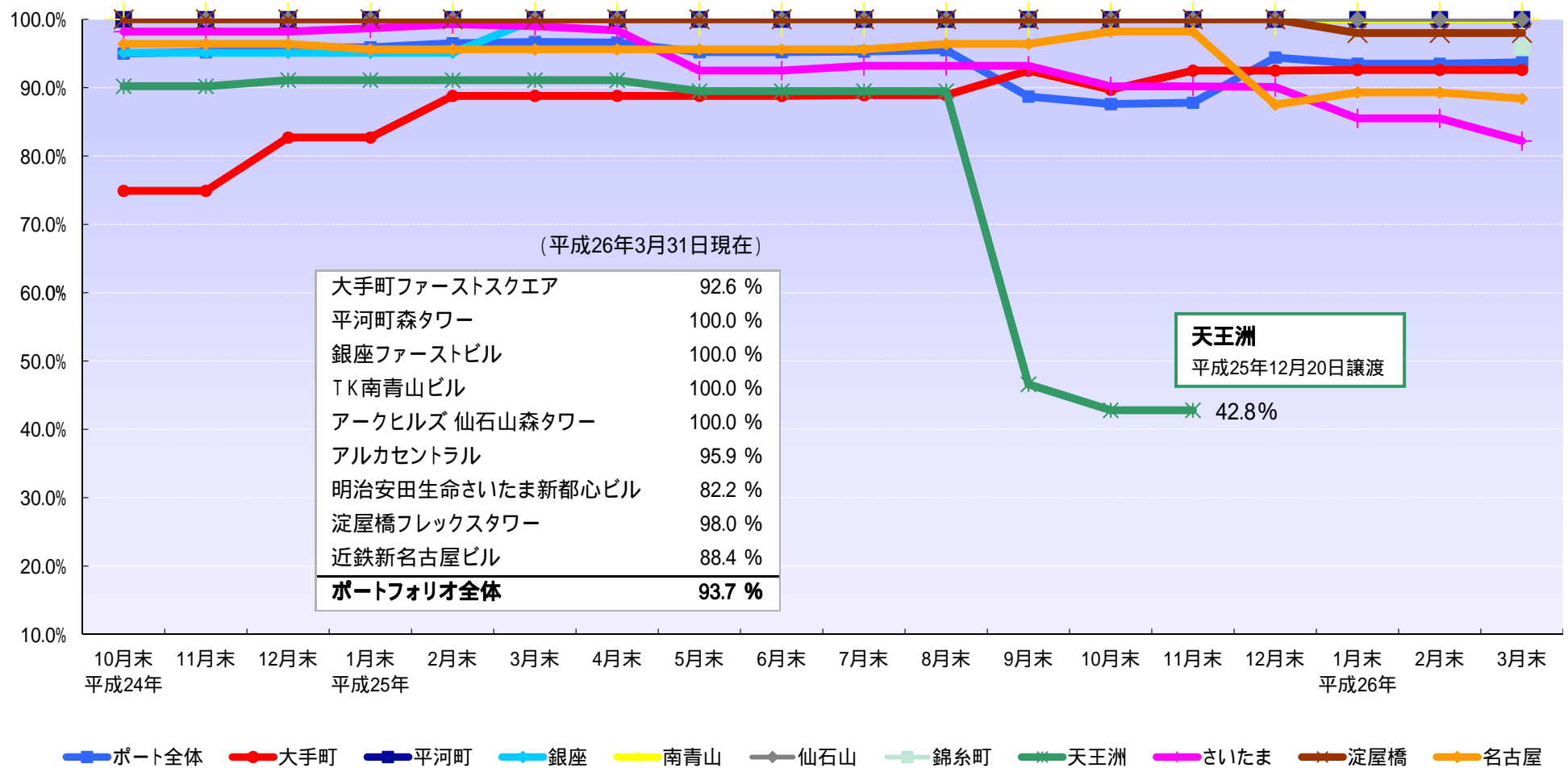


内容(注1)	第14期 (H22.9期)	第15期 (H23.3期)	第16期 (H23.9期)	第17期 (H24.3期)	第18期 (H24.9期)	第19期 (H25.3期)	第20期 (H25.9期)	第21期 (H26.3期)	第22期見込(注2) (H26.9期)
契約更改対象面積(m <sup>2</sup> )	20,005	14,508	22,283	7,060	16,900	6,649	16,117	20,002	19,315
件数	36	18	25	13	25	14	27	15	35
賃料増額面積(m <sup>2</sup> )	4,248	-	3,848	-	-	-	-	-	3,332
平均増額率	8.6%	-	4.8%	-	-	-	-	-	7.8%
増額件数	3	-	4	-	-	-	-	-	5
賃料減額面積(m <sup>2</sup> )	12,318	11,973	11,961	2,873	7,320	3,212	5,746	705	1,996
平均減額率	10.8%	29.0%	11.5%	15.5%	14.6%	10.9%	10.3%	7.3%	20.6%
減額件数	22	10	12	3	13	4	9	2	3
増・減合算	6.5%	29.0%	7.5%	15.5%	14.6%	10.9%	10.3%	7.3%	3.8%

(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22期見込は平成26年4月末確定、内定分

# ポートフォリオ稼働率(平成26年3月31日現在)



ポートフォリオ全体(9物件)稼働率 : 93.7% (平成26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(平成26年3月31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19期末 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)	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	25,600	25,700	100	3.8	3.2	3.7
平河町森タワー	18,200	18,800	19,100	19,200	19,500	300	3.8	3.6	4.0
銀座ファーストビル	12,282	12,500	10,100	10,100	10,300	200	4.1	3.9	4.3
TK南青山ビル	35,000	35,040	30,610	31,200	31,400	200	3.9	3.6	3.9
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	8,610	8,610	8,690	8,960	270	3.8	3.6	4.0
アルカセントラル	15,031	16,600			16,600		4.4	4.2	4.6
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	21,290	22,000	21,650	350	5.2	4.9	5.4
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	6,100	6,220	6,350	130	4.7	4.5	4.9
近鉄新名古屋ビル(注4)	5,561	5,610	6,534	6,237	6,300		5.1	4.8	5.3
ポートフォリオ全体	148,527	151,420	127,944	129,247	146,760	850	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、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21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21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) 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%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21期末 鑑定評価額 (百万円)	第21期末 帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円) = -	帳簿価額 比(%) (注5) /
大手町ファーストスクエア	25,700	23,700	1,999	8.4
平河町森タワー	19,500	17,964	1,535	8.5
銀座ファーストビル	10,300	11,943	1,643	13.7
TK南青山ビル	31,400	33,781	2,381	7.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,960	8,393	566	6.7
アルカセントラル	16,600	15,684	915	5.8
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,650	19,540	2,109	10.7
淀屋橋フレックスタワー	6,350	7,101	751	10.5
近鉄新名古屋ビル(注4)	6,300	4,752	1,547	32.5
ポートフォリオ全体	146,760	142,862	3,897	2.7
1口当たり含み損益			40,226円	



## 物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第21期(平成26年3月期))

		大手町	平河町	銀座	南青山	仙石山	天王洲 (注3)	さいたま	淀屋橋	名古屋 (注5)	9物件合計 (注6)
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	407		324	638		115	761	210	686	3,901
賃貸事業収入	百万円	(注1)		324	638		112	761	210	683	3,895
その他賃貸事業収入	百万円						2	0	0	2	5
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	243		173	258		119	497	125	308	1,986
外部委託費	百万円	(注2)		24	51		21	106	15	74	448
水道光熱費	百万円			33	40	(注2)	42	76	19	51	275
公租公課	百万円	(注1)		45	74			59	19	61	404
保険料	百万円			0	0		0	1	0	1	6
修繕費	百万円			5	12		23	16	2	25	97
減価償却費	百万円			62	79		30	236	66	86	737
固定資産除却損	百万円			1						0	1
その他賃貸事業費用	百万円			0	0		2	0	1	7	14
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	百万円	163	358	150	379	139	-4	264	85	377	1,915
D. NOI (C + 減価償却費)	百万円	239	426	212	459	173	25	501	151	464	2,653
E. 取得価額	百万円	23,495	18,200	12,282	35,000	8,423	(注4) 12,114	22,700	7,834	16,852	156,901
F. NOI利回り (D × 2 ÷ E)	%	2.03	4.68	3.46	2.62	4.11	0.41	4.41	3.87	5.51	3.38

(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) 平河町森タワー及びパークヒルズ 仙石山森タワーは、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の第21期の運用期間は、平成25年10月1日～平成25年12月20日(81日)です。

(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%に相当する取得価額を記載しております。

(注5) 近鉄新名古屋ビルは、平成26年3月27日に共有持分67%を譲渡しました。

(注6) アルカセントラルの運用期間は平成26年3月28日～平成26年3月31日の4日のみのため、アルカセントラルを除外しております。

## 上位テナント(平成26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)
1	森ビル株式会社	不動産業、物品賃貸業	平河町森タワー、 アークヒルズ 仙石山森タワー	13,891.45	15.8
2	株式会社ワールド	卸売業、小売業	TK南青山ビル	11,972.69	13.6
3	日本生命保険相互会社	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	6.6
4	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	3.9
5	株式会社アルピオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	2.6
6	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	2.4
7	(注2)	金融業、保険業	アルカセントラル	1,959.01	2.2
8	クラリオン株式会社	製造業	明治安田生命さいたま新都心ビル	1,904.71	2.2
9	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	2.1
10	株式会社アプラス	金融業、保険業	アルカセントラル	1,664.00	1.9
	合 計			46,902.32	53.3

(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)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



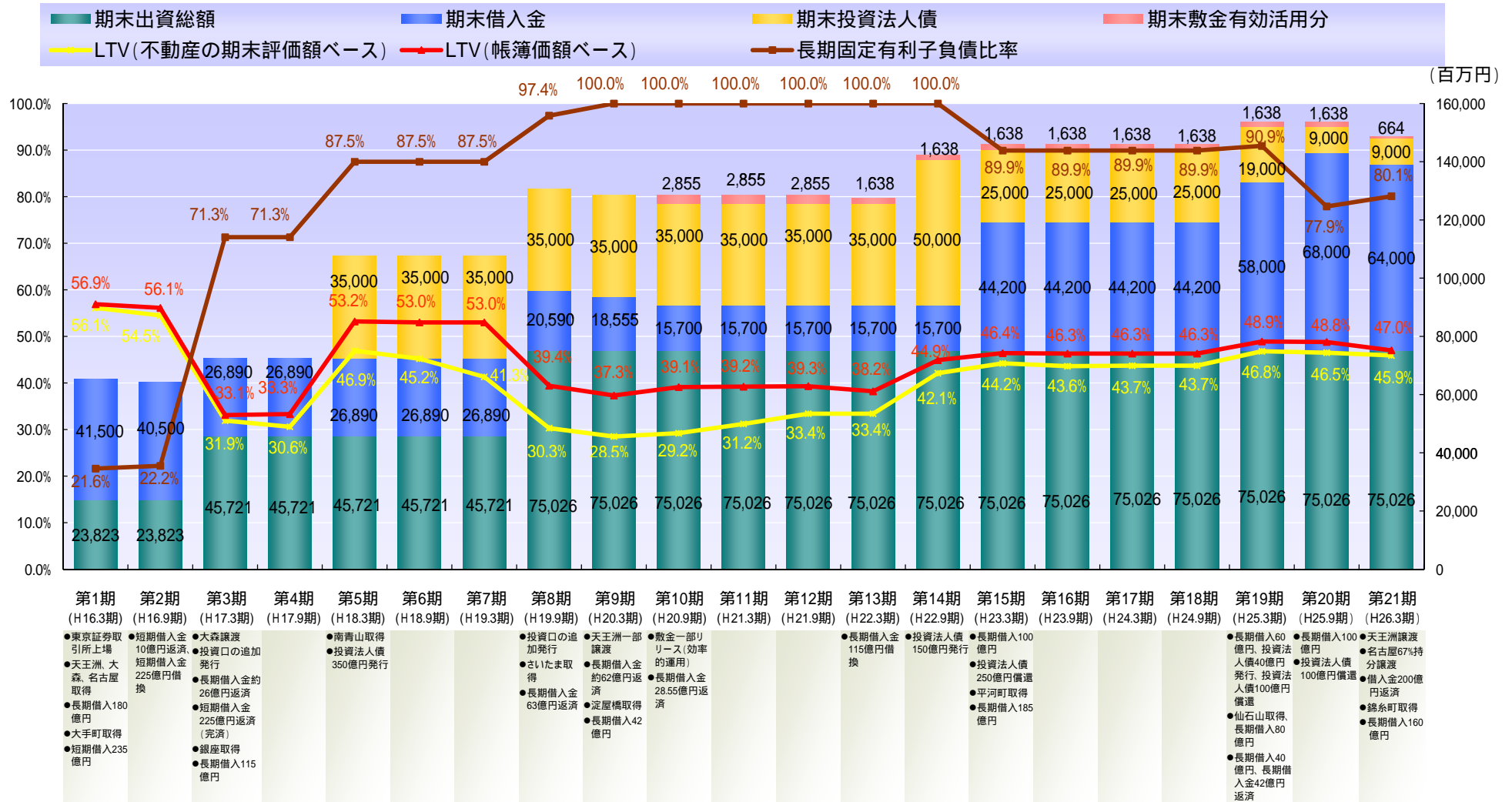
## セクション3

# 財務戦略、第22期(平成26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



- 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360億円発行
- 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
- 数金一部リース(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
- 借入金200億円返済
- 錦糸町取得
- 長期借入160億円
- 天王洲譲渡
- 名古屋67%持分譲渡
- 借入金200億円返済
- 錦糸町取得
- 長期借入160億円

## デットファイナンスの状況(平成26年3月31日現在)

- ・ 長期比率 100%、固定金利比率 80.1%
- ・ 物件入替えに際し、ブリッジローン(借入期間約1年、変動金利)を活用

### 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	73,000百万円
うち、短期借入金	- 百万円
うち、長期借入金	64,000百万円
うち、投資法人債	9,000百万円
敷金有効活用分	664百万円
合計( + )	73,664百万円
LTV(帳簿価額ベース)	47.0%
LTV(不動産の期末評価額ベース)	45.9%
長期比率	100.0%
固定金利比率	80.1%
平均調達期間(注2)	4.74年
平均残存期間(注2)	2.79年
平均調達利率(年率)(注2)	1.10%

(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) 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	16,000	25.0%
三菱UFJ信託銀行	16,000	25.0%
日本政策投資銀行	10,500	16.4%
三井住友銀行	3,500	5.5%
福岡銀行	3,500	5.5%
農林中央金庫	3,000	4.7%
伊予銀行	2,000	3.1%
常陽銀行	1,500	2.3%
南都銀行	1,500	2.3%
明治安田生命保険	1,000	1.6%
オリックス銀行	1,000	1.6%
足利銀行	1,000	1.6%
日本興亜損害保険	1,000	1.6%
七十七銀行、百五銀行、横浜銀行、 第四銀行、東日本銀行	2,500	3.9%
合 計	64,000	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	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、日本興亜損害保険、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	4,500	平成25年9月26日	0.34636 変動金利(注2)	平成26年10月31日 (注3)	1.1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	10,000	平成26年3月28日	0.34861 変動金利(注4)	平成27年3月31日	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
合 計		64,000				

(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3月1日から平成26年3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1月31日付で一部(5,500百万円)期限前弁済しております。

(注4) 借入金利の適用期間は平成26年3月28日から平成26年4月30日までとなっております。

■ 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
合計	9,000								

(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
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) : Baa1
	格付けの見通し : 安定的
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2) : AA-

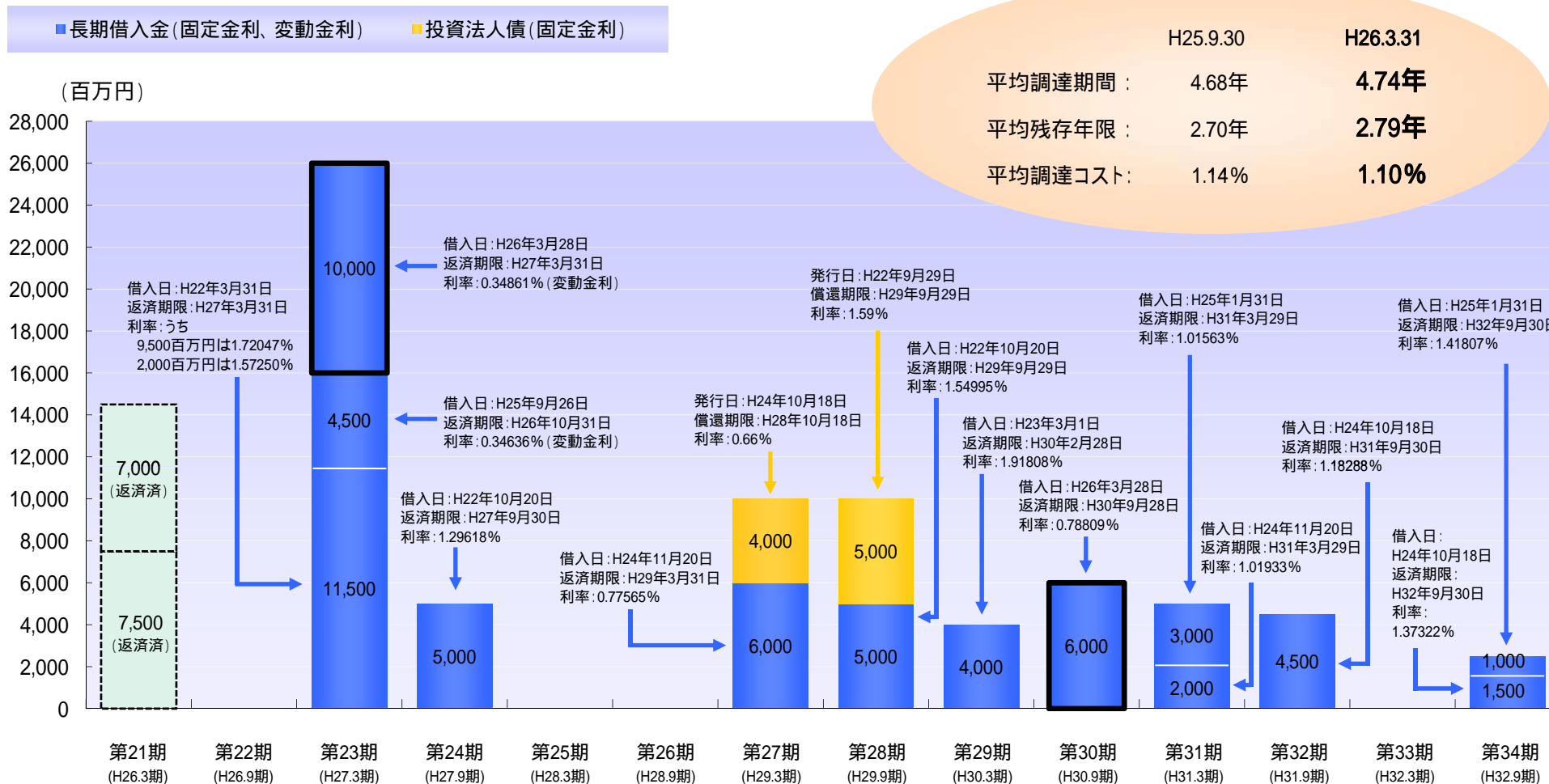
(注1) 第4回無担保投資法人債に対する格付けです。

(注2) 第4回及び第5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3月31日現在)

- ・ 天王洲と名古屋の売却代金により、第21期に200億円の借入金を返済、第23期に45億円を返済予定
- ・ 錦糸町の取得資金を100億円のブリッジローン(1年変動)と60億円のタームローン(4.5年固定)で調達



	H25.9.30	H26.3.31
平均調達期間 :	4.68年	<b>4.74年</b>
平均残存年限 :	2.70年	<b>2.79年</b>
平均調達コスト :	1.14%	<b>1.10%</b>

# 第22期(平成26年9月期)決算予想

(単位:百万円)

項目	第19期 (H25.3期)	第20期 (H25.9期)	第21期 (H26.3期)	予想		
				第22期 (H26.9期)	前期実績比	
営業収益	4,491	4,393	6,296	3,745	2,551	40.5%
営業利益	1,944	1,827	2,588	1,398	1,190	46.0%
経常利益	1,404	1,287	2,080	916	1,163	55.9%
当期純利益	1,403	1,286	2,079	916	1,163	55.9%
発行済 投資口数(口)	96,900	96,900	96,900	193,800	96,900	100.0%
1口当たり 当期純利益 (円)(注3)	14,482	13,280	10,729 (注5)	4,700 (注4)	6,029	56.2%
1口当たり 分配金(円)	14,483	13,281	9,682 (注5)	5,200 (注4)	4,482	46.3%

(注1) 第22期予想の前提条件の詳細は、平成26年5月15日公表の平成26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) 百円未満を切捨てて表示しております。

(注5) 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の分割を行いました。第21期の1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金については、第21期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

<前提条件>(注1)

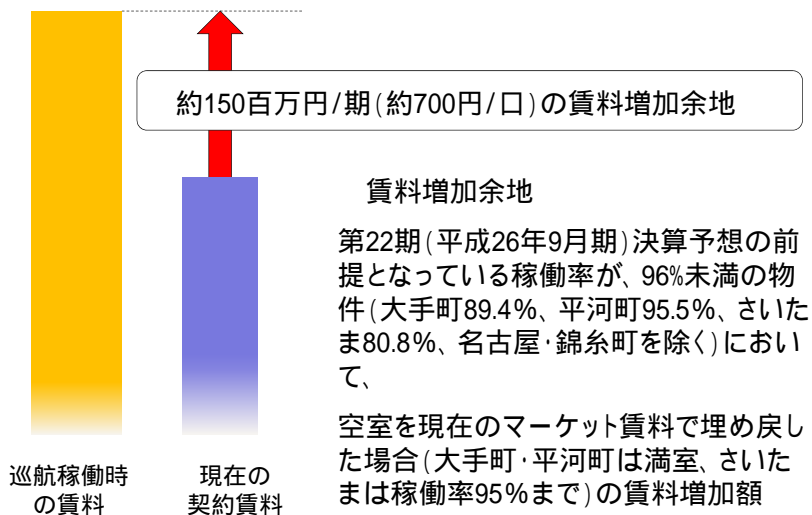
- 運用資産は、平成26年3月28日に取得した錦糸町含めた9物件
- 想定減価償却費  
約710百万円(前期比 29百万円)  
賃貸事業費用・売却損以外の想定営業費用  
約402百万円(同 90百万円)  
想定営業外費用(支払利息等)  
約482百万円(同 29百万円)
- 分配金  
圧縮積立金101百万円の取崩し

<主な増減要因等>

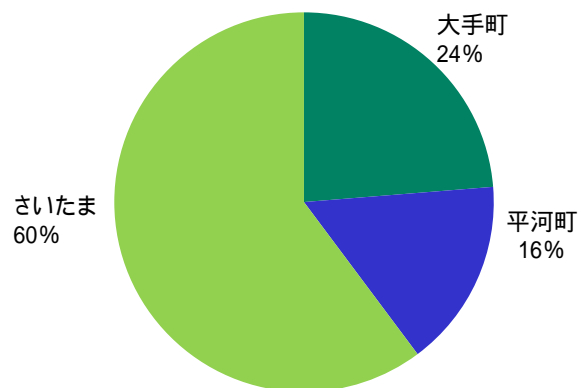
- 営業利益(前期比 1,190百万円)
  - ・売却損益の反動減 同 1,157百万円
  - ・賃貸事業損益 同 123百万円  
(増益) 錦糸町の通期稼働  
(減益) 名古屋67%持分売却  
さいたま・平河町の稼働率低下等
  - ・賃貸事業費用・売却損以外の営業費用減少  
による増益 同 +90百万円
- 営業外損益(前期比 +27百万円)
  - ・借入金利息の減少による増益  
同 +30百万円

# ポートフォリオのポテンシャル

## 稼働率回復による賃料増加余地

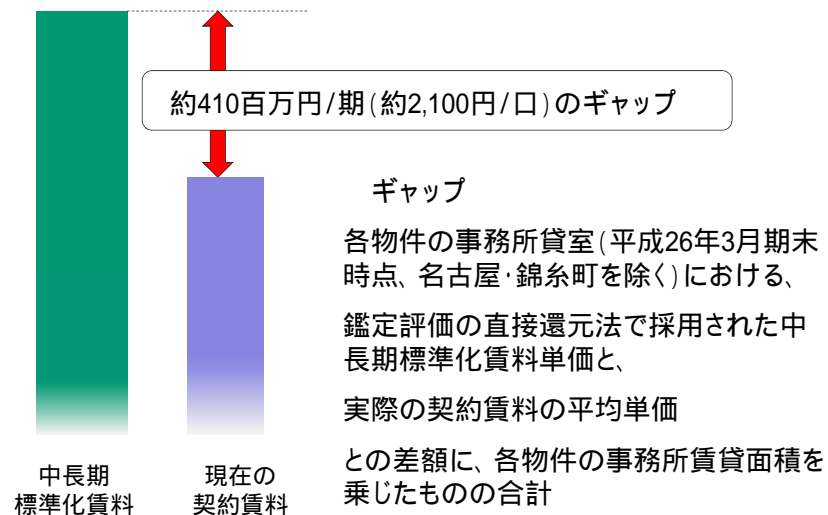


< 賃料増加余地の物件別比率 >

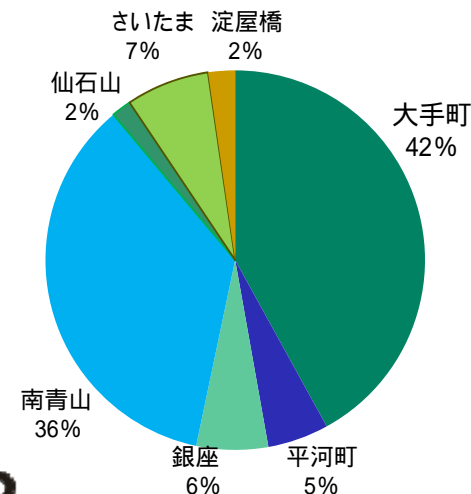


グローバル・ワン不動産投資法人

## 中長期実力賃料とのギャップ



< ギャップの物件別比率 >



**GAR**  
Global & Active Realty

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

# 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22期(平成26年9月期) 1口当たり予想当期純利益(EPS)	4,700円
- ) 名古屋残り33%共有持分の売却に伴う減益	約400円
+ ) 第22期中に見込むフリーレントの解消に伴う増益	+ 約300円
+ ) 稼働率回復による増益	+ 約700円
+ ) 次の物件取得による増益	+ 約600円 ~
<b>上記 ~ を勘案した1口当たり分配金のイメージ</b>	<b>約5,900円 ~</b>

### < 前提条件 >

- 錦糸町の固定資産税等(第24期から費用計上)と水道光熱費の管理組合精算金とがほぼ相殺され、巡航分配金への影響は無いと想定
- 淀屋橋の大口テナント退去が発生したと仮定しても、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
- は、34ページの「稼働率回復による賃料増加」の達成を想定
- は、150億円以上の物件を借入れて取得することを想定
- は、34ページの「中長期実力賃料とのギャップ」の25~75%解消を想定

### 【補足】その他、中長期的な増収要因

+ ) 賃料増額改定による増益	+ 約500 ~ 約1,500円
-----------------	------------------

### (ご注意)

- 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。
- 1口当たり分配金が、上記のような「巡航」状態となる時期は未定です。巡航状態に至る過程で第22期予想EPSよりも低くなる可能性があります。
- 特に、上記は、ある仮定に基づく試算・概算に過ぎず、現時点で何ら具体的な見込みや計画があるものではありません。



## セクション4

### ご参考資料

---

# ポートフォリオ (平成26年3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



明治安田生命  
さいたま  
新都心ビル



淀屋橋フレックス  
タワー



近鉄新名古屋ビル

## 戦略

マーケットにおける優位性  
中長期的競争力の高い物件への投資

## 特徴

「近」「新」「大」

■ 近い：利便性の高い立地

- 最寄駅に直結又は徒歩5分以内

■ 新しい：築年数の浅い物件

- 平均築年数：約12.9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：165億円
- 平均総賃貸可能面積：10,447m<sup>2</sup>

# ポートフォリオの特徴(その1) 「近」

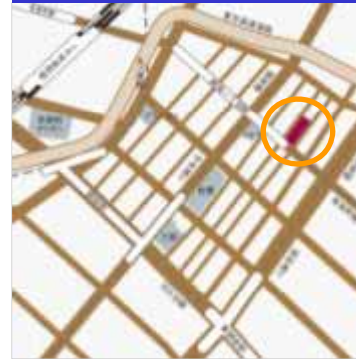
大手町ファーストスクエア



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

アーケヒルズ仙石山森タワー



アルカセントラル



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

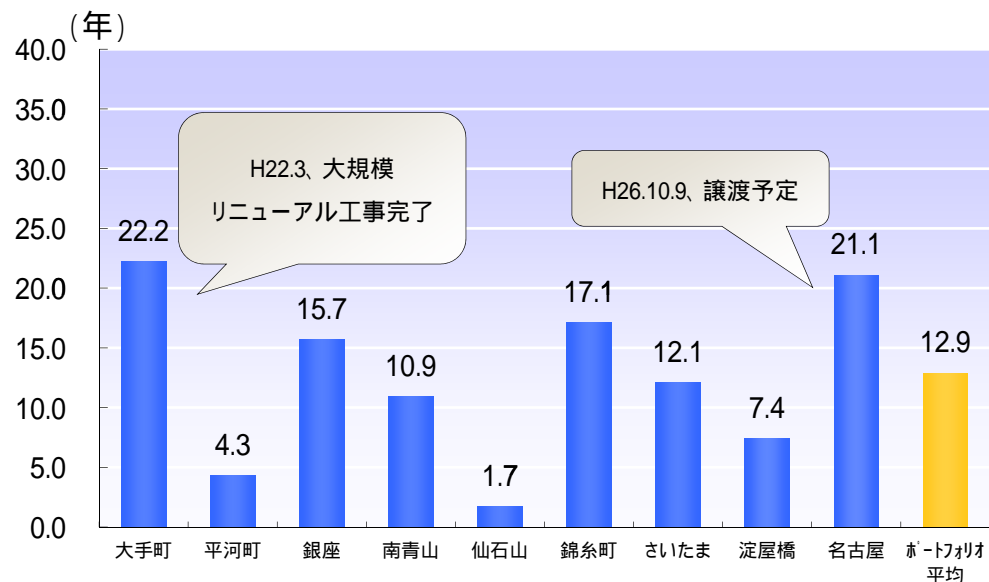


近鉄新名古屋ビル



# ポートフォリオの特徴(その2) 「新」 (平成26年3月31日現在)

## 築年数

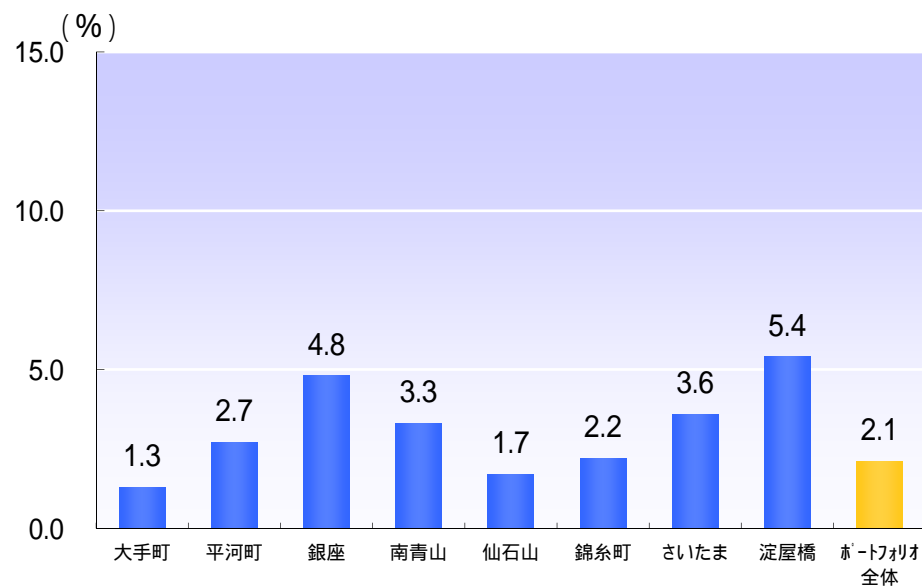


(注1) 平成26年3月31日時点における経過築年数で作成しております。  
 (注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しております。

ポートフォリオ平均の築年数

約12.9年

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



(注1) 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。同社が地震リスク分析手法に東日本大震災のデータ取り込み等を行ったことに伴い、PML値が更新されています。  
 (注2) ポートフォリオPMLの算出にあたっては、平成26年10月9日に譲渡予定の名古屋(共有持分33%)を除外しております。なお、名古屋のPML値は4.3%です。

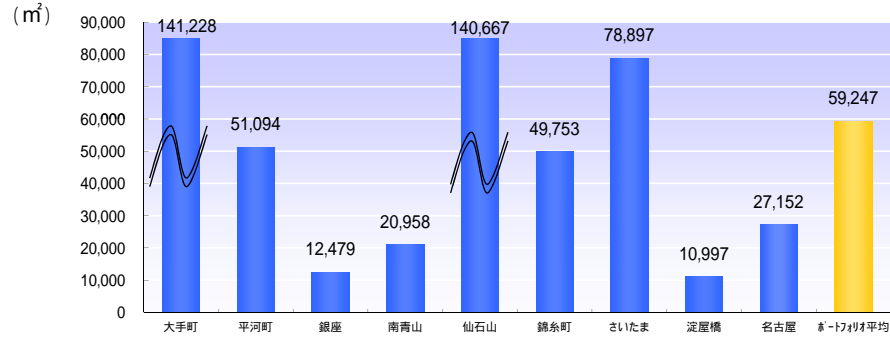
ポートフォリオ全体のPML値

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)

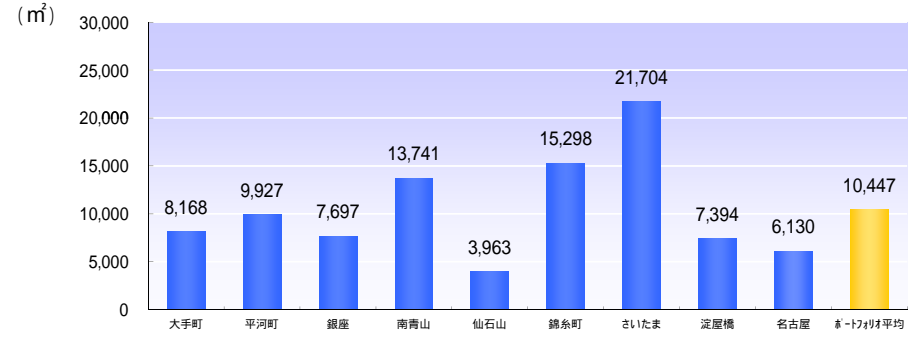


(注) 表示桁数未満は切捨てて表示しております。

1物件当たり平均延床面積

59,247㎡

## 総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)

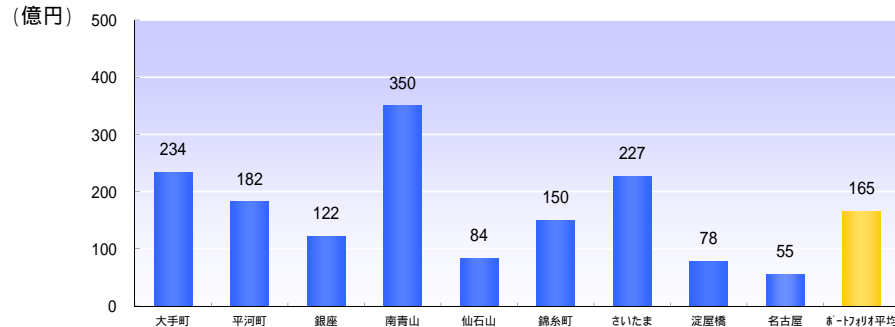


(注) 表示桁数未満は切捨てて表示しております。

1物件当たり平均総賃貸可能面積

10,447㎡

## 取得価額



(注1) 名古屋については一部譲渡後に対応する取得価額(共有持分33%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。

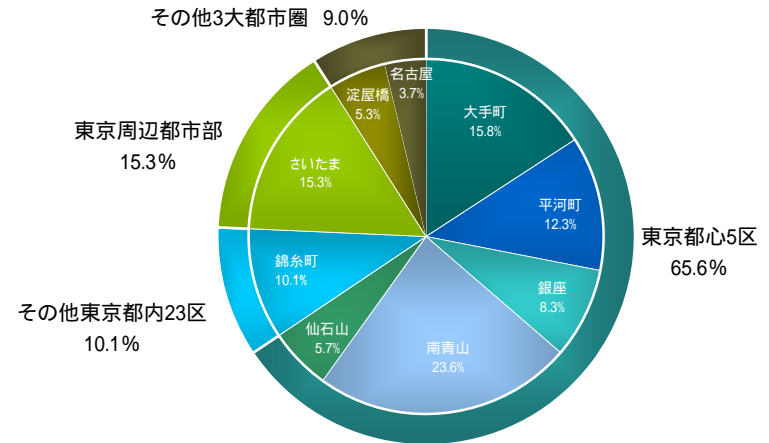
取得価額の総額

9物件 1,485億円

1物件当たり平均取得価額

165億円

## 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。

# 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 <sup>2</sup> (建物) 141,228.06m <sup>2</sup> (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:	25,700百万円 (平成26年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	8,168.28m <sup>2</sup> (平成26年3月31日時点)
稼働率:	92.6% (平成26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

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: 19,500百万円 (平成26年3月31日時点)

総賃貸可能面積: 9,927.84㎡ (平成26年3月31日時点)

稼働率: 100.0% (平成26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



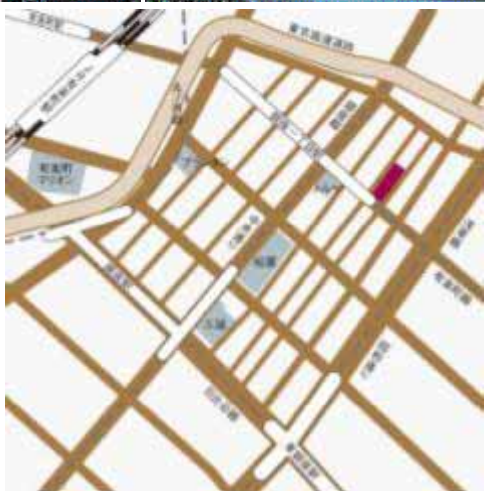
# 平河町森タワー (建物概念図)



(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) 1,404.64m <sup>2</sup> (建物) 12,479.45m <sup>2</sup> (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:	10,300百万円 (平成26年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,697.78m <sup>2</sup> (平成26年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成26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:	31,400百万円 (平成26年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	13,741.76㎡ (平成26年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成26年3月31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 <sup>2</sup> (建物) 140,667.09m <sup>2</sup> (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:	8,960百万円 (平成26年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	3,963.61m <sup>2</sup> (39階・40階部分)
稼働率:	100.0% (平成26年3月31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。

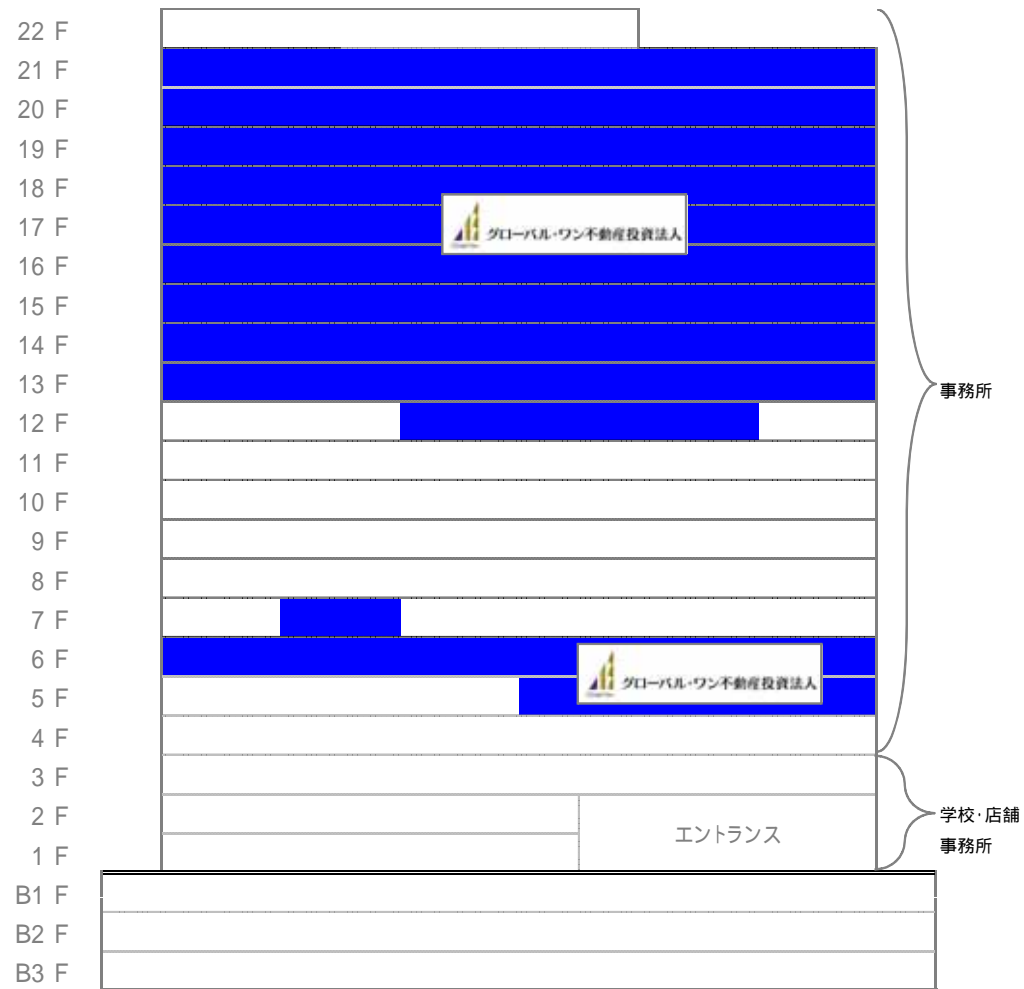
# アルカセントラル




## 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56.1%)
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(百万円未満切捨)	
取得日:	平成26年3月28日
取得価額:	15,031百万円
取得時の鑑定評価額:	16,600百万円(平成26年2月20日時点)
期末鑑定評価額:	16,600百万円(平成26年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	15,298.70㎡(平成26年3月31日時点)
稼働率:	95.9%(平成26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)

# 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。

# 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 <sup>2</sup> (建物) 78,897.42m <sup>2</sup> (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3月31日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32m <sup>2</sup> (平成26年3月31日時点)
稼働率:	82.2% (平成26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:	6,350百万円 (平成26年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成26年3月31日時点)
稼働率:	98.0% (平成26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18階建
建築時期:	平成5年3月
取得日:	以下、本投資法人持分(共有持分33%)について記載(百万円未満切捨) 平成15年9月26日
取得価額:	5,561百万円
取得時の鑑定評価額:	5,610百万円 (平成15年3月31日時点)
期末鑑定評価額:	6,300百万円 (平成26年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	6,130.61㎡ (平成26年3月31日時点)
稼働率:	88.4% (平成26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26年10月9日に共有持分33%を譲渡予定

# 資産運用会社の概要(その1)

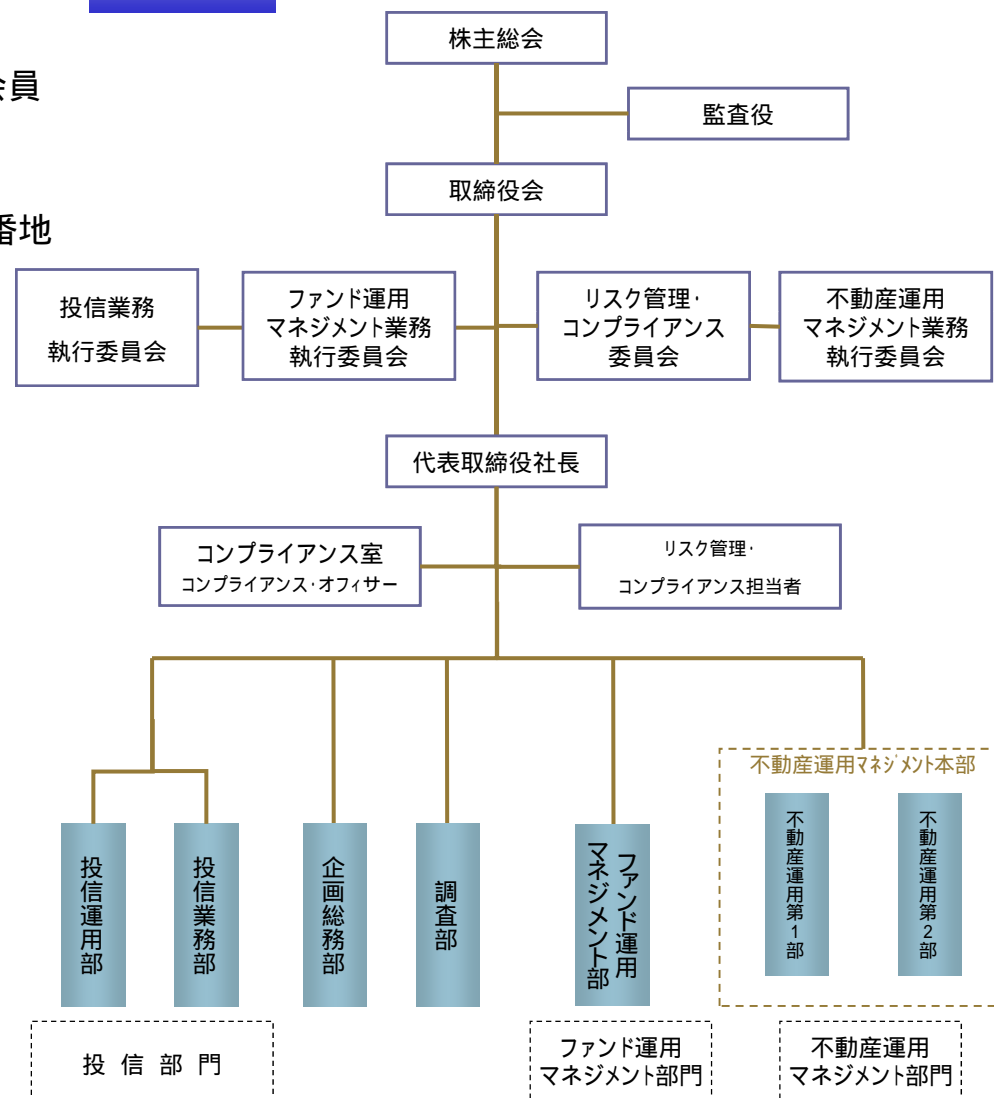
## グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

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

### 組織図



### 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



## 資産運用会社の概要(その2)

### ■ 株主構成(平成26年3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 ・常務執行役員不動産運用マネジメント本部長 ・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		16,000
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)			16,000
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	日本興亜損害保険株式会社		304 株	3.8%				1,000
12	株式会社八十二銀行		304 株	3.8%				0
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%				0
16	株式会社千葉銀行		304 株	3.8%				0
17	株式会社百五銀行		304 株	3.8%				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%				0
22	株式会社伊予銀行		160 株	2.0%				2,000
	合計		8,000 株	100.0%		3名		40,500

(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

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