



Global One

グローバル・ワン不動産投資法人

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

グローバル・ワン不動産投資法人(8958) 第14期(平成22年9月期)決算説明資料

平成22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

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



目次

セクション1	:	第14期(平成22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14期(平成22年9月期)運用実績とトピックス	14
		ポートフォリオ戦略	26
セクション3	:	財務戦略、第15期(平成23年3月期)決算予想	
		財務運営の軌跡	28
		第15期(平成23年3月期)決算予想	32
セクション4	:	ご参考資料	34





セクション1

第14期(平成22年9月期)決算内容

決算ハイライト(その1)

		第12期 (H21.9)	第13期 (H22.3)	第14期 (H22.9)	前期比	
資産・負債・資本						
期末総資産額	百万円	136,261	136,879	149,671	12,791	+9.3%
期末負債額 (うち有利子負債額)	百万円 百万円	59,245 (50,700)	59,830 (50,700)	73,274 (65,700)	13,443 (15,000)	+22.5% (+29.6%)
期末純資産額	百万円	77,016	77,049	76,396	△652	△0.8%
発行済投資口数	口	96,900	96,900	96,900	—	—
1口当たり純資産額	円	794,801	795,140	788,407	△6,733	△0.8%
損益						
営業収益	百万円	4,814	4,826	4,220	△606	△12.6%
営業利益	百万円	2,323	2,352	1,724	△628	△26.7%
経常利益	百万円	1,991	2,023	1,371	△652	△32.2%
当期純利益	百万円	1,989	2,022	1,370	△652	△32.3%
分配金						
分配金総額	百万円	1,989	2,022	1,370	△652	△32.3%
1口当たり分配金	円	20,536	20,875	14,142	△6,733	△32.3%
運用日数	日	183	182	183	+1	+0.5%
物件数	物件	7	7	7	—	—

■ 主なトピックス

▶ 第12期

物件の売買及び資金調達なし

▶ 第13期

H22.3 1年内返済予定の長期借入金のリファイナンス
(11,500百万円)

▶ 第14期

H22.4~ 大手町ファーストスクエアにおける大口テナント退去を
主要因とした減収

H22.9 第3回、第4回投資法人債
発行(合計15,000百万円)

■ 有利子負債65,700百万円の内訳

長期借入金	15,700百万円
1年内償還予定の 投資法人債	25,000百万円
投資法人債	25,000百万円

決算ハイライト(その2)

第14期(平成22年9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	4,220	4,138	81 (+ 2.0 %)
営業利益	百万円	1,724	1,677	46 (+ 2.8 %)
経常利益	百万円	1,371	1,317	54 (+ 4.1 %)
当期純利益	百万円	1,370	1,315	54 (+ 4.2 %)
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	14,141	13,500	641 (+ 4.7 %)
1口当たり分配金	円	14,142	13,500	642 (+ 4.8 %)

■ 主な増減要因

<営業収益>

賃料・共益費(予想比+70百万円)

<営業費用>

①賃貸営業費(同+116百万円)

②修繕費(同△41百万円)

■ 1口当たり分配金

当期純利益の増加に伴い、当初予想比642円(+4.8%)増加

(注1) 平成22年5月20日(第13期決算発表)時点の予想です。

(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13期)① (平成22年3月31日)		当期(第14期)② (平成22年9月30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	1,271,134		16,173,662		14,902,527	
4 信託現金及び信託預金(注3)	10,140,334		8,363,167		△ 1,777,167	
5 営業未収入金	119,912		116,697		△ 3,214	
6 前払費用	45,518		105,951		60,432	
7 繰延税金資産	1,339		668		△ 671	
8 未収還付法人税等	—		86		86	
9 預け金	—		114,318		114,318	
10 未収収益	—		236		236	
11 立替金	109		204		95	
12 流動資産合計	11,578,349	8.4	24,874,992	16.6	13,296,643	114.8
13 固定資産						
14 有形固定資産						
15 信託建物	42,625,480		42,090,828		△ 534,651	
16 信託構築物	230,677		222,286		△ 8,390	
17 信託機械及び装置	393,742		371,328		△ 22,414	
18 信託工具、器具及び備品	68,982		64,530		△ 4,452	
19 信託土地	81,758,724		81,758,724		—	
20 有形固定資産合計	125,077,607	91.3	124,507,699	83.1	△ 569,908	△ 0.5
21 無形固定資産						
22 信託借地権	118,358		118,358		—	
23 信託その他無形固定資産	5,953		5,620		△ 333	
24 その他	2,733		2,421		△ 312	
25 無形固定資産合計	127,045	0.0	126,399	0.0	△ 646	△ 0.5
26 投資その他の資産						
27 長期前払費用	86,645		71,610		△ 15,035	
28 長期前払消費税等	162		133		△ 29	
29 差入保証金	10,000		10,000		—	
30 投資その他の資産合計	96,808	0.0	81,743	0.0	△ 15,064	△ 15.6
31 固定資産合計	125,301,462	91.5	124,715,842	83.3	△ 585,619	△ 0.5
32 繰延資産						
33 投資法人債発行費	—		80,487		80,487	
34 繰延資産合計	—	—	80,487	0.0	80,487	—
35 資産合計	136,879,811	100.0	149,671,323	100.0	12,791,512	9.3

(2)負債・純資産の部

(単位:千円)

	前期(第13期)① (平成22年3月31日)		当期(第14期)② (平成22年9月30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	819,011		257,829		△ 561,182	
4 1年内償還予定の投資法人債(注4)	25,000,000		25,000,000		—	
5 未払費用(注5)	303,029		268,574		△ 34,455	
6 未払法人税等	364		—		△ 364	
7 未払消費税等	19,757		38,620		18,862	
8 前受金	497,801		469,537		△ 28,263	
9 預り金	850		1,063		212	
10 未払分配金	11,020		11,478		458	
11 流動負債合計	26,651,835	19.4	26,047,103	17.4	△ 604,731	△ 2.3
12 固定負債						
13 投資法人債(注6)	10,000,000		25,000,000		15,000,000	
14 長期借入金	15,700,000		15,700,000		—	
15 信託預り敷金及び保証金	7,478,846		6,527,524		△ 951,322	
16 固定負債合計	33,178,846	24.2	47,227,524	31.5	14,048,677	42.3
17 負債合計	59,830,682	43.7	73,274,628	48.9	13,443,946	22.5
18 純資産の部						
19 投資主資本						
20 出資総額	75,026,315		75,026,315		—	
21 剰余金						
22 当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,022,813		1,370,379		△ 652,433	
23 剰余金合計	2,022,813		1,370,379		△ 652,433	
24 投資主資本合計	77,049,128	56.2	76,396,694	51.0	△ 652,433	△ 0.8
25 純資産合計	77,049,128	56.2	76,396,694	51.0	△ 652,433	△ 0.8
26 負債純資産合計	136,879,811	100.0	149,671,323	100.0	12,791,512	9.3

(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1位未満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13期): 5,838,202千円 当期(第14期): 4,911,431千円

(注4)うち第1回債25,000,000千円

(注5)未払費用のうち、投資法人債未払利息:前期(第13期)186,211千円、当期(第14期)186,859千円

(注6)うち第2回債10,000,000千円、第3回債10,000,000千円、第4回債5,000,000千円

決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第13期)① (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)		当期(第14期)② (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)		増減 ②-①	
	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	4,826,769	100.0	4,220,087	100.0	△ 606,681	△ 12.6
2 賃貸事業収入	4,811,506		4,204,134		△ 607,372	
3 その他賃貸事業収入	15,263		15,953		690	
4 営業費用	2,473,934	51.2	2,495,600	59.1	21,665	0.9
5 賃貸事業費用(注3)	2,056,139		2,119,794		63,655	
6 資産運用報酬	310,907		277,510		△ 33,396	
7 役員報酬	10,638		10,638		—	
8 資産保管手数料	17,858		18,021		163	
9 一般事務委託手数料	40,138		38,560		△ 1,578	
10 会計監査人報酬	10,500		10,000		△ 500	
11 その他営業費用	27,752		21,074		△ 6,677	
12 営業利益	2,352,834	48.7	1,724,487	40.8	△ 628,347	△ 26.7
13 営業外収益	7,029	0.1	4,293	0.1	△ 2,735	△ 38.9
14 受取利息	6,883		3,797		△ 3,085	
15 未払分配金除斥益	141		431		289	
16 その他	5		64		59	
17 営業外費用	336,080	6.9	357,151	8.4	21,070	6.3
18 支払利息	108,329		128,464		20,135	
19 投資法人債利息	210,367		211,147		780	
20 投資法人債発行費償却	—		1,761		1,761	
21 融資手数料	1,964		1,967		2	
22 その他	15,419		13,809		△ 1,609	
23 経常利益	2,023,784	41.9	1,371,629	32.5	△ 652,154	△ 32.2
24 税引前当期純利益	2,023,784	41.9	1,371,629	32.5	△ 652,154	△ 32.2
25 法人税、住民税及び事業税	1,705		605		△ 1,100	
26 法人税等調整額	△ 699		671		1,370	
27 法人税等合計	1,005	0.0	1,276	0.0	270	26.9
28 当期純利益	2,022,778	41.9	1,370,353	32.4	△ 652,424	△ 32.3
29 前期繰越利益	35		25		△ 9	
30 当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,022,813		1,370,379		△ 652,433	

(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1位未満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13期):805,108千円、当期(第14期):721,292千円

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13期) (平成22年3月期)	当期(第14期) (平成22年9月期)
当期末処分利益 ①	2,022,813 千円	1,370,379 千円
分配金の額 ②	2,022,787 千円	1,370,359 千円
次期繰越利益 ③ = ① - ②	25 千円	19 千円
発行済投資口数 ④	96,900 口	96,900 口
投資口1口当たりの 分配金の額 ⑤ = ② / ④	20,875 円	14,142 円
実質運用日数 ⑥	182 日	183 日

分配金実績値

決算期		1口当たり分配金 (注1)	実績配当性向 (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 %
合計		309,113 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位未満を切り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13期)	当期(第14期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,023,784	1,371,629
減価償却費	805,108	721,292
その他	△ 69,511	△ 261,948
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,759,380	1,830,973
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	△ 121,746	△ 674,762
無形固定資産の取得による支出	△ 2,341	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	200,602	562,123
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 125,076	△ 1,488,895
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	125,076	1,488,895
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	△ 1,417,090	△ 562,123
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,340,575	△ 674,762
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	11,500,000	—
長期借入金返済による支出	△ 11,500,000	—
投資法人債の発行による収入	—	14,917,818
分配金の支払額	△ 1,989,360	△ 2,021,898
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,989,360	12,895,920
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 570,555	14,052,132
現金及び現金同等物の期首残高	6,143,821	5,573,266
現金及び現金同等物の期末残高	5,573,266	19,625,398

■ 投資活動によるキャッシュ・フロー
大手町ファーストスクエアのリニューアル
工事等

■ 財務活動によるキャッシュ・フロー
投資法人債の発行(15,000百万円)

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13期)	当期(第14期)	増減
現金及び預金	1,271,134	16,173,662	14,902,527
信託現金及び信託預金	10,140,334	8,363,167	△ 1,777,167
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)	△ 5,838,202	△ 4,911,431	926,771
現金及び現金同等物	5,573,266	19,625,398	14,052,132

(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10期 (注2)	第11期 (注2)	第12期 (注2)	第13期 (注2)	第14期 (注2)
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{(D+E) \div 2\}$	1.5	1.4	1.4	1.4	0.9
② (年換算)	%		(3.0)	(2.9)	(2.9)	(2.9)	(1.9)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F+G) \div 2\}$	2.6	2.6	2.5	2.6	1.7
④ (年換算)	%		(5.3)	(5.2)	(5.1)	(5.2)	(3.5)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	56.4	56.5	56.5	56.2	51.0
⑥ 期末総資産負債比率	%	$(H+I) \div E$	39.1	39.2	39.3	38.2	44.9
⑦ NOI(Net Operating Income)	百万円	$A+J$	3,813	3,639	3,580	3,575	2,821
⑧ FFO(Funds from Operation)	百万円	$C+J$	2,996	2,896	2,840	2,827	2,091
⑨ 1口当たりFFO	円	$\textcircled{8} \div K$	30,918	29,889	29,315	29,183	21,585

(注1) 参照数値

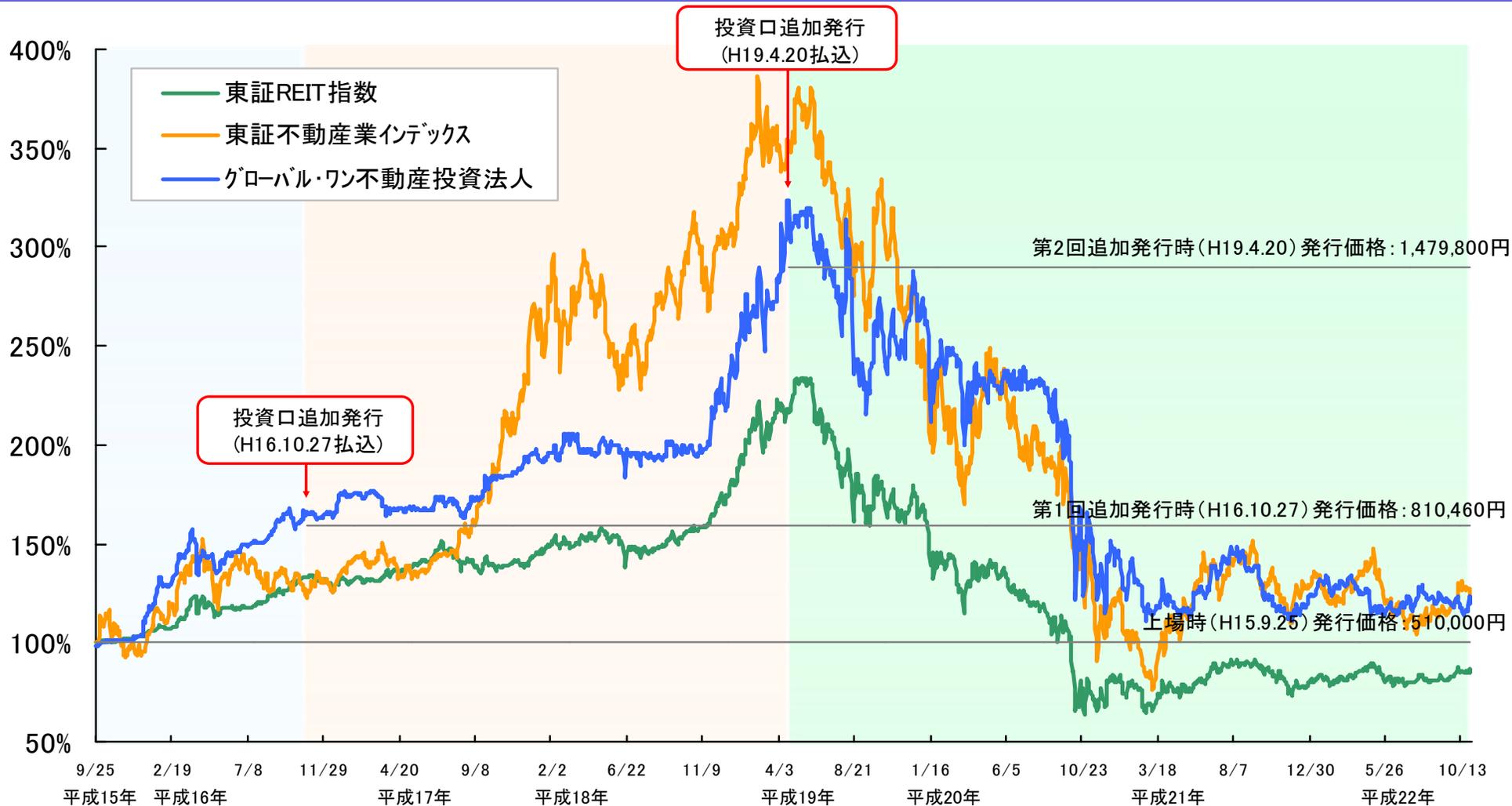
項目	期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
A 賃貸事業損益	百万円	2,947	2,769	2,729	2,770	2,100
B 経常利益	百万円	2,131	2,027	1,991	2,023	1,371
C 当期純利益	百万円	2,130	2,026	1,989	2,022	1,370
D 期首総資産	百万円	143,442	136,753	136,304	136,261	136,879
E 期末総資産	百万円	136,753	136,304	136,261	136,879	149,671
F 期首純資産	百万円	80,680	77,156	77,053	77,016	77,049
G 期末純資産	百万円	77,156	77,053	77,016	77,049	76,396
H 期末有利子負債	百万円	50,700	50,700	50,700	50,700	65,700
I 期末敷金有効活用分	百万円	2,855	2,855	2,855	1,638	1,638
J 減価償却費	百万円	865	869	850	805	721
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10期 (注2)	第11期 (注2)	第12期 (注2)	第13期 (注2)	第14期 (注2)
① 期末評価額	百万円	172,952	161,296	149,350	144,820	134,793
② 帳簿価額合計	百万円	126,833	126,100	125,308	125,201	124,631
③ (①-②)	百万円	46,118	35,195	24,041	19,618	10,161
④ 期末総資産	百万円	136,753	136,304	136,261	136,879	149,671
⑤ (③+④)	百万円	182,872	171,499	160,303	156,497	159,832
⑥ 期末有利子負債	百万円	50,700	50,700	50,700	50,700	65,700
⑦ 期末敷金有効活用分	百万円	2,855	2,855	2,855	1,638	1,638
⑧ LTV ((⑥+⑦)/⑤)	%	29.2	31.2	33.4	33.4	42.1

(注2) 数値は表示桁数未満を切捨てて記載しております。

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22年10月29日)



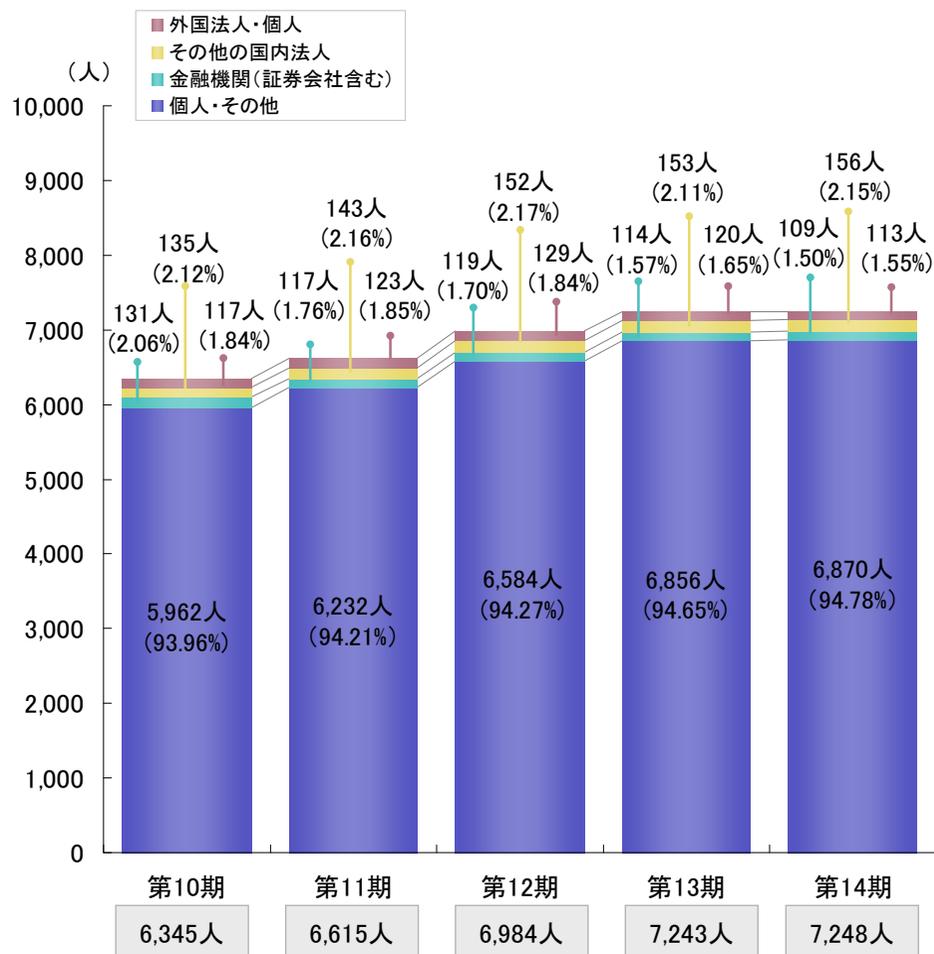
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 平成15年9月25日(上市日)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市時公募価格510,000円を100%として算出しております。

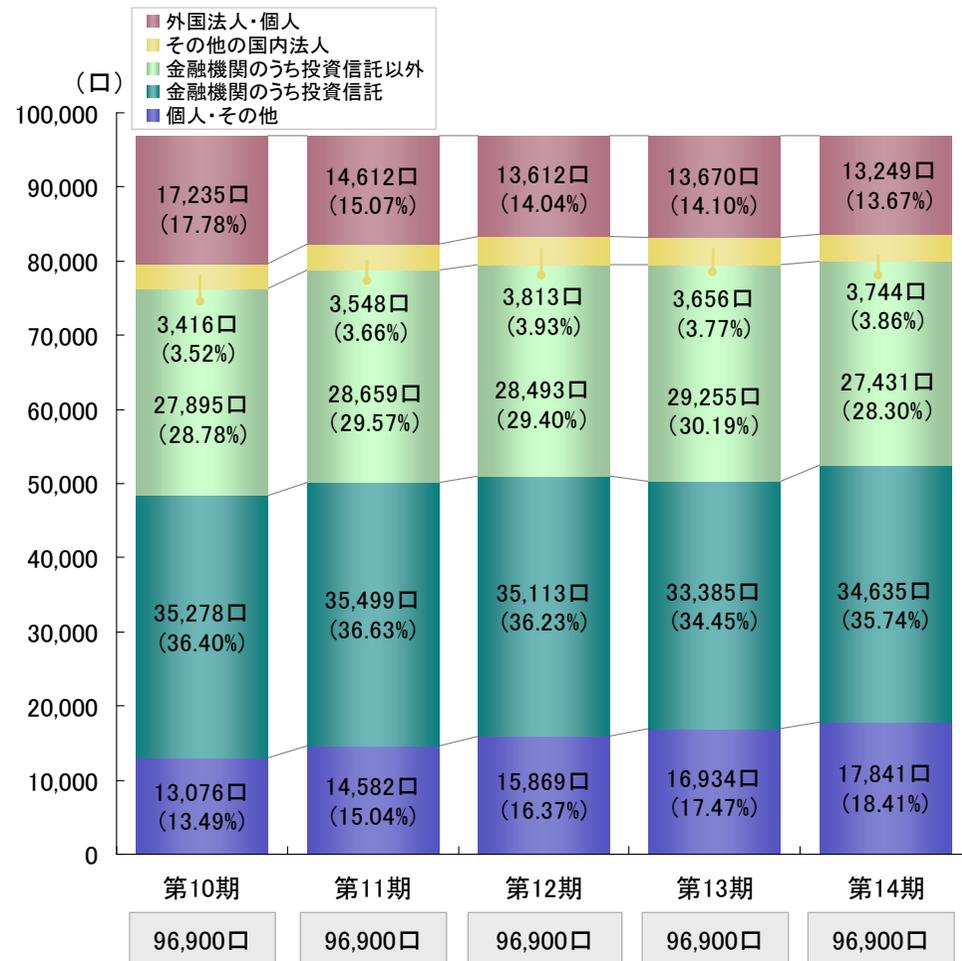
決算詳細 投資主の分布状況

所有者別投資主数



(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。

所有者別投資口数



決算詳細 上位投資主一覧(平成22年9月期末現在)

	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する 所有投資口数の割合(%) (注)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,901	12.28
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	10,845	11.19
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,896	7.11
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,687	6.90
5	株式会社もみじ銀行	2,706	2.79
6	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエイエール	2,000	2.06
7	株式会社三井住友銀行	1,778	1.83
8	株式会社八十二銀行	1,403	1.44
9	株式会社伊予銀行	1,380	1.42
10	ニッポンベスト	1,374	1.41
	合 計	46,970	48.47

(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・ワン不動産投資法人「GO」、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」、銀座ファーストビル「銀座」、TK南青山ビル「南青山」、スフィアタワー天王洲「天王洲」、明治安田生命さいたま新都心ビル「さいたま」、淀屋橋フレックスタワー「淀屋橋」、近鉄新名古屋ビル「名古屋」。

第14期(平成22年9月期)運用実績とトピックス

リーシング活動状況(大手町、南青山、銀座、さいたま)

4物件で、合計約7,700坪(予定を含む)の契約を実現

賃貸マーケット停滞期の契約であることに留意し、将来を踏まえた契約内容とすることを考慮

<大手町>

第14期中にテナント5社、約1,500坪の賃貸借開始

これにより、物件稼働率は約69%に回復

<南青山>

第14期中に一棟貸しテナント1社、約3,600坪の誘致を実現(契約開始は平成22年10月21日)

これにより、物件稼働率は引き続き100%を維持

<銀座>

第14期中にテナント1社、約700坪の誘致を実現(契約開始は平成22年10月16日)

その他、平成23年4月1日契約開始でテナント1社、約460坪の契約締結予定

これらにより、物件稼働率は約97%にまで回復見込み

<さいたま>

平成22年10月29日にテナント1社、約570坪の誘致を実現(契約開始は平成23年3月1日)

平成22年11月12日にテナント1社、約890坪の誘致を実現(契約開始は平成22年11月15日・平成23年2月1日)

これらにより、物件稼働率は約99%へ上昇見込み

賃料改定状況

第14期の改定実績は、全36件のうち、増額3件、減額22件で、平均増減率は△6.5%

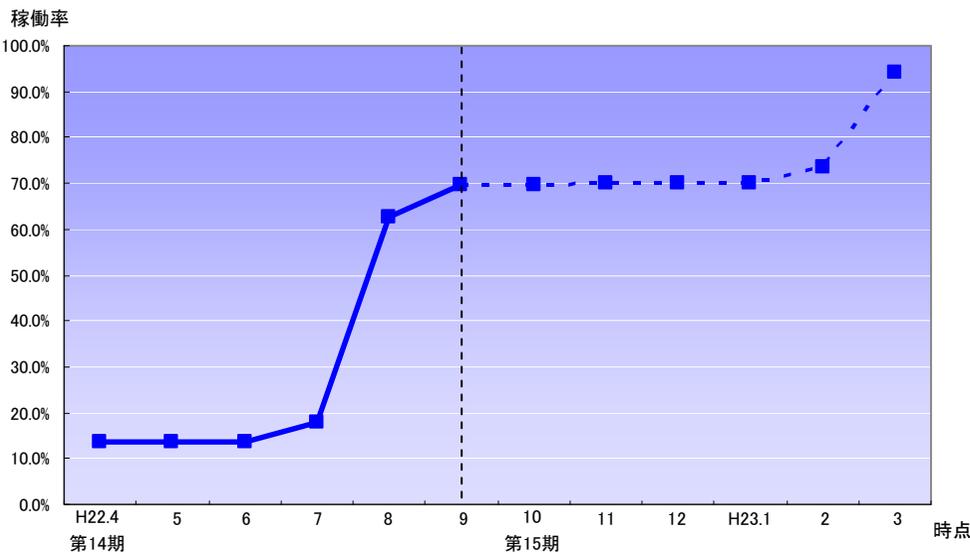
リーシング活動状況(その1) (「大手町ファーストスクエア」及び「TK南青山ビル」)

- ・大手町ファーストスクエアは、リニューアル工事の実施により商品性が高まり、優良テナントの誘致に成功
第14期中にテナント5社、約1,500坪の賃貸借が開始し、マルチテナント化を実現
- ・TK南青山ビルは、前テナントの解約日の翌日から新テナントへの一棟貸しの契約が開始し、引き続き100%稼働を維持

大手町ファーストスクエア

- 直近リーシング状況
 - ・平成22年10月末時点で商談中のテナントは7社
(募集面積約760坪のうち、約610坪については検討依頼書を受領し条件交渉中)

■ 稼働率推移イメージ(検討依頼書受領ベース)



TK南青山ビル

- ・平成22年10月21日より株式会社ワールドが賃貸借を開始
- ・稼働率の低下を回避し、リースアップが完了

■ 16階からの眺望



■ 外観 ■ 基準階オフィスフロア ■ ロビー・ショールーム



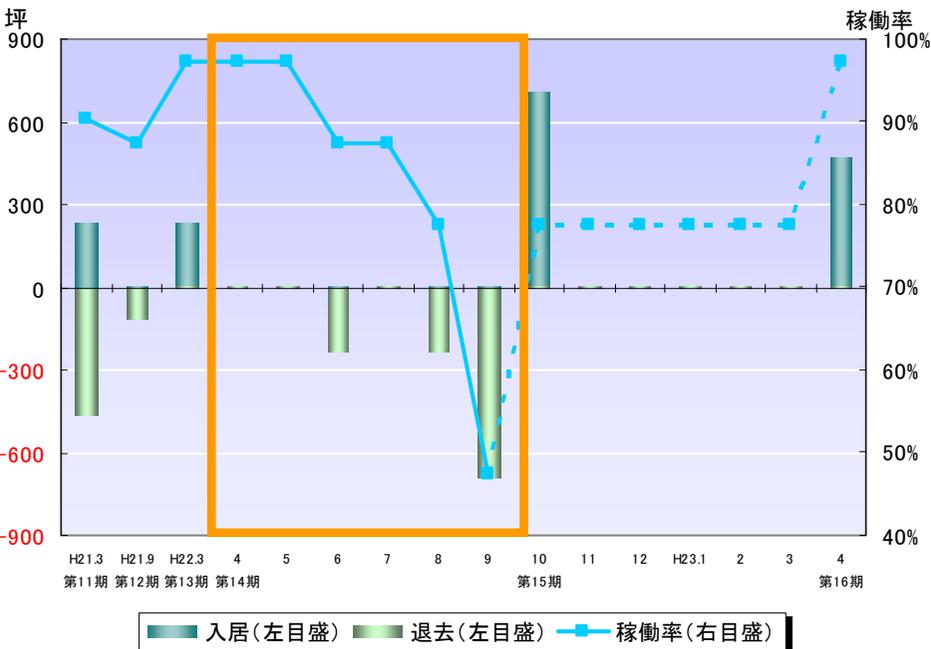
- ・新テナントである株式会社ワールドはアパレル業界最大手
- ・青山ブランドを高く評価する業種の誘致に成功

リーシング活動状況(その2) (「銀座ファーストビル」及び「明治安田生命さいたま新都心ビル」)

- ・銀座ファーストビルは、5フロアの解約が発生したものの、5フロア全てについてテナント誘致に成功
- ・明治安田生命さいたま新都心ビルは、第14期末稼働率が90%を下回るものの、第15期中に約99%へ上昇見込み

銀座ファーストビル

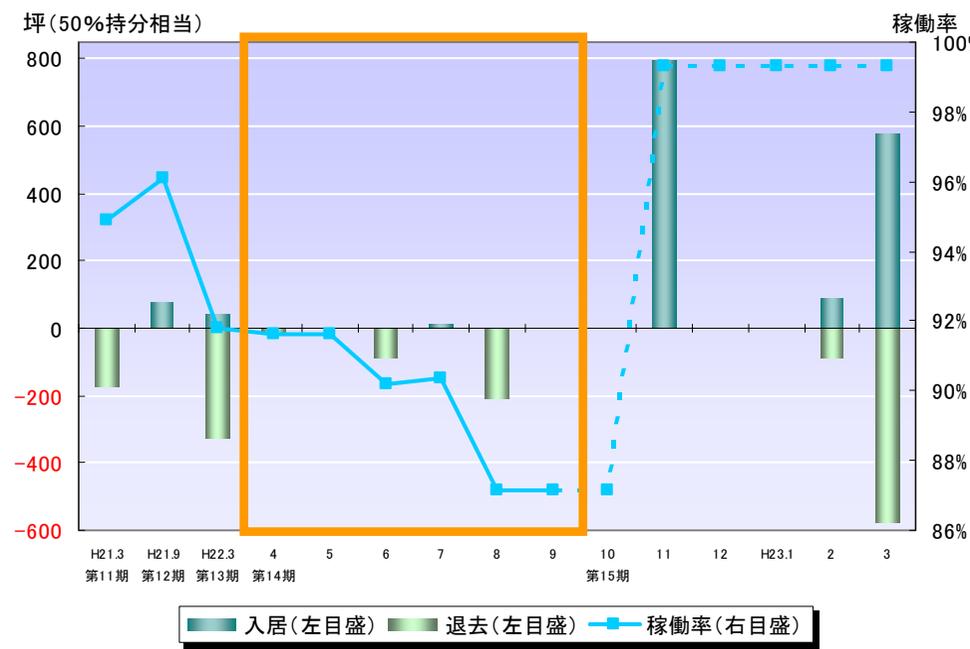
■ 入退去面積と稼働率



※第15期見込は平成22年10月末時点

明治安田生命さいたま新都心ビル

■ 入退去面積と稼働率



※第15期見込は平成22年10月末時点

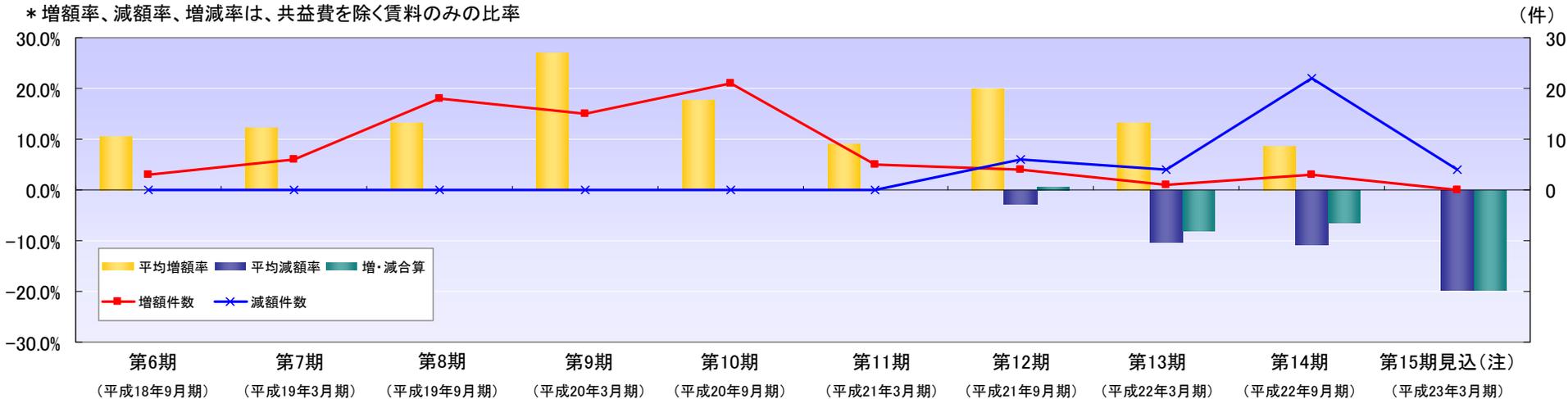
- ・解約が発生した5フロアのうち3フロア(7~9階)は銀座ブランドを高く評価する業種の誘致に成功
- ・2フロア(5・6階)についても契約締結予定であり、解約5フロア全ての埋め戻しに成功

- ・第14期末稼働率は87.2%(空室約840坪※1フロア目安200坪(50%持分))
- ・第15期は2件、約670坪の退去予定があるが、好立地・高スペックの当ビルでのまとまった空室の存在が逆に強みとなり、2件の大口テナント誘致に成功。物件稼働率は約99%へ上昇見込み

賃料改定状況

- 第14期の改定実績は、全36件のうち、増額3件(増額率8.6%)、減額22件(減額率△10.8%)で、平均増減率は△6.5%
- 第15期は、引き続き減額改定基調を想定
- 契約更改のスタンスは、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

* 増額率、減額率、増減率は、共益費を除く賃料のみの比率



	第6期 (平成18年9月期)	第7期 (平成19年3月期)	第8期 (平成19年9月期)	第9期 (平成20年3月期)	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期見込(注) (平成23年3月期)
契約更改対象面積(㎡)	15,371	7,973	41,688	8,808	11,696	6,473	35,775	5,702	20,005	14,606
件数	15	13	34	19	27	13	25	12	36	18
賃料増額面積(㎡)	3,452	3,191	32,063	6,977	8,810	1,492	5,899	337	4,248	0
平均増額率	10.4%	12.3%	13.2%	27.1%	17.7%	9.0%	20.1%	13.2%	8.6%	0.0%
増額件数	3	6	18	15	21	5	4	1	3	0
賃料減額面積(㎡)	—	—	—	—	—	—	16,148	2,475	12,318	2,242
平均減額率	—	—	—	—	—	—	△ 2.7%	△ 10.2%	△ 10.8%	△ 19.8%
減額件数	—	—	—	—	—	—	6	4	22	4
増・減合算	10.4%	12.3%	13.2%	27.1%	17.7%	9.0%	0.4%	△ 8.0%	△ 6.5%	△ 19.8%

(注) 第15期見込は平成22年10月末確定分



- ・コンプライアンス対応として、行政機関へのエネルギー使用等にかかる各種届出を着実に実施
- ・CO2削減に向けた物件運営を引き続き推進中

コンプライアンス対応としての届出実施

- ・第14期に導入したエネルギーデータ管理ツールを最大限に活用
- ・共有物件での共有者間連携の強化

時期	届出先	根拠	届出書類名	該当物件
H22.7	経済産業省	省エネ法	使用状況届出書	全7物件
H22.7	埼玉県	県条例	地球温暖化対策計画・実施状況報告書	さいたま
H22.8	さいたま市	市条例	環境負荷低減計画書	さいたま
H22.9	東京都	都条例	基準排出量決定申請書	大手町・南青山・天王洲
H22.11予定	経済産業省等	省エネ法	定期報告書(注) 中長期計画書	全7物件
H22.11予定	東京都	都条例	地球温暖化対策計画書	大手町・南青山・天王洲

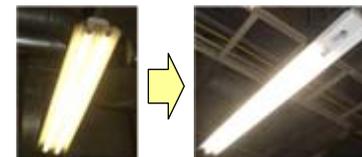
(注)省エネ法に基づく定期報告書は、温対法に基づくエネルギー起源CO2についての報告を兼ねます。

CO2削減に向けた設備改修・運用面での対応

第14期、天王洲(平成22年度重点対応ビル)における対応例

◆駐車場照明器具の省エネ型更新

＜エネルギー削減＞17.6t-CO2/年
 ＜コスト削減＞473千円/年



◆空調機インバータ設置

＜エネルギー削減＞23.7t-CO2/年
 ＜コスト削減＞683千円/年



※数値は想定値

【東京都環境確保条例にかかる総量削減義務に該当する3物件と基準排出量について】(ご参考)

物件名	竣工年月	取得年月	共有者	基準排出量(単位:t-CO2/年)(注1)			削減義務(注4)
				基準年度(注2)	平均排出量(全体値)(注2)	平均排出量(GO持分值)(注3)	
大手町	(W棟)H4.2 (E棟)H10.2	H15.12	有	H17-19	28,302	1,295	△6.0%(注5)
南青山	H15.5	H17.10	無	H17-19	3,059	同左	△8.0%
天王洲	H5.4	H15.9	有	H14-16	5,248	3,516	△6.0%(注5)

(注1)基準排出量は、削減義務量算定のベースとなる排出量
 燃料・熱・電気使用の排出量をCO2換算

(注2)H14～19年度で、連続する3ヶ年度の平均排出量が最大となる組合せを
 選定(排出量は都登録検証機関検証済)
 基準排出量として都へ申請書提出済

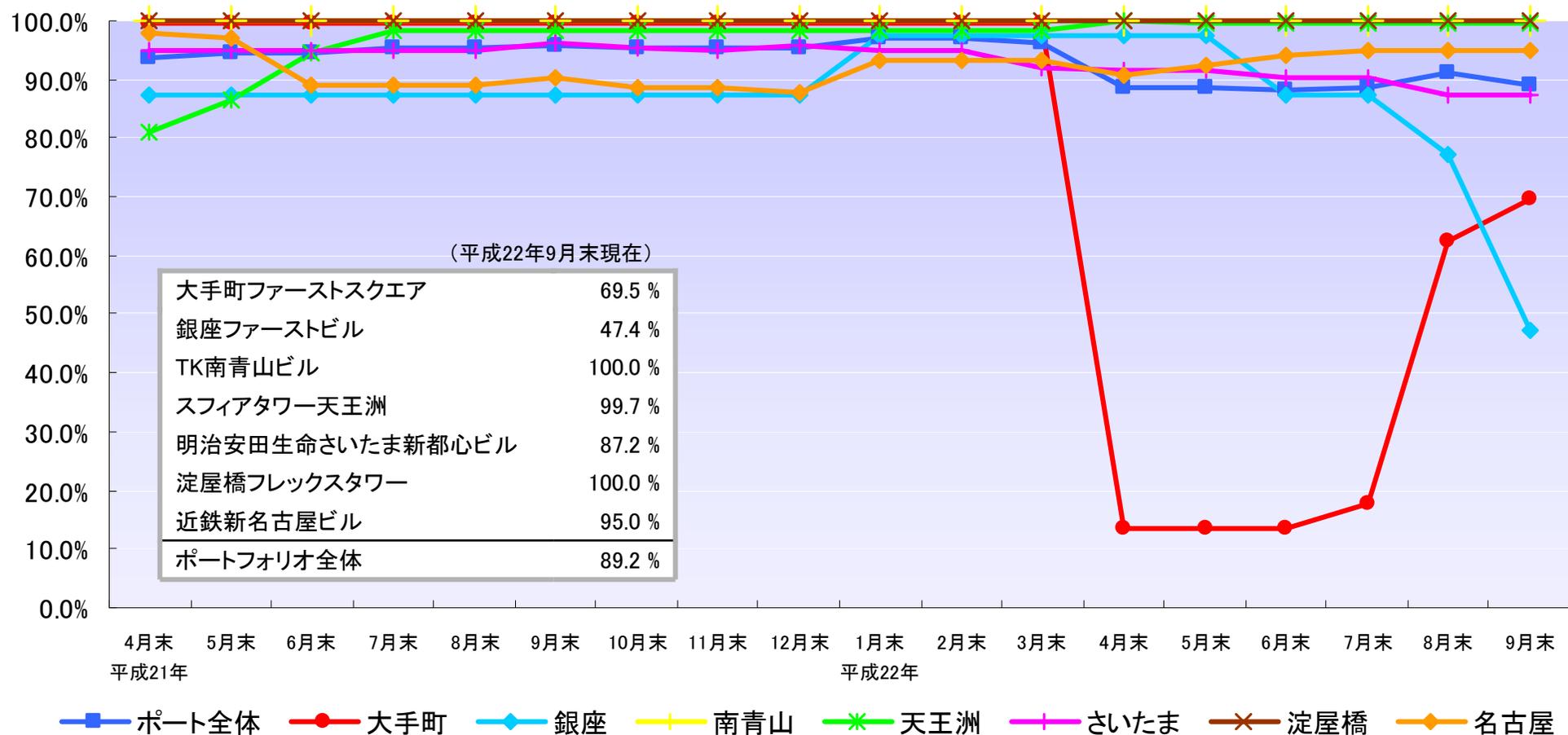
(注3)以下の計算による参考値
 大手町:(区分所有専有部の平均排出量)
 + (全体共有・共用部の平均排出量×持分割合)
 天王洲:平均排出量(全体値)×持分割合

(注4)第1削減期間(H22～26年度分)に適用

(注5)「地域冷暖房から供給されるエネルギー割合が全エネルギー使用量
 占率20%以上」に該当

※銀座は中小規模事業所に該当

ポートフォリオ稼働率



ポートフォリオ全体(7物件)稼働率 : 89.2% (平成22年9月末現在)

(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11期末評価額 (百万円) (注1)	第12期末評価額 (百万円) (注1)	第13期末評価額 (百万円) (注1)	第14期末評価額 (百万円) (注1)	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	※ 31,200	※ 26,700	※ 25,600	25,600	3.9	3.4	3.9
銀座ファーストビル	12,282	12,500	15,000	13,600	12,500	10,800	4.5	4.3	4.7
TK南青山ビル	35,000	35,040	37,320	36,270	36,260	29,030	4.2	3.9	4.5
スフィアタワー天王洲(注4)	12,114	12,596	※ 19,296	※ 18,090	※ 17,755	17,688	4.7	4.5	4.9
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	25,770	25,200	23,615	23,375	5.7	5.4	6.1
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	8,310	7,990	7,990	7,300	4.9	4.7	5.1
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	※ 24,400	※ 21,500	※ 21,100	21,000	5.1	4.8	5.3
ポートフォリオ全体	130,277	131,396	161,296	149,350	144,820	134,793	4.7	4.4	4.9

物件名	第14期末 評価額 (百万円) ①	第14期末 帳簿価額 (百万円) ②	差額 (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	25,600	23,817	1,782	7.4
銀座ファーストビル	10,800	12,155	△1,355	△11.1
TK南青山ビル	29,030	34,344	△5,314	△15.4
スフィアタワー天王洲(注4)	17,688	10,736	6,951	64.7
明治安田生命さいたま新都心ビル	23,375	21,140	2,234	10.5
淀屋橋フレックスタワー	7,300	7,567	△267	△3.5
近鉄新名古屋ビル	21,000	14,869	6,130	41.2
ポートフォリオ全体	134,793	124,631	10,161	8.1
1口当たり差額(千円)			104千円	

(注1) 各不動産の取得時鑑定評価額及び各期末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： 財団法人日本不動産研究所

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

なお、※印は不動産鑑定評価機関が算定した調査価額であり、正式な不動産鑑定評価額ではありません。

(注2) 各利回り、割引率は、第14期末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14期末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位を四捨五入して記載しております。

(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) 数値は表示桁数未満を切捨てて記載しております。

物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第14期(平成22年9月期))

		大手町	銀座	南青山	天王洲	さいたま	淀屋橋	名古屋	7物件合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	94	372	969	785	896	304	798	4,220
賃貸事業収入	百万円	(注1)	358	969	783	895	304	798	4,204
その他賃貸事業収入	百万円		13	—	2	0	—	0	15
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	264	177	383	349	506	130	306	2,119
外部委託費	百万円	(注1)	37	149	60	97	16	77	519
水道光熱費	百万円		35	56	130	72	21	55	392
公租公課	百万円		42	72	62	64	21	57	405
保険料	百万円		0	0	1	1	0	1	7
修繕費	百万円		4	14	12	9	1	7	57
減価償却費	百万円		56	88	80	260	67	101	720
その他賃貸事業費用	百万円		0	1	3	0	1	7	15
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	百万円	△ 170	194	586	435	389	173	491	2,100
D. NOI (C+減価償却費)	百万円	△ 104	251	674	516	650	240	592	2,821
E. 取得価額	百万円	23,495	12,282	35,000	(注2) 12,114	22,700	7,834	16,852	130,277
F. NOI利回り (D×2÷E)	%	△ 0.89	4.08	3.85	8.52	5.72	6.14	7.03	4.33

(注1) 大手町ファーストスクエアは、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、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) 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22年9月30日現在)

	テナントの名称	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	株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメント(注2)	卸売業、小売業	TK南青山ビル	12,243.57	14.4
2	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	9.8
3	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	6,046.09	7.1
4	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	4.6
5	新和海運株式会社	運輸業、郵便業	大手町ファーストスクエア	3,652.06	4.3
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	3,159.58	3.7
7	株式会社ベルシステム24	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル、 近鉄新名古屋ビル	2,886.81	3.4
8	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	1,991.89	2.3
9	(注3)	(注3)	明治安田生命さいたま新都心ビル	1,904.71	2.2
10	富士ゼロックス埼玉株式会社	卸売業、小売業	明治安田生命さいたま新都心ビル	1,880.45	2.2

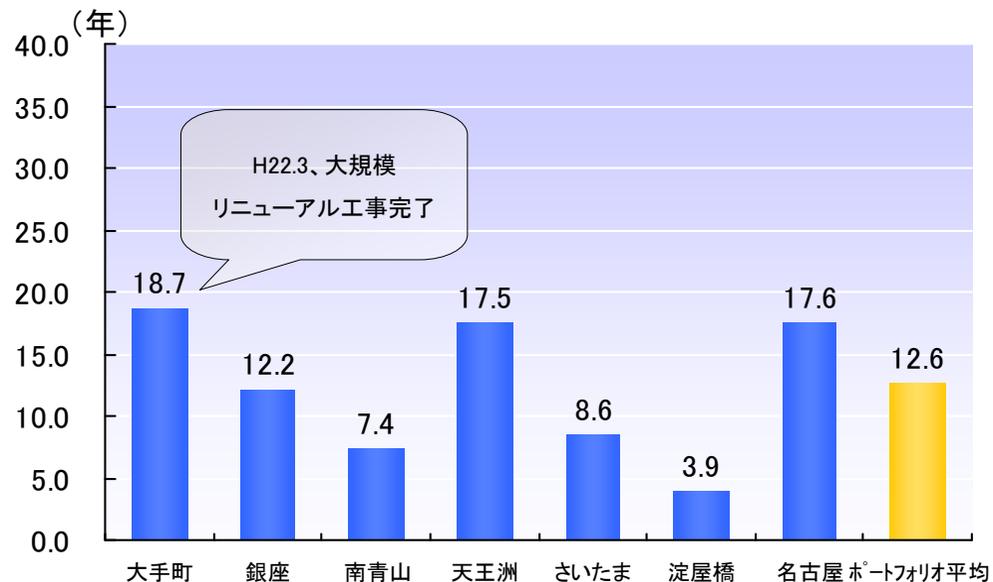
(注1) 総賃貸面積に占める賃貸面積の割合は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注2) 株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメントとの賃貸借契約は、平成22年10月20日付で解約となっております。

(注3) 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。また、当該テナントとの賃貸借契約は、平成23年2月28日付で解約となる予定です。

ポートフォリオの特徴(その1)

築年数



(注1) 平成22年9月末時点における経過築年数で作成しております。

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

ポートフォリオ平均の築年数

約12.6年

(平成22年9月末時点)

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



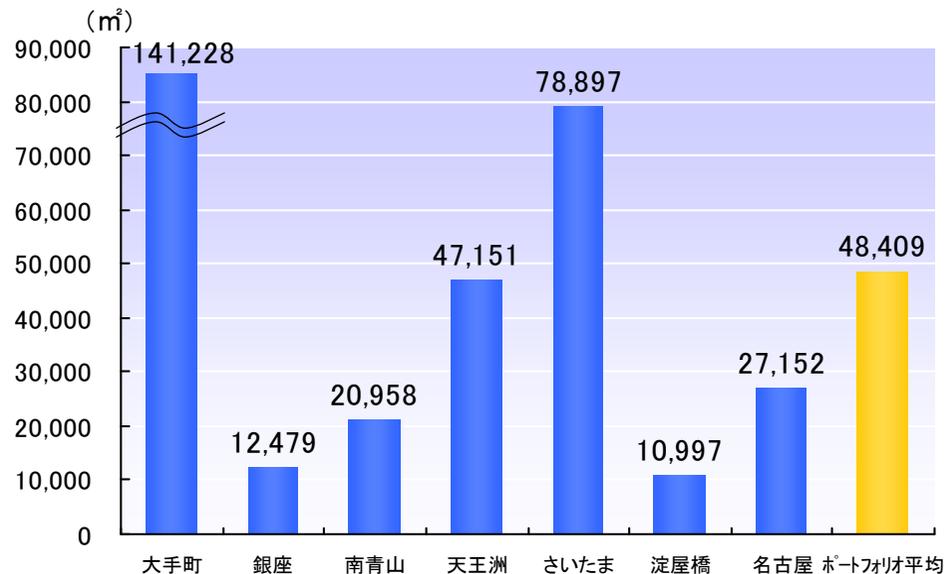
(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告によります。

ポートフォリオ全体のPML値

2.0%

ポर्टフォリオの特徴(その2)

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おります。

1物件当たり平均延床面積

48,409m²

(平成22年9月末時点)

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おります。

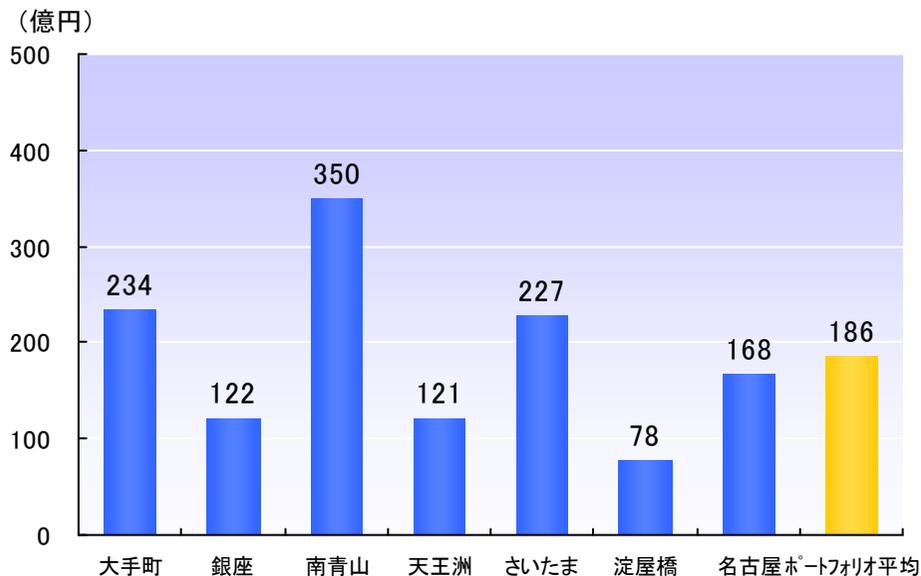
1物件当たり平均総賃貸可能面積

13,635m²

(平成22年9月末時点)

ポートフォリオの特徴(その3)

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。

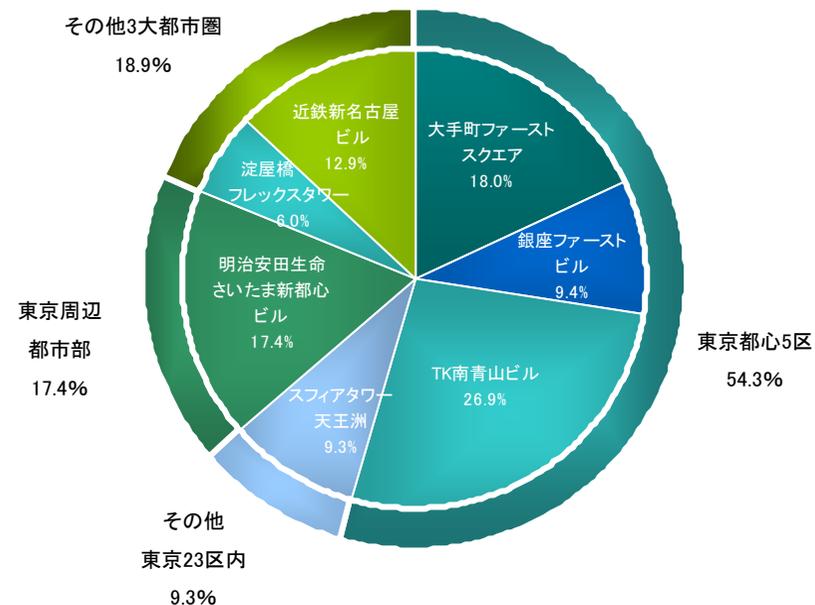
(注2) 表示桁数未满是切捨てております。

1物件当たり平均取得価額

18,611百万円

(平成22年9月末時点)

取得価額の総額と投資比率



(注) 「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位を四捨五入しております。「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。

取得価額の総額

**7物件
1,302億円**

(平成22年9月末時点)

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

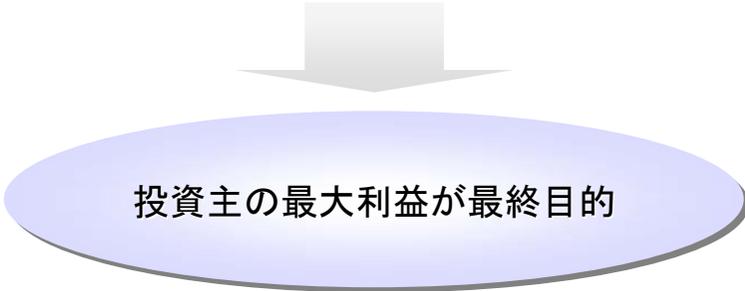
- ▶ 長期的資産価値の維持 : 『近』『新』『大』を重視し、マーケットにおける優位性をもった中長期的に競争力の高い優良不動産関連資産に慎重に投資を行います。
- ▶ 安定賃料収入の確保 : キャッシュ・フローの安定度及び確実性の高い不動産関連資産を優先的に検討します。

■ 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15期(平成23年3月期)決算予想

財務運営の軌跡

- ・ 現状、有利子負債は、全額長期かつ固定金利
- ・ レバレッジは、低位安定的な水準をキープ



- 東京証券取引所上場
- スフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビル取得
- 長期借入180億円
- 大手町ファーストスクエア取得
- 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

- 近鉄大森ビル譲渡
- 投資口の追加発行
- 長期借入金26億円返済
- 短期借入金225億円返済(完済)
- 銀座ファーストビル取得
- 長期借入115億円

- TK南青山ビル取得
- 投資法人債350億円発行

- 投資口の追加発行
- 明治安田生命さいたま新都心ビル取得
- 長期借入金63億円返済

- スフィアタワー天王洲一部譲渡
- 長期借入金約62億円返済
- 淀屋橋フレックスタワー取得
- 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

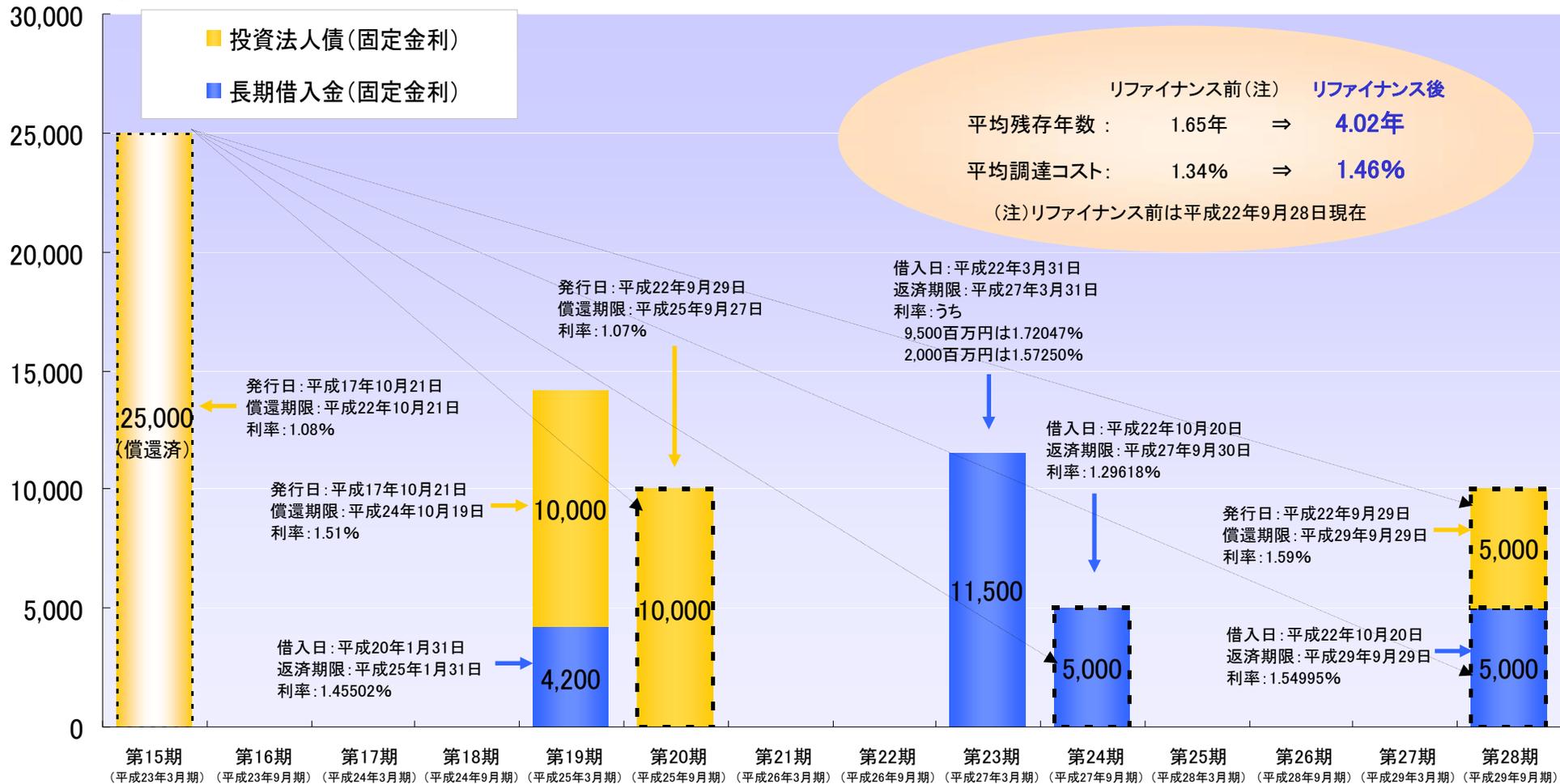
- 長期借入金115億円借換

- 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

有利子負債の返済期限の分散状況(平成22年10月21日現在)

- ・ 第1回投資法人債(250億円)のリファイナンスを実施(平成22年10月21日)
- ・ 返済期限の分散、残存年数の長期化に成功

(百万円)



	リファイナンス前(注)	⇒	リファイナンス後
平均残存年数:	1.65年		4.02年
平均調達コスト:	1.34%		1.46%

(注)リファイナンス前は平成22年9月28日現在

<返済期限>

投資法人債の状況(平成22年10月21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) : A3
	格付け見通し : ネガティブ
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) 既発行の無担保投資法人債に対する格付け

借入金の状況(平成22年10月21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	返済方法	担保保証 (注2)
長期借入金	株式会社三菱東京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	期限一括	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,100					
	小計	4,200					
	株式会社三菱東京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	期限一括	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000					
	日本興亜損害保険株式会社	1,000					
	株式会社常陽銀行	1,000					
	株式会社伊予銀行	1,000		1.57250 固定金利 (注3)			
	株式会社南都銀行	500					
	農林中央金庫	2,000					
	小計	11,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500	平成22年 10月20日	1.29618 固定金利	平成27年 9月30日	期限一括	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500					
	株式会社福岡銀行	1,000					
	株式会社伊予銀行	500					
オリックス信託銀行株式会社	500						
小計	5,000						
株式会社日本政策投資銀行	5,000	平成22年 10月20日	1.54995 固定金利	平成29年 9月29日	期限一括	無担保 無保証	
合計	25,700						

金融機関シェア

借入先	残高 (百万円)	シェア
株式会社三菱東京UFJ銀行	6,600	25.7%
三菱UFJ信託銀行株式会社	6,600	25.7%
株式会社日本政策投資銀行	5,000	19.5%
農林中央金庫	2,000	7.8%
株式会社伊予銀行	1,500	5.8%
日本興亜損害保険株式会社	1,000	3.9%
株式会社常陽銀行	1,000	3.9%
株式会社福岡銀行	1,000	3.9%
株式会社南都銀行	500	1.9%
オリックス信託銀行株式会社	500	1.9%
合計	25,700	100.0%

- J-REITの長期資産(不動産)を支える負債として、借入は基本的に長期借入
- 金利環境にもよるが、金利上昇リスクを回避すべく、基本的に固定金利借入
- 平成22年10月20日、第1回投資法人債(250億円)の償還資金の一部として、長期借入(100億円)を実施
- 借入先の多様化を実現
- 平成20年9月末時点で全借入金無担保化

(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位を四捨五入しています。

(注2) 一定の事由に該当した場合、本投資法人が保有する不動産信託受益権等に担保設定することがあります。

(注3) 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。

第15期(平成23年3月期)決算予想

(単位:百万円)

項目	第12期 (H21.9)	第13期 (H22.3)	第14期 (H22.9)	予想		
				第15期 (H23.3)	前期比	
営業収益	4,814	4,826	4,220	3,850	△369	△8.7%
営業利益	2,323	2,352	1,724	1,412	△312	△18.1%
経常利益	1,991	2,023	1,371	1,001	△369	△26.9%
当期純利益	1,989	2,022	1,370	1,001	△368	△26.8%
発行済 投資口数(口)	96,900	96,900	96,900	96,900	—	—
1口当たり 当期純利益 (円)(注2)	20,536	20,874	14,141	10,300 (注3)	△3,841	△27.1%
1口当たり 分配金(円)	20,536	20,875	14,142	10,300 (注3)	△3,842	△27.1%

<前提条件>(注1)

- 運用資産は第14期の保有7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733百万円(前期比+11百万円)
賃貸事業費用以外の想定営業費用
約415百万円(同+39百万円)
想定営業外費用(支払利息等)
約411百万円(同+53百万円)
- 平成22年10月21日に第1回投資法人債(25,000百万円)の償還を行った以降、借入金総額および投資法人債発行額に変動がないことを前提
- テナントの入退去については、平成22年10月14日現在で確定・内定しているもののみを反映しており、交渉中のものは含まない想定

<ポイント>

■ 営業収益の前期比増減要因

①賃貸事業収入

(1)稼働率向上による増加

➢ 大手町(前期比+232百万円)

(2)稼働率低下、テナント入替等による減少

➢ 南青山(同△695百万円)

➢ 銀座(同△160百万円)

➢ さいたま(同△48百万円)

②その他賃貸事業収入

原状回復工事費相当額収入等(同+378百万円)

(注1) 第15期予想の前提条件の詳細は、平成22年11月17日公表の第14期決算短信をご覧ください。

(注2) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

(注3) 百円未満を切捨てて記載しております。

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15期(平成23年3月期)予想分配金	10,300円
①-) 第15期の原状回復工事費相当額収入額の控除	△約4,000円
②-) 賃料水準の低下による減収	△1,600～△1,100円
③+) フリーレントの解消による増収	+約5,300円
④+) 稼働率向上による増収	+約3,000円
上記①～④を勘案した分配金のイメージ	13,000～13,500円

<前提条件>

- ④の稼働率向上については、大手町・銀座・さいたまの稼働率回復が前提

【補足】今後の増収要因

⑤+) 有利子負債の調達による新規物件取得による増収	+1,500～+3,000円
⑥+) 中長期的な賃貸マーケットの回復による増収	+約2,500円

- ⑤の新規物件の取得は、金額150～300億円、減価償却後の物件利回りからデットファイナンスコストを控除した利回りを年2%と想定

- ⑥の賃貸マーケットの回復については、全てのテナントの賃料水準が、第14期末の各物件の鑑定評価において直接還元法で採用された中長期安定賃料に収斂したと想定

(*) 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」状態となるタイミングについては未定です。第16期以降、巡航状態に至る過程で第15期予想よりも低い分配金が発生する可能性があります。

(*) 特に、上記⑤及び⑥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22年9月末現在)

ポートフォリオ



大手町ファースト
スクエア



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：12.6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：186億円
 - ◆ 平均総賃貸可能面積：13,635㎡

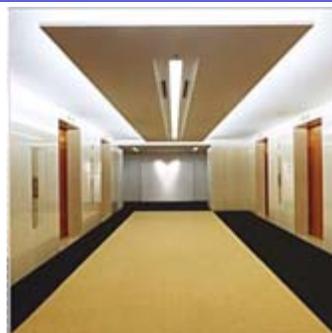
ポートフォリオの特徴(平成22年9月末現在)



最寄駅直結 又は 徒歩5分以内



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)
期末評価額:	25,600百万円 (平成22年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	8,202.45㎡ (平成22年9月30日時点)
稼働率:	69.5% (平成22年9月30日現在)
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。

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)

期末評価額: 10,800百万円 (平成22年9月30日時点)

総賃貸可能面積: 7,652.78㎡ (平成22年9月30日時点)

稼働率: 47.4% (平成22年9月30日現在)

契約形態: 普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)

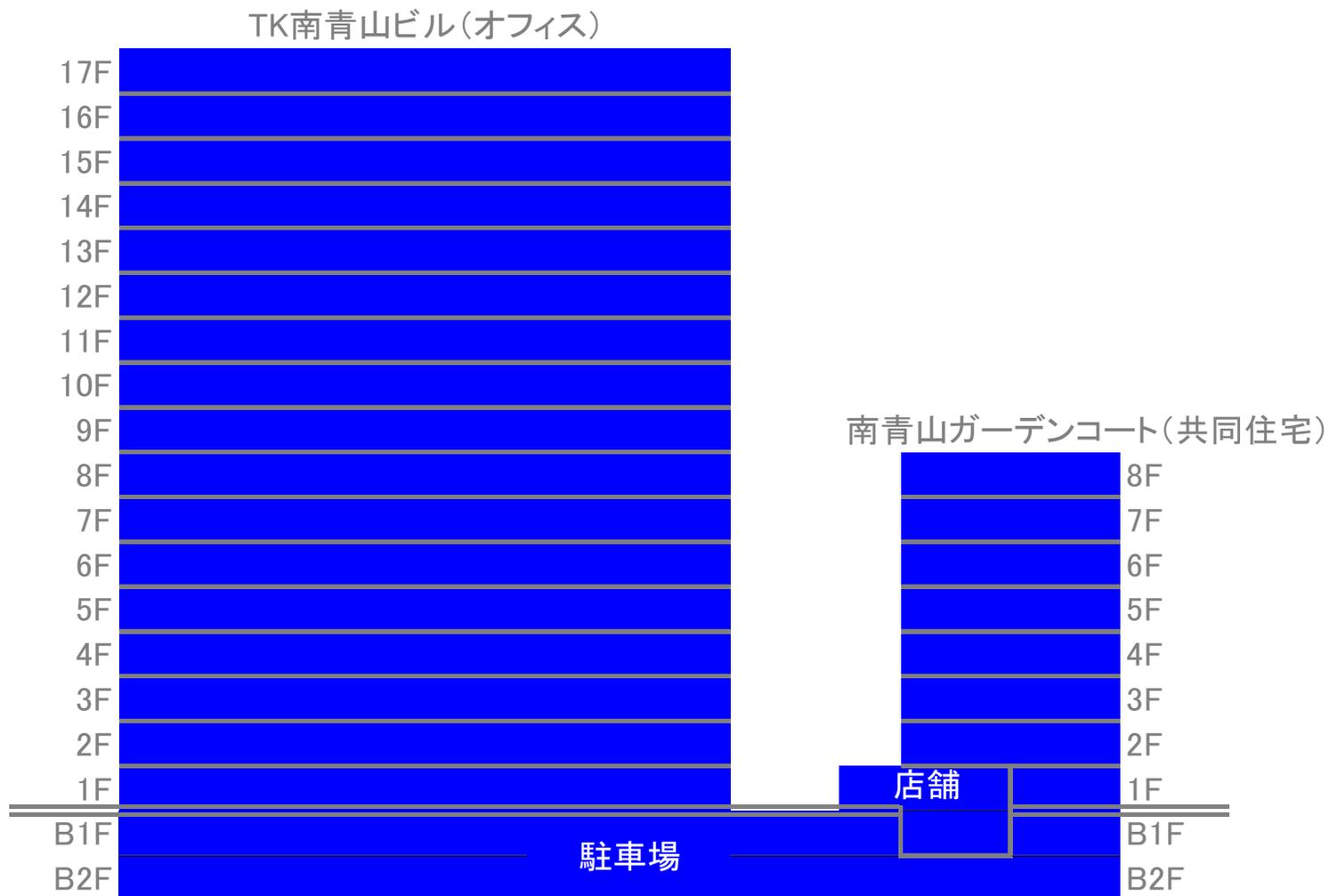




物件概要

所在地:	港区南青山二丁目6番21号外
面積:	(土地) 3,039.08㎡ (建物) 20,958.79㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付地上17階建
建築時期:	平成15年5月
取得日:	平成17年10月21日
取得価額:	35,000百万円
取得時の鑑定評価額:	35,040百万円 (平成17年7月31日時点)
期末評価額:	29,030百万円 (平成22年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	14,012.64㎡ (平成22年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成22年9月30日現在)
契約形態:	普通借家契約

TK南青山ビル(建物概念図)



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)
期末評価額:	17,688百万円 (平成22年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	17,905.32㎡ (平成22年9月30日時点)
稼働率:	99.7% (平成22年9月30日現在)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)



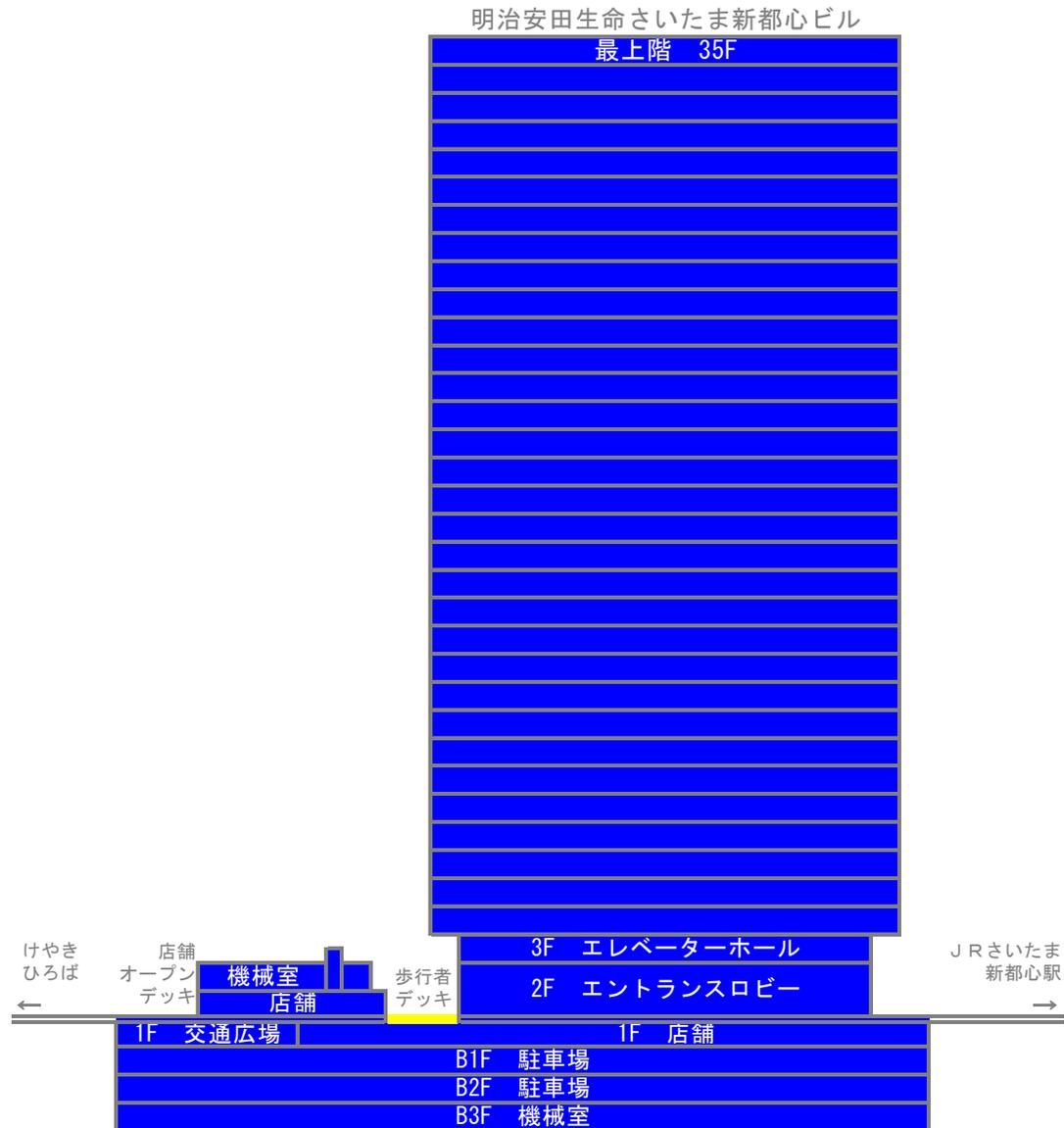
明治安田生命さいたま新都心ビル



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)
期末評価額:	23,375百万円 (平成22年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32㎡ (平成22年9月30日時点)
稼働率:	87.2% (平成22年9月30日現在)
契約形態:	定期建物賃貸借契約

明治安田生命さいたま新都心ビル(建物概念図)



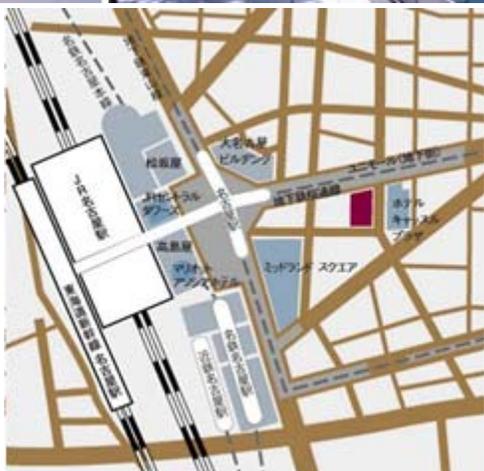
淀屋橋フレックスタワー



物件概要

所在地:	大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号
面積:	(土地) 1,692.51㎡ (建物) 10,997.50㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付地上12階建
建築時期:	平成18年11月
取得日:	平成20年1月31日
取得価額:	7,834百万円
取得時の鑑定評価額:	7,940百万円 (平成19年11月1日時点)
期末評価額:	7,300百万円 (平成22年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成22年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成22年9月30日現在)
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)
期末評価額:	21,000百万円 (平成22年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	18,578.28㎡ (平成22年9月30日時点)
稼働率:	95.0% (平成22年9月30日現在)
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

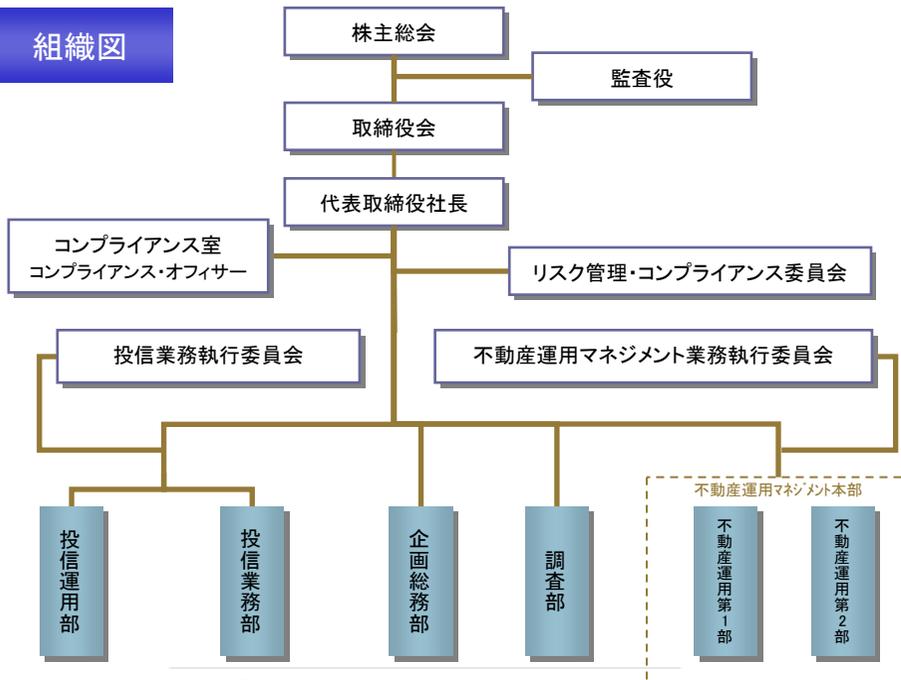
グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

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

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

■ 株主構成

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) (H22.10末現在)	投資法人宛て 融資実績	融資残高 (H22.10末)
		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 執行役員不動産運用マネジメント本部長 執行役員投信運用部長	○	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)	1名 投信業務部長	○	66億円
4 三菱UFJ信託銀行株式会社	○	400 株	5.0%	○(不動産企画部長)		○	66億円
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(注2)		800 株	10.0%				
9 森喜代株式会社(注3)		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%			○	なし
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%			○	5億円
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%		3名		172億円

(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。

(注2) キャップマークジャパン株式会社は、平成22年9月22日付で所有する全株式を森ビル株式会社に譲渡しております。

(注3) キャップマークティージェイピー株式会社は、平成22年9月22日付で所有する全株式を森喜代株式会社に譲渡しております。

- 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または資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを禁止します。

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