



Global One

グローバル・ワン不動産投資法人

(銘柄コード： 8 9 5 8)

運用状況説明資料

平成26年3月11日

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・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	： 運用資産の状況	2
セクション2	： 財務の状況	14
セクション3	： 資産運用会社の概要	22
セクション4	： ご参考資料	25



セクション1

運用資産の状況

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」、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」、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」

基本方針、投資の視点および運用の特徴①

＜基本方針＞

「長期的資産価値の維持」「安定的賃料収入の確保」の実現をめざし、不動産の「質」を重視した、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選別投資

＜投資の視点＞

- 長期投資 = 景気変動や需給バランスの変化による影響は避けられない
 - ▶ 「市場低迷期」を念頭に置いた物件検証
 - 陳腐化抵抗力
 - 売買市場における流動性
 - 「収益性」と「リスク」のバランス
- 「質」の高い不動産
 - ▶ 中長期的に競争力を維持できる資質を持った物件
 - 所在エリア自体の賃貸需要、競争力が高い
 - エリア内での優位性、競争力が高い

基本方針、投資の視点および運用の特徴②

この方針を具現化するキーワードは…

近

立地の優れた物件

- 「立地」はテナントの最重要評価項目
- 「距離」の優位性は経年劣化しない

新

築年数の浅い物件

- ビルの「基本骨格」「基本性能」の指標
- 機能・仕様に対する「時代水準」の変化への対応力

大

大型の物件

- エリアの代表的ビルとしての認知度・顕示性の高さ
- 大規模ビル特有のグレード感やステータス

<運用の特徴>

- 資産規模拡大のみにとらわれない運用姿勢
- 目の行き届いた、きめ細かな物件運営

不動産ポートフォリオ(平成26年1月末現在)



■ **大手町ファーストスクエア**
東京大手町のランドマーク。トップクオリティーのツインタワー



■ **平河町森タワー**
日本の中枢機関に近接する、交通至便な環境配慮型ハイグレードタワー



■ **銀座ファーストビル**
ブランド地区・銀座のコアゾーンに立地。地下鉄駅に直結の大型ビル



■ **TK南青山ビル**
ブランド性が高い青山に立地。ガラス張りのシンボリックな大型ビル



■ **アークヒルズ仙石山森タワー**
高い耐震性能とBCP対応機能を備える超高層のハイスペックタワー



■ **明治安田生命さいたま新都心ビル**
さいたま新都心駅に近接してそびえるハイグレードな超高層ビル



■ **淀屋橋フレックスタワー**
大阪のビジネスの中心・淀屋橋に立地するハイスペックな大型ビル



■ **近鉄新名古屋ビル**
中部経済圏のエントランスにふさわしいハイグレードな大型ビル



ポートフォリオの特徴 『近』

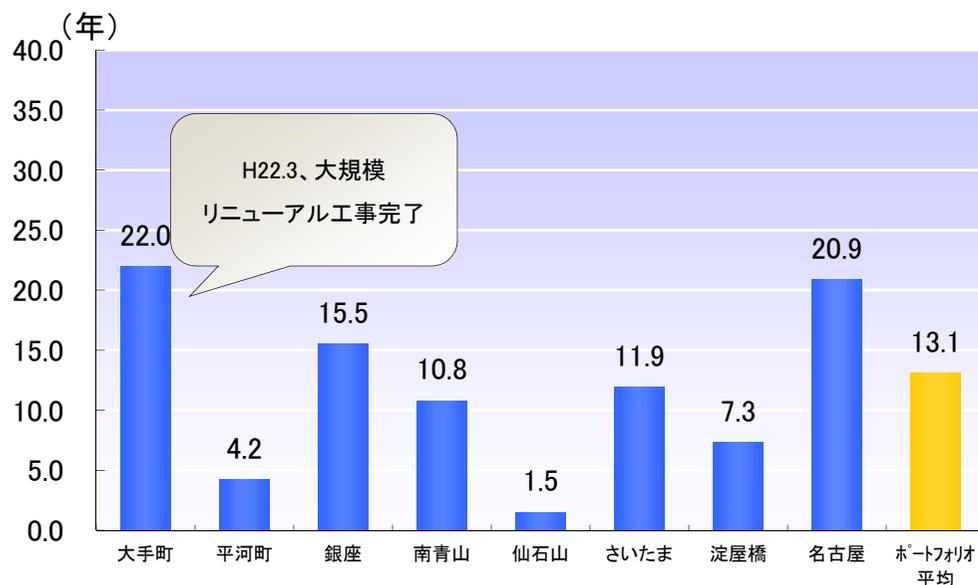


最寄駅直結 又は 徒歩5分以内



ポートフォリオの特徴 『新』 (平成26年1月末現在)

築年数

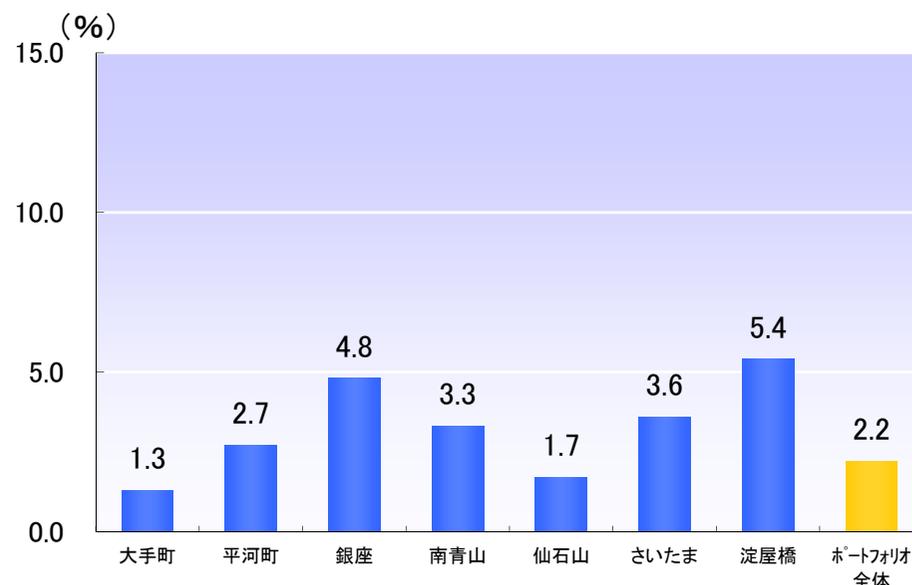


(注1) 平成26年1月末時点における経過築年数で作成しております。
 (注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しております。

ポートフォリオ平均の築年数

約13.1年

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



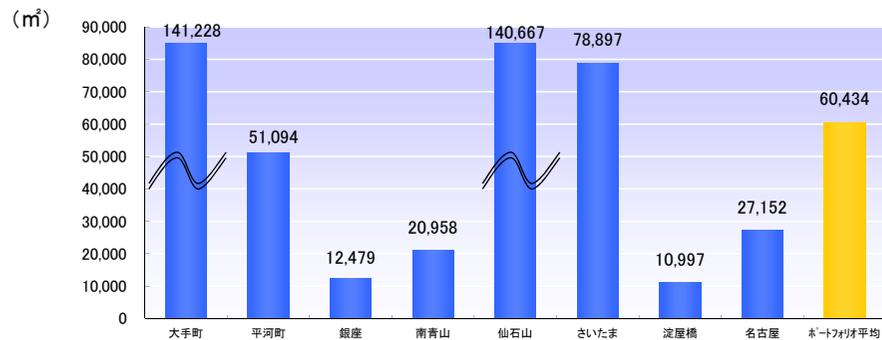
(注1) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告によります。
 同社が地震リスク分析手法に東日本大震災のデータ取り込み等を行ったことに伴い、PML値が更新されています。
 (注2) 名古屋の売却は完了していませんが、名古屋を除外しております。

ポートフォリオ全体のPML値

2.2%

ポートフォリオの特徴『大』（平成26年1月末現在）

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

60,434㎡

総賃貸可能面積（共同所有の場合は、本投資法人持分面積）

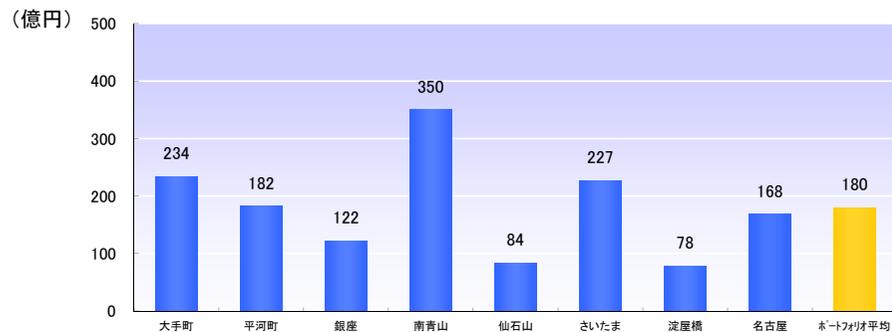


(注) 表示桁数未満は切捨てて表示しております。

1物件当たり平均総賃貸可能面積

11,397㎡

取得価額



(注) 表示桁数未満は切捨てて表示しております。

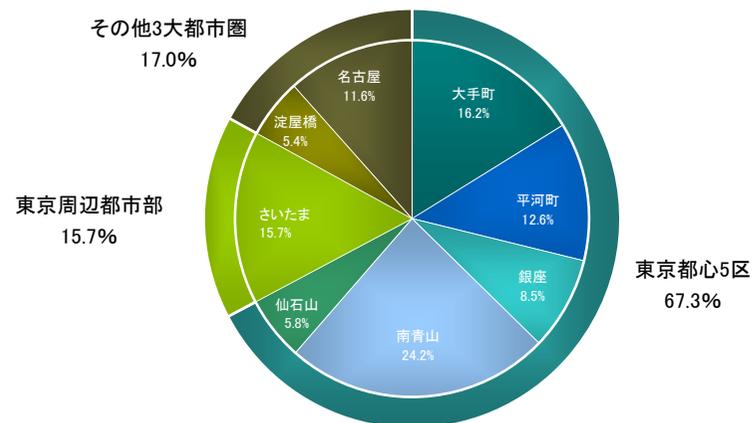
取得価額の総額

8物件 1,447億円

1物件当たり平均取得価額

180億円

投資比率

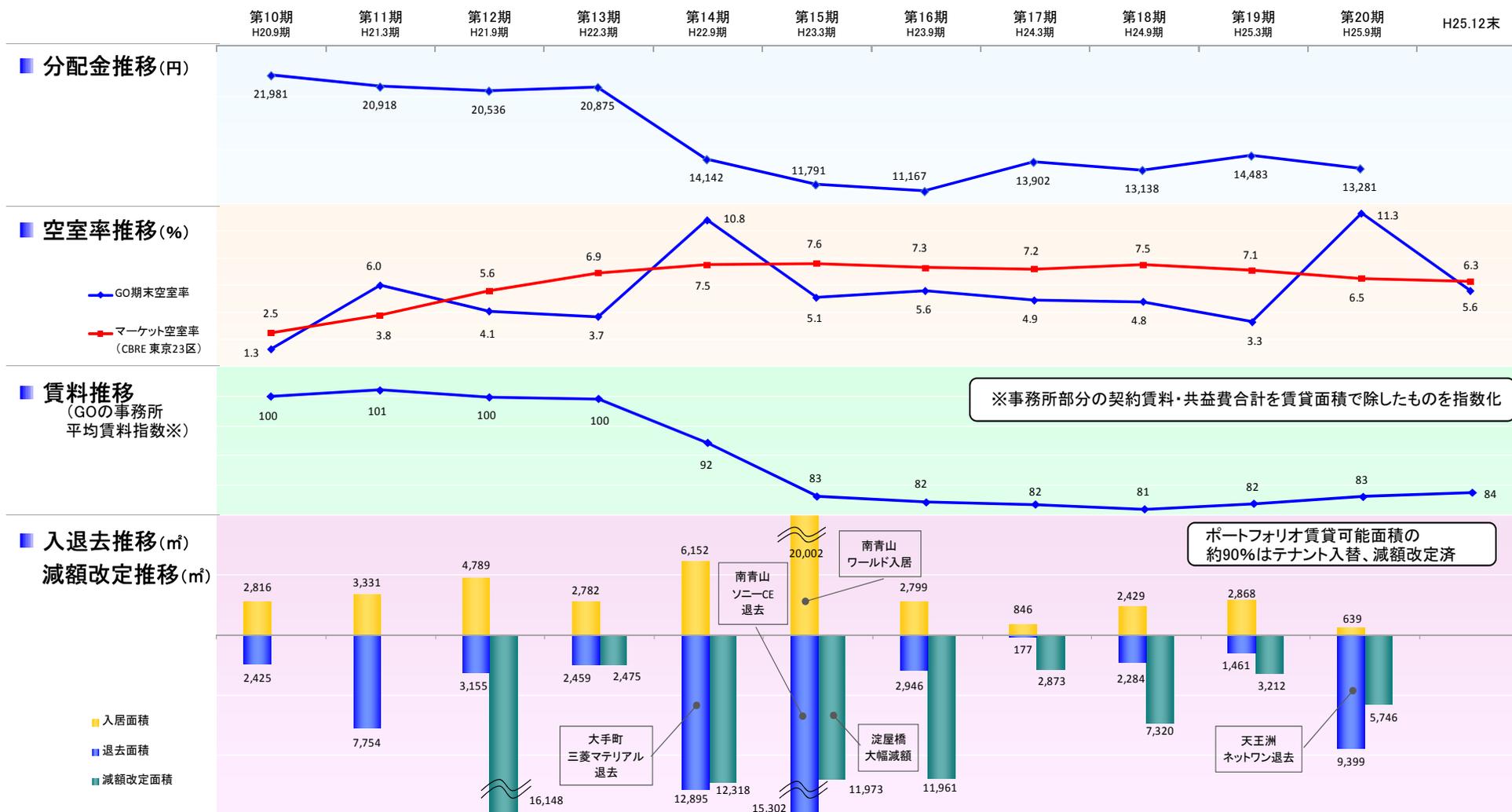


(注1) 「投資比率」は、取得価額の総額に対する当該不動産関連資産の取得価額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(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。

物件運営の軌跡

リーマンショック後のマーケット悪化局面に発生したテナント入替・賃料減額により低下した収益について、マーケット改善局面での回復、物件ポテンシャルの発揮をねらう



競争力回復に向けたポートフォリオ戦略(名古屋・天王洲の売却)

- ・名古屋は平成25年11月14日付で売却を決定し、平成26年3月27日に67%持分、同年10月9日に33%持分売却実行予定
- ・天王洲は平成25年11月29日付で売却を決定し、同年12月20日に売却実行

■ 売却活動の目的

➤ 投資方針である「近」「新」「大」の明確化

- ・ポートフォリオ平均築年数は平成25年9月末時点で14年
- ・築20年が経過した天王洲、名古屋の競争力低下の懸念
- ・東日本大震災以降、「新」に対するニーズに更なる高まり(BCP対応に優れたビルへの需要増)

➤ ポートフォリオ入替を企図した売却

- ・アークヒルズ 仙石山森タワーの取得後の現在のLTVは約49%
- ・今般の売却によって得た資金で借入金の返済を行い、物件取得余力を確保

～競争力低下懸念～

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

※名古屋の2015年問題

名古屋駅前において3棟(大名古屋ビルヂング、名駅一丁目計画(仮)、JRゲートタワー)が2015年秋から2016年にかけて供給される予定。名駅ゾーンの総貸室面積が約24万坪であるのに対し、供給面積は延床面積で約17万坪(日本不動産研究所作成、「賃料予測・地価予測2013」より抜粋)と想定され、過去最大級の供給となる見通し

■ 名古屋、天王洲売却の効果

(1)「新」の回復による投資方針の明確化	<ul style="list-style-type: none"> ・築20年超の2物件の売却によりポートフォリオ平均築年数は約3年の若返り ・投資方針を再度明確化、差別化を図る
(2)新規物件取得余力の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・約300億円規模の取得の機動性を確保 ・取得に当たっては優良物件を厳選する方針を今後も継続
(3)キャピタルゲインの実現	<ul style="list-style-type: none"> ・名古屋の売却益(約35億円)と天王洲の売却損(約△13億)、合計【約23億円】

近鉄新名古屋ビルの売却について

売却の概要

項目	内容
(1) 譲渡資産	不動産信託受益権に係る信託不動産
(2) 物件名称	近鉄新名古屋ビル(平成15年9月26日取得)
(3) 譲渡割合	① 本物件の67%共有持分 ② 本物件の33%共有持分(注1)
(4) 譲渡価格	① 12,328,000,000円 ② 6,072,000,000円 計18,400,000,000円(注2)
(5) 帳簿価格	計14,447,362,699円(平成25年9月30日現在)
(6) 譲渡損益	① 約23億円 ② 約12億円 計 約35億円(注3)
(7) 譲渡予定日	① 平成26年3月27日 ② 平成26年10月9日
(8) 譲渡先	東和不動産株式会社

(注1) 平成26年3月28日から平成26年10月8日の間は譲渡先との共有者間協定に基づき運営を行います。

(注2) 固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を除く。

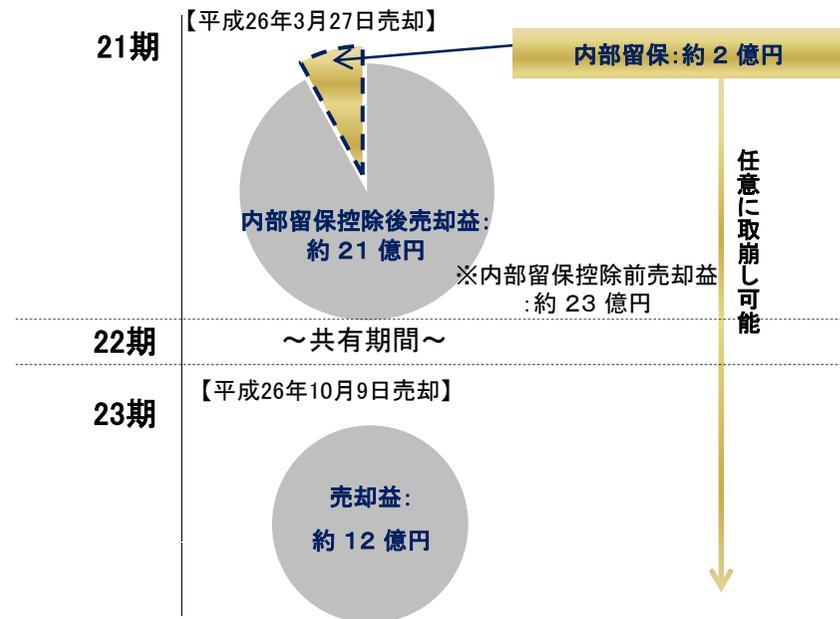
(注3) 概算での見込額を記載しています。

売却益発生と税制特例活用による内部留保

➤平成26年3月27日(第21期)に持分67%、同年10月9日(第23期)に持分33%の売却を予定しており、各期に売却益が発生する見込み

➤第21期の持分67%の売却については当ビルが取得後10年を超えることから、「10年超の長期保有資産の買換えの場合の課税の特例」を活用(※)し、売却益の一部を圧縮積立金として積立て、内部留保を行う

(※)平成26年12月31日までに所有期間10年を超える国内の土地、建物を譲渡し国内の土地、建物等を購入した場合、一定の条件のもとに売却を計上した期の当期純利益の10%を上限として任意に取崩し可能な積立金の内部留保が可能。本投資法人の場合、平成26年3月までの譲渡についてアークヒルズ 仙石山森タワーを買換資産(先行取得)として本制度を利用可能。



スフィアタワー天王洲の売却について

売却の概要

項目	内容
(1) 譲渡資産	不動産信託受益権（注1）
(2) 物件名称	スフィアタワー天王洲（平成15年9月26日取得）
(3) 譲渡価格	9,500,000,000円（注2）
(4) 帳簿価格	10,383,994,135円（平成25年9月30日現在）
(5) 譲渡損益	約▲13億円（注3）
(6) 譲渡日	平成25年12月20日
(7) 譲渡先	ハーバーキャピタル特定目的会社

（注1）本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分67%が譲渡対象となります。

（注2）固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税、設備更新工事等の精算金（※）を除く。

※本投資法人が平成25年6月に発注していた中央監視盤の更新工事その他売主負担工事に関する精算金です。

（注3）概算での見込額を記載しています。

名古屋・天王洲の売却損益まとめ

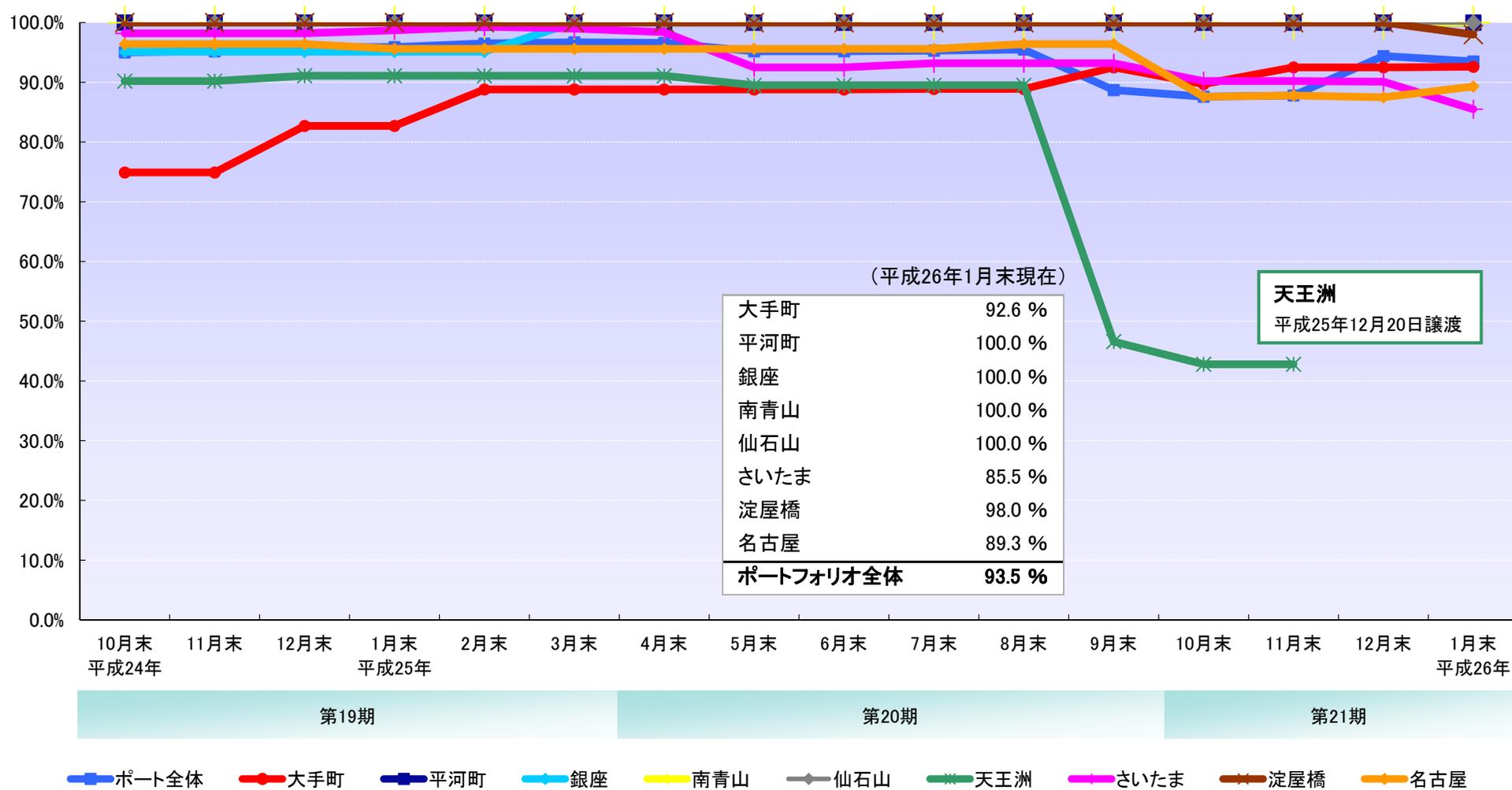
▶第21期（平成26年3月期）は、名古屋67%持分の売却益と天王洲売却損を通算して、約11億円の売却益
なお、名古屋売却益には、税制特例が活用できることから約2億円の内部留保を行う予定

▶第23期（平成27年3月期）は、名古屋33%持分の売却益により約12億円の売却益
なお、平成27年3月までに物件取得を行った場合には、税制特例が活用できることから内部留保を行う可能性あり

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	約123億円 （67%持分）	95億円	約218億円
	①売却損益	約23億円	約▲13億円	約11億円
	②内部留保	約▲2億円	—	約▲2億円
①+② （1口当たり分配金換算）				約9億円 （約9千円）
第23期 （平成27年 3月期）	売却価格	約61億円 （33%持分）	—	約61億円
	売却損益 （1口当たり分 配金換算）	約12億円 （約1万2千円、2 分割後約6千円）	—	約12億円 （約1万2千円、2 分割後約6千円）
合 計	売却価格	184億円	95億円	279億円
	売却損益	約35億円	約▲13億円	約23億円



ポートフォリオ稼働率の推移(平成24年10月末～平成26年1月末)



ポートフォリオ全体(8物件)稼働率 : 93.5% (平成26年1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。

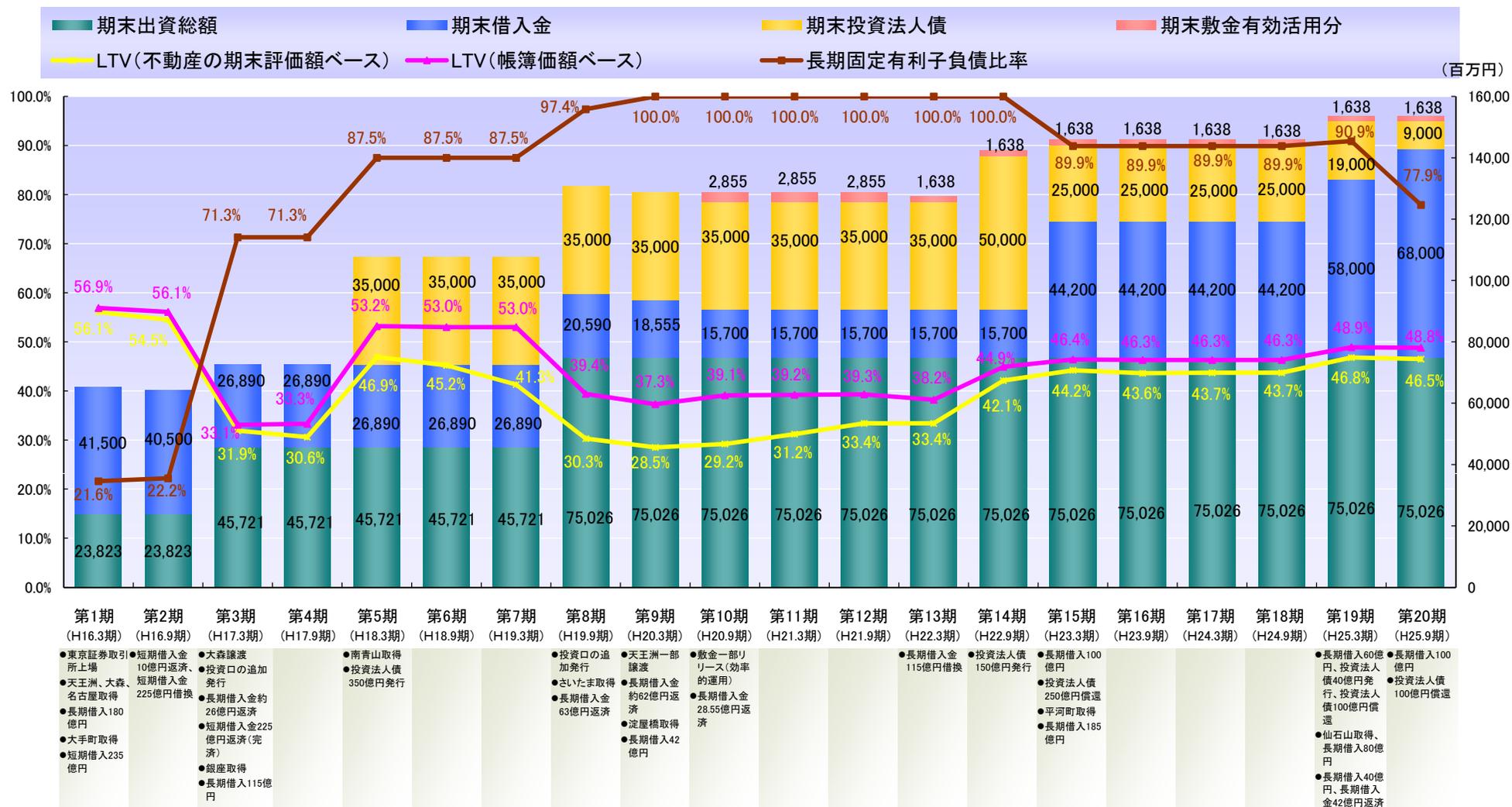


セクション2

財務の状況

財務運営の軌跡

- ・ LTV水準(総資産負債比率)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

●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

●南青山取得
●投資法人債350億円発行

●投資口の追加発行
●さいたま取得
●長期借入金63億円返済

●天王洲一部譲渡
●長期借入金約62億円返済
●淀屋橋取得
●長期借入42億円

●敷金一部リース(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
●投資法人債100億円償還

デットファイナンスの状況(平成26年1月末現在)

- ・ 長期比率100%、固定金利比率83.9%
- ・ 平均調達期間約5年、平均残存期間約2.5年、平均調達利率1.2%

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	71,500百万円
うち、短期借入金	一百万円
うち、長期借入金	62,500百万円
うち、投資法人債	9,000百万円
② 敷金有効活用分	1,638百万円
③ 合計(①+②)	73,138百万円
④ 長期比率	100.0%
⑤ 固定金利比率	83.9%
⑥ 平均調達期間(注2)	4.95年
⑦ 平均残存期間(注2)	2.49年
⑧ 平均調達利率(年率)(注2)	1.20%

(注1) ①～③ : 表示単位未満を切捨て
 ④、⑤ : 小数点第2位を四捨五入
 ⑥～⑧ : 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。

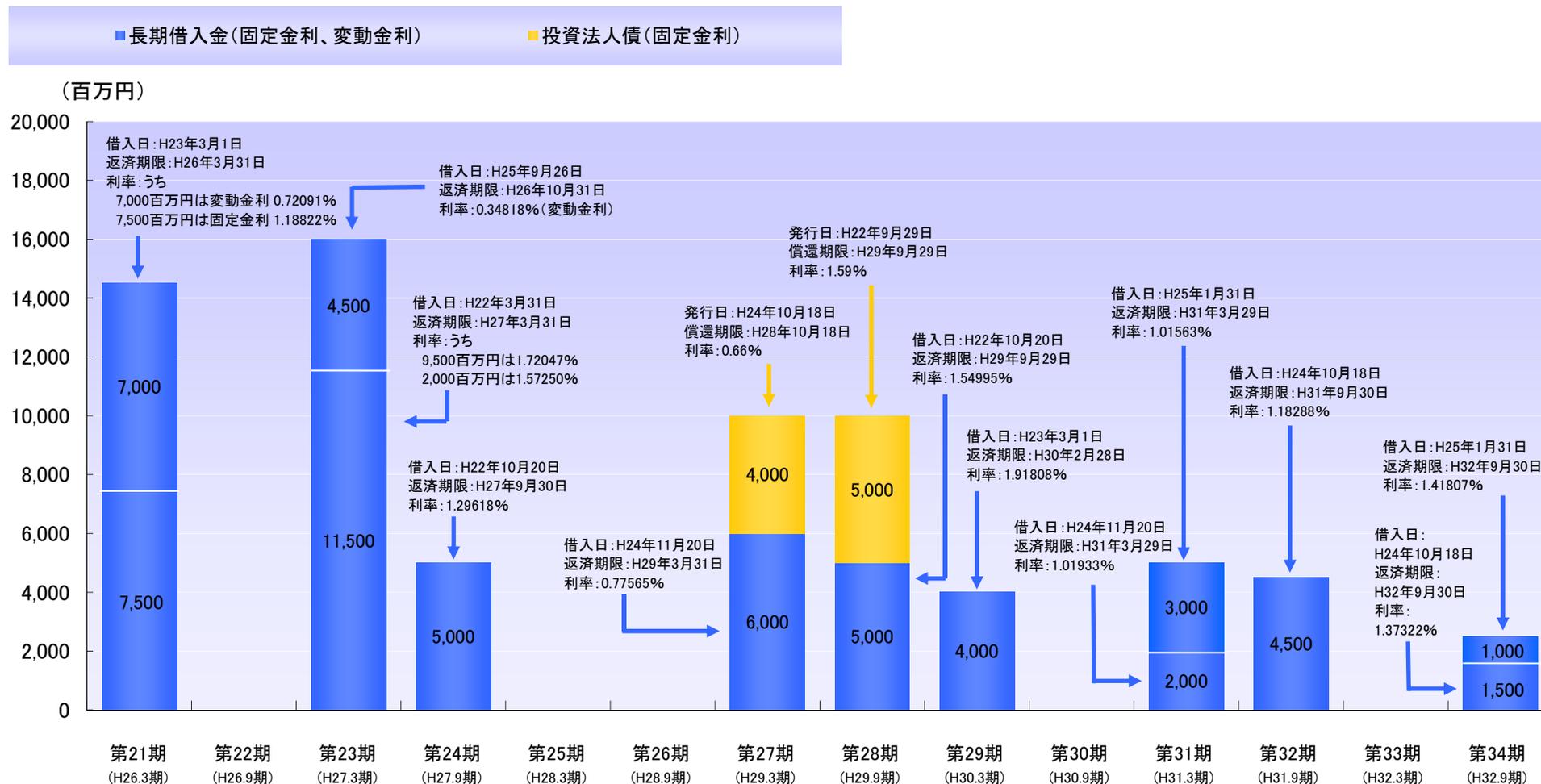
金融機関別借入金残高

借入先	残高 (百万円)	シェア(注)
三菱東京UFJ銀行	15,000	24.0%
三菱UFJ信託銀行	15,000	24.0%
日本政策投資銀行	10,500	16.8%
三井住友銀行	3,500	5.6%
福岡銀行	3,500	5.6%
農林中央金庫	3,000	4.8%
伊予銀行	2,000	3.2%
常陽銀行	1,500	2.4%
南都銀行	1,500	2.4%
明治安田生命保険	1,000	1.6%
オリックス銀行	1,000	1.6%
七十七銀行	1,000	1.6%
足利銀行	1,000	1.6%
日本興亜損害保険	1,000	1.6%
百五銀行、横浜銀行、第四銀行、東日本銀行	2,000	3.2%
合 計	62,500	100.0%

(注) シェアは小数点第2位を四捨五入して表示しております。

有利子負債の返済期限の分散状況(平成26年1月末現在)

売却代金を、平成26年3月期限の145億円と同年10月期限の45億円の返済に充当する予定



業績の推移と第21期(平成26年3月期)決算予想

(単位:百万円)

<前提条件>(注1)

- 第21期中に名古屋の共有持分67%と天王洲を売却する想定
- 想定減価償却費
約742百万円(前期比△32百万円)
賃貸事業費用・売却損以外の想定営業費用
約500百万円(同+85百万円)
想定営業外費用(支払利息等)
約496百万円(同△47百万円)
- 圧縮積立金(任意取崩可能)
203百万円(当期純利益の約10%)

<主な増減要因等>

- 営業収益(前期比+1,891百万円)
・名古屋67%の売却益約23億円
・賃貸事業収益 同△489百万円
(増収:南青山・大手町のフリーレント解消等)
(減収:天王洲・さいたま・名古屋の稼働率低下等)
- 営業費用(同+1,177百万円)
・天王洲の売却損約13億円
・賃貸事業費用 同△158百万円

項目	第18期 (H24.9)	第19期 (H25.3)	第20期 (H25.9)	予想			前期実績比	
				第21期(H26.3) 当初予想 (注2)	修正予想	当初予想 比		
営業収益	4,288	4,491	4,393	4,037	6,284	2,247	1,891	43.1%
営業利益	1,798	1,944	1,827	1,498	2,541	1,043	713	39.0%
経常利益	1,273	1,404	1,287	980	2,045	1,065	757	58.8%
当期純利益	1,273	1,403	1,286	979	2,044	1,065	757	58.9%
発行済投資 口数(口)	96,900	96,900	96,900	96,900	96,900	—	—	—
1口当たり 当期純利益 (円)(注4)	13,137	14,482	13,280	10,100 (注5)	21,100 (注5)	11,000	7,820	58.9%
1口当たり 分配金(円)	13,138	14,483	13,281	10,100 (注5)	19,000 (注5)	8,900	5,719	43.1%

(注1) 第21期予想の前提条件の詳細は、次頁をご覧ください。

(注2) 第21期当初予想の詳細は、平成25年9月24日公表の「平成26年3月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

(注3) 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。

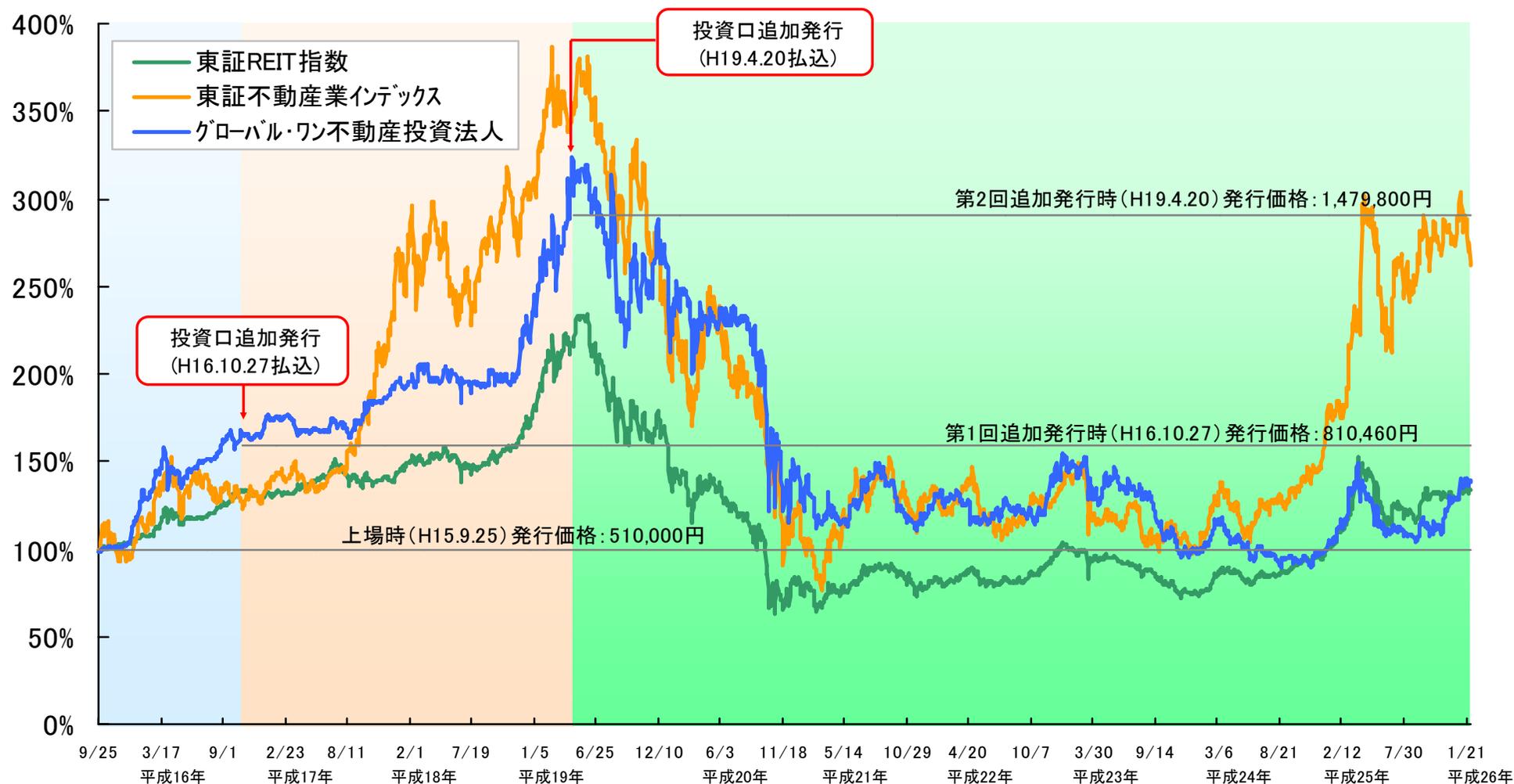
(注4) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

(注5) 百円未満を切捨てて表示しております。

第21期(平成26年3月期)決算予想の前提条件

項目	前提条件
計 算 期 間	第21期:平成25年10月1日～平成26年3月31日(182日)
運 用 資 産	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年12月20日にスフィアタワー天王洲を売却し、平成26年3月27日に近鉄新名古屋ビルの67%共有持分を譲渡する予定です。 上記の物件譲渡を除き、平成26年3月期末(平成26年3月31日)までの間、異動(追加物件の取得、既存物件の売却)がないことを前提として計算しております。 運用資産の異動により変動する可能性があります。
投 資 口 数	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年9月30日現在の発行済投資口数96,900口を前提としております。 1口当たり分配金につきましても上記発行済投資口数96,900口を前提として算出しております。
営 業 収 益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しております。 営業収益のうち、近鉄新名古屋ビルの67%共有持分の譲渡による不動産等売却益約23億円を見込んでおります。
営 業 費 用	<ul style="list-style-type: none"> スフィアタワー天王洲を譲渡し、不動産等売却損約13億円が発生することを想定しております。 減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しております。 賃貸事業に係る外部委託費は約444百万円、公租公課は約406百万円と想定しております。 修繕費は約99百万円を想定しておりますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が想定金額を上回る可能性があります。 減価償却費は定額法により算出します。減価償却費は、対象資産の保有期間に応じて費用計上することとし、約742百万円と想定しております。 不動産等売却損及び賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管・一般事務委託手数料等)は、約500百万円を想定しております。
営 業 外 費 用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用については、支払利息等合計約496百万円を想定しております。
借 入 金 及 び 投 資 法 人 債	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年9月30日現在、総額68,000百万円の借入れがありますが、近鉄新名古屋ビルの共有持分67%の譲渡代金及びスフィアタワー天王洲の譲渡代金等により平成26年3月31日までに20,000百万円の借入金の返済を行い、借入金残高が48,000百万円となることを想定しております。 借入金利の変動により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 平成25年9月30日現在、総額9,000百万円の投資法人債発行残高があり、平成26年3月期末(平成26年3月31日)まで投資法人債の発行残高に変動がないことを前提としております。
1 口 当 たり 分 配 金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(1口当たり分配金)は、本規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(租税特別措置法第65条の7)に基づき、近鉄新名古屋ビルの67%共有持分の譲渡による売却益の見込額の一部を租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲かつ任意に取崩し可能な範囲で圧縮積立金として積み立てるものとし、1口当たり分配金は、当期純利益から当該圧縮積立額を控除した残額を分配する前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益 超 過 分 配 金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

投資口価格の相対推移(期間:平成15年9月25日～平成26年1月31日)

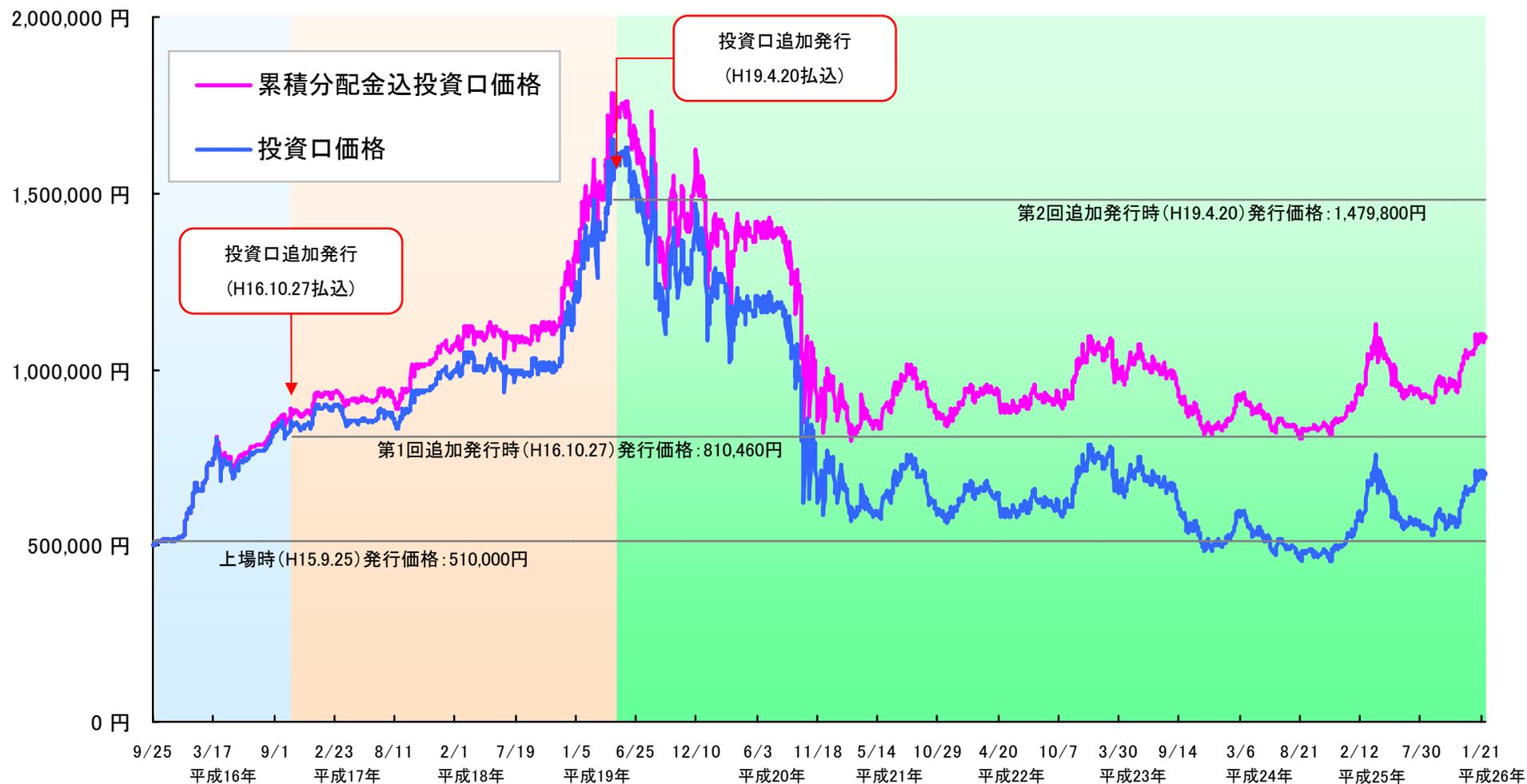


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 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。

投資口価格の推移(期間:平成15年9月25日～平成26年1月31日)



(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 累積分配金込投資口価格＝投資口価格＋累積分配金



セクション3

資産運用会社の概要

資産運用会社の概要①

■ 概要

名称	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
所在地	東京都千代田区麹町四丁目1番地
代表者	代表取締役社長 山内 正教
設立	平成14年7月1日
資本金	4億円

■ スポンサー

本投資法人の資産運用会社は、明治安田生命保険グループ、三菱UFJフィナンシャル・グループ、近畿日本鉄道グループの3グループをスポンサーとし、各グループの保有株式比率は、各々14.9%の均等出資です。

スポンサー	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

*株主構成の詳細等につきましては、次ページをご参照ください。



資産運用会社の概要②

■ 株主構成(平成26年1月末現在) ～スポンサー企業グループ間の相互牽制～

	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	○	15,000
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)		○	15,000
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		38,500

(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。



セクション4

ご参考資料

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:	25,600百万円 (平成25年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	8,168.28㎡ (平成26年1月31日時点)
稼働率:	92.6% (平成26年1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:	19,200百万円 (平成25年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	9,927.84㎡ (平成26年1月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成26年1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

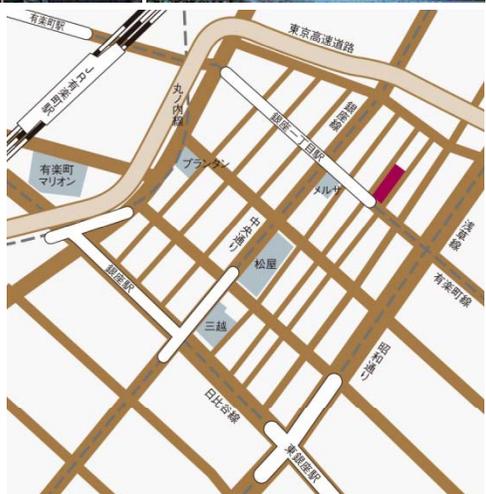
平河町森タワー（建物概念図）



(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) 1,404.64㎡ (建物) 12,479.45㎡ (延床面積) (本投資法人専有面積割合: 約92.1%)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付11階建
建築時期:	平成10年8月
※ 以下、本投資法人持分について記載	
取得日:	平成17年3月29日
取得価額:	12,282百万円
取得時の鑑定評価額:	12,500百万円 (平成16年11月30日時点)
期末鑑定評価額:	10,100百万円 (平成25年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,697.78㎡ (平成26年1月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成26年1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:	31,200百万円 (平成25年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	13,741.76㎡ (平成26年1月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成26年1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) 15,367.75㎡ (建物) 140,667.09㎡ (延床面積) (本投資法人専有面積割合: 約4.5%)
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:	8,690百万円 (平成25年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	3,963.61㎡ (39階・40階部分)
稼働率:	100.0% (平成26年1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)

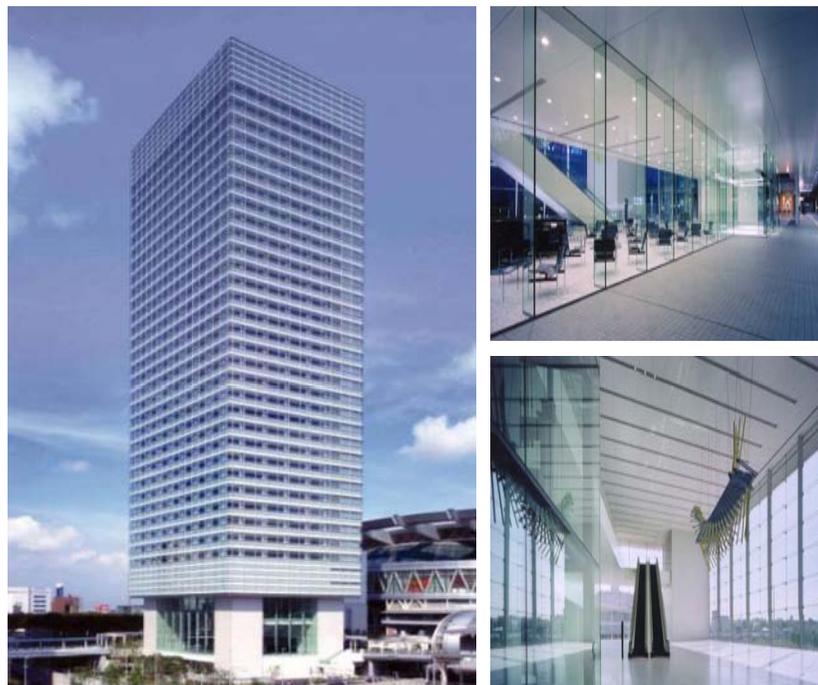


(注1) 本投資法人持分
 部分 (区分所有権)

(注2) 本投資法人持分以外の共同運用区画
 部分

(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。

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:	22,000百万円 (平成25年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32㎡ (平成26年1月31日時点)
稼働率:	85.5% (平成26年1月31日時点)
契約形態:	定期建物賃貸借契約

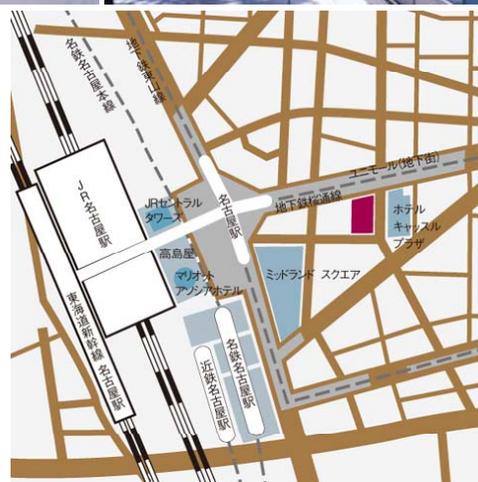
淀屋橋フレックスタワー



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:	6,220百万円 (平成25年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成26年1月31日時点)
稼働率:	98.0% (平成26年1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



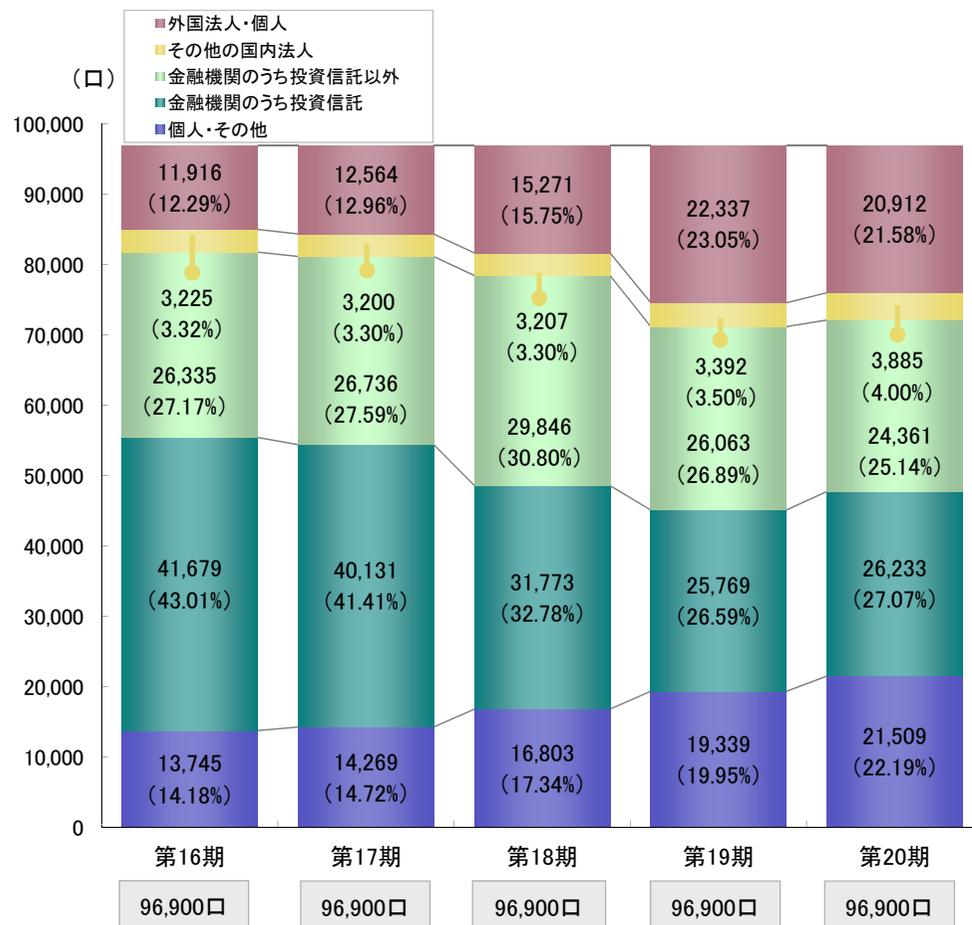
物件概要

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:	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:	18,900百万円 (平成25年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	18,578.28㎡ (平成26年1月31日時点)
稼働率:	89.3% (平成26年1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)



投資主の分布状況、上位投資主一覧(平成25年9月30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)	17,843	18.41
2 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,741	9.02
3 ジェービー モルガン チェース バンク 385174	4,210	4.34
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,799	3.92
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	3,226	3.32
6 株式会社もみじ銀行	2,910	3.00
7 ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,122	2.18
8 株式会社八十二銀行	2,119	2.18
9 ユービーエスエーjeeホンコン	2,000	2.06
10 メットライフアリコ生命保険株式会社 ジエイ カンパニー ジエイピーワイ	1,043	1.07
合計	48,013	49.54

(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。

借入金の状況(平成26年1月末現在)

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
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、農林中央金庫、七十七銀行、南都銀行、足利銀行	7,000	平成23年3月1日	0.72091 変動金利(注2)	平成26年3月31日	3.08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、オリックス銀行	7,500		1.18822 固定金利	平成26年3月31日	3.08年
	日本政策投資銀行	4,000		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	0.34818 変動金利(注3)	平成26年10月31日	1.1年
合 計		62,500				

(注1) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しております。

(注2) 借入金利率の適用期間は平成25年12月31日から平成26年3月31日までとなっております。

(注3) 借入金利率の適用期間は平成25年12月31日から平成26年1月31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1月末現在)

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

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) : 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。

情報開示

決算期(3月期、9月期)毎

- 決算短信
(3月期:5月下旬、9月期:11月下旬)
- 資産運用報告
(3月期:6月中旬、9月期:12月中旬)
- 有価証券報告書
(3月期:6月下旬、9月期:12月下旬)

期中(随時)

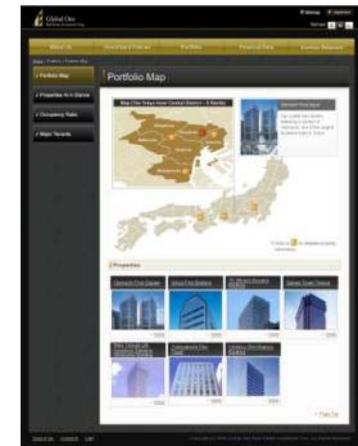
- 東京証券取引所の規程に基づく
適時開示
- ホームページ上での情報提供等
<http://www.go-reit.co.jp/>

本投資法人では、ホームページを通じて的確かつ迅速な情報提供に努めております。
本投資法人の特徴、投資運用方針、不動産ポートフォリオ概要、プレスリリース、
決算情報、分配金、開示資料等について掲載しておりますので、是非ご活用下さい。



英文サイト

- 外国人投資家等への情報提供
(<http://www.go-reit.co.jp/eng/>)



- 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。