



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)

Jリートフェア2011 説明会資料

平成23年3月



GAR
Global Alliance Realty

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

目次

セクション1	：	本投資法人の概要	・・・・・・・・・・・・・・・・	2
セクション2	：	運用の状況	・・・・・・・・・・・・・・・・	14
セクション3	：	ご参考資料	・・・・・・・・・・・・・・・・	21

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。
大手町ファーストスクエア「大手町」、平河町森タワー「平河町」、銀座ファーストビル「銀座」、TK南青山ビル「南青山」、スフィアタワー天王洲「天王洲」、近鉄大森ビル「大森」、
明治安田生命さいたま新都心ビル「さいたま」、淀屋橋フレックスタワー「淀屋橋」、近鉄新名古屋ビル「名古屋」。



セクション1

本投資法人の概要

本投資法人の概要

本投資法人は、「近」「新」「大」の優良オフィスビルに厳選した投資を行い、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。

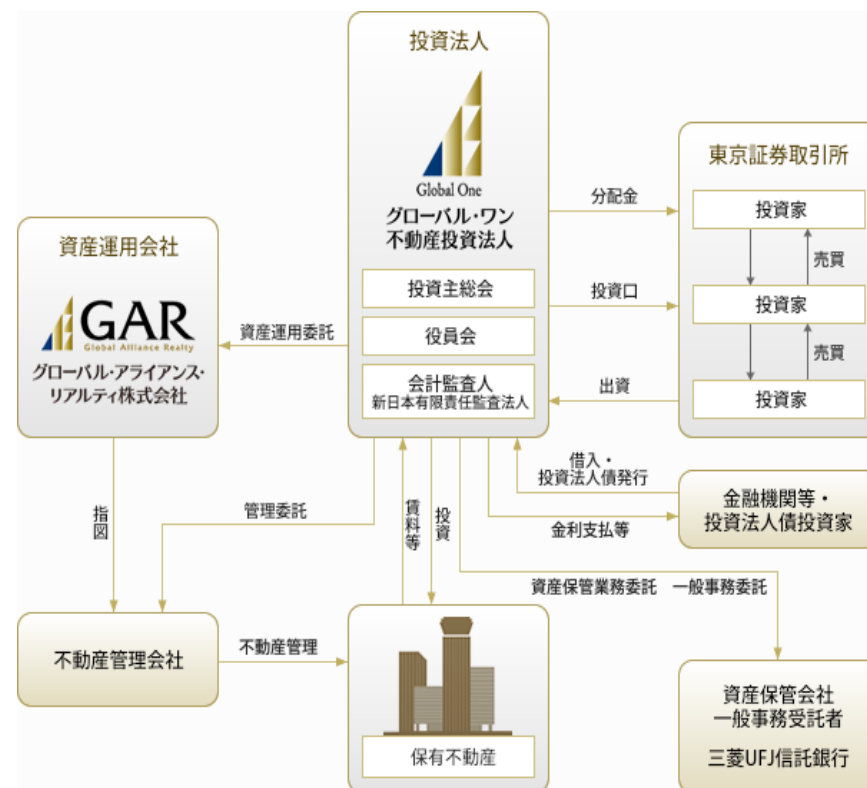
■ 概要

投資法人名	グローバル・ワン不動産投資法人
代表者	執行役員 北島 洋一郎
本店所在地	東京都千代田区麹町四丁目1番地
上場日	平成15年9月25日 東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 銘柄コード: 8958
決算期	毎年3月末日及び9月末日

■ 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



資産運用会社の概要

■ 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、32ページをご参照ください。



本投資法人の特徴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

本投資法人の特徴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

ポートフォリオ(平成23年3月1日現在)



■ **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



■ **スフィアタワー天王洲**
天王洲アイル駅直結。国内外に交通至便なハイグレード超高層ビル



■ **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① 「近」

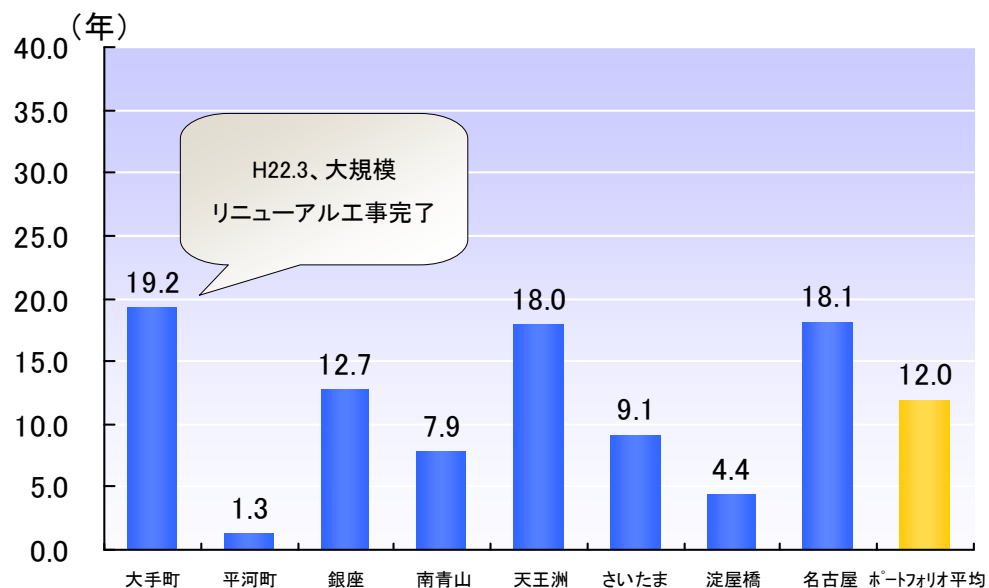


最寄駅直結 又は 徒歩5分以内



ポートフォリオの特徴② 「新」 (平成23年3月1日現在)

築年数



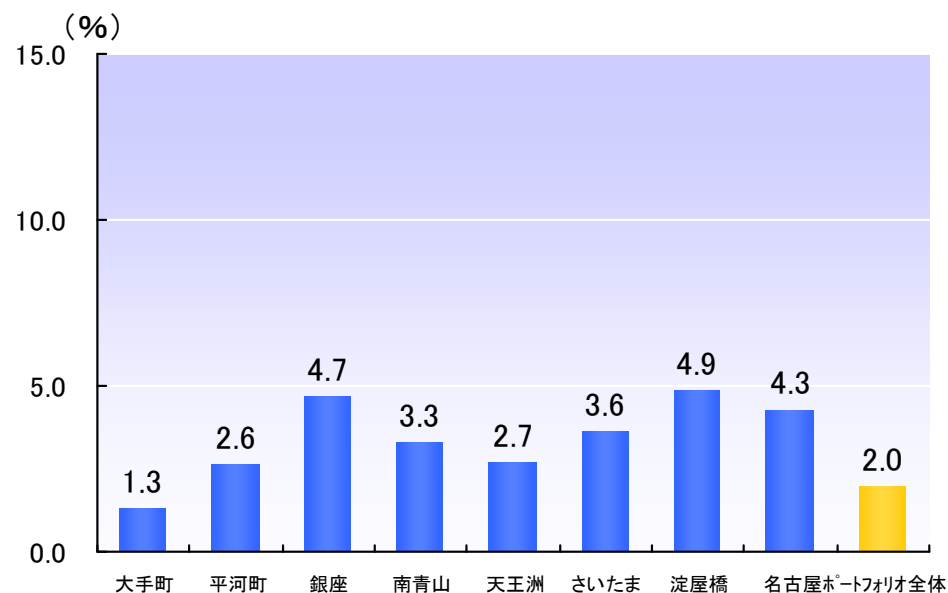
(注1) 平成23年3月1日時点における経過築年数で作成しております。

(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12.0年

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



(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告によります。

ポートフォリオ全体のPML値

2.0%



グローバル・ワン不動産投資法人

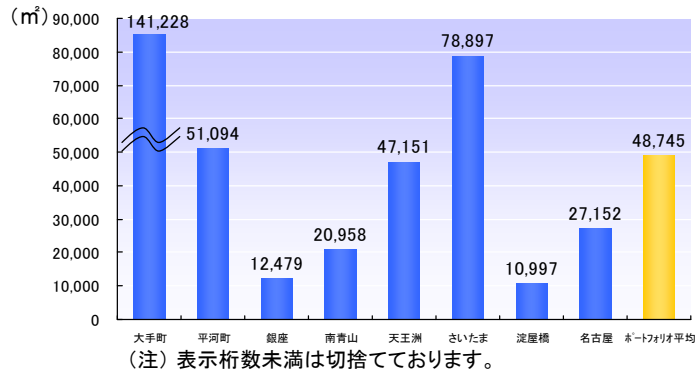


GAR
Global Alliance Realty

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

ポートフォリオの特徴③ 「大」 (平成23年3月1日現在)

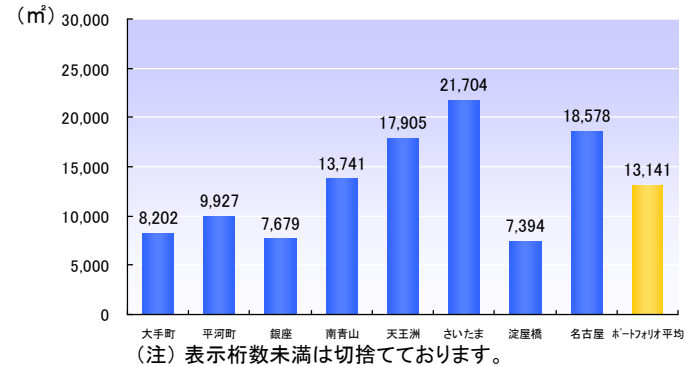
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



1物件当たり平均延床面積

48,745㎡

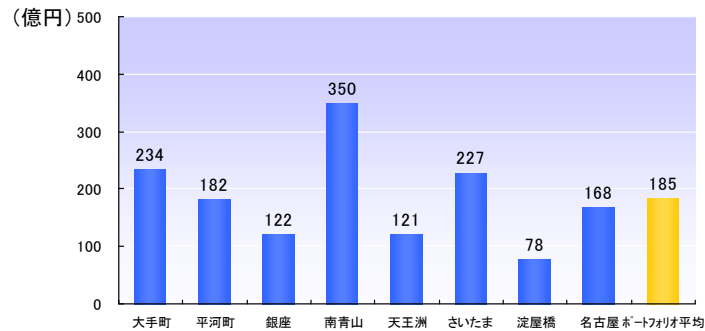
総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)



1物件当たり平均総賃貸可能面積

13,141㎡

取得価額



(注1) 天王洲については一部譲渡後に対応する取得価額(準共有持分67%相当額)を記載しております。

(注2) 表示桁数未満は切捨てております。

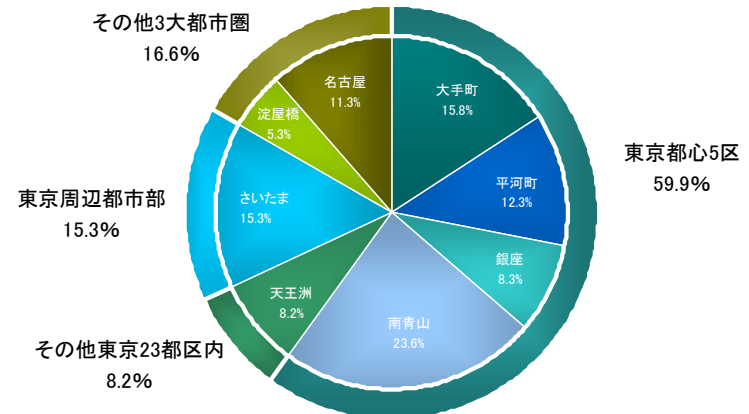
取得価額の総額

8物件 1,484億円

1物件当たり平均取得価額

185億円

投資比率



(注) 「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。

平河町森タワーの取得(平成23年3月1日)について①

- ・ 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(24階建て、築1.3年)
- ・ 森ビル株式会社より、事務所6フロア、店舗1フロア分の区分所有権を182億円で取得



■ 屋上(オープンエアのルーフガーデン)



■ 足湯



平河町森タワーの取得(平成23年3月1日)について②

取得資産の概要

項目	内容
(1) 特定資産の種類	不動産信託受益権
(2) 所在地	千代田区平河町二丁目16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	大成建設株式会社一級建築士事務所
(5) 施工会社	大成建設株式会社
(6) 建築時期	平成21年12月
(7) 取得価額	18,200百万円
(8) 鑑定評価額	18,800百万円(平成23年1月14日時点)
(9) 総賃貸可能面積	9,927.84㎡(平成23年3月1日時点)
(10) 構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付地上24階建
(11) テナント数	1(平成23年3月1日時点)(注2)
(12) 稼働率	100%(平成23年3月1日時点)
(13) 想定NOI(注3)	821百万円
(14) PML値	2.6%
(15) 環境配慮	CASBEE(建築物総合環境性能評価)で最高ランクである「S」ランクを取得



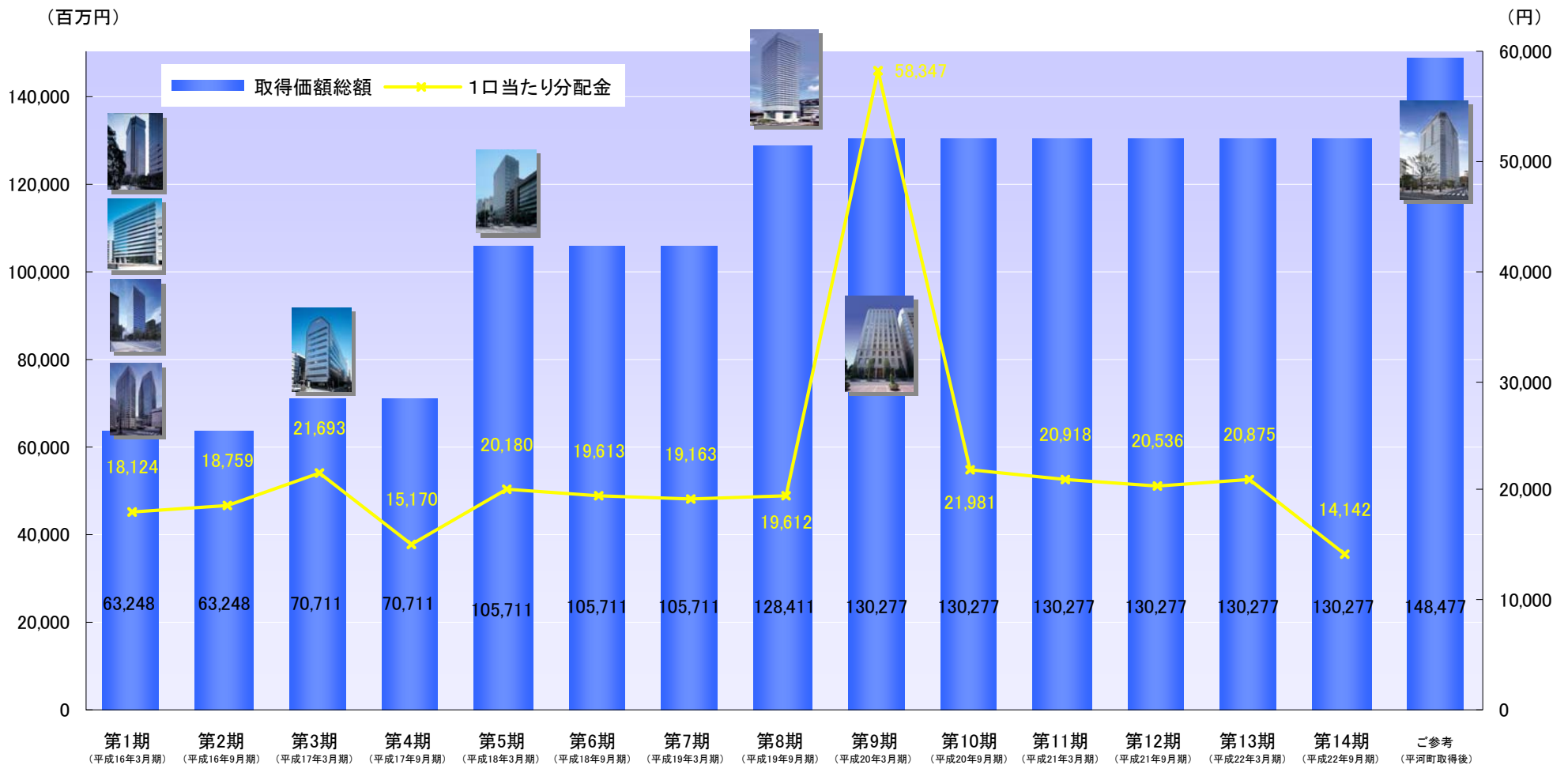
(注1) 土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000,000分の41,045,675の共有持分を有しております。

取得対象部分は、平河町森タワー管理規約に定める全体共用持分の約26%、平河町森タワー事務所部会管理規約に定める事務所共用持分の約51%に相当します。

(注2) 森ビル株式会社との間で定期建物賃貸借契約が締結されており、森ビル株式会社が転貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数を1と記載しています。

(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100%と見込んでいます。

本投資法人の成長の軌跡



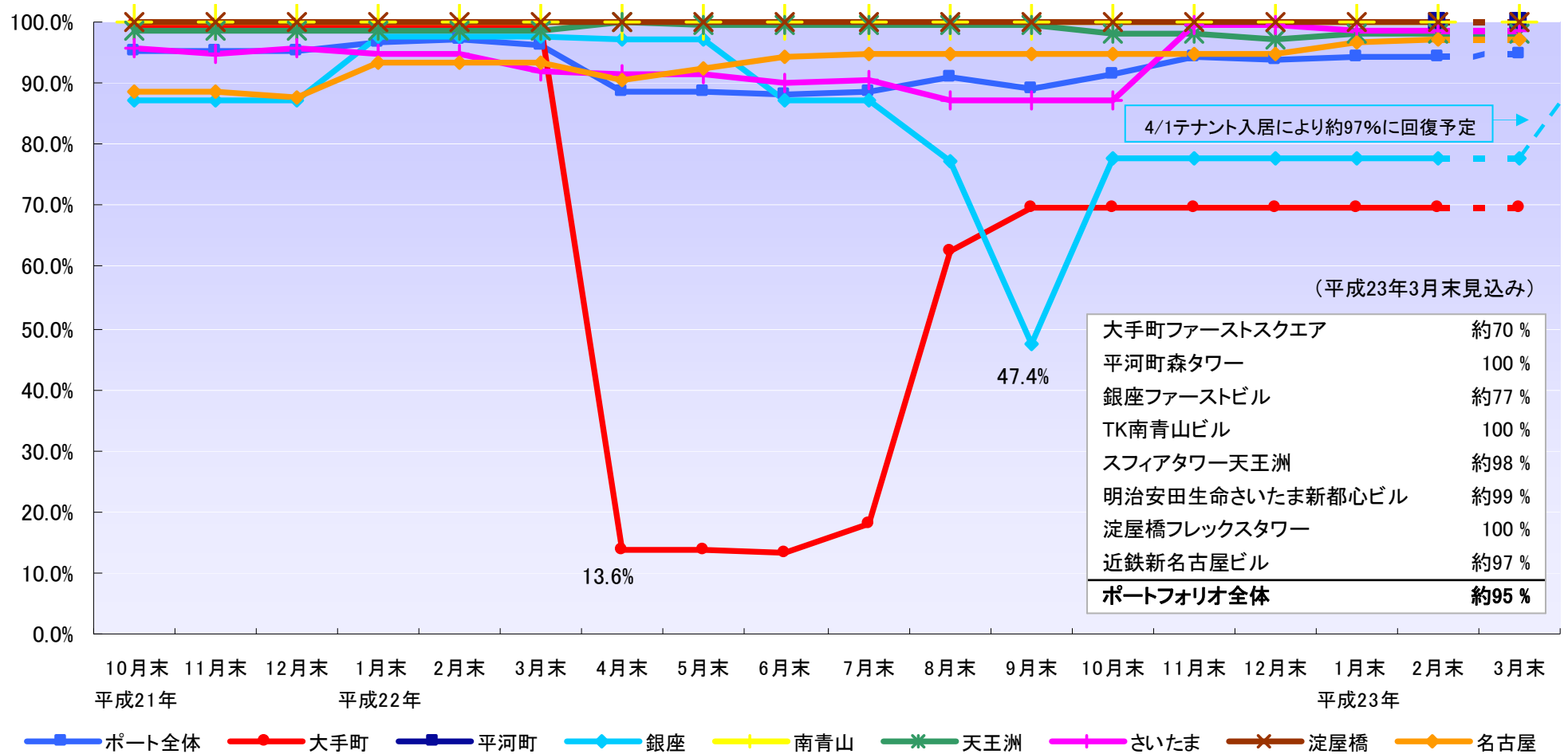
第14期までの1口当たり分配金合計 : 309,113円



セクション2 運用の状況

ポートフォリオ稼働率

- ・ 大型テナントの退去が相次いだものの、リーシング活動に注力して大半の埋め戻しを実現
- ・ 平成23年3月末にポートフォリオ稼働率は約95%まで回復見込み



期末物件価額一覧

- ・ 第14期末(平成22年9月末)時点の鑑定評価額と帳簿価額の差は10,161百万円、帳簿価額比8.1%
投資口1口あたりに換算すると104千円相当

物件名	取得 価額 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円) (注1)	第14期末 鑑定評価額 (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2) ③/②
大手町ファーストスクエア	23,495	23,500	25,600	23,817	1,782	7.4
銀座ファーストビル	12,282	12,500	10,800	12,155	△1,355	△11.1
TK南青山ビル	35,000	35,040	29,030	34,344	△5,314	△15.4
スフィアタワー天王洲(注3)	12,114	12,596	17,688	10,736	6,951	64.7
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	23,375	21,140	2,234	10.5
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	7,300	7,567	△267	△3.5
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	21,000	14,869	6,130	41.2
ポートフォリオ全体	130,277	131,396	134,793	124,631	10,161	8.1
1口当たり差額(千円)					104千円	

(ご参考)

物件名	取得 価額 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円) (注1)
平河町森タワー	18,200	18,800

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

大手町、天王洲、名古屋： 財団法人日本不動産研究所

平河町、銀座、淀屋橋： 大和不動産鑑定株式会社

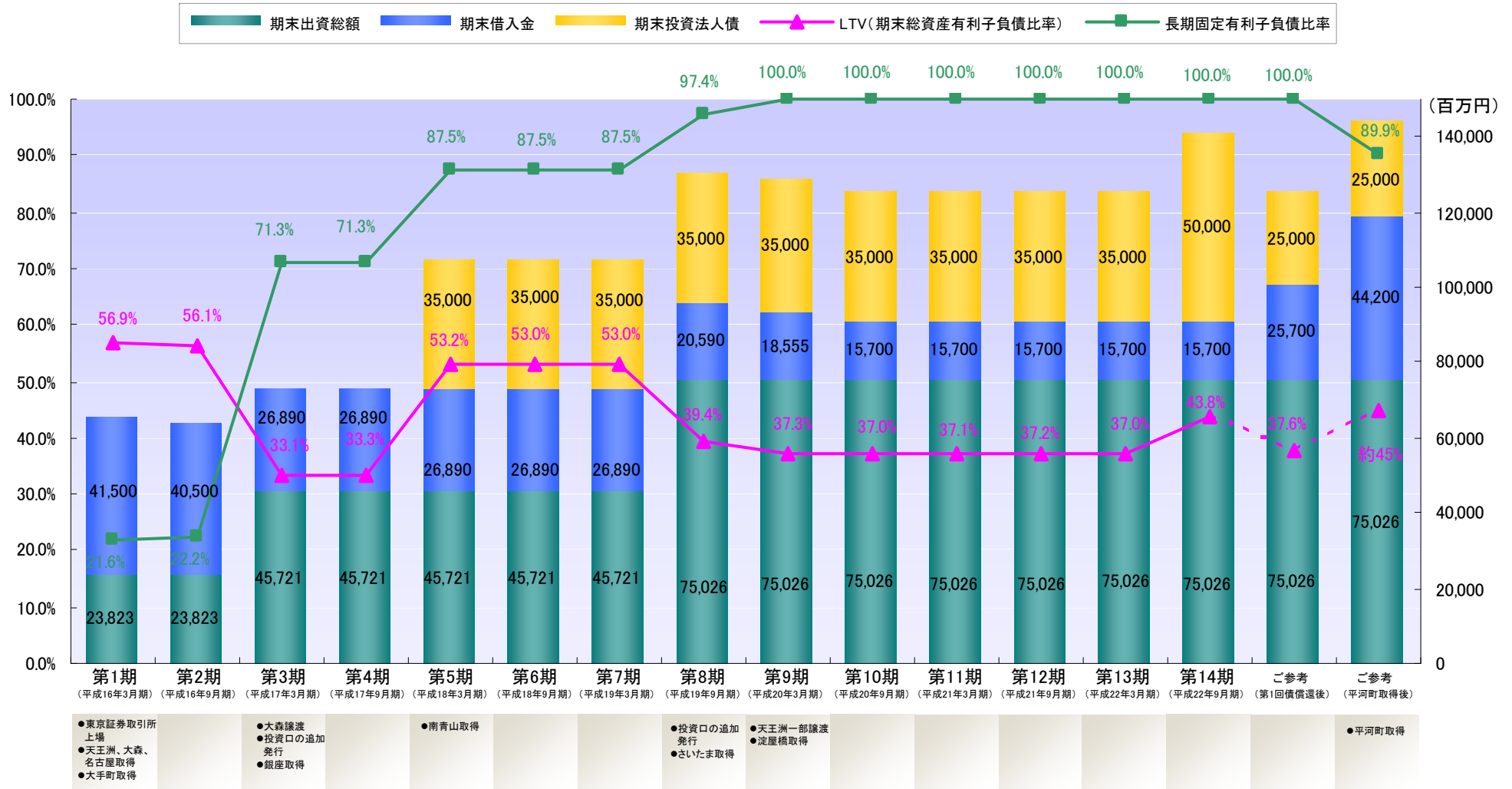
南青山、さいたま： 株式会社中央不動産鑑定所

(注2) 数値は表示桁数未満を切捨てて記載しております。

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

財務運営の軌跡

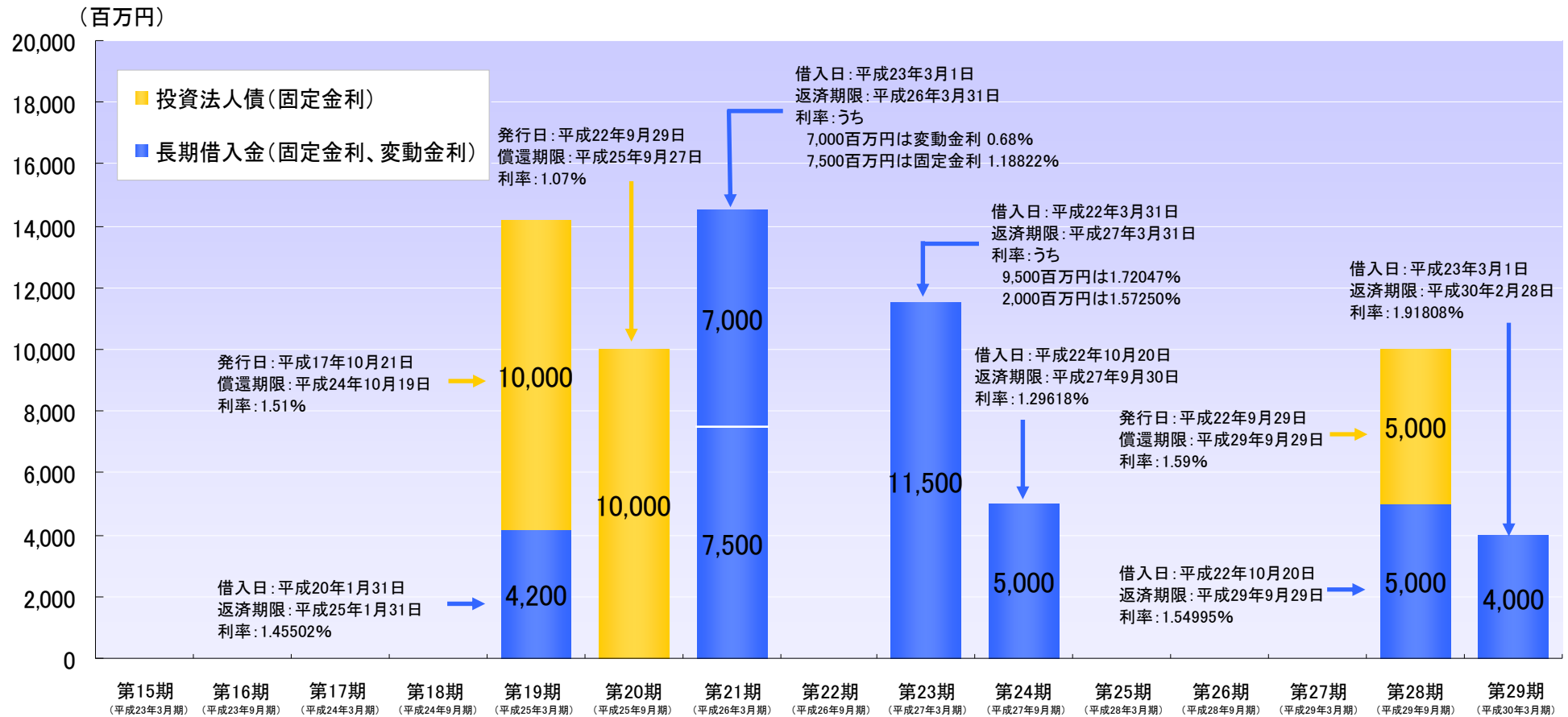
- ・ レバレッジは、賃貸契約の安定性、不動産市況や金融環境等を十分に考慮して、柔軟に運用
- ・ 有利子負債は全て長期、借入金利は大部分(89.9%)を固定金利とし、金利上昇リスクを極小化



- 東京証券取引所 上場
- 天王洲、大森、名古屋取得
- 大手町取得
- 大森譲渡
- 投資口の追加発行
- 銀座取得
- 南青山取得
- 投資口の追加発行
- さいたま取得
- 天王洲一部譲渡
- 淀屋橋取得
- 平河町取得

有利子負債の返済期限の分散状況(平成23年3月1日現在)

- ・ 平均残存年数: 3.73年
- ・ 平均調達コスト: 1.38%



<返済期限>

業績の推移と決算予想(平成23年2月24日開示)

(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	3,977	△242	△5.7%
営業利益	2,323	2,352	1,724	1,550	△173	△10.1%
経常利益	1,991	2,023	1,371	1,121	△249	△18.2%
当期純利益	1,989	2,022	1,370	1,121	△248	△18.1%
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	11,500 (注3)	△2,641	△18.7%
1口当たり 分配金(円)	20,536	20,875	14,142	11,500 (注3)	△2,642	△18.7%

(注1) 第15期予想の前提条件の詳細は、次頁をご覧ください。
 (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。

<前提条件>(注1)

- 運用資産は本年3月1日に取得した平河町森タワーを含めた8物件を前提
- 想定減価償却費
約743百万円
賃貸事業費用以外の想定営業費用
約404百万円
想定営業外費用(支払利息等)
約430百万円
- 借入金は、本年3月1日に18,500百万円の長期借入を行った後、総額(44,200百万円)に変動がないことを前提。また、投資法人債発行残高(25,000百万円)に変動がないことを前提

<ポイント>

- 営業収益の前期比増減要因
 - ① 賃貸事業収入
 - (1) 平河町森タワー取得による増加
 - (2) 稼働率向上による増加
大手町(同+235百万円)
 - (3) 稼働率低下、テナント入替等による減少
南青山(同△696百万円)
銀座(同△162百万円)
さいたま(同△34百万円)
 - ② その他賃貸事業収入
原状回復工事費相当額収入等(同+396百万円)

第15期(平成23年3月期)決算予想の前提条件

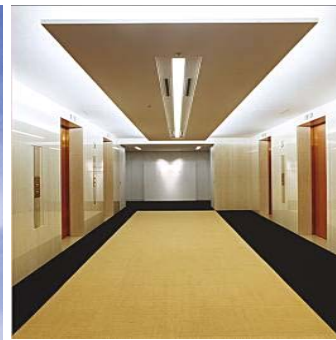
項目	前提条件
計 算 期 間	第15期:平成22年10月1日～平成23年3月31日(182日)
運 用 資 産	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年2月24日付「資産の取得に関するお知らせ」において公表のとおり平成23年3月1日(平成23年3月期)に本投資法人が平河町森タワーを取得することを前提としております。 運用状況の予想にあたりましては、平成23年3月1日に本投資法人が平河町森タワーを取得した後合計8物件のみを保有し、平成23年3月期末(平成23年3月31日)までの間、異動(追加物件の取得、既存物件の売却)がないことを前提として計算しております。 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21年9月30日現在の発行済投資口総数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総数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"> 平成23年3月期における平河町森タワー取得に伴う賃貸事業収入の増加を見込んでおります。 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。 その他賃貸事業収入は、原状回復工事費相当額収入等を含み、約412百万円と想定しております。
営 業 費 用	<ul style="list-style-type: none"> 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。 平河町森タワーに係る売主との固定資産税、都市計画税の精算分は、平河町森タワーの取得原価に算入されるため平成23年3月期、平成23年9月期及び平成24年3月期の営業費用にはなりません。 ただし、平成24年9月期以降に納付する平河町森タワーに係る固定資産税及び都市計画税(償却資産税を除く平成22年度税額:年間約60百万円、6ヶ月換算約30百万円)は、平成24年9月期以降営業費用となります。 賃貸事業に係る外部委託費は約394百万円、公租公課は約406百万円と想定しております。 修繕費は、約123百万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743百万円と想定しております。 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404百万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430百万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"> 平河町森タワー取得のため平成23年3月1日に18,500百万円の長期借入を行い、借入金残高が44,200百万円となった後、平成23年3月期末(平成23年3月31日)まで借入金残高に変更がないことを前提としております。 平成23年2月24日現在、総額25,000百万円の投資法人債発行残高がありますが、平成23年3月期末(平成23年3月31日)まで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、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。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しております。 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制、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。



セクション3

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) 10,998.97m ² (建物) 141,228.06m ² (延床面積) (本投資法人専有面積割合: 約9.14%)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下5階付地上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:	8,202.45m ² (平成23年2月28日時点)
稼働率:	69.8% (平成23年2月28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）

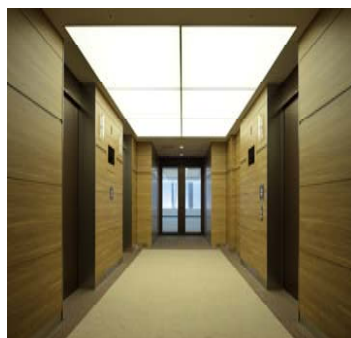


(注1) 共有部分についての本投資法人持分

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)
(本投資法人専有面積割合: 約26.3%)

構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下3階付地上24階建

建築時期: 平成21年12月

※ 以下、本投資法人持分について記載

取得日: 平成23年3月1日

取得価額: 18,200百万円

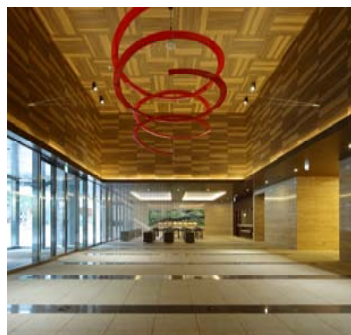
取得時の鑑定評価額: 18,800百万円 (平成23年1月14日時点)

総賃貸可能面積: 9,927.84㎡ (平成23年3月1日時点)

稼働率: 100.0% (平成23年3月1日時点)

契約形態: 定期借家契約

備考: 森ビル株式会社へマスターリース
定期借家契約期間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:	7,679.78㎡ (平成23年2月28日時点)
稼働率:	77.5% (平成23年2月28日時点)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)



TK南青山ビル



物件概要

所在地:	港区南青山二丁目6番21号外
面積:	(土地) 3,039.08㎡ (建物) 20,958.79㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付地上17階建
建築時期:	平成15年5月
取得日:	平成17年10月21日
取得価額:	35,000百万円
取得時の鑑定評価額:	35,040百万円 (平成17年7月31日時点)
期末評価額:	29,030百万円 (平成22年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	13,741.76㎡ (平成23年2月28日時点)
稼働率:	100.0% (平成23年2月28日時点)
契約形態:	普通借家契約



スフィアタワー天王洲



物件概要

所在地:	品川区東品川二丁目2番8号
面積:	(土地) 6,106.11㎡ (建物) 47,151.72㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付地上27階建
建築時期:	(事務所) 平成5年4月 (機械室) 平成3年6月(共有)
※ 以下、本投資法人持分(準共有持分67%)について記載(百万円未満切捨)	
取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	12,114百万円
取得時の鑑定評価額:	12,596百万円 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	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23年2月28日時点)
稼働率:	98.0% (平成23年2月28日時点)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)



明治安田生命さいたま新都心ビル



物件概要

所在地:	さいたま市中央区新都心11番地2
面積:	(土地) 7,035.05㎡ (建物) 78,897.42㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付地上35階建
建築時期:	平成14年3月 ※ 以下、本投資法人持分(共有持分50%)について記載
取得日:	平成19年4月25日
取得価額:	22,700百万円
取得時の鑑定評価額:	22,820百万円 (平成19年2月1日時点)
期末評価額:	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23年2月28日時点)
稼働率:	98.7% (平成23年2月28日時点)
契約形態:	定期建物賃貸借契約

淀屋橋フレックスタワー



物件概要

所在地:	大阪府中央区高麗橋三丁目3番11号
面積:	(土地) 1,692.51㎡ (建物) 10,997.50㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付地上12階建
建築時期:	平成18年11月
取得日:	平成20年1月31日
取得価額:	7,834百万円
取得時の鑑定評価額:	7,940百万円 (平成19年11月1日時点)
期末評価額:	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23年2月28日時点)
稼働率:	100.0% (平成23年2月28日時点)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)



近鉄新名古屋ビル



物件概要

所在地:	名古屋市中村区名駅四丁目5番28号
面積:	(土地) 2,722.76㎡ (建物) 27,152.49㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付地上18階建
建築時期:	平成5年3月
取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	16,852百万円
取得時の鑑定評価額:	17,000百万円 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	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23年2月28日時点)
稼働率:	97.3% (平成23年2月28日時点)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)



資産運用会社の概要

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) (H23.3.1現在)	投資法人宛て 融資実績	融資残高 (H23.3.1)	
			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	○	101億円	
4	三菱UFJ信託銀行株式会社	○	400株	5.0%	○(不動産企画部長)		○	101億円	
5	三菱UFJリース株式会社		392株	4.9%					
近畿日本鉄道グループ									
6	近畿日本鉄道株式会社	○	800株	10.0%	○(不動産事業本部賃貸事業部長)				
7	近鉄保険サービス株式会社		392株	4.9%					
8	森ビル株式会社(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%				○	5億円
15	株式会社静岡銀行		304株	3.8%				○	なし
16	株式会社千葉銀行		304株	3.8%				○	なし
17	株式会社百五銀行		304株	3.8%					
18	株式会社山形銀行		160株	2.0%					
19	株式会社十六銀行		160株	2.0%					
20	株式会社南都銀行		160株	2.0%				○	10億円
21	株式会社百十四銀行		160株	2.0%				○	なし
22	株式会社伊予銀行		160株	2.0%		○	15億円		
	合計		8,000株	100.0%		3名		252億円	

(注1) 「比率」は、発行済株式総数に対する当該株主の所有株式数の比率を表しております。

(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。

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)

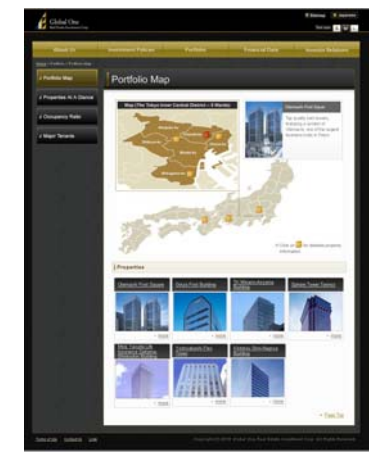
- 東京証券取引所の規程に基づく
適時開示
- ホームページ上での情報提供等
<http://www.go-reit.co.jp/>

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