



グローバル・ワン不動産投資法人

Global One



グローバル・ワン不動産投資法人(8958) 第15期(平成23年3月期)決算説明資料

平成23年5月19日



GAR
Global Alliance Realty

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

目次

セクション1	:	第15期(平成23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15期(平成23年3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16期(平成23年9月期)決算予想	
		財務運営の軌跡	28
		第16期(平成23年9月期)決算予想	33
セクション4	:	ご参考資料	34



セクション1

第15期(平成23年3月期)決算内容

決算ハイライト(その1)

		第13期 (H22.3)	第14期 (H22.9)	第15期 (H23.3)	前期比	
資産・負債・資本						
期末総資産額	百万円	136,879	149,671	152,641	2,970	+2.0%
期末負債額 (うち有利子負債額)	百万円 百万円	59,830 (50,700)	73,274 (65,700)	76,472 (69,200)	3,197 (3,500)	+4.4% (+5.3%)
期末純資産額	百万円	77,049	76,396	76,168	△227	△0.3%
発行済投資口数	口	96,900	96,900	96,900	—	—
1口当たり純資産額	円	795,140	788,407	786,056	△2,350	△0.3%
損益						
営業収益	百万円	4,826	4,220	3,962	△257	△6.1%
営業利益	百万円	2,352	1,724	1,569	△155	△9.0%
経常利益	百万円	2,023	1,371	1,143	△228	△16.6%
当期純利益	百万円	2,022	1,370	1,142	△227	△16.6%
分配金						
分配金総額	百万円	2,022	1,370	1,142	△227	△16.6%
1口当たり分配金	円	20,875	14,142	11,791	△2,351	△16.6%
運用日数	日	182	183	182	△1	△0.5%
物件数	物件	7	7	8	+1	+14.3%

(注) 単位未満を切捨てて表示しています。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います。

■ 主なトピックス

▶ 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)
-------	-----------------------------

▶ 第15期

H22.10~	TK南青山ビル、銀座ファーストビル、明治安田生命さいたま新都心ビルにおける、テナント退去・入替を主要因とした減収
---------	----------------------------------------------------------

H22.10	長期借入れ(10,000百万円) 第1回投資法人債償還 (25,000百万円)
--------	-----------------------------------------------

H23.3	平河町森タワー取得 (18,200百万円) 長期借入れ(18,500百万円)
-------	----------------------------------------------

■ 有利子負債69,200百万円の内訳

長期借入金	44,200百万円
投資法人債	25,000百万円

決算ハイライト(その2)

第15期(平成23年3月期)決算の実績と予想の対比

項目		実績 (A)	予想 (B) (注1)	差異 (A)-(B)
営業収益	百万円	3,962	3,850	112 (+ 2.9 %)
営業利益	百万円	1,569	1,412	156 (+ 11.1 %)
経常利益	百万円	1,143	1,001	141 (+ 14.2 %)
当期純利益	百万円	1,142	1,001	140 (+ 14.0 %)
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	11,791	10,300	1,491 (+ 14.5 %)
1口当たり分配金	円	11,791	10,300	1,491 (+ 14.5 %)

■ 主な増減要因

<営業収益>

賃料・共益費(予想比+113百万円)

平河町森タワー取得等により増加

<営業費用>

①修繕費(予想比△12百万円)

②賃貸営業費(同△9百万円)

<営業外費用>

借入金利息(予想比+14百万円)

<ご参考> 第15期予想分配金修正推移

	予想分配金	実績との差異
平成22年11月17日	10,300円	1,491円
平成23年2月24日	11,500円	291円
実績	11,791円	—

(注1) 平成22年11月17日(第14期決算発表)時点の予想です。なお、予想分配金修正推移につきましては、右記の表をご参照ください。

(注2) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

決算詳細 貸借対照表

(1)資産の部

(単位:千円)

	前期(第14期)① (平成22年9月30日)		当期(第15期)② (平成23年3月31日)		増減②-①	
	金額	構成比(%) (注1)	金額	構成比(%) (注1)	金額	前期比(%) (注2)
1 資産の部						
2 流動資産						
3 現金及び預金	16,173,662		1,248,398		△ 14,925,263	
4 信託現金及び信託預金(注3)	8,363,167		8,308,964		△ 54,202	
5 営業未収入金	116,697		93,267		△ 23,429	
6 前払費用	105,951		88,749		△ 17,202	
7 繰延税金資産	668		1,399		730	
8 未収還付法人税等	86		—		△ 86	
9 未収消費税等	—		194,262		194,262	
10 預け金	114,318		204		△ 114,114	
11 未収収益	236		55		△ 181	
12 立替金	204		89		△ 114	
13 流動資産合計	24,874,992	16.6	9,935,390	6.5	△ 14,939,602	△ 60.1
14 固定資産						
15 有形固定資産						
16 信託建物	42,090,828		45,912,705		3,821,877	
17 信託構築物	222,286		326,944		104,657	
18 信託機械及び装置	371,328		348,913		△ 22,414	
19 信託工具、器具及び備品	64,530		63,745		△ 784	
20 信託土地	81,758,724		95,686,617		13,927,892	
21 有形固定資産合計	124,507,699	83.1	142,338,927	93.2	17,831,228	14.3
22 無形固定資産						
23 信託借地権	118,358		118,358		—	
24 信託その他無形固定資産	5,620		5,364		△ 255	
25 その他	2,421		2,108		△ 312	
26 無形固定資産合計	126,399	0.0	125,831	0.0	△ 567	△ 0.4
27 投資その他の資産						
28 長期前払費用	71,610		161,218		89,607	
29 長期前払消費税等	133		103		△ 29	
30 差入保証金	10,000		10,000		—	
31 投資その他の資産合計	81,743	0.0	171,322	0.1	89,578	109.6
32 固定資産合計	124,715,842	83.3	142,636,081	93.4	17,920,238	14.4
33 繰延資産						
34 投資法人債発行費	80,487		69,917		△ 10,569	
35 繰延資産合計	80,487	0.0	69,917	0.0	△ 10,569	△ 13.1
36 資産合計	149,671,323	100.0	152,641,389	100.0	2,970,066	2.0

(2)負債・純資産の部

(単位:千円)

	前期(第14期)① (平成22年9月30日)		当期(第15期)② (平成23年3月31日)		増減②-①	
	金額	構成比(%) (注1)	金額	構成比(%) (注1)	金額	前期比(%) (注2)
1 負債の部						
2 流動負債						
3 営業未払金	257,829		198,201		△ 59,627	
4 1年内償還予定の投資法人債	25,000,000		—		△ 25,000,000	
5 未払費用(注4)	268,574		134,542		△ 134,031	
6 未払法人税等	—		1,349		1,349	
7 未払消費税等	38,620		—		△ 38,620	
8 前受金	469,537		468,511		△ 1,026	
9 預り金	1,063		2,687		1,623	
10 未払分配金	11,478		10,850		△ 627	
11 流動負債合計	26,047,103	17.4	816,143	0.5	△ 25,230,960	△ 96.9
12 固定負債						
13 投資法人債	25,000,000		25,000,000		—	
14 長期借入金	15,700,000		44,200,000		28,500,000	
15 信託預り敷金及び保証金	6,527,524		6,456,357		△ 71,166	
16 固定負債合計	47,227,524	31.5	75,656,357	49.5	28,428,833	60.2
17 負債合計	73,274,628	48.9	76,472,501	50.0	3,197,872	4.4
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(△)	1,370,379		1,142,572		△ 227,806	
23 剰余金合計	1,370,379		1,142,572		△ 227,806	△ 16.6
24 投資主資本合計	76,396,694	51.0	76,168,888	49.9	△ 227,806	△ 0.3
25 純資産合計	76,396,694	51.0	76,168,888	49.9	△ 227,806	△ 0.3
26 負債純資産合計	149,671,323	100.0	152,641,389	100.0	2,970,066	2.0

(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14期)4,911,431千円、当期(第15期)4,817,845千円

(注4)うち、投資法人債未払利息:前期(第14期)186,859千円、当期(第15期)67,802千円

決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第14期)① (自平成22年4月1日至平成22年9月30日)		当期(第15期)② (自平成22年10月1日至平成23年3月31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		4,220,087	100.0						
2 賃貸事業収入	4,204,134			3,549,955			△ 654,178		
3 その他賃貸事業収入	15,953			412,791			396,837		
4 営業費用		2,495,600	59.1		2,393,661	60.4		△ 101,938	△ 4.1
5 賃貸事業費用(注3)	2,119,794			2,004,744			△ 115,050		
6 資産運用報酬	277,510			284,694			7,184		
7 役員報酬	10,638			10,638			—		
8 資産保管手数料	18,021			19,262			1,240		
9 一般事務委託手数料	38,560			41,071			2,511		
10 会計監査人報酬	10,000			10,000			—		
11 その他営業費用	21,074			23,249			2,175		
12 営業利益		1,724,487	40.8		1,569,085	39.5		△ 155,401	△ 9.0
13 営業外収益		4,293	0.1		2,388	0.0		△ 1,904	△ 44.4
14 受取利息	3,797			1,840			△ 1,957		
15 未払分配金除斥益	431			547			116		
16 その他	64			1			△ 63		
17 営業外費用		357,151	8.4		427,903	10.7		70,752	19.8
18 支払利息	128,464			209,441			80,976		
19 投資法人債利息	211,147			184,692			△ 26,455		
20 投資法人債発行費償却	1,761			10,569			8,808		
21 融資手数料	1,967			3,466			1,498		
22 その他	13,809			19,733			5,924		
23 経常利益		1,371,629	32.5		1,143,570	28.8		△ 228,058	△ 16.6
24 税引前当期純利益		1,371,629	32.5		1,143,570	28.8		△ 228,058	△ 16.6
25 法人税、住民税及び事業税	605			1,748			1,143		
26 法人税等調整額	671			△ 730			△ 1,401		
27 法人税等合計		1,276	0.0		1,017	0.0		△ 258	△ 20.3
28 当期純利益		1,370,353	32.4		1,142,553	28.8		△ 227,800	△ 16.6
29 前期繰越利益		25			19			△ 6	
30 当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		1,370,379			1,142,572			△ 227,806	

(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14期)721,292千円、当期(第15期)740,293千円

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14期) (平成22年9月期)	当期(第15期) (平成23年3月期)
当期未処分利益 ①	1,370,379 千円	1,142,572 千円
分配金総額 ②	1,370,359 千円	1,142,547 千円
次期繰越利益 ③ = ① - ②	19 千円	24 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	14,142 円	11,791 円
実質運用日数 ⑥	183 日	182 日

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 %
合計		320,904 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14期)	当期(第15期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,371,629	1,143,570
減価償却費	721,292	740,293
その他	△ 261,948	△ 268,097
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,830,973	1,615,766
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	△ 674,762	△ 18,631,125
信託無形固定資産の取得による支出	—	△ 82
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	562,123	1,688,822
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,488,895	△ 1,782,407
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	1,488,895	1,782,407
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	△ 562,123	△ 1,688,822
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 674,762	△ 18,631,207
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	—	28,500,000
投資法人債の発行による収入	14,917,818	—
投資法人債の償還による支出	—	△ 25,000,000
分配金の支払額	△ 2,021,898	△ 1,370,440
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,895,920	2,129,559
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	14,052,132	△ 14,885,881
現金及び現金同等物の期首残高	5,573,266	19,625,398
現金及び現金同等物の期末残高	19,625,398	4,739,517

- 投資活動によるキャッシュ・フロー
平河町森タワー取得(△18,365百万円)
- 財務活動によるキャッシュ・フロー
 - ①長期借入れ(28,500百万円)
投資法人債償還資金(10,000百万円)
平河町森タワー取得資金(18,500百万円)
 - ②投資法人債の償還(△25,000百万円)

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14期)	当期(第15期)	増減
現金及び預金	16,173,662	1,248,398	△ 14,925,263
信託現金及び信託預金	8,363,167	8,308,964	△ 54,202
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)	△ 4,911,431	△ 4,817,845	93,585
現金及び現金同等物	19,625,398	4,739,517	△ 14,885,881

(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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{(D+E) \div 2\}$	1.4	1.4	1.4	0.9	0.7
② (年換算)	%		(2.9)	(2.9)	(2.9)	(1.9)	(1.5)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F+G) \div 2\}$	2.6	2.5	2.6	1.7	1.4
④ (年換算)	%		(5.2)	(5.1)	(5.2)	(3.5)	(3.0)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	56.5	56.5	56.2	51.0	49.9
⑥ 期末総資産負債比率	%	$(H+I) \div E$	39.2	39.3	38.2	44.9	46.4
⑦ NOI(Net Operating Income)	百万円	$A+J$	3,639	3,580	3,575	2,821	2,698
⑧ FFO(Funds from Operation)	百万円	$C+J$	2,896	2,840	2,827	2,091	1,882
⑨ 1口当たりFFO	円	⑧ \div K	29,889	29,315	29,183	21,585	19,430

(注1) 参照数値

項目	期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
A 賃貸事業損益	百万円	2,769	2,729	2,770	2,100	1,958
B 経常利益	百万円	2,027	1,991	2,023	1,371	1,143
C 当期純利益	百万円	2,026	1,989	2,022	1,370	1,142
D 期首総資産	百万円	136,753	136,304	136,261	136,879	149,671
E 期末総資産	百万円	136,304	136,261	136,879	149,671	152,641
F 期首純資産	百万円	77,156	77,053	77,016	77,049	76,396
G 期末純資産	百万円	77,053	77,016	77,049	76,396	76,168
H 期末有利子負債	百万円	50,700	50,700	50,700	65,700	69,200
I 期末敷金有効活用分	百万円	2,855	2,855	1,638	1,638	1,638
J 減価償却費	百万円	869	850	805	721	740
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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
① 期末評価額	百万円	161,296	149,350	144,820	134,793	149,982
② 帳簿価額合計	百万円	126,100	125,308	125,201	124,631	142,462
③ (①-②)	百万円	35,195	24,041	19,618	10,161	7,519
④ 期末総資産	百万円	136,304	136,261	136,879	149,671	152,641
⑤ (③+④)	百万円	171,499	160,303	156,497	159,832	160,160
⑥ 期末有利子負債	百万円	50,700	50,700	50,700	65,700	69,200
⑦ 期末敷金有効活用分	百万円	2,855	2,855	1,638	1,638	1,638
⑧ LTV ((⑥+⑦)/⑤)	%	31.2	33.4	33.4	42.1	44.2

(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23年4月28日)



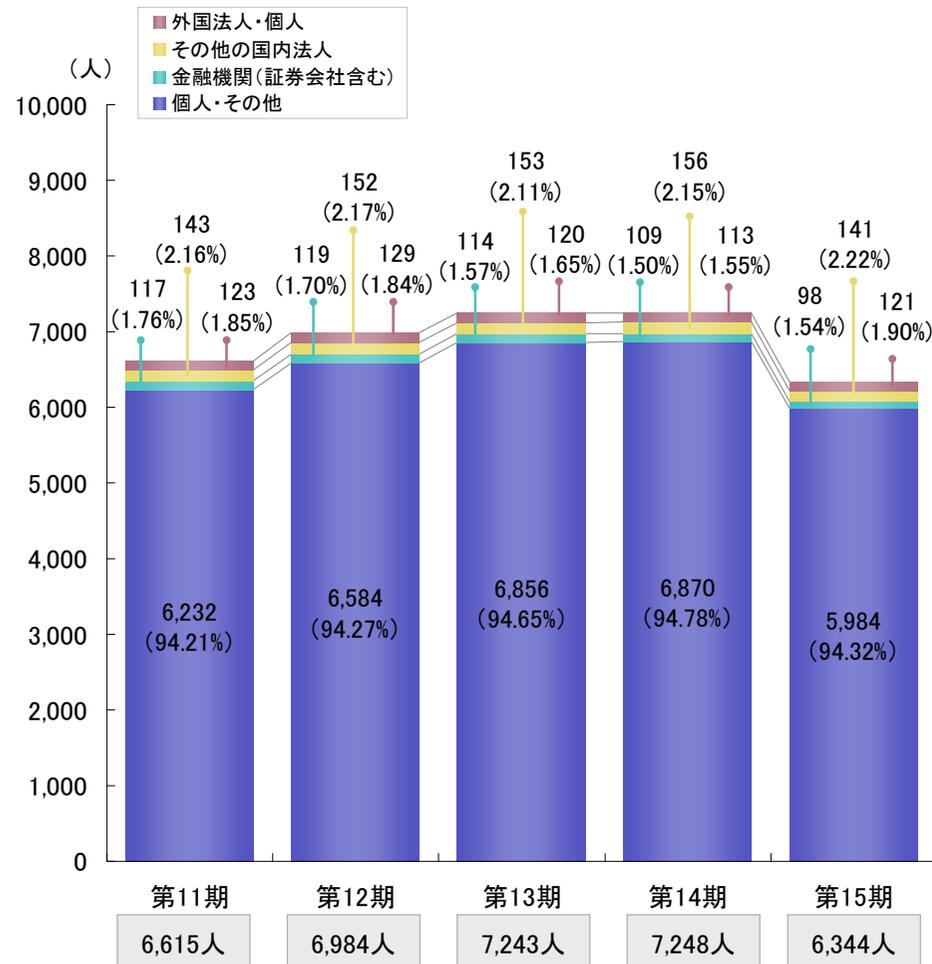
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 平成15年9月25日(上場日)の終値を100%としております。

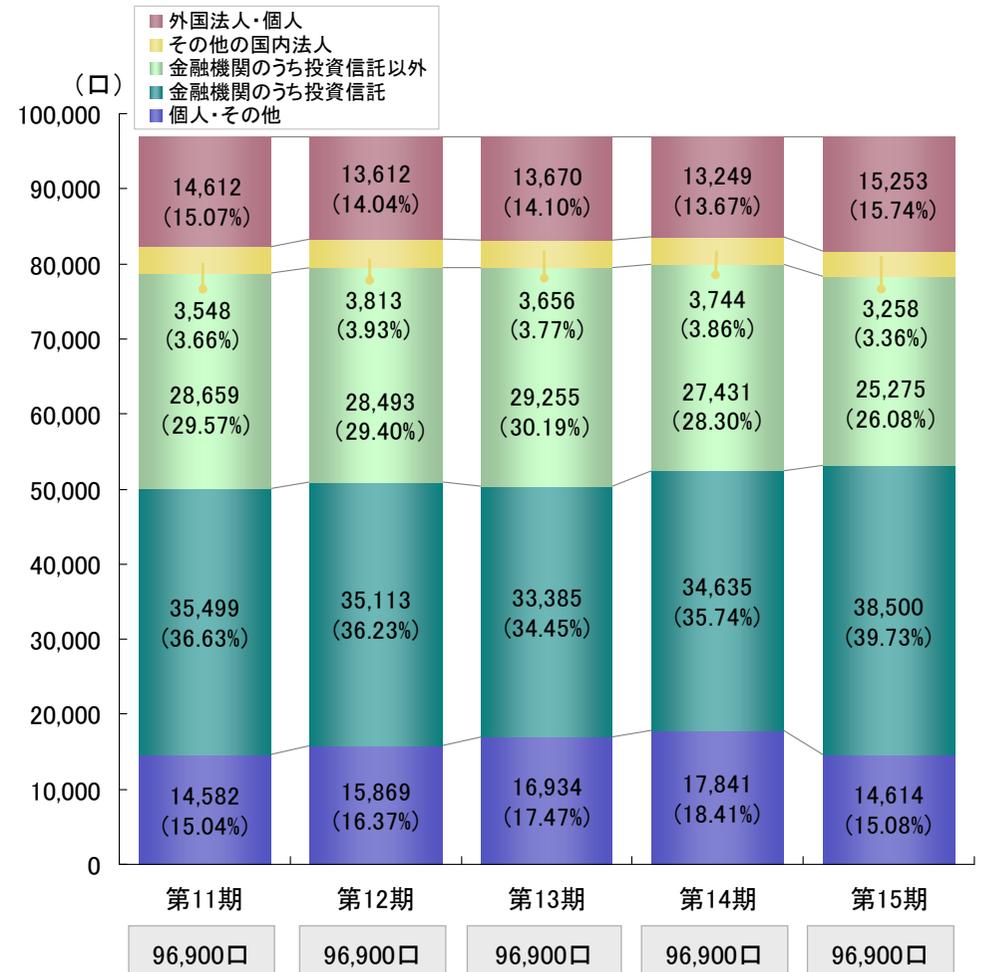
ただし、グローバル・ワン不動産投資法人の投資口価格指数のみ上場時公募価格510,000円を100%として算出しております。

決算詳細 投資主の分布状況

所有者別投資主数



所有者別投資口数



(注) 構成比(%)は、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。

決算詳細 上位投資主一覧(平成23年3月31日現在)

	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する 所有投資口数の割合(%) (注)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	17,450	18.00
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,883	9.16
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,775	9.05
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,911	6.10
5	株式会社もみじ銀行	2,732	2.81
6	株式会社八十二銀行	2,520	2.60
7	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,283	2.35
8	株式会社三井住友銀行	1,778	1.83
9	朝日火災海上保険株式会社	1,500	1.54
9	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエイエール	1,500	1.54
	合 計	53,332	55.03

(注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。



セクション2

運用実績およびポートフォリオ戦略

次ページ以降一部につきまして、以下の略称で記載しております。

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社「GAR」、大手町ファーストスクエア「大手町」、平河町森タワー「平河町」、銀座ファーストビル「銀座」、TK南青山ビル「南青山」、スフィアタワー天王洲「天王洲」、近鉄大森ビル「大森」、明治安田生命さいたま新都心ビル「さいたま」、淀屋橋フレックスタワー「淀屋橋」、近鉄新名古屋ビル「名古屋」

第15期(平成23年3月期)運用実績とトピックス

「平河町森タワー」の取得

- ・ 3月1日に、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
- ・ マスターリース契約の締結により収益の安定に寄与

リーシング活動状況(大手町ファーストスクエア、近鉄新名古屋ビル)

- ・ 大手町は残り1フロア強、内覧会実施後に増加した引き合いに対し誘致活動を積極推進中
- ・ 名古屋は第16期中に複数の退去が発生するものの、豊富な引き合いの中からテナント誘致を積極推進中

賃料改定状況

- ・ 第15期の改定実績は、全18件のうち、据置8件、減額10件(平均減額率 Δ 29.0%)

東日本大震災の影響

- ①被害状況：軽微な物的被害のみ(震災復旧対応費用等概算 16百万円)
- ②耐震性能等：ポートフォリオPML値 2.0%
- ③電力制限：夏期の電力需給対策への対応

「平河町森タワー」の取得(平成23年3月1日付)(その1)

- ・ 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
- ・ マスターリース契約の締結により、収益の安定に寄与

取得物件の特徴

(1) 立地特性

- 「永田町駅」まで徒歩1分、地下鉄5線が利用可能
- 国会議事堂や最高裁判所に代表される国の中枢機関に近接
- 東側に皇居が所在し、都心にありながら緑豊かな環境を享受

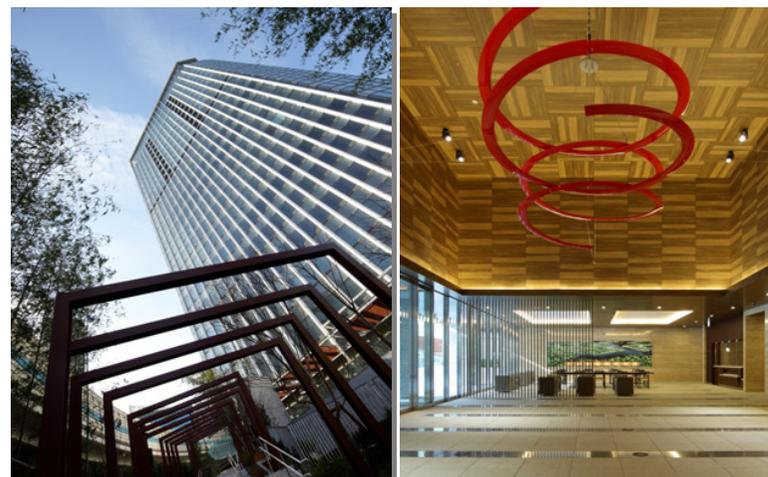
(2) 建物特性

- 基準階貸室面積 約480坪
- 平成21年12月竣工、築1.3年の新しさ(平成23年3月31日現在)
- 屋上にルーフガーデンを設置
- 環境配慮型不動産、CASBEEで最高の「S」ランクを取得
(CASBEE:建築物総合環境性能評価)

マスターリース契約

- 森ビル株式会社と期間5年1ヶ月の定期建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約を締結
- 平成26年3月31日まで(3年1ヶ月)は固定賃料期間であり、安定的な収入を享受(以降はパススルー型のマスターリース契約に移行)

■ 物件写真①



■ 全景写真



「平河町森タワー」の取得(平成23年3月1日付)(その2)

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	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3月31日時点)
(9) 総賃貸可能面積	9,927.84㎡(平成23年3月31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31日時点)(注2)
(12) 稼働率	100%(平成23年3月31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) 信託受託者と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賃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、取得年度の特殊要因を排除した年間の想定数値であり、第16期(平成23年9月期)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。

■ 物件写真②



リーシング活動状況（「大手町ファーストスクエア」及び「近鉄新名古屋ビル」）

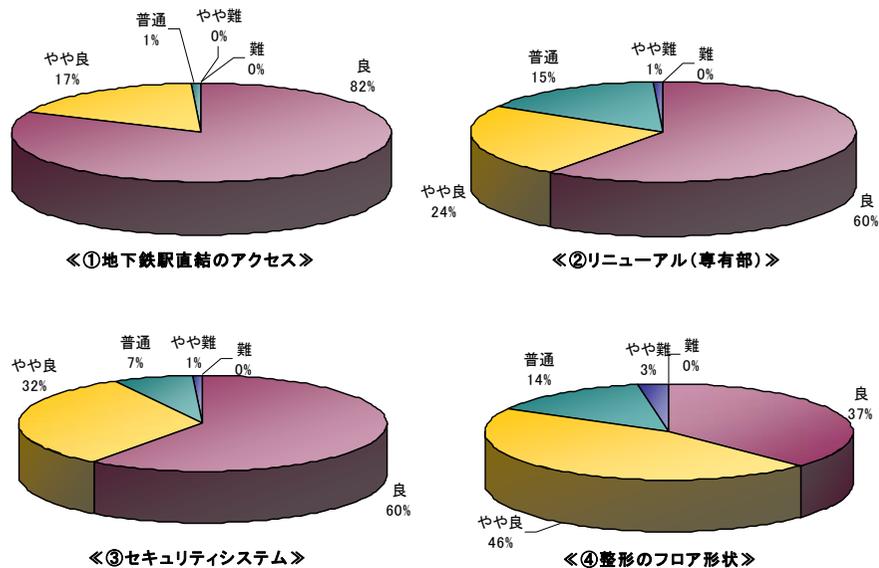
- ・ 大手町ファーストスクエアは残り1フロア強（事務室約680坪）、現在複数社と商談中
- ・ 近鉄新名古屋ビルは第16期中に複数の退去が発生するものの、豊富な引き合いの中からテナント誘致を積極推進中

大手町ファーストスクエア

■ 直近リーシング状況

- ・ 平成23年5月1日時点で稼働率は70.8%まで回復
- ・ テナント仲介会社等の要望を受け、3月に内覧会を実施
- ・ 内覧会のアンケートでも“ビルの強み”を再確認、テナント仲介会社のビルイメージ向上に貢献
- ・ 内覧会実施により新たな商談が発生

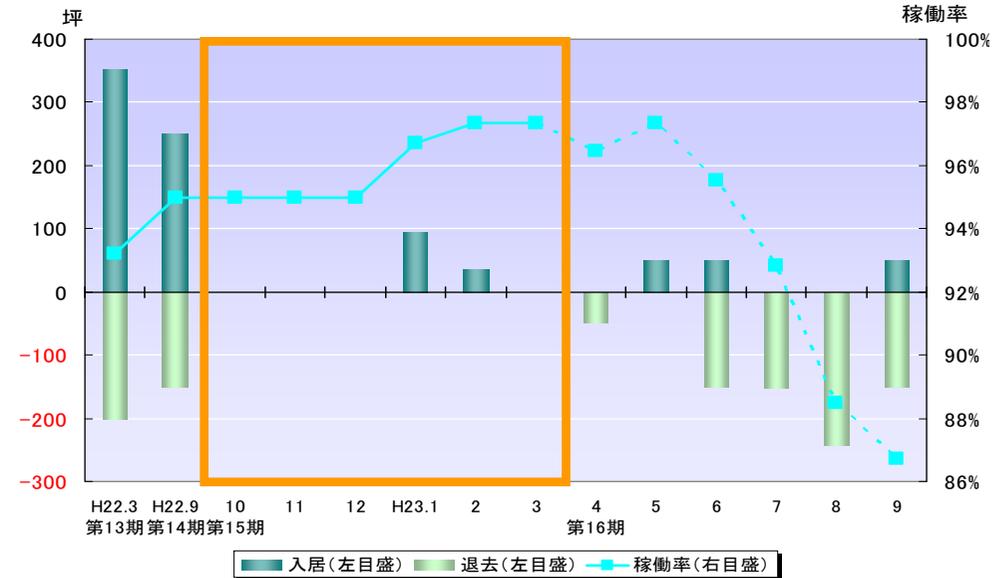
■ 内覧会のアンケート分析結果（ビルの強み）



近鉄新名古屋ビル

■ 入退居面積と稼働率

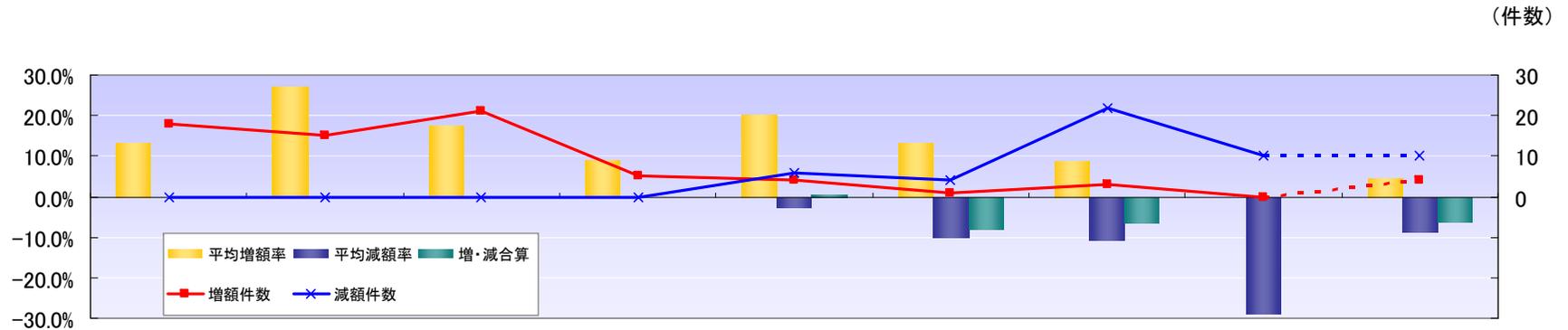
- ・ 第15期は新規2件・増床1件が成約、稼働率は97.3%まで回復
- ・ 第16期は近隣新規供給の影響等により、5テナントの退去が発生
- ・ 立地の良さや外的要因（近隣建替・震災）による需要等も影響し、テナント候補情報は途切れなくある状況となっており（平成22年10月～平成23年4月内覧件数20件強）、既に3テナントの入居が決定



※第16期見込みは平成23年4月末時点

賃料改定状況

- ・ 第15期の改定実績は、全18件のうち、据置8件、減額10件（平均減額率△29.0%）
- ・ 第12期～第15期の減額や、直近1年のテナント入居・入替により大部分の賃料が置き換わり、賃料下落圧力は相当程度減った状況



内容(注1)	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 (平成23年3月期)	第16期見込(注2) (平成23年9月期)
契約更改対象面積(m ²)	41,688	8,808	11,696	6,473	35,775	5,702	20,005	14,508	23,191
件数	34	19	27	13	25	12	36	18	26
賃料増額面積(m ²)	32,063	6,977	8,810	1,492	5,899	337	4,248	—	3,848
平均増額率	13.2%	27.1%	17.7%	9.0%	20.1%	13.2%	8.6%	—	4.3%
増額件数	18	15	21	5	4	1	3	—	4
賃料減額面積(m ²)	—	—	—	—	16,148	2,475	12,318	11,973	10,326
平均減額率	—	—	—	—	△2.7%	△10.2%	△10.8%	△29.0%	△8.8%
減額件数	—	—	—	—	6	4	22	10	10
増・減合算	13.2%	27.1%	17.7%	9.0%	0.4%	△8.0%	△6.5%	△29.0%	△6.2%

(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16期見込は平成23年4月末確定分

東日本大震災の影響(その1) (被害状況)

この度の東日本大震災により被災されました方々に、心よりお見舞い申し上げます。
被災地の一日も早い復興を、心よりお祈り申し上げます。

東日本大震災による本投資法人への影響

被害状況	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 人的被害は発生していない ➢ 建物の倒壊等、運用資産に重大な影響を与える被害は発生していない ➢ 物的被害が生じた運用資産については、随時修繕を実施
運用状況への影響	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 当該震災による復旧対応費用等の概算額は、16百万円 うち、7百万円は第15期にて計上済み

■ 各運用資産への影響

物件名	地震による影響
スフィアタワー天王洲	スプリンクラー枝管破損による漏水 安全のため一時的に全館停電措置 としたが、平成23年3月13日(日)までに 復旧済み
明治安田生命さいたま新都心ビル	エントランスホールガラス破損(1枚)

※ 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南青山ビルにおいて、
建物内の内装表層部にクラックが発生している等の軽微な損傷は存在しますが、その他の
物的被害は確認されておりません。

■ 対応費用等のインパクト

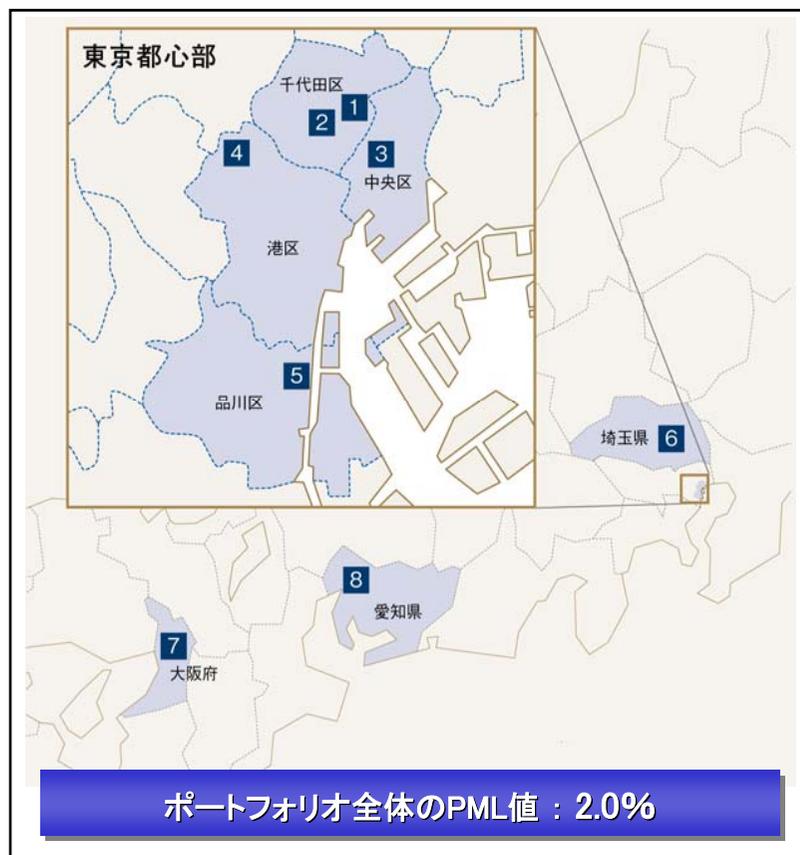
取得価額の総額 ... (A)	1,484億円
復旧対応費用等(上記概算額)	16百万円
上記概算額の(A)に対する割合	約0.01%

東日本大震災の影響(その2) (耐震性能等)

- ・ポートフォリオPML値は2.0%
- ・築年数が浅い大規模物件を中心に構成される、耐震性能に優れたポートフォリオ

ポートフォリオの所在と物件の耐震性能等

■ ポートフォリオマップ



■ 全ての物件が新耐震基準(※)以上の耐震性能を具備

※ 新耐震基準とは、1981年に改正された建築基準法による耐震基準を指しています。

- 全8物件が1992年以降の竣工、うち4物件は2002年以降の竣工
- 6物件が高さ60mを超える超高層建築物に該当し、建築基準法に定める構造に関する大臣認定を取得

<左記凡例(竣工年)>

1 大手町ファーストスクエア (1992年)	5 スフィアタワー天王洲 (1993年)
2 平河町森タワー (2009年)	6 明治安田生命さいたま新都心ビル (2002年)
3 銀座ファーストビル (1998年)	7 淀屋橋フレックスタワー (2006年)
4 TK南青山ビル (2003年)	8 近鉄新名古屋ビル (1993年)

■ (参考) 大規模ビルにおける震災等への対応

物件名	震災等への対応 (代表的な事項を記載)
大手町ファーストスクエア	・ 通常の地震感知器に加え、緊急地震速報にも連動したエレベーター制御システム
平河町森タワー	・ 建物躯体に制震装置を実装
明治安田生命さいたま新都心ビル	・ 建物躯体に制震装置を実装

東日本大震災の影響(その3) (電力制限:夏期の電力需給対策への対応)

- ・ 電力供給不足に伴い、電気事業法第27条(使用最大電力制限)が発動される見通し(平成23年5月13日時点)
- ・ 東京電力管内の6物件は、既に節電の取り組みを開始、ピークカット・使用量削減を着実に実施

制限対象物件について

- ・ 契約電力500kW以上の大口需要家である以下の6物件に対し、使用最大電力制限がかかる見通し(電気事業法第27条・同施行令第2条)
- ・ 夏期ピーク期間・時間帯(7~9月平日・9~20時)における使用最大電力の15%抑制が必要

■ 対象物件

- | | |
|----------------|-------------------|
| ① 大手町ファーストスクエア | ④ TK南青山ビル |
| ② 平河町森タワー | ⑤ スフィアタワー天王洲 |
| ③ 銀座ファーストビル | ⑥ 明治安田生命さいたま新都心ビル |

電気事業法(ご参考)

第27条 経済産業大臣は、電気の需給の調整を行わなければ電気の供給の不足が国民経済及び国民生活に悪影響を及ぼし、公共の利益を阻害するおそれがあると認められるときは、その事態を克服するため必要な限度において、政令で定めるところにより、使用電力量の限度、**使用最大電力の限度**、用途若しくは使用を停止すべき日時を定めて、一般電気事業者、特定電気事業者若しくは特定規模電気事業者の供給する電気の**使用を制限し**、又は受電電力の容量の限度を定めて、一般電気事業者からの受電を制限することができる。

節電の取り組みについて

- ・ 既にビル共用部については、照明・空調・動力を中心に実施済
- ・ 使用量占率が高いテナント専用部については、節電協力を依頼
- ・ 昨年7~9月の瞬間最大電力値から15%抑制するため、具体的には以下の節電対応に取り組市中

■ 主な取り組み事例

<ビル側共用部>

- ・ エントランスホール・共用通路・トイレ・バックヤード等の消灯/減灯/間引き点灯
- ・ 暖房便座の電源OFF
- ・ 給湯設備運転時間制限
- ・ エントランスホール・共用通路・トイレ・バックヤード等の空調運転一部停止
- ・ エレベーター・エスカレーターの運転中止/間引き運転 等

<テナント側専用部>

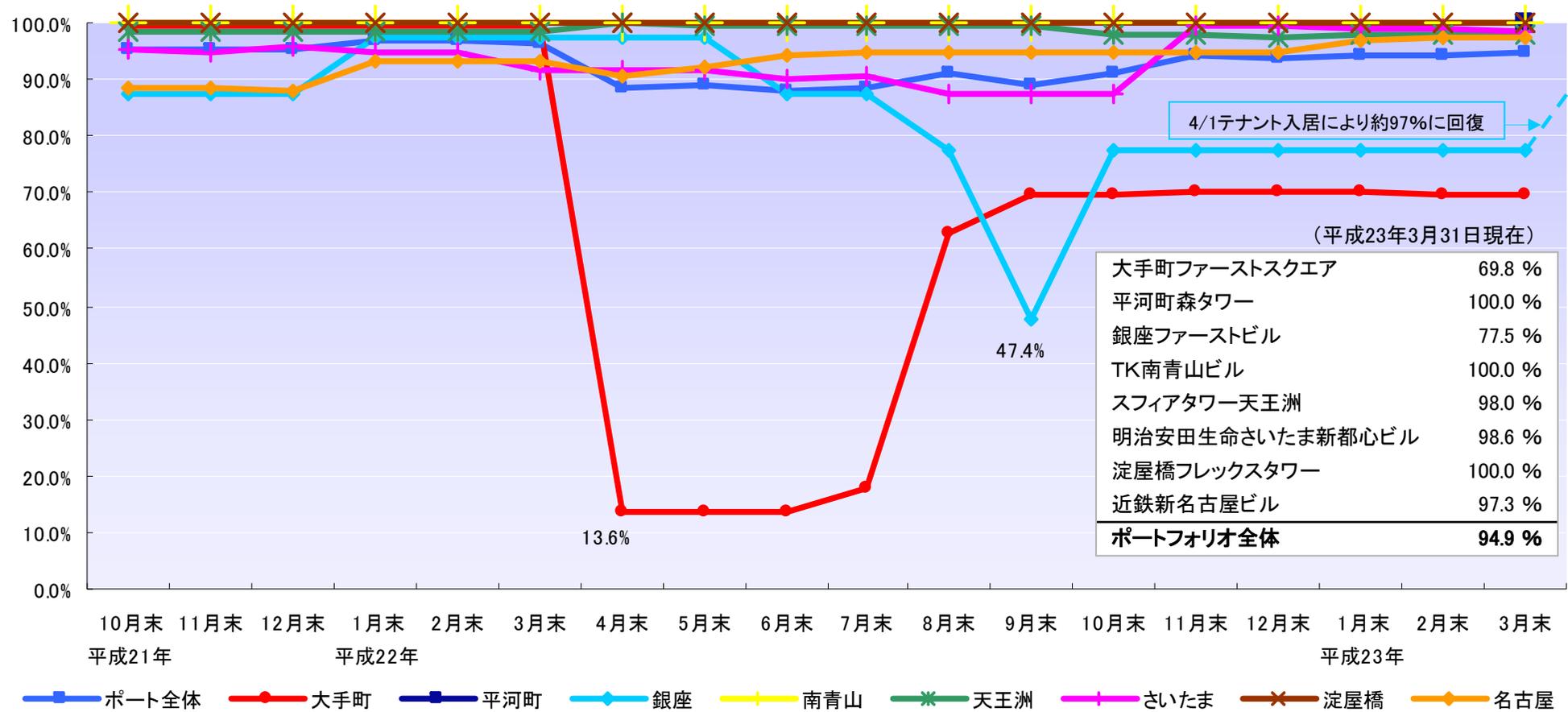
- ・ 不要照明の消灯
- ・ 空調設定温度の調整/温度統一化/一部停止
- ・ 待機電力削減
- ・ ブラインドの活用 等



エスカレーターの
日中稼働中止

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



ポートフォリオ全体(8物件)稼働率 : 94.9% (平成23年3月31日現在)

(注) 稼働率は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

期末物件価額一覧

物件名	取得価額 (百万円)	取得時鑑定評価額 (百万円) (注1)	第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)	第15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	※ 26,700	※ 25,600	25,600	25,700	3.9	3.4	3.9
平河町森タワー	18,200	18,800	—	—	—	18,800	4.3	4.1	4.5
銀座ファーストビル	12,282	12,500	13,600	12,500	10,800	9,990	4.5	4.3	4.7
TK南青山ビル	35,000	35,040	36,270	36,260	29,030	29,920	4.2	3.9	4.4
スフィアタワー天王洲(注4)	12,114	12,596	※ 18,090	※ 17,755	17,688	17,152	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	25,200	23,615	23,375	21,750	5.7	5.4	6.1
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	7,990	7,990	7,300	6,070	4.9	4.7	5.1
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	※ 21,500	※ 21,100	21,000	20,600	5.1	4.8	5.3
ポートフォリオ全体	148,477	150,196	149,350	144,820	134,793	149,982	4.6	4.3	4.8

(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

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

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15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15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位を四捨五入して表示しております。

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

(注5) 数値は小数点第1位未満を切捨てて表示しております。

物件名	第15期末 評価額 (百万円) ①	第15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	25,700	23,773	1,926	8.1
平河町森タワー	18,800	18,354	445	2.4
銀座ファーストビル	9,990	12,221	△2,231	△18.2
TK南青山ビル	29,920	34,264	△4,344	△12.6
スフィアタワー天王洲(注4)	17,152	10,676	6,475	60.6
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,750	20,882	867	4.1
淀屋橋フレックスタワー	6,070	7,501	△1,431	△19.0
近鉄新名古屋ビル	20,600	14,788	5,811	39.2
ポートフォリオ全体	149,982	142,462	7,519	5.2
1口当たり差額			77千円	



物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第15期(平成23年3月期))

		大手町	平河町 (注2)	銀座	南青山	天王洲	さいたま	淀屋橋	名古屋	8物件合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	330		195	664	747	871	273	790	3,962
賃貸事業収入	百万円	(注1)		195	(注4)	743	865	273	790	3,549
その他賃貸事業収入	百万円			0		3	6	—	—	412
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	223		177	295	342	514	125	301	2,004
外部委託費	百万円	(注1)	(注3)	29	42	60	119	16	75	396
水道光熱費	百万円			27	31	110	64	17	50	316
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			17	51	21	3	1	6	117
減価償却費	百万円			59	89	81	260	67	103	740
固定資産除却損	百万円			—	—	—	—	—	0	0
その他賃貸事業費用	百万円			0	6	4	0	1	7	21
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	百万円			106	64	17	369	405	357	147
D. NOI (C+減価償却費)	百万円	173	75	77	458	486	618	215	592	2,698
E. 取得価額	百万円	23,495	18,200	12,282	35,000	(注5) 12,114	22,700	7,834	16,852	148,477
F. NOI利回り (D×2÷E)	%	1.48	0.82	1.26	2.62	8.03	5.44	5.49	7.03	3.63

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

(注2) 平河町森タワーの運用期間は、平成23年3月1日～平成23年3月31日(31日間)です。

(注3) 平河町森タワーの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用並びにこれらの内訳につきましては、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。

(注4) TK南青山ビルの不動産賃貸事業収益の内訳の開示につきましては、テナントから承諾を得られていないため、記載しておりません。

(注5) 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23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 ²)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合(%) (注)
1	株式会社ワールド	卸売業、小売業	TK南青山ビル	11,972.69	12.0
2	森ビル株式会社	不動産業、物品賃貸業	平河町森タワー	9,927.84	9.95
3	ネットワンシステムズ株式会社	卸売業、小売業	スフィアタワー天王洲	8,364.08	8.4
4	日本生命保険相互会社	金融業、保険業	淀屋橋フレックスタワー	6,046.09	6.1
5	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	3,891.08	3.9
6	NSユニテッド海運株式会社	運輸業、郵便業	大手町ファーストスクエア	3,652.06	3.7
7	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	3,159.58	3.2
8	アデコ株式会社	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,984.55	3.0
9	株式会社ベルシステム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	2,864.00	2.9
10	株式会社アルビオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	2.3

(注)「総賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、森ビル株式会社については小数点第3位を、それ以外のテナント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。

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

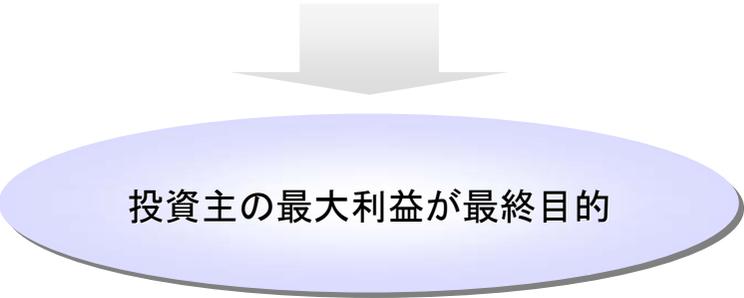
- ▶ 長期的資産価値の維持 : 『近』『新』『大』を重視し、マーケットにおける優位性をもった中長期的に競争力の高い優良不動産関連資産に慎重に投資を行います。
- ▶ 安定賃料収入の確保 : キャッシュ・フローの安定度及び確実性の高い不動産関連資産を優先的に検討します。

■ 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

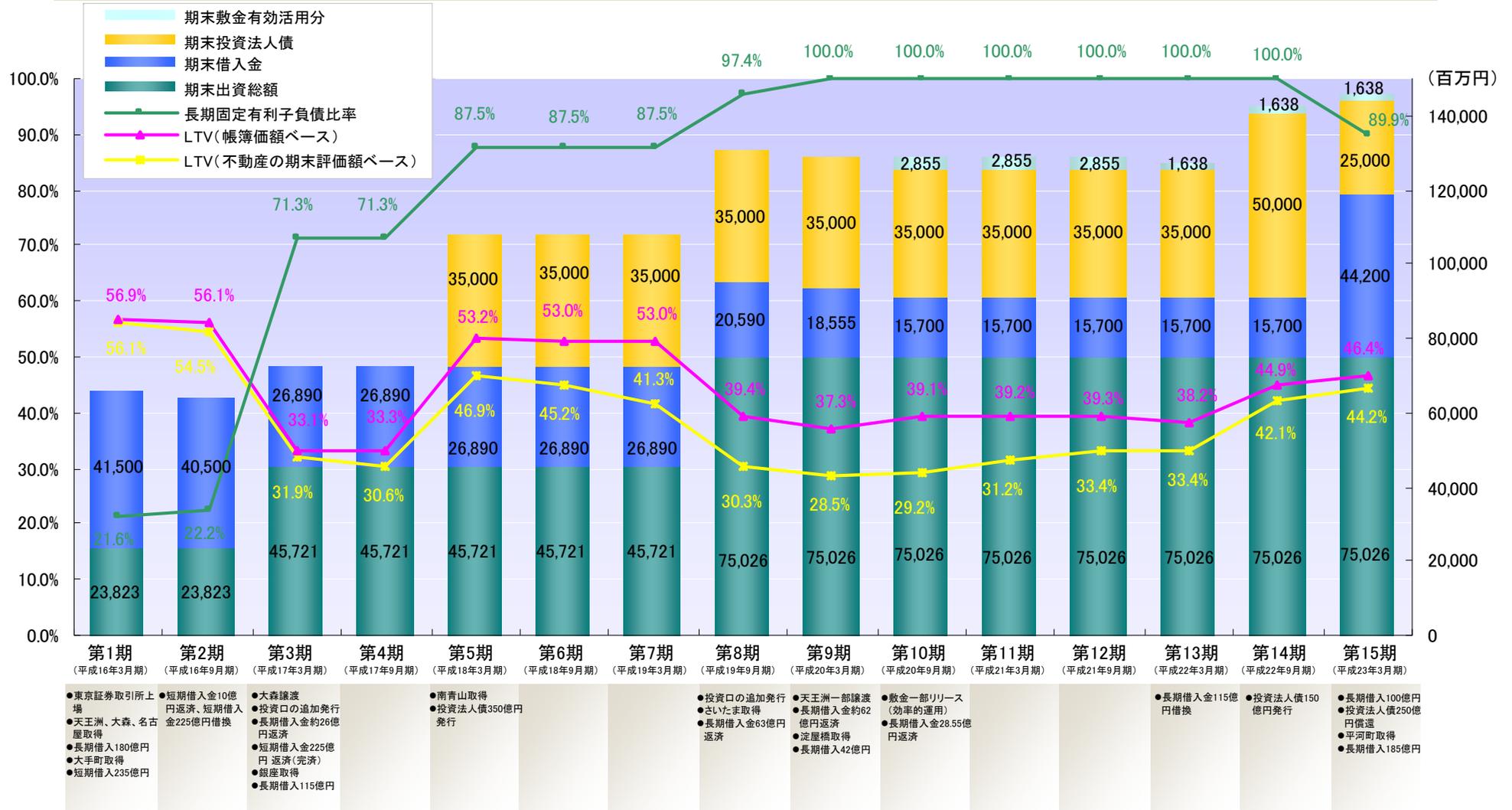


セクション3

財務戦略、第16期(平成23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(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
- 短期借入金取得
- 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
- 長期借入金28.55億円返済
- 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
- 平河町取得
- 長期借入185億円

デットファイナンスの状況(平成23年3月31日現在)

- ・ 長期比率100%、固定金利比率89.9%
- ・ 資金調達先の多様化を推進

デットファイナンスの状況

項目	内容(注1)
① 有利子負債残高	69,200百万円
うち、短期借入金	0百万円
うち、長期借入金	44,200百万円
うち、投資法人債	25,000百万円
② 敷金有効活用分	1,638百万円
③ 合計(①+②)	70,838百万円
④ LTV(帳簿価額ベース)	46.4%
⑤ LTV(不動産の期末評価額ベース)	44.2%
⑥ 長期比率	100.0%
⑦ 固定金利比率	89.9%
⑧ 平均残存年限(注2)	3.66年
⑨ 平均調達コスト(年率)(注2)	1.37%

(注1) 残高項目は表示単位未満を切り捨て、それ以外の項目は小数点第2位又は小数点第3位を四捨五入して表示しております。

(注2) 期末時点における有利子負債残高による加重平均を記載しております。

金融機関別借入金残高

借入先	残高 (百万円)	シェア(注)
株式会社三菱東京UFJ銀行	10,100	22.9%
三菱UFJ信託銀行株式会社	10,100	22.9%
株式会社日本政策投資銀行	9,000	20.4%
農林中央金庫	3,000	6.8%
株式会社福岡銀行	3,000	6.8%
株式会社三井住友銀行	2,000	4.5%
株式会社伊予銀行	1,500	3.4%
オリックス信託銀行株式会社	1,000	2.3%
株式会社七十七銀行	1,000	2.3%
株式会社常陽銀行	1,000	2.3%
株式会社南都銀行	1,000	2.3%
日本興亜損害保険株式会社	1,000	2.3%
株式会社足利銀行	500	1.1%
合 計	44,200	100.0%

(注) シェアは小数点第2位を四捨五入して表示しております。

借入金の状況(平成23年3月31日現在)

借入金の明細

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	平均利率 (注1)(%)	返済期限			
長期借入金	三菱東京UFJ銀行	2,100	平成20年 1月31日	1.45502 固定金利	平成25年 1月31日			
	三菱UFJ信託銀行	2,100						
	小計	4,200						
	三菱東京UFJ銀行	3,000	平成22年 3月31日	1.72047 固定金利	平成27年 3月31日			
	三菱UFJ信託銀行	3,000						
	日本興亜損害保険	1,000						
	常陽銀行	1,000						
	伊予銀行	1,000						
	南都銀行	500						
	農林中央金庫	2,000						
	小計	11,500						
	三菱東京UFJ銀行	1,500				平成22年 10月20日	1.29618 固定金利	平成27年 9月30日
	三菱UFJ信託銀行	1,500						
	福岡銀行	1,000						
	伊予銀行	500						
オリックス信託銀行	500							
小計	5,000							
日本政策投資銀行	5,000		1.54995 固定金利	平成29年 9月29日				

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	平均利率 (注1)(%)	返済期限			
長期借入金	三菱東京UFJ銀行	2,000	平成23年 3月1日	0.68 変動金利	平成26年 3月31日			
	三菱UFJ信託銀行	2,000						
	農林中央金庫	1,000						
	七十七銀行	1,000						
	南都銀行	500						
	足利銀行	500						
	小計	7,000						
	三菱東京UFJ銀行	1,500				平成26年 3月31日	1.18822 固定金利	平成26年 3月31日
	三菱UFJ信託銀行	1,500						
	三井住友銀行	2,000						
	福岡銀行	2,000						
	オリックス信託銀行	500						
	小計	7,500						
	日本政策投資銀行	4,000					1.91808 固定金利	平成30年 2月28日
	合計	44,200						

- 全て無担保・無保証
- 全て期日一括返済

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入して表示しております。
 (注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した平均利率を記載しております。

投資法人債の状況(平成23年3月31日現在)

投資法人債の明細

区分	残高 (百万円)	発行日	利率 (%)	担保	償還期限	償還方法 (注)	資金使途	財務上の 特約	摘要
第2回(7年債)	10,000	平成17年 10月21日	1.51	無担保 無保証	平成24年 10月19日	期限一括	TK南青山ビル 取得資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第3回(3年債)	10,000	平成22年 9月29日	1.07	無担保 無保証	平成25年 9月27日	期限一括	第1回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第4回(7年債)	5,000		1.59		平成29年 9月29日				
合計	25,000								

(注) 買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能です。

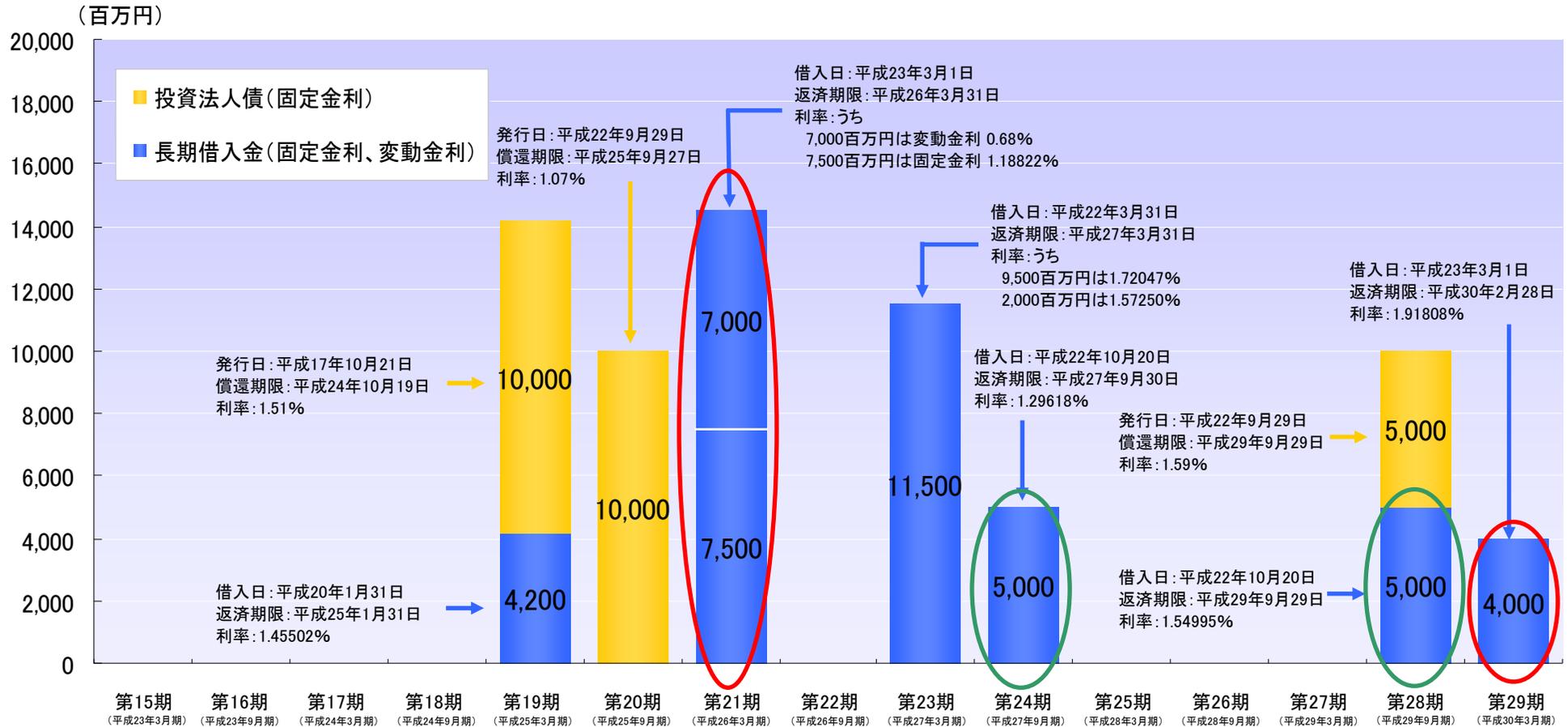
格付け

格付会社	格付内容
ムーディーズ・ジャパン株式会社	無担保長期債務格付(注) : 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です。

有利子負債の返済期限の分散状況(平成23年3月31日現在)

- 平均残存年限3.66年、平均調達利率1.37%
- 返済期限の分散を推進



第16期(平成23年9月期)決算予想

(単位:百万円)

予想

項目	第13期 (H22.3)	第14期 (H22.9)	第15期 (H23.3)	第16期 (H23.9)	前期比	
営業収益	4,826	4,220	3,962	4,139	+177	+4.5%
営業利益	2,352	1,724	1,569	1,536	△32	△2.1%
経常利益	2,023	1,371	1,143	1,006	△137	△12.0%
当期純利益	2,022	1,370	1,142	1,004	△137	△12.1%
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)	20,874	14,141	11,791	10,300 (注3)	△1,491	△12.6%
1口当たり 分配金(円)	20,875	14,142	11,791	10,300 (注3)	△1,491	△12.6%

(注1) 第16期予想の前提条件の詳細は、平成23年5月19日公表の第15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表示しております。

<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を含めた8物件を前提
- 想定減価償却費
約805百万円(前期比+64百万円)
- 賃貸事業費用以外の想定営業費用
約413百万円(同+23百万円)
- 想定営業外費用(支払利息等)
約531百万円(同+102百万円)

<主な増減要因等>

- 営業収益(前期比+177百万円)
 - ① 賃貸事業収入(同+537百万円)
 - (1) 平河町の通期寄与による増加
 - (2) 稼働率向上、フリーレント終了による増加
(銀座、南青山、大手町)
 - (3) 賃料改定、稼働率低下等による減少
(淀屋橋、名古屋)
 - * 第16期に付与しているフリーレント見込額:
約424百万円(第17期以降、段階的に解消)
 - ② その他賃貸事業収入(同△360百万円)
第15期に計上した原状回復工事費相当額収入等の消失
- 営業費用(前期比+209百万円)
 - ① 平河町の通期稼働による増加
 - ② 水道光熱費の季節要因による増加
- 営業外費用(前期比+102百万円)
平河町取得に伴う借入れによる支払利息の増加



セクション4

ご参考資料

ポートフォリオ (平成23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



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：12.0年
 - ◆ ポートフォリオPML：2.0%
- 大きい：大型のオフィスビル
 - ◆ 平均取得価額：185億円
 - ◆ 平均総賃貸可能面積：13,141m²



ポートフォリオの特徴(その1)「近」

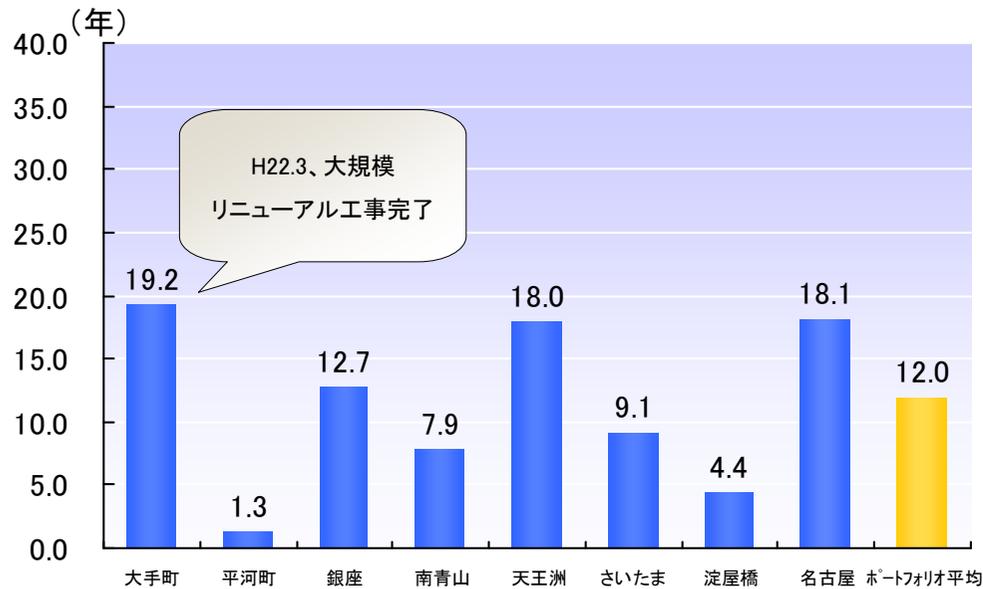


最寄駅直結 又は 徒歩5分以内



ポートフォリオの特徴(その2)「新」(平成23年3月31日現在)

築年数

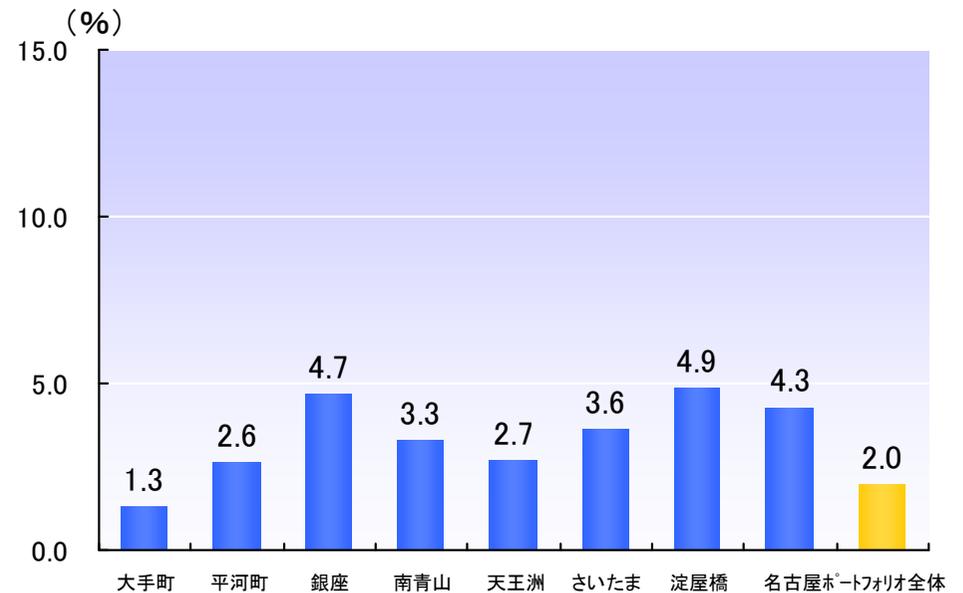


(注1) 平成23年3月31日時点における経過築年数で作成しております。
 (注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しております。

ポートフォリオ平均の築年数

約12.0年

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



(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告によります。

ポートフォリオ全体のPML値

2.0%

ポートフォリオの特徴(その3)「大」(平成23年3月31日現在)

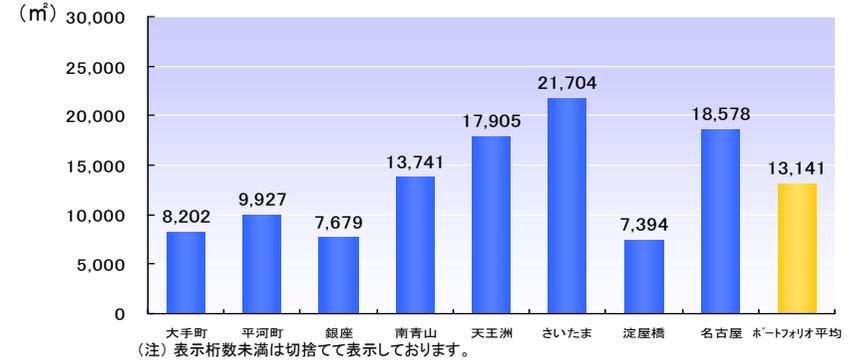
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



1物件当たり平均延床面積

48,745㎡

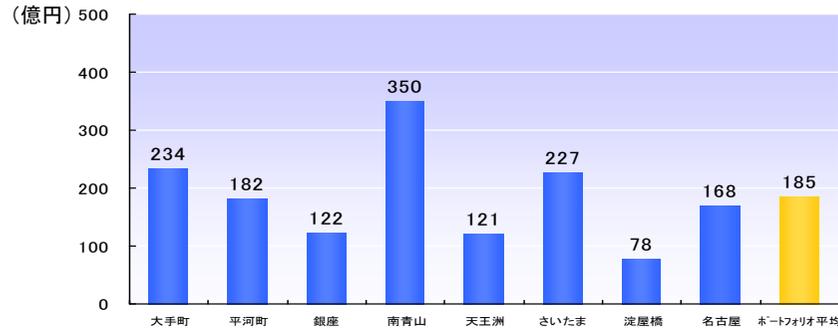
総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)



1物件当たり平均総賃貸可能面積

13,141㎡

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表示しております。

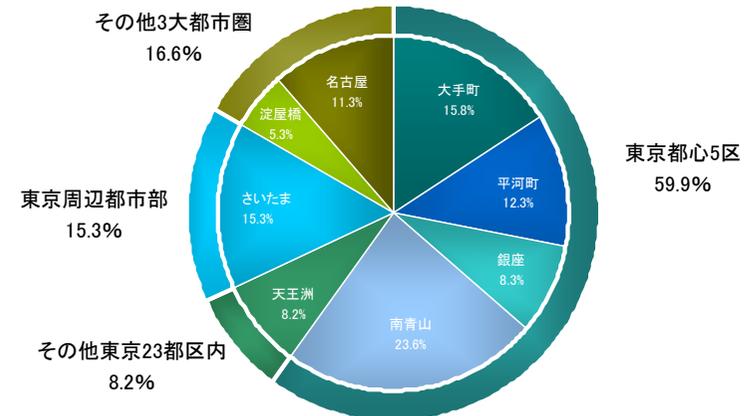
取得価額の総額

8物件 1,484億円

1物件当たり平均取得価額

185億円

投資比率



(注1)「投資比率」は、取得価額の総額に対する当該不動産関連資産の取得価額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して表示しております。
 (注2)「東京都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

大手町ファーストスクエア



物件概要

所在地:	千代田区大手町一丁目5番1号
面積:	(土地) 10,998.97㎡ (建物) 141,228.06㎡ (延床面積) (本投資法人専有面積割合: 約9.14%)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下5階付地上23階建
建築時期:	(1期、W棟) 平成4年2月 (2期、E棟) 平成10年2月
※ 以下、本投資法人持分について記載	
取得日:	平成15年12月25日
取得価額:	23,495百万円 (百万円未満切捨)
取得時の鑑定評価額:	23,500百万円 (平成15年7月1日時点)
期末鑑定評価額:	25,700百万円 (平成23年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	8,202.45㎡ (平成23年3月31日時点)
稼働率:	69.8% (平成23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)
(本投資法人専有面積割合: 約26.3%)

構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下3階付地上24階建

建築時期: 平成21年12月

※ 以下、本投資法人持分について記載

取得日: 平成23年3月1日

取得価額: 18,200百万円

取得時の鑑定評価額: 18,800百万円 (平成23年1月14日時点)

期末鑑定評価額: 18,800百万円 (平成23年3月31日時点)

総賃貸可能面積: 9,927.84㎡ (平成23年3月31日時点)

稼働率: 100.0% (平成23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) 1,404.64㎡ (建物) 12,479.45㎡ (延床面積) (本投資法人専有面積割合: 約92.1%)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付地上11階建
建築時期:	平成10年8月
※ 以下、本投資法人持分について記載	
取得日:	平成17年3月29日
取得価額:	12,282百万円
取得時の鑑定評価額:	12,500百万円 (平成16年11月30日時点)
期末鑑定評価額:	9,990百万円 (平成23年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,679.78㎡ (平成23年3月31日時点)
稼働率:	77.5% (平成23年3月31日時点)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)

TK南青山ビル



物件概要

所在地:	港区南青山二丁目6番21号外
面積:	(土地) 3,039.08㎡ (建物) 20,958.79㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付地上17階建
建築時期:	平成15年5月
取得日:	平成17年10月21日
取得価額:	35,000百万円
取得時の鑑定評価額:	35,040百万円 (平成17年7月31日時点)
期末鑑定評価額:	29,920百万円 (平成23年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	13,741.76㎡ (平成23年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成23年3月31日時点)
契約形態:	普通借家契約

スフィアタワー天王洲



物件概要

所在地:	品川区東品川二丁目2番8号
面積:	(土地) 6,106.11㎡ (建物) 47,151.72㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付地上27階建
建築時期:	(事務所) 平成5年4月 (機械室) 平成3年6月(共有)

※ 以下、本投資法人持分(準共有持分67%)について記載(百万円未満切捨)

取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	12,114百万円
取得時の鑑定評価額:	12,596百万円 (平成15年3月31日時点)
期末鑑定評価額:	17,152百万円 (平成23年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	17,905.32㎡ (平成23年3月31日時点)
稼働率:	98.0% (平成23年3月31日時点)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)



明治安田生命さいたま新都心ビル



物件概要

所在地:	さいたま市中央区新都心11番地2
面積:	(土地) 7,035.05㎡ (建物) 78,897.42㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付地上35階建
建築時期:	平成14年3月
	※ 以下、本投資法人持分(共有持分50%)について記載
取得日:	平成19年4月25日
取得価額:	22,700百万円
取得時の鑑定評価額:	22,820百万円 (平成19年2月1日時点)
期末鑑定評価額:	21,750百万円 (平成23年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32㎡ (平成23年3月31日時点)
稼働率:	98.6% (平成23年3月31日時点)
契約形態:	定期建物賃貸借契約

淀屋橋フレックスタワー



物件概要

所在地:	大阪府中央区高麗橋三丁目3番11号
面積:	(土地) 1,692.51㎡ (建物) 10,997.50㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付地上12階建
建築時期:	平成18年11月
取得日:	平成20年1月31日
取得価額:	7,834百万円
取得時の鑑定評価額:	7,940百万円 (平成19年11月1日時点)
期末鑑定評価額:	6,070百万円 (平成23年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成23年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成23年3月31日時点)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)

近鉄新名古屋ビル



物件概要

所在地:	名古屋市中村区名駅四丁目5番28号
面積:	(土地) 2,722.76㎡ (建物) 27,152.49㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付地上18階建
建築時期:	平成5年3月
取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	16,852百万円
取得時の鑑定評価額:	17,000百万円 (平成15年3月31日時点)
期末鑑定評価額:	20,600百万円 (平成23年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	18,578.28㎡ (平成23年3月31日時点)
稼働率:	97.3% (平成23年3月31日時点)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)



資産運用会社の概要(その1)

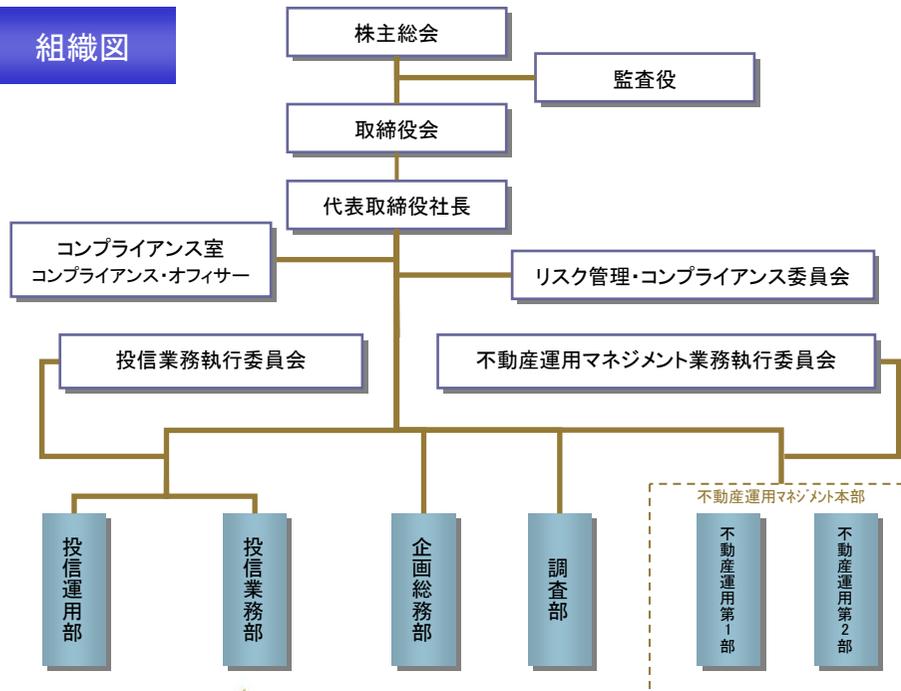
グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第322号

(社)投資信託協会会員、(社)日本証券投資顧問業協会会員

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

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23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
			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(注2)	○	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		800株	10.0%				
9	森喜代株式会社		392株	4.9%				
10	株式会社三菱総合研究所		304株	3.8%				
11	日本興亜損害保険株式会社		304株	3.8%			○	10億円
12	株式会社八十二銀行		304株	3.8%			○	なし
13	株式会社常陽銀行		304株	3.8%			○	10億円
14	株式会社足利銀行		304株	3.8%			○	5億円
15	株式会社静岡銀行		304株	3.8%			○	なし
16	株式会社千葉銀行		304株	3.8%			○	なし
17	株式会社百五銀行		304株	3.8%				
18	株式会社山形銀行		160株	2.0%				
19	株式会社十六銀行		160株	2.0%				
20	株式会社南都銀行		160株	2.0%			○	10億円
21	株式会社百十四銀行		160株	2.0%			○	なし
22	株式会社伊予銀行		160株	2.0%			○	15億円
	合計		8,000株	100.0%		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) 平成23年4月1日付けでGARに転籍しております。

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

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