



グローバル・ワン不動産投資法人



# グローバル・ワン不動産投資法人(8958) 第20期(平成25年9月期)決算説明資料

平成25年11月14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20期(平成25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20期(平成25年9月期)運用実績とトピックス .....	15
		ポートフォリオ戦略 .....	25
セクション3	:	財務戦略、第21期(平成26年3月期)決算予想	
		財務運営の軌跡 .....	27
		第21期(平成26年3月期)決算予想 .....	32
セクション4	:	ご参考資料 .....	33





## セクション1

# 第20期(平成25年9月期)決算内容

---

# 決算ハイライト(その1)

		第18期 (H24.9期)	第19期 (H25.3期)	第20期 (H25.9期)	前期比	
<b>資産・負債・資本</b>						
期末総資産額	百万円	152,895	160,793	160,991	197	0.1%
期末負債額 (うち有利子負債額)	百万円 百万円	76,595 (69,200)	84,364 (77,000)	84,678 (77,000)	314 (—)	0.4% (—)
期末純資産額	百万円	76,299	76,429	76,313	△116	△0.2%
発行済投資口数	口	96,900	96,900	96,900	—	—
1口当たり純資産額	円	787,403	788,748	787,546	△1,202	△0.2%
<b>損益</b>						
営業収益	百万円	4,288	4,491	4,393	△97	△2.2%
営業利益	百万円	1,798	1,944	1,827	△116	△6.0%
経常利益	百万円	1,273	1,404	1,287	△116	△8.3%
当期純利益	百万円	1,273	1,403	1,286	△116	△8.3%
<b>分配金</b>						
分配金総額	百万円	1,273	1,403	1,286	△116	△8.3%
1口当たり分配金	円	13,138	14,483	13,281	△1,202	△8.3%
運用日数 物件数	日 物件	183 8	182 9	183 9	+1 —	+0.5% —

## ■ 主なトピックス

### ▶ 第18期

物件の売買及び資金調達なし

フリーレント額増加を主要因とした減収

### ▶ 第19期

フリーレント額縮小による増収

アークヒルズ 仙石山森タワー取得  
(取得価額 8,423百万円)

有利子負債7,800百万円増加

### ▶ 第20期

フリーレント額増加による減収

天王洲、さいたまにおける大口テナント一部  
解約による減収

## ■ 有利子負債77,000百万円の内訳

長期借入金 68,000百万円

投資法人債 9,000百万円

(注) 単位未満を切捨てて表示しております。但し、前期比増減率は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

## 決算ハイライト(その2)

### 第20期(平成25年9月期)決算の実績と予想との対比

項目		実績 (A)	予想 (B) (注1)	差異 (A)-(B)
営業収益	百万円	4,393	4,375	18 (0.4%)
営業利益	百万円	1,827	1,754	73 (4.2%)
経常利益	百万円	1,287	1,203	84 (7.1%)
当期純利益	百万円	1,286	1,202	84 (7.1%)
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	13,280	12,400	880 (7.1%)
1口当たり分配金	円	13,281	12,400	881 (7.1%)

#### ■ 主な増減要因

##### <営業収益>

水道光熱費収入(予想比+21百万円)

##### <営業費用>

修繕費(予想比△37百万円)

#### <ご参考> 第20期予想分配金修正推移

	予想分配金	実績との差異
平成25年 5月16日	12,400円	881円
平成25年 9月24日	13,100円	181円
実績	13,281円	—

(注1) 平成25年5月16日(第19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19期)① (平成25年3月31日)		当期(第20期)② (平成25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	1,968,206		2,550,848		582,642	
4 信託現金及び信託預金(注3)	9,801,638		10,143,653		342,014	
5 営業未収入金	97,287		98,496		1,209	
6 前払費用	178,935		248,040		69,104	
7 繰延税金資産	16		16		△ 0	
8 未収消費税等	65,889		—		△ 65,889	
9 未収収益	142		79		△ 63	
10 立替金	157		263		106	
11 流動資産合計	12,112,274	7.5	13,041,398	8.1	929,124	7.7
12 固定資産						
13 有形固定資産						
14 信託建物	45,600,072		44,933,572		△ 666,499	
15 信託構築物	283,152		273,302		△ 9,850	
16 信託機械及び装置	281,409		261,670		△ 19,739	
17 信託工具、器具及び備品	45,960		54,777		8,816	
18 信託土地	102,089,610		102,089,610		—	
19 信託建設仮勘定	—		797		797	
20 有形固定資産合計	148,300,205	92.2	147,613,729	91.6	△ 686,475	△ 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	4,013		3,676		△ 337	
24 その他	858		624		△ 234	
25 無形固定資産合計	123,231	0.0	122,659	0.0	△ 571	△ 0.5
26 投資その他の資産						
27 長期前払費用	198,279		166,460		△ 31,819	
28 差入保証金	10,000		10,000		—	
29 投資その他の資産合計	208,279	0.1	176,460	0.1	△ 31,819	△ 15.3
30 固定資産合計	148,631,716	92.4	147,912,850	91.8	△ 718,866	△ 0.5
31 繰延資産						
32 投資法人債発行費	49,777		37,488		△ 12,289	
33 繰延資産合計	49,777	0.0	37,488	0.0	△ 12,289	△ 24.7
34 資産合計	160,793,768	100.0	160,991,736	100.0	197,968	0.1

## (2)負債・純資産の部

(単位:千円)

	前期(第19期)① (平成25年3月31日)		当期(第20期)② (平成25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	259,807		212,464		△ 47,343	
4 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000		—		△ 10,000,000	
5 1年内返済予定の長期借入金	14,500,000		14,500,000		—	
6 未払金	—		199		199	
7 未払費用(注4)	98,299		89,833		△ 8,466	
8 未払法人税等	555		556		1	
9 未払消費税等	—		131,151		131,151	
10 前受金	469,690		508,806		39,115	
11 預り金	635		585		△ 49	
12 未払分配金	6,526		5,938		△ 588	
13 流動負債合計	25,335,515	15.7	15,449,535	9.5	△ 9,885,979	△ 39.0
14 固定負債						
15 投資法人債	9,000,000		9,000,000		—	
16 長期借入金	43,500,000		53,500,000		10,000,000	
17 信託預り敷金及び保証金	6,528,501		6,728,944		200,442	
18 固定負債合計	59,028,501	36.7	69,228,944	43.0	10,200,442	17.3
19 負債合計	84,364,017	52.4	84,678,479	52.5	314,462	0.4
20 純資産の部						
21 投資主資本						
22 出資総額	75,026,315		75,026,315		—	
23 剰余金						
24 当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,403,435		1,286,941		△ 116,494	
25 剰余金合計	1,403,435		1,286,941		△ 116,494	△ 8.3
26 投資主資本合計	76,429,751	47.5	76,313,256	47.4	△ 116,494	△ 0.2
27 純資産合計	76,429,751	47.5	76,313,256	47.4	△ 116,494	△ 0.2
28 負債純資産合計	160,793,768	100.0	160,991,736	100.0	197,968	0.1

(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19期)4,883,421千円、当期(第20期)5,078,291千円

(注4)うち、投資法人債未払利息:前期(第19期)12,908千円、当期(第20期)12,121千円



# 決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第19期)① (自平成24年10月1日至平成25年3月31日)		当期(第20期)② (自平成25年4月1日至平成25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	4,491,380	100.0	4,393,452	100.0	△ 97,927	△ 2.2
2 賃貸事業収入	4,448,441		4,392,477		△ 55,964	
3 その他賃貸事業収入	42,938		975		△ 41,963	
4 営業費用	2,546,580	56.6	2,565,477	58.3	18,897	0.7
5 賃貸事業費用(注3)	2,140,816		2,152,212		11,396	
6 資産運用報酬	303,255		308,972		5,716	
7 役員報酬	10,638		10,638		—	
8 資産保管手数料	19,573		20,539		966	
9 一般事務委託手数料	41,333		43,360		2,026	
10 会計監査人報酬	10,000		10,000		—	
11 その他営業費用	20,963		19,755		△ 1,208	
12 営業利益	1,944,800	43.3	1,827,974	41.6	△ 116,825	△ 6.0
13 営業外収益	3,080	0.0	3,809	0.0	728	23.7
14 受取利息	1,768		1,872		103	
15 未払分配金除斥益	1,312		976		△ 335	
16 消費税等還付加算金	—		960		960	
17 営業外費用	543,529	12.1	543,935	12.3	406	0.1
18 支払利息	365,003		371,722		6,718	
19 投資法人債利息	113,481		105,081		△ 8,400	
20 投資法人債発行費償却	13,659		12,289		△ 1,369	
21 融資手数料	6,905		7,304		398	
22 その他	44,478		47,537		3,058	
23 経常利益	1,404,351	31.2	1,287,848	29.3	△ 116,502	△ 8.3
24 税引前当期純利益	1,404,351	31.2	1,287,848	29.3	△ 116,502	△ 8.3
25 法人税、住民税及び事業税	952		940		△ 11	
26 法人税等調整額	△ 0		0		1	
27 法人税等合計	951	0.0	941	0.0	△ 10	△ 1.1
28 当期純利益	1,403,400	31.2	1,286,907	29.2	△ 116,492	△ 8.3
29 前期繰越利益	35		33		△ 2	
30 当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,403,435		1,286,941		△ 116,494	

(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19期)769,604千円、当期(第20期)774,121千円

# 決算詳細 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期(第19期) ① (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)		当期(第20期) ② (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)		増減 ② - ①		
	金額	金額	金額	金額	金額	前期比(%) (注)	
1 不動産賃貸事業収益		4,491,380		4,393,452		△ 97,927	△ 2.2
2 賃貸事業収入		4,448,441		4,392,477		△ 55,964	
3 賃料	3,370,418		3,327,966		△ 42,451		
4 共益費	637,893		623,655		△ 14,237		
5 水道光熱費収入	335,460		336,447		986		
6 駐車場収入	83,273		83,293		20		
7 付帯収入	21,397		21,114		△ 282		
8 その他賃貸事業収入		42,938		975		△ 41,963	
9 不動産賃貸事業費用		2,140,816		2,152,212		11,396	0.5
10 賃貸事業費用		2,140,816		2,152,212		11,396	
11 外部委託費	471,321		467,341		△ 3,980		
12 水道光熱費	337,076		375,383		38,307		
13 公租公課	441,854		451,242		9,387		
14 保険料	6,772		6,791		19		
15 修繕費	95,365		61,504		△ 33,861		
16 減価償却費	769,604		774,121		4,516		
17 固定資産除却損	1,800		439		△ 1,361		
18 その他賃貸事業費用	17,020		15,389		△ 1,631		
19 不動産賃貸事業損益		2,350,563		2,241,239		△ 109,324	△ 4.7

(注)「前期比」については、小数点第2位を四捨五入して表示しております。





# 決算詳細 金銭の分配に係る計算書、および分配金実績値

## 金銭の分配に係る計算書

項目	前期(第19期) (平成25年3月期)	当期(第20期) (平成25年9月期)
当期末処分利益 ①	1,403,435 千円	1,286,941 千円
分配金の額 ②	1,403,402 千円	1,286,928 千円
次期繰越利益 ③ = ① - ②	33 千円	12 千円
発行済投資口数 ④	96,900 口	96,900 口
1口当たり分配金 ⑤ = ② / ④	14,483 円	13,281 円

<ご参考> 当初予想と実績との差異

決算期	1口当たり分配金 当初予想①	1口当たり分配金 実績②	増減 ②-①	増減率 (注1)
第11期 平成21年3月期	19,500 円	20,918 円	1,418 円	7.3 %
第12期 平成21年9月期	19,000 円	20,536 円	1,536 円	8.1 %
第13期 平成22年3月期	18,700 円	20,875 円	2,175 円	11.6 %
第14期 平成22年9月期	13,500 円	14,142 円	642 円	4.8 %
第15期 平成23年3月期(注2)	10,300 円	11,791 円	1,491 円	14.5 %
第16期 平成23年9月期	10,300 円	11,167 円	867 円	8.4 %
第17期 平成24年3月期	13,000 円	13,902 円	902 円	6.9 %
第18期 平成24年9月期	12,000 円	13,138 円	1,138 円	9.5 %
第19期 平成25年3月期(注3)	12,800 円	14,483 円	1,683 円	13.1 %
第20期 平成25年9月期	12,400 円	13,281 円	881 円	7.1 %

(注1)「増減率」は、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注2)平成23年3月1日に平河町森タワーを取得しています。

(注3)平成24年11月20日にアークヒルズ 仙石山森タワーを取得しています。

## 分配金実績値

決算期	1口当たり分配金(注1)	配当性向(注2)
第1期 平成16年3月期(注3)	18,124 円	99.9 %
第2期 平成16年9月期	18,759 円	99.9 %
第3期 平成17年3月期	21,693 円	99.9 %
第4期 平成17年9月期	15,170 円	100.0 %
第5期 平成18年3月期	20,180 円	99.9 %
第6期 平成18年9月期	19,613 円	100.0 %
第7期 平成19年3月期	19,163 円	99.9 %
第8期 平成19年9月期	19,612 円	99.9 %
第9期 平成20年3月期	58,347 円	100.0 %
第10期 平成20年9月期	21,981 円	99.9 %
第11期 平成21年3月期	20,918 円	100.0 %
第12期 平成21年9月期	20,536 円	99.9 %
第13期 平成22年3月期	20,875 円	100.0 %
第14期 平成22年9月期	14,142 円	100.0 %
第15期 平成23年3月期	11,791 円	99.9 %
第16期 平成23年9月期	11,167 円	99.9 %
第17期 平成24年3月期	13,902 円	100.0 %
第18期 平成24年9月期	13,138 円	100.0 %
第19期 平成25年3月期	14,483 円	100.0 %
第20期 平成25年9月期	13,281 円	100.0 %
合計	386,875 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19期)	当期(第20期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,404,351	1,287,848
減価償却費	769,604	774,121
その他	△ 285,530	201,345
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,888,425	2,263,315
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	△ 8,671,608	△ 130,515
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	227,910	282,755
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 164,326	△ 87,885
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	164,326	87,885
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	△ 227,910	△ 282,755
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,671,608	△ 130,515
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	18,000,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 4,200,000	—
投資法人債の発行による収入	3,974,770	—
投資法人債の償却による支出	△ 10,000,000	△ 10,000,000
分配金の支払額	△ 1,272,081	△ 1,403,014
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,502,689	△ 1,403,014
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 280,492	729,786
現金及び現金同等物の期首残高	7,166,916	6,886,423
現金及び現金同等物の期末残高	6,886,423	7,616,210

- 財務活動によるキャッシュ・フロー
- 第3回債リファイナンス
- ・長期借入れ 10,000百万円
- ・第3回債償還 △10,000百万円

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19期)	当期(第20期)	増減
現金及び預金	1,968,206	2,550,848	582,642
信託現金及び信託預金	9,801,638	10,143,653	342,014
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)	△ 4,883,421	△ 5,078,291	△ 194,870
現金及び現金同等物	6,886,423	7,616,210	729,786

(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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{(D+E) \div 2\}$	0.7	0.8	0.8	0.8	0.8
② (年換算)	%		(1.4)	(1.7)	(1.6)	(1.7)	(1.5)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F+G) \div 2\}$	1.4	1.7	1.6	1.8	1.6
④ (年換算)	%		(2.8)	(3.5)	(3.3)	(3.6)	(3.3)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	49.8	49.9	49.9	47.5	47.4
⑥ 期末総資産有利子負債比率	%	$H \div E$	45.3	45.2	45.2	47.8	47.8
⑦ 期末総資産負債比率	%	$(H+I) \div E$	46.3	46.3	46.3	48.9	48.8
⑧ NOI(Net Operating Income)	百万円	$A+J$	2,768	3,043	2,937	3,120	3,015
⑨ FFO(Funds from Operation)	百万円	$C+J$	1,859	2,113	2,015	2,173	2,061
⑩ 1口当たりFFO	円	$\text{⑨} \div K$	19,185	21,806	20,797	22,425	21,269

(注1) 参照数値

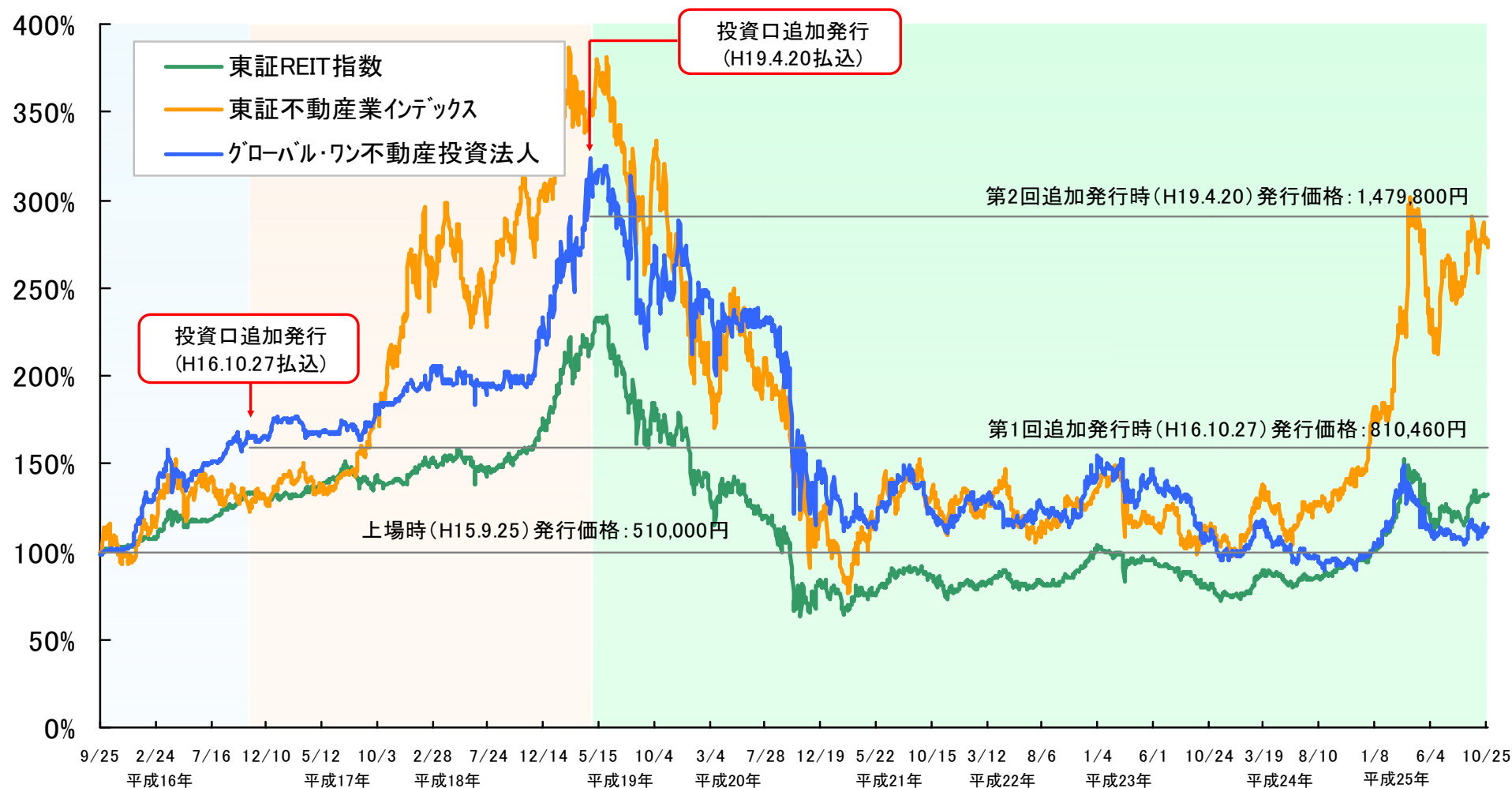
項目	期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
A 賃貸事業損益	百万円	1,991	2,277	2,195	2,350	2,241
B 経常利益	百万円	1,084	1,348	1,273	1,404	1,287
C 当期純利益	百万円	1,082	1,347	1,273	1,403	1,286
D 期首総資産	百万円	152,641	152,737	152,964	152,895	160,793
E 期末総資産	百万円	152,737	152,964	152,895	160,793	160,991
F 期首純資産	百万円	76,168	76,108	76,373	76,299	76,429
G 期末純資産	百万円	76,108	76,373	76,299	76,429	76,313
H 期末有利子負債	百万円	69,200	69,200	69,200	77,000	77,000
I 期末敷金有効活用分	百万円	1,638	1,638	1,638	1,638	1,638
J 減価償却費	百万円	776	765	742	769	774
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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
① 期末評価額	百万円	151,335	150,051	149,585	155,414	155,511
② 帳簿価額合計	百万円	141,749	141,080	140,461	148,422	147,735
③ ((①-②))	百万円	9,585	8,970	9,123	6,991	7,775
④ 期末総資産	百万円	152,737	152,964	152,895	160,793	160,991
⑤ ((③+④))	百万円	162,322	161,935	162,018	167,785	168,766
⑥ 期末有利子負債	百万円	69,200	69,200	69,200	77,000	77,000
⑦ 期末敷金有効活用分	百万円	1,638	1,638	1,638	1,638	1,638
⑧ LTV ((⑥+⑦)/⑤)	%	43.6	43.7	43.7	46.8	46.5

(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25年10月31日)

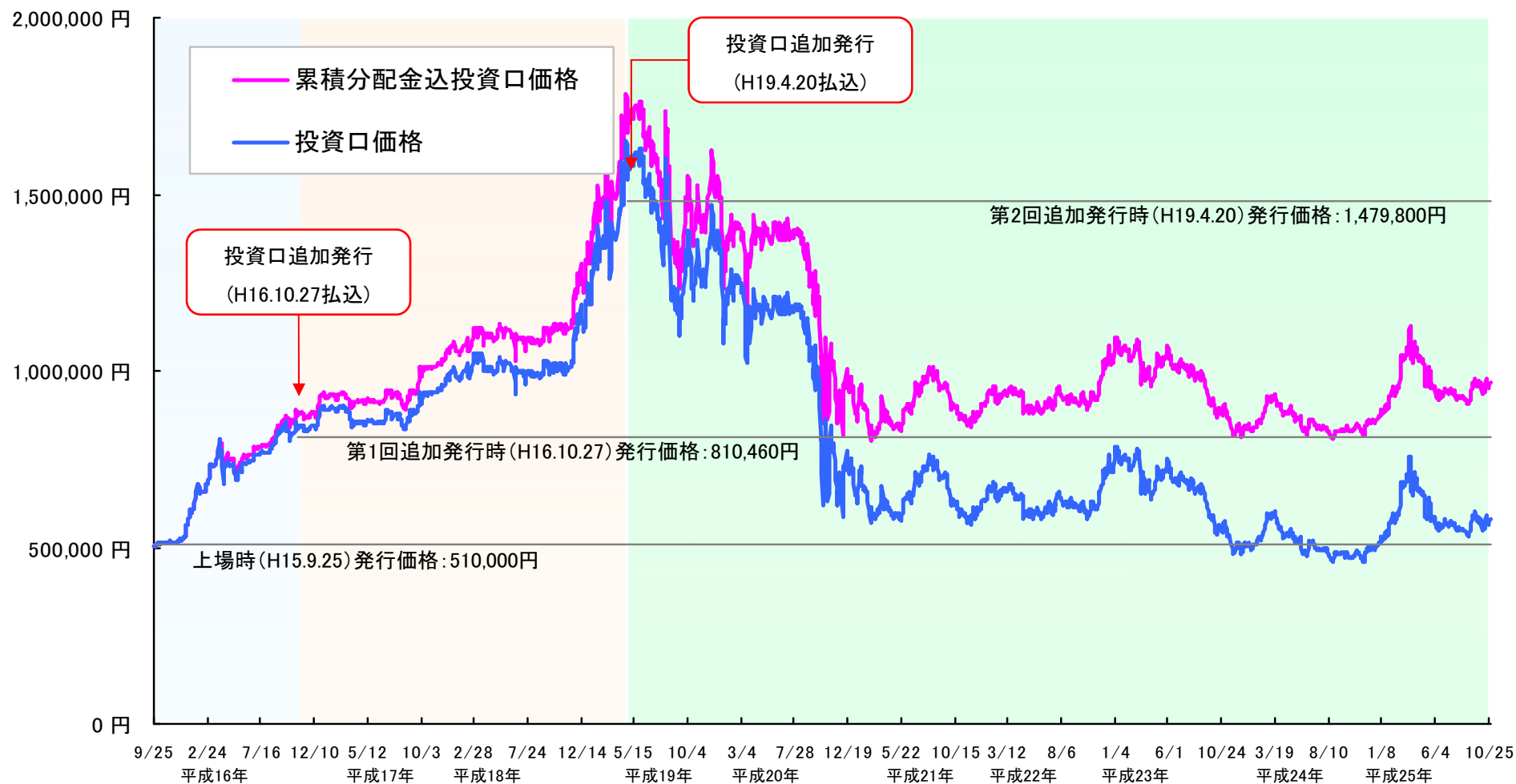


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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。

# 決算詳細 投資口価格の推移(期間:平成15年9月25日～平成25年10月31日)

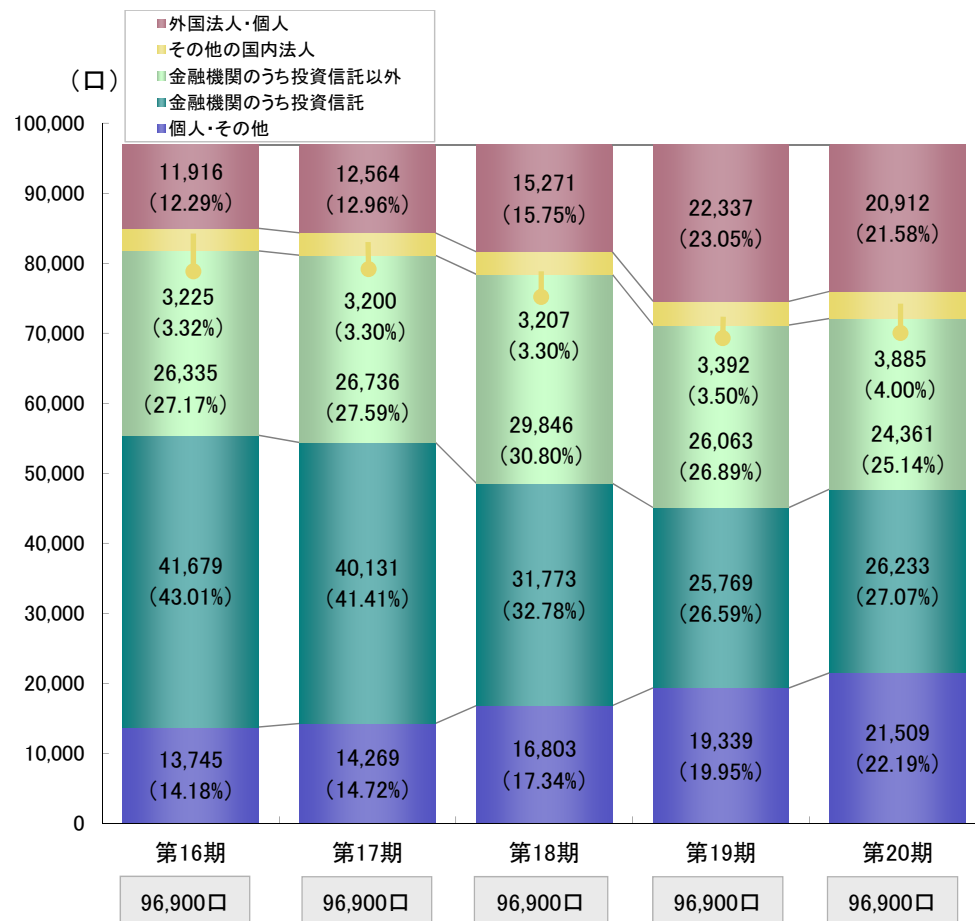


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 累積分配金込投資口価格＝投資口価格＋累積分配金

# 決算詳細 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 ジェーピー 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 ユービーエスエージーホンコン	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。



## 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」、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」



## 第20期(平成25年9月期)運用実績とトピックス

### 競争力回復に向けたポートフォリオ戦略(名古屋・天王洲の売却活動)

- ・ 名古屋は平成25年11月14日付で売却を決定、天王洲は第21期中の売却を目指す
- ・ 投資方針である「近・新・大」の「新」の回復、物件取得余力の確保、含み益の実現を企図

### リーシング活動状況(大手町、さいたま、名古屋及び天王洲)

- ・ 大手町はテナント誘致が進展
- ・ 名古屋及び天王洲は売却活動と並行しながら慎重に対応

### 賃料改定状況

- ・ 第20期の改定実績は、全27件のうち、据置18件、減額9件(平均減額率△10.3%)

### 省エネルギーへの取り組み

- ・ 省エネ法や各条例(東京都・埼玉県)施行後のエネルギー使用については、目標・義務を上回る削減実績にて進捗中

### ポートフォリオ稼働率

- ・ 第20期末稼働率 : 88.7%(前期比△8%)



# 競争力回復に向けたポートフォリオ戦略(名古屋・天王洲の売却活動)

名古屋は平成25年11月14日付で売却を決定、天王洲は第21期中の売却を目指す

## ■ 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)、名古屋駅新ビル(仮))が2015年秋から年末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"> <li>・ 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</li> <li>・ 投資方針を再度明確化、差別化を図る</li> </ul>
(2)新規物件取得余力の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 約300億円規模の取得の機動性を確保</li> <li>・ 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</li> </ul>
(3)キャピタルゲインの実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 名古屋の売却益(約35億円)と天王洲の想定上の売却損(約△13億)、合計【約22億円】</li> <li>・ 名古屋は21期と23期に分割して売却予定、天王洲は第21期中の売却を目指す</li> </ul>

# 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。

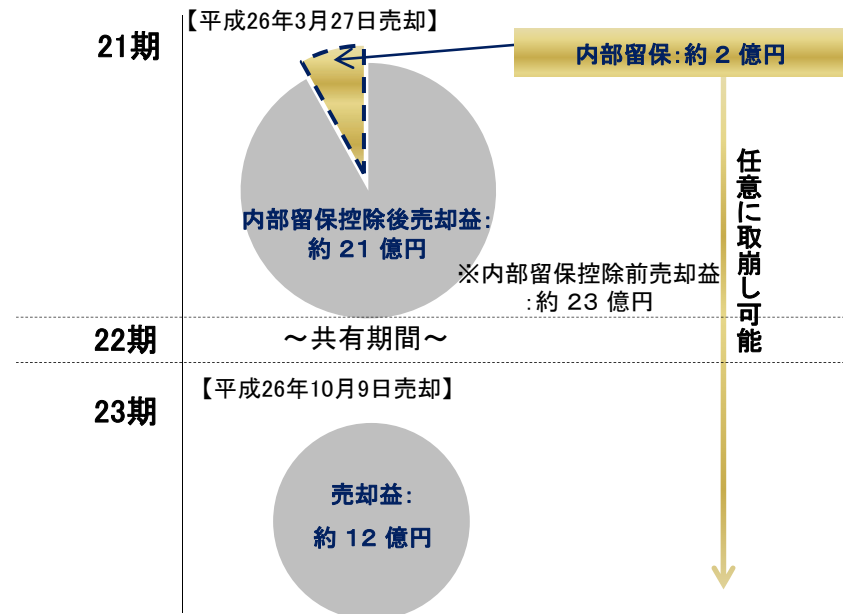
(注3) 各譲渡時点での帳簿価格や売却費用詳細が未定のため、概算での見込額を記載しています。

## 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

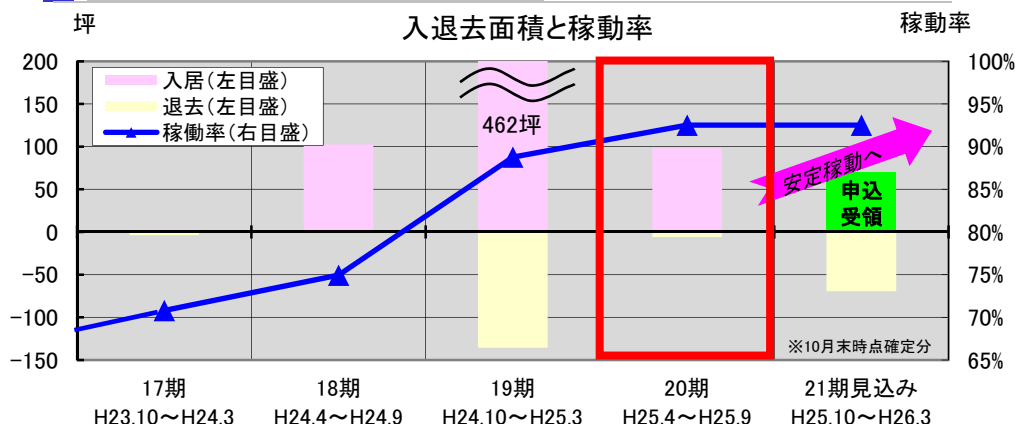
(※)平成26年12月31日までに所有期間10年を超える国内の土地、建物を譲渡し国内の土地、建物等を購入した場合、一定の条件のもとに売却を計上した期の当期純利益の10%を上限として任意に取崩し可能な積立金の内部留保が可能。本投資法人の場合、平成26年3月までの譲渡についてアークヒルズ 仙石山森タワーを買換資産(先行取得)として本制度を利用可能。



# リーシング活動状況(大手町、さいたま、名古屋及び 天王洲)

大手町はテナント誘致が進展、名古屋及び天王洲は売却活動と平行しながら慎重に対応

## 大手町ファーストスクエア



- ・第20期中に貸室1件(約89坪)の入居等により、第20期末の稼働率は92.5%まで回復(第19期比+3.7%)
- ・平成25年10月に1件(約69坪)の解約が発生するも、既に後継テナントの申込を受領
- ・事務室残空室(約146坪)についても引合いは強く、現在6社と商談中

## 明治安田生命さいたま新都心ビル

- ・第20期末の稼働率は93.2%(第19期末比△5.8%)
- ・3月末までに4社(約1,053坪)の解約が発生するも、既に3社、約333坪の入居が決定
- ・第20期中に実施した仲介会社向け内覧会以降、空室への問い合わせ件数が堅調に推移した結果、成約に繋がる
- ・大宮地区を含め主要ビルの空室は依然として品薄感があることから、残る空室への誘致を進め稼働回復に努める

## 売却決定・活動中の2物件に係るリーシング活動

### 近鉄新名古屋ビル(売却決定)

買主と連携したリーシング活動に着手

- ・第20期末の稼働率は96.4%(第19期末比+0.8%)
- ・稼働率上昇の要因は1社(約50坪)の新規入居によるもの
- ・更に、平成25年10月に1件(約100坪)の成約があるも、同年11月末に積和不動産中部(株)の一部解約(約600坪)が発生
- ・平成25年10月末時点での商談中のテナントは1社(約300坪)

### スフィアタワー天王洲(売却活動中)

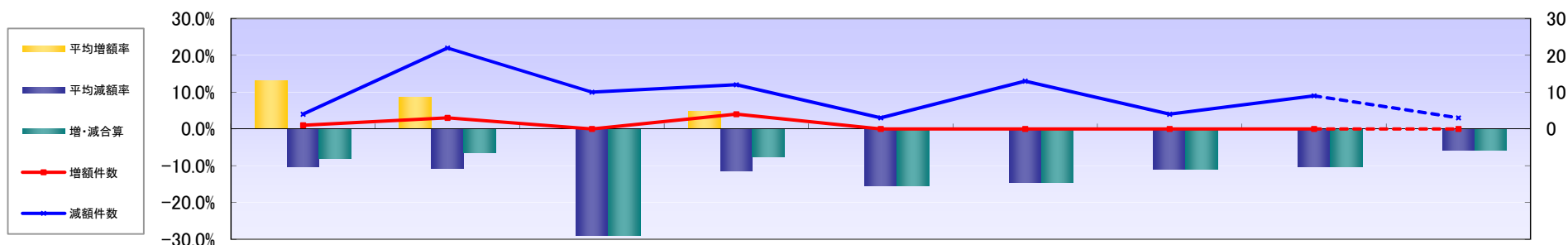
資産価値を考慮したリーシング対応

- ・第20期末の稼働率は46.6%(第19期末比△44.5%)
- ・空室面積(予定を含む)は、約3,280坪
- ・第20期の内覧件数は20件(第19期比+6件)
- ・大型案件をメインターゲットとしたリーシングを継続するも、大型案件ゆえに時間を要する

# 賃料改定状況

- 第20期の改定実績は、全27件のうち、据置18件、減額9件(平均減額率 $\Delta$ 10.3%)  
賃料減少額(月額)は期末ポートフォリオ賃料(月額)の0.5%とキャッシュフローに与える影響は軽微
- 今後の契約更改のスタンスは、引き続き、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

(件数)



内容(注1)	第13期 (H22.3期)	第14期 (H22.9期)	第15期 (H23.3期)	第16期 (H23.9期)	第17期 (H24.3期)	第18期 (H24.9期)	第19期 (H25.3期)	第20期 (H25.9期)	第21期見込(注2) (H26.3期)
契約更改対象面積(m <sup>2</sup> )	5,702	20,005	14,508	22,283	7,060	16,900	6,649	16,117	23,153
件数	12	36	18	25	13	25	14	27	19
賃料増額面積(m <sup>2</sup> )	337	4,248	-	3,848	-	-	-	-	-
平均増額率	<b>13.2%</b>	<b>8.6%</b>	-	<b>4.8%</b>	-	-	-	-	-
増額件数	1	3	-	4	-	-	-	-	-
賃料減額面積(m <sup>2</sup> )	2,475	12,318	11,973	11,961	2,873	7,320	3,212	5,746	1,695
平均減額率	$\Delta$ 10.2%	$\Delta$ 10.8%	$\Delta$ 29.0%	$\Delta$ 11.5%	$\Delta$ 15.5%	$\Delta$ 14.6%	$\Delta$ 10.9%	$\Delta$ 10.3%	$\Delta$ 5.7%
減額件数	4	22	10	12	3	13	4	9	3
増・減合算	$\Delta$ 8.0%	$\Delta$ 6.5%	$\Delta$ 29.0%	$\Delta$ 7.5%	$\Delta$ 15.5%	$\Delta$ 14.6%	$\Delta$ 10.9%	$\Delta$ 10.3%	$\Delta$ 5.7%

(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21期見込は平成25年10月末確定、内定分





# 省エネルギーへの取り組み

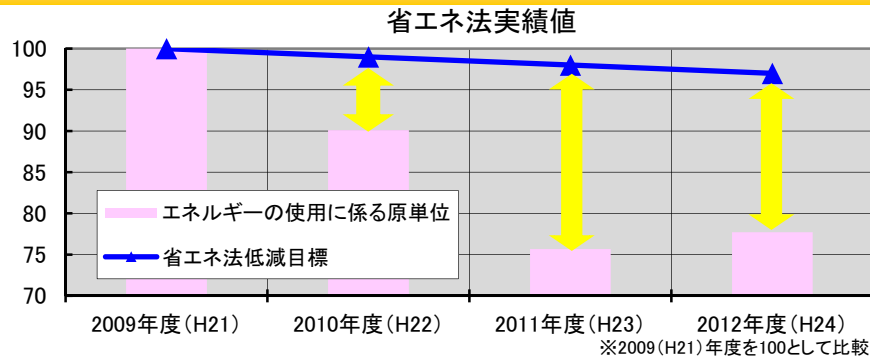


- ・ 省エネ法や各条例(東京都・埼玉県)施行後のエネルギー使用については、目標・義務を上回る削減実績にて進捗中
- ・ CO2排出削減に向けた物件運営を引続き取組中

## 省エネ法や各条例(東京都・埼玉県)施行後のエネルギー削減実績進捗について

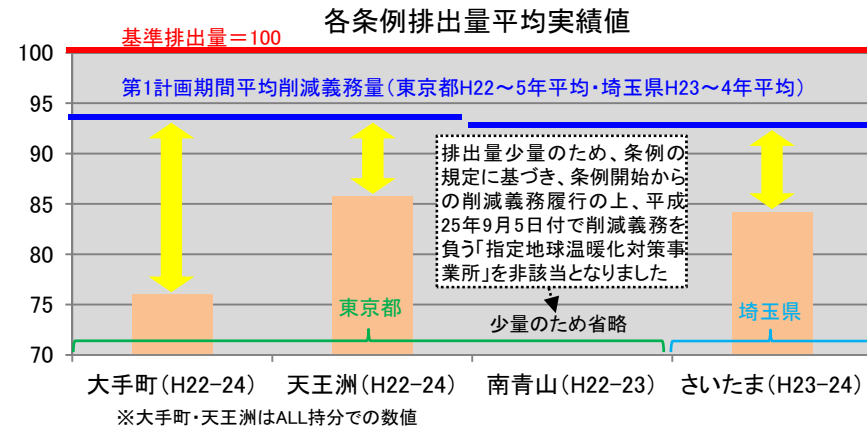
### (1) 省エネ法

エネルギーの使用に係る原単位(※)を年平均1%以上低減する目標に対し、目標値を上回る削減実績にて進捗中 (※)原油換算エネルギー使用量÷共用・賃貸面積



### (2) 各条例(東京都・埼玉県)

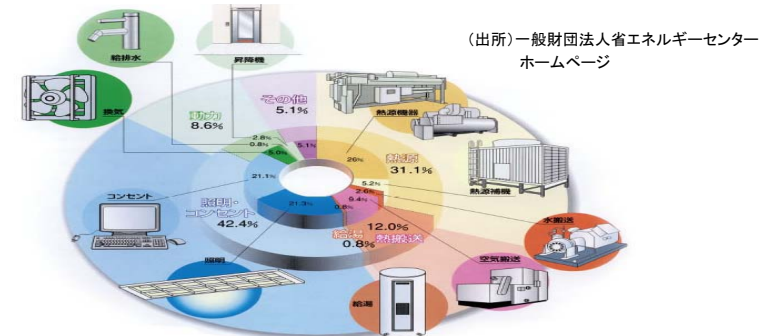
温室効果ガス排出量を対基準排出量で平均6~8%の削減義務(第1計画期間: H26年度まで)を負う各物件とも、義務値を上回る削減実績にて進捗中



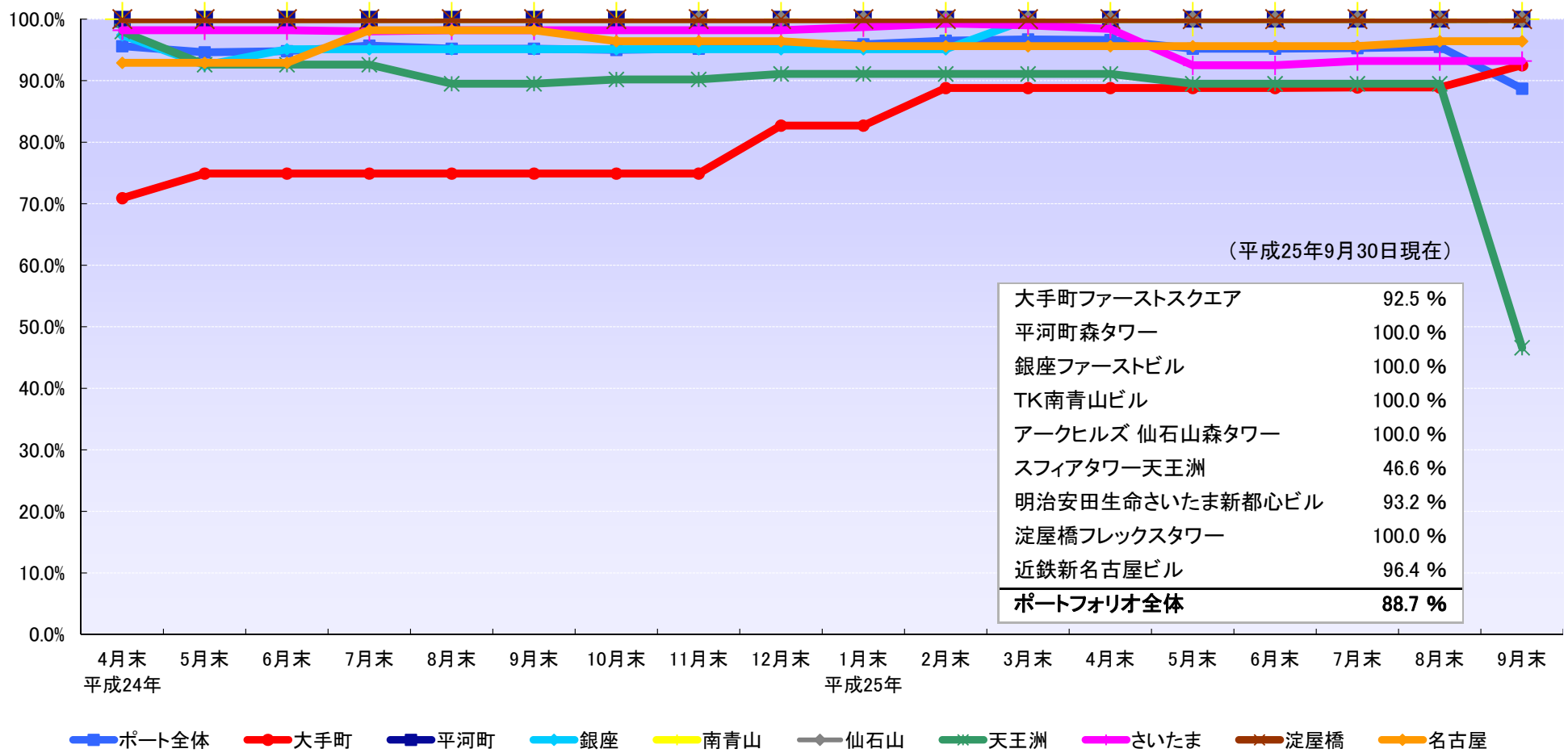
## CO2排出削減に向けた設備改修での対応例

	内容	物件	実施時期
空調	空調機改修(省エネタイプへの更新)	銀座	平成22年度 平成24年度
	ファンコイルユニットポンプインバーター設置	天王洲	平成22年度 平成23年度
	外気処理用空調機省エネ型ファンベルト変更	淀屋橋	平成22年度
照明	地下駐車場照明高効率タイプへの更新	天王洲	平成22年度
	エントランスダウンライト点滅方式変更	淀屋橋	平成22年度
	駐輪場人感センサー点滅方式変更	淀屋橋	平成22年度
	テナント区画LED照明設置	南青山	平成23年度
	誘導灯更新・外構照明LED化	天王洲	平成23年度 平成24年度
	階段通路誘導灯の高効率化	名古屋	平成23年度 平成24年度
	エレベーターホールダウンライトLED化	淀屋橋	平成24年度
	テナント区画高効率照明設置	名古屋	平成24年度
自由通路庇照明一部LED化	さいたま	平成25年度	

## 【ご参考】オフィスビルの用途別エネルギー消費構造 ~照明・空調で約3割



# ポートフォリオ稼働率(平成25年9月30日現在)



ポートフォリオ全体(9物件)稼働率 : 88.7% (平成25年9月30日現在)

(注) 稼働率は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

## 期末物件価額一覧(平成25年9月30日現在)

物件名	取得価額 (百万円)	取得時 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	第18期末 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	第19期末 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	第20期末 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	前期比 増減 (百万円)	直接還元法 還元利回り (%) (注2) (注3)	DCF法	
								割引率 (%) (注2) (注3)	最終還元 利回り(%) (注2) (注3)
大手町ファーストスクエア	23,495	23,500	26,200	25,600	25,600	—	3.9	3.3	3.8
平河町森タワー	18,200	18,800	19,000	19,100	19,200	100	3.9	3.7	4.1
銀座ファーストビル	12,282	12,500	9,990	10,100	10,100	—	4.2	4.0	4.4
TK南青山ビル	35,000	35,040	30,800	30,610	31,200	590	3.9	3.6	3.9
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	8,610	—	8,610	8,690	80	3.9	3.7	4.1
スフィアタワー天王洲(注4)	12,114	12,596	16,080	14,204	13,601	△603	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	21,415	21,290	22,000	710	5.2	4.9	5.4
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	6,100	6,100	6,220	120	4.8	4.6	5.0
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	20,000	19,800	18,900	△900	5.2	4.9	5.4
ポートフォリオ全体	156,901	158,806	149,585	155,414	155,511	97	4.4	4.1	4.5

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

大手町、天王洲、名古屋： 一般財団法人日本不動産研究所  
平河町、銀座、仙石山、淀屋橋： 大和不動産鑑定株式会社  
南青山、さいたま： 株式会社中央不動産鑑定所

(注2) 各利回り、割引率は、第20期末鑑定評価額算出に用いられた数値を記載しております。

(注3) ポートフォリオ全体の利回り、割引率は、第20期末鑑定評価額に基づき算出した加重平均値です。数値は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注4) 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20期末 鑑定評価額 (百万円) ①	第20期末 帳簿価額 (百万円) ②	含み損益 (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	23,698	1,901	8.0
平河町森タワー	19,200	18,032	1,167	6.4
銀座ファーストビル	10,100	11,964	△1,864	△15.5
TK南青山ビル	31,200	33,859	△2,659	△7.8
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,690	8,427	262	3.1
スフィアタワー天王洲(注4)	13,601	10,383	3,217	30.9
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,000	19,754	2,245	11.3
淀屋橋フレックスタワー	6,220	7,167	△947	△13.2
近鉄新名古屋ビル	18,900	14,447	4,452	30.8
ポートフォリオ全体	155,511	147,735	7,775	5.2
1口当たり含み損益			80,239円	



## 物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第20期(平成25年9月期))

		大手町	平河町	銀座	南青山	仙石山	天王洲	さいたま	淀屋橋	名古屋	9物件合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	376		329	569		549	838	217	755	4,393
賃貸事業収入	百万円	(注1)		329	569		549	837	217	755	4,392
その他賃貸事業収入	百万円			0	0		0	0	—	—	0
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	233		173	267		302	496	127	299	2,152
外部委託費	百万円	(注1)	(注2)	23	51	(注2)	53	95	15	72	467
水道光熱費	百万円			39	47		106	88	20	58	375
公租公課	百万円			45	74		59	59	19	61	451
保険料	百万円			0	0		1	1	0	1	6
修繕費	百万円			2	13		9	14	4	9	61
減価償却費	百万円			61	79		68	235	66	87	774
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	0		2	0	0	8	15
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	百万円			143	357		156	301	147	247	341
D. NOI (C+減価償却費)	百万円	217	425	218	380	180	315	577	156	542	3,015
E. 取得価額	百万円	23,495	18,200	12,282	35,000	8,423	(注3) 12,114	22,700	7,834	16,852	156,901
F. NOI利回り (D×2÷E)	%	1.84	4.68	3.55	2.17	4.29	5.20	5.09	3.99	6.44	3.84

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

(注2) 平河町森タワー及びアークヒルズ 仙石山森タワーは、不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用並びにこれらの内訳につきましては、当該不動産の共同事業者の申入れにより、開示を差し控えております。

(注3) スフィアタワー天王洲は、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25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 <sup>2</sup> )	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合(%) (注1)
1	森ビル株式会社	不動産業、物品賃貸業	平河町森タワー、 アークヒルズ 仙石山森タワー	13,891.45	14.4
2	株式会社ワールド	卸売業、小売業	TK南青山ビル	11,972.69	12.4
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	5,371.90	5.6
4	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	4,554.93	4.7
5	NSユナイテッド海運株式会社	運輸業、郵便業	大手町ファーストスクエア	3,652.06	3.8
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	3.3
7	株式会社アルビオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	2.4
8	積和不動産中部株式会社(注2)	不動産業、物品賃貸業	近鉄新名古屋ビル	2,156.78	2.2
9	クラリオン株式会社	製造業	明治安田生命さいたま新都心ビル	1,904.71	2.0
10	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	1,865.36	1.9
	合 計			50,856.47	52.6

(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)積和不動産中部株式会社との賃貸借契約は、平成25年11月30日付で一部(1,991.89㎡)が解約となる予定です。

# 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