



Global One

グローバル・ワン不動産投資法人 (8958)

第27期（2017年3月期）決算説明資料

2017年5月22日



グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

I はじめに

投資主価値の向上に向けた取組み	4
-----------------	---

II 決算

1. 決算ハイライト	6
2. 当期予実	7
3. 前期比較	8
4. 業績予想	9
5. 分配金の安定的成長	11

III 運用状況

1. 外部成長	
(1) 取得物件の概要	13
(2) スポンサーとの連携による外部成長	15
(3) 取得によるポートフォリオ分散の進展	16
(4) 外部成長戦略	17
2. 内部成長	
(1) 稼働の状況	18
(2) リーシング状況	19
(3) 賃料改定	20
3. 財務	
(1) 取得に伴うファイナンスの概要	22
(2) 財務運営の推移	23
(3) 返済期限の分散状況	24

IV 参考資料

1. 物件資料	26
2. 財務資料	49
3. 資産運用会社の概要	59



I はじめに

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」、アルカセントラル「錦糸町」、品川シーサイドウエストタワー「品川」、横浜プラザビル「横浜」、明治安田生命さいたま新都心ビル「さいたま」、明治安田生命大阪御堂筋ビル「御堂筋」、淀屋橋フレックスタワー「淀屋橋」

数値は、特に記載しない限り、金額については記載未満の桁数を切捨て、比率等は四捨五入して表示しております。

重点目標

(2015年11月16日に下線の目標を公表) (注1)

内部成長

- まずは内部成長、巡航分配金7,000円の早期達成

- ・南青山、淀屋橋で大口テナント退去
- ・後継テナントに与えたフリーレントにより分配金は一時5,000円台

外部成長

- 物件クオリティを重視しつつ、収益安定化のための資産規模拡大

- スポンサーとの更なる連携

- ・資産規模：9物件 1,612億円
- ・テナント分散は進んだものの、更なる分散による収益安定化を推進

財務戦略

2015年9月末時点のLTV

LTV (簿価)	:	50.4%
LTV (時価)	:	46.4%
含み益	:	144億円

今回の取組みと今後の方針

- 6期連続して賃料増額改定の見込み
- 分配金7,000円台前半を実現、7,000円後半を見込む

(2017年4月末時点、11物件) (注2)
 マーケット賃料 \geq 現行賃料 の契約：賃貸借面積の 76.8%

- スポンサーとの共同運用物件のリーシング連携強化

- クオリティの高い物件をスポンサーと連携して取得

- ・ 2017年3月に御堂筋、品川の2物件212億円を取得
- ・ 資産規模：11物件 1,824億円

- ポートフォリオ分散の進展

- 今後も「近」は堅持、「新」「大」は一部柔軟化を検討

- 公募増資によりLTVを適切にコントロール

(注3)	2017年3月期末	2017年5月16日現在
LTV (簿価)	: 55.5%	→ 49.9%
LTV (時価)	: 49.6%	→ 44.6%
含み益	: 228億円	

- 低金利環境を活かし、比較的高利率の有利子負債のリファイナンスによる財務コスト削減を継続

投資主価値の向上

1口当たり分配金(DPU)
8,000円を目指す

当面の資産規模の
 マイルストーン
2,000億円
 ↓
 将来的に
 グローバル・インデックス
 構成銘柄となることを
 目指す

(注1) 2015年11月16日公表の「第24期(平成27年9月期)決算説明資料」1ページご参照。

(注2) 詳細は、21ページをご参照ください。

(注3) LTVの算式については、6ページの(注2,3,4)をご参照ください。

(注4) 「分配金」の金額は1口当たりの金額を記載し、「DPU」とは1口当たり分配金(Dividend Per Unit)をいい、次ページ以降も同様です。



Ⅱ 決算

1. 決算ハイライト

■ 公募増資によりLTVをコントロールしながら分配金は7,000円台前半から7,000円台後半へ

		第26期 2016年9月期	第27期 2017年3月期	第28期予想 2017年9月期	第29期予想 2018年3月期
損益・分配金					
営業収益 = 賃貸事業収益	百万円	4,435	4,424	5,125	5,029
営業利益 (賃貸事業損益)	百万円	1,884 (2,318)	1,937 (2,378)	2,259 (2,764)	2,236 (2,752)
経常利益	百万円	1,426	1,453	1,696	1,767
当期純利益	百万円	1,425	1,452	1,695	1,766
分配金総額	百万円	1,425	1,452	1,721	1,766
一口当たり分配金	円	7,357	7,494	7,690	7,890
ポートフォリオ					
NOI利回り (注1)	%	3.9	3.9	4.0	4.0
期末稼働率	%	98.2	98.0		
その他					
期末総資産額	百万円	169,115	191,258	2017年5月16日現在 (注4)	
有利子負債額	百万円	85,000	106,200	➡ 95,500	
含み損益	百万円	21,599	22,874		
LTV (簿価) (注2)	%	50.3	55.5	➡ 49.9	
LTV (時価) (注3)	%	44.6	49.6	➡ 44.6	

(注1) NOI利回り = 各期のNOI×2 ÷ 取得価格、第27期は新規取得物件(品川、御堂筋)を除く

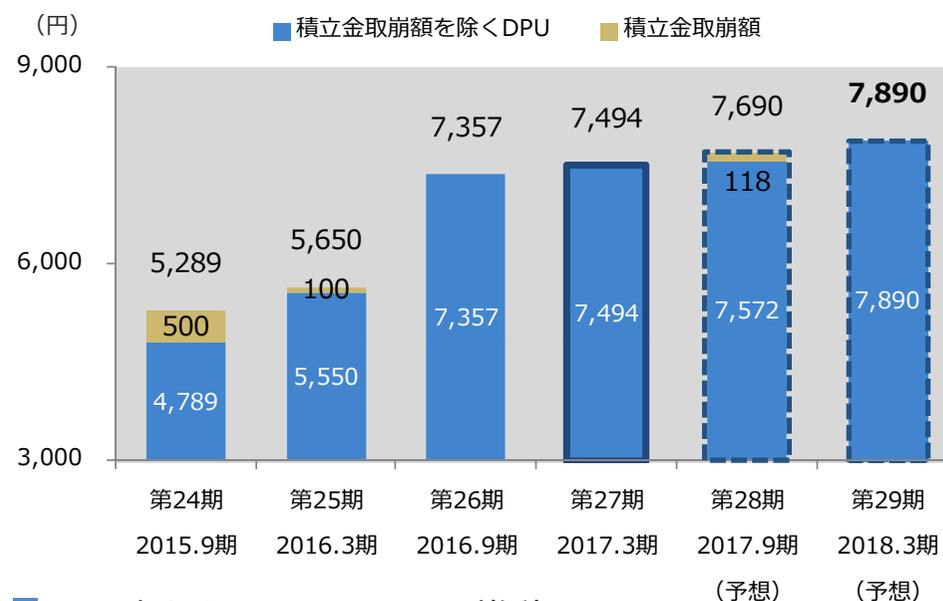
(注2) LTV (簿価) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産額

(注3) LTV (時価) = 有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 含み損益)

(注4) 2017年5月16日現在のLTVは、2017年3月期の期末総資産額 + 増資による調達金額 - 借入金返済額 350,000 = 191,258百万円 + 10,916百万円 - 10,700百万円 = 191,474百万円を「期末総資産額」とし、「含み損益」は2017年3月期末と同じ22,874百万円とみなして算出

(注5) 1口当たりNAV = (期末純資産額 - 分配金総額 + 含み損益) ÷ 発行済投資口の総口数

1口当たり分配金 (DPU) の推移



1口当たりNAV (注5) の推移



2. 当期予実

■ 水道光熱費、リーシングの早期進捗等で上振れ、新規2物件の収益寄与は投資口交付費等と相殺

(百万円)

	第27期予想 2017年3月期 (注1)	第27期実績 2017年3月期	予想比	
営業収益	4,375	4,424	48	1.1%
賃貸事業収益(a)	4,375	4,424	48	1.1%
賃料等収入	4,120	4,159	38	0.9%
水道光熱費収入	255	264	9	3.7%
その他賃貸事業収入	-	0	0	-
営業費用	2,499	2,486	-12	-0.5%
賃貸事業費用(b)	2,053	2,045	-7	-0.4%
外部委託費	492	479	-12	-2.6%
水道光熱費	229	219	-10	-4.6%
公租公課	427	427	-	0.0%
保険料	8	8	0	0.8%
修繕費	81	85	3	4.7%
減価償却費(c)	806	818	11	1.5%
その他賃貸事業費用	6	7	0	3.3%
資産運用報酬	330	330	0	0.1%
その他一般管理費	116	110	-5	-4.6%
営業利益	1,876	1,937	61	3.3%
賃貸事業損益(a-b)	2,322	2,378	56	2.4%
NOI (a-b+c)	3,128	3,197	68	2.2%
営業外収益	-	1	1	-
営業外費用	454	485	30	6.8%
支払利息	379	381	1	0.4%
投資口交付費	-	24	24	-
その他営業外費用	74	79	4	6.4%
経常利益	1,421	1,453	31	2.2%
当期純利益	1,420	1,452	31	2.2%
分配金総額	1,420	1,452	31	2.2%

発行済投資口の総口数	193,800 口	193,800 口	-	0.0%
1口当たり分配金 (DPU)	7,330 円	7,494 円	164 円	2.2%

(注1) 2016年11月14日時点の予想です。

(注2) 増減益額を発行済投資口の総口数(193,800口)で除した金額です。

主な増減益要因 (百万円)	増減		DPU換算 (注2)
	増益	減益	
営業利益	61		317 円
賃貸事業損益	56		
賃料等収入	38		
品川・御堂筋 既存9物件	27		3/24~31の8日間寄与
水道光熱費収支	11		平河町・錦糸町で解約発生後、 後継テナントが早期に決定・入居 店舗歩合賃料・時間貸駐車料の上振等
水道光熱費収支	19		
外部委託費 減価償却費	12	11	管理組合費の下振れ等 品川・御堂筋の取得
営業外損益		29	-152 円
投資口交付費		24	3/31に公募増資を決議
支払利息・その他営業外費用		6	品川・御堂筋の取得ローン関連費用

3. 前期比較

■ 内部成長が順調に継続

(百万円)

	第26期 2016年9月期	第27期 2017年3月期	前期比	
営業収益	4,435	4,424	-11	-0.3%
賃貸事業収益(a)	4,435	4,424	-11	-0.3%
賃料等収入	4,131	4,159	27	0.7%
水道光熱費収入	295	264	-30	-10.3%
その他賃貸事業収入	9	0	-8	-92.9%
営業費用	2,551	2,486	-64	-2.5%
賃貸事業費用(b)	2,116	2,045	-70	-3.3%
外部委託費	502	479	-22	-4.5%
水道光熱費	254	219	-35	-13.9%
公租公課	429	427	-2	-0.5%
保険料	8	8	0	0.8%
修繕費	113	85	-27	-24.4%
減価償却費(c)	803	818	15	1.9%
固定資産除却損	0	-	-0	-100.0%
その他賃貸事業費用	5	7	1	37.5%
資産運用報酬	328	330	2	0.6%
その他一般管理費	106	110	4	4.3%
営業利益	1,884	1,937	53	2.8%
賃貸事業損益(a-b)	2,318	2,378	59	2.6%
NOI (a-b+c)	3,122	3,197	74	2.4%
営業外収益	1	1	0	14.0%
営業外費用	458	485	26	5.8%
支払利息	383	381	-2	-0.7%
投資口交付費	-	24	24	-
その他営業外費用	75	79	4	6.0%
経常利益	1,426	1,453	26	1.9%
当期純利益	1,425	1,452	26	1.9%
分配金総額	1,425	1,452	26	1.9%
発行済投資口の総口数	193,800 口	193,800 口	-	0.0%
1口当たり分配金 (DPU)	7,357 円	7,494 円	137 円	1.9%

(注) 増減益額を発行済投資口の総口数 (193,800口) で除した金額です。

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算	
	増益	減益
営業利益	53	274 円
賃貸事業損益	59	
賃料等収入	27	
品川・御堂筋	27	3/24~31の8日間寄与
賃料増額改定	5	横浜・さいたま・淀屋橋等7物件
フリーレント解消等	4	大手町・仙石山・淀屋橋等
入退去等		9
その他賃貸事業収入		8
大手町・平河町・錦糸町等		
銀座等		
水道光熱費収支	4	
外部委託費の減少	22	リーシング費用・管理組合費の減少等
修繕費の減少	27	銀座・横浜・さいたま・淀屋橋等
減価償却費の増加		15
品川・御堂筋の取得		
営業外損益		26
投資口交付費の発生		24
		3/31に公募増資を決議

増減益額が10百万円以上の物件 (百万円)	DPU換算		増減益の主な要因
	増益	減益	
淀屋橋	33	172 円	稼働率向上、フリーレント解消、 リーシング費用・修繕費の減少
さいたま	13	69 円	修繕費の減少
横浜	11	59 円	賃料増額改定、フリーレント解消、 修繕費の減少
平河町	10	53 円	管理組合費の減少
大手町		14	テナント入替に伴う一時的収入減、 修繕費の増加
錦糸町		11	テナント入替に伴う一時的収入減、 修繕費の増加

4. 業績予想①2017年9月期



■ 外部成長による増収増益が増資の希薄化を上回る見込み

	(百万円)			
	第27期 2017年3月期	第28期予想 2017年9月期 (注1)	当期実績比	
営業収益	4,424	5,125	700	15.8%
賃貸事業収益(a)	4,424	5,125	700	15.8%
賃料等収入	4,159	4,787	627	15.1%
水道光熱費収入	264	338	73	27.8%
その他賃貸事業収入	0	-	-0	-100.0%
営業費用	2,486	2,866	379	15.2%
賃貸事業費用(b)	2,045	2,360	314	15.4%
外部委託費	479	563	83	17.5%
水道光熱費	219	336	117	53.4%
公租公課	427	430	3	0.8%
保険料	8	11	2	26.5%
修繕費	85	121	35	42.0%
減価償却費(c)	818	890	71	8.8%
その他賃貸事業費用	7	7	0	4.8%
資産運用報酬	330	377	47	14.3%
その他一般管理費	110	127	16	15.2%
営業利益	1,937	2,259	321	16.6%
賃貸事業損益(a-b)	2,378	2,764	385	16.2%
NOI (a-b+c)	3,197	3,654	457	14.3%
営業外収益	1	-	-1	-100.0%
営業外費用	485	563	77	16.0%
支払利息	381	433	52	13.7%
投資口交付費	24	26	1	7.5%
その他営業外費用	79	103	23	29.6%
経常利益	1,453	1,696	242	16.7%
当期純利益	1,452	1,695	242	16.7%
圧縮積立金取崩額	-	26	26	-
分配金総額	1,452	1,721	269	18.6%
発行済投資口の総口数	193,800 口	223,900 口	30,100 口	15.5%
1口当たり当期純利益 (EPU)	7,494 円	7,572 円	78 円	1.0%
1口当たり分配金 (DPU)	7,494 円	7,690 円	196 円	2.6%

主な増減益要因 (百万円)	DPU換算		(注2)
	増益	減益	
営業利益	321		1,660 円
賃貸事業損益	385		
外部成長 (品川・御堂筋)	391		
賃貸事業収益	635		
賃貸事業費用		244	
内部成長 (既存9物件)		5	
賃貸事業収益	65		
賃料等収入	34		
賃料増額改定	22		平河町・錦糸町・横浜・さいたま等6物件
フリーレント解消等	31		大手町・さいたま・淀屋橋等
入退去等		18	平河町・錦糸町・横浜等
水道光熱費収入	31		
賃貸事業費用		70	
外部委託費		11	管理組合費の増加等
水道光熱費		39	
公租公課		2	
保険料	0		
修繕費		13	銀座・横浜・さいたま・淀屋橋等
減価償却費		6	
その他賃貸事業費用	1		
一般管理費		64	資産連動報酬・利益連動報酬の増加等
営業外損益		78	-406 円
営業外費用の増加		77	品川・御堂筋取得ローン関連費用
増資による希薄化			-1,176 円
圧縮積立金			118 円
取崩額の増加	26		

(注1) 第28期予想の前提条件の詳細は、2017年5月19日公表の2017年3月期決算短信をご覧ください。

(注2) 営業利益・営業外損益は2017年3月期末の発行済投資口の総口数 (193,800口) で除し、圧縮積立金は2017年9月期末の予想発行済投資口の総口数 (223,900口) で除した金額です。

4. 業績予想②2018年3月期

■ 想定入居を見込まず減収を想定するが、財務コスト削減により増益を見込む

(百万円)

	第28期予想	第29期予想	前期比	
	2017年9月期 (注1)	2018年3月期 (注1)		
営業収益	5,125	5,029	-95	-1.9%
賃貸事業収益(a)	5,125	5,029	-95	-1.9%
賃料等収入	4,787	4,731	-55	-1.2%
水道光熱費収入	338	298	-40	-11.8%
その他賃貸事業収入	-	-	-	-
営業費用	2,866	2,793	-72	-2.5%
賃貸事業費用(b)	2,360	2,276	-83	-3.6%
外部委託費	563	559	-4	-0.8%
水道光熱費	336	287	-48	-14.4%
公租公課	430	427	-3	-0.8%
保険料	11	11	-0	-0.0%
修繕費	121	95	-25	-21.0%
減価償却費(c)	890	887	-2	-0.3%
その他賃貸事業費用	7	7	0	2.5%
資産運用報酬	377	381	4	1.1%
その他一般管理費	127	134	7	5.6%
営業利益	2,259	2,236	-23	-1.0%
賃貸事業損益(a-b)	2,764	2,752	-11	-0.4%
NOI (a-b+c)	3,654	3,640	-14	-0.4%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	563	468	-94	-16.7%
支払利息	433	378	-54	-12.5%
投資口交付費	26	-	-26	-100.0%
その他営業外費用	103	89	-13	-12.9%
経常利益	1,696	1,767	71	4.2%
当期純利益	1,695	1,766	71	4.2%
圧縮積立金取崩額	26	-	-26	-100.0%
分配金総額	1,721	1,766	44	2.6%
発行済投資口の総口数	223,900 口	223,900 口	-	0.0%
1口当たり当期純利益 (EPU)	7,572 円	7,890 円	318 円	4.2%
1口当たり分配金 (DPU)	7,690 円	7,890 円	200 円	2.6%

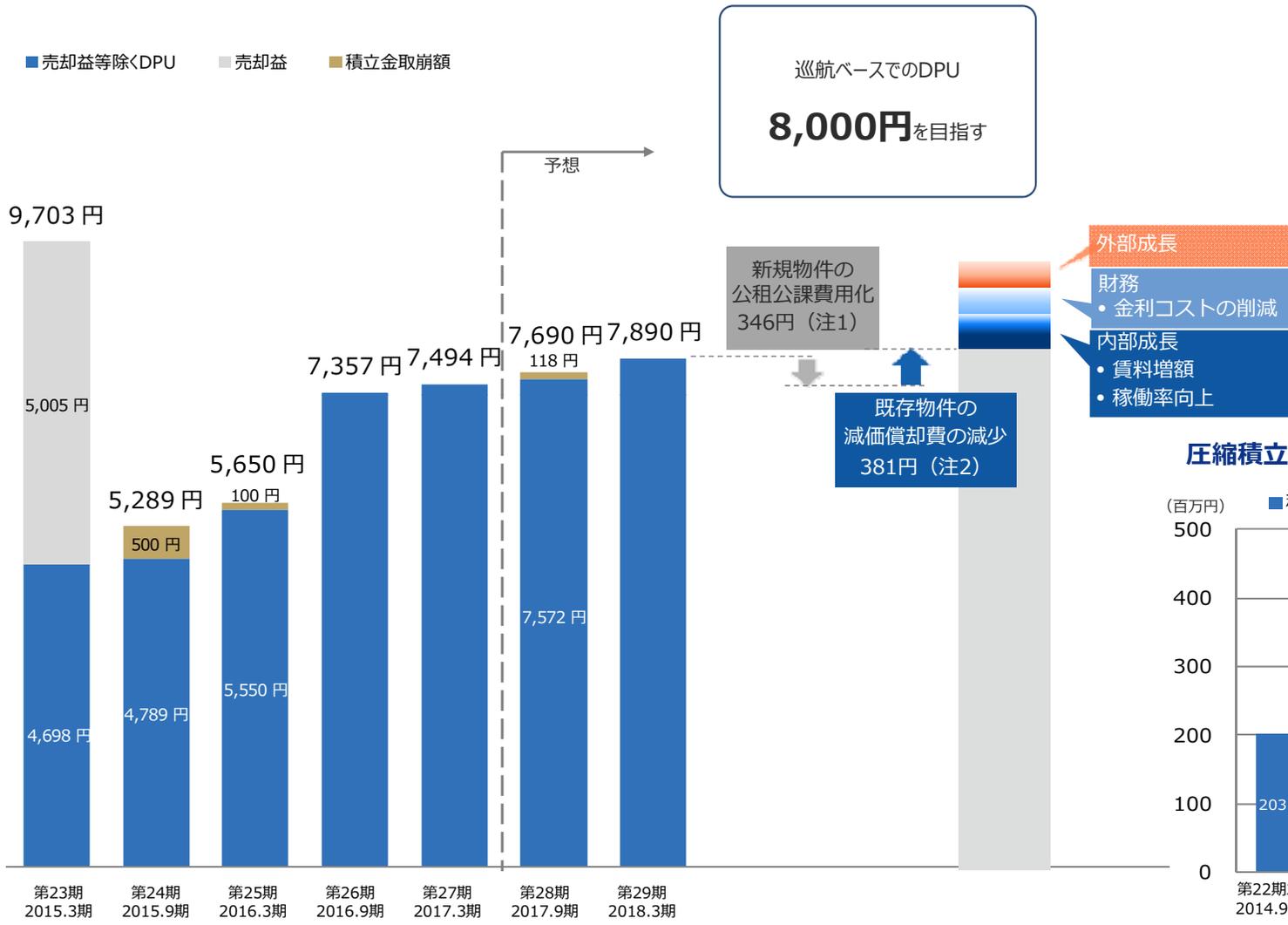
主な増減益要因 (百万円)	DPU換算		
	増益	減益	
営業利益		23	-103 円
賃貸事業損益		11	
賃料等収入		55	
賃料増額改定	16		平河町・仙石山・さいたま・御堂筋等6物件
フリーレント		9	品川・さいたま等でのフリーレント額増加による減収
入退去等		63	横浜・御堂筋等のテナント退去後想定入居見込まず
水道光熱費収支	8		
修繕費の減少	25		銀座・南青山・さいたま・御堂筋・淀屋橋等
営業外損益	94		421 円
支払利息の減少	54		短期借入金の完済 借入金50億円・投資法人債50億円の リファイナンスによる利率低下等
圧縮積立金			-118 円
取崩額の減少		26	

(注1) 第28期及び第29期の予想の前提条件の詳細は、2017年5月19日公表の2017年3月期決算短信をご覧ください。

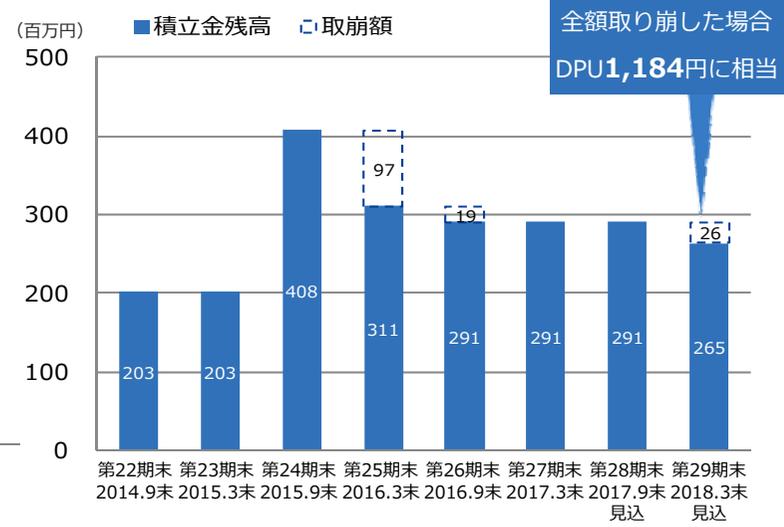
(注2) 増減益額を発行済投資口の総口数 (223,900口) で除した金額です。

5. 分配金の安定的成長

1口当たり分配金 (DPU) の推移



圧縮積立金残高の推移



(注1) 明治安田生命大阪御堂筋ビル及び品川シーサイドウエストタワーの平成28年度の固定資産税及び都市計画税の6ヶ月換算額 77百万円を、新投資口発行後の発行済投資口の総口数223,900口で除して算出しております。実際の数値は大きく乖離する可能性があります。

(注2) 2018年3月期の減価償却費 (想定) に対し、現時点で見込まれる2018年9月期及び2019年3月期に係る減価償却費の増減要因を合算した額 (マイナス 85百万円) を、新投資口発行後の発行済投資口の総口数223,900口で除して算出しております。実際の数値は大きく乖離する可能性があります。



Ⅲ 運用状況

1. 外部成長 (1) 取得物件の概要① 明治安田生命大阪御堂筋ビル

(2017年3月31日時点)



■ スポンサーが開発した淀屋橋駅直結・御堂筋沿いのプライム物件を取得



近 最寄駅 直結

新 築年数 15.8年

大 基準階 貸室面積 481坪

所在地	大阪市中央区伏見町四丁目1番1号
取得価格	9,200百万円
鑑定評価額	9,590百万円
想定NOI利回り	3.8% (償却後 3.2%)
鑑定NOI利回り	4.4%
稼働率、テナント数	99.9%、15社
最寄駅	御堂筋線「淀屋橋駅」直結 京阪本線「淀屋橋駅」徒歩4分
建築時期	2001年7月
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付14階建
延床面積	32,997.60㎡ (建物全体)
総賃貸可能面積	8,717.43㎡ (50%持分)

明治安田生命より共有持分50%を
本年3月24日に取得し、同社と共同運用

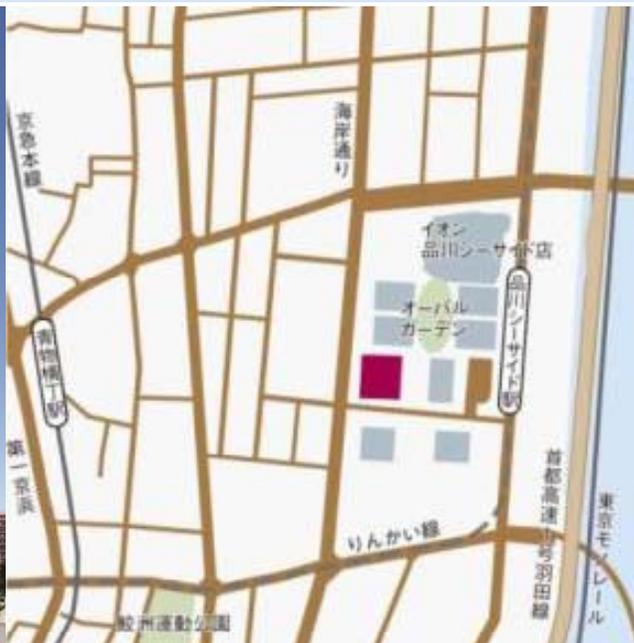
- ・ 淀屋橋駅直結、御堂筋沿いに立地
- ・ 整形で無柱構造の貸室、天井高2,800mm
- ・ 免震構造、車寄せを有する
- ・ 現行賃料がマーケット賃料より低く、今後のアップサイドが期待可能
- ・ 大阪市内のオフィス供給は過去平均と比べ今後減少

1. 外部成長 (1) 取得物件の概要② 品川シーサイドウエストタワー

(2017年3月31日時点)



■ B C P 対応の高スペックビルにスポンサーと共同投資



近 最寄駅 徒歩1分

新 築年数 12.7年

大 基準階
貸室面積 434坪

所在地	東京都品川区東品川四丁目12番2号
取得価格	12,000百万円
鑑定評価額	12,650百万円
想定NOI利回り	4.1% (償却後 3.3%)
鑑定NOI利回り	4.4%
稼働率、テナント数	89.4%、5社
最寄駅	りんかい線「品川シーサイド駅」徒歩1分 京浜急行線「青物横町駅」徒歩8分
建築時期	2004年8月
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付18階建
延床面積	38,645.33㎡ (建物全体)
総賃貸可能面積	12,255.39㎡ (50%持分)

第三者より明治安田生命と共同で本年3月24日に取得し、共同運用 (50% : 50%)

- ・ 最寄駅徒歩1分、品川駅・羽田空港へ好アクセス
- ・ 整形で無柱構造の貸室、天井高2,700mm
- ・ 制震構造
非常用電源設備 (テナント専用電源も設置可)
- ・ 三菱グループ企業がメインテナントで本社使用
- ・ I T系企業、本社のバックオフィス等の安定的な需要が見込める

1. 外部成長 (2) スポンサーとの連携による外部成長

■ 今回の取組み

明治安田生命
大阪御堂筋ビル

スポンサー開発物件



スポンサーからの
物件供給・共同運用

品川シーサイド
ウエストタワー

独自ルートによる取得



スポンサーとの
共同投資・共同運用



■ インベストメント・パートナーとのWin-Win関係に基づく成長

1. 収益安定化のための外部成長

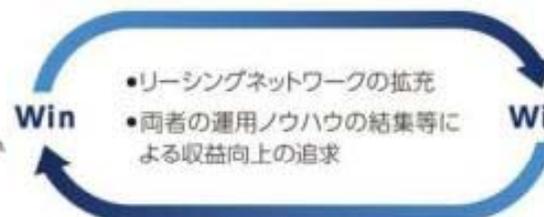
- ・ インベストメント・パートナーと共同投資を行うことにより、リスク分散を図りながら大型物件への投資機会を追求
- ・ 物件数・資産規模拡大によって分散を図り、収益の安定化を企図

2. 内部成長力強化に向けた連携

- ・ 両者の持つ多様なネットワークを活用したリーシングの推進
- ・ 両者の運用ノウハウの結集、人的資源の活用による内部成長力の強化

収益安定化のための
資産規模拡大

優良不動産の
投資機会多様化



明治安田生命

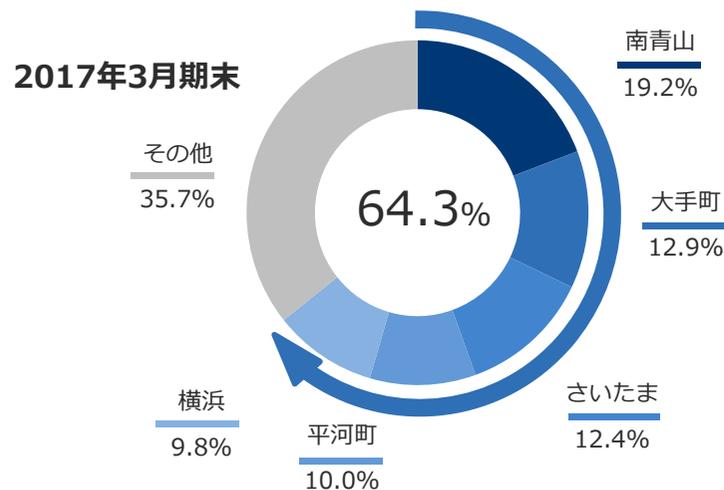
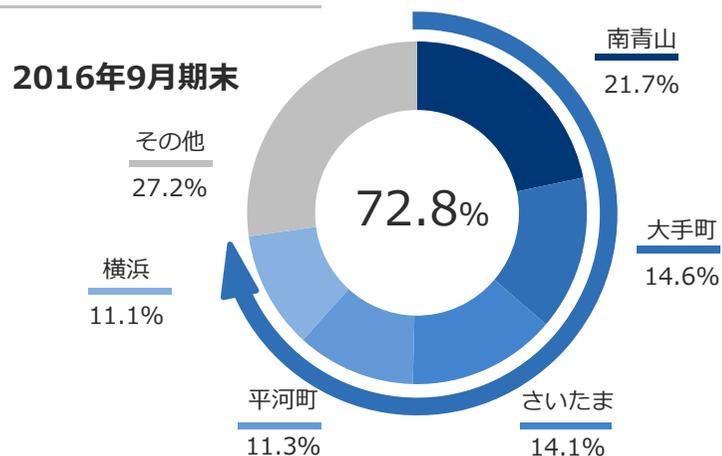
引き続き、スポンサーの1社である明治安田生命と連携し、継続的な成長を目指す

1. 外部成長 (3) 取得によるポートフォリオ分散の進展

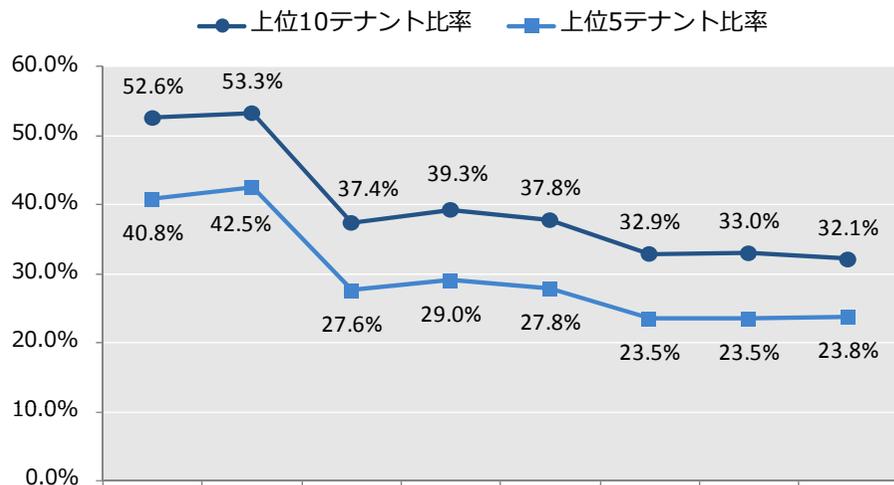
■ 2 物件取得により、ポートフォリオ分散が進展

- ・ 上位 5 物件比率は72.8%から64.3%に低下
- ・ 上位10テナント比率、既存物件のテナント比率が低下

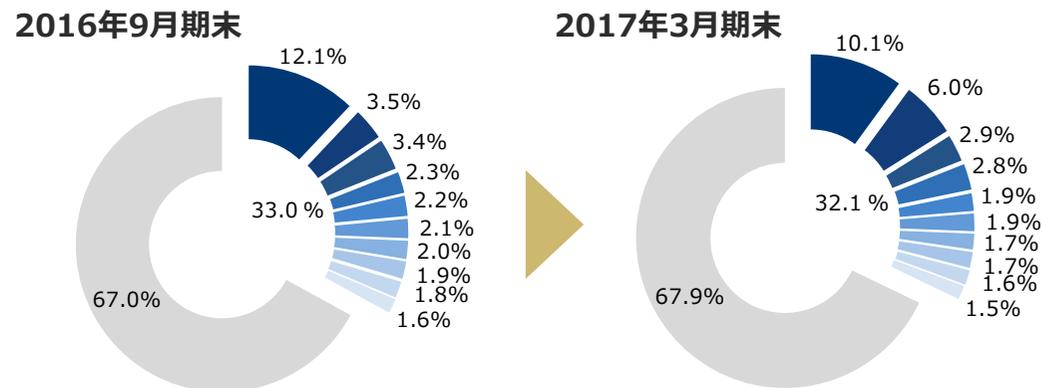
上位5物件比率 (取得価格の比率)



上位テナント比率 (賃貸面積の比率)



上位10テナント比率



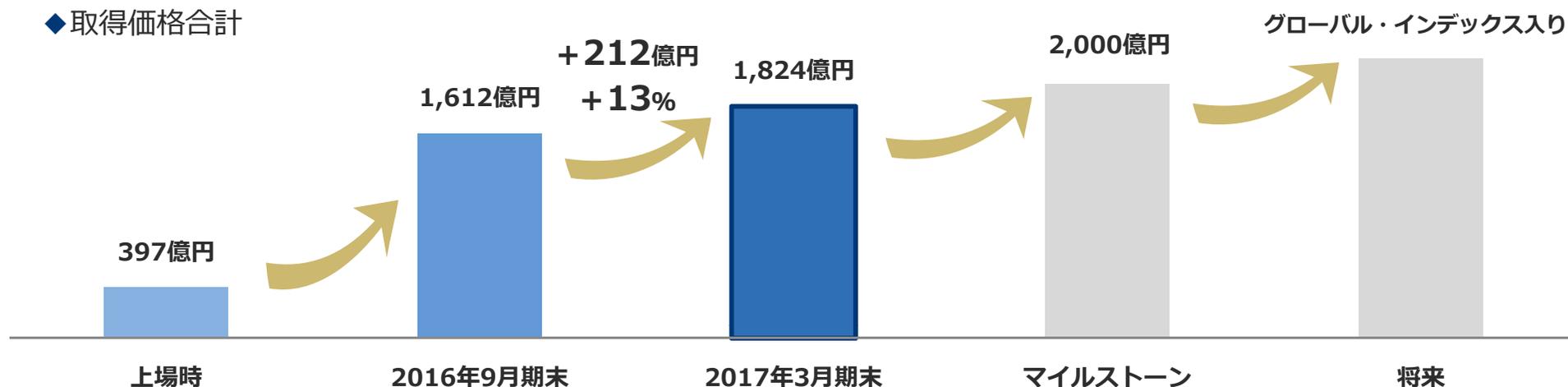
(注) 上位テナントの詳細については、29ページをご参照ください。

第20期末 第21期末 第22期末 第23期末 第24期末 第25期末 第26期末 第27期末
2013.9末 2014.3末 2014.9末 2015.3末 2015.9末 2016.3末 2016.9末 2017.3末

1. 外部成長 (4) 外部成長戦略

■ 物件クオリティを重視しつつ、収益安定化のための資産規模拡大も追求

◆ 取得価格合計

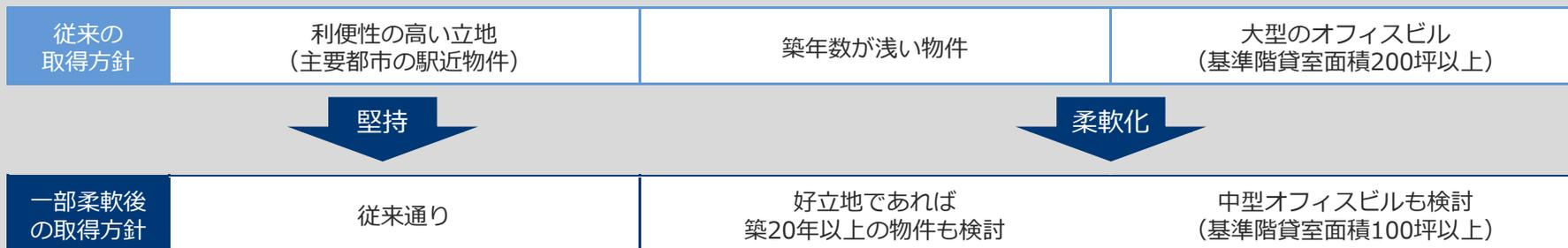


戦略・施策

ソーシング力強化 ・ 2016年4月に投資情報室を設置、人員も増強

スポンサー連携継続 ・ 物件情報会議を定期的を実施
 ・ 共同投資により大型物件への投資機会を追求

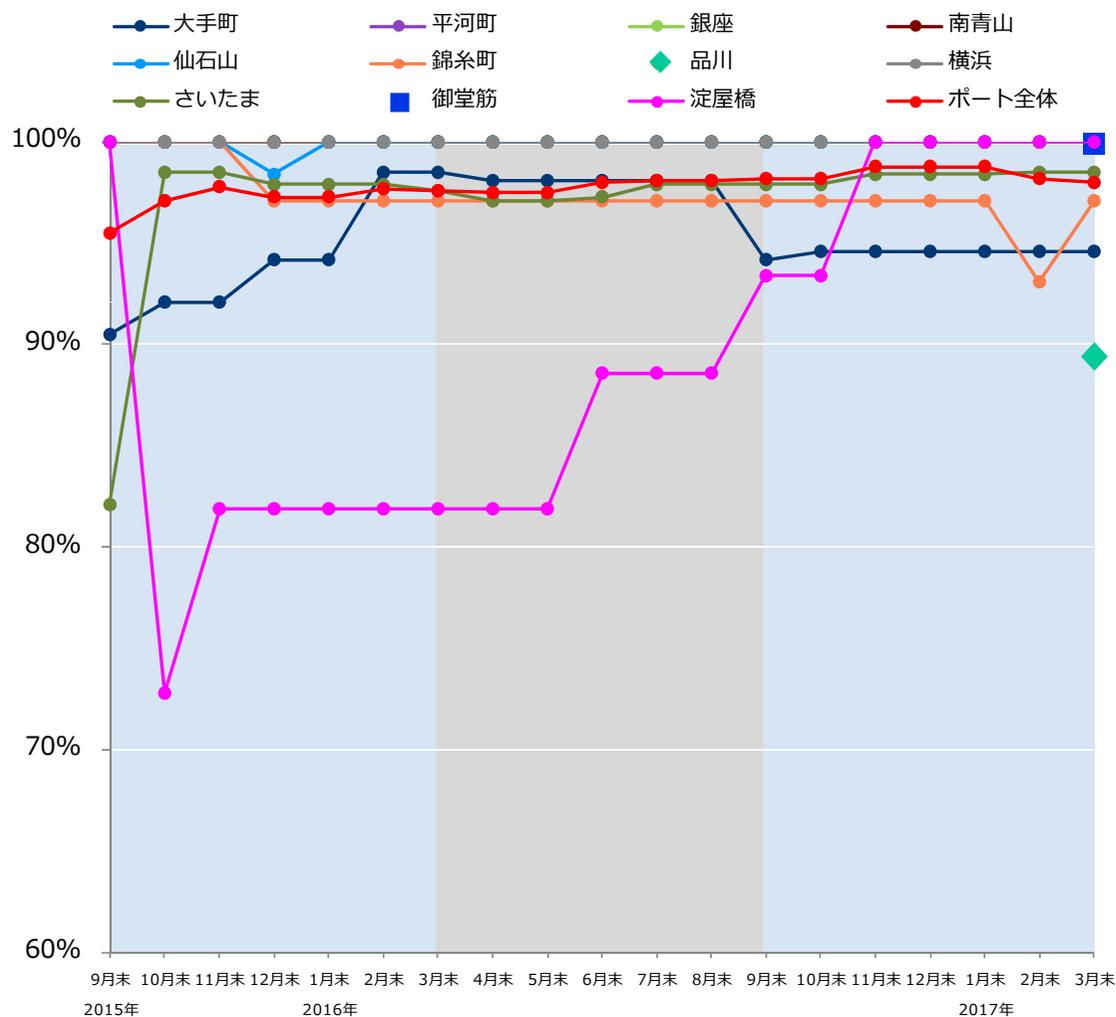
物件の競争力を総合的に勘案し、検討対象物件を拡大



2. 内部成長 (1) 稼働の状況

■ 稼働率は高位安定、ポートフォリオ稼働率は98.0% (2017年3月末時点)

・稼働率が95%未満の物件は、大手町、品川の2物件



	第25期末 (2016.3末)	第26期末 (2016.9末)	第27期末 (2017.3末)
大手町ファーストスクエア	98.5%	94.6%	94.6%
平河町森タワー	100.0%	100.0%	100.0%
銀座ファーストビル	100.0%	100.0%	100.0%
T K南青山ビル	100.0%	100.0%	100.0%
アークヒルズ 仙石山森タワー	100.0%	100.0%	100.0%
アルカセントラル	97.1%	97.1%	97.1%
品川シーサイドウエストタワー	-	-	89.4%
横浜プラザビル	100.0%	100.0%	100.0%
明治安田生命さいたま新都心ビル	97.6%	97.9%	98.5%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	-	-	99.9%
淀屋橋フレックスタワー	81.9%	93.4%	100.0%
ポートフォリオ全体	97.6%	98.2%	98.0%

2. 内部成長 (2) リーシング状況 (2017年4月末現在)

品川シーサイドウエストタワー

リースアップによるDPU成長余地有り

稼働率	空室面積 ※持分50%換算
89.4%	391坪(1,295㎡)

エリア空室率は大幅に低下



(出所) シービーアールイー株式会社

マーケット賃料は反転上昇



(出所) シービーアールイー株式会社
(注) 2007~2016年の平均値を100として指数化

大型の移転ニーズ、引き合いが多数

- ・取得後4月末までの1ヶ月余りで、新規照会22件、新規内覧6件
- ・現在の商談・引き合いは7社、延べ需要面積約2,000坪 (持分50%換算)

ニーズの傾向

- 業種 : IT企業、メーカーが中心
- 需要 : 本社使用、バックオフィス等で65~400坪 (持分50%換算)
- 移転元 : 周辺エリア、城南エリアが多い
- 移転理由 : 拡張等の前向きなものが多い

大手町ファーストスクエア

内部増床等により稼働率・賃料水準上昇見込み

・69坪(229㎡)の区画でテナント入替により5.7%共益費込賃料が上昇	2017.3期 稼働率±0%
・96坪(319㎡)の区画が内部増床により成約	2017.9期 稼働率+3.9%
・残る募集中の事務所貸室は、解約となる2区画計51坪(169㎡)	2017.9期 稼働率-2.1%

稼働率

2017年 3月末	2017年 7月末見込	2017年 9月末見込
94.6%	⇒ 93.5%	⇒ 96.4%

アルカセントラル (錦糸町)

新規テナントの成約により満室稼働見込み

・190坪(628㎡)の区画でテナント入替	2017.3期 稼働率±0%
・136坪(452㎡)の区画が成約	2017.9期 稼働率+2.9%

<新規2テナント>

- 移転元 : 近隣エリア
- 移転理由 : 立地改善

稼働率

2017年 3月末	2017年 9月末見込
97.1%	⇒ 100%



2. 内部成長 (3) 賃料改定① 現在の状況

■ 6期連続して賃料増額改定実現の見込

- ・ 第27期の改定実績は、全21件のうち、増額13件、据置 8件、減額 0件で、平均増減率は+8.7%
- ・ 第28期の改定見込は、全47件のうち、増額22件、据置24件、減額 1件で、平均増減率は+7.7%



内容 (注1)	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期見込(注2)
	2013.9期	2014.3期	2014.9期	2015.3期	2015.9期	2016.3期	2016.9期	2017.3期	2017.9期
契約更改対象面積 (㎡)	16,117	20,002	18,507	11,709	25,295	13,684	11,304	9,494	30,377
件数	27	15	35	22	31	17	22	21	47
賃料増額面積 (㎡)	-	-	3,332	2,497	8,804	8,389	7,468	3,090	13,506
平均増額率	-	-	7.8%	11.1%	7.0%	9.3%	8.0%	8.7%	8.2%
増額件数	-	-	5	4	12	12	14	13	22
賃料減額面積 (㎡)	5,746	705	1,996	1,608	-	-	-	-	353
平均減額率	-10.3%	-7.3%	-20.6%	-5.4%	-	-	-	-	-10.0%
減額件数	9	2	3	3	-	-	-	-	1
平均増減率	-10.3%	-7.3%	-3.8%	5.6%	7.0%	9.3%	8.0%	8.7%	7.7%

(注1) 平均増額率、平均減額率、平均増減率は、共益費を除く賃料のみの比率です。

(注2) 第28期見込は2017年4月末時点の確定、内定分です。

2. 内部成長 (3) 賃料改定② 今後の見通し

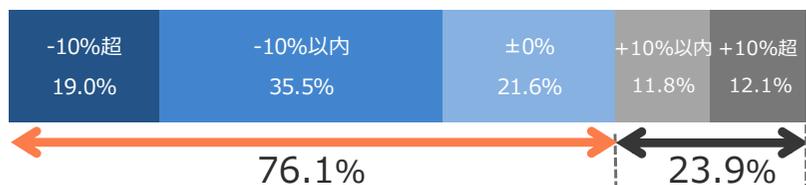
■ レントギャップの解消による今後の賃料増額改定の継続

■ マーケット賃料と現行賃料との乖離状況

◆ マーケット賃料に対する乖離率（注1）と賃貸借面積の割合の変化

【事務所のみ】

前回（9物件）



今回（11物件）



マーケット賃料 ≥ 現行賃料

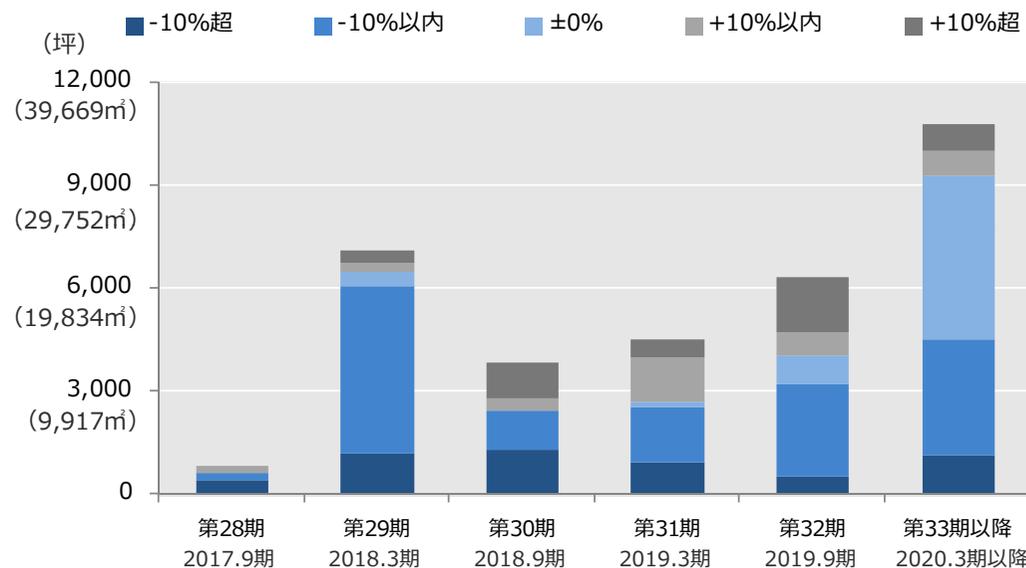
マーケット賃料 < 現行賃料

- 賃料増額改定の実現により、既存物件のネガティブ・レントギャップの一部が解消する一方、大きなネガティブ・レントギャップを有する御堂筋、品川の2物件を取得

- ネガティブ・レントギャップは、現行賃料（月額715百万円）の **2.0%** に相当

■ 賃料改定期ごとの乖離状況

◆ 乖離率と賃料改定期面積のボリューム（注2）【事務所のみ】



乖離率	賃料増額の基本的な考え方
-10%超	増額改定の実現を目指す
±0%～-10%以内	
+10%以内	基本的には賃料水準維持、個別事情を踏まえ増額余地があれば交渉を行う
+10%超	

(注1) ・乖離率は、マーケット賃料に対する現行賃料（共益費込契約賃料）のギャップを表し、「現行賃料÷マーケット賃料-1」として算出しております。

・マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が2017年2月現在で査定した想定新規成約賃料（共益費込）を採用しております。

・現行賃料には、2017年4月末確定、内定分を含みます。

(注2) ・第28期中に賃料改定期が到来する契約で既に改定合意している契約については、次回改定期に含めております。

3. 財務 (1) 取得に伴うファイナンスの概要

■ 公募増資によりLTVを適切にコントロール

1. 物件取得時 (2017年3月24日) に借入金にて212億円調達

- LTV (簿価) は50.3% (2016年9月期末) から55.5% (2017年3月期末) へ一時的に上昇
- 短期借入金と長期借入金に分けて調達
 - ①短期借入金：107億円、0.5年、変動 1M-TIBOR+0.2%
(貸付人：三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行)
 - ②長期借入金：105億円、7.0年、固定 0.77756%
(貸付人：三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、明治安田生命、日本政策投資銀行、三井住友銀行、福岡銀行)



2. 公募増資により109億円調達

調達額：発行価額総額	10,916百万円 (一般募集10,372百万円、第三者割当544百万円)
新投資口発行口数 (第三者割当含む)	30,100口 (うち1,500口をGARに配分しOA※に活用)
発行済投資口の総口数	増資前193,800口 → 増資後223,900口
発行価格、発行価額	375,375円、362,670円
発行決議日、条件決定日	2017年3月31日、2017年4月12日
払込期日	一般募集2017年4月19日、第三者割当2017年5月16日

※OA：オーバーアロットメントによる売出し



3. 短期借入金107億円返済

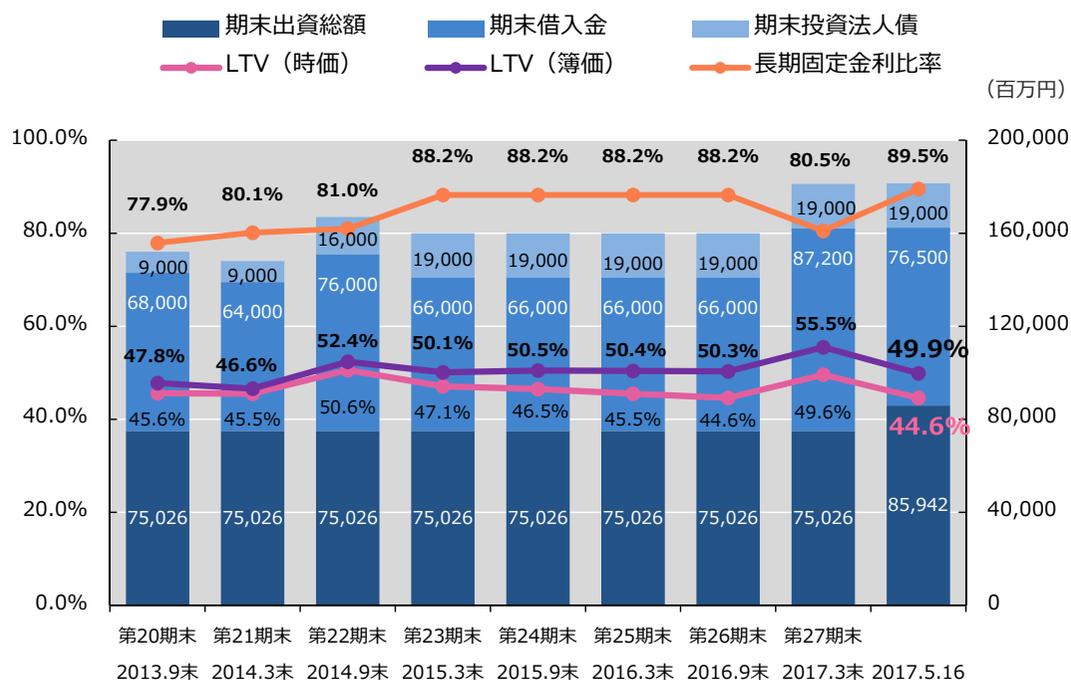
- 一般募集分の払込金額と手元資金により、2017年4月28日に短期借入金を完済
- LTV (簿価) は、49.9% (6ページご参照)

3. 財務 (2) 財務運営の推移

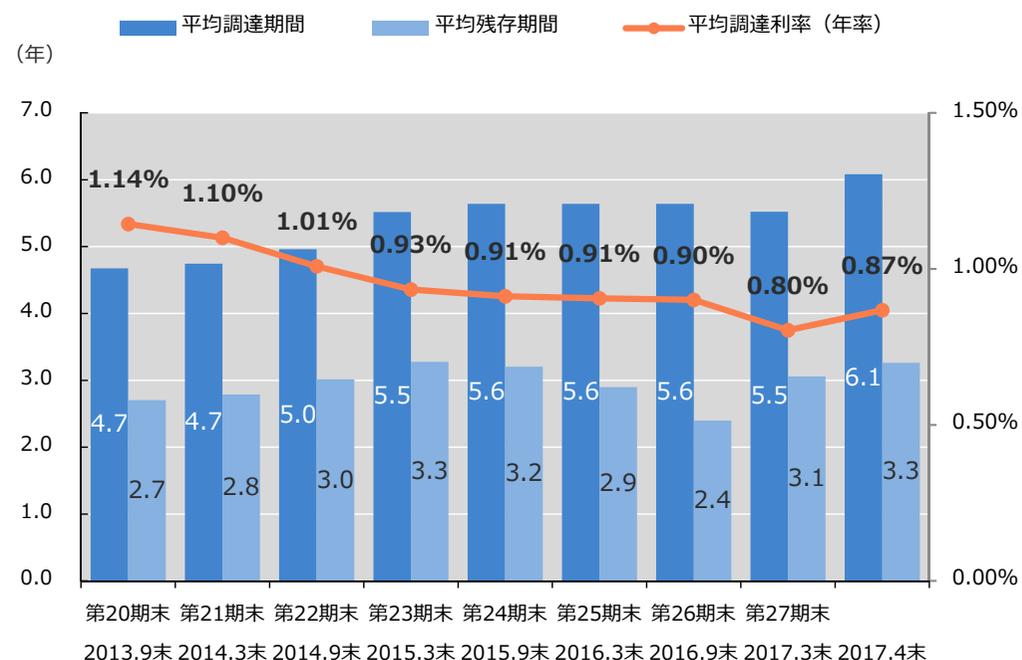
■ 市場環境を踏まえた適切な財務運営

- ・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

■ 資金調達の内訳



■ 有利子負債の条件



◆ 有利子負債の内訳

	第26期末	第27期末	2017年4月末
借入金	66,000百万円	87,200百万円	76,500百万円
投資法人債	19,000百万円	19,000百万円	19,000百万円
合計	85,000百万円	106,200百万円	95,500百万円

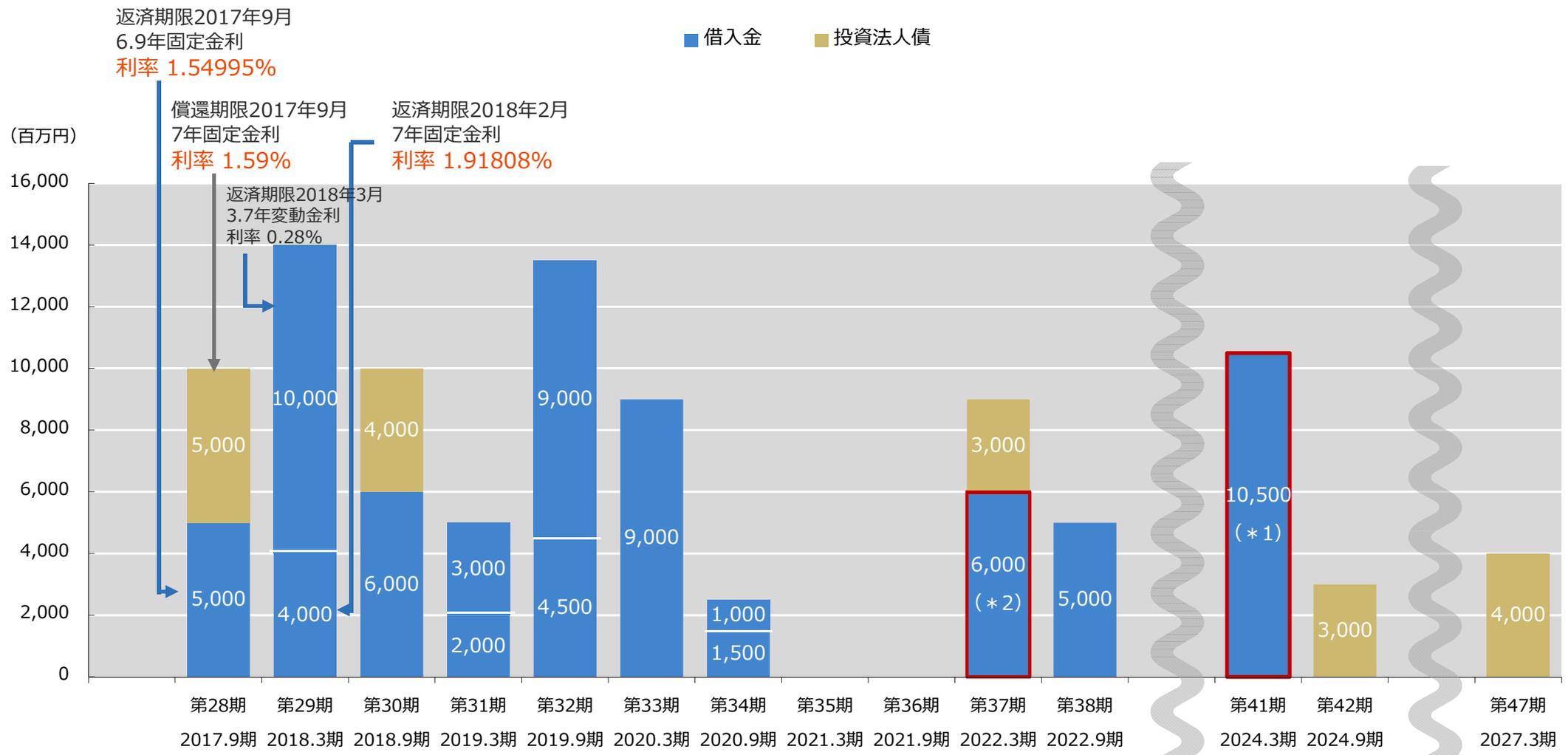
	第26期末	第27期末	2017年4月末
平均調達期間	5.64年	5.52年	6.08年
平均残存期間	2.38年	3.06年	3.26年
平均調達利率	0.90%	0.80%	0.87%

3. 財務 (3) 返済期限の分散状況 (2017年4月30日現在)



■ 財務コスト削減を継続

- ・ 3月24日に物件取得価格212億円のうち105億円を、7年固定金利0.77756% (*1) で借入れ
- ・ 3月31日に借り換えのために60億円を、5年固定金利0.59544% (*2) で借入れ
- ・ 第28期に100億円、第29期に40億円、比較的高利率の有利子負債の返済期限が到来





IV 參考資料

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た運用を行い、堅実な財務運営を組み合わせ、**「投資主の最大利益」**を目的とした運用を行います。

優良不動産への重点投資

- ▶ **【近】**（利便性の高い）**【新】**（築年数が浅い）**【大】**（大型）の3要素を重視し、マーケットにおける優位性をもった中長期的競争力の高い優良不動産を慎重に選定して投資を行います。

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「投資主の最大利益」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、クオリティと成長スピードをバランスよく両立させながら、中長期保有を前提とした不動産を取得する方針です。

管理・運営

- ▶ 高水準の稼働率維持及び賃料収入の維持・向上を目指し、テナントの満足度を確保しつつ、管理コストの適正化を追求するため、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するための運用を行っていく方針です。

期末物件価額一覧 (2017年3月31日現在)



■ さいたまの前期比14.5億円減はエンジニアリングレポート再取得 (注4) に伴う長期修繕費用見積額の増加が主因

物件名	取得価格 (百万円)	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)	DCF法	
		取得時	第25期末	第26期末	第27期末			割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り(%) (注2)
大手町ファーストスクエア	23,495	23,500	28,700	28,700	28,700	—	3.1	2.6	3.1
平河町森タワー	18,200	18,800	22,100	22,800	23,600	800	3.2	3.0	3.4
銀座ファーストビル	12,282	12,500	11,700	12,100	12,100	—	3.5	3.3	3.7
T K南青山ビル	35,000	35,040	33,400	33,500	33,600	100	3.3	3.2	3.3
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	8,610	10,300	10,600	10,800	200	3.2	3.0	3.4
アルカセントラル (注3)	① 15,031	① 16,600	17,600	18,000	18,200	200	4.0	3.8	4.2
	② 360	② 403							
品川シーサイドウエストタワー	12,000	12,650			12,650		4.1	3.9	4.3
横浜プラザビル	17,950	17,980	19,600	19,900	20,000	100	4.2	3.8	4.4
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	22,650	23,200	21,750	-1,450	4.7	4.5	4.8
明治安田生命大阪御堂筋ビル	9,200	9,590			9,590		3.9	3.9	4.1
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	6,760	6,920	7,020	100	4.2	4.0	4.4
ポートフォリオ全体	182,476	186,433	172,810	175,720	198,010	50			

(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・横浜【一般財団法人日本不動産研究所】
 平河町・銀座・仙石山・錦糸町・品川・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】
 御堂筋【株式会社谷澤総合鑑定所】

(注2) 各利回り、割引率は、第27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) アルカセントラルは、2014年3月28日(第21期)に取得(①)し、2014年5月30日(第22期)に追加取得(②)しております。

(注4) 5年毎に取得しております。

物件名	第27期末 鑑定評価額 (百万円) ①	第27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 (%) ③/②
大手町ファーストスクエア	28,700	23,484	5,215	22.2
平河町森タワー	23,600	17,562	6,037	34.4
銀座ファーストビル	12,100	11,764	335	2.9
T K南青山ビル	33,600	33,602	-2	-0.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	10,800	8,195	2,604	31.8
アルカセントラル (注3)	18,200	16,117	2,082	12.9
品川シーサイドウエストタワー	12,650	12,110	539	4.5
横浜プラザビル	20,000	17,871	2,128	11.9
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,750	18,283	3,466	19.0
明治安田生命大阪御堂筋ビル	9,590	9,398	191	2.0
淀屋橋フレックスタワー	7,020	6,745	274	4.1
ポートフォリオ全体	198,010	175,135	22,874	13.1
	1口当たり含み損益		118,029円	27

物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第27期（2017年3月期））

		大手町	平河町	銀座	南青山	仙石山	錦糸町	横浜	さいたま	淀屋橋	9物件 合計	品川	御堂筋	11物件 合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	446	537	337	737	240	527	524	841	203	4,395	16	12	4,424
賃貸事業収入	百万円	(注1)	537	337	737	240	527	524	840	203	4,394	16	12	4,423
その他賃貸事業収入	百万円		—	—	—	—	—	0	0	—	0	—	—	0
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	243	184	145	290	82	244	225	487	124	2,027	11	7	2,045
外部委託費	百万円	(注1)	75	26	62	32	81	40	91	18	475	2	2	479
水道光熱費	百万円		10	28	36	3	19	23	65	17	216	1	0	219
公租公課	百万円		28	44	75	12	58	31	59	19	427	—	—	427
保険料	百万円		0	0	1	0	2	0	1	0	8	0	0	8
修繕費	百万円		0	6	26	0	8	2	24	5	85	—	—	85
減価償却費	百万円		68	38	85	33	73	127	241	62	806	7	4	818
その他賃貸事業費用	百万円		0	1	0	0	0	0	2	1	7	0	0	7
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	百万円	202	352	192	447	157	283	298	353	79	2,368	5	5	2,378
D. NOI（C＋減価償却費）	百万円	278	421	230	533	191	356	426	594	141	3,174	12	9	3,197
E. 取得価格	百万円	23,495	18,200	12,282	35,000	8,423	15,391	17,950	22,700	7,834	161,276	12,000	9,200	182,476
F. NOI利回り（D×2÷E）	%	2.4	4.6	3.8	3.0	4.5	4.6	4.7	5.2	3.6	3.9	0.2	0.2	3.5
G. 償却後利回り（C×2÷E）	%	1.7	3.9	3.1	2.6	3.7	3.7	3.3	3.1	2.0	2.9	0.1	0.1	2.6

(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からの承諾を得られていないため、開示を差し控えております。

(注2) 品川と御堂筋の取得日は2017年3月24日で、第27期の運用日数は8日間です。

上位テナント (2017年3月31日現在)

	テナント (パススルーの場合はエンドテナントベース)	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%) (注1)
1	東急不動産株式会社	不動産業、物品賃貸業	T K南青山ビル	12,243.57	10.1
2	三菱総研DCS株式会社	情報通信業	品川シーサイドウエストタワー	7,301.32	6.0
3	パナソニック株式会社エコソリューションズ社	製造業	横浜プラザビル	3,499.39	2.9
4	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	3,422.58	2.8
5	株式会社アルビオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	1.9
6	(注2)	卸売業、小売業	銀座ファーストビル、 横浜プラザビル、 明治安田生命さいたま新都心ビル	2,248.75	1.9
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	2,120.48	1.7
8	アフラック	金融業、保険業	淀屋橋フレックスタワー	2,022.57	1.7
9	(注2)	金融業、保険業	アルカセントラル	1,959.01	1.6
10	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	1,815.81	1.5
		合 計		38,960.48	32.1

(注1) 2017年3月31日現在の「総賃貸面積」は、121,210.83㎡です。

(注2) 当該テナント名称を開示することについてテナントの承諾が得られていないため記載しておりません。



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



アークヒルズ
仙石山森タワー



アルカセントラル



品川シーサイド
ウエストタワー



横浜プラザビル



明治安田生命
さいたま新都心ビル



明治安田生命
大阪御堂筋ビル



淀屋橋フレックス
タワー

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】 利便性の高い立地

最寄駅に直結又は徒歩5分以内

【新】 築年数が浅い物件

平均築年数 14.1年

ポートフォリオPML 1.9%

【大】 大型のオフィスビル

平均取得価格 165億円

平均総賃貸可能面積 11,247m²

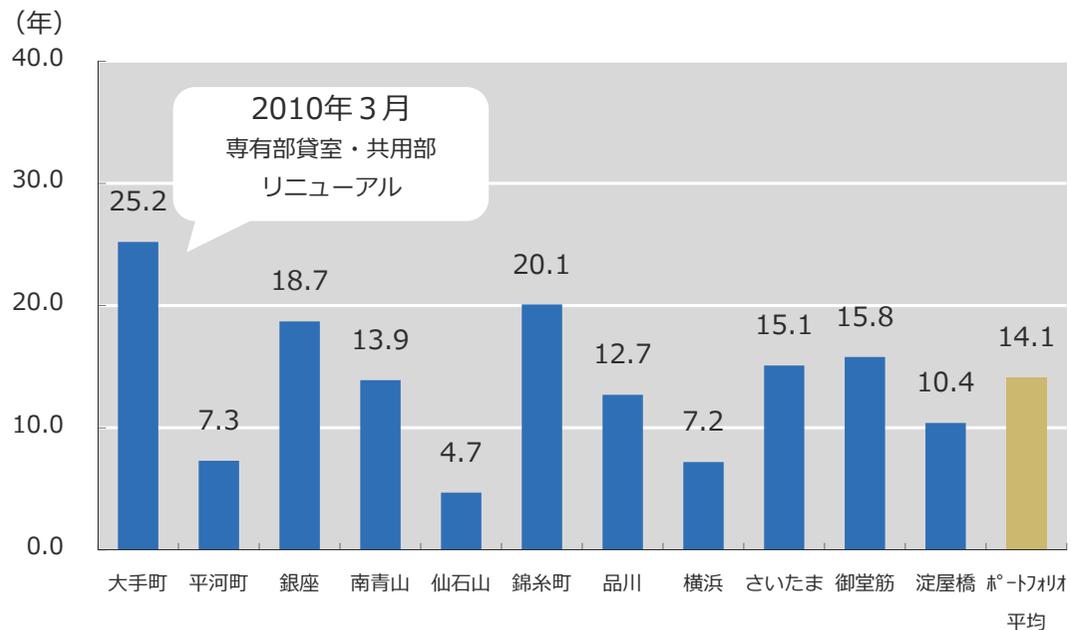
ポートフォリオの特徴① **【近】**



最寄駅直結
または
徒歩5分以内

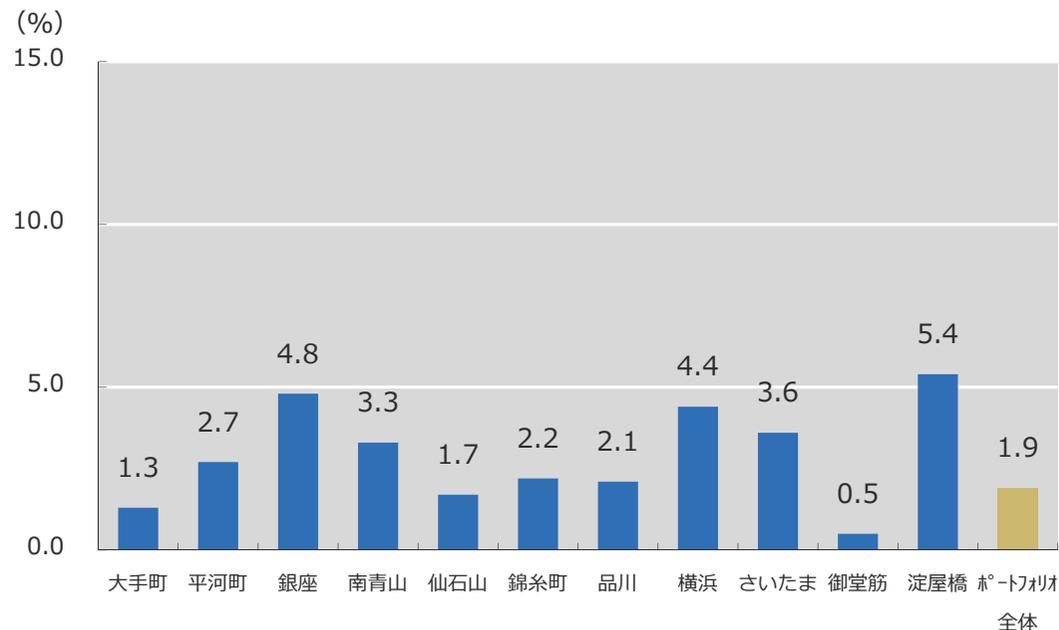


築年数



(注1) 2017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。

P M L 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。

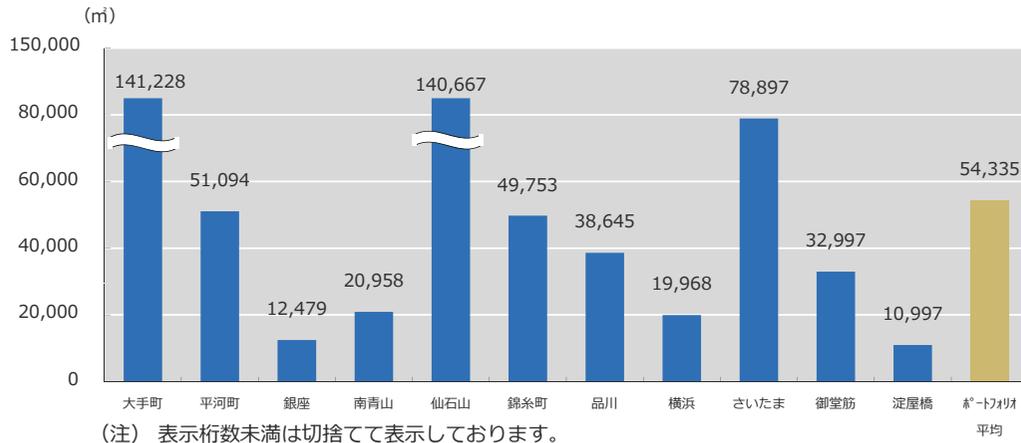
ポートフォリオ平均の築年数

14.1年

ポートフォリオ全体のPML値

1.9%

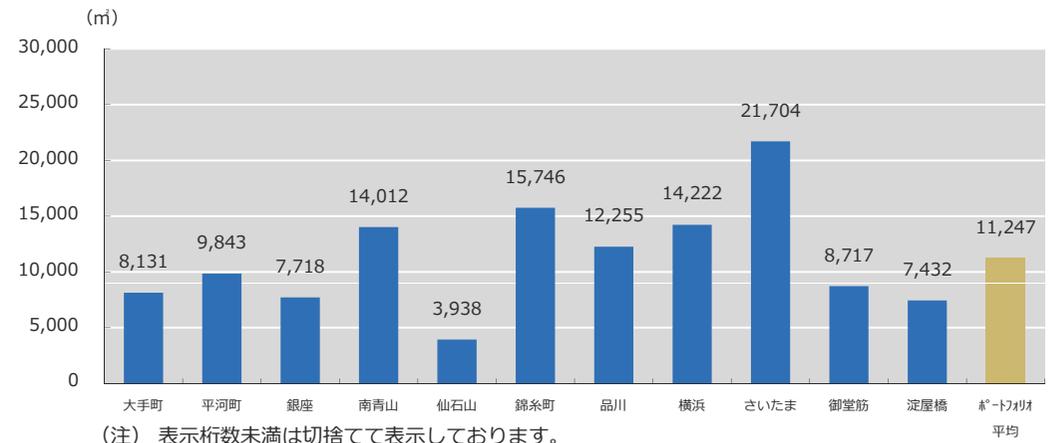
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



1物件当たり平均延床面積

54,335m²

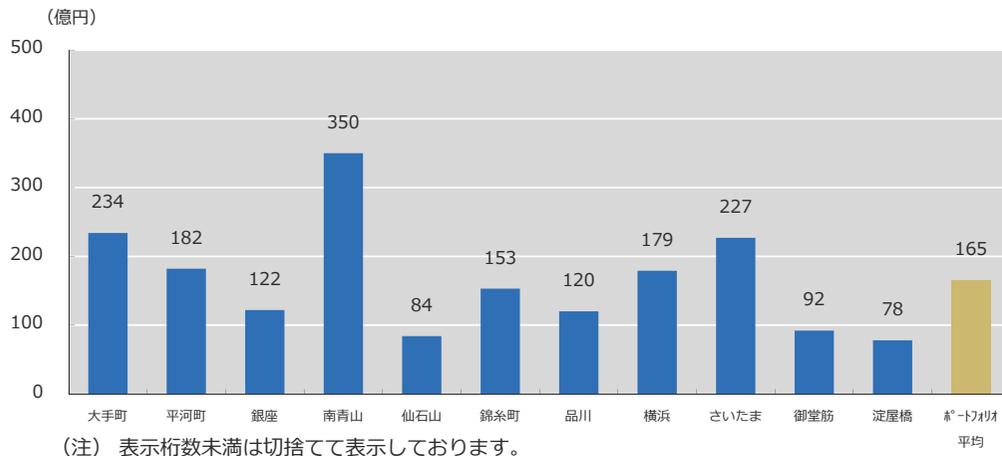
総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)



1物件当たり平均総賃貸可能面積

11,247m²

取得価格



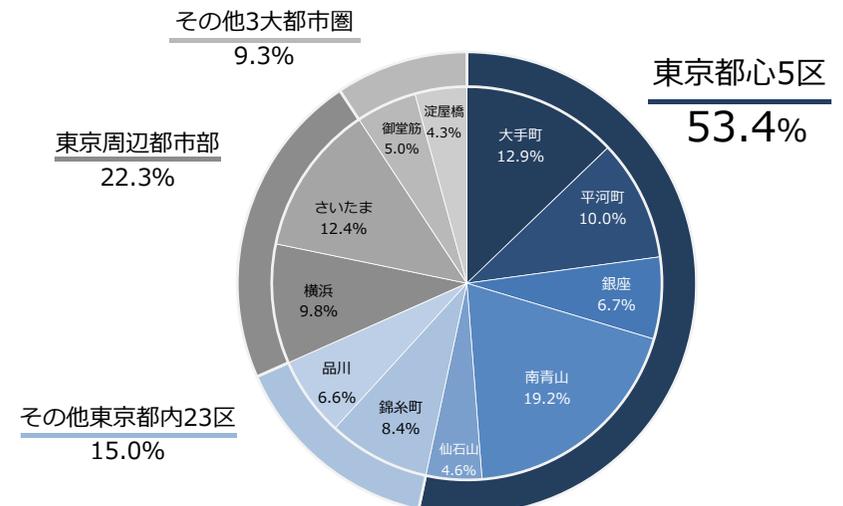
取得価格の総額

11物件 1,824億円

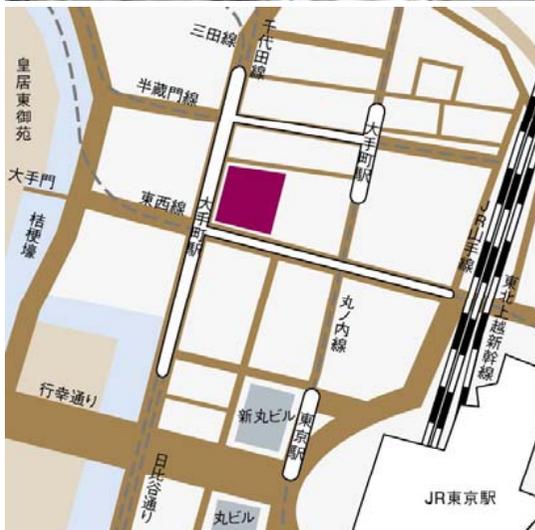
1物件当たり平均取得価格

165億円

投資比率



(注1) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する当該不動産関連資産の取得価格の比率をいいます。
 (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9.1%)
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) 1992年2月 (2期、E棟) 1998年2月
-----以下、本投資法人持分について記載-----	
取得日	2003年12月25日
取得価格	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 (2003年7月1日時点)
期末鑑定評価額	28,700百万円 (2017年3月31日時点)
総賃貸可能面積	8,131.75㎡ (2017年3月31日時点)
稼働率	94.6% (2017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	2010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



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 (本投資法人持分割合: 約26.2%)
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	2009年12月

-----以下、本投資法人持分について記載-----

取得日	2011年3月1日
取得価格	18,200百万円
取得時の鑑定評価額	18,800百万円 (2011年1月14日時点)
期末鑑定評価額	23,600百万円 (2017年3月31日時点)
総賃貸可能面積	9,843.52㎡ (2017年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2017年3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 当初の固定賃料期間が終了し、 2014年4月1日よりパススルー



(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。



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	1998年8月

-----以下、本投資法人持分について記載-----

取得日	2005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 (2004年11月30日時点)
期末鑑定評価額	12,100百万円 (2017年3月31日時点)
総賃貸可能面積	7,718.86㎡ (2017年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2017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)



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	2003年5月
取得日	2005年10月21日
取得価格	35,000百万円
取得時の鑑定評価額	35,040百万円 (2005年7月31日時点)
期末鑑定評価額	33,600百万円 (2017年3月31日時点)
総賃貸可能面積	14,012.64㎡ (2017年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2017年3月31日時点)
契約形態	定期建物賃貸借契約 (一部、普通借家契約)



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 (本投資法人持分割合：約5.6%)
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	2012年8月

-----以下、本投資法人持分について記載-----

取得日	2012年11月20日
取得価格	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 (2012年10月5日時点)
期末鑑定評価額	10,800百万円 (2017年3月31日時点)
総賃貸可能面積	3,938.81㎡ (2017年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2017年3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 当初の固定賃料期間が終了し、 2015年12月1日よりパススルー 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

森ビル株式会社、明治安田生命保険相互会社及び本投資法人の区分所有者三者の共同の利益を実現することを目的として、32階から47階までの16フロアを共同運用区画とし、当該区画から生じる収支を面積に基づく事業比率に応じて分配する仕組み(共同運用スキーム)を採用

本投資法人の保有は2フロアであるものの、本スキームの採用により、固定賃料期間経過後も収益の安定化に寄与

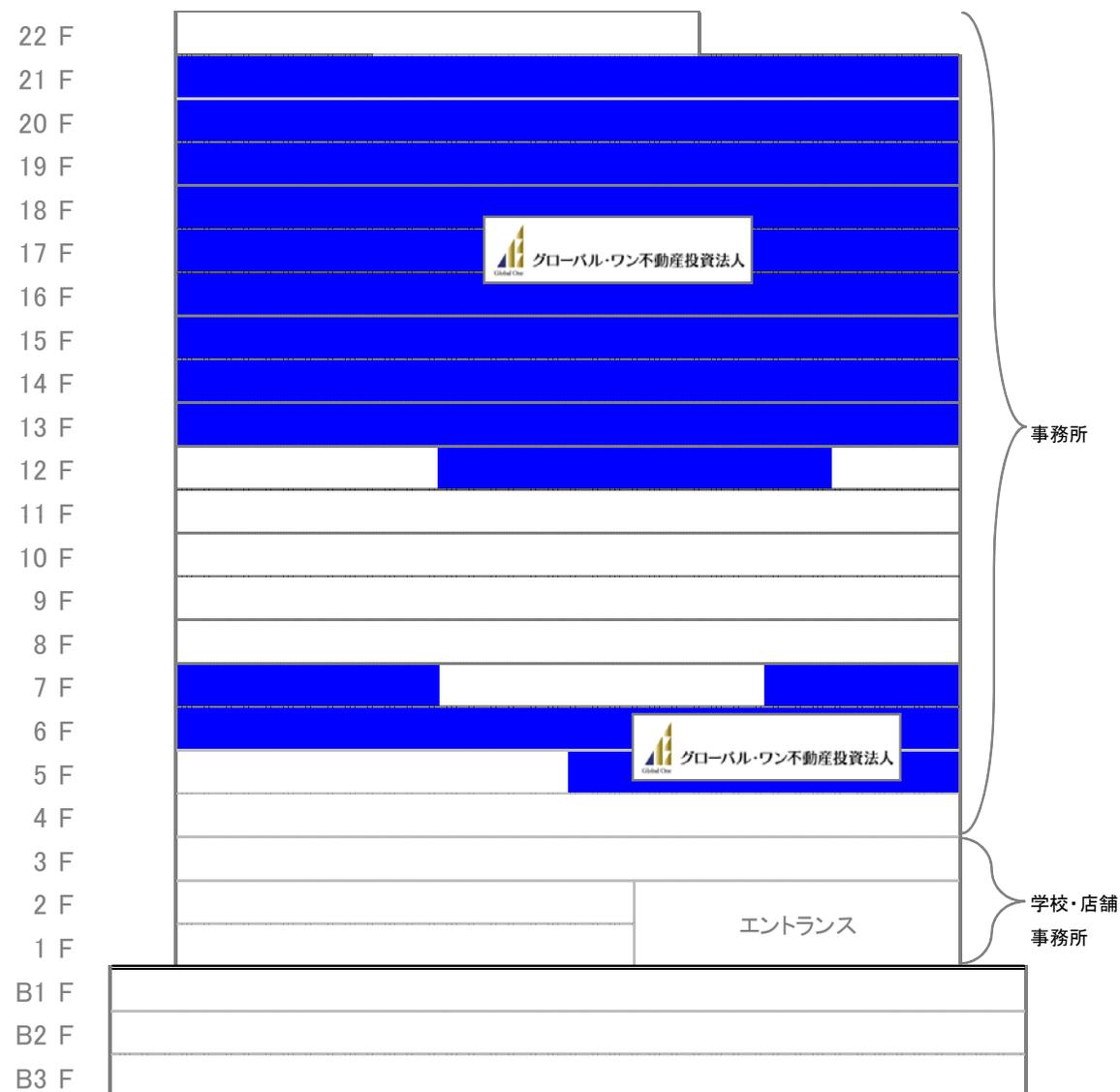
(注3) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有者は、不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。



物件概要

所在地	墨田区錦糸一丁目2番1号
面積	(土地) 18,100.41㎡ (第3街区全体) (建物) 49,753.92㎡ /延床面積 (本投資法人持分割合：約57.8%)
構造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階地上22階建塔屋1階
建築時期	1997年3月
-----以下、本投資法人持分について記載-----	
取得日	2014年3月28日、2014年5月30日
取得価格	15,391百万円 (百万円未満切捨)
取得時の鑑定評価額	17,003百万円 (2014年2月20日及び2014年5月1日時点)
期末鑑定評価額	18,200百万円 (2017年3月31日時点)
総賃貸可能面積	15,746.41㎡ (2017年3月31日時点)
稼働率	97.1% (2017年3月31日時点)
契約形態	普通借家契約

アルカセントラル (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。



物件概要

所在地	品川区東品川四丁目12番2号
面積	(土地) 5,935.08㎡ (建物) 38,645.33㎡ / 延床面積
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付18階建
建築時期	2004年8月

-----以下、本投資法人持分（準共有持分50%）について記載-----

取得日	2017年3月24日
取得価格	12,000百万円
取得時の鑑定評価額	12,650百万円 (2017年2月1日時点)
期末鑑定評価額	12,650百万円 (2017年3月31日時点)
総賃貸可能面積	12,255.39㎡ (2017年3月31日時点)
稼働率	89.4% (2017年3月31日時点)
契約形態	普通借家契約



物件概要

所在地	横浜市神奈川区金港町2番地6
面積	(土地) 2,720.30㎡ (建物) 19,968.20㎡ / 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12階建
建築時期	2010年2月
取得日	2014年8月1日
取得価格	17,950百万円
取得時の鑑定評価額	17,980百万円 (2014年6月5日時点)
期末鑑定評価額	20,000百万円 (2017年3月31日時点)
総賃貸可能面積	14,222.53㎡ (2017年3月31日時点)
稼働率	100.0% (2017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)



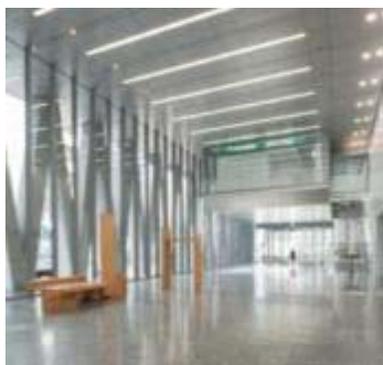
物件概要

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	2002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	2007年4月25日
取得価格	22,700百万円
取得時の鑑定評価額	22,820百万円 (2007年2月1日時点)
期末鑑定評価額	21,750百万円 (2017年3月31日時点)
総賃貸可能面積	21,704.32㎡ (2017年3月31日時点)
稼働率	98.5% (2017年3月31日時点)
契約形態	定期建物賃貸借契約





物件概要

所在地	大阪府中央区伏見町四丁目1番1号
面積	(土地) 2,992.26㎡ (建物) 32,997.60㎡ / 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14階建
建築時期	2001年7月

-----以下、本投資法人持分（共有持分50%）について記載-----

取得日	2017年3月24日
取得価格	9,200百万円
取得時の鑑定評価額	9,590百万円 (2017年2月1日時点)
期末鑑定評価額	9,590百万円 (2017年3月31日時点)
総賃貸可能面積	8,717.43㎡ (2017年3月31日時点)
稼働率	99.9% (2017年3月31日時点)
契約形態	定期建物賃貸借契約



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	2006年11月	
取得日	2008年1月31日	
取得価格	7,834百万円	
取得時の鑑定評価額	7,940百万円	(2007年11月1日時点)
期末鑑定評価額	7,020百万円	(2017年3月31日時点)
総賃貸可能面積	7,432.28㎡	(2017年3月31日時点)
稼働率	100.0%	(2017年3月31日時点)
契約形態	普通借家契約	

貸借対照表

(1)資産の部

(単位：千円)

	前期 (第26期) ①	当期 (第27期) ②	増減 ② - ①	
	(2016年9月30日)	(2017年3月31日)	金額	前期比(%)
1 資産の部				
2 流動資産				
3 現金及び預金	3,463,358	3,514,001	50,643	
4 信託現金及び信託預金	10,055,947	10,702,429	646,482	
5 営業未収入金	110,439	106,842	△ 3,596	
6 前払費用	439,598	519,411	79,813	
7 繰延税金資産	13	16	2	
8 未収消費税等	-	374,401	374,401	
9 預け金	-	158	158	
10 未収収益	253	253	-	
11 立替金	160	70	△ 90	
12 流動資産合計	14,069,770	15,217,584	1,147,814	8.2
13 固定資産				
14 有形固定資産				
15 建物	-	2,009,610	2,009,610	
16 構築物	-	1,679	1,679	
17 土地	-	7,386,890	7,386,890	
18 信託建物	41,841,083	44,716,073	2,874,989	
19 信託構築物	741,517	740,129	△ 1,388	
20 信託機械及び装置	171,585	150,367	△ 21,217	
21 信託工具、器具及び備品	62,401	59,447	△ 2,954	
22 信託土地	111,298,931	120,070,024	8,771,093	
23 信託建設仮勘定	4,308	1,294	△ 3,014	
24 有形固定資産合計	154,119,827	175,135,516	21,015,688	13.6
25 無形固定資産				
26 信託その他無形固定資産	481	434	△ 47	
27 無形固定資産合計	481	434	△ 47	△ 9.8
28 投資その他の資産				
29 長期前払費用	184,456	315,288	130,831	
30 長期前払消費税等	3,305	2,736	△ 568	
31 差入保証金	10,000	10,000	-	
32 修繕積立金	677,372	508,108	△ 169,264	
33 投資その他の資産合計	875,134	836,133	△ 39,000	△ 4.5
34 固定資産合計	154,995,443	175,972,084	20,976,640	13.5
35 繰延資産				
36 投資法人債発行費	49,920	68,779	18,858	
37 繰延資産合計	49,920	68,779	18,858	37.8
38 資産合計	169,115,135	191,258,449	22,143,314	13.1

(2)負債・純資産の部

(単位：千円)

	前期 (第26期) ①	当期 (第27期) ②	増減 ② - ①	
	(2016年9月30日)	(2017年3月31日)	金額	前期比(%)
1 負債の部				
2 流動負債				
3 営業未払金	178,386	228,256	49,869	
4 短期借入金	-	10,700,000	10,700,000	
5 1年内償還予定の投資法人債	9,000,000	5,000,000	△ 4,000,000	
6 1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	19,000,000	8,000,000	
7 未払金	-	32,414	32,414	
8 未払費用	96,419	97,247	827	
9 未払法人税等	860	834	△ 25	
10 未払消費税等	104,986	-	△ 104,986	
11 前受金	592,879	636,082	43,203	
12 未払分配金	6,411	5,636	△ 775	
13 流動負債合計	20,979,944	35,700,470	14,720,526	70.2
14 固定負債				
15 投資法人債	10,000,000	14,000,000	4,000,000	
16 長期借入金	55,000,000	57,500,000	2,500,000	
17 預り敷金及び保証金	-	326,624	326,624	
18 信託預り敷金及び保証金	6,391,467	6,960,971	569,503	
19 固定負債合計	71,391,467	78,787,595	7,396,127	10.4
20 負債合計	92,371,412	114,488,066	22,116,654	23.9
21 純資産の部				
22 投資主資本				
23 出資総額	75,026,315	75,026,315	-	
24 剰余金				
25 任意積立金				
26 圧縮積立金	291,610	291,610	-	
27 任意積立金合計	291,610	291,610	-	
28 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,425,796	1,452,456	26,660	
29 剰余金合計	1,717,407	1,744,067	26,660	1.6
30 投資主資本合計	76,743,722	76,770,382	26,660	0.0
31 純資産合計	76,743,722	76,770,382	26,660	0.0
32 負債純資産合計	169,115,135	191,258,449	22,143,314	13.1

項目		計算式 (注)	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{ (D+E) \div 2 \}$	1.2	0.5	0.6	0.8	0.8
② (年換算)	%		(2.4)	(1.1)	(1.3)	(1.7)	(1.6)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{ (F+G) \div 2 \}$	2.7	1.2	1.4	1.9	1.9
④ (年換算)	%		(5.4)	(2.4)	(2.8)	(3.7)	(3.8)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	45.6	45.3	45.3	45.4	40.1
⑥ 期末総資産有利子負債比率 (LTV)	%	$H \div E$	50.1	50.5	50.4	50.3	55.5
⑦ NOI (Net Operating Income)	百万円	$A + I$	2,741	2,600	2,757	3,122	3,197
⑧ FFO (Funds from Operation)	百万円	$C + I - J$	1,694	1,717	1,870	2,228	2,270

(注) 参照数値

項目	期	期				
		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
A 賃貸事業損益	百万円	1,957	1,811	1,961	2,318	2,378
B 経常利益	百万円	2,086	928	1,076	1,426	1,453
C 当期純利益	百万円	2,085	928	1,075	1,425	1,452
D 期首総資産	百万円	175,613	169,581	168,405	168,692	169,115
E 期末総資産	百万円	169,581	168,405	168,692	169,115	191,258
F 期首純資産	百万円	76,402	77,314	76,362	76,412	76,743
G 期末純資産	百万円	77,314	76,362	76,412	76,743	76,770
H 期末有利子負債	百万円	85,000	85,000	85,000	85,000	106,200
I 減価償却費	百万円	783	789	795	803	818
J 不動産等売却損益	百万円	1,175	-	-	-	-

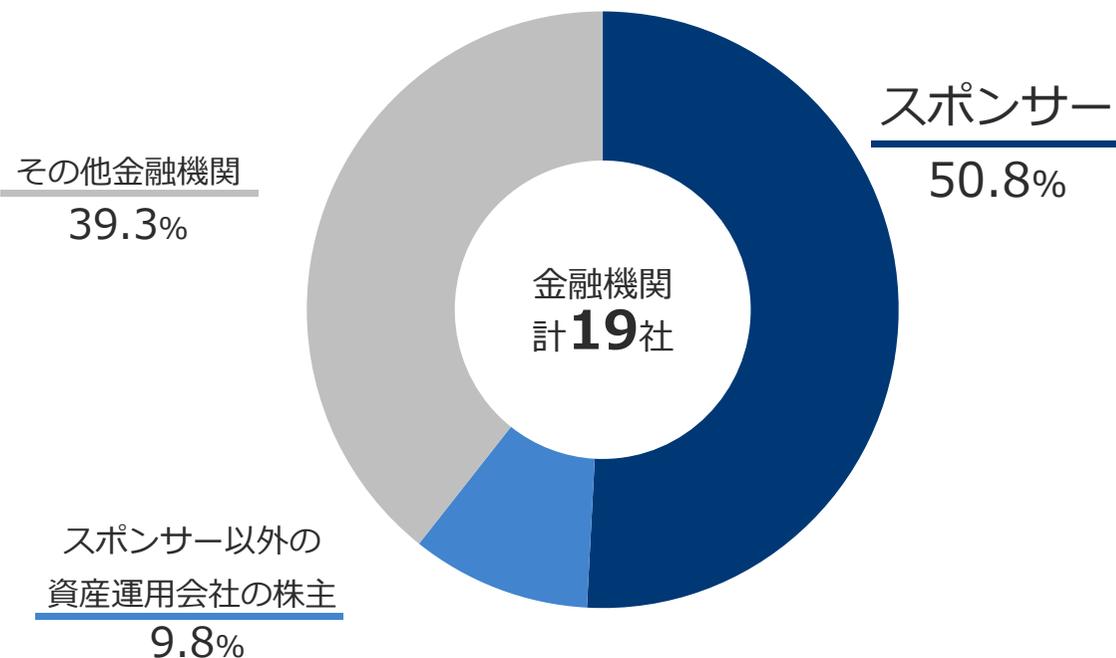
<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	期				
		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
① 期末評価額	百万円	166,550	169,840	172,810	175,720	198,010
② 帳簿価額合計	百万円	155,840	155,349	154,836	154,120	175,135
③ (①-②)	百万円	10,709	14,490	17,973	21,599	22,874
④ 期末総資産	百万円	169,581	168,405	168,692	169,115	191,258
⑤ (③+④)	百万円	180,291	182,895	186,665	190,714	214,132
⑥ 期末有利子負債	百万円	85,000	85,000	85,000	85,000	106,200
⑦ LTV (⑥/⑤)	%	47.1	46.5	45.5	44.6	49.6

- スポンサーを中心とする安定したバンクフォーメーション
- JCR格付 : AA- 安定的

金融機関別借入金残高

借入先	残高 (百万円)	シェア
● 三菱東京UFJ銀行	17,700	23.1%
● 三菱UFJ信託銀行	17,700	23.1%
● 日本政策投資銀行	13,500	17.6%
● 三井住友銀行	5,250	6.9%
● 福岡銀行	4,750	6.2%
● 明治安田生命保険	3,500	4.6%
● 伊予銀行	2,300	3.0%
● 農林中央金庫	1,600	2.1%
● オリックス銀行	1,500	2.0%
● 七十七銀行	1,500	2.0%
● 百五銀行	1,500	2.0%
● 南都銀行	1,400	1.8%
● 足利銀行	1,000	1.3%
● 損害保険ジャパン日本興亜	800	1.0%
● 常陽銀行 ● 第四銀行 ● 東日本銀行 ● 香川銀行 ● 東京海上日動火災保険	2,500	3.3%
合 計	76,500	100.0%



投資法人債の格付

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 : AA-
	格付の見通し : 安定的
	債券格付 : AA-

◇2016年8月30日 JCRコメント

『財務面では、引き続きスポンサーを含むメガバンクを主体とする安定性に配慮した資金調達が継続されており、現在の財務構成に関して特段の懸念事項は無い。』

有利子負債の明細①

借入金の明細 (2017年4月30日現在)

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	日本政策投資銀行	5,000	2010年10月20日	1.54995 固定金利	2017年9月29日 (第28期)	6.9年
	日本政策投資銀行	4,000	2011年3月1日	1.91808 固定金利	2018年2月28日 (第29期)	7.0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	4,500	2012年10月18日	1.18288 固定金利	2019年9月30日 (第32期)	7.0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	2020年9月30日 (第34期)	8.0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	2012年11月20日	1.01933 固定金利	2019年3月29日 (第31期)	6.4年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行	3,000	2013年1月31日	1.01563 固定金利	2019年3月29日 (第31期)	6.2年
	明治安田生命保険	1,000		1.41807 固定金利	2020年9月30日 (第34期)	7.7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、南都銀行、オリックス銀行、七十七銀行、足利銀行	6,000	2014年3月28日	0.78809 固定金利	2018年9月28日 (第30期)	4.5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、七十七銀行、香川銀行	10,000	2014年8月1日	0.28000 変動金利 (注)	2018年3月30日 (第29期)	3.7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、福岡銀行、伊予銀行、オリックス銀行、百五銀行	9,000		0.80289 固定金利	2019年9月30日 (第32期)	5.2年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、農林中央金庫、損害保険ジャパン日本興亜、伊予銀行、南都銀行	9,000	2015年3月31日	0.79695 固定金利	2020年3月31日 (第33期)	5.0年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、福岡銀行、明治安田生命保険、伊予銀行	5,000	2015年9月30日	0.92968 固定金利	2022年9月30日 (第38期)	7.0年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、明治安田生命保険、日本政策投資銀行、三井住友銀行、福岡銀行	10,500	2017年3月24日	0.77756 固定金利	2024年3月29日 (第41期)	7.0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、東京海上日動火災保険	6,000	2017年3月31日	0.59544 固定金利	2022年3月31日 (第37期)	5.0年	
合 計	76,500					

(注) 借入金利率の適用期間は2017年4月29日から2017年5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

有利子負債の明細②

投資法人債の明細（2017年4月30日現在）

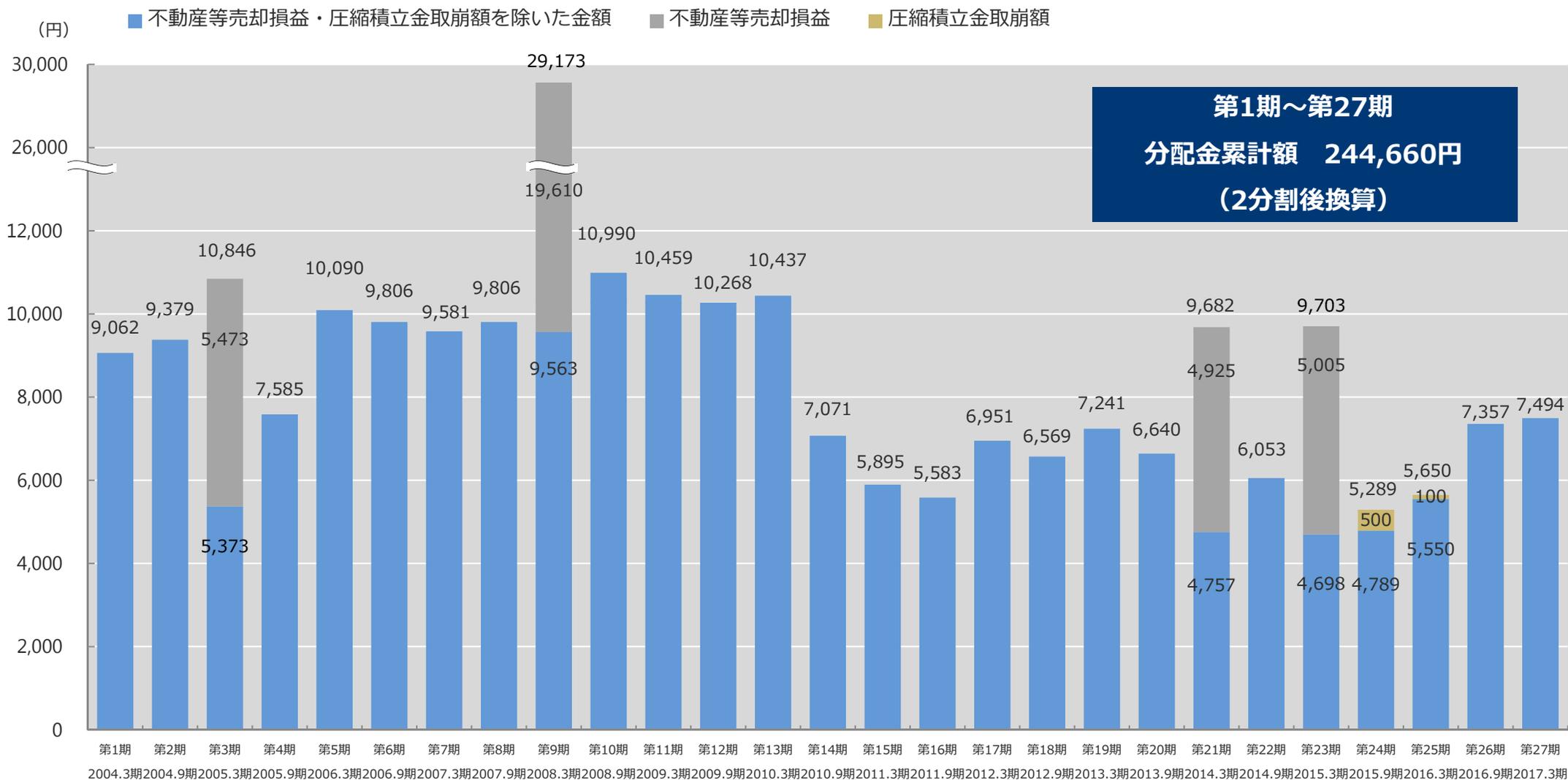
区分	残高 (百万円)	発行日	利率 (%)	担保	償還期限	償還方法 (注)	資金使途	財務上の 特約	摘要
第4回（7年債）	5,000	2010年 9月29日	1.59	無担保 無保証	2017年9月29日 (第28期)	期限一括	第1回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第6回（4年債）	4,000	2014年 9月29日	0.29	無担保 無保証	2018年9月28日 (第30期)	期限一括	借入金の 返済資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第7回（10年債）	3,000	2014年 9月29日	0.86	無担保 無保証	2024年9月27日 (第42期)	期限一括	借入金の 返済資金	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8回（7年債）	3,000	2015年 2月26日	0.56	無担保 無保証	2022年2月25日 (第37期)	期限一括	借入金の 返済資金	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9回（10年債）	4,000	2016年 10月17日	0.47	無担保 無保証	2026年10月16日 (第47期)	期限一括	第5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	19,000								

(注) 買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能です。

格付

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 : AA-
	格付の見通し : 安定的
	債券格付 : AA-

分配金実績値



(注1) 第1期～第21期については投資口を2分割したものと記載しております。

(注2) 第1期(2004年3月期)の計算期間は2003年4月16日から2004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2003年9月26日から2004年3月31日までの188日間(6ヶ月5日間)です。

長期保有資産の買換特例活用による内部留保

長期保有していた近鉄新名古屋ビルの売却益の一部を内部留保

第21期

【2014年3月27日67%持分売却】



第22期

～共有期間～

第23期

(※)

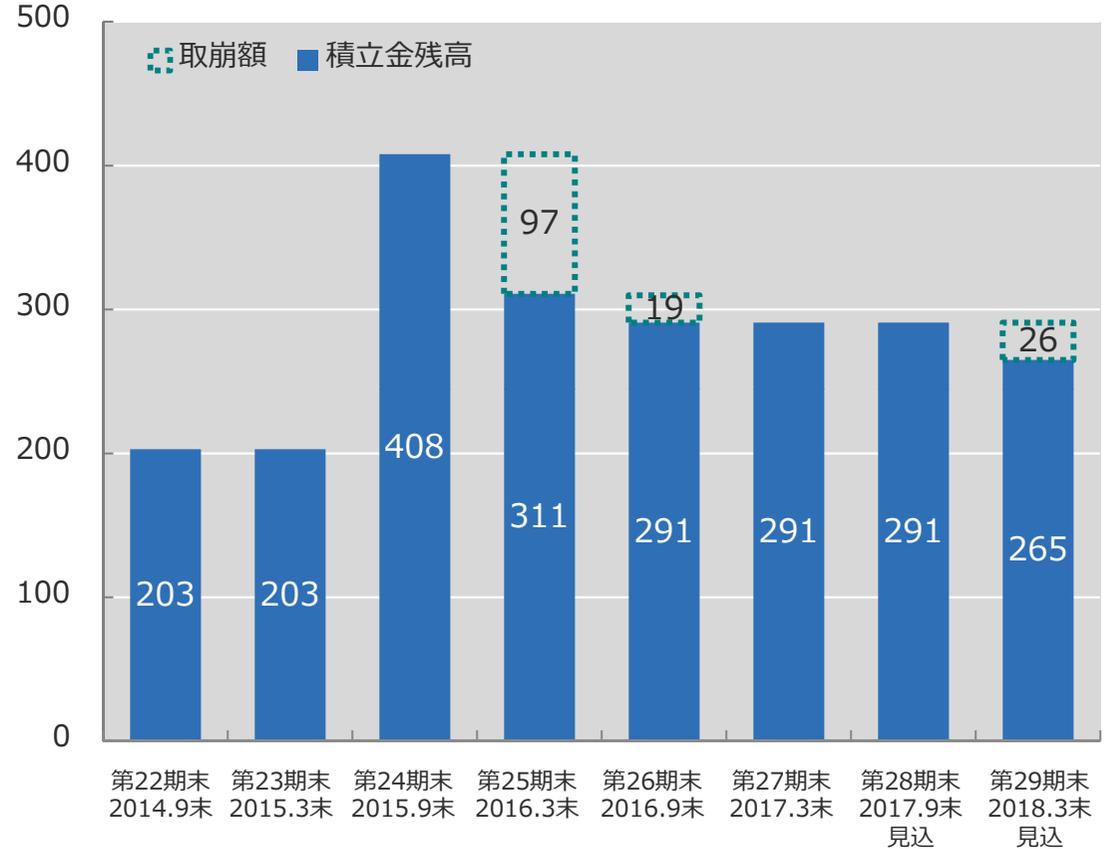
【2014年10月9日33%持分売却】



(※) 2014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。

圧縮積立金残高の推移

(百万円)



第21期の決算で203百万円を積立	第23期の決算で205百万円を積立	第24期の分配金として、97百万円を取崩	第25期の分配金として、19.5百万円を取崩		第28期の分配金として、26.5百万円を取崩す方針
-------------------	-------------------	----------------------	------------------------	--	---------------------------

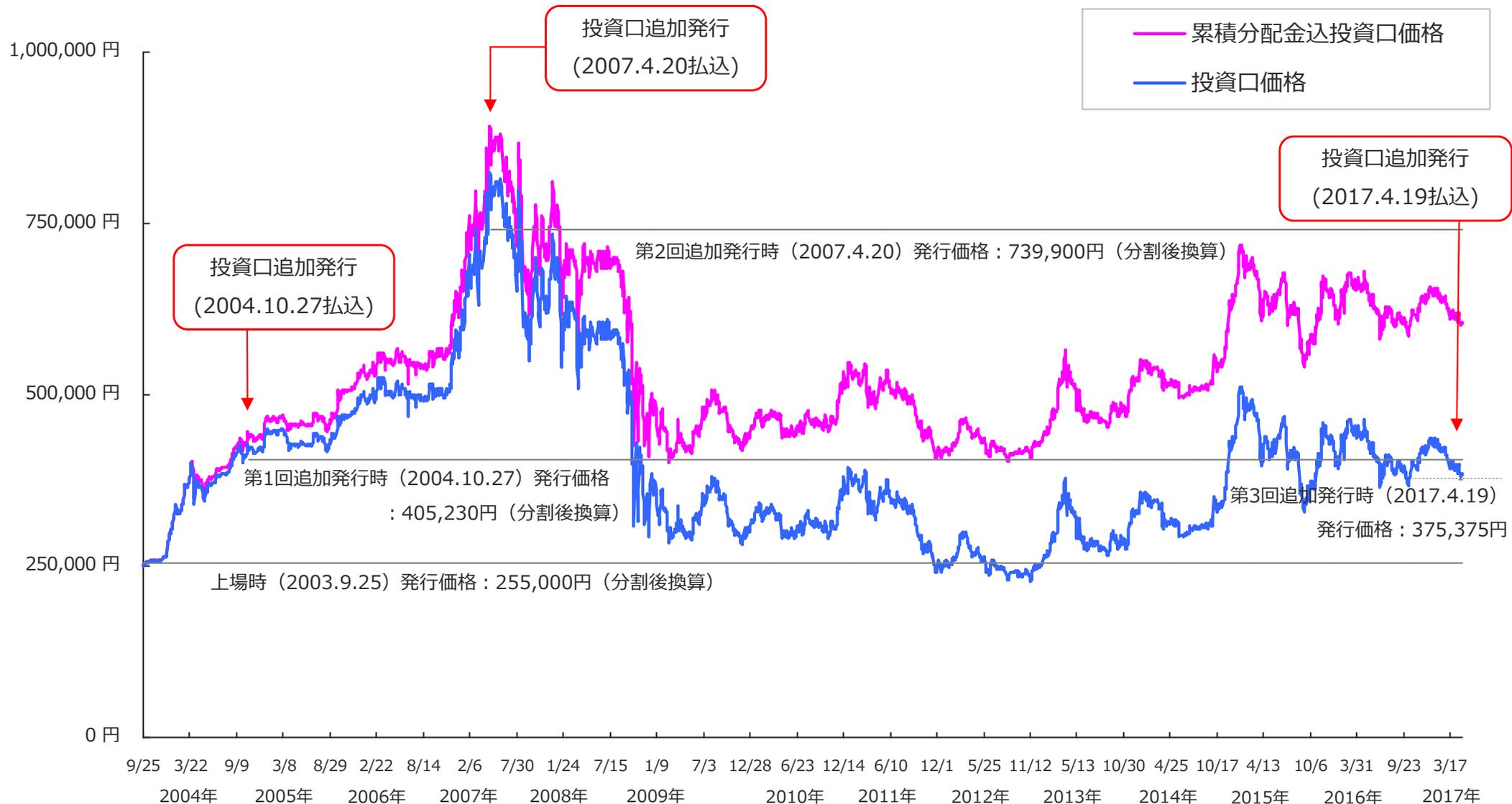
投資口価格の相対推移 (期間：2003年9月25日～2017年4月30日)

2014年4月1日を効力発生日として投資口1口を2口に分割しました。



(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) 2003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255,000円(分割後換算)を100%として算出しております。

投資口価格の推移 (期間：2003年9月25日～2017年4月30日)



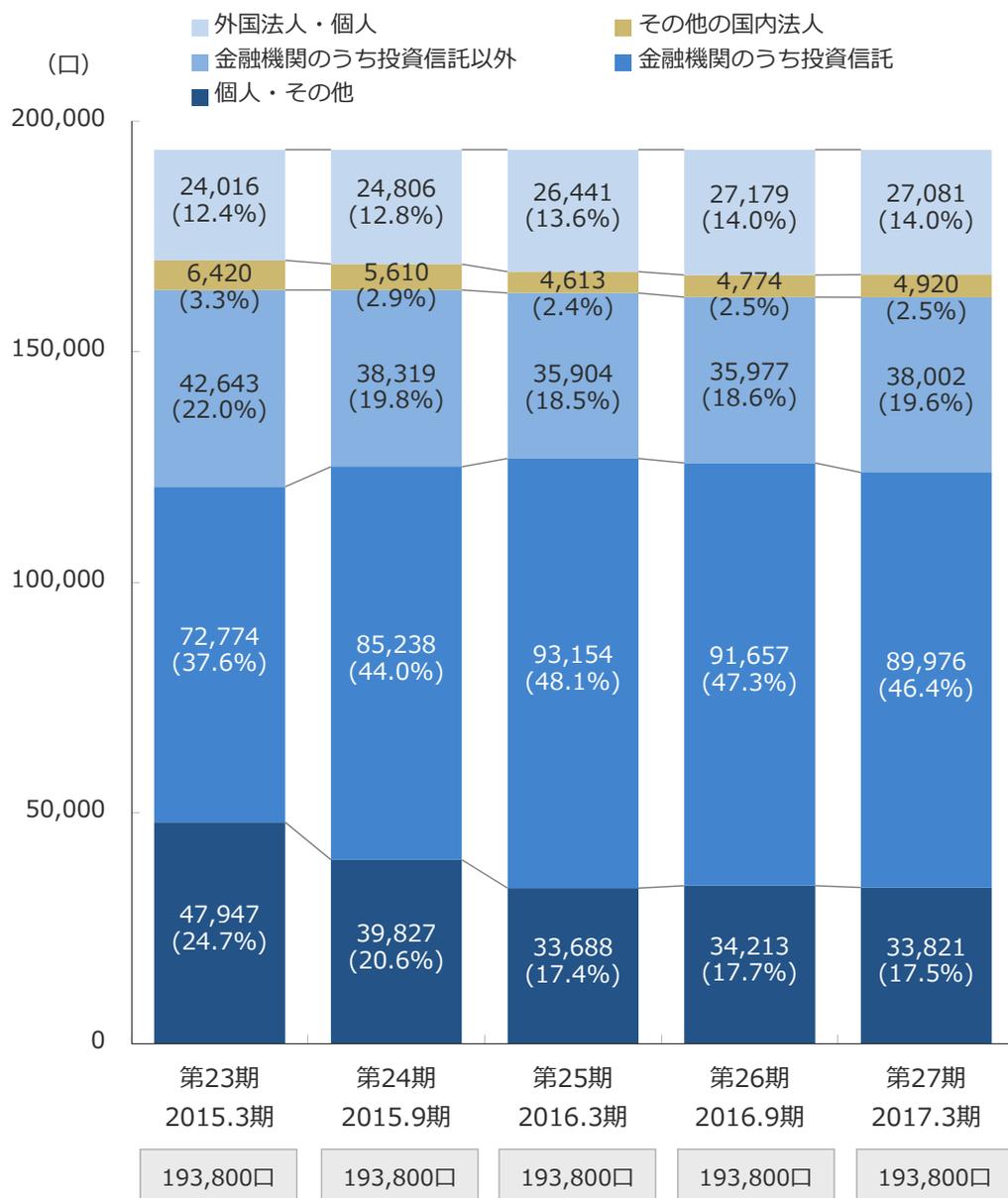
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

(注3) 2014年3月31日を基準日、2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。上表における当該投資口分割の権利落前の投資口価格・累積分配金については、当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

投資主の分布状況、上位投資主一覧 (2017年3月31日現在)

所有者別投資口数



上位投資主一覧

順位	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総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)	51,521	26.58
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	22,762	11.74
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	22,444	11.58
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	9,504	4.90
5	CBLDN LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	2,351	1.21
6	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,152	1.11
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	2,006	1.03
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	1,877	0.96
9	株式会社愛知銀行	1,820	0.93
10	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	1,752	0.90
	合計	118,189	60.98

(注) 発行済投資口の総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。

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

（一社）投資信託協会 会員、（一社）日本投資顧問業協会 会員

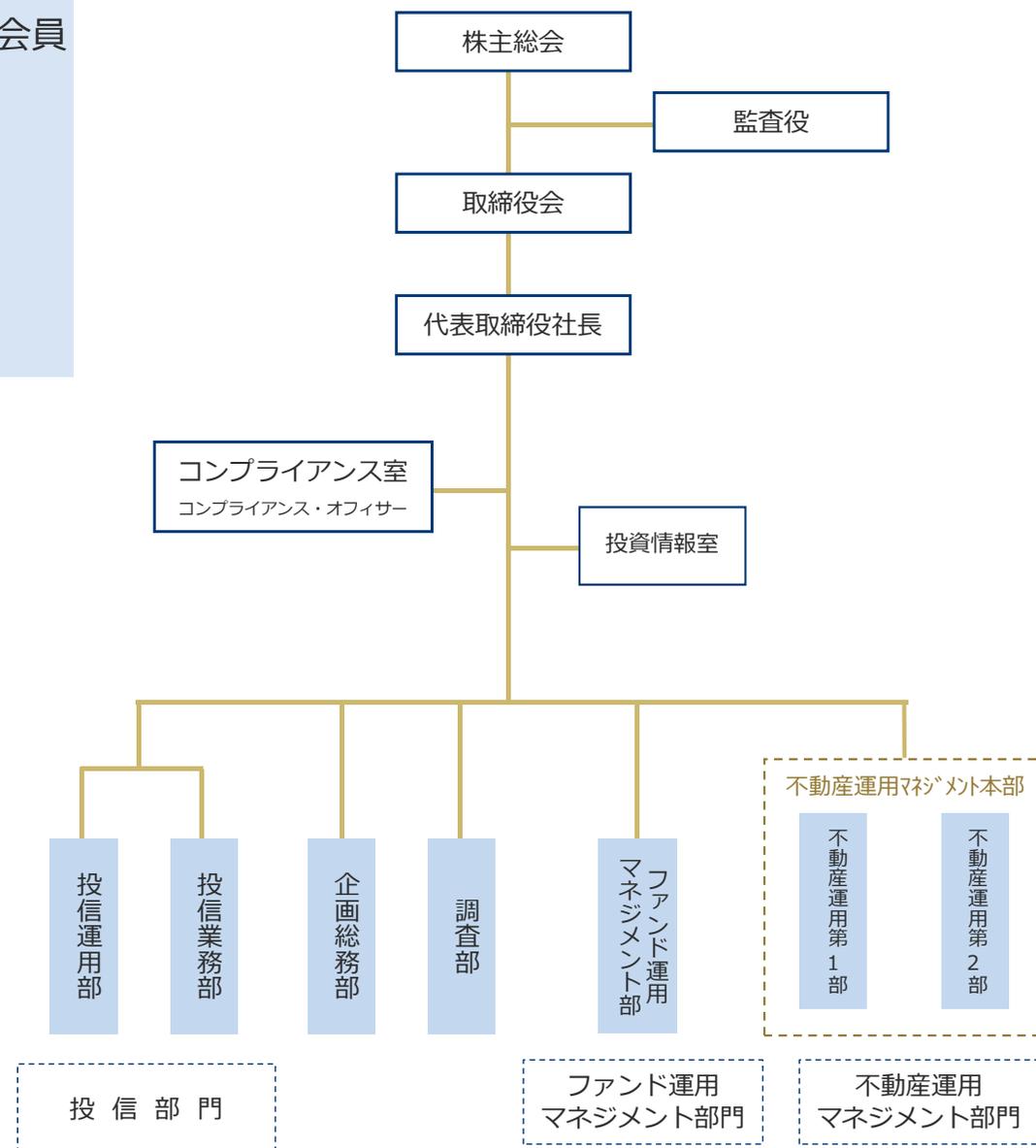
代表者の役職氏名 代表取締役社長 和田 康

本店の所在の場所 東京都千代田区麹町四丁目1番地

設 立 2002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・ 信託業務ノウハウの提供
近鉄グループ	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②

株主構成（2017年5月1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 （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%	○（明治安田ビルマネジメント株式会社 出向 ビル運営事業部 部長）	2名 不動産運用マネジメント本部 副本部長 投資情報室 担当室長	○	3,500
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 ソリューション本部 ストラクチャードファイナンス部長）	1名 投資情報室 副室長	○	17,700
4 三菱UFJ信託銀行株式会社	○	400 株	5.0%	○（執行役員 法人統括部 不動産事業部長）		○	17,700
5 三菱UFJリース株式会社		392 株	4.9%				
近鉄グループ							
6 近鉄グループホールディングス株式会社	○	800 株	10.0%	○（取締役常務執行役員 事業開発部及び台北支社担当）	1名 投信運用部 副部長		
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 損害保険ジャパン日本興亜株式会社		304 株	3.8%			○	800
12 株式会社八十二銀行		304 株	3.8%			○	
13 株式会社常陽銀行		304 株	3.8%			○	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%			○	
16 株式会社千葉銀行		304 株	3.8%			○	
17 株式会社百五銀行		304 株	3.8%			○	1,500
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%			○	1,400
21 株式会社百十四銀行		160 株	2.0%			○	
22 株式会社伊予銀行		160 株	2.0%			○	2,300
合計		8,000 株	100.0%		4名		46,400

（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。

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、グローバル・ワン不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本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。

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 TEL 03-3262-1494