



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19期(平成25年3月期)決算説明資料

平成25年5月16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19期(平成25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19期(平成25年3月期)運用実績とトピックス .....	15
		ポートフォリオ戦略 .....	24
セクション3	:	財務戦略、第20期(平成25年9月期)決算予想	
		財務運営の軌跡 .....	26
		第20期(平成25年9月期)決算予想 .....	31
セクション4	:	ご参考資料 .....	32



## セクション1

# 第19期(平成25年3月期)決算内容

---

# 決算ハイライト(その1)

		第17期 (H24.3期)	第18期 (H24.9期)	第19期 (H25.3期)	前期比	
<b>資産・負債・資本</b>						
期末総資産額	百万円	152,964	152,895	160,793	7,898	5.2%
期末負債額 (うち有利子負債額)	百万円 百万円	76,591 (69,200)	76,595 (69,200)	84,364 (77,000)	7,768 (7,800)	10.1% (11.3%)
期末純資産額	百万円	76,373	76,299	76,429	130	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	788,167	787,403	788,748	1,345	0.2%
<b>損益</b>						
営業収益	百万円	4,331	4,288	4,491	202	4.7%
営業利益	百万円	1,874	1,798	1,944	146	8.1%
経常利益	百万円	1,348	1,273	1,404	130	10.2%
当期純利益	百万円	1,347	1,273	1,403	130	10.2%
<b>分配金</b>						
分配金総額	百万円	1,347	1,273	1,403	130	10.2%
1口当たり分配金	円	13,902	13,138	14,483	1,345	10.2%
運用日数	日	183	183	182	△1	△0.5%
物件数	物件	8	8	9	+1	+12.5%

## ■ 主なトピックス

### ▶ 第17期

物件の売買及び資金調達なし

フリーレント額縮小を主要因とした増収

### ▶ 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

## ■ 有利子負債77,000百万円の内訳

長期借入金 58,000百万円

投資法人債 19,000百万円

(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19期(平成25年3月期)決算の実績と修正予想との対比

項目		実績 (A)	修正予想 (B) (注1)	差異 (A)-(B)
営業収益	百万円	4,491	4,466	24 (0.6%)
営業利益	百万円	1,944	1,869	75 (4.0%)
経常利益	百万円	1,404	1,318	85 (6.5%)
当期純利益	百万円	1,403	1,317	85 (6.5%)
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	14,482	13,600	882 (6.5%)
1口当たり分配金	円	14,483	13,600	883 (6.5%)

### ■ 主な増減要因

#### <営業収益>

- ①賃料・共益費(予想比+20百万円)
- ②水道光熱費収入(同+1百万円)

#### <営業費用>

- ①修繕費(予想比△25百万円)
- ②水道光熱費(同△9百万円)

#### <ご参考> 第19期予想分配金修正推移

	予想分配金	実績との差異
平成24年 9月26日	12,800円	1,683円
平成24年11月15日	13,600円	883円
平成25年 4月26日	14,400円	83円
実績	14,483円	—

(注1) 平成24年11月15日(第18期決算発表)時点の修正予想です。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18期) ① (平成24年9月30日)		当期(第19期) ② (平成25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	2,593,383		1,968,206		△ 625,176	
4 信託現金及び信託預金(注3)	9,393,371		9,801,638		408,267	
5 営業未収入金	109,381		97,287		△ 12,094	
6 前払費用	184,932		178,935		△ 5,996	
7 繰延税金資産	16		16		0	
8 未収消費税等	—		65,889		65,889	
9 預け金	20,350		—		△ 20,350	
10 未収収益	379		142		△ 236	
11 立替金	186		157		△ 29	
12 流動資産合計	12,302,000	8.0	12,112,274	7.5	△ 189,726	△ 1.5
13 固定資産						
14 有形固定資産						
15 信託建物	44,019,681		45,600,072		1,580,390	
16 信託構築物	292,206		283,152		△ 9,053	
17 信託機械及び装置	290,580		281,409		△ 9,170	
18 信託工具、器具及び備品	49,829		45,960		△ 3,869	
19 信託土地	95,686,617		102,089,610		6,402,993	
20 有形固定資産合計	140,338,915	91.7	148,300,205	92.2	7,961,289	5.7
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	4,351		4,013		△ 337	
24 その他	1,171		858		△ 312	
25 無形固定資産合計	123,881	0.0	123,231	0.0	△ 650	△ 0.5
26 投資その他の資産						
27 長期前払費用	82,080		198,279		116,199	
28 長期前払消費税等	14		—		△ 14	
29 差入保証金	10,000		10,000		—	
30 投資その他の資産合計	92,095	0.0	208,279	0.1	116,184	126.2
31 固定資産合計	140,554,892	91.9	148,631,716	92.4	8,076,823	5.7
32 繰延資産						
33 投資法人債発行費	38,208		49,777		11,569	
34 繰延資産合計	38,208	0.0	49,777	0.0	11,569	30.3
35 資産合計	152,895,100	100.0	160,793,768	100.0	7,898,667	5.2

## (2)負債・純資産の部

(単位:千円)

	前期(第18期) ① (平成24年9月30日)		当期(第19期) ② (平成25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	198,665		259,807		61,142	
4 1年内償還予定の投資法人債	20,000,000		10,000,000		△ 10,000,000	
5 1年内返済予定の長期借入金	4,200,000		14,500,000		10,300,000	
6 未払金	399		—		△ 399	
7 未払費用(注4)	146,989		98,299		△ 48,689	
8 未払法人税等	524		555		31	
9 未払消費税等	44,663		—		△ 44,663	
10 前受金	537,268		469,690		△ 67,577	
11 預り金	576		635		58	
12 未払分配金	6,847		6,526		△ 321	
13 流動負債合計	25,135,934	16.4	25,335,515	15.7	199,580	0.8
14 固定負債						
15 投資法人債	5,000,000		9,000,000		4,000,000	
16 長期借入金	40,000,000		43,500,000		3,500,000	
17 信託預り敷金及び保証金	6,459,742		6,528,501		68,758	
18 固定負債合計	51,459,742	33.6	59,028,501	36.7	7,568,758	14.7
19 負債合計	76,595,677	50.0	84,364,017	52.4	7,768,339	10.1
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(△)	1,273,108		1,403,435		130,327	
25 剰余金合計	1,273,108		1,403,435		130,327	10.2
26 投資主資本合計	76,299,423	49.9	76,429,751	47.5	130,327	0.2
27 純資産合計	76,299,423	49.9	76,429,751	47.5	130,327	0.2
28 負債純資産合計	152,895,100	100.0	160,793,768	100.0	7,898,667	5.2

(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18期)4,819,837千円、当期(第19期)4,883,421千円

(注4)うち、投資法人債未払利息: 前期(第18期)67,351千円、当期(第19期)12,908千円

# 決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第18期)① (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)			当期(第19期)② (自 平成24年10月1日 至 平成25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		4,288,773	100.0		4,491,380	100.0		202,606	4.7
2 賃貸事業収入	4,263,895			4,448,441			184,546		
3 その他賃貸事業収入	24,878			42,938			18,059		
4 営業費用		2,490,169	58.0		2,546,580	56.6		56,410	2.3
5 賃貸事業費用(注3)	2,093,556			2,140,816			47,260		
6 資産運用報酬	296,499			303,255			6,756		
7 役員報酬	10,638			10,638			—		
8 資産保管手数料	19,661			19,573			△ 88		
9 一般事務委託手数料	41,066			41,333			267		
10 会計監査人報酬	10,000			10,000			—		
11 その他営業費用	18,747			20,963			2,215		
12 営業利益		1,798,604	41.9		1,944,800	43.3		146,195	8.1
13 営業外収益		3,719	0.0		3,080	0.0		△ 638	△ 17.2
14 受取利息	2,119			1,768			△ 350		
15 未払分配金除斥益	1,600			1,312			△ 288		
16 営業外費用		528,334	12.3		543,529	12.1		15,195	2.9
17 支払利息	312,316			365,003			52,687		
18 投資法人債利息	168,251			113,481			△ 54,769		
19 投資法人債発行費償却	10,569			13,659			3,089		
20 融資手数料	5,540			6,905			1,365		
21 その他	31,656			44,478			12,822		
22 経常利益		1,273,990	29.7		1,404,351	31.2		130,361	10.2
23 税引前当期純利益		1,273,990	29.7		1,404,351	31.2		130,361	10.2
24 法人税、住民税及び事業税	938			952			14		
25 法人税等調整額	2			△ 0			△ 2		
26 法人税等合計		940	0.0		951	0.0		11	1.2
27 当期純利益		1,273,049	29.6		1,403,400	31.2		130,350	10.2
28 前期繰越利益		58			35			△ 22	
29 当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,273,108			1,403,435			130,327	

(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18期)742,267千円、当期(第19期)769,604千円

# 決算詳細 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期(第18期) ① (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)		当期(第19期) ② (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31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		4,288,773		4,491,380		202,606	4.7
2 賃貸事業収入		4,263,895		4,448,441		184,546	
3 賃料	3,156,080		3,370,418		214,337		
4 共益費	632,563		637,893		5,329		
5 水道光熱費収入	370,884		335,460		△ 35,424		
6 駐車場収入	83,483		83,273		△ 210		
7 付帯収入	20,883		21,397		514		
8 その他賃貸事業収入		24,878		42,938		18,059	
9 不動産賃貸事業費用		2,093,556		2,140,816		47,260	2.3
10 賃貸事業費用		2,093,556		2,140,816		47,260	
11 外部委託費	439,710		471,321		31,610		
12 水道光熱費	375,905		337,076		△ 38,828		
13 公租公課	443,706		441,854		△ 1,851		
14 保険料	6,607		6,772		164		
15 修繕費	68,907		95,365		26,458		
16 減価償却費	742,267		769,604		27,336		
17 固定資産除却損	—		1,800		1,800		
18 その他賃貸事業費用	16,451		17,020		569		
19 不動産賃貸事業損益		2,195,217		2,350,563		155,346	7.1

(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18期) (平成24年9月期)	当期(第19期) (平成25年3月期)
当期末処分利益 ①	1,273,108 千円	1,403,435 千円
分配金の額 ②	1,273,072 千円	1,403,402 千円
次期繰越利益 ③ = ① - ②	35 千円	33 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	13,138 円	14,483 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10期 平成20年9月期	20,000 円	21,981 円	1,981 円	9.9 %
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 %

(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 %
合計	373,594 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18期)	当期(第19期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,273,990	1,404,351
減価償却費	742,267	769,604
その他	16,541	△ 285,530
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,032,799	1,888,425
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	△ 129,937	△ 8,671,608
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	100,573	227,910
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 164,545	△ 164,326
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	164,545	164,326
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	△ 100,573	△ 227,910
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 129,937	△ 8,671,608
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
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
分配金の支払額	△ 1,346,415	△ 1,272,081
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,346,415	6,502,689
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	556,446	△ 280,492
現金及び現金同等物の期首残高	6,610,469	7,166,916
現金及び現金同等物の期末残高	7,166,916	6,886,423

■ 投資活動によるキャッシュ・フロー  
 アークヒルズ 仙石山森タワー取得  
 (△8,480百万円)

■ 財務活動によるキャッシュ・フロー

①第2回債リファイナンス

- ・長期借入れ 6,000百万円
- ・第5回債発行 4,000百万円
- ・第2回債償還 △10,000百万円

②アークヒルズ 仙石山森タワー取得資金

- ・長期借入れ 8,000百万円

③借入金リファイナンス

- ・長期借入れ 4,000百万円
- ・借入金返済 △4,200百万円

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18期)	当期(第19期)	増減
現金及び預金	2,593,383	1,968,206	△ 625,176
信託現金及び信託預金	9,393,371	9,801,638	408,267
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)	△ 4,819,837	△ 4,883,421	△ 63,583
現金及び現金同等物	7,166,916	6,886,423	△ 280,492

(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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{(D+E) \div 2\}$	0.7	0.7	0.8	0.8	0.8
② (年換算)	%		(1.5)	(1.4)	(1.7)	(1.6)	(1.7)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F+G) \div 2\}$	1.4	1.4	1.7	1.6	1.8
④ (年換算)	%		(3.0)	(2.8)	(3.5)	(3.3)	(3.6)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	49.9	49.8	49.9	49.9	47.5
⑥ 期末総資産有利子負債比率	%	$H \div E$	45.3	45.3	45.2	45.2	47.8
⑦ 期末総資産負債比率	%	$(H+I) \div E$	46.4	46.3	46.3	46.3	48.9
⑧ NOI(Net Operating Income)	百万円	$A+J$	2,698	2,768	3,043	2,937	3,120
⑨ FFO(Funds from Operation)	百万円	$C+J$	1,882	1,859	2,113	2,015	2,173
⑩ 1口当たりFFO	円	⑨ $\div$ K	19,430	19,185	21,806	20,797	22,425

(注1) 参照数値

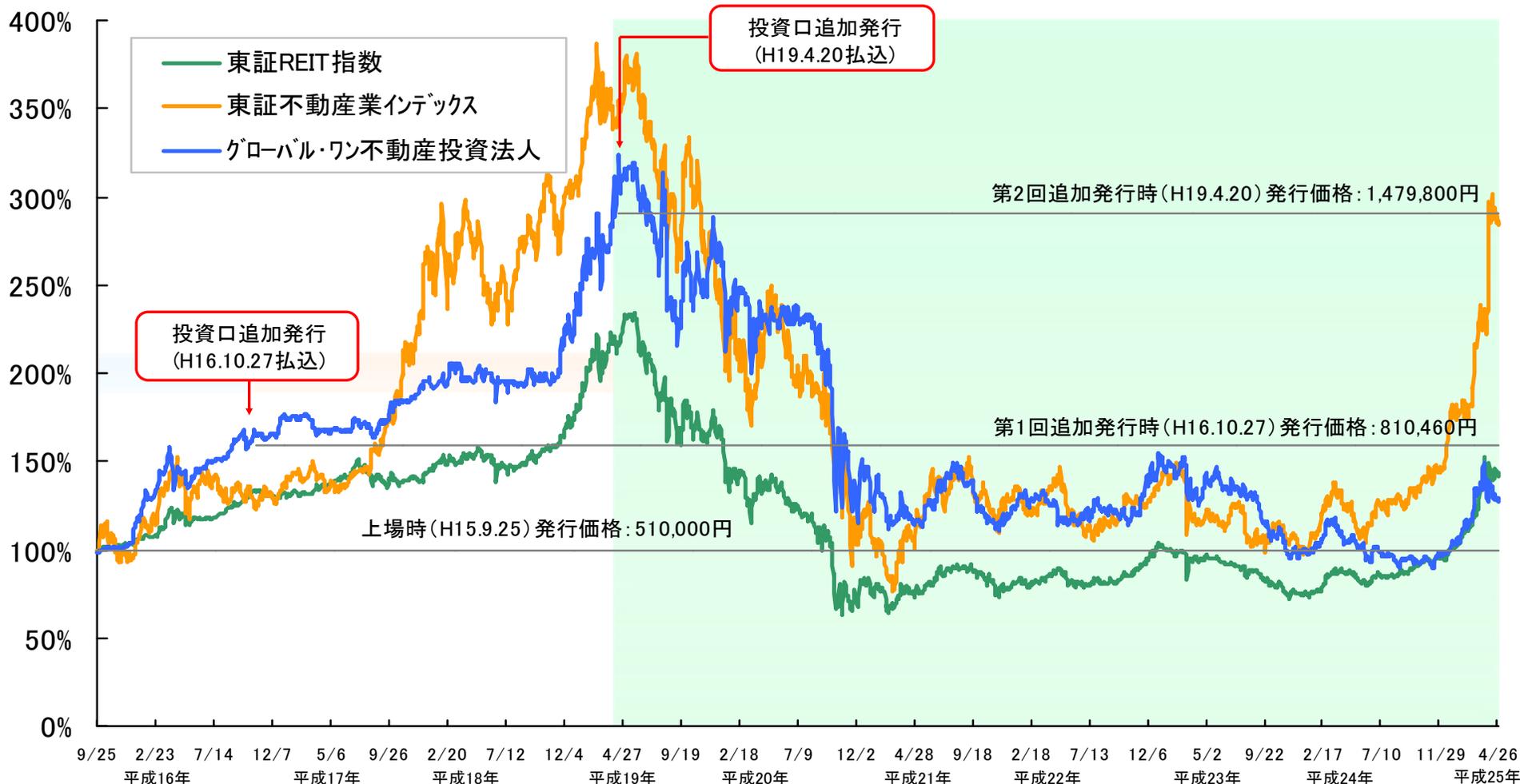
項目	期	期				
		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
A 賃貸事業損益	百万円	1,958	1,991	2,277	2,195	2,350
B 経常利益	百万円	1,143	1,084	1,348	1,273	1,404
C 当期純利益	百万円	1,142	1,082	1,347	1,273	1,403
D 期首総資産	百万円	149,671	152,641	152,737	152,964	152,895
E 期末総資産	百万円	152,641	152,737	152,964	152,895	160,793
F 期首純資産	百万円	76,396	76,168	76,108	76,373	76,299
G 期末純資産	百万円	76,168	76,108	76,373	76,299	76,429
H 期末有利子負債	百万円	69,200	69,200	69,200	69,200	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	740	776	765	742	769
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	期				
		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
① 期末評価額	百万円	149,982	151,335	150,051	149,585	155,414
② 帳簿価額合計	百万円	142,462	141,749	141,080	140,461	148,422
③ (①-②)	百万円	7,519	9,585	8,970	9,123	6,991
④ 期末総資産	百万円	152,641	152,737	152,964	152,895	160,793
⑤ (③+④)	百万円	160,160	162,322	161,935	162,018	167,785
⑥ 期末有利子負債	百万円	69,200	69,200	69,200	69,200	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)	%	44.2	43.6	43.7	43.7	46.8

(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)

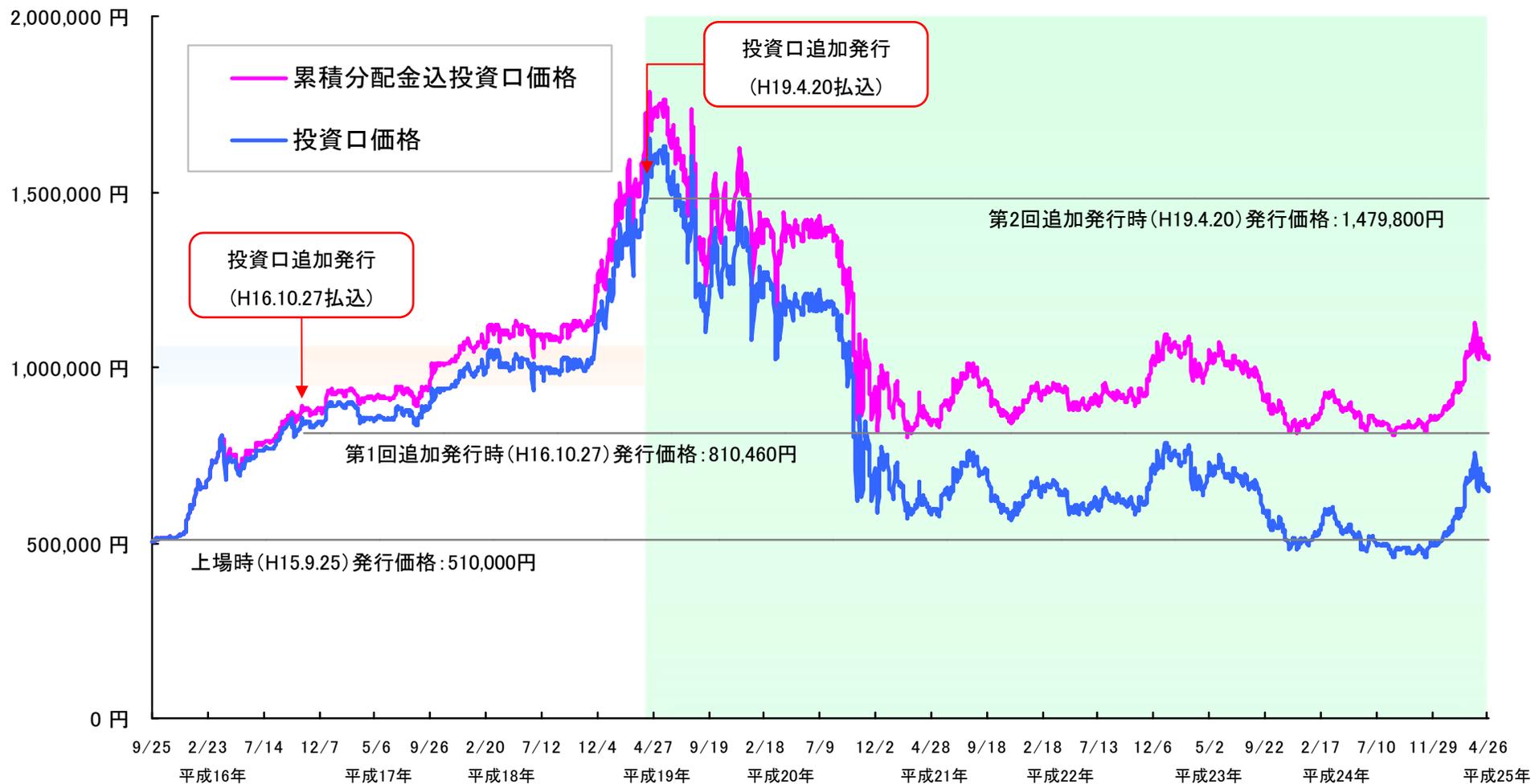


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 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)

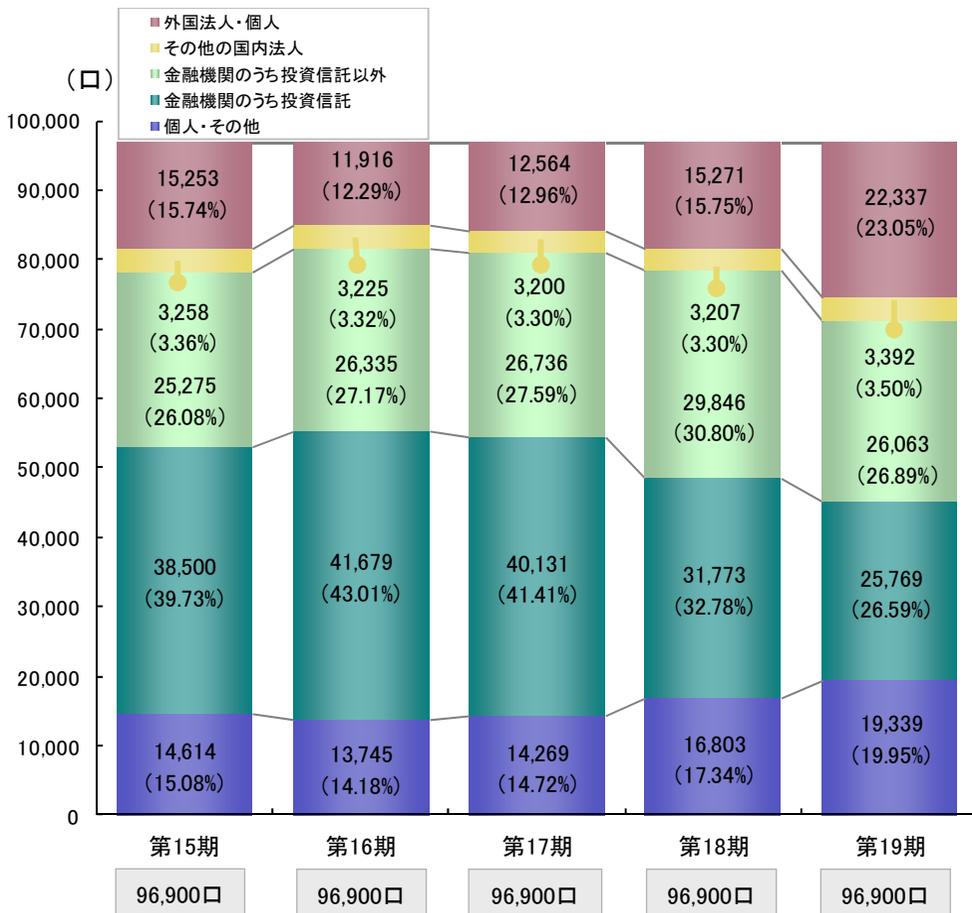


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

# 決算詳細 投資主の分布状況、上位投資主一覧(平成25年3月31日現在)

## 所有者別投資口数



## 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)	18,988	19.59
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,553	8.82
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,656	3.77
4	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,392	3.50
5	ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	3,310	3.41
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,879	2.97
7	株式会社八十二銀行	2,869	2.96
8	ユービーエスエージーホンコン	2,000	2.06
9	株式会社もみじ銀行	1,765	1.82
10	株式会社伊予銀行	1,380	1.42
	合計	48,792	50.35

(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。

(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19期(平成25年3月期)運用実績とトピックス

## リーシング活動状況(天王洲、大手町及びさいたま)

- ・ 天王洲は、主要テナントの8月末・9月末での解約が確定  
まとまった空室へのニーズを取り込むべくリーシング活動を展開中
- ・ 大手町は、稼働率が前期末比13.9%アップ。更なる稼働率向上を目指す
- ・ さいたまは、4月末に約385坪の減床が発生するも、約134坪の入居が決定  
需給が引き締まったマーケット環境を活かして早期の空室解消を目指す

## 賃料改定状況

- ・ 第19期の改定実績は、全14件のうち、据置10件、減額4件(平均減額率△10.9%)

## テナント満足度・省エネ・防災の観点を取り入れた物件取得と運営状況

- ・ 都内でも屈指の設備水準を誇る仙石山の取得
- ・ 名古屋では省エネに配慮したトイレのリニューアルを実施

## ポートフォリオ稼働率

- ・ 第19期末稼働率：96.7%(前期比+1.5%)

# リーシング活動状況(天王洲)

早期のリースアップを目指し、鋭意、リーシング活動を展開中

## ■ 主要テナント ネットワンシステムズからの解約通知受領

- ・ 解約時期 : 平成25年8月末(12フロア)・9月末(1フロア)
- ・ 解約面積 : 合計約2,529坪
  - ～ 当ビルの総賃貸面積に占める割合 約51.3%(平成25年3月31日時点)
  - ～ ポートフォリオの総賃貸面積に占める割合 約7.9%(同上)

## ■ リーシング方針

連続5フロア(約1,400坪※)を確保できる希少性を差別化要素として、大型案件をメインターゲットとしたリーシングを行い、

エリア内の主要ビル空室減少下で早期のリースアップを目指す  
※100%持分換算面積

- ～ 当ビルは天王洲エリア主要ビル内で唯一の2707超連続フロア確保可能物件
- ～ 天王洲エリアの競合ビルの空室減少状況

約5,500坪(平成24年4月末時点) → 約3,300坪(平成25年4月末時点)  
各仲介会社のデータに基づき、PM会社にて集計した数値(空室予定含む)

### <リーシングターゲット>

- ・ メーカー系など、大型の拠点集約を目指す企業
- ・ IT系など、大きな面積を使い、天王洲エリアに親和性の高い企業
- ・ 外資系など、国際化された羽田空港へのアクセスを重視する企業

## ■ リーシング活動状況

- ・ AM会社、PM会社における担当者を増員
- ・ 内覧会の実施(平成25年4月15日、120名参加)
- ・ 第19期の内覧件数は14件
- ・ 平成25年4月末時点で商談中のテナントは2社(約1,650坪)

## ■ スフィアタワー天王洲のセールスポイント

- ・ 駅直結の利便性の高さ(コンコースにて駅と直結)
- ・ 高級感のあるエントランスホール
- ・ 2フロアの一体利用が可能なメゾネットタイプのオフィスも完備
- ・ テナント利便性の高いオフィスサポート施設を併設(コンビニ、カフェ、内科、歯科、スポーツジムなど)



エントランスホール



メゾネットタイプのオフィス



スポーツジム



飲食店舗

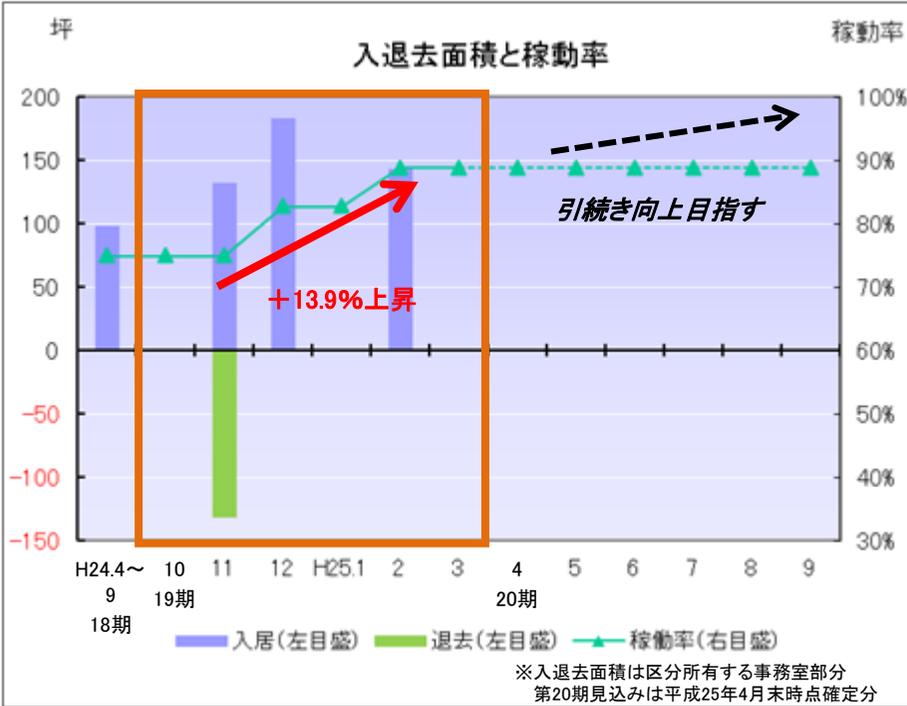
## ■ 天王洲エリア発展のための地権者などによる取り組み

- ・ 成熟したエリアの更なる発展を目的とし、複数の計画を策定中
  - ～ 緑化・環境整備計画、イベント強化活性化計画など
- ・ エリア全体にて防災意識を高める取り組みを開始
  - ～ 防災リーフレットの作成、講演会開催など

# リーシング活動状況(大手町及びさいたま)

大手町はテナント誘致が進展、さいたまは物件競争力の高さを活かして積極的にリーシングを推進中

## 大手町ファーストスクエア

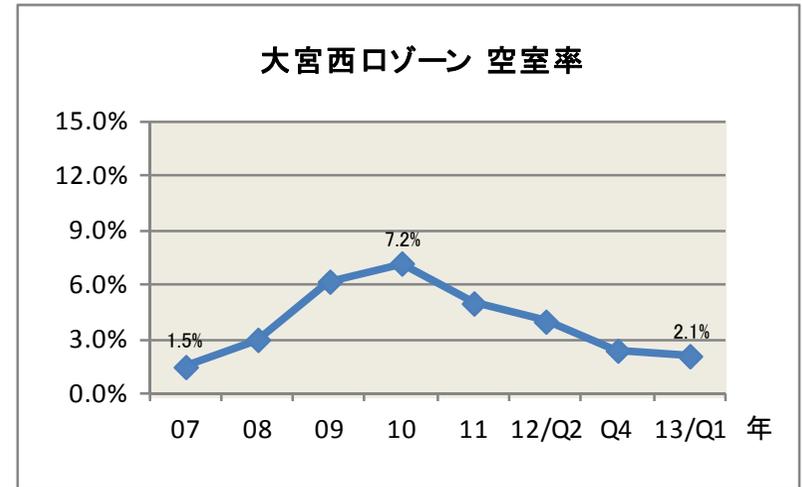


- ・第19期中に事務室4件(計459坪)の入居により、第19期末の稼働率は88.8%(第18期末74.9%から+13.9%)へ回復
- ・平成25年4月末時点で、事務室空室約236坪のうち、約89坪のテナントと条件交渉中
- ・更なる稼働率向上を目指し、内覧会等を実施、仲介会社やテナント候補者へ打診強化

## 明治安田生命さいたま新都心ビル

- ・第19期末の稼働率は99.0%(第18期末比+0.8%)
- ・平成25年4月末に1社(約385坪)の減床が発生するも、既に2社、約134坪の入居が決定
- ・BCP対策や郊外からの集約移転ニーズを背景に引き合いは堅調  
平成25年4月末時点で、3社、合計270坪の商談を展開中
- ・大宮地区を含め主要ビルの空室は少なく品薄感があるため、潜在的需要のキャッチアップも期待できるマーケット環境

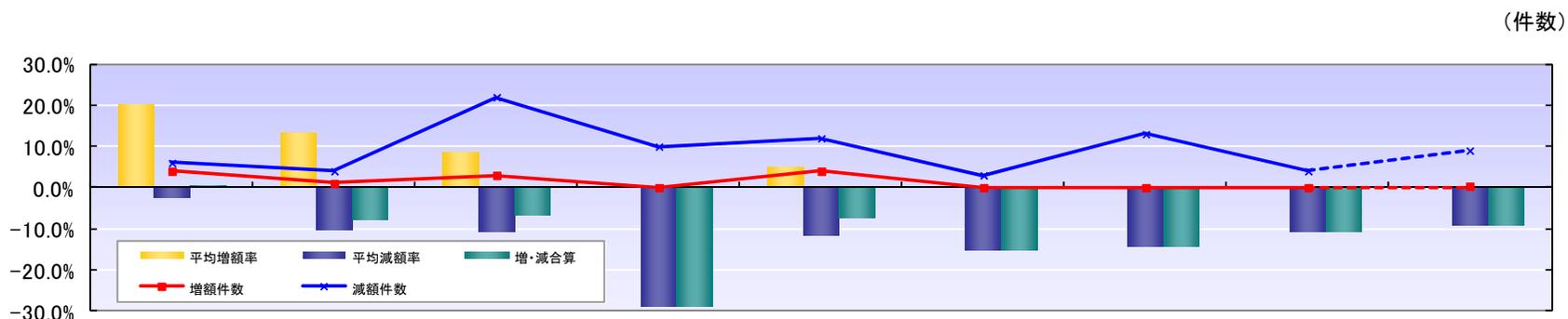
さいたま(大宮西口)のマーケット空室率は大幅に改善している状況



出所: CBRE (12/Q2=2012年6月期、Q4=2012年12月期、13/Q1=2013年3月期)

# 賃料改定状況

- 第19期の改定実績は、全14件のうち、据置10件、減額4件（平均減額率 $\Delta$ 10.9%）  
賃料減少額（月額）は期末ポートフォリオ賃料（月額）の0.3%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



内容(注1)	第12期 (H21.9期)	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期見込(注2) (H25.9期)
契約更改対象面積(㎡)	35,775	5,702	20,005	14,508	22,283	7,060	16,900	6,649	16,117
件数	25	12	36	18	25	13	25	14	27
賃料増額面積(㎡)	5,899	337	4,248	—	3,848	—	—	—	—
平均増額率	20.1%	13.2%	8.6%	—	4.8%	—	—	—	—
増額件数	4	1	3	—	4	—	—	—	—
賃料減額面積(㎡)	16,148	2,475	12,318	11,973	11,961	2,873	7,320	3,212	4,627
平均減額率	$\Delta$ 2.7%	$\Delta$ 10.2%	$\Delta$ 10.8%	$\Delta$ 29.0%	$\Delta$ 11.5%	$\Delta$ 15.5%	$\Delta$ 14.6%	$\Delta$ 10.9%	$\Delta$ 9.2%
減額件数	6	4	22	10	12	3	13	4	9
増・減合算	0.4%	$\Delta$ 8.0%	$\Delta$ 6.5%	$\Delta$ 29.0%	$\Delta$ 7.5%	$\Delta$ 15.5%	$\Delta$ 14.6%	$\Delta$ 10.9%	$\Delta$ 9.2%

(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20期見込は平成25年4月末確定、内定分

# テナント満足度・省エネ・防災の観点を取り入れた物件取得と運営状況

都心でも屈指の設備水準を誇る仙石山の取得、名古屋では省エネに配慮したトイレのリニューアルを実施

## 第19期の主な実績

### 仙石山の取得(設備の一部ご紹介)



防災  
【BCP対応】

<非常用発電機(2基設置)>



～停電時、都市ガス(中圧ガス)・重油の2方面からの作動が可能。オフィス専用部のほぼ全ての電源が供給可能



防災  
【制振システム】

<粘性体制震壁(302基設置)>



<ブレーキダンパー(152基設置)>



～2種類の制振装置併用により、風揺れ・中小地震から阪神大震災クラスの大地震を想定した耐震性能を備える

<セキュリティゲート(パスマース)>



<太陽光発電パネルの設置(屋上)>



～二重自動扉構造で、出入時の安全性・内外の気温差抑制による空調効率向上に寄与



省エネ  
【安全性・省エネ対応】

### 名古屋：地下店舗フロアトイレリニューアル工事



テナント満足度 省エネ

全面更新でイメージアップ、照明はLED・人感センサーを導入し省エネ化を実現



洗面カウンター(男・女)



女子トイレ

～女子トイレを拡張、フィッティングボード、ベビーチェアを新設



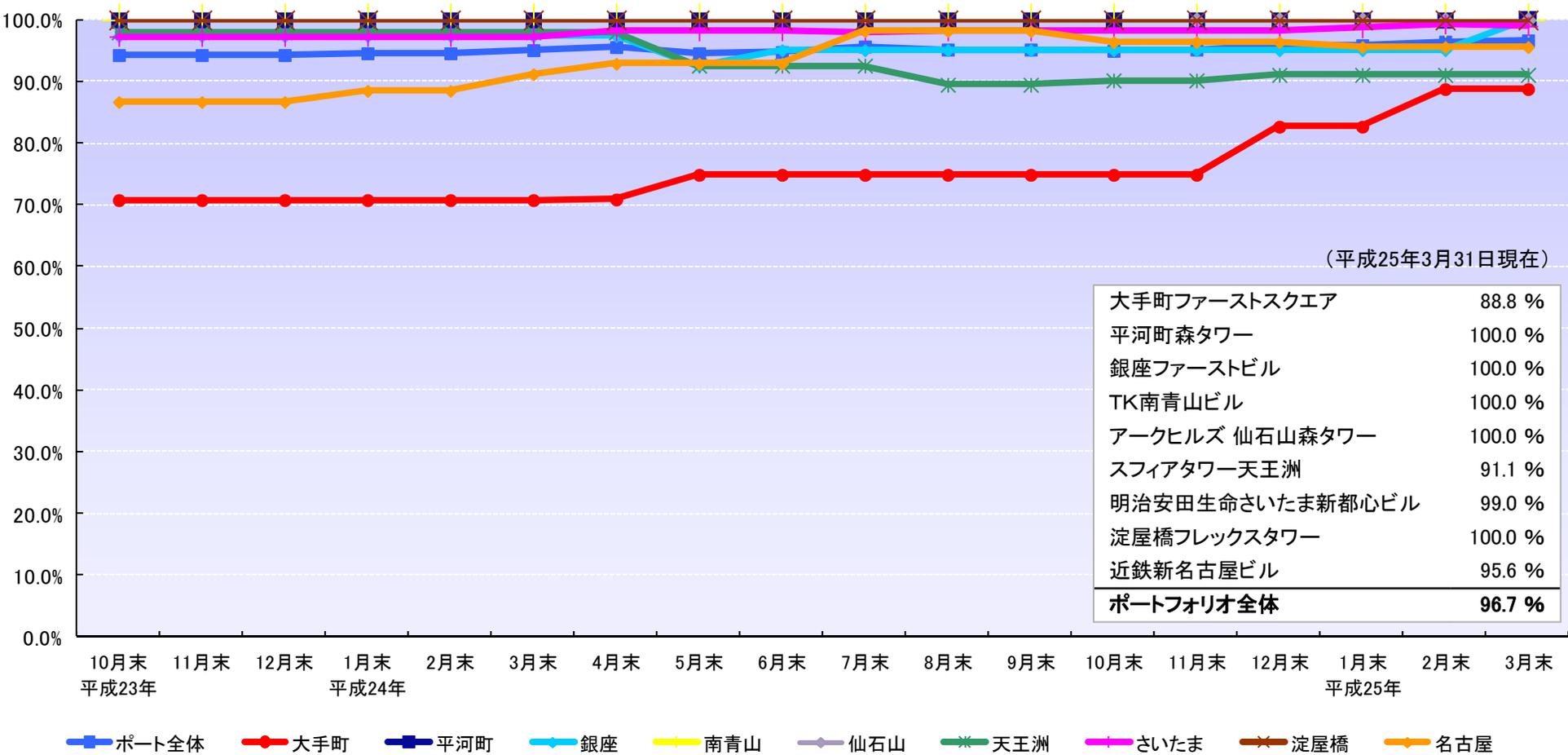
バリアフリートイレ

～バリアフリートイレも一新、利用者の使い勝手に配慮



男子トイレ

# ポートフォリオ稼働率(平成25年3月31日現在)



**ポートフォリオ全体(9物件)稼働率 : 96.7% (平成25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(平成25年3月31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17期末 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)	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	26,400	26,200	25,600	△600	3.9	3.3	3.8
平河町森タワー	18,200	18,800	19,000	19,000	19,100	100	4.0	3.9	4.2
銀座ファーストビル	12,282	12,500	9,990	9,990	10,100	110	4.3	4.1	4.5
TK南青山ビル	35,000	35,040	30,570	30,800	30,610	△190	4.2	3.9	4.2
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	8,610	—	—	8,610	—	4.0	3.8	4.2
スフィアタワー天王洲(注4)	12,114	12,596	16,951	16,080	14,204	△1,876	4.6	4.4	4.8
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	20,870	21,415	21,290	△125	5.7	5.4	5.9
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	6,070	6,100	6,100	—	4.9	4.7	5.1
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	20,200	20,000	19,800	△200	5.1	4.8	5.3
ポートフォリオ全体	156,901	158,806	150,051	149,585	155,414	△2,781	4.5	4.2	4.6

(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19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19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19期末 鑑定評価額 (百万円) ①	第19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	23,751	1,848	7.7
平河町森タワー	19,100	18,100	999	5.5
銀座ファーストビル	10,100	12,022	△1,922	△15.9
TK南青山ビル	30,610	33,938	△3,328	△9.8
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,610	8,456	153	1.8
スフィアタワー天王洲(注4)	14,204	10,430	3,773	36.1
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,290	19,976	1,313	6.5
淀屋橋フレックスタワー	6,100	7,233	△1,133	△15.6
近鉄新名古屋ビル	19,800	14,511	5,288	36.4
ポートフォリオ全体	155,414	148,422	6,991	4.7
1口当たり含み損益			72,150円	

# 物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第19期(平成25年3月期))

		大手町	平河町	銀座	南青山	仙石山 (注3)	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	381		311	644		628	867	210	751	4,491
賃貸事業収入	百万円	(注1)		311	644		628	867	210	751	4,448
その他賃貸事業収入	百万円			—	0		0	0	—	0	42
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	258		173	253		319	490	123	296	2,140
外部委託費	百万円	(注1)	(注2)	25	51	(注2)	57	99	15	75	471
水道光熱費	百万円			31	37		107	78	16	52	337
公租公課	百万円			45	73		57	59	19	59	441
保険料	百万円			0	0		1	1	0	1	6
修繕費	百万円			7	10		20	13	2	9	95
減価償却費	百万円			61	79		69	237	66	91	769
固定資産除却損	百万円			1	—		—	—	—	—	1
その他賃貸事業費用	百万円			0	0		5	0	1	7	17
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	百万円			122	366		137	391	105	309	376
D. NOI (C+減価償却費)	百万円	193	434	199	470	129	378	614	153	545	3,120
E. 取得価額	百万円	23,495	18,200	12,282	35,000	8,423	(注4) 12,114	22,700	7,834	16,852	156,901
F. NOI利回り (D×2÷E)	%	1.64	4.77	3.24	2.68	3.07	6.25	5.41	3.92	6.47	3.97

(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)アークヒルズ 仙石山森タワーの運用期間は、平成24年11月20日～平成25年3月31日(132日間)です。

(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%に相当する取得価額を記載しております。

# 上位テナント(平成25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 <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	13.2
2	株式会社ワールド	卸売業、小売業	TK南青山ビル	11,972.69	11.3
3	ネットワンシステムズ株式会社(注2)	卸売業、小売業	スフィアタワー天王洲	8,360.98	7.9
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	5,371.90	5.1
5	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	4,554.93	4.3
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	3.5
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	3.0
8	アデコ株式会社(注3)	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,984.55	2.8
9	株式会社アルビオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	2.2
10	積和不動産中部株式会社	不動産業、物品賃貸業	近鉄新名古屋ビル	2,156.78	2.0
合 計				58,431.93	55.4

(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) ネットワンシステムズ株式会社との賃貸借契約は、平成25年8月31日付で7,685.00㎡、平成25年9月30日付で675.98㎡が解約となる予定です。

(注3) アデコ株式会社との賃貸借契約は、平成25年4月30日付で一部(1,275.53㎡)が解約となっております。

# 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



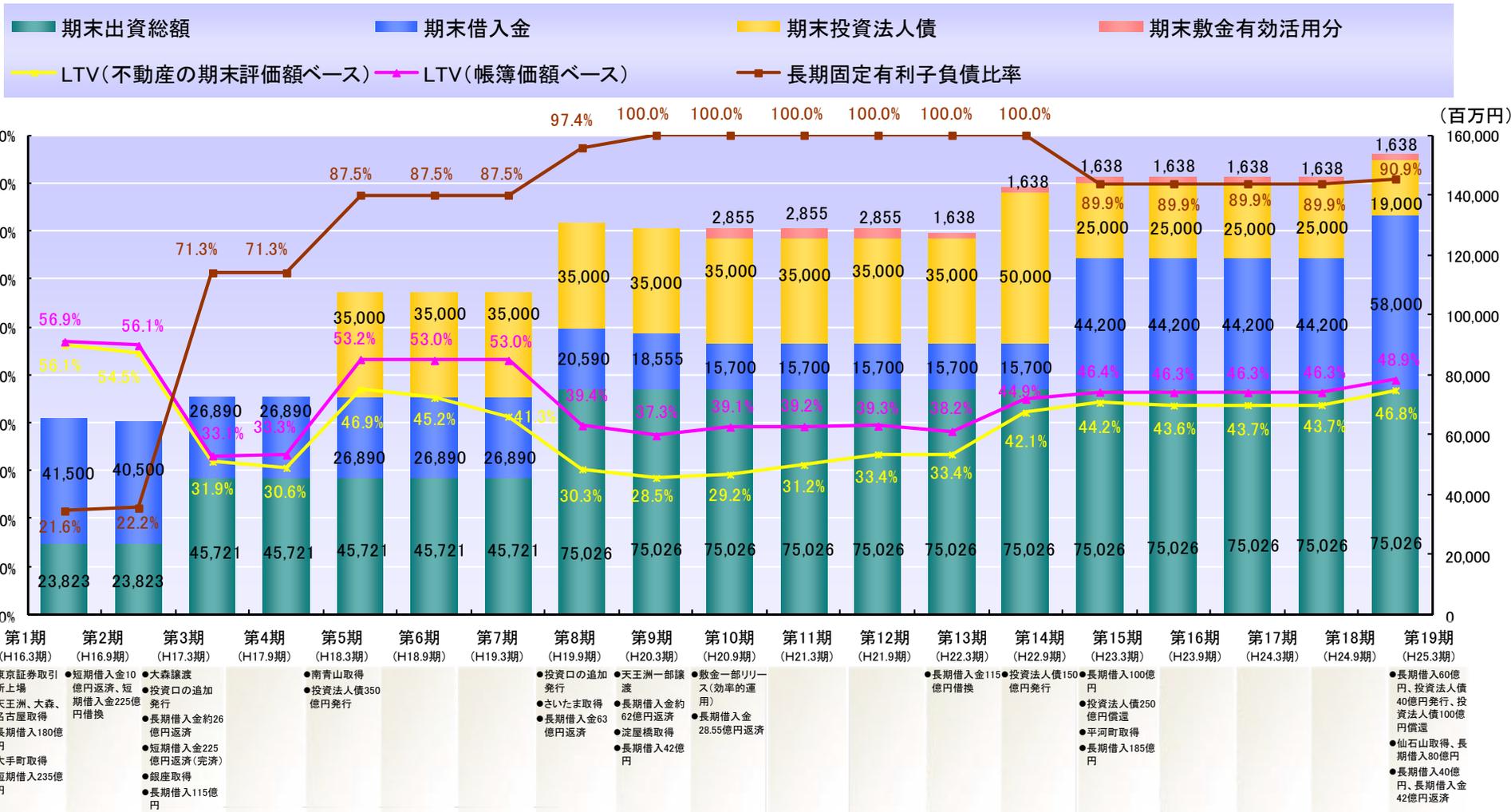
## セクション3

# 財務戦略、第20期(平成25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



# デットファイナンスの状況(平成25年3月31日現在)

- ・ 長期比率100%、固定金利比率90.9%
- ・ 平成25年3月期中に、物件取得で新規に80億円、リファイナンスで100億円、40億円を調達
- ・ 借入先の多様化

## 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	77,000百万円
うち、短期借入金	一百万円
うち、長期借入金	58,000百万円
うち、投資法人債	19,000百万円
② 敷金有効活用分	1,638百万円
③ 合計(①+②)	78,638百万円
④ LTV(帳簿価額ベース)	48.9%
⑤ LTV(不動産の期末評価額ベース)	46.8%
⑥ 長期比率	100.0%
⑦ 固定金利比率	90.9%
⑧ 平均調達期間(注2)	4.92年
⑨ 平均残存期間(注2)	3.06年
⑩ 平均調達利率(年率)(注2)	1.24%

- (注1) ①～③ : 表示単位未満を切捨て  
 ④、⑤ : 小数点第1位未満を切捨て  
 ⑥、⑦ : 小数点第2位を四捨五入  
 ⑧～⑩ : 小数点第3位を四捨五入

(注2) 有利子負債残高による加重平均を記載しております。

## 金融機関別借入金残高(下線部は新規借入先)

借入先	残高 (百万円)	シェア(注)
三菱東京UFJ銀行	12,750	22.0%
三菱UFJ信託銀行	12,750	22.0%
日本政策投資銀行	10,500	18.1%
三井住友銀行	3,500	6.0%
福岡銀行	3,500	6.0%
農林中央金庫	3,000	5.2%
伊予銀行	2,000	3.4%
常陽銀行	1,500	2.6%
南都銀行	1,500	2.6%
明治安田生命保険	1,000	1.7%
オリックス銀行	1,000	1.7%
七十七銀行	1,000	1.7%
足利銀行	1,000	1.7%
日本興亜損害保険	1,000	1.7%
<u>百五銀行、横浜銀行、第四銀行、東日本銀行</u>	2,000	3.4%
合 計	58,000	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25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	利率 (%)	返済期限	借入期間
長期借入金	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、日本興亜損害保険、常陽銀行、伊予銀行、南都銀行	9,500	平成22年3月31日	1.72047 固定金利	平成27年3月31日	5年
	農林中央金庫	2,000		1.57250 固定金利(注1)		
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、福岡銀行、伊予銀行、オリックス銀行	5,000	平成22年10月20日	1.29618 固定金利	平成27年9月30日	4.95年
	日本政策投資銀行	5,000		1.54995 固定金利	平成29年9月29日	6.95年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、農林中央金庫、七十七銀行、南都銀行、足利銀行	7,000	平成23年3月1日	0.75000 変動金利(注2)	平成26年3月31日	3.08年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、福岡銀行、オリックス銀行	7,500		1.18822 固定金利	平成26年3月31日	3.08年
	日本政策投資銀行	4,000		1.91808 固定金利	平成30年2月28日	7年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、日本政策投資銀行	4,500	平成24年10月18日	1.18288 固定金利	平成31年9月30日	6.95年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行	1,500		1.37322 固定金利	平成32年9月30日	7.95年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、福岡銀行、伊予銀行、常陽銀行、南都銀行、足利銀行、第四銀行、東日本銀行、百五銀行、横浜銀行	6,000	平成24年11月20日	0.77565 固定金利	平成29年3月31日	4.36年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行、三井住友銀行	2,000		1.01933 固定金利	平成31年3月29日	6.36年
	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行	3,000	平成25年1月31日	1.01563 固定金利	平成31年3月29日	6.16年
	明治安田生命保険	1,000		1.41807 固定金利	平成32年9月30日	7.67年
合 計		58,000				

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

(注2) 借入金利の適用期間は平成25年3月30日から平成25年6月28日までとなっております。

■ 全て無担保・無保証

■ 全て期日一括返済

# 投資法人債の状況(平成25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				
第5回(4年債)	4,000	平成24年 10月18日	0.66	無担保 無保証	平成28年 10月18日	期限一括	第2回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
合計	19,000								

(注) 買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能です。

## 格付け

格付会社	格付内容
ムーディーズ・ジャパン株式会社	無担保長期債務格付(注1) : Baa1
	格付けの見通し : 安定的
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期優先債務格付 : AA-
	格付けの見通し : 安定的
	債券格付(注2) : AA-

(注1) 第3回及び第4回無担保投資法人債に対する格付けです。

(注2) 第3回、第4回及び第5回無担保投資法人債に対する格付けです。

# 有利子負債の返済期限の分散状況(平成25年3月31日現在)

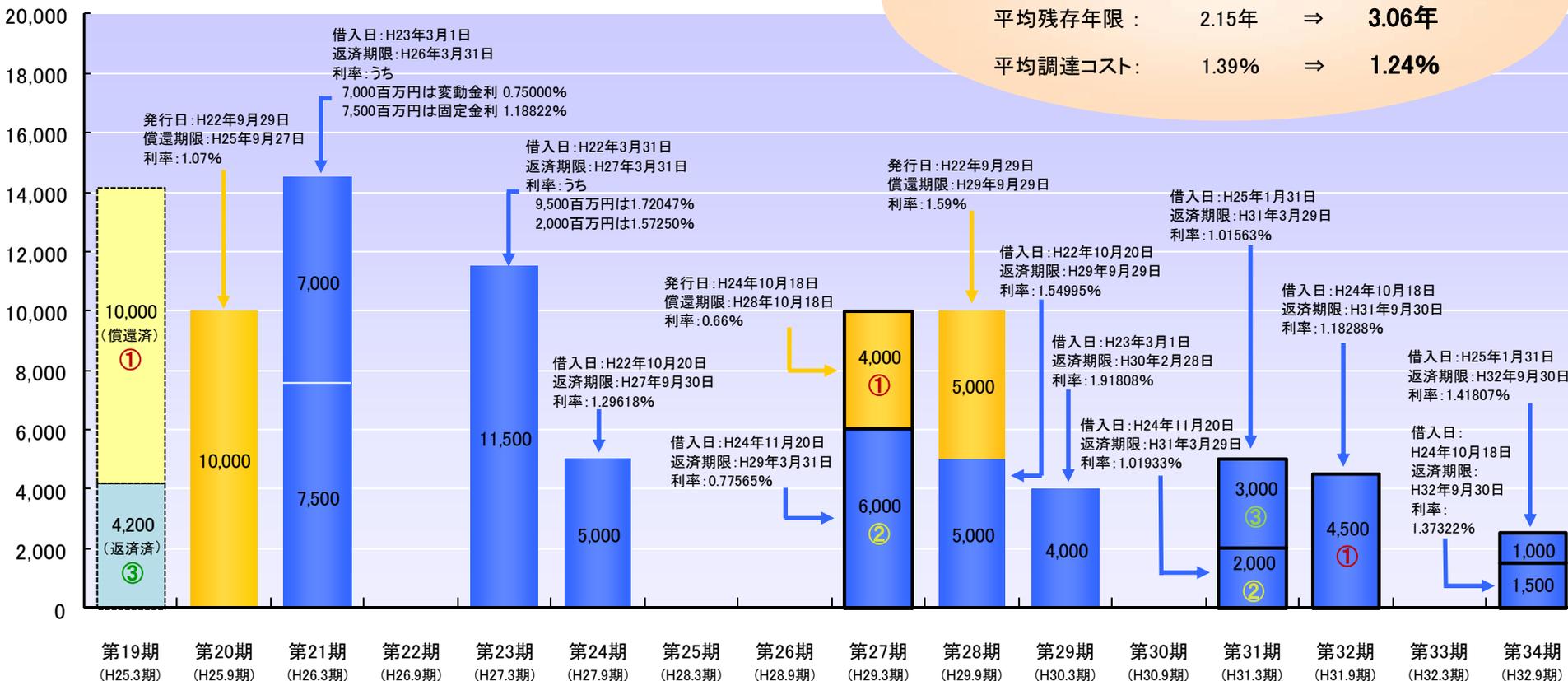
- 平均調達期間4.92年、平均残存期間3.06年、平均調達利率1.24%
- 返済期限の分散を推進

■ 長期借入金(固定金利、変動金利)

■ 投資法人債(固定金利)

	H24.9.30	⇒	H25.3.31
平均調達期間 :	5.00年	⇒	<b>4.92年</b>
平均残存年限 :	2.15年	⇒	<b>3.06年</b>
平均調達コスト :	1.39%	⇒	<b>1.24%</b>

(百万円)



# 第20期(平成25年9月期)決算予想

(単位:百万円)

## 予想

項目	第17期 (H24.3期)	第18期 (H24.9期)	第19期 (H25.3期)	第20期 (H25.9期)	前期実績比	
					△116	△2.6%
営業収益	4,331	4,288	4,491	4,375	△116	△2.6%
営業利益	1,874	1,798	1,944	1,754	△190	△9.8%
経常利益	1,348	1,273	1,404	1,203	△201	△14.3%
当期純利益	1,347	1,273	1,403	1,202	△201	△14.3%
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3)	13,901	13,137	14,482	12,400 (注4)	△2,082	△14.4%
1口当たり 分配金(円)	13,902	13,138	14,483	12,400 (注4)	△2,083	△14.4%

### <前提条件>(注1)

- 運用資産は、昨年11月20日に取得した仙石山を含めた9物件
- 想定減価償却費  
約782百万円(前期比+11百万円)  
賃貸事業費用以外の想定営業費用  
約416百万円(同+10百万円)  
想定営業外費用(支払利息等)  
約552百万円(同+7百万円)

### <主な増減要因等>

- 営業収益(前期比△116百万円)
  - ・フリーレント額の増加による減収  
(第20期中の見込額:約141百万円、うち約129百万円は第20期末までに解消)
  - ・天王洲・さいたまの大口テナント一部解約による減収(第20期に約75百万円の減収要因)
  - ・仙石山の通期稼働による増収
- 営業費用(同+74百万円)
  - ・仙石山の固定資産税等計上(約12百万円)、通期稼働による増加

- (注1) 第20期予想の前提条件の詳細は、平成25年5月16日公表の平成25年3月期決算短信をご覧ください。  
 (注2) 単位未満を切捨てて表示しています。但し、前期実績比増減率は小数点第2位を四捨五入して表示しています。  
 (注3) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。  
 (注4) 百円未満を切捨てて表示しております。



## セクション4

### ご参考資料

---

## 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



アークヒルズ 仙石山森タワー 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：約13.5年
  - ◆ ポートフォリオPML：1.9%
- 大きい：大型のオフィスビル
  - ◆ 平均取得価額：174億円
  - ◆ 平均総賃貸可能面積：12,117㎡

# ポートフォリオの特徴(その1)「近」

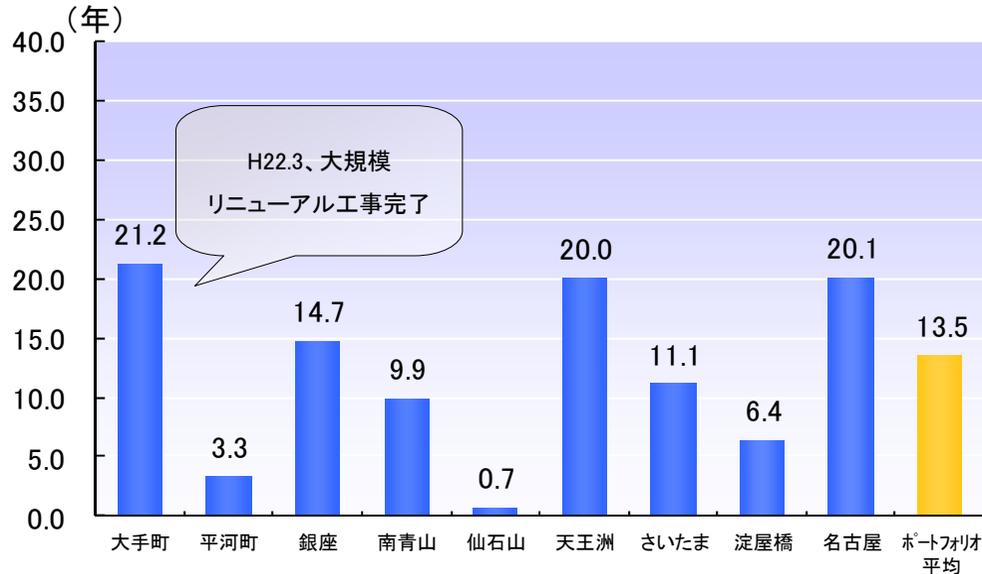


最寄駅直結 又は 徒歩5分以内



# ポートフォリオの特徴(その2) 「新」 (平成25年3月31日現在)

## 築年数



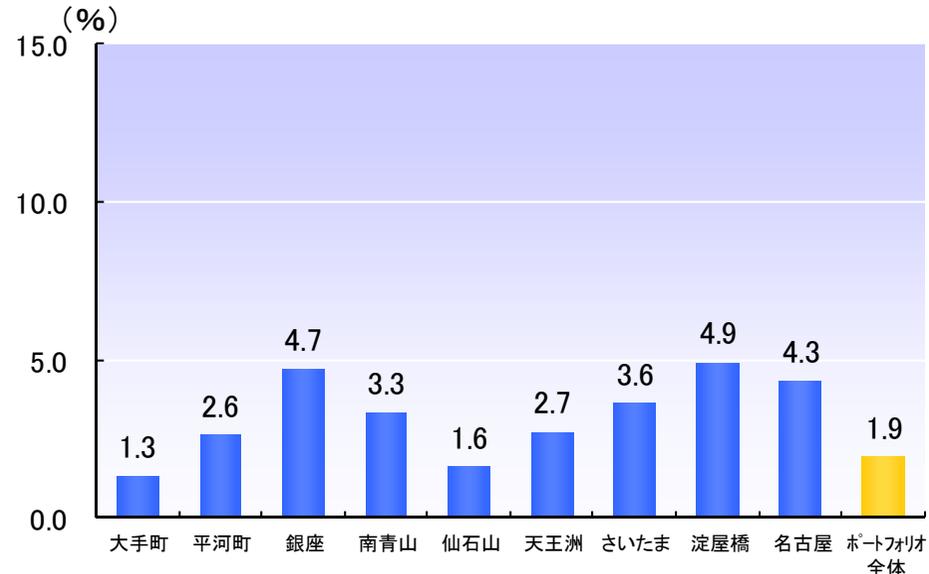
(注1) 平成25年3月31日時点における経過築年数で作成しております。

(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13.5年

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



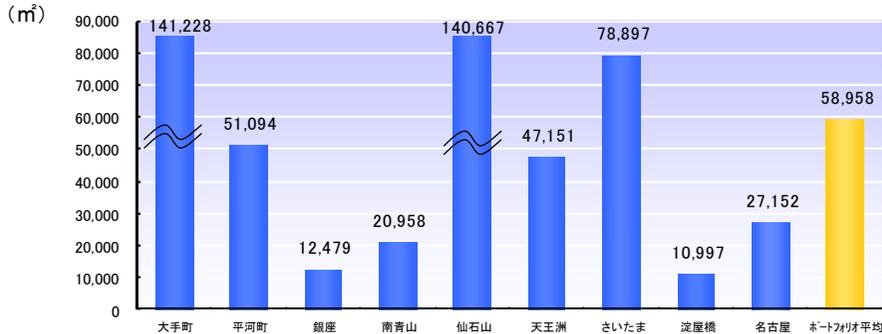
(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告によります。

ポートフォリオ全体のPML値

1.9%

# ポートフォリオの特徴(その3) 「大」 (平成25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)

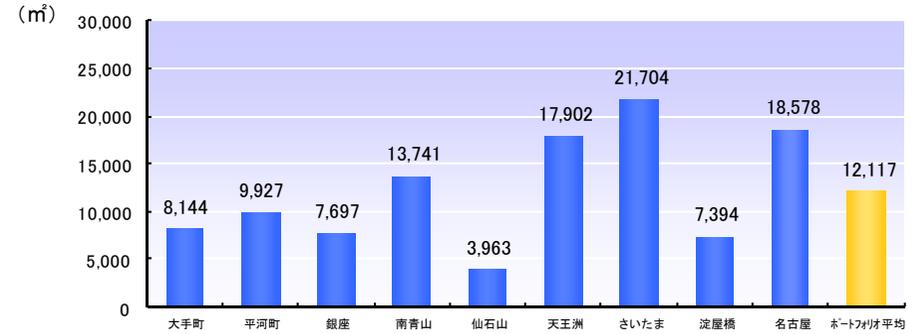


(注) 表示桁数未満は切捨てて表示しております。

1物件当たり平均延床面積

58,958㎡

## 総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)

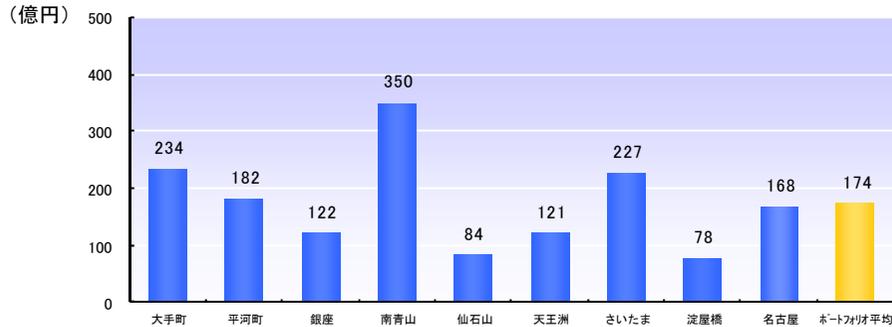


(注) 表示桁数未満は切捨てて表示しております。

1物件当たり平均総賃貸可能面積

12,117㎡

## 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。

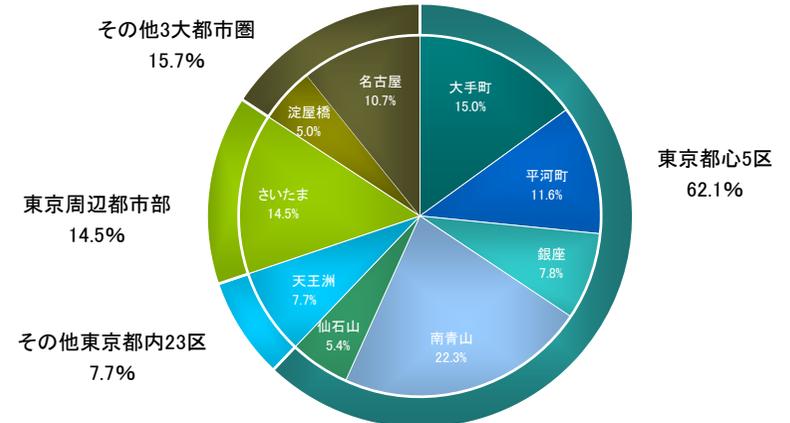
取得価額の総額

9物件 1,569億円

1物件当たり平均取得価額

174億円

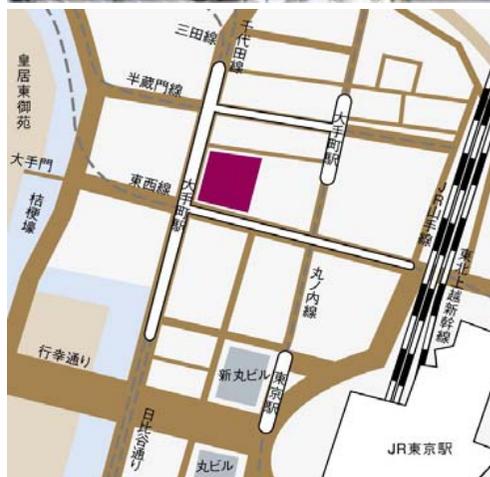
## 投資比率



(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23階建
建築時期:	(1期、W棟) 平成4年2月 (2期、E棟) 平成10年2月
※ 以下、本投資法人持分について記載	
取得日:	平成15年12月25日
取得価額:	23,495百万円 (百万円未満切捨)
取得時の鑑定評価額:	23,500百万円 (平成15年7月1日時点)
期末鑑定評価額:	25,600百万円 (平成25年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	8,144.16㎡ (平成25年3月31日時点)
稼働率:	88.8% (平成25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

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。

# 平河町森タワー

## 物件概要

所在地: 千代田区平河町二丁目16番1号

面積: (土地) 5,592.19㎡  
(建物) 51,094.82㎡ (延床面積)  
(本投資法人専有面積割合: 約26.3%)

構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下3階付24階建

建築時期: 平成21年12月

※ 以下、本投資法人持分について記載

取得日: 平成23年3月1日

取得価額: 18,200百万円

取得時の鑑定評価額: 18,800百万円 (平成23年1月14日時点)

期末鑑定評価額: 19,100百万円 (平成25年3月31日時点)

総賃貸可能面積: 9,927.84㎡ (平成25年3月31日時点)

稼働率: 100.0% (平成25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11階建

建築時期: 平成10年8月

※ 以下、本投資法人持分について記載

取得日: 平成17年3月29日

取得価額: 12,282百万円

取得時の鑑定評価額: 12,500百万円 (平成16年11月30日時点)

期末鑑定評価額: 10,100百万円 (平成25年3月31日時点)

総賃貸可能面積: 7,697.78㎡ (平成25年3月31日時点)

稼働率: 100.0% (平成25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:	30,610百万円 (平成25年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	13,741.76㎡ (平成25年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成25年3月31日時点)
契約形態:	普通借家契約

# アークヒルズ 仙石山森タワー



## 物件概要

所在地:	港区六本木一丁目9番10号
面積:	(土地) 15,367.75㎡ (建物) 140,667.09㎡ (延床面積) (本投資法人専有面積割合: 約4.5%)
構造:	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下4階付47階建
建築時期:	平成24年8月
	※ 以下、本投資法人持分について記載
取得日:	平成24年11月20日
取得価額:	8,423百万円 (百万円未満切捨)
取得時の鑑定評価額:	8,610百万円 (平成24年10月5日時点)
期末鑑定評価額:	8,610百万円 (平成25年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	3,963.61㎡ (39階・40階部分)
稼働率:	100.0% (平成25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 平成27年11月30日迄の当初約3年の賃料は固定、 その後はパススルー 32階～47階の16フロアを他の区分所有者と共同運用

# アークヒルズ 仙石山森タワー (建物概念図)



(注1) 本投資法人持分  
 部分 (区分所有権)

(注2) 本投資法人持分以外の共同運用区画  
 部分

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

# スフィアタワー天王洲



## 物件概要

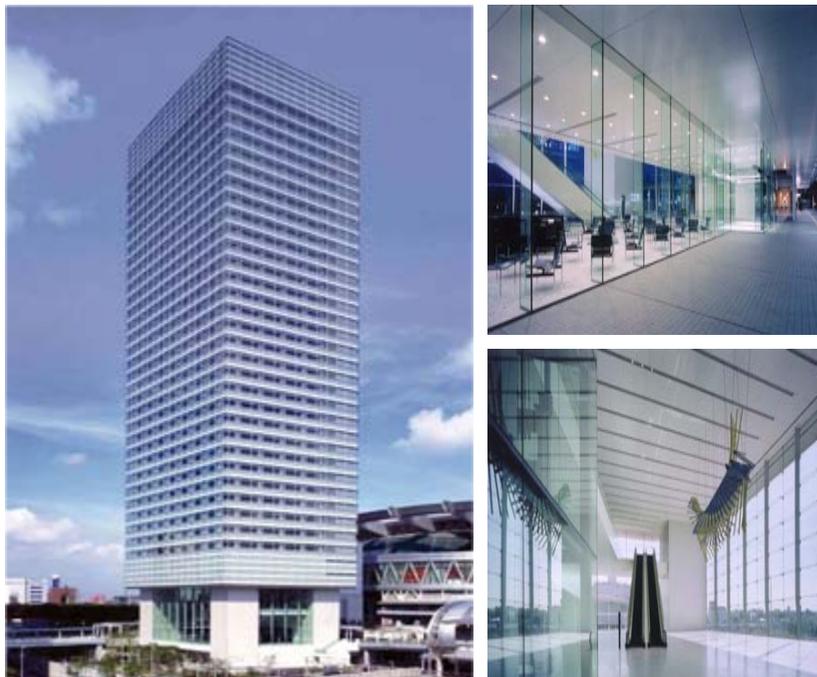
所在地:	品川区東品川二丁目2番8号
面積:	(土地) 6,106.11㎡ (建物) 47,151.72㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付27階建
建築時期:	(事務所) 平成5年4月 (機械室) 平成3年6月(共有)

※ 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:	14,204百万円 (平成25年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	17,902.22㎡ (平成25年3月31日時点)
稼働率:	91.1% (平成25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:	21,290百万円 (平成25年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32㎡ (平成25年3月31日時点)
稼働率:	99.0% (平成25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:	6,100百万円 (平成25年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成25年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成25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:	19,800百万円 (平成25年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	18,578.28㎡ (平成25年3月31日時点)
稼働率:	95.6% (平成25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)

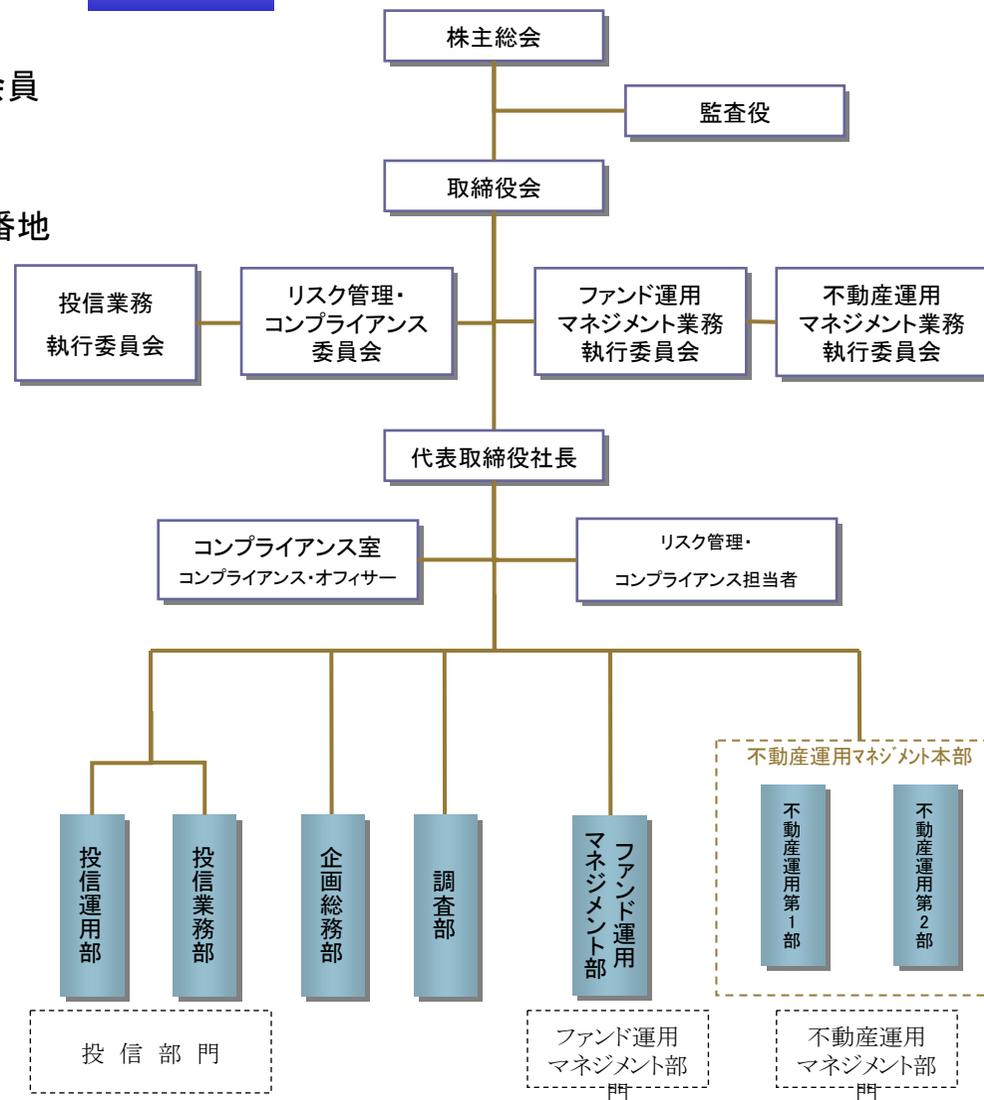
## グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第322号

(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 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25年4月30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%	○(不動産部長)	2名 ・常務執行役員不動産運用マネジメント本部長 ・不動産運用マネジメント本部係長	○	1,000
2	明治安田システム・テクノロジー株式会社		392 株	4.9%				
三菱UFJフィナンシャル・グループ								
3	株式会社三菱東京UFJ銀行	○	400 株	5.0%	○(執行役員CIB推進部長)	1名 ・投信業務部副部長	○	12,750
4	三菱UFJ信託銀行株式会社	○	400 株	5.0%	○(執行役員不動産企画部長)		○	12,750
5	三菱UFJリース株式会社		392 株	4.9%				
近畿日本鉄道グループ								
6	近畿日本鉄道株式会社	○	800 株	10.0%	○(執行役員 生活関連事業本部 不動産事業統括部長)			
7	近鉄保険サービス株式会社		392 株	4.9%				
8	森ビル株式会社		800 株	10.0%				
9	森喜代株式会社		392 株	4.9%				
10	株式会社三菱総合研究所		304 株	3.8%				
11	日本興亜損害保険株式会社		304 株	3.8%			○	1,000
12	株式会社八十二銀行		304 株	3.8%			○	0
13	株式会社常陽銀行		304 株	3.8%			○	1,500
14	株式会社足利銀行		304 株	3.8%			○	1,000
15	株式会社静岡銀行		304 株	3.8%			○	0
16	株式会社千葉銀行		304 株	3.8%			○	0
17	株式会社百五銀行		304 株	3.8%			○	500
18	株式会社山形銀行		160 株	2.0%				
19	株式会社十六銀行		160 株	2.0%				
20	株式会社南都銀行		160 株	2.0%			○	1,500
21	株式会社百十四銀行		160 株	2.0%			○	0
22	株式会社伊予銀行		160 株	2.0%			○	2,000
	合計		8,000 株	100.0%		3名		34,000

(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、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。グローバル・ワン不動産投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに付随する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法律等に基づき作成された開示書類又は資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

ご照会先 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

執行役員投信業務部長 柴田 昌孝 / 投信業務部担当部長 森口 哲郎

TEL 03-3262-1494