



Global One

グローバル・ワン不動産投資法人 (8958)



第26期（2016年9月期）決算説明資料

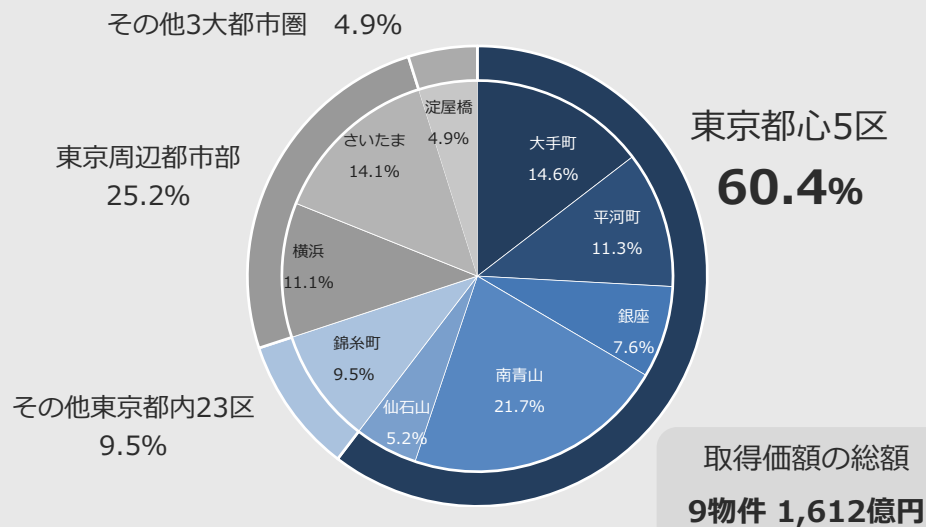
2016年11月15日



グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

ポートフォリオ

駅近【近】・築浅【新】・大型【大】の
優良オフィスビルに厳選した投資



【近】 利便性の高い立地

最寄駅に直結又は徒歩5分以内

【新】 築年数の浅い物件

平均築年数 約13.7年
ポートフォリオPML 2.1%

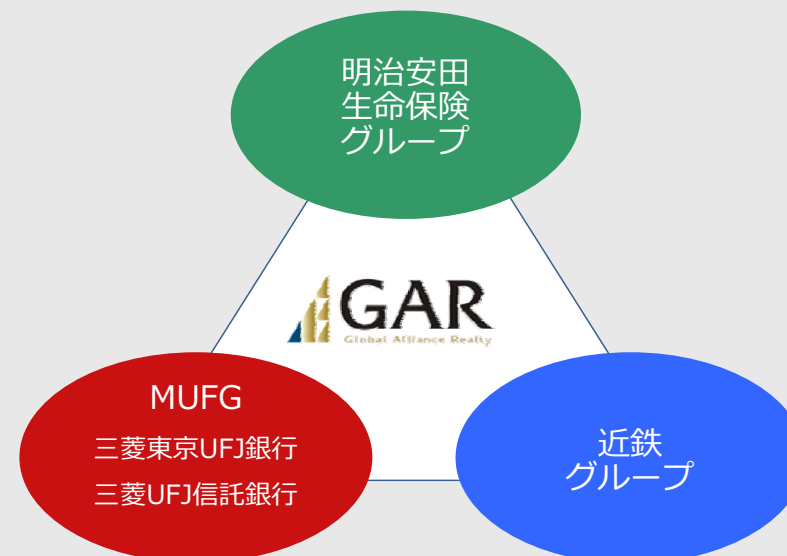
【大】 大型のオフィスビル

平均取得価額 179億円
平均総賃貸可能面積 11,416㎡

財務基盤・スポンサー

金融系スポンサーが支える安定的な財務基盤

LTV (総資産有利子負債比率)	簿価ベース 50.3% 時価ベース 44.6%
長期固定金利比率	88.2%
平均調達期間	5.6年
平均調達利率	0.90%
格付	AA-安定的 (JCR)



I 決算

1. エグゼクティブ・サマリー	5
2. 決算ハイライト	6
3. 当期予実	7
4. 前期比較	8
5. 次期予想	9

II 運用状況

1. 内部成長	
(1) 内部成長の全体像	11
(2) 賃料改定	12
(3) マーケット賃料とテナント入退去状況	14
(4) リーシング活動状況	15
(5) 稼働率の推移	16
(6) テナント分散の状況	17
2. 外部成長	
(1) 外部成長の目的	18
(2) 外部成長戦略と取組状況	19
3. 財務	
(1) 財務運営の推移	20
(2) 返済期限の分散状況	21

III 参考資料

1. 物件資料	23
2. 財務資料	44
3. 資産運用会社の概要	54



I 決算

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」、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」、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。

1. エグゼクティブ・サマリー

	実績・現状	今後の取組み
分配金	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1口当たり分配金 7,357円の達成 <ul style="list-style-type: none"> ・南青山・淀屋橋の大口テナント退去後の新規テナントに与えたフリーレントが概ね解消し、巡航状態へ 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 7,500円以上を目指す
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ■ 契約賃料の全体平均が1年半で3%上昇 <ul style="list-style-type: none"> ・5期連続して賃料増額改定実現の見込 ・テナント入替による賃料水準上昇 ■ 稼働率は高位安定 <ul style="list-style-type: none"> ・淀屋橋は100%稼働へ（2016.11より） ・ポートフォリオ稼働率 98.2%（2016.9.30現在） ・稼働率向上余地がある物件は大手町など 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃料増額改定の継続 <ul style="list-style-type: none"> ・マーケット賃料 ≥ 現行賃料の契約は76% ・マーケット賃料超過額：現行賃料総額の2.1% ■ リーシングによる賃料水準向上 <ul style="list-style-type: none"> ・大手町は賃料水準を追求
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ■ 収益安定のためには資産規模拡大も必要 <ul style="list-style-type: none"> ・テナント分散は大幅に進展（上位10テナント比率 55%→33%） ・物件数の少なさと規模の小ささが課題 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 検討対象物件の拡大 ■ スポンサーとの連携強化 <ul style="list-style-type: none"> ・物件情報・供給面での連携 ・連携により大型物件投資機会を追求
財務	<ul style="list-style-type: none"> ■ 含み益の増加 <ul style="list-style-type: none"> ・含み益は215億円に拡大、時価ベースLTVは 44.6%に低下 ■ 10月に10年債を発行し、長期化とコスト削減を両立 <ul style="list-style-type: none"> ・4年債0.66%を、10年債0.47%で40億円リファイナンス 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 財務コスト削減を継続 <ul style="list-style-type: none"> ・第28期と第29期に比較的高利率の有利子負債の返済期限が到来

2. 決算ハイライト

■ 第26期は大幅な増収増益を達成

		第25期 2016年3月期	第26期 2016年9月期	第27期予想 2017年3月期
損益・分配金				
営業収益	百万円	4,076	4,435	4,375
= 賃貸事業収益				
営業利益	百万円	1,537	1,884	1,876
(賃貸事業損益)		(1,961)	(2,318)	(2,322)
経常利益	百万円	1,076	1,426	1,421
当期純利益	百万円	1,075	1,425	1,420
分配金総額	百万円	1,094	1,425	1,420
一口当たり分配金	円	5,650	7,357	7,330
ポートフォリオ				
NOI利回り (注1)	%	3.4	3.9	3.9
期末稼働率	%	97.6	98.2	
その他				
期末総資産額	百万円	168,692	169,115	
有利子負債額	百万円	85,000	85,000	
含み損益	百万円	17,973	21,599	
LTV (簿価) (注2)	%	50.4	50.3	
LTV (時価) (注3)	%	45.5	44.6	

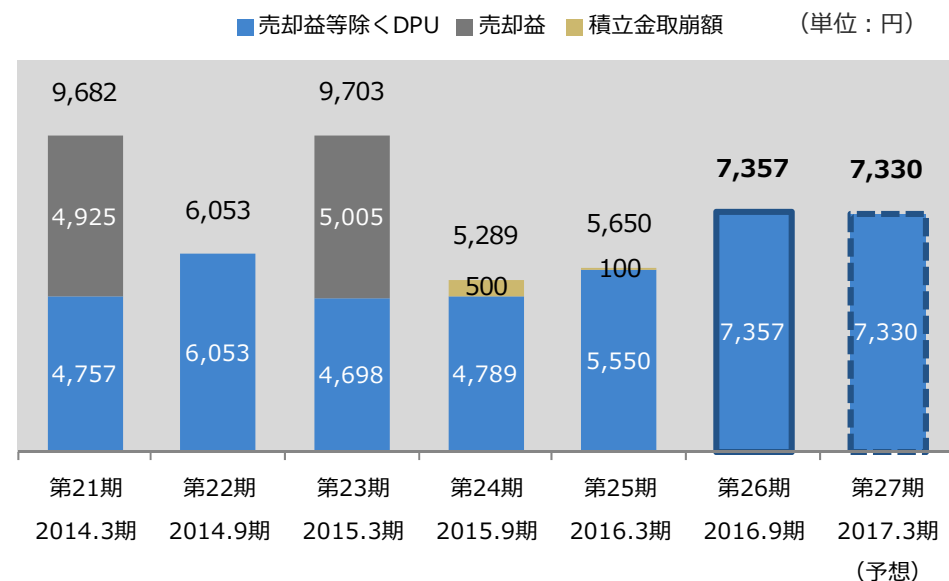
(注1) NOI利回り = 各期の NOI×2 ÷ 取得価格

(注2) LTV (簿価) = 有利子負債額 ÷ 期末総資産額

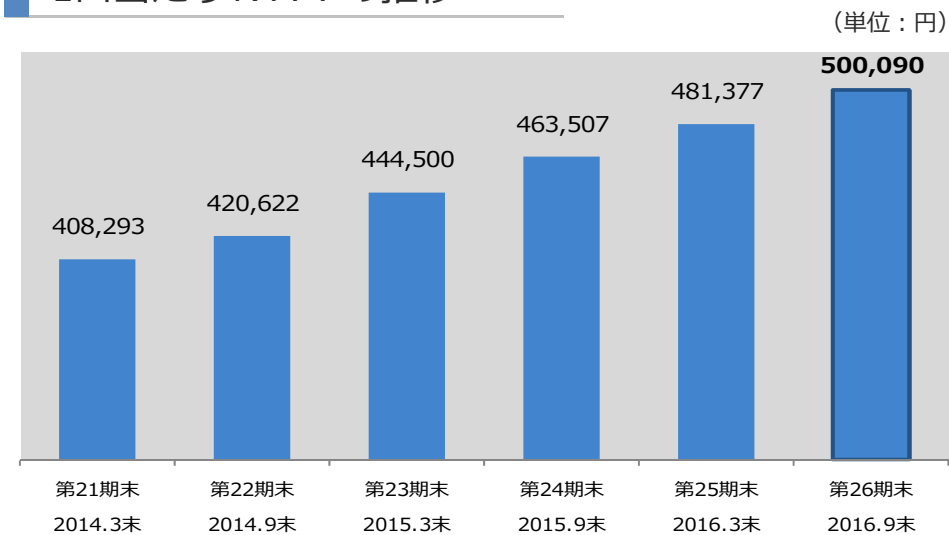
(注3) LTV (時価) = 有利子負債額 ÷ (期末総資産額 + 含み損益)

■ 投資主価値は着実に向上

1口当たり分配金 (DPU) の推移



1口当たりNAVの推移



3. 当期予実

■ 銀座・淀屋橋のリーシング早期進捗、水道光熱費収支等により上振

(百万円)

	第26期予想 2016年9月期 (注1)	第26期実績 2016年9月期	予想比	
営業収益	4,389	4,435	45	1.0%
賃貸事業収益(a)	4,389	4,435	45	1.0%
賃料等収入	4,110	4,131	20	0.5%
水道光熱費収入	279	295	16	5.8%
その他賃貸事業収入	-	9	9	-
営業費用	2,560	2,551	-8	-0.3%
賃貸事業費用(b)	2,119	2,116	-2	-0.1%
外部委託費	501	502	0	0.2%
水道光熱費	257	254	-2	-1.0%
公租公課	430	429	-1	-0.3%
保険料	8	8	0	0.0%
修繕費	111	113	2	1.9%
減価償却費(c)	804	803	-1	-0.2%
固定資産除却損	-	0	0	-
その他賃貸事業費用	5	5	-0	-9.7%
資産運用報酬	327	328	1	0.3%
その他一般管理費	113	106	-7	-6.7%
営業利益	1,829	1,884	54	3.0%
賃貸事業損益(a-b)	2,270	2,318	48	2.1%
NOI (a-b+c)	3,075	3,122	46	1.5%
営業外収益	-	1	1	-
営業外費用	461	458	-3	-0.7%
支払利息	386	383	-3	-0.8%
その他営業外費用	75	75	-0	-0.0%
経常利益	1,367	1,426	58	4.3%
当期純利益	1,366	1,425	58	4.3%
分配金総額	1,366	1,425	58	4.3%

	193,800 口	193,800 口	-	0.0%
期末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)	7,000 円	7,357 円	357 円	5.1%

(注2)

(注1) 2016年5月17日(第25期決算発表)時点の予想です。

(注2) 百円未満を切捨てて表示しております。

(注3) 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3)
	増益	減益	
営業利益	54		282 円
賃貸事業損益			
賃料等収入	20		
水道光熱費収支	18		
その他一般管理費	7		
営業外損益	4		20 円
支払利息の下振	3		

銀座・淀屋橋のリーシングの早期進捗
平河町・さいたまの店舗売上歩合賃料の
上振等

投資主数従量費用の下振等

変動金利借入の金利の下振

4. 前期比較

■ フリーレントの解消、内部成長により大幅な増収増益

(百万円)

	第25期 2016年3月期	第26期 2016年9月期	前期比	
営業収益	4,076	4,435	359	8.8%
賃貸事業収益(a)	4,076	4,435	359	8.8%
賃料等収入	3,814	4,131	316	8.3%
水道光熱費収入	259	295	36	14.0%
その他賃貸事業収入	2	9	6	263.8%
営業費用	2,538	2,551	12	0.5%
賃貸事業費用(b)	2,114	2,116	2	0.1%
外部委託費	469	502	32	7.0%
水道光熱費	237	254	17	7.3%
公租公課	426	429	2	0.6%
保険料	8	8	0	3.1%
修繕費	170	113	-57	-33.5%
減価償却費(c)	795	803	8	1.0%
固定資産除却損	-	0	0	-
その他賃貸事業費用	7	5	-1	-26.9%
資産運用報酬	309	328	18	6.1%
その他一般管理費	115	106	-9	-7.9%
営業利益	1,537	1,884	347	22.6%
賃貸事業損益(a-b)	1,961	2,318	356	18.2%
NOI (a-b+c)	2,757	3,122	365	13.2%
営業外収益	2	1	-1	-62.2%
営業外費用	463	458	-4	-1.0%
支払利息	388	383	-4	-1.2%
その他営業外費用	75	75	-0	-0.0%
経常利益	1,076	1,426	350	32.5%
当期純利益	1,075	1,425	350	32.6%
圧縮積立金取崩額	19	-	-19	-100.0%
分配金総額	1,094	1,425	330	30.2%
期末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)	5,650 円	7,357 円	1,707 円	30.2%

(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)	増減		DPU換算 (注)
	増益	減益	
営業利益	347		1,791 円
賃貸事業損益			
賃料等収入			
フリーレント解消	280		南青山・さいたま・淀屋橋等
賃料増額改定	24		大手町・銀座・横浜・さいたま等7物件
入退去等	10		大手町・淀屋橋の稼働向上等
水道光熱費収支	19		
修繕費の減少	57		錦糸町等
外部委託費の増加		32	平河町・錦糸町の建物管理費 銀座・淀屋橋等のリーシング費用
資産運用報酬の増加		18	
営業外損益	2		15 円
支払利息の減少	4		変動金利借入の金利低下
圧縮積立金			-100 円
取崩額の減少		19	

増減益額が10百万円以上の物件 (百万円)	増減		DPU換算
	増益	減益	
南青山	178		921 円
淀屋橋	55		286 円
錦糸町	48		252 円
さいたま	44		229 円
大手町	26		139 円

増減益の主な要因
フリーレント解消
フリーレント解消、稼働向上
修繕費の減少
フリーレント解消、賃料増額改定
稼働向上、賃料増額改定

5. 次期予想

■ 巡航状態で安定、内部成長継続

(百万円)

	第26期 2016年9月期	第27期予想 2017年3月期 (注1)	当期実績比	
営業収益	4,435	4,375	-60	-1.4%
賃貸事業収益(a)	4,435	4,375	-60	-1.4%
賃料等収入	4,131	4,120	-10	-0.3%
水道光熱費収入	295	255	-39	-13.5%
その他賃貸事業収入	9	-	-9	-100.0%
営業費用	2,551	2,499	-51	-2.0%
賃貸事業費用(b)	2,116	2,053	-63	-3.0%
外部委託費	502	492	-9	-1.9%
水道光熱費	254	229	-24	-9.7%
公租公課	429	427	-2	-0.5%
保険料	8	8	0	0.0%
修繕費	113	81	-31	-27.8%
減価償却費(c)	803	806	3	0.4%
固定資産除却損	0	-	-0	-100.0%
その他賃貸事業費用	5	6	1	33.1%
資産運用報酬	328	330	1	0.6%
その他一般管理費	106	116	9	9.3%
営業利益	1,884	1,876	-8	-0.4%
賃貸事業損益(a-b)	2,318	2,322	3	0.1%
NOI (a-b+c)	3,122	3,128	6	0.2%
営業外収益	1	-	-1	-100.0%
営業外費用	458	454	-4	-0.9%
支払利息	383	379	-3	-1.0%
その他営業外費用	75	74	-0	-0.4%
経常利益	1,426	1,421	-5	-0.4%
当期純利益	1,425	1,420	-5	-0.4%
分配金総額	1,425	1,420	-5	-0.4%
期末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	7,330 円	-27 円	-0.4%

(注1) 第27期予想の前提条件の詳細は、2016年11月14日公表の平成28年9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 (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		8	-43 円
賃貸事業損益			
賃料等収入			
フリーレント		12	フリーレント額増加による減収
賃料増額改定	5		横浜・さいたま等7物件
入退去	4		淀屋橋の稼働率向上等
駐車場収入等		8	駐車場収入・店舗売上歩合賃料等
水道光熱費収支		15	
修繕費の減少	31		銀座・さいたま・淀屋橋等
外部委託費の減少	9		リーシング費用の減少等
営業外損益	3		16 円
支払利息の減少	3		投資法人債利息の減少等



Ⅱ 運用状況

1. 内部成長 (1) 内部成長の全体像

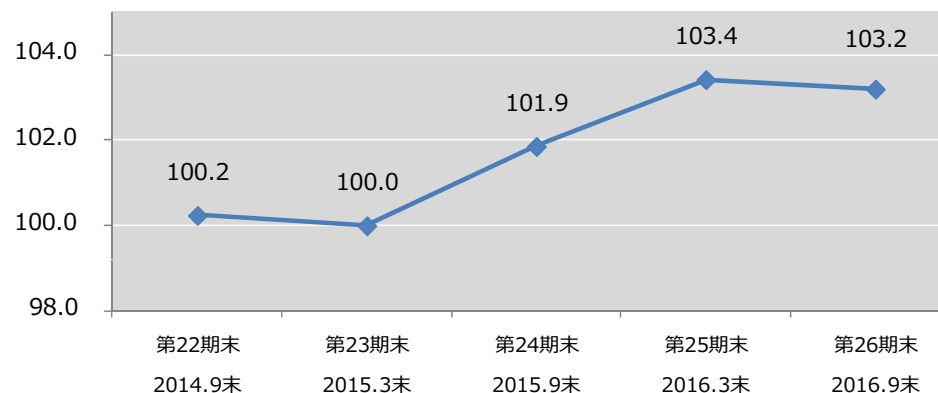
■ 契約賃料の全体平均が1年半で3%上昇、稼働率は高位安定

- ・ 賃料増額改定とテナント入替での賃料水準上昇により、オフィス契約賃料の全体平均が1年半で3%上昇
- ・ ポートフォリオ稼働率は98.2%（2016.9.30現在）
- ・ 南青山・淀屋橋の大口テナント退去に伴い第24期・第25期に増加したフリーレントもほぼ解消

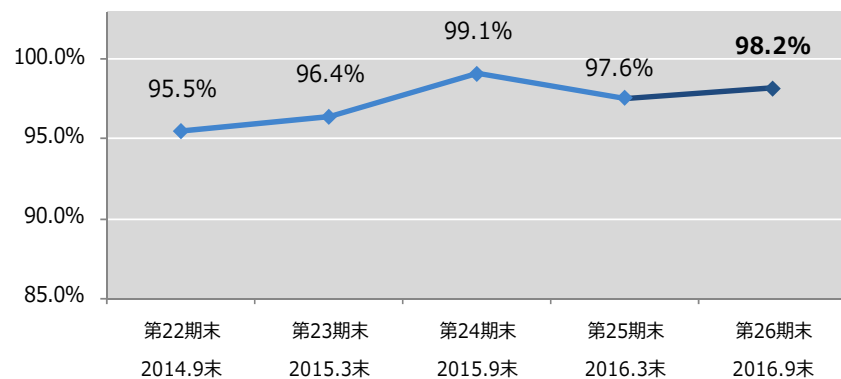
契約賃料単価

※ 事務所のみ、共益費込
第23期末を100として指数化

賃料増額改定
テナント入替での
賃料水準上昇

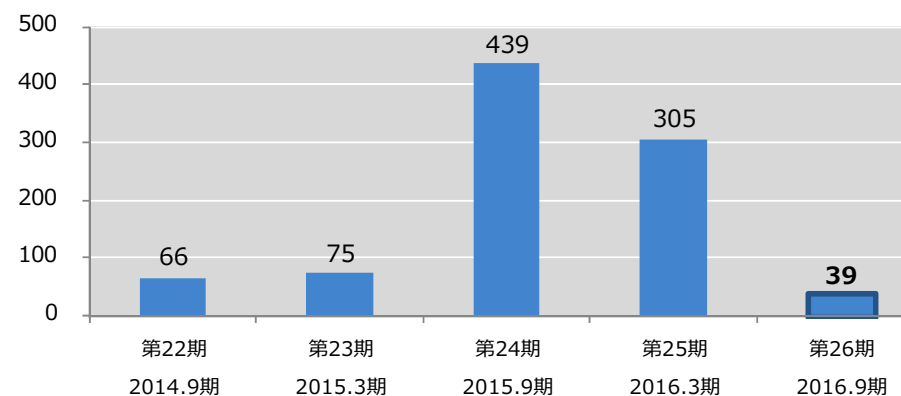


ポートフォリオ稼働率



フリーレント額

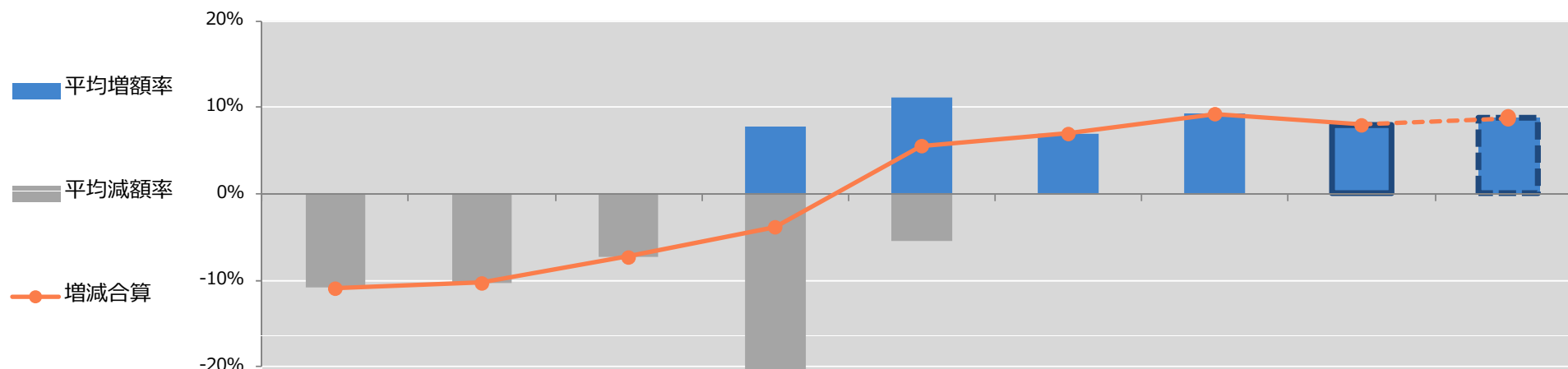
(百万円)



1. 内部成長 (2) 賃料改定① 現在の状況

■ 5期連続して賃料増額改定実現の見込

- ・ 第26期の改定実績は、全22件のうち、増額14件、据置 8件、減額0件で、平均増額率は+8.0%
- ・ 第27期の改定見込は、全21件のうち、増額12件、据置 9件、減額0件で、平均増額率は+8.8%



内容 (注1)	第19期 2013.3期	第20期 2013.9期	第21期 2014.3期	第22期 2014.9期	第23期 2015.3期	第24期 2015.9期	第25期 2016.3期	第26期 2016.9期	第27期見込(注2) 2017.3期
契約更改対象面積 (㎡)	6,649	16,117	20,002	18,507	11,709	25,295	13,684	11,304	9,494
件数	14	27	15	35	22	31	17	22	21
賃料増額面積 (㎡)	-	-	-	3,332	2,497	8,804	8,389	7,468	2,810
平均増額率	-	-	-	7.8%	11.1%	7.0%	9.3%	8.0%	8.8%
増額件数	-	-	-	5	4	12	12	14	12
賃料減額面積 (㎡)	3,212	5,746	705	1,996	1,608	-	-	-	-
平均減額率	-10.9%	-10.3%	-7.3%	-20.6%	-5.4%	-	-	-	-
減額件数	4	9	2	3	3	-	-	-	-
増減合算	-10.9%	-10.3%	-7.3%	-3.8%	5.6%	7.0%	9.3%	8.0%	8.8%

(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27期見込は2016年10月末確定、内定分

1. 内部成長 (2) 賃料改定② 今後の見通し

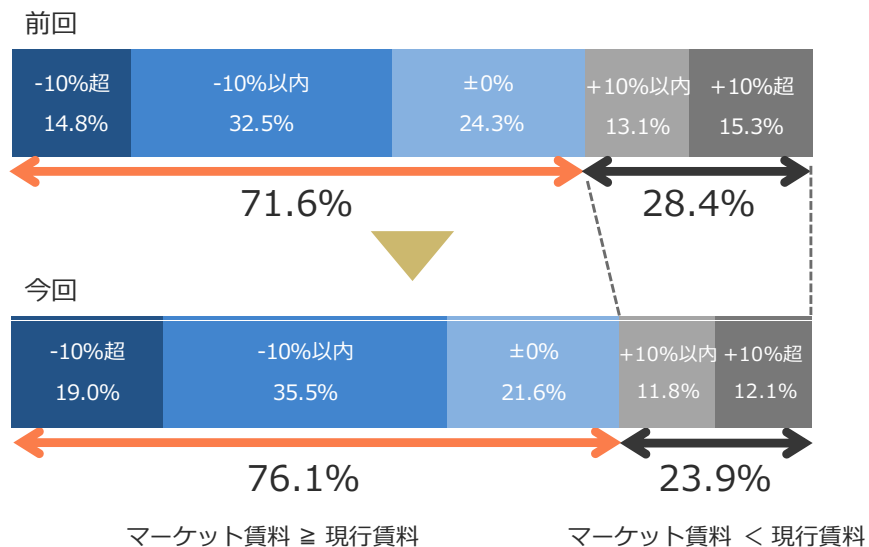
■ 賃料増額改定に向けた交渉を継続

・マーケット賃料 ≥ 現行賃料の契約は76% ・マーケット賃料超過額は現行賃料総額の 2.1%

マーケット賃料と現行賃料との乖離状況

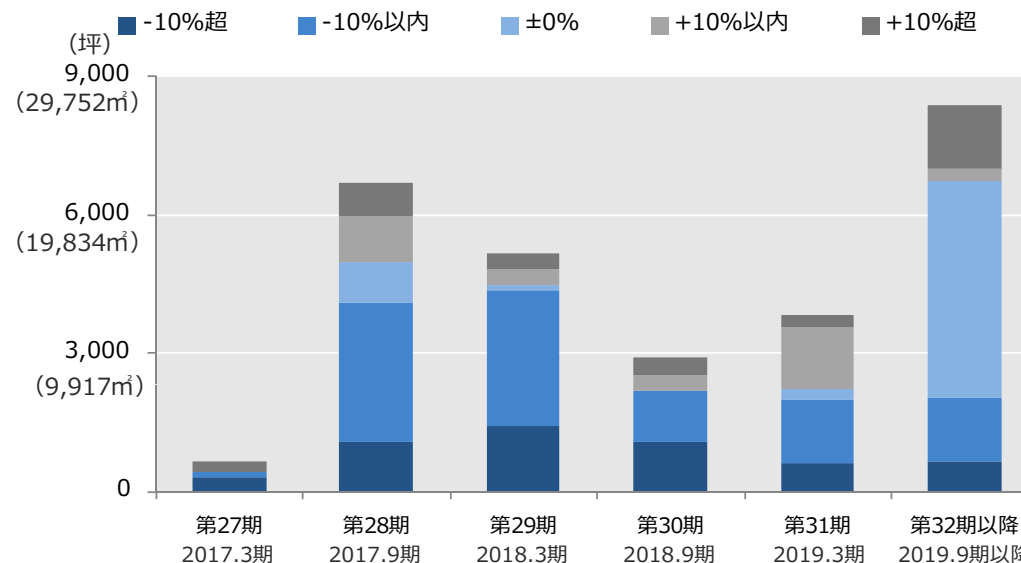
◆マーケット賃料に対する乖離率（注1）と賃貸借面積の割合の変化

【事務所のみ】



賃料改定時期ごとの乖離状況

◆乖離率と賃料改定面積のボリューム（注2）【事務所のみ】



- マーケット賃料の上昇に伴い、賃料ギャップがマイナスの契約が増加し、プラスの契約が減少
- マーケット賃料超過額は事務所の現行賃料総額（月額616百万円）の2.1%に相当

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2016年8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、2016年10月末確定、内定分を含みます。

(注2) ・第27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。

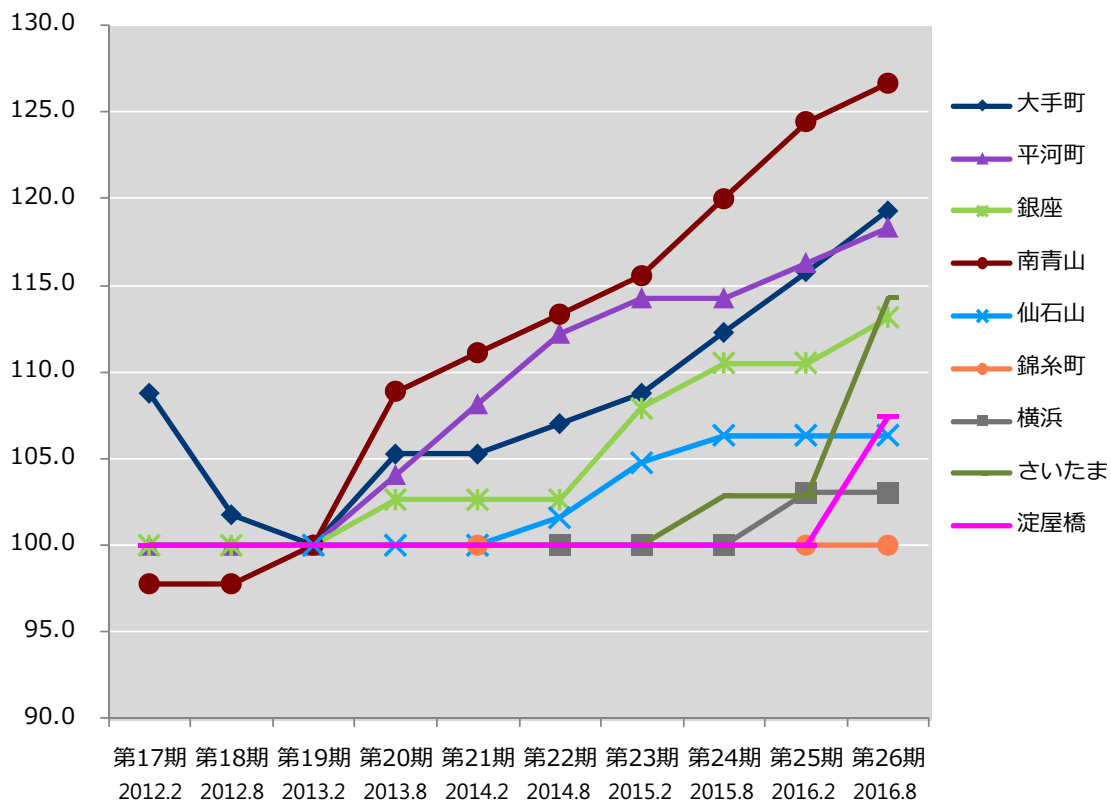
1. 内部成長 (3) マーケット賃料とテナント入退去状況

■優良オフィスのマーケット賃料は上昇継続

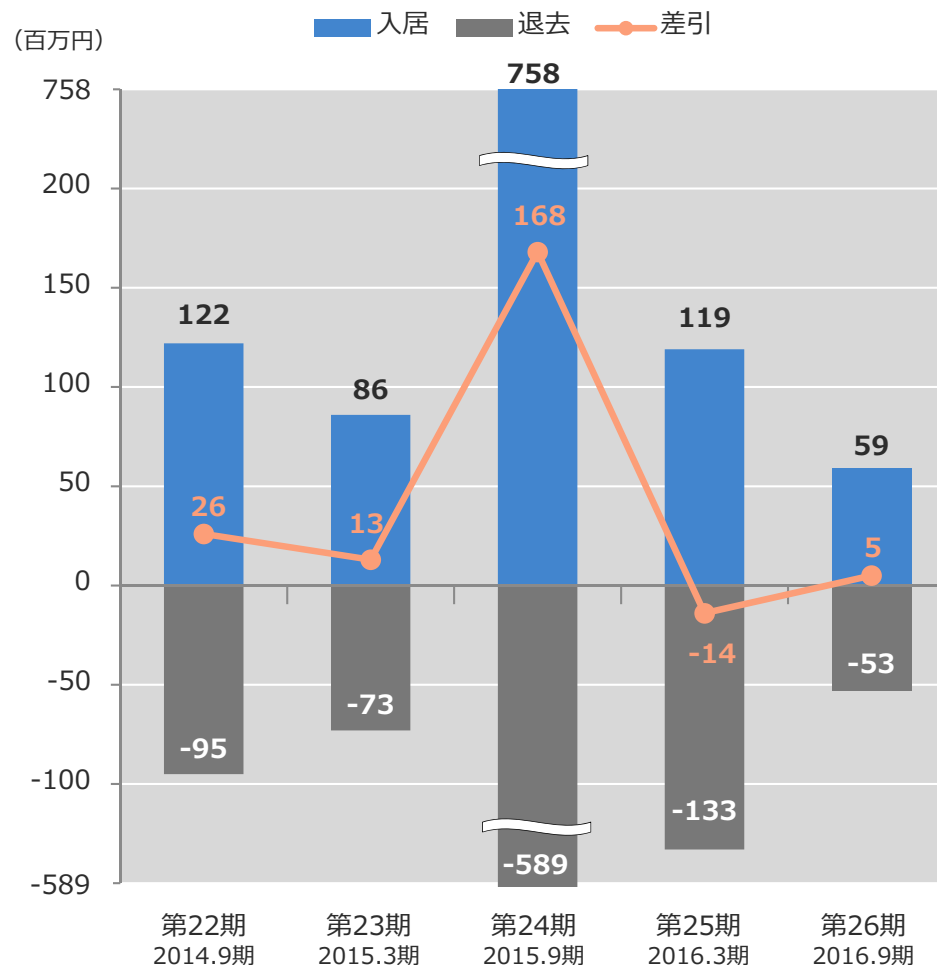
・都心物件に続き、さいたま・横浜・淀屋橋が上昇

■テナント入替により賃料水準が上昇

保有物件のマーケット賃料の推移



テナント入退去による賃料の増減 (共益費込、通期寄与額)



(注) シービーアールイー株式会社が査定した各物件の想定新規成約賃料 (共益費込) を以下を基準に指数化しております。

- ・錦糸町・横浜以外の物件 : 2013年2月時点を100
- ・錦糸町 (2014年3月取得) : 2014年2月時点を100
- ・横浜 (2014年8月取得) : 2014年8月時点を100

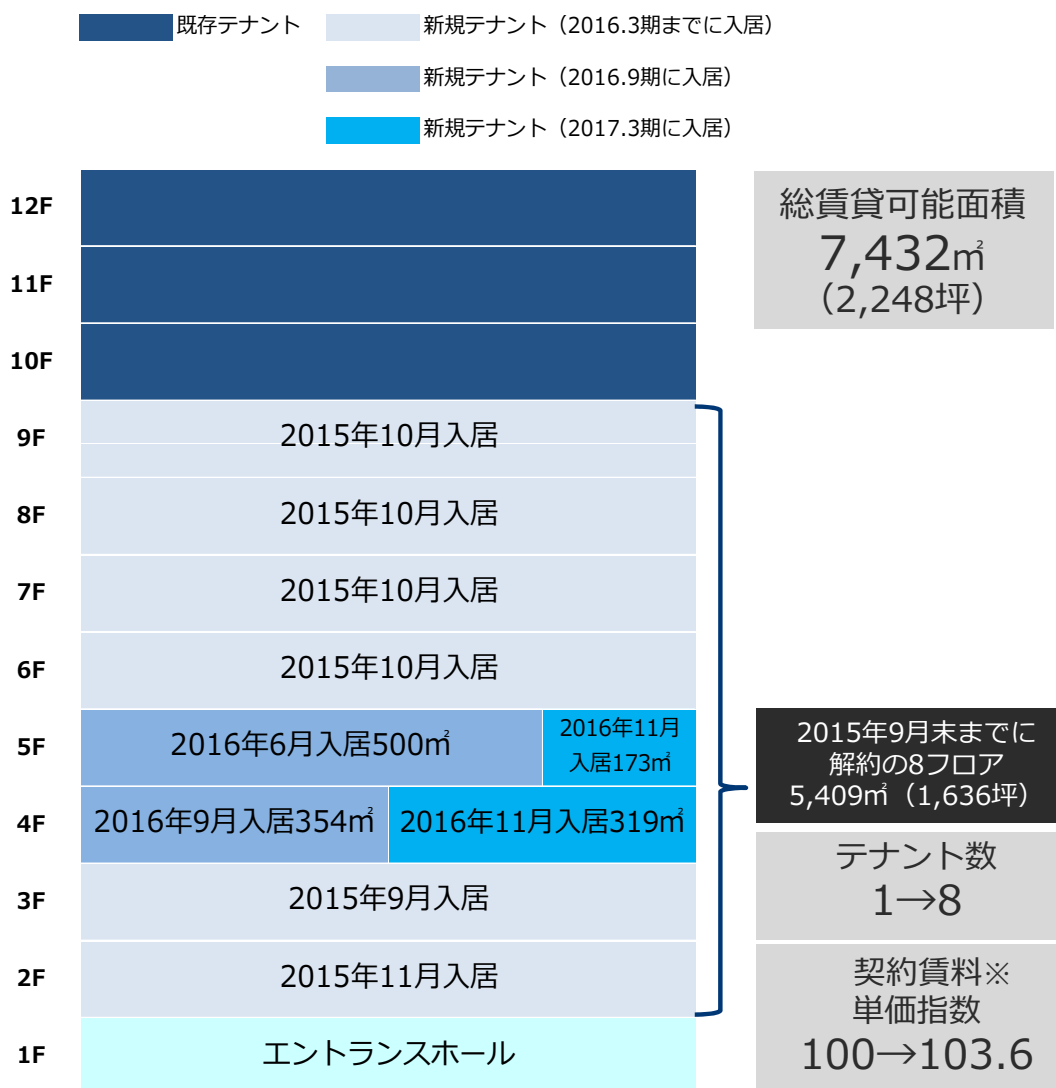
1. 内部成長 (4) リーシング活動状況

■ 淀屋橋：100%稼働・テナント分散・賃料上昇

- ・稼働率は81.9%（2016.3期末）から93.4%（2016.9期末）に上昇し、2016.11より100%稼働

■ 銀座：1階テナント入替による賃料上昇

- ・空室期間・フリーレントなし
- ・用途を事務所から物販店舗に変更



テナント入替の経緯



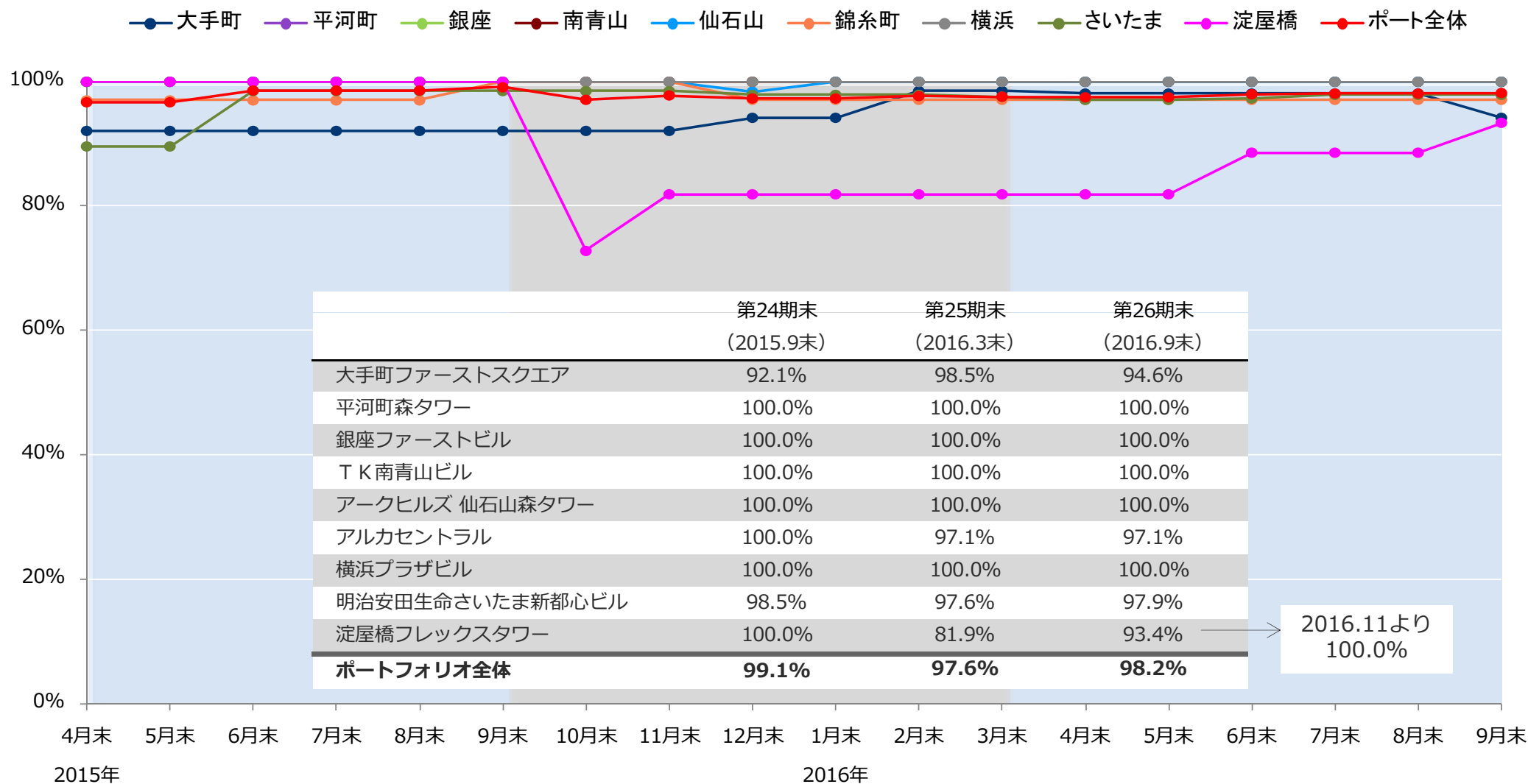
	前テナント	新テナント
賃貸面積	324㎡ (98坪)	
契約賃料※単価指数	100	106.7
用途	事務所	物販店舗
業態	印刷サービス	コンビニエンスストア ドラッグストア

※契約賃料には共益費を含みます

1. 内部成長 (5) 稼働率の推移

■ 稼働率向上余地がある物件は大手町など

- ・ 大手町で貸室319㎡（96坪）の空室が発生、賃料水準向上に向けたリーシングを実施中

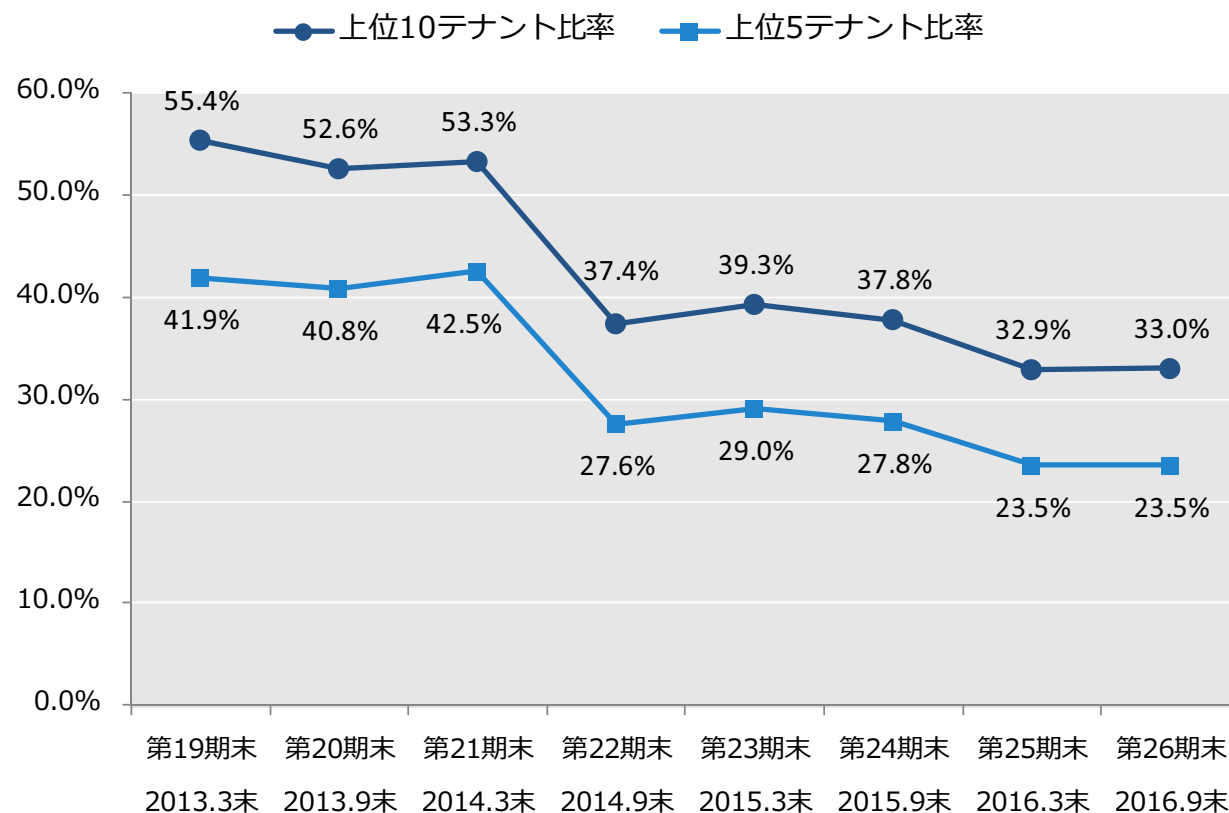


1. 内部成長 (6) テナント分散の状況

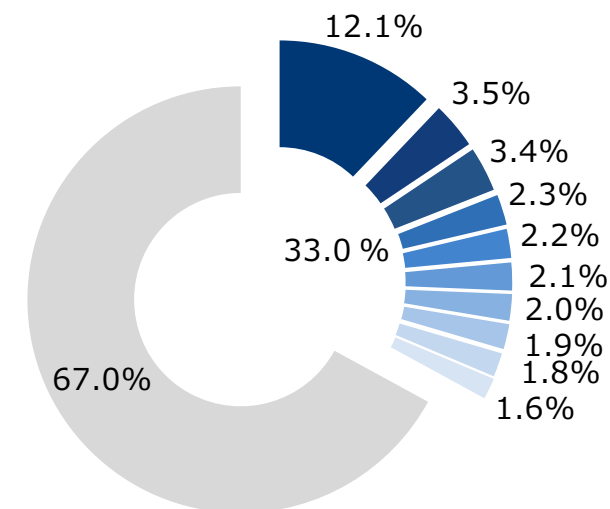
■ テナント分散は大幅に進展

- ・ 資産入替とテナント入替等により、テナント分散は大幅に進展
- ・ 南青山の最大テナントとの契約は2020年5月末まで中途解約不可

上位テナント比率



第26期末
(2016.9末)
上位10テナント比率

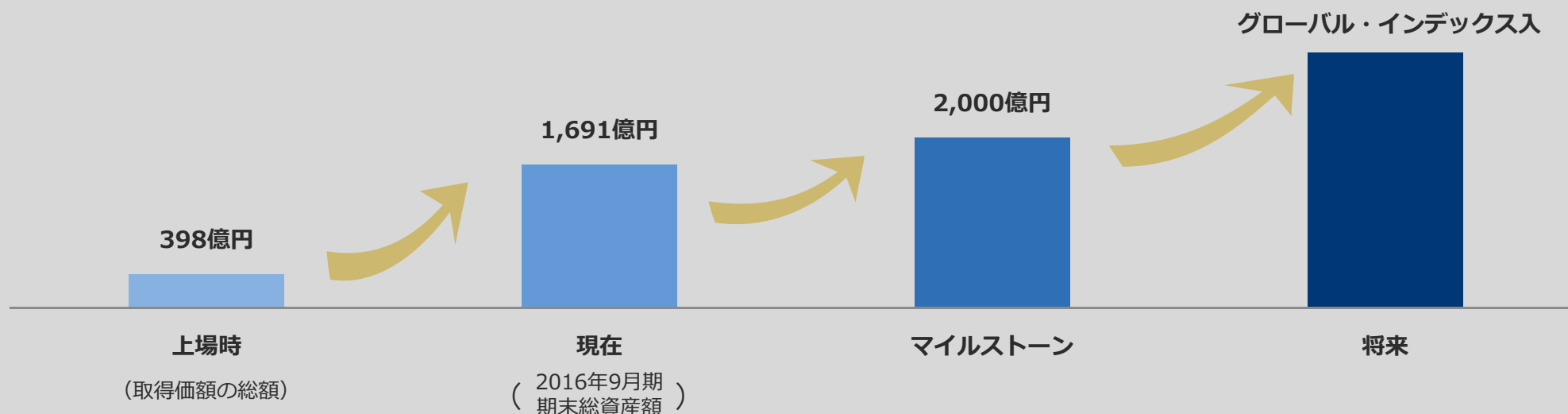


2. 外部成長 (1) 外部成長の目的

- 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
 - ▶ 収益安定のために、テナント分散や長期安定的契約に加え、資産規模拡大も追及する
 - ▶ 中長期的にポートフォリオ利回り向上に資する物件を取得し、持続可能な外部成長を行う

質 → 質 × 量

- 資産規模拡大 → ポートフォリオとテナントの分散 → 収益の安定化
→ 時価総額拡大による投資口の流動性向上
- 資産規模2,000億円・時価総額1,000億円を当面のマイルストーンとする
- 将来的にはグローバル・インデックス構成銘柄となることを目指す



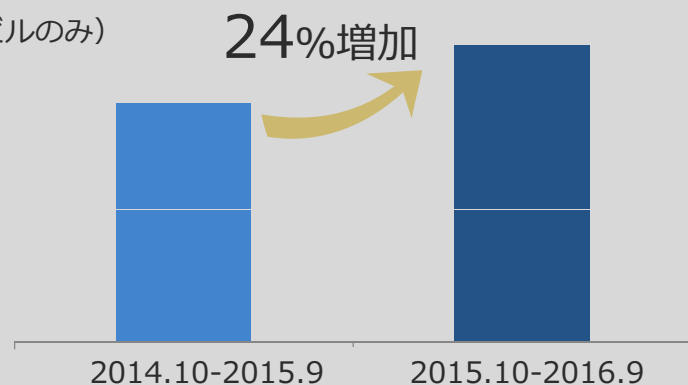
2. 外部成長 (2) 外部成長戦略と取組状況

■ 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
- ▶ 検討対象物件の拡大
 - ・ 立地が最重要と考え【近】は堅持、【新】や【大】は柔軟にとらえ、総合的に競争力があれば検討
- ▶ スポンサー連携強化
 - ・ 物件情報会議を定期的を実施
 - ・ 連携により大型物件への投資機会を追求

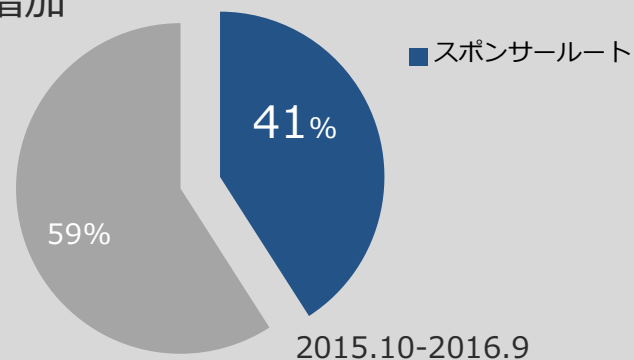
入手情報件数

(オフィスビルのみ)



スポンサールートの情報件数割合が増加

(オフィスビルのみ)



検討物件数が大幅に増加

物件の競争力を総合的に勘案

【近】は堅持

- ・ 都心5区に加え、その周辺区の物件も検討
- ・ 地方政令指定都市のプライム立地の物件を検討

【新】の柔軟化

- ・ 好立地であれば築20数年の物件も検討

【大】の柔軟化

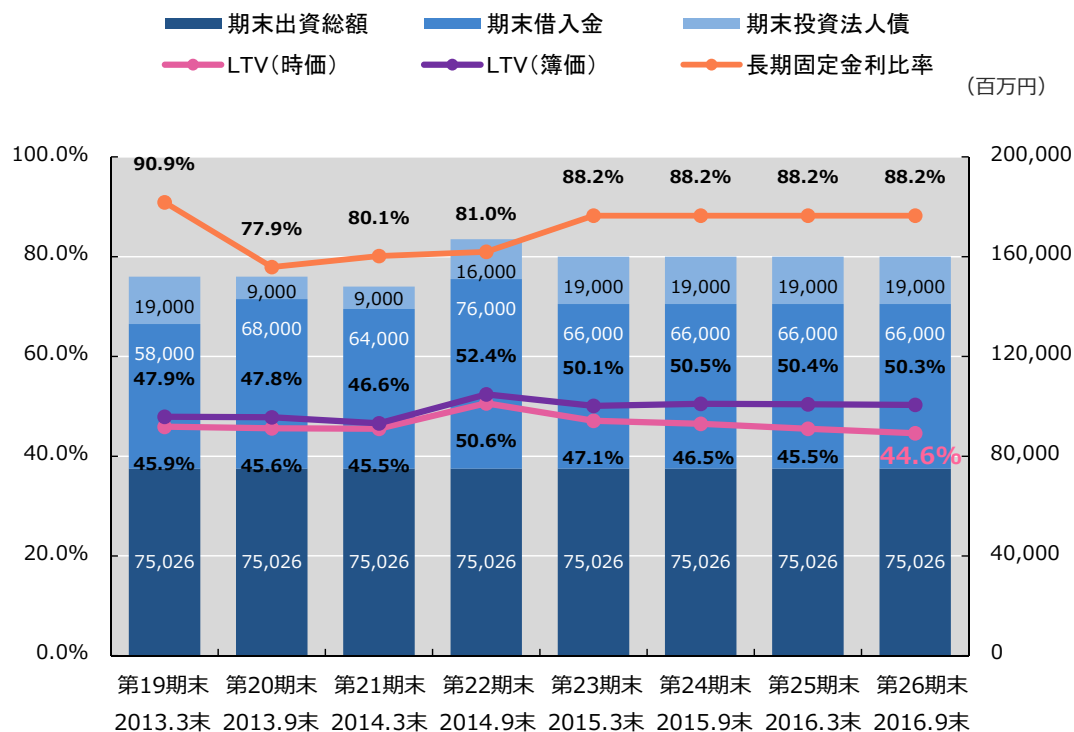
- ・ 中規模オフィスビルも検討

3. 財務 (1) 財務運営の推移

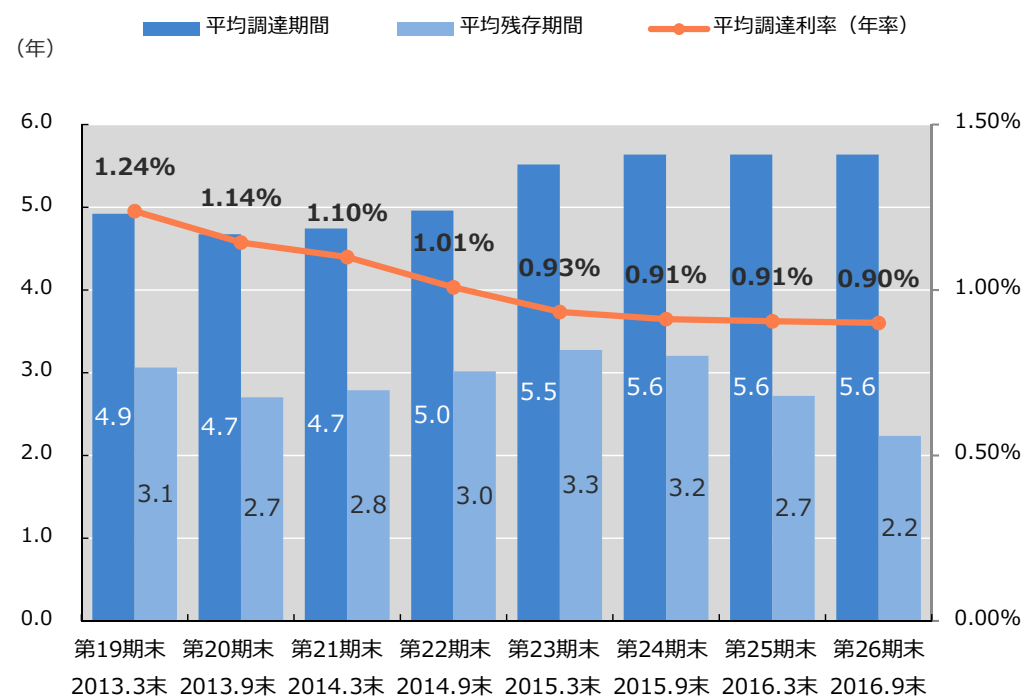
■ 含み益の増加により時価ベースLTVは44.6%に低下

- ・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25期末	第26期末
長期借入金	66,000百万円	66,000百万円
投資法人債	19,000百万円	19,000百万円
合計	85,000百万円	85,000百万円

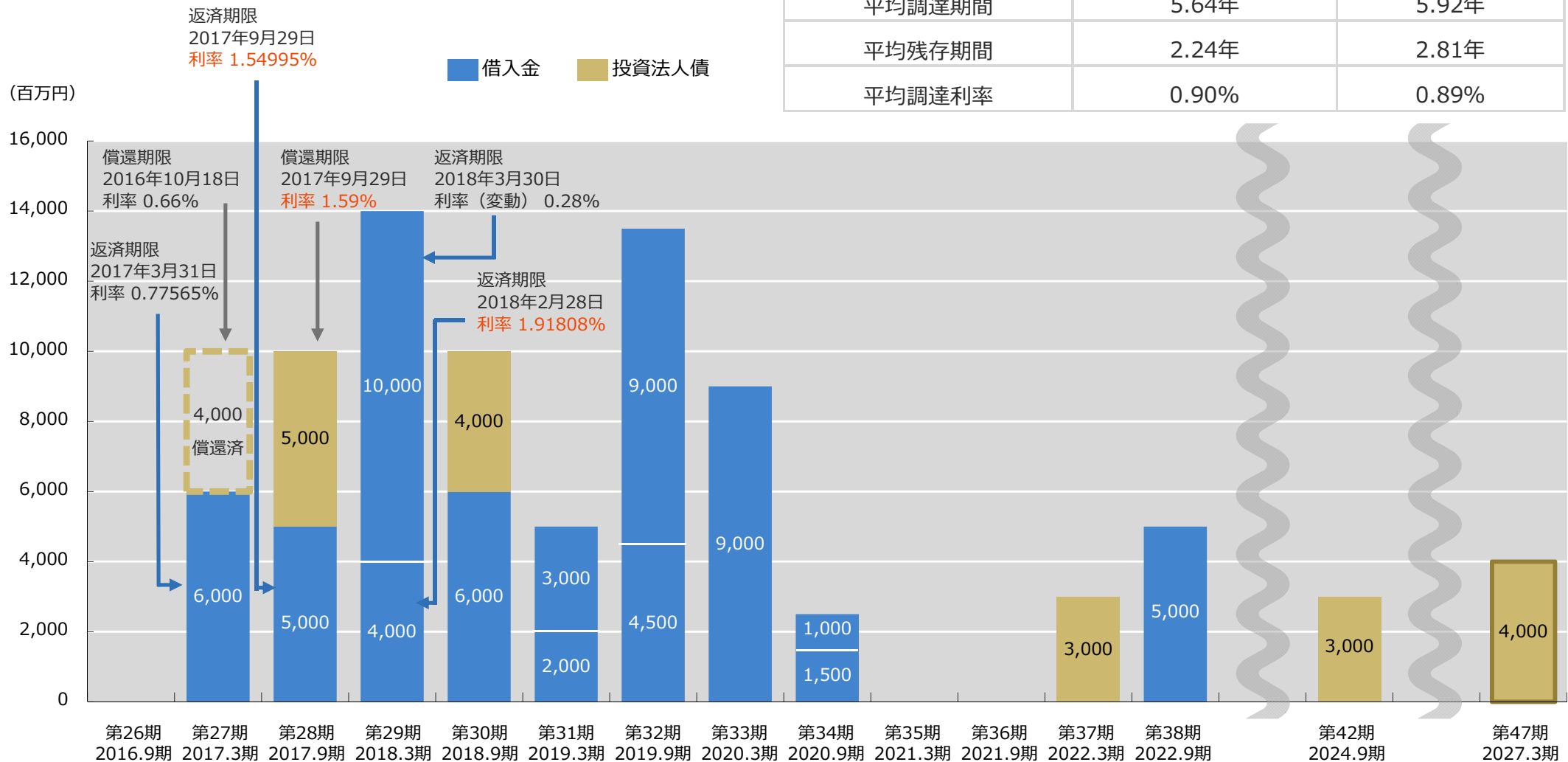
	第25期末	第26期末
平均調達期間	5.64年	5.64年
平均残存期間	2.72年	2.24年
平均調達利率	0.91%	0.90%

3. 財務 (2) 返済期限の分散状況 (2016年10月31日現在)

■ 長期化とコスト削減の両立を実現、財務コスト削減を継続

- ・ 10月に4年債0.66%を10年債0.47%でリファイナンス（40億円同額）し、長期化とコスト削減を両立
- ・ 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

	2016年9月末	2016年10月末
平均調達期間	5.64年	5.92年
平均残存期間	2.24年	2.81年
平均調達利率	0.90%	0.89%





III 參考資料

期末物件価額一覧 (2016年9月30日現在)

物件名	取得価額 (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)(注3)	DCF法	
		取得時	第24期末	第25期末	第26期末			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	28,100	28,700	28,700	—	3.2	2.7	3.2
平河町森タワー	18,200	18,800	21,600	22,100	22,800	700	3.3	3.1	3.5
銀座ファーストビル	12,282	12,500	11,400	11,700	12,100	400	3.6	3.4	3.8
T K南青山ビル	35,000	35,040	32,700	33,400	33,500	100	3.4	3.3	3.4
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	8,610	9,960	10,300	10,600	300	3.3	3.1	3.5
アルカセントラル (注4)	① 15,031	① 16,600	17,600	17,600	18,000	400	4.1	3.9	4.3
	② 360	② 403							
横浜プラザビル	17,950	17,980	19,300	19,600	19,900	300	4.3	3.9	4.5
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	22,450	22,650	23,200	550	4.8	4.6	4.9
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	6,730	6,760	6,920	160	4.3	4.1	4.5
ポートフォリオ全体	161,276	164,193	169,840	172,810	175,720	2,910	3.8	3.5	3.9

(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・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26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26期末鑑定評価額に基づき算出した加重平均値です。

(注4) 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。

物件名	第26期末 鑑定評価額 (百万円) ①	第26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	23,488	5,211	22.2
平河町森タワー	22,800	17,626	5,173	29.4
銀座ファーストビル	12,100	11,802	297	2.5
T K南青山ビル	33,500	33,680	-180	-0.5
アークヒルズ 仙石山森タワー	10,600	8,228	2,371	28.8
アルカセントラル (注4)	18,000	16,028	1,971	12.3
横浜プラザビル	19,900	17,998	1,901	10.6
明治安田生命さいたま新都心ビル	23,200	18,459	4,740	25.7
淀屋橋フレックスタワー	6,920	6,807	112	1.7
ポートフォリオ全体	175,720	154,120	21,599	14.0
1口当たり含み損益			111,453円	

物件別賃貸事業収支とNOI利回り（第26期（2016年9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
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	458	547	350	746	235	532	521	857	184	4,435
賃貸事業収入	百万円	(注)	547	341	746	235	532	521	857	184	4,426
その他賃貸事業収入	百万円		—	9	—	—	—	0	0	—	9
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	241	204	166	290	85	237	234	517	139	2,116
外部委託費	百万円	(注)	91	27	63	35	76	41	92	23	502
水道光熱費	百万円		12	34	45	3	28	24	75	19	254
公租公課	百万円		28	45	76	12	58	31	59	19	429
保険料	百万円		0	0	1	0	2	0	1	0	8
修繕費	百万円		3	18	18	—	0	9	47	13	113
減価償却費	百万円		68	39	85	33	71	126	240	62	803
固定資産除却損	百万円		—	—	—	—	—	—	—	—	0
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	0	0	0	0	0	0	5
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	百万円	217	342	184	455	149	295	287	340	45	2,318
D. NOI（C＋減価償却費）	百万円	292	410	223	540	183	367	414	580	108	3,122
E. 取得価額	百万円	23,495	18,200	12,282	35,000	8,423	15,391	17,950	22,700	7,834	161,276
F. NOI利回り（D×2÷E）	%	2.5	4.5	3.6	3.1	4.3	4.8	4.6	5.1	2.8	3.9
G. 償却後利回り（C×2÷E）	%	1.9	3.8	3.0	2.6	3.6	3.8	3.2	3.0	1.2	2.9

(注) 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。

上位テナント (2016年9月30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	12.1
2	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	3.5
3	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	3.4
4	株式会社アルビオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	2.3
5	(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	2.2
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	2,120.48	2.1
7	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	2.0
8	(注2)	金融業、保険業	アルカセントラル	1,959.01	1.9
9	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	1.8
10	株式会社アプラス	金融業、保険業	アルカセントラル	1,664.00	1.6
	合 計			33,323.16	33.0

(注1) 2016年9月30日現在の「総賃貸面積」は、100,909.13㎡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。

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。



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



横浜プラザビル



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

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】 築年数の浅い物件

平均築年数 約13.7年

ポートフォリオPML 2.1%

【大】 大型のオフィスビル

平均取得価額 179億円

平均総賃貸可能面積 11,416㎡

ポートフォリオの特徴① 【近】

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



T K南青山ビル



最寄駅直結または徒歩5分以内

アークヒルズ 仙石山森タワー



アルカセントラル



横浜プラザビル



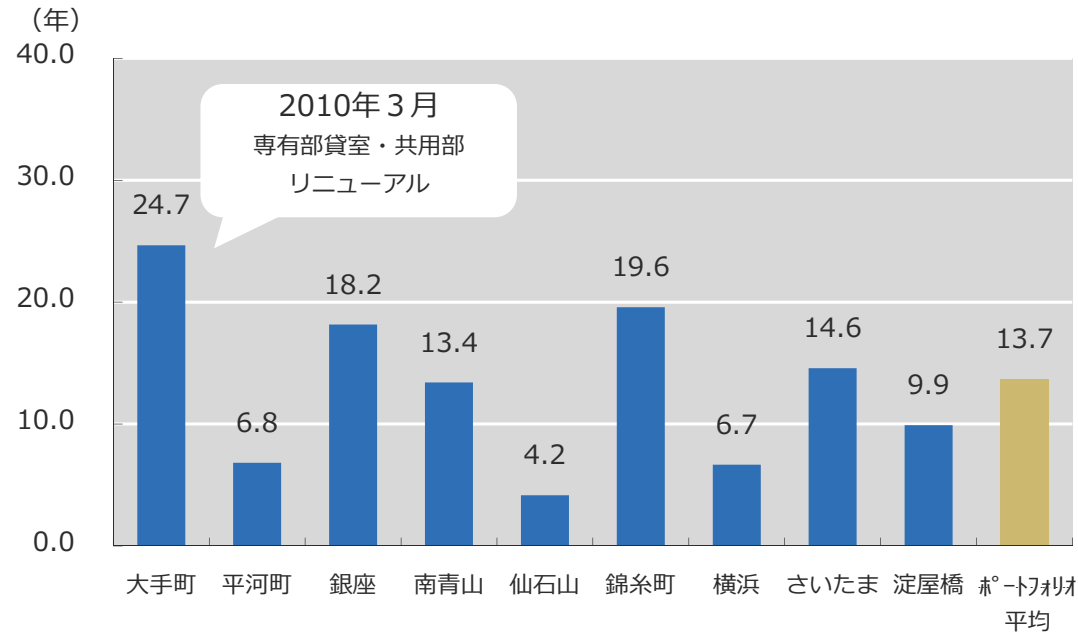
明治安田生命さいたま新都心ビル



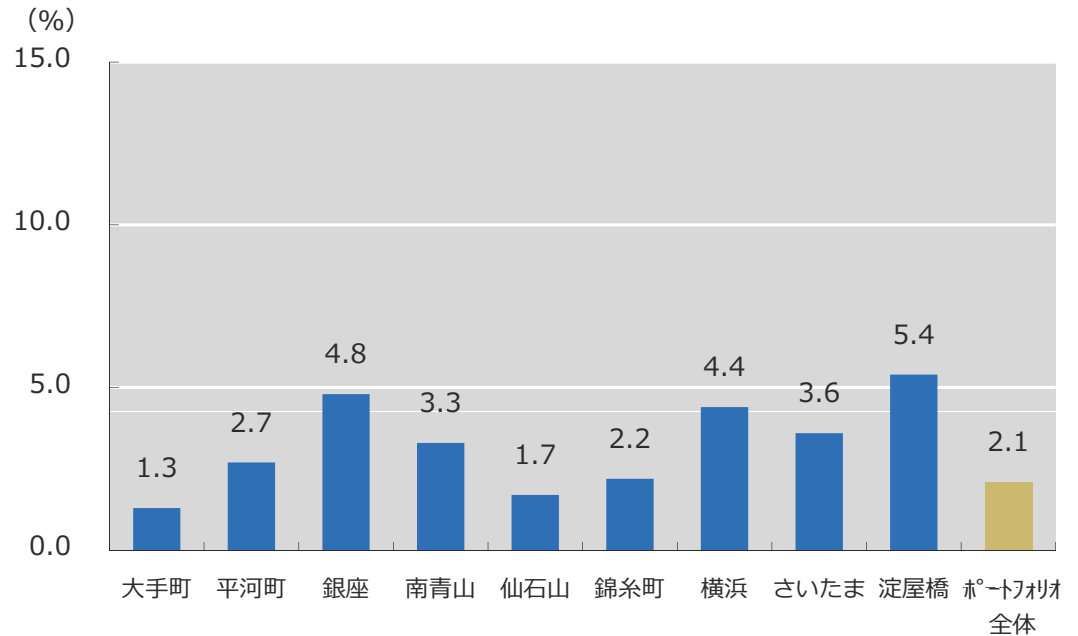
淀屋橋フレックスタワー



築年数



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



(注1) 2016年9月30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。

(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

↓

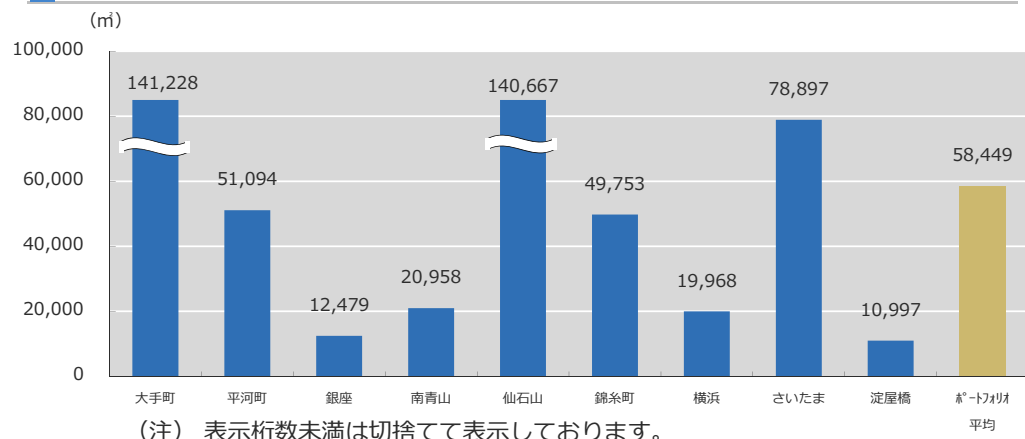
約**13.7**年

ポートフォリオ全体のPML値

↓

2.1%

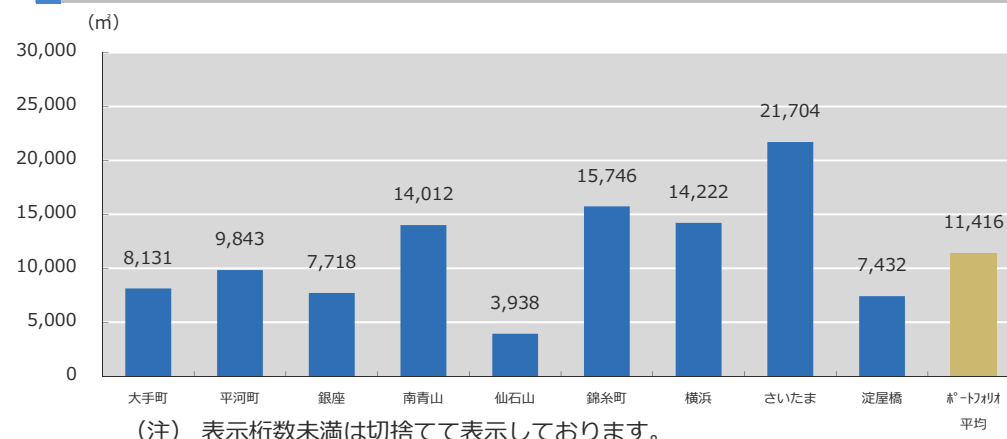
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



1物件当たり平均延床面積

58,449m²

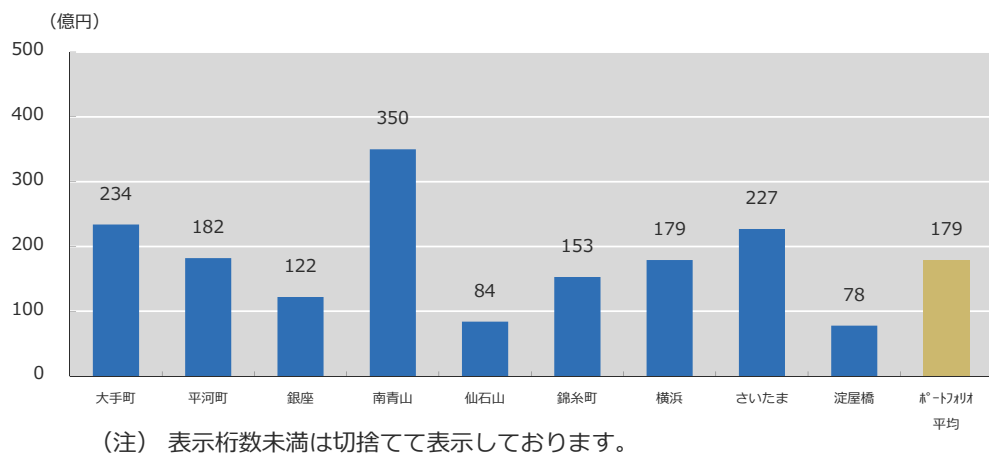
総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)



1物件当たり平均総賃貸可能面積

11,416m²

取得価額



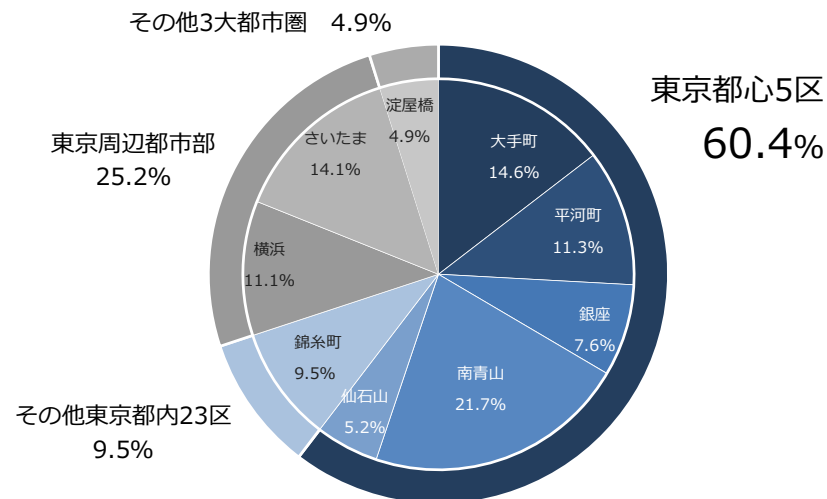
取得価額の総額

9物件 1,612億円

1物件当たり平均取得価額

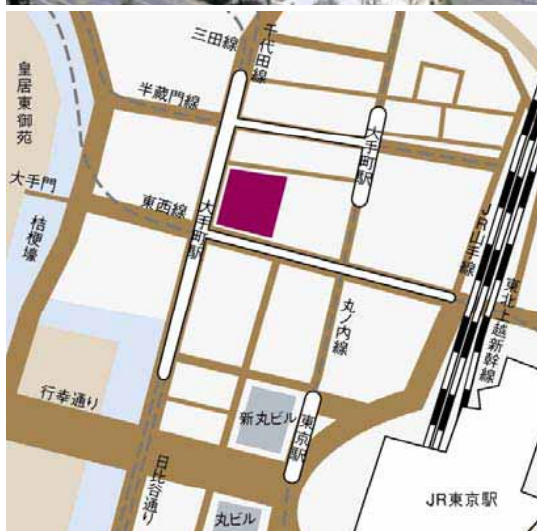
179億円

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 (2003年7月1日時点)
期末鑑定評価額	28,700百万円 (2016年9月30日時点)
総賃貸可能面積	8,131.75㎡ (2016年9月30日時点)
稼働率	94.6% (2016年9月30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

大手町ファーストスクエア (建物概念図)



(注1) 共有部分についての本投資法人持分

部分	
区分	本投資法人
持分割合	1,000万分の988,726

(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。

部分	
区分	本投資法人
持分割合	3,178,247分の320,431



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
取得価額	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	22,800百万円 (2016年9月30日時点)
総賃貸可能面積	9,843.52㎡ (2016年9月30日時点)
稼働率	100.0% (2016年9月30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	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 (2016年9月30日時点)
総賃貸可能面積	7,718.86㎡ (2016年9月30日時点)
稼働率	100.0% (2016年9月30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
取得価額	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	33,500百万円 (2016年9月30日時点)
総賃貸可能面積	14,012.64㎡ (2016年9月30日時点)
稼働率	100.0% (2016年9月30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

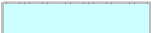
-----以下、本投資法人持分について記載-----

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 (2012年10月5日時点)
期末鑑定評価額	10,600百万円 (2016年9月30日時点)
総賃貸可能面積	3,938.81㎡ (2016年9月30日時点)
稼働率	100.0% (2016年9月30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

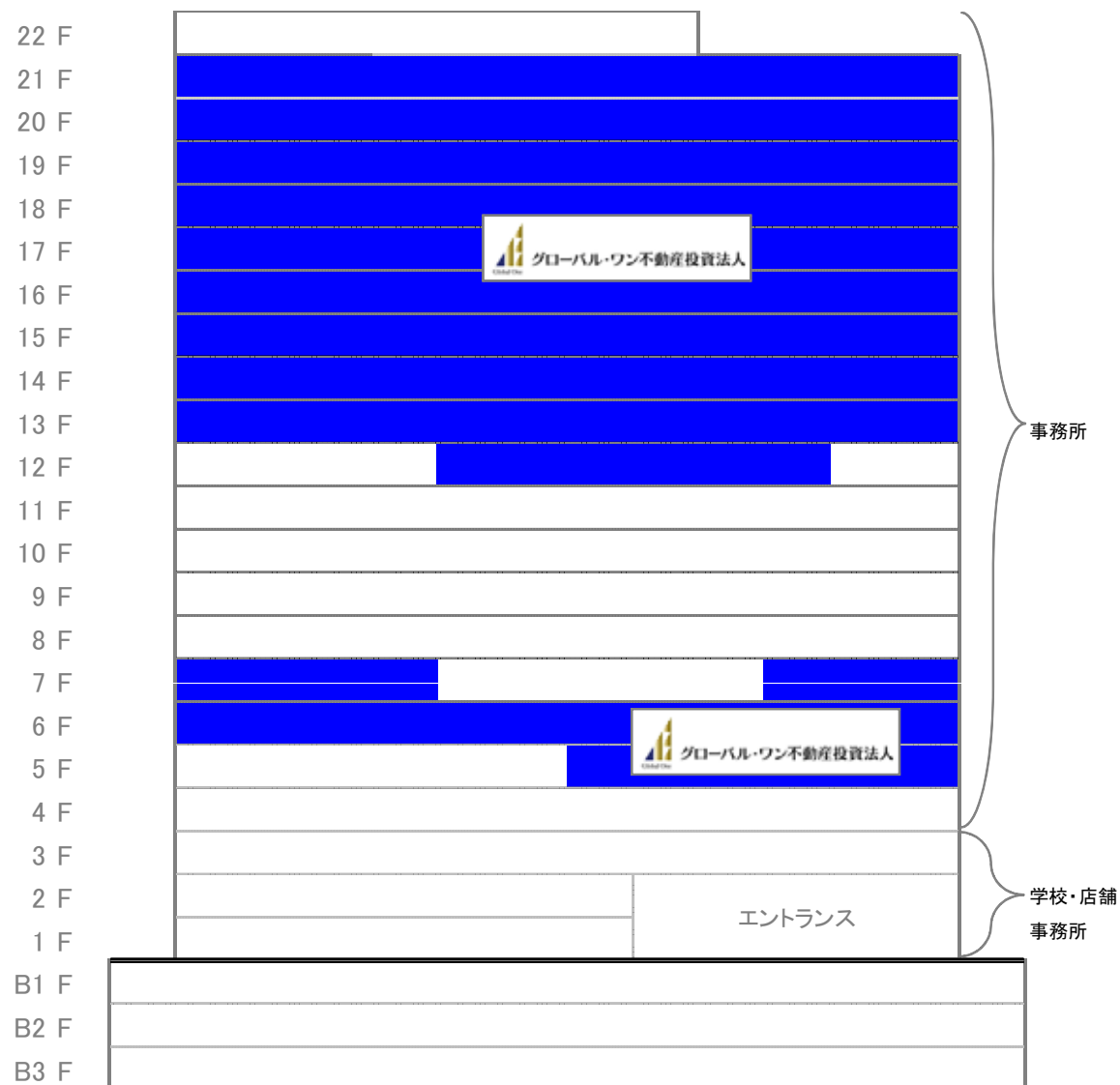
(注3) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有者は、不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。




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
取得価額	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	18,000百万円 (2016年9月30日時点)
総賃貸可能面積	15,746.41㎡ (2016年9月30日時点)
稼働率	97.1% (2016年9月30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	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
取得価額	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	19,900百万円 (2016年9月30日時点)
総賃貸可能面積	14,222.53㎡ (2016年9月30日時点)
稼働率	100.0% (2016年9月30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
取得価額	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	23,200百万円 (2016年9月30日時点)
総賃貸可能面積	21,704.32㎡ (2016年9月30日時点)
稼働率	97.9% (2016年9月30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	
取得価額	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	6,920百万円	(2016年9月30日時点)
総賃貸可能面積	7,432.28㎡	(2016年9月30日時点)
稼働率	93.4% (2016年9月30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25期) ① (2016年3月31日)	当期 (第26期) ② (2016年9月30日)	増減 ② - ①	
	金額	金額	金額	前期比 (%)
1 資産の部				
2 流動資産				
3 現金及び預金	2,608,260	3,463,358	855,097	
4 信託現金及び信託預金 (注)	9,708,688	10,055,947	347,258	
5 営業未収入金	90,316	110,439	20,123	
6 前払費用	459,922	439,598	△ 20,323	
7 繰延税金資産	18	13	△ 5	
8 未収収益	-	253	253	
9 立替金	77	160	82	
10 流動資産合計	12,867,283	14,069,770	1,202,486	9.3
11 固定資産				
12 有形固定資産				
13 信託建物	42,530,993	41,841,083	△ 689,909	
14 信託構築物	758,325	741,517	△ 16,807	
15 信託機械及び装置	188,824	171,585	△ 17,238	
16 信託工具、器具及び備品	58,552	62,401	3,848	
17 信託土地	111,298,931	111,298,931	-	
18 信託建設仮勘定	811	4,308	3,497	
19 有形固定資産合計	154,836,438	154,119,827	△ 716,610	△ 0.5
20 無形固定資産				
21 信託その他無形固定資産	528	481	△ 47	
22 無形固定資産合計	528	481	△ 47	△ 8.9
23 投資その他の資産				
24 長期前払費用	236,503	184,456	△ 52,046	
25 長期前払消費税等	3,873	3,305	△ 568	
26 差入保証金	10,000	10,000	-	
27 修繕積立金	677,372	677,372	-	
28 投資その他の資産合計	927,750	875,134	△ 52,615	△ 5.7
29 固定資産合計	155,764,717	154,995,443	△ 769,273	△ 0.5
30 繰延資産				
31 投資法人債発行費	60,848	49,920	△ 10,927	
32 繰延資産合計	60,848	49,920	△ 10,927	△ 18.0
33 資産合計	168,692,848	169,115,135	422,286	0.3

(2)負債・純資産の部

(単位：千円)

	前期 (第25期) ① (2016年3月31日)	当期 (第26期) ② (2016年9月30日)	増減 ② - ①	
	金額	金額	金額	前期比 (%)
1 負債の部				
2 流動負債				
3 営業未払金	189,251	178,386	△ 10,864	
4 1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	9,000,000	5,000,000	
5 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	11,000,000	5,000,000	
6 未払金	194	-	△ 194	
7 未払費用	77,585	96,419	18,834	
8 未払法人税等	774	860	85	
9 未払消費税等	100,958	104,986	4,028	
10 前受金	555,368	592,879	37,511	
11 未払分配金	6,714	6,411	△ 303	
12 流動負債合計	10,930,846	20,979,944	10,049,097	91.9
13 固定負債				
14 投資法人債	15,000,000	10,000,000	△ 5,000,000	
15 長期借入金	60,000,000	55,000,000	△ 5,000,000	
16 信託預り敷金及び保証金	6,349,096	6,391,467	42,370	
17 固定負債合計	81,349,096	71,391,467	△ 9,957,629	△ 12.2
18 負債合計	92,279,943	92,371,412	91,468	0.1
19 純資産の部				
20 投資主資本				
21 出資総額	75,026,315	75,026,315	-	
22 剰余金				
23 任意積立金				
24 圧縮積立金	311,110	291,610	△ 19,500	
25 任意積立金合計	311,110	291,610	△ 19,500	
26 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,075,479	1,425,796	350,317	
27 剰余金合計	1,386,589	1,717,407	330,817	23.9
28 投資主資本合計	76,412,905	76,743,722	330,817	0.4
29 純資産合計	76,412,905	76,743,722	330,817	0.4
30 負債純資産合計	168,692,848	169,115,135	422,286	0.3

(注) 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25期) 5,954,681千円、当期 (第26期) 5,993,516千円

項目		計算式 (注)	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{ (D + E) \div 2 \}$	0.7	1.2	0.5	0.6	0.8
② (年換算)	%		(1.4)	(2.4)	(1.1)	(1.3)	(1.7)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{ (F + G) \div 2 \}$	1.5	2.7	1.2	1.4	1.9
④ (年換算)	%		(3.0)	(5.4)	(2.4)	(2.8)	(3.7)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	43.5	45.6	45.3	45.3	45.4
⑥ 期末総資産有利子負債比率 (LTV)	%	$H \div E$	52.4	50.1	50.5	50.4	50.3
⑦ NOI (Net Operating Income)	百万円	$A + I$	2,812	2,741	2,600	2,757	3,122
⑧ FFO(Funds from Operation)	百万円	$C + I - J$	1,922	1,694	1,717	1,870	2,228

(注) 参照数値

項目	期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
A 賃貸事業損益	百万円	2,062	1,957	1,811	1,961	2,318
B 経常利益	百万円	1,174	2,086	928	1,076	1,426
C 当期純利益	百万円	1,173	2,085	928	1,075	1,425
D 期首総資産	百万円	156,509	175,613	169,581	168,405	168,692
E 期末総資産	百万円	175,613	169,581	168,405	168,692	169,115
F 期首純資産	百万円	77,105	76,402	77,314	76,362	76,412
G 期末純資産	百万円	76,402	77,314	76,362	76,412	76,743
H 期末有利子負債	百万円	92,000	85,000	85,000	85,000	85,000
I 減価償却費	百万円	749	783	789	795	803
J 不動産等売却損益	百万円	-	1,175	-	-	-

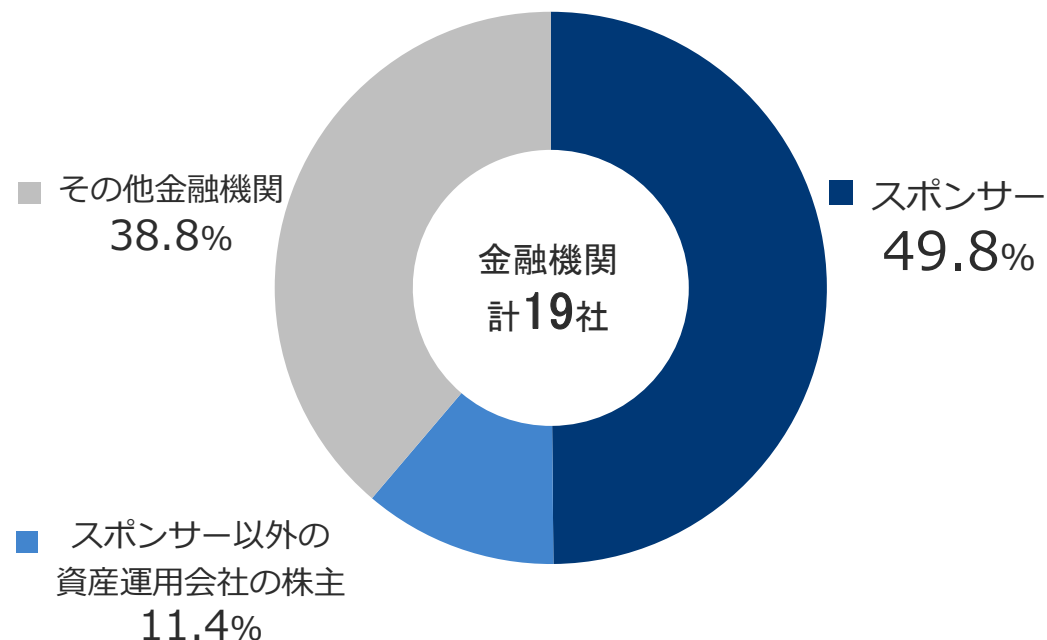
<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
① 期末評価額	百万円	167,380	166,550	169,840	172,810	175,720
② 帳簿価額合計	百万円	161,092	155,840	155,349	154,836	154,120
③ (①-②)	百万円	6,287	10,709	14,490	17,973	21,599
④ 期末総資産	百万円	175,613	169,581	168,405	168,692	169,115
⑤ (③+④)	百万円	181,900	180,291	182,895	186,665	190,714
⑥ 期末有利子負債	百万円	92,000	85,000	85,000	85,000	85,000
⑦ LTV (⑥/⑤)	%	50.6	47.1	46.5	45.5	44.6

- 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	15,700	23.8%
● 三菱UFJ信託銀行	15,700	23.8%
● 日本政策投資銀行	11,500	17.4%
● 三井住友銀行	3,750	5.7%
● 福岡銀行	3,750	5.7%
● 伊予銀行	2,300	3.5%
● 農林中央金庫	1,600	2.4%
● 明治安田生命保険	1,500	2.3%
● オリックス銀行	1,500	2.3%
● 七十七銀行	1,500	2.3%
● 百五銀行	1,500	2.3%
● 南都銀行	1,400	2.1%
● 足利銀行	1,000	1.5%
● 損害保険ジャパン日本興亜	800	1.2%
● 常陽銀行 ● 横浜銀行 ● 第四銀行 ● 東日本銀行 ● 香川銀行	2,500	3.8%
合 計	66,000	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

借入金の詳細 (2016年10月31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、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	2012年11月20日	0.77565 固定金利	2017年3月31日 (第27期)	4.4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	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
合 計	66,000					

(注) 借入金利率の適用期間は2016年10月1日から2016年10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（2016年10月31日現在）

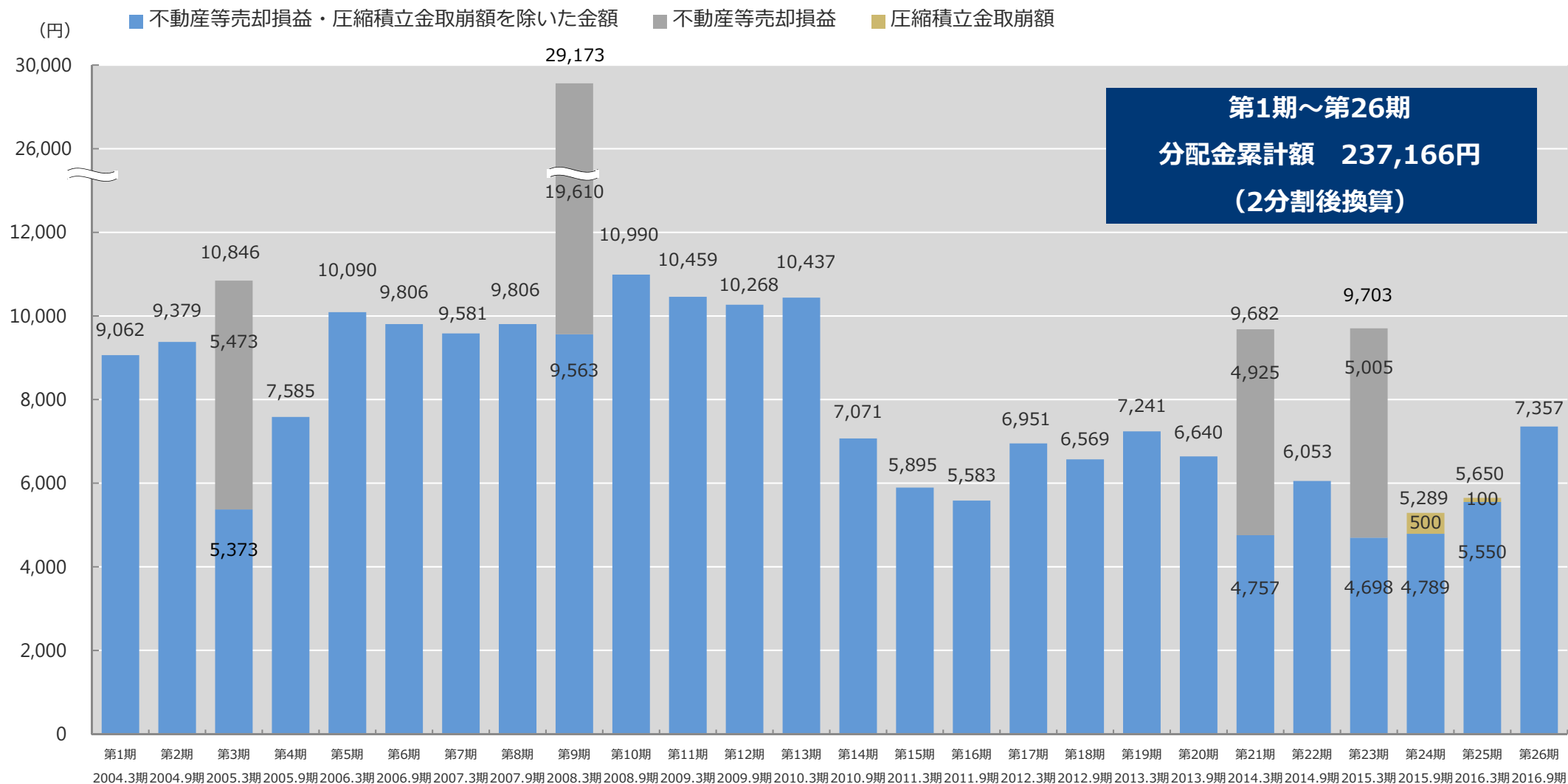
区分	残高 (百万円)	発行日	利率 (%)	担保	償還期限	償還方法 (注)	資金使途	財務上の 特約	摘要
第4回（7年債）	5,000	2010年 9月29日	1.59	無担保 無保証	2017年9月29日 (第28期)	期限一括	第1回投資法人債 の償還資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第6回（4年債）	4,000	2014年 9月29日	0.29	無担保 無保証	2018年9月28日 (第30期)	期限一括	借入金の 返済資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付
第7回（10年債）	3,000	2014年 9月29日	0.86	無担保 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

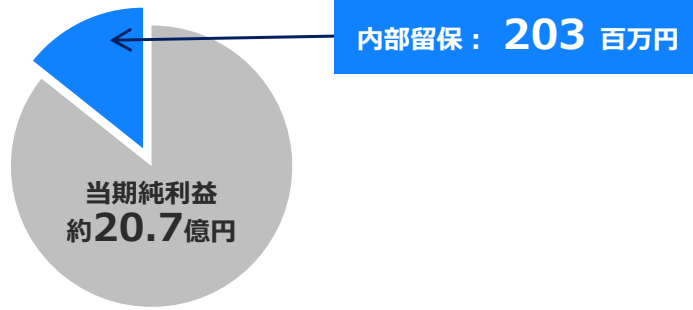
(注2) 第1期（2004年3月期）の計算期間は2003年4月16日から2004年3月31日でしたが、実質的な運用期間は、実際に資産を取得して運用を開始した2003年9月26日から2004年3月31日までの188日間（6ヶ月5日間）です。

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】



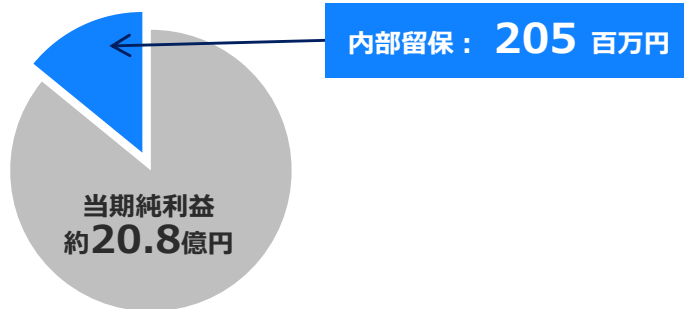
第22期

～共有期間～

第23期

(※)

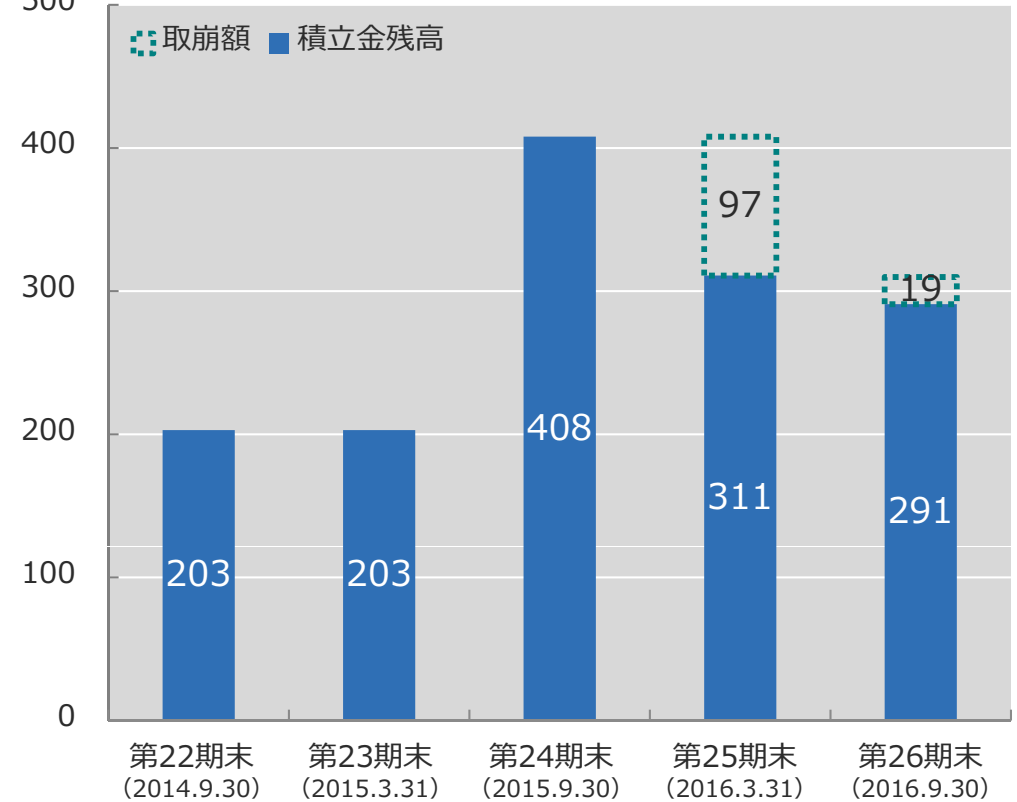
【2014年10月9日33%持分売却】



(※) 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

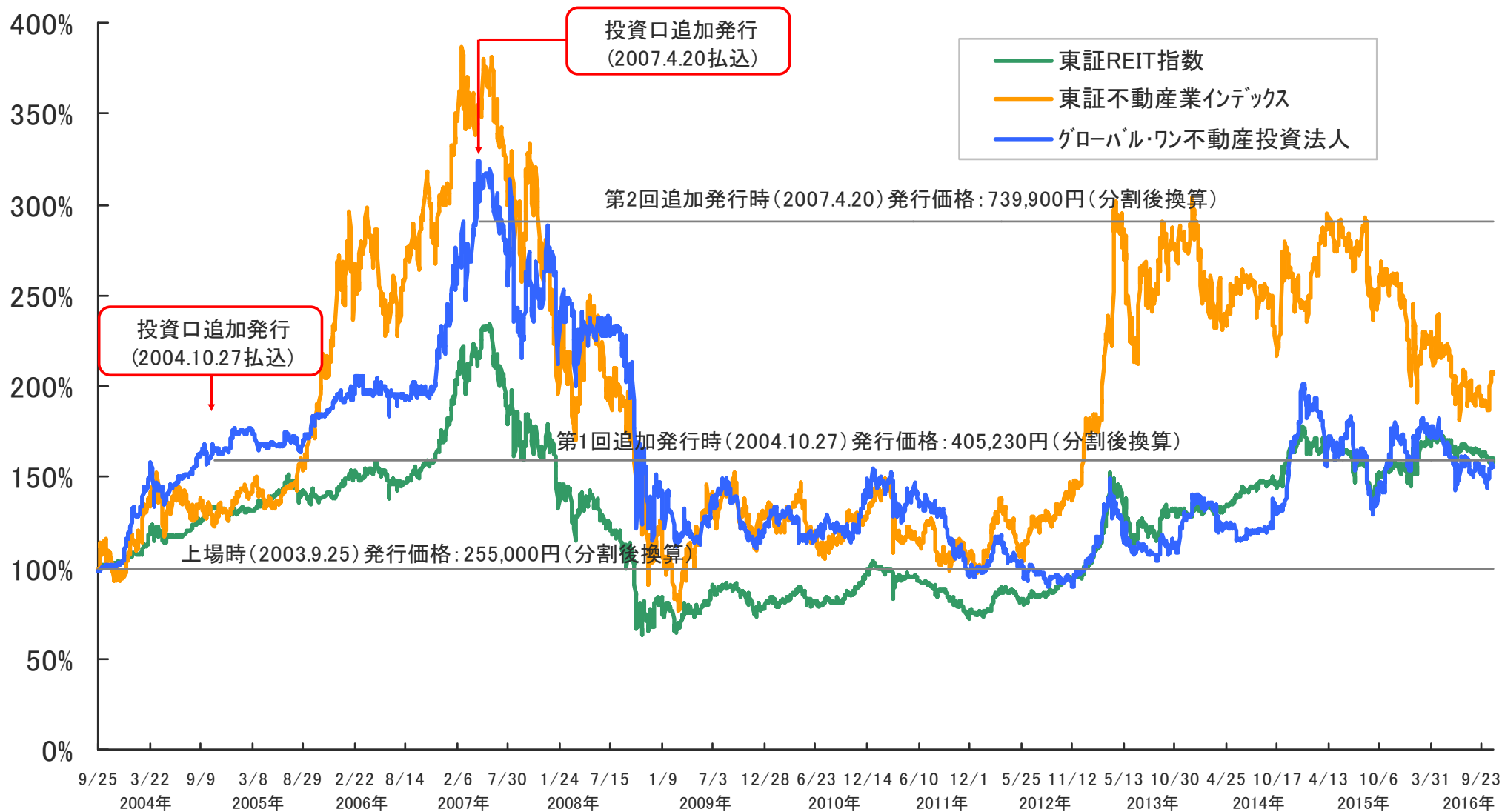
第23期の決算で205百万円を積立

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

投資口価格の相対推移 (期間：2003年9月25日～2016年10月31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～2016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。

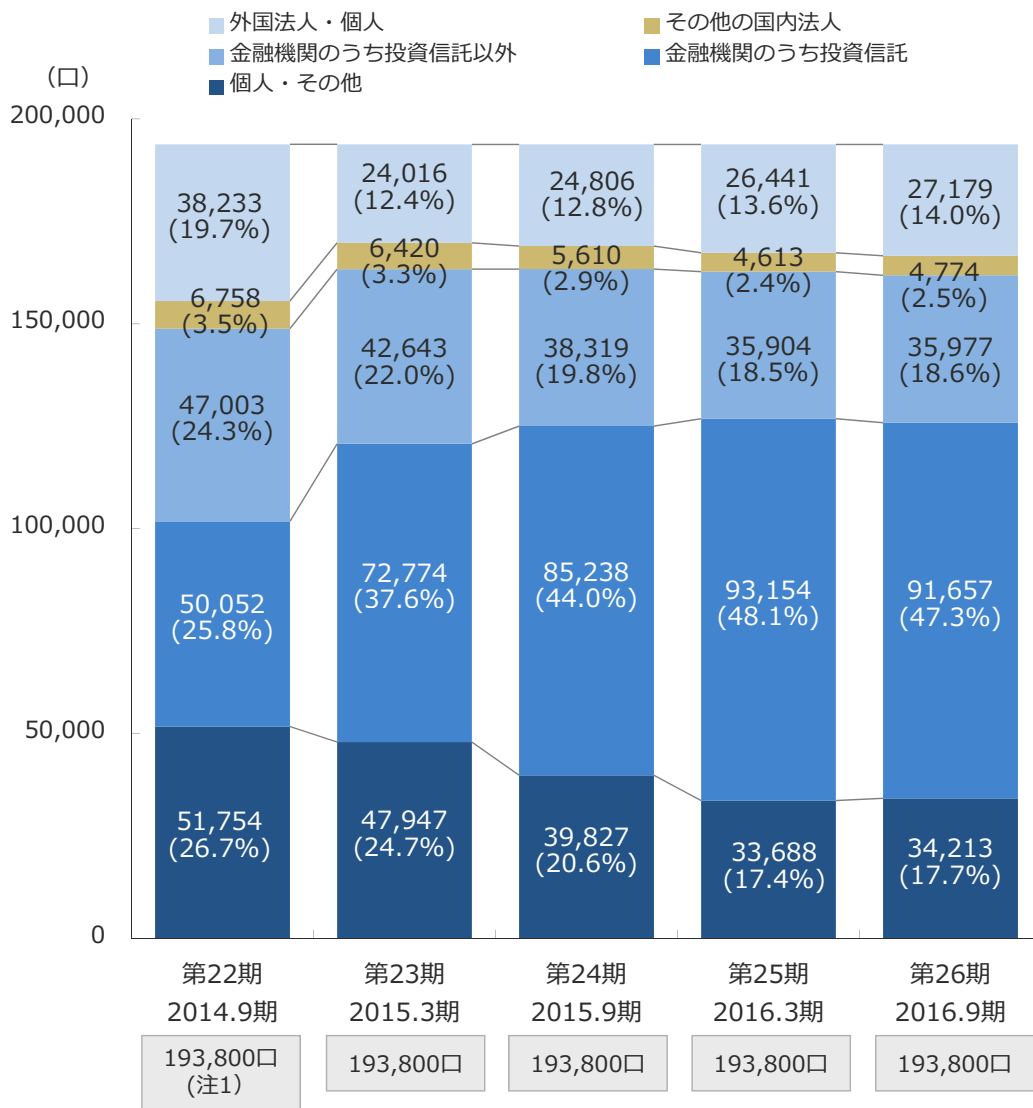
(注2) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

(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 (2016年9月30日現在)

所有者別投資口数



(注1) 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)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%) (注2)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	52,361	27.01
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	23,102	11.92
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	21,739	11.21
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,431	5.89
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	3,055	1.57
6	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,003	1.03
7	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
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	1,586	0.81
9	株式会社愛知銀行	1,510	0.77
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	1,476	0.76
	合計	120,015	61.92

(注2) 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

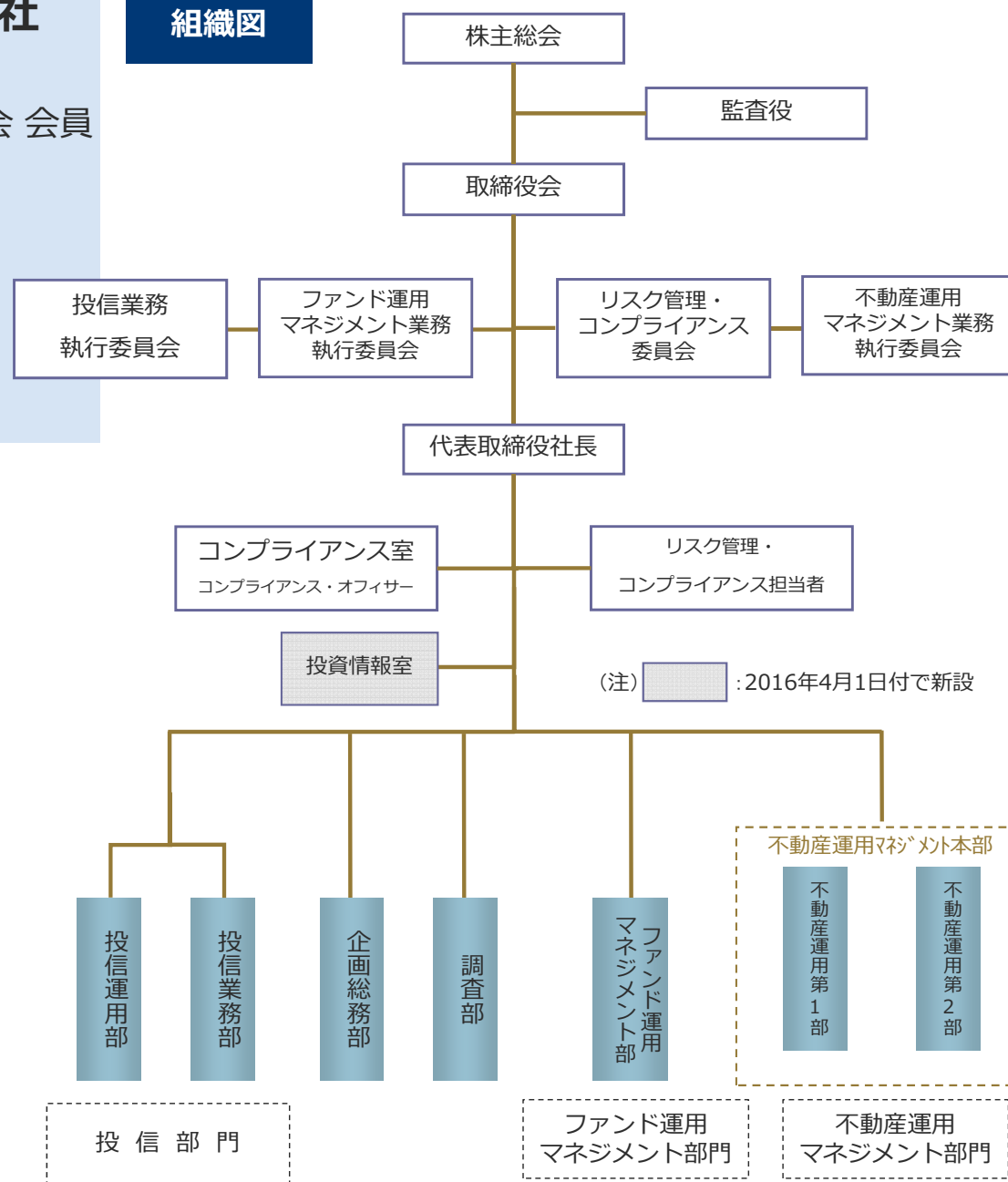
代表者の役職氏名 代表取締役社長 和田 康

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

資本金の額 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（2016年9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）	1名 不動産運用マネジメント本部 不動産運用第1部・第2部 担当部長	○	1,500
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 ファンド運用マネジメント部 副部長	○	15,700
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）		○	15,700
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・グループ 連携推進部担当）	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%		3名		40,400

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

ご照会先 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

投信業務部 TEL 03-3262-1494