



# グローバル・ワン不動産投資法人(8958)

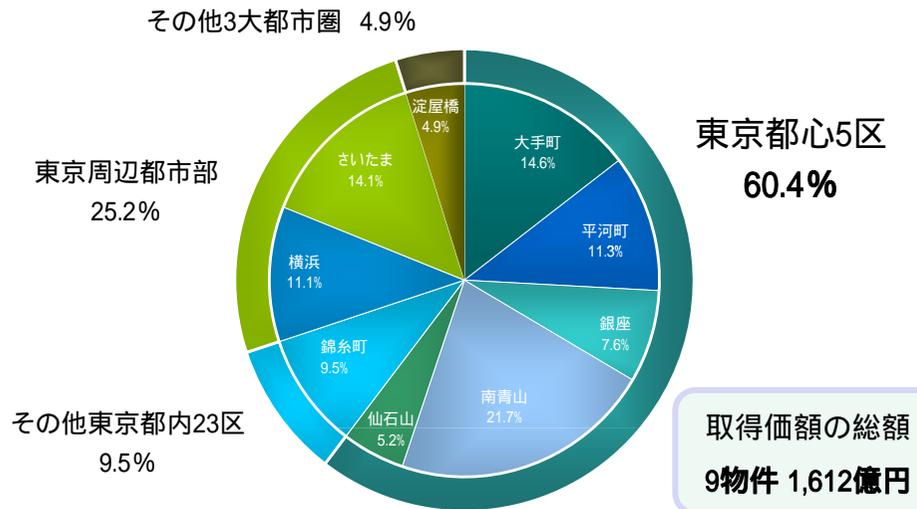


## 第25期(2016年3月期)決算説明資料

2016年5月19日

## 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

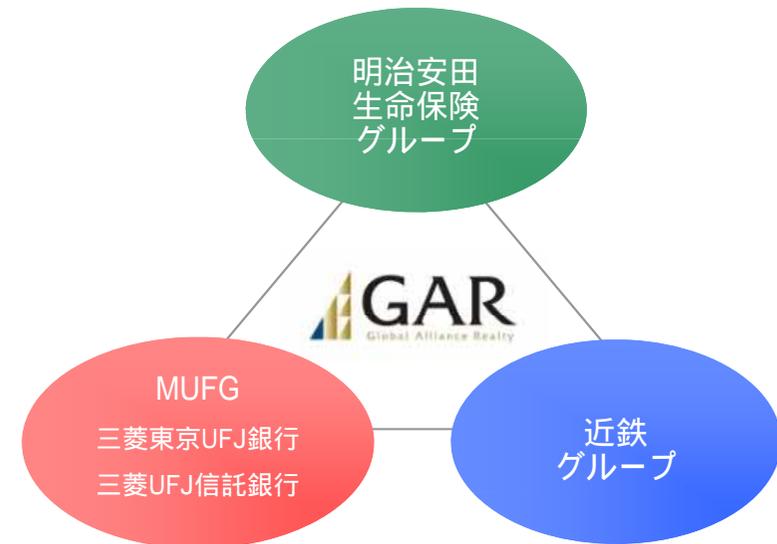


- **近い**：利便性の高い立地
  - ◆ 最寄駅に直結又は徒歩5分以内
- **新しい**：築年数の浅い物件
  - ◆ 平均築年数：約13.2年
  - ◆ ポートフォリオPML：2.1%
- **大きい**：大型のオフィスビル
  - ◆ 平均取得価額：179億円
  - ◆ 平均総賃貸可能面積：11,420m<sup>2</sup>

## 財務基盤・スポンサー

### 金融系スポンサーによる安定的で盤石な財務基盤

LTV (総資産有利子負債比率)	簿価ベース 50.3%	時価ベース 45.5%
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	0.91%	
格付	AA - 安定的(JCR)	



<b>セクション1：決算と業績予想</b>	3
決算ハイライト	4
予想比較	5
前期比較	6
業績予想	8
<b>セクション2：運用状況</b>	9
第25期（2016年3月期）運用実績とトピックス	10
内部成長の進捗状況	11
更なる内部成長の可能性	13
リーシング活動状況（大手町・淀屋橋）	14
防災対策・テナント満足度向上やコスト削減のための主な取り組み	15
ポートフォリオ稼働率	16
<b>セクション3：財務</b>	17
財務運営の推移	18
有利子負債の返済期限の分散状況	19
有利子負債の明細	20
<b>セクション4：参考資料</b>	22
物件資料	23
財務資料	44
資産運用会社の概要	52



## セクション1

# 決算と業績予想

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」、  
アーキヒルズ 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」、  
近鉄新名古屋ビル「名古屋」

		第24期 (2015.9期)	第25期 (2016.3期)	第26期 (2016.9期)
<b>損益</b>				
営業収益 = 賃貸事業収益	百万円	3,893	4,076	4,389
営業利益 (賃貸事業損益)	百万円	1,398 (1,811)	1,537 (1,961)	1,829 (2,270)
経常利益	百万円	928	1,076	1,367
当期純利益	百万円	928	1,075	1,366
1口当たり当期純利益	円	4,788	5,549	7,000(注4)
<b>金銭の分配</b>				
圧縮積立金繰入額・取崩額	百万円	97	19	-
分配金総額	百万円	1,025	1,094	1,366
1口当たり分配金	円	5,289	5,650	7,000(注4)
<b>その他</b>				
期末稼働率	%	99.1	97.6	
期末総資産額	百万円	168,405	168,692	
有利子負債額	百万円	85,000	85,000	
含み損益	百万円	14,490	17,973	
LTV(簿価)(注2)	%	50.4	50.3	
LTV(時価)(注3)	%	46.4	45.5	

## < 主なトピックス >

- **決算： 2期連続の増収増益へ、巡航分配金7,000円達成見込**
  - 第25期に南青山の大口テナントへ付与したフリーレント額が減少  
第26期には全て解消して再び増益要因に
  - 目標としていた巡航分配金7,000円/口を第26期に達成できる見込
  
- **内部成長： 稼働率回復と賃料増額の実現**
  - 大手町の稼働率は92.1% (2015.9末) から98.5% (2016.3末) となり、  
淀屋橋の稼働率は約88% (2016.6) となる見込
  - 賃料改定は、第25期は9物件中5物件で増額を実現  
第26期も4期連続して賃料増額となる見込  
賃料増額は契約更改対象面積の60%超をカバー
  
- **財務： 含み益の増加**
  - 含み益の増加により、時価ベースのLTVは45.5%に低下
  - 低金利環境を活かし、金利の長期固定化と、調達コスト削減を進める方針

(注1) 単位未満を切捨てて表示しております。

(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) 百円未満を切捨てて表示しております。

## 第25期(2016年3月期)決算の当初予想と実績の対比

項目	当初予想 (注1)	実績	差異	
営業収益	百万円	4,049	4,076	26 0.7%
営業利益	百万円	1,459	1,537	77 5.3%
経常利益	百万円	991	1,076	85 8.6%
当期純利益	百万円	990	1,075	85 8.6%
発行済投資口の総口数	口	193,800	193,800	
1口当たり当期純利益 (注2)	円	5,100	5,549	449 8.8%
1口当たり分配金	円	5,600	5,650	50 0.9%

主な差異の要因	
<b>営業収益</b>	
• 水道光熱費収入	11百万円
• 賃料・共益費収入	9百万円
<b>営業費用</b>	
• 外部委託費の下振れ	20百万円
• 水道光熱費支出の下振れ	16百万円
• 修繕費の下振れ	11百万円

(注1) 2015年11月13日(第24期決算発表)時点の予想です。

(注2) 当期純利益を発行済投資口の総口数で除した金額です。

# 前期比較 (損益計算書)

(単位:百万円)

	第24期 (2015.9期)	第25期 (2016.3期)	増減	
			金額	前期比(%) (注1)
1 営業収益	3,893	4,076	182	4.7
2 貸貸事業収入	3,883	4,073	189	
3 その他貸貸事業収入	9	2	6	
4 営業費用	2,495	2,538	43	1.7
5 貸貸事業費用(注2)	2,081	2,114	32	
6 資産運用報酬	303	309	6	
7 役員報酬	10	10	-	
8 資産保管手数料	21	21	0	
9 一般事務委託手数料	46	47	0	
10 会計監査人報酬	10	10	-	
11 その他営業費用	21	25	4	
12 営業利益	1,398	1,537	139	10.0
13 営業外収益	1	2	0	37.1
14 受取利息	1	1	0	
15 未払分配金除斥益	0	0	0	
16 消費税等還付加算金	-	0	0	
17 営業外費用	471	463	7	1.6
18 支払利息	317	308	9	
19 投資法人債利息	79	80	0	
20 投資法人債発行費償却	10	10	-	
21 融資関連費用	61	63	1	
22 その他	0	0	0	
23 経常利益	928	1,076	147	15.9
24 税引前当期純利益	928	1,076	147	15.9
25 法人税、住民税及び事業税	0	1	0	
26 法人税等調整額	0	0	0	
27 法人税等合計	0	0	0	11.6
28 当期純利益	928	1,075	147	15.9
29 前期繰越利益	-	0	0	
30 当期末処分利益又は当期末処理損失( )	928	1,075	147	

主な増減要因等	
営業利益	139百万円
• 貸貸事業損益(P7参照)	150百万円
• 一般管理費の増加による減益	10百万円
営業外損益	8百万円
• 支払利息の減少	

(注1) 「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2) うち、減価償却費:前期(第24期) 789百万円、当期(第25期) 795百万円

# 前期比較 (不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位:百万円)

	第24期 (2015.9期)	第25期 (2016.3期)	増減	
			金額	前期比(%) (注)
1 不動産賃貸事業収益	3,893	4,076	182	4.7
2 賃貸事業収入	3,883	4,073	189	
3 賃料	3,051	3,236	185	
4 共益費	483	473	10	
5 水道光熱費収入	245	259	13	
6 駐車場収入	87	89	2	
7 付帯収入	15	14	1	
8 その他賃貸事業収入	9	2	6	
9 不動産賃貸事業費用	2,081	2,114	32	1.6
10 賃貸事業費用	2,081	2,114	32	
11 外部委託費	486	469	16	
12 水道光熱費	254	237	16	
13 公租公課	428	426	2	
14 保険料	8	8	0	
15 修繕費	103	170	66	
16 減価償却費	789	795	5	
17 固定資産除却損	3		3	
18 その他賃貸事業費用	8	7	1	
19 不動産賃貸事業損益	1,811	1,961	150	8.3

## 主な物件別増減 と主な要因

原則として100万円以上の増減がある物件を記載

### 不動産賃貸事業収益

#### 物件別増減

#### 主な要因

南青山	215百万円	フリーレント額減少、賃料水準上昇
さいたま	36百万円	フリーレント解消
大手町	23百万円	フリーレント額減少、稼働率上昇、賃料増額改定
淀屋橋	90百万円	大口テナント退去

### 不動産賃貸事業損益

#### 物件別増減

#### 主な要因

南青山	256百万円	同上要因、修繕費減少
(さいたま)	1百万円	同上要因、修繕費増加
大手町	11百万円	同上要因、修繕費増加
銀座	10百万円	賃料増額改定、修繕費減少
淀屋橋	77百万円	同上要因、リーシング費用減少
錦糸町	49百万円	外壁修繕工事

(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。

# 業績予想 (第26期決算予想)

- 前提条件 (注1)
  - 運用資産は、現保有9物件のみ
  - 圧縮積立金の取崩しは見込まない

項目		第25期 (2016.3期) 実績	第26期 (2016.9期) 予想	前期実績比	
営業収益	百万円	4,076	4,389	313	7.7%
営業利益	百万円	1,537	1,829	292	19.0%
経常利益	百万円	1,076	1,367	291	27.1%
当期純利益	百万円	1,075	1,366	291	27.1%
ポートフォリオ NOI利回り (P25参照)	%	3.41	3.81	0.40	11.7%
発行済投資口の 総口数	口	193,800	193,800		
1口当たり 当期純利益 (注3)	円	5,549	7,000 (注4)	1,451	26.1%
1口当たり分配金	円	5,650	7,000 (注4)	1,350	23.9%

主な増減要因等	
<b>増益要因</b>	
• 南青山、淀屋橋、さいたま等におけるフリーレントの解消	280百万円
• 錦糸町等における修繕費の減少	59百万円
• さいたま、銀座、横浜、大手町等における賃料増額改定	24百万円
• 大手町の稼働率向上	16百万円
<b>減益要因</b>	
• 外部委託費の増加 平河町、錦糸町の建物管理費 淀屋橋、銀座等のリーシング費用	31百万円
• 銀座、さいたま、錦糸町のテナント退去	22百万円
• 資産運用報酬の増加	17百万円
• 減価償却費の増加	9百万円

(注1) 第26期予想の前提条件の詳細は、2016年5月17日公表の2016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の総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2

# 運用状況

---

## 内部成長の進捗状況

- ・ 第26期に巡航分配金水準へ到達する見込
- ・ 第25期は9物件中5物件で賃料増額改定に成功、更なる増額改定を追求
- ・ 契約更改対象面積の60%超において賃料増額改定を実現(第25期実績・第26期見込)

## 更なる内部成長の可能性

- ・ 賃料増額余地のある契約を中心に、引き続き増額に向けた取り組みを行い、更なる内部成長を目指す

## リーシング活動状況(大手町、淀屋橋)

- ・ 大手町の事務室は満室となり、稼働率が98.5%に回復し安定稼働中
- ・ 淀屋橋は残空室約250坪(1フロア+50坪強)の早期リースアップを目指して鋭意活動を継続

## 防災対策・テナント満足度向上やコスト削減のための主な取り組み

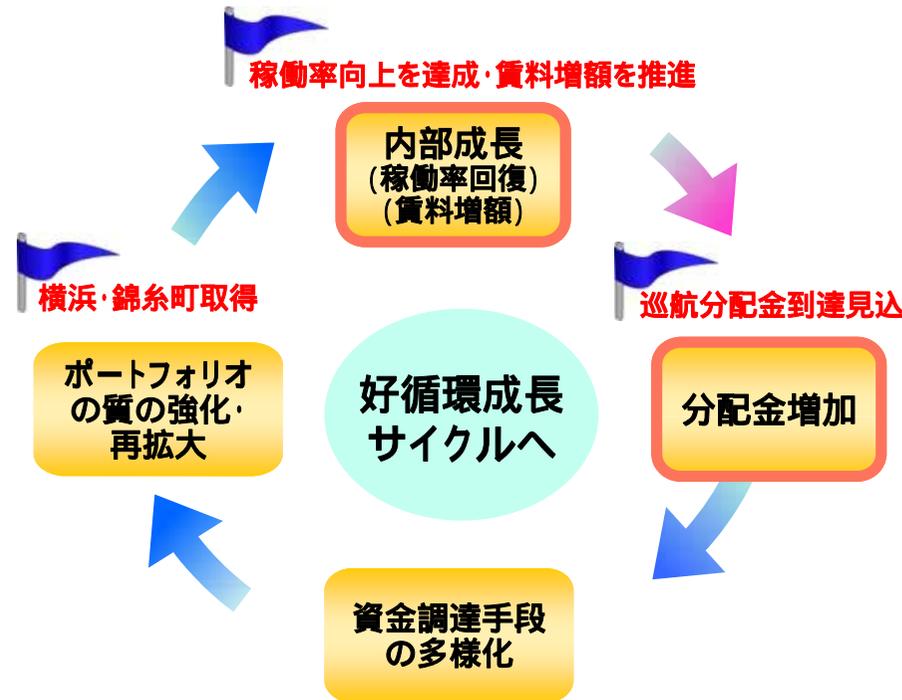
- ・ 大手町の競争力維持・向上のためのリニューアル工事では、BCP対応の要素も取り入れ
- ・ 銀座では電力調達コスト削減への取り組みを実施

## ポートフォリオ稼働率

- ・ 第25期末稼働率：97.6%(前期比 1.5%)

- ・ 第26期に巡航分配金水準へ到達する見込
- ・ 第25期は9物件中5物件で賃料増額改定に成功、更なる増額改定を追求

(注) 下表数値には2016年4月末確定、内定分を含みます。



## 内部成長 (稼働率回復)

カテゴリー	168百万円		14百万円		4百万円	
	第24期		第25期		第26期見込 (注)	
新規・増床	9件	4,845坪	7件	1,210坪	4件	301坪
解約・減床	4件	3,943坪	4件	1,621坪	4件	238坪
入退去合計	901坪		411坪		63坪	

## 内部成長 (賃料増額)

物件名	テナント数	18百万円		23百万円		16百万円	
		第24期		第25期		第26期見込	
大手町	16(注2)	2件	9.0%	2件	15.2%	-	-
平河町	15	2件	6.4%	1件	3.0%	-	-
銀座	6	1件	9.4%	2件	9.4%	1件	2.9%
南青山	3	1件(注3)	3.7%	シングルテナント・定期借家契約			
仙石山	12	固定賃料期間				4件	5.3%
錦系町	21	2件	6.6%	-	-	-	-
横浜	20	3件	7.6%	5件	8.0%	2件	7.6%
さいたま	45	1件	11.1%	2件	26.0%	6件	10.4%
淀屋橋	9	-	-	-	-	1件	10.1%
合計		12件	7.0%	12件	9.3%	14件	8.0%

(注1) 賃料増額改定を実現した契約の、共益費を除く賃料のみの平均増額率を記載しております。

(注2) 共有部分の店舗・倉庫テナントを除いて記載しております。

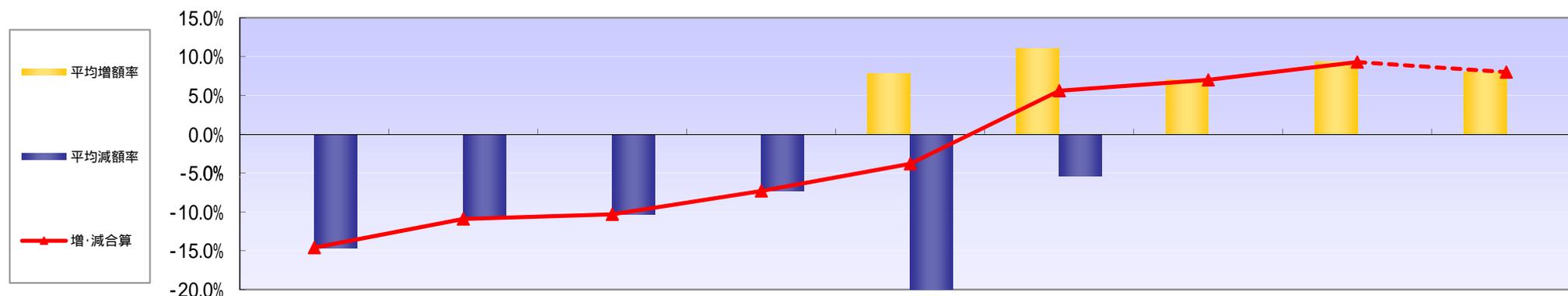
(注3) 住宅棟テナントの賃料改定を示しております。

➤ 物件取得に対する基本スタンス

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していく

# 内部成長の進捗状況 (賃料改定状況)

- ・ 第25期の改定実績は、全17件のうち、増額12件、据置5件、減額0件で、平均増額率は + 9.3%
- ・ 第26期の改定見込は、全23件のうち、増額14件、据置9件、減額0件で、平均増額率は + 8.0%
- ・ 契約更改対象面積の60%超において賃料増額を実現 (第25期実績・第26期見込)



内容(注1)	第18期 (2012.9期)	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期見込(注2) (2016.9期)
契約更改対象面積 (㎡)	16,900	6,649	16,117	20,002	18,507	11,709	25,295	13,684	11,623
件数	25	14	27	15	35	22	31	17	23
賃料増額面積 (㎡)	-	-	-	-	3,332	2,497	8,804	8,389	7,468
平均増額率	-	-	-	-	7.8%	11.1%	7.0%	9.3%	8.0%
増額件数	-	-	-	-	5	4	12	12	14
賃料減額面積 (㎡)	7,320	3,212	5,746	705	1,996	1,608	-	-	-
平均減額率	14.6%	10.9%	10.3%	7.3%	20.6%	5.4%	-	-	-
減額件数	13	4	9	2	3	3	-	-	-
増・減合算	14.6%	10.9%	10.3%	7.3%	3.8%	5.6%	7.0%	9.3%	8.0%

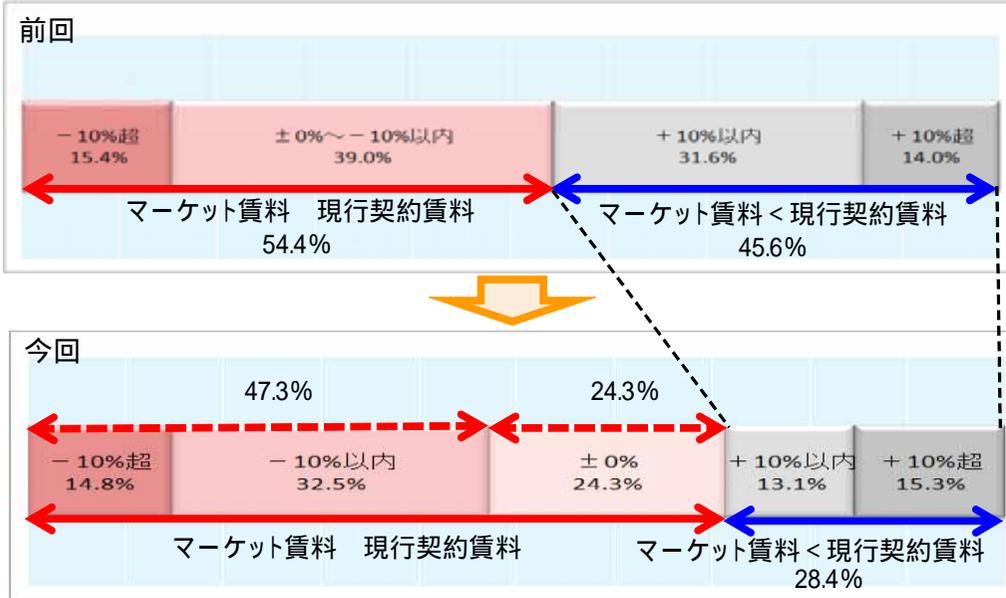
(注1) 平均増額率、平均減額率、増・減合算は、共益費を除く賃料のみの比率

(注2) 第26期見込は2016年4月末確定、内定分

・ 賃料増額余地のある契約を中心に、引き続き増額に向けた取り組みを行い、更なる内部成長を目指す

## マーケット賃料と現行契約賃料との乖離状況

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>

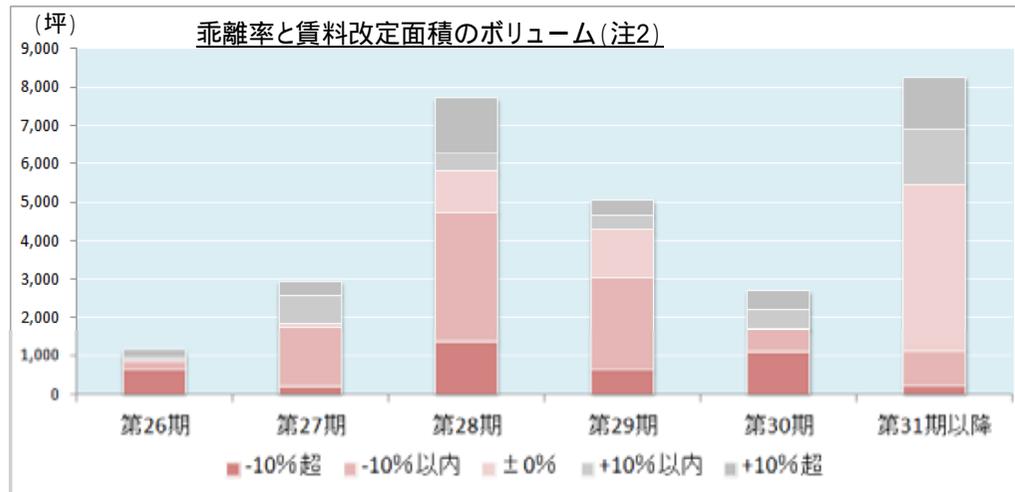


現時点では、依然として47.3%の契約は、現行契約賃料がマーケット賃料を下回る状況

マーケット賃料の上昇に伴い、マーケットと現行が同水準となった契約が増加(24.3%)

上記の結果、現行契約賃料がマーケット賃料を上回る契約は、前回に比べ大幅に減少(28.4%)

## 賃料改定時期毎の乖離状況



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	

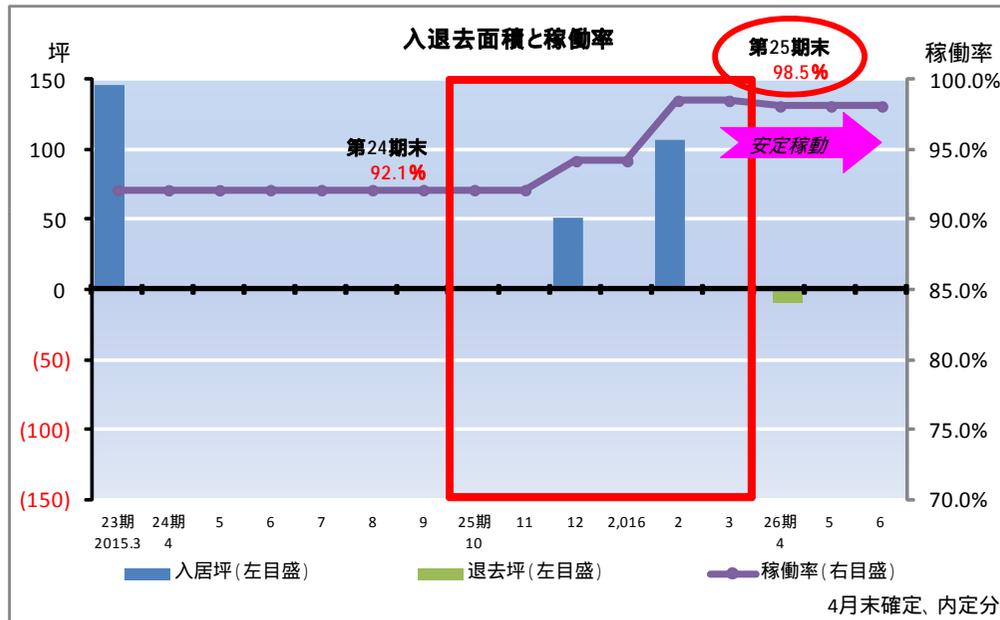
(注1) 乖離率は、マーケット賃料に対する現行契約賃料のギャップを表し、「現行契約賃料 ÷ マーケット賃料 - 1」として算出しております。  
 ・マーケット賃料は、シービーアールイー株式会社が2016年2月現在で査定した想定新規成約賃料を採用しております。  
 ・現行契約賃料には、2016年4月末確定、内定分を含みます。

(注2) 第26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。

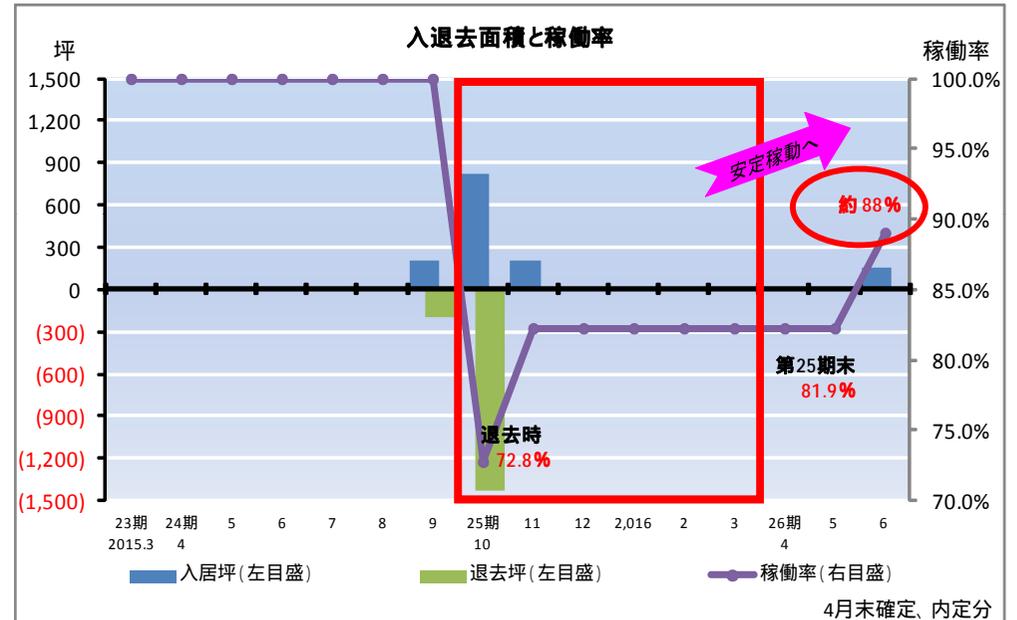
# リーシング活動状況(大手町、淀屋橋)

- ・ 大手町の事務室は満室となり、稼働率が98.5%に回復し安定稼働中
- ・ 淀屋橋は残空室約250坪(1フロア+50坪強)の早期リースアップを目指して鋭意活動を継続

## 大手町ファーストスクエア



## 淀屋橋フレックスタワー



- ・ 専有部・共有部事務室計2件(約157坪)の新規入居を獲得し、事務室区画の満室を達成、稼働率は98.5%(第24期末比+6.4ポイント)に回復
- ・ 好条件での新規入居と、賃料増額再契約2件(平均増額率15.2%)と合わせ、専有部・共有部ともに収益底上げに寄与
- ・ 第26期に共有部で約9坪の解約が発生するものの、稼働率は98%台を維持し安定稼働を継続

- ・ 日本生命退去区画(8フロア・約1,624坪)のうち、第25期末までに6フロア・約1,228坪の賃貸借開始済み
- ・ 加えて、約151坪のテナントが6月中旬に賃貸借開始(契約締結済み)
- ・ 上記を加味した稼働率は約88%となり、安定稼働が視野に
- ・ 今後も早期リースアップを目指して、鋭意リーシング活動を継続
- ・ 旺盛な引き合い状況を活かし、より好条件の商談を取り込んでいく

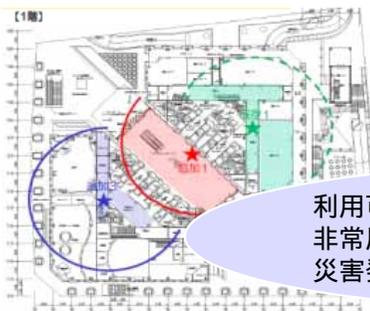
# 防災対策・テナント満足度向上やコスト削減のための主な取り組み

- ・ 大手町の競争力維持・向上のためのリニューアル工事では、BCP対応の要素も取り入れ
- ・ 銀座では電力調達コスト削減への取り組みを実施

## 大手町：BCP対応工事

**防災**

<フリーWi-Fi設備追加設置(地下1階・1階共用部)>



利用可能エリアがほぼ全域に拡大  
非常用電源からの電気供給も可能とし、  
災害発生時も情報収集に寄与

<全エレベーター耐震補強>



・ 常用・非常用計19基(約65%)が完了  
・ 残りは第26期末までに順次完了予定

<常用エレベーター内非常用備蓄ボックスの配備>



災害発生時、エレベーター内閉じ込めが発生した場合に備え、飲料水・ライト等を収納した椅子型のボックスを設置

## 錦糸町・横浜：喫煙室設置工事

**テナント満足度向上**

[ 錦糸町 ]



[ 横浜 ]



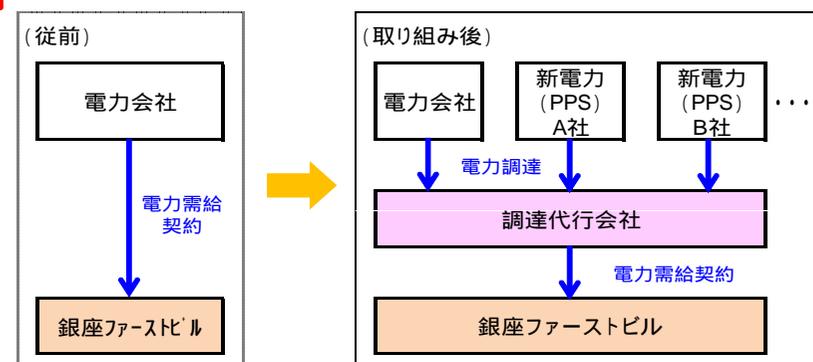
・ 入居者のアメニティ向上に寄与  
・ 分煙化により非喫煙者等へ配慮

## 銀座：電力調達に関する取り組み

**コスト削減**

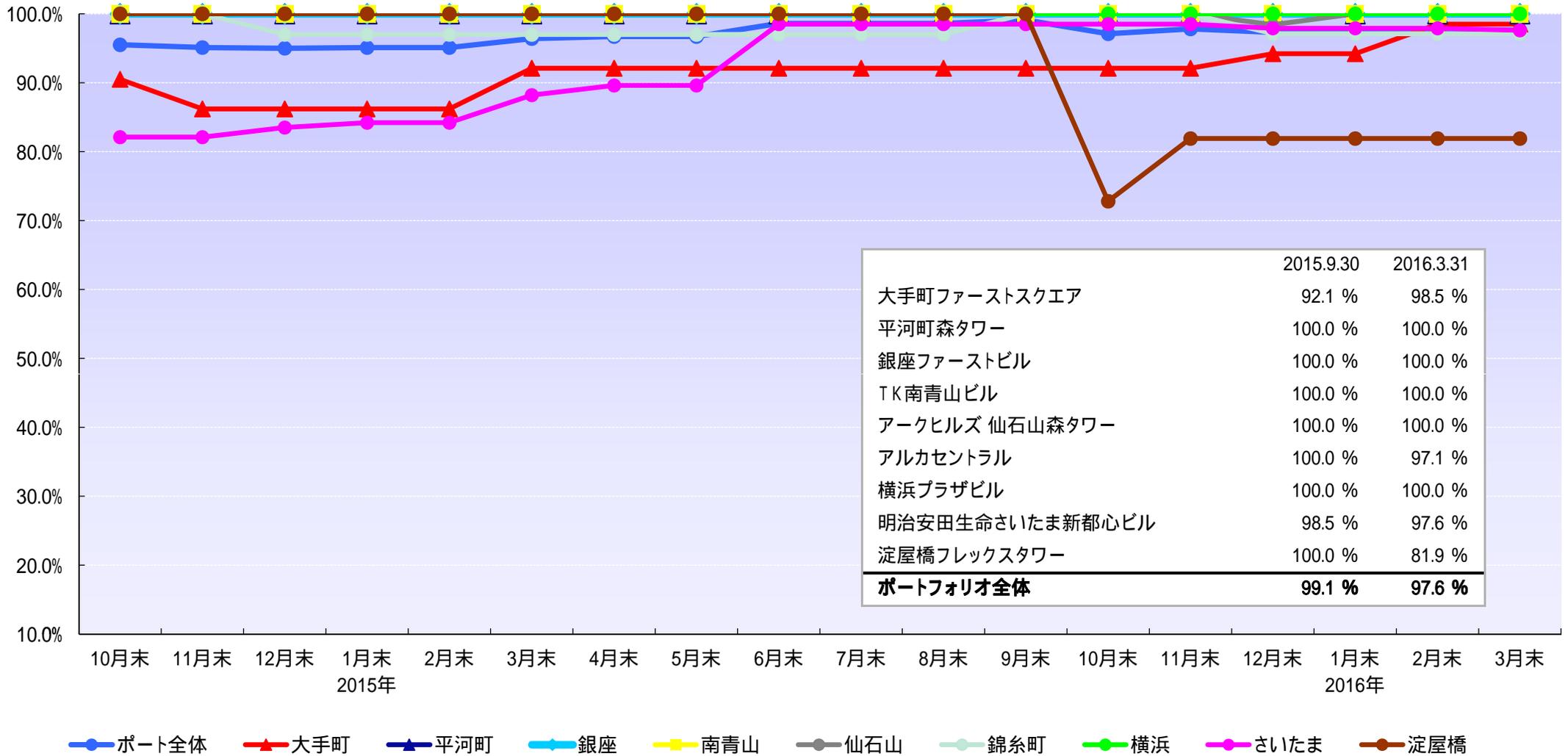
<取り組みスキーム>

基本料金  
単価  
12.3%



複数の電力会社やPPSから有利な基本料金単価となるよう比較・交渉する調達代行会社を起用し、安価な調達を実現

# ポートフォリオ稼働率 (2016年3月31日現在)



ポートフォリオ全体 (9物件) 稼働率 : 97.6% (2016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。



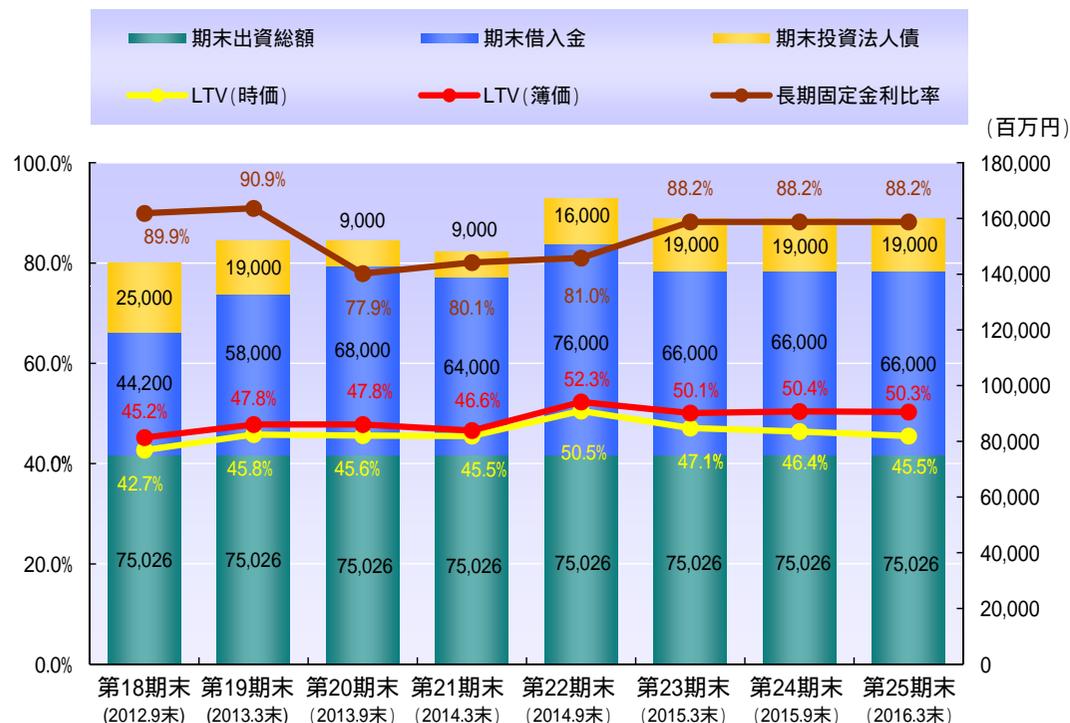
## セクション3

# 財務

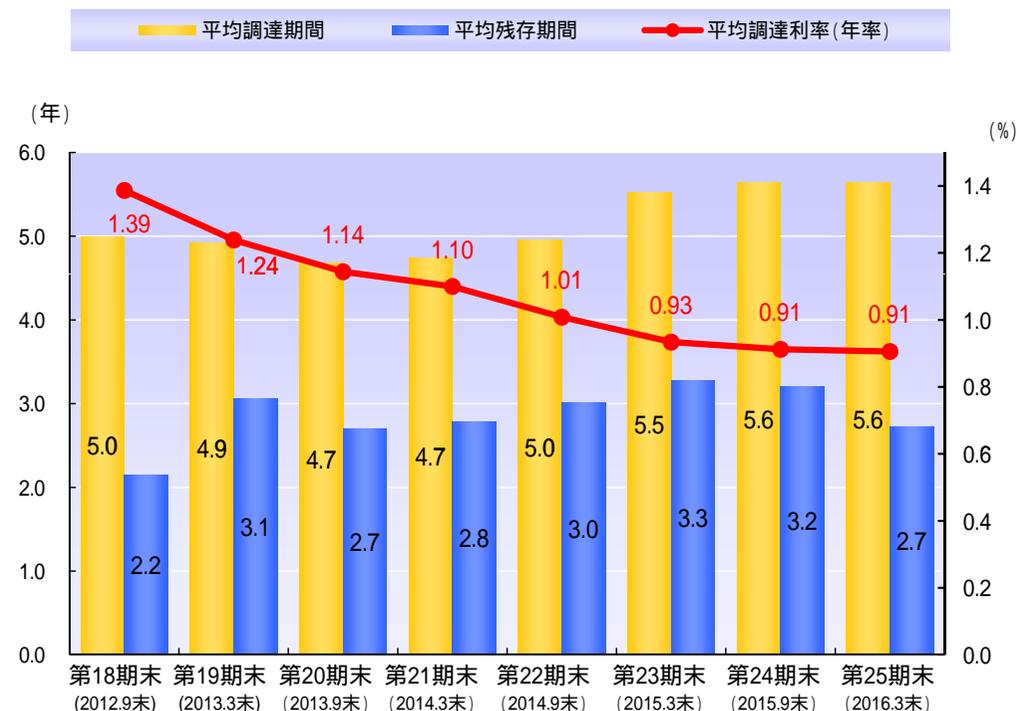
---

- ・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



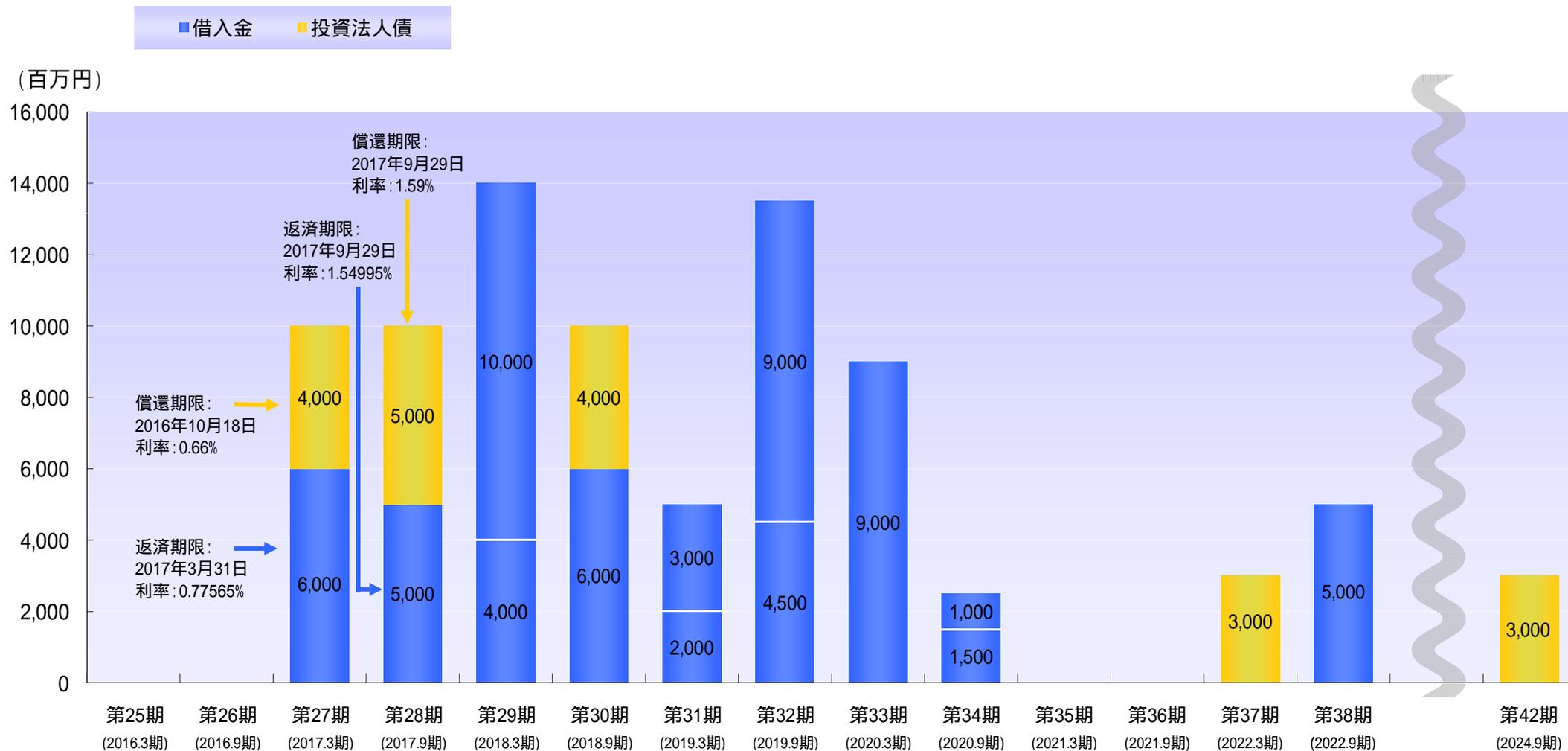
## 有利子負債の内訳

	第24期末	第25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24期末	第25期末
平均調達期間	5.64年	5.64年
平均残存期間	3.21年	2.72年
平均調達利率	0.91%	0.91%

# 有利子負債の返済期限の分散状況(2016年3月31日現在)

- ・ 第27期に返済期限が到来する投資法人債(4年債)と借入金(期間4.4年) 期間の長期化を中心に検討
- ・ 第28期に返済期限が到来する投資法人債(7年債)と借入金(期間6.9年) 利率の低減を中心に検討



## 借入金の明細(2016年3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	0.32545 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3月1日から2016年3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

## 投資法人債の明細 (2016年3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5回(4年債)	4,000	2012年 10月18日	0.66	無担保 無保証	2016年10月18日 (第27期)	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
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
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-



## セクション4

### 参考資料

---

# 期末物件価額一覧(2016年3月31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23期末	第24期末	第25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	27,200	28,100	28,700	600	3.2	2.7	3.2
平河町森タワー	18,200	18,800	21,000	21,600	22,100	500	3.4	3.2	3.6
銀座ファーストビル	12,282	12,500	11,100	11,400	11,700	300	3.7	3.5	3.9
TK南青山ビル	35,000	35,040	33,700	32,700	33,400	700	3.4	3.3	3.4
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	8,610	9,410	9,960	10,300	340	3.4	3.2	3.6
アルカセントラル(注4)	15,031	16,600	17,200	17,600	17,600		4.2	4.0	4.4
	360	403							
横浜プラザビル	17,950	17,980	18,500	19,300	19,600	300	4.4	4.0	4.6
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	21,950	22,450	22,650	200	4.9	4.7	5.0
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	6,490	6,730	6,760	30	4.4	4.2	4.6
ポートフォリオ全体	161,276	164,193	166,550	169,840	172,810	2,970	3.8	3.6	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25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25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) アルカセントラルは、2014年3月28日(第21期)に取得( )し、2014年5月30日(第22期)に追加取得( )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25期末 鑑定評価額 (百万円)	第25期末 帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円) = -	帳簿価額 比(%) (注5) /
大手町ファーストスクエア	28,700	23,555	5,144	21.8
平河町森タワー	22,100	17,694	4,405	24.8
銀座ファーストビル	11,700	11,836	136	1.1
TK南青山ビル	33,400	33,729	329	0.9
アークヒルズ 仙石山森タワー	10,300	8,262	2,037	24.6
アルカセントラル(注4)	17,600	16,100	1,499	9.3
横浜プラザビル	19,600	18,111	1,488	8.2
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,650	18,688	3,961	21.1
淀屋橋フレックスタワー	6,760	6,857	97	1.4
ポートフォリオ全体	172,810	154,836	17,973	11.6
1口当たり含み損益			92,740円	

# 物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第25期(2016年3月期))

・南青山、淀屋橋はテナント入替に伴う新規テナントへのフリーレントにより低利回り状態

		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	442	539	332	556	229	523	516	824	112	4,076
賃貸事業収入	百万円	(注)	539	331	556	229	523	516	823	112	4,073
その他賃貸事業収入	百万円			1				0	1	0	2
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	251	189	146	278	83	277	235	529	122	2,114
外部委託費	百万円	(注)	78	26	61	35	62	42	98	13	469
水道光熱費	百万円		12	31	39	2	28	24	72	15	237
公租公課	百万円		28	44	75	12	58	31	59	19	426
保険料	百万円		0	0	1	0	2	0	1	0	8
修繕費	百万円		1	2	16	0	58	8	56	10	170
減価償却費	百万円		68	39	83	33	67	126	240	62	795
その他賃貸事業費用	百万円		1	0	0	0	0	0	0	1	7
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	百万円	190	349	185	277	145	246	281	295	9	1,961
D. NOI (C + 減価償却費)	百万円	264	417	225	361	178	313	407	536	52	2,757
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)	%	2.25	4.58	3.66	2.06	4.24	4.07	4.54	4.72	1.33	3.41

(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(m <sup>2</sup> )	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	TK南青山ビル	12,243.57	12.2
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ユナイテッド海運株式会社	運輸業、郵便業	大手町ファーストスクエア	3,422.58	3.4
4	株式会社アルピオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	2.3
5	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	2,120.47	2.1
6	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
7	(注2)	金融業、保険業	アルカセントラル	1,959.01	2.0
8	(注2)	卸売業、小売業	横浜プラザビル、 明治安田生命さいたま新都心ビル	1,924.09	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	1,664.0	1.7
合 計				32,998.51	32.9

(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) 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。

投資主の最大利益が最終目的

## 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



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」「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13.2年

◆ ポートフォリオPML：2.1%

■ 大きい：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：11,420m<sup>2</sup>

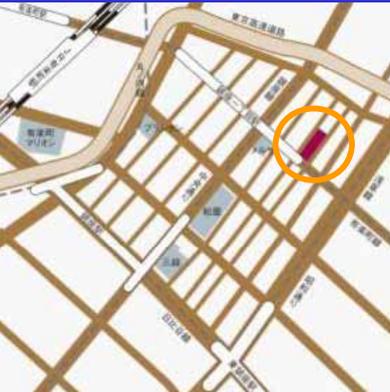
### 大手町ファーストスクエア



### 平河町森タワー



### 銀座ファーストビル



### TK南青山ビル



最寄駅直結 又は 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



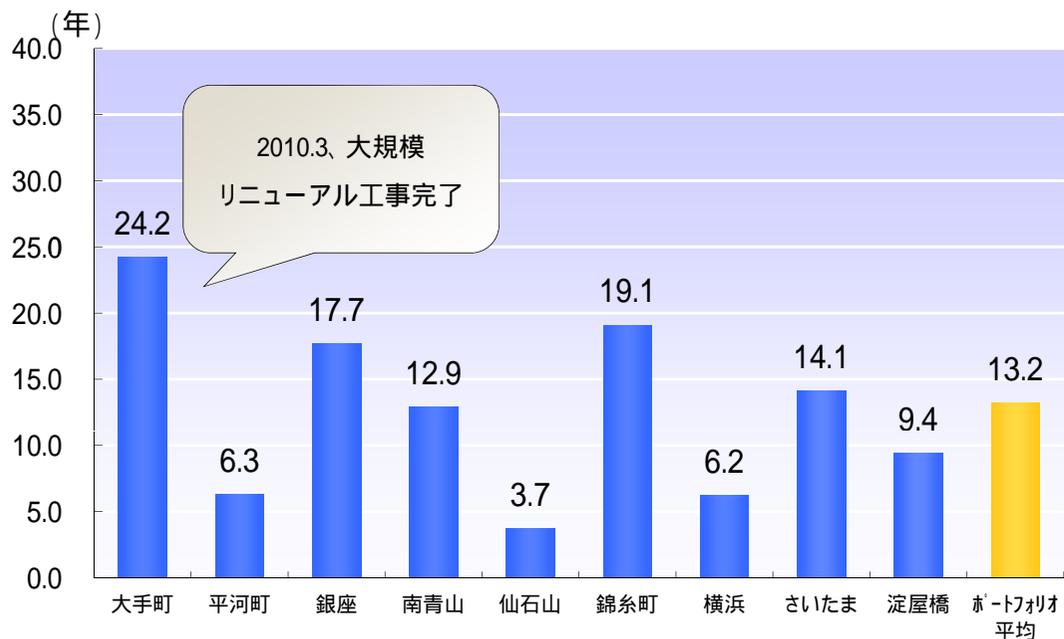
### 明治安田生命さいたま新都心ビル



### 淀屋橋フレックスタワー

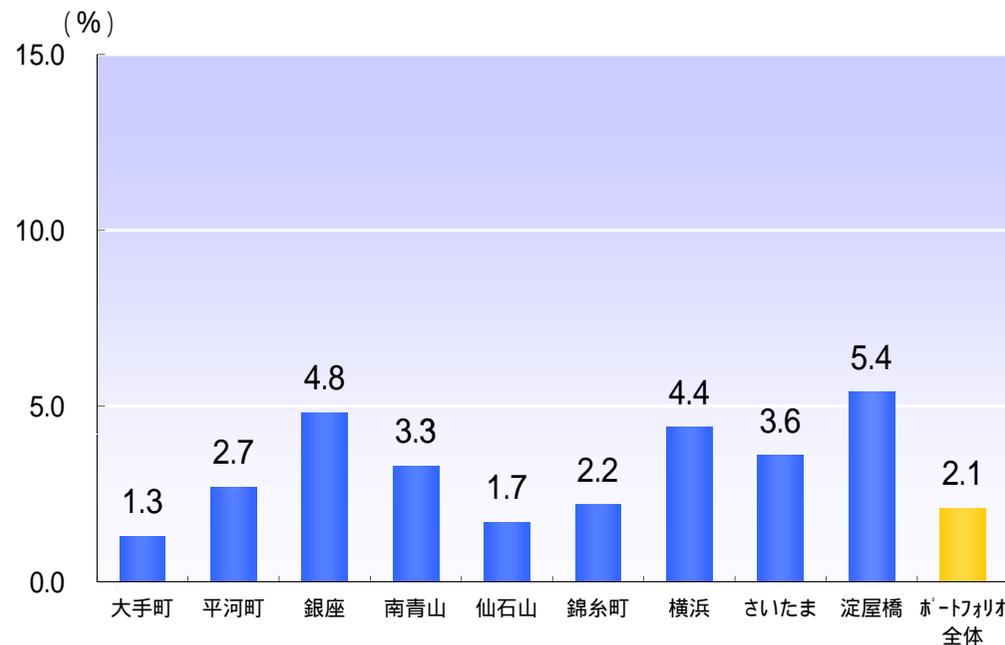


## 築年数



(注1) 2016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。

## 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。

ポートフォリオ平均の築年数

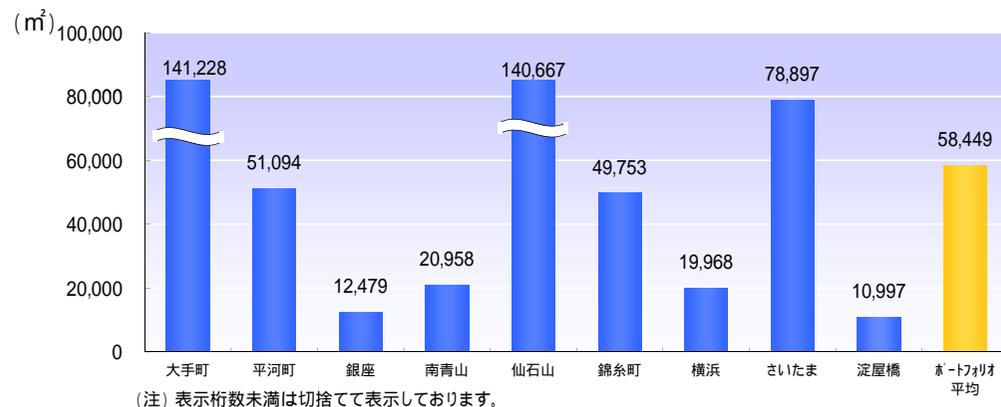
約13.2年

ポートフォリオ全体のPML値

2.1%

# ポートフォリオの特徴 「大」 (2016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

58,449m<sup>2</sup>

## 総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)

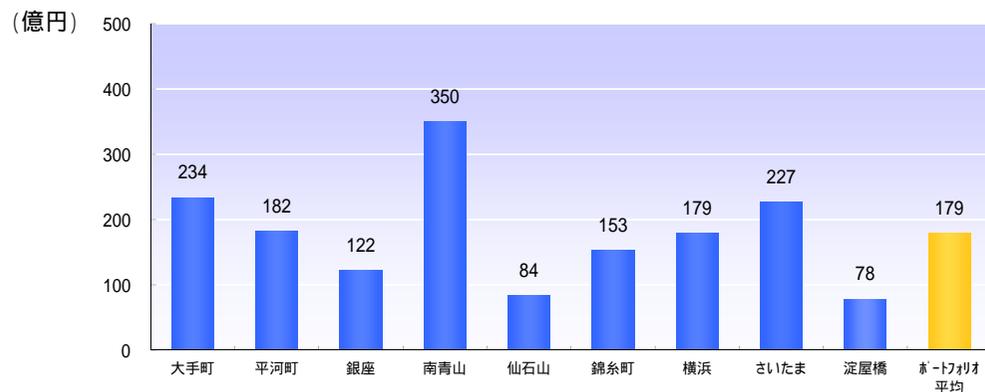


(注) 表示桁数未満は切捨てて表示しております。

1物件当たり平均総賃貸可能面積

11,420m<sup>2</sup>

## 取得価額



(注) 表示桁数未満は切捨てて表示しております。

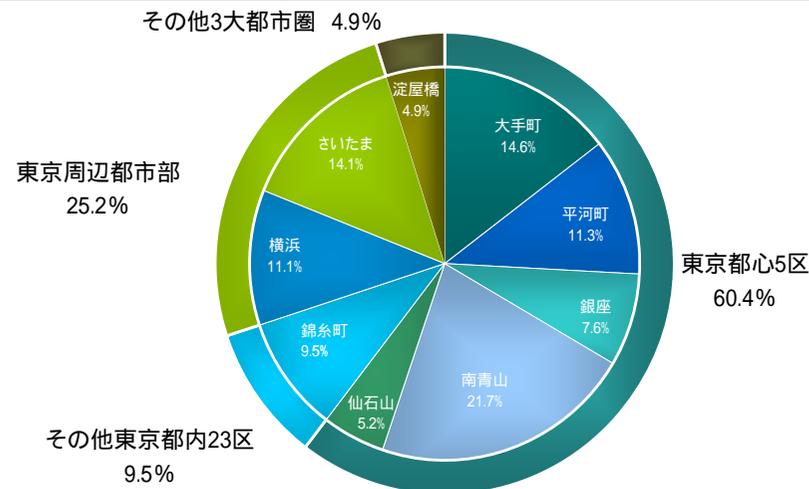
取得価額の総額

9物件 1,612億円

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、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。



## 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) 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3月31日時点)
総賃貸可能面積:	8,164.19㎡ (2016年3月31日時点)
稼働率:	98.5% (2016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

# 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	部分
本投資法人	共有
持分割合	1,000万分の988,726

区分	部分
本投資法人	共有
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。



## 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:	22,100百万円 (2016年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	9,843.52㎡ (2016年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (2016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 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

# 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。



## 物件概要

所在地:	中央区銀座一丁目10番6号
面積:	(土地) 1,404.64m <sup>2</sup> (建物) 12,479.45m <sup>2</sup> (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:	11,700百万円 (2016年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,718.86m <sup>2</sup> (2016年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (2016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:	33,400百万円 (2016年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	14,012.64㎡ (2016年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (2016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:	10,300百万円 (2016年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	3,938.81㎡
稼働率:	100.0% (2016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。



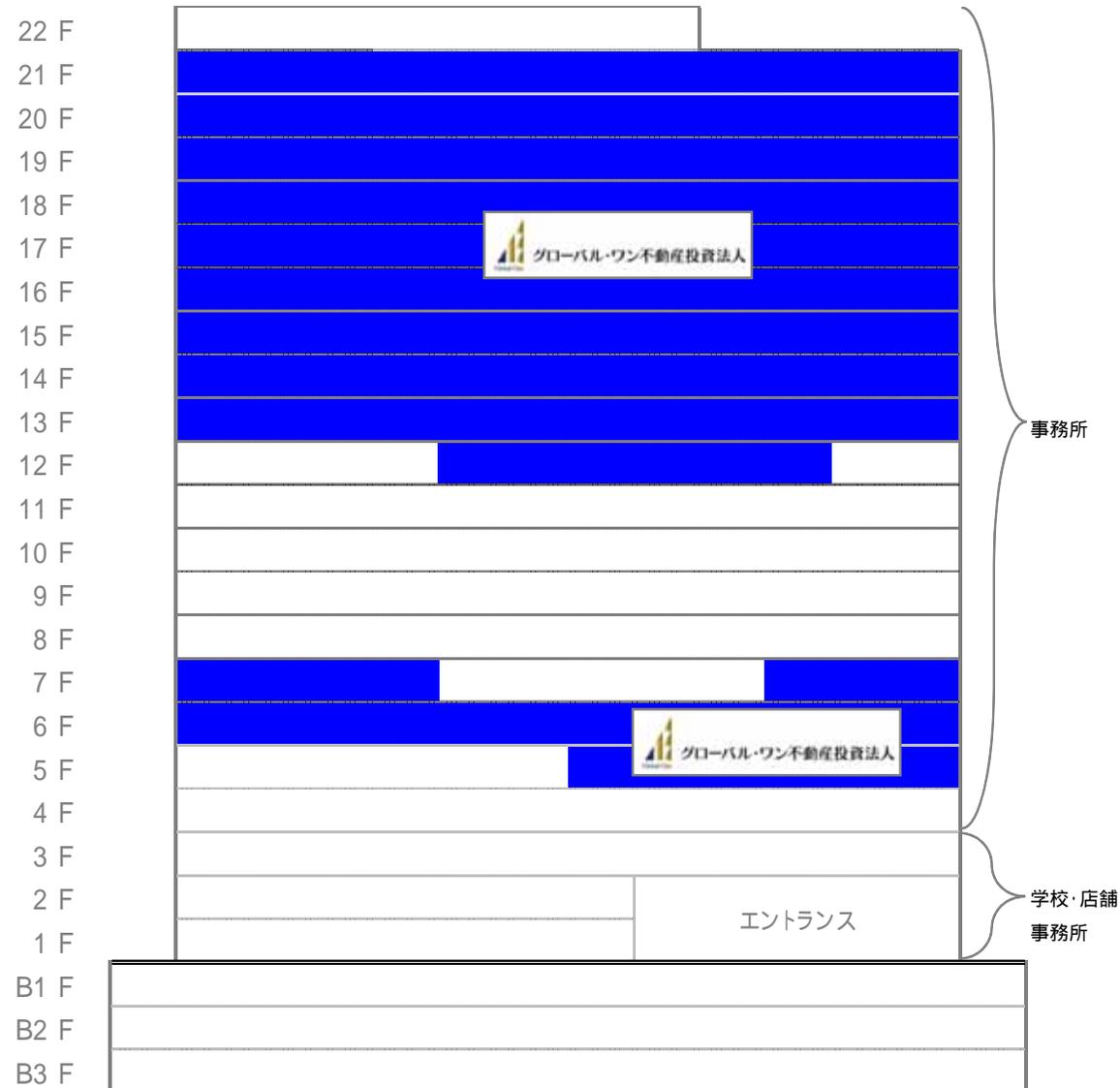
## 物件概要

所在地:	墨田区錦糸一丁目2番1号
面積:	(土地) 18,100.41m <sup>2</sup> (第3街区全体) (建物) 49,753.92m <sup>2</sup> (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:	17,600百万円 (2016年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	15,746.41m <sup>2</sup> (2016年3月31日時点)
稼働率:	97.1% (2016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:	横浜市神奈川区金港町2番地6
面積:	(土地) 2,720.30m <sup>2</sup> (建物) 19,968.20m <sup>2</sup> (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:	19,600百万円 (2016年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	14,222.53m <sup>2</sup> (2016年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (2016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) 7,035.05m <sup>2</sup> (建物) 78,897.42m <sup>2</sup> (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:	22,650百万円 (2016年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32m <sup>2</sup> (2016年3月31日時点)
稼働率:	97.6% (2016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:	6,760百万円 (2016年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,432.28㎡ (2016年3月31日時点)
稼働率:	81.9% (2016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24期)	当期(第25期)	増減		
	(2015年9月30日)	(2016年3月31日)	金額	前期比(%) (注1)	
1 資産の部					
2 流動資産					
3 現金及び預金	1,905,107	2,608,260	703,152		
4 信託現金及び信託預金(注2)	9,306,766	9,708,688	401,921		
5 営業未収入金	83,373	90,316	6,942		
6 前払費用	445,896	459,922	14,025		
7 繰延税金資産	14	18	4		
8 未収消費税等	62,494	-	62,494		
9 立替金	176	77	98		
10 流動資産合計	11,803,829	12,867,283	1,063,453		9.0
11 固定資産					
12 有形固定資産					
13 信託建物	43,028,330	42,530,993	497,336		
14 信託構築物	774,376	758,325	16,051		
15 信託機械及び装置	205,115	188,824	16,291		
16 信託工具、器具及び備品	42,284	58,552	16,267		
17 信託土地	111,298,931	111,298,931	-		
18 信託建設仮勘定	179	811	632		
19 有形固定資産合計	155,349,217	154,836,438	512,779		0.3
20 無形固定資産					
21 信託その他無形固定資産	395	528	132		
22 無形固定資産合計	395	528	132		33.5
23 投資その他の資産					
24 長期前払費用	295,746	236,503	59,242		
25 長期前払消費税等	4,442	3,873	568		
26 差入保証金	10,000	10,000	-		
27 修繕積立金	870,136	677,372	192,763		
28 投資その他の資産合計	1,180,325	927,750	252,575		21.4
29 固定資産合計	156,529,938	155,764,717	765,221		0.5
30 繰延資産					
31 投資法人債発行費	71,775	60,848	10,927		
32 繰延資産合計	71,775	60,848	10,927		15.2
33 資産合計	168,405,544	168,692,848	287,304		0.2

## (2)負債・純資産の部

(単位:千円)

	前期(第24期)	当期(第25期)	増減		
	(2015年9月30日)	(2016年3月31日)	金額	前期比(%) (注1)	
1 負債の部					
2 流動負債					
3 営業未払金	120,867	189,251	68,383		
4 1年内償還予定の投資法人債	-	4,000,000	4,000,000		
5 1年内返済予定の長期借入金	-	6,000,000	6,000,000		
6 未払金	626	194	432		
7 未払費用(注3)	68,427	77,585	9,157		
8 未払法人税等	616	774	157		
9 未払消費税等	-	100,958	100,958		
10 前受金	442,170	555,368	113,197		
11 預り金	622	-	622		
12 未払分配金	7,639	6,714	924		
13 流動負債合計	640,970	10,930,846	10,289,875		1605.4
14 固定負債					
15 投資法人債	19,000,000	15,000,000	4,000,000		
16 長期借入金	66,000,000	60,000,000	6,000,000		
17 信託預り敷金及び保証金	6,402,137	6,349,096	53,040		
18 固定負債合計	91,402,137	81,349,096	10,053,040		11.0
19 負債合計	92,043,107	92,279,943	236,835		0.3
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 任意積立金					
25 圧縮積立金	408,110	311,110	97,000		
26 任意積立金合計	408,110	311,110	97,000		
27 当期末処分利益又は当期末処理損失( )	928,010	1,075,479	147,468		
28 剰余金合計	1,336,120	1,386,589	50,468		3.8
29 投資主資本合計	76,362,436	76,412,905	50,468		0.1
30 純資産合計	76,362,436	76,412,905	50,468		0.1
31 負債純資産合計	168,405,544	168,692,848	287,304		0.2

(注1)「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2)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24期) 6,012,867千円、当期(第25期) 5,954,681千円

(注3)うち、投資法人債未払利息: 前期(第24期) 13,820千円、当期(第25期) 14,106千円

項目		計算式(注1)	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
総資産経常利益率	%	$B \div \{(D + E) \div 2\}$	1.3	0.7	1.2	0.5	0.6
(年換算)	%		(2.6)	(1.4)	(2.4)	(1.0)	(1.2)
純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F + G) \div 2\}$	2.7	1.5	2.7	1.2	1.4
(年換算)	%		(5.4)	(3.0)	(5.4)	(2.4)	(2.8)
期末自己資本比率	%	$G \div E$	49.2	43.5	45.5	45.3	45.2
期末総資産有利子負債比率(LTV)	%	$H \div E$	46.6	52.3	50.1	50.4	50.3
NOI(Net Operating Income)	百万円	$A + I$	2,662	2,812	2,741	2,600	2,757
FFO(Funds from Operation)	百万円	$C + I$	2,818	1,922	2,869	1,717	1,870

(注1) 参照数値

項目	期	期				
		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
A 賃貸事業損益	百万円	1,923	2,062	1,957	1,811	1,961
B 経常利益	百万円	2,080	1,174	2,086	928	1,076
C 当期純利益	百万円	2,079	1,173	2,085	928	1,075
D 期首総資産	百万円	160,991	156,509	175,613	169,581	168,405
E 期末総資産	百万円	156,509	175,613	169,581	168,405	168,692
F 期首純資産	百万円	76,313	77,105	76,402	77,314	76,362
G 期末純資産	百万円	77,105	76,402	77,314	76,362	76,412
H 期末有利子負債	百万円	73,000	92,000	85,000	85,000	85,000
I 減価償却費	百万円	739	749	783	789	795

<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	期				
		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
期末評価額	百万円	146,760	167,380	166,550	169,840	172,810
帳簿価額合計	百万円	142,862	161,092	155,840	155,349	154,836
( - )	百万円	3,897	6,287	10,709	14,490	17,973
期末総資産	百万円	156,509	175,613	169,581	168,405	168,692
( + )	百万円	160,407	181,900	180,291	182,895	186,665
期末有利子負債	百万円	73,000	92,000	85,000	85,000	85,000
LTV ( / )	%	45.5	50.5	47.1	46.4	45.5

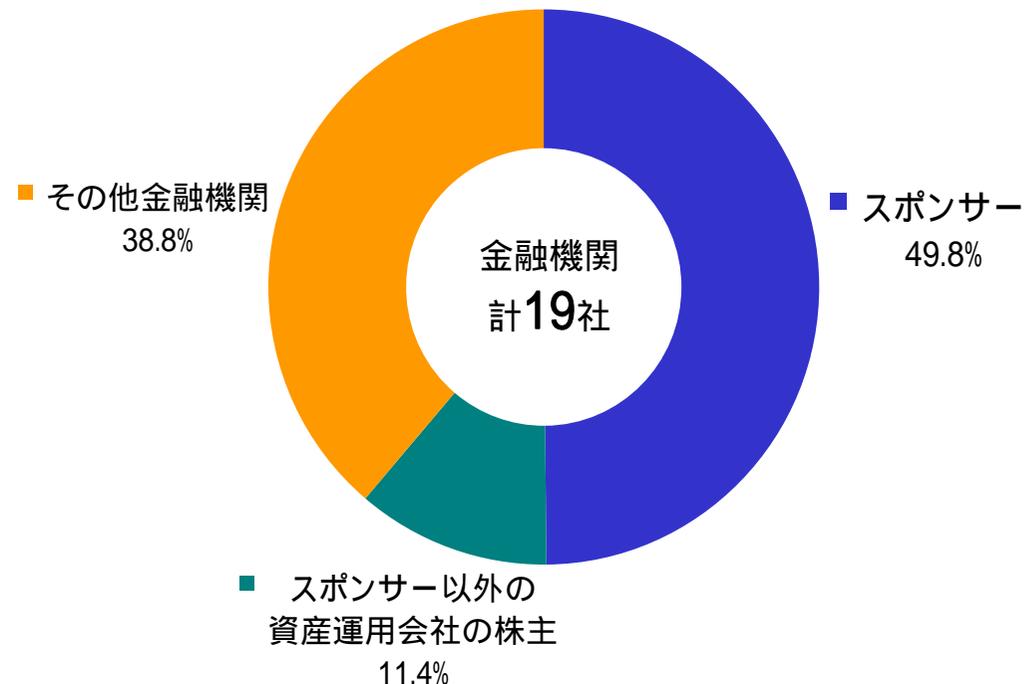
(注2) 数値は表示桁数未満を切捨てて表示しております。

- ・ 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(注)
● 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%
<b>合 計</b>	<b>66,000</b>	<b>100.0%</b>

(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。



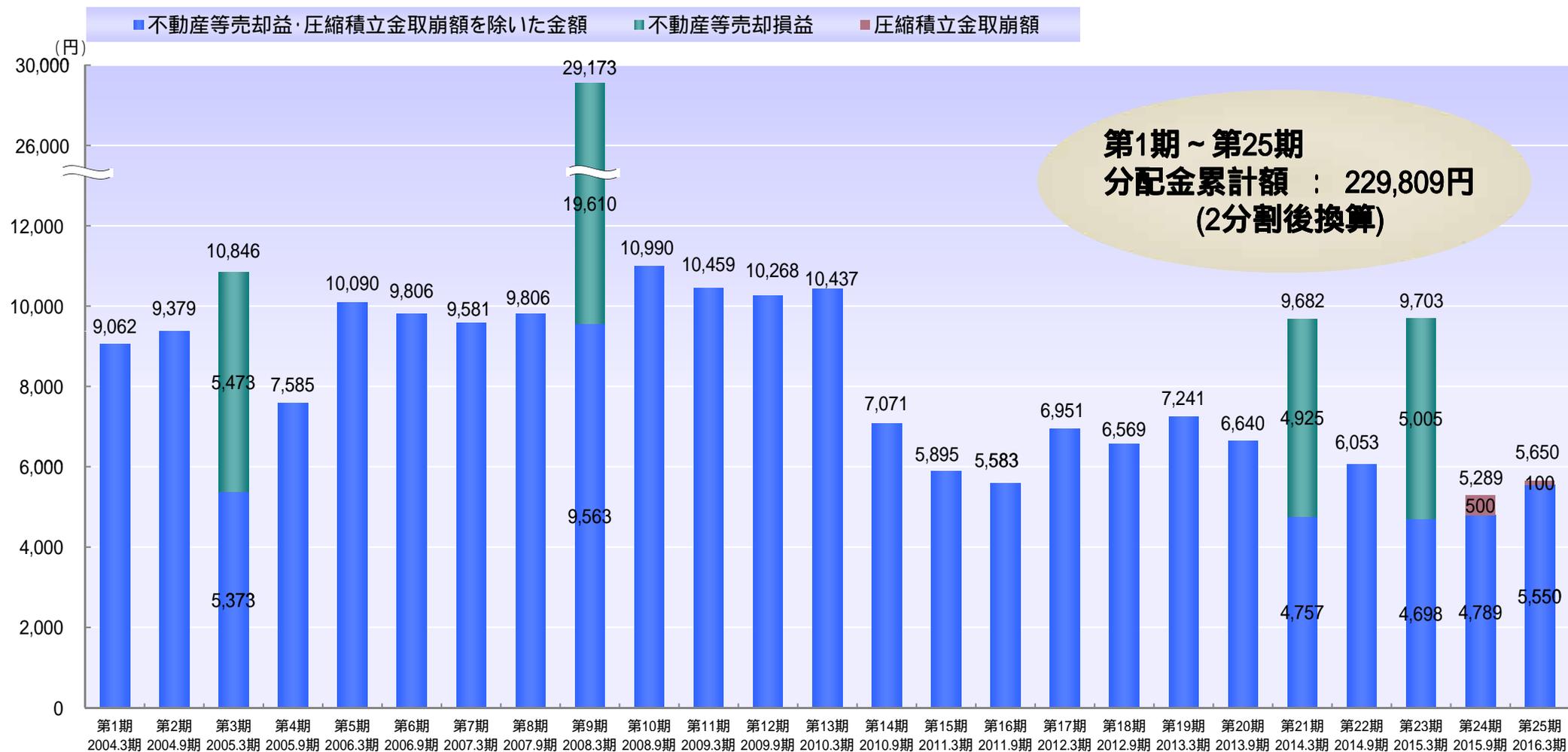
## 投資法人債の格付

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-

2015年8月17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続けられており、現在の財務構成に関して特段の懸念事項は無い。』

## 分配金実績値



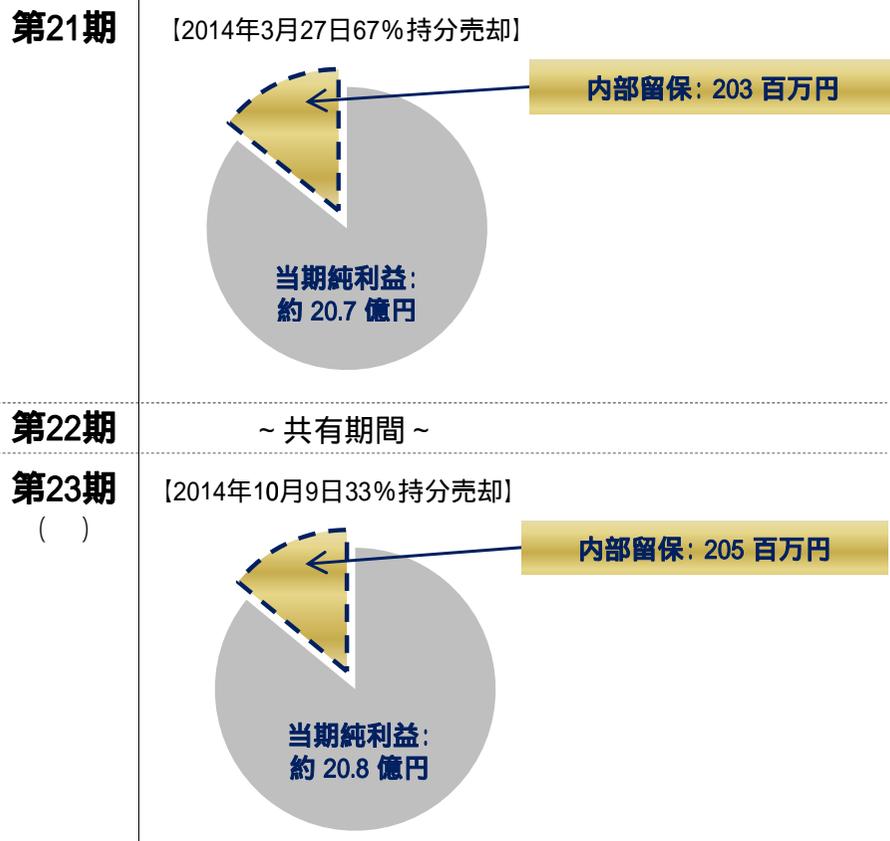
第1期～第25期  
分配金累計額：229,809円  
(2分割後換算)

(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(1円未満の端数は切捨て)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。

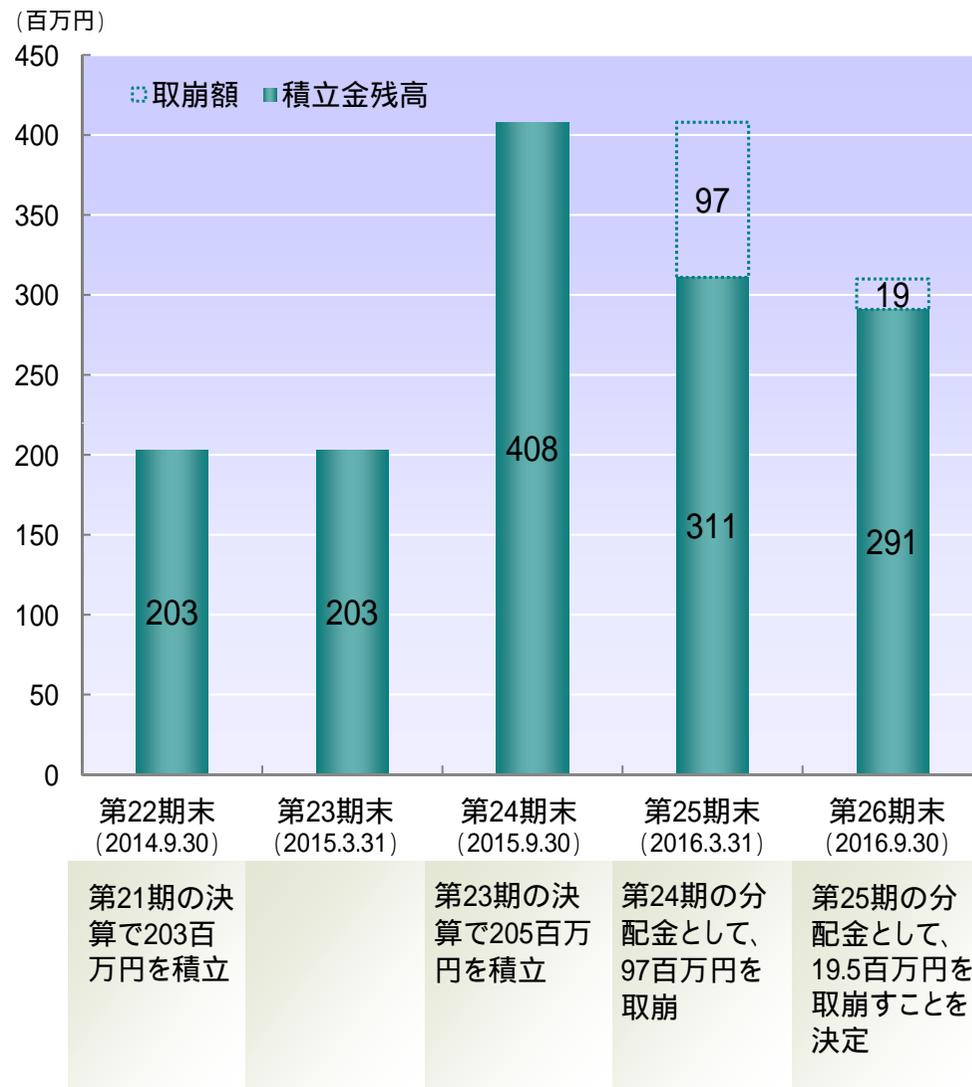
## 長期保有資産の買換特例活用による内部留保

長期保有していた名古屋の売却益の一部を内部留保



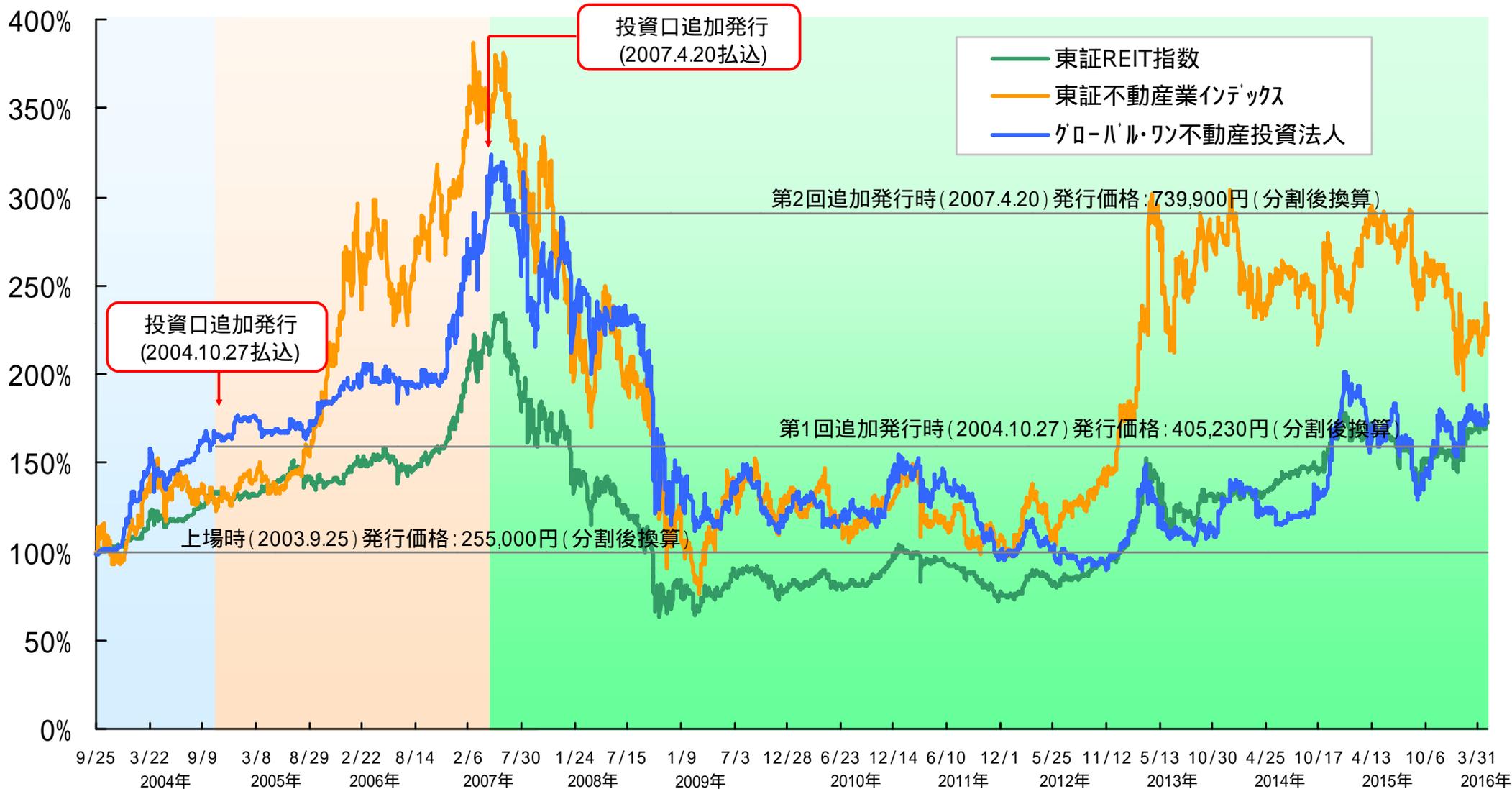
( ) 2014年12月31日までに所有期間10年を超える国内の土地、建物を譲渡し国内の土地、建物等を購入した場合、一定の条件のもとに売却を計上した期の当期純利益の10%を上限として任意に取崩し可能な積立金の内部留保が可能。

## 圧縮積立金残高の推移



# 投資口価格の相対推移 (期間: 2003年9月25日 ~ 2016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。

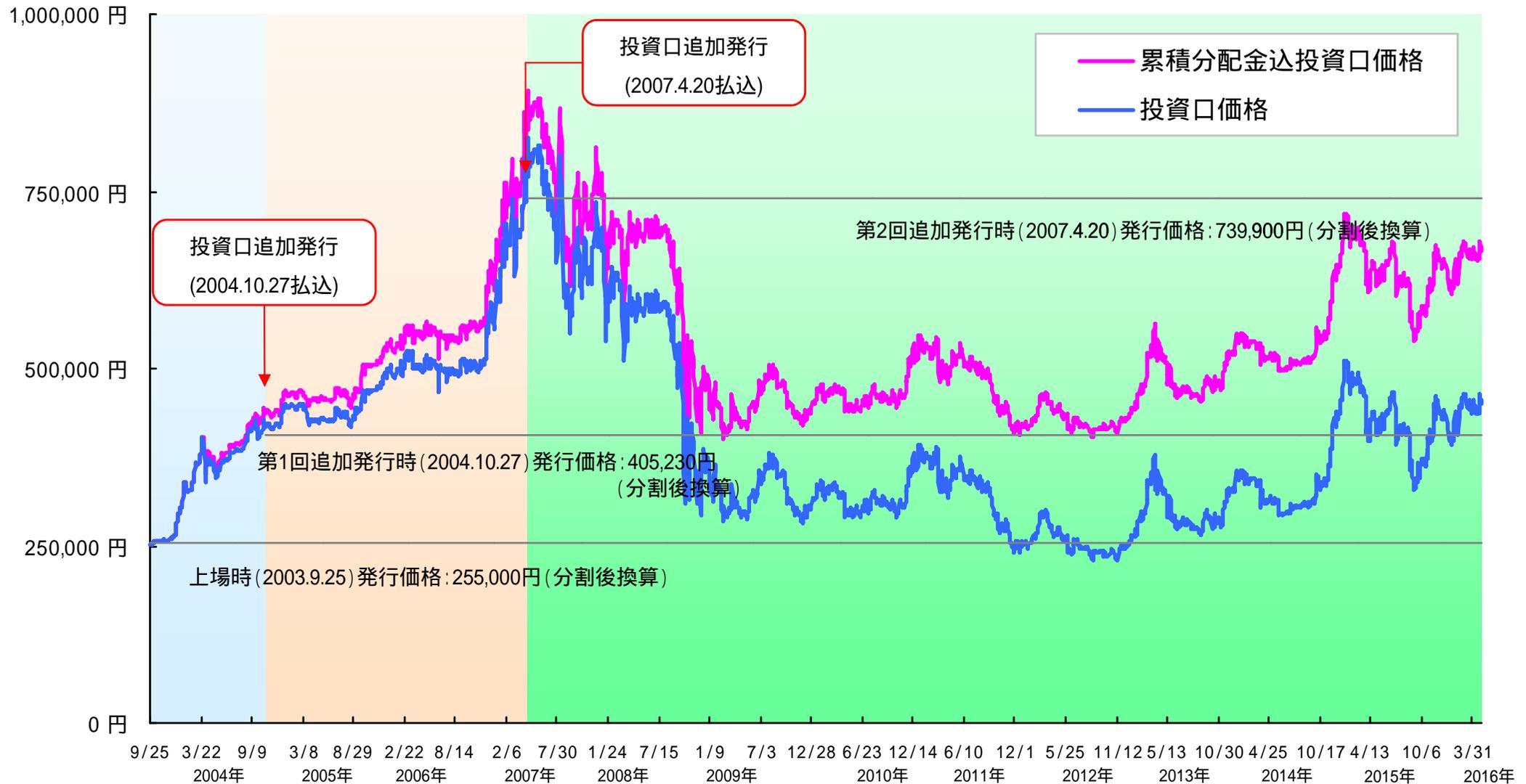


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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 ~ 2016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。

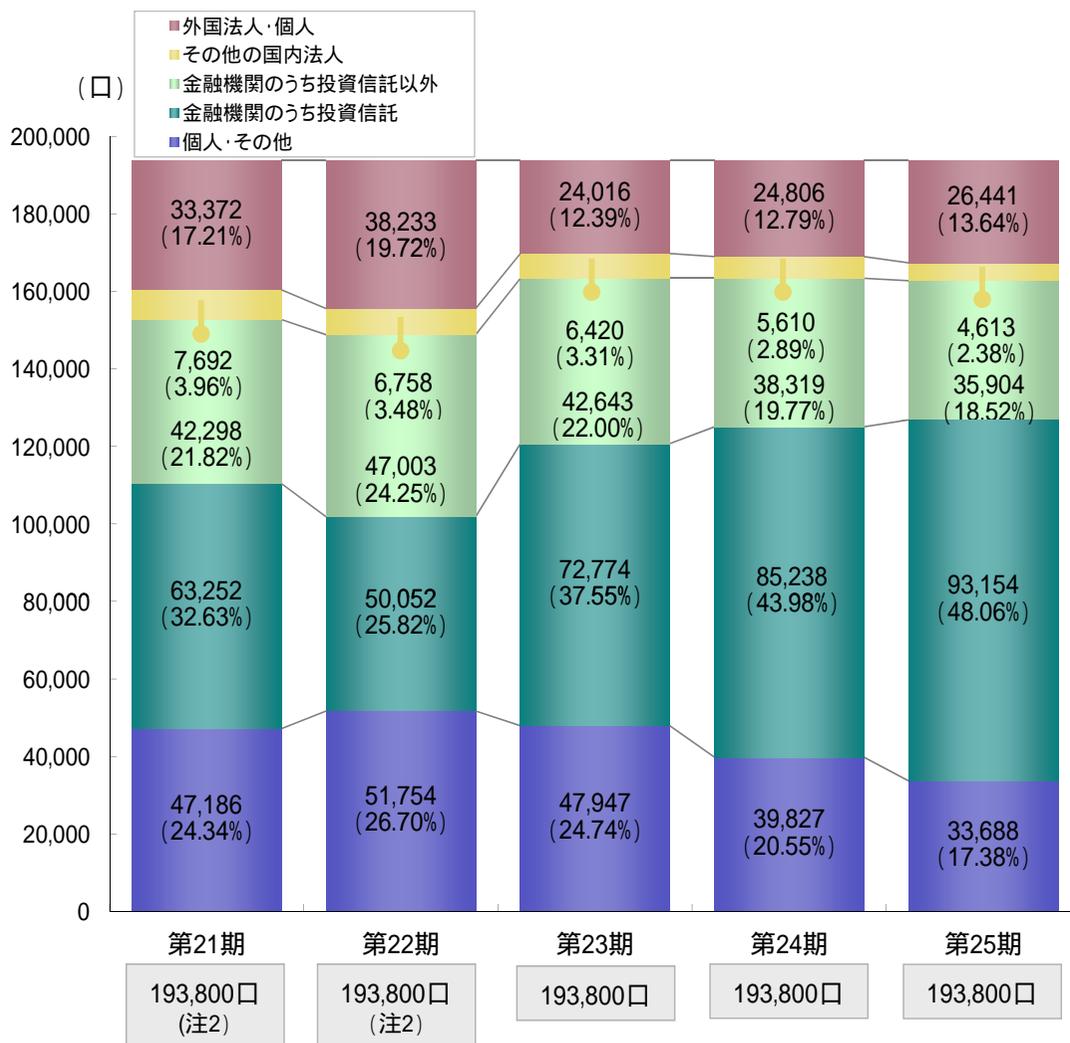
(注2) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

(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 (2016年3月31日現在)

## 所有者別投資口数



(注1) 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2) 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。第21期以前の投資口数は、当該分割が行われたと仮定した口数に換算しております。

## 上位投資主一覧

	氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口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)	48,340	24.94
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	30,337	15.65
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	21,301	10.99
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	9,647	4.97
5	株式会社横浜銀行	2,258	1.16
6	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,838	0.94
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	BBH FOR DEUTSCHE GLOBAL REAL ESTATE SECURITIES FUND	1,724	0.88
9	株式会社愛知銀行	1,430	0.73
10	BBH(LUX) FOR MUGC FOR CS UNIV CAYMAN III-J-REIT AND REAL ESTATE EQUITY	1,388	0.71
	合計	120,015	61.92

(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

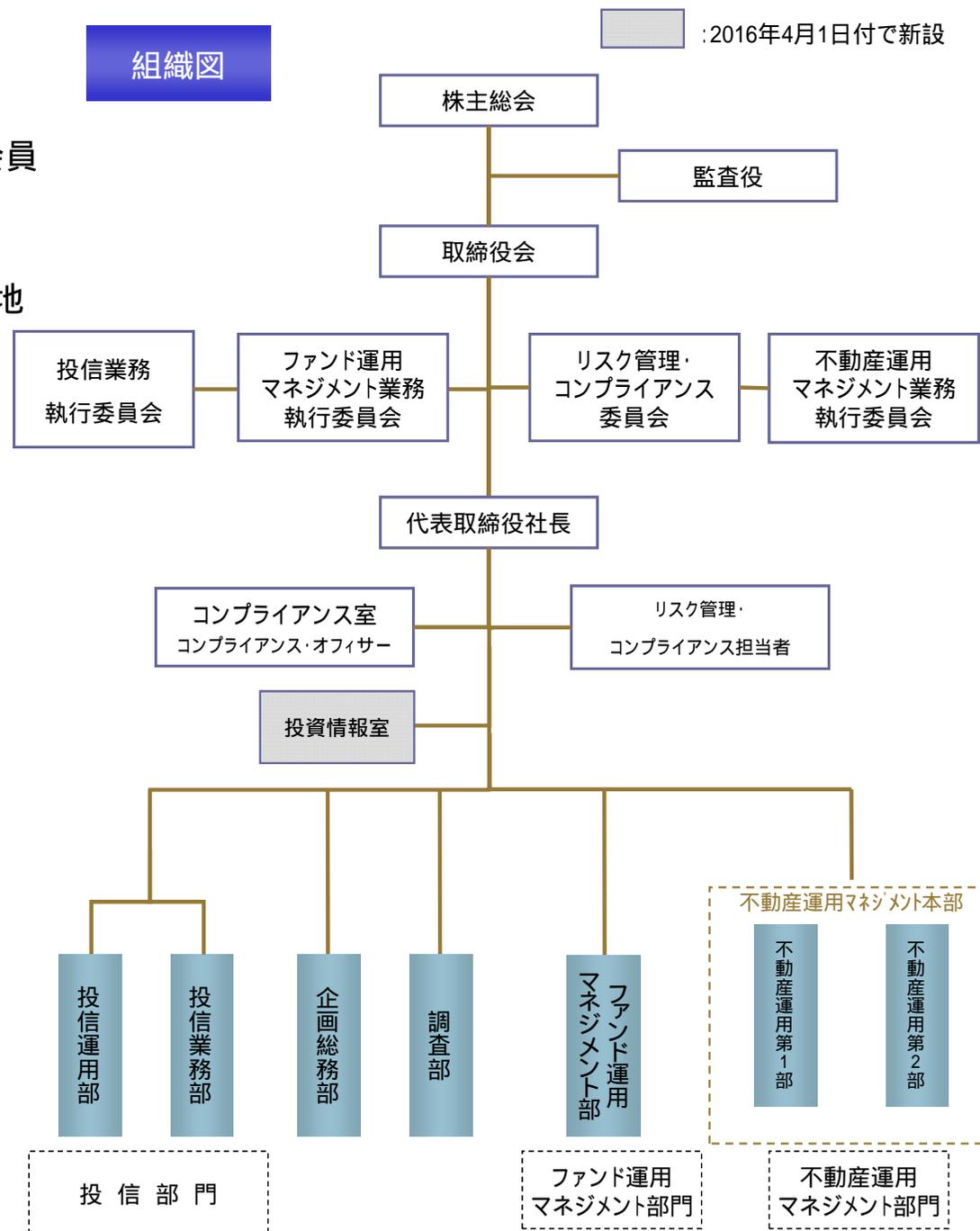
(一社)投資信託協会 会員、(一社)日本投資顧問業協会 会員

- 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

### 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

### 組織図



# 資産運用会社の概要

## ■ 株主構成 (2016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)	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、東京支社および名古屋支社担当)	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%		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じではありません。
- 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