



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23期(平成27年3月期)決算説明資料

平成27年5月20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23期(平成27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23期(平成27年3月期)運用実績とトピックス	12
		ポートフォリオ戦略	22
セクション3	:	財務戦略、第24期(平成27年9月期)決算予想	
		財務運営の軌跡	25
		第24期(平成27年9月期)決算予想	30
セクション4	:	ご参考資料	32



セクション1

第23期(平成27年3月期)決算内容

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」、スフィアタワー天王洲「天王洲」、近鉄大森ビル「大森」、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」

決算ハイライト(その1)

		第21期 (H26.3期)	第22期 (H26.9期)	第23期 (H27.3期)	前期比	
資産・負債・資本						
期末総資産額	百万円	156,509	175,613	169,581	6,032	3.4%
期末負債額 (うち有利子負債額)	百万円	79,404 (73,000)	99,211 (92,000)	92,266 (85,000)	6,944 (7,000)	7.0% (7.6%)
期末純資産額	百万円	77,105	76,402	77,314	912	1.2%
発行済投資口数	口	96,900	193,800	193,800		
1口当たり純資産額	円	795,725	394,233	398,941	4,708	1.2%
損益						
営業収益 (賃貸事業収益)	百万円	6,296 (3,914)	3,981 (3,981)	5,265 (4,090)	1,283 (108)	32.2% (2.7%)
営業利益 (賃貸事業損益)	百万円	2,588 (1,923)	1,658 (2,062)	2,617 (1,957)	959 (105)	57.8% (5.1%)
経常利益	百万円	2,080	1,174	2,086	912	77.7%
当期純利益	百万円	2,079	1,173	2,085	912	77.8%
圧縮積立金繰入額	百万円	203		205		
分配金						
分配金総額	百万円	1,876	1,173	1,880	707	60.3%
1口当たり分配金	円	9,682	6,053	9,703	3,650	60.3%

■ 主なトピックス

▶ 第21期

南青山、大手町でフリーレント解消等による増収の一方、天王洲、さいたま、名古屋の稼働率低下による減収

名古屋(67%持分)の売却益と天王洲の売却損を通算して1,157百万円の利益を計上

アルカセントラル取得
(取得価額 15,031百万円)

▶ 第22期

前期の売却損益の反動減

横浜プラザビル取得
(取得価額 17,950百万円)

賃貸事業損益は増収増益

▶ 第23期

名古屋(33%持分)の売却益 1,175百万円を計上

賃貸事業損益は増収減益

■ 有利子負債85,000百万円の内訳

長期借入金	66,000百万円
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。
第21期の1口当たり分配金は、投資口を2分割したものと記載しております。

決算ハイライト(その2)

第23期(平成27年3月期)決算の実績と当初予想との対比

項目		実績 (A)	当初予想 (B) (注1)	差異 (A)-(B)
営業収益	百万円	5,265	5,235	30 (0.6%)
営業利益	百万円	2,617	2,569	47 (1.9%)
経常利益	百万円	2,086	2,023	63 (3.1%)
当期純利益	百万円	2,085	2,022	63 (3.1%)
発行済投資口数	口	193,800	193,800	
1口当たり当期純利益 (注2)	円	10,760	10,400	360 (3.5%)
1口当たり分配金	円	9,703	9,400	303 (3.2%)

■ 主な増減要因

< 営業収益 >

- ・水道光熱費収入(予想比 + 15百万円)
- ・賃料・共益費収入(予想比 + 6百万円)

< 営業費用 >

- ・修繕費(予想比 約22百万円)

< ご参考 > 第23期予想分配金修正推移

	予想分配金	実績との差異
平成26年 9月30日	9,400円	303円
実績	9,703円	

(注1) 平成26年 9月30日及び平成26年11月14日(第22期決算発表)時点の予想です。なお、当初予想からの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22期)	当期(第23期)	増減	
	(平成26年9月30日)	(平成27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	2,744,078	3,104,981	360,902	
4 信託現金及び信託預金(注2)	9,360,358	8,854,068	506,290	
5 営業未収入金	88,390	82,241	6,148	
6 前払費用	403,375	435,714	32,339	
7 繰延税金資産	17	11	6	
8 未収消費税等	568,468	-	568,468	
9 立替金	198	77	120	
10 流動資産合計	13,164,887	12,477,094	687,792	5.2
11 固定資産				
12 有形固定資産				
13 信託建物	46,270,655	43,493,443	2,777,211	
14 信託構築物	811,979	790,212	21,767	
15 信託機械及び装置	223,155	226,043	2,887	
16 信託工具、器具及び備品	22,243	30,906	8,662	
17 信託土地	113,724,328	111,298,931	2,425,397	
18 信託建設仮勘定	179	179	-	
19 有形固定資産合計	161,052,541	155,839,715	5,212,826	3.2
20 無形固定資産				
21 信託借地権	39,058	-	39,058	
22 信託その他無形固定資産	1,238	438	800	
23 その他	156	-	156	
24 無形固定資産合計	40,453	438	40,015	98.9
25 投資その他の資産				
26 長期前払費用	264,015	296,468	32,453	
27 長期前払消費税等	1,658	5,011	3,352	
28 差入保証金	10,000	10,000	-	
29 修繕積立金	1,008,187	870,136	138,050	
30 投資その他の資産合計	1,283,860	1,181,615	102,244	8.0
31 固定資産合計	162,376,855	157,021,769	5,355,085	3.3
32 繰延資産				
33 投資法人債発行費	71,908	82,702	10,794	
34 繰延資産合計	71,908	82,702	10,794	15.0
35 資産合計	175,613,651	169,581,567	6,032,084	3.4

(2)負債・純資産の部

(単位:千円)

	前期(第22期)	当期(第23期)	増減	
	(平成26年9月30日)	(平成27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	241,396	178,511	62,884	
4 1年内返済予定の長期借入金	24,000,000	5,000,000	19,000,000	
5 未払金	226	-	226	
6 未払費用(注3)	82,682	135,152	52,469	
7 未払法人税等	681	511	170	
8 未払消費税等	-	367,386	367,386	
9 前受金	546,890	526,735	20,155	
10 預り金	126,680	831	125,849	
11 未払分配金	5,861	6,334	472	
12 流動負債合計	25,004,420	6,215,463	18,788,957	75.1
13 固定負債				
14 投資法人債	16,000,000	19,000,000	3,000,000	
15 長期借入金	52,000,000	61,000,000	9,000,000	
16 信託預り敷金及び保証金	6,206,729	6,051,236	155,492	
17 固定負債合計	74,206,729	86,051,236	11,844,507	16.0
18 負債合計	99,211,149	92,266,700	6,944,449	7.0
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	203,016	203,016	-	
25 任意積立金合計	203,016	203,016	-	
26 当期未処分利益又は当期未処理損失()	1,173,169	2,085,535	912,365	
27 剰余金合計	1,376,186	2,288,551	912,365	66.3
28 投資主資本合計	76,402,501	77,314,867	912,365	1.2
29 純資産合計	76,402,501	77,314,867	912,365	1.2
30 負債純資産合計	175,613,651	169,581,567	6,032,084	3.4

(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22期) 5,430,556千円、当期(第23期) 5,644,389千円

(注3)うち、投資法人債未払利息: 前期(第22期) 12,224千円、当期(第23期) 14,061千円

決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第22期)	当期(第23期)	増減	
	(自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	(自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)	金額	前期比(%) (注1)
1 営業収益	3,981,777	5,265,553	1,283,775	32.2
2 賃貸事業収入	3,972,185	4,081,299	109,113	
3 その他賃貸事業収入	9,592	9,046	545	
4 不動産等売却益	-	1,175,207	1,175,207	
5 営業費用	2,323,448	2,648,023	324,574	14.0
6 賃貸事業費用(注2)	1,918,911	2,132,550	213,638	
7 資産運用報酬	296,561	373,225	76,664	
8 役員報酬	10,638	10,638	-	
9 資産保管手数料	20,088	21,979	1,890	
10 一般事務委託手数料	45,032	48,052	3,019	
11 会計監査人報酬	10,000	10,000	-	
12 その他営業費用	22,215	51,577	29,361	
13 営業利益	1,658,329	2,617,530	959,200	57.8
14 営業外収益	11,712	3,175	8,536	72.9
15 受取利息	1,458	1,763	304	
16 未払分配金除斥益	520	391	128	
17 消費税等還付加算金	-	1,019	1,019	
18 固定資産税等還付金	9,733	-	9,733	
19 営業外費用	495,902	534,400	38,498	7.8
20 支払利息	368,167	383,234	15,067	
21 投資法人債利息	52,847	73,486	20,638	
22 投資法人債発行費償却	6,112	9,951	3,838	
23 融資関連費用	66,487	66,726	239	
24 その他	2,287	1,001	1,285	
25 経常利益	1,174,139	2,086,304	912,165	77.7
26 税引前当期純利益	1,174,139	2,086,304	912,165	77.7
27 法人税、住民税及び事業税	971	862	109	
28 法人税等調整額	2	6	8	
29 法人税等合計	969	868	101	10.5
30 当期純利益	1,173,169	2,085,436	912,267	77.8
31 前期繰越利益	-	98	98	
32 当期末処分利益又は当期末処理損失()	1,173,169	2,085,535	912,365	

(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22期) 749,749千円、当期(第23期) 783,826千円

■ 主な増減要因等

営業利益(+959百万円)

- 売却益の計上(+1,175百万円)
- 賃貸事業損益は増収(+108百万円)
減益(105百万円)
(増益) 横浜の通期稼働(前期 8/1取得)
(減益) 名古屋33%持分を当期10/9売却
リーシング費用等外部委託費の増加
修繕費の増加
- 7行目以下の営業費用の増加による減益
(110百万円)

営業外損益(47百万円)

- 固定資産税等還付金の反動減
- 横浜取得ローン(前期 8/1借入)の利息が
通期で発生

決算詳細 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期(第22期) (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)	当期(第23期) (自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)	増減 -	
	金額	金額	金額	前期比(%) (注)
1 不動産賃貸事業収益	3,981,777	4,090,346	108,568	2.7
2 賃貸事業収入	3,972,185	4,081,299	109,113	
3 賃料	3,106,614	3,273,558	166,943	
4 共益費	535,960	486,612	49,348	
5 水道光熱費収入	242,097	222,412	19,684	
6 駐車場収入	73,935	85,194	11,259	
7 付帯収入	13,577	13,521	56	
8 その他賃貸事業収入	9,592	9,046	545	
9 不動産賃貸事業費用	1,918,911	2,132,550	213,638	11.1
10 賃貸事業費用	1,918,911	2,132,550	213,638	
11 外部委託費	472,261	590,352	118,091	
12 水道光熱費	260,228	258,355	1,872	
13 公租公課	375,581	344,392	31,188	
14 保険料	8,561	8,588	27	
15 修繕費	45,853	137,676	91,822	
16 減価償却費	749,749	783,826	34,076	
17 その他賃貸事業費用	6,675	9,358	2,682	
18 不動産賃貸事業損益	2,062,866	1,957,795	105,070	5.1

■ 主な物件別内訳

不動産賃貸事業収益

(増収)

- 横浜 341百万円 (8/1買)
- 平河町 16百万円

(減収)

- 名古屋 222百万円 (10/9売)
- 大手町 22百万円

不動産賃貸事業損益

(増益)

- 横浜 207百万円 (8/1買)
- 平河町 21百万円
- 銀座 14百万円

(減益)

- 南青山 163百万円
- 名古屋 115百万円 (10/9売)
- 大手町 28百万円
- 錦糸町 28百万円
- さいたま 14百万円

(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22期) (平成26年9月期)	当期(第23期) (平成27年3月期)
当期末処分利益	1,173,169 千円	2,085,535 千円
分配金の額	1,173,071 千円	1,880,441 千円
圧縮積立金繰入額	千円	205,093 千円
次期繰越利益 = - -	98 千円	千円
発行済投資口数	193,800 口	193,800 口
1口当たり分配金 = /	6,053 円	9,703 円

分配金実績値

決算期		1口当たり分配金(注1)	
第1期	平成16年3月期(注2)	9,062 円	(18,124 円)
第2期	平成16年9月期	9,379 円	(18,759 円)
第3期	平成17年3月期	10,846 円	(21,693 円)
第4期	平成17年9月期	7,585 円	(15,170 円)
第5期	平成18年3月期	10,090 円	(20,180 円)
第6期	平成18年9月期	9,806 円	(19,613 円)
第7期	平成19年3月期	9,581 円	(19,163 円)
第8期	平成19年9月期	9,806 円	(19,612 円)
第9期	平成20年3月期	29,173 円	(58,347 円)
第10期	平成20年9月期	10,990 円	(21,981 円)
第11期	平成21年3月期	10,459 円	(20,918 円)
第12期	平成21年9月期	10,268 円	(20,536 円)
第13期	平成22年3月期	10,437 円	(20,875 円)
第14期	平成22年9月期	7,071 円	(14,142 円)
第15期	平成23年3月期	5,895 円	(11,791 円)
第16期	平成23年9月期	5,583 円	(11,167 円)
第17期	平成24年3月期	6,951 円	(13,902 円)
第18期	平成24年9月期	6,569 円	(13,138 円)
第19期	平成25年3月期	7,241 円	(14,483 円)
第20期	平成25年9月期	6,640 円	(13,281 円)
第21期	平成26年3月期	9,682 円	(19,365 円)
第22期	平成26年9月期	6,053 円	(12,106 円)
第23期	平成27年3月期	9,703 円	(19,406 円)
合計		218,870 円	(437,752 円)

(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、括弧内には2分割前の実績を記載しています。第22期以降は2分割しなかった場合の額を括弧内に記載しております。

(注2) 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22期)	当期(第23期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,174,139	2,086,304
減価償却費	749,749	783,826
信託固定資産の売却による減少額	-	4,743,219
その他	697,004	733,463
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,226,884	8,346,814
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	18,959,484	126,669
修繕積立金の取得による支出	29,536	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	954,672	391,618
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	150,628	564,199
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	261,571	177,785
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	954,672	391,618
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,878,078	513,083
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	19,000,000	9,000,000
長期借入金の返済による支出	7,000,000	19,000,000
投資法人債の発行による収入	6,954,023	2,979,254
分配金の支払額	1,875,612	1,172,206
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,078,411	8,192,952
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	572,782	359,220
現金及び現金同等物の期首残高	7,246,663	6,673,881
現金及び現金同等物の期末残高	6,673,881	6,314,660

営業活動によるキャッシュ・フロー

- 名古屋(33%持分)の売却

財務活動によるキャッシュ・フロー

- 10月に名古屋売却代金によりブリッジローン45億円返済
- 2月にブリッジローン30億円を投資法人債でリファイナンス
- 3月に手元資金を使い、減額(115億円90億円)リファイナンス

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22期)	当期(第23期)	増減
現金及び預金	2,744,078	3,104,981	360,902
信託現金及び信託預金	9,360,358	8,854,068	506,290
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)	5,430,556	5,644,389	213,832
現金及び現金同等物	6,673,881	6,314,660	359,220

(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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
総資産経常利益率	%	$B \div \{(D + E) \div 2\}$	0.8	0.8	1.3	0.7	1.2
(年換算)	%		(1.7)	(1.5)	(2.6)	(1.4)	(2.4)
純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F + G) \div 2\}$	1.8	1.6	2.7	1.5	2.7
(年換算)	%		(3.6)	(3.3)	(5.4)	(3.0)	(5.4)
期末自己資本比率	%	$G \div E$	47.5	47.4	49.2	43.5	45.5
期末総資産有利子負債比率(LTV)	%	$H \div E$	47.8	47.8	46.6	52.3	50.1
NOI(Net Operating Income)	百万円	A + I	3,120	3,015	2,662	2,812	2,741
FFO(Funds from Operation)	百万円	C + I	2,173	2,061	2,818	1,922	2,869

(注1) 参照数値

項目	期	期				
		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
A 賃貸事業損益	百万円	2,350	2,241	1,923	2,062	1,957
B 経常利益	百万円	1,404	1,287	2,080	1,174	2,086
C 当期純利益	百万円	1,403	1,286	2,079	1,173	2,085
D 期首総資産	百万円	152,895	160,793	160,991	156,509	175,613
E 期末総資産	百万円	160,793	160,991	156,509	175,613	169,581
F 期首純資産	百万円	76,299	76,429	76,313	77,105	76,402
G 期末純資産	百万円	76,429	76,313	77,105	76,402	77,314
H 期末有利子負債	百万円	77,000	77,000	73,000	92,000	85,000
I 減価償却費	百万円	769	774	739	749	783

<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	期				
		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
期末評価額	百万円	155,414	155,511	146,760	167,380	166,550
帳簿価額合計	百万円	148,422	147,735	142,862	161,092	155,840
(-)	百万円	6,991	7,775	3,897	6,287	10,709
期末総資産	百万円	160,793	160,991	156,509	175,613	169,581
(+)	百万円	167,785	168,766	160,407	181,900	180,291
期末有利子負債	百万円	77,000	77,000	73,000	92,000	85,000
LTV (/)	%	45.8	45.6	45.5	50.5	47.1

(注2) 数値は表示桁数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

第23期(平成27年3月期)運用実績とトピックス

ポートフォリオ入替・強化実現により新たな成長ステージへ

- ・ここ数期で物件入替をほぼ完了し、テナントリスク・収益悪化リスク低減を意識したポートフォリオを実現
- ・内部成長については、既に稼働率回復・賃料増額の一部を実現
- ・南青山でのテナント入替えに伴うフリーレントの影響で、賃料の一時的なダウンタイムが発生

名古屋売却による内部留保

- ・名古屋の売却益のうち累計約4億円(一口当たり約2,100円)を、任意に取崩し可能な積立金として内部留保
- ・第24期において積立金の半分を取崩し、分配金に充当する予定

リーシング活動状況(さいたま、大手町、淀屋橋)

- ・さいたまは稼働率の大幅回復を達成(約860坪の誘致を実現、稼働率は約10%アップ)
- ・大手町は好調な賃貸マーケット動向を背景に、更なる内部成長(早期空室解消、賃料増額改定)を目指す
- ・淀屋橋は「マルチテナント」でのリースアップを目指し鋭意活動中

賃料改定状況

- ・第23期の改定実績は、全22件のうち、増額4件、据置15件、減額3件で平均増減率は+5.6%
- ・第24期の改定見込は、全32件のうち、増額10件、据置22件、減額0件で平均増減率が+7.4%

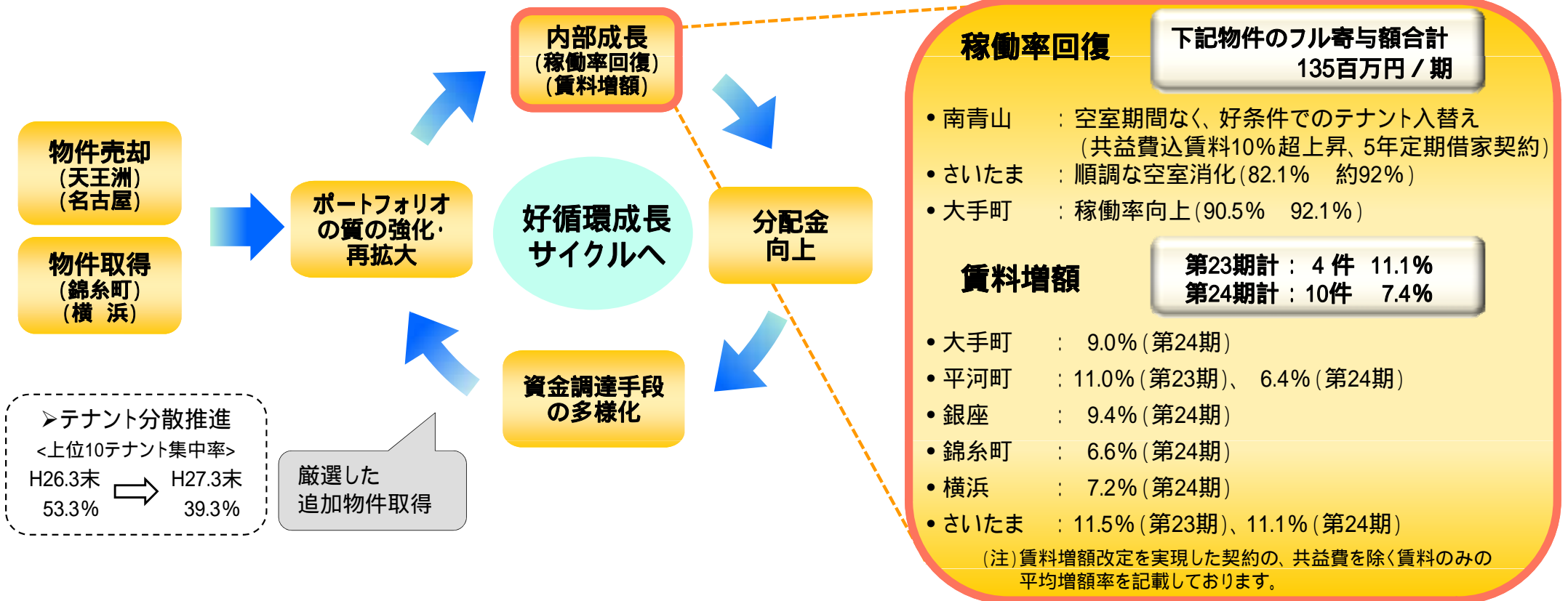
ポートフォリオ稼働率

- ・第23期末稼働率：96.4%(前期比+0.9%)

ポートフォリオ入替・強化実現により新たな成長ステージへ

- ・ここ数期で物件入替をほぼ完了し、テナントリスク・収益悪化リスク低減を意識したポートフォリオを実現
- ・内部成長については、既に稼働率回復・賃料増額の一部を実現
- ・南青山でのテナント入替えに伴うフリーレントの影響で、賃料の一時的なダウンタイムが発生

内部成長の実績実績



- ・今後も更なる稼働率向上、賃料の増額を実現させることでもう一段の内部成長を図り、巡航分配金の早期達成を目指す
- ・物件の取得については厳選した優良物件を中心に検討を継続
- ・分配金・投資口価格の向上、資金調達手段の多様化により、持続的な好循環成長サイクルに乗せていくことを企図

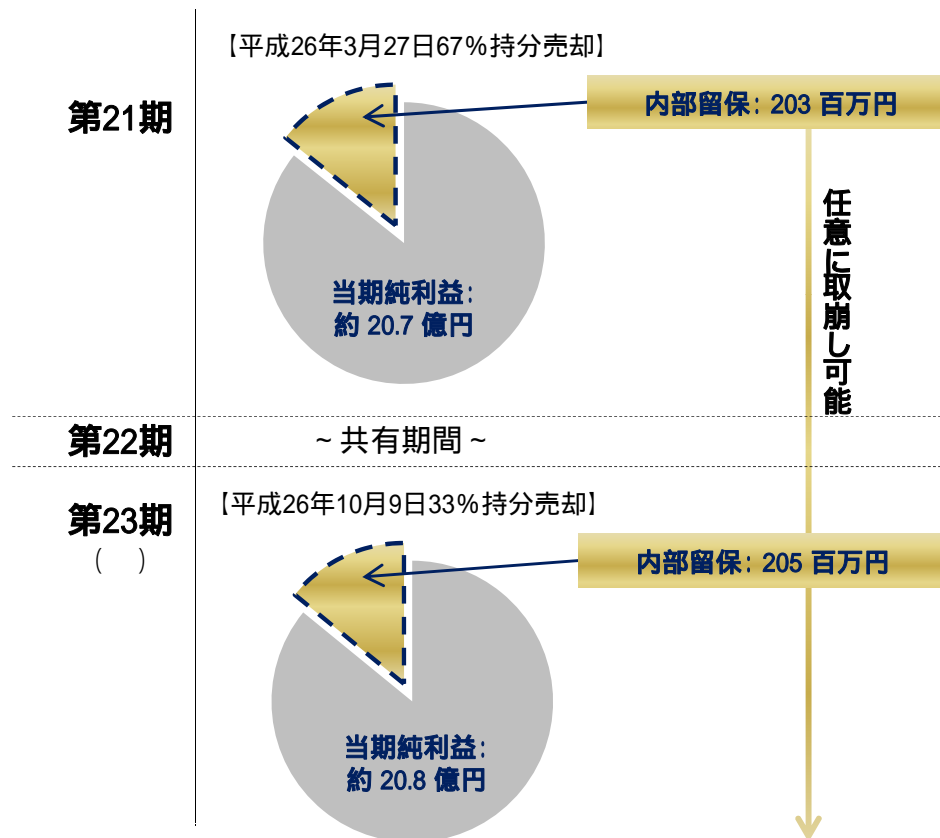
名古屋売却益の一部内部留保

- ・ 名古屋の売却益のうち累計約4億円(一口当たり約2,100円)を、任意に取崩し可能な積立金として内部留保
- ・ 第24期において積立金の半分を取崩し、分配金に充当する予定

名古屋売却益まとめ

決算期	項目	名古屋
第21期 (平成26年3月期)	売却価格	12,328百万円 (67%持分)
	売却益	2,382百万円
	当期純利益	2,079百万円
	内部留保	203百万円
第23期 (平成27年3月期)	売却価格	6,072百万円 (33%持分)
	売却益	1,175百万円
	当期純利益	2,085百万円
	内部留保	205百万円
合 計	売却価格	18,400百万円
	売却益	3,557百万円
	内部留保	408百万円

長期保有資産の買換特例活用による内部留保



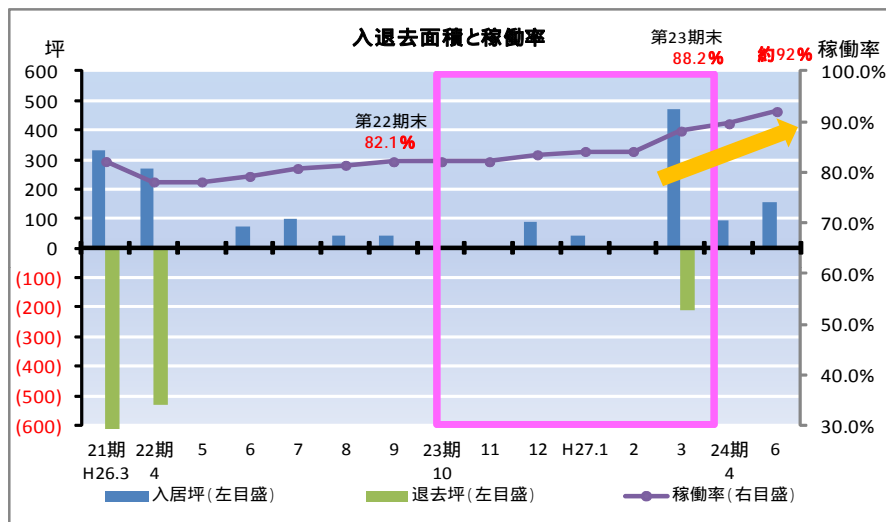
()平成26年12月31日までに所有期間10年を超える国内の土地、建物を譲渡し国内の土地、建物等を購入した場合、一定の条件のもとに売却を計上した期の当期純利益の10%を上限として任意に取崩し可能な積立金の内部留保が可能。第23期においては平成26年10月の譲渡についてアルカセントラルを買換資産(先行取得)として本制度を利用。

リーシング活動状況(さいたま・大手町)

- ・さいたまは稼働率の大幅回復を達成(約860坪の誘致を実現、稼働率は約10%アップ)
- ・大手町は好調な賃貸マーケット動向を背景に、更なる内部成長(早期空室解消・賃料増額改定)を目指す

明治安田生命さいたま新都心ビル

過去1年間の入退去動向

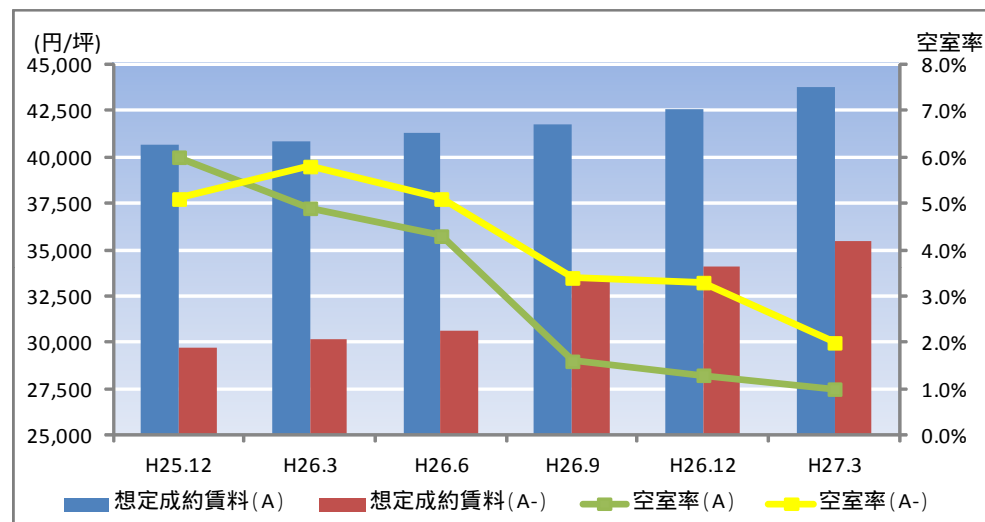


直近リーシング・契約更新状況

- ・第23期は、1社約208坪の契約終了があるも、3社計約606坪の新規入居があり、期末稼働率は88.2%に到達(第22期末比+6.1%)
- ・第24期は平成27年4月末時点で計2社・約253坪の入居が決定これを反映した稼働率は約92%の見込
- ・平成27年4月末時点で、事務室の募集区画約510坪のうち約450坪について、2社との具体的な商談が進行中(申込書受領・賃貸条件交渉中)

大手町ファーストスクエア

賃貸マーケット動向(丸の内・大手町グレードA・Aマックスビル) (出所:CBRE)



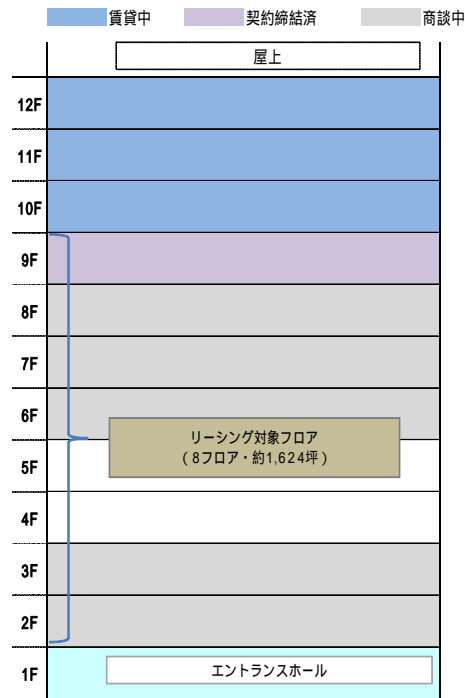
直近リーシング・契約更新状況

- ・第23期は、事務室1件(約106坪)が解約となるも、新規入居1件(約146坪)により、期末稼働率は92.1%(第22期末比+1.6%)
- ・好調な賃貸マーケット動向を背景に、事務室の募集区画約157坪及び既存契約について、引き続き以下の活動を実施
 - < 専有部分 >
 - 残空室(事務室約106坪)の賃料水準をより重視したリーシング
 - 第24・25期中に迎える契約更新5件(約1,462坪)の賃料増額交渉
 - < 共有部分 >
 - 収益向上のため事務室に用途変更したウエスト棟最上階約51坪のリーシング(共同内覧会開催や各地権者情報網の活用等)

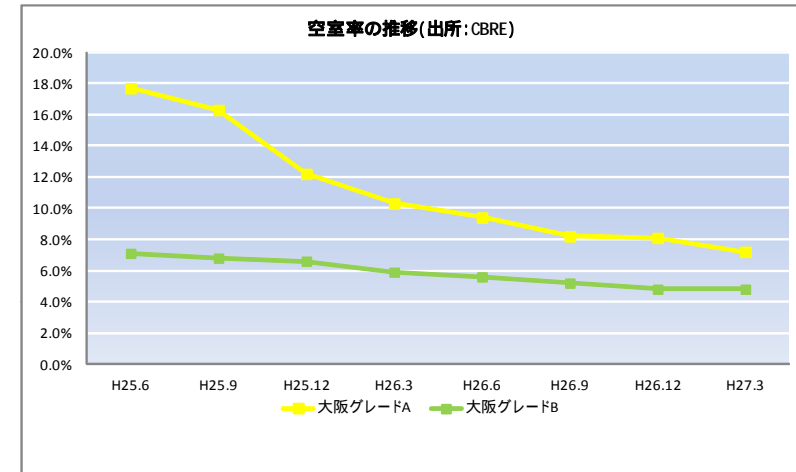
リーシング活動状況(淀屋橋)

・淀屋橋は「マルチテナント」でのリースアップを目指し鋭意活動中

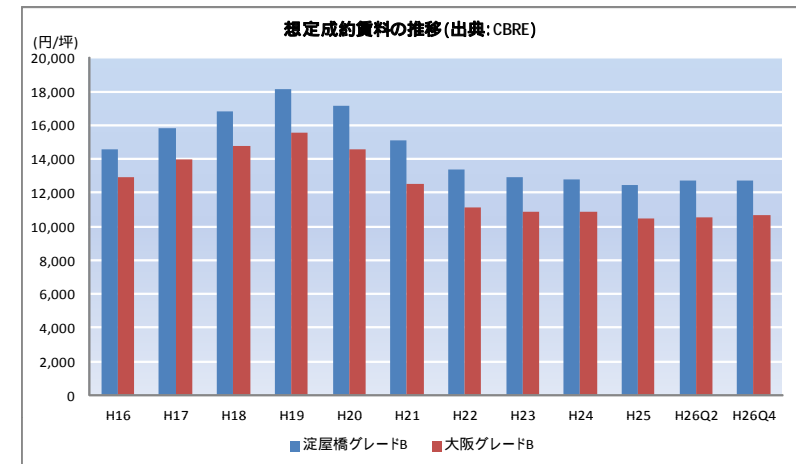
- 平成27年9月末で日本生命が解約(8フロア・約1,624坪)
- 平成27年4月末時点で1フロアが契約済み(平成27年10月契約開始)
- 同時点での引き合い件数は30件強、うち複数の具体的な商談が進行中



大阪の空室率はグレードA・Bともに低下傾向が継続

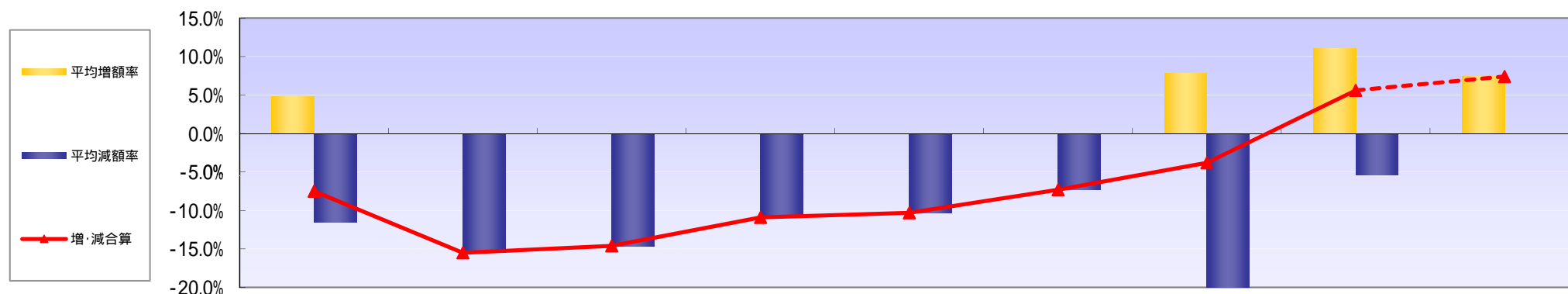


賃料は下げ止まったが、反転にはまだ至っていない



賃料改定状況

- ・ 第23期の改定実績は、全22件のうち、増額4件(平均増額率 + 11.1%)、据置15件、減額3件(平均減額率 5.4%)
平均増減率は + 5.6%
- ・ 第24期の改定見込は、全32件のうち、増額10件(平均増額率 + 7.4%)、据置22件、減額想定無しで、
平均増減率は + 7.4%の想定

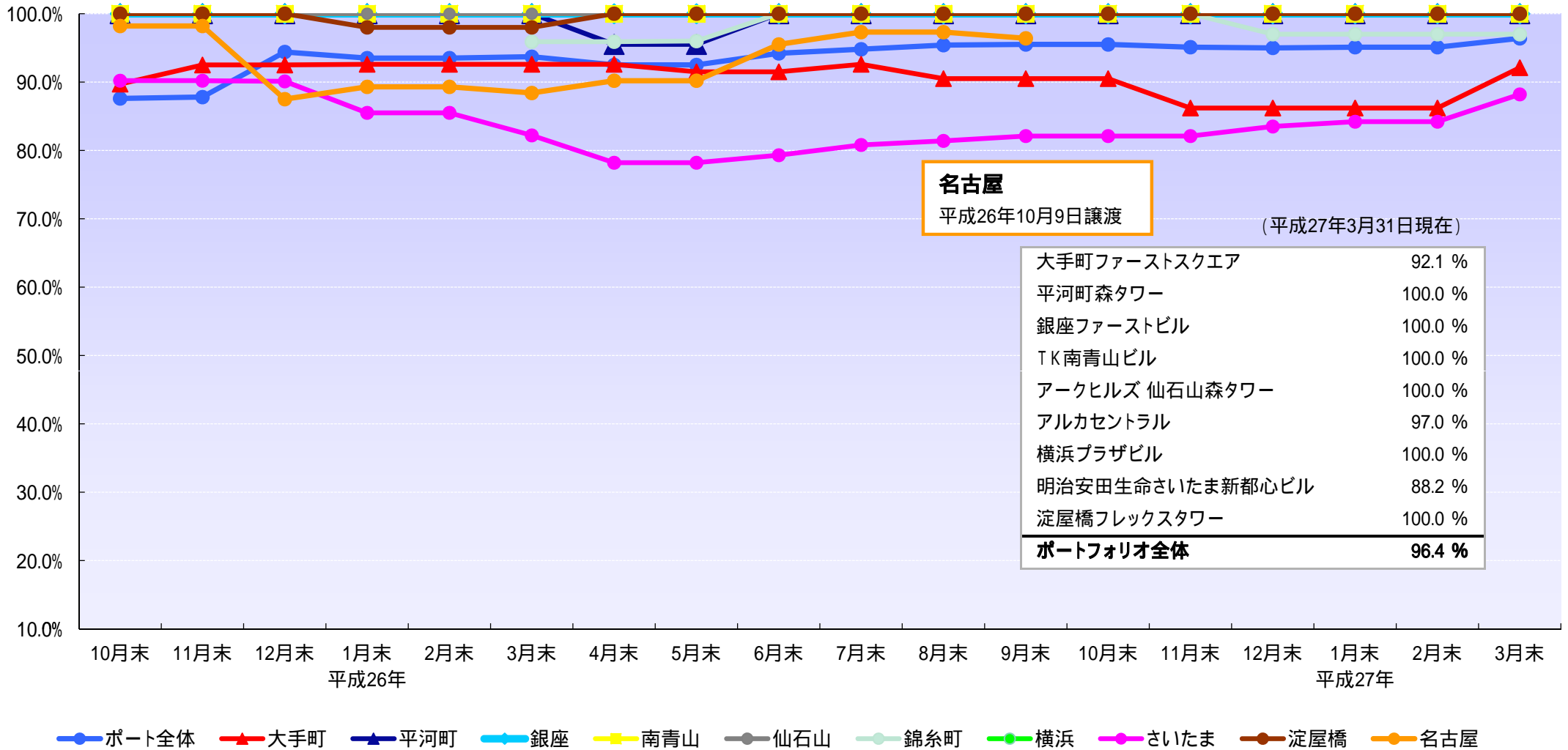


内容(注1)	第16期 (H23.9期)	第17期 (H24.3期)	第18期 (H24.9期)	第19期 (H25.3期)	第20期 (H25.9期)	第21期 (H26.3期)	第22期 (H26.9期)	第23期 (H27.3期)	第24期見込(注2) (H27.9期)
契約更改対象面積 (㎡)	22,283	7,060	16,900	6,649	16,117	20,002	18,507	11,709	25,456
件数	25	13	25	14	27	15	35	22	32
賃料増額面積 (㎡)	3,848	-	-	-	-	-	3,332	2,497	6,836
平均増額率	4.8%	-	-	-	-	-	7.8%	11.1%	7.4%
増額件数	4	-	-	-	-	-	5	4	10
賃料減額面積 (㎡)	11,961	2,873	7,320	3,212	5,746	705	1,996	1,608	0
平均減額率	11.5%	15.5%	14.6%	10.9%	10.3%	7.3%	20.6%	5.4%	-
減額件数	12	3	13	4	9	2	3	3	0
増・減合算	7.5%	15.5%	14.6%	10.9%	10.3%	7.3%	3.8%	5.6%	7.4%

(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24期見込は平成27年4月末確定、内定分

ポートフォリオ稼働率(平成27年3月31日現在)



ポートフォリオ全体(9物件)稼働率 : 96.4% (平成27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27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21期末 鑑定評価額 (百万円) (注1)	第22期末 鑑定評価額 (百万円) (注1)	第23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	25,700	26,300	27,200	900	3.5	2.9	3.4
平河町森タワー	18,200	18,800	19,500	20,400	21,000	600	3.6	3.4	3.8
銀座ファーストビル	12,282	12,500	10,300	10,600	11,100	500	3.9	3.7	4.1
TK南青山ビル	35,000	35,040	31,400	31,500	33,700	2,200	3.5	3.4	3.5
アークヒルズ 仙石山森タワー	8,423	8,610	8,960	9,210	9,410	200	3.6	3.4	3.8
アルカセントラル(注4)	15,031	16,600	16,600	17,000	17,200	200	4.3	4.1	4.5
	360	403							
横浜プラザビル	17,950	17,980		18,010	18,500	490	4.7	4.3	4.9
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	21,650	21,650	21,950	300	5.0	4.8	5.1
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	6,350	6,410	6,490	80	4.5	4.3	4.7
ポートフォリオ全体	161,276	164,193	140,460	161,080	166,550	5,470	4.0	3.7	4.1

(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23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23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、平成26年3月28日(第21期)に取得()し、平成26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23期末 鑑定評価額 (百万円)	第23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	27,200	23,642	3,557	15.0
平河町森タワー	21,000	17,827	3,172	17.7
銀座ファーストビル	11,100	11,886	786	6.6
TK南青山ビル	33,700	33,632	67	0.1
アークヒルズ 仙石山森タワー	9,410	8,329	1,080	12.9
アルカセントラル(注4)	17,200	16,068	1,131	7.0
横浜プラザビル	18,500	18,353	146	0.7
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,950	19,123	2,826	14.7
淀屋橋フレックスタワー	6,490	6,974	484	6.9
ポートフォリオ全体	166,550	155,840	10,709	6.8
1口当たり含み損益			55,262円	

物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第23期(平成27年3月期))

		大手町	平河町	銀座	南青山	仙石山	錦糸町	横浜	さいたま	淀屋橋	9物件合計 (注3)
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	396	531	323	649		534	511	697	210	4,080
賃貸事業収入	百万円	(注1)	531	323	641		534	511	697	210	4,071
その他賃貸事業収入	百万円				8		0	0	0	0	9
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	244	189	155	429		176	199	516	129	2,117
外部委託費	百万円	(注1)	78	25	160	(注2)	79	39	111	15	589
水道光熱費	百万円		13	34	41		28	29	78	18	256
公租公課	百万円		28	45	74				59	19	333
保険料	百万円		0	0	1		2	0	1	0	8
修繕費	百万円		0	11	69		3	2	28	10	137
減価償却費	百万円		68	38	78		62	126	237	64	782
その他賃貸事業費用	百万円		0	1	3		0	1	0	0	9
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	百万円		152	341	168		220	149	357	312	181
D. NOI (C + 減価償却費)	百万円	225	409	206	299	182	420	439	418	144	2,745
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)	%	1.91	4.50	3.36	1.70	4.33	5.45	4.89	3.69	3.69	3.40

(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) アークヒルズ 仙石山森タワーの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) 近鉄新名古屋ビルの運用期間は、平成26年10月1日～平成26年10月8日の8日のみのため、近鉄新名古屋ビルを除外しております。

上位テナント(平成27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 ²)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合(%) (注1)
1	株式会社ワールド (注2)	卸売業、小売業	TK南青山ビル	11,972.69	12.1
2	日本生命保険相互会社 (注3)	金融業、保険業	アルカセントラル、 淀屋橋フレックスタワー	5,824.59	5.9
3	森ビル株式会社 (注4)	不動産業、物品賃貸業	アークヒルズ 仙石山森タワー	3,963.61	4.0
4	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
5	NSユナイテッド海運株式会社	運輸業、郵便業	大手町ファーストスクエア	3,422.58	3.5
6	株式会社アルピオン	製造業	銀座ファーストビル	2,327.01	2.4
7	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,120.47	2.1
8	(注5)	金融業、保険業	アルカセントラル	1,959.01	2.0
9	(注5)	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
10	埼玉労働局	公務	明治安田生命さいたま新都心ビル	1,815.81	1.8
合 計				38,829.26	39.3

(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) 株式会社ワールドとの賃貸借契約は、平成27年5月31日付で解約となる予定です。

(注3) 淀屋橋フレックスタワーにおける日本生命保険相互会社との定期建物賃貸借契約は、平成27年9月30日付で解約となる予定です。

(注4) 平河町森タワーにおける森ビル株式会社との定期建物賃貸借契約は、平成26年4月1日以降、パススルー型の契約となっております。

(注5) 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。

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

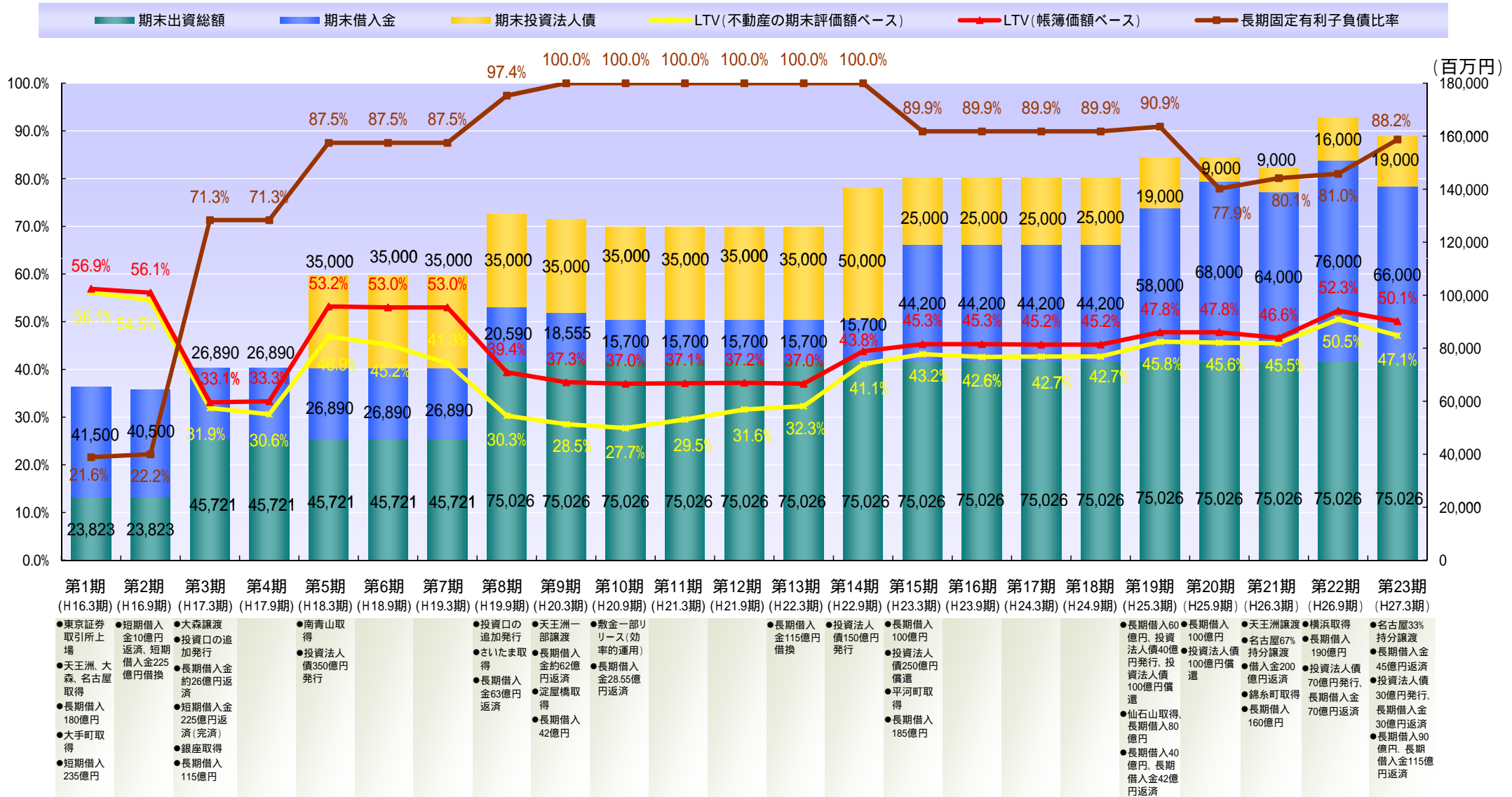


セクション3

財務戦略、第24期(平成27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27年3月31日現在)

- ・ 長期比率 100%、固定金利比率 88.2%
- ・ 名古屋売却代金及び減額リファイナンスで有利子負債を70億円削減、LTV(簿価ベース)は約50.1%

デットファイナンスの状況

項目	内容(注1)
有利子負債残高	85,000百万円
うち、短期借入金	- 百万円
うち、長期借入金	66,000百万円
うち、投資法人債	19,000百万円
LTV(帳簿価額ベース)	50.1%
LTV(不動産の期末評価額ベース)	47.1%
長期比率	100.0%
固定金利比率	88.2%
平均調達期間(注2)	5.52年
平均残存期間(注2)	3.28年
平均調達利率(年率)(注2)	0.93%

- (注1)
- : 表示単位未満を切捨て
 - 、 : 小数点第1位未満を切捨て
 - 、 : 小数点第2位を四捨五入
 - ~ : 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

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%
オリックス銀行	2,000	3.0%
農林中央金庫	1,600	2.4%
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%
明治安田生命保険	1,000	1.5%
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%

(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27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、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	4.9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	6.9年
	日本政策投資銀行	4,000	平成23年3月1日	1.91808 固定金利	平成30年2月28日	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	平成24年10月18日	1.18288 固定金利	平成31年9月30日	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	平成32年9月30日	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	平成24年11月20日	0.77565 固定金利	平成29年3月31日	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	平成31年3月29日	6.4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	6.2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	7.7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	平成26年3月28日	0.78809 固定金利	平成30年9月28日	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	平成26年8月1日	0.38 変動金利(注)	平成30年3月30日	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	平成31年9月30日	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	平成27年3月31日	0.79695 固定金利	平成32年3月31日	5.0年
合 計	66,000					

(注) 借入金利率の適用期間は平成27年2月28日から平成27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

投資法人債の状況(平成27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4回(7年債)	5,000	平成22年 9月29日	1.59	無担保 無保証	平成29年 9月29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
第6回(4年債)	4,000	平成26年 9月29日	0.29	無担保 無保証	平成30年 9月28日	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	平成26年 9月29日	0.86	無担保 無保証	平成36年 9月27日	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	平成27年 2月26日	0.56	無担保 無保証	平成34年 2月25日	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								

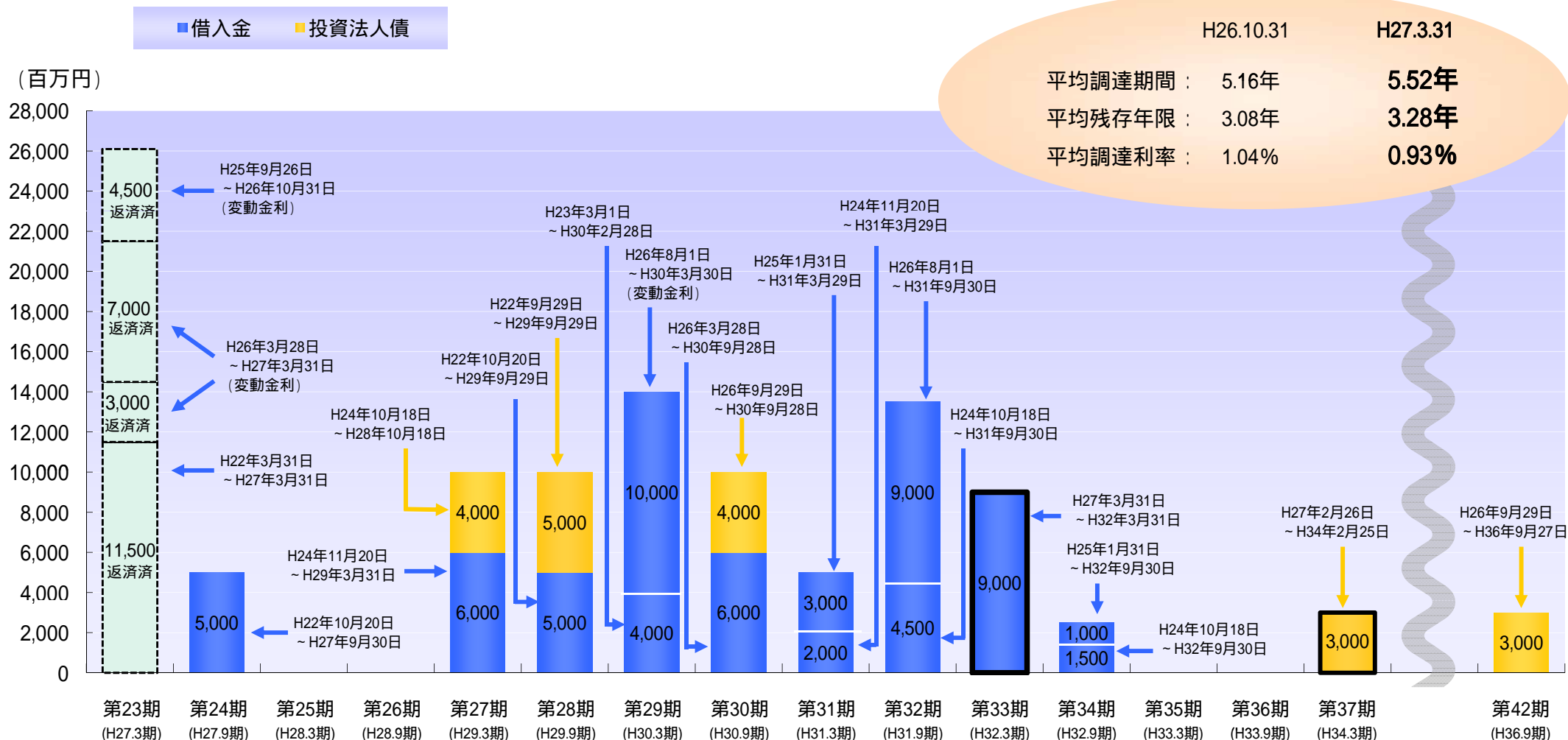
(注) 買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能です。

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-

有利子負債の返済期限の分散状況(平成27年3月31日現在)

- ・ 10月期限のブリッジローン45億円を、名古屋残り33%持分の売却代金で返済
- ・ 2月に錦糸町ブリッジローン100億円の残額30億円を、投資法人債(7年債:30億円)でリファイナンス
- ・ 3月期限のタームローン115億円を、タームローン90億円で減額リファイナンス



第24期(平成27年9月期)決算予想

(単位:百万円)

項目	第21期 (H26.3期)	第22期 (H26.9期)	第23期 (H27.3期)	予想		
				第24期 (H27.9期)	前期実績比	
営業収益 (賃貸事業収益)	6,296 (3,914)	3,981 (3,981)	5,265 (4,090)	3,846 (3,846)	1,419 (244)	27.0% (6.0%)
営業利益 (賃貸事業損益)	2,588 (1,923)	1,658 (2,062)	2,617 (1,957)	1,293 (1,713)	1,324 (244)	50.6% (12.5%)
経常利益	2,080	1,174	2,086	820	1,265	60.7%
当期純利益	2,079	1,174	2,085	819	1,266	60.7%
発行済 投資口数(口)	96,900	193,800	193,800	193,800		
1口当たり 当期純利益 (円)(注3)	10,729 (注4)	6,053	10,760	4,200 (注5)	6,560	61.0%
1口当たり 分配金(円)	9,682 (注4)	6,053	9,703	5,200 (注5)	4,503	46.4%

■ 前提条件(注1)

- 運用資産は、現保有9物件のみ
- 想定減価償却費
約792百万円(前期比 7百万円)
- 分配金
圧縮積立金累計408百万円の半分を取崩し

■ 主な増減要因等

< 増益要因 >

- さいたま・大手町の稼働率回復・フリーレント期間終了等による増収(約90百万円)
- 平河町・銀座の賃料改定等による増収(約14百万円)
- 外部委託費(リーシング費用等)の減少(約105百万円)
- 賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬等)の減少(約95百万円)
- 営業外費用(支払利息等)の減少(約61百万円)

< 減益要因 >

- 第23期の売却益の反動減(約1,175百万円)
- 南青山の新規テナントへのフリーレント等による減収(第24期フリーレント見込額:全物件で約417百万円)
- 錦糸町・横浜の固定資産税等の計上開始(約92百万円)

(注1) 第24期予想の前提条件の詳細は、平成27年5月18日公表の平成27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) 平成26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期の1口当たり当期純利益及び分配金は当該分割が行われたと仮定した数値に換算しております。

(注5) 百円未満を切捨てて表示しております。

巡航分配金のイメージ

中期的な1口当たり巡航分配金のイメージ

要素	分配金への影響
第24期(平成27年9月期) 予想1口当たり当期純利益(EPS)	4,200円
+) 第24期中に見込むフリーレントの解消に伴う増益	約2,150円
+) 南青山のテナント入替に伴う一時的な修繕費過大の調整	約400円
+) 第24期までに内定・確定しているテナント入替、稼働率回復、賃料増額による増益	約150円
+) 以外の稼働率回復による増益	約150 ~ 350円
-) 上記に伴う資産運用報酬(利益連動分)の増加	約150円
上記 ~ を勘案した1口当たり分配金のイメージ	約6,900 ~ 7,100円

< 前提条件 >

- 現保有9物件から物件の異動が無いと想定
- 淀屋橋の日本生命退去(平成27年9月末)後、後継テナントから現在の賃料水準程度は確保可能と見込み、巡航分配金への影響は無いと想定
淀屋橋のリーシング状況についてはP16ご参照
- 第25期以降の賃料増額改定は見込んでおりません。

< ご注意 >

- 1口当たり分配金が、左記のような「巡航」状態となる時期は未定です。
- 第24期・第25期については、大口テナント入替に伴うフリーレント等で一時的にEPSが低くなる見込です。
- 1口当たり分配金は、状況の変化等様々な要因により変動するものであり、実際の結果は大きく異なる可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。
- 「分配金への影響」の各項目の額は、1口当たりの影響額を50円単位とした概算です。特に左記は、ある仮定に基づく試算・概算に過ぎません。



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



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12.2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：11,387m²

ポートフォリオの特徴(その1) 「近」

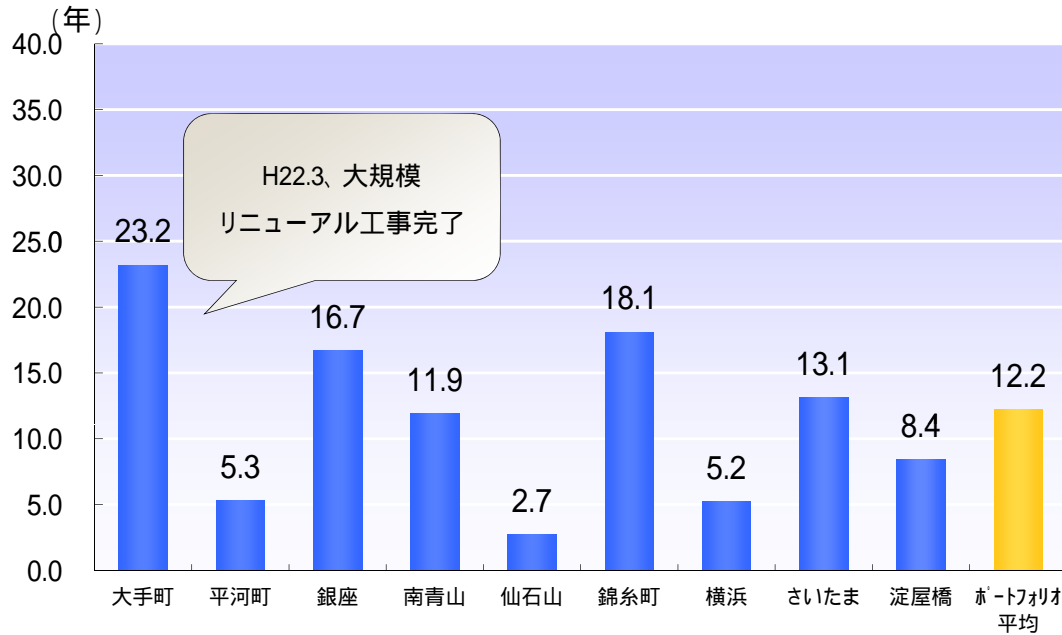


最寄駅直結 又は 徒歩5分以内



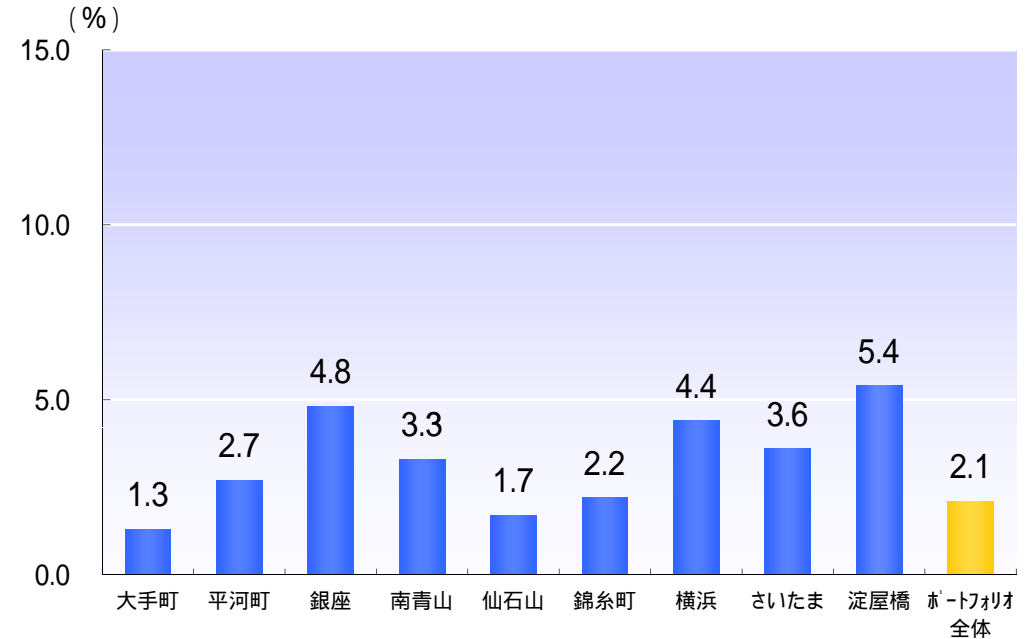
ポートフォリオの特徴(その2) 「新」 (平成27年3月31日現在)

築年数



(注1) 平成27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

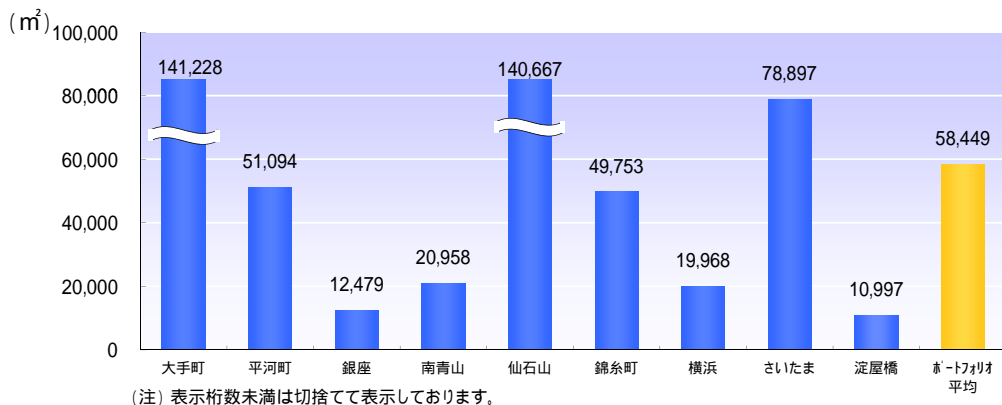
約12.2年

ポートフォリオ全体のPML値

2.1%

ポートフォリオの特徴(その3) 「大」 (平成27年3月31日現在)

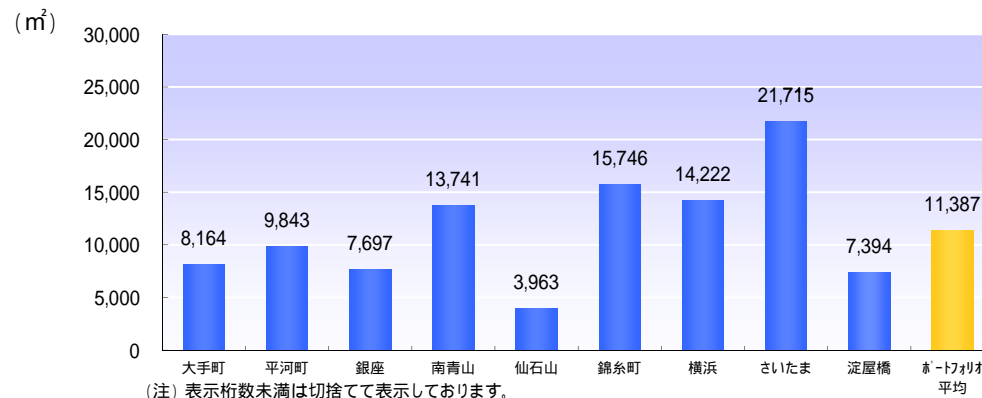
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



1物件当たり平均延床面積

58,449㎡

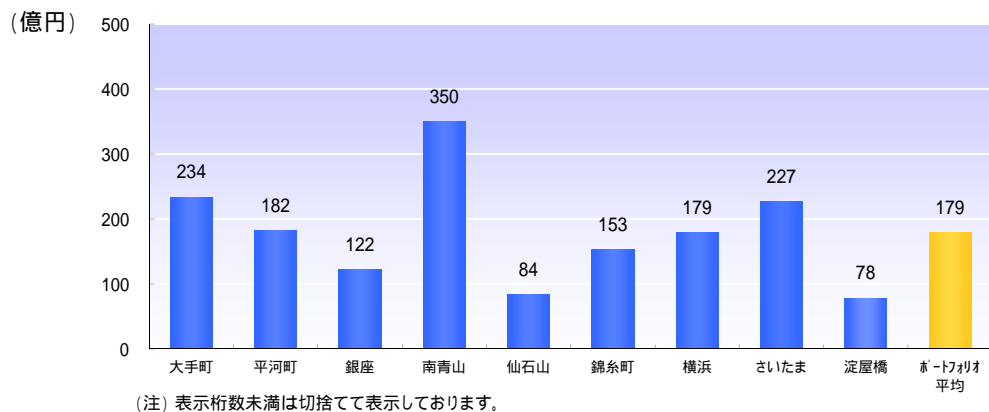
総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)



1物件当たり平均総賃貸可能面積

11,387㎡

取得価額



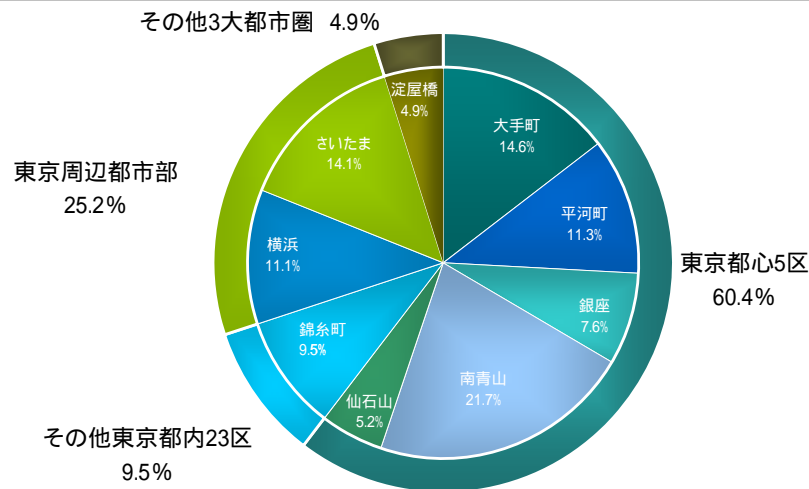
取得価額の総額

9物件 1,612億円

1物件当たり平均取得価額

179億円

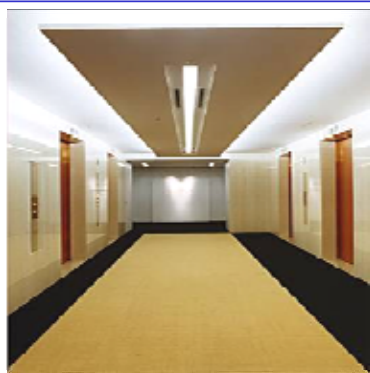
投資比率



(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、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:	27,200百万円 (平成27年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	8,164.19㎡ (平成27年3月31日時点)
稼働率:	92.1% (平成27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	部分
持分割合	本投資法人 1,000万分の988,726

区分	部分
持分割合	本投資法人 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。

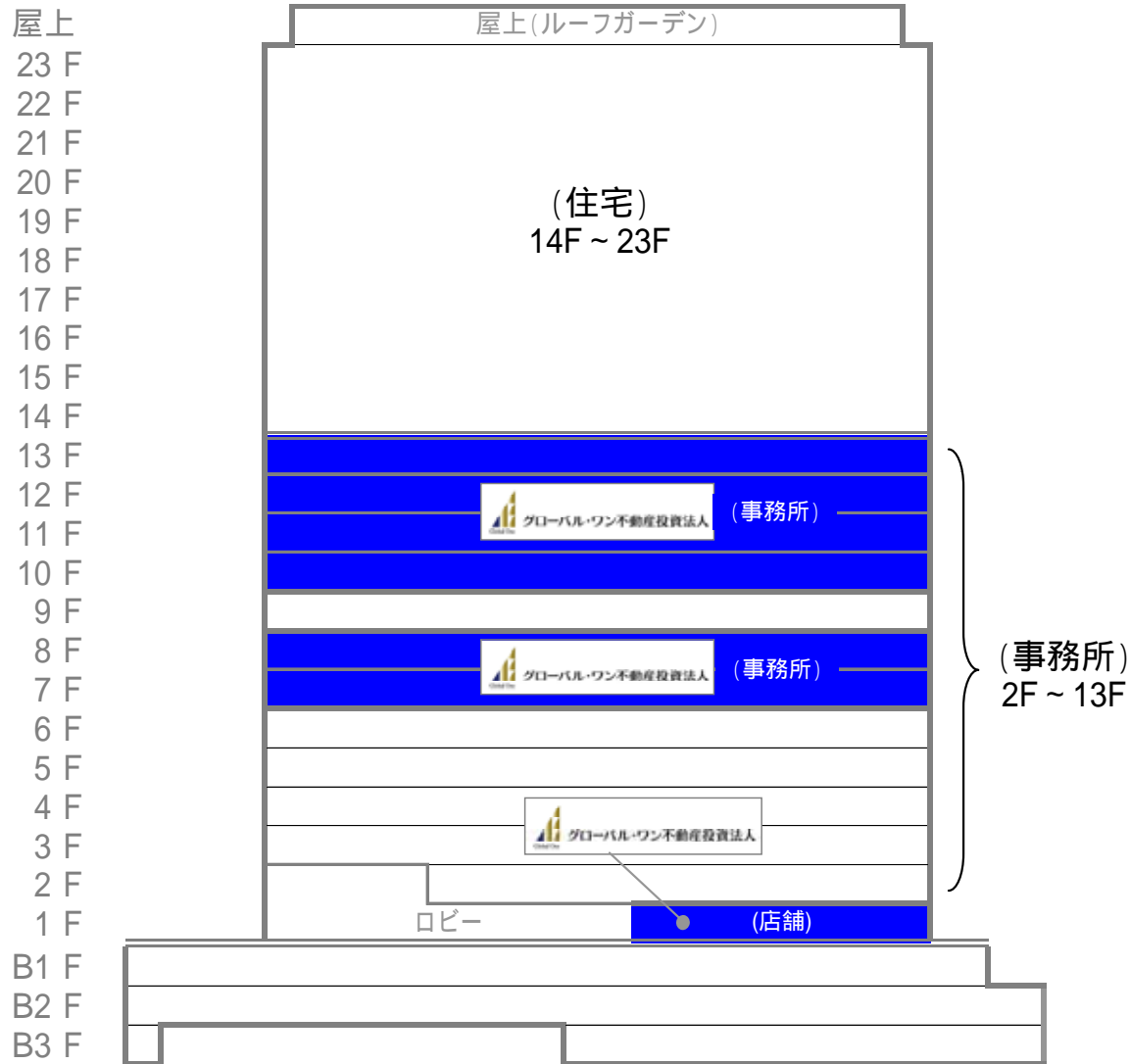
平河町森タワー



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) 5,592.19m ² (建物) 51,094.82m ² (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:	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:	21,000百万円 (平成27年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	9,843.52m ² (平成27年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成27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、 平成26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。

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) 1,404.64m ² (建物) 12,479.45m ² (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:	11,100百万円 (平成27年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,697.78m ² (平成27年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成27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:	33,700百万円 (平成27年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	13,741.76㎡ (平成27年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成27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:	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:	9,410百万円 (平成27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27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

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。

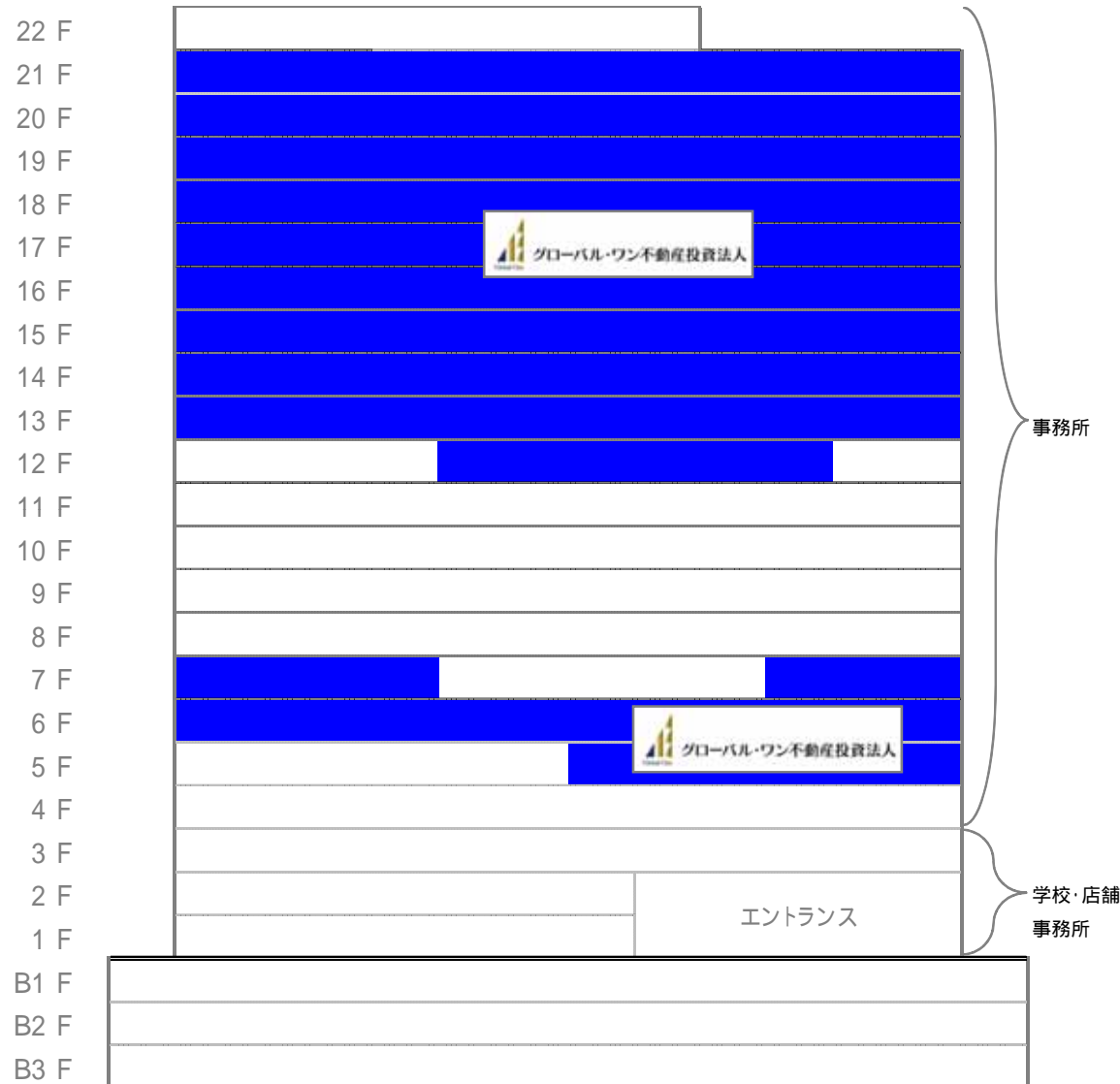
アルカセントラル




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 ² (第3街区全体) (建物) 49,753.92m ² (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:	平成9年3月
以下、本投資法人持分について記載	
取得日:	平成26年3月28日、平成26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 (平成26年2月20日及び平成26年5月1日時点)
期末鑑定評価額:	17,200百万円 (平成27年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	15,746.41m ² (平成27年3月31日時点)
稼働率:	97.0% (平成27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)

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。

横浜プラザビル



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:	平成22年2月
取得日:	平成26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 (平成26年6月5日時点)
期末鑑定評価額:	18,500百万円 (平成27年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	14,222.53㎡ (平成27年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成27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) 7,035.05m ² (建物) 78,897.42m ² (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:	21,950百万円 (平成27年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	21,715.53m ² (平成27年3月31日時点)
稼働率:	88.2% (平成27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



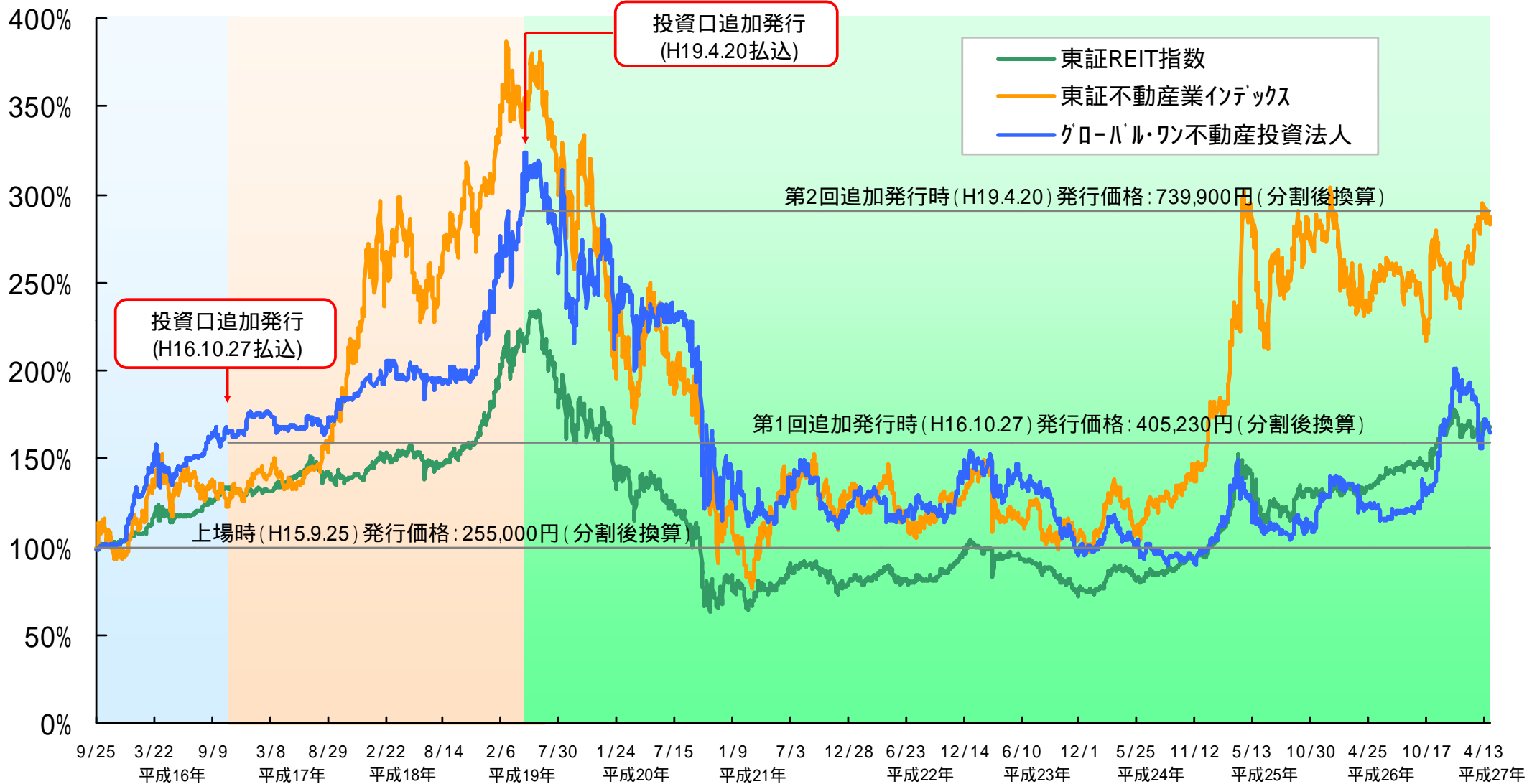
物件概要

所在地:	大阪府中央区高麗橋三丁目3番11号
面積:	(土地) 1,692.51m ² (建物) 10,997.50m ² (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:	6,490百万円 (平成27年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47m ² (平成27年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成27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)



投資口価格の相対推移 (期間:平成15年9月25日～平成27年4月30日)

平成26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。

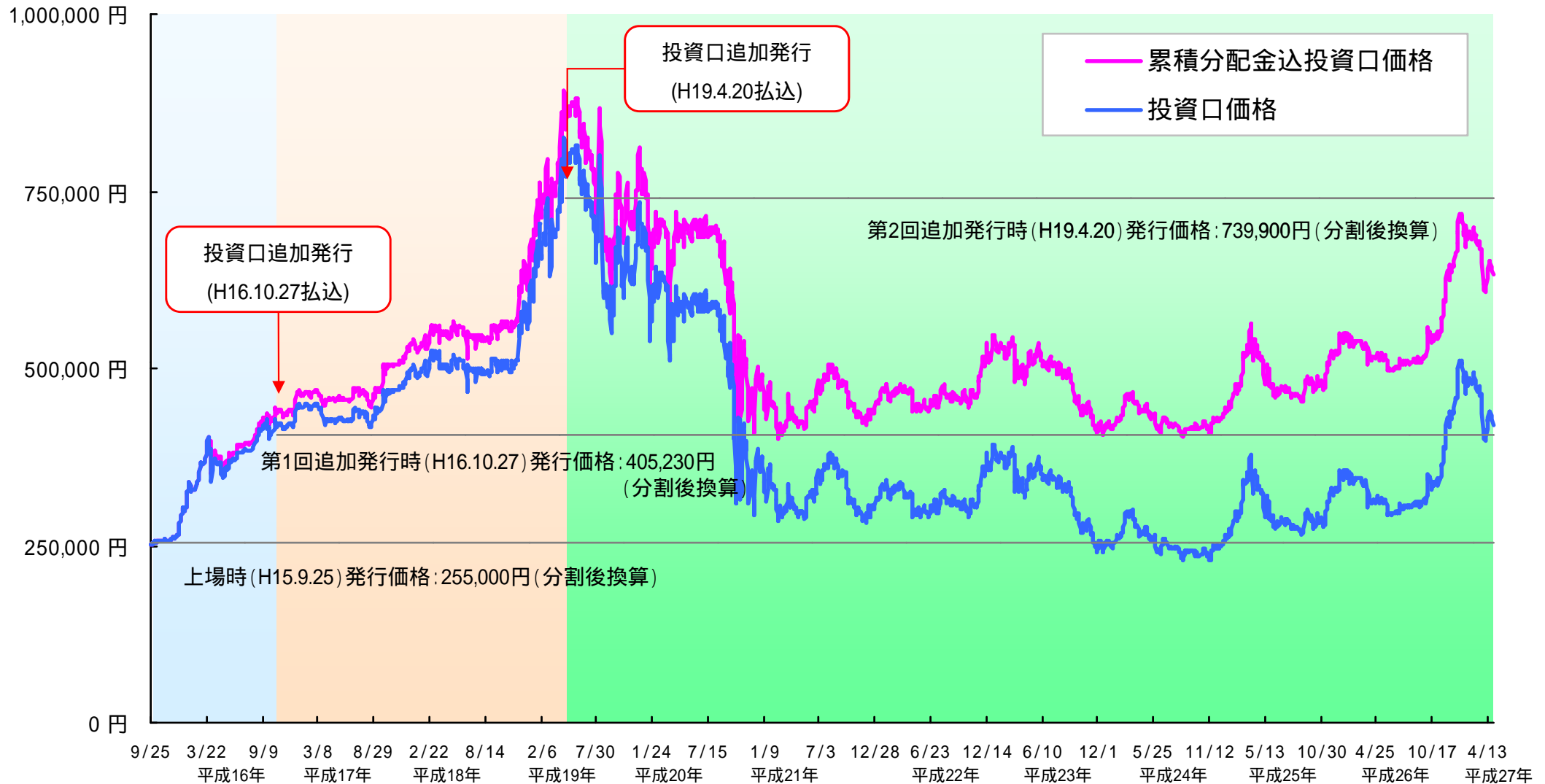


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 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:平成15年9月25日～平成27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。

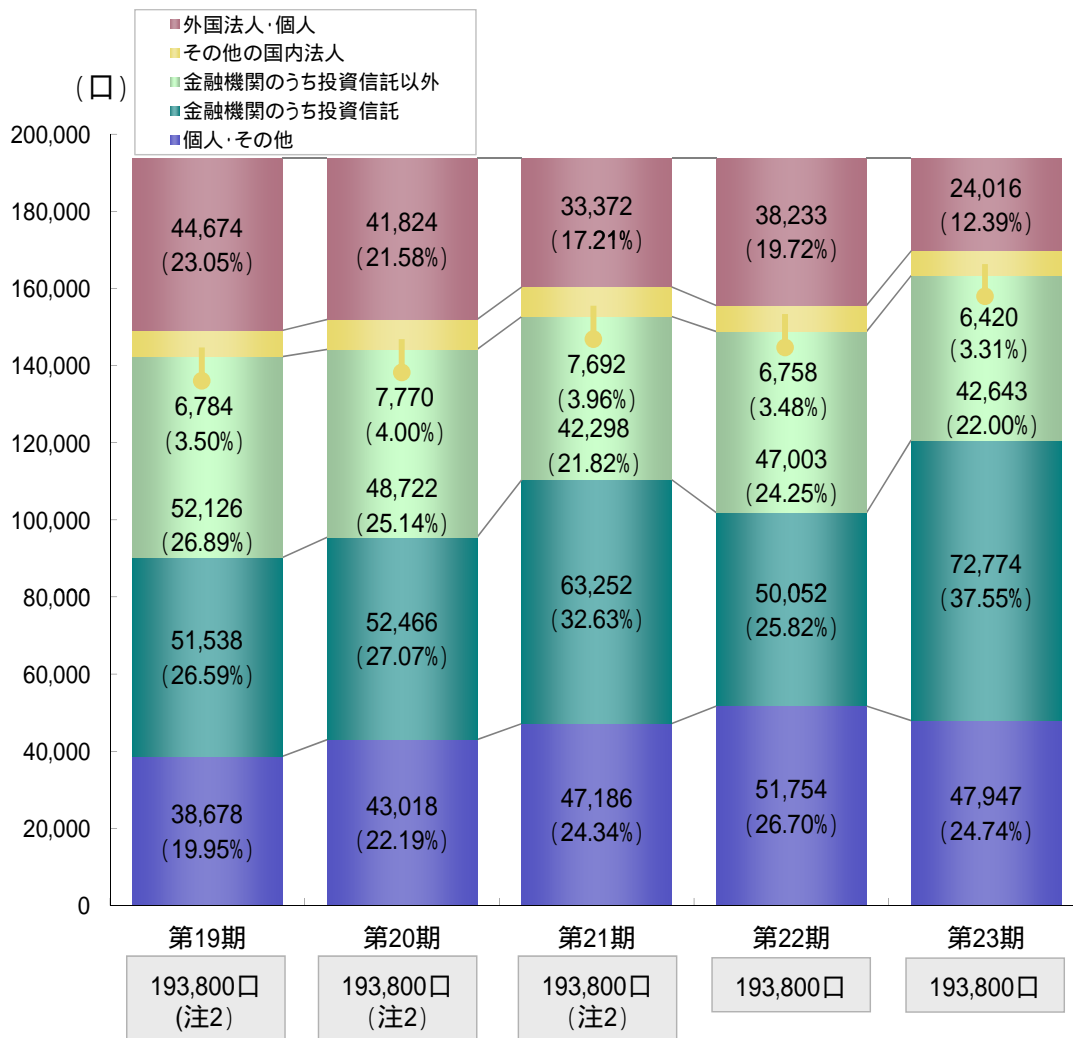
(注2) 累積分配金込投資口価格 = 投資口価格 + 累積分配金

(注3) 平成26年3月31日を基準日、平成26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(平成27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) 平成26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)	45,051	23.24
2 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	22,737	11.73
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,756	7.09
4 野村信託銀行株式会社(投信口)	5,350	2.76
5 株式会社横浜銀行	3,252	1.67
6 CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	2,338	1.20
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	2,211	1.14
8 株式会社八十二銀行	2,162	1.11
9 株式会社もみじ銀行	2,031	1.04
10 株式会社愛知銀行	1,430	0.73
合計	100,318	51.76

(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。

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

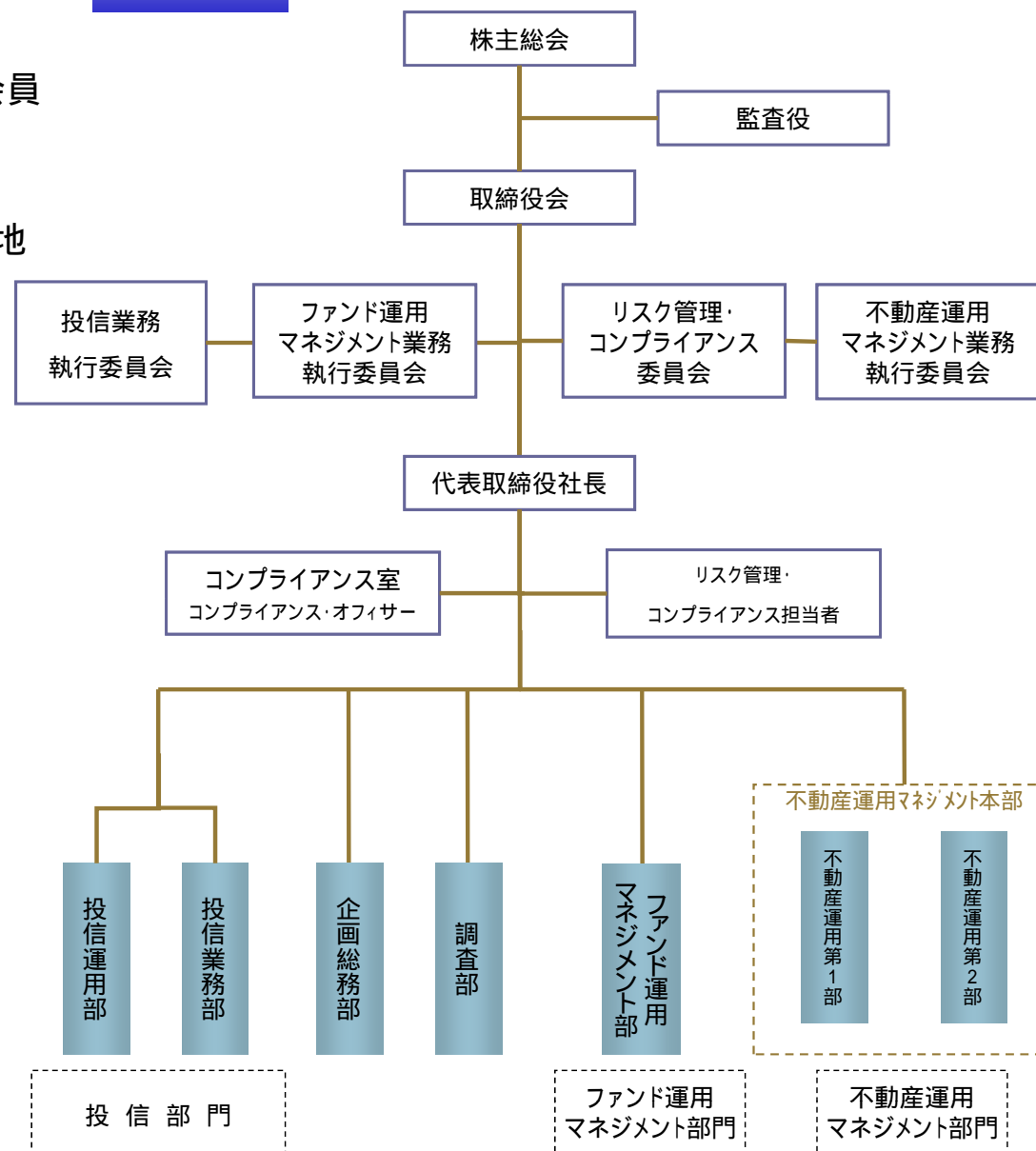
(一社)投資信託協会 会員、(一社)日本投資顧問業協会 会員

- 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：東京都千代田区麹町四丁目1番地
- 設 立：平成14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(その2)

■ 株主構成(平成27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)				1,000
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		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%	(執行役員 事業開発・グループ連携推進部、東京支店および名古屋支社担当)				
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%		1名			39,900

(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