

平成 17 年 3 月 23 日

各 位

不動産投信発行者名

グローバル・ワン不動産投資法人

代表者名 執行役員 勝本 杉雄

(コード番号：8958)

問合せ先

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 副部長 山田 信幸

(TEL：03-3262-1494)

平成 17 年 9 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

平成 17 年 9 月期(第 4 期:平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 日)の運用状況の予想を、下記のとおり修正することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 修正理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、銀座ファーストビル(区分所有権)に関する不動産を信託する信託の受益権を取得するため借入れによる資金調達を決議し、これに伴い、当該不動産を信託する信託の受益権の取得に伴う運用状況の予想に対する影響が概ね判明しましたので、平成 17 年 9 月期の運用状況の予想について上方修正を行うものです。

なお、当該不動産を信託する信託の受益権の取得及び資金の借入れにつきまして平成 16 年 12 月 21 日付け「資産の取得に関するお知らせ」及び本日付け「資金の借入れに関するお知らせ」において公表しております。

2. 平成 17 年 9 月期の運用状況の予想の修正

	営業収益	当期利益	1 口当たり分配金	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表予想(A) (平成 16 年 9 月 30 日)	百万円 2,293	百万円 948	円 12,400	円 -
今回修正予想(B)	百万円 2,673	百万円 1,078	円 14,100	円 -
増減額(C)=(B-A)	百万円 379	百万円 129	円 1,700	円 -
増減率(C/A×100)	% 16.5	% 13.6	% 13.7	% -

(参考) 予想期末発行投資口総数 76,400 口(変更なし)

(注記)

1. 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、当期利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 17 年 9 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。

2. 運用状況の予想の修正にあたっては、本投資法人が、平成 17 年 3 月 29 日に銀座ファーストビルを取得後、追加物件取得を行わず、4 物件（大手町ファーストスクエア（区分所有権）、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル及び銀座ファーストビル（区分所有権）に関する不動産を信託する信託の受益権）のみを当該決算期間中保有したものとみなして算出しております。
3. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
4. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。ただし、1 口当たり分配金は 100 円未満を切り捨てて表示しております。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 17 年 9 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。

平成 17 年 9 月期（第 4 期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成 17 年 3 月 29 日（平成 17 年 3 月期）に銀座ファーストビル（区分所有権）に関する不動産を信託する信託の受益権（以下、「追加取得予定資産」といいます。）を取得することを前提としております。取得資金は自己資金及び借入金にて賄う予定です。 運用状況の予想にあたりましては、本投資法人は、平成 17 年 3 月 29 日に追加取得予定資産を取得した後、合計 4 物件（大手町ファーストスクエア（区分所有権）、スフィアタワー天王洲及び近鉄新名古屋ビルに関する不動産を信託する信託の受益権並びに追加取得予定資産）のみを保有し、平成 17 年 9 月期末（平成 17 年 9 月 30 日）までの異動（追加物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提として計算しております。 ただし、運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 3 月 23 日現在の発行済投資口総数 76,400 口を前提としております。 1 口当たり当期利益及び分配金についても上記発行済投資口総数 76,400 口を前提として算出しております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 追加取得予定資産に係る売主との固定資産税、都市計画税の精算分（年間約 81 百万円の日割り精算額）は、追加取得予定資産の取得原価に算入されるため、平成 17 年 9 月期の営業費用にはなりません。（ただし、平成 18 年 9 月期以降に納付する追加取得予定資産に係る固定資産税、都市計画税は営業費用となります。） 建物の修繕費については、当該計算期間において想定される費用として計上しておりますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が予想金額を上回る可能性があります。 減価償却費については、定額法により算出し、期間損益のより適正な計算を行うため、取得資産の保有期間に応じた減価償却費として費用計上することとし、約 522 百万円を想定しております。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産保管・一般事務委託報酬等）については約 309 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用については、支払利息等合計約 202 百万円を想定しております。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 17 年 9 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。

借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 3 月 29 日に、証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家から 11,500 百万円の借入れ(固定金利)を行うことを前提に算出しており、以後平成 17 年 9 月期末(平成 17 年 9 月 30 日)まで借入金の額に変動がないことを前提としております。ただし、借入金利は本日現在確定していないため、一定の想定金利に基づいて支払利息額を算出しております。 既存の借入金の借入金利の変動により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(1 口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1 口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

以 上

本日この資料は次の記者クラブに配布しています：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

本投資法人のホームページアドレス：<http://www.go-reit.co.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 17 年 9 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願い致します。