

平成 18 年 3 月 31 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
投信業務部長 山田 信幸
(TEL：03-3262-1494)

平成 18 年 9 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

平成 18 年 9 月期（第 6 期：平成 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日）の運用状況の予想を、下記のとおり、お知らせいたします。

記

1. 公表理由

本投資法人は、明日 4 月 1 日より第 6 期（平成 18 年 9 月期）が開始されるため、本日、第 6 期（平成 18 年 9 月期）の運用状況の予想について公表することになりました。

なお、本投資法人が保有する銀座ファーストビル（区分所有権）及び TK 南青山ビルの固定資産税及び都市計画税が、第 6 期（平成 18 年 9 月期）より営業費用として計上されるとともに、スフィアタワー天王洲につきましては、三菱商事株式会社に一括賃貸してエンドテナントに転貸していましたが、本日（平成 18 年 3 月 31 日）付けで本投資法人と三菱商事株式会社との賃貸借契約が期間満了により終了し、現在入居中のエンドテナントに対する賃貸に切り替えるため、これらを反映した第 6 期（平成 18 年 9 月期）の運用状況の予想になります。

2. 平成 18 年 9 月期の運用状況の予想

	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
平成 18 年 9 月期	百万円 3,897	百万円 1,375	円 18,000	円 -

(参考) 予想期末発行投資口総数 76,400 口 (変更なし)

(注記)

- 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。
- 運用状況の予想の修正にあたっては、本投資法人が追加物件取得を行わず、5 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、銀座ファーストビル（区分所有権）及び TK 南青山ビル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。
- 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。
- 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 18 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いたします。

平成 18 年 9 月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 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたりましては、本投資法人は、合計 5 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、銀座ファーストビル（区分所有権）及び TK 南青山ビルに関する不動産を信託する信託の受益権）のみを保有し、平成 18 年 9 月期末（平成 18 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。 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 18 年 3 月 31 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 口当たり分配金につきまし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。 銀座ファーストビル（区分所有権）（平成 17 年 3 月取得）及び TK 南青山ビル（平成 17 年 10 月取得）に係る売主との固定資産税、都市計画税の精算分は、当該 2 物件の取得原価に各々算入されるため、平成 18 年 3 月期の営業費用にはなりません。平成 18 年 9 月期以降に納付する当該 2 物件に係る固定資産税、都市計画税は、平成 18 年 9 月期以降営業費用となります。 建物等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 606 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 390 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 443 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 18 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。

借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 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総額26,890百万円の借入れがあり、平成18年9月期末(平成18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。 なお、平成18年3月31日現在、借入金総額26,890百万円は全て長期借入金であり、うち固定金利の長期借入金は19,197百万円、変動金利の長期借入金は7,693百万円です。 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。 平成17年10月21日付けで、総額35,000百万円の投資法人債を発行しており、平成18年9月期末(平成18年9月30日)まで投資法人債の発行額に変動がないことを前提としております。 なお、投資法人債の金利は全て固定金利です。
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18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。