



グローバル・ワン不動産投資法人

<http://www.go-reit.co.jp/>

# グローバル・ワン不動産投資法人(8958) 第4期(平成17年9月期)決算説明資料

平成17年11月25日



グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

<http://www.garc.co.jp/>

# 目次

---

セクション1	:	第4期(平成17年9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	:	運用実績および運用戦略	
		第4期運用実績 .....	14
		ポートフォリオ状況 .....	16
		運用戦略 .....	23
セクション3	:	財務戦略および第5期決算予想	
		財務戦略 .....	30
		第5期(平成18年3月期)決算予想 .....	34
セクション4	:	ご参考資料 .....	35



## セクション1 : 第4期(平成17年9月期)決算内容

# 決算ハイライト(その1)

		第4期 (H17.9)	第3期 (H17.3)	第2期 (H16.9)	第1期 (H16.3)
<b>資産・負債・資本</b>					
期末総資産額	百万円	80,627	81,233	72,121	72,931
期末負債額合計	百万円	33,746	33,854	47,390	48,231
(うち有利子負債額)	百万円	(26,890)	(26,890)	(40,500)	(41,500)
期末純資産額	百万円	46,880	47,379	24,731	24,700
発行済投資口数	口	76,400	76,400	48,400	48,400
1口当たり純資産額	円	613,623	620,146	510,974	510,338
<b>損益</b>					
営業収益	百万円	2,688	3,117	2,534	2,243
営業利益	百万円	1,350	1,894	1,194	1,176
経常利益	百万円	1,159	1,658	908	879
当期純利益	百万円	1,158	1,657	907	877
1口当たり当期純利益(注1)	円	15,169	21,693	18,759	18,124
<b>分配金</b>					
分配金総額	百万円	1,158	1,657	907	877
1口当たり分配金	円	15,170	21,693	18,759	18,124
運用日数(注2)	日	183	182	183	(実質)188
物件数(注3)	物件	4	4	4	4

■ 決算期:3月、9月

■ IPO時(平成15年9月)

1口当たり公募価格:510,000円

第1回PO時(平成16年10月)

1口当たり公募価格:810,460円

■ 第3期は近鉄大森ビル売却益836百万円を計上

■ 第3期(平成17年3月29日)取得の銀座ファーストビルの運用収支が通期で寄与

(注1) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

(注2) 大手町ファーストスクエアは、平成15年12月25日に取得したため、第1期の当該物件の保有・運用日数は98日です。  
銀座ファーストビルは、平成17年3月29日に取得したため、第3期の当該物件の保有・運用日数は3日です。

(注3) 第1期、第2期の保有4物件:大手町ファーストスクエア、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル、近鉄大森ビル  
第3期、第4期の保有4物件:大手町ファーストスクエア、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

## 決算ハイライト(その2)

### 第4期(平成17年9月期)決算の実績と予想の対比

項目	実績 (A)	予想 (B)	差異 (A)-(B)
営業収益	2,688百万円	2,673百万円	15百万円 (+ 0.6%)
営業利益	1,350百万円	1,280百万円	70百万円 (+ 5.5%)
経常利益	1,159百万円	1,078百万円	81百万円 (+ 7.5%)
当期純利益	1,158百万円	1,078百万円	80百万円 (+ 7.5%)
発行済投資口数	76,400口	76,400口	
1口当たり当期純利益 (注)	15,169円	14,100円	1,069円 (+ 7.6%)
1口当たり分配金	15,170円	14,100円	1,070円 (+ 7.6%)

- 営業収益  
リーシング活動が好調であったことにより予想比15百万円増加
- 営業利益  
修繕費等の費用の抑制により、予想比70百万円増加
- 当期純利益  
営業利益の増加に加え、支払利息が予想を下回ったこと等により、予想比80百万円増加
- 1口当たり分配金  
当期純利益の増加に伴い、予想比1,070円増加

(注) 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)

科目	期別		当期(第4期)		前期(第3期)		増減	
	(平成17年9月30日現在)		(平成17年3月31日現在)		(平成17年3月31日現在)			
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	金額	前期比(%)		
資産の部								
流動資産								
現金及び預金	2,836,078		3,112,272		276,193			
信託現金及び信託預金(注1)	7,499,314		7,424,209		75,105			
営業未収入金	24,124		11,375		12,749			
前払費用	41,464		19,518		21,945			
未収消費税等			3,938		3,938			
繰延税金資産	301		525		223			
立替金	373		194		178			
仮払金	10,052		94		9,957			
流動資産合計	10,411,710	12.9	10,572,129	13.0	160,418		1.5	
固定資産(注2)								
1.有形固定資産(注3)								
信託建物	25,406,969		25,841,518		434,549			
信託構築物	124,348		127,017		2,668			
信託機械及び装置	182,913		198,305		15,391			
信託工具器具及び備品	21,981		16,197		5,783			
信託土地	44,143,571		44,113,043		30,527			
有形固定資産合計	69,879,784	86.6	70,296,082	86.5	416,298		0.6	
2.無形固定資産								
信託借地権	118,358		118,358					
その他の無形固定資産	2,726		3,055		328			
信託その他の無形固定資産	8,143		8,441		297			
無形固定資産合計	129,228	0.1	129,855	0.1	626		0.5	
3.投資その他の資産								
長期前払費用	163,735		186,216		22,481			
長期前払消費税等	885		989		104			
差入預託保証金	10,000		10,000					
投資その他の資産合計	174,620	0.2	197,206	0.2	22,586		11.5	
固定資産合計	70,183,634	87.0	70,623,144	86.9	439,510		0.6	
繰延資産								
創業費	31,893		38,271		6,378			
繰延資産合計	31,893	0.0	38,271	0.0	6,378		16.7	
資産合計	80,627,237	100.0	81,233,545	100.0	606,308		0.7	

(注1) うちテナントから預かっている敷金保証金対応信託預金  
 当期(第4期):6,137,625千円 前期(第3期):6,109,886千円

(注2) 当期(第4期)において不動産の売却はありません。

(注3) 4物件(大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル)



グローバル・ワン不動産投資法人

## (2)負債および出資の部

(単位:千円)

科目	期別		当期(第4期)		前期(第3期)		増減	
	(平成17年9月30日現在)		(平成17年3月31日現在)		(平成17年3月31日現在)			
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	金額	前期比(%)		
負債の部								
流動負債								
営業未払金	68,924		125,522		56,598			
未払金	10,000		70,510		60,510			
未払費用	95,095		116,796		21,701			
未払法人税等	754		1,297		543			
未払消費税等	45,943				45,943			
前受金	449,910		440,881		9,029			
預り金	39,119		12,297		26,821			
未払分配金	9,013		5,403		3,609			
仮受金	31		81,755		81,723			
流動負債合計	718,790	0.8	854,463	1.0	135,672		15.9	
固定負債								
長期借入金	26,890,000		26,890,000					
信託預り敷金保証金	6,137,625		6,109,886		27,739			
固定負債合計	33,027,625	40.9	32,999,886	40.6	27,739		0.1	
負債合計	33,746,416	41.8	33,854,349	41.6	107,932		0.3	
出資の部								
出資総額								
出資総額	45,721,832	56.7	45,721,832	56.2			0.0	
剰余金								
当期未処分利益	1,158,989		1,657,364		498,375			
剰余金合計	1,158,989	1.4	1,657,364	2.0	498,375		30.1	
出資合計	46,880,821	58.1	47,379,196	58.3	498,375		1.1	
負債・出資合計	80,627,237	100.0	81,233,545	100.0	606,308		0.7	

短期借入金はありません。



グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

# 決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

科目	期別		当期(第4期)		前期(第3期)		増減		
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)	
1.営業収益(注1)		2,688,285	100.0		3,117,066	100.0		428,780	13.8
賃貸事業収入	2,687,919			2,280,415			407,504		
その他の賃貸事業収入	366			331			34		
不動産等売却益(注2)				836,319			836,319		
2.営業費用		1,337,541	49.7		1,222,661	39.2		114,880	9.4
賃貸事業費用(注3)	1,059,650			929,694			129,956		
資産運用報酬	182,900			195,463			12,563		
役員報酬	10,638			8,448			2,190		
資産保管委託報酬	19,800			17,850			1,950		
一般事務委託報酬	42,759			41,019			1,740		
会計監査人報酬	5,200			4,800			400		
その他の営業費用	16,592			25,385			8,793		
営業利益		1,350,743	50.2		1,894,404	60.7		543,660	28.7
1.営業外収益		40	0.0		24	0.0		15	65.0
受取利息	15			24			8		
その他の営業外収益	24						24		
2.営業外費用		190,827	7.0		236,068	7.5		45,240	19.2
支払利息	156,563			100,367			56,195		
新投資口発行費				40,048			40,048		
創業費償却	6,378			6,378					
融資手数料	5,299			4,888			410		
借入金期限前返済費用				60,074			60,074		
その他の営業外費用	22,586			24,310			1,724		
経常利益		1,159,956	43.1		1,658,360	53.2		498,403	30.1
税引前当期純利益		1,159,956	43.1		1,658,360	53.2		498,403	30.1
法人税、住民税及び事業税		762	0.0		1,307	0.0		544	41.7
法人税等調整額		223			303			527	
当期純利益		1,158,970	43.1		1,657,356	53.1		498,385	30.1
前期繰越利益		19			8			10	
当期末処分利益		1,158,989			1,657,364			498,375	

(注1) 4物件(大手町ファーストスクエア、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(平成17年3月29日取得))の運用

(注2) 平成16年10月1日付近鉄大森ビル売却による売却益

(注3) うち減価償却費 当期(第4期):520百万円、前期(第3期):457百万円

## 決算詳細 金銭の分配に関する計算書

運用成績	当期(第4期)	前期(第3期)
当期末処分利益	1,158,989 千円	1,657,364 千円
分配金総額	1,158,988 千円	1,657,345 千円
次期繰越利益 = -	1 千円	19 千円
発行済投資口数	76,400 口	76,400 口
1口当たり当期末処分利益 = /	15,170 円	21,693 円
1口当たり分配金 = /	15,170 円	21,693 円
実質運用日数	183 日	182 日



# 決算詳細 キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当期(第4期)	前期(第3期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,159,956	1,658,360
減価償却費	520,033	457,017
その他	15,350	4,766,012
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,664,639	6,881,390
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	239,725	12,703,801
信託無形固定資産の取得による支出	6	1,284
信託預り敷金保証金の収入	135,452	391,732
信託預り敷金保証金の支出	107,713	510,584
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入	107,713	510,584
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出	135,452	391,732
投資活動によるキャッシュ・フロー	239,731	12,705,085
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出		22,500,000
長期借入金の借入による収入		11,500,000
長期借入金の返済による支出		2,610,000
投資口の発行による収入		21,898,632
分配金の支払額	1,653,735	907,303
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,653,735	7,381,328
現金及び現金同等物の増加・減少額	228,827	1,557,633
現金及び現金同等物の期首残高	4,426,595	2,868,961
現金及び現金同等物の期末残高	4,197,767	4,426,595

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)

	当期(第4期)	前期(第3期)	増減
現金及び預金	2,836,078	3,112,272	276,193
信託現金及び信託預金	7,499,314	7,424,209	75,105
信託預り敷金保証金対応信託預金(注)	6,137,625	6,109,886	27,739
現金及び現金同等物	4,197,767	4,426,595	228,827

(注)テナントから預っている敷金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4期 (注2)	第3期 (注2)	第2期 (注2)	第1期 (注2)
総資産経常利益率	%	$B \div \{(D + E) \div 2\} \times 100$	1.4	2.1	1.2	1.4
(年換算)	%		(2.8)	(4.3)	(2.4)	(2.8)
純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F + G) \div 2\} \times 100$	2.4	4.5	3.6	3.6
(年換算)	%		(4.9)	(9.2)	(7.3)	(7.0)
期末自己資本比率	%	$G \div E$	58.1	58.3	34.2	33.8
期末総資産有利子負債比率(LTV)	%	$H \div E$	33.3	33.1	56.1	56.9
NOI(Net Operating Income)	百万円	A + I	2,148	1,808	1,971	1,918
FFO(Funds from Operation)	百万円	C + I	1,679	2,114	1,435	1,383
1口当たりFFO	円	$J \div K$	21,976	27,675	29,656	28,587

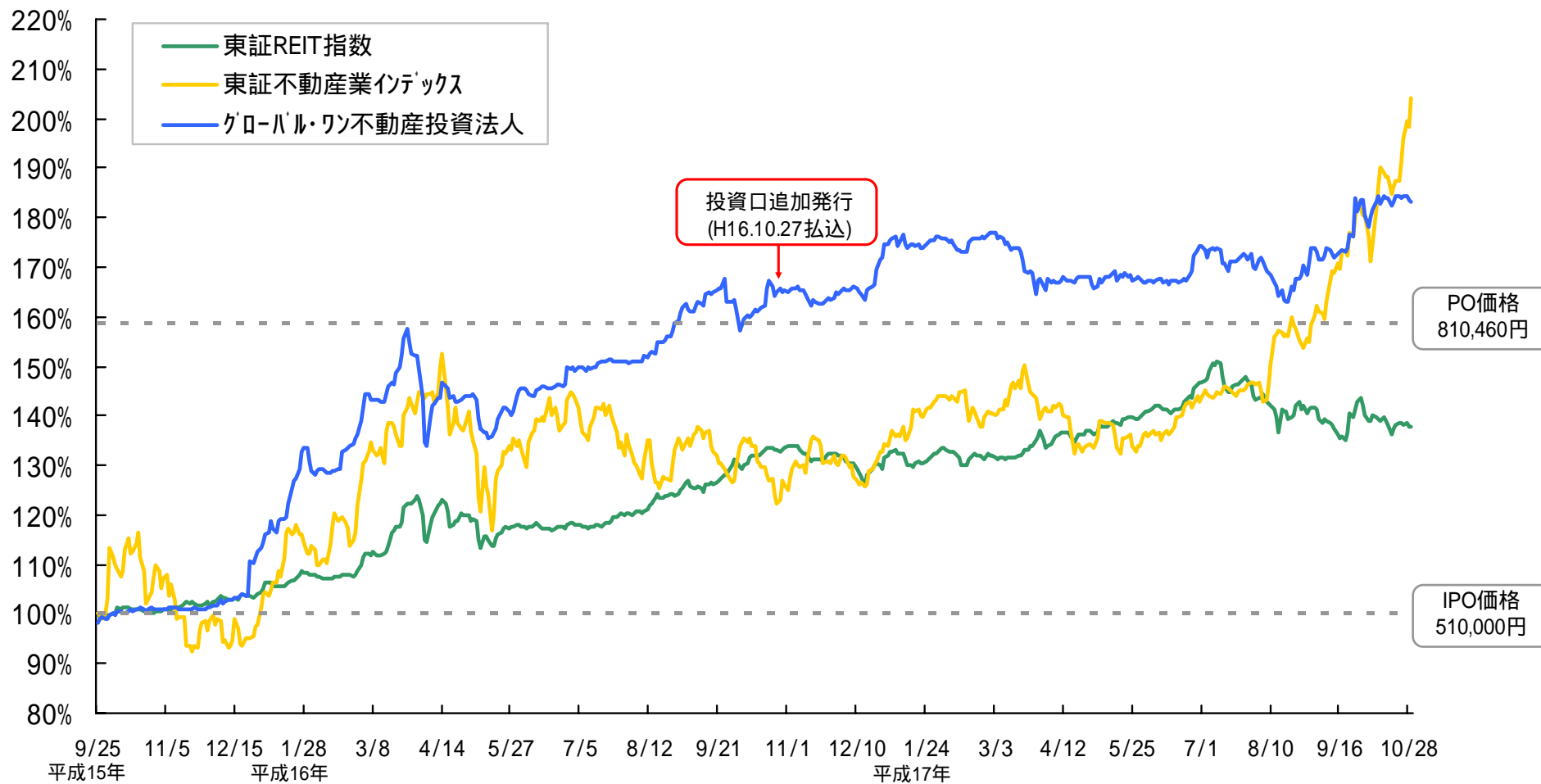
(注1) 参照数値

項目	期	第4期	第3期	第2期	第1期
A 賃貸事業損益	百万円	1,628	1,351	1,443	1,412
B 経常利益	百万円	1,159	1,658	908	879
C 当期純利益	百万円	1,158	1,657	907	877
D 期首総資産( )	百万円	81,233	72,121	72,931	46,835
E 期末総資産	百万円	80,627	81,233	72,121	72,931
F 期首純資産( )	百万円	47,379	24,731	24,700	23,816
G 期末純資産	百万円	46,880	47,379	24,731	24,700
H 期末有利子負債	百万円	26,890	26,890	40,500	41,500
I 減価償却費	百万円	520	457	527	506
J FFO	百万円	1,679	2,114	1,435	1,383
K 発行済投資口数	口	76,400	76,400	48,400	48,400

( ) 第1期の期首総資産及び期首純資産の額は、本投資法人の実質的な運用開始日(平成15年9月26日)の総資産額及び純資産額を使用しております。

(注2) 単位未満の数値を切り捨てて表示しております。

# 決算詳細 投資口価格の相対推移 (期間:平成15年9月25日～平成17年10月31日)



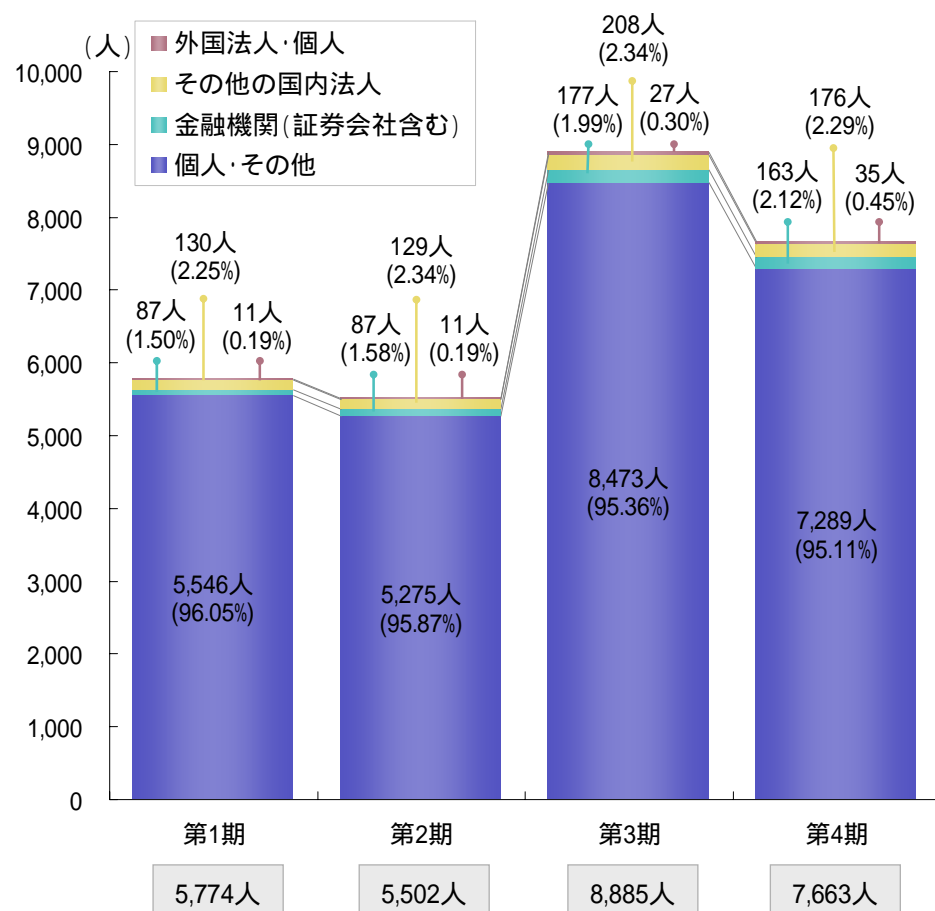
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 平成15年9月25日(上場日)の終値を100%としております。

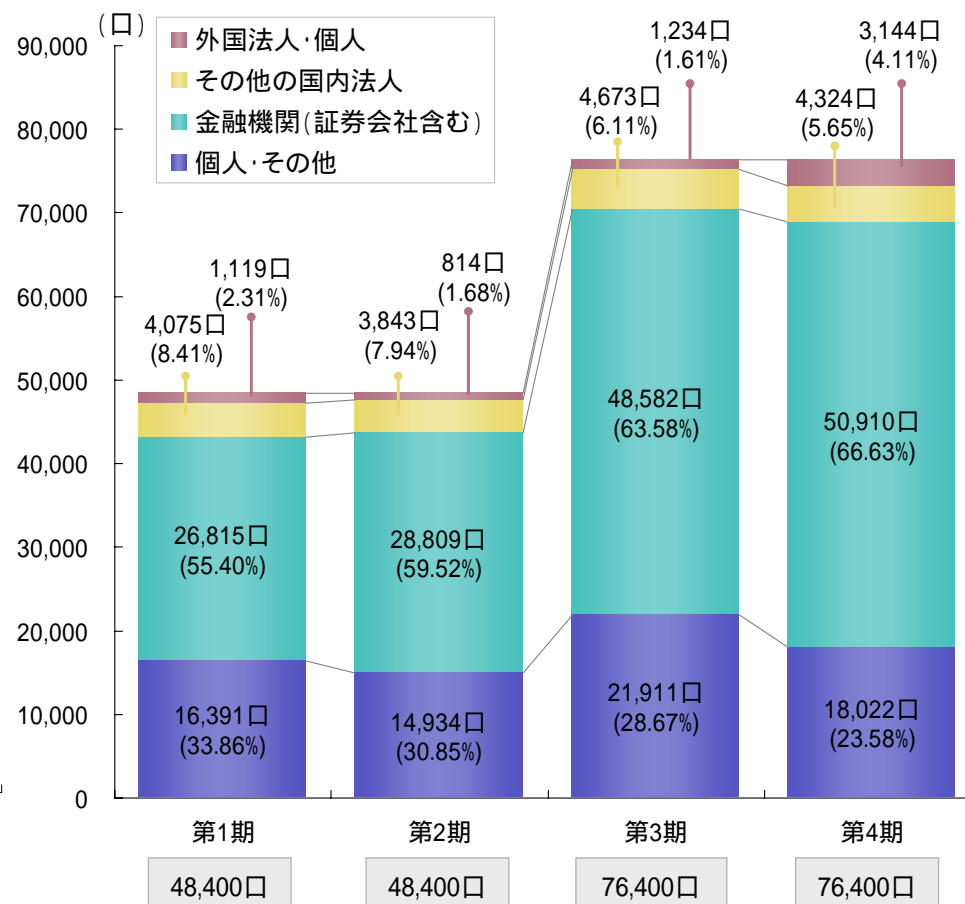
ただし、グローバル・ワン不動産投資法人の投資口価格指数のみ上場時公募価格510,000円を100%として算出しております。

# 決算詳細 投資主の分布状況

## 所有者別投資主数



## 所有者別投資口数



(注) 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。

## 決算詳細 上位投資主一覧(第4期末現在)

	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	5,521	7.22
2	株式会社池田銀行	3,186	4.17
3	資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口	3,043	3.98
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口	2,838	3.71
5	株式会社愛知銀行	2,400	3.14
6	日興シティ信託銀行株式会社投信口	2,163	2.83
7	ジブラルタ生命保険株式会社一般勘定その他口	1,473	1.92
8	株式会社中国銀行	1,345	1.76
9	株式会社あおぞら銀行	1,289	1.68
10	株式会社広島銀行	1,097	1.43
	合 計	24,355	31.87

(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。

## セクション2 : 運用実績および運用戦略

---



## 第4期運用実績

---

## 第4期運用実績とトピックス(平成17年4月以降)

- TK南青山ビル契約締結(8月31日) 取得完了(10月21日)
- ポートフォリオ全体稼働率100%達成・・・目標条件との両立
  - <銀座ファーストビル>  
拙速な誘致を避け、資産価値視点での条件設定・選別の結果、ビル実力に見合う条件でフロア一括テナントを誘致
  - <近鉄新名古屋ビル>  
需給状況の分析に基づく賃貸条件設定、後追いとなりやすい仲介会社等の相場認識を新たにする成約実績の創出
- 近鉄新名古屋ビル・・・戦略的再投資の実施により価値向上の好循環へ
  - 【Step 1】(平成17年3月期)  
安全、安心 ICカードセキュリティシステムの導入、監視用カメラ増設、警備員強化、喫煙室の新設
  - 【Step 2】(平成17年9月期)  
快適 基準階共用部(ELVホール、廊下、WC、湯沸室)のグレードアップ、サイン・照明等トータルデザインテナント満足度の向上 増床要望・内覧の増加 交渉環境の好転 目標条件での成約実績 賃料改定指標の向上
- スフィアタワー天王洲・・・マスターリースから直接契約・運営切り替えを基本方針に準備、対応
  - ▶ 承継契約などの精査
  - ▶ 管理運営現状の把握、分析
  - ▶ 新運営体制の検証、選定・立ち上げ準備



## ポートフォリオ状況

---

# ポートフォリオ(平成17年9月末現在)

## ポートフォリオ



大手町ファースト  
スクエア



スフィアタワー  
天王洲



銀座ファーストビル



近鉄新名古屋ビル

### 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
  - ◆ 最寄駅から徒歩5分以内
- **新しい**: 築年数が浅い
  - ◆ 平均築年数 12.0年
  - ◆ 優れた耐震性能  
ポートフォリオPML: 3.2%
- **大きい**: 大型のオフィスビル
  - ◆ 平均投資額: 176億円
  - ◆ 平均賃貸可能面積: 15,302m<sup>2</sup>



# ポートフォリオの特徴 (その1)

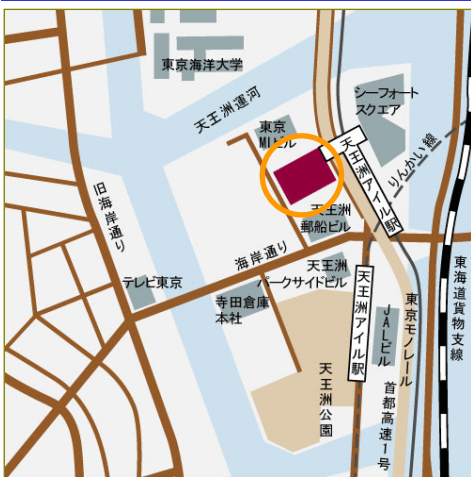
大手町ファーストスクエア



銀座ファーストビル



スフィアタワー天王洲



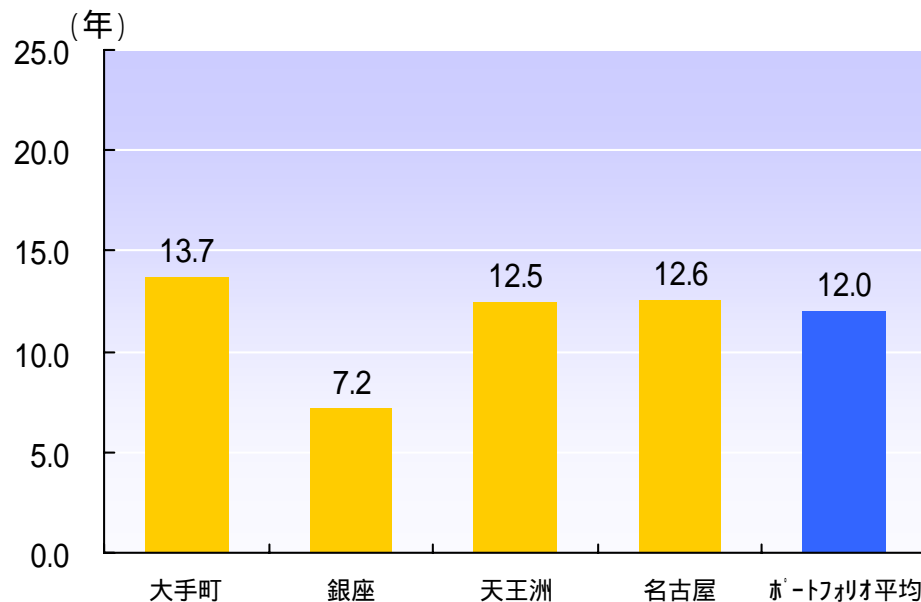
最寄駅から徒歩5分以内

近鉄新名古屋ビル



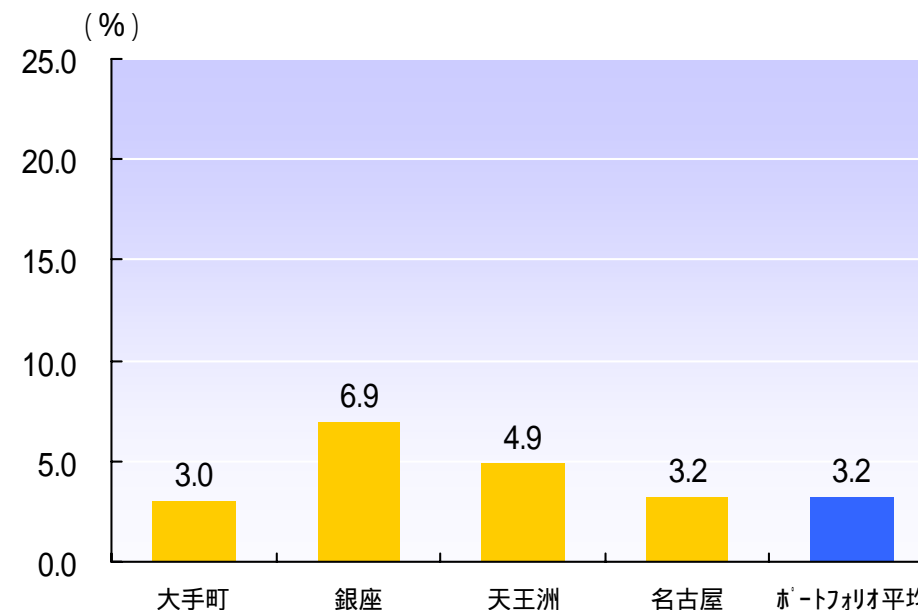
## ポートフォリオの特徴 (その2)

### 築年数



(注) 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  
小数点第2位を四捨五入して表示

### PML値



(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る

- ポートフォリオ平均の築年数：12.0年(平成17年9月末現在)
- ポートフォリオ全体のPML値：3.2%
- 築年数、PML値共に優れた耐震性能を示すポートフォリオ

## 期末物件価額一覧

物件名	取得価額 (百万円)	取得時鑑定評価額 (百万円) (注1)	第1期末評価額 (百万円) (注1)	第2期末評価額 (百万円) (注1)	第3期末評価額 (百万円) (注1)	第4期末評価額 (百万円) (注1)	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	23,500	23,500	23,500	23,800	5.1	3.9	4.5
銀座ファーストビル	12,282	12,500			12,500	12,500	4.8	4.7	5.0
スフィアタワー天王洲	18,082	18,800	18,800	19,000	19,000	20,600	6.2	4.8	5.3
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	17,000	17,300	18,300	20,300	5.3	5.0	5.8
ポートフォリオ全体	70,711	71,800	59,300	59,800	73,300	77,200	5.4	4.6	5.1

(注1) 取得時鑑定評価額及び各期末評価額は財団法人日本不動産研究所によるものです。

ただし、銀座ファーストビルは大和不動産鑑定株式会社による取得時鑑定評価額及び期末評価額を記載しております。

(注2) 利回りは全て第4期末評価額算出に用いられたものを表示しております。

(注3) ポートフォリオ全体の利回りは第4期末評価額ベースでの加重平均値です。小数点第2位を四捨五入して表示しております。

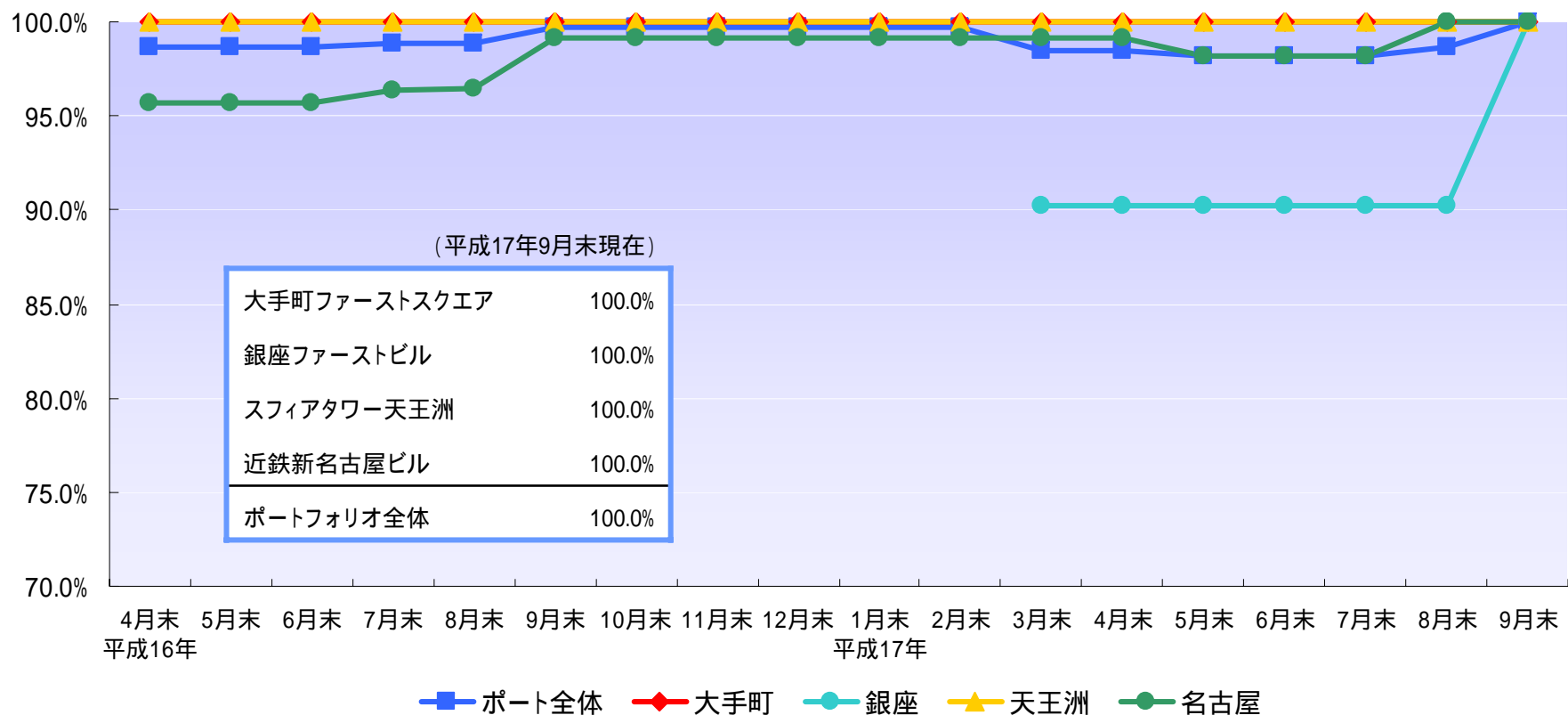
### <ご参考>

物件名	取得価額 (百万円)	取得時鑑定 評価額 (百万円) (注1)	直接還元法 還元利回り (%) (注2)	DCF法	
				割引率 (%) (注2)	最終還元利回り (%) (注2)
TK南青山ビル	35,000	35,040	4.1	3.8	4.4

(注1) 株式会社中央不動産鑑定所による平成17年7月31日時点のものです。

(注2) 取得時鑑定評価額算出に用いられたものを表示しております。

# 稼働率の推移



**ポートフォリオ全体(4物件)稼働率:100.0%(平成17年9月末現在)**

(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。

## 上位テナント(平成17年9月末現在)

	テナントの名称	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	三菱商事株式会社(注2)	卸売・小売業	スフィアタワー天王洲	26,632.74	43.5
2	三菱マテリアル株式会社	製造業	大手町ファーストスクエア	7,447.15	12.2
3	明治安田生命保険相互会社	金融・保険業	銀座ファーストビル	3,056.88	5.0
4	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	2,234.60	3.7
5	株式会社あおぞら銀行	金融・保険業	近鉄新名古屋ビル	1,546.61	2.5
6	創英国際特許法律事務所	サービス業	銀座ファーストビル	1,533.99	2.5
7	積和不動産中部株式会社	不動産業	近鉄新名古屋ビル	1,495.08	2.4
8	オムロン株式会社	製造業	近鉄新名古屋ビル	1,490.45	2.4
9	株式会社ラムラ	飲食店、宿泊業	銀座ファーストビル	1,373.90	2.2
10	株式会社ニチイ学館	サービス業	近鉄新名古屋ビル	1,325.56	2.2

(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) スフィアタワー天王洲については、三菱商事株式会社に対してマスターリースを行っており、三菱商事株式会社から第三者(エンドテナント)に対して転貸しております。

## 運用戦略

---



# 資産の取得 < TK南青山ビル >



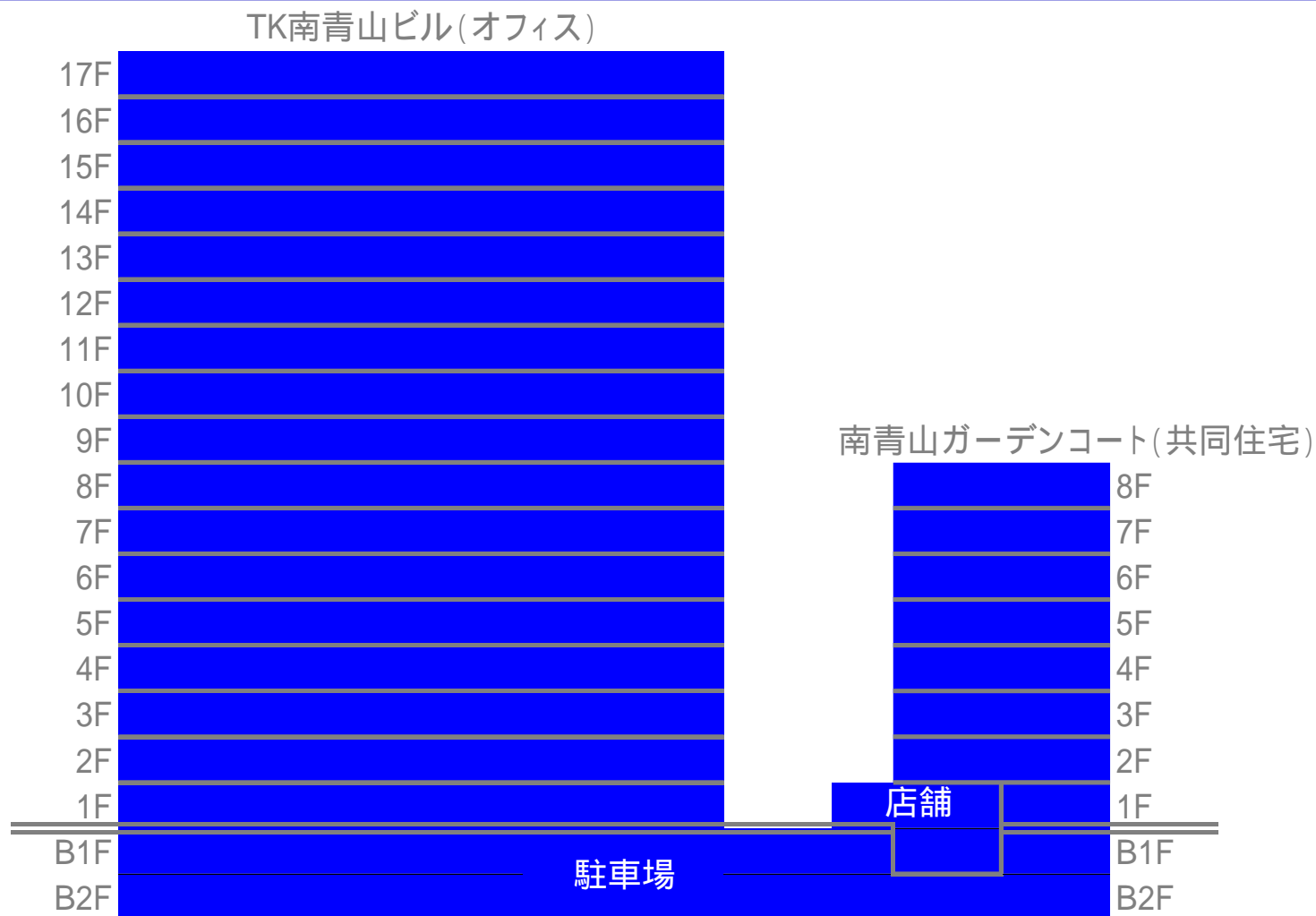
項目	内容
(1) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(2) 資産の名称	TK南青山ビル
(3) 取得日	平成17年10月21日
(4) 取得価額	35,000,000,000円(注)
(5) 取得先	有限会社グランビル
(6) 取得の理由	青山地区のポテンシャルの高さ 築2年の大型ビル、優れた交通利便性 (地下鉄「青山一丁目」徒歩2分) ポートフォリオ指標の向上、特徴(「近」「新」「大」)の 明確化

(注) 取得に要した諸費用(売買手数料、公租公課等)を除く(売買契約書等に記載された売買価格)。



所在地	東京都港区南青山二丁目6番21号
面積	(土地)3,039.08㎡ (建物)20,958.79㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階、地上17階
建築時期	平成15年5月
PML値	4.1%
鑑定評価額	【取得時】35,040百万円 (平成17年7月31日時点)
総賃貸可能面積	14,012.64㎡
稼働率・テナント数	100.0%・3社(駐車場を除く)(平成17年10月21日現在)
契約形態	普通借家契約

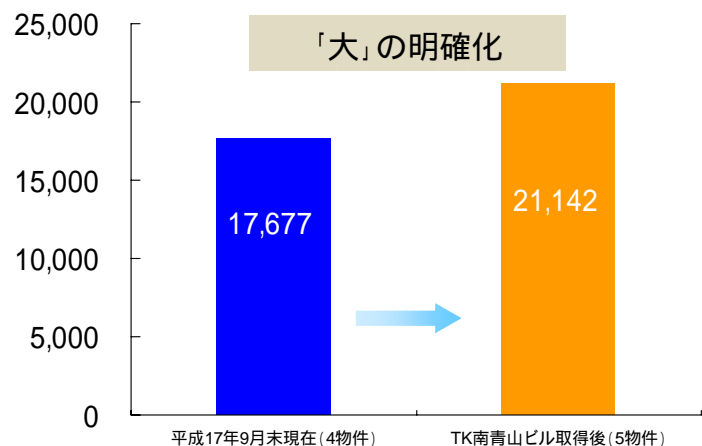
# TK南青山ビル(建物概念図)



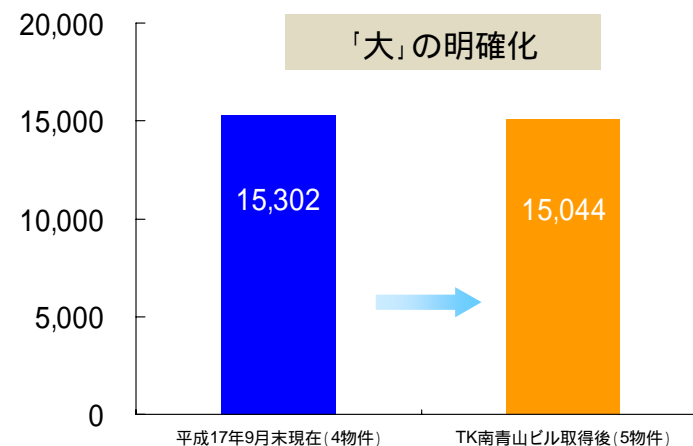
(注) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は、不動産信託受託者の中央三井信託銀行株式会社です。

# ポートフォリオの変化(その1)

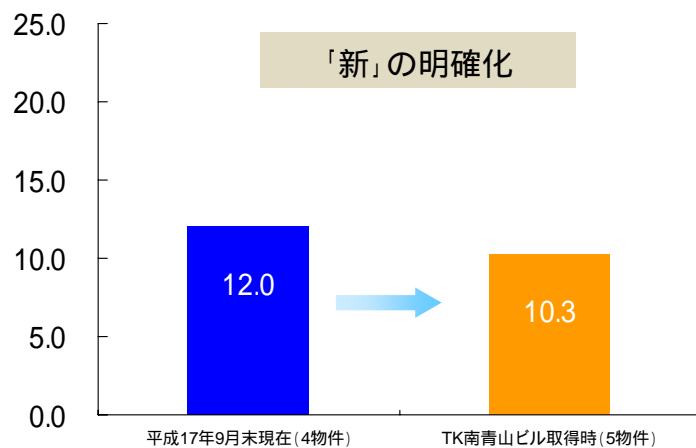
1物件当たり平均投資額(単位:百万円)



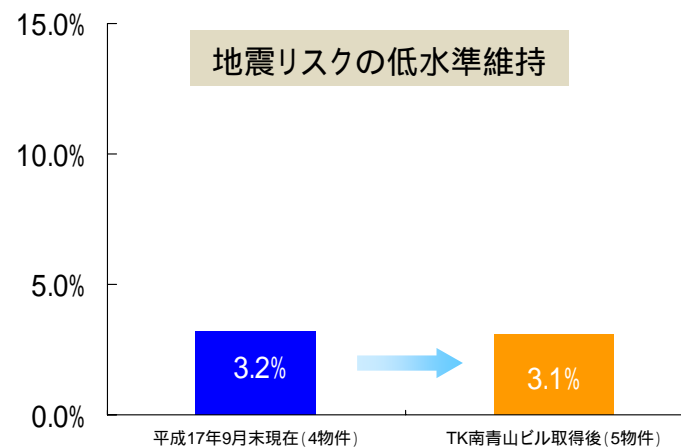
1物件当たり平均賃貸可能面積(単位:m<sup>2</sup>)



ポートフォリオ加重平均築年数(単位:年)



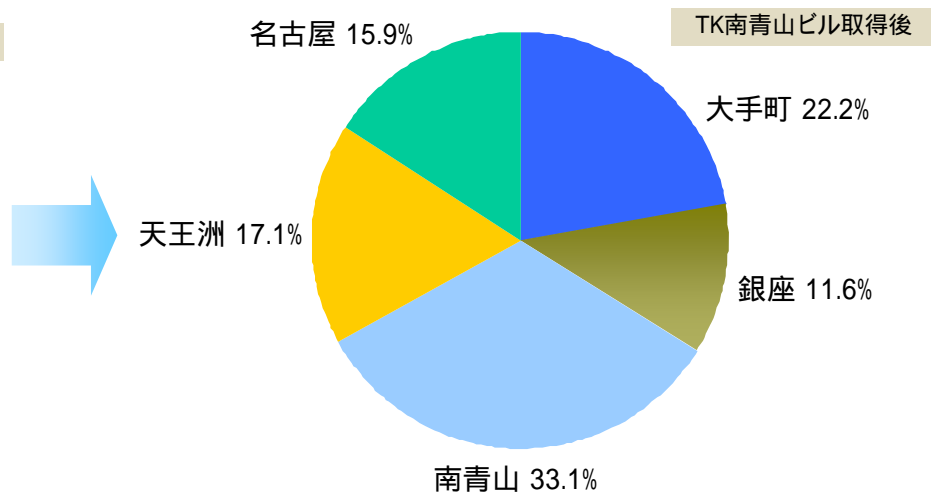
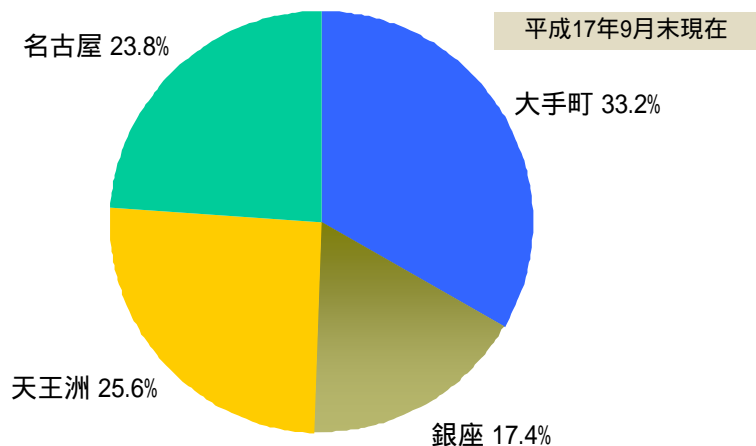
ポートフォリオPML



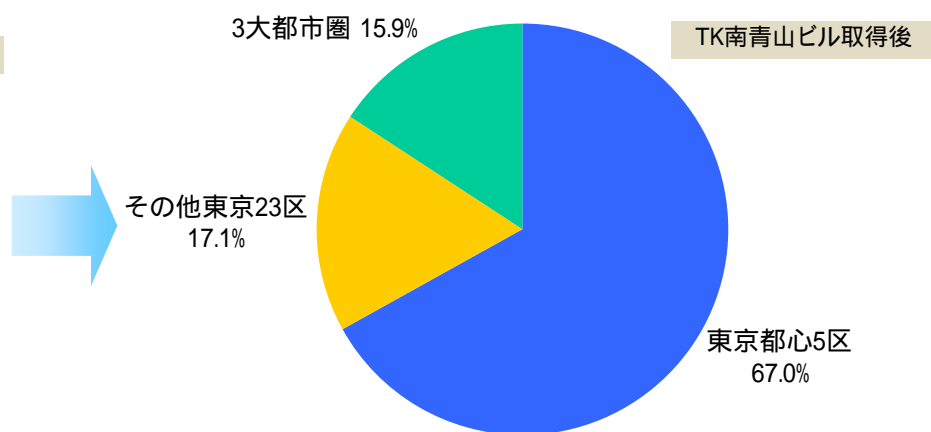
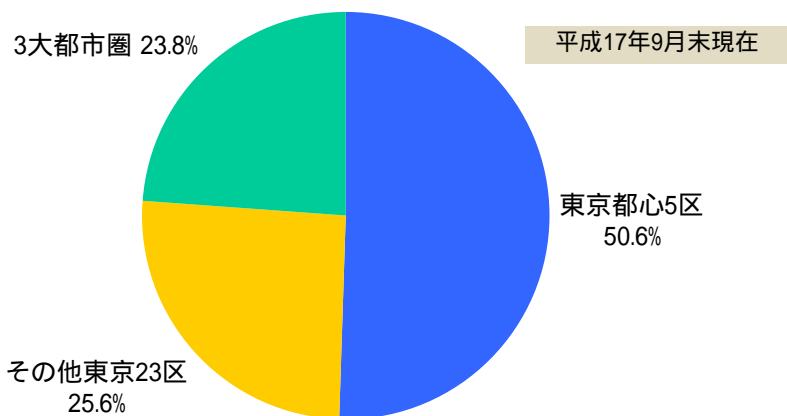
(注)TK南青山ビルの取得は、平成17年10月21日です。

# ポートフォリオの変化(その2)

## 物件別投資比率(取得価額ベース)



## 地域別投資比率(取得価額ベース)



(注1)TK南青山ビルの取得は、平成17年10月21日です。

(注2)都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指します。

# 運用戦略

---

## ■ 基本方針の堅持

「長期的資産価値の維持」「安定賃料収入の確保」の実現をめざし、不動産の「質」を重視した、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選別投資

## ■ 市場環境の変化に即応した投資姿勢

不動産売買市場の過熱感を認識し、資産拡大規模・達成時期に拘泥しない投資スタンス

## ■ ポートフォリオバランスを重視した投資判断

追加取得に伴う各種指標への影響やポートフォリオとしての評価等の分析、取得時期の過度の集中回避・分散を意識

## ■ 物件運営重点事項

### < 全物件 >

高稼働率維持、賃料増額改定に向けたビルサービスの検証、テナントフォロー

### < スフィアタワー天王洲 >

直接運営管理への円滑な移行、新たなリレーション構築

競争力向上に向けた商品性の検証、改善計画の検討



## セクション3 : 財務戦略および第5期決算予想

---

# 財務戦略

## 第2期末の状況

- 第2期期末総資産有利子負債比率(LTV) 56.1% (第1期末56.9%)
- LTVを高めることで分配金増額、低金利のメリットを享受



第3期 投資口の追加発行(平成16年10月)・追加物件購入余力の向上



## 第3期、第4期末の状況

- 第3期に銀座ファーストビル取得時に無担保借入を導入。第3期期末総資産有利子負債比率(LTV) 33.1%
- 第4期は新規のデットによる資金調達なし。第4期期末総資産有利子負債比率(LTV) 33.4%

借入状況につきましては、32頁をご参照下さい。



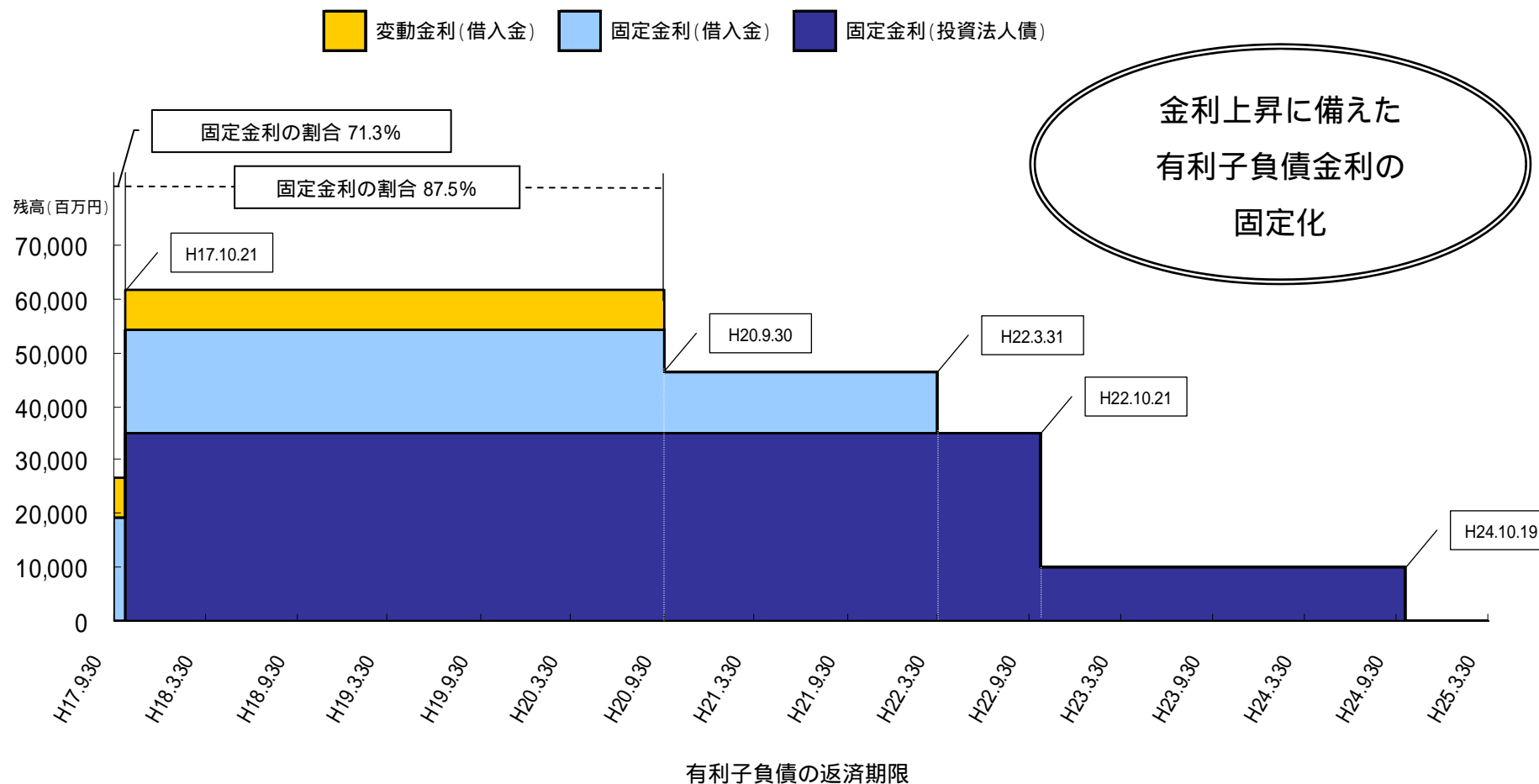
## 今後の対応と第5期(平成18年3月期)の動き

- 金利上昇対応策として、機動的な金利の固定化・固定金利デットの導入
- 第5期(平成18年3月期)に、TK南青山ビル取得資金を調達するため投資法人債総額350億円を発行



# 有利子負債金利の固定化の状況

## 有利子負債の返済期限と内訳





## 借入状況(平成17年11月24日現在)

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)(%)	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	H15.9.26	1,283	0.65 変動金利	H20.9.30	期限一括	担保付 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注2)	H15.9.26	1,283				
	株式会社静岡銀行	H15.9.26	855				
	株式会社常陽銀行	H15.9.26	855				
	株式会社八十二銀行	H15.9.26	855				
	株式会社足利銀行	H15.9.26	427				
	株式会社伊予銀行	H15.9.26	427				
	株式会社千葉銀行	H15.9.26	427				
	株式会社南都銀行	H15.9.26	427				
	株式会社百十四銀行	H15.9.26	427				
	中央三井信託銀行株式会社	H15.9.26	427				
	小計		7,693				
	株式会社東京三菱銀行	H15.9.26	2,138	1.39271 固定金利	H20.9.30	期限一括	担保付 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注2)	H15.9.26	2,138				
	明治安田生命保険相互会社	H15.9.26	1,283				
	農林中央金庫	H15.9.26	1,283				
	日本興亜損害保険株式会社	H15.9.26	855				
	小計		7,697				
	株式会社東京三菱銀行	H17.3.29	3,000	1.34844 固定金利	H22.3.31	期限一括	無担保 (注3) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注2)	H17.3.29	3,000				
	農林中央金庫	H17.3.29	2,000				
日本興亜損害保険株式会社	H17.3.29	1,000					
株式会社常陽銀行	H17.3.29	1,000					
株式会社伊予銀行	H17.3.29	1,000					
株式会社南都銀行	H17.3.29	500					
小計		11,500					
合計			26,890				

(注1)平均利率は、各借入れの加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。

(注2)三菱信託銀行株式会社が、平成17年10月1日付でUFJ信託銀行株式会社と合併し、三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更しました。

(注3)一定の事由に該当した場合、本投資法人が保有する不動産信託受益権等に担保設定することがあります。

## 投資法人債の概要

項目	第1回	第2回
投資法人債の名称	グローバル・ワン不動産投資法人第1回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)	グローバル・ワン不動産投資法人第2回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)
投資法人債の総額	金250億円	金100億円
投資法人債券の形式	無記名式利札付	同左
発行価額	額面100円につき金100円	同左
償還金額	額面100円につき金100円	同左
利率	年1.08%	年1.51%
各投資法人債の金額	1億円の1種	同左
募集方法	一般募集	同左
申込期日	平成17年10月7日	同左
払込期日	平成17年10月21日	同左
担保及び保証	物上担保及び保証なし、特に留保されている資産なし	同左
償還期限及び償還方法	平成22年10月21日に総額を償還 買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができる	平成24年10月19日に総額を償還 買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができる
利払期日	毎年4月21日及び10月21日	同左
財務上の特約	担保提供制限条項	同左
取得格付	A3(ムーディーズ・インバスターズ・サービス・インク)	同左
財務代理人	株式会社東京三菱銀行	同左
引受証券会社	三菱UFJ証券株式会社、野村證券株式会社、日興シ ティグループ証券株式会社、大和証券エスエムビー シー株式会社、みずほ証券株式会社	三菱UFJ証券株式会社
資金使途	TK南青山ビル(取得価額350億円)取得資金	同左



# 第5期(平成18年3月期)決算予想

(単位:百万円)

項目	実績				予想
	第1期 (H16.3)	第2期 (H16.9)	第3期 (H17.3)	第4期 (H17.9)	第5期 (H18.3)
営業収益	2,243	2,534	3,117	2,688	3,470
営業利益	1,176	1,194	1,894	1,350	1,866
経常利益	879	908	1,658	1,159	1,454
当期純利益	877	907	1,657	1,158	1,453
発行済投資口数 (口)	48,400	48,400	76,400	76,400	76,400
1口当たり当期純利益 (円)(注2)	18,124	18,759	21,693	15,169	19,000
1口当たり分配金 (円)	18,124	18,759	21,693	15,170	19,000

(注1) 第5期予想の前提条件の詳細につきましては、平成17年11月24日公表の第4期決算短信をご覧ください。

(注2) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

## < 前提条件 > (注1)

- 平成17年10月21日にTK南青山ビルを取得した後、合計5物件(他に大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル)での収益を想定

- 想定減価償却費  
約603百万円

賃貸事業費用以外の想定営業費用  
約346百万円

想定営業外費用(支払利息等)  
約412百万円

- 有利子負債残高 合計61,890百万円  
(内訳)

借入金(全て長期借入金)  
変動金利 7,693百万円  
固定金利 19,197百万円

投資法人債(固定金利)  
5年債 25,000百万円  
7年債 10,000百万円

## セクション4 : ご参考資料

---



# 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) 10,998.97m <sup>2</sup> (建物) 141,228.06m <sup>2</sup> (うち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、地上23階
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
取得時の鑑定評価額:	23,500百万円 (平成15年7月1日時点)
期末評価額:	23,800百万円 (平成17年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	8,171.37m <sup>2</sup>
稼働率:	100.0% (平成17年9月30日現在)
契約形態:	期間10年・定期建物賃貸借契約(専有部分) (平成22年3月31日まで)



# 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		部分	
区分	本投資法人	区分	本投資法人
持分割合	1,000万分の988,726	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信託銀行株式会社(平成17年10月1日付でUFJ信託銀行株式会社と合併し、三菱UFJ信託銀行株式会社に商号変更しております。)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) 1,404.64㎡ (建物) 12,479.45㎡ (うち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、地上11階
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)
期末評価額:	12,500百万円 (平成17年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,841.72㎡
稼働率:	100.0% (平成17年9月30日現在)
契約形態:	普通借家契約



# 銀座ファーストビル(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中央三井信託銀行株式会社です。



# スフィアタワー天王洲



## 物件概要

所在地:	品川区東品川二丁目2番8号
面積:	(土地) 6,106.11㎡ (建物) 47,151.72㎡
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2階、地上27階
建築時期:	(事務所) 平成5年4月 (機械室) 平成3年6月(共有)
取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	18,082百万円
取得時の鑑定評価額:	18,800百万円 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	20,600百万円 (平成17年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	26,632.74㎡
稼働率:	100.0% (平成17年9月30日現在)
契約形態:	期間10年・マスターリース契約 (平成18年3月31日まで)



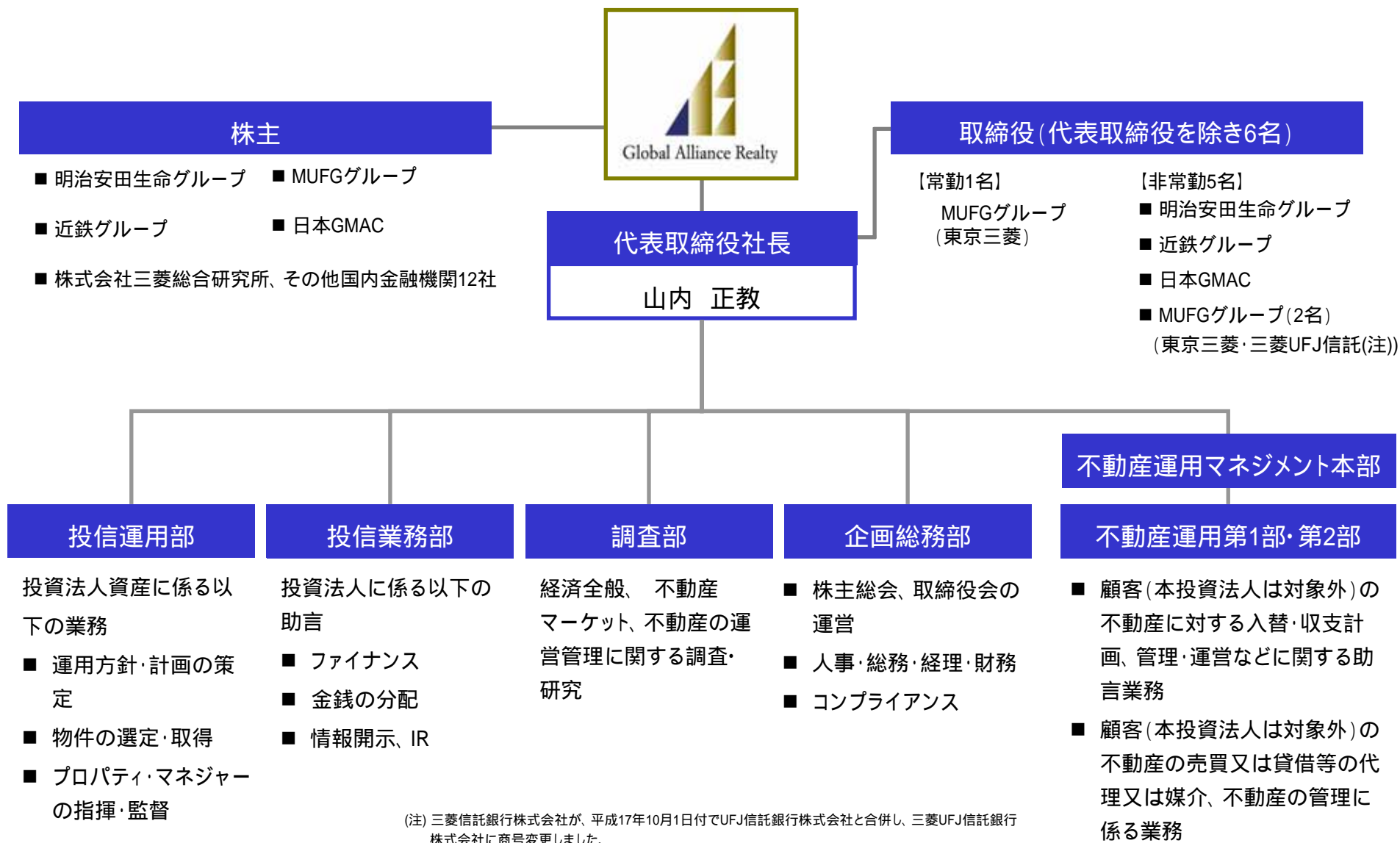
# 近鉄新名古屋ビル



## 物件概要

所在地:	名古屋市中村区名駅四丁目5番28号
面積:	(土地) 2,722.76㎡ (建物) 27,152.49㎡
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階、地上18階
建築時期:	平成5年3月
取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	16,852百万円
取得時の鑑定評価額:	17,000百万円 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	20,300百万円 (平成17年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	18,564.06㎡
稼働率:	100.0% (平成17年9月30日現在)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)

# 運用会社グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社の組織図



- 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、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、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、またはこれらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 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また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また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・転用などを禁止します。

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 山田信幸 TEL 03-3262-1494