



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6期(平成18年9月期)決算説明資料

平成18年11月24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6期(平成18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	:	運用実績およびポートフォリオ戦略	
		第6期運用実績とトピックス	14
		ポートフォリオ戦略	26
セクション3	:	財務戦略および第7期決算予想	
		財務戦略	28
		第7期(平成19年3月期)決算予想	31
セクション4	:	ご参考資料	32



セクション1 : 第6期(平成18年9月期)決算内容

決算ハイライト(その1)

		第6期 (H18.9)	第5期 (H18.3)	第4期 (H17.9)	第3期 (H17.3)	第2期 (H16.9)
資産・負債・資本						
期末総資産額	百万円	116,656	116,286	80,627	81,233	72,121
期末負債額合計	百万円	69,436	69,023	33,746	33,854	47,390
(うち有利子負債額)	百万円	(61,890)	(61,890)	(26,890)	(26,890)	(40,500)
期末純資産額	百万円	47,220	47,263	46,880	47,379	24,731
発行済投資口数	口	76,400	76,400	76,400	76,400	48,400
1口当たり純資産額	円	618,066	618,633	613,623	620,146	510,974
損益						
営業収益	百万円	3,945	3,483	2,688	3,117	2,534
営業利益	百万円	1,936	1,951	1,350	1,894	1,194
経常利益	百万円	1,499	1,542	1,159	1,658	908
当期純利益	百万円	1,498	1,541	1,158	1,657	907
1口当たり当期純利益(注1)	円	19,612	20,180	15,169	21,693	18,759
分配金						
分配金総額	百万円	1,498	1,541	1,158	1,657	907
1口当たり分配金	円	19,613	20,180	15,170	21,693	18,759
運用日数 (注2)						
日		183	182	183	182	183
物件数 (注3)						
物件		5	5	4	4	4

- 決算期:3月、9月
- 第6期において物件の取得及び資金調達なし
- 有利子負債額61,890百万円の
内訳
長期借入金26,890百万円
投資法人債35,000百万円
(第5期に発行)
- 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期営業収益に近鉄大森ビル
売却益836百万円を計上
- 第1期(H16.3)の1口当たり分配金
18,124円
- 第1期から第6期までの1口当たり
分配金累計額113,539円

(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) 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。

TK南青山ビルは、平成17年10月21日に取得したため、第5期の当該物件の保有・運用日数は162日です。

(注3) 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、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

第5期、第6期の保有5物件: 大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、TK南青山ビル、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル

決算ハイライト(その2)

第6期(平成18年9月期)決算の実績と予想の対比

項目	実績 (A)	当初予想 (B) (注1)	差異 (A)-(B)
営業収益	3,945百万円	3,897百万円	48百万円 (+ 1.2%)
営業利益	1,936百万円	1,818百万円	117百万円 (+ 6.5%)
経常利益	1,499百万円	1,376百万円	123百万円 (+ 8.9%)
当期純利益	1,498百万円	1,375百万円	123百万円 (+ 9.0%)
発行済投資口数	76,400口	76,400口	
1口当たり当期純利益 (注2)	19,612円	18,000円	1,612円 (+ 9.0%)
1口当たり分配金	19,613円	18,000円	1,613円 (+ 9.0%)

■ 営業収益
水道光熱費収入等が予想を上回って増加

■ 営業利益
修繕費等の費用の抑制により、営業利益は予想比117百万円増加

■ 当期純利益
営業利益の増加により、予想比123百万円増加

■ 1口当たり分配金
当期純利益の増加に伴い、予想比1,613円増加

(注1) 平成18年5月24日(第5期決算発表)時点の予想です。なお、平成18年10月31日付で予想分配金を19,000円としています。

(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)

期 別 科 目	当期(第6期) (平成18年9月30日現在)		前期(第5期) (平成18年3月31日現在)		増減	
	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	3,542,153		2,703,079		839,074	
信託現金及び信託預金(注1)	8,519,350		8,182,962		336,387	
営業未収入金	103,954		35,060		68,893	
前払費用	68,840		69,699		858	
未収消費税等			281,833		281,833	
繰延税金資産	1,029		666		362	
立替金	311		163		147	
仮払金	2,347		7		2,340	
流動資産合計	12,237,987	10.4	11,273,473	9.6	964,514	8.6
固定資産(注2)						
1.有形固定資産						
信託建物	30,823,971		31,326,701		502,729	
信託構築物	172,928		174,101		1,173	
信託機械及び装置	289,743		310,684		20,941	
信託工具器具及び備品	30,715		33,627		2,911	
信託土地	72,723,820		72,723,820			
有形固定資産合計	104,041,179	89.1	104,568,935	89.9	527,755	0.5
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	2,663		2,398		265	
信託その他の無形固定資産	8,344		7,848		496	
無形固定資産合計	129,367	0.1	128,605	0.1	761	0.6
3.投資その他の資産						
長期前払費用	85,204		113,693		28,489	
長期前払消費税等	677		781		104	
差入預託保証金	10,000		10,000			
投資その他の資産合計	95,881	0.0	124,475	0.1	28,593	23.0
固定資産合計	104,266,429	89.3	104,822,016	90.1	555,587	0.5
繰延資産						
創業費	19,135		25,514		6,378	
投資法人債発行費	132,788		165,985		33,197	
繰延資産合計	151,924	0.1	191,499	0.1	39,575	20.7
資産合計	116,656,340	100.0	116,286,989	100.0	369,351	0.3

(注1) うちテナントから預かっている信託預り敷金保証金対応信託預金
 当期(第6期): 6,355,105千円 前期(第5期): 6,276,374千円

(注2) 5物件(大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、TK南青山ビル、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル)

(2)負債・出資・純資産の部

(単位:千円)

期 別 科 目	当期(第6期) (平成18年9月30日現在)		前期(第5期) (平成18年3月31日現在)		増減	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	金額	前期比(%)
負債の部						
流動負債(注3)						
営業未払金	136,083		66,414		69,668	
未払金			19		19	
未払費用(注4)	312,344		301,246		11,098	
未払法人税等	1,183		1,352		168	
未払消費税等	137,780				137,780	
前受金	595,260		475,505		119,754	
預り金	789		4,250		3,460	
未払分配金	7,526		8,241		714	
流動負債合計	1,190,968	1.0	857,029	0.7	333,938	39.0
固定負債						
投資法人債(注5)	35,000,000		35,000,000			
長期借入金	26,890,000		26,890,000			
信託預り敷金保証金	6,355,105		6,276,374		78,731	
固定負債合計	68,245,105	58.5	68,166,374	58.6	78,731	0.1
負債合計	69,436,074	59.5	69,023,404	59.3	412,670	0.6
出資の部						
出資総額						
出資総額			45,721,832	39.3	45,721,832	
剰余金						
当期末処分利益			1,541,753		1,541,753	
剰余金合計			1,541,753	1.3	1,541,753	
出資合計			47,263,585	40.6	47,263,585	
負債・出資合計			116,286,989	100.0	116,286,989	
純資産の部						
投資主資本						
1.出資総額	45,721,832				45,721,832	
2.剰余金						
当期末処分利益	1,498,434				1,498,434	
投資主資本合計	47,220,266	40.4			47,220,266	
純資産合計	47,220,266	40.4			47,220,266	
負債・純資産合計	116,656,340	100.0			116,656,340	

(注3) 短期借入金はありません。

(注4) 未払費用のうち、投資法人債未払利息: 当期(第6期) 186,344千円、前期(第5期) 186,211千円

(注5) うち第1回償25,000百万円、第2回償10,000百万円

決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

科目	期別	当期(第6期)		前期(第5期)		増減	
		金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)
1.営業収益(注1)		3,945,558	100.0	3,483,129	100.0	462,429	13.3
賃貸事業収入		3,943,194		3,481,323		461,870	
その他の賃貸事業収入		2,364		1,805		558	
2.営業費用		2,009,192	50.9	1,531,585	43.9	477,606	31.2
賃貸事業費用(注2)		1,647,238		1,229,179		418,059	
資産運用報酬		253,348		202,138		51,209	
役員報酬		10,638		10,638			
資産保管委託報酬		26,422		19,571		6,850	
一般事務委託報酬		49,201		45,338		3,862	
会計監査人報酬		4,500		5,600		1,100	
その他の営業費用		17,844		19,119		1,275	
営業利益		1,936,366	49.0	1,951,543	56.0	15,177	0.8
3.営業外収益		3,649	0.0	557	0.0	3,091	554.1
受取利息		294		13		280	
その他の営業外収益		3,355		544		2,811	
4.営業外費用		440,582	11.1	409,352	11.7	31,230	7.6
支払利息		158,567		155,708		2,859	
投資法人債利息		210,632		186,211		24,421	
投資法人債発行費償却		33,197		33,197			
創業費償却		6,378		6,378			
融資手数料		5,299		5,270		28	
その他の営業外費用		26,507		22,586		3,921	
経常利益		1,499,432	38.0	1,542,749	44.2	43,316	2.8
税引前当期純利益		1,499,432	38.0	1,542,749	44.2	43,316	2.8
法人税、住民税及び事業税		1,362	0.0	1,362	0.0	0	0.0
法人税等調整額		362		364		2	
当期純利益		1,498,433	37.9	1,541,752	44.2	43,318	2.8
前期繰越利益		1		1		0	
当期末処分利益		1,498,434		1,541,753		43,318	

(注1) 5物件(大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、TK南青山ビル、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル)の運用

(注2) うち減価償却費 当期(第6期):602百万円、前期(第5期):591百万円

決算詳細 金銭の分配に関する計算書

運用成績		当期(第6期)	前期(第5期)
当期末処分利益		1,498,434 千円	1,541,753 千円
分配金総額		1,498,433 千円	1,541,752 千円
次期繰越利益	= -	1 千円	1 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	= /	19,613 円	20,180 円
1口当たり分配金	= /	19,613 円	20,180 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6期)	前期(第5期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,499,432	1,542,749
減価償却費	602,169	591,618
その他	609,915	79,129
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,711,517	2,055,238
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	70,890	35,284,393
無形固定資産の取得による支出	614	
信託無形固定資産の取得による支出	814	3
信託預り敷金保証金の収入	122,047	2,478,507
信託預り敷金保証金の支出	43,315	2,339,758
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入	43,315	2,339,758
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出	122,047	2,478,507
投資活動によるキャッシュ・フロー	72,319	35,284,396
財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資法人債の発行による収入		35,000,000
投資法人債発行費の支出		199,182
分配金の支払額	1,542,466	1,159,760
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,542,466	33,641,057
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,096,731	411,899
現金及び現金同等物の期首残高	4,609,667	4,197,767
現金及び現金同等物の期末残高	5,706,398	4,609,667

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6期)	前期(第5期)	増減
現金及び預金	3,542,153	2,703,079	839,074
信託現金及び信託預金	8,519,350	8,182,962	336,387
信託預り敷金保証金対応信託預金(注)	6,355,105	6,276,374	78,731
現金及び現金同等物	5,706,398	4,609,667	1,096,731

(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

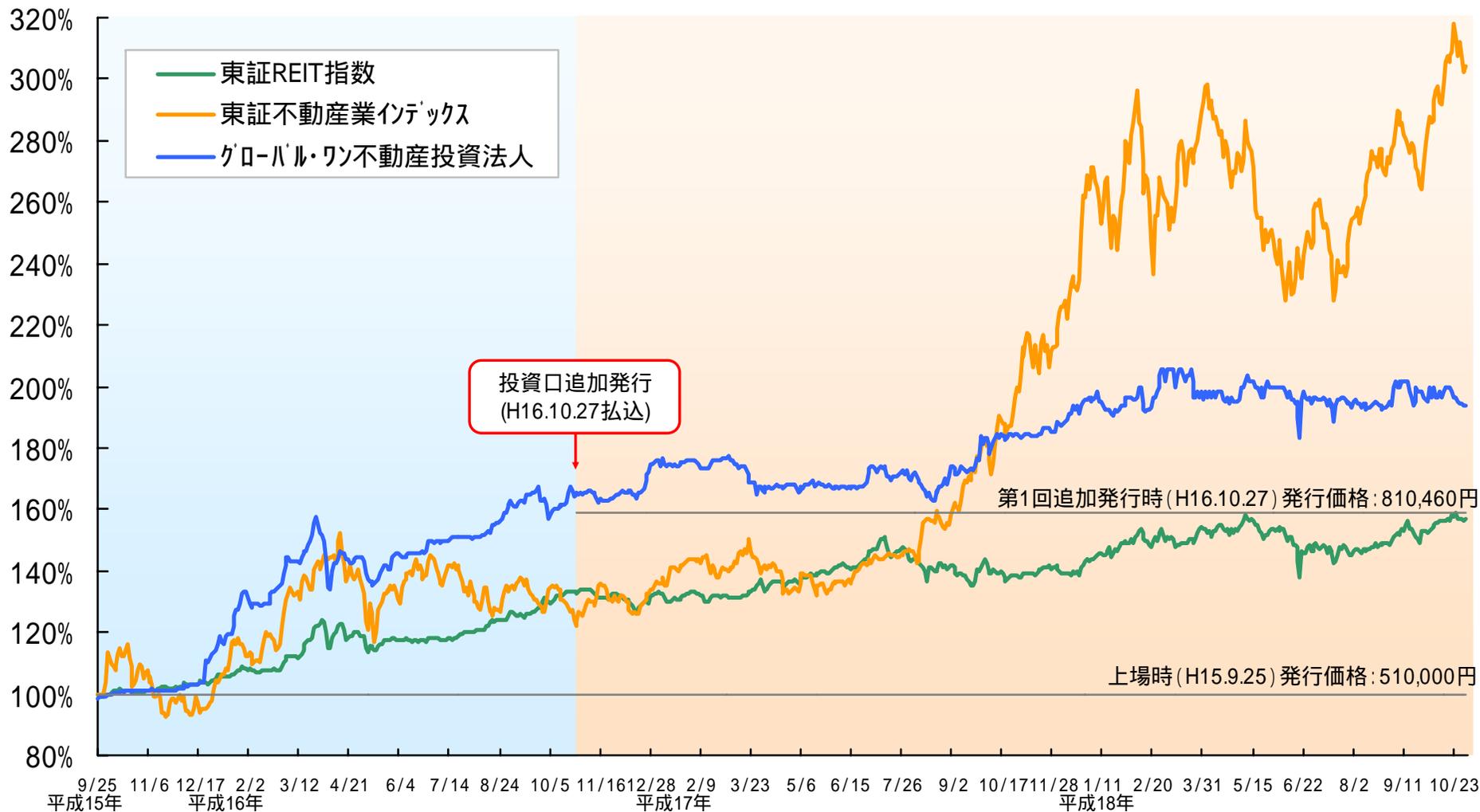
項目		計算式(注1)	第6期 (注2)	第5期 (注2)	第4期 (注2)	第3期 (注2)	第2期 (注2)
総資産経常利益率	%	$B \div \{(D + E) \div 2\} \times 100$	1.2	1.5	1.4	2.1	1.2
(年換算)	%		(2.5)	(3.1)	(2.8)	(4.3)	(2.4)
純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F + G) \div 2\} \times 100$	3.1	3.2	2.4	4.5	3.6
(年換算)	%		(6.3)	(6.5)	(4.9)	(9.2)	(7.3)
期末自己資本比率	%	$G \div E$	40.4	40.6	58.1	58.3	34.2
期末総資産有利子負債比率(LTV)	%	$H \div E$	53.0	53.2	33.3	33.1	56.1
NOI(Net Operating Income)	百万円	$A + I$	2,900	2,845	2,148	1,808	1,971
FFO(Funds from Operation)	百万円	$C + I$	2,100	2,133	1,679	2,114	1,435
1口当たりFFO	円	$\div J$	27,494	27,923	21,976	27,675	29,656

(注1) 参照数値

項目	期	第6期	第5期	第4期	第3期	第2期
A 賃貸事業損益	百万円	2,298	2,253	1,628	1,351	1,443
B 経常利益	百万円	1,499	1,542	1,159	1,658	908
C 当期純利益	百万円	1,498	1,541	1,158	1,657	907
D 期首総資産()	百万円	116,286	80,627	81,233	72,121	72,931
E 期末総資産	百万円	116,656	116,286	80,627	81,233	72,121
F 期首純資産()	百万円	47,263	46,880	47,379	24,731	24,700
G 期末純資産	百万円	47,220	47,263	46,880	47,379	24,731
H 期末有利子負債	百万円	61,890	61,890	26,890	26,890	40,500
I 減価償却費	百万円	602	591	520	457	527
J 発行済投資口数	口	76,400	76,400	76,400	76,400	48,400

(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18年10月31日)



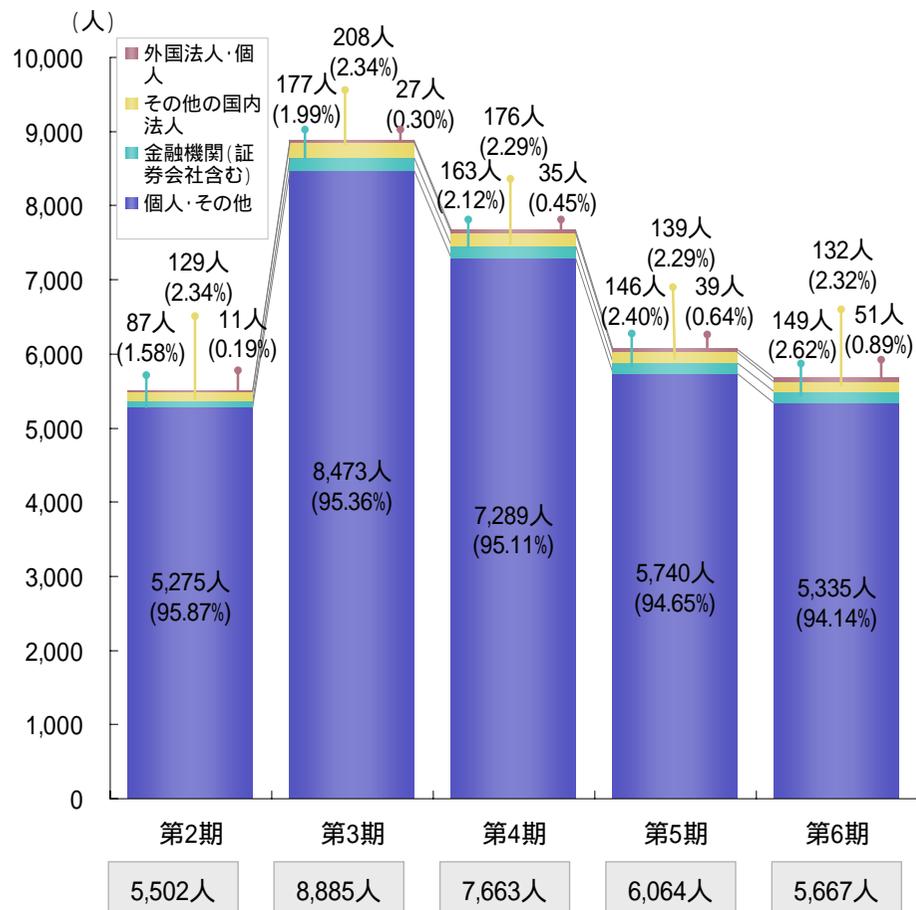
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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。

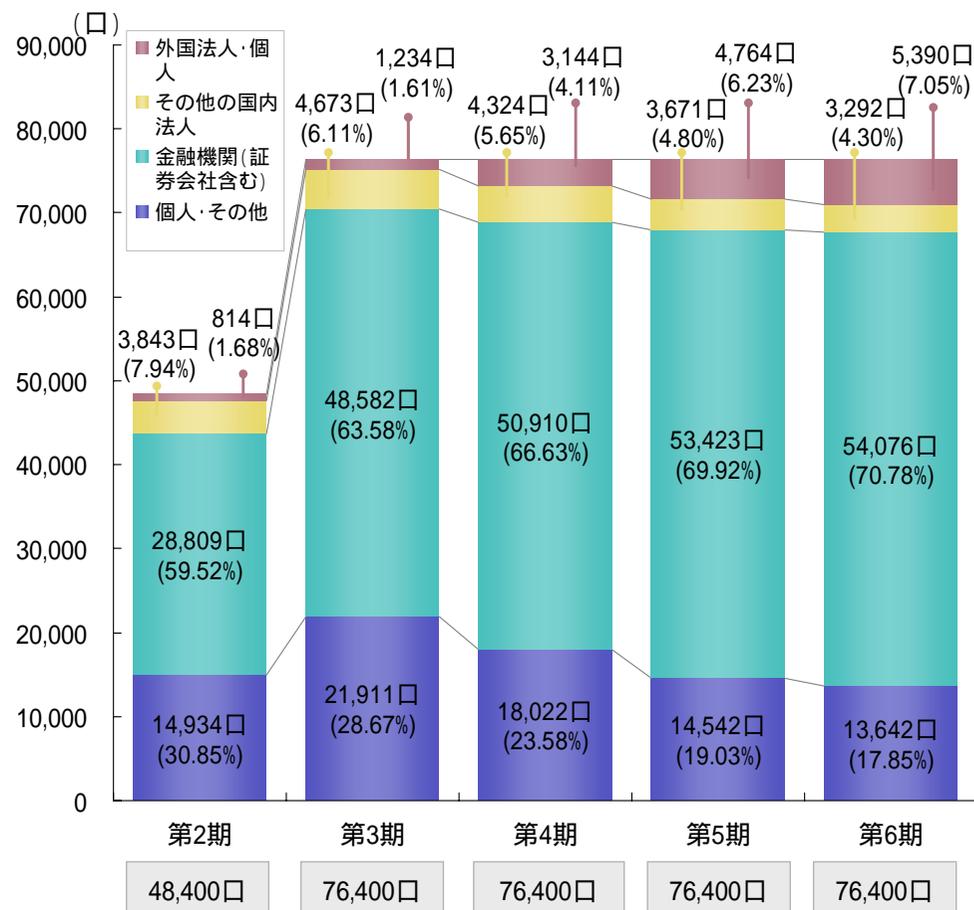
ただし、グローバル・ワン不動産投資法人の投資口価格指数のみ上場時公募価格510,000円を100%として算出しております。

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6期末現在)

	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数 に対する所有投資口数 の割合(%) (注)
1	日興シティ信託銀行株式会社投信口	5,845	7.65
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口	4,944	6.47
3	資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口	4,246	5.55
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口	2,553	3.34
5	富士火災海上保険株式会社	2,136	2.79
6	株式会社池田銀行	2,000	2.61
7	株式会社愛知銀行	1,780	2.32
8	株式会社中国銀行	1,645	2.15
9	株式会社りそな銀行	1,517	1.98
10	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
	合 計	28,139	36.83

(注) 発行済投資口の総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 : 運用実績およびポートフォリオ戦略



第6期運用実績とトピックス

スフィアタワー天王洲 マスターリース終了後の直接運営管理体制の確立

新PM体制により全25テナントとのリレーション強化

当社水準による運営管理の徹底

事業継続性リスクの検証

賃料増額改定の実施

好調なマーケット環境を背景にした賃料増額

ポートフォリオ稼働率

期中稼働率 高水準安定推移

PML値の更新

地震リスク分析手法更新に伴うPML値



スフィアタワー天王洲 直接運営管理体制の確立

平成18年3月31日付で三菱商事株式会社とのマスターリース契約が終了し、同4月1日から直接運営管理体制に移行

■ 賃貸状況

- ▶ マスターリース終了に伴い、全25テナントとの直接賃貸借契約への円滑移行
【移行時点における稼働率 = 95.2 %】
- ▶ 第6期においてはテナントリレーション強化に重点(PM現地常駐体制)
- ▶ 期中のテナント異動 : 退去1件、館内増床3件
【第6期末における稼働率 = 97.7 %】

■ 運営管理状況

- ▶ 運営管理水準のレベルアップ(本投資法人のスタンダード品質へ)
 - テナント満足度、ビル競争力向上
 - 運営管理状況の検証・見直し
 - 長期的視点による修繕実施
- ▶ 事業継続性リスクの検証
 - 各種災害時における事業継続性を検証
 - 検証結果を踏まえた設備改善対応



賃料改定状況

好調なマーケット環境を取り込み、賃料増額改定を実施

■ 第6期（平成18年9月期）実績

第6期中に契約更改期日を迎えた契約は15件であり、その増額改定状況は以下のとおりです。

	件数	増額率
契約更改	15 件	
増額更改	3 件	7.4 % ~ 11.9 %
増額改定件数割合	20.0 %	

■ 第7期（平成19年3月期）見込み

第7期中に契約更改期日を迎える契約は13件であり、その増額改定見込みは以下のとおりです。

	件数	増額率
契約更改	13 件	
増額更改	確定(注)	3 件 14.5 % ~ 21.1 %
	見込み	(4 件) (3 % ~ 13 %)
	合計	(7 件)
増額改定件数割合	53.8 %	

(注) 平成18年10月末時点で確定しているもの。



PML値の更新について

個別の投資対象不動産毎に、各取得時のデューディリジェンスにおいて、応用アール・エム・エス株式会社により地震リスク分析報告書が作成され、PML値が算出されております。
 今般、同社による地震リスク分析手法が更新(注)されたことから、個別物件及びポートフォリオについて新分析手法によるPML値の算出を依頼し、改めて地震リスク分析報告書を受領したものです。

物件名	更新前PML値	更新後PML値	差異
大手町ファーストスクエア	3.0 %	1.3 %	1.7 %
銀座ファーストビル	6.9 %	4.7 %	2.2 %
TK南青山ビル	4.1 %	3.3 %	0.8 %
スフィアタワー天王洲	4.9 %	2.7 %	2.2 %
近鉄新名古屋ビル	3.2 %	4.3 %	+ 1.1 %
ポートフォリオ全体	3.1 %	2.1 %	1.0 %

(注) 応用アール・エム・エス株式会社による地震リスク分析手法の更新概要は以下のとおりです。

(1) 地震危険度評価の更新

従来手法では、1999年時点までの知見に基づいて地震危険度評価のためのモデルを構築しておりました。新手法では、最新の知見として2005年3月に文部科学省地震調査研究推進本部より公表された「確率論的地震動予測地図」の内容について検討を行い、これをベースとして地震危険度評価モデルを再構築いたしました。

(2) 建物の損失予測手法の更新

新手法では、損失予測を行うにあたり、地震動の距離減衰、地盤の増幅特性、建物の損失の評価を、主に「応答スペクトル」を用いて評価することにより、地震動・建物・地盤の周期特性及びその関係をより詳細に考慮しております。

ポートフォリオ(平成18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



銀座ファーストビル



TK南青山ビル



スフィアタワー
天王洲



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：11.2年
 - ◆ 優れた耐震性能
ポートフォリオPML：2.1%
- 大きい：大型のオフィスビル
 - ◆ 平均投資額：211億円
 - ◆ 平均総賃貸可能面積：14,976m²



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



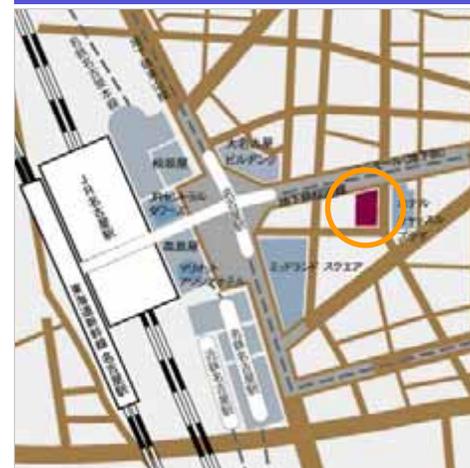
TK南青山ビル



スフィアタワー天王洲



近鉄新名古屋ビル

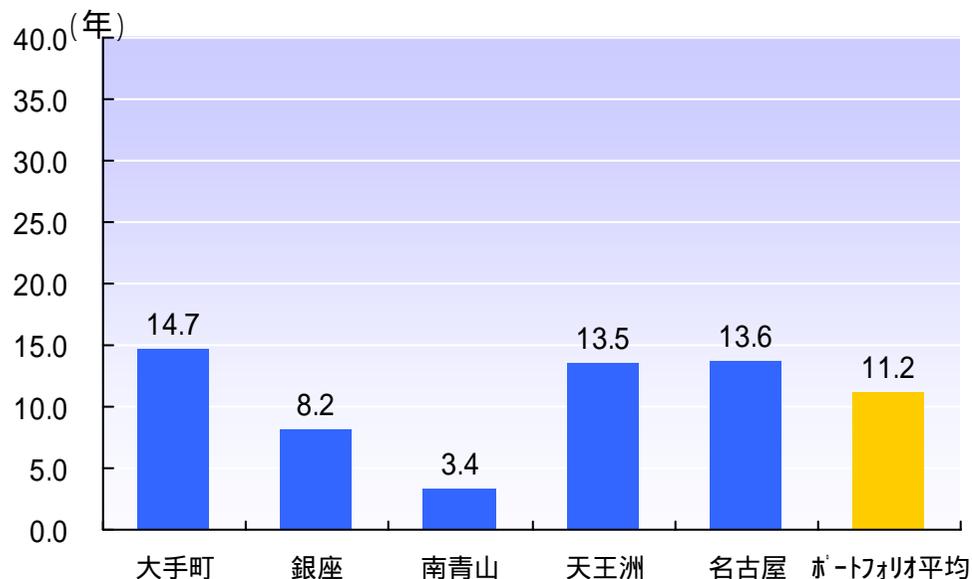


最寄駅直結
または
徒歩5分以内

ポートフォリオの特徴 (その2)

本ページ以降一部につきまして、物件名を以下の略称で記載しております。
 大手町ファーストスクエア「大手町」、銀座ファーストビル「銀座」、TK南青山ビル「南青山」、
 スフィアタワー天王洲「天王洲」、近鉄新名古屋ビル「名古屋」。

築年数

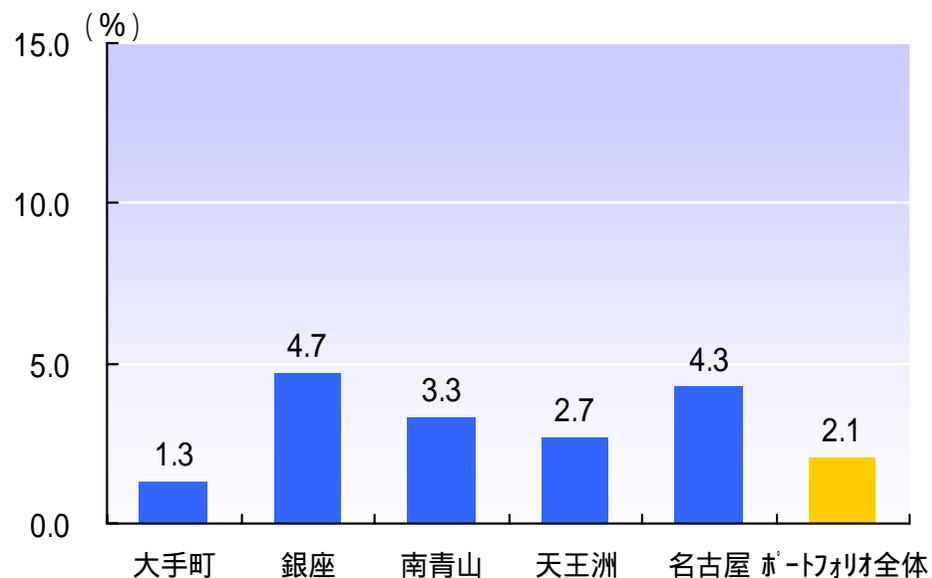


(注1) 平成18年9月末時点の数値で作成しております。
 (注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しております。

ポートフォリオ平均の築年数

約11.2年
 (平成18年9月末時点)

PML値 (Probable Maximum Loss: 地震による予想最大損失率)



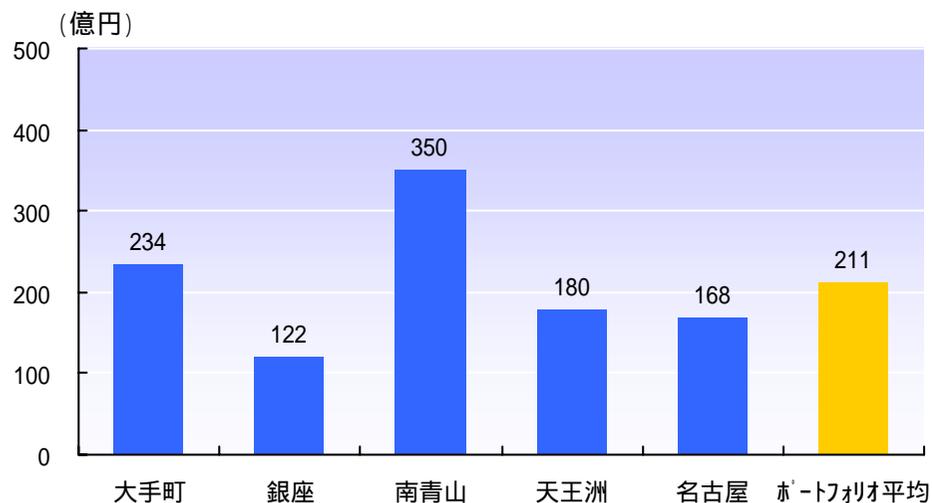
(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告(分析手法更新後)によります。

ポートフォリオ全体のPML値

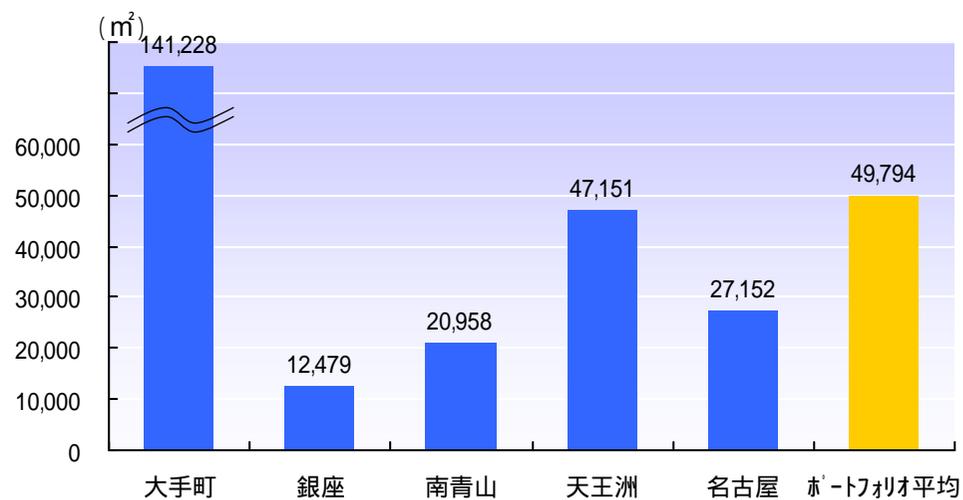
約2.1%

ポートフォリオの特徴 (その3)

取得価額



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
平均取得価額

21,142百万円

1物件当たり
平均延床面積

49,794㎡

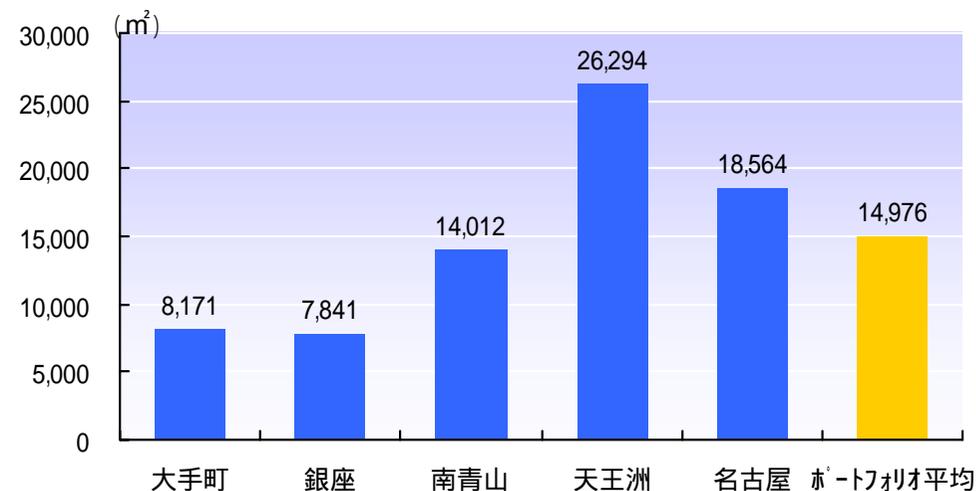
1物件当たり
平均総賃貸可能面積

14,976㎡

(注1) 平成18年9月末時点の数値で作成しております。

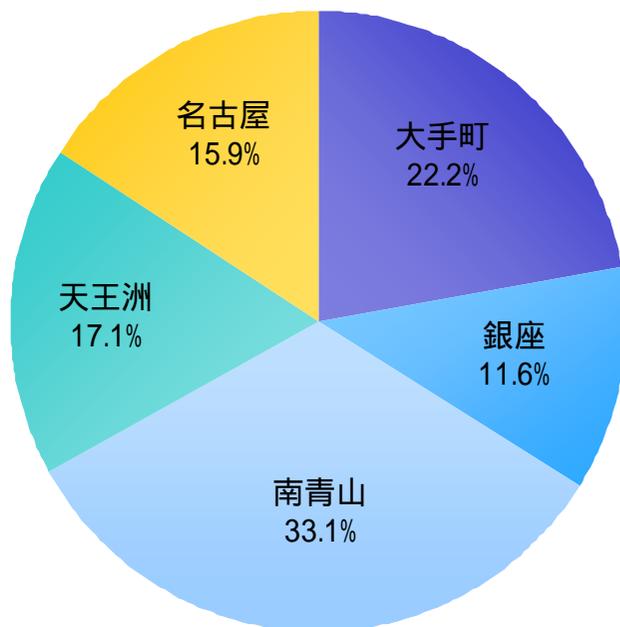
(注2) 表示桁数未満は切捨てております。

総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)

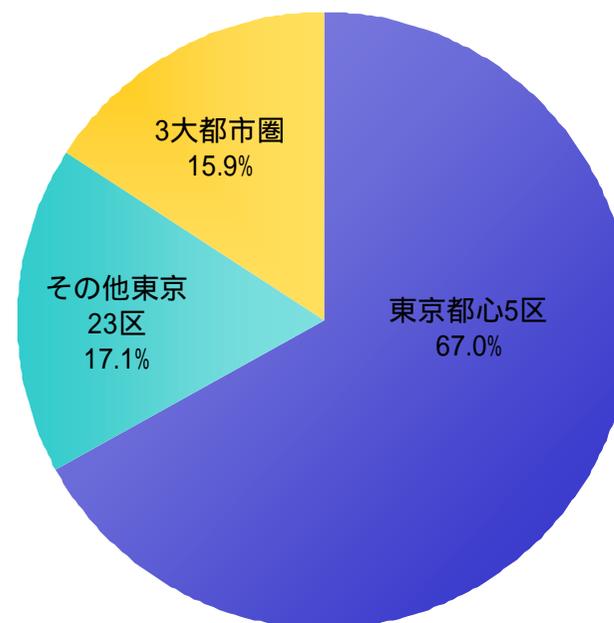


ポートフォリオの特徴 (その4)

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) 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指します。



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3期末評価額 (百万円) (注1)	第4期末評価額 (百万円) (注1)	第5期末評価額 (百万円) (注1)	第6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	23,800	24,900	25,400	4.6	3.6	4.1
銀座ファーストビル	12,282	12,500	12,500	12,500	12,600	13,600	4.4	4.3	4.6
TK南青山ビル	35,000	35,040		(第5期取得)	35,450	35,470	4.1	3.8	4.4
スフィアタワー天王洲	18,082	18,800	19,000	20,600	24,200	25,400	4.7	4.5	4.9
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	18,300	20,300	23,100	24,500	4.9	4.6	5.1
ポートフォリオ全体	105,711	106,840	73,300	77,200	120,250	124,370	4.5	4.1	4.6

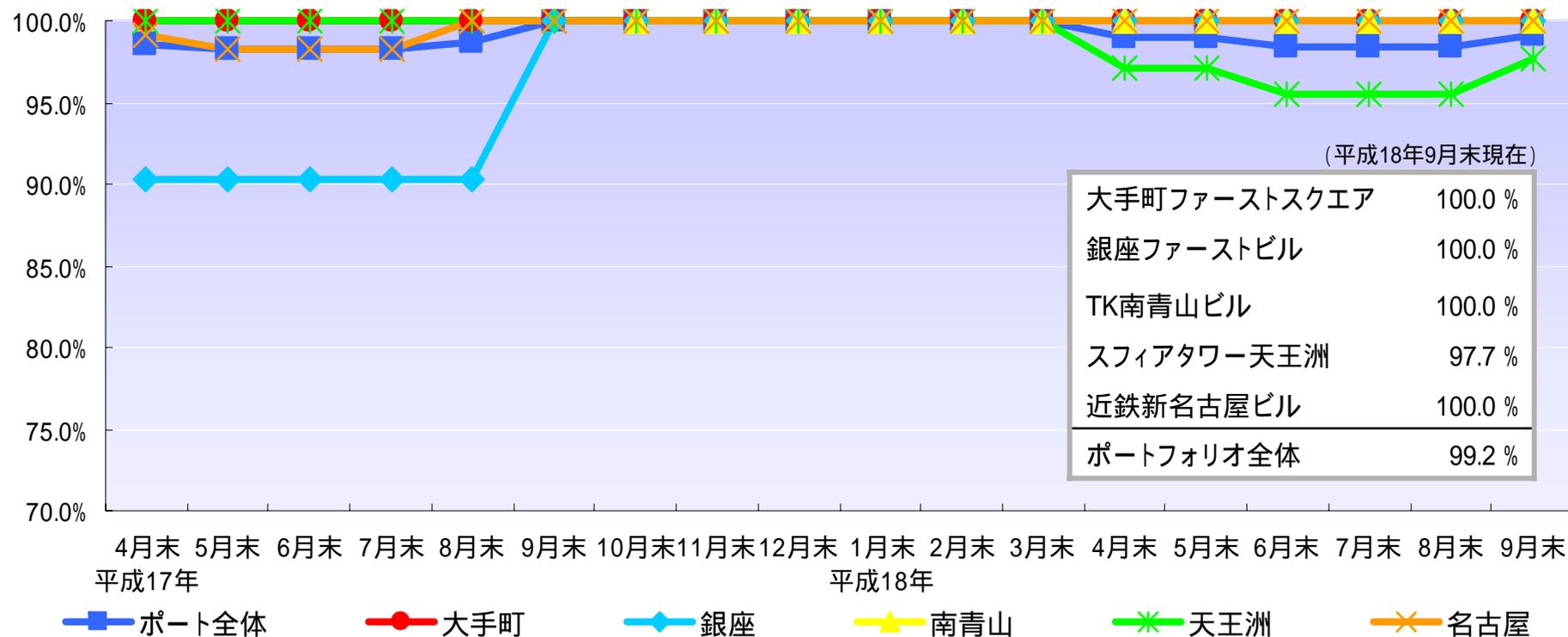
(注1) 大手町ファーストスクエア、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビルの取得時鑑定評価額及び各期末評価額は、財団法人日本不動産研究所によるものです。

銀座ファーストビルについて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各期末評価額を、TK南青山ビルについては株式会社中央不動産鑑定所による取得時鑑定評価額及び各期末鑑定評価額を記載しております。

(注2) 各利回り、割引率は、第6期末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6期末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位を四捨五入して記載しております。

稼働率の推移



ポートフォリオ全体 (5物件) 稼働率 : 99.2% (平成18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。

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されておりましたが、平成18年3月31日付で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することに伴い、平成18年4月1日付でエンドテナントとの間の直接賃貸借に切り替えました。
三菱商事株式会社との賃貸借契約を考慮しない平成18年3月31日時点のエンドテナントの入居状況に基づいて算出したスフィアタワー天王洲の稼働率は95.2%、ポートフォリオ全体の稼働率は98.3%でした。

上位テナント(平成18年9月30日現在)

	テナントの名称	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	株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメント	卸売・小売業	TK南青山ビル	12,243.57	16.5
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	10.0
3	ネットワンシステムズ株式会社	卸売・小売業	スフィアタワー天王洲	6,964.13	9.4
4	株式会社ジャルツアーズ	サービス業	スフィアタワー天王洲	3,550.09	4.8
5	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	4.1
6	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	2,567.67	3.5
7	株式会社JALブランドコミュニケーション	サービス業	スフィアタワー天王洲	2,494.52	3.4
8	宇宙通信株式会社	情報通信業	スフィアタワー天王洲	2,404.48	3.2
9	天王洲スポーツ株式会社	教育・学習支援業	スフィアタワー天王洲	2,078.31	2.8
10	ヘンケルジャパン株式会社	製造業	スフィアタワー天王洲	1,873.44	2.5

(注) 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。

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 : 財務戦略および第7期決算予想

財務戦略

第1期

- ・大手町ファーストビル取得時に短期借入を導入
- ・期末総資産有利子負債比率(LTV) 56.9 %

第2期

- ・短期借入金10億円を返済
- ・期末総資産有利子負債比率(LTV) 56.1 %

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
- ・短期借入金完済(長期有利子負債比率 100.0 %)
- ・銀座ファーストビル取得時に無担保借入を導入
- ・期末総資産有利子負債比率(LTV) 33.1 %

第4期

- ・新規の資金調達なし
- ・期末総資産有利子負債比率(LTV) 33.3 %

第5期

- ・TK南青山ビル取得資金を調達するため投資法人債350億円を発行
- ・期末総資産有利子負債比率(LTV) 53.2 %

第6期

- ・新規の資金調達なし
- ・期末総資産有利子負債比率(LTV) 53.0 %

借入金及び投資法人債の状況につきましては、30頁をご参照下さい。

< 今後の対応 >

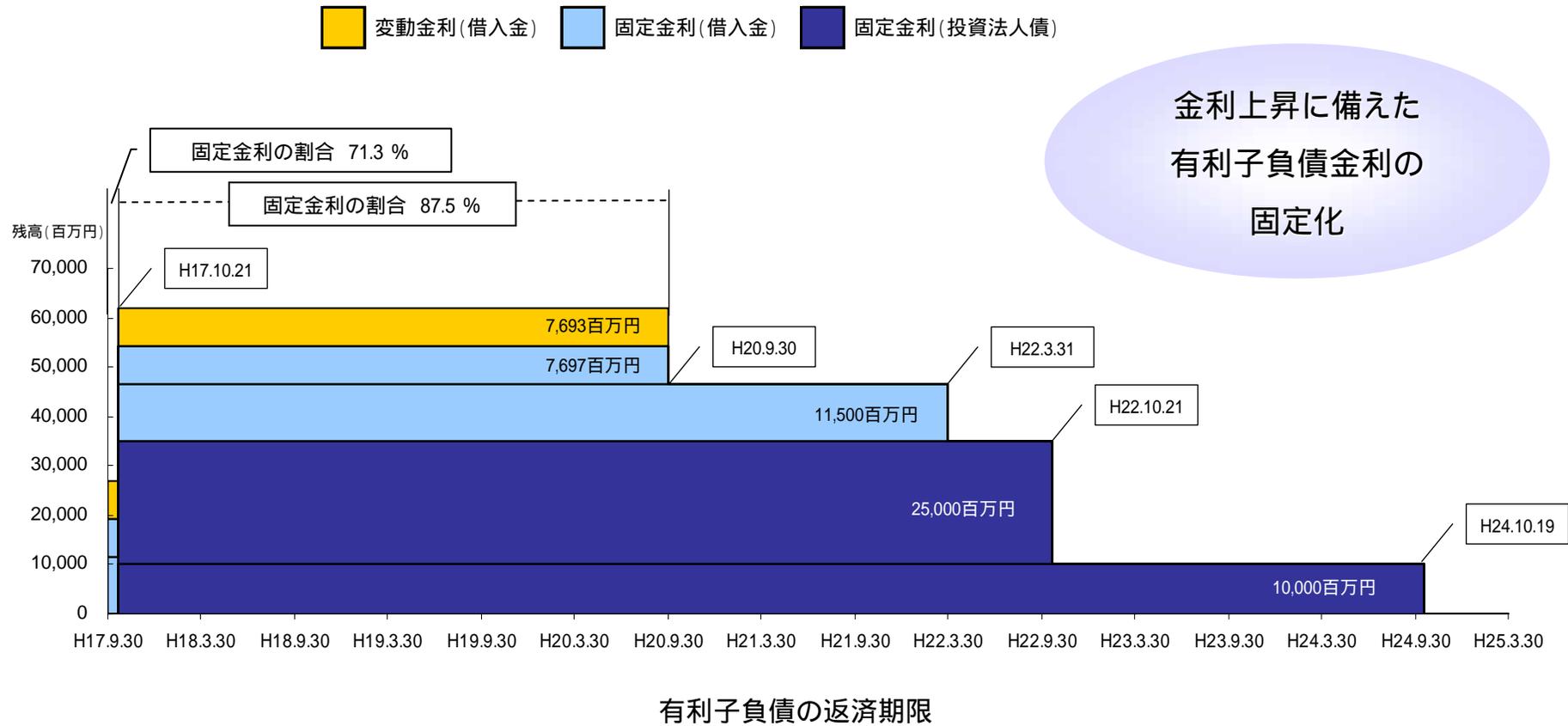
金利上昇については動向を注視

機動的な金利の固定化・固定金利デットの導入



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



借入金および投資法人債の状況(平成18年11月24日現在)

借入状況							投資法人債			
区分	借入先	当期末残高 (百万円)	借入日	平均利率 (注1)(%)	返済期限	返済 方法	摘要	項目	第1回(5年債)	第2回(7年債)
								長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,283
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,283	当期末残高	25,000百万円	10,000百万円						
株式会社静岡銀行	855	利率	年1.08%	年1.51%						
株式会社常陽銀行	855	担保	無担保・無保証	同左						
株式会社八十二銀行	855	償還期限	平成22年10月21日	平成24年10月19日						
株式会社足利銀行	427	償還方法(注1)	期限一括	同左						
株式会社伊予銀行	427	用途	TK南青山ビル(取得 価額350億円)取得 資金	同左						
株式会社千葉銀行	427	財務上の特約	担保提供制限条項	同左						
株式会社南都銀行	427	摘要	特定投資法人債間 限定同順位特約付	同左						
株式会社百十四銀行	427	格付け(注2)	A3	同左						
中央三井信託銀行株式会社	427									
小計	7,693									
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,138	平成15年 9月26日	1.39271 固定金利	平成20年 9月30日	期限 一括	担保付 無保証				
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,138									
明治安田生命保険相互会社	1,283									
農林中央金庫	1,283									
日本興亜損害保険株式会社	855									
小計	7,697									
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000	平成17年 3月29日	1.34844 固定金利	平成22年 3月31日	期限 一括	無担保 (注2) 無保証				
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000									
農林中央金庫	2,000									
日本興亜損害保険株式会社	1,000									
株式会社常陽銀行	1,000									
株式会社伊予銀行	1,000									
株式会社南都銀行	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) 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。

第7期(平成19年3月期)決算予想

(単位:百万円)

項目	実績					予想
	第2期 (H16.9)	第3期 (H17.3)	第4期 (H17.9)	第5期 (H18.3)	第6期 (H18.9)	第7期 (H19.3)
営業収益	2,534	3,117	2,688	3,483	3,945	3,888
営業利益	1,194	1,894	1,350	1,951	1,936	1,816
経常利益	908	1,658	1,159	1,542	1,499	1,353
当期純利益	907	1,657	1,158	1,541	1,498	1,352
発行済 投資口数(口)	48,400	76,400	76,400	76,400	76,400	76,400
1口当たり 当期純利益 (円)(注2)	18,759	21,693	15,169	20,180	19,612	17,700
1口当たり 分配金(円)	18,759	21,693	15,170	20,180	19,613	17,700

<前提条件>(注1)

- 合計5物件(大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、TK南青山ビル、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606百万円

賃貸事業費用以外の想定営業費用
約389百万円

想定営業外費用(支払利息等)
約464百万円
- 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

(注1)第7期予想の前提条件の詳細につきましては、平成18年11月22日公表の第6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。

セクション4 : ご参考資料

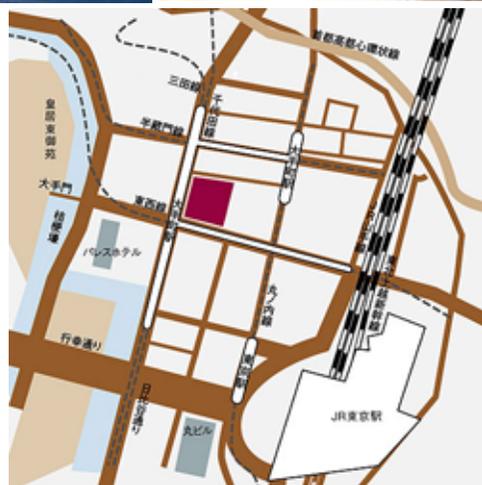


大手町ファーストスクエア



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 ² (建物) 141,228.06m ² (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、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:	25,400百万円 (平成18年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	8,171.37m ²
稼働率:	100.0% (平成18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、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:	13,600百万円 (平成18年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,841.72m ²
稼働率:	100.0% (平成18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。

TK南青山ビル

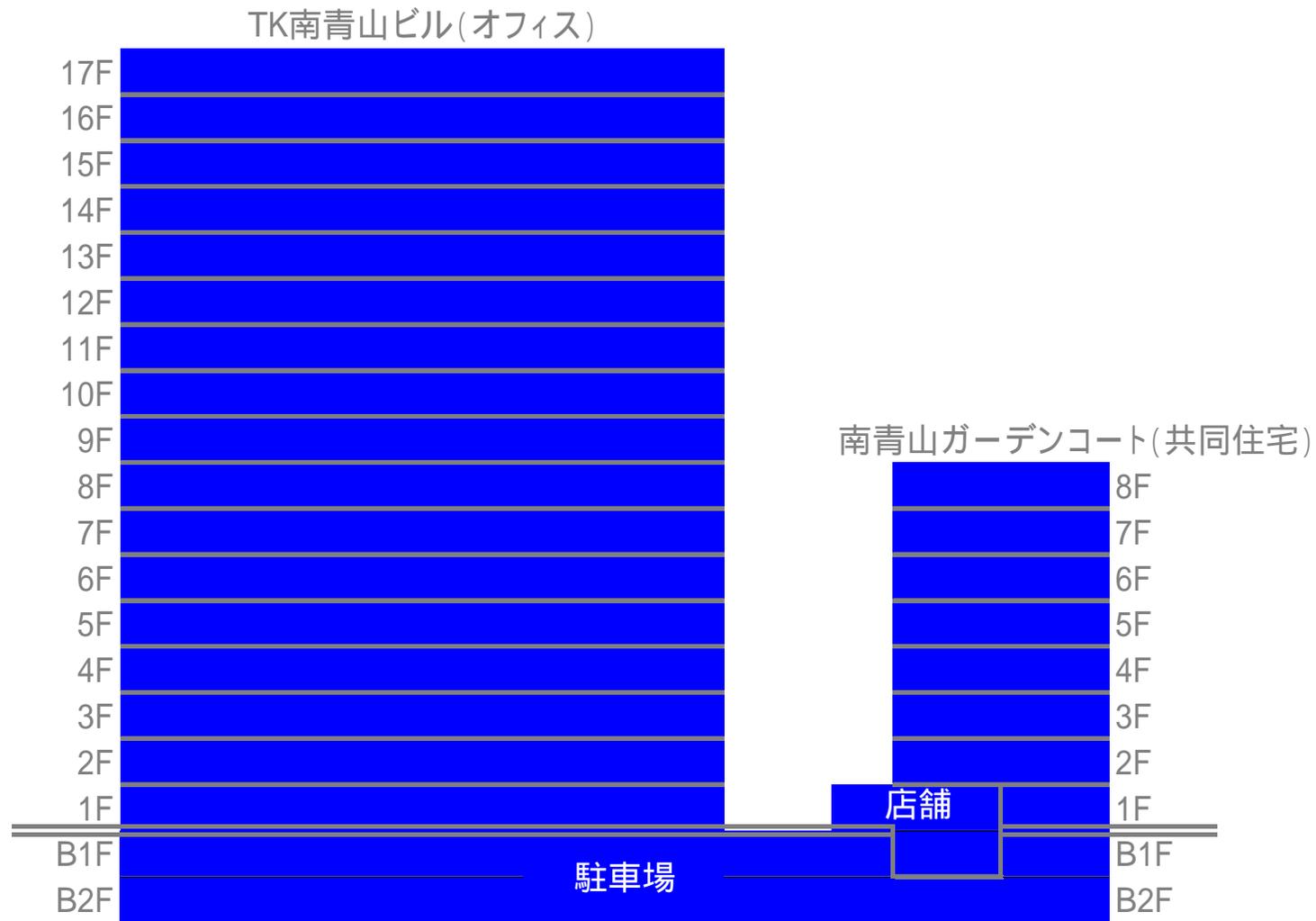


物件概要

所在地:	港区南青山二丁目6番21号
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、地上17階
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)
期末評価額:	35,470百万円 (平成18年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	14,012.64 ㎡
稼働率:	100.0% (平成18年9月30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。

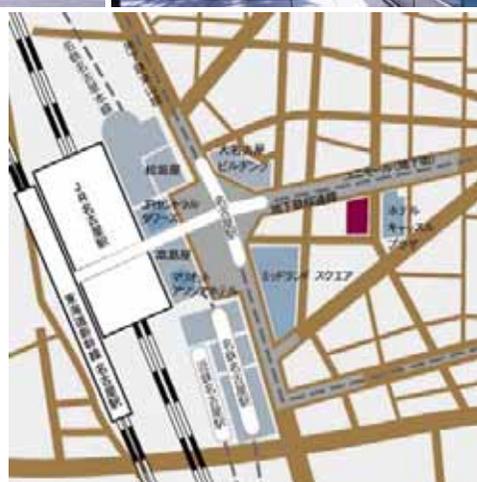
スフィアタワー天王洲



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㎡ (延床面積)
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:	25,400百万円 (平成18年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	26,294.09㎡
稼働率:	97.7% (平成18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)

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㎡ (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、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:	24,500百万円 (平成18年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	18,564.06㎡
稼働率:	100.0% (平成18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)

- 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、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 投信業務部長 山田信幸 TEL 03-3262-1494