



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2期(平成16年9月期)決算説明資料

平成16年11月29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2期(平成16年9月期)決算内容	
		・決算ハイライト	3
		・決算詳細	6
セクション2	：	運用資産の状況	15
セクション3	：	今後の戦略(運用戦略、財務戦略)および 第3期、第4期決算予想	
		・運用戦略と近鉄大森ビル売却	23
		・財務戦略と投資口追加発行	30
		・第3期、第4期の決算予想	33
セクション4	：	ご参考資料	35

# セクション1 : 第2期(平成16年9月期)決算内容

---

# . 決算ハイライト



# 決算ハイライト(その1)

	当期(第2期)		前期(第1期)	
<b>資産・負債・資本</b>				
期末総資産額	72,121	百万円	72,931	百万円
期末負債額合計 (うち有利子負債額)	47,390	百万円	48,231	百万円
	40,500	百万円	41,500	百万円
期末純資産額	24,731	百万円	24,700	百万円
発行済投資口数	48,400	口	48,400	口
1口当たり純資産額	510,974	円	510,338	円
<b>損益</b>				
営業収益	2,534	百万円	2,243	百万円
営業利益	1,194	百万円	1,176	百万円
経常利益	908	百万円	879	百万円
当期純利益	907	百万円	877	百万円
1口当たり当期純利益	18,759	円	18,124	円
<b>分配金</b>				
分配金総額	907	百万円	877	百万円
1口当たり分配金	18,759	円	18,124	円
<b>運用日数</b>				
運用日数	183	日	(実質) 188	日
物件数	4	物件	4	物件(注)

- 決算期: 3月、9月
- IPO時1口当たり公募価格: 51万円
- 当期末有利子負債の内訳
  - ◆ 長期借入金(固定金利): 9,000百万円
  - ◆ 長期借入金(変動金利): 9,000百万円
  - ◆ 短期借入金(変動金利): 22,500百万円
- 大手町ファーストスクエアの運用収支が通期で寄与

(注) 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、前期(第1期)の当該物件の保有・運用日数は98日です。

## 決算ハイライト(その2)

項目	実績 (A)	予想 (B)	差異 (A)-(B)
営業収益	2,534百万円	2,529百万円	4百万円 (+0.2%)
営業利益	1,194百万円	1,120百万円	73百万円 (+6.6%)
経常利益	908百万円	824百万円	84百万円 (+10.3%)
当期純利益	907百万円	823百万円	84百万円 (+10.3%)
発行済投資口数	48,400口	48,400口	-
1口当たり当期純利益	18,759円	17,000円	1,759円 (+10.3%)
1口当たり分配金	18,759円	17,000円	1,759円 (+10.3%)

### ■ 営業収益

近鉄新名古屋ビルにつき、後継テナント誘致を早期に実現できたこと等により、予想比4百万円増加

### ■ 当期純利益

営業収益の増加に加え、修繕費、支払利息等の費用が予想を下回ったため、予想比84百万円増加

### ■ 1口当たり分配金

当期純利益の増加に伴い、予想比1,759円増加



## . 決算詳細

---



# 貸借対照表

## (1)資産の部

(単位:千円)

科目	当期(第2期) (平成16年9月30日現在)		前期(第1期) (平成16年3月31日)		増減	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	1,792,599		988,543		804,056	
信託現金及び信託預金(注1)	7,305,100		7,110,760		194,339	
営業未収入金	19,393		15,848		3,544	
前払費用	61,171		49,553		11,618	
未収消費税等	-		1,285,662		1,285,662	
繰延税金資産	222		493		270	
立替金	444		194		250	
流動資産合計	9,178,932	12.7	9,451,056	12.9	272,124	2.9
固定資産						
1.有形固定資産(注2)						
信託建物	25,513,238		26,012,674		499,435	
信託構築物	114,965		118,653		3,688	
信託機械及び装置	196,958		209,020		12,062	
信託工具器具及び備品	13,658		14,886		1,228	
信託土地	36,799,207		36,799,207		-	
有形固定資産合計	62,638,028	86.8	63,154,441	86.5	516,413	0.8
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	3,383		3,711		328	
信託その他の無形固定資産	7,407		7,662		255	
無形固定資産合計	129,149	0.1	129,733	0.1	583	0.5
3.投資その他の資産						
長期前払費用	120,393		135,442		15,049	
差入預託保証金	10,000		10,000		-	
投資その他の資産合計	130,393	0.1	145,442	0.1	15,049	10.3
固定資産合計	62,897,570	87.2	63,429,617	86.9	532,046	0.8
繰延資産						
創業費	44,650		51,029		6,378	
繰延資産合計	44,650	0.0	51,029	0.0	6,378	12.5
資産合計	72,121,153	100.0	72,931,703	100.0	810,550	1.1

(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2期):6,228,738千円、前期(第1期):6,095,169千円

(注2) 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、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビル)

## (2)負債および出資の部

(単位:千円)

科目	当期(第2期) (平成16年9月30日現在)		前期(第1期) (平成16年3月31日)		増減	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	60,236		99,901		39,665	
短期借入金(注1)	22,500,000		23,500,000		1,000,000	
未払金	2,356		101		2,255	
未払費用	78,958		107,640		28,681	
未払法人税等	723		2,318		1,595	
未払消費税等	95,448		-		95,448	
前受金	418,203		421,958		3,755	
預り金	442		4,209		3,767	
未払分配金	4,771		-		4,771	
仮受金	131		-		131	
流動負債合計	23,161,271	32.1	24,136,129	33.0	974,857	4.0
固定負債						
長期借入金(注2)	18,000,000		18,000,000		-	
信託預り敷金保証金	6,228,738		6,095,169		133,568	
固定負債合計	24,228,738	33.5	24,095,169	33.0	133,568	0.6
負債合計	47,390,009	65.7	48,231,299	66.1	841,289	1.7
出資の部						
出資総額						
出資総額	23,823,200	33.0	23,823,200	32.6	-	0.0
剰余金						
当期末処分利益	907,943		877,204		30,739	
剰余金合計	907,943	1.2	877,204	1.2	30,739	3.5
出資合計	24,731,143	34.2	24,700,404	33.8	30,739	0.1
負債・出資合計	72,121,153	100.0	72,931,703	100.0	810,550	1.1

(注1) 前期(第1期):大手町ファーストスクエア取得資金

当期(第2期):上記大手町ファーストスクエア取得のための借入金返済資金

(注2) スフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビル取得資金



# 損益計算書

(単位:千円)

科目	期 別		当期(第2期)		前期(第1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)		2,534,770	100.0		2,243,139	100.0		291,630	13.0
貸貨事業収入	2,533,870				2,243,074			290,795	
その他貸貨事業収入	900				64			835	
2.営業費用		1,340,539	52.8		1,066,896	47.5		273,642	25.6
貸貨事業費用(注2)	1,090,942				831,039			259,903	
資産運用報酬	157,236				143,996			13,240	
役員報酬	6,258				11,844			5,586	
資産保管委託報酬	18,086				7,389			10,696	
一般事務委託報酬	37,374				24,728			12,645	
会計監査人報酬	8,500				-			8,500	
その他の営業費用	22,141				47,899			25,757	
営業利益		1,194,231	47.1		1,176,242	52.4		17,988	1.5
1.営業外収益		8,094	0.3		4	0.0		8,090	-
受取利息	6				4			2	
その他営業外収益	8,087				-			8,087	
2.営業外費用		293,383	11.5		297,211	13.2		3,827	1.3
支払利息	219,507				164,455			55,051	
新投資口発行費	13,845				58,792			44,947	
新投資口公開関連費用	-				23,436			23,436	
創業費償却費	6,378				6,378			0	
融資手数料	10,403				7,790			2,613	
その他の営業外費用	43,249				36,357			6,891	
経常利益		908,941	35.8		879,035	39.1		29,905	3.4
税引前当期純利益		908,941	35.8		879,035	39.1		29,905	3.4
法人税、住民税及び事業税		729	0.0		2,324	0.1		1,594	68.6
法人税等調整額		270			493			764	
当期純利益		907,940	35.8		877,204	39.1		30,736	3.5
前期繰越利益		2			-			2	
当期末処分利益		907,943			877,204			30,739	

(注1) 平成15年9月26日 スフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビルを取得

平成15年12月25日 大手町ファーストスクエア取得資金を短期借入金にて調達

(注2) うち減価償却費 当期(第2期)527百万円、前期(第1期)506百万円

# 金銭分配に関する計算書

運用成績	当期(第2期)	前期(第1期)(注)
当期末処分利益	907,943 千円	877,204 千円
分配金総額	907,935 千円	877,201 千円
次期繰越利益 = -	8 千円	2 千円
発行済投資口数	48,400 口	48,400 口
1口当たり当期末処分利益 = /	18,759 円	18,124 円
1口当たり分配金 = /	18,759 円	18,124 円
実質運用日数(注)	183 日	188 日

(注) 本投資法人における第1期(平成16年3月期)の計算期間は、平成15年4月16日～平成16年3月31日ですが、本投資法人の実質的な資産運用日数は、平成15年9月26日～平成16年3月31日の188日間です。

# キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当期(第2期)	前期(第1期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	908,941	879,035
減価償却費	527,419	506,777
その他	1,329,003	903,926
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,765,364	481,886
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	28,107	63,660,601
無形固定資産の取得による支出		4,066
信託無形固定資産の取得による支出		126,283
信託預り敷金保証金の収入	215,974	6,368,029
信託預り敷金保証金の支出	82,406	272,859
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入	82,406	272,859
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出	215,974	6,368,029
差入敷金保証金の支出		10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	28,107	63,800,952
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	22,500,000	23,500,000
短期借入金の返済による支出	23,500,000	
長期借入金の借入による収入		18,000,000
投資口発行による収入		23,823,200
分配金の支払額	872,430	
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,872,430	65,323,200
現金及び現金同等物の増加・減少額	864,827	2,004,134
現金及び現金同等物の期首残高	2,004,134	
現金及び現金同等物の期末残高	2,868,961	2,004,134

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2期)	前期(第1期)	差異
現金及び預金	1,792,599	988,543	804,056
信託現金及び信託預金	7,305,100	7,110,760	194,339
信託預り敷金保証金対応信託預金(注)	6,228,738	6,095,169	133,568
現金及び現金同等物	2,868,961	2,004,134	864,827

(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。

# 財務指標

項目	当期(第2期)(注1)	前期(第1期)(注1)
総資産経常利益率(注2)	1.2 %	1.4 %
(年換算)	( 2.4 %)	( 2.8 %)
純資産当期純利益率(注3)	3.6 %	3.6 %
(年換算)	( 7.3 %)	( 7.0 %)
期末自己資本比率(注4)	34.2 %	33.8 %
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5)	56.1 %	56.9 %
NOI(Net Operating Income)(注6)	1,971 百万円	1,918 百万円
FFO(Funds from Operation)(注7)	1,435 百万円	1,383 百万円
1口当たりFFO(注8)	29,656 円	28,587 円

(注1) 単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

(注2) 前期(第1期)は、実質運用開始日平成16年9月26日を期首としています。

当期: 経常利益908百万円 ÷ {(期首総資産72,931百万円 + 期末総資産72,121百万円) ÷ 2} × 100

前期: 経常利益879百万円 ÷ {(期首総資産46,835百万円 + 期末総資産72,931百万円) ÷ 2} × 100

(注3) 前期(第1期)は、実質運用開始日平成16年9月26日を期首としています。

当期: 当期純利益907百万円 ÷ {(期首純資産24,700百万円 + 期末純資産24,731百万円) ÷ 2} × 100

前期: 当期純利益877百万円 ÷ {(期首純資産23,816百万円 + 期末純資産24,700百万円) ÷ 2} × 100

(注4) 当期: 期末純資産24,731百万円 ÷ 期末総資産72,121百万円 × 100

前期: 期末純資産24,700百万円 ÷ 期末総資産72,931百万円 × 100

(注5) 当期: 期末有利子負債40,500百万円 ÷ 期末総資産72,121百万円 × 100

前期: 期末有利子負債41,500百万円 ÷ 期末総資産72,931百万円 × 100

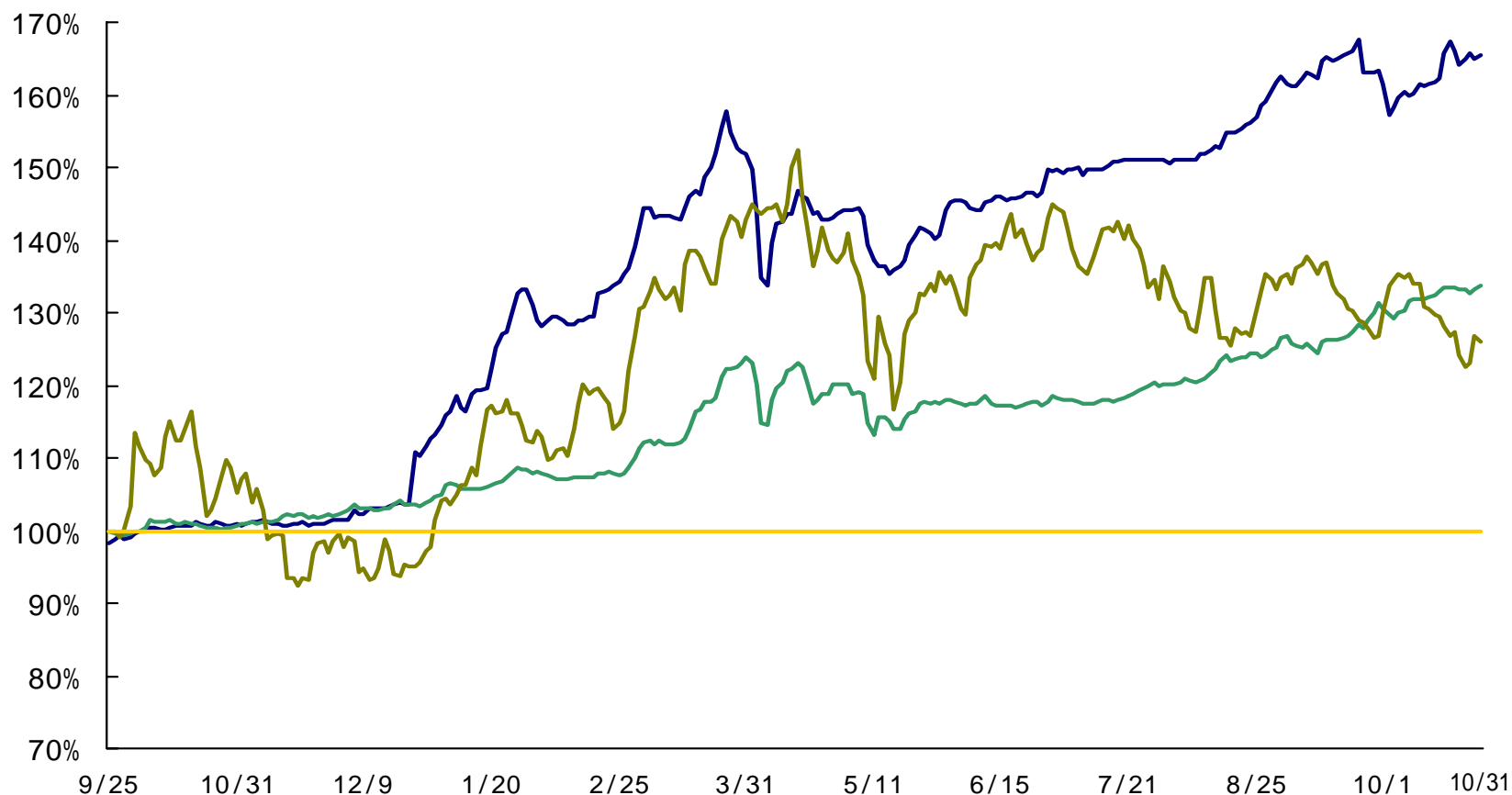
(注6) 当期: 当期賃貸事業損益1,443百万円 + 当期減価償却費527百万円、前期: 当期賃貸事業損益1,412百万円 + 当期減価償却費506百万円

(注7) 当期: 当期純利益907百万円 + 当期減価償却費527百万円、前期: 当期純利益877百万円 + 当期減価償却費506百万円

(注8) 当期: FFO1,435百万円 ÷ 発行済投資口数48,400口、前期: FFO1,383百万円 ÷ 発行済投資口数48,400口



# 投資口価格の相対推移 (期間:平成15年9月25日～平成16年10月31日)



— グローバル・ワン不動産投資法人

— 東証REIT指数

— 東証不動産業インデックス

(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。

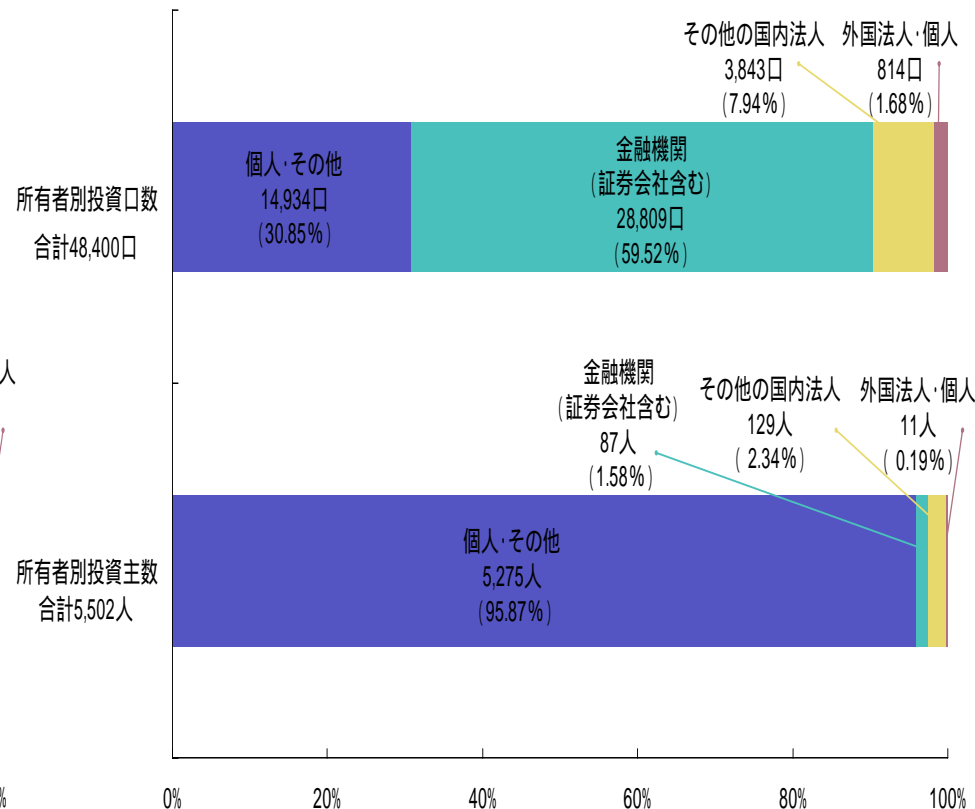
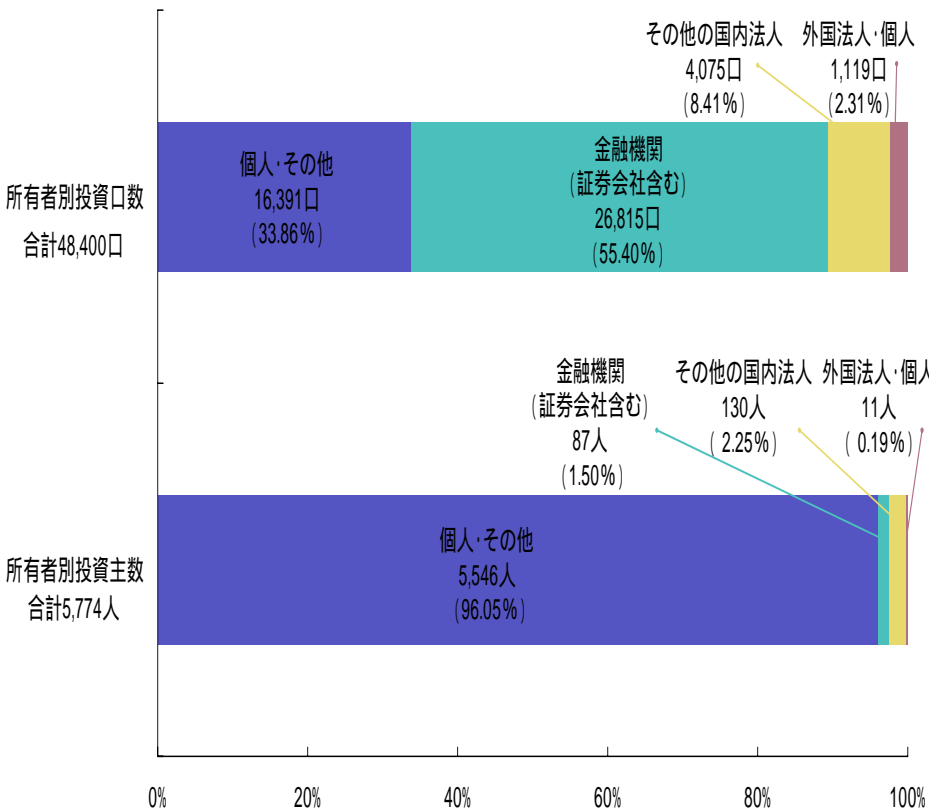
(注2) 平成15年9月25日(上場日)の終値を100%としています。

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%として算出しています。

# 投資主の分布状況

## 第1期末

## 第2期末



(注)「構成比 (%)」は、小数点第2位未満を切捨てて表示しています。

# 上位投資主一覧(第2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)
株式会社愛知銀行	2,323	4.79
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口	2,269	4.68
株式会社親和銀行	1,600	3.30
資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口	1,468	3.03
株式会社中国銀行	1,125	2.32
富士火災海上保険株式会社	1,097	2.26
日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口	1,080	2.23
ジブラルタ生命保険株式会社一般勘定その他口	1,000	2.06
株式会社北都銀行	900	1.85
株式会社北越銀行	900	1.85
(注2)	900	1.85
合 計	14,662	30.29

(注1)発行済投資口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います。

(注2)当該投資主は、個人投資主です。

## セクション2 : 運用資産の状況

---





- **ポートフォリオ (第2期末現在)**
- **期末物件価額一覧**
- **稼働率の推移**
- **上位テナント**
- **収益の安定化 安定的契約**

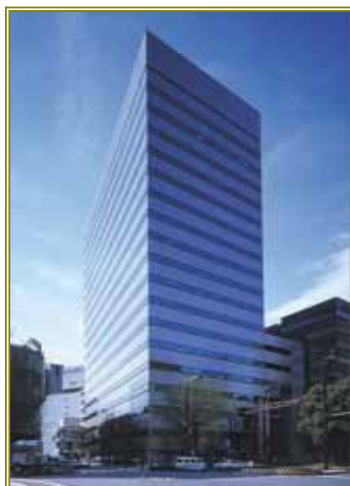
記載された資料については、近鉄大森ビルを含んでおります。

なお、近鉄大森ビルは、平成16年10月1日(第3期初)に売却しております。

# ポートフォリオ (第2期末現在)

## ■ 大都市圏を重視した大型オフィスビルファンド

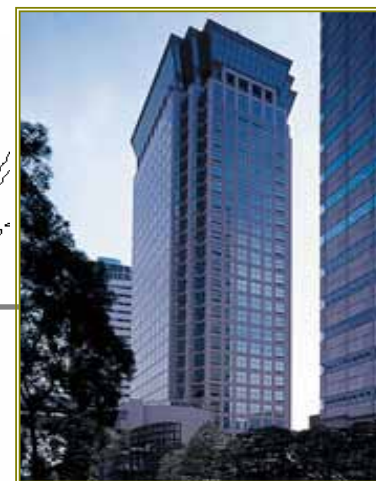
- ◆ 平均取得価額: 158億円
- ◆ 平均賃貸可能面積: 15,040m<sup>2</sup>



近鉄新名古屋ビル



大手町ファーストスクエア



スフィアタワー天王洲



近鉄大森ビル



# 期末物件価額一覧

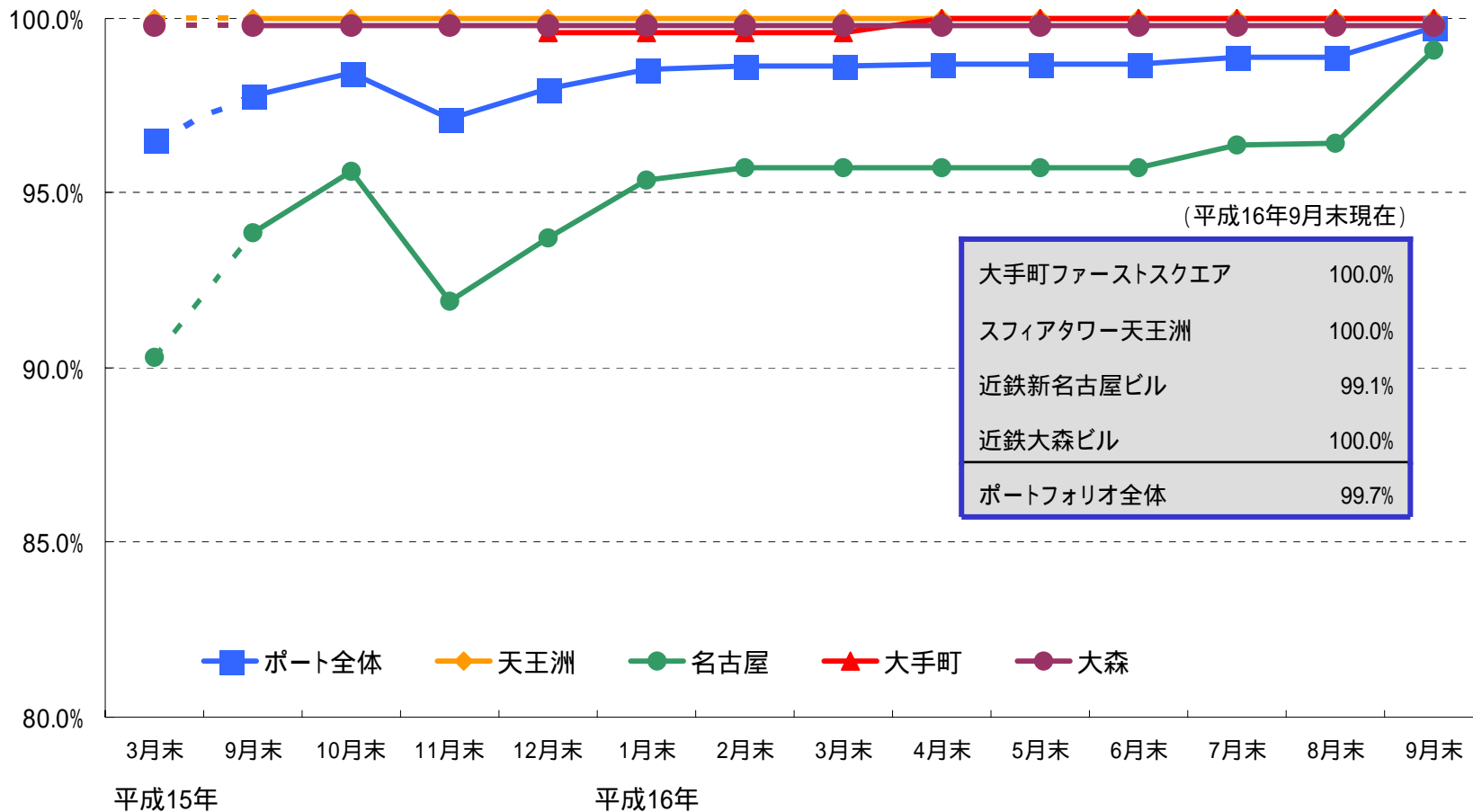
物件名	取得価額 (百万円)	取得時鑑定評価額 (百万円) (注1)	第1期末評価額 (百万円) (注1)	第2期末評価額 (百万円) (注1)	直接還元法 還元利回り (%) (注2) (注3)	DCF法	
						割引率(%) (注2) (注3)	最終還元 利回り(%) (注2) (注3)
大手町ファーストスクエア	23,495	23,500	23,500	23,500	5.2	4.5	4.8
スフィアタワー天王洲	18,082	18,800	18,800	19,000	6.7	5.5	6.0
近鉄大森ビル	4,819	4,900	4,900	5,100	6.2	6.2	6.7
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	17,000	17,300	6.1	5.8	6.6
ポートフォリオ全体	63,248	64,200	64,200	64,900	6.0	5.3	5.8

(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。

(注2) 利回りは全て第2期末評価額算出に用いられたものを表示しています。

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

# 稼働率の推移



**ポートフォリオ全体 (4物件) 稼働率: 99.7% (平成16年9月末現在)**



# 上位テナント(第2期末現在)

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める賃 貸面積の割合(%) (注1)
三菱商事株式会社	卸売・小売	スフィアタワー天王洲	26,632.74	44.4
三菱マテリアル株式会社	製造	大手町ファーストスクエア	7,447.15	12.4
株式会社日立エイチ・ビー・エム	情報通信	近鉄大森ビル	4,127.08	6.9
(注2)			2,670.46	4.5
株式会社豊通シスコム	情報通信	近鉄新名古屋ビル	2,234.60	3.7
オムロン株式会社	製造	近鉄新名古屋ビル	1,820.23	3.0
株式会社あおぞら銀行	金融・保険	近鉄新名古屋ビル	1,546.61	2.6
株式会社ニチイ学館	サービス	近鉄新名古屋ビル	1,325.56	2.2
株式会社ベルシステム24	サービス	近鉄新名古屋ビル	1,003.28	1.7
積和不動産中部株式会社	不動産	近鉄新名古屋ビル	993.63	1.7

(注1) 総賃貸面積に占める賃貸面積の割合は小数点第2位を四捨五入して求めています。

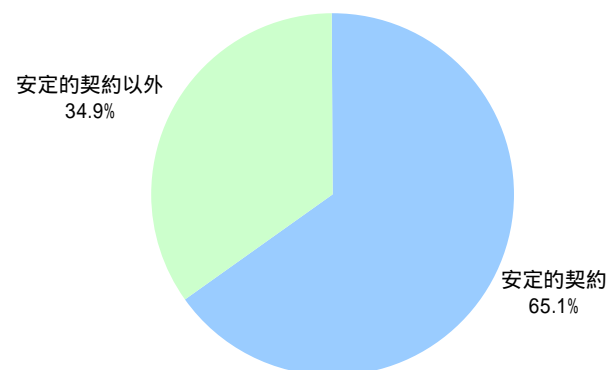
(注2) 第4位のテナントから名称等を開示することについて承諾が得られていないため、記載しておりません。

# 収益の安定化 安定的契約

## 安定的契約

- 「定期建物賃貸借契約」
- 「中途解約禁止契約」
- 「期間内解約金規定」  
(解約ペナルティ賃料3ヶ月以上)

安定的契約比率(賃貸面積ベース)



(平成16年9月30日現在)

物件名	制限内容	对该当物件 (賃貸面積ベース)	対ポートフォリオ全体 (賃貸面積ベース)
大手町ファーストスクエア	定期建物賃貸借契約	91.2%	12.4%
スフィアタワー天王洲	中途解約禁止契約	100.0%	44.4%
近鉄新名古屋ビル	定期建物賃貸借契約	12.7%	3.9%
	中途解約禁止契約	5.4%	1.7%
	期間内解約金規定	8.8%	2.7%
合計			65.1%

## セクション3 : 今後の戦略(運用戦略、財務戦略)および 第3期、第4期決算予想

## . 運用戦略と近鉄大森ビル売却



# 運用方針と戦略

## ■ 方針

- ◆ 長期的資産価値の維持
- ◆ 安定賃料収入の確保

## ■ 戦略

- ◆ マーケットにおける優位性、中長期的競争力の高い不動産への投資
  - 大都市圏にフォーカス
  - クオリティ重視
- ◆ 「近・新・大」の3要素を重視した選別
  - 近：立地の優れた物件
  - 新：築年数の浅い物件
  - 大：大規模な物件
- ◆ 安定的契約の導入
  - 定期建物賃貸借契約
  - 解約制限付契約(中途解約禁止、期間内解約ペナルティ賃料3ヶ月以上等)
- ◆ 市場環境に則したポートフォリオの適正化



# 近鉄大森ビル売却について(その1)

項目	内容
(1) 譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権
(2) 資産の名称	近鉄大森ビル
(3) 譲渡資産の取得日	平成15年9月26日
(4) 譲渡価格	5,600,000,000円(注1)
(5) 帳簿価格	4,721,172,589円(注2)
(6) 譲渡価格と帳簿価格の差額	878,827,411円(注3)
(7) 契約日	平成16年10月1日
(8) 引渡日	平成16年10月1日
(9) 譲渡先	ビッグフォレスト・キャピタル有限会社
(10) 仲介者	なし(その2ご参照)
(11) 譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡

(注1) 固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等を除く

(注2) 平成16年9月30日現在の帳簿価格

(注3) 上記(4)譲渡価格と(5)帳簿価格の差額

# 近鉄大森ビル売却について(その2)

## 売却の理由

- 売却最適時期: 資産価値が最大領域(キャッシュフローのピーク、割引率等のボトム)
- ポートフォリオ戦略(「近・新・大」、「賃料収入の安定化」)の明確化

## 価格合理性

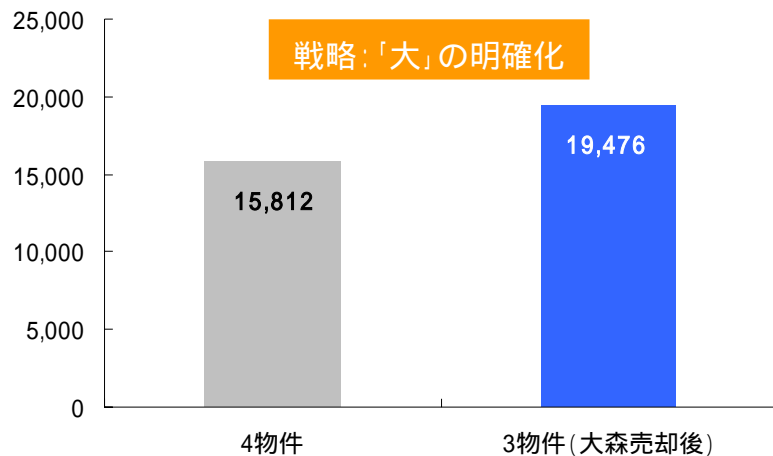
- 平成16年3月末時点での不動産鑑定評価額49億円を14.3%上回る売却価格
- 売却益 約8億円を確保

## 不動産仲介業者の介在なし

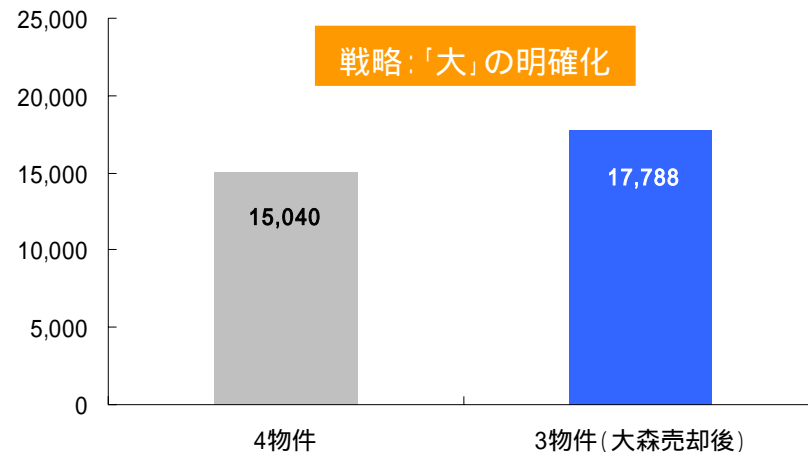
- 買い手を運用会社が自ら探索したため、仲介手数料(3%とすると168百万円)が不要
- 仲介手数料相当の売却コスト削減は、売却益同様、平成17年3月期末投資主に還元
- なお、運用会社に対しては、運用委託契約規定の譲渡報酬(譲渡価格×0.5%)が発生

# 4物件から3物件へのポートフォリオの変化(その1)

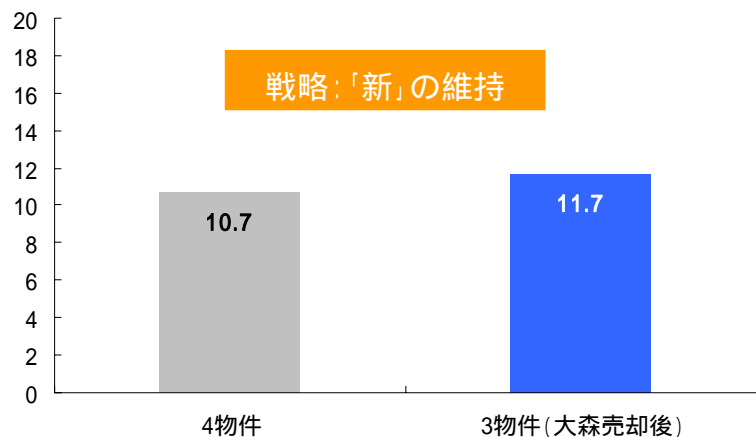
1物件当たり平均投資額(単位:百万円)



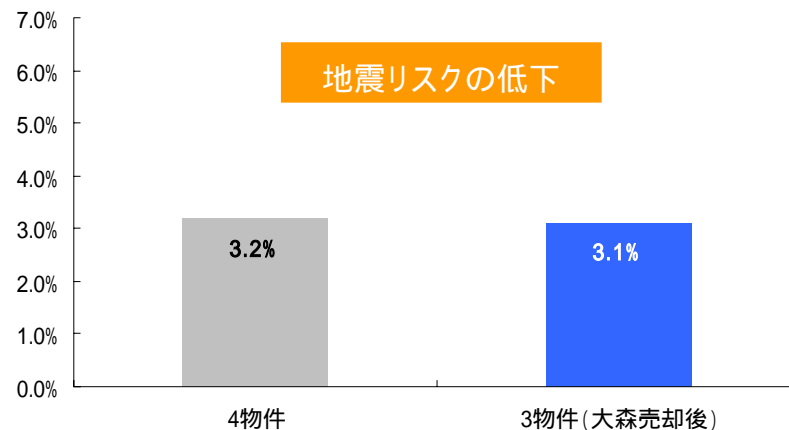
1物件当たり平均賃貸可能面積(単位:m<sup>2</sup>)



ポートフォリオ加重平均築年数(単位:年)



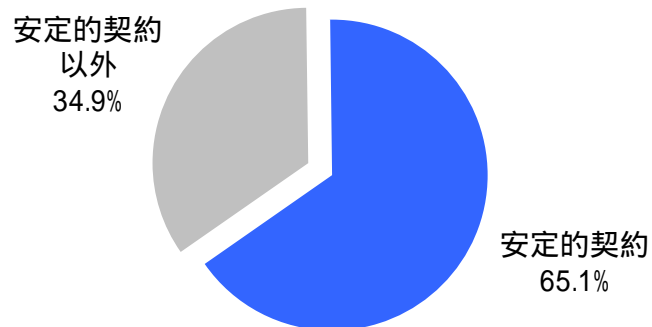
ポートフォリオPML



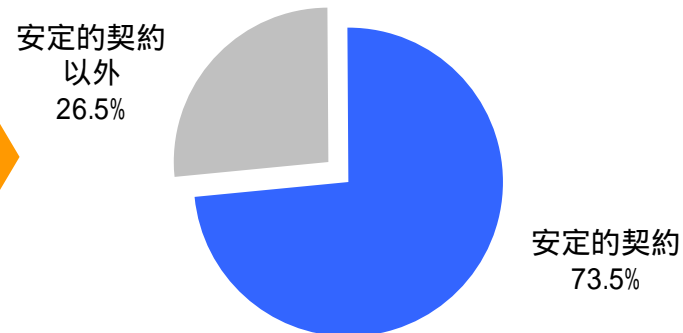
(注)平成16年9月30日現在の数値に基づいて作成しております。

# 4物件から3物件へのポートフォリオの変化(その2)

## 安定的契約比率(賃貸面積ベース)

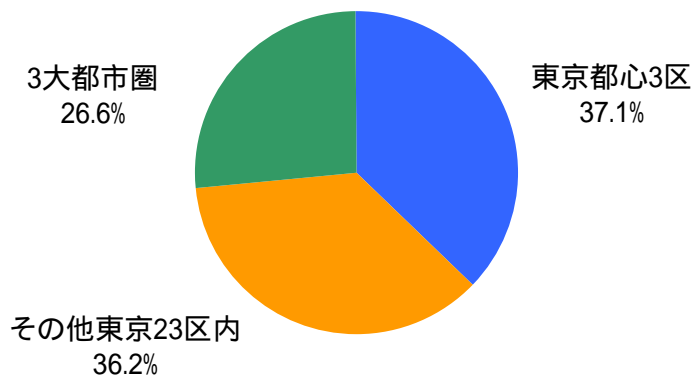


近鉄大森ビル  
売却後

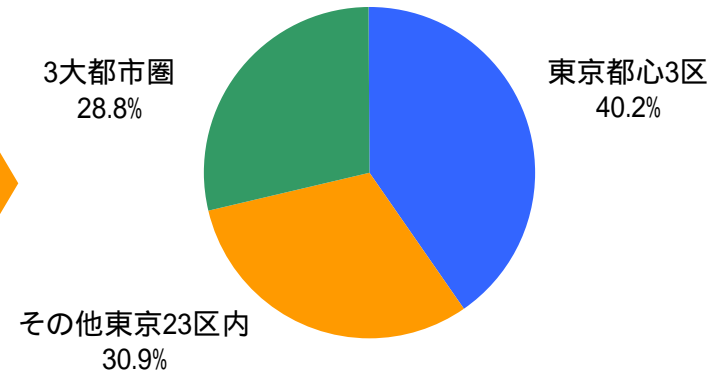


賃料収入の安定化

## 地域別投資比率(取得価額ベース)



近鉄大森ビル  
売却後



(注1) 都心3区は、千代田区、中央区、港区を指します。

(注2) 平成16年9月30日現在の数値に基づいて作成しております。

# 運営管理体制の充実

## ■ 分野エキスパート担当部を設置

調査部	ビル運営管理担当	管理検証、評価、査定、改善企画等 (業務内容・仕様、委託費、管理原価、設備スペック等)
	マーケット調査担当	高密度の情報収集、マーケット分析、需給および市場動向把握等

## ■ 専門性向上による実施目標

- ▶ 建物管理委託費削減
  - 取得後3年間で10%削減
- ▶ エネルギーコストの削減
  - 供給事業者比較、省エネルギー仕様の検討
- ▶ 資産価値視点からの中長期改修計画策定
  - エンジニアリング視点  
ライフサイクルコスト分析や建物管理状況・履歴を反映した保守改修工事
  - テナントマネジメント視点  
マーケット予測および競合ビル動向を睨んだテナント訴求力向上工事

## . 財務戦略と投資口追加発行



## 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の上限 70% (目途)
- LTVを高めることで分配金増額、低金利のメリットを享受



## 今後の対応

- 追加物件購入余力
- 機動的物件購入体制の強化



投資口の追加発行



# 投資口追加発行の概要

## 発行概要

募集形態	公募による投資口追加発行
追加発行口数	28,000口
発行済投資口数(追加発行後)	76,400口
発行価格決定日	平成16年10月19日
発行価格決定日の投資口価格	827,000円(東証終値)
発行価格	810,460円(2.0%ディスカウント)
発行価格の総額	22,692,880,000円
発行価額	782,094円
発行価額の総額	21,898,632,000円

## スケジュール

9月30日(木)	有価証券届出書提出日
10月12日(火)～10月19日(火)	ブックビルディング期間
10月19日(火)	発行価格決定日
10月20日(水)～10月22日(金)	申込期間
10月27日(水)	払込期日
10月28日(木)	受渡期日

## 第3期、第4期の決算予想



# 第3期(平成17年3月期)、第4期(平成17年9月期)決算予想

(単位:百万円)

項目	実績		予想	
	第1期 (平成16年3月期)	第2期 (平成16年9月期)	第3期 (平成17年3月期)	第4期 (平成17年9月期)
営業収益	2,243	2,534	3,115	2,293
営業利益	1,176	1,194	1,845	1,067
経常利益	879	908	1,549	948
当期純利益	877	907	1,549	948

発行済投資口数(口)	48,400	48,400	76,400	76,400
1口当たり当期純利益 (円)	18,124	18,759	20,200	12,400
1口当たり分配金(円)	18,124	18,759	20,200	12,400

< 前提条件 >

- 第3期において、近鉄大森ビルの売却に伴う売却益を計上
- 近鉄大森ビルを除く3物件での収益を想定
- 想定減価償却費  
第3期: 約459百万円  
第4期: 約467百万円
- 平成16年10月1日に近鉄大森ビルを売却するとともに、平成16年10月中に投資口28,000口を追加発行。売却手取金および投資口発行による資金により借入金の一部返済。
- 借入金残高 合計15,390百万円  
(内訳)  
長期借入金(変動金利): 7,693百万円  
長期借入金(固定金利): 7,697百万円

## 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

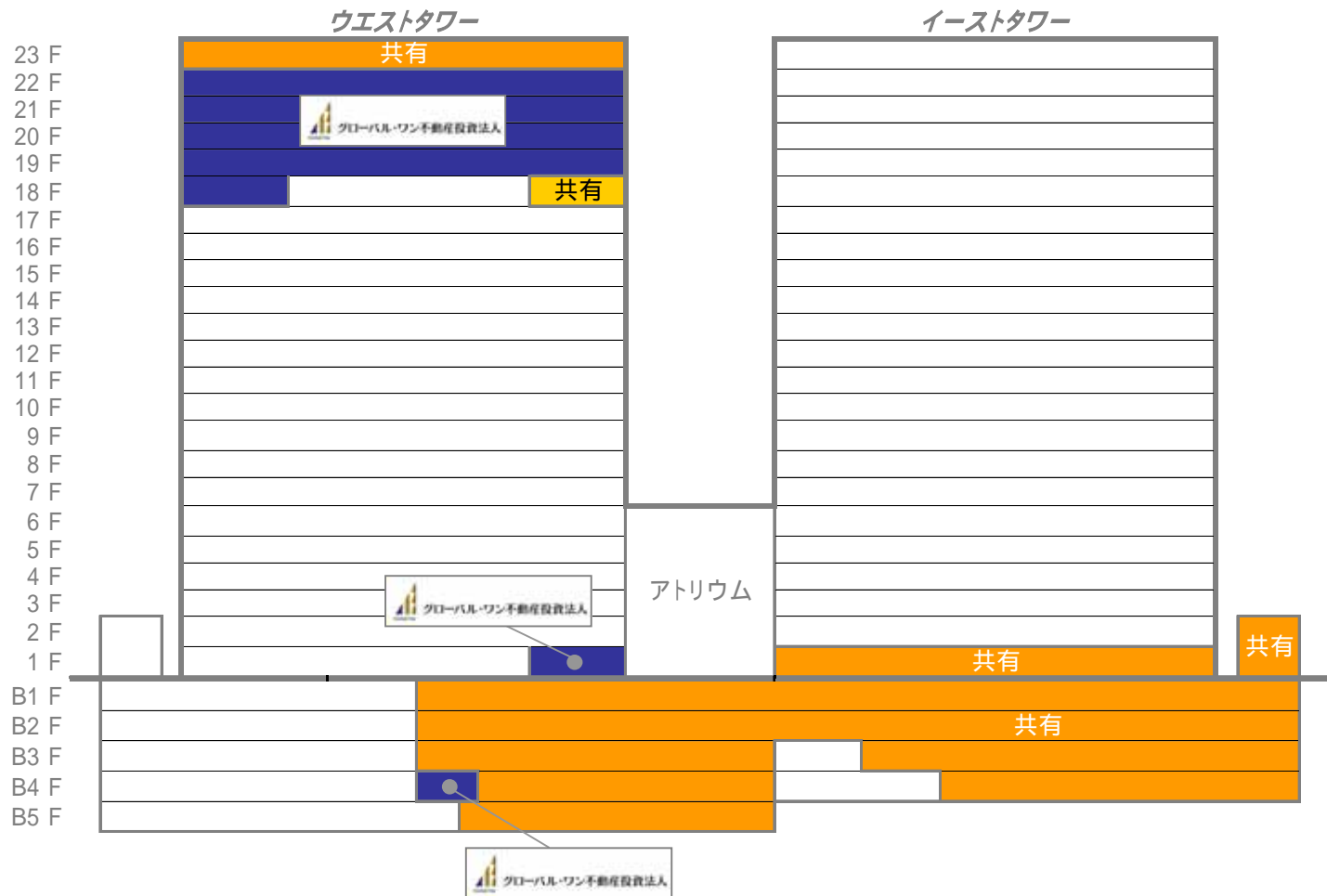
所在地:	千代田区大手町一丁目5番1号
面積:	(土地) 10,998.97m <sup>2</sup> (建物) 141,228.06m <sup>2</sup> (うち本投資法人専有面積割合:約9.14%)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下5階、地上23階
建築時期:	(1期、W棟)平成4年2月 (2期、E棟)平成10年2月

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	23,500百万円 (平成16年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	8,167.47m <sup>2</sup>
稼働率:	100.0% (平成16年9月30日現在)
契約形態:	期間10年・定期借家契約(専有部分) (平成22年3月末日まで)



# 大手町ファーストスクエア (建物概念図)

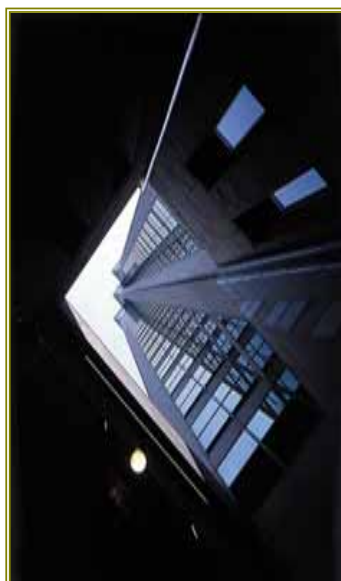


(注1) 共有部分についての本投資法人持分

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

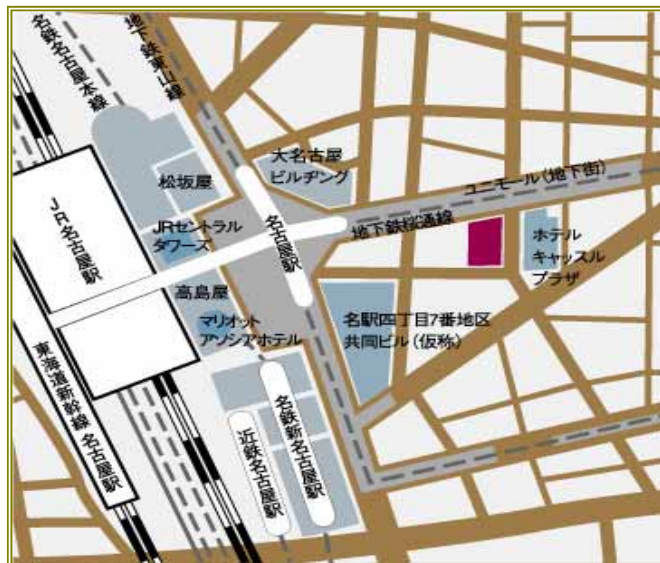


## 物件概要

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	19,000百万円 (平成16年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	26,632.74㎡
稼働率:	100% (平成16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月末日まで)



# 近鉄新名古屋ビル



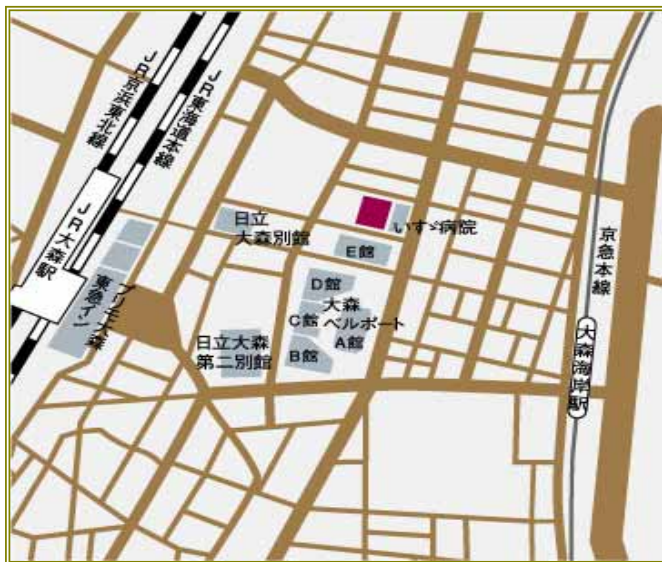
## 物件概要

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:	17,300百万円 (平成16年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	18,564.06㎡
稼働率:	99.1% (平成16年9月30日現在)
契約形態:	普通借家契約





# 近鉄大森ビル(平成16年10月1日譲渡完了)



## 物件概要

所在地:	品川区南大井六丁目21番12号
面積:	(土地) 1,764.29m <sup>2</sup> (建物) 10,441.61m <sup>2</sup>
構造:	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下1階、地上13階
建築時期:	平成14年3月
取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	4,819百万円
取得時の鑑定評価額:	4,900百万円 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	5,100百万円 (平成16年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	6,797.54m <sup>2</sup>
稼働率:	100% (平成16年9月30日現在)
契約形態:	普通借家契約

# 第2期末(平成16年9月末)借入状況

	区分	借入日	当期末残高 (百万円)	第2期平均金利 (%) (注1)	返済期限	返済方法	摘要
	借入先						
短期借入金	株式会社東京三菱銀行	H16.9.30	8,000	1.08(注2) 変動金利	H17.3.31	期限一括	担保付 無保証
	三菱信託銀行株式会社	H16.9.30	8,000				
	農林中央金庫	H16.9.30	3,000				
	株式会社八十二銀行	H16.9.30	1,000				
	株式会社伊予銀行	H16.9.30	1,000				
	中央三井信託銀行株式会社	H16.9.30	1,000				
	株式会社百十四銀行	H16.9.30	500				
小 計			22,500				
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	H15.9.26	1,500	0.64 変動金利	H20.9.30	期限一括	担保付 無保証
	三菱信託銀行株式会社	H15.9.26	1,500				
	株式会社静岡銀行	H15.9.26	1,000				
	株式会社常陽銀行	H15.9.26	1,000				
	株式会社八十二銀行	H15.9.26	1,000				
	株式会社足利銀行	H15.9.26	500				
	株式会社伊予銀行	H15.9.26	500				
	株式会社千葉銀行	H15.9.26	500				
	株式会社南都銀行	H15.9.26	500				
	株式会社百十四銀行	H15.9.26	500				
	中央三井信託銀行株式会社	H15.9.26	500				
小 計			9,000				
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	H15.9.26	2,500	1.39271 固定金利	H20.9.30	期限一括	担保付 無保証
	三菱信託銀行株式会社	H15.9.26	2,500				
	明治安田生命保険相互会社	H15.9.26	1,500				
	農林中央金庫	H15.9.26	1,500				
	日本興亜損害保険株式会社	H15.9.26	1,000				
小 計			9,000				
合 計			40,500				

(注1)第2期平均金利は、第2期期間平均の借入金利(年率)を表示しています。

(注2)表示未満の数値を切り捨てて表示しています。

# 投資口追加発行後(平成16年10月末現在)借入状況

	区分(注1)	借入日	当期末残高 (百万円)	借入金利 (%) (注2)	返済期限	返済方法	摘要
	借入先						
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	H15.9.26	1,283	0.64(注3) 変動金利	H20.9.30	期限一括	担保付 無保証
	三菱信託銀行株式会社	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				
長期借入金	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
	三菱信託銀行株式会社	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				
	合 計		15,390				

(注1) 短期借入金は、平成16年10月29日に完済しました。平成16年11月26日現在、短期借入金残高はありません。

(注2) 借入金利は、平成16年10月末現在の借入金利(年率)を表示しています。

(注3) 長期借入金(変動金利)の平成16年10月1日から平成16年10月29日までの借入金利(年率)は、0.62%です。

# 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



## 株主

- 明治安田生命グループ
- 近鉄グループ
- 日本GMAC
- MTFGグループ
- 株式会社三菱総合研究所、その他国内金融機関12社

## 代表取締役社長

山内 正教

## 非常勤取締役(計5名)

- 明治安田生命グループ
- 近鉄グループ
- 日本GMAC
- MTFGグループ(2名)  
(東京三菱、三菱信託)

## 不動産運用マネジメント本部

### 投信運用部

- 投資法人資産に係る以下の業務
- 運用方針・計画の策定
  - 物件の選定・取得
  - プロパティ・マネジャーの指揮・監督

### 投信業務部

- 投資法人に係る以下の助言
- ファイナンス
  - 金銭の分配
  - 情報開示、IR

### 調査部

- 経済全般、不動産マーケット、不動産の運営管理に関する調査・研究

### 企画総務部

- 株主総会、取締役会の運営
- 人事・総務・経理・財務
- コンプライアンス

### 不動産運用第1部・第2部

- 顧客(本投資法人は対象外)の不動産に対する入替・収支計画、管理・運営などに関する助言業務



- 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