



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8期(平成19年9月期)決算説明資料

平成19年11月20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8期(平成19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8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、第9期決算予想	
		財務戦略	28
		第9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8期(平成19年9月期)決算内容

決算ハイライト(その1)

		第8期 (H19.9)	第7期 (H19.3)	第6期 (H18.9)	第5期 (H18.3)	第4期 (H17.9)
資産・負債・資本						
期末総資産額	百万円	140,858	116,558	116,656	116,286	80,627
期末負債額合計 (うち有利子負債額)	百万円 百万円	63,931 (55,590)	69,372 (61,890)	69,436 (61,890)	69,023 (61,890)	33,746 (26,890)
期末純資産額	百万円	76,926	47,185	47,220	47,263	46,880
発行済投資口数	口	96,900	76,400	76,400	76,400	76,400
1口当たり純資産額	円	793,878	617,616	618,066	618,633	613,623
損益						
営業収益	百万円	4,855	3,918	3,945	3,483	2,688
営業利益	百万円	2,394	1,917	1,936	1,951	1,350
経常利益	百万円	1,902	1,465	1,499	1,542	1,159
当期純利益	百万円	1,900	1,464	1,498	1,541	1,158
1口当たり当期純利益(注1)	円	19,612	19,163	19,612	20,180	15,169
分配金						
分配金総額	百万円	1,900	1,464	1,498	1,541	1,158
1口当たり分配金	円	19,612	19,163	19,613	20,180	15,170
運用日数(注2)	日	183	182	183	182	183
物件数(注3)	物件	6	5	5	5	4

- 決算期: 3月、9月
- 第8期に明治安田生命さいたま新都心ビルを22,700百万円で取得
- 有利子負債55,590百万円の内訳
 一年以内返済予定長期借入金
 9,090百万円
 長期借入金11,500百万円
 投資法人債35,000百万円(第5期発行)
- 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2回PO時(平成19年4月)
 1口当たり公募価格: 1,479,800円
- 1口当たり分配金
 第1期(H16.3): 18,124円
 第2期(H16.9): 18,759円
 第3期(H17.3): 21,693円
- 第1期から第8期までの1口当たり
 分配金累計額152,314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) 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。

明治安田生命さいたま新都心ビルは、平成19年4月25日に取得したため、第8期の当該物件の保有・運用日数は159日です。

(注3) 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、第7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

第8期の保有6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、明治安田生命さいたま新都心ビル、近鉄新名古屋ビル

決算ハイライト(その2)

第8期(平成19年9月期)決算の実績と予想の対比

項目		実績 (A)	予想 (B) (注1)	差異 (A)-(B)
営業収益	百万円	4,855	4,828	26 (+ 0.5%)
営業利益	百万円	2,394	2,292	102 (+ 4.5%)
経常利益	百万円	1,902	1,775	126 (+ 7.1%)
当期純利益	百万円	1,900	1,774	126 (+ 7.1%)
発行済投資口数	口	96,900	96,900	
1口当たり当期純利益 (注2)	円	19,612	18,300	1,312 (+ 7.2%)
1口当たり分配金	円	19,612	18,300	1,312 (+ 7.2%)

(注1) 平成19年5月24日(第7期決算発表)時点の予想です。なお、予想分配金修正推移につきましては、右記の表をご参照ください。

(注2) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

- 平成19年5月24日公表予想数値との差異
- 営業収益
賃料収入等が予想を上回って増加
- 営業利益
修繕費等費用の抑制により、営業利益は予想比102百万円増加
- 当期純利益
営業利益等の増加により、予想比126百万円増加
- 1口当たり分配金
当期純利益の増加に伴い、予想比1,312円増加

<ご参考> 第8期予想分配金修正推移

	予想分配金	実績との差異
平成19年3月30日	18,000円	1,612円
平成19年5月24日	18,300円	1,312円
平成19年8月3日	18,600円	1,012円
平成19年10月30日	19,600円	12円
実績	19,612円	

決算詳細 貸借対照表

決算短信の記載方法の改定に伴い、今回より、前期を左側、当期を右側に記載しております。

(1)資産の部

(単位:千円)

科 目	期 別		前 期 (第7期)		当 期 (第8期)		増 減	
	(平成19年3月31日現在)		(平成19年9月30日現在)		(平成19年9月30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	3,877,514		3,935,304		57,790			
信託現金及び信託預金(注1)	8,687,705		10,110,012		1,422,307			
営業未収入金	92,886		148,281		55,394			
前払費用	67,376		60,617		6,759			
繰延税金資産	1,935		929		1,006			
未収消費税等			683,321		683,321			
立替金	104		249		144			
流動資産合計	12,727,522	10.9	14,938,715	10.6	2,211,192	17.4		
固定資産(注2)								
1.有形固定資産								
信託建物	30,330,003		44,478,582		14,148,579			
信託構築物	170,732		225,060		54,328			
信託機械及び装置	268,801		447,121		178,320			
信託工具器具及び備品	28,644		33,398		4,753			
信託土地	72,723,820		80,494,048		7,770,227			
有形固定資産合計	103,522,002	88.8	125,678,211	89.2	22,156,208	21.4		
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	2,274		1,884		389			
信託その他の無形固定資産	8,005		7,667		338			
無形固定資産合計	128,638	0.1	127,910	0.0	728	0.6		
3.投資その他の資産								
長期前払費用	57,031		30,273		26,757			
長期前払消費税等	573		468		104			
差入預託保証金	10,000		10,000					
投資その他の資産合計	67,604	0.0	40,742	0.0	26,861	39.7		
固定資産合計	103,718,245	88.9	125,846,863	89.3	22,128,618	21.3		
繰延資産								
創業費	12,757		6,378		6,378			
投資法人債発行費	99,591		66,394		33,197			
繰延資産合計	112,348	0.0	72,772	0.0	39,575	35.2		
資産合計	116,558,115	100.0	140,858,352	100.0	24,300,236	20.8		

(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
前期(第7期): 6,339,969千円 当期(第8期): 7,235,225千円

(注2) 6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、明治安田生命
さいたま新都心ビル、近鉄新名古屋ビル)

(2)負債・純資産の部

(単位:千円)

科 目	期 別		前 期 (第7期)		当 期 (第8期)		増 減	
	(平成19年3月31日現在)		(平成19年9月30日現在)		(平成19年9月30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(注3)								
営業未払金	186,859		173,493		13,366			
一年以内返済予定長期借入金			9,090,000		9,090,000			
未払費用(注4)	304,571		299,259		5,311			
未払法人税等	926				926			
未払消費税等	44,432				44,432			
前受金	598,029		624,568		26,538			
預り金	399		3,281		2,881			
未払分配金	7,021		5,732		1,289			
流動負債合計	1,142,241	0.9	10,196,334	7.2	9,054,092	792.7		
固定負債								
投資法人債(注5)	35,000,000		35,000,000					
長期借入金(注6)	26,890,000		11,500,000		15,390,000			
信託預り敷金保証金	6,339,969		7,235,225		895,256			
固定負債合計	68,229,969	58.5	53,735,225	38.1	14,494,743	21.2		
負債合計	69,372,210	59.5	63,931,559	45.3	5,440,650	7.8		
純資産の部								
投資主資本								
1.出資総額(注7)	45,721,832		75,026,315		29,304,483			
2.剰余金								
当期末処分利益	1,464,073		1,900,476		436,403			
投資主資本合計	47,185,905	40.4	76,926,792	54.6	29,740,887	63.0		
純資産合計	47,185,905	40.4	76,926,792	54.6	29,740,887	63.0		
負債・純資産合計	116,558,115	100.0	140,858,352	100.0	24,300,236	20.8		

(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:前期(第7期)186,211千円、当期(第8期)186,344千円

(注5) うち第1回債25,000,000千円、第2回債10,000,000千円

(注6) 当期期限前返済額合計6,300,000千円

一年以内返済予定長期借入金に振替え9,090,000千円

(注7) 平成19年4月に投資口20,500口を発行しました。

決算詳細 損益計算書

決算短信の記載方法の改定に伴い、今回より、前期を左側、当期を右側に記載しております。

(単位:千円)

科目	前期(第7期)			当期(第8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)		3,918,616	100.0		4,855,269	100.0		936,652	23.9
賃貸事業収入	3,914,138			4,829,670			915,531		
その他の賃貸事業収入	4,478			25,599			21,120		
2.営業費用		2,001,454	51.0		2,460,382	50.6		458,928	22.9
賃貸事業費用(注2)	1,643,636			2,100,482			456,846		
資産運用報酬	252,095			274,945			22,850		
役員報酬	10,422			8,171			2,251		
資産保管委託報酬	26,342			15,881			10,460		
一般事務委託報酬	47,432			39,961			7,470		
会計監査人報酬	4,500			4,500					
その他の営業費用	17,025			16,440			585		
営業利益		1,917,161	48.9		2,394,886	49.3		477,724	24.9
3.営業外収益		1,890	0.0		8,779	0.1		6,888	364.3
受取利息	1,890			8,093			6,203		
その他の営業外収益				685			685		
4.営業外費用		453,942	11.5		501,598	10.3		47,656	10.5
支払利息	171,401			166,948			4,452		
投資法人債利息	210,367			210,632			265		
投資法人債発行費償却	33,197			33,197					
投資口交付費(注3)	4,320			42,519			38,199		
創業費償却	6,378			6,378					
融資手数料	5,270			4,829			440		
その他の営業外費用	23,007			37,091			14,084		
経常利益		1,465,110	37.3		1,902,067	39.1		436,957	29.8
税引前当期純利益		1,465,110	37.3		1,902,067	39.1		436,957	29.8
法人税、住民税及び事業税		1,944	0.0		605	0.0		1,339	68.9
法人税等調整額		906			1,006			1,912	
当期純利益		1,464,071	37.3		1,900,456	39.1		436,384	29.8
前期繰越利益		1			19			18	
当期末処分利益		1,464,073			1,900,476			436,403	

(注1) 6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、明治安田生命さいたま新都心ビル、近鉄新名古屋ビル)の運用

(注2) うち減価償却費 前期(第7期):603百万円、当期(第8期):827百万円

(注3) 投資口交付費につきましては支出時に全額費用として計上しております。

決算詳細 金銭の分配に関する計算書、および分配金実績値

第7期および第8期 金銭の分配に関する計算書

運用成績	前期(第7期) (平成19年3月期)	当期(第8期) (平成19年9月期)
当期末処分利益	1,464,073 千円	1,900,476 千円
分配金総額	1,464,053 千円	1,900,402 千円
次期繰越利益 = -	19 千円	73 千円
発行済投資口数	76,400 口	96,900 口
1口当たり当期末 処分利益 = /	19,163 円	19,612 円
1口当たり分配金 = /	19,163 円	19,612 円
実質運用日数	182 日	183 日

分配金実績値

決算期		1口当たり分配金 (注1)	実績配当性向 (注2)
第1期	平成16年3月期 (注3)	18,124 円	99.9 %
第2期	平成16年9月期	18,759 円	99.9 %
第3期	平成17年3月期	21,693 円	99.9 %
第4期	平成17年9月期	15,170 円	100.0 %
第5期	平成18年3月期	20,180 円	99.9 %
第6期	平成18年9月期	19,613 円	100.0 %
第7期	平成19年3月期	19,163 円	99.9 %
第8期	平成19年9月期	19,612 円	99.9 %
合計		152,314 円	-

(注1) 配当課税等控除前の金額です。利益超過分配金はありません。

(注2) 「配当性向」については、小数点第1位未満を切り捨てて表示しております。

(注3) 第1期(平成16年3月期)の計算期間は平成15年4月16日から平成16年3月31日でしたが、実質的な運用期間は、実際に資産を取得して運用を開始した平成15年9月26日から平成16年3月31日までの188日間(6ヶ月5日間)です。

決算詳細 キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期(第7期)	当期(第8期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,465,110	1,902,067
減価償却費	603,222	827,050
その他	16,225	649,717
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,052,107	2,079,400
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	34,318	23,034,385
投資活動によるキャッシュ・フロー	34,318	23,034,385
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出		6,300,000
投資口の発行による収入		29,304,483
分配金の支払額	1,498,937	1,464,657
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,498,937	21,539,826
現金及び現金同等物の増加・減少額	518,851	584,841
現金及び現金同等物の期首残高	5,706,398	6,225,250
現金及び現金同等物の期末残高	6,225,250	6,810,091

- 信託有形固定資産の取得による支出
うち明治安田生命さいたま新都心ビル
取得(平成19年4月) 22,700百万円
- 長期借入金の返済による支出
変動金利借入金期限前返済
(平成19年7月) 5,600百万円
(平成19年9月) 700百万円
- 投資口の発行による収入
第2回PO(平成19年4月) 29,304百万円

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)

	前期(第7期)	当期(第8期)	増減
現金及び預金	3,877,514	3,935,304	57,790
信託現金及び信託預金	8,687,705	10,110,012	1,422,307
信託預り敷金保証金対応信託預金(注)	6,339,969	7,235,225	895,256
現金及び現金同等物	6,225,250	6,810,091	584,841

(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8期 (注2)	第7期 (注2)	第6期 (注2)	第5期 (注2)	第4期 (注2)
総資産経常利益率	%	$B \div \{(D + E) \div 2\} \times 100$	1.4	1.2	1.2	1.5	1.4
(年換算)	%		(2.9)	(2.5)	(2.5)	(3.1)	(2.8)
純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F + G) \div 2\} \times 100$	3.0	3.1	3.1	3.2	2.4
(年換算)	%		(6.1)	(6.2)	(6.3)	(6.5)	(4.9)
期末自己資本比率	%	$G \div E$	54.6	40.4	40.4	40.6	58.1
期末総資産有利子負債比率(LTV)	%	$H \div E$	39.4	53.0	53.0	53.2	33.3
NOI(Net Operating Income)	百万円	$A + I$	3,581	2,878	2,900	2,845	2,148
FFO(Funds from Operation)	百万円	$C + I$	2,727	2,067	2,100	2,133	1,679
1口当たりFFO	円	$\div J$	28,147	27,058	27,494	27,923	21,976

(注1) 参照数値

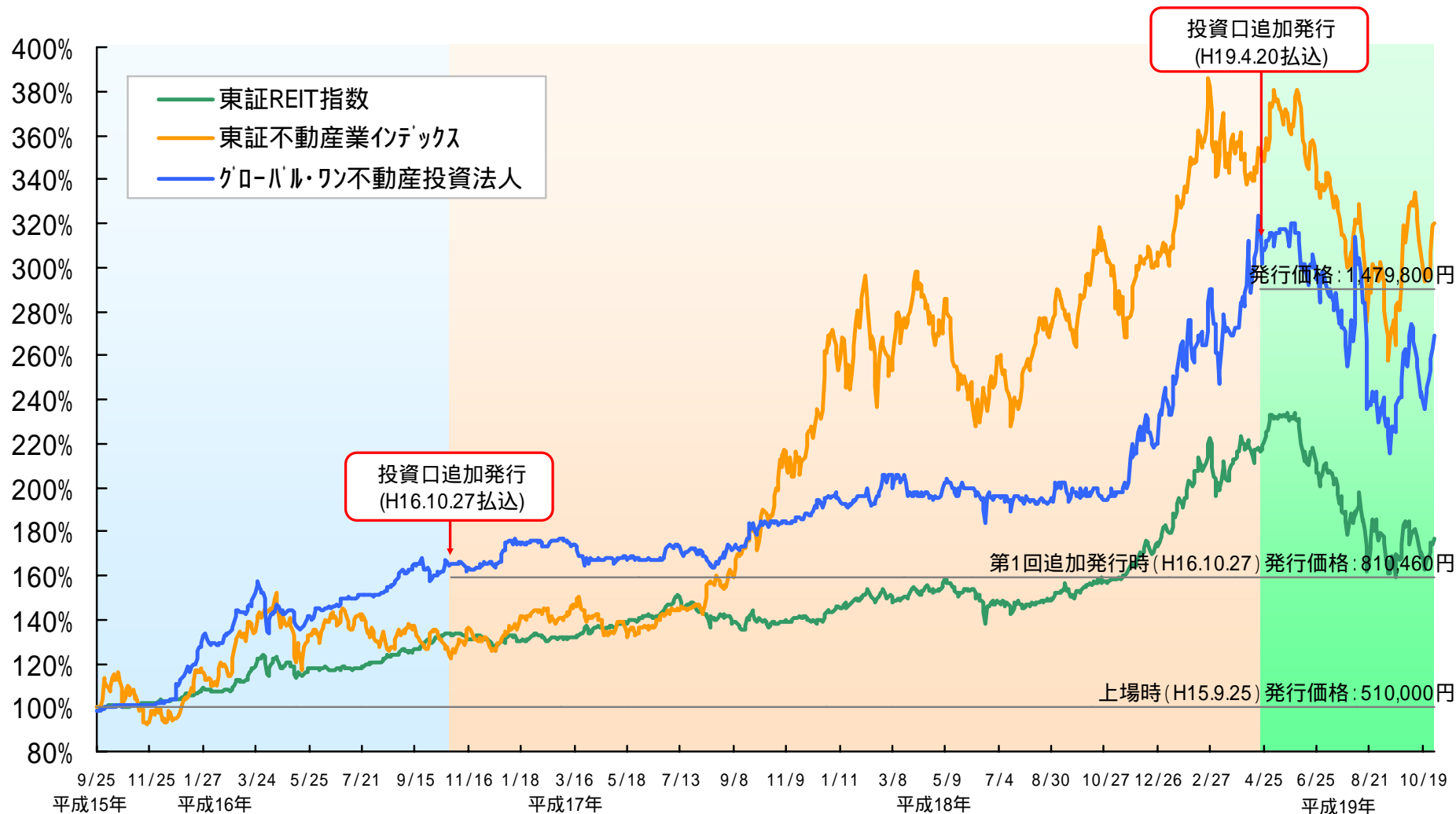
項目	期	第8期	第7期	第6期	第5期	第4期
A 賃貸事業損益	百万円	2,754	2,274	2,298	2,253	1,628
B 経常利益	百万円	1,902	1,465	1,499	1,542	1,159
C 当期純利益	百万円	1,900	1,464	1,498	1,541	1,158
D 期首総資産	百万円	116,558	116,656	116,286	80,627	81,233
E 期末総資産	百万円	140,858	116,558	116,656	116,286	80,627
F 期首純資産	百万円	47,185	47,220	47,263	46,880	47,379
G 期末純資産	百万円	76,926	47,185	47,220	47,263	46,880
H 期末有利子負債	百万円	55,590	61,890	61,890	61,890	26,890
I 減価償却費	百万円	827	603	602	591	520
J 発行済投資口数	口	96,900	76,400	76,400	76,400	76,400

<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	第8期 (注2)	第7期 (注2)	第6期 (注2)	第5期 (注2)	第4期 (注2)
期末評価額	百万円	168,405	136,770	124,370	120,250	77,200
帳簿価額合計	百万円	125,804	103,648	104,167	104,695	70,006
(-)	百万円	42,600	33,121	20,202	15,554	7,193
期末総資産	百万円	140,858	116,558	116,656	116,286	80,627
(+)	百万円	183,459	149,679	136,858	131,841	87,820
期末有利子負債	百万円	55,590	61,890	61,890	61,890	26,890
LTV (/ $\times 100$) %		30.3	41.3	45.2	46.9	30.6

(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19年10月31日)



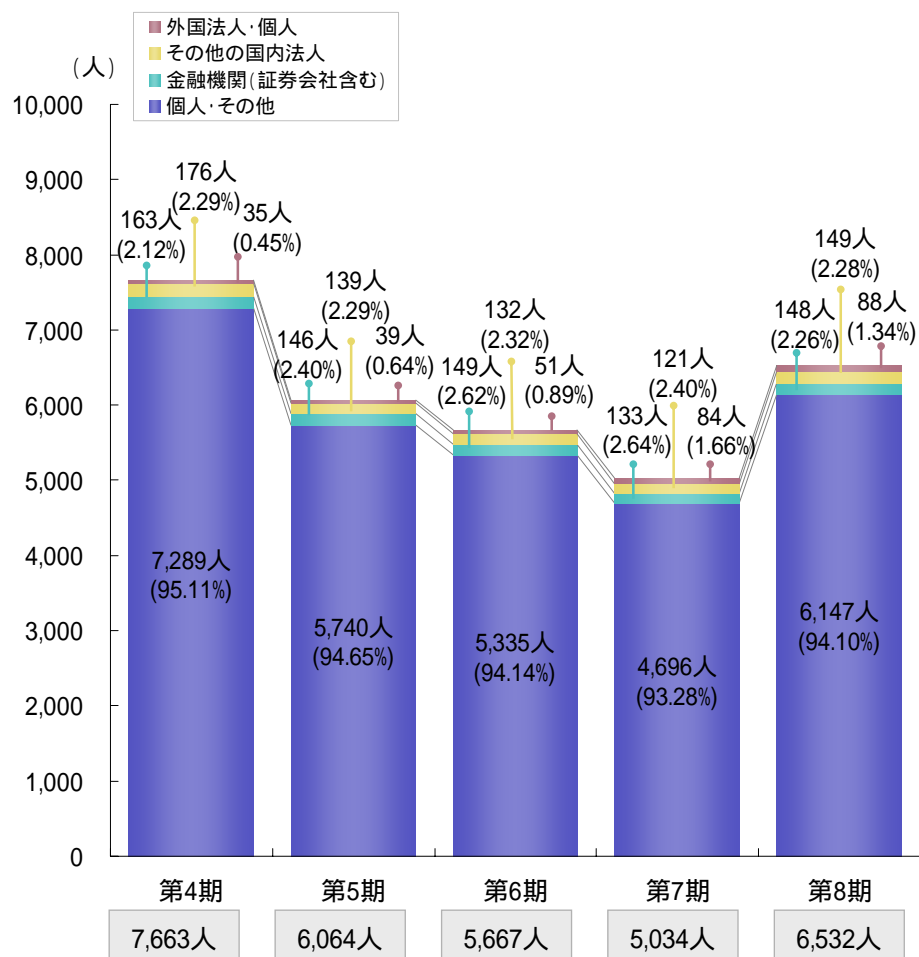
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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。

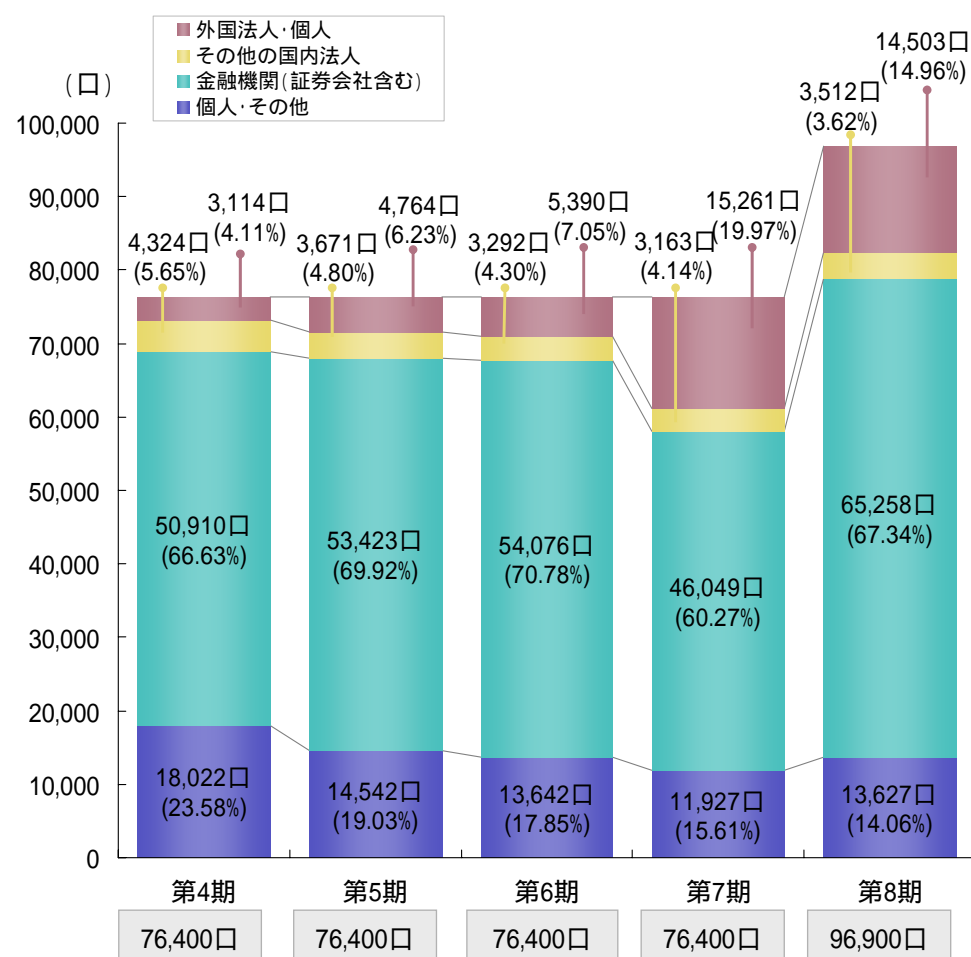
決算詳細 投資主の分布状況

所有者別投資主数



(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。

所有者別投資口数



決算詳細 上位投資主一覧(平成19年9月期末現在)

	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	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口	12,123	12.51
2	資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口	7,128	7.35
3	日興シティ信託銀行株式会社投信口	7,057	7.28
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口	6,815	7.03
5	野村信託銀行株式会社投信口	5,798	5.98
6	株式会社中国銀行	1,689	1.74
7	シービーエイチケイコリアセキュリティーズデポジットリー	1,665	1.71
8	ザバンクオブニューヨークトリーテージヤスデックアカウント	1,497	1.54
9	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,437	1.48
10	株式会社三井住友銀行	1,347	1.39
	合 計	46,556	48.04

(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8期運用実績とトピックス

「明治安田生命さいたま新都心ビル」の取得

売買契約締結(3月30日) 取得完了(4月25日)

取得価額:227億円

鑑定評価における直接還元法による還元利回り:5.6%

「スフィアタワー天王洲」の一部譲渡

売買契約締結(8月3日) 引渡完了(10月2日)

譲渡価格:9,405百万円

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

契約更改対象34件のうち18件の賃料増額改定

ポートフォリオ稼働率

期中稼働率 高水準安定推移



明治安田生命さいたま新都心ビル / 取得について(その1)

取得資産の概要

項目	内容
(1) 特定資産の種類	不動産信託受益権
(2) 物件名称	明治安田生命さいたま新都心ビル 通称 ランド・アクシス・タワー (L.A.タワー)
(3) 所在地	埼玉県さいたま市中央区新都心11番2号
(4) 土地・建物の所有形態	所有権(共有持分50%)
(5) 設計会社	株式会社日建設計
(6) 施工会社	鹿島建設他共同企業体
(7) 建築時期	平成14年3月
(8) 取得日	平成19年4月25日
(9) 取得価額(注)	22,700百万円
(10) 鑑定評価額(注)	22,820百万円 (平成19年2月1日時点)
(11) 総賃貸可能面積(注)	21,704.32㎡(平成19年4月30日時点)
(12) 構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付35階建(駐車場台数344台)
(13) テナント数	41 (平成19年4月30日時点) 41(平成19年9月30日時点)
(14) 稼働率	97.2% (平成19年4月30日時点) 97.2%(平成19年9月30日時点)
(15) PML	3.6%

(注) 土地建物全体の50%相当を記載しております。



明治安田生命さいたま新都心ビル / 取得について(その2)

地域特性

- 本物件の所在する「さいたま新都心地区」は、旧国鉄大宮操車場跡地に再開発が行われた地域です。歩行者デッキ、道路、共同溝などの都市基盤整備のもと、平成12年の「さいたま新都心駅」開業を経て、さいたま新都心合同庁舎、さいたまスーパーアリーナ、本物件を始めとしたオフィスビル、コクーン新都心(ショッピングモール)などの各種施設が相次いで供給されました。「さいたま新都心地区」は関東甲信越地方を所掌する国の行政機関や、オフィスビル等の業務施設、文化・商業施設等の都市機能が集積し、今後さらなる発展が見込める地域です。
- 企業活動においては、北関東・上信越の営業拠点という位置付けにあることから、高次元の都市機能と拠点性に対するオフィスニーズが存在し、その地区ポテンシャルは高く評価できます。



スフィアタワー天王洲 / 一部譲渡について(その1)

譲渡の概要

項目	内容
(1) 特定資産の種類	不動産信託受益権 (注1)
(2) 物件名称	スフィアタワー天王洲
(3) 譲渡資産の取得日	平成15年9月26日
(4) 譲渡価格	9,405,000,000円 (但し、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税を除く。)
(5) 契約日	平成19年8月3日
(6) 引渡日	平成19年10月2日
(7) 譲渡先	阪急リート投資法人
(8) 仲介者	なし (注2)
(9) 譲渡方法	不動産信託受益権 (注1) を上記譲渡先に譲渡

(注1) 対象不動産信託受益権の準共有持分33%が譲渡対象となります。残り67%につきましては、本投資法人が準共有の形で引き続き保有します。

(注2) 本件譲渡につきまして、本投資法人(売主側)の仲介者はおらず、仲介手数料は発生しません。但し、資産運用会社たるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社に対して、資産運用委託契約に基づく譲渡報酬として、譲渡価格の0.5%に相当する金額(47,025,000円)が支払われます。



スフィアタワー天王洲 / 一部譲渡について(その2)

譲渡の理由と検討過程

(1) 検討の背景

- 本投資法人の保有資産全体の期末算定価額の増大

< 第7期(平成19年3月期)末時点の保有資産(5物件)の時価と簿価の差額 >

期末算定価額: 136,770百万円 (A)

帳簿価格 : 103,648百万円 (B)

差額 : 33,121百万円 (A - B)

資産譲渡による時価と簿価の差額
一部実現の検討
(分配金として投資家に還元)

(2) 譲渡候補物件の条件

- 十分な時価と簿価の差額を有する
- 譲渡によってポートフォリオの総体的品質を下げることがない

スフィアタワー天王洲の持分譲渡

(3) 譲渡候補先および取引形態

- 持分譲渡であり共同保有パートナーの適格性が最重要
- 情報(物件情報および検討事実)の漏洩防止

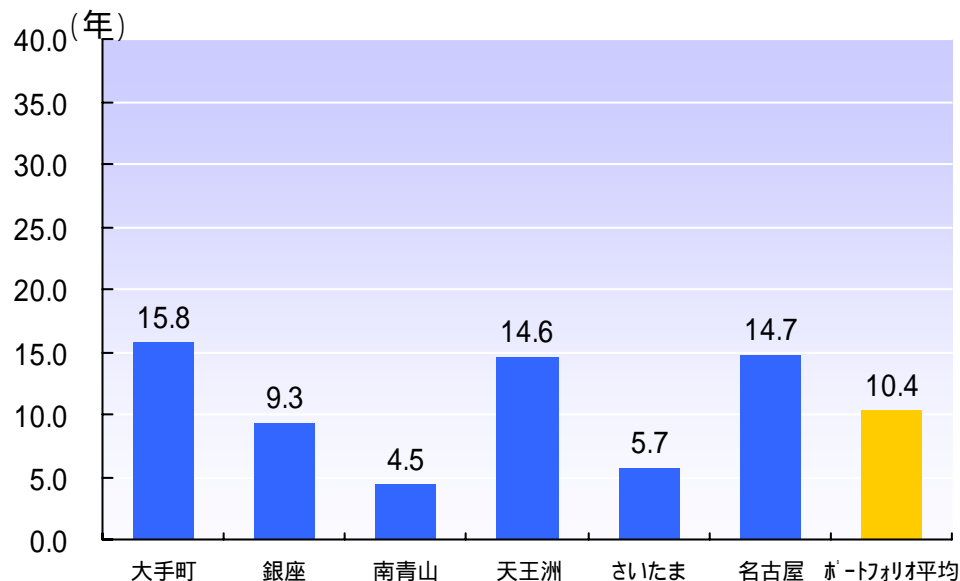
入札形態では困難
長期保有が見込まれる先との共同
運営スキーム構築

J-REIT史上初の投資法人間売買による共同保有スキームを実現

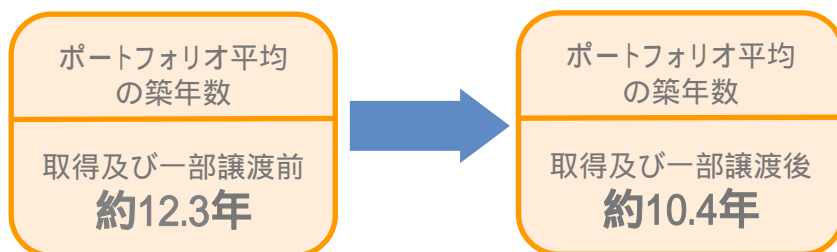
ポートフォリオの変化(その1)

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」、明治安田生命さいたま新都心ビル「さいたま」、近鉄新名古屋ビル「名古屋」。

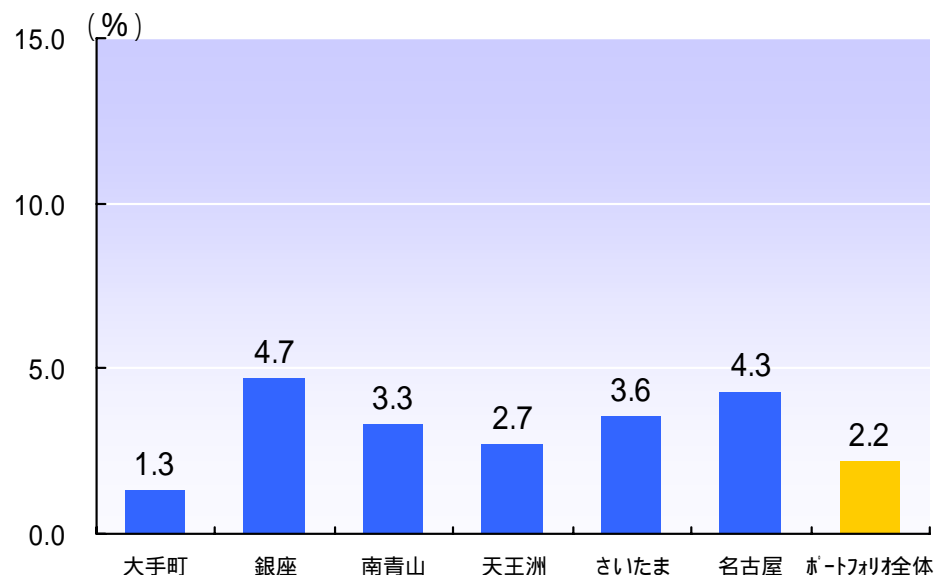
築年数



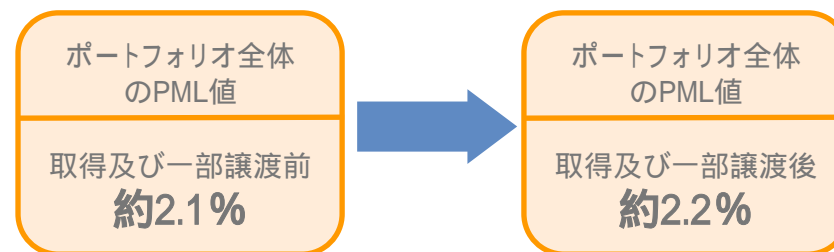
(注1) 譲渡日(平成19年10月2日)時点における経過築年数で作成しております。
 (注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しております。



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

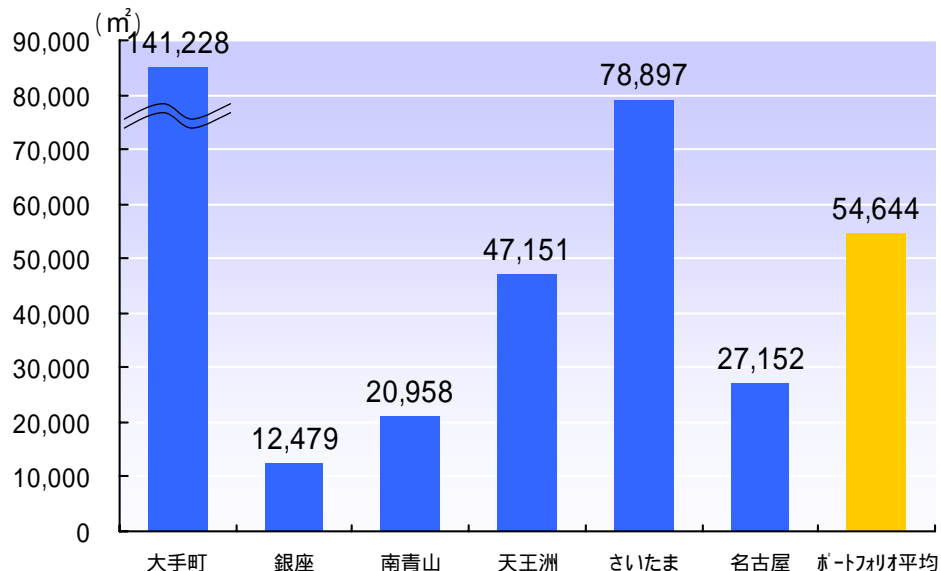


(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告(分析手法更新後)によります。

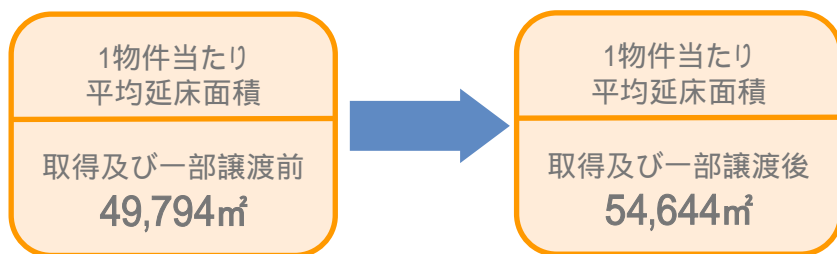


ポートフォリオの変化(その2)

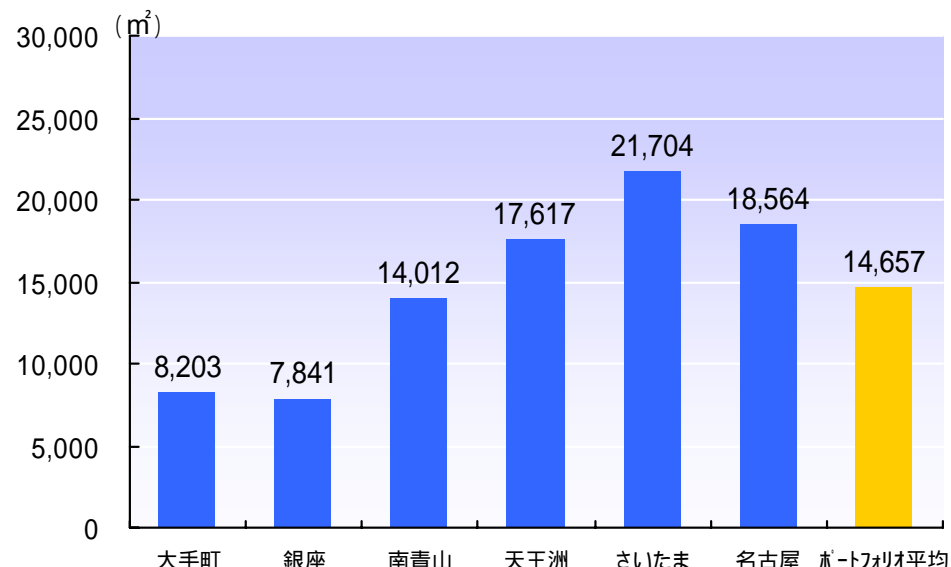
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



(注) 表示桁数未满是切捨てております。

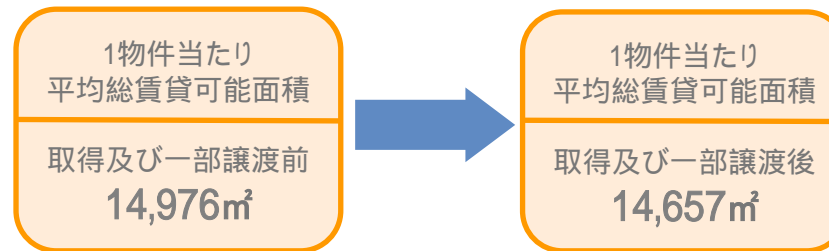


総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)



(注1) 天王洲については、一部譲渡後の持分67%に対応する総賃貸可能面積を記載しております。なお、平成19年8月3日付開示資料における記載面積は17,616m²でしたが、その後共同保有者との間で双方持分に対応する総賃貸可能面積にかかる端数処理について見直しを行い、本表ではその確定面積を記載しております。

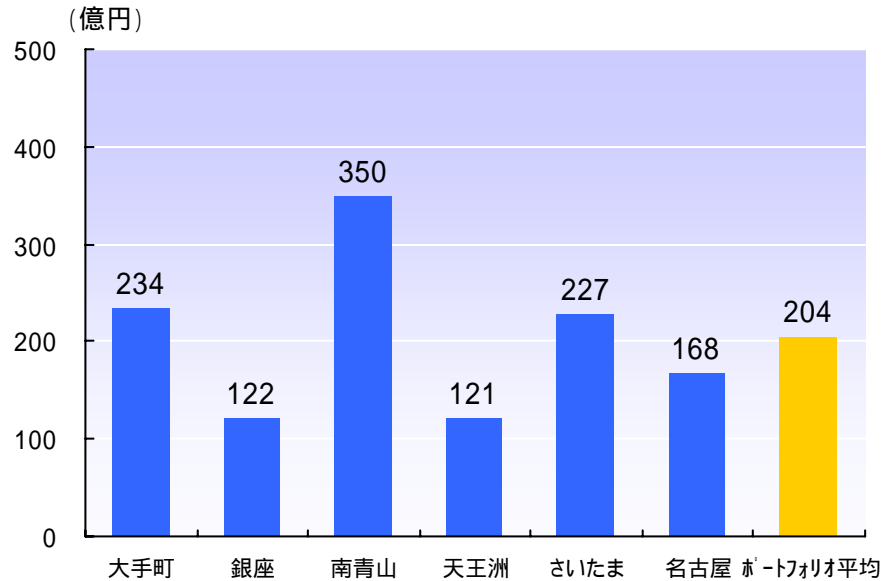
(注2) 表示桁数未满是切捨てております。



(平成19年3月末時点)

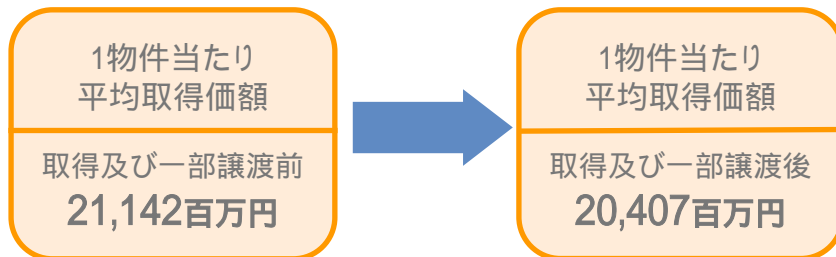
ポートフォリオの変化(その3)

取得価額

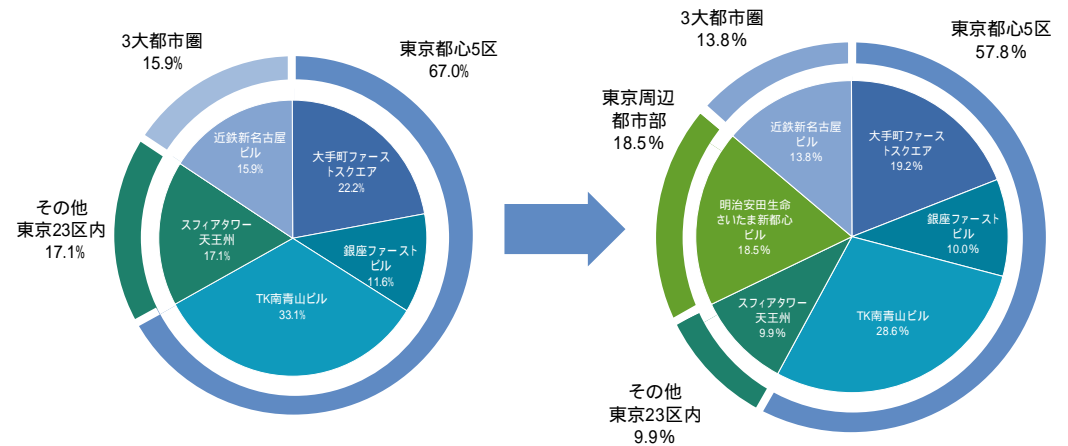


(注1) 天王洲については一部譲渡後に対応する取得価額を記載しております。

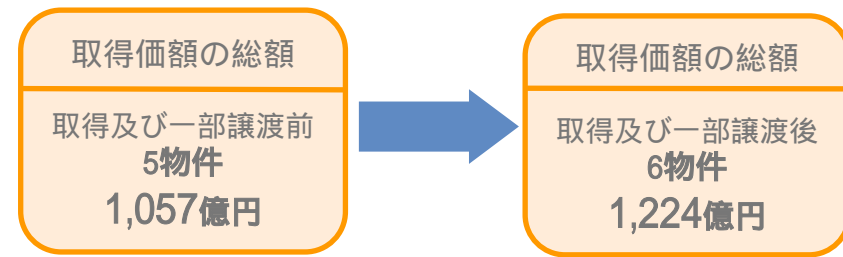
(注2) 表示桁数未满是切捨てております。



取得価額の総額と投資比率



(注) 「投資比率」は、取得価額の総額に対する当該不動産関連資産の取得価額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しております。「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いいます。



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8期（平成19年9月期）実績

第8期中に契約更改期日を迎えた契約は34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 ^(注1)
契約更改	(A)	34 件	
内、増額更改	(B)	18 件	13.2 %
増額改定件数割合 ^(注1)	$(B \div A \times 100)$	52.9 %	

■ 第9期（平成20年3月期）見込み

第9期中に契約更改期日を迎える契約は18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 ^(注1)
契約更改	(C)	18 件	
内、増額更改	確定 ^(注2)	6 件	5.5 % ~ 11.6 %
	見込み	7 件	11.0 % ~ 66.0 %
	合計	13 件	
増額改定件数割合 ^(注1)	$(D \div C \times 100)$	72.2 %	

(注1) 増額改定件数割合、増額率は、表示桁数未満を四捨五入して記載しております。

(注2) 平成19年10月末時点で確定しているものを記載しております。

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5期末評価額 (百万円) (注1)	第6期末評価額 (百万円) (注1)	第7期末評価額 (百万円) (注1)	第8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	24,900	25,400	30,200	34,200	3.5	3.2	3.7
銀座ファーストビル	12,282	12,500	12,600	13,600	14,500	15,800	4.1	3.9	4.3
TK南青山ビル	35,000	35,040	35,450	35,470	37,970	38,330	4.1	3.8	4.4
スフィアタワー天王洲(注4)	18,082	18,800	24,200	25,400	28,200	28,500	4.5	4.3	4.7
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820			(第8期取得)	24,075	5.4	5.1	5.8
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	23,100	24,500	25,900	27,500	4.6	4.3	4.8
ポートフォリオ全体	128,411	129,660	120,250	124,370	136,770	168,405	4.3	4.0	4.6

(注1) 各不動産の取得時鑑定評価額及び各期末評価額を算出した不動産鑑定業者は、以下の通りです。

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:財団法人日本不動産研究所

銀座ファーストビル:大和不動産鑑定株式会社

TK南青山ビル、明治安田生命さいたま新都心ビル:株式会社中央不動産鑑定所

(注2) 各利回り、割引率は、第8期末評価額算出に用いられた数値を記載しております。

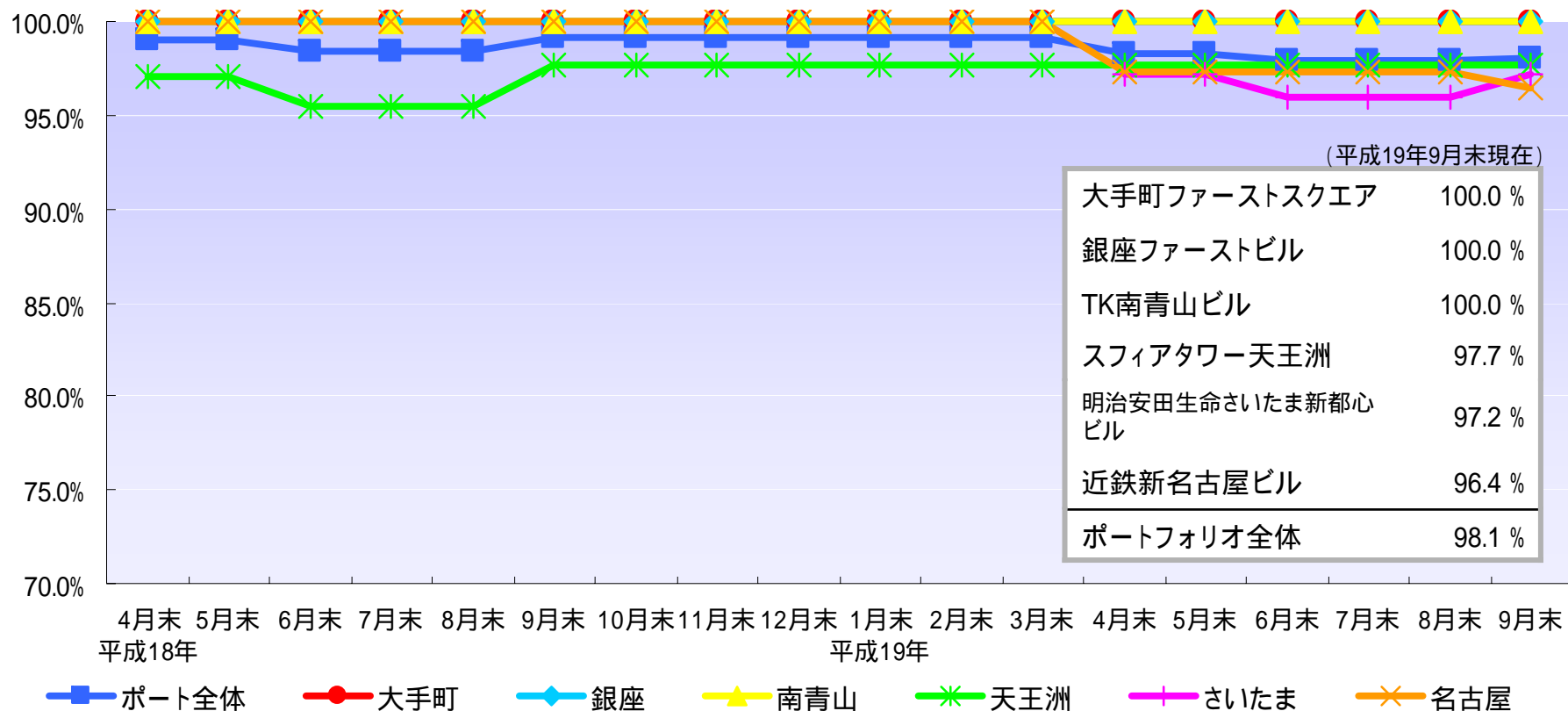
(注3) ポートフォリオ全体の利回り、割引率は、第8期末評価額に基づき算出した加重平均値です。

数値は小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注4) スフィアタワー天王洲については、平成19年10月2日の一部譲渡を考慮しない数値を記載しております。



稼働率の推移



ポートフォリオ全体(6物件)稼働率 : 98.1% (平成19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

スフィアタワー天王洲一部譲渡前(平成19年9月30日時点)

	テナントの名称	業種名	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	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	12.9
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	7.9
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	7.3
4	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、明治安田生 命さいたま新都心ビル	3,891.70	4.1
5	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	3.7
6	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新 都心ビル	3,159.58	3.3
7	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	2,897.45	3.1
8	株式会社ベルシステム24	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビ ル、近鉄新名古屋ビル	2,766.90	2.9
9	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	2.6
10	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	2.5

スフィアタワー天王洲一部譲渡後(平成19年10月2日時点)

	テナントの名称	業種名	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	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	14.2
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	8.6
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	4,665.96	5.4
4	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、明治安田生 命さいたま新都心ビル	3,891.70	4.5
5	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新 都心ビル	3,159.58	3.7
6	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	2,897.45	3.4
7	株式会社ベルシステム24	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビ ル、近鉄新名古屋ビル	2,766.90	3.2
8	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	2,378.56	2.8
9	富士ゼロックス埼玉株式会 社	卸売・小売業	明治安田生命さいたま新 都心ビル	2,182.59	2.5
10	鹿島建設株式会社	建設業	明治安田生命さいたま新 都心ビル	1,904.71	2.2

(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、第9期(平成20年3月期)決算予想



財務戦略

第1期

- ・大手町ファーストスクエア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 %

第7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 %

第8期

- ・投資口の追加発行(平成19年4月)
- ・長期借入金(タームローンA 変動金利)のうち平成19年7月に56億円を、平成19年9月に7億円を期限前返済
- ・期末総資産有利子負債比率(LTV) 39.4 %

< 第9期(平成20年3月期)の動き >

- 平成19年10月、一年以内返済予定長期借入金(タームローンA 変動金利)の全額13.93億円を期限前返済
- 平成19年10月、一年以内返済予定長期借入金(タームローンB 固定金利)の一部48.42億円を期限前返済
- 有利子負債の金利固定化比率 97.4% 100.0%
有利子負債の金利をすべて固定金利化
- 物件購入にあたっては金利動向を注視しつつデットファイナンスを活用

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。



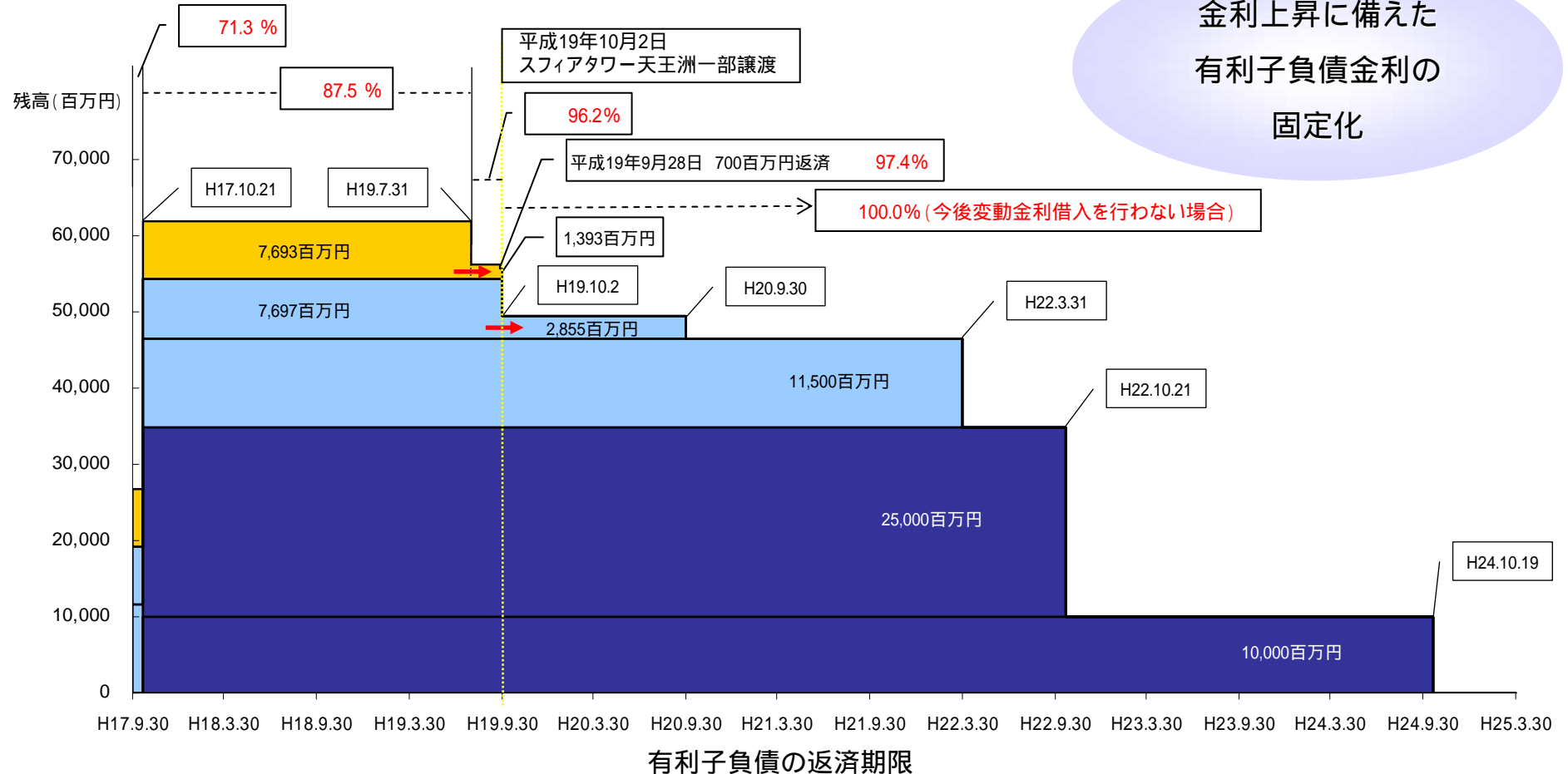
有利子負債金利の固定化の状況(平成19年11月19日現在)

有利子負債の返済期限と内訳

変動金利(借入金)
 固定金利(借入金)
 固定金利(投資法人債)

は固定金利の比率を示します。

金利上昇に備えた
 有利子負債金利の
 固定化



(注1) 平成19年7月31日付で、変動金利借入金7,693百万円のうち5,600百万円を期限前返済しました。
 (注2) 平成19年9月28日付で、変動金利借入金700百万円を期限前返済しました。
 (注2) 平成19年10月2日付で、変動金利一年以内返済予定長期借入金全額1,393百万円、及び固定金利一年以内返済予定長期借入金4,842百万円を期限前返済しました。

借入金および投資法人債の状況(平成19年11月19日現在)

借入状況

	区分	残高 (百万円)	借入日	平均利率 (注1)(%)	返済期限	返済 方法	摘要
	借入先						
長期借入金 一年以内返済予定	株式会社三菱東京UFJ銀行	793	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 (注2) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	793					
	明治安田生命保険相互会社	476					
	農林中央金庫	476					
	日本興亜損害保険株式会社	317					
	小計	2,855					
長期借入金	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3) 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	14,355						

(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) 担保は近鉄新名古屋ビルに関する不動産信託受益権への質権設定等です。

(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。

平成19年10月2日スフィアタワー天王洲一部譲渡に伴い、変動金利の一年以内返済予定長期借入金1,393百万円(平成19年9月30日現在)を完済し、固定金利の一年以内返済予定長期借入金4,842百万円(平成19年9月30日現在)を期限前返済しました。

投資法人債

項目	第1回(5年債)	第2回(7年債)
発行日	平成17年10月21日	平成17年10月21日
当期末残高	25,000百万円	10,000百万円
利率	年1.08%	年1.51%
担保	無担保・無保証	同左
償還期限	平成22年10月21日	平成24年10月19日
償還方法(注1)	期限一括	同左
使途	TK南青山ビル(取得 価額350億円)取得 資金	同左
財務上の特約	担保提供制限条項	同左
摘要	特定投資法人債間 限定同順位特約付	同左
格付け(注2)	A3	同左

(注1) 買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能です。

(注2) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる格付けです。

第9期(平成20年3月期)決算予想

(単位:百万円)

項目	実績					予想 ^(注3)
	第4期 (H17.9)	第5期 (H18.3)	第6期 (H18.9)	第7期 (H19.3)	第8期 (H19.9)	第9期 (H20.3)
営業収益	2,688	3,483	3,945	3,918	4,855	8,424 (4,916)
営業利益	1,350	1,951	1,936	1,917	2,394	5,814 (2,327)
経常利益	1,159	1,542	1,499	1,465	1,902	5,398 (1,851)
当期純利益	1,158	1,541	1,498	1,464	1,900	5,397 (1,850)
発行済 投資口数(口)	76,400	76,400	76,400	76,400	96,900	96,900
1口当たり 当期純利益 (円)(注2)	15,169	20,180	19,612	19,163	19,612	55,700 (19,100)
1口当たり 分配金(円)	15,170	20,180	19,613	19,163	19,612	55,700 (19,100)

< 前提条件 > (注1)

- 平成19年4月25日に明治安田生命さいたま新都心ビルを取得した後、合計6物件での収益を想定
但し、平成19年10月2日にスフィアタワー天王洲の一部を譲渡した後の数値
- 第8期にはスフィアタワー天王洲の一部譲渡益は計上せず、第9期の営業収益において一部譲渡益約3,800百万円を計上
- 想定減価償却費
第9期:約801百万円

賃貸事業費用以外の想定営業費用
第9期:約638百万円

想定営業外費用(支払利息等)
第9期:約416百万円
- 第8期(平成19年4月)に投資口20,500口を発行

(注1) 第9期予想の前提条件の詳細は、平成19年11月19日公表の第8期決算短信をご覧ください。
なお、第9期1口当たり予想分配金は、平成19年5月24日公表時の19,100円から55,400円に引き上げ、平成19年9月27日付で55,700円に引き上げました。

(注2) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

(注3) 括弧内には平成19年5月24日公表時の決算予想値を記載しております。

セクション4 : ご参考資料

ポートフォリオ(平成19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



明治安田生命
さいたま新都心ビル



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
 - ◆ 最寄駅に直結又は徒歩5分以内
- 新しい：築年数の浅い物件
 - ◆ 平均築年数：10.7年
 - ◆ ポートフォリオPML：2.2%
- 大きい：大型のオフィスビル
 - ◆ 平均取得価額：214億円
 - ◆ 平均総賃貸可能面積：16,103m²



ポートフォリオの特徴(平成19年9月末現在)



最寄駅直結 又は 徒歩5分以内



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 (百万円未満切捨)
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:	34,200百万円 (平成19年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	8,203.48m ² (平成19年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成19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

共有部分		共有部分	
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:	15,800百万円 (平成19年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,841.72m ² (平成19年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成19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

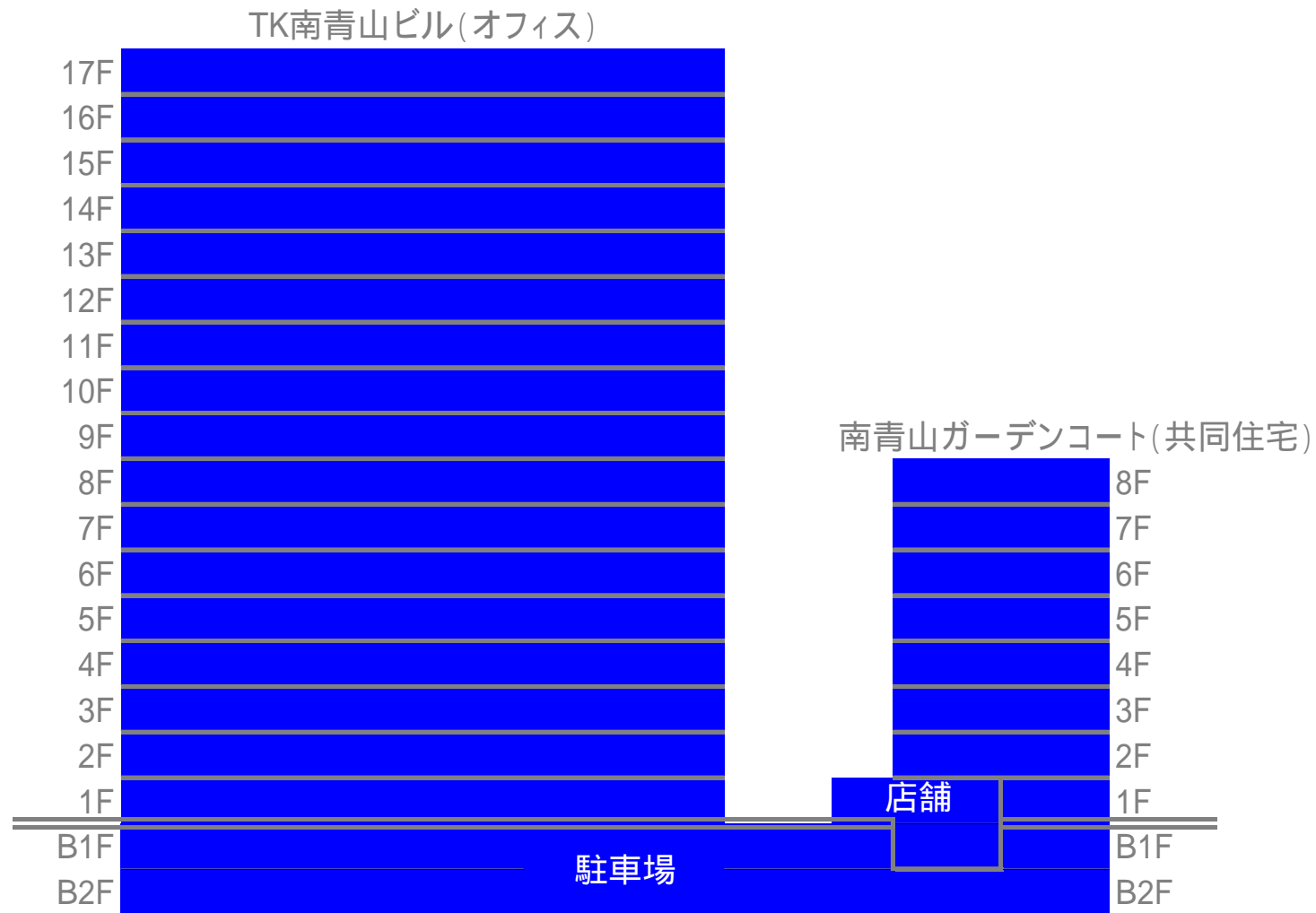


物件概要

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:	38,330百万円 (平成19年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	14,012.64 ㎡ (平成19年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成19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)



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) 6,106.11m ² (建物) 47,151.72m ² (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)

以下 内には、一部譲渡後の本投資法人持分67%相当の数値を便宜上記載
(百万円未満切捨)

取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	18,082百万円 12,114百万円
取得時の鑑定評価額:	18,800百万円 12,596百万円 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	28,500百万円 19,095百万円 (平成19年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	26,294.09m ² 17,617.02m ² (平成19年9月30日時点)
稼働率:	97.7% (平成19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)



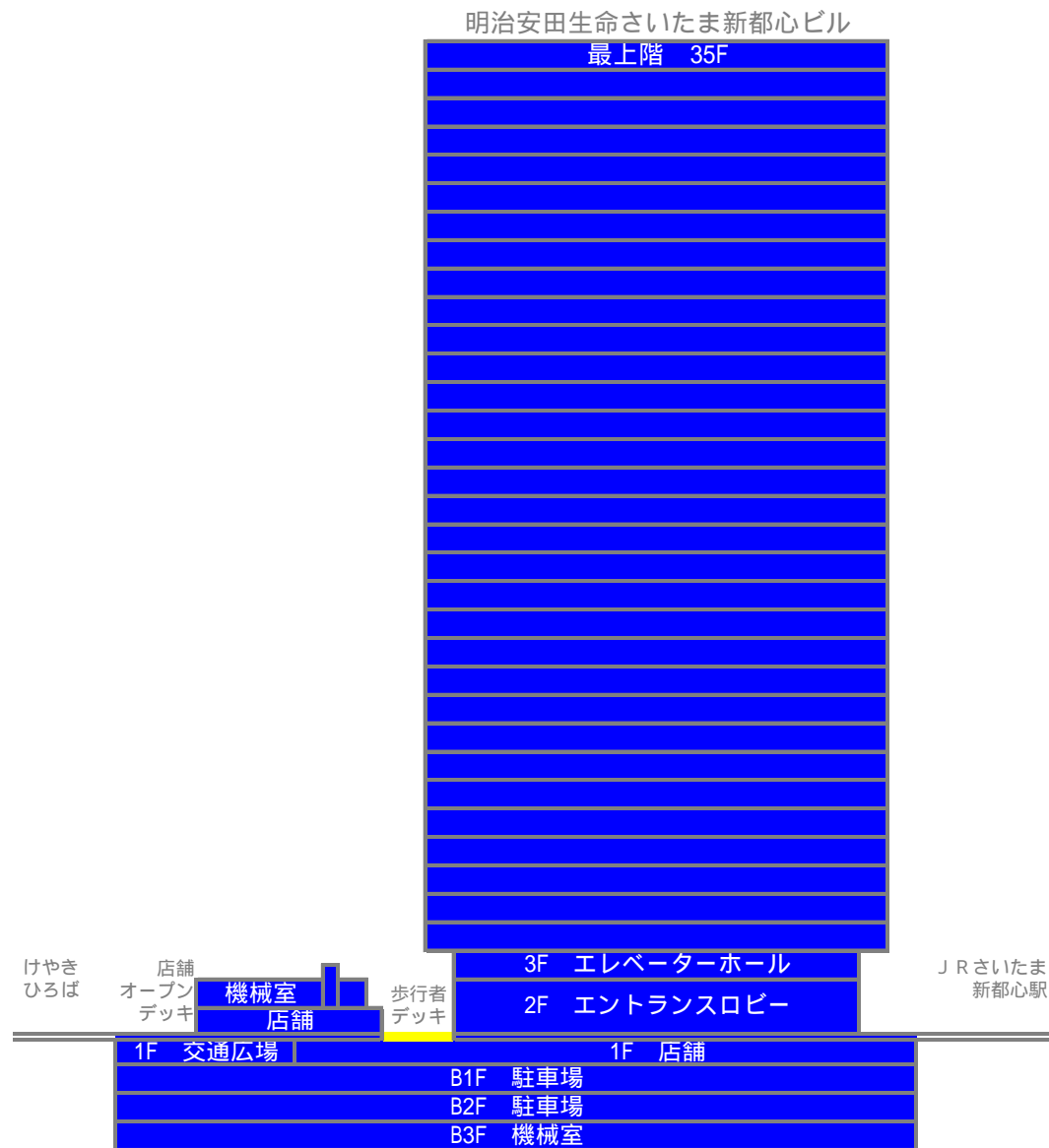
明治安田生命さいたま新都心ビル



物件概要

所在地:	さいたま市中央区新都心11番2号
面積:	(土地) 7,035.05㎡ (建物) 78,897.42㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階、地上35階
建築時期:	平成14年3月
以下、本投資法人持分について記載	
取得日:	平成19年4月25日
取得価額:	22,700百万円
取得時の鑑定評価額:	22,820百万円 (平成19年2月1日時点)
期末評価額:	24,075百万円 (平成19年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32㎡ (平成19年9月30日時点)
稼働率:	97.2% (平成19年9月30日現在)
契約形態:	定期借家契約

明治安田生命さいたま新都心ビル(建物概念図)



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:	27,500百万円 (平成19年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	18,564.06㎡ (平成19年9月30日時点)
稼働率:	96.4% (平成19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、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに付随する政令、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たものではありません。また、かかる法律等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。
- 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