



Global One

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10期(平成20年9月期)決算説明資料

平成20年11月21日



GAR
Global Alliance Realty

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10期(平成20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10期(平成20年9月期)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11期(平成21年3月期)決算予想	
		財務運営の軌跡	28
		第11期(平成21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10期(平成20年9月期)決算内容

決算ハイライト(その1)

		第8期 (H19.9)	第9期 (H20.3)	第10期 (H20.9)	前期比	
資産・負債・資本						
期末総資産額	百万円	140,858	143,442	136,753	△6,688	△4.7%
期末負債額	百万円	63,931	62,762	59,597	△3,164	△5.0%
(うち有利子負債額)	百万円	(55,590)	(53,555)	(50,700)	(△2,855)	(△5.3%)
期末純資産額	百万円	76,926	80,680	77,156	△3,523	△4.4%
発行済投資口総数	口	96,900	96,900	96,900	—	—
1口当たり純資産額	円	793,878	832,612	796,247	△36,365	△4.4%
損益						
営業収益	百万円	4,855	8,580	5,098	△3,481	△40.6%
(除く売却益)	百万円		(4,779)		(318)	(+6.7%)
営業利益	百万円	2,394	6,019	2,520	△3,499	△58.1%
(除く売却益)	百万円		(2,219)		(300)	(+13.6%)
経常利益	百万円	1,902	5,654	2,131	△3,523	△62.3%
(除く売却益)	百万円		(1,854)		(277)	(+15.0%)
当期純利益	百万円	1,900	5,653	2,130	△3,523	△62.3%
(除く売却益)	百万円		(1,853)		(276)	(+14.9%)
分配金						
分配金総額	百万円	1,900	5,653	2,129	△3,523	△62.3%
(除く売却益)	百万円		(1,853)		(276)	(+14.9%)
1口当たり分配金	円	19,612	58,347	21,981	△36,366	△62.3%
(除く売却益)	円		(19,126)		(2,855)	(+14.9%)
運用日数 (注)	日	183	183	183	—	—
物件数	物件	6	7	7	—	—

■ 主なトピックス

▶ 第8期

H19.4 明治安田生命さいたま新都心ビル取得(22,700百万円)

H19.4 第2回PO

▶ 第9期

H19.10 スフィアタワー天王洲一部(準共有持分33%)譲渡(売却益3,800百万円)

H19.10 借入金(6,235百万円)期限前返済

H20.1 淀屋橋フレックスタワー取得(7,834百万円)

H20.1 長期借入(4,200百万円)

▶ 第10期

H20.9 敷金による借入金(2,855百万円)返済

■ 有利子負債50,700百万円の内訳

長期借入金 15,700百万円

投資法人債 35,000百万円

(注) 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。
淀屋橋フレックスタワーは、平成20年1月31日に取得したため、第9期の当該物件の保有・運用日数は61日です。

決算ハイライト(その2)

第10期(平成20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	5,098	5,055	42 (+ 0.8%)
営業利益	百万円	2,520	2,403	116 (+ 4.8%)
経常利益	百万円	2,131	2,002	129 (+ 6.4%)
当期純利益	百万円	2,130	2,001	129 (+ 6.4%)
発行済投資口総数	口	96,900	96,900	—
1口当たり当期純利益 (注2)	円	21,981	20,600	1,381 (+ 6.7%)
1口当たり分配金	円	21,981	20,600	1,381 (+ 6.7%)

■ 平成20年5月22日公表予想数値との差異

■ 営業収益
空室解消、及び賃料増額改定等により、賃料収入等が予想を上回って増加

■ 営業利益、経常利益、当期純利益
修繕費等費用の抑制、借入金返済に関する費用が予想を下回り、営業利益、経常利益、当期純利益はそれぞれ予想比増加

■ 1口当たり分配金
当期純利益の増加に伴い、予想比1,381円増加

<ご参考> 第10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12月26日	20,000円	1,981円
平成20年3月28日	20,600円	1,381円
平成20年10月28日	21,900円	81円
実績	21,981円	—

(注1) 平成20年5月22日(第9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総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)

	前期(第9期) (平成20年3月31日)		当期(第10期) (平成20年9月30日)		増減	
	①		②		②-①	
	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	4,941,814		1,500,393		△ 3,441,421	
信託現金及び信託預金(注1)	10,609,315		8,132,122		△ 2,477,192	
営業未収入金	119,268		139,625		20,357	
前払費用	45,576		103,988		58,411	
繰延税金資産	1,721		640		△ 1,081	
未収還付法人税等	3,077		2,404		△ 673	
立替金	109		989		880	
流動資産合計	15,720,883	10.9	9,880,164	7.2	△ 5,840,719	△ 37.2
固定資産(注2)						
有形固定資産						
信託建物	44,923,772		44,138,441		△ 785,331	
信託構築物	268,502		260,012		△ 8,489	
信託機械及び装置	511,751		480,739		△ 31,012	
信託工具、器具及び備品	57,521		70,099		12,578	
信託土地	81,758,724		81,758,724		—	
有形固定資産合計	127,520,272	88.8	126,708,017	92.6	△ 812,255	△ 0.6
無形固定資産						
信託借地権	118,358		118,358		—	
信託その他無形固定資産	7,105		6,780		△ 325	
その他	1,494		1,104		△ 389	
無形固定資産合計	126,958	0.0	126,243	0.0	△ 715	△ 0.6
投資その他の資産						
長期前払費用	30,633		28,997		△ 1,635	
長期前払消費税等	646		512		△ 133	
差入保証金	10,000		10,000		—	
投資その他の資産合計	41,279	0.0	39,509	0.0	△ 1,769	△ 4.3
固定資産合計	127,688,510	89.0	126,873,770	92.7	△ 814,739	△ 0.6
繰延資産						
投資法人債発行費	33,197		—		△ 33,197	
繰延資産合計	33,197	0.0	—	0.0	△ 33,197	△ 100.0
資産合計	143,442,591	100.0	136,753,935	100.0	△ 6,688,656	△ 4.7

(注1) うちテナントから預かっている信託預り敷金及び保証金対応信託預金

前期(第9期): 7,470,611千円 当期(第10期): 4,791,758千円

(注2) 7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(第9期(一部譲渡)、明治安田生命さいたま新都心ビル、淀屋橋フレックスタワー(第9期取得)、近鉄新名古屋ビル

(2)負債・純資産の部

(単位:千円)

	前期(第9期) (平成20年3月31日)		当期(第10期) (平成20年9月30日)		増減	
	①		②		②-①	
	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	401,224		203,149		△ 198,074	
1年内返済予定の長期借入金(注4)	2,855,000		—		△ 2,855,000	
未払金	0		—		△ 0	
未払費用(注5)	500,732		310,006		△ 190,725	
未払消費税等	151,463		81,164		△ 70,299	
前受金	632,596		619,285		△ 13,310	
預り金	44,452		21,765		△ 22,686	
未払分配金	6,345		11,423		5,078	
仮受金	6		—		△ 6	
流動負債合計	4,591,820	3.2	1,246,795	0.9	△ 3,345,024	△ 72.8
固定負債						
投資法人債(注6)	35,000,000		35,000,000		—	
長期借入金(注7)	15,700,000		15,700,000		—	
信託預り敷金及び保証金	7,470,611		7,650,788		180,177	
固定負債合計	58,170,611	40.5	58,350,788	42.6	180,177	0.3
負債合計	62,762,432	43.7	59,597,584	43.5	△ 3,164,847	△ 5.0
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	75,026,315		75,026,315		—	
剰余金						
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,653,843		2,130,034		△ 3,523,808	
剰余金合計	5,653,843		2,130,034		△ 3,523,808	
投資主資本合計	80,680,159	56.2	77,156,350	56.4	△ 3,523,808	△ 4.4
純資産合計	80,680,159	56.2	77,156,350	56.4	△ 3,523,808	△ 4.4
負債純資産合計	143,442,591	100.0	136,753,935	100.0	△ 6,688,656	△ 4.7

(注3) 短期借入金および短期投資法人債はありません。

(注4) 平成20年9月30日において、敷金払出しにより返済

(注5) 未払費用のうち、投資法人債未払利息: 前期(第9期)186,344千円、当期(第10期)186,344千円

(注6) うち第1回債25,000,000千円、第2回債10,000,000千円

(注7) 前期(第9期)に淀屋橋フレックスタワー取得資金として4,200,000千円借入れ

決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第9期)			当期(第10期)			増減	
	①		%	②		%	②-①	
	金額	前比(%)		金額	前比(%)		金額	前比(%)
営業収益(注1)		8,580,249	100.0		5,098,586	100.0	△ 3,481,662	△ 40.6
賃貸事業収入	4,751,130			5,080,503			329,373	
その他賃貸事業収入	28,662			18,083			△ 10,579	
不動産等売却益	3,800,455			—			△ 3,800,455	
営業費用		2,560,488	29.8		2,578,465	50.5		17,977
賃貸事業費用(注2)	1,954,877			2,151,205			196,327	
資産運用報酬	508,905			327,358			△ 181,547	
役員報酬	8,178			10,638			2,460	
資産保管手数料	18,415			18,661			246	
一般事務委託手数料	41,938			40,741			△ 1,197	
会計監査人報酬	6,000			8,000			2,000	
その他営業費用	22,172			21,860			△ 311	
営業利益		6,019,760	70.1		2,520,121	49.4		△ 3,499,639
営業外収益		46,914	0.5		8,248	0.1		△ 38,665
受取利息	16,233			6,829			△ 9,403	
固定資産税等還付金	22,036			—			△ 22,036	
消費税等還付加算金	7,959			—			△ 7,959	
未払分配金除斥益	—			1,408			1,408	
その他	685			10			△ 675	
営業外費用		411,925	4.8		396,668	7.7		△ 15,256
支払利息	108,364			128,322			19,958	
投資法人債利息	210,500			210,500			—	
投資法人債発行費償却	33,197			33,197			0	
創立費償却	6,378			—			△ 6,378	
融資手数料	2,349			2,683			333	
その他	51,135			21,965			△ 29,170	
経常利益		5,654,750	65.9		2,131,701	41.8		△ 3,523,048
税引前当期純利益		5,654,750	65.9		2,131,701	41.8		△ 3,523,048
法人税、住民税及び事業税		1,773	0.0		605	0.0		△ 1,168
法人税等調整額		△ 792			1,081			1,873
当期純利益		5,653,769	65.8		2,130,015	41.7		△ 3,523,754
前期繰越利益		73			19			△ 54
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,653,843			2,130,034			△ 3,523,808

(注1)7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(第9期に一部譲渡)、明治安田生命さいたま新都心ビル、淀屋橋フレックスタワー(第9期取得)、近鉄新名古屋ビル

(注2)うち減価償却費 前期(第9期):817百万円、当期(第10期):865百万円

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

金銭の分配に関する計算書

項目	前期(第9期) (平成20年3月期)	当期(第10期) (平成20年9月期)
当期末処分利益 ①	5,653,843 千円	2,130,034 千円
分配金総額 ②	5,653,824 千円	2,129,958 千円
次期繰越利益 ③ = ① - ②	19 千円	75 千円
発行済投資口総数 ④	96,900 口	96,900 口
1口当たり当期末処分利益 ⑤ = ① / ④	58,347 円	21,981 円
1口当たり分配金 ⑥ = ② / ④	58,347 円	21,981 円
実質運用日数 ⑦	183 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 %
第9期	平成20年3月期	58,347 円	100.0 %
第10期	平成20年9月期	21,981 円	99.9 %
合計		232,642 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9期)	当期(第10期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,654,750	2,131,701
減価償却費	817,858	865,998
信託固定資産の売却による減少	5,535,640	—
その他	1,189,391	△ 344,114
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,197,640	2,653,585
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	△ 7,993,099	△ 246,008
信託預り敷金及び保証金の収入	653,206	369,582
信託預り敷金及び保証金の支出	△ 417,820	△ 193,436
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	417,820	3,048,436
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△ 653,206	△ 369,582
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,993,099	2,608,991
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	4,200,000	—
長期借入金の返済による支出	△ 6,235,000	△ 2,855,000
分配金の支払額	△ 1,899,114	△ 5,647,337
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,934,114	△ 8,502,337
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,270,427	△ 3,239,760
現金及び現金同等物の期首残高	6,810,091	8,080,518
現金及び現金同等物の期末残高	8,080,518	4,840,758

■ 信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入/長期借入金の返済による支出

敷金による借入金返済
(平成20年9月) 2,855百万円

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9期)	当期(第10期)	増減
現金及び預金	4,941,814	1,500,393	△ 3,441,421
信託現金及び信託預金	10,609,315	8,132,122	△ 2,477,192
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)	△ 7,470,611	△ 4,791,758	2,678,853
現金及び現金同等物	8,080,518	4,840,758	△ 3,239,760

(注)テナントから預っている敷金及び保証金であり、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7期 (注2)	第8期 (注2)	第9期 (注2)	第10期 (注2)
① 総資産経常利益率	%	$B \div \{(D+E) \div 2\}$	1.2	1.2	1.4	3.9	1.5
② (年換算)	%		(2.5)	(2.5)	(2.9)	(7.9)	(3.0)
③ 純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F+G) \div 2\}$	3.1	3.1	3.0	7.1	2.6
④ (年換算)	%		(6.3)	(6.2)	(6.1)	(14.3)	(5.3)
⑤ 期末自己資本比率	%	$G \div E$	40.4	40.4	54.6	56.2	56.4
⑥ 期末総資産負債比率	%	$(H+I) \div E$	53.0	53.0	39.4	37.3	39.1
⑦ NOI(Net Operating Income)	百万円	$A+J$	2,900	2,878	3,581	3,642	3,813
⑧ FFO(Funds from Operation)	百万円	$C+J$	2,100	2,067	2,727	6,471	2,996
⑨ 1口当たりFFO	円	$\textcircled{8} \div K$	27,494	27,058	28,147	66,786	30,918

(注1) 参照数値

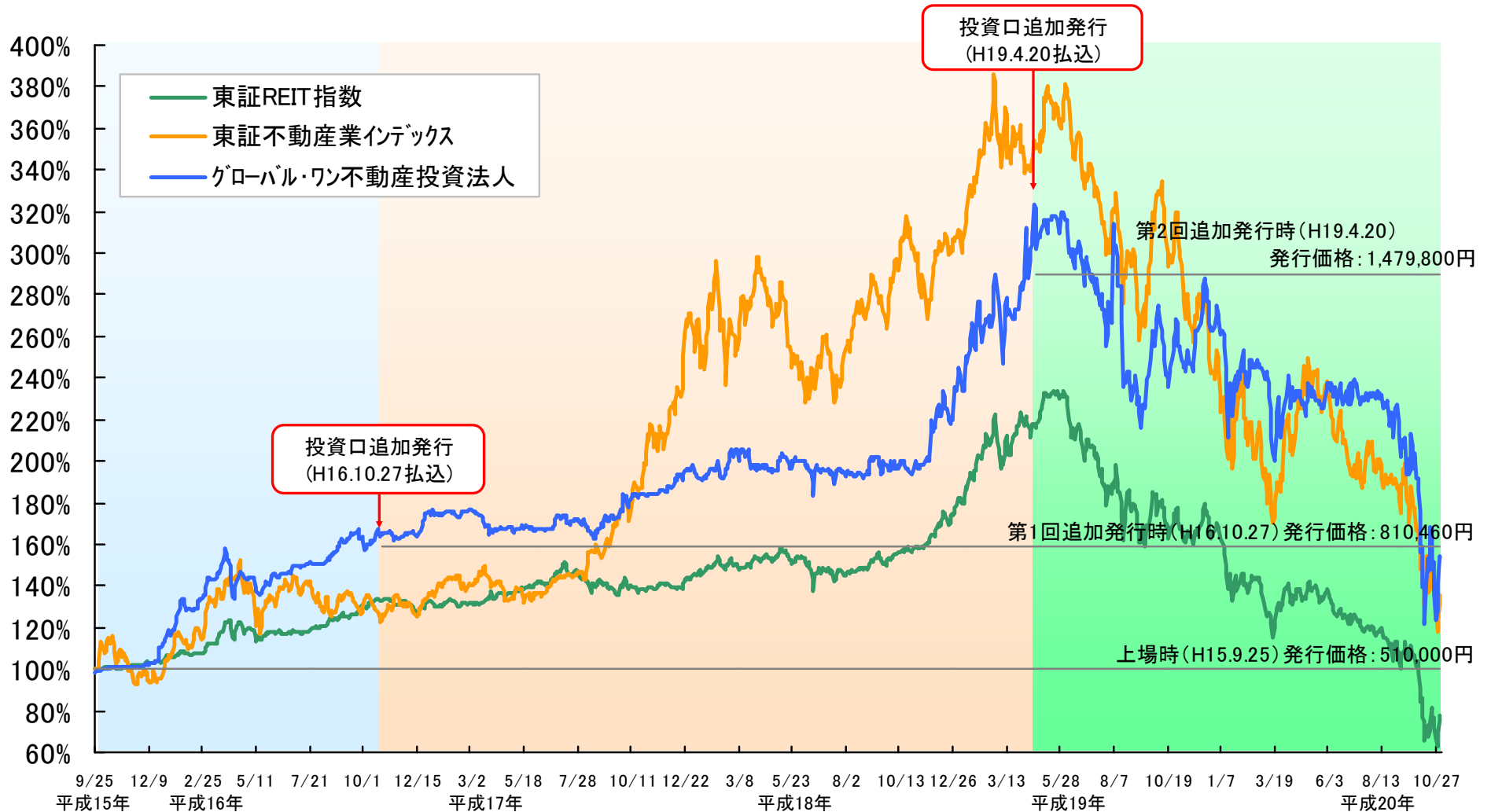
項目	期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
A 賃貸事業損益	百万円	2,298	2,274	2,754	2,824	2,947
B 経常利益	百万円	1,499	1,465	1,902	5,654	2,131
C 当期純利益	百万円	1,498	1,464	1,900	5,653	2,130
D 期首総資産	百万円	116,286	116,656	116,558	140,858	143,442
E 期末総資産	百万円	116,656	116,558	140,858	143,442	136,753
F 期首純資産	百万円	47,263	47,220	47,185	76,926	80,680
G 期末純資産	百万円	47,220	47,185	76,926	80,680	77,156
H 期末有利子負債	百万円	61,890	61,890	55,590	53,555	50,700
I 期末敷金有効活用分	百万円	—	—	—	—	2,855
J 減価償却費	百万円	602	603	827	817	865
K 発行済投資口数	口	76,400	76,400	96,900	96,900	96,900

<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	第6期 (注2)	第7期 (注2)	第8期 (注2)	第9期 (注2)	第10期 (注2)
① 期末評価額	百万円	124,370	136,770	168,405	171,862	172,952
② 帳簿価額合計	百万円	104,167	103,648	125,804	127,645	126,833
③ (①-②)	百万円	20,202	33,121	42,600	44,216	46,118
④ 期末総資産	百万円	116,656	116,558	140,858	143,442	136,753
⑤ (③+④)	百万円	136,858	149,679	183,459	187,658	182,872
⑥ 期末有利子負債	百万円	61,890	61,890	55,590	53,555	50,700
⑦ 期末敷金有効活用分	百万円	—	—	—	—	2,855
⑧ LTV ((⑥+⑦)/⑤)	%	45.2	41.3	30.3	28.5	29.2

(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20年10月31日)



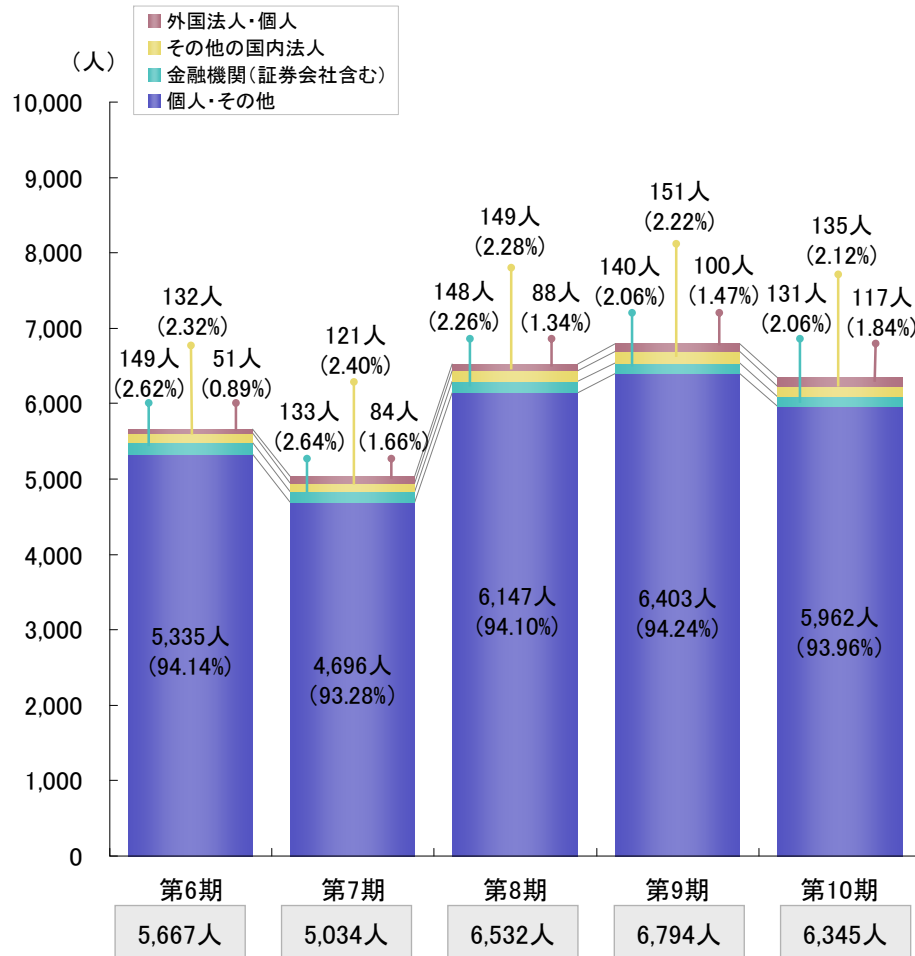
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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。

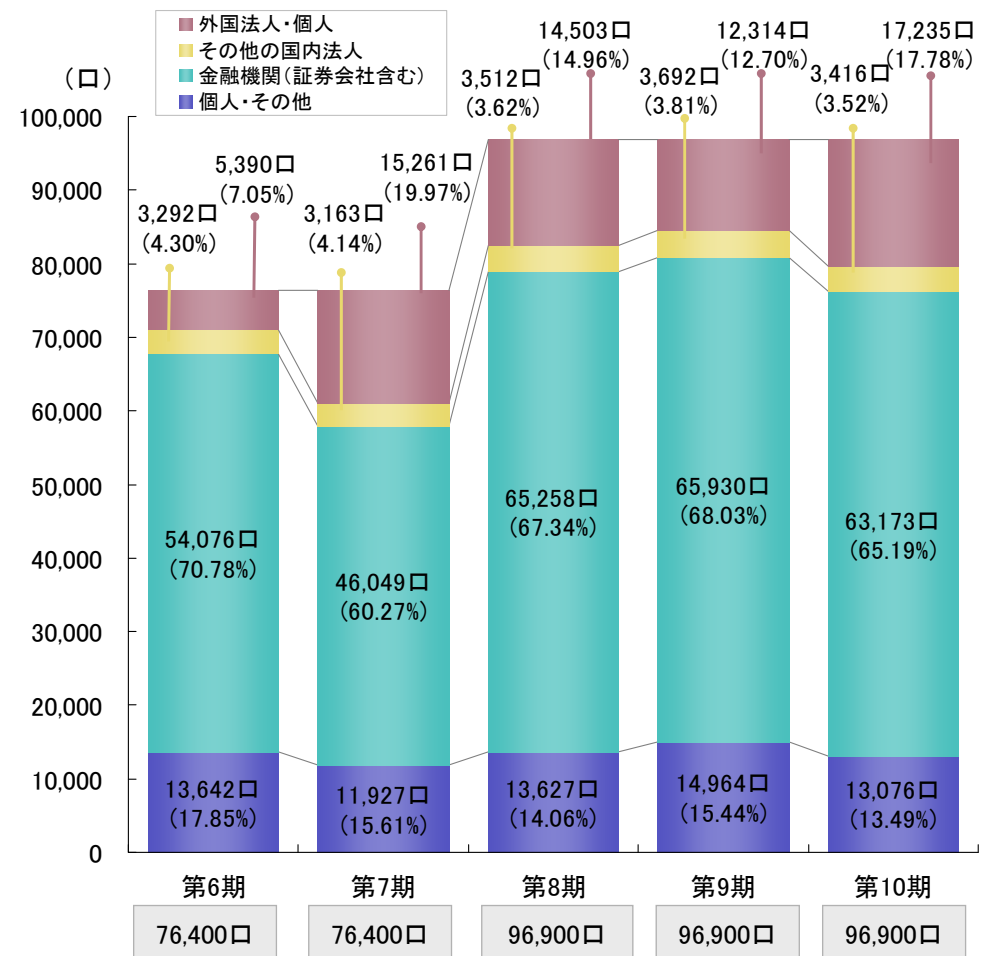
ただし、グローバル・ワン不動産投資法人の投資口価格指数のみ上場時公募価格510,000円を100%として算出しております。

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(平成20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)	10,049	10.37
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,196	8.45
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,890	8.14
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,605	7.84
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	4,196	4.33
6	オリックス生命保険株式会社	2,567	2.64
7	バンクオブニューヨークタックストリイティジャスデックオムニ バスツ	2,357	2.43
8	株式会社三井住友銀行	1,778	1.83
9	株式会社中国銀行	1,739	1.79
10	AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディアイエムエー	1,293	1.33
	合 計	47,670	49.19

(注) 発行済投資口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10期(平成20年9月期)運用実績とトピックス

賃料増額改定の実施

- ・ 21件の賃料増額改定を実施
- ・ 平均増額率は17.7%

「スフィアタワー天王洲」、「銀座ファーストビル」におけるリーシング活動

- ・ 解約(予告を含む)に伴うテナント入替えにより、賃料水準の上昇を実現

「大手町ファーストスクエア」におけるリニューアル計画と今後のリーシング戦略

- ・ 入居テナントが定期借家契約の再契約に関する優先交渉権を放棄したため、平成22年3月31日(第13期)で契約が終了することが決定
- ・ 専有部分のリニューアルが実施可能となり、商品性向上の絶好の機会を得る

ポートフォリオ稼働率

- ・ 期中稼働率は高水準で安定的に推移
- ・ 期末稼働率は98.7%

賃料増額改定の実施

平均賃料の底上げを目的に賃料増額改定を実施

■ 第9期（平成20年3月期）実績

		件数	対象賃貸面積	増額率(注1)
契約更改	(A)	19 件	8,807.50 m ²	27.1 %
内、増額更改	(B)	15 件	6,977.07 m ²	
増額改定割合(注1)	(B÷A)	78.9 %	79.2 %	

※ ポートフォリオ総賃貸可能面積 95,320.62 m²

■ 第10期（平成20年9月期）実績

		件数	対象賃貸面積	増額率(注1)
契約更改	(A)	27 件	11,696.47 m ²	17.7 %
内、増額更改	(B)	21 件	8,810.39 m ²	
増額改定割合(注1)	(B÷A)	77.8 %	75.3 %	

※ ポートフォリオ総賃貸可能面積 95,632.22 m²

■ 第11期（平成21年3月期）見込み

		件数	対象賃貸面積	増額率(注1)
契約更改	(A)	13 件	6,472.57 m ²	3.2 %～11.9 %
内、増額更改	確定(注2)	5 件		
	見込み	0 件		
合計	(B)	5 件	3,014.30 m ²	
増額改定割合(注1)	(B÷A)	38.5 %	46.6 %	0.0 %

※ ポートフォリオ総賃貸可能面積 95,632.22 m²

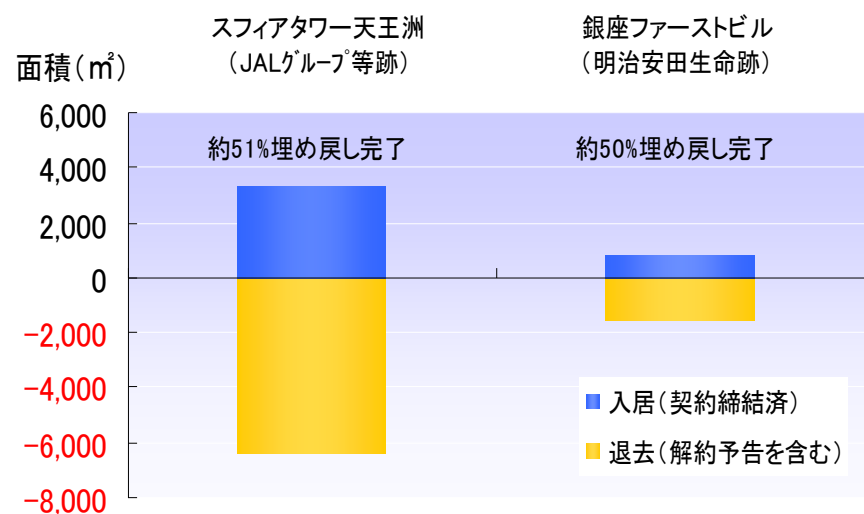
(注1) 増額改定割合、増額率は、表示桁数未満を四捨五入して記載しております。

(注2) 平成20年10月末時点で確定しているものを記載しております。

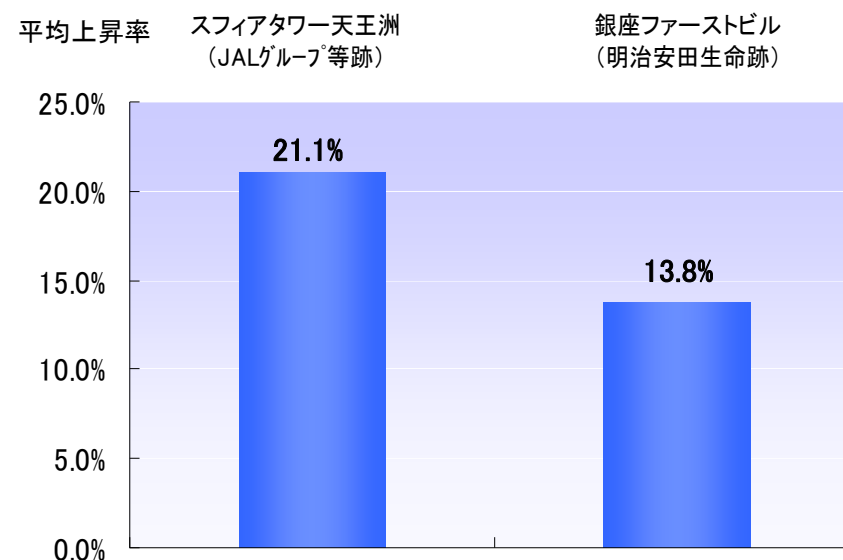
「スフィアタワー天王洲」、「銀座ファーストビル」におけるリーシング活動

- ・ 両物件とも、テナント退去部分（解約予告を含む）の約50%のリーシングが完了
- ・ テナントの入替えにより、賃料水準の上昇を実現

テナント退去部分（解約予告を含む）のリーシング状況



テナント入替えによる賃料上昇(共益費込)



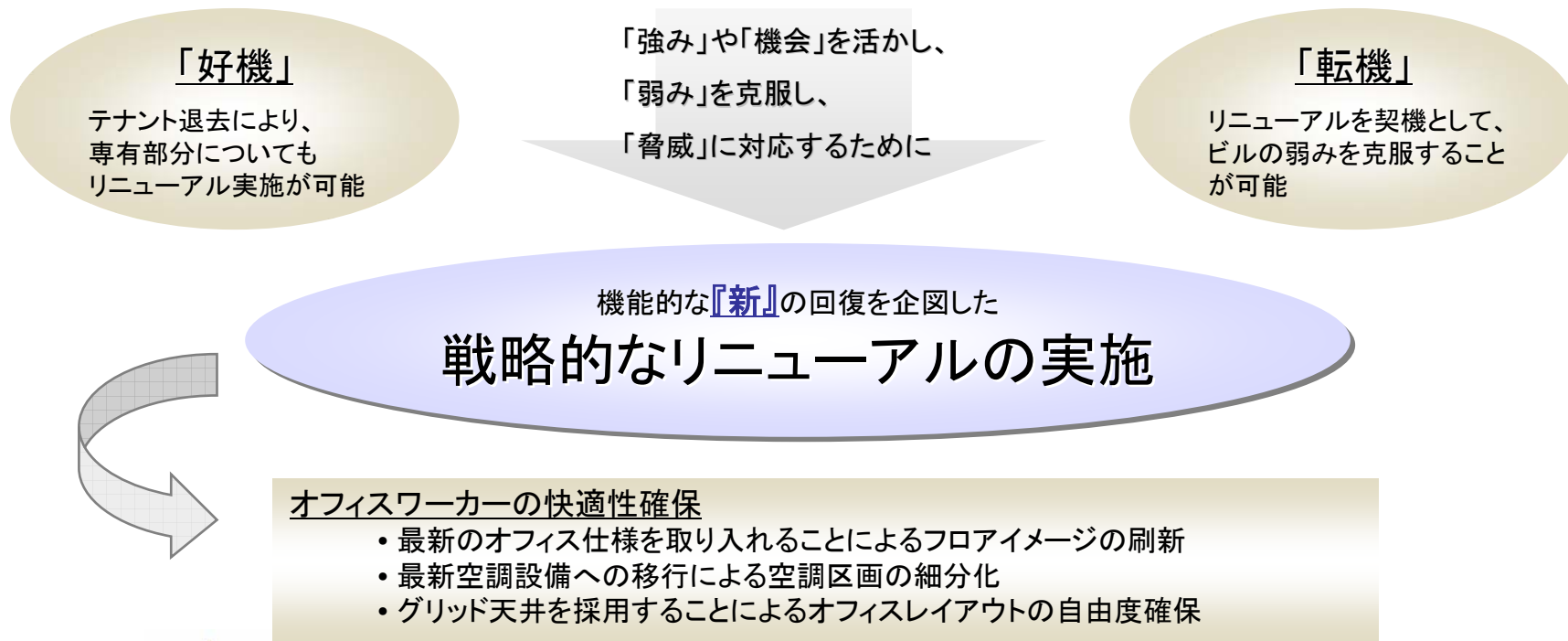
入退去フロアの月別内訳(スフィアタワー天王洲:全27フロア) (単位:フロア)

	2008年 9月末まで	10月	11月	12月	2009年 1月	2月	3月	合計
退去	3.5	4	2	—	—	—	—	9.5
入居	2	—	0.5	—	—	2	—	4.5

(※)平成20年10月末時点で確定しているものを記載しております。

「大手町ファーストスクエア」におけるリニューアル計画と今後のリーシング戦略(その1)

現状認識の整理			
強み (strengths)	弱み (weaknesses)	機会 (opportunities)	脅威 (threats)
<ul style="list-style-type: none"> ・オフィス立地の頂点 (大手町・丸の内エリア) ・優れた交通利便性 【近】 (駅直結、地下鉄5線利用可能) ・視認性の高さと同義性 (大手町唯一のツインタワー) ・1フロア500坪の大空間 【大】 	<ul style="list-style-type: none"> ・築16年が経過、陳腐化懸念 【新】 ・空調の旧式化 ・オフィスレイアウトが限定的 	<ul style="list-style-type: none"> ・大手町で同時期の竣工物件なし ・事務所集約ニーズの取込 ・定期借家契約満了テナントの取込 ・テナント分散のチャンス 	<ul style="list-style-type: none"> ・景気悪化の進行 ・不動産賃貸マーケットの減退



「大手町ファーストスクエア」におけるリニューアル計画と今後のリーシング戦略(その2)

リニューアル実施例(共用部分)

- ▶フロアイメージの刷新
- ▶空調区画の細分化
- ▶オフィスレイアウトの自由度確保

リニューアル実施による
価値再生

■ エレベーターホール



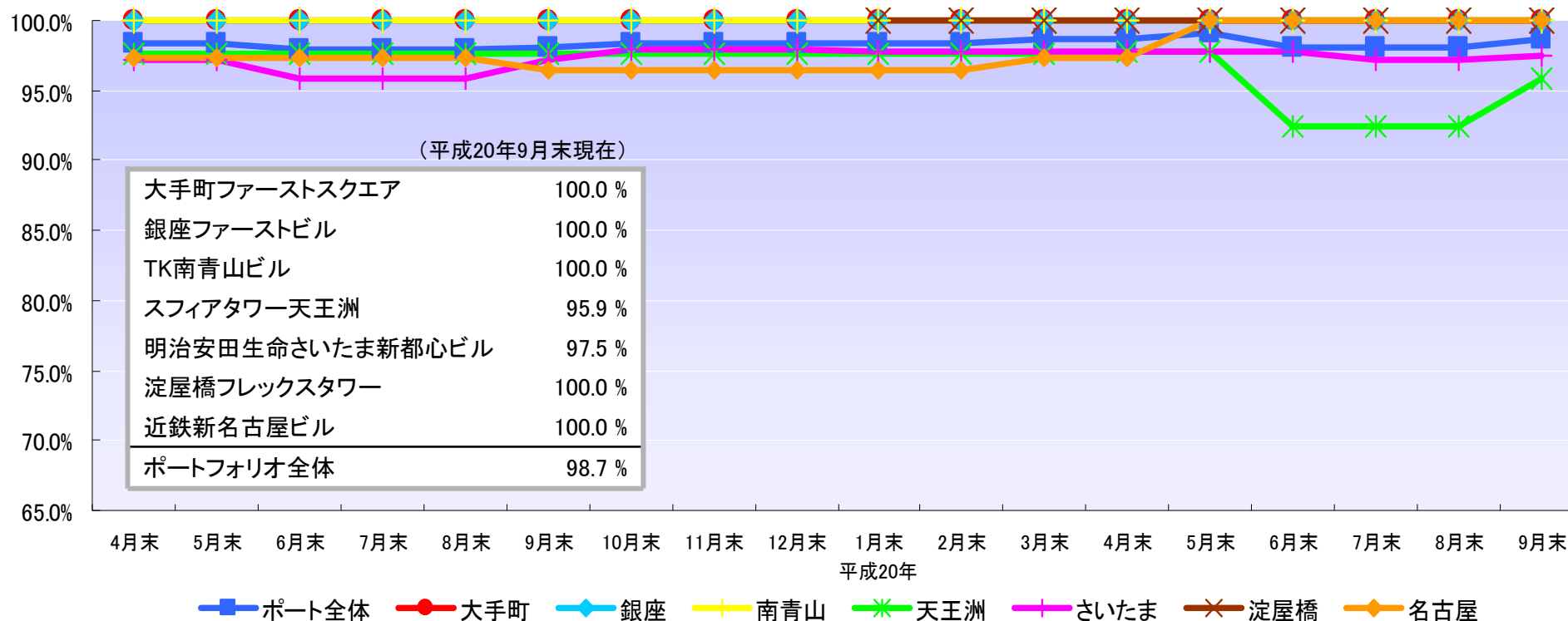
■ トイレ



リーシング戦略

- ▶大手仲介会社への物件情報の個別提供及び優良テナント候補への重点的アプローチ
- ▶マルチテナント化も視野
- ▶フロアイメージの刷新をアピール
- ▶テナント空白期間を最小限に留めるための関係各所との調整

ポートフォリオ稼働率



ポートフォリオ全体(7物件)稼働率 : 98.7% (平成20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。

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7期末評価額 (百万円) (注1)	第8期末評価額 (百万円) (注1)	第9期末評価額 (百万円) (注1)	第10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	※ 30,200	※ 34,200	※ 34,500	※ 34,500	3.5	3.2	3.7
銀座ファーストビル	12,282	12,500	※ 14,500	15,800	16,300	16,300	4.1	3.9	4.3
TK南青山ビル	35,000	35,040	37,970	38,330	38,340	38,360	4.1	3.8	4.4
スフィアタワー天王洲(注4)	12,114	12,596	※ 18,894	※ 19,095	※ 20,167	※ 21,172	4.4	4.2	4.6
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	25,525	25,960	5.4	5.1	5.8
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	—	(第9期取得)	8,130	8,560	4.6	4.4	4.8
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	※ 25,900	※ 27,500	※ 28,900	(注5) ※ 28,100	4.4	4.1	4.6
ポートフォリオ全体	130,277	131,396	127,464	159,000	171,862	172,952	4.3	4.0	4.5

(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評価機関は、以下の通りです。

大手町、天王洲、名古屋： 財団法人日本不動産研究所
銀座、淀屋橋： 大和不動産鑑定株式会社
南青山、さいたま： 株式会社中央不動産鑑定所

なお、※印は各不動産鑑定評価機関が算定した調査価額であり、正式な不動産鑑定評価額ではありません。

(注2) 各利回り、割引率は、第10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10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は、不動産信託受益権の準共有持分67%に相当する数値を記載しております。

(注5) エンジニアリングレポートの再取得に伴い、長期修繕費用見積額が増加したこと等により、前期比で8億円減少しております。

(注6) 数値は表示桁数未滿を切捨てて記載しております。

物件名	第10期末 評価額 (百万円) ①	第10期末 帳簿価額 (百万円) ②	差額 (百万円) ③=①-②	帳簿価額 比(%) (注6) ③/②
大手町ファーストスクエア	※ 34,500	23,237	11,262	48.4
銀座ファーストビル	16,300	12,361	3,938	31.8
TK南青山ビル	38,360	34,689	3,670	10.5
スフィアタワー天王洲(注4)	※ 21,172	11,180	9,991	89.3
明治安田生命さいたま新都心ビル	25,960	22,176	3,783	17.0
淀屋橋フレックスタワー	8,560	7,835	724	9.2
近鉄新名古屋ビル	※ 28,100	15,353	12,746	83.0
ポートフォリオ全体	172,952	126,833	46,118	36.3
1口当たり差額(千円)			475千円	

物件別賃貸事業収支とNOI利回り(第10期(平成20年9月期))

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」、淀屋橋フレックスタワー「淀屋橋」、近鉄新名古屋ビル「名古屋」。

		大手町	銀座	南青山	天王洲	さいたま	淀屋橋	名古屋	7物件合計
A. 不動産賃貸事業収益	百万円	730	446	1,013	754	977	303	873	5,098
賃貸事業収入	百万円	(注1)	440	1,011	749	975	302	871	5,080
その他賃貸事業収入	百万円		5	1	4	1	0	2	18
B. 不動産賃貸事業費用	百万円	198	177	290	440	514	135	414	2,171
外部委託費	百万円	(注1)	32	54	81	97	15	87	409
水道光熱費	百万円		42	71	130	81	26	59	425
公租公課	百万円		38	66	60	64	(注2) 21	52	379
保険料	百万円		0	1	1	1	0	1	8
修繕費	百万円		6	7	17	7	2	20	68
減価償却費	百万円		56	88	145	261	67	184	865
その他賃貸事業費用	百万円		0	0	0	3	0	0	8
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	百万円	531	268	722	313	462	168	459	2,926
D. NOI (C+減価償却費)	百万円	592	324	811	459	724	235	643	3,792
E. 取得価額	百万円	23,495	12,282	35,000	(注3) 12,114	22,700	7,834	16,852	130,277
F. NOI利回り (D×2÷E)	%	5.04	5.28	4.63	7.58	6.38	6.00	7.64	5.82

(注1) 大手町ファーストスクエアは、賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

また、不動産賃貸事業費用の内訳につきましても、当該不動産の共同事業者の申入により、開示を差し控えております。

(注2) 淀屋橋フレックスタワーは、平成20年度分の固定資産税・都市計画税は取得原価に算入されております。

NOI算定の便宜上、実際には費用計上していない平成20年度税額の6ヶ月換算額を公租公課に加えております。

(注3) スフィアタワー天王洲は、不動産信託受益権の準共有持分67%に相当する取得価額を記載しております。

上位テナント(平成20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)
1	株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメント	卸売業、小売業	TK南青山ビル	12,243.57	13.0
2	三菱マテリアル株式会社(注2)	製造業	大手町ファーストスクエア	7,447.15	7.9
3	日本生命保険相互会社	金融業、保険業	淀屋橋フレックスタワー	6,046.09	6.4
4	ネットワンシステムズ株式会社	卸売業、小売業	スフィアタワー天王洲	5,371.92	5.7
5	明治安田生命保険相互会社(注3)	金融業、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	3,752.49	4.0
6	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	3,559.16	3.8
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	3,263.71	3.5
8	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
9	株式会社ジャルツアーズ(注4)	サービス業	スフィアタワー天王洲	2,378.56	2.5
10	富士ゼロックス埼玉株式会社	卸売業、小売業	明治安田生命さいたま新都心ビル	2,182.59	2.3

(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。

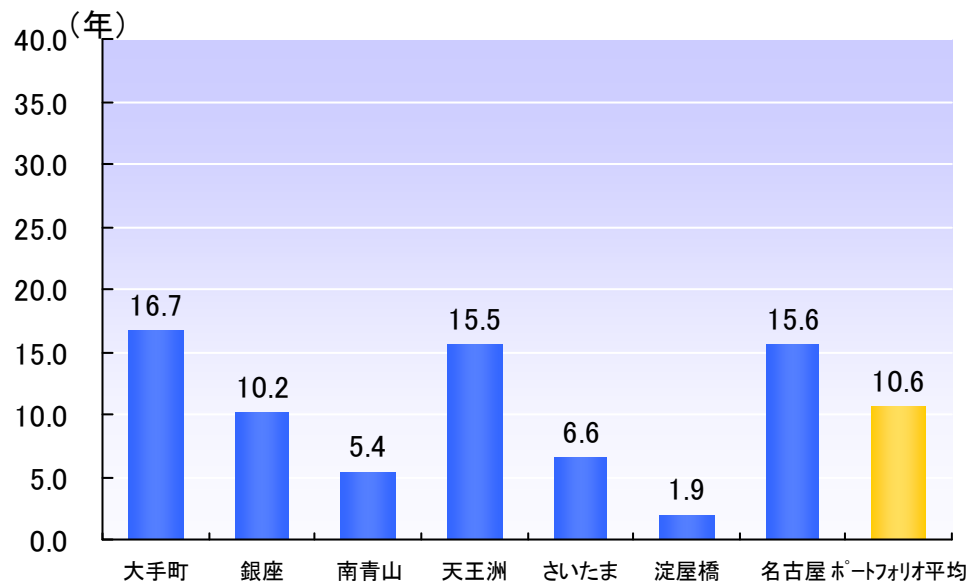
(注2) 定期建物賃貸借契約満了日である平成22年3月31日までに退去することになっております。

(注3) 平成20年9月30日付で銀座ファーストビルの一部(1,529.64m²)が解約になっております。

(注4) 平成20年10月31日付で解約になっております。

ポートフォリオの特徴(その1)

築年数



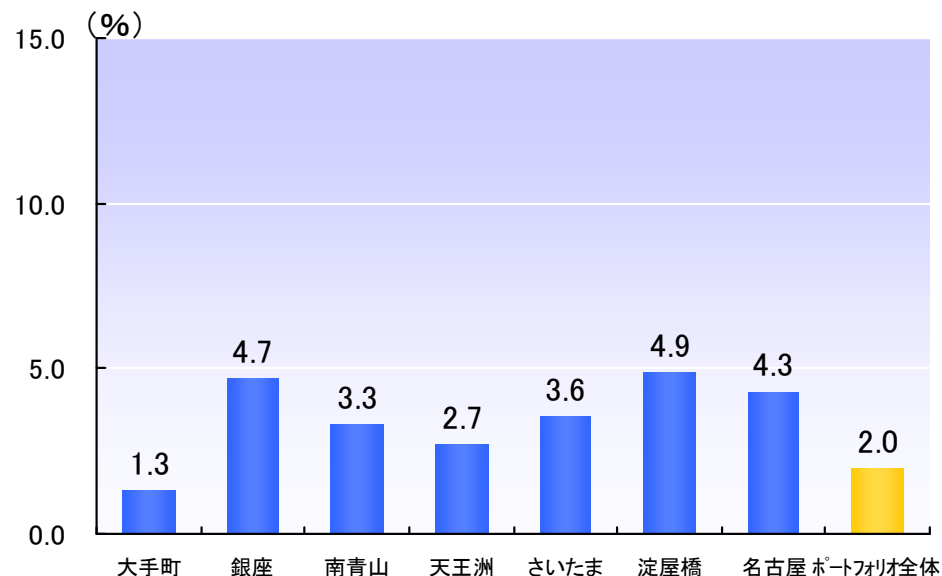
(注1) 平成20年9月末時点における経過築年数で作成しております。
 (注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しております。

ポートフォリオ平均の築年数

約10.6年

(平成20年9月末時点)

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



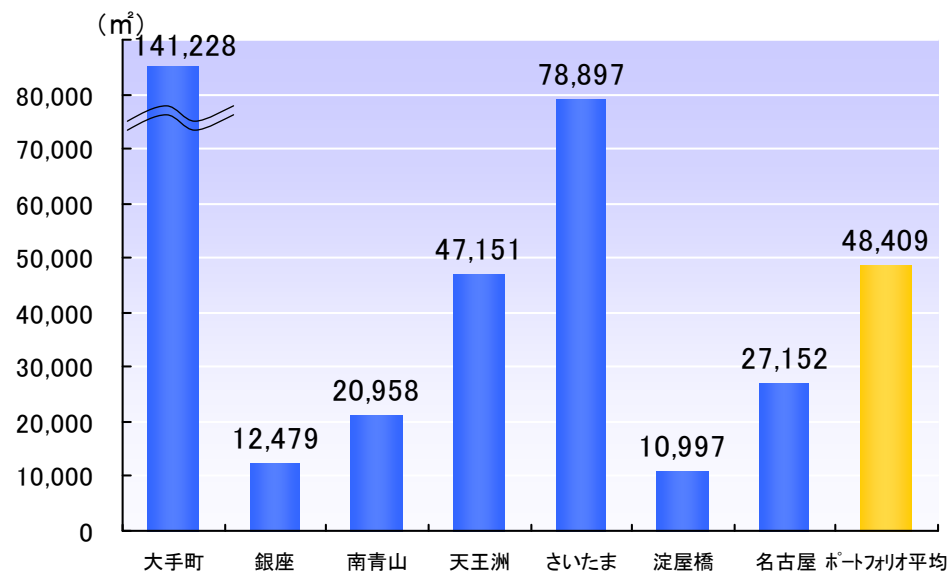
(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告によります。

ポートフォリオ全体のPML値

2.0%

ポータルフォリオの特徴(その2)

延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)

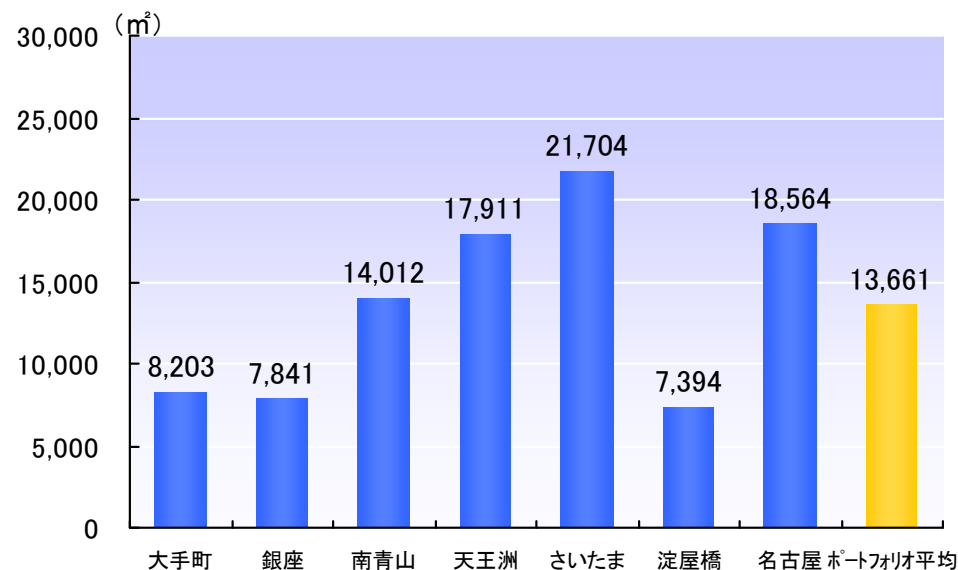


(注) 表示桁数未満は切捨てております。

1物件当たり平均延床面積

48,409㎡
(平成20年9月末時点)

総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)



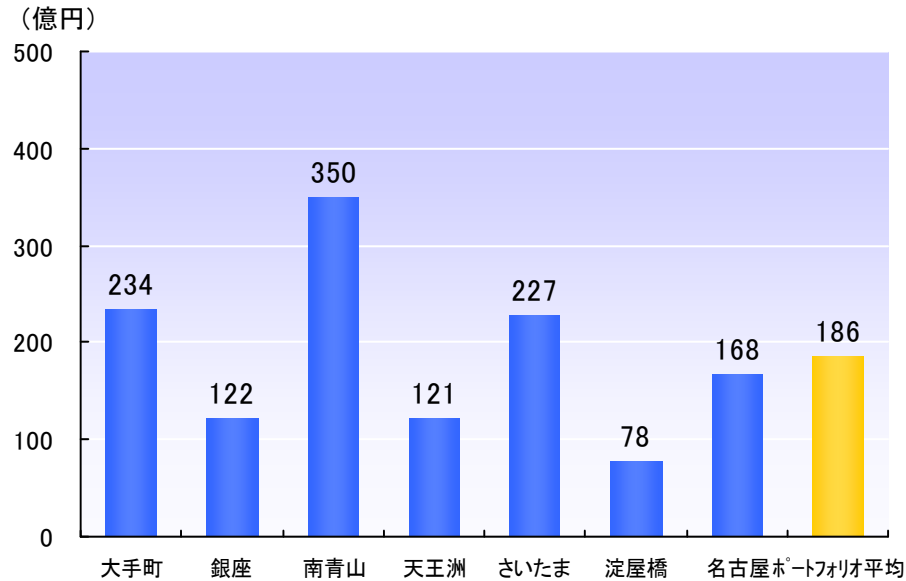
(注) 表示桁数未満は切捨てております。

1物件当たり平均総賃貸可能面積

13,661㎡
(平成20年9月末時点)

ポートフォリオの特徴(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(準共有持分67%相当額)を記載しております。

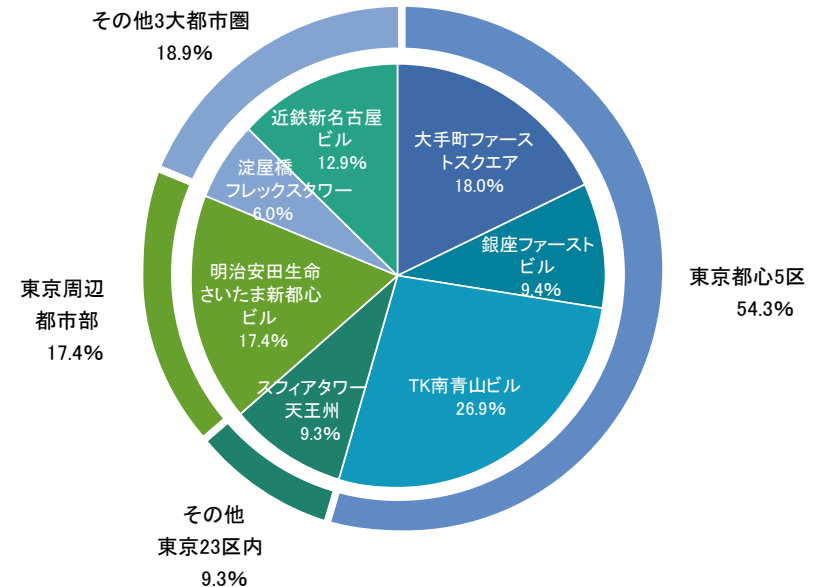
(注2) 表示桁数未満は切捨てております。

1物件当たり平均取得価額

18,611百万円

(平成20年9月末時点)

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。

取得価額の総額

7物件

1,302億円

(平成20年9月末時点)

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

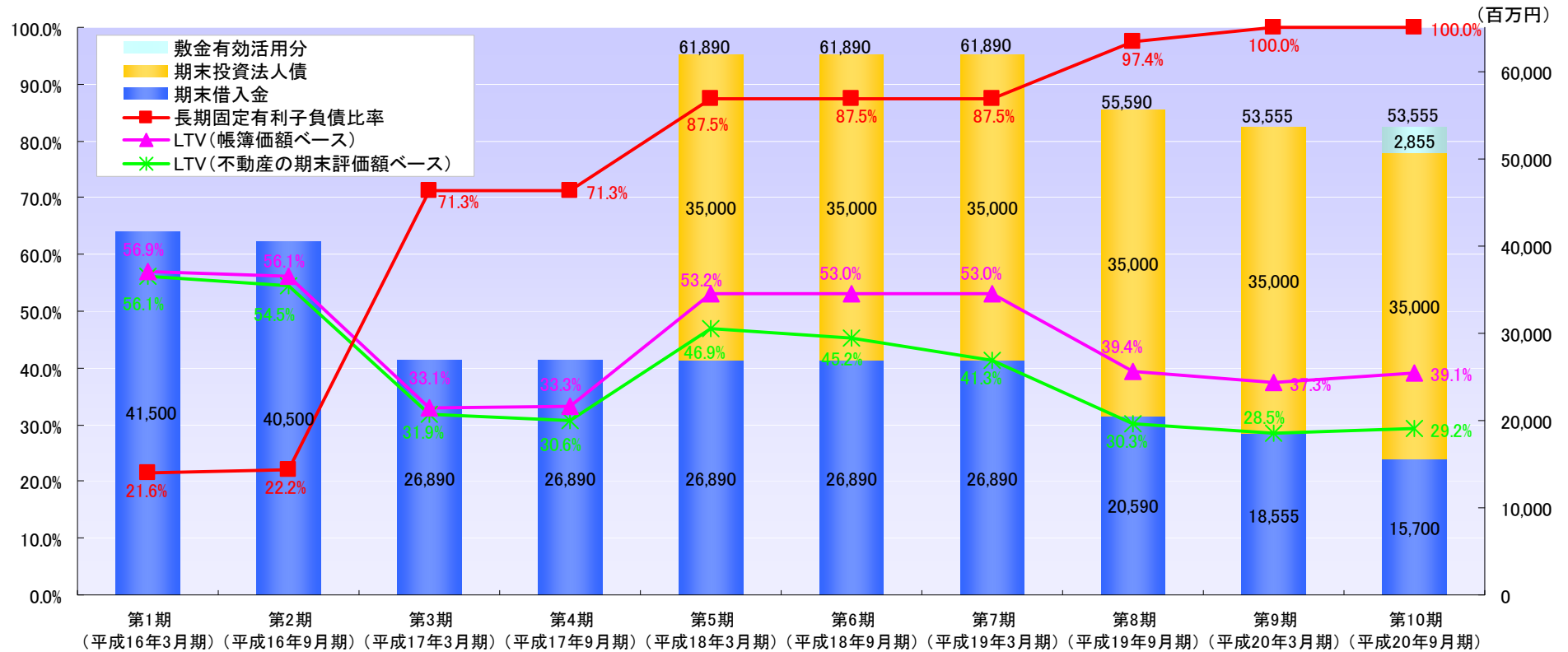


セクション3

財務戦略、第11期(平成21年3月期)決算予想

財務運営の軌跡

- ・ 現状、有利子負債は、全額長期かつ固定金利
- ・ 足下、レバレッジは、低位安定的な水準をキープ



- 東京証券取引所上場
- 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
- 長期借入180億円
- 大手町ファーストスクエア取得
- 短期借入235億円
- 短期借入金10億円返済、短期借入金225億円借換
- 近鉄大森ビル譲渡
- 投資口の追加発行
- 長期借入金約26億円返済
- 短期借入金225億円返済(完済)
- 銀座ファーストビル取得
- 長期借入115億円
- TK南青山ビル取得
- 投資法人債350億円発行
- 投資口の追加発行
- 明治安田生命さいたま新都心ビル取得
- 長期借入金63億円返済
- スフィアタワー天王洲一部譲渡
- 長期借入金約62億円返済
- 淀屋橋フレックスタワー取得
- 長期借入42億円
- 敷金一部リリース(効率的運用)
- 1年内返済予定の長期借入金28.55億円返済

借入金および投資法人債の状況(平成20年11月20日現在)

借入金

区分	借入先	残高 (百万円)	借入日	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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,100	平成20年1月31日	1.45502 固定金利	平成25年1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	2,100					
小計	4,200						
合計	15,700						

(注1) 平均利率は、期中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。

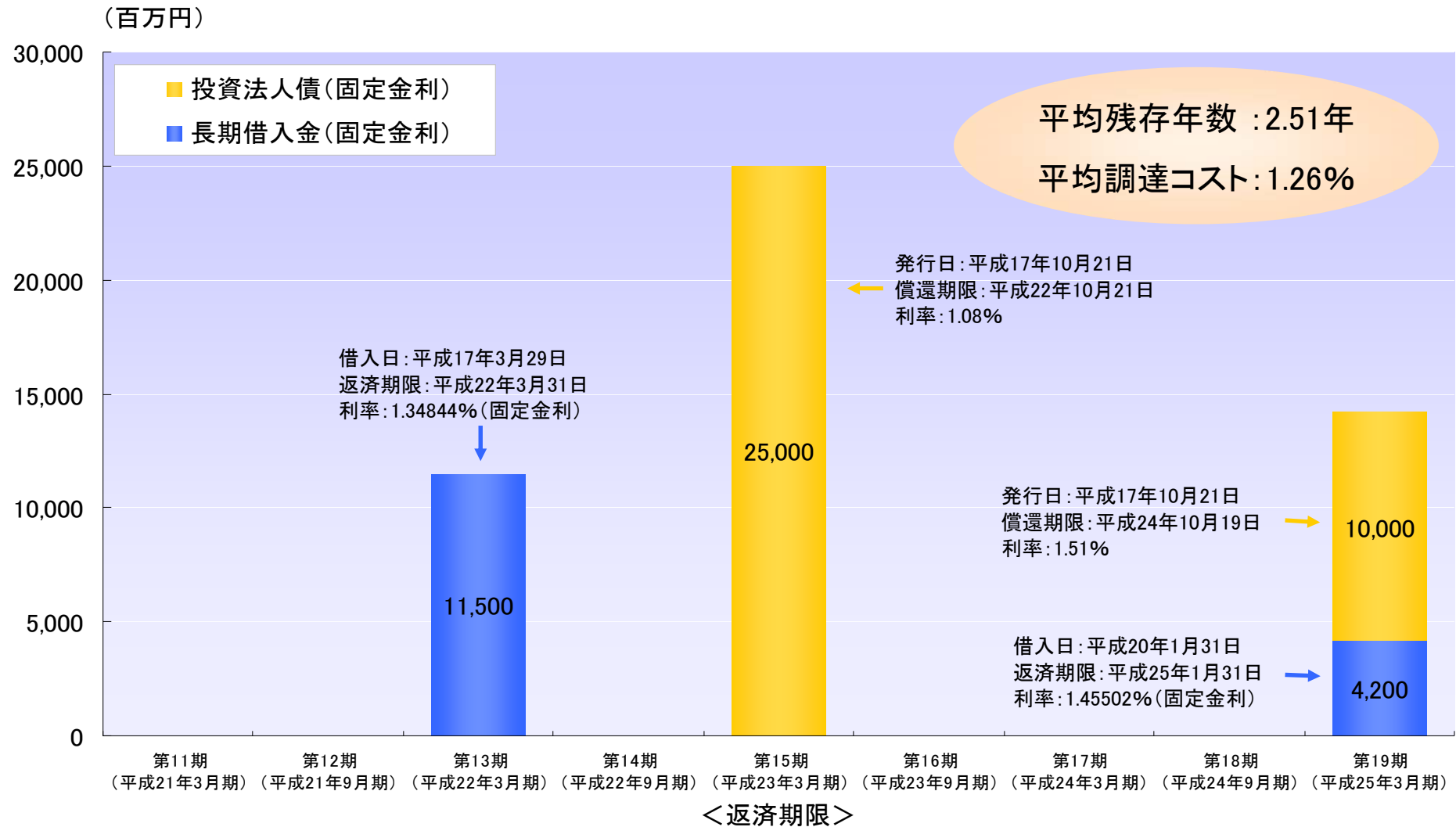
投資法人債

区分	残高 (百万円)	発行日	利率 (%)	担保	償還期限	償還方法 (注1)	資金使途	財務上の 特約	摘要	格付け (注2)
第1回(5年債)	25,000	平成17年10月21日	1.08	無担保 無保証	平成22年10月21日	期限一括	TK南青山ビル 取得資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付	A3
第2回(7年債)	10,000		1.51		平成24年10月19日					
合計	35,000									

(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。

有利子負債の返済期限の分散状況(平成20年9月末現在)



第11期(平成21年3月期)決算予想

項目	実績					予想
	第6期 (H18.9)	第7期 (H19.3)	第8期 (H19.9)	第9期 (H20.3) (注3)	第10期 (H20.9)	第11期 (H21.3)
営業収益	3,945	3,918	4,855	8,580 (4,779)	5,098	4,854
営業利益	1,936	1,917	2,394	6,019 (2,219)	2,520	2,228
経常利益	1,499	1,465	1,902	5,654 (1,854)	2,131	1,896
当期純利益	1,498	1,464	1,900	5,653 (1,853)	2,130	1,895
発行済 投資口数(口)	76,400	76,400	96,900	96,900	96,900	96,900
1口当たり 当期純利益 (円)(注2)	19,612	19,163	19,612	58,346 (19,126)	21,981	19,500
1口当たり 分配金(円)	19,613	19,163	19,612	58,347 (19,126)	21,981	19,500

<前提条件>(注1)

- 運用資産は第10期の保有7物件のみとし、異動(追加物件の取得、既存物件の売却)がないことを前提としております。
- 想定減価償却費
約871百万円

賃貸事業費用以外の想定営業費用
約483百万円

想定営業外費用(支払利息等)
約332百万円
- 借入金総額および投資法人債発行額に変動がないことを前提としております。なお、借入金および投資法人債の金利は全て固定金利です。

<ポイント>

- テナント退去が発生するスフィアタワー天王洲、銀座ファーストビルについては、9月24日現在で確定・内定しているテナント入居のみを反映しており、入居交渉中のものは含まない想定としております。

(注1) 第11期予想の前提条件の詳細は、平成20年11月20日公表の第10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総数で除した金額です。

(注3) 括弧内は不動産等売却益3,800百万円を除いた数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20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



淀屋橋フレックス
タワー



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：10.6年
 - ◆ ポートフォリオPML：2.0%
- 大きい：大型のオフィスビル
 - ◆ 平均取得価額：186億円
 - ◆ 平均総賃貸可能面積：13,661m²

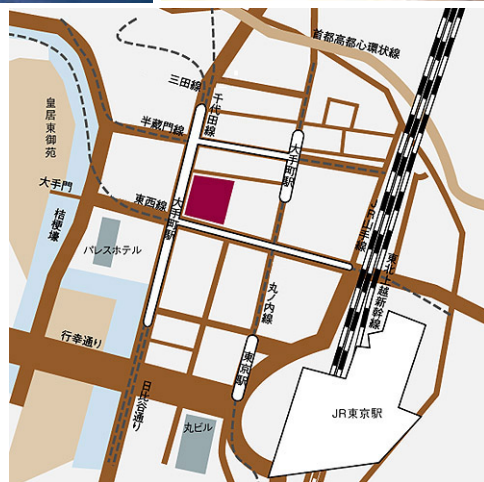
ポートフォリオの特徴(平成20年9月末現在)



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) 10,998.97㎡ (建物) 141,228.06㎡ (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階付地上23階建
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:	34,500百万円 (平成20年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	8,203.48㎡ (平成20年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成20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) 1,404.64㎡ (建物) 12,479.45㎡ (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階付地上11階建
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:	16,300百万円 (平成20年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,841.72㎡ (平成20年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成20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

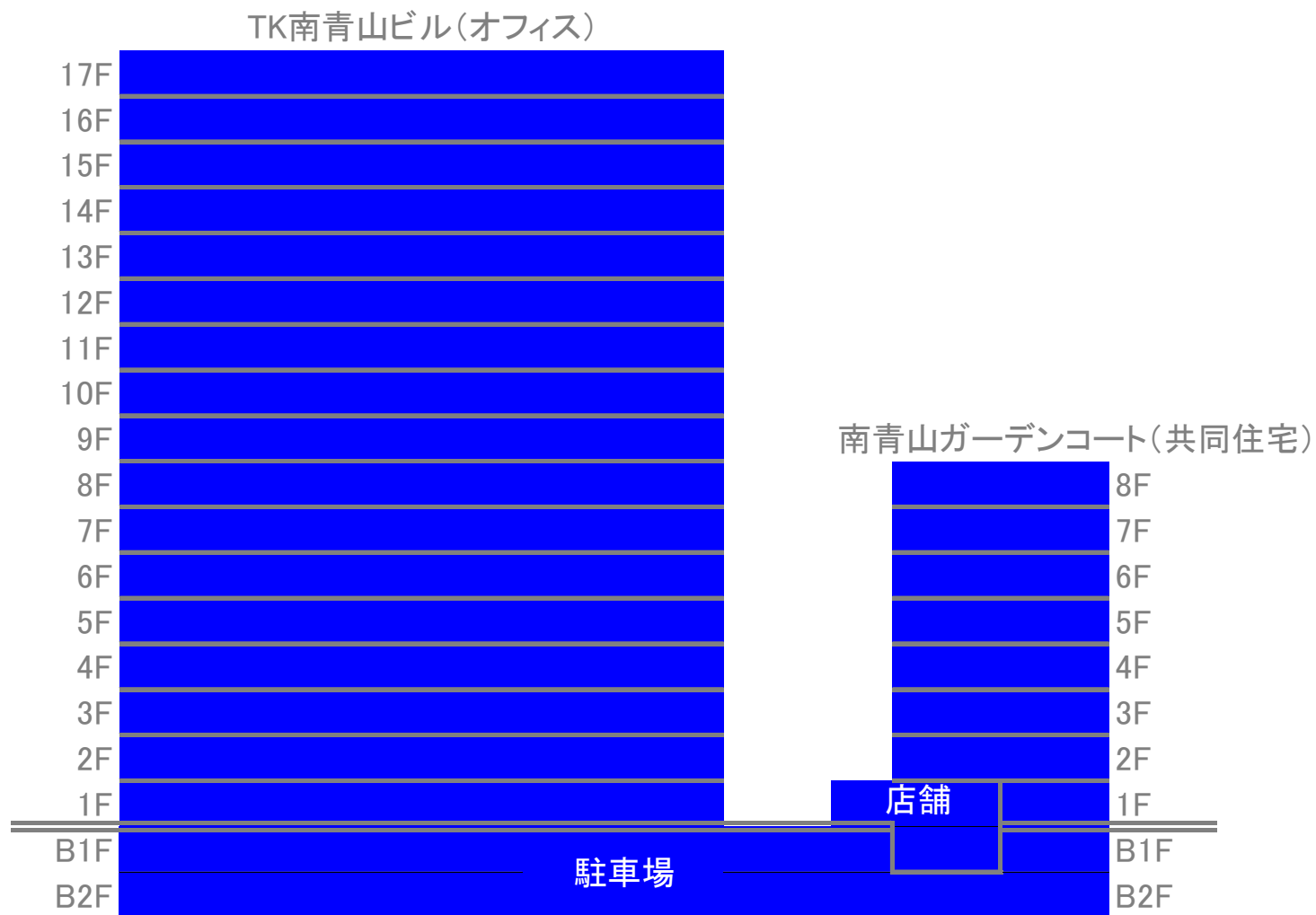


物件概要

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階付地上17階建
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:	38,360百万円 (平成20年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	14,012.64 ㎡ (平成20年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成20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

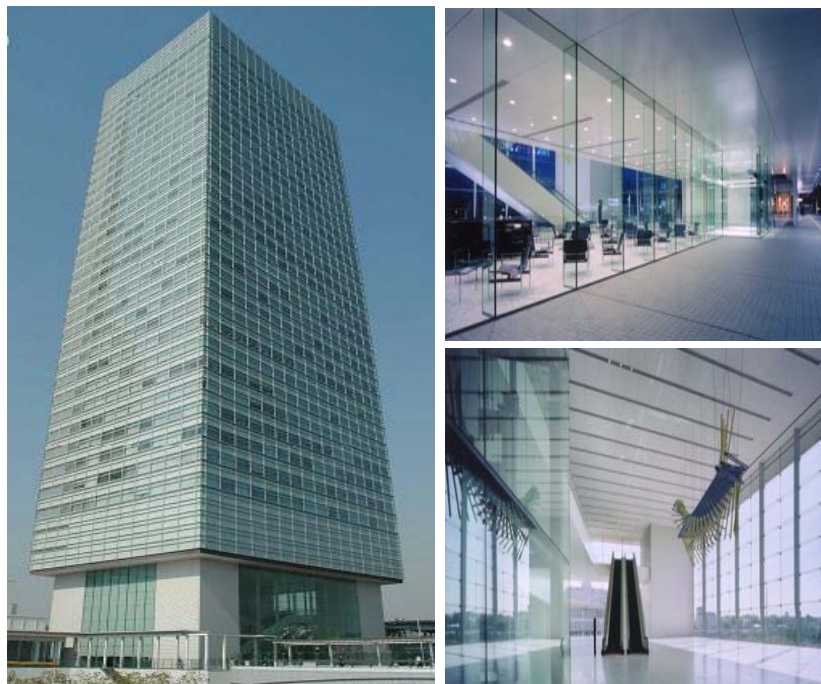
所在地:	品川区東品川二丁目2番8号
面積:	(土地) 6,106.11㎡ (建物) 47,151.72㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根地下2階付地上27階建
建築時期:	(事務所) 平成5年4月 (機械室) 平成3年6月(共有)

※ 以下、本投資法人持分(準共有持分67%)について記載(百万円未満切捨)

取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	12,114百万円
取得時の鑑定評価額:	12,596百万円 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	21,172百万円 (平成20年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	17,911.53㎡ (平成20年9月30日時点)
稼働率:	95.9% (平成20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番地2
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階付地上35階建
建築時期:	平成14年3月
	※ 以下、本投資法人持分(共有持分50%)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:	25,960百万円 (平成20年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32㎡ (平成20年9月30日時点)
稼働率:	97.5% (平成20年9月30日現在)
契約形態:	定期建物賃貸借契約

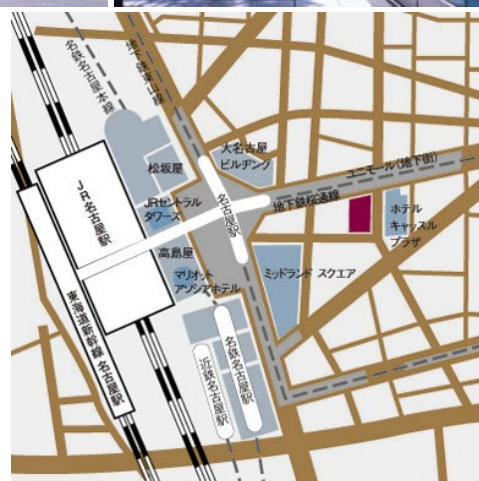
淀屋橋フレックスタワー



物件概要

所在地:	大阪府中央区高麗橋三丁目3番11号
面積:	(土地) 1,692.51㎡ (建物) 10,997.50㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付地上12階建
建築時期:	平成18年11月
取得日:	平成20年1月31日
取得価額:	7,834百万円
取得時の鑑定評価額:	7,940百万円 (平成19年11月1日時点)
期末評価額:	8,560百万円 (平成20年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成20年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成20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階付地上18階建
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:	28,100百万円 (平成20年9月30日時点)
総賃貸可能面積:	18,564.06㎡ (平成20年9月30日時点)
稼働率:	100.0% (平成20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)

資産運用会社の概要

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第322号
 (社)投資信託協会会員、(社)日本証券投資顧問業協会会員

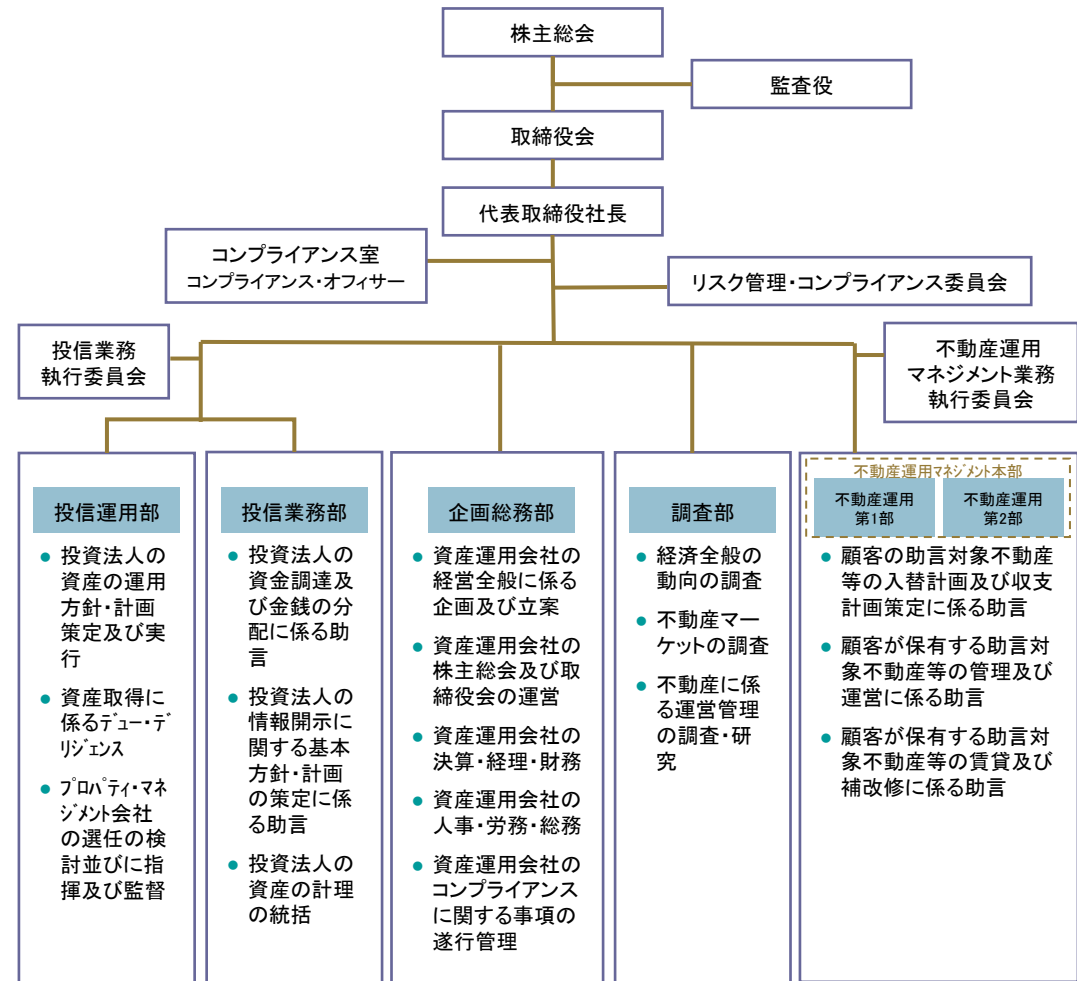
- 代表者の役職氏名：代表取締役社長 山内 正教
- 本店の所在の場所：東京都千代田区麹町四丁目1番地
- 設 立：平成14年7月1日
- 資 本 の 額：4億円

株主構成

(平成20年9月30日現在)

名称	所有株式数 (株)	比率 (%)
明治安田生命保険相互会社	800	10.0
近畿日本鉄道株式会社	800	10.0
キャップマークジャパン株式会社	800	10.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	400	5.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	400	5.0
明治安田システム・テクノロジー株式会社	392	4.9
近鉄不動産株式会社	392	4.9
キャップマークインベストメントアドバイザーズ株式会社	392	4.9
三菱UFJリース株式会社	392	4.9
小計	4,768	59.6
株式会社三菱総合研究所、その他国内金融機関12社	3,232	40.4
合計	8,000	100.0

資産運用会社の組織図



- 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、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様ではありません。
- 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 伊藤尚 TEL 03-3262-1494