



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3期(平成17年3月期)決算説明資料

平成17年5月25日



G A R

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3期(平成17年3月期)決算内容	
		決算ハイライト	3
		決算詳細	5
セクション2	:	運用実績および運用戦略	
		. 第3期運用実績	14
		. ポートフォリオ状況	22
		. 運用戦略	28
セクション3	:	財務戦略および第4期決算予想	
		財務戦略	31
		第4期(平成17年9月期)決算予想	33
セクション4	:	ご参考資料	34

# セクション1 : 第3期(平成17年3月期)決算内容



# 決算ハイライト(その1)

		第3期 (平成17年3月期)	第2期 (平成16年9月期)	第1期 (平成16年3月期)
<b>資産・負債・資本</b>				
期末総資産額	百万円	81,233	72,121	72,931
期末負債額合計	百万円	33,854	47,390	48,231
(うち有利子負債額)	百万円	(26,890)	(40,500)	(41,500)
期末純資産額	百万円	47,379	24,731	24,700
発行済投資口数	口	76,400	48,400	48,400
1口当たり純資産額	円	620,146	510,974	510,338
<b>損益</b>				
営業収益	百万円	3,117	2,534	2,243
営業利益	百万円	1,894	1,194	1,176
経常利益	百万円	1,658	908	879
当期純利益	百万円	1,657	907	877
1口当たり当期純利益	円	21,693	18,759	18,124
<b>分配金</b>				
分配金総額	百万円	1,657	907	877
1口当たり分配金	円	21,693	18,759	18,124
運用日数 (注1)	日	182	183	(実質)188
物件数 (注2)	物件	4	4	4

- 決算期:3月、9月
- IPO時(平成15年9月)  
1口当たり公募価格:510,000円
- 第1回PO時(平成16年10月)  
1口当たり公募価格:810,460円
- 1口当たり純資産額は、対前期(第2期)比  
109,172円増加(+21.4%)
- 平成16年10月1日の近鉄大森ビル売却により、売却益836百万円を実現
- 平成17年3月29日に銀座ファーストビルを取得(取得価格12,282百万円)

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

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

## 決算ハイライト(その2)

項目	実績 (A)	予想 (B)	差異 (A)-(B)
営業収益	3,117百万円	3,115百万円	1百万円 (+ 0.1%)
営業利益	1,894百万円	1,845百万円	48百万円 (+ 2.6%)
経常利益	1,658百万円	1,549百万円	108百万円 (+ 7.0%)
当期純利益	1,657百万円	1,549百万円	107百万円 (+ 7.0%)
発行済投資口数	76,400口	76,400口	
1口当たり当期純利益	21,693円	20,200円	1,493円 (+ 7.4%)
1口当たり分配金	21,693円	20,200円	1,493円 (+ 7.4%)

■ 営業利益  
修繕費等の費用の抑制により、予想比48百万円増加

■ 当期純利益  
営業利益の増加に加え、新投資口発行費、投資主総会関連費用等の抑制により、予想比107百万円増加

■ 1口当たり分配金  
当期純利益の増加に伴い、予想比1,493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3期) (平成17年3月31日現在)		前期(第2期) (平成16年9月30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	3,112,272		1,792,599		1,319,672	
信託現金及び信託預金(注1)	7,424,209		7,305,100		119,109	
営業未収入金	11,375		19,393		8,018	
前払費用	19,518		61,171		41,652	
未収消費税等	3,938				3,938	
繰延税金資産	525		222		303	
立替金	194		444		249	
仮払金	94				94	
流動資産合計	10,572,129	13.0	9,178,932	12.7	1,393,196	15.2
固定資産						
1.有形固定資産(注2)						
信託建物	25,841,518		25,513,238		328,279	
信託構築物	127,017		114,965		12,052	
信託機械及び装置	198,305		196,958		1,346	
信託工具器具及び備品	16,197		13,658		2,539	
信託土地	44,113,043		36,799,207		7,313,836	
有形固定資産合計	70,296,082	86.5	62,638,028	86.8	7,658,054	12.2
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	3,055		3,383		328	
信託その他の無形固定資産	8,441		7,407		1,034	
無形固定資産合計	129,855	0.1	129,149	0.1	705	0.5
3.投資その他の資産						
長期前払費用	186,216		120,393		65,823	
長期前払消費税等	989				989	
差入預託保証金	10,000		10,000			
投資その他の資産合計	197,206	0.2	130,393	0.1	66,813	51.2
固定資産合計	70,623,144	86.9	62,897,570	87.2	7,725,574	12.3
繰延資産						
創業費	38,271		44,650		6,378	
繰延資産合計	38,271	0.0	44,650	0.0	6,378	14.3
資産合計	81,233,545	100.0	72,121,153	100.0	9,112,392	12.6

(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3期): 6,109,886千円 前期(第2期): 6,228,738千円

(注2) 当期(第3期): 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)

前期(第2期): 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3期) (平成17年3月31日現在)		前期(第2期) (平成16年9月30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						
営業未払金	125,522		60,236		65,286	
短期借入金(注1)			22,500,000		22,500,000	
未払金	70,510		2,356		68,153	
未払費用	116,796		78,958		37,837	
未払法人税等	1,297		723		574	
未払消費税等			95,448		95,448	
前受金	440,881		418,203		22,678	
預り金	12,297		442		11,855	
未払分配金	5,403		4,771		632	
仮受金	81,755		131		81,623	
流動負債合計	854,463	1.0	23,161,271	32.1	22,306,808	96.3
固定負債						
長期借入金(注2)	26,890,000		18,000,000		8,890,000	
信託預り敷金保証金	6,109,886		6,228,738		118,851	
固定負債合計	32,999,886	40.6	24,228,738	33.5	8,771,148	36.2
負債合計	33,854,349	41.6	47,390,009	65.7	13,535,660	28.6
出資の部						
出資総額						
出資総額(注3)	45,721,832	56.2	23,823,200	33.0	21,898,632	91.9
剰余金						
当期末処分利益	1,657,364		907,943		749,420	
剰余金合計	1,657,364	2.0	907,943	1.2	749,420	82.5
出資合計	47,379,196	58.3	24,731,143	34.2	22,648,052	91.6
負債・出資合計	81,233,545	100.0	72,121,153	100.0	9,112,392	12.6

(注1) 当期(第3期): 近鉄大森ビル売却及び投資口追加発行により、全額期限前返済

前期(第2期): 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) 当期(第3期): 銀座ファーストビル取得資金として11,500,000千円追加借入、近鉄大森ビル売却に伴い2,610,000千円返済

前期(第2期): 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

(注3) 当期(第3期): 増加分21,898,632千円は投資口追加発行(28,000口)によるもの

# 決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

科目	期別		当期(第3期)		前期(第2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)		3,117,066	100.0		2,534,770	100.0		582,295	23.0
賃貸事業収入	2,280,415				2,533,870			253,454	
その他賃貸事業収入	331				900			568	
不動産等売却益(注2)	836,319							836,319	
2.営業費用		1,222,661	39.2		1,340,539	52.8		117,877	8.8
賃貸事業費用(注3)	929,694				1,090,942			161,248	
資産運用報酬	195,463				157,236			38,227	
役員報酬	8,448				6,258			2,190	
資産保管委託報酬	17,850				18,086			235	
一般事務委託報酬	41,019				37,374			3,644	
会計監査人報酬	4,800				8,500			3,700	
その他の営業費用	25,385				22,141			3,244	
営業利益		1,894,404	60.7		1,194,231	47.1		700,173	58.6
1.営業外収益		24	0.0		8,094	0.3		8,069	99.7
受取利息	24				6			17	
その他営業外収益					8,087			8,087	
2.営業外費用		236,068	7.5		293,383	11.5		57,315	19.5
支払利息	100,367				219,507			119,139	
新投資口発行費	40,048				13,845			26,203	
創業費償却費	6,378				6,378				
融資手数料	4,888				10,403			5,514	
借入金期限前返済費用	60,074							60,074	
その他の営業外費用	24,310				43,249			18,938	
経常利益		1,658,360	53.2		908,941	35.8		749,418	82.4
税引前当期純利益		1,658,360	53.2		908,941	35.8		749,418	82.4
法人税、住民税及び事業税		1,307	0.0		729	0.0		577	79.1
法人税等調整額		303			270			573	
当期純利益		1,657,356	53.1		907,940	35.8		749,415	82.5
前期繰越利益		8			2			5	
当期末処分利益		1,657,364			907,943			749,420	

(注1) 当期(第3期):4物件(大手町ファーストスクエア、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル、銀座ファーストビル(平成17年3月29日取得))の運用

前期(第2期):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)の運用

(注2) 平成16年10月1日付近鉄大森ビル売却による売却益

(注3) うち減価償却費 当期(第3期):457百万円 前期(第2期):527百万円

# 決算詳細 金銭の分配に関する計算書

運用成績	当期(第3期)	前期(第2期)
当期末処分利益	1,657,364 千円	907,943 千円
分配金総額	1,657,345 千円	907,935 千円
次期繰越利益 = -	19 千円	8 千円
発行済投資口数	76,400 口	48,400 口
1口当たり当期末処分利益 = /	21,693 円	18,759 円
1口当たり分配金 = /	21,693 円	18,759 円
実質運用日数	182 日	183 日

# 決算詳細 キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当期(第3期)	前期(第2期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,658,360	908,941
減価償却費	457,017	527,419
その他	4,766,012	1,329,003
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,881,390	2,765,364
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	12,703,801	28,107
信託無形固定資産の取得による支出	1,284	
信託預り敷金保証金の収入	391,732	215,974
信託預り敷金保証金の支出	510,584	82,406
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入	510,584	82,406
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出	391,732	215,974
投資活動によるキャッシュ・フロー	12,705,085	28,107
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
短期借入金の返済による支出	22,500,000	23,500,000
長期借入金の借入による収入	11,500,000	
長期借入金の返済による支出	2,610,000	
投資口の発行による収入	21,898,632	
分配金の支払額	907,303	872,430
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,381,328	1,872,430
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,557,633	864,827
現金及び現金同等物の期首残高	2,868,961	2,004,134
現金及び現金同等物の期末残高	4,426,595	2,868,961

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3期)	前期(第2期)	差異
現金及び預金	3,112,272	1,792,599	1,319,672
信託現金及び信託預金	7,424,209	7,305,100	119,109
信託預り敷金保証金対応信託預金(注)	6,109,886	6,228,738	118,851
現金及び現金同等物	4,426,595	2,868,961	1,557,633

(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		第3期 (注1)	第2期 (注1)	第1期 (注1)
総資産経常利益率(注2)	%	2.1	1.2	1.4
(年換算)	%	(4.3)	(2.4)	(2.8)
純資産当期純利益率(注3)	%	4.5	3.6	3.6
(年換算)	%	(9.2)	(7.3)	(7.0)
期末自己資本比率(注4)	%	58.3	34.2	33.8
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5)	%	33.1	56.1	56.9
NOI(Net Operating Income)(注6)	百万円	1,808	1,971	1,918
FFO(Funds from Operation)(注7)	百万円	2,114	1,435	1,383
1口当たりFFO(注8)	円	27,675	29,656	28,587

(注1) 単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

(注2) 第3期: 経常利益1,658百万円 ÷ {(期首総資産72,121百万円 + 期末総資産81,233百万円) ÷ 2} × 100

第2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

第1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) 第3期: 当期純利益1,657百万円 ÷ {(期首純資産24,731百万円 + 期末純資産47,379百万円) ÷ 2} × 100

第2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

第1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) 第3期: 期末純資産47,379百万円 ÷ 期末総資産81,233百万円 × 100      第2期: 期末純資産24,731百万円 ÷ 期末総資産72,121百万円 × 100

第1期: 期末純資産24,700百万円 ÷ 期末総資産72,931百万円 × 100

(注5) 第3期: 期末有利子負債26,890百万円 ÷ 期末総資産81,233百万円 × 100      第2期: 期末有利子負債40,500百万円 ÷ 期末総資産72,121百万円 × 100

第1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) 第3期: 賃貸事業損益1,351百万円 + 減価償却費457百万円      第2期: 賃貸事業損益1,443百万円 + 減価償却費527百万円

第1期: 賃貸事業損益1,412百万円 + 減価償却費506百万円

(注7) 第3期: 当期純利益1,657百万円 + 減価償却費457百万円      第2期: 当期純利益907百万円 + 減価償却費527百万円

第1期: 当期純利益877百万円 + 減価償却費506百万円

(注8) 第3期: FFO2,114百万円 ÷ 発行済投資口数76,400口      第2期: FFO1,435百万円 ÷ 発行済投資口数48,400口      第1期: FFO1,383百万円 ÷ 発行済投資口数48,400口

# 決算詳細 投資口価格の相対推移 (期間:平成15年9月25日 ~ 平成17年4月28日)



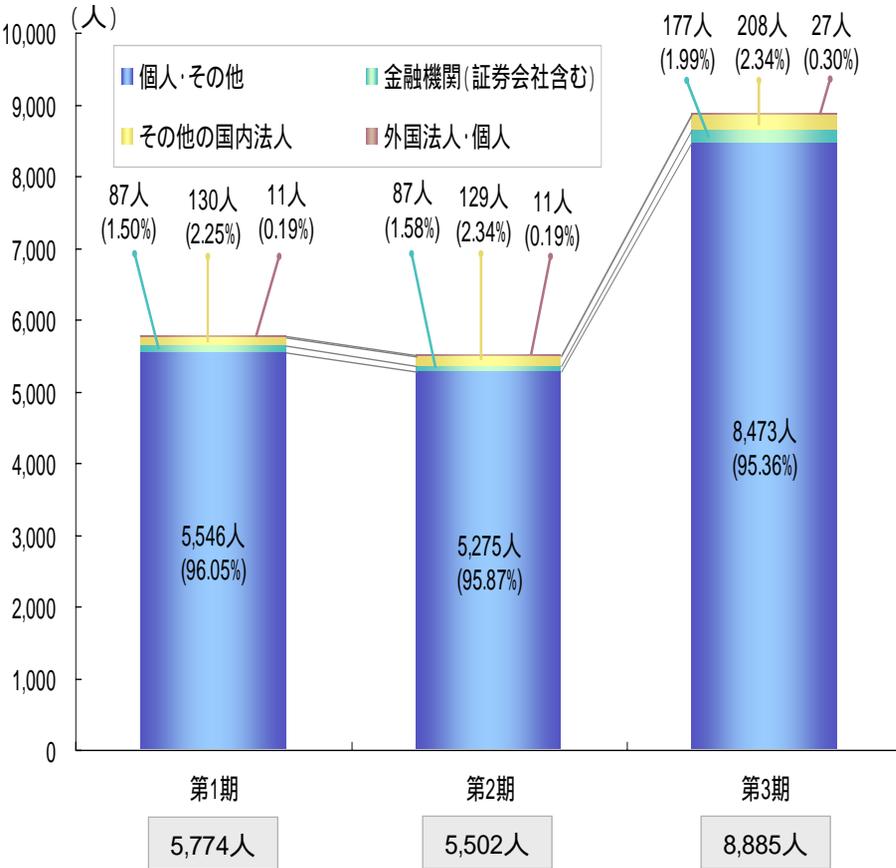
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(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。

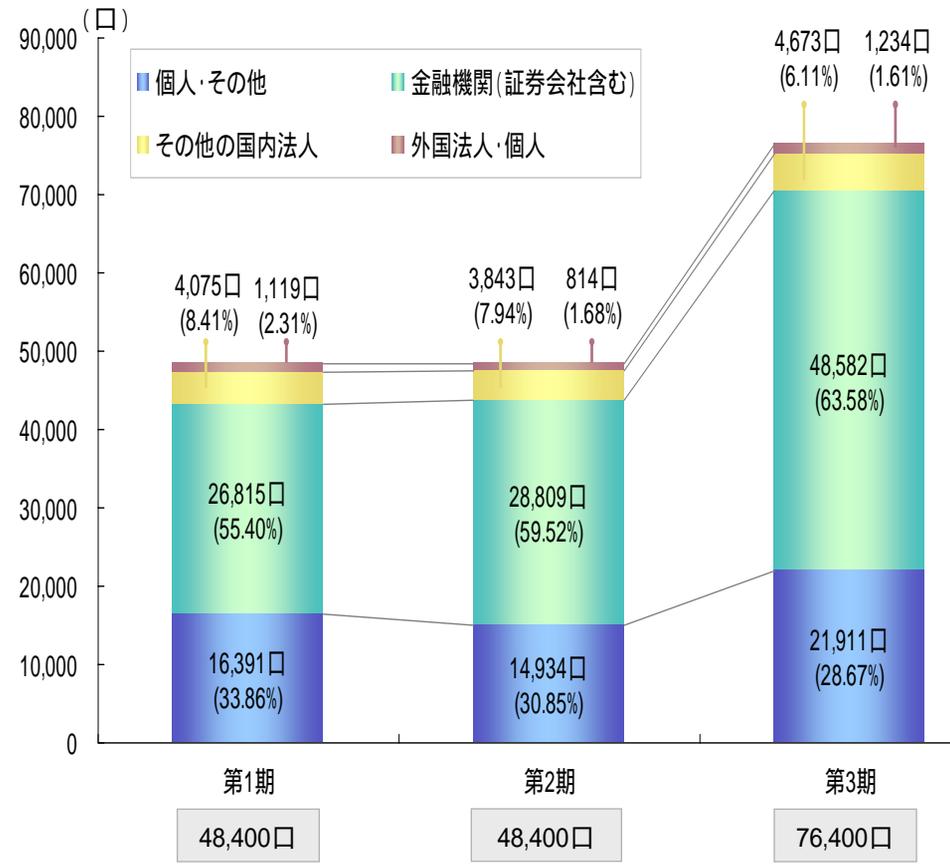
ただし、グローバル・ワン不動産投資法人の投資口価格指数のみ上場時公募価格510,000円を100%として算出しております。

# 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3期末現在)

	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合 (%) (注)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口	5,149	6.73
2	株式会社池田銀行	3,186	4.17
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口	2,853	3.73
4	資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口	2,752	3.60
5	株式会社愛知銀行	2,353	3.07
6	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
7	株式会社中国銀行	1,345	1.76
8	株式会社あおぞら銀行	1,110	1.45
9	株式会社広島銀行	1,097	1.43
10	株式会社北都銀行	1,050	1.37
	合 計	22,368	29.27

(注)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おります。

## セクション2 : 運用実績および運用戦略

## 第3期運用実績



# ポートフォリオ強化 / 売却 < 近鉄大森ビル >



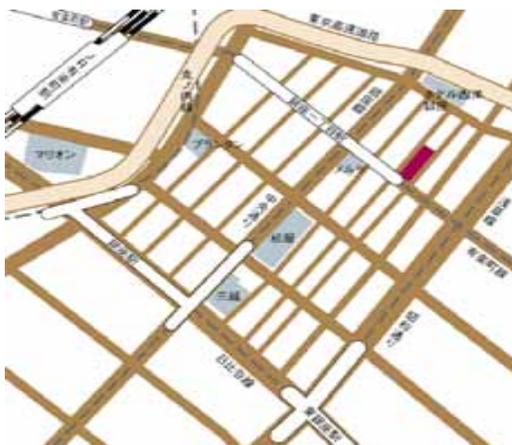
項目	内容
(1) 譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権
(2) 資産の名称	近鉄大森ビル
(3) 譲渡日	平成16年10月1日
(4) 譲渡価格	5,600,000,000円(注)
(5) 不動産等売却益	836,319,380円
(6) 譲渡先	ビッグフォレスト・キャピタル有限会社

(注) 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。

## 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

# ポートフォリオ強化 / 取得 < 銀座ファーストビル >



項目	内容
(1) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(2) 資産の名称	銀座ファーストビル
(3) 取得日	平成17年3月29日
(4) 取得価格	12,282,000,000円(注)
(5) 取得先	ファースト・プレイス有限公司
(6) 取得の理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 銀座地区のポテンシャルの高さ</li> <li>■ 地下鉄駅に直結・複数路線利用可・優れた交通利便性</li> <li>■ 銀座地区における築浅・大型物件の希少性</li> </ul>

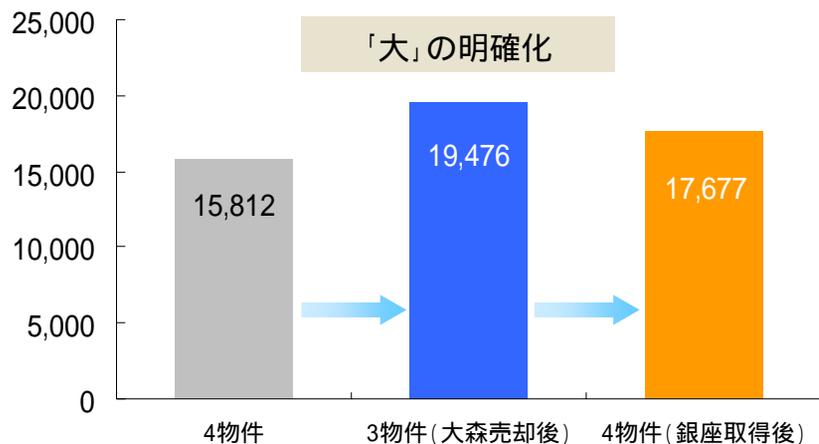
(注) 取得に要した諸費用(売買手数料、公租公課)を除く(売買契約書等に記載された売買価格)。

所在地	中央区銀座一丁目10番6号
面積	(土地) 1,404.64㎡ (建物) 12,479.45㎡ (うち本投資法人専有面積割合:約92.1%)
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階、地上11階
建築時期	平成10年8月
鑑定評価額	【取得時】12,500百万円 (平成16年11月30日時点) 【当期末】12,500百万円 (平成17年3月31日時点)
総賃貸可能面積	7,841.72㎡
稼働率・テナト数	90.3%・5社(駐車場を除く)(平成17年3月31日現在)
契約形態	普通借家契約

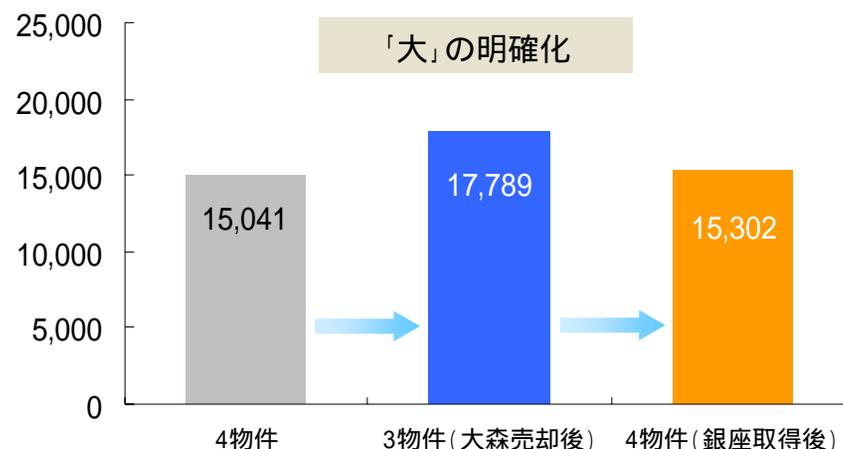
# ポートフォリオの変化(その1)

グラフ中の表記で「大森」とは近鉄大森ビル、「銀座」とは銀座ファーストビルのことを指します。

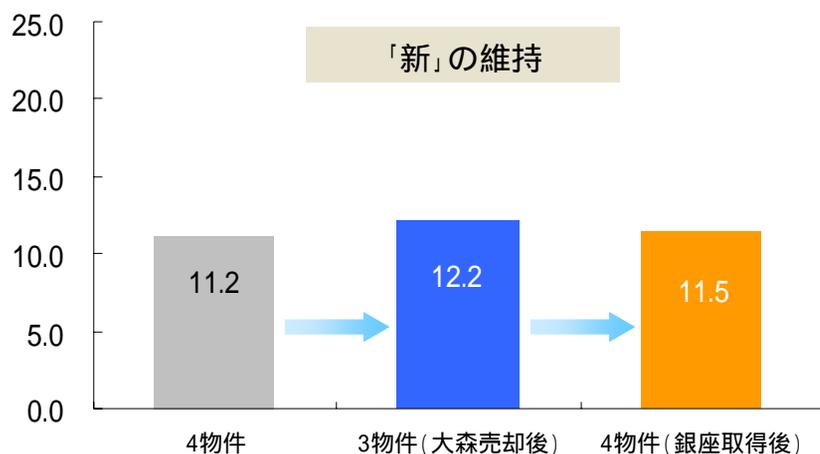
## 1物件当たり平均投資額(単位:百万円)



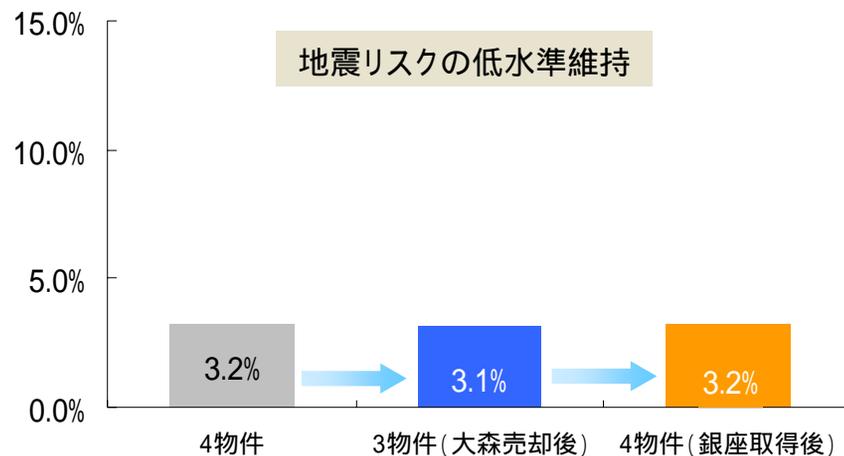
## 1物件当たり平均賃貸可能面積(単位:m<sup>2</sup>)



## ポートフォリオ加重平均築年数(単位:年)



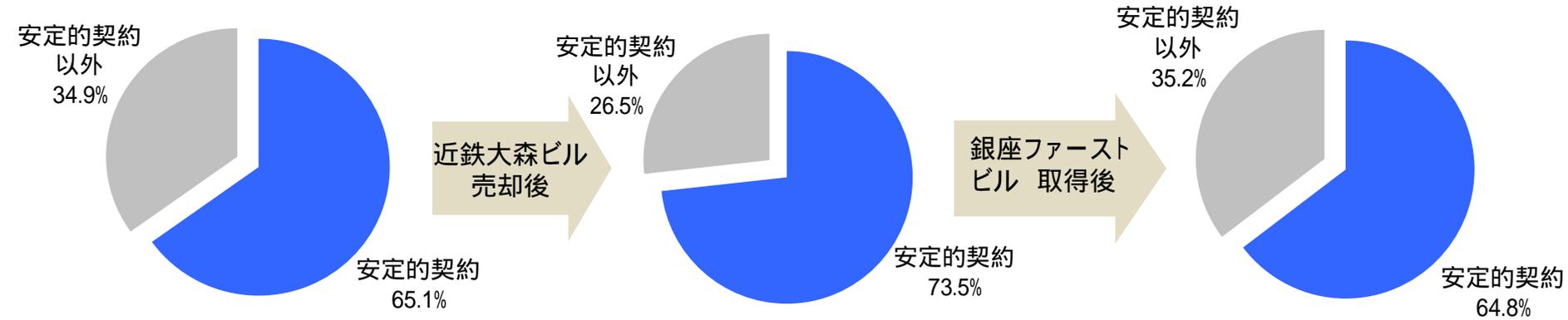
## ポートフォリオPML



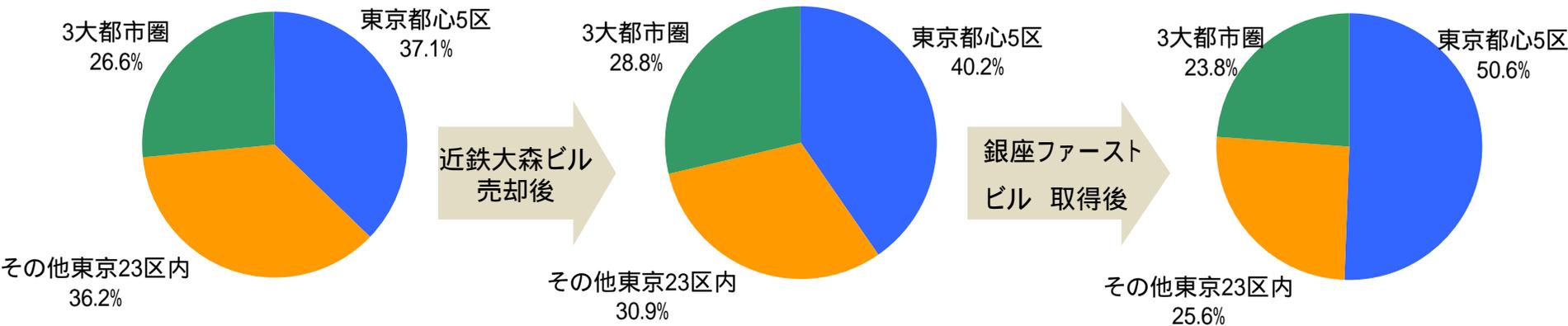
(注)平成17年3月31日現在の数値に基づいて作成しております。

# 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)



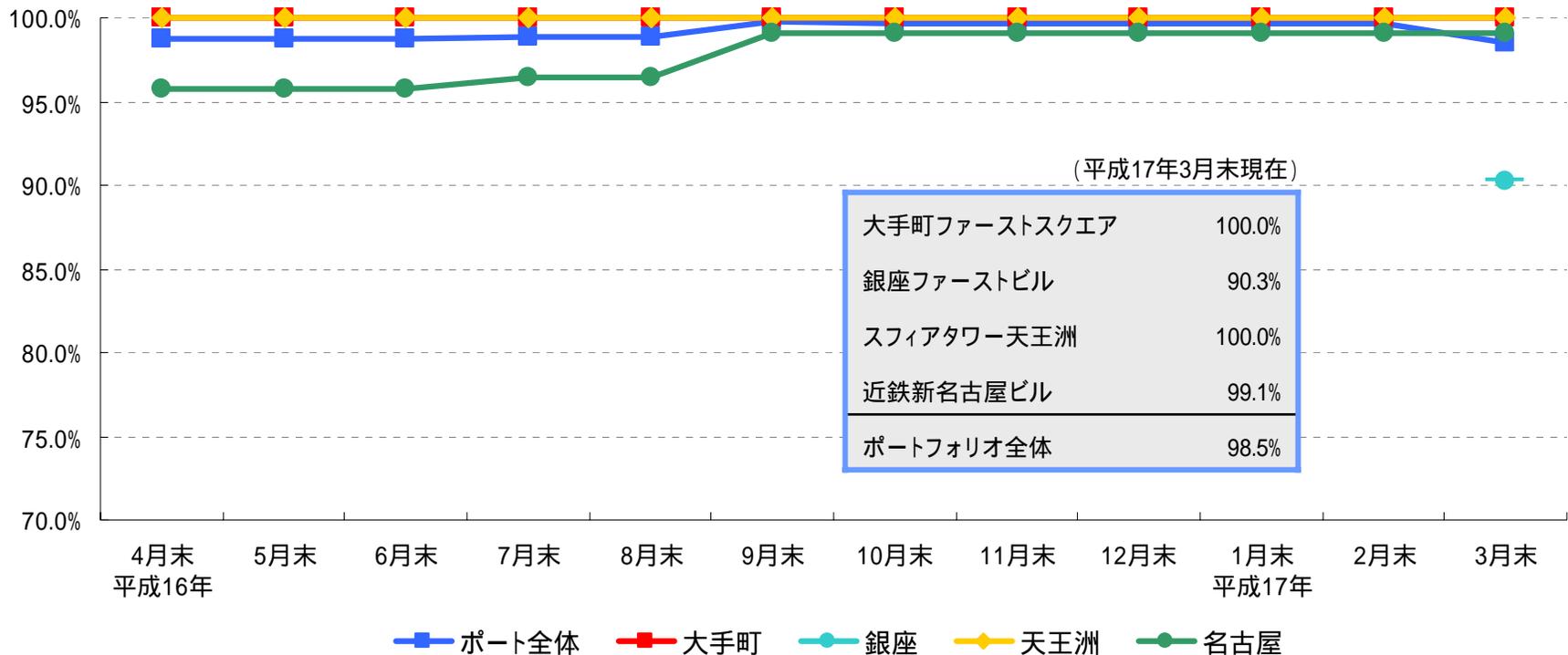
## 地域別投資比率(取得価額ベース)



(注1) 都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指します。

(注2) 平成17年3月31日現在の数値に基づいて作成しております。

# リーシング / 高稼働率の維持



**ポートフォリオ全体 (4物件) 稼働率: 98.5% (平成17年3月末現在)**

(注) 稼働率は小数点第2位を四捨五入しております。



## 「資産価値向上」視点からの改善計画実施

テナント満足度・ビル競争力の向上

管理運営の品質・効率・精度の向上

費用削減

- ICカードセキュリティシステムの導入 < 近鉄新名古屋ビル >
  - 24時間利用とセキュリティ機能強化の両立、様々なテナント要望に対応可能な拡張性
  - 高グレードビルイメージ、満足度向上
- 喫煙室の集約、隔離設置 < 近鉄新名古屋ビル >
  - 各階自動販売機コーナーを全面禁煙、1Fリフレッシュルームを新設し喫煙ゾーンを集約
  - テナントニーズ、社会ニーズへの対応：共用部完全禁煙・分煙
  - 管理効率化・費用削減：管理箇所数 17箇所 1箇所
- 外壁改修に光触媒塗料採用 < スフィアタワー天王洲 >
  - 汚損によるイメージ悪化の回復
  - 外壁清掃頻度低減 = 費用削減

## 目標

3年間で10%削減



## 達成

2年間累計で14.9%削減

平成16年度(実績ベース) 5.1%(対平成15年度実績)

平成17年度(契約ベース) 10.3%(対平成16年度実績)

徹底した現状分析により、無駄を省き、  
品質低下に直結しない管理仕様を設定

## . ポートフォリオ状況

---



## 現在のポートフォリオ



大手町ファースト  
スクエア



スフィアタワー  
天王洲



銀座ファーストビル



近鉄新名古屋ビル

### 戦略

マーケットにおける優位性、中長期的競争力の高い物件への投資

### 特徴

「近」「新」「大」

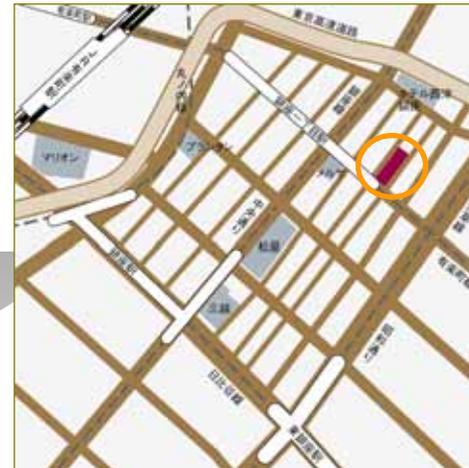
- **近い**: 利便性の高い立地
  - ◆ 最寄駅から徒歩5分以内
- **新しい**: 築年数が浅い
  - ◆ 平均築年数 約11.5年
  - ◆ 優れた耐震性能  
ポートフォリオPML: 3.2%
- **大きい**: 大型のオフィスビル
  - ◆ 平均投資額: 176億円
  - ◆ 平均賃貸可能面積: 15,302m<sup>2</sup>

# ポートフォリオの特徴 (その1)

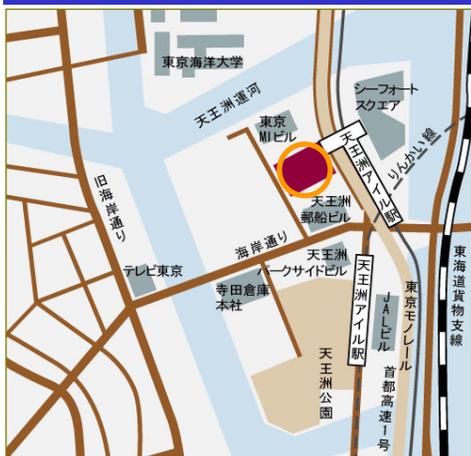
## 大手町ファーストスクエア



## 銀座ファーストビル



## スフィアタワー天王洲



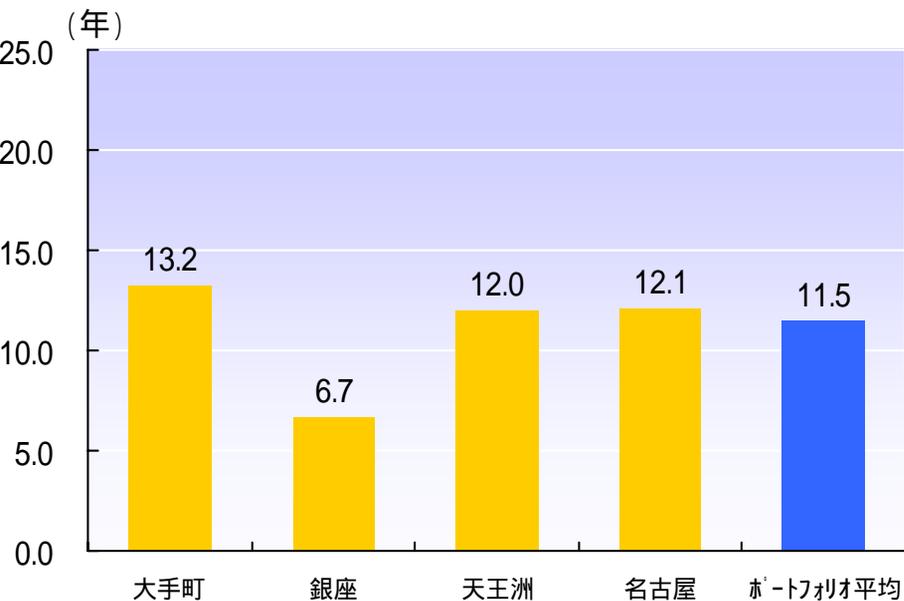
最寄駅から徒歩5分以内

## 近鉄新名古屋ビル



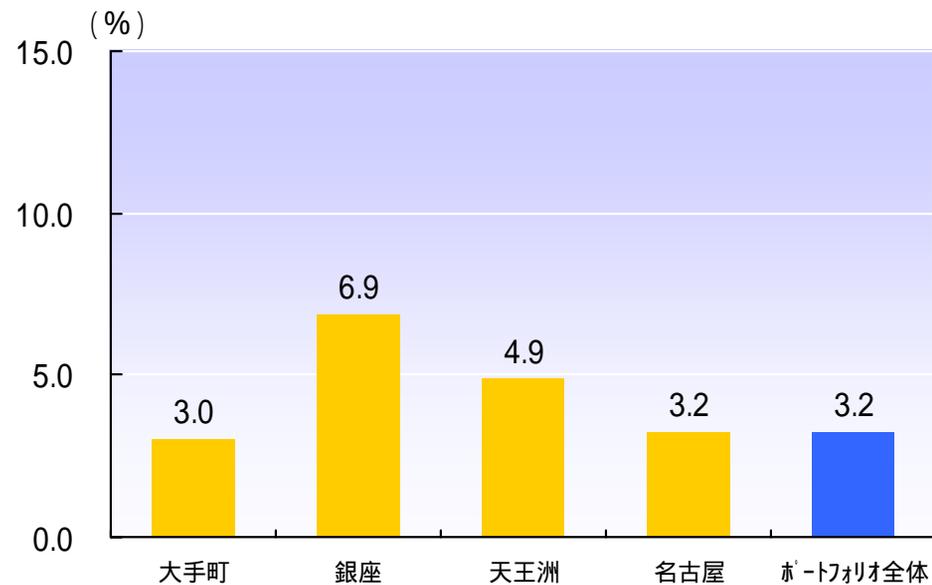
## ポートフォリオの特徴 (その2)

### 築年数



(注)ポートフォリオ平均の数値は、面積により加重平均して算出

### PML値



(注)応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告による

- ポートフォリオ平均の築年数：約11.5年
- ポートフォリオ全体のPML値：3.2%
- 築年数、PML値共に優れた耐震性能を示すポートフォリオ

# 期末物件価額一覧

物件名	取得価額 (百万円)	取得時鑑定評価額 (百万円) (注1)	第1期末評価額 (百万円) (注1)	第2期末評価額 (百万円) (注1)	第3期末評価額 (百万円) (注1)	直接還元法 還元利回り (%) (注2) (注3)	DCF法	
							割引率 (%) (注2) (注3)	最終還元 利回り(%) (注2) (注3)
大手町ファーストスクエア	23,495	23,500	23,500	23,500	23,500	5.2	4.3	4.7
銀座ファーストビル	12,282	12,500			12,500	4.8	4.7	5.0
スフィアタワー天王洲	18,082	18,800	18,800	19,000	19,000	6.7	5.2	5.7
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	17,000	17,300	18,300	5.8	5.5	6.3
ポートフォリオ全体	70,711	71,800	59,300	59,800	73,300	5.7	4.9	5.4

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

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

(注2) 利回りは全て第3期末評価額算出に用いられたものを表示しております。

(注3) ポートフォリオ全体の利回りは第3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おります。

# 上位テナント(第3期末現在)

	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合(%) (注)
1	三菱商事株式会社	卸売・小売業	スフィアタワー天王洲	26,632.74	44.2
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	12.4
3	明治安田生命保険相互会社	金融・保険業	銀座ファーストビル	3,056.88	5.1
4	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	2,234.60	3.7
5	オムロン株式会社	製造業	近鉄新名古屋ビル	1,820.23	3.0
6	株式会社あおぞら銀行	金融・保険業	近鉄新名古屋ビル	1,546.61	2.6
7	創英国際特許法律事務所	サービス業	銀座ファーストビル	1,533.99	2.5
8	株式会社ラムラ	飲食店、宿泊業	銀座ファーストビル	1,373.90	2.3
9	株式会社ニチイ学館	サービス業	近鉄新名古屋ビル	1,325.56	2.2
10	株式会社ベルシステム24	サービス業	近鉄新名古屋ビル	1,003.28	1.7

(注) 総賃貸面積に占める賃貸面積の割合は小数点第2位を四捨五入しております。

## . 運用戦略



# 今後の戦略

## 運用環境

- 不動産売買市場の過熱、キャップレートの低下
- オフィスに対するテナント意識・価値観の変化  
「執務スペース」「企業姿勢、アイデンティティ」
- テナント視点でのビル適格評価や選別の進行



リスクプレミアム低下を認識し、個別ビルの質や競争力と  
リスク相関の見極めがより重要

## 新規取得

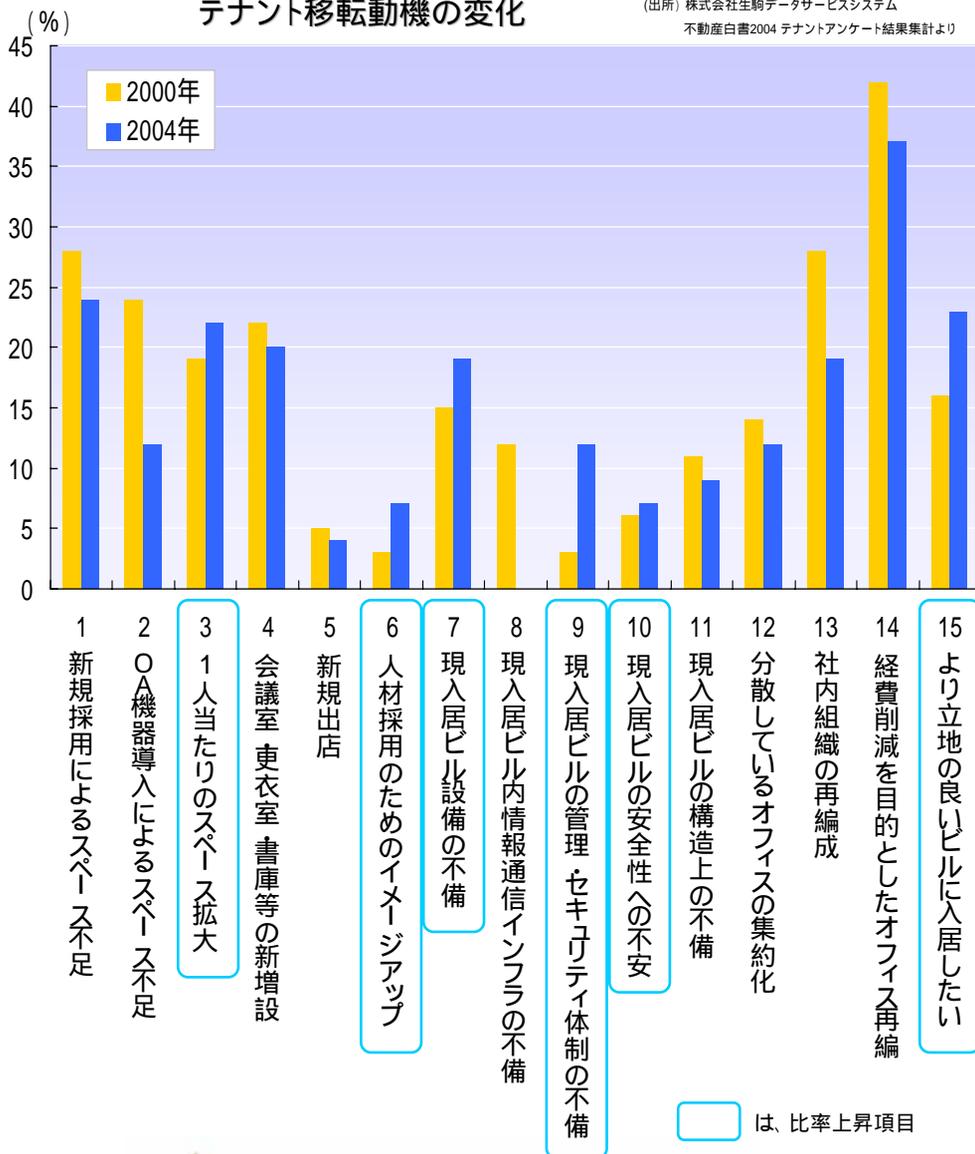
- 市場競争力、流動性を重視した物件選別、質の吟味は維持
- リスクとキャップレートのバランス、取得時期の分散を意識

## 物件運営

- 高稼働率、収益性の維持・向上
  - 委託・発注業務等の価格適正化推進
- <名古屋> 平成19年大型供給を考慮し、テナント満足度向上  
のためのリニューアルに早期対応
- <天王洲> マスターリース契約期間満了(平成18年3月31日)  
に備えた検証・準備

## テナント移転動機の変化

(出所) 株式会社生駒データサービスシステム  
不動産白書2004 テナントアンケート結果集計より



## セクション3 : 財務戦略および第4期決算予想

---



## 第2期末の状況

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



第3期 投資口の追加発行(平成16年10月)・追加物件購入余力の向上



## 第3期末の状況

- 銀座ファーストビル取得時に無担保借入を導入
- 第3期期末総資産有利子負債比率(LTV) 33.1%

第3期末の借入状況につきましては、42頁をご参照下さい。



## 今後の対応

- 取得対象物件のキャッシュ・フローに応じた財務戦略
- 物件取得にあたっては、購入余力を生かしたデットファイナンスを活用
- 金利上昇対応策として、機動的な金利の固定化・固定金利デットの導入

# (補足資料)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	3,117	2,673
営業利益	1,176	1,194	1,894	1,280
経常利益	879	908	1,658	1,078
当期純利益	877	907	1,657	1,078

## < 前提条件 >

- 平成17年3月末現在保有の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)での収益を想定
- 想定減価償却費  
約522百万円
- 借入金残高 合計26,890百万円  
(すべて長期借入金)  
内訳:変動金利 7,693百万円  
固定金利 19,197百万円

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	21,693	14,100
1口当たり分配金 (円)	18,124	18,759	21,693	14,100

## 【ご参考】

第4期(平成17年9月期)1口当たり予想分配金に関する過去の公表

- 平成16年 9月30日:12,400円
- 平成16年11月26日:12,400円
- 平成17年 3月23日:14,100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

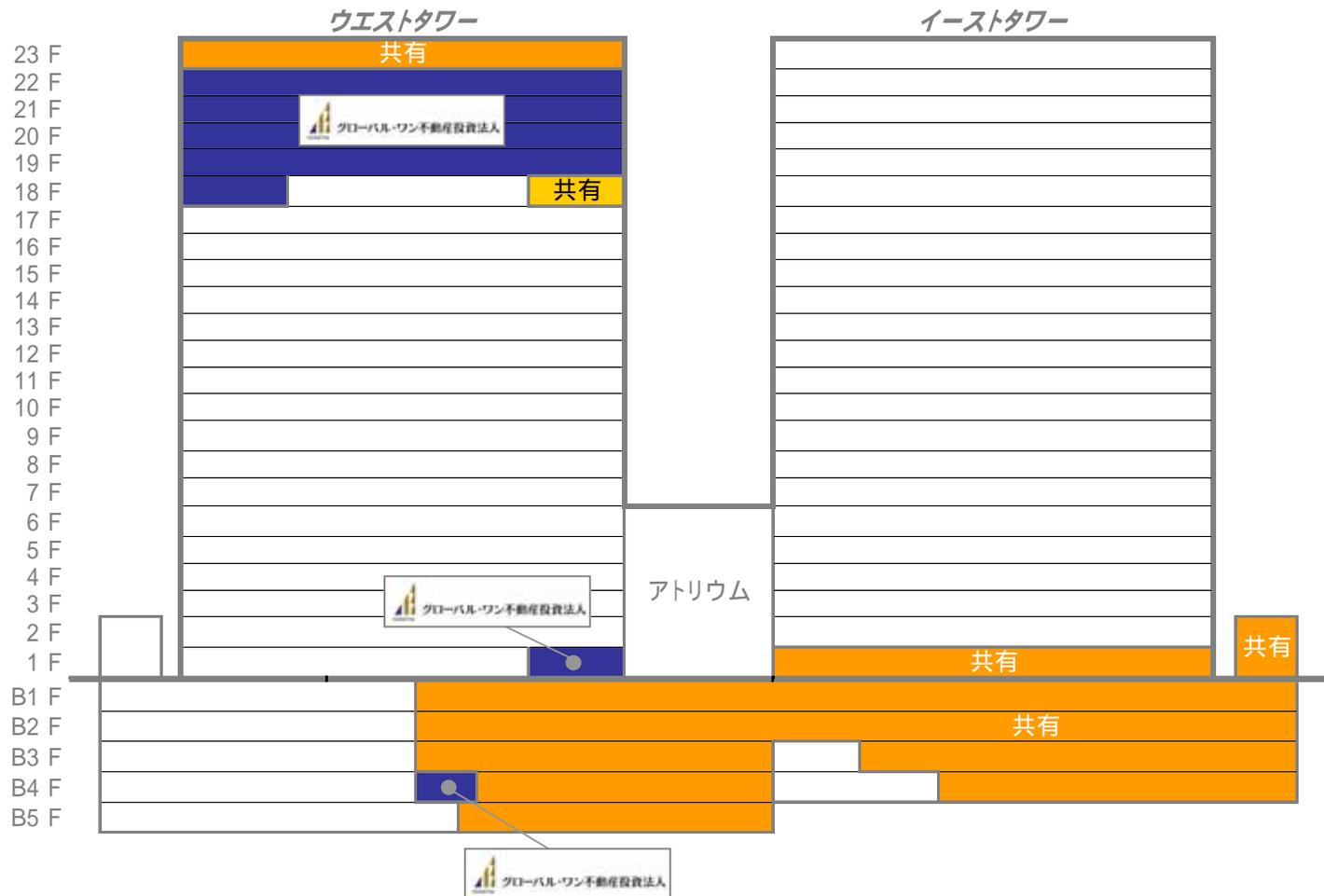
所在地:	千代田区大手町一丁目5番1号
面積:	(土地) 10,998.97m <sup>2</sup> (建物) 141,228.06m <sup>2</sup> (うち本投資法人専有面積割合:約9.14%)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下5階、地上23階
建築時期:	(1期、W棟)平成4年2月 (2期、E棟)平成10年2月

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17年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	8,171.37m <sup>2</sup>
稼働率:	100.0% (平成17年3月31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。

# 銀座ファーストビル

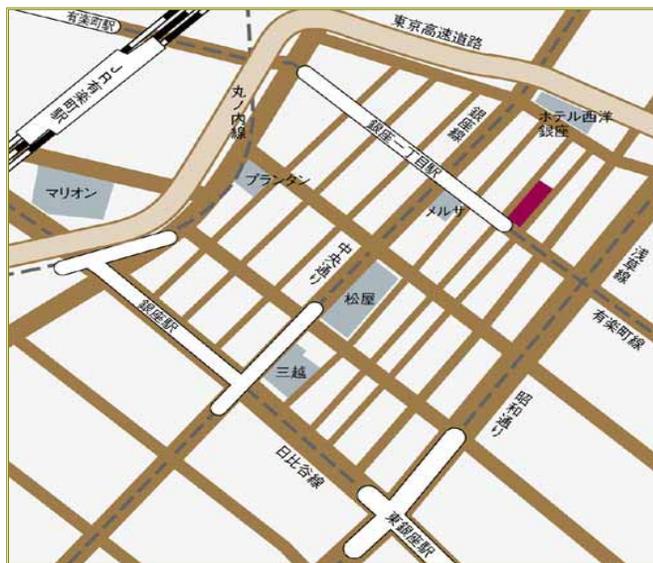


## 物件概要

所在地:	中央区銀座一丁目10番6号
面積:	(土地) 1,404.64㎡ (建物) 12,479.45㎡ (うち本投資法人専有面積割合:約92.1%)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階、地上11階
建築時期:	平成10年8月

以下、本投資法人持分について記載

取得日:	平成17年3月29日
取得価額:	12,282百万円
取得時の鑑定評価額:	12,500百万円 (平成16年11月30日時点)
期末評価額:	12,500百万円 (平成17年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,841.72㎡
稼働率:	90.3% (平成17年3月31日現在)
契約形態:	普通借家契約



# 銀座ファーストビル(建物概念図)



(注1) 本投資法人持分

 部分 (区分所有権)

(注2) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は、不動産信託受託者の中央三井信託銀行株式会社です。

# スフィアタワー天王洲

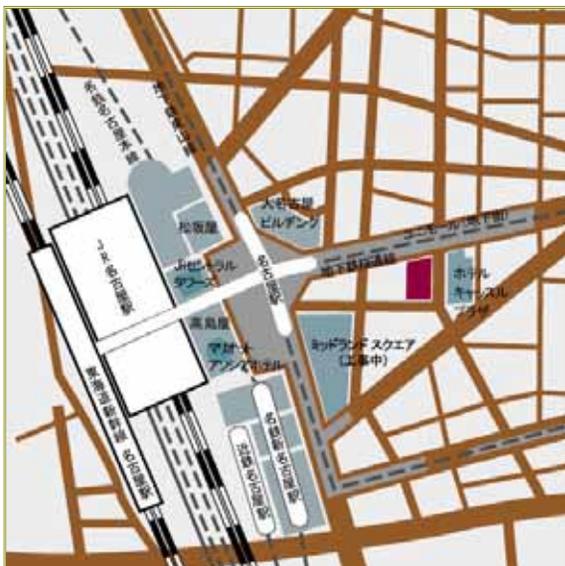


## 物件概要

所在地:	品川区東品川二丁目2番8号
面積:	(土地) 6,106.11㎡ (建物) 47,151.72㎡
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階、地上27階
建築時期:	(事務所) 平成5年4月 (機械室) 平成3年6月(共有)
取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	18,082百万円
取得時の鑑定評価額:	18,800百万円 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	19,000百万円 (平成17年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	26,632.74㎡
稼働率:	100% (平成17年3月31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

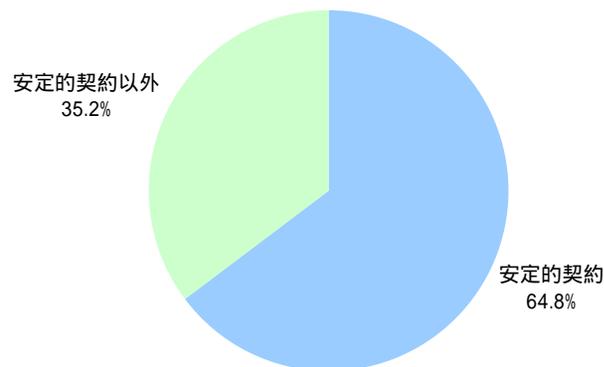
所在地:	名古屋市中村区名駅四丁目5番28号
面積:	(土地) 2,722.76㎡ (建物) 27,152.49㎡
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階、地上18階
建築時期:	平成5年3月
取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	16,852百万円
取得時の鑑定評価額:	17,000百万円 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	18,300百万円 (平成17年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	18,564.06㎡
稼働率:	99.1% (平成17年3月31日現在)
契約形態:	普通借家契約

# 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17年3月31日現在)

物件名	制限内容	対該当物件 (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	91.1%	12.4%
スフィアタワー天王洲	中途解約禁止契約	100.0%	44.2%
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%	1.6%
	期間内解約金規定	8.8%	2.7%
合計			64.8%

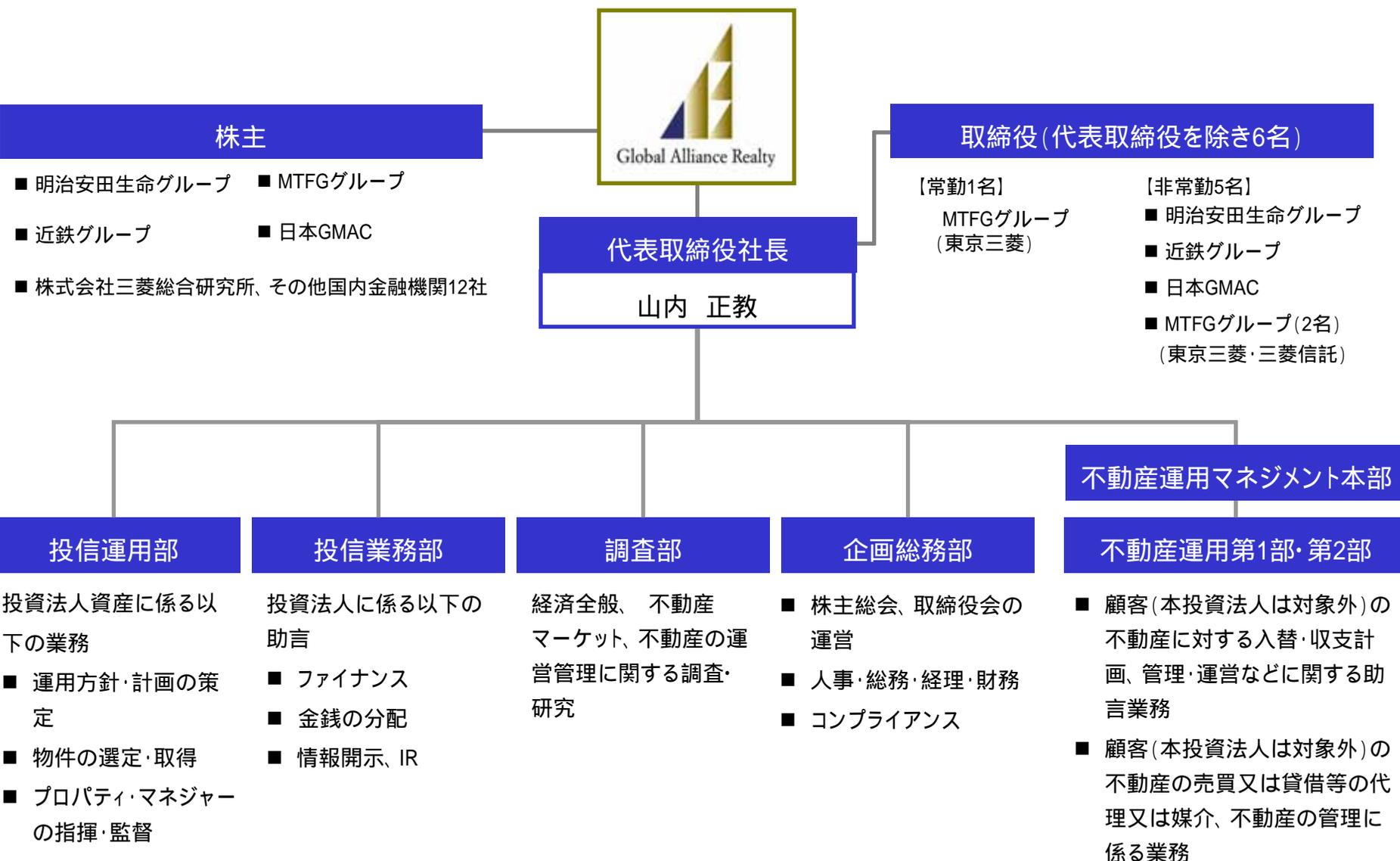
# 借入状況(平成17年3月末現在)

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	第3期平均利率 (注1)(%)	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	H15.9.26	1,283	0.63637 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				
	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				
	株式会社東京三菱銀行	H17.3.29	3,000	1.34844 固定金利	H22.3.31	期限一括	無担保 (注2) 無保証
	三菱信託銀行株式会社	H17.3.29	3,000				
	農林中央金庫	H17.3.29	2,000				
	日本興亜損害保険株式会社	H17.3.29	1,000				
	株式会社常陽銀行	H17.3.29	1,000				
	株式会社伊予銀行	H17.3.29	1,000				
	株式会社南都銀行	H17.3.29	500				
	小計		11,500				
	合計			26,890			

(注1) 第3期平均利率は、第3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。

# 運用会社グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社の組織図



- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。グローバル・ワン不動産投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せください。
- 本資料で提供している情報は、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、またはこれらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを禁止します。

ご照会先 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 投信業務部 山田信幸 TEL 03-3262-1494