



Global One Real Estate Investment Corp.

グローバル・ワン不動産投資法人

第8期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日

ご挨拶

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、グローバル・ワン不動産投資法人及びグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社に関しまして、格別のご高配を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、この度、第8期（平成19年9月期）の決算が終了いたしましたので、ここに第8期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

第8期は、営業収益4,855百万円、経常利益1,902百万円となり、当期純利益1,900百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり19,612円とさせていただくことになりました。

今後とも中長期的な観点から運用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って参ります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

グローバル・ワン不動産投資法人 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
執行役員 北島 洋一郎 代表取締役社長 山内 正教

決算ハイライト

運用状況

	第4期 自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	第5期 自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	第6期 自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	第7期 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	第8期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日
営業収益（百万円）	2,688	3,483	3,945	3,918	4,855
営業利益（百万円）	1,350	1,951	1,936	1,917	2,394
経常利益（百万円）	1,159	1,542	1,499	1,465	1,902
当期純利益（百万円）	1,158	1,541	1,498	1,464	1,900

分配状況

	第4期 自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	第5期 自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	第6期 自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	第7期 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	第8期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日
1口当たり分配金(円) (利益超過分を含まない)	15,170	20,180	19,613	19,163	19,612
分配金総額（百万円）	1,158	1,541	1,498	1,464	1,900
1口当たり利益超過分配金	—	—	—	—	—
利益超過分配金総額	—	—	—	—	—
配当性向（％）	100.0	99.9	100.0	99.9	99.9

(注)「配当性向」については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

目次

I. 投資法人の概要	1	VI. 注記表	26
II. 資産運用報告	11	VII. 金銭の分配に係る計算書	30
III. 貸借対照表	22	VIII. 会計監査人の監査報告書	31
IV. 損益計算書	24	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	32
V. 投資主資本等変動計算書	25	X. 投資主インフォメーション	33



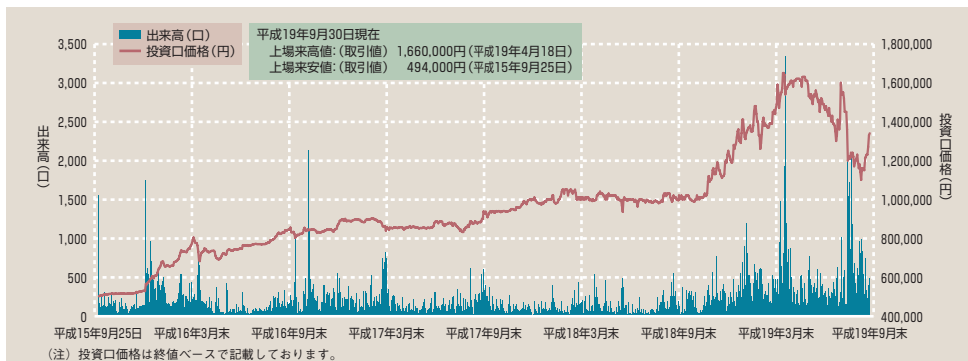
1. 投資法人の特色

本投資法人は、3大都市圏（首都圏、中部圏及び近畿圏）の主要都市及び3大都市圏以外の政令指定都市に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託受益権その他の不動産関連資産に対して主として投資を行い、中長期的な観点から、運用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。

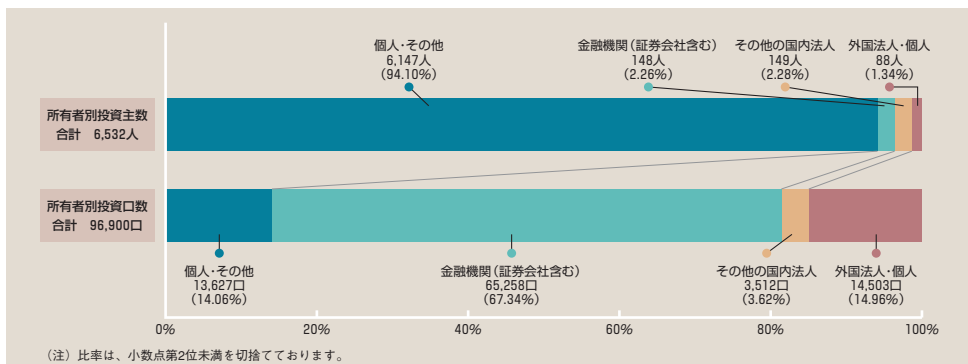
本投資法人の資産の運用に係る業務について、本投資法人は、平成19年9月30日現在、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第198条に基づき、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に全て委託しています。

2. 投資口の状況

◆投資口価格の動き



◆所有者別状況（平成19年9月30日現在）



I. 投資法人の概要

3. ポートフォリオの概要 (平成19年9月30日現在)

物件名 (所在)	所有形態	延床面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	建築時期	取得価額 (百万円)	投資比率
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区大手町)	区分所有権 (信託受益権)	141,228.06	8,203.48	平成4年2月	23,495	18.3%
銀座ファーストビル (東京都中央区銀座)	区分所有権 (信託受益権)	12,479.45	7,841.72	平成10年8月	12,282	9.6%
TK南青山ビル (東京都港区南青山)	所有権 (信託受益権)	20,958.79	14,012.64	平成15年5月	35,000	27.3%
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区東品川)	所有権 (信託受益権)	47,151.72	26,294.09	平成5年4月	18,082	14.1%
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	所有権(共有持分50%) (信託受益権)	78,897.42	21,704.32	平成14年3月	22,700	17.7%
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	所有権(一部借地権) (信託受益権)	27,152.49	18,564.06	平成5年3月	16,852	13.1%
合 計		327,867.93	96,620.31		128,411	100.0%

(注1)「延床面積」は、所有形態にかかわらず、建物全体の面積を記載しております。

(注2)「総賃貸可能面積」は、投資対象面積を記載しております。

(注3)「取得価額」は、当該不動産関連資産の取得に要した諸費用(売買手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)をいい、百万円未満を切捨てしております。

(注4)「投資比率」とは、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。

4. 総賃貸可能面積と稼働率

	年月	物件数	テナント数(注1)	総賃貸可能面積(㎡)	稼働率(%) (注2)
第7期	平成18年10月末	5	89	74,883.88	99.2
	11月末	5	89	74,883.88	99.2
	12月末	5	88	74,883.88	99.2
	平成19年1月末	5	86	74,883.88	99.2
	2月末	5	86	74,883.88	99.2
	3月末	5	86	74,883.88	99.2
第8期	4月末	6	123	96,588.20	98.3
	5月末	6	123	96,588.20	98.3
	6月末	6	123	96,588.20	97.9
	7月末	6	124	96,613.27 (注3)	97.9
	8月末	6	124	96,613.27	97.9
	9月末	6	123	96,620.31 (注3)	98.1

(注1)「テナント数」は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。

(注2)「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(注3) 大手町ファーストスクエアの駐車場の一部を倉庫としたことにより総賃貸可能面積が増加しております。

第8期末保有物件

大手町ファーストスクエア



所在地(住居表示)	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
所有形態	土地：所有権 建物：区分所有権(一部共有)
延床面積	141,228.06㎡(注)
総賃貸可能面積	8,203.48㎡
建築時期	平成4年2月
最寄駅・所要時間	地下鉄丸ノ内線・東西線・千代田線・半蔵門線・三田線「大手町駅」直結

(注) 延床面積は建物全体の面積を記載

地域特性

本物件の所在する「丸の内・大手町ゾーン」は業務地区としての歴史や特性を活かした都市景観が形成されているとともに、世界都市東京の中心にふさわしい国際業務センターとして我が国の代表的なビジネス拠点を形成しております。

国内外の優良企業の本社等オフィスが集積し、オフィスビルの立地ポテンシャルが高い地域です。

また、本物件は、首都の玄関であるJR「東京駅」に加えて、地下鉄5線(丸ノ内線、東西線、千代田線、半蔵門線及び三田線)が乗り入れる「大手町駅」に直結しており、交通利便性に優れています。



大手町ファーストスクエア周辺図



I. 投資法人の概要

第8期末保有物件

銀座ファーストビル



地域特性

本物件の所在する「銀座ゾーン」は、古くから我が国を代表する商業地区として広く認知されていますが、近年は海外一流ブランドショップの集積に伴い、新たな魅力が国内外に発信されるようになっており、伝統と革新性が共存する稀有な地域となっております。

また、地域内にJRと地下鉄5線（有楽町線、銀座線、日比谷線、丸ノ内線及び浅草線）が乗り入れ、東京駅・羽田空港へのアクセスも良いことから、都心部の中でも屈指の交通至便な場所となっております。そのため、広告・出版業などブランドイメージの強い立地に惹かれる企業を中心に、根強いビジネスニーズを有する地域となっております。



銀座ファーストビル周辺図



所在地(住居表示)	東京都中央区銀座一丁目10番6号
所有形態	土地：敷地権(所有権の共有持分) 建物：区分所有権
延床面積	12,479.45㎡(注)
総賃貸可能面積	7,841.72㎡
建築時期	平成10年8月
最寄駅・所要時間	地下鉄有楽町線「銀座一丁目駅」直結 地下鉄銀座線・日比谷線・丸ノ内線「銀座駅」徒歩4分 地下鉄浅草線「東銀座駅」徒歩4分 JR「有楽町駅」徒歩7分

(注) 延床面積は建物全体の面積を記載

第8期末保有物件

TK南青山ビル



地域特性

本物件の所在する「青山ゾーン」は、国内外のブランドショップが集積する日本を代表する商業ゾーンとしての特徴を持ち、オフィスビル立地の観点においても、「青山」という地区のブランド性を評価し、その立地に固執するテナントの根強いニーズがあり、その地区ポテンシャルが高い地域です。

また、本物件は地下鉄3線（銀座線、半蔵門線及び大江戸線）が乗り入れる「青山一丁目駅」から徒歩2分、銀座線「外苑前駅」から徒歩4分の位置にあり、交通利便性に優れています。



TK南青山ビル周辺図



所在地(住居表示)	東京都港区南青山二丁目6番21号
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
延床面積	20,958.79㎡
総賃貸可能面積	14,012.64㎡
建築時期	平成15年5月
最寄駅・所要時間	地下鉄銀座線・半蔵門線・大江戸線「青山一丁目駅」徒歩2分 地下鉄銀座線「外苑前駅」徒歩4分

I. 投資法人の概要

第8期末保有物件

スフィアタワー天王洲



地域特性

本物件の所在する「品川・天王洲ゾーン」は、首都圏におけるウォーターフロント開発の先駆けとなった天王洲地区を中心に構成されています。同地区は比較的新しい大型のオフィスビルやマンション等が立ち並ぶとともに、運河沿いの各所に憩いの場が設けられるなど、機能性とアメニティ性が共存する地域となっており、外資系企業やIT関連企業、旅行関連企業等のオフィス集積がみられます。

また同地区には、「浜松町駅」から羽田空港までを結ぶ東京モノレール線と、「新木場駅」からお台場地区を経由して「大崎駅」までを繋ぎ、そこからはJR埼京線との相互乗り入れを行っている東京臨海高速鉄道りんかい線の2線が乗り入れており、東京駅方面にも新宿駅・渋谷駅方面にもアクセスしやすい立地となっています。



スフィアタワー天王洲周辺図



所在地(住居表示)	東京都品川区東品川二丁目2番8号
所有形態	土地：所有権 建物：所有権(一部共有)
延床面積	47,151.72㎡(注)
総賃貸可能面積	26,294.09㎡
建築時期	平成5年4月
最寄駅・所要時間	東京モノレール線「天王洲アイル駅」に駅連絡橋を通じて直結 東京臨海高速鉄道りんかい線「天王洲アイル駅」徒歩3分

(注) 延床面積は建物全体の面積を記載

第8期末保有物件

(平成19年4月25日取得)

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))



所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市中央区新都心11番2号
所有形態	土地:所有権(共有持分50%) 建物:所有権(共有持分50%)
延床面積	78,897.42㎡ (注1)
総賃貸可能面積	21,704.32㎡ (注2)
建築時期	平成14年3月
最寄駅・所要時間	JR「さいたま新都心駅」徒歩1分 JR「北与野駅」徒歩7分

(注1) 延床面積は建物全体の面積を記載

(注2) 総賃貸可能面積は建物全体の50%相当を記載

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。

本物件は、JR京浜東北線、宇都宮線及び高崎線「さいたま新都心駅」から屋根付歩行者デッキを通じ徒歩1分の場所に位置するという恵まれた鉄道アクセスの他、広域幹線道路や首都高速道路のインターチェンジが至近にあって車でのアクセスも良好であるなど、東京周辺都市部ならではの利便性を備えています。



明治安田生命さいたま新都心ビル周辺図



I. 投資法人の概要

第8期末保有物件

近鉄新名古屋ビル



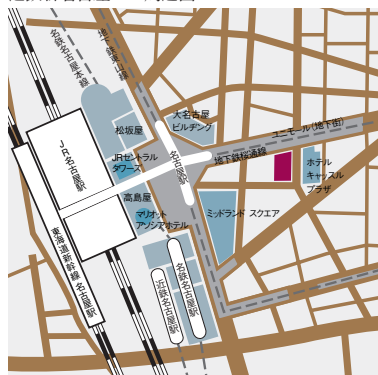
地域特性

本物件の所在する「名駅ゾーン」は東京圏、関西圏に次ぐ我が国3大都市圏の一つである中部圏の玄関口JR「名古屋駅」正面（東側）に位置し、JR東海道本線、中央線、関西線だけでなく新幹線、地下鉄、名鉄、近鉄のターミナル駅が集中し、かつ道路環境にも優れた交通至便の地区です。

広域的な交通の利便性に優れているため、営業上の拠点として企業の立地選好の傾向が強く、また従来から一部上場の企業群を中心とした業務集積性の高い地域でもあります。当該ゾーンでは「桜通」、「錦通」、「広小路通」といった大通沿いにビルが立ち並び、優良企業が求めるオフィス使用面積は相対的に大きくなるため延床面積規模の大きな物件が多い地域であるといえます。



近鉄新名古屋ビル周辺図



所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目5番28号
所有形態	土地：所有権(一部借地権) 建物：所有権
延床面積	27,152.49㎡
総賃貸可能面積	18,564.06㎡
建築時期	平成5年3月
最寄駅・所要時間	地下鉄東山線・桜通線「名古屋駅」徒歩3分 JR、近鉄線、名鉄線「名古屋駅」徒歩5分

5. ポートフォリオ戦略

(1) 基本方針

本投資法人は、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。

(2) ポートフォリオの構築

本投資法人は、以下の項目に重点を置き、投資対象不動産を厳選したうえでポートフォリオを構築していきます。

① 長期的資産価値の維持

オフィスのクオリティの優劣による二極化が今後も進展すると予想されることから、一定期間経過後も投資家の投資需要を誘引する魅力のある不動産関連資産への投資を行うことが重要であると認識しております。そのために、近（立地の優れた物件）・新（築年数の浅い物件）・大（大型の物件）の3要素を重視したうえで、マーケットにおける優位性を持った中長期的競争力の高い優良不動産関連資産を慎重に選定して投資を行います。

② 安定賃料収入の確保

景気回復局面が続く、東京都心のAクラスビルを中心として、好調な賃貸マーケット環境となっておりますが、引き続き市場動向を注視していく必要があると考えております。このような状況下、キャッシュ・フロー（賃料収入）について中長期的安定度が高いと見込まれることに加えて、取得時点において、当面2年程度のキャッシュ・フローの確実性の高い賃貸借契約が締結されている不動産関連資産であれば、優先的に投資対象として検討します。

(3) 運用資産のクオリティと成長スピード

本投資法人は、成長スピードにのみ目を奪われ「投資主の利益」を損なうような不動産関連資産への投資を行うことがないように細心の注意を払いつつ、運用資産の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不動産関連資産を取得して参ります。ただし、当該不動産関連資産の取得後において、不動産市況、当該不動産関連資産の特性及びポートフォリオの状況等を検討し、売却好機と判断すれば当該不動産関連資産の売却を行う場合もあります。

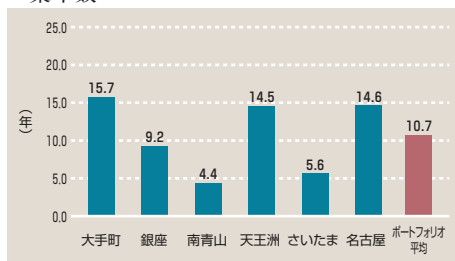
6. ポートフォリオの特徴（平成19年9月30日現在）

『近』：利便性の高い立地

最寄駅に直結又は徒歩5分以内

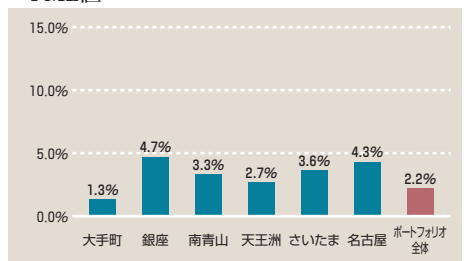
『新』：築年数の浅い物件

■ 築年数



(注) 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



(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。

『大』：大規模な物件

■ 1物件当たり平均取得価額：214億円

■ 1物件当たり平均総賃貸可能面積：16,103㎡

(注) 表示桁数未満は切捨てております。

I. 投資法人の概要

7. 資産運用会社の概要 (平成19年9月30日現在)

- ◆名称、代表者の役職氏名、本店の所在の場所、設立及び資本の額
 - ①名称：グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
 - ②代表者の役職氏名：代表取締役社長 山内 正教
 - ③本店の所在の場所：東京都千代田区麹町四丁目1番地
 - ④設立：平成14年7月1日
 - ⑤資本の額：4億円

◆株主構成

名 称	住 所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注1)
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	800	10.0
近畿日本鉄道株式会社	大阪府大阪市天王寺区上本町六丁目1番55号	800	10.0
キャップマークジャパン株式会社	東京都港区赤坂一丁目11番44号	800	10.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	400	5.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	400	5.0
近鉄不動産株式会社	大阪府大阪市中央区難波二丁目2番3号	392	4.9
三菱UFJリース株式会社 (注2)	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号	392	4.9
明治安田システム・テクノロジー株式会社	東京都豊島区高田三丁目35番1号	392	4.9
キャップマークインベストメンツ株式会社	東京都港区赤坂一丁目11番44号	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

(注1) 「比率」は、発行済株式総数に対する当該株主の所有株式数の比率を表しております。

資産運用会社は、本投資法人と資本関係はありません。

(注2) ダイヤモンドリース株式会社は、平成19年4月1日付でUFJセントラルリース株式会社と合併し、三菱UFJリース株式会社に商号変更しております。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移 (注1)(注2)

期 計算期間		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日
営業収益	百万円	2,688	3,483	3,945	3,918	4,855
(うち賃貸事業収益)	百万円	(2,688)	(3,483)	(3,945)	(3,918)	(4,855)
営業費用	百万円	1,337	1,531	2,009	2,001	2,460
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,059)	(1,229)	(1,647)	(1,643)	(2,100)
営業利益	百万円	1,350	1,951	1,936	1,917	2,394
経常利益	百万円	1,159	1,542	1,499	1,465	1,902
当期純利益 (a)	百万円	1,158	1,541	1,498	1,464	1,900
総資産額 (b)	百万円	80,627	116,286	116,656	116,558	140,858
純資産額 (c)	百万円	46,880	47,263	47,220	47,185	76,926
出資総額	百万円	45,721	45,721	45,721	45,721	75,026
発行済投資口数 (d)	口	76,400	76,400	76,400	76,400	96,900
1口当たり純資産額 (c)/(d)	円	613,623	618,633	618,066	617,616	793,878
分配金総額 (e)	百万円	1,158	1,541	1,498	1,464	1,900
1口当たり当期純利益 (注3)	円	15,169	20,180	19,612	19,163	20,053
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	15,170	20,180	19,613	19,163	19,612
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,170)	(20,180)	(19,613)	(19,163)	(19,612)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注4)	%	1.4	1.5	1.2	1.2	1.4
(年換算)	%	(2.8)	(3.1)	(2.5)	(2.5)	(2.9)
自己資本利益率 (注4)	%	2.4	3.2	3.1	3.1	3.0
(年換算)	%	(4.9)	(6.5)	(6.3)	(6.2)	(6.1)
自己資本比率 (c)/(b)	%	58.1	40.6	40.4	40.4	54.6
配当性向 (e)/(a)(注5)	%	100.0	99.9	100.0	99.9	99.9
【その他参考情報】						
期末投資物件数 (注6)	件	4	5	5	5	6
期末テナント数 (注6)	件	66	69	89	86	123
期末総賃貸可能面積 (注6)	m ²	61,209.89	75,222.53	74,883.88	74,883.88	96,620.31
期末稼働率 (注6)	%	100.0	100.0	99.2	99.2	98.1
減価償却費	百万円	520	591	602	603	827
資本的支出額	百万円	42	71	74	83	70
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	百万円	2,148	2,845	2,900	2,878	3,581
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注4)	円	21,976	27,923	27,494	27,058	28,147
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注4)	倍	21.3	17.8	18.1	26.7	23.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)	倍	11.7	7.2	6.6	6.4	8.2
金利償却前当期純利益	百万円	1,836	2,476	2,470	2,450	3,106
支払利息	百万円	156	341	369	381	377
有利子負債額	百万円	26,890	61,890	61,890	61,890	55,590
期末総資産有利子負債比率	%	33.3	53.2	53.0	53.0	39.4
当期運用日数	日	183	182	183	182	183

(注1) 記載した数値は、特に記載しない限りいずれも記載未満の桁数を切捨てて表示しております。
(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。
(注3) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を日数加重平均投資口数（第4期：76,400口、第5期：76,400口、第6期：76,400口、第7期：76,400口、第8期：94,772口）で除することにより算出しております。なお、日数加重平均投資口数は、小数点第1位を四捨五入して表示しております。
(注4) 記載した指標は、以下の方法により算定しております。
▶ 総資産経常利益率 $\frac{\text{経常利益}}{\text{平均総資産額}} \times 100$ (※1)
▶ 自己資本利益率 $\frac{\text{当期純利益}}{\text{平均純資産額}} \times 100$ (※1)
▶ 賃貸NOI (Net Operating Income) $\frac{\text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} - \text{減価償却費}}{\text{平均総資産額}} \times 100$
▶ 1口当たりFFO (Funds from Operation) $\frac{\text{当期純利益} - \text{減価償却費} - \text{その他不動産関連償却}}{\text{発行済投資口数}}$
▶ FFO (Funds from Operation) 倍率 $\frac{\text{期末投資口価格} \times \text{1口当たりFFO}}{\text{金利償却前当期純利益} / \text{支払利息}}$
▶ デット・サービス・カバレッジ・レシオ $\frac{\text{期末投資口価格} \times \text{1口当たりFFO}}{\text{金利償却前当期純利益} / \text{支払利息}}$
(※1) $\frac{\text{平均総資産額} = (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) / 2}$
 $\frac{\text{平均純資産額} = (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) / 2}$
(※2) (第4期) 936,000円、(第5期) 999,000円、(第6期) 995,000円、(第7期) 1,450,000円、(第8期) 1,340,000円
(注5) 「配当性向」については、小数点第1位未満を切捨てて表示しております。
(注6) 「期末投資物件数」は、社会通念上オフィスビルとして一括と認められる単位で記載しております。また、「期末テナント数」は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には1テナントとして算出しており、「期末稼働率」は、決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しております。総賃貸可能面積とは、対象不動産の賃貸可能な面積合計のうち本投資法人の保有持分に相当する面積（投資対象面積。共用部等を賃貸している場合はその賃貸面積を含みます。）をいいます。また、総賃貸面積とは、総賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され、賃貸されている面積合計のうち本投資法人の保有持分に相当する面積をいいます。
(注7) 第6期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。

Ⅱ. 資産運用報告

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社を設立企画人として、平成15年4月16日に出資総額200百万円（400口）で設立され、平成15年5月28日関東財務局への登録が完了しました（登録番号：関東財務局長第20号）。

平成15年9月25日に公募による投資口の追加発行（48,000口）を行い、23,623百万円の資金を調達して、同日株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場し（銘柄コード：8958）、この度、第8期の決算を終了しました。

(2) 運用実績

①資産の取得・譲渡

本投資法人は、平成16年3月期（第1期）において、上場日の翌日（平成15年9月26日）に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3物件（取得価額の総額39,753百万円）を取得して運用を開始し、平成15年12月25日に大手町ファーストスクエア（区分所有権、専有面積割合約9.14%、取得価額23,495百万円）を取得いたしました。

平成17年3月期（第3期）において、平成16年10月1日に近鉄大森ビルを譲渡し、平成17年3月29日に銀座ファーストビル（区分所有権、専有面積割合約92.1%、取得価額12,282百万円）を取得いたしました。また、平成18年3月期（第5期）において、平成17年10月21日にTK南青山ビル（取得価額35,000百万円）を取得いたしました。

当期におきましては平成19年4月25日に明治安田生命さいたま新都心ビル（ただし、共有持分50%、取得価額22,700百万円）を取得いたしました。

②保有資産の運用管理

本投資法人の保有資産は、平成19年9月30日現在において、オフィスビル6物件、取得価額の総額128,411百万円、総賃貸可能面積96,620.31㎡となっております。当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、98.1%（小数点第2位を四捨五入、以下同じ。）です。

(3) 資金の調達

前述の物件取得にあたっては、投資口の追加発行による資金調達に加えて、複数の金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行を行っております。

平成18年3月期（第5期）において、平成17年8月31日開催の役員会の包括決議に基づき、平成17年10月7日に第1回無担保投資法人債（250億円、5年債）及び第2回無担保投資法人債（100億円、7年債）の発行を決定し、平成17年10月21日に払込が完了し、TK南青山ビルの取得資金に充当いたしました。

当期におきましては、明治安田生命さいたま新都心ビル（ただし、共有持分50%）の取得資金に充当するため、平成19年4月20日に公募により投資口20,500口を発行し、29,304百万円の資金を調達いたしました。また、当期におきまして平成19年7月31日に5,600百万円、平成19年9月28日に700百万円、合計6,300百万円を長期借入金の期限前返済に充当いたしました。

平成17年8月31日に提出した投資法人債の発行登録枠2,000億円が期限到来したことに伴い、改めて、平成19年9月27日に発行登録書を提出して、2,000億円の公募投資法人債の国内発行登録枠を設定し、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクより予備格付け（P）A3を取得しました。

平成19年9月30日現在の出資総額は75,026百万円、発行済投資口総数は96,900口、借入金残高は20,590百万円、投資法人債残高は35,000百万円です。借入金及び投資法人債の詳細は、19ページ及び20ページの「費用・負債の状況 2.借入状況 3.投資法人債 4.短期投資法人債」をご参照ください。

なお、第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債について、格付会社のムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクより、A3の格付けを取得しております。

(4) 業績及び分配

上記運用の結果、当期の実績として営業収益4,855百万円、営業利益2,394百万円、経常利益1,902百万円、当期純利益1,900百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は19,612円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成15年4月16日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成15年9月25日	公募増資	48,000	48,400	23,623	23,823	(注2)
平成16年10月27日	公募増資	28,000	76,400	21,898	45,721	(注3)
平成19年4月20日	公募増資	20,500	96,900	29,304	75,026	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 不動産関連資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格510,000円(引受価額492,150円)にて投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 不動産関連資産を取得するために調達した借入金の返済等に充当することを目的として、1口当たり発行価格810,460円(引受価額782,094円)にて投資口を追加発行しました。

(注4) 不動産関連資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格1,479,800円(引受価額1,429,487円)にて投資口を追加発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成17年9月	平成18年3月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月
最高	938,000円	1,050,000円	1,040,000円	1,480,000円	1,650,000円
最低	832,000円	908,000円	936,000円	989,000円	1,100,000円
期初価格	843,000円	936,000円	1,010,000円	1,020,000円	1,440,000円
期末価格	936,000円	999,000円	995,000円	1,450,000円	1,340,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を19,612円といたしました。

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
計算期間	(自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)	(自平成17年10月1日 至平成18年3月31日)	(自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	(自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	(自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)
当期純利益総額	1,158,970,103円	1,541,752,062円	1,498,433,164円	1,464,071,865円	1,900,456,705円
次期繰越利益	1,184円	1,246円	1,210円	19,875円	73,780円
金銭の分配金総額	1,158,988,000円	1,541,752,000円	1,498,433,200円	1,464,053,200円	1,900,402,800円
(1口当たり分配金)	(15,170円)	(20,180円)	(19,613円)	(19,163円)	(19,612円)
うち利益分配金総額	1,158,988,000円	1,541,752,000円	1,498,433,200円	1,464,053,200円	1,900,402,800円
(1口当たり利益分配金)	(15,170円)	(20,180円)	(19,613円)	(19,163円)	(19,612円)
うち出資払戻総額	—円	—円	—円	—円	—円
(1口当たり出資払戻額)	(—円)	(—円)	(—円)	(—円)	(—円)

Ⅱ. 資産運用報告

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

引き続き、本投資法人の規約で定めた方針に基づき、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。

本投資法人及び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では、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。

本投資法人の方針のうち特に重要となる「ポートフォリオの構築」については、以下の項目に重点を置き、投資対象不動産を厳選したうえでこれを行います。

(1) 長期的資産価値の維持

オフィスビルのクオリティの優劣による二極化が今後も進展すると予想されることから、本投資法人では、一定期間経過後も投資家の投資需要を誘引する魅力のある不動産関連資産への投資を行うことが重要であると認識しております。

そのために、近（立地の優れた物件）・新（築年数の浅い物件）・大（大型の物件）の3要素を重視したうえで、マーケットにおける優位性を持った中長期的競争力の高い優良不動産関連資産を慎重に選定して投資を行います。

(2) 安定賃料収入の確保

景気回復局面が続き、東京都心のAクラスビルを中心として、好調な賃貸マーケット環境となっておりますが、引き続き市場動向を注視していく必要があると考えております。このような状況下、本投資法人では、キャッシュ・フロー（賃料収入）について中長期的安定度が高いと見込まれることに加えて、取得時点において、当面2年程度のキャッシュ・フローの確実性の高い賃貸借契約が締結されている不動産関連資産であれば、優先的に投資対象として検討します。

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期決算日（平成19年9月30日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

＜資産の一部譲渡及び借入金の一部期限前返済＞

(1) 資産の一部譲渡

平成19年10月2日付で、資産の一部譲渡を行っております。資産の一部譲渡の概要は以下のとおりです。

物件名称	スフィアタワー天王洲
所在地（住居表示）	東京都品川区東品川二丁目2番8号
土地面積（注1）	6,106.11㎡
延床面積（注1）	47,151.72㎡
譲渡価格（注2）	9,405百万円
損益に及ぼす重要な影響	営業収益として不動産等売却益約38億円を計上する予定です。
資産の種類	不動産信託受益権（注3）
契約締結日	平成19年8月3日
譲渡日	平成19年10月2日

(注1) 「土地面積」及び「延床面積」は、登記簿上の表示によるものです。なお、「延床面積」は、建物全体の面積を記載しております。

(注2) 「譲渡価格」は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

(注3) 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4) 譲渡資産の詳細につきましては、「投資法人の運用資産の状況」（16ページ）をご参照ください。

(2) 借入金の一部期限前返済

平成19年10月2日付で、以下のとおり長期借入金総額6,235百万円を期限前返済いたしました。

① タームローンA 変動金利借入

借入日	平成15年9月26日
返済前借入金残高（A）	1,393百万円
返済金額（B）	1,393百万円
返済後借入金残高（A-B）	残高なし（完済）
上記（B）返済日	平成19年10月2日
借入先（ご参考）	株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社静岡銀行、株式会社常陽銀行、株式会社八十二銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社伊予銀行、株式会社南都銀行、株式会社百十四銀行、株式会社足利銀行、株式会社千葉銀行

② タームローンB 固定金利借入

借入日	平成15年9月26日
返済前借入金残高（A）	7,697百万円
返済金額（B）	4,842百万円
返済後借入金残高（A-B）	2,855百万円
上記（B）返済日	平成19年10月2日
借入先（ご参考）	株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、明治安田生命保険相互会社、農林中央金庫、日本興亜損害保険株式会社



投資法人の概況

1. 出資の状況

項目	期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		(平成17年9月30日現在)	(平成18年3月31日現在)	(平成18年9月30日現在)	(平成19年3月31日現在)	(平成19年9月30日現在)
発行可能投資口総口数		2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数		76,400口	76,400口	76,400口	76,400口	96,900口
投資主数		7,663人	6,064人	5,667人	5,034人	6,532人

2. 投資口に関する事項

平成19年9月30日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

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)
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
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
日興シティ信託銀行株式会社投信口	7,057	7.28
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
野村信託銀行株式会社投信口	5,798	5.98
株式会社中国銀行	1,689	1.74
シービーエイチケイコリアセキュリティーズデポジトリ	1,665	1.71
ザバンクオブニューヨークトリステイジャスデツクアカウント	1,497	1.54
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,437	1.48
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位未満を切捨ててにより表示しております。

3. 役員等に関する状況

(1)平成19年9月30日現在の執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	北島 洋一郎	—	2,537
監督役員	立石 則文	東西総合法律事務所 代表弁護士	5,634
	西村 裕	総合会計事務所マネジメント・サポート 代表、公認会計士、税理士	
	伊藤 紀幸	株式会社不動産投資研究所 代表取締役、不動産鑑定士	
会計監査人	新日本監査法人	—	10,000

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。

(2)会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会を経て決定する方針です。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年9月30日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(名義書換、経理、機関運営等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)(注)	株式会社三菱東京UFJ銀行

(注) 投資法人債の募集に関する事務を除きます。

Ⅱ. 資産運用報告

投資法人の運用資産の状況

1. 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	用途	第7期（平成19年3月31日現在）		第8期（平成19年9月30日現在）	
			保有総額(百万円)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)	対総資産比率(%)
信託不動産	東京都心5区	オフィス	70,795	60.7	70,633	50.1
	その他東京都内23区	オフィス	16,983	14.5	16,775	11.9
	東京周辺都市部	オフィス	—	—	22,685	16.1
	3大都市圏	オフィス	15,869	13.6	15,708	11.1
預金・その他資産			12,909	11.0	15,054	10.6
資産総額計			116,558 (103,648)	100.0 (88.9)	140,858 (125,804)	100.0 (89.3)

- (注1)「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。
(注2)「対総資産比率」については、小数点第1位未満を切捨てております。
(注3)上記信託不動産は、全て信託受益権として保有しております。
(注4)「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。
(注5)括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

2. 主要な保有資産

平成19年9月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総不動産賃貸 事業収益比率(%)	主たる用途
大手町ファーストスクエア	23,292	8,203.48	8,202.66	100.0	15.0	オフィス
銀座ファーストビル	12,474	7,841.72	7,841.72	100.0	8.6	オフィス
TK南青山ビル	34,866	14,012.64	14,012.64	100.0	19.9	オフィス
スフィアタワー天王洲	16,775	26,294.09	25,701.84	97.7	22.8	オフィス
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,685	21,704.32	21,107.01	97.2	16.0	オフィス
近鉄新名古屋ビル	15,708	18,564.06	17,902.36	96.4	17.4	オフィス
合計	125,804	96,620.31	94,768.23	98.1	100.0	

- (注1)「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。
(注2)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数点第1位未満を切捨てております。

3. 不動産等組入資産明細

平成19年9月30日現在、本投資法人が保有するオフィスビル（不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	総賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
大手町ファーストスクエア	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	所有権	8,203.48	34,200	23,292
銀座ファーストビル	東京都中央区銀座一丁目10番6号	所有権	7,841.72	15,800	12,474
TK南青山ビル	東京都港区南青山二丁目6番21号	所有権	14,012.64	38,330	34,866
スフィアタワー天王洲	東京都品川区東品川二丁目2番8号	所有権	26,294.09	28,500	16,775
明治安田生命さいたま新都心ビル	埼玉県さいたま市中央区新都心11番2号	所有権 (共有持分50%)	21,704.32	24,075	22,685
近鉄新名古屋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目5番28号	所有権 (61.23㎡のみ借地権)	18,564.06	27,500	15,708
合計			96,620.31	168,405	125,804

- (注)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による調査価額又は鑑定評価額（決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の「調査報告書」、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しております。

本投資法人が投資するオフィスビル毎の賃貸事業は以下のとおりです。

不動産等の名称	第7期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)				第8期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)			
	テナント 総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
大手町ファーストスクエア	24	100.0	724	18.4	24	100.0	728	15.0
銀座ファーストビル	6	100.0	405	10.3	6	100.0	420	8.6
TK南青山ビル	3	100.0	878	22.4	3	100.0	966	19.9
スフィアタワー天王洲	24	97.7	1,077	27.5	24	97.7	1,111	22.8
明治安田生命さいたま新都心ビル	—	—	—	—	41	97.2	781	16.0
近鉄新名古屋ビル	31	100.0	831	21.2	30	96.4	847	17.4
合 計	86	99.2	3,918	100.0	123	98.1	4,855	100.0

(注1)「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(注2)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数点第1位未満を切捨てております。

(注3)「テナント総数」の合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記の3.不動産等組入資産明細に一括して記載しております。平成19年9月30日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存投資物件に関し、平成19年9月30日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための 共用部リニューアル工事 (平成19年度下期)	自平成19年10月 至平成20年3月	46,000	—	—
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	競争力維持向上のための 共用部リニューアル工事	自平成19年10月 至平成20年3月	171,520	—	—
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	中央監視設備更新工事	平成20年2月	14,000	—	—
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	熱源水配管系統別部分更新工事	平成20年2月	26,000	—	—

Ⅱ. 資産運用報告

2. 期中の資本的支出

投資した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は70,379千円であり、当期費用に区分された修繕費62,414千円と合わせ、合計132,794千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間等	支出金額 (千円)
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための共用部リニューアル工事 (平成19年度上期)	自 平成19年6月18日 至 平成19年9月28日	40,607
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	立体駐車場設備更新工事	自 平成19年6月30日 至 平成19年7月20日	4,700
	エレベーター内冷房設置工事	自 平成19年8月10日 至 平成19年9月29日	18,000

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

項目	期別	第4期(千円)	第5期(千円)	第6期(千円)	第7期(千円)	第8期(千円)
		(自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)	(自平成17年10月1日 至平成18年3月31日)	(自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	(自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	(自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)
前期末積立金残高		217,310	305,576	400,526	495,476	590,426
当期積立額		88,266	94,950	94,950	94,950	104,352
当期積立金取崩額		—	—	—	—	—
次期繰越額		305,576	400,526	495,476	590,426	694,778

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	期別	第7期	第8期
		(自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	(自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)
(a) 資産運用報酬		252,095	274,945
(b) 資産保管報酬		26,342	15,881
(c) 一般事務委託報酬		47,432	39,961
(d) 役員報酬		10,422	8,171
(e) 会計監査人報酬		4,500	4,500
(f) その他の営業費用		17,025	16,440
合 計		357,818	359,900

2. 借入状況

平成19年9月30日現在、金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要						
	借入先														
一年以内返済予定長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成15年 9月26日	—	233	1.21535 変動金利	平成20年 9月30日	期限一括	(注2)	担保付 (注3) 無保証						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	233											
	株式会社静岡銀行		—	155											
	株式会社常陽銀行		—	155											
	株式会社八十二銀行		—	155											
	株式会社足利銀行		—	77											
	株式会社伊予銀行		—	77											
	株式会社千葉銀行		—	77											
	株式会社南都銀行		—	77											
	株式会社百十四銀行		—	77											
	中央三井信託銀行株式会社		—	77											
	小計		—	1,393											
	株式会社三菱東京UFJ銀行		平成15年 9月26日	—						2,138	1.39271 固定金利	平成20年 9月30日	期限一括	(注2)	担保付 (注3) 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社			—						2,138					
	明治安田生命保険相互会社			—						1,283					
農林中央金庫	—	1,283													
日本興亜損害保険株式会社	—	855													
小計	—	7,697													
合計	—	9,090													
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成15年 9月26日	1,283	—	1.21535 変動金利	平成20年 9月30日	期限一括	(注2)	担保付 (注3) 無保証						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,283	—											
	株式会社静岡銀行		855	—											
	株式会社常陽銀行		855	—											
	株式会社八十二銀行		855	—											
	株式会社足利銀行		427	—											
	株式会社伊予銀行		427	—											
	株式会社千葉銀行		427	—											
	株式会社南都銀行		427	—											
	株式会社百十四銀行		427	—											
	中央三井信託銀行株式会社		427	—											
	小計	7,693	—												
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成15年 9月26日	2,138	—	1.39271 固定金利	平成20年 9月30日	期限一括	(注2)	担保付 (注3) 無保証						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,138	—											
	明治安田生命保険相互会社		1,283	—											
	農林中央金庫		1,283	—											
	日本興亜損害保険株式会社		855	—											
	小計	7,697	—												
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成17年 3月29日	3,000	3,000	1.34844 固定金利	平成22年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 (注4) 無保証						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,000	3,000											
	農林中央金庫		2,000	2,000											
日本興亜損害保険株式会社	1,000		1,000												
株式会社常陽銀行	1,000		1,000												
株式会社伊予銀行	1,000		1,000												
株式会社南都銀行	500		500												
小計	11,500		11,500												
合計	26,890	11,500													
合計	26,890	20,590													

(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位を四捨五入しております。

(注2) 資金用途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 担保は、スフィアタワー天王洲及び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4) 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。

Ⅱ. 資産運用報告

3. 投資法人債

平成19年9月30日現在、発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成17年 10月21日	25,000	25,000	1.08	平成22年 10月21日	期限一括 (注1)	(注2)	(注3)
第2回無担保投資法人債	平成17年 10月21日	10,000	10,000	1.51	平成24年 10月19日	期限一括 (注1)	(注2)	(注3)
合計		35,000	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) 資金使途は、特定資産（TK南青山ビル）の取得資金です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

4. 短期投資法人債

本投資法人における短期投資法人債発行の実績はなく、該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
明治安田生命さいたま新都心ビル	平成19年 4月25日	22,700	—	—	—	—
合計		22,700		—	—	—

(注1) 「取得価額」は、当該取得資産の取得に要した諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

(注2) 当期取得した物件は、当該不動産を信託財産とする不動産信託受益権として取得しております。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	明治安田生命さいたま新都心ビル	平成19年4月25日	22,700	22,820

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っております。また上記の調査価格の他、不動産の所在、番地その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

(注2) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。



5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等
 資産運用会社（グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社）は、平成19年9月30日現在、宅地建物取引業（宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介をする行為のみを業として行うものに限り、投資法人資産運用業に直接関連するものを除きます。）の業務を兼業しておりますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

Ⅲ. 貸借対照表、Ⅳ. 損益計算書、Ⅴ. 投資主資本等変動計算書及びⅥ. 注記表をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

Ⅵ. 注記表【会計方針の変更に関する注記】及び【追加情報】をご参照ください。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。貸借対照表の構成比及び損益計算書の百分比は、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

2. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認・報告された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会承認・報告日	項目	概要
平成19年3月30日 及び 平成19年4月12日 (価格決定に伴う最終承認日)	新投資口引受契約証書締結	本投資法人の公募による新投資口の追加発行に際し、引受け及び募集を引受会社（三菱UFJ証券株式会社、野村證券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社）に委託いたしました。
平成19年7月27日	投資法人債に係る事務手数料覚書締結	振替投資法人債とみなされる投資法人債に係る事務手数料について、発行代理人・支払代理人である株式会社三菱東京UFJ銀行と覚書を締結いたしました。
平成19年9月27日	投資法人債の発行に係る包括決議及び発行登録書提出	投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債に関する発行登録書を関東財務局長に提出しました。なお、発行登録の効力は平成19年10月5日に発生しております。

Ⅲ. 貸借対照表

貸借対照表

科目	当期 (平成19年9月30日現在)		前期 (ご参考) (平成19年3月31日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
資産の部				
I 流動資産				
現金及び預金	3,935,304		3,877,514	
信託現金及び信託預金 ※1	10,110,012		8,687,705	
営業未収入金	148,281		92,886	
前払費用	60,617		67,376	
繰延税金資産	929		1,935	
未収消費税等	683,321		—	
立替金	249		104	
流動資産合計	14,938,715	10.6	12,727,522	10.9
II 固定資産				
1.有形固定資産				
信託建物 ※1	48,764,979		33,831,508	
減価償却累計額	△4,286,396	44,478,582	△3,501,504	30,330,003
信託構築物 ※1	260,119		197,902	
減価償却累計額	△35,058	225,060	△27,170	170,732
信託機械及び装置 ※1	591,448		383,997	
減価償却累計額	△144,327	447,121	△115,195	268,801
信託工具器具及び備品 ※1	50,652		41,487	
減価償却累計額	△17,253	33,398	△12,843	28,644
信託土地 ※1	80,494,048		72,723,820	
有形固定資産合計	125,678,211	89.2	103,522,002	88.8
2.無形固定資産				
信託借地権 ※1	118,358		118,358	
その他の無形固定資産	1,884		2,274	
信託その他の無形固定資産 ※1	7,667		8,005	
無形固定資産合計	127,910	0.0	128,638	0.1
3.投資その他の資産				
長期前払費用	30,273		57,031	
長期前払消費税等	468		573	
差入預託保証金	10,000		10,000	
投資その他の資産合計	40,742	0.0	67,604	0.0
固定資産合計	125,846,863	89.3	103,718,245	88.9
III 繰延資産				
創業費	6,378		12,757	
投資法人債発行費	66,394		99,591	
繰延資産合計	72,772	0.0	112,348	0.0
資産合計	140,858,352	100.0	116,558,115	100.0



科目	期別	当期 (平成19年9月30日現在)		前期 (ご参考) (平成19年3月31日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		173,493		186,859	
一年以内返済予定長期借入金 ※1		9,090,000		—	
未払費用		299,259		304,571	
未払法人税等		—		926	
未払消費税等		—		44,432	
前受金		624,568		598,029	
預り金		3,281		399	
未払分配金		5,732		7,021	
流動負債合計		10,196,334	7.2	1,142,241	0.9
II 固定負債					
投資法人債		35,000,000		35,000,000	
長期借入金 ※1		11,500,000		26,890,000	
信託預り敷金保証金		7,235,225		6,339,969	
固定負債合計		53,735,225	38.1	68,229,969	58.5
負債合計		63,931,559	45.3	69,372,210	59.5
純資産の部 ※2					
I 投資主資本					
1.出資総額		75,026,315		45,721,832	
2.剰余金					
当期未処分利益		1,900,476		1,464,073	
投資主資本合計		76,926,792	54.6	47,185,905	40.4
純資産合計		76,926,792	54.6	47,185,905	40.4
負債・純資産合計		140,858,352	100.0	116,558,115	100.0

IV. 損益計算書

損益計算書

科目	当期 (自 平成19年 4月1日 至 平成19年 9月30日)		前期 (ご参考) (自 平成18年10月1日 至 平成19年 3月31日)			
	金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
1. 営業収益						
賃貸事業収入 ※1	4,829,670			3,914,138		
その他の賃貸事業収入 ※1	25,599	4,855,269	100.0	4,478	3,918,616	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	2,100,482			1,643,636		
資産運用報酬	274,945			252,095		
役員報酬	8,171			10,422		
資産保管委託報酬	15,881			26,342		
一般事務委託報酬	39,961			47,432		
会計監査人報酬	4,500			4,500		
その他の営業費用	16,440	2,460,382	50.6	17,025	2,001,454	51.0
営業利益		2,394,886	49.3		1,917,161	48.9
3. 営業外収益						
受取利息	8,093			1,890		
その他の営業外収益	685	8,779	0.1	—	1,890	0.0
4. 営業外費用						
支払利息	166,948			171,401		
投資法人債利息	210,632			210,367		
投資法人債発行費償却	33,197			33,197		
投資口交付費	42,519			4,320		
創業費償却	6,378			6,378		
融資手数料	4,829			5,270		
その他の営業外費用	37,091	501,598	10.3	23,007	453,942	11.5
経常利益		1,902,067	39.1		1,465,110	37.3
税引前当期純利益		1,902,067	39.1		1,465,110	37.3
法人税、住民税及び事業税		605	0.0		1,944	0.0
法人税等調整額		1,006			△906	
当期純利益		1,900,456	39.1		1,464,071	37.3
前期繰越利益		19			1	
当期末処分利益		1,900,476			1,464,073	



投資主資本等変動計算書

科目	期別	当期	前期 (ご参考)
		(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	(自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日)
		金額 (千円)	金額 (千円)
投資主資本			
出資総額 ※1	前期末残高	45,721,832	45,721,832
	当期変動額	投資口の発行 29,304,483	—
	当期末残高	<u>75,026,315</u>	<u>45,721,832</u>
剰余金			
当期末処分利益	前期末残高	1,464,073	1,498,434
	当期変動額	剰余金の分配 当期純利益 △1,464,053	△1,498,433
	当期末残高	<u>1,900,456</u>	<u>1,464,071</u>
投資主資本合計	前期末残高	47,185,905	47,220,266
	当期変動額	29,740,887	△34,361
	当期末残高	<u>76,926,792</u>	<u>47,185,905</u>
純資産合計			
純資産合計	前期末残高	47,185,905	47,220,266
	当期変動額	29,740,887	△34,361
	当期末残高	<u>76,926,792</u>	<u>47,185,905</u>

VI. 注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項目	期別 当期 (自平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前期 (ご参考) (自平成18年10月1日 至 平成19年3月31日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～67年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2年～58年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3年～16年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>2年～10年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2年～67年	信託構築物	2年～58年	信託機械及び装置	3年～16年	信託工具器具及び備品	2年～10年	<p>(1)有形固定資産 同左</p> <p>(2)無形固定資産 同左</p> <p>(3)長期前払費用 同左</p>
信託建物	2年～67年									
信託構築物	2年～58年									
信託機械及び装置	3年～16年									
信託工具器具及び備品	2年～10年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>(2)投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>(3)投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>(1)創業費 同左</p> <p>(2)投資法人債発行費 同左</p> <p>(3)投資口交付費 同左</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、89,168千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>								
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な項目	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 ③信託借地権、信託その他の無形固定資産 ④信託預り敷金保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払消費税等に計上し、5年間で均等額を償却しております。</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同左</p> <p>(2)消費税等の処理方法 同左</p>								



【会計方針の変更に関する注記】

当期 (自平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前期 (ご参考) (自平成18年10月1日 至 平成19年3月31日)
<p>法人税法の改正に伴い、当期より、平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。</p> <p>これに伴う減価償却費増額により、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ25,078千円減少しております。</p>	—

【貸借対照表に関する注記】

項目	期別	当期 (平成19年9月30日現在)	前期 (ご参考) (平成19年3月31日現在)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務		(単位：千円)	(単位：千円)
	担保に供している資産は次のとおりです。		担保に供している資産は次のとおりです。
	信託現金及び信託預金	4,124,560	信託現金及び信託預金 4,166,158
	信託建物	16,660,337	信託建物 17,016,740
	信託構築物	63,879	信託構築物 66,461
	信託機械及び装置	79,008	信託機械及び装置 86,740
	信託工具器具及び備品	14,877	信託工具器具及び備品 16,302
	信託土地	15,541,659	信託土地 15,541,659
	信託借地権	118,358	信託借地権 118,358
	信託その他の無形固定資産	6,590	信託その他の無形固定資産 6,886
	合計	<u>36,609,271</u>	合計 <u>37,019,309</u>
	担保を付している債務は次のとおりです。		担保を付している債務は次のとおりです。
	一年以内返済予定長期借入金	9,090,000	長期借入金 15,390,000
	合計	<u>9,090,000</u>	合計 <u>15,390,000</u>
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		50,000千円	50,000千円

【損益計算書に関する注記】

項目	期別	当期		前期（ご参考）	
		（自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）		（自平成18年10月1日 至平成19年3月31日）	
※1. 不動産賃貸事業 損益の内訳		（単位：千円）		（単位：千円）	
A. 不動産賃貸事業収益				A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入				賃貸事業収入	
（賃料）		3,421,278		2,844,729	
（共益費）		791,264		621,199	
（水道光熱費収入）		513,366		376,606	
（駐車場収入）		84,542		61,018	
（付帯収入）		19,217		10,583	
計		<u>4,829,670</u>		<u>3,914,138</u>	
その他の賃貸事業収入				その他の賃貸事業収入	
（その他の雑収入）		25,599		4,478	
計		<u>25,599</u>		<u>4,478</u>	
不動産賃貸事業収益合計		<u>4,855,269</u>		<u>3,918,616</u>	
B. 不動産賃貸事業費用				B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用				賃貸事業費用	
（外部委託費）		424,661		308,176	
（水道光熱費）		439,941		316,267	
（公租公課）		325,262		321,153	
（保険料）		8,456		7,228	
（修繕費）		62,414		66,523	
（減価償却費）		827,050		603,222	
（その他の賃貸事業費用）		12,694		21,062	
不動産賃貸事業費用合計		<u>2,100,482</u>		<u>1,643,636</u>	
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		<u>2,754,787</u>		<u>2,274,980</u>	

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項目	期別	当期		前期（ご参考）	
		（自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）		（自平成18年10月1日 至平成19年3月31日）	
※1. 発行可能投資口 総口数及び発行 済投資口数		発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
		発行済投資口数	96,900口	発行済投資口数	76,400口

【税効果会計に関する注記】

項目	期別	当期		前期（ご参考）	
		（自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）		（自平成18年10月1日 至平成19年3月31日）	
1. 繰延税金資産及び 繰延税金負債の発 生の主な原因別内 訳		（単位：千円）		（単位：千円）	
（繰延税金資産）				（繰延税金資産）	
未払事業所税損金不算入額		929		1,859	
未払事業税損金不算入額		—		76	
繰延税金資産合計		<u>929</u>		<u>1,935</u>	
（繰延税金資産の純額）		<u>929</u>		<u>1,935</u>	
2. 法定実効税率と税 効果会計適用後の 負担率との間に重 要な差異があると きの、当該差異と なった主要な項目 別の内訳		（単位：％）		（単位：％）	
法定実効税率		39.39		39.39	
（調整）				（調整）	
支払分配金の損金算入額		△39.36		△39.36	
その他		0.05		0.04	
税効果会計適用後法人税等の負担率		<u>0.08</u>		<u>0.07</u>	

【一口当たり情報に関する注記】

項目	期別	当期		前期（ご参考）	
		（自平成19年4月1日	至平成19年9月30日）	（自平成18年10月1日	至平成19年3月31日）
1. 一口当たり純資産額及び一口当たり当期純利益	一口当たり純資産額		793,878円	一口当たり純資産額	617,616円
	一口当たり当期純利益		20,053円	一口当たり当期純利益	19,163円
	一口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しております。			一口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しております。	

【重要な後発事象に関する注記】

当期	前期（ご参考）
（自平成19年4月1日	（自平成18年10月1日
至平成19年9月30日）	至平成19年3月31日）
<p>1. 資産の一部譲渡及び借入金の一部期限前返済</p> <p>(1) 資産の一部譲渡</p> <p>平成19年10月2日付で、資産の一部譲渡を行っております。資産の一部譲渡の概要は以下のとおりです。</p> <p>物件名称 : スフィアタワー天王洲</p> <p>所在地（住居表示） : 東京都品川区東品川二丁目2番8号</p> <p>土地面積（注1） : 6,106.11㎡</p> <p>延床面積（注1） : 47,151.72㎡</p> <p>譲渡価格（注2） : 9,405百万円</p> <p>損益に及ぼす重要な影響 : 営業収益として不動産等売却益約38億円を計上する予定です。</p> <p>資産の種類 : 不動産信託受益権（注3）</p> <p>契約締結日 : 平成19年8月3日</p> <p>譲渡日 : 平成19年10月2日</p> <p>（注1）土地面積及び延床面積は、登記簿上の表示によるものです。なお、延床面積は、建物全体の面積を記載しております。</p> <p>（注2）譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。</p> <p>（注3）対象不動産信託受益権の準共有持分33%が譲渡対象になります。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。</p> <p>（注4）譲渡資産の詳細につきましては、「投資法人の運用資産の状況」（16ページ）をご参照ください。</p> <p>(2) 借入金の一部期限前返済</p> <p>平成19年10月2日付で、以下のとおり長期借入金総額6,235百万円を期限前返済いたしました。</p> <p>①タームローンA 変動金利借入</p> <p>借入日 : 平成15年9月26日</p> <p>返済前借入金残高(A) : 1,393百万円</p> <p>返済金額(B) : 1,393百万円</p> <p>返済後借入金残高(A-B) : 残高なし（完済）</p> <p>上記(B)返済日 : 平成19年10月2日</p> <p>借入先（ご参考） : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社静岡銀行、株式会社常陽銀行、株式会社八十二銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社伊予銀行、株式会社南都銀行、株式会社百十四銀行、株式会社足利銀行、株式会社千葉銀行</p>	<p>1. 投資口の追加発行</p> <p>平成19年3月30日開催の役員会において、以下のとおり投資口の追加発行を決議し、平成19年4月20日に払込が完了いたしました。この結果、平成19年4月20日付で出資総額は75,026,315,500円、発行済投資口総数は96,900口となっております。</p> <p>①募集方法 : 一般募集（ブックビルディングによる募集、スプレッド方式）</p> <p>②発行新投資口数 : 20,500口</p> <p>③発行価格（募集価格） : 1口当たり1,479,800円</p> <p>④発行価格の総額 : 30,335,900,000円</p> <p>⑤発行価額（引受価額） : 1口当たり1,429,487円</p> <p>⑥発行価額の総額 : 29,304,483,500円</p> <p>⑦払込期日 : 平成19年4月20日</p> <p>⑧投資証券交付日 : 平成19年4月23日</p> <p>⑨分配金起算日 : 平成19年4月1日</p> <p>⑩手取金の使途 : 資産の取得資金等</p> <p>2. 資産の取得</p> <p>平成19年4月25日付で以下の資産（ただし、共有持分50%）を取得しました。</p> <p><取得資産の概要></p> <p>物件名称 : 明治安田生命さいたま新都心ビル</p> <p>所在地（住居表示） : 埼玉県さいたま市中央区新都心11番2号</p> <p>土地面積（注1） : 7,035.05㎡（全体敷地面積）</p> <p>建物用途 : 事務所・駐車場・店舗</p> <p>延床面積（注1） : 78,897.42㎡（一棟全体の延床面積）</p> <p>竣工 : 平成14年3月</p> <p>構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造屋根地下3階付35階建</p> <p><取得の概要></p> <p>取得対象 : 対象不動産の共有持分50%を信託する信託の受益権</p> <p>取得価額（注2） : 22,700百万円</p> <p>資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>契約締結日 : 平成19年3月30日</p> <p>取得日 : 平成19年4月25日</p>

当期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前期 (ご参考) (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)
②タームローンB 固定金利借入 借入日 : 平成15年9月26日 返済前借入金残高(A) : 7,697百万円 返済金額(B) : 4,842百万円 返済後借入金残高(A-B) : 2,855百万円 上記(B)返済日 : 平成19年10月2日 借入先(ご参考) : 株式会社三菱東京UFJ銀行、 三菱UFJ信託銀行株式会社、 明治安田生命保険相互会社、 農林中央金庫、日本興亜損害 保険株式会社	(注1) 土地面積及び延床面積は、登記簿上の表示によるものです。 (注2) 取得価額は、当該取得資産の取得に要した諸費用(売買手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

【追加情報】

当期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前期 (ご参考) (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)
当期より、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産のうち償却可能額までの償却が前期までに終了しているものについては、残存簿価を5年間で均等償却しております。 この変更により、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微です。	

VII. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	当期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前期 (ご参考) (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)
	I 当期末処分利益		1,900,476,580円
II 分配金の額		1,900,402,800円	1,464,053,200円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(19,612円)	(19,163円)
III 次期繰越利益		<u>73,780円</u>	<u>19,875円</u>

分配金の額の算出方法	<p>本規約第27条第1項の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数96,900口の整数倍の最大値となる1,900,402,800円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本規約第27条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本規約第27条第1項の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数76,400口の整数倍の最大値となる1,464,053,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本規約第27条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--



会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成19年11月14日

グローバル・ワン不動産投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員
指定社員 公認会計士
業務執行社員

齊藤 一昭
丸田 昌平

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、グローバル・ワン不動産投資法人の平成19年4月1日から平成19年9月30日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の一部譲渡及び借入金の一部期限前返済を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科目	期別	当期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前期 (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)
		金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,902,067	1,465,110
減価償却費		827,050	603,222
創業費償却		6,378	6,378
投資法人債発行費償却		33,197	33,197
受取利息		△8,093	△1,890
支払利息		377,581	381,768
営業未収入金の増加・減少額		△55,394	11,067
未収消費税等の増加・減少額		△680,789	—
営業未払金の増加・減少額		38,488	1,777
未払費用の増加・減少額		△6,002	△7,675
未払消費税等の増加・減少額		△44,432	△93,347
前受金の増加・減少額		26,538	2,769
預り金の増加・減少額		2,881	△389
前払費用の増加・減少額		6,759	1,464
長期前払費用の増加・減少額		26,757	28,173
長期前払消費税等の増加・減少額		104	104
その他		△830	2,554
小計		2,452,259	2,434,284
利息の受取額		8,093	1,890
利息の支払額		△376,889	△381,865
法人税等の支払額		△4,063	△2,201
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,079,400	2,052,107
II 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		△23,034,385	△34,318
信託預り敷金保証金の収入		1,105,938	36,141
信託預り敷金保証金の支出		△210,682	△51,277
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		210,682	51,277
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		△1,105,938	△36,141
投資活動によるキャッシュ・フロー		△23,034,385	△34,318
III 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		△1,464,657	△1,498,937
財務活動によるキャッシュ・フロー		21,539,826	△1,498,937
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		584,841	518,851
V 現金及び現金同等物の期首残高		6,225,250	5,706,398
VI 現金及び現金同等物の期末残高		6,810,091	6,225,250

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。



【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項目	期別	当期	前期
		(自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	(自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】

項目	期別	当期	前期
		(自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	(自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		(平成19年9月30日現在) (単位:千円)	(平成19年3月31日現在) (単位:千円)
	現金及び預金	3,935,304	現金及び預金 3,877,514
	信託現金及び信託預金	10,110,012	信託現金及び信託預金 8,687,705
	信託預り敷金保証金対応信託預金(注)	△7,235,225	信託預り敷金保証金対応信託預金(注) △6,339,969
	現金及び現金同等物	<u>6,810,091</u>	現金及び現金同等物 <u>6,225,250</u>

(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還するため信託預金に積み立てております。

X. 投資主インフォメーション

◆住所等の変更手続について

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

(電話照会先) テレホンセンター番号 0120-232-711 (受付時間:土・日・祝祭日を除く9:00~17:00)

テレホン自動音声応答サービス 0120-244-479 (24時間受付:お手続き用紙ご請求専用)

(インターネットホームページURL) <http://www.tr.mufg.jp/daikou/>

◆分配金について

「分配金」は、「投資主分配金領収証」をお近くの株式会社ゆうちょ銀行全国本支店及び出張所、並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同信託銀行の本支店窓口にてお受け取りください。

(送付先) 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続をご希望の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

平成19年10月1日に日本郵政公社が民営化されたことに伴い、これまで投資主様が分配金お受け取りの際に利用されておられました「郵便振替支払通知書」は「分配金領収証」(分配金お受取金額が3万円以上の法人投資主様は「振替払出証書」)に変更されることとなりました。

当該「分配金領収証」(振替払出証書)は印紙税法に定める第17号文書に該当することから、分配金お受取金額が1件3万円以上かつ「営業に関するもの」につきましては、お受取人たる投資主様にて200円の印紙税納付が必要となります。

投資主メモ

決算期日	毎年3月末日、9月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告し定めた日
分配金支払確定基準日	毎年3月末日、9月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	株式会社東京証券取引所（銘柄コード：8958）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
同連絡先	〒137-8081
(郵便物送付・電話照会)	東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711（フリーダイヤル）
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

◆ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.go-reit.co.jp/>

グローバル・ワン不動産投資法人のホームページでは、投資方針など基本的な仕組みの他に

- 最新のプレスリリース資料、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- 投資物件のポートフォリオ内容、物件概要（写真、地図など）、月次稼働状況などのコンテンツをご提供させていただいており、今後もさらに充実を図っていきます。