



Global One Real Estate Investment Corp.

グローバル・ワン不動産投資法人

第2期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告書)

自 平成16年4月1日 至 平成16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、平成15年9月25日に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た後、平成16年3月末に第1期の決算を行い、この度、第2期（平成16年9月期）の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様の日ごろからのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人の第2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2期は、営業収益2,534百万円、経常利益908百万円となり、当期純利益907百万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18,759円とさせていただきますことになりました。

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

執行役員 **勝本 杉雄**
(写真 右)

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

代表取締役社長 **山内 正教**
(写真 左)

目次

投資法人の概要	1	金銭の分配に係る計算書	29
資産運用報告書	11	会計監査人の監査報告書	30
貸借対照表	22	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	31
損益計算書	24	投資主インフォメーション	32



1. 決算ハイライト

運用状況

	第1期 自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日	第2期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
営業収益（百万円）	2,243	2,534
営業利益（百万円）	1,176	1,194
経常利益（百万円）	879	908
当期純利益（百万円）	877	907

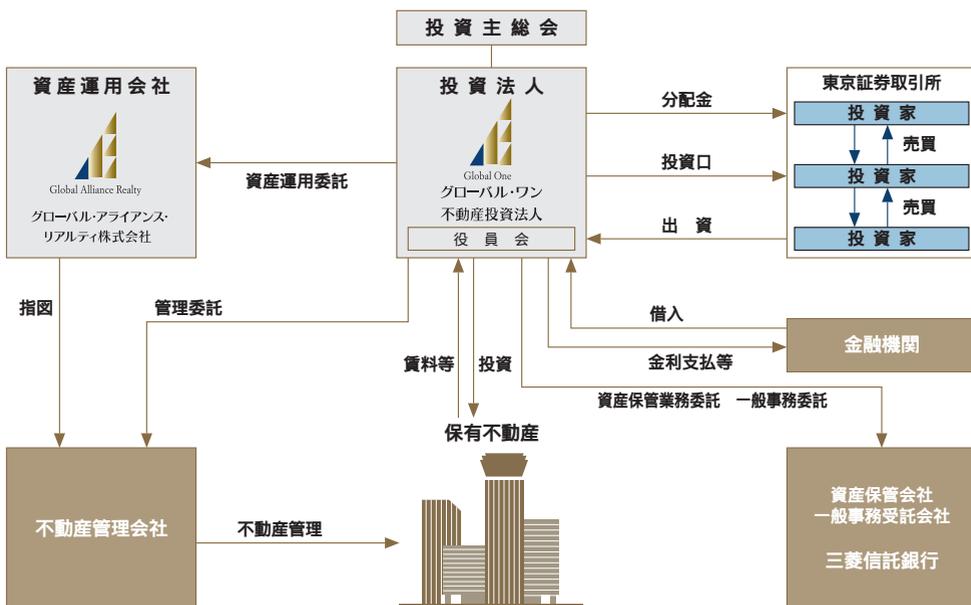
(注) 第1期の計算期間は平成15年4月16日から平成16年3月31日ですが、実質的な資産運用期間は平成15年9月26日からの188日です。第2期は6ヶ月の決算を行っております。

分配状況

	第1期 自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日	第2期 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日
1口当たり分配金 利益超過分を含まない(円)	18,124	18,759
分配金総額（百万円）	877	907
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（％）	99.9	99.9
純資産配当率（％）	3.6	3.6

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

2. 投資法人の仕組み



I. 投資法人の概要

3. 投資法人の沿革

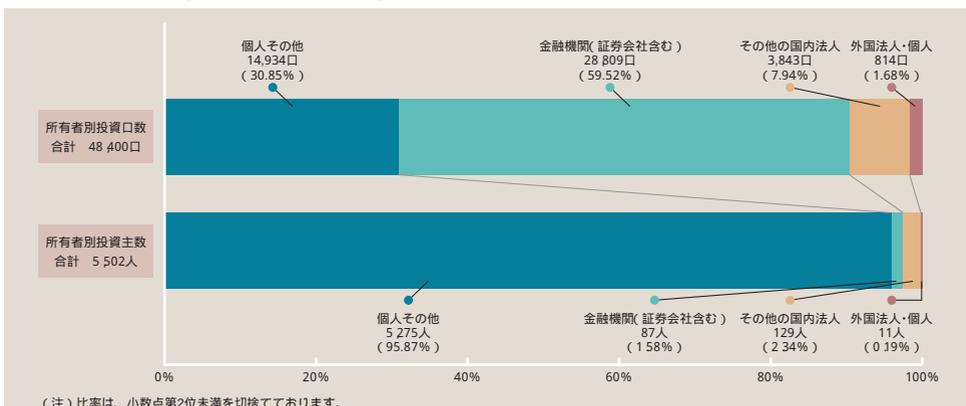
平成15年4月4日	設立企画人(グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社)による投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)第69条に基づく設立に係る届出
平成15年4月16日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成15年4月25日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成15年5月28日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第20号)
平成15年9月25日	株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場上場

4. 投資口の状況

投資口価格の動き



所有者別投資主数 (平成16年9月30日現在)





近鉄大森ビルは平成16年10月1日付で譲渡しておりますが、本書では平成16年9月30日現在の近鉄大森ビルを含めた4物件の状況を記載しています。近鉄大森ビルの譲渡の詳細については、「Ⅱ.6.決算後に生じた重要な事実」(15ページ)、「【注記事項1】(重要な後発事象)」(29ページ)をご参照ください。

5. ポートフォリオマップ



6. ポートフォリオの概要

物件名 (所在)	所有形態	延床面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	竣工年	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	8,167.47	平成4年	23,495	37.1%
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	26,632.74	平成5年	18,082	28.6%
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	所有権 (信託受益権)	27,152.49	18,564.06	平成5年	16,852	26.6%
近鉄大森ビル (東京都品川区南大井)	所有権 (信託受益権)	10,441.61	6,797.54	平成14年	4,819	7.6%
合計		225,973.88	60,161.81		63,248	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。

I. 投資法人の概要

OTEMACHI FIRST SQUARE

大手町ファーストスクエア



地域特性

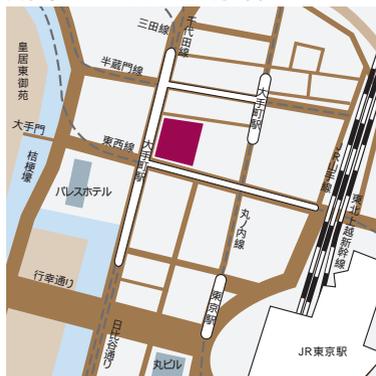
本物件の所在する「丸の内・大手町ゾーン」は業務地区としての歴史や特性を活かした都市景観が形成されているとともに、世界都市東京の中心にふさわしい国際業務センターとして我が国の代表的なビジネス拠点を形成しております。

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（潜在的競争力）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路線（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



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	8,167.47㎡
建築時期	平成4年

(注)延床面積は建物全体の面積を記載

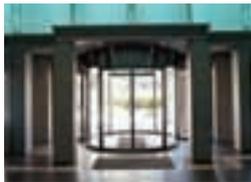
SPHERE TOWER TENNOZ

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、東京モノレール線「天王洲アイル駅」周辺に1990年代に竣工した超高層のオフィスビルやホテル、商業施設等が集積し、東京都内でも比較的新しいオフィスエリアである天王洲地区を中心に構成されています。テナント構成としては、外資系企業やIT関連企業、航空関連企業が中心となっています。平成13年3月には「新木場駅」と「天王洲アイル駅」を結ぶ東京臨海高速鉄道りんかい線が開通し、千葉方面へのアクセスが向上しました。また、平成14年12月には同線が「大崎駅」まで延長すると同時に、「大崎駅」でJR埼京線との相互乗り入れが可能となり、当該地域から、渋谷や新宿、さいたま方面へのアクセスも向上しています。近年、当該地域から他エリアへの交通の利便性は高まっているといえます。



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	26,632.74㎡	
建築時期	平成5年	

(注)延床面積は建物全体の面積を記載

I. 投資法人の概要

KINTETSU SHINNAGOYA BLDG. 近鉄新名古屋ビル



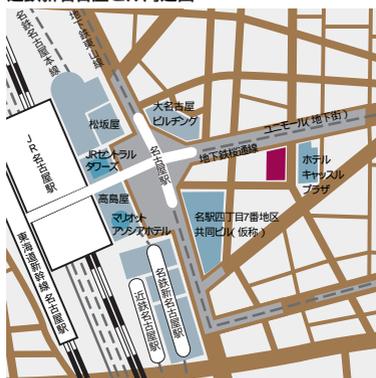
地域特性

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建ち並び、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



近鉄大森ビルは平成16年10月1日付で譲渡しておりますが、本書では平成16年9月30日現在の近鉄大森ビルを含めた4物件の状況を記載しています。近鉄大森ビルの譲渡の詳細については、「Ⅱ.6.決算後に生じた重要な事実」(15ページ)、「【注記事項】(重要な後発事象)」(29ページ)をご参照ください。

KINTETSU OMORI BLDG. 近鉄大森ビル



地域特性

本物件の所在する「大森ゾーン」は、JR「品川駅」とJR「川崎駅」の中間地点に位置します。当該ビルが位置するJR大森駅東口側地域は、1990年代に入りランドマークである「大森ベルポート」の開発が進み、現在は当該地域のオフィスエリアの中心となっています。また、当該地域のテナント特性としては、「大森ベルポートA・D館」にいすゞ自動車株式会社がメインテナントとして入居しているなど当該地域を城南エリアの営業拠点とする各種メーカーや販売業等の企業が中心となっている点があげられます。また、当該地域内に日立製作所大森別館があり、「大森ベルポート」や周辺ビルにおいても、日立製作所の関連企業の入居がみられ、当該地域ではその集積度が高くなっています。



所在地(住居表示) 東京都品川区南大井六丁目21番12号

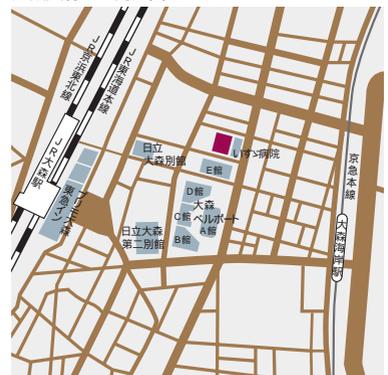
所有形態 土地：所有権 建物：所有権

延床面積 10,441.61㎡

総賃貸可能面積 6,797.54㎡

建築時期 平成14年

近鉄大森ビル周辺図



I. 投資法人の概要

7. 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16年9月30日現在、投信法第198条に基づき投資信託委託業者たるグローバル・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。

8. 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

オフィスパ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、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

緩やかな景気回復基調にありつつも、賃貸オフィス市場の景気回復に対する感応の遅効性を考慮すれば、当面の賃貸オフィス市場の動向は楽観が許されないと考えられます。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。

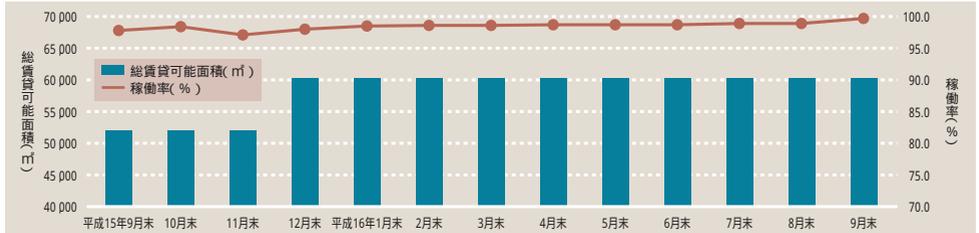
(3) 運用資産のクオリティと成長スピード

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するものの、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。



近鉄大森ビルは平成16年10月1日付で譲渡しておりますが、本書では平成16年9月30日現在の近鉄大森ビルを含めた4物件の状況を記載しています。近鉄大森ビルの譲渡の詳細については、「Ⅱ.6.決算後に生じた重要な事実」(15ページ)、「【注記事項1】(重要な後発事象)」(29ページ)をご参照ください。

9. 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 (m ²)	稼働率 (%)注2)
第1期	平成15年9月末	3	34	52,018.22	97.8
	10月末	3	35	52,018.22	98.4
	11月末	3	34	52,018.22	97.1
	12月末	4	58	60,185.69	98.0
	平成16年1月末	4	58	60,185.69	98.5
第2期	2月末	4	59	60,185.69	98.6
	3月末	4	59	60,185.69	98.6
	4月末	4	60	60,185.69	98.7
	5月末	4	60	60,185.69	98.7
	6月末	4	60	60,185.69	98.7
	7月末	4	61	60,185.69	98.9
	8月末	4	61	60,185.69	98.9
	9月末	4	62	60,161.81(注3)	99.7

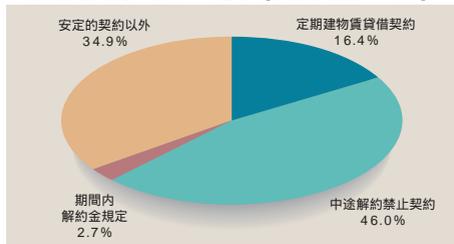
(注1)「テナント数」は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。

(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)近鉄新名古屋ビル賃貸の一部を共用部分(リフレッシュルーム)としたことにより総賃貸可能面積が減少しております。

10. ポートフォリオの特徴

安定的契約の占める比率(賃貸面積ベース)



安定的契約の内訳

近鉄大森ビルを含めて記載しております。

定期建物賃貸借契約	16.4%
中途解約禁止契約	46.0%
期間内解約金規定	2.7%
合計	65.1%

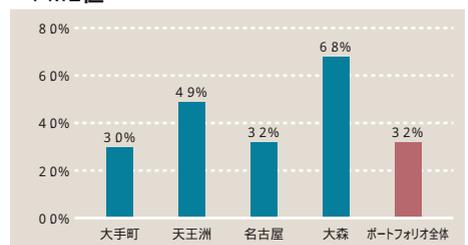
(注)「安定的契約」とは、テナントとの賃貸借契約が下記のいずれかに該当するものをいいます。

- ①「定期建物賃貸借契約」
- ②「中途解約禁止契約」(中途解約禁止の約定がある賃貸借契約をいいます。)
- ③「期間内解約金規定」(中途解約時に賃料の3ヶ月分以上の解約ペナルティを課している賃貸借契約をいいます。)

築年数



PML値



I. 投資法人の概要

11. 資産運用会社の概要（平成16年10月末現在）

名称、代表者の役職氏名、本店の所在の場所、設立、資本の額及び事業の内容

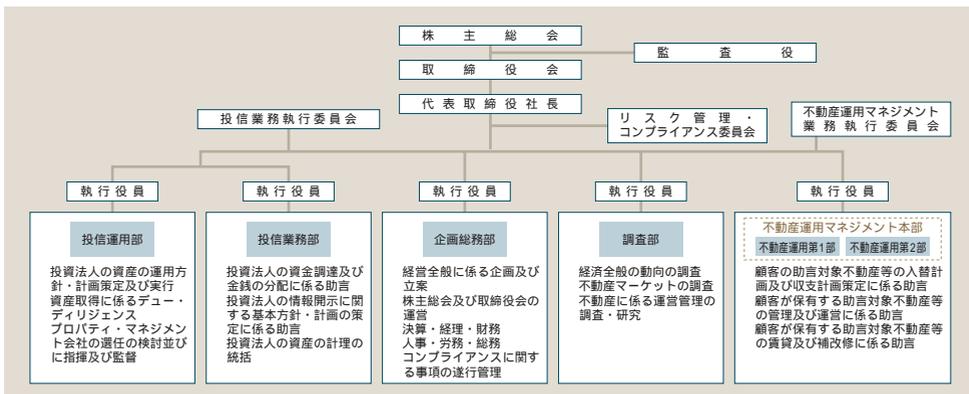
- ① 名称：グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
- ② 代表者の役職氏名：代表取締役社長 山内 正教
- ③ 本店の所在の場所：東京都千代田区麹町四丁目1番地
- ④ 設立：平成14年7月1日
- ⑤ 資本の額：4億円
- ⑥ 事業の内容：A. 投信法第2条第17項に定義される投資法人資産運用業
B. 上記A. に付随する宅地建物取引業法第50条の2第1項第1号に定める取引一任代理等の業務
C. 投資法人の設立企画人としての業務
D. 投信法第34条の10第1項第4号に基づく特定資産（投信法第2条第1項に掲げる資産をいいます。）に係る投資に関し助言を行う業務
E. 上記A. に付帯又は関連する一切の業務

株主構成

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%〔注〕)
日本ジーエムエーシー・コマーシャル・モーゲージ株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目1番3号	1,192	14.9
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
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
株式会社東京三菱銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	400	5.0
三菱信託銀行株式会社	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
ダイヤモンドリース株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	392	4.9
明治安田システム・テクノロジー株式会社	東京都文京区西片一丁目15番15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〕「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、投資法人と資本関係はありません。

組織図



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1期		第2期	
		(自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日)	(自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		
営業収益	百万円	2,243	2,534		
(うち賃貸事業収益)	百万円	(2,243)	(2,534)		
営業費用	百万円	1,066	1,340		
(うち賃貸事業費用)	百万円	(831)	(1,090)		
営業利益	百万円	1,176	1,194		
経常利益	百万円	879	908		
当期純利益	(a) 百万円	877	907		
総資産額	(b) 百万円	72,931	72,121		
純資産額	(c) 百万円	24,700	24,731		
出資総額	百万円	23,823	23,823		
発行済投資口数	(d) 口	48,400	48,400		
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	510,338	510,974		
分配金総額	(e) 百万円	877	907		
1口当たり当期純利益	(注3) 円	33,422	18,759		
		(18,124)			
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	18,124	18,759		
(うち1口当たり利益分配金)	円	(18,124)	(18,759)		
(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	1.2		
(年換算)	(注4) %	(2.8)	(2.4)		
自己資本利益率	(注4) %	3.6	3.6		
(年換算)	(注4) %	(7.0)	(7.3)		
自己資本比率	(c)/(b) %	33.8	34.2		
配当性向	(e)/(a)(注5) %	99.9	99.9		
【その他参考情報】					
期末投資物件数	(注6) 件	4	4		
期末テナント数	(注6) 件	59	62		
期末総賃貸可能面積	(注6) m ²	60,185.69	60,161.81		
期末稼働率	(注6) %	98.6	99.7		
当期減価償却費	百万円	506	527		
当期資本的支出額	百万円	70	10		
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4) 百万円	1,918	1,971		
1口当たりFFO (Funds from Operation)	(注4) 円	28,587	29,656		
FFO (Funds from Operation) 倍率	(注4) 倍	13.9	14.0		
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注4) 倍	9.4	7.5		
金利償却前当期純利益	百万円	1,550	1,655		
支払利息	百万円	164	219		
有利子負債額	百万円	41,500	40,500		
期末総資産有利子負債比率	%	56.9	56.1		
当期運用日数	日	188	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で除することにより算出してあります。なお、第1期につきましては、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成15年9月26日を期首とみなして188日の日数加重平均投資口数により算出した1口当たり当期純利益金額を参考数値として括弧書きで記載しております。

(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。なお、第1期は平成15年9月26日に運用を開始したため、実質的な運用日数188日で年換算した数値を括弧書きで記載しております。

- ▶ 総資産経常利益率 経常利益 / 平均総資産額 ()
- ▶ 自己資本利益率 当期純利益 / 平均純資産額 ()
- ▶ 賃貸NOI (Net Operating Income) 当期賃貸事業損益 (賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
- ▶ 1口当たりFFO (Funds from Operation) (当期純利益 + 当期減価償却費 + その他不動産関連償却) / 発行済投資口数
- ▶ FFO (Funds from Operation) 倍率 第1期: 平成16年3月末投資口価格 (775,000円) / 年換算後1口当たりFFO
第2期: 平成16年9月末投資口価格 (833,000円) / 年換算後1口当たりFFO
- ▶ デット・サービス・カバレッジ・レシオ 金利償却前当期純利益 / 支払利息

Ⅱ. 資産運用報告書

() 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) / 2

平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) / 2

なお、第1期の期首総資産額及び期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日(平成15年9月26日)での総資産額及び純資産額を使用しております。

(注5)「配当性向」については、小数点第1位未満を切捨ててにより表示しております。

(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体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。

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2億円(400口)で設立され、平成15年5月28日関東財務局へ登録が完了しました(登録番号:関東財務局長第20号)。

また、平成15年9月25日公募による投資口の追加発行(48,000口)を実施し、約236億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いたしました(銘柄コード:8958)。平成16年3月末には、上場後初めての決算を行いました。

(2) 運用実績

① 上場時の資産の取得

本投資法人は、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、総賃貸可能面積52,018.22㎡)を取得し、運用を開始しました。

② 資産の追加取得

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、賃貸可能面積8,167.47㎡)を取得いたしました。

③ 本投資法人の保有する資産の運用管理

本投資法人の保有資産は、平成16年9月30日現在において、オフィスビル4物件、取得価額の総額63,248百万円、総賃貸可能面積60,161.81㎡となっております。ポートフォリオ(資産構成)の構築にあたりましては、資産価値の長期間にわたる維持・向上を目指すと同時に、キャッシュフロー(賃料収入)の安定化にも注力いたしました。テナントとの安定的な賃貸借契約(定期建物賃貸借契約等)の導入に努めた結果、取得物件の65.1%(賃貸面積ベース)について安定的な賃貸借契約を締結しております。ポートフォリオ全体の稼働率も99.7%(平成16年9月30日現在)と高水準を維持しております。

(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、複数の金融機関より借入れを行っております。



平成15年9月26日の3物件取得に際して総額180億円の長期借入れを行いました（借入期間：平成15年9月26日～平成20年9月30日、固定金利借入90億円、変動金利借入90億円）。

また、新規物件取得への機動的対応のため、複数の金融機関との間で極度ローン基本契約を締結し、平成15年12月25日に大手町ファーストスクエア取得資金として235億円（借入期間：平成15年12月25日～平成16年9月30日）の短期借入れを行いました。平成16年9月30日には、手許資金10億円とあわせて上記短期借入金の返済に充当するため、225億円の新たな短期借入れを行いました（借入期間：平成16年9月30日～平成17年3月31日）。

この結果、平成16年9月30日現在での借入れは405億円（うち長期借入金は180億円）となっております。

(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2,534百万円、営業利益1,194百万円、経常利益908百万円、当期純利益907百万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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は18,759円となりました。

3. 増資等の状況

当期においては、増資等は行っておらず出資総額等の異動はありません。なお、前期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)

(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。

【投資証券の取引所価格の推移】

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1期	第2期
決算年月	平成16年3月	平成16年9月
最高	804,000円	855,000円
最低	501,000円	682,000円
期初価格（注）	501,000円	763,000円
期末価格	775,000円	833,000円

(注) 第1期の期初価格は上場日（平成15年9月25日）の終値です。

Ⅱ. 資産運用報告書

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18,759円といたしました。

期 計算期間	第1期	第2期
	（自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日）	（自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日）
当期純利益総額	877,204,516円	907,940,941円
次期繰越利益	2,916円	8,257円
金銭の分配金総額	877,201,600円	907,935,600円
（1口当たり分配金）	（18,124円）	（18,759円）
うち利益分配金総額	877,201,600円	907,935,600円
（1口当たり利益分配金）	（18,124円）	（18,759円）
うち出資払戻総額	- 円	- 円
（1口当たり出資払戻額）	（ - 円）	（ - 円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

これまで通り引き続き、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。

（イ）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（不動産関連資産を含みます。）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（当該優良不動産に係る不動産関連資産を含みます。）を慎重に選定して投資を行います。

（ロ）安定賃料収入の確保

緩やかな景気回復基調にありつつも、賃貸オフィス市場の景気回復に対する感応の遅効性を考慮すれば、当面の賃貸オフィス市場の動向は楽観が許されないと考えられます。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（当該不動産に係る不動産関連資産を含みます。）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16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。

投資口の追加発行

平成16年9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16年10月27日に払込が完了いたしました。この結果、平成16年10月27日付で出資総額は45,721,832,000円、発行済投資口総数は76,400口となっております。

- 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）
- ②発行新投資口数：28,000口
- ③発行価格（募集価格）：1口当たり810,460円
- ④発行価格の総額：22,692,880,000円
- ⑤発行価額（引受価額）：1口当たり782,094円
- ⑥発行価額の総額：21,898,632,000円
- ⑦払込期日：平成16年10月27日
- ⑧投資証券交付日：平成16年10月28日
- ⑨分配金起算日：平成16年10月1日
- ⑩手取金の使途：借入金の返済等

資産の譲渡

平成16年10月1日付で、以下の資産の譲渡を行っております。譲渡の概要は以下のとおりです。

物件名称：近鉄大森ビル
 所在地（住居表示）：東京都品川区南大井六丁目21番12号
 土地面積：1,764.29㎡
 延床面積：10,441.61㎡
 譲渡価格：56億円

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8億円を計上する予定です。

資産の種類：不動産信託受益権

契約締結日・譲渡日：平成16年10月1日

（注1）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譲渡価格を記載しております。

（注2）土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。

（注3）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」（17ページ）をご参照ください。

II. 資産運用報告書

投資法人の概況

1. 出資の状況

項目	期別	第1期	第2期
		(平成16年3月31日現在)	(平成16年9月30日現在)
発行する投資口の総数		2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数		48,400口	48,400口
投資主数		5,774人	5,502人

2. 主要な投資主

平成16年9月30日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する 所有投資口数の割合(%) (注1)
株式会社愛知銀行	愛知県名古屋市中区栄三丁目14番12号	2,323	4.79
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口	東京都中央区晴海一丁目8番11号	2,269	4.68
株式会社親和銀行	長崎県佐世保市島瀬町10番12号	1,600	3.30
資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口	東京都中央区晴海一丁目8番12号晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー2棟	1,468	3.03
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	1,125	2.32
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	1,097	2.26
日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口	東京都港区浜松町二丁目11番3号	1,080	2.23
ジブラルタ生命保険株式会社一般勘定その他口	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	1,000	2.06
株式会社北都銀行	秋田県秋田市中通三丁目1番41号	900	1.85
株式会社北越銀行	新潟県長岡市大手通二丁目2番地14	900	1.85
(注2)	(注2)	900	1.85
合 計		14,662	30.29

(注1) 発行済投資口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。

(注2) 当該投資主は、個人投資主です。

3. 執行役員及び監督役員

平成16年9月30日現在の執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

区分	氏名	主な兼職等
執行役員	勝本 杉雄	
監督役員	立石 則文	東西総合法律事務所 弁護士
監督役員	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

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成16年9月30日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(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	三菱信託銀行株式会社
一般事務受託会社	三菱信託銀行株式会社



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1期(平成16年3月31日現在)		第2期(平成16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3区	オフィス	23,604	32.3	23,548	32.6
	その他東京都内23区	オフィス	22,850	31.3	22,563	31.2
	3大都市圏	オフィス	16,825	23.0	16,651	23.0
預金・その他資産			9,651	13.2	9,357	12.9
資産総額計			72,931 (63,280)	100.0 (86.7)	72,121 (62,763)	100.0 (87.0)

(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)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

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 (%)	対総賃貸事業収入 比率(%)	主たる用途
大手町ファーストスクエア	23,548	8,167.47	8,167.47	100.0	28.5	オフィス
スフィアタワー天王洲	17,842	26,632.74	26,632.74	100.0	30.4	オフィス
近鉄新名古屋ビル	16,651	18,564.06	18,399.17	99.1	30.0	オフィス
近鉄大森ビル	4,721	6,797.54	6,797.54	100.0	11.0	オフィス
合計	62,763	60,161.81	59,996.92	99.7	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)「対総賃貸事業収入比率」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16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	8,167.47	23,500	23,548
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	26,632.74	19,000	17,842
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	17,300	16,651
近鉄大森ビル	東京都品川区南大井六丁目21番12号	所有権	6,797.54	5,100	4,721
合計			60,161.81	64,900	62,763

(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鑑定評価に基づく評価額(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」による)を記載しております。

Ⅱ. 資産運用報告書

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1期 (自平成15年4月16日 至 平成16年3月31日)				第2期 (自平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)			
	テナント 総数	稼働率	総賃貸事業 収入	対総賃貸事 業収入比率	テナント 総数	稼働率	総賃貸事業 収入	対総賃貸事 業収入比率
	[期末時点] (件)	[期末時点] (%)	[期間中] (百万円)	(%)	[期末時点] (件)	[期末時点] (%)	[期間中] (百万円)	(%)
大手町ファーストスクエア	23	99.6	387	17.2	24	100.0	723	28.5
スフィアタワー天王洲	1	100.0	791	35.3	1	100.0	770	30.4
近鉄新名古屋ビル	33	95.7	783	34.9	35	99.1	761	30.0
近鉄大森ビル	2	100.0	280	12.5	2	100.0	279	11.0
合 計	59	98.6	2,243	100.0	62	99.7	2,534	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)「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第1位未満を切捨てております。

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、上記の組入資産明細に一括して記載しております。平成16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16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
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	低層部外壁改修工事	自 平成16年11月 至 平成17年3月	74,000		
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市)	機械警備システム等更新工事	平成16年11月	37,600		
	リフレッシュルーム設置工事	平成16年11月	3,800		

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の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は10,421千円であり、当期費用に区分された修繕費18,222千円と合わせ、合計28,643千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	支出金額 (千円)
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	庇防水補修工事	自 平成16年9月7日 至 平成16年9月30日	1,570
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市)	駐車機械設備用制御機器更新工事	自 平成16年8月20日 至 平成16年9月18日	2,000
	中央監視用端末伝送装置の制御部品更新工事	自 平成16年8月20日 至 平成16年9月25日	3,800

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1期(千円) (自平成15年4月16日 至 平成16年3月31日)	第2期(千円) (自平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
	前期末積立金残高		
当期積立額		55,846	85,345
当期積立金取崩額			5,931
次期繰越額		55,846	135,260

(注) 第2期の積立金の取崩しは、平成16年10月1日付の近鉄大森ビルの譲渡前に、近鉄大森ビル分として積み立てていた積立金を取り崩したものです。譲渡の詳細については、「Ⅱ.6.決算後に生じた重要な事実」(15ページ)、「【注記事項】(重要な後発事象)」(29ページ)をご参照ください。

Ⅱ. 資産運用報告書

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1期	第2期
		(自平成15年4月16日 至平成16年3月31日)	(自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)
(a) 資産運用報酬		143,996	157,236
(b) 資産保管報酬		7,389	18,086
(c) 一般事務委託報酬		24,728	37,374
(d) 役員報酬		11,844	6,258
(e) 会計監査人報酬		-	8,500
(f) その他の営業費用		47,899	22,141
合 計		235,857	249,596

(注)「資産運用報酬」には、上記記載金額の他、個々の投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分が第1期は316百万円あります。

2. 借入状況

平成16年9月30日における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社東京三菱銀行	H16.9.30	8,000	8,000	1.07 変動金利	H17.3.31	期限一括	(注2)	担保付 無保証
	三菱信託銀行株式会社	H16.9.30	8,000	8,000					
	農林中央金庫	H16.9.30	3,000	3,000					
	株式会社八十二銀行	H16.9.30	1,000	1,000					
	株式会社伊予銀行	H16.9.30	1,000	1,000					
	株式会社千葉銀行	-	1,000	-					
	中央三井信託銀行株式会社	H16.9.30	1,000	1,000					
株式会社百十四銀行	H16.9.30	500	500						
小 計			23,500	22,500					
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	H15.9.26	1,500	1,500	0.62 変動金利	H20.9.30	期限一括	(注2)	担保付 無保証
	三菱信託銀行株式会社	H15.9.26	1,500	1,500					
	株式会社静岡銀行	H15.9.26	1,000	1,000					
	株式会社常陽銀行	H15.9.26	1,000	1,000					
	株式会社八十二銀行	H15.9.26	1,000	1,000					
	株式会社足利銀行	H15.9.26	500	500					
	株式会社伊予銀行	H15.9.26	500	500					
	株式会社千葉銀行	H15.9.26	500	500					
	株式会社南都銀行	H15.9.26	500	500					
	株式会社百十四銀行	H15.9.26	500	500					
中央三井信託銀行株式会社	H15.9.26	500	500						
小 計			9,000	9,000					
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	H15.9.26	2,500	2,500	1.39271 固定金利	H20.9.30	期限一括	(注2)	担保付 無保証
	三菱信託銀行株式会社	H15.9.26	2,500	2,500					
	明治安田生命保険相互会社	H15.9.26	1,500	1,500					
	農林中央金庫	H15.9.26	1,500	1,500					
	日本興亜損害保険株式会社	H15.9.26	1,000	1,000					
小 計			9,000	9,000					
合 計			41,500	40,500					

(注1)「平均利率」は、借入先金融機関毎の借入利率(平均利率)を表示しております。

(注2)資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換え資金です。

3. 投資法人債

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

4. 利害関係人との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料

該当事項はありません。

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者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16年9月30日現在、証券業、宅地建物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. 貸借対照表及び、Ⅳ. 損益計算書をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

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。

役員会承認日	項目	概要
平成16年9月24日	極度ローン(短期借入金)借換え	平成15年12月25日に借入れた極度ローン(短期借入金)235億円の返済期限の到来に伴う返済に充当するため、複数金融機関との間で平成16年9月24日付で極度ローン個別契約を締結し、平成16年9月30日に225億円の借入れを行い、手許資金10億円とあわせて返済しました。

Ⅲ . 貸借対照表

貸借対照表

科目	当期 (平成16年9月30日現在)		前期(ご参考) (平成16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		1,792,599	988,543	
信託現金及び信託預金 1		7,305,100	7,110,760	
営業未収入金		19,393	15,848	
前払費用		61,171	49,553	
未収消費税等			1,285,662	
繰延税金資産		222	493	
立替金		444	194	
流動資産合計		9,178,932	9,451,056	12.9
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
信託建物 1	26,508,374		26,500,133	
減価償却累計額	995,136	25,513,238	487,459	26,012,674
信託構築物 1	122,614		122,434	
減価償却累計額	7,648	114,965	3,780	118,653
信託機械及び装置 1	225,186		223,186	
減価償却累計額	28,228	196,958	14,166	209,020
信託工具器具及び備品 1	15,639		15,639	
減価償却累計額	1,981	13,658	753	14,886
信託土地 1		36,799,207		36,799,207
有形固定資産合計		62,638,028	63,154,441	86.5
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		3,383	3,711	
信託その他の無形固定資産 1		7,407	7,662	
無形固定資産合計		129,149	129,733	0.1
3. 投資その他の資産				
長期前払費用		120,393	135,442	
差入預託保証金		10,000	10,000	
投資その他の資産合計		130,393	145,442	0.1
固定資産合計		62,897,570	63,429,617	86.9
III 繰延資産				
創業費		44,650	51,029	
繰延資産合計		44,650	51,029	0.0
資産合計		72,121,153	72,931,703	100.0



科目	期別	当期 (平成16年9月30日現在)		前期(ご参考) (平成16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		60,236		99,901	
短期借入金 ¹		22,500,000		23,500,000	
未払金		2,356		101	
未払費用		78,958		107,640	
未払法人税等		723		2,318	
未払消費税等		95,448			
前受金		418,203		421,958	
預り金		442		4,209	
未払分配金		4,771			
仮受金		131			
流動負債合計		23,161,271	32.1	24,136,129	33.0
II 固定負債					
長期借入金 ¹		18,000,000		18,000,000	
信託預り敷金保証金		6,228,738		6,095,169	
固定負債合計		24,228,738	33.5	24,095,169	33.0
負債合計		47,390,009	65.7	48,231,299	66.1
出資の部 ⁴					
I 出資総額					
出資総額 ²		23,823,200	33.0	23,823,200	32.6
II 剰余金					
当期末処分利益		907,943		877,204	
剰余金合計		907,943	1.2	877,204	1.2
出資合計		24,731,143	34.2	24,700,404	33.8
負債・出資合計		72,121,153	100.0	72,931,703	100.0

IV. 損益計算書

損益計算書

科目	当期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		前期(ご参考) (自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日)	
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
経常損益の部				
I 営業損益の部				
1. 営業収益				
賃貸事業収入 ¹	2,533,870		2,243,074	
その他の賃貸事業収入 ¹	900	2,534,770	64	2,243,139
2. 営業費用				
賃貸事業費用 ¹	1,090,942		831,039	
資産運用報酬	157,236		143,996	
役員報酬	6,258		11,844	
資産保管委託報酬	18,086		7,389	
一般事務委託報酬	37,374		24,728	
会計監査人報酬	8,500			
その他の営業費用	22,141	1,340,539	47,899	1,066,896
営業利益		1,194,231		1,176,242
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息	6		4	
その他の営業外収益	8,087	8,094		4
2. 営業外費用				
支払利息	219,507		164,455	
新投資口発行費	13,845		58,792	
新投資口公開関連費用			23,436	
創業費償却費	6,378		6,378	
融資手数料	10,403		7,790	
その他の営業外費用	43,249	293,383	36,357	297,211
経常利益		908,941		879,035
税引前当期純利益		908,941		879,035
法人税、住民税及び事業税		729		2,324
法人税等調整額		270		493
当期純利益		907,940		877,204
前期繰越利益		2		
当期未処分利益		907,943		877,204



【重要な会計方針】

項目	期別	当期 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前期(ご参考) (自平成15年4月16日 至平成16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> <p>信託建物 2年～60年 信託構築物 2年～55年 信託機械及び装置 6年～15年 信託工具器具及び備品 2年～10年</p> <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>	<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>
2. 繰延資産の処理方法		<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 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 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。 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。 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ぬ。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、93,734千円であります。</p>

期別 項目	当期 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前期(ご参考) (自平成15年4月16日 至平成16年3月31日)
4. その他財務諸表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 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)新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(3)消費税等の処理方法 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。</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)新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成15年9月24日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成15年9月24日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は856,800千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は856,800千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(3)消費税等の処理方法 同左</p>



【注記事項】

(貸借対照表関係)

項目	期別	当期 (平成16年9月30日現在)	前期(ご参考) (平成16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	7,305,100	信託現金及び信託預金 7,110,760
	信託建物	25,513,238	信託建物 26,012,674
	信託構築物	114,965	信託構築物 118,653
	信託機械及び装置	196,958	信託機械及び装置 209,020
	信託工具器具及び備品	13,658	信託工具器具及び備品 14,886
	信託土地	36,799,207	信託土地 36,799,207
	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	7,407	信託その他の無形固定資産 7,662
	合計	<u>70,068,894</u>	合計 <u>70,391,223</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。
	短期借入金	22,500,000	短期借入金 23,500,000
	長期借入金	<u>18,000,000</u>	長期借入金 <u>18,000,000</u>
合計	<u>40,500,000</u>	合計 <u>41,500,000</u>	
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 発行済投資口数	2,000,000口 48,400口	発行する投資口の総数 発行済投資口数
3. 投資口1口当たりの純資産額		510,974円	510,338円
4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額		50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

項目	期別	当期		前期(ご参考)	
		(自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)		(自平成15年4月16日 至平成16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)	2,127,327		(賃料)	1,884,455
	(共益費)	282,823		(共益費)	254,310
	(水道光熱費収入)	98,136		(水道光熱費収入)	81,569
	(駐車場収入)	23,971		(駐車場収入)	21,003
	(付帯収入)	1,611		(付帯収入)	1,736
	計	2,533,870		計	2,243,074
	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)	900		(その他の雑収入)	64
	計	900		計	64
	不動産賃貸事業収益合計	2,534,770		不動産賃貸事業収益合計	2,243,139
	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)	193,086		(外部委託費)	177,553
	(水道光熱費)	100,977		(水道光熱費)	83,299
	(公租公課)	232,051		(公租公課)	1,098
	(保険料)	8,965		(保険料)	8,494
	(修繕費)	18,222		(修繕費)	45,684
	(減価償却費)	527,419		(減価償却費)	506,777
	(その他の賃貸事業費用)	10,218		(その他の賃貸事業費用)	8,129
	不動産賃貸事業費用合計	1,090,942		不動産賃貸事業費用合計	831,039
	C. 不動産賃貸事業損益 A - B)	1,443,828		C. 不動産賃貸事業損益 A - B)	1,412,100

(税効果会計関係)

項目	期別	当期		前期(ご参考)		
		(自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)		(自平成15年4月16日 至平成16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	216		未払事業所税損金不算入額	432	
	未払事業税損金不算入額	6		未払事業税損金不算入額	60	
	繰延税金資産合計	222		繰延税金資産合計	493	
	(繰延税金資産の純額)	222		(繰延税金資産の純額)	493	
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		法定実効税率	39.39	
	(調整)			(調整)		
	支払分配金の損金算入額	39.35		支払分配金の損金算入額	39.31	
	その他	0.07		その他	0.13	
	税効果会計適用後法人税等の負担率	0.11		税効果会計適用後法人税等の負担率	0.21	



(重要な後発事象)

当期 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前期(ご参考) (自平成15年4月16日 至平成16年3月31日)
<p>1. 投資口の追加発行 平成16年9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16年10月27日に払込が完了いたしました。この結果、平成16年10月27日付で出資総額は45,721,832,000円、発行済投資口総数は76,400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：28,000口</p> <p>③発行価格(募集価格)：1口当たり810,460円</p> <p>④発行価格の総額：22,692,880,000円</p> <p>⑤発行価額(引受価額)：1口当たり782,094円</p> <p>⑥発行価額の総額：21,898,632,000円</p> <p>⑦払込期日：平成16年10月27日</p> <p>⑧投資証券交付日：平成16年10月28日</p> <p>⑨分配金起算日：平成16年10月1日</p> <p>⑩手取金の使途：借入金の返済等</p> <p>2. 資産の譲渡 平成16年10月1日付で、以下の資産の譲渡を行っております。譲渡の概要は以下のとおりです。</p> <p>物件名称：近鉄大森ビル 所在地(住居表示)：東京都品川区南大井六丁目21番12号 土地面積：1,764.29㎡ 延床面積：10,441.61㎡ 譲渡価格：56億円 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8億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 契約締結日・譲渡日：平成16年10月1日</p> <p>(注1) 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譲渡価格を記載しております。</p> <p>(注2) 土地面積及び延床面積は、不動産登記簿上の表示によるものです。</p> <p>(注3) 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」(17ページ)をご参照ください。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

V. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	
	当期 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前期(ご参考) (自平成15年4月16日 至平成16年3月31日)
I 当期末処分利益	907,943,857円	877,204,516円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	907,935,600円 (18,759円)	877,201,600円 (18,124円)
III 次期繰越利益	<u>8,257円</u>	<u>2,916円</u>

《分配金の額の算出方法》

本投資法人の規約第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48,400口の整数倍の最大値(当期：907,935,600円、前期：877,201,600円)を利益分配金といたしました。なお、本投資法人の規約第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。

VI. 会計監査人の監査報告書

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成16年11月17日

グローバル・ワン不動産投資法人

役員会 御中

中央青山監



指定社員 公認会計士
業務執行社員

田中俊之 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

鶴田光夫 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、グローバル・ワン不動産投資法人の平成16年4月1日から平成16年9月30日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

投資口の追加発行及び資産の譲渡に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

投資法人与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



キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科目	期別	当期 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前期 (自 平成15年4月16日 至 平成16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		908,941	879,035
減価償却費		527,419	506,777
受取利息		6	4
支払利息		219,507	164,455
営業未収入金の増加・減少額		3,544	15,848
未収消費税等の増加・減少額		1,285,662	1,285,662
営業未払金の増加・減少額		21,979	99,901
未払金の増加・減少額		2,255	101
未払費用の増加・減少額		28,681	107,640
未払消費税等の増加・減少額		95,448	
前受金の増加・減少額		3,755	421,958
預り金の増加・減少額		3,767	4,209
創業費の増加・減少額		6,378	51,029
前払費用の増加・減少額		11,618	49,553
長期前払費用の増加・減少額		15,049	135,442
その他		118	194
小計		2,987,190	646,344
利息の受取額		6	4
利息の支払額		219,507	164,455
法人税等の支払額		2,325	6
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,765,364	481,886
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		28,107	63,660,601
無形固定資産の取得による支出			4,066
信託無形固定資産の取得による支出			126,283
信託預り敷金保証金の収入		215,974	6,368,029
信託預り敷金保証金の支出		82,406	272,859
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		82,406	272,859
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		215,974	6,368,029
差入敷金保証金の支出			10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		28,107	63,800,952
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		22,500,000	23,500,000
短期借入金の返済による支出		23,500,000	
長期借入金の借入による収入			18,000,000
投資口の発行による収入			23,823,200
分配金の支払額		872,430	
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,872,430	65,323,200
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		864,827	2,004,134
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,004,134	
VI 現金及び現金同等物の期末残高		2,868,961	2,004,134

(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129条第4項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】(参考情報)

項目	期別	当期	前期(ご参考)
		(自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	(自平成15年4月16日 至平成16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】(参考情報)

項目	期別	当期	前期(ご参考)
		(自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	(自平成15年4月16日 至平成16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16年9月30日現在) (単位:千円)	(平成16年3月31日現在) (単位:千円)
	現金及び預金	1,792,599	現金及び預金 988,543
	信託現金及び信託預金	7,305,100	信託現金及び信託預金 7,110,760
	信託預り敷金保証金対応信託預金(注)	6,228,738	信託預り敷金保証金対応信託預金(注) 6,095,169
	現金及び現金同等物	<u>2,868,961</u>	現金及び現金同等物 <u>2,004,134</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。

VIII. 投資主インフォメーション

グローバル・ワン不動産投資法人の投資証券(銘柄コード:8958)について

グローバル・ワン不動産投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく、不動産等に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、当該法人が出資を募るために発行されるのが投資証券です。

この仕組みは会社型不動産投資信託といわれており、法律上、「投資法人」は「株式会社」に、「投資証券」は「株券」に、「投資主」は「株主」に準じたものとされています。

グローバル・ワン不動産投資法人の投資証券は、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ており、その売買の仕組み、投資主としての分配金受領等の権利は概ね上場株式と同じ取り扱いとなります。

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、三菱信託銀行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 0120-707-696 (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 0120-86-4490 (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.mitsubishi-trust.co.jp/kojin/kdaiko/kdk_02f.html

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂く事でお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本店窓口にてお受け取りください。

(送付先)〒171-8508東京都豊島区西池袋一丁目7番7号 三菱信託銀行株式会社 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信託銀行証券代行部へご連絡ください。



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
- ・財務の状況、株価

などのコンテンツをご提供させて頂いており、今後もさらに充実を図っていきます。

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。）
上場証券取引所	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
名義書換事務受託者	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部
同連絡先 （郵便物送付・電話照会）	〒171 - 8508 東京都豊島区西池袋一丁目7番7号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120 - 707 - 696（フリーダイヤル）
同取次所	三菱信託銀行株式会社 全国各支店

第2回投資主総会の開催について

日時	平成16年12月22日（水）午前10時
場所	東京都千代田区平河町二丁目4番1号 都市センターホテル 3階「コスモスホール（Ⅰ）」
議決権行使投資主確定日	平成16年9月30日 （平成16年9月15日の日本経済新聞朝刊にて基準日設定公告）



Global One Real Estate Investment Corp.