



Global One Real Estate Investment Corp.

グローバル・ワン不動産投資法人

第 1 期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告書)

自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31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並びにグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社に
關しまして、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日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場することができまし
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1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1期は、営
業収益2,243百万円、経常利益879百万円となり、当期純利益877百万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18,124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し
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 **勝本 杉雄**

代表取締役社長 **山内 正教**

(写真 右)

(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	13	会計監査人の監査報告書	30
貸借対照表	24	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	31
損益計算書	25	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）

営業収益	2,243百万円
営業利益	1,176百万円
経常利益	879百万円
当期純利益	877百万円

(注)第1期の実質的な資産運用期間は188日であり変則決算であります。

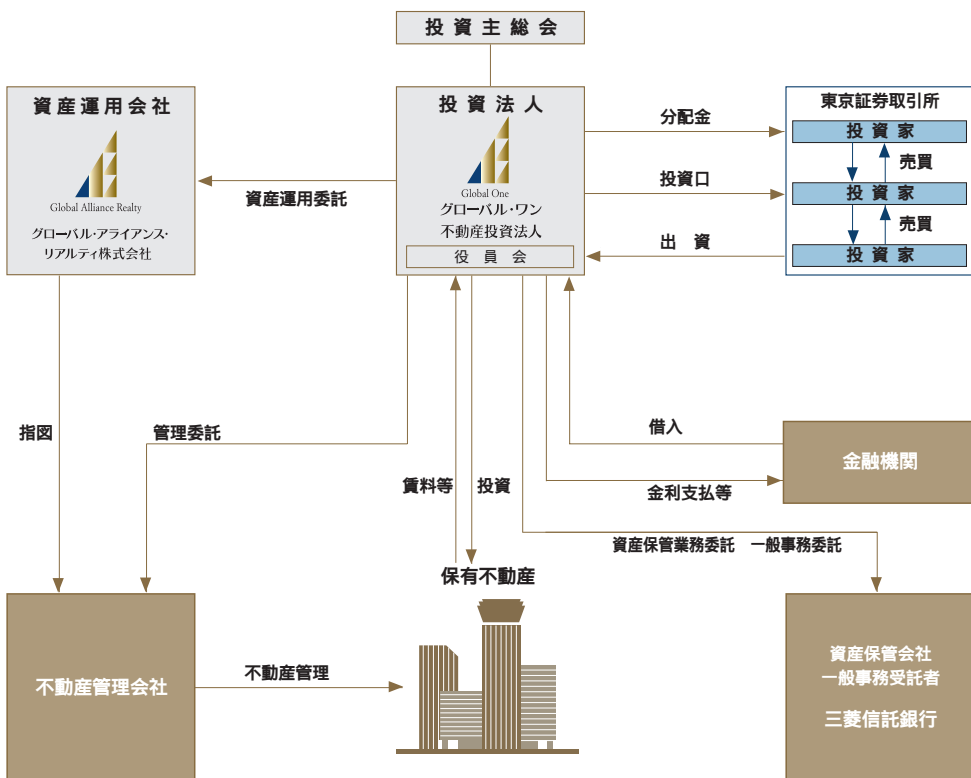
分配状況

第1期（自平成15年4月16日 至平成16年3月31日）

1口当たり分配金（利益超過分を含まない）	18,124円
分配金総額	877百万円
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%
純資産配当率	3.6%

(注)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。

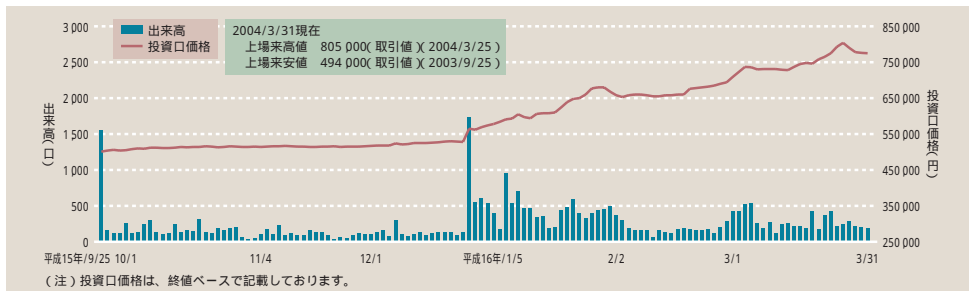
2. 投資法人の仕組み



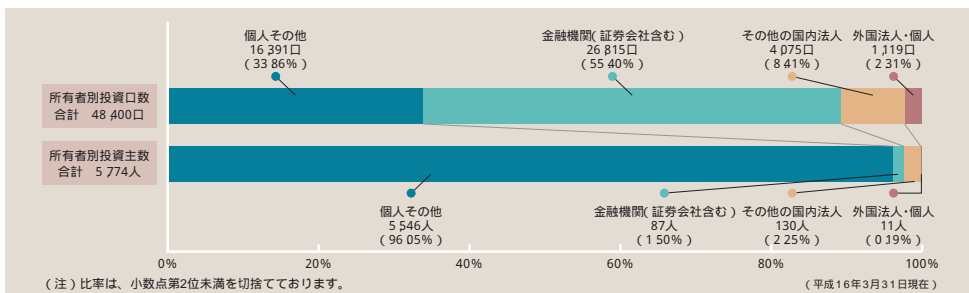
I. 投資法人の概要

3. 投資口の状況

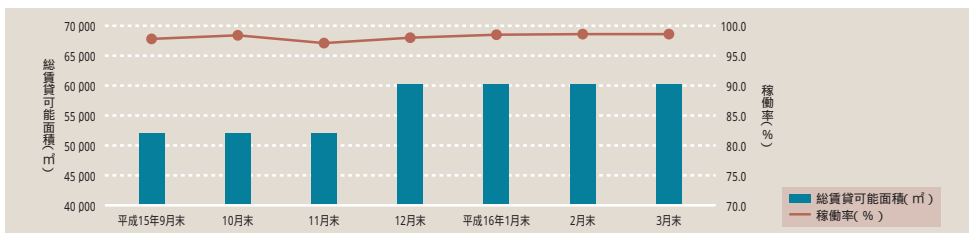
投資口価格の動き



所有者別投資主数



4. 稼働率推移



	物件数	テナント数 (注1)	総賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)(注2)
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
2月末	4	59	60,185.69	98.6
3月末	4	59	60,185.69	98.6

(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。



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	取得価格 (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%
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	18,587.94	平成5年	16,852	26.6%
合計		225,973.88	60,185.69		63,248	100.0%

(注1) 所有形態にかかわらず、延床面積は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) 投資比率とは、取得価格の総額に対する当該信託受益権の取得価格の比率をいい、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

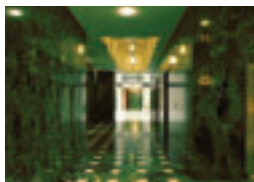
大手町ファーストスクエア



地域特性

本物件の所在する「丸の内・大手町ゾーン(地域)」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、交通便利性に優れています。



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

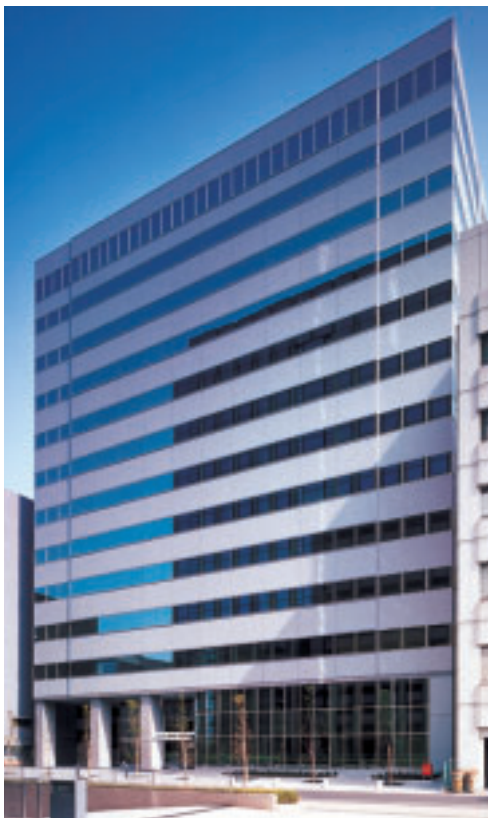


所在地(住居表示)	東京都品川区東品川二丁目2番8号	
所有形態	土地：所有権	建物：所有権(一部共有)
延床面積	47,151.72㎡(注)	
総賃貸可能面積	26,632.74㎡	
建築時期	平成5年	

(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 OMORI BUILD. 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を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。



近鉄大森ビル周辺図



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	



KINTETSU SHINNAGOYA BUILD. 近鉄新名古屋ビル



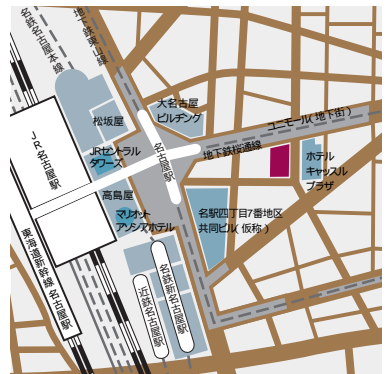
地域特性

本物件の所在する「名駅ゾーン」は東京圏、関西圏に次ぐわが国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	18,587.94㎡	
建築時期	平成5年	

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16年3月31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. 投資態度

- 保有期間** 資産運用会社は、原則として中長期保有を前提に投資判断を行います。なお、中期とは5年以上10年未満、長期とは10年以上の期間と定義しています。
- 選定基準** 投資する不動産等を選定するにあたっては、
- ①一般経済情勢、不動産市場動向、金利動向及び税制等の一般的要因
 - ②立地エリアの周辺環境、都市計画の状況及び将来性等の地域的要因
 - ③建物の規模、仕様、保守管理状態及び耐震性能、権利関係、入居テナント、並びに環境・地質等の個別的要因
- を総合的に分析検討し、中長期的に優位性を持つと考えられる不動産等を選定します。

9. 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）による投信法第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不動産投資信託証券市場上場



10. 投資戦略 Q & A

クオリティにフォーカスしたポートフォリオの構築

ポートフォリオの特徴：「近・新・大」
「地域の第一級物件」に投資

キャッシュフロー（賃貸収入）の安定化
長期契約、定期借家契約等の効率的導入

利益相反の排除

Q1：グローバル・ワン不動産投資法人はどのような不動産を投資対象としていますか？

A1：各地域における第一級のクオリティ（品質）を有するオフィスビルを投資対象としています。具体的には、各地域で一、二を争うような「近・新・大」の優良オフィスビルを主たる投資対象としています。

Q2：各地域で一、二を争うオフィスビルを取得することについて、どのような優位性がありますか？

A2：不動産賃貸事業は景気変動の影響を受けざるを得ないと考えています。景気が悪化し、オフィスの総需要が減少すれば、入居率や賃料水準は低下します。逆に景気が良くなり、オフィスの総需要が増加すれば、入居率、賃料水準は上昇するとも言えます。現状、将来のオフィス需要に不透明感がある中で、グローバル・ワン不動産投資法人は景気悪化の影響を受けにくい優良オフィスビルを投資対象としています。優良オフィスビルであれば、たとえオフィスの需給が悪化したとしても下位クラスのビルからテナントを吸引することが可能だと考えるからです。

いわゆる「2003年問題」とは大型ビルの竣工、大量供給によってオフィスの需給バランスが崩れたことを指していますが、「2003年問題」の影響を受けたのは、大量供給された上位クラスのビルではなく、むしろ下位クラスのビルであったことが、上記の考え方を証明しているのではないかと考えています。

Q3：「近・新・大」とはどのようなことを指しますか。また、「近・新・大」であることでどのようなプラスの効果がありますか？

A3：「近」とは電車等公共交通機関の駅から近いことを意味します。一般的に、テナントは最寄駅からオフィスビルまで徒歩での所要時間を重視します。駅に近いことは、テナントを誘致するうえで極めて有利であると考えます。

「新」とは築年数が浅いことを意味します。メリットは以下の2点です。

1点目は、ビルの補修・改修費用が抑制できる点です。一般的に、オフィスビルは、建築後20年程度で設備の入替えなど大改修（リニューアル）工事を行う必要があると言われています。建物内の工事となれば、オフィス環境が一時的に悪化するだけでなく、テナントからクレームを受けるなど賃貸事業に悪影響を及ぼす可能性も考えられます。築年数が浅ければ、当面大改修工事を行う可能性はありません。

2点目は、オフィスビルの陳腐化の可能性が低い点です。陳腐化とは、物理的には使用で

I. 投資法人の概要

きますが、機能的にはテナントのニーズを満たせなくなることを意味します。テナントが希望する設備水準は、この10～15年間に大きく向上しました。例えば、パソコンなど配線スペースを確保するための天井高の確保や、個別空調の完備などです。新しいオフィスビルは、これらの設備を完備しているものが多く、陳腐化の可能性が極めて低いと考えられます。

「大」のメリットはシンボル性と弾力性です。テナントは一般的にシンボル性のある大きなビルに入居することを嗜好する傾向があると考えます。シンボル性という点では、ビルそのものをブランド化する動きがある点においてその一端を垣間見ることができます。また、賃貸面積が大きいビルは、スペースを分割できるため、テナントの大小を問わず誘致でき、かつ、適当な賃貸スペースを確保できます。加えて、テナントのスペース拡張ニーズに対しても中小ビルよりも大型ビルの方が対応できると考えます。

Q4： 今後はどのようなオフィスビルを取得しますか？

A4： 上記の投資方針に基づき、優良なオフィスビルを引き続き取得する方針です。但し、価格・利回り等に関して明らかな優位性が認められる場合には例外的に上記の投資方針からはずれるオフィスビルを取得することもあり得ますが、大部分は上記投資方針に添ったオフィスビルを取得する方針です。

Q5： 「キャッシュフロー（賃料収入）の安定化」を重視しているとお聞きしましたが？
具体的な内容を教えて下さい。

A5： キャッシュフローの安定化は、ファンドの安定配当のため大変重要な事です。大手町ファーストスクエア（区分所有権）のメインテナントと定期借家契約を締結していること、及びスフィアタワー天王洲についてマスターリース契約を締結していることにより、グローバル・ワン不動産投資法人保有不動産の57%（賃貸面積ベース）から生じるキャッシュフローが2006年3月末まで確定しており、キャッシュフロー（賃料収入）の安定化に大きく貢献しています。
その他の2棟及び今後取得するオフィスビルについても、賃料相場の動向を見ながら定期借家契約や長期契約等の効率化導入をはかることにより、キャッシュフロー（賃料収入）の安定化に努めて参ります。

Q6： グローバル・ワン不動産投資法人の投資家と、スポンサー企業との「利益相反」についてどのように考えていますか？

A6： グローバル・ワン不動産投資法人は、「利益相反の排除」を最も重要なビジネス・ポリシーとしています。グローバル・ワン不動産投資法人の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、明治生命（現明治安田生命）グループ、MTFG（東京三菱銀行、三菱信託銀行）グループ、近畿日本鉄道グループ、日本GMACCM（米国ゼネラル・モーターズの金融子会社、日本法人）を主要株主として設立されましたが、各グループの保有株式比率は、各々14.9%の均等出資です（残り40.4%は、株式会社三菱総合研究所など13社が出資）。この結果、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社は、どのグループの子会社または関連会社にもなっていません。従って、各グループの意向を一方的に反映することができない相互牽制の効く仕組みにしております。但し、各グループから投資対象不動産の情報を入手するなど、グローバル・ワン不動産投資法人にとって必要な情報アクセスを確保しております。



11. ポートフォリオの特徴

近い：便利な立地

最寄駅から徒歩5分以内

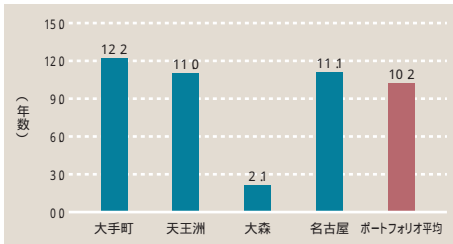
	大手町ファーストスクエア	スフィアタワー天王洲	近鉄大森ビル	近鉄新名古屋ビル
アクセス	地下鉄「大手町」駅直結	東京モノレール「天王洲アイル」駅直結	JR「大森」駅、京浜急行「大森海岸」駅から共に徒歩5分	ビル前歩道に「名古屋」駅から続く地下街の出入口
利用鉄道路線	丸の内線 東西線 千代田線 半蔵門線 三田線 JR「東京」駅各線	東京モノレール線 りんかい線	JR京浜東北線 京浜急行線	JR東海道新幹線 JR「名古屋」駅各線 近鉄線 名鉄線 地下鉄東山線 地下鉄桜通線

新しい：平均築年数 約10.2年

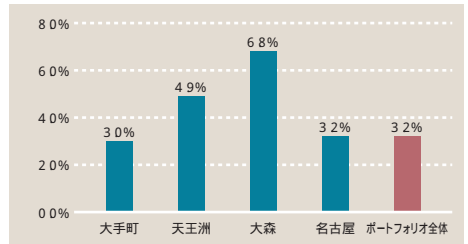
ポートフォリオ全体PML：3.2%

優れた耐震性能

築年数



PML値

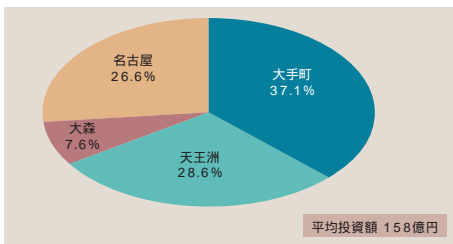


大きい：大型のオフィスビル

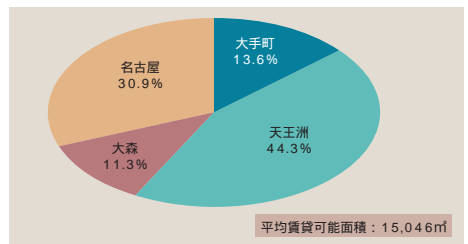
平均投資額：158億円

平均賃貸可能面積：15,046㎡

取得価額による比率



総賃貸可能面積による比率



I. 投資法人の概要

12. 資産運用会社の概要

名称、資本の額及び事業の内容

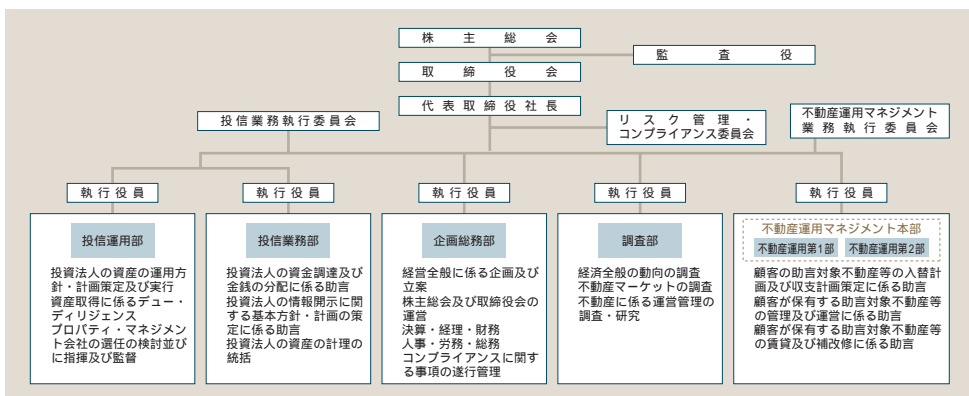
- ① 名称：グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
- ② 資本の額：4億円
- ③ 事業の内容：A. 投信法第2条第17項に定義される投資法人資産運用業
 B. 上記A.に付随する宅地建物取引業法第50条の2第1項第1号に定める取引一任代理等の業務
 C. 投資法人の設立企画人としての業務
 D. 投信法第34条の10第1項第4号に基づく特定資産（投信法第2条第1項に掲げる資産をいいます。）に係る投資に関し助言を行う業務
 E. 上記A.に付帯又は関連する一切の業務
- ④ 株式の総数：A. 発行する株式の総数 40,000株
 B. 発行済株式の総数 8,000株

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	東京都新宿区西新宿一丁目9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
その他		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. 営業成績及び財産の状況の推移(注1)(注2)

期		第1期
計算期間		(自 平成15年4月16日 至 平成16年3月31日)
営業収益	百万円	2,243
(うち賃貸事業収益)	百万円	(2,243)
営業費用	百万円	1,066
(うち賃貸事業費用)	百万円	(831)
営業利益	百万円	1,176
経常利益	百万円	879
当期純利益 (a)	百万円	877
総資産額 (b)	百万円	72,931
純資産額 (c)	百万円	24,700
出資総額	百万円	23,823
発行済投資口数 (d)	口	48,400
1口当たり純資産額 (c)/(d)	円	510,338
分配金総額 (e)	百万円	877
1口当たり当期純利益 (注3)	円	33,422 (18,124)
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	18,124
(うち1口当たり利益分配金)	円	(18,124)
(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
(年換算)	(注4)	(2.8)
自己資本利益率 (注4)	%	3.6
(年換算)	(注4)	(7.0)
自己資本比率 (c)/(b)	%	33.8
配当性向 (注5)(e)/(a)	%	99.9
【その他参考情報】		
期末投資物件数 (注6)	件	4
期末テナント数 (注6)	件	59
期末総賃貸可能面積	m ²	60,185.69
期末稼働率 (注6)	%	98.6
当期減価償却費	百万円	506
当期資本的支出額	百万円	70
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	百万円	1,918
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注4)	円	28,587
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注4)	倍	13.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)	倍	9.4
金利償却前当期純利益	百万円	1,550
支払利息	百万円	164
有利子負債額	百万円	41,500
期末総資産有利子負債比率	%	56.9
当期運用日数	日	188

(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おります。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、当期は平成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 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 + 減価償却費 + その他不動産関連償却) / 発行済投資口数

Ⅱ. 資産運用報告書

- ▶ FFO (Funds from Operation) 倍率 3月末投資口価格 (775,000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 金利償却前当期純収益 / 支払利息

$$() \text{ 平均総資産額} = (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) / 2$$
$$\text{平均純資産額} = (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) / 2$$

なお、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位未満を切捨てにより表示しております。

(注6) 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、テナント数はビル毎延べ賃貸先数を記載しており、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

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日公募による新投資口の追加発行 (48,000口) を実施し、約236億円の資金を調達して、同日東京証券取引所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)。

(2) 運用実績

本投資法人の資産運用第1期にあたる今期は、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棟 (取得総額39,753百万円、総賃貸可能面積52,018.22㎡) を取得したことに続き、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%、取得価格23,495百万円、賃貸可能面積8,167.47㎡) を取得いたしました。

物件の選定にあたっては、長期間にわたり資産価値を維持・向上させることに重点を置き、3大都市圏の主要都市を中心に以下の特徴を備えたオフィスビルの取得に努めました。

1. 近 (立地のすぐれた物件)
2. 新 (築年数の浅い物件)
3. 大 (大型の物件)

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 (定期借家契約、マスターリース契約等) の導入に努めた結果、取得物件の60.2% (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98.6% (平成16年3月末現在) 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日の追加物件取得に際して、この極度ローンに基づき235億円（借入期間：平成15年12月25日～平成16年9月30日）の短期借入れを行っております。

この結果、平成16年3月31日時点での借入れは415億円（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

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益2,243百万円、営業利益1,176百万円、また、借入金による支払利息及び投資口公開関連費用等を控除した経常利益は879百万円、当期純利益は877百万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、この結果、投資口1口当たりの分配金は18,124円となりました。

3. 増資等の状況

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資金総額 (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) 1口当たり発行価格510,000円（引受価額492,150円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所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
決算年月	平成16年3月
最 高	804,000円
最 低	501,000円
期 初 価 格(注)	501,000円
期 末 価 格	775,000円

(注) 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. 分配金等の状況

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18,124円といたしました。

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

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後、減損会計制度の導入等により、現在大型の優良オフィスビルを自社保有している大企業の物件売却方針はこれまで以上に明確化してくると予想されます。本投資法人では、このような企業の不動産売却ニーズをタイムリーに捕捉する情報ネットワークを構築し優良物件の取得を目指します。

本投資法人は今後の物件選定にあたっては、物件の質を重視しハイクオリティな不動産の取得に努めて参りますとともに、キャッシュフロー（賃料収入）の安定化・向上と資産価値の維持のバランスを考慮した適正な物件の管理運営にも注力いたします。そのために安定的な賃貸借契約を効率的に導入するとともに、物件の管理運営の仕様の維持とコスト削減のバランスを常に最適化できるよう専門性を発揮して参ります。一方、今後の資金調達については、効率的かつ安定的な資金調達手段を選定するという基本方針を踏まえつつ、ファイナンスコストの抑制に努めて参ります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。



投資法人の概況

1. 出資の状況

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

2. 主要な投資主

平成16年3月31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)
株式会社親和銀行	長崎県佐世保市島瀬町10番12号	2,400	4.96
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	1,862	3.85
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	1,773	3.66
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	1,505	3.11
日本図書普及株式会社	東京都新宿区市谷田町二丁目41番3号	1,073	2.22
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	2.07
資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口 (注2)	東京都中央区晴海一丁目8番12号晴海アイランドトリノスクエアオフィスタワー2棟 (注2)	967 900	2.00 1.86
瀧野川信用金庫	東京都北区田端新町三丁目25番2号	873	1.80
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	842	1.74
合 計		13,195	27.26

(注1)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位未満を切捨ててにより表示しております。

(注2)〇位に該当する投資主は個人投資主です。

3. 当期末における執行役員、監督役員の氏名等

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. 当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

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
一般事務受託者	三菱信託銀行株式会社

(注)平成15年9月に実施した公募による投資口の追加発行に際し、三菱証券株式会社、日興シティグループ証券会社、野村證券株式会社、大和證券エスエムビーシー株式会社、UBS証券株式会社を投資口の募集に関する一般事務受託者として選任いたしましたが、公募完了により、平成16年3月31日現在委託業務は終了しております。

Ⅱ. 資産運用報告書

投資法人の運用資産の状況

1. 本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)	
			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
	その他東京都内23区	オフィス	22,850	31.3
	3大都市圏	オフィス	16,825	23.0
預金・その他資産			9,651	13.2
資産総額計			72,931 (63,280)	100.0 (86.7)

(注1)保有総額は、平成16年3月31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位未満を切り捨てております。

(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)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸収入比率 (%)	主たる用途
大手町ファーストスクエア	23,604	8,167.47	8,135.03	99.6	17.2	オフィス
スフィアタワー天王洲	18,056	26,632.74	26,632.74	100.0	35.3	オフィス
近鉄大森ビル	4,793	6,797.54	6,797.54	100.0	12.5	オフィス
近鉄新名古屋ビル	16,825	18,587.94	17,792.63	95.7	34.9	オフィス
合計	63,280	60,185.69	59,357.94	98.6	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)対総賃貸収入比率は、小数点第1位未満を切り捨てております。

3. 不動産等組入資産明細

平成16年3月31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	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	23,604
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	18,800	18,056
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	4,900	4,793
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)	18,587.94	17,000	16,825
合計			60,185.69	64,200	63,280

(注)期末算定価額は、投資法人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報告書による)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1期(平成15年4月16日～平成16年3月31日)			
	テナント総数 [期末時点](件)	稼働率 [期末時点](%)	賃貸事業収入 [期間中](百万円)	対総賃貸事業収入比率 (%)
大手町ファーストスクエア	23	99.6	387	17.2
スフィアタワー天王洲	1	100.0	791	35.3
近鉄大森ビル	2	100.0	280	12.5
近鉄新名古屋ビル	33	95.7	783	34.9
合計	59	98.6	2,243	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位未満を切り捨てております。

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せん。平成16年3月31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。

Ⅱ. 資産運用報告書

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、平成16年3月31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)	受変電設備修理等	平成16年7月	3,420		
	エントランス庇シール等防水処理	平成16年5月	2,500		
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6月	60,000		
	中央監視用端末伝送装置の制御部品更新	平成16年7月	4,000		
	駐車機械設備用制御機器更新工事	平成16年9月	2,400		

2. 期中に行った資本的支出について

投資した不動産等において、期中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。期中の資本的支出は70,865千円であり、期中費用に区分された修繕費45,684千円と合わせ、合計116,550千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)
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	W棟冷水メーター他工事	自平成15年6月2日 至平成16年3月10日	4,350
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	熱量計交換工事	自平成15年12月14日 至平成16年1月18日	14,570
	駐車場管制装置更新工事	自平成16年2月3日 至平成16年3月10日	10,800
	メインエントランス庇・グレーチング増設工事	自平成16年2月21日 至平成16年3月16日	8,800
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市)	貸付関係工事	自平成15年12月27日 至平成16年1月31日	16,300
	空気清浄機及び電子エアカーテン設置	自平成16年3月20日 至平成16年3月28日	4,335

3. 計算期間毎に積み立てた金銭(修繕積立金)

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)	
前期未積立金残高		
当期積立額		55,846
当期積立金取崩額		
次期繰越額		55,846



費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用の明細

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)
(a) 資産運用報酬		143,996
(b) 資産保管報酬		7,389
(c) 一般事務委託報酬		24,728
(d) 役員報酬		11,844
(e) その他の営業費用		47,899
合 計		235,857

(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316百万円があります。

2. 借入状況

第1期の決算日における金融機関毎の借入金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	使途	摘要
短期借入金	株式会社東京三菱銀行	H15.12.25		8,000	1.09833 変動金利	H16.9.30	期限一括	(注2)	担保付 無保証
	三菱信託銀行株式会社	H15.12.25		8,000					
	農林中央金庫	H15.12.25		3,000					
	株式会社八十二銀行	H15.12.25		1,000					
	株式会社伊予銀行	H15.12.25		1,000					
	株式会社千葉銀行	H15.12.25		1,000					
	中央三井信託銀行株式会社	H15.12.25		1,000					
株式会社百十四銀行	H15.12.25		500						
小 計				23,500					
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	H15.9.26		1,500	0.66 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					
	株式会社静岡銀行	H15.9.26		1,000					
	株式会社常陽銀行	H15.9.26		1,000					
	株式会社八十二銀行	H15.9.26		1,000					
	株式会社足利銀行	H15.9.26		500					
	株式会社伊予銀行	H15.9.26		500					
	株式会社千葉銀行	H15.9.26		500					
	株式会社南都銀行	H15.9.26		500					
	株式会社百十四銀行	H15.9.26		500					
中央三井信託銀行株式会社	H15.9.26		500						
小 計				9,000					
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	H15.9.26		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					
	明治安田生命保険相互会社	H15.9.26		1,500					
	農林中央金庫	H15.9.26		1,500					
	日本興亜損害保険株式会社	H15.9.26		1,000					
小 計				9,000					
合 計				41,500					

(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。なお、平成16年3月31日時点で、変動金利型借入れの金利の改定は行われておりません。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

Ⅱ. 資産運用報告書

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並びに取引の状況

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
大手町ファーストスクエア	平成15年12月25日	23,495				
スフィアタワー天王洲	平成15年9月26日	18,082				
近鉄大森ビル	平成15年9月26日	4,819				
近鉄新名古屋ビル	平成15年9月26日	16,852				
合計		63,248				

(注1) 取得価額は、当該不動産等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格)を記載しております。

(注2) 当期取得した全物件とも、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及び売買総額並びに取引の状況

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

不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
大手町ファーストスクエア	平成15年12月25日	23,495	23,500
スフィアタワー天王洲	平成15年9月26日	18,082	18,800
近鉄大森ビル	平成15年9月26日	4,819	4,900
近鉄新名古屋ビル	平成15年9月26日	16,852	17,000
合計		63,248	64,200

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、中央青山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) 取得価額は、当該不動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格)を記載しております。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5. 資産運用会社が証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業している場合の当該資産運用会社と投資法人の財産との取引の状況

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、上記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（出資）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. 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。

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15年4月24日	資産運用委託契約締結	本投資法人の資産運用を、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社に委託しました。
	資産保管業務委託契約締結	本投資法人の資産保管に係る業務を、三菱信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約締結	本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務等を、三菱信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務委託（投資口事務代行）契約締結	本投資法人が発行する投資口の名義書換に関する事務等を三菱信託銀行株式会社に委託しました。
平成15年8月27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（三菱証券株式会社、日興シティグループ証券会社、野村證券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、UBS証券株式会社）に委託しました。

Ⅲ. 貸借対照表

貸借対照表

科目	当期 (平成16年3月31日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)
資産の部		
I 流動資産		
現金及び預金	988,543	
信託現金及び信託預金 1	7,110,760	
営業未収入金	15,848	
前払費用	49,553	
未収消費税等	1,285,662	
繰延税金資産	493	
立替金	194	
流動資産合計	9,451,056	12.9
II 固定資産		
1. 有形固定資産		
信託建物 1	26,500,133	
減価償却累計額	487,459	26,012,674
信託構築物 1	122,434	
減価償却累計額	3,780	118,653
信託機械及び装置 1	223,186	
減価償却累計額	14,166	209,020
信託工具器具及び備品 1	15,639	
減価償却累計額	753	14,886
信託土地 1	36,799,207	
有形固定資産合計	63,154,441	86.5
2. 無形固定資産		
信託借地権 1	118,358	
その他の無形固定資産	3,711	
信託その他の無形固定資産 1	7,662	
無形固定資産合計	129,733	0.1
3. 投資その他の資産		
長期前払費用	135,442	
差入預託保証金	10,000	
投資その他の資産合計	145,442	0.1
固定資産合計	63,429,617	86.9
III 繰延資産		
創業費	51,029	
繰延資産合計	51,029	0.0
資産合計	72,931,703	100.0

科目	当期 (平成16年3月31日現在)	
	金額 (千円)	構成比 (%)
負債の部		
I 流動負債		
営業未払金	99,901	
短期借入金 1	23,500,000	
未払金	101	
未払費用	107,640	
未払法人税等	2,318	
前受金	421,958	
預り金	4,209	
流動負債合計	24,136,129	33.0
II 固定負債		
長期借入金 1	18,000,000	
信託預り敷金保証金	6,095,169	
固定負債合計	24,095,169	33.0
負債合計	48,231,299	66.1
出資の部 4		
I 出資総額		
出資総額 2	23,823,200	32.6
II 剰余金		
当期末処分利益	877,204	
剰余金合計	877,204	1.2
出資合計	24,700,404	33.8
負債・出資合計	72,931,703	100.0



損益計算書

科目	期別	当期 (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(%)
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	2,243,074	2,243,139	100.0
その他の賃貸事業収入 ¹	64		
2. 営業費用			
賃貸事業費用 ¹	831,039	1,066,896	47.5
資産運用報酬	143,996		
役員報酬	11,844		
資産保管委託報酬	7,389		
一般事務委託報酬	24,728		
その他の営業費用	47,899		
営業利益			
II 営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息	4	4	0.0
2. 営業外費用			
支払利息	164,455	297,211	13.2
新投資口発行費	58,792		
新投資口公開関連費用	23,436		
創業費償却費	6,378		
融資手数料	7,790		
その他の営業外費用	36,357		
経常利益		879,035	
税引前当期純利益		879,035	39.1
法人税、住民税及び事業税		2,324	0.1
法人税等調整額		493	
当期純利益		877,204	39.1
当期未処分利益		877,204	

【重要な会計方針】

項目	期別 当期 (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	(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。 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 (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で均等額を償却しております。
3. 収益及び費用の計上基準	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。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。
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	(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。 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。 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 (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。 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。「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。 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。 (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。



【注記事項】

(貸借対照表関係)

項目	期別	当期 (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	担保に供している資産は次のとおりです。	
		(単位：千円)
	信託現金及び信託預金	7,110,760
	信託建物	26,012,674
	信託構築物	118,653
	信託機械及び装置	209,020
	信託工具器具及び備品	14,886
	信託土地	36,799,207
	信託借地権	118,358
	信託その他の無形固定資産	7,662
	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。	短期借入金	
		23,500,000
	長期借入金	
		<u>18,000,000</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	2,000,000口
	発行済投資口数	48,400口
3. 投資口1口当たりの純資産額		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

【注記事項】

(損益計算書関係)

項目	期別	当期 (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)
	A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入	
	(賃料)	1,884,455
	(共益費)	254,310
	(水道光熱費収入)	81,569
	(駐車場収入)	21,003
	(付帯収入)	1,736
	計	2,243,074
	その他の賃貸事業収入 (その他の雑収入)	64
	計	64
	不動産賃貸事業収益合計	2,243,139
	B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用	
	(外部委託費)	177,553
	(水道光熱費)	83,299
	(公租公課)	1,098
	(保険料)	8,494
	(修繕費)	45,684
	(減価償却費)	506,777
	(その他の賃貸事業費用)	8,129
	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)	1,412,100

(税効果会計関係)

項目	期別	当期 (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)
	(繰延税金資産)	
	未払事業所税損金不算入額	432
	未払事業税損金不算入額	60
	繰延税金資産合計	493
	(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:%)
	法定実効税率	39.39
	(調整)	
	支払分配金の損金算入額	39.31
	その他	0.13
	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15年4月16日 至 平成16年3月31日)	
該当事項はありません。	



金銭の分配に係る計算書

項目	期別	当期
	(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		877,204,516円
II 分配金の額		877,201,600円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(18,124円)
III 次期繰越利益		<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となる877,201,600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5月25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



代表社員
監査役

公認会計士

田中俊之

関与社員
公認会計士

大畑 茂

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15年4月16日から平成16年3月31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、当監査法人の計算書類及び附属明細書に重要な相違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、試行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利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。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、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15年4月16日 至平成16年3月31日)
		金額
I 営業活動によるキャッシュフロー		(単位：千円)
税引前当期純利益		879,035
減価償却費		506,777
受取利息		4
支払利息		164,455
営業未収入金の増加・減少額		15,848
未収消費税等の増加・減少額		1,285,662
営業未払金の増加・減少額		99,901
未払金の増加・減少額		101
未払費用の増加・減少額		107,640
前受金の増加・減少額		421,958
預り金の増加・減少額		4,209
創業費の増加・減少額		51,029
前払費用の増加・減少額		49,553
長期前払費用の増加・減少額		135,442
その他		194
小計		646,344
利息の受取額		4
利息の支払額		164,455
法人税等の支払額		6
営業活動によるキャッシュフロー		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		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		6,368,029
信託預り敷金保証金の支出		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		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		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		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		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
財務活動によるキャッシュフロー		65,323,200
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		2,004,134
V 現金及び現金同等物の期首残高		
VI 現金及び現金同等物の期末残高		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 (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が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。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

(単位:千円)

項目	期別	当期 (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3月31日現在) 現金及び預金 988,543 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) 6,095,169 現金及び現金同等物 2,004,134

(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、東京証券取引所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下さい。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、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。

(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下さい。

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。）
上場証券取引所	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



Global One Real Estate Investment Corp.