



Global One Real Estate Investment Corp.

グローバル・ワン不動産投資法人

第 **10** 期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自 平成20年4月1日 至 平成20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10期（平成20年9月期）の決算が終了いたしましたので、ここに第10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10期は、営業収益5,098百万円、経常利益2,131百万円となり、当期純利益2,130百万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21,981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 北島 洋一郎

グローバル・ワン不動産投資法人
執行役員 齊藤 利雄

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

目次

I. 投資法人の概要	1	VI. 注記表	32
II. 資産運用報告	16	VII. 金銭の分配に係る計算書	36
III. 貸借対照表	28	VIII. 会計監査人の監査報告書	37
IV. 損益計算書	30	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	38
V. 投資主資本等変動計算書	31	X. 投資主インフォメーション	40

1. 決算ハイライト

運用状況

	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)	第9期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	第10期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
営業収益 (百万円)	3,945	3,918	4,855	8,580 (4,779)	5,098
営業利益 (百万円)	1,936	1,917	2,394	6,019 (2,219)	2,520
経常利益 (百万円)	1,499	1,465	1,902	5,654 (1,854)	2,131
当期純利益 (百万円)	1,498	1,464	1,900	5,653 (1,853)	2,130

(注) 括弧内の金額は、不動産等売却益 (3,800百万円) を除いた金額を記載しております。

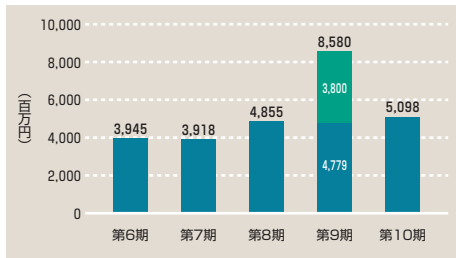
分配状況

	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)	第9期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	第10期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
1口当たり分配金(円) (利益超過分を含まない)	19,613	19,163	19,612	58,347 (19,126)	21,981
分配金総額 (百万円)	1,498	1,464	1,900	5,653 (1,853)	2,129
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	99.9	100.0	99.9

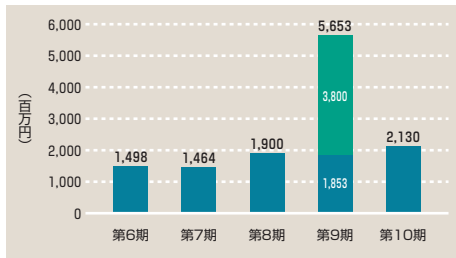
(注1) 「配当性向」については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(注2) 括弧内の金額は、不動産等売却益 (3,800百万円) を除いた金額を記載しております。

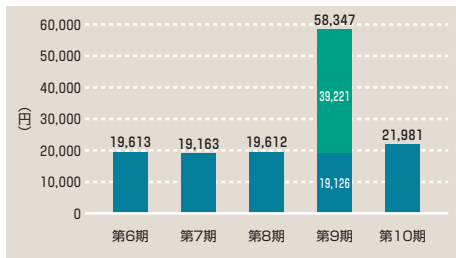
■ 営業収益



■ 当期純利益



■ 1口当たり分配金



■ 不動産等売却益を除いた金額
■ 不動産等売却益

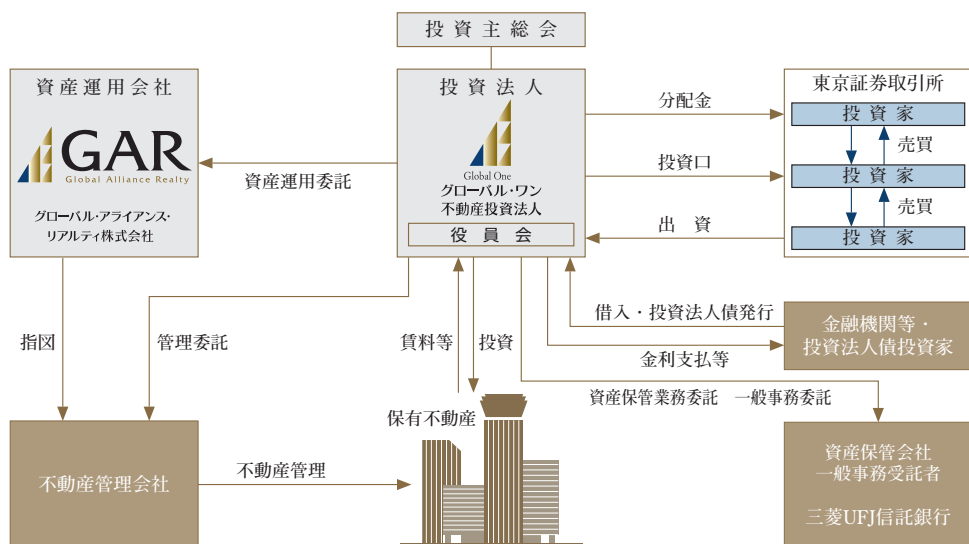
1. 投資法人の概要

2. 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。

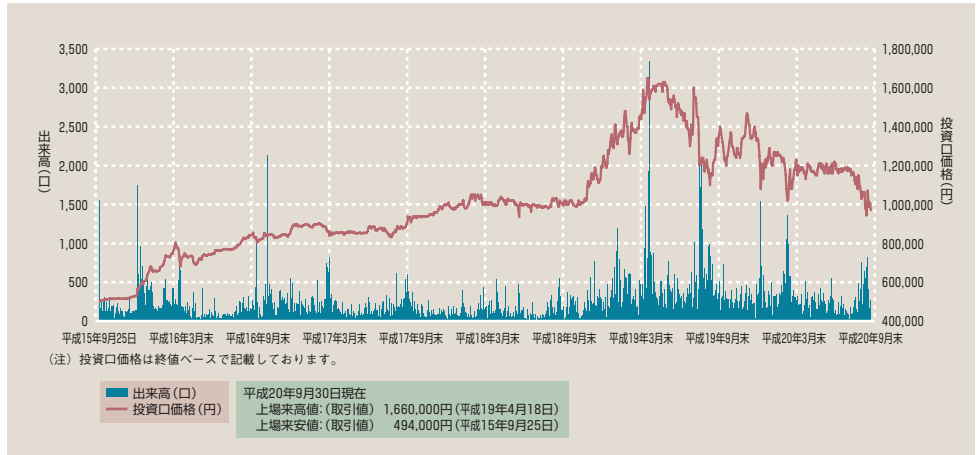
本投資法人の資産の運用に係る業務について、本投資法人は、平成20年9月30日現在、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第198条に基づき、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に全て委託しています。

3. 投資法人の仕組み（平成20年9月30日現在）

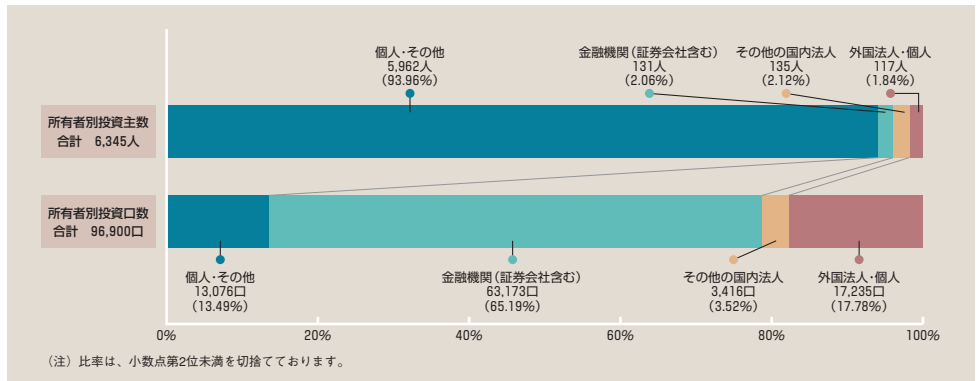


4. 投資口の状況

◆投資口価格の動き



◆所有者別状況 (平成20年9月30日現在)



I. 投資法人の概要

5. ポートフォリオマップ



6. ポートフォリオの概要 (平成20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	18.0%
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	9.4%
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	26.9%
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区東品川)	所有権 (信託受益権の準共有持分67%)	47,151.72	17,911.53	平成5年4月	12,114 (注5)	9.3%
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)	所有権の共有持分50% (信託受益権)	78,897.42	21,704.32	平成14年3月	22,700	17.4%
淀屋橋フレックスタワー (大阪府大阪市中央区)	所有権 (信託受益権)	10,997.50	7,394.47	平成18年11月	7,834	6.0%
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	12.9%
合 計		338,865.43	95,632.22		130,277	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(売買媒介手数料、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。

(注5)一部(準共有持分33%)譲渡したため、準共有持分67%に相当する取得価額を記載しております。

7. 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9期	平成19年10月末	6	123	87,926.15	98.3
	11月末	6	123	87,926.15	98.3
	12月末	6	123	87,926.15	98.3
	平成20年1月末	7	128	95,320.62	98.4
	2月末	7	128	95,320.62	98.4
	3月末	7	126	95,320.62	98.6
第10期	4月末	7	127	95,635.32(注3)	98.6
	5月末	7	127	95,635.32	99.1
	6月末	7	127	95,635.32	98.1
	7月末	7	127	95,635.32	98.0
	8月末	7	127	95,635.32	98.0
	9月末	7	128	95,632.22(注4)	98.7

(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)スフィアタワー天王洲において、店舗棟の展示場区画に関する賃借要望を受け、賃貸を開始したことに伴い、総賃貸可能面積が増加しております。

(注4)スフィアタワー天王洲において、メゾネット(二階層に跨る内階段)部分を撤去したことに伴い、総賃貸可能面積が減少しております。

I. 投資法人の概要

第10期末保有物件

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



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



第10期末保有物件

銀座ファーストビル



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

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



I. 投資法人の概要

第10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

第10期末保有物件

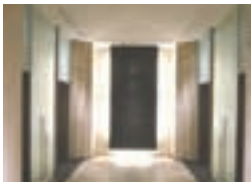
スフィアタワー天王洲



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(注1)	土地：所有権	建物：所有権(一部共有)
延床面積	47,151.72㎡(注2)	
総賃貸可能面積	17,911.53㎡(注3)	
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1) 信託受益権の準共有持分67%を保有

(注2) 延床面積は建物全体の面積を記載

(注3) 総賃貸可能面積は建物の67%相当を記載

I. 投資法人の概要

第10期末保有物件

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))



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



所在地	埼玉県さいたま市中央区新都心11番地2
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

第10期末保有物件

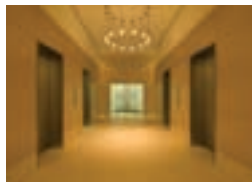
淀屋橋フレックスタワー



地域特性

本物件の所在する「淀屋橋地区」は、多くの金融機関や企業が集積する大阪を代表するビジネスエリアです。オフィスビル立地の観点においても、オフィスマーケットの中心的なゾーンと位置付けられており、金融・保険・製造業を中心とした大企業が集積していることから、業務集積度の高さを選好理由とするテナントの底堅い需要が存在し、その地区ポテンシャルが非常に高い地域です。

また、本物件は、大阪の主要幹線である御堂筋からほど近く、大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」から徒歩3分、京阪本線「淀屋橋駅」から徒歩5分、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜駅」から徒歩5分の場所に位置し、交通利便性に優れています。



淀屋橋フレックスタワー周辺図



所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
延床面積	10,997.50㎡
総賃貸可能面積	7,394.47㎡
建築時期	平成18年11月
最寄駅・所要時間	大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」徒歩3分 京阪本線「淀屋橋駅」徒歩5分 大阪市営地下鉄堺筋線「北浜駅」徒歩5分

I. 投資法人の概要

第10期末保有物件

近鉄新名古屋ビル



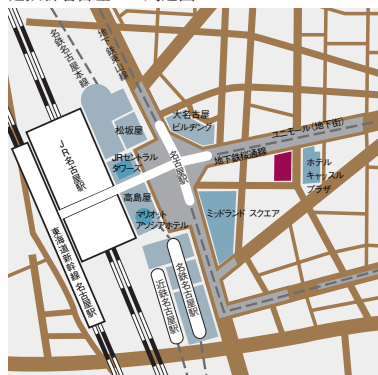
地域特性

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



8. ポートフォリオ戦略

(1) 基本方針

本投資法人は、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。

また、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

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

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。

(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。

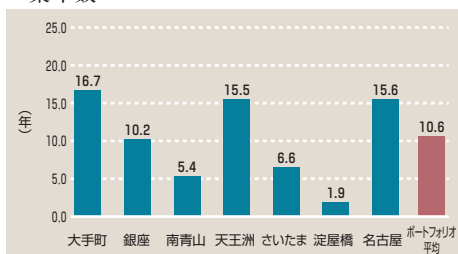
I. 投資法人の概要

9. ポートフォリオの特徴 (平成20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

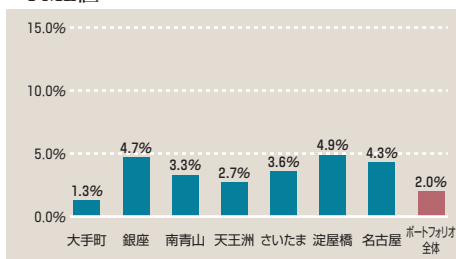
『新』：築年数の浅い物件

■ 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



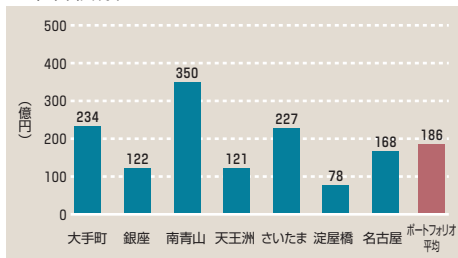
『大』：大規模な物件

■ 1物件あたり平均取得価額：186億円

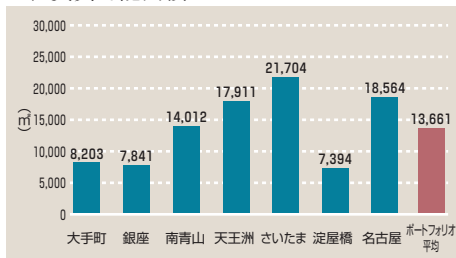
■ 1物件あたり平均総賃貸可能面積：13,661㎡

(注) 表示桁数未滿は切捨てております。

■ 取得価額



■ 総賃貸可能面積





10. 資産運用会社の概要 (平成20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

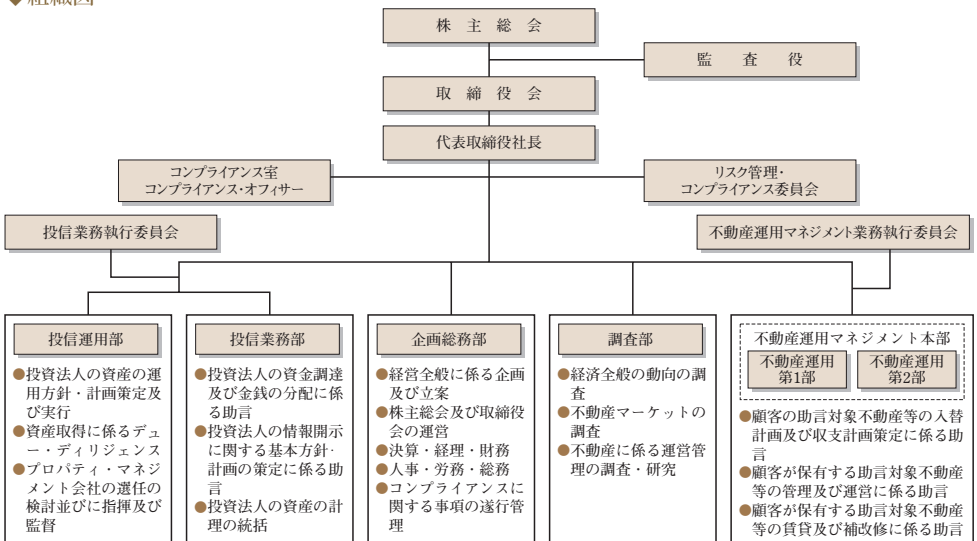
- ①名 称：グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
 ②代表者の役職氏名：代表取締役社長 山内 正教
 ③本店の所在の場所：東京都千代田区麹町四丁目1番地
 ④設 立：平成14年7月1日
 ⑤資 本 の 額：4億円

◆株主構成

名 称	住 所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
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
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
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
キャップマークインベストメントアドバイザーズ株式会社	東京都港区赤坂一丁目11番44号	392	4.9
三菱UFJリース株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目5番1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、本投資法人と資本関係はありません。

◆組織図



II. 資産運用報告

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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		(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)	(自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	(自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
営業収益	百万円	3,945	3,918	4,855	8,580	5,098
(うち賃貸事業収益)	百万円	(3,945)	(3,918)	(4,855)	(4,779)	(5,098)
営業費用	百万円	2,009	2,001	2,460	2,560	2,578
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,647)	(1,643)	(2,100)	(1,954)	(2,151)
営業利益	百万円	1,936	1,917	2,394	6,019	2,520
経常利益	百万円	1,499	1,465	1,902	5,654	2,131
当期純利益	百万円	1,498	1,464	1,900	5,653	2,130
総資産額	(a) 百万円	116,656	116,558	140,858	143,442	136,753
純資産額	(b) 百万円	47,220	47,185	76,926	80,680	77,156
出資総額	百万円	45,721	45,721	75,026	75,026	75,026
発行済投資口数	(d) 口	76,400	76,400	96,900	96,900	96,900
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	618,066	617,616	793,878	832,612	796,247
分配金総額	(e) 百万円	1,498	1,464	1,900	5,653	2,129
1口当たり当期純利益	(注3) 円	19,612	19,163	20,053	58,346	21,981
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	19,613	19,163	19,612	58,347	21,981
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(19,613)	(19,163)	(19,612)	(58,347)	(21,981)
(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) %	1.2	1.2	1.4	3.9	1.5
(年換算)	(注4) %	(2.5)	(2.5)	(2.9)	(7.9)	(3.0)
自己資本利益率	(注4) %	3.1	3.1	3.0	7.1	2.6
(年換算)	(注4) %	(6.3)	(6.2)	(6.1)	(14.3)	(5.3)
自己資本比率	(c)/(b) %	40.4	40.4	54.6	56.2	56.4
配当性向	(e)/(a)(注5) %	100.0	99.9	99.9	100.0	99.9
【その他参考情報】						
期末投資物件数	(注6) 件	5	5	6	7	7
期末テナント数	(注6) 件	89	86	123	126	128
期末総賃貸可能面積	(注6) m ²	74,883.88	74,883.88	96,620.31	95,320.62	95,632.22
期末稼働率	(注6) %	99.2	99.2	98.1	98.6	98.7
減価償却費	百万円	602	603	827	817	865
資本的支出額	百万円	74	83	70	269	53
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4) 百万円	2,900	2,878	3,581	3,642	3,813
1口当たりFFO (Funds from Operation)	(注4) 円	27,494	27,058	28,147	66,786	30,918
FFO (Funds from Operation) 倍率	(注4) 倍	18.1	26.7	23.8	8.4	15.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注4) 倍	6.6	6.4	8.2	21.2	9.8
金利償却前当期純利益	百万円	2,470	2,450	3,106	6,791	3,336
支払利息	百万円	369	381	377	318	338
有利子負債額	百万円	61,890	61,890	55,590	53,555	50,700
期末総資産有利子負債比率	%	53.0	53.0	39.4	37.3	37.0
当期運用日数	日	183	182	183	183	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済の桁数を切捨てて表示しております。

(注2) 営業収益等は、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6期:76,400口、第7期:76,400口、第8期:94,772口、第9期:96,900口、第10期:96,900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 経常利益/平均総資産額 ※(1)
 - ▶ 自己資本利益率 当期純利益/平均純資産額 ※(1)
 - ▶ 賃貸NOI (Net Operating Income) 賃貸事業損益(賃貸事業収益-賃貸事業費用) + 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
 - ▶ FFO (Funds from Operation) 倍率 期末投資口価格 ※(2) / 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
- ※(1) 平均総資産額 = (期首純資産額+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
 ※(2) (第6期) 995,000円、(第7期) 1,450,000円、(第8期) 1,340,000円、(第9期) 1,120,000円、(第10期) 971,000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10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92.1%、取得価額12,282百万円）を取得いたしました。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。また、平成19年9月期（第8期）において、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。平成20年3月期（第9期）におきましては、平成19年10月2日にスフィアタワー天王洲の一部（33%）を譲渡し、平成20年1月31日に淀屋橋フレックスタワー（取得価額7,834百万円）を取得いたしました。

当期におきましては、新たな資産の取得・譲渡は行っておりません。

②保有資産の運用管理

本投資法人の保有資産は、平成20年9月30日現在において、オフィスビル7物件、取得価額の総額130,277百万円、総賃貸可能面積95,632.22㎡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、98.7%（小数点第2位を四捨五入）です。

(3) 資金の調達

資金調達につきましては、投資口の追加発行、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。借入れにあたっては、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から、長期固定金利での借入れを基本としております。

当期におきましては、新たな資金調達は実施しませんでした。平成20年9月30日に自己資金（敷金）で、1年内返済予定の長期借入金2,855百万円を返済しました。これまでテナントから預託されている敷金及び保証金は全額信託預金に積み立てておりましたが、その一部について信託受託者から払出を受け、借入金の返済に充当したものです。これにより、有担保の借入れは全て完済され、借入金の全額が無担保となりました。

平成20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15,700百万円、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、24ページ及び25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5,098百万円、営業利益2,520百万円、経常利益2,131百万円、当期純利益2,130百万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、投資口1口当たりの分配金は21,981円となりました。

Ⅱ. 資産運用報告

3. 増資等の状況

当期においては増資等は行っておりませんが、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。なお、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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月	平成20年3月	平成20年9月
最高	1,040,000円	1,480,000円	1,650,000円	1,470,000円	1,230,000円
最低	936,000円	989,000円	1,100,000円	1,020,000円	944,000円
期初価格	1,010,000円	1,020,000円	1,440,000円	1,310,000円	1,130,000円
期末価格	995,000円	1,450,000円	1,340,000円	1,120,000円	971,000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21,981円といたしました。

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
計算期間	(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)	(自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	(自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
当期純利益総額	1,498,433,164円	1,464,071,865円	1,900,456,705円	5,653,769,927円	2,130,015,340円
次期繰越利益	1,210円	19,875円	73,780円	19,407円	75,847円
金銭の分配金総額	1,498,433,200円	1,464,053,200円	1,900,402,800円	5,653,824,300円	2,129,958,900円
(1口当たり分配金)	(19,613円)	(19,163円)	(19,612円)	(58,347円)	(21,981円)
うち利益分配金総額	1,498,433,200円	1,464,053,200円	1,900,402,800円	5,653,824,300円	2,129,958,900円
(1口当たり利益分配金)	(19,613円)	(19,163円)	(19,612円)	(58,347円)	(21,981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)



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

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

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

該当事項はありません。

Ⅱ. 資産運用報告

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	(平成18年9月30日)	(平成19年3月31日)	(平成19年9月30日)	(平成20年3月31日)	(平成20年9月30日)
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	96,900口	96,900口	96,900口
投資主数	5,667人	5,034人	6,532人	6,794人	6,345人

2. 投資口に関する事項

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

(注)「発行済投資口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. 役員等に関する事項

(1)平成20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 (注1)	北 島 洋一郎	—	5,004
	齊 藤 利 雄	株式会社PMアドバイザーズ 取締役社長	
監督役員 (注1)	立 石 則 文	東西総合法律事務所 代表弁護士	5,634
	西 村 裕 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	
会計監査人	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	10,000
	新日本有限責任監査法人(注2)	—	

(注1) 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。

(注2) 新日本有限責任監査法人は、平成20年7月1日付で監査法人の種類の変更を行い、新日本監査法人から名称変更しております。

(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20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(投資主名簿、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。



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	前期（平成20年3月31日）		当期（平成20年9月30日）	
			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	70,466	49.1	70,287	51.3
	その他東京都内23区	オフィス	11,302	7.8	11,180	8.1
	東京周辺都市部	オフィス	22,437	15.6	22,176	16.2
	その他3大都市圏	オフィス	23,438	16.3	23,188	16.9
預金・その他資産			15,796	11.0	9,920	7.2
資産総額計			143,442 (127,645)	100.0 (88.9)	136,753 (126,833)	100.0 (92.7)

(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20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	23,237	8,203.48	8,201.05	100.0	14.3	オフィス
銀座ファーストビル	12,361	7,841.72	7,841.72	100.0	8.7	オフィス
TK南青山ビル	34,689	14,012.64	14,012.64	100.0	19.8	オフィス
スフィアタワー天王洲	11,180	17,911.53	17,176.68	95.9	14.7	オフィス
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,176	21,704.32	21,158.64	97.5	19.1	オフィス
淀屋橋フレックスタワー	7,835	7,394.47	7,394.47	100.0	5.9	オフィス
近鉄新名古屋ビル	15,353	18,564.06	18,564.06	100.0	17.1	オフィス
合計	126,833	95,632.22	94,349.26	98.7	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。

Ⅱ. 資産運用報告

3. 不動産等組入資産明細

平成20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	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	34,500	23,237
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	16,300	12,361
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	38,360	34,689
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	17,911.53	21,172	11,180
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番地2	所有権	21,704.32	25,960	22,176
淀屋橋フレックスタワー	大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号	所有権	7,394.47	8,560	7,835
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	28,100	15,353
合計			95,632.22	172,952	126,833

(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。各不動産の期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、以下のとおりです。
大手町ファーストスクエア、スフィアタワー天王洲及び近鉄新名古屋ビル：財団法人日本不動産研究所
銀座ファーストビル及び淀屋橋フレックスタワー：大和不動産鑑定株式会社
TK南青山ビル及び明治安田生命さいたま新都心ビル：株式会社中央不動産鑑定所

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	前期 (自平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)				当期 (自平成20年4月1日 至 平成20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	737	15.4	24	100.0	730	14.3
銀座ファーストビル	6	100.0	433	9.0	6	100.0	446	8.7
TK南青山ビル	3	100.0	995	20.8	3	100.0	1,013	19.8
スフィアタワー天王洲	24	97.7	762	15.9	25	95.9	754	14.7
明治安田生命さいたま新都心ビル	41	97.8	919	19.2	42	97.5	977	19.1
淀屋橋フレックスタワー	5	100.0	101	2.1	5	100.0	303	5.9
近鉄新名古屋ビル	28	97.3	829	17.3	28	100.0	873	17.1
合計	126	98.6	4,779	100.0	128	98.7	5,098	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20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20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20年度下期)	自 平成20年10月 至 平成21年3月	41,000	—	—
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21年1月	30,520	—	—
	空調圧縮機更新工事	平成20年11月	7,000	—	—

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53,028千円であり、当期費用に区分された修繕費68,662千円と合わせ、合計121,691千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20年度上期)	自 平成20年4月2日 至 平成20年9月8日	26,038

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。

	第6期 (千円) (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	第7期 (千円) (自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)	第8期 (千円) (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	第9期 (千円) (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	第10期 (千円) (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
前期末積立金残高	400,526	495,476	590,426	694,778	711,121
当期積立額	94,950	94,950	104,352	105,945	123,926
当期積立金取崩額	—	—	—	89,601	—
次期繰越額	495,476	590,426	694,778	711,121	835,048

(注) 第9期の積立金の取崩しは、平成19年10月2日付のスフィアタワー天王洲の一部譲渡により、スフィアタワー天王洲分として積み立てていた積立金の一部 (一部譲渡分33%) を取り崩したものです。

Ⅱ. 資産運用報告

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

	前期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	当期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
(a) 資産運用報酬(注)	508,905	327,358
(b) 資産保管手数料	18,415	18,661
(c) 一般事務委託手数料	41,938	40,741
(d) 役員報酬	8,178	10,638
(e) 会計監査人報酬	6,000	8,000
(f) その他営業費用	22,172	21,860
合 計	605,610	427,260

(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前期に39,170千円あり、また、売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬分が前期に47,025千円あります。

2. 借入状況

平成20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	借入先	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
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成15年 9月26日	793	—	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		793	—					
	明治安田生命保険相互会社		476	—					
	農林中央金庫		476	—					
	日本興亜損害保険株式会社		317	—					
	小 計	2,855	—						
合 計	2,855	—							
長期借入金	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						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 1月31日	2,100	2,100	1.45502 固定金利	平成25年 1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		2,100	2,100					
小 計	4,200	4,200							
合 計	15,700	15,700							
合 計	18,555	15,700							

(注1)「平均利率」は、期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しております。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 担保は、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したが、平成20年9月30日付で解除されました。

(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。



3. 投資法人債

平成20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	用途	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) 資金用途は、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。

Ⅱ．資産運用報告

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20年9月30日現在、第二種金融商品取引業（本投資法人を顧客とするものを除きます。）及び宅地建物取引業（投資法人から委託を受ける投資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

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。

2. お知らせ

該当事項はありません。

Ⅲ. 貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成20年3月31日)	当期 (平成20年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,941,814	1,500,393
信託現金及び信託預金	※1 10,609,315	※1 8,132,122
営業未収入金	119,268	139,625
前払費用	45,576	103,988
繰延税金資産	1,721	640
未収還付法人税等	3,077	2,404
立替金	109	989
流動資産合計	15,720,883	9,880,164
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	49,444,490	49,476,033
減価償却累計額	△4,520,717	△5,337,591
信託建物（純額）	※1 44,923,772	※1 44,138,441
信託構築物	311,012	312,884
減価償却累計額	△42,509	△52,872
信託構築物（純額）	※1 268,502	※1 260,012
信託機械及び装置	661,639	661,639
減価償却累計額	△149,887	△180,900
信託機械及び装置（純額）	※1 511,751	※1 480,739
信託工具、器具及び備品	79,190	98,803
減価償却累計額	△21,669	△28,704
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 57,521	※1 70,099
信託土地	※1 81,758,724	※1 81,758,724
有形固定資産合計	127,520,272	126,708,017
無形固定資産		
信託借地権	※1 118,358	※1 118,358
信託その他無形固定資産	※1 7,105	※1 6,780
その他	1,494	1,104
無形固定資産合計	126,958	126,243
投資その他の資産		
長期前払費用	30,633	28,997
長期前払消費税等	646	512
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	41,279	39,509
固定資産合計	127,688,510	126,873,770
繰延資産		
投資法人債発行費	33,197	—
繰延資産合計	33,197	—
資産合計	143,442,591	136,753,935



(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成20年3月31日）	当期 （平成20年9月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	401,224	203,149
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,855,000	※1 —
未払金	0	—
未払費用	500,732	310,006
未払消費税等	151,463	81,164
前受金	632,596	619,285
預り金	44,452	21,765
未払分配金	6,345	11,423
仮受金	6	—
流動負債合計	4,591,820	1,246,795
固定負債		
投資法人債	35,000,000	35,000,000
長期借入金	15,700,000	15,700,000
信託預り敷金及び保証金	7,470,611	7,650,788
固定負債合計	58,170,611	58,350,788
負債合計	62,762,432	59,597,584
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	75,026,315	75,026,315
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,653,843	2,130,034
剰余金合計	5,653,843	2,130,034
投資主資本合計	80,680,159	77,156,350
純資産合計	※2 80,680,159	※2 77,156,350
負債純資産合計	143,442,591	136,753,935

IV. 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
営業収益		
貸貨事業収入	※1 4,751,130	※1 5,080,503
その他貸貨事業収入	※1 28,662	※1 18,083
不動産等売却益	※2 3,800,455	※2 —
営業収益合計	8,580,249	5,098,586
営業費用		
貸貨事業費用	※1 1,954,877	※1 2,151,205
資産運用報酬	508,905	327,358
役員報酬	8,178	10,638
資産保管手数料	18,415	18,661
一般事務委託手数料	41,938	40,741
会計監査人報酬	6,000	8,000
その他営業費用	22,172	21,860
営業費用合計	2,560,488	2,578,465
営業利益	6,019,760	2,520,121
営業外収益		
受取利息	16,233	6,829
固定資産税等還付金	22,036	—
消費税等還付加算金	7,959	—
未払分配金除斥益	—	1,408
その他	685	10
営業外収益合計	46,914	8,248
営業外費用		
支払利息	108,364	128,322
投資法人債利息	210,500	210,500
投資法人債発行費償却	33,197	33,197
創立費償却	6,378	—
融資手数料	2,349	2,683
その他	51,135	21,965
営業外費用合計	411,925	396,668
経常利益	5,654,750	2,131,701
税引前当期純利益	5,654,750	2,131,701
法人税、住民税及び事業税	1,773	605
法人税等調整額	△792	1,081
法人税等合計	980	1,686
当期純利益	5,653,769	2,130,015
前期繰越利益	73	19
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,653,843	2,130,034



投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 平成19年10月 1 日 至 平成20年 3 月31日)	当期 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 9 月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	75,026,315	75,026,315
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	※1 75,026,315	※1 75,026,315
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	1,900,476	5,653,843
当期変動額		
剰余金の分配	△1,900,402	△5,653,824
当期純利益	5,653,769	2,130,015
当期変動額合計	3,753,367	△3,523,808
当期末残高	5,653,843	2,130,034
投資主資本合計		
前期末残高	76,926,792	80,680,159
当期変動額		
当期変動額合計	3,753,367	△3,523,808
当期末残高	80,680,159	77,156,350
純資産合計		
前期末残高	76,926,792	80,680,159
当期変動額		
当期変動額合計	3,753,367	△3,523,808
当期末残高	80,680,159	77,156,350

VI. 注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

	前期（ご参考） （自平成19年10月1日 至平成20年3月31日）	当期 （自平成20年4月1日 至平成20年9月30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～69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～69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 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～69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～15年</td> </tr> </table> <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～69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～15年
信託建物	2年～69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																	
信託建物	2年～69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～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)創立費 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>(1) —————</p> <p>(2)投資法人債発行費 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係る固定資産税、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、38,756千円であります。</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事項	<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> <ol style="list-style-type: none"> 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、信託その他無形固定資産 ④信託預り敷金及び保証金 <p>(2)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。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】

前期（ご参考） （自平成19年10月1日 至平成20年3月31日）	当期 （自平成20年4月1日 至平成20年9月30日）
—	当会計期間より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 平成5年6月17日、平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 平成6年1月18日、平成19年3月30日改正）を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。

【表示方法の変更に関する注記】

前期（ご参考） （自平成19年10月1日 至平成20年3月31日）	当期 （自平成20年4月1日 至平成20年9月30日）
—	（損益計算書） 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「未払分配金除斥益」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前期における「未払分配金除斥益」の金額は675千円です。

【貸借対照表に関する注記】

	前期（ご参考） （平成20年3月31日）	当期 （平成20年9月30日）
※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） 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 2,477,427 信託建物（純額） 8,006,444 信託構築物（純額） 21,703 信託機械及び装置（純額） 21,235 信託工具、器具及び備品（純額） 13,611 信託土地 7,349,689 信託借地権 118,358 信託その他無形固定資産 5,618 合計 18,014,088 担保を付している債務は次のとおりです。 1年内返済予定の長期借入金 2,855,000 合計 2,855,000	該当事項はありません。
※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】

	前期（ご参考） （自平成19年10月1日 至平成20年3月31日）	当期 （自平成20年4月1日 至平成20年9月30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）	3,478,641	（賃料）	3,723,374
（共益費）	755,647	（共益費）	774,952
（水道光熱費収入）	411,404	（水道光熱費収入）	472,126
（駐車場収入）	88,337	（駐車場収入）	91,700
（付帯収入）	17,099	（付帯収入）	18,349
計	4,751,130	計	5,080,503
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
（その他雑収入）	28,662	（その他雑収入）	18,083
計	28,662	計	18,083
不動産賃貸事業収益合計	4,779,793	不動産賃貸事業収益合計	5,098,586
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）	385,537	（外部委託費）	409,564
（水道光熱費）	347,910	（水道光熱費）	425,671
（公租公課）	289,437	（公租公課）	358,029
（保険料）	8,189	（保険料）	8,630
（修繕費）	89,205	（修繕費）	68,662
（減価償却費）	817,858	（減価償却費）	865,998
（その他賃貸事業費用）	16,738	（その他賃貸事業費用）	14,649
不動産賃貸事業費用合計	1,954,877	不動産賃貸事業費用合計	2,151,205
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,824,915	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,947,381
※2. 不動産等売買損 益の内訳	(単位：千円)	該当事項はありません。	
スフィアタワー天王洲（準共有持分33%）			
不動産等売却収入	9,405,000		
不動産等売却原価	5,535,640		
その他売却費用	68,903		
不動産等売却益	3,800,455		

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

	前期（ご参考） （自平成19年10月1日 至平成20年3月31日）	当期 （自平成20年4月1日 至平成20年9月30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 発行済投資口数 96,900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



【税効果会計に関する注記】

	前期（ご参考） （自平成19年10月1日 至平成20年3月31日）	当期 （自平成20年4月1日 至平成20年9月30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 1,657 未払事業税損金不算入額 64 繰延税金資産合計 1,721 繰延税金資産の純額 1,721	(単位：千円) 繰延税金資産 未払事業所税損金不算入額 640 未払事業税損金不算入額 — 繰延税金資産合計 640 繰延税金資産の純額 640
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、当該差異の原因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 △39.38 その他 0.01 税効果会計適用後法人税等の負担率 0.02	(単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.34 その他 0.03 税効果会計適用後法人税等の負担率 0.08
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	—	「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。

【一口当たり情報に関する注記】

	前期（ご参考） （自平成19年10月1日 至平成20年3月31日）	当期 （自平成20年4月1日 至平成20年9月30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 832,612円 一口当たり当期純利益 58,346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。	一口当たり純資産額 796,247円 一口当たり当期純利益 21,981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。

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考） （自平成19年10月1日 至平成20年3月31日）	当期 （自平成20年4月1日 至平成20年9月30日）
該当事項はありません。	同左

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） （自平成19年10月1日 至平成20年3月31日）	当期 （自平成20年4月1日 至平成20年9月30日）
I 当期末処分利益	5,653,843,707円	2,130,034,747円
II 分配金の額	5,653,824,300円	2,129,958,900円
（投資口1口当たりの分配金の額）	（58,347円）	（21,981円）
Ⅲ 次期繰越利益	19,407円	75,847円

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5,653,824,300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96,900口の整数倍の最大値となる2,129,958,900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20年11月14日

グローバル・ワン不動産投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

斎藤一昭 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

原田昌平 

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20年4月1日から平成20年9月30日までの第10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。

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）

（単位：千円）

	前期 （自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日）	当期 （自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,654,750	2,131,701
減価償却費	817,858	865,998
創立費償却	6,378	—
投資法人債発行費償却	33,197	33,197
受取利息	△16,233	△6,829
支払利息	318,864	338,822
営業未収入金の増減額（△は増加）	29,013	△16,326
未収消費税等の増減額（△は増加）	680,789	—
営業未払金の増減額（△は減少）	26,221	△5,094
未払費用の増減額（△は減少）	203,008	△190,725
未払消費税等の増減額（△は減少）	151,463	△70,299
前受金の増減額（△は減少）	8,027	△13,310
預り金の増減額（△は減少）	41,171	△22,686
前払費用の増減額（△は増加）	15,040	△58,411
長期前払費用の増減額（△は増加）	△359	1,635
長期前払消費税等の増減額（△は増加）	△177	133
信託有形固定資産の売却による減少額	5,535,404	—
信託無形固定資産の売却による減少額	236	—
その他	△528	△2,294
小計	13,504,126	2,985,509
利息の受取額	16,233	6,829
利息の支払額	△320,399	△338,822
法人税の支払額又は還付額（△は支払）	△2,319	68
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,197,640	2,653,585
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△7,993,099	△246,008
信託預り敷金及び保証金の収入	653,206	369,582
信託預り敷金及び保証金の支出	△417,820	△193,436
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	417,820	3,048,436
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△653,206	△369,582
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,993,099	2,608,991
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	4,200,000	—
長期借入金の返済による支出	△6,235,000	△2,855,000
分配金の支払額	△1,899,114	△5,647,337
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,934,114	△8,502,337
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,270,427	△3,239,760
現金及び現金同等物の期首残高	6,810,091	8,080,518
現金及び現金同等物の期末残高	8,080,518	4,840,758

（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】

	前期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	当期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30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】

	前期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	当期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30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20年3月31日現在) (単位：千円)	(平成20年9月30日現在) (単位：千円)
	現金及び預金 4,941,814	現金及び預金 1,500,393
	信託現金及び信託預金 10,609,315	信託現金及び信託預金 8,132,122
	信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) Δ 7,470,611	信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) Δ 4,791,758
	現金及び現金同等物 <u>8,080,518</u>	現金及び現金同等物 <u>4,840,758</u>

(注) テナントから預っている敷金及び保証金であり、テナント退去時にテナントに返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:お手持用紙ご請求専用)
(インターネットホームページURL) <http://www.tr.mufj.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。

◆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。



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 (郵便物送付・電話照会)	〒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 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



Global One Real Estate Investment Corp.