

平成 19 年 12 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

グローバル・ワン不動産投資法人

代表者名 執行役員 北島 洋一郎

(コード番号：8958)

資産運用会社名

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

代表者名 代表取締役社長 山内 正教

問合せ先 投信業務部長 山田 信幸

(TEL：03-3262-1494)

平成 20 年 3 月期運用状況の予想の修正及び平成 20 年 9 月期運用状況の予想に関するお知らせ

平成 20 年 3 月期（第 9 期：平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日）及び平成 20 年 9 月期（第 10 期：平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日）の運用状況の予想を下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公表理由

本投資法人は、平成 20 年 1 月 31 日（平成 20 年 3 月期）に淀屋橋フレックスタワーを信託する信託受益権（以下、「淀屋橋フレックスタワー」といいます。）を 7,834 百万円で取得することとし、本日開催の役員会において当該資産取得資金を調達するため長期借入を決議しました。これに伴い、平成 20 年 3 月期運用状況の予想の修正及び平成 20 年 9 月期運用状況の予想に関するお知らせを行うこととしました。

なお、当該資産の取得及び長期借入につきまして、本日付け「資産の取得に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」において公表しております。

2. 平成 20 年 3 月期の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期利益	1 口当たり 分配金	1 口当たり 利益超過分配金
前回予想 (A) (平成 19 年 11 月 19 日)	百万円 8,424	百万円 5,814	百万円 5,398	百万円 5,397	円 55,700	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 8,567	百万円 5,900	百万円 5,495	百万円 5,494	円 56,700	円 —
増減額 (C) = (B-A)	百万円 143	百万円 85	百万円 96	百万円 96	円 1,000	円 —
増減率 (C/A×100)	% 1.7	% 1.4	% 1.7	% 1.7	% 1.7	% —

(参考) 予想期末発行投資口総数 96,900 口

(注記)

- 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 20 年 3 月期及び平成 20 年 9 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

営業収益、営業利益、経常利益、当期利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

2. 本投資法人は、平成20年1月31日に淀屋橋フレックスタワーを取得するとともに、長期借入を行う予定です。運用状況の予想にあたっては、当該特定資産の取得及び長期借入を行ったものとみなして算出しております。なお、スフィアタワー天王洲一部譲渡益約38億円につきましては営業収益に含めております。
3. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
4. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。ただし、1口当たり分配金は100円未満を切り捨てて表示しております。

3. 平成20年9月期の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期利益	1口当たり 分配金	1口当たり 利益超過分配金
平成20年9月期	百万円 4,983	百万円 2,354	百万円 1,939	百万円 1,938	円 20,000	円 —

(参考) 予想期末発行投資口総数 96,900口

(注記)

1. 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。
2. 本投資法人は、平成20年3月期における淀屋橋フレックスタワー取得後、追加物件取得を行わず、合計7物件（大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、TK南青山ビル、スフィアタワー天王洲、明治安田生命さいたま新都心ビル、近鉄新名古屋ビル、淀屋橋フレックスタワー）のみを当該決算期間中保有したものとみなして算出しております。
3. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
4. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。ただし、1口当たり分配金は100円未満を切り捨てて表示しております。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成20年3月期及び平成20年9月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

平成 20 年 3 月期（第 9 期）及び平成 20 年 9 月期（第 10 期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 9 期：平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日 第 10 期：平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 12 月 26 日公表のとおり平成 20 年 1 月 31 日（平成 20 年 3 月期）に本投資法人が淀屋橋フレックスタワーを取得することを前提としております。 運用状況の予想にあたりましては、平成 20 年 1 月 31 日に本投資法人が淀屋橋フレックスタワーを取得した後合計 7 物件のみを保有し、平成 20 年 9 月期末（平成 20 年 9 月 30 日）までの間、異動（追加物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提としております。 ただし、運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本公表日現在の発行済投資口総数 96,900 口を前提としております。 1 口当たり分配金につきましても上記発行済投資口総数 96,900 口を前提として算出しております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 3 月期における淀屋橋フレックスタワー取得に伴う賃貸事業収入の増加を見込み、平成 20 年 3 月期においてスフィアタワー天王洲(33%)一部譲渡益約 38 億円を計上しております。 賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しております。 淀屋橋フレックスタワーに係る売主との固定資産税、都市計画税の精算分は、淀屋橋フレックスタワーの取得原価に算入されるため平成 20 年 3 月期、平成 20 年 9 月期及び平成 21 年 3 月期の営業費用にはなりません。 ただし、平成 21 年 9 月期以降に納付する淀屋橋フレックスタワーに係る固定資産税及び都市計画税（償却資産税を除く平成 19 年度税額：年間約 39 百万円、6 ヶ月換算約 20 百万円）は、平成 21 年 9 月期以降営業費用となります。 明治安田生命さいたま新都心ビルに係る売主との固定資産税、都市計画税の精算分は、明治安田生命さいたま新都心ビルの取得原価に算入し、平成 20 年 3 月期まで営業費用にはなりません。 ただし、平成 20 年 9 月期以降に納付する明治安田生命さいたま新都心ビルに係る固定資産税及び都市計画税（平成 19 年度税額：共有持分 50%相当で年間約 130 百万円、6 ヶ月換算約 65 百万円）は、平成 20 年 9 月期以降営業費用となります。 建物の修繕費については、各決算期間において想定される費用として計上しておりますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が予想金額を上回る可能性があります。 減価償却費は定額法により算出します。減価償却費は、対象資産の保有期間に応じて費用計上することとし、平成 20 年 3 月期は約 825 百万円、平成 20 年 9 月期は約 874 百万円と想定しております。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産保管・一般事務委託報酬等）は、平成 20 年 3 月期は約 640 百万円、平成 20 年 9 月期は約 487 百万円を想定しております。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 20 年 3 月期及び平成 20 年 9 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 3 月期の営業外費用については、長期借入関連費用、支払利息等合計約 405 百万円を想定しております。 平成 20 年 9 月期の営業外費用については、支払利息等合計約 415 百万円を想定しております。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 本公表日現在、適格機関投資家から総額 14,355 百万円の借入れがあり、淀屋橋フレックスタワー取得のため平成 20 年 1 月 31 日に 4,200 百万円の長期借入を行った後平成 20 年 9 月期末（平成 20 年 9 月 30 日）まで借入金の額に変動がないことを前提としております。 本公表日現在、一年以内返済予定長期借入金 2,855 百万円を含め借入金総額 14,355 百万円は全て固定金利です。 淀屋橋フレックスタワー取得のための長期借入 4,200 百万円の金利の約定は平成 20 年 1 月を予定しており、想定以上の金利変動により 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。 平成 17 年 10 月 21 日に総額 35,000 百万円の投資法人債を発行しており、平成 20 年 3 月期末（平成 20 年 3 月 31 日）まで投資法人債の発行額に変動がないことを前提としております。 なお、投資法人債の金利は全て固定金利です。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

以 上

本日この資料は次の記者クラブに配布しています：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

本投資法人のホームページアドレス：<http://www.go-reit.co.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 20 年 3 月期及び平成 20 年 9 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。