

平成 20 年 9 月 24 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 伊藤 尚

(TEL：03-3262-1494)

平成 21 年 3 月期運用状況の予想に関するお知らせ

平成 21 年 3 月期（第 11 期：平成 20 年 10 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 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。

なお、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）の決算発表は平成 20 年 11 月 20 日を予定しております。

記

1. 公表理由

本投資法人は、平成 20 年 9 月期決算発表時に行う次期（平成 21 年 3 月期）運用状況の予想の公表に先立ち、平成 21 年 3 月期の運用状況の予想を本日公表することとしました。

なお、営業収益の予想にあたり、テナント退去（注）が発生するスフィアタワー天王洲、銀座ファーストビルについては、入居交渉中のものは含まず、本日現在で確定・内定しているテナントの入居のみを反映させております。そのため、平成 21 年 3 月末の稼働率は、スフィアタワー天王洲で 78.5%、銀座ファーストビルで 90.2%を想定しております。ただし、天王洲、銀座の両エリアともオフィス賃貸マーケットについては直近においても大きな変化はない状態で推移していると思われることから、今後テナント入替えによる多少の空白期間は想定されるものの、その後の入居率の上昇により安定した収入が確保できるものと考えております。

（注）スフィアタワー天王洲、銀座ファーストビルのテナント退去に関して、平成 19 年 11 月 30 日付、平成 20 年 3 月 14 日付及び平成 20 年 4 月 30 日付「保有資産のテナントの異動に関するお知らせ」において公表しております。

2. 平成 21 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
平成 21 年 3 月期	百万円 4,854	百万円 2,228	百万円 1,896	百万円 1,895	円 19,500	円 —

（参考）予想期末発行済投資口総数 96,900 口

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 21 年 3 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。

(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、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21年3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 21 年 3 月期（第 11 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 11 期：平成 20 年 10 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたりましては、本投資法人は、合計 7 物件のみを保有し、平成 21 年 3 月期末（平成 21 年 3 月 31 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"> 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 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（償却資産税を含む平成 20 年度税額：年間約 43 百万円、6 ヶ月換算約 22 百万円）は、平成 21 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 21 年 3 月期において約 871 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（資産運用・資産保管・一般事務委託報酬等）は、平成 21 年 3 月期において約 483 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 21 年 3 月期の営業外費用については、支払利息等合計約 332 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 18,555 百万円の借入れがあり、平成 20 年 9 月 30 日に一年以内返済予定長期借入金 2,855 百万円を敷金により返済して借入金残高が 15,700 百万円となった後、平成 21 年 3 月期末（平成 21 年 3 月 31 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 18,555 百万円は全て固定金利です。 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 21 年 3 月期末（平成 21 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 21 年 3 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。

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21年3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。