



グローバル・ワン不動産投資法人 <http://www.go-reit.co.jp/>

グローバル・ワン不動産投資法人(8958) 第1期(平成16年3月期)決算説明資料

2004年5月31日



グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

<http://www.garc.co.jp/>

目次

| | | |
|--------|--|----|
| セクション1 | ： 第1期(平成16年3月期)決算内容 | |
| | . 決算ハイライト | 3 |
| | . 決算詳細 | 6 |
| セクション2 | ： 運用資産の状況 | |
| | . 投資方針およびポートフォリオ概要 | 16 |
| | . 第1期運用状況 | 20 |
| セクション3 | ： 今後の戦略(運用戦略、財務戦略)および 第2期(平成16年9月期)決算予想 | |
| | . 運用戦略 | 35 |
| | . 財務戦略 | 38 |
| | . 第2期(平成16年9月期)決算予想 | 41 |
| セクション4 | ： ご参考資料 | 43 |

セクション1 : 第1期(平成16年3月期)決算内容

. 決算ハイライト



第1期(平成16年3月期)決算のポイント

- 当初3物件、取得価額総額397億円で運用開始
- 第1期中に、大手町ファーストスクエア(取得価額235億円)を取得、資産規模を1.5倍に拡大
- 大手町ファーストスクエア取得資金を借入調達し、1口当たり分配金を増額

決算ハイライト(その2)

第1期 (平成16年3月期) 実績

| 資産・負債・資本 | | |
|------------|---------|-----|
| 期末総資産額 | 72,931 | 百万円 |
| 期末負債額合計 | 48,231 | 百万円 |
| (うち有利子負債額) | 41,500 | 百万円 |
| 期末純資産額 | 24,700 | 百万円 |
| 発行済投資口数 | 48,400 | 口 |
| 1口当たり純資産額 | 510,338 | 円 |

| 損益 | | |
|------------|--------|-----|
| 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 |
| 1口当たり当期純利益 | 18,124 | 円 |

| 分配金 | | |
|-----------------|---------------|------------|
| 分配金総額 | 877 | 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 18,124 | 円 |

- 決算期:3月、9月
- IPO時1口当たり公募価格 51万円
- 平成15年9月25日 東証上場

< 大手町ファーストスクエア取得後 >

- 資産規模が当初予想より1.5倍に拡大
- 総資産有利子負債比率が38.1%から56.9%に上昇
- 有利子負債の内訳
 - ◆ 長期借入金(固定金利):9,000百万円
 - ◆ 長期借入金(変動金利):9,000百万円
 - ◆ 短期借入金(変動金利):23,500百万円
- 昨年12月発表の平成16年3月期分配金予想
 - ◆ 当期純利益:851百万円
 - ◆ 1口当たり予想分配金:17,587円

. 決算詳細

第1期(平成16年3月期) 貸借対照表

(単位:千円)

| 期 別 科 目 | 第1期 (平成16年3月31日現在) | | 第1期 (平成16年3月31日現在) | | |
|----------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|-------|
| | 金 額 | 構成比(%) | 金 額 | 構成比(%) | |
| 資産の部 | | | 負債の部 | | |
| 流動資産 | | | 流動負債 | | |
| 現金及び預金 | 988,543 | | 営業未払金 | 99,901 | |
| 信託現金及び信託預金(注1) | 7,110,760 | | 短期借入金(注3) | 23,500,000 | |
| 営業未収入金 | 15,848 | | 未払金 | 101 | |
| 前払費用 | 49,553 | | 未払費用 | 107,640 | |
| 未収消費税等 | 1,285,662 | | 未払法人税等 | 2,318 | |
| 繰延税金資産 | 493 | | 前受金 | 421,958 | |
| 立替金 | 194 | | 預り金 | 4,209 | |
| 流動資産合計 | 9,451,056 | 12.9 | 流動負債合計 | 24,136,129 | 33.0 |
| 固定資産 | | | 固定負債 | | |
| 1.有形固定資産(注2) | | | 長期借入金(注4) | 18,000,000 | |
| 信託建物 | 26,500,133 | | 信託預り敷金保証金 | 6,095,169 | |
| 減価償却累計額 | 487,459 | 26,012,674 | 固定負債合計 | 24,095,169 | 33.0 |
| 信託構築物 | 122,434 | | 負債合計 | 48,231,299 | 66.1 |
| 減価償却累計額 | 3,780 | 118,653 | 出資の部 | | |
| 信託機械及び装置 | 223,186 | | 出資総額 | | |
| 減価償却累計額 | 14,166 | 209,020 | 出資総額 | 23,823,200 | 32.6 |
| 信託工具器具及び備品 | 15,639 | | 剰余金 | | |
| 減価償却累計額 | 753 | 14,886 | 当期未処分利益 | 877,204 | |
| 信託土地 | | 36,799,207 | 剰余金合計 | 877,204 | 1.2 |
| 有形固定資産合計 | | 63,154,441 | 出資合計 | 24,700,404 | 33.8 |
| 2.無形固定資産 | | | 負債・出資合計 | 72,931,703 | 100.0 |
| 信託借地権 | | 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 | | 7,662 | | | |
| 無形固定資産合計 | | 129,733 | | | |
| 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 | | | |
| 固定資産合計 | | 63,429,617 | | | |
| 繰延資産 | | | | | |
| 創業費 | | 51,029 | | | |
| 繰延資産合計 | | 51,029 | | | |
| 資産合計 | | 72,931,703 | | | |

(注1) うちテナントから預かっている敷金保証金対応信託預金6,095,169千円

(注2) 4物件(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)

(注3) 大手町ファーストスクエア取得資金

(注4) スフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビル取得資金

第1期(平成16年3月期) 損益計算書

(単位:千円)

| 科目 | 期別 | 第1期 | |
|--------------|----|------------------|-------------|
| | | 金額 | 百分比(%) |
| 1.営業収益(注1) | | | |
| 賃貸事業収入 | | 2,243,074 | |
| その他賃貸事業収入 | | 64 | |
| | | 2,243,139 | 100.0 |
| 2.営業費用 | | | |
| 賃貸事業費用(注2) | | 831,039 | |
| 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 | |
| | | 1,066,896 | 47.5 |
| 営業利益 | | 1,176,242 | 52.4 |
| 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 | |
| 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 | |
| | | 297,211 | 13.2 |
| 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 |
| 当期末処分利益 | | 877,204 | |

(注1) 平成15年9月26日 スフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビルを取得

平成15年12月25日 大手町ファーストスクエア取得資金を短期借入金にて調達

(注2) うち減価償却費506百万円



第1期(平成16年3月期) 金銭分配に関する計算書

| 運用成績 | | 金額 |
|--------------|-----|------------|
| 当期末処分利益 | | 877,204 千円 |
| 分配金総額 | | 877,201 千円 |
| 次期繰越利益 | = - | 2 千円 |
| 発行済投資口数 | | 48,400 口 |
| 1口当たり当期末処分利益 | = / | 18,124 円 |
| 1口当たり分配金 | = / | 18,124 円 |
| 実質運用日数(注) | | 188 日 |

(注) 本投資法人における第1期(平成16年3月期)の計算期間は、平成15年4月16日～平成16年3月31日ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成15年9月26日～平成16年3月31日の188日間です。



第1期(平成16年3月期) キャッシュフロー計算書

(単位:千円)

| 第1期 | 金額 |
|-------------------------|-------------------|
| 営業活動によるキャッシュフロー | |
| 税引前当期純利益 | 879,035 |
| 減価償却費 | 506,777 |
| その他 | 903,926 |
| 営業活動によるキャッシュフロー | 481,886 |
| 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 |
| 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 |
| 現金及び現金同等物の増加・減少額 | 2,004,134 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 2,004,134 |

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係

| | (単位:千円) |
|--------------------|------------------|
| 現金及び預金 | 988,543 |
| 信託現金及び信託預金 | 711,076 |
| 信託預り敷金保証金対応信託預金(注) | 6,095,169 |
| 現金及び同等物 | <u>2,004,134</u> |

(注) テナントから預か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います。



第1期(平成16年3月期) 財務指標

| 項目 | 数値(注1) |
|-------------------------------|-------------------|
| 総資産経常利益率(注2) (年換算) | 1.4 % (2.8 %) |
| 純資産当期純利益率(注3) (年換算) | 3.6 % (7.0 %) |
| 期末自己資本比率(注4) | 33.8 % |
| 期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5) | 56.9 % |
| NOI(Net Operating Income)(注6) | 1,918 百万円 |
| FFO(Funds from Operation)(注7) | 1,383 百万円 |
| 1口当たりFFO(注8) | 28,587 円 |

(注1) 単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

(注2) 実質運用開始日平成16年9月26日を期首としています。

計算方法: 経常利益879百万円 ÷ {(期首総資産46,835百万円 + 期末総資産72,931百万円) ÷ 2} × 100

(注3) 実質運用開始日平成16年9月26日を期首としています。

計算方法: 当期純利益877百万円 ÷ {(期首純資産23,816百万円 + 期末純資産24,700百万円) ÷ 2} × 100

(注4) 計算方法: 期末純資産24,700百万円 ÷ 期末総資産72,931百万円 × 100

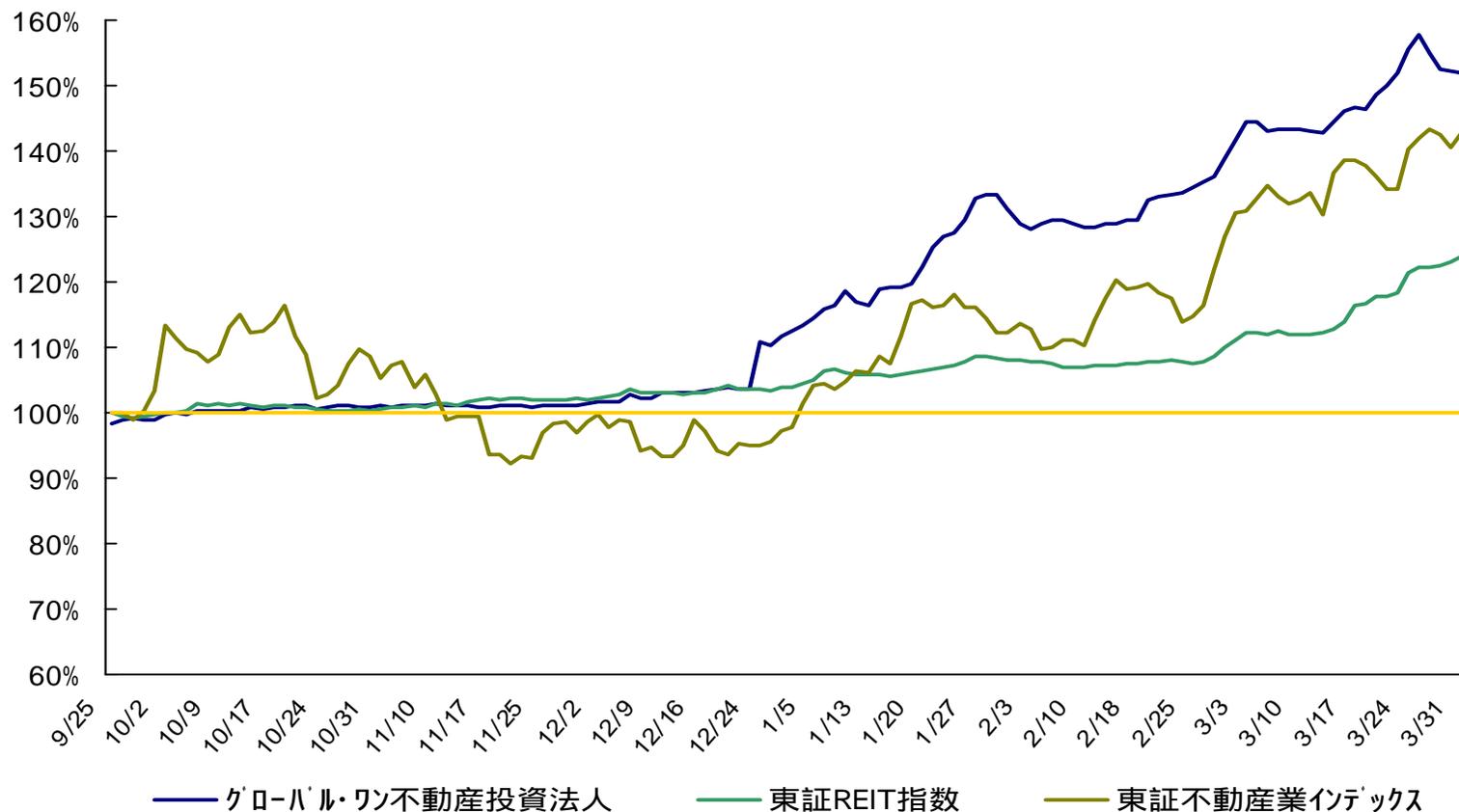
(注5) 計算方法: 期末有利子負債41,500百万円 ÷ 期末総資産72,931百万円 × 100

(注6) 計算方法: 当期賃貸事業損益1,412百万円 + 当期減価償却費506百万円

(注7) 計算方法: 当期純利益877百万円 + 当期減価償却費506百万円

(注8) 計算方法: FFO1,383百万円 ÷ 48,400口

投資口価格の相対推移 (期間:平成15年9月25日 ~ 平成16年3月31日)

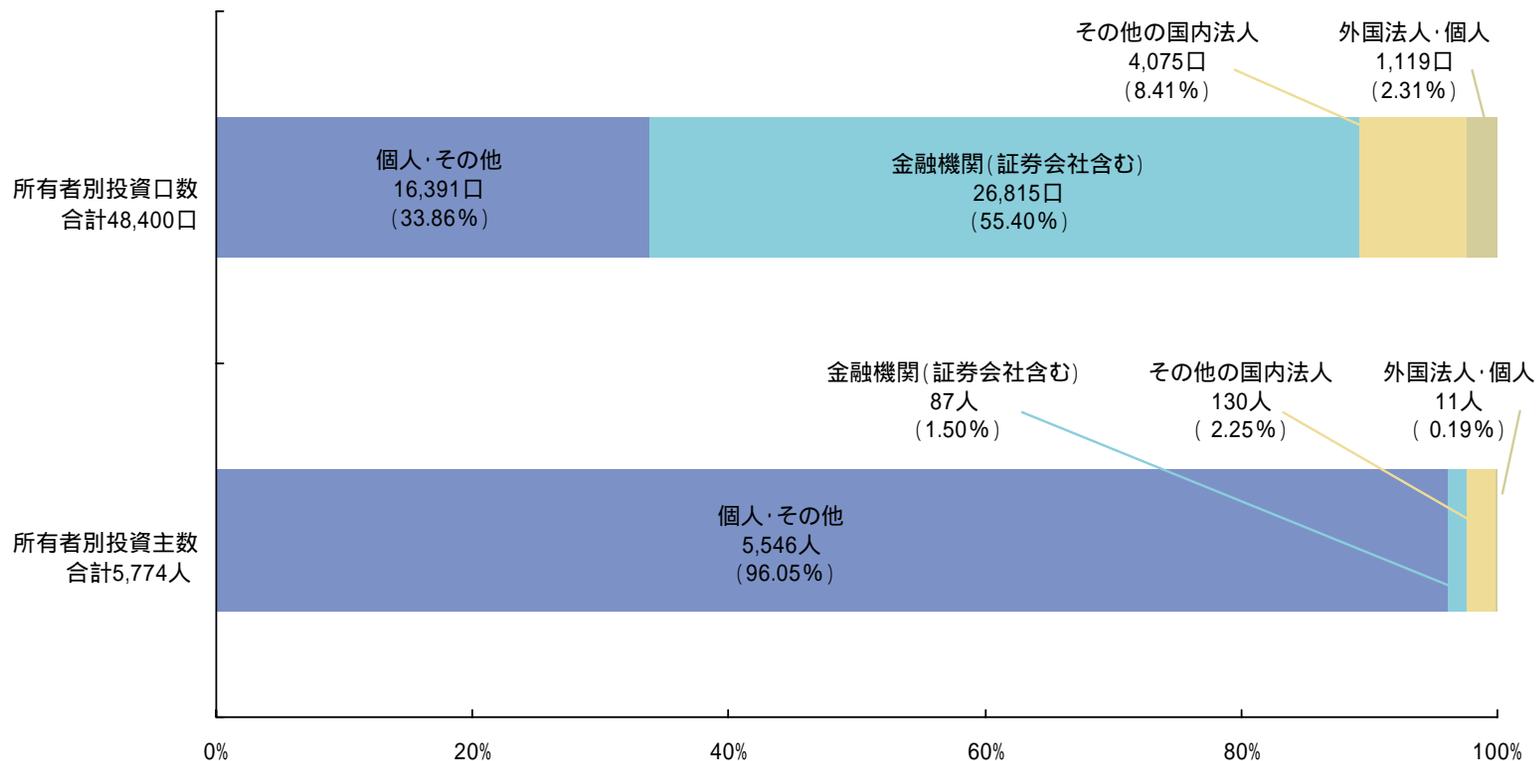


(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 平成15年9月25日(上場日)の終値を100%としています。

ただし、グローバル・ワン不動産投資法人の投資口価格指数のみ公募価格510,000円を100%として算出しています。

第1期(平成16年3月期) 投資主の分布状況



(注)「構成比(%)」は、小数点第2位未満を切り捨てて表示しています。

第1期(平成16年3月期) 上位10位投資主一覧

(平成16年3月31日現在)

| 氏名又は名称 | 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 | 2,400 | 4.96 |
| 株式会社あおぞら銀行 | 1,862 | 3.85 |
| 株式会社愛知銀行 | 1,773 | 3.66 |
| 富士火災海上保険株式会社 | 1,505 | 3.11 |
| 日本図書普及株式会社 | 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 | 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 | 967 | 2.00 |
| (注2) | 900 | 1.86 |
| 瀧野川信用金庫 | 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 | 842 | 1.74 |
| 合 計 | 13,195 | 27.26 |

(注1) 発行済口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しています。

(注2) 8位に該当する投資主は個人投資主です。

セクション2 : 運用資産の状況

・投資方針およびポートフォリオ概要



■ 方針

- ▶ 長期資産価値の維持
- ▶ 安定賃料収入の確保

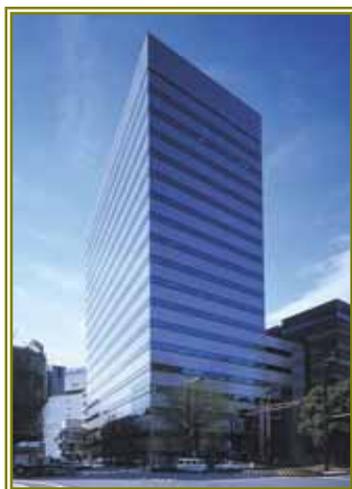
■ 戦略

- ▶ マーケットにおける優位性、中長期的競争力の高い不動産への投資
 - 大都市圏にフォーカス
 - クオリティ重視
- ▶ 「近 / 新 / 大」の3要素を重視した選別
 - 近：立地の優れた物件
 - 新：築年数の浅い物件
 - 大：大規模な物件

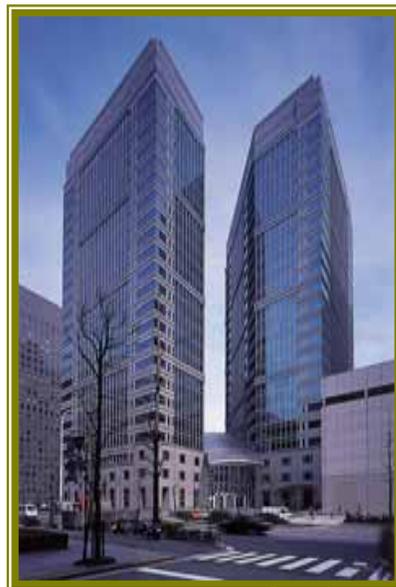
ポートフォリオ (第1期末現在)

■ 大都市圏を重視した大型オフィスビルファンド

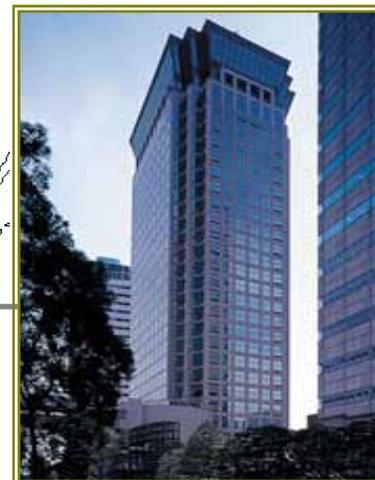
- ◆ 平均取得価額: 158億円
- ◆ 平均賃貸可能面積: 15,046m²



近鉄新名古屋ビル



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

期末物件価額一覧

| 物件名 | 取得価額 (百万円) | 取得時鑑定 評価額 (百万円)(注1) | 第1期末評価額 (百万円)(注1) | 直接還元法 還元利回り(%) (注2)(注3) | DCF法 | |
|--------------|---------------|---------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| | | | | | 割引率(%) (注2)(注3) | 最終還元利回り (%)(注2)(注3) |
| 大手町ファーストスクエア | 23,495 | 23,500 | 23,500 | 5.20% | 4.75% | 5.10% |
| スフィアタワー天王洲 | 18,082 | 18,800 | 18,800 | 6.75% | 5.75% | 6.25% |
| 近鉄大森ビル | 4,819 | 4,900 | 4,900 | 6.50% | 6.50% | 7.00% |
| 近鉄新名古屋ビル | 16,852 | 17,000 | 17,000 | 6.30% | 6.00% | 6.80% |
| ポートフォリオ全体 | 63,248 | 64,200 | 64,200 | 6.04% | 5.51% | 6.03% |

(注1) 取得時鑑定評価額及び第1期末評価額は財団法人日本不動産研究所の鑑定によります。

(注2) 利回りは全て第1期末評価額算出に用いられたものを表示しています。

(注3) ポートフォリオ全体の利回りは第1期末評価額ベースでの加重平均値です。



第1期運用状況



1-1.運用物件の概要 上場時組入物件1 スフィアタワー天王洲



物件概要

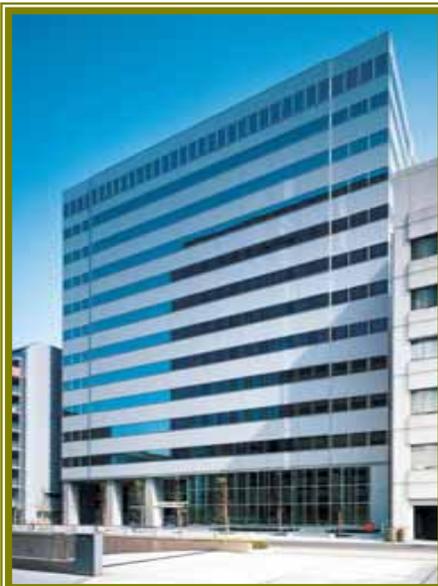
| | |
|------------|--------------------------------------|
| 所在地: | 品川区東品川二丁目2番8号 |
| 面積: | (土地) 6,106.11㎡ (建物) 47,151.72㎡ |
| 構造: | 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階、地上27階 |
| 建築時期: | (事務所) 1993年4月 (機械室) 1991年6月(共有) |
| 取得日: | 2003年9月26日 |
| 取得価額 | 18,082百万円 |
| 取得時の鑑定評価額: | 18,800百万円 (2003年3月31日時点) |
| 期末評価額 | 18,800百万円 (2004年3月31日時点) |
| 総賃貸可能面積: | 26,632.74㎡ |
| 稼働率: | 100% (2004年3月31日現在) |
| 契約形態: | 期間10年・マスターリース契約 (2006年3月末日まで) |



1-2.運用物件の概要 上場時組入物件2 近鉄大森ビル

物件概要

| | |
|------------|---|
| 所在地: | 品川区南大井六丁目21番12号 |
| 面積: | (土地) 1,764.29m ² (建物) 10,441.61m ² |
| 構造: | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下1階、地上13階 |
| 建築時期: | 2002年3月 |
| 取得日: | 2003年9月26日 |
| 取得価額: | 4,819百万円 |
| 取得時の鑑定評価額: | 4,900百万円 (2003年3月31日時点) |
| 期末評価額: | 4,900百万円 (2004年3月31日時点) |
| 総賃貸可能面積: | 6,797.54m ² |
| 稼働率: | 100% (2004年3月31日現在) |
| 契約形態: | 普通借家契約 |

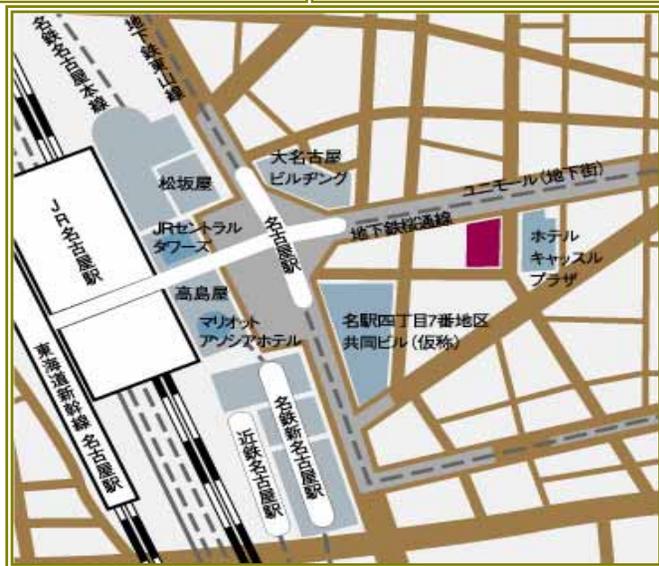


1-3.運用物件の概要 上場時組入物件3 近鉄新名古屋ビル

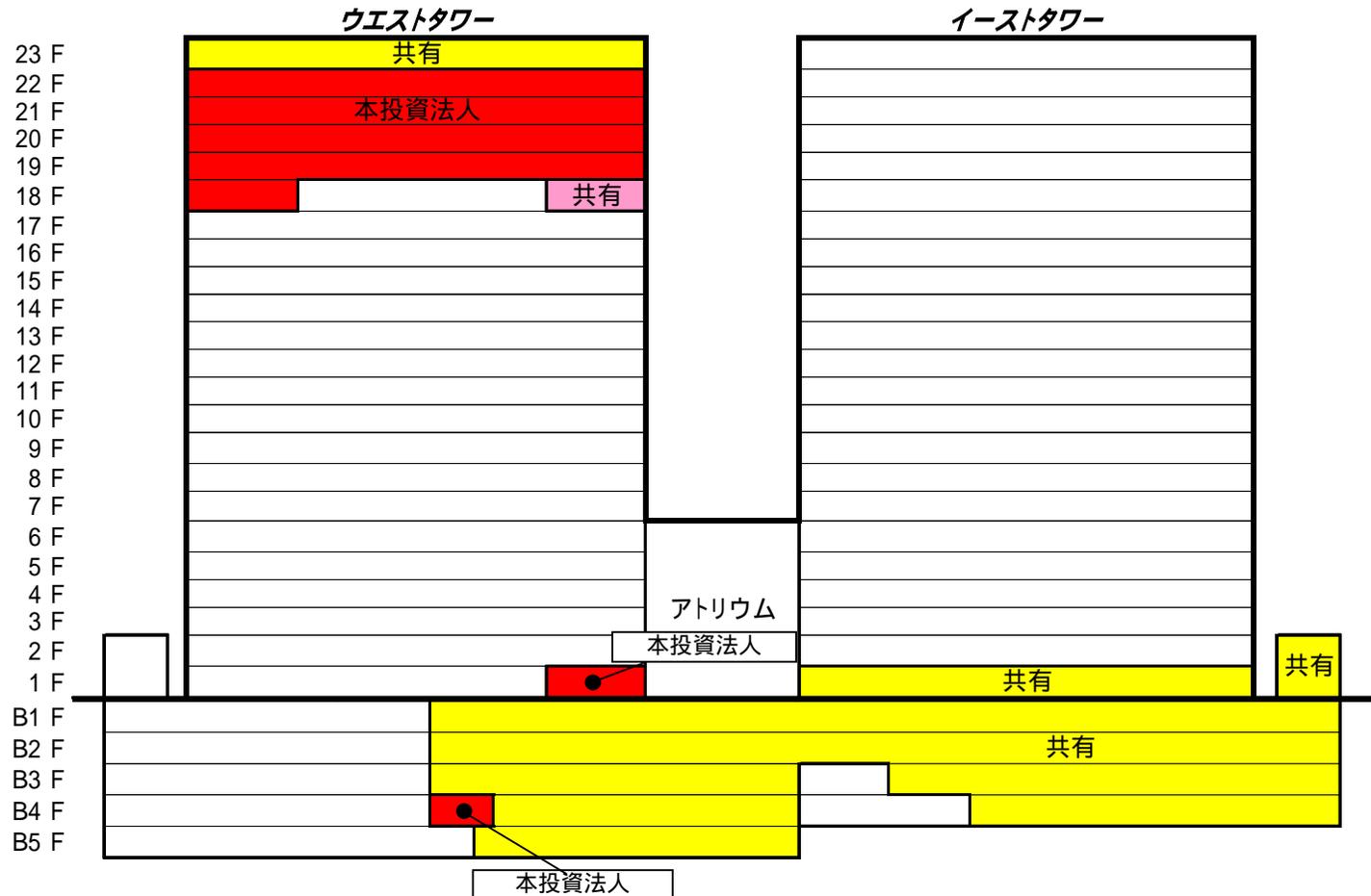


物件概要

| | |
|------------|-----------------------------------|
| 所在地: | 名古屋市中村区名駅四丁目5番28号 |
| 面積: | (土地) 2,722.76㎡ (建物) 27,152.49㎡ |
| 構造: | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階、地上18階 |
| 建築時期: | 1993年3月 |
| 取得日: | 2003年9月26日 |
| 取得価額: | 16,852百万円 |
| 取得時の鑑定評価額: | 17,000百万円 (2003年3月31日時点) |
| 期末評価額: | 17,000百万円 (2004年3月31日時点) |
| 総賃貸可能面積: | 18,587.94㎡ |
| 稼働率: | 95.7% (2004年3月31日現在) |
| 契約形態: | 普通借家契約 |



1-5.大手町ファーストスクエア (建物概念図)

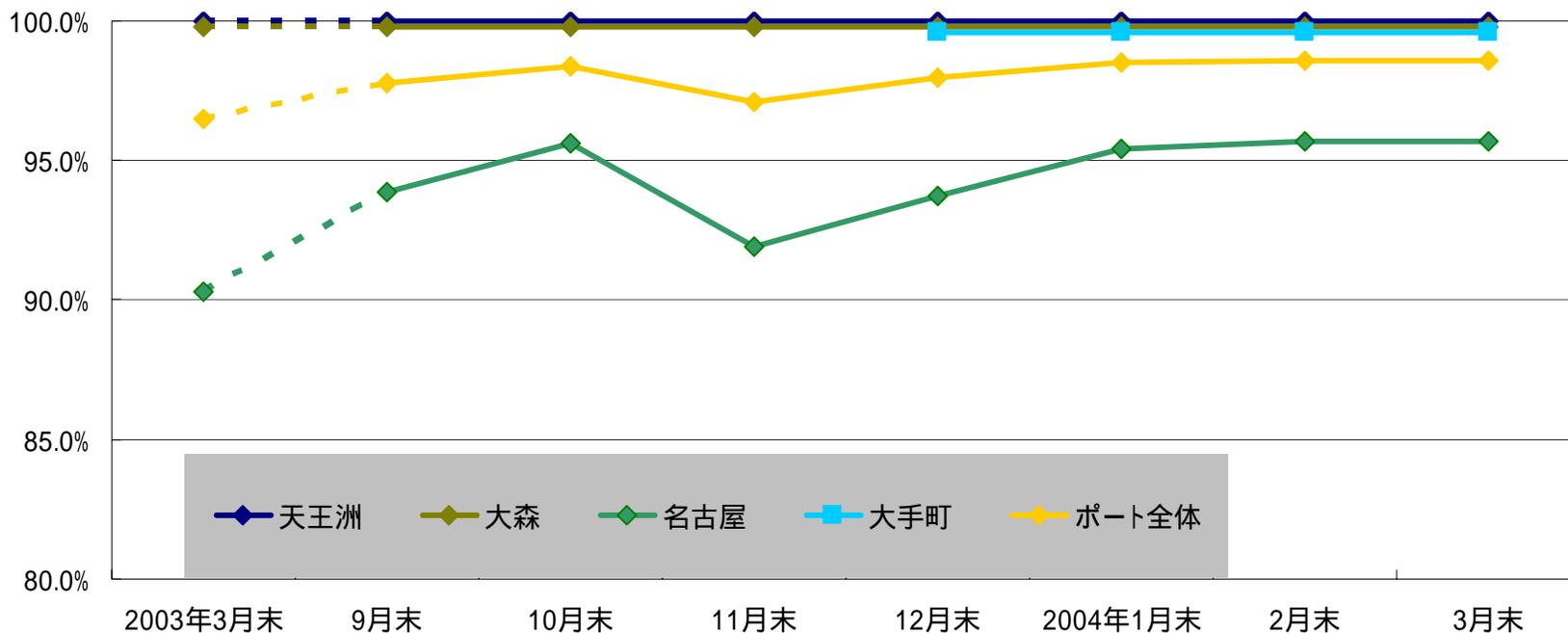


(注1) 共有部分についての本投資法人持分

| 共有部分 | | 共有部分 | |
|------|-----------------|------|--------------------|
| 区分 | 本投資法人 | 区分 | 本投資法人 |
| 持分割合 | 1,000万分の988,726 | 持分割合 | 3,178,247分の320,431 |

(注2) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有者は、不動産信託受託者の三菱信託銀行株式会社です。

2-1.稼働率の推移



■ ポートフォリオ全体 (4物件) の稼働率: 98.6% (平成16年3月末現在)

天王洲: 100.0%
 大森: 100.0%
 大手町: 99.6%
 名古屋: 95.7%
 ポート全体: 98.6%

2-2.上位テナント

| テナントの名称 | 業種 | 物件名称 | 賃貸面積 (㎡) | 総賃貸面積に占める賃 貸面積の割合(%) (注1) |
|------------------------------|-------|--------------|-------------|------------------------------|
| 三菱商事株式会社 | 卸売・小売 | スフィアタワー天王洲 | 26,632.74 | 44.9 |
| 三菱マテリアル株式会社 | 製造 | 大手町ファーストスクエア | 7,447.15 | 12.5 |
| 株式会社日立エイチ・ビー・エム | 情報通信 | 近鉄大森ビル | 4,127.08 | 7.0 |
| アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー(注2) | 金融・保険 | 近鉄新名古屋ビル | 2,731.42 | 4.6 |
| (注3) | | | 2,670.46 | 4.5 |
| オムロン株式会社 | 製造 | 近鉄新名古屋ビル | 1,820.23 | 3.1 |
| 株式会社あおぞら銀行 | 金融・保険 | 近鉄新名古屋ビル | 1,546.61 | 2.6 |
| 株式会社ベルシステム24 | サービス | 近鉄新名古屋ビル | 1,003.28 | 1.7 |
| 積和不動産中部株式会社 | 不動産 | 近鉄新名古屋ビル | 993.63 | 1.7 |
| 株式会社ニチイ学館 | サービス | 近鉄新名古屋ビル | 828.74 | 1.4 |

(注1) 総賃貸面積に占める賃貸面積の割合は小数点第2位を四捨五入して求めています。

(注2) 当該テナントとの賃貸借契約は、平成16年6月30日付にて解約予定です。解約となる2,731.42㎡のうち2,234.60㎡については新規テナントと賃貸借契約を締結済みであり、平成16年7月1日入居を予定しています。

(注3) 第5位のテナントから名称等を開示することについて承諾が得られていないため、記載しておりません。

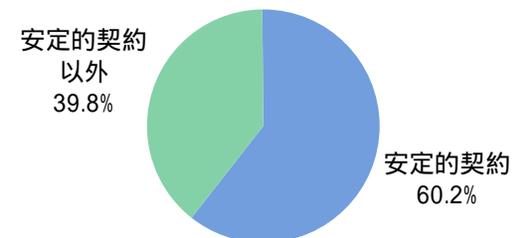
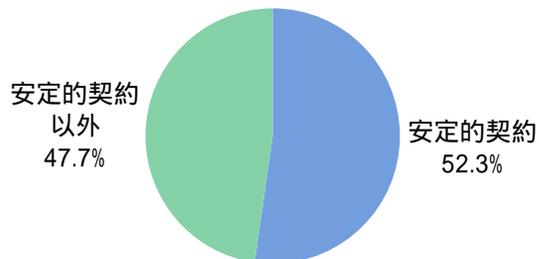
3-1.収益の安定化 安定的契約

安定的契約比率(賃貸面積ベース)

- 「定期借家契約」
- 「中途解約禁止契約」
- 「期間内解約金規定」
(解約ペナルティ賃料3ヶ月以上)

上場時3物件(2003年9月末)

取得済4物件(2004年3月末)



(2004年3月31日現在)

| 物件名 | 制限内容 | 対該当物件 (賃貸面積ベース) | 対ポートフォリオ全体 (賃貸面積ベース) |
|--------------|----------|--------------------|-------------------------|
| 大手町ファーストスクエア | 定期借家契約 | 91.5% | 12.5% |
| スフィアタワー天王洲 | 中途解約禁止契約 | 100.0% | 44.9% |
| 近鉄新名古屋ビル | 中途解約禁止契約 | 5.6% | 1.7% |
| | 期間内解約金規定 | 3.7% | 1.1% |
| 合計 | | | 60.2% |

3-2.収益の安定化 高いリーシング能力

近鉄新名古屋ビル

■ 退去の時期集中や面積の大きさを克服し、高稼働率への早期回復を実現

▶ 第1期中の入退去

| | | |
|----------|---|----------|
| 第1期総退去面積 | → | 第1期総入居面積 |
| 1,522.7㎡ | | 1,989.4㎡ |

▶ 稼働率の推移

| 2003年9月末 | 2003年11月末 | 2004年1月末 | 2004年3月末 |
|----------|-----------|----------|----------|
| 93.9% | 91.9% | 95.4% | 95.7% |

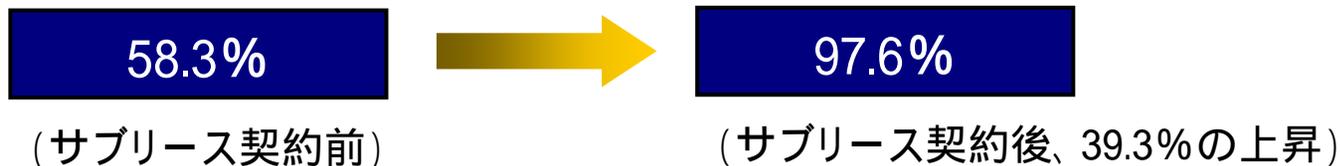
■ 「アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー」退去予告への対応

| 退去予告 | 対応 |
|-----------------|-------------------------|
| 退去面積 = 2,731.4㎡ | 2,234.6㎡ 新規テナントと賃貸契約締結済 |
| ▶ 2004年6月30日退去 | ▶ 2004年7月1日入居予定 |
| | 496.8㎡ 特定テナントと現在交渉中 |

3-3.収益の安定化 駐車場稼働の向上

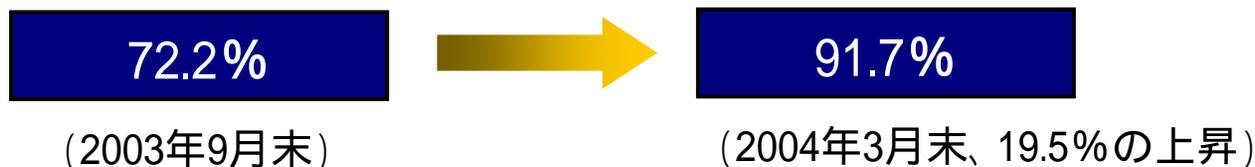
■ 近鉄新名古屋ビル

- ▶ 2004年4月15日、駐車場運営会社とサブリース契約を締結
- ▶ 駐車場稼働率



■ 近鉄大森ビル

- ▶ 駐車場稼働率



4. PM(プロパティ・マネージャー)の選定

- 所有者変更に伴う移行期の円滑な運営のため、物件特性、テナントリレーション等を考慮して、PM(プロパティ・マネージャー)を選定

| 物件名 | PM(プロパティ・マネージャー) |
|--------------|----------------------|
| スフィアタワー天王洲 | (株)ザイマックス (注1) |
| 近鉄大森ビル | 近鉄ビルサービス(株) |
| 近鉄新名古屋ビル | |
| 大手町ファーストスクエア | (株)大手町ファーストスクエア (注2) |

(注1)建物管理及びリーシングは三菱商事が担当

(注2)全体共用部及び共有部の管理会社

5.建物管理委託費の適正化

■ 第1期における重点実施事項

▶ 管理現状の確認、把握、分析

▶ 建物管理委託費査定

2004年度建物管理委託費 3.7%削減(対前年度比)

▶ ビル運営管理専門体制の整備 (調査部新設)

さらなるコストダウンと管理品質の両立

より高度な知識と経験の活用と蓄積

6.効果的な修繕と資本的支出

- 資産管理上必要な工事の計画的実施
- テナント満足度および市場競争力向上のための付加価値工事

| 物件名 | 内容 | 摘要 |
|--------------|---------------|-----------------------------|
| 近鉄新名古屋ビル | 分煙化対応エアカーテン整備 | テナント快適度向上 |
| スフィアタワー天王洲 | エントランス周辺整備 | 快適性および安全性向上 |
| | 誘導サイン | 利用者の利便性向上および 店舗テナント満足度向上 |
| 大手町ファーストスクエア | セキュリティゲート設置 | 防犯レベルの向上、警備コストの削減 |

セクション3 : 今後の戦略及び第2期(平成16年9月期)決算予想

. 運用戦略



- 長期的投資の視点から質の高い物件を厳選する
- スポンサー企業との連携強化
- 開発段階からの物件検討(リースアップ条件付)



2.運用戦略 運営管理体制の充実

■ 分野エキスパート担当部を設置

| | | |
|-----|-----------|--|
| 調査部 | ビル運営管理担当 | 管理検証、評価、査定、改善企画等 (業務内容・仕様、委託費、管理原価、設備スペック等) |
| | マーケット調査担当 | 高密度の情報収集、マーケット分析、需給および市場動向把握等 |

■ 専門性向上による実施目標

- ▶ 建物管理委託費削減
 - 取得後3年間で10%削減
- ▶ エネルギーコストの削減
 - 供給事業者選別、省エネルギー仕様の検討
- ▶ 資産価値視点からの中長期改修計画策定
 - エンジニアリング視点
ライフサイクルコスト分析や建物管理状況・履歴を反映した保守改修工事
 - テナントマネジメント視点
マーケット予測および競合ビル動向を睨んだテナント訴求力向上工事

. 財務戦略

現況

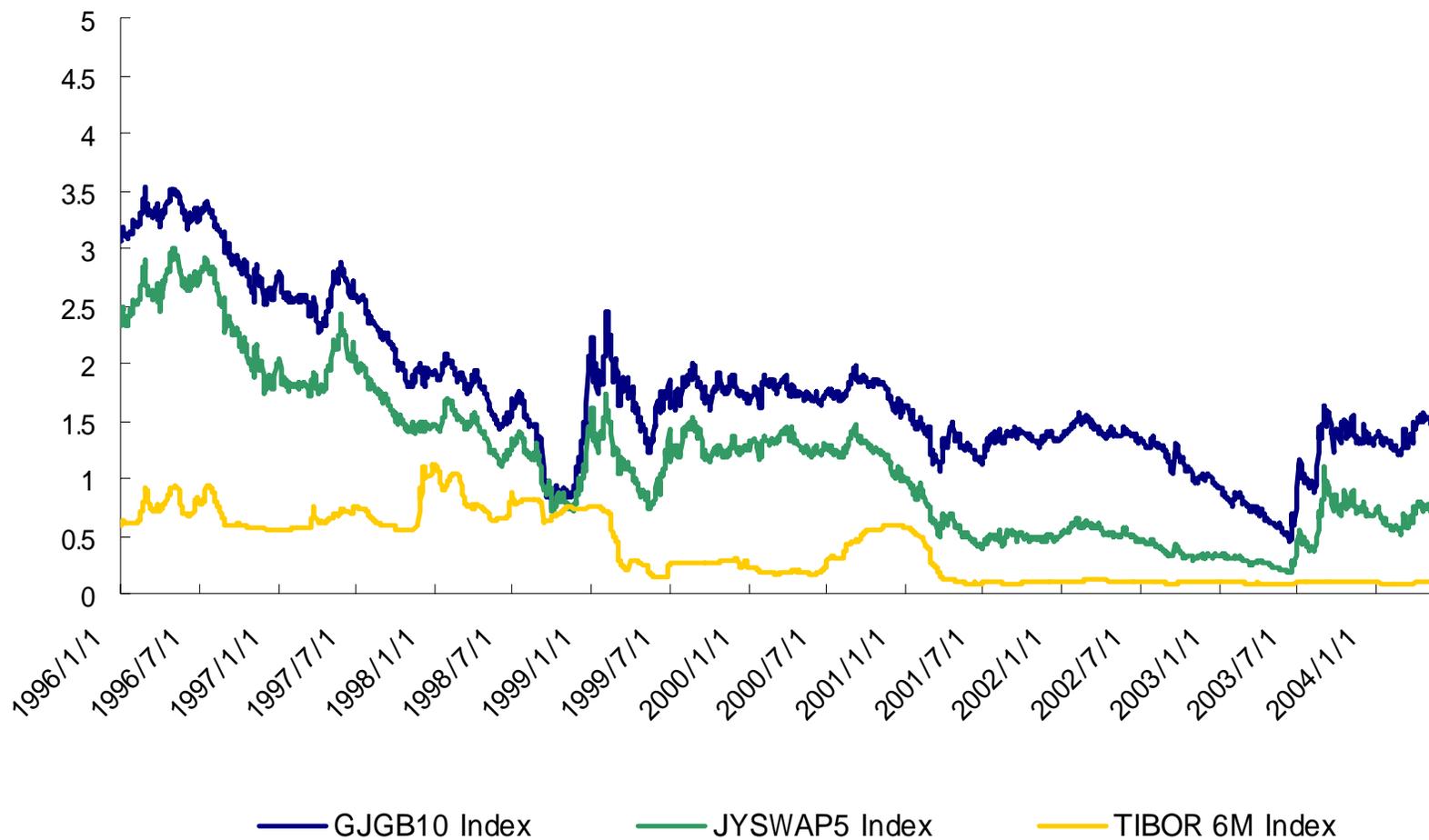
- 第1期期末総資産有利子負債比率 (LTV) 56.9%
- LTVの上限 70% (目途)
- LTVを高めることで分配金増額



今後の対応

- 追加物件購入余力、金利動向を考慮
- 変動金利の固定化

■過去の長短金利の動き



第2期(平成16年3月期)決算予想

第2期(平成16年9月期)決算予想

第2期(平成16年9月期)決算予想損益

| 項目 | 昨年12月 公表予想 | 今回予想 |
|-------------------|---------------|----------------|
| 営業収益 | - | 2,529百万円 |
| 営業利益 | - | 1,120百万円 |
| 経常利益 | - | 824百万円 |
| 当期純利益 | 729百万円 | 823百万円 |
| 発行済投資口数 | 48,400口 | 48,400口 |
| 1口当たり当期純利益 | 15,000円 | 17,000円 |
| 1口当たり予想分配金 | 15,000円 | 17,000円 |

< 前提条件 >

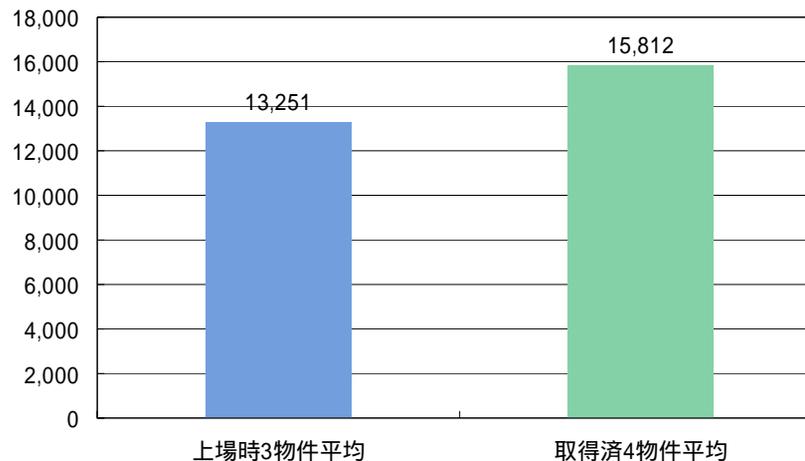
- 計算期間 平成16年4月1日～同年9月30日
- 4物件での収益を想定
- 想定減価償却費 約530百万円
- 借入金残高 41,500百万円(増減なし)
有利子負債の内訳
 - ◆ 長期借入金(固定金利):9,000百万円
 - ◆ 長期借入金(変動金利):9,000百万円
 - ◆ 短期借入金(変動金利):23,500百万円

セクション4 : ご参考資料

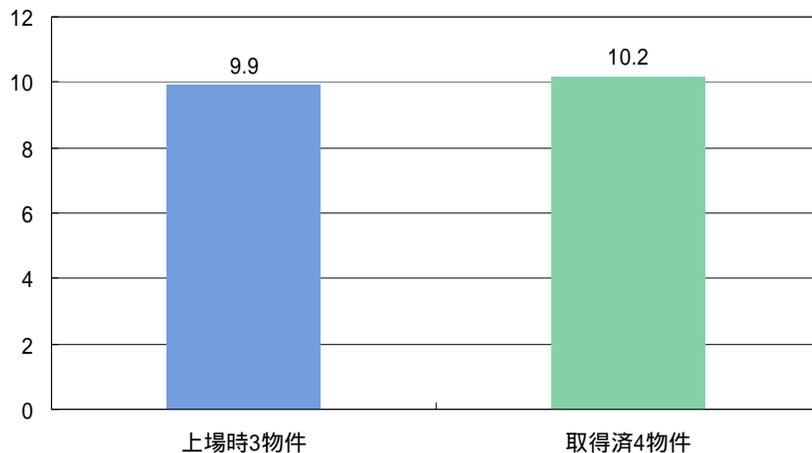


1-1.ポートフォリオの状況

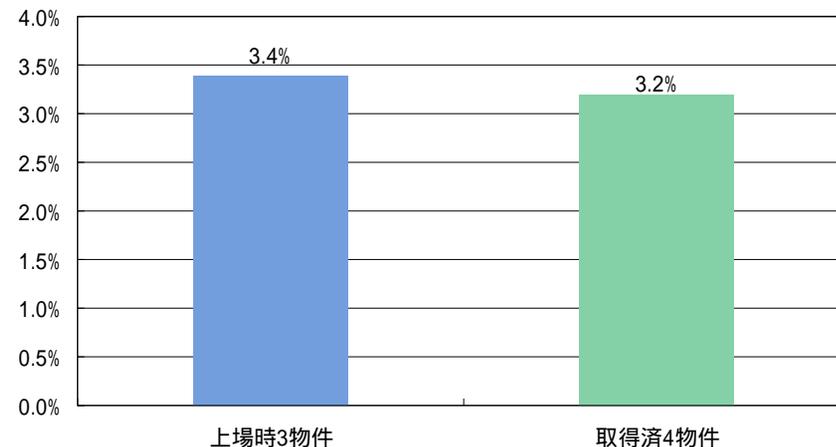
平均投資額(単位:百万円)



加重平均築年数(単位:年)



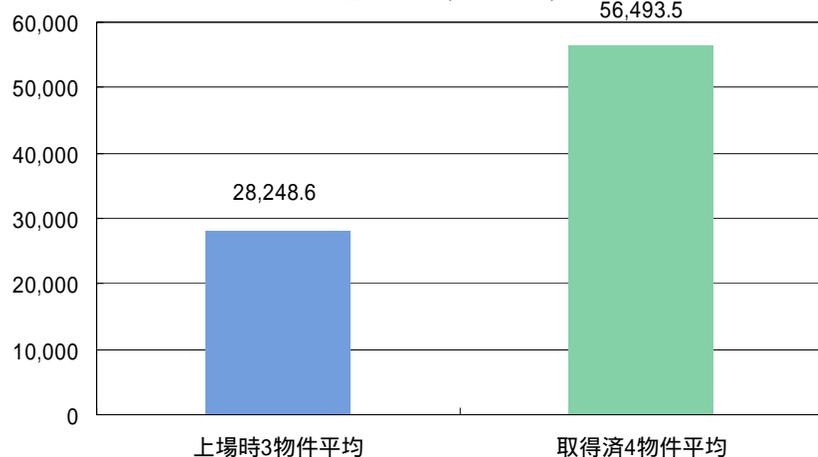
ポートフォリオPML(単位:%)



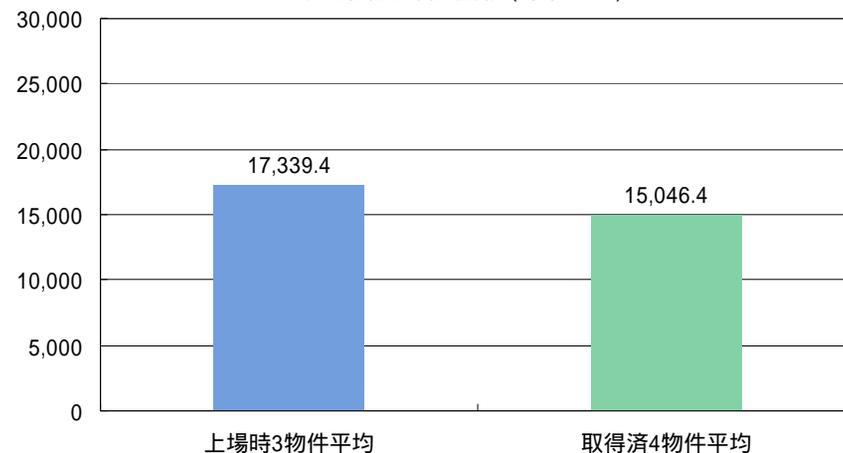
(注)総賃貸可能面積により加重平均しています。

1-2.ポートフォリオの状況

平均延床面積(単位: m²)

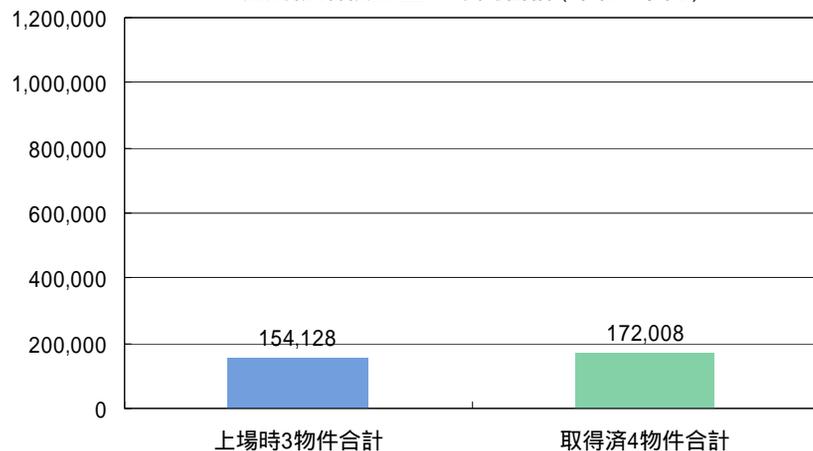


平均賃貸可能面積(単位: m²)

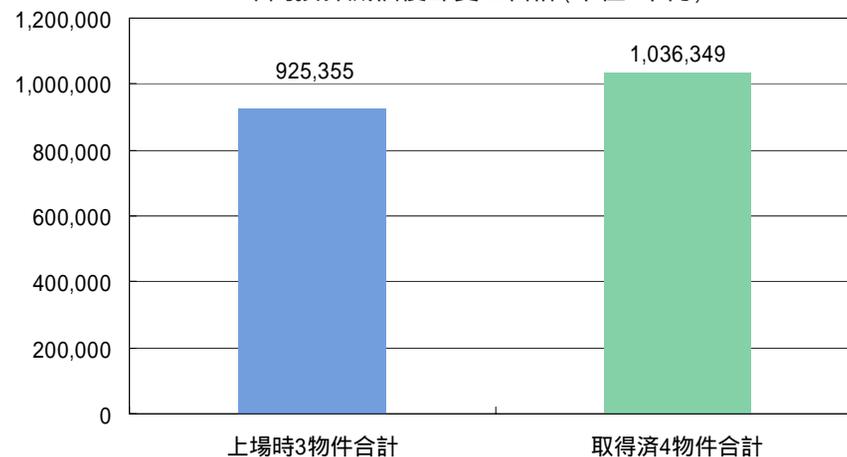


(注) 延床面積は、建物全体の面積です。

長期修繕積立金の年間合計(単位: 千円)



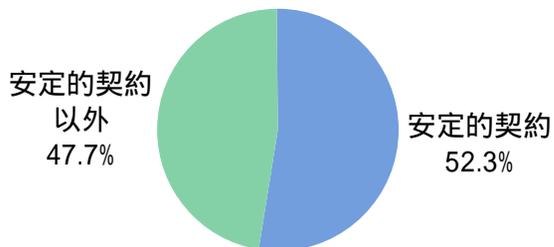
年間換算減価償却費の合計(単位: 千円)



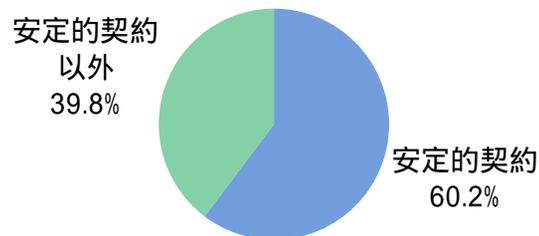
1-3.ポートフォリオの状況

■ 安定的契約比率 (賃貸面積ベース)

上場時3物件



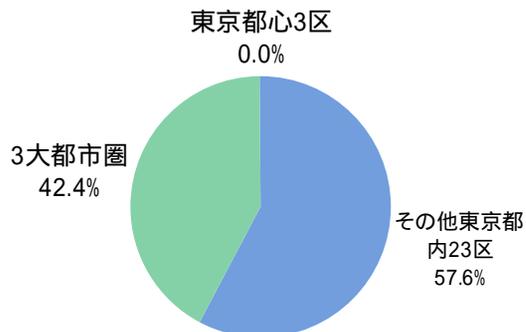
取得済4物件 (2004年3月末)



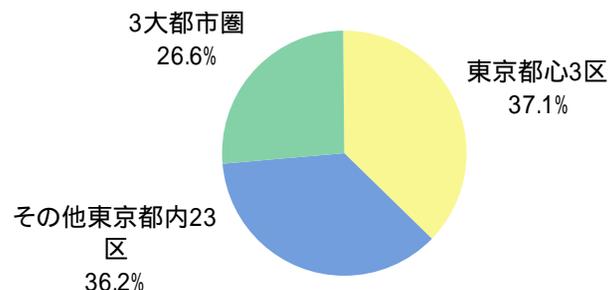
(注1) 安定的契約とは、定期借家契約、中途解約禁止規定付、期間内解約金規定(賃料3ヶ月分以上)付の契約をさします。

■ 地域別投資比率 (取得価額ベース)

上場時3物件



取得済4物件 (2004年3月末)

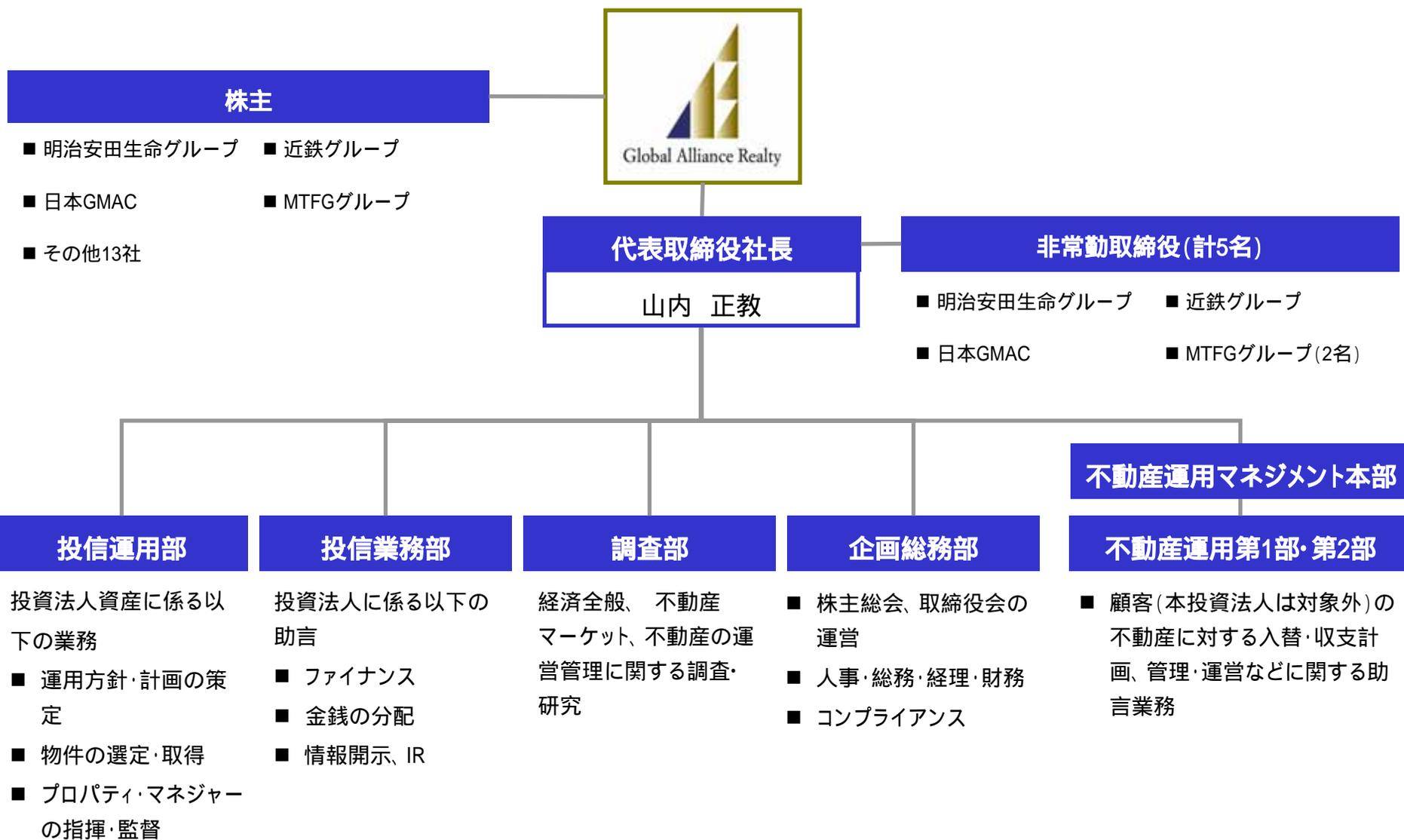


(注1) 東京都心3区とは、千代田区、中央区、港区をさします。

(注2) その他東京都内23区とは、東京都心3区以外の東京都23区をさします。

(注3) 3大都市圏とは、首都圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)、近畿圏(京都府、大阪府、兵庫県)、中京圏(愛知県、三重県)をさします(但し、東京都を除く。)

2.運用会社グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社の組織図



- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。グローバル・ワン不動産投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せください。
- 本資料で提供している情報は、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、またはこれらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用などを禁止します。

ご照会先 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 投信業務部 TEL 03-3262-1494