



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7期(平成19年3月期)決算説明資料

平成19年5月25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7期(平成19年3月期)決算内容	
		決算ハイライト	3
		決算詳細	5
セクション2	:	運用実績およびポートフォリオ戦略	
		第7期運用実績とトピックス	14
		ポートフォリオ戦略	24
セクション3	:	財務戦略、第8期および第9期決算予想	
		財務戦略	26
		第8期および第9期決算予想	29
セクション4	:	ご参考資料	30



セクション1 : 第7期(平成19年3月期)決算内容

決算ハイライト(その1)

		第7期 (H19.3)	第6期 (H18.9)	第5期 (H18.3)	第4期 (H17.9)	第3期 (H17.3)
資産・負債・資本						
期末総資産額	百万円	116,558	116,656	116,286	80,627	81,233
期末負債額合計	百万円	69,372	69,436	69,023	33,746	33,854
(うち有利子負債額)	百万円	(61,890)	(61,890)	(61,890)	(26,890)	(26,890)
期末純資産額	百万円	47,185	47,220	47,263	46,880	47,379
発行済投資口数	口	76,400	76,400	76,400	76,400	76,400
1口当たり純資産額	円	617,616	618,066	618,633	613,623	620,146
損益						
営業収益	百万円	3,918	3,945	3,483	2,688	3,117
営業利益	百万円	1,917	1,936	1,951	1,350	1,894
経常利益	百万円	1,465	1,499	1,542	1,159	1,658
当期純利益	百万円	1,464	1,498	1,541	1,158	1,657
1口当たり当期純利益(注1)	円	19,163	19,612	20,180	15,169	21,693
分配金						
分配金総額	百万円	1,464	1,498	1,541	1,158	1,657
1口当たり分配金	円	19,163	19,613	20,180	15,170	21,693
運用日数(注2)	日	182	183	182	183	182
物件数(注3)	物件	5	5	5	4	4

(注1) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

(注2) 銀座ファーストビルは、平成17年3月29日に取得したため、第3期の当該物件の保有・運用日数は3日です。

TK南青山ビルは、平成17年10月21日に取得したため、第5期の当該物件の保有・運用日数は162日です。

(注3) 第3期、第4期の保有4物件: 大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル

第5期、第6期、第7期の保有5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、近鉄新名古屋ビル

- 決算期: 3月、9月
- 第7期において物件の取得及び資金調達なし
- 有利子負債額61,890百万円の
内訳
長期借入金26,890百万円
投資法人債35,000百万円
(第5期に発行)
- IPO時(平成15年9月)
1口当たり公募価格: 510,000円
第1回PO時(平成16年10月)
1口当たり公募価格: 810,460円
- 第3期営業収益に近鉄大森ビル
売却益836百万円を計上
- 1口当たり分配金
第1期(H16.3): 18,124円
第2期(H16.9): 18,759円
- 第1期から第7期までの1口当たり
分配金累計額132,702円

決算ハイライト(その2)

第7期(平成19年3月期)決算の実績と予想の対比

項目	実績 (A)	当初予想 (B) (注1)	差異 (A)-(B)
営業収益	3,918百万円	3,888百万円	30百万円 (+ 0.8%)
営業利益	1,917百万円	1,816百万円	100百万円 (+ 5.5%)
経常利益	1,465百万円	1,353百万円	111百万円 (+ 8.2%)
当期純利益	1,464百万円	1,352百万円	111百万円 (+ 8.2%)
発行済投資口数	76,400口	76,400口	
1口当たり当期純利益 (注2)	19,163円	17,700円	1,463円 (+ 8.3%)
1口当たり分配金	19,163円	17,700円	1,463円 (+ 8.3%)

■ 営業収益
賃料収入等が予想を上回って増加

■ 営業利益
修繕費等の費用の抑制により、営業利益は予想比100百万円増加

■ 当期純利益
営業利益の増加により、予想比111百万円増加

■ 1口当たり分配金
当期純利益の増加に伴い、予想比1,463円増加

(注1) 平成18年11月22日(第6期決算発表)時点の予想です。なお、平成19年4月27日付で予想分配金を19,000円としています。

(注2) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

決算詳細 貸借対照表

(1)資産の部

(単位:千円)

期別 科目	当期(第7期) (平成19年3月31日現在)		前期(第6期) (平成18年9月30日現在)		増減	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	金額	前期比(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	3,877,514		3,542,153		335,360	
信託現金及び信託預金(注1)	8,687,705		8,519,350		168,354	
営業未収入金	92,886		103,954		11,067	
前払費用	67,376		68,840		1,464	
繰延税金資産	1,935		1,029		906	
立替金	104		311		207	
仮払金			2,347		2,347	
流動資産合計	12,727,522	10.9	12,237,987	10.4	489,535	4.0
固定資産(注2)						
1.有形固定資産						
信託建物	30,330,003		30,823,971		493,968	
信託構築物	170,732		172,928		2,196	
信託機械及び装置	268,801		289,743		20,941	
信託工具器具及び備品	28,644		30,715		2,071	
信託土地	72,723,820		72,723,820			
有形固定資産合計	103,522,002	88.8	104,041,179	89.1	519,177	0.5
2.無形固定資産						
信託借地権	118,358		118,358			
その他の無形固定資産	2,274		2,663		389	
信託その他の無形固定資産	8,005		8,344		338	
無形固定資産合計	128,638	0.1	129,367	0.1	728	0.6
3.投資その他の資産						
長期前払費用	57,031		85,204		28,173	
長期前払消費税等	573		677		104	
差入預託保証金	10,000		10,000			
投資その他の資産合計	67,604	0.0	95,881	0.0	28,277	29.5
固定資産合計	103,718,245	88.9	104,266,429	89.3	548,183	0.5
繰延資産						
創業費	12,757		19,135		6,378	
投資法人債発行費	99,591		132,788		33,197	
繰延資産合計	112,348	0.0	151,924	0.1	39,575	26.0
資産合計	116,558,115	100.0	116,656,340	100.0	98,224	0.1

(注1) うちテナントから預かっている信託預り敷金保証金対応信託預金
 当期(第7期): 6,339,969千円 前期(第6期): 6,355,105千円

(注2) 5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、近鉄新名古屋ビル)

(2)負債・純資産の部

(単位:千円)

期別 科目	当期(第7期) (平成19年3月31日現在)		前期(第6期) (平成18年9月30日現在)		増減	
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	金額	前期比(%)
負債の部						
流動負債(注3)						
営業未払金	186,859		136,083		50,776	
未払費用(注4)	304,571		312,344		7,772	
未払法人税等	926		1,183		257	
未払消費税等	44,432		137,780		93,347	
前受金	598,029		595,260		2,769	
預り金	399		789		389	
未払分配金	7,021		7,526		504	
流動負債合計	1,142,241	0.9	1,190,968	1.0	48,726	4.1
固定負債						
投資法人債(注5)	35,000,000		35,000,000			
長期借入金	26,890,000		26,890,000			
信託預り敷金保証金	6,339,969		6,355,105		15,136	
固定負債合計	68,229,969	58.5	68,245,105	58.5	15,136	0.0
負債合計	69,372,210	59.5	69,436,074	59.5	63,863	0.1
純資産の部						
投資主資本						
1.出資総額	45,721,832		45,721,832			
2.剰余金						
当期末処分利益	1,464,073		1,498,434		34,361	
投資主資本合計	47,185,905	40.4	47,220,266	40.4	34,361	0.1
純資産合計	47,185,905	40.4	47,220,266	40.4	34,361	0.1
負債・純資産合計	116,558,115	100.0	116,656,340	100.0	98,224	0.1

(注3) 短期借入金はありません。

(注4) 未払費用のうち、投資法人債未払利息: 当期(第7期) 186,211千円、前期(第6期) 186,344千円

(注5) うち第1回債25,000百万円、第2回債10,000百万円

決算詳細 損益計算書

(単位:千円)

科目	期別	当期(第7期)		前期(第6期)		増減		
		金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	前期比(%)	
1.営業収益(注1)								
賃貸事業収入		3,914,138	100.0	3,943,194	100.0	29,055	26,941	0.7
その他の賃貸事業収入		4,478		2,364		2,113		
2.営業費用								
賃貸事業費用(注2)		1,643,636	51.0	1,647,238	50.9	3,602	7,737	0.4
資産運用報酬		252,095		253,348		1,252		
役員報酬		10,422		10,638		215		
資産保管委託報酬		26,342		26,422		79		
一般事務委託報酬		47,432		49,201		1,768		
会計監査人報酬		4,500		4,500				
その他の営業費用		17,025		17,844		818		
営業利益		1,917,161	48.9	1,936,366	49.0	19,204	19,204	1.0
3.営業外収益								
受取利息		1,890	0.0	294	0.0	1,596	1,758	48.2
その他の営業外収益				3,355		3,355		
4.営業外費用								
支払利息		171,401	11.5	158,567	11.1	12,833	13,359	3.0
投資法人債利息		210,367		210,632		265		
投資法人債発行費償却		33,197		33,197				
投資口交付費		4,320				4,320		
創業費償却		6,378		6,378				
融資手数料		5,270		5,299		28		
その他の営業外費用		23,007		26,507		3,499		
経常利益		1,465,110	37.3	1,499,432	38.0	34,322	34,322	2.3
税引前当期純利益		1,465,110	37.3	1,499,432	38.0	34,322	34,322	2.3
法人税、住民税及び事業税		1,944	0.0	1,362	0.0	582	582	42.8
法人税等調整額		906		362		543	543	
当期純利益		1,464,071	37.3	1,498,433	37.9	34,361	34,361	2.3
前期繰越利益		1		1		0	0	
当期末処分利益		1,464,073		1,498,434		34,361	34,361	

(注1) 5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、近鉄新名古屋ビル)の運用

(注2) うち減価償却費 当期(第7期):603百万円、前期(第6期):602百万円

決算詳細 金銭の分配に関する計算書

運用成績		当期(第7期)	前期(第6期)
当期末処分利益		1,464,073 千円	1,498,434 千円
分配金総額		1,464,053 千円	1,498,433 千円
次期繰越利益	= -	19 千円	1 千円
発行済投資口数		76,400 口	76,400 口
1口当たり当期末処分利益	= /	19,163 円	19,613 円
1口当たり分配金	= /	19,163 円	19,613 円
実質運用日数		182 日	183 日

決算詳細 キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当期(第7期)	前期(第6期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,465,110	1,499,432
減価償却費	603,222	602,169
その他	16,225	609,915
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,052,107	2,711,517
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	34,318	70,890
無形固定資産の取得による支出		614
信託無形固定資産の取得による支出		814
信託預り敷金保証金の収入	36,141	122,047
信託預り敷金保証金の支出	51,277	43,315
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入	51,277	43,315
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出	36,141	122,047
投資活動によるキャッシュ・フロー	34,318	72,319
財務活動によるキャッシュ・フロー		
分配金の支払額	1,498,937	1,542,466
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,498,937	1,542,466
現金及び現金同等物の増加・減少額	518,851	1,096,731
現金及び現金同等物の期首残高	5,706,398	4,609,667
現金及び現金同等物の期末残高	6,225,250	5,706,398

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)

	当期(第7期)	前期(第6期)	増減
現金及び預金	3,877,514	3,542,153	335,360
信託現金及び信託預金	8,687,705	8,519,350	168,354
信託預り敷金保証金対応信託預金(注)	6,339,969	6,355,105	15,136
現金及び現金同等物	6,225,250	5,706,398	518,851

(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却するため信託預金に積み立てています。

決算詳細 財務指標

項目		計算式(注1)	第7期 (注2)	第6期 (注2)	第5期 (注2)	第4期 (注2)	第3期 (注2)
総資産経常利益率	%	$B \div \{(D + E) \div 2\} \times 100$	1.2	1.2	1.5	1.4	2.1
(年換算)	%		(2.5)	(2.5)	(3.1)	(2.8)	(4.3)
純資産当期純利益率	%	$C \div \{(F + G) \div 2\} \times 100$	3.1	3.1	3.2	2.4	4.5
(年換算)	%		(6.2)	(6.3)	(6.5)	(4.9)	(9.2)
期末自己資本比率	%	$G \div E$	40.4	40.4	40.6	58.1	58.3
期末総資産有利子負債比率(LTV)	%	$H \div E$	53.0	53.0	53.2	33.3	33.1
NOI(Net Operating Income)	百万円	$A + I$	2,878	2,900	2,845	2,148	1,808
FFO(Funds from Operation)	百万円	$C + I$	2,067	2,100	2,133	1,679	2,114
1口当たりFFO	円	$\div J$	27,058	27,494	27,923	21,976	27,675

(注1) 参照数値

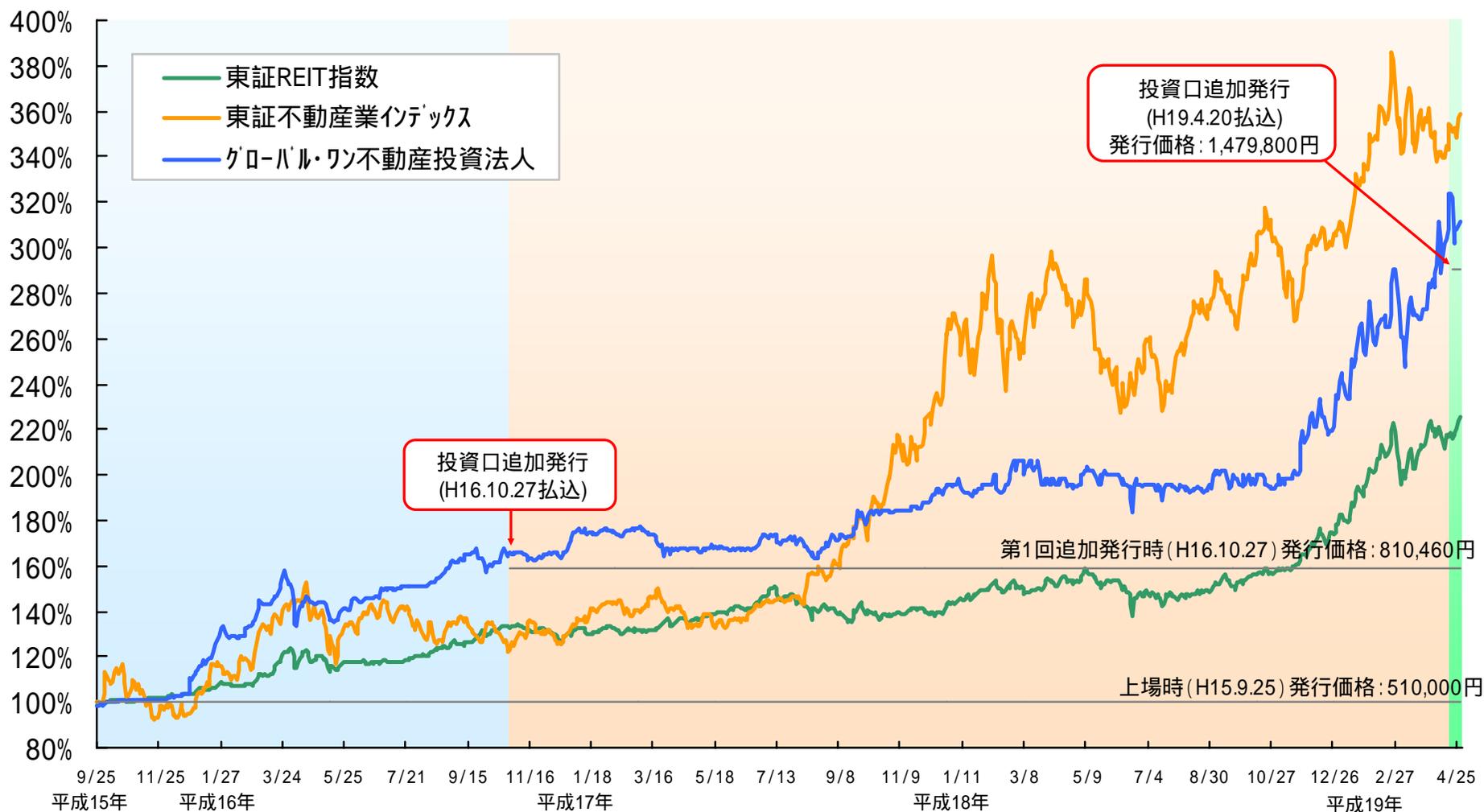
項目	期	期				
		第7期	第6期	第5期	第4期	第3期
A 賃貸事業損益	百万円	2,274	2,298	2,253	1,628	1,351
B 経常利益	百万円	1,465	1,499	1,542	1,159	1,658
C 当期純利益	百万円	1,464	1,498	1,541	1,158	1,657
D 期首総資産	百万円	116,656	116,286	80,627	81,233	72,121
E 期末総資産	百万円	116,558	116,656	116,286	80,627	81,233
F 期首純資産	百万円	47,220	47,263	46,880	47,379	24,731
G 期末純資産	百万円	47,185	47,220	47,263	46,880	47,379
H 期末有利子負債	百万円	61,890	61,890	61,890	26,890	26,890
I 減価償却費	百万円	603	602	591	520	457
J 発行済投資口数	口	76,400	76,400	76,400	76,400	76,400

<ご参考> 不動産の期末評価額を考慮したLTV

項目	期	期				
		第7期 (注2)	第6期 (注2)	第5期 (注2)	第4期 (注2)	第3期 (注2)
期末評価額	百万円	136,770	124,370	120,250	77,200	73,300
帳簿価額合計	百万円	103,648	104,167	104,695	70,006	70,422
(-)	百万円	33,121	20,202	15,554	7,193	2,877
期末総資産	百万円	116,558	116,656	116,286	80,627	81,233
(+)	百万円	149,679	136,858	131,841	87,820	84,110
期末有利子負債	百万円	61,890	61,890	61,890	26,890	26,890
LTV (/ × 100) %		41.3	45.2	46.9	30.6	31.9

(注2) 単位未満の数値を切り捨てて表示しております。

決算詳細 投資口価格の相対推移 (期間:平成15年9月25日～平成19年4月27日)



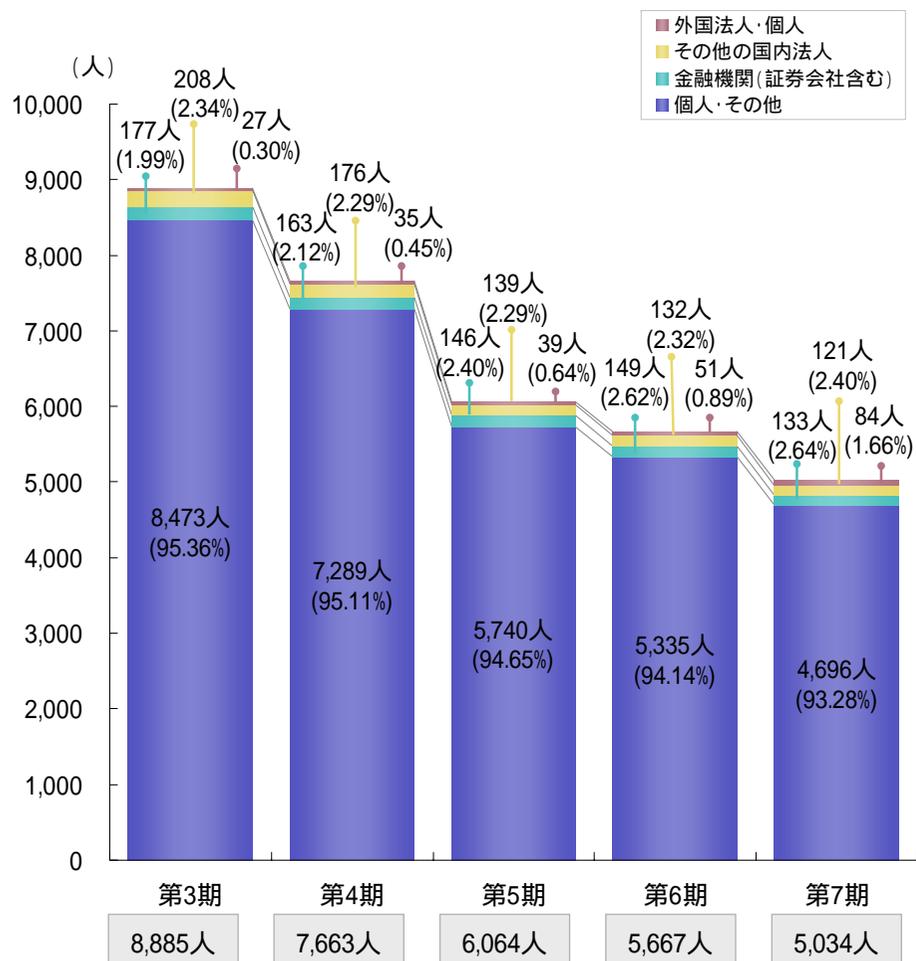
(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 平成15年9月25日(上場日)の終値を100%としております。

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上場時公募価格510,000円を100%として算出しております。

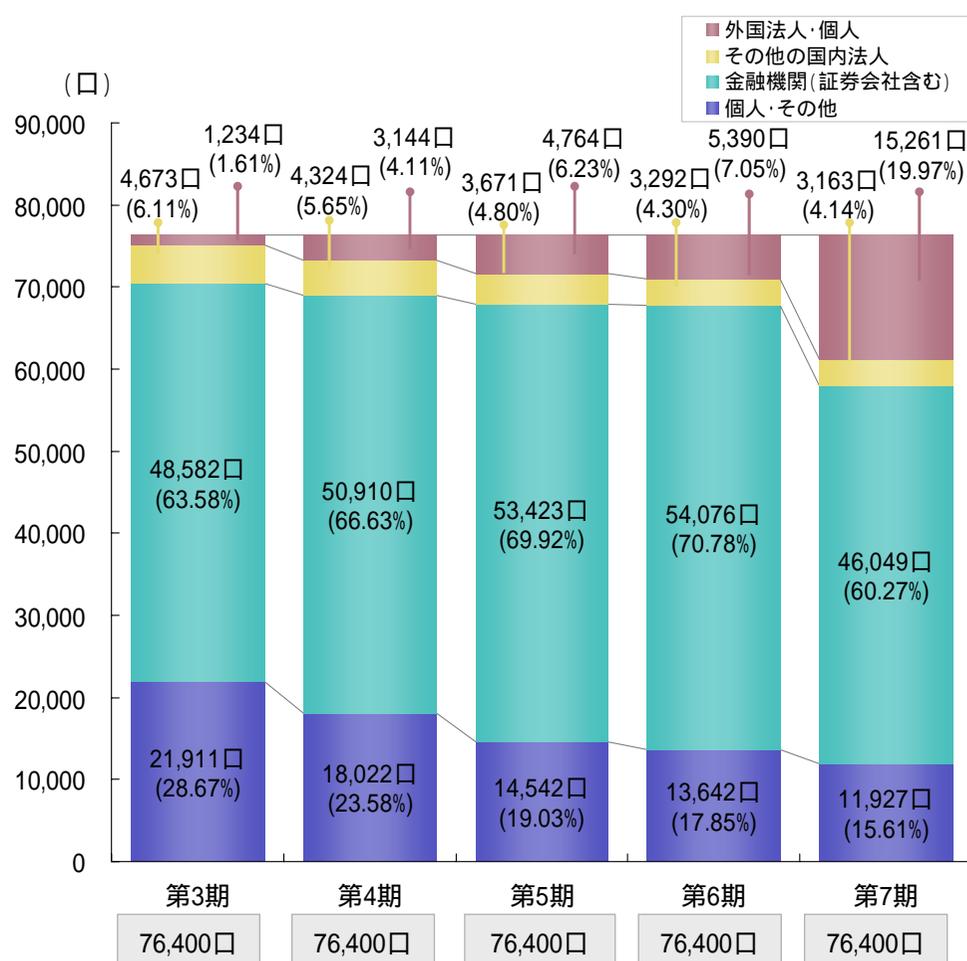
決算詳細 投資主の分布状況

所有者別投資主数



(注) 構成比(%)は、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。

所有者別投資口数



決算詳細 上位投資主一覧(第7期末現在)

	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)
1	日興シティ信託銀行株式会社投信口	4,903	6.41
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口	4,767	6.23
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口	4,340	5.68
4	資産管理サービス信託銀行株式会社証券投資信託口	3,539	4.63
5	シージーエムエルロンドンエクイティ	2,384	3.12
6	富士火災海上保険株式会社	2,105	2.75
7	ザバンクオブニューヨークトリージェヤスデツクアカウント	2,009	2.62
8	株式会社池田銀行	2,000	2.61
9	野村信託銀行株式会社投信口	1,582	2.07
10	株式会社中国銀行	1,574	2.06
	合 計	29,203	38.22

(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位未満を切捨てて表示しております。

セクション2 : 運用実績およびポートフォリオ戦略



第7期運用実績とトピックス

「明治安田生命さいたま新都心ビル」の取得決定

売買契約締結(3月30日) 取得完了(4月25日)

取得価額:227億円

鑑定評価における直接還元法による還元利回り:5.6%

賃料増額改定の実施

好調なマーケット環境を背景にした賃料増額

契約更改対象13件のうち6件の賃料増額改定

ポートフォリオ稼働率

期中稼働率 高水準安定推移



「明治安田生命さいたま新都心ビル」について(その1)

取得資産の概要

項目	内容
(1) 特定資産の種類	不動産信託受益権
(2) 物件名称	明治安田生命さいたま新都心ビル 通称 ランド・アクセス・タワー (L.A.タワー)
(3) 所在地	埼玉県さいたま市中央区新都心11番2号
(4) 土地・建物の所有形態	所有権(共有持分50%)
(5) 設計会社	株式会社日建設計
(6) 施工会社	鹿島建設他共同企業体
(7) 建築時期	平成14年3月
(8) 取得年月日	平成19年4月25日
(9) 取得価額(注)	22,700百万円
(10) 鑑定評価額(注)	22,820百万円 (平成19年2月1日時点)
(11) 総賃貸可能面積(注)	21,704.32㎡(平成19年4月30日時点)
(12) 構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付35階建
(13) テナント数	41 (平成19年4月30日時点)
(14) 稼働率	97.2% (平成19年4月30日時点)
(15) PML	3.6%

(注) 土地建物全体の50%相当を記載しております。



「明治安田生命さいたま新都心ビル」について(その2)

地域特性

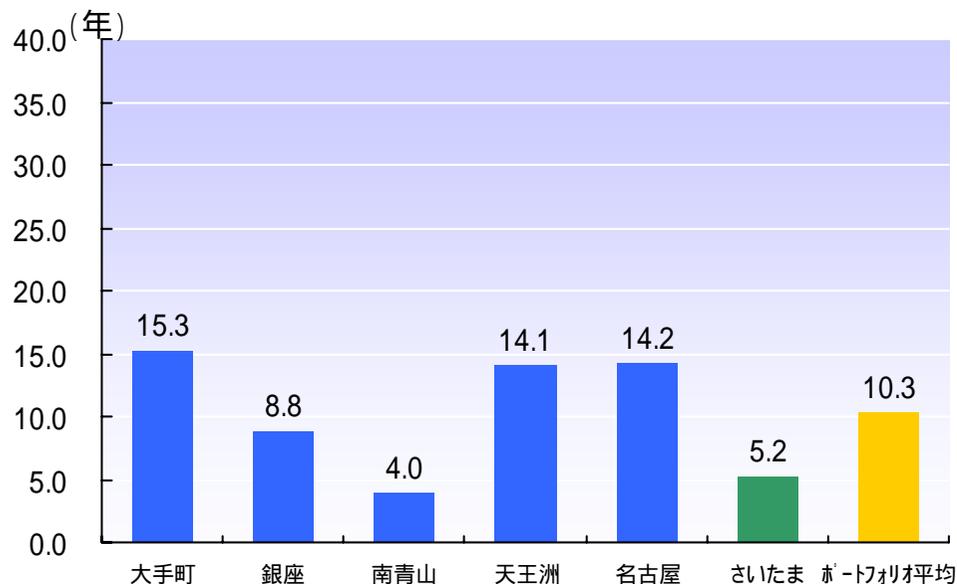
- 本物件の所在する「さいたま新都心地区」は、旧国鉄大宮操車場跡地に再開発が行われた地域です。歩行者デッキ、道路、共同溝などの都市基盤整備のもと、平成12年の「さいたま新都心駅」開業を経て、さいたま新都心合同庁舎、さいたまスーパーアリーナ、本物件を始めとしたオフィスビル、コクーン新都心(ショッピングモール)などの各種施設が相次いで供給されました。「さいたま新都心地区」は関東甲信越地方を所掌する国の行政機関や、オフィスビル等の業務施設、文化・商業施設等の都市機能が集積し、今後さらなる発展が見込める地域です。
- 企業活動においては、北関東・上信越の営業拠点という位置付けにあることから、高次元の都市機能と拠点性に対するオフィスニーズが存在し、その地区ポテンシャルは高く評価できます。



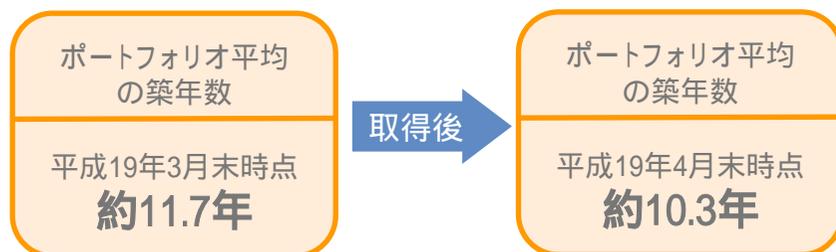
新規物件取得によるポートフォリオの変化(その1)

本ページ以降一部につきまして、物件名を以下の略称で記載しております。
 大手町ファーストスクエア「大手町」、銀座ファーストビル「銀座」、TK南青山ビル「南青山」、スフィアタワー天王洲「天王洲」、近鉄新名古屋ビル「名古屋」、
 明治安田生命さいたま新都心ビル「さいたま」。

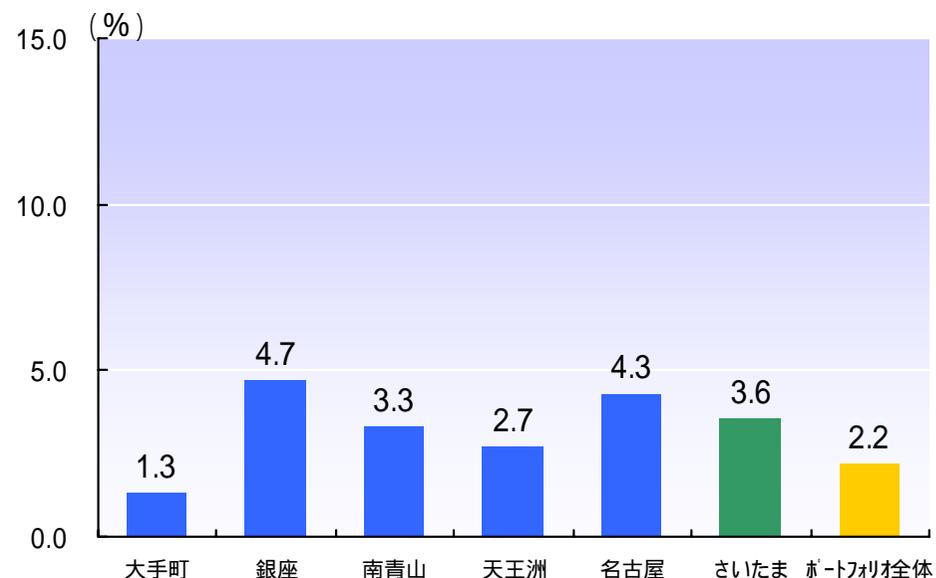
築年数



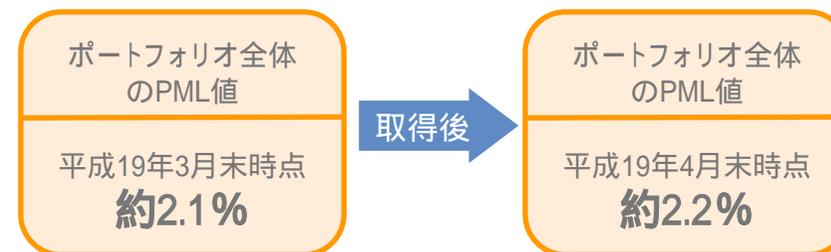
(注1) 平成19年4月末時点の数値で作成しております。
 (注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しております。



PML値 (Probable Maximum Loss:地震による予想最大損失率)

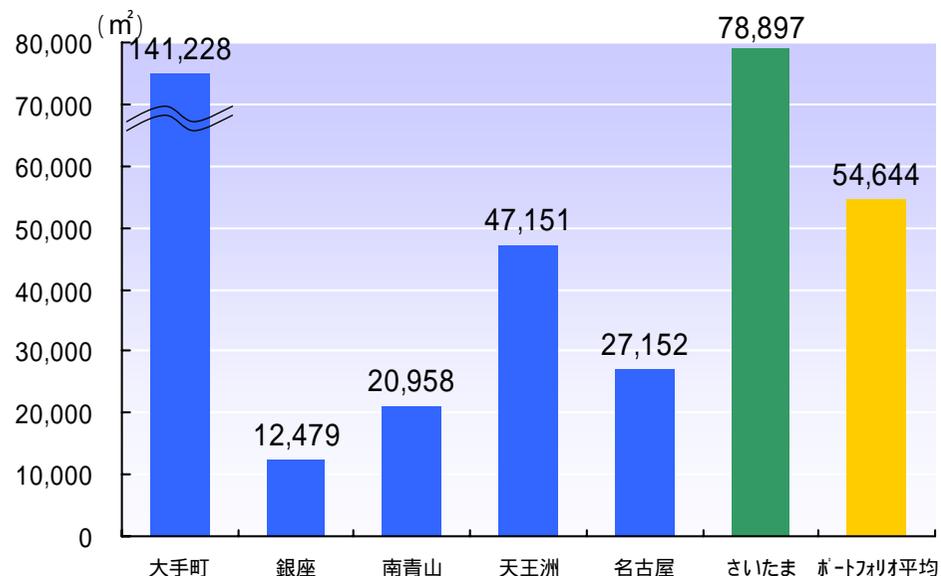


(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告(分析手法更新後)によります。

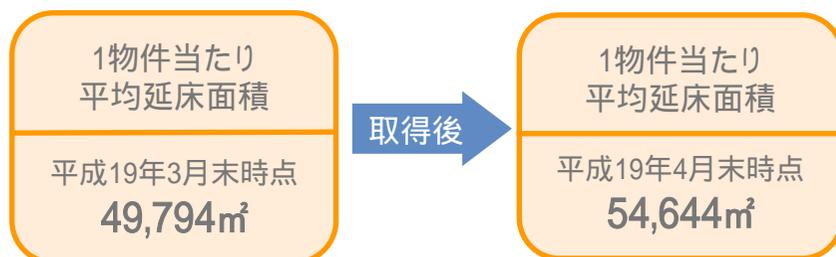


新規物件取得によるポートフォリオの変化(その2)

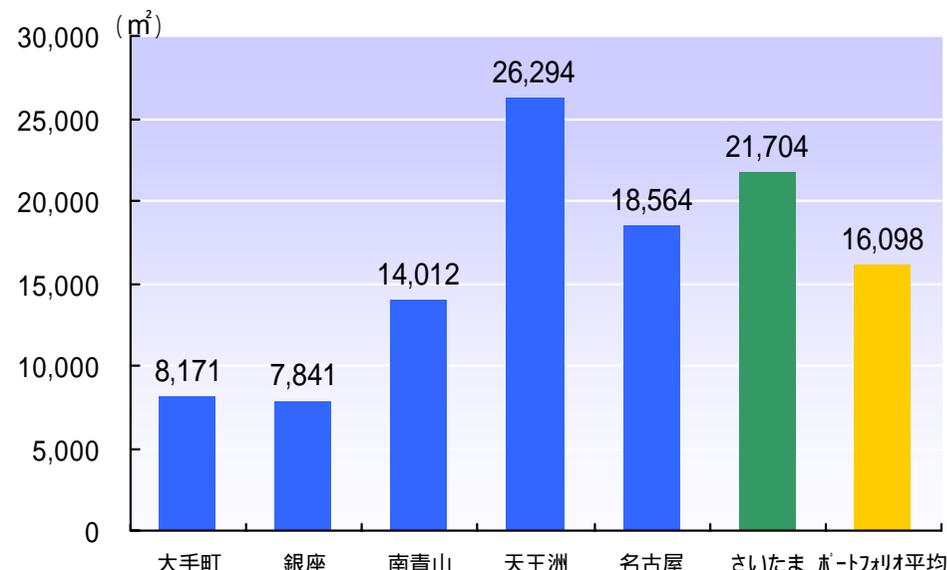
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



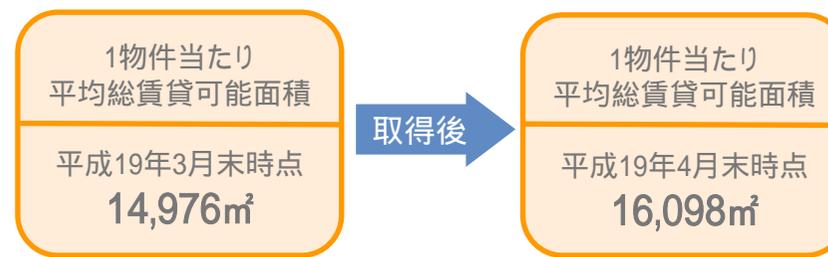
(注1) 平成19年4月末時点の数値で作成しております。
 (注2) 表示桁数未満は切捨てております。



総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)

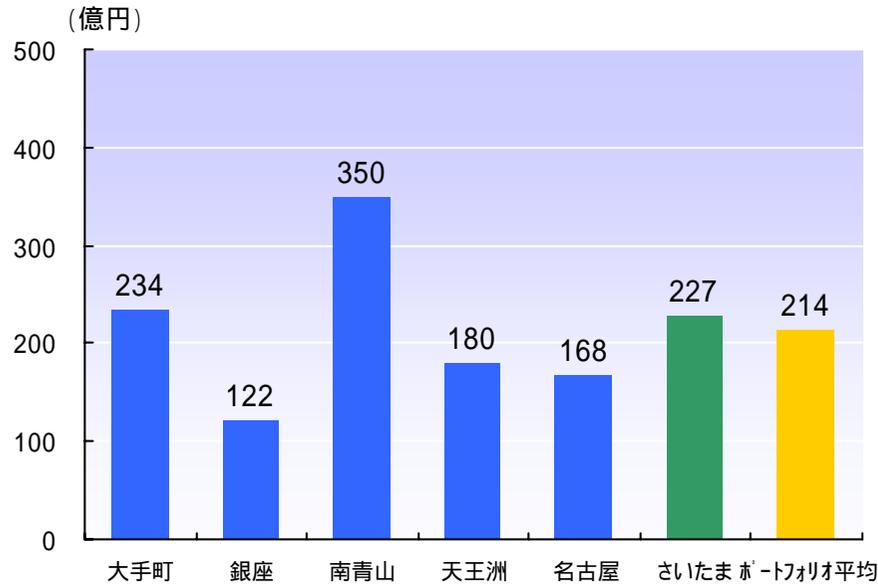


(注1) 平成19年4月末時点の数値で作成しております。
 (注2) 表示桁数未満は切捨てております。



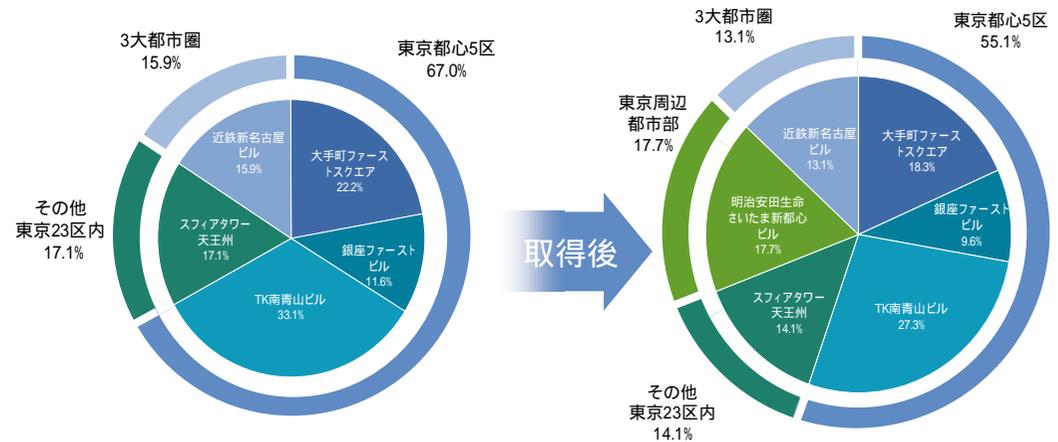
新規物件取得によるポートフォリオの変化(その3)

取得価額

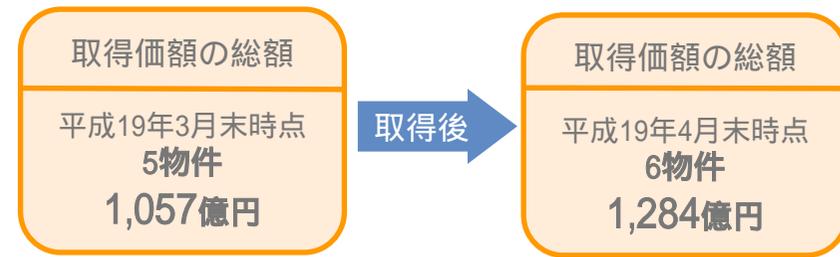
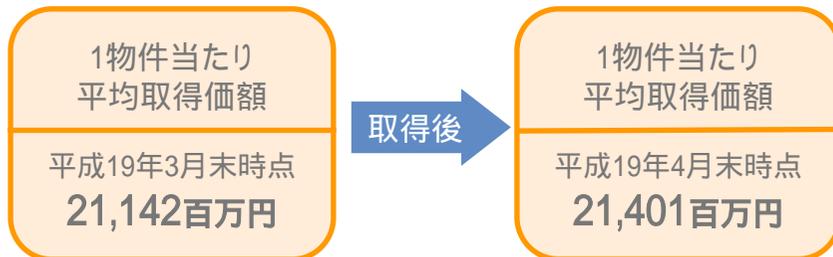


(注1) 平成19年4月末時点の数値で作成しております。
 (注2) 表示桁数未満は切捨てております。

取得価額の総額と投資比率



(注) 「投資比率」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。「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。



賃料改定状況

好調なマーケット環境を取り込み、賃料増額改定を実施

■ 第7期（平成19年3月期）実績

第7期中に契約更改期日を迎えた契約は13件であり、その増額改定状況は以下のとおりです。

		件数	増額率 ^(注1)
契約更改	(A)	13 件	
内、増額更改	(B)	6 件	12.3 %
増額改定件数割合 ^(注1)	$(B \div A \times 100)$	46.2 %	

■ 第8期（平成19年9月期）見込み

第8期中に契約更改期日を迎える契約は17件であり、その増額改定見込みは以下のとおりです。

		件数	増額率 ^(注1)
契約更改	(C)	17 件	
内、増額更改	確定 ^(注2)	3 件	6.7 % ~ 23.1 %
	見込み	10 件	1 % ~ 21 %
	合計 (D)	13 件	
増額改定件数割合 ^(注1)	$(D \div C \times 100)$	76.5 %	

(注1) 増額改定件数割合、増額率は、表示桁数未満を四捨五入して記載しております。

(注2) 平成19年4月末時点で確定しているものを記載しております。



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4期末 評価額 (百万円) (注1)	第5期末 評価額 (百万円) (注1)	第6期末 評価額 (百万円) (注1)	第7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	23,800	24,900	25,400	30,200	3.7	3.4	3.9
銀座ファーストビル	12,282	12,500	12,500	12,600	13,600	14,500	4.3	4.2	4.5
TK南青山ビル	35,000	35,040	(第5期取得)	35,450	35,470	37,970	4.1	3.8	4.4
スフィアタワー天王洲	18,082	18,800	20,600	24,200	25,400	28,200	4.6	4.4	4.8
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	20,300	23,100	24,500	25,900	4.8	4.5	5.0
ポートフォリオ全体	105,711	106,840	77,200	120,250	124,370	136,770	4.3	4.0	4.5

(注1) 大手町ファーストスクエア、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビルの取得時鑑定評価額及び各期末評価額は、財団法人日本不動産研究所によるものです。

銀座ファーストビルについては大和不動産鑑定株式会社に、TK南青山ビルについては株式会社中央不動産鑑定所による取得時鑑定評価額及び各期末評価額を記載しております。

(注2) 各利回り、割引率は、第7期末評価額算出に用いられた数値を記載しております。

(注3) ポートフォリオ全体の利回り、割引率は、第7期末評価額に基づき算出した加重平均値です。

数値は小数点第2位を四捨五入して記載しております。

<ご参考>

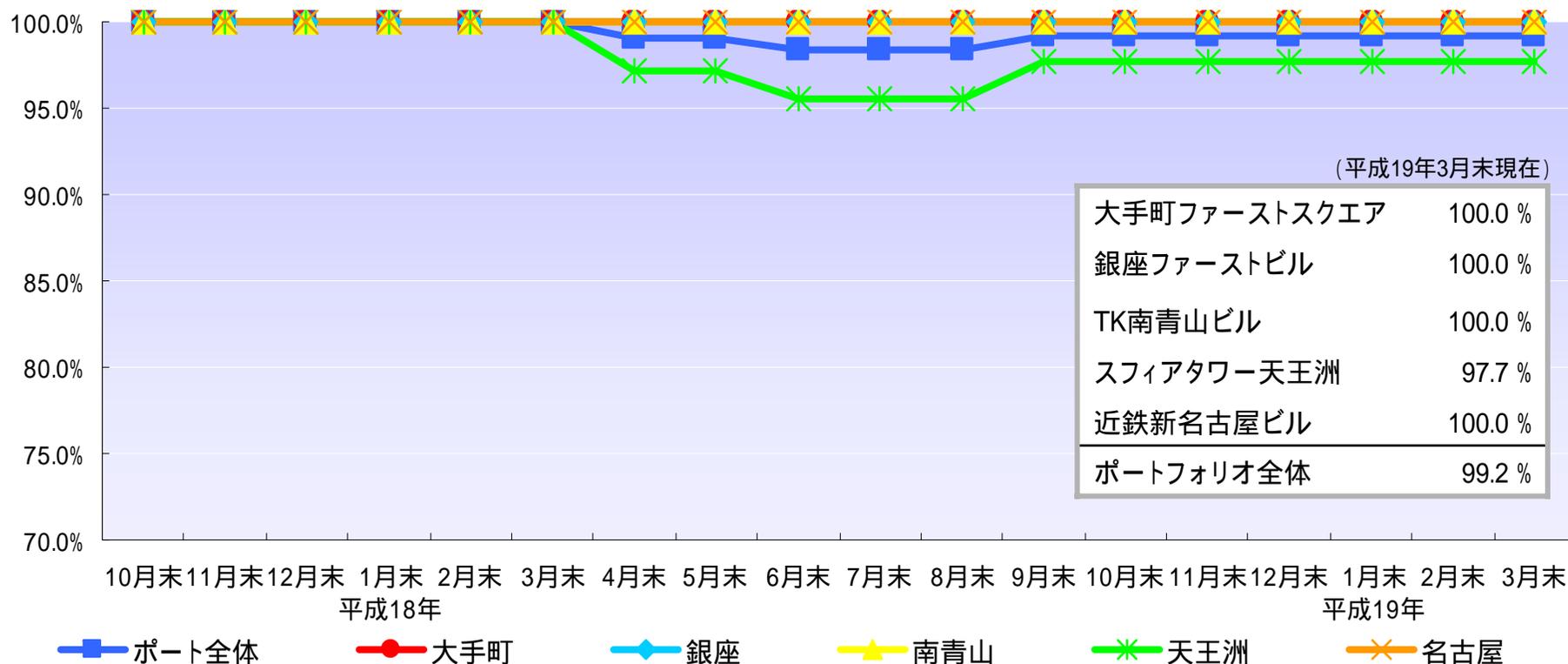
物件名	取得価額 (百万円)	取得時鑑定 評価額 (百万円) (注1)	直接還元法 還元利回り (%) (注2)	DCF法	
				割引率 (%) (注2)	最終還元利回り (%) (注2)
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	5.6	5.3	6.0

(注1) 株式会社中央不動産鑑定所による平成19年2月1日時点の取得時鑑定評価額を記載しております。

(注2) 各利回り、割引率は、取得時鑑定評価額算出に用いられた数値を記載しております。



稼働率の推移



ポートフォリオ全体(5物件)稼働率 : 99.2% (平成19年3月末現在)

(注) 稼働率は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

スフィアタワー天王洲につきましては、三菱商事株式会社に一括賃貸してエンドテナントに転貸されておりましたが、平成18年3月31日付で三菱商事株式会社との賃貸借契約が期間満了により終了することに伴い、平成18年4月1日付でエンドテナントとの間の直接賃貸借に切り替えました。

上位テナント

平成19年3月31日時点(明治安田生命さいたま新都心ビル取得前)

	テナントの名称	業種名	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	株式会社ソニー・コンピュー タエンタテインメント	卸売・小売業	TK南青山ビル	12,243.57	16.5
2	三菱マテリアル株式会社	製造業	大手町ファーストスクエア	7,447.15	10.0
3	ネットワンシステムズ株式会 社	卸売・小売業	スフィアタワー天王洲	6,964.13	9.4
4	株式会社ジャルツアーズ	サービス業	スフィアタワー天王洲	3,550.09	4.8
5	明治安田生命保険相互会 社	金融・保険業	銀座ファーストビル	3,056.88	4.1
6	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	2,897.45	3.9
7	株式会社JALブランドコミュ ニケーション	サービス業	スフィアタワー天王洲	2,494.52	3.4
8	宇宙通信株式会社	情報通信業	スフィアタワー天王洲	2,404.48	3.2
9	天王洲スポーツ株式会社	教育・学習支 援業	スフィアタワー天王洲	2,078.31	2.8
10	ヘンケルジャパン株式会社	製造業	スフィアタワー天王洲	1,873.44	2.5

平成19年4月30日時点(明治安田生命さいたま新都心ビル取得後)

	テナントの名称	業種名	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	株式会社ソニー・コンピュー タエンタテインメント	卸売・小売業	TK南青山ビル	12,243.57	12.9
2	三菱マテリアル株式会社	製造業	大手町ファーストスクエア	7,447.15	7.8
3	ネットワンシステムズ株式会 社	卸売・小売業	スフィアタワー天王洲	6,964.13	7.3
4	明治安田生命保険相互会 社	金融・保険業	銀座ファーストビル、明治安田生 命さいたま新都心ビル	3,891.70	4.1
5	株式会社ジャルツアーズ	サービス業	スフィアタワー天王洲	3,550.09	3.7
6	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新 都心ビル	3,159.58	3.3
7	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	2,897.45	3.1
8	株式会社ベルシステム24	サービス業	近鉄新名古屋ビル、明治安田生 命さいたま新都心ビル	2,766.90	2.9
9	株式会社JALブランドコミュ ニケーション	サービス業	スフィアタワー天王洲	2,494.52	2.6
10	宇宙通信株式会社	情報通信業	スフィアタワー天王洲	2,404.48	2.5

(注) 総賃貸面積に占める賃貸面積の割合は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

ポートフォリオ戦略

■ 基本方針

- ▶ 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。
- ▶ 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。

■ ポートフォリオの構築

- ▶ 長期的資産価値の維持 : 『近』『新』『大』を重視し、マーケットにおける優位性をもった中長期的に競争力の高い優良不動産関連資産に慎重に投資を行います。
- ▶ 安定賃料収入の確保 : キャッシュ・フローの安定度及び確実性の高い不動産関連資産を優先的に検討します。

■ 運用資産のクオリティと成長スピード

- ▶ 成長スピードのみに目を奪われ「投資主の利益」を損なうような投資を行うことが無いように注意を払いつつ、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取得して参ります。

■ 管理・運営

- ▶ 高稼働率水準の維持及び賃料収入の維持向上を目指し、同時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ます。



投資主の最大利益が最終目的



セクション3 : 財務戦略、第8期および第9期決算予想



財務戦略

第1期

- ・大手町ファーストスクエア取得時に短期借入を導入
- ・期末総資産有利子負債比率(LTV) 56.9 %

第2期

- ・短期借入金10億円を返済
- ・期末総資産有利子負債比率(LTV) 56.1 %

第3期

- ・投資口の追加発行(平成16年10月)
- ・追加物件購入余力の向上
- ・短期借入金完済(長期有利子負債比率 100.0 %)
- ・銀座ファーストビル取得時に無担保借入を導入
- ・期末総資産有利子負債比率(LTV) 33.1 %

第4期

- ・新規の資金調達なし
- ・期末総資産有利子負債比率(LTV) 33.3 %

第5期

- ・TK南青山ビル取得資金を調達するため投資法人債350億円を発行
- ・期末総資産有利子負債比率(LTV) 53.2 %

第6期

- ・新規の資金調達なし
- ・期末総資産有利子負債比率(LTV) 53.0 %

第7期

- ・新規の資金調達なし
- ・期末総資産有利子負債比率(LTV) 53.0 %

< 第8期の動きと今度の対応 >

- ・平成19年4月、投資口を追加発行
(明治安田生命さいたま新都心ビル取得資金調達のため)
- ・金利動向を注視しつつデットファイナンスを活用

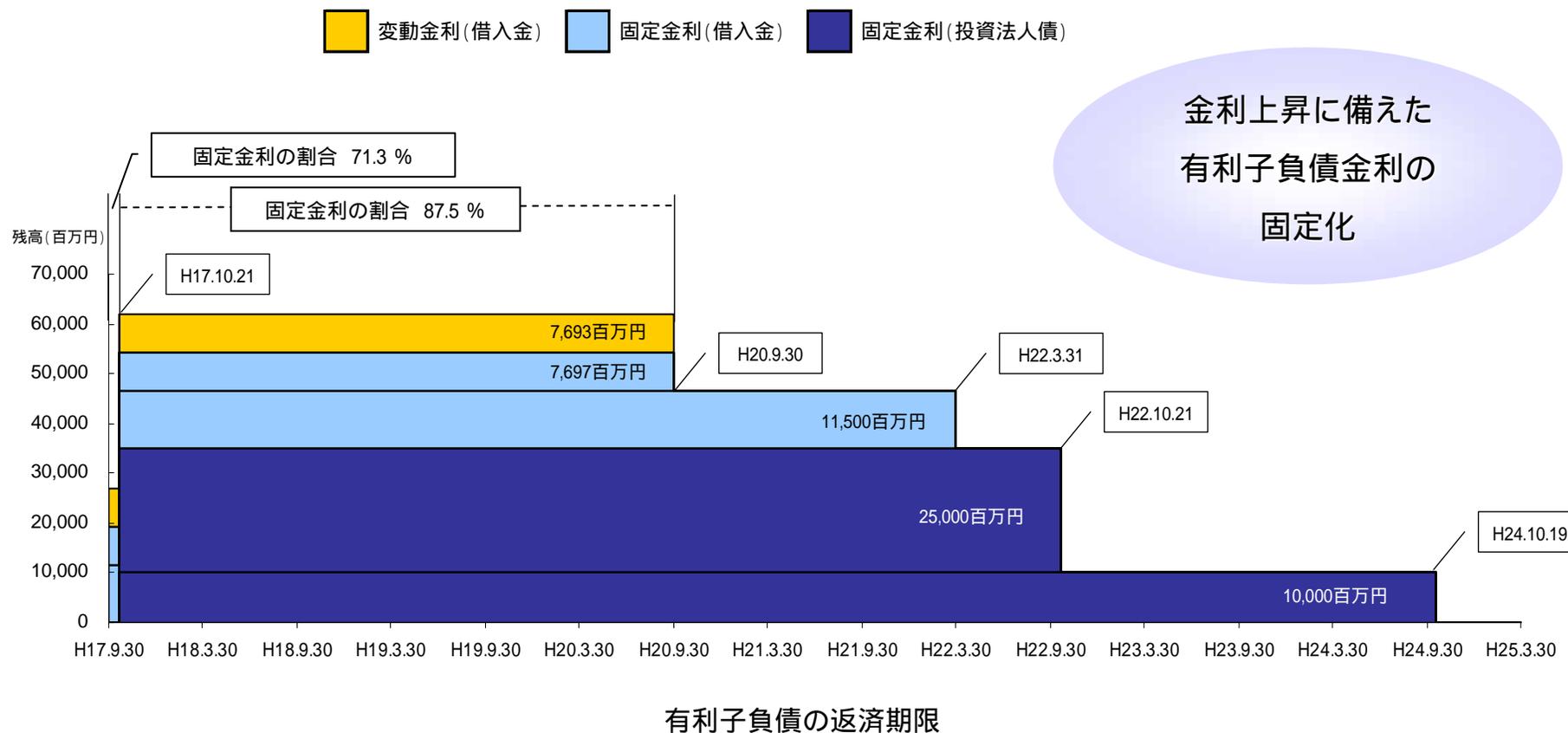
投資口追加発行の概要

募集形態	公募による投資口追加発行
追加発行口数	20,500口
発行済投資口数 (追加発行後)	96,900口
発行価格決定日	平成19年4月12日
発行価格決定日の 投資口価格	1,510,000円(東証終値)
発行価格	1,479,800円(2.0%ディスカウント)
発行価格の総額	30,335,900,000円
発行価額	1,429,487円
発行価額の総額	29,304,483,500円

借入金及び投資法人債の状況につきましては、28頁をご参照下さい。

有利子負債金利の固定化の状況(平成19年5月24日現在)

有利子負債の返済期限と内訳



借入金および投資法人債の状況(平成19年5月24日現在)

借入状況							投資法人債										
区分	借入先	当期末残高 (百万円)	借入日	平均利率 (注1)(%)	返済期限	返済 方法	摘要	項目	第1回(5年債)	第2回(7年債)							
											長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,283	平成15年 9月26日	1.22545 (平成19年6 月29日まで の適用金利) 変動金利	平成20年 9月30日	期限 一括
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,283	当期末残高	25,000百万円	10,000百万円													
株式会社静岡銀行	855	利率	年1.08%	年1.51%													
株式会社常陽銀行	855	担保	無担保・無保証	同左													
株式会社八十二銀行	855	償還期限	平成22年10月21日	平成24年10月19日													
株式会社足利銀行	427	償還方法(注1)	期限一括	同左													
株式会社伊予銀行	427	小計	7,693			用途	TK南青山ビル(取得 価額350億円)取得 資金	同左									
株式会社千葉銀行	427	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,138	平成15年 9月26日	1.39271 固定金利	平成20年 9月30日	期限 一括	担保付 (注2) 無保証	財務上の特約	担保提供制限条項		同左					
株式会社南都銀行	427	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,138						摘要	特定投資法人債間 限定同順位特約付		同左					
株式会社百十四銀行	427	明治安田生命保険相互会社	1,283						格付け(注2)	A3		同左					
中央三井信託銀行株式会社	427	農林中央金庫	1,283														
小計	7,697	日本興亜損害保険株式会社	855														
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000	小計	7,697														
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000						平成17年 3月29日	1.34844 固定金利		平成22年 3月31日	期限 一括	無担保 (注3) 無保証			
農林中央金庫	2,000	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	合計	26,890												
日本興亜損害保険株式会社	1,000	農林中央金庫	2,000														
株式会社常陽銀行	1,000	日本興亜損害保険株式会社	1,000														
株式会社伊予銀行	1,000	株式会社常陽銀行	1,000														
株式会社南都銀行	500	株式会社伊予銀行	1,000														
小計	11,500	株式会社南都銀行	500														
合計	26,890	小計	11,500														

(注1) 平均利率は、各借入れの加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。
 (注2) 担保は、スフィアタワー天王洲および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す。
 (注3) 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。

第8期(平成19年9月期)および第9期(平成20年3月期)決算予想

(単位:百万円)

項目	実績				予想	
	第4期 (H17.9)	第5期 (H18.3)	第6期 (H18.9)	第7期 (H19.3)	第8期 (H19.9)	第9期 (H20.3)
営業収益	2,688	3,483	3,945	3,918	4,828	4,916
営業利益	1,350	1,951	1,936	1,917	2,292	2,327
経常利益	1,159	1,542	1,499	1,465	1,775	1,851
当期純利益	1,158	1,541	1,498	1,464	1,774	1,850
発行済 投資口数(口)	76,400	76,400	76,400	76,400	96,900	96,900
1口当たり 当期純利益 (円)(注2)	15,169	20,180	19,612	19,163	18,300	19,100
1口当たり 分配金(円)	15,170	20,180	19,613	19,163	18,300	19,100

(注1) 第8期および第9期予想の前提条件の詳細につきましては、平成19年5月24日公表の第7期決算短信をご覧ください。

第8期1口当たり予想分配金につきましては、平成19年3月30日に公表した18,000円から18,300円に引き上げました。

(注2) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

< 前提条件 > (注1)

- 平成19年4月25日に明治安田生命さいたま新都心ビルを取得した後、合計6物件(他に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、近鉄新名古屋ビル)での収益を想定
- 想定減価償却費
第8期:約833百万円 第9期:約880百万円

賃貸事業費用以外の想定営業費用
第8期:約397百万円 第9期:約455百万円

想定営業外費用(支払利息等)
第8期:約517百万円 第9期:約477百万円
- 有利子負債残高 合計61,890百万円
(内訳)
借入金(全て長期借入金)
変動金利 7,693百万円
固定金利 19,197百万円

投資法人債(固定金利)
5年債 25,000百万円
7年債 10,000百万円
- 第8期(平成19年4月)に投資口20,500口を発行

セクション4 : ご参考資料



ポートフォリオ(平成19年3月末現在)

ポートフォリオ



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



近鉄新名古屋ビル

戦略

マーケットにおける優位性
中長期的競争力の高い物件への投資

特徴

「近」「新」「大」

- 近い：利便性の高い立地
 - ◆ 最寄駅に直結又は徒歩5分以内
- 新しい：築年数の浅い物件
 - ◆ 平均築年数：11.7年
 - ◆ ポートフォリオPML：2.1%
- 大きい：大型のオフィスビル
 - ◆ 平均取得価額：211億円
 - ◆ 平均総賃貸可能面積：14,976m²



ポートフォリオの特徴(平成19年3月末現在)

大手町ファーストスクエア



銀座ファーストビル



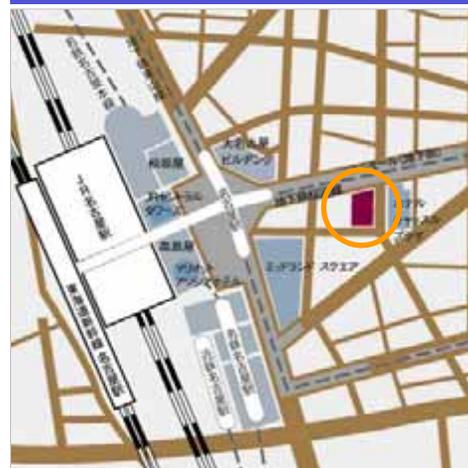
TK南青山ビル



スフィアタワー天王洲



近鉄新名古屋ビル



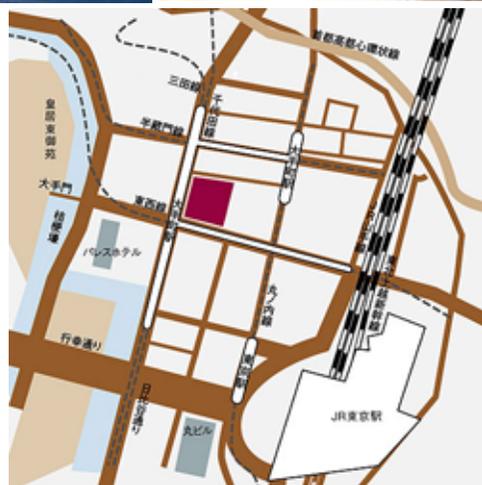
最寄駅直結
又は
徒歩5分以内

大手町ファーストスクエア



物件概要

所在地:	千代田区大手町一丁目5番1号
面積:	(土地) 10,998.97m ² (建物) 141,228.06m ² (延床面積) (本投資法人専有面積割合: 約9.14%)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下5階、地上23階
建築時期:	(1期、W棟) 平成4年2月 (2期、E棟) 平成10年2月 以下、本投資法人持分について記載
取得日:	平成15年12月25日
取得価額:	23,495百万円
取得時の鑑定評価額:	23,500百万円 (平成15年7月1日時点)
期末評価額:	30,200百万円 (平成19年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	8,171.37m ²
稼働率:	100.0% (平成19年3月31日現在)
契約形態:	期間10年・定期建物賃貸借契約(専有部分) (平成22年3月31日まで)



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

部分		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、所有権者は、不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。

銀座ファーストビル



物件概要

所在地:	中央区銀座一丁目10番6号
面積:	(土地) 1,404.64m ² (建物) 12,479.45m ² (延床面積) (本投資法人専有面積割合: 約92.1%)
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3階、地上11階
建築時期:	平成10年8月 以下、本投資法人持分について記載
取得日:	平成17年3月29日
取得価額:	12,282百万円
取得時の鑑定評価額:	12,500百万円 (平成16年11月30日時点)
期末評価額:	14,500百万円 (平成19年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,841.72m ²
稼働率:	100.0% (平成19年3月31日現在)
契約形態:	普通借家契約



銀座ファーストビル(建物概念図)



(注1) 本投資法人持分

■部分 (区分所有権)

(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、所有権者は、不動産信託受託者の中央三井信託銀行株式会社です。

TK南青山ビル

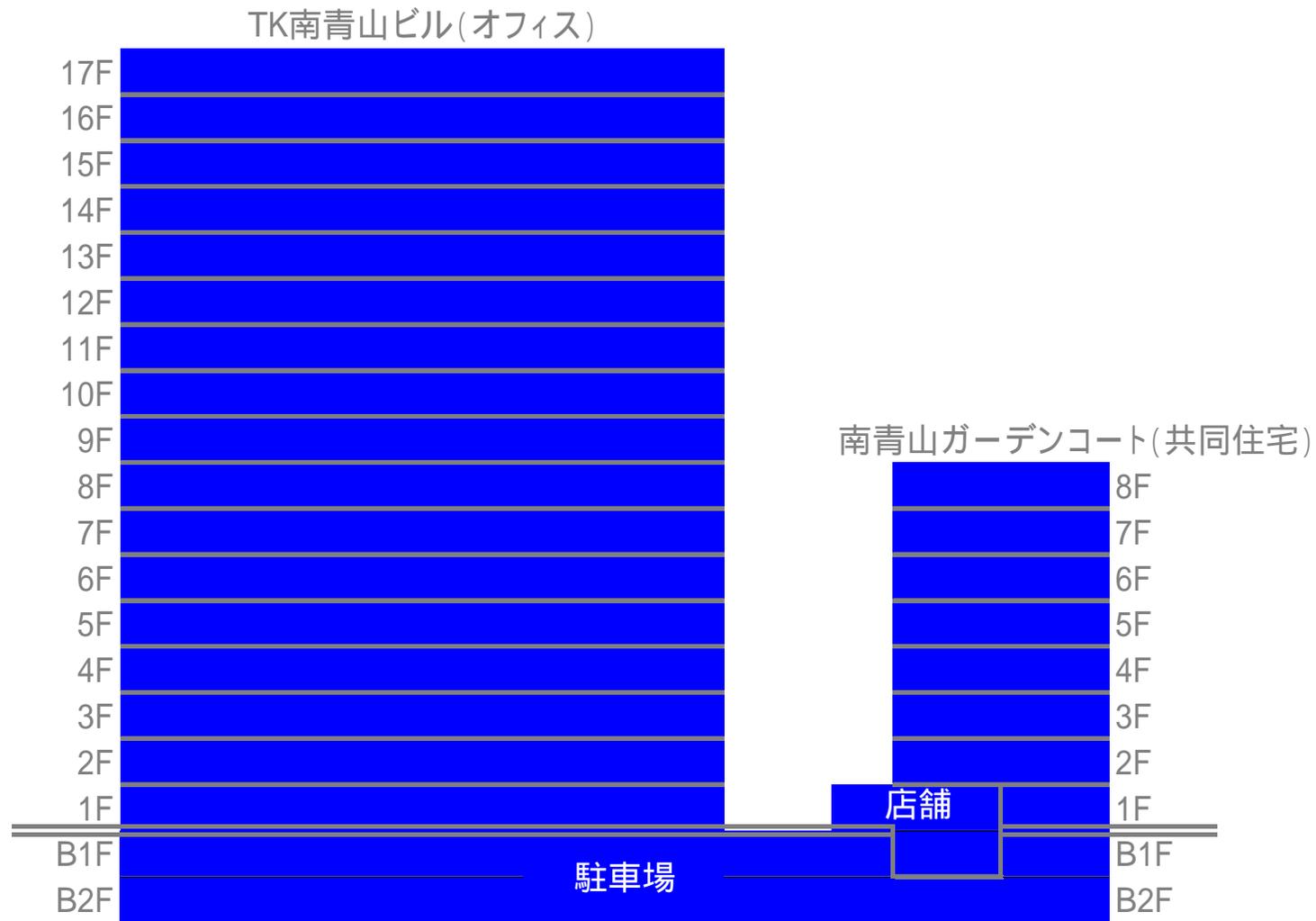


物件概要

所在地:	港区南青山二丁目6番21号
面積:	(土地) 3,039.08㎡ (建物) 20,958.79㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階、地上17階
建築時期:	平成15年5月
取得日:	平成17年10月21日
取得価額:	35,000百万円
取得時の鑑定評価額:	35,040百万円 (平成17年7月31日時点)
期末評価額:	37,970百万円 (平成19年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	14,012.64 ㎡
稼働率:	100.0% (平成19年3月31日現在)
契約形態:	普通借家契約



TK南青山ビル(建物概念図)



近鉄新名古屋ビル

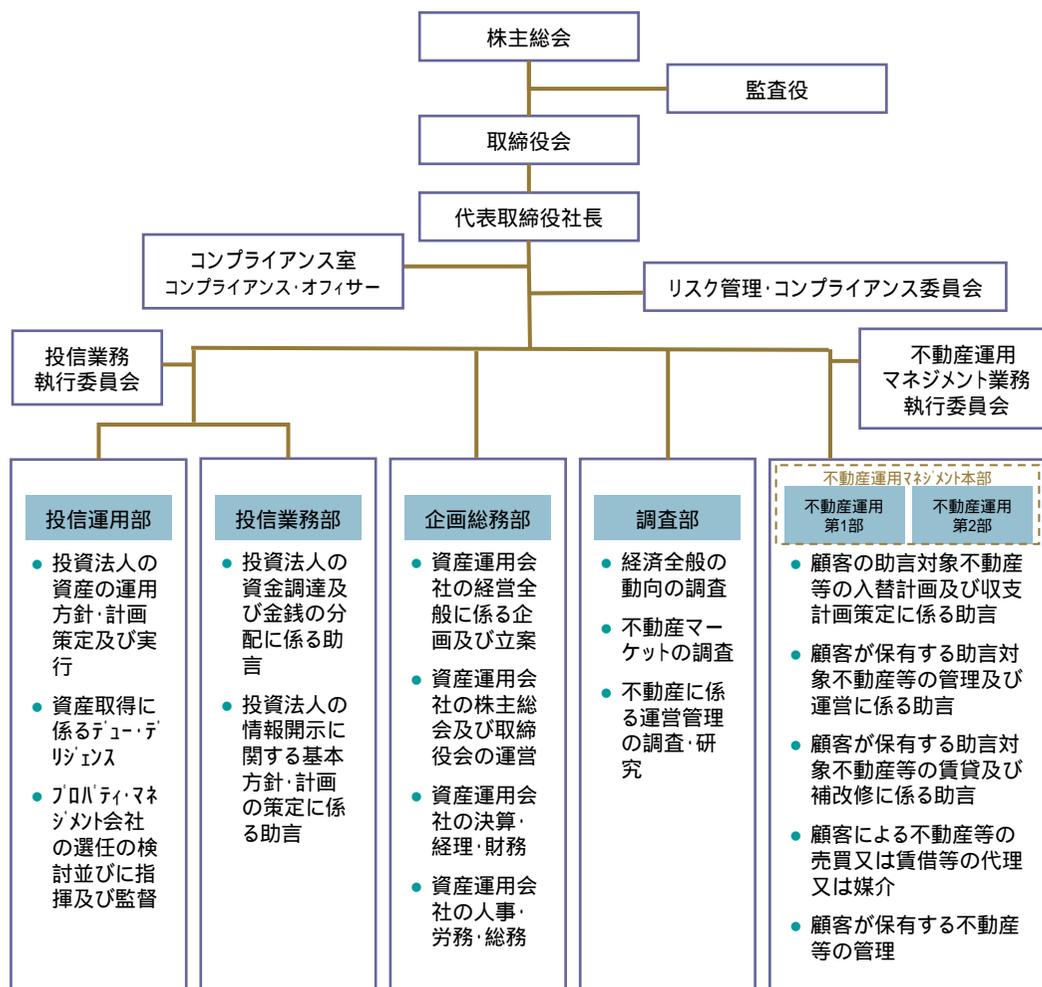


物件概要

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㎡ (延床面積)
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:	平成5年3月
取得日:	平成15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 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	25,900百万円 (平成19年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	18,564.06㎡
稼働率:	100.0% (平成19年3月31日現在)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)

資産運用会社の組織図および大株主の状況(平成19年5月24日現在)

資産運用会社の組織図



資産運用会社の大株主

名称	所有株式数 (株)	比率 (%)
明治安田生命保険相互会社	800	10.0
近畿日本鉄道株式会社	800	10.0
キャップマークジャパン株式会社	800	10.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	400	5.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	400	5.0
近鉄不動産株式会社	392	4.9
三菱UFJリース株式会社	392	4.9
明治安田システム・テクノロジー株式会社	392	4.9
キャップマークインベストメンツ株式会社	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

- 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政令、内閣府令、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 投信業務部長 山田信幸 TEL 03-3262-1494