

平成 26 年 3 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 執行役員投信業務部長 柴田 昌孝  
(TEL：03-3262-1494)

## 平成 26 年 9 月期運用状況の予想に関するお知らせ

平成 26 年 9 月期（第 22 期：平成 26 年 4 月 1 日～平成 26 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。

なお、平成 26 年 3 月期（第 21 期：平成 25 年 10 月 1 日～平成 26 年 3 月 31 日）の決算発表は平成 26 年 5 月 15 日を予定しております。

### 記

#### 1. 公表理由等

本投資法人は、平成 26 年 9 月期の運用状況の予想を、平成 26 年 3 月期決算発表に先立ち、本日公表することとしました。

平成 26 年 3 月期からの主な増減益要因として、以下を見込んでいますが、近鉄新名古屋ビルの 67%共有持分売却に伴う賃貸事業損益の減益額と、アルカセントラル取得に伴う同増益額は、ほぼ等しくなっております。また、平成 26 年 9 月期末のポートフォリオ全体の稼働率を 94.0%と想定し、明治安田生命さいたま新都心ビル等の空室部分について未確定の新規テナント入居を見込まない保守的な想定としております。

なお、近鉄新名古屋ビルの残り 33%共有持分については、平成 26 年 10 月に売却し、約 12 億円の売却益を計上する予定ですが、平成 27 年 3 月期の事象となります。

#### <減益要因>

- ・平成 26 年 3 月期には、近鉄新名古屋ビルの 67%共有持分及びスフィアタワー天王洲の売却損益（通算で約 11 億円）が計上されることの反動減
- ・近鉄新名古屋ビル 67%共有持分売却（平成 26 年 3 月 27 日の予定）
- ・明治安田生命さいたま新都心ビルの稼働率低下（平成 26 年 3 月末見込：82.2%）
- ・平河町森タワーの森ビル株式会社との賃貸借契約について、平成 26 年 3 月末で固定賃料期間が満了し、賃料をエンドテナント賃料と同額とするパススルー型となり、エンドテナント稼働率（平成 26 年 4 月見込：95.5%）等が反映

#### <増益要因>

- ・アルカセントラルの通期稼働（平成 26 年 3 月 28 日取得予定）

#### 2. 平成 26 年 9 月期の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金	1口当たり 利益超過分配金
平成 26 年 9 月期	百万円 3,745	百万円 1,398	百万円 916	百万円 916	円 5,200	円 —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 4,700円（ただし、百円未満を切捨て）

予想期末発行済投資口数 193,800口（2分割後の口数）

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 26 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。

(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. 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。
3. 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。
4. 平成26年2月27日開催の役員会において、平成26年4月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行うことを決定しております。
5. 投資口分割を行わなかったと仮定した場合の1口当たり分配金の予想額は、10,500円となります。
6. 1口当たり分配金は、当期純利益に加えて平成26年3月期に積み立てを見込んでいる圧縮積立金(203百万円の見込み)の半分を取り崩して分配することを前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成26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 26 年 9 月期（第 22 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 22 期：平成 26 年 4 月 1 日～平成 26 年 9 月 30 日（183 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 25 年 11 月 14 日付「平成 25 年 9 月期 決算短信（R E I T）」において公表のとおり、平成 26 年 3 月 27 日に近鉄新名古屋ビルの 67% 共有持分を譲渡する予定です。</li> <li>平成 26 年 3 月 20 日付「資産の取得に関するお知らせ」において公表のとおり、平成 26 年 3 月 28 日にアルカセントラルを取得することを前提としております。</li> <li>運用状況の予想にあたりましては、平成 26 年 3 月 28 日にアルカセントラルを取得した後合計 9 物件のみを保有し、平成 26 年 9 月期末（平成 26 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計算しております。</li> <li>運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、平成 26 年 4 月 1 日を効力発生日として、本投資法人の投資口を 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割を行い、発行済投資口数が 193,800 口となることを前提としております。</li> <li>1 口当たり分配金につきましても上記発行済投資口数 193,800 口を前提として算出しております。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>アルカセントラルに係る売主との固定資産税、都市計画税の精算分は、アルカセントラルの取得原価に算入されるため平成 26 年 9 月期及び平成 27 年 3 月期の営業費用にはなりません。ただし、平成 27 年 9 月期以降に納付するアルカセントラル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 26 年度税額想定額：年間約 115 百万円、6 ヶ月換算約 58 百万円）は、平成 27 年 9 月期以降営業費用となります。</li> <li>賃貸事業に係る外部委託費は約 543 百万円、公租公課は約 383 百万円と想定しております。</li> <li>修繕費は約 56 百万円を想定しておりますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が想定金額を上回る可能性があります。</li> <li>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、約 710 百万円と想定しております。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管・一般事務委託手数料等）は、約 402 百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用については、支払利息等合計約 482 百万円を想定しております。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公表日現在、総額 62,500 百万円の借入れがありますが、アルカセントラル取得のために平成 26 年 3 月 28 日に 16,000 百万円の</li> </ul>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 26 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。

	<p>借入れを行い、近鉄新名古屋ビルの共有持分 67%の売却代金と手元資金（スフィアタワー天王洲の売却代金の残額等）で平成 26 年 3 月 31 日に返済期限が到来する 14,500 百万円の借入金を返済し、借入金残高が 64,000 百万円となることを前提としております。その後は平成 26 年 9 月期末（平成 26 年 9 月 30 日）まで借入金残高に変動がないことを前提としております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 借入金利の変動により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> <li>● 本公表日現在、総額 9,000 百万円の投資法人債発行残高があり、平成 26 年 9 月期末（平成 26 年 9 月 30 日）まで投資法人債の発行残高に変動がないことを前提としております。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 分配金（1 口当たり分配金）は、本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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 平成 26 年 3 月期に「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第 65 条の 7）に基づき、近鉄新名古屋ビルの 67% 共有持分の譲渡による売却益の一部を租税特別措置法第 67 条の 15 に定める導管性の要件に抵触しない範囲かつ任意に取崩し可能な範囲で圧縮積立金 203 百万円を積み立てることを見込んでいます。1 口当たり分配金は、当期純利益に加えて平成 26 年 3 月期に積み立てを見込んでいた圧縮積立金の半分を取り崩して分配することを前提としています。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、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。</li> <li>● 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。</li> </ul>

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 26 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。