

平成 22 年 10 月 14 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 23 年 3 月期運用状況の予想に関するお知らせ

平成 23 年 3 月期（第 15 期：平成 22 年 10 月 1 日～平成 23 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 22 年 9 月期（第 14 期：平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 年 9 月 30 日）の決算発表は平成 22 年 11 月 17 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 23 年 3 月期の運用状況の予想を、平成 22 年 9 月期決算発表に先立ち、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、前期（平成 22 年 9 月期）までに決定したテナント入居によって稼働率が大幅に上昇する大手町ファーストスクエア（平成 22 年 4 月末：約 13%→同年 9 月末：約 69%）及び銀座ファーストビル（平成 22 年 9 月末：約 47%→同年 10 月末：約 77%）については、今期（平成 23 年 3 月期）内のテナントの新たな入居はないものと保守的に想定しております。大口テナントの解約予告があった TK 南青山ビルについても、前期までに後継テナントの新たな入居が決定し、今期も 100%稼働を維持する想定です。ただし、上記 3 物件の稼働率は大幅に改善するものの、今期は新規契約のフリーレント（平成 23 年 3 月期中の見込みは約 518 百万円）期間と重なっていることから、新規契約の収益への寄与は一部に留まります。

また、その他賃貸事業収入は、原状回復工事費相当額収入等を含み、約 394 百万円と想定しております。

今後はフリーレント期間の終了による収益への本格寄与に加え、東京都心部の A クラスビルの空室率が頭打ちとなって賃料水準の反転も予想される賃貸マーケット環境の中で、大手町ファーストスクエア（現状の空室は約 760 坪）及び銀座ファーストビル（同約 520 坪）についても早期に分配金水準の向上に寄与させるべく、引き続き、鋭意リーシング活動を行ってまいります。

2. 平成 23 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 23 年 3 月期	百万円 3,850	百万円 1,412	百万円 1,001	百万円 1,001	円 10,300	円 —

(参考) 予想期末発行済投資口数 96,900 口

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 23 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、淀屋橋フレックスタワー、近鉄新名古屋ビル）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23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 23 年 3 月期（第 15 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 15 期：平成 22 年 10 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日（182 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、現保有物件 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、淀屋橋フレックスタワー、近鉄新名古屋ビル）のみを保有し、平成 23 年 3 月期末（平成 23 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計算しております。 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。 その他賃貸事業収入は、原状回復工事費相当額収入等を含み、約 394 百万円と想定しております。
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。 賃貸事業に係る外部委託費は約 384 百万円、公租公課は約 406 百万円と想定しております。 修繕費は、約 131 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。 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 733 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（資産運用報酬、資産保管・一般事務委託手数料等）は、約 415 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用については、支払利息等合計約 411 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、総額 15,700 百万円の借入れがありますが、平成 22 年 10 月 20 日に 10,000 百万円の借入を行い、第 1 回無担保投資法人債の償還資金の一部に充当し、借入金残高が 25,700 百万円となることを前提としております。その後は、平成 23 年 3 月期末（平成 23 年 3 月 31 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。 本公表日現在、総額 50,000 百万円の投資法人債を発行しておりますが、平成 22 年 10 月 21 日に第 1 回無担保投資法人債 25,000 百万円の償還を行い、投資法人債発行残高が 25,000 百万円となることを前提としております。その後は、平成 23 年 3 月期末（平成 23 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 23 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、株式会社東京証券取引所の上場規制、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。 • 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23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。