

平成 26 年 7 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 執行役員(投信運用部・投信業務部担当)

柴田 昌孝

(TEL：03-3262-1494)

平成 26 年 9 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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）の運用状況の予想の修正を下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公表理由

本投資法人は、後記 3. 記載の要因等により、平成 26 年 9 月期の 1 口当たり予想分配金 5,200 円について 5%以上の差異が生じる見込みとなったため、平成 26 年 9 月期の運用状況の予想の修正を本日公表することとしました。

なお、平成 26 年 9 月期の運用状況の予想は、平成 26 年 3 月 26 日付「平成 26 年 9 月期運用状況の予想に関するお知らせ」において公表しております。

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	圧縮積立金 取崩額	1 口当たり 分配金	1 口当たり 利益超過 分配金
前回予想 (A) (平成 26 年 3 月 26 日)	百万円 3,745	百万円 1,398	百万円 916	百万円 916	百万円 101	円 5,200	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 3,959	百万円 1,623	百万円 1,131	百万円 1,130	百万円 -	円 5,800	円 -
増減額 (C) = (B-A)	百万円 213	百万円 225	百万円 214	百万円 214	百万円 △101	円 600	円 -
増減率 (C/A×100)	% 5.7	% 16.1	% 23.4	% 23.4	% △100	% 11.5	% -

(参考) 予想期末発行済投資口数 193,800 口

(注記)

- 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。
- 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。
- 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 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。

3. 差異が生じた主な要因

前回予想から差異が生じた主な要因は、以下のとおりです。

(1) 横浜プラザビル取得

平成 26 年 7 月 17 日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」で公表のとおり、横浜プラザビルを平成 26 年 8 月 1 日に取得する予定です。平成 26 年 9 月期において当該資産の 2 ヶ月分の不動産賃貸事業収益約 172 百万円、不動産賃貸事業損益約 104 百万円が計上される見込で、本日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」による借入金コストを差し引いても、約 70 百万円の増益要因となります。

(2) アルカセントラルの管理費の見直し

本投資法人は、平成 26 年 3 月 28 日及び平成 26 年 5 月 30 日に取得したアルカセントラルにおいて、区分所有者が負担する水道光熱費の引当てとして、アルカセントラル棟管理組合に平成 26 年 9 月期分（平成 26 年 4 月～9 月分）として約 93 百万円の定額の管理費を支払います。当該管理費は、管理組合で年に 1 回精算され、使用されなかった分が各区分所有者に返還されます。

前回予想時には、当該管理費を一旦全額平成 26 年 9 月期の費用として計上する想定をしておりました。しかし、管理組合における精算後の最終的な負担額は、昨年度の実績では当該管理費の 25%程度に過ぎず、監査法人や税理士法人と協議した結果、当該管理費は費用計上せず、代わりに平成 26 年 4 月～9 月分の水道光熱費を、管理組合から実績報告を半年毎に受ける協力を得たうえ、最終負担額が判明する翌期の平成 27 年 3 月期に計上し、今後も同様の処理をすることとしました。

その他の管理費の計上方法の見直しと合わせて、平成 26 年 9 月期において約 100 百万円の増益要因となります。

(3) 平河町森タワーの稼働率上昇等

平河町森タワーにおいて、エンドテナントの稼働率が平成 26 年 6 月上旬に 95.5%から 100%になりました。また、固定資産税及び都市計画税の還付・減額等があることが判明しました。これらが平成 26 年 9 月期において約 22 百万円の増益要因となります。

4. 圧縮積立金の取り崩しの取り止め

前回予想時には、投資主の皆様になるべく早く利益還元を行うために、当期純利益に加えて平成 26 年 3 月期に積み立てた圧縮積立金（203 百万円）の半分（101 百万円）を取り崩して分配する前提としていましたが、以下の理由から、圧縮積立金の取り崩しを行わないこととしました。

(1) 前記 3. 記載の要因等により、修正後の 1 口当たり予想当期純利益（5,800 円）が、当初の 1 口当たり予想分配金（5,200 円）を大きく上回ったこと。

(2) 平成 26 年 5 月 30 日付「保有資産のテナントの異動（主要取引先との取引停止）に関するお知らせ」において公表のとおり、TK南青山ビルの大口テナントとの賃貸借契約が平成 27 年 5 月 31 日付で解約になる予定です。比較的良好なマーケット環境下において巡航ベースの収益向上の好機と捉えていますが、テナント入替に伴う工事費や賃料のダウンタイムの発生等、一時的な減益要因が生じる可能性があり、これらに対する備えとして圧縮積立金を温存するのが適当と判断したこと。

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"> 平成 26 年 7 月 17 日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」において公表のとおり、平成 26 年 8 月 1 日（平成 26 年 9 月期）に本投資法人が横浜プラザビルを取得することを前提としております。 運用状況の予想にあたりましては、平成 26 年 8 月 1 日に本投資法人が横浜プラザビルを取得した後合計 10 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。 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 193,800 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 193,800 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"> 平成 26 年 9 月期における横浜プラザビル取得に伴う賃貸事業収入の増加を見込んでおります。 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。
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。 アルカセントラル及び横浜プラザビルに係る売主との固定資産税及び都市計画税の精算金は、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固定資産税及び都市計画税（アルカセントラルの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、横浜プラザビルの償却資産税を除く平成 26 年度税額想定額：年間約 59 百万円、6 ヶ月換算約 30 百万円）は、平成 27 年 9 月期以降営業費用となります。 賃貸事業に係る外部委託費は約 465 百万円、公租公課は約 376 百万円と想定しております。 修繕費は約 53 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 752 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 412 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 503 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 64,000 百万円の借入れがあり、横浜プラザビルの取得代金に充当するために平成 26 年 8 月 1 日に 19,000 百万円の長期借入を行い借入金残高が 83,000 百万円になった後、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。 なお、本公表日現在、借入金総額 64,000 百万円は全て長期借入金であり、うち固定金利の借入金は 49,500 百万円、変動金利の借入金は 14,500 百万円です。 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。 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。

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>なお、投資法人債の金利は、全て固定金利です。</p>
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。 • 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。