

平成 23 年 2 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 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の修正に関するお知らせ

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、平成 23 年 3 月 1 日（平成 23 年 3 月期）に平河町森タワーを信託する不動産信託受益権（以下、「平河町森タワー」といいます。）を 18,200 百万円で取得することとし、本日開催の役員会において当該資産取得資金を調達するため長期借入を行うことを決議しました。これに伴い、これまでの賃貸事業収益の状況、諸費用の見直し等も反映して、平成 23 年 3 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせを行うこととしました。

なお、平成 23 年 3 月期の運用状況の予想は、平成 22 年 10 月 14 日付「平成 23 年 3 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 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	当期純利益	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 22 年 10 月 14 日)	百万円 3,850	百万円 1,412	百万円 1,001	百万円 1,001	円 10,300	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 3,977	百万円 1,550	百万円 1,121	百万円 1,121	円 11,500	円 —
増減額 (C) = (B-A)	百万円 127	百万円 138	百万円 120	百万円 119	円 1,200	円 —
増減率 (C/A×100)	% 3.3	% 9.8	% 12.0	% 12.0	% 11.7	% —

(参考) 予想期末発行済投資口数 96,900 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、当期純利益、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。
- 本投資法人は、平成 23 年 3 月 1 日に平河町森タワーを取得するとともに、長期借入を行う予定です。運用状況の予想にあたっては、当該特定資産の取得及び長期借入を行ったものとみなして算出しております。
- 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 23 年 3 月期の運用状況の予想の修正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"> 平成 23 年 2 月 24 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 23 年 3 月 1 日（平成 23 年 3 月期）に本投資法人が平河町森タワー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 23 年 3 月 1 日に本投資法人が平河町森タワーを取得した後合計 8 物件のみを保有し、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"> 平成 23 年 3 月期における平河町森タワー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。 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 412 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。 平河町森タワーに係る売主との固定資産税、都市計画税の精算分は、平河町森タワーの取得原価に算入されるため平成 23 年 3 月期、平成 23 年 9 月期及び平成 24 年 3 月期の営業費用にはなりません。 ただし、平成 24 年 9 月期以降に納付する平河町森タワー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 22 年度税額：年間約 60 百万円、6 ヶ月換算約 30 百万円）は、平成 24 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 394 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 123 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 743 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 404 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 430 百万円を想定しております。

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の修正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。

借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本公表日現在、総額 25,700 百万円の借入れがあり、平河町森タワー取得のため平成 23 年 3 月 1 日に 18,500 百万円の長期借入を行い、借入金残高が 44,200 百万円となった後、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。 ● 平河町森タワー取得のための長期借入 18,500 百万円の金利の決定は平成 23 年 2 月 25 日を予定しており、想定以上の金利変動により 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 25,000 百万円の投資法人債発行残高がありますが、平成 23 年 3 月期末（平成 23 年 3 月 31 日）まで変動がないことを前提としております。
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の修正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。