



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) スフィアタワー天王洲一部譲渡説明資料

平成19年8月3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	:	スフィアタワー天王洲一部譲渡に関する概要	
		スフィアタワー天王洲 / 一部譲渡について	3
セクション2	:	ポートフォリオの変化	
		ポートフォリオの変化	6
		上位テナント	10
		運用資産の期末算定価額および帳簿価格	11
セクション3	:	財務戦略、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	
		財務戦略	13
		第8期および第9期決算予想	16
セクション4	:	ご参考資料	17



セクション1 : スフィアタワー天王洲一部譲渡に関する概要

スフィアタワー天王洲 / 一部譲渡について(その1)

譲渡の概要(予定)

項目	内容
(1) 譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権(注1)
(2) 資産の名称	スフィアタワー天王洲
(3) 譲渡資産の取得日	平成15年9月26日
(4) 譲渡価格	9,405,000,000円 (但し、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税を除く。)
(5) 帳簿価格	5,604,512,511円 (平成19年3月31日現在の帳簿価格の33%相当額。)
(6) 譲渡価格と帳簿価格の差額	3,800,487,489円 (上記(4)譲渡価格と(5)帳簿価格(平成19年3月31日現在)の差額。)
(7) 契約日	平成19年8月3日
(8) 引渡予定日	平成19年10月2日
(9) 譲渡先	阪急リート投資法人
(10) 仲介者	なし(注2)
(11) 譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権(注1)を上記譲渡先に譲渡する。

(注1) 対象不動産信託受益権の準共有持分33%が譲渡対象となります。残り67%につきましては、本投資法人が準共有の形で引き続き保有します。

(注2) 本件譲渡につきまして、本投資法人(売主側)の仲介者はおらず、仲介手数料は発生しません。但し、資産運用会社たるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社に対して、資産運用委託契約に基づく譲渡報酬として、譲渡価格の0.5%に相当する金額が支払われます。



スフィアタワー天王洲 / 一部譲渡について(その2)

譲渡の理由と検討過程

(1) 検討の背景

- 本投資法人の保有資産全体の期末算定価額の増大

< 第7期(平成19年3月期)末時点の保有資産(5物件)の時価と簿価の差額 >

期末算定価額: 136,770百万円 (A)

帳簿価格 : 103,648百万円 (B)

差額 : 33,121百万円 (A - B)

資産譲渡による時価と簿価の差額
一部実現の検討
(分配金として投資家に還元)

(2) 譲渡候補物件の条件

- 十分な時価と簿価の差額を有する
- 譲渡によってポートフォリオの総体的品質を下げることがない

スフィアタワー天王洲の持分譲渡

(3) 譲渡候補先および取引形態

- 持分譲渡であり共同保有パートナーの適格性が最重要
- 情報(物件情報および検討事実)の漏洩防止

入札形態では困難
長期保有が見込まれる先との共同
運営スキーム構築

J-REIT史上初の投資法人間売買による共同保有スキームを実現化

セクション2 : ポートフォリオの変化

ポートフォリオの変化(その1)



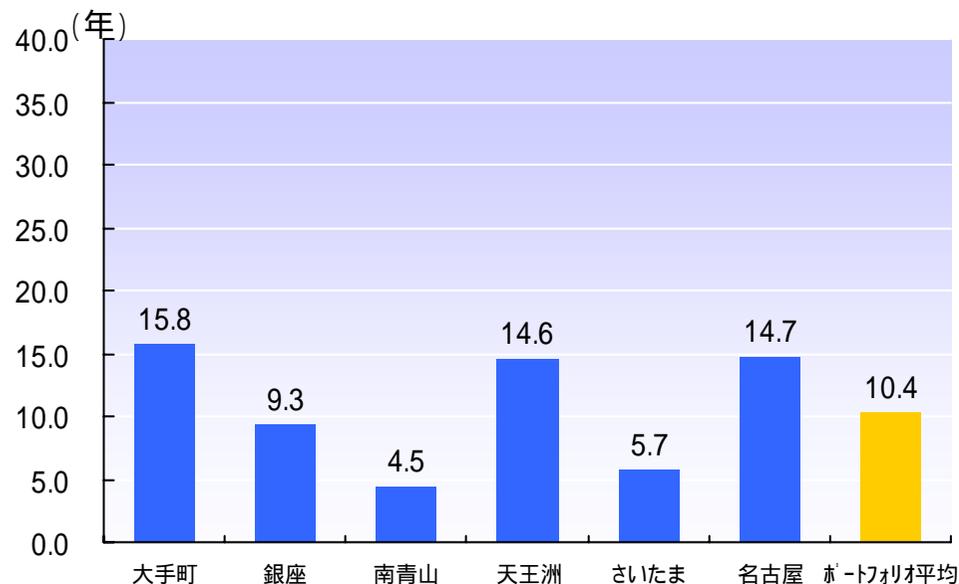
最寄駅直結 又は 徒歩5分以内



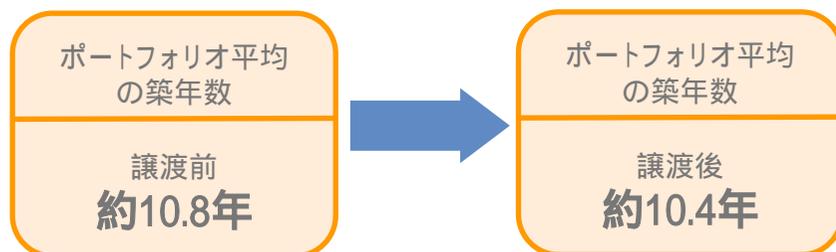
ポートフォリオの変化(その2)

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」、明治安田生命さいたま新都心ビル「さいたま」、近鉄新名古屋ビル「名古屋」。

築年数



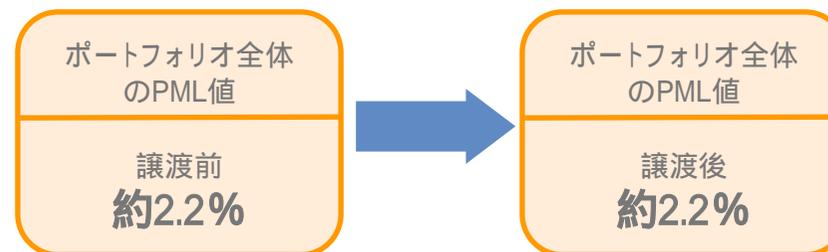
(注1) 譲渡予定日(平成19年10月2日)時点の数値で作成しております。
 (注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しております。



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

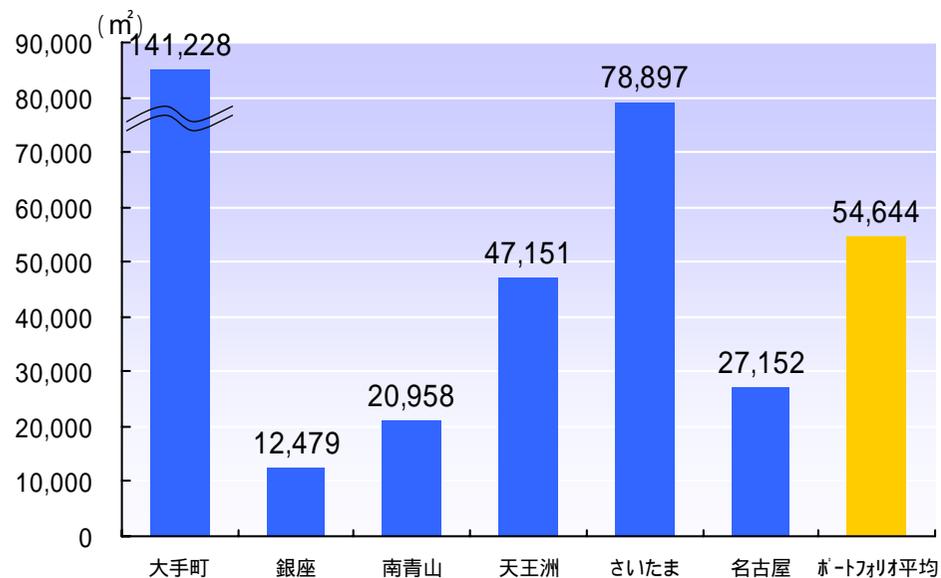


(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告(分析手法更新後)によります。



ポートフォリオの変化(その3)

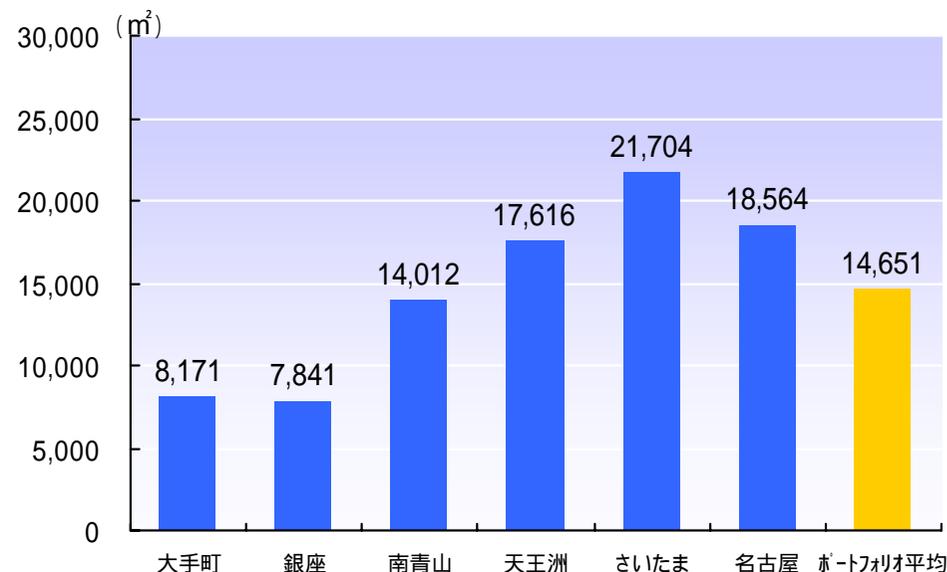
延床面積 (共同所有の場合は、一棟全体の面積)



(注) 表示桁数未満は切捨てております。

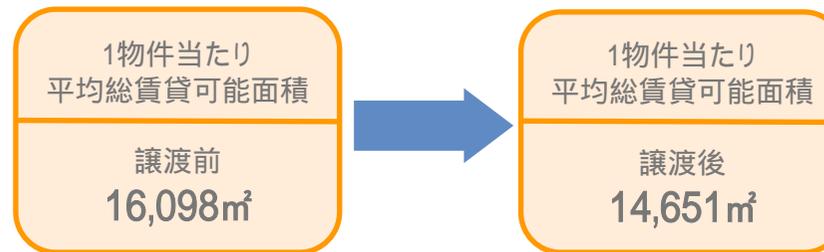
1物件当たり
平均延床面積
(変更なし)
54,644m²

総賃貸可能面積 (共同所有の場合は、本投資法人持分面積)



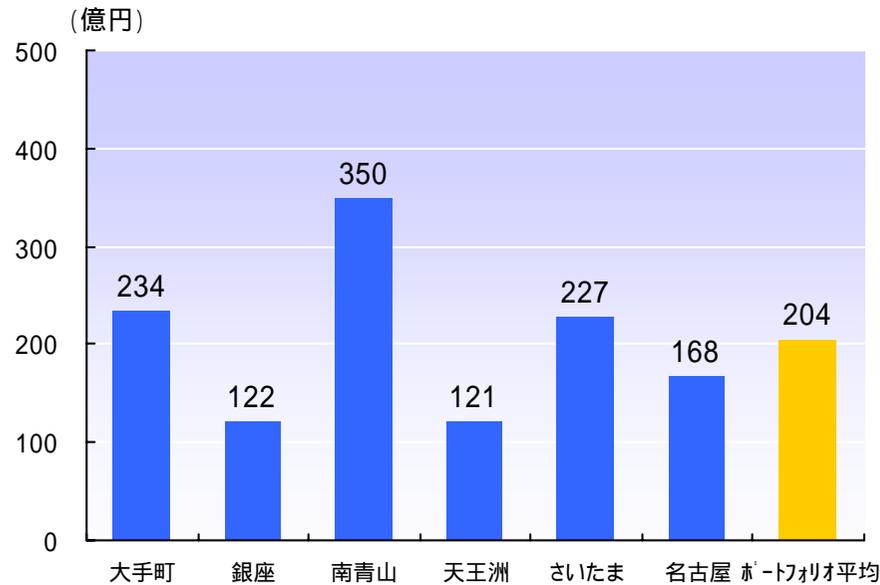
(注1) 平成19年7月末時点の数値に基づく譲渡後の総賃貸可能面積を記載しております。

(注2) 表示桁数未満は切捨てております。

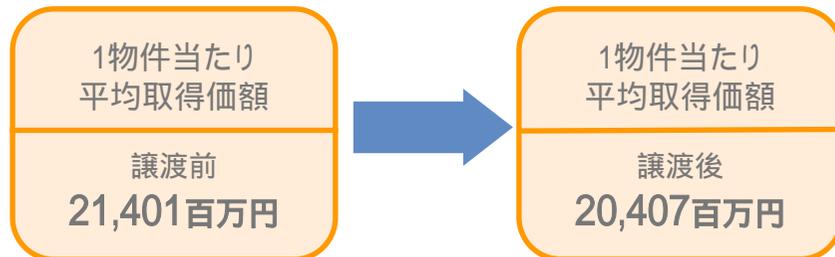


ポートフォリオの変化(その4)

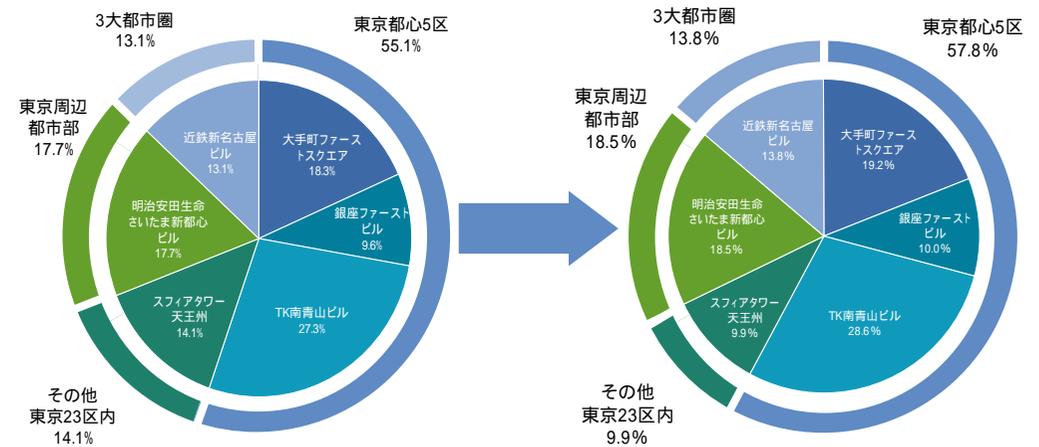
取得価額



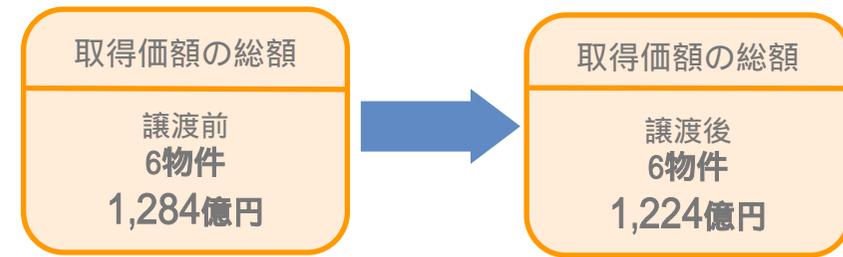
(注1) 譲渡後の取得価額を記載しております。
 (注2) 表示桁数未満は切捨てております。



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。



上位テナント

スフィアタワー天王洲一部譲渡前(平成19年7月31日時点)

	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	7.9
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	7.4
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	3.8
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	明治安田生命さいたま新都心ビ ル、近鉄新名古屋ビル	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

スフィアタワー天王洲一部譲渡後(平成19年10月2日時点の想定)

	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	14.2
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	8.6
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	4,665.94	5.4
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	4.5
5	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	3.7
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	3.4
7	株式会社ベルシステム24	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビ ル、近鉄新名古屋ビル	2,766.90	3.2
8	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	2,378.54	2.8
9	鹿島建設株式会社	建設業	明治安田生命さいたま新 都心ビル	1,904.71	2.2
10	富士ゼロックス埼玉株式会 社	卸売・小売業	明治安田生命さいたま新 都心ビル	1,880.45	2.2

(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。

運用資産の期末算定価額および帳簿価格(第7期(平成19年3月期)末時点)

(単位:百万円)

物件名	取得価格	取得時 鑑定評価額 (注1)	第7期末 (H19.3) 期末算定価額 (A)(注1)	第7期末 (H19.3) 帳簿価格 (B)	差額 (A - B)
大手町ファーストスクエア	23,495	23,500	30,200	23,309	6,890
銀座ファーストビル	12,282	12,500	14,500	12,532	1,967
TK南青山ビル	35,000	35,040	37,970	34,953	3,016
スフィアタワー天王洲	18,082	18,800	28,200	16,983	11,216
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	25,900	15,869	10,030
ポートフォリオ全体	105,711	106,840	136,770	103,648	33,121

スフィアタワー天王洲の一部(33%)譲渡によって実現される時価簿価差額	(C)	3,701
運用資産全体にかかる時価簿価差額	(D)	33,121
比率	(C ÷ D)	11.2%

(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期末算定価額は、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期末算定価額を記載しております。

(注2) 数値は百万円未満を切り捨てて表示しております。比率は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注3) 明治安田生命さいたま新都心ビルについては第8期(平成19年9月期)に取得しており、本表には記載しておりません。

(ご参考) 平成19年8月3日現在の発行済投資口数 96,900口

セクション3 : 財務戦略

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**

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(平成19年9月期)の動き >

- 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)
- 平成19年7月、長期借入金(タームローンA 変動金利)の一部
56億円を期限前返済
- 有利子負債の金利固定化比率 87.5% 96.2%



スフィアタワー天王洲一部譲渡時

- 有利子負債の金利固定化比率 96.2% 100.0%
有利子負債の金利をすべて固定金利化
(第9期(平成20年3月期)予定)
- 物件購入にあたっては金利動向を注視しつつデットファイナンスを活用

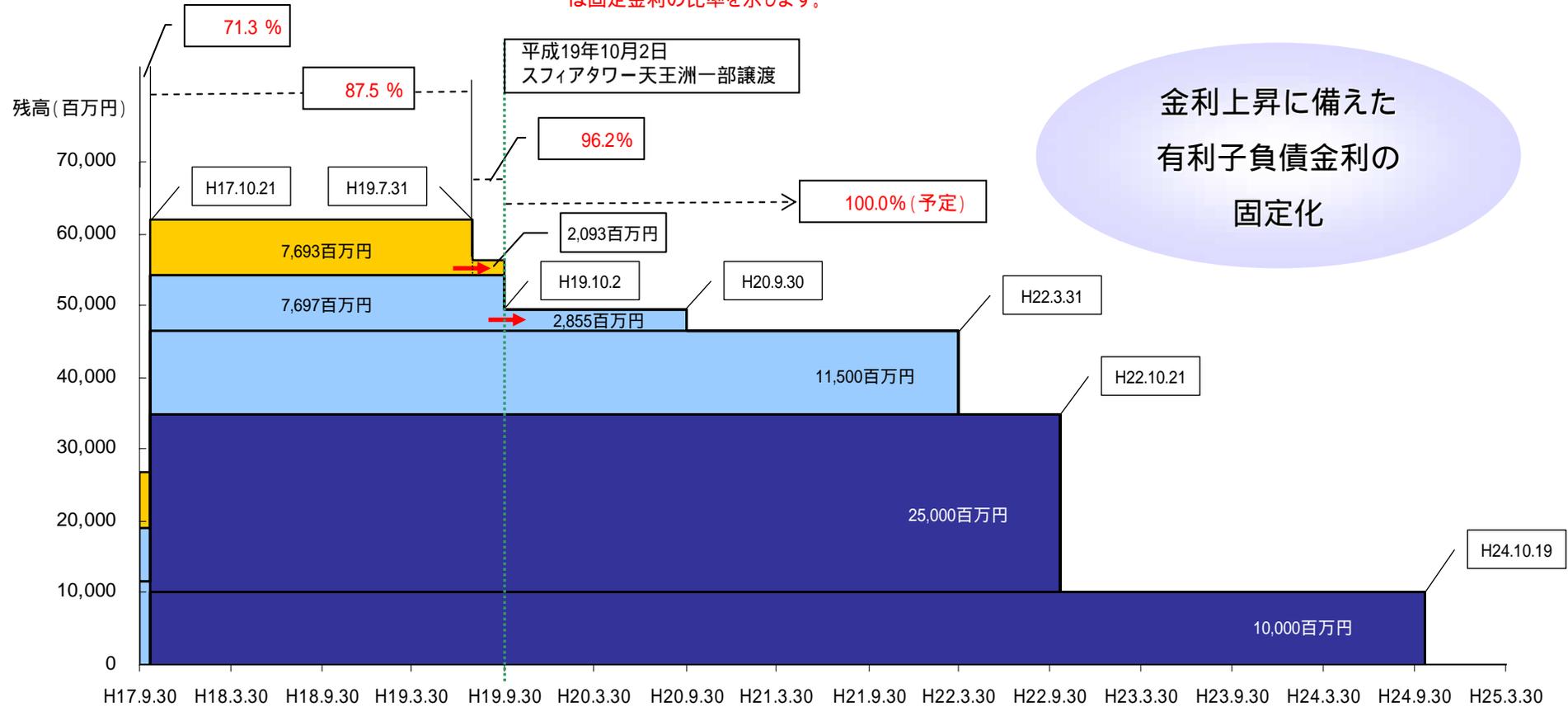
借入金及び投資法人債の状況につきましては、15頁をご参照下さい。

有利子負債金利の固定化の状況(スフィアタワー天王洲一部譲渡に伴う借入金返済想定を含む)

有利子負債の返済期限と内訳

■ 変動金利(借入金) ■ 固定金利(借入金) ■ 固定金利(投資法人債)

は固定金利の比率を示します。



金利上昇に備えた
有利子負債金利の
固定化

有利子負債の返済期限

(注1) 平成19年7月31日付で、変動金利借入金7,693百万円のうち5,600百万円を期限前返済しました。

(注2) 平成19年10月2日付で、変動金利借入金全額2,093百万円、及び固定金利借入金4,842百万円を期限前返済する予定です。

借入金および投資法人債の状況(平成19年8月3日現在)

借入状況							投資法人債											
区分	借入先	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	349	平成15年 9月26日	1.24083 (平成19年9 月28日まで の適用金利) 変動金利	平成20年 9月30日	期限 一括	担保付 (注2) 無保証	発行日	平成17年10月21日	平成17年10月21日
三菱UFJ信託銀行株式会社	349	残高	25,000百万円	10,000百万円														
株式会社静岡銀行	233	利率	年1.08%	年1.51%														
株式会社常陽銀行	233	担保	無担保・無保証	同左														
株式会社八十二銀行	233	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	116	償還方法(注1)	期限一括	同左														
株式会社伊予銀行	116	小計	2,093															
株式会社千葉銀行	116	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	用途		TK南青山ビル(取得 価額350億円)取得 資金	同左								
株式会社南都銀行	116						財務上の特約		担保提供制限条項	同左								
株式会社百十四銀行	116						摘要		特定投資法人債間 限定同順位特約付	同左								
中央三井信託銀行株式会社	116						格付け(注2)		A3	同左								
小計	2,138																	
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,138						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						
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,138																	
明治安田生命保険相互会社	1,283																	
農林中央金庫	1,283																	
日本興亜損害保険株式会社	855																	
小計	7,697																	
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000																	
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000																	
農林中央金庫	2,000																	
日本興亜損害保険株式会社	1,000																	
株式会社常陽銀行	1,000																	
株式会社伊予銀行	1,000																	
株式会社南都銀行	500																	
小計	11,500																	
合計	21,290																	

(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(注3)	
	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	4,835 (4,828)	8,387 (4,916)
営業利益	1,350	1,951	1,936	1,917	2,313 (2,292)	5,802 (2,327)
経常利益	1,159	1,542	1,499	1,465	1,804 (1,775)	5,369 (1,851)
当期純利益	1,158	1,541	1,498	1,464	1,802 (1,774)	5,368 (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	18,600 (18,300)	55,400 (19,100)
1口当たり 分配金(円)	15,170	20,180	19,613	19,163	18,600 (18,300)	55,400 (19,100)

< 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
但し、平成19年10月2日にスフィアタワー天王洲の一部を譲渡した後の数値
- 第8期にはスフィアタワー天王洲の一部譲渡益は計上せず、第9期の営業収益において計上
- 想定減価償却費
第8期:約830百万円 第9期:約801百万円

賃貸事業費用以外の想定営業費用
第8期:約392百万円 第9期:約644百万円

想定営業外費用(支払利息等)
第8期:約510百万円 第9期:約433百万円
- 第8期(平成19年4月)に投資口20,500口を発行

(注1) 第8期および第9期予想の前提条件の詳細は、平成19年8月3日公表の「平成19年9月期及び平成20年3月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。なお、第8期1口当たり予想分配金は、平成19年3月30日公表時の18,000円から18,300円に引き上げ、今回18,600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。

(注3) 括弧内には平成19年5月24日公表時の決算予想値を記載しております。

セクション4 : ご参考資料



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 (H17.9) 評価額 (百万円) (注1)	第5期末 (H18.3) 評価額 (百万円) (注1)	第6期末 (H18.9) 評価額 (百万円) (注1)	第7期末 (H19.3) 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> 第8期(平成19年4月25日)取得物件

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。

第6期(平成18年9月期)および第7期(平成19年3月期) 貸借対照表

(1)資産の部

(単位:千円)

科目	第7期 (平成19年3月31日現在)		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

第7期: 6,339,969千円 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)

科目	第7期 (平成19年3月31日現在)		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: 第7期 186,211千円、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

第6期(平成18年9月期)および第7期(平成19年3月期) 損益計算書

(単位:千円)

科目	期別	第7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)		3,918,616	100.0	3,945,558	100.0	26,941	0.7
賃貸事業収入		3,914,138		3,943,194		29,055	
その他の賃貸事業収入		4,478		2,364		2,113	
2.営業費用		2,001,454	51.0	2,009,192	50.9	7,737	0.4
賃貸事業費用(注2)		1,643,636		1,647,238		3,602	
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	1.0
3.営業外収益		1,890	0.0	3,649	0.0	1,758	48.2
受取利息		1,890		294		1,596	
その他の営業外収益				3,355		3,355	
4.営業外費用		453,942	11.5	440,582	11.1	13,359	3.0
支払利息		171,401		158,567		12,833	
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	2.3
税引前当期純利益		1,465,110	37.3	1,499,432	38.0	34,322	2.3
法人税、住民税及び事業税		1,944	0.0	1,362	0.0	582	42.8
法人税等調整額		906		362		543	
当期純利益		1,464,071	37.3	1,498,433	37.9	34,361	2.3
前期繰越利益		1		1		0	
当期末処分利益		1,464,073		1,498,434		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 第7期:603百万円、第6期:602百万円

第6期(平成18年9月期)および第7期(平成19年3月期)金銭の分配に関する計算書、および分配金実績値

第6期および第7期 金銭の分配に関する計算書

運用成績	第7期 (平成19年3月期)	第6期 (平成18年9月期)
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

分配金実績値

決算期		1口当たり分配金 (注1)	実績配当性向 (注2)
第1期	平成16年3月期 (注3)	18,124 円	99.9 %
第2期	平成16年9月期	18,759 円	99.9 %
第3期	平成17年3月期	21,693 円	99.9 %
第4期	平成17年9月期	15,170 円	100.0 %
第5期	平成18年3月期	20,180 円	99.9 %
第6期	平成18年9月期	19,613 円	100.0 %
第7期	平成19年3月期	19,163 円	99.9 %
合計		132,702 円	-

(注1) 配当課税等控除前の金額です。利益超過分配金はありません。

(注2) 「配当性向」については、小数点第1位未満を切り捨てて表示しております。

(注3) 第1期(平成16年3月期)の計算期間は平成15年4月16日から平成16年3月31日でしたが、実質的な運用期間は、実際に資産を取得して運用を開始した平成15年9月26日から平成16年3月31日までの188日間(6ヶ月5日間)です。

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。

出資の状況(平成19年8月3日現在)

- 本投資法人における出資総額、発行済投資口総数、及び1口当たり平均出資額は以下のとおりです。

出資総額	75,026,315,500円
発行済投資口総数	96,900口
1口当たり平均出資額	774,265円(円未満切り捨て)

- 出資総額等の推移は以下のとおりです。

年月日	出資総額 (百万円)(注)		発行済投資口総数 (口)		1口当たり 平均出資額 (円)(注)
	増減	合計	増減	合計	
平成15年 4月16日 (設立時)	200	200	400	400	500,000
平成15年 9月25日 (上場時)	23,623	23,823	48,000	48,400	492,214
平成16年10月27日 (公募)	21,898	45,721	28,000	76,400	598,453
平成19年 4月20日 (公募)	29,304	75,026	20,500	96,900	774,265

(注) 単位未満の数値を切り捨てて表示しております。

- 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