

平成 19 年 9 月 27 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)
投資信託委託業者名
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 山田 信幸
(TEL：03-3262-1494)

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

平成 20 年 3 月期（第 9 期：平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日）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。

なお、平成 19 年 9 月期（第 8 期）の決算発表は平成 19 年 11 月 19 日を予定しております。

記

1. 公表理由

本投資法人は、第 8 期（平成 19 年 9 月期）決算発表時に行う次期（第 9 期、平成 20 年 3 月期）運用状況の予想の公表に先立ち、テナント賃料の改定状況、諸費用の見直し等を反映して第 9 期（平成 20 年 3 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、第 9 期（平成 20 年 3 月期）の運用状況の直近予想は、平成 19 年 8 月 3 日付け「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」において公表しております。

2. 運用状況の予想

(1)平成 20 年 3 月期の運用状況の予想

	営業収益	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
前回予想 (A) (平成 19 年 8 月 3 日)	百万円 8,387	百万円 5,369	百万円 5,368	円 55,400	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 8,424	百万円 5,398	百万円 5,397	円 55,700	円 -
増減額 (C) = (B - A)	百万円 36	百万円 29	百万円 29	円 300	円 -
増減率 (C / A × 100)	% 0.4	% 0.5	% 0.5	% 0.5	% -

(参考) 予想期末発行済投資口数 96,900 口 (変更なし)

(注) 平成 19 年 3 月 30 日及び同年 5 月 24 日に公表した 1 口当たり予想分配金は 19,100 円でした。

(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、経常利益、当期利益、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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 20 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。

2. 本投資法人は、平成 19 年 10 月 2 日(平成 20 年 3 月期)におけるスフィアタワー天王洲の一部(33%)を譲渡後、追加物件取得及び譲渡を行わず、合計 6 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保有持分(67%)、明治安田生命さいたま新都心ビル、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。なお、スフィアタワー天王洲の一部譲渡益につきましては営業収益に含めております。
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 20 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 20 年 3 月期（第 9 期）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 9 期：平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 10 月 2 日（平成 20 年 3 月期）にスフィアタワー天王洲の一部（33%）を譲渡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 19 年 4 月 25 日に本投資法人が明治安田生命さいたま新都心ビルを取得した後合計 6 物件のみを保有し、平成 19 年 10 月 2 日にスフィアタワー天王洲の一部（33%）譲渡後、平成 20 年 3 月期末（平成 20 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。 ただし、運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 9 月 27 日現在の発行済投資口総数 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総数 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 19 年 9 月期に明治安田生命さいたま新都心ビルを取得したことに伴う賃貸事業収入の増加等を見込んでおります。 平成 20 年 3 月期にスフィアタワー天王洲の一部（33%）譲渡に伴う売却益を営業収益に計上しております。ただし、譲渡に伴い、スフィアタワー天王洲の一部（33%）譲渡資産に関する賃貸事業収入及び利益は譲渡日以降計上されず、減収減益要因となります。 賃貸事業収益については、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。
営業利益	<ul style="list-style-type: none"> 営業利益は約 5,814 百万円を予想しております。
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。 明治安田生命さいたま新都心ビルに係る売主との固定資産税、都市計画税の精算分は、明治安田生命さいたま新都心ビルの取得原価に算入されるため平成 19 年 9 月期及び平成 20 年 3 月期の営業費用にはなりません。 ただし、平成 20 年 9 月期以降に納付する明治安田生命さいたま新都心ビルに係る固定資産税、都市計画税（平成 18 年度税額：共有持分 50%相当で年間約 132 百万円、6 ヶ月換算約 66 百万円）は、平成 20 年 9 月期以降営業費用となります。 建物等の修繕費については、各決算期間において想定される費用として計上しておりますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が予想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、平成 20 年 3 月期において約 801 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（資産保管・一般事務委託報酬等）は平成 20 年 3 月期において約 638 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 3 月期の営業外費用については支払利息等合計約 416 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 20 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。

借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 7 月 31 日（平成 19 年 9 月期）に変動金利の長期借入金 5,600 百万円を期限前返済しております。 平成 19 年 9 月 28 日（平成 19 年 9 月期）に変動金利の長期借入金 700 百万円を期限前返済した後、借入金総額 20,590 百万円は長期借入金であり、うち固定金利の長期借入金は 19,197 百万円、変動金利の長期借入金は 1,393 百万円です。 平成 19 年 10 月 2 日（平成 20 年 3 月期）にスフィアタワー天王洲一部（33%）譲渡に伴い、変動金利の借入金 1,393 百万円を完済し、固定金利の借入金 4,842 百万円を返済して借入金残高が 14,355 百万円となった後、平成 20 年 3 月期末（平成 20 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。なお、前記のとおり平成 19 年 10 月 2 日に借入金を一部期限返済した後の長期借入金 14,355 百万円のうち一年以内返済予定長期借入金は 2,855 百万円となります。 借入残高の変動により支払利息額が増減し、1 口当たり分配金が増減する可能性があります。 平成 17 年 10 月 21 日に総額 35,000 百万円の投資法人債を発行しており、平成 20 年 3 月期末（平成 20 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。なお、投資法人債の金利は、全て固定金利です。
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、本投資法人の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、本日現在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、上場規制、投信協会規則等において、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 20 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。