

平成 16 年 9 月 30 日

各 位

不動産投信発行者名

グローバル・ワン不動産投資法人

代表者名 執行役員 勝本 杉雄

(コード番号：8958)

問合せ先

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 副部長 山田 信幸

(TEL：03-3262-1494)

平成 17 年 3 月期及び平成 17 年 9 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

平成 17 年 3 月期（第 3 期：平成 16 年 10 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日）及び平成 17 年 9 月期（第 4 期：平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 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。

記

1. 公表理由

本投資法人は、平成 16 年 10 月 1 日(平成 17 年 3 月期)に近鉄大森ビルを売却することとし、本日開催の役員会において、不動産関連資産を取得するために調達した借入金の返済等に充当するため新投資口の発行を決議しました。これに伴い、平成 17 年 3 月期及び平成 17 年 9 月期の運用状況の予想に関するお知らせを行うこととしました。

なお、近鉄大森ビルの売却及び新投資口発行につきまして本日付け「資産の譲渡に関するお知らせ(近鉄大森ビル)」及び「公募による新投資口発行のお知らせ」において公表しております。

2. 平成 17 年 3 月期の運用状況の予想

	営業収益	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 17 年 3 月期	百万円 3,115	百万円 1,549	円 20,200	円 -

(参考) 予想期末発行投資口総数 76,400 口

(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、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。
2. 本投資法人は、平成 16 年 10 月 1 日に近鉄大森ビルを売却するとともに、新投資口発行により借入金を返済する予定です。運用状況の予想にあたっては、近鉄大森ビルの売却実施及び平成 17 年 3 月期中に新投資口 28,000 口の発行を行っ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 17 年 3 月期及び平成 17 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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、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. 平成 17 年 9 月期の運用状況の予想（平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 日）

	営業収益	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 17 年 9 月期	百万円 2,293	百万円 948	円 12,400	円 -

（参考）予想期末発行投資口総数 76,400 口

（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、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。
2. 本投資法人は、平成 17 年 3 月期の近鉄大森ビルの売却実施後、追加物件取得を行わず、現保有の 3 物件（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 17 年 3 月期及び平成 17 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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、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 17 年 3 月期（第 3 期）及び平成 17 年 9 月期（第 4 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 3 期：平成 16 年 10 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日 第 4 期：平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成 16 年 9 月 30 日に公表しました、平成 16 年 10 月 1 日（平成 17 年 3 月期）に近鉄大森ビルを売却することを前提としております。売却代金の一部については借入金の返済に充当する予定です。 運用状況の予想にあたりましては、本投資法人は、平成 16 年 10 月 1 日に近鉄大森ビルを売却した後、現保有物件 3 物件のみを保有し、平成 17 年 9 月期末（平成 17 年 9 月 30 日）までの異動（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 16 年 9 月 30 日現在の発行済投資口総数 48,400 口に、平成 16 年 9 月 30 日に役員会で決議された公募による新投資口の発行口数 28,000 口を加えた合計 76,400 口を前提としております。 1 口当たり当期利益及び分配金についても上記発行済投資口総数 76,400 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 17 年 3 月期に近鉄大森ビル売却に伴う利益を見込んでおります。 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。 建物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。 減価償却費については、定額法により算出し、期間損益のより適正な計算を行うため、取得資産の保有期間に応じた減価償却費として費用計上することとし、平成 17 年 3 月期は約 459 百万円、平成 17 年 9 月期は約 467 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 17 年 3 月期は約 324 百万円、平成 17 年 9 月期は約 275 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 17 年 3 月期の営業外費用については、新投資口の発行関連費用、支払利息等合計約 295 百万円を想定しております。 平成 17 年 9 月期の営業外費用については、支払利息等合計約 118 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 17 年 3 月期及び平成 17 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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、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	<ul style="list-style-type: none"> 証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの長期借入金 18,000 百万円（固定金利及び変動金利を含みます。）及び短期借入金 22,500 百万円（変動金利）の残高のうち、平成 16 年 10 月 29 日において長期借入金の残高が、15,390 百万円までに減少し、また、投資口発行代り金等により短期借入金が完済されることを前提に算出しており、以後平成 17 年 9 月期末まで借入金の額に変動がないことを前提としております。 ただし、近鉄大森ビル売却の未了、新投資口の追加発行の中止、投資口の市場価格の大幅な下落により調達金額が減少する等の要因により、借入金返済の中止、又は借入金返済額の減少があった場合、支払利息（費用）が予想以上の金額になる場合があり、結果として当期利益の減少要因となります。 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。
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。 平成 17 年 3 月期に公募により発行する投資口の金銭の分配の起算日は、平成 16 年 10 月 1 日です。
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、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 17 年 3 月期及び平成 17 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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、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。