



Global One

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 運用状況説明資料

平成20年7月16日



GAR
Global Alliance Realty

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	：	本投資法人の概要について……………	2
セクション2	：	運用資産及び財務……………	11
セクション3	：	ご参考資料……………	24

セクション1:本投資法人の概要について

本投資法人の概要

投資法人名	グローバル・ワン不動産投資法人
銘柄コード	8958
上場取引所	株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場
設立日	平成15年4月16日
決算日	毎年3月末日、9月末日(第1期決算日:平成16年3月31日)
発行済投資口数	96,900口(平成20年3月31日現在)
出資総額	750億円
総資産額	1,434億円(平成20年3月31日現在)
物件数	7物件(平成20年3月31日現在)
資産運用会社	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
一般事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
会計監査人	新日本有限責任監査法人

本投資法人の特徴(その1)

基本方針

「長期的資産価値の維持」「安定的賃料収入の確保」の実現をめざす

- 大都市圏、政令指定都市にフォーカスして、大型オフィスビルに投資
- クオリティ(質)を重視して不動産を選定

運用視点

長期投資 = 景気変動や需給バランスの変化による影響は避けられない

- 「市場低迷期」を念頭に置いた物件検証
 - 陳腐化抵抗力
 - 売買市場における流動性
 - 「収益性」と「リスク」のバランス

「質」の高い不動産

- 中長期的に競争力を維持できる資質を持った物件
 - 所在エリア自体の賃貸需要、競争力が高い
 - エリア内での優位性、競争力が高い

本投資法人の特徴(その2)

キーワードは…

近

- 「立地」は、テナントの最重要評価項目
- 「距離」の優位性は経年劣化しない

最寄駅に直結または徒歩5分以内

新

- ビルの「基本骨格」「基本性能」の指標
→ 計画時点の法令・規制等や技術基準を反映
- 機能・仕様に対する「時代水準」の変化への対応力

平均築年数:10.1年

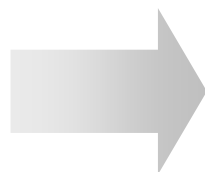
(平成20年3月31日現在、物件の総賃貸可能面積により加重平均)

大

- エリアの代表的ビルとしての認知度・顕示性の高さ
- 大規模ビル特有のグレード感やステータス

1物件当たり平均取得価額:186億円

1物件当たり平均総賃貸可能面積:13,617m²
(平成20年3月31日現在)



中長期的な競争力

- 陳腐化リスクが小さい
- 資産価値が毀損しにくい
- 流動性が高い

本投資法人の特徴(その3)

運用の特徴

- 個々の物件の質の高さを重視した物件選別
- 資産規模拡大のみにとらわれない運用姿勢
- 目の行き届いた、きめ細かな物件運営



『長期的資産価値の維持』
『安定的賃料収入の確保』

資産運用会社

- スポンサーである、明治安田生命、MUFGグループ(三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行)、近畿日本鉄道、キャップマークジャパン(旧日本GMACCM)の各々の強みを活かした資産運用会社

本投資法人の軌跡

平成15年 4月16日	設立(投資口400口)
平成15年 9月25日	株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場上場 投資口48,000口を発行(発行済投資口数合計48,400口) 1口あたり発行価格510,000円
平成15年 9月26日	スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル、近鉄大森ビルの3物件を取得し、運用開始
平成15年12月25日	大手町ファーストスクエアを取得
平成16年10月 1日	近鉄大森ビルを譲渡(譲渡価格56億円、譲渡益約8.3億円)
平成16年10月27日	投資口28,000口の追加発行(発行済投資口数合計76,400口) 1口あたり発行価格810,460円
平成17年 3月29日	銀座ファーストビルを取得
平成17年10月21日	第1回投資法人債・第2回投資法人債(総額350億円)を発行 ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクよりA3の格付取得 TK南青山ビルを取得
平成19年4月20日	投資口20,500口の追加発行(発行済投資口数合計96,900口) 1口あたり発行価格1,479,800円
平成19年4月25日	明治安田生命さいたま新都心ビルを取得
平成19年10月2日	スフィアタワー天王洲を一部譲渡(譲渡価格94.05億円、譲渡益約38億円)
平成20年1月31日	淀屋橋フレックスタワーを取得

業績の推移と第10期(平成20年9月期)決算予想

(単位:百万円)

項目	実績					予想	
	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) (注1)	第10期 (H20.9) (注2)	
営業収益	3,483	3,945	3,918	4,855	8,580 (4,779)	5,055	
営業利益	1,951	1,936	1,917	2,394	6,019 (2,219)	2,403	
経常利益	1,542	1,499	1,465	1,902	5,654 (1,854)	2,002	
当期純利益	1,541	1,498	1,464	1,900	5,653 (1,853)	2,001	
発行済 投資口数(口)	76,400	76,400	76,400	96,900	96,900	96,900	
1口当たり 当期純利益 (円)(注3)	20,180	19,612	19,163	19,612	58,346 (19,126)	20,600	
1口当たり 分配金(円)	20,180	19,613	19,163	19,612	58,347 (19,126)	20,600	

(注1) 第9期実績の括弧内の数値は不動産等売却益3,800百万円を除いた数値を記載しております。

(注2) 第10期予想の前提条件の詳細につきましては、次頁をご覧ください。

(注3) 当期純利益を発行済投資口数で除した金額です。

■ 主なトピックス

▶ 第8期

H19.4	明治安田生命さいたま新都心ビル取得 (22,700百万円)
H19.4	第2回PO
H19.7	借入金(5,600百万円)期限前返済
H19.9	借入金(700百万円)期限前返済

▶ 第9期

H19.10	スフィアタワー天王洲一部 (準共有持分33%)譲渡 (売却益3,800百万円)
H19.10	借入金(6,235百万円)期限前返済
H20.1	淀屋橋フレックスタワー取得 (7,834百万円)
H20.1	長期借入(4,200百万円)

第10期の予想数値は、一定の前提条件に基づいて算出したものであり、状況の変化により実際の数値は変動する可能性があります。また、上記予想は分配金の額を保証するものではありません。

第10期(平成20年9月期)の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計 算 期 間	第10期:平成20年4月1日～平成20年9月30日
運 用 資 産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたりましては、現保有物件7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、淀屋橋フレックスタワー、近鉄新名古屋ビル)のみを保有し、平成20年9月期末(平成20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"> 平成20年3月31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"> 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。 淀屋橋フレックス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、淀屋橋フレックスタワーの取得原価に算入されるため、平成20年3月期、平成20年9月期及び平成21年3月期の営業費用にはなりません。ただし、平成21年9月期以降に納付する淀屋橋フレックスタワーに係る固定資産税、都市計画税(償却資産税を除く平成19年度税額:年間約39百万円、6ヶ月換算約20百万円)は、平成21年9月期以降営業費用となります。 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9月期は約870百万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・資産保管・一般事務委託報酬等)は、平成20年9月期は約491百万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9月期の営業外費用については、支払利息等合計約402百万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"> 平成20年3月31日現在、適格機関投資家から総額18,555百万円の借入れがあり、平成20年9月期末(平成20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。 平成20年3月31日現在、一年以内返済予定長期借入金2,855百万円を含め借入金総額18,555百万円は全て固定金利です。 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9月期末(平成20年9月30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、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。

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)	1口当たり分配金 累計額
第1期	平成16年3月期(注3)	18,124 円	99.9%	18,124 円
第2期	平成16年9月期	18,759 円	99.9%	36,883 円
第3期	平成17年3月期	21,693 円	99.9%	58,576 円
第4期	平成17年9月期	15,170 円	100.0%	73,746 円
第5期	平成18年3月期	20,180 円	99.9%	93,926 円
第6期	平成18年9月期	19,613 円	100.0%	113,539 円
第7期	平成19年3月期	19,163 円	99.9%	132,702 円
第8期	平成19年9月期	19,612 円	99.9%	152,314 円
第9期	平成20年3月期	58,347 円	100.0%	210,661 円
第10期	平成20年9月期(予想)	20,600 円	—	231,261 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。

セクション2:運用資産及び財務

不動産ポートフォリオ



1 大手町ファーストスクエア
東京大手町のランドマーク、トップクオリティーのツインタワー



2 銀座ファーストビル
ブランド地区・銀座のコアゾーンに立地、地下鉄駅直結の大型ビル



3 TK南青山ビル
ブランド性が高い青山に立地。ガラス張りのシンボリックな大型ビル



4 スフィアタワー天王州
天王州アイル駅直結、国内外に交通至便なハイグレード超高層ビル



5 明治安田生命さいたま新都心ビル
さいたま新都心駅に近接してそびえるハイグレードな超高層ビル



6 淀屋橋フレックスタワー
大阪のビジネスの中心・淀屋橋に立地するハイスペックな大型ビル



7 近鉄新名古屋ビル
中部経済圏のエントランスにふさわしいハイグレードな大型ビル

ポートフォリオの特徴『近』



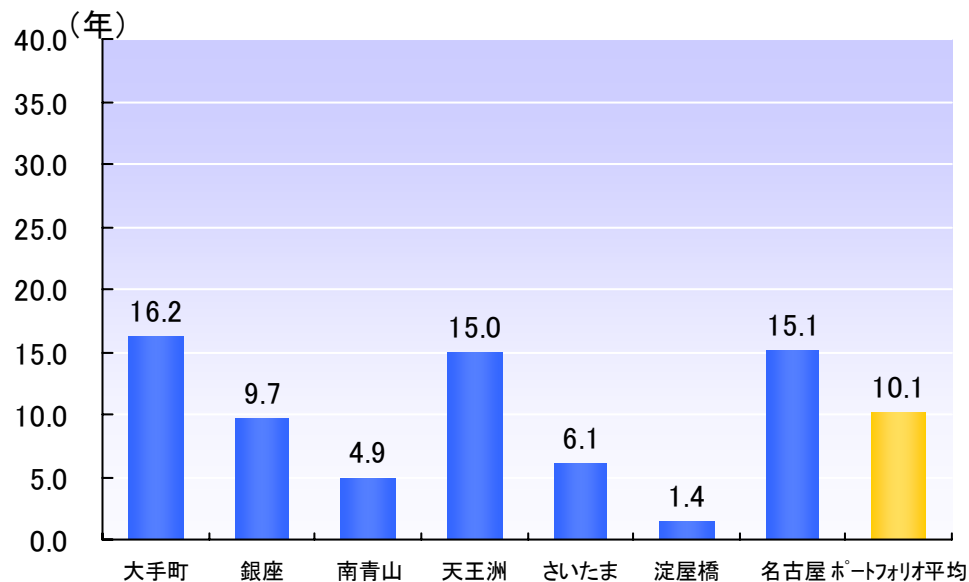
最寄駅直結 又は 徒歩5分以内



ポートフォリオの特徴 『新』

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」、淀屋橋フレックスタワー「淀屋橋」、近鉄新名古屋ビル「名古屋」。

築年数

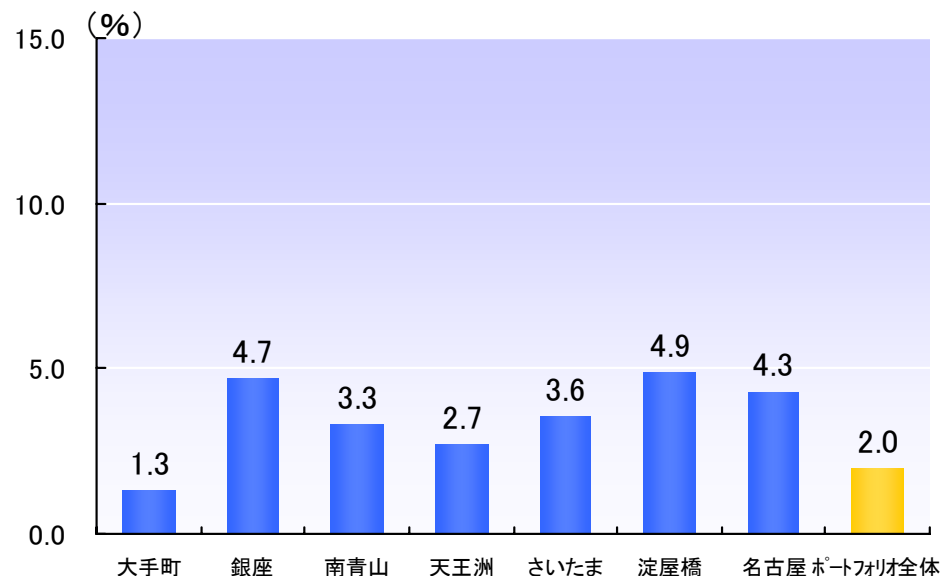


(注1) 平成20年3月末時点における経過築年数で作成しております。
 (注2) ポートフォリオ平均の数値は、総賃貸可能面積により加重平均して算出しております。

ポートフォリオ平均の築年数

約 10.1年
 (平成20年3月末時点)

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



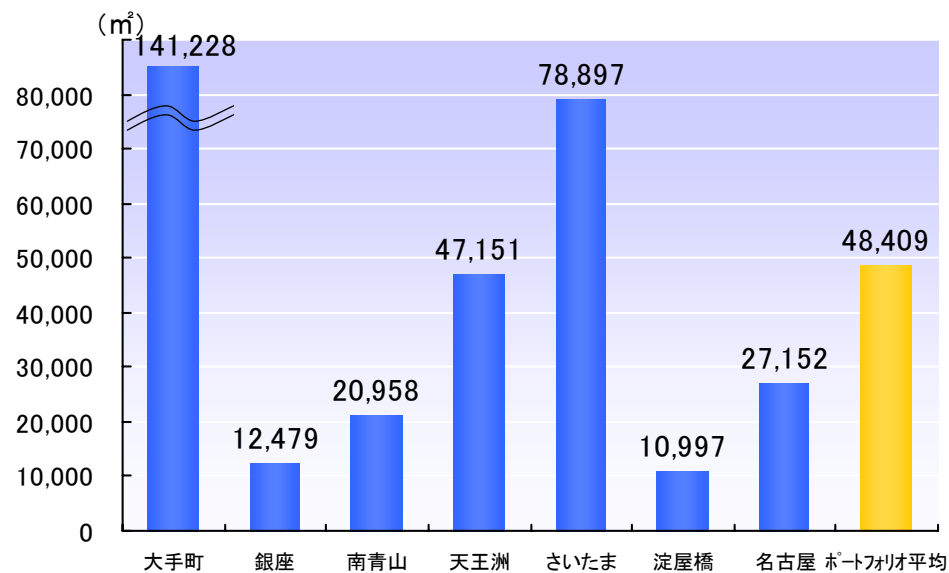
(注) 応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析報告によります。

ポートフォリオ全体のPML値

約 2.0%

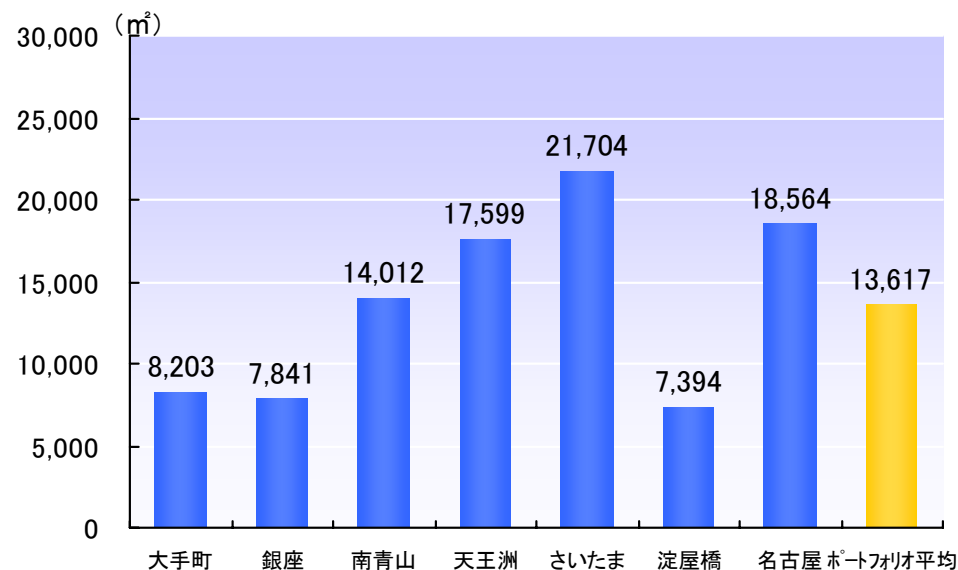
ポートフォリオの特徴『大』（その1）

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。

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) 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

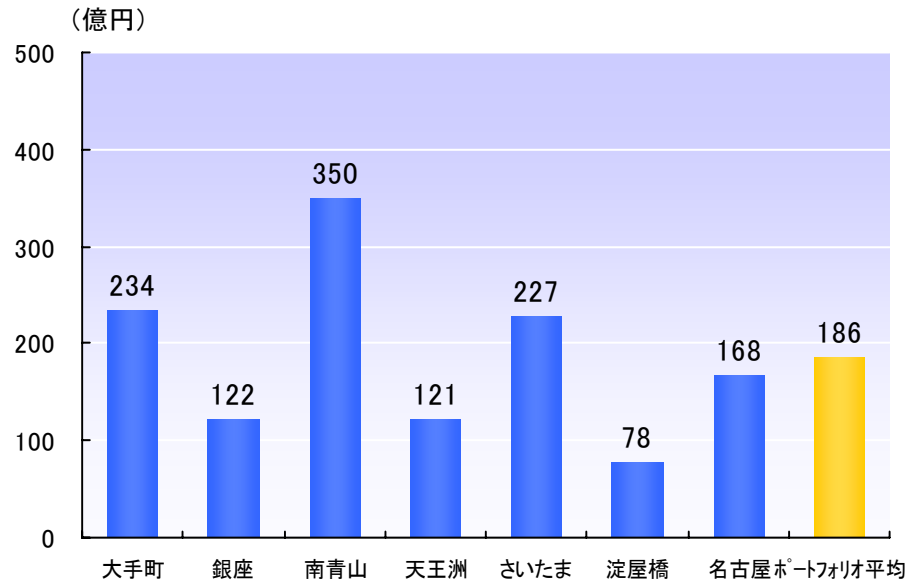
48,409m²
(平成20年3月末時点)

1物件当たり平均総賃貸可能面積

13,617m²
(平成20年3月末時点)

ポートフォリオの特徴『大』（その2）

取得価額



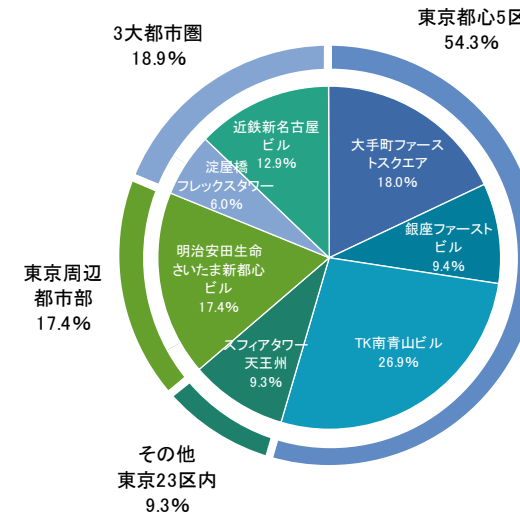
(注1) 天王洲については一部譲渡後に対応する取得価額(準共有持分67%相当額)を記載しております。

(注2) 表示桁数未満は切捨てております。

1物件当たり平均取得価額

186億円

取得価額の総額と投資比率

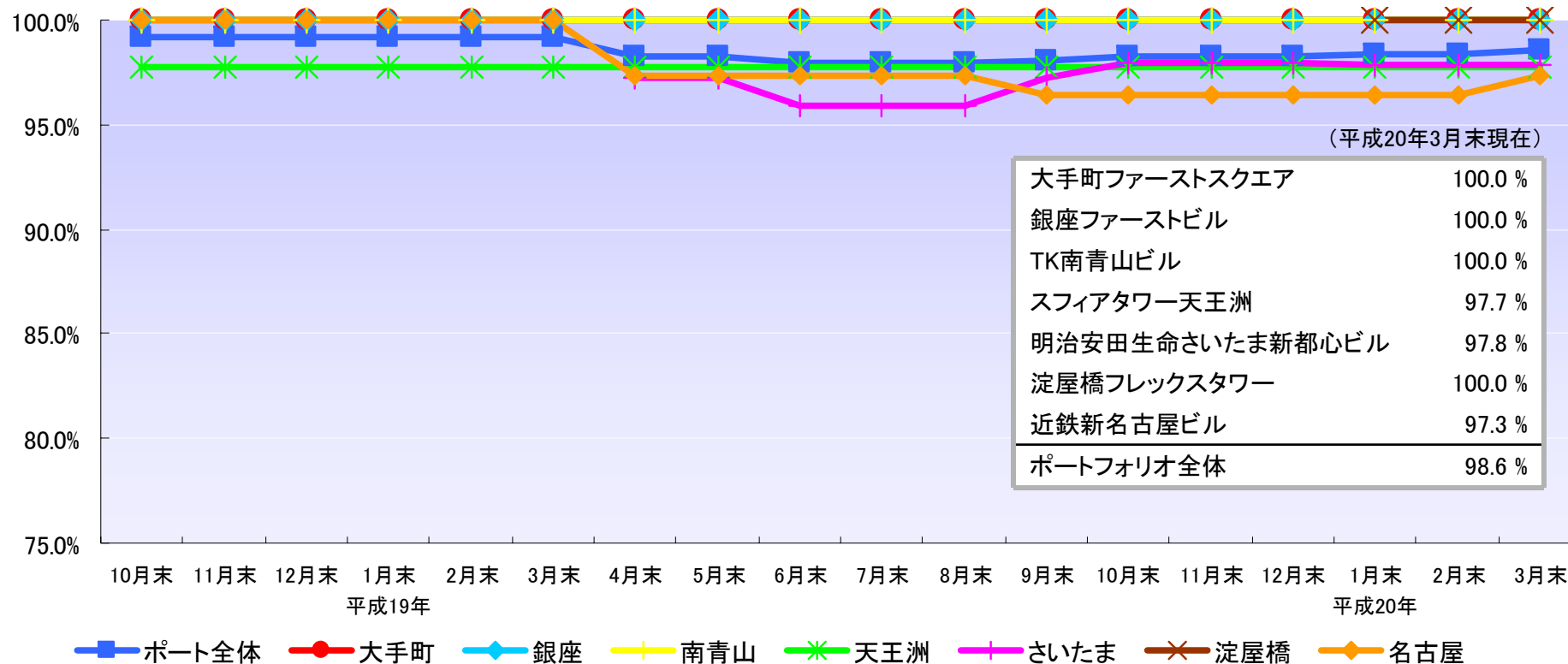


(注) 「投資比率」は、取得価額の総額に対する当該不動産関連資産の取得価額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しております。「東京都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

取得価額の総額

7 物件
1,302億円

稼働率の推移



ポートフォリオ全体(7物件)稼働率 : 98.6% (平成20年3月末現在)

(注) 稼働率は小数点第2位を四捨五入して表示しております。

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6期末評価額 (百万円) (注1)	第7期末評価額 (百万円) (注1)	第8期末評価額 (百万円) (注1)	第9期末評価額 (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	※ 25,400	※ 30,200	※ 34,200	※ 34,500	3.5	3.2	3.7
銀座ファーストビル	12,282	12,500	※ 13,600	※ 14,500	15,800	16,300	4.1	3.9	4.3
TK南青山ビル	35,000	35,040	35,470	37,970	38,330	38,340	4.1	3.8	4.4
スフィアタワー天王洲(注4)	12,114	12,596	※ 17,018	※ 18,894	※ 19,095	※ 20,167	4.4	4.2	4.6
明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,820	—	(第8期取得)	24,075	25,525	5.4	5.1	5.8
淀屋橋フレックスタワー	7,834	7,940	—	—	(第9期取得)	8,130	4.6	4.5	4.8
近鉄新名古屋ビル	16,852	17,000	※ 24,500	※ 25,900	※ 27,500	※ 28,900	4.5	4.2	4.7
ポートフォリオ全体	130,277	131,396	115,988	127,464	159,000	171,862	4.3	4.0	4.6

(注1) 各不動産の取得時鑑定評価額及び各期末評価額を算出した不動産鑑定評価機関は、以下の通りです。

大手町、天王洲、名古屋： 財団法人日本不動産研究所
銀座、淀屋橋： 大和不動産鑑定株式会社
南青山、さいたま： 株式会社中央不動産鑑定所

なお、※印は各不動産鑑定評価機関が算定した調査価額であり、正式な不動産鑑定評価額ではありません。

(注2) 各利回り、割引率は、第9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9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。

(注4) スフィアタワー天王洲は、平成19年10月2日に不動産信託受益権の準共有持分33%を譲渡しておりますので、本投資法人が引き続き保有する残り67%に相当する数値を記載しております。

(注5) 数値は表示桁数未満を切捨てて記載しております。

物件名	第9期末 評価額 (百万円) ①	第9期末 帳簿価額 (百万円) ②	差額 (百万円) ③=①-②	帳簿価額 比(%) (注5) ③/②
大手町ファーストスクエア	※ 34,500	23,270	11,229	48.2
銀座ファーストビル	16,300	12,417	3,882	31.2
TK南青山ビル	38,340	34,778	3,561	10.2
スフィアタワー天王洲(注4)	※ 20,167	11,302	8,864	78.4
明治安田生命さいたま新都心ビル	25,525	22,437	3,087	13.7
淀屋橋フレックスタワー	8,130	7,902	227	2.8
近鉄新名古屋ビル	※ 28,900	15,536	13,363	86.0
ポートフォリオ全体	171,862	127,645	44,216	34.6
1口当たり差額(千円)			456千円	

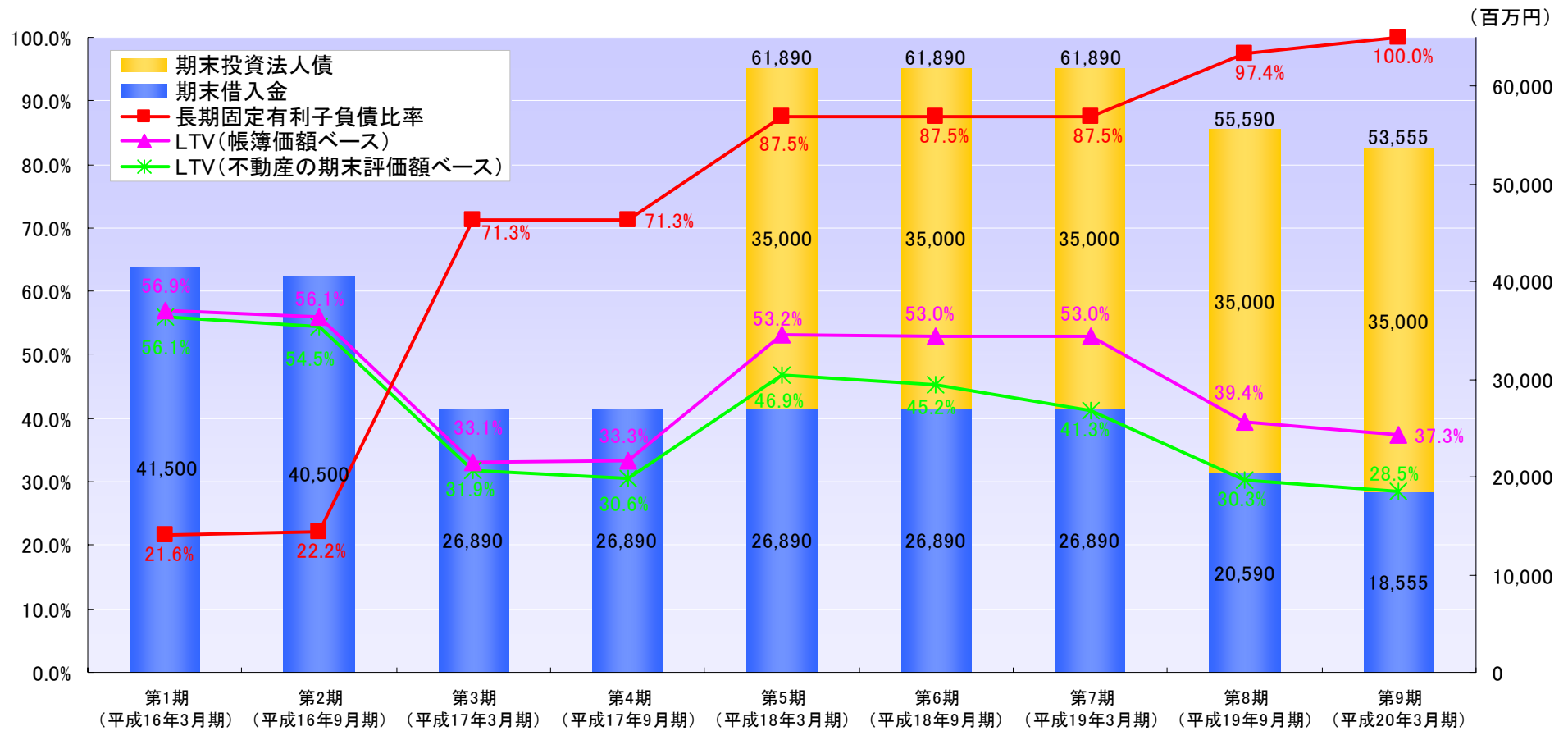
上位テナント(平成20年3月末現在)

	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積 (㎡)(注1)	総賃貸面積に占める 賃貸面積の割合 (%)(注2)
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	13.0
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	日本生命保険相互会社	金融・保険業	淀屋橋フレックスタワー	6,046.09	6.4
4	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	4,648.87	4.9
5	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
6	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	3,227.23	3.4
7	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	3.4
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	株式会社ジャルツアーズ	サービス業	スフィアタワー天王洲	2,378.56	2.5
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	2,182.59	2.3

(注1) 賃貸面積は小数点第3位を四捨五入して表示しております。

(注2) 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。

財務運営の軌跡



- 東京証券取引所上場
- スフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビル取得
- 長期借入180億円
- 大手町ファーストスクエア取得
- 短期借入235億円

- 短期借入金10億円返済、短期借入金225億円借換

- 近鉄大森ビル譲渡
- 投資口の追加発行
- 長期借入金約26億円返済
- 短期借入金225億円返済(完済)
- 銀座ファーストビル取得
- 長期借入115億円

- TK南青山ビル取得
- 投資法人債350億円発行

- 投資口の追加発行
- 明治安田生命さいたま新都心ビル取得
- 長期借入金63億円返済

- スフィアタワー天王洲一部譲渡
- 長期借入金約62億円返済
- 淀屋橋フレックスタワー取得
- 長期借入42億円

借入金および投資法人債の状況(平成20年3月末現在)

借入金

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
長期借入金 一年以内返済予定	株式会社三菱東京UFJ銀行	793	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
	三菱UFJ信託銀行株式会社	793					
	明治安田生命保険相互会社	476					
	農林中央金庫	476					
	日本興亜損害保険株式会社	317					
	小計	2,855					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000	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	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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,100	平成20年1月31日	1.45502 固定金利	平成25年1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	2,100					
小計	4,200						
合計	18,555						

(注1) 平均利率は、期中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。

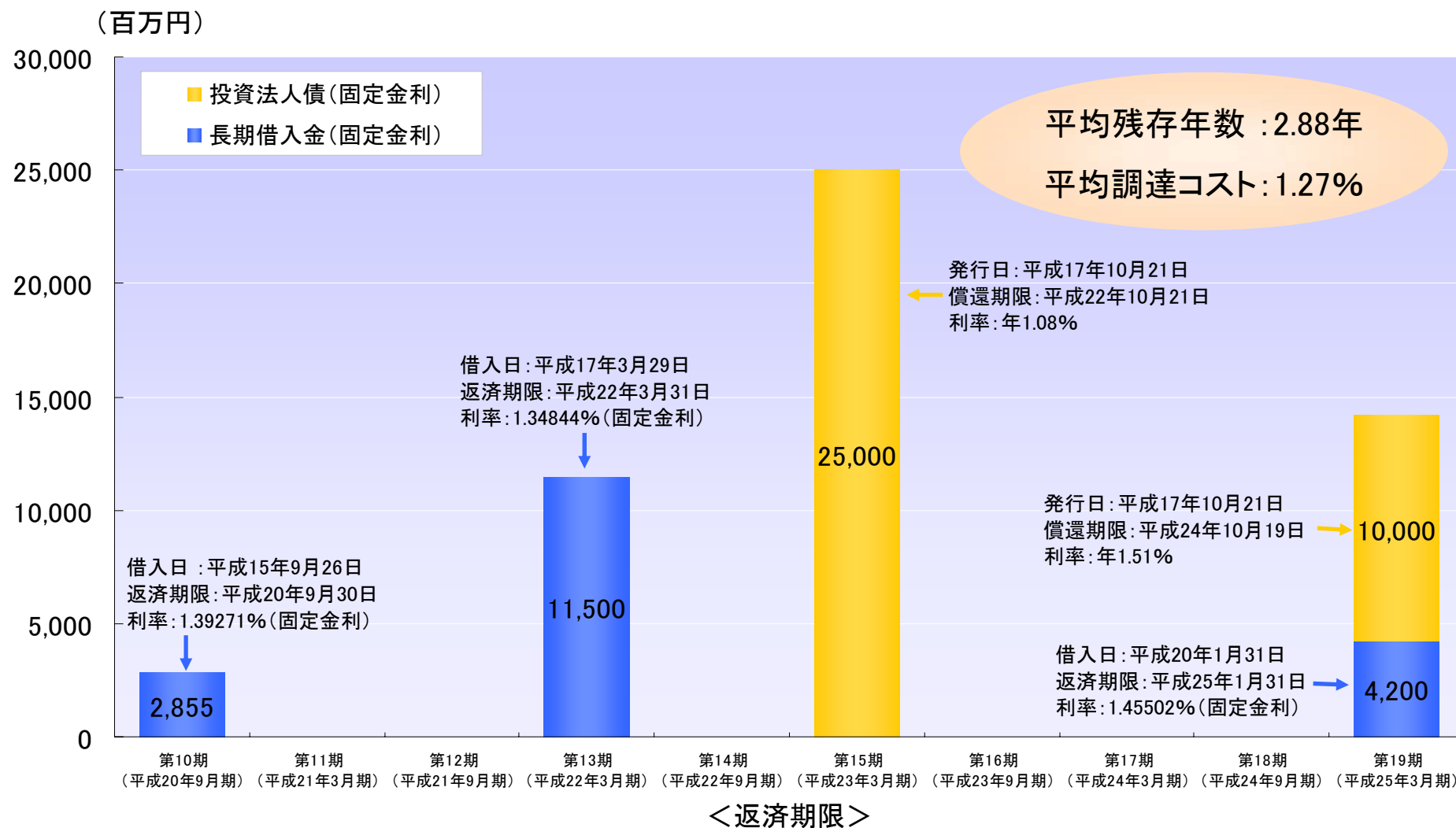
投資法人債

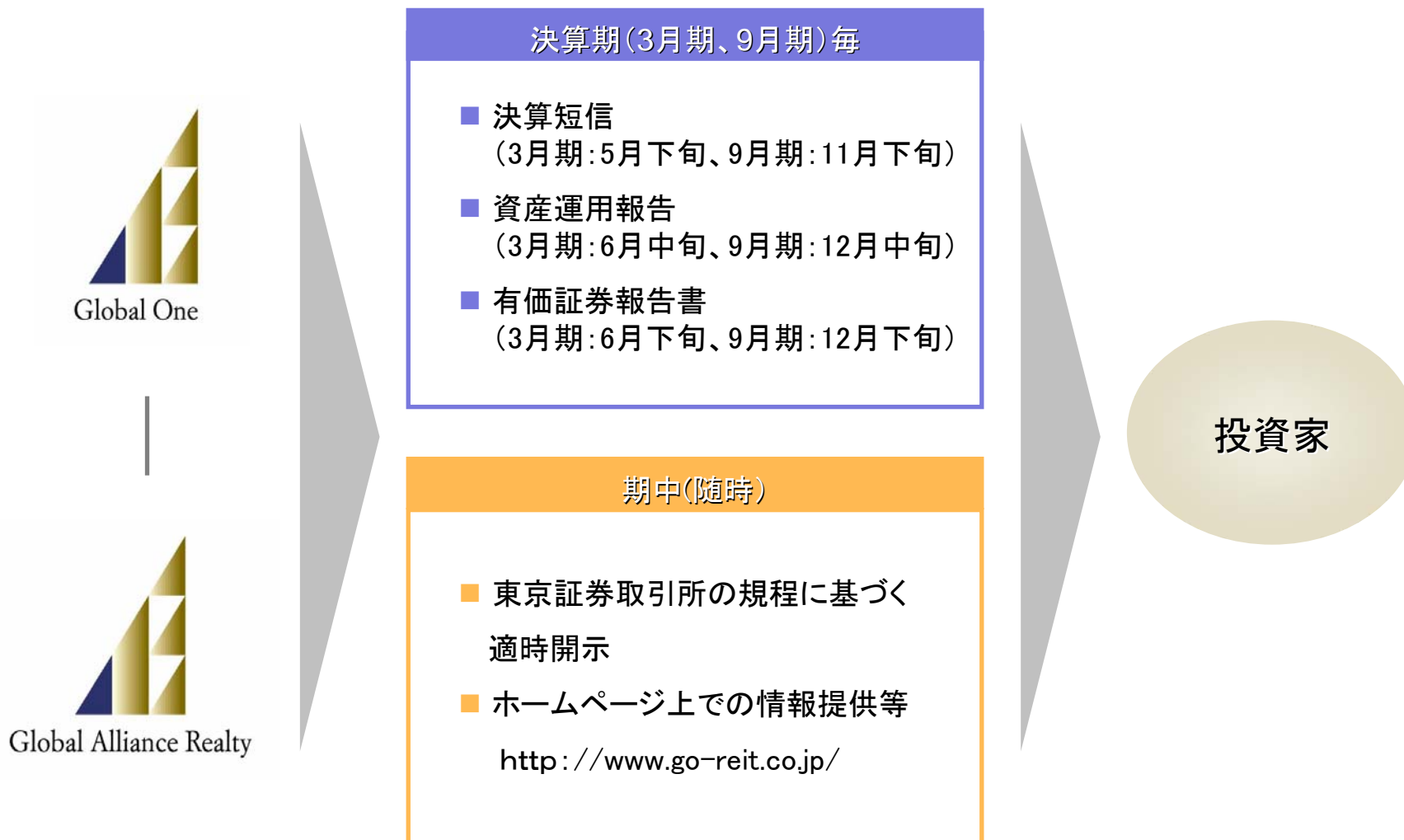
区分	残高 (百万円)	発行日	利率 (%)	担保	償還期限	償還方法 (注1)	資金使途	財務上の 特約	摘要	格付け (注2)
第1回(5年債)	25,000	平成17年10月21日	年1.08	無担保 無保証	平成22年10月21日	期限一括	TK南青山ビル 取得資金	担保提供 制限条項	特定投資法人債間 限定同順位特約付	A3
第2回(7年債)	10,000		年1.51		平成24年10月19日					
合計	35,000									

(注1) 買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能です。

(注2) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる格付けです。

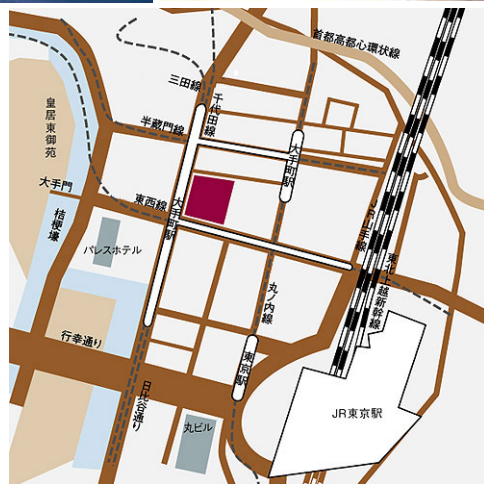
有利子負債の返済期限の分散状況(平成20年3月末現在)





セクション3:ご参考資料

大手町ファーストスクエア



物件概要

所在地:	千代田区大手町一丁目5番1号
面積:	(土地) 10,998.97㎡ (建物) 141,228.06㎡ (延床面積) (本投資法人専有面積割合: 約9.14%)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下5階付地上23階建
建築時期:	(1期、W棟) 平成4年2月 (2期、E棟) 平成10年2月 ※ 以下、本投資法人持分について記載
取得日:	平成15年12月25日
取得価額:	23,495百万円 (百万円未満切捨)
取得時の鑑定評価額:	23,500百万円 (平成15年7月1日時点)
期末評価額:	34,500百万円 (平成20年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	8,203.48㎡ (平成20年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成20年3月31日現在)
契約形態:	期間10年・定期建物賃貸借契約(専有部分) (平成22年3月31日まで)



大手町ファーストスクエア（建物概念図）



(注1) 共有部分についての本投資法人持分

共有部分		共有部分	
区分	本投資法人	区分	本投資法人
持分割合	1,000万分の988,726	持分割合	3,178,247分の320,431

(注2) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有者は、不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。

銀座ファーストビル



物件概要

所在地:	中央区銀座一丁目10番6号
面積:	(土地) 1,404.64㎡ (建物) 12,479.45㎡ (延床面積) (本投資法人専有面積割合: 約92.1%)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付地上11階建
建築時期:	平成10年8月
※ 以下、本投資法人持分について記載	
取得日:	平成17年3月29日
取得価額:	12,282百万円
取得時の鑑定評価額:	12,500百万円 (平成16年11月30日時点)
期末評価額:	16,300百万円 (平成20年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,841.72㎡ (平成20年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成20年3月31日現在)
契約形態:	普通借家契約



銀座ファーストビル(建物概念図)



(注1) 本投資法人持分

■部分 (区分所有権)

(注2) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は、不動産信託受託者の中央三井信託銀行株式会社です。

TK南青山ビル

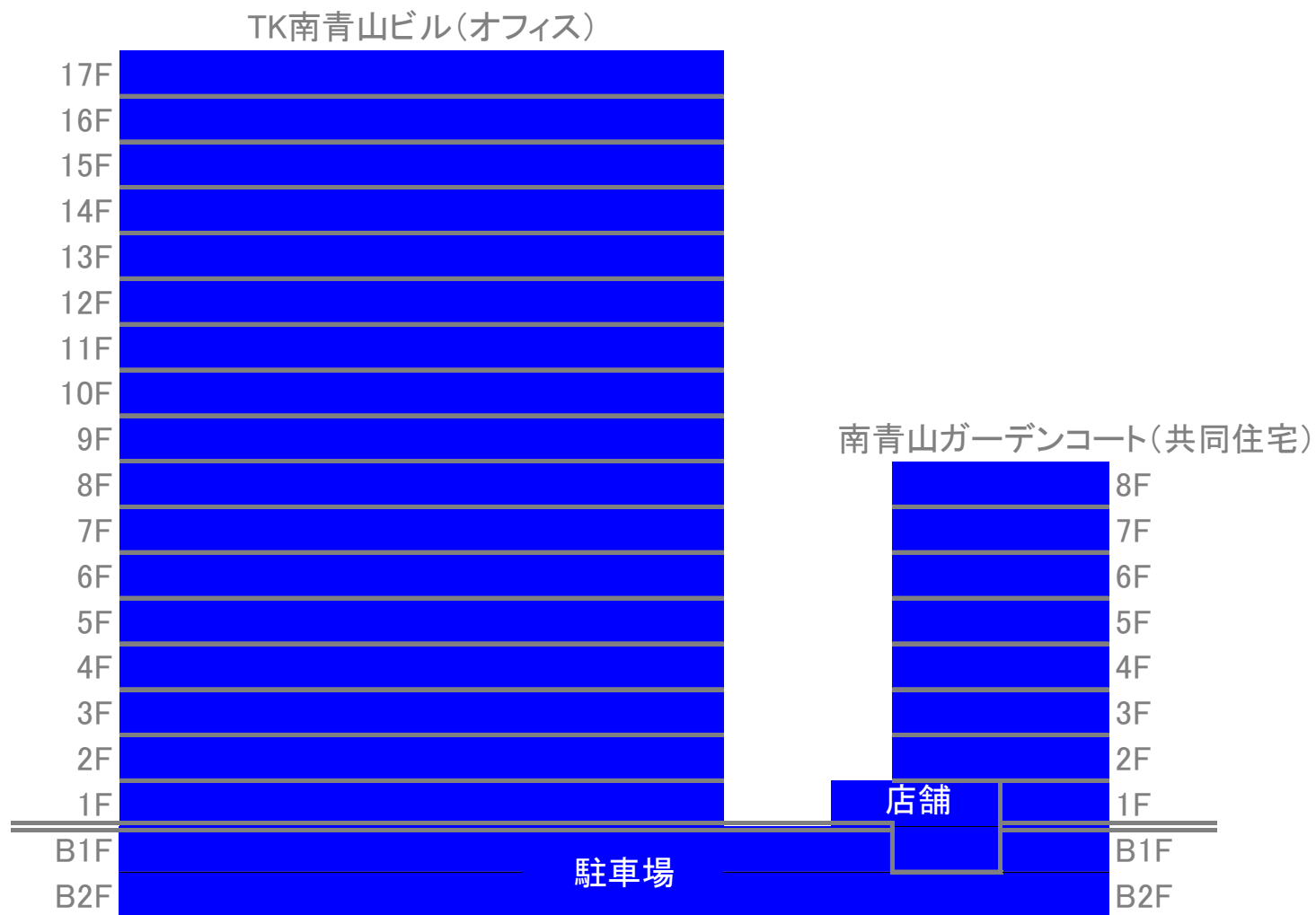


物件概要

所在地:	港区南青山二丁目6番21号
面積:	(土地) 3,039.08㎡ (建物) 20,958.79㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付地上17階建
建築時期:	平成15年5月
取得日:	平成17年10月21日
取得価額:	35,000百万円
取得時の鑑定評価額:	35,040百万円 (平成17年7月31日時点)
期末評価額:	38,340百万円 (平成20年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	14,012.64 ㎡ (平成20年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成20年3月31日現在)
契約形態:	普通借家契約



TK南青山ビル(建物概念図)



スフィアタワー天王洲



物件概要

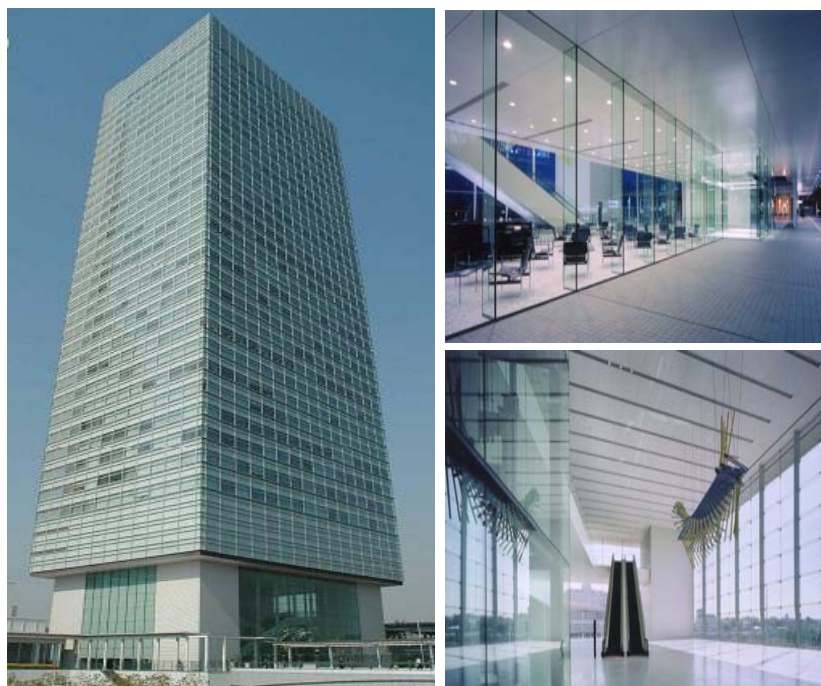
所在地:	品川区東品川二丁目2番8号
面積:	(土地) 6,106.11㎡ (建物) 47,151.72㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根地下2階付地上27階建
建築時期:	(事務所) 平成5年4月 (機械室) 平成3年6月(共有)

※ 以下、本投資法人持分(準共有持分67%)について記載(百万円未満切捨)

取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	12,114百万円
取得時の鑑定評価額:	12,596百万円 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	20,167百万円 (平成20年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	17,599.93㎡ (平成20年3月31日時点)
稼働率:	97.7% (平成20年3月31日現在)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)



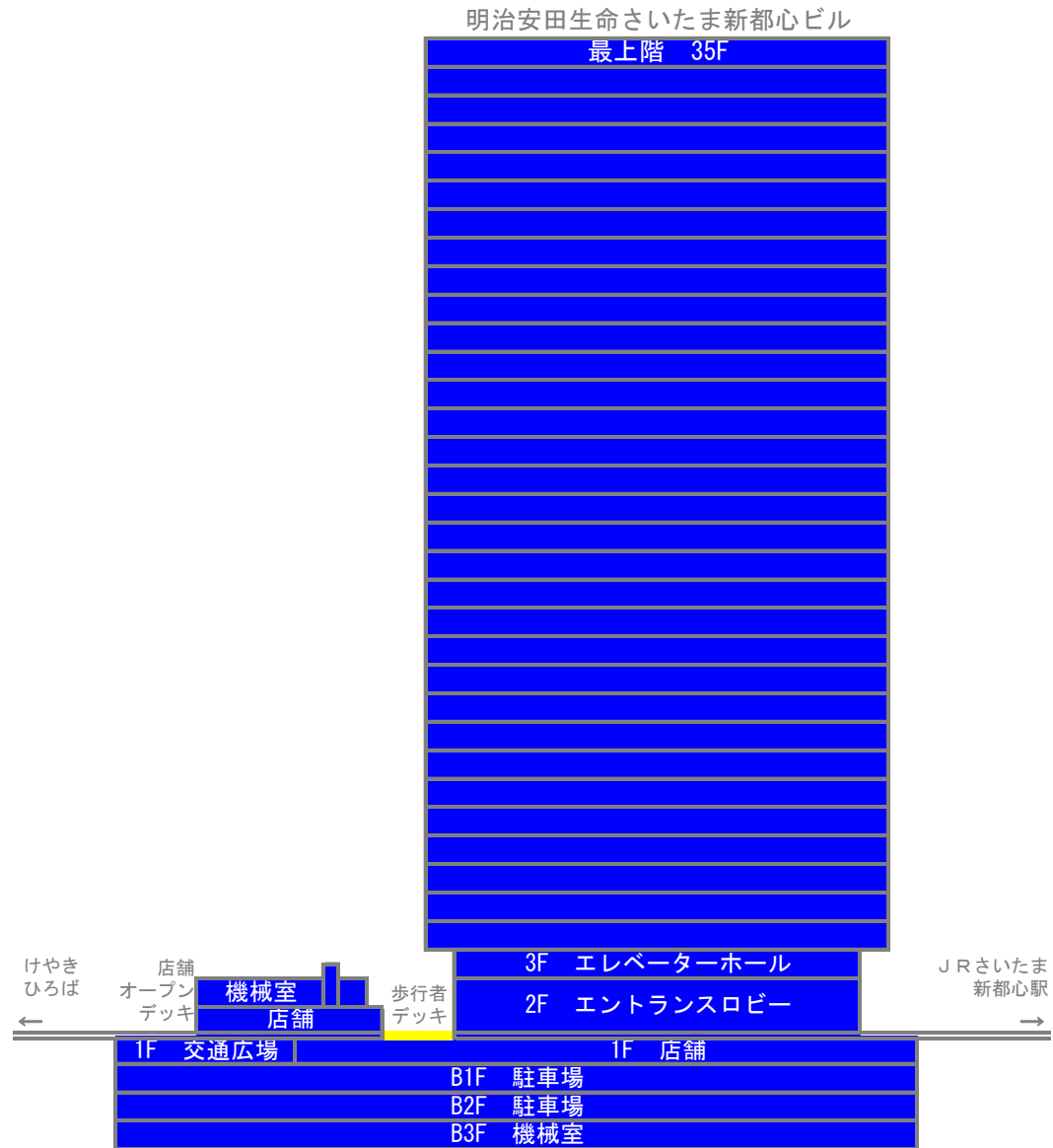
明治安田生命さいたま新都心ビル



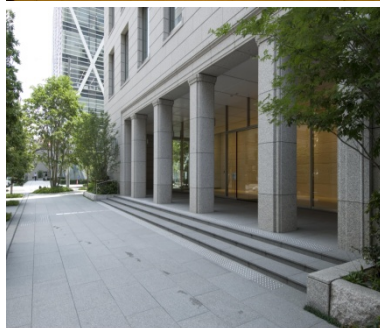
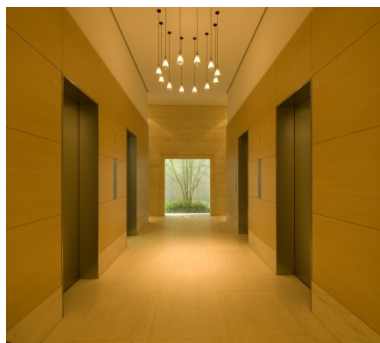
物件概要

所在地:	さいたま市中央区新都心11番地2
面積:	(土地) 7,035.05㎡ (建物) 78,897.42㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付地上35階建
建築時期:	平成14年3月
	※ 以下、本投資法人持分(共有持分50%)について記載
取得日:	平成19年4月25日
取得価額:	22,700百万円
取得時の鑑定評価額:	22,820百万円 (平成19年2月1日時点)
期末評価額:	25,525百万円 (平成20年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	21,704.32㎡ (平成20年3月31日時点)
稼働率:	97.8% (平成20年3月31日現在)
契約形態:	定期建物賃貸借契約

明治安田生命さいたま新都心ビル(建物概念図)



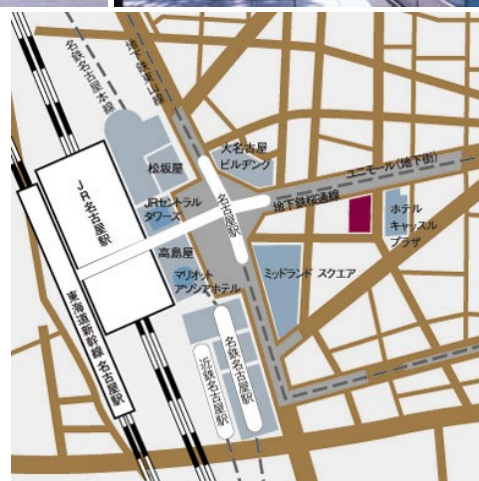
淀屋橋フレックスタワー



物件概要

所在地:	大阪府中央区高麗橋三丁目3番11号
面積:	(土地) 1,692.51㎡ (建物) 10,997.50㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付地上12階建
建築時期:	平成18年11月
取得日:	平成20年1月31日
取得価額:	7,834百万円
取得時の鑑定評価額:	7,940百万円 (平成19年11月1日時点)
期末評価額:	8,130百万円 (平成20年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	7,394.47㎡ (平成20年3月31日時点)
稼働率:	100.0% (平成20年3月31日現在)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)

近鉄新名古屋ビル

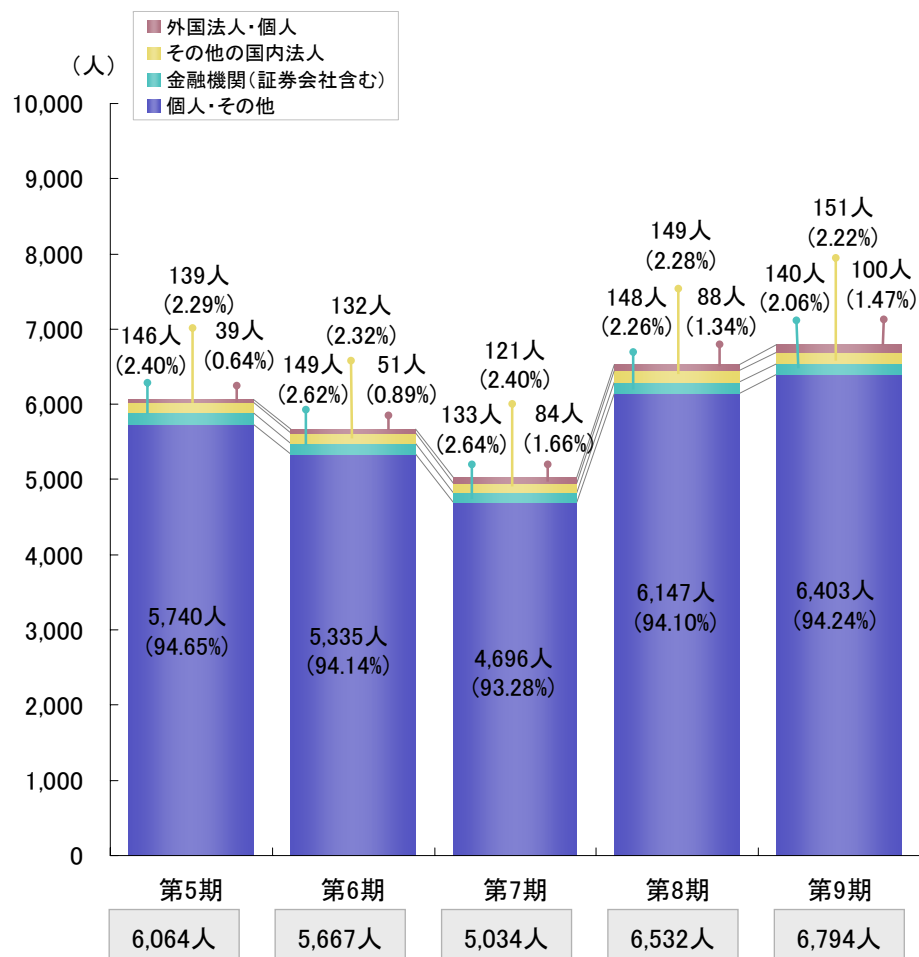


物件概要

所在地:	名古屋市中村区名駅四丁目5番28号
面積:	(土地) 2,722.76㎡ (建物) 27,152.49㎡ (延床面積)
構造:	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付地上18階建
建築時期:	平成5年3月
取得日:	平成15年9月26日
取得価額:	16,852百万円
取得時の鑑定評価額:	17,000百万円 (平成15年3月31日時点)
期末評価額:	28,900百万円 (平成20年3月31日時点)
総賃貸可能面積:	18,564.06㎡ (平成20年3月31日時点)
稼働率:	97.3% (平成20年3月31日現在)
契約形態:	普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)

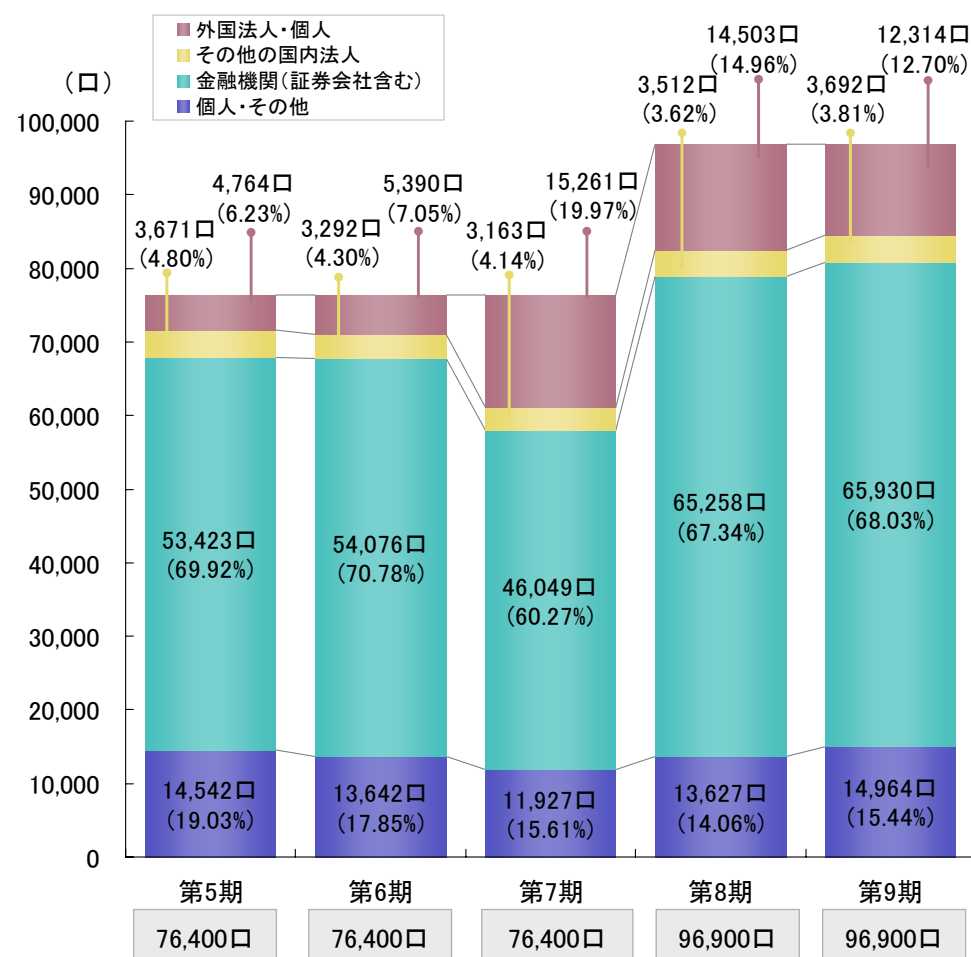
投資主の分布状況の推移

所有者別投資主数



(注) 構成比(%)は、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。

所有者別投資口数

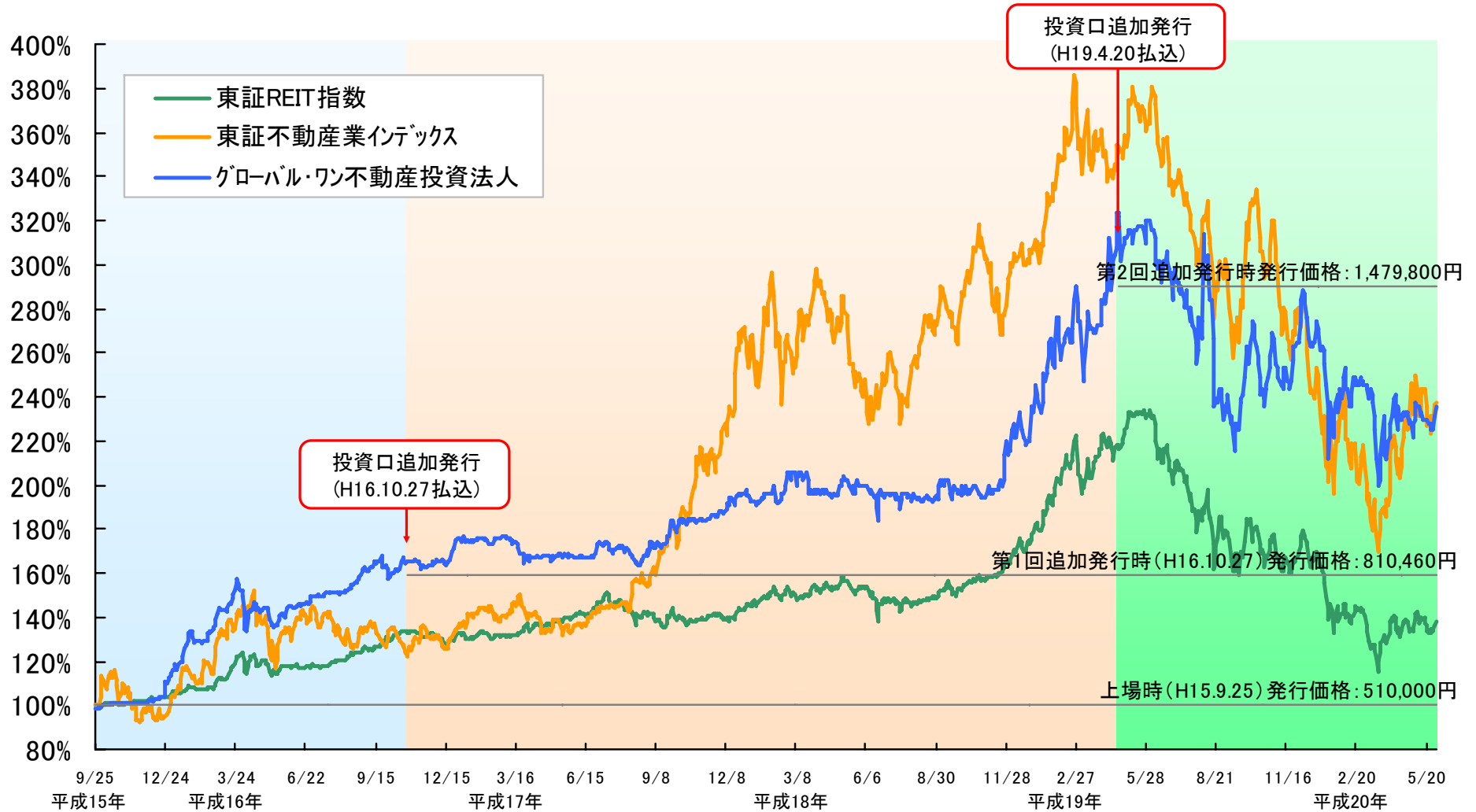


上位投資主一覧(平成20年3月期末現在)

	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数 に対する所有投資口数 の割合(%) (注)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,400	10.73
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,856	8.10
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,605	7.84
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,311	7.54
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	4,678	4.82
6	オリックス生命保険株式会社	2,567	2.64
7	株式会社中国銀行	1,739	1.79
8	株式会社三井住友銀行	1,713	1.76
9	バンクオブニューヨークタックストリートイテジヤステックオムニ バスツ	1,318	1.36
10	AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディアイエムエー	1,293	1.33
	合 計	46,480	47.96

(注) 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。

投資口価格の相対推移(期間:平成15年9月25日～平成20年5月31日)



(注1) グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベースです。

(注2) 平成15年9月25日(上場日)の終値を100%としております。

ただし、グローバル・ワン不動産投資法人の投資口価格指数のみ上場時公募価格510,000円を100%として算出しております。

資産運用会社の概要

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第322号
 (社)投資信託協会会員、(社)日本証券投資顧問業協会会員

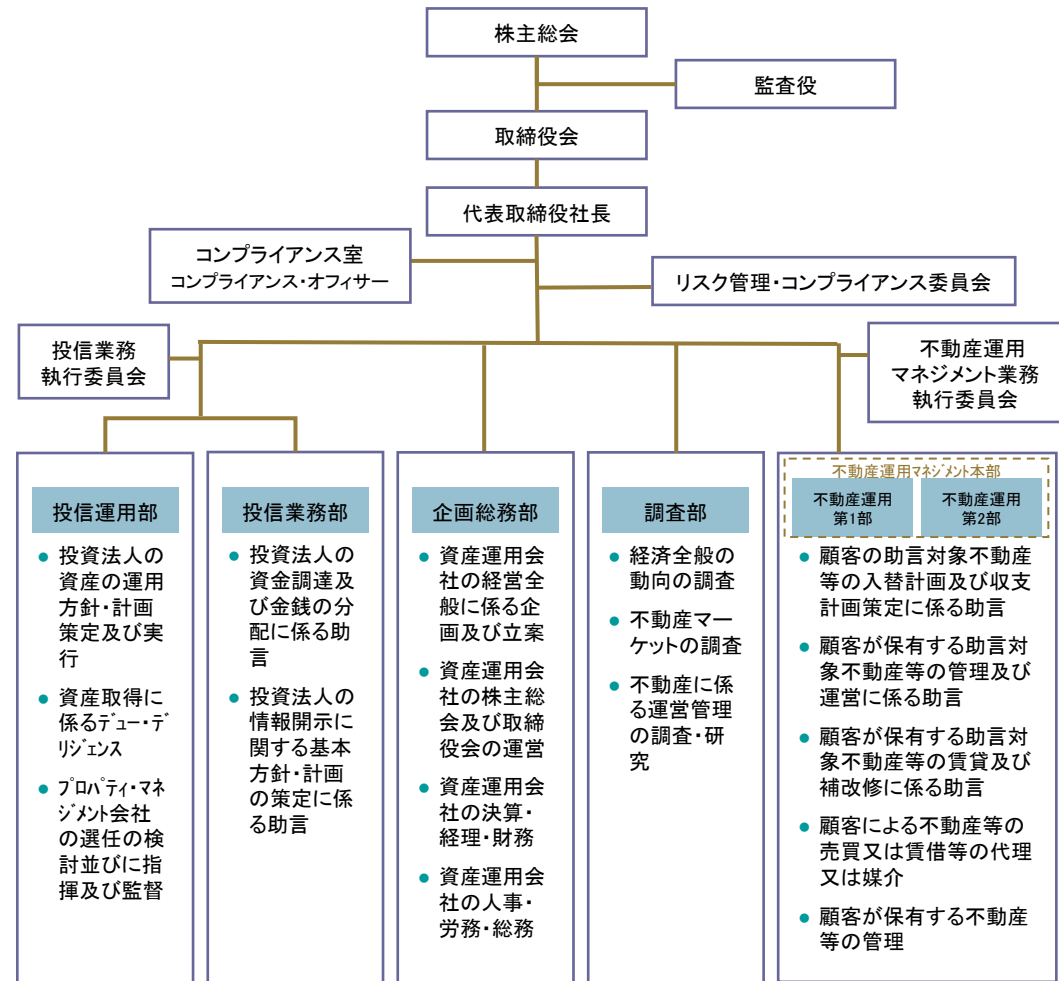
- 代表者の役職氏名：代表取締役社長 山内 正教
- 本店の所在の場所：東京都千代田区麹町四丁目1番地
- 設 立：平成14年7月1日
- 資 本 の 額：4億円

株主構成

(平成20年3月31日現在)

名称	所有株式数 (株)	比率 (%)
明治安田生命保険相互会社	800	10.0
近畿日本鉄道株式会社	800	10.0
キャップマークジャパン株式会社	800	10.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	400	5.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	400	5.0
明治安田システム・テクノロジー株式会社	392	4.9
近鉄不動産株式会社	392	4.9
キャップマークインベストメントアドバイザーズ株式会社	392	4.9
三菱UFJリース株式会社	392	4.9
小計	4,768	59.6
株式会社三菱総合研究所、その他国内金融機関12社	3,232	40.4
合計	8,000	100.0

資産運用会社の組織図



- 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、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに付随する政令、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たものではありません。また、かかる法律等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同様ではありません。
- 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 伊藤尚 TEL 03-3262-1494