

2025年11月28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 内田 昭雄
(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 和紀
問合せ先 投信業務部長 山崎 弦
(TEL：03-4346-0658)

2026年3月期の運用状況の予想の修正ならびに分配予想の修正及び2026年9月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

2026年3月期（第45期：2025年10月1日～2026年3月31日）の運用状況の予想ならびに分配予想の修正及び2026年9月期（第46期：2026年4月1日～2026年9月30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. 修正及び公表の理由

本日公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（ルーシッドスクエア新大阪）」に記載の資産の取得に伴い、2025年11月19日付「2025年9月期決算短信（REIT）」に記載した2026年3月期の運用状況の予想、分配予想ならびにそれらの前提条件及び2026年9月期の運用状況の予想ならびにその前提条件が変動したこと等から、予想の修正を行うものです。

2. 2026年3月期の運用状況の予想及び分配予想の修正

	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) (2025年11月19日)	百万円 7,388	百万円 4,455	百万円 3,832	百万円 3,831	円 3,550	円 —
今回修正予想(B)	百万円 7,520	百万円 4,558	百万円 3,869	百万円 3,868	円 3,585	円 —
増減額 (C)=(B-A)	百万円 131	百万円 103	百万円 36	百万円 36	円 35	円 —
増減率 (C/A×100)	% 1.8	% 2.3	% 1.0	% 1.0	% 1.0	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 3,978円

予想期末発行済投資口数 972,337口

- (注記) 1. 1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金396百万円を控除した金額に、圧縮積立金取崩額13百万円を加算した金額を予想期末発行済投資口数で除して計算しています。
2. 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。
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います。

3. 2026年9月期の運用状況の予想の修正

	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) (2025年11月19日)	百万円 6,894	百万円 3,867	百万円 3,159	百万円 3,158	円 3,200	円 —
今回修正予想(B)	百万円 7,107	百万円 4,001	百万円 3,189	百万円 3,188	円 3,200	円 —
増減額 (C)=(B-A)	百万円 212	百万円 134	百万円 29	百万円 29	円 —	円 —
増減率 (C/A×100)	% 3.1	% 3.5	% 0.9	% 0.9	% —	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 3,279円

予想期末発行済投資口数 972,337口

- (注記) 1. 1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金76百万円を控除した金額を予想期末発行済投資口数で除して計算しています。
2. 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。
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います。

4. (ご参考) 2025年9月期の運用状況

2025年11月19日付「2025年9月期決算短信(REIT)」に記載の2025年9月期の運用状況は、以下のとおりです。

	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
2025年9月期	百万円 8,088	百万円 5,059	百万円 4,614	百万円 4,613	円 4,271	円 —

(参考) 1口当たり当期純利益 4,704円

期末発行済投資口数 972,337口

- (注記) 1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金474百万円を控除した金額に、圧縮積立金取崩額13百万円を加算した金額を期末発行済投資口数で除して計算しています。

2026年3月期（第45期）及び2026年9月期（第46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45期：2025年10月1日～2026年3月31日（182日） 第46期：2026年4月1日～2026年9月30日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、2025年9月30日現在の保有物件14物件に以下の物件の異動を加え、これらを除き2026年9月期末（2026年9月30日）までの間、その他の異動（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います。 明治安田生命大阪梅田ビル（信託受益権の準共有持分70%の15%相当：2025年10月24日、信託受益権の準共有持分70%の15%相当：2026年4月24日）及び福岡Kスクエア（信託受益権の準共有持分83%：2025年11月7日）の取得 アルカセントラル（信託受益権の準共有持分30%：2025年10月10日）及び横浜プラザビル（信託受益権の準共有持分15%：2025年10月24日、信託受益権の準共有持分15%：2026年4月24日）の譲渡 ルーシッドスクエア新大阪（信託受益権：2025年12月5日）の取得 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"> 2025年9月30日現在の発行済投資口の総口数972,337口を前提としています。 1口当たり分配金につきましても上記投資口の総口数972,337口を前提として算出しています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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、算出しています。 2025年10月24日と2026年4月24日に明治安田生命大阪梅田ビルの持分を一部取得し、2025年11月7日に福岡Kスクエアを取得し、2025年10月10日にアルカセントラルの持分を譲渡し、2025年10月24日と2026年4月24日に横浜プラザビルの持分を一部譲渡することで、賃貸事業収入が差引で増加することを見込んでいます。 2025年12月5日にルーシッドスクエア新大阪を取得することで、賃貸事業収入が増加することを見込んでいます。 営業収益のうち、アルカセントラル譲渡による不動産等売却益として2026年3月期は736百万円、横浜プラザビル譲渡による不動産等売却益として2026年3月期は1,236百万円、2026年9月期は1,248百万円を見込んでいます。
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います。 明治安田生命大阪梅田ビルに係る売主との固定資産税及び都市計画税の精算分は取得原価に算入されるため、2026年3月期の営業費用にはなりません。ただし、2026年9月期以降に納付する当該物件に係る固定資産税及び都市計画税（償却資産税を除く2025年度税額：年間約182百万円、6ヶ月換算約91百万円）は、2026年9月期以降、賦課期日時点の保有割合に応じて営業費用となります。 福岡Kスクエアに係る売主との固定資産税及び都市計画税の精算分は取得原価に算入されるため、2026年3月期の営業費用にはなりません。ただし、2026年9月期以降に納付する当該物件に係る固定資産税及び都市計画税（償却資産税を除く2025年度税額：年間約47百万円、6ヶ月換算約23百万円）は、2026年9月期以降、営業費用となります。 ルーシッドスクエア新大阪に係る売主との固定資産税及び都市計画税の精算分は取得原価に算入されるため、2026年3月期の営業費用にはなりません。ただし、2026年9月期以降に納付する当該物件に係る固定資産税及び都市計画税（償却資産税を除く2025年度税額：年間約23百万円、6ヶ月換算約11百万円）は、2026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2026年3月期547百万円、2026年9月期554百万円、公租公課は2026年3月期429百万円、2026年9月期523百万円と想定しています。 修繕費は2026年3月期127百万円、2026年9月期101百万円を想定していますが、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、2026年3月期762百万円、2026年9月期797百万円と想定しています。

	<ul style="list-style-type: none"> ・貸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、2026年3月期668百万円、2026年9月期673百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用については、支払利息等合計で2026年3月期584百万円、2026年9月期696百万円を想定しています。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年9月30日現在、総額72,200百万円の借入れがあり、2026年3月期及び2026年9月期に返済期限が到来する借入金については、全額借換えを行うことを前提としています。 ・2025年11月に、株式会社三菱UFJ銀行をはじめとする金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額11,500百万円の借入れを行っています。 ・2025年12月に、株式会社三菱UFJ銀行をはじめとする金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額9,700百万円の借入れを行うことを前提としています。 ・2026年3月に、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額1,000百万円の借入れを行うことを前提としています。 ・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。 ・2025年9月30日現在、総額15,700百万円の投資法人債発行残高があり、3,000百万円の追加発行を行うことを前提としています。 ・2026年9月期末（2026年9月30日）までに償還期限が到来する投資法人債2,000百万円については、全額投資法人債の発行で調達した資金で償還することを前提としています。
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います。 ・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。 ・2026年3月期については当期未処分利益に加えて、圧縮積立金（2026年3月期：13百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 ・2026年3月期及び2026年9月期の決算で「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）に基づき、横浜プラザビルの6期分割譲渡の2回目決済（15%）及び3回目決済（15%）、アルカセントラルの3期分割譲渡の3回目決済（30%）による売却益の一部について、租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲かつ任意に取崩し可能な範囲で圧縮積立金として396百万円と76百万円を積み立てることを見込んでいます。
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、東京証券取引所の上場規則、一般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います。 ・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います。

以上

本投資法人のホームページアドレス：<https://www.go-reit.co.jp/>