

2022年10月24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：03-3262-1494)

2023年3月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

2023年3月期（第39期：2022年10月1日～2023年3月31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。

なお、2022年9月期（第38期：2022年4月1日～2022年9月30日）の運用状況の予想については、本日現在変更ありません。

記

1. 修正及び公表の理由

本日公表した「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ（THE PEAK SAPPORO の取得、大手町ファーストスクエアの譲渡）」に記載の資産の取得及び譲渡に伴い、2022年5月19日付「2022年3月期決算短信（REIT）」にて公表した2023年3月期の運用状況の予想の前提条件が変動したことで、営業収益が10%以上増加したこと等から予想の修正を行うものです。

2. 2023年3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) (2022年5月19日)	百万円 5,564	百万円 2,617	百万円 2,230	百万円 2,229	円 2,400	円 —
今回修正予想(B)	百万円 6,641	百万円 3,419	百万円 3,015	百万円 3,014	円 2,860	円 —
増減額 (C)=(B-A)	百万円 1,076	百万円 802	百万円 784	百万円 784	円 460	円 —
増減率 (C/A×100)	% 19.3	% 30.7	% 35.2	% 35.2	% 19.2	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 3,176円

予想期末発行済投資口数 948,996口

(注記) 1. 1口当たり分配金は、当期純利益から2023年3月期に積立を見込んでいる圧縮積立金約300百万円を控除した残額を分配することを前提としています。

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. (ご参考) 2022年9月期の運用状況の予想

2022年5月19日公表の「2022年3月期決算短信(REIT)」記載の2022年9月期の運用状況の予想は、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
2022年9月期	百万円 5,674	百万円 2,691	百万円 2,304	百万円 2,302	円 2,426	円 —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 2,426円

予想期末発行済投資口数 948,996口

- (注記) 1. 本予想数値は、2022年5月19日公表の「2022年3月期決算短信(REIT)」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。
2. 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。
3. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

2023年3月期（第39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39期：2022年10月1日～2023年3月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が、大手町ファーストスクエアの5期分割譲渡の初回決済（25%）を2022年12月6日に行い、2022年12月7日にTHE PEAK SAPPOROの取得を行った後、合計12物件を保有し、2023年3月期末（2023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います。 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"> 本公表日現在の発行済投資口の総口数948,996口を前提としています。 1口当たり分配金についても、上記発行済投資口の総口数948,996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。 大手町ファーストスクエアの5期分割譲渡の初回決済（25%）及びTHE PEAK SAPPOROの取得をそれぞれ2022年12月6日及び2022年12月7日を行うことで、賃貸事業収入が差引で増加することを見込んでいます。 2023年3月期の営業収益のうち、大手町ファーストスクエアの5期分割譲渡の初回決済（25%）による不動産等売却益を約881百万円見込んでいます。
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。 THE PEAK SAPPOROに係る売主との固定資産税及び都市計画税の精算分は当該物件の取得原価に算入されるため、2023年3月期の営業費用にはなりません。 ただし、2023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（2022年度税額年間約37百万円、6ヶ月換算約18百万円）は、2023年9月期以降営業費用となります。 2023年3月期の賃貸事業に係る外部委託費は約606百万円、公租公課は約528百万円を想定しています。 2023年3月期の修繕費は約134百万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。 2023年3月期の固定資産除却損は約0.2百万円を見込んでいます。 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、2023年3月期は約897百万円を想定しています。 2023年3月期の賃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、約634百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 2023年3月期の営業外費用は、支払利息等合計で約404百万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"> 2022年12月にTHE PEAK SAPPOROの取得資金等の一部として新たに10,700百万円の借入を行うことを前提としています。 本公表日現在、総額75,500百万円の借入があり、2023年3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。 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。

	<p>す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 本公表日現在、総額 18,700 百万円の投資法人債発行残高があり、2023 年 3 月期末（2023 年 3 月 31 日）まで投資法人債発行残高に変動がない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。 ● 2023年 3 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、大手町ファーストスクエアの 5 期分割譲渡の初回決済（25%）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約300百万円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/>