

2025年2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)

2025年9月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ

2025年9月期（第44期：2025年4月1日～2025年9月30日）の運用状況の予想及び分配予想の修正を、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及び譲渡に関するお知らせ（明治安田生命大阪梅田ビルの取得、横浜プラザビルの譲渡）」に記載の資産の取得及び譲渡に伴い、2025年1月17日付「2025年3月期及び2025年9月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した2025年9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。

2025年9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1月17日)	百万円 5,919	百万円 3,045	百万円 2,588	百万円 2,588	円 2,323	円 —
今回修正予想(B)	百万円 8,079	百万円 5,033	百万円 4,577	百万円 4,576	円 4,107	円 —
増減額 (C)=(B-A)	百万円 2,160	百万円 1,988	百万円 1,988	百万円 1,988	円 1,784	円 —
増減率 (C/A×100)	% 36.5	% 65.3	% 76.8	% 76.8	% 76.8	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 4,562円

予想期末発行済投資口数 1,003,137口

- (注記) 1. 1口当たり分配金は、当期純利益から2025年9月期に積立を見込んでいる圧縮積立金470百万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. (ご参考) 2025年3月期の運用状況の予想及び分配予想

2025年1月17日公表の「2025年3月期及び2025年9月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載した2025年3月期の運用状況の予想及び分配予想は、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
2025年3月期	百万円 7,453	百万円 4,195	百万円 3,767	百万円 3,766	円 3,772	円 —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 3,755円

予想期末発行済投資口数 1,003,137口

- (注記) 1. 1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金17百万円を取り崩して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。

2025年3月期（第43期）及び2025年9月期（第44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43期：2024年10月1日～2025年3月31日（182日） 第44期：2025年4月1日～2025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、本日現在の保有物件14物件に以下の物件の異動を加え、これらを除き2025年9月期末（2025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（持分25%：2025年4月25日）の取得。 アルカセントラル（持分30%：2025年4月11日）、品川シーサイドウエストタワー（持分100%：2025年3月27日）、横浜プラザビル（持分25%：2025年4月25日）の譲渡。 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"> 本日現在の発行済投資口の総口数1,003,137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1,003,137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。 明治安田生命大阪梅田ビル（持分25%：2025年4月25日）の取得及び横浜プラザビル（持分25%：2025年4月25日）の譲渡を行うことで、賃貸事業収入が差引で増加することを見込んでいます。 アルカセントラル（持分40%：2024年10月11日、持分30%：2025年4月11日）、大手町ファーストスクエア（持分5%：2024年10月23日）、品川シーサイドウエストタワー（持分100%：2025年3月27日）の譲渡を行うことで、賃貸事業収入が減少することを見込んでおります。 営業収益のうち、大手町ファーストスクエア譲渡による不動産等売却益として2025年3月期は180百万円、アルカセントラル譲渡による不動産等売却益として2025年3月期は910百万円、2025年9月期は710百万円、品川シーサイドウエストタワー譲渡による不動産等売却益として2025年3月期は594百万円、横浜プラザビル譲渡による不動産等売却益として2025年9月期は2,034百万円をそれぞれ見込んでいます。
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。 賃貸事業に係る外部委託費は2025年3月期597百万円、2025年9月期531百万円、公租公課は2025年3月期494百万円、2025年9月期477百万円と想定しています。 修繕費は2025年3月期176百万円、2025年9月期121百万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、2025年3月期862百万円、2025年9月期788百万円と想定しています。 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、2025年3月期698百万円、2025年9月期734百

	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 2025 年 3 月期 428 百万円、2025 年 9 月期 456 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"> • 本日現在、総額 76,000 百万円の借入れがあり、2025 年 3 月期及び 2025 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。 • 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。 • 本日現在、総額 15,700 百万円の投資法人債発行残高があり、2025 年 9 月期末（2025 年 9 月 30 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。 • 当期純利益に加えて、圧縮積立金（2025 年 3 月期：17 百万円、2025 年 9 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。 • 2025 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 1 回目決済（25%）及びアルカセントラルの 3 期分割譲渡の 2 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 470 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、株式会社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/>