

2024年9月27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3月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

2025年3月期（第43期：2024年10月1日～2025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、2024年9月期（第42期：2024年4月1日～2024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「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（アルカセントラル）」に記載の資産の譲渡に伴い、2024年5月16日付「2024年3月期決算短信（REIT）」にて公表した2025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. 2025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) (2024年5月16日)	百万円 6,161	百万円 2,909	百万円 2,455	百万円 2,454	円 2,447	円 —
今回修正予想(B)	百万円 6,863	百万円 3,663	百万円 3,209	百万円 3,208	円 3,198	円 —
増減額 (C)=(B-A)	百万円 702	百万円 753	百万円 753	百万円 753	円 751	円 —
増減率 (C/A×100)	% 11.4	% 25.9	% 30.7	% 30.7	% 30.7	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 3,198円

- (注記) 1. 2025年3月期末の発行済投資口数が1,003,137口となることを前提としています。これは、2024年9月2日付「自己投資口の取得状況及び取得終了に関するお知らせ」に記載の本投資法人が取得した投資口の総数(19,689口)が2024年9月期中に全て消却された場合の期末発行済投資口数です(本自己投資口の取得・消却以外には、2025年3月期末まで新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がない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) 2024年9月期の運用状況の予想

2024年5月16日公表の「2024年3月期決算短信(REIT)」に記載した2024年9月期の運用状況の予想をもとに作成した2024年9月2日付「2024年9月期及び2025年3月期分配予想の修正に関するお知らせ」に記載の分配予想修正の前提となる運用状況の予想は、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
2024年9月期	百万円 6,481	百万円 3,140	百万円 2,704	百万円 2,703	円 2,427	円 —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 2,694円

- (注記) 1. 2024年9月期末の発行済投資口数が1,003,137口となることを前提としています。これは、2024年9月2日付「自己投資口の取得状況及び取得終了に関するお知らせ」に記載の本投資法人が取得した投資口の総数(19,689口)が2024年9月期中に全て消却された場合の期末発行済投資口数です(本自己投資口の取得・消却以外には、2025年3月期末まで新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がない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。

## 2024年9月期（第42期）及び2025年3月期（第43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42期：2024年4月1日～2024年9月30日（183日） 第43期：2024年10月1日～2025年3月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、本日現在の保有物件15物件に以下の物件の異動を加え、これらを除き2025年3月期末（2025年3月31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。 アルカセントラル（持分40%：2024年10月11日）の譲渡。 大手町ファーストスクエア（持分5%：2024年10月23日）の譲渡。</li> <li>運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口数1,022,826口から、2024年9月25日の役員会で決定した自己投資口の消却による投資口の消却口数19,689口を控除した1,003,137口を前提としております。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、算出しております。</li> <li>アルカセントラル（持分40%：2024年10月11日）の譲渡、大手町ファーストスクエア（持分5%：2024年10月23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。</li> <li>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、2024年9月期は363百万円、2025年3月期は181百万円、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910百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>新ダイ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、2024年9月期の営業費用にはなりません。 ただし、2025年3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2024年度税額：年間16百万円、6ヶ月換算8百万円）は、2025年3月期以降営業費用となります。</li> <li>土佐堀ダイ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、2024年9月期の営業費用にはなりません。 ただし、2025年3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2024年度税額：年間26百万円、6ヶ月換算13百万円）は、2025年3月期以降営業費用となります。</li> <li>賃貸事業に係る外部委託費は2024年9月期635百万円、2025年3月期579百万円、公租公課は2024年9月期546百万円、2025年3月期497百万円と想定しております。</li> <li>修繕費は2024年9月期128百万円、2025年3月期160百万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、</li> </ul>

	<p>修繕費が想定金額を上回る可能性があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、2024年9月期918百万円、2025年3月期874百万円と想定しています。</li> <li>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、2024年9月期627百万円、2025年3月期654百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用については、支払利息等合計で2024年9月期431百万円、2025年3月期454百万円を想定しています。なお、2024年9月期の営業外費用には、自己投資口取得費5百万円を一括計上することを見込んでおります。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在、総額79,500百万円の借入があり、2024年9月期及び2025年3月期に返済期限が到来する借入金については、大手町ファーストスクエアの持分の売却資金によって返済予定のブリッジローンの残高3,500百万円を除き、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>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。</li> <li>本日現在、総額18,700百万円の投資法人債発行残高があり、2025年3月期末（2025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おります。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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おります。</li> <li>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。</li> <li>2024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、大手町ファーストスクエアの5期分割譲渡の4回目決済（10%）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268百万円を積み立てることを見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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おります。</li> <li>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。</li> </ul>

以上