

2026年3月25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9月期の運用状況の予想の修正
 及び2027年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ

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及び2027年3月期(第47期：2026年10月1日～2027年3月31日)の運用状況の予想を、下記のとおりお知らせいたします。なお、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「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(GRAND CENTRAL CHIBA 及び ICON PLACE SHIBAKOEN)」に記載の新投資口の発行並びに資産の取得に伴い、2025年11月28日付「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」にて公表した2026年9月期の運用状況の予想の前提条件が変動したことから予想の修正を行うものです。また、これにあわせて同様の前提条件に基づいて算出した2027年3月期の新たな運用状況の予想をお知らせするものです。

2. 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28日)	百万円 7,107	百万円 4,001	百万円 3,189	百万円 3,188	円 3,200	円 —
今回修正予想(B)	百万円 7,990	百万円 4,441	百万円 3,504	百万円 3,503	円 3,200	円 —
増減額 (C)=(B-A)	百万円 882	百万円 439	百万円 315	百万円 315	円 —	円 —
増減率 (C/A×100)	% 12.4	% 11.0	% 9.9	% 9.9	% —	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 3,201円

予想期末発行済投資口数 1,094,537口

(注記) 1. 1口当たり分配金は、当期純利益から2026年9月期に積立を見込んでいる圧縮積立金約1百万円を控除した残額を分配することを前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の2026年9月期の運用状況の予想の修正及び2027年3月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

2. 本日現在の発行済投資口数 972,337 口に、本日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数 116,380 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 5,820 口（上限）を加えた 1,094,537 口を前提としています。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である 5,820 口全てが発行されることを前提としています。
3. 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。
4. 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。
5. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

3. 2027年3月期の運用状況の予想

	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
2027年3月期	百万円 7,866	百万円 4,343	百万円 3,293	百万円 3,292	円 3,200	円 —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 3,008円

予想期末発行済投資口数 1,094,537口

- (注記) 1. 1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金約209百万円を取崩して分配することを前提としています。
2. 本日現在の発行済投資口数972,337口に、本日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数116,380口及び第三者割当による新投資口の発行口数5,820口（上限）を加えた1,094,537口を前提としています。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である5,820口全てが発行されることを前提としています。
 3. 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。
 4. 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。
 5. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

4. (ご参考) 2026年3月期の運用状況

2025年11月28日公表の「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」に記載した2026年3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
2026年3月期	百万円 7,520	百万円 4,558	百万円 3,869	百万円 3,868	円 3,585	円 —

(参考) 1口当たり当期純利益 3,978円

期末発行済投資口数 972,337口

- (注記) 2026年3月期の1口当たり分配金は、当期未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。

ご注意：この文書は、本投資法人の2026年9月期の運用状況の予想の修正及び2027年3月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

2026年9月期（第46期）及び2027年3月期（第47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46期：2026年4月1日～2026年9月30日（183日） 第47期：2026年10月1日～2027年3月31日（182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15物件に以下の物件の異動を加え、これらを除き2027年3月期末（2027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。 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：2026年4月24日、信託受益権の準共有持分70%の15%相当：2026年10月23日）の取得 横浜プラザビル（信託受益権の準共有持分15%：2026年4月24日、信託受益権の準共有持分15%：2026年10月23日）の譲渡 GRAND CENTRAL CHIBA（信託受益権：2026年3月30日）の取得 ICON PLACE SHIBAKOEN（信託受益権：2026年4月23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"> 本公表日現在の発行済投資口の総口数972,337口に、2026年3月25日の役員会で決定した公募による新投資口の発行予定口数116,380口及び第三者割当による新投資口の発行予定上限口数5,820口を加えた1,094,537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1,094,537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。 2026年3月30日のGRAND CENTRAL CHIBA及び2026年4月23日のICON PLACE SHIBAKOENの取得並びに2026年10月23日の明治安田生命大阪梅田ビルの一部（70%の15%相当）取得と横浜プラザビルの一部（15%）譲渡で、賃貸事業収入が差引で増加することを見込んでいます。 営業収益のうち、横浜プラザビル譲渡による不動産等売却益として、2026年9月期は約1,248百万円を、2027年3月期は約1,248百万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。 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、2027年3月期の営業費用にはなりません。ただし、2027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、2027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。 GRAND CENTRAL CHIBA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9月期及び2027年3月期の営業費用にはなりません。ただし、2027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57百万円、6ヶ月換算約28百万円）は、2027年9月期以降営業費用となります。 ICON PLACE SHIBAKOEN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9月期及び2027年3月期の営業費用にはな

ご注意：この文書は、本投資法人の2026年9月期の運用状況の予想の修正及び2027年3月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

	<p>りません。ただし、2027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55百万円、6ヶ月換算約27百万円）は、2027年9月期以降営業費用となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業に係る外部委託費は2026年9月期約709百万円、2027年3月期約689百万円、公租公課は2026年9月期約524百万円、2027年3月期約529百万円と想定しています。 ・ 修繕費は2026年9月期約227百万円、2027年3月期約238百万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9月期約880百万円、2027年3月期約856百万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、2026年9月期約719百万円、2027年3月期約728百万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9月期約990百万円、2027年3月期約1,090百万円を想定しています。なお、2026年9月期の営業外費用には、投資口交付費約60百万円を一括計上することを見込んでいます。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在、総額93,400百万円の借入れがあり、2026年3月期及び2026年9月期並びに2027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。 ・ 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である株式会社三菱UFJ銀行から、17,500百万円の借入れを行うことを前提としています。当該借入れの詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。なお、当該借入れにつきましては、その一部について、2026年4月に6,500百万円の期限前返済を行う予定です。 ・ 2026年6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。 ・ 本日現在、総額15,700百万円の投資法人債発行残高があり、2026年9月期及び2027年3月期に償還期限が到来する投資法人債については、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。また、2026年6月に3,000百万円の投資法人債を新たに発行し、投資法人債発行残高が18,700百万円とな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3回目決済（15%）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1百万円を積み立てることを見込んでいます。また、2027年3月期の決算で圧縮積立金約209百万円を取り崩す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

ご注意：この文書は、本投資法人の2026年9月期の運用状況の予想の修正及び2027年3月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。

	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/>

ご注意：この文書は、本投資法人の2026年9月期の運用状況の予想の修正及び2027年3月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件に関して米国における証券の募集は行われません。