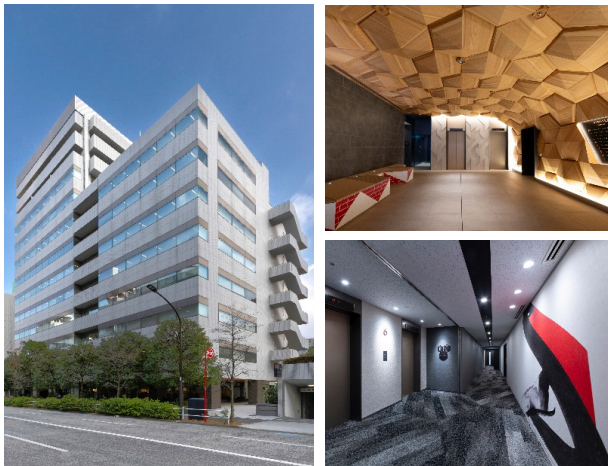


2026年3月25日（水）

## 運用状況の予想に関する補足説明資料

「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」



ICON PLACE SHIBAKOEN



GRAND CENTRAL CHIBA

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区大手町一丁目5番1号

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

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)

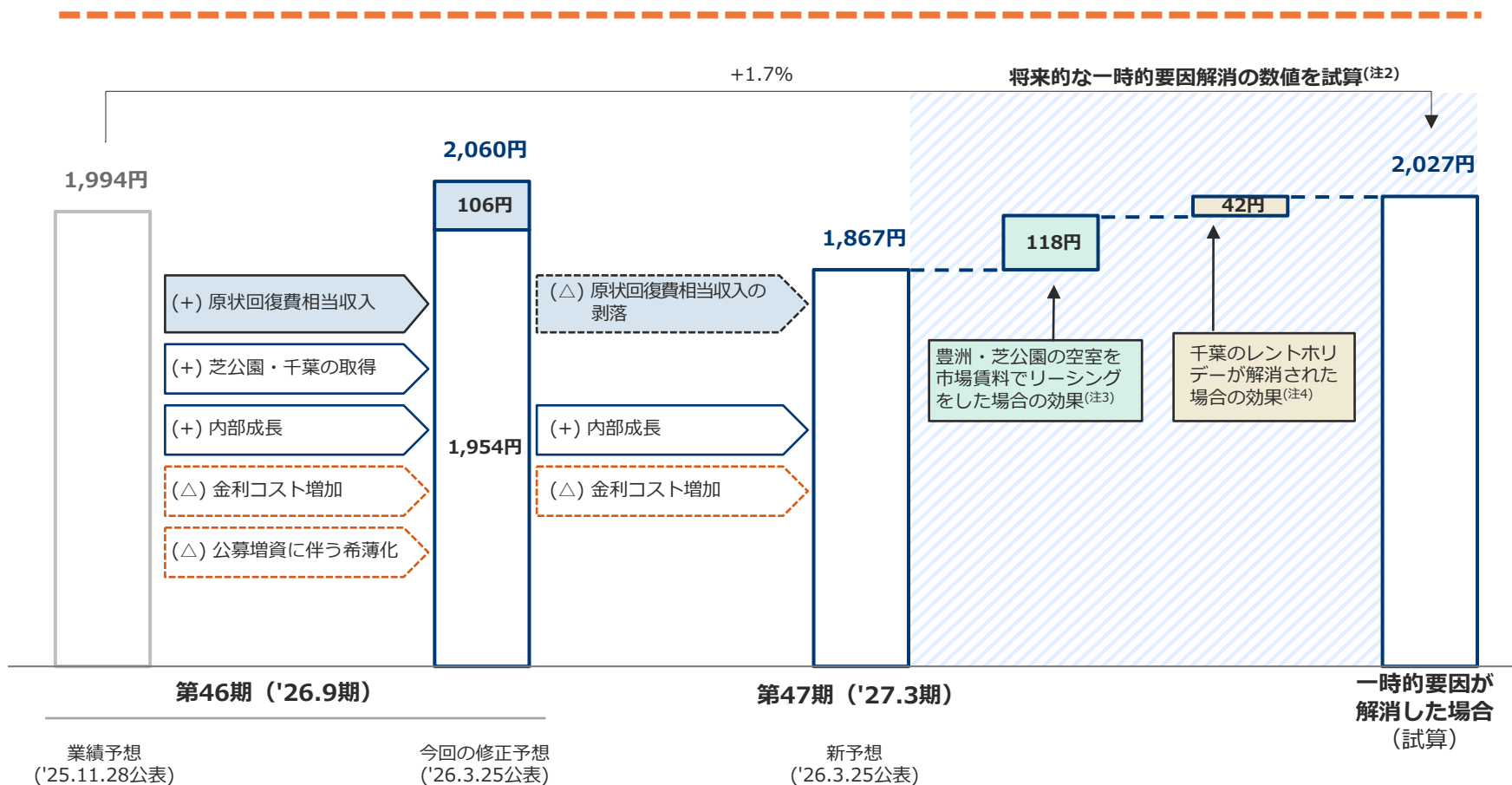
一時的要因で、47期巡航EPUは低下するも、リーシング進捗と一時的要因解消で巡航EPUの回復・向上を見込む

第46期（'26.9期）及び第47期（'27.3期）における巡航EPU（一時的要因の調整含む）の推移

: 巡航EPU(注1)
  : 豊洲のテナント退去に伴う原状回復費用相当の収入の影響
  : 豊洲・芝公園でのリーシングによる効果
  : 千葉のレントホリデーが解消された場合の効果

(円/口)

**DPU 3,200円の維持を見込む**



- (注1) 売却益等の非経常的な要因による損益を除外した1口当たり当期純利益を意味します。
- (注2) 第46期（'26.9期）及び第47期（'27.3期）の巡航EPUは、本日付「2026年9月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに2027年3月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関するお知らせ」に記載の予想の前提条件に基づき記載しており、その実現を保証又は約束するものではありません。一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化（不動産の取得又は譲渡、運用環境の変化等）により、実際の巡航EPUは変動する可能性があります。また、本書に記載の数値はその実現を保証又は約束するものではありません。
- (注3) 豊洲・芝公園の空室を市場賃料でリーシングした場合の効果は以下(a)及び(b)の前提及び仮定に基づいて算出した試算値の合計です。なお、これらの試算値は将来の予想値を示すものではなく、実際の数値と大きく異なる可能性があります。また、下記のリーシングが想定通りに実施できることや、本投資法人が期待する効果が得られる保証もありません。
- (a) 本投資法人は、第46期（'26.9期）及び第47期（'27.3期）の巡航EPU予想において、豊洲プライムスクエア（以下、「豊洲」といいます。）を2026年1月末付で退去したテナント1社及び2026年7月末付で同物件を退去予定である大口テナント1社の退去による空室の影響をそれぞれ見込んでいます。仮に当該空室面積を、シービーアールイー株式会社が査定する豊洲の共益費込みの査定賃料で全て埋め戻したと仮定して試算した不動産賃貸事業収入（本投資法人が所有する信託受益権準共有持分50%相当）の増加によるEPU上昇分（運用報酬2の考慮後）を「豊洲の空室を市場賃料でのリーシングした場合の効果」といいます。
- (b) 本投資法人は、ICON PLACE SHIBAKOEN（以下、「芝公園」といいます。）の空室面積に対しリーシングを試みており、申込書を受領しています。仮に当該空室面積を、シービーアールイー株式会社が査定する芝公園の共益費込みの査定賃料で埋め戻したと仮定して試算した不動産賃貸事業収入の増加によるEPU上昇分（運用報酬2の考慮後）を「芝公園の空室を市場賃料でのリーシングした場合の効果」といいます。
- (注4) 「千葉のレントホリデーが解消された場合の効果」とは、GRAND CENTRAL CHIBAのテナント1社との賃貸借契約にて規定されているレントホリデー期間について、当該テナントとの賃貸借契約通りの賃料収入を享受したと仮定して試算した場合のEPU上昇分（運用報酬2の考慮後）を示しています。なお、この試算値は将来の予想値を示すものではなく、実際の数値と大きく異なる可能性があります。レントホリデー期間の解消が想定通りに実施できることや、本投資法人が期待する効果が得られる保証もありません。

- 本資料は、本日付「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」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、グローバル・ワン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せください。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに付随する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法律等に基づき作成された開示書類又は資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。
- 本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、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、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。また、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、前記「注記」の内容をご参照ください。
- 本資料には、本投資法人及び資産運用会社の2026年3月25日現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期していますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

**ご照会先** グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社  
投信業務部 TEL：03-4346-0658