

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)

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

本投資法人は、2026年3月25日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行及び投資口売出しを決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

(1) 募集投資口数 116,380口

(2) 発行価格（募集価格） 未定

発行価格（募集価格）は、発行価格等決定日（後記（4）で定義します。）の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資口（後記（4）で定義します。）の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90から1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案したうえで決定します。

(3) 発行価格（募集価格）の総額 未定

(4) 払込金額（発行価額） 未定

上記(2)を含め、2026年4月1日（水曜日）から2026年4月6日（月曜日）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に開催する本投資法人の役員会において決定します。なお、払込金額（発行価額）とは、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）1口当たりの払込金として本投資法人が受け取る金額をいいます。

(5) 払込金額（発行価額）の総額 未定

(6) 募集方法 一般募集とし、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、モルガン・スタンレーMUF証券株式会社、野村証券株式会社、SMB C日興証券株式会社、大和証券株式会社、岡三証券株式会社及び株式会社SBI証券（以下「引受人」と総称します。）に全投資口を買取受けさせます。なお、上記募集投資口数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されることがあります。

(7) 引受契約の内容 引受人は、払込期日に払込金額（発行価額）の総額と同額を本投資法人へ

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

払い込み、発行価格（募集価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

- (8) 申込単位 1口以上1口単位
- (9) 需要状況等把握期間 2026年3月30日（月曜日）から発行価格等決定日まで
（ブックビルディング期間）
- (10) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日
- (11) 申込証拠金の入金期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで
- (12) 払込期日 2026年4月7日（火曜日）から2026年4月10日（金曜日）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の4営業日後の日とします。
- (13) 受渡期日 払込期日の翌営業日
- (14) 発行価格（募集価格）、払込金額（発行価額）、その他この一般募集に必要な事項は、今後開催する役員会において決定します。
- (15) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記<ご参考>1. ご参照）

- (1) 売出投資口数 5,820口
なお、売出投資口数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案したうえで、発行価格等決定日に開催する本投資法人の役員会において決定します。
- (2) 売出人 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
- (3) 売出価格 未定
発行価格等決定日に決定します。なお、売出価格は、一般募集における発行価格（募集価格）と同一の価格とします。
- (4) 売出価額の総額 未定
- (5) 売出方法 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が、本投資法人の資産運用会社であるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）から5,820口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う場合があります。
- (6) 申込期間 一般募集における申込期間と同一とします。
- (7) 申込証拠金の入金期間 一般募集における申込証拠金の入金期間と同一とします。
- (8) 受渡期日 一般募集における受渡期日と同一とします。
- (9) 申込単位 1口以上1口単位
- (10) 売出価格、その他このオーバーアロットメントによる売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定します。
- (11) 一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止します。
- (12) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

3. 第三者割当による新投資口発行（下記<ご参考> 1. ご参照）

- (1) 募集投資口数 5,820 口
- (2) 割当予定先及び割当 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 5,820 口
口数
- (3) 払込金額（発行価額） 未定
発行価格等決定日に開催する役員会において決定します。なお、払込金額（発行価額）は、一般募集における払込金額（発行価額）と同一とします。
- (4) 払込金額（発行価額） 未定
の総額
- (5) 申込期間（申込期日） 2026年4月21日（火曜日）
- (6) 払込期日 2026年4月22日（水曜日）
- (7) 申込単位 1口以上1口単位
- (8) 払込金額（発行価額）、その他この第三者割当（以下「本件第三者割当」といいます。）による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定します。
- (9) 上記申込期間（申込期日）までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。
- (10) 一般募集を中止した場合は、本件第三者割当による新投資口発行も中止します。
- (11) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の事務主幹会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が本資産運用会社から5,820口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、5,820口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、借入投資口の返還に必要な本投資口を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に取得させるために、本投資法人は2026年3月25日（水曜日）開催の本投資法人の役員会において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が割当先とする本投資口5,820口の本件第三者割当による新投資口発行を、2026年4月22日（水曜日）を払込期日として行うことを決議しています。

また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2026年4月20日（月曜日）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、三菱UFJモル

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

ガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数が安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を限度として減少し、又は発行そのものが全く行われず場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出投資口数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社による本資産運用会社からの本投資口の借入れは行われません。したがって三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記に記載の取引について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社はモルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社及び野村証券株式会社と協議のうえ、これらを行います。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	972,337口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	116,380口
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	1,088,717口
本件第三者割当による新投資口発行に伴う増加投資口数	5,820口 (注)
本件第三者割当による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	1,094,537口 (注)

(注) 本件第三者割当による募集投資口数の全口数に対し、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社から申込みがあり、発行がなされた場合の数字です。

3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産を取得することで、ポートフォリオの質の向上及び収益安定化のための資産規模拡大を行うとともに、引き続き特定資産を機動的に取得していくために、財務基盤の更なる強化を図ることを目的としています。

このため、不動産売買市場の状況、J-REIT市場の動向、現在のLTV（総資産有利子負債比率）水準及び1口当たり分配金水準等を勘案のうえ、新投資口の発行を決定しました。

4. 目論見書の電子交付

引受人等は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供を、書面ではなく、全て電子交付により行います(注)。

(注) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。

目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得たうえで、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます(金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。)第32条の2第1項)。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合は、目論見書の電子交付はできませんが、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては引受人等は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。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。

5. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

15,746,000,000 円（上限）

（注）一般募集における手取金 14,997,000,000 円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限 749,000,000 円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は 2026 年 3 月 13 日（金曜日）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金 14,997,000,000 円については、本日付公表の「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）」に記載の特定資産のうち ICON PLACE SHIBAKOEN の取得資金の全部及び GRAND CENTRAL CHIBA の取得資金として 2026 年 3 月 30 日に実行する予定の借入金の返済資金の一部（充当予定時期：2026 年 4 月末まで）に充当します。また、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限 749,000,000 円については、GRAND CENTRAL CHIBA の取得資金として 2026 年 3 月 30 日に実行する予定の借入金の返済資金の一部（充当予定時期：2026 年 4 月末まで）に充当します。

6. 今後の見通し

本日付公表の「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するお知らせ」をご参照ください。

7. 最近 3 営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近 3 営業期間の運用状況

	2024 年 9 月期	2025 年 3 月期	2025 年 9 月期
1 口当たり当期純利益 (注)	2,774 円	3,802 円	4,704 円
1 口当たり分配金	2,528 円	3,835 円	4,271 円
実績配当性向	90.0%	100.5%	90.0%
1 口当たり純資産	101,602 円	102,827 円	102,960 円

（注）「1 口当たり当期純利益」は、当期純利益を日数加重平均投資口数（2024 年 9 月期：1,015,194 口、2025 年 3 月期：1,002,606 口、2025 年 9 月期：980,701 口）で除することにより算出しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

①最近 3 営業期間の状況

	2024 年 9 月期	2025 年 3 月期	2025 年 9 月期
始 値	108,200 円	100,500 円	115,400 円
高 値	109,200 円	118,900 円	149,500 円
安 値	94,700 円	94,800 円	111,200 円
終 値	99,300 円	114,100 円	143,000 円

（注）始値、高値、安値は東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値によります。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

②最近6か月間の状況

	2025年 10月	11月	12月	2026年 1月	2月	3月
始 値	141,300円	142,400円	139,900円	139,100円	136,000円	141,700円
高 値	144,300円	146,400円	141,400円	142,100円	142,300円	141,700円
安 値	138,100円	137,700円	137,100円	134,200円	136,000円	133,500円
終 値	141,700円	141,900円	137,800円	136,500円	140,300円	133,500円

(注1) 2026年3月の投資口価格については、2026年3月24日現在で記載しています。

(注2) 始値、高値、安値は東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値によります。

③発行決議日前営業日における投資口価格

	2026年3月24日
始 値	135,000円
高 値	135,400円
安 値	133,500円
終 値	133,500円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

8. 売却・追加発行等の制限

(1) 一般募集に関連して、本資産運用会社は、共同主幹事会社（引受人のうち、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社、野村証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社をいいます。）との間で、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を合意します。

共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意内容を一部又は全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

(2) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意内容を一部又は全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。