

各位

不動産投資信託証券発行者
 東京都中央区日本橋二丁目1番3号
 Oneリート投資法人
 代表者 執行役員 鍋山 洋章
 (コード番号: 3290)

資産運用会社
 みずほリートマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 鍋山 洋章
 問合せ先 取締役経営管理部長 秋元 武
 TEL: 03-5220-3804

2023年2月期(第19期)及び2023年8月期(第20期)の
 運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

Oneリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2022年10月17日付「2022年8月期 決算短信(REIT)」において公表した2023年2月期(第19期:2022年9月1日~2023年2月28日)及び2023年8月期(第20期:2023年3月1日~2023年8月31日)の運用状況及び分配金の予想を下記のとおり修正することとしましたので、お知らせいたします。

記

1. 2023年2月期(第19期:2022年9月1日~2023年2月28日)の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない) (円)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
前回発表予想(A)	4,514	2,078	1,773	1,772	6,600	—
今回修正予想(B)	4,569	2,090	1,786	1,785	6,650	—
増減額(B-A)	55	12	13	13	50	—
増減率	1.2%	0.6%	0.7%	0.7%	0.8%	—

(注1) 本予想は、現時点におけるものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)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。

(注2) 2023年2月期末予想発行済投資口数 268,468口

なお、2023年2月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正における予想期末発行済投資口数については、後記<ご参考>「修正後の2023年2月期(第19期)及び2023年8月期(第20期)の運用状況及び分配金の予想の前提条件」における「投資口」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

(注3) 金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 2023年8月期(第20期:2023年3月1日~2023年8月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない) (円)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
前回発表予想(A)	4,535	1,927	1,619	1,618	6,030	—
今回修正予想(B)	4,661	1,969	1,644	1,643	6,120	—
増減額(B-A)	125	41	24	24	90	—
増減率	2.8%	2.1%	1.5%	1.5%	1.5%	—

(注1) 本予想は、現時点におけるものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)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。

(注2) 2023年8月期末予想発行済投資口数 268,468口

なお、2023年8月期(第20期)の運用状況及び分配金の予想の修正における予想期末発行済投資口数については、後記<ご参考>「修正後の2023年2月期(第19期)及び2023年8月期(第20期)の運用状況及び分配金の予想の前提条件」における「投資口」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

(注3) 金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 修正の理由

本投資法人は、本日付で公表した「資産の取得(フィールド北参道)に関するお知らせ」に記載の新たな特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)第2条第1項における意味を有します。)を取得することとなりました。これに伴い、2022年10月17日付「2022年8月期 決算短信(REIT)」にて公表した2023年2月期(第19期)及び2023年8月期(第20期)の運用状況及び分配金の予想の前提条件が変動したためその修正を行うものです。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://one-reit.com/>

<ご参考>

修正後の2023年2月期（第19期）及び2023年8月期（第20期）の
運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none">➤ 2023年2月期（第19期）（2022年9月1日～2023年2月28日）（181日）➤ 2023年8月期（第20期）（2023年3月1日～2023年8月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none">➤ 本日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権合計31物件（以下「取得済資産」といいます。）に加え、「フィールド北参道」（以下「取得予定資産」といいます。）を2022年12月23日に取得すること、また2023年8月期末までの間に当該取得予定資産の取得を除き、運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としております。➤ 実際には取得予定資産の取得日の変更、取得予定資産以外の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。➤ 取得予定資産の詳細については、本日付で公表の「資産の取得（フィールド北参道）に関するお知らせ」をご参照ください。
営業収益	<ul style="list-style-type: none">➤ 上記「運用資産」の営業収益を前提としております。取得済資産に係る賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、テナント動向、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。取得予定資産の賃貸事業収益については、取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、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。➤ 賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しております。➤ 賃貸事業収益以外の営業収益については、本日現在の保有物件に変動が生じないことを前提としており、不動産等売却損益は見込んでおりません。

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用については、2023年2月期に1,515百万円、2023年8月期に1,685百万円を想定しております。減価償却費以外の費用については、取得済資産については過去の実績値をベースに、取得予定資産については現所有者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を反映して算出しております。 1) 管理業務費については、2023年2月期に426百万円、2023年8月期に413百万円を想定しております。 2) 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2023年2月期に586百万円、2023年8月期に605百万円を想定しております。 3) 固定資産税及び都市計画税等については、2023年2月期に355百万円、2023年8月期に377百万円を想定しております。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、取得予定資産については、固定資産税及び都市計画税等が2023年8月期から費用計上されることとなります。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は0百万円を想定しております。 4) 修繕費については、物件ごとに資産運用会社（みずほリートマネジメント株式会社）が策定した修繕計画をもとに、2023年2月期に114百万円、2023年8月期に124百万円を想定しております。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ➤ 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2023年2月期に376百万円、2023年8月期に400百万円を想定しております。 このうち、資産運用報酬については、2023年2月期に285百万円、2023年8月期に291百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用として、2023年2月期に297百万円、2023年8月期に309百万円を見込んでおります。 ➤ 投資口交付費の償却費として、2023年2月期及び2023年8月期においてそれぞれ4百万円を計上することを見込んでおります。 ➤ 投資法人債発行費の償却費として、2023年2月期及び2023年8月期にそれぞれ5百万円を見込んでおります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本投資法人は、本日現在、総額61,574百万円の有利子負債残高があります。また、取得予定資産の取得資金及び付随費用への一部充当のため、2022年12月23日付で3,920百万円の借入れ（以下、「本借入れ」といいます。）を行い、これにより2022年12月23日時点における有利子負債残高が65,494百万円となることを前提としております（本借入れの詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）。 ➤ 上記のほか、2023年8月期末までの間に変動（新たな資金の借入れ、借入金の返済等）が生じないことを前提としております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである投資口268,468口を前提としております。 ➤ その他2023年8月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としております。

1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の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。 ➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料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(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 利益を超えた金銭の分配は行わないことを前提としております。 ➤ 但し、税会不一致による法人税等の課税の発生を抑えることを目的に、利益を超えた金銭の分配を行う場合があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、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。 ➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等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。