

2025 年 12 月 15 日

各位

不動産投資信託証券発行者  
 東京都千代田区大手町一丁目 5 番 5 号  
 One リート投資法人  
 代表者 執行役員 加藤 英俊  
 (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 中山 利明  
 問合せ先 経営管理部長 三束 和弘  
 TEL：03-5220-3804

### 2026 年 2 月期（第 25 期）及び 2026 年 8 月期（第 26 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、2025 年 10 月 15 日付「2025 年 8 月期決算  
 短信（REIT）」（以下「決算短信」といいます。）において公表した 2026 年 2 月期（第 25 期：2025 年 9 月 1  
 日～2026 年 2 月 28 日）及び 2026 年 8 月期（第 26 期：2026 年 3 月 1 日～2026 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. 運用状況及び分配金の予想の修正

##### (1) 2026 年 2 月期（第 25 期：2025 年 9 月 1 日～2026 年 2 月 28 日）

	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)	4,604	2,252	1,808	1,807	2,220	—
今回修正予想(B)	4,641	2,272	1,836	1,834	2,255	—
増減額(B-A)	37	19	27	27	35	—
増減率	0.8%	0.9%	1.5%	1.5%	1.6%	—

##### (2) 2026 年 8 月期（第 26 期：2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）

	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)	4,345	2,020	1,559	1,558	2,140	—
今回修正予想(B)	4,553	2,204	1,749	1,748	2,170	—
増減額(B-A)	208	184	189	189	30	—
増減率	4.8%	9.2%	12.2%	12.2%	1.4%	—

(注 1) 2026 年 2 月期末発行済投資口数 805,404 口、2026 年 8 月期末発行済投資口数 805,404 口

(注 2) 上記数値は、＜別紙＞「2026 年 2 月期（第 25 期）及び 2026 年 8 月期（第 26 期）の運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点における予想であり、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 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. 修正の理由

本日付「国内不動産信託受益権の取得（カンデオホテルズ京都烏丸六角）及び国内不動産信託受益権の譲渡（ONEST 京都烏丸スクエア）に関するお知らせ」にて公表しましたカンデオホテルズ京都烏丸六角（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び ONEST 京都烏丸スクエア（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡に伴い、決算短信に記載の 2026 年 2 月期及び 2026 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件に変更が生じたことから、予想の修正を行います。

以上

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

<別紙>

2026 年 2 月期（第 25 期）及び 2026 年 8 月期（第 26 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"> <li>2026 年 2 月期（第 25 期）（2025 年 9 月 1 日～2026 年 2 月 28 日）（181 日）</li> <li>2026 年 8 月期（第 26 期）（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）（184 日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 年 8 月 31 日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権は合計 29 物件となっています。このうち、2025 年 12 月 18 日に取得予定資産を取得することを前提としています。また、2026 年 1 月 30 日に「ONEST 南大塚ビル」及び「新川一丁目ビル」を、2026 年 3 月 13 日に譲渡予定資産の準共有持分 10%をそれぞれ譲渡することを前提としています。</li> <li>取得予定資産の取得並びに「ONEST 南大塚ビル」、「新川一丁目ビル」及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2026 年 8 月期末までの間に運用資産の変動（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います。</li> <li>実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は、「ONEST 南大塚ビル」、「新川一丁目ビル」、譲渡予定資産以外の保有物件の処分等により変動が生じる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記「運用資産」の営業収益を前提としています。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います。</li> <li>上記「運用資産」を前提としたポートフォリオ稼働率（期中平均）については、2026 年 2 月期に 98.0%、2026 年 8 月期に 97.4%を想定しています。</li> <li>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取得予定資産の取得、「ONEST 南大塚ビル」、「新川一丁目ビル」、譲渡予定資産の譲渡以外の変動が生じないことを前提としています。</li> <li>「ONEST 南大塚ビル」及び「新川一丁目ビル」の譲渡により 2026 年 2 月期に不動産等売却益 161 百万円を、譲渡予定資産の譲渡により 2026 年 8 月期に不動産等売却益 105 百万円を計上することを想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用（減価償却費を含む）については、2026 年 2 月期に 1,958 百万円、2026 年 8 月期に 1,950 百万円を想定しています。減価償却費以外の費用については、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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>管理業務費については、2026 年 2 月期に 419 百万円、2026 年 8 月期に 376 百万円を想定しています。</li> <li>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、2026 年 2 月期に 617 百万円、2026 年 8 月期に 630 百万円を想定しています。</li> <li>固定資産税及び都市計画税等については、2026 年 2 月期に 385 百万円、2026 年 8 月期に 405 百万円を想定しています。</li> <li>修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、2026 年 2 月期に 119 百万円、2026 年 8 月期に 108 百万円を想定しています。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。</li> </ol> </li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2026 年 2 月期に 411 百万円、2026 年 8 月期に 397 百万円を想定しています。このうち、資産運用報酬については、2026 年 2 月期に 295 百万円、2026 年 8 月期に 296 百万円を想定しています。</li> </ul>

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用として、2026 年 2 月期に 440 百万円、2026 年 8 月期に 459 百万円を想定しています。</li> <li>・ 投資法人債発行費の償却費として、2026 年 2 月期に 4 百万円、2026 年 8 月期に 4 百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2025 年 8 月 31 日現在において、65,394 百万円の有利子負債残高があります。</li> <li>・ 2026 年 2 月期に期限が到来した借入金合計 9,974 百万円については、2025 年 9 月 8 日に同額の借換えを実施しました。</li> <li>・ 本日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」のとおり、取得予定資産の取得資金及び付随費用の一部に充当するため、2025 年 12 月 18 日に 4,000 百万円の借入れを実施し、2026 年 1 月 30 日に全額返済することを前提としています。</li> <li>・ 上記のほか、2026 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います。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本日現在発行済みである投資口 805,404 口を前提としています。</li> <li>・ その他 2026 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います。</li> </ul>
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"> <li>・ 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います。</li> <li>・ 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費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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益を超えた金銭の分配は行わないことを前提としています。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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います。</li> <li>・ 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います。</li> </ul>