

An illustration of a modern urban environment. On the left is a tall, multi-story building with a grid-like facade. To its right is a shorter, more modern building with large windows. In the foreground, a green lawn is populated with colorful silhouettes of people walking and playing. The background shows a city skyline with a suspension bridge, likely the Rainbow Bridge in Yokohama, under a clear blue sky with some falling leaves.

本日付公表の一連のプレスリリースに関する 補足説明資料



Oneリート投資法人

(証券コード: 3290)

2021年3月24日(水)

(資産運用会社)

みずほリートマネジメント株式会社

資産の入替えについて

- 本日付で、湯島ファーストジェネシスビル、36山京ビル及びfab南大沢の売却とオフィスビル3物件の取得を決定。
- テナントの集中度や商業施設に関する運用の見通しなどの観点から売却物件を選定し、将来の運用リスクの低減を図る。
- 取得3物件は、いずれもテナントが分散し、高い稼働率を維持している物件であり、資産の入替えにより上位10テナント比率は大きく改善。

資産の入替えの概要及び狙い



	売却		
	湯島ファーストジェネシスビル	36山京ビル	fab南大沢
用途	オフィスビル	オフィスビル	商業施設
所在地	東京都文京区	東京都新宿区	東京都八王子市

	取得		
	D'sVARIE本郷ビル	MSB-21南大塚ビル	D'sVARIE神田ビル
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
所在地	東京都文京区	東京都豊島区	東京都千代田区

「将来の運用リスクの低減」を企図した資産の入替え

①テナント集中の緩和	賃貸面積上位のテナントが入居するなど安定性に課題がある物件を、テナント分散の効いた物件に入替え、収益安定性の向上を図る
②商業に関する見通し	新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、飲食業をはじめとする商業系テナントの賃料減額要請が続いているなか、テナントとの賃貸借期限満了前に売却を実行

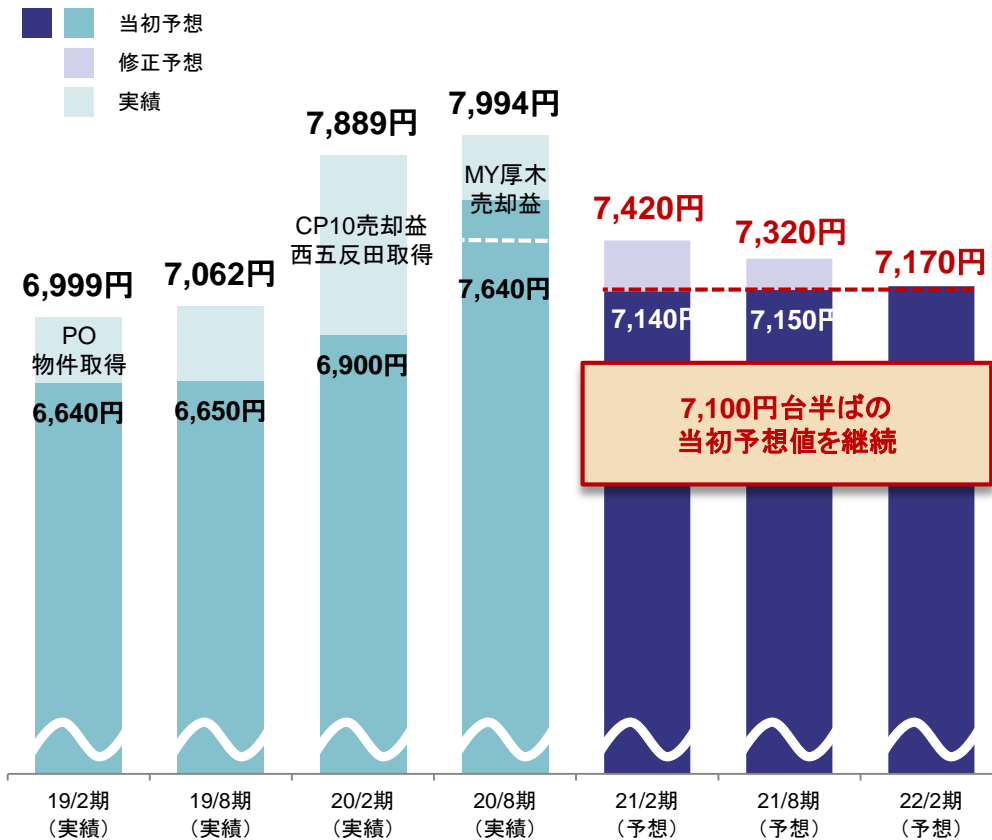
	入替え前 (20/8期末)	入替え後
上位10テナント 比率(注)	15.1%	12.2%
オフィスビル 投資比率	95.8%	100%

(注) 全ての保有資産の総賃貸可能面積の合計に対する各テナントの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。「入替え後」の比率は、2021年1月末現在の状況に基づき算出しています。

分配金予想及び一時差異等調整引当額について

- 21/8期にテナント退去が増加するものの、リーシング活動の注力により着実に埋め戻しも進んでおり、22/2期の1口当たり分配金は7,170円を予想。
- 資産の入替えに伴い、21/2期に812百万円が減損損失として計上され所得超過税会不一致が生じるが、一時差異等調整引当額の計上などにより、従前と同額の分配を行う予定。21/8期は、物件の引渡し・決済により所得超過税会不一致が解消されるため、計上した一時差異等調整引当額の戻し入れを行う予定。

1口当たり分配金の推移



損益計算書及び分配金に関する計算の概要(注1)

	21/2期	21/8期
【損益計算書】		
営業収益	4,064	4,834
売却益	—	873
営業費用	2,843	1,996
減損損失	812	—
営業利益	1,220	2,838
当期純利益	967	2,568
【分配金に関する計算】		
当期純利益	967	2,568
内部留保(繰越利益)	191	▲191
一時差異等調整引当額の計上(注2)	621	—
一時差異等調整引当額の戻入	—	▲621
分配金総額	1,780	1,756
(1口当たり分配金)	(7,420円)	(7,320円)

(注1) 本日付け公表の業績予想に基づく損益計算書及び金銭の分配に関する計算書の概要を記載しており、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び分配金総額等は変動する可能性があります。

(注2) 一時差異等調整引当額は、減損損失見込額から前期(20/8期)より繰り越された未処分利益を控除した額が計上される予定です。

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本投資法人の投資証券のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。また、最終的なご購入の決定は契約締結前交付書面の内容を十分にご理解の上、皆様ご自身の判断で行っていただきますよう、お願い申し上げます。なお、投資証券の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料が必要となる場合があります。

本資料には、Oneリート投資法人(以下、「本投資法人」と言います)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにみずほリートマネジメント株式会社(以下、「資産運用会社」と言います)が作成した図表・データ等が含まれる場合があります。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれる場合があります。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、資産運用会社の分析・判断等については、資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含む)の正確性について、本投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。なお、不動産投資信託証券は保有する不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、投資元本を割り込むおそれがあります。

資産運用会社:みずほリートマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第342号、一般社団法人 投資信託協会会員