

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

2024年12月25日(水)



 Oneリート投資法人

<https://one-reit.com/>

(証券コード: 3290)

(資産運用会社)

 **MIZUHO** みずほリートマネジメント

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。

Oneリート投資法人(以下、「本投資法人」といいます)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、本投資法人に関する記載の他、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、「本資産運用会社」といいます)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本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ています。

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、本資産運用会社の分析・判断等については、本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、本投資法人及び本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

当面の資産入替戦略(1)

ポートフォリオの課題への対処として、ポートフォリオの質的改善が見込める資産入替に取り組む方針
 含み益と堅調な不動産売買市場を活かした資産入替の推進によって、ポートフォリオ・財務構造に配慮した外部成長を目指す



上記を踏まえ、本日付で、南品川JNビル、南品川Nビル及び南品川Jビルの譲渡(以下「本譲渡」)を決定
 ポートフォリオの質的改善に向け、ホテル物件を含めた代替資産の取得候補物件を精査中



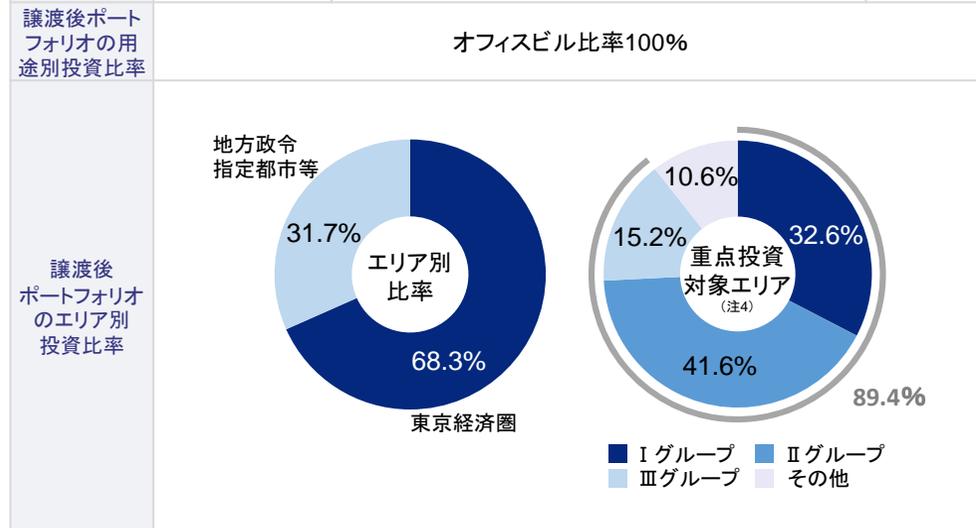
EPU ^(注2) 回復と成長	インフレに強い ^(注1) アセットクラスを含む収益性の高い物件のポートフォリオへの組み込み
内部留保の蓄積	当面のDPU水準の下限ライン設定の検討も含め、今後の戦略的な活用を企図
CAPEXコントロール	CAPEXの投下時期や金額の分散を通じた余剰資金の捻出



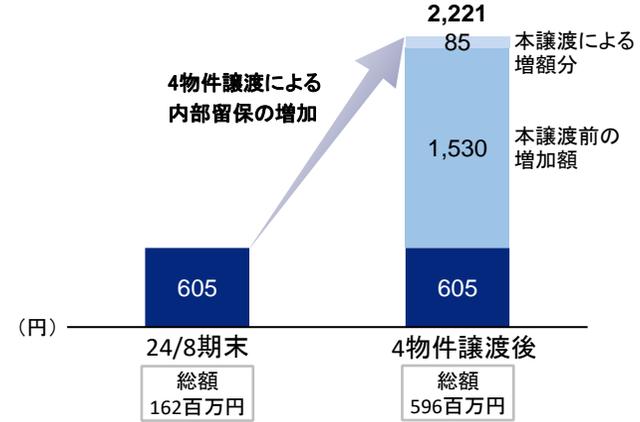
当面の資産入替戦略(2)

- 良好な売却環境を活用した含み益の顕在化及び還元、圧縮積立金による内部留保を確保
- 4物件売却代金の帳簿価額相当額合計約70億円を充当した物件取得によってEPU切上げを図る

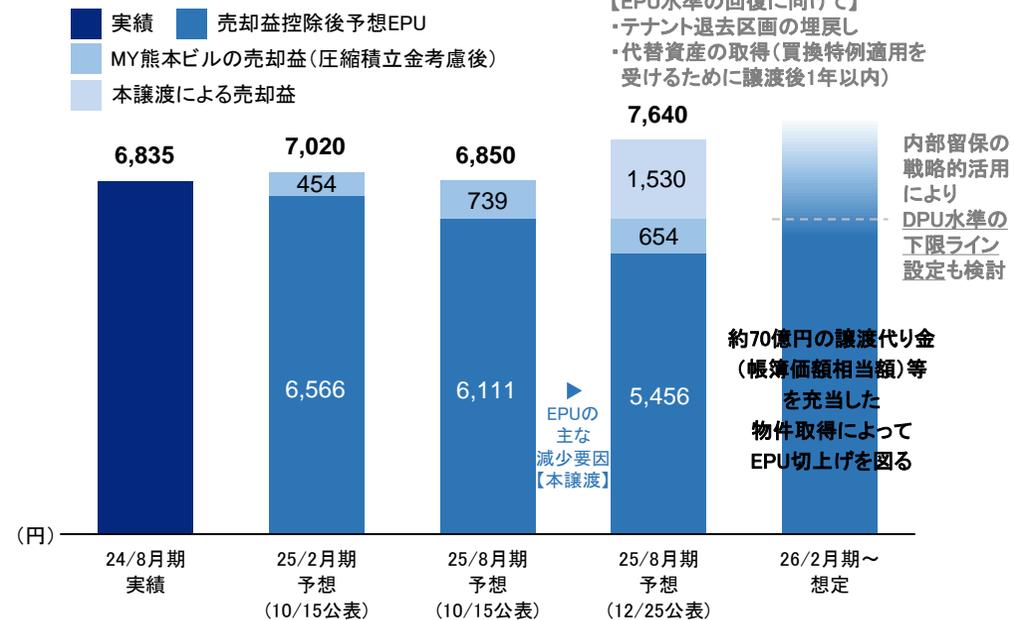
(百万円)	MY熊本ビル (注1)	南品川JNビル	南品川INビル	南品川Jビル	合計
所在地	熊本県熊本市	東京都品川区	東京都品川区	東京都品川区	-
取得価格	1,152	2,165	2,292	2,020	7,629
譲渡予定日	第1回:2025/2/20 第2回:2025/3/19	2025年3月11日			-
譲渡予定価格	1,870	6,700			8,570
24/8期末 鑑定評価額	1,400	2,154	2,110	2,270	7,934
		本譲渡合計:6,534			
24/8期末 帳簿価額	1,029	2,162	2,081	1,853	7,126
		本譲渡合計:6,097			
売却損益 (見込額)(注2)	731	△12 (注3)	410		1,129
		本譲渡合計:398			
圧縮積立金 繰入額	434	-			434



1口当たり内部留保の推移(予想)



1口当たり分配金の推移(予想)



「当面の資産入替戦略(1)」

(注1) 「インフレ耐性」や「インフレに強い」とは、例えばホテル物件の宿泊料金のように、需要状況に合わせた柔軟な料金設定を可能とすることで、インフレ等の状況に応じた賃料アップサイドを機動的に確保しやすい特性をいいます。

(注2) EPUは1口当たり当期純利益です。

「当面の資産入替戦略(2)」

(注1) 2025年2月20日付で信託受益権の準共有持分45.0%を、2025年3月19日付で同準共有持分55.0%をそれぞれ分割譲渡する予定であり、各数値は譲渡完了後の合計値を記載しています。

(注2) 譲渡予定価格の合計から、売却時想定帳簿価額及び譲渡費用の見込額合計を差し引いて算定された数値であり、変動する可能性があります。

(注3) 帳簿価額を下回る価格での譲渡となる見込みであることから、固定資産の減損に係る会計基準等に従い、2025年2月期の減損損失として計上されます。

(注4) 重点投資対象エリアの内容は、以下のとおりです。

	東京経済圏	地方政令指定都市等
I	東京都心8区*	
II	東京23区(都心8区除く) 横浜市主要部	大阪市中心部 名古屋市中心部
III	川崎市主要部 さいたま市主要部 八王子市、町田市、立川市、 武蔵野市、調布市、府中市 の各主要部	福岡市中心部 札幌市中心部 仙台市中心部

*千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区、台東区及び品川区を指します。

(注5) 金額は単位未満を切り捨てて表示しています。