

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 橋本 幸治  
 (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 橋本 幸治  
 問合せ先 経営管理部長 秋元 武  
 TEL: 03-3242-7155

2021年2月期(第15期)及び2021年8月期(第16期)の運用状況の予想の修正並びに  
 2022年2月期(第17期)の運用状況の予想に関するお知らせ

Oneリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2020年10月15日付「2020年8月期 決算短信(REIT)」において公表した2021年2月期(第15期:2020年9月1日~2021年2月28日)及び2021年8月期(第16期:2021年3月1日~2021年8月31日)の運用状況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。また、2022年2月期(第17期:2021年9月1日~2022年2月28日)の運用状況の予想を新たに公表することとしましたので、併せてお知らせいたします。

記

**1. 2021年2月期(第15期)の運用状況の予想の修正**

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含ま ない)	1口当たり 利益超過分配 金(一時差異 等調整引当 額) <sup>(注3)</sup>
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(円)	(円)	(円)
前回発表予想(A)	4,064	2,033	1,781	1,780	7,420	7,420	—
今回修正予想(B)	4,064	1,220	969	967	7,420	4,831	2,589
増減額(B-A)	0	△812	△812	△812	0	△2,589	2,589
増減率	0.0%	△39.9%	△45.6%	△45.6%	0.0%	△34.9%	—

(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口当たり分配金等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) 2021年2月期末発行済投資口数 239,908口

(注3) 本日付「資産の譲渡(fab南大沢、他2物件)及び貸借の解消並びに資産の取得(D'sVARIE本郷ビル、他2物件)及び貸借に関するお知らせ」において公表したとおり、2021年8月期に資産の譲渡(以下、「本譲渡」といいます。)を行うことを決定しました。譲渡を予定している資産のうちfab南大沢については、帳簿価格を下回る価格での売却となることから、固定資産の減損に係る会計基準等に従い、売却損失見込額の812百万円が2021年2月期の減損損失として計上されます。減損損失の計上に伴い、所得超過税金不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項30号(イ)に定められるものをいいます。以下同じ。)が生じるため、売却損

失見込額から前期繰越利益を控除した 621 百万円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第 2 条第 2 項 30 号に定められるものをいいます。以下同じ。）として一旦計上し分配する予定です。

（注 4）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. 2021年8月期（第16期）の運用状況の予想の修正

	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 を含まない) (円)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
前回発表予想(A)	3,992	1,967	1,716	1,715	7,150	—
今回修正予想(B)	4,834	2,838	2,569	2,568	7,320	—
増減額(B-A)	842	870	852	852	170	—
増減率	21.1%	44.3%	49.7%	49.7%	2.4%	—

（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 口当たり分配金等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）2021 年 8 月期末予想発行済投資口数 239,908 口

（注 3）2021 年 8 月期に本譲渡が行われることにより、所得超過税会不一致が解消するため、2021 年 2 月期に一旦計上した一時差異等調整引当額 621 百万円の戻入れを行う予定です。

（注 4）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. 2022年2月期（第17期）の運用状況の予想

	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 を含まない) (円)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
今回発表予想	3,918	1,983	1,721	1,720	7,170	—

（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）2022 年 2 月期末予想発行済投資口数 239,908 口

（注 3）金額は単位未満の数値を切り捨てて記載しています。

## 4. 修正及び公表の理由

本譲渡に伴い、以下のとおり 2020 年 10 月 15 日付「2020 年 8 月期 決算短信 (REIT)」にて公表した数値から大きく変動する見込みとなったため、その修正を行うとともに、新たに 2022 年 2 月期 (第 17 期) の運用状況の予想についてお知らせするものです。

### (1) 2021年2月期（第15期）の運用状況の予想の修正

前記「1. 2021年2月期（第15期）の運用状況の予想の修正（注3）」に記載のとおり、譲渡予定の資産に係る減損損失を計上することにより、経常利益及び当期純利益がそれぞれ30%以上変動する見込みとなったため修正を行うものです。

(2) 2021年8月期（第16期）の運用状況の予想の修正

譲渡予定の資産のうち湯島ファーストジェネシスビル及び36山京ビルについては売却益が発生し、営業収益が10%以上、経常利益及び当期純利益がそれぞれ30%以上変動する見込みとなったため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2021年2月期（第15期）及び2021年8月期（第16期）並びに  
2022年2月期（第17期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 2021年2月期（第15期）（2020年9月1日～2021年2月28日）（181日）</li> <li>➤ 2021年8月期（第16期）（2021年3月1日～2021年8月31日）（184日）</li> <li>➤ 2022年2月期（第17期）（2021年9月1日～2022年2月28日）（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本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25物件（以下「取得済資産」といいます。）となっております。このうち、「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」を2021年3月26日付で譲渡することを決定しております。また、「D'sVARIE本郷ビル」、「MSB-21南大塚ビル」及び「D'sVARIE神田ビル」（以下3物件を総称して「取得予定資産」といいます。）を2021年3月30日付で取得することを決定しております。これらを除き、2022年2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おります。</li> <li>➤ 実際には、新規物件の取得、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。</li> <li>➤ 資産の譲渡及び取得の詳細については、本日付で公表の「資産の譲渡（fab南大沢、他2物件）及び貸借の解消並びに資産の取得（D'sVARIE本郷ビル、他2物件）及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。</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おります。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おります。</li> <li>➤ また、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、2021年2月期に99.3%、2021年8月期に98.6%、2022年2月期に97.2%を想定しております。</li> <li>➤ 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。</li> <li>➤ 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」の譲渡を決定しており、2021年8月期に不動産等売却益を873百万円計上することを見込んでおります。</li> </ul>

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用については、2021年2月期に1,695百万円、2021年8月期に1,616百万円、2022年2月期に1,604百万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います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 管理業務費については、2021年2月期に359百万円、2021年8月期に377百万円、2022年2月期に364百万円を想定しております。</li> <li>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、2021年2月期に508百万円、2021年8月期に507百万円、2022年2月期に514百万円を想定しております。</li> <li>3) 固定資産税及び都市計画税等については、2021年2月期に321百万円、2021年8月期に301百万円、2022年2月期に298百万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。従いまして、取得予定資産については、2022年2月期から固定資産税及び都市計画税等が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32百万円を想定しております。</li> <li>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、2021年2月期に121百万円、2021年8月期に72百万円、2022年2月期に71百万円を想定しております。ただし、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> </ul> </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、2021年2月期に335百万円、2021年8月期に380百万円、2022年2月期に330百万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、2021年2月期に253百万円、2021年8月期に257百万円、2022年2月期に255百万円を想定しております。</li> <li>➤ 本譲渡により2021年2月期に812百万円の減損損失を計上することを見込んでおります。</li> </ul>
<p>営業外費用</p>	<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、2021年2月期に241百万円、2021年8月期に258百万円、2022年2月期に257百万円を見込んでおります。</li> <li>➤ 投資口交付費の償却費として、2021年2月期、2021年8月期にそれぞれ5百万円を見込んでおります。</li> <li>➤ 投資法人債発行費の償却費として、2021年2月期、2021年8月期及び2022年2月期にそれぞれ3百万円を見込んでおります。</li> </ul>

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在、総額 50,824 百万円の有利子負債残高があります。</li> <li>➤ 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、2021 年 3 月 30 日付で合計 2,850 百万円の借入れを行い、これにより 2021 年 3 月 30 日時点における有利子負債残高が 53,674 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。）。</li> <li>➤ 2022 年 2 月期に期限が到来する借入金合計 6,000 百万円については、同額を借換えることを見込んでおります。</li> <li>➤ 上記のほか、2022 年 2 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。</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 239,908 口を前提としております。</li> <li>➤ 2022 年 2 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。</li> </ul>
一時差異等調整引当額の戻入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 2021 年 8 月期において、2021 年 2 月期に行った一時差異等調整引当額 621 百万円について引当額の戻入れを行うことを見込んでおります。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1 口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）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。</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（利益超過分を含まない）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おります。</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、2021 年 2 月期に一時差異等調整引当額 621 百万円の利益超過分配を行うことを前提としております。</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おります。</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おります。</li> </ul>