



Oneリート投資法人

(証券コード: 3290)



## 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

公募増資

物件取得

資金の借入れ

業績予想

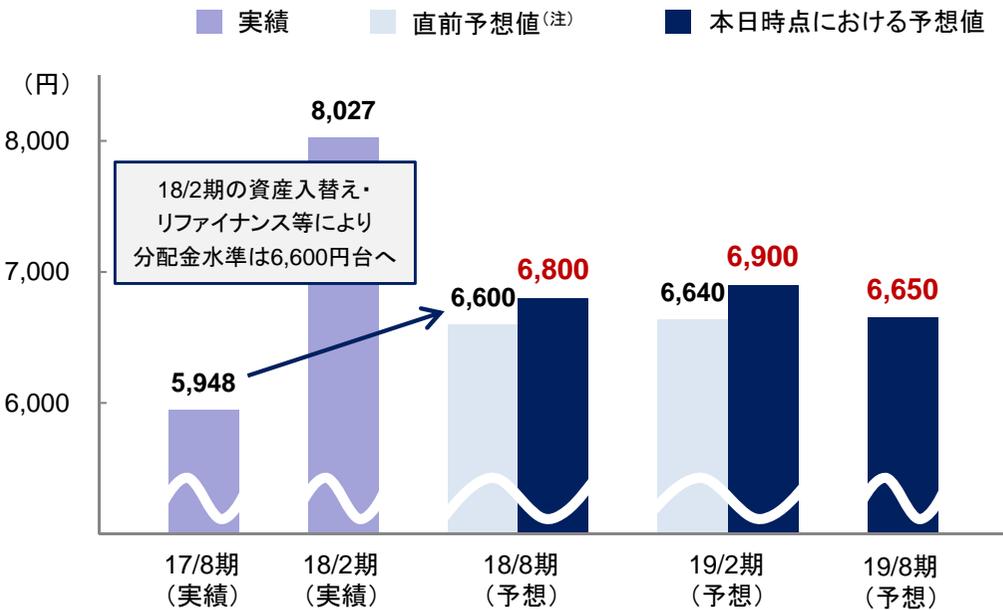
2018年9月4日(火)

資産運用会社: みずほリートマネジメント株式会社

# 1口当たり分配金について

- 本日付公表の公募増資(以下「本募集」といいます。)に先立ち、2018年8月30日付で新潟東堀通駐車場ビル(新潟県新潟市)を譲渡し、2018年9月3日付でクレシェンドビル(神奈川県横浜市)を取得
- 本募集及び本日付公表の資金の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)により、2018年9月21日付で東京パークサイドビル(東京都江東区)及び肥後橋センタービル(大阪府大阪市)を新たに取得予定
- これら施策による2018年8月期(第10期)から2019年8月期(第12期)までの1口当たり分配金の予想値の推移と変動要因分析は以下のとおり

## 1口当たり分配金の推移(実績及び予想値)

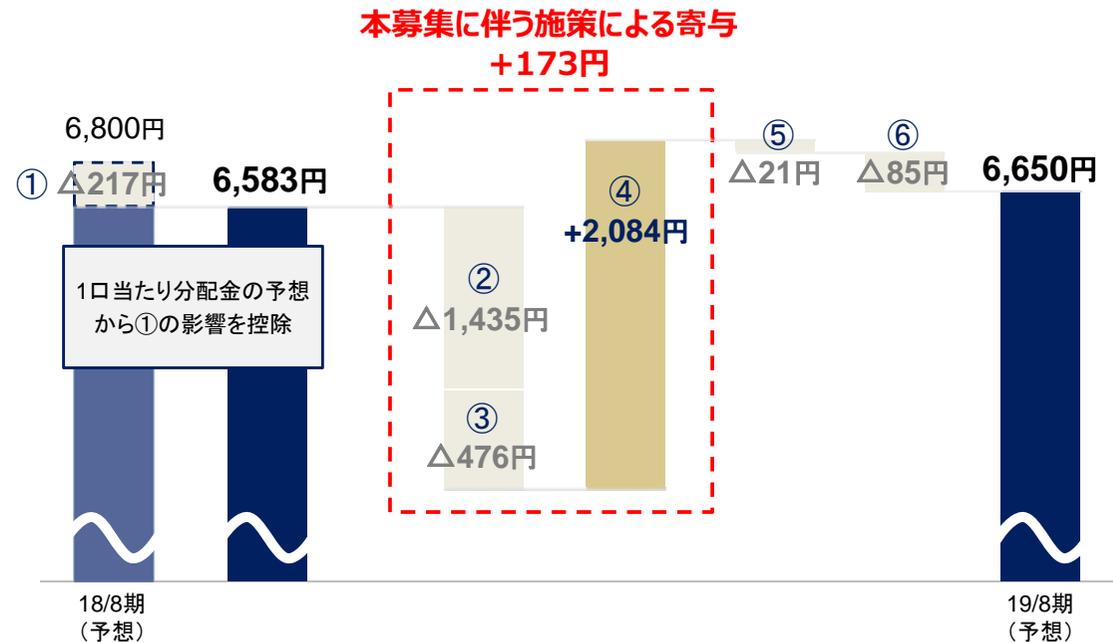


(注)2018年4月16日付公表の予想値

## 【2018年8月期及び2019年2月期の変動要因】

2018年8月期	<ul style="list-style-type: none"> <li>新潟東堀通駐車場ビル譲渡による譲渡益・内部留保の計上</li> </ul>
2019年2月期	<ul style="list-style-type: none"> <li>クレシェンドビルの取得(2018年9月3日付)</li> <li>東京パークサイドビル及び肥後橋センタービルの取得予定(2018年9月21日付)</li> <li>本募集及び本借入れ</li> </ul>

## 1口当たり予想分配金の変動要因:2018年8月期と2019年8月期との比較



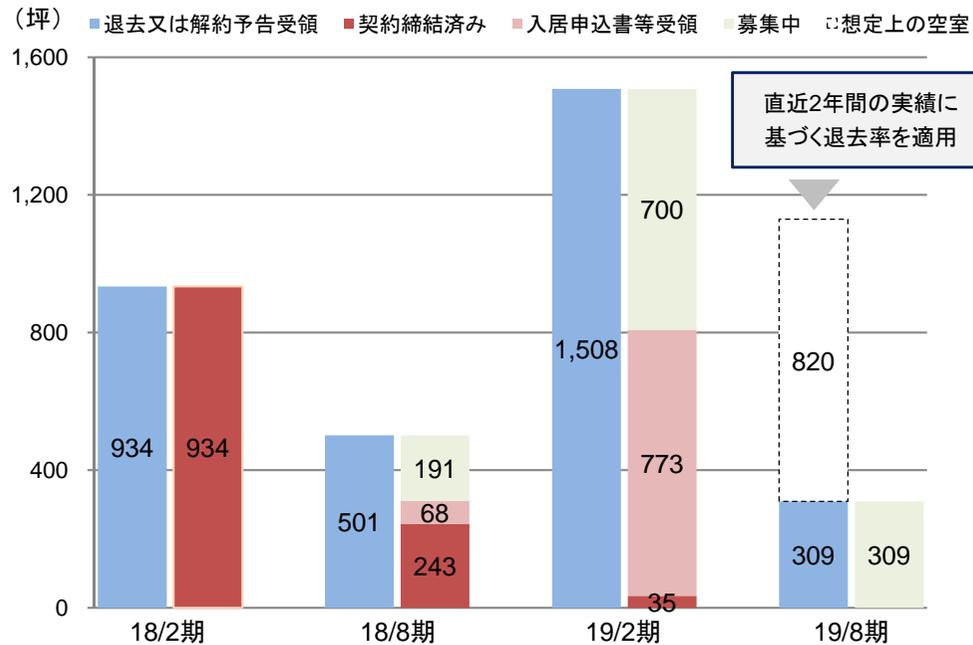
## 【変動要因の内容】

- ① 新潟東堀通駐車場ビル譲渡による影響(譲渡益及び償却後NOIの減少並びに内部留保関連の剥落)
- ② 投資口数増加による影響
- ③ 資産運用報酬及び営業外費用(金融費用、投資口交付費)の増加
- ④ 新規取得3物件(クレシェンドビル、東京パークサイドビル及び肥後橋センタービル)の取得による償却後NOIの増加
- ⑤ その他(一般管理費、営業外費用の変動)
- ⑥ 既存ポートフォリオの償却後NOIの減少(想定上の空室損失等を含む)  
⇒次ページ参照

# テナント退去面積(実績・予想)とリーシング進捗状況について

- 2018年8月期は過去の営業期間に比べテナント退去が僅少にとどまる見込みだが、2019年2月期は退去(解約予告通知受領ベース)が増加する見通し
- 2018年8月31日時点における2019年2月期の退去予定面積(合計:1,508坪)については、773坪(51.2%相当分)の区画で入居申込書等を受領しているなど新規リーシングは順調に進捗している一方で、テナント入替えに伴う空室期間(ダウンタイム)・フリーレントの発生や仲介手数料等の費用増加により、2019年8月期の既存ポートフォリオの償却後NOI(想定上の空室損失等を含む)は減少すると想定

## 退去面積に対するリーシングの進捗状況について(2018年8月31日現在)\*



\*上記グラフは、クレンソビル、東京パークサイドビル及び肥後橋センタービルを除く既存ポートフォリオの状況を示しています。

## 2018年2月期以降の100坪以上の退去テナント(11件)の退去理由

統廃合・集約 (7件)	<ul style="list-style-type: none"> <li>店舗統廃合、分散から集約、合併に伴う集約、親会社オフィスの近隣に移転 など</li> </ul>
その他 (4件)	<ul style="list-style-type: none"> <li>業容拡大に伴う増床、業績低迷による賃料負担軽減目的、一時利用の目的完了、賃料負担増に伴う退去</li> </ul>

退去時期	リーシング進捗状況
2018年2月期	<ul style="list-style-type: none"> <li>退去区画については、全て新規契約締結済み</li> </ul>
2018年8月期	<ul style="list-style-type: none"> <li>退去面積のうち、12区画中7区画(面積ベース:48.5%)で新規契約締結済み。別途1区画について入居申込みあり</li> <li>リーシング中(入居申込書等受領区画を含む)の区画については、各物件の競争力・リーシングの進捗状況を勘案して、空室期間・フリーレント期間・賃料単価等を個別に設定して業績予想に反映(以下、同様)</li> </ul>
2019年2月期	<ul style="list-style-type: none"> <li>退去面積は解約予告受領ベースで1,508坪(19区画)</li> <li>前期比約3倍の退去予定面積となっているが、退去予定面積のうち51.2%(9区画)で入居申込書等を受領している</li> </ul>
2019年8月期	<ul style="list-style-type: none"> <li>退去面積は直近2年間の実績を基に一定の退去率を設定し、リーシング中の区画については一定の空室期間・フリーレント期間を設定</li> <li>想定上の空室部分の埋戻しについては、一律に一定の空室期間・フリーレント期間・ポートフォリオの平均賃料単価を適用して業績予想に反映</li> </ul>

(注)入居申込書等には法的拘束力はなく、入居が確定したものではありません。貸主として基本条件が応諾可能であれば詳細な契約内容の協議に進みますが、その協議過程で条件が変更される場合や入居申込みそのものが撤回となる場合があります。

- 2018年8月期は、全物件でほとんど空室がなかったことから、テナントの増床・集約ニーズに応えられず、2019年2月期に退去となるケースが増加する見込みであるが、当該退去予定区画に対し、館内増床や集約目的での入居申込み等により、退去予定区画の埋戻しは順調に進捗
- 今後もリーシング活動により、テナント入替えに伴う(想定上の)空室期間・フリーレント期間の短縮とともに、契約賃料単価の増額に努め、ポートフォリオNOIの増加に注力する方針

- 本資料は、Oneリート投資法人(以下、「本投資法人」といいます)に関する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。
- 本資料には、本投資法人に関するみずほリートマネジメント株式会社(以下、「資産運用会社」といいます)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、信頼できると考える情報に基づいて作成していますが、その内容の正確性及び确实性を保証するものではありません。また、将来の運用成果、変動等を保証するものでもありません。なお、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。
- 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。本投資法人の投資口の取引市場、金利、不動産市場、賃料、経済状況その他の変動等により損失が生ずるおそれがあります。本投資法人に係る不動産関連投資商品につき投資判断を行う場合には、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)を必ずご確認の上、投資家ご自身の責任にてご判断頂きますようお願い申し上げます。
- 本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに基づく政省令、東京証券取引所の規則その他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告ではありません。

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

お問い合わせ先	みずほリートマネジメント株式会社(資産運用会社) 経営管理部
電話番号	03-3242-7155
受付時間	9:00 ~ 17:30(土・日・祝日・年末年始等を除く)
ホームページ	<a href="http://www.one-reit.com/">http://www.one-reit.com/</a>