

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 鍋山 洋章
 (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 鍋山 洋章
 問合せ先 経営管理部長 三束 和弘
 TEL: 03-5220-3804

2023年8月期(第20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、2023年4月14日付「2023年2月期 決算短信(REIT)」において公表した2023年8月期(第20期:2023年3月1日~2023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. 2023年8月期(第20期:2023年3月1日~2023年8月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正

	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)	4,653	2,060	1,743	1,742	6,490	—
今回修正予想(B)	4,636	2,147	1,832	1,831	6,821	—
増減額(B-A)	△16	86	88	88	331	—
増減率	△0.4%	4.2%	5.1%	5.1%	5.1%	—

(注1) 2023年8月期末発行済投資口数 268,468口

(注2) 上記数値は、後記<ご参考>「修正後の2023年8月期(第20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

2023年8月期において、燃料調整費の下落や猛暑に起因した時間外空調利用の増加等による水道光熱費収支の改善に加え、賃料・共益費収入の増加やリーシング関連費用の一部翌期以降への後倒し等により、1口当たり分配金が前回公表値を5%以上上回る見通しとなったため、予想の修正を行うものです。

なお、2024年2月期（第21期：2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（第22期：2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況及び分配金の予想については、2023年10月16日公表予定の「2023年8月期決算短信（REIT）」にてお知らせする予定です。

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2023年8月期（第20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	➤ 2023年8月期（第20期）（2023年3月1日～2023年8月31日）（184日）
運用資産	➤ 2023年8月期末時点で保有している不動産及び不動産信託受益権の合計32物件を前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 賃貸事業収益以外の営業収益については、不動産等売却損益は見込んでおりません。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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、2023年8月期に2,106百万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、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おります。 <ul style="list-style-type: none"> 1) 管理業務費については、2023年8月期に426百万円を想定しております。 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、2023年8月期に609百万円を想定しております。 3) 固定資産税及び都市計画税等については、2023年8月期に382百万円を想定しております。 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、2023年8月期に148百万円を想定しております。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。 ➤ 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、2023年8月期に381百万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、293百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用として、2023年8月期に303百万円を見込んでおります。 ➤ 投資口交付費の償却費として、2023年8月期に4百万円を見込んでおります。 ➤ 投資法人債発行費の償却費として、2023年8月期に5百万円を見込んでおります。
有利子負債	➤ 2023年8月期末時点の有利子負債総額は65,494百万円を前提としております。
投資口	➤ 2023年8月期末時点の発行済投資口は268,468口を前提としております。
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"> ➤ 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おります。 ➤ 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 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。