

平成 29 年 10 月 11 日

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  
 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ  
 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

平成30年2月期（第9期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年8月期（第10期）の運用状況及び分配金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、平成29年4月14日付「平成29年2月期 決算短信（REIT）」において公表した平成30年2月期（第9期：平成29年9月1日～平成30年2月28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。平成29年8月期（第8期：平成29年3月1日～平成29年8月31日）の運用状況及び分配金の予想については変更ありません。

また、平成30年8月期（第10期：平成30年3月1日～平成30年8月31日）の運用状況及び分配金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. 平成30年2月期（第9期）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)	3,420	1,474	1,154	1,152	6,090	0
今回修正予想(B)	3,848	2,050	1,652	1,588	7,860	0
増減額(B-A)	427	576	498	435	1,770	0
増減率	12.5%	39.1%	43.2%	37.8%	29.1%	—
(参考)前期実績 <sup>(注1)</sup> (平成29年2月期)	3,349	1,431	1,101	1,100	11,626	0

(注1) 「(参考)前期実績」における「1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)」については、投資口1口につき2口の割合で行った投資口分割(効力発生日：平成29年3月1日)実施前の実額を記載しています。

(注2) 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) 平成30年2月期末予想発行済投資口数 189,298口

(注4) 金額は単位未満の数値を切り捨てて記載しています。

## 2. 平成30年8月期（第10期：平成30年3月1日～平成30年8月31日）の運用状況及び分配金の予想

	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 は含まない) (円)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
今回発表予想	3,192	1,448	1,231	1,230	6,500	0

(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) 平成30年8月期末予想発行済投資口数 189,298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。

## 3. 修正及び公表の理由

平成29年10月6日付「資産の譲渡完了に関するお知らせ（Jタワー）」にて公表しましたとおり、Jタワーの譲渡が完了しました。また、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（大博多ビル、大同生命大宮ビル及び山上ビル）」及び「資金の借入れ及び既存借入金の期限前返済に関するお知らせ」にて公表しましたとおり、新たに資産の取得並びに資金の借入れ及び既存借入金の期限前返済を行うことを決定しました。これに伴い、平成29年4月14日付「平成29年2月期 決算短信（REIT）」にて公表した平成30年2月期（第9期）の運用状況及び分配金の予想の前提条件が変動し、公表された直近の予想値又は予想額と比較して、営業収益において10%以上、経常利益及び当期純利益において30%以上並びに1口当たり分配金で5%以上の変動が見込まれることとなったため、その修正を行うとともに、新たに平成30年8月期（第10期）の運用状況の予想及び分配金の予想についてお知らせするものです。

平成30年2月期（第9期）の運用状況及び分配金の予想の修正の主な要因は、Jタワーの譲渡による譲渡益の計上、新規の資産取得に伴う不動産賃貸事業損益の変動、期限前返済に伴うブレイクファンディングコストの計上及び新規の借入れによる支払利息並びに融資関連費用の変動等を反映したことによるものです。平成30年2月期（第9期）及び平成30年8月期（第10期）の運用状況並びに分配金の予想の前提条件については、末尾記載の「<ご参考>修正後の平成30年2月期及び平成30年8月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.one-reit.com/>

<ご参考>

修正後の平成30年2月期及び平成30年8月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	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成30年2月期（第9期）（平成29年9月1日～平成30年2月28日）（181日）</li> <li>➤ 平成30年8月期（第10期）（平成30年3月1日～平成30年8月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成29年8月31日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権合計22物件について、「Jタワー」を平成29年10月6日付で譲渡しております。また、「大博多ビル」、「大同生命大宮ビル」及び「山上ビル」の3物件（以下「取得予定資産」といいます。）を平成29年10月25日に取得することを決定しております。これらを除き、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>➤ 実際には取得予定資産の取得日の変更、取得予定資産以外の新規物件取得、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>➤ 取得予定資産の詳細については、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（大博多ビル、大同生命大宮ビル及び山上ビル）」をご参照下さい。</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。取得済資産に係る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。取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の現信託受益者等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、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>➤ 平成29年10月6日付で「Jタワー」を譲渡しており、平成30年2月期に不動産等売却益724百万円計上することを見込んでおります。</li> <li>➤ 匿名組合出資持分による受取配当金として、平成30年2月期に0百万円を見込んでおります。</li> </ul>
営業費用	<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、平成30年2月期に1,500百万円、平成30年8月期に1,469百万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おります。</li> <li>1) 管理業務費については、平成30年2月期に339百万円、平成30年8月期に316百万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、平成30年2月期に468百万円、平成30年8月期に444百万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、平成30年2月期に206百万円、平成30年8月期に246百万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。したがって、取得予定資産については、固定資産税及び都市計画税等が平成30年8月期から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19百万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（株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ）が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しております。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> <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、平成30年2月期に297百万円、平成30年8月期に274百万円を想定しております。</li> <li>このうち、資産運用報酬については、平成30年2月期に216百万円、平成30年8月期に196百万円を想定しております。</li> </ul>

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 支払利息及び融資関連費用として、平成30年2月期に389百万円（既存借入金の期限前返済に伴うブレイクファンディングコスト72百万円を含みます。）、平成30年8月期に209百万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、平成30年2月期及び平成30年8月期においてそれぞれ6百万円を見込んでおります。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 平成29年8月31日現在において、49,065百万円の借入金残高があります。</li> <li>➢ 平成29年10月10日付で、「Jタワー」譲渡により生じた手許資金により合計8,882百万円の既存借入金の約定返済を行っております。</li> <li>➢ 平成29年10月25日付で、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合計16,000百万円の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行うとともに、「Jタワー」譲渡により生じた手許資金により合計15,985百万円の既存借入金の期限前返済を行うことを決定しております（本借入れ及び既存借入金の期限前返済の詳細については、本日付で公表の「資金の借入れ及び既存借入金の期限前返済に関するお知らせ」をご参照下さい。）。</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189,298口を前提としております。</li> <li>➢ 平成30年8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>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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。</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口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> <li>➢ 上記「営業収益」欄に記載の「Jタワー」の譲渡による不動産等売却益として平成30年2月期に見込んでいる724百万円に関して、税法上の導管性要件を満たす前提で、100百万円の任意積立金を計上し、内部留保することを見込んでいます。なお、実際の任意積立金は変動する可能性があります。また、内部留保については、平成30年8月期（第10期）以降の運用において、主として一時的な収入の減少や、費用発生時において、分配金への負の影響を緩和するために活用する方針です。なお、当該内部留保による法人税等の税金費用として、平成30年2月期に63百万円を見込んでいます。</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>