

2018年7月20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
 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

2018年8月期（第10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、2018年4月16日付「2018年2月期 決算短信（REIT）」において公表した2018年8月期（第10期：2018年3月1日～2018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。なお、2019年2月期（第11期：2018年9月1日～2019年2月28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。

記

1. 2018年8月期（第10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)	3,242	1,460	1,250	1,249	6,600	0
今回修正予想(B)	3,417	1,630	1,423	1,376	6,800	0
増減額(B-A)	174	170	173	127	200	0
増減率	5.4%	11.7%	13.9%	10.2%	3.0%	—
(参考)前期実績 (2018年2月期)	3,868	2,069	1,682	1,620	8,027	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（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) 2018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、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

2018年8月期（第10期）の運用状況及び分配金の予想の修正の主な要因は、本日付「資産の譲渡（新潟東堀通駐車場ビル）及び取得（クレシェンドビル）に関するお知らせ」にて公表しましたとおり、新潟東堀通駐車場ビルの譲渡により譲渡益が生じること及びかかる譲渡益の計上を踏まえ内部留保を行うこと等を反映したことによるものです。2018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2018年8月期（第10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2018年8月期（第10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"> ▶ 2018年8月期（第10期）（2018年3月1日～2018年8月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本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24物件）のうち、「新潟東堀通駐車場ビル」（以下「本物件」といいます。）を2018年8月30日付で譲渡すること、並びに2018年8月期末までに当該譲渡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。 ▶ 実際には本物件の譲渡予定日の変更、新規物件の取得、又は本物件以外の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。 ▶ 本物件の譲渡の詳細については、本日付で公表の「資産の譲渡（新潟東堀通駐車場ビル）及び取得（クレシェンドビル）に関するお知らせ」をご参照ください。
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。 ▶ 2018年8月30日付で本物件の譲渡が完了し、当該譲渡により不動産等売却益を171百万円計上することを見込んでおります。
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については、1,502百万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、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 管理業務費については、311百万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、440百万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、254百万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、106百万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。 ▶ 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、284百万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、197百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 支払利息及び融資関連費用として、203百万円を見込んでおります。 ▶ 投資口交付費の償却費として、6百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本日現在において、40,198百万円の借入金残高があります。 ▶ 2018年8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。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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。 ▶ 2018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。
1口当たり分配金	<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。 ▶ 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。 ▶ 上記「営業収益」欄に記載の本物件の譲渡に伴い、2018年8月期において不動産等売却益を計上する見通しであることを踏まえ、税法上の導管性要件を満たす前提で、89百万円を内部留保することを見込んでおります。なお、実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。また、内部留保については、2019年2月期（第11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、2018年8月期に47百万円を見込んでおります。

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。