

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 久米 克也
 (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 中山 利明
 問合せ先 経営管理部長 三東 和弘
 TEL：03-5220-3804

2026年8月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2027年2月期（第27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、2025年12月15日付プレスリリースにおいて公表した2026年8月期（第26期：2026年3月1日～2026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。また、2027年2月期（第27期：2026年9月1日～2027年2月28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。なお、2025年12月15日付プレスリリースにおいて公表した2026年2月期（第25期：2025年9月1日～2026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. 2026年8月期（第26期：2026年3月1日～2026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)	4,553	2,204	1,749	1,748	2,170	—
今回修正予想(B)	5,006	2,383	1,813	1,812	2,170	—
増減額(B-A)	453	178	64	64	0	—
増減率	10.0%	8.1%	3.7%	3.7%	0.0%	—

(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) 2026年8月期（第26期）末予想発行済投資口数 979,745口
 なお、2026年8月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正における予想期末発行済投資口数については、後記<ご参考>「2. 修正後の2026年8月期（第26期）及び2027年2月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想の前提条件」における「投資口」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

(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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2026年8月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年2月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

2. 2027年2月期（第27期：2026年9月1日～2027年2月28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	5,226	2,516	1,833	1,832	2,170	—

(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) 2027年2月期（第27期）未予想発行済投資口数 979,745口

なお、2027年2月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想における予想期末発行済投資口数については、後記<ご参考>「2.修正後の2026年8月期（第26期）及び2027年2月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想の前提条件」における「投資口」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

(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

本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、本日付で公表した「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（計6物件）」に記載の新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。）6物件の取得資金の一部に充当すること等を目的として新投資口の発行を決議いたしました。これに伴い、2025年12月15日付プレスリリースにて公表した2026年8月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の前提条件が変動したため、その修正を行うとともに、新たに2027年2月期（第27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。

以上

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

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2026年8月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年2月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

<ご参考>

1. 運用状況及び分配金予想の推移

(百万円)

	2025年8月期 (実績)	2026年2月期 (予想)	2026年8月期 (予想)		2027年2月期 (予想)
		2025年 12月15日付	2025年 12月15日付	本日付	本日付
営業収益	5,332	4,641	4,553	5,006	5,226
営業利益	2,866	2,272	2,204	2,383	2,516
経常利益	2,484	1,836	1,749	1,813	1,833
当期純利益	2,476	1,834	1,748	1,812	1,832
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない) ^(注1) (円)	2,776	2,255	2,170	2,170	2,170
1口当たり利益超過 分配金 (円)	—	—	—	—	—
1口当たり分配金 (利益超過分配金を 含む) ^(注1) (円)	2,776	2,255	2,170	2,170	2,170

(注1) 2025年8月31日を分割基準日とし2025年9月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による分割を行いました。2025年8月期の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)は、実績値を3で除して1円未満の端数を切り捨てた金額を記載しています。

(注2) 2025年12月15日付の予想数値の前提条件については、同日付で公表の「2026年2月期(第25期)及び2026年8月期(第26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」を、ご参照ください。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2026年8月期(第26期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年2月期(第27期)の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

2. 修正後の2026年8月期（第26期）及び2027年2月期（第27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"> ➤ 2026年8月期（第26期）（2026年3月1日～2026年8月31日）（184日） ➤ 2027年2月期（第27期）（2026年9月1日～2027年2月28日）（181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28物件（以下「取得済資産」といいます。）に加え、4分割での売却を予定している「ONEST 京都烏丸スクエア」（以下「譲渡予定資産」といいます。）について2026年3月13日付で準共有持分10%、2027年2月26日付で準共有持分20%をそれぞれ売却すること、さらに、「神楽坂プラザビル」、「クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep」、「クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa」、「クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep」、「ザ エディスターホテル成田」及び「ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城」の6物件（以下「取得予定資産」といいます。）を2026年3月19日に取得すること、またこれらを除き2027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います。 ➤ 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、又は譲渡予定資産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。 ➤ 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（計6物件）」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います。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書、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います。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、市場動向等を勘案するとともに、全体として訪日外国人旅行者数の拡大が今後も続き宿泊市場が引き続き堅調に推移すること、また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います。 ➤ 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、2026年8月期に97.7%、2027年2月期に99.2%を想定しています。 ➤ ONEST 京都烏丸スクエアの準共有持分の売却により、2026年8月期に不動産等売却益105百万円、2027年2月期に不動産等売却益177百万円を計上することを想定しています。 ➤ 「ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城」においては、2027年1月から2027年4月までリノベーション工事実施に伴い休館することを想定しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2026年8月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年2月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

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（減価償却費を含む）については、2026年8月期に2,213百万円、2027年2月期に2,248百万円を想定しています。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。 1) 管理業務費については、2026年8月期に422百万円、2027年2月期に406百万円を想定しています。 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、2026年8月期に793百万円、2027年2月期に818百万円を想定しています。 3) 固定資産税及び都市計画税等については、2026年8月期に405百万円、2027年2月期に402百万円を想定しています。 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、2026年8月期に132百万円、2027年2月期に167百万円を想定しています。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、2026年8月期に410百万円、2027年2月期に461百万円を想定しています。このうち、資産運用報酬については、2026年8月期に299百万円、2027年2月期に346百万円を想定しています。
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、2026年8月期に566百万円、2027年2月期に675百万円を想定しています。 ➤ 本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口の発行等に係る支出として合計39百万円を見込んでおり、投資口交付費の償却費として2026年8月期に6百万円、2027年2月期に6百万円を想定しています。 ➤ 投資法人債発行費の償却費として、2026年8月期及び2027年2月期にそれぞれ4百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本投資法人は、本日現在、総額65,394百万円の有利子負債残高があります。 ➤ 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、2026年3月19日付で合計15,000百万円の借入れを実施することを前提としています。 ➤ 但し、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行（以下「一般募集」といいます。）及び同日付をもって決議した第三者割当による新投資口の発行（以下「本件第三者割当」といいます。一般募集及び本件第三者割当の詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。）における新投資口の最終的な発行数及び発行価額の総額によっては、上記の借入額が変動する可能性があります。 ➤ 上記のほか、返済期限が到来する借入金については、全額借換えを行うことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである投資口805,404口に加えて、2026年8月期に一般募集（166,040口）及び本件第三者割当（上限口数8,301口）によって174,341口を追加発行し、発行済投資口の総数が979,745口となることを前提としています。 ➤ その他2027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います。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2026年8月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年2月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)</p>	<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います。 ➤ 2026年8月期の分配金については、2026年8月期の当期純利益(1,812百万円)に、利益剰余金(内部留保)のうち313百万円を加えた、分配金総額2,126百万円(1口当たり分配金2,170円)を利益配当として分配する想定です。 ➤ 2027年2月期の分配金については、2027年2月期の当期純利益(1,832百万円)に、利益剰余金(内部留保)のうち294百万円を加えた、分配金総額2,126百万円(1口当たり分配金2,170円)を利益配当として分配する想定です。 ➤ 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(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。
<p>1口当たり利益超過 分配金</p>	<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います。 ➤ 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。
<p>その他</p>	<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います。 ➤ 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います。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2026年8月期(第26期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2027年2月期(第27期)の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。