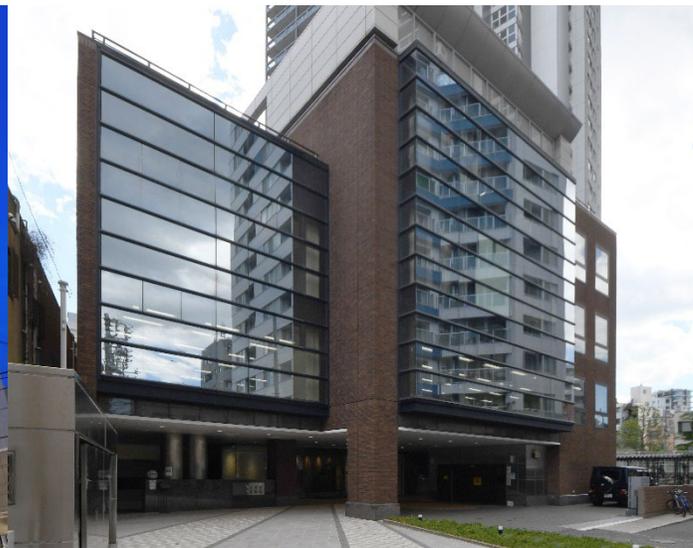
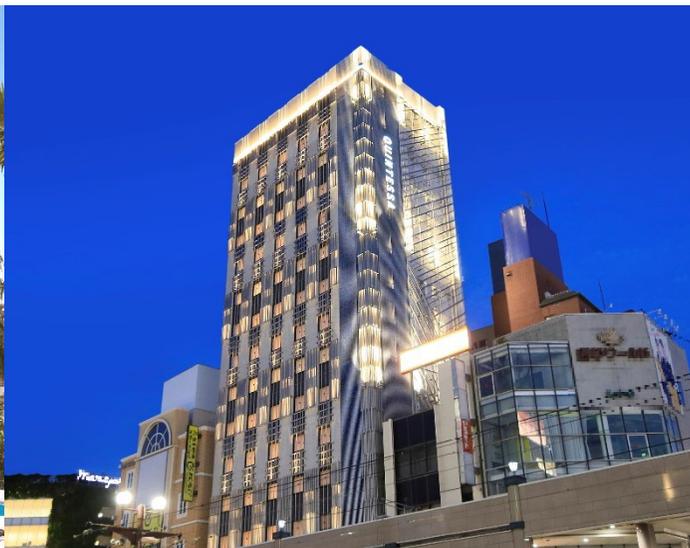




 Oneリート投資法人 (証券コード:3290)



「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」に関する補足説明資料

2026年3月5日(木)

 **MIZUHO** みずほリートマネジメント

# ディスクレーマー

- 本資料は、2026年3月5日付でOneリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が公表した、「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」により公表した本投資法人の運用状況及び分配金の予想について、情報を提供することを目的として作成されたものであり、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的として作成されたものではありません。また、本資料に掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。)上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。
- 本資料及び本ホームページに記載されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律または東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。
- 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、投資家ご自身の責任と判断で投資なされるようお願いいたします。
- 本資料及び本ホームページに記載されている情報(見解を含みます。)のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は将来予想に関する記述に該当します。これらの将来予想に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社であるみずほリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)において本資料作成日時点又は本ホームページにこれを掲載開始した時点で入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来予想に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料及び本ホームページに記載されている情報には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料及び本ホームページに記載されている情報で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なく、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
- 本資料に掲載されている物件写真には、2026年3月5日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は、必ずしも取得予定資産を取得できるとは限りません。

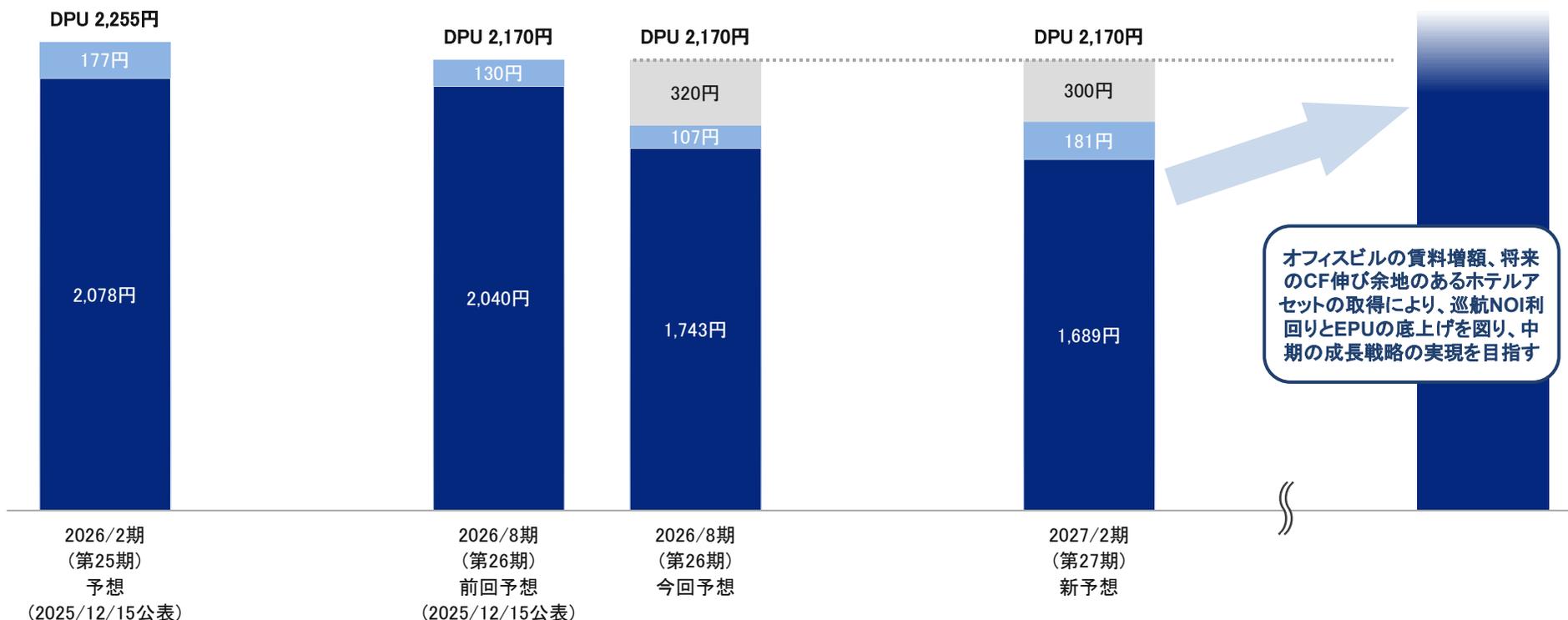
資産運用会社:みずほリートマネジメント株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第342号、一般社団法人 投資信託協会会員

# 成長期待の高いホテル組入れと内部成長強化等により、持続的なEPU・DPU成長を目指す

- 取得予定資産が巡航となる前の期間においても、物件の譲渡益や内部留保活用により安定的なDPUを企図
- ホテル等の成長アセットの取得による外部成長と、オフィスビルの賃料増額及びホテルの収益性向上による内部成長から、中期成長戦略の実現を目指す

■ EPU(譲渡益を除く) ■ 内部留保考慮後1口当たり譲渡益 ■ 1口当たり内部留保取崩

成長アセット取得による当面の希薄化に配慮し  
譲渡益・内部留保を含めてDPUの安定と成長を実現  
2,170円を当面の下限とする水準の維持を目指しつつ、  
アップサイドも狙う

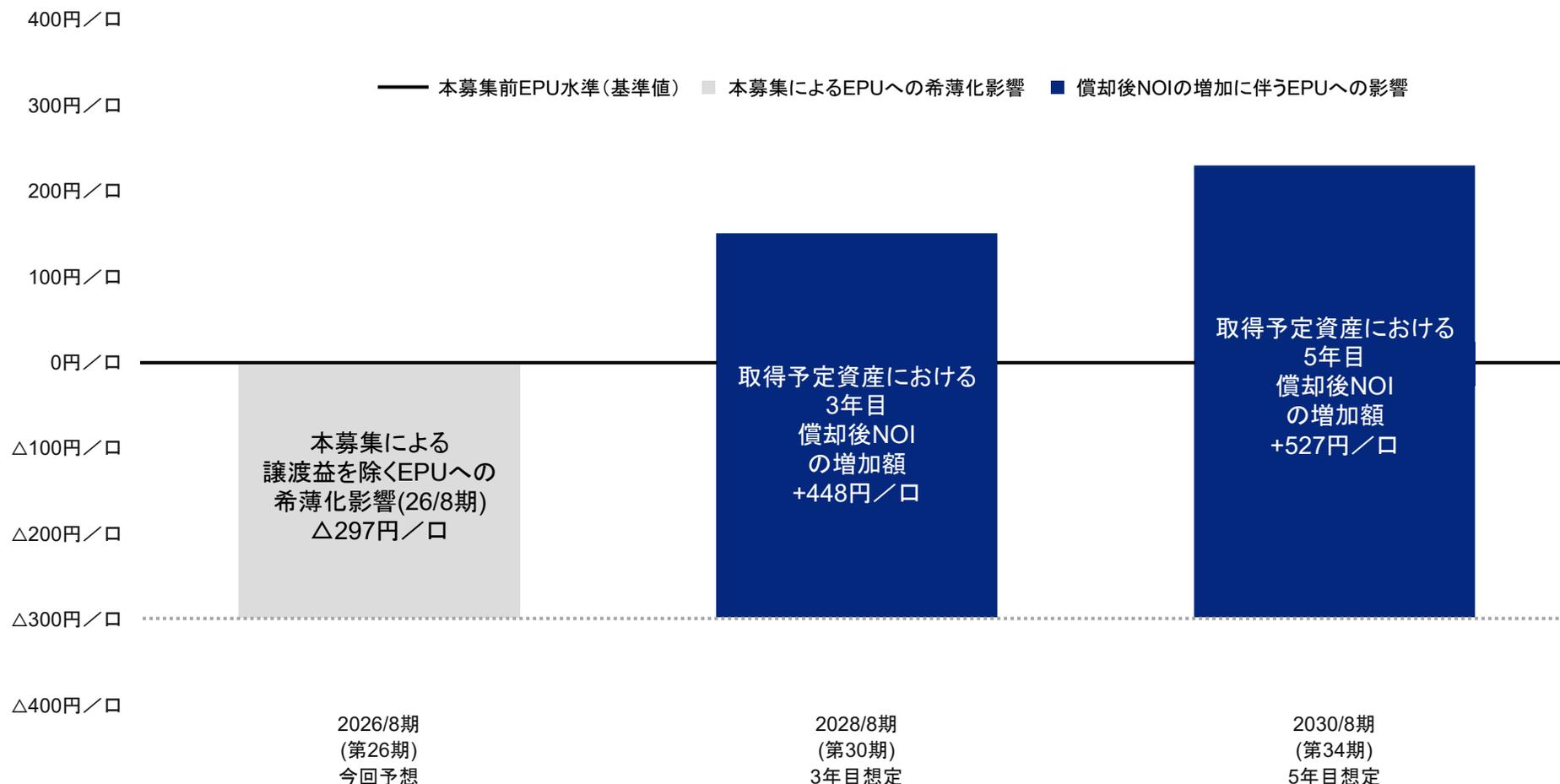


オフィスビルの賃料増額、将来のCF伸び余地のあるホテルアセットの取得により、巡航NOI利回りとEPUの底上げを図り、中期の成長戦略の実現を目指す

※ 2026年8月期(第26期)から2027年2月期(第27期)までのEPU及びDPUは、「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」に基づき記載しており、その前提条件については、当該お知らせをご参照ください。なお、上記に記載のEPU及びDPUについては、その実現を保証又は約束するものではありません。

# 本募集による希薄化影響及び取得予定資産における償却後NOIの成長影響

- 本募集により26/8期に譲渡益を除くEPUへの希薄化影響(△297円/口)が生じるものの、取得予定資産の償却後NOIは中長期的に成長する想定であり、鑑定評価書のDCF法に基づくNOIを用いて算出した試算値では、3年目(+448円/口)には希薄化影響を超過する見込み
- 取得予定資産の内部成長に加え、既存オフィスの賃料増額等でも内部成長を顕在化させ、EPU水準向上により、中期成長戦略の実現を目指す



※ 本資料に記載の3年目及び5年目の償却後NOIの1口当たり増加額は、各取得予定資産の不動産鑑定評価書におけるDCF法に基づくNOIと、各取得予定資産に係る本資産運用会社が策定した修繕計画に基づく当該期の減価償却費見込額を用いて、取得予定資産以外の保有資産の運用状況による影響を勘案することなく算出した試算値であり、実際の運用状況、賃料水準、稼働率、金利環境、修繕費、減価償却費その他の要因により大きく異なる可能性があり、その実現を保証又は約束するものではありません。

# 取得予定資産の償却後NOI計算の前提

	2026/8期(第26期) 今回予想	2028/8期(第30期) 3年目想定	2030/8期(第34期) 5年目想定
取得予定資産のNOI	372百万円	830百万円	917百万円
減価償却費	164百万円	182百万円	192百万円
償却後NOI	208百万円	(注1)647百万円	(注1)725百万円
2026/8期からの増加額	-	+439百万円	+516百万円
2026/8期からの1口当たり増加額(注2)	-	+448円／口	+527円／口

(注1) 2026年1月1日を価格時点とする鑑定評価書におけるDCF法の3年目又は5年目のNOI合計額÷2-本資産運用会社が策定した修繕計画に基づく当該期の減価償却費見込額

(注2) 投資口数については、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口となり、その後2030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います。

※ 本資料に記載の3年目及び5年目の償却後NOIは、各取得予定資産の不動産鑑定評価書におけるDCF法に基づくNOIと、各取得予定資産に係る本資産運用会社が策定した修繕計画に基づく当該期の減価償却費見込額を用いて、取得予定資産以外の保有資産の運用状況による影響を勘案することなく算出した試算値であり、実際の運用状況、賃料水準、稼働率、金利環境、修繕費、減価償却費その他の要因により大きく異なる可能性があり、その実現を保証又は約束するものではありません。