

2026 年 9 月 28 日

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 三束 和弘
TEL：03-5220-3804

2027 年 2 月期（第 27 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2027 年 8 月期（第 28 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、2026 年 7 月 22 日付「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修正に関するお知らせ」において公表した 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 8 月期（第 28 期：2027 年 3 月 1 日～2027 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。

なお、2026 年 7 月 22 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については、変更ありません。

記

1. 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)	6,134	3,300	2,610	2,608	2,444	—
今回修正予想 (B)	6,301	3,423	2,671	2,669	2,475	—
増減額 (B-A)	166	122	60	60	31	—
増減率	2.7%	3.7%	2.3%	2.3%	1.3%	—

(注 1) 2027 年 2 月期（第 27 期）末予想発行済投資口数：973,670 口

(注 2) 上記数値は、＜別紙＞「2027 年 2 月期（第 27 期）及び 2027 年 8 月期（第 28 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. 2027年8月期（第28期：2027年3月1日～2027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	6,912	3,821	3,007	3,006	2,780	—

（注1）2027年8月期（第28期）末予想発行済投資口数：973,670口

（注2）上記数値は、＜別紙＞「2027年2月期（第27期）及び2027年8月期（第28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て記載しています。

3. 修正の理由

本日付で公表した「国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関するお知らせ（OKINAWA GRAND MER RESORT）」に記載のOKINAWA GRAND MER RESORT（以下「取得予定資産」といいます。）の取得による賃貸事業損益の上振れ及び本日付の「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の資金の借入れによる支払利息等の増加により、2026年7月22日付「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修正に関するお知らせ」で公表した2027年2月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件に変更が生じたことから、当該予想を修正するとともに、新たに2027年8月期（第28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/>

<別紙>

2027年2月期（第27期）及び2027年8月期（第28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	2027年2月期（第27期）（2026年9月1日～2027年2月28日）（181日） 2027年8月期（第28期）（2027年3月1日～2027年8月31日）（184日）
運用資産	- 本日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権は合計34物件となっています。このうち、2027年2月26日に「名古屋伏見スクエアビル」の準共有持分の29.0%及び「ONEST 京都烏丸スクエア」の準共有持分の20.0%を、2027年3月30日に「名古屋伏見スクエアビル」の準共有持分の51.0%を、2027年8月31日に「ONEST 京都烏丸スクエア」の準共有持分の25.0%をそれぞれ譲渡することを前提としています。（以下「譲渡予定物件」といいます。） - また、2026年9月30日に取得予定資産を取得することを前提としています。 - 上に記載の譲渡及び取得を除き、2027年8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。 - 実際には上に記載されていない新規物件の取得、保有物件の処分等により変動が生じる可能性があります。
営業収益	- 上記「運用資産」の営業収益を前提としています。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、2027年2月期に99.2%、2027年8月期に98.6%を想定しています。 「名古屋伏見スクエアビル」の譲渡により2027年2月期に不動産等売却益830百万円、2027年8月期に不動産等売却益1,494百万円を計上することを想定しています。 - また、「ONEST 京都烏丸スクエア」の譲渡により2027年2月期に不動産等売却益177百万円、2027年8月期に不動産等売却益225百万円を計上することを想定しています。
営業費用	- 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、2027年2月期に2,385百万円、2027年8月期に2,579百万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、2027年2月期に431百万円、2027年8月期に419百万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、2027年2月期に832百万円、2027年8月期に883百万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、2027年2月期に400百万円、2027年8月期に452百万円を想定しています。 4) 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、2027年2月期に242百万円、2027年8月期に332百万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、2027年2月期に492百万円、2027年8月期に510百万円を想定しています。このうち、資産運用報酬については、2027年2月期に355百万円、2027年8月期に356百万円を想定しています。

項目	前提条件
営業外費用	・ 支払利息、投資法人債利息、融資関連費用及びその他の費用として、2027 年 2 月期に 752 百万円、2027 年 8 月期に 811 百万円を想定しています。 ・ 投資口交付費の償却費として、2027 年 2 月期及び 2027 年 8 月期にそれぞれ 5 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、2027 年 2 月期及び 2027 年 8 月期にそれぞれ 4 百万円を想定しています。
有利子負債	・ 2026 年 8 月 31 日現在において、80,394 百万円の有利子負債残高があります。 ・ 2026 年 9 月 7 日に期限が到来した借入金 12,120 百万円については、同日付で全額の借換えを実施しました。 ・ 2026 年 9 月 30 日付で 5,000 百万円の借入れを実施する予定であり、うち 2,000 百万円については 2027 年 2 月 26 日付で、1,000 百万円については 2027 年 3 月 30 日付で、1,000 百万円については 2027 年 8 月 31 日付で、それぞれ返済することを前提としています。 ・ 上記のほか、2027 年 8 月期末までに有利子負債の変動がないことを前提としています。
投資口	・ 本日現在発行済みである投資口 973,670 口を前提としています。 ・ 2027 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。
1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	・ 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。 ・ 2027 年 2 月期において、譲渡予定物件の売却益の一部（260 百万円）を圧縮積立金に繰り入れることを想定しています。また、2027 年 8 月期において、譲渡予定物件の売却益の一部（300 百万円）を圧縮積立金に繰り入れることを想定しています。 ・ 実際の圧縮積立金繰入額は、変動する可能性があります。 ・ 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	・ 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。
その他	・ 法令、税制、会計基準、上場規則、資産運用業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。