



Oneリート投資法人

(証券コード: 3290)

<https://one-reit.com/>

2026年7月22日付で公表した下記プレスリリース に関する補足説明資料

- 国内不動産信託受益権の譲渡(名古屋伏見スクエアビル)に関するお知らせ
- 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

2026年7月22日(水)

(資産運用会社)



みずほリートマネジメント

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

Oneリート投資法人(以下、「本投資法人」といいます)の投資証券のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。また、最終的なご購入の決定は契約締結前交付書面の内容を十分にご理解の上、皆様ご自身の判断で行っていただきますよう、お願い申し上げます。なお、投資証券の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料が必要となる場合があります。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに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)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含む)の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。なお、不動産投資信託証券は保有する不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、投資元本を割り込むおそれがあります。

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 資産運用業協会

今回の譲渡及び業績／分配金予想修正におけるポイント

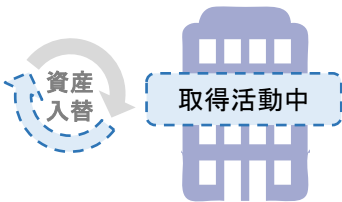
- 1** 名古屋伏見スクエアビルについて、帳簿価額を68%、鑑定評価額を40%
上回る価格で3期にわたる分割譲渡を決定、売却益計2,907百万円を予定
- 2** 資産入替戦略の一環として、今後の資産取得による更なるアップサイドを企図
- 3** 修繕工事の前倒し実施と内部留保拡充により、将来の収益・配当基盤を安定化
- 4** 売却益により26/8期・27/2期予想を上方修正（前回予想前提でのEPUも好調）、
27/8期以降も売却益の貢献等があり、利益・配当を押し上げ予定

名古屋伏見スクエアビルの分割譲渡と譲渡に関連した対応について

- 資産入替戦略に基づき、名古屋伏見スクエアビルを帳簿価格を68%、鑑定評価額を40%上回る価格で譲渡、売却益計2,907百万円を予定
- 安定配当と持続的な成長のため、3期にわたる分割譲渡により売却益を分散するとともに、以下の施策を実施
 - 将来的な配当原資として内部留保を拡充 (26/8期・27/2期の取崩取り止め及び27/2期・27/8期売却益の一部内部留保繰入)
 - 28/2期以降の修繕工事の前倒し実施

譲渡予定物件

物件名称	名古屋伏見スクエアビル
所在地	愛知県名古屋市
竣工	1987年11月
構造・階数	SRC 地下2階付13階建
延床面積	12,995.90㎡



今回業績予想には物件取得は織り込まれておらず、取得実施は利益・配当の押し上げ要因に

分割譲渡

	26/8期 第1回:20.0%	27/2期 第2回:29.0%	27/8期 第3回:51.0%	合計 100.0%
譲渡予定日	26/7/30	27/2/26	27/3/30	—
譲渡予定価格 (百万円)	1,602	2,322	4,085	8,010
26/2期末鑑定評価額 (百万円)	5,690			
譲渡時想定帳簿価額 (百万円) ^(注1)	948	1,392	2,415	4,756
想定売却益 (百万円) ^(注2)	583	830	1,494	2,907

譲渡理由: 築年数が38年超経過し、将来的な資本的支出増加も見込まれたため。

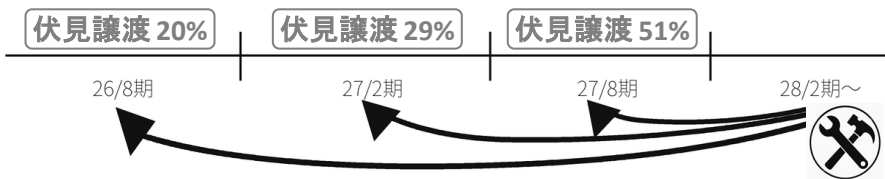
内部留保

分割後でも売却益の寄与が大きく、内部留保取崩取り止め(26/8期:308円/口、27/2期:288円/口)と、売却益の一部内部留保繰入(27/2期:236円/口、27/8期:308円/口)により、将来の配当を安定化



修繕工事の前倒し実施

28/2期以降に実施予定だった修繕工事のうち、耐用年数経過等により前倒ししても適切な工事を、売却益計上に合わせ前倒し実施するよう計画。
26/8期に15円/口、27/2期に50円/口の前倒し工事修繕費を新たに予算計上。



DPU(1口当たり分配金)予想の修正について

- DPUについては、内部留保拡充を図りつつも、今回の売却益計上により26/8期・27/2期予想を、それぞれ+12.4%、+12.6%上方修正
- 調整後EPUは、今回予想から追加金利引き上げ(26年12月想定)や譲渡影響・追加の前倒し修繕等を織り込み、前回予想より下振れするも、譲渡影響・追加の前倒し修繕を除外した前回予想と同じ前提での調整後EPUでは26/8期は9円、27/2期は47円、前回予想を上回り推移。

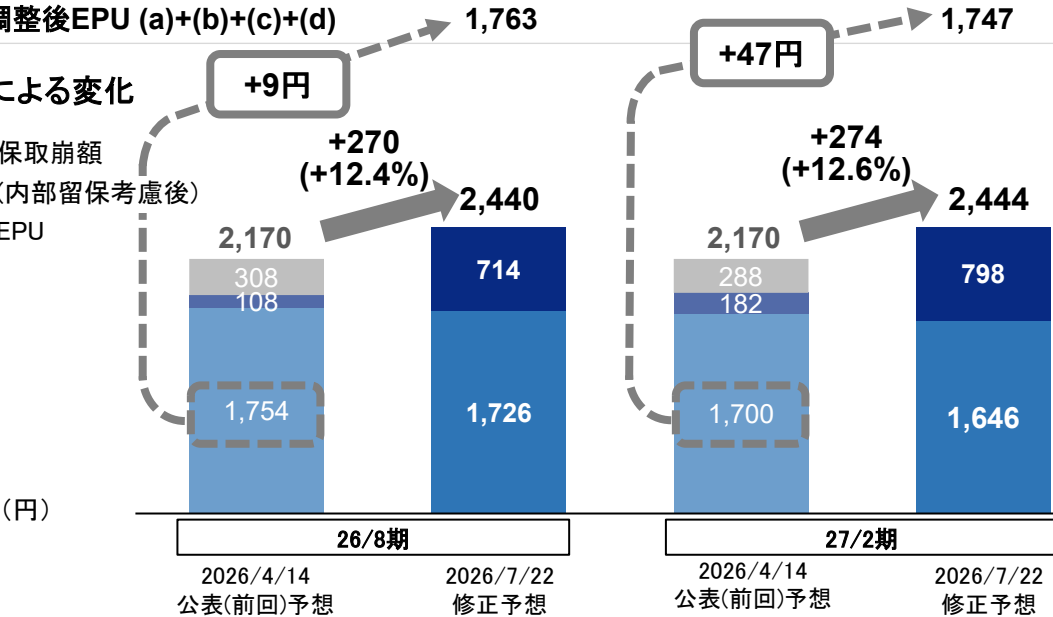
DPU修正予想内訳(円)	26/8期 修正予想	27/2期 修正予想	参考	27/8期 売却益想定	28/2期 売却益想定	26/8期～28/2期 合計
名古屋伏見売却益(今回公表) ①	599	853		1,535	—	2,986
京都烏丸売却益 ②	115	182		231	423	951
内部留保繰入 ③	—	236		308	—	544
1口当たり売却益(内部留保考慮後) ①+②-③	714	798		1,458	423	3,393

調整後EPU(注3) (1口当たり当期純利益) (a)	1,726	1,646
譲渡に伴う控除対象外消費税(b)	15	23
修繕費前倒し影響 (c)	15	50
名古屋伏見剥落影響 (d)	6	29

前回予想前提調整後EPU (a)+(b)+(c)+(d) 1,763 → 1,747

DPUの修正による変化

- 内部留保取崩額
- 売却益(内部留保考慮後)
- 調整後EPU



27/8期利益処分後
1口当たり内部留保額
1,156円

今後の物件取得、売却益・内部留保活用に加え、基幹物件のダブルツリーbyヒルトン那覇首里城(ザ グランドキャッスル 那覇 首里城 by ヒューイットリゾートに名称変更予定)のリノベーション工事終了(2027年4月)等での内部成長も継続

(注1) 譲渡時想定帳簿価額は譲渡予定資産の各分割譲渡時点の帳簿価額に各分割譲渡の対象となる持分を乗じた見込額です。

(注2) 想定売却益は、各分割譲渡の譲渡予定価格から譲渡時想定帳簿価額及び譲渡費用の見込額合計を差し引いて算定された数値であり、変動する可能性があります。

(注3) 調整後EPUは、EPU(1口当たり当期純利益)から不動産等売却益(内部留保考慮後)を控除した数値です。