Make More Sustainable
サステナブルインフラの「いちご」

2023 年 9 月 22 日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号
いちごオフィスリート投資法人
代表者名　執行役員　千葉　恵介
（コード番号 8975）www.ichigo-office.co.jp
資産運用会社名
いちご投資顧問株式会社
代表者名　代表取締役社長執行役員　岩井　裕志
問合せ先　常務執行役員オフィスリート本部長
加茂　勇次
（電話番号　03-3502-4891）

2023 年 10 月期の運用状況および分配金予想の修正のお知らせ

いちごオフィスリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、2023 年 6 月 14 日付「2023 年 4 月期　決算短信（REIT）」にて発表した、2023 年 10 月期の運用状況および分配予想（以下、「前回発表予想」という。）を修正することを決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1.　2023 年 10 月期の運用状況および分配予想の修正の内容

	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（円）	1 口当たり利益超過分配金（円）
前回発表予想（A）	8,258	3,727	2,945	2,944	2,015	0
今回修正予想（B）	8,137	3,880	3,098	3,097	2,116	0
増減額（B-A）	-121	+153	+153	+153	+101	–
増減率	-1.5%	+4.1%	+5.2%	+5.2%	+5.0%	–

※　1 口当たり当期純利益　2,046 円、予想期末発行済投資口数　1,513,367 口

※　上述予想は、別紙「2023 年 10 月期（2023 年 5 月 1 日～2023 年 10 月 31 日）における運用状況の予想の主な前提条件」に記載の前提条件に基づき算出した本日現在の業績予想です。運用状況の予想であり、状況の変化や会計監査人による監査等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、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。

※　上述予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

※　単位未満の金額は切り捨て、割合は小数第 2 位を四捨五入して記載しております。

2.　2023年10月期の運用状況および分配金予想の修正理由

本日付「資産の譲渡（トワイシア横濱磯子（商業区画））のお知らせ」にて発表のとおり、本投資法人はトワイシア横濱磯子（商業区画）の譲渡（以下、「本譲渡」という。）を決定し、2023年10月30日付で実施する予定です。本譲渡に伴い、2023年10月期において譲渡益約1.1億円を計上し、その全額を投資主様に分配いたします。

また、本投資法人においては、昨今の原油価格の高騰および価格変動を踏まえ、電力受給契約を市場価格連動型へ切り替えるとともに、テナント様への料金請求方法についても固定単価から変動単価方式への切り替えを推し進めてまいりました。前回発表予想においては、電力料金を当時の水準に基づき想定しておりましたが、実際には想定以下の単価で安定的に推移したことから、水道光熱費の収入および支出ともに（※1）前回発表予想を下回るものと見込んでおります。

さらに、本投資法人の第14回投資主総会（2023年6月23日開催）におきまして、第1号議案「規約一部変更（収益・分配金成果報酬料率の引き下げ）の件」が承認可決されたことにより、本投資法人が資産運用業務を委託する資産運用会社（いちご投資顧問株式会社。以下、「本資産運用会社」という。）に支払う資産運用報酬のうち、「収益・分配金成果報酬」を算出する料率が0.0054%から0.0048%へ引き下げられた（※2）ことにより、2023年10月期の収益・分配金成果報酬額が前回予想を下回る見込みです。

これらにより、2023年10月期の営業収益については、前回発表予想に対し微減となる見込みである一方で、1口当たり分配金が、前回予想比+101円（+5.0%）上回る見込みであることから、運用状況および分配金予想について修正を行うものです。

なお、2024年4月期につきましては、現時点での運用状況等の修正はありません。

（※1）水道光熱費収入（営業収益）、水道光熱費支出（営業費用）の大部分を占める電気代については、

・収入：各月の専有部分の電力使用量に基づき、本投資法人がテナントに請求する金額

・支出：各月の物件毎の電力使用量に基づき、電力会社より本投資法人が請求される金額となります。本投資法人がテナントに請求する際は、電力会社の請求単価に、請求に係る事務コスト等として一定の比率を上乗せしております。

（※2）収益・分配金成果報酬の計算式（下線は変更部分を示します）

（変更前）収益・分配金成果報酬控除前1口当たり分配金×NOI×<u>0.0054%</u>

（変更後）収益・分配金成果報酬控除前1口当たり分配金×NOI×<u>0.0048%</u>

（注）NOI：当該決算期に係る営業期間における不動産賃貸収益の合計 －
不動産賃貸費用（減価償却費および固定資産除却損を除く）の合計

以　上

（別紙）

2023年10月期（2023年5月1日～2023年10月31日）における運用の主な前提条件

項目	前提条件
計算期間	・2023年10月期　2023年5月1日～2023年10月31日（184日）
運用資産	・本日現在保有する88物件のうち、トワイシア横濱磯子（商業区画）を2023年10月30日に譲渡することを前提としています。 ・これ以外に2023年10月31日までに物件の異動（新規物件の取得または既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。 ・実際には、今後の物件の異動（新規物件の取得または既存物件の譲渡等）により予想が変動する可能性があります。
発行済投資口数	・本日現在の発行済投資口の総数1,513,367口を前提としています。 ・上記の他に2023年10月31日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。
営業収益	・賃貸事業収益については、運用資産の過去の実績値を基準として本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力や市場環境等を勘案して算出しています。 ・水道光熱費収入については、757百万円を見込んでいます。 ・物件合計の期末稼働率は、2023年10月31日時点で96.5%を見込んでいます。 ・本譲渡による譲渡益112百万円（※）を見込んでいます。 ※ 譲渡予定価格から想定帳簿価格、媒介手数料、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係る諸費用を差し引いたもの。
営業費用	・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものは過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・水道光熱費支出については、770百万円を見込んでいます。 ・固定資産税、都市計画税および償却資産税として、731百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、116百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなることおよび、定期的に発生する費用ではないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・プロパティマネジメントフィー等を含む外注委託費は、703百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、定額法を採用しており、運用資産に対し、償却額に将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、961百万円を見込んでいます。 ・本資産運用会社の資産運用報酬（収益・分配金成果報酬）については、670百万円を見込んでおります。 ・予想し難い要因により緊急的に費用が発生する可能性があることから、営業費用は予想金額と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	・支払利息および投資法人債利息は、498百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、279百万円を見込んでいます。
有利子負債	・借入金および投資法人債を含め、2023年10月31日時点で114,907百万円の有利子負債があることを前提としています。

項目	前提条件
分配金	・分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 ・当期未処分利益 3,098 百万円に一時差異等調整積立金の取崩額 105 百万円を加えた 3,203 百万円を、1 口当たり分配金が 1 円未満となる端数部分を除く全額を分配することを前提としています。 ・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、その他の物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、投資口の追加発行等の種々の要因により、1 口当たり分配金の額は変動する可能性があります。
利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配（1 口当たり利益超過分配金）は行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、投資信託協会規則等において、上述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。 ・一般的な経済動向およ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。