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

2024 年 5 月 20 日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目 6 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　副社長執行役員オフィスリート本部長
加茂　勇次
（電話番号　03-4485-5231）

2024 年 10 月期の運用状況および分配予想の上方修正のお知らせ

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、2024 年 4 月 26 日付「2024 年 4 月期および 2024 年 10 月期の運用状況ならびに分配予想の修正（上方修正）のお知らせ」にて発表した、2024 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。

なお、2024 年 4 月期の運用状況および分配予想については、変更はありません。

記

1.　2024 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）	8,910	4,841	4,026	4,026	2,662	0
今回修正予想（B）	9,214	4,978	4,062	4,062	2,680	0
増減額（B-A）	+304	+137	+35	+35	+18	–
増減率	+3.4%	+2.8%	+0.9%	+0.9%	+0.7%	–

（参考）1 口当たり当期純利益　2,612 円、予想期末発行済投資口数　1,554,934 口

※　上述の予想は、別紙「2024 年 10 月期（2024 年 5 月 1 日～2024 年 10 月 31 日）における運用の主な前提条件」に記載の前提条件に基づき算出した本日現在の運用状況および分配の予想です。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

ご注意：この文書は、本投資法人の 2024 年 10 月期の運用状況および分配予想の上方修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金、1 口当たり利益超過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。

※　上述の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.　修正の理由

本日付「第三者割当による新投資口発行のお知らせ」、「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ（オフィス 6 物件）」および「資金の借入のお知らせ」にて発表した資産（以下、「取得予定資産」という。）の取得等（当該取得ならびに当該公表の第三者割当による新投資口の発行および資金の借入を総称して、「本取り組み」という。）に伴い、前回発表予想の前提条件が変動し、営業収益・営業利益・経常利益・当期純利益・1 口当たり分配金がそれぞれ増加する見通しであることから、修正を行うものです。

取得予定資産は、都心 6 区（3 物件）および福岡市（3 物件）に所在する、収益の成長が見込まれる中規模オフィス 6 物件となります。本投資法人のスポンサーであるいちご株式会社は、グループの上場投資法人のさらなる成長に向けた支援および投資主価値の向上に対するコミットメントを強化しております。取得予定資産のうち、いちご秋葉原イーストビルといちご博多明治通りビルは、スポンサーとその子会社であるいちご地所株式会社のサポートによって組成されたブリッジファンドより優先交渉権を行使して取得するとともに、いちご博多祇園ビル、いちご天神ノースビル、いちご五反田ウエストビル、いちご大手町ノースビルについては、いちご地所株式会社より取得するものです。

また、資金調達の手法として第三者割当増資を採用することで、投資口価格に連動した発行価額の下落を回避するとともに、希薄化の低減を図りました。

その結果、営業収益が 304 百万円（前回発表予想比 +3.4%）、営業利益が 137 百万円（同 +2.8%）、経常利益が 35 百万円（同 +0.9%）、当期純利益が 35 百万円（同 +0.9%）、1 口当たり分配金が 18 円（同 +0.7%）、それぞれ増加するものと見込んでおります。

本投資法人は、中長期的な成長目標としてトータルリターン（注 1）8%以上を設定しております。本目標達成のためには、収益の成長が見込まれる物件を取得するとともに、保有する物件の資産価値向上および 1 口当たり NAV 成長に資する資本的支出（価値創造 CAPEX）について、これまで以上に積極的に実行していくことが必要であると考えております。

2023 年 11 月には、保有する中規模オフィスポートフォリオのさらなる差別化を図る観点から、厳選した物件において価値創造 CAPEX を積極的に行う方針を公表しております（注 2）。2024 年 4 月期中に価値創造 CAPEX を実行した物件については現在、積極的なリーシング活動を展開中であり、既に一部では従前賃料を大きく上回る水準で成約に至っております。

本投資法人は外部成長・内部成長・財務戦略におけるさまざまな施策の実行を通じて、投資主価値の最大化に向けた成長目標達成を目指してまいります。

（注 1）トータルリターン（投資主総利回り）とは、投資により得られた収益の合計（再投資した分配金とキャピタルゲイン）投資額（投資口価格）で割った比率（配当再投資前提）となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の 2024 年 10 月期の運用状況および分配予想の上方修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

（注 2）詳細につきましては、2023 年 11 月 13 日付発表の「スポンサーであるいちご株式会社を割当先とした投資法人債発行のお知らせ（第 1 回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付および適格機関投資家限定））」をご参照ください。
www.ichigo-office.co.jp/news/news_file/file/IchigoOffice_20231113_Bond_Issuance_JPN.pdf

以　上

ご注意：この文書は、本投資法人の 2024 年 10 月期の運用状況および分配予想の上方修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

（別紙）

2024年10月期（2024年5月1日～2024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	・2024年10月期　2024年5月1日～2024年10月31日（184日）
運用資産	・本日現在保有する87物件に加え、取得予定資産（6物件）を2024年5月30日に取得するとともに、2024年4月26日付「資産の譲渡のお知らせ（いちご大船ビル、いちご九段二丁目ビル）」にて発表したとおり、いちご九段二丁目ビルを2024年10月31日に譲渡すること（以下、「本譲渡」という。）を前提としています。 ・これ以外に2024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口に、本日開催の本投資法人役員会で決議した、第三者割当増資による新投資口の発行口数41,567口が全て発行されることを前提としています（合計 1,554,934口）。 ・上記の他に2024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2024年4月30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、648百万円を見込んでいます。 ・物件合計の期末稼働率は、2024年10月31日時点で97.0%を見込んでいます。 ・本譲渡による譲渡益（注）として、1,068百万円を見込んでいます。 （注）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、現在保有している物件については過去の実績値を基準とし、取得予定資産については各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報を勘案したうえで、過去の実績値を基に、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、RE100の取り組みに伴う再生可能エネルギー等の費用を含め算出し、685百万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、743百万円を見込んでいます。なお、取得予定資産に係る固定資産税および都市計画税は、2025年10月期より費用計上されます。 ・建物の修繕費は、139百万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、770百万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、943百万円を見込んでいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の2024年10月期の運用状況および分配予想の上方修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

項目	前提条件
	・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、666 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	・本日開催の本投資法人役員会で決議した、新投資口の発行および募集関連費用は、2024 年 10 月期に 22 百万円を見込んでいます。 ・支払利息および投資法人債利息は、604 百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、283 百万円を見込んでいます。
有利子負債	・2024 年 5 月 30 日付で、取得予定資産の取得資金および関連費用の一部への充当を目的として、総額 8,500 百万円の借入を行い、2024 年 10 月 31 日時点で、借入金および投資法人債を含め 123,757 百万円の有利子負債があることを前提としています。
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算出しています。 ・当期未処分利益 4,063 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 4,168 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、株式会社東京証券取引所の有価証券上規程等の場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、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。

ご注意：この文書は、本投資法人の 2024 年 10 月期の運用状況および分配予想の上方修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。