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

2024年4月26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4月期および2024年10月期の運用状況ならびに分配金予想の修正（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、2023年12月15日付「2023年10月期　決算短信（REIT）」にて発表した、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（以下、「前回発表予想」という。）を上方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. 運用状況および分配予想の修正の内容

(1)　2024年4月期

	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）	7,923	3,708	2,931	2,931	2,006	0
今回修正予想（B）	8,066	4,055	3,278	3,278	2,169	0
増減額（B-A）	+142	+346	+347	+347	+163	–
増減率	+1.8％	+9.4％	+11.8％	+11.8％	+8.1％	–

（参考）1口当たり当期純利益　2,166円、予想期末発行済投資口数　1,513,367口

(2)　2024年10月期

	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）	7,948	3,838	3,021	3,021	2,066	0
今回修正予想（B）	8,910	4,841	4,026	4,026	2,662	0
増減額（B-A）	+962	+1,003	+1,005	+1,005	+596	–
増減率	+12.1％	+26.1％	+33.3％	+33.3％	+28.8％	–

（参考）1口当たり当期純利益　2,660円、予想期末発行済投資口数　1,513,367口

※　上述予想は、別紙「2024年4月期（2023年11月1日～2024年4月30日）2024年10月期（2024年5月1日～2024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. 運用状況および分配金予想の修正理由

(1)　2024年4月期

本日付「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）」にて発表のとおり、本投資法人はいちご大船ビルの譲渡を決定し、2024年4月26日付で実施する予定です。当該資産譲渡に伴い、2024年4月期において譲渡益約2.6億円を計上す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上方修正を行うものです。

(2)　2024年10月期

本日付「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）」にて発表のとおり、本投資法人はいちご九段二丁目ビルの譲渡を決定し、2024年10月31日付で実施する予定です。当該資産譲渡に伴い、2024年10月期において譲渡益約10.6億円を計上す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上方修正を行うものです。

以　上

（別紙）

2024年4月期（2023年11月1日～2024年4月30日）
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4月期　2023年11月1日～2024年4月30日（182日） ・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88物件のうち、いちご大船ビルを2024年4月26日に、いちご九段二丁目ビルを2024年10月31日に譲渡すること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口を前提としています。 ・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、2024年4月期に523百万円、2024年10月期に617百万円を見込んでいます。 ・物件合計の期末稼働率は、2024年4月30日時点で96.5%、2024年10月31日時点で96.8%を見込んでいます。 ・本譲渡による譲渡益（※）として、2024年4月期にいちご大船ビルの譲渡益260百万円、2024年10月期にいちご九段二丁目ビルの譲渡益1,068百万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、2024年4月期に544百万円、2024年10月期に656百万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、2024年4月期に737百万円、2024年10月期に743百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、2024年4月期に90百万円、2024年10月期に132百万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、2024年4月期に726百万円、2024年10月期に732百万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、2024年4月期に979百万円、2024年10月期に901百万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、2024年4月期に656百万円、2024年10月期に622百万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。

項目	前提条件
営業外費用	・支払利息および投資法人債利息は、2024 年 4 月期に 517 百万円、2024 年 10 月期に 539 百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2024 年 4 月期に 254 百万円、2024 年 10 月期に 270 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、2024 年 4 月 30 日時点で 115,257 百万円、2024 年 10 月 31 日時点で 115,257 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います。 ・2024 年 4 月期については、当期未処分利益 3,279 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 3,384 百万円から、「いちご大船ビル」譲渡による譲渡益のうち、税法上の導管性要件を満たす前提で 101 百万円の配当積立金を内部留保した後の 3,283 百万円について、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。 ・2024 年 10 月期については、当期未処分利益 4,027 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 4,132 百万円から、「いちご九段二丁目ビル」譲渡による譲渡益のうち、税法上の導管性要件を満たす前提で 103 百万円の配当積立金を内部留保した後の 4,029 百万円について、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。 ・なお、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。