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

2026年10月27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　鍵山　卓史
（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　岩井　裕志
問合せ先　財務企画部長　和泉　雅大
（電話番号　03-4485-5231）

2027年4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、2026年6月17日付「2026年4月期　決算短信（REIT）」にて発表した、2027年4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

	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）	8,261	4,092	2,966	2,966	2,010	0
今回修正予想（B）	15,637	12,069	10,910	10,910	5,552	0
増減額（B-A）	+7,375	+7,976	+7,944	+7,944	+3,542	–
増減率	+89.3%	+194.9%	+267.8%	+267.8%	+176.2%	–

（参考）1口当たり当期純利益：7,216円

予想期末発行済投資口数：（前回発表予想）1,527,703口　（今回修正予想）1,511,926口

※ 発行済投資口数について、前回発表予想は2026年4月期末時点、今回修正予想は、2026年9月14日付「自己投資口の取得状況および取得終了ならびに消却のお知らせ」にて発表した取得および消却を反映した、2026年10月期末時点の発行済投資口数となります。なお、前回発表予想における1口当たり分配金について、2026年9月30日付で消却した自己投資口（15,777口）を加味した1口当たり分配金は、2,031円となります。

※ 上述予想は、別紙「2027年4月期（2026年11月1日～2027年4月30日）における運用状況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、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予想の修正理由

本日付「資産の譲渡のお知らせ（いちご神保町ビル、いちご神田小川町ビル、いちご八丁堀ビル、いちご西五反田ビル、いちご神田錦町ビル）」にて発表のとおり、本投資法人は5物件の譲渡（以下、「本譲渡」という。）を決定し、2026年11月27日付で引き渡しを行います。本譲渡に伴い、2027年4月期において譲渡益約7,930百万円を計上する見込みです。

なお、当該譲渡益については、2,520百万円を「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）を活用し、「投資法人の計算に関する規則」に定める買換特例圧縮積立金として、101百万円を配当積立金として内部留保する予定です。これらを反映し、2027年4月期の運用状況および分配予想について上方修正を行うものです。

・資産の譲渡のお知らせ（いちご神保町ビル、いちご神田小川町ビル、いちご八丁堀ビル、いちご西五反田ビル、いちご神田錦町ビル）
www.ichigo-office.co.jp/news/news_file/file/IchigoOffice_20261027_Asset_Sale_JPN.pdf

以　上

（別紙）

2027年4月期（2026年11月1日～2027年4月30日）における運用の主な前提条件

項目	前提条件
計算期間	・2027年4月期： 2026年11月1日 ～ 2027年4月30日（181日）
運用資産	・本書の日付現在保有する81物件のうち、いちご相模原ビルを2026年10月28日付で、いちご神保町ビル、いちご神田小川町ビル、いちご八丁堀ビル、いちご西五反田ビルおよびいちご神田錦町ビルの5物件を2026年11月27日付で譲渡する前提としています。 ・2027年4月30日までにその他物件の異動（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	・2026年9月30日付で自己投資口15,777口の消却が完了していることから、本書の日付現在における発行済投資口数である1,511,926口を前提としています。 ・上記の他に2027年4月30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、各物件の競争力および市場環境等を勘案して算出しています。 ・物件合計の期末稼働率は、2027年4月30日時点で97.1%を見込んでいます。 ・本譲渡による譲渡益（※）として、7,930百万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。 ・固定資産税、都市計画税および償却資産税を含む固定資産税等として、2027年4月期に701百万円を見込んでいます。 ・原状回復工事費を含む建物の修繕費は、77百万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及び定期的に発生する費用ではないこと等から、各営業期間の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、734百万円を見込んでいます。 ・水道光熱費は、RE100の取組みに伴う再生可能エネルギー等の費用を含め算出し、561百万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、946百万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、139百万円を見込んでいます。 ・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、912百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、274百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
有利子負債	・借入金および投資法人債を含め、2027年4月30日時点で126,638百万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。 ・当期未処分利益10,911百万円に、一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加えた11,016百万円から、本譲渡による譲渡益7,930百万円のうち2,520百万円について、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）を活用し、「投資法人の計算に関する規則」に定める買換特例圧縮積立金として、また、税法上の導管性要件を満たす前提で101百万円を配当積立金として内部留保した後の8,394百万円について、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。 ・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、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場規程等の規則、一般社団法人資産運用業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。