



2018年4月9日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区六本木六丁目10番1号
 インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
 代表者名 執行役員 峯村 悠吾
 (コード番号 3298)

資産運用会社名
 インベスコ・グローバル・リアルエーステート・
 アジアパシフィック・インク
 代表者名 日本における代表者 辻 泰幸
 問合せ先 ホトフォリオマネジメント 藤 甲 斐 浩 登
 TEL. 03-6447-3395

2018年4月期(第8期)の運用状況の予想の修正並びに
 2018年10月期(第9期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関するお知らせ

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2018年10月期(第9期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。併せて、2018年1月29日付「投資口分割、規約の一部変更及び平成30年4月期(第8期)の1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」において公表いたしました2018年4月期(第8期)の運用状況の予想を修正いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。なお、2018年3月14日付「2018年4月期(第8期)の1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」にて公表いたしました2018年4月期(第8期)における1口当たり分配金の予想については変更ありません。

記

1. 開示の内容

(1) 2018年4月期(第8期)(2017年11月1日~2018年4月30日)の運用状況の予想の修正の内容
 (参考情報として、2018年4月期における1口当たり分配金の予想を併記しています。)

	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 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想(A)	百万円 6,058	百万円 2,720	百万円 2,347	百万円 2,346	円 —	円 —
今回修正予想(B) (注)	百万円 6,375	百万円 3,035	百万円 2,530	百万円 2,529	円 391	円 —
増減額(B-A)	百万円 317	百万円 314	百万円 183	百万円 183	円 —	円 —
増減率	% 5.2	% 11.6	% 7.8	% 7.8	% —	% —

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年4月期(第8期)の運用状況の予想の修正並びに2018年10月期(第9期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

(注) 参考情報として記載している「1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)」及び「1口当たり利益超過分配金」の予想数値は、2018年3月14日付「2018年4月期(第8期)」の1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせにおいて公表したのから変更はありません。

(2) 2018年10月期(第9期)(2018年5月1日～2018年10月31日)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の内容

	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 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
今回発表予想	百万円 8,506	百万円 4,220	百万円 3,680	百万円 3,679	円 426	円 —

(ご参考)

2018年4月期(第8期) : 予想期末発行済投資口数 6,463,256口、1口当たり予想当期純利益 391円
 2018年10月期(第9期) : 予想期末発行済投資口数 8,643,356口、1口当たり予想当期純利益 425円

- (注1) 各営業期間に係る予想期末発行済投資口数については、別紙1「2018年4月期(第8期)」の運用状況の予想並びに2018年10月期(第9期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の前提条件」における「投資口」欄記載の前提条件のもとに算出しています。
- (注2) 上記予想の修正数値及び予想数値については、別紙1「2018年4月期(第8期)」の運用状況の予想並びに2018年10月期(第9期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものであります。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等の運用環境の変化、金利の変動、実際に発行される新投資口の発行数及び発行価額の総額、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)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。
- (注3) 上記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。
- (注4) 単位未満の数値は切捨て、%は小数第2位を四捨五入して表示しています。

2. 開示の理由

本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の新たな4物件の特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。)の取得資金の一部に充当すること等を目的として新投資口の発行を決議いたしました。これに伴い、本日付で、新たに2018年10月期(第9期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想についてお知らせするとともに、2018年4月期(第8期)の運用状況の予想の修正も併せて公表するものです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年4月期(第8期)の運用状況の予想の修正並びに2018年10月期(第9期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

(ご参考 1)

本日公表した 2018 年 10 月期（第 9 期）における運用状況及び 1 口当たり分配金の予想には、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口の発行等及び本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の取得予定資産（4 物件）の取得等（総称して以下「取得予定資産取得等」といいます。）の影響が織り込まれていることから、2018 年 10 月期（第 9 期）において取得予定資産取得等が本投資法人の運用状況に与えることが想定される影響をより分かり易くお示しすることを目的として、取得予定資産取得等を実施しなかったと仮定した場合の 2018 年 10 月期（第 9 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の試算（以下「取得予定資産取得等を考慮しない運用状況等試算」といいます。）を行い、別紙 2「2018 年 10 月期（第 9 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想と取得予定資産取得等を考慮しない 2018 年 10 月期（第 9 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金試算の比較」に記載しています。

なお、この取得予定資産取得等を考慮しない運用状況等試算は、2018 年 10 月期（第 9 期）の予想としての意味を有するものではありませんのでご留意ください。その他、取得予定資産取得等を考慮しない運用状況等試算の算出方法の詳細については別紙 2 をご参照ください。

(ご参考 2)

本日公表した 2018 年 10 月期（第 9 期）における運用状況及び 1 口当たり分配金の予想には、2018 年 3 月 14 日付公表の「資産の譲渡（仙台本町ビル）及び資産の取得（IBF プランニングビル）についてのお知らせ」に記載の仙台本町ビルの譲渡に伴う一時的な損益、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口の発行等に伴う一時的な費用及び取得予定資産取得に伴う費用化されない固定資産税及び都市計画税等の影響が織り込まれていることから、2018 年 10 月期（第 9 期）において取得予定資産取得等が本投資法人の運用状況に与えることが想定される影響をより分かり易くお示しすることを目的として、これらの一時的な要因を排除した調整後 1 口当たり分配金（以下「調整後 DPU」といいます。）を試算し、別紙 3「一時的な損益等の影響を排除した 2018 年 10 月期（第 9 期）調整後 DPU（試算）について」に記載しています。

以 上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invesco-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2018 年 4 月期（第 8 期）の運用状況の予想の修正並びに 2018 年 10 月期（第 9 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

【別紙1】

2018年4月期（第8期）の運用状況の予想並びに
2018年10月期（第9期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の前提条件

項目	前提条件												
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2018年4月期（第8期）（2017年11月1日～2018年4月30日）（181日） ➢ 2018年10月期（第9期）（2018年5月1日～2018年10月31日）（184日） 												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 本日現在本投資法人が保有する14物件（以下「取得済資産」といいます。）から、仙台北町ビル（以下「譲渡予定資産」といいます。）の準共有持分40%を2018年4月18日に、残りの準共有持分60%を2018年5月17日に譲渡し、下表に記載の5物件（本別紙1及び別紙3において以下「第9期取得予定資産」といいます。）を2018年5月1日（西新宿プライムスクエア、麴町クリスタルシティ、プライムタワー新浦安、テクノウェイブ100）及び2018年5月18日（IBFプランニングビル）にそれぞれ取得することを前提としています。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>物件番号</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16</td> <td>西新宿プライムスクエア</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>麴町クリスタルシティ</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>プライムタワー新浦安</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>テクノウェイブ100</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>IBFプランニングビル</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 2018年10月期（第9期）末まで、上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としていますが、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 ➢ なお、第9期取得予定資産（IBFプランニングビルを除きます。）の詳細については、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。また、IBFプランニングビルの詳細については、2018年3月14日付で公表の「資産の譲渡（仙台北町ビル）及び資産の取得（IBFプランニングビル）についてのお知らせ」をご参照ください。 	物件番号	物件名称	16	西新宿プライムスクエア	17	麴町クリスタルシティ	18	プライムタワー新浦安	19	テクノウェイブ100	20	IBFプランニングビル
物件番号	物件名称												
16	西新宿プライムスクエア												
17	麴町クリスタルシティ												
18	プライムタワー新浦安												
19	テクノウェイブ100												
20	IBFプランニングビル												
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 上記「運用資産」の営業収益を前提としています。取得済資産に係る賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。第9期取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の現所有者又は現信託受益者等（以下「現所有者等」といいます。）より提供を受けた情報、第9期取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。 ➢ 譲渡予定資産の譲渡による不動産等売却益を、2018年4月期（第8期）に274百万円（準共有持分40%に係る売却益）、2018年10月期（第9期）に413百万円（準共有持分60%に係る売却益）と想定しています。 												
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、取得済資産では、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 												

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年4月期（第8期）の運用状況の予想の修正並びに2018年10月期（第9期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

	<p>ます。また、第9期取得予定資産では、現所有者等より提供を受けた情報を勘案した上で、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2018年4月期（第8期）に782百万円、2018年10月期（第9期）に900百万円を想定しています。 ➤ 一般的に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者等と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、第9期取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等については、2018年10月期（第9期）は費用計上されません（第9期取得予定資産について、通期で固定資産税及び都市計画税等が費用計上された場合の想定金額は総額で157百万円となります。）。なお、第9期取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は210百万円を想定しています。なお、第9期取得予定資産のうち、東京都に所在する西新宿プライムスクエア、麹町クリスタルシティ及びIBFプランニングビルについては、2019年10月期（第11期）から通期で費用計上され、東京都以外に所在するプライムタワー新浦安及びテクノウェイブ100については、2019年4月期（第10期）から一部費用計上が始まり、2019年10月期（第11期）から通期で費用計上されます。 ➤ 修繕費については、物件ごとに資産運用会社（インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク）が、必要と想定した額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 支払利息及びその他融資関連費用として2018年4月期（第8期）に374百万円、2018年10月期（第9期）に506百万円を見込んでいます。 ➤ 本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口の発行等に係る一時的な費用として2018年4月期（第8期）に130百万円、2018年10月期（第9期）に32百万円を見込んでいます。
<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本投資法人は、本日現在、総額89,000百万円の有利子負債残高がありますが、2018年6月6日を返済期限とする既存借入金12,000百万円については、返済日に同額で借換えを行うことを前提としています。また、第9期取得予定資産（IBFプランニングビルを除きます。）の取得資金等に充当するため、2018年5月1日に合計33,200百万円の借入金の借入（以下「本借入れ」といいます。）を行い、これにより有利子負債残高が122,200百万円（以下「第9期取得予定資産取得後有利子負債残高」といいます。）となることを前提としています（本借入れの詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）。但し、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募（国内一般募集及び海外募集をいい、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利の行使によるものを含みます。）による新投資口の発行（以下「本募集」といいます。）及び同日付をもって決議した第三者割当による新投資口の発行（以下「本第三者割当」といいます。本募集及び本第三者割当の詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年4月期（第8期）の運用状況の予想の修正並びに2018年10月期（第9期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

	<p>らせ」をご参照ください。)における新投資口の最終的な発行数及び発行価額の総額によっては、本借入れ及び第9期取得予定資産取得後有利子負債残高の金額は変動する可能性があります。</p> <p>➤ 2017年10月期(第7期)末のLTVは49.8%であり、第9期取得予定資産取得後のLTVは49.8%程度となる見込みです。但し、上記のとおり、本借入れ及び第9期取得予定資産取得後有利子負債残高の金額は変動する可能性があるため、第9期取得予定資産取得後のLTVも変動する可能性があります。</p> <p>第9期取得予定資産取得後のLTVは、以下の計算式により求めています。</p> $LTV = (\text{第9期取得予定資産取得後有利子負債残高}) \div (\text{第9期取得予定資産取得後総資産額}^*)$ <p>* 第9期取得予定資産取得後総資産額 = 2017年10月末日(第7期末)現在の総資産額 + 第9期取得予定資産(IBFプランニングビルを除く。)取得に伴う資金調達予定額(本募集及び本第三者割当による新投資口発行の手取金上限額を含む。) + 第9期取得予定資産に係る敷金・保証金額 - 譲渡予定資産に係る敷金・保証金額</p>
投資口	<p><2018年4月期(第8期)></p> <p>➤ 本日現在発行済みの6,463,256口を前提としています。</p> <p><2018年10月期(第9期)></p> <p>➤ 本日現在発行済みの6,463,256口に、本募集(合計上限口数2,128,200口)及び本第三者割当(上限口数51,900口)によって2018年5月23日までに発行予定の2,180,100口(上限)を加えた8,643,356口を前提としています(なお、本募集及び本第三者割当の詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。)</p> <p>➤ 本募集の海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利の対象投資口(51,900口)の全部について権利が行使されることを前提としています。</p> <p>➤ 本第三者割当による追加発行投資口数は、上限である51,900口全てが発行されることを前提としています。</p> <p>➤ 上記の他、2018年10月期(第9期)末まで投資口の追加発行や投資口分割等がないことを前提としています。</p>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<p>➤ 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>
1口当たり 利益超過分配金	<p>➤ 利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</p>
その他	<p>➤ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記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。</p> <p>➤ 一般的な経済動向及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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年4月期(第8期)の運用状況の予想の修正並びに2018年10月期(第9期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

【別紙2】

2018年10月期（第9期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想と取得予定資産取得等を考慮しない2018年10月期（第9期）の運用状況及び1口当たり分配金試算の比較

	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 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	発行済投資 口数
取得予定資産取得等を考慮しない2018年10月期（第9期）の運用状況及び1口当たり分配金試算（A）	百万円 6,538	百万円 3,067	百万円 2,696	百万円 2,695	円 417	円 —	口 6,463,256
2018年10月期（第9期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想（B）	百万円 8,506	百万円 4,220	百万円 3,680	百万円 3,679	円 426	円 —	口 8,643,356
増減額（B-A）	百万円 1,967	百万円 1,153	百万円 984	百万円 984	円 9	円 —	口 2,180,100
増減率	% 30.1	% 37.6	% 36.5	% 36.5	% 2.2	% —	% 33.7

<取得予定資産取得等を考慮しない運用状況等試算の前提条件>

取得予定資産取得等を考慮しない運用状況等試算は、取得済資産及び本日現在の発行済投資口数を前提に、2018年10月期（第9期）の予想数値について、別紙1「2018年4月期（第8期）の運用状況の予想並びに2018年10月期（第9期）における運用状況及び1口当たり分配金の予想の前提条件」を基礎として、主に以下の調整を行って試算しています。

- 本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の取得予定資産（4物件）の取得を実施せず、取得予定資産（4物件）に関連する不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）は発生しないことを前提としています（なお、仙台本町ビルの譲渡及びIBFプランニングビルの取得については、これらを実施することを前提としています。）。
- 本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口発行及び取得予定資産（4物件）の取得に伴う有利子負債による資金調達（本借入れ）を実施せず、それに伴い発生する発行済投資口数の増加、資金調達関連費用及び支払利息等は発生しないことを前提としています。
- 以上の前提によって変動する総資産額、営業利益、当期純利益を考慮して資産運用報酬を試算しており、これらに連動する資産運用報酬の減少により、営業費用が減少することを前提としています。
- 上記を前提とし、2018年10月期（第9期）の予想数値の試算を行った場合、本日公表した2018年10月期（第9期）の予想数値からの差異が生じる主要な項目及び増減額は以下のとおりです。
 - 不動産賃貸事業損益： 1,271百万円減少

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年4月期（第8期）の運用状況の予想の修正並びに2018年10月期（第9期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

- その他営業費用(注)： 118 百万円減少
- 支払利息・融資関連費用： 136 百万円減少

(注)営業費用から不動産賃貸事業費用を控除したものを意味し、資産運用報酬を含みます。

なお、この運用状況及び1口当たり分配金の試算は、2018年10月期(第9期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想としての意味を有するものではありませんのでご注意ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年4月期(第8期)の運用状況の予想の修正並びに2018年10月期(第9期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

【別紙 3】

一時的な損益等の影響を排除した 2018 年 10 月期（第 9 期）調整後 DPU（試算）について

項目	1 口当たり 分配金
2018 年 10 月期（第 9 期）の 1 口当たり分配金の予想	円 426
仙台本町ビル売却益控除（注 1）	円 -48
固都税効果控除（注 2）	円 -18
資産運用報酬調整（注 3）	円 -6
新投資口発行費用調整（注 4）	円 +4
控除対象外消費税調整（注 5）	円 +3
2018 年 10 月期（第 9 期）調整後 DPU（試算）	円 361

（注 1）仙台本町ビル（準共有持分 60%）の譲渡に伴う譲渡益が 2018 年 10 月期（第 9 期）に発生しないものとして、調整しています。

（注 2）第 9 期取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等が 2018 年 10 月期（第 9 期）において通期で費用計上されるものとして調整しています。

（注 3）第 9 期取得予定資産の取得及び仙台本町ビル（準共有持分 60%）の譲渡による総資産額の増減が、2018 年 5 月 1 日から同年 7 月末日までの期間の運用報酬①（総資産額ベース）の算定基礎となる同年 4 月末日時点において発生したものと仮定して調整しています。

（注 4）本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口発行等に伴う一時的な費用が、2018 年 10 月期（第 9 期）に発生しないものとして、調整しています。

（注 5）仙台本町ビル（土地）の譲渡に伴って一時的に増加した控除対象外消費税が発生しないものとして、調整しています。

なお、この調整後 DPU の試算は、2018 年 10 月期（第 9 期）の 1 口当たり分配金の予想としての意味を有するものではありませんのでご注意ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2018 年 4 月期（第 8 期）の運用状況の予想の修正並びに 2018 年 10 月期（第 9 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。