日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

平成 30 年 3 月 29 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　髙塚　義弘
（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　代表執行役社長　織井　渉
問合せ先　執行役管理本部長　田實　裕人
（電話番号　03-3502-4891）

2018 年 4 月期の運用状況の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、2017 年 12 月 15 日付決算短信にて発表した、2018 年 4 月期の運用状況の予想（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、2018 年 10 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。

記

1. 2018年4月期の運用状況の予想の修正

	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）	7,408	3,616	2,812	2,811	1,940	0
今回修正予想（B）	9,077	5,201	4,397	4,396	1,940	0
増減額（B-A）	+1,669	+1,584	+1,585	+1,585	0	0
増減率	+22.5%	+43.8%	+56.4%	+56.4%	-	-

※　予想期末発行済投資口数　1,532,287 口

※　上述予想は、別紙「2018 年 4 月期（2017 年 11 月 1 日～2018 年 4 月 30 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。

※　単位未満は切り捨てております。

2. 2018年4月期の運用状況の予想の修正理由

本投資法人は、2018年3月16日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちご札幌南2西3ビル、いちご大名バルコニー）」および本日発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちごブルク大森）」における資産の譲渡（以下、総称して「本譲渡」という。）による影響、保有物件の運用状況等を勘案し、運用状況の予想の修正を行うことといたしました。

2018年4月期の運用状況の予想について、営業収益は前回発表予想から1,669百万円増加の見込みです。内訳は、主に本譲渡による譲渡益が1,586百万円の増加、賃料共益費収入が18百万円の増加、保険金収入および解約違約金収入等が59百万円の増加、水光熱費収入が4百万円の増加を見込んでおります。

また、営業費用については、賃貸事業費用が前回発表予想から34百万円増加の見込みです。内訳は、本譲渡に伴う売買精算費用が26百万円の増加、水道光熱費が14百万円の増加を見込んでおります。一方で、減価償却費が8百万円の減少を見込んでおります。

さらに、賃貸事業費用以外の営業費用として、本譲渡に伴う譲渡報酬が30百万円の増加、その他費用が19百万円の増加を見込んでおります。よって、営業利益は1,584百万円の増加を見込んでおります。

また、営業外費用については、本譲渡による譲渡代金の一部を既存ローンの一部期限前返済に充当する予定であるため、融資関連費用が5百万円の増加を見込む一方で、支払利息が5百万円の減少を見込んでおります。この結果、経常利益および当期純利益はそれぞれ1,585百万円の増加となる見込みです。

なお、本譲渡に係る譲渡益相当額である1,586百万円は内部留保させていただく予定であり、今後の資産取得や価値向上CAPEXといった持続的な投資主価値の向上に資する成長投資に活用し、投資主価値の最大化に向けて、収益のさらなる安定性と成長性を追求してまいります。

一時差異等調整積立金の取崩額につきましては、前回発表予想どおり、162百万円の取崩しを見込んでおります。その結果、前回発表予想の分配金総額2,972百万円、1口当たり分配金1,940円から修正はありません。

3. 導管性要件の充足について

本投資法人は本譲渡に係る譲渡益相当額について、資産取得や価値向上CAPEX等今後の成長投資の資金として活用することを目的として内部留保させていただく予定です。一方、投資法人の制度上、導管性要件を充足することを条件として、投資主様への分配金部分の利益に対しては法人税が課税されないこととなっております。この導管性要件の１つに支払配当要件があり、金銭の分配の額が、配当可能利益の額の90%を超えなければならないこととされております。

本投資法人は上述の内部留保により、2018年4月期においては金銭の分配の額が配当可能利益の額の90%以下となり、導管性要件が充足しない状態になります。しかしながら、本投資法人は、過去にポートフォリオの質向上を目的とした資産譲渡を行った際に計上した不動産売却損等により、税務上の繰越欠損金を約47億円有しており、この繰越欠損金は繰越期限内、かつ残高の範囲内において税務上の課税所得と相殺されるため、当該繰越欠損金を有効に活用することにより、導管性要件を充足しない場合においても税負担は生じない見込みです。

※1　本投資法人が有する税務上の繰越欠損金約47億円のうち、約27億円については繰越期限が2021年4月期、約1億円については繰越期限が2021年10月期、約19億円については2022年4月期となっております。

※2　本投資法人においては、損金に参入できる欠損金の控除限度額についての制限は適用されません。

以　上

（別紙）

2018年4月期（2017年11月1日～2018年4月30日）における運用状況の予想の主な前提条件

項目	前提条件
計算期間	・2018年4月期：2017年11月1日 ～ 2018年4月30日 （181日）
運用資産	・本日現在保有する85物件を前提としており、2018年4月期末までに本譲渡予定資産である3物件の譲渡を行う予定です。 ・いちご札幌南2西3ビル、およびいちごブルク大森ビルを2018年3月30日に譲渡することを前提としております。また、いちご大名バルコニーを2018年4月20日に譲渡することを前提としております。 ・これ以外に2018年4月期末までに物件の異動（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おります。 ・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1,532,287口を前提としております。
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おります。 ・物件合計の期末稼働率は、2018年4月30日時点で97.8%を見込んでおります。 ・本譲渡による譲渡益1,586百万円を見込んでおります。
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おります。 ・固定資産税、都市計画税および償却資産税として、616 百万円を見込んでおります。 ・建物の修繕費は、104百万円を見込んでおります。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、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、682 百万円を見込んでおります。 ・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、912 百万円を見込んでおります。 ・本資産運用会社の資産運用報酬のうち、インセンティブ報酬については、2018年4 月期においては、発生しないこと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	・借入金の支払利息および投資法人債利息は、518百万円を見込んでおります。 ・融資関連費用等は、285百万円を見込んでおります。
有利子負債	・借入金および投資法人債の有利子負債は、2018年4月30日時点で102,791百万円の残高があることを前提としております。

分配金	・分配金（1 口当たり分配金）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おります。 ・当期未処分利益 4,397 百万円から本譲渡に係る譲渡益相当額 1,586 百万円を留保し、一時差異等調整積立金 162 百万円を加えた 2,973 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おります。 ・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おります。 ・一般的な経済動向および不動産市況当に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。