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

2019年6月14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　岩井　裕志
問合せ先　執行役管理本部長　田實　裕人
（電話番号　03-3502-4891）

2019年10月期の運用状況および分配予想の修正、2020年4月期の運用状況および分配予想のお知らせ

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、2018年12月14日付「2018年10月期　決算短信（REIT）」にて発表した、2019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。）を上方修正することを決定いたしました。また、2020年4月期の運用状況および分配予想についても決定いたしましたので、併せて下記のとおりお知らせいたします。

記

1.　修正および予想開示の内容

（1）2019年10月期　運用状況および分配予想の修正

	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）	7,708	3,897	3,067	3,067	2,070	0
今回修正予想（B）	8,266	4,357	3,537	3,536	2,140	0
増減額（B）-（A）	+558	+459	+469	+469	+70	–
増減率	+7.2%	+11.8%	+15.3%	+15.3%	+3.4%	–

（参考）1口当たり当期純利益（EPU）2,308円、予想期末発行済投資口数　1,532,287口

※　2019年10月期の予想当期純利益には、2019年5月30日に譲渡したいちごフィエスタ渋谷の譲渡益440百万円を見込んでおり、譲渡益を除いた1口当たり予想当期純利益は2,021円となります。

（2）2020年4月期 運用状況および分配予想

	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）
今回発表予想	7,789	3,925	3,105	3,105	2,095	0

（参考）1口当たり当期純利益（EPU）2,026円、予想期末発行済投資口数　1,532,287口

※　上述予想は、別紙「2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）、2020年4月期（2019年11月1日～2020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。従って、今後の不動産等の追加取得もしくは売却、賃借人の移動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、今後の新投資口の発行等により、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。

※　上述の予想と一定以上の乖離が見込まれる場合、業績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

本投資法人は、前回発表予想の公表以降、2019年5月30日付でいちごフィエスタ渋谷を譲渡し（以下、「本譲渡」という。）、2019年5月31日付でいちご博多イーストビルを取得（以下、「本取得」という。）しております（※1）。

本譲渡による譲渡益として440百万円（※2）が見込まれること、ならびに既存物件の好調な運用状況を勘案した結果、予想を上方修正することといたしました。また、新たに2020年4月期の運用状況の予想をお知らせするものです。

なお、本譲渡により2019年10月期において予想される譲渡益440百万円のうち、今後の成長投資の資金として362百万円を内部留保する予定です。本投資法人は、今後の資産取得や価値向上CAPEXに活用することにより、収益のさらなる成長と投資主価値の最大化を追求してまいります。

（※1）詳細については、2019年5月29日付発表の「資産の取得（いちご博多イーストビル）および資産の譲渡（いちごフィエスタ渋谷）のお知らせ」をご参照ください。

（※2）譲渡価格および固定資産税、都市計画税の精算額から想定帳簿価格および譲渡諸経費を控除して試算しております。

以　上

（別紙）

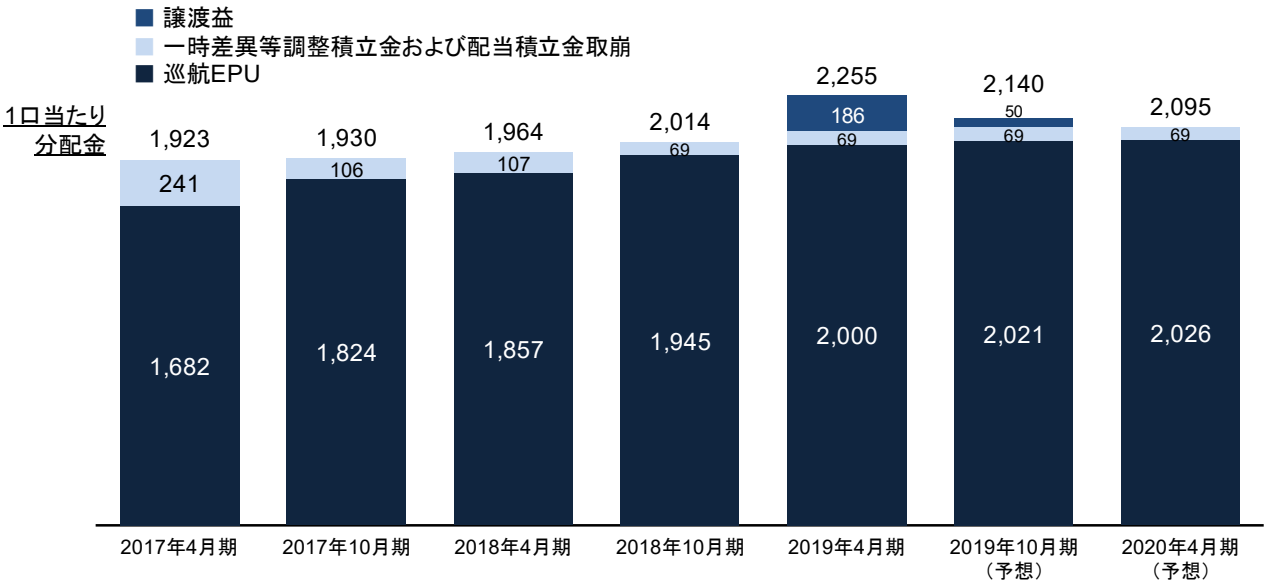
・2019 年 10 月期（2019 年 5 月 1 日～2019 年 10 月 31 日）
2020 年 4 月期（2019 年 11 月 1 日～2020 年 4 月 30 日）における運用状況の予想の主な前提条件

項目	前提条件
計算期間	・2019年10月期： 2019年5月1日 ～ 2019年10月31日（184日） ・2020年4月期： 2019年11月1日 ～ 2020年4月30日（182日）
運用資産	・本書の日付現在で保有している85物件を対象とすることとし、これ以外に2020年4月30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	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数1,532,287口を前提としています。 ・上述の他に2020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2019年4月30日時点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、2019年10月31日時点で98.3%、2020年4月30日時点で98.5%を見込んでいます。 ・本譲渡による譲渡益として、2019年10月期に440百万円を見込んでいます。
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います。 ・固定資産税および都市計画税等として、2019年10月期に653百万円、2020年4月期に655百万円を見込んでいます。なお、2019年10月期における本取得による取得資産の固定資産税および都市計画税等については、取得先と所有する日数に応じて精算することとなり、取得原価に算入されます。 ・建物の修繕費は、2019年10月期に132百万円、2020年4月期に137百万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、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、2019年10月期に663百万円、2020年4月期に664百万円を見込んでいます。 ・減価償却費につきましては、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、2019年10月期に838百万円、2020年4月期に837百万円を見込んでいます。 ・本資産運用会社の資産運用報酬のうち、インセンティブ報酬については、2019年10月期は現時点においては発生を見込んでおらず、2020年4月期は16百万円を見込んでおります。 （注）インセンティブ報酬算定にあたっては「本投資法人規約 別紙（資産運用会社に対する資産運用報酬）」に基づき算出しています。 ・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	・支払利息は、2019年10月期に546百万円、2020年4月期に537百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2019年10月期に274百万円、2020年4月期に282百万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、2019年10月31日時点で108,458百万円、2020年4月30日時点で108,399百万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。 ・2019年10月期については、当期未処分利益3,536百万円に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加えた3,641百万円から、本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362百万円の配当積立金を内部留保したあとの3,279百万円全額を分配することを前提としています。また、本投資法人は税務上の繰越欠損金を有しており、内部留保により生じる税務上の課税所得はこの繰越欠損金と相殺されるため、税負担は生じない見込みです。なお、実際の配当積立金は変動する可能性があります。 ・2020年4月期については、当期未処分利益3,105百万円に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加えた3,210百万円を、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、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、東京証券取引所の上場規則、投信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。

【ご参考】1 口当たり分配金と巡航 EPU の推移

（単位：円）



※ 巡航 EPU ＝当期純利益（1 口当たり）－ 譲渡益（1 口当たり）

※ 一時差異等調整積立金および配当積立金取崩額に前期繰越損益を含む