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」

2018 年 4 月 25 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 10 月期の運用状況および分配予想の修正、2019 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、2017 年 12 月 15 日付決算短信にて発表した、2018 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。）を修正することを決定いたしました。また、2019 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。

なお、2018 年 4 月期につきましては、2018 年 6 月 14 日に決算発表を予定しておりますが、現時点での運用状況等の修正はありません。

記

1.　2018 年 10 月期　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）	7,531	3,652	2,867	2,866	1,940	0
今回修正予想（B）	7,547	3,686	2,886	2,885	1,952	0
増減額（B）-（A）	+15	+33	+19	+19	+12	―
増減率	+0.2%	+0.9%	+0.7%	+0.7%	+0.6%	―

※　1 口当たり当期純利益（EPU）1,883 円、予想期末発行済投資口数　1,532,287 口

※　上述予想は、別紙「2018 年 10 月期（2018 年 5 月 1 日～2018 年 10 月 31 日）、2019 年 4 月期（2018 年 11 月 1 日～2019 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。

※　単位未満は切り捨てて記載しております。

2.　2018年10月期　運用状況および分配予想の修正理由

本投資法人では、中長期的な成長基盤を構築し、オフィス特化リートとして持続的な投資主価値の向上に資する成長投資に取り組んでおります。

本投資法人は、前回発表予想に関し、2018年4月期に実施した商業施設3物件の譲渡（※）（(以下、「本譲渡」という。)、および本日付発表の「資産の取得のお知らせ（ウィン第2五反田ビル、MIFビル)」における東京都心のオフィス資産2物件の取得（以下、「本取得」という。また「本譲渡」と「本取得」を総称して「本資産入替」という。）による影響、保有物件の運用状況等を勘案し、修正を行うことといたしました。

2018年10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15百万円増加の見込みです。賃料共益費収入は、本譲渡により167百万円減少する一方で、本取得により133百万円増加、既存物件においてリーシングが進捗したこと等により60百万円増加を見込むため、26百万円増加する見込みです。また、駐車場収入が2百万円増加、水道光熱費収入が主に本譲渡の影響により14百万円減少することを見込んでおります。

営業費用については、前回発表予想から17百万円の減少を見込んでおります。内訳は、本資産入替により賃貸事業費用が63百万円減少する一方で、既存物件の修繕費が13百万円増加、水道光熱費が12百万円増加、賃貸借業務手数料を含む外注委託費が10百万円増加、その他費用が2百万円増加を見込んでおります。また、賃貸事業費用以外の営業費用においては、本資産入替により資産運用報酬が9百万円増加する見込みのため、営業利益は33百万円増加となる見込みです。

営業外費用については、前回発表予想から14百万円増加する見込みです。主に当該期に本取得のために予定している新規借入等により支払利息が5百万円増加、また、融資関連費用は前述の新規借入により5百万円増加となる見込みです。

この結果、経常利益および当期純利益はそれぞれ19百万円の増加となる見込みです。

分配金の予想については、一時差異等調整積立金から105百万円を取り崩すことを前提としており、分配金総額は2,991百万円、1口当たり分配金は1,952円（2018年4月期予想対比 +12円）となる見込みです。

（※）詳細については、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)」、2018年3月29日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちごブルク大森)」をご参照ください。

3.　2019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）
2019年4月期予想（A）	7,493	3,717	2,926	2,925	1,974	0
2018年10月期今回修正予想（B）	7,547	3,686	2,886	2,885	1,952	0
増減額（B）-（A）	-54	+31	+40	+40	+22	―
増減率	-0.7%	+0.9%	+1.4%	+1.4%	+1.1%	―

※　1口当たり当期純利益（EPU）1,905円、予想期末発行済投資口数　1,532,287口

※　2019年4月期の運用状況予想は、別紙「2018年10月期（2018年5月1日～2018年10月31日）、2019年4月期（2018年11月1日～2019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。

※　上述予想と一定以上の乖離が見込まれる場合、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記載しております。

4.　2019年4月期　運用状況および分配予想の内容

2019年4月期の運用状況の予想について、営業収益は2018年10月期予想に対し、54百万円減少の見込みです。内訳は、駐車場収入が3百万円増加する一方で、季節変動による水道光熱費収入が42百万円減少、その他収入等が15百万円減少を見込んでおります。

また、営業費用は2018年10月期予想に対し、80百万円減少の見込みです。内訳は、主に季節変動要因による水道光熱費が31百万円減少、賃貸借業務手数料を含む外注委託費が26百万円減少、減価償却費等が9百万円減少することにより賃貸事業費用が66百万円減少する見込みです。さらに、賃貸事業費用以外の営業費用として、資産運用報酬のうちインセンティブ報酬が10百万円減少、その他費用が3百万円減少を見込んでおります。その結果、営業利益は26百万円の増加となる見込みです。

また、営業外費用は2018年10月期に対し、主に支払利息および融資関連費用が運用日数の影響により、8百万円減少する見込みです。

これにより、経常利益および当期純利益はそれぞれ34百万円の増加となる見込みです。

なお、2019年4月期の分配金の予想については、一時差異等調整積立金から105百万円を取り崩すことを前提としており、分配金総額は3,024百万円、1口当たり分配金は1,974円（2018年10月期予想対比 +22円）となる見込みです。

以　上

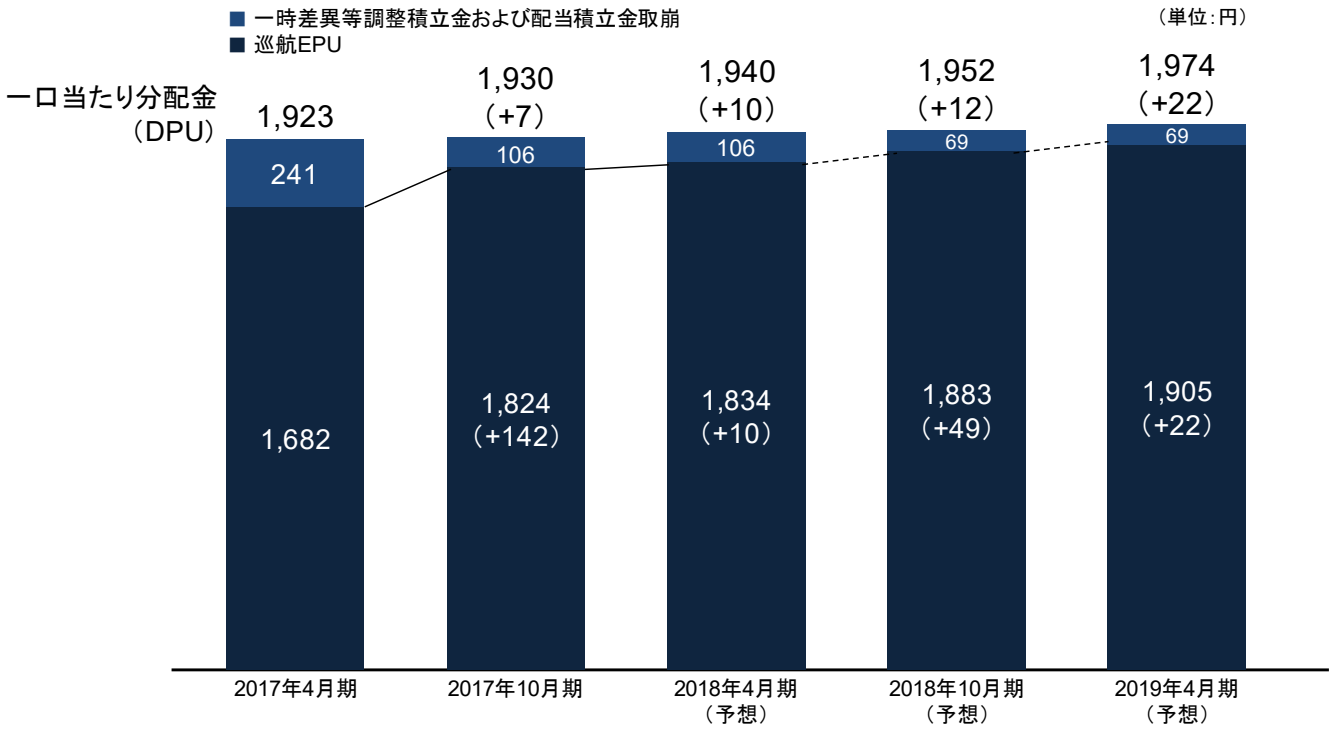
（別紙）

・　2018年10月期（2018年5月1日～2018年10月31日）
　　2019年4月期（2018年11月1日～2019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	・2018年10月期　2018年5月1日 ～ 2018年10月31日　（184日） ・2019年4月期　2018年11月1日 ～ 2019年4月30日　（181日）
運用資産	・本資産入替後に保有する84物件を前提としております。これ以外に2019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10月31日時点で97.8%、2019年4月30日時点で97.5%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、2018年10月期および2019年4月期にそれぞれ623百万円を見込んでおります。なお、本取得による取得予定資産の固定資産税、都市計画税および償却資産税については、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、2018年10月期に138百万円、2019年4月期に139百万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、2018年10月期に670百万円、2019年4月期に644百万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、2018年10月期に851百万円、2019年4月期に841百万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10月期に33百万円、2019年4月期に22百万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。
営業外費用	・支払利息および投資法人債利息は、2018年10月期に544百万円、2019年4月期に535百万円を見込んでおります。 ・融資関連費用は、2018年10月期および2019年4月期にそれぞれ255百万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を含め、2018年10月31日時点で104,699百万円、2019年4月30日時点で104,623百万円の有利子負債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。 ・2018 年 10 月期については、当期未処分利益 2,886 百万円に一時差異等調整積立金 105 百万円を加えた 2,991 百万円、2019 年 4 月期については、当期未処分利益 2,920 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 3,025 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。

【ご参考】1 口当たり分配金と巡航 EPU の推移



※ 巡航 EPU ＝ 1 口当たり当期純利益－1 口当たり不動産売却益

※ 括弧内は対前期増減額