安心の創造、誠実な経営。

平成28年4月8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
いちご不動産投資顧問株式会社
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）

2016年10月期の運用状況および分配金の予想の修正、2017年4月期の運用状況および分配金の予想に関するお知らせ

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、2015年12月16日付発表の決算短信に記載の、2016年10月期の運用状況および分配金の予想を修正することを決定いたしました。また、2017年4月期の運用状況および分配金の予想についても決定いたしましたので、あわせて下記のとおりお知らせいたします。

なお、2016年4月期につきましては、2016年6月16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.　2016年10月期の運用状況および分配金の予想の修正

	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）
前回発表予想（A）	6,472	2,944	2,301	2,300	1,760
今回修正予想（B）	6,601	2,946	2,199	2,198	1,850
増減額（B-A）	+129	+1	△101	△101	+90
増減率	+2.0%	+0.1%	△4.4%	△4.4%	+5.1%

※　2016年10月期：予想期末発行済投資口数　1,416,323口

※　上述予想は、別紙1「2016年10月期（2016年5月1日～2016年10月31日）における運用状況の予想の主な前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した本日現在の予想です。したがって、今後の不動産等の追加取得もしくは売却、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います。

2.　2016年10月期の運用状況および分配金の予想の修正の理由

本投資法人は、2015年12月16日付発表の決算短信に記載の2016年10月期の運用状況および分配金の予想に関し、本日付発表の「資産の取得に関するお知らせ（オフィス5物件）」における戦略的な資産入替（以下、「本資産入替」という。別紙3：参考資料「戦略的な資産入替の概要」をご参照下さい。）を目的とした4物件の資産の譲渡（注1）（以下、「本譲渡」という。）、5物件の資産の取得（以下、「本取得」という。）による影響、さらに現時点で認識している保有物件の運用状況等を勘案し、修正を行うこととしました。

2016年10月期の運用状況の予想については、本譲渡により営業収益が152百万円、NOIが85百万円減少する一方、本取得により営業収益が315百万円、NOIが244百万円増加する見込みです。その結果、2016年10月期の営業収益は129百万円の増加となりますが、本取得に伴う一時的な営業費用等の影響により営業利益は1百万円の増加となる見込みです。なお、本譲渡に係る4物件の年間NOIは212百万円（注2）であり、本取得による取得予定資産5物件の年間NOIは473百万円（注3）を見込んでおり、261百万円の年間NOI向上に寄与いたします。

また、主に前述の一時的な営業費用および融資関連費用の影響により経常利益、当期純利益は減少しますが、本取得によるNOI向上に伴う利益増加を分配金に反映するため、本取得に伴う一時的な営業費用139百万円、融資関連費用83百万円、運用上の一過性費用8百万円につき配当積立金を活用することを前提とし、分配金総額は2,630百万円、1口当たり分配金は1,850円（+90円）となる見込みです。

（注1）詳細については、2016年1月28日付発表の 「資産の譲渡に関するお知らせ（秋田山王21ビル）」、2016年3月4日付発表の 「資産の譲渡に関するお知らせ（いちご名駅ビル、いちご横浜西口ビル）」、2016年3月16日付発表の 「資産の譲渡に関するお知らせ（いちご佐賀ビル）」をご参照ください。

（注2）本譲渡資産の年間NOIは、2015年10月期実績を年換算した数値記載しています。

（注3）取得予定資産の年間NOIは、取得時の鑑定評価書における直接還元法のNOIを記載しています。

3.　2017年4月期の運用状況および分配金の予想

	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）
2017年4月期予想	6,564	2,942	2,288	2,287	1,860

※　2017年4月期：　予想期末発行済投資口数　1,416,323口

※　2017年4月期の運用状況の予想は、別紙2「2017年4月期（2016年11月1日～2017年4月30日）における運用状況の予想の主な前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した本日現在の予想です。したがって、今後の不動産等の追加取得もしくは売却、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は、予想の修正を行うことがあります。

※　単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

4.　2017年4月期の運用状況および分配金の予想の公表の理由

2017年4月期の運用状況の予想については、現時点で認識している保有物件および本取得による新規物件等の運用状況により、2016年10月期の予想に対し、営業収益は主に季節変動要因による水道光熱費収入の影響から36百万円減少する見込みです。一方、主に水道光熱費の減少により営業費用は32百万円の減少を見込んでおり、その結果、営業利益は4百万円の減少となる見込みです。また、経常利益および当期純利益は2016年10月期に計上予定の前述融資関連費用の影響がなくなることにより、それぞれ88百万円の増加を見込んでいます。

なお、2017年4月期の分配金の予想については、将来の分配金のため充当した売却益に起因する配当積立金による21百万円に加え、一時的な営業費用126百万円につき配当積立金を活用することを前提とし、分配金総額は2,634百万円、1口当たり分配金は1,860円（2016年10月期予想対比 +10円）となる見込みです。

以　上

（別紙1）

2016年10月期（2016年5月1日～2016年10月31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	・2016年10月期　：　2016年5月1日　～　2016年10月31日（184日）
運用資産	・本日現在で保有している74物件（以下、「取得済資産」という。）に加えて、本日付発表の「資産の取得に関するお知らせ（オフィス5物件）」に記載の5物件（以下、「本特定資産」と総称する。）を取得予定日にそれぞれ取得し、かつ2016年3月4日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちご名駅ビル、いちご横浜西口ビル）」に記載の1物件を譲渡予定日に譲渡した後の78物件を前提としています。これ以外に2016年10月31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。
発行済投資口数	・本日現在の発行済投資口の総数1,416,323口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、2016年10月31日時点で96.5%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として、2016年10月期に511百万円を見込んでいます。なお、取得予定資産の取得に伴い、前受益権者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税および都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上されません。 ・建物の修繕費は、2016年10月期に91百万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、2016年10月期に609百万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、2016年10月期に856百万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、2016年10月期に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	・支払利息は、2016年10月期に499百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2016年10月期に247百万円を見込んでいます。
有利子負債	・2016年10月31日現在、86,223百万円の借入金残高があることを前提としております。
1口当たり分配金	・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います。 ・2016年10月期については、当期未処分利益2,199百万円に配当積立金取崩額430百万円（定額取崩200百万円を含む）を加えた2,630百万円を、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、1口当たりの分配金の額は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・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。

（別紙2）

2017年4月期（2016年11月1日～2017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	・2017年4月期　：　2016年11月1日　～　2017年4月30日（181日）
運用資産	・本日現在で保有している74物件（以下、「取得済資産」という。）に加えて、本日付発表の「資産の取得に関するお知らせ（オフィス5物件）」に記載の5物件（以下、「本特定資産」と総称する。）を取得予定日にそれぞれ取得し、かつ2016年3月4日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちご名駅ビル、いちご横浜西口ビル）」に記載の1物件を譲渡予定日に譲渡した後の78物件を前提としています。これ以外に2017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。
発行済投資口数	・本日現在の発行済投資口の総数1,416,323口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、2017年4月30日時点で96.1%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として、2017年4月期に521百万円を見込んでいます。なお、取得予定資産の取得に伴い、前受益権者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税および都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上されません。 ・建物の修繕費は、2017年4月期に110百万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、2017年4月期に585百万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、2017年4月期に858百万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、2017年4月期に126百万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	・支払利息は、2017年4月期に492百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2017年4月期に162百万円を見込んでいます。
有利子負債	・2017年4月30日現在、86,087百万円の借入金残高があることを前提としております。
1口当たり分配金	・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います。 ・2017年4月期については、当期未処分利益2,287百万円に配当積立金取崩額347百万円（定額取崩200百万円を含む）を加えた2,634百万円を、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、1口当たりの分配金の額は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・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。

（別紙3）参考資料「戦略的な資産入替の概要」

4物件の譲渡

今後のバリューアップ余地、保有コスト、稼働率の見込み等に鑑み、適切なタイミングでの譲渡を図るとともに、再投資に向けた資金回収を実現

譲渡価格計　約33億円
譲渡益計　約 3億円

① 秋田山王21ビル（秋田市）
② いちご名駅ビル（名古屋市）
③ いちご横浜西口ビル（横浜市）
④ いちご佐賀ビル（佐賀市）

NOI/年　約2.1億円

資産入替

5物件の取得

NOI向上、分配金成長およびポートフォリオの質の向上を実現

取得予定価格計　約83億円

① いちご渋谷イーストビル（東京都渋谷区）
② いちご人形町ビル（東京都中央区）
③ いちご西本町ビル（大阪市）
④ いちご博多ビル（福岡市）
⑤ 錦ファーストビル（名古屋市）

NOI/年　約4.7億円

（注）譲渡益とは、譲渡価格から各引渡日時点の想定帳簿価額および譲渡に係る手数料等を差し引いた試算値です。
本譲渡資産のNOIは、2015年10月期実績を年換算した数値を記載しており、取得予定資産のNOIは、取得時の鑑定評価書における直接還元法のNOIを記載しています。