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 29 年 4 月 26 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）

2017 年 10 月期の運用状況および分配金の予想の修正、2018 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、2016 年 12 月 15 日付決算短信にて発表した、2017 年 10 月期の運用状況および分配金の予想（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。また、2018 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、2017 年 4 月期につきましては、2017 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. 2017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）	1 口当たり利益超過分配金（円）
前回発表予想（A）	7,333	3,328	2,591	2,590	1,920	0
今回修正予想（B）	7,462	3,450	2,707	2,706	1,930	0
増減額（B-A）	+128	+121	+115	+115	+10	0
増減率	+1.7%	+3.6%	+4.4%	+4.4%	+0.5%	-

※　予想期末発行済投資口数　1,532,287 口

※　上述予想は、別紙「2017 年 10 月期（2017 年 5 月 1 日～2017 年 10 月 31 日）、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 口当たり分配金等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. 2017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、前回発表予想に関し、本日付発表の「資産の取得（3物件）および資産の譲渡（4物件）のお知らせ」における資産の取得（以下、「本取得」という。）および資産の譲渡（以下、「本譲渡」という。また「本取得」と「本譲渡」を総称して「本資産入替」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。

本投資法人は、オフィス特化型リートとして、さらなる成長を推進しています。ポートフォリオの発展のために、「1 口当たり分配金の安定的な成長」を目標としています。
本資産入替は、東京都心部の中規模オフィス3物件の取得と季節変動等による収益の変動幅が大きく、今後相応のコストを要することが見込まれるオフィス以外の4物件の譲渡を行うことにより、ポートフォリオの安定性と質の向上を図るものです。また、ポートフォリオの成長と本譲渡物件に対し平均NOI利回りおよび稼働率の高い物件を取得することによりNOIが拡大し、本投資法人の利益成長に寄与します。

2017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128百万円増加の見込みです。内訳は、主に本資産入替により営業収益が49百万円増加、保有物件においては賃料共益費収入が82百万円増加、解約違約金収入等が8百万円増加、水光熱費収入が11百万円の減少を見込んでいます。

また、営業費用については、前回発表予想から7百万円増加の見込みです。内訳は、賃貸事業費用が本資産入替による効果として20百万円減少、保有物件においては水道光熱費が45百万円減少、外注委託費および修繕費等が32百万円増加することにより、33百万円の減少を見込んでいます。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が41百万円増加する見込みです。よって、営業利益は121百万円増加となる見込みです。

また、営業外費用は前回発表予想から4百万円増加の見込みです。内訳は、2017年5月に実施予定の新規借入金の金利低減効果により支払利息が3百万円減少する一方で、融資関連費用等は新規の借入金に係る費用が8百万円増加する見込みです。

この結果、経常利益および当期純利益はそれぞれ115百万円の増加となる見込みです。

なお、2017年10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定額の均等取崩200百万円とともに、分配金安定化のため、売却益に起因する配当積立金から50百万円を活用することを前提としています。したがって、分配金総額は2,957百万円、1口当たり分配金は1,930円（前回発表予想比 +10円）となる見込みです。

3. 2018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）	1 口当たり利益超過分配金（円）
2018年4月期予想（A）	7,338	3,551	2,735	2,735	1,940	0
2017年10月期今回修正予想（B）	7,462	3,450	2,707	2,706	1,930	0
増減額（B-A）	△123	+101	+28	+28	+10	0
増減率	△1.6%	+2.9%	+1.0%	+1.0%	+0.5%	-

※　予想期末発行済投資口数　1,532,287 口

※　2018 年 4 月期の運用状況の予想は、別紙「2017 年 10 月期（2017 年 5 月 1 日～2017 年 10 月 31 日）、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 口当たり分配金等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. 2018 年 4 月期の運用状況および分配金の予想の内容

2018年4月期の運用状況の予想は、2017年10月期予想に対し、営業収益が123百万円減少の見込みです。内訳は、主に本資産入替により営業収益は13百万円増加となる一方、保有物件においては、一部テナント退去により賃料共益費収入は94百万円減少、水道光熱費収入は季節変動要因により35百万円減少、前期に見込んだ解約違約金収入等8百万円の減少を見込んでいます。

また、営業費用は2017年10月期予想に対し、225百万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の減少、外注委託費および修繕費等の減少により賃貸事業費用が67百万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、運用報酬等の159百万円減少を見込んでいます。その結果、営業利益は101百万円の増加となる見込みです。

また、営業外費用は2017年10月期予想に対し73百万円増加の見込みです。主に2017年10月31日に返済期限が到来する借入金の借り換えに係る融資関連費用等の増加を見込んでいます。

これにより、経常利益および当期純利益はそれぞれ28百万円の増加となる見込みです。

なお、2018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定額の均等取崩200百万円、分配金安定化のため、売却益に起因する配当積立金から38百万円活用することを前提としています。したがって、分配金総額は2,972百万円、1口当たり分配金は1,940円（2017年10月期予想対比 +10円）となる見込みです。

以　上

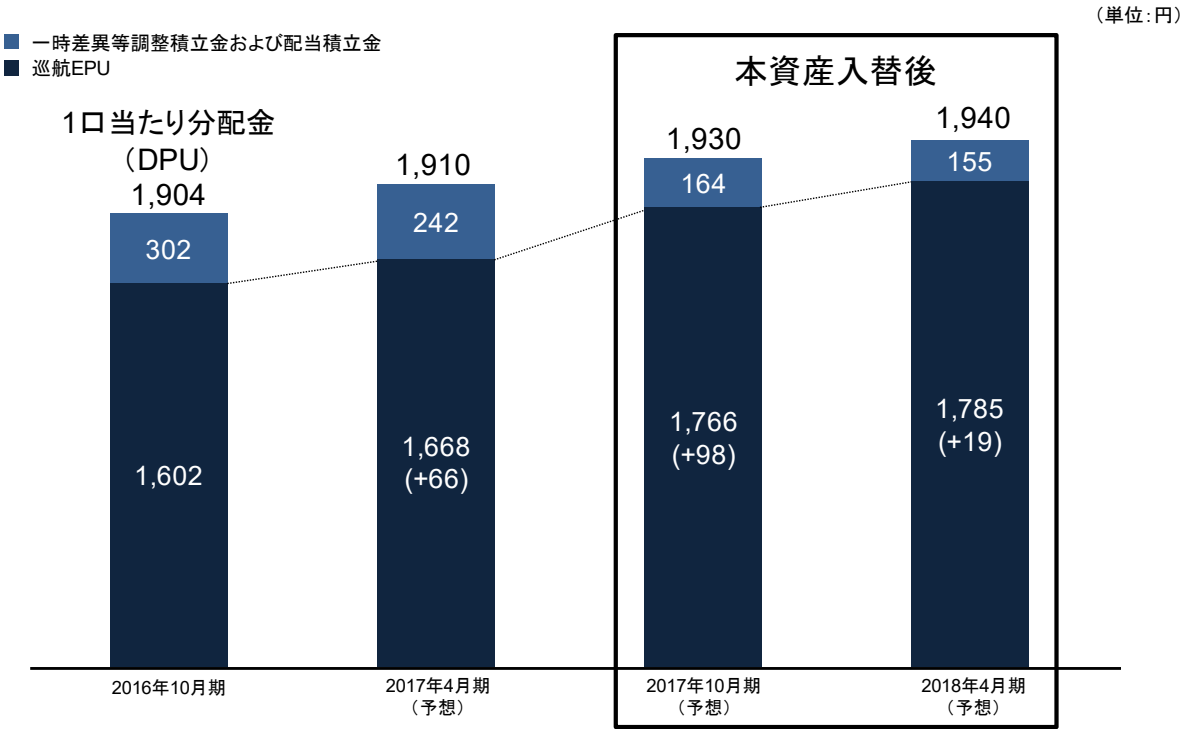
（別紙）

・ 2017年10月期（2017年5月1日～2017年10月31日）
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	・2017年10月期　：2017年5月1日 ～ 2017年10月31日（184日） ・2018年4月期　：2017年11月1日 ～ 2018年4月30日（181日）
運用資産	・本資産入替後に保有する85物件を前提としています。これ以外に2018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1,532,287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、各物件の競争力や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10月31日時点で97.1%、2018年4月30日時点で96.8%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10月期に595百万円、2018年4月期に589百万円を見込んでいます。なお、本取得による取得予定資産の固定資産税および都市計画税については、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、2017年10月期に128百万円、2018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10月期に664百万円、2018年4月期に651百万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10月期に925百万円、2018年4月期に918百万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10月期に165百万円を見込んでおります。なお、2018年4月期においては、インセンティブ報酬が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	・支払利息は、2017年10月期に532百万円、2018年4月期に526百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2017年10月期に211百万円、2018年4月期に289百万円を見込んでいます。
有利子負債	・2017年10月31日時点で103,193百万円、2018年4月30日時点で103,151百万円の借入金残高があることを前提としています。

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 10 月期については、当期未処分利益 2,706 百万円に一時差異等調整積立金 200 百万円（定額取崩 200 百万円）および配当積立金 50 百万円を加えた 250 百万円、2018 年 4 月期については、当期未処分利益 2,735 百万円に一時差異等調整積立金 200 百万円（定額取崩 200 百万円）および配当積立金 38 百万円を加えた 238 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。

【ご参考】本資産入替後の巡航EPUとDPUの推移



※ 巡航EPU＝ 当期純利益（1口当たり） － 不動産売却益（1口当たり）

※ 括弧内は対前期増減額