安心の創造、誠実な経営。

平成 27 年 10 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）
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 4 月期および 2016 年 10 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 4 月期および 2016 年 10 月期の運用状況および分配金の予想につき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。

記

1. 2016 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）
2016 年 4 月期予想（A）(注)	6,346	2,813	2,176	2,175	1,720
参考：2015 年 10 月期予想（B）	6,175	2,843	1,828	1,828	1,670
参考：2015 年 10 月期予想対比増減額（C）（(A-B)）	+171	▲30	+347	+347	+50
参考：2015 年 10 月期予想対比増減率（C）/（B）	+2.8%	▲1.1%	+19.0%	+19.0%	+3.0%

(注) 2016 年 4 月期予想の 1 口当たり分配金については、後述 2.に記載のとおり、260 百万円を配当積立金より取り崩して分配することを前提としています。

※　予想期末発行済投資口数 1,416,323 口

※　上述予想数値は別紙 1 記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益および 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。

2. 2016 年 4 月期の運用状況および分配金の予想の公表の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において 2016 年 4 月期および 2016 年 10 月期の運用状況および分配金の予想につき決定いたしましたので公表するものです。

2016 年 4 月期の運用状況の予想については、2015 年 7 月に取得した匿名組合出資持分および同年 9 月に取得したいちご川崎ビルの通期寄与による営業収益の増加、同年 9 月のリファイナンスによる営業外費用の減少、ならびに現時点で認識している保有物件等の運用状況により、上述 1.に記載のとおり、営

業利益は投資法人の営業費用の増加により微減しますが、営業収益、経常利益および当期純利益において 2015 年 10 月期の予想より増加する見込みです。また、2016 年 4 月期の分配金の予想については、保有物件の運用上の一過性費用相当額 17 百万円の他、分配金安定化のための活用として 242 百万円を合わせた計 260 百万円を配当積立金より取り崩すことを前提に分配金総額 2,436 百万円を見込んでいます。

3. 2016 年 10 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）
2016 年 10 月期予想(注)	6,472	2,944	2,301	2,300	1,760

(注) 2016 年 10 月期予想の 1 口当たり分配金については、後述 4.に記載のとおり、200 百万円を配当積立金より取り崩して分配することを前提としています。

※ 予想期末発行済投資口数 1,416,323 口

※ 上述予想数値は別紙 2 記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益および 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。

4. 2016 年 10 月期の運用状況および分配金の予想の公表の理由

本投資法人は、運用状況および分配金の予想の開示を、成長戦略における具体的なアクションプランの進捗により、運用状況の変動が見込まれる状況となったことを理由に、2012 年 10 月期決算の発表時以降、直近 1 期分とするとともに、将来の運用状況および分配金の予想につき合理的な算出が可能となり次第、直近 2 期分の運用状況および分配金の予想の開示を再開することとしていました。今般、成長戦略におけるアクションプランのこれまでの進捗にともない、運用状況の相当程度の安定化を図ることができました。このため本プレスリリース以降、直近 2 期分の運用状況および分配金の予想を開示することとし、2016 年 4 月期に加え、2016 年 10 月期の運用状況および分配金の予想を公表したものです。

2016 年 10 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等の運用状況により、上述 3.に記載のとおり、営業収益、営業利益、経常利益および当期純利益の全ての利益において、2016 年 4 月期の予想と比して増加を見込んでいます。また、2016 年 10 月期の分配金の予想については、2015 年 9 月 7 日付発表の「いちごオフィスリートの成長戦略」に記載のとおり、負ののれんによる配当積立金の新たな活用方針として 200 百万円を取り崩すことを前提に分配金総額 2,499 百万円を見込んでいます。

以　上

本投資法人のホームページアドレス ： www.ichigo-office.co.jp

※本投資法人は 2015 年 9 月 5 日付で商号を変更し、これに伴い、ホームページアドレスが変更となりました。

（別紙 1）

2016 年 4 月期（2015 年 11 月 1 日～2016 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	・2016 年 4 月期　：　2015 年 11 月 1 日 ～ 2016 年 4 月 30 日（182 日）
運用資産	・本日現在で保有している77物件以外に2016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数1,416,323口以外に2016年4月30日までに新投資口の発行がなく、投資口数が変動すること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4月30日時点で96.0%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4月期においては388百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、2016年4月期においては115百万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4月期においては594百万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4月期においては851百万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4月期においては157百万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4月期においては483百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2016年4月期においては155百万円を見込んでいます。
有利子負債	・2016年4月30日現在、本投資法人においては81,252百万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。 ・2016年4月期については、当期未処分利益2,175百万円に配当積立金取崩額260百万円を加えた2,436百万円を、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。

(注) 本資料に記載の数値は現時点での運用状況の予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益および1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、2016年4月期および2016年10月期に関しては、利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）を行う予定はありません。

（別紙2）

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77物件（以下、「取得済資産」という。）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数1,416,323口以外に2016年10月31日までに新投資口の発行がなく、投資口数が変動すること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95.8%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、2016年10月期においては524百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、2016年10月期においては108百万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月期においては570百万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月期においては865百万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月期においては発生しない事を見込んでいます。 ・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月期においては488百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2016年10月期においては156百万円を見込んでいます。
有利子負債	・2016年10月31日現在、本投資法人においては81,110百万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2,300百万円に配当積立金取崩額200百万円を加えた2,499百万円を、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。

(注) 本資料に記載の数値は現時点での運用状況の予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益および1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、2016年4月期および2016年10月期に関しては、利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）を行う予定はありません。