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28年5月9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4月期および2016年10月期ならびに2017年4月期の運用状況および分配金の予想の修正に関するお知らせ

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4月期の運用状況および分配金の予想、および2016年4月8日付発表の「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」に記載の2016年10月期および2017年4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）	6,346	2,813	2,176	2,175	1,720
今回修正予想（B）	6,689	3,184	2,516	2,455	1,730
増減額（B-A）	+342	+371	+339	+279	+10
増減率	+5.3%	+13.1%	+15.6%	+12.8%	+0.5%
参考：前期実績（2015年10月期）	6,248	2,952	1,854	1,853	1,706

※　2016年4月期：期末発行済投資口数　1,416,323口

※　上述予想は、現時点における運用状況の予想であり、状況の変化や会計監査人による監査等により、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。

※　金額については単位未満を、割合については小数第2位を切り捨てています。

ご注意：この文書は、本投資法人の2016年4月期および2016年10月期ならびに2017年4月期の運用状況および分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2.　2016年4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4月期の運用状況および分配金の予想に関し、2016年4月期において実施した4物件の資産（以下、「2016年4月期譲渡資産」という。）（注1）譲渡による影響、および2016年4月期譲渡資産の譲渡で得られた資金の一部により実施した既存借入金の返済および一部期限前返済（注2）による影響、ならびに2016年4月に発生しました熊本地震（以下、「熊本地震」という。）によるいちご熊本ビルへの影響、さらに現時点で認識しているその他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4月期の運用状況の予想については、2016年4月期譲渡資産のうち3物件（いちご名駅ビル、いちご横浜西口ビル、いちご佐賀ビル）の譲渡に伴う譲渡益397百万円、秋田山王21ビルの譲渡に伴う譲渡損54百万円の発生を反映し、現時点で認識している保有物件の運用状況等を精査し、前述1のとおり営業収益、営業利益ともに増加する見込みです。

また、当期は「成長戦略ロードマップ」において内部成長戦略として「継続的なNOI向上とブランディング強化」をアクションプランとしております。このうち、2016年4月期のNOIについては、2016年4月期譲渡資産の譲渡により期中のNOIは20百万円減少したものの、継続保有物件のNOIが50百万円増加したため、前回発表予想時のNOIから30百万円増加し、4,507百万円を見込んでいます。

さらに、2016年4月期譲渡資産の譲渡関連費用16百万円の発生、当該譲渡に伴う既存借入金の返済および一部期限前返済による一時的な融資関連費用37百万円の発生、熊本地震の影響によりいちご熊本ビルにおいて見込んでいる修繕引当60百万円の計上（注3）がありますが、経常利益、当期純利益ともに前述1のとおり増加する見込みです。

一方、2016年4月期の分配金については、分配金総額2,450百万円、1口当たり分配金は前回発表予想比10円増の1,730円となる見込みです。これは上述の譲渡益397百万円を内部留保した上で、秋田山王21ビルの譲渡に伴う譲渡損および2016年4月期譲渡資産の譲渡に伴う譲渡関連費用71百万円、融資関連費用37百万円、いちご熊本ビルの修繕引当60百万円、本資産運用会社の一時的な運用報酬（インセンティブ報酬）等162百万円、将来の分配金のため充当した譲渡益に起因する配当積立金60百万円の合計391百万円につき配当積立金を活用することを前提としています。

（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）」、および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）詳細については、2016年2月1日付発表の「既存借入金の一部期限前返済に関するお知らせ」、2016年4月14日付発表の「既存借入金の返済および一部期限前返済に関するお知らせ」、および2016年4月28日付発表の「既存借入金の一部期限前返済に関するお知らせ」をご参照ください。

（注3）特別損失に計上します。

ご注意：この文書は、本投資法人の2016年4月期および2016年10月期ならびに2017年4月期の運用状況および分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3.　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）	6,601	2,946	2,199	2,198	1,850
今回修正予想（B）	7,152	3,410	2,407	2,407	1,890
増減額（B-A）	+550	+464	+208	+208	+40
増減率	+8.3%	+15.7%	+9.4%	+9.4%	+2.1%
参考：当初発表予想（注4）	6,472	2,944	2,301	2,300	1,760

※　2016年10月期：　予想期末発行済投資口数　1,532,287口

本日現在の発行済投資口数1,416,323口に、本日開催の役員会で決議した一般募集による新投資口の発行口数110,166口およびオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行口数5,798口（上限口数）を加えた口数です。詳細は本日付発表の「新投資口発行および投資口売出しのお知らせ」をご参照ください。

※　2016年10月期の運用状況の予想は、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、実際に決定される新投資口の発行数、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。

※　金額については単位未満を、割合については小数第2位を切り捨てて記載しています。

（注4）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いいます。

4.　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

本投資法人では、本日付発表の「新投資口発行および投資口売出しのお知らせ」および「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（オフィス8物件）」に記載のとおり、一般募集により調達する手取金、メガバンク等からの借入金（注5）、および自己資金により、新たに8物件の特定資産を取得すること（以下、「取得予定資産」という。）を予定しています。

取得予定資産の取得は、2016年4月8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、2016年4月期譲渡資産の譲渡、オフィス5物件をそれぞれ信託財産とする信託受益権（以下、「2016年10月期取得資産」といい、取得予定資産と併せて「本取得資産」という。）の取得に続き、戦略的な資産入替（以下、2016年4月期譲渡資産の譲渡および本取得資産の取得と併せて「本資産入替」という。）をさらに推進し、ポートフォリオの継続的な成長と分配金の基礎となるポートフォリオの収益向上を図るものです。

本投資法人は、2016年10月期の運用状況および分配金の予想に関して、取得予定資産の取得による運用状況への影響、および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月期については、取得予定資産の取得により匿名組合出資金（注6）が償還されるため、当該匿名組合出資による分配金収入は無くなりますが、2016年10月期取得資産の取得に加え、取得予定資産の取得の影響により営業収益、営業利益ともに増加を見込んでいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の2016年4月期および2016年10月期ならびに2017年4月期の運用状況および分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

さらに、経常利益、当期純利益は、取得予定資産の取得に伴う借入金の調達に伴い、前回予想に加え一時的な融資関連費用124百万円、取得予定資産の取得に伴う新投資口発行等費用54百万円を見込んでいるものの、前回予想から増加する見込みです。

分配金については、配当積立金の活用において、前回発表予想から上述の一時的な融資関連費用124百万円、新投資口発行等費用54百万円の他、譲渡益に起因する分配金安定化に向けた活用19百万円が増加する見込みですが、一方で、前回発表予想で見込んでいた本資産運用会社の一時的な運用報酬（インセンティブ報酬）139百万円は発生しない見込みです。したがって、配当積立金の活用は前回発表予想比59百万円増加の490百万円を前提とし、分配金総額2,896百万円（注7）、1口当たり分配金は1,890円を見込んでいます。

なお、本資産入替を実施した効果として、2016年10月期のNOIは、本資産入替前の当初発表予想時から615百万円の増加（+13.7%）を見込んでおり、1口当たり分配金についても、当初発表予想比で130円増（+7.3%）となる見込みです。

（注5）当該借入金については、決定次第お知らせします。

（注6）匿名組合出資金の詳細については、2015年7月28日付発表の「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」、および本日付発表の「資産の取得完了のお知らせ（オフィス5物件）」をご参照ください。

（注7）本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」及び一般財団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に伴い、合併で生じた負ののれん発生益による剰余金（配当積立金）の2016年10月末残高を「一時差異等調整積立金」へ振替え、2016年10月期以降、200百万円の均等取崩しを行う予定です。

5.　2017年4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）	6,564	2,942	2,288	2,287	1,860
今回修正予想（B）	7,188	3,244	2,503	2,503	1,900
増減額（B-A）	+623	+302	+215	+215	+40
増減率	+9.5%	+10.2%	+9.4%	+9.4%	+2.1%

※ 2017年4月期：　予想期末発行済投資口数　1,532,287口
本日現在の発行済投資口数1,416,323口に、本日開催の役員会で決議した一般募集による新投資口の発行口数110,166口およびオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行口数5,798口（上限口数）を加えた口数です。詳細は本日付発表の「新投資口発行および投資口売出しのお知らせ」をご参照ください。

※ 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、実際に決定される新投資口の発行数、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。

※ 金額については単位未満を、割合については小数第2位を切り捨てて記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の2016年4月期および2016年10月期ならびに2017年4月期の運用状況および分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

6.　2017年4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、2017年4月期の運用状況および分配金の予想に関して、前述4に記載の取得予定資産の取得による運用状況への影響、および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。

2017年4月期については、取得予定資産の取得の影響により全ての利益において増加を見込んでいます。また、2017年4月期のNOIについても、当期より取得予定資産の固定資産税・都市計画税の負担が一部発生しますが、前回発表予想から518百万円増加し、5,119百万円を見込んでいます。なお、取得予定資産の固定資産税・都市計画税については、2017年10月期より通期で発生する見込みです。

また、分配金については、配当積立金の活用において、本資産運用会社の一時的な運用報酬（インセンティブ報酬）が前回発表予想に加え26百万円増加する他、譲渡益に起因する分配金安定化に向けた活用が前回発表予想に加え32百万円増加する見込みです。したがって、配当積立金の活用は前回予想比58百万円増加の406百万円を前提とし、分配金総額2,911百万円、1口当たり分配金は1,900円を見込んでいます。

以　上

ご注意：この文書は、本投資法人の2016年4月期および2016年10月期ならびに2017年4月期の運用状況および分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（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78物件に加えて、今回募集する投資口の発行により調達した資金、メガバンク等からの借入金および自己資金をもって、取得予定資産を取得予定日にそれぞれ取得した後の86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数1,416,323口に、本日開催の役員会で決議した一般募集による新投資口の発行口数110,166口およびオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行口数上限である5,798口が全て発行されることを前提としています（合計1,532,287口）。これ以外に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513百万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99百万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657百万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921百万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553百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2016年10月期に396百万円を見込んでいます。 ・新投資口の追加発行および投資口の売出しに係る費用は、2016年10月期においては54百万円を見込んでいます。
有利子負債	・2016年10月31日現在、97,911百万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2,407百万円に配当積立金取崩額490百万円（定額取崩200百万円を含む）を加えた2,896百万円を、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。

ご注意：この文書は、本投資法人の2016年4月期および2016年10月期ならびに2017年4月期の運用状況および分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

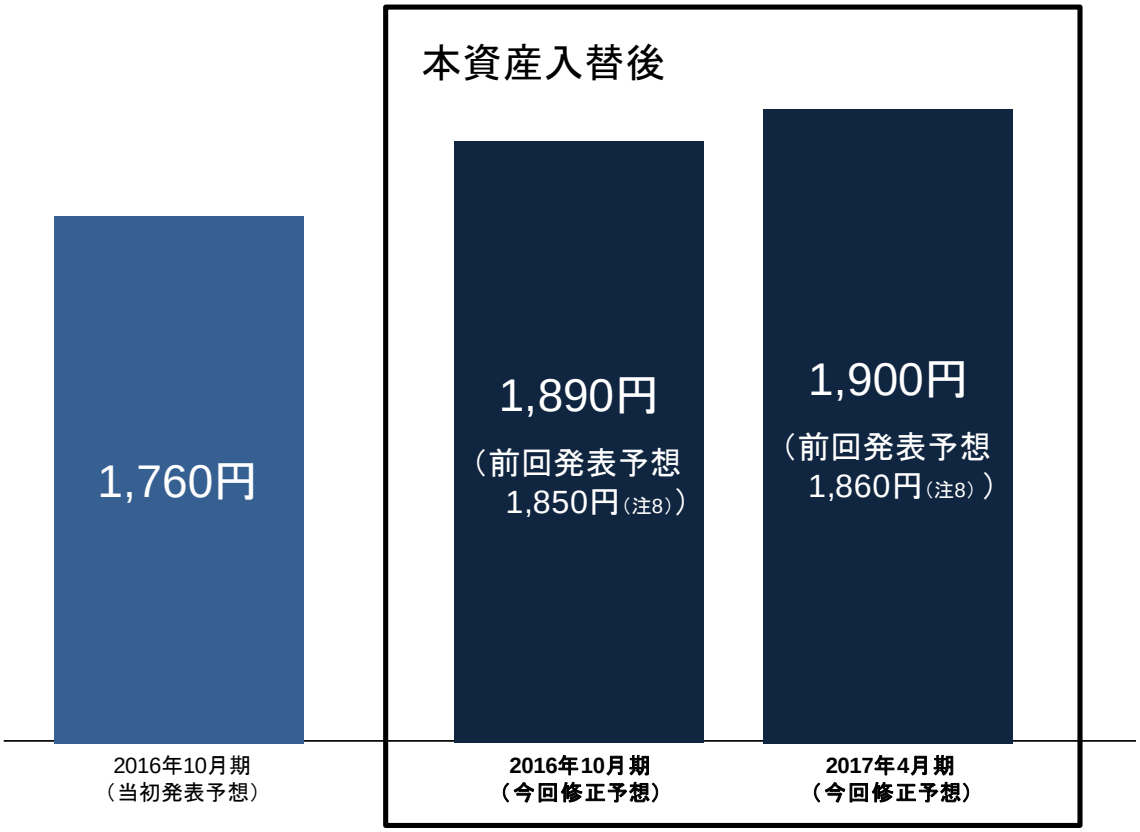
（別紙2）

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78物件に加えて、今回募集する投資口の発行により調達した資金、メガバンク等からの借入金および自己資金をもって、取得予定資産を取得予定日にそれぞれ取得した後の86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数1,416,323口に、本日開催の役員会で決議した一般募集による新投資口の発行口数110,166口およびオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行口数上限である5,798口が全て発行されることを前提としています（合計1,532,287口）。これ以外に2017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、2017年4月30日時点で95.9%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537百万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118百万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640百万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923百万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153百万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552百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2017年4月期に189百万円を見込んでいます。
有利子負債	・2017年4月30日現在、97,764百万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2,504百万円に配当積立金取崩額406百万円（定額取崩200百万円を含む）を加えた2,911百万円を、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。

ご注意：この文書は、本投資法人の2016年4月期および2016年10月期ならびに2017年4月期の運用状況および分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【ご参考】本資産入替後の１口当たり分配金の推移



（注8）2016年10月期の当初発表予想については、2015年12月16日付発表の決算短信をご参照ください。また。2016年10月期および2017年4月期の前回発表予想については、2016年4月8日付発表の「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 」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の2016年4月期および2016年10月期ならびに2017年4月期の運用状況および分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。