



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10月28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 高塚 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4月期の運用状況および分配金の予想の修正、
2017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6月14日付決算短信にて発表の、2017年4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、2017年10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10月期につきましては、2016年12月15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)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想 (A)	7,188	3,244	2,503	2,503	1,900	0
今回修正予想 (B)	7,247	3,277	2,556	2,556	1,910	0
増減額 (B-A)	+58	+33	+53	+53	+10	0
増減率	+0.8%	+1.0%	+2.1%	+2.1%	+0.5%	-

※ 2017年4月期：予想期末発行済投資口数 1,532,287口

※ 上述予想は、別紙1「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、前回発表予想に関し、2016年10月期における資産の譲渡（注1、以下「本譲渡」という。）、同期における既存借入金の一部期限前返済（注2）、および2017年4月期における資産の取得（注3）（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。

2017年4月期の運用状況の予想については、主に賃料共益費収入が保有物件において82百万円、本譲渡と本取得の影響により11百万円増加する見込みの一方で、季節変動要因による水光熱費収入が33百万円減少する見込みであり、営業収益は前回発表予想から58百万円の増加を見込んでいます。

また、賃貸事業費用においては、仲介手数料等の外注委託費用、固定資産税等の公租公課、修繕費等が53百万円の増加を見込む一方で、水道光熱費は49百万円の減少を見込むため、前回発表予想から3百万円増加する見込みです。さらに、賃貸事業費用以外において、資産運用報酬は14百万円の増加、その他費用等は7百万円の増加を見込むため、営業費用は25百万円の増加となる見込みであり、営業利益については33百万円の増加となる見込みです。

経常利益および当期純利益は、2016年5月に実施した借入金の金利低減効果により支払利息および融資関連費用等が20百万円減少する見込みのため、それぞれ53百万円の増加となる見込みです。

なお、2017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資産運用報酬のうちインセンティブ報酬等164百万円、定額の均等取崩200百万円分を活用し、また、配当積立金から分配金安定化のため、売却益に起因する6百万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2,926百万円、1口当たり分配金は1,910円（前回発表予想比+10円）となる見込みです。

(注1) 詳細については、2016年9月23日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちご横須賀ビル）」をご参照ください。

(注2) 詳細については、2016年10月6日付発表の「既存借入金の一部期限前返済のお知らせ」をご参照ください。

(注3) 詳細については、2016年10月14日付発表の「資産取得のお知らせ（いちご渋谷宇田川町ビル）」をご参照ください。

3. 2017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)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2017年10月期予想	7,333	3,328	2,591	2,590	1,920	0

※ 2017年10月期： 予想期末発行済投資口数 1,532,287口

※ 2017年10月期の運用状況の予想は、別紙2「2017年10月期（2017年5月1日～2017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. 2017年10月期の運用状況および分配金の予想の内容

2017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および本取得による取得予定資産等の運用状況により、2017年4月期の予想に対し、主に本取得による賃料共益費収入の増加、および季節変動要因による水道光熱費収入の増加等により、営業収益は86百万円増加する見込みです。

一方で、主に2016年10月期に取得した一部資産および本取得による取得予定資産の固定資産税等の増加、季節変動要因による水道光熱費の増加等により、営業費用は35百万円の増加を見込んでおり、その結果、営業利益は51百万円の増加となる見込みです。

また、営業外費用として、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るため、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、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資産運用報酬のうちインセンティブ報酬127百万円、定額の均等取崩200百万円分を活用し、また、配当積立金から分配金安定化のため、売却益に起因する22百万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2,941百万円、1口当たり分配金は1,920円（2017年4月期予想対比 +10円）となる見込みです。

以 上

・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在で保有している85物件に加えて、本取得による取得予定資産を取得予定日の2016年11月2日に取得した後の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の総数1,532,287口を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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97.2%を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、559百万円を見込んでいます。なお、2016年10月期に取得した一部資産と本取得による取得予定資産は、取得先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ます。 ・ 建物の修繕費は、129百万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、658百万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、925百万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、163百万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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支払利息は、527百万円を見込んでいます。 ・ 融資関連費用は、193百万円を見込んでいます。
有利子負債	・ 2017年4月30日時点、99,914百万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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、当期末処分利益2,556百万円に一時差異等調整積立金取崩額364百万円（定額取崩200百万円を含む）および配当積立金6百万円を加えた2,926百万円を、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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

・ 2017年10月期（2017年5月1日～2017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	・ 2017年10月期：2017年5月1日～2017年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在で保有している85物件に加えて、本取得による取得予定資産を取得予定日の2016年11月2日に取得した後の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1,532,287口を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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10月31日時点で96.8%を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、598百万円を見込んでいます。 ・ 建物の修繕費は、114百万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、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、930百万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、127百万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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支払利息は、535百万円を見込んでいます。 ・ 融資関連費用は、202百万円を見込んでいます。
有利子負債	・ 2017年10月31日時点、99,780百万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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、当期末処分利益2,591百万円に一時差異等調整積立金取崩額327百万円（定額取崩200百万円を含む）および配当積立金22百万円を加えた2,941百万円を、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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。