

平成29年10月30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)

2018年4月期の運用状況の予想の修正、 2018年10月期の運用状況および分配予想のお知らせ

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、2017年6月14日付決算短信にて発表した、2018年4月期の運用状況の予想（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10月期の運用状況および分配予想についても決定しましたので、併せて下記のとおりお知らせいたします。

なお、2017年10月期につきましては、2017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. 2018年4月期 運用状況の予想の修正

	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)	7,338	3,551	2,735	2,735	1,940	0
今回修正予想 (B)	7,408	3,616	2,812	2,811	1,940	0
増減額 (B) - (A)	+69	+64	+76	+76	—	—
増減率	+1.0%	+1.8%	+2.8%	+2.8%	—	—

※ 1口当たり当期純利益 (EPU) 1,834円、予想期末発行済投資口数 1,532,287口

※ 上述予想は、別紙「2018年4月期（2017年11月1日～2018年4月30日）、2018年10月期（2018年5月1日～2018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業績予想です。従って、今後の不動産等の追加取得もしくは売却、賃借人の移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。

※ 上述の予想と一定以上の乖離が見込まれる場合、業績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記載しています。

2. 2018年4月期 運用状況および分配予想の修正理由

本投資法人は、「成長戦略ロードマップ（※1）」において、2018年4月期から始まるステージⅦを「中長期的な成長に向けた基盤構築」と目標に掲げており、成長投資資金の確保と持続的な投資主価値の向上に資する成長投資に取り組んでまいります。

本投資法人では、2015年度の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（以下、「投信協会規則」という。）改正に伴い、当時の資産規模や収益を勘案し、一時差異等調整積立金の均等取崩額を期当たり200百万円以上と設定していました。今般、巡航EPU（※2）の着実な伸長に併せ、今後、戦略的なCAPEX（資本的支出）によるバリューアップ、資産入替等を伴うポートフォリオの成長、およびその他の投資主価値の最大化につながる成長投資資金の確保を目的として、現状の不動産マーケットにおける戦略的なCAPEXによる収益向上の機会等に鑑み、投信協会規則に基づく最低取崩額である期当たり105百万円以上に見直す方針としました。なお、2018年4月期は経過措置として、162百万円の取り崩しを見込んでおります。

2018年4月期の運用状況の予想について、前回予想を上回る新規成約の進捗を見込んでおり、賃料共益費収入が57百万円増加することから、営業収益は前回発表予想から69百万円増加の見込みです。賃料共益費収入のほかに、保険金収入等が23百万円増加、水道光熱費収入が7百万円減少、駐車場使用料が3百万円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5百万円の増加を見込んでおります。内訳は、賃貸事業費用においては、水道光熱費が38百万円減少、外注委託費が28百万円増加、修繕費が14百万円増加を見込んでいます。一方で、賃貸事業費用以外の営業費用が1百万円減少する見込みのため、営業利益は64百万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11百万円減少する見込みです。主に当該期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の減少によります。

この結果、経常利益および当期純利益はそれぞれ76百万円の増加となる見込みです。

分配金の予想については、上述のとおり一時差異等調整積立金から162百万円を取り崩すことを前提としており、前回発表予想の分配金総額2,972百万円、1口当たり分配金1,940円から修正はありません。

（※1）【ご参考①】成長戦略ロードマップをご参照ください。

（※2）巡航EPU = 1口当たり当期純利益 - 1口当たり不動産売却益

3. 2018年10月期 運用状況および分配予想

	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10月期 予想 (A)	7,531	3,652	2,867	2,866	1,940	0
2018年4月期 今回修正予想 (B)	7,408	3,616	2,812	2,811	1,940	0
増減額 (B) - (A)	+122	+35	+54	+54	—	—
増減率	+1.7%	+1.0%	+2.0%	+2.0%	—	—

※ 1口当たり当期純利益 (EPU) 1,870円、予想期末発行済投資口数 1,532,287口

※ 2018年10月期の運用状況予想は、別紙「2018年4月期 (2017年11月1日～2018年4月30日)、2018年10月期 (2018年5月1日～2018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。従って、今後の不動産等の追加取得もしくは売却、賃借人の移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、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記載しています。

4. 2018年10月期 運用状況および分配予想の内容

2018年10月期の運用状況の予想は、期末稼働率は2018年4月期末から0.4%の低下を見込むものの、2018年4月期に見込む新規成約による期間収益への貢献等により賃料共益費収入が82百万円増加することから、営業収益は2018年4月期予想に対し122百万円増加の見込みです。賃料共益費収入のほか、季節変動による水道光熱費収入が49百万円増加、保険金収入等が10百万円減少を見込んでいます。

また、営業費用は2018年4月期予想に対し、86百万円増加の見込みです。内訳は、主に季節変動要因による水道光熱費が57百万円増加、固定資産税が45百万円増加、減価償却費等が54百万円減少により賃貸事業費用が45百万円増加する見込みです。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40百万円増加を見込んでいます。その結果、営業利益は35百万円の増加となる見込みです。

また、営業外費用は2018年4月期に対し19百万円減少する見込みです。主に当該期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の減少によります。

これにより、経常利益および当期純利益はそれぞれ54百万円の増加となる見込みです。

なお、2018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105百万円を取り崩すことを前提としており、分配金総額は2,972百万円、1口当たり分配金は1,940円 (2018年4月期予想対比 ±0円) となる見込みです。

以上

(別紙)

- 2018年4月期(2017年11月1日～2018年4月30日)
2018年10月期(2018年5月1日～2018年10月31日)における運用の主な前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2018年4月期 : 2017年11月1日～2018年4月30日(181日) 2018年10月期 : 2018年5月1日～2018年10月31日(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有する85物件を前提としています。これ以外に2018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	<ul style="list-style-type: none"> 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、2018年4月30日時点で96.9%、2018年10月31日時点で96.5%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、都市計画税および償却資産税として、2018年4月期に589百万円、2018年10月期に635百万円を見込んでいます。 建物の修繕費は、2018年4月期に120百万円、2018年10月期に124百万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、2018年4月期に680百万円、2018年10月期に674百万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、2018年4月期に920百万円、2018年10月期に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、2018年4月期においては、発生しないことを見込んでおり、2018年10月期においては、34百万円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	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息および投資法人債利息は、2018年4月期に523百万円、2018年10月期に538百万円を見込んでいます。 融資関連費用は、2018年4月期に280百万円、2018年10月期に247百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 借入金および投資法人債を含め、2018年4月30日時点で103,291百万円、2018年10月31日時点で103,207百万円の有利子負債があることを前提としています。

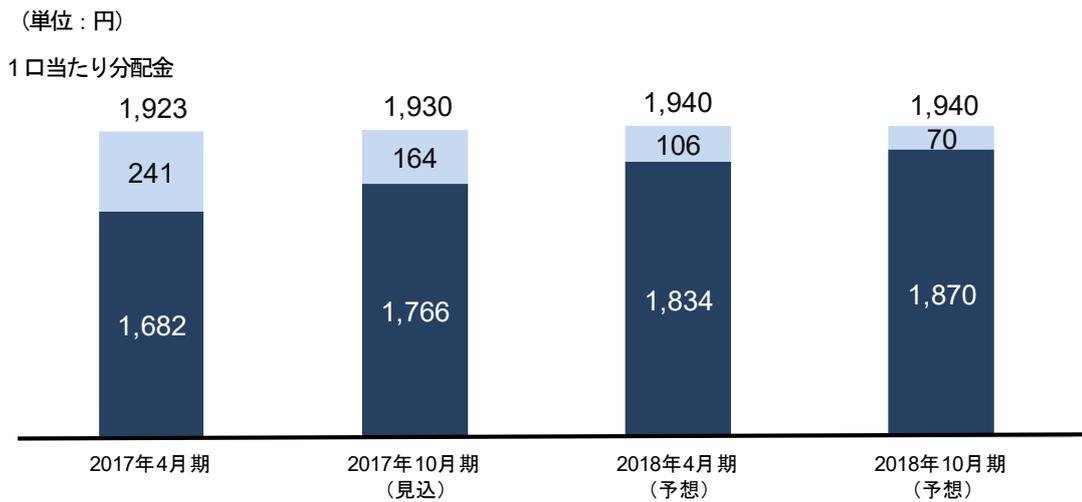
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金 (1口当たり分配金) は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 ・ 2018年4月期については、当期末処分利益2,811百万円に一時差異等調整積立金162百万円を加えた2,974百万円、2018年10月期については、当期末処分利益2,867百万円に一時差異等調整積立金105百万円を加えた2,972百万円を、1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することを前提としています。 ・ テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、その他の物件の異動、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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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当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①】成長戦略ロードマップ

		ステージⅥ		ステージⅦ		
		2016/10期末	2017/4期末	2017/10期末	2018/4期末	2018/10期末
目標		オフィス特化型ポートフォリオの発展			中長期的な成長に向けた基盤構築	
アクションプラン	<p>■ 内部成長戦略</p> <p>「100棟規模を視野に入れた、強力ないちごオフィスブランドの確立による競争力強化」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・いちごオフィスブランド確立による保有物件の地位向上 ・いちごオフィス独自のテナント向けサービスプログラムの開発 ・都心周辺部や地方物件における適正賃料化に向けた増額改定の推進 ・適正なCAPEXのコントロールによるさらなるバリュウアップの実施 <p>■ 外部成長戦略</p> <p>「資産規模2,300億円を視野に入れた物件取得」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ソーシングルートが多様化による物件パイプラインの拡大 ・多様な資金調達手段およびスポンサーサポートを活用した機動的な優良物件の確保 <p>■ 財務戦略</p> <p>「発行体格付の向上、資金調達手段の多様化」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・発行体格付の向上 A(安定的)を目指す ・投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化検討 ・優良物件の機動的な確保に向けた資金調達余力の確保、コミットメントラインの活用 ・リファイナンスに伴う各種条件の見直し ・グローバルインデックス組入れを目指す 	<p>■ 内部成長戦略</p> <p>「市場環境に左右されない中長期的な成長を視野に入れた成長戦略の機動的な選択」</p> <p>【成長投資資金の確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオの質向上に資する資産入替、オフィス以外の資産売却による成長資金の確保 ・任意積立金等の活用方法の見直し <p>【持続的な投資主価値の向上に資する成長投資】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資産入替または借入余力を活用した資産取得 ・戦略的なCAPEXの実施 <p>■ 外部成長戦略</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テナント入替時のダウンタイムの極小化 ・戦略的なCAPEXの実施によるバリュウアップと投資効率の追求 ・サステナビリティの推進による中長期的な価値向上 ・いちごオフィスブランドのさらなる発展 <p>■ 財務戦略</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ファイナンスに伴う各種条件の見直し ・投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化 ・発行体格付の向上 ・グローバルインデックス組入れを目指す 				

【ご参考②】1口当たり分配金と巡航EPUの推移

■ 巡航EPU ■ 一時差異等調整積立金および配当積立金取崩



※ 巡航EPU = 1口当たり当期純利益 - 1口当たり不動産売却益