安心の創造、誠実な経営。

平成25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
いちご不動産投資法人
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　執行役副社長　石原　実
（電話番号　03-3502-4891）

2013年4月期の運用状況および分配金予想の修正、2013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

いちご不動産投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、2013年1月29日付発表の「2013年4月期の運用状況および分配金の予想の修正」に記載の2013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。また、2013年10月期の運用状況および分配金の予想につきまし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。

記

1. 2013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）	4,124	1,983	432	432	1,420
今回修正（B）	4,125	1,985	398	397	1,430
増減額（B-A）	+1	+2	△34	△35	+10
増減率	+0.0%	+0.1%	△7.9%	△8.1%	+0.7%
参考：前期実績（2012年10月期）	4,320	1,866	663	△526	1,387

(注1) 2013年4月期末　：　期末発行済投資口数 842,823口

※ 上述予想数値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。

2. 2013年4月期の運用状況および分配金の予想の修正の理由

本投資法人が、2013年1月29日付で発表した「2013年4月期の運用状況および分配金の予想の修正」に記載の2013年4月期の運用状況および分配金の予想に関し、大幅な乖離は見込まれておりませんが、現時点で認識している保有物件の運用状況等および2013年3月14日付発表の「資金の借入および既存借入金の返済に関するお知らせ」におけるジブラルタ生命保険株式会社からの借入金のリファイナンスに伴う融資関連費用等の一過性の費用発生を勘案し、本修正を行うことといたしました。

ご注意:この文書は、本投資法人の2013年4月期の運用状況および分配金予想の修正、2013年10月期の運用状況および分配金の予想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。

2013年4月期の運用状況予想につきましては、主に前述リファイナンスに伴い、約37百万円の融資関連費用が生じたため、前述1に記載のとおり、経常利益および当期純利益が減少いたしました。一方、本投資法人は、2013年1月29日付発表の「2013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」に記載のとおり771百万円を配当積立金より取り崩すこととしておりましたが、前述リファイナンスにおける条件が当初想定に比して好転したことから、前述リファイナンスに伴う一過性の費用相当額を加えた総額809百万円を配当積立金より取り崩して分配することとしたため、当期未処分利益397百万円に配当積立金取崩額809百万円を加えた1,207百万円を分配の前提とし、1口当たり分配金は、前回発表予想比10円増の1,430円を見込んでおります。

3. 2013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）
2013年10月期予想 (注2)	4,391	2,095	1,309	1,309	1,490
参考：2013年4月期予想 (注3)	4,125	1,985	398	397	1,430

(注2) 2013年10月期予想の1口当たり分配金につきましては、後述4に記載のとおり、97百万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おります。

(注3) 2013年4月期予想の1口当たり分配金につきましては、前述2に記載のとおり、809百万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おります。

※ 予想期末発行済投資口数 941,823口

本日現在の発行済投資口数842,823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90,000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9,000口（上限口数）を加えた口数です。詳細は、本日別途公表の「新投資口発行および投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

※ 上述予想数値は別紙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、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. 2013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、本日付発表の「新投資口発行および投資口売出しに関するお知らせ」および「資産の取得に関するお知らせ（いちご秋葉原ノースビル、いちご堺筋本町ビル、コナミスポーツクラブ和泉府中）」に記載のとおり、資産規模の拡大によるスケールメリット（コスト削減、融資条件の改善等）、ポートフォリオの安定性および収益力向上の実現を目指し、公募増資の資金調達により、新たに3物件の特定資産を取得（以下、「本取得」という。）することを決定しております。なお、本取得にあたっては、メガバンク等からの借入金および自己資金を併せて充当する予定です。本取得による運用状況への影響および現時点における保有物件の運用状況等を勘案し、2013年10月期の運用状況および分配金の予想を公表するものです。

2013年10月期の分配金の予想につきましては、本取得が期中に実施となる予定であることから、本取得による効果が通期にわたって生じたと仮定した場合と同水準の分配金を確保するため、本取得による利益増加分（1カ月分約30百万円）と、新投資口発行等に係る一過性の費用を勘案して、97百万円を配当積立金より取り崩して分配することとしております。

以　上

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

ご注意:この文書は、本投資法人の2013年4月期の運用状況および分配金予想の修正、2013年10月期の運用状況および分配金の予想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）2013 年 10 月期（2013 年 5 月 1 日～2013 年 10 月 31 日）運用状況の予想の主な前提条件

項目	前提条件
計算期間	・2013 年 10 月期　：　2013 年 5 月 1 日 ～ 2013 年 10 月 31 日（184 日）
運用資産	・2013年4月30日現在で保有している66物件（以下、「取得済資産」という。）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、本日付で別途公表いたしました「資産の取得に関するお知らせ（いちご秋葉原ノースビル、いちご堺筋本町ビル、コナミスポーツクラブ和泉府中）」に記載の3物件の特定資産（以下、「本特定資産」という。）を取得予定日にそれぞれ取得することを前提としています。これ以外に2013年10月末日までに物件の異動（新規物件の取得または既存物件の売却等）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売却等）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	・2013年4月30日現在の発行済投資口数842,823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90,000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9,000口が全て発行されることを前提としています（合計941,823口）。これ以外に2013年10月末日までに新投資口の発行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2013年4月30日時点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。
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、2013年10月期におきましては317百万円を見込んでいます。なお、本特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及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、2013年10月期におきましては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、2013年10月期におきましては405百万円を見込んでいます。 ・減価償却費につきましては、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、2013年10月期におきましては564百万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、2013年10月期におきましては550百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2013年10月期におきましては208百万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、2013年10月期におきましては30百万円を見込んでいます。
有利子負債	・2013年4月30日現在、本投資法人においては56,458百万円の借入金残高があります。 ・本特定資産の取得を使途として、本日開催の役員会で決議した新投資口の発行とは別に、3,700百万円の新規借入を行う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。 ・2013年10月期については、当期未処分利益1,309百万円に配当積立金取崩額97百万円を加えた1,406百万円を、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、投信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。 ・一般的な経済動向及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、当期純利益および一口当たり分配金は変動する可能性があります。また、2013年4月期および2013年10月期に関しては、利益を超える金銭の分配（一口当たり利益超過分配金）を行う予定はありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の 2013 年 4 月期の運用状況および分配金予想の修正、2013 年 10 月期の運用状況および分配金の予想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。