安心の創造、誠実な経営。

平成 26 年 11 月 14 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）

2014 年 10 月期の運用状況および分配金の予想の修正、2015 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

いちご不動産投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、2014 年 4 月 25 日付発表の「2014 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」に記載の、2014 年 10 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、2015 年 4 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. 2014 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）	4,531	2,112	1,483	1,482	1,530
今回修正（B）（注 1）	4,607	2,154	1,426	1,425	1,540
増減額（B-A）	+76	+42	△57	△57	+10
増減率	+1.6%	+1.9%	△3.8%	△3.8%	+0.6%
参考：前期実績（2014 年 4 月期）	4,637	2,187	1,307	1,306	1,541

（注 1）2014 年 10 月期予想の 1 口当たり分配金につきましては、後述 2 に記載のとおり、59 百万円を内部留保した上で、222 百万円を配当積立金より取り崩し、分配することを前提としております。

※　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。

※　期末発行済投資口数 1,026,323 口

2. 2014 年 10 月期の運用状況および分配金の予想の修正の理由

本投資法人は、2014 年 4 月 25 日付発表の「2014 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」に記載の 2014 年 10 月期の運用状況および分配金の予想に関し、2014 年 7 月 30 日付発表の「資金の借入、金利スワップ契約締結および既存借入金の期限前返済に関するお知らせ」における借入金の

ご注意：この文書は、本投資法人の 2014 年 10 月期の運用状況および分配金の予想の修正、2015 年 4 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。

借換えによる影響、また、2014年9月30日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ」におけるいちご九段南ビルの譲渡益の発生、さらに現時点で認識している保有物件の運用状況等を精査した上で、本修正を行うことといたしました。

2014年10月期の運用状況予想につきましては、資産の譲渡に伴い、59百万円の譲渡益が生じ、さらに、保有物件の運用状況等を精査したところ、2014年10月期に発生した解約違約金等の一過性収入により営業利益は増加します。しかし、主に前述の借入金の借換えにより、支払利息が22百万円減少するものの、一時的な融資関連費用110百万円の発生により経常利益および当期純利益が減少いたします。譲渡益については全額、配当積立金として内部留保した上で、発生した期から数期にわたって取り崩すことを予定しております。その結果、当期未処分利益1,425百万円から配当積立金として内部留保する譲渡益59百万円を全額控除し、いちご九段南ビルの譲渡、借入金の借換え、その他保有物件や投資法人全体の運用上の一過性の費用相当額136百万円、ならびに配当積立金として内部留保するいちご九段南ビルの譲渡益のうち2014年10月期分配予定相当額、および従来より配当積立金として内部留保している茨木恒和ビルおよびCOI新橋ビルの譲渡益85百万円を加えた222百万円を配当積立金より取り崩して総額1,588百万円の分配を前提としています。また、1口当たり分配金は、前回発表比10円増の1,540円となることを見込んでおります。

3. 2015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）
2015年4月期予想（注2）	4,973	2,278	1,265	1,264	1,590
参考：2014年10月期予想	4,607	2,154	1,426	1,425	1,540

（注2）2015年4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、36百万円を内部留保した上で、573百万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1,130,323口
本日現在の発行済投資口数1,026,323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95,680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8,320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. 2015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「資産の取得および譲渡、これに伴う貸借の開始および解消に関するお知らせ」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3）、既存のレジデンス15物件（注4）の譲渡による譲渡資金および自己資金により、新たに11物件の特定資産（注4）を取得することを予定しています。併せて、一般募集および第三者割当の調達資金ならびに自己資金による既存ローン11億円の期限前返済を2015年1月に実施する予定であり（注5）、また、2014年12月12日には上述15物件の売却により得られる資金のうち87億円につき、同物件を担保とする既存ローンの一部期限前返済に活用する予定です（注5）。本取得および本譲渡、既存ローンの一部期限前返済等の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、2015年4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。

ご注意：この文書は、本投資法人の2014年10月期の運用状況および分配金の予想の修正、2015年4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。

2015年4月期の分配金の予想につきましては、本取得267億円および本譲渡165億円が期中での取引となるため、資産の純増分 102 億円分につき、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における利益増加分82百万円（注6）を譲渡益118百万円から控除した36百万円を当期純利益1,264百万円から配当積立金として内部留保し、新規11物件の取得、既存15物件の譲渡、2015年4月期に発生することが見込まれる既存ローンの期限前返済および既存ローンの借換え、その他保有物件の運用に係る一過性の費用相当額 536 百万円、ならびに配当積立金として内部留保しているいちご九段南ビルおよび茨木恒和ビルの譲渡益のうち37百万円を配当積立金より取り崩して分配金総額1,802百万円を見込んでおります。

（注3）当該資金の借入につきましては、決定次第お知らせいたします。

（注4）当該レジデンス15物件および特定資産の内容につきましては、本日付発表の「資産の取得および譲渡、これに伴う貸借の開始および解消に関するお知らせ」をご参照ください。

（注5）本日現在、2014年12月に行われる予定の一般募集および第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済に際し必要となる借入先の承諾をまだ取得しておらず、また、既存15物件の売却も完了しているわけではありませんので、予定通り返済できる保証はありません。

（注6）本取得の実施が期中となる予定であることから、一時的な分配金希薄化を防ぎ、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に、配当積立金取崩額に加算しています。

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2014年10月期の運用状況および分配金の予想の修正、2015年4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）

2015年4月期（2014年11月1日～2015年4月30日）の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	・2015年4月期　：　2014年11月1日 ～ 2015年4月30日（181日）
運用資産	・2014年10月31日現在で保有している70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、本日付発表の「資産の取得および譲渡、これに伴う貸借の開始および解消に関するお知らせ」に記載の11物件（以下、「本特定資産」と総称する。）を取得予定日にそれぞれ取得し、かつ15物件を譲渡予定日に譲渡した後の66物件を前提としています。これ以外に2015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	・2014年10月31日現在の発行済投資口数1,026,323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95,680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8,320口が全て発行されることを前提としています（合計1,130,323口）。これ以外に2015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2014年10月31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、2015年4月期におきましては324百万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、2015年4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、2015年4月期におきましては461百万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、2015年4月期におきましては663百万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、2015年4月期におきましては416百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2015年4月期におきましては569百万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、2015年4月期におきましては28百万円を見込んでいます。
有利子負債	・2014年10月31日現在、本投資法人においては55,936百万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、14,000百万円の新規借入を行うことを前提としております。 ・15物件の売却により得られる資金のうち8,771百万円につき、同物件を担保とする既存ローンの一部期限前返済に充当す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。 ・2015年4月期については、当期未処分利益1,264百万円から配当積立金として内部留保する36百万円を控除し、配当積立金取崩額573百万円を加えた1,802百万円を、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、当期純利益および一口当たり分配金は変動する可能性があります。また、2014年10月期および2015年4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2014年10月期の運用状況および分配金の予想の修正、2015年4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。