安心の創造、誠実な経営。

平成26年4月25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10月期の運用状況および分配金の予想につき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. 2014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）
2014年10月期予想（注1）	4,531	2,112	1,483	1,482	1,530
参考：2014年4月期予想（注2）	4,590	2,205	1,300	1,299	1,530

（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、当期純利益に加え、90百万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2）2014年4月期予想の1口当たり分配金につきましては、当期純利益に加え、272百万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1,026,323口

※ 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。

2. 2014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、2013年11月15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「資産の取得および資産の譲渡に関するお知らせ」に記載のとおり、COI新橋ビルの譲渡（以下、「本譲渡」という。）を2014年4月末日（予定）にすることを決定しております。併せて、本譲渡により得られる資金のうち60億円につき、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3）。本譲渡益52百万円は2014年10月期での分配を予定しています。さらに、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、2014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。

以上より、2014年10月期の分配金の予想につきましては、分配金総額1,573百万円を見込んでおります。

（注 3）当該期限前返済は、本譲渡の成就を前提として計画しております。

以　上

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

（別紙）2014 年 10 月期（2014 年 5 月 1 日～2014 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	・2014 年 10 月期　：　2014 年 5 月 1 日 ～ 2014 年 10 月 31 日（184 日）
運用資産	・2014年3月31日現在で保有している72物件に加えて、2013年11月15日付で別途公表いたしました「資産の取得および資産の譲渡に関するお知らせ」に記載のCOI新橋ビルを譲渡予定日に譲渡した後の71物件を前提としています。これ以外に2014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	・2014年3月31日現在の1,026,323口以外に2014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2014年3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、2014年10月期におきましては345百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、2014年10月期におきましては83百万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、2014年10月期におきましては425百万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、2014年10月期におきましては600百万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、2014年10月期におきましては479百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2014年10月期におきましては152百万円を見込んでいます。
有利子負債	・2014年3月31日現在、本投資法人においては62,818百万円の借入金残高があります。 ・COI新橋ビルの売却により得られる資金のうち6,000百万円につき、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。 ・2014年10月期については、当期未処分利益1,482百万円に配当積立金取崩額90百万円を加えた1,573百万円を、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4月期および2014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。