安心の創造、誠実な経営。

平成27年4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　管理本部長　田實　裕人
（電話番号　03-3502-4891）

# 2015年4月期の運用状況および分配金の予想の修正、2015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12月18日付発表の決算短信に記載の、2015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、2015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。

記

1. 2015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） | 4,973 | 2,278 | 1,265 | 1,264 | 1,590 |
| 今回修正（B）（注1） | 5,045 | 2,352 | 1,148 | 848 | 1,600 |
| 増減額（B-A） | +71 | +73 | △117 | △416 | +10 |
| 増減率 | +1.4% | +3.2% | △9.2% | △32.9% | +0.6% |
| 参考：前期実績（2014年10月期） | 4,615 | 2,139 | 1,410 | 1,409 | 1,547 |

（注1）2015年4月期予想の1口当たり分配金については、後述2に記載のとおり、当期未未処分利益から150百万円を内部留保した上で、1,115百万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います。

※　予想期末発行済投資口数1,130,323口

※　上述予想数値は別紙1記載の前提条件の下に算出した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。

2. 2015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、2014年12月18日付発表の決算短信に記載の2015年4月期の運用状況および分配金の予想に関し、2015年3月20日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ」、本日付発表の「国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」、「新投資口発行および

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

投資口売出しに関するお知らせ」および「資金の借入および既存借入金の期限前返済に関するお知らせ」におけるいちご仙台中央ビルの譲渡、ファルコン心斎橋の譲渡契約締結、新投資口の発行および既存借入金の借換（以下、「本リファイナンス」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精査した上で、本修正を行うこととしました。

2015 年 4 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の運用状況、およびいちご仙台中央ビルの譲渡に伴う 20 百万円の譲渡益発生のため、前述 1 に記載のとおり、営業収益、営業利益が増加しました。一方、主に本リファイナンスによる一時的な融資関連費用の発生、ファルコン心斎橋の譲渡契約締結に伴う特別損失（注 2）の発生により経常利益、当期純利益は減少します。当期発生した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、今後の分配金水準の安定化のため数期にわたって取り崩すことを予定しています。その結果、当期未処分利益 848 百万円から配当積立金として内部留保する譲渡益 150 百万円を全額控除し、当期に発生した新規物件の取得および保有物件の譲渡に係る諸費用 476 百万円、借入金の借換等の諸費用 301 百万円、特別損失 299 百万円、その他保有物件や投資法人全体の運用上の一過性費用相当額 38 百万円の計 1,115 百万円を配当積立金より取り崩した分配（分配金総額 1,812 百万円）を前提としています。

（注 2）一部フロアの空室により保有を継続するにあたり将来的な収益性の低下が見込まれ、かつ収益性の改善に際しては、相応の資本的支出を要することから譲渡することとしたファルコン心斎橋の譲渡は 2015 年 5 月を予定していますが、譲渡契約締結時期は 2015 年 4 月 9 日であり、2015 年 4 月期末時点で譲渡予定価格が帳簿価格を下回ることから、「固定資産の減損に係る会計基準」に基づき、譲渡損失相当額 299 百万円を減損損失として当期において特別損失に計上する見込みです。この損失については配当積立金にて相殺する方針です。

3. 2015 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） |
|---|---|---|---|---|---|
| 2015 年 10 月期予想（A）（注 3） | 6,174 | 2,966 | 1,928 | 1,928 | 1,670 |
| 参考：2015 年 4 月期予想 （B） | 5,045 | 2,352 | 1,148 | 848 | 1,600 |
| 参考：2015 年 4 月期予想対比 増減額（A-B） | +1,129 | +614 | +780 | +1,080 | +70 |
| 参考：2015 年 4 月期予想対比 増減率 | +22.4% | +26.1% | +67.9% | +127.4% | +4.4% |

（注 3）2015 年 10 月期予想の 1 口当たり分配金については、後述 4.に記載のとおり、440 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います。

※ 予想期末発行済投資口数 1,416,323 口

本日現在の発行済投資口数 1,130,323 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 271,700 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 14,300 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 1 および別紙 2 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。

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

4. 2015 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」、「国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」、および「資金の借入および既存借入金の期限前返済に関するお知らせ」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 4）、および自己資金により、新たに 12 物件の特定資産（注 5）を取得することを予定しています。また、2015 年 5 月 8 日には上述 2 記載のとおりファルコン心斎橋（注 5）の譲渡により得られる資金のうち 14 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し残金は手元資金とする予定です（注 6）。新規 12 物件の取得および既存 1 物件の譲渡、本リファイナンス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 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。

2015 年 10 月期の分配金の予想については、新規 12 物件の取得および既存 1 物件の譲渡に係る諸費用 334 百万円、2015 年 10 月期に発生することが見込まれる既存ローンの借換えに係る諸費用 45 百万円、ならびに配当積立金として内部留保している譲渡益のうち分配金水準の安定化のため 60 百万円の計 440 百万円を配当積立金より取り崩すことを前提に分配金総額 2,369 百万円を見込んでいます。

（注 4）当該資金の借入については、決定次第お知らせします。

（注 5）当該特定資産およびホテル 1 物件の内容につきましては、本日付発表の「国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」をご参照ください。

（注 6）本日現在、2015 年 5 月に行われる予定の既存 1 物件の譲渡は本日時点で完了しておらず、したがって予定どおり返済の原資とできる保証はありません。

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 2015 年 4 月期の運用状況および分配金の予想の修正、2015 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1）

2015年4月期（2014年11月1日～2015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 | ・2015年4月期　：　2014年11月1日 ～ 2015年4月30日（181日） |
| 運用資産 | ・本日現在で保有している65物件（以下、「取得済資産」という。）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譲渡等）がないことを前提としています。 |
| 発行済投資口数 | ・本日現在の発行済投資口数1,130,323口以外に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本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。<br>・固定資産税および都市計画税として、2015年4月期においては325百万円を見込んでいます。<br>・建物の修繕費は、2015年4月期においては123百万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。<br>・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月期においては463百万円を見込んでいます。<br>・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、2015年4月期においては667百万円を見込んでいます。<br>・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月期においては407百万円を見込んでいます。<br>・融資関連費用は、2015年4月期においては748百万円を見込んでいます。<br>・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月期においては50百万円を見込んでいます。 |
| 特別損失 | ・本日付発表の「国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」に記載のファルコン心斎橋の譲渡については、譲渡予定価格が帳簿価格を下回ることから「固定資産の減損に係る会計基準」に基づき、譲渡損失相当額299百万円を減損損失として2015年4月期において特別損失に計上する前提です。<br>・譲渡契約は2015年4月期中に締結しますが、実際の譲渡は2015年10月期の前提です。 |
| 有利子負債 | ・本日現在、本投資法人においては59,651百万円の借入金残高があります。<br>・2015年4月末日付にて新生銀行シンジケートローンⅠ4,784百万円、新生銀行シンジケートローンⅡ3,316百万円を新規借入8,100百万円でのリファイナンスを前提としています。<br>・2015年4月末日に三井住友銀行シンジケートローンⅠ（タームローン1）4,992百万円が返済期日を迎えますが、新規借入4,985百万円でのリファイナンスを前提としています。 |
| 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。<br>・2015年4月期については、当期未処分利益848百万円から配当積立金として内部留保する150百万円を全額控除し、配当積立金取崩額1,115百万円を加えた1,812百万円を、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。<br>・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。<br>・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1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、2015年4月期および2015年10月期に関しては、利益を超える金銭の分配（1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2015年4月期の運用状況および分配金の予想の修正、2015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2）

2015年10月期（2015年5月1日～2015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 | ・2015年10月期　：　2015年5月1日 ～ 2015年10月31日（184日） |
| 運用資産 | ・本日現在で保有している65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「国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」に記載の12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1物件を譲渡予定日に譲渡した後の76物件を前提としています。これ以外に2015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。<br>・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数1,130,323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271,700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14,300口が全て発行されることを前提としています（合計1,416,323口）。これ以外に2015年10月31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。 |
| 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。<br>・固定資産税および都市計画税として、2015年10月期においては389百万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。<br>・建物の修繕費は、2015年10月期においては100百万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。<br>・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10月期におきましては556百万円を見込んでいます。<br>・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、2015年10月期においては826百万円を見込んでいます。<br>・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10月期においては523百万円を見込んでいます。<br>・融資関連費用は、2015年10月期においては480百万円を見込んでいます。<br>・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10月期においては35百万円を見込んでいます。 |
| 有利子負債 | ・2015年4月末現在、本投資法人においては59,587百万円の借入金残高があることを前提としております。<br>・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、22,500百万円の新規借入を行うことを前提としております。<br>・既存1物件の譲渡により得られる資金のうち1,419百万円につき、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。<br>・2015年10月期については、当期未処分利益1,928百万円に配当積立金取崩額440百万円を加えた2,369百万円を、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。<br>・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。<br>・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1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、2015年4月期および2015年10月期に関しては、利益を超える金銭の分配（1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2015年4月期の運用状況および分配金の予想の修正、2015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。