安心の創造、誠実な経営。

平成25年11月15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10月期の運用状況および分配金予想の修正、2014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、2013年5月9日付発表の「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するお知らせ」に記載の2013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、2014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. 2013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）	4,391	2,095	1,309	1,309	1,490
今回修正（B）	4,582	2,270	1,476	1,475	1,530
増減額（B-A）	+191	+174	+166	+166	+40
増減率	+4.3%	+8.3%	+12.7%	+12.7%	+2.7%
参考：前期実績（2013年4月期）	4,147	2,036	451	451	1,494

（注1）　2013年4月期末　：期末発行済投資口数 842,823口
2013年10月期末：期末発行済投資口数 932,823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. 2013年10月期の運用状況および分配金の予想の修正の理由

本投資法人が、2013年5月9日付発表の「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するお知らせ」に記載の2013年10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、2013年10月期に発生した解約違約金等の一

ご注意：この文書は、本投資法人の2013年10月期の運用状況および分配金予想の修正、2014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。

過性収入が確定したため、現時点で認識している保有物件の運用状況等を精査し、また、2013年8月26日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ」における茨木恒和ビルの譲渡益の発生を織り込んだ上で、本修正を行うことといたしました。

2013年10月期の運用状況予想につきましては、主に前述資産の譲渡に伴い、164百万円の譲渡益が生じたため、前述1に記載のとおり、営業利益、経常利益および当期純利益が増加いたしました。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、発生した期より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1,475百万円から配当積立金として内部留保する譲渡益164百万円を全額控除し、2013年5月に実施した一般募集に係る費用等の一過性の費用相当額113百万円、および配当積立金として内部留保する茨木恒和ビルの譲渡益のうち2013年10月期分配予定額10百万円を加えた123百万円を配当積立金より取り崩して分配することとした総額1,434百万円の分配を前提としています。また、前回発表においては、2013年10月期末発行済投資口数を941,823口を前提としておりましたが、2013年6月20日付発表の「第三者割当による新投資口発行の結果に関するお知らせ」の通り、2013年5月9日および2013年5月20日開催の役員会において、公募による新投資口発行（一般募集）および投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）と同時に決議しました第三者割当による新投資口発行が行われないことになった結果、2013年10月期末発行済投資口数は932,823口となり、1口当たり分配金は、前回発表比40円増の1,530円となることを見込んでおります。

3. 2014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）
2014年4月期予想（注2）	4,590	2,205	1,300	1,299	1,530
参考：2013年10月期予想（注3）	4,582	2,270	1,476	1,475	1,530

（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、後述4に記載のとおり、52百万円を内部留保した上で、325百万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10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、164百万円を内部留保した上で、123百万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
本日現在の発行済投資口数932,823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85,000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8,500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. 2014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「資産の取得および資産の譲渡に関するお知らせ」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）、ポートフォリオの質の向上の実現を目指し、一般募集の資金調達により、新たに4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（注4）および手元資金を併せて充当する予定です。また、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

ご注意：この文書は、本投資法人の2013年10月期の運用状況および分配金予想の修正、2014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。

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手元資金による既存ローン 10 億円の一部期限前返済を 2014 年 1 月に実施する予定であり（注 5）、また、2014 年 4 月末日には COI 新橋ビルの売却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 5）。本取得による運用状況への影響、本譲渡による譲渡益の発生、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 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。

2014 年 4 月期の分配金の予想につきましては、当期純利益 1,299 百万円から配当積立金として内部留保する COI 新橋ビルの譲渡益 52 百万円を全額控除した上で、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における本取得による利益増加分（1 ヶ月分 57 百万円）（注 6）、新投資口発行や既存ローンの一部期限前返済等に係る一過性の費用相当額 207 百万円、配当積立金として内部留保する前述 2 に記載の譲渡益および COI 新橋ビルの譲渡益のうち 2014 年 4 月期に係る分配予定額 60 百万円を勘案して、325 百万円を配当積立金より取り崩して分配金総額 1,572 百万円を見込んでおります。なお、実際の配当積立金取崩額は、上述 COI 新橋ビルの譲渡益譲渡益 52 百万円を控除した 272 百万円となります。

（注 4）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 5）本日現在、2014 年 1 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、COI 新橋ビル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 2013 年 10 月期の運用状況および分配金予想の修正、2014 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）2014 年 4 月期（2013 年 11 月 1 日～2014 年 4 月 30 日）運用状況の予想の主な前提条件

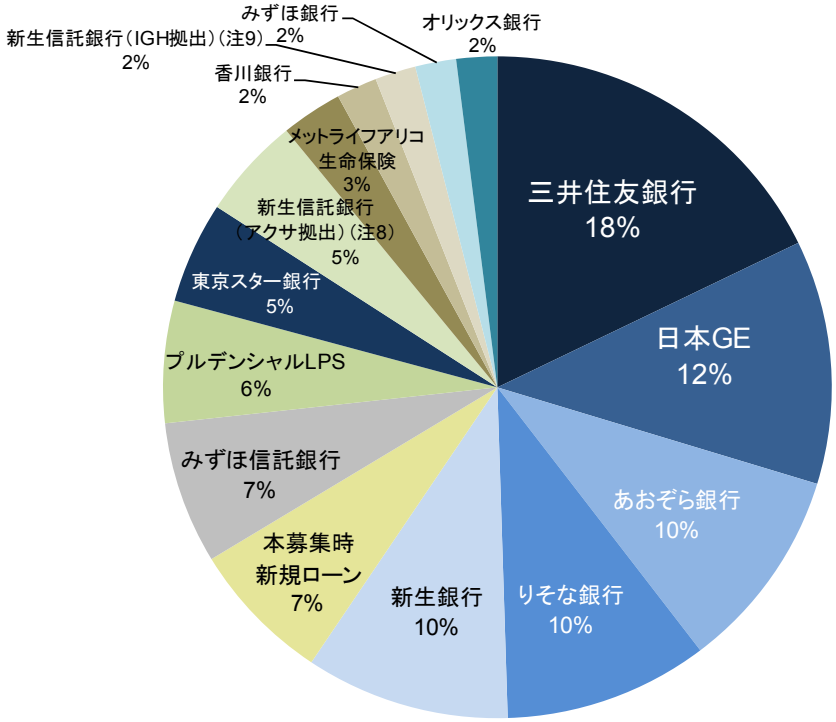
項目	前提条件
計算期間	・2014 年 4 月期　：　2013 年 11 月 1 日 ～ 2014 年 4 月 30 日（181 日）
運用資産	・2013年10月31日現在で保有している68物件（以下、「取得済資産」という。）に加えて、今回募集する投資口の発行により調達した資金、メガバンク等からの借入金および自己資金をもって、本日付で別途公表いたしました「資産の取得および資産の譲渡に関するお知らせ」に記載のいちご神田小川町ビル、いちご八丁堀ビル、いちご渋谷文化通りビルおよびトワイシア横濱磯子（商業区画）（以下、「本特定資産」と総称する。）を取得予定日にそれぞれ取得することならびにCOI新橋ビルを譲渡予定日に譲渡することを前提としています。これ以外に2014年4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10月31日現在の発行済投資口数932,823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85,000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8,500口が全て発行されることを前提としています（合計1,026,323口）。これ以外に2014年4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、2014年4月期におきましては313百万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、2014年4月期におきましては117百万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4月期におきましては421百万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4月期におきましては586百万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4月期におきましては553百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2014年4月期におきましては305百万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、2014年4月期におきましては50百万円を見込んでいます。
有利子負債	・2013年10月31日現在、本投資法人においては59,519百万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、4,000百万円の新規借入を行うことを前提としております。 ・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4月期については、当期未処分利益1,299百万円に配当積立金取崩額272百万円を加えた1,572百万円を、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、2013年10月期および2014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 2013 年 10 月期の運用状況および分配金予想の修正、2014 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。

【ご参考①】上述前提条件にて想定している借入先の分散状況

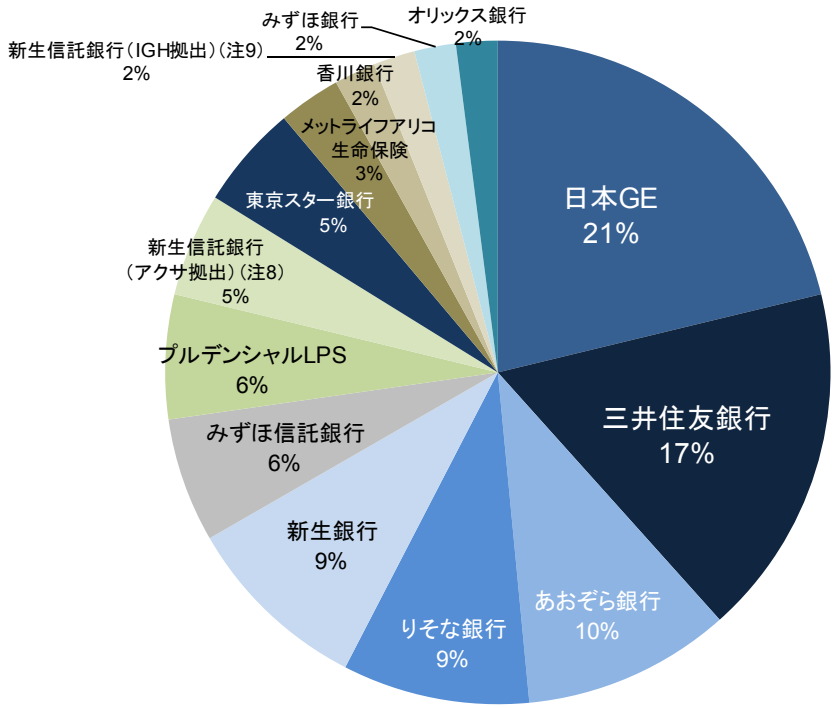
■ 借入先分布状況（2014 年 4 月末日時点、想定）



※本募集とは、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」に記載の一般募集をいいます。

なお、2013 年 10 月末日時点における借入先分布状況は以下のとおりでした。

■ 借入先分布状況（2013 年 10 月末日時点）



ご注意:この文書は、本投資法人の 2013 年 10 月期の運用状況および分配金予想の修正、2014 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。

（注7）「日本GE」は日本GE 株式会社、「三井住友銀行」は株式会社三井住友銀行、「あおぞら銀行」は株式会社あおぞら銀行、「りそな銀行」は株式会社りそな銀行、「新生銀行」は株式会社新生銀行、「みずほ信託銀行」はみずほ信託銀行株式会社、「プレデンシャルLPS」はPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合、「新生信託銀行」は新生信託銀行株式会社、「東京スター銀行」は株式会社東京スター銀行、「メットライフアリコ生命保険」はメットライフアリコ生命保険株式会社、「香川銀行」は株式会社香川銀行、「みずほ銀行」は株式会社みずほ銀行、「オリックス銀行」はオリックス銀行株式会社の略称です。

（注8）資金拠出者はアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社が運営する投資事業有限責任組合です。

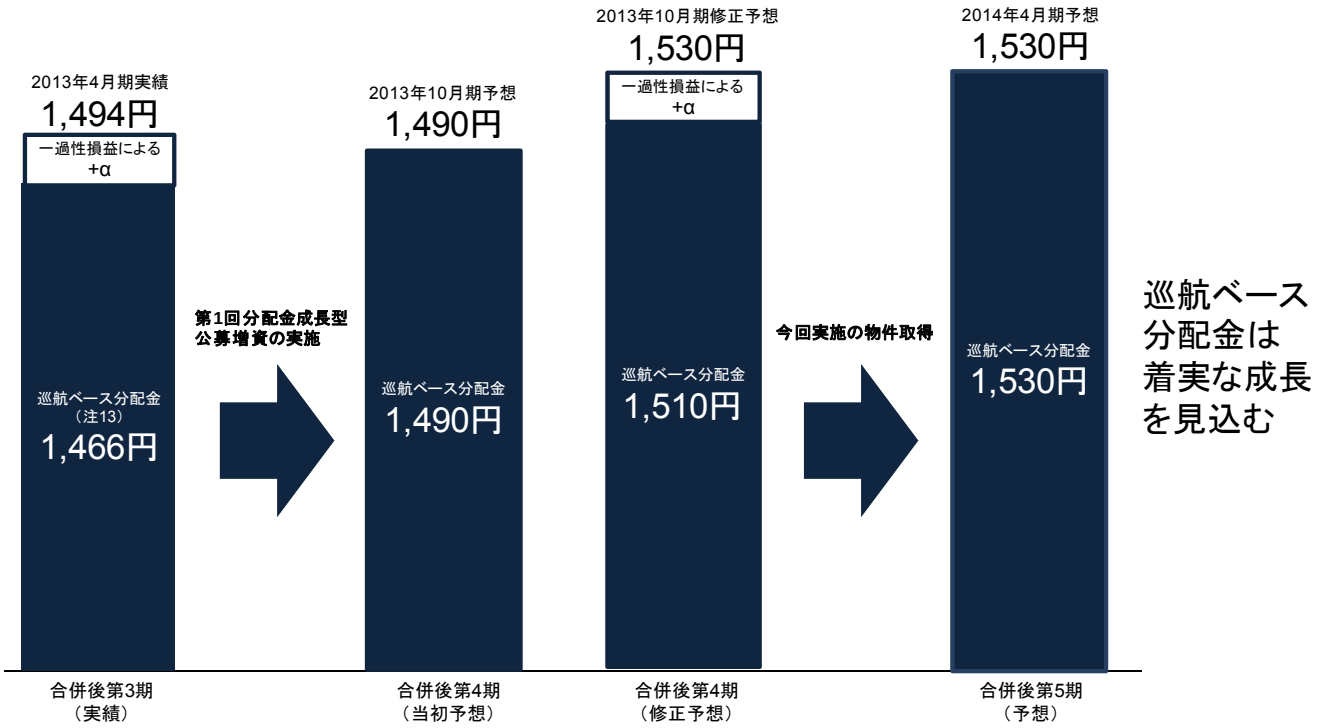
（注9）資金拠出者はいちごグループホールディングス株式会社です。

（注10）本募集および本募集と同日付で決議された第三者割当（以下、「本第三者割当」という。）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ならびにCOI新橋ビルの売却により得られる資金による既存ローンの一部期限前返済を反映して算出しています。ただし、本日現在、2014年1月に行われる予定の本募集および本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、COI新橋ビル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11）本募集と並行して40 億円を新規に借り入れる予定です。この借入れについては、金融機関から融資関心表明書を受領していますが、金銭消費貸借契約は締結していません。実際に借入れが行われる保証はなく、また、実際の借入額は前記の借入予定額よりも少なくなる可能性があります。

（注12）借入残高ベースの割合を小数点第1位を四捨五入して記載しています。

【ご参考②】1口当たり分配金の推移について



（注13）巡航ベース分配金とは、賃貸事業にかかる解約違約金や原状回復費収入等の一過性損益を含まない、一口当たり分配金の試算です。

ご注意:この文書は、本投資法人の2013年10月期の運用状況および分配金予想の修正、2014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。