一期一会
ICHIGO

安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.

一期一会
ICHIGO

2012年10月期（第14期）決算・運用状況のご報告

（資産運用報告　自 2012年5月1日　至 2012年10月31日）

いちご不動産投資法人

Ichigo Real Estate Investment Corporation

東京都千代田区内幸町1-1-1　www.ichigo-reit.co.jp

安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.

商号の「いちご」は、
千利休の高弟であった山上宗二が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来し、
一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、
各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。

目次

投資法人執行役員ご挨拶 ―― 2
資産運用会社代表執行役社長インタビュー ― 3
ステージⅠ　成長に向けた基盤構築 ―― 5
財務戦略の進展 ―― 6
内部成長戦略の進展 ―― 7
外部成長戦略の進展 ―― 8
資産運用会社の強化 ―― 8
いちごリートの成長余力 ―― 9
ステージⅡ　成長サイクルへの転換 ―― 9
分散型のポートフォリオ ―― 11
物件一覧 ―― 15
Ⅰ. 資産運用報告 ―― 17
Ⅱ. 貸借対照表 ―― 35
Ⅲ. 損益計算書 ―― 37
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 ―― 38
Ⅴ. 注記表 ―― 39
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 ―― 52
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書 ―― 53
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） ― 54
投資口・投資主情報 ―― 57
投資主インフォメーション ―― 58

（注）本資産運用報告は2012年12月末日時点の情報を基に作成しております。

投資法人執行役員ご挨拶

合併効果を追求し、成長に向けた基盤構築を実現

いちご不動産投資法人
執行役員
髙塚 義弘

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

いちご不動産投資法人は、2011年11月のFCレジデンシャル投資法人と旧いちご不動産投資法人の合併以降、「安定性と成長性を両立する総合型J-REIT」として新たな成長戦略を推進しています。その中で2012年10月期までの合併後1年間をステージⅠ「成長に向けた基盤構築」と位置付け、財務戦略、内部成長戦略、外部成長戦略を着実に実施してまいりました。

ステージⅠでは、リファイナンスの実施により、レンダーフォーメーションの多様化、借入コストの削減を実現し、本投資法人の財務基盤の強化に繋がりました。また、内部成長戦略においては、リーシング活動の強化等を通じ、稼働率の向上を図りました。ポートフォリオの質の改善を目的とした物件の売却も順調に進展しており、ステージⅠ以降、6物件の売却を実行し、新たに都内の優良オフィスビルの取得を実現しております。

こうした活動の結果、本投資法人の2012年10月期（2012年5月1日～2012年10月31日）運用状況は、営業収益4,320百万円、営業利益1,866百万円、経常利益663百万円、当期純利益▲526百万円を計上しております。なお、物件売却やリファイナンスにかかる一過性の費用については負ののれんを充当しているため、一口当たり分配金は期首予想の1,260円から127円増加した1,387円となりました。（2012年10月期より、負ののれんによる発生益は、「配当積立金」として内部留保しております。）

本投資法人は、ステージⅠで成長に向けた基盤の構築を実現し、2013年4月期以降のステージⅡにおいて、さらなる飛躍的な成長に向け、「成長サイクル」への移行を図ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

2012年10月期の運用ハイライト

- 営業収益4,320百万円、営業利益1,866百万円、経常利益663百万円、当期純利益▲526百万円
- 一口当たり分配金1,387円（対期首予想比127円の増加）
- 稼働率：94.7%（2012年4月期末時点）→ 92.3%（2012年10月期末時点）
  ※2012年11月売却済のCOI新潟ビルを除く稼働率は、94.2%
- 都心の優良オフィスビル「エムズスクエア」の取得

ステージⅠで確立した成長基盤を土台に、「成長サイクル」へ移行

いちご不動産投資顧問株式会社
代表執行役社長
織井 渉

合併後1年間を「成長に向けた基盤構築」と位置付け、アクションプランに基づいた取り組みを進めてきたいちご不動産投資法人（いちごリート）の運用を受託しているいちご不動産投資顧問株式会社の織井渉代表執行役社長に、1年間の振り返りと今後の戦略について尋ねました。

Q：この1年間で成長戦略が大きく進みましたね。

A： いちごリートは、2012年10月期までの合併後1年間をステージⅠ「成長に向けた基盤構築」と位置付け、アクションプランに基づいた取り組みを進めました。ステージⅠでは、「分配金1,200円の確保を目指す」ことを目標として掲げましたが、2012年4月期の一口当たり分配金は1,219円、2012年10月期は1,387円と大幅に超過することが出来ました。2012年10月期において、巡航ベースの一口当たり分配金は1,310円まで向上しております。これは財務戦略、内部成長戦略、外部成長戦略ともにアクションプランに描いた取り組みを確実に進め、着実な成果をあげてきたことを表しています。今後も成長戦略の推進により、さらに成長を加速してまいります。

Q：それぞれの重点戦略をどのように実施したのか、具体的にご説明ください。

A： 財務戦略については、レンダーフォーメーションの強化と借入コストの削減をアクションプランに掲げていました。具体的には2012年5月の三井住友銀行およびみずほ信託銀行をジョイントアレンジャーとするシンジケートローンによる109億円のリファイナンス実施を始めとし、ステージⅠを通して約167億円のリファイナンスを実施しました。こうしたリファイナンスによって、投資法人全体の平均適用金利は約0.38%低下し、借入コストの削減を実現することが出来ました。内部成長戦略としては、運営コストの削減と個別物件の収益力向上を目標としました。さらなる高品質なサービスの提供を目的として、PM業務等の外注委託業務を集約し、結果として年間約8百万円のコスト削減を実現いたしました。また、徹底した現場主義による運用の差別化を図り、リーシング活動の強化、テナント満足度向上を目的とした費用対効果の高いバリューアップ、「いちごリート」ブランディング等を推進しました。リーシング活動の強化策の一環として新たに「いちごグループ賃貸物件情報サイト」（www.15-15.co.jp）も開設しております。こうした一連の施策によって、ポートフォリオ稼働率は合併当初の91.6%から2012年10月末時点（2012年11月売却済のCOI新潟ビルを除く。）で94.2%まで向上しております。

外部成長戦略としては「負ののれん」を活用した物件売却を推進しました。ステージⅠ以降の約1年間で6物件の売却を実現し、ポートフォリオの質の改善を図っております。新規物件の取得につきましては、都心の優良オフィスビルである「エムズスクエア」に対して2012年3月に優先交渉権付匿名組合出資を実施の上、2012年8月に取得し、中長期的な観点からポートフォリオの拡充を目指しております。

Q：成長に向けた基盤構築が確立された今、来期以降の戦略についてお聞かせください。

A： ステージⅠにおいて、目標分配金を大幅に超過する形で実現し、当初目標分配金を巡航ベースで実現することが出来ました。今後の成長戦略はステージⅡ「成長サイクルへの転換」を策定しています。いちごリートのさらなる成長に向けて、分配金成長型のPO（公募増資）を目指してまいります。分配金成長型のPOにおいては、投資主価値の最大化を前提にインプライドキャップレート(注1)、NAV倍率(注2)を考慮したPOの実施を想定しています。また、いちごリートは負ののれんを活用することにより、適切なタイミングでのPOの実施が可能となります。分配金成長型のPO実施を通じ、今後の「成長サイクル」へと移行してまいります。分配金成長型のPOを目指すにあたり、既存借入コストの改善、レンダーフォーメーションのさらなる強化、新規取得に向けた物件取得ルートの拡大といった課題があります。ステージⅡにおいて、当該課題解決に向け、鋭意尽力してまいります。

今後のいちごリートの成長余力といたしましては、ファイナンス環境の好転による借入コスト改善の可能性があげられます。現時点において高めの金利水準を適正な金利水準に戻すことにより大きな収益性向上効果が期待出来ます。また、既存ポートフォリオの物件入替を図り、収益性の高い新規物件を取得することにより、長期に安定的な収益性を有するターゲットポートフォリオの構築を目指してまいります。

Q：いちごグループとしてのメリットを活かせる成長戦略はありますか？

A： 2012年7月にJ-REIT運用を行う「いちごリートマネジメント株式会社」と私募不動産ファンドの運用を行う「いちご不動産投資顧問株式会社」は合併いたしました。この合併によって、ステージⅡ以降、いちごグループが有する資産運用技術および物件ソーシング力の集約、また人的資源のさらなる強化等が期待出来ます。またいちごグループの再編によって、新たに追加されたJ-REITのウェアハウジング機能を活用し、新規物件の取得を加速出来ると考えています。こういった一連の施策によって「いちごリート」のブランドが強化され、競合差別化を図り競争力を向上させていきます。

Q：今後、いちごリートの性格はどのように特徴づけていくのですか？

A： 今後の方向性としては、相対的に未整備となっている中小規模ビルを中心に、既存ストックの有効活用による社会資本としてのインフラ整備を標榜しております。

具体的には、収益向上余地を有する物件にいちごリートが得意とするバリューアップを実施し、物件取得後の収益向上を目指す「バリューアップリート」としての存在感を強めていきます。

また、将来的には、本来の「最終所有者」としての役割を担えるREITを目指しており、建物のサステナブル（持続可能）化を推進し、収益の最長期化、経年による収益減少の最小化を図ってまいります。

Q：最後に今後の分配方針をお聞かせください。

A： 2013年4月期の一口当たり分配金は1,330円を予想しています。新規に取得した「エムズスクエア」の収益貢献、借入コストのさらなる低減等を加味し、2012年10月期の巡航ベース分配金1,310円を20円上回る水準を予定しております。今後、リファイナンスによる借入コスト削減、新規物件の取得等によりさらなる収益性改善を図り、投資主価値の最大化に努めてまいります。

（注1）インプライドキャップレートとは、投資口価格から逆算される運用不動産に対する要求利回りを表す指標
（注2）NAV倍率とは、投資口価格が純資産価値の何倍に該当するかを表す指標

2012年10月期決算の概要

（単位：百万円）

項目	2012年4月期	2012年10月期	期首予想	期首予想比
営業収益	4,273	4,320	4,266	+54
営業利益	1,534	1,866	1,746	+120
経常利益	526	663	619	+44
当期純利益	17,089	▲526	618	▲1,145
一口当たり分配金	**1,219円**	**1,387円**	**1,260円**	**+127円**
物件数	67物件	67物件	―	―
テナント数	520件	503件	―	―
賃貸可能面積	162,565m²	162,677m²	―	―
NOI利回り	5.6%	5.7%	―	―

運用状況予想

（単位：百万円）

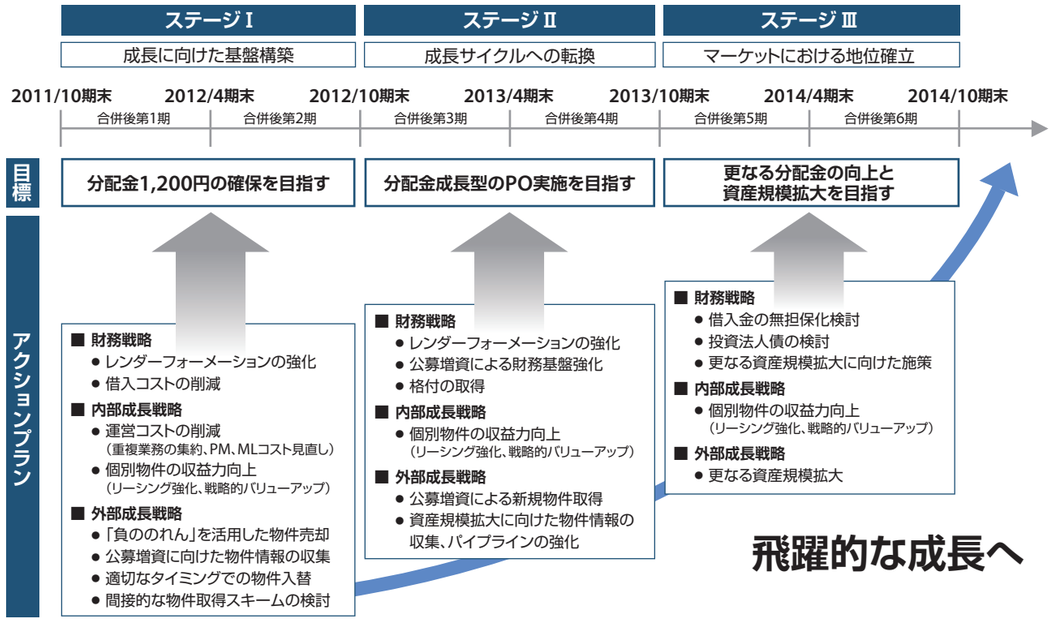
項目	2013年4月期
営業収益	4,118
営業利益	1,955
経常利益	1,069
当期純利益	1,069
一口当たり分配金	**1,330円**

※ いちごリートは合併後、飛躍的な成長に向けた戦略の推進に取り組んでおります。成長戦略における具体的なアクションプランの進捗により、2013年10月期以降の運用状況は変動することが見込まれるため、本決算以降、当面は直近1期分の運用状況予想を開示いたします。なお、将来の運用状況予想につき合理的な算出が可能となり次第、直近2期分の運用状況予想を開示する予定としております。

投資法人の概要

名称	いちご不動産投資法人
所在地	〒100-0011　東京都千代田区内幸町一丁目1番1号　帝国ホテルタワー
設立年月日	2005年6月
上場日	2005年10月12日 東京証券取引所（証券コード：8975）
執行役員	髙塚　義弘
発行済投資口数	842,823口
決算期	4月、10月
資産運用会社	いちご不動産投資顧問株式会社
資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表執行役社長　織井　渉

成長戦略のロードマップ



ステージⅠ　成長に向けた基盤構築

成長に向けた基盤構築の実現

本投資法人は2012年10月期までの合併後1年間を「成長に向けた基盤構築」と位置付け、ステージⅠにおける成長戦略を着実に遂行し、成長に向けた基盤を確立しました。

ステージⅠ：成長に向けた基盤構築

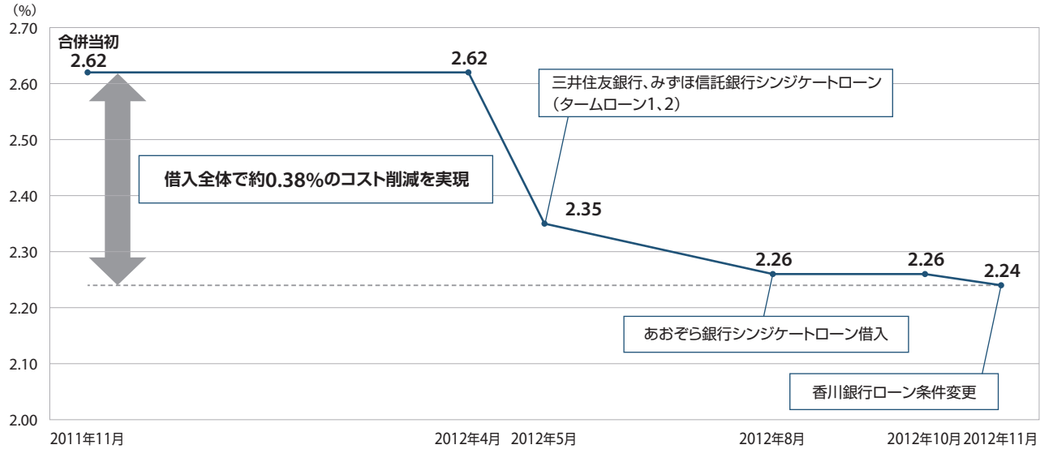
	ステージⅠにおける成長戦略	成長戦略の進展
目標	分配金1,200円の確保を目指す	2012年　4月期 1,219円 2012年10月期 1,387円を達成
アクションプラン	■ 財務戦略 ● レンダーフォーメーションの強化 ● 借入コストの削減 ■ 内部成長戦略 ● 運営コストの削減（重複業務の集約、PM、MLコスト見直し） ● 個別物件の収益力向上（リーシング強化、戦略的バリューアップ） ■ 外部成長戦略 ●「負ののれん」を活用した物件売却 ● 公募増資に向けた物件情報の収集 ● 適切なタイミングでの物件入替 ● 間接的な物件取得スキームの検討	■ 財務戦略 ● リファイナンスの実現によりレンダーフォーメーションの多様化および返済期限の一部長期化、分散化 ● 借入対象ローンの借入コスト（適用金利ベース）を1.34%削減 ■ 内部成長戦略 ● 合併による重複コスト削減を実施 ● 外注委託コストの集約を推進（年間約8百万円削減） ● 稼働率の大幅な改善を実現（稼働率91.6% ▶ 94.2%） ※売却済のCOI新潟ビル除く ■ 外部成長戦略 ● 6物件の売却 ● 都心の優良オフィスビル「エムズスクエア」取得

財務戦略の進展

リファイナンスおよび借入返済の進展による借入コストの低減

ステージⅠにおいて、合計約167億円のリファイナンスを実施しました。また、投資法人全体の平均適用金利は合併当初の2.62%から2012年11月の2.24%へ約0.38%低下し、借入コストの低減を実現しました。引き続き財務基盤の強化を図っていきます。

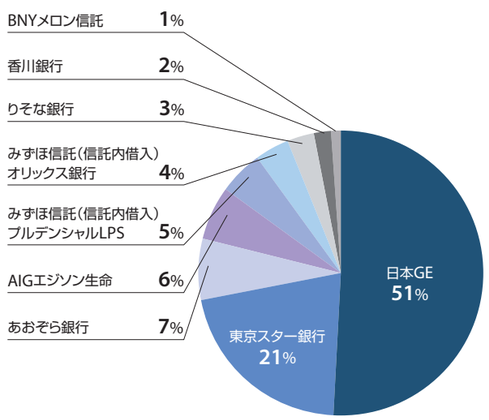
ステージⅠ以降の平均適用金利の推移



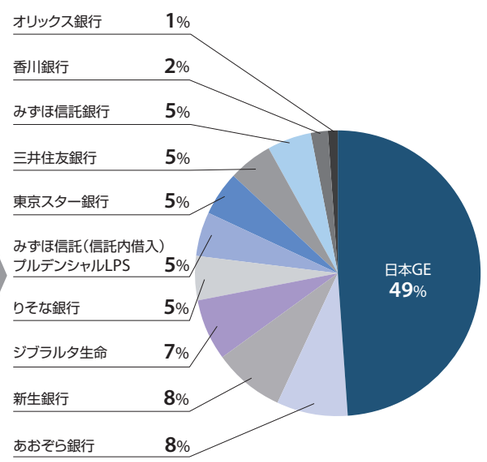
レンダーフォーメーションの強化

リファインナンスの実施に際し新たに三井住友信託銀行からの借入を実現し、レンダーの多様化を推進しました。また、メガバンクおよび邦銀を参加行としたシンジケート団による借入を実施しました。今後も、邦銀、地銀、信託銀行等のリレーションを密にし、レンダーフォーメーションの更なる分散を目指していきます。

借入先分布状況（2011年11月1日合併当初）



借入先分布状況（2012年11月30日現在）



内部成長戦略の進展

リーシング活動の強化

徹底した現場主義による運用の差別化を実施しています。

●保有物件の空きスペースの収益化「いちご×軒先.com」
●テナント満足度調査の実施
●快適性向上プロジェクト（トイレタリー等の充実、緑化推進等を行っています。）
●建物訪問プロジェクト（物件担当者以外の役職員による運用物件訪問を通じ、入居者目線で管理状況を確認し、テナント満足度向上を図っています。）

物件管理に対する「いちご」のこだわりの周知を目的として、賃貸物件の詳細情報を提供する独自の「いちごグループ賃貸物件情報サイト」を開設しました。

●いちごグループ賃貸物件情報サイト www.15-15.co.jp

デザイン性の高いオフィスレイアウトを新規入居者に提供し、競合物件との差別化を図っています。

●新たなリーシング手法を実践（レイアウトプロジェクト）

いちごグループ
賃貸物件情報サイト

レイアウトプロジェクト例

稼働率の向上

各種リーシング活動の強化等により、高稼働を実現しました。

合併当初 91.6% → 2012年10月末 94.2%

※売却済のCOI新潟ビル除く

費用対効果の高いバリューアップや「いちごリート」ブランディングの推進

いちごグループ建物管理方針の制定およびPM会社の選定・集約

さらなる高品質なサービス提供を目的としていちご管理仕様を共有可能なPM会社をパートナーとして選定しております。
PM会社の集約により、年間約8百万円のコスト削減を実現しました。

外部成長戦略の進展

ポートフォリオの質の改善を目的とした物件売却の進展

合併後、資産規模ベースで約58億円（6物件）の売却を実現しました。そのうち5物件については、いちごグループとの連携によるものです。

●築年数の経過した物件、現状の収益性の低い物件、将来の保有コストの増加が見込まれる物件を中心に売却
●売却損については合併により発生した「負ののれん」を充当

都心の優良オフィスビル「エムズスクエア」の取得

中長期的な観点からポートフォリオの改善を図るため、いちごグループのウェアハウジング機能を活用して「エムズスクエア」を取得しました。

2012年3月
ブリッジファンドに優先交渉権付匿名組合出資実施

→

2012年8月
当該物件取得

資産運用会社の強化

いちごグループのJ-REIT資産運用会社と私募ファンド運用会社を合併し、新たに新「いちご不動産投資顧問株式会社」としました。

●資産運用技術および物件ソーシング力を集約し、人的資源のさらなる強化を企図
●いちごリートおよび私募ファンド間の利益相反防止体制を定めるとともに、物件の恣意的な配分を防止するため、明確なローテーションルールを制定

いちごグループの組織再編により新たに機能化された、いちごリートへのウェアハウジング機能を活用します。

●新規物件の迅速な取得とポートフォリオの改善を企図

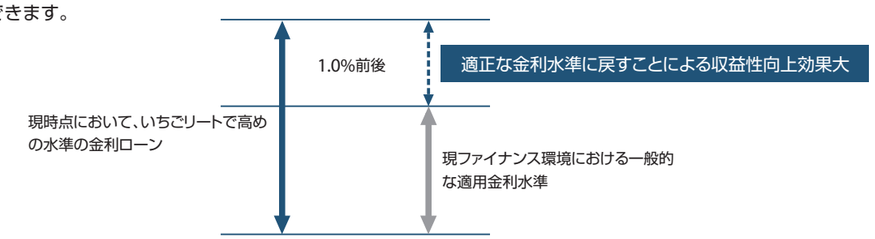
いちごグループの組織再編

			グループストラクチャー再構築
私募ファンド運用（AM）事業	いちご不動産投資顧問株式会社	合併	新「いちご不動産投資顧問株式会社」 J-REITおよび私募ファンド運用（AM）事業 →ソーシング機能および運用力強化
J-REIT資産運用（AM）事業 （いちご不動産投資法人の運用会社）	いちごリートマネジメント株式会社		
不動産事業 （小規模不動産、底地等）	いちご地所株式会社	合併	新「いちご地所株式会社」 主として小規模不動産および底地関連新規事業 →金融プラットフォーム確立、J-REITウェアハウジング機能
不動産・金融ソリューション事業	いちごソリューションズ株式会社		

いちごリートの成長余力

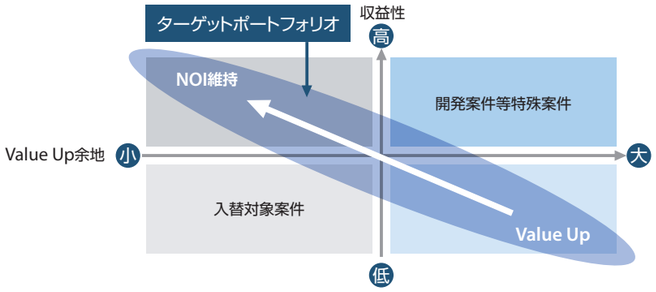
既存借入コストの改善余地

ファイナンス環境の好転により、借入コスト改善の可能性が広がっています。既存借入の金利水準を適正化することで、収益性向上の効果が期待できます。



既存ポートフォリオの改善余地

合併により「新たに誕生したリート」として、長期に安定的な収益性を有するターゲットポートフォリオの構築を目指します。
また、「負ののれん」を有効活用した物件入替により収益性の改善を図ります。



ステージⅡ　成長サイクルへの転換

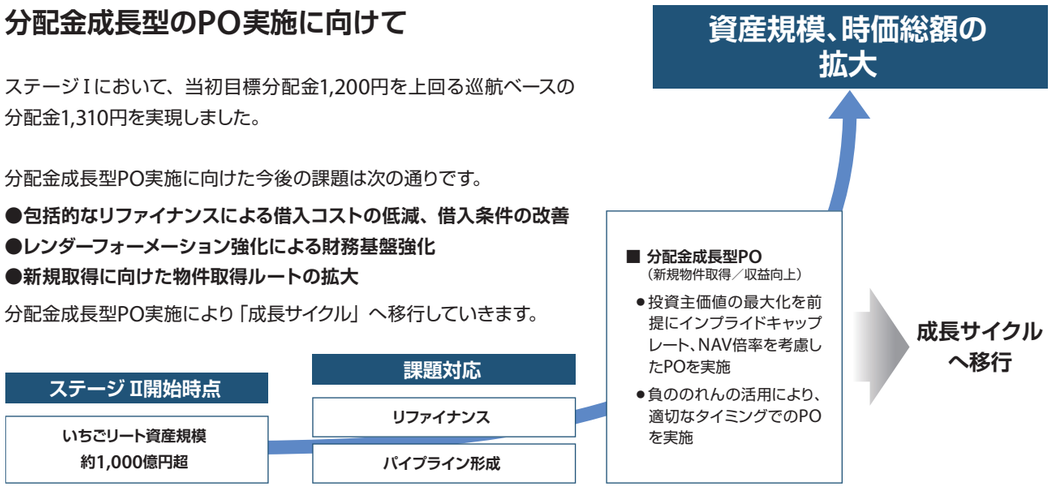
分配金成長型のPO実施に向けて

ステージⅠにおいて、当初目標分配金1,200円を上回る巡航ベースの分配金1,310円を実現しました。

分配金成長型PO実施に向けた今後の課題は次の通りです。

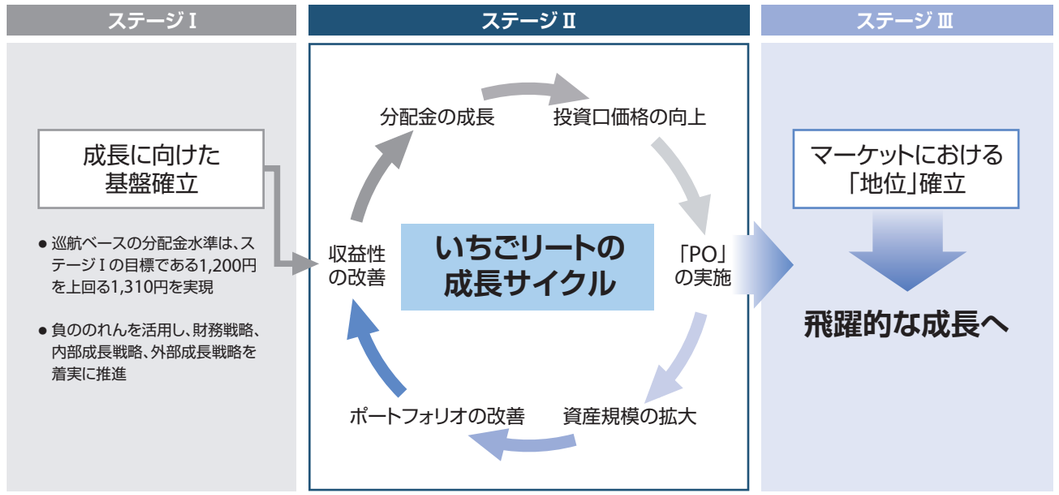
●包括的なリファイナンスによる借入コストの低減、借入条件の改善
●レンダーフォーメーション強化による財務基盤強化
●新規取得に向けた物件取得ルートの拡大

分配金成長型PO実施により「成長サイクル」へ移行していきます。



今後の成長サイクル

ステージⅠにて確立した成長基盤を土台に成長サイクルへと移行し、さらなる飛躍的な成長を目指します。



いちごリートの方向性

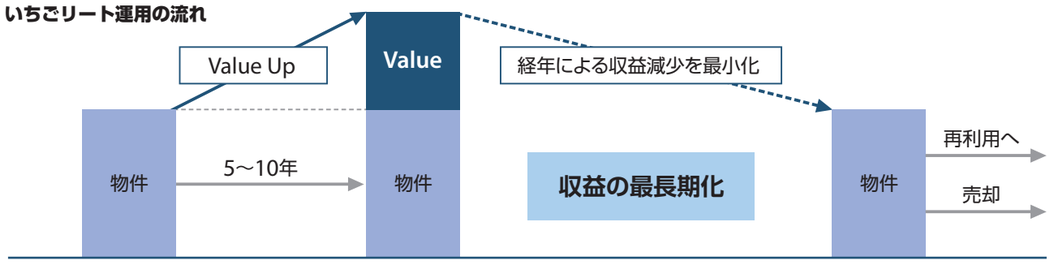
いちごリートは「バリューアップリート」として以下の意義を果たしてまいります。

■ 不動産の9割以上を占め、不動産のプロの手が入っていない中小規模ビルを中心に、既存ストックの有効活用により、社会資本としてのインフラ整備を標榜
■ リスクを限定しつつ、収益向上余地を有する物件にバリューアップを実施し、物件取得後の収益を向上（ミドルリスク / ミドルプラスリターン）
■ 顔の見える資産運用会社（AM）として現場主義を徹底し、NOIの維持、向上を目的とした、「入れる力」（優良テナントを誘致するためのリーシング力）と「出さない力」（入居テナントの満足度を満たし退去させない力）を強化

将来的には、本来の「最終所有者」としての役割を担うREITを目指します。

■ REIT本来の役割として、物件の最終所有者となることを前提とし、建物のサステナブル（持続可能）化を推進し、収益の最長期化と経年による収益減少の最小化を企図
■ 立地条件等を勘案し、好タイミングでの売却、もしくは、建物の寿命到来後はスクラップ&ビルドによる、不動産マーケットでの「再利用」を企図

いちごリート運用の流れ



分散型のポートフォリオ

（2012年10月31日現在）

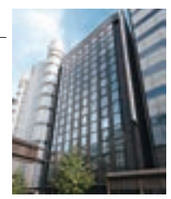
オフィス

O-01
COI 新橋ビル

O-02
COI 西参道ビル

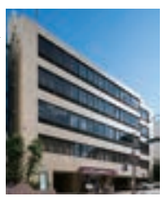
O-03
MTCビル

O-04
COI 南平台ビル



O-05
ジョワレ半蔵門

O-06
COI 聖坂ビル

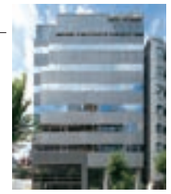


O-07
COI 渋谷神山町ビル

O-08
COI 赤坂五丁目ビル

O-09
COI 芝園橋ビル

O-10
COI 恵比寿西ビル



O-11
COI 銀座612

O-12
COI 内神田ビル

O-13
COI 九段南ビル

O-14
COI 四谷四丁目ビル

O-15
COI 赤坂溜池ビル

O-16
DSM 神保町ビル

O-17
DSM 日本橋蛎殻町ビル

O-18
COI 九段二丁目ビル

O-19
COI 九段三丁目ビル

O-20
COI 五反田ビル

O-21
BENEX S-2

O-22
COI 南池袋ビル

O-23
テクノス中野ビル

O-24
COI 永代ビル

O-25
COI 横須賀ベイサイドビル

O-26
千歳ビル

O-27
ルート池袋ビル

O-28
西五反田アクセス

O-29
TK 吉祥寺ビル

O-30
茨木恒和ビル

O-33
COI 名駅ビル

O-34
COI 名古屋プラザビル

O-35
COI 仙台中央ビル

O-37
CRD 丸の内

O-38
富山駅西ビル

O-39
第百･みらい信金ビル

O-40
カーニープレイス佐賀

O-42
COI 高松ビル

O-44
秋田山王21ビル

O-45
COI 新潟ビル

O-46
エムズスクエア

（注）O-45 COI新潟ビルは、2012年11月15日付で譲渡しております。

分散型のポートフォリオ

（2012年10月31日現在）

レジデンス

R-01
フォレシティ
六本木

R-02
フォレシティ
麻布十番

R-03
フォレシティ
麻布十番弐番館

R-04
ビュロー
高輪台

R-05
フォレシティ
白金台

R-06
ビーサイト
浜松町

R-07
フォレシティ
秋葉原

R-08
スイート･ワン･
コート

R-09
ビーサイト
銀座イースト

R-10
フォレシティ
笹塚

R-11
グランプレッソ
河田町

R-12
フォレシティ
桜新町

R-13
フォレシティ
新蒲田

R-14
フォレシティ
中落合

R-15
フォレシティ
富ヶ谷

R-16
フォレシティ
両国

R-17
フォレシティ
豊洲

R-18
フォレシティ
西本町

その他

Z-01
ファルコン
心斎橋

Z-02
フィエスタ
渋谷

Z-03
ブルク
大森

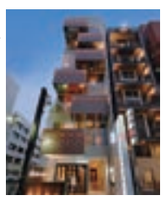
Z-04
パゴダ
浅草

Z-05
REGALOビル

Z-06
レスポアール
296

Z-07
エルセントロ
札幌

Z-08
大名
バルコニー



物件一覧

（2012年10月31日現在）

用途	物件番号	物件名	地域	取得価格（百万円）	投資比率（%）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	稼働率増減（%）
オフィス	O-01	COI新橋ビル	都心6区	6,110	5.8	5,519.98	100.0	0.0
	O-02	COI西参道ビル	都心6区	3,254	3.1	4,677.19	81.2	-15.7
	O-03	MTCビル	都心6区	2,740	2.6	4,097.63	100.0	0.0
	O-04	COI南平台ビル	都心6区	1,920	1.8	1,925.24	87.2	-12.8
	O-05	ジョワレ半蔵門	都心6区	1,550	1.5	2,080.37	89.6	0.0
	O-06	COI聖坂ビル	都心6区	1,200	1.1	1,947.90	100.0	4.0
	O-07	COI渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	1.4	1,321.54	100.0	0.0
	O-08	COI赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.7	687.78	87.6	-12.4
	O-09	COI芝園橋ビル	都心6区	1,100	1.0	1,602.29	100.0	0.0
	O-10	COI恵比寿西ビル	都心6区	1,917	1.8	1,484.39	100.0	0.0
	O-11	COI銀座612	都心6区	1,773	1.7	1,395.58	100.0	3.5
	O-12	COI内神田ビル	都心6区	1,140	1.1	1,379.33	100.0	0.0
	O-13	COI九段南ビル	都心6区	387	0.4	490.91	100.0	0.0
	O-14	COI四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.5	780.64	100.0	0.0
	O-15	COI赤坂溜池ビル	都心6区	580	0.5	494.14	65.1	-15.5
	O-16	DSM神保町ビル	都心6区	1,820	1.7	1,889.54	92.6	-7.4
	O-17	DSM日本橋蛎殻町ビル	都心6区	1,150	1.1	2,379.80	100.0	0.0
	O-18	COI九段二丁目ビル	都心6区	763	0.7	1,288.31	100.0	0.0
	O-19	COI九段三丁目ビル	都心6区	844	0.8	1,302.43	60.4	-20.4
	O-20	COI五反田ビル	都心6区	5,060	4.8	5,346.76	100.0	0.0
	O-21	BENEX S-2	その他首都圏	1,816	1.7	4,084.18	94.4	0.0
	O-22	COI南池袋ビル	その他首都圏	1,460	1.4	1,490.31	86.0	-14.0
	O-23	テクノス中野ビル	その他首都圏	764	0.7	1,250.85	100.0	9.2
	O-24	COI永代ビル	その他首都圏	1,490	1.4	2,608.05	94.8	-5.2
	O-25	COI横須賀ベイサイドビル	その他首都圏	971	0.9	2,186.60	86.8	-4.4
	O-26	千歳ビル	その他首都圏	2,030	1.9	2,385.69	100.0	0.0
	O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	639	0.6	1,261.91	100.0	0.0
	O-28	西五反田アクセス	都心6区	765	0.7	1,311.21	89.2	-10.8
	O-29	TK吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	2.0	4,183.65	88.5	15.1
	O-30	茨木恒和ビル	その他主要都市	604	0.6	2,186.41	80.4	6.7
	O-33	COI名駅ビル	4大都市	837	0.8	2,063.52	100.0	0.0
	O-34	COI名古屋プラザビル	4大都市	4,705	4.4	3,928.12	100.0	0.0
	O-35	COI仙台中央ビル	その他主要都市	510	0.5	2,378.07	93.3	2.8
	O-37	CRD丸の内	4大都市	6,710	6.3	8,009.11	93.9	-6.1
	O-38	富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.6	8,601.71	96.0	0.0
	O-39	第百・みらい信金ビル	その他主要都市	1,100	1.0	3,247.08	93.5	0.7
	O-40	カーニープレイス佐賀	その他主要都市	659	0.6	2,786.43	97.2	0.0
	O-42	COI高松ビル	その他主要都市	3,010	2.8	6,329.33	90.7	-9.3
	O-44	秋田山王21ビル	その他主要都市	560	0.5	3,497.88	57.4	2.1
	O-45	COI新潟ビル	その他主要都市	1,830	1.7	6,368.60	46.9	-32.1
	O-46	エムズスクエア	都心6区	2,130	2.0	2,344.96	100.0	-

用途	物件番号	物件名	地域	取得価格（百万円）	投資比率（%）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	稼働率増減（%）
レジデンス	R-01	フォレシティ六本木	都心6区	1,730	1.6	1,663.87	95.1	-0.7
	R-02	フォレシティ麻布十番	都心6区	1,140	1.1	1,111.20	89.6	-2.1
	R-03	フォレシティ麻布十番弐番館	都心6区	1,250	1.2	1,177.20	100.0	5.6
	R-04	ビュロー高輪台	都心6区	1,360	1.3	1,677.88	100.0	0.0
	R-05	フォレシティ白金台	都心6区	824	0.8	927.90	90.0	-10.0
	R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	701	0.7	821.84	100.0	0.0
	R-07	フォレシティ秋葉原	都心6区	2,520	2.4	3,452.29	100.0	0.0
	R-08	スイート・ワン・コート	都心6区	786	0.7	1,030.54	93.8	-3.3
	R-09	ビーサイト銀座イースト	都心6区	946	0.9	1,332.87	100.0	0.0
	R-10	フォレシティ笹塚	都心6区	1,050	1.0	1,452.61	100.0	0.0
	R-11	グランプレッソ河田町	都心6区	592	0.6	667.16	90.8	-0.7
	R-12	フォレシティ桜新町	その他首都圏	932	0.9	1,182.96	88.5	-0.1
	R-13	フォレシティ新蒲田	その他首都圏	1,040	1.0	1,756.33	93.7	-4.4
	R-14	フォレシティ中落合	都心6区	435	0.4	599.30	100.0	0.0
	R-15	フォレシティ富ヶ谷	都心6区	1,341	1.3	2,105.94	81.3	-18.7
	R-16	フォレシティ両国	その他首都圏	1,080	1.0	1,572.39	100.0	0.0
	R-17	フォレシティ豊洲	その他首都圏	1,349	1.3	3,058.24	100.0	0.0
	R-18	フォレシティ西本町	4大都市	927	0.9	2,675.88	100.0	0.0
その他	Z-01	ファルコン心斎橋	4大都市	3,410	3.2	5,760.79	100.0	0.0
	Z-02	フィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.9	1,220.02	96.2	-3.8
	Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	3.0	5,343.56	97.1	1.0
	Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.5	2,091.27	88.4	-11.6
	Z-05	REGALOビル	その他首都圏	1,310	1.2	2,183.65	100.0	0.0
	Z-06	レスポアール296	その他首都圏	903	0.9	1,264.26	94.8	-5.2
	Z-07	エルセントロ札幌	4大都市	558	0.5	1,185.53	100.0	13.3
	Z-08	大名バルコニー	4大都市	638	0.6	765.61	100.0	0.0
合計				106,150	100.0	162,676.51		

（注1）取得価格及び投資比率は、2011年11月1日現在（合併時）
（注2）O-45 COI新潟ビルは、2012年11月15日付で譲渡しております。

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期　別			第10期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日	第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日	第13期 自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日	第14期 自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日
営業収益	(注1)	百万円	768	762	787	4,273	4,320
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(768)	(762)	(787)	(4,273)	(4,320)
営業費用		百万円	374	372	385	2,739	2,454
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(257)	(248)	(262)	(1,776)	(1,790)
営業利益		百万円	393	389	402	1,534	1,866
経常利益		百万円	229	229	240	526	663
当期純利益又は当期純損失（△）	(a) (注2)	百万円	205	224	236	17,089	△526
総資産額	(b)	百万円	25,127	25,076	24,999	115,226	114,980
（対前期比）		%	(△0.1)	(△0.2)	(△0.3)	(360.9)	(△0.2)
純資産額	(c)	百万円	15,134	15,153	15,164	52,584	51,030
（対前期比）		%	(0.2)	(0.1)	(0.1)	(246.7)	(△3.0)
出資総額		百万円	14,928	14,928	14,928	14,928	14,928
発行済投資口数	(d) (注3)	口	32,700	32,700	32,700	842,823	842,823
1口当たり純資産額	(c)/(d) (注3)	円	462,832	463,394	66,251	62,390	60,547
分配金総額	(e)	百万円	205	224	236	1,027	1,168
1口当たり分配金	(e)/(d)	円	6,294	6,856	7,220	1,219	1,387
（うち1口当たり利益分配金）		円	(6,294)	(6,856)	(7,220)	(1,219)	(1,387)
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注4)	%	0.9 (1.8)	0.9 (1.8)	1.0 (1.9)	0.8 (1.5)	0.6 (1.2)
自己資本利益率	(注4)	%	1.4 (2.7)	1.5 (3.0)	1.6 (3.1)	50.4 (101.5)	△1.0 (△2.0)
自己資本比率	(c)/(b)	%	60.2	60.4	60.7	45.6	44.4
（対前期増減）		%	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(△15.1)	(△1.3)
配当性向	(e)/(a) (注5)	%	100.0	99.9	100.0	6.0	—
〔その他参考情報〕							
投資物件数		件	19	19	19	67	67
期末テナント数		件	19	19	19	520	503
総賃貸可能面積		㎡	34,026.33	34,026.33	34,027.28	162,565.82	162,676.51
期末稼働率		%	99.0	97.8	95.7	94.7	92.3
当期減価償却費		百万円	105	105	105	514	510
当期資本的支出額		千円	3,118	2,827	399	219,653	357,779
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4)	百万円	615	619	630	3,010	3,040
当期運用日数		日	184	181	184	182	184

（注1） 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
（注2） 第13期の当期純利益には、特別利益として計上した負ののれん発生益16,562百万円が含まれています。
（注3） 平成23年11月1日を効力発生日として投資口1口につき7口の割合による投資口分割を行っています。
そのため、第12期の期首に当該投資口分割が実施されたと仮定して1口当たり純資産額を算定しています。
（注4） 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、年換算した数値を（　）に記載しています。

総資産経常利益率	経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費

（注5） 配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより記載しています。

2 当期の資産の運用の経過

（1）投資法人の主な推移

いちご不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年6月23日に成立し、平成17年10月12日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8975）。

上場直後の平成17年10月に17物件を取得し実質的な運用を開始し、その後、平成22年4月期までに6物件の取得及び4物件の譲渡を行い、平成23年10月期では19物件を保有していました。

前期（平成24年4月期）においては、平成23年11月1日を効力発生日として旧いちご不動産投資法人（解散前の同法人を以下「旧いちごリート」といいます。）を吸収合併（以下「本合併」といいます。）して旧いちごリートの保有物件52物件（受入価格84,562百万円）を承継し、その後4物件（取得価格3,169百万円）の譲渡を実施しました。

さらに、当期（平成24年10月期）においては、2物件（譲渡価格1,220百万円）の譲渡にかかる売買契約を締結し、うち1物件（譲渡価格590百万円）の譲渡を実施した一方で、1物件（取得価格2,130百万円）の取得を実施した結果、当期末時点において、保有物件数67物件、総資産額114,980百万円の規模となりました。

本合併後、本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保という観点から、安定性と成長性の両立した総合型ポートフォリオの構築及び運用資産の着実な成長を目指しています。

（2）投資環境と運用実績

① 投資環境

当期の我が国経済は、世界的に拡がっている欧州債務問題を巡る懸念による海外経済の減速から、輸出、鉱工業生産が減少し、内需にもその影響が及び始め、景気は弱含みとなっています。一方で、金融環境においては金融緩和の状態が続き、企業の資金調達コストは改善していく傾向ですが、金融環境は国際的な連関性が高まっていることから、欧州債務問題を含む国際金融資本市場の今後の動向には引き続き注意する必要があります。

不動産投資市場におきましては、資金調達環境の改善や不動産価格の一部調整を背景としてJ-REITを中心に物件の取得意欲は旺盛ですが、スポンサーからの取得が多いこともあり、取引としては限定的であります。しかし、資金調達環境が改善しているという背景もあり、物件の売り急ぎの傾向は見られないことから、結果として総じて安定的な市場環境でありました。

賃貸オフィスビル市場におきましては、都心部を中心とした大型ビルの新規供給の影響により、空室率の上昇が見られたものの、今後は緩やかに空室率は改善していくことが期待されています。しかしながら、賃料水準については、下落に歯止めがかかりつつありますが、回復傾向とまでは至っていません。

賃貸住宅市場におきましては、高額賃料の物件を除けば、概ね賃料は下げ止まり傾向にあり、シングルタイプの築浅物件を中心に安定的な稼働率で推移しました。

② 運用実績

このような環境下、本投資法人では、平成24年10月期までの本合併後1年間を「成長に向けた基盤構築」の期間と位置づけ、外部成長戦略として、負ののれん発生益に伴う剰余金を戦略的に活用したポートフォリオの質の改善に取り組んできました。当期（平成24年10月期）においては、その他主要都市のオフィスビル2物件（譲渡価格1,220百万円）の譲渡にかかる売買契約を締結し、うち1物件（譲渡価格590百万円）の譲渡を実施した一方で、都心6区の築浅のオフィスビル1物件（取得価格2,130百万円）を新たに取得し、当期末時点の保有物件は合計67物件（取得価格の総額106,150百万円、譲渡予定である売買契約締結済の1物件を含みます。）となりました。

保有物件については、ポートフォリオ全体の稼働率の向上を図るため、個別物件におけるテナントの賃貸ニーズや条件を詳細に分析し、それぞれに応じたリーシング活動を推進、強化しました。当期において、その他主要都市のオフィスの一部で大口の解約が発生したため、前期末は94.7%であったポートフォリオ稼働率が、当期末時点で92.3%となりましたが、他の物件については首都圏を中心に概ね堅調な稼働率で推移しました。

（3）資金調達の概要

当期におきましては、取引金融機関の拡大、借入コストの削減、借入期間の長期化・分散化を図るべく、既存ローンのリファイナンス及びリファイナンスに合わせた新規物件の取得を行いました。まず、平成24年5月に既存の東京スター銀行ローン（タームローン5（5,494百万円）、タームローン6（3,700百万円））及びみずほ信託銀行（信託内借入）オリックス銀行ローン（1,800百万円）の計10,994百万円を株式会社三井住友銀行及びみずほ信託銀行株式会社をジョイントアレンジャーとするシンジケートローンにてリファイナンスを行いました。また、同年8月31日に期限到来した、あおぞら銀行ローン3,664百万円は、新規物件の取得費用と併せて5,664百万円に増額の上、同行をアレンジャーとするシンジケートローンにて、リファイナンスを行いました。その結果、平成24年10月末における借入金の残高は57,679百万円、総資産有利子負債比率は50.2%となりました。

（4）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成24年10月期の実績として営業収益4,320百万円、営業利益1,866百万円、経常利益663百万円、減損損失の計上により当期純損失526百万円を計上しました。

当期の分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期純損失526百万円に、配当積立金取崩額1,695百万円を加算した金額1,169百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,168百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,387円としました。

本投資法人では、分配金水準の安定化、収益力の強化及び財務の安定性向上のために、同一決算期内に発生した不動産等売却損益が通算して損失となる場合、財務戦略上の一時的費用が発生する場合、その他運用上の一時的な損失、費用が発生する場合、会計処理と税務上の取扱いの差異により税負担が生じる場合等には、配当積立金を取り崩すことがあります。一方で、本合併後に計上した不動産等売却損により税務上の繰越欠損金も有していることから、同一決算期内に発生した不動産等売却損益が通算して利益となる場合、その他運用上の一時的な利益が発生する場合等には、当該繰越欠損金の範囲内で利益を内部留保することがあります。

3 増資等の状況

当期までの発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年 6 月23日	私募設立	400	400	200,000	200,000	（注1）
平成17年10月12日	公募増資	32,300	32,700	14,728,800	14,928,800	（注2）
平成23年11月 1 日	投資口分割	196,200	228,900	―	14,928,800	（注3）
平成23年11月 1 日	合併	613,923	842,823	―	14,928,800	（注4）

（注1） 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
（注2） 1口当たり発行価格475,000円（引受価額456,000円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。
（注3） 投資口1口につき7口の割合による投資口の分割を行いました。
（注4） 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧いちごリートを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。本合併に伴い、旧いちごリートの投資口1口に対し、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を割当交付しました。

[投資証券の取引所価格の推移]

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

（単位：円）

決算期	第10期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日	第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期（注） 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日	第13期 自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日	第14期 自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日
最　高	259,900	300,000	284,900	37,250	42,650
最　低	220,100	224,100	192,600	25,310	33,600

（注） 平成23年11月1日を効力発生日とする投資口1口につき7口の割合による投資口分割に伴い、平成23年10月27日より、権利落後の投資口価格により取引されています。したがって、最高・最低投資口価格については、権利落後の投資口価格に7を乗じた価格を1口当たりの投資口価格とみなした上で算出しています。

4 分配金等の実績

当期の分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期純損失526百万円に、配当積立金取崩額1,695百万円を加算した金額1,169百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,168百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,387円としました。

決算期		第10期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日	第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日	第13期 自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日	第14期 自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日
当期未処分利益総額	千円	205,821	224,215	236,110	17,089,021	△526,040
利益留保額	千円	7	24	16	16,061,620	43
金銭の分配金総額	千円	205,813	224,191	236,094	1,027,401	1,168,995
（1口当たり分配金）	円	(6,294)	(6,856)	(7,220)	(1,219)	(1,387)
うち利益分配金総額	千円	205,813	224,191	236,094	1,027,401	1,168,995
（1口当たり利益分配金）	円	(6,294)	(6,856)	(7,220)	(1,219)	(1,387)
うち出資払戻総額	千円	―	―	―	―	―
（1口当たり出資払戻額）	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

（1）新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、現在の主な保有資産であるオフィス、レジデンスのみならず、今後は、幅広いアセットタイプを投資対象とし、安定した分配原資を確保していくため、本投資法人の資産運用会社であるいちご不動産投資顧問株式会社の独自ネットワークによる情報を活用し、良質な投資情報を継続的に確保しながら、着実な外部成長を図ります。

（2）管理運営（内部成長）について

保有物件の管理運営において、NOIの向上を重視し、賃料水準、稼働率等も考慮のうえ、個別物件の収益力強化に繋がる以下の施策を積極的に推進していきます。

・新規テナントのリーシング活動を継続強化するとともに、既存テナントの退去防止・増床ニーズの掘り起こしに努めます。
・戦略的なリノベーション工事や建物の維持保全を目的とする工事を適切なタイミングで実施し、テナント満足度の向上、物件競争力の維持・向上を図ります。
・建物管理業務の外部委託先の見直し・集約を引き続き推進し、物件の管理品質を統一・向上するとともに、コストの削減と運用の効率化を図ります。

（3）財務戦略について

平成24年5月及び8月に実施しましたリファイナンスにより取引金融機関の拡大、借入コストの削減、借入期間の分散化を実現しました。しかしながら、本投資法人の各金融機関からの融資シェアは依然、一定の偏りがあるため、引き続き、財務基盤の更なる安定化に向けて、取引金融機関の分散化に取り組み、リファイナンスリスクの軽減、借入コストの削減、借入期間の長期化・分散化に努めていきます。

投資法人の概況

1 出資の状況

期　別		第10期（平成22年10月31日）	第11期（平成23年４月30日）	第12期（平成23年10月31日）	第13期（平成24年４月30日）	第14期（平成24年10月31日）
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	14,000,000	14,000,000
発行済投資口総数	口	32,700	32,700	32,700	842,823	842,823
出資総額	百万円	14,928	14,928	14,928	14,928	14,928
投資主数	人	2,205	2,064	2,097	8,322	8,389

（注）　平成23年11月1日を効力発生日として投資口1口につき7口の割合による投資口の分割を行っています。また、旧いちごリートとの合併に伴い、旧いちごリートの投資口1口に対し、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を割当交付しました。

2 投資口に関する事項

平成24年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住　所	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合（%）
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	1 NORTH BRIDGE ROAD. 06:08, HIGH STREET CENTRE, SINGAPORE (179094)	404,486	47.99
FAL HOLDINGS PTE. LTD.	80, ROBINSON ROAD, #02-00, SINGAPORE 068898	54,803	6.50
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	48,683	5.77
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ棟	37,233	4.41
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	31,310	3.71
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	28,397	3.36
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UK	27,129	3.21
JP MORGAN CHASE BANK 380180	125 LONDON WALL, LONDON, EC2Y 5AJ, UNITED KINGDOM	13,902	1.64
CBNY-CHARLES SCHWAB FBO CUSTOMER	101 MONTGOMERY STREET, SAN FRANCISCO CA, 94104 USA	7,065	0.83
THE CHASE MANHATTAN BANK, N.A. LONDON SECS LENDING OMNIBUS ACCOUONT	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND	4,554	0.54
合　計		657,562	78.01

（注）　発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てにより記載しています。

3 役員等に関する事項

（1）平成24年10月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	髙塚　義弘	アールズ・コンサルティング株式会社　代表取締役 オクト・アドバイザーズ株式会社　パートナー	4,275
監督役員	福永　隆明	福永公認会計士事務所　代表 グローバル・ソリューションズ・コンサルティング株式会社　代表取締役 みらい株式会社　取締役	2,700
	寺田　昌弘	シティユーワ法律事務所　パートナー弁護士	2,700
会計監査人	太陽ASG有限責任監査法人	―	7,350

（注）　執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

（2）会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成24年10月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社（注1）	いちご不動産投資顧問株式会社
資産保管会社（注2）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	
一般事務受託者（機関の運営）（注2）	
一般事務受託者（会計事務等）（注2）	
一般事務受託者（特別口座管理機関）	
一般事務受託者（特別口座管理機関）	三菱UFJ信託銀行株式会社

（注1）　平成24年7月1日付でいちごリートマネジメント株式会社を吸収合併存続会社、いちご不動産投資顧問株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、同日付でいちごリートマネジメント株式会社からいちご不動産投資顧問株式会社に商号変更しました。

（注2）　平成24年7月18日開催の役員会において、平成24年11月1日より資産保管会社及び一般事務受託者（機関の運営及び会計事務等）を三井住友信託銀行株式会社からみずほ信託銀行株式会社へ変更することを決議し、平成24年7月31日付でみずほ信託銀行株式会社との間で資産保管業務委託契約及び一般事務委託契約を締結しました。

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地　域（注1）	第13期（平成24年4月30日）		第14期（平成24年10月31日）	
		保有総額（百万円）（注2）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）（注2）	対総資産比率（%）
不動産	都心6区	9,391	8.2	9,372	8.2
	その他首都圏	5,126	4.5	5,123	4.5
	4大都市	12,541	10.9	12,470	10.8
	その他主要都市	2,884	2.5	1,675	1.5
不動産信託受益権	都心6区	43,895	38.1	46,001	40.0
	その他首都圏	17,577	15.3	17,576	15.3
	4大都市	5,769	5.0	4,948	4.3
	その他主要都市	6,957	6.0	6,997	6.1
小　計		104,143	90.4	104,164	90.6
匿名組合出資持分（注3）		20	0.0	—	—
預金・その他資産		11,062	9.6	10,815	9.4
資産総額計		115,226	100.0	114,980	100.0

（注1）「地域」は下記によります。
都心6区　：東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区
その他首都圏　：東京都（上記6区を除く）、神奈川県、千葉県、埼玉県
4大都市　：大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市
その他主要都市：上記以外の地域の主要都市（政令指定都市及び県庁所在地等）
（注2）「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産等については、減損及び減価償却後の帳簿価額）によっています。また、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。
（注3）合同会社南北ホールディングスを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。なお、運用資産はエムズスクエアの不動産信託受益権です。

2 主要な保有資産

平成24年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（注1）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）（注2）	対総賃貸収入比率（%）	主たる用途
CRD丸の内	6,588	8,009.11	7,518.62	93.9	5.6	事務所
COI新橋ビル	6,110	5,519.98	5,519.98	100.0	5.7	事務所
COI五反田ビル	5,035	5,346.76	5,346.76	100.0	4.8	事務所
COI名古屋プラザビル	4,698	3,928.12	3,928.12	100.0	4.5	事務所
COI西参道ビル	3,257	4,677.19	3,798.92	81.2	2.9	事務所
ブルク大森	3,219	5,343.56	5,188.31	97.1	3.8	その他
ファルコン心斎橋	3,201	5,760.79	5,760.79	100.0	2.7	その他
COI高松ビル	2,922	6,329.33	5,742.85	90.7	3.3	事務所
MTCビル	2,737	4,097.63	4,097.63	100.0	2.7	事務所
フォレシティ秋葉原	2,444	3,452.29	3,452.29	100.0	1.5	居住施設
合　計	40,213	52,464.76	50,354.27	96.0	37.5	

（注1）「帳簿価額」には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。
（注2）「稼働率」は、不動産又は信託不動産の期末時点における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

3 不動産等組入資産明細

平成24年10月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称		所 在 地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円)(注1)	期末 帳簿価額 (百万円)(注2)
O-01	COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	5,519.98	6,030	6,110
O-02	COI西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	4,677.19	2,998	3,257
O-03	MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	4,097.63	2,767	2,737
O-04	COI南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,925.24	1,710	1,935
O-05	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	2,080.37	1,480	1,559
O-06	COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,947.90	1,220	1,222
O-07	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,321.54	1,520	1,486
O-08	COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	687.78	727	734
O-09	COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,602.29	1,110	1,116
O-10	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,484.39	1,792	1,908
O-11	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	1,395.58	1,794	1,778
O-12	COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,379.33	1,100	1,135
O-13	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	490.91	393	383
O-14	COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産信託受益権	780.64	551	546
O-15	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	559	572
O-16	DSM神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産信託受益権	1,889.54	1,830	1,833
O-17	DSM日本橋蛎殻町ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目	不動産信託受益権	2,379.80	1,150	1,146
O-18	COI九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産信託受益権	1,288.31	786	754
O-19	COI九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	1,302.43	803	842
O-20	COI五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,346.76	5,060	(注3)5,035
O-21	BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	4,084.18	1,698	1,806
O-22	COI南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,490.31	1,410	1,459
O-23	テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	不動産信託受益権	1,250.85	785	784
O-24	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,608.05	1,290	1,487
O-25	COI横須賀ベイサイドビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	2,186.60	908	973
O-26	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,385.69	1,930	2,020
O-27	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	1,261.91	654	642
O-28	西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	不動産信託受益権	1,311.21	764	760
O-29	TK吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産信託受益権	4,183.65	2,160	2,179
O-30	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	2,186.41	633	632
O-33	COI名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	不動産信託受益権	2,063.52	850	819
O-34	COI名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	3,928.12	4,783	4,698
O-35	COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	2,378.07	437	507
O-37	CRD丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	8,009.11	6,570	6,588
O-38	富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	不動産信託受益権	8,601.71	1,690	1,638
O-39	第百・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	不動産信託受益権	3,247.08	1,100	1,101
O-40	カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	2,786.43	668	704
O-42	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産信託受益権	6,329.33	3,010	2,922
O-44	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	3,497.88	535	550
O-45	COI新潟ビル(注4)	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	不動産	6,368.60	(注5)630	(注6)617
O-46	エムズスクエア	東京都千代田区神田錦町一丁目	不動産信託受益権	2,344.96	2,270	2,142
R-01	フォレシティ六本木	東京都港区六本木二丁目	不動産信託受益権	1,663.87	1,420	1,696
R-02	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田一丁目	不動産信託受益権	1,111.20	1,100	1,113
R-03	フォレシティ麻布十番弐番館	東京都港区三田一丁目	不動産信託受益権	1,177.20	1,160	1,229
R-04	ビュロー高輪台	東京都港区白金台二丁目	不動産信託受益権	1,677.88	988	1,328
R-05	フォレシティ白金台	東京都港区白金台二丁目	不動産信託受益権	927.90	725	798
R-06	ビーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目	不動産信託受益権	821.84	530	685
R-07	フォレシティ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目	不動産信託受益権	3,452.29	2,050	2,444
R-08	スイート・ワン・コート	東京都中央区入船二丁目	不動産信託受益権	1,030.54	669	760
R-09	ビーサイト銀座イースト	東京都中央区新富二丁目	不動産信託受益権	1,332.87	723	924
R-10	フォレシティ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目	不動産信託受益権	1,452.61	896	1,022
R-11	グランプレッソ河田町	東京都新宿区河田町	不動産信託受益権	667.16	501	600
R-12	フォレシティ桜新町	東京都世田谷区桜新町二丁目	不動産信託受益権	1,182.96	757	903
R-13	フォレシティ新蒲田	東京都大田区新蒲田一丁目	不動産信託受益権	1,756.33	947	996
R-14	フォレシティ中落合	東京都新宿区中落合四丁目	不動産	599.30	361	444
R-15	フォレシティ富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目	不動産信託受益権	2,105.94	1,570	1,350
R-16	フォレシティ両国	東京都墨田区緑一丁目	不動産信託受益権	1,572.39	1,040	1,043
R-17	フォレシティ豊洲	東京都江東区東雲一丁目	不動産信託受益権	3,058.24	1,630	1,351
R-18	フォレシティ西本町	大阪府大阪市西区西本町一丁目	不動産信託受益権	2,675.88	984	927
Z-01	ファルコン心斎橋	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目	不動産信託受益権	5,760.79	2,730	3,201
Z-02	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,220.02	1,970	1,974
Z-03	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	不動産信託受益権	5,343.56	3,088	3,219
Z-04	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	2,091.27	1,680	1,631
Z-05	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	2,183.65	1,330	1,304
Z-06	レスポアール296	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	不動産信託受益権	1,264.26	903	897
Z-07	エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	不動産	1,185.53	558	555
Z-08	大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	765.61	622	629
合　計				162,676.51	101,087	104,164

(注1)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
(注2)「期末帳簿価額」には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。
(注3) 本投資法人名義の6百万円の不動産が含まれています。
(注4) 平成24年11月15日付で譲渡しています。
(注5) 平成24年9月28日付売買契約に定められた売買代金(消費税及び地方消費税を除く)を公正価格として記載しています。
(注6) 減損後の金額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称		第13期 自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日				第14期 自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日			
		テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
O-01	COI新橋ビル	9	100.0	194,008	4.5	9	100.0	245,881	5.7
O-02	COI西参道ビル	16	96.9	141,688	3.3	13	81.2	124,953	2.9
O-03	MTCビル	8	100.0	102,308	2.4	7	100.0	117,429	2.7
O-04	COI南平台ビル	12	100.0	71,423	1.7	10	87.2	70,146	1.6
O-05	ジョワレ半蔵門	7	89.6	46,798	1.1	7	89.6	50,089	1.2
O-06	COI聖坂ビル	5	96.0	55,551	1.3	7	100.0	53,186	1.2
O-07	COI渋谷神山町ビル	4	100.0	50,584	1.2	4	100.0	51,606	1.2
O-08	COI赤坂五丁目ビル	7	100.0	30,738	0.7	6	87.6	25,305	0.6
O-09	COI芝園橋ビル	7	100.0	44,000	1.0	7	100.0	44,749	1.0
O-10	COI恵比寿西ビル	5	100.0	68,274	1.6	5	100.0	64,525	1.5
O-11	COI銀座612	26	96.5	56,812	1.3	27	100.0	62,767	1.5
O-12	COI内神田ビル	12	100.0	49,168	1.2	11	100.0	40,233	0.9
O-13	COI九段南ビル	11	100.0	12,510	0.3	11	100.0	15,450	0.4
O-14	COI四谷四丁目ビル	11	100.0	20,831	0.5	11	100.0	21,616	0.5
O-15	COI赤坂溜池ビル	5	80.6	19,731	0.5	4	65.1	38,911	0.9
O-16	DSM神保町ビル	6	100.0	56,803	1.3	5	92.6	69,343	1.6
O-17	DSM日本橋蛎殻町ビル	5	100.0	47,569	1.1	5	100.0	50,449	1.2
O-18	COI九段二丁目ビル	1	100.0	26,820	0.6	1	100.0	31,290	0.7
O-19	COI九段三丁目ビル	4	80.8	31,374	0.7	3	60.4	27,401	0.6
O-20	COI五反田ビル	11	100.0	194,028	4.5	11	100.0	206,263	4.8
O-21	BENEX S-2	13	94.4	70,064	1.6	13	94.4	71,294	1.7
O-22	COI南池袋ビル	10	100.0	53,795	1.3	9	86.0	54,113	1.3
O-23	テクノス中野ビル	5	90.8	39,770	0.9	6	100.0	37,764	0.9
O-24	COI永代ビル	7	100.0	72,024	1.7	8	94.8	75,124	1.7
O-25	COI横須賀ベイサイドビル	9	91.2	54,534	1.3	8	86.8	57,559	1.3
O-26	千歳ビル	6	100.0	79,406	1.9	6	100.0	80,124	1.9
O-27	ルート池袋ビル	1	100.0	22,265	0.5	1	100.0	22,265	0.5
O-28	西五反田アクセス	6	100.0	31,151	0.7	5	89.2	39,827	0.9
O-29	TK吉祥寺ビル	14	73.4	83,165	2.0	15	88.5	78,695	1.8
O-30	茨木恒和ビル	4	73.7	42,557	1.0	5	80.4	43,061	1.0
O-31	仙台一番町ビル(注3)	—	—	64,994	1.5	—	—	—	—
O-32	COI広島紙屋町ビル(注4)	—	—	49,069	1.2	—	—	—	—
O-33	COI名駅ビル	8	100.0	35,456	0.8	8	100.0	38,751	0.9
O-34	COI名古屋プラザビル	21	100.0	182,739	4.3	21	100.0	194,919	4.5
O-35	COI 仙台中央ビル	16	90.5	32,689	0.8	16	93.3	37,022	0.9
O-36	ソロンけやき通りビル(注5)	9	53.5	21,436	0.5	—	—	5,211	0.1
O-37	CRD丸の内	20	100.0	236,982	5.6	20	93.9	240,126	5.6
O-38	富山駅西ビル	13	96.0	114,024	2.7	13	96.0	116,308	2.7
O-39	第百・みらい信金ビル	17	92.8	72,021	1.7	17	93.5	73,951	1.7
O-40	カーニープレイス佐賀	20	97.2	49,842	1.2	20	97.2	48,868	1.1
O-41	カーニープレイス金沢駅前(注3)	—	—	22,272	0.5	—	—	—	—
O-42	COI高松ビル	10	100.0	154,568	3.6	10	90.7	142,089	3.3
O-43	COI富山新桜町ビル(注6)	—	—	28,501	0.7	—	—	190	0.0
O-44	秋田山王21ビル	9	55.3	34,429	0.8	10	57.4	32,909	0.8
O-45	COI新潟ビル(注7)	23	79.0	133,572	3.1	20	46.9	183,927	4.3
O-46	エムズスクエア	—	—	—	—	1	100.0	21,395	0.5
R-01	フォレシティ六本木	1	95.8	45,823	1.1	1	95.1	46,228	1.1
R-02	フォレシティ麻布十番	1	91.7	33,981	0.8	1	89.6	34,378	0.8
R-03	フォレシティ麻布十番弐番館	1	94.4	35,986	0.8	1	100.0	36,274	0.8
R-04	ビュロー高輪台	1	100.0	37,245	0.9	1	100.0	37,245	0.9
R-05	フォレシティ白金台	1	100.0	24,467	0.6	1	90.0	24,903	0.6
R-06	ビーサイト浜松町	1	100.0	20,925	0.5	1	100.0	20,925	0.5
R-07	フォレシティ秋葉原	1	100.0	65,817	1.5	1	100.0	65,672	1.5
R-08	スイート・ワン・コート	1	97.1	22,273	0.5	1	93.8	24,890	0.6
R-09	ビーサイト銀座イースト	1	100.0	29,040	0.7	1	100.0	29,040	0.7
R-10	フォレシティ笹塚	1	100.0	29,005	0.7	1	100.0	29,248	0.7
R-11	グランプレッソ河田町	1	91.5	16,344	0.4	1	90.8	16,804	0.4
R-12	フォレシティ桜新町	1	88.6	25,751	0.6	1	88.5	23,336	0.5
R-13	フォレシティ新蒲田	1	98.1	35,573	0.8	1	93.7	36,838	0.9
R-14	フォレシティ中落合	1	100.0	12,238	0.3	1	100.0	12,106	0.3
R-15	フォレシティ富ヶ谷	1	100.0	45,365	1.1	1	81.3	49,786	1.2
R-16	フォレシティ両国	1	100.0	33,910	0.8	1	100.0	33,969	0.8
R-17	フォレシティ豊洲	1	100.0	51,554	1.2	1	100.0	52,134	1.2
R-18	フォレシティ西本町	1	100.0	38,785	0.9	1	100.0	37,794	0.9
Z-01	ファルコン心斎橋	1	100.0	107,678	2.5	1	100.0	115,175	2.7
Z-02	フィエスタ渋谷	10	100.0	69,199	1.6	9	96.2	70,742	1.6
Z-03	ブルク大森	41	96.1	150,740	3.5	42	97.1	163,208	3.8
Z-04	パゴダ浅草	6	100.0	75,583	1.8	6	88.4	78,091	1.8
Z-05	REGALOビル	9	100.0	63,603	1.5	9	100.0	67,157	1.6
Z-06	レスポアール296	9	100.0	40,112	0.9	8	94.8	41,216	1.0
Z-07	エルセントロ札幌	7	86.7	30,967	0.7	8	100.0	31,707	0.7
Z-08	大名バルコニー	6	100.0	28,968	0.7	6	100.0	34,163	0.8
合　計		520	94.7	4,273,311	100.0	503	92.3	4,320,145	100.0

(注1)「テナント総数期末時点」は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。
なお、マスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。
(注2)「稼働率期末時点」は、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 平成24年2月28日付で譲渡しています。
(注4) 平成24年3月30日付で譲渡しています。
(注5) 平成24年6月5日付で譲渡しています。
(注6) 平成24年3月29日付で譲渡しています。
(注7) 平成24年11月15日付で譲渡しています。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成24年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等（百万円）（注1）		時　価（百万円）（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	2,895	—	—
合　計		2,895	—	—

（注1）　金利キャップ取引の契約額等は想定元本に基づいて記載しています。
（注2）　当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価は記載していません。

5 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成24年10月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産等に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在地）	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総　額	当期支払額	既支払総額
富山駅西ビル（富山県富山市）	外壁改修工事	自 平成24年11月 至 平成24年12月	29,800	—	—
COI恵比寿西ビル（東京都渋谷区）	外壁改修工事	自 平成25年 3 月 至 平成25年 4 月	24,000	—	—
COI南平台ビル（東京都渋谷区）	空調機更新工事	自 平成25年 3 月 至 平成25年 4 月	24,000	—	—
秋田山王21ビル（秋田県秋田市）	空調機更新工事	自 平成24年12月 至 平成25年 1 月	17,000	—	—
COI五反田ビル（東京都品川区）	空調機更新工事	自 平成25年 1 月 至 平成25年 2 月	15,370	—	—

2 期中の資本的支出

本投資法人が保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は357,779千円であり、費用区分された修繕費138,023千円と合わせ、合計495,803千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在地）	目　的	実施期間	支出金額（千円）
カーニープレイス佐賀（佐賀県佐賀市）	空調機更新工事	自 平成24年 6 月 至 平成24年 8 月	50,203
茨木恒和ビル（大阪府茨木市）	耐震改修工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 5 月	30,715
テクノス中野ビル（東京都中野区）	空調機更新工事	自 平成24年 6 月 至 平成24年 7 月	28,477
富山駅西ビル（富山県富山市）	外壁改修工事	自 平成24年 8 月 至 平成24年 9 月	28,315
ジョワレ半蔵門（東京都千代田区）	外壁改修工事	自 平成24年 8 月 至 平成24年10月	18,576
その他			201,492
合　計			357,779

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

（単位：千円）

営業期間	第10期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日	第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日	第13期 自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日	第14期 自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日
当期首積立金残高	201,879	244,625	284,549	292,175	757,741
当期積立額	42,746	44,365	9,863	（注）820,353	400,905
当期積立金取崩額	—	4,441	2,236	354,788	614,301
次期繰越額	244,625	284,549	292,175	757,741	544,344

（注）　平成23年11月1日付の合併に伴い、旧いちごリートより引き継いだ金額が含まれています。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第13期 自　平成23年11月 1 日 至　平成24年 4 月30日	第14期 自　平成24年 5 月 1 日 至　平成24年10月31日
(a) 資産運用報酬	367,377	341,854
(b) 資産保管手数料	9,913	9,732
(c) 一般事務委託手数料	28,031	28,827
(d) 役員報酬	10,800	9,675
(e) その他の費用	81,939	59,311
合　計	498,060	449,401

2 借入状況

平成24年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使　途	摘　要
長期借入金	ジブラルタ生命保険株式会社	平成18年 3 月16日	3,800	3,800	2.481	平成25年 3 月16日（注2）	期限一括	（注12）	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 2 月29日	3,703	—	2.586	平成24年 8 月31日	（注4）	（注13）	
	株式会社東京スター銀行	平成22年 1 月29日	5,494	—	3.075	平成25年 1 月29日	（注5）	（注13）	
	株式会社東京スター銀行	平成22年 3 月31日	3,700	—	3.187	平成25年 3 月31日	（注5）	（注12）	
	株式会社東京スター銀行	平成22年11月30日	2,925	2,895	2.833	平成24年11月30日（注2）	（注6）	（注13）	
	株式会社香川銀行	平成22年11月30日	1,437	1,412	2.333	平成24年11月30日（注2）	（注7）	（注13）	
	日本GE株式会社	平成22年11月30日	28,460	28,460	2.494	平成26年 5 月30日	期限一括	（注13）	
	株式会社りそな銀行	平成23年 6 月29日	2,000	2,000	1.835	平成26年 4 月30日	期限一括	（注13）	
	株式会社三井住友銀行	平成24年 5 月 9 日	—	1,379	1.421	平成27年 4 月30日（注3）	（注8）	（注13）	
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,379					
	株式会社りそな銀行		—	456					
	株式会社あおぞら銀行		—	919					
	株式会社新生銀行		—	919					
	株式会社三井住友銀行	平成24年 5 月 9 日	—	1,496	1.915	平成29年 4 月30日	（注8）	（注13）	
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,496					
	株式会社りそな銀行		—	495					
	株式会社あおぞら銀行		—	997					
	株式会社新生銀行		—	997					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 8 月31日	—	2,664	1.602	平成27年 2 月27日	（注9）	（注14）	
	株式会社新生銀行		—	2,500					
	オリックス銀行株式会社		—	500					
	小　計		51,520	54,769					
信託長期借入金	オリックス銀行株式会社	平成22年 9 月17日	1,800	—	2.936	平成26年 3 月14日	（注10）	（注13）	有担保無保証
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成22年11月30日	2,936	2,910	2.810	平成28年 5 月25日	（注11）	（注13）	
	小　計		4,736	2,910					
合　計			56,256	57,679					

（注1）平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、記載未満の桁数を切捨てにより記載しています。
（注2）当期末における1年内返済予定の長期借入金です。
（注3）平成24年6月5日付で429百万円を期限前弁済しています。
（注4）平成23年5月31日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に19百万円を返済し、平成24年8月31日に残額を返済しています。
（注5）平成22年6月15日を初回として、以降3か月毎の15日に12百万円を返済し、平成24年5月9日に残額を返済しています。
（注6）平成23年2月28日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に15百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
（注7）平成23年2月28日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に12百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
（注8）平成24年7月31日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に6百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
なお、当期末における借入金残高には1年内返済予定の長期借入金27百万円が含まれています。
（注9）平成24年11月30日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に17百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
なお、当期末における借入金残高には1年内返済予定の長期借入金70百万円が含まれています。
（注10）平成24年5月9日に残額を期限前返済しています。
（注11）平成23年2月25日を初回として、以降3か月毎の25日に12百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
なお、当期末における借入金残高には1年内返済予定の信託長期借入金50百万円が含まれています。
（注12）資金使途は、主に不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。
（注13）資金使途は、主に借入金の返済資金等です。
（注14）資金使途は、主に借入金の返済資金及び不動産信託受益権の購入資金です。

3 投資法人債

該当事項はありません。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取　得		譲　渡			
		取得年月日	取得価額（百万円）（注）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）（注）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
不動産信託受益権	ソロンけやき通りビル	—	—	平成24年 6 月 5 日	590	785	△214
	エムズスクエア	平成24年 8 月31日	2,130	—	—	—	—
合　計		—	2,130	—	590	785	△214

（注）「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買価格）を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額（百万円）（注1）	不動産鑑定評価額（百万円）（注2）	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	ソロンけやき通りビル	平成24年 6 月 5 日	590	668	大和不動産鑑定株式会社	平成24年 4 月30日
取得	エムズスクエア	平成24年 8 月31日	2,130	2,270	大和不動産鑑定株式会社	平成24年10月31日

（注1）「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買価格）を記載しています。
（注2）上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

（1）取引状況

区　分	売買金額等（注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総　額	2,130,000	590,000
	うち利害関係人等からの買付額 2,130,000（100%）	うち利害関係人等への売付額 —（—）
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社南北ホールディングス	2,130,000（100%）	—（—）
合　計	2,130,000（100%）	—（—）

（2）支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額A（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		総額に対する割合 B/A（%）
		支払先	支払額B（千円）	
不動産等売買媒介手数料	13,275	いちご地所株式会社（注3）	13,275	100.0

（注1）利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。
（注2）上記記載の売買金額等は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。
（注3）平成24年7月1日付でいちごソリューションズ株式会社を吸収合併存続会社、いちご地所株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、同日付でいちごソリューションズ株式会社からいちご地所株式会社に商号変更しました。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるいちご不動産投資顧問株式会社は、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅱ．貸借対照表」、「Ⅲ．損益計算書」、「Ⅳ．投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ．注記表」及び「Ⅵ．金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

（1）取得等の状況

年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
平成23年11月 1 日	（注1） 1,200	—	1,400
累　計	1,400	—	1,400

（注） 平成23年11月1日を効力発生日として投資口1口につき7口の割合による投資口分割を行っています。

（2）保有等の状況

	期末保有口数（口）	期末保有総額（千円）（注1）	総発行済口数に対する比率（%）
第 5 期（自 平成19年11月 1 日　至 平成20年 4 月30日）	200	77,200	0.6
第 6 期（自 平成20年 5 月 1 日　至 平成20年10月31日）	200	29,380	0.6
第 7 期（自 平成20年11月 1 日　至 平成21年 4 月30日）	200	33,600	0.6
第 8 期（自 平成21年 5 月 1 日　至 平成21年10月31日）	200	39,260	0.6
第 9 期（自 平成21年11月 1 日　至 平成22年 4 月30日）	200	51,140	0.6
第10期（自 平成22年 5 月 1 日　至 平成22年10月31日）	200	44,880	0.6
第11期（自 平成22年11月 1 日　至 平成23年 4 月30日）	200	56,820	0.6
第12期（自 平成23年 5 月 1 日　至 平成23年10月31日）	200	51,100	0.6
第13期（自 平成23年11月 1 日　至 平成24年 4 月30日）	（注2） 1,400	50,750	0.2
第14期（自 平成24年 5 月 1 日　至 平成24年10月31日）	1,400	59,710	0.2

（注1） 期末保有総額は、期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。
（注2） 平成23年11月1日を効力発生日として投資口1口につき7口の割合による投資口分割を行っています。

2 お知らせ

（1）投資主総会

平成24年9月8日に本投資法人の第7回目の投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項は以下のとおりです。

議　案	概　要
執行役員1名選任の件	髙塚義弘が選任されました。
監督役員2名選任の件	福永隆明、寺田昌弘が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	村松成一が選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	工藤象三が選任されました。

（2）投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等は以下のとおりです。

承認日	項　目	概　要
平成24年 7 月18日	資産保管会社、一般事務受託者の変更並びに資産保管業務委託契約、一般事務委託契約の締結	平成24年11月1日より資産保管会社及び一般事務受託者（機関の運営及び会計事務等）を三井住友信託銀行株式会社からみずほ信託銀行株式会社に変更することを決議し、平成24年7月31日付でみずほ信託銀行株式会社との間で平成24年11月1日を開始日とする資産保管業務委託契約及び一般事務委託契約を締結しました。
平成24年 8 月29日	エムズスクエアの取得に係る売買契約等の締結	合同会社南北ホールディングスからエムズスクエアに係る信託受益権の購入に関する売買契約等を締結しました。

3 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ. 貸借対照表

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成24年４月30日）		当　期（平成24年10月31日）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		4,307,181	※1	4,391,631
信託現金及び信託預金	※1	5,331,418	※1	4,946,188
営業未収入金		14,912		12,738
前払費用		397,399		410,744
未収消費税等		—		108,851
預け金	※1	638,096	※1	538,843
その他		15,169		5,330
流動資産合計		10,704,176		10,414,328
固定資産				
有形固定資産				
建物		8,867,457		8,718,772
減価償却累計額		△150,697		△286,933
建物（純額）	※1	8,716,759	※1	8,431,838
構築物		40,078		41,535
減価償却累計額		△2,752		△5,087
構築物（純額）	※1	37,326	※1	36,447
機械及び装置		247,588		249,890
減価償却累計額		△9,998		△20,019
機械及び装置（純額）	※1	237,590	※1	229,870
工具、器具及び備品		16,557		28,668
減価償却累計額		△2,489		△4,941
工具、器具及び備品（純額）	※1	14,068	※1	23,727
土地	※1	20,944,358	※1	19,925,346
建設仮勘定		1,228		861
信託建物		22,424,523		23,001,545
減価償却累計額		△1,228,866		△1,556,258
信託建物（純額）	※1	21,195,656	※1	21,445,287
信託構築物		47,127		56,848
減価償却累計額		△7,922		△9,072
信託構築物（純額）	※1	39,205	※1	47,775
信託機械及び装置		150,649		172,636
減価償却累計額		△22,316		△33,117
信託機械及び装置（純額）	※1	128,333	※1	139,518
信託工具、器具及び備品		626,779		638,626
減価償却累計額		△129,025		△144,175
信託工具、器具及び備品（純額）	※1	497,754	※1	494,451
信託土地	※1	52,332,659	※1	53,390,733
信託建設仮勘定		3,800		2,721
有形固定資産合計		104,148,742		104,168,580
投資その他の資産				
投資有価証券		20,014		—
敷金及び保証金		25,227		15,227
長期前払費用		327,977		382,582
投資その他の資産合計		373,219		397,809
固定資産合計		104,521,961		104,566,390
資産合計		115,226,138		114,980,718

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成24年４月30日）		当　期（平成24年10月31日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		270,422		302,841
1年内返済予定の長期借入金	※1	21,060,384	※1	8,232,500
1年内返済予定の信託長期借入金	※1	50,972	※1	50,972
未払金		254,493		242,389
未払費用		168,957		127,637
未払法人税等		605		605
未払消費税等		102,229		27,880
前受金		594,868		624,332
その他		11,803		15,990
流動負債合計		22,514,736		9,625,147
固定負債				
長期借入金	※1	30,460,000	※1	46,536,500
信託長期借入金	※1	4,685,313	※1	2,859,827
預り敷金及び保証金		1,962,220		1,882,897
信託預り敷金及び保証金		3,012,573		3,038,728
資産除去債務		7,052		7,085
固定負債合計		40,127,159		54,325,037
負債合計		62,641,896		63,950,185
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		14,928,800		14,928,800
剰余金				
出資剰余金		20,566,420		20,566,420
配当積立金		—		16,061,353
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		17,089,021		△526,040
剰余金合計		37,655,442		36,101,732
投資主資本合計		52,584,242		51,030,532
純資産合計	※2	52,584,242	※2	51,030,532
負債純資産合計		115,226,138		114,980,718

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日）		当　期 （自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	3,921,370	※1	3,777,902
その他賃貸事業収入	※1	351,941	※1	542,243
匿名組合分配金		14		631
営業収益合計		4,273,326		4,320,777
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,776,731	※1	1,790,551
不動産等売却損	※2	464,210	※2	214,468
資産運用報酬		367,377		341,854
資産保管手数料		9,913		9,732
一般事務委託手数料		28,031		28,827
役員報酬		10,800		9,675
その他営業費用		81,939		59,311
営業費用合計		2,739,003		2,454,421
営業利益		1,534,323		1,866,355
営業外収益				
受取利息		933		1,520
未払分配金戻入		4,205		1,058
受取保険金		1,524		98
消費税差額		—		25,083
その他		300		2,083
営業外収益合計		6,963		29,844
営業外費用				
支払利息		760,523		669,657
融資関連費用		254,107		562,643
その他		48		112
営業外費用合計		1,014,679		1,232,413
経常利益		526,608		663,786
特別利益				
負ののれん発生益		16,562,405		—
その他		980		—
特別利益合計		16,563,386		—
特別損失				
減損損失		—	※3	1,189,489
特別損失合計		—		1,189,489
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）		17,089,994		△525,702
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等調整額		384		—
法人税等合計		989		605
当期純利益又は当期純損失（△）		17,089,005		△526,307
前期繰越利益		16		267
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		17,089,021		△526,040

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日）	当　期 （自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日）
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	14,928,800	14,928,800
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	14,928,800	14,928,800
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	—	20,566,420
当期変動額		
合併による増加	20,566,420	—
当期変動額合計	20,566,420	—
当期末残高	20,566,420	20,566,420
配当積立金		
当期首残高	—	—
当期変動額		
配当積立金の積立	—	16,061,353
当期変動額合計	—	16,061,353
当期末残高	—	16,061,353
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	236,110	17,089,021
当期変動額		
配当積立金の積立	—	△16,061,353
剰余金の配当	△ 236,094	△ 1,027,401
当期純利益又は当期純損失（△）	17,089,005	△526,307
当期変動額合計	16,852,911	△17,615,062
当期末残高	17,089,021	△526,040
剰余金合計		
当期首残高	236,110	37,655,442
当期変動額		
合併による増加	20,566,420	—
配当積立金の積立	—	—
剰余金の配当	△236,094	△1,027,401
当期純利益又は当期純損失（△）	17,089,005	△526,307
当期変動額合計	37,419,331	△1,553,709
当期末残高	37,655,442	36,101,732
投資主資本合計		
当期首残高	15,164,910	52,584,242
当期変動額		
合併による増加	20,566,420	—
剰余金の配当	△236,094	△1,027,401
当期純利益又は当期純損失（△）	17,089,005	△526,307
当期変動額合計	37,419,331	△1,553,709
当期末残高	52,584,242	51,030,532
純資産合計		
当期首残高	15,164,910	52,584,242
当期変動額		
合併による増加	20,566,420	—
剰余金の配当	△236,094	△1,027,401
当期純利益又は当期純損失（△）	17,089,005	△526,307
当期変動額合計	37,419,331	△1,553,709
当期末残高	52,584,242	51,030,532

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期別 項目	前期（ご参考） （自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日）	当期 （自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り組む方法を採用しています。	――
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　1～63年 構築物　5～30年 機械及び装置　3～27年 工具、器具及び備品　1～30年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　1～63年 構築物　5～30年 機械及び装置　1～27年 工具、器具及び備品　1～30年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は5,967千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利キャップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利キャップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③1年内返済予定の信託長期借入金、信託長期借入金 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③1年内返済予定の信託長期借入金、信託長期借入金 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

[会計方針の変更に関する注記]

前期（ご参考） （自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日）	当期 （自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日）
（企業結合に関する会計基準等の適用） 当期より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号　平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号　平成20年12月26日）を適用しています。 （1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用） 当期より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号　平成22年6月30日）、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号　平成22年6月30日）及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第9号 平成22年6月30日）を適用しています。 当期において投資口分割を行いましたが、前期首に当該投資口分割が行われたと仮定し、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。 なお、これによる影響については「1口当たり情報に関する注記」に記載しています。	――

[表示方法の変更に関する注記]

前　期（ご参考） （自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日）	当　期 （自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日）
旧いちごリートとの合併を機に、合併法人と被合併法人の表示方法を比較検討した結果、一部被合併法人の開示方法がより適切に企業の財政状態及び経営成績を表していると判断したため、下記のとおり表示方法の変更を行っています。 （貸借対照表） 従来、不動産賃貸事業費用に関する未払金は、流動負債の「未払費用」に含めて表示していましたが、「営業未払金」として表示する方法に変更し、販管費に関する未払金は流動負債の「未払費用」に含めて表示していましたが、「未払金」として表示する方法に変更し、「未払金」に含めて表示していた未払分配金は、「その他」に含めて表示する方法に変更し、「その他」に含めて表示していた「未払消費税等」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記することとしました。また、当期末時点において合意解約をしているテナントからの預り敷金及び保証金は、流動負債の「未払金」に含めて表示していましたが、固定負債の「預り敷金及び保証金」又は「信託預り敷金及び保証金」として表示する方法に変更しました。この表示方法の変更を反映させるため、前期の計算書類の組替えを行っています。 この結果、前期の貸借対照表において、流動負債の「未払費用」に含めて表示していた85,960千円、「未払金」に含めて表示していた16,609千円、「その他」に含めて表示していた3,972千円は、それぞれ「営業未払金」20,419千円、「未払金」65,540千円、「未払消費税等」3,972千円、「信託預り敷金及び保証金」14,322千円、「その他」2,287千円として組替えています。 （損益計算書） 従来、営業収益のその他付帯収入、水道光熱費収入、解約違約金及びその他雑収入は「賃貸事業収入」に含めて表示していましたが、「その他賃貸事業収入」として表示する方法に変更し、営業費用の「会計監査人報酬」は、金額的重要性が乏しいため、当期より「その他営業費用」に含めて表示する方法に変更しました。この表示方法の変更を反映させるため、前期の計算書類の組替えを行っています。 この結果、前期の損益計算書において、営業収益の「賃貸事業収入」に表示していたその他付帯収入2,871千円、水道光熱費収入23,338千円、解約違約金収入1,158千円及びその他雑収入16,753千円は、「その他賃貸事業収入」44,122千円として組替え、営業費用の「会計監査人報酬」7,000千円は、「その他営業費用」として組替えています。	――――――

[貸借対照表に関する注記]

前　期（ご参考） （平成24年4月30日）	当　期 （平成24年 10月31日）
※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金　5,186,928 預け金　638,096 建物　8,606,205 構築物　34,976 機械及び装置　237,590 工具、器具及び備品　10,478 土地　20,614,621 信託建物　20,696,353 信託構築物　34,016 信託機械及び装置　128,333 信託工具、器具及び備品　446,963 信託土地　50,647,151 合計　107,281,715 担保を付している債務は次のとおりです。 1年内返済予定の長期借入金　21,060,384 1年内返済予定の信託長期借入金　50,972 長期借入金　30,460,000 信託長期借入金　4,685,313 合計　56,256,669	※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 現金及び預金　182,145 信託現金及び信託預金　4,896,640 預け金　538,843 建物　7,713,784 構築物　36,447 機械及び装置　213,084 工具、器具及び備品　22,810 土地　19,493,243 信託建物　21,162,239 信託構築物　46,160 信託機械及び装置　139,518 信託工具、器具及び備品　468,143 信託土地　52,372,956 合計　107,286,017 担保を付している債務は次のとおりです。 1年内返済予定の長期借入金　8,232,500 1年内返済予定の信託長期借入金　50,972 長期借入金　46,536,500 信託長期借入金　2,859,827 合計　57,679,799
※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前　期（ご参考） （自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日）	当　期 （自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日）
※１．不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円） A．不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料収入　3,246,408 共益費収入　495,041 駐車場収入　144,898 施設使用料　35,022 計　3,921,370 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入　273,636 その他収入　78,305 計　351,941 不動産賃貸事業収益合計　4,273,311 B．不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費　421,256 水道光熱費　296,604 信託報酬　29,338 減価償却費　514,206 修繕費　125,482 公租公課　360,896 損害保険料　7,507 その他賃貸事業費用　21,438 不動産賃貸事業費用合計　1,776,731 C．不動産賃貸事業損益（A－B）　2,496,580	※１．不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円） A．不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料収入　3,174,422 共益費収入　440,167 駐車場収入　128,270 施設使用料　35,042 計　3,777,902 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入　363,023 その他収入　179,219 計　542,243 不動産賃貸事業収益合計　4,320,145 B．不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費　389,635 水道光熱費　379,372 信託報酬　33,608 減価償却費　510,874 修繕費　138,023 公租公課　318,612 損害保険料　5,384 その他賃貸事業費用　15,040 不動産賃貸事業費用合計　1,790,551 C．不動産賃貸事業損益（A－B）　2,529,594

前　期（ご参考） （自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日）	当　期 （自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日）
※２．不動産等売却損の内訳 （単位：千円） 仙台一番町ビル 不動産等売却収入　1,191,600 不動産等売却原価　1,376,603 その他売却費用　41,269 不動産等売却損　226,272 カーニープレイス金沢駅前 不動産等売却収入　550,000 不動産等売却原価　539,197 その他売却費用　18,652 不動産等売却損　7,849 COI富山新桜町ビル 不動産等売却収入　333,000 不動産等売却原価　365,029 その他売却費用　10,006 不動産等売却損　42,036 COI広島紙屋町ビル 不動産等売却収入　715,000 不動産等売却原価　882,890 その他売却費用　20,162 不動産等売却損　188,052	※２．不動産等売却損の内訳 （単位：千円） ソロンけやき通りビル 不動産等売却収入　590,000 不動産等売却原価　785,113 その他売却費用　19,355 不動産等売却損　214,468
	※３．減損損失 当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。 主な用途：事務所／種類：建物、土地等／場所：新潟県新潟市／減損損失（千円）：1,189,489 ※上記事務所の名称はCOI新潟ビルです。 減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件毎に1つの資産グループとしています。 上記資産グループについて、平成24年10月期中に物件売却の意思決定及び譲渡契約を締結したことにより、回収可能価額が低下していることから帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額1,189,489千円を減損損失として特別損失に計上しました。 減損損失の内訳は、建物167,415千円、機械及び装置696千円、工具、器具及び備品2,365千円、土地1,019,011千円であります。 また、当該資産グループの回収可能価額については、正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前　期（ご参考） （自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日）	当　期 （自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日）
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数　14,000,000口 発行済投資口数　842,823口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数　14,000,000口 発行済投資口数　842,823口

[税効果会計に関する注記]

前　期（ご参考） （自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日）	当　期 （自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日）
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） 繰延税金資産（固定） 合併受入資産評価差額　8,785,930 資産除去債務　2,409 その他　345 繰越欠損金　932,639 繰延税金資産小計　9,721,324 評価性引当金　△9,721,324 繰延税金資産合計　― 繰延税金資産の純額　―	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） 繰延税金資産（固定） 合併受入資産評価差額　8,518,917 資産除去債務　2,420 減損損失　435,234 その他　173 繰越欠損金　974,860 繰延税金資産小計　9,931,606 評価性引当金　△9,931,606 繰延税金資産合計　― 繰延税金資産の純額　―
２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率　39.33 （調整） 負ののれん発生益　△38.12 その他　△1.21 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.00	２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。
３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の39.33%から、平成24年10月期（第14期）から平成27年4月期（第19期）に解消が見込まれる一時差異については36.59%に、平成27年10月期（第20期）以降に解消が見込まれる一時差異については34.16%にそれぞれ変更されます。なお、この税率変更による影響はありません。	――

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前　期（ご参考） （自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日）	当　期 （自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前　期（ご参考）
（自　平成23年11月１日
至　平成24年４月30日）

１．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れ又は投資法人債の発行を行う方針です。デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。また、余資の運用については、安全性と換金性を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、過剰なリスクを負わないよう慎重に行うものとしています。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の購入又は借入金の返済等に係る資金調達であり、返済期日において流動性リスクに晒されています。本投資法人では、LTVを適正と考えられる範囲でコントロールし、資金調達の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰計画を策定する等の方法によって当該リスクを管理しています。

借入金のうち変動金利型のものは、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利キャップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利キャップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に基づいて行っています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「２．金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

平成24年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておらず（（注2）参照）、重要性の乏しいものについては、記載を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）現金及び預金	4,307,181	4,307,181	—
（2）信託現金及び信託預金	5,331,418	5,331,418	—
（3）預け金	638,096	638,096	—
資産合計	10,276,696	10,276,696	—
（4）1年内返済予定の長期借入金	21,060,384	21,196,261	135,877
（5）1年内返済予定の信託長期借入金	50,972	51,363	391
（6）長期借入金	30,460,000	30,460,000	—
（7）信託長期借入金	4,685,313	4,822,852	137,539
負債合計	56,256,669	56,530,478	273,808

（注1）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（1）現金及び預金（2）信託現金及び信託預金（3）預け金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

（4）1年内返済予定の長期借入金（5）1年内返済予定の信託長期借入金（6）長期借入金（7）信託長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利キャップの特例処理の対象としているものは（下記（8）②参照）、当該金利キャップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（8）デリバティブ取引

①　ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

前　期（ご参考）
（自　平成23年11月１日
至　平成24年４月30日）

②　ヘッジ会計が適用されているもの

当期末における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	1年内返済予定の長期借入金 信託長期借入金

契約額等		時価	当該時価の算定方法
	うち1年超		
4,725,000	4,665,000	（※）	

（※）金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金及び信託長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金及び信託長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注1）（4）（7）参照）。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	20,014
預り敷金及び保証金	1,962,220
信託預り敷金及び保証金	3,012,573

投資有価証券（匿名組合出資持分）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。また、賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,307,181	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,331,418	—	—	—	—	—
預け金	638,096	—	—	—	—	—
合計	10,276,696	—	—	—	—	—

（注4）長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	21,060,384	—	—	—	—	—
1年内返済予定の信託長期借入金	50,972	—	—	—	—	—
長期借入金	−	2,000,000	28,460,000	—	—	—
信託長期借入金	−	1,850,972	50,972	50,972	2,732,397	—
合計	21,111,356	3,850,972	28,510,972	50,972	2,732,397	—

当　期
（自　平成24年５月１日
至　平成24年10月31日）

１．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れ又は投資法人債の発行を行う方針です。デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。また、余資の運用については、安全性と換金性を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、過剰なリスクを負わないよう慎重に行うものとしています。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の購入又は借入金の返済等に係る資金調達であり、返済期日において流動性リスクに晒されています。本投資法人では、LTVを適正と考えられる範囲でコントロールし、資金調達の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰計画を策定する等の方法によって当該リスクを管理しています。

借入金のうち変動金利型のものは、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利キャップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利キャップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に基づいて行っています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「２．金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

平成24年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておらず（（注2）参照）、重要性の乏しいものについては、記載を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）現金及び預金	4,391,631	4,391,631	—
（2）信託現金及び信託預金	4,946,188	4,946,188	—
（3）預け金	538,843	538,843	—
資産合計	9,876,663	9,876,663	—
（4）1年内返済予定の長期借入金	8,232,500	8,245,839	13,339
（5）1年内返済予定の信託長期借入金	50,972	51,280	308
（6）長期借入金	46,536,500	46,665,604	129,104
（7）信託長期借入金	2,859,827	2,994,141	134,314
負債合計	57,679,799	57,956,865	277,066

（注1）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（1）現金及び預金（2）信託現金及び信託預金（3）預け金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

（4）1年内返済予定の長期借入金（5）1年内返済予定の信託長期借入金（6）長期借入金（7）信託長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利キャップの特例処理の対象としているものは（下記（8）②参照）、当該金利キャップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（8）デリバティブ取引

①　ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

当　期
（自　平成24年５月１日
至　平成24年10月31日）

②　ヘッジ会計が適用されているもの

当期末における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	1年内返済予定の長期借入金

契約額等		時価	当該時価の算定方法
	うち1年超		
2,895,000	—	（※）	

（※）金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注1）（4）参照）。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,882,897
信託預り敷金及び保証金	3,038,728

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,391,631	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,946,188	—	—	—	—	—
預け金	538,843	—	—	—	—	—
合計	9,876,663	—	—	—	—	—

（注4）長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	8,232,500	—	—	—	—	—
1年内返済予定の信託長期借入金	50,972	—	—	—	—	—
長期借入金	—	30,585,000	10,550,750	27,500	5,373,250	—
信託長期借入金	—	50,972	50,972	2,757,883	—	—
合計	8,283,472	30,635,972	10,601,722	2,785,383	5,373,250	—

[資産除去債務に関する注記]

前　期（ご参考） （自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日）	当　期 （自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日）
資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。	資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

前　期（ご参考）
（自　平成23年11月１日
至　平成24年４月30日）

本投資法人は、主として都心6区、その他首都圏、4大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等（主用途は事務所及び居住施設）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
事務所	—	71,000,942	71,000,942	69,506,000
居住施設	19,789,156	△83,867	19,705,288	17,722,000
その他	3,236,206	10,201,276	13,437,482	12,873,000
合計	23,025,362	81,118,351	104,143,713	100,101,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）当期増減額のうち、主な増加理由は、旧いちごリートとの合併に伴う不動産等（52物件84,562,000千円）の受入れによるものであり、主な減少理由は、仙台一番町ビル（1,376,603千円）、カーニープレイス金沢駅前（539,197千円）、COI広島紙屋町ビル（882,890千円）、COI富山新桜町ビル（365,029千円）の売却及び減価償却費によるものです。
（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成24年4月期における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

当　期
（自　平成24年５月１日
至　平成24年10月31日）

本投資法人は、主として都心6区、その他首都圏、4大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等（主用途は事務所及び居住施設）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
事務所	71,000,942	128,540	71,129,482	70,155,000
居住施設	19,705,288	△81,514	19,623,773	18,051,000
その他	13,437,482	△25,741	13,411,741	12,881,000
合計	104,143,713	21,284	104,164,997	101,087,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額及び減損損失を控除した金額です。
（注2）当期増減額のうち、主な増加理由は、エムズスクエア（2,143,319千円）の新規取得によるものであり、主な減少理由は、ソロンけやき通りビルの売却（785,113千円）、COI新潟ビルの減損損失（1,189,489千円）及び減価償却費によるものです。
（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格等を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成24年10月期における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

[関連当事者との取引に関する注記]

前　期（ご参考） （自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日）	当　期 （自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[1口当たり情報に関する注記]

前　期（ご参考）
（自　平成23年11月１日
至　平成24年４月30日）

1口当たり純資産額　62,390円
1口当たり当期純利益　20,275円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）本投資法人は、平成23年11月1日を効力発生日として投資口1口につき7口の割合による投資口分割を行っています。前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

当期に行った投資口分割を前期首に行われたと仮定しなかった場合の、前期の1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益は、以下のとおりです。

1口当たり純資産額　463,758円
1口当たり当期純利益　7,219円

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

当　期
（自　平成24年５月１日
至　平成24年10月31日）

1口当たり純資産額　60,547円
1口当たり当期純損失　624円

1口当たり当期純損失は、当期純損失を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、1口当たり当期純損失であり、また、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益又は当期純損失（△）の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前　期（ご参考） （自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日）	当　期 （自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日）
当期純利益又は当期純損失（△）	17,089,005千円	△526,307千円
普通投資主に帰属しない金額	—	—
普通投資口に係る当期純利益又は当期純損失（△）	17,089,005千円	△526,307千円
期中平均投資口数	842,823口	842,823口

[重要な後発事象に関する注記]

前　期（ご参考）
（自　平成23年11月１日
至　平成24年４月30日）

資産の譲渡について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の譲渡資産の引渡しを完了しています。譲渡資産の概要は以下のとおりです。

ソロンけやき通りビル

譲渡価格（注1）	590,000千円
帳簿価額	786,444千円（平成24年4月30日現在）
所在地	福岡県福岡市中央区警固二丁目17番30号
資産の種類（注2）	不動産信託受益権
契約締結日	平成24年5月22日
引渡日	平成24年6月5日
譲渡先	アルバクリエイト株式会社
損益に及ぼす影響	第14期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）において、不動産等売却損約214,468千円を計上する予定です。

（注1）譲渡に係る諸経費、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。
（注2）みずほ信託銀行株式会社を信託受託者とする不動産信託受益権として保有していましたが、取引の際は、不動産として譲渡するよう信託受託者に指図しています。

当　期
（自　平成24年５月１日
至　平成24年10月31日）

該当事項はありません。

[企業結合に関する注記]

前　期（ご参考）
（自　平成23年11月１日
至　平成24年４月30日）

１. 企業結合の概要
（1）被取得企業の名称
いちご不動産投資法人（以下「旧いちごリート」といいます。）
（2）被取得企業の事業の内容
投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと。
（3）企業結合を行った主な理由
本投資法人と旧いちごリートは、本合併により資産規模を拡大し、ポートフォリオの質の向上を図ることにより、収益安定性の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成23年8月8日付で合併契約を締結し、平成23年11月1日付でその効力が発生しました。
（4）企業結合日
平成23年11月1日
（5）企業結合の法的形式
本投資法人を吸収合併存続法人、旧いちごリートを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式。
（6）結合後の企業の名称
いちご不動産投資法人
（7）取得企業を決定するに至った根拠
企業結合に関する会計基準等に基づき、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、最も大きな議決権比率を有する投資主の存在、役員等を選解任できる投資主の存在、役員会等の構成、投資口の交換条件その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

２. 計算書類に含まれている被取得企業の業績の期間
平成23年11月1日から平成24年4月30日まで

３. 取得原価の算定に関する事項
（1）被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	
企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	20,566,420千円
取得に直接要した費用	
デュー・デリジェンス費用等	754,449千円
取得原価	21,320,869千円

（2）投資口の交換比率
旧いちごリートの投資口1口に対して、本投資法人の投資口の3/7口の割合をもって本投資法人の投資口を割当交付しました。なお、本投資法人は平成23年10月31日を分割の基準日とし平成23年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき7口の割合による投資口の分割を行いました。
（3）交換比率の算定方法
１. 投資口価格分析、類似投資法人比較分析、配当還元分析、ディスカウント・キャッシュフロー分析、時価純資産分析等を中心とした評価方法に基づき、交換比率の分析を行っています。
２. 本投資法人及び旧いちごリートは、本合併に用いられる交換比率の算定にあたって公正を期すため、それぞれ交換比率算定のための第三者評価機関を任命し、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断いたしました。
（4）交付投資口数
613,923口

４. 取得原価の配分に関する事項
（1）企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容

流動資産	8,940,482千円
固定資産	85,083,054千円
資産合計	94,023,537千円
流動負債	6,179,808千円
固定負債	49,960,453千円
負債合計	56,140,261千円

（2）発生した負ののれんの金額及び発生原因
負ののれんの金額　16,562,405千円
発生原因　企業結合時における旧いちごリートの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識いたしました。
会計処理　当期において特別利益に一括計上しています。

５. 比較情報
企業結合日が当期の開始日のため該当はありません。

当　期
（自　平成24年５月１日
至　平成24年10月31日）

該当事項はありません。

期別 / 項目	前　期（ご参考）（自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日）	当　期（自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日）
Ⅰ　当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	17,089,021,502円	△526,040,841円
Ⅱ　配当積立金取崩額	―	1,695,079,665円
Ⅲ　分配金の額	1,027,401,237円	1,168,995,501円
（投資口1口当たり分配金の額）	（1,219円）	（1,387円）
Ⅳ　配当積立金	16,061,353,205円	―
Ⅴ　次期繰越利益	267,060円	43,323円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益17,089,021,502円から負ののれん発生益16,562,405,992円を控除した金額に、分配金充当額501,052,787円を加算した金額1,027,668,297円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,027,401,237円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。また、上記負ののれん発生益から分配金充当額を控除した残額16,061,353,205円を配当積立金として積立てを行うこととしました。	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処理損失526,040,841円に、配当積立金取崩額1,695,079,665円を加算した金額1,169,038,824円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,168,995,501円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,387円としました。

独立監査人の監査報告書

平成 24 年 12 月 13 日

いちご不動産投資法人

役員会　御中

太陽ＡＳＧ有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　[illegible]

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　大澤宏章

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、いちご不動産投資法人の平成 24 年 5 月 1 日から平成 24 年 10 月 31 日までの第 14 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日）	当　期 （自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	17,089,994	△ 525,702
減価償却費	514,206	510,874
負ののれん発生益	△16,562,405	—
減損損失	—	1,189,489
受取利息	△933	△1,520
支払利息	760,523	669,657
営業未収入金の増減額（△は増加）	88,166	2,173
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△108,851
前払費用の増減額（△は増加）	57,834	△13,345
長期前払費用の増減額（△は増加）	186,520	△54,605
預け金の増減額（△は増加）	△88,671	99,252
未払消費税等の増減額（△は減少）	69,977	△74,349
営業未払金の増減額（△は減少）	△65,860	44,250
未払金の増減額（△は減少）	△60,704	△12,104
前受金の増減額（△は減少）	△26,659	29,464
有形固定資産の売却による減少額	2,798,690	785,113
信託有形固定資産の売却による減少額	365,029	—
信託預り敷金及び保証金償却額	△2,182	△1,370
その他	△16,151	19,291
小計	5,107,372	2,557,718
利息の受取額	933	1,520
利息の支払額	△768,174	△710,977
法人税等の支払額	△5,918	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,334,213	1,847,656
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△54,865	△47,084
信託有形固定資産の取得による支出	△119,175	△2,470,471
預り敷金及び保証金の受入による収入	26,683	26,370
預り敷金及び保証金の返還による支出	△60,770	△105,482
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	219,649	193,808
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△482,199	△166,284
投資有価証券の取得による支出	△20,000	—
投資有価証券の払戻による収入	—	20,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△490,677	△2,549,143
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△300,000	—
長期借入れによる収入	—	16,658,000
長期借入金の返済による支出	△1,850,615	△13,409,384
信託長期借入金の返済による支出	△275,486	△1,825,486
分配金の支払額	△803,655	△1,026,865
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,229,756	396,263
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	613,779	△305,223
現金及び現金同等物の期首残高	1,901,531	9,628,561
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	7,113,250	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1　9,628,561	※1　9,323,338

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］（参考情報）

期別 / 項目	前期（ご参考）（自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）	当期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

［表示方法の変更に関する注記事項］（参考情報）

前期（ご参考）（自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）	当期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）
（キャッシュ・フロー計算書） 旧いちごリートとの合併を機に、合併法人と被合併法人の表示方法を比較検討した結果、一部被合併法人の開示方法がより適切に企業の財政状態及び経営成績を表していると判断したため、下記のとおり表示方法の変更を行っています。 従来、不動産賃貸事業費用に関する未払金の増減額、販管費に関する未払金の増減額は営業活動によるキャッシュ・フローの「未払費用の増減額（△は減少）」に含めて表示していましたが、「営業未払金の増減額（△は減少）」及び「未払金の増減額（△は減少）」として表示する方法に変更し、「その他」に含めて表示していた営業未収入金の増減額は、金額的重要性が増したため、当期より「営業未収入金の増減額（△は増加）」として区分掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前期のキャッシュ・フロー計算書の組替えを行っています。 この結果、前期の「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「未払費用の増減額（△は減少）」に含めて表示していた4,128千円、「その他」に含めて表示していた172千円は、それぞれ「営業未払金の増減額（△は減少）」△289千円、「未払金の増減額（△は減少）」4,417千円、「営業未収入金の増減額（△は増加）」172千円として組替えています。	――――――

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］（参考情報）

前期（ご参考）（自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）	当期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）
※1．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） 現金及び預金 4,307,181 信託現金及び信託預金 5,331,418 別段預金 △10,038 現金及び現金同等物 9,628,561	※1．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） 現金及び預金 4,391,631 信託現金及び信託預金 4,946,188 別段預金 △14,481 現金及び現金同等物 9,323,338
2．重要な非資金取引の内容 当期に合併した旧いちごリートより受け入れた資産及び引き受けた負債の内訳は、次のとおりです。なお、合併による出資剰余金の増加は20,566,420千円です。 （単位：千円） 流動資産 8,940,482 固定資産 85,083,054 資産合計 94,023,537 流動負債 6,179,808 固定負債 49,960,453 負債合計 56,140,261	――――――

『復興特別所得税』に関するご案内

2013年1月1日に『東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法』（平成23年法律第117号）が施行され、2013年1月1日から2037年12月31日までの間（25年間）に生じる所得には、その所得税額の2.1%が『復興特別所得税』として課税されることとなりました。
上場投資法人の分配金も『復興特別所得税』の対象となり、所得税率に復興特別所得税率が追加されて源泉徴収されます。

＜上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について＞

分配金の支払開始日	～2012年12月31日	2013年 1月 1日～2013年12月31日	2014年 1月 1日～2037年12月31日	2038年1月1日～
上場投資法人の分配金の税率	10%	10.147%	20.315%	20%
内訳	所得税（※1）7% 住民税（※1）3%	所得税（※1）＋復興特別所得税 7.147%（※2） 住民税（※1） 3%	所得税＋復興特別所得税 15.315%（※3） 住民税 5%	所得税 15% 住民税 5%

（※1） 上場投資法人の分配金に係る所得税率・地方税率は、2013年12月31日までは租税特別措置法により所得税7%・住民税3%に軽減されています（本則：所得税15%・住民税5%）。
（※2） 当該期間の所得税率（軽減税率） 7%＋復興特別所得税に係る追加分 0.147%（7%×復興特別所得税率 2.1%）
（※3） 当該期間の所得税率（本則税率） 15%＋復興特別所得税に係る追加分 0.315%（15%×復興特別所得税率 2.1%）

＜『復興特別所得税』に係るご留意事項＞
・分配金の源泉徴収は、その支払開始日（効力を生じる日）に行うこととされています。2012年12月31日以前に支払が開始している分配金を2013年1月1日以降に受領しても、復興特別所得税は課税されません。
・分配金のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。
・所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。

＜ご参考：上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項＞
・個人の投資主様で配当基準日において、発行済投資口総数の3%以上の投資口をご所有される場合の税率は、上記と異なります。
・分配金をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

その他詳細につきましては、所轄の税務署へご確認ください。

投資口・投資主情報

主要な投資主

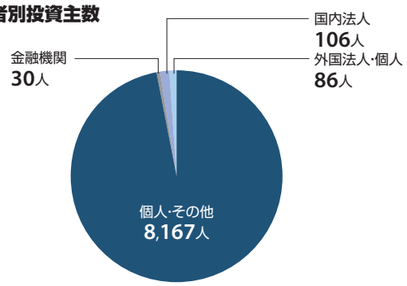
（2012年10月31日現在）

氏名又は名称	所有投資口数（口）	比率
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	404,486	48%
FAL HOLDINGS PTE. LTD.	54,803	7%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	48,683	6%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	37,233	4%
野村信託銀行株式会社（投信口）	31,310	4%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	28,397	3%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	27,129	3%
JP MORGAN CHASE BANK 380 180	13,902	2%
CBNY-CHARLES SCHWAB FBO CUSTOMER	7,065	1%
THE CHASE MANHATTAN BANK, N. A. LONDON SECS LENDI NG OMNIBUS ACCOUNT	4,554	1%
合計	657,562	78%

投資主の状況

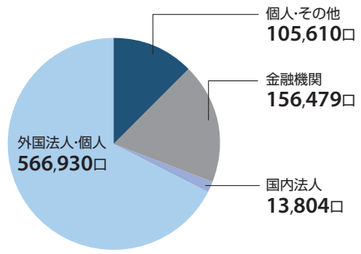
（2012年10月31日現在）

所有者別投資主数



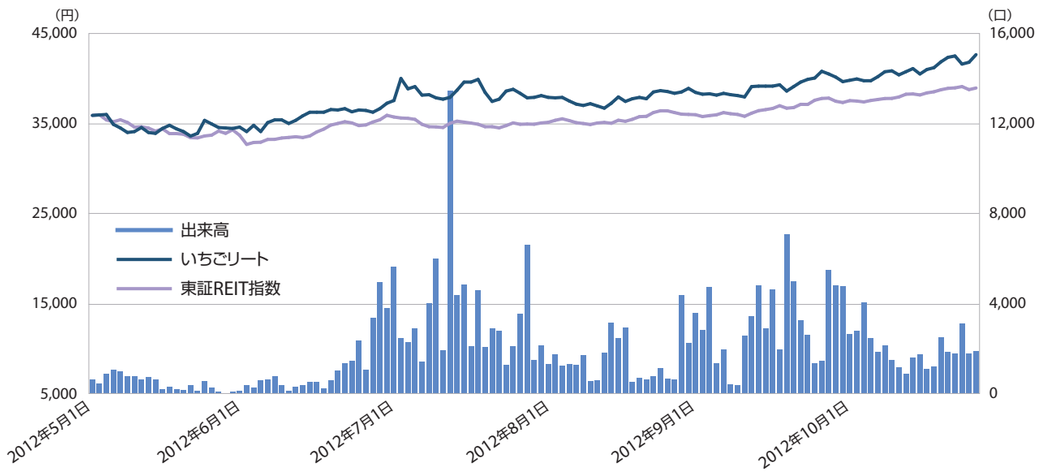
合計8,389人

所有者別投資口数



合計842,823口

投資口価格の推移



（注）東証REIT指数は、2012年5月1日の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格として指数化

投資主インフォメーション

投資主メモ

投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年4月末日、10月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード8975）
公告方法	電子公告により、本投資法人ホームページ（www.ichigo-reit.co.jp）に掲載いたします。
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 0120-782-031（フリーダイヤル）
特別口座の管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 0120-782-031（フリーダイヤル） www.smtb.jp/personal/agency
（旧いちご不動産投資法人の投資主の方はこちら）	
特別口座の管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号　三菱UFJ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒137-8081　東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部 0120-232-711（フリーダイヤル）

IRカレンダー

2012年10月期
- ・決算期末：2012年10月31日
- ・決算発表：2012年12月17日
- ・分配金支払開始：2013年1月22日

2013年4月期
- ・決算期末：2013年4月30日
- ・決算発表：2013年6月中旬頃
- ・分配金支払開始：2013年7月下旬頃

その他、各種個人投資家向けIRセミナー、フェア等に随時参加しています。詳細はホームページで告知しますので、是非ご参加ください。

IRニュース配信サービスのお知らせ
www.ichigo-reit.co.jp

いちご不動産投資法人では、ホームページを通じて、最新のお知らせ、決算情報、投資物件の情報等様々な有用な情報を公開しています。

IRニュース配信サービスを行っております。
最新のお知らせをタイムリーにお届けいたします。
是非ご活用ください。

本書の製作にあたって、次の配慮をしています。

未来が変える。日本が変える。チャレンジ25

いちご不動産投資顧問株式会社はチャレンジ25キャンペーンに参加しています。

VEGETABLE OIL INK

植物油インキ
環境に優しい植物油インキを使用して印刷しています。