



安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.



2013年4月期(第15期) 決算・運用状況のご報告

(資産運用報告 自 2012年11月1日 至 2013年4月30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

成長基盤を土台とし、本格的な成長サイクルへと移行



いちご不動産投資法人
執行役員

高塚 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、「安定性と成長性を両立する総合型J-REIT」として、2012年4月期より新たな成長戦略を推進しています。成長戦略のステージⅠで成長に向けた基盤構築を実現し、続く2013年4月期および2013年10月期の1年間をステージⅡ「成長サイクルへの転換」として、財務戦略、内部成長戦略、外部成長戦略を着実に実施しております。

2013年4月期(2012年11月1日～2013年4月30日)では、約200億円規模の複数ローンの包括的なリファイナンスを実施し、借入コストの削減、経済条件の大幅改善、メガバンクを含むレンダーフォーメーションの強化を実現しました。また、運用資産のバリューアップやリーシング強化等の内部成長戦略を積極的に推進し、ポートフォリオの収益性向上を図ってまいりました。

こうした活動の結果、本投資法人の2013年4月期(2012年11月1日～2013年4月30日)の運用状況は、営業収益4,147百万円、営業利益2,036百万円、経常利益451百万円、当期純利益451百万円を計上しております。一口当たり分配金は期首予想の1,330円から164円増加した1,494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、さらなる飛躍的な成長を目指し、ステージⅠで築き上げた成長基盤を土台とし、本格的な成長サイクルへと移行してまいります。

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。

2013年4月期の運用ハイライト

- 営業収益4,147百万円、営業利益2,036百万円、経常利益451百万円、当期純利益451百万円
- 一口当たり分配金1,494円(対期首予想比164円の増加)
- 稼働率：92.3%(2012年10月期末時点)→95.6%(2013年4月期末時点)

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	I. 資産運用報告	17
資産運用会社代表執行役社長インタビュー	3	II. 貸借対照表	37
内部成長戦略の推進	5	III. 損益計算書	39
財務戦略の進展	6	IV. 投資主資本等変動計算書	40
外部成長戦略の進展	7	V. 注記表	41
さらなる分配金の成長に向けて	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	53
分散型のポートフォリオ	11	VII. 会計監査人の監査報告書	54
物件一覧	15	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	55
		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2013年6月末日時点の情報を基に作成しております。

本格的な成長サイクルへの移行を実現し、飛躍的な成長を目指す



いちご不動産投資顧問株式会社
代表執行役社長

織井 渉

2013年4月期および2013年10月期の1年間をステージⅡ「成長サイクルへの転換」と位置付け成長戦略を推進する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、ステージⅡの進展と今後の方向性について尋ねました。

Q：ステージⅡ「成長サイクルへの転換」の前半の評価は？
A：いちごリートは、ステージⅠ「成長に向けた基盤構築」において、アクションプランに基づき、財務戦略、内部成長戦略、外部成長戦略を確実に推進し、目標であった一口当たり分配金1,200円を大幅に超過し、巡航ベース分配金を1,310円まで成長させることが出来ました。これに

より、ステージⅠで確立した成長基盤を土台とし、ステージⅡ「成長サイクルへの転換」において、スムーズに本格的な成長サイクルへの移行を実現出来たと考えています。

Q：2013年4月期において各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：財務戦略では、複数ローンを含めた約200億円規模の包括的なリファイナンス(2013年1月実施)を始めとしたリファイナンスの進展により、借入コストの削減や期限の分散および長期化等の借入条件の改善に加え、メガバンクを含む新たな借入の実施により、レンダーの多様化と分散を実現し、レンダーフォーメーションの強化が図られました。

特に、大型リファイナンスである包括的なリファイナンスにおいては、既存借入から約217億円を返済し、新たに三井住友銀行をアレンジャーとするSMBCシンジケートローン(2件、計140億円)、新生銀行をアレンジャーとする新生銀行シンジケートローン(約56億円)に加え、いちごリートの成長を支えるスポンサーとしてのコミットメントとして、いちごグループホールディングス株式会社からの資金拠出による借入(11億円)を実施するとともに、日本GEローンの一部については期限延長の条件変更を行いました。この結果、いちごリートの平均借入金利は合併当初と比し約0.74%低下し、借入コストの大幅な削減を実現しました。また、その他のリファイナンス等の実施

により、2013年4月期末時点の平均借入金利は1.81%(合併当初対比 ▲0.81%)まで低下しております。

内部成長戦略としては、徹底した現場主義によるリーシング活動の強化とテナントニーズに合致した戦略的バリューアップの実施等により、稼働率の向上を図りました。その結果、いちごリートのポートフォリオ稼働率は、2013年4月末時点で95.6%まで向上させることが出来ました。

外部成長戦略としては、財務基盤の強化、内部成長戦略の進展を背景として、2013年4月期中に新投資口発行の準備を進め、2013年5月には合併後初となる分配金成長型PO(公募増資)を実施しました。いちごリートでは、本POにより調達した資金をもとに、好立地のオフィスである、「いちご秋葉原ノースビル(東京都千代田区)」、「いちご堺筋本町ビル(大阪府大阪市)」、安定的なキャッシュ・フローの商業施設である、「コナミスポーツクラブ和泉府中(大阪府和泉市)」の3物件(86億円)を新たに取得しました。これにより、ポートフォリオの質の改善を図り、収益力のさらなる向上、財務基盤のさらなる強化を実現し、一口当たり分配金についても上方修正を実施しました。

Q：2013年10月期以降の戦略についてお聞かせください。

A：いちごリートは、2013年5月に実施した分配金成長型POにより、いよいよ本格的な成長サイクルへと移行しました。今回実施した分配金成長型POは、分配金水準の引

き上げを伴う増資であったこともあり、各所から好評価をいただいております。今後もさらなる分配金の成長に向けて、財務基盤のさらなる改善、運用資産の収益力向上、外部成長戦略の加速を図ってまいります。

そして、成長戦略のアクションプランを着実に実現し、成長サイクルを好循環させていくことにより、2014年4月期以降のステージⅢ「マーケットにおける地位確立」を目指します。

Q：今後の分配金の成長の見通しをお聞かせください。
A：2011年11月の合併当初の巡航ベース分配金は954円(試算値)でした。その後、成長戦略の推進により、2013年4月期の巡航ベース分配金は1,466円まで向上しており、2年間で1.5倍以上の大幅な成長を実現しました。

2013年10月期ではさらに巡航ベース分配金1,490円(2013年4月期対比 +24円)を目指し、さらなる分配金の成長を図っていきます。

Q：最後にいちごリートのこれからの成長についてお聞かせください。

A：いちごリートは、2011年11月の合併以降、成長戦略を着実に実行し、堅調に成長を遂げてまいりました。飛躍的な成長に向け、今後も引き続き、成長戦略を積極的に推進し、さらなる分配金の向上と資産規模拡大により、投資主価値の最大化に努めてまいります。

2013年4月期決算の概要

(単位:百万円)				
項目	2012年10月期	2013年4月期	期首予想	期首予想比
営業収益	4,320	4,147	4,118	+29
営業利益	1,866	2,036	1,955	+81
経常利益	663	451	1,069	▲618
当期純利益	▲526	451	1,069	▲618
一口当たり分配金	1,387円	1,494円	1,330円	+164円
物件数	67物件	66物件	—	—
テナント数	503件	492件	—	—
賃貸可能面積	162,677m ²	156,494m ²	—	—
NOI利回り	5.7%	5.7%	—	—

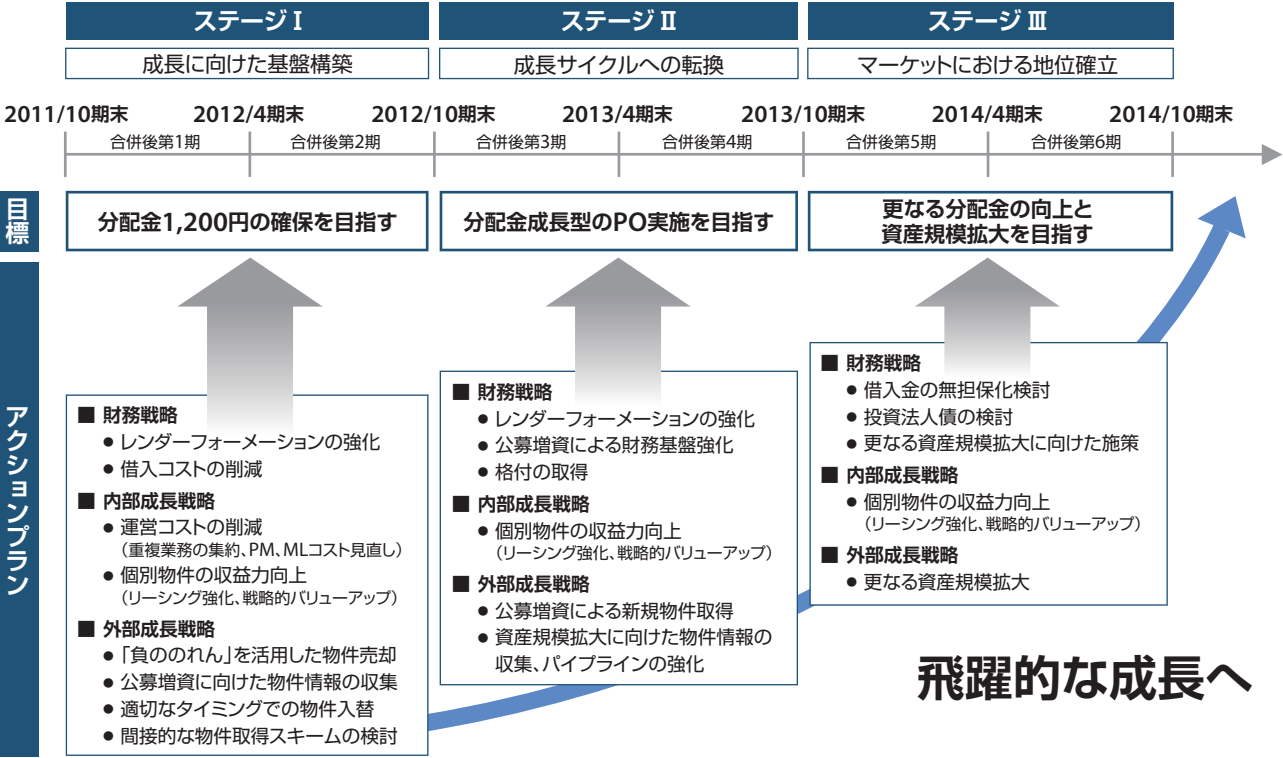
運用状況予想

(単位:百万円)	
項目	2013年10月期
営業収益	4,391
営業利益	2,095
経常利益	1,309
当期純利益	1,309
一口当たり分配金	1,490円

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	高塚 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



飛躍的な成長へ

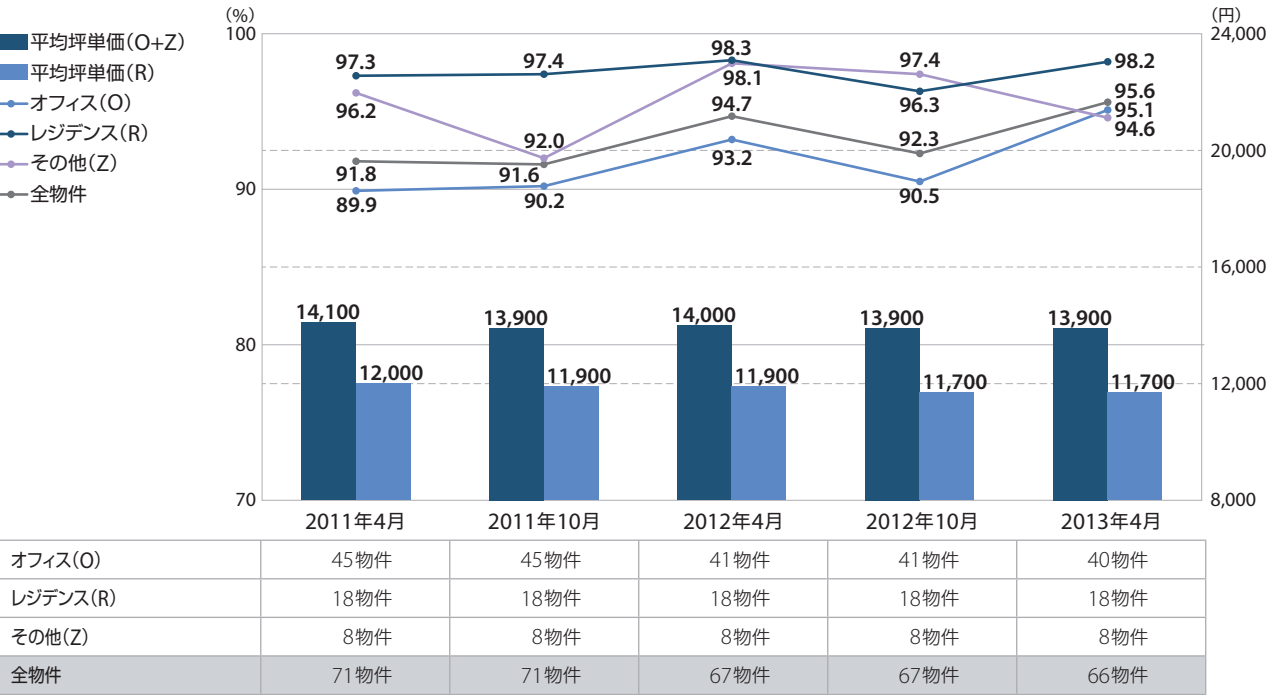
内部成長戦略の推進

高稼働率の維持

2013年4月期末のポートフォリオ稼働率は95.6%でした。

■ リーシング活動強化により前期末対比+3.3%

用途別稼働率・平均坪単価の推移



※平均坪単価とは、各期末時点における賃料(共益費込み)の合計を賃貸中の面積(坪)で割った単価

財務戦略の進展

大型リファイナンスの実現

2013年1月、借入先の融資シェアに大きな偏りがあったため、複数ローンを含めた約200億円規模の包括的なリファイナンスを実施しました。

■ いちごグループの積極的なスポンサーサポートにより実現

■ 経済条件を大幅に改善

■ メガバンクを含む借入により、レンダーフォーメーションを強化

■ 借入金返済期限の分散も実現

2013年3月、ジブラルタ生命保険ローン38億円のリファイナンスを実施しました。

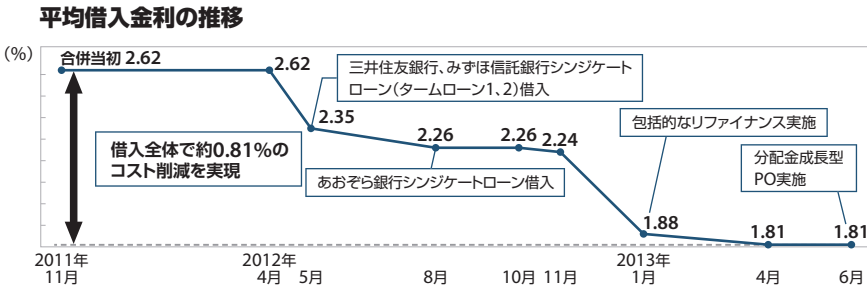
■ 大幅な金利低減と借入先のさらなる分散を実現

財務戦略の推進にかかる融資関連費用等の一過性の費用については、配当積立金より取り崩して分配することにより、巡航ベース分配金を維持しながら、積極的に成長戦略を推進しました。

平均借入金利の改善

リファイナンスおよびPOに伴う新規借入等を通じ、借入コストを大幅に低減しました。

■ 合併当初と比し、いちごリート全体の平均借入金利は約0.81%低下

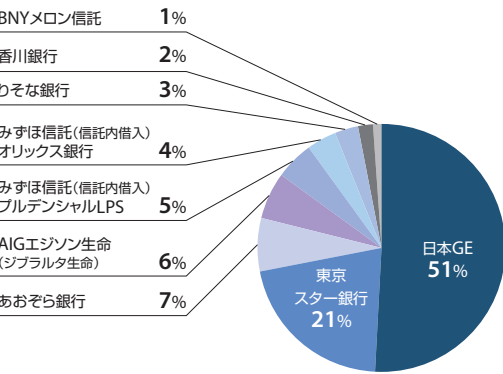


レンダーフォーメーションの強化

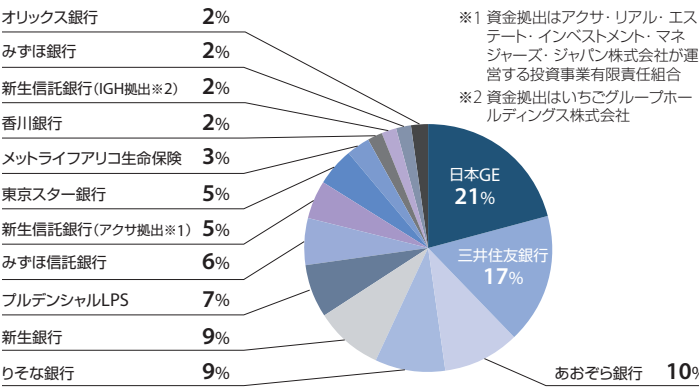
メガバンクを含む新たな借入とPO実施によりレンダーの多様化と分散を実現しました。

■ 実施により、レンダーフォーメーションがより強化

借入先分布状況(2011年11月1日合併当初)

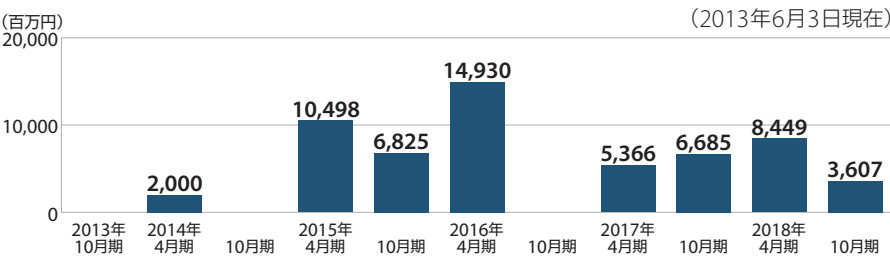


借入先分布状況(2013年6月3日現在)



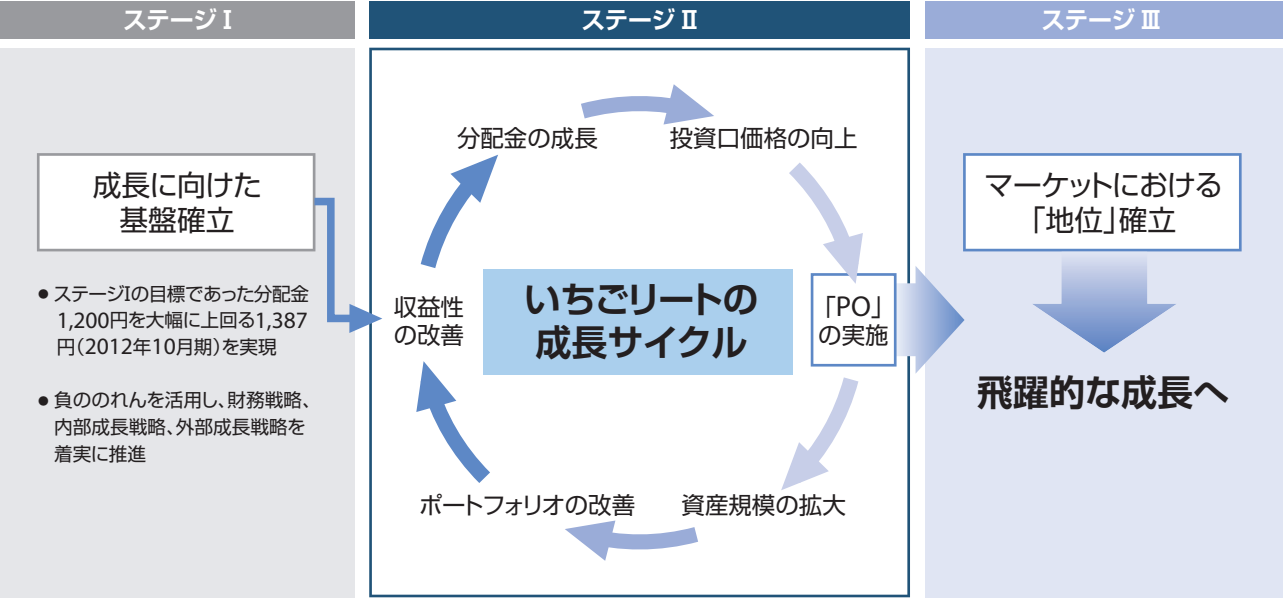
期限の分散

リファイナンスおよびPOを通じ、借入金返済期限の分散および長期化を実現しました。



成長サイクルへの移行

成長基盤を土台にして、第1回分配金成長型PO（公募増資）を実現し、本格的に成長サイクルへと移行しました。



外部成長戦略の進展

第1回分配金成長型PO（公募増資）の実施

POの概要

- 新投資口発行決議日 2013年5月9日
- 発行口数 90,000口
- 発行価額の総額 5,431,320,000円
- 払込日 2013年5月27日

PO実施の意義

- いちごグループのウェアハウジング機能を活用し、好立地オフィスや、安定的なキャッシュ・フローの商業施設である計3物件（86億円）を取得し、資産規模の拡大を実現
- 既存ポートフォリオのNOI利回りを上回る物件を厳選し、早期に安定的なNOI向上に繋がる高稼働物件（2013年5月末時点稼働率100%）により、収益力をさらに向上
- 財務基盤安定性のさらなる向上に向けてLTV水準を2013年4月末時点50.0%から2013年6月物件取得時点概算49.5%へ低減し、財務基盤の安定性をさらに向上

（注）2013年6月物件取得時点のLTVは、2013年4月末時点の有利子負債および総資産に、POにより取得した3物件を加味した試算値

取得資産の一覧

物件名称	物件タイプ	所在地	取得価格	鑑定評価額	NOI利回り	償却後 NOI利回り	稼働率
O-47 いちご秋葉原 ノースビル	オフィス	東京都千代田区	5,500百万円	5,630百万円	5.7%	4.8%	100.0%
O-48 いちご堺筋本町ビル	オフィス	大阪府大阪市 中央区	1,940百万円	2,000百万円	6.4%	4.8%	100.0%
Z-09 コナミスポーツクラブ 和泉府中	その他 (商業施設)	大阪府和泉市	1,210百万円	1,250百万円	6.5%	4.9%	100.0%
合 計			8,650百万円	8,880百万円	平均6.0%	平均4.8%	平均100.0%

取得資産 O-47 いちご秋葉原ノースビル

取得価格	5,500百万円
鑑定評価額	5,630百万円
NOI利回り	5.7%
償却後NOI利回り	4.8%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都千代田区外神田
アクセス	東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1分 JR山手線ほか「秋葉原」駅徒歩約10分
賃貸可能面積	6,250.53㎡
構造 / 階数	S / RC造 B1F / 8F
建築時期	1997年5月
稼働率	100.0%

- 〔立地特性〕
- ・都心接近性に優れた好立地オフィス
 - ・大規模再開発によりオフィスビルが集積する秋葉原エリアに近接しており、多様かつ安定的なテナント需要を見込む
- 〔物件特性〕
- ・東証一部の大手企業が定期借家契約で入居しているので契約期間中の収益は安定的
 - ・1フロア250坪の整形な貸室を有し、小区画の貸室が多い周辺物件と比し幅広いテナントニーズに対応可能な優位性



取得資産 O-48 いちご堺筋本町ビル

取得価格	1,940百万円
鑑定評価額	2,000百万円
NOI利回り	6.4%
償却後NOI利回り	4.8%
物件タイプ	オフィス
所在地	大阪府大阪市中央区本町
アクセス	市営地下鉄中央線、堺筋線「堺筋本町」駅徒歩約1分 市営地下鉄御堂筋線ほか「本町」駅徒歩約10分
賃貸可能面積	3,729.29㎡
構造 / 階数	S造 B1F / 10F
建築時期	2009年3月
稼働率	100.0%

- 〔立地特性〕
- ・「本町」駅からも徒歩圏内であり、交通利便性に優れる
 - ・金融機関、大企業の自社ビル、賃貸ビルが集積しており、大阪中心部のオフィスエリアとして多種多様なテナント需要を有す
- 〔物件特性〕
- ・1フロア120坪の整形、無柱の貸室は、天井高2,780mmを確保しており、開放的な空間を提供
 - ・1フロア当たり14ゾーンの個別空調、照度センサー、全面Low-Eペアガラスを採用する等省エネにも配慮



取得資産 Z-09 コナミスポーツクラブ和泉府中

取得価格	1,210百万円
鑑定評価額	1,250百万円
NOI利回り	6.5%
償却後NOI利回り	4.9%
物件タイプ	その他(商業施設)
所在地	大阪府和泉市府中町
アクセス	JR阪和線「和泉府中」駅徒歩約3分
賃貸可能面積	3,733.68㎡
構造 / 階数	S / RC造 B1F / 6F
建築時期	2011年1月
稼働率	100.0%

- 〔立地特性〕
- ・大阪都心部のベッドタウンとして発展し、人口が高い割合で増加している泉北エリアに位置
 - ・和泉府中エリアは団塊ジュニア世代とその子供層が厚く、比較的若いマーケットが形成されている
- 〔物件特性〕
- ・駅前再開発エリアの中核にある商業施設「フュール和泉」内のスタジオ、プールを擁するスポーツ施設の区分所有権
 - ・大型フィットネスクラブと長期の定期借家契約を締結し、安定的な収益を見込む



POによる資産取得後の運用資産ポートフォリオ

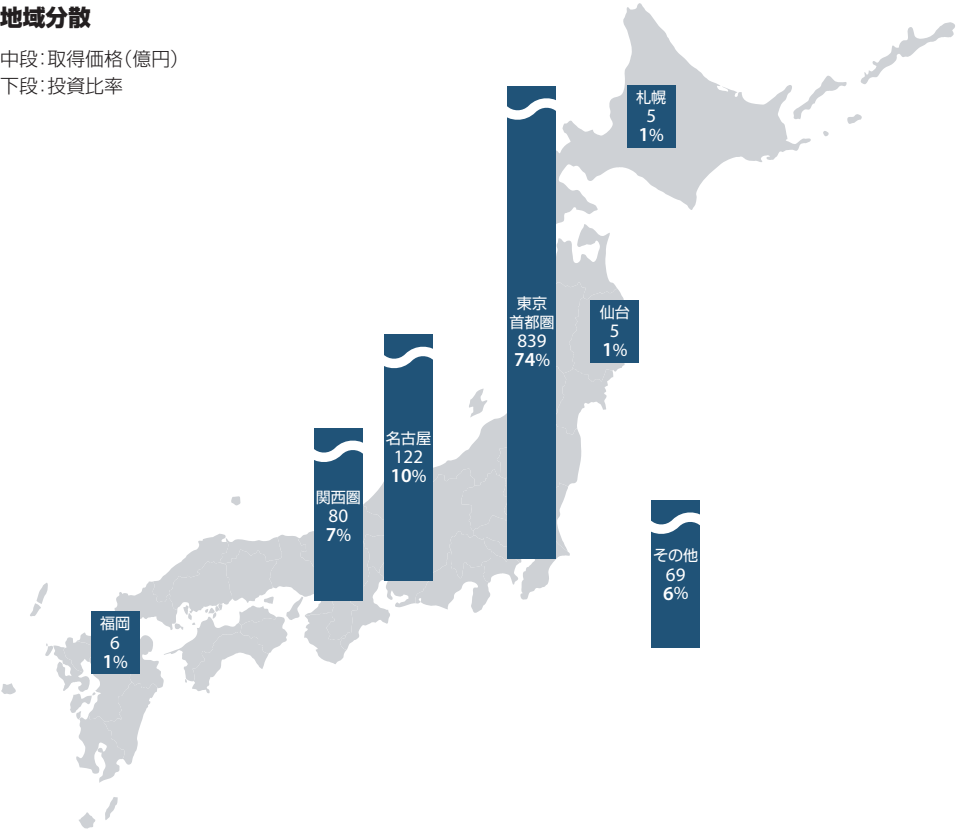
全国に分散したポートフォリオを実現

ポートフォリオ概要

物件数	69物件
取得総額	112,970百万円
鑑定評価額	109,249百万円
賃貸可能面積	170,207m ²
稼働率	95.9%

地域分散

中段：取得価格(億円)
下段：投資比率



ポートフォリオの質の改善

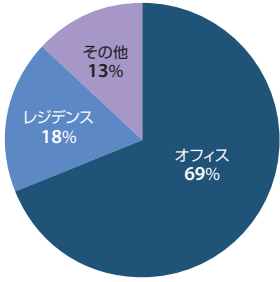
分配金成長型PO実施により資産規模は約8%拡大するとともに、ポートフォリオの質の改善を実現しました。

項 目		2011年11月1日 合併当初	2013年4月30日 時点	2013年6月3日 時点 (資産取得時)
物件数	全体	71物件	66物件	69物件
	オフィス	45物件	40物件	42物件
	レジデンス	18物件	18物件	18物件
	その他	8物件	8物件	9物件
資産規模	全体	107,978百万円	104,320百万円	112,970百万円
	オフィス	74,325百万円	70,668百万円	78,108百万円
	レジデンス	20,005百万円	20,005百万円	20,005百万円
	その他	13,647百万円	13,647百万円	14,857百万円
鑑定評価額		104,902百万円	100,369百万円	109,249百万円
賃貸可能面積		175,984.91m ²	156,494.30m ²	170,207.80m ²
稼働率		91.6%	95.6%	95.9%
NOI利回り		5.69%	5.72%	5.74%
LTV(薄価ベース)		49.1%	50.0%	49.5%
LTV(時価ベース)※2		50.2%	51.4%	50.7%
平均築年数		20.5年	21.2年	20.5年

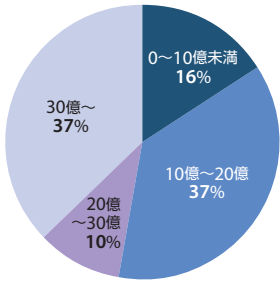
※1 「2011年11月1日時点」の集計値の起算日は、2011年10月31日
※2 時価ベース：直近決算実績による有利子負債÷含み損益分を補正した総資産
※3 2013年6月3日時点の賃貸可能面積および稼働率、NOI利回りは、2013年4月30日時点の運用資産に、POにより取得した3物件を加味した試算値
※4 2013年6月3日時点のLTVは、2013年4月30日時点の有利子負債および総資産に、POにより取得した3物件を加味した試算値

(2013年6月3日現在)

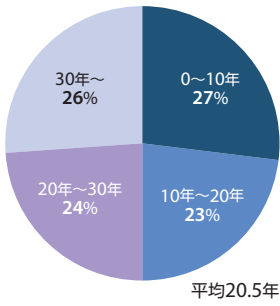
用途分散



規模分散



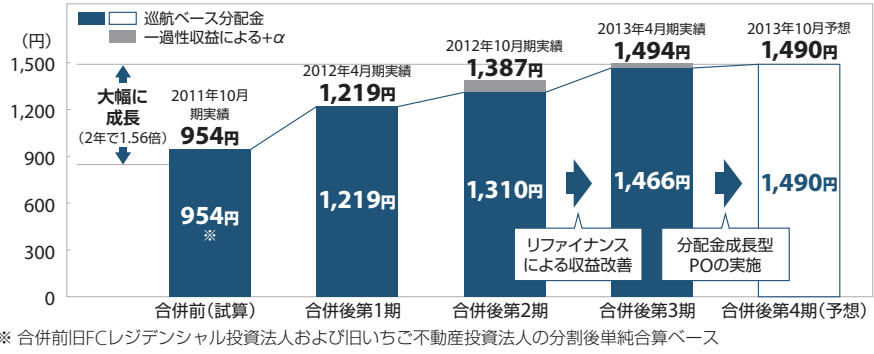
築年数分散



さらなる分配金の成長に向けて

分配金の成長

負ののれんの戦略的活用により、成長戦略を積極的に推進し、巡航ベース分配金の着実な成長を実現しています。合併後初の分配金成長型POの実施により、収益性のさらなる向上を実現しました。



財務基盤のさらなる改善

財務の柔軟性、安定性向上に向け、担保共通化と無担保化を視野に入れた施策を推進

- ① レンダーフォーメーションの強化 → 今後のPO実施も考慮したレンダーフォーメーションの形成
- ② LTVの低下 → 資産売却や手元資金からの一部返済等、各借入毎のLTVを調整
- ③ 信用力強化に向けた格付取得
→ 物件取得余力を向上させるため、当面は「担保共通化」への環境整備を推進

借入コストのさらなる削減に注力

- 担保共通化、格付取得等の実現により信用力を向上し、借入金利の低減を促進
- 金利水準が相対的に高い借入の条件改善を視野に入れた準備

運用資産の収益力向上

ポートフォリオ稼働率は、一定の目標水準に到達しました。今後は、稼働率向上のステージから、賃貸条件改善のステージへと移行

条件改善に向けた取り組み

- エントランスや水廻り等ハード面のバリューアップ
- デイリーサービス品質の向上
——入居者アンケートや役職員による建物訪問活動を通じ、改善点を早期発見し、迅速に対処
- 成長性のあるテナントの積極的な誘致
- 新規テナントの移転コスト削減、入居までの期間短縮を目的とした「いちごレイアウトオフィス」サービスの提供(創業期、成長期にある企業をサポート)

外部成長戦略の加速

分配金成長型POの継続的な実施

- 分配金成長型PO同様、ポートフォリオの質の向上による分配金成長を前提とした外部成長を継続
- 財務基盤の強化により、物件取得の機動性を向上
- 「収益性」、「安定性」を考慮した物件取得を図る

いちごグループによる強力なサポート

- いちごグループのウェアハウジング機能を活用し、機動的に物件を取得
- いちごグループのネットワークを最大限に活用し、外部投資家によるブリッジでの取得も検討

「いちごレイアウトオフィス」パンフレット



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-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-04 COI 南平台ビル		O-05 ジョワレ半蔵門		O-06 COI 聖坂ビル		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-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-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-10 COI 恵比寿西 ビル		O-11 COI 銀座612		O-12 COI 内神田ビル		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-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-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-16 DSM 神保町ビル		O-17 DSM 日本橋 蛸殻町ビル		O-18 COI 九段二丁目 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-19 COI 九段三丁目 ビル		O-20 COI 五反田ビル		O-21 BENEX S-2		O-46 エムズスクエア					

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 麻布十番式番館	
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			

[参考] 2013年6月新規取得物件

O-47 いちご秋葉原 ノースビル		O-48 いちご界筋 本町ビル		Z-09 コナミスポーツ クラブ和泉府中	
--------------------------------	---	------------------------------	---	-----------------------------------	---

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 (㎡)	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	5.9	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	82.0	0.8
	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	91.9	4.7
	O-05	ジョフレ半蔵門	都心6区	1,550	1.5	2,080.37	100.0	10.4
	O-06	COI聖坂ビル	都心6区	1,200	1.2	1,947.90	100.0	0.0
	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	100.0	12.4
	O-09	COI芝園橋ビル	都心6区	1,100	1.1	1,602.29	86.3	-13.7
	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	1,395.95	91.8	-8.2
	O-12	COI内神田ビル	都心6区	1,140	1.1	1,391.40	90.6	-9.4
	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	0.6	494.14	100.0	34.9
	O-16	DSM神保町ビル	都心6区	1,820	1.7	1,889.54	100.0	7.4
	O-17	DSM日本橋蛸殻町ビル	都心6区	1,150	1.1	2,386.11	64.1	-35.9
	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	80.8	20.4
	O-20	COI五反田ビル	都心6区	5,060	4.9	5,346.76	100.0	0.0
	O-21	BENEX S-2	その他首都圏	1,816	1.7	4,029.77	100.0	5.6
	O-22	COI南池袋ビル	その他首都圏	1,460	1.4	1,491.51	100.0	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	0.0
	O-24	COI永代ビル	その他首都圏	1,490	1.4	2,608.05	100.0	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	0.0
	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	100.0	10.8
	O-29	TK吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	2.1	4,224.34	92.9	4.4
	O-30	茨木恒和ビル	その他主要都市	604	0.6	2,186.40	100.0	19.6
	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	4.5	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	0.0
	O-37	CRD丸の内	4大都市	6,710	6.4	8,009.11	100.0	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	1.1	3,247.06	96.1	2.6
	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	100.0	2.8
	O-42	COI高松ビル	その他主要都市	3,010	2.9	6,329.33	90.7	0.0
	O-44	秋田山王21ビル	その他主要都市	560	0.5	3,497.88	72.3	14.9
	O-46	エムズスクエア	都心6区	2,130	2.0	2,523.09	100.0	0.0

(2013年4月30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 (㎡)	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	1.7	1,663.87	98.8	3.7
	R-02	フォレシティ麻布十番	都心6区	1,140	1.1	1,111.20	93.8	4.2
	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	91.7	-8.3
	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	92.5	2.5
	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	0.8	1,030.54	93.6	-0.2
	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	グランブレッソ河田町	都心6区	592	0.6	667.16	100.0	9.2
	R-12	フォレシティ桜新町	その他首都圏	932	0.9	1,182.96	96.2	7.7
	R-13	フォレシティ新蒲田	その他首都圏	1,040	1.0	1,756.33	94.8	1.1
	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	97.5	16.2
	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	3.3	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	0.0
	Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	3.1	5,345.62	87.5	-9.6
	Z-04	バゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.6	2,091.27	88.4	0.0
	Z-05	REGALOビル	その他首都圏	1,310	1.3	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	100.0	5.2
	Z-07	エルセントロ札幌	4大都市	558	0.5	1,185.53	100.0	0.0
	Z-08	大名バルコニー	4大都市	638	0.6	765.61	84.9	-15.1
合計				104,320	100.0	156,494.30		

(注) 取得価格及び投資比率は、2011年11月1日現在(合併時)

[参考] 2013年6月新規取得物件

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 (㎡)	稼働率 (%)	稼働率増減 (%)
オフィス	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	4.9	6,250.53	100.0	-
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	1.7	3,729.29	100.0	-
その他	Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	その他主要都市	1,210	1.1	3,733.68	100.0	-
新規取得小計				8,650		13,713.50		
2013年4月30日保有物件+新規取得3物件の合計(69物件)				112,970		170,207.80		

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日	自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日	自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日
営業収益	(注1) 百万円	762	787	4,273	4,320	4,147
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(762)	(787)	(4,273)	(4,320)	(4,146)
営業費用	百万円	372	385	2,739	2,454	2,110
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(248)	(262)	(1,776)	(1,790)	(1,671)
営業利益	百万円	389	402	1,534	1,866	2,036
経常利益	百万円	229	240	526	663	451
当期純利益又は当期純損失（△）	(a) (注2) 百万円	224	236	17,089	△526	451
総資産額	(b) 百万円	25,076	24,999	115,226	114,980	112,830
（対前期比）	%	(△0.2)	(△0.3)	(360.9)	(△0.2)	(△1.9)
純資産額	(c) 百万円	15,153	15,164	52,584	51,030	50,312
（対前期比）	%	(0.1)	(0.1)	(246.7)	(△3.0)	(△1.4)
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	842,823	842,823	842,823
1口当たり純資産額	(c)/(d) (注3) 円	463,394	66,251	62,390	60,547	59,695
分配金総額	(e) 百万円	224	236	1,027	1,168	1,259
1口当たり分配金	(e)/(d) 円	6,856	7,220	1,219	1,387	1,494
（うち1口当たり利益分配金）	円	(6,856)	(7,220)	(1,219)	(1,387)	(1,494)
（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)	1.0 (1.9)	0.8 (1.5)	0.6 (1.2)	0.4 (0.8)
自己資本利益率	(注4) %	1.5 (3.0)	1.6 (3.1)	50.4 (101.5)	△1.0 (△2.0)	0.9 (1.8)
自己資本比率	(c)/(b) %	60.4	60.7	45.6	44.4	44.6
（対前期増減）	%	(0.2)	(0.2)	(△15.1)	(△1.3)	(0.2)
配当性向	(e)/(a) (注5) %	99.9	100.0	6.0	―	279.0
〔その他参考情報〕						
投資物件数	件	19	19	67	67	66
期末テナント数	件	19	19	520	503	492
総賃貸可能面積	m	34,026.33	34,027.28	162,565.82	162,676.51	156,494.30
期末稼働率	%	97.8	95.7	94.7	92.3	95.6
当期減価償却費	百万円	105	105	514	510	506
当期資本的支出額	千円	2,827	399	219,653	357,779	268,367
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4) 百万円	619	630	3,010	3,040	2,981
当期運用日数	日	181	184	182	184	181

(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日に発行済投資口32,700口で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）。その後、平成23年11月1日に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。）との吸収合併（以下「本合併」といいます。）に伴い投資口1口につき7口の割合による投資口の分割及び旧いちごリートの投資口1口につき3口の投資口の割当交付を実施しました。その結果、当期末時点において発行済投資口は842,823口となっています。

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、新政権の経済対策、日本銀行の「量的・質的金融緩和」により期待の転換を通じて、民間需要が刺激され、景気は緩やかな回復傾向が見られます。一方で、欧州債務問題による国際金融資本市場の動向や国内における消費税率引き上げに伴う影響等による経済動向に引き続き注意する必要があります。
- 不動産売買市場におきましては、資金調達環境の改善や年明け以降の投資口価格の回復により、J-REITの新規上場、公募増資を伴った物件取得が増加しましたが、緩和的な資金調達環境から、一部では物件の売り急ぎの傾向が見られない市場環境でもありました。
- 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新規供給の大型ビルの空室率が改善し、中小規模ビルを含めた全体の空室率も回復傾向にあります。しかしながら、賃料水準については、底打ち感はあるものの引き続き、緩やかな下落傾向にあり、回復にはなお時間を要すると思われます。
- 賃貸住宅市場におきましては、都心部のシングルタイプの築浅物件を中心に、引き続き安定的な稼働率で推移しています。
- 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」の期間と位置付け、財務基盤の強化、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。さらに平成25年10月期までの合併後2年目を「成長サイクルへの転換」の期間と位置付け、財務基盤の更なる安定化を通して、資産規模の拡大、収益力の向上に取り組んでいます。当期（平成25年4月期）においては、その他主要都市のオフィスビル1物件（譲渡価格630百万円）の譲渡を実施し、当期末時点の保有物件は合計66物件（取得価格の総額104,320百万円）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NOIの向上を重視し、賃料水準、稼働率等も考慮の上、個別物件の収益力に繋がる各種施策を積極的に推進しました。具体的な施策の実例として、「レイアウトプロジェクト」という新たなリーシング手法を導入し、一定の成果を実現しております。このような施策を推進した結果、前期末は92.3%であったポートフォリオ稼働率が、当期末時点で95.6%に改善しました。

(3) 資金調達の概要

当期におきましては、さらなる取引金融機関の拡大、大幅な借入コストの削減、借入期間の長期化・分散化を図るべく、複数の既存ローンの包括的なリファイナンスを行いました。まず、平成24年11月に期限到来した香川銀行ローンの1,400百万円を同行にて借入条件の変更を行いました。また、平成25年1月に日本GEローンの一部、東京スター銀行ローン、みずほ信託（信託内借入）ブルデンシャルLPSローンの計21,738百万円を株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（14,000百万円）、株式会社新生銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（5,579百万円）に加え、スポンサーであるいちごグループホールディングス株式会社からの資金拠出による借入（1,100百万円）にてリファイナンスを行い、同時に日本GEローンの一部（12,500百万円）につき借入条件の変更を行いました。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成25年4月期の実績として営業収益4,147百万円、営業利益2,036百万円、経常利益451百万円、当期純利益451百万円を計上しました。

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、当期末処分利益451百万円に、配当積立金取崩額808百万円を加算した金額1,259百万円に対して、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1,259百万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1,494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。

決算期	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	第15期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日
最 高	300,000	284,900	37,250	42,650	70,700
最 低	224,100	192,600	25,310	33,600	40,050

- (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、当期純利益451百万円に、配当積立金取崩額808百万円を加算した金額1,259百万円に対して、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1,259百万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1,494円としました。

決算期		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	第15期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日
当期末処分利益総額	千円	224,215	236,110	17,089,021	△526,040	451,311
利益留保額	千円	24	16	16,061,620	43	187
金銭の分配金総額	千円	224,191	236,094	1,027,401	1,168,995	1,259,177
（1口当たり分配金）	円	(6,856)	(7,220)	(1,219)	(1,387)	(1,494)
うち利益分配金総額	千円	224,191	236,094	1,027,401	1,168,995	1,259,177
（1口当たり利益分配金）	円	(6,856)	(7,220)	(1,219)	(1,387)	(1,494)
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は、引き続き、NOIの向上を重視し、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に当たっては、物件特性や立地特性等を考慮し、「レイアウトプロジェクト」等の積極的なテナント誘致策を検討、実施していきます。
 - ・既存テナントとのリレーションを強化し、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25年1月に実施しました包括的なリファイナンスにより借入コストの大幅な削減、取引金融機関の拡大、借入期間の分散化を実現し、財務基盤の安定化に一定の目途が付いたため平成25年5月に合併後初となる公募増資を行い借入金と併せて、新たに3物件（取得価格8,650百万円）の取得を行いました。引き続き、資産規模の拡大、収益力のさらなる向上、財務基盤の安定性のさらなる向上を図ります。

6 決算後に生じた重要な事実

(1) 新投資口の発行

平成25年5月9日及び同年5月20日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口の発行については平成25年5月27日に払込が完了しています。この結果、平成25年5月27日時点の出資総額は20,360,120,000円、発行済投資口総数は932,823口となっています。また、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よる新投資口の発行については、平成25年6月26日を払込期日としています。

公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	:	90,000口
発行価格（募集価格）	:	1口当たり62,595円
発行価格（募集価格）の総額	:	5,633,550,000円
払込金額（発行価額）	:	1口当たり60,348円
払込金額（発行価額）の総額	:	5,431,320,000円
払込期日	:	平成25年5月27日

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	:	上限 9,000口
払込金額（発行価額）	:	1口当たり60,348円
払込金額（発行価額）の総額	:	上限 543,132,000円
払込期日	:	平成25年6月26日
割当先	:	SMBC日興証券株式会社

（注） 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

(2) 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。

いちご秋葉原ノースビル	いちご堺筋本町ビル
取得価格（注） 5,500,000千円	取得価格（注） 1,940,000千円
所在地 東京都千代田区外神田六丁目15番12号	所在地 大阪府大阪市中央区本町一丁目6番16号
資産の種類 不動産信託受益権	資産の種類 不動産信託受益権
契約締結日 平成25年5月9日	契約締結日 平成25年5月9日
取得日 平成25年6月3日	取得日 平成25年6月3日
取得先 合同会社末広町ホールディングス	取得先 合同会社関西ホールディングス

コナミスポーツクラブ和泉府中
取得価格（注） 1,210,000千円
所在地 大阪府和泉市府中町一丁目20番1号
資産の種類 不動産信託受益権
契約締結日 平成25年5月9日
取得日 平成25年6月3日
取得先 合同会社銀座ホールディングス

（注） 取得価格は、取得に係る諸費用、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。

(3) 資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、平成25年6月3日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

区 分	借入先	借入金額 (千円)	利 率 (%)	返済期限	返済方法	摘 要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,800,000	1.79372	平成30年 5 月31日	(注)	有担保 無保証 固定金利
	株式会社新生銀行	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	700,000				
	株式会社あおぞら銀行	200,000				
	合 計	3,700,000	—	—	—	—

（注） 平成25年7月31日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に4百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		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)	第15期 (平成25年 4 月30日)
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
発行済投資口総数	口	32,700	32,700	842,823	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	2,064	2,097	8,322	8,389	10,822

（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25年4月30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
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	52,084	6.17
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	52,084	6.17
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	45,896	5.44
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UK	27,470	3.25
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	24,697	2.93
JP MORGAN CHASE BANK 380180	125 LONDON WALL, LONDON, EC2Y 5AJ, UNITED KINGDOM	13,046	1.54
CITIBANK LDN AEGON CUSTODY B.V.	MARIAHOEVEPLEIN 50, 2591 TV THE HAGUE NETHERLANDS	7,103	0.84
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	6,299	0.74
STATE STREET BANK AND TRSUT COMPANY 505012	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	4,614	0.54
合 計		637,779	75.67

（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25年4月30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	高塚 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	2,700
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	1,800
	寺田 昌弘	シティユーワ法律事務所 パートナー弁護士	1,800
会計監査人	太陽 ASG 有限責任監査法人	—	6,300

(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25年4月30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	いちご不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	
一般事務受託者(機関の運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	
一般事務受託者(特別口座管理機関)	三井住友信託銀行株式会社
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

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14期 (平成24年10月31日)		第15期 (平成25年 4 月30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	9,372	8.2	9,379	8.3
	その他首都圏	5,123	4.5	5,113	4.5
	4大都市	12,470	10.8	12,408	11.0
	その他主要都市	1,675	1.5	1,075	1.0
不動産信託 受益権	都心6区	46,001	40.0	45,933	40.7
	その他首都圏	17,576	15.3	17,517	15.5
	4大都市	4,948	4.3	4,914	4.4
	その他主要都市	6,997	6.1	6,967	6.2
小 計		104,164	90.6	103,310	91.6
預金・その他資産		10,815	9.4	9,519	8.4
資産総額計		114,980	100.0	112,830	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。

2 主要な保有資産

平成25年4月30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	6,526	8,009.11	8,009.11	100.0	5.5	事務所
COI新橋ビル	6,105	5,519.98	5,519.98	100.0	5.9	事務所
COI五反田ビル	5,018	5,346.76	5,346.76	100.0	5.1	事務所
COI名古屋ブラザビル	4,702	3,928.12	3,928.12	100.0	4.6	事務所
COI西参道ビル	3,258	4,677.19	3,833.29	82.0	2.7	事務所
ブルク大森	3,210	5,345.62	4,679.01	87.5	4.0	その他
ファルコン心斎橋	3,182	5,760.79	5,760.79	100.0	2.9	その他
COI高松ビル	2,877	6,329.33	5,742.85	90.7	3.5	事務所
MTCビル	2,731	4,097.63	4,097.63	100.0	2.9	事務所
フォレシティ秋葉原	2,435	3,452.29	3,452.29	100.0	1.6	居住施設
合 計	40,049	52,466.82	50,369.83	96.0	38.7	

(注1) 「帳簿価額」には、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25年4月30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	5,980	6,105
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	2,872	3,258
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	2,813	2,731
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	1,730	1,958
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	1,530	1,556
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	1,554	1,477
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	735
O-09	COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,602.29	1,100	1,119
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	1,865	1,929
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	1,395.95	1,791	1,777
O-12	COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,391.40	1,050	1,131
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	381
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	543
O-15	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	565	568
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	1,870	1,831
O-17	DSM日本橋蛸殻町ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	不動産信託受益権	2,386.11	1,150	1,163
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	789	749
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	787	843
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	5,120	5,018
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	4,029.77	1,666	1,798
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	1,491.51	1,350	1,446
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	751	779
O-24	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,608.05	1,270	1,480
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	1,900	2,019
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	650	638
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	757	759
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	4,224.34	2,190	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	2,186.40	651	641
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	819	811
O-34	COI名古屋ブラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	3,928.12	4,828	4,702
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	426	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	6,490	6,526
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	1,640	1,649
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	3,247.06	1,040	1,095
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	669	702
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	2,877
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	557	567
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	2,523.09	2,270	2,131
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	1,691
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	1,109
R-03	フォレシティ麻布十番武番館	東京都港区三田一丁目	不動産信託受益権	1,177.20	1,160	1,225
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	1,000	1,323
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	740	794
R-06	ピーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目	不動産信託受益権	821.84	549	683
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	2,060	2,435
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	682	756
R-09	ピ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	753	920
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	908	1,019
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	512	598
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	769	900
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	963	991
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	360	443
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	1,343
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	1,038
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	1,342
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	986	920
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	2,740	3,182
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	1,973
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	5,345.62	3,040	3,210
Z-04	ハゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	2,091.27	1,690	1,624
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	1,350	1,301
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	904
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	565	554
Z-08	大名ハルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	765.61	610	624
合 計				156,494.30	100,369	103,310

(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、株式会社合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、信託建設仮勘定は含めていません。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第14期 自平成24年 5 月 1 日 至平成24年10月31日				第15期 自平成24年11月 1 日 至平成25年 4 月30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	245,881	5.7	9	100.0	245,053	5.9
O-02	COI西参道ビル	13	81.2	124,953	2.9	14	82.0	110,760	2.7
O-03	MTCビル	7	100.0	117,429	2.7	7	100.0	119,559	2.9
O-04	COI南平台ビル	10	87.2	70,146	1.6	10	91.9	62,048	1.5
O-05	ジョフレ半蔵門	7	89.6	50,089	1.2	7	100.0	55,266	1.3
O-06	COI聖坂ビル	7	100.0	53,186	1.2	7	100.0	56,183	1.4
O-07	COI渋谷神山町ビル	4	100.0	51,606	1.2	4	100.0	51,067	1.2
O-08	COI赤坂五丁目ビル	6	87.6	25,305	0.6	7	100.0	26,982	0.7
O-09	COI芝園橋ビル	7	100.0	44,749	1.0	6	86.3	42,786	1.0
O-10	COI恵比寿西ビル	5	100.0	64,525	1.5	5	100.0	70,074	1.7
O-11	COI銀座612	27	100.0	62,767	1.5	25	91.8	63,183	1.5
O-12	COI内神田ビル	11	100.0	40,233	0.9	10	90.6	40,638	1.0
O-13	COI九段南ビル	11	100.0	15,450	0.4	11	100.0	15,562	0.4
O-14	COI四谷四丁目ビル	11	100.0	21,616	0.5	10	100.0	22,588	0.5
O-15	COI赤坂溜池ビル	4	65.1	38,911	0.9	6	100.0	14,693	0.4
O-16	DSM神保町ビル	5	92.6	69,343	1.6	6	100.0	67,361	1.6
O-17	DSM日本橋蛸殻町ビル	5	100.0	50,449	1.2	4	64.1	39,490	1.0
O-18	COI九段二丁目ビル	1	100.0	31,290	0.7	1	100.0	26,820	0.6
O-19	COI九段三丁目ビル	3	60.4	27,401	0.6	4	80.8	23,185	0.6
O-20	COI五反田ビル	11	100.0	206,263	4.8	10	100.0	210,881	5.1
O-21	BENEX S-2	13	94.4	71,294	1.7	12	100.0	81,868	2.0
O-22	COI南池袋ビル	9	86.0	54,113	1.3	10	100.0	47,920	1.2
O-23	テクノス中野ビル	6	100.0	37,764	0.9	6	100.0	46,552	1.1
O-24	COI永代ビル	8	94.8	75,124	1.7	8	100.0	65,350	1.6
O-25	COI横須賀ベイサイドビル	8	86.8	57,559	1.3	8	86.8	56,494	1.4
O-26	千歳ビル	6	100.0	80,124	1.9	6	100.0	80,161	1.9
O-27	ルート池袋ビル	1	100.0	22,265	0.5	1	100.0	24,309	0.6
O-28	西五反田アクセス	5	89.2	39,827	0.9	6	100.0	30,954	0.7
O-29	TK吉祥寺ビル	15	88.5	78,695	1.8	16	92.9	90,429	2.2
O-30	茨木恒和ビル	5	80.4	43,061	1.0	7	100.0	44,492	1.1
O-33	COI名駅ビル	8	100.0	38,751	0.9	8	100.0	39,083	0.9
O-34	COI名古屋プラザビル	21	100.0	194,919	4.5	20	100.0	192,003	4.6
O-35	COI仙台中央ビル	16	93.3	37,022	0.9	16	93.3	37,371	0.9
O-36	ソロンけやき通りビル(注3)	—	—	5,211	0.1	—	—	—	—
O-37	CRD丸の内	20	93.9	240,126	5.6	20	100.0	229,264	5.5
O-38	富山駅西ビル	13	96.0	116,308	2.7	13	96.0	115,325	2.8
O-39	第百・みらい信金ビル	17	93.5	73,951	1.7	18	96.1	72,708	1.8
O-40	カーニープレイス佐賀	20	97.2	48,868	1.1	20	100.0	56,002	1.4
O-42	COI高松ビル	10	90.7	142,089	3.3	10	90.7	143,891	3.5
O-43	COI富山新桜町ビル(注4)	—	—	190	0.0	—	—	—	—
O-44	秋田山王21ビル	10	57.4	32,909	0.8	11	72.3	36,180	0.9
O-45	COI新潟ビル(注5)	20	46.9	183,927	4.3	—	—	6,863	0.2
O-46	エムズスクエア	1	100.0	21,395	0.5	10	100.0	86,986	2.1
R-01	フォレシティ六本木	1	95.1	46,228	1.1	1	98.8	47,222	1.1
R-02	フォレシティ麻布十番	1	89.6	34,378	0.8	1	93.8	31,764	0.8
R-03	フォレシティ麻布十番式番館	1	100.0	36,274	0.8	1	91.7	35,997	0.9
R-04	ビューロー高輪台	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	90.0	24,903	0.6	1	92.5	24,424	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	65,672	1.5	1	100.0	65,837	1.6
R-08	スイート・ワン・コート	1	93.8	24,890	0.6	1	93.6	22,727	0.5
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	29,248	0.7	1	100.0	29,292	0.7
R-11	グランプレッソ河田町	1	90.8	16,804	0.4	1	100.0	17,801	0.4
R-12	フォレシティ桜新町	1	88.5	23,336	0.5	1	96.2	25,511	0.6
R-13	フォレシティ新蒲田	1	93.7	36,838	0.9	1	94.8	34,970	0.8
R-14	フォレシティ中落合	1	100.0	12,106	0.3	1	100.0	11,971	0.3
R-15	フォレシティ富ヶ谷	1	81.3	49,786	1.2	1	97.5	47,479	1.1
R-16	フォレシティ両国	1	100.0	33,969	0.8	1	100.0	33,628	0.8
R-17	フォレシティ豊洲	1	100.0	52,134	1.2	1	100.0	52,483	1.3
R-18	フォレシティ西本町	1	100.0	37,794	0.9	1	100.0	35,510	0.9
Z-01	ファルコン心斎橋	1	100.0	115,175	2.7	1	100.0	120,731	2.9
Z-02	フィエスタ渋谷	9	96.2	70,742	1.6	9	96.2	68,105	1.6
Z-03	ブルク大森	42	97.1	163,208	3.8	38	87.5	165,057	4.0
Z-04	ハゴダ浅草	6	88.4	78,091	1.8	6	88.4	70,897	1.7
Z-05	REGALOビル	9	100.0	67,157	1.6	9	100.0	66,329	1.6
Z-06	レスポアール296	8	94.8	41,216	1.0	9	100.0	38,737	0.9
Z-07	エルセントロ札幌	8	100.0	31,707	0.7	8	100.0	31,484	0.8
Z-08	大名ハルコニー	6	100.0	34,163	0.8	5	84.9	33,353	0.8
合 計		503	92.3	4,320,145	100.0	492	95.6	4,146,936	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6月5日付で譲渡しています。

(注4) 平成24年3月29日付で譲渡しています。

(注5) 平成24年11月15日付で譲渡しています。

4 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25年4月30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。

5 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、平成25年4月30日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
TK吉祥寺ビル (東京都武蔵野市)	空調機更新工事	自 平成25年 9 月 至 平成25年10月	78,000	—	—
MTCビル (東京都港区)	空調機更新工事	自 平成25年 9 月 至 平成25年10月	60,000	—	—
ブルク大森ビル (東京都大田区)	耐震改修工事	自 平成25年 8 月 至 平成25年10月	41,500	—	—
COI永代ビル (東京都江東区)	外壁改修工事	自 平成25年 7 月 至 平成25年10月	21,000	—	—
COI仙台中央ビル (宮城県仙台市)	耐震改修工事	自 平成25年 6 月 至 平成25年 8 月	11,700	—	—

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268,367千円であり、費用区分された修繕費90,714千円と合わせ、合計359,081千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)
富山駅西ビル (富山県富山市)	外壁改修工事	自 平成24年 9 月 至 平成24年12月	33,990
COI南平台ビル (東京都渋谷区)	空調機更新工事	自 平成25年 4 月 至 平成25年 4 月	19,021
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	19,019
DSM日本橋蛸殻町ビル (東京都中央区)	外壁改修工事	自 平成24年 9 月 至 平成24年11月	12,806
秋田山王21ビル (秋田県秋田市)	空調機更新工事	自 平成25年 3 月 至 平成25年 3 月	9,255
その他			174,275
合 計			268,367

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	第15期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日
当期首積立金残高	244,625	284,549	292,175	757,741	544,344
当期積立額	44,365	9,863	(注) 820,353	400,905	412,781
当期積立金取崩額	4,441	2,236	354,788	614,301	339,788
次期繰越額	284,549	292,175	757,741	544,344	617,337

(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14期 自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	第15期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日
(a) 資産運用報酬	341,854	328,317
(b) 資産保管手数料	9,732	10,498
(c) 一般事務委託手数料	28,827	35,182
(d) 役員報酬	9,675	6,300
(e) その他の費用	59,311	59,157
合 計	449,401	439,456

2 借入状況

平成25年4月30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	
									借入先
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	—	2.481	平成25年 3 月18日 (注2)	期限一括	(注16)	有担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	平成22年11月30日	2,895	—	2.822	平成25年 5 月31日 (注3)	(注7)		
	株式会社香川銀行	平成22年11月30日	1,412	1,400	1.653	平成27年11月30日 (注4)	(注8)		
	日本GE株式会社	平成22年11月30日	28,460	12,500	2.481	平成27年11月30日 (注5)	期限一括 (注9)		
	株式会社りそな銀行	平成23年 6 月29日	2,000	2,000	1.804	平成26年 4 月30日 (注6)	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成24年 5 月 9 日	1,379	1,375	1.411	平成27年 4 月30日	(注10)		
	みずほ信託銀行株式会社		1,379	1,375					
	株式会社りそな銀行		456	455					
	株式会社あおぞら銀行		919	916					
	株式会社新生銀行	平成24年 5 月 9 日	919	916	1.915	平成29年 4 月30日	(注10)		
	株式会社三井住友銀行		1,496	1,492					
	みずほ信託銀行株式会社		1,496	1,492					
	株式会社りそな銀行		495	494					
	株式会社あおぞら銀行		997	995					
	株式会社新生銀行		997	995					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 8 月31日	2,664	2,647	1.602	平成27年 2 月27日	(注14)		
	株式会社新生銀行		2,500	2,484					
	オリックス銀行株式会社		500	496					
	新生信託銀行株式会社	平成25年 1 月30日	—	1,100	2.850	平成27年11月30日	期限一括	無担保 無保証	

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
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年 1 月31日	—	1,496	1.293	平成27年10月31日	(注11)	(注16)	有担保 無保証
	株式会社東京スター銀行		—	1,496					
	みずほ信託銀行株式会社		—	498					
	オリックス銀行株式会社		—	498					
	株式会社りそな銀行		—	997					
	株式会社あおぞら銀行		—	997					
	株式会社みずほ銀行		—	997					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 1 月31日	—	3,990	1.647	平成29年10月31日	(注11)		
	みずほ信託銀行株式会社		—	498					
	株式会社りそな銀行		—	997					
	株式会社東京スター銀行		—	1,496					
	新生信託銀行株式会社	平成25年 1 月31日	—	1,372	1.747	平成29年11月30日	(注12)		
	メットライフアリコ生命保険株式会社		—	1,991					
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合		—	1,991					
	株式会社新生銀行		—	199					
	新生信託銀行株式会社	平成25年 3 月18日	—	1,800	1.764	平成30年 3 月16日	(注13)		
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合		—	2,000					
	小 計			54,769	56,458				
信託長期借入金	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成22年11月30日	2,910	—	2.810	平成28年 5 月25日	(注15)	(注16)	有担保 無保証
	小 計		2,910	—					
	合 計		57,679	56,458					

(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) 平成25年3月18日付で残額を返済しています。

(注3) 平成24年11月30日の返済期限を平成25年5月31日に期限延長しています。

(注4) 平成24年11月30日の返済期限を平成27年11月30日に期限延長しています。

(注5) 平成26年5月30日の返済期限を平成27年11月30日に期限延長しています。

(注6) 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

(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15百万円を返済し、平成25年1月31日付で残額を返済しています。

(注8) 平成23年2月28日を初回として、平成24年11月30日までの3か月毎の最終営業日に12百万円を返済し、平成24年12月1日以降は翌年5月31日を初回として、6か月毎の最終営業日に14百万円を返済し、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28百万円が含まれています。

(注9) 平成25年1月31日付で15,960百万円を期限前返済しています。

(注10) 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11) 平成25年4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12) 平成25年2月28日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に25百万円を返済し、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100百万円が含まれています。

(注13) 平成25年6月28日を初回として、平成27年12月31日までの3か月毎の最終営業日に16百万円を返済し、平成28年1月1日以降翌年12月31日までは、平成28年3月31日を初回として、以降3 ヶ月毎の最終営業日に33百万円を返済し、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67百万円が含まれています。

(注14) 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15) 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、平成25年1月31日付で残額を返済しています。

(注16) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金並びに借入金の返済資金等です。

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

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)
COI新潟ビル	—	—	平成24年11月15日	630	617	0
合 計	—	—	—	630	617	0

(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	COI新潟ビル	平成24年11月15日	630	1,050	大和不動産鑑定株式会社	平成24年 9 月10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

該当事項はありません。

(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	12,600	いちご地所株式会社	12,600	100.0

(注) 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。

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 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
第15期(自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日)	1,400	89,320	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

該当事項はありません。

(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25年 1 月29日	包括的リファイナンス実施に伴う スポンサーからの資金の借入	いちごグループホールディングス株式会社からの資金拠出による借入れのため、新生信託銀行株式会社と金銭消費貸借契約を締結いたしました。同様に、新生信託銀行株式会社と、いちごグループホールディングス株式会社からの資金拠出を前提としたコミットメントライン契約を締結いたしました。

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

いちご不動産投資法人

(単位：千円)

	前 期（ご参考） （平成24年10月31日）		当 期 （平成25年 4 月30日）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	※1	4,391,631	※1	3,413,067
信託現金及び信託預金	※1	4,946,188	※1	4,888,455
営業未収入金		12,738		30,525
前払費用		410,744		342,781
未収消費税等		108,851		—
預け金	※1	538,843	※1	283,932
その他		5,330		2,126
流動資産合計		10,414,328		8,960,888
固定資産				
有形固定資産				
建物		8,718,772		8,514,591
減価償却累計額		△286,933		△385,530
建物（純額）	※1	8,431,838	※1	8,129,061
構築物		41,535		35,882
減価償却累計額		△5,087		△7,001
構築物（純額）	※1	36,447	※1	28,881
機械及び装置		249,890		257,998
減価償却累計額		△20,019		△30,123
機械及び装置（純額）	※1	229,870	※1	227,875
工具、器具及び備品		28,668		43,150
減価償却累計額		△4,941		△7,993
工具、器具及び備品（純額）	※1	23,727	※1	35,157
土地	※1	19,925,346	※1	19,555,504
建設仮勘定		861		—
信託建物		23,001,545		23,162,755
減価償却累計額		△1,556,258		△1,897,702
信託建物（純額）	※1	21,445,287	※1	21,265,052
信託構築物		56,848		63,222
減価償却累計額		△9,072		△10,762
信託構築物（純額）	※1	47,775	※1	52,459
信託機械及び装置		172,636		181,705
減価償却累計額		△33,117		△41,455
信託機械及び装置（純額）	※1	139,518	※1	140,249
信託工具、器具及び備品		638,626		644,955
減価償却累計額		△144,175		△159,464
信託工具、器具及び備品（純額）	※1	494,451	※1	485,491
信託土地	※1	53,390,733	※1	53,390,733
信託建設仮勘定		2,721		955
有形固定資産合計		104,168,580		103,311,422
投資その他の資産				
敷金及び保証金		15,227		15,227
長期前払費用		382,582		542,690
投資その他の資産合計		397,809		557,917
固定資産合計		104,566,390		103,869,339
資産合計		114,980,718		112,830,228

(単位：千円)

	前 期（ご参考） （平成24年10月31日）		当 期 （平成25年 4 月30日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		302,841		246,828
1年内返済予定の長期借入金	※1	8,232,500	※1	2,460,000
1年内返済予定の信託長期借入金	※1	50,972		—
未払金		242,389		229,157
未払費用		127,637		83,528
未払法人税等		605		605
未払消費税等		27,880		62,581
前受金		624,332		597,677
その他		15,990		8,558
流動負債合計		9,625,147		3,688,935
固定負債				
長期借入金	※1	46,536,500	※1	53,998,000
信託長期借入金	※1	2,859,827		—
預り敷金及び保証金		1,882,897		1,775,503
信託預り敷金及び保証金		3,038,728		3,047,865
資産除去債務		7,085		7,118
固定負債合計		54,325,037		58,828,487
負債合計		63,950,185		62,517,423
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		14,366,273
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		△526,040		451,311
剰余金合計		36,101,732		35,384,005
投資主資本合計		51,030,532		50,312,805
純資産合計	※3	51,030,532	※3	50,312,805
負債純資産合計		114,980,718		112,830,228

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)				
	前 期（ご参考） （自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）		当 期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	3,777,902	※1	3,731,734
その他賃貸事業収入	※1	542,243	※1	415,202
不動産等売却益		—	※2	180
匿名組合分配金		631		—
営業収益合計		4,320,777		4,147,116
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,790,551	※1	1,671,178
不動産等売却損	※2	214,468		—
資産運用報酬		341,854		328,317
資産保管手数料		9,732		10,498
一般事務委託手数料		28,827		35,182
役員報酬		9,675		6,300
その他営業費用		59,311		59,157
営業費用合計		2,454,421		2,110,635
営業利益		1,866,355		2,036,481
営業外収益				
受取利息		1,520		942
未払分配金戻入		1,058		1,099
受取保険金		98		142
消費税差額		25,083		—
還付加算金		—		1,104
その他		2,083		—
営業外収益合計		29,844		3,288
営業外費用				
支払利息		669,657		585,674
融資関連費用		562,643		1,002,221
その他		112		—
営業外費用合計		1,232,413		1,587,896
経常利益		663,786		451,872
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（△）		△525,702		451,872
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益又は当期純損失（△）		△526,307		451,267
前期繰越利益		267		43
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		△526,040		451,311

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)				
	前 期（ご参考） （自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）		当 期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30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		20,566,420
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		20,566,420		20,566,420
配当積立金				
当期首残高		—		16,061,353
当期変動額				
配当積立金の積立		16,061,353		—
配当積立金の取崩		—		△1,695,079
当期変動額合計		16,061,353		△1,695,079
当期末残高		16,061,353		14,366,273
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
当期首残高		17,089,021		△526,040
当期変動額				
配当積立金の積立		△16,061,353		—
配当積立金の取崩		—		1,695,079
剰余金の配当		△1,027,401		△1,168,995
当期純利益又は当期純損失（△）		△526,307		451,267
当期変動額合計		△17,615,062		977,352
当期末残高		△526,040		451,311
剰余金合計				
当期首残高		37,655,442		36,101,732
当期変動額				
配当積立金の積立		—		—
配当積立金の取崩		—		—
剰余金の配当		△1,027,401		△1,168,995
当期純利益又は当期純損失（△）		△526,307		451,267
当期変動額合計		△1,553,709		△717,727
当期末残高		36,101,732		35,384,005
投資主資本合計				
当期首残高		52,584,242		51,030,532
当期変動額				
剰余金の配当		△1,027,401		△1,168,995
当期純利益又は当期純損失（△）		△526,307		451,267
当期変動額合計		△1,553,709		△717,727
当期末残高		51,030,532		50,312,805
純資産合計				
当期首残高		52,584,242		51,030,532
当期変動額				
剰余金の配当		△1,027,401		△1,168,995
当期純利益又は当期純損失（△）		△526,307		451,267
当期変動額合計		△1,553,709		△717,727
当期末残高		51,030,532		50,312,805

(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24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）	当 期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）
1. 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 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。	(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。
2. 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5,967千円です。	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。
3. 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。	
4. 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 ③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。

(貸借対照表に関する注記)

前 期（ご参考） （平成24年10月31日）	当 期 （平成25年 4 月30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) 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	※ 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 498,736 信託現金及び信託預金 4,888,455 預け金 283,932 建物 8,129,061 構築物 28,881 機械及び装置 227,875 工具、器具及び備品 35,157 土地 19,555,504 信託建物 21,265,052 信託構築物 52,459 信託機械及び装置 140,249 信託工具、器具及び備品 485,491 信託土地 53,390,733 合計 108,981,590 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 2,460,000 長期借入金 52,898,000 合計 55,358,000
	2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の1行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 500,000 借入残高 — 差引 500,000
※ 3. 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	※ 3. 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24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）	当 期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30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 3,174,422 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	※ 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 3,162,460 共益費収入 417,226 駐車場収入 118,045 施設使用料 34,001 計 3,731,734 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 331,637 その他収入 83,564 計 415,202 不動産賃貸事業収益合計 4,146,936 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 374,754 水道光熱費 339,745 信託報酬 28,576 減価償却費 506,056 修繕費 90,714 公租公課 313,634 損害保険料 5,183 その他賃貸事業費用 12,513 不動産賃貸事業費用合計 1,671,178 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,475,757								
※ 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	※ 2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) COI新潟ビル 不動産等売却収入 630,000 不動産等売却原価 617,220 その他売却費用 12,600 不動産等売却益 180								
※ 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。									
<table><tr><th>主な用途</th><th>種類</th><th>場所</th><th>減損損失 (千円)</th></tr><tr><td>事務所</td><td>建物 土地等</td><td>新潟県新潟市</td><td>1,189,489</td></tr></table>		主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)	事務所	建物 土地等	新潟県新潟市	1,189,489
主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)						
事務所	建物 土地等	新潟県新潟市	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24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）	当 期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30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
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—	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8,087,239 資産除去債務2,431 その他1,358 繰越欠損金1,627,058 繰延税金資産小計9,718,087 評価性引当額△9,718,087 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 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。	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 法定実効税率36.59% （調整） 評価性引当額の増減△36.59% その他0.13% 税効果会計適用後の法人税等の負担率0.13%

(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24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）	当 期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30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
(8) デリバティブ取引	—	—	—
- (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	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
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。

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	—

当 期 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25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
- 借入金の資金用途は、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によるものは、金利の変動リスクに晒されていますが、LTV等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。
- (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。

2. 金融商品の時価等に関する事項
- 平成25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	3,413,067	3,413,067	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,888,455	4,888,455	—
(3) 預け金	283,932	283,932	—
資産合計	8,585,454	8,585,454	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	2,460,000	2,460,165	165
(5) 長期借入金	53,998,000	54,120,252	122,252
負債合計	56,458,000	56,580,417	122,417

- (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) 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。

当 期 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日)

- (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 | 1,775,503 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 3,047,865 |
- 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 | 3,413,067 | — | — | — | — | — |
| 信託現金及び信託預金 | 4,888,455 | — | — | — | — | — |
| 預け金 | 283,932 | — | — | — | — | — |
| 合計 | 8,585,454 | — | — | — | — | — |

- (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 | 2,460,000 | — | — | — | — | — |
| 長期借入金 | — | 10,934,500 | 22,068,000 | 5,692,000 | 15,303,500 | — |
| 合計 | 2,460,000 | 10,934,500 | 22,068,000 | 5,692,000 | 15,303,500 | — |

(資産除去債務に関する注記)

前 期（ご参考） (自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日)	当 期 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30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、取得原価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。

当期
(自 平成24年11月 1 日
至 平成25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	71,129,482	△734,388	70,395,094	69,299,000
居住施設	19,623,773	△85,783	19,537,990	18,202,000
その他	13,411,741	△34,359	13,377,382	12,868,000
合計	104,164,997	△854,531	103,310,466	100,369,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価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、資本的支出によるものであり、主な減少理由は、COI新潟ビルの売却（617,220千円）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25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。

(重要な後発事象に関する注記)

前 期（ご参考） （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。

当 期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）

1. 新投資口の発行

平成25年5月9日及び同年5月20日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口の発行については平成25年5月27日に払込が完了しています。この結果、平成25年5月27日時点の出資総額は20,360,120,000円、発行済投資口総数は932,823口となっています。また、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よる新投資口の発行については、平成25年6月26日を払込期日としています。

(1) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	:	90,000口
発行価格（募集価格）	:	1口当たり62,595円
発行価格（募集価格）の総額	:	5,633,550,000円
払込金額（発行価額）	:	1口当たり60,348円
払込金額（発行価額）の総額	:	5,431,320,000円
払込期日	:	平成25年5月27日

(2) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	:	上限 9,000口
払込金額（発行価額）	:	1口当たり60,348円
払込金額（発行価額）の総額	:	上限 543,132,000円
払込期日	:	平成25年6月26日
割当先	:	SMBC日興証券株式会社

(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

2. 資産の取得について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。

いちご秋葉原ノースビル

取得価格（注）	5,500,000千円
所在地	東京都千代田区外神田六丁目15番12号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年5月9日
取得日	平成25年6月3日
取得先	合同会社末広町ホールディングス

いちご堺筋本町ビル

取得価格（注）	1,940,000千円
所在地	大阪府大阪市中央区本町一丁目6番16号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年5月9日
取得日	平成25年6月3日
取得先	合同会社関西ホールディングス

コナミスポーツクラブ和泉府中

取得価格（注）	1,210,000千円
所在地	大阪府和泉市府中町一丁目20番1号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年5月9日
取得日	平成25年6月3日
取得先	合同会社銀座ホールディングス

(注) 取得価格は、取得に係る諸費用、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。

当 期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）

3. 資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、平成25年6月3日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 （千円）	利率 （％）	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,800,000	1.79372	平成30年 5 月31日	（注）	有担保 無保証 固定金利
	株式会社新生銀行	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	700,000				
	株式会社あおぞら銀行	200,000				
	合 計	3,700,000	—	—	—	—

(注) 平成25年7月31日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に4百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

期 別 項 目	前 期（ご参考） （自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）	当 期 （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）
I 当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	△526,040,841円	451,311,306円
II 配当積立金取崩額	1,695,079,665円	808,053,819円
Ⅲ 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	1,168,995,501円 （1,387円）	1,259,177,562円 （1,494円）
Ⅳ 次期繰越利益	43,323円	187,563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、当期末処理損失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。	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、当期末処理分利益451,311,306円に、配当積立金取 崩額808,053,819円を加算した金額1,259,365,125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1,259,177,562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1,494円としました。



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 11 月 1 日から平成 25 年 4 月 30 日までの第 15 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。

強調事項
「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資産の取得及び資金の借入を行っている。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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。

(単位：千円)

	前 期（ご参考） (自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日)	当 期 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30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（△）	△525,702	451,872
減価償却費	510,874	506,056
減損損失	1,189,489	—
受取利息	△1,520	△942
支払利息	669,657	585,674
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,173	△17,786
未収消費税等の増減額（△は増加）	△108,851	108,851
前払費用の増減額（△は増加）	△13,345	67,962
長期前払費用の増減額（△は増加）	△54,605	△160,107
預け金の増減額（△は増加）	99,252	254,911
未払消費税等の増減額（△は減少）	△74,349	34,700
営業未払金の増減額（△は減少）	44,250	△91,610
未払金の増減額（△は減少）	△12,104	△13,231
前受金の増減額（△は減少）	29,464	△13,849
有形固定資産の売却による減少額	—	617,220
信託有形固定資産の売却による減少額	785,113	—
信託預り敷金及び保証金償却額	△1,370	△275
その他	19,291	△6,745
小計	2,557,718	2,322,701
利息の受取額	1,520	942
利息の支払額	△710,977	△629,783
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,847,656	1,693,255
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	△47,084	△39,986
信託有形固定資産の取得による支出	△2,470,471	△191,074
預り敷金及び保証金の受入による収入	26,370	37,582
預り敷金及び保証金の返還による支出	△105,482	△156,826
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	193,808	260,255
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△166,284	△251,251
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	△2,549,143	△341,300
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	16,658,000	24,479,000
長期借入金の返済による支出	△13,409,384	△22,790,000
信託長期借入金の返済による支出	△1,825,486	△2,910,799
分配金の支払額	△1,026,865	△1,167,748
財務活動によるキャッシュ・フロー	396,263	△2,389,547
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△305,223	△1,037,592
現金及び現金同等物の期首残高	9,628,561	9,323,338
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,323,338	※1 8,285,745

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

期 別	前 期（ご参考） (自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日)	当 期 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日)
項 目		
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。

【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24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日)	当 期 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30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	※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)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
4,391,631	3,413,067
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
4,946,188	4,888,455
別段預金	別段預金
△14,481	△15,776
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
9,323,338	8,285,745

『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	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～
	10.147%	20.315%	20%
上場投資法人の 分配金の税率	内 訳 所得税(※1)＋ 復興特別所得税 7.147%(※2)	内 訳 所得税＋ 復興特別所得税 15.315%(※3)	内 訳 所得税 15%
	住民税(※1) 3%	住民税 5%	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

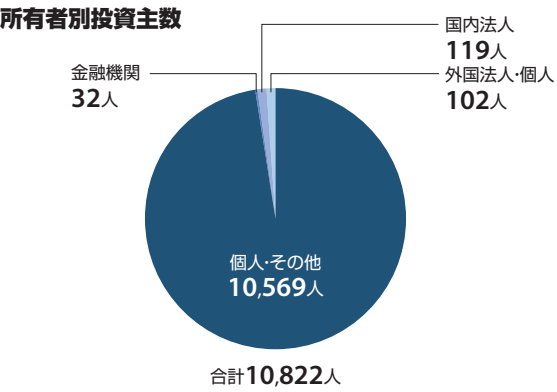
(2013年4月30日現在)

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%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	52,084	6%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	52,084	6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	45,896	5%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	27,470	3%
野村信託銀行株式会社(投信口)	24,697	3%
JP MORGAN CHASE BANK 380 180	13,046	2%
CITIBANK LDN AEGON CUSTODY B.V.	7,103	1%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	6,299	1%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	4,614	1%
合計	637,779	76%

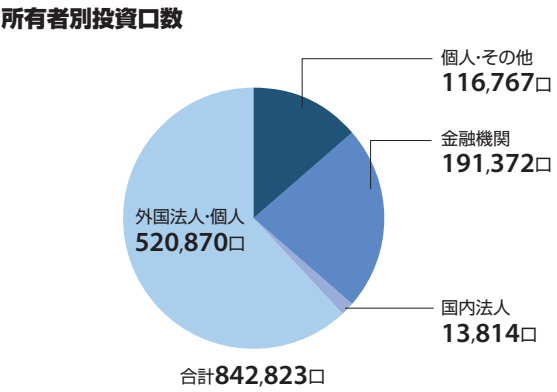
投資主の状況

(2013年4月30日現在)

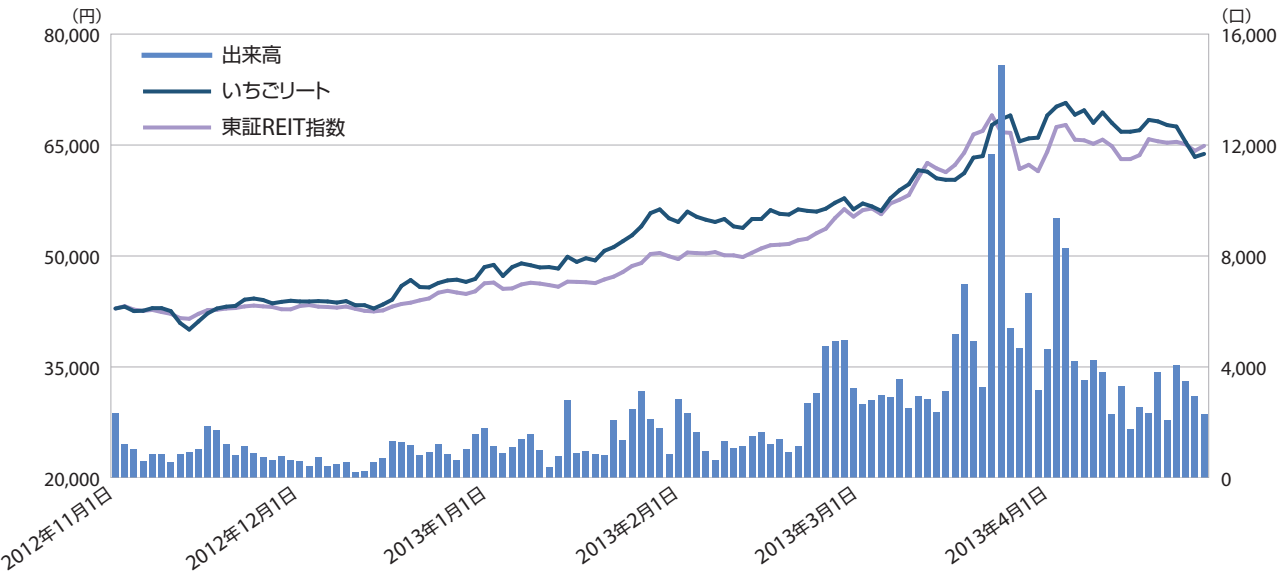
所有者別投資主数



所有者別投資口数



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2012年11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)
特別口座の口座管理機関	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)

特別口座の口座管理機関	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

2013年4月期	・決算期末: 2013年4月30日 ・決算発表: 2013年6月17日 ・分配金支払開始: 2013年7月22日	2013年10月期	・決算期末: 2013年10月31日 ・決算発表: 2013年12月中旬頃 ・分配金支払開始: 2014年1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。
是非ご利用ください。



本書の製作にあたって、次の配慮をしています。

未来が変わる。
日本が変わる。

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。