



安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.



2013年10月期(第16期) 決算・運用状況のご報告

(資産運用報告 自 2013年5月1日 至 2013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



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
2013年10月期決算	5	III. 損益計算書	39
成長サイクルの加速	7	IV. 投資主資本等変動計算書	40
分散型のポートフォリオ	11	V. 注記表	41
物件一覧	15	VI. 金銭の分配に係る計算書	53
		VII. 会計監査人の監査報告書	54
		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

公募増資の実施により、本格的な成長サイクルへの転換を実現



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月期より成長戦略を推進し、成長に向けた基盤構築とそれに続く成長サイクルへの転換へと、着実に財務戦略、内部成長戦略および外部成長戦略を実施しております。今後はさらに新たなステージへと移ってまいります。現状の進捗状況等を加味し、今後の成長戦略ロードマップについてもステージⅢを見直した上で、新たに作成し、さらなる成長加速に向け取り組んでまいります。

2013年10月期(2013年5月1日～2013年10月31日)では、いちごグループ参画後初となる分配金成長型の公募増資を実施し、新たに3物件を取得することにより、ポートフォリオの質の改善、収益力のさらなる向上および財務基盤のさらなる強化に繋げることができました。

こうした活動の結果、本投資法人の2013年10月期(2013年5月1日～2013年10月31日)の運用状況は、営業収益4,572百万円、営業利益2,293百万円、経常利益1,490百万円、当期純利益1,489百万円を計上いたしました。1口当たり分配金は期首予想の1,490円から47円増加した1,537円となりました。

本投資法人は、成長サイクルへと移行し、成長戦略を着実に推進することとで、さらなる飛躍的な成長を目指してまいります。
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お願い申し上げます。

2013年10月期の運用ハイライト

- 営業収益4,572百万円、営業利益2,293百万円、経常利益1,490百万円、当期純利益1,489百万円
- 1口当たり分配金1,537円(対期首予想比47円の増加)
- 稼働率：95.2% (2013年10月期末時点)

成長サイクルを加速し、投資主価値の最大化を追求



いちご不動産投資顧問株式会社
代表執行役社長

織井 渉

2012年4月期より推進する成長戦略が新たなフェーズを迎えつつあるいちご不動産投資法人（いちごリート）。そ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、成長戦略の進捗と今後の方向性について尋ねました。

Q：現在推進中の成長戦略において、ステージⅡ「成長サイクルへの転換」が終了しましたがその評価をお願いします。

A：いちごリートは、成長に向けた基盤構築となるステージⅠに続くステージⅡにおいて、目標としていた分配金成長型の公募増資（PO）を実施し、分配金を大きく向上させることができました。いちごリートにおける分配金は、2010年10月期以降7期連続の増配を実現しており、成長戦略の推進により安定した分配金を維持、継続できる土台を固めることができました。これにより、「成長サイクルへの転換」を実現し、次のステージへのしっかりとした足掛かりを作ることができたと考えています。

Q：各重点戦略の進展につき、具体的にご説明ください。

A：財務戦略では、2013年5月に実施した第1回分配金成長型POに続き、2013年11月に第2回分配金成長型POを実施し、いずれも特定資産の購入を目的とした借入および既存借入金の一部返済を実施しております。これにより、LTV水準の調整とレンダーフォーメーション強化を行いました。またCOI新橋ビルの譲渡（2014年4月末予定）を決定し、譲渡後のLTVの大幅な低減を図り、将来の担保共通化、無担保化に向けた布石を打つことができました。内部成長戦略としては、貸室ポテンシャルの最大化を図りリーシング活動を強化することを目的とした「いちごレイアウトオフィス」を始めとした各種施策の推進や、プ

ロパティマネジメント会社の集約およびビル管理会社の見直しによる大幅なコスト削減を実現いたしました。また、内部成長戦略の推進により、いちごリートのポートフォリオ稼働率は、2013年10月末時点で95.2%と高い水準を維持することができました。

外部成長戦略としては、第1回分配金成長型POにより調達した資金をもとに、「いちご秋葉原ノースビル」「いちご堺筋本町ビル」「コナミスポーツクラブ和泉府中」の3物件（87億円）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るとともに、収益力のさらなる向上を実現することができました。また2013年11月には2期連続となる分配金成長型POを実施し「いちご神田小川町ビル」「いちご八丁堀ビル」「いちご渋谷文化村通りビル」「トワイシア横濱磯子（商業区画）」の4物件（81億円）を取得し、COI新橋ビルの譲渡（2014年4月末予定）とあわせて、さらなるポートフォリオの質の改善、財務基盤安定性の向上を図っております。いちごリートでは、今後も引き続き、各重点戦略を着実に実施し、成長サイクルをさらに加速してまいります。

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月の合併当初の分配金は954円（単純合算

による試算値）でした。その後、成長戦略の着実な実施により、2013年10月期の分配金は1,537円まで向上いたしました。約2年で1.5倍以上の大幅な上昇を実現させたこととなります。今後もポートフォリオの内部成長と外部成長にバランス良く取り組んでいくことで、分配金の維持向上を図っていきます。

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、2013年10月期以降、2度の分配金成長型POを短期間で実施し、本格的な成長サイクルへと移行いたしました。これらの取り組みは、1口当たりの分配金水準を維持向上させるものであり高い評価をいただいております。早期に2度目のPOを実現することができたことから、さらに成長を加速化した成長戦略の新ロードマップを制定し、さらなる成長に向けて邁進し、分配金の安定的な成長を通じ、投資主価値の最大化を目指してまいります。

2013年10月期決算の概要

（単位：百万円）				
項目	2013年4月期	2013年10月期	期首予想	期首予想比
営業収益	4,147	4,572	4,391	+181
営業利益	2,036	2,293	2,095	+198
経常利益	451	1,490	1,309	+181
当期純利益	451	1,489	1,309	+180
1口当たり分配金	1,494円	1,537円	1,490円	+47円
物件数	66物件	68物件	—	—
テナント数	492件	497件	—	—
賃貸可能面積	156,494m ²	167,869m ²	—	—
NOI利回り	5.7%	5.6%	—	—

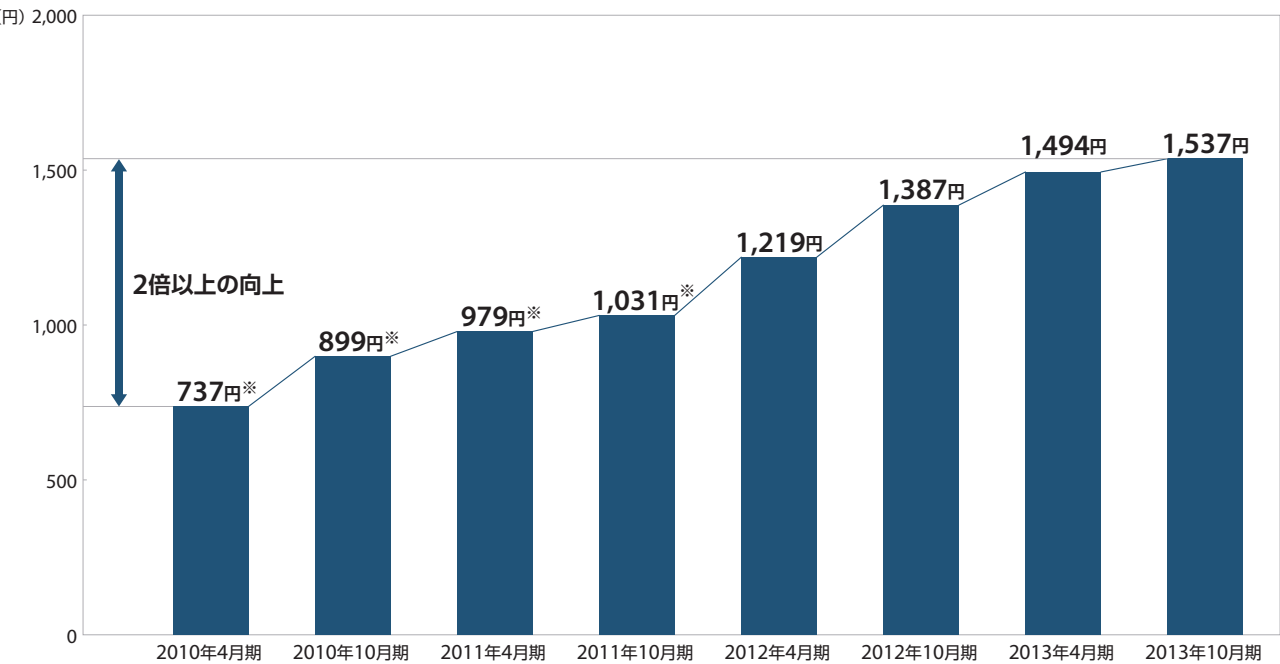
運用状況予想

（単位：百万円）	
項目	2014年4月期
営業収益	4,590
営業利益	2,205
経常利益	1,300
当期純利益	1,299
1口当たり分配金	1,530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	932,823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

7期連続の分配金向上(連続増配J-REIT No.1)

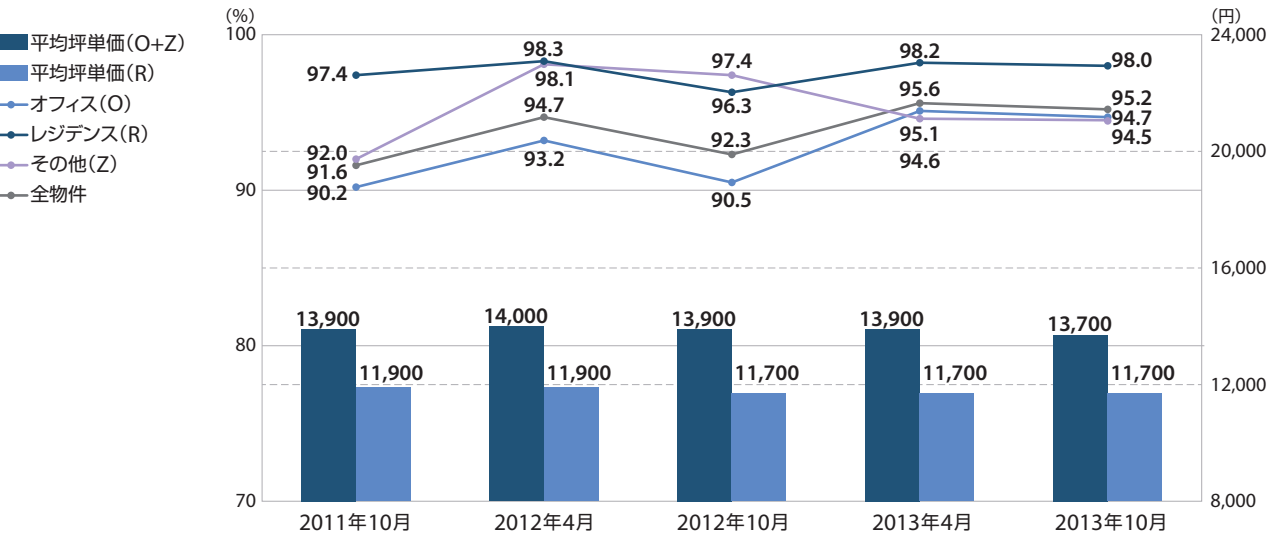


※ 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割(7分割)を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値(本投資法人ベース)

95%以上の高稼働率維持

2013年10月期末のポートフォリオ稼働率は95.2%でした。

用途別稼働率・平均坪単価の推移



オフィス(O)	45物件	41物件	41物件	40物件	41物件
レジデンス(R)	18物件	18物件	18物件	18物件	18物件
その他(Z)	8物件	8物件	8物件	8物件	9物件
全物件	71物件	67物件	67物件	66物件	68物件

※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

第1回分配金成長型POの実施(2013年5月)

PO(公募増資)実施の意義

■ポートフォリオの質の改善/収益力のさらなる向上/財務基盤のさらなる強化

取得資産

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
いちご秋葉原ノースビル(O-47)	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%
いちご堺筋本町ビル(O-48)	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%
コナミスポーツクラブ和泉府中(Z-09)	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%

3物件(87億円)取得



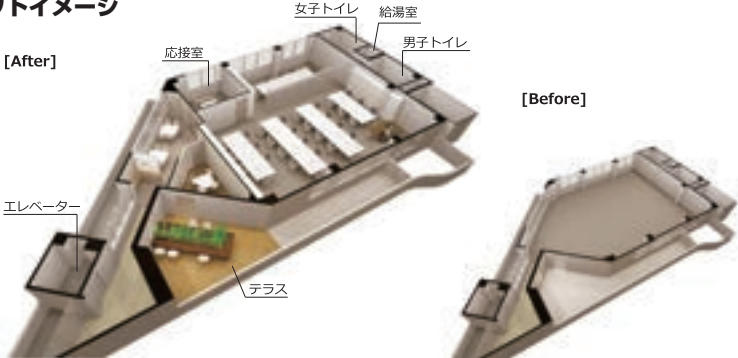
写真(左から)
・いちご秋葉原ノースビル(O-47)
・いちご堺筋本町ビル(O-48)
・コナミスポーツクラブ和泉府中(Z-09)

収益性向上に向けた取り組み

「いちごレイアウトオフィス」の推進

- いちご内神田ビル、いちご神保町ビルにおいて、一定の成果を実現
――実施後約1ヶ月の短期間で新規成約を獲得、内見件数増加により、未実施区画についても早期リースアップを実現
- 特殊な形状によりリーシングが難しいいちご芝公園ビルにおいても実施し、貸室のポテンシャル最大化を図り、リーシング活動を強化

いちご芝公園ビルレイアウトイメージ



PM会社の集約による管理品質の統一、コスト削減に加え、パートナーとなるPM会社においてもBM会社の見直しを実施し、大幅なコスト削減を実現

■2013年11月末時点におけるBMコスト削減15百万円/年

成長サイクルの加速

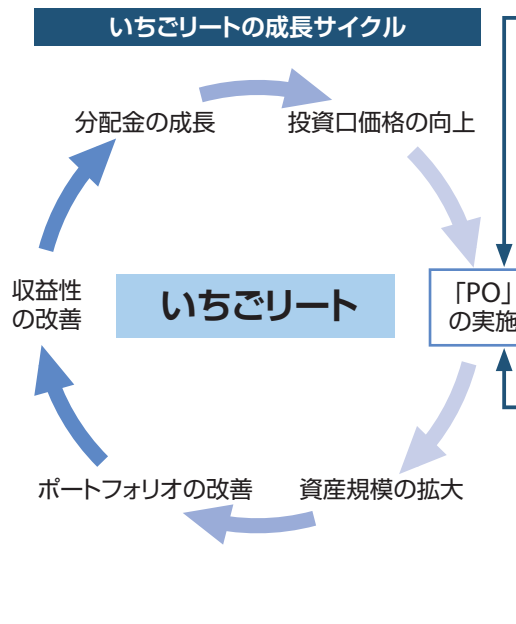
成長戦略の新ロードマップ

第2回分配金成長型PO（2013年11月）の実施に伴い、成長を加速化した新ロードマップを制定（ステージⅢよりアップデート）



成長サイクルの進展

いちごグループ参画後、着実に成長戦略を推進した結果、2度目のPOを短期間で実現し、さらに成長を加速



7物件168億円

第1回POによる取得物件：87億円 ※全物件ともウェアハウジング機能を活用

第2回POによる取得物件：81億円 ※内2物件、ウェアハウジング機能を活用

第2回分配金成長型POによる資産取得および譲渡

資産取得および譲渡の意義

- ポートフォリオの質の向上 —取得予定資産の平均NOI利回り：5.4% —ポートフォリオ全体の耐震性向上（平均築年数の低下：2013年10月31日時点20.9年 → 2014年4月30日時点18.6年）
- 資産規模の拡大によるスケールメリット（コスト削減、融資条件の改善等）
- 財務基盤安定性のさらなる向上 —LTV（簿価ベース）の低減：2013年10月31日時点48.8% → 2014年4月30日時点45.5%

取得資産（2013年12月10日取得）

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	築年数
いちご神田小川町ビル（O-49）	オフィス	東京都千代田区	2,210百万円	2,280百万円	5.1%	4.4%	100.0%	20.2年
いちご八丁堀ビル（O-50）	オフィス	東京都中央区	1,905百万円	2,190百万円	6.2%	4.9%	100.0%	3.8年
いちご渋谷文化村通りビル（Z-10）	その他（商業施設）	東京都渋谷区	2,400百万円	2,540百万円	4.4%	4.3%	100.0%	1.5年
トワイシア横濱磯子（商業区画）（Z-11）	その他（商業施設）	神奈川県横浜市	1,620百万円	1,670百万円	6.1%	4.8%	100.0%	2.3年
合 計			8,135百万円	8,680百万円	平均 5.4%	平均 4.6%	平均 100.0%	平均 7.3年

譲渡予定資産（2014年4月末譲渡予定）

物件名称	物件タイプ	所在地	譲渡予定価格	鑑定評価額（※1）	想定簿価（※2）	売却益（試算値）	築年数
COI新橋ビル（O-01）	オフィス	東京都港区	6,151百万円	6,040百万円	6,097百万円	52百万円	53.0年

※1 2013年10月期末評価
※2 2014年4月末時点の想定値

取得資産 O-49
いちご神田小川町ビル

取得価格	2,210百万円
鑑定評価額	2,280百万円
NOI利回り	5.1%
償却後NOI利回り	4.4%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都千代田区神田小川町
アクセス	都営地下鉄新宿線「小川町」駅徒歩約2分 東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅徒歩約3分
賃貸可能面積	2,217.44m ²
構造 / 階数	S / SRC造 B1F / 10F
建築時期	1993年9月
稼働率	100.0%



取得資産 O-50
いちご八丁堀ビル

取得価格	1,905百万円
鑑定評価額	2,190百万円
NOI利回り	6.2%
償却後NOI利回り	4.9%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都中央区新富
アクセス	東京メトロ日比谷線、JR京葉線「八丁堀」駅徒歩約3分 東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約6分
賃貸可能面積	2,697.18m ²
構造 / 階数	S造 8F
建築時期	2010年1月
稼働率	100.0%



取得資産 Z-10
いちご渋谷文化村通りビル

取得価格	2,400百万円
鑑定評価額	2,540百万円
NOI利回り	4.4%
償却後NOI利回り	4.3%
物件タイプ	その他（商業施設）
所在地	東京都渋谷区宇田川町
アクセス	JR山手線、東急東横線、田園都市線、京王井の頭線、東京メトロ銀座線他「渋谷」駅徒歩約3分
賃貸可能面積	778.77m ²
構造 / 階数	S / RC造 B1F / 8F
建築時期	2012年5月
稼働率	100.0%



取得資産 Z-11
トワイシア横濱磯子（商業区画）

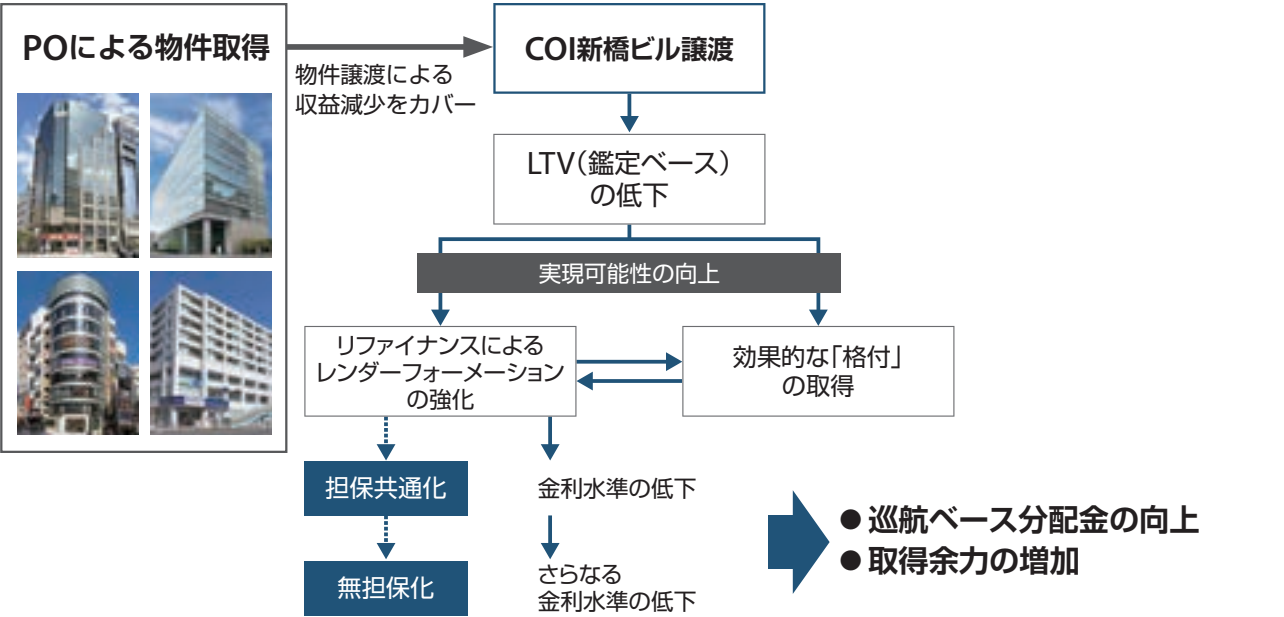
取得価格	1,620百万円
鑑定評価額	1,670百万円
NOI利回り	6.1%
償却後NOI利回り	4.8%
物件タイプ	その他（商業施設）
所在地	神奈川県横浜市磯子区森
アクセス	JR根岸線「磯子」駅徒歩約2分
賃貸可能面積	2,717.77m ²
構造 / 階数	RC造 B1F / 8F
建築時期	2009年7月
稼働率	100.0%



成長サイクルの加速

資産譲渡により将来期待される効果

将来的な「担保共通化」、「無担保化」による投資主価値の最大化を目指す



ポートフォリオの質の改善

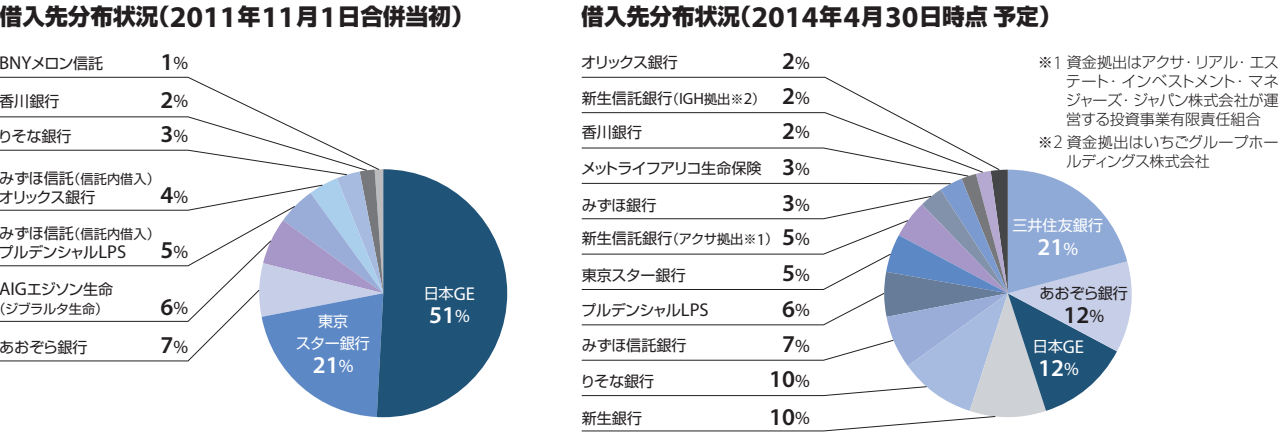
資産規模は約20億円(取得価格ベース)拡大し、ポートフォリオの質の改善、財務基盤安定性の向上を実現

項 目		2011年11月1日 時点 (合併当初)	2013年10月31日 時点	2013年12月10日 時点 (資産取得時)	2014年4月30日 時点 (資産譲渡時)
物件数	全体	71物件	68物件	72物件	71物件
	オフィス	45物件	41物件	43物件	42物件
	レジデンス	18物件	18物件	18物件	18物件
	その他	8物件	9物件	11物件	11物件
資産規模	全体	107,978百万円	112,366百万円	120,501百万円	114,391百万円
	オフィス	74,325百万円	77,504百万円	81,619百万円	75,509百万円
	レジデンス	20,005百万円	20,005百万円	20,005百万円	20,005百万円
	その他	13,647百万円	14,857百万円	18,877百万円	18,877百万円
鑑定評価額		104,902百万円	109,305百万円	117,985百万円	111,945百万円
賃貸可能面積		175,984.91m ²	167,869.53m ²	176,280.69m ²	170,760.71m ²
稼働率		91.6%	95.2%	95.4%	95.6%
NOI利回り		5.7%	5.6%	5.6%	5.6%
LTV(簿価ベース)		49.1%	48.8%	48.5%	45.5%
LTV(時価ベース)		50.2%	49.5%	49.0%	46.0%
LTV(鑑定ベース)		55.7%	54.5%	53.8%	50.3%
平均築年数		20.5年	20.9年	20.0年	18.6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 資産譲渡時の賃貸可能面積および稼働率、NOI利回りは、2013年10月31日時点の運用資産に、POによる4物件の取得およびCOI新橋ビルの譲渡を考慮した試算値
※3 各LTVについて、資産取得時数値は、2013年10月31日時点の有利子負債および総資産に、POによる4物件の取得を、資産譲渡時数値は、さらにCOI新橋ビルの譲渡を考慮した試算値。なお、LTV(時価ベース)は、「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」により試算

レンダーフォーメーションの強化

資産取得資金としての新規借入を実施する一方、既存ローンについて一部期限前返済を実施し、レンダーフォーメーションの強化を実現



2014年4月期分配金予想

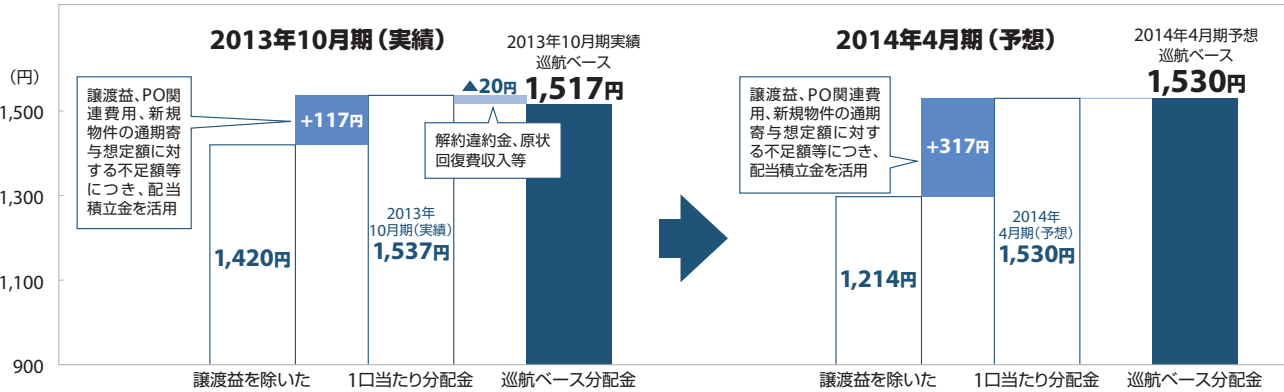
2014年4月期1口当たり分配金予想: 1,530円

項目	2013年10月期 実績(A)	2014年4月期 予想(B)	(B) - (A)	主な差異要因
営業収益	4,572	4,590	+18	物件取得による賃貸事業収益の増加 +246 売却益の減少 ▲112 既存物件の賃貸事業収益の減少 ▲115 (賃料共益費収入 ▲40、水光熱収入 ▲37、その他収入 ▲35)
営業利益	2,293	2,205	▲88	賃貸事業費用の増加 ▲59 (物件取得による増加 ▲67、既存物件の減少 +7) 販売管理費の増加 ▲46(運用報酬の増加)
経常利益	1,490	1,300	▲190	支払利息の増加 ▲11、融資関連費用の増加 ▲75 その他の増加 ▲17(新投資口発行に伴う費用)
当期純利益	1,489	1,299	▲190	
1口当たり分配金	1,537円	1,530円	▲7円	2013年10月期巡航ベース分配金水準と比し、+13円 ※売却益52百万円を内部留保した上で、配当積立金より325百万円取り崩し。結果として、272百万円を取り崩す予定。

※POによる物件取得の効果が通期にわたって寄与した場合と同水準の分配金を想定(期首取得と想定した場合の差額およびPOにかかる一過性の費用は、配当積立金を充当する予定)
※PO時に想定した、一般募集による新投資口発行口数85,000口と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上限口数8,500口を加えた口数を前提として予想

巡航ベース分配金の成長(2014年4月期予想)

成長戦略の積極的な推進により、巡航ベース分配金は着実に成長



(注) 賃貸事業にかかる解約違約金や原状回復費収入等の一過性損益を含まない、1口当たり分配金の試算値

オフィス

O-01 COI 新橋ビル		O-02 いちご西参道ビル		O-03 いちご三田ビル		O-22 いちご南池袋ビル		O-23 いちご中野ノースビル		O-24 いちご永代ビル	
O-04 いちご南平台ビル		O-05 いちご半蔵門ビル		O-06 いちご聖坂ビル		O-25 いちご横須賀ビル		O-26 いちご池尻ビル		O-27 ルート池袋ビル	
O-07 いちご渋谷神山町ビル		O-08 いちご赤坂五丁目ビル		O-09 いちご芝公園ビル		O-28 いちご西五反田ビル		O-29 いちご吉祥寺ビル		O-33 いちご名駅ビル	
O-10 いちご恵比寿西ビル		O-11 COI 銀座612		O-12 いちご内神田ビル		O-34 いちご栄ビル		O-35 いちご仙台中央ビル		O-37 いちご丸の内ビル	
O-13 いちご九段南ビル		O-14 いちご四谷四丁目ビル		O-15 いちご溜池ビル		O-38 いちご富山駅西ビル		O-39 いちご・みらい信金ビル		O-40 いちご佐賀ビル	
O-16 いちご神保町ビル		O-17 いちご箱崎ビル		O-18 いちご九段二丁目ビル		O-42 いちご高松ビル		O-44 秋田山王21ビル		O-46 いちご神田錦町ビル	
O-19 いちご九段三丁目ビル		O-20 いちご五反田ビル		O-21 いちご新横浜ビル		O-47 いちご秋葉原ノースビル		O-48 いちご堺筋本町ビル			

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 いちご横浜西口 ビル	
Z-07 エルセントロ 札幌		Z-08 大名 バルコニー		Z-09 コナミスポーツ クラブ和泉府中	

[参考] 2013年12月新規取得物件

O-49 いちご神田 小川町ビル		O-50 いちご 八丁堀ビル		Z-10 いちご渋谷 文化村通りビル	
Z-11 トワイシア 横濱磯子 (商業区画)					

(2013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 (m ²)	稼働率 (%)	稼働率対前期比 増減(%)
オフィス	O-01	COI新橋ビル ^(注)	都心6区	6,110	5.4	5,519.98	89.6	-10.4
	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	2.9	4,564.63	82.6	0.6
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	2.4	4,097.63	100.0	0.0
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	1.7	1,925.24	100.0	8.1
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	1.4	2,080.37	85.0	-15.0
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	1.1	1,947.90	100.0	0.0
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	1.3	1,321.54	100.0	0.0
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.7	687.78	100.0	0.0
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	1.0	1,602.29	86.3	0.0
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	1.7	1,484.39	100.0	0.0
	O-11	COI銀座612	都心6区	1,773	1.6	1,395.95	91.8	0.0
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	1.0	1,378.82	91.3	0.7
	O-13	いちご九段南ビル	都心6区	387	0.3	490.91	89.0	-11.0
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.5	780.64	90.9	-9.1
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.5	494.14	100.0	0.0
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	1.6	1,889.54	100.0	0.0
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	1.0	2,386.11	88.0	23.9
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.7	1,288.31	100.0	0.0
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.8	1,302.43	80.8	0.0
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	4.5	5,346.76	100.0	0.0
	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	1.6	4,029.77	94.3	-5.7
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	1.3	1,491.51	100.0	0.0
	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.7	1,250.85	100.0	0.0
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	1.3	2,608.05	100.0	0.0
	O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	971	0.9	2,186.60	91.2	4.4
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.8	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	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.7	1,311.21	100.0	0.0
	O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.9	4,224.34	95.1	2.2
	O-33	いちご名駅ビル	4大都市	837	0.7	2,063.52	100.0	0.0
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	4.2	3,928.12	97.2	-2.8
	O-35	いちご仙台中央ビル	その他主要都市	510	0.5	2,378.07	93.3	0.0
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	6.0	8,009.11	96.2	-3.8
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.5	8,601.71	96.0	0.0
	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,100	1.0	3,247.06	96.1	0.0
	O-40	いちご佐賀ビル	その他主要都市	659	0.6	2,786.43	95.3	-4.7
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	2.7	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	0.0
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.9	2,523.09	100.0	0.0
	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	-

(2013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 (m ²)	稼働率 (%)	稼働率対前期比 増減(%)
レジデンス	R-01	フォレシティ六本木	都心6区	1,730	1.5	1,663.87	94.5	-4.3
	R-02	フォレシティ麻布十番	都心6区	1,140	1.0	1,111.20	95.8	2.0
	R-03	フォレシティ麻布十番式番館	都心6区	1,250	1.1	1,177.20	100.0	8.3
	R-04	ビュロー高輪台	都心6区	1,360	1.2	1,677.88	100.0	0.0
	R-05	フォレシティ白金台	都心6区	824	0.7	927.90	92.5	0.0
	R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	701	0.6	821.84	100.0	0.0
	R-07	フォレシティ秋葉原	都心6区	2,520	2.2	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	96.6	3.0
	R-09	ビーサイト銀座イースト	都心6区	946	0.8	1,332.87	100.0	0.0
	R-10	フォレシティ笹塚	都心6区	1,050	0.9	1,452.61	100.0	0.0
	R-11	グランプレッソ河田町	都心6区	592	0.5	667.16	91.1	-8.9
	R-12	フォレシティ桜新町	その他首都圏	932	0.8	1,182.96	96.2	0.0
	R-13	フォレシティ新蒲田	その他首都圏	1,040	0.9	1,756.33	92.1	-2.7
	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	1.2	2,105.94	96.3	-1.2
	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	1.2	3,058.24	100.0	0.0
	R-18	フォレシティ西本町	4大都市	927	0.8	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	3.0	5,760.79	100.0	0.0
	Z-02	フィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.8	1,193.29	90.8	-5.4
	Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	2.9	5,345.62	89.7	2.2
	Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.5	2,091.27	88.4	0.0
	Z-05	REGALOビル	その他首都圏	1,310	1.2	2,183.65	86.5	-13.5
	Z-06	いちご横浜西口ビル	その他首都圏	903	0.8	1,264.26	91.6	-8.4
	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	100.0	15.1
	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	-
合計				112,366		167,869.53	95.2	
※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格 (注) COI新橋ビルの期末評価は、築年数、現状のテナントとの定期借家契約等を鑑み、再開発を前提とした評価方法である有期還元法(修正インウッド方式)を採用、再開 発後の想定割引率は4.8%として評価								
[参考] 2013年12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 (m ²)	稼働率 (%)	稼働率対前期比 増減(%)
オフィス	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.8	2,217.44	100.0	-
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	1.6	2,697.18	100.0	-
その他	Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	2,400	2.0	778.77	100.0	-
	Z-11	トワイシア横濱磯子(商業区画)	その他首都圏	1,620	1.3	2,717.77	100.0	-
新規取得(4物件)小計				8,135		8,411.16		
2013年10月31日保有物件+新規取得物件の合計(72物件)				120,501		176,280.69		

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
		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	自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日
営業収益	(注1) 百万円	787	4,273	4,320	4,147	4,572
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(787)	(4,273)	(4,320)	(4,146)	(4,407)
営業費用	百万円	385	2,739	2,454	2,110	2,279
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(262)	(1,776)	(1,790)	(1,671)	(1,815)
営業利益	百万円	402	1,534	1,866	2,036	2,293
経常利益	百万円	240	526	663	451	1,490
当期純利益又は当期純損失（△）	(a) (注2) 百万円	236	17,089	△526	451	1,489
総資産額	(b) 百万円	24,999	115,226	114,980	112,830	121,924
（対前期比）	%	(△0.3)	(360.9)	(△0.2)	(△1.9)	(8.1)
純資産額	(c) 百万円	15,164	52,584	51,030	50,312	55,974
（対前期比）	%	(0.1)	(246.7)	(△3.0)	(△1.4)	(11.3)
出資総額	百万円	14,928	14,928	14,928	14,928	20,360
発行済投資口数	(d) (注3) 口	32,700	842,823	842,823	842,823	932,823
1口当たり純資産額	(c)/(d) (注3) 円	66,251	62,390	60,547	59,695	60,005
分配金総額	(e) 百万円	236	1,027	1,168	1,259	1,433
1口当たり分配金	(e)/(d) 円	7,220	1,219	1,387	1,494	1,537
（うち1口当たり利益分配金）	円	(7,220)	(1,219)	(1,387)	(1,494)	(1,537)
（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) %	1.0 (1.9)	0.8 (1.5)	0.6 (1.2)	0.4 (0.8)	1.3 (2.5)
自己資本利益率	(注4) %	1.6 (3.1)	50.4 (101.5)	△1.0 (△2.0)	0.9 (1.8)	2.8 (5.6)
自己資本比率	(c)/(b) %	60.7	45.6	44.4	44.6	45.9
（対前期増減）	%	(0.2)	(△15.1)	(△1.3)	(0.2)	(1.5)
配当性向	(e)/(a) (注5) %	100.0	6.0	－	279.0	96.2
〔その他参考情報〕						
投資物件数	件	19	67	67	66	68
期末テナント数	件	19	520	503	492	497
総賃貸可能面積	m	34,027.28	162,565.82	162,676.51	156,494.30	167,869.53
期末稼働率	%	95.7	94.7	92.3	95.6	95.2
当期減価償却費	百万円	105	514	510	506	555
当期資本的支出額	千円	399	219,653	357,779	268,367	212,458
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4) 百万円	630	3,010	3,040	2,981	3,147
当期運用日数	日	184	182	184	181	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) 配当性向は以下の方法により算出しており、小数点第1位未満を切捨てにより記載しています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）／1口当たり当期純利益
但し、第16期については新投資口の発行を行っていることから、以下の方法により算出しています。
分配金総額（利益超過分配金は含まない）／当期純利益

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、当初FCレジデンシャル投資法人として平成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）。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。）を吸収合併（以下「本合併」といいます。）し、現在の本投資法人が誕生しました。

第16期を迎えました当期には、平成25年5月に新投資口（90,000口）を発行して本合併後初の公募増資を実施し、同年6月に借入による調達資金と併せて、3物件を8,650百万円で取得しました。

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、現政権の経済対策、日本銀行の「量的・質的金融緩和」による期待の転換を通じて、民間需要が刺激され、景気は回復傾向が見られます。また、平成32年の東京オリンピック開催が決定したことも、都心部を中心に国内不動産への投資を促進する要因になっています。一方で、米国の債務上限引き上げ問題、米国の金融政策の動向、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。他方、一部で建設コストの高騰や物件取得交渉における売り手の強気な姿勢が見られる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、上昇傾向に転じたのは一部にとどまっています。

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きました。当期（平成25年10月期）においては、平成25年6月に新たに3物件（取得価格8,650百万円）の取得を行いました。また、平成25年9月に関西圏のオフィスビル1物件（譲渡価格827百万円）の譲渡を実施し、当期末時点の保有物件は合計68物件（取得価格の総額112,366百万円）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、「いちごレイアウトオフィス」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います。このような施策を推進した結果、前期末は95.6%であったポートフォリオ稼働率は、当期末時点で95.2%と微減ながら高水準を維持しました。

(3) 資金調達の概要

当期におきましては、平成25年5月に合併後初となる公募増資を行い5,431百万円（発行価額の総額）を調達し、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。借入金は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（3,700百万円）により調達し、邦銀シェアのアップと一層の借入金の長期化・分散化を図りました。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成25年10月期の実績として営業収益4,572百万円、営業利益2,293百万円、経常利益1,490百万円、当期純利益1,489百万円を計上しました。

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ています。

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、同一決算期内の不動産等売却により利益または損失が発生した場合、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。

当期の分配金は、当期末処分利益1,489百万円のうち、平成25年9月に譲渡した茨木恒和ビルの不動産等売却益165百万円を配当積立金に繰入れ、同年5月に実施した一般募集に係る費用等の一過性の費用相当額99百万円及び上記不動産等売却益のうち10百万円の合計109百万円を配当積立金から取崩した金額1,434百万円に対して、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1,433百万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1,537円としました。

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)
平成25年 5 月27日	公募増資	90,000	932,823	5,431,320	20,360,120	(注5)

(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。
(注5) 1口当たり発行価格62,595円(引受価額60,348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。

[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	第16期 自平成25年 5 月 1 日 至平成25年10月31日
最 高	284,900円	37,250円	42,650円	70,700円	65,100円
最 低	192,600円	25,310円	33,600円	40,050円	55,900円

(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、当期末処分利益1,489百万円のうち、配当積立金55百万円を控除した金額1,434百万円に対して、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1,433百万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1,537円としました。

決算期		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
		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	自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日
当期末処分利益総額	千円	236,110	17,089,021	△526,040	451,311	1,489,931
利益留保額	千円	16	16,061,620	43	187	604
金銭の分配金総額	千円	236,094	1,027,401	1,168,995	1,259,177	1,433,748
（1口当たり分配金）	円	(7,220)	(1,219)	(1,387)	(1,494)	(1,537)
うち利益分配金総額	千円	236,094	1,027,401	1,168,995	1,259,177	1,433,748
（1口当たり利益分配金）	円	(7,220)	(1,219)	(1,387)	(1,494)	(1,537)
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、「いちごレイアウトオフィス」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

本投資法人の安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、借入期間の長期化、返済期日の分散、借入先金融機関の分散化を図るとともに、資金調達手段の多様化を検討し、金融環境等を注視しながら適切な手段による資金調達を行っていきます。
上記の戦略に基づき、平成26年4月期には平成25年10月期に引き続き公募増資を行い4,929百万円(発行価額の総額)を調達し、借入金4,000百万円と併せて4物件(取得価格8,135百万円)の取得を行うとともに既存ローンの一部期限前返済を実施する予定です。さらに、COI新橋ビルの譲渡(平成26年4月末日予定)により得られた資金を同物件を担保とする既存ローンの一部期限前返済に充当し、一層のLTVの低減を図ります。

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11月15日及び同年11月26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、公募による新投資口の発行については平成25年12月3日に払込が完了しています。この結果、平成25年12月3日時点の出資総額は25,289,865,000円、発行済投資口総数は1,017,823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26年1月7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	:	85,000口
発行価格(募集価格)	:	1口当たり60,157円
発行価格(募集価格)の総額	:	5,113,345,000円
払込金額(発行価額)	:	1口当たり57,997円
払込金額(発行価額)の総額	:	4,929,745,000円
払込期日	:	平成25年12月3日

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	:	上限 8,500口
払込金額(発行価額)	:	1口当たり57,997円
払込金額(発行価額)の総額	:	上限492,974,500円
払込期日	:	平成26年1月7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。

いちご神田小川町ビル（注1）		いちご八丁堀ビル（注1）	
取得価格（注2）	2,210,000千円	取得価格（注2）	1,905,000千円
所在地	東京都千代田区神田小川町二丁目4番16号	所在地	東京都中央区新富一丁目14番1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
所有形態	（土地）所有権、賃借権 （建物）所有権	所有形態	（土地）賃借権 （建物）所有権
契約締結日	平成25年11月15日	契約締結日	平成25年11月15日
取得日	平成25年12月10日	取得日	平成25年12月10日
取得先	合同会社小川町ホールディングス	取得先	国内の株式会社ですが、取得先の同意を得られていないため開示していません。

いちご渋谷文化村通りビル（注1）		トワイシア横濱磯子（商業区画）	
取得価格（注2）	2,400,000千円	取得価格（注2）	1,620,000千円
所在地	東京都渋谷区宇田川町28番3号	所在地	神奈川県横浜市磯子区森一丁目7番10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
所有形態	（土地）賃借権 （建物）所有権	所有形態	（土地）所有権（敷地権割合48.7%） （建物）所有権（区分所有持分48.7%）
契約締結日	平成25年11月15日	契約締結日	平成25年11月15日
取得日	平成25年12月10日	取得日	平成25年12月10日
取得先	国内の合同会社ですが、取得先の同意を得られていないため開示していません。	取得先	合同会社銀座ホールディングス

（注1） 本投資法人の取得後、以下のとおり物件名称の変更を予定しています。

新物件名称	現物件名称
いちご神田小川町ビル	平和堂ビル
いちご八丁堀ビル	セントラルイーストビル
いちご渋谷文化村通りビル	クロスアベニュー渋谷

（注2） 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) 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を予定しています。

COI新橋ビル	
譲渡予定価格（注）	6,151,000千円
帳簿価格	6,101,348千円（平成25年10月31日現在）
所在地	東京都港区新橋一丁目9番6号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年11月15日
引渡予定日	平成26年4月30日
譲渡先	国内の一般事業会社ですが、譲渡先の同意を得られていないため開示していません。
損益に及ぼす影響	第17期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）において、不動産等売却益約52,816千円を計上する予定です。

（注） 譲渡予定価格は、譲渡に係る諸費用、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。

(4) 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12月10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	1,600,000	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+0.95 (変動金利)（注1）	平成30年11月30日	（注2）	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,100,000				
	株式会社みずほ銀行	800,000				
	株式会社新生銀行	500,000				
合 計		4,000,000	—	—	—	—

（注1） 変動金利の条件で行う長期借入れについて、金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に1.46856%で固定化されています。

（注2） 平成26年1月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に5百万円を返済し、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)	第16期 (平成25年10月31日)
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
発行済投資口総数	口	32,700	842,823	842,823	842,823	932,823
出資総額	百万円	14,928	14,928	14,928	14,928	20,360
投資主数	人	2,097	8,322	8,389	10,822	13,045

（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)	358,402	38.42
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	62,638	6.71
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	60,742	6.51
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	55,631	5.96
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	5 THE NORTH COLONNADE CANARY WHARF LONDON E14 4BB UNITED KINGDOM	44,675	4.78
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	29,941	3.20
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UK	29,169	3.12
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	25,614	2.74
JP MORGAN CHASE BANK 380180	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	19,590	2.10
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	25 CABOT SQUARE, CANARYWHARF, LONDON E14 4QA, U. K.	16,607	1.78
合 計		703,009	75.36

（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	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 グリーンオーク・インベストメント・マネジメント株式会社 社外監査役	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、投信法の定めに従い、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	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15期 (平成25年 4 月30日)		第16期 (平成25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	9,379	8.3	9,395	7.7
	その他首都圏	5,113	4.5	5,118	4.2
	4大都市	12,408	11.0	12,346	10.1
	その他主要都市	1,075	1.0	1,089	0.9
不動産信託 受益権	都心6区	45,933	40.7	51,365	42.1
	その他首都圏	17,517	15.5	17,452	14.3
	4大都市	4,914	4.4	6,824	5.6
	その他主要都市	6,967	6.2	7,458	6.1
小 計		103,310	91.6	111,050	91.1
預金・その他資産		9,519	8.4	10,874	8.9
資産総額計		112,830	100.0	121,924	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
いちご丸の内ビル ^(注3)	6,465	8,009.11	7,706.19	96.2	5.0	事務所
COI新橋ビル	6,101	5,519.98	4,944.08	89.6	5.3	事務所
いちご秋葉原ノースビル ^(注3)	5,524	6,250.53	6,250.53	100.0	3.8	事務所
いちご五反田ビル ^(注3)	5,002	5,346.76	5,346.76	100.0	4.7	事務所
いちご栄ビル ^(注3)	4,706	3,928.12	3,819.00	97.2	4.4	事務所
いちご西参道ビル ^(注3)	3,262	4,564.63	3,768.29	82.6	2.1	事務所
ブルク大森	3,197	5,345.62	4,797.36	89.7	3.6	その他
ファルコン心斎橋	3,163	5,760.79	5,760.79	100.0	2.8	その他
いちご高松ビル ^(注3)	2,832	6,329.33	5,742.85	90.7	3.3	事務所
いちご三田ビル ^(注3)	2,731	4,097.63	4,097.63	100.0	2.8	事務所
合 計	42,987	55,152.50	52,233.48	94.7	37.8	

(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。

(注3) 平成25年10月1日付で下記のとおり物件名称を変更しています。

物件番号	新物件名称	旧物件名称
O-37	いちご丸の内ビル	CRD丸の内
O-47	いちご秋葉原 ノースビル	外神田センタービル
O-20	いちご五反田ビル	COI五反田ビル
O-34	いちご栄ビル	COI名古屋プラザビル
O-02	いちご西参道ビル	COI西参道ビル
O-42	いちご高松ビル	COI高松ビル
O-03	いちご三田ビル	MTCビル

3 不動産等組入資産明細

平成25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	6,040	6,101
O-02 いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	4,564.63	2,710	3,262
O-03 いちご三田ビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	4,097.63	2,754	2,731
O-04 いちご南平台ビル ^(注3)	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,925.24	1,790	1,956
O-05 いちご半蔵門ビル ^(注3)	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	2,080.37	1,540	1,551
O-06 いちご聖坂ビル ^(注3)	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,947.90	1,240	1,225
O-07 いちご渋谷神山町ビル ^(注3)	東京都渋谷区神山町	不動産	1,321.54	1,592	1,469
O-08 いちご赤坂五丁目ビル ^(注3)	東京都港区赤坂五丁目	不動産	687.78	729	737
O-09 いちご芝公園ビル ^(注3)	東京都港区芝三丁目	不動産	1,602.29	1,040	1,120
O-10 いちご恵比寿西ビル ^(注3)	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,484.39	1,915	1,925
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	1,816	1,774
O-12 いちご内神田ビル ^(注3)	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,378.82	1,040	1,152
O-13 いちご九段南ビル ^(注3)	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	490.91	405	379
O-14 いちご四谷四丁目ビル ^(注3)	東京都新宿区四谷四丁目	不動産信託受益権	780.64	551	540
O-15 いちご溜池ビル ^(注3)	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	566	566
O-16 いちご神保町ビル ^(注3)	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	1,920	1,830
O-17 いちご箱崎ビル ^(注3)	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	1,164
O-18 いちご九段二丁目ビル ^(注3)	東京都千代田区九段南二丁目	不動産信託受益権	1,288.31	796	745
O-19 いちご九段三丁目ビル ^(注3)	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	1,302.43	796	844
O-20 いちご五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,346.76	5,170	5,002

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-21 いちご新横浜ビル ^(注3)	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	1,736	1,789
O-22 いちご南池袋ビル ^(注3)	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,491.51	1,400	1,434
O-23 いちご中野ノースビル ^(注3)	東京都中野区新井一丁目	不動産信託受益権	1,250.85	767	777
O-24 いちご永代ビル ^(注3)	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,608.05	1,160	1,494
O-25 いちご横須賀ビル ^(注3)	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	2,186.60	908	969
O-26 いちご池尻ビル ^(注3)	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,385.69	1,920	2,016
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	631	638
O-28 いちご西五反田ビル ^(注3)	東京都品川区西五反田三丁目	不動産信託受益権	1,311.21	750	758
O-29 いちご吉祥寺ビル ^(注3)	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	2,220	2,183
O-33 いちご名駅ビル ^(注3)	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	809	802
O-34 いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	3,928.12	4,984	4,706
O-35 いちご仙台中央ビル ^(注3)	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	2,378.07	436	527
O-37 いちご丸の内ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	8,009.11	6,560	6,465
O-38 いちご富山駅西ビル ^(注3)	富山県富山市神通本町一丁目	不動産信託受益権	8,601.71	1,630	1,627
O-39 いちご・みらい信金ビル ^(注3)	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	1,090
O-40 いちご佐賀ビル ^(注3)	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	2,786.43	672	695
O-42 いちご高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産信託受益権	6,329.33	3,010	2,832
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	549	561
O-46 いちご神田錦町ビル ^(注3)	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	2,121
O-47 いちご秋葉原ノースビル	東京都千代田区外神田六丁目	不動産信託受益権	6,250.53	5,710	5,524
O-48 いちご堺筋本町ビル ^(注3)	大阪府大阪市中央区本町一丁目	不動産信託受益権	3,729.29	2,070	1,945
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	1,686
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	1,105
R-03 フォレシティ麻布十番番館	東京都港区三田一丁目	不動産信託受益権	1,177.20	1,180	1,220
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	972	1,319
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	741	791
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	556	680
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	2,426
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	667	753
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	747	917
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	907	1,015
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	503	596
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	896
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	972	986
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	441
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	1,590	1,335
R-16 フォレシティ南国	東京都墨田区緑一丁目	不動産信託受益権	1,572.39	1,040	1,034
R-17 フォレシティ豊洲	東京都江東区東豊一丁目	不動産信託受益権	3,058.24	1,660	1,334
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	1,010	912
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	3,163
Z-02 フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,193.29	2,000	1,985
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	3,197
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	1,720	1,617
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	1,360	1,295
Z-06 いちご横浜西口ビル ^(注3)	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	903
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	584	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	612	620
Z-09 コナミスポーツクラブ和泉府中	大阪府和泉市府中町一丁目	不動産信託受益権	3,733.68	1,300	1,213
合 計			167,869.53	109,305	111,050

(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) 平成25年10月1日付で下記のとおり物件名称を変更しています。

物件番号	新物件名称	旧物件名称
O-04	いちご南平台ビル	COI南平台ビル
O-05	いちご半蔵門ビル	ジョワレ半蔵門
O-06	いちご聖坂ビル	COI聖坂ビル
O-07	いちご渋谷神山町ビル	COI渋谷神山町ビル
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	COI赤坂五丁目ビル
O-09	いちご芝公園ビル	COI芝園橋ビル
O-10	いちご恵比寿西ビル	COI恵比寿西ビル
O-12	いちご内神田ビル	COI内神田ビル
O-13	いちご九段南ビル	COI九段南ビル
O-14	いちご四谷四丁目ビル	COI四谷四丁目ビル
O-15	いちご溜池ビル	COI赤坂溜池ビル
O-16	いちご神保町ビル	DSM神保町ビル
O-17	いちご箱崎ビル	DSM日本橋蛸殻町ビル
O-18	いちご九段二丁目ビル	COI九段二丁目ビル
O-19	いちご九段三丁目ビル	COI九段三丁目ビル
O-21	いちご新横浜ビル	BENEX S-2

物件番号	新物件名称	旧物件名称
O-22	いちご南池袋ビル	COI南池袋ビル
O-23	いちご中野ノースビル	テクノ総中野ビル
O-24	いちご永代ビル	COI永代ビル
O-25	いちご横須賀ビル	COI横須賀ベイサイドビル
O-26	いちご池尻ビル	千歳ビル
O-28	いちご西五反田ビル	西五反田アクセス
O-29	いちご吉祥寺ビル	TK吉祥寺ビル
O-33	いちご名駅ビル	COI名駅ビル
O-35	いちご仙台中央ビル	COI仙台中央ビル
O-38	いちご富山駅西ビル	富山駅西ビル
O-39	いちご・みらい信金ビル	第百・みらい信金ビル
O-40	いちご佐賀ビル	カーニープレイス佐賀
O-46	いちご神田錦町ビル	エムズスクエア
O-48	いちご堺筋本町ビル	野村不動産堺筋本町ビル
Z-06	いちご横浜西口ビル	レスポアール296

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15期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日				第16期 自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25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	245,053	5.9	8	89.6	235,676	5.3
O-02	いちご西参道ビル	14	82.0	110,760	2.7	15	82.6	94,177	2.1
O-03	いちご三田ビル	7	100.0	119,559	2.9	7	100.0	121,981	2.8
O-04	いちご南平台ビル	10	91.9	62,048	1.5	11	100.0	62,344	1.4
O-05	いちご半蔵門ビル	7	100.0	55,266	1.3	6	85.0	52,775	1.2
O-06	いちご聖坂ビル	7	100.0	56,183	1.4	7	100.0	55,650	1.3
O-07	いちご渋谷神山町ビル	4	100.0	51,067	1.2	4	100.0	51,643	1.2
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	7	100.0	26,982	0.7	7	100.0	27,471	0.6
O-09	いちご芝公園ビル	6	86.3	42,786	1.0	4	86.3	28,331	0.6
O-10	いちご恵比寿西ビル	5	100.0	70,074	1.7	5	100.0	71,921	1.6
O-11	COI銀座612	25	91.8	63,183	1.5	25	91.8	57,977	1.3
O-12	いちご内神田ビル	10	90.6	40,638	1.0	11	91.3	36,770	0.8
O-13	いちご九段南ビル	11	100.0	15,562	0.4	10	89.0	15,967	0.4
O-14	いちご四谷四丁目ビル	10	100.0	22,588	0.5	9	90.9	20,763	0.5
O-15	いちご溜池ビル	6	100.0	14,693	0.4	6	100.0	20,351	0.5
O-16	いちご神保町ビル	6	100.0	67,361	1.6	7	100.0	66,155	1.5
O-17	いちご箱崎ビル	4	64.1	39,490	1.0	5	88.0	37,257	0.8
O-18	いちご九段二丁目ビル	1	100.0	26,820	0.6	1	100.0	26,820	0.6
O-19	いちご九段三丁目ビル	4	80.8	23,185	0.6	4	80.8	25,406	0.6
O-20	いちご五反田ビル	10	100.0	210,881	5.1	10	100.0	207,468	4.7
O-21	いちご新横浜ビル	12	100.0	81,868	2.0	12	94.3	83,595	1.9
O-22	いちご南池袋ビル	10	100.0	47,920	1.2	10	100.0	53,544	1.2
O-23	いちご中野ノースビル	6	100.0	46,552	1.1	6	100.0	39,185	0.9
O-24	いちご永代ビル	8	100.0	65,350	1.6	8	100.0	68,920	1.6
O-25	いちご横須賀ビル	8	86.8	56,494	1.4	9	91.2	58,600	1.3
O-26	いちご池尻ビル	6	100.0	80,161	1.9	6	100.0	80,502	1.8
O-27	ルート池袋ビル	1	100.0	24,309	0.6	1	100.0	20,599	0.5
O-28	いちご西五反田ビル	6	100.0	30,954	0.7	6	100.0	33,343	0.8
O-29	いちご吉祥寺ビル	16	92.9	90,429	2.2	17	95.1	96,731	2.2
O-30	茨木恒和ビル(注3)	7	100.0	44,492	1.1	—	—	37,672	0.9
O-33	いちご名駅ビル	8	100.0	39,083	0.9	8	100.0	39,157	0.9
O-34	いちご栄ビル	20	100.0	192,003	4.6	19	97.2	195,339	4.4
O-35	いちご仙台中央ビル	16	93.3	37,371	0.9	16	93.3	37,983	0.9
O-37	いちご丸の内ビル	20	100.0	229,264	5.5	20	96.2	222,202	5.0
O-38	いちご富山駅西ビル	13	96.0	115,325	2.8	13	96.0	114,030	2.6
O-39	いちご・みらい信金ビル	18	96.1	72,708	1.8	18	96.1	76,355	1.7
O-40	いちご佐賀ビル	20	100.0	56,002	1.4	19	95.3	50,543	1.1
O-42	いちご高松ビル	10	90.7	143,891	3.5	10	90.7	144,081	3.3
O-44	秋田山王21ビル	11	72.3	36,180	0.9	11	72.3	39,171	0.9
O-45	COI新潟ビル(注4)	—	—	6,863	0.2	—	—	—	—
O-46	いちご神田錦町ビル	10	100.0	86,986	2.1	10	100.0	91,366	2.1
O-47	いちご秋葉原ノースビル	—	—	—	—	1	100.0	169,092	3.8
O-48	いちご堺筋本町ビル	—	—	—	—	13	100.0	78,140	1.8
R-01	フォレシティ六本木	1	98.8	47,222	1.1	1	94.5	47,808	1.1
R-02	フォレシティ麻布十番	1	93.8	31,764	0.8	1	95.8	34,230	0.8
R-03	フォレシティ麻布十番式番館	1	91.7	35,997	0.9	1	100.0	37,288	0.8
R-04	ビューロー高輪台	1	100.0	37,245	0.9	1	100.0	37,245	0.8
R-05	フォレシティ白金台	1	92.5	24,424	0.6	1	92.5	24,268	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	65,837	1.6	1	100.0	65,752	1.5
R-08	スイート・ワン・コート	1	93.6	22,727	0.5	1	96.6	24,109	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	29,292	0.7	1	100.0	29,305	0.7
R-11	グランプレzzo河田町	1	100.0	17,801	0.4	1	91.1	17,397	0.4
R-12	フォレシティ桜新町	1	96.2	25,511	0.6	1	96.2	25,503	0.6
R-13	フォレシティ新蒲田	1	94.8	34,970	0.8	1	92.1	35,699	0.8
R-14	フォレシティ中落合	1	100.0	11,971	0.3	1	100.0	11,959	0.3
R-15	フォレシティ富ヶ谷	1	97.5	47,479	1.1	1	96.3	51,260	1.2
R-16	フォレシティ両国	1	100.0	33,628	0.8	1	100.0	33,583	0.8
R-17	フォレシティ豊洲	1	100.0	52,483	1.3	1	100.0	52,610	1.2
R-18	フォレシティ西本町	1	100.0	35,510	0.9	1	100.0	35,562	0.8
Z-01	ファルコン心斎橋	1	100.0	120,731	2.9	1	100.0	124,940	2.8
Z-02	フィエスタ渋谷	9	96.2	68,105	1.6	8	90.8	65,525	1.5
Z-03	ブルク大森	38	87.5	165,057	4.0	38	89.7	158,348	3.6
Z-04	ハゴダ浅草	6	88.4	70,897	1.7	6	88.4	73,466	1.7
Z-05	REGALOビル	9	100.0	66,329	1.6	8	86.5	65,813	1.5
Z-06	いちご横浜西口ビル	9	100.0	38,737	0.9	8	91.6	39,464	0.9
Z-07	エルセントロ札幌	8	100.0	31,484	0.8	8	100.0	33,548	0.8
Z-08	大名ハルコニー	5	84.9	33,353	0.8	6	100.0	33,919	0.8
Z-09	コナミスボートクラブ和泉府中	—	—	—	—	1	100.0	51,800	1.2
合 計		492	95.6	4,146,936	100.0	497	95.2	4,407,449	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25年9月4日付で譲渡しています。
(注4) 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。

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10月31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
いちご吉祥寺ビル (東京都武蔵野市)	空調機更新工事	自 平成25年10月 至 平成26年 4 月	111,000	—	—
いちご西参道ビル (東京都渋谷区)	空調機更新工事	自 平成26年 2 月 至 平成26年 3 月	100,000	—	—
いちご三田ビル (東京都港区)	空調機更新工事	自 平成25年11月 至 平成26年 2 月	43,100	—	—
ブルク大森ビル (東京都大田区)	耐震改修工事	自 平成26年 2 月 至 平成26年 4 月	41,500	—	—
いちご佐賀ビル (佐賀県佐賀市)	外壁改修工事	自平成25年11月 至平成25年12月	18,900	—	—

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212,458千円であり、費用区分された修繕費84,599千円と合わせ、合計297,058千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)
いちご永代ビル (東京都江東区)	外壁改修工事	自 平成25年 8 月 至 平成25年10月	20,368
いちご仙台中央ビル (宮城県仙台市)	耐震改修工事	自 平成25年 8 月 至 平成25年10月	15,051
フィエスタ渋谷 (東京都渋谷区)	耐震改修工事	自 平成25年10月 至 平成25年10月	10,246
いちご吉祥寺ビル (東京都武蔵野市)	受変電設備改修工事	自 平成25年 8 月 至 平成25年 8 月	7,220
いちご仙台中央ビル (宮城県仙台市)	東・西面外壁改修工事	自 平成25年 5 月 至 平成25年 6 月	5,775
その他			153,798
合 計			212,458

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	第16期 自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日
当期首積立金残高	284,549	292,175	757,741	544,344	617,337
当期積立額	9,863	(注)820,353	400,905	412,781	380,120
当期積立金取崩額	2,236	354,788	614,301	339,788	360,481
次期繰越額	292,175	757,741	544,344	617,337	636,976

(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15期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	第16期 自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日
(a) 資産運用報酬	328,317	364,251
(b) 資産保管手数料	10,498	8,769
(c) 一般事務委託手数料	35,182	27,676
(d) 役員報酬	6,300	6,300
(e) その他の費用	59,157	57,058
合 計	439,456	464,055

2 借入状況

平成25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	株式会社香川銀行	平成22年11月30日	1,400	1,386	1.443	平成27年11月30日 (注2)	(注5)	(注12)	有担保 無保証
	日本GE株式会社	平成22年11月30日	12,500	12,500	2.456	平成27年11月30日 (注3)	期限一括		
	株式会社りそな銀行	平成23年 6 月29日	2,000	2,000	1.736	平成26年 4 月30日 (注4)	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成24年 5 月 9 日	1,375	1,371	1.329	平成27年 4 月30日	(注6)		
	みずほ信託銀行株式会社		1,375	1,371					
	株式会社りそな銀行		455	454					
	株式会社あおぞら銀行		916	914					
	株式会社新生銀行		916	914					
	株式会社三井住友銀行	平成24年 5 月 9 日	1,492	1,488	1.915	平成29年 4 月30日	(注6)		
	みずほ信託銀行株式会社		1,492	1,488					
	株式会社りそな銀行		494	493					
	株式会社あおぞら銀行		995	992					
	株式会社新生銀行		995	992					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 8 月31日	2,647	2,631	1.602	平成27年 2 月27日	(注7)		
	株式会社新生銀行		2,484	2,469					
	オリックス銀行株式会社		496	493					
	新生信託銀行株式会社	平成25年 1 月30日	1,100	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	1,488	1.229	平成27年10月31日	(注8)	(注12)	有担保 無保証			
	株式会社東京スター銀行		1,496	1,488								
	みずほ信託銀行株式会社		498	496								
	オリックス銀行株式会社		498	496								
	株式会社りそな銀行		997	992								
	株式会社あおぞら銀行		997	992								
	株式会社みずほ銀行		997	992								
	株式会社三井住友銀行	平成25年 1 月31日	3,990	3,970	1.647	平成29年10月31日	(注8)					
	みずほ信託銀行株式会社		498	496								
	株式会社りそな銀行		997	992								
	株式会社東京スター銀行	平成25年 1 月31日	1,496	1,488	1.747	平成29年11月30日	(注9)					
	新生信託銀行株式会社		1,372	1,261								
	メットライフアリコ生命保険株式会社		1,991	1,829								
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合		1,991	1,829								
	株式会社新生銀行	199	182									
	新生信託銀行株式会社	平成25年 3 月18日	1,800	1,784	1.764	平成30年 3 月16日	(注10)					
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合		2,000	1,982								
	株式会社三井住友銀行	平成25年 6 月 3 日	—	1,795	1.793	平成30年 5 月31日	(注11)					
	株式会社りそな銀行		—	698								
	株式会社新生銀行		—	997								
	株式会社あおぞら銀行		—	199								
	小 計			56,458	59,519							
	合 計			56,458	59,519							

(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3) 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4) 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

(注5) 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ヶ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ヶ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6) 平成24年7月31日を初回として、以降3ヶ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7) 平成24年11月30日を初回として、以降3ヶ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8) 平成25年4月30日を初回として、以降3ヶ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9) 平成25年2月28日を初回として、以降3ヶ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10) 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ヶ月毎の最終営業日に16百万円を返済し、平成28年1月1日以降は、同年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11) 平成25年7月31日を初回として、以降3ヶ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。
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18百万円が含まれています。

(注12) 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)
いちご秋葉原ノースビル	平成25年 6 月 3 日	5,500	—	—	—	—
いちご堺筋本町ビル	平成25年 6 月 3 日	1,940	—	—	—	—
コナミスポーツクラブ和泉府中	平成25年 6 月 3 日	1,210	—	—	—	—
茨木恒和ビル	—	—	平成25年 9 月 4 日	827	—	—
合 計	—	8,650	—	827	—	—

(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
取得	いちご秋葉原ノースビル	平成25年 6 月 3 日	5,500	5,630	大和不動産鑑定株式会社	平成25年 3 月 1 日
取得	いちご堺筋本町ビル	平成25年 6 月 3 日	1,940	2,000	大和不動産鑑定株式会社	平成25年 3 月 1 日
取得	コナミスポーツクラブ和泉府中	平成25年 6 月 3 日	1,210	1,250	大和不動産鑑定株式会社	平成25年 3 月 1 日
譲渡	茨木恒和ビル	平成25年 9 月 4 日	827	651	大和不動産鑑定株式会社	平成25年 4 月30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	8,650,000	827,500
	うち利害関係人等からの買付額 8,650,000 (100.0%)	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		
合同会社末広町ホールディングス	5,500,000 (63.6%)	— (—%)
合同会社関西ホールディングス	1,940,000 (22.4%)	— (—%)
合同会社銀座ホールディングス	1,210,000 (14.0%)	— (—%)
合 計	8,650,000 (100.0%)	— (—%)

(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	24,825	いちご地所株式会社	8,275	33.3

(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、売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。

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) 1,200	—	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 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
第16期(自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)	1,400	85,820	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 5 月20日	新投資口引受契約の締結	平成25年5月9日開催の本投資法人役員会において承認された新投資口の発行について、SMBC日興証券株式会社に投資口の募集に関する事務を委託しました。

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。

(単位：千円)

	前 期（ご参考） （平成25年 4 月30日）		当 期 （平成25年10月31日）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	※1	3,413,067	※1	4,356,603
信託現金及び信託預金	※1	4,888,455	※1	5,342,609
営業未収入金		30,525		14,113
前払費用		342,781		327,054
未収消費税等		—		94,383
預け金	※1	283,932	※1	246,580
その他		2,126		4,438
流動資産合計		8,960,888		10,385,783
固定資産				
有形固定資産				
建物		8,514,591		8,618,744
減価償却累計額		△385,530		△511,530
建物（純額）	※1	8,129,061	※1	8,107,213
構築物		35,882		35,882
減価償却累計額		△7,001		△9,220
構築物（純額）	※1	28,881	※1	26,661
機械及び装置		257,998		262,686
減価償却累計額		△30,123		△40,656
機械及び装置（純額）	※1	227,875	※1	222,030
工具、器具及び備品		43,150		51,387
減価償却累計額		△7,993		△12,368
工具、器具及び備品（純額）	※1	35,157	※1	39,019
土地	※1	19,555,504	※1	19,555,504
建設仮勘定		—		270
信託建物		23,162,755		26,019,249
減価償却累計額		△1,897,702		△2,264,878
信託建物（純額）	※1	21,265,052	※1	23,754,371
信託構築物		63,222		65,434
減価償却累計額		△10,762		△12,232
信託構築物（純額）	※1	52,459	※1	53,201
信託機械及び装置		181,705		210,882
減価償却累計額		△41,455		△51,084
信託機械及び装置（純額）	※1	140,249	※1	159,797
信託工具、器具及び備品		644,955		657,444
減価償却累計額		△159,464		△175,380
信託工具、器具及び備品（純額）	※1	485,491	※1	482,064
信託土地	※1	53,390,733	※1	58,650,437
信託建設仮勘定		955		3,267
有形固定資産合計		103,311,422		111,053,839
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		542,690		467,927
その他		—		1,709
投資その他の資産合計		557,917		484,864
固定資産合計		103,869,339		111,538,703
資産合計		112,830,228		121,924,487

(単位：千円)

	前 期（ご参考） （平成25年 4 月30日）		当 期 （平成25年10月31日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		246,828		263,893
1年内返済予定の長期借入金	※1	2,460,000	※1	2,478,500
未払金		229,157		265,909
未払費用		83,528		79,792
未払法人税等		605		605
未払消費税等		62,581		13,824
前受金		597,677		668,264
その他		8,558		10,853
流動負債合計		3,688,935		3,781,643
固定負債				
長期借入金	※1	53,998,000	※1	57,040,633
預り敷金及び保証金		1,775,503		1,754,471
信託預り敷金及び保証金		3,047,865		3,365,896
資産除去債務		7,118		7,151
固定負債合計		58,828,487		62,168,153
負債合計		62,517,423		65,949,796
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		14,928,800		20,360,120
剰余金				
出資剰余金		20,566,420		20,566,420
配当積立金		14,366,273		13,558,219
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		451,311		1,489,931
剰余金合計		35,384,005		35,614,571
投資主資本合計		50,312,805		55,974,691
純資産合計	※3	50,312,805	※3	55,974,691
負債純資産合計		112,830,228		121,924,487

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)				
	前 期（ご参考） （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）		当 期 （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	3,731,734	※1	3,942,328
その他賃貸事業収入	※1	415,202	※1	465,120
不動産等売却益	※2	180	※2	165,115
営業収益合計		4,147,116		4,572,564
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,671,178	※1	1,815,226
資産運用報酬		328,317		364,251
資産保管手数料		10,498		8,769
一般事務委託手数料		35,182		27,676
役員報酬		6,300		6,300
その他営業費用		59,157		57,058
営業費用合計		2,110,635		2,279,281
営業利益		2,036,481		2,293,282
営業外収益				
受取利息		942		879
未払分配金戻入		1,099		827
受取保険金		142		—
還付加算金		1,104		—
その他		—		65
営業外収益合計		3,288		1,772
営業外費用				
支払利息		585,674		542,057
融資関連費用		1,002,221		230,111
投資口交付費		—		32,537
営業外費用合計		1,587,896		804,706
経常利益		451,872		1,490,348
税引前当期純利益		451,872		1,490,348
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		451,267		1,489,743
前期繰越利益		43		187
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		451,311		1,489,931

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

いちご不動産投資法人

(単位：千円)		
	前 期（ご参考） （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）	当 期 （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25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		
新投資口の発行	—	5,431,320
当期変動額合計	—	5,431,320
当期末残高	14,928,800	20,360,120
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	14,366,273
当期変動額		
配当積立金の取崩	△1,695,079	△808,053
当期変動額合計	△1,695,079	△808,053
当期末残高	14,366,273	13,558,219
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
当期首残高	△526,040	451,311
当期変動額		
配当積立金の取崩	1,695,079	808,053
剰余金の配当	△1,168,995	△1,259,177
当期純利益	451,267	1,489,743
当期変動額合計	977,352	1,038,619
当期末残高	451,311	1,489,931
剰余金合計		
当期首残高	36,101,732	35,384,005
当期変動額		
配当積立金の取崩	—	—
剰余金の配当	△1,168,995	△1,259,177
当期純利益	451,267	1,489,743
当期変動額合計	△717,727	230,566
当期末残高	35,384,005	35,614,571
投資主資本合計		
当期首残高	51,030,532	50,312,805
当期変動額		
新投資口の発行	—	5,431,320
剰余金の配当	△1,168,995	△1,259,177
当期純利益	451,267	1,489,743
当期変動額合計	△717,727	5,661,886
当期末残高	50,312,805	55,974,691
純資産合計		
当期首残高	51,030,532	50,312,805
当期変動額		
新投資口の発行	—	5,431,320
剰余金の配当	△1,168,995	△1,259,177
当期純利益	451,267	1,489,743
当期変動額合計	△717,727	5,661,886
当期末残高	50,312,805	55,974,691

(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11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）	当 期 （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31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. 繰延資産の処理方法		投資口交付費 支払時に全額費用として処理しています。 なお、平成25年5月27日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成25年5月27日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は202,230千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、202,230千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。
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41,013千円です。
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 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。	(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25年 4 月30日）	当 期 （平成25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） <table><tr><td>現金及び預金</td><td>498,736</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,888,455</td></tr><tr><td>預け金</td><td>283,932</td></tr><tr><td>建物</td><td>8,129,061</td></tr><tr><td>構築物</td><td>28,881</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>227,875</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>35,157</td></tr><tr><td>土地</td><td>19,555,504</td></tr><tr><td>信託建物</td><td>21,265,052</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>52,459</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>140,249</td></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>485,491</td></tr><tr><td>信託土地</td><td>53,390,733</td></tr><tr><td>合計</td><td>108,981,590</td></tr></table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <table><tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>2,460,000</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>52,898,000</td></tr><tr><td>合計</td><td>55,358,000</td></tr></table>	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	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	※ 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） <table><tr><td>現金及び預金</td><td>952,896</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>5,342,609</td></tr><tr><td>預け金</td><td>246,580</td></tr><tr><td>建物</td><td>8,107,213</td></tr><tr><td>構築物</td><td>26,661</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>222,030</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>39,019</td></tr><tr><td>土地</td><td>19,555,504</td></tr><tr><td>信託建物</td><td>23,754,371</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>53,201</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>159,797</td></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>482,064</td></tr><tr><td>信託土地</td><td>58,650,437</td></tr><tr><td>合計</td><td>117,592,382</td></tr></table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <table><tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>2,478,500</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>55,940,633</td></tr><tr><td>合計</td><td>58,419,133</td></tr></table>	現金及び預金	952,896	信託現金及び信託預金	5,342,609	預け金	246,580	建物	8,107,213	構築物	26,661	機械及び装置	222,030	工具、器具及び備品	39,019	土地	19,555,504	信託建物	23,754,371	信託構築物	53,201	信託機械及び装置	159,797	信託工具、器具及び備品	482,064	信託土地	58,650,437	合計	117,592,382	1年内返済予定の長期借入金	2,478,500	長期借入金	55,940,633	合計	58,419,133
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																																																																				
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																																																																				
現金及び預金	952,896																																																																				
信託現金及び信託預金	5,342,609																																																																				
預け金	246,580																																																																				
建物	8,107,213																																																																				
構築物	26,661																																																																				
機械及び装置	222,030																																																																				
工具、器具及び備品	39,019																																																																				
土地	19,555,504																																																																				
信託建物	23,754,371																																																																				
信託構築物	53,201																																																																				
信託機械及び装置	159,797																																																																				
信託工具、器具及び備品	482,064																																																																				
信託土地	58,650,437																																																																				
合計	117,592,382																																																																				
1年内返済予定の長期借入金	2,478,500																																																																				
長期借入金	55,940,633																																																																				
合計	58,419,133																																																																				
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） <table><tr><td>コミットメントライン契約の総額</td><td>500,000</td></tr><tr><td>借入残高</td><td>—</td></tr><tr><td>差引</td><td>500,000</td></tr></table>	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	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） <table><tr><td>コミットメントライン契約の総額</td><td>500,000</td></tr><tr><td>借入残高</td><td>—</td></tr><tr><td>差引</td><td>500,000</td></tr></table>	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																																																								
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																																																																				
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11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）		当 期 （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日）	
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料収入		賃貸料収入	
共益費収入		共益費収入	
駐車場収入		駐車場収入	
施設使用料		施設使用料	
計		計	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入		水道光熱費収入	
その他収入		その他収入	
計		計	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費		外注委託費	
水道光熱費		水道光熱費	
信託報酬		信託報酬	
減価償却費		減価償却費	
修繕費		修繕費	
公租公課		公租公課	
損害保険料		損害保険料	
その他賃貸事業費用		その他賃貸事業費用	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	
※ 2. 不動産等売却損益の内訳		※ 2. 不動産等売却損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
COI新潟ビル		茨木恒和ビル	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
その他売却費用		その他売却費用	
不動産等売却益		不動産等売却益	

(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11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）		当 期 （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25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及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数		発行可能投資口総口数	
発行済投資口数		発行済投資口数	

(税効果会計に関する注記)

前 期（ご参考） （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）		当 期 （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25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		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)		(単位：千円)	
繰延税金資産（固定）		繰延税金資産（固定）	
合併受入資産評価差額		合併受入資産評価差額	
資産除去債務		資産除去債務	
その他		その他	
繰越欠損金		繰越欠損金	
繰延税金資産小計		繰延税金資産小計	
評価性引当額		評価性引当額	
繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	
繰延税金資産の純額		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		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		法定実効税率	
(調整)		(調整)	
評価性引当額の増減		評価性引当額の増減	
その他		その他	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	

(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11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）		当 期 （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25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。

前 期（ご参考） （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 | — |

当 期 (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25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	4,356,603	4,356,603	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,342,609	5,342,609	—
(3) 預け金	246,580	246,580	—
資産合計	9,945,793	9,945,793	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	2,478,500	2,479,293	793
(5) 長期借入金	57,040,633	57,304,381	263,747
負債合計	59,519,133	59,783,675	264,541

- (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。

(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	1,754,471
信託預り敷金及び保証金	3,365,896

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。

当 期 (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)

(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	4,356,603	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,342,609	—	—	—	—	—
預け金	246,580	—	—	—	—	—
合計	9,945,793	—	—	—	—	—

(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	2,478,500	—	—	—	—	—
長期借入金	—	17,711,750	15,264,000	12,364,250	11,700,633	—
合計	2,478,500	17,711,750	15,264,000	12,364,250	11,700,633	—

(資産除去債務に関する注記)

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

当期
(自 平成25年 5 月 1 日
至 平成25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	70,395,094	6,648,948	77,044,042	76,792,000
居住施設	19,537,990	△82,161	19,455,828	18,254,000
その他	13,377,382	1,173,048	14,550,430	14,259,000
合計	103,310,466	7,739,835	111,050,302	109,305,000

(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、主な増加理由はいちご秋葉原 ノースビル (5,538,335千円)、いちご堺筋本町ビル(1,958,543円)、コナミスポーツクラブ和泉府中 (1,223,101 千円) の新規取得によるものであり、主な減少理由は茨木恒和ビルの売却 (637,409千円) 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を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成25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24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合	取引の内容	取引金額 （千円）（注1）	科目	期末残高 （千円）（注1）
資産保管会社	みずほ信託 銀行株式会社	銀行業	—	一般事務委託 手数料	20,097	未払金	21,102
				長期借入金の 借入	1,000,000	長期借入金 1年内返済予定の 長期借入金	3,840,440 25,000
				支払利息	27,475	未払費用	167
				信託報酬	9,750	営業未払金	1,680
				融資関連費用	11,615	前払費用 長期前払費用	22,818 47,939

当 期 （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日）							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合	取引の内容	取引金額 （千円）（注1）	科目	期末残高 （千円）（注1）
資産保管会社	みずほ信託 銀行株式会社	銀行業	—	一般事務委託 手数料	19,796	未払金	20,786
				長期借入金の 借入	—	長期借入金 1年内返済予定の 長期借入金	3,827,940 25,000
				支払利息	30,678	未払費用	166
				信託報酬	10,745	営業未払金	1,890
				融資関連費用	11,537	前払費用 長期前払費用	22,672 36,547

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期（ご参考） （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）		当 期 （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日）	
1口当たり純資産額	59,695円	1口当たり純資産額	60,005円
1口当たり当期純利益	535円	1口当たり当期純利益	1,619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。		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。		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） 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期（ご参考） （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）	当 期 （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日）
当期純利益	451,267千円	1,489,743千円
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	451,267千円	1,489,743千円
期中平均投資口数	842,823口	920,105口

(重要な後発事象に関する注記)

前 期（ご参考） （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。							
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							
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。	

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ヶ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。

当 期 (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)

1. 新投資口の発行

平成25年11月15日及び同年11月26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、公募による新投資口の発行については平成25年12月3日に払込が完了しています。この結果、平成25年12月3日時点の出資総額は25,289,865,000円、発行済投資口総数は1,017,823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26年1月7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	:	85,000口
発行価格（募集価格）	:	1口当たり60,157円
発行価格（募集価格）の総額	:	5,113,345,000円
払込金額（発行価額）	:	1口当たり57,997円
払込金額（発行価額）の総額	:	4,929,745,000円
払込期日	:	平成25年12月3日

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	:	上限 8,500口
払込金額（発行価額）	:	1口当たり57,997円
払込金額（発行価額）の総額	:	上限 492,974,500円
払込期日	:	平成26年1月7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。

いちご神田小川町ビル（注1）

取得価格（注2）	2,210,000千円
所在地	東京都千代田区神田小川町二丁目4番16号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	(土地) 所有権、賃借権 （建物）所有権
契約締結日	平成25年11月15日
取得日	平成25年12月10日
取得先	合同会社小川町ホールディングス

いちご八丁堀ビル（注1）

取得価格（注2）	1,905,000千円
所在地	東京都中央区新富一丁目14番1号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	(土地) 賃借権 （建物）所有権
契約締結日	平成25年11月15日
取得日	平成25年12月10日
取得先	国内の株式会社ですが、取得先の同意を得られていないため開示していません。

いちご渋谷文化村通りビル（注1）

取得価格（注2）	2,400,000千円
所在地	東京都渋谷区宇田川町28番3号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	(土地) 賃借権 （建物）所有権
契約締結日	平成25年11月15日
取得日	平成25年12月10日
取得先	国内の合同会社ですが、取得先の同意を得られていないため開示していません。

トワイシア横濱磯子（商業区画）

取得価格（注2）	1,620,000千円
所在地	神奈川県横浜市磯子区森一丁目7番10号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	(土地) 所有権（敷地権割合48.7%）（建物）所有権（区分所有持分48.7%）
契約締結日	平成25年11月15日
取得日	平成25年12月10日
取得先	合同会社銀座ホールディングス

当 期 (自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)

(注1) 本投資法人の取得後、以下のとおり物件名称の変更を予定しています。

新物件名称	現物件名称
いちご神田小川町ビル	平和堂ビル
いちご八丁堀ビル	セントラルイーストビル
いちご渋谷文化村通りビル	クロスアベニュー渋谷

(注2) 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. 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を予定しています。

COI新橋ビル

譲渡予定価格（注）	6,151,000千円
帳簿価格	6,101,348千円（平成25年10月31日現在）
所在地	東京都港区新橋一丁目9番6号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年11月15日
引渡予定日	平成26年4月30日
譲渡先	国内の一般事業会社ですが、譲渡先の同意を得られていないため開示していません。
損益に及ぼす影響	第17期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）において、不動産等売却益約52,816千円を計上する予定です。
(注) 譲渡予定価格は、譲渡に係る諸費用、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。	

4. 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12月10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	1,600,000	全銀協3ヶ月 日本円TIBOR+0.95 (変動金利)（注1）	平成30年11月30日	(注2)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,100,000				
	株式会社みずほ銀行	800,000				
	株式会社新生銀行	500,000				
	合 計	4,000,000	—	—	—	—

(注1) 変動金利の条件で行う長期借入れについて、金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に1.46856%で固定化されています。

(注2) 平成26年1月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に5百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前 期（ご参考） （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）	当 期 （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日）
I 当期末処分利益	451,311,306円	1,489,931,200円
II 配当積立金取崩額	808,053,819円	－円
III 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	1,259,177,562円 (1,494円)	1,433,748,951円 (1,537円)
IV 配当積立金	－円	55,577,492円
V 次期繰越利益	187,563円	604,757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。	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、当期末処分利益1,489,931,200円から、配当積立金 55,577,492円を控除した金額1,434,353,708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1,433,748,951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1,537 円としました。

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

いちご不動産投資法人

独立監査人の監査報告書

平成 25 年 12 月 12 日

いちご不動産投資法人

役員会 御中

監査印

太陽A S G 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

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員 公認会計士

桐川 聡

大島 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 25 年 5 月 1 日から平成 25 年 10 月 31 日までの第 16 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、資産の譲渡契約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。

以 上

53

54

（単位：千円）

	前 期（ご参考） （自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）	当 期 （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25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	451,872	1,490,348
減価償却費	506,056	555,501
投資口交付費	—	32,537
受取利息	△942	△879
支払利息	585,674	542,057
営業未収入金の増減額（△は増加）	△17,786	16,412
未収消費税等の増減額（△は増加）	108,851	△94,383
前払費用の増減額（△は増加）	67,962	15,727
長期前払費用の増減額（△は増加）	△160,107	74,762
預け金の増減額（△は増加）	254,911	37,351
未払消費税等の増減額（△は減少）	34,700	△48,756
営業未払金の増減額（△は減少）	△91,610	48,558
未払金の増減額（△は減少）	△13,231	36,752
前受金の増減額（△は減少）	△13,849	78,579
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	—	637,409
信託預り敷金及び保証金償却額	△275	△158
その他	△6,745	△9,321
小計	2,322,701	3,412,500
利息の受取額	942	879
利息の支払額	△629,783	△545,793
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	1,693,255	2,866,980
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	△39,986	△111,883
信託有形固定資産の取得による支出	△191,074	△8,856,491
預り敷金及び保証金の受入による収入	37,582	84,271
預り敷金及び保証金の返還による支出	△156,826	△105,068
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	260,255	529,569
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△251,251	△219,608
投資活動によるキャッシュ・フロー	△341,300	△8,679,210
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	24,479,000	3,700,000
長期借入金の返済による支出	△22,790,000	△638,866
信託長期借入金の返済による支出	△2,910,799	—
投資口の発行による収入	—	5,398,782
分配金の支払額	△1,167,748	△1,256,698
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,389,547	7,203,217
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,037,592	1,390,987
現金及び現金同等物の期首残高	9,323,338	8,285,745
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,285,745	※1 9,676,732

【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24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）	当 期 （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25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。

【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11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）	当 期 （自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25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	※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
3,413,067	4,356,603
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
4,888,455	5,342,609
別段預金	別段預金
△15,776	△22,479
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
8,285,745	9,676,732

上場株式等の配当等に係る10%^(所得税7%、住民税3%)軽減税率の廃止について

2014年1月1日から上場株式等の配当等に係る10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)は廃止され、本来の税率である20%(所得税15%、住民税5%)となりました。

また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間(25年間)は、「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)が施行されており、その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。

そのため、株式等の配当等もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

＜上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率について＞

配当等の 支払開始日	2014年 1月 1日 ～2037年12月31日	2038年 1月1日～
上場株式等の 配当等の税率	20.315%	20%
	内 訳	内 訳
	所得税 15% + ※復興特別所得税 0.315% 住民税 5%	所得税 15% 住民税 5%

※ 15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%
(本紙は、2014年1月時点の情報をもとに作成しています。)

＜上場株式等の配当等の源泉徴収に係るご留意事項＞

- ・個人の株主様で発行済株式総数の3%以上の株式等をご所有される場合の所得税率は、20.42%(所得税20%+※復興特別所得税0.42%)となります。
なお、住民税につきましては、別途お手続きが必要となります。
- ※20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%
- ・配当等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。

＜「復興特別所得税」に係るご留意事項＞

- ・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。
- ・配当金等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。

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。

主要な投資主

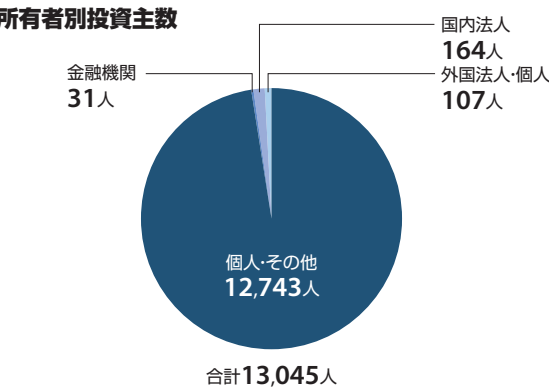
(2013年10月31日現在)

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	358,402	38%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	62,638	7%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	60,742	7%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	55,631	6%
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	44,675	5%
野村信託銀行株式会社(投信口)	29,941	3%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	29,169	3%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	25,614	3%
JP MORGAN CHASE BANK 380 180	19,590	2%
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	16,607	2%
合計	703,009	75%

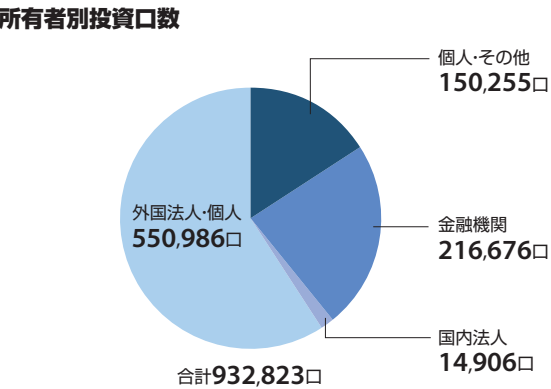
投資主の状況

(2013年10月31日現在)

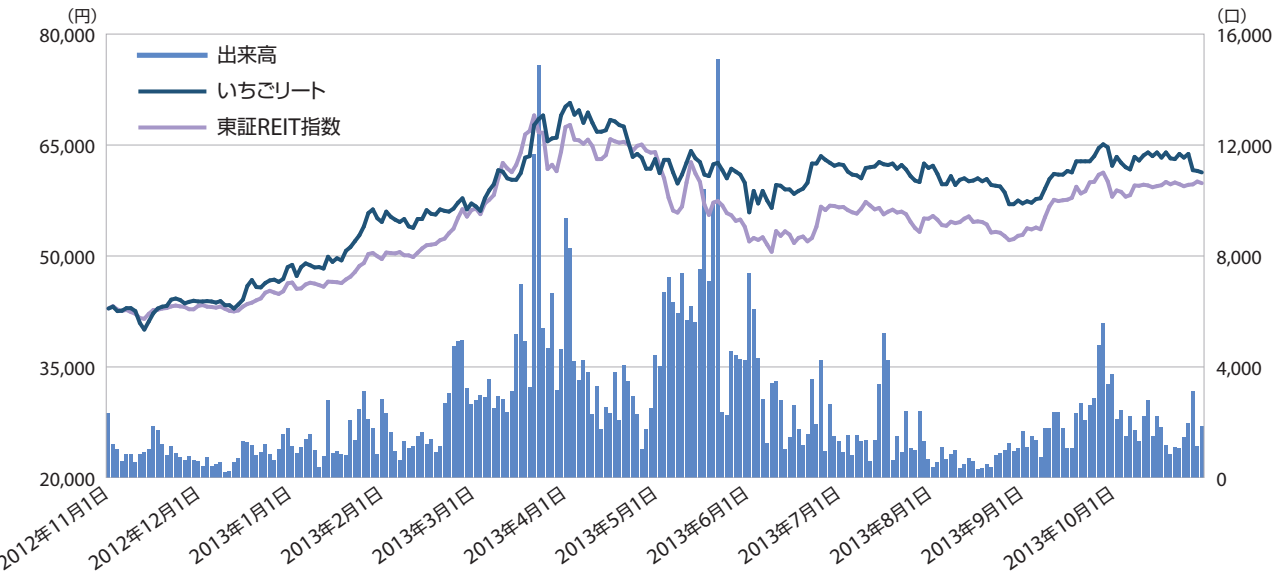
所有者別投資主数



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10月期	・決算期末: 2013年10月31日 ・決算発表: 2013年12月16日 ・分配金支払開始: 2014年1月22日	2014年4月期	・決算期末: 2014年4月30日 ・決算発表: 2014年6月中旬 ・分配金支払開始: 2014年7月下旬
-----------	--	----------	--

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。