一期一会
ICHIGO

安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.

一期一会
ICHIGO

2014年4月期（第17期）
決算・運用状況のご報告

（資産運用報告　2013年11月1日　至2014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

商号の「いちご」は、

千利休の高弟であった山上宗二が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来し、

一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、

各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。

目次

投資法人執行役員ご挨拶 ―― 2

資産運用会社代表執行役社長
インタビュー ―― 3

いちごリート成長戦略の推進 ―― 5

分散型のポートフォリオ ―― 11

物件一覧 ―― 15

Ⅰ. 資産運用報告 ―― 17
Ⅱ. 貸借対照表 ―― 37
Ⅲ. 損益計算書 ―― 39
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 ―― 40
Ⅴ. 注記表 ―― 41
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2014年6月30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

成長戦略の新ロードマップに基づく成長の加速化

いちご不動産投資法人
執行役員
髙塚 義弘

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

いちご不動産投資法人は、「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を図ってまいりました。2014年4月期からは、それまでの進捗状況等を加味し、今後さらなる成長を加速させるために、成長戦略の新ロードマップを推進しております。

2014年4月期（2013年11月1日～2014年4月30日）では、いちごグループ参画後2回目となる分配金成長型の公募増資を実施し、新たに4物件を取得することにより、ポートフォリオの質の改善、財務基盤安定性のさらなる向上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2014年4月期（2013年11月1日～2014年4月30日）の運用状況は、営業収益4,637百万円、営業利益2,187百万円、経常利益1,307百万円、当期純利益1,306百万円を計上いたしました。1口当たり分配金は期首予想の1,530円から11円増加した1,541円となりました。

本投資法人は、成長戦略の新ロードマップにおけるアクションプランを着実に推進することで、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宜しくお願い申し上げます。

2014年4月期の運用ハイライト

- 営業収益4,637百万円、営業利益2,187百万円、経常利益1,307百万円、当期純利益1,306百万円
- 1口当たり分配金1,541円（対期首予想比11円の増加）
- 稼働率：96.0%（2014年4月期末時点）

成長戦略を加速することで投資主価値の最大化を推進

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の新ロードマップを制定した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Ⅲ「ポートフォリオの収益性向上」の半分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、ステージⅠ、Ⅱにおいて、成長に向けた基盤構築、成長サイクルへの転換を果たし、これまでに目標としていた分配金成長型の公募増資（PO）を2度にわたり実施することにより、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8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の成長を遂げております。これにより、ステージⅢの目標である「ポートフォリオの収益性向上」を追求していく土台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、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。また2014年4月にはCOI新橋ビルの譲渡を実施しております。これらにより、LTVの低減と平準化、レンダーフォーメーションの強化を実現し、将来の担保共通化、無担保化に向けた布石を打ち、金利水準のさらなる低減と格付取得に向けた取り組みを進めることができました。

内部成長戦略としては、いちごグループの「不動産サービス本部」と連携し、ダイレクトリーシング、各物件の特性に合わせたカスタムリーシングの実施、外国企業対応の専門チーム新設といったようなリーシング力の強化を行いました。また、収益のアップサイド獲得を目指し、サービスアパートメントのマスターリース会社変更、固定賃料型から収益に連動したパススルー型への契約切替を行っています。そのような施策の推進の結果、いちごリートのポートフォリオ稼働率は、2014年4月末時点で96.0%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2回分配金成長型POにより調達した資金をもとに、「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）を新たに取得しました。合わせて「COI新橋ビル」の譲渡を実施することにより、ポートフォリオの質の向上および財務基盤安定性の向上を実現することができました。

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、2014年4月期の分配金は1,541円まで向上いたしました。その間には2度のPOを実現させながらも1.5倍以上の大幅な上昇を実現させたことになります。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年中に短期間で2度の分配金成長型POを実施し、本格的な成長サイクルへと移行を果たし、さらなるポートフォリオの収益性向上を目指すフェーズに入りました。2度のPOにおいては分配金水準を維持向上させることができたことから高い評価をいただいております。

今後も、成長戦略を着実に推進していくことで、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。

2014年4月期決算の概要

（単位：百万円）

項目	2013年10月期	2014年4月期	期首予想	期首予想比
営業収益	4,572	4,637	4,590	+47
営業利益	2,293	2,187	2,205	▲18
経常利益	1,490	1,307	1,300	+7
当期純利益	1,489	1,306	1,299	+7
1口当たり分配金	**1,537円**	**1,541円**	**1,530円**	**+11円**
物件数	68物件	71物件	—	—
テナント数	497件	520件	—	—
賃貸可能面積	167,869m²	170,445m²	—	—
NOI利回り	5.6%	5.5%	—	—

運用状況予想

（単位：百万円）

項目	2014年10月期
営業収益	4,531
営業利益	2,112
経常利益	1,483
当期純利益	1,482
1口当たり分配金	**1,530円**

投資法人の概要

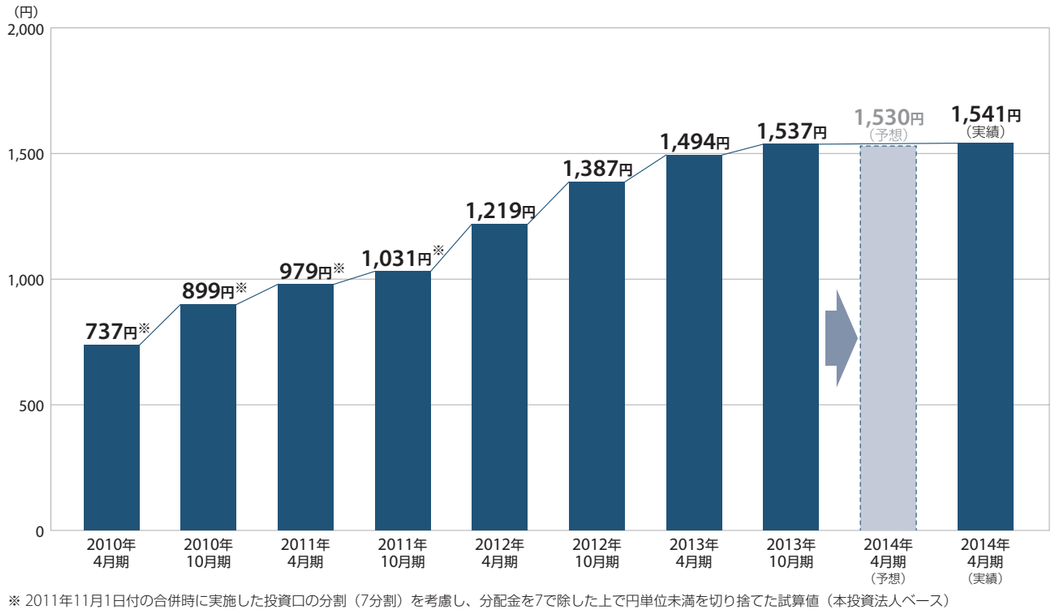
名称	いちご不動産投資法人
所在地	〒100-0011　東京都千代田区内幸町一丁目1番1号　帝国ホテルタワー
設立年月日	2005年6月
上場日	2005年10月12日 東京証券取引所（証券コード：8975）
執行役員	髙塚　義弘
発行済投資口数	1,026,323口
決算期	4月、10月
資産運用会社	いちご不動産投資顧問株式会社
資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表執行役社長　織井　渉

いちごリート成長戦略の推進

成長戦略の新ロードマップ制定

第2回分配金成長型PO（2013年11月）の実施に伴い、成長をさらに加速化

安定した分配金の成長（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）

第2回分配金成長型POによる資産取得および譲渡の実施

財務安定性のさらなる向上を考慮しながら、ポートフォリオの質の向上、資産規模の拡大を実現

項目	2013年10月末	2014年4月末	増減
LTV（簿価ベース）の低減	48.8%	45.3%	▲3.5%
ポートフォリオ稼働率の向上	95.2%	96.0%	+0.8%
平均築年数の低下	20.9年	18.6年	▲2.3年
資産規模（取得価格ベース）の拡大	112,366百万円	114,391百万円	+2,025百万円

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（※1）	NOI利回り（※2）	償却後NOI利回り	稼働率
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%
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%
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%
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%
合　計			8,135百万円	8,680百万円	平均 5.4%	平均 4.6%	平均 100.0%

※1物件取得時の鑑定評価　※2 NOIは取得時の鑑定評価における直接還元法の年間賃貸純収益

譲渡資産（2014年4月30日譲渡）

物件名称	物件タイプ	所在地	譲渡価格	鑑定評価額（※3）	売却益
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	54百万円

※3 2013年10月期末評価

ポートフォリオの質の改善

着実なポートフォリオの質の改善と財務基盤安定性の向上を実現

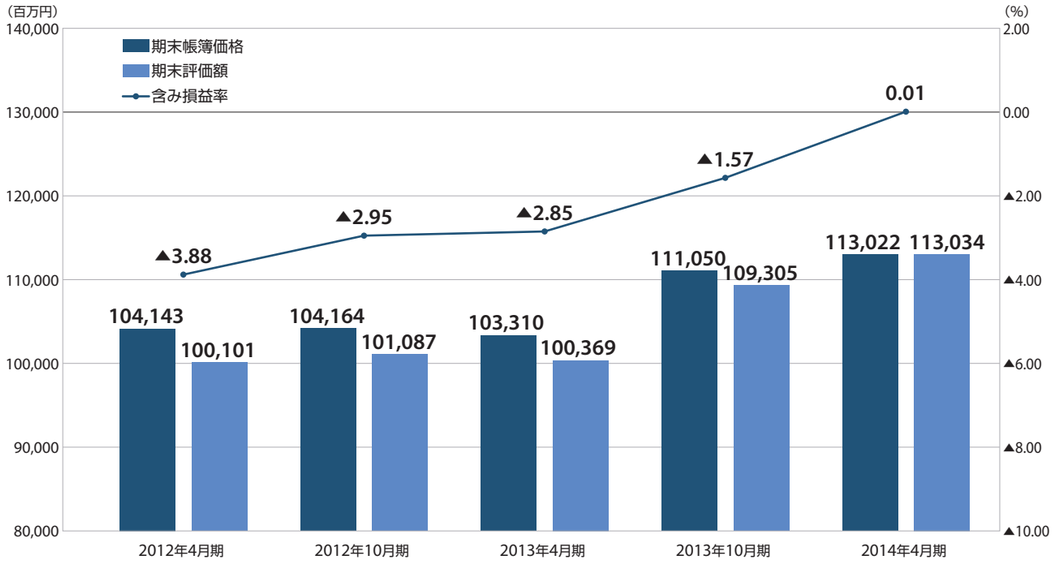
項　目		2011年11月1日 時点（合併当初）	2013年10月31日 時点	2014年4月30日 時点（資産譲渡時）
物件数	全体	71物件	68物件	71物件
	オフィス	45物件	41物件	42物件
	レジデンス	18物件	18物件	18物件
	その他	8物件	9物件	11物件
資産規模	全体	107,978百万円	112,366百万円	114,391百万円
	オフィス	74,325百万円	77,504百万円	75,509百万円
	レジデンス	20,005百万円	20,005百万円	20,005百万円
	その他	13,647百万円	14,857百万円	18,877百万円
鑑定評価額		104,902百万円	109,305百万円	113,034百万円
含み損益		▲2,685百万円	▲1,745百万円	+12百万円
賃貸可能面積		175,984.91m²	167,869.53m²	170,445.35m²
稼働率		91.6%	95.2%	96.0%
NOI利回り		5.7%	5.6%	5.5%
LTV（簿価ベース）		49.1%	48.8%	45.3%
LTV（鑑定ベース）		55.7%	54.5%	49.9%
平均築年数		20.5年	20.9年	18.6年

※「2011年11月1日時点」の集計値の起算日は、2011年10月31日

いちごリート成長戦略の推進

運用資産の期末評価額

2014年4月期の期末評価額は約12百万円の含み益

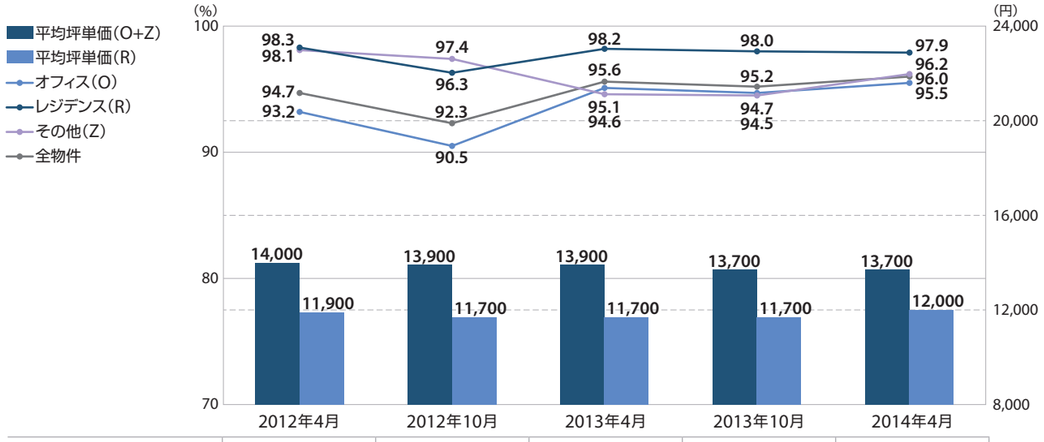


※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

95%以上の高稼働率維持

2014年4月期末のポートフォリオ稼働率は96.0%でした。

用途別稼働率・平均坪単価の推移



	2012年4月	2012年10月	2013年4月	2013年10月	2014年4月
オフィス(O)	41物件	41物件	40物件	41物件	42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	9物件	11物件
全物件	67物件	67物件	66物件	68物件	71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

バリューアップ実施による稼働向上の実現

● **いちご西参道ビルの事例**(オフィス)

稼働率：2012年10月期 81.2% → 2014年4月期 93.6%(+12.4%) ※約650坪の新規成約

■ **ハード面のバリューアップ**

——空室フロアの共用部(トイレ、給湯室、エレベーターホール等)のリニューアル工事実施

——ビル名サイン新設、テナント案内板リニューアル

——外壁改修、空調更新工事の実施

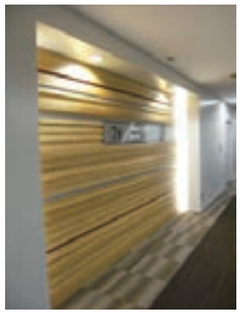
■ **ソフト面でのアプローチ強化**

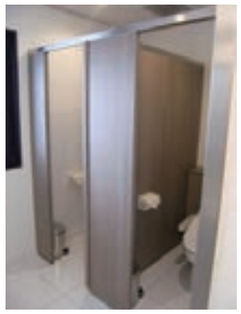
——ハード面のバリューアップ工事完了後に効果的な内覧会を実施

——仲介会社との積極的な情報共有による物件周知の徹底

——内見時に立ち会い、内見客に対するダイレクトアプローチを強化

共用部リニューアル





サインリニューアル

収益性向上に向けた新たな取り組み

収益のアップサイド獲得を目指し、サービスアパートメントのマスターリース会社および契約形態を変更

● **いちごサービスアパートメント銀座**
(旧ビーサイト銀座イースト)

■ **マスターリース契約を固定賃料型から、収益に連動したパススルー型に切り替え、収益拡大を図る**

■ **企業のさらなるグローバル化、東京オリンピック開催を視野に、海外からの長期滞在者獲得を目指す**

■ **特区法(旅館業法の特例)施行によりビジネスチャンスが拡大**

■ **内装、家具類を一新し、「いちご」を冠した名称変更ともに、リニューアルオープン(2014年1月)**

いちごサービスアパートメント銀座(広告)

BM会社変更による大幅なコスト削減

■ **2013年より30物件にてBM会社を変更し、年間19百万円のコスト削減を実現(2014年4月末時点)**

■ **うち24物件でいちごグループ会社を採用**

■ **今後、さらなる管理品質向上を図る**

いちごリート成長戦略の推進

豊富な物件パイプライン

スポンサーであるいちごグループホールディングスがPO実施により、165億円を調達し、物件取得余力が向上（ウェアハウジング機能の強化）

■ 調達資金のうち61億円をいちごリート等のブリッジ案件取得に充当予定
■ 2014年2月期の不動産投資実績は約470億円に拡大
■ 2013年取得の7物件中5物件（124億円）は、スポンサーのブリッジにより取得

物件取得が競争激化する中、多様なソーシングルートを活用

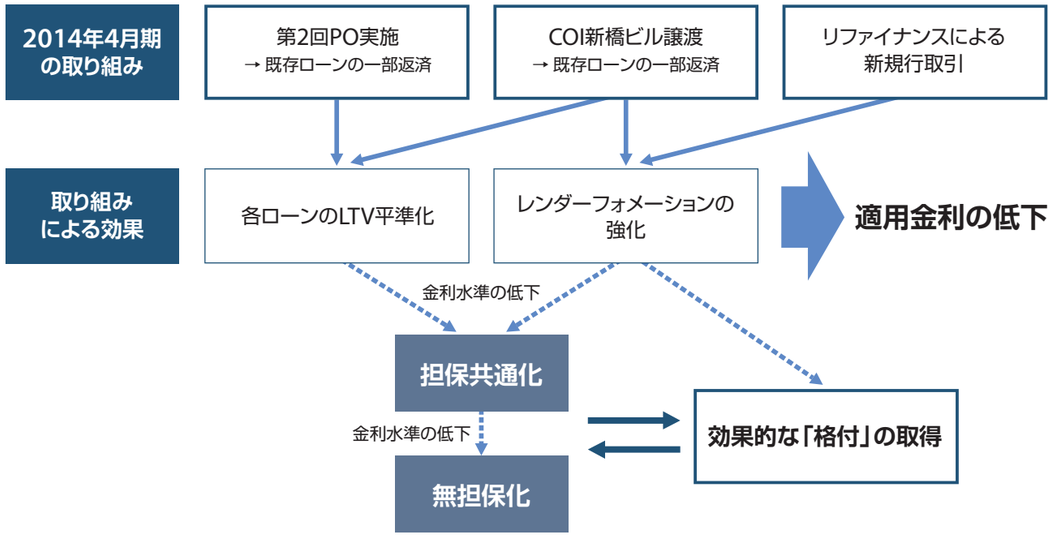
■ 運用会社に設置されている独自のソーシング部門（営業本部）により積極的に物件ソーシングを展開
——直近1年間の検討物件数 約1,600件
——2014年3月から5月末までの3 ヶ月間において、約370件の物件情報を入手し、検討（うち約60%は大手仲介等を経由しない独自ルート）

■ 短期間で高確度での取得を目指し、独自ルートによる相対取得が中心
——運用会社において、2014年3月から5月末までの3ヶ月間で、8物件、約143億円の物件を取得（※私募案件含む）

財務基盤のさらなる強化に向けた取り組み

リファイナンス、PO実施等により財務安定性の向上を図る

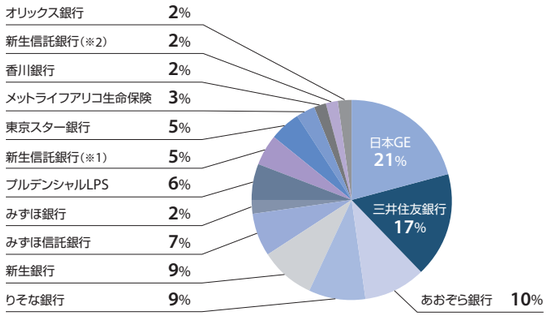
■ 将来的な担保共通化、無担保化を目指し、取得余力向上、適用金利低下、格付取得につなげていく



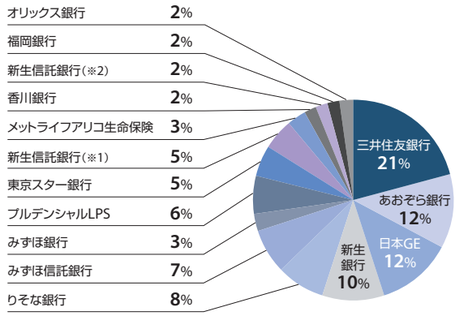
レンダーフォーメーションの強化

COI新橋ビル譲渡に伴う既存ローンの一部返済により、レンダーフォーメーションを大幅に強化

借入先分布状況（2013年10月31日時点）



借入先分布状況（2014年4月30日時点）



※1 資金拠出はアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社が運営する投資事業有限責任組合
※2 資金拠出はいちごグループホールディングス株式会社

2014年10月期分配金予想

2014年10月期1口当たり分配金予想：1,530円

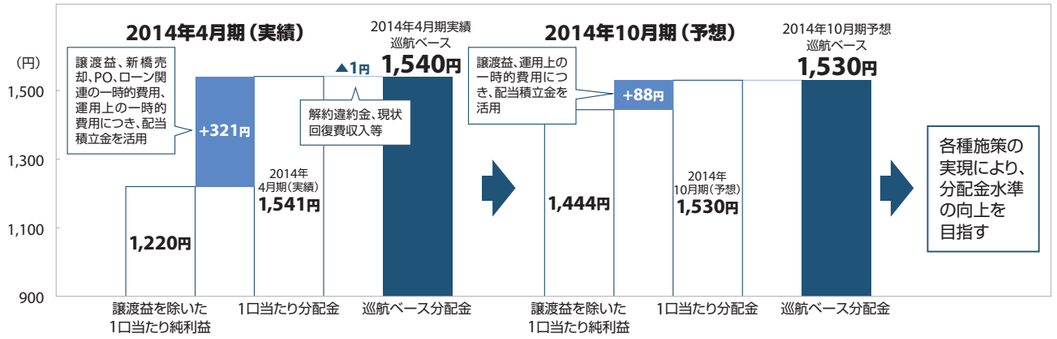
各種施策の実現により、さらなる分配金向上を目指す

（単位：百万円）

項目	2014年4月期実績（A）	2014年10月期予想（B）	（B）-（A）	主な差異要因による収益への影響
営業収益	4,637	4,531	▲106	2013年12月取得物件の増加+78、その他保有物件の増加+75、COI新橋ビル売却による減少▲205、売却益の減少▲54
営業費用	2,449	2,419	▲30	賃貸事業費用の増加▲25（COI新橋ビル売却による減少+61、2013年6月取得物件による増加▲33、2013年12月取得物件による増加▲47、その他保有物件の変動▲7）、販売管理費（COI新橋ビル売却関連）の減少+55
営業利益	2,187	2,112	▲75	
営業外収益	2	3	+1	
営業外費用	883	632	▲251	既存ローン返済、リファイナンスによる支払利息の減少+73 既存ローン返済による融資関連費用の減少+150 投資口交付費の減少+26
経常利益	1,307	1,483	+176	
当期純利益	1,306	1,482	+176	
配当積立金取崩額	275	90	▲185	2014年10月期内訳　茨木売却益30　新橋売却益54　その他6
分配金総額	1,581	1,572	▲9	
1口当たり分配金	**1,541円**	**1,530円**	**-**	

巡航ベース分配金（2014年10月期予想）

COI新橋ビル譲渡により巡航ベース分配金は減額となるが、積極的な成長戦略の推進により早期回復を図る



※巡航ベース分配金…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

分散型のポートフォリオ

[都心6区]

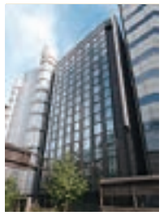
（2014年4月30日現在）

オフィス

O-02
いちご
西参道ビル

O-03
いちご三田ビル

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-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-10
いちご
恵比寿西ビル

O-11
いちご
銀座612ビル

O-12
いちご
内神田ビル

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-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-19
いちご
九段三丁目ビル

O-20
いちご
五反田ビル

O-28
いちご
西五反田ビル

O-46
いちご
神田錦町ビル

O-47
いちご
秋葉原ノースビル

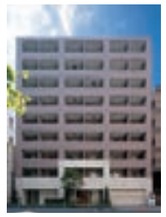
O-49
いちご
神田小川町ビル

O-50
いちご
八丁堀ビル

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
麻布十番弐番館

R-04
ビュロー高輪台

R-05
フォレシティ
白金台

R-06
ビーサイト浜松町

R-07
フォレシティ
秋葉原

R-08
スイート・ワン・
コート

R-09
いちごサービス
アパートメント銀座

R-10
フォレシティ笹塚

R-11
グランプレッソ
河田町

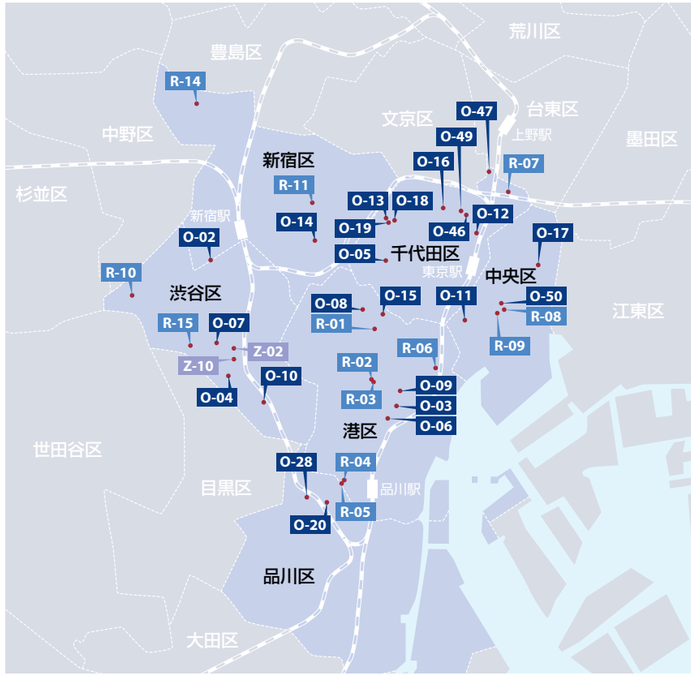
R-14
フォレシティ
中落合

R-15
フォレシティ
富ヶ谷

その他

Z-02
フィエスタ渋谷

Z-10
いちご渋谷
文化村通りビル



（注）COI新橋ビルは2014年4月に譲渡致しました

分散型のポートフォリオ

[その他首都圏]

オフィス

O-21
いちご
新横浜ビル

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-25
いちご
横須賀ビル

O-26
いちご池尻ビル

レジデンス

O-27
ルート池袋ビル

O-29
いちご
吉祥寺ビル

R-12
フォレシティ
桜新町

R-13
フォレシティ
新蒲田

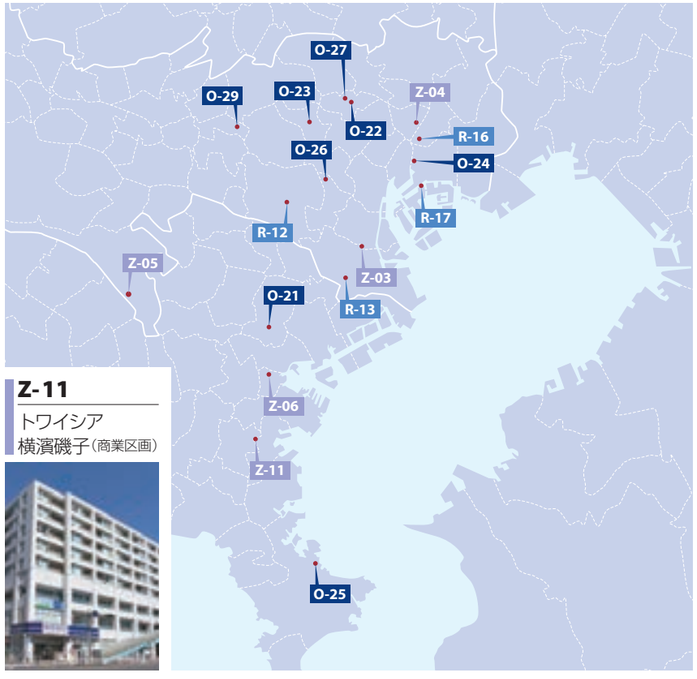
R-16
フォレシティ両国

R-17
フォレシティ豊洲

その他

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-11
トワイシア
横濱磯子（商業区画）

[4大都市]

（2014年4月30日現在）

オフィス

O-33
いちご名駅ビル

O-34
いちご栄ビル

O-37
いちご
丸の内ビル

O-48
いちご
堺筋本町ビル

レジデンス

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-07
エルセントロ
札幌

Z-08
大名バルコニー

[その他主要都市]

オフィス

O-35
いちご
仙台中央ビル

その他

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-42
いちご高松ビル

O-44
秋田山王21ビル

Z-09
コナミスポーツ
クラブ和泉府中

物件一覧

（2014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（m²）	稼働率（%）	稼働率対前期比増減(%)
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	2.8	4,564.63	93.6	11.0
	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	0.0
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	1.4	2,080.37	62.2	-22.8
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	1.0	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	0.6	687.78	87.6	-12.4
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	1.0	1,602.29	100.0	13.7
	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	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	1.5	1,393.35	94.4	2.6
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	1.0	1,378.82	100.0	8.7
	O-13	いちご九段南ビル	都心6区	387	0.3	490.91	89.0	0.0
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.5	780.64	81.8	-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	92.6	-7.4
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	1.0	2,386.11	64.1	-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	0.7	1,302.43	80.8	0.0
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	4.4	5,346.76	95.3	-4.7
	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	0.0
	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	0.8	2,186.60	91.5	0.3
	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	0.0
	O-33	いちご名駅ビル	4大都市	837	0.7	2,063.52	79.2	-20.8
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	4.1	3,928.12	97.2	0.0
	O-35	いちご仙台中央ビル	その他主要都市	510	0.4	2,378.07	93.3	0.0
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	5.9	8,009.09	100.0	3.8
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.4	8,601.71	96.2	0.2
	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	92.5	-2.8
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	2.6	6,329.33	100.0	9.3
	O-44	秋田山王21ビル	その他主要都市	560	0.5	3,497.88	92.1	19.8
	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	4.8	6,250.53	100.0	0.0
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	1.7	3,729.29	100.0	0.0
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.9	2,217.26	100.0	-
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	1.7	2,697.36	100.0	-

用途	物件番号	物件名	地域	取得価格（百万円）	投資比率（%）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	稼働率対前期比増減(%)
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	96.8	2.3
	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	0.0
	R-03	フォレシティ麻布十番弐番館	都心6区	1,250	1.1	1,177.20	97.2	-2.8
	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	97.5	5.0
	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	96.7	0.1
	R-09	いちごサービスアパートメント銀座	都心6区	946	0.8	1,020.14	85.4	-14.6
	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	85.6	-5.5
	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	98.1	6.0
	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	96.0	-0.3
	R-16	フォレシティ両国	その他首都圏	1,080	0.9	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	1.7	1,193.29	90.8	0.0
	Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	2.8	5,345.62	88.4	-1.3
	Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.4	2,091.26	100.0	11.6
	Z-05	REGALOビル	その他首都圏	1,310	1.1	2,183.65	86.5	0.0
	Z-06	いちご横浜西口ビル	その他首都圏	903	0.8	1,264.26	100.0	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	0.0
	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	0.0
	Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	2,400	2.1	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	1.4	2,717.77	100.0	-
合計				114,391	100.0	170,445.35	96.0	

※ 投資比率は、取得価格の総額に対する比率

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期　別			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	第17期 自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日
営業収益	(注1)	百万円	4,273	4,320	4,147	4,572	4,637
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(4,273)	(4,320)	(4,146)	(4,407)	(4,583)
営業費用		百万円	2,739	2,454	2,110	2,279	2,449
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(1,776)	(1,790)	(1,671)	(1,815)	(1,911)
営業利益		百万円	1,534	1,866	2,036	2,293	2,187
経常利益		百万円	526	663	451	1,490	1,307
当期純利益又は当期純損失（△）	(注2)	百万円	17,089	△526	451	1,489	1,306
総資産額		百万円	115,226	114,980	112,830	121,924	124,399
（対前期比）		%	(360.9)	(△0.2)	(△1.9)	(8.1)	(2.0)
純資産額		百万円	52,584	51,030	50,312	55,974	61,270
（対前期比）		%	(246.7)	(△3.0)	(△1.4)	(11.3)	(9.5)
出資総額		百万円	14,928	14,928	14,928	20,360	25,782
発行済投資口数	(注3)	口	842,823	842,823	842,823	932,823	1,026,323
1口当たり純資産額		円	62,390	60,547	59,695	60,005	59,698
分配金総額		百万円	1,027	1,168	1,259	1,433	1,581
1口当たり分配金		円	1,219	1,387	1,494	1,537	1,541
（うち1口当たり利益分配金）		円	(1,219)	(1,387)	(1,494)	(1,537)	(1,541)
（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)	%	0.8 (1.5)	0.6 (1.2)	0.4 (0.8)	1.3 (2.5)	1.1 (2.1)
自己資本利益率	(注4)	%	50.4 (101.5)	△1.0 (△2.0)	0.9 (1.8)	2.8 (5.6)	2.2 (4.5)
自己資本比率	(注4)	%	45.6	44.4	44.6	45.9	49.3
（対前期増減）		%	(△15.1)	(△1.3)	(0.2)	(1.3)	(3.3)
配当性向	(注5)	%	6.0	－	279.0	96.2	121.0
〔その他参考情報〕							
投資物件数		件	67	67	66	68	71
期末テナント数		件	520	503	492	497	520
総賃貸可能面積		㎡	162,565.82	162,676.51	156,494.30	167,869.53	170,445.35
期末稼働率		%	94.7	92.3	95.6	95.2	96.0
当期減価償却費		百万円	514	510	506	555	591
当期資本的支出額		千円	219,653	357,779	268,367	212,458	382,957
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4)	百万円	3,010	3,040	2,981	3,147	3,263
当期運用日数		日	182	184	181	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。
（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
自己資本比率	期末純資産額／期末総資産額
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期及び第17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17期を迎えた当期には、平成25年12月に公募増資により85,000口、平成26年1月に第三者割当増資により8,500口の新投資口を発行し、平成25年12月に借入による調達資金と併せて、4物件を8,135百万円で取得しました。

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、現政権の経済対策及び日本銀行の「量的・質的金融緩和」に下支えされ、企業収益の改善や雇用状況の改善の動きが見られ、景気の回復傾向が継続しています。一方で、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減や長期金利の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、資金調達環境が引き続き良好であることを受けて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、都心部を中心に空室率の着実な改善が続くとともに賃料水準についても大型優良ビルに上昇の兆しが見られます。

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25年11月からの3年間を成長の加速化の期間と位置付け、ポートフォリオの収益性向上、資産規模の大幅拡大、格付取得等に取り組んでいます。当期（平成26年4月期）においては、平成25年12月に新たに4物件（取得価格8,135百万円）の取得を行いました。また、平成26年4月にCOI新橋ビル（譲渡価格6,151百万円）の譲渡を実施し、当期末時点の保有物件は合計71物件（取得価格の総額114,391百万円）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」というリーシング手法を前期に引き続き推進しました。このような施策を推進した結果、前期末は95.2%であったポートフォリオ稼働率は、当期末時点で96.0%と微増ながら上昇しました。

（3）資金調達の概要

当期においては、平成25年12月に公募増資により4,929百万円（発行価額の総額）、平成26年1月に第三者割当増資により492百万円（発行価額の総額）を調達し、借入金と併せて、新たに4物件（取得価格8,135百万円）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（4,000百万円）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。また、平成26年4月のCOI新橋ビルの売却に伴う譲渡代金6,151百万円のうち6,000百万円を既存借入金の期限前一部返済に充当し、財務基盤安定性の向上のためのLTVの低減を図りました。

（4）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成26年4月期の実績として営業収益4,637百万円、営業利益2,187百万円、経常利益 1,307百万円、当期純利益1,306百万円を計上しました。

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又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1,307百万円のうち、平成26年4月に譲渡したCOI新橋ビルの不動産等売却益54百万円を配当積立金に繰入れ、配当積立金取崩額329百万円を加算した金額1,582百万円に対して、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1,581百万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1,541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)
平成25年12月 3 日	公募増資	85,000	1,017,823	4,929,745	25,289,865	(注6)
平成26年 1 月 7 日	第三者割当増資	8,500	1,026,323	492,974	25,782,839	(注7)

(注1)　1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
(注2)　1口当たり発行価格475,000円（引受価額456,000円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。
(注3)　投資口1口につき7口の割合による投資口の分割を行いました。
(注4)　本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧いちごリートを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。本合併に伴い、旧いちごリートの投資口1口に対し、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を割当交付しました。
(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。
(注6)　1口当たり発行価格60,157円（引受価額57,997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7)　1口当たり発行価額57,997円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により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	第17期 自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日
最　高	37,250円	42,650円	70,700円	65,100円	64,800円
最　低	25,310円	33,600円	40,050円	55,900円	59,700円

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、当期未処分利益1,307百万円のうち、配当積立金取崩額275百万円を加算した金額1,582百万円に対して、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1,581百万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1,541円としました。

決算期		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	第17期 自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日
当期未処分利益総額	千円	17,089,021	△526,040	451,311	1,489,931	1,307,064
利益留保額	千円	16,061,620	43	187	604	799
金銭の分配金総額	千円	1,027,401	1,168,995	1,259,177	1,433,748	1,581,563
（1口当たり分配金）	円	(1,219)	(1,387)	(1,494)	(1,537)	(1,541)
うち利益分配金総額	千円	1,027,401	1,168,995	1,259,177	1,433,748	1,581,563
（1口当たり利益分配金）	円	(1,219)	(1,387)	(1,494)	(1,537)	(1,541)
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、良質な投資情報の早期入手や、相対取引の促進を図ります。また、スポンサーサポート契約に基づき、いちごグループホールディングス株式会社によるウェアハウジング機能を活用しながら、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、高稼働率の維持と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、返済期日の分散化、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。

平成26年10月期には既存借入金の最終期限到来予定はありませんが、上記の戦略に基づき既存借入金の見直しを行うとともに、成長に寄与する資金の調達を検討していきます。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

期　別		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）	第17期（平成26年４月30日）
発行可能投資口総口数	口	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
発行済投資口総数	口	842,823	842,823	842,823	932,823	1,026,323
出資総額	百万円	14,928	14,928	14,928	20,360	25,782
投資主数	人	8,322	8,389	10,822	13,045	13,692

（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26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)	360,060	35.08
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	77,608	7.56
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	75,735	7.37
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 晴海トリトンスクエアオフィスタワーZ	68,983	6.72
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	5 THE NORTH COLONNADE CANARY WHARF LONDON E14 4BB UNITED KINGDOM	44,659	4.35
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	43,087	4.19
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	31,997	3.11
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	25 CABOT SQUARE, CANARYWHARF, LONDON E14 4QA, U. K.	29,793	2.90
BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCS JAPAN	RUE MONTOYER 46 1000 BRUSSELS BELGIUM	25,390	2.47
JP MORGAN CHASE BANK 380180	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	18,364	1.78
合　計		775,676	75.57

（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26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	髙塚　義弘	アールズ・コンサルティング株式会社　代表取締役 オクト・アドバイザーズ株式会社　パートナー	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	―	7,200

（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26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	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営）	
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）	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）	
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16期（平成25年10月31日）		第17期（平成26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	9,395	7.7	9,375	7.5
	その他首都圏	5,118	4.2	5,110	4.1
	4大都市	12,346	10.1	12,274	9.9
	その他主要都市	1,089	0.9	1,095	0.9
不動産信託受益権	都心6区	51,365	42.1	51,838	41.7
	その他首都圏	17,452	14.3	19,145	15.4
	4大都市	6,824	5.6	6,784	5.5
	その他主要都市	7,458	6.1	7,399	5.9
小　計		111,050	91.1	113,022	90.9
預金・その他資産		10,874	8.9	11,376	9.1
資産総額計		121,924	100.0	124,399	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。また、信託建設仮勘定は不動産及び不動産信託受益権の小計に含めていません。

2 主要な保有資産

平成26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
いちご丸の内ビル	6,404	8,009.09	8,009.09	100.0	5.0	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,505	6,250.53	6,250.53	100.0	4.4	事務所
いちご五反田ビル	4,996	5,346.76	5,095.25	95.3	4.3	事務所
いちご栄ビル	4,701	3,928.12	3,819.00	97.2	4.2	事務所
いちご西参道ビル	3,262	4,564.63	4,273.79	93.6	2.1	事務所
ブルク大森	3,196	5,345.62	4,722.93	88.4	3.4	その他
ファルコン心斎橋	3,146	5,760.79	5,760.79	100.0	2.7	その他
いちご高松ビル	2,789	6,329.33	6,329.33	100.0	3.3	事務所
いちご三田ビル	2,773	4,097.63	4,097.63	100.0	2.6	事務所
いちご渋谷文化村通りビル	2,485	778.77	778.77	100.0	0.8	その他
合　計	39,260	50,411.27	49,137.11	97.5	32.8	

（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26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-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	2,655	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	2,768	2,773
O-04	いちご南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,925.24	1,820	1,950
O-05	いちご半蔵門ビル	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	2,080.37	1,580	1,547
O-06	いちご聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,947.90	1,260	1,225
O-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,321.54	1,625	1,460
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	687.78	738	735
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,602.29	1,030	1,117
O-10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,484.39	1,941	1,924
O-11	いちご銀座612ビル（注3）	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	1,393.35	1,850	1,772
O-12	いちご内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,378.82	1,050	1,147
O-13	いちご九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	490.91	406	378
O-14	いちご四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産信託受益権	780.64	553	537
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	577	562
O-16	いちご神保町ビル	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	1,920	1,826
O-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目	不動産信託受益権	2,386.11	1,070	1,180
O-18	いちご九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産信託受益権	1,288.31	812	740
O-19	いちご九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	1,302.43	796	843
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	5,200	4,996
O-21	いちご新横浜ビル	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	1,752	1,789
O-22	いちご南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,491.51	1,430	1,422
O-23	いちご中野ノースビル	東京都中野区新井一丁目	不動産信託受益権	1,250.85	781	774
O-24	いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,608.05	1,130	1,491
O-25	いちご横須賀ビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	2,186.60	912	971
O-26	いちご池尻ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,385.69	1,980	2,011
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	644	635
O-28	いちご西五反田ビル	東京都品川区西五反田三丁目	不動産信託受益権	1,311.21	754	757
O-29	いちご吉祥寺ビル	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	2,230	2,290
O-33	いちご名駅ビル	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	809	800
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	4,985	4,701
O-35	いちご仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	2,378.07	429	525
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	8,009.09	6,620	6,404
O-38	いちご富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	不動産信託受益権	8,601.71	1,660	1,608
O-39	いちご・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	1,110	1,085
O-40	いちご佐賀ビル	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	713

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-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	3,030	2,789
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	568	570
O-46	いちご神田錦町ビル	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	2,340	2,109
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	5,810	5,505
O-48	いちご堺筋本町ビル	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	2,100	1,932
O-49	いちご神田小川町ビル	東京都千代田区神田小川町二丁目	不動産信託受益権	2,217.26	2,260	2,210
O-50	いちご八丁堀ビル	東京都中央区新富一丁目	不動産信託受益権	2,697.36	2,250	1,937
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	1,440	1,682
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	1,101
R-03	フォレシティ麻布十番弐番館	東京都港区三田一丁目	不動産信託受益権	1,177.20	1,180	1,216
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	992	1,314
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	756	787
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	566	678
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	2,090	2,417
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	679	749
R-09	いちごサービスアパートメント銀座(注4)	東京都中央区新富二丁目	不動産信託受益権	1,020.14	794	914
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	920	1,011
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	511	594
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	781	894
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	993	983
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	365	439
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	1,620	1,329
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	1,060	1,029
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	1,680	1,326
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	1,030	905
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	2,760	3,146
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	1,987
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	2,935	3,196
Z-04	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	2,091.26	1,720	1,612
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	1,390	1,305
Z-06	いちご横浜西口ビル	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	923	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	514	552
Z-08	大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	765.61	608	615
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	1,320	1,201
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町	不動産信託受益権	778.77	2,670	2,485
Z-11	トワイシア横濱磯子(商業区画)	神奈川県横浜市磯子区森一丁目	不動産信託受益権	2,717.77	1,730	1,617
合　計				170,445.35	113,034	113,022

(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、信託建設仮勘定は含めていません。
(注3) 平成26年1月1日付で「COI銀座612」から物件名称を変更しています。
(注4) 平成26年1月19日付で「ビーサイト銀座イースト」から物件名称を変更しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第16期 自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日				第17期 自 平成25年11月 1 日 至 平成26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(注3)	8	89.6	235,676	5.3	—	—	205,265	4.5
O-02	いちご西参道ビル	15	82.6	94,177	2.1	17	93.6	96,431	2.1
O-03	いちご三田ビル	7	100.0	121,981	2.8	7	100.0	120,833	2.6
O-04	いちご南平台ビル	11	100.0	62,344	1.4	11	100.0	68,790	1.5
O-05	いちご半蔵門ビル	6	85.0	52,775	1.2	5	62.2	43,495	0.9
O-06	いちご聖坂ビル	7	100.0	55,650	1.3	7	100.0	57,230	1.2
O-07	いちご渋谷神山町ビル	4	100.0	51,643	1.2	4	100.0	51,264	1.1
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	7	100.0	27,471	0.6	6	87.6	24,830	0.5
O-09	いちご芝公園ビル	4	86.3	28,331	0.6	5	100.0	26,738	0.6
O-10	いちご恵比寿西ビル	5	100.0	71,921	1.6	5	100.0	69,770	1.5
O-11	いちご銀座612ビル	25	91.8	57,977	1.3	26	94.4	56,988	1.2
O-12	いちご内神田ビル	11	91.3	36,770	0.8	12	100.0	36,445	0.8
O-13	いちご九段南ビル	10	89.0	15,967	0.4	10	89.0	14,438	0.3
O-14	いちご四谷四丁目ビル	9	90.9	20,763	0.5	8	81.8	18,744	0.4
O-15	いちご溜池ビル	6	100.0	20,351	0.5	6	100.0	20,447	0.4
O-16	いちご神保町ビル	7	100.0	66,155	1.5	7	92.6	66,894	1.5
O-17	いちご箱崎ビル	5	88.0	37,257	0.8	5	64.1	37,081	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	25,406	0.6	4	80.8	29,611	0.6
O-20	いちご五反田ビル	10	100.0	207,468	4.7	9	95.3	196,031	4.3
O-21	いちご新横浜ビル	12	94.3	83,595	1.9	12	94.3	79,969	1.7
O-22	いちご南池袋ビル	10	100.0	53,544	1.2	10	100.0	52,456	1.1
O-23	いちご中野ノースビル	6	100.0	39,185	0.9	6	100.0	38,587	0.8
O-24	いちご永代ビル	8	100.0	68,920	1.6	8	100.0	64,253	1.4
O-25	いちご横須賀ビル	9	91.2	58,600	1.3	10	91.5	62,626	1.4
O-26	いちご池尻ビル	6	100.0	80,502	1.8	6	100.0	81,919	1.8
O-27	ルート池袋ビル	1	100.0	20,599	0.5	1	100.0	20,599	0.4
O-28	いちご西五反田ビル	6	100.0	33,343	0.8	6	100.0	35,067	0.8
O-29	いちご吉祥寺ビル	17	95.1	96,731	2.2	17	95.1	101,385	2.2
O-30	茨木恒和ビル(注4)	—	—	37,672	0.9	—	—	—	—
O-33	いちご名駅ビル	8	100.0	39,157	0.9	6	79.2	38,003	0.8
O-34	いちご栄ビル	19	97.2	195,339	4.4	19	97.2	190,294	4.2
O-35	いちご仙台中央ビル	16	93.3	37,983	0.9	16	93.3	38,640	0.8
O-37	いちご丸の内ビル	20	96.2	222,202	5.0	21	100.0	228,492	5.0
O-38	いちご富山駅西ビル	13	96.0	114,030	2.6	14	96.2	113,285	2.5
O-39	いちご・みらい信金ビル	18	96.1	76,355	1.7	18	96.1	76,699	1.7
O-40	いちご佐賀ビル	19	95.3	50,543	1.1	18	92.5	48,420	1.1
O-42	いちご高松ビル	10	90.7	144,081	3.3	12	100.0	149,526	3.3
O-44	秋田山王21ビル	11	72.3	39,171	0.9	13	92.1	46,720	1.0
O-46	いちご神田錦町ビル	10	100.0	91,366	2.1	10	100.0	84,277	1.8
O-47	いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	169,092	3.8	1	100.0	203,247	4.4
O-48	いちご堺筋本町ビル	13	100.0	78,140	1.8	13	100.0	94,214	2.1
O-49	いちご神田小川町ビル	—	—	—	—	7	100.0	68,846	1.5
O-50	いちご八丁堀ビル	—	—	—	—	7	100.0	63,809	1.4
R-01	フォレシティ六本木	1	94.5	47,808	1.1	1	96.8	43,452	0.9
R-02	フォレシティ麻布十番	1	95.8	34,230	0.8	1	95.8	33,077	0.7
R-03	フォレシティ麻布十番弐番館	1	100.0	37,288	0.8	1	97.2	36,713	0.8
R-04	ビュロー高輪台	1	100.0	37,245	0.8	1	100.0	30,665	0.7
R-05	フォレシティ白金台	1	92.5	24,268	0.6	1	97.5	24,436	0.5
R-06	ビーサイト浜松町	1	100.0	20,925	0.5	1	100.0	18,182	0.4
R-07	フォレシティ秋葉原	1	100.0	65,752	1.5	1	100.0	65,613	1.4
R-08	スイート・ワン・コート	1	96.6	24,109	0.5	1	96.7	24,834	0.5
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	1	100.0	29,040	0.7	1	85.4	27,704	0.6
R-10	フォレシティ笹塚	1	100.0	29,305	0.7	1	100.0	29,325	0.6
R-11	グランプレッソ河田町	1	91.1	17,397	0.4	1	85.6	17,203	0.4
R-12	フォレシティ桜新町	1	96.2	25,503	0.6	1	96.2	25,564	0.6
R-13	フォレシティ新蒲田	1	92.1	35,699	0.8	1	98.1	35,720	0.8
R-14	フォレシティ中落合	1	100.0	11,959	0.3	1	100.0	11,969	0.3
R-15	フォレシティ富ヶ谷	1	96.3	51,260	1.2	1	96.0	50,943	1.1
R-16	フォレシティ両国	1	100.0	33,583	0.8	1	100.0	33,789	0.7
R-17	フォレシティ豊洲	1	100.0	52,610	1.2	1	100.0	52,591	1.1
R-18	フォレシティ西本町	1	100.0	35,562	0.8	1	100.0	35,521	0.8
Z-01	ファルコン心斎橋	1	100.0	124,940	2.8	1	100.0	122,459	2.7
Z-02	フィエスタ渋谷	8	90.8	65,525	1.5	8	90.8	62,624	1.4
Z-03	ブルク大森	38	89.7	158,348	3.6	36	88.4	156,173	3.4
Z-04	パゴダ浅草	6	88.4	73,466	1.7	7	100.0	72,024	1.6
Z-05	REGALOビル	8	86.5	65,813	1.5	8	86.5	58,742	1.3
Z-06	いちご横浜西口ビル	8	91.6	39,464	0.9	9	100.0	36,985	0.8
Z-07	エルセントロ札幌	8	100.0	33,548	0.8	8	100.0	34,008	0.7
Z-08	大名バルコニー	6	100.0	33,919	0.8	6	100.0	32,261	0.7
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	1	100.0	51,800	1.2	1	100.0	63,000	1.4
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	—	—	—	—	4	100.0	37,456	0.8
Z-11	トワイシア横濱磯子(商業区画)	—	—	—	—	8	100.0	60,613	1.3
合　計		497	95.2	4,407,449	100.0	520	96.0	4,583,158	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26年4月30日付で譲渡しています。
（注4）平成25年9月4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26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26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
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 3 月 至 平成26年 6 月	180,000	—	—
ブルク大森（東京都大田区）	耐震改修工事	自 平成26年 7 月 至 平成26年 9 月	41,500	—	—
いちご神田錦町ビル（東京都千代田区）	外壁改修工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年10月	13,500	—	—
いちご神田小川町ビル（東京都千代田区）	空調機更新工事	自 平成26年 4 月 至 平成26年 6 月	10,000	—	—
いちご箱崎ビル（東京都中央区）	窓サッシ更新工事	自 平成26年 8 月 至 平成26年 9 月	9,000	—	—

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382,957千円であり、費用区分された修繕費98,743千円と合わせ、合計481,700千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）
いちご吉祥寺ビル（東京都武蔵野市）	空調機更新工事及び電気設備更新工事	自 平成25年 8 月 至 平成26年 4 月	114,280
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 3 月	45,178
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26年 4 月	18,812
いちご箱崎ビル（東京都中央区）	空調機更新工事	自 平成26年 4 月 至 平成26年 4 月	16,842
REGALOビル（東京都町田市）	外壁改修工事	自 平成26年 3 月 至 平成26年 4 月	11,879
その他			175,964
合　計			382,957

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	第17期 自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日
当期首積立金残高	292,175	757,741	544,344	617,337	636,976
当期積立額	（注）820,353	400,905	412,781	380,120	354,311
当期積立金取崩額	354,788	614,301	339,788	360,481	379,264
次期繰越額	757,741	544,344	617,337	636,976	612,022

（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16期 自　平成25年 5 月 1 日 至　平成25年10月31日	第17期 自　平成25年11月 1 日 至　平成26年 4 月30日
(a) 資産運用報酬	364,251	412,529
(b) 資産保管手数料	8,769	9,315
(c) 一般事務委託手数料	27,676	30,401
(d) 役員報酬	6,300	6,300
(e) その他の費用	57,058	79,485
合　計	464,055	538,031

2 借入状況

平成26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	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社香川銀行	平成22年11月30日	1,386	1,372	1.419	平成27年11月30日	（注3）	（注14）	有担保 無保証
	日本GE株式会社	平成22年11月30日	12,500	6,500	2.453	平成27年11月30日	期限一括（注4）		
	株式会社りそな銀行	平成23年 6 月29日	2,000	—	1.711	平成26年 4 月30日	期限一括（注5）		
	株式会社三井住友銀行	平成24年 5 月 9 日	1,371	1,367	1.320	平成27年 4 月30日（注2）	（注6）		
	みずほ信託銀行株式会社		1,371	1,367					
	株式会社りそな銀行		454	453					
	株式会社あおぞら銀行		914	911					
	株式会社新生銀行		914	911					
	株式会社三井住友銀行	平成24年 5 月 9 日	1,488	1,485	1.915	平成29年 4 月30日	（注7）		
	みずほ信託銀行株式会社		1,488	1,485					
	株式会社りそな銀行		493	492					
	株式会社あおぞら銀行		992	990					
	株式会社新生銀行		992	990					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 8 月31日	2,631	2,454	1.602	平成27年 2 月27日（注2）	（注8）		
	株式会社新生銀行		2,469	2,303					
	オリックス銀行株式会社		493	460					
	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
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年 1 月31日	1,488	1,481	1.220	平成27年10月31日	（注9）	（注14）	有担保 無保証
	株式会社東京スター銀行		1,488	1,481					
	みずほ信託銀行株式会社		496	493					
	オリックス銀行株式会社		496	493					
	株式会社りそな銀行		992	987					
	株式会社あおぞら銀行		992	987					
	株式会社みずほ銀行		992	987					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 1 月31日	3,970	3,950	1.647	平成29年10月31日	（注9）		
	みずほ信託銀行株式会社		496	493					
	株式会社りそな銀行		992	987					
	株式会社東京スター銀行		1,488	1,481					
	新生信託銀行株式会社	平成25年 1 月31日	1,261	1,207	1.747	平成29年11月30日	（注10）		
	メットライフアリコ生命保険株式会社		1,829	1,750					
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合		1,829	1,750					
	株式会社新生銀行		182	175					
	新生信託銀行株式会社	平成25年 3 月18日	1,784	1,602	1.764	平成30年 3 月16日	（注11）		
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合		1,982	1,780					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 6 月 3 日	1,795	1,791	1.793	平成30年 5 月31日	（注12）		
	株式会社りそな銀行		698	696					
	株式会社新生銀行		997	995					
	株式会社あおぞら銀行		199	199					
	株式会社三井住友銀行	平成25年12月10日	—	1,596	1.464	平成30年11月30日	（注13）		
	株式会社新生銀行		—	498					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,097					
	株式会社みずほ銀行		—	798					
	株式会社りそな銀行	平成26年 4 月30日	—	1,000	1.111	平成31年 4 月30日	期限一括		
	株式会社福岡銀行		—	1,000					
小　計			59,519	56,409					
合　計			59,519	56,409					

（注1）平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、記載未満の桁数を切捨てにより記載しています。
（注2）当期末における1年内返済予定の長期借入金です。
（注3）平成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。
当期末における借入残高には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4）平成26年4月30日付で6,000百万円を期限前弁済しています。
（注5）平成26年4月30日付で残額を返済しています。

（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。
当期末における借入金残高は、全額1年内返済予定の長期借入金です。
（注7） 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。
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8） 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、平成26年１月31日付で340百万円を期限前返済しています。
当期末における借入金残高は、全額1年内返済予定の長期借入金です。
（注9） 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。
当期末における借入金残高には1年内返済予定の長期借入金70百万円が含まれています。
（注10） 平成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、平成26年1月31日付で170百万円を期限前返済しています。
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11） 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、平成26年4月1日付で350百万円を期限前返済しています。
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12） 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13） 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。
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20百万円が含まれています。
（注14） 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）
いちご神田小川町ビル	平成25年12月10日	2,210	—	—	—	—
いちご八丁堀ビル	平成25年12月10日	1,905	—	—	—	—
いちご渋谷文化村通りビル	平成25年12月10日	2,400	—	—	—	—
トワイシア横濱磯子（商業区画）	平成25年12月10日	1,620	—	—	—	—
COI新橋ビル	—	—	平成26年 4 月30日	6,151	6,095	54
合　計	—	8,135	—	6,151	6,095	54

（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	いちご神田小川町ビル	平成25年12月10日	2,210	2,280	大和不動産鑑定株式会社	平成25年10月 1 日
取得	いちご八丁堀ビル	平成25年12月10日	1,905	2,190	大和不動産鑑定株式会社	平成25年10月 1 日
取得	いちご渋谷文化村通りビル	平成25年12月10日	2,400	2,540	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年10月 1 日
取得	トワイシア横濱磯子（商業区画）	平成25年12月10日	1,620	1,670	大和不動産鑑定株式会社	平成25年10月 1 日
譲渡	COI新橋ビル	平成26年 4 月30日	6,151	6,040	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年10月31日

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

4 利害関係人等との取引状況

（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	8,135,000	6,151,000
	うち利害関係人等からの買付額 3,830,000（47.1%）	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		
合同会社小川町ホールディングス	2,210,000（27.2%）	—（—%）
合同会社銀座ホールディングス	1,620,000（19.9%）	—（—%）
合　計	3,830,000（47.1%）	—（—%）

（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	91,050	いちご地所株式会社	19,050	20.9

（注1）利害関係人等とは、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 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
第17期（自 平成25年11月 1 日　至 平成26年 4 月30日）	1,400	86,100	0.1

（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11月26日	新投資口引受契約の締結	平成25年11月15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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社、みずほ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。
平成26年 3 月26日	スポンサーサポート契約締結及びサポートライン覚書の解約	本投資法人の継続的かつ安定的な成長と発展を目的として、いちごグループホールディングス株式会社とスポンサーサポート契約を締結しました。いちごグループホールディングス株式会社のネットワークをフル活用し、本投資法人の着実な外部成長を図ります。また、いちごグループ内の不動産等に関する情報の取扱い等につき定めた契約の重複の解消を目的として、本資産運用会社及びいちご地所株式会社とのサポートライン覚書を解約しました。

3 その他

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

Ⅱ. 貸借対照表

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成25年10月31日）		当　期（平成26年４月30日）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	※1	4,356,603	※1	4,580,896
信託現金及び信託預金	※1	5,342,609	※1	5,642,712
営業未収入金		14,113		25,988
前払費用		327,054		310,710
未収消費税等		94,383		—
預け金	※1	246,580	※1	387,267
その他		4,438		4,984
流動資産合計		10,385,783		10,952,559
固定資産				
有形固定資産				
建物		8,618,744		8,665,447
減価償却累計額		△511,530		△637,619
建物（純額）	※1	8,107,213	※1	8,027,828
構築物		35,882		35,882
減価償却累計額		△9,220		△ 11,440
構築物（純額）	※1	26,661	※1	24,442
機械及び装置		262,686		263,166
減価償却累計額		△40,656		△ 51,338
機械及び装置（純額）	※1	222,030	※1	211,828
工具、器具及び備品		51,387		52,554
減価償却累計額		△12,368		△ 16,804
工具、器具及び備品（純額）	※1	39,019	※1	35,750
土地	※1	19,555,504	※1	19,555,504
建設仮勘定		270		—
信託建物		26,019,249		28,261,033
減価償却累計額		△2,264,878		△ 2,662,911
信託建物（純額）	※1	23,754,371	※1	25,598,122
信託構築物		65,434		69,903
減価償却累計額		△12,232		△ 13,864
信託構築物（純額）	※1	53,201	※1	56,039
信託機械及び装置		210,882		237,226
減価償却累計額		△51,084		△ 62,834
信託機械及び装置（純額）	※1	159,797	※1	174,391
信託工具、器具及び備品		657,444		663,541
減価償却累計額		△175,380		△ 191,039
信託工具、器具及び備品（純額）	※1	482,064	※1	472,502
信託土地	※1	58,650,437	※1	54,371,985
信託建設仮勘定		3,267		2,785
有形固定資産合計		111,053,839		108,531,180
無形固定資産				
信託借地権		—	※1	4,494,579
無形固定資産合計		—		4,494,579
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		467,927		400,515
その他		1,709		5,378
投資その他の資産合計		484,864		421,120
固定資産合計		111,538,703		113,446,881
資産合計		121,924,487		124,399,440

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成25年10月31日）		当　期（平成26年４月30日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		263,893		389,423
1年内返済予定の長期借入金	※1	2,478,500	※1	10,633,000
未払金		265,909		288,992
未払費用		79,792		59,131
未払法人税等		605		605
未払消費税等		13,824		52,163
前受金		668,264		680,062
その他		10,853		16,423
流動負債合計		3,781,643		12,119,801
固定負債				
長期借入金	※1	57,040,633	※1	45,776,883
預り敷金及び保証金		1,754,471		1,764,447
信託預り敷金及び保証金		3,365,896		3,463,403
資産除去債務		7,151		4,782
固定負債合計		62,168,153		51,009,517
負債合計		65,949,796		63,129,318
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		20,360,120		25,782,839
剰余金				
出資剰余金		20,566,420		20,566,420
配当積立金		13,558,219		13,613,797
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		1,489,931		1,307,064
剰余金合計		35,614,571		35,487,282
投資主資本合計		55,974,691		61,270,121
純資産合計	※3	55,974,691	※3	61,270,121
負債純資産合計		121,924,487		124,399,440

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

		前　期（ご参考） （自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日）		当　期 （自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日）
営業収益				
賃貸事業収入	※1	3,942,328	※1	4,151,072
その他賃貸事業収入	※1	465,120	※1	432,086
不動産等売却益	※2	165,115	※2	54,282
営業収益合計		4,572,564		4,637,441
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,815,226	※1	1,911,499
資産運用報酬		364,251		412,529
資産保管手数料		8,769		9,315
一般事務委託手数料		27,676		30,401
役員報酬		6,300		6,300
その他営業費用		57,058		79,485
営業費用合計		2,279,281		2,449,531
営業利益		2,293,282		2,187,910
営業外収益				
受取利息		879		1,009
未払分配金戻入		827		469
受取保険金		—		303
還付加算金		—		797
その他		65		—
営業外収益合計		1,772		2,579
営業外費用				
支払利息		542,057		553,529
融資関連費用		230,111		303,141
投資口交付費		32,537		26,753
営業外費用合計		804,706		883,425
経常利益		1,490,348		1,307,064
税引前当期純利益		1,490,348		1,307,064
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		1,489,743		1,306,459
前期繰越利益		187		604
当期末処分利益又は当期未処理損失（△）		1,489,931		1,307,064

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前　期（ご参考）
（自　平成25年５月１日
至　平成25年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	14,928,800	20,566,420	14,366,273	451,311	35,384,005	50,312,805	50,312,805
当期変動額							
新投資口の発行	5,431,320					5,431,320	5,431,320
配当積立金の取崩			△808,053	808,053	—	—	—
剰余金の配当				△1,259,177	△1,259,177	△1,259,177	△1,259,177
当期純利益				1,489,743	1,489,743	1,489,743	1,489,743
当期変動額合計	5,431,320	—	△808,053	1,038,619	230,566	5,661,886	5,661,886
当期末残高	20,360,120	20,566,420	13,558,219	1,489,931	35,614,571	55,974,691	55,974,691

当　期
（自　平成25年11月１日
至　平成26年４月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	20,360,120	20,566,420	13,558,219	1,489,931	35,614,571	55,974,691	55,974,691
当期変動額							
新投資口の発行	5,422,719					5,422,719	5,422,719
配当積立金の積立			55,577	△55,577	—	—	—
剰余金の配当				△1,433,748	△1,433,748	△1,433,748	△1,433,748
当期純利益				1,306,459	1,306,459	1,306,459	1,306,459
当期変動額合計	5,422,719	—	55,577	△182,866	△127,289	5,295,430	5,295,430
当期末残高	25,782,839	20,566,420	13,613,797	1,307,064	35,487,282	61,270,121	61,270,121

（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25年５月１日 至 平成25年10月31日）	当期 （自 平成25年11月１日 至 平成26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 3～30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 3～30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。	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12月3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12月3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183,600千円であり、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、183,600千円少なく計上され、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41,013千円です。	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1,802千円です。
4. ヘッジ会計の方法	――――――	（1）ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、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 金利スワップ取引 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規程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 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	（1）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 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、信託借地権 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10月31日）	当期 （平成26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 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 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 2,478,500 長期借入金 55,940,633 合計 58,419,133	※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 1,291,280 信託現金及び信託預金 5,546,913 預け金 387,267 建物 8,027,828 構築物 24,442 機械及び装置 211,828 工具、器具及び備品 35,750 土地 19,555,504 信託建物 25,598,122 信託構築物 56,039 信託機械及び装置 174,391 信託工具、器具及び備品 472,502 信託土地 54,371,985 信託借地権 4,494,579 合計 120,248,435 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 10,633,000 長期借入金 44,676,884 合計 55,309,884
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

（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	3,353,274
共益費収入	432,441
駐車場収入	122,945
施設使用料	33,666
計	3,942,328
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	398,253
その他収入	66,867
計	465,120
不動産賃貸事業収益合計	4,407,449
B．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	392,826
水道光熱費	413,196
信託報酬	31,492
減価償却費	555,501
修繕費	84,599
公租公課	316,709
損害保険料	5,272
その他賃貸事業費用	15,626
不動産賃貸事業費用合計	1,815,226
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	2,592,223

※２．不動産等売却損益の内訳

（単位：千円）

茨木恒和ビル	
不動産等売却収入	827,500
不動産等売却原価	637,409
その他売却費用	24,975
不動産等売却益	165,115

当　期（自　平成25年11月１日　至　平成26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	3,538,958
共益費収入	445,324
駐車場収入	132,519
施設使用料	34,269
計	4,151,072
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	390,580
その他収入	41,506
計	432,086
不動産賃貸事業収益合計	4,583,158
B．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	424,620
水道光熱費	405,071
信託報酬	30,282
減価償却費	591,914
修繕費	98,743
公租公課	319,660
損害保険料	5,701
その他賃貸事業費用	35,505
不動産賃貸事業費用合計	1,911,499
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	2,671,659

※２．不動産等売却損益の内訳

（単位：千円）

COI新橋ビル	
不動産等売却収入	6,151,000
不動産等売却原価	6,095,227
その他売却費用	1,490
不動産等売却益	54,282

（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	14,000,000口
発行済投資口数	932,823口

当　期（自　平成25年11月１日　至　平成26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	1,026,323口

（税効果会計に関する注記）

前　期（ご参考）（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

（単位：千円）

繰延税金資産（固定）	
合併受入資産評価差額	7,998,728
資産除去債務	2,442
その他	1,039
繰越欠損金	1,627,058
繰延税金資産小計	9,629,269
評価性引当額	△9,629,269
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

法定実効税率	36.59%
（調整）	
評価性引当額の増減	△36.59%
その他	0.041%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.041%

当　期（自　平成25年11月１日　至　平成26年４月30日）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

繰延税金資産（固定）	
合併受入資産評価差額	7,559,482
資産除去債務	1,633
その他	763
繰越欠損金	1,627,058
繰延税金資産小計	9,188,937
評価性引当額	△9,188,937
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

法定実効税率	36.59%
（調整）	
評価性引当額の増減	△36.59%
その他	0.046%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.046%

３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課せられないことになりました。これに伴い、平成26年5月1日及び平成26年11月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が従来の36.59%から34.16%に変更されます。この税率変更による影響額はありません。

（リースにより使用する固定資産に関する注記）

前　期（ご参考）（自　平成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。

当　期（自　平成25年11月１日　至　平成26年４月30日）

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。

前　期（ご参考）
（自　平成25年５月１日
至　平成25年10月31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	1,754,471
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。

（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	—

当　期
（自　平成25年11月１日
至　平成26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26年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）現金及び預金	4,580,896	4,580,896	—
（2）信託現金及び信託預金	5,642,712	5,642,712	—
（3）預け金	387,267	387,267	—
資産合計	10,610,876	10,610,876	—
（4）1年内返済予定の長期借入金	10,633,000	10,647,708	14,708
（5）長期借入金	45,776,883	46,267,728	490,844
負債合計	56,409,883	56,915,436	505,552
（6）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）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スワップの特例処理の対象としているものは（下記（6）②参照）、当該金利スワ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。

（6）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。

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	契約金額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	3,990,000	3,970,000	（注）	

（注）　金利スワップ特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注1）（4）（5）参照）。

当　期
（自　平成25年11月１日
至　平成26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	1,764,447
信託預り敷金及び保証金	3,463,403

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	4,580,896	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,642,712	—	—	—	—	—
預け金	387,267	—	—	—	—	—
合計	10,610,876	—	—	—	—	—

（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	10,633,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	16,106,500	5,730,500	14,422,383	9,517,500	—
合計	10,633,000	16,106,500	5,730,500	14,422,383	9,517,500	—

（資産除去債務に関する注記）

前　期（ご参考） （自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日）	当　期 （自　平成25年11月１日 至　平成26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（1,958,543千円）、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。

当　期
（自　平成25年11月１日
至　平成26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	77,044,042	△2,021,232	75,022,810	75,907,000
居住施設	19,455,828	△80,142	19,375,685	18,557,000
その他	14,550,430	4,074,047	18,624,478	18,570,000
合計	111,050,302	1,972,672	113,022,974	113,034,000

（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神田小川町ビル（2,218,041千円）、いちご八丁堀ビル（1,947,710千円）、いちご渋谷文化村通りビル（2,487,013千円）及びトワイシア横濱磯子（商業区画）（1,626,204千円）の新規取得によるものであり、主な減少理由はCOI新橋ビルの売却（6,095,227千円）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26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。

（関連当事者との取引に関する注記）

前　期（ご参考）
（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	3,827,940
						1年内返済予定の長期借入金	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	22,672
						長期前払費用	36,547

当　期
（自　平成25年11月１日
至　平成26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	21,069	未払金	22,227
				長期借入金の借入	—	長期借入金	2,455,000
						1年内返済予定の長期借入金	1,385,440
				支払利息	30,162	未払費用	165
				信託報酬	11,515	営業未払金	1,910
				融資関連費用	11,280	前払費用	22,528
						長期前払費用	25,410

（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25年５月１日 至　平成25年10月31日）	当　期 （自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日）
1口当たり純資産額　60,005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。 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。	1口当たり純資産額　59,698円 1口当たり当期純利益　1,295円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）　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25年５月１日 至　平成25年10月31日）	当　期 （自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日）
当期純利益	1,489,743千円	1,306,459千円
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	1,489,743千円	1,306,459千円
期中平均投資口数	920,105口	1,008,148口

（重要な後発事象に関する注記）

前　期（ご参考）
（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、一般募集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

前　期（ご参考）
（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。

当　期
（自　平成25年11月１日
至　平成26年４月30日）

該当事項はありません。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

期別 / 項目	前期（ご参考）（自 平成25年５月１日 至 平成25年10月31日）	当期（自 平成25年11月１日 至 平成26年４月30日）
Ⅰ 当期未処分利益	1,489,931,200円	1,307,064,548円
Ⅱ 配当積立金取崩額	－円	275,298,501円
Ⅲ 分配金の額	1,433,748,951円	1,581,563,743円
（投資口1口当たり分配金の額）	（1,537円）	（1,541円）
Ⅳ 配当積立金	55,577,492円	－円
Ⅴ 次期繰越利益	604,757円	799,306円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益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。	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益1,307,064,548円に、配当積立金275,298,501円を加算した金額1,582,363,049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1,581,563,743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1,541円としました。

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 26 年 6 月 13 日

いちご不動産投資法人
役員会　御中

太陽ＡＳＧ有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　桐川 聡

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　大勇宏幸

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 11 月 1 日から平成 26 年 4 月 30 日までの第 17 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以　上

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日）		当　期 （自　平成25年11月１日 至　平成26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		1,490,348		1,307,064
減価償却費		555,501		591,914
投資口交付費		32,537		26,753
受取利息		△879		△1,009
支払利息		542,057		553,529
営業未収入金の増減額（△は増加）		16,412		△11,875
未収消費税等の増減額（△は増加）		△94,383		94,383
前払費用の増減額（△は増加）		15,727		16,344
長期前払費用の増減額（△は増加）		74,762		67,411
預け金の増減額（△は増加）		37,351		△140,686
未払消費税等の増減額（△は減少）		△48,756		38,339
営業未払金の増減額（△は減少）		48,558		4,175
未払金の増減額（△は減少）		36,752		23,083
前受金の増減額（△は減少）		78,579		25,647
信託有形固定資産の売却による減少額		637,409		6,095,227
信託預り敷金及び保証金償却額		△158		—
その他		△9,321		△4,847
小計		3,412,500		8,685,457
利息の受取額		879		1,009
利息の支払額		△545,793		△574,190
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		2,866,980		8,111,670
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		△111,883		△100,093
信託有形固定資産の取得による支出		△8,856,491		△3,946,343
信託無形固定資産の取得による支出		—		△4,494,579
預り敷金及び保証金の受入による収入		84,271		50,054
預り敷金及び保証金の返還による支出		△105,068		△40,213
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		529,569		469,301
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△219,608		△385,293
投資活動によるキャッシュ・フロー		△8,679,210		△8,447,167
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		3,700,000		6,000,000
長期借入金の返済による支出		△638,866		△9,109,250
投資口の発行による収入		5,398,782		5,395,966
分配金の支払額		△1,256,698		△1,432,689
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,203,217		854,027
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		1,390,987		518,529
現金及び現金同等物の期首残高		8,285,745		9,676,732
現金及び現金同等物の期末残高	※1	9,676,732	※1	10,195,262

［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25年５月１日 至　平成25年10月31日）	当　期 （自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30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

（単位：千円）

現金及び預金	4,356,603
信託現金及び信託預金	5,342,609
別段預金	△22,479
現金及び現金同等物	9,676,732

当　期
（自　平成25年11月１日
至　平成26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

（単位：千円）

現金及び預金	4,580,896
信託現金及び信託預金	5,642,712
別段預金	△28,346
現金及び現金同等物	10,195,262

投資口・投資主情報

主要な投資主

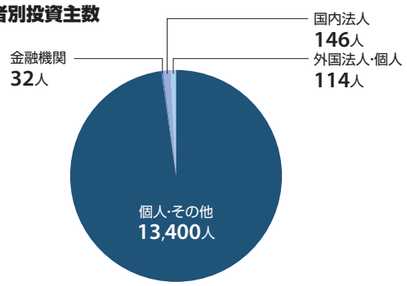
（2014年4月30日現在）

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	360,060	35%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	77,608	8%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	75,735	7%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	68,983	7%
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	44,659	4%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	43,087	4%
野村信託銀行株式会社（投信口）	31,997	3%
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	29,793	3%
BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCS JAPAN	25,390	2%
JP MORGAN CHASE BANK 380 180	18,364	2%
合計	775,676	76%

投資主の状況

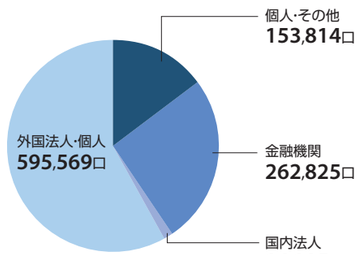
（2014年4月30日現在）

所有者別投資主数



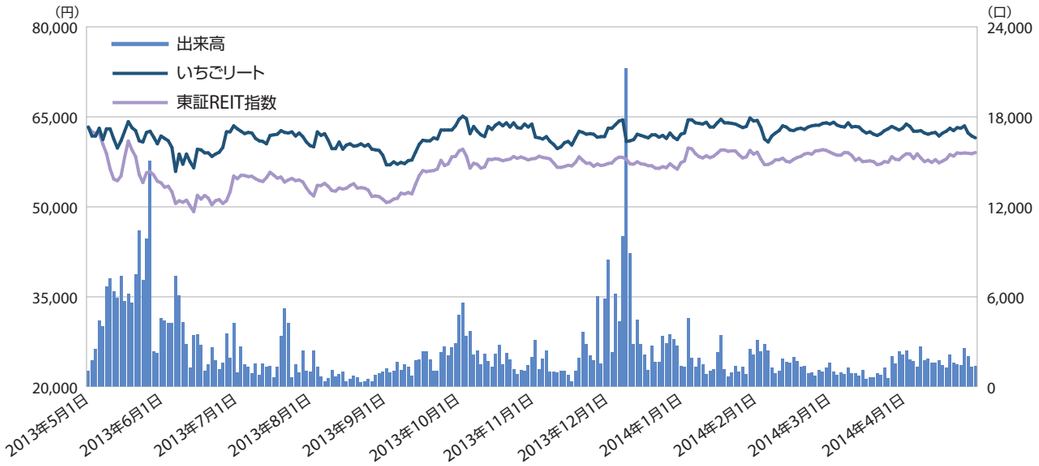
合計13,692人

所有者別投資口数



合計1,026,323口

投資口価格の推移



（注）東証REIT指数は、2013年5月1日の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格として指数化

投資主インフォメーション

投資主メモ

投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年4月30日、10月31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

2014年4月期
- ・決算期末：2014年4月30日
- ・決算発表：2014年6月16日
- ・分配金支払開始：2014年7月22日

2014年10月期
- ・決算期末：2014年10月31日
- ・決算発表：2014年12月中旬
- ・分配金支払開始：2015年1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。
是非ご活用ください。

本書の製作にあたって、次の配慮をしています。

未来が変わる。日本が変える。 チャレンジ25
いちご不動産投資顧問株式会社はチャレンジ25キャンペーンに参加しています。

VEGETABLE OIL INK
植物油インキ
環境に優しい植物油インキを使用して印刷しています。