



安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.



2012年4月期(第13期)
決算・運用状況のご報告

(資産運用報告 自2011年11月1日 至2012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

合併効果を追求し、成長に向けた基盤構築を推進



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。

2011年11月1日をもちまして、FCレジデンシャル投資法人(8975)といちご不動産投資法人(8983)は合併し、新「いちご不動産投資法人」(8975)が誕生いたしました。2012年4月期は総合型J-REITに生まれ変わった「いちご不動産投資法人」として、今後の成長に向けた基盤を構築する大切な時期でありました。

2012年6月までに、リファイナンスによるレンダーフォーメーションの強化と借入コストの低減、運営コストの削減や稼働率の大幅な改善による内部成長、地方5物件の売却と匿名組合出資による優良物件の取得機会の確保などによる外部成長等、合併後第1期に掲げた目標を着実に行うことができました。

こうした活動の結果、本投資法人の第13期(2011年11月1日～2012年4月30日)運用状況は、営業収益4,273百万円、営業利益1,534百万円、経常利益526百万円、当期純利益17,089百万円を計上し、1口当たり分配金は期首予想の1,100円から119円増加した1,219円となりました。

いちご不動産投資法人は、合併後初の決算期において成長に向けた基盤構築を順調に進めることができ、今後は資産規模の拡大や人的資源を含めた運用体制の強化など合併の成果を最大限に活用しながら、優れたノウハウや情報ネットワークを持ついちごグループと緊密に協力し、更なる安定性と成長性を共に追求してまいります。

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。

2012年4月期の運用ハイライト

- 営業収益4,273百万円、営業利益1,534百万円、経常利益526百万円、当期純利益17,089百万円
- 1口当たり分配金1,219円(対期首予想比119円の増加)
- 稼働率91.6%(2011年10月期末時点)→94.7%(2012年4月期末時点)
- 地方物件4物件を売却
- 匿名組合出資特分を取得、都心のオフィスビル「エムズスクエア」取得機会を確保

安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.

商号の「いちご」は、

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

目次

投資法人執行役員ご挨拶	2	I. 資産運用報告	17
資産運用会社代表取締役社長ご挨拶	3	II. 貸借対照表	35
ステージⅠの進捗	5	III. 損益計算書	37
ステージⅡに向けて	8	IV. 投資主資本等変動計算書	38
分散型のポートフォリオ	11	V. 注記表	39
ポートフォリオ一覧	15	VI. 金銭の分配に係る計算書	52
		VII. 会計監査人の監査報告書	53
		VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
		投資口・投資主情報	57
		投資主インフォメーション	58

(注) 本資産運用報告は2012年6月末日時点の情報を基に作成しております。なお、いちご不動産投資法人の資産運用会社である「いちごリートマネジメント株式会社」は、2012年7月1日付で「いちご不動産投資顧問株式会社」に商号を変更いたします。

成長戦略の推進によって、巡航ベースの分配金上昇へ



いちごリートマネジメント株式会社
代表取締役社長

織井 渉

合併後第1期を経て、成長戦略を大幅に進展させたいちご不動産投資法人の運用を受託しているいちごリートマネジメント株式会社の織井渉代表取締役社長に、今期の振り返りと今後の戦略について尋ねました。

Q: 第13期は成長戦略が大きく進みましたね。

A: いちご不動産投資法人は、2012年10月期までの合併後1年間にステージI「成長に向けた基盤構築」と位置づけ、アクションプランに基づいた取り組みを進めました。その結果、一口当たり分配金は期首予想の1,100円を大きく上回り1,219円となりました。

これは内部成長戦略、外部成長戦略、そして財務戦略をスピーディに進めた結果であり、今後も成長戦略の推進により、巡航ベースの分配金上昇に繋がっていきます。

Q: どのような重点戦略を実施されたのか、具体的に説明ください。

A: 内部成長戦略としては「リーシングの強化」と「保有資産の戦略的バリューアップの推進」を図りました。2012年4月期末ポートフォリオ稼働率は前期末の91.6%から94.7%まで上昇しました。また合併に伴う資産再評価により減損リスクを払拭することができたため、競争力向上、テナント満足度向上に繋がる空調や耐震の大規模な資本支出を伴う工事が実施できるようになりました。

外部成長戦略としては物件売却を推進し新規物件取得への布石となる投資を行いました。2012年6月までに築年数の経過した物件、現状の収益性の低い物件、将来の保有コストの増加が見込まれる物件を中心に5物件を売却し、新規物件取得への布石として優先交渉権付の匿名組合出資を実施し、都心の優良オフィスビル「エムズスクエア」の取得機会を確保しました。

財務戦略については、第13期中からリファイナンスを計画し、2012年5月に三井住友銀行及びみずほ信託銀行をジョイントアレンジャーとするシンジケートローンによる109億円の新規借入を実施しました。これによって返済期限の一部長期化と借入先の分散化を実現しました。

Q: 成長に向けた基盤構築の仕上げとなる第14期の戦略についてお聞かせください。

A: 今後の成長戦略もそれぞれに明確なアクションプランを策定しています。

まず内部成長戦略ですが、PM業務等、外注委託業務の統合を推進して業務と費用の効率化を図り、運営コストの削減を進めていきます。また稼働率の向上を受けて、これからの資産運用の目標をNOIを高めることに転換していく方針です。そのためにも個別物件のNOI向上やバリューアップの推進を継続的に進めていきます。

次に外部成長戦略についてご説明します。まずは期首に想定していた70億円規模の資産売却の内、約40億円は実現しましたが、残り30億円の物件については、今後のNOI見込み、不動産売買市場の状況やテナントの動向を鑑み、売却時期を引き続き個別に検討していきます。また新規取得も積極的に検討していきます。都心の優良物件である「エムズスクエア」早期取得もその一環です。

そして財務戦略としては、レンダーフォーメーションの更なる分散化を目指して、邦銀、地銀、信託銀行等とのリレーションを密にすることで、リファイナンスの対応を考えています。さらにリファイナンスにより借入コストの低減を図ることも重要な施策の一つです。

Q: いちごグループとしてのメリットを活かせる成長戦略はありますか？

A: この7月に資産運用力の強化に向けて「いちごリートマネジメント株式会社」と私募不動産ファンドの運用を行う「いちご不動産投資顧問株式会社」の合併を予定しています。この合併によって、いちごグループが持つ資産運用技術・物件ソーシング力の集約、人的資源の更なる強化

が期待できます。またいちごグループの再編によって、いちごグループに新たに追加されたJ-REITのウェアハウジング機能を活用し、新規物件の取得を加速できると考えています。

Q: 他にもいちごグループのシナジー効果が期待される動きはあるのでしょうか？

A: 「いちごリート」のブランド強化によって差別化・競争力を向上させることを考えています。徹底した現場主義によるきめ細かな対応を実践し、いちご仕様の踏み込んだ管理を実現したいと考えており、先ほど申し上げたPM業務の統合も、管理品質の統一を図る狙いがあります。また運用物件のテナントサインや募集広告の統一を図り、運用物件におけるブランディングを順次推進していきます。

Q: 最後に今後の分配方針をお聞かせください。

A: 2012年10月期の一口当たり分配金は1,260円を予想しています。さらに2013年4月期は1,310円を予想しています。成長戦略の推進によって、巡航ベースの分配金上昇に繋がっていくとともに、リファイナンス、更なる新規物件の取得によって分配金の積み増しを図り、投資主価値の最大化に努めていきます。

2012年4月期決算の概要

(単位:百万円)

項目	2011年10月期実績			2012年4月期	期首予想	期首予想比
	旧FCR	旧いちご	単純合算ベース			
営業収益	787	3,674	4,461	4,273	4,371	▲ 98
営業利益	402	1,457	1,859	1,534	1,926	▲ 392
経常利益	240	591	831	526	942	▲ 416
当期純利益	236	568	804	17,089	17,508	▲ 419
一口当たり分配金	7,220円(分割前)	2,777円(分割前)	954円(分割後)	1,219円	1,100円	+ 119円
物件数	19物件	52物件	71物件	67物件	71物件	—
テナント数	19件	538件	557件	520件	—	—
賃貸可能面積	34,027m ²	141,957m ²	175,984m ²	162,565m ²	—	—
NOI利回り	5.4%	4.3%	—	5.6%	—	—

※旧いちごのNOI利回りは合併に伴う資産再評価前の取得価格ベース

業績予想

(単位:百万円)

	2012年10月期	2013年4月期
営業収益	4,266	4,168
営業利益	1,746	1,974
経常利益	619	1,107
当期純利益	618	1,106
一口当たり分配金	1,260円	1,310円

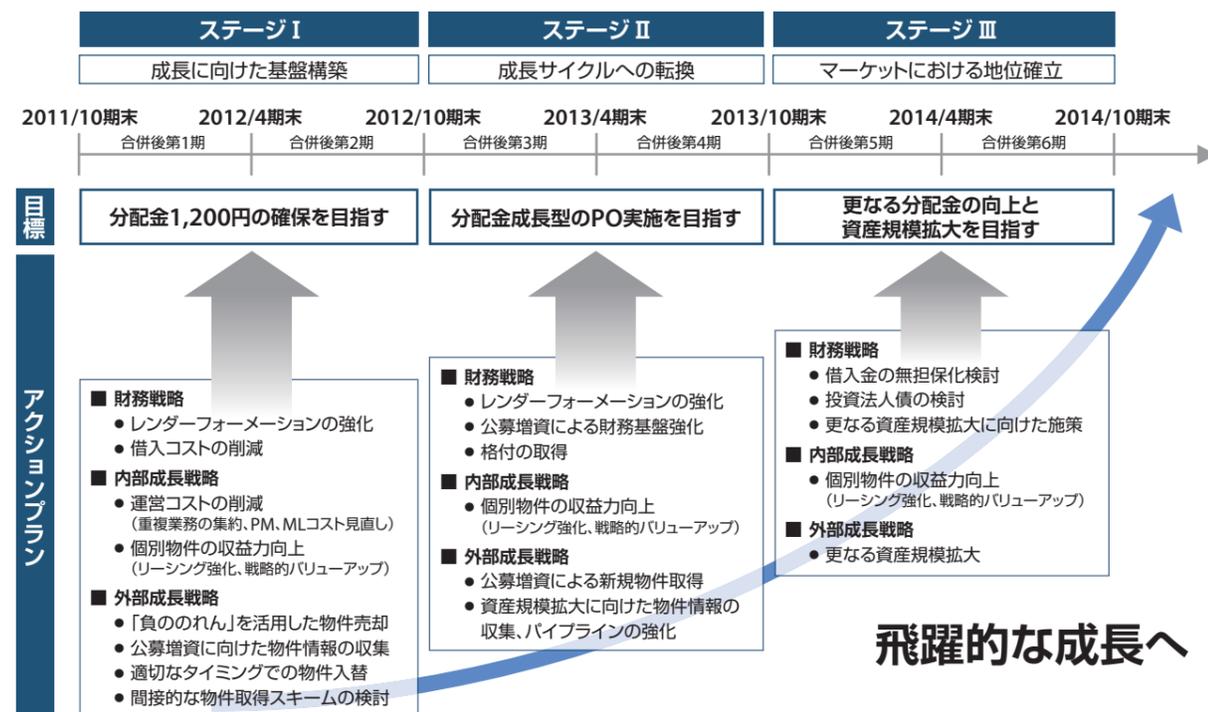
投資法人の概要

商号	いちご不動産投資法人
所在地	〒100-0011 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー
設立年月日	2005年6月
上場日	2005年10月12日 東京証券取引所(証券コード:8975)
執行役員	高塚 義弘
発行済投資口数	842,823口(投資口分割後)
決算期	4月、10月
資産運用会社	いちごリートマネジメント株式会社 ^(*)
資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役社長 織井 渉

※2012年7月1日付で、「いちご不動産投資顧問株式会社」と商号を変更予定

ステージ I の進捗

成長戦略のロードマップ

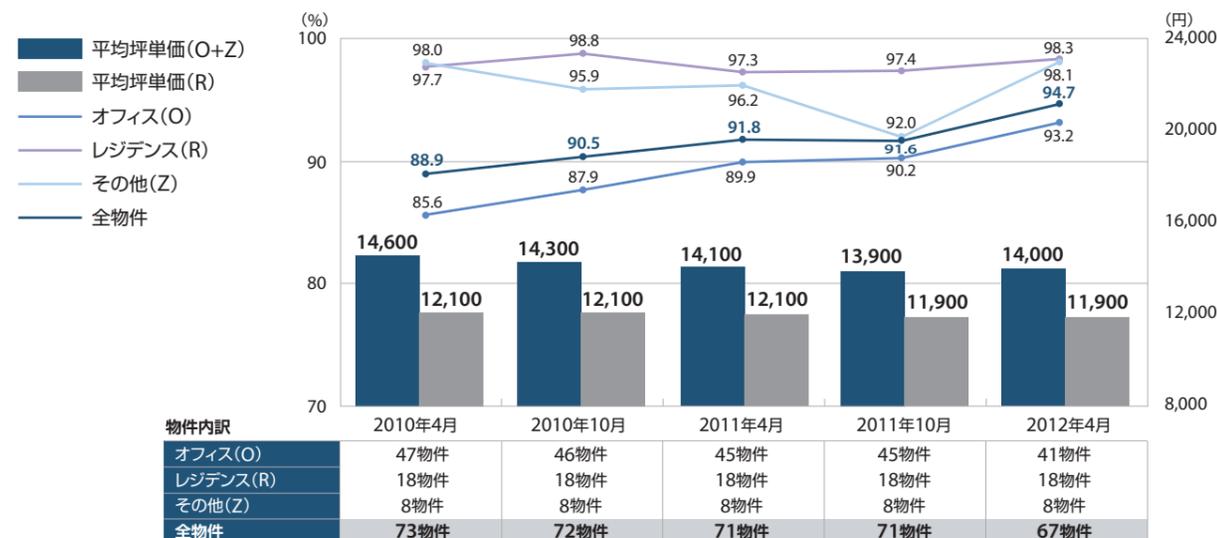


稼働率の改善

ポートフォリオ全体の稼働率は94.7%まで上昇

稼働率の改善につきましては、特にリーシング強化物件の稼働率向上に成功し、前期末対比+3.1%と大幅に改善しました。「ファルコン心斎橋」については、韓国料理レストランを誘致し、満室稼働に至りました。

用途別稼働率・平均坪単価の推移



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

ポートフォリオの質の改善

物件売却の進展

物件売却につきましては、期首に想定した70億円規模の物件売却の内、約40億円の物件売却が実現できました。売却にあたっては、築年数の経過した物件、現状で収益性の低い物件、将来の保有コスト増加が見込まれる物件を中心に売却しました。売却損が発生した場合には、合併により発生した「負ののれん」を充当することで分配金に影響が出ないように配慮しております。こうした物件売却によってポートフォリオの質の改善が実現されました。

売却物件一覧

	物件番号	物件名	売却時期	所在地	資産規模(百万円)	築年数(年)	稼働率
2012年4月期	O-31	仙台一番町ビル	2012年2月	宮城県仙台市	1,384	18	85.5%
	O-41	カーニブレイス金沢駅前	2012年2月	石川県金沢市	533	21	77.4%
	O-43	COI富山新桜町ビル	2012年3月	富山県富山市	367	23	76.0%
2012年10月期	O-32	COI広島紙屋町ビル	2012年3月	広島県広島市	885	37	84.1%
	O-36	ソロンけやき通りビル	2012年6月	福岡県福岡市	788	22	53.5%
合計(5物件)					3,957		

外部成長戦略

新規物件取得に向けて

新規物件取得への布石として、優先交渉権付の匿名組合への出資を行い、都心のオフィスビル「エムズスクエア」の取得機会を確保しました。

匿名組合出資の概要

合同会社南北ホールディングス	
不動産信託受益権等 2,117百万円	匿名組合出資 2,117百万円

匿名組合出資の内、20百万円をいちごリートが出資

「エムズスクエア」の特徴

都営新宿線「小川町」、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」、JR中央線「御茶ノ水」、及び東京メトロ銀座線・JR山手線「神田」の各駅から徒歩1～8分と複数路線利用可能であり、交通利便性に優れています。また、本郷通りに面する三方路の角地に立地しており、石張りの外壁は落ち着いた雰囲気でも視認性も優れています。

整形・無柱で窓面の多いテナント室内は、多様なレイアウトに対応可能な明るいオフィス空間となっており、周辺競合ビルに遜色のないスペックを有しています。また、比較的築年数が浅いことから、当該エリアにおいて高い競争力を有するものと考えられます。

本投資法人ではこうした都心の優良物件の取得機会を得たことで、中長期的な観点からポートフォリオの拡充を目指してまいります。



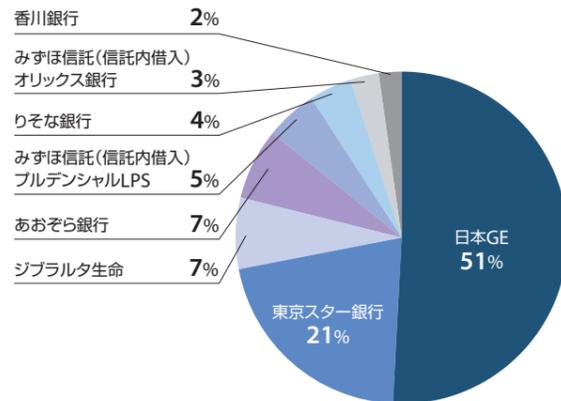
ステージ I の進捗

レンダーフォーメーションの強化

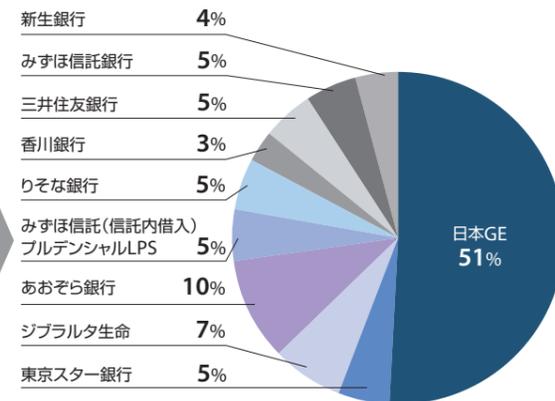
本投資法人は、2012年10月期までの合併後1年間をステージ I : 「成長に向けた基盤構築」と位置付け、財務戦略として、レンダーフォーメーションの強化及び借入コストの削減に取り組んでおります。2012年5月には、株式会社三井住友銀行及びみずほ信託銀行株式会社をジョイントアレンジャーとするシンジケートローンにて邦銀5行から3年及び5年の新規借入れを実施し、リファイナンスを行いました。

(2012年5月9日時点)

借入先の分散状況(リファイナンス前)



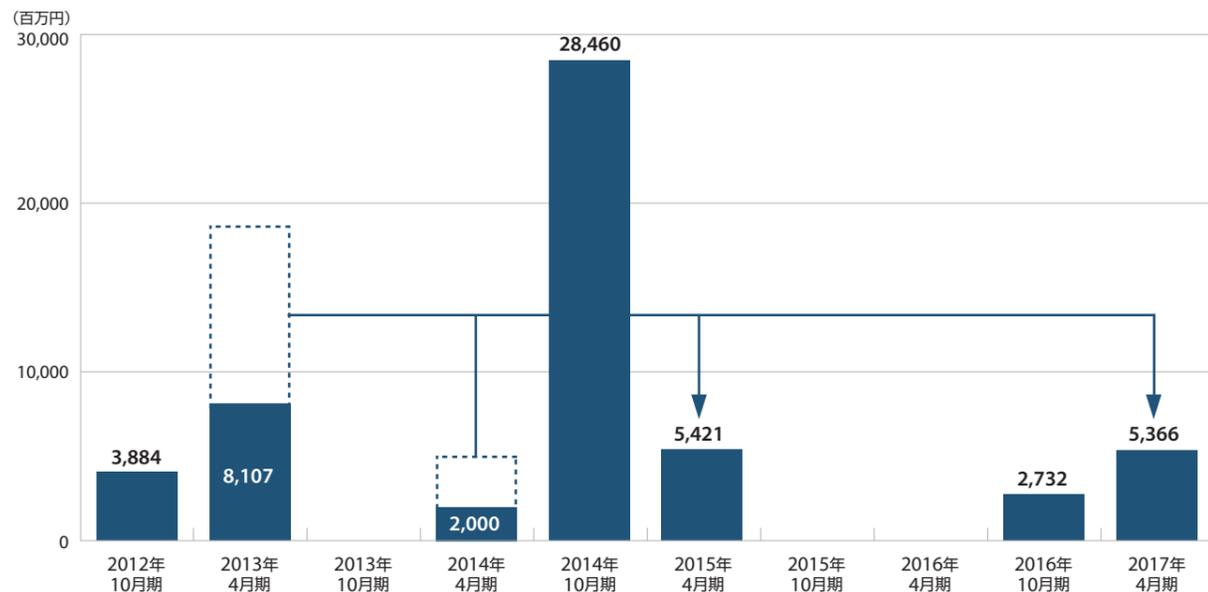
借入先の分散状況(リファイナンス後)



返済期限の一部長期化及び分散化

この度のリファイナンスによって、返済期限の一部長期化及び分散化が進み、財務基盤の強化につながりました。

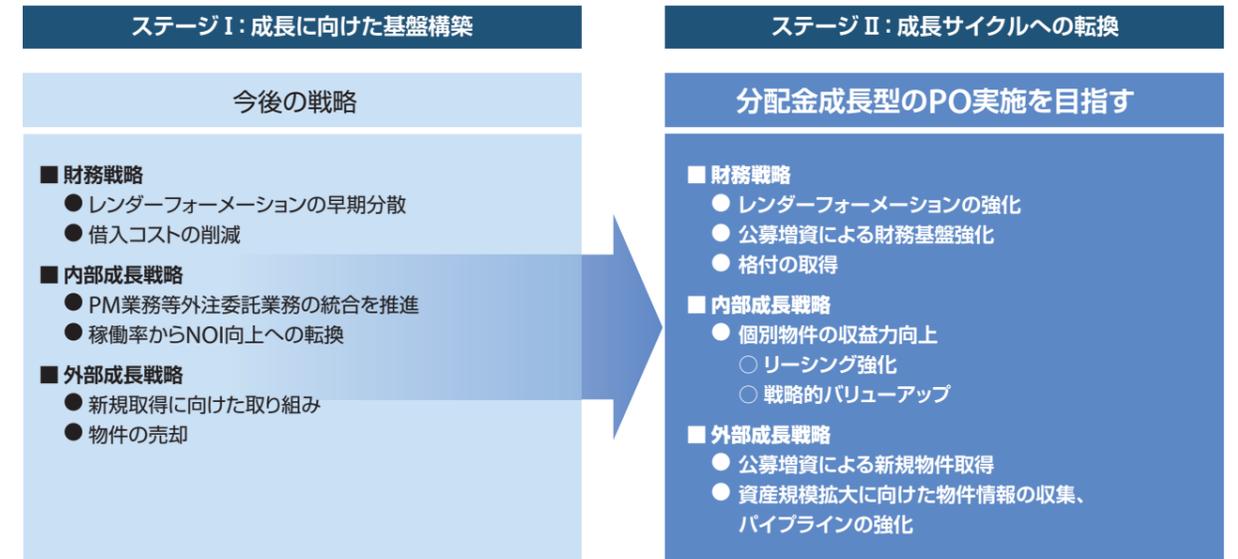
返済期限の分散状況(リファイナンス後)



ステージ II に向けて

ステージ I : 成長に向けた基盤構築の実現

本投資法人は2012年10月期までの合併後1年間を「成長に向けた基盤構築」と位置付け、成長戦略を実行してきました。今後はステージ II : 「成長サイクルへの転換」における分配金成長型のPO実施を目指すという目標に向けて、成長戦略を推進していきます。



各戦略における具体的な方策

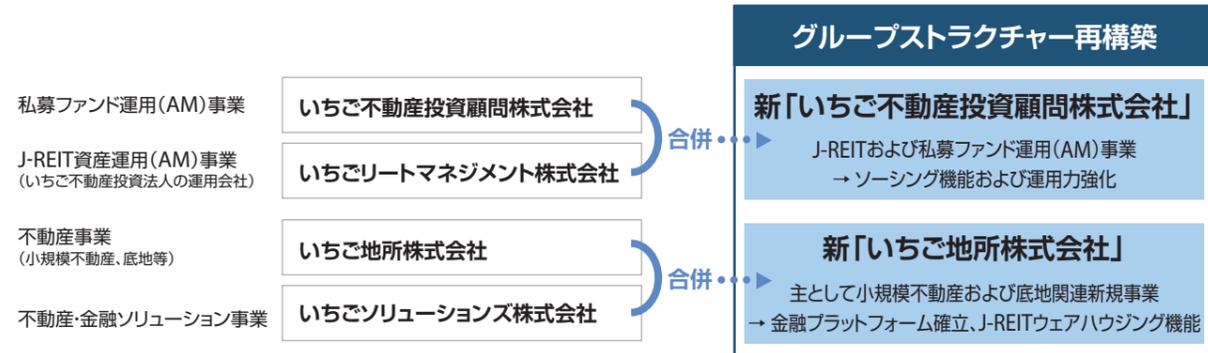
- | | |
|--------|---|
| 財務戦略 | <ul style="list-style-type: none"> ■ レンダーフォーメーションの更なる分散を目指し、邦銀、地銀、信託銀行等とのリレーションを密にし、今後のリファイナンスの対応を行う ■ リファイナンスに伴う借入コストの低減を図る |
| 内部成長戦略 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 稼働率の改善を背景に、今後の資産運用の目標を明確に稼働率からNOIへと位置付け、収益力の向上を目指す □ エリアの賃料水準、フリーレント(FR)の動向を的確に把握し、募集賃料及び既存賃料の見直し、最短のFR期間によるリーシングを目指す |
| 外部成長戦略 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 期首に想定した売却対象物件の内、残り約30億円の物件については、今後のNOI見込み、買主の動向等を慎重に検討し、個別に判断 ■ 担保余力、無担保物件を活用した新規取得を積極的に検討 □ 「エムズスクエア」の早期取得を目指す □ いちごグループのウェアハウジング機能を積極的に活用し、優良物件の着実な捕捉を図る |

ステージⅡに向けて

資産運用会社合併による運用力の強化

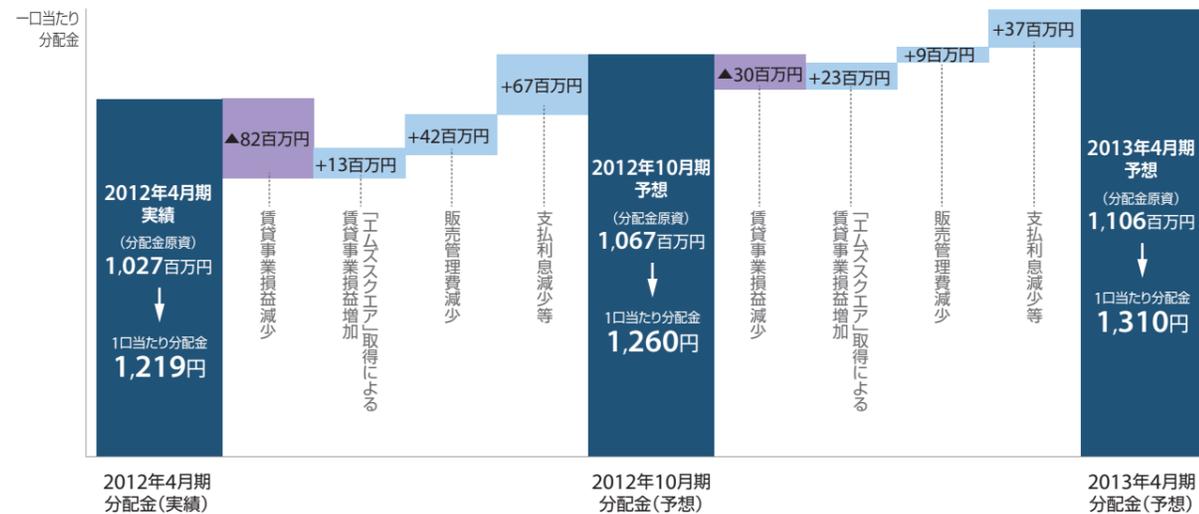
次の成長ステージに向けて、2012年7月1日に「いちごリートマネジメント株式会社」と「いちご不動産投資顧問株式会社」の合併を予定し、新たに「いちご不動産投資顧問株式会社」として再構築します。これによりJ-REITおよび私募ファンド運用事業を統合し、ソーシング機能と運用力を強化します。

いちごグループの組織再編



巡航ベースの分配金の成長

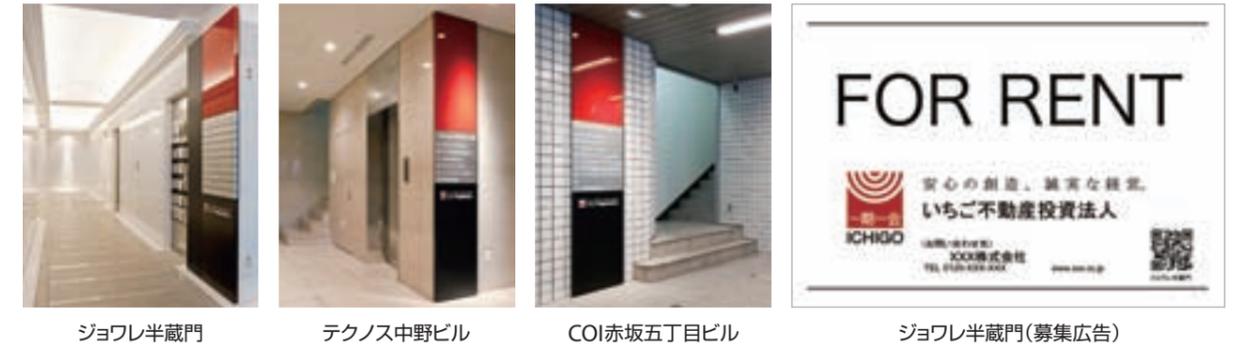
実現可能な水準の販売管理費の削減、支払利息の減少などを反映した巡航ベースでの分配金上昇を予想しています。また、取得についての優先交渉権がある「エムズスクエア」の新規取得および「ソロンけやき通りビル」の売却による影響を見込んでいます。



※巡航ベースとは、成長戦略実現の過程にて発生した一過性の費用を含まない、一口当たり分配金の試算

「いちごリート」ブランド強化による差別化

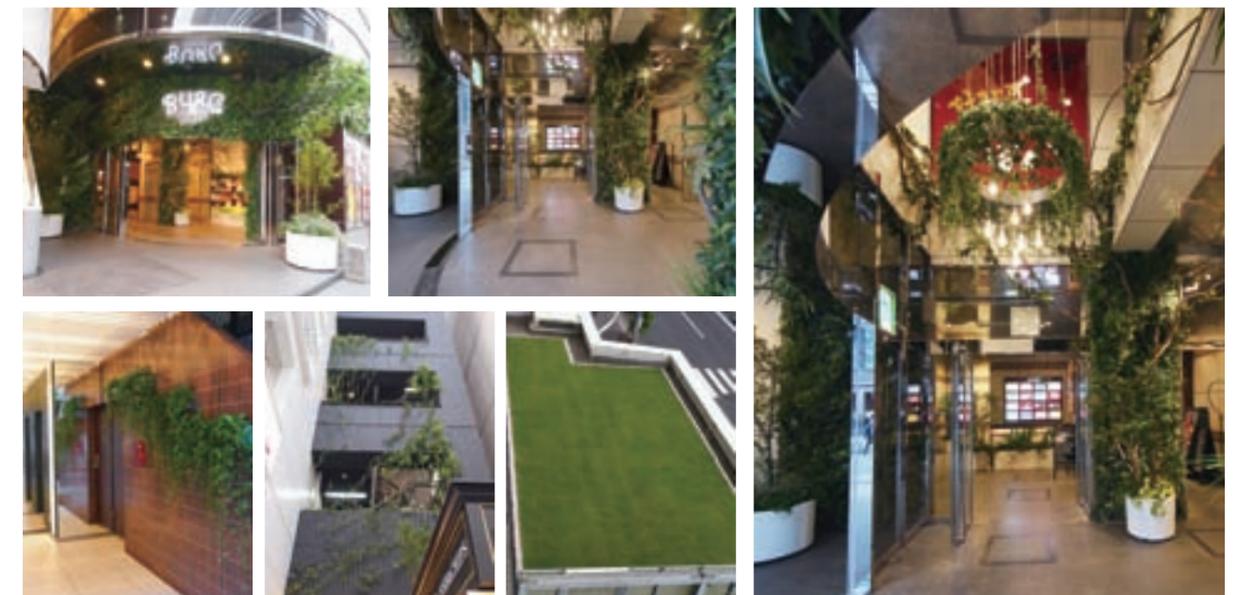
徹底した現場主義によるきめ細かな対応と運用物件のいちごブランディングにより、いちごリートブランドを強化し、市場競争力のある差別化を推進していきます。徹底した現場主義によるきめ細かな対応によって、いちご仕様の踏み込んだ管理を実現するため、PM業務の統合も視野に入れて管理品質の統一を図り、テナント満足度向上の積み重ねによる安心の提供を行っていきます。また運用物件のテナントサインや募集広告の統一感を追求するいちごブランディングにより、「いちごブランド」イメージを高めていきます。



グリーンプロジェクト

エントランスや内装のリニューアルによって保有物件の資産価値向上に努めていきます。グリーンプロジェクトではエントランス回りに立体的な緑化構成により迫力あるグリーンエントランスを設置し、低コストでの大幅なイメージアップを実現するとともに、清涼感のある演出により節電効果も見込んでいます。

グリーンプロジェクト事例(ブルク大森/ フィエスタ渋谷/ DSM神保町ビル)



オフィス

O-01 COI 新橋ビル		O-02 COI 西参道ビル		O-03 MTCビル		O-22 COI 南池袋ビル		O-23 テクノス中野ビル		O-24 COI 永代ビル	
O-04 COI 南平台ビル		O-05 ジョフレ半蔵門		O-06 COI 聖坂ビル		O-25 COI 横須賀 ベイサイドビル		O-26 千歳ビル		O-27 ルート池袋ビル	
O-07 COI 渋谷神山町 ビル		O-08 COI 赤坂五丁目 ビル		O-09 COI 芝園橋ビル		O-28 西五反田アクセス		O-29 TK 吉祥寺ビル		O-30 茨木恒和ビル	
O-10 COI 恵比寿西 ビル		O-11 COI 銀座612		O-12 COI 内神田ビル		O-33 COI 名駅ビル		O-34 COI 名古屋 プラザビル		O-35 COI 仙台中央ビル	
O-13 COI 九段南ビル		O-14 COI 四谷四丁目 ビル		O-15 COI 赤坂溜池 ビル		O-36 ソロンけやき通り ビル		O-37 CRD 丸の内		O-38 富山駅西ビル	
O-16 DSM 神保町ビル		O-17 DSM 日本橋 蛸殻町ビル		O-18 COI 九段二丁目 ビル		O-39 第百・みらい信金 ビル		O-40 カーニープレイス 佐賀		O-42 COI 高松ビル	
O-19 COI 九段三丁目 ビル		O-20 COI 五反田ビル		O-21 BENEX S-2		O-44 秋田山王21ビル		O-45 COI 新潟ビル			

(注) O-36 ソロンけやき通りビルは、2012年6月に売却しております。

レジデンス

R-01 フォレスティ 六本木		R-02 フォレスティ 麻布十番		R-03 フォレスティ 麻布十番式番館	
R-04 ビュロー 高輪台		R-05 フォレスティ 白金台		R-06 ビーサイト 浜松町	
R-07 フォレスティ 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 フォレスティ 笹塚		R-11 グランプレッソ 河田町		R-12 フォレスティ 桜新町	
R-13 フォレスティ 新蒲田		R-14 フォレスティ 中落合		R-15 フォレスティ 富ヶ谷	
R-16 フォレスティ 両国		R-17 フォレスティ 豊洲		R-18 フォレスティ 西本町	

その他

Z-01 ファルコン 心斎橋		Z-02 フィエスタ 渋谷		Z-03 ブルク 大森	
Z-04 パゴダ 浅草		Z-05 REGALOビル		Z-06 レスポアール 296	
Z-07 エルセントロ 札幌		Z-08 大名 バルコニー			

匿名組合出資特分

エムズスクエア	
---------	---

ポートフォリオ一覧

(2012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 (m ²)	稼働率 (%)	稼働率増減 (%)
オフィス	O-01	COI新橋ビル	都心6区	6,110	5.8	5,519.98	100.0	0.0
	O-02	COI西参道ビル	都心6区	3,254	3.1	4,854.58	96.9	0.7
	O-03	MTCBビル	都心6区	2,740	2.6	4,097.63	100.0	0.0
	O-04	COI南平台ビル	都心6区	1,920	1.8	1,925.24	100.0	0.0
	O-05	ジョワレ半蔵門	都心6区	1,550	1.5	2,080.37	89.6	13.2
	O-06	COI聖坂ビル	都心6区	1,200	1.1	1,947.90	96.0	-4.0
	O-07	COI渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	1.4	1,321.54	100.0	0.0
	O-08	COI赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.7	687.78	100.0	0.0
	O-09	COI芝園橋ビル	都心6区	1,100	1.1	1,602.29	100.0	0.0
	O-10	COI恵比寿西ビル	都心6区	1,917	1.8	1,484.39	100.0	0.0
	O-11	COI銀座612	都心6区	1,773	1.7	1,395.58	96.5	1.9
	O-12	COI内神田ビル	都心6区	1,140	1.1	1,379.33	100.0	0.0
	O-13	COI九段南ビル	都心6区	387	0.4	490.91	100.0	9.0
	O-14	COI四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.5	780.64	100.0	0.0
	O-15	COI赤坂溜池ビル	都心6区	580	0.6	494.14	80.6	0.0
	O-16	DSM神保町ビル	都心6区	1,820	1.7	1,931.48	100.0	0.0
	O-17	DSM日本橋蛸殻町ビル	都心6区	1,150	1.1	2,379.80	100.0	10.9
	O-18	COI九段二丁目ビル	都心6区	763	0.7	1,288.31	100.0	0.0
	O-19	COI九段三丁目ビル	都心6区	844	0.8	1,302.43	80.8	-19.2
	O-20	COI五反田ビル	都心6区	5,060	4.8	5,346.76	100.0	4.7
	O-21	BENEX S-2	その他首都圏	1,816	1.7	4,084.14	94.4	16.9
	O-22	COI南池袋ビル	その他首都圏	1,460	1.4	1,490.31	100.0	0.0
	O-23	テクノス中野ビル	その他首都圏	764	0.7	1,250.85	90.8	-9.2
	O-24	COI永代ビル	その他首都圏	1,490	1.4	2,607.40	100.0	0.0
	O-25	COI横須賀ベイサイドビル	その他首都圏	971	0.9	2,186.60	91.2	13.0
	O-26	千歳ビル	その他首都圏	2,030	1.9	2,385.69	100.0	0.0
	O-27	ルート池袋	その他首都圏	639	0.6	1,261.91	100.0	0.0
	O-28	西五反田アクセス	都心6区	765	0.7	1,311.21	100.0	0.0
	O-29	TK吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	2.1	4,182.46	73.4	-12.6
	O-30	茨木恒和ビル	その他主要都市	604	0.6	2,186.41	73.7	0.0
	O-33	COI名駅ビル	4大都市	837	0.8	2,063.52	100.0	0.0
	O-34	COI名古屋プラザビル	4大都市	4,705	4.5	3,928.12	100.0	8.9
	O-35	COI仙台中央ビル	その他主要都市	510	0.5	2,378.07	90.5	3.1
	O-36	ソロンけやき通りビル	4大都市	788	0.8	1,969.05	53.5	13.9
	O-37	CRD丸の内	4大都市	6,710	6.4	8,009.11	100.0	1.7
	O-38	富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.6	8,601.71	96.0	-2.9
	O-39	第百・みらい信金ビル	その他主要都市	1,100	1.1	3,247.72	92.8	0.0
	O-40	カーニープレイス佐賀	その他主要都市	659	0.6	2,786.43	97.2	5.8
	O-42	COI高松ビル	その他主要都市	3,010	2.9	6,329.33	100.0	3.3
	O-44	秋田山王21ビル	その他主要都市	560	0.5	3,512.36	55.3	0.0
	O-45	COI新潟ビル	その他主要都市	1,830	1.8	6,368.60	79.0	2.5

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 (%)	稼働率増減 (%)
レジデンス	R-01	フォレシティ六本木	都心6区	1,730	1.7	1,663.87	95.8	-0.6
	R-02	フォレシティ麻布十番	都心6区	1,140	1.1	1,111.20	91.7	0.0
	R-03	フォレシティ麻布十番式番館	都心6区	1,250	1.2	1,177.20	94.4	8.3
	R-04	ビュロー高輪台	都心6区	1,360	1.3	1,677.88	100.0	0.0
	R-05	フォレシティ白金台	都心6区	824	0.8	927.90	100.0	2.5
	R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	701	0.7	821.84	100.0	0.0
	R-07	フォレシティ秋葉原	都心6区	2,520	2.4	3,452.29	100.0	0.0
	R-08	スイート・ワン・コート	都心6区	786	0.8	1,030.63	97.1	3.3
	R-09	ビーサイト銀座イースト	都心6区	946	0.9	1,332.87	100.0	0.0
	R-10	フォレシティ笹塚	都心6区	1,050	1.0	1,452.61	100.0	0.0
	R-11	グランブレッソ河田町	都心6区	592	0.6	667.16	91.5	2.7
	R-12	フォレシティ桜新町	その他首都圏	932	0.9	1,182.96	88.6	-7.6
	R-13	フォレシティ新浦田	その他首都圏	1,040	1.0	1,756.33	98.1	0.7
	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	1.3	2,105.94	100.0	8.4
	R-16	フォレシティ両国	その他首都圏	1,080	1.0	1,572.39	100.0	0.0
	R-17	フォレシティ豊洲	その他首都圏	1,349	1.3	3,058.24	100.0	0.0
	R-18	フォレシティ西本町	4大都市	927	0.9	2,675.88	100.0	0.0
その他	Z-01	ファルコン心斎橋	4大都市	3,410	3.3	5,760.79	100.0	12.7
	Z-02	フィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.9	1,220.02	100.0	0.0
	Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	3.1	5,343.56	96.1	9.0
	Z-04	バゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.6	2,091.27	100.0	0.0
	Z-05	REGALOビル	その他首都圏	1,310	1.3	2,183.65	100.0	0.0
	Z-06	レスポアール296	その他首都圏	903	0.9	1,282.92	100.0	0.0
	Z-07	エルセントロ札幌	4大都市	558	0.5	1,199.43	86.7	0.0
	Z-08	大名バルコニー	4大都市	638	0.6	765.61	100.0	0.0
合計				104,808	100.0	162,565.82		

■匿名組合出資持分の取得

今後の成長戦略に向け、2012年3月26日付で「エムズスクエア」の不動産を信託する信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得いたしました。匿名組合出資のうち、本投資法人は、20百万円(0.94%)を出資しています。なお、本TK持分は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、自己資金により取得しています。

(注1) 取得価格及び投資比率は、2011年11月1日現在(合併後)

(注2) O-36 ソロンけやき通りビルは、2012年6月に売却しております。

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		自平成21年11月1日 至平成22年4月30日	自平成22年5月1日 至平成22年10月31日	自平成22年11月1日 至平成23年4月30日	自平成23年5月1日 至平成23年10月31日	自平成23年11月1日 至平成24年4月30日
営業収益	百万円	652	768	762	787	4,273
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(652)	(768)	(762)	(787)	(4,273)
営業費用	百万円	328	374	372	385	2,739
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(226)	(257)	(248)	(262)	(1,776)
営業利益	百万円	323	393	389	402	1,534
経常利益	百万円	169	229	229	240	526
当期純利益	(a) 百万円	168	205	224	236	17,089
総資産額	(b) 百万円	25,146	25,127	25,076	24,999	115,226
(対前期比)	%	(17.9)	(△0.1)	(△0.2)	(△0.3)	(360.9)
純資産額	(c) 百万円	15,097	15,134	15,153	15,164	52,584
(対前期比)	%	(△0.6)	(0.2)	(0.1)	(0.1)	(246.7)
出資総額	百万円	14,928	14,928	14,928	14,928	14,928
発行済投資口数	(d) (注3) 口	32,700	32,700	32,700	32,700	842,823
1口当たり純資産額	(c)/(d) (注3) 円	461,703	462,832	463,394	66,251	62,390
分配金総額	(e) 百万円	168	205	224	236	1,027
1口当たり分配金	(e)/(d) 円	5,164	6,294	6,856	7,220	1,219
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,164)	(6,294)	(6,856)	(7,220)	(1,219)
(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) %	0.7 (1.5)	0.9 (1.8)	0.9 (1.8)	1.0 (1.9)	0.8 (1.5)
自己資本利益率	(注4) %	1.1 (2.2)	1.4 (2.7)	1.5 (3.0)	1.6 (3.1)	50.4 (101.5)
自己資本比率	(c)/(b) %	60.0	60.2	60.4	60.7	45.6
(対前期増減)	%	(△11.1)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(△15.1)
配当性向	(e)/(a) (注5) %	99.9	100.0	99.9	100.0	6.0
〔その他参考情報〕						
投資物件数	件	19	19	19	19	67
期末テナント数	件	19	19	19	19	520
総賃貸可能面積	m	34,026.33	34,026.33	34,026.33	34,027.28	162,565.82
期末稼働率	%	98.1	99.0	97.8	95.7	94.7
当期減価償却費	百万円	89	105	105	105	514
当期資本的支出額	千円	6,732	3,118	2,827	399	219,653
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4) 百万円	515	615	619	630	3,010
当期運用日数	日	181	184	181	184	182

(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、前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定して1口当たり純資産額を算定しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、年換算した数値を()に記載しています。

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

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

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

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

当期（平成24年4月期）においては、平成23年11月1日を効力発生日（以下「合併効力発生日」といいます。）として旧いちご不動産投資法人（解散前の同法人を以下「旧いちごリート」といいます。）を吸収合併（以下「本合併」といいます。）し、旧いちごリートの保有物件52物件（受入価格84,562百万円）を承継した結果、合併効力発生日時点において、保有物件数71物件、総資産額119,023百万円に規模を拡大しました。

本合併により本投資法人は、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きました。

(2) 投資環境と運用実績

① 投資環境

当期の我が国経済は、東日本大震災の影響により大きく落ち込んだ後、昨年後半までは、サプライチェーンの立て直しによる生産活動の回復や個人消費の持ち直し、各種の政策効果等を背景に緩やかではありますが、回復の動きが見られます。一方、欧州債務問題を背景とした国際金融資本市場の緊張の高まりなどから、海外経済の減速や円高の長期化などの状態が続き、予断を許さない状況が続いています。

不動産投資市場におきましては、資金調達環境の改善や不動産価格の一部調整を背景としてJ-REITを中心に物件の取得意欲は旺盛ですが、スポンサーからの取得が多いこともあり、取引としては限定的であります。しかし、資金調達環境の安定化が継続しているという背景もあり、物件の売り急ぎの傾向は見られないことから、一方的な市況悪化に繋がるという状況でもなく、結果として総じて安定的な市場環境でありました。

賃貸オフィスビルのマーケットにおきましては、都心部を中心にテナントの動きが見られた一方で、景気の先行きの不透明感や新築ビルの供給が多かったことから空室率は一進一退の状況が続いていました。また、賃料水準の下落には歯止めがかけつつありますが、今しばらく回復には時間を要すると考えられます。

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

② 運用実績

当期（平成24年4月期）においては、その他主要都市のオフィスビル4物件（取得価格3,169百万円）を譲渡し、当期末時点の保有物件は合計67物件（取得価格の総額104,808百万円）となりました。一方で、都心6区のオフィスビルの取得機会を確保するために匿名組合出資持分（20百万円）を取得し、対象物件の優先交渉権を獲得しています。

保有物件については、ポートフォリオ全体の稼働率の向上を図るため、個別物件におけるテナントの賃貸ニーズや条件を詳細に分析し、それぞれに応じたリーシング活動を推進、強化しました。その結果、合併直後の平成23年11月末時点は92.1%であった全体稼働率が、当期末時点で94.7%に改善しました。

(3) 資金調達の概要

当期における新規の資金調達はありませんでした。約定に従い元本468百万円、物件売却等に伴い元本1,957百万円の返済を行いました。その結果、平成24年4月末における借入金の残高は56,256百万円、総資産に占める有利子負債比率は48.8%となりました。

また、翌期である平成24年5月に株式会社三井住友銀行及びみずほ信託銀行株式会社をジョイントアレンジャーとするシンジケートローンによる資金借入により株式会社東京スター銀行の既存ローン（タームローン5（5,494百万円）、タームローン6（3,700百万円））及びみずほ信託銀行（信託内借入）オリックス銀行ローン（1,800百万円）について長期のリファイナンスを実施し、取引金融機関の拡大、借入コストの低減、借入期間の長期化及び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24年4月期の実績として営業収益4,273百万円、営業利益1,534百万円、経常利益526百万円、合併による負ののれん発生益である特別利益16,562百万円を加えた当期純利益17,089百万円を計上しました。

当期の分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益17,089百万円から負ののれん発生益16,562百万円を控除した金額に、分配金充当額501百万円を加算した金額1,027百万円に対して、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金額1,027百万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1,219円としました。

なお、旧いちごリートとの合併により発生した負ののれん発生益につきましては、同一決算期内に発生した不動産等売却損益が通算して損失となる場合、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り扱いの差異により税負担が生じる場合等への対応に活用することを予定しています。

3 増資等の状況

当期までの発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

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

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格475,000円(引受価額456,000円)にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注3) 投資口1口につき7口の割合による投資口の分割を行いました。

(注4) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧いちごリートを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。本合併に伴い、旧いちごリーートの投資口1口に対し、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を割当交付しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

決算期	第9期	第10期	第11期	第12期(注)	第13期
	自平成21年11月1日 至平成22年4月30日	自平成22年5月1日 至平成22年10月31日	自平成22年11月1日 至平成23年4月30日	自平成23年5月1日 至平成23年10月31日	自平成23年11月1日 至平成24年4月30日
最高	304,000	259,900	300,000	284,900	37,250
最低	166,000	220,100	224,100	192,600	25,310

(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17,089,021,502円から負ののれん発生益16,562,405,992円を控除した金額に、分配金充当額501,052,787円を加算した金額1,027,668,297円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,027,401,237円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,219円としました。

決算期		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		自平成21年11月1日 至平成22年4月30日	自平成22年5月1日 至平成22年10月31日	自平成22年11月1日 至平成23年4月30日	自平成23年5月1日 至平成23年10月31日	自平成23年11月1日 至平成24年4月30日
当期末処分利益総額	千円	168,893	205,821	224,215	236,110	17,089,021
利益留保額	千円	30	7	24	16	16,061,620
金銭の分配金総額	千円	168,862	205,813	224,191	236,094	1,027,401
(1口当たり分配金)	円	(5,164)	(6,294)	(6,856)	(7,220)	(1,219)
うち利益分配金総額	千円	168,862	205,813	224,191	236,094	1,027,401
(1口当たり利益分配金)	円	(5,164)	(6,294)	(6,856)	(7,220)	(1,219)
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、本合併により資産規模を大幅に拡大しましたが、外部成長は引き続き重要な課題であると認識しています。今後は、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、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リートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)の独自ネットワークによる情報取得に加えて、いちごグループの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。また、引き続き合併により発生した「負ののれん」を戦略的に活用し、物件の入替えによるポートフォリオの質の向上、担保余力を活用した新規物件取得等を検討していきます。

(2) 管理運営(内部成長)について

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

- ・新規テナントのリーシング活動を継続強化するとともに、既存テナントの退去防止・増床ニーズの掘り起こしに努めます。
- ・戦略的なり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・集約に取り組み、物件の管理品質を統一・向上するとともに、コストの削減と運用の効率化を図ります。

(3) 財務戦略について

平成24年5月に実施しましたリファイナンスにより大手邦銀、信託銀行の参加があり、取引金融機関の拡大、借入コストの削減、借入期間の分散化を実現しました。しかしながら、本投資法人の各金融機関からの融資シェアは依然、一定の偏りがあるため、引き続き、財務基盤の更なる安定化に向けて、取引金融機関の分散化に取り組み、リファイナンスリスクの軽減、借入コストの削減、借入期間の長期化・分散化に努めていきます。また、地域分散されたポートフォリオの特性を活かし、地方銀行とのリレーション強化も推進していきます。

6 決算後に生じた重要な事実

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

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

(注1) 譲渡に係る諸経費、固定資産税・都市計画税相当額の精算及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。

(注2) みずほ信託銀行株式会社を信託受託者とする不動産信託受益権として保有していましたが、取引の際は、不動産として譲渡するよう信託受託者に指図しています。

(参考情報)

本資産運用会社は、いちごグループ内の人材とノウハウの集約を図り、さらなる飛躍的な成長を遂げるため、平成24年5月21日付でいちご不動産投資顧問株式会社と合併契約を締結しました。同合併契約に基づき、平成24年7月1日をもって、本資産運用会社を吸収合併存続会社、いちご不動産投資顧問株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、同日付で商号をいちご不動産投資顧問株式会社へ変更する予定です。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第9期 (平成22年4月30日)	第10期 (平成22年10月31日)	第11期 (平成23年4月30日)	第12期 (平成23年10月31日)	第13期 (平成24年4月30日)
発行可能投資口総口数	口 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	14,000,000
発行済投資口総数	口 32,700	32,700	32,700	32,700	842,823
出資総額	百万円 14,928	14,928	14,928	14,928	14,928
投資主数	人 2,267	2,205	2,064	2,097	8,322

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

2 投資口に関する事項

平成24年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	SECOND FLOOR, COMPASS CENTRE, P.O.BOX 448, SHEDDEN ROAD, GEORGE TOWN, GRAND CAYMANKY1-1106, CAYMAN ISLANDS	293,838	34.86
合同会社ユビテル	東京都渋谷区広尾一丁目1番31号	106,869	12.67
FAL HOLDINGS PTE. LTD.	80, ROBINSON ROAD, #02-00, SINGAPORE 068898	54,803	6.50
JP MORGAN CHASE BANK 380180	125 LONDON WALL, LONDON, EC2Y 5AJ, UNITED KINGDOM	41,972	4.97
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	39,927	4.73
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	38,172	4.52
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タワーZ	30,162	3.57
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UK	27,413	3.25
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	19,689	2.33
DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	TAUNUSANLAGE 12, D-60325 FRANKFURT AM MAIN, FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY	10,557	1.25
合計		663,402	78.71

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

3 役員等に関する事項

(1) 平成24年4月30日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	高塚 義弘	アールズ・コンサルティング株式会社 代表取締役 オクト・アドバイザーズ株式会社 パートナー	4,800
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	3,000
	寺田 昌弘	シティユウワ法律事務所 パートナー弁護士	3,000
会計監査人	太陽ASG有限責任監査法人	—	10,950

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

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成24年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	いちごリートマネジメント株式会社(注1)
資産保管会社	
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	
一般事務受託者(機関の運営)	三井住友信託銀行株式会社(注2)
一般事務受託者(会計事務等)	
一般事務受託者(特別口座管理機関)	
一般事務受託者(特別口座管理機関)	三菱UFJ信託銀行株式会社

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

(注2) 本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社と合併しました。かかる合併により、住友信託銀行株式会社が本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関の地位を承継し、同日付で商号を「三井住友信託銀行株式会社」に変更しました。

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

第12期（平成23年10月31日現在）における本投資法人の財産の構成は以下のとおりです。なお、第12期における本投資法人の財産の構成区分は、第12期末時点の資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社における運用ガイドラインの地域区分に基づき作成しています。

資産の種類	地域 (注1)	第12期 (平成23年10月31日)	
		保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)
不動産	都心6区及び城南4区	447	1.8
不動産信託 受益権	都心6区及び城南4区	15,976	63.9
	東京都のその他の地域	2,422	9.7
	政令指定都市等	4,178	16.7
小計		23,025	92.1
預金・その他資産		1,974	7.9
資産総額計		24,999	100.0

(注1) 「地域」は下記によります。

都心6区及び城南4区：東京都港区、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区及び文京区並びに品川区、世田谷区、目黒区及び大田区
 東京都のその他の地域：東京都のうち上記都心6区及び城南4区以外の地域
 政令指定都市等：首都圏（横浜市、川崎市、相模原市、さいたま市及び千葉市）以外の政令指定都市等

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

第13期（平成24年4月30日現在）における本投資法人の財産の構成は以下のとおりです。なお、第13期における本投資法人の財産の構成区分は、本資産運用会社における運用ガイドラインの地域区分に基づき作成しています。

資産の種類	地域 (注1)	第13期 (平成24年4月30日)	
		保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)
不動産	都心6区	9,391	8.2
	その他首都圏	5,126	4.5
	4大都市	12,541	10.9
	その他主要都市	2,884	2.5
不動産信託 受益権	都心6区	43,895	38.1
	その他首都圏	17,577	15.3
	4大都市	5,769	5.0
	その他主要都市	6,957	6.0
小計		104,143	90.4
匿名組合出資持分(注3)		20	0.0
預金・その他資産		11,062	9.6
資産総額計		115,226	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（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。また、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

(注3) 合同会社南北ホールディングスを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。なお、運用資産はエムズスクエアの不動産信託受益権です。

2 主要な保有資産

平成24年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)(注1)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)(注2)	対総賃貸収入比率 (%)	主たる用途
CRD丸の内	6,649	8,009.11	8,009.11	100.0	5.6	オフィス
COI新橋ビル	6,110	5,519.98	5,519.98	100.0	4.5	オフィス
COI五反田ビル	5,045	5,346.76	5,346.76	100.0	4.5	オフィス
COI名古屋プラザビル	4,702	3,928.12	3,928.12	100.0	4.3	オフィス
COI西参道ビル	3,258	4,854.58	4,705.16	96.9	3.3	オフィス
ブルク大森	3,222	5,343.56	5,134.97	96.1	3.5	その他
ファルコン心斎橋	3,219	5,760.79	5,760.79	100.0	2.5	その他
COI高松ビル	2,966	6,329.33	6,329.33	100.0	3.6	オフィス
MTCビル	2,743	4,097.63	4,097.63	100.0	2.4	オフィス
フォレシティ秋葉原	2,454	3,452.29	3,452.29	100.0	1.5	住宅
合計	40,374	52,642.15	52,284.14	99.3	35.8	

(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。

3 不動産等組入資産明細

平成24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	期末	
				算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	
O-1	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	6,060	6,110
O-2	COI西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	4,854.58	3,057	3,258
O-3	MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	4,097.63	2,762	2,743
O-4	COI南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,925.24	1,690	1,933
O-5	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	2,080.37	1,500	1,545
O-6	COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,947.90	1,210	1,216
O-7	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,321.54	1,505	1,495
O-8	COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	687.78	721	735
O-9	COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,602.29	1,100	1,119
O-10	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,484.39	1,811	1,912
O-11	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	1,395.58	1,777	1,771
O-12	COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,379.33	1,100	1,139
O-13	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	490.91	389	385
O-14	COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産信託受益権	780.64	551	546
O-15	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	575	576
O-16	DSM神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産信託受益権	1,931.48	1,820	1,823
O-17	DSM日本橋蛸殻町ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	不動産信託受益権	2,379.80	1,150	1,144
O-18	COI九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産信託受益権	1,288.31	763	759
O-19	COI九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	1,302.43	822	840
O-20	COI五反田ビル(注3)	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,346.76	5,060	5,045
O-21	BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	4,084.14	1,740	1,810
O-22	COI南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,490.31	1,410	1,466
O-23	テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	不動産信託受益権	1,250.85	764	760
O-24	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,607.40	1,340	1,488
O-25	COI横須賀ベイサイドビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	2,186.60	935	973
O-26	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,385.69	1,930	2,025
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	640	637
O-28	西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	不動産信託受益権	1,311.21	759	762
O-29	TK吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産信託受益権	4,182.46	2,160	2,161
O-30	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	2,186.41	605	599
O-33	COI名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	不動産信託受益権	2,063.52	837	828
O-34	COI名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	3,928.12	4,751	4,702
O-35	COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	2,378.07	453	509
O-36	ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	不動産信託受益権	1,969.05	668	786
O-37	CRD丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	8,009.11	6,580	6,649
O-38	富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	不動産信託受益権	8,601.71	1,650	1,630
O-39	第百・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町・都町一丁目	不動産信託受益権	3,247.72	1,100	1,105
O-40	カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	2,786.43	655	654
O-42	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産信託受益権	6,329.33	3,010	2,966
O-44	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	3,512.36	546	558
O-45	COI新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	不動産	6,368.60	1,550	1,817
R-1	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	1,360	1,701
R-2	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	1,070	1,116
R-3	フォレシティ麻布十番武番館	東京都港区三田一丁目	不動産信託受益権	1,177.20	1,150	1,232
R-4	ビューロー高輪台	東京都港区白金台二丁目	不動産信託受益権	1,677.88	994	1,333
R-5	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	695	801
R-6	ピーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目	不動産信託受益権	821.84	522	688
R-7	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	2,040	2,454
R-8	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	1,030.63	654	763
R-9	ピーサイト銀座イースト	東京都中央区新富二丁目	不動産信託受益権	1,332.87	713	927
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	879	1,026
R-11	グランブレッソ河田町	東京都新宿区河田町	不動産信託受益権	667.16	485	603
R-12	フォレシティ桜新町	東京都世田谷区桜新町二丁目	不動産信託受益権	1,182.96	757	907
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	916	1,001
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	370	446
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	1,550	1,357
R-16	フォレシティ両国	東京都墨田区緑一丁目	不動産信託受益権	1,572.39	1,040	1,049
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	1,570	1,360
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	957	935
Z-1	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	2,660	3,219
Z-2	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,220.02	1,970	1,966
Z-3	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	不動産信託受益権	5,343.56	3,139	3,222
Z-4	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	1,680	1,635
Z-5	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	2,183.65	1,330	1,303
Z-6	レスポアール296	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	不動産信託受益権	1,282.92	903	900
Z-7	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	1,199.43	561	556
Z-8	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	630	633
合計				162,565.82	100,101	104,143

(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、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所及び一般財団法人日本不動産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) COI五反田ビルの帳簿価額には、本投資法人名義の6百万円の不動産が含まれています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	第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				
	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-1	COI新橋ビル	—	—	—	9	100.0	194,008	4.5	
O-2	COI西参道ビル	—	—	—	16	96.9	141,688	3.3	
O-3	MTCビル	—	—	—	8	100.0	102,308	2.4	
O-4	COI南平台ビル	—	—	—	12	100.0	71,423	1.7	
O-5	ジョワレ半蔵門	—	—	—	7	89.6	46,798	1.1	
O-6	COI聖坂ビル	—	—	—	5	96.0	55,551	1.3	
O-7	COI渋谷神山町ビル	—	—	—	4	100.0	50,584	1.2	
O-8	COI赤坂五丁目ビル	—	—	—	7	100.0	30,738	0.7	
O-9	COI芝園橋ビル	—	—	—	7	100.0	44,000	1.0	
O-10	COI恵比寿西ビル	—	—	—	5	100.0	68,274	1.6	
O-11	COI銀座612	—	—	—	26	96.5	56,812	1.3	
O-12	COI内神田ビル	—	—	—	12	100.0	49,168	1.2	
O-13	COI九段南ビル	—	—	—	11	100.0	12,510	0.3	
O-14	COI四谷四丁目ビル	—	—	—	11	100.0	20,831	0.5	
O-15	COI赤坂溜池ビル	—	—	—	5	80.6	19,731	0.5	
O-16	DSM神保町ビル	—	—	—	6	100.0	56,803	1.3	
O-17	DSM日本橋蛸殻町ビル	—	—	—	5	100.0	47,569	1.1	
O-18	COI九段二丁目ビル	—	—	—	1	100.0	26,820	0.6	
O-19	COI九段三丁目ビル	—	—	—	4	80.8	31,374	0.7	
O-20	COI五反田ビル	—	—	—	11	100.0	194,028	4.5	
O-21	BENEX S-2	—	—	—	13	94.4	70,064	1.6	
O-22	COI南池袋ビル	—	—	—	10	100.0	53,795	1.3	
O-23	テクノス中野ビル	—	—	—	5	90.8	39,770	0.9	
O-24	COI永代ビル	—	—	—	7	100.0	72,024	1.7	
O-25	COI横須賀ベイサイドビル	—	—	—	9	91.2	54,534	1.3	
O-26	千歳ビル	—	—	—	6	100.0	79,406	1.9	
O-27	ルート池袋ビル	—	—	—	1	100.0	22,265	0.5	
O-28	西五反田アクセス	—	—	—	6	100.0	31,151	0.7	
O-29	TK吉祥寺ビル	—	—	—	14	73.4	83,165	2.0	
O-30	茨木恒和ビル	—	—	—	4	73.7	42,557	1.0	
O-31	仙台一番町ビル(注3)	—	—	—	—	—	64,994	1.5	
O-32	COI広島紙屋町ビル(注4)	—	—	—	—	—	49,069	1.2	
O-33	COI名駅ビル	—	—	—	8	100.0	35,456	0.8	
O-34	COI名古屋プラザビル	—	—	—	21	100.0	182,739	4.3	
O-35	COI仙台中央ビル	—	—	—	16	90.5	32,689	0.8	
O-36	ソロンけやき通りビル	—	—	—	9	53.5	21,436	0.5	
O-37	CRD丸の内	—	—	—	20	100.0	236,982	5.6	
O-38	富山駅西ビル	—	—	—	13	96.0	114,024	2.7	
O-39	第百・みらい信金ビル	—	—	—	17	92.8	72,021	1.7	
O-40	カーニープレイス佐賀	—	—	—	20	97.2	49,842	1.2	
O-41	カーニープレイス金沢駅前(注3)	—	—	—	—	—	22,272	0.5	
O-42	COI高松ビル	—	—	—	10	100.0	154,568	3.6	
O-43	COI富山新桜町ビル(注5)	—	—	—	—	—	28,501	0.7	
O-44	秋田山王21ビル	—	—	—	9	55.3	34,429	0.8	
O-45	COI新潟ビル	—	—	—	23	79.0	133,572	3.1	
R-1	フォレシティ六本木	1	96.4	46,603	5.9	1	95.8	45,823	1.1
R-2	フォレシティ麻布十番	1	91.7	34,645	4.4	1	91.7	33,981	0.8
R-3	フォレシティ麻布十番武番館	1	86.1	33,335	4.2	1	94.4	35,986	0.8
R-4	ビューロー高輪台	1	100.0	37,258	4.7	1	100.0	37,245	0.9
R-5	フォレシティ白金台	1	97.5	25,121	3.2	1	100.0	24,467	0.6
R-6	ピーサイト浜松町	1	100.0	20,939	2.7	1	100.0	20,925	0.5
R-7	フォレシティ秋葉原	1	100.0	66,904	8.5	1	100.0	65,817	1.5
R-8	スイート・ワン・コート	1	93.8	23,341	3.0	1	97.1	22,273	0.5
R-9	ピーサイト銀座イースト	1	100.0	29,059	3.7	1	100.0	29,040	0.7
R-10	フォレシティ笹塚	1	100.0	29,451	3.7	1	100.0	29,005	0.7
R-11	グランブレッソ河田町	1	88.8	18,064	2.3	1	91.5	16,344	0.4
R-12	フォレシティ桜新町	1	96.2	26,517	3.4	1	88.6	25,751	0.6
R-13	フォレシティ新蒲田	1	97.4	35,785	4.5	1	98.1	35,573	0.8
R-14	フォレシティ中落合	1	100.0	12,561	1.6	1	100.0	12,238	0.3
R-15	フォレシティ富ヶ谷	1	91.6	46,893	6.0	1	100.0	45,365	1.1
R-16	フォレシティ両国	1	100.0	34,558	4.4	1	100.0	33,910	0.8
R-17	フォレシティ豊洲	1	100.0	52,999	6.7	1	100.0	51,554	1.2
R-18	フォレシティ西本町	1	100.0	38,878	4.9	1	100.0	38,785	0.9
Z-1	ファルコン心斎橋	1	87.3	174,964	22.2	1	100.0	107,678	2.5
Z-2	フィエスタ渋谷	—	—	—	—	10	100.0	69,199	1.6
Z-3	ブルク大森	—	—	—	—	41	96.1	150,740	3.5
Z-4	ハゴダ浅草	—	—	—	—	6	100.0	75,583	1.8
Z-5	REGALOビル	—	—	—	—	9	100.0	63,603	1.5
Z-6	レスポアール296	—	—	—	—	9	100.0	40,112	0.9
Z-7	エルセントロ札幌	—	—	—	—	7	86.7	30,967	0.7
Z-8	大名ハルコニー	—	—	—	—	6	100.0	28,968	0.7
合計		19	95.7	787,882	100.0	520	94.7	4,273,311	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23年11月1日付で旧いちごリートと合併したことにより承継した仙台一番町ビル及びカーニープレイス金沢駅前、平成24年2月28日付で譲渡しています。

(注4) 平成23年11

4 有価証券組入資産明細

平成24年4月30日現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額(千円)	単価	金額(千円)		
合同会社南北ホールディングスを営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	20,014	—	21,337	1,322	—
合計	—	—	—	20,014	—	21,337	1,322	—

(注1) 本投資法人の規約に従い、匿名組合出資持分に係る運用資産である不動産等については、本投資法人が保有する不動産等に準じて評価し、これらの匿名組合出資持分に係る運用資産評価合計額から匿名組合出資持分に係る負債評価合計額を控除した匿名組合出資持分に係る純資産額の持分相当額をもって評価しています。

(注2) 運用資産は、エムズスクエアの不動産信託受益権です。

5 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成24年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価 (百万円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,725	4,665	—
合計		4,725	4,665	—

(注1) 金利キャップ取引の契約額等は想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価は記載していません。

6 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」及び「4 有価証券組入資産明細」に一括して記載しており、平成24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。

7 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既払総額
カーニープレイス佐賀 (佐賀県佐賀市)	空調機更新工事	自平成24年5月 至平成24年8月	47,600	—	—
富山駅西ビル (富山県富山市)	外壁改修工事	自平成24年7月 至平成24年9月	30,240	—	—
茨木恒和ビル (大阪府茨木市)	耐震補強工事	自平成24年4月 至平成24年5月	28,945	—	—
テクノス中野ビル (東京都中野区)	空調機更新工事	自平成24年4月 至平成24年7月	27,300	—	—
秋田山王21ビル (秋田県秋田市)	貸室整備工事等	自平成24年8月 至平成24年9月	20,394	—	—

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219,653千円であり、費用区分された修繕費125,482千円と合わせ、合計345,136千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)
COI芝園橋ビル (東京都港区)	外壁改修工事	自平成23年10月 至平成24年3月	21,067
COI南平台ビル (東京都渋谷区)	空調機更新工事(6～10階)	自平成24年1月 至平成24年3月	18,586
COI南池袋ビル (東京都豊島区)	外壁改修工事	自平成24年1月 至平成24年3月	18,419
第百・みらい信金ビル (大分県大分市)	外壁改修工事	自平成24年2月 至平成24年4月	18,028
COI西参道ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事(A棟)	平成24年4月	10,167
その他			133,384
合計			219,653

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9期 自平成21年11月1日 至平成22年4月30日	第10期 自平成22年5月1日 至平成22年10月31日	第11期 自平成22年11月1日 至平成23年4月30日	第12期 自平成23年5月1日 至平成23年10月31日	第13期 自平成23年11月1日 至平成24年4月30日
当期首積立金残高	170,175	201,879	244,625	284,549	292,175
当期積立額	42,746	42,746	44,365	9,863	(注) 820,353
当期積立金取崩額	11,042	—	4,441	2,236	354,788
次期繰越額	201,879	244,625	284,549	292,175	757,741

(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12期		第13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	
(a) 資産運用報酬		57,711		367,377
(b) 資産保管手数料		2,519		9,913
(c) 一般事務委託手数料		9,877		28,031
(d) 役員報酬		16,275		10,800
(e) その他の費用		36,567		81,939
合計		122,950		498,060

2 借入状況

平成24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	株式会社あおぞら銀行	平成20年 2月29日 (注3)	—	3,703	2.586	平成24年 8月31日 (注4) (注5)	分割返済 (注8)	(注14)	有担保 無保証
	株式会社香川銀行	平成22年11月30日 (注3)	—	1,437	2.336	平成24年11月30日 (注4)	分割返済 (注9)	(注13)	
	株式会社東京スター銀行	平成22年11月30日 (注3)	—	2,925	2.836	平成24年11月30日 (注4)	分割返済 (注10)	(注14)	
	株式会社東京スター銀行	平成22年 1月29日	5,518	5,494	3.075	平成25年 1月29日 (注4)	分割返済 (注11)	(注15)	
	株式会社東京スター銀行	平成22年 3月31日	3,725	3,700	3.187	平成25年 3月31日 (注4)		(注15)	
	シプラルタ生命保険株式会社 (注2)	平成18年 3月16日 (注3)	—	3,800	2.481	平成25年 3月16日 (注4)		(注15)	
	株式会社りそな銀行	平成23年 6月29日 (注3)	—	2,000	1.836	平成26年 4月30日	期限一括	(注13)	
	日本GE株式会社	平成22年11月30日 (注3)	—	28,460	2.495	平成26年 5月30日 (注6)		(注14)	
小 計		9,243	51,520						
信託長期借入金	オリックス銀行株式会社	平成22年 9月17日 (注3)	—	1,800	2.936	平成26年 3月14日 (注7)	期限一括	(注13)	有担保 無保証
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	平成22年11月30日 (注3)	—	2,936	2.810	平成28年 5月25日	分割返済 (注12)		
小 計		—	4,736						
合計		9,243	56,256						

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しています。
(注2) 平成24年1月1日付にて「AIGエジソン生命保険株式会社」より商号変更しています。
(注3) 平成23年11月1日付で旧いちごリートと合併したことにより、承継した借入金です。
(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24年3月29日付で167百万円を期限前弁済しています。
(注6) 平成24年2月28日付で999百万円、平成24年3月30日付で540百万円をそれぞれ期限前弁済しています。

(注7) 平成24年2月29日付で250百万円を期限前弁済しています。
(注8) 平成23年5月31日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に19百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
(注9) 平成23年2月28日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に12百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
(注10) 平成23年2月28日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に15百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
(注11) 平成22年6月15日を初回として、以降3か月毎の15日に12百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
(注12) 平成23年2月25日を初回として、以降3か月毎の25日に12百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
なお、当期末における借入金残高には1年内返済予定の長期借入金50百万円が含まれています。
(注13) 資金使途は、主に借入金の返済資金等です。
(注14) 資金使途は、主に借入金の借換資金等です。
(注15) 資金使途は、主に不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。

3 投資法人債

該当事項はありません。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産等	仙台一番町ビル	—	—	平成24年2月28日	1,191	1,376	△226
	カーニープレイス金沢駅前	—	—	平成24年2月28日	550	539	△7
	COI富山新桜町ビル	—	—	平成24年3月29日	333	365	△42
	COI広島紙屋町ビル	—	—	平成24年3月30日	715	882	△188
匿名組合 出資持分	合同会社南北ホールディングス を営業者とする匿名組合 出資持分	平成24年3月26日	20	—	—	—	—
合計		—	20	—	2,789	3,163	△464

(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

(1) 鑑定評価

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	仙台一番町ビル	平成24年2月28日	1,191	1,384	株式会社 立地評価研究所	平成23年10月31日
譲渡	カーニープレイス金沢駅前	平成24年2月28日	550	533	株式会社 立地評価研究所	平成23年10月31日
譲渡	COI富山新桜町ビル	平成24年3月29日	333	367	一般財団法人 日本不動産研究所	平成23年10月31日
譲渡	COI広島紙屋町ビル	平成24年3月30日	715	885	株式会社 立地評価研究所	平成23年10月31日

(2) 価格調査

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)	特定資産の調査価格 (百万円) (注3)
取得	合同会社南北ホールディングス を営業者とする匿名組合 出資持分	平成24年3月26日	20	20

(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。

(注3) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、太陽ASG有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、当該匿名組合契約に係る営業財産に関する事項を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(ご参考)

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不動産等資産について、投信法第201条の規定に準じた特定資産の価格等の調査を以下のとおり行っています。

物件名	受入価格 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)	物件名	受入価格 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
COI新橋ビル	6,110	6,110	ルート池袋ビル	639	639
COI西参道ビル	3,254	3,254	西五反田アクセス	765	765
MTCビル	2,740	2,740	TK吉祥寺ビル	2,160	2,160
COI南平台ビル	1,920	1,920	茨木恒和ビル	604	604
ジョワレ半蔵門	1,550	1,550	仙台一番町ビル(注1)	1,384	1,384
COI聖坂ビル	1,200	1,200	COI広島紙屋町ビル(注2)	885	885
COI渋谷神山町ビル	1,505	1,505	COI名駅ビル	837	837
COI赤坂五丁目ビル	735	735	COI名古屋プラザビル	4,705	4,705
COI芝園橋ビル	1,100	1,100	COI仙台中央ビル	510	510
COI恵比寿西ビル	1,917	1,917	ソロンけやき通りビル	788	788
COI銀座612	1,773	1,773	CRD丸の内	6,710	6,710
COI内神田ビル	1,140	1,140	富山駅西ビル	1,650	1,650
COI九段南ビル	387	387	第百・みらい信金ビル	1,100	1,100
COI四谷四丁目ビル	550	550	カーニープレイス佐賀	659	659
COI赤坂溜池ビル	580	580	カーニープレイス金沢駅前(注1)	533	533
DSM神保町ビル	1,820	1,820	COI高松ビル	3,010	3,010
DSM日本橋蛸殻町ビル	1,150	1,150	COI富山新桜町ビル(注3)	367	367
COI九段二丁目ビル	763	763	秋田山王21ビル	560	560
COI九段三丁目ビル	844	844	COI新潟ビル	1,830	1,830
COI五反田ビル	5,060	5,060	フィエスタ渋谷	1,970	1,970
BENEX S-2	1,816	1,816	ブルク大森	3,218	3,218
COI南池袋ビル	1,460	1,460	パゴダ浅草	1,640	1,640
テクノス中野ビル	764	764	REGALOビル	1,310	1,310
COI永代ビル	1,490	1,490	レスポアール296	903	903
COI横須賀ベイサイドビル	971	971	エルセントロ札幌	558	558
千歳ビル	2,030	2,030	大名パルコニー	638	638
合計			84,562	84,562	

(注1) 平成24年2月28日付で譲渡しています。

(注2) 平成24年3月30日付で譲渡しています。

(注3) 平成24年3月29日付で譲渡しています。

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	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	20,000	2,789,600
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	20,000(100%)	—(—)
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社南北ホールディングス	20,000(100%)	—(—)
合計	20,000(100%)	—(—)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A(千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		総額に対する割合B/A(%)
		支払先	支払額B(千円)	
不動産等売買媒介手数料	75,942	いちごソリューションズ株式会社	56,280	74.1

(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) 平成24年7月1日付でいちごソリューションズ株式会社を吸収合併存続会社、いちご地所株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、同日付でいちごソリューションズ株式会社からいちご地所株式会社に商号変更する予定です(以下、同じです。)

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リートマネジメント株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

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

取得年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
平成17年6月23日	(注1) 200	—	200
平成23年11月1日	(注2) 1,200	—	1,400
累計	1,400	—	1,400

(注1) 取得時の資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社(以下「FCRA」といいます。)が、本投資法人の設立時に1口当たり500,000円にて取得しました。
なお、現在の資産運用会社であるいちごリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)とFCRAは平成23年11月1日付で合併しており、本資産運用会社はFCRA保有の本投資法人の投資口200口を引き継いでいます。

(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) 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4期(自平成19年5月1日至平成19年10月31日)	200	95,800	0.6
第5期(自平成19年11月1日至平成20年4月30日)	200	77,200	0.6
第6期(自平成20年5月1日至平成20年10月31日)	200	29,380	0.6
第7期(自平成20年11月1日至平成21年4月30日)	200	33,600	0.6
第8期(自平成21年5月1日至平成21年10月31日)	200	39,260	0.6
第9期(自平成21年11月1日至平成22年4月30日)	200	51,140	0.6
第10期(自平成22年5月1日至平成22年10月31日)	200	44,880	0.6
第11期(自平成22年11月1日至平成23年4月30日)	200	56,820	0.6
第12期(自平成23年5月1日至平成23年10月31日)	200	51,100	0.6
第13期(自平成23年11月1日至平成24年4月30日)	(注2) 1,400	50,750	0.2

(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

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	摘要
平成23年11月11日	サポートライン覚書の締結	ポートフォリオ入替等の外部成長に際し、物件調査やマーケティングの精度を向上させるため、いちごソリューションズ株式会社、本投資法人、本資産運用会社との間でサポートライン覚書を締結することを承認しました。

3 その他

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

II. 貸借対照表

いちご不動産投資法人

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成23年10月31日)	当期 (平成24年 4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	690,249	4,307,181
信託現金及び信託預金	※1 1,213,052	※1 5,331,418
営業未収入金	6,857	14,912
前払費用	33,849	397,399
繰延税金資産	350	—
預け金	—	※1 638,096
その他	9,756	15,169
流動資産合計	1,954,115	10,704,176
固定資産		
有形固定資産		
建物	127,405	8,867,457
減価償却累計額	△15,358	△150,697
建物(純額)	112,046	※1 8,716,759
構築物	2,842	40,078
減価償却累計額	△449	△2,752
構築物(純額)	2,393	※1 37,326
機械及び装置	—	247,588
減価償却累計額	—	△9,998
機械及び装置(純額)	—	※1 237,590
工具、器具及び備品	4,827	16,557
減価償却累計額	△1,127	△2,489
工具、器具及び備品(純額)	3,699	※1 14,068
土地	329,736	※1 20,944,358
建設仮勘定	—	1,228
信託建物	7,148,668	22,424,523
減価償却累計額	△905,484	△1,228,866
信託建物(純額)	※1 6,243,183	※1 21,195,656
信託構築物	42,207	47,127
減価償却累計額	△6,903	△7,922
信託構築物(純額)	※1 35,304	※1 39,205
信託機械及び装置	62,977	150,649
減価償却累計額	△11,975	△22,316
信託機械及び装置(純額)	※1 51,002	※1 128,333
信託工具、器具及び備品	575,487	626,779
減価償却累計額	△114,614	△129,025
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 460,872	※1 497,754
信託土地	※1 15,787,122	※1 52,332,659
信託建設仮勘定	—	3,800
有形固定資産合計	23,025,362	104,148,742
無形固定資産		
その他	48	—
無形固定資産合計	48	—
投資その他の資産		
投資有価証券	—	20,014
敷金及び保証金	10,000	25,227
長期前払費用	10,032	327,977
投資その他の資産合計	20,032	373,219
固定資産合計	23,045,442	104,521,961
資産合計	24,999,557	115,226,138

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成23年10月31日)	当期 (平成24年 4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	20,419	270,422
1年内返済予定の長期借入金	※1 98,000	※1 21,060,384
1年内返済予定の信託長期借入金	—	※1 50,972
未払金	65,540	254,493
未払費用	37,138	168,957
未払法人税等	5,201	605
未払消費税等	3,972	102,229
前受金	66,976	594,868
災害損失引当金	980	—
その他	9,960	11,803
流動負債合計	308,189	22,514,736
固定負債		
長期借入金	※1 9,145,000	※1 30,460,000
信託長期借入金	—	※1 4,685,313
預り敷金及び保証金	2,164	1,962,220
信託預り敷金及び保証金	379,293	3,012,573
資産除去債務	—	7,052
固定負債合計	9,526,458	40,127,159
負債合計	9,834,647	62,641,896
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	14,928,800	14,928,800
剰余金		
出資剰余金	—	20,566,420
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	236,110	17,089,021
剰余金合計	236,110	37,655,442
投資主資本合計	15,164,910	52,584,242
純資産合計	※2 15,164,910	※2 52,584,242
負債純資産合計	24,999,557	115,226,138

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)		当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	706,612	※1	3,921,370
その他賃貸事業収入	※1	81,270	※1	351,941
匿名組合分配金		—		14
営業収益合計		787,882		4,273,326
営業費用				
賃貸事業費用	※1	262,899	※1	1,776,731
不動産等売却損		—	※2	464,210
資産運用報酬		57,711		367,377
資産保管手数料		2,519		9,913
一般事務委託手数料		9,877		28,031
役員報酬		10,800		10,800
役員退職慰労金		5,475		—
その他営業費用		36,567		81,939
営業費用合計		385,850		2,739,003
営業利益		402,032		1,534,323
営業外収益				
受取利息		182		933
未払分配金戻入		531		4,205
受取保険金		—		1,524
その他		—		300
営業外収益合計		713		6,963
営業外費用				
支払利息		145,774		760,523
融資関連費用		15,801		254,107
その他		183		48
営業外費用合計		161,759		1,014,679
経常利益		240,987		526,608
特別利益				
負ののれん発生益		—		16,562,405
その他		—		980
特別利益合計		—		16,563,386
税引前当期純利益		240,987		17,089,994
法人税、住民税及び事業税		5,232		605
法人税等調整額		△330		384
法人税等合計		4,901		989
当期純利益		236,086		17,089,005
前期繰越利益		24		16
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		236,110		17,089,021

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23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)		当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		14,928,800		14,928,800
当期変動額		—		—
当期変動額合計		—		—
当期末残高		14,928,800		14,928,800
剰余金				
出資剰余金				
当期首残高		—		—
当期変動額		—		20,566,420
合併による増加		—		—
当期変動額合計		—		20,566,420
当期末残高		—		20,566,420
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
当期首残高		224,215		236,110
当期変動額		△224,191		△236,094
剰余金の配当		△224,191		△236,094
当期純利益		236,086		17,089,005
当期変動額合計		11,894		16,852,911
当期末残高		236,110		17,089,021
剰余金合計				
当期首残高		224,215		236,110
当期変動額		—		20,566,420
合併による増加		—		—
剰余金の配当		△224,191		△236,094
当期純利益		236,086		17,089,005
当期変動額合計		11,894		37,419,331
当期末残高		236,110		37,655,442
投資主資本合計				
当期首残高		15,153,015		15,164,910
当期変動額		—		20,566,420
合併による増加		—		—
剰余金の配当		△224,191		△236,094
当期純利益		236,086		17,089,005
当期変動額合計		11,894		37,419,331
当期末残高		15,164,910		52,584,242
純資産合計				
当期首残高		15,153,015		15,164,910
当期変動額		—		20,566,420
合併による増加		—		—
剰余金の配当		△224,191		△236,094
当期純利益		236,086		17,089,005
当期変動額合計		11,894		37,419,331
当期末残高		15,164,910		52,584,242

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期別 項目	前期 (ご参考) (自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法		有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り組む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～47年 構築物 10～30年 機械及び装置 10～27年 工具、器具及び備品 6～30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 3～27年 工具、器具及び備品 1～30年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災により被災した資産の復旧費用等の支出に備えるため、当期末における見積額を計上しています。	
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。
5. ヘッジ会計の方法		(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利キャップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

期別 項目	前期 (ご参考) (自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)
6. その他計算書類の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 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 ③1年内返済予定の信託長期借入金、信託長期借入金 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

[追加情報]

前期 (ご参考) (自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用 当計算期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日) 及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日) を適用しています。	該当事項はありません。

【会計方針の変更に関する注記】

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

【表示方法の変更に関する注記】

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

前 期（ご参考） （自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日）	当 期 （自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日）
	<p>（損益計算書）</p> <p>従来、営業収益のその他付帯収入、水道光熱費収入、解約違約金及びその他雑収入は「賃貸事業収入」に含めて表示していましたが、「その他賃貸事業収入」として表示する方法に変更し、営業費用の「会計監査人報酬」は、金額的重要性が乏しいため、当期より「その他営業費用」に含めて表示する方法に変更しました。この表示方法の変更を反映させるため、前期の計算書類の組替えを行っています。</p> <p>この結果、前期の損益計算書において、営業収益の「賃貸事業収入」に表示していたその他付帯収入2,871千円、水道光熱費収入23,338千円、解約違約金収入1,158千円及びその他雑収入16,753千円は、「その他賃貸事業収入」44,122千円として組替え、営業費用の「会計監査人報酬」7,000千円は、「その他営業費用」として組替えています。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前 期（ご参考） （平成23年10月31日）	当 期 （平成24年4月30日）																																																												
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">（単位：千円）</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,067,499</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">5,736,656</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">30,009</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">51,002</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">408,980</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">14,101,613</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,395,762</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">98,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,145,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,243,000</td> </tr> </table>		（単位：千円）	信託現金及び信託預金	1,067,499	信託建物	5,736,656	信託構築物	30,009	信託機械及び装置	51,002	信託工具、器具及び備品	408,980	信託土地	14,101,613	合計	21,395,762	1年内返済予定の長期借入金	98,000	長期借入金	9,145,000	合計	9,243,000	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">（単位：千円）</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">5,186,928</td> </tr> <tr> <td>預け金</td> <td style="text-align: right;">638,096</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">8,606,205</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">34,976</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">237,590</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">10,478</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">20,614,621</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">20,696,353</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">34,016</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">128,333</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">446,963</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">50,647,151</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">107,281,715</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,060,384</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の信託長期借入金</td> <td style="text-align: right;">50,972</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">30,460,000</td> </tr> <tr> <td>信託長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,685,313</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">56,256,669</td> </tr> </table>		（単位：千円）	信託現金及び信託預金	5,186,928	預け金	638,096	建物	8,606,205	構築物	34,976	機械及び装置	237,590	工具、器具及び備品	10,478	土地	20,614,621	信託建物	20,696,353	信託構築物	34,016	信託機械及び装置	128,333	信託工具、器具及び備品	446,963	信託土地	50,647,151	合計	107,281,715	1年内返済予定の長期借入金	21,060,384	1年内返済予定の信託長期借入金	50,972	長期借入金	30,460,000	信託長期借入金	4,685,313	合計	56,256,669
	（単位：千円）																																																												
信託現金及び信託預金	1,067,499																																																												
信託建物	5,736,656																																																												
信託構築物	30,009																																																												
信託機械及び装置	51,002																																																												
信託工具、器具及び備品	408,980																																																												
信託土地	14,101,613																																																												
合計	21,395,762																																																												
1年内返済予定の長期借入金	98,000																																																												
長期借入金	9,145,000																																																												
合計	9,243,000																																																												
	（単位：千円）																																																												
信託現金及び信託預金	5,186,928																																																												
預け金	638,096																																																												
建物	8,606,205																																																												
構築物	34,976																																																												
機械及び装置	237,590																																																												
工具、器具及び備品	10,478																																																												
土地	20,614,621																																																												
信託建物	20,696,353																																																												
信託構築物	34,016																																																												
信託機械及び装置	128,333																																																												
信託工具、器具及び備品	446,963																																																												
信託土地	50,647,151																																																												
合計	107,281,715																																																												
1年内返済予定の長期借入金	21,060,384																																																												
1年内返済予定の信託長期借入金	50,972																																																												
長期借入金	30,460,000																																																												
信託長期借入金	4,685,313																																																												
合計	56,256,669																																																												
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																												

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日)	当 期 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日)
<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃貸料収入 673,161</p> <p>共益費収入 18,393</p> <p>駐車場収入 11,323</p> <p>施設使用料 3,732</p> <p>計 706,612</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 23,338</p> <p>その他収入 57,931</p> <p>計 81,270</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 787,882</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 48,638</p> <p>水道光熱費 28,921</p> <p>信託報酬 9,525</p> <p>減価償却費 105,332</p> <p>修繕費 16,805</p> <p>公租公課 43,161</p> <p>損害保険料 3,182</p> <p>その他賃貸事業費用 7,332</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 262,899</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 524,983</p>	<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃貸料収入 3,246,408</p> <p>共益費収入 495,041</p> <p>駐車場収入 144,898</p> <p>施設使用料 35,022</p> <p>計 3,921,370</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 273,636</p> <p>その他収入 78,305</p> <p>計 351,941</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 4,273,311</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 421,256</p> <p>水道光熱費 296,604</p> <p>信託報酬 29,338</p> <p>減価償却費 514,206</p> <p>修繕費 125,482</p> <p>公租公課 360,896</p> <p>損害保険料 7,507</p> <p>その他賃貸事業費用 21,438</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,776,731</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,496,580</p>
	<p>※ 2. 不動産等売却損の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>仙台一番町ビル</p> <p>不動産等売却収入 1,191,600</p> <p>不動産等売却原価 1,376,603</p> <p>その他売却費用 41,269</p> <p>不動産等売却損 △226,272</p> <p>カーニープレイス金沢駅前</p> <p>不動産等売却収入 550,000</p> <p>不動産等売却原価 539,197</p> <p>その他売却費用 18,652</p> <p>不動産等売却損 △7,849</p> <p>COI富山新桜町ビル</p> <p>不動産等売却収入 333,000</p> <p>不動産等売却原価 365,029</p> <p>その他売却費用 10,006</p> <p>不動産等売却損 △42,036</p> <p>COI広島紙屋町ビル</p> <p>不動産等売却収入 715,000</p> <p>不動産等売却原価 882,890</p> <p>その他売却費用 20,162</p> <p>不動産等売却損 △188,052</p>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日)	当 期 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24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及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行可能投資口総口数 14,000,000口
発行済投資口数 32,700口	発行済投資口数 842,823口

[税効果会計に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日)	当 期 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日)
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>未払事業税損金不算入額 350</p> <p>繰延税金資産合計 350</p> <p>繰延税金資産の純額 350</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産 (固定)</p> <p>合併受入資産評価差額 8,785,930</p> <p>資産除去債務 2,409</p> <p>その他 345</p> <p>繰越欠損金 932,639</p> <p>繰延税金資産小計 9,721,324</p> <p>評価性引当金 △9,721,324</p> <p>繰延税金資産合計 —</p> <p>繰延税金負債の純額 —</p>
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △38.53</p> <p>その他 1.23</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 2.03</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>負ののれん発生益 △38.12</p> <p>その他 △1.21</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00</p>
	<p>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</p> <p>「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の39.33%から、平成24年10月期(第14期)から平成27年4月期(第19期)に解消が見込まれる一時差異については36.59%に、平成27年10月期(第20期)以降に解消が見込まれる一時差異については34.16%にそれぞれ変更されます。なお、この税率変更による影響はありません。</p>

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

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

【金融商品に関する注記】

前 期（ご参考）
（自 平成23年 5 月 1 日
至 平成23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、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがありますが、その場合には、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。

(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

営業債権である営業未収入金は顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、主な取引先の信用状況を把握しています。借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入金は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社の投資管理部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項に抵触しないようモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。

(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23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、次表には含めていません。（（注2）参照）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	690,249	690,249	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,213,052	1,213,052	—
(3) 営業未収入金	6,857	6,857	—
資産合計	1,910,158	1,910,158	—
(4) 長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	9,243,000	9,303,561	60,561
負債合計	9,243,000	9,303,561	60,561

(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) 営業未収入金

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) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）

長期借入金の時価については、元金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。

(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	2,164
信託預り敷金及び保証金	379,293

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。

前 期（ご参考）
（自 平成23年 5 月 1 日
至 平成23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	690,249	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,213,052	—	—	—	—	—
営業未収入金	6,857	—	—	—	—	—
合計	1,910,158	—	—	—	—	—

(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
長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	98,000	9,145,000	—	—	—	—
合計	98,000	9,145,000	—	—	—	—

当 期
（自 平成23年11月 1 日
至 平成24年 4 月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

当期
(自 平成23年11月1日
至 平成24年4月30日)

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 預け金

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

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

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

(8) デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

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

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

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

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

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

当期
(自 平成23年11月1日
至 平成24年4月30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	4,307,181	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,331,418	—	—	—	—	—
預け金	638,096	—	—	—	—	—
合計	10,276,696	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

【資産除去債務に関する注記】

前 期 (ご参考)
(自 平成23年5月1日
至 平成23年10月31日)

当 期
(自 平成23年11月1日
至 平成24年4月30日)

該当事項はありません。

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

【賃貸等不動産に関する注記】

前 期（ご参考） （自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日）				当 期 （自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日）					
<p>本投資法人は、主として都心6区、城南4区及び東京都のその他の地域、前記を除く首都圏並びに政令指定都市等において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の住宅不動産等を有しています。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。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p>				<p>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（主用途はオフィス及び住宅）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。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p>					
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	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			当期首残高	当期増減額	当期末残高	
住宅	19,875,040	△85,884	19,789,156	17,520,000	オフィス	—	71,000,942	71,000,942	69,506,000
その他	3,255,254	△19,048	3,236,206	2,820,000	住宅	19,789,156	△83,867	19,705,288	17,722,000
合計	23,130,295	△104,933	23,025,362	20,340,000	その他	3,236,206	10,201,276	13,437,482	12,873,000
<p>（注1）貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>（注2）当期増減額のうち、主な増加理由は、資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。</p> <p>（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を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成23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。</p>				<p>（注1）貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>（注2）当期増減額のうち、主な増加理由は、旧いちごリートとの合併に伴う不動産等（52物件84,562,000千円）の受入れによるものであり、主な減少理由は仙台一番町ビル（1,376,603千円）、カーニープレイス金沢駅前（539,197千円）、COI広島紙屋町ビル（882,890千円）、COI富山新桜町ビル（365,029千円）の売却及び減価償却費によるものです。</p> <p>（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。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成24年4月期における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。</p>					

【関連当事者との取引に関する注記】

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

【1口当たり情報に関する注記】

前 期（ご参考） （自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日）		当 期 （自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日）	
1口当たり純資産額	66,251円	1口当たり純資産額	62,390円
1口当たり当期純利益	1,031円	1口当たり当期純利益	20,275円
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>（注）本投資法人は、平成23年11月1日を効力発生日として投資口1口につき7口の割合による投資口分割を行っています。前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。</p> <p>当期に行った投資口分割を前期首に行われたと仮定しなかった場合の、前期の1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益は、以下のとおりです。</p> <p>1口当たり純資産額 463,758円 1口当たり当期純利益 7,219円</p> <p>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。</p>			

（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23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日）	当 期 （自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日）
当期純利益	236,086千円	17,089,005千円
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	236,086千円	17,089,005千円
期中平均投資口数	228,900口	842,823口

【重要な後発事象に関する注記】

当 期 （自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日）
資産譲渡について

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

ソロンけやき通りビル	
譲渡価格（注1）	590,000千円
帳簿価額	786,444千円（平成24年4月30日現在）
所在地	福岡県福岡市中央区警固二丁目17番30号
資産の種類（注2）	不動産信託受益権
契約日	平成24年5月22日
引渡日	平成24年6月5日
譲渡先	アルパクリエイト株式会社
損益に及ぼす影響	第14期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）において、不動産等売却損約214,468千円を計上する予定です。
（注1）譲渡に係る諸経費、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。	
（注2）みずほ信託銀行株式会社を信託受託者とする不動産信託受益権として保有していましたが、取引の際は、不動産として譲渡するよう信託受託者に指図しています。	

[企業結合に関する注記]

当期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)

- 企業結合の概要
 - 被取得企業の名称
いちご不動産投資法人(以下「旧いちごリート」といいます。)
 - 被取得企業の事業の内容
投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと。
 - 企業結合を行った主な理由
本投資法人と旧いちごリートは、本合併により資産規模を拡大し、ポートフォリオの質の向上を図ることにより、収益安定性の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成23年8月8日付で合併契約を締結し、平成23年11月1日付でその効力が発生しました。
 - 企業結合日
平成23年11月1日
 - 企業結合の法的形式
本投資法人を吸収合併継続法人、旧いちごリートを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式。
 - 結合後の企業の名称
いちご不動産投資法人
 - 取得企業を決定するに至った根拠
企業結合に関する会計基準等に基づき、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、最も大きな議決権比率を有する投資主の存在、役員等を選解任できる投資主の存在、役員会等の構成、投資口の交換条件その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。
- 計算書類に含まれている被取得企業の業績の期間
平成23年11月1日から平成24年4月30日まで
- 取得原価の算定に関する事項
 - 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	
企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	20,566,420千円
取得に直接要した費用	
デュー・デリジェンス費用等	754,449千円
取得原価	21,320,869千円
 - 投資口の交換比率
旧いちごリートの投資口1口に対して、本投資法人の投資口の3/7口の割合をもって本投資法人の投資口を割当交付しました。なお、本投資法人は平成23年10月31日を分割の基準日とし平成23年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき7口の割合による投資口の分割を行いました。
 - 交換比率の算定方法
 - 投資口価格分析、類似投資法人比較分析、配当還元分析、ディスカウント・キャッシュフロー分析、時価純資産分析等を中心とした評価方法に基づき、交換比率の分析を行っています。
 - 本投資法人及び旧いちごリートは、本合併に用いられる交換比率の算定にあたって公正を期するため、それぞれ交換比率算定のための第三者評価機関を任命し、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断いたしました。
 - 交付投資口数
613,923口
- 取得原価の配分に関する事項
 - 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容

流動資産	8,940,482千円
固定資産	85,083,054千円
資産合計	94,023,537千円
流動負債	6,179,808千円
固定負債	49,960,453千円
負債合計	56,140,261千円
 - 発生した負ののれんの金額及び発生原因
負ののれん 16,562,405千円
発生原因 企業結合時における旧いちごリートの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識いたしました。
会計処理 当期において特別利益に一括計上しています。
- 比較情報
企業結合日が当期の開始日のため該当はありません。

期別 項目	前期(ご参考) (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)
I 当期末処分利益	236,110,421円	17,089,021,502円
II 分配金の額	236,094,000円	1,027,401,237円
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,220円)	(1,219円)
III 配当積立金	—	16,061,353,205円
IV 次期繰越利益	16,421円	267,060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、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数32,700口の整数倍の最大値となる236,094,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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17,089,021,502円から負ののれん発生益16,562,405,992円を控除した金額に、分配金充当額501,052,787円を加算した金額1,027,668,297円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,027,401,237円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。また、上記負ののれん発生益から分配金充当額を控除した残額16,061,353,205円を配当積立金として積立てを行うこととしました。

独立監査人の監査報告書

平成 24 年 6 月 13 日

いちご不動産投資法人
役員会 御中



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 23 年 11 月 1 日から平成 24 年 4 月 30 日までの第 13 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、投資法人は資産の譲渡を行っている。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

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日)	当期 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24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	240,987	17,089,994
減価償却費	105,332	514,206
負ののれん発生益	—	△16,562,405
受取利息	△182	△933
支払利息	145,774	760,523
営業未収入金の増減額 (△は増加)	172	88,166
前払費用の増減額 (△は増加)	8,431	57,834
長期前払費用償却額	15,801	186,520
預け金の増減額 (△は増加)	—	△88,671
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,489	69,977
営業未払金の増減額 (△は減少)	△289	△65,860
未払金の増減額 (△は減少)	4,417	△60,704
前受金の増減額 (△は減少)	△5,610	△26,659
有形固定資産の売却による減少額	—	2,798,690
信託有形固定資産の売却による減少額	—	365,029
信託預り敷金及び保証金償却額	△50,309	△2,182
災害損失引当金取崩額	△3,664	—
その他	△3,673	△16,151
小計	458,676	5,107,372
利息の受取額	182	933
利息の支払額	△145,972	△768,174
法人税等の支払額	△1,005	△5,918
営業活動によるキャッシュ・フロー	311,881	4,334,213
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	—	△54,865
信託有形固定資産の取得による支出	△399	△119,175
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	26,683
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△60,770
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	12,749	219,649
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,439	△482,199
投資有価証券の取得による支出	—	△20,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,910	△490,677
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	—	△300,000
長期借入金の返済による支出	△49,000	△1,850,615
信託長期借入金の返済による支出	—	△275,486
分配金の支払額	△224,021	△803,655
財務活動によるキャッシュ・フロー	△273,021	△3,229,756
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	42,770	613,779
現金及び現金同等物の期首残高	1,858,760	1,901,531
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	7,113,250
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,901,531	※1 9,628,561

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

期別 項目	前期（ご参考） （自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）	当期 （自 平成23年11月1日 至 平成24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。

【表示方法の変更に関する注記事項】（参考情報）

前期（ご参考） （自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）	当期 （自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）
<p>（キャッシュ・フロー計算書）</p> <p>従来、投資活動によるキャッシュ・フローの「信託預り敷金及び保証金の返還による支出」に含めて表示していました「信託預り敷金及び保証金償却額」は、金額的重要性が増したため、営業活動によるキャッシュ・フローに区分掲記しています。</p> <p>なお、前期における「信託預り敷金及び保証金償却額」の金額は5,912千円であります。</p>	<p>（キャッシュ・フロー計算書）</p> <p>旧いちごリートとの合併を機に、合併法人と被合併法人の表示方法を比較検討した結果、一部被合併法人の開示方法がより適切に企業の財政状態及び経営成績を表していると判断したため、下記のとおり表示方法の変更を行っています。</p> <p>従来、不動産賃貸事業費用に関する未払金の増減額、販管費に関する未払金の増減額は営業活動によるキャッシュ・フローの「未払費用の増減額（△は減少）」に含めて表示していましたが、「営業未払金の増減額（△は減少）」及び「未払金の増減額（△は減少）」として表示する方法に変更し、「その他」に含めて表示していた営業未収入金の増減額は、金額的重要性が増したため、当期より「営業未収入金の増減額（△は増加）」として区分掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前期のキャッシュ・フロー計算書の組替えを行っています。</p> <p>この結果、前期の「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「未払費用の増減額（△は減少）」に含めて表示していた4,128千円、「その他」に含めて表示していた172千円は、それぞれ「営業未払金の増減額（△は減少）」△289千円、「未払金の増減額（△は減少）」4,417千円、「営業未収入金の増減額（△は増加）」172千円として組替えています。</p>

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

前期（ご参考） （自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）	当期 （自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日）																												
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">690,249</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,213,052</td> </tr> <tr> <td>別段預金</td> <td style="text-align: right;">△1,770</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">1,901,531</td> </tr> </table>	現金及び預金	690,249	信託現金及び信託預金	1,213,052	別段預金	△1,770	現金及び現金同等物	1,901,531	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">4,307,181</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">5,331,418</td> </tr> <tr> <td>別段預金</td> <td style="text-align: right;">△10,038</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">9,628,561</td> </tr> </table> <p>2. 重要な非資金取引の内容</p> <p>当期に合併した旧いちごリートより受け入れた資産及び引き受けた負債の内訳は、次のとおりです。なお、合併による出資剰余金の増加は20,566,420千円です。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">8,940,482</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">85,083,054</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">94,023,537</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">6,179,808</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">49,960,453</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">56,140,261</td> </tr> </table>	現金及び預金	4,307,181	信託現金及び信託預金	5,331,418	別段預金	△10,038	現金及び現金同等物	9,628,561	流動資産	8,940,482	固定資産	85,083,054	資産合計	94,023,537	流動負債	6,179,808	固定負債	49,960,453	負債合計	56,140,261
現金及び預金	690,249																												
信託現金及び信託預金	1,213,052																												
別段預金	△1,770																												
現金及び現金同等物	1,901,531																												
現金及び預金	4,307,181																												
信託現金及び信託預金	5,331,418																												
別段預金	△10,038																												
現金及び現金同等物	9,628,561																												
流動資産	8,940,482																												
固定資産	85,083,054																												
資産合計	94,023,537																												
流動負債	6,179,808																												
固定負債	49,960,453																												
負債合計	56,140,261																												

主要な投資主

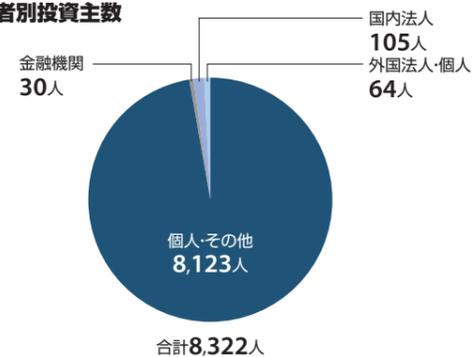
(2012年4月30日現在)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	比率
いちごトラスト	293,838	35%
合同会社コピテル	106,869	13%
FAL HOLDINGS PTE. LTD.	54,803	7%
JP MORGAN CHASE BANK 380180	41,972	5%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	39,927	5%
野村信託銀行株式会社(投信口)	38,172	5%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	30,162	4%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	27,413	3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,689	2%
DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	10,557	1%
合計	663,402	79%

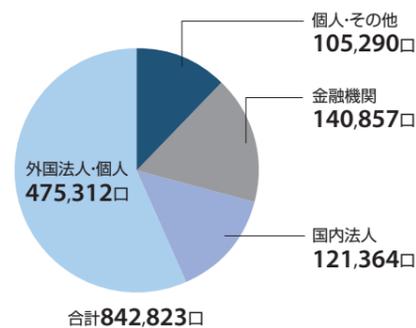
投資主の状況

(2012年4月30日現在)

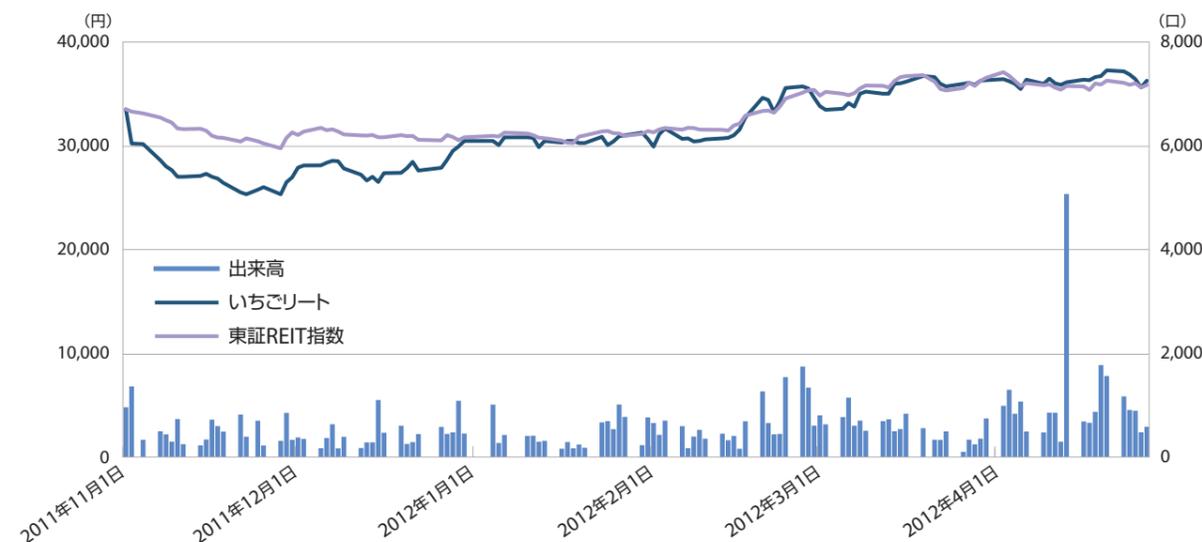
所有者別投資主数



所有者別投資口数



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2011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
同連絡先(郵便物送付先)	〒163-0063 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 [電話照会先] 0120-782-031(フリーダイヤル)
特別口座の管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒163-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル) www.smtb.jp/personal/agency

(旧いちご不動産投資法人の投資主の方はこちら)

特別口座の管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711(フリーダイヤル)
-----------	---

IRカレンダー

2012年4月期	・決算期末: 2012年4月30日 ・決算発表: 2012年6月18日 ・分配金支払開始: 2012年7月23日	2012年10月期	・決算期末: 2012年10月31日 ・決算発表: 2012年12月中旬頃 ・分配金支払開始: 2013年1月下旬頃
----------	--	-----------	--

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

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

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

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



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。日本が変わる。25
いちごリートマネジメント株式会社は、チャレンジ25キャンペーンに参加しています。



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。