



安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.



## 2011年10月期(第12期) 決算・運用状況のご報告

(資産運用報告 自 2011年5月1日 至 2011年10月31日)

### いちご不動産投資法人

Ichigo Real Estate Investment Corporation  
(旧 FCLレジデンシャル投資法人)

東京都千代田区内幸町 1-1-1 [www.ichigo-reit.co.jp](http://www.ichigo-reit.co.jp)

## 安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.

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

### 目次

投資法人執行役員ご挨拶	2	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	33
新投資法人の概要	5	III.損益計算書	35
今後の成長戦略	7	IV.投資主資本等変動計算書	36
新投資法人の仕組み	10	V.注記表	37
分散型のポートフォリオ	11	VI.金銭の分配に係る計算書	45
ポートフォリオ一覧	15	VII.会計監査人の監査報告書	46
		VIII.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	47
		投資口・投資主情報	49
		投資主インフォメーション	50

## 投資法人執行役員ご挨拶

### 安定性と成長性の両方を実現する総合型REITへ



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。

このたび、2011年11月1日をもちまして、FCL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。本合併は、都心の居住用不動産に投資するFCLレジデンシャル投資法人と、首都圏の中規模オフィスビルを主対象とするいちご不動産投資法人とがそれぞれの強みを融合し、総合型J-REITとして新たな発展を目指すものでございます。

本合併にともないまして、両投資法人の資産運用会社も合併し、本投資法人は、存続会社であるいちごリートマネジメント株式会社へ本投資法人の資産運用を委託することになりました。

本投資法人の第12期(2011年5月1日～2011年10月31日)の運用状況は、不動産賃貸事業収入はほぼ計画どおりに推移いたしましたが、一部テナントの退去による一時的な収入が発生し、営業収益787百万円、営業利益402百万円、当期純利益236百万円を計上し、1口当たり分配金は期首予想の5,910円から1,310円増加した7,220円となりました。

本投資法人は、新「いちご不動産投資法人」として新たな第一歩を踏み出し、今後は資産規模の拡大や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、優れたノウハウやネットワークを有する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お願い申し上げます。

### 2011年10月期の運用ハイライト(旧FCLレジデンシャル投資法人)

- 営業収益787百万円、営業利益402百万円、当期純利益236百万円、1口当たり分配金7,220円
- 稼働率：97.8% (2011年4月期末時点) → 95.7% (2011年10月期末時点)  
一部商業テナントの退去により、全体の稼働率は若干低下
- 旧いちご不動産投資法人との合併にともない、旧FCLレジデンシャル投資法人の投資口を7分割

## アップサイドを追求しつつ、安定的な分配金の実現へ



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

2011年11月1日より新「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、投資法人の合併のメリットや今後の戦略について尋ねました。

### Q: 資産運用会社の概要について教えてください。

**A:** FCRレジデンシャル投資法人 (FCR) 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と、いちご不動産投資法人 (旧いちごリート) 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が合併し、いちごリートマネジメント株式会社が存続会社となりました。

本資産運用会社は、日本における長期投資に特化した

資産運用グループであるいちごグループの一員です。いちごグループがこれまで培ってきた不動産技術、ノウハウ、実績を背景に、その国内外のネットワークを最大限に活用し、投資主価値の最大化を図ります。

### Q: 新投資法人の資産運用をどのように進めるのですか。

**A:** 新投資法人のポートフォリオは本合併により異なる資産特性を持つオフィス、レジデンス等が融合されました。このポートフォリオを効率良く運営し、レジデンス物件の持つ安定性に加え、景気上昇局面におけるオフィス物件の収益ポテンシャルを発揮させることにより、投資主の皆様への安定的な分配の確保と、さらなる分配金の向上に取り組んでまいります。

### Q: 合併後の新投資法人はどんな姿になったのですか。

**A:** 合併は両投資法人のさらなる成長の加速を目的として行われたものです。その結果、運用資産71物件 (オフィス69%、レジデンス18%、その他13%) から構成され、レジデンスとオフィスの融合による安定性と成長性の両方を兼ね備えた総合型J-REITが誕生しました。また用途・地域の分散によるリスク分散も実現しています。

### Q: 合併には具体的にどんなメリットがあるのですか。

**A:** 運用資産が約1,079億円の規模に達し、時価総額も

拡大して、投資法人としての安定性が強化されました。また、合併によって生じる「負ののれん」を外部成長戦略の推進、財務体質の強化、安定的な分配金の実現に戦略的に活用することが可能です。

### Q: なぜ投資口の分割が必要だったのですか。

**A:** 本合併の合併比率はFCR 1に対し旧いちごリート3/7 (1:0.43) ですが、旧いちごリート1口に対してFCR投資口3/7が割り当てられた場合、交付される投資口が1口未満となる旧いちごリートの投資主が多数生じる恐れがあります。

このためFCRの投資口1口を7口に分割した上で、旧いちごリートの投資口1口に対して分割後のFCR投資口3口を割り当てて交付するという仕組みを取りました。分割の結果、投資口が小口化され、投資家層の拡大と流動性の向上が期待されます。

### Q: 新投資法人をどのように成長させていくお考えですか。

**A:** まず外部成長では、合併により発生する「負ののれん」を活用し、物件の入替によるポートフォリオの質の向上を図ります。収益の安定した物件を確保しつつ、将来的な収益向上が見込めるアップサイド余力のある物件をバランス良く融合し、「収益性」や「安定性」に着目した投資方針とすることで、安定的な分配原資を確保しつつ、成長余力のあるポートフォリオの構築を目指します。

### Q: 内部成長ではどんな施策を進めるのですか。

**A:** 投資法人の合併を機に資産保管業務、一般事務等の委託先の集約を進め、各種事務手数料の削減を行いました。今後も外注先の集約や損害保険契約の一本化等によりコスト削減と運用の効率化を図ってまいります。また、徹底した現場主義のもと、きめ細やかなリーシング活動やコストに配慮しつつ効果の高いバリューアップを推進していきます。

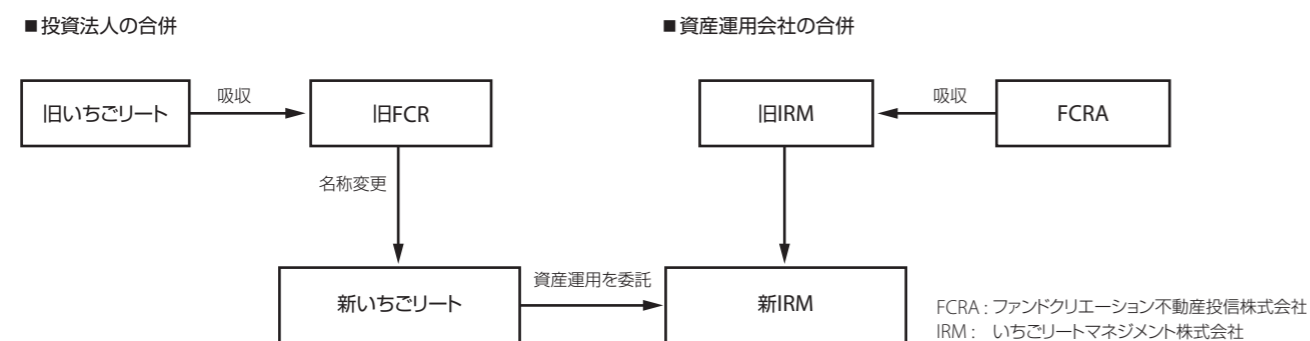
### Q: 財務基盤の強化策を教えてください。

**A:** 財務基盤のさらなる安定化に向けバンクフォーメーションの強化に取り組み、借入コストの削減に努めてまいります。また大手邦銀や地方銀行との関係強化も推進していきます。

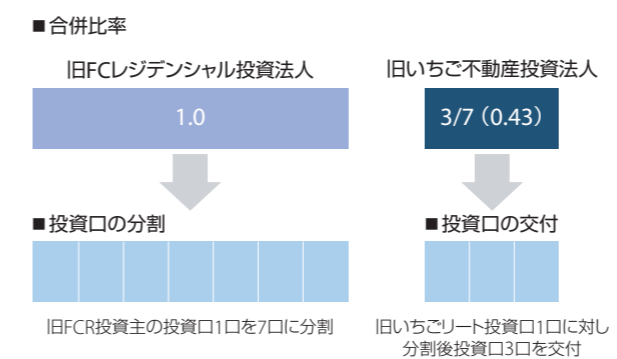
### Q: 最後に、今後の抱負をお願いします。

**A:** 両資産運用会社がこれまで培ったノウハウ、ネットワークを最大限に活用するとともにいちごグループと緊密な連携を取り、リーシングの強化やリノベーションを進め物件の収益力向上に取り組めます。それにより、安定的な分配金原資の確保と、収益機会のアップサイドの着実な獲得を目指していきます。また中長期的には、適切なタイミングでの新規資金調達の実施による飛躍的な外部成長戦略も検討してまいります。

## 合併のスキーム



## 投資口の分割と交付



## 業績予想

	2012年4月期	2012年10月期
営業収益 (百万円)	4,371	4,457
営業利益 (百万円)	1,926	2,030
経常利益 (百万円)	942	1,048
当期純利益 (百万円)	17,508	1,047
1口当たり分配金額 (円)	1,100	1,200

## 成長に向けた運用体制の強化

**運用ガイドラインの変更**

いちごリートマネジメント株式会社の資産運用ガイドラインを一部変更  
 →総合型J-REIT形成に向け、不動産物件の用途を限定せず、幅広いアセットタイプを取得することが可能になりました。

**パイプラインの強化**

いちごソリューションズと不動産情報の提供や調査に関するサポートライン覚書を締結（2011年11月1日）  
 →いちごグループのノウハウやネットワークの活用により、パイプラインの強化と、物件調査やマーケティングの精度向上を図ります。

**資産運用会社の組織改編**

今後の外部成長を視野に入れ、不動産統括機能を「投資運用本部」とし機能を細分化  
 →ポートフォリオ分析及びリスクマネジメントを行う「資産管理部」を新設し、最適なポートフォリオの構築を進めます。

## 総合型ポートフォリオの実現

旧FCRのレジデンス物件と旧いちごリートのオフィス物件を融合し、成長性と安定性の両方を兼ね備えた総合型ポートフォリオが実現しました。

### ■旧FCRポートフォリオの概要

エリア	東京都内 17物件 その他 2物件 合計 19物件
用途	レジデンス、ホテル
取得総額	23,415百万円
賃貸可能面積	34,027.28m <sup>2</sup>

### ■旧いちごリートポートフォリオの概要

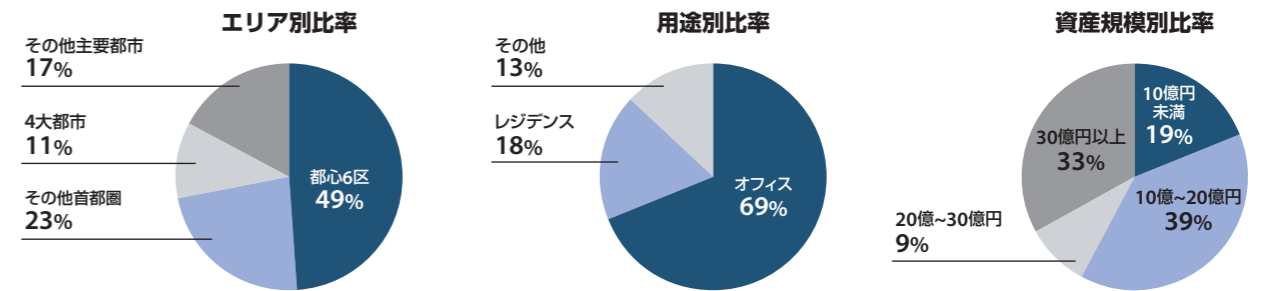
エリア	東京都内 31物件 その他 21物件 合計 52物件
用途	オフィス、商業
取得総額	113,829百万円
賃貸可能面積	141,957.63m <sup>2</sup>

### ■いちごリートポートフォリオの概要(合併後)

エリア	東京都内 48物件 その他 23物件 合計 71物件
用途	オフィス、レジデンス、その他
取得総額	107,978百万円
賃貸可能面積	175,984.91m <sup>2</sup>

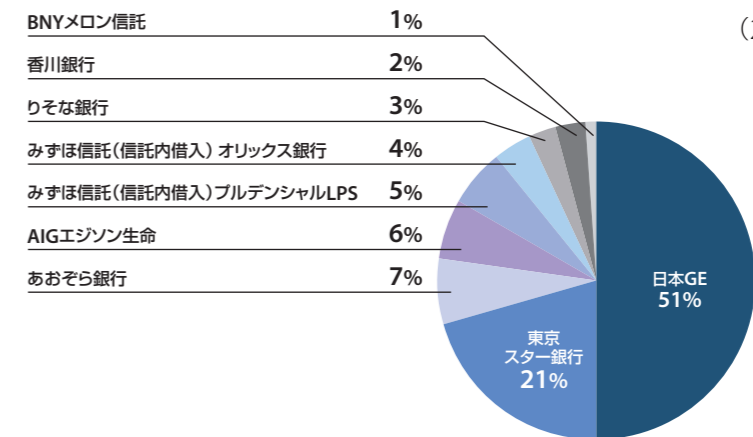
## ポートフォリオ分散状況

(2011年11月1日現在)



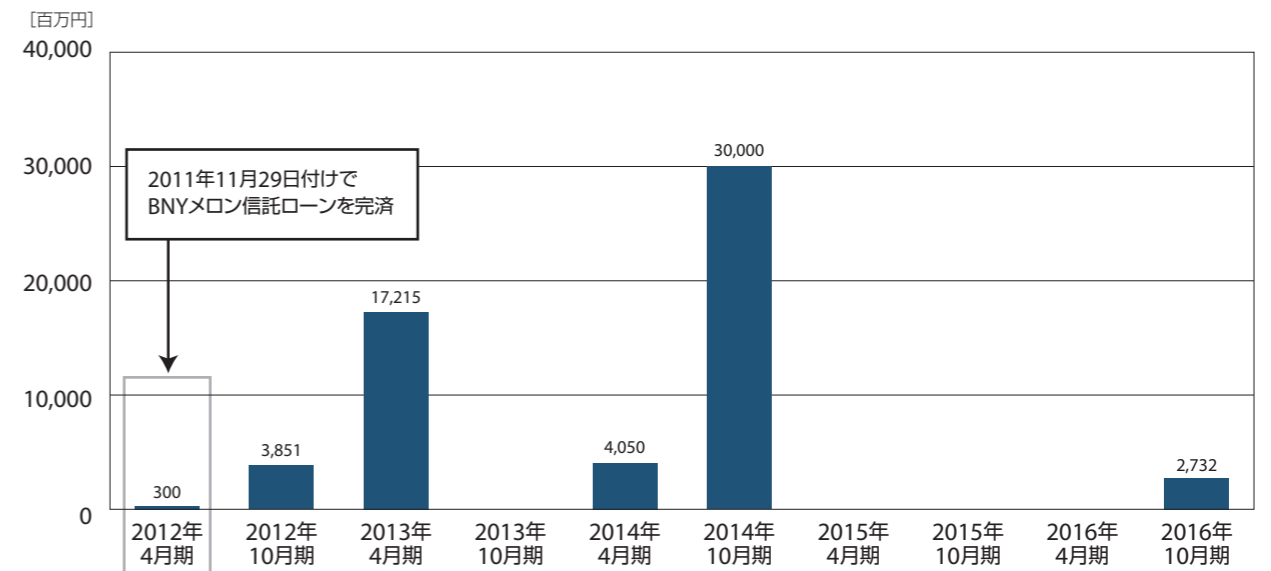
## 借入先分散状況

(2011年11月1日現在)



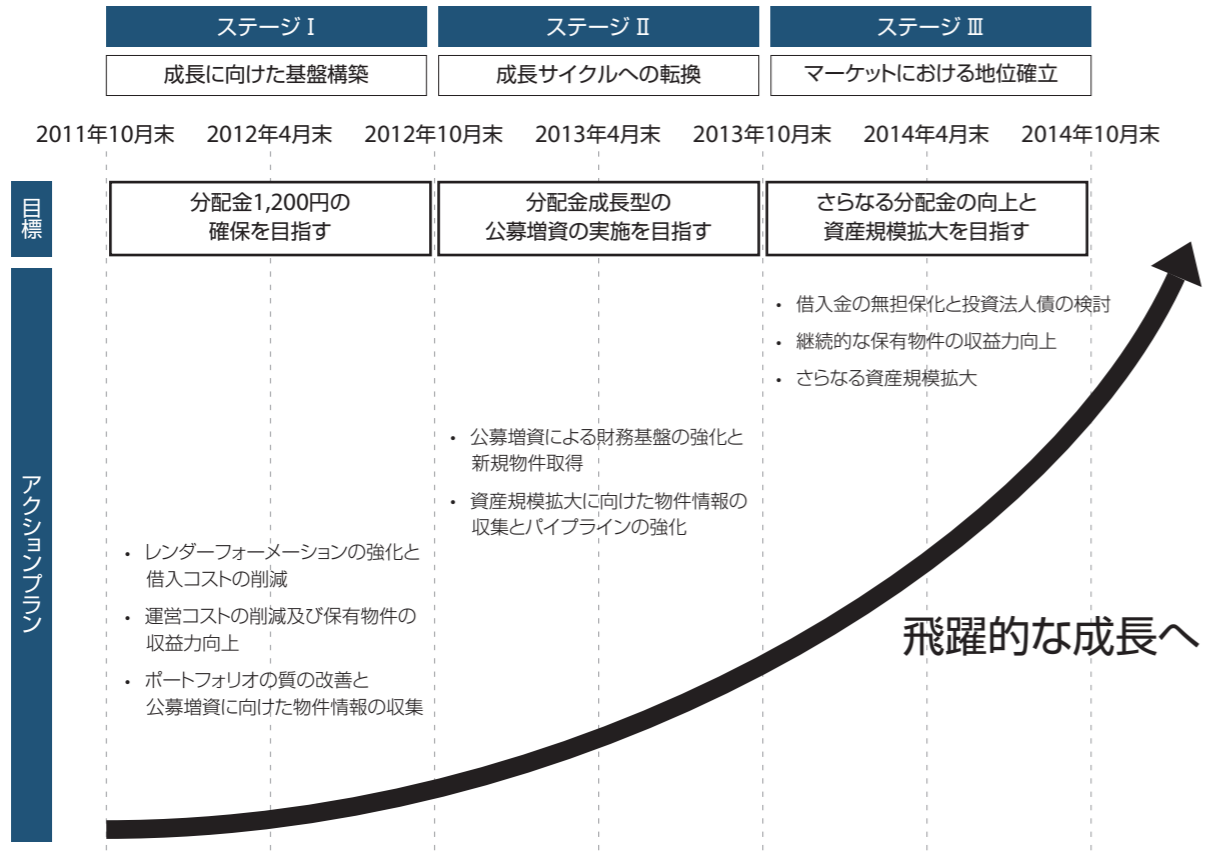
## 借入金返済期限の分散状況

(2011年11月1日時点)



(注) 借入金返済期限の分散状況は、各借入金の返済期日時点の借入金残高をベースに試算

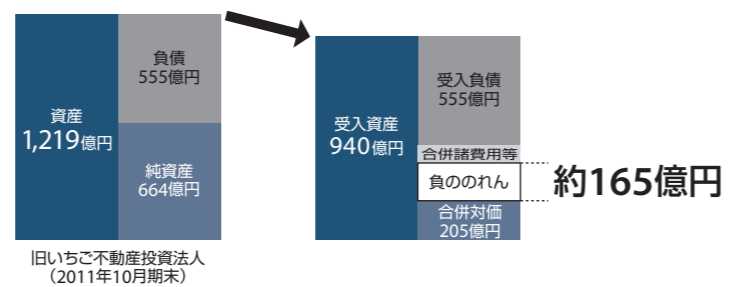
## 成長戦略のロードマップ



## 財務戦略

### レンダーフォーメーションの強化による収益性向上へ

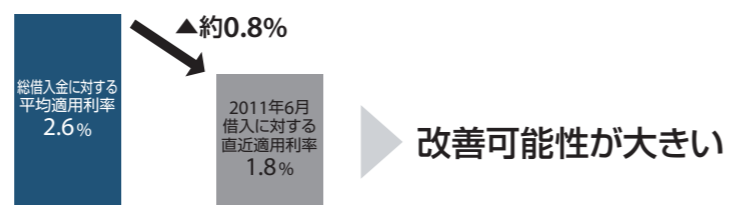
積極的に大手邦銀及び地銀の誘致を推進し、レンダーフォーメーションの強化による借入先の分散化と借入コストの削減を図ります。また、合併前には困難であった大規模な期限前返済が、合併により発生した「負ののれん」を活用することで可能となり、早期財務基盤の再構築を検討していきます。



(注) 「負ののれん」とは投資法人の合併の際に、合併対価が、受入資産(時価)から受入負債(時価)及び合併諸費用を控除した金額を下回る場合に発生する帳簿上の利益のこと。具体的な活用方法はP.9「外部成長戦略」及び「安定的な分配金の確保」を参照

### 借入コスト削減の可能性

旧スポンサーの破綻等により、金利コストが上昇したものの、財務改善やスポンサーの与信向上により、直近の借入利率は大幅に好転し、コスト削減へ貢献が期待されます。

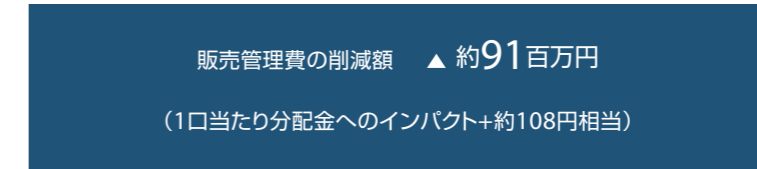


(注) 2011年10月31日現在

## 内部成長戦略

### 合併効果によるコスト削減

資産保管業務や一般事務等の各種委託業務の集約、また損害保険契約の一本化等により運営コストの削減と効率化を図りました。今後も、旧いちご不動産投資法人の受入資産時価評価による運用報酬減少や、さらなる効率化によるコスト削減等により、分配金の底上げを実現します。



(注1) 合併後の想定総資産及び2011年10月期の事務量を元にした試算値  
(注2) 2011年10月期の両投資法人の販売管理費合計約574百万円からの削減額  
(注3) 発行済投資口の前提は842,823口

### いちごグループとの連携を強化

オフィスとレジデンスを主とした異なるアセットタイプの資産運用会社がそれぞれ培ってきたノウハウやネットワークを融合するとともに、総合不動産運用グループであるいちごグループとの連携を強化し、総合的な効果を追求していきます。いちごグループのリノベーション技術を最大限に活用し、各物件の「建物診断カルテ」に基づき、バリューアップ余地の確認、耐震評価、リスク診断等を積極的に実施していきます。こうした連携強化により、保有資産の価値向上に努めてまいります。

### いちごブランドを活用したリーシング活動の推進

徹底した現場主義による運用施策の一環として、プロパティマネジメント会社と連携し実際現地に赴き、エリアの特性を把握し、その結果をリーシング戦略やテナント対応に反映させていきます。さらに物件管理の仕様統一等により、全体的なサービスレベルを向上させるとともに、テナントサイン等の統一感を追求し、ソフト面、ハード面の両方から「いちご」ブランドイメージを形成していきます。

### COI銀座612の事例

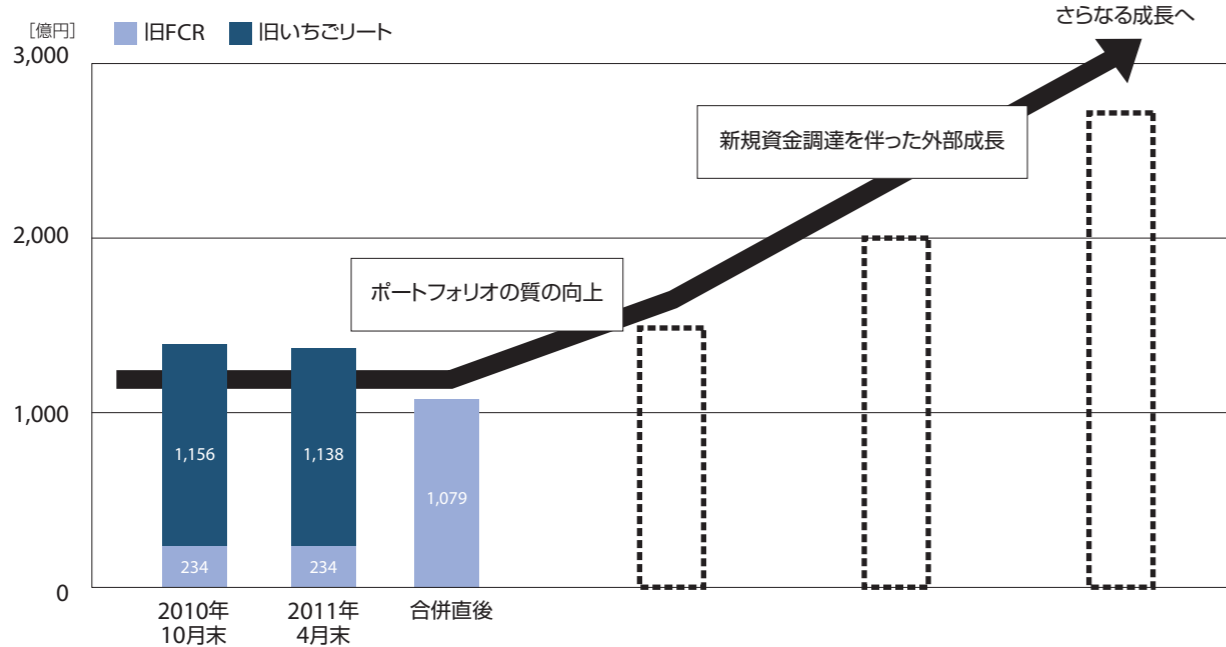
地域の再開発を視野に入れた、洗練されたリニューアルを実施し、イメージの向上を図りました。いちごグループの建築技術を活用し、低コストでのバリューアップに成功しました。



# 今後の成長戦略

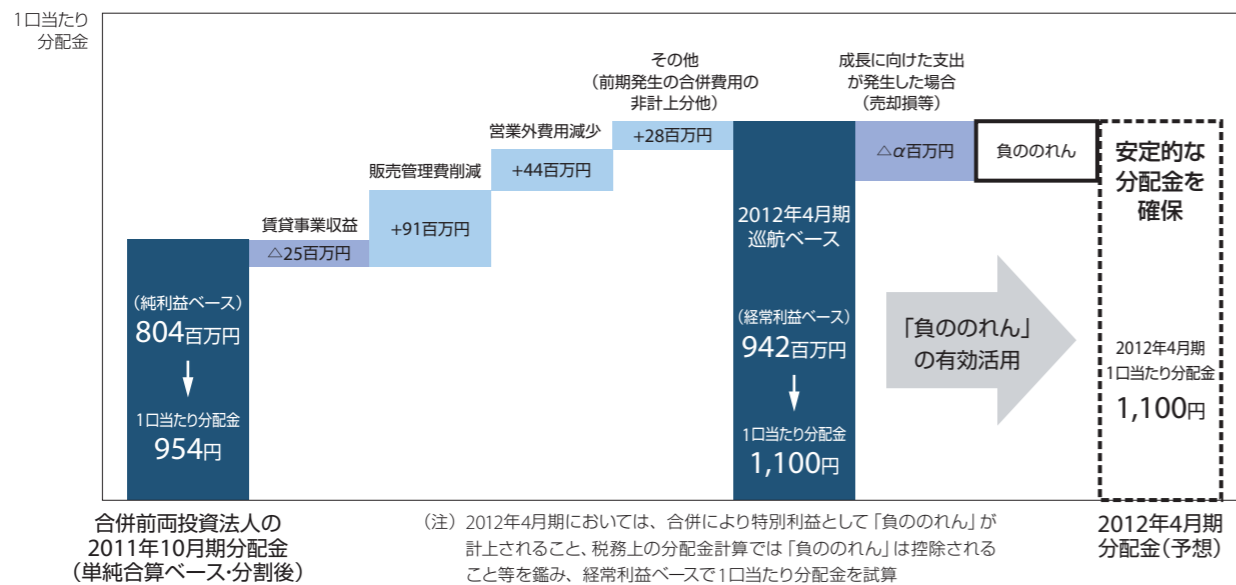
## 外部成長戦略

合併により発生する「負ののれん」の活用により、収益予想や資産価値の増減など総合的観点から、物件購入や売却を検討し、ポートフォリオの改善を図ります。また中長期的には、分配金と投資口価格の向上を見据えた新規資金調達の実施も検討し、さらなる外部成長を目指します。



## 安定的な分配金の確保

資産の入替えや借入金の返済などの不確定要素を織り込まない巡航ベースの分配金を、第13期では1,100円、第14期では1,200円を予想しています。この分配金を目途とし、成長基盤形成にかかるコスト発生を「負ののれん」の活用により吸収することで、安定的な分配金を維持していきます。今後、将来の成長に向けた支出（資産の入替えによる売却損等）が発生した場合、短期的には、「負ののれん」の活用により吸収し、分配金を維持しながら、早期成長を目指します。将来的には「負ののれん」を使わずに、巡航ベースの分配金向上を目指していきます。

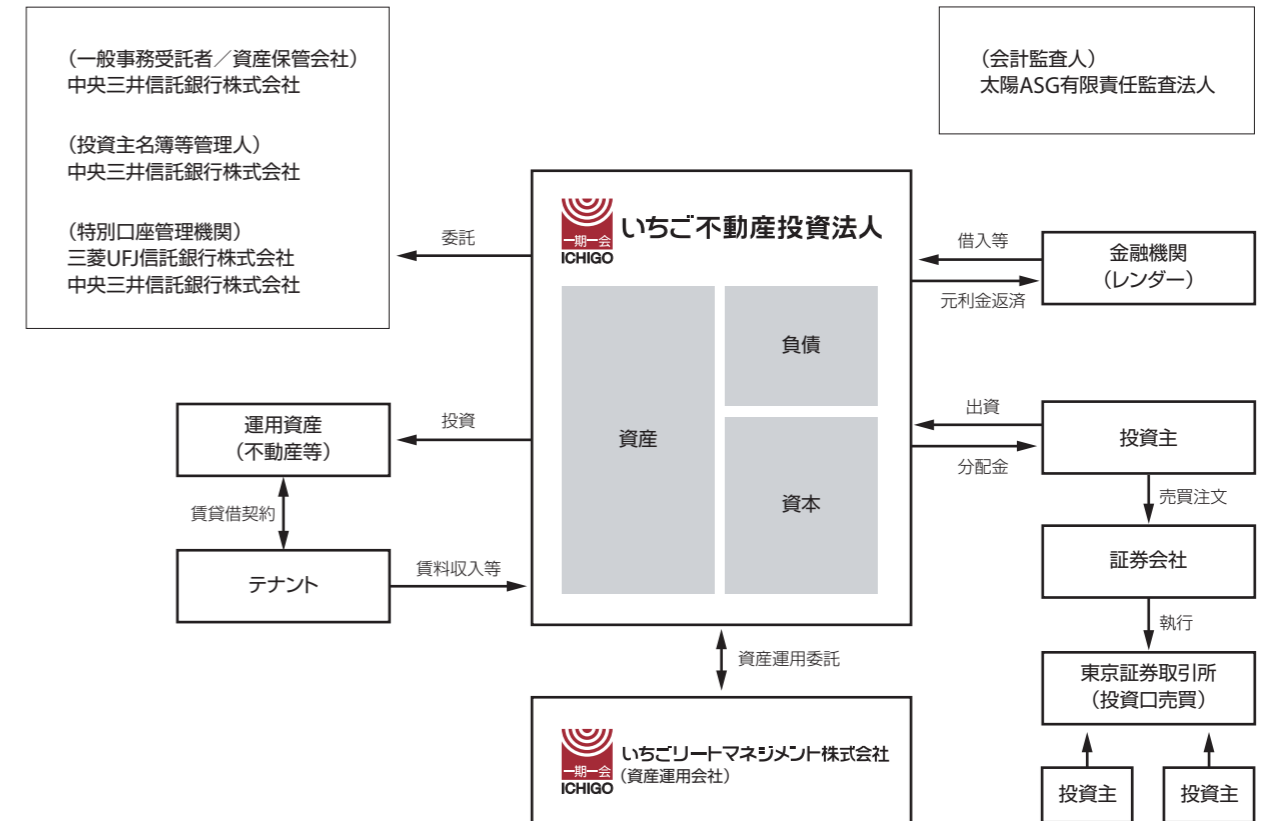


# 新投資法人の仕組み

## 基本的な仕組み

新しいごリートでは、下図の関係者の他にも、投資法人の実効的な運営を推進するため、スポンサー等からの各種サポートを受けられる体制を構築しております。







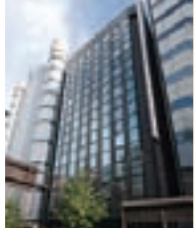



































(2011年11月1日時点)



## 新投資法人の概要

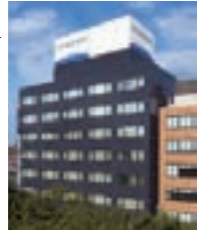
商号	いちご不動産投資法人
所在地	〒100-0011 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー
設立年月日	2005年6月
上場日	2005年10月12日 東京証券取引所 (証券コード: 8975)
執行役員	高塚 義弘
発行済投資口数	842,823口 (投資口分割後)
決算期	4月、10月
資産運用会社	いちごリートマネジメント株式会社
資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役社長 織井 渉

## オフィス

<b>O-01</b> COI 新橋ビル		<b>O-02</b> COI 西参道ビル		<b>O-03</b> MTCCビル		<b>O-22</b> COI 南池袋ビル		<b>O-23</b> テクノス中野ビル		<b>O-24</b> COI 永代ビル	
<b>O-04</b> COI 南平台ビル		<b>O-05</b> ジョフレ半蔵門		<b>O-06</b> COI 聖坂ビル		<b>O-25</b> COI 横須賀 ベイサイドビル		<b>O-26</b> 千歳ビル		<b>O-27</b> ルート池袋ビル	
<b>O-07</b> COI 渋谷神山町ビル		<b>O-08</b> COI 赤坂五丁目ビル		<b>O-09</b> COI 芝園橋ビル		<b>O-28</b> 西五反田アクセス		<b>O-29</b> TK 吉祥寺ビル		<b>O-30</b> 茨木恒和ビル	
<b>O-10</b> COI 恵比寿西ビル		<b>O-11</b> COI 銀座612		<b>O-12</b> COI 内神田ビル		<b>O-31</b> 仙台一番町ビル		<b>O-32</b> COI 広島紙屋町ビル		<b>O-33</b> COI 名駅ビル	
<b>O-13</b> COI 九段南ビル		<b>O-14</b> COI 四谷四丁目ビル		<b>O-15</b> COI 赤坂溜池ビル		<b>O-34</b> COI 名古屋 プラザビル		<b>O-35</b> COI 仙台中央ビル		<b>O-36</b> ソロンけやき 通りビル	
<b>O-16</b> DSM 神保町ビル		<b>O-17</b> DSM 日本橋 蛸殻町ビル		<b>O-18</b> COI 九段二丁目ビル		<b>O-37</b> CRD 丸の内		<b>O-38</b> 富山駅西ビル		<b>O-39</b> 第百・みらい信金ビル	
<b>O-19</b> COI 九段三丁目ビル		<b>O-20</b> COI 五反田ビル		<b>O-21</b> BENEX S-2		<b>O-40</b> カーニープレイス 佐賀		<b>O-41</b> カーニープレイス 金沢駅前		<b>O-42</b> COI 高松ビル	

## オフィス

**O-43**  
COI 富山新桜町ビル



**O-44**  
秋田山王21ビル



**O-45**  
COI 新潟ビル



**R-16**  
フォレシティ  
両国



**R-17**  
フォレシティ  
豊洲



**R-18**  
フォレシティ  
西本町

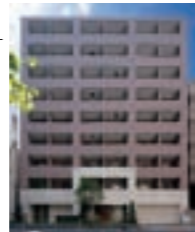


## レジデンス

**R-01**  
フォレシティ  
六本木



**R-02**  
フォレシティ  
麻布十番



**R-03**  
フォレシティ  
麻布十番式番館



**R-04**  
ビュロー  
高輪台



**R-05**  
フォレシティ  
白金台



**R-06**  
ビーサイト  
浜松町



**R-07**  
フォレシティ  
秋葉原



**R-08**  
スイート・ワン・  
コート



**R-09**  
ビーサイト  
銀座イースト



**R-10**  
フォレシティ  
笹塚



**R-11**  
グランプレッソ  
河田町



**R-12**  
フォレシティ  
桜新町



**R-13**  
フォレシティ  
新蒲田



**R-14**  
フォレシティ  
中落合



**R-15**  
フォレシティ  
富ヶ谷



## その他

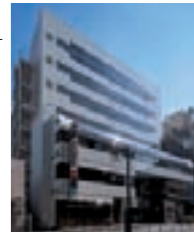
**Z-01**  
ファルコン  
心斎橋



**Z-02**  
フィエスタ  
渋谷



**Z-03**  
ブルク  
大森



**Z-04**  
バゴダ  
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





# ポートフォリオ一覧

(2011年10月31日現在)

地域	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	稼働率増減 (%) (対前期比)
オフィス	O-01	COI新橋ビル	都心6区	東京都港区	6,110	5.7	5,519.98	100.0	+36.2
	O-02	COI西参道ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,254	3.0	4,863.79	96.2	+6.1
	O-03	MTCビル	都心6区	東京都港区	2,740	2.5	4,097.63	100.0	0.0
	O-04	COI南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,920	1.8	1,925.24	100.0	0.0
	O-05	ジョフレ半蔵門	都心6区	東京都千代田区	1,550	1.4	2,080.37	76.4	-13.2
	O-06	COI聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1.1	1,947.65	100.0	0.0
	O-07	COI渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区	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	東京都港区	735	0.7	687.78	100.0	0.0
	O-09	COI芝園橋ビル	都心6区	東京都港区	1,100	1.0	1,602.29	100.0	0.0
	O-10	COI恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,917	1.8	1,484.39	100.0	+5.3
	O-11	COI銀座612	都心6区	東京都中央区	1,773	1.6	1,395.58	94.6	-1.5
	O-12	COI内神田ビル	都心6区	東京都千代田区	1,140	1.1	1,379.33	100.0	0.0
	O-13	COI九段南ビル	都心6区	東京都千代田区	387	0.4	490.91	91.0	0.0
	O-14	COI四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	550	0.5	780.64	100.0	+9.1
	O-15	COI赤坂溜池ビル	都心6区	東京都港区	580	0.5	494.14	80.6	-19.4
	O-16	DSM神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,820	1.7	1,931.48	100.0	+8.0
	O-17	DSM日本橋蛸殻町ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1.1	2,379.80	89.1	+5.4
	O-18	COI九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	763	0.7	1,288.31	100.0	0.0
	O-19	COI九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	844	0.8	1,318.80	100.0	0.0
	O-20	COI五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4.7	5,346.76	95.3	0.0
	O-21	BENEX S-2	その他首都圏	神奈川県横浜市	1,816	1.7	4,183.11	77.5	-12.9
	O-22	COI南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	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	東京都中野区	764	0.7	1,250.85	100.0	0.0
	O-24	COI永代ビル	その他首都圏	東京都江東区	1,490	1.4	2,602.31	100.0	0.0
	O-25	COI横須賀ベイサイドビル	その他首都圏	神奈川県横須賀市	971	0.9	2,186.73	78.2	-17.4
	O-26	千歳ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1.9	2,385.69	100.0	0.0
	O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	0.6	1,261.91	100.0	0.0
	O-28	西五反田アクセス	都心6区	東京都品川区	765	0.7	1,311.21	100.0	0.0
	O-29	TK吉祥寺ビル	その他首都圏	東京都武蔵野市	2,160	2.0	4,146.86	86.0	-9.3
	O-30	茨木恒和ビル	その他主要都市	大阪府茨木市	604	0.6	2,186.41	73.7	0.0
	O-31	仙台一番町ビル	その他主要都市	宮城県仙台市	1,384	1.3	5,675.73	84.8	-5.7
	O-32	COI広島紙屋町ビル	その他主要都市	広島県広島市	885	0.8	2,893.29	81.8	-2.1
	O-33	COI名駅ビル	4大都市	愛知県名古屋市	837	0.8	2,063.52	100.0	+10.4
	O-34	COI名古屋プラザビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4.4	3,928.12	91.1	+2.2
	O-35	COI仙台中央ビル	その他主要都市	宮城県仙台市	510	0.5	2,378.07	87.4	+18.2
	O-36	ソロンけやき通りビル	4大都市	福岡県福岡市	788	0.7	1,969.05	39.6	-60.4

地域	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	稼働率増減 (%) (対前期比)
	O-37	CRD丸の内	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	6.2	8,009.11	98.3	0.0
	O-38	富山駅西ビル	その他主要都市	富山県富山市	1,650	1.5	8,601.71	98.9	0.0
	O-39	第百・みらい信金ビル	その他主要都市	大分県大分市	1,100	1.0	3,247.03	92.8	+4.7
	O-40	カーニープレイス佐賀	その他主要都市	佐賀県佐賀市	659	0.6	2,786.37	91.4	-4.0
	O-41	カーニープレイス金沢駅前	その他主要都市	石川県金沢市	533	0.5	2,454.09	73.4	+4.4
	O-42	COI高松ビル	その他主要都市	香川県高松市	3,010	2.8	6,329.33	96.7	+2.7
	O-43	COI富山新桜町ビル	その他主要都市	富山県富山市	367	0.3	2,089.68	70.6	+0.2
	O-44	秋田山王21ビル	その他主要都市	秋田県秋田市	560	0.5	3,512.36	55.3	0.0
	O-45	COI新潟ビル	その他主要都市	新潟県新潟市	1,830	1.7	6,577.22	76.5	-0.6
	レジデンス	R-01	フォレシティ六本木	都心6区	東京都港区	1,730	1.6	1,663.87	96.4
R-02		フォレシティ麻布十番	都心6区	東京都港区	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	東京都港区	1,250	1.2	1,177.20	86.1	-2.8
R-04		ビュロー高輪台	都心6区	東京都港区	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	東京都港区	824	0.8	927.90	97.5	+2.5
R-06		ビーサイト浜松町	都心6区	東京都港区	701	0.7	821.84	100.0	0.0
R-07		フォレシティ秋葉原	都心6区	東京都千代田区	2,520	2.3	3,452.29	100.0	0.0
R-08		スイート・ワン・コート	都心6区	東京都中央区	786	0.7	1,030.63	93.8	+3.8
R-09		ビーサイト銀座イースト	都心6区	東京都中央区	946	0.9	1,332.87	100.0	0.0
R-10		フォレシティ笹塚	都心6区	東京都渋谷区	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	東京都新宿区	592	0.6	667.16	88.8	-11.2
R-12		フォレシティ桜新町	その他首都圏	東京都世田谷区	932	0.9	1,182.96	96.2	-0.6
R-13		フォレシティ新蒲田	その他首都圏	東京都大田区	1,040	1.0	1,756.33	97.4	+7.6
R-14		フォレシティ中落合	都心6区	東京都新宿区	435	0.4	599.30	100.0	0.0
R-15		フォレシティ富ヶ谷	都心6区	東京都渋谷区	1,341	1.2	2,105.94	91.6	-3.2
R-16		フォレシティ両国	その他首都圏	東京都墨田区	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	東京都江東区	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	大阪府大阪市	927	0.9	2,675.88	100.0	0.0
その他	Z-01	ファルコン心齋橋	4大都市	大阪府大阪市	3,410	3.2	5,760.79	87.3	-12.7
	Z-02	フィエスタ渋谷	都心6区	東京都渋谷区	1,970	1.8	1,220.02	100.0	0.0
	Z-03	ブルク大森	その他首都圏	東京都大田区	3,218	3.0	5,358.25	87.1	-1.8
	Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	東京都台東区	1,640	1.5	2,091.27	100.0	0.0
	Z-05	REGALOビル	その他首都圏	東京都町田市	1,310	1.2	2,183.65	100.0	0.0
	Z-06	レスポアール296	その他首都圏	神奈川県横浜市	903	0.8	1,282.92	100.0	0.0
	Z-07	エルセントロ札幌	4大都市	北海道札幌市	558	0.5	1,199.43	86.7	0.0
	Z-08	大名バルコニー	4大都市	福岡県福岡市	638	0.6	765.61	100.0	0.0
合計					107,978		175,984.91		

(注) 取得価格及び投資比率は、2011年11月1日現在(合併後)

## 資産運用の概況

## 1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	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
営業収益	百万円	633	652	768	762	787
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(633)	(652)	(768)	(762)	(787)
営業費用	百万円	325	328	374	372	385
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(215)	(226)	(257)	(248)	(262)
営業利益	百万円	308	323	393	389	402
経常利益	百万円	253	169	229	229	240
当期純利益	(a) 百万円	252	168	205	224	236
総資産額	(b) 百万円	21,326	25,146	25,127	25,076	24,999
(対前期比)	%	(△0.2)	(17.9)	(△0.1)	(△0.2)	(△0.3)
純資産額	(c) 百万円	15,181	15,097	15,134	15,153	15,164
(対前期比)	%	(△0.1)	(△0.6)	(0.2)	(0.1)	(0.1)
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) 口	32,700	32,700	32,700	32,700	32,700
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	464,272	461,703	462,832	463,394	463,758
分配金総額	(e) 百万円	252	168	205	224	236
1口当たり分配金	(e)/(d) 円	7,734	5,164	6,294	6,856	7,220
(うち1口当たり利益分配金)	円	(7,734)	(5,164)	(6,294)	(6,856)	(7,220)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注1) %	1.2	0.7	0.9	0.9	1.0
(年換算値)	%	(2.4)	(1.5)	(1.8)	(1.8)	(1.9)
自己資本利益率	(注1) %	1.7	1.1	1.4	1.5	1.6
(年換算値)	%	(3.3)	(2.2)	(2.7)	(3.0)	(3.1)
自己資本比率	(c)/(b) %	71.2	60.0	60.2	60.4	60.7
(対前期増減)	%	(0.1)	(△11.1)	(0.2)	(0.2)	(0.2)
配当性向	(e)/(a) (注2) %	100.0	99.9	100.0	99.9	100.0
〔その他参考情報〕						
投資物件数	件	16	19	19	19	19
期末テナント数	件	16	19	19	19	19
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	26,186.27	34,026.33	34,026.33	34,026.33	34,027.28
期末稼働率	%	98.3	98.1	99.0	97.8	95.7
当期減価償却費	百万円	81	89	105	105	105
当期資本的支出額	千円	3,968	6,732	3,118	2,827	399
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注3) 百万円	499	515	615	619	630
当期運用日数	日	184	181	184	181	184

(注1) 総資産経常利益率=経常利益/平均総資産額 平均総資産額=(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/平均純資産額 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2

(注2) 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。

(注3) 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

## 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(旧FCレジデンシャル投資法人、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日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8975)。

当期末(平成23年10月31日)現在では、合計19物件の不動産を運用し、取得価格の総額は23,415百万円となっています。

また、本投資法人は旧いちご不動産投資法人(解散前の同法人を以下「旧いちごリート」といいます。)と、それぞれの投資主価値を最大化させるため、両投資法人の課題を克服し、共に成長していくための成長戦略について協議・検討を重ねてきました。その結果、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、本投資法人を吸収合併存続法人、旧いちごリートを吸収合併消滅法人とする合併契約を平成23年8月8日付で締結し、平成23年11月1日にその効力が発生しました(詳細は、後記「6 決算後に生じた重要な事実(1)旧いちごリートとの合併」をご参照ください)。

## (2) 投資環境と運用実績

当期の我が国経済は、平成23年3月に発生した東日本大震災によるサプライチェーンの寸断、また、福島第一原子力発電所事故により発生した原発懸念からの全国的な電力供給不足による生産活動の停滞や個人消費の自粛により大きな影響を受けましたが、政府による復興支援策の策定、サプライチェーンの早期回復に伴い、企業の生産活動や個人の消費者心理に改善の兆しが見えつつありました。しかし、欧州諸国や米国における債務問題への懸念がリスク回避的な円高を進行させ、企業収益を圧迫するという厳しい状況が続いています。

賃貸住宅市場においては、景気の低迷などによる賃料下落圧力が継続していますが、エリアによっては物件供給が限定的であり、一部には新規募集賃料の下げ止まり傾向が見られるようになりました。

かかる状況下、本投資法人は、東日本大震災による保有物件の修繕を迅速に進め、優良賃貸住宅としてテナントの住み良さの向上に努めるべく、きめ細かいメンテナンスを前期に引き続き行い、収益の安定性の維持、費用の削減に注力してきました。これらにより、当期は、営業収益787百万円、経常利益240百万円を実現し、ほぼ計画通りの実績をあげることができました。

## (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49百万円の返済を行いました。その結果、平成23年10月末における借入金の残高は9,243百万円、総資産に占める有利子負債比率は37.0%となりました。

## (4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、平成23年10月期の実績として、営業収益787百万円、営業利益402百万円、経常利益240百万円、当期純利益236百万円を計上しました。

分配金については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、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当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を7,220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。

なお、本投資口分割及び本合併の効力発生により、平成23年11月1日をもって発行済投資口数が810,123口増加しています。詳細については、後記「6 決算後に生じた重要な事実 (2) 投資口の分割」をご参照ください。

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)

(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。

### 【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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	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
最高	218,600	304,000	259,900	300,000	284,900
最低	166,000	166,000	220,100	224,100	192,600

## 4 分配金等の実績

当期(第12期)の分配金は、1口当たり7,220円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図し、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

決算期		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	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
当期末処分利益総額	千円	252,917	168,893	205,821	224,215	236,110
利益留保額	千円	16	30	7	24	16
金銭の分配金総額	千円	252,901	168,862	205,813	224,191	236,094
(1口当たり分配金)	円	(7,734)	(5,164)	(6,294)	(6,856)	(7,220)
うち利益分配金総額	千円	252,901	168,862	205,813	224,191	236,094
(1口当たり利益分配金)	円	(7,734)	(5,164)	(6,294)	(6,856)	(7,220)
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) 旧いちごリートとの合併について

本投資法人は、平成23年11月1日を合併効力発生日として旧いちごリートと合併しました。詳細は、後記「6 決算後に生じた重要な事実 (1) 旧いちごリートとの合併」をご参照ください。

### (2) 新規物件取得(外部成長)について

合併により発生する「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を図ります。現在の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に加えることにより、安定した分配原資を確保できるポートフォリオの構築を目指します。

### (3) 管理運営(内部成長)について

合併を機に、資産保管業務、一般事務等の委託先の集約を図り、各種事務手数料の削減を見込んでいます。今後も各種外注先の集約を進め、コストの削減と運用の効率化を図っていきます。また、資産運用面においては、引き続き両投資法人の資産運用会社がこれまで培ったノウハウ、ネットワークを活用し、個別物件の収益力強化に繋がる施策を積極的に推進してまいります。

### (4) 財務戦略について

本投資法人の財務基盤の更なる安定化に向けて、バンクフォーメーションの強化に取り組み、リファイナンスリスクの軽減、適正な有利子負債比率の維持、金融コストの削減に努めていきます。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まいります。

## 6 決算後に生じた重要な事実

### (1) 旧いちごリートとの合併

本投資法人と旧いちごリートは、平成23年11月1日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併(以下「本合併」といいます。)を行いました。

#### ① 合併の目的

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。

#### ② 合併の方法

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、旧いちごリートは解散しました。

#### ③ 合併比率

旧いちごリートの投資口1口に対し、投資口分割後の本投資法人の投資口3口を割当交付しました。本投資法人は合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口を7口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人:旧いちごリート=1:3/7となります。

#### ④ 合併交付金

合併効力発生日の前日の旧いちごリートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、合併効力発生日の前日に終了する旧いちごリートの営業期間に係る旧いちごリートの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金を支払います。

#### ⑤ 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額	0円
出資剰余金	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。)第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

#### ⑥ 旧いちごリートの直前期(平成23年10月期)の概要

事業内容	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
営業収益	3,674百万円
当期純利益	568百万円
資産合計	121,977百万円
負債合計	55,571百万円
純資産合計	66,405百万円

### (2) 投資口の分割

本投資法人は、本合併に伴い、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、本投資法人の投資口1口につき7口の割合(注)による投資口の分割(以下「本投資口分割」といいます。)を行いました。

(注) 合併効力発生日の前日の旧いちごリートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、旧いちごリートの投資口1口に対し、本投資口分割後の本投資法人の投資口3口を割当交付しています。

#### ① 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人:旧いちごリート=1:3/7となります。しかしながら、かかる合併比率では、旧いちごリート投資口1口に対して、本投資法人の投資口3/7口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となる旧いちごリートの投資主が多数生じることとなります。

このため、本投資法人は、本合併により旧いちごリートの各投資主に交付する本投資法人の投資口の口数について1口未満の端数を生じさせることなく、本合併後も旧いちごリートの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするために、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口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。

② 分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である平成23年10月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、7口の割合による投資口の分割を行いました。

③ 分割等により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口数	32,700口
分割により増加した投資口数	196,200口
分割後の本投資法人発行済投資口数	228,900口
本合併により割当交付した投資口数	613,923口
本合併後の本投資法人発行済投資口数	842,823口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。

前期（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）

1口当たり純資産額	66,199円
1口当たり当期純利益	979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。

当期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

1口当たり純資産額	66,251円
1口当たり当期純利益	1,031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。

(3) 資産運用会社の変更

本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、平成23年10月18日に開催された投資主総会の決議に基づき、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。）との資産運用委託契約を解約し、旧いちごリート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。）が旧いちごリートとの間で締結した資産運用委託契約を、その内容を一部変更の上承継しています。

なお、本資産運用会社とFCRAは、本合併の効力発生日付で、本資産運用会社を吸収合併存続会社、FCRAを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っています。

(4) 規約の変更

本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、平成23年10月18日に開催された投資主総会の決議に基づき、商号の変更、本店所在地の変更、並びに本合併に伴う投資方針、投資対象及び投資制限についての所要の変更等の本投資法人の規約の変更を行っています。

(5) 商号の変更

本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、FCレジデンシャル投資法人からいちご不動産投資法人へ商号の変更を行っています。

(6) 本店所在地の異動

本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、本店所在地を東京都千代田区内幸町一丁目1番1号に異動しています。

7 参考情報

本合併により承継した旧いちごリート保有物件の概要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	想定受入価格 (百万円) (注)
COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	6,110
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	3,254
MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	2,740
COI南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,920
ジョフレ半蔵門	東京都千代田区準町	不動産信託受益権	1,550
COI聖橋ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,200
COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,505
COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	735
COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,100
COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,917
COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	1,773
COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,140
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	387
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	550
COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	580
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	1,820
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	1,150
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	763
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	844
COI五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,060
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	1,816
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	1,460
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	764
COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,490
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	971
千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,030
ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	639
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	765
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	2,160
茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	604
仙台一番町ビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目	不動産信託受益権	1,384
COI広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	不動産信託受益権	885
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	837
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	4,705
COI 仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	510
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	788
CRD丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	6,710
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	1,650
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	1,100
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	659
カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	不動産信託受益権	533
COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産信託受益権	3,010
COI富山新桜町ビル	富山県富山市新桜町	不動産	367
秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	560
COI新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	不動産	1,830
フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,970
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	3,218
バゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	1,640
REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	1,310
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	903
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	558
大名ハルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	638
合 計			84,562

(注) 平成23年10月末時点の鑑定評価額を算定の基礎として、本投資法人が算出した想定受入価格です。

## 投資法人の概況

## 1 出資の状況

期別		第8期 (平成21年10月31日)	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)
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	口	32,700	32,700	32,700	32,700	32,700
出資総額	百万円	14,928	14,928	14,928	14,928	14,928
投資主数	人	2,572	2,267	2,205	2,064	2,097

## 2 投資口に関する事項

平成23年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有投資口数の 割合(%)
いちごトラスト	SECOND FLOOR, COMPASS CENTRE, P.O.BOX 448, SHEDDEN ROAD, GEORGE TOWN, GRAND CAYMANKY1-1106, CAYMAN ISLANDS	13,700	41.89
FAL HOLDINGS PTE. LTD.	8 CROSS STREET, #11-00 PWC BUILDING, SINGAPORE 048424	6,205	18.97
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	1,757	5.37
GOLDMAN, SACHS & CO.REG	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA	1,624	4.96
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	1,379	4.21
アイデン株式会社	愛知県稲沢市祖父江町山崎塩屋1番地	644	1.96
株式会社沖縄海邦銀行	沖縄県那覇市久茂地二丁目9番12号	580	1.77
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー Z棟	433	1.32
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UK	295	0.90
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	235	0.71
合計		26,852	82.11

(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位未満を切捨ててにより記載しています。

## 3 役員等に関する事項

(1) 平成23年10月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	高塚 義弘	アールズ・コンサルティング株式会社 代表取締役 オクト・アドバイザーズ株式会社 パートナー	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(注2)	シティユーワ法律事務所 パートナー弁護士	225
会計監査人	太陽ASG有限責任監査法人 (注3)	—	—

(注1) 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。

(注2) 前監督役員である五十嵐メルビンの辞任に伴い、平成23年10月18日開催の本投資法人第6回投資主総会において、寺田昌弘が後任の監督役員として選任されました。なお、辞任した監督役員五十嵐メルビンの当該営業期間における報酬額は8,250千円です。

(注3) 三優監査法人の任期満了に伴い、平成23年10月18日開催の本投資法人第6回投資主総会において、太陽ASG有限責任監査法人が会計監査人として選任されました。なお、退任した三優監査法人の当該営業期間における報酬額は7,000千円です。

## (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23年10月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社(注1)	ファンドクリエーション不動産投信株式会社
資産保管会社	
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営)	
一般事務受託者(特別口座管理機関)	
一般事務受託者(会計事務等)(注2)	税理士法人平成会計社

(注1) 資産運用会社を平成23年11月1日付でファンドクリエーション不動産投信株式会社からいちごリートマネジメント株式会社へ変更しています。また、同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、ファンドクリエーション不動産投信株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っています。

(注2) 一般事務受託者(会計事務等)を平成23年11月1日付で税理士法人平成会計社から中央三井信託銀行株式会社へ変更しています。

## 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)	用途	第11期 (平成23年4月30日)		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 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	449	1.8	447	1.8
信託受益権	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	16,039	64.0	15,976	63.9
	東京都のその他の地域	賃貸住宅	2,436	9.7	2,422	9.7
	政令指定都市等	賃貸住宅	950	3.8	942	3.8
	政令指定都市等	ホテル	3,255	13.0	3,236	12.9
小計			23,130	92.2	23,025	92.1
預金・その他資産			1,946	7.8	1,974	7.9
資産総額計			25,076	100.0	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、目黒区及び大田区をいいます。  
 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区以外の地域をいいます。  
 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をいいます。  
 (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。  
 (注3) 対総資産比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

### 2 主要な保有資産

平成23年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注1)	対総賃貸収入比率 (%)	主たる用途
ファルコン心齋橋	3,236	5,760.79	5,028.45	87.3	22.2	ホテル
フォレシティ秋葉原	2,464	3,452.29	3,452.29	100.0	8.5	賃貸住宅
フォレシティ六本木	1,706	1,663.87	1,603.97	96.4	5.9	賃貸住宅
フォレシティ豊洲	1,368	3,058.24	3,058.24	100.0	6.7	賃貸住宅
フォレシティ富ヶ谷	1,363	2,105.94	1,928.56	91.6	6.0	賃貸住宅
ビュロー高輪台	1,338	1,677.88	1,677.88	100.0	4.7	賃貸住宅 (SA)
フォレシティ麻布十番式番館	1,237	1,177.20	1,013.70	86.1	4.2	賃貸住宅
フォレシティ麻布十番	1,119	1,111.20	1,018.60	91.7	4.4	賃貸住宅
フォレシティ両国	1,054	1,572.39	1,572.39	100.0	4.4	賃貸住宅
フォレシティ笹塚	1,029	1,452.61	1,452.61	100.0	3.7	賃貸住宅
合計	15,918	23,032.41	21,806.69	94.7	70.8	

(注1) 「稼働率」は、不動産又は信託不動産の期末時点における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注2) SAはサービスアパートメントの略称をいいます。

### 3 不動産等組入資産明細

平成23年10月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注)	期末 帳簿価額 (百万円)
A-1	フォレシティ六本木	東京都港区六本木二丁目2番11号	1,663.87	1,360	1,706
A-2	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田一丁目10番6号	1,111.20	1,070	1,119
A-3	フォレシティ麻布十番式番館	東京都港区三田一丁目1番18号	1,177.20	1,150	1,237
A-5	ビュロー高輪台	東京都港区白金台二丁目26番9号	1,677.88	1,010	1,338
A-6	フォレシティ白金台	東京都港区白金台二丁目26番15号	927.90	669	805
A-7	ビーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目16番11号	821.84	530	690
A-8	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35番1号	3,452.29	2,040	2,464
A-9	スイート・ワン・コート	東京都中央区入船二丁目2番15号	1,030.63	630	766
A-10	ビーサイト銀座イースト	東京都中央区新富二丁目7番3号	1,332.87	726	931
A-12	フォレシティ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号	1,452.61	848	1,029
A-13	グランプレッソ河田町	東京都新宿区河田町3番26号	667.16	467	605
A-14	フォレシティ桜新町	東京都世田谷区桜新町二丁目30番1号	1,182.96	731	910
A-16	フォレシティ新蒲田	東京都大田区新蒲田一丁目15番10号	1,756.33	895	1,006
A-18	フォレシティ中落合	東京都新宿区中落合四丁目1番17号	599.30	356	447
A-19	フォレシティ富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番14号	2,105.94	1,540	1,363
B-1	フォレシティ両国	東京都墨田区緑一丁目28番6号	1,572.39	1,020	1,054
B-2	フォレシティ豊洲	東京都江東区東雲一丁目1番8号	3,058.24	1,540	1,368
D-1	ファルコン心齋橋	大阪府大阪市中央区東心齋橋一丁目15番15号	5,760.79	2,820	3,236
D-2	フォレシティ西本町	大阪府大阪市西本町一丁目14番20号	2,675.88	938	942
合計			34,027.28	20,340	23,025

(注) 「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を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	第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			
	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 (%)
A-1	1	96.5	47,666	6.3	1	96.4	46,603	5.9
A-2	1	91.7	35,477	4.7	1	91.7	34,645	4.4
A-3	1	88.9	37,947	5.0	1	86.1	33,335	4.2
A-5	1	100.0	37,245	4.9	1	100.0	37,258	4.7
A-6	1	95.0	24,979	3.3	1	97.5	25,121	3.2
A-7	1	100.0	20,925	2.7	1	100.0	20,939	2.7
A-8	1	100.0	67,096	8.8	1	100.0	66,904	8.5
A-9	1	90.0	24,014	3.2	1	93.8	23,341	3.0
A-10	1	100.0	29,040	3.8	1	100.0	29,059	3.7
A-12	1	100.0	30,018	3.9	1	100.0	29,451	3.7
A-13	1	100.0	18,435	2.4	1	88.8	18,064	2.3
A-14	1	96.8	27,520	3.6	1	96.2	26,517	3.4
A-16	1	89.8	36,350	4.8	1	97.4	35,785	4.5
A-18	1	100.0	12,351	1.6	1	100.0	12,561	1.6
A-19	1	94.8	50,714	6.7	1	91.6	46,893	6.0
B-1	1	100.0	34,130	4.5	1	100.0	34,558	4.4
B-2	1	100.0	52,040	6.8	1	100.0	52,999	6.7
D-1	1	100.0	137,296	18.0	1	87.3	174,964	22.2
D-2	1	100.0	38,928	5.1	1	100.0	38,878	4.9
合計	19	97.8	762,178	100.0	19	95.7	787,882	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。

## 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23年10月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 5 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1 資本的支出の予定

平成23年10月31日現在、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
ファルコン心齋橋 (大阪府大阪市)	2階店舗内装工事	自平成24年3月 至平成24年7月	50,000	—	—
ファルコン心齋橋 (大阪府大阪市)	エレベーター部品更新工事	自平成24年2月 至平成24年2月	2,390	—	—
ファルコン心齋橋 (大阪府大阪市)	電力積算計更新工事	自平成23年12月 至平成23年12月	1,204	—	—
ファルコン心齋橋 (大阪府大阪市)	機械式駐車場部品更新工事	自平成24年2月 至平成24年2月	1,264	—	—

### 2 期中の資本的支出

平成23年10月31日現在、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399千円であり、費用区分された修繕費16,805千円と合わせ、合計17,205千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)
ファルコン心齋橋 (大阪府大阪市)	給湯器更新工事	平成23年5月	199
ファルコン心齋橋 (大阪府大阪市)	温水ポンプ改修工事	平成23年6月	200
合計			399

### 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8期 自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	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
当期首積立金残高	140,726	170,175	201,879	244,625	284,549
当期積立額	32,294	42,746	42,746	44,365	9,863
当期積立金取崩額	2,845	11,042	—	4,441	2,236
次期繰越額	170,175	201,879	244,625	284,549	292,175

## 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11期		第12期	
	自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日		自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日	
(a) 資産運用報酬		56,675		57,711
(b) 資産保管手数料		2,482		2,519
(c) 一般事務委託手数料		9,368		9,877
(d) 役員報酬		10,800		16,275
(e) その他の費用		45,249		36,567
合計		124,575		122,950

## 2 借入状況

平成23年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社東京スター銀行	平成22年1月29日	5,542	5,518	3.07500 (固定)	平成25年1月29日 (注1)	分割返済 (注1)	借換資金	有担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	平成22年3月31日	3,750	3,725	3.18750 (固定)	平成25年3月31日 (注2)	分割返済 (注2)	信託受益権 購入資金	有担保 無保証
	小計		9,292	9,243					
合計			9,292	9,243					

(注1) 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。なお、当期末残高には1年内返済予定の長期借入金48百万円が含まれています。

(注2) 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。なお、当期末残高には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。

## 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

該当事項はありません。

## 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

該当事項はありません。

## 4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

## (1) 取引状況

該当事項はありません。

## (2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条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及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

## 5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社は、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 お知らせ

#### (1) 投資主総会

本投資法人は、平成23年10月18日に第6回投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部の変更	以下の事項につき規約を変更しました。 (1) 本投資法人の商号をいちご不動産投資法人に変更。 (2) 合併後の本投資法人の資産運用会社変更、本投資法人の本店所在地並びに資産運用報酬など所要の変更。 (3) 発行可能投資口総口数の変更。 (4) 運用資産の対象及び方針の変更。 (5) 本投資法人が負担する運営上の費用を明確化すべく規定を新設。 (6) 「租税特別措置法」及び「租税特別措置法施行令」の改正に伴う必要な字句等の修正。 (7) 金銭の分配の方針の変更。 (8) 役員を選任及び任期の変更。 (9) 上記のほか、必要な規定の加除、表現の変更並びに条数の整備等に係る所要の変更等。
ファンドクリエーション不動産投信株式会社との間の資産運用委託契約の合意解約の件	平成23年11月1日の本投資法人と旧いちごリートの合併により、本投資法人は、旧いちごリートとそ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が2005年11月18日付で締結した資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を旧いちごリートから承継するため、本投資法人とその資産運用会社であるFCRAが2005年6月23日付で締結した資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を、本合併の効力発生日付で合意解約することとしました。
監督役員1名選任の件	寺田昌弘が監督役員に選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	村松成一が補欠執行役員に選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	伊藤哲男が補欠監督役員に選任されました。
会計監査人選任の件	太陽ASG有限責任監査法人が会計監査人に選任されました。

#### (2) 投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成23年 8月8日	合併契約の締結	旧いちごリートと合併契約を締結しました。
平成23年10月7日	資産保管業務委託契約の一部変更	中央三井信託銀行株式会社との資産保管委託契約の内容の一部変更しました。
平成23年10月7日	特別口座管理契約の地位承継	旧いちごリートとの合併の効力が発生することを条件として、旧いちごリートが三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結している特別口座の管理に関する契約（以下「本契約」といいます。）について、合併の効力発生日をもって本投資法人が本契約上の旧いちごリートの地位を承継することを決議し、2011年10月14日付で三菱UFJ信託銀行株式会社との間で地位承継に係る覚書を締結しました。
平成23年10月7日	一般事務委託契約（機関の運営）の終了	旧いちごリートとの合併の効力が発生することを条件として、本投資法人が中央三井信託銀行株式会社との間で締結している一般事務委託契約（機関の運営）を終了する覚書を締結しました。
平成23年10月7日	会計事務に関する業務委託契約（会計及び納税事務等）の終了	旧いちごリートとの合併の効力が発生することを条件として、本投資法人が税理士法人平成会計社との間で締結している会計事務に関する業務委託契約（会計及び納税事務等）を終了する覚書を締結しました。

### 2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### 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4月30日)		当期 (平成23年10月31日)	
<b>資産の部</b>				
<b>流動資産</b>				
現金及び預金		699,282		690,249
信託現金及び信託預金	※1	1,159,478	※1	1,213,052
営業未収入金		7,029		6,857
前払費用		42,281		33,849
繰延税金資産		19		350
その他		2,288		9,756
流動資産合計		1,910,380		1,954,115
<b>固定資産</b>				
<b>有形固定資産</b>				
建物		127,405		127,405
減価償却累計額		△13,866		△15,358
建物(純額)		113,538		112,046
構築物		2,842		2,842
減価償却累計額		△405		△449
構築物(純額)		2,437		2,393
工具、器具及び備品		4,827		4,827
減価償却累計額		△1,018		△1,127
工具、器具及び備品(純額)		3,808		3,699
土地		329,736		329,736
信託建物		7,148,268		7,148,668
減価償却累計額		△813,842		△905,484
信託建物(純額)	※1	6,334,426	※1	6,243,183
信託構築物		42,207		42,207
減価償却累計額		△6,161		△6,903
信託構築物(純額)	※1	36,046	※1	35,304
信託機械及び装置		62,977		62,977
減価償却累計額		△10,796		△11,975
信託機械及び装置(純額)	※1	52,181	※1	51,002
信託工具、器具及び備品		575,487		575,487
減価償却累計額		△104,489		△114,614
信託工具、器具及び備品(純額)	※1	470,997	※1	460,872
信託土地	※1	15,787,122	※1	15,787,122
有形固定資産合計		23,130,295		23,025,362
<b>無形固定資産</b>				
その他		48		48
無形固定資産合計		48		48
<b>投資その他の資産</b>				
敷金及び保証金		10,000		10,000
長期前払費用		25,833		10,032
投資その他の資産合計		35,833		20,032
固定資産合計		23,166,176		23,045,442
資産合計		25,076,556		24,999,557

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成23年4月30日)		当期 (平成23年10月31日)	
<b>負債の部</b>				
<b>流動負債</b>				
1年内返済予定の長期借入金	※1	98,000	※1	98,000
未払金		8,415		16,609
未払費用		119,167		123,098
未払法人税等		974		5,201
前受金		72,586		66,976
災害損失引当金		4,644		980
その他		4,059		11,645
流動負債合計		307,849		322,511
<b>固定負債</b>				
長期借入金	※1	9,194,000	※1	9,145,000
預り敷金及び保証金		2,164		2,164
信託預り敷金及び保証金		419,526		364,971
固定負債合計		9,615,691		9,512,136
負債合計		9,923,541		9,834,647
<b>純資産の部</b>				
<b>投資主資本</b>				
出資総額		14,928,800		14,928,800
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		224,215		236,110
剰余金合計		224,215		236,110
投資主資本合計		15,153,015		15,164,910
純資産合計	※2	15,153,015	※2	15,164,910
負債純資産合計		25,076,556		24,999,557

### Ⅲ. 損益計算書

(単位: 千円)

	前期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)		当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	756,548	※1	750,735
その他賃貸事業収入	※1	5,630	※1	37,147
営業収益合計		762,178		787,882
営業費用				
賃貸事業費用	※1	248,233	※1	262,899
資産運用報酬		56,675		57,711
資産保管手数料		2,482		2,519
一般事務委託手数料		9,368		9,877
会計監査人報酬		7,000		7,000
役員報酬		10,800		10,800
役員退職慰労金		—		5,475
その他営業費用		38,249		29,567
営業費用合計		372,808		385,850
営業利益		389,370		402,032
営業外収益				
受取利息		198		182
未払分配金戻入		249		531
営業外収益合計		447		713
営業外費用				
支払利息		144,156		145,774
融資関連費用		15,801		15,801
その他		—		183
営業外費用合計		159,957		161,759
経常利益		229,859		240,987
特別損失				
災害損失引当金繰入額	※2	4,644		—
特別損失合計		4,644		—
税引前当期純利益		225,215		240,987
法人税、住民税及び事業税		1,008		5,232
法人税等調整額		△1		△330
法人税等合計		1,007		4,901
当期純利益		224,207		236,086
前期繰越利益		7		24
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		224,215		236,110

### 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22年11月1日 至 平成23年4月30日)		当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		14,928,800		14,928,800
当期変動額		—		—
当期変動額合計		—		—
当期末残高		14,928,800		14,928,800
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高		205,821		224,215
当期変動額				
剰余金の配当		△205,813		△224,191
当期純利益		224,207		236,086
当期変動額合計		18,393		11,894
当期末残高		224,215		236,110
投資主資本合計				
当期首残高		15,134,621		15,153,015
当期変動額				
剰余金の配当		△205,813		△224,191
当期純利益		224,207		236,086
当期変動額合計		18,393		11,894
当期末残高		15,153,015		15,164,910
純資産合計				
当期首残高		15,134,621		15,153,015
当期変動額				
剰余金の配当		△205,813		△224,191
当期純利益		224,207		236,086
当期変動額合計		18,393		11,894
当期末残高		15,153,015		15,164,910

**【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22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 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 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。
2. 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。	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。
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、当該計算期間に納付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。	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、当該計算期間に納付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。
4. 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。

**【追加情報】**

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31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。

**【貸借対照表に関する注記】**

前 期 (ご参考) (平成23年4月30日)	当 期 (平成23年10月31日)
※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。  (単位：千円) 信託現金及び信託預金 1,025,549 信託建物 5,820,674 信託構築物 30,644 信託機械及び装置 52,181 信託工具、器具及び備品 418,004 信託土地 14,101,613 合計 21,448,668  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 98,000 長期借入金 9,194,000 合計 9,292,000	※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。  (単位：千円) 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  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 98,000 長期借入金 9,145,000 合計 9,243,000
※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

**【損益計算書に関する注記】**

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当 期 (自 平成23年5月1日 至 平成23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 708,345 駐車場収入 12,124 礼金更新料収入 7,423 付帯収入 28,655 計 756,548 その他賃貸事業収入 原状回復費収入 5,630 計 5,630 不動産賃貸事業収益合計 762,178  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 委託管理料 48,582 信託報酬 10,676 水道光熱費 27,229 公租公課 35,442 損害保険料 1,891 修繕費 13,968 減価償却費 105,295 その他賃貸費用 5,147 不動産賃貸事業費用合計 248,233  C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 513,945	※ 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 692,714 駐車場収入 11,323 礼金更新料収入 4,629 付帯収入 42,068 計 750,735 その他賃貸事業収入 原状回復費収入 37,147 計 37,147 不動産賃貸事業収益合計 787,882  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 委託管理料 50,583 信託報酬 9,525 水道光熱費 28,921 公租公課 43,161 損害保険料 3,182 修繕費 16,805 減価償却費 105,332 その他賃貸費用 5,387 不動産賃貸事業費用合計 262,899  C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 524,983
※ 2. 特別損失の内訳 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等です。	

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年 4月30日)		当 期 (自 平成23年 5月1日 至 平成23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	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	32,700口	発行済投資口数	32,700口

【税効果会計に関する注記】

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年 4月30日)		当 期 (自 平成23年 5月1日 至 平成23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)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	19	未払事業税損金不算入額	350
繰延税金資産合計	19	繰延税金資産合計	350
繰延税金資産の純額	19	繰延税金資産の純額	350
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)			
法定実効税率 (調整)	39.33	法定実効税率 (調整)	39.33
支払分配金の損金算入額	△39.15	支払分配金の損金算入額	△38.53
その他	0.27	その他	1.23
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.45	税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.03

【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22年11月1日 至 平成23年 4月30日)		当 期 (自 平成23年 5月1日 至 平成23年10月31日)	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

【金融商品に関する注記】

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年 4月30日)		当 期 (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まれます。）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	699,282	699,282	—	(1) 現金及び預金
(2) 信託現金及び信託預金	1,159,478	1,159,478	—	(2) 信託現金及び信託預金
(3) 営業未収入金	7,029	7,029	—	(3) 営業未収入金
資産合計	1,865,790	1,865,790	—	資産合計
(4) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	9,292,000	9,351,214	59,214	(4) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)
負債合計	9,292,000	9,351,214	59,214	負債合計

(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。

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まれます。）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)

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年 4月30日)	当 期 (自 平成23年 5月1日 至 平成23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	2,164
信託預り敷金及び保証金	419,526

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
現金及び預金	699,282	—	—
信託現金及び信託預金	1,159,478	—	—
営業未収金	7,029	—	—
合計	1,865,790	—	—

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
営業未収金	—	—	—
合計	—	—	—

(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
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	98,000	9,194,000	—
合計	98,000	9,194,000	—

	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)	—	—	—
合計	—	—	—

**【資産除去債務に関する注記】**

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年 4月30日)	当 期 (自 平成23年 5月1日 至 平成23年10月31日)
----------------------------------------------	----------------------------------------

該当事項はありません。

(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	364,971

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
現金及び預金	690,249	—	—
信託現金及び信託預金	1,213,052	—	—
営業未収金	6,857	—	—
合計	1,910,158	—	—

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
営業未収金	—	—	—
合計	—	—	—

(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
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	—

	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)	—	—	—
合計	—	—	—

**【賃貸等不動産に関する注記】**

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年 4月30日)	当 期 (自 平成23年 5月1日 至 平成23年10月31日)
----------------------------------------------	----------------------------------------

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、当期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	
住宅	19,959,307	△84,267	19,875,040	17,222,000
ホテル	3,273,454	△18,199	3,255,254	2,970,000
合計	23,232,762	△102,467	23,130,295	20,192,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は、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。

(注3) 当期末の時価は、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。

なお、賃貸等不動産に関する平成23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。

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、当期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	
住宅	19,875,040	△85,884	19,789,156	17,520,000
ホテル	3,255,254	△19,048	3,236,206	2,820,000
合計	23,130,295	△104,933	23,025,362	20,340,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は、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。

(注3) 当期末の時価は、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。

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。

**【関連当事者との取引に関する注記】**

前 期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年 4月30日)	当 期 (自 平成23年 5月1日 至 平成23年10月31日)
----------------------------------------------	----------------------------------------

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22年11月1日 至 平成23年 4月30日)	当 期 (自 平成23年 5月1日 至 平成23年10月31日)
----------------------------------------------	----------------------------------------

1口当たり純資産額 463,394円  
1口当たり当期純利益 6,856円  
なお、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。  
また、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 463,758円  
1口当たり当期純利益 7,219円  
なお、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。  
また、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22年11月1日 至 平成23年 4月30日)	当 期 (自 平成23年 5月1日 至 平成23年10月31日)
当期純利益	224,207千円	236,086千円
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	224,207千円	236,086千円
期中平均投資口数	32,700口	32,700口

[重要な後発事象に関する注記]

前期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年 4月30日)	当期 (自 平成23年 5月1日 至 平成23年10月31日)																
該当事項はありません。	<p>1. 旧いちごリートとの合併</p> <p>本投資法人と旧いちごリートは、平成23年11月1日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併を行いました。</p> <p>(1) 合併の目的</p> <p>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。</p> <p>(2) 合併の方法</p> <p>本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、旧いちごリートは解散しました。</p> <p>(3) 合併比率</p> <p>旧いちごリートの投資口1口に対し、投資口分割後の本投資法人の投資口3口を割当交付しました。本投資法人は合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口を7口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人:旧いちごリート=1:3/7となります。</p> <p>(4) 合併交付金</p> <p>合併効力発生日の前日の旧いちごリートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、合併効力発生日の前日に終了する旧いちごリートの営業期間に係る旧いちごリートの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金を支払います。</p> <p>(5) 出資総額等</p> <p>本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr> <td>出資総額</td> <td>0円</td> </tr> <tr> <td>出資剰余金</td> <td>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。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額</td> </tr> </table> <p>(6) 旧いちごリートの直前期 (平成23年10月期) の概要</p> <table border="1"> <tr> <td>事業内容</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>3,674百万円</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td>568百万円</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>121,977百万円</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>55,571百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産合計</td> <td>66,405百万円</td> </tr> </table>	出資総額	0円	出資剰余金	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。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額	事業内容	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	営業収益	3,674百万円	当期純利益	568百万円	資産合計	121,977百万円	負債合計	55,571百万円	純資産合計	66,405百万円
出資総額	0円																
出資剰余金	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。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額																
事業内容	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																
営業収益	3,674百万円																
当期純利益	568百万円																
資産合計	121,977百万円																
負債合計	55,571百万円																
純資産合計	66,405百万円																

前期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年 4月30日)	当期 (自 平成23年 5月1日 至 平成23年10月31日)																		
	<p>2. 投資口の分割</p> <p>本投資法人は、本合併に伴い、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、本投資法人の投資口1口につき7口の割合 (注) による投資口の分割を行いました。</p> <p>(注) 合併効力発生日の前日の旧いちごリートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、旧いちごリートの投資口1口に対し、本投資口分割後の本投資法人の投資口3口を割当交付しています。</p> <p>(1) 分割の目的</p> <p>本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人：旧いちごリート=1：3/7となります。しかしながら、かかる合併比率では、旧いちごリート投資口1口に対して、本投資法人の投資口3/7口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となる旧いちごリートの投資主が多数生じることとなります。</p> <p>このため、本投資法人は、本合併により旧いちごリートの各投資主に交付する本投資法人の投資口の口数について1口未満の端数を生じさせることなく、本合併後も旧いちごリートの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするために、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口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。</p> <p>(2) 分割の方法</p> <p>本投資口分割の効力発生日の前日である平成23年10月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口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。</p> <p>(3) 分割等により増加した投資口数</p> <table border="1"> <tr> <td>分割前の本投資法人発行済投資口数</td> <td>： 32,700口</td> </tr> <tr> <td>分割により増加した投資口数</td> <td>： 196,200口</td> </tr> <tr> <td>分割後の本投資法人発行済投資口数</td> <td>： 228,900口</td> </tr> <tr> <td>本合併により割当交付した投資口数</td> <td>： 613,923口</td> </tr> <tr> <td>本合併後の本投資法人発行済投資口数</td> <td>： 842,823口</td> </tr> </table> <p>なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。</p> <p>前期 (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)</p> <table border="1"> <tr> <td>1口当たり純資産額</td> <td>66,199円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり当期純利益</td> <td>979円</td> </tr> </table> <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>当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)</p> <table border="1"> <tr> <td>1口当たり純資産額</td> <td>66,251円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり当期純利益</td> <td>1,031円</td> </tr> </table> <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>	分割前の本投資法人発行済投資口数	： 32,700口	分割により増加した投資口数	： 196,200口	分割後の本投資法人発行済投資口数	： 228,900口	本合併により割当交付した投資口数	： 613,923口	本合併後の本投資法人発行済投資口数	： 842,823口	1口当たり純資産額	66,199円	1口当たり当期純利益	979円	1口当たり純資産額	66,251円	1口当たり当期純利益	1,031円
分割前の本投資法人発行済投資口数	： 32,700口																		
分割により増加した投資口数	： 196,200口																		
分割後の本投資法人発行済投資口数	： 228,900口																		
本合併により割当交付した投資口数	： 613,923口																		
本合併後の本投資法人発行済投資口数	： 842,823口																		
1口当たり純資産額	66,199円																		
1口当たり当期純利益	979円																		
1口当たり純資産額	66,251円																		
1口当たり当期純利益	1,031円																		

## VI. 金銭の分配に係る計算書

期別 項目	前期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
I 当期末処分利益	224,215,473円	236,110,421円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	224,191,200円 (6,856円)	236,094,000円 (7,220円)
III 次期繰越利益	24,273円	16,421円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条(1)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ています。かかる方針により、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224,191,200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(2)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(1)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ています。かかる方針により、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(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

## VII. 会計監査人の監査報告書

いちご不動産投資法人

### 独立監査人の監査報告書

平成23年12月12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

御出地 敏

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

大兼 宏 章

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、いちご不動産投資法人(旧投資法人名 FCレジデンシャル投資法人)の平成23年5月1日から平成23年10月31日までの第12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、投資法人はいちご不動産投資法人との合併及び投資口の分割を行っている。

#### 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



## Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	225,215	240,987
減価償却費	105,295	105,332
長期前払費用償却額	15,801	15,801
受取利息	△198	△182
支払利息	144,156	145,774
災害損失引当金繰入額	4,644	—
災害損失引当金取崩額	—	△3,664
前払費用の増減額 (△は増加)	△4,950	8,431
未払費用の増減額 (△は減少)	△10,370	4,128
前受金の増減額 (△は減少)	494	△5,610
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△2,043	1,489
信託預り敷金及び保証金償却額	—	△50,309
その他	△2,211	△3,501
小計	475,833	458,676
利息の受取額	198	182
利息の支払額	△144,354	△145,972
増資(中止)関連費用の支払額	△5,763	—
法人税等の支払額	△960	△1,005
営業活動によるキャッシュ・フロー	324,954	311,881
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△2,643	△399
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	10,416	12,749
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△15,172	△8,439
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,399	3,910
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△49,000	△49,000
分配金の支払額	△205,514	△224,021
財務活動によるキャッシュ・フロー	△254,514	△273,021
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	63,040	42,770
現金及び現金同等物の期首残高	1,795,720	1,858,760
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,858,760	※1 1,901,531

## 【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22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

## 【表示方法の変更に関する注記事項】（参考情報）

前期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
	(キャッシュ・フロー計算書) 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。 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。

## 【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

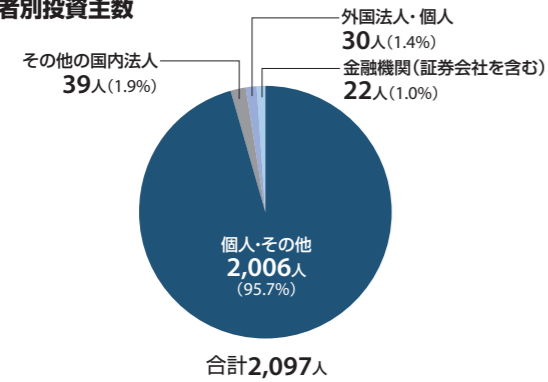
前期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	当期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成23年4月30日現在)	(平成23年10月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	別段預金
	現金及び現金同等物
699,282千円	690,249千円
1,159,478千円	1,213,052千円
1,858,760千円	△1,770千円
	1,901,531千円

## 主要投資主 (2011年10月31日現在)

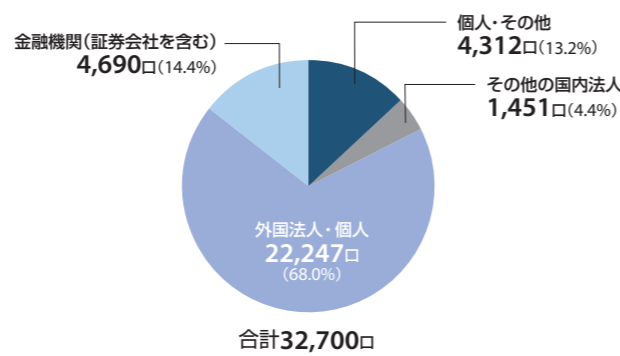
氏名又は名称	所有投資口数	比率(%)
いちごトラスト	13,700	42
FAL HOLDINGS PTE. LTD.	6,205	19
野村信託銀行株式会社 (投信口)	1,757	5
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	1,624	5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	1,379	4
アイデン株式会社	644	2
株式会社沖縄海邦銀行	580	2
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	433	1
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	295	1
株式会社南日本銀行	235	1
合計	26,852	82

## 投資主の状況 (2011年10月31日現在)

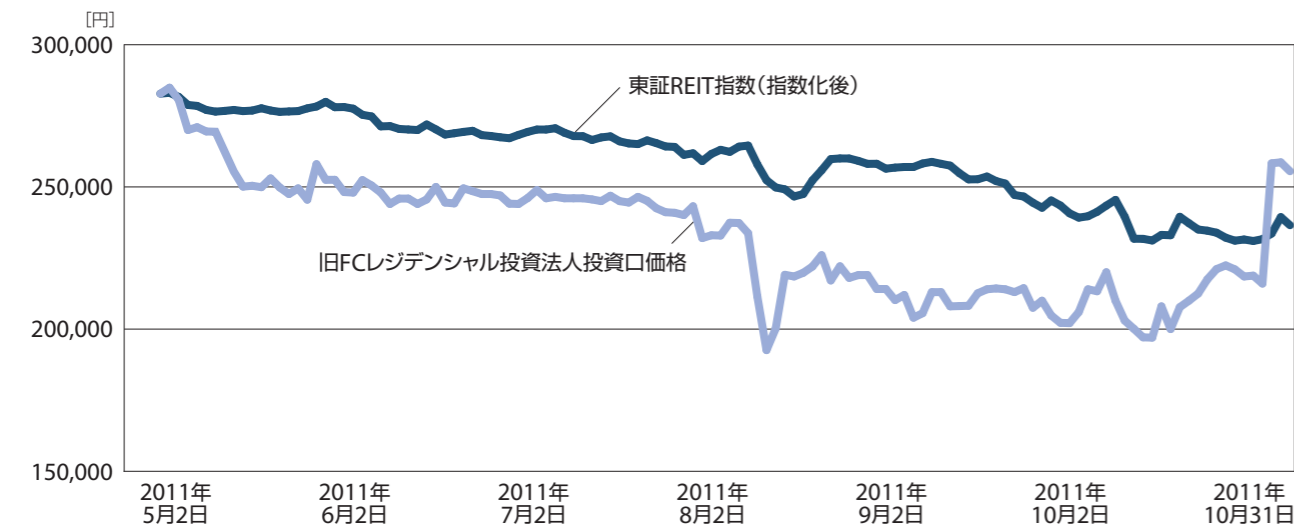
### 所有者別投資主数



### 所有者別投資口数



## 投資口価格の推移



(注1) 東証REIT指数は、2011年5月2日の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格終値として指数化  
 (注2) 2011年5月16日は出来高なし  
 (注3) 2011年10月27日で、投資口を7分割したため、2011年10月27日～2011年10月31日の投資口価格については、7倍した金額として記載

## 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	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所 (郵便物送付先)	〒163-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 [電話照会先] 0120-78-2031
特別口座の口座管理機関	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 [郵便物送付先] 〒163-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 [電話照会先] 0120-78-2031 www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html

住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。なお、特別口座へ記録された投資口に関する各種手続きについては、特別口座の口座管理機関宛にお願いいたします。中央三井信託銀行株式会社は、2012年4月1日付で合併し、「三井住友信託銀行株式会社」となります。

## IRカレンダー

2011年10月期	・決算期末: 2011年10月31日 ・決算発表: 2011年12月14日 ・分配金支払開始: 2012年1月23日	2012年4月期	・決算期末: 2012年4月30日 ・決算発表: 2012年6月中旬 (予定) ・分配金支払開始: 2012年7月下旬 (予定)
-----------	------------------------------------------------------------------	----------	------------------------------------------------------------------------

## 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。