



安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.



2011年4月期(第10期) 決算・運用状況のご報告

(資産運用報告 自 2010年11月1日 至 2011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

安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.

投資法人執行役員ご挨拶

「いちご不動産投資法人」として新たなステージへ



いちご不動産投資法人
執行役員

村松 成一

本年3月に発生いたしました東日本大震災により被災された皆様には、心よりお見舞い申し上げます。私たちいちごグループの役職員一人一人は、被災者の救済および被災地域の日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り誠にありがたく厚くお礼申し上げます。
本投資法人は、スポンサーを本年1月よりいちごグループホールディングス株式会社といたしました。「いちご」は、「一期一会」に由来しております。私たちは、投資主の皆様とのご縁を大切に、運用資産の着実な成長を目指してまいります。

具体的には、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、そしていちごグループが持つ豊富な実績やノウハウ、多様な情報ネットワーク、建築技術を始めとした専門技術等を大いに活用し、運用資産の着実な成長と収益力の改善を追求してまいります。

本投資法人を取り巻く環境は依然として厳しいものがございますが、不動産市場には一部明るい動きも見えております。この兆しを確実に捉え、次なる成長を目指してまいります。

今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

目次

投資法人執行役員ご挨拶	2	I.資産運用報告	13
資産運用会社代表取締役社長ご挨拶	3	II.貸借対照表	29
運用力強化の推進	5	III.損益計算書	31
財務基盤強化の実現	7	IV.投資主資本等変動計算書	32
分散型のポートフォリオ	8	V.注記表	33
ポートフォリオ一覧	11	VI.金銭の分配に係る計算書	41
		VII.会計監査人の監査報告書	42
		VIII.キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	43
		投資口・投資主情報	45
		投資主インフォメーション	46

2011年4月期の運用ハイライト

- 営業収益3,684百万円、営業利益1,427百万円、当期純利益377百万円、1口当たり分配金1,847円
- 借入金の長短比率の改善 長期借入金比率：9%（2010年10月期末時点）→ 95%（2011年4月期末時点）
- 稼働率の大幅上昇 稼働率：88.5%（2010年10月期末時点）→ 90.3%（2011年4月期末時点）
- 分配金の対期首予想比の大幅上昇：23%
- 日本GEローンの大型リファイナンスの成功
- LTV（総資産有利子負債比率）の改善：46.2%（2010年10月期末時点）→ 40.6%（2011年4月期末時点）

投資主価値の最大化に向けて



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

東日本大震災で被災された皆様には深くお見舞い申し上げますとともに、今後の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

2011年4月期（第10期）の国内経済は、政府の景気対策により緩やかな回復をみせていたものの、東日本大震災の発生、その後の福島第一原子力発電所の被災に端を発する電力供給不安などにより、一時的に慎重な見方が広がりました。現在、一部に不動産取引の再開の兆しが見え始めてはありますが、今後のマーケット動向については引き続き注視する必要があります。

業績推移

	2009年4月期	2009年10月期	2010年4月期	2010年10月期	2011年4月期
営業収益 (百万円)	5,487	4,481	3,986	3,866	3,684
営業利益 (百万円)	1,922	1,673	1,589	1,467	1,427
経常利益 (百万円)	594	346	570	402	378
当期純利益 (百万円)	594	429	569	401	377
1口当たり分配金額 (円)	3,611	2,611	2,784	1,964	1,847
総資産額 (百万円)	130,326	125,658	125,053	135,024	122,096
賃貸NOI (百万円)	3,463	3,176	2,747	2,551	2,483

いちごグループホールディングスへのスポンサー変更

本投資法人の資産運用会社は2011年1月11日付で、いちごグループホールディングス株式会社の完全子会社となりました。本投資法人及び資産運用会社は、いちごグループの一員として、「いちご不動産投資法人」及び「いちごリートマネジメント株式会社」へと変更いたしました。本投資法人は、いちごグループの持つ不動産、建築、金融における知識、経験、情報ソースなどを存分に活用し、新しい成長ステージへと邁進してまいります。

大型リファイナンスの実現

2011年4月期においては、日本GE株式会社からの借入金の大型リファイナンスを実現し、財務基盤の安定化に繋げることができました。また、株式会社あおぞら銀行からの借入金（あおぞら銀行ローン）について、1.5年の期限延長を実施いたしました。

これにより借入金の大幅な長期化が実現し、返済期限までの平均期間は、2010年10月末時点で0.4年であったものが、2011年4月末時点では2.7年に、長期借入金の比率は9%から95%となり、財務の安全性が飛躍的に改善いたしました。

稼働率の向上

本投資法人では、ポートフォリオ全体の稼働率の底上げを目指し、大手・地場を問わず仲介会社への営業活動を活

発に行い、賃貸ニーズをきめ細かく収集いたしました。いちごグループの持つ設計・建築分野におけるノウハウを活用し、物件の立地や特性を踏まえ、あるいは入居テナントの要望に応えたリノベーションや設備更新を実施いたしました。これにより、物件競争力の維持・向上を図るとともに、テナント満足度の向上に努めてまいりました。この結果、2010年10月末時点で88.5%であった稼働率は2011年4月末時点で90.3%まで上昇しました。

2011年4月期の分配金は期首予想を上振れ

稼働率の向上に伴い、賃貸収入は期首予想を上回ることとなりました。また、設備更新や修繕の際には、電子競争入札を取り入れるなどして工事費を削減したほか、事務手数料など各種コストについても大幅な削減を図りました。この結果、2011年4月期の営業収益は3,684百万円、営業利益は1,427百万円、当期純利益は377百万円となり、1口当たり分配金は期首予想を23%上回る1,847円となりました。

今後の成長戦略

本投資法人はリファイナンスに一定の目途をつけたことで、本格的な成長ステージへと回帰すべく、着実な運営を進めております。

内部成長につきましては、日々のリーシング活動はもとより、物件の特性や立地、テナントの属性などに配慮したリノベーションを継続して行っており、外部成長につきましては、いちごグループの多様な情報ソースを活用しながら、成長機会を着実に確保し、これまでと同様、中規模クラスの物件を中心に、都心部と地方をバランスよく配分した分散型のポートフォリオを維持してまいります。これらの施策により、安定した強固なポートフォリオを目指すとともに、中長期的な分配金水準の向上と、投資口価格の上昇を目指してまいります。

分配金水準の更なる向上へ

2011年10月期は、引き続きリーシングなどの営業活動に注力するとともに、コスト削減にも継続的に取り組んでまいります。リファイナンスに伴うコスト負担がなくなるほか、各種コストの削減により、増益を見込んでおり、分配金は2,500円を予定しております。2012年4月期には、賃料収入の増加とコスト削減効果などにより、分配金を3,000円と見込んでおります。本投資法人では、今後とも運用資産の着実な成長と安定した収益力の確保を目指してまいり所存でございますので、投資主の皆様には、変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

業績予想

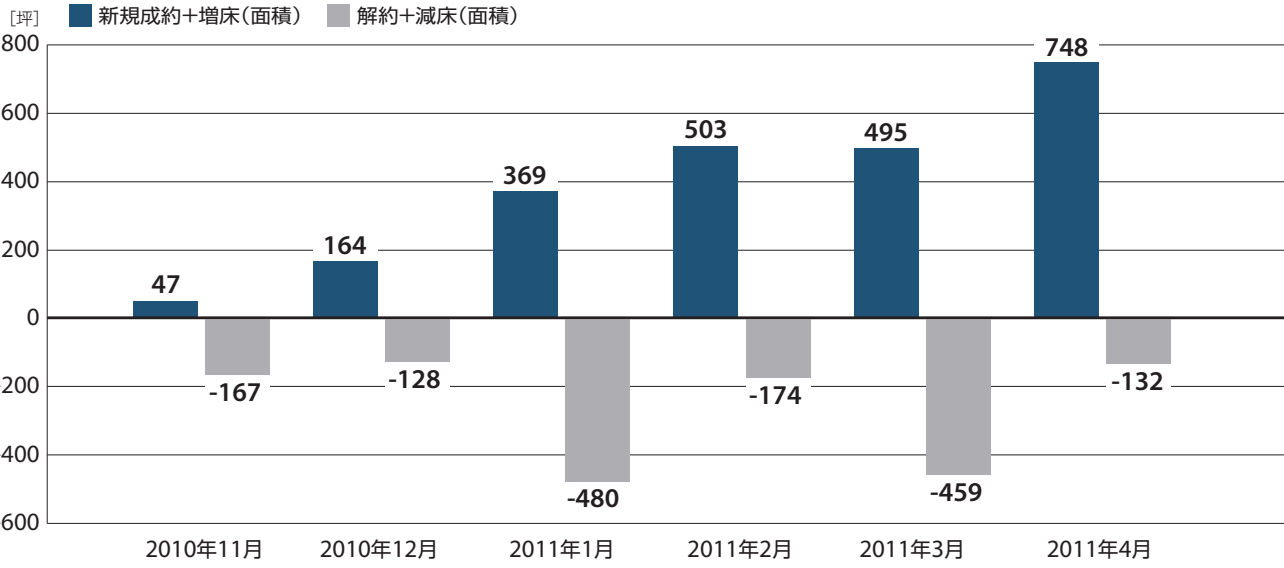
	2011年10月期	2012年4月期
営業収益 (百万円)	3,652	3,657
営業利益 (百万円)	1,388	1,458
経常利益 (百万円)	523	621
当期純利益 (百万円)	522	620
1口当たり分配金額 (円)	2,500	3,000

運用力強化の推進

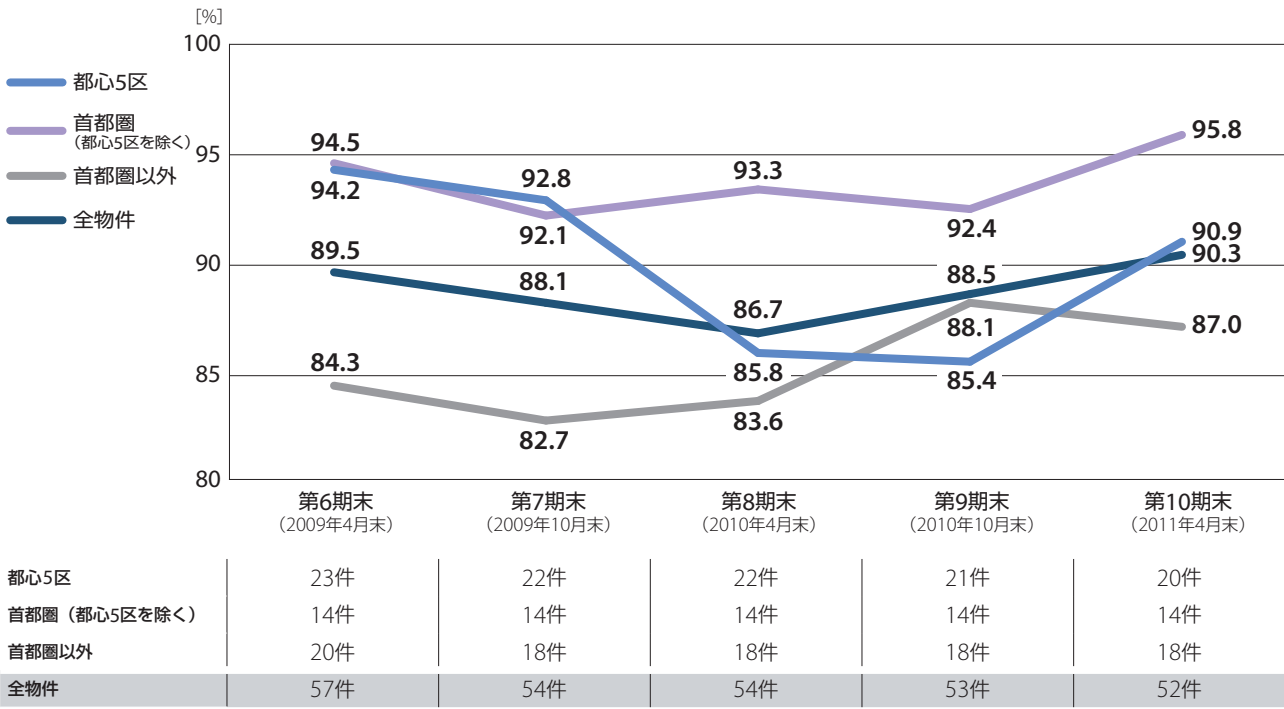
現場主義の徹底

本投資法人は、中長期的な分配金水準の向上と、投資口価格の上昇を目指しており、収益の源泉となる不動産運用の現場に重点を置いています。リーシングのさらなる強化を目指し、大手や地場の仲介業者との協力体制を密にし、入居テナントのニーズをきめ細かく収集することにも注力しています。この結果、2011年4月期末の稼働率は前期比1.8%増の90.3%を達成することができました。

テナント入居面積の増加



稼働率の向上



資産価値向上に向けたバリューアップ推進

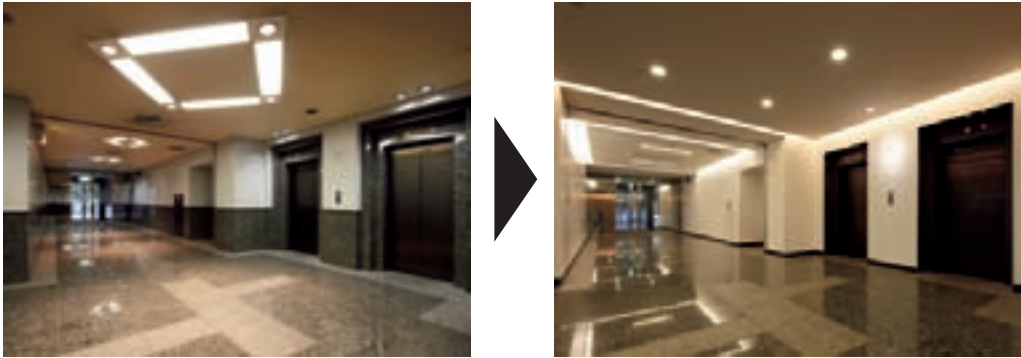
本投資法人は、築年数が経過した物件などにおいて、適宜、内外装や設備の改修工事を実施しています。これにより、物件の競争力の維持・向上を図るとともに、テナント満足度の向上を目指します。2011年4月期は、TK吉祥寺ビルにおいて共用部の改修工事を実施しました。テナント看板が乱立し、雑然としていたエントランス部分を整理したほか、暗く閉塞感のあったエレベーターホールに外光を取り込むことで明るく高級感のある空間としました。エントランス部分の改修でビル全体のイメージ改善を実現し、結果として同ビルは90%以上の高稼働率を維持しています。

TK吉祥寺ビル

外観



エレベーターホール

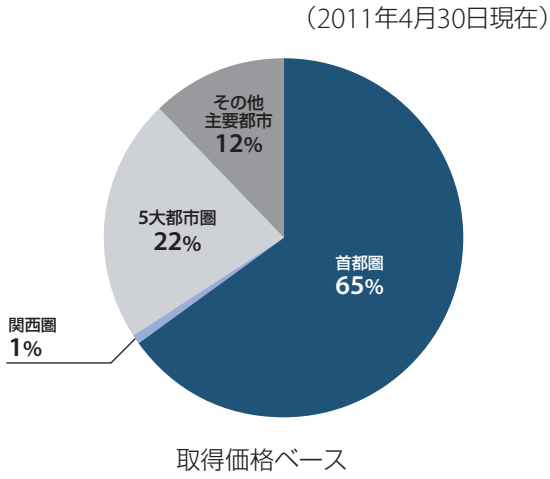


安定した分散型のポートフォリオ

2011年4月期は、借入金のリファイナンスと財務体質の強化を図るため、アンフィニ赤坂を19.2億円で売却しました。これにより、2011年4月期末時点の保有物件数は52物件（首都圏34件、関西圏1件、5大都市圏9件、その他主要都市8件）、取得価格総額は1,138億円となりました。

物件数	52物件	期末稼働率	90.3%
取得総額	113,829百万円	PML	7.91%
賃貸可能面積	142,218.45m ²		

ポートフォリオ分散状況



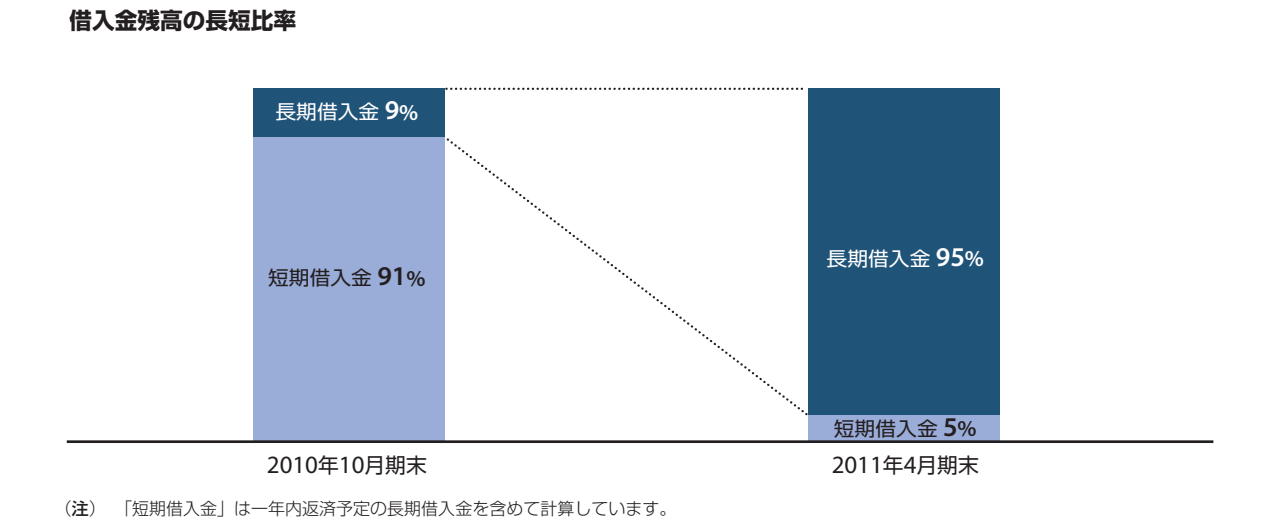
財務基盤強化の実現

大型リファイナンスの実現

2011年4月期は、日本GE株式会社からの借入金（日本GEローンⅠ、Ⅲ、Ⅳ）の同時リファイナンスを実施しました。その際、信託内借入の実施や、地銀との関係強化を狙い借入を行うなど、調達先の安定化と分散化に努めました。さらに、株式会社あおぞら銀行からの借入金（あおぞら銀行ローン）は、期間1.5年の延長を実施し、借入金の長期化を実現しました。

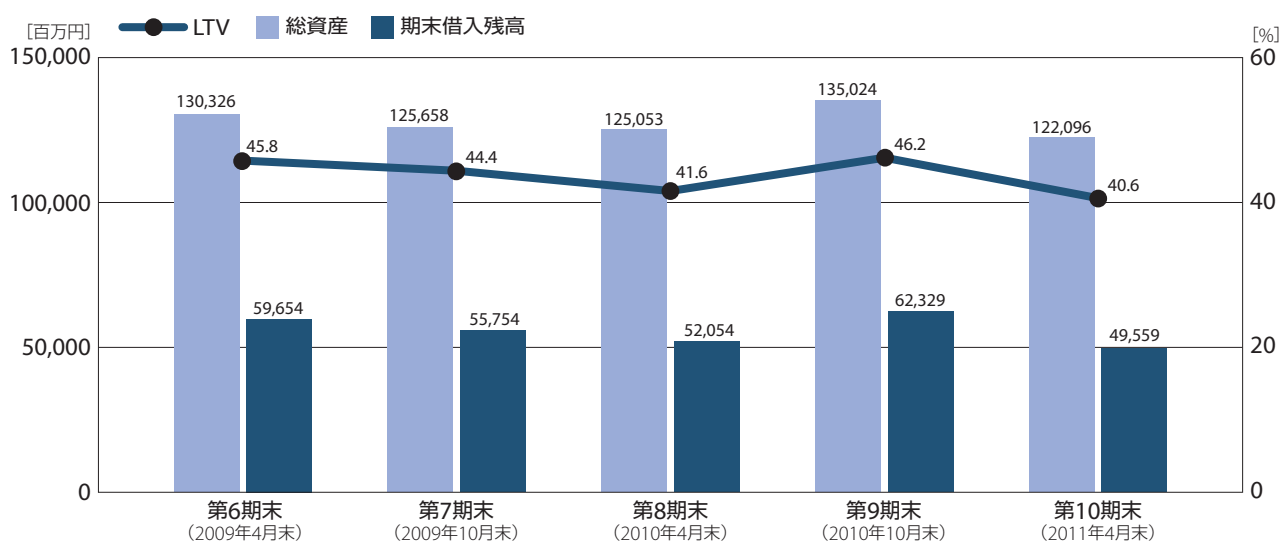
借入金の長短比率は飛躍的に改善

リファイナンスにより、長期借入金の比率は2011年4月期末時点で95%となり、長短比率が飛躍的に改善しました。



LTV(総資産有利子負債比率)の低下による財務安定性の向上

2011年4月期中に、物件の売却や、大型のリファイナンスなどを行った結果、期末の借入金総額は49,559百万円となり、LTVは40.6%と保守的な水準まで低減することができました。



分散型のポートフォリオ

(2011年4月30日現在)

首都圏 (都心5区)

A-1 COI 新橋ビル		A-19 COI 赤坂五丁目ビル		A-26 COI 四谷四丁目ビル	
A-2 COI 西参道ビル		A-20 COI 芝園橋ビル		A-27 COI 赤坂溜池ビル	
A-4 MTCビル		A-21 COI 恵比寿西ビル		A-28 DSM 神保町ビル	
A-7 COI 南平台ビル		A-22 COI 銀座612		A-29 DSM 日本橋蛸殻町ビル	
A-8 ジョワレ半蔵門		A-23 フィエスタ渋谷		A-30 COI 九段二丁目ビル	
A-12 COI 聖坂ビル		A-24 COI 内神田ビル		A-31 COI 九段三丁目ビル	
A-18 COI 渋谷神山町ビル		A-25 COI 九段南ビル			

首都圏（都心5区を除く）

B-1 COI 五反田ビル		B-7 REGALO ビル		B-13 千歳ビル	
B-2 ブルク大森		B-9 レスポアール 296		B-14 ルート池袋ビル	
B-3 BENEX S-2		B-10 テクノス中野ビル		B-15 西五反田アクセスビル	
B-5 パゴダ浅草		B-11 COI 永代ビル		B-16 TK 吉祥寺ビル	
B-6 COI 南池袋ビル		B-12 COI 横須賀 ベイサイドビル			

関西圏

C-3 茨木恒和ビル	
----------------------	---

5大都市圏

D-1 仙台一番町ビル		D-4 COI 名古屋 プラザビル		D-7 ソロンけやき 通りビル	
D-2 COI 広島紙屋町 ビル		D-5 エルセントロ 札幌		D-8 大名バルコニー	
D-3 COI 名駅ビル		D-6 COI 仙台中央ビル		D-9 CRD 丸の内	

その他主要都市

E-1 富山駅西ビル		E-5 カーニープレイス 金沢駅前		E-8 秋田山王21ビル	
E-2 第百・みらい信金 ビル		E-6 COI 高松ビル		E-9 COI 新潟ビル	
E-3 カーニープレイス 佐賀		E-7 COI 富山新桜町 ビル			

ポートフォリオ一覧

地域	物件番号	物件名称	所在地	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 (%) (対前期比)
首都圏 (都心5区)	A-1	COI新橋ビル	東京都港区	7,162	6.3	5,552.48	63.8	+15.7
	A-2	COI西参道ビル	東京都渋谷区	4,579	4.0	4,863.79	90.1	-3.4
	A-4	MTCビル	東京都港区	2,690	2.4	4,097.63	100.0	+22.1
	A-7	COI南平台ビル	東京都渋谷区	2,120	1.9	1,925.24	100.0	0.0
	A-8	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区	2,076	1.8	2,080.37	89.6	+3.3
	A-12	COI聖坂ビル	東京都港区	1,270	1.1	1,947.65	100.0	0.0
	A-18	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区	1,460	1.3	1,321.54	100.0	0.0
	A-19	COI赤坂五丁目ビル	東京都港区	850	0.8	687.78	100.0	0.0
	A-20	COI芝園橋ビル	東京都港区	1,420	1.3	1,602.29	100.0	0.0
	A-21	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区	3,000	2.6	1,484.39	94.7	+8.8
	A-22	COI銀座612	東京都中央区	2,641	2.3	1,401.19	96.1	-0.1
	A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区	3,155	2.8	1,237.42	100.0	0.0
	A-24	COI内神田ビル	東京都千代田区	2,000	1.8	1,379.33	100.0	+9.5
	A-25	COI九段南ビル	東京都千代田区	576	0.5	490.91	91.0	-9.0
	A-26	COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区	840	0.7	780.64	90.9	0.0
	A-27	COI赤坂溜池ビル	東京都港区	981	0.9	494.14	100.0	0.0
	A-28	DSM神保町ビル	東京都千代田区	2,630	2.3	1,931.48	92.0	+8.0
	A-29	DSM日本橋蛸殻町ビル	東京都中央区	1,930	1.7	2,379.80	83.7	+12.0
	A-30	COI九段二丁目ビル	東京都千代田区	1,137	1.0	1,288.31	100.0	0.0
	A-31	COI九段三丁目ビル	東京都千代田区	1,227	1.1	1,318.80	100.0	0.0
首都圏 (都心5区を除く)	B-1	COI五反田ビル	東京都品川区	5,208	4.6	5,346.76	95.3	0.0
	B-2	ブルク大森	東京都大田区	3,370	3.0	5,358.25	88.9	-5.2
	B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市	2,438	2.1	4,330.58	90.4	+11.0
	B-5	パゴダ浅草	東京都台東区	1,871	1.6	2,091.27	100.0	0.0
	B-6	COI南池袋ビル	東京都豊島区	1,600	1.4	1,490.31	100.0	0.0
	B-7	REGALOビル	東京都町田市	1,664	1.5	2,183.65	100.0	+12.3
	B-9	レスポアール296	神奈川県横浜市	1,074	0.9	1,282.92	100.0	+5.9
	B-10	テクノス中野ビル	東京都中野区	979	0.9	1,250.85	100.0	+9.2
	B-11	COI永代ビル	東京都江東区	1,650	1.5	2,602.31	100.0	0.0
	B-12	COI横須賀ベイサイドビル	神奈川県横須賀市	1,545	1.4	2,186.73	95.6	0.0
	B-13	千歳ビル	東京都目黒区	2,770	2.4	2,385.69	100.0	0.0
	B-14	ルート池袋ビル	東京都豊島区	927	0.8	1,261.91	100.0	0.0
	B-15	西五反田アクセス	東京都品川区	1,270	1.1	1,311.21	100.0	+32.9
	B-16	TK吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	3,480	3.1	4,104.36	95.3	+4.1

(2011年4月30日現在)

地域	物件番号	物件名称	所在地	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 (%) (対前期比)
関西圏	C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市	789	0.7	2,186.41	73.7	0.0
5大都市圏	D-1	仙台一番町ビル	宮城県仙台市	2,480	2.2	5,675.73	90.5	+4.6
	D-2	COI広島紙屋町ビル	広島県広島市	1,709	1.5	2,893.29	83.9	-4.6
	D-3	COI名駅ビル	愛知県名古屋市	1,474	1.3	2,063.52	89.6	0.0
	D-4	COI名古屋プラザビル	愛知県名古屋市	5,807	5.1	3,971.79	88.9	0.0
	D-5	エルセントロ札幌	北海道札幌市	1,030	0.9	1,199.43	86.7	-0.3
	D-6	COI仙台中央ビル	宮城県仙台市	786	0.7	2,366.55	69.2	-4.5
	D-7	ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市	1,450	1.3	1,977.80	100.0	0.0
	D-8	大名バルコニー	福岡県福岡市	798	0.7	765.61	100.0	0.0
	D-9	CRD丸の内	愛知県名古屋市	9,520	8.4	8,009.11	98.3	0.0
その他 主要都市	E-1	富山駅西ビル	富山県富山市	2,345	2.1	8,601.71	98.9	-1.1
	E-2	第百・みらい信金ビル	大分県大分市	1,892	1.7	3,247.03	88.1	-4.7
	E-3	カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市	1,200	1.1	2,839.77	95.4	0.0
	E-5	カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市	1,071	0.9	2,454.09	69.0	0.0
	E-6	COI高松ビル	香川県高松市	3,208	2.8	6,329.33	94.0	-3.3
	E-7	COI富山新桜町ビル	富山県富山市	708	0.6	2,095.72	70.4	0.0
	E-8	秋田山王21ビル	秋田県秋田市	895	0.8	3,512.36	55.3	-7.5
	E-9	COI新潟ビル	新潟県新潟市	3,075	2.7	6,577.22	77.1	-1.3
合計				113,829	100.0	142,218.45	90.3	+1.8

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別 営業期間		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日	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
営業収益	百万円	5,487	4,481	3,986	3,866	3,684
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(4,835)	(4,478)	(3,986)	(3,852)	(3,672)
営業費用	百万円	3,565	2,808	2,397	2,399	2,257
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(2,171)	(1,953)	(1,870)	(1,921)	(1,784)
営業利益	百万円	1,922	1,673	1,589	1,467	1,427
経常利益	百万円	594	346	570	402	378
当期純利益	(a) 百万円	594	429	569	401	377
総資産額	(b) 百万円	130,326	125,658	125,053	135,024	122,096
（対前期比）	%	(△8.3)	(△3.6)	(△0.5)	(+8.0)	(△9.6)
純資産額	(c) 百万円	62,930	62,766	66,406	66,238	66,214
（対前期比）	%	(+2.0)	(△0.3)	(+5.8)	(△0.3)	(△0.0)
出資総額	百万円	62,336	62,336	65,836	65,836	65,836
発行済投資口数	(d) 口	164,504	164,504	204,641	204,641	204,641
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	382,549	381,549	324,503	323,683	323,566
分配金総額	(e) 百万円	594	429	569	401	377
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	3,611	2,611	2,784	1,964	1,847
（うち1口当たり利益分配金）	円	(3,611)	(2,611)	(2,784)	(1,964)	(1,847)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率	(注1,2) %	0.4	0.3	0.5	0.3	0.3
（年換算値）	(注1,2) %	(0.9)	(0.5)	(0.9)	(0.6)	(0.6)
自己資本利益率	(注1,2) %	1.0	0.7	0.9	0.6	0.6
（年換算値）	(注1,2) %	(1.9)	(1.4)	(1.8)	(1.2)	(1.2)
自己資本比率	(c)/(b) %	48.3	49.9	53.1	49.1	54.2
（対前期増減）	%	(+4.9)	(+1.7)	(+3.2)	(△4.0)	(+5.2)
配当性向	(e)/(a) (注3) %	99.9	99.9	99.9	100.0	99.9
〔その他参考情報〕						
投資物件数	件	57	54	54	53	52
総賃貸可能面積	m ²	158,111.86	148,463.22	147,961.50	144,139.16	142,218.45
期末テナント数	件	547	507	522	535	532
期末稼働率	%	89.5	88.1	86.7	88.5	90.3
当期減価償却費	百万円	799	650	631	621	595
当期資本的支出額	百万円	172	284	320	359	323
賃貸 NOI (Net Operating Income)	(注4) 百万円	3,463	3,176	2,747	2,551	2,483
FFO (Funds from Operation)	(注5) 百万円	1,393	1,080	1,201	1,023	973
1口当たり FFO	(注6) 円	8,468	6,566	5,869	5,000	4,758

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益／(期首総資産額+期末総資産額)÷2×100
自己資本利益率＝当期純利益／(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100
(注2) 第6期は181日、第7期は184日、第8期は181日、第9期は184日、第10期は181日により年換算値を算出しています。
(注3) 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4) 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) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費
(注6) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口数（円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（旧ジャパン・オフィス投資法人、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（以下「投信法」といいます。）に基づき、いちごリートマネジメント株式会社（旧ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社、以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成17年11月18日に出資金200百万円（400口）で設立され、平成17年12月8日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了し（登録番号 関東財務局長 第49号）、平成18年3月15日に発行済投資口数97,400口で株式会社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 8983）。その後、平成19年11月に公募による投資口の追加発行及び平成21年3月、平成22年2月に第三者割当による投資口の追加発行を行い、第10期末（平成23年4月30日）現在の発行済投資口の総数は204,641口となっています。

本投資法人は、不動産等を主たる投資対象として、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、投資口価値の増大を実現すべく運用を行います。本投資法人は、かかる目的を達成するため、首都圏、関西圏、5大都市圏、その他主要都市に所在する主として中規模オフィスビル（賃貸可能面積1,000㎡から10,000㎡までのオフィスビルをいいます。）に投資を行う特化型の不動産投資信託です。

(2) 投資環境

当期の我が国経済は、海外経済の回復や各種経済対策の効果を背景に企業収益の改善が見込まれ、景気の持ち直しの動きが見られるようになりました。しかしながら、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に端を発した東日本大震災（以下、「震災」といいます。）は我が国に甚大な被害をもたらし、生産の減少や消費の落ち込みにより我が国経済の先行きは不透明なものとなりました。

オフィスビルの賃貸市場におきましては、東京都心部を中心に空室率が天井を打つ一方で、賃料水準は依然として低い水準にとどまり、賃貸市場全体としては軟調に推移いたしました。また、本投資法人が保有する物件のメンテナンスである中小企業は、業績の改善が大企業に比べて相対的に遅れる傾向があることも影響し、テナント誘致は引き続き厳しい環境が続きました。

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調整等を背景として、J-REITにおける物件取得が本格化の兆しを見せ始めるなど、不動産投資ファンドや不動産業者における投資意欲は全般的に向上してきておりましたが、震災後は、その影響を推し量るように不動産売買の動きは一旦沈静化いたしました。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、震災後においても売り急ぎの傾向が見えないことや一時的な需給の緩みを好機と捉える買い手もいることから、一方的な市況悪化に繋がるという状況ではないものの、市場動向は予断を許さない状況が継続いたしました。

(3) 運用実績

本投資法人は、第10期末（平成23年4月30日）現在で、合計52物件（このうち信託受益権は30物件、現物不動産は22物件です。）を保有しています。当期は、マーケット全般的に賃料水準の下方調整が進んだことにより、首都圏エリアの物件を中心に新規のテナント需要が見受けられました。このような中、本投資法人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、強化した結果、前期末時点で88.5%であった稼働率は、当期末時点で90.3%と改善いたしました。

(4) 資金調達の概要

当期におきましては、既存の日本GEローン全体の長期化及び分散化を図るべく、物件売却及びリファイナンスに注力いたしました。まず、平成22年11月に、日本GEローンⅣ（約176億円）の担保物件の一つであるアンフィニ赤坂を売却し、その売却資金で同ローンのうち約19億円を一部返済いたしました。次に、同年11月30日に同ローンの返済期限が到来する際に、既存融資先である日本GE株式会社に加えて、株式会社東京スター銀行、株式会社香川銀行、ブルデンシャル・フィナンシャル・グループのPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限責任組合（みずほ信託銀行株式会社の信託内借入スキーム）の参加を受ける形で、日本GE株式会社の既存ローン（同日時点で借入残高約356億円）の全てにつき、長期のリファイナンスを実施することに成功いたしました。なお、日本GE株式会社を中心としたリファイナンスを実施したことにより、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社からの短期ローンは、期限である同年11月30日に全額返済いたしました。

また、平成23年2月28日に返済期限が到来したあおぞら銀行ローンについては、同行にてリファイナンスを行い、返済期限を平成24年8月31日といたしました。

この結果、借入金に占める長期借入金の比率は前期末時点の9%から当期末時点の95%へと長短比率の逆転を果たし、財務基盤の飛躍的な安定化へとつながりました。

(5) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は第10期の実績として営業収益3,684百万円、営業利益1,427百万円、経常利益378百万円、当期純利益377百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（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、利益分配金相当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にし、この結果、投資口1口当たりの分配金を1,847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、以下の通りです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年11月18日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成18年 3 月14日	公募増資	97,000	97,400	46,802	47,002	(注2)
平成19年11月26日	公募増資	36,000	133,400	13,334	60,336	(注3)
平成21年 3 月27日	第三者割当増資	31,104	164,504	1,999	62,336	(注4)
平成22年 2 月 4 日	第三者割当増資	40,137	204,641	3,499	65,836	(注5)

(注1) 1口当たりの発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
(注2) 1口当たりの発行価格500,000円（引受価額482,500円）にて上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たりの発行価格384,000円（引受価額 370,400円）にて新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
(注4) 1口当たりの発行価額64,300円にて借入金の返済資金の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
(注5) 1口当たりの発行価額87,200円にて借入金の返済資金の調達を目的とする第三者割当による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）は以下の通りです。

(単位：円)

期 別	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成21年4月	平成21年10月	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月
最 高	110,000	110,300	93,900	87,100	110,500
最 低	52,700	89,400	80,300	76,600	78,000

4 分配金等の実績

当期（第10期）の分配金は、1口当たり1,847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）の適用を企図して、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。

期 別		第6期 自平成20年11月1日 至平成21年 4 月30日	第7期 自平成21年 5 月 1 日 至平成21年10月31日	第8期 自平成21年11月1日 至平成22年 4 月30日	第9期 自平成22年 5 月 1 日 至平成22年10月31日	第10期 自平成22年11月1日 至平成23年 4 月30日
当期末処分利益総額	千円	594,094	429,599	569,831	402,022	378,083
利益留保額	千円	70	79	111	107	111
金銭の分配金総額	千円	594,023	429,519	569,720	401,914	377,971
(1口当たり分配金)	円	(3,611)	(2,611)	(2,784)	(1,964)	(1,847)
うち利益分配金総額	千円	594,023	429,519	569,720	401,914	377,971
(1口当たり利益分配金)	円	(3,611)	(2,611)	(2,784)	(1,964)	(1,847)
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) 投資環境

今後の我が国経済は、震災の影響による生産の減少や消費の落ち込みが引き続き継続するものと思われ、加えて関東圏の電力供給制限による電力不足や福島第一原子力発電所の事故問題の先行きが見えないことにより、当面は厳しい環境が続くものと考えられます。

オフィスビルの賃貸市場におきましては、首都圏エリアの物件を中心に新規のテナント需要が見受けられるようになりましたが、景気の先行きが不透明なことや、今後オフィスビルの供給増加による需給バランスの悪化が懸念されるため、オフィス需要の本格的な回復にはしばらく時間を要し、賃貸マーケットは引き続き軟調に推移するものと考えられます。

また、不動産売買市場におきましては、不動産の資金調達環境の改善を背景として不動産取引は活発化している傾向にあるものの、震災の影響により、不動産売買取引の中止や見送りをする事例もあることから、今後の市場動向については引き続き注視する必要があります。

(2) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人が保有する不動産の入れ替えについては、随時検討を行い、ポートフォリオ全体の質的向上に繋がると判断される場合は、適切に実施したいと考えております。

(3) 管理運営（内部成長）について

上述のように、オフィス賃貸市場は引き続き厳しい環境下ではありますが、本投資法人は中長期的な観点から安定した賃料収益の確保を目指し、以下の方針で運営管理をしております。

(i) 賃料収入の維持

既存テナントに対しては、顧客ニーズを的確に把握し迅速に対応する事で、テナント満足度向上に注力いたします。また、テナントとのきめの細かいコミュニケーションを図り、密な関係を築くことにより、退去防止及び増床ニーズ等の掘り起こしに努めます。

一方、新規テナントの誘致にあたっては、プロパティマネジメント会社と連携の上、物件特性や市場賃料、テナント需要動向等の把握・分析を適宜実施し、賃料条件等について柔軟な対応を行うことで空室の早期稼働を図ります。

(ii) 運営管理コストの低減、物件の資産価値の維持
運営管理コストについては、サービス水準の維持とビル運営の安全性の確保を前提として、管理体制・管理コストを定期的に見直すことによって継続的に低減を推進していきます。
また、物件の資産価値維持については、周辺の賃貸ビルの中における競争力の維持・向上を目指し、テナントの満足度向上に寄与する戦略的なリノベーション工事や建物の維持保全を目的とする工事を、適時適切に実施いたします。

(4) 売却戦略について

本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して資産運用を行うことを基本方針としておりますが、ポートフォリオの質的向上に資する資産の入れ替えを前提とした場合や財務体質の強化、資金再調達リスクの軽減を図ることが本投資法人の財務戦略から見て適切と判断した場合には、物件の売却を検討する方針としております。
平成22年11月の大規模なリファイナンスの成功により、主に財務面の要請による物件売却の必要性は少なくなりましたので、本投資法人としては、個々の物件の持つ賃貸市場におけるポテンシャルや、築年の経過に伴う資本的支出等の動向を個別に見極めながら、投資主の皆様のために最良と考えられる場合には、物件の売却を厳選して実施していきたいと考えております。

(5) 財務戦略について

日本GEローン全体のリファイナンスにより、借入金総額の大部分を長期化することに成功し、また新たに4社の金融機関と新規の融資取引を開始することができました。今後の財務面の課題といたしましては、上述のリファイナンス実施後も6割以上の融資シェアのある日本GE株式会社からの借入金について引き続き分散化を図っていくことが必要だと考えており、国内の大手行や地方銀行等との新規の取引開始に向けて、今後一層の誘致活動を実施していきたいと考えております。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		第6期 (平成21年 4 月30日)	第7期 (平成21年10月31日)	第8期 (平成22年 4 月30日)	第9期 (平成22年10月31日)	第10期 (平成23年 4 月30日)
発行可能投資口の総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数	口	164,504	164,504	204,641	204,641	204,641
出資総額	百万円	62,336	62,336	65,836	65,836	65,836
投資主数	人	7,894	7,583	7,292	7,044	6,392

2 投資口に関する事項

平成23年4月30日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

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 CAYMAN KY 1-1106, CAYMAN ISLANDS	65,496	32.00
合同会社 ユビテル	東京都渋谷区広尾一丁目1番31号	35,623	17.40
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K	26,789	13.09
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	12,137	5.93
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	9,684	4.73
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	3,554	1.73
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	3,102	1.51
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	2,990	1.46
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	6803 STUCSON WAY CENTENNIAL COLORADO 80112392403 U.S.A.	1,929	0.94
DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	TAUNUSANLAGE 12, D-60325 FRANKFURT AM MAIN, FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY	1,718	0.83
合 計		163,022	79.66

(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23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、以下の通りです。

役職名	役員等の氏名又は名称	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	村松成一	第一化成株式会社 監査役	570
監督役員	権田安則	東京平河法律事務所パートナー	1,860
監督役員	伊藤哲男	伊藤哲男公認会計士事務所 所長	1,860
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	11,450

(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) 執行役員田崎浩友は、平成23年3月5日付で退任しました。なお、退任した執行役員田崎浩友の当該営業期間における報酬額は1,290千円です。
(注3) 平成23年3月4日開催の本投資法人第4回投資主総会において執行役員村松成一、監督役員権田安則、監督役員伊藤哲男が選任され、平成23年3月6日付で就任しました。
(注4) 会計監査人の報酬には特定資産の価格等に関する調査報告書作成業務に係る報酬(計450千円)が含まれています。
また、新日本有限責任監査法人は、本投資法人第10期の法令に基づく計算書類等の実施のための監査の終了に伴い、本投資法人の会計監査人を退任いたします。
平成23年3月4日開催の本投資法人第4回投資主総会において、本投資法人第11期の会計監査人として太陽ASG有限責任監査法人が選任されました。

(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、以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	いちごリートマネジメント株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(特別口座管理機関)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営、経理事務等)	中央三井信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用 途	地 域	第9期 (平成22年10月31日)		第10期 (平成23年 4 月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィス	首都圏(注3)	29,457	21.8	22,382	18.3
		5大都市圏	17,329	12.8	17,270	14.1
		その他主要都市	7,608	5.6	4,567	3.7
	その他都市型ビル	首都圏(注3)	3,289	2.4	3,285	2.7
		5大都市圏	796	0.6	793	0.7
	小 計		58,481	43.3	48,299	39.6
信託不動産	オフィス	首都圏(注3)	36,139	26.8	41,304	33.8
		関西圏	851	0.6	861	0.7
		5大都市圏	6,750	5.0	6,688	5.5
		その他主要都市	5,965	4.4	8,881	7.3
	その他都市型ビル	首都圏(注3)	6,723	5.0	6,690	5.5
	小 計		56,431	41.8	64,426	52.8
預金・その他資産			20,111	14.9	9,370	7.7
資産総額計			135,024	100.0	122,096	100.0

(注1) 「保有総額」は決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。
(注2) 「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。
(注3) 首都圏とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

2 主要な保有資産

平成23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、以下の通りです。

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)	対不動産賃貸事業収益比率 (%) (注3)	主たる用途
CRD丸の内	9,332	8,009.11	7,873.33	98.3	6.6	オフィス
COI新橋ビル	7,219	5,552.48	3,545.08	63.8	3.6	オフィス
COI名古屋プラザビル	5,980	3,971.79	3,530.82	88.9	4.8	オフィス
COI五反田ビル	5,413	5,346.76	5,095.25	95.3	5.0	オフィス
COI西参道ビル	4,571	4,863.79	4,383.32	90.1	3.7	オフィス
TK吉祥寺ビル	3,512	4,104.36	3,912.55	95.3	2.8	オフィス
ブルク大森	3,321	5,358.25	4,761.90	88.9	4.4	その他都市型
フィエスタ渋谷	3,285	1,237.42	1,237.42	100.0	1.7	その他都市型
COI恵比寿西ビル	3,079	1,484.39	1,406.33	94.7	1.8	オフィス
COI新潟ビル	2,990	6,577.22	5,069.61	77.1	3.8	オフィス
合 計	48,707	46,505.57	40,815.61	87.8	38.2	

(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、個々の保有不動産の期末時点における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数点第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 「対不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の賃貸事業収益のポートフォリオ全体の賃貸事業収益に対する割合を小数点第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23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、以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	総賃貸 可能面積 (㎡)	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	5,552.48	6,110	7,219
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	4,863.79	3,393	4,571
MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	4,097.63	2,834	2,750
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	2,100	2,039
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	1,610	2,052
COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,947.65	1,200	1,294
COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,321.54	1,503	1,401
COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	687.78	705	871
COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,602.29	1,080	1,446
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	2,065	3,079
COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	1,401.19	1,783	2,730
フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,237.42	1,970	3,285
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	1,110	2,074
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	375	567
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	539	830
COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	599	1,000
DSM神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産	1,931.48	1,780	2,659
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	2,379.80	1,230	1,926
COI九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産	1,288.31	783	1,141
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	1,318.80	846	1,238
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	5,413
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	5,358.25	3,288	3,321
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	4,330.58	2,035	2,268
パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	2,091.27	1,630	1,757
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	1,450	1,517
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	1,300	1,612
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	881	1,064
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	742	929
COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,602.31	1,490	1,614
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	2,186.73	1,120	1,463
千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,385.69	1,980	2,766
ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	1,261.91	617	929
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	764	1,309
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	4,104.36	2,160	3,512
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	604	861
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	5,675.73	1,471	2,202
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	2,893.29	914	1,679
COI名駅ビル	愛知県名古屋市中区名駅五丁目	不動産信託受益権	2,063.52	833	1,324
COI名古屋ブラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	3,971.79	5,069	5,980
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	641	1,008
COI 仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	2,366.55	513	949
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	1,977.80	792	1,482
大名VALコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	765.61	657	793
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	6,910	9,332
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	1,620	2,128
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	3,247.03	1,110	1,686
カーニーブレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	2,839.77	648	1,095
カーニーブレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	不動産信託受益権	2,454.09	557	996
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	3,060	2,974
COI富山新桜町ビル	富山県富山市新桜町	不動産	2,095.72	407	689
秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	3,512.36	574	886
COI新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	不動産	6,577.22	2,150	2,990
合 計			142,218.45	86,662	112,725

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社立地評価研究所、株式会社台湾総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク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) 「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。

本投資法人が投資する不動産等の賃貸事業の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称	第9期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日				第10期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23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)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注3)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注3)
COI新橋ビル	5	48.1	151	3.9	7	63.8	131	3.6
COI西参道ビル	13	93.5	140	3.6	14	90.1	135	3.7
MTCビル	7	77.9	112	2.9	8	100.0	102	2.8
COI南平台ビル	10	100.0	80	2.1	11	100.0	79	2.2
ジョワレ半蔵門	7	86.3	60	1.6	7	89.6	62	1.7
COI日本橋本町ビル (注4)	—	—	12	0.3	—	—	—	—
アンフィニ赤坂 (注5)	8	100.0	64	1.7	—	—	6	0.2
COI聖坂ビル	7	100.0	58	1.5	6	100.0	57	1.6
COI渋谷神山町ビル	4	100.0	51	1.3	4	100.0	51	1.4
COI赤坂五丁目ビル	7	100.0	28	0.7	7	100.0	28	0.8
COI芝園橋ビル	7	100.0	38	1.0	7	100.0	41	1.1
COI恵比寿西ビル	4	85.9	68	1.8	4	94.7	64	1.8
COI銀座612	25	96.2	63	1.6	25	96.1	60	1.6
フィエスタ渋谷	10	100.0	61	1.6	10	100.0	62	1.7
COI内神田ビル	11	90.5	37	1.0	12	100.0	38	1.1
COI九段南ビル	9	100.0	14	0.4	10	91.0	12	0.3
COI四谷四丁目ビル	10	90.9	14	0.4	10	90.9	16	0.5
COI赤坂溜池ビル	6	100.0	20	0.5	6	100.0	19	0.5
DSM神保町ビル	5	84.0	43	1.1	6	92.0	56	1.5
DSM日本橋蛸殻町ビル	2	71.7	50	1.3	3	83.7	40	1.1
COI九段二丁目ビル	1	100.0	26	0.7	1	100.0	26	0.7
COI九段三丁目ビル	5	100.0	41	1.1	5	100.0	39	1.1
COI五反田ビル	11	95.3	207	5.4	11	95.3	184	5.0
ブルク大森	37	94.1	173	4.5	36	88.9	161	4.4
BENEX S-2	11	79.4	93	2.4	12	90.4	91	2.5
パゴダ浅草	6	100.0	84	2.2	6	100.0	77	2.1
COI南池袋ビル	10	100.0	55	1.4	10	100.0	55	1.5
REGALOビル	8	87.7	60	1.6	9	100.0	60	1.7
レスポアール296	8	94.1	40	1.0	9	100.0	38	1.0
テクノス中野ビル	5	90.8	37	1.0	6	100.0	37	1.0
COI永代ビル	7	100.0	81	2.1	7	100.0	76	2.1
COI横須賀ベイサイドビル	9	95.6	68	1.8	9	95.6	66	1.8
千歳ビル	6	100.0	84	2.2	6	100.0	80	2.2
ルート池袋ビル	1	100.0	25	0.7	1	100.0	25	0.7
西五反田アクセス	4	67.1	26	0.7	6	100.0	25	0.7
TK吉祥寺ビル	13	91.2	100	2.6	14	95.3	101	2.8
茨木恒和ビル	4	73.7	44	1.2	4	73.7	43	1.2
仙台一番町ビル	17	85.9	104	2.7	17	90.5	101	2.8
COI広島紙屋町ビル	26	88.5	59	1.5	24	83.9	62	1.7
COI名駅ビル	7	89.6	37	1.0	7	89.6	36	1.0
COI名古屋ブラザビル	19	88.9	183	4.8	19	88.9	177	4.8
エルセントロ札幌	7	87.0	33	0.9	7	86.7	28	0.8
COI仙台中央ビル	11	73.7	32	0.8	12	69.2	31	0.9
ソロンけやき通りビル	5	100.0	44	1.2	5	100.0	45	1.2
大名VALコニー	7	100.0	36	0.9	7	100.0	33	0.9
CRD丸の内	19	98.3	235	6.1	19	98.3	244	6.6
富山駅西ビル	14	100.0	121	3.1	13	98.9	121	3.3
第百・みらい信金ビル	18	92.8	76	2.0	17	88.1	72	2.0
カーニーブレイス佐賀	18	95.4	47	1.2	18	95.4	51	1.4
カーニーブレイス金沢駅前	8	69.0	35	0.9	8	69.0	35	1.0
COI高松ビル	12	97.3	159	4.1	10	94.0	154	4.2
COI富山新桜町ビル	7	70.4	36	1.0	7	70.4	35	1.0
秋田山王21ビル	12	62.8	39	1.0	9	55.3	37	1.0
COI新潟ビル	25	78.4	139	3.6	24	77.1	138	3.8
合 計	535	88.5	3,852	100.0	532	90.3	3,672	100.0

(注1) 「テナント総数期末時点」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数のテナントとする方法で延べテナント数を記載しています。

(注2) 「稼働率期末時点」は、個々の保有不動産の期末時点における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「対不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の賃貸事業収益のポートフォリオ全体の賃貸事業収益に対する割合を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) COI日本橋本町ビルは、平成22年5月27日に譲渡しています。

(注5) アンフィニ赤坂は、平成22年11月19日に譲渡しています。

4 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成23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、以下の通りです。

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	5,035	4,975	—
合 計		5,035	4,975	—

(注1) 金利キャップ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ますので時価は記載していません。

5 その他資産の状況

不動産を信託する信託の受益権及び不動産は、前記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。
平成23年4月30日現在、同欄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。

6 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

保有不動産等に関し、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通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処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 (百万円)		
			総 額	当期支払額	既支払総額
BENEX S-2ビル (神奈川県横浜市)	空調機更新工事	自 平成23年3月 至 平成23年7月	59	2	2
千歳ビル (東京都目黒区)	空調機更新工事	自 平成23年3月 至 平成23年5月	29	12	12
COI南池袋ビル (東京都豊島区)	外壁改修工事	自 平成23年6月 至 平成23年7月	19	—	—
COI芝園橋ビル (東京都港区)	外壁改修工事	自 平成23年7月 至 平成23年9月	18	—	—
秋田山王21ビル (秋田県秋田市)	1階共用部改修工事	自 平成23年6月 至 平成23年8月	15	—	—

2 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下の通りです。

当期の資本的支出は323百万円であり、費用に区分された修繕費118百万円と合わせ、合計441百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	期 間	支出金額 (百万円)
TK吉祥寺ビル (東京都武蔵野市)	エントランス改修工事等	自 平成22年 9 月 至 平成23年 3 月	37
秋田山王21ビル (秋田県秋田市)	外壁改修工事等	自 平成22年10月 至 平成23年 2 月	30
BENEX S-2ビル (神奈川県横浜市)	空調機更新工事等	自 平成23年 2 月 至 平成23年 4 月	29
COI新橋ビル (東京都港区)	OAフロア工事・室外機改修工事等	自 平成22年 9 月 至 平成23年 4 月	26
COI西参道ビル (東京都渋谷区)	電気設備改修工事	自 平成23年 2 月 至 平成23年 4 月	23
その他			175
合 計			323

3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎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、以下の通り積立てています。

(単位：百万円)

項 目	営業期間	第6期 自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日	第7期 自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日	第8期 自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日	第9期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日	第10期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日
前期末積立金残高		474	535	522	599	605
当期積立額		280	409	312	326	296
当期積立金取崩額		219	422	234	320	361
次期繰越額		535	522	599	605	540

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	営業期間	第9期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日	第10期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日
(a) 資産運用報酬		360,917	351,430
(b) 資産保管手数料		9,499	9,499
(c) 一般事務委託手数料		39,411	42,012
(d) 役員報酬		5,580	5,580
(e) その他営業費用		62,416	64,323
合 計		477,825	472,847

2 借入状況

平成23年4月30日現在、金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

	区 分	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済期限	返済方法	使途	摘 要
	借入先								
短期借入金	日本GE(株)	平成22年 1 月29日	17,629	—	3.008	平成22年11月30日	期限一括	(注8)	有担保 無保証
	三菱UFJモルガン・スタンレー証券(株)	平成22年 9 月30日	13,000	—	0.876	平成22年11月30日		(注9)	無担保 無保証
	ニューヨークメロン信託銀行(株)	平成22年11月29日	—	300	2.500	平成23年11月29日			
	小 計		30,629	300					
長期借入金	日本GE(株)	平成20年 3 月27日	8,350	—	2.047	平成22年11月30日	期限一括	(注10)	有担保 無保証
	日本GE(株)	平成19年 4 月24日	11,550	—	2.072	平成23年 4 月30日		(注8)	
	DB信託(株)	平成21年 6 月29日	2,000	2,000	3.199	平成23年 6 月29日 (注2)		(注9)	
	(株)あおぞら銀行	平成20年 2 月29日	3,950	3,950	1.501	平成24年 8 月31日 (注3)	(注4)	(注8)	
	(株)東京スター銀行	平成22年11月30日	—	2,985	2.840	平成24年11月30日	(注5)	(注9)	
	(株)香川銀行	平成22年11月30日	—	1,487	2.340	平成24年11月30日	(注6)		
	AIGエジソン生命保険(株)	平成18年 3 月16日	3,800	3,800	2.481	平成25年 3 月16日	期限一括	(注10)	
	日本GE(株)	平成22年11月30日	—	30,000	2.542	平成26年 5 月30日		(注8)	
	小 計		29,650	44,222					
信託長期借入金	オリックス信託銀行(株)	平成22年 9 月17日	2,050	2,050	3.027	平成26年 3 月14日	期限一括	(注9)	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	—	2,987	2.810	平成28年 5 月25日	(注7)		
	小 計		2,050	5,037					
合 計			62,329	49,559					

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を小数点第4位を四捨五入して記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

(注3) 平成23年2月28日の返済期限を翌年8月31日に期限延長しました。

(注4) 平成23年5月31日を初回とし、以降3 ヶ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。
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79百万円が含まれています。

(注5) 平成23年2月28日を初回とし、以降3 ヶ月毎の最終営業日に15百万円を返済し、残額は元本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60百万円が含まれています。

(注6) 平成23年2月28日を初回とし、以降3 ヶ月毎の最終営業日に12百万円を返済し、残額は元本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7) 平成23年2月25日を初回とし、以降3 ヶ月毎の25日に12百万円を返済し、残額は元本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年内返済予定の信託長期借入金50百万円が含まれています。

(注8) 資金使途は、主に借入金の借換資金等です。

(注9) 資金使途は、主に借入金の返済資金等です。

(注10) 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 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
アンフィニ赤坂	—	—	平成22年11月19日	1,927	1,913	12
合 計	—	—	—	1,927	1,913	12

(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) 「売却損益」は譲渡価額から帳簿価額及び売却にかかる費用を控除した金額を記載しています。

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) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
譲渡	不動産信託受益権	アンフィニ赤坂	平成22年11月19日	1,927	1,510

(注1) 「譲渡価額」は、当該不動産等の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) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の譲渡時に、新日本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、不動産の所在、地番その他当該不動産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。

(2) その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、当期において調査対象となった取引は金利キャップ取引1件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。

なお、当該取引に際しては、金利キャップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間、その他当該取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

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、宅地建物取引業及び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等

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」をご参照下さい。

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3月4日に第4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通りです。

議 案	摘 要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 ・ 本投資法人の商号をいちご不動産投資法人に変更 ・ 本投資法人の本店所在地を変更 ・ 「投資信託及び投資法人に関する法律」、「会社法」に規定している補欠役員の選任について規約に明記 ・ 「租税特別措置法」の改正に伴う必要な字句等の修正 ・ 本投資法人が負担している運営上の費用を明記 ・ 「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」改正に伴う文言の変更 ・ 「地球温暖化対策の推進に関する法律」その他の法令に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権を投資対象に含めるために必要な規定の追加 ・ 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
執行役員1名選任の件	村松成一が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	織井渉が選任されました。
監督役員2名選任の件	権田安則、伊藤哲男が選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	小倉秀夫が選任されました。
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 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

(単位：千円)

	前 期（ご参考） （平成22年10月31日）		当 期 （平成23年 4 月30日）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	※1	15,051,001		2,937,658
信託現金及び信託預金	※1	4,164,208	※1	4,560,831
営業未収入金		107,537		87,256
前払費用		119,244		422,891
繰延税金資産		18		85
預け金	※1	616,578	※1	664,406
その他		6,625		4,982
流動資産合計		20,065,214		8,678,112
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	18,296,122	※1	14,296,227
減価償却累計額		△1,928,364		△1,733,668
建物（純額）		16,367,757		12,562,559
構築物	※1	58,907	※1	60,970
減価償却累計額		△24,514		△23,600
構築物（純額）		34,393		37,369
機械及び装置	※1	385,904	※1	384,306
減価償却累計額		△101,926		△113,751
機械及び装置（純額）		283,977		270,554
工具、器具及び備品	※1	18,938	※1	22,823
減価償却累計額		△5,634		△6,903
工具、器具及び備品（純額）		13,304		15,920
土地	※1	41,782,093	※1	35,413,067
建設仮勘定		1,730		921
信託建物	※1	19,810,532	※1	23,588,402
減価償却累計額		△2,830,960		△3,499,786
信託建物（純額）		16,979,571		20,088,616
信託構築物	※1	5,016	※1	11,135
減価償却累計額		△3,799		△6,897
信託構築物（純額）		1,216		4,237
信託機械及び装置	※1	438,969	※1	438,767
減価償却累計額		△264,426		△282,530
信託機械及び装置（純額）		174,542		156,237
信託工具、器具及び備品	※1	24,880	※1	43,020
減価償却累計額		△8,045		△9,462
信託工具、器具及び備品（純額）		16,834		33,558
信託土地	※1	39,259,137	※1	44,143,517
信託建設仮勘定		3,114		22,361
有形固定資産合計		114,917,677		112,748,922
無形固定資産				
商標権		900		—
無形固定資産合計		900		—
投資その他の資産				
出資金		5		5
差入保証金		15,222		15,222
長期前払費用		25,277		653,761
投資その他の資産合計		40,504		668,988
固定資産合計		114,959,082		113,417,910
資産合計		135,024,296		122,096,023

(単位：千円)

	前 期（ご参考） （平成22年10月31日）		当 期 （平成23年 4 月30日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		346,369		298,269
短期借入金	※ 1	30,629,200		300,000
1年内返済予定の長期借入金	※ 1	25,850,000	※ 1	2,189,000
1年内返済予定の信託長期借入金		—	※ 1	50,972
未払金		254,189		243,182
未払費用		33,828		139,429
前受金		552,998		518,702
預り金		2,151		2,869
その他		73,570		17,116
流動負債合計		57,742,308		3,759,542
固定負債				
長期借入金	※ 1	3,800,000	※ 1	42,033,500
信託長期借入金	※ 1	2,050,000	※ 1	4,986,285
預り敷金及び保証金		2,571,887		2,112,401
信託預り敷金及び保証金		2,621,244		2,989,377
固定負債合計		11,043,131		52,121,563
負債合計		68,785,440		55,881,106
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		65,836,833		65,836,833
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		402,022		378,083
剰余金合計		402,022		378,083
投資主資本合計		66,238,855		66,214,917
純資産合計	※ 2	66,238,855	※ 2	66,214,917
負債純資産合計		135,024,296		122,096,023

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)				
	前 期（ご参考） （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）		当 期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	3,426,078	※1	3,336,846
その他賃貸事業収入	※1	425,985	※1	335,637
不動産等売却益	※2	14,568	※2	12,453
営業収益合計		3,866,632		3,684,937
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,921,644	※1	1,784,810
資産運用報酬		360,917		351,430
資産保管手数料		9,499		9,499
一般事務委託手数料		39,411		42,012
役員報酬		5,580		5,580
その他営業費用		62,416		64,323
営業費用合計		2,399,469		2,257,657
営業利益		1,467,163		1,427,279
営業外収益				
受取利息		1,414		1,297
未払分配金戻入		507		821
還付加算金		824		—
受取保険金		88		—
固定資産受贈益		—		5,150
助成金収入		—		2,446
その他		0		—
営業外収益合計		2,835		9,714
営業外費用				
支払利息		642,096		635,137
融資関連費用		424,996		366,186
その他		—		56,694
営業外費用合計		1,067,093		1,058,019
経常利益		402,905		378,975
税引前当期純利益		402,905		378,975
法人税、住民税及び事業税		994		1,065
法人税等調整額		△0		△66
法人税等合計		994		998
当期純利益		401,911		377,976
前期繰越利益		111		107
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		402,022		378,083

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)		
	前 期（ご参考） （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）	当 期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	65,836,833	65,836,833
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	65,836,833	65,836,833
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	569,831	402,022
当期変動額		
剰余金の配当	△569,720	△401,914
当期純利益	401,911	377,976
当期変動額合計	△167,809	△23,938
当期末残高	402,022	378,083
投資主資本合計		
前期末残高	66,406,665	66,238,855
当期変動額		
剰余金の配当	△569,720	△401,914
当期純利益	401,911	377,976
当期変動額合計	△167,809	△23,938
当期末残高	66,238,855	66,214,917
純資産合計		
前期末残高	66,406,665	66,238,855
当期変動額		
剰余金の配当	△569,720	△401,914
当期純利益	401,911	377,976
当期変動額合計	△167,809	△23,938
当期末残高	66,238,855	66,214,917

【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 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）	当 期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）
1. 固定資産の減価償却の方法	（1）有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の主な耐用年数は以下の通りです。 建物 3～65年 構築物 2～20年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 3～15年 信託建物 3～65年 信託構築物 2～10年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 3～15年 （2）無形固定資産 定額法を採用しております。 （3）長期前払費用 定額法を採用しております。	（1）有形固定資産 同左 （2）無形固定資産 同左 （3）長期前払費用 同左
2. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 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おります。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 同左
4. ヘッジ会計の方法	（1）ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップ及び金利キャップについては、特例処理を採用しております。 （2）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、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おります。 （4）ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び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おります。	（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おります。 （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 同左 （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おります。

期 別 項 目	前 期（ご参考） （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）	当 期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）
5. 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会計処理方法 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おります。 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おります。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託長期借入金 ④信託預り敷金及び保証金 （2）消費税等の処理方法 税抜方式によっております。 なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は各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会計処理方法 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おります。 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おります。 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 同左

【会計方針の変更】

前 期（ご参考） （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）	当 期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）
資産除去債務に関する会計基準の適用 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	

【貸借対照表に関する注記】

前 期（ご参考） （平成22年10月31日）	当 期 （平成23年4月30日）
※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次の通りです。	※ 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通りです。
（単位：千円） 現金及び預金13,000,000 信託現金及び信託預金4,164,208 預け金614,928 建物16,367,757 構築物34,393 機械及び装置283,977 工具、器具及び備品13,304 土地41,782,093 信託建物16,979,571 信託構築物1,216 信託機械及び装置174,542 信託工具、器具及び備品16,834 信託土地39,259,137 合計132,691,968	（単位：千円） 信託現金及び信託預金4,560,831 預け金664,406 建物12,562,559 構築物37,369 機械及び装置270,554 工具、器具及び備品15,920 土地35,413,067 信託建物20,088,616 信託構築物4,237 信託機械及び装置156,237 信託工具、器具及び備品33,558 信託土地44,143,517 合計117,950,876
担保を付している債務は次の通りです。	担保を付している債務は次の通りです。
短期借入金30,629,200 1年内返済予定の長期借入金25,850,000 長期借入金3,800,000 信託長期借入金2,050,000 合計62,329,200	1年内返済予定の長期借入金2,189,000 1年内返済予定の信託長期借入金50,972 長期借入金42,033,500 信託長期借入金4,986,285 合計49,259,757
※ 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	※ 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	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 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）	当 期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）	※ 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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入2,714,313	賃料収入2,635,889
共益費収入534,593	共益費収入522,172
駐車場収入143,133	駐車場収入145,998
施設使用料34,038	施設使用料32,785
34,0383,426,078	32,7853,336,846
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入398,947	水道光熱費収入304,516
その他収入27,038	その他収入31,121
27,038425,985	31,121335,637
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
3,852,064	3,672,484
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費409,419	外注委託費384,517
水道光熱費379,203	水道光熱費317,899
減価償却費621,450	減価償却費595,881
修繕費135,655	修繕費118,328
公租公課337,317	公租公課329,763
保険料6,519	保険料6,061
32,0781,921,644	32,3571,784,810
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
1,921,644	1,784,810
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）
1,930,420	1,887,673
※ 2. 不動産等売却益の内訳（単位：千円）	※ 2. 不動産等売却益の内訳（単位：千円）
COI日本橋本町ビル	アンフィニ赤坂
不動産等売却収入1,960,000	不動産等売却収入1,927,000
不動産等売却原価1,885,931	不動産等売却原価1,913,689
59,500	857
59,500	12,453
不動産等売却益	不動産等売却益
14,568	12,453

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

期 別	前 期（ご参考） （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）	当 期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）
発行可能投資口の総口数	発行可能投資口の総口数2,000,000口	発行可能投資口の総口数2,000,000口
及び発行済投資口数	発行済投資口数204,641口	発行済投資口数204,641口

【税効果会計に関する注記】

前 期（ご参考） （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）	当 期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	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
（繰延税金資産）	（繰延税金資産）
未払事業税損金不算入額18千円	未払事業税損金不算入額22千円
繰延税金資産合計18千円	その他63千円
	繰延税金資産合計85千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率39.33%	法定実効税率39.33%
（調整）	（調整）
支払分配金の損金算入額△39.23%	支払分配金の損金算入額△39.23%
その他0.15%	その他0.16%
税効果会計適用後の法人税等の負担率0.25%	税効果会計適用後の法人税等の負担率0.26%

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

【金融商品に関する注記】

前 期（ご参考） （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）	当 期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23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、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、財務方針に照らして必要な資金を主に借入れにより調達しています。また、余資の運用は余資運用方針を定めた規程に基づき、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っています。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。 (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 借入金は、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、流動性リスクに晒されています。本投資法人では、資金調達手段の多様化、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り表を作成、更新する等の方法によって当該リスクを管理しています。借入金のうち変動金利型のものは、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引及び金利キャップ取引）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、金利スワップ及び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定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変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。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。	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 同左 (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 借入金は、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、流動性リスクに晒されています。本投資法人では、資金調達手段の多様化、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り表を作成、更新する等の方法によって当該リスクを管理しています。借入金のうち変動金利型のものは、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利キャップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利キャップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規定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 同左																																																																																												
2. 金融商品の時価等に関する事項 平成22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については以下の通りです。 (単位：千円)	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については以下の通りです。 (単位：千円)																																																																																												
<table><tr><th></th><th>貸借対照表計上額</th><th>時価</th><th>差額</th></tr><tr><td>(1) 現金及び預金</td><td>15,051,001</td><td>15,051,001</td><td>—</td></tr><tr><td>(2) 信託現金及び信託預金</td><td>4,164,208</td><td>4,164,208</td><td>—</td></tr><tr><td>資産計</td><td>19,215,209</td><td>19,215,209</td><td>—</td></tr><tr><td>(3) 短期借入金</td><td>(30,629,200)</td><td>(30,629,200)</td><td>—</td></tr><tr><td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td><td>(25,850,000)</td><td>(25,815,294)</td><td>34,705</td></tr><tr><td>(5) 長期借入金</td><td>(3,800,000)</td><td>(3,781,511)</td><td>18,488</td></tr><tr><td>(6) 信託長期借入金</td><td>(2,050,000)</td><td>(2,050,000)</td><td>—</td></tr><tr><td>負債計</td><td>(62,329,200)</td><td>(62,276,006)</td><td>53,193</td></tr><tr><td>(7) デリバティブ取引</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>デリバティブ取引計</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	15,051,001	15,051,001	—	(2) 信託現金及び信託預金	4,164,208	4,164,208	—	資産計	19,215,209	19,215,209	—	(3) 短期借入金	(30,629,200)	(30,629,200)	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	(25,850,000)	(25,815,294)	34,705	(5) 長期借入金	(3,800,000)	(3,781,511)	18,488	(6) 信託長期借入金	(2,050,000)	(2,050,000)	—	負債計	(62,329,200)	(62,276,006)	53,193	(7) デリバティブ取引	—	—	—	デリバティブ取引計	—	—	—	<table><tr><th></th><th>貸借対照表計上額</th><th>時価</th><th>差額</th></tr><tr><td>(1) 現金及び預金</td><td>2,937,658</td><td>2,937,658</td><td>—</td></tr><tr><td>(2) 信託現金及び信託預金</td><td>4,560,831</td><td>4,560,831</td><td>—</td></tr><tr><td>資産計</td><td>7,498,490</td><td>7,498,490</td><td>—</td></tr><tr><td>(3) 短期借入金</td><td>(300,000)</td><td>(300,000)</td><td>—</td></tr><tr><td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td><td>(2,189,000)</td><td>(2,189,000)</td><td>—</td></tr><tr><td>(5) 1年内返済予定の信託長期借入金</td><td>(50,972)</td><td>(50,972)</td><td>—</td></tr><tr><td>(6) 長期借入金</td><td>(42,033,500)</td><td>(42,021,052)</td><td>12,447</td></tr><tr><td>(7) 信託長期借入金</td><td>(4,986,285)</td><td>(4,986,285)</td><td>—</td></tr><tr><td>負債計</td><td>(49,559,757)</td><td>(49,547,309)</td><td>12,447</td></tr><tr><td>(8) デリバティブ取引</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>デリバティブ取引計</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	2,937,658	2,937,658	—	(2) 信託現金及び信託預金	4,560,831	4,560,831	—	資産計	7,498,490	7,498,490	—	(3) 短期借入金	(300,000)	(300,000)	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	(2,189,000)	(2,189,000)	—	(5) 1年内返済予定の信託長期借入金	(50,972)	(50,972)	—	(6) 長期借入金	(42,033,500)	(42,021,052)	12,447	(7) 信託長期借入金	(4,986,285)	(4,986,285)	—	負債計	(49,559,757)	(49,547,309)	12,447	(8) デリバティブ取引	—	—	—	デリバティブ取引計	—	—	—
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																																										
(1) 現金及び預金	15,051,001	15,051,001	—																																																																																										
(2) 信託現金及び信託預金	4,164,208	4,164,208	—																																																																																										
資産計	19,215,209	19,215,209	—																																																																																										
(3) 短期借入金	(30,629,200)	(30,629,200)	—																																																																																										
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(25,850,000)	(25,815,294)	34,705																																																																																										
(5) 長期借入金	(3,800,000)	(3,781,511)	18,488																																																																																										
(6) 信託長期借入金	(2,050,000)	(2,050,000)	—																																																																																										
負債計	(62,329,200)	(62,276,006)	53,193																																																																																										
(7) デリバティブ取引	—	—	—																																																																																										
デリバティブ取引計	—	—	—																																																																																										
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																																										
(1) 現金及び預金	2,937,658	2,937,658	—																																																																																										
(2) 信託現金及び信託預金	4,560,831	4,560,831	—																																																																																										
資産計	7,498,490	7,498,490	—																																																																																										
(3) 短期借入金	(300,000)	(300,000)	—																																																																																										
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(2,189,000)	(2,189,000)	—																																																																																										
(5) 1年内返済予定の信託長期借入金	(50,972)	(50,972)	—																																																																																										
(6) 長期借入金	(42,033,500)	(42,021,052)	12,447																																																																																										
(7) 信託長期借入金	(4,986,285)	(4,986,285)	—																																																																																										
負債計	(49,559,757)	(49,547,309)	12,447																																																																																										
(8) デリバティブ取引	—	—	—																																																																																										
デリバティブ取引計	—	—	—																																																																																										
(※) 負債に計上されているものについては、（ ）で示しています。	(※) 負債に計上されているものについては、（ ）で示しています。																																																																																												

前 期（ご参考） （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）				当 期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）																																																																			
（注1）金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項 （1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金 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。 （3）短期借入金 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）1年内返済予定の長期借入金、（5）長期借入金 （6）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れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップ及び金利キャップの特例処理の対象としているものは（下記（7）②参照）、当該金利スワップ及び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、同様の借入れ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。 （7）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、以下の通りです。 （単位：千円） <table><tr><th>ヘッジ会計の方法</th><th>デリバティブ取引の種類等</th><th>主なヘッジ対象</th></tr><tr><td>金利スワップの特例処理</td><td>金利スワップ取引 支払固定・受取変動</td><td>長期借入金</td></tr><tr><td>金利キャップの特例処理</td><td>金利キャップ取引</td><td>信託長期借入金</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">契約額等</th><th rowspan="2">時価</th><th rowspan="2">当該時価の算定方法</th></tr><tr><th></th><th>うち1年超</th></tr><tr><td>11,550,000</td><td>—</td><td rowspan="2">（※）</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>2,050,000</td><td>2,050,000</td></tr></table> （※）金利スワップ及び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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注1）（4）（6）参照）。				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	金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	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	11,550,000	—	（※）		2,050,000	2,050,000	（注1）金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項 （1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金 同左 （3）短期借入金 同左 （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れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出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、同様の借入れ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、以下の通りです。 （単位：千円） <table><tr><th>ヘッジ会計の方法</th><th>デリバティブ取引の種類等</th><th>主なヘッジ対象</th></tr><tr><td>金利キャップの特例処理</td><td>金利キャップ取引</td><td>長期借入金 信託長期借入金</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">契約額等</th><th rowspan="2">時価</th><th rowspan="2">当該時価の算定方法</th></tr><tr><th></th><th>うち1年超</th></tr><tr><td>5,035,000</td><td>4,975,000</td><td>（※）</td><td></td></tr></table> （※）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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注1）（4）（6）（7）参照）。				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	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	5,035,000	4,975,000	（※）																												
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																																																																					
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金																																																																					
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	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																																																																						
11,550,000	—	（※）																																																																					
2,050,000	2,050,000																																																																						
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	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																																																																						
5,035,000	4,975,000	（※）																																																																					
（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額 （単位：千円） <table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超 2年以内</th><th>2年超 3年以内</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>15,051,001</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,164,208</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>合計</td><td>19,215,209</td><td>—</td><td>—</td></tr></table> <table><tr><th></th><th>3年超 4年以内</th><th>4年超 5年以内</th><th>5年超</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>合計</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>					1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	現金及び預金	15,051,001	—	—	信託現金及び信託預金	4,164,208	—	—	合計	19,215,209	—	—		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	—	—	—	合計	—	—	—	（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額 （単位：千円） <table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超 2年以内</th><th>2年超 3年以内</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>2,937,658</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,560,831</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>合計</td><td>7,498,490</td><td>—</td><td>—</td></tr></table> <table><tr><th></th><th>3年超 4年以内</th><th>4年超 5年以内</th><th>5年超</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>合計</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>					1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	現金及び預金	2,937,658	—	—	信託現金及び信託預金	4,560,831	—	—	合計	7,498,490	—	—		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	—	—	—	合計	—	—	—
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																				
現金及び預金	15,051,001	—	—																																																																				
信託現金及び信託預金	4,164,208	—	—																																																																				
合計	19,215,209	—	—																																																																				
	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	—	—	—																																																																				
合計	—	—	—																																																																				
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																				
現金及び預金	2,937,658	—	—																																																																				
信託現金及び信託預金	4,560,831	—	—																																																																				
合計	7,498,490	—	—																																																																				
	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	—	—	—																																																																				
合計	—	—	—																																																																				

前 期（ご参考） （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）				当 期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）			
(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)				(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債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		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	30,629,200	—	—	短期借入金	300,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	25,850,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	2,189,000	—	—
長期借入金	—	—	3,800,000	1年内返済予定の信託長期借入金	50,972	—	—
信託長期借入金	—	—	—	長期借入金	—	12,033,500	—
合計	56,479,200	—	3,800,000	信託長期借入金	—	50,972	2,100,972
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計	2,539,972	12,084,472	2,100,972
短期借入金	—	—	—		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	—	—	—	短期借入金	—	—	—
長期借入金	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
信託長期借入金	2,050,000	—	—	1年内返済予定の信託長期借入金	—	—	—
合計	2,050,000	—	—	長期借入金	30,000,000	—	—
				信託長期借入金	50,972	50,972	2,732,397
				合計	30,050,972	50,972	2,732,397

【賃貸等不動産に関する注記】

前 期（ご参考） （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）				当 期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）			
本投資法人は、東京都及びその他の地域において、賃貸オフィスビル等を所有しています。これら賃貸等不動産の平成22年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。 (単位：千円)				本投資法人は、東京都及びその他の地域において、賃貸オフィスビル等を所有しています。これら賃貸等不動産の平成23年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。 (単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高		前期末残高	当期増減額	当期末残高	
117,081,994	△2,164,317	114,917,677	90,038,000	114,917,677	△2,168,754	112,748,922	86,662,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。				(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。			
(注2) 当期増減額のうち、主な減少額はCOI日本橋本町ビルの売却（1,885,931千円）及び減価償却費によるものです。				(注2) 当期増減額のうち、主な減少額はアンフィニ赤坂の売却（1,913,689千円）及び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。				(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又は調査価格を記載しています。			
なお、賃貸等不動産に関する平成22年10月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。				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きましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。			

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

【1口当たり情報に関する注記】

前 期（ご参考） （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）		当 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	323,683円	1口当たり純資産額	323,566円
1口当たり当期純利益	1,963円	1口当たり当期純利益	1,847円
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おりません。		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おりません。	

【重要な後発事象に関する注記】

前 期（ご参考） （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）		当 期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）	
資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡についての引渡しを完了しており、概要は以下の通りです。 (アンフィニ赤坂) 譲渡価格(注) 1,927,000千円 帳簿価額 1,914,279千円（平成22年10月31日現在） 所在地 東京都港区赤坂八丁目7番15号 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成22年11月 5 日 引渡日 平成22年11月19日 譲渡先 譲渡先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。 (注) 譲渡価格は、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。		該当事項はありません。	

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前 期（ご参考） （自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）	当 期 （自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）
I 当期末処分利益	402,022,349円	378,083,604円
II 分配金額 （投資口1口当たり分配金の額）	401,914,924円 (1,964円)	377,971,927円 (1,847円)
Ⅲ 次期繰越利益	107,425円	111,677円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且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204,641口の整数倍数となる401,914,924円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第34条第2項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

独立監査人の監査報告書

平成23年6月14日

いちご不動産投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

香藤浩史

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

小出 検次

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22年11月1日から平成23年4月30日までの第10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。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び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。この計算書類、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作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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（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。）が、法令及び規約に従い、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。

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

【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 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日)	当 期 (自 平成22年11月 1 日 至 平成23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おります。	同左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

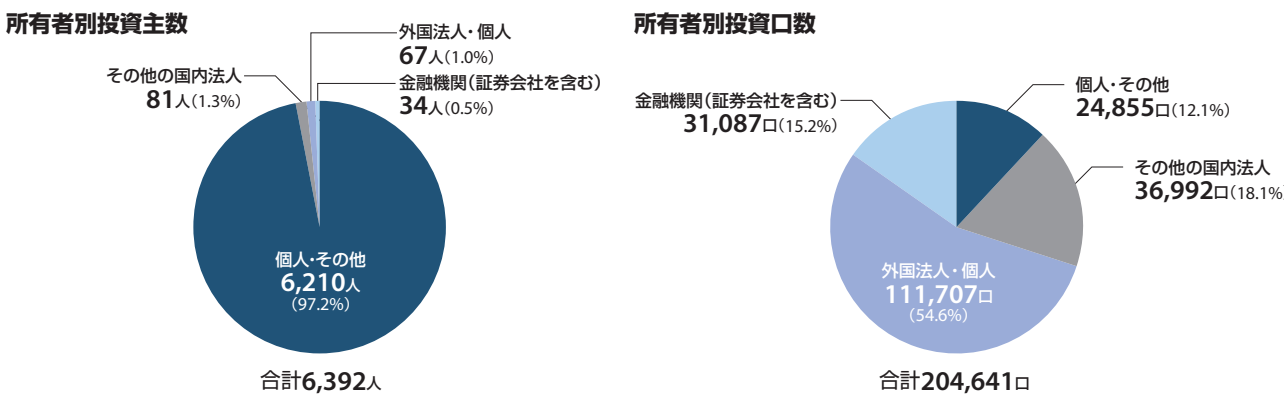
前 期 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日)	当 期 (自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成22年10月31日現在)	(平成23年4月30日現在)
現金及び預金 15,051,001千円	現金及び預金 2,937,658千円
信託現金及び信託預金 4,164,208千円	信託現金及び信託預金 4,560,831千円
別段預金 △11,604千円	別段預金 △11,023千円
現金及び現金同等物 19,203,605千円	現金及び現金同等物 7,487,466千円

投資口・投資主情報

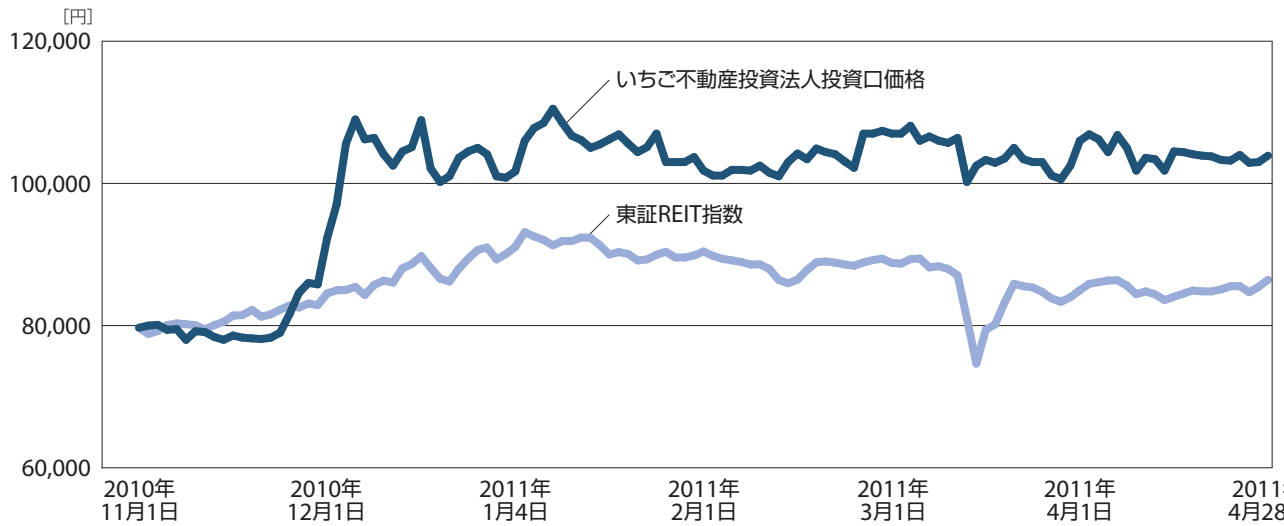
主要投資主（2011年4月30日現在）

氏名又は名称	所有投資口数	比率（％）
いちごトラスト	65,496	32.00
合同会社コピテル	35,623	17.40
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	26,789	13.09
野村信託銀行株式会社（投信口）	12,137	5.93
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	9,684	4.73
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	3,554	1.73
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,102	1.51
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2,990	1.46
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	1,929	0.94
DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	1,718	0.84
合計	163,022	79.66

投資主の状況（2011年4月30日現在）



投資口価格の推移



（注） 東証REIT指数は、2010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終値として指数化したものです。

投資主インフォメーション

投資主メモ

投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年4月末日、10月末日（分配金は支払確定基準日より3 ヶ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード8983）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部 [郵送物送付先] 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部 [電話照会先] 0120-176-417 www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html
特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 [郵送物送付先] 〒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 [電話照会先] 0120-232-711 www.tr.mufg.jp/daikou

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である三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部にお問い合わせください。

IRカレンダー

2011年4月期	・決算期末： 2011年4月30日 ・決算発表： 2011年6月14日 ・分配金支払開始：2011年7月22日	2011年10月期	・決算期末： 2011年10月31日 ・決算発表： 2011年12月中旬（予定） ・分配金支払開始：2012年1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

IRニュース配信サービスを始めました。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。

チャレンジ
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。