安心の創造、誠実な経営。

平成24年４月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成24年６月18日

不動産投資信託証券発行者名	いちご不動産投資法人	上場取引所	東証
コード番号	8975	ＵＲＬ	www.ichigo-reit.co.jp
代表者	執行役員　髙塚　義弘		

資産運用会社名	いちごリートマネジメント株式会社
代表者	代表取締役社長　織井　渉
問合せ先責任者	取締役財務部長　久保田　政範
	TEL（03）3502－4891

有価証券報告書提出予定日　平成24年７月27日　　分配金支払開始予定日　平成24年７月23日

決算補足説明資料作成の有無　有・無

決算説明会開催の有無　有・無　（アナリスト・機関投資家向け）

（百万円未満切捨て）

１．平成24年４月期の運用、資産の状況（平成23年11月１日～平成24年４月30日）

（１）運用状況　　（％表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年４月期	4,273	(442.4)	1,534	(281.6)	526	(118.5)	17,089	(－)
23年10月期	787	(3.4)	402	(3.3)	240	(4.8)	236	(5.3)

	１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
24年４月期	20,275	50.4	0.8	12.3
23年10月期	1,031	1.6	1.0	30.6

（注）平成23年11月１日を効力発生日として投資口１口につき７口の割合による投資口分割を行っています。そのため、前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して１口当たり当期純利益を算定しています。なお、投資口分割前の平成23年10月期の１口当たり当期純利益は7,219円です。

（２）分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
24年４月期	1,219	1,027	0	0	6.0	3.0
23年10月期	7,220	236	0	0	100.0	1.6

（注１）平成24年４月期の当期純利益には、特別利益として計上した負ののれん発生益16,562百万円が含まれており、分配金の支払原資とは異なります。分配金の支払原資は、当期未処分利益から負ののれん発生益を控除した金額に、501百万円を負ののれん発生益から取り崩して充当しています。

（注２）配当性向は、小数点第１位未満を切捨てて記載しています。

（３）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
24年４月期	115,226	52,584	45.6	62,390
23年10月期	24,999	15,164	60.7	66,251

（注）平成23年11月１日を効力発生日として投資口１口につき７口の割合による投資口分割を行っています。そのため、前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して１口当たり純資産を算定しています。なお、投資口分割前の平成23年10月期の１口当たり純資産は463,758円です。

（４）キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年４月期	4,334	△490	△3,229	9,628
23年10月期	311	3	△273	1,901

２．平成24年10月期（平成24年５月１日～平成24年10月31日）及び平成25年４月期（平成24年11月１日～平成25年４月30日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円　　%	百万円　　%	百万円　　%	百万円　　%	円	円
24年10月期	4,266（△0.2）	1,746（13.8）	619（17.7）	618（△96.4）	1,260	0
	百万円　　%	百万円　　%	百万円　　%	百万円　　%	円	円
25年４月期	4,168（△2.3）	1,974（13.1）	1,107（78.7）	1,106　（78.8）	1,310	0

（参考）１口当たり予想当期純利益
（平成24年10月期）　734円、（平成25年４月期）　1,313円
（注）平成24年10月期の分配金については、配当積立金448百万円を取り崩して分配する予定です。

３．その他

（１）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

①　会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　有
②　①以外の会計方針の変更　無
③　会計上の見積りの変更　無
④　修正再表示　無

（注）詳細については、16ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

（２）発行済投資口数

①　期末発行済投資口数（自己投資口を含む）　平成24年４月期　842,823口　平成23年10月期　32,700口
②　期末自己投資口数　平成24年４月期　0口　平成23年10月期　0口

（注）１口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（１）　本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、７～８ページに記載の「平成24年10月期（平成24年５月１日～平成24年10月31日）及び平成25年４月期（平成24年11月１日～平成25年４月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（２）　本投資法人は、平成23年10月31日を分割の基準日とし平成23年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき７口の割合による投資口の分割を行っています。平成23年10月期の１口当たり当期純利益及び１口当たり純資産の遡及修正値に関しましては、31ページ記載の「１口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

１．投資法人の関係法人

後記40ページの「投資法人の仕組み」をご参照ください。

２．運用方針及び運用状況

（１）運用方針

最近の有価証券報告書（平成24年１月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（２）運用状況

①　当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

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

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

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

本合併により本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保という観点から、安定性と成長性の両立した総合型ポートフォリオの構築及び運用資産の着実な成長を目指してきました。

（ロ）投資環境と運用実績

ａ．投資環境

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

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

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

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

ｂ．運用実績

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

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

（ハ）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が、約定に従い元本468百万円、物件売却等に伴い元本1,957百万円の返済を行いました。その結果、平成24年４月末における借入金の残高は56,256百万円、総資産に占める有利子負債比率は48.8％となりました。

また、翌期である平成24年５月に株式会社三井住友銀行及びみずほ信託銀行株式会社をジョイントアレンジャーとするシンジケートローンによる資金借入により株式会社東京スター銀行の既存ローン（タームローン５（5,494百万円）、タームローン６（3,700百万円））及びみずほ信託銀行（信託内借入）オリックス銀行ローン（1,800百万円）について長期のリファイナンスを実施し、取引金融機関の拡大、借入コストの低減、借入期間の長期化及び分散化を図りました。

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成24年４月期の実績として営業収益4,273百万円、営業利益1,534百万円、経常利益526百万円、合併による負ののれん発生益である特別利益16,562百万円を加えた当期純利益17,089百万円を計上しました。

当期の分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益17,089百万円から負ののれん発生益16,562百万円を控除した金額に、分配金充当額501百万円を加算した金額1,027百万円に対して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額1,027百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金を1,219円としました。

なお、旧いちごリートとの合併により発生した負ののれん発生益につきましては、同一決算期内に発生した不動産等売却損益が通算して損失となる場合、その他運用上の一時的な損失、費用が発生する場合、会計処理と税務上の取り扱いの差異により税負担が生じる場合等への対応に活用することを予定しています。

② 次期の見通し

（イ）新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、本合併により資産規模を大幅に拡大しましたが、外部成長は引き続き重要な課題であると認識しています。今後は、現在の主な保有資産であるオフィス、レジデンスのみならず、幅広いアセットタイプを投資対象とし、安定した分配原資を確保していくため、本投資法人の資産運用会社であるいちごリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の独自ネットワークによる情報取得に加えて、いちごグループのネットワークによる情報を活用し、良質な投資情報を継続的に確保しながら、着実な外部成長を図ります。また、引き続き合併により発生した「負ののれん」を戦略的に活用し、物件の入替えによるポートフォリオの質の向上、担保余力を活用した新規物件取得等を検討していきます。

（ロ）管理運営（内部成長）について

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

・新規テナントのリーシング活動を継続強化するとともに、既存テナントの退去防止・増床ニーズの掘り起こしに努めます。
・戦略的なリノベーション工事や建物の維持保全を目的とする工事を適切なタイミングで実施し、テナント満足度の向上、物件競争力の維持・向上を図ります。
・建物管理業務の外部委託先の見直し・集約に取り組み、物件の管理品質を統一・向上するとともに、コストの削減と運用の効率化を図ります。

（ハ）財務戦略について

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

（ニ）運用状況の見通し

平成24年10月期及び平成25年４月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。平成24年10月期及び平成25年４月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、７ページ記載の「平成24年10月期及び平成25年４月期運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、平成24年４月期から平成24年10月期の主な増減要因として、以下を見込んでいます。

（営業費用の減少）

・物件売却に伴う売却損の計上額減少（平成24年10月期の売却損見込額は214百万円）

（営業外費用の増加）

・リファイナンスに伴う支払利息の減少及び一時的な融資関連費用の増加（平成24年５月９日に実施した株式会社三井住友銀行とみずほ信託銀行株式会社をジョイントアレンジャーとするシンジケートローンによるリファイナンス、及び返済期日を迎えるローンのリファイナンスの実施による影響）

（特別利益の減少）

・負ののれん発生益の減少

平成24年10月期（平成24年５月１日～平成24年10月31日）

営業収益	4,266百万円
営業利益	1,746百万円
経常利益	619百万円
当期純利益	618百万円
１口当たり分配金	1,260円
１口当たり利益超過分配金	0円

また、平成24年10月期から平成25年４月期の主な増減要因として、以下を見込んでいます。

（営業費用の減少）

・物件売却に伴う売却損の計上額の減少（平成25年４月期は計上見込なし）

（営業外費用の減少）

・リファイナンスに伴う支払利息及び融資関連費用の減少（平成24年５月９日に実施した株式会社三井住友銀行とみずほ信託銀行株式会社をジョイントアレンジャーとするシンジケートローンによるリファイナンス、及び返済期日を迎えるローンのリファイナンスの実施による影響）

平成25年４月期（平成24年11月１日～平成25年４月30日）

営業収益	4,168百万円
営業利益	1,974百万円
経常利益	1,107百万円
当期純利益	1,106百万円
１口当たり分配金	1,310円
１口当たり利益超過分配金	0円

（注）上記予想数値は７ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、１口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

（３）決算後に生じた重要な事実

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

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

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

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

（参考情報）

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

平成24年10月期（平成24年５月１日～平成24年10月31日）及び
平成25年４月期（平成24年11月１日～平成25年４月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成24年10月期：平成24年５月１日～平成24年10月31日（184日） ・平成25年４月期：平成24年11月１日～平成25年４月30日（181日）
運用資産	・平成24年４月30日現在で保有している物件に、「ソロンけやき通りビル」の売却及び本投資法人が匿名組合出資を行い、取得に関する優先交渉権を保有している「エムズスクエア」を加えた67物件を前提としています。 ・「エムズスクエア」の取得については、優先交渉権の行使条件となる2,130百万円（取得に係る諸経費、固定資産税・都市計画税相当額及び消費税等相当額を除きます。）での取得を想定しています。 ・物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却等）により予想が変動する可能性があります。
発行済投資口数	・平成24年４月30日現在の発行済投資口数842,823口を前提としています。
営業収益	・賃貸事業収益については、運用資産の過去の実績値を基準として平成24年４月30日時点で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 ・物件合計の期末稼働率は、平成24年10月末92.4%、平成25年４月末94.0%を見込んでいます。
営業費用	・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものは過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・固定資産税及び都市計画税として、平成24年10月期におきましては329百万円、平成25年４月期におきましては335百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、平成24年10月期におきましては152百万円、平成25年４月期におきましては76百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・プロパティマネジメントフィー等を含む外注委託費は、平成24年10月期におきましては388百万円、平成25年４月期におきましては383百万円を見込んでいます。 ・減価償却費につきましては、定額法を採用しており、運用資産に対し、償却額に将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、平成24年10月期におきましては512百万円、平成25年４月期におきましては528百万円を見込んでいます。 ・平成24年６月５日のソロンけやき通りビルの売却による売却損は、214百万円を見込んでいます。
営業外費用	・支払利息は、平成24年10月期におきましては673百万円、平成25年４月期におきましては641百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、平成24年10月期におきましては456百万円、平成25年４月期におきましては228百万円を見込んでいます。
有利子負債	・平成24年４月30日現在、本投資法人においては56,256百万円の借入金残高があります。 ・平成24年５月９日に株式会社三井住友銀行とみずほ信託銀行株式会社をジョイントアレンジャーとするシンジケートローンにより10,994百万円の資金を調達し、オリックス銀行株式会社より調達している1,800百万円の借入金及び株式会社東京スター銀行より調達している9,194百万円の借入金の返済を実施しています。 ・平成24年10月期中に株式会社あおぞら銀行より調達している3,684百万円の借入金、平成25年４月期中に株式会社香川銀行より調達している1,425百万円の借入金、株式会社東京スター銀行より調達している2,910百万円の借入金、ジブラルタ生命保険株式会社より調達している3,800百万円の借入金が返済期日を迎えますが、同額でのリファイナンスを前提としています。 ・平成24年10月期中に見込んでいる「エムズスクエア」の取得に際し、長期借入金2,130百万円を新たに借り入れることを前提としています。

項目	前提条件
１口当たり分配金	・分配金（１口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 ・平成24年10月期については、当期未処分利益618百万円に配当積立金448百万円を加えた1,067百万円を、１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額を分配することを前提としています。 ・平成25年４月期については当期未処分利益1,106百万円を、１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額を分配することを前提としています。 ・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、その他の物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により、１口当たりの分配金の額は変動する可能性があります。
１口当たり利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配（１口当たり利益超過分配金）は行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

３．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

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

（単位：千円）

	前期 （平成23年10月31日）	当期 （平成24年４月30日）
投資その他の資産		
投資有価証券	―	20,014
敷金及び保証金	10,000	25,227
長期前払費用	10,032	327,977
投資その他の資産合計	20,032	373,219
固定資産合計	23,045,442	104,521,961
資産合計	24,999,557	115,226,138
負債の部		
流動負債		
営業未払金	20,419	270,422
1年内返済予定の長期借入金	※1 98,000	※1 21,060,384
1年内返済予定の信託長期借入金	―	※1 50,972
未払金	65,540	254,493
未払費用	37,138	168,957
未払法人税等	5,201	605
未払消費税等	3,972	102,229
前受金	66,976	594,868
災害損失引当金	980	―
その他	9,960	11,803
流動負債合計	308,189	22,514,736
固定負債		
長期借入金	※1 9,145,000	※1 30,460,000
信託長期借入金	―	※1 4,685,313
預り敷金及び保証金	2,164	1,962,220
信託預り敷金及び保証金	379,293	3,012,573
資産除去債務	―	7,052
固定負債合計	9,526,458	40,127,159
負債合計	9,834,647	62,641,896
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	14,928,800	14,928,800
剰余金		
出資剰余金	―	20,566,420
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	236,110	17,089,021
剰余金合計	236,110	37,655,442
投資主資本合計	15,164,910	52,584,242
純資産合計	※2 15,164,910	※2 52,584,242
負債純資産合計	24,999,557	115,226,138

（２）損益計算書

（単位：千円）

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

（３）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

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

（４）金銭の分配に係る計算書

項目	前期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日	当期 自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日
Ⅰ　当期未処分利益	236,110,421円	17,089,021,502円
Ⅱ　分配金の額	236,094,000円	1,027,401,237円
（投資口１口当たり分配金の額）	（7,220円）	（1,219円）
Ⅲ　配当積立金	－	16,061,353,205円
Ⅳ　次期繰越利益	16,421円	267,060円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数32,700口の整数倍の最大値となる236,094,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条第２号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益17,089,021,502円から負ののれん発生益16,562,405,992円を控除した金額に、分配金充当額501,052,787円を加算した金額1,027,668,297円に対して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額1,027,401,237円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条第２号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。また、上記負ののれん発生益から分配金充当額を控除した残額16,061,353,205円を配当積立金として積立てを行うこととしました。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日	当期 自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	240,987	17,089,994
減価償却費	105,332	514,206
負ののれん発生益	－	△16,562,405
受取利息	△182	△933
支払利息	145,774	760,523
営業未収入金の増減額（△は増加）	172	88,166
前払費用の増減額（△は増加）	8,431	57,834
長期前払費用償却額	15,801	186,520
預け金の増減額（△は増加）	－	△88,671
未払消費税等の増減額（△は減少）	1,489	69,977
営業未払金の増減額（△は減少）	△289	△65,860
未払金の増減額（△は減少）	4,417	△60,704
前受金の増減額（△は減少）	△5,610	△26,659
有形固定資産の売却による減少額	－	2,798,690
信託有形固定資産の売却による減少額	－	365,029
信託預り敷金及び保証金償却額	△50,309	△2,182
災害損失引当金取崩額	△3,664	－
その他	△3,673	△16,151
小計	458,676	5,107,372
利息の受取額	182	933
利息の支払額	△145,972	△768,174
法人税等の支払額	△1,005	△5,918
営業活動によるキャッシュ・フロー	311,881	4,334,213
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	－	△54,865
信託有形固定資産の取得による支出	△399	△119,175
預り敷金及び保証金の受入による収入	－	26,683
預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△60,770
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	12,749	219,649
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,439	△482,199
投資有価証券の取得による支出	－	△20,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,910	△490,677
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	－	△300,000
長期借入金の返済による支出	△49,000	△1,850,615
信託長期借入金の返済による支出	－	△275,486
分配金の支払額	△224,021	△803,655
財務活動によるキャッシュ・フロー	△273,021	△3,229,756
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	42,770	613,779
現金及び現金同等物の期首残高	1,858,760	1,901,531
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	－	7,113,250
現金及び現金同等物の期末残高	※1　1,901,531	※1　9,628,561

（６）継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

１．有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り組む方法を採用しています。
２．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　１～63年 構築物　５～30年 機械及び装置　３～27年 工具、器具及び備品　１～30年 （２）長期前払費用 定額法を採用しています。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
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キャップについては、特例処理を採用しています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

５．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。
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①　信託現金及び信託預金 ②　信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③　１年内返済予定の信託長期借入金、信託長期借入金 ④　信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

（８）会計方針の変更に関する注記

（企業結合に関する会計基準等の適用）

当期より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号　平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号　平成20年12月26日）を適用しています。

（１株当たり当期純利益に関する会計基準の適用）

当期より、「１株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第２号　平成22年６月30日）、「１株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第４号　平成22年６月30日）及び「１株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第９号　平成22年６月30日）を適用しています。

当期において投資口分割を行いましたが、前期首に当該投資口分割が行われたと仮定し、１口当たり純資産額及び１口当たり当期純利益を算定しています。

なお、これによる影響については「１口当たり情報に関する注記」に記載しています。

（９）表示方法の変更に関する注記

旧いちごリートとの合併を機に、合併法人と被合併法人の表示方法を比較検討した結果、一部被合併法人の開示方法がより適切に企業の財政状態及び経営成績を表していると判断したため、下記のとおり表示方法の変更を行っています。

（貸借対照表）

従来、不動産賃貸事業費用に関する未払金は、流動負債の「未払費用」に含めて表示していましたが、「営業未払金」として表示する方法に変更し、販管費に関する未払金は流動負債の「未払費用」に含めて表示していましたが、「未払金」として表示する方法に変更し、「未払金」に含めて表示していた未払分配金は、「その他」に含めて表示する方法に変更し、「その他」に含めて表示していた「未払消費税等」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記することとしました。また、当期末時点において合意解約をしているテナントからの預り敷金及び保証金は、流動負債の「未払金」に含めて表示していましたが、固定負債の「預り敷金及び保証金」又は「信託預り敷金及び保証金」として表示する方法に変更しました。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っています。

この結果、前期の貸借対照表において、流動負債の「未払費用」に含めて表示していた85,960千円、「未払金」に含めて表示していた16,609千円、「その他」に含めて表示していた3,972千円は、それぞれ「営業未払金」20,419千円、「未払金」65,540千円、「未払消費税等」3,972千円、「信託預り敷金及び保証金」14,322千円、「その他」2,287千円として組替えています。

（損益計算書）

従来、営業収益のその他付帯収入、水道光熱費収入、解約違約金及びその他雑収入は「賃貸事業収入」に含めて表示していましたが、「その他賃貸事業収入」として表示する方法に変更し、営業費用の「会計監査人報酬」は、金額的重要性が乏しいため、当期より「その他営業費用」に含めて表示する方法に変更しました。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っています。

この結果、前期の損益計算書において、営業収益の「賃貸事業収入」に表示していたその他付帯収入2,871千円、水道光熱費収入23,338千円、解約違約金収入1,158千円及びその他雑収入16,753千円は、「その他賃貸事業収入」44,122千円として組替え、営業費用の「会計監査人報酬」7,000千円は、「その他営業費用」として組替えています。

（キャッシュ・フロー計算書）

従来、不動産賃貸事業費用に関する未払金の増減額、販管費に関する未払金の増減額は営業活動によるキャッシュ・フローの「未払費用の増減額（△は減少）」に含めて表示していましたが、「営業未払金の増減額（△は減少）」及び「未払金の増減額（△は減少）」として表示する方法に変更し、「その他」に含めて表示していた営業未収入金の増減額は、金額的重要性が増したため、当期より「営業未収入金の増減額（△は増加）」として区分掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前期のキャッシュ・フロー計算書の組替えを行っています。

この結果、前期の「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「未払費用の増減額（△は減少）」に含めて表示していた4,128千円、「その他」に含めて表示していた172千円は、それぞれ「営業未払金の増減額（△は減少）」△289千円、「未払金の増減額（△は減少）」4,417千円、「営業未収入金の増減額（△は増加）」172千円として組替えています。

（10）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※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。

	前期 （平成23年10月31日）	当期 （平成24年４月30日）
信託現金及び信託預金	1,067,499千円	5,186,928千円
預け金	－千円	638,096千円
建物	－千円	8,606,205千円
構築物	－千円	34,976千円
機械及び装置	－千円	237,590千円
工具、器具及び備品	－千円	10,478千円
土地	－千円	20,614,621千円
信託建物	5,736,656千円	20,696,353千円
信託構築物	30,009千円	34,016千円
信託機械及び装置	51,002千円	128,333千円
信託工具、器具及び備品	408,980千円	446,963千円
信託土地	14,101,613千円	50,647,151千円
合計	21,395,762千円	107,281,715千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 （平成23年10月31日）	当期 （平成24年４月30日）
１年内返済予定の長期借入金	98,000千円	21,060,384千円
１年内返済予定の信託長期借入金	－千円	50,972千円
長期借入金	9,145,000千円	30,460,000千円
信託長期借入金	－千円	4,685,313千円
合計	9,243,000千円	56,256,669千円

※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

前期 （平成23年10月31日）	当期 （平成24年４月30日）
50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

※１．不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	前期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日		当期 自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日	
Ａ．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入	673,161		3,246,408	
共益費収入	18,393		495,041	
駐車場収入	11,323		144,898	
施設使用料	3,732	706,612	35,022	3,921,370
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	23,338		273,636	
その他収入	57,931	81,270	78,305	351,941
不動産賃貸事業収益合計		787,882		4,273,311
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	48,638		421,256	
水道光熱費	28,921		296,604	
信託報酬	9,525		29,338	
減価償却費	105,332		514,206	
修繕費	16,805		125,482	
公租公課	43,161		360,896	
損害保険料	3,182		7,507	
その他賃貸事業費用	7,332		21,438	
不動産賃貸事業費用合計		262,899		1,776,731
Ｃ．不動産賃貸事業損益 （Ａ－Ｂ）		524,983		2,496,580

※２．不動産等売却損の内訳（単位：千円）

前期（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。

当期（自　平成23年11月１日　至　平成24年４月30日）

仙台一番町ビル		
不動産等売却収入	1,191,600	
不動産等売却原価	1,376,603	
その他売却費用	41,269	
不動産等売却損		△226,272
カーニープレイス金沢駅前		
不動産等売却収入	550,000	
不動産等売却原価	539,197	
その他売却費用	18,652	
不動産等売却損		△7,849
ＣＯＩ富山新桜町ビル		
不動産等売却収入	333,000	
不動産等売却原価	365,029	
その他売却費用	10,006	
不動産等売却損		△42,036

ＣＯＩ広島紙屋町ビル		
不動産等売却収入	715,000	
不動産等売却原価	882,890	
その他売却費用	20,162	
不動産等売却損		△188,052

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日	当期 自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000口	14,000,000口
発行済投資口数	32,700口	842,823口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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

	前期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日	当期 自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日
現金及び預金	690,249千円	4,307,181千円
信託現金及び信託預金	1,213,052千円	5,331,418千円
別段預金	△1,770千円	△10,038千円
現金及び現金同等物	1,901,531千円	9,628,561千円

２．重要な非資金取引の内容

当期に合併した旧いちごリートより受け入れた資産及び引き受けた負債の内訳は、次のとおりです。なお、合併による出資剰余金の増加は20,566,420千円です。

流動資産	8,940,482千円
固定資産	85,083,054千円
資産合計	94,023,537千円
流動負債	6,179,808千円
固定負債	49,960,453千円
負債合計	56,140,261千円

（金融商品に関する注記）

前期（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みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入金は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社の投資管理部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項に抵触しないようモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

平成23年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（（注２）参照）

（単位：千円）

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

（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（１）現金及び預金　（２）信託現金及び信託預金　（３）営業未収入金

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

（４）長期借入金（１年内返済予定の長期借入金を含む）

長期借入金の時価については、元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。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	2,164
信託預り敷金及び保証金	379,293

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

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	690,249	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,213,052	—	—	—	—	—
営業未収入金	6,857	—	—	—	—	—
合計	1,910,158	—	—	—	—	—

（注４）長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
長期借入金 （１年内返済予定の長期借入金を含む）	98,000	9,145,000	—	—	—	—
合計	98,000	9,145,000	—	—	—	—

当期（自　平成23年11月１日　至　平成24年４月30日）

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

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

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金のうち変動金利型のものは、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程に基づいて行っています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

２．金融商品の時価等に関する事項

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

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

（単位：千円）

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

（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（１）現金及び預金（２）信託現金及び信託預金（３）預け金

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

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

（７）信託長期借入金

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

（８）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

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

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

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	4,307,181	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,331,418	—	—	—	—	—
預け金	638,096	—	—	—	—	—
合計	10,276,696	—	—	—	—	—

（注４）長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

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

（デリバティブ取引に関する注記）

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成23年10月31日）及び当期（平成24年４月30日）において、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

前期（平成23年10月31日）

該当事項はありません。

当期（平成24年４月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	１年内返済予定の長期借入金 信託長期借入金	4,725,000	4,665,000	（注）	－

（注）金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている１年内返済予定の長期借入金及び信託長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該１年内返済予定の長期借入金及び信託長期借入金の時価に含めて記載しています（金融商品に関する注記　２．金融商品の時価等に関する事項　（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項　（４）１年内返済予定の長期借入金、（７）信託長期借入金参照）。

（税効果会計に関する注記）

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

	前期 （平成23年10月31日）	当期 （平成24年４月30日）
繰延税金資産（流動）		
未払事業税損金不算入額	350千円	－千円
計	350千円	－千円
繰延税金資産（固定）		
合併受入資産評価差額	－千円	8,785,930千円
資産除去債務	－千円	2,409千円
その他	－千円	345千円
繰越欠損金	－千円	932,639千円
小計	－千円	9,721,324千円
評価性引当金	－千円	△9,721,324千円
計	－千円	－千円
繰延税金資産の純額	350千円	－千円

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

	前期 （平成23年10月31日）	当期 （平成24年４月30日）
法定実効税率	39.33%	39.33%
（調整）		
負ののれん発生益	－%	△38.12%
支払分配金の損金算入額	△38.53%	－%
その他	1.23%	△1.21%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.03%	0.00%

３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月２日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の39.33%から、平成24年10月期（第14期）から平成27年４月期（第19期）に解消が見込まれる一時差異については36.59%に、平成27年10月期（第20期）以降に解消が見込まれる一時差異については34.16%にそれぞれ変更されます。なお、この税率変更による影響はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、主として都心６区、その他首都圏、４大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等（主用途はオフィス及び住宅）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日	当期 自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日
オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	—	—
	期中増減額	—	71,000,942
	期末残高	—	71,000,942
	期末時価	—	69,506,000
住宅	貸借対照表計上額		
	期首残高	19,875,040	19,789,156
	期中増減額	△85,884	△83,867
	期末残高	19,789,156	19,705,288
	期末時価	17,520,000	17,722,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	3,255,254	3,236,206
	期中増減額	△19,048	10,201,276
	期末残高	3,236,206	13,437,482
	期末時価	2,820,000	12,873,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	23,130,295	23,025,362
	期中増減額	△104,933	81,118,351
	期末残高	23,025,362	104,143,713
	期末時価	20,340,000	100,101,000

（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）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の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。当期の主な増加理由は旧いちごリートとの合併による不動産等（52物件84,562,000千円）の受入れによるものであり、主な減少理由は仙台一番町ビル（1,376,603千円）、カーニープレイス金沢駅前（539,197千円）、ＣＯＩ広島紙屋町ビル（882,890千円）、ＣＯＩ富山新桜町ビル（365,029千円）の売却及び減価償却費によるものです。

（注３）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

（セグメント情報等に関する注記）

前期（自　平成23年５月１日　至　平成23年10月31日）

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

２．地域ごとの情報

（１）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称	売上高
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	185,428
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	209,609
エイブル保証株式会社	143,476
株式会社長谷工ライブネット	91,877
株式会社スペースデザイン	87,256

（注１）上記の各顧客との取引に関連するセグメントは全て不動産賃貸事業です。

（注２）上記の各顧客はサブリース会社です。各サブリース会社から転借しているエンドテナントが存在します。

当期（自　平成23年11月１日　至　平成24年４月30日）

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

２．地域ごとの情報

（１）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

（企業結合に関する注記）

当期（自　平成23年11月１日　至　平成24年４月30日）

１．企業結合の概要

（１）被取得企業の名称

いちご不動産投資法人（以下「旧いちごリート」といいます。）

（２）被取得企業の事業の内容

投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと。

（３）企業結合を行った主な理由

本投資法人と旧いちごリートは、本合併により資産規模を拡大し、ポートフォリオの質の向上を図ることにより、収益安定性の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成23年８月８日付で合併契約を締結し、平成23年11月１日付でその効力が発生しました。

（４）企業結合日

平成23年11月１日

（５）企業結合の法的形式

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吸収合併方式。

（６）結合後の企業の名称

いちご不動産投資法人

（７）取得企業を決定するに至った根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、最も大きな議決権比率を有する投資主の存在、役員等を選解任できる投資主の存在、役員会等の構成、投資口の交換条件その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

２．財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

平成23年11月１日から平成24年４月30日まで

３．取得原価の算定に関する事項

（１）被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	
企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	20,566,420千円
取得に直接要した費用	
デュー・デリジェンス費用等	754,449千円
取得原価	21,320,869千円

（２）投資口の交換比率

旧いちごリートの投資口１口に対して、本投資法人の投資口の３／７口の割合をもって本投資法人の投資口を割当交付しました。なお、本投資法人は平成23年10月31日を分割の基準日とし平成23年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき７口の割合による投資口の分割を行いました。

（３）交換比率の算定方法

①　投資口価格分析、類似投資法人比較分析、配当還元分析、ディスカウント・キャッシュフロー分析、時価純資産分析等を中心とした評価方法に基づき、交換比率の分析を行っています。

②　本投資法人及び旧いちごリートは、本合併に用いられる交換比率の算定にあたって公正を期すため、それぞれ交換比率算定のための第三者評価機関を任命し、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断しました。

（４）交付投資口数

613,923口

４．取得原価の配分に関する事項

（１）企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容

流動資産	8,940,482千円
固定資産	85,083,054千円
資産合計	94,023,537千円
流動負債	6,179,808千円
固定負債	49,960,453千円
負債合計	56,140,261千円

（２）発生した負ののれんの金額及び発生原因

負ののれんの金額	16,562,405千円
発生原因	企業結合時における旧いちごリートの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識いたしました。
会計処理	当期において特別利益に一括計上しています。

５．比較情報

企業結合日が当期の開始日のため該当はありません。

（１口当たり情報に関する注記）

	前期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日	当期 自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日
１口当たり純資産額	66,251円	62,390円
１口当たり当期純利益	1,031円	20,275円

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２）本投資法人は、平成23年11月１日を効力発生日として投資口１口につき７口の割合による投資口分割を行っています。前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定して１口当たり純資産額及び１口当たり当期純利益を算定しています。

当期に行った投資口分割を前期首に行われたと仮定しなかった場合の、前期の１口当たり純資産額及び１口当たり当期純利益は、以下のとおりです。

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、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３）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 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日	当期 自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日
当期純利益	236,086千円	17,089,005千円
普通投資主に帰属しない金額	－	－
普通投資口に係る当期純利益	236,086千円	17,089,005千円
期中平均投資口数	228,900口	842,823口

（重要な後発事象に関する注記）

資産譲渡について

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

ソロンけやき通りビル

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

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

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

（開示の省略）

リース取引、有価証券、退職給付、資産除去債務及び関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

（11）発行済投資口数の増減

当期までの発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		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	200	（注１）
平成17年10月12日	公募増資	32,300	32,700	14,728	14,928	（注２）
平成23年11月１日	投資口分割	196,200	228,900	－	14,928	（注３）
平成23年11月１日	合併	613,923	842,823	－	14,928	（注４）

（注１）１口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

（注３）投資口１口につき７口の割合による投資口の分割を行いました。

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

４．役員の異動

役員の異動につきましては、決定した時点で適時開示しています。

５．参考情報

（１）本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域 （注１）	第13期（平成24年４月30日）	
		保有総額 （百万円）（注２）	対総資産比率 （%）
不動産	都心６区	9,391	8.2
	その他首都圏	5,126	4.5
	４大都市	12,541	10.9
	その他主要都市	2,884	2.5
不動産信託受益権	都心６区	43,895	38.1
	その他首都圏	17,577	15.3
	４大都市	5,769	5.0
	その他主要都市	6,957	6.0
小計		104,143	90.4
匿名組合出資持分（注３）		20	0.0
預金・その他資産		11,062	9.6
資産総額計		115,226	100.0

（注１）「地域」は下記によります。

都心６区　　：東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

その他首都圏　：東京都（上記６区を除く）、神奈川県、千葉県、埼玉県

４大都市　　：大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市

その他主要都市：上記以外の地域の主要都市（政令指定都市及び県庁所在地等）

（注２）「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。また、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

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

（２）保有不動産の賃貸借の概要

（平成24年４月30日現在）

物件番号	地域	用途	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（％）（注３）	テナント総数（注４）
Ｏ－01	都心６区	オフィス	ＣＯＩ新橋ビル	5,519.98	5,519.98	100.0	9
Ｏ－02	都心６区	オフィス	ＣＯＩ西参道ビル	4,854.58	4,705.16	96.9	16
Ｏ－03	都心６区	オフィス	ＭＴＣビル	4,097.63	4,097.63	100.0	8
Ｏ－04	都心６区	オフィス	ＣＯＩ南平台ビル	1,925.24	1,925.24	100.0	12
Ｏ－05	都心６区	オフィス	ジョワレ半蔵門	2,080.37	1,863.36	89.6	7
Ｏ－06	都心６区	オフィス	ＣＯＩ聖坂ビル	1,947.90	1,869.96	96.0	5
Ｏ－07	都心６区	オフィス	ＣＯＩ渋谷神山町ビル	1,321.54	1,321.54	100.0	4
Ｏ－08	都心６区	オフィス	ＣＯＩ赤坂五丁目ビル	687.78	687.78	100.0	7
Ｏ－09	都心６区	オフィス	ＣＯＩ芝園橋ビル	1,602.29	1,602.29	100.0	7
Ｏ－10	都心６区	オフィス	ＣＯＩ恵比寿西ビル	1,484.39	1,484.39	100.0	5
Ｏ－11	都心６区	オフィス	ＣＯＩ銀座612	1,395.58	1,346.70	96.5	26
Ｏ－12	都心６区	オフィス	ＣＯＩ内神田ビル	1,379.33	1,379.33	100.0	12
Ｏ－13	都心６区	オフィス	ＣＯＩ九段南ビル	490.91	490.91	100.0	11
Ｏ－14	都心６区	オフィス	ＣＯＩ四谷四丁目ビル	780.64	780.64	100.0	11
Ｏ－15	都心６区	オフィス	ＣＯＩ赤坂溜池ビル	494.14	398.50	80.6	5
Ｏ－16	都心６区	オフィス	ＤＳＭ神保町ビル	1,931.48	1,931.48	100.0	6
Ｏ－17	都心６区	オフィス	ＤＳＭ日本橋蛎殻町ビル	2,379.80	2,379.80	100.0	5
Ｏ－18	都心６区	オフィス	ＣＯＩ九段二丁目ビル	1,288.31	1,288.31	100.0	1
Ｏ－19	都心６区	オフィス	ＣＯＩ九段三丁目ビル	1,302.43	1,052.29	80.8	4
Ｏ－20	都心６区	オフィス	ＣＯＩ五反田ビル	5,346.76	5,346.76	100.0	11
Ｏ－21	その他首都圏	オフィス	ＢＥＮＥＸ　Ｓ－２	4,084.14	3,853.88	94.4	13
Ｏ－22	その他首都圏	オフィス	ＣＯＩ南池袋ビル	1,490.31	1,490.31	100.0	10
Ｏ－23	その他首都圏	オフィス	テクノス中野ビル	1,250.85	1,135.45	90.8	5
Ｏ－24	その他首都圏	オフィス	ＣＯＩ永代ビル	2,607.40	2,607.40	100.0	7
Ｏ－25	その他首都圏	オフィス	ＣＯＩ横須賀ベイサイドビル	2,186.60	1,994.26	91.2	9
Ｏ－26	その他首都圏	オフィス	千歳ビル	2,385.69	2,385.69	100.0	6
Ｏ－27	その他首都圏	オフィス	ルート池袋ビル	1,261.91	1,261.91	100.0	1

物件番号	地域	用途	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（％）（注３）	テナント総数（注４）
Ｏ－28	都心６区	オフィス	西五反田アクセス	1,311.21	1,311.21	100.0	6
Ｏ－29	その他首都圏	オフィス	ＴＫ吉祥寺ビル	4,182.46	3,069.95	73.4	14
Ｏ－30	その他主要都市	オフィス	茨木恒和ビル	2,186.41	1,611.67	73.7	4
Ｏ－33	４大都市	オフィス	ＣＯＩ名駅ビル	2,063.52	2,063.52	100.0	8
Ｏ－34	４大都市	オフィス	ＣＯＩ名古屋プラザビル	3,928.12	3,928.12	100.0	21
Ｏ－35	その他主要都市	オフィス	ＣＯＩ仙台中央ビル	2,378.07	2,151.05	90.5	16
Ｏ－36	４大都市	オフィス	ソロンけやき通りビル	1,969.05	1,053.59	53.5	9
Ｏ－37	４大都市	オフィス	ＣＲＤ丸の内	8,009.11	8,009.11	100.0	20
Ｏ－38	その他主要都市	オフィス	富山駅西ビル	8,601.71	8,256.97	96.0	13
Ｏ－39	その他主要都市	オフィス	第百・みらい信金ビル	3,247.72	3,013.66	92.8	17
Ｏ－40	その他主要都市	オフィス	カーニープレイス佐賀	2,786.43	2,708.21	97.2	20
Ｏ－42	その他主要都市	オフィス	ＣＯＩ高松ビル	6,329.33	6,329.33	100.0	10
Ｏ－44	その他主要都市	オフィス	秋田山王21ビル	3,512.36	1,943.66	55.3	9
Ｏ－45	その他主要都市	オフィス	ＣＯＩ新潟ビル	6,368.60	5,030.94	79.0	23
Ｒ－01	都心６区	住宅	フォレシティ六本木	1,663.87	1,593.49	95.8	1
Ｒ－02	都心６区	住宅	フォレシティ麻布十番	1,111.20	1,018.60	91.7	1
Ｒ－03	都心６区	住宅	フォレシティ麻布十番弐番館	1,177.20	1,111.80	94.4	1
Ｒ－04	都心６区	住宅	ビュロー高輪台	1,677.88	1,677.88	100.0	1
Ｒ－05	都心６区	住宅	フォレシティ白金台	927.90	927.90	100.0	1
Ｒ－06	都心６区	住宅	ビーサイト浜松町	821.84	821.84	100.0	1
Ｒ－07	都心６区	住宅	フォレシティ秋葉原	3,452.29	3,452.29	100.0	1
Ｒ－08	都心６区	住宅	スイート・ワン・コート	1,030.63	1,000.30	97.1	1
Ｒ－09	都心６区	住宅	ビーサイト銀座イースト	1,332.87	1,332.87	100.0	1
Ｒ－10	都心６区	住宅	フォレシティ笹塚	1,452.61	1,452.61	100.0	1
Ｒ－11	都心６区	住宅	グランプレッソ河田町	667.16	610.54	91.5	1
Ｒ－12	その他首都圏	住宅	フォレシティ桜新町	1,182.96	1,047.93	88.6	1
Ｒ－13	その他首都圏	住宅	フォレシティ新蒲田	1,756.33	1,723.79	98.1	1

物件番号	地域	用途	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（％）（注３）	テナント総数（注４）
Ｒ－14	都心６区	住宅	フォレシティ中落合	599.30	599.30	100.0	1
Ｒ－15	都心６区	住宅	フォレシティ富ヶ谷	2,105.94	2,105.94	100.0	1
Ｒ－16	その他首都圏	住宅	フォレシティ両国	1,572.39	1,572.39	100.0	1
Ｒ－17	その他首都圏	住宅	フォレシティ豊洲	3,058.24	3,058.24	100.0	1
Ｒ－18	４大都市	住宅	フォレシティ西本町	2,675.88	2,675.88	100.0	1
Ｚ－01	４大都市	その他	ファルコン心斎橋	5,760.79	5,760.79	100.0	1
Ｚ－02	都心６区	その他	フィエスタ渋谷	1,220.02	1,220.02	100.0	10
Ｚ－03	その他首都圏	その他	ブルク大森	5,343.56	5,134.97	96.1	41
Ｚ－04	その他首都圏	その他	パゴダ浅草	2,091.27	2,091.27	100.0	6
Ｚ－05	その他首都圏	その他	ＲＥＧＡＬＯビル	2,183.65	2,183.65	100.0	9
Ｚ－06	その他首都圏	その他	レスポアール296	1,282.92	1,282.92	100.0	9
Ｚ－07	４大都市	その他	エルセントロ札幌	1,199.43	1,040.12	86.7	7
Ｚ－08	４大都市	その他	大名バルコニー	765.61	765.61	100.0	6
合計				162,565.82	153,944.88	94.7	520

（注１）「賃貸可能面積」は、個々の保有不動産において賃貸が可能な面積を意味し、改装や賃貸借契約形態等により多少の変動が生じます。

（注２）「賃貸面積」は、平成24年４月30日現在、テナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注３）「稼働率」は、個々の保有不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「テナント総数」は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に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、サブリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンドテナントより取得しているため、テナント数は１として記載しています。

（３）保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価格

（平成24年４月30日現在）

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
O-01	ＣＯＩ新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	6,060	6,110	5.87
O-02	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	3,057	3,258	3.13
O-03	ＭＴＣビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	2,762	2,743	2.63
O-04	ＣＯＩ南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,690	1,933	1.86
O-05	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	1,500	1,545	1.48
O-06	ＣＯＩ聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,210	1,216	1.17
O-07	ＣＯＩ渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,505	1,495	1.44
O-08	ＣＯＩ赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	721	735	0.71
O-09	ＣＯＩ芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,100	1,119	1.07
O-10	ＣＯＩ恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,811	1,912	1.84
O-11	ＣＯＩ銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	1,777	1,771	1.70
O-12	ＣＯＩ内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,100	1,139	1.09
O-13	ＣＯＩ九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	389	385	0.37
O-14	ＣＯＩ四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産信託受益権	551	546	0.53
O-15	ＣＯＩ赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	575	576	0.55
O-16	ＤＳＭ神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産信託受益権	1,820	1,823	1.75
O-17	ＤＳＭ日本橋蛎殻町ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目	不動産信託受益権	1,150	1,144	1.10
O-18	ＣＯＩ九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産信託受益権	763	759	0.73
O-19	ＣＯＩ九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	822	840	0.81
O-20	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	5,045（注４）	4.85
O-21	ＢＥＮＥＸ　Ｓ－２	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	1,740	1,810	1.74
O-22	ＣＯＩ南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,410	1,466	1.41
O-23	テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	不動産信託受益権	764	760	0.73
O-24	ＣＯＩ永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,340	1,488	1.43
O-25	ＣＯＩ横須賀ベイサイドビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	935	973	0.93
O-26	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	1,930	2,025	1.95
O-27	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	640	637	0.61

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
O-28	西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	不動産信託受益権	759	762	0.73
O-29	ＴＫ吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産信託受益権	2,160	2,161	2.08
O-30	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	605	599	0.58
O-33	ＣＯＩ名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	不動産信託受益権	837	828	0.80
O-34	ＣＯＩ名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	4,751	4,702	4.52
O-35	ＣＯＩ仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	453	509	0.49
O-36	ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	不動産信託受益権	668	786	0.76
O-37	ＣＲＤ丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	6,580	6,649	6.38
O-38	富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	不動産信託受益権	1,650	1,630	1.57
O-39	第百・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	不動産信託受益権	1,100	1,105	1.06
O-40	カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	655	654	0.63
O-42	ＣＯＩ高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産信託受益権	3,010	2,966	2.85
O-44	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	546	558	0.54
O-45	ＣＯＩ新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	不動産	1,550	1,817	1.74
R-01	フォレシティ六本木	東京都港区六本木二丁目	不動産信託受益権	1,360	1,701	1.63
R-02	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田一丁目	不動産信託受益権	1,070	1,116	1.07
R-03	フォレシティ麻布十番弐番館	東京都港区三田一丁目	不動産信託受益権	1,150	1,232	1.18
R-04	ビュロー高輪台	東京都港区白金台二丁目	不動産信託受益権	994	1,333	1.28
R-05	フォレシティ白金台	東京都港区白金台二丁目	不動産信託受益権	695	801	0.77
R-06	ビーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目	不動産信託受益権	522	688	0.66
R-07	フォレシティ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目	不動産信託受益権	2,040	2,454	2.36
R-08	スイート・ワン・コート	東京都中央区入船二丁目	不動産信託受益権	654	763	0.73
R-09	ビーサイト銀座イースト	東京都中央区新富二丁目	不動産信託受益権	713	927	0.89
R-10	フォレシティ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目	不動産信託受益権	879	1,026	0.99
R-11	グランプレッソ河田町	東京都新宿区河田町	不動産信託受益権	485	603	0.58
R-12	フォレシティ桜新町	東京都世田谷区桜新町二丁目	不動産信託受益権	757	907	0.87
R-13	フォレシティ新蒲田	東京都大田区新蒲田一丁目	不動産信託受益権	916	1,001	0.96

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
R-14	フォレシティ中落合	東京都新宿区中落合四丁目	不動産	370	446	0.43
R-15	フォレシティ富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目	不動産信託受益権	1,550	1,357	1.30
R-16	フォレシティ両国	東京都墨田区緑一丁目	不動産信託受益権	1,040	1,049	1.01
R-17	フォレシティ豊洲	東京都江東区東雲一丁目	不動産信託受益権	1,570	1,360	1.31
R-18	フォレシティ西本町	大阪府大阪市西区西本町一丁目	不動産信託受益権	957	935	0.90
Z-01	ファルコン心斎橋	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目	不動産信託受益権	2,660	3,219	3.09
Z-02	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,970	1,966	1.89
Z-03	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	不動産信託受益権	3,139	3,222	3.09
Z-04	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	1,680	1,635	1.57
Z-05	ＲＥＧＡＬＯビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	1,330	1,303	1.25
Z-06	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	900	0.86
Z-07	エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	不動産	561	556	0.53
Z-08	大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	630	633	0.61
合計				100,101	104,143	100.00

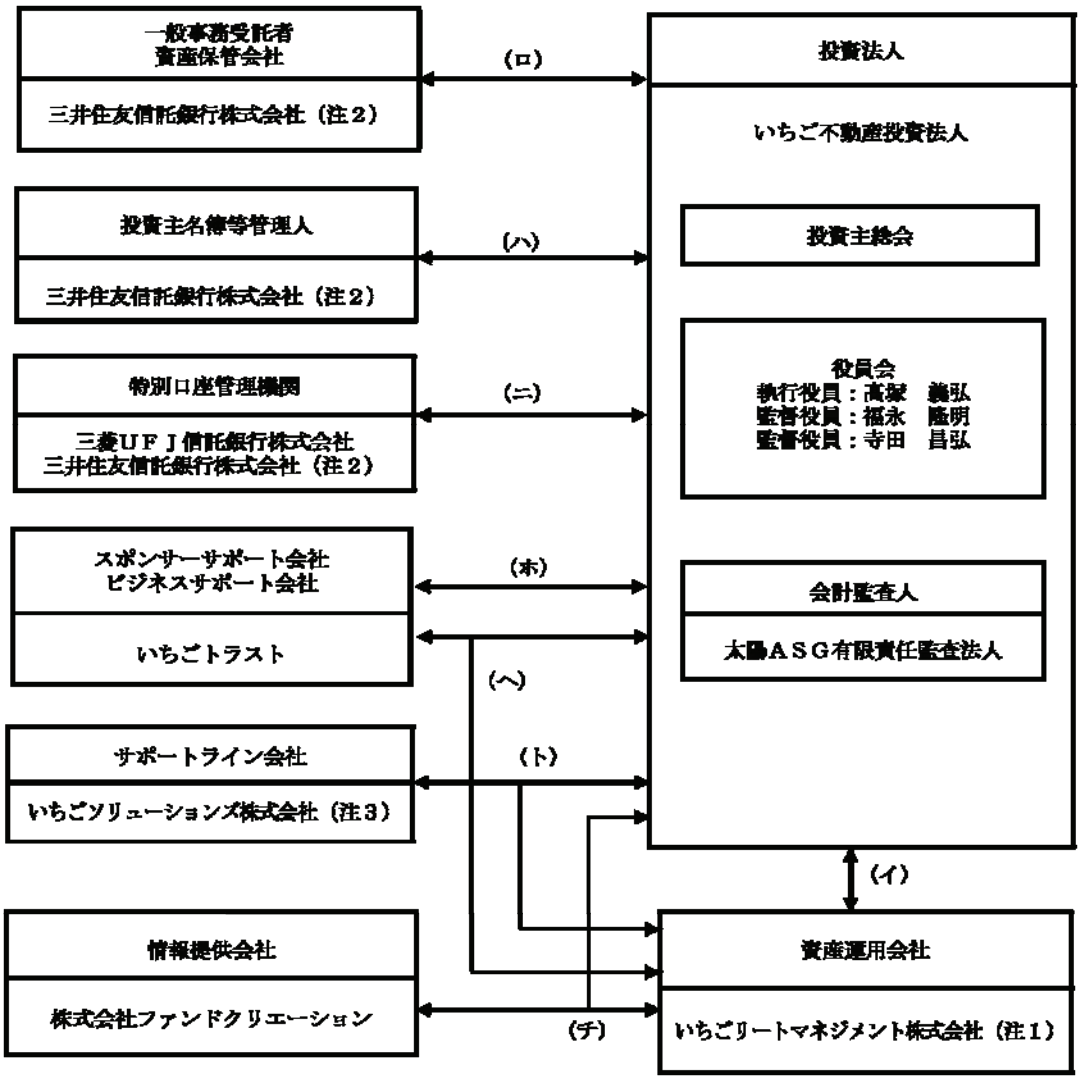
（注１）「期末評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

（注２）「期末帳簿価額」には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

（注３）「投資比率」は、期末帳簿価額の総額に対する不動産（信託受益権）の期末帳簿価額の比率をいい、記載未満を四捨五入して記載しています。

（注４）ＣＯＩ五反田ビルの期末帳簿価額には、本投資法人名義の６百万円の不動産が含まれています。

【投資法人の仕組み】
（１）本投資法人の仕組図



（イ）　資産運用委託契約
（ロ）　一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
（ハ）　投資主名簿等管理人委託契約
（ニ）　特別口座の管理に関する契約
（ホ）　スポンサーサポート契約
（ヘ）　ビジネスサポート契約
（ト）　サポートライン覚書
（チ）　情報提供に関する覚書

（注１）平成24年７月１日付でいちごリートマネジメント株式会社を吸収合併存続会社、いちご不動産投資顧問株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、同日付でいちごリートマネジメント株式会社からいちご不動産投資顧問株式会社に商号変更する予定です。
（注２）本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社は、平成24年４月１日付で、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社と合併しました。かかる合併により、住友信託銀行株式会社が本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関の地位を承継し、同日付で商号を「三井住友信託銀行株式会社」に変更しました。
（注３）平成24年７月１日付でいちごソリューションズ株式会社を吸収合併存続会社、いちご地所株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、同日付でいちごソリューションズ株式会社からいちご地所株式会社に商号変更する予定です。

（２）本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	いちご不動産投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	いちごリートマネジメント株式会社	平成17年11月18日付で、旧いちごリートとの間で資産運用委託契約を締結し、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、旧いちごリートの定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行ってきました（投信法第198条第1項）。本合併に伴い、本投資法人は同契約の内容を一部変更の上、承継しています。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、（ⅰ）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ⅱ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ⅲ）本投資法人への報告業務及び（ⅳ）その他本投資法人が随時委託する上記（ⅰ）から（ⅲ）に関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者／資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	平成17年11月18日付で、旧いちごリートとの間で一般事務委託契約を締結し、平成17年６月23日付で、本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。本合併に伴い、本投資法人は上記一般事務委託契約を承継しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号、第５号及び第６号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の（ⅰ）機関の運営に関する事務、（ⅱ）計算に関する事務、（ⅲ）会計帳簿の作成に関する事務及び（ⅳ）納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第１項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
投資主名簿等管理人／特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社	平成21年１月５日付で、本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）として、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務等を行います。
特別口座管理機関	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成20年12月17日付で、旧いちごリートとの間で特別口座の管理に関する契約を締結しています。本合併に伴い、本投資法人は上記特別口座の管理に関する契約を承継しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号及び第６号。ただし、投資主名簿等管理人に委託している事務及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、特別口座の管理に関する契約に基づき、（ⅰ）投資主名簿に関する事務、及び（ⅱ）投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

（３）上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の概要
スポンサーサポート会社	いちごトラスト	平成21年２月24日付で、旧いちごリートとスポンサーサポート会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。本合併に伴い、本投資法人はスポンサーサポート契約を承継しています。 スポンサーサポート契約は、スポンサーサポート会社が、（ⅰ）本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、（ⅱ）本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、（ⅲ）本投資法人が運用する物件の売却先又は取得先の紹介、及びその実現に向けた協力、（ⅳ）本投資法人のビジネスの成長・発展に必要と目される人材確保に向けた協力、（ⅴ）本投資法人及び本資産運用会社のビジネス全般(資金の借入及び財務戦略を含むがこれに限らない)に対するコンサルタント業務を行うことを内容としています。
ビジネスサポート会社	いちごトラスト	平成22年４月６日付で、本投資法人、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。）（注）及びビジネスサポート会社との間でビジネスサポート契約を締結しています。ビジネスサポート契約は、ビジネスサポート会社が、（ⅰ）本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、（ⅱ）本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、（ⅲ）本投資法人が保有する物件の売却先又は取得先の紹介、及びその実現に向けた協力、（ⅳ）ＦＣＲＡへの取締役１名の派遣による業務運営への協力、並びに（ⅴ）その他本投資法人の発展に期するＦＣＲＡへのビジネス全般に対する協力を行うことを内容としています。
サポートライン会社	いちごソリューションズ株式会社	平成23年11月１日付で、サポートライン会社、本投資法人、本資産運用会社との間で、サポートライン覚書を締結しています。サポートライン覚書は、サポートライン会社が、不動産等の情報で、本投資法人の投資対象として相当であると合理的に判断するものを入手した場合、本資産運用会社に優先的に提供すること等を内容としています。
情報提供会社	株式会社ファンドクリエーション	平成17年８月18日付で、情報提供会社、本投資法人及びＦＣＲＡ（注）との間で情報提供に関する覚書を締結しています。情報提供に関する覚書に基づき、本投資法人に対して収益用不動産に関する物件情報を提供しています。

（注）本資産運用会社とＦＣＲＡは、平成23年11月１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い、本資産運用会社は、上記ビジネスサポート契約及び情報提供に関する覚書を承継しています。