安心の創造、誠実な経営。

平成26年４月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成26年６月16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
コード番号	8975	ＵＲＬ	www.ichigo-reit.co.jp
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）髙塚　義弘	
資産運用会社名	いちご不動産投資顧問株式会社		
代表者	（役職名）代表執行役社長	（氏名）織井　渉	
問合せ先責任者	（役職名）執行役財務本部副本部長兼財務部長兼経理部長	（氏名）久保田　政範	
	ＴＥＬ　（03）3502-4891		

有価証券報告書提出予定日　平成26年７月25日　　分配金支払開始予定日　平成26年７月22日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

１．平成26年４月期の運用、資産の状況（平成25年11月１日～平成26年４月30日）

（1）運用状況　　（%表示は対前期増減率）

	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	%
26年４月期	4,637	1.4	2,187	△4.6	1,307	△12.3	1,306	△12.3
25年10月期	4,572	10.3	2,293	12.6	1,490	229.8	1,489	230.1

	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	%	%	%
26年４月期	1,295	2.2	1.1	28.2
25年10月期	1,619	2.8	1.3	32.6

（注）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出しています。

（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（利益超過分配金は含まない）	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	%	%
26年４月期	1,541	1,581	0	0	121.0	2.6
25年10月期	1,537	1,433	0	0	96.2	2.6

（注１）平成25年10月期の分配金の支払原資は、配当積立金55百万円を控除しており、当期純利益とは異なります。
（注２）平成26年４月期の分配金の支払原資は、配当積立金取崩額275百万円が含まれており、当期純利益とは異なります。
（注３）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。平成25年10月期及び平成26年４月期については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の方法によって算出しています。
配当性向＝分配金総額÷当期純利益×100

（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
26年４月期	124,399	61,270	49.3	59,698
25年10月期	121,924	55,974	45.9	60,005

（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
26年４月期	8,111	△8,447	854	10,195
25年10月期	2,866	△8,679	7,203	9,676

２．平成26年10月期の運用状況の予想（平成26年５月１日～平成26年10月31日）

（%表示は対前期増減率）

	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
26年10月期	4,531	△2.3	2,112	△3.4	1,483	13.5	1,482	13.5	1,530	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（26年10月期）1,444円

（注）分配金の支払原資には、配当積立金取崩額（90百万円）が含まれており、当期純利益とは異なります。

※　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　：無

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

(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）	26年４月期	1,026,323口	25年10月期	932,823口
②　期末自己投資口数	26年４月期	0口	25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、25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

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、10ページに記載の「平成26年10月期（平成26年５月１日～平成26年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

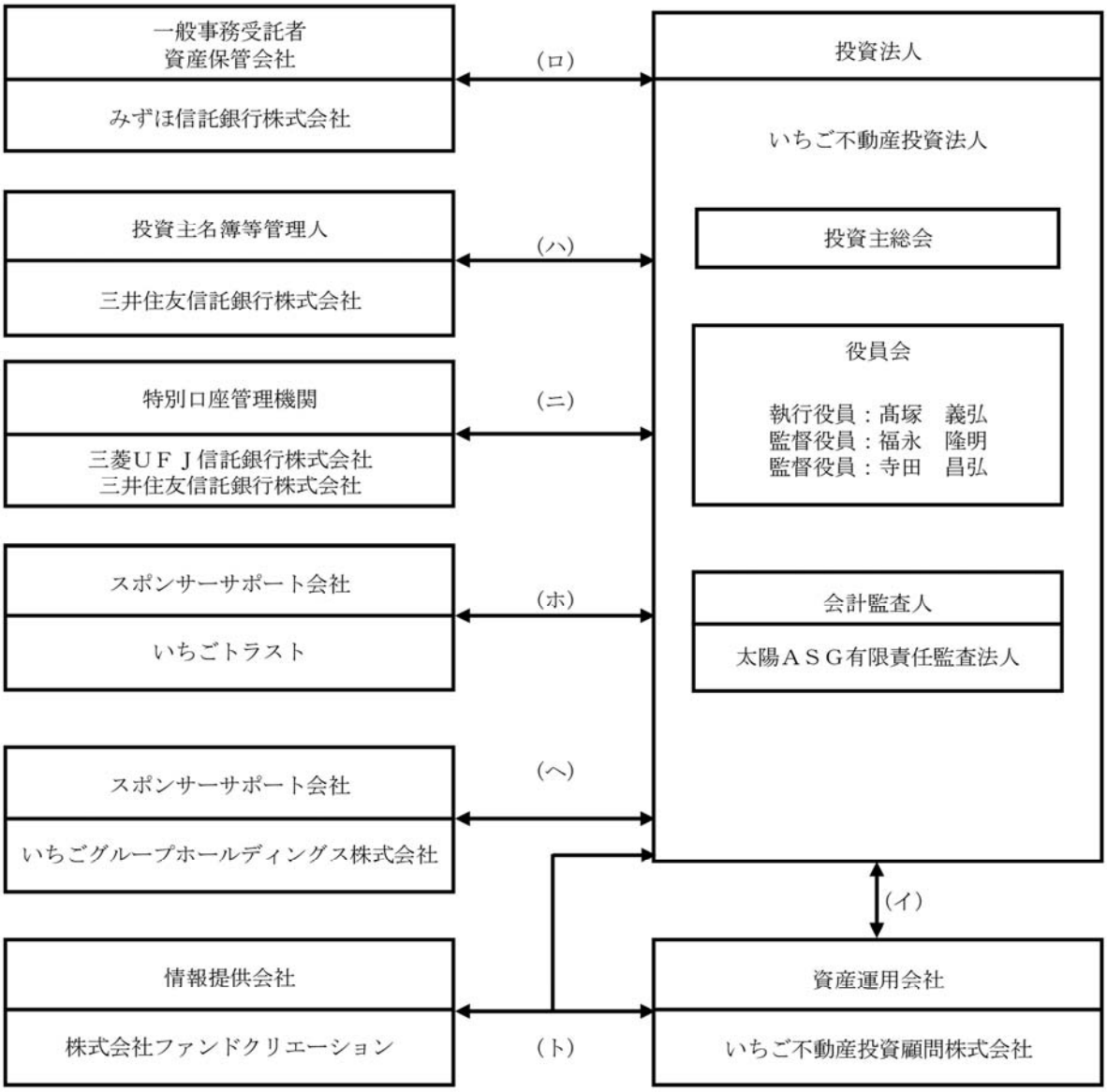
本投資法人は平成26年６月17日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに開示するとともに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以 上

1．投資法人の関係法人

① 本投資法人の仕組図

本書の日付現在のいちご不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下のとおりです。



（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） スポンサーサポート契約
（ト） 情報提供に関する覚書

（注）本投資法人は、平成26年３月26日付で、いちごグループホールディングス株式会社とサポートライン契約を締結しました。また、同日付で、本投資法人の資産運用会社であるいちご不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）及びいちご地所株式会社との間のサポートライン覚書を解約しました。

② 本投資法人並びに本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称、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	いちご不動産投資顧問株式会社	平成17年11月18日付で、旧いちご不動産投資法人（解散前の同法人を以下「旧いちごリート」といいます。）と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）。平成23年11月１日に旧いちごリートとの吸収合併（以下「本合併」といいます。）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	みずほ信託銀行株式会社	平成24年７月31日付で、本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託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）計算に関する事務、（ⅱ）会計帳簿の作成に関する事務、（ⅲ）本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務及び（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関係法人及びその他の主な関係者

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。 かかる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。
スポンサーサポート会社 特定関係法人	いちごグループホールディングス株式会社（注１）	本投資法人及びいちごグループホールディングス株式会社は、平成26年３月26日付でスポンサーサポート契約を締結しています。かかるスポンサーサポート契約は、スポンサーサポート会社が、本投資法人の継続的かつ安定的な成長と発展を目的として、（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）本投資法人が取得検討する物件及び取得先の紹介、本投資法人が保有する物件の売却先の紹介、並びにそれらの実現に向けた協力、（ⅳ）本投資法人による取得機会の確保のための物件の取得及び保有、（ⅴ）本投資法人及び本資産運用会社の事業全般に関するコンサルタント業務、他の事業者の紹介及びその他の補助的業務を行うことを内容としています。なお、スポンサーサポート会社は、スポンサーサポート会社の判断により、スポンサーサポート会社の子会社又は関連会社（本資産運用会社を除きます。）をして、これらの業務を行わせることができることとしています。 また、平成24年７月１日付で、本資産運用会社、スポンサーサポート会社及びスポンサーサポート会社の子会社であるいちご地所株式会社との間で、不動産等に関する情報の取扱い等を定めることを目的として、不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書を締結しています。同覚書の概要は以下のとおりです。 （ⅰ）スポンサーサポート会社が不動産情報を入手した場合 ① スポンサーサポート会社が取引先、いちごグループ、その他の不動産情報保有者（以下「情報提供者」といいます）から不動産情報を受領した場合、スポンサーサポート会社は速やかに当該不動産情報を本資産運用会社に提供します。ただし、当該不動産情報が、取引予想価格（消費税込）が５億円未満のものである場合にはいちご地所株式会社に提供します。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
		② 本資産運用会社は、上記①に基づいてスポンサーサポート会社から不動産情報を受領した場合、速やかに当該不動産情報の要否を検討し、不要と判断した場合、当該不動産情報をスポンサーサポート会社に返還します。 ③ スポンサーサポート会社は、上記②に基づき本資産運用会社から返還を受けた不動産情報については、速やかにこれをいちご地所株式会社に提供します。 （ⅱ）本資産運用会社及びいちご地所株式会社が不動産情報を入手した場合 ① 本資産運用会社及びいちご地所株式会社が情報提供者から不動産情報を受領した場合、本資産運用会社及びいちご地所株式会社は速やかに当該不動産情報の要否を検討します。ただし、本資産運用会社が受領した当該不動産情報が、取引予想価格（消費税込）が５億円未満のものである場合には、原則としていちご地所株式会社に提供します。 ② 本資産運用会社及びいちご地所株式会社は、上記①の不動産情報を不要と判断した場合、当該不動産情報を速やかに本資産運用会社はいちご地所株式会社に提供し、いちご地所株式会社は本資産運用会社に提供します。
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、本投資法人及びファンドクリエーション不動産投信株式会社（注２）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１）本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第３項に定める特定関係法人をいいます。）は、いちごグループホールディングス株式会社です。なお、いちごグループホールディングス株式会社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第８条第３項に規定する親会社をいいます。）です。

（注２）本資産運用会社とファンドクリエーション不動産投信株式会社は、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、ファンドクリエーション不動産投信株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、本資産運用会社は、情報提供に関する覚書を承継しています。

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26年１月27日提出）及び臨時報告書（平成26年３月26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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、当初ＦＣレジデンシャル投資法人として平成17年６月23日に成立し、平成17年10月12日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8975）。その後、平成23年11月１日に旧いちごリートを吸収合併し、現在の本投資法人が誕生しました。

第17期を迎えた当期には、平成25年12月に公募増資により85,000口、平成26年１月に第三者割当増資により8,500口の新投資口を発行し、平成25年12月に借入による調達資金と併せて、４物件を8,135百万円で取得しました。

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

（ロ）投資環境と運用実績

ａ．投資環境

当期の我が国経済は、現政権の経済対策及び日本銀行の「量的・質的金融緩和」に下支えされ、企業収益の改善や雇用状況の改善の動きが見られ、景気の回復傾向が継続しています。一方で、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減や長期金利の動向に引き続き注意する必要があります。

不動産売買市場におきましては、資金調達環境が引き続き良好であることを受けてＪ－ＲＥＩＴの新規上場、公募増資を伴った物件取得が増加しました。他方、一部で建設コストの高騰や物件取得交渉における売り手の強気な姿勢が見られる市場環境でもありました。

賃貸オフィスビル市場におきましては、都心部を中心に空室率の着実な改善が続くとともに賃料水準についても大型優良ビルに上昇の兆しが見られます。

賃貸住宅市場におきましては、都心部のシングルタイプの築浅物件を中心に、引き続き安定的な稼働率で推移しています。

ｂ．運用実績

このような環境下、本投資法人では、平成25年11月からの３年間を成長の加速化の期間と位置付け、ポートフォリオの収益性向上、資産規模の大幅拡大、格付取得等に取り組んでいます。当期（平成26年４月期）においては、平成25年12月に新たに４物件（取得価格8,135百万円）の取得を行いました。また、平成26年４月にＣＯＩ新橋ビル（譲渡価格6,151百万円）の譲渡を実施し、当期末時点の保有物件は合計71物件（取得価格の総額114,391百万円）となりました。

保有物件については、ポートフォリオ全体のＮＯＩの向上を重視し、賃料水準、稼働率等も考慮の上、個別物件の収益力に繋がる各種施策を積極的に推進しました。具体的な施策の実例として、「いちごレイアウトオフィス」というリーシング手法を前期に引き続き推進しました。このような施策を推進した結果、前期末は95.2％であったポートフォリオ稼働率は、当期末時点で96.0％と微増ながら上昇しました。

（ハ）資金調達の概要

当期においては、平成25年12月に公募増資により4,929百万円（発行価額の総額）、平成26年１月に第三者割当増資により492百万円（発行価額の総額）を調達し、借入金と併せて、新たに４物件（取得価格8,135百万円）の取得を行いました。借入金は株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（4,000百万円）により調達し、邦銀シェアのアップと一層の借入金の長期化・分散化を図りました。また、平成26年４月のＣＯＩ新橋ビルの売却に伴う譲渡代金6,151百万円のうち6,000百万円を既存借入金の期限前一部返済に充当し、財務基盤安定性の向上のためのＬＴＶの低減を図りました。

（ニ）業績及び分配の概要

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

分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。

本投資法人では、分配金水準の安定化、収益力の強化及び財務の安定性向上のために、同一決算期内の不動産等売却により利益又は損失が発生した場合、財務戦略上の一時的費用が発生する場合、その他運用上の一時的な損失、費用が発生する場合、会計処理と税務上の取扱いの差異により税負担が生じる場合等には、配当積立金を取り崩すことがあります。一方で、本合併後に計上した不動産等売却損により税務上の繰越欠損金も有していることから、同一決算期内に発生した不動産等売却損益が通算して利益となる場合、その他運用上の一時的な利益が発生する場合等には、当該繰越欠損金の範囲内で利益を内部留保することがあります。

当期の分配金は、当期未処分利益1,307百万円のうち、平成26年４月に譲渡したＣＯＩ新橋ビルの不動産等売却益54百万円を配当積立金に繰入れ、配当積立金取崩額329百万円を加算した金額1,582百万円に対して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額1,581百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金を1,541円としました。

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、現在の主な保有資産であるオフィス、レジデンスのみならず、今後は、幅広いアセットタイプを投資対象とし、安定した分配原資を確保していくため、本投資法人の資産運用会社であるいちご不動産投資顧問株式会社の独自ネットワークによる情報を活用し、良質な投資情報の早期入手や、相対取引の促進を図ります。また、スポンサーサポート契約に基づき、いちごグループホールディングス株式会社によるウェアハウジング機能を活用しながら、着実な外部成長を図ります。

（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は、引き続き、高稼働率の維持とＮＯＩの向上を重視し、個別物件の収益力強化に繋がる以下の施策を積極的に推進していきます。

・新規テナントのリーシングに当たっては、物件特性や立地特性等を考慮し、「いちごレイアウトオフィス」等の積極的なテナント誘致策を検討、実施していきます。
・既存テナントとのリレーションを強化し、退去防止・増床ニーズの掘り起こしに努めます。
・戦略的なリノベーション工事や建物の維持保全を目的とする工事を適切なタイミングで実施し、テナント満足度の向上、物件競争力の維持・向上を図ります。
・建物管理業務の外部委託先の見直し・集約を引き続き推進し、物件の管理品質を統一・向上するとともに、コストの削減と運用の効率化を図ります。

（ハ）財務戦略について

本投資法人の安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、借入期間の長期化、返済期日の分散化、借入先金融機関の分散化を図るとともに、資金調達手段の多様化を検討し、金融環境等を注視しながら適切な手段による資金調達を行っていきます。

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

（３）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（４）運用状況の見通し

平成26年10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26年10月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、10ページ記載の「平成26年10月期（平成26年５月１日～平成26年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、平成26年４月期から平成26年10月期の主な増減要因として、以下の要因を見込んでいます。

（営業収益の減少）

・物件譲渡に伴う営業収益の減少（平成26年４月に譲渡したＣＯＩ新橋ビルによる影響）

（営業費用の減少）

・物件譲渡に伴う営業費用の減少（平成26年４月に譲渡したＣＯＩ新橋ビルによる影響）

・物件譲渡に伴う譲渡報酬の減少（平成26年４月に譲渡したＣＯＩ新橋ビルによる影響）

（営業外費用の減少）

・物件譲渡に伴う借入金の一部期限前返済による支払利息及び融資関連費用の減少

平成26年10月期（平成26年５月１日～平成26年10月31日）

営業収益	4,531百万円
営業利益	2,112百万円
経常利益	1,483百万円
当期純利益	1,482百万円
１口当たり分配金	1,530円
１口当たり利益超過分配金	0円

（注）上記予想数値は10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、分配金の支払原資には、配当積立金取崩額（90百万円）が含まれております。なお、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。

平成26年10月期（平成26年５月１日～平成26年10月31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26年10月期 ： 平成26年５月１日 ～ 平成26年10月31日（184日）
運用資産	・平成26年４月30日現在で保有している71物件（平成26年４月30日付で譲渡したＣＯＩ新橋ビルを除く。）を前提としています。また、平成26年10月末日までに物件の異動（新規物件の取得または既存物件の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には、今後の物件の異動（新規物件の取得また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26年４月30日現在の発行済投資口総数1,026,323口以外に平成26年10月末日までに新投資口の発行がないこと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26年４月30日時点で有効な賃貸借契約をもとに、各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。
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。 ・固定資産税および都市計画税として、平成26年10月期におきましては345百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、平成26年10月期におきましては83百万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費用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26年10月期におきましては425百万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26年10月期におきましては600百万円を見込んでいます。 ・予想し難い要因により緊急的に費用が発生する可能性があることから、営業費用は予想金額と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	・支払利息は、平成26年10月期におきましては479百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、平成26年10月期におきましては152百万円を見込んでいます。
有利子負債	・平成26年４月30日現在、本投資法人においては56,409百万円の借入金残高があります。
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26年10月期については、当期未処分利益1,482百万円に配当積立金取崩額90百万円を加えた1,573百万円に対して、１口当たり分配金が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、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、東京証券取引所の上場規則、投信協会規則等において、上述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25年10月31日）	当期 （平成26年４月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 4,356,603	※1 4,580,896
信託現金及び信託預金	※1 5,342,609	※1 5,642,712
営業未収入金	14,113	25,988
前払費用	327,054	310,710
未収消費税等	94,383	―
預け金	※1 246,580	※1 387,267
その他	4,438	4,984
流動資産合計	10,385,783	10,952,559
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,618,744	8,665,447
減価償却累計額	△511,530	△637,619
建物（純額）	※1 8,107,213	※1 8,027,828
構築物	35,882	35,882
減価償却累計額	△9,220	△11,440
構築物（純額）	※1 26,661	※1 24,442
機械及び装置	262,686	263,166
減価償却累計額	△40,656	△51,338
機械及び装置（純額）	※1 222,030	※1 211,828
工具、器具及び備品	51,387	52,554
減価償却累計額	△12,368	△16,804
工具、器具及び備品（純額）	※1 39,019	※1 35,750
土地	※1 19,555,504	※1 19,555,504
建設仮勘定	270	―
信託建物	26,019,249	28,261,033
減価償却累計額	△2,264,878	△2,662,911
信託建物（純額）	※1 23,754,371	※1 25,598,122
信託構築物	65,434	69,903
減価償却累計額	△12,232	△13,864
信託構築物（純額）	※1 53,201	※1 56,039
信託機械及び装置	210,882	237,226
減価償却累計額	△51,084	△62,834
信託機械及び装置（純額）	※1 159,797	※1 174,391
信託工具、器具及び備品	657,444	663,541
減価償却累計額	△175,380	△191,039
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 482,064	※1 472,502
信託土地	※1 58,650,437	※1 54,371,985
信託建設仮勘定	3,267	2,785
有形固定資産合計	111,053,839	108,531,180
無形固定資産		
信託借地権	―	※1 4,494,579
無形固定資産合計	―	4,494,579
投資その他の資産		
敷金及び保証金	15,227	15,227
長期前払費用	467,927	400,515
その他	1,709	5,378
投資その他の資産合計	484,864	421,120
固定資産合計	111,538,703	113,446,881
資産合計	121,924,487	124,399,440

（単位：千円）

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

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成25年５月１日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月１日 至 平成26年４月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,942,328	※1 4,151,072
その他賃貸事業収入	※1 465,120	※1 432,086
不動産等売却益	※2 165,115	※2 54,282
営業収益合計	4,572,564	4,637,441
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,815,226	※1 1,911,499
資産運用報酬	364,251	412,529
資産保管手数料	8,769	9,315
一般事務委託手数料	27,676	30,401
役員報酬	6,300	6,300
その他営業費用	57,058	79,485
営業費用合計	2,279,281	2,449,531
営業利益	2,293,282	2,187,910
営業外収益		
受取利息	879	1,009
未払分配金戻入	827	469
受取保険金	－	303
還付加算金	－	797
その他	65	－
営業外収益合計	1,772	2,579
営業外費用		
支払利息	542,057	553,529
融資関連費用	230,111	303,141
投資口交付費	32,537	26,753
営業外費用合計	804,706	883,425
経常利益	1,490,348	1,307,064
税引前当期純利益	1,490,348	1,307,064
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	1,489,743	1,306,459
前期繰越利益	187	604
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,489,931	1,307,064

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　平成25年５月１日　至　平成25年10月31日）

（単位：千円）

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

当期（自　平成25年11月１日　至　平成26年４月30日）

（単位：千円）

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

（4）金銭の分配に係る計算書

項目	前期 自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日	当期 自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日
Ⅰ　当期未処分利益	1,489,931,200円	1,307,064,548円
Ⅱ　配当積立金取崩額	－円	275,298,501円
Ⅲ　分配金の額	1,433,748,951円	1,581,563,743円
（投資口１口当たり分配金の額）	(1,537円)	(1,541円)
Ⅳ　配当積立金	55,577,492円	－円
Ⅴ　次期繰越利益	604,757円	799,306円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益1,489,931,200円から、配当積立金55,577,492円を控除した金額1,434,353,708円に対して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額1,433,748,951円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金を1,537円としました。	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益1,307,064,548円に、配当積立金275,298,501円を加算した金額1,582,363,049円に対して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額1,581,563,743円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金を1,541円としました。

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成25年５月１日 至 平成25年10月31日	当期 自 平成25年11月１日 至 平成26年４月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,490,348	1,307,064
減価償却費	555,501	591,914
投資口交付費	32,537	26,753
受取利息	△879	△1,009
支払利息	542,057	553,529
営業未収入金の増減額（△は増加）	16,412	△11,875
未収消費税等の増減額（△は増加）	△94,383	94,383
前払費用の増減額（△は増加）	15,727	16,344
長期前払費用の増減額（△は増加）	74,762	67,411
預け金の増減額（△は増加）	37,351	△140,686
未払消費税等の増減額（△は減少）	△48,756	38,339
営業未払金の増減額（△は減少）	48,558	4,175
未払金の増減額（△は減少）	36,752	23,083
前受金の増減額（△は減少）	78,579	25,647
信託有形固定資産の売却による減少額	637,409	6,095,227
信託預り敷金及び保証金償却額	△158	－
その他	△9,321	△4,847
小計	3,412,500	8,685,457
利息の受取額	879	1,009
利息の支払額	△545,793	△574,190
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,866,980	8,111,670
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△111,883	△100,093
信託有形固定資産の取得による支出	△8,856,491	△3,946,343
信託無形固定資産の取得による支出	－	△4,494,579
預り敷金及び保証金の受入による収入	84,271	50,054
預り敷金及び保証金の返還による支出	△105,068	△40,213
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	529,569	469,301
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△219,608	△385,293
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,679,210	△8,447,167
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,700,000	6,000,000
長期借入金の返済による支出	△638,866	△9,109,250
投資口の発行による収入	5,398,782	5,395,966
分配金の支払額	△1,256,698	△1,432,689
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,203,217	854,027
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,390,987	518,529
現金及び現金同等物の期首残高	8,285,745	9,676,732
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,676,732	※1 10,195,262

（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．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　１～63年 構築物　３～30年 機械及び装置　１～27年 工具、器具及び備品　１～30年 （２）長期前払費用 定額法を採用しています。
２．繰延資産の処理方法	投資口交付費 支払時に全額費用として処理しています。 なお、平成25年12月３日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成25年12月３日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は183,600千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたのものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、183,600千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,802千円です。
４．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。
５．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

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、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 （2）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

（8）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25年10月31日）	当期 （平成26年４月30日）
現金及び預金	952,896千円	1,291,280千円
信託現金及び信託預金	5,342,609千円	5,546,913千円
預け金	246,580千円	387,267千円
建物	8,107,213千円	8,027,828千円
構築物	26,661千円	24,442千円
機械及び装置	222,030千円	211,828千円
工具、器具及び備品	39,019千円	35,750千円
土地	19,555,504千円	19,555,504千円
信託建物	23,754,371千円	25,598,122千円
信託構築物	53,201千円	56,039千円
信託機械及び装置	159,797千円	174,391千円
信託工具、器具及び備品	482,064千円	472,502千円
信託土地	58,650,437千円	54,371,985千円
信託借地権	―千円	4,494,579千円
合計	117,592,382千円	120,248,435千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 （平成25年10月31日）	当期 （平成26年４月30日）
１年内返済予定の長期借入金	2,478,500千円	10,633,000千円
長期借入金	55,940,633千円	44,676,884千円
合計	58,419,133千円	55,309,884千円

2．コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の１行とコミットメントライン契約を締結していました。

	前期 （平成25年10月31日）	当期 （平成26年４月30日）
コミットメントライン契約の総額	500,000千円	―千円
借入残高	―千円	―千円
差引	500,000千円	―千円

※３．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

前期 （平成25年10月31日）	当期 （平成26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25年５月１日 至　平成25年10月31日		当期 自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日	
Ａ．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入	3,353,274		3,538,958	
共益費収入	432,441		445,324	
駐車場収入	122,945		132,519	
施設使用料	33,666	3,942,328	34,269	4,151,072
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	398,253		390,580	
その他収入	66,867	465,120	41,506	432,086
不動産賃貸事業収益合計		4,407,449		4,583,158
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	392,826		424,620	
水道光熱費	413,196		405,071	
信託報酬	31,492		30,282	
減価償却費	555,501		591,914	
修繕費	84,599		98,743	
公租公課	316,709		319,660	
損害保険料	5,272		5,701	
その他賃貸事業費用	15,626		35,505	
不動産賃貸事業費用合計		1,815,226		1,911,499
Ｃ．不動産賃貸事業損益 （Ａ－Ｂ）		2,592,223		2,671,659

※２．不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自　平成25年５月１日　至　平成25年10月31日）

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

当期（自　平成25年11月１日　至　平成26年４月30日）

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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日	当期 自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	14,000,000口	14,000,000口
発行済投資口数	932,823口	1,026,323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25年５月１日 至　平成25年10月31日	当期 自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日
現金及び預金	4,356,603千円	4,580,896千円
信託現金及び信託預金	5,342,609千円	5,642,712千円
別段預金	△22,479千円	△28,346千円
現金及び現金同等物	9,676,732千円	10,195,262千円

(金融商品に関する注記)

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

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

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の購入又は借入金の返済等に係る資金調達であり、返済期日において流動性リスクに晒されています。本投資法人では、ＬＴＶを適正と考えられる範囲でコントロールし、資金調達の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰計画を策定する等の方法によって当該リスクを管理しています。借入金のうち変動金利によるものは、金利の変動リスクに晒されていますが、ＬＴＶ等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

２．金融商品の時価等に関する事項

平成25年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	4,356,603	4,356,603	―
（２）信託現金及び信託預金	5,342,609	5,342,609	―
（３）預け金	246,580	246,580	―
資産合計	9,945,793	9,945,793	―
（４）１年内返済予定の長期借入金	2,478,500	2,479,293	793
（５）長期借入金	57,040,633	57,304,381	263,747
負債合計	59,519,133	59,783,675	264,541

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

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	4,580,896	4,580,896	―
（２）信託現金及び信託預金	5,642,712	5,642,712	―
（３）預け金	387,267	387,267	―
資産合計	10,610,876	10,610,876	―
（４）１年内返済予定の長期借入金	10,633,000	10,647,708	14,708
（５）長期借入金	45,776,883	46,267,728	490,844
負債合計	56,409,883	56,915,436	505,552
（６）デリバティブ取引	―	―	―

（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（１）現金及び預金（２）信託現金及び信託預金（３）預け金

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

（４）１年内返済予定の長期借入金（５）長期借入金

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

（６）デリバティブ取引

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	前期 （平成25年10月31日）	当期 （平成26年４月30日）
預り敷金及び保証金	1,754,471	1,764,447
信託預り敷金及び保証金	3,365,896	3,463,403

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（平成25年10月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	4,356,603	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,342,609	—	—	—	—	—
預け金	246,580	—	—	—	—	—
合計	9,945,793	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成26年４月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	4,580,896	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,642,712	—	—	—	—	—
預け金	387,267	—	—	—	—	—
合計	10,610,876	—	—	—	—	—

（注４）長期借入金の決算日（平成25年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の 長期借入金	2,478,500	—	—	—	—	—
長期借入金	—	17,711,750	15,264,000	12,364,250	11,700,633	—
合計	2,478,500	17,711,750	15,264,000	12,364,250	11,700,633	—

長期借入金の決算日（平成26年４月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の 長期借入金	10,633,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	16,106,500	5,730,500	14,422,383	9,517,500	—
合計	10,633,000	16,106,500	5,730,500	14,422,383	9,517,500	—

（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25年10月31日）及び当期（平成26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25年10月31日）

該当事項はありません。

当期（平成26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	契約金額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	3,990,000	3,970,000	（注）	―

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

（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25年10月31日）	当期 （平成26年４月30日）
繰延税金資産（固定）		
合併受入資産評価差額	7,998,728千円	7,559,482千円
資産除去債務	2,442千円	1,633千円
その他	1,039千円	763千円
繰越欠損金	1,627,058千円	1,627,058千円
繰延税金資産小計	9,629,269千円	9,188,937千円
評価性引当額	△9,629,269千円	△9,188,937千円
繰延税金資産合計	－千円	－千円
繰延税金資産の純額	－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25年10月31日）	当期 （平成26年４月30日）
法定実効税率	36.59%	36.59%
（調整）		
評価性引当額の増減	△36.59%	△36.59%
その他	0.041%	0.046%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.041%	0.046%

３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

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

（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（主用途は事務所及び居住施設）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用途			前期 自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日	当期 自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日
事務所	貸借対照表計上額			
		期首残高	70,395,094	77,044,042
		期中増減額	6,648,948	△2,021,232
		期末残高	77,044,042	75,022,810
	期末時価		76,792,000	75,907,000
居住施設	貸借対照表計上額			
		期首残高	19,537,990	19,455,828
		期中増減額	△82,161	△80,142
		期末残高	19,455,828	19,375,685
	期末時価		18,254,000	18,557,000
その他	貸借対照表計上額			
		期首残高	13,377,382	14,550,430
		期中増減額	1,173,048	4,074,047
		期末残高	14,550,430	18,624,478
	期末時価		14,259,000	18,570,000
合計	貸借対照表計上額			
		期首残高	103,310,466	111,050,302
		期中増減額	7,739,835	1,972,672
		期末残高	111,050,302	113,022,974
	期末時価		109,305,000	113,034,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）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いちご秋葉原ノースビル（5,538,335千円）、いちご堺筋本町ビル（1,958,543千円）、コナミスポーツクラブ和泉府中（1,223,101千円）の新規取得によるものであり、主な減少理由は茨木恒和ビルの売却（637,409千円）及び減価償却費によるものです。当期の主な増加理由はいちご神田小川町ビル（2,218,041千円）、いちご八丁堀ビル（1,947,710千円）、いちご渋谷文化村通りビル（2,487,013千円）及びトワイシア横濱磯子（商業区画）（1,626,204千円）の新規取得によるものであり、主な減少理由は、ＣＯＩ新橋ビルの売却（6,095,227千円）及び減価償却費によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「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）

（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）

前期（自　平成25年５月１日　至　平成25年10月31日）

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営業収益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）営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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営業収益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。

当期（自　平成25年11月１日　至　平成26年４月30日）

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営業収益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）営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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営業収益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。

（１口当たり情報に関する注記）

	前期 自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日	当期 自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日
１口当たり純資産額	60,005円	59,698円
１口当たり当期純利益	1,619円	1,295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）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25年５月１日 至　平成25年10月31日	当期 自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日
当期純利益	（千円）	1,489,743	1,306,459
普通投資主に帰属しない金額	（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益	（千円）	1,489,743	1,306,459
期中平均投資口数	（口）	920,105	1,008,148

（重要な後発事象に関する注記）
該当事項はありません。

（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。

（９）発行済投資口数の増減
平成25年12月３日及び平成26年１月７日に新投資口の発行（公募増資 85,000口及び第三者割当増資 8,500口）を行い、5,422百万円を調達しました。なお、最近５年間における発行済投資口数及び出資総額の増減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23年11月１日	投資口分割	196,200	228,900	－	14,928	（注１）
平成23年11月１日	合併	613,923	842,823	－	14,928	（注２）
平成25年５月27日	公募増資	90,000	932,823	5,431	20,360	（注３）
平成25年12月３日	公募増資	85,000	1,017,823	4,929	25,289	（注４）
平成26年１月７日	第三者割当増資	8,500	1,026,323	492	25,782	（注５）

（注１）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２）本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧いちごリートを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。本合併に伴い、旧いちごリートの投資口１口に対し、本投資法人の投資口分割後の投資口３口を割当交付しました。
（注３）１口当たり発行価格62,595円（引受価額60,348円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。
（注４）１口当たり発行価格60,157円（引受価額57,997円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。
（注５）１口当たり発行価額57,997円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

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17期（平成26年４月30日）	
		保有総額 （百万円）（注２）	対総資産比率 （%）（注３）
不動産	都心６区	9,375	7.5
	その他首都圏	5,110	4.1
	４大都市	12,274	9.9
	その他主要都市	1,095	0.9
不動産信託受益権	都心６区	51,838	41.7
	その他首都圏	19,145	15.4
	４大都市	6,784	5.5
	その他主要都市	7,399	5.9
小計		113,022	90.9
預金・その他資産		11,376	9.1
資産総額計		124,399	100.0

（注１）「地域」は下記によります。

都心６区　　：東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

その他首都圏　：東京都（上記６区を除く）、神奈川県、千葉県、埼玉県

４大都市　　：大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市

その他主要都市：上記以外の地域の主要都市（政令指定都市及び県庁所在地等）

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

（注３）「対総資産比率」は、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（２）保有不動産の賃貸借の概要

（平成26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－02	都心６区	事務所	いちご西参道ビル	4,564.63	4,273.79	93.6	17
O－03	都心６区	事務所	いちご三田ビル	4,097.63	4,097.63	100.0	7
O－04	都心６区	事務所	いちご南平台ビル	1,925.24	1,925.24	100.0	11
O－05	都心６区	事務所	いちご半蔵門ビル	2,080.37	1,294.49	62.2	5
O－06	都心６区	事務所	いちご聖坂ビル	1,947.90	1,947.90	100.0	7
O－07	都心６区	事務所	いちご渋谷神山町ビル	1,321.54	1,321.54	100.0	4
O－08	都心６区	事務所	いちご赤坂五丁目ビル	687.78	602.83	87.6	6
O－09	都心６区	事務所	いちご芝公園ビル	1,602.29	1,602.29	100.0	5
O－10	都心６区	事務所	いちご恵比寿西ビル	1,484.39	1,484.39	100.0	5
O－11	都心６区	事務所	いちご銀座612ビル（注５）	1,393.35	1,315.50	94.4	26
O－12	都心６区	事務所	いちご内神田ビル	1,378.82	1,378.82	100.0	12
O－13	都心６区	事務所	いちご九段南ビル	490.91	436.97	89.0	10
O－14	都心６区	事務所	いちご四谷四丁目ビル	780.64	638.52	81.8	8
O－15	都心６区	事務所	いちご溜池ビル	494.14	494.14	100.0	6
O－16	都心６区	事務所	いちご神保町ビル	1,889.54	1,750.52	92.6	7
O－17	都心６区	事務所	いちご箱崎ビル	2,386.11	1,529.55	64.1	5
O－18	都心６区	事務所	いちご九段二丁目ビル	1,288.31	1,288.31	100.0	1
O－19	都心６区	事務所	いちご九段三丁目ビル	1,302.43	1,052.29	80.8	4
O－20	都心６区	事務所	いちご五反田ビル	5,346.76	5,095.25	95.3	9
O－21	その他首都圏	事務所	いちご新横浜ビル	4,029.77	3,799.57	94.3	12
O－22	その他首都圏	事務所	いちご南池袋ビル	1,491.51	1,491.51	100.0	10
O－23	その他首都圏	事務所	いちご中野ノースビル	1,250.85	1,250.85	100.0	6
O－24	その他首都圏	事務所	いちご永代ビル	2,608.05	2,608.05	100.0	8
O－25	その他首都圏	事務所	いちご横須賀ビル	2,186.60	2,000.15	91.5	10
O－26	その他首都圏	事務所	いちご池尻ビル	2,385.69	2,385.69	100.0	6
O－27	その他首都圏	事務所	ルート池袋ビル	1,261.91	1,261.91	100.0	1
O－28	都心６区	事務所	いちご西五反田ビル	1,311.21	1,311.21	100.0	6
O－29	その他首都圏	事務所	いちご吉祥寺ビル	4,224.34	4,017.46	95.1	17
O－33	４大都市	事務所	いちご名駅ビル	2,063.52	1,634.12	79.2	6
O－34	４大都市	事務所	いちご栄ビル	3,928.12	3,819.00	97.2	19
O－35	その他主要都市	事務所	いちご仙台中央ビル	2,378.07	2,218.74	93.3	16
O－37	４大都市	事務所	いちご丸の内ビル	8,009.09	8,009.09	100.0	21
O－38	その他主要都市	事務所	いちご富山駅西ビル	8,601.71	8,276.06	96.2	14
O－39	その他主要都市	事務所	いちご・みらい信金ビル	3,247.06	3,119.41	96.1	18

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－40	その他主要都市	事務所	いちご佐賀ビル	2,786.43	2,577.24	92.5	18
O－42	その他主要都市	事務所	いちご高松ビル	6,329.33	6,329.33	100.0	12
O－44	その他主要都市	事務所	秋田山王21ビル	3,497.88	3,221.47	92.1	13
O－46	都心６区	事務所	いちご神田錦町ビル	2,523.09	2,523.09	100.0	10
O－47	都心６区	事務所	いちご秋葉原ノースビル	6,250.53	6,250.53	100.0	1
O－48	４大都市	事務所	いちご堺筋本町ビル	3,729.29	3,729.29	100.0	13
O－49	都心６区	事務所	いちご神田小川町ビル	2,217.26	2,217.26	100.0	7
O－50	都心６区	事務所	いちご八丁堀ビル	2,697.36	2,697.36	100.0	7
R－01	都心６区	居住施設	フォレシティ六本木	1,663.87	1,610.87	96.8	1
R－02	都心６区	居住施設	フォレシティ麻布十番	1,111.20	1,064.90	95.8	1
R－03	都心６区	居住施設	フォレシティ麻布十番弐番館	1,177.20	1,144.50	97.2	1
R－04	都心６区	居住施設	ビュロー高輪台	1,677.88	1,677.88	100.0	1
R－05	都心６区	居住施設	フォレシティ白金台	927.90	904.87	97.5	1
R－06	都心６区	居住施設	ビーサイト浜松町	821.84	821.84	100.0	1
R－07	都心６区	居住施設	フォレシティ秋葉原	3,452.29	3,452.29	100.0	1
R－08	都心６区	居住施設	スイート・ワン・コート	1,030.54	996.87	96.7	1
R－09	都心６区	居住施設	いちごサービスアパートメント銀座（注６）	1,020.14	871.51	85.4	1
R－10	都心６区	居住施設	フォレシティ笹塚	1,452.61	1,452.61	100.0	1
R－11	都心６区	居住施設	グランプレッソ河田町	667.16	571.42	85.6	1
R－12	その他首都圏	居住施設	フォレシティ桜新町	1,182.96	1,137.60	96.2	1
R－13	その他首都圏	居住施設	フォレシティ新蒲田	1,756.33	1,723.79	98.1	1
R－14	都心６区	居住施設	フォレシティ中落合	599.30	599.30	100.0	1
R－15	都心６区	居住施設	フォレシティ富ヶ谷	2,105.94	2,021.32	96.0	1
R－16	その他首都圏	居住施設	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	居住施設	フォレシティ豊洲	3,058.24	3,058.24	100.0	1
R－18	４大都市	居住施設	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	1,193.29	1,083.27	90.8	8
Z－03	その他首都圏	その他	ブルク大森	5,345.62	4,722.93	88.4	36
Z－04	その他首都圏	その他	パゴダ浅草	2,091.26	2,091.26	100.0	7
Z－05	その他首都圏	その他	ＲＥＧＡＬＯビル	2,183.65	1,887.79	86.5	8
Z－06	その他首都圏	その他	いちご横浜西口ビル	1,264.26	1,264.26	100.0	9
Z－07	４大都市	その他	エルセントロ札幌	1,185.53	1,185.53	100.0	8
Z－08	４大都市	その他	大名バルコニー	765.61	765.61	100.0	6
Z－09	その他主要都市	その他	コナミスポーツクラブ和泉府中	3,733.68	3,733.68	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）
Ｚ－10	都心６区	その他	いちご渋谷文化村通りビル	778.77	778.77	100.0	4
Ｚ－11	その他首都圏	その他	トワイシア横濱磯子（商業区画）	2,717.77	2,717.77	100.0	8
合計				170,445.35	163,628.10	96.0	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26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。

（注５）平成26年１月１日付で「ＣＯＩ銀座612」から物件名称を変更しています。

（注６）平成26年１月19日付で「ビーサイト銀座イースト」から物件名称を変更しています。

（３）保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価額

（平成26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-02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	2,655	3,262	2.9
O-03	いちご三田ビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	2,768	2,773	2.5
O-04	いちご南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,820	1,950	1.7
O-05	いちご半蔵門ビル	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	1,580	1,547	1.4
O-06	いちご聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,260	1,225	1.1
O-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,625	1,460	1.3
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	738	735	0.7
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,030	1,117	1.0
O-10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,941	1,924	1.7
O-11	いちご銀座612ビル	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	1,850	1,772	1.6
O-12	いちご内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,050	1,147	1.0
O-13	いちご九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	406	378	0.3
O-14	いちご四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産信託受益権	553	537	0.5
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	577	562	0.5
O-16	いちご神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産信託受益権	1,920	1,826	1.6
O-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目	不動産信託受益権	1,070	1,180	1.0
O-18	いちご九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産信託受益権	812	740	0.7
O-19	いちご九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	796	843	0.8
O-20	いちご五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,200	4,996	4.4
O-21	いちご新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	1,752	1,789	1.6
O-22	いちご南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,430	1,422	1.3
O-23	いちご中野ノースビル	東京都中野区新井一丁目	不動産信託受益権	781	774	0.7
O-24	いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,130	1,491	1.3
O-25	いちご横須賀ビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	912	971	0.9
O-26	いちご池尻ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	1,980	2,011	1.8
O-27	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	644	635	0.6

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	いちご西五反田ビル	東京都品川区西五反田三丁目	不動産信託受益権	754	757	0.7
O-29	いちご吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産信託受益権	2,230	2,290	2.0
O-33	いちご名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	不動産信託受益権	809	800	0.7
O-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	4,985	4,701	4.2
O-35	いちご仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	429	525	0.5
O-37	いちご丸の内ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	6,620	6,404	5.7
O-38	いちご富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	不動産信託受益権	1,660	1,608	1.4
O-39	いちご・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	不動産信託受益権	1,110	1,085	1.0
O-40	いちご佐賀ビル	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	672	713	0.6
O-42	いちご高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産信託受益権	3,030	2,789	2.5
O-44	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	568	570	0.5
O-46	いちご神田錦町ビル	東京都千代田区神田錦町一丁目	不動産信託受益権	2,340	2,109	1.9
O-47	いちご秋葉原ノースビル	東京都千代田区外神田六丁目	不動産信託受託権	5,810	5,505	4.9
O-48	いちご堺筋本町ビル	大阪府大阪市中央区本町一丁目	不動産信託受託権	2,100	1,932	1.7
O-49	いちご神田小川町ビル	東京都千代田区神田小川町二丁目	不動産信託受託権	2,260	2,210	2.0
O-50	いちご八丁堀ビル	東京都中央区新富一丁目	不動産信託受託権	2,250	1,937	1.7
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	1,440	1,682	1.5
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	1,100	1,101	1.0
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	1,180	1,216	1.1
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	992	1,314	1.2
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	756	787	0.7
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	566	678	0.6
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	2,090	2,417	2.1
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	679	749	0.7
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	東京都中央区新富二丁目	不動産信託受益権	794	914	0.8
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	920	1,011	0.9
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	511	594	0.5

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-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	781	894	0.8
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	993	983	0.9
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	365	439	0.4
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	1,620	1,329	1.2
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	1,060	1,029	0.9
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	1,680	1,326	1.2
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	1,030	905	0.8
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	2,760	3,146	2.8
Z-02	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	2,000	1,987	1.8
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	2,935	3,196	2.8
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	1,720	1,612	1.4
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	1,390	1,305	1.2
Z-06	いちご横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	不動産信託受益権	923	903	0.8
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	514	552	0.5
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	608	615	0.5
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	大阪府和泉市府中町一丁目	不動産信託受託権	1,320	1,201	1.1
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町	不動産信託受託権	2,670	2,485	2.2
Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	神奈川県横浜市磯子区森一丁目	不動産信託受託権	1,730	1,617	1.4
合計				113,034	113,022	100.0

（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一般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、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又は信託受益権の期末帳簿価額の比率をいい、小数点第２位を四捨五入して記載しています。