安心の創造、誠実な経営。

平成25年10月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成25年12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	いちご不動産投資顧問株式会社		
代表者	代表執行役社長	織井　渉	
問合せ先責任者	執行役財務本部副本部長兼財務部長兼経理部長 TEL（03）3502－4891	久保田　政範	
有価証券報告書提出予定日	平成26年１月27日	分配金支払開始予定日	平成26年１月22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25年10月期の運用、資産の状況（平成25年５月１日～平成25年10月31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	%
25年10月期	4,572	(10.3)	2,293	(12.6)	1,490	(229.8)	1,489	(230.1)
25年４月期	4,147	(△4.0)	2,036	(9.1)	451	(△31.9)	451	(－)

	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	%	%	%
25年10月期	1,619	2.8	1.3	32.6
25年４月期	535	0.9	0.4	10.9

（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	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	%	%
25年10月期	1,537	1,433	0	0	96.2	2.6
25年４月期	1,494	1,259	0	0	279.0	2.5

（注１）平成25年４月期の分配金の支払原資は、配当積立金取崩額808百万円が含まれており、当期純利益とは異なります。

（注２）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
25年10月期	121,924	55,974	45.9	60,005
25年４月期	112,830	50,312	44.6	59,695

（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
25年10月期	2,866	△8,679	7,203	9,676
25年４月期	1,693	△341	△2,389	8,285

２．平成26年４月期（平成25年11月１日～平成26年４月30日）の運用状況の予想

（%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４月期	4,590（0.4）	2,205（△3.8）	1,300（△12.8）	1,299（△12.8）	1,530	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）　1,260円

（注１）分配金の支払原資には、配当積立金取崩額（272百万円）が含まれており、当期純利益とは異なります。

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　　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）　平成25年10月期　932,823口　平成25年４月期　842,823口

②　期末自己投資口数　平成25年10月期　0口　平成25年４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、24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、８ページに記載の「平成26年４月期（平成25年11月１日～平成26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。

本投資法人は平成25年12月18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。

１．投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成25年７月25日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

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25年７月25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、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、現在の本投資法人が誕生しました。

第16期を迎えました当期には、平成25年５月に新投資口（90,000口）を発行して本合併後初の公募増資を実施し、同年６月に借入による調達資金と併せて、３物件を8,650百万円で取得しました。

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、日本銀行の「量的・質的金融緩和」による期待の転換を通じて、民間需要が刺激され、景気は回復傾向が見られます。また、平成32年の東京オリンピック開催が決定したことも、都心部を中心に国内不動産への投資を促進する要因になっています。一方で、米国の債務上限引き上げ問題、米国の金融政策の動向、欧州債務問題による国際金融資本市場の動向や国内における消費税率引き上げに伴う影響等による経済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、資金調達環境の改善や年明け以降の投資口価格の回復により、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、都心部を中心とした新規供給の大型ビルの空室率が改善し、中小規模ビルを含めた全体の空室率も回復傾向にあります。しかしながら、賃料水準については、底打ち感はあるものの、上昇傾向に転じたのは一部にとどまっています。

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24年10月期までの本合併後１年間を「成長に向けた基盤構築」の期間と位置付け、財務基盤の強化、外部成長戦略として、負ののれん発生益に伴う剰余金を戦略的に活用したポートフォリオの質の改善に取り組んできました。さらに平成25年10月期までの合併後２年目を「成長サイクルへの転換」の期間と位置付け、財務基盤の更なる安定化を通して、資産規模の拡大、収益力の向上に取り組んできました。当期（平成25年10月期）においては、平成25年６月に新たに３物件（取得価格8,650百万円）の取得を行いました。また、平成25年９月に関西圏のオフィスビル１物件（譲渡価格827百万円）の譲渡を実施し、当期末時点の保有物件は合計68物件（取得価格の総額112,366百万円）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」という新たなリーシング手法を導入し、一定の成果を実現しています。このような施策を推進した結果、前期末は95.6％であったポートフォリオ稼働率は、当期末時点で95.2％と微減ながら高水準を維持しました。

（ハ）資金調達の概要

当期におきましては、平成25年５月に合併後初となる公募増資を行い5,431百万円（発行価額の総額）を調達

し、借入金と併せて、新たに３物件（取得価格8,650百万円）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（3,700百万円）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。

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成25年10月期の実績として営業収益4,572百万円、営業利益2,293百万円、経常利益1,490百万円、当期純利益1,489百万円を計上しました。

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また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1,489百万円のうち、平成25年９月に譲渡した茨木恒和ビルの不動産等売却益165百万円を配当積立金に繰入れ、同年５月に実施した一般募集に係る費用等の一過性の費用相当額99百万円及び上記不動産等売却益のうち10百万円の合計109百万円を配当積立金から取崩した金額1,434百万円に対して、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1,433百万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1,537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、良質な投資情報を継続的に確保しながら、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、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、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。

上記の戦略に基づき、平成26年４月期には平成25年10月期に引き続き公募増資を行い4,929百万円（発行価額の総額）を調達し、借入金4,000百万円と併せて４物件（取得価格8,135百万円）の取得を行うとともに既存ローンの一部期限前返済を実施する予定です。さらに、ＣＯＩ新橋ビルの譲渡（平成26年４月末日予定）により得られた資金を同物件を担保とする既存ローンの一部期限前返済に充当し、一層のＬＴＶの低減を図ります。

（３）決算後に生じた重要な事実

①　新投資口の発行

平成25年11月15日及び同年11月26日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については平成25年12月３日に払込が完了しています。この結果、平成25年12月３日時点の出資総額は25,289,865,000円、発行済投資口総数は1,017,823口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成26年１月７日を払込期日としています。

［公募による新投資口発行（一般募集）］

発行新投資口数	：	85,000口
発行価格（募集価格）	：	１口当たり60,157円
発行価格（募集価格）の総額	：	5,113,345,000円
払込金額（発行価額）	：	１口当たり57,997円
払込金額（発行価額）の総額	：	4,929,745,000円
払込期日	：	平成25年12月３日

［第三者割当による新投資口発行］

発行新投資口数	：	上限 8,500口
払込金額（発行価額）	：	１口当たり57,997円
払込金額（発行価額）の総額	：	上限 492,974,500円
払込期日	：	平成26年１月７日
割当先	：	SMBC日興証券株式会社

（注）第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

②　資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。

［いちご神田小川町ビル］（注１）

取得価格（注２）	2,210,000千円
所在地	東京都千代田区神田小川町二丁目４番16号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	（土地）所有権、賃借権　（建物）所有権
契約締結日	平成25年11月15日
取得日	平成25年12月10日
取得先	合同会社小川町ホールディングス

［いちご八丁堀ビル］（注１）

取得価格（注２）	1,905,000千円
所在地	東京都中央区新富一丁目14番１号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	（土地）賃借権　（建物）所有権
契約締結日	平成25年11月15日
取得日	平成25年12月10日
取得先	国内の株式会社ですが、取得先の同意を得られていないため開示していません。

［いちご渋谷文化村通りビル］（注１）

取得価格（注２）	2,400,000千円
所在地	東京都渋谷区宇田川町28番３号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	（土地）賃借権　（建物）所有権
契約締結日	平成25年11月15日
取得日	平成25年12月10日
取得先	国内の合同会社ですが、取得先の同意を得られていないため開示していません。

［トワイシア横濱磯子（商業区画）］

取得価格（注２）　1,620,000千円

所在地　神奈川県横浜市磯子区森一丁目７番10号

資産の種類　不動産信託受益権

所有形態　（土地）所有権（敷地権割合48.7%）　（建物）所有権（区分所有持分48.7%）

契約締結日　平成25年11月15日

取得日　平成25年12月10日

取得先　合同会社銀座ホールディングス

（注１）本投資法人の取得後、以下のとおり物件名称の変更を予定しています。

新物件名称	現物件名称
いちご神田小川町ビル	平和堂ビル
いちご八丁堀ビル	セントラルイーストビル
いちご渋谷文化村通りビル	クロスアベニュー渋谷

（注２）取得価格は、取得に係る諸費用、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。

③　資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を予定しています。

［ＣＯＩ新橋ビル］

譲渡予定価格（注）　6,151,000千円

帳簿価格　6,101,348千円（平成25年10月31日現在）

所在地　東京都港区新橋一丁目９番６号

資産の種類　不動産信託受益権

契約締結日　平成25年11月15日

引渡予定日　平成26年４月30日

譲渡先　国内の一般事業会社ですが、譲渡先の同意を得られていないため開示していません。

損益に及ぼす影響　第17期（自　平成25年11月１日　至　平成26年４月30日）において、不動産等売却益約52,816千円を計上する予定です。

（注）譲渡価格は、譲渡に係る諸費用、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。

④　資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、平成25年12月10日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額（千円）	利率（%）	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,600,000	全銀協３ヶ月日本円TIBOR＋0.95（変動金利）（注１）	平成30年11月30日	（注２）	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,100,000				
	株式会社みずほ銀行	800,000				
	株式会社新生銀行	500,000				
	合計	4,000,000	―	―	―	―

（注１）変動金利の条件で行う長期借入れについて、金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に1.46856%で固定化されています。

（注２）平成26年１月31日を初回として、以降３ヶ月毎の最終営業日に５百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

（ニ）運用状況の見通し

平成26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26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、８ページ記載の「平成26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25年10月期から平成26年４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。

（営業収益の増加）

・物件取得に伴う営業収益の増加（平成25年12月に取得したいちご神田小川町ビル、いちご八丁堀ビル、いちご渋谷文化村通りビル及びトワイシア横濱磯子（商業区画）による影響）

（営業費用の増加）

・物件取得に伴う営業費用の増加（平成25年12月に取得したいちご神田小川町ビル、いちご八丁堀ビル、いちご渋谷文化村通りビル及びトワイシア横濱磯子（商業区画）による影響）

・物件譲渡に伴う譲渡報酬の増加（ＣＯＩ新橋ビルによる影響）

（営業外費用の増加）

・物件譲渡に伴う借入金の一部期限前返済による一時的な融資関連費用の発生

・借入金増加に伴う支払利息及び融資関連費用の増加（平成25年６月及び12月に行った新規借入による影響）

平成26年４月期（平成25年11月１日～平成26年４月30日）

営業収益	4,590百万円
営業利益	2,205百万円
経常利益	1,300百万円
当期純利益	1,299百万円
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８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（272百万円）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４月期（平成25年11月１日～平成26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26年４月期 ： 平成25年11月１日 ～ 平成26年４月30日（181日）
運用資産	・平成25年10月31日現在で保有している68物件に加えて、いちご神田小川町ビル、いちご八丁堀ビル、いちご渋谷文化通りビル及びトワイシア横濱磯子（商業区画）（以下、これら４物件を総称して「本特定資産」といいます。）を平成25年12月10日にそれぞれ取得したことならびにＣＯＩ新橋ビルを平成26年４月末日に譲渡することを見込んだ71物件を前提としています。なお、ＣＯＩ新橋ビルの譲渡に当たっては、52百万円の売却益の発生を見込んでいます。（売却価格と平成26年４月時点の想定簿価との差額にて試算しています。）これ以外に平成26年４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	・本書の日付現在の発行済投資口総数1,017,823口に加えて、前記「（３）決算後に生じた重要な事実」に記載した8,500口の第三者割当による新投資口の発行がなされることを前提としています（合計1,026,323口）。これ以外に平成26年４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25年10月31日時点で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力およ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４月期におきましては313百万円を見込んでいます。なお、本特定資産の取得に伴い、前受益権者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税および都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上されません。 ・建物の修繕費は、平成26年４月期におきましては117百万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およ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４月期におきましては421百万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４月期におきましては586百万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４月期におきましては553百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、平成26年４月期におきましては305百万円を見込んでいます。 ・新投資口の追加発行および投資口の売出しに係る費用は、平成26年４月期におきましては50百万円を見込んでいます。
有利子負債	・平成25年10月31日現在、本投資法人においては59,519百万円の借入金残高があります。 ・平成25年12月10日付にて4,000百万円の新規借入を行っております。 ・平成26年１月末日付にて1,000百万円の既存借入金の一部期限前返済を行うことを前提としております。 ・ＣＯＩ新橋ビルの売却により得られる資金のうち6,000百万円につき、同物件を担保とする既存ローンの一部期限前返済に充当することを前提としております。
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４月期については、当期未処分利益1,299百万円に配当積立金取崩額272百万円を加えた1,572百万円を、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４月30日）	当期 （平成25年10月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 3,413,067	※1 4,356,603
信託現金及び信託預金	※1 4,888,455	※1 5,342,609
営業未収入金	30,525	14,113
前払費用	342,781	327,054
未収消費税等	－	94,383
預け金	※1 283,932	※1 246,580
その他	2,126	4,438
流動資産合計	8,960,888	10,385,783
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,514,591	8,618,744
減価償却累計額	△385,530	△511,530
建物（純額）	※1 8,129,061	※1 8,107,213
構築物	35,882	35,882
減価償却累計額	△7,001	△9,220
構築物（純額）	※1 28,881	※1 26,661
機械及び装置	257,998	262,686
減価償却累計額	△30,123	△40,656
機械及び装置（純額）	※1 227,875	※1 222,030
工具、器具及び備品	43,150	51,387
減価償却累計額	△7,993	△12,368
工具、器具及び備品（純額）	※1 35,157	※1 39,019
土地	※1 19,555,504	※1 19,555,504
建設仮勘定	－	270
信託建物	23,162,755	26,019,249
減価償却累計額	△1,897,702	△2,264,878
信託建物（純額）	※1 21,265,052	※1 23,754,371
信託構築物	63,222	65,434
減価償却累計額	△10,762	△12,232
信託構築物（純額）	※1 52,459	※1 53,201
信託機械及び装置	181,705	210,882
減価償却累計額	△41,455	△51,084
信託機械及び装置（純額）	※1 140,249	※1 159,797
信託工具、器具及び備品	644,955	657,444
減価償却累計額	△159,464	△175,380
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 485,491	※1 482,064
信託土地	※1 53,390,733	※1 58,650,437
信託建設仮勘定	955	3,267
有形固定資産合計	103,311,422	111,053,839
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	542,690	467,927
その他	－	1,709
投資その他の資産合計	557,917	484,864
固定資産合計	103,869,339	111,538,703
資産合計	112,830,228	121,924,487

（単位：千円）

	前期 （平成25年４月30日）	当期 （平成25年10月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	246,828	263,893
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,460,000	※1 2,478,500
未払金	229,157	265,909
未払費用	83,528	79,792
未払法人税等	605	605
未払消費税等	62,581	13,824
前受金	597,677	668,264
その他	8,558	10,853
流動負債合計	3,688,935	3,781,643
固定負債		
長期借入金	※1 53,998,000	※1 57,040,633
預り敷金及び保証金	1,775,503	1,754,471
信託預り敷金及び保証金	3,047,865	3,365,896
資産除去債務	7,118	7,151
固定負債合計	58,828,487	62,168,153
負債合計	62,517,423	65,949,796
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	14,928,800	20,360,120
剰余金		
出資剰余金	20,566,420	20,566,420
配当積立金	14,366,273	13,558,219
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	451,311	1,489,931
剰余金合計	35,384,005	35,614,571
投資主資本合計	50,312,805	55,974,691
純資産合計	※3 50,312,805	※3 55,974,691
負債純資産合計	112,830,228	121,924,487

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成24年11月１日 至　平成25年４月30日	当期 自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1　3,731,734	※1　3,942,328
その他賃貸事業収入	※1　415,202	※1　465,120
不動産等売却益	※2　180	※2　165,115
営業収益合計	4,147,116	4,572,564
営業費用		
賃貸事業費用	※1　1,671,178	※1　1,815,226
資産運用報酬	328,317	364,251
資産保管手数料	10,498	8,769
一般事務委託手数料	35,182	27,676
役員報酬	6,300	6,300
その他営業費用	59,157	57,058
営業費用合計	2,110,635	2,279,281
営業利益	2,036,481	2,293,282
営業外収益		
受取利息	942	879
未払分配金戻入	1,099	827
受取保険金	142	－
還付加算金	1,104	－
その他	－	65
営業外収益合計	3,288	1,772
営業外費用		
支払利息	585,674	542,057
融資関連費用	1,002,221	230,111
投資口交付費	－	32,537
営業外費用合計	1,587,896	804,706
経常利益	451,872	1,490,348
税引前当期純利益	451,872	1,490,348
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	451,267	1,489,743
前期繰越利益	43	187
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	451,311	1,489,931

（３）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成24年11月１日 至　平成25年４月30日	当期 自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	14,928,800	14,928,800
当期変動額		
新投資口の発行	－	5,431,320
当期変動額合計	－	5,431,320
当期末残高	14,928,800	20,360,120
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	20,566,420	20,566,420
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	20,566,420	20,566,420
配当積立金		
当期首残高	16,061,353	14,366,273
当期変動額		
配当積立金の取崩	△1,695,079	△808,053
当期変動額合計	△1,695,079	△808,053
当期末残高	14,366,273	13,558,219
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	△526,040	451,311
当期変動額		
配当積立金の取崩	1,695,079	808,053
剰余金の配当	△1,168,995	△1,259,177
当期純利益	451,267	1,489,743
当期変動額合計	977,352	1,038,619
当期末残高	451,311	1,489,931
剰余金合計		
当期首残高	36,101,732	35,384,005
当期変動額		
配当積立金の取崩	－	－
剰余金の配当	△1,168,995	△1,259,177
当期純利益	451,267	1,489,743
当期変動額合計	△717,727	230,566
当期末残高	35,384,005	35,614,571
投資主資本合計		
当期首残高	51,030,532	50,312,805
当期変動額		
新投資口の発行	－	5,431,320
剰余金の配当	△1,168,995	△1,259,177
当期純利益	451,267	1,489,743
当期変動額合計	△717,727	5,661,886
当期末残高	50,312,805	55,974,691
純資産合計		
当期首残高	51,030,532	50,312,805
当期変動額		
新投資口の発行	－	5,431,320
剰余金の配当	△1,168,995	△1,259,177
当期純利益	451,267	1,489,743
当期変動額合計	△717,727	5,661,886
当期末残高	50,312,805	55,974,691

（４）金銭の分配に係る計算書

項目	前期 自　平成24年11月１日 至　平成25年４月30日	当期 自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日
Ⅰ　当期未処分利益	451,311,306円	1,489,931,200円
Ⅱ　配当積立金取崩額	808,053,819円	－円
Ⅲ　分配金の額	1,259,177,562円	1,433,748,951円
（投資口１口当たり分配金の額）	（1,494円）	（1,537円）
Ⅳ　配当積立金	－円	55,577,492円
Ⅴ　次期繰越利益	187,563円	604,757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、当期未処理分利益451,311,306円に、配当積立金取崩額808,053,819円を加算した金額1,259,365,125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1,259,177,562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1,494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1,489,931,200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。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成24年11月１日 至　平成25年４月30日	当期 自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	451,872	1,490,348
減価償却費	506,056	555,501
投資口交付費	－	32,537
受取利息	△942	△879
支払利息	585,674	542,057
営業未収入金の増減額（△は増加）	△17,786	16,412
未収消費税等の増減額（△は増加）	108,851	△94,383
前払費用の増減額（△は増加）	67,962	15,727
長期前払費用の増減額（△は増加）	△160,107	74,762
預け金の増減額（△は増加）	254,911	37,351
未払消費税等の増減額（△は減少）	34,700	△48,756
営業未払金の増減額（△は減少）	△91,610	48,558
未払金の増減額（△は減少）	△13,231	36,752
前受金の増減額（△は減少）	△13,849	78,579
有形固定資産の売却による減少額	617,220	－
信託有形固定資産の売却による減少額	－	637,409
信託預り敷金及び保証金償却額	△275	△158
その他	△6,745	△9,321
小計	2,322,701	3,412,500
利息の受取額	942	879
利息の支払額	△629,783	△545,793
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	1,693,255	2,866,980
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	△39,986	△111,883
信託有形固定資産の取得による支出	△191,074	△8,856,491
預り敷金及び保証金の受入による収入	37,582	84,271
預り敷金及び保証金の返還による支出	△156,826	△105,068
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	260,255	529,569
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△251,251	△219,608
投資活動によるキャッシュ・フロー	△341,300	△8,679,210
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	24,479,000	3,700,000
長期借入金の返済による支出	△22,790,000	△638,866
信託長期借入金の返済による支出	△2,910,799	－
投資口の発行による収入	－	5,398,782
分配金の支払額	△1,167,748	△1,256,698
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,389,547	7,203,217
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,037,592	1,390,987
現金及び現金同等物の期首残高	9,323,338	8,285,745
現金及び現金同等物の期末残高	※1　8,285,745	※1　9,676,732

（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　５～30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５月27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５月27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202,230千円であり、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、202,230千円少なく計上され、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41,013千円です。
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．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　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４月30日）	当期 （平成25年10月31日）
現金及び預金	498,736千円	952,896千円
信託現金及び信託預金	4,888,455千円	5,342,609千円
預け金	283,932千円	246,580千円
建物	8,129,061千円	8,107,213千円
構築物	28,881千円	26,661千円
機械及び装置	227,875千円	222,030千円
工具、器具及び備品	35,157千円	39,019千円
土地	19,555,504千円	19,555,504千円
信託建物	21,265,052千円	23,754,371千円
信託構築物	52,459千円	53,201千円
信託機械及び装置	140,249千円	159,797千円
信託工具、器具及び備品	485,491千円	482,064千円
信託土地	53,390,733千円	58,650,437千円
合計	108,981,590千円	117,592,382千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 （平成25年４月30日）	当期 （平成25年10月31日）
１年内返済予定の長期借入金	2,460,000千円	2,478,500千円
長期借入金	52,898,000千円	55,940,633千円
合計	55,358,000千円	58,419,133千円

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す。

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

※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４月30日）	当期 （平成25年10月31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24年11月１日 至　平成25年４月30日		当期 自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日	
Ａ．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入	3,162,460		3,353,274	
共益費収入	417,226		432,441	
駐車場収入	118,045		122,945	
施設使用料	34,001	3,731,734	33,666	3,942,328
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	331,637		398,253	
その他収入	83,564	415,202	66,867	465,120
不動産賃貸事業収益合計		4,146,936		4,407,449
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	374,754		392,826	
水道光熱費	339,745		413,196	
信託報酬	28,576		31,492	
減価償却費	506,056		555,501	
修繕費	90,714		84,599	
公租公課	313,634		316,709	
損害保険料	5,183		5,272	
その他賃貸事業費用	12,513		15,626	
不動産賃貸事業費用合計		1,671,178		1,815,226
Ｃ．不動産賃貸事業損益 （Ａ－Ｂ）		2,475,757		2,592,223

※２．不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自　平成24年11月１日　至　平成25年４月30日）

ＣＯＩ新潟ビル		
不動産等売却収入		630,000
不動産等売却原価	617,220	
その他売却費用	12,600	
不動産等売却益		180

当期（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

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自　平成24年11月１日 至　平成25年４月30日	当期 自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	14,000,000口	14,000,000口
発行済投資口数	842,823口	932,823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24年11月１日 至　平成25年４月30日	当期 自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日
現金及び預金	3,413,067千円	4,356,603千円
信託現金及び信託預金	4,888,455千円	5,342,609千円
別段預金	△15,776千円	△22,479千円
現金及び現金同等物	8,285,745千円	9,676,732千円

（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	3,413,067	3,413,067	―
（２）信託現金及び信託預金	4,888,455	4,888,455	―
（３）預け金	283,932	283,932	―
資産合計	8,585,454	8,585,454	―
（４）１年内返済予定の長期借入金	2,460,000	2,460,165	165
（５）長期借入金	53,998,000	54,120,252	122,252
負債合計	56,458,000	56,580,417	122,417

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

（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。

（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４月30日）	当期 （平成25年10月31日）
預り敷金及び保証金	1,775,503	1,754,471
信託預り敷金及び保証金	3,047,865	3,365,896

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	3,413,067	―	―	―	―	―
信託現金及び信託預金	4,888,455	―	―	―	―	―
預け金	283,932	―	―	―	―	―
合計	8,585,454	―	―	―	―	―

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	—	—	—	—	—

（注４）長期借入金の決算日（平成25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	2,460,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	10,934,500	22,068,000	5,692,000	15,303,500	—
合計	2,460,000	10,934,500	22,068,000	5,692,000	15,303,500	—

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	—

（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４月30日）	当期 （平成25年10月31日）
繰延税金資産（固定）		
合併受入資産評価差額	8,087,239千円	7,998,728千円
資産除去債務	2,431千円	2,442千円
その他	1,358千円	1,039千円
繰越欠損金	1,627,058千円	1,627,058千円
繰越税金資産小計	9,718,087千円	9,629,269千円
評価性引当額	△9,718,087千円	△9,629,269千円
繰越税金資産合計	－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４月30日）	当期 （平成25年10月31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	0.13%	0.41%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13%	0.41%

（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24年11月１日 至　平成25年４月30日	当期 自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日
事務所	貸借対照表計上額			
		期首残高	71,129,482	70,395,094
		期中増減額	△734,388	6,648,948
		期末残高	70,395,094	77,044,042
	期末時価		69,299,000	76,792,000
居住施設	貸借対照表計上額			
		期首残高	19,623,773	19,537,990
		期中増減額	△85,783	△82,161
		期末残高	19,537,990	19,455,828
	期末時価		18,202,000	18,254,000
その他	貸借対照表計上額			
		期首残高	13,411,741	13,377,382
		期中増減額	△34,359	1,173,048
		期末残高	13,377,382	14,550,430
	期末時価		12,868,000	14,259,000
合計	貸借対照表計上額			
		期首残高	104,164,997	103,310,466
		期中増減額	△854,531	7,739,835
		期末残高	103,310,466	111,050,302
	期末時価		100,369,000	109,305,000

（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資本的支出によるものであり、主な減少理由はＣＯＩ新潟ビルの売却（617,220千円）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。

（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24年11月１日　至　平成25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。

当期（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。

（１口当たり情報に関する注記）

	前期 自　平成24年11月１日 至　平成25年４月30日	当期 自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日
１口当たり純資産額	59,695円	60,005円
１口当たり当期純利益	535円	1,619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24年11月１日 至　平成25年４月30日	当期 自　平成25年５月１日 至　平成25年10月31日
当期純利益	（千円）	451,267	1,489,743
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）	451,267	1,489,743
期中平均投資口数	（口）	842,823	920,105

（重要な後発事象に関する注記）

１．　新投資口の発行

平成25年11月15日及び同年11月26日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については平成25年12月３日に払込が完了しています。この結果、平成25年12月３日時点の出資総額は25,289,865,000円、発行済投資口総数は1,017,823口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成26年１月７日を払込期日としています。

［公募による新投資口発行（一般募集）］

発行新投資口数	：	85,000口
発行価格（募集価格）	：	１口当たり60,157円
発行価格（募集価格）の総額	：	5,113,345,000円
払込金額（発行価額）	：	１口当たり57,997円
払込金額（発行価額）の総額	：	4,929,745,000円
払込期日	：	平成25年12月３日

［第三者割当による新投資口発行］

発行新投資口数	：	上限　8,500口
払込金額（発行価額）	：	１口当たり57,997円
払込金額（発行価額）の総額	：	上限　492,974,500円
払込期日	：	平成26年１月７日
割当先	：	SMBC日興証券株式会社

（注）第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

２．　資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。

［いちご神田小川町ビル］（注１）

取得価格（注２）	2,210,000千円
所在地	東京都千代田区神田小川町二丁目４番16号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	（土地）所有権、賃借権　（建物）所有権
契約締結日	平成25年11月15日
取得日	平成25年12月10日
取得先	合同会社小川町ホールディングス

［いちご八丁堀ビル］（注１）

取得価格（注２）	1,905,000千円
所在地	東京都中央区新富一丁目14番１号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	（土地）賃借権　（建物）所有権
契約締結日	平成25年11月15日
取得日	平成25年12月10日
取得先	国内の株式会社ですが、取得先の同意を得られていないため開示していません。

［いちご渋谷文化村通りビル］（注１）

取得価格（注２）	2,400,000千円
所在地	東京都渋谷区宇田川町28番３号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	（土地）賃借権　（建物）所有権
契約締結日	平成25年11月15日
取得日	平成25年12月10日
取得先	国内の合同会社ですが、取得先の同意を得られていないため開示していません。

［トワイシア横濱磯子（商業区画）］
取得価格（注２）　1,620,000千円
所在地　神奈川県横浜市磯子区森一丁目７番10号
資産の種類　不動産信託受益権
所有形態　（土地）所有権（敷地権割合48.7％）（建物）所有権（区分所有持分48.7％）
契約締結日　平成25年11月15日
取得日　平成25年12月10日
取得先　合同会社銀座ホールディングス

（注１）本投資法人の取得後、以下のとおり物件名称の変更を予定しています。

新物件名称	現物件名称
いちご神田小川町ビル	平和堂ビル
いちご八丁堀ビル	セントラルイーストビル
いちご渋谷文化村通りビル	クロスアベニュー渋谷

（注２）取得価格は、取得に係る諸費用、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。

３．　資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡を予定しています。

［ＣＯＩ新橋ビル］
譲渡予定価格（注）　6,151,000千円
帳簿価格　6,101,348千円（平成25年10月31日現在）
所在地　東京都港区新橋一丁目９番６号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成25年11月15日
引渡予定日　平成26年４月30日
譲渡先　国内の一般事業会社ですが、譲渡先の同意を得られていないため開示していません。
損益に及ぼす影響　第17期（自　平成25年11月１日　至　平成26年４月30日）において、不動産等売却益約52,816千円を計上する予定です。

（注）譲渡価格は、譲渡に係る諸費用、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。

４．　資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、平成25年12月10日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額（千円）	利率（％）	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,600,000	全銀協３ヶ月日本円TIBOR＋0.95（変動金利）（注１）	平成30年11月30日	（注２）	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,100,000				
	株式会社みずほ銀行	800,000				
	株式会社新生銀行	500,000				
	合計	4,000,000	―	―	―	―

（注１）変動金利の条件で行う長期借入れについて、金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に1.46856％で固定化されています。

（注２）平成26年１月31日を初回として、以降３ヶ月毎の最終営業日に５百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

（開示の省略）

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、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５月27日に公募による新投資口の発行（90,000口）を行い、5,431百万円を調達しました。

なお、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）
平成25年５月27日	公募増資	90,000	932,823	5,431	20,360	（注５）

（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。

（注５）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。

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16期（平成25年10月31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	9,395	7.7
	その他首都圏	5,118	4.2
	４大都市	12,346	10.1
	その他主要都市	1,089	0.9
不動産信託受益権	都心６区	51,365	42.1
	その他首都圏	17,452	14.3
	４大都市	6,824	5.6
	その他主要都市	7,458	6.1
小計		111,050	91.1
預金・その他資産		10,874	8.9
資産総額計		121,924	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。

（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25年10月31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	事務所	ＣＯＩ新橋ビル	5,519.98	4,944.08	89.6	8
O－02	都心６区	事務所	いちご西参道ビル（注５）	4,564.63	3,768.29	82.6	15
O－03	都心６区	事務所	いちご三田ビル（注５）	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（注５）	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（注５）	2,080.37	1,768.94	85.0	6
O－06	都心６区	事務所	いちご聖坂ビル（注５）	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（注５）	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（注５）	687.78	687.78	100.0	7
O－09	都心６区	事務所	いちご芝公園ビル（注５）	1,602.29	1,382.39	86.3	4
O－10	都心６区	事務所	いちご恵比寿西ビル（注５）	1,484.39	1,484.39	100.0	5
O－11	都心６区	事務所	ＣＯＩ銀座612	1,395.95	1,281.39	91.8	25
O－12	都心６区	事務所	いちご内神田ビル（注５）	1,378.82	1,258.73	91.3	11
O－13	都心６区	事務所	いちご九段南ビル（注５）	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（注５）	780.64	709.58	90.9	9
O－15	都心６区	事務所	いちご溜池ビル（注５）	494.14	494.14	100.0	6
O－16	都心６区	事務所	いちご神保町ビル（注５）	1,889.54	1,889.54	100.0	7
O－17	都心６区	事務所	いちご箱崎ビル（注５）	2,386.11	2,100.18	88.0	5
O－18	都心６区	事務所	いちご九段二丁目ビル（注５）	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（注５）	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（注５）	5,346.76	5,346.76	100.0	10
O－21	その他首都圏	事務所	いちご新横浜ビル（注５）	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（注５）	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（注５）	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（注５）	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（注５）	2,186.60	1,994.26	91.2	9
O－26	その他首都圏	事務所	いちご池尻ビル（注５）	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（注５）	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（注５）	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（注５）	2,063.52	2,063.52	100.0	8
O－34	４大都市	事務所	いちご栄ビル（注５）	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（注５）	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（注５）	8,009.11	7,706.19	96.2	20
O－38	その他主要都市	事務所	いちご富山駅西ビル（注５）	8,601.71	8,256.97	96.0	13
O－39	その他主要都市	事務所	いちご・みらい信金ビル（注５）	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（注５）	2,786.43	2,655.45	95.3	19
O－42	その他主要都市	事務所	いちご高松ビル（注５）	6,329.33	5,742.85	90.7	10
O－44	その他主要都市	事務所	秋田山王21ビル	3,497.88	2,528.86	72.3	11
O－46	都心６区	事務所	いちご神田錦町ビル（注５）	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（注５）	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（注５）	3,729.29	3,729.29	100.0	13
R－01	都心６区	居住施設	フォレシティ六本木	1,663.87	1,572.30	94.5	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	1,177.20	100.0	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	858.31	92.5	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	995.25	96.6	1
R－09	都心６区	居住施設	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	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	607.74	91.1	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	1,618.41	92.1	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	2,027.46	96.3	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	4,797.36	89.7	38
Z－04	その他首都圏	その他	パゴダ浅草	2,091.27	1,847.72	88.4	6
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（注５）	1,264.26	1,158.31	91.6	8
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
合計				167,869.53	159,843.01	95.2	497

（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25年10月31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25年10月１日付で下記のとおり物件名称を変更しています。

物件番号	新物件名称	旧物件名称
O-02	いちご西参道ビル	ＣＯＩ西参道ビル
O-03	いちご三田ビル	ＭＴＣビル
O-04	いちご南平台ビル	ＣＯＩ南平台ビル
O-05	いちご半蔵門ビル	ジョワレ半蔵門
O-06	いちご聖坂ビル	ＣＯＩ聖坂ビル
O-07	いちご渋谷神山町ビル	ＣＯＩ渋谷神山町ビル
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	ＣＯＩ赤坂五丁目ビル
O-09	いちご芝公園ビル	ＣＯＩ芝園橋ビル
O-10	いちご恵比寿西ビル	ＣＯＩ恵比寿西ビル
O-12	いちご内神田ビル	ＣＯＩ内神田ビル
O-13	いちご九段南ビル	ＣＯＩ九段南ビル
O-14	いちご四谷四丁目ビル	ＣＯＩ四谷四丁目ビル
O-15	いちご溜池ビル	ＣＯＩ赤坂溜池ビル
O-16	いちご神保町ビル	ＤＳＭ神保町ビル
O-17	いちご箱崎ビル	ＤＳＭ日本橋蛎殻町ビル
O-18	いちご九段二丁目ビル	ＣＯＩ九段二丁目ビル
O-19	いちご九段三丁目ビル	ＣＯＩ九段三丁目ビル
O-20	いちご五反田ビル	ＣＯＩ五反田ビル
O-21	いちご新横浜ビル	ＢＥＮＥＸ　Ｓ－２

物件番号	新物件名称	旧物件名称
O-22	いちご南池袋ビル	ＣＯＩ南池袋ビル
O-23	いちご中野ノースビル	テクノス中野ビル
O-24	いちご永代ビル	ＣＯＩ永代ビル
O-25	いちご横須賀ビル	ＣＯＩ横須賀ベイサイドビル
O-26	いちご池尻ビル	千歳ビル
O-28	いちご西五反田ビル	西五反田アクセス
O-29	いちご吉祥寺ビル	ＴＫ吉祥寺ビル
O-33	いちご名駅ビル	ＣＯＩ名駅ビル
O-34	いちご栄ビル	ＣＯＩ名古屋プラザビル
O-35	いちご仙台中央ビル	ＣＯＩ仙台中央ビル
O-37	いちご丸の内ビル	ＣＲＤ丸の内
O-38	いちご富山駅西ビル	富山駅西ビル
O-39	いちご・みらい信金ビル	第百・みらい信金ビル
O-40	いちご佐賀ビル	カーニープレイス佐賀
O-42	いちご高松ビル	ＣＯＩ高松ビル
O-46	いちご神田錦町ビル	エムズスクエア
O-47	いちご秋葉原ノースビル	外神田センタービル
O-48	いちご堺筋本町ビル	野村不動産堺筋本町ビル
Z-06	いちご横浜西口ビル	レスポアール２９６

（３）保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価額

（平成25年10月31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	6,040	6,101	5.5
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	2,710	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	2,754	2,731	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	1,790	1,956	1.8
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	1,540	1,551	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	1,240	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	1,592	1,469	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	729	737	0.7
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,040	1,120	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	1,915	1,925	1.7
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	1,816	1,774	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	1,040	1,152	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	405	379	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	551	540	0.5
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	566	566	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	1,830	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	1,150	1,164	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	796	745	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	844	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	5,170	5,002	4.5
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	1,736	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	1,400	1,434	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	767	777	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	1,160	1,494	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	908	969	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	1,920	2,016	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	631	638	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	750	758	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	2,220	2,183	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	802	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	4,984	4,706	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	436	527	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	6,560	6,465	5.8
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	1,630	1,627	1.5
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	1,040	1,090	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	695	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	3,010	2,832	2.6
O-44	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	549	561	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	2,270	2,121	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	5,710	5,524	5.0
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	2,070	1,945	1.8
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	1,420	1,686	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	1,105	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	1,220	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	972	1,319	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	741	791	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	556	680	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	2,060	2,426	2.2
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	667	753	0.7
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	747	917	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	907	1,015	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	503	596	0.5
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	769	896	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	972	986	0.9

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	360	441	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	1,590	1,335	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	1,040	1,034	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	1,660	1,334	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	1,010	912	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	2,740	3,163	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	1,985	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	3,040	3,197	2.9
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	1,617	1.5
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	1,360	1,295	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	903	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	584	554	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	612	620	0.6
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	1,300	1,213	1.1
合計				109,305	111,050	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、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、小数点第２位を四捨五入して記載しています。