安心の創造、誠実な経営。

平成25年４月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成25年６月17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25年７月25日　　分配金支払開始予定日　平成25年７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４月期の運用、資産の状況（平成24年11月１日～平成25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	%
25年４月期	4,147	(△4.0)	2,036	(9.1)	451	(△31.9)	451	(－)
24年10月期	4,320	(1.1)	1,866	(21.6)	663	(26.0)	△526	(－)

	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４月期	535	0.9	0.4	10.9
24年10月期	△624	△1.0	0.6	15.4

（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４月期	1,494	1,259	0	0	279.0	2.5
24年10月期	1,387	1,168	0	0	－	2.3

（注１）平成24年10月期の分配金の支払原資は、配当積立金取崩額1,695百万円が含まれており、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。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４月期	112,830	50,312	44.6	59,695
24年10月期	114,980	51,030	44.4	60,547

（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４月期	1,693	△341	△2,389	8,285
24年10月期	1,847	△2,549	396	9,323

２．平成25年10月期（平成25年５月１日～平成25年10月31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
25年10月期	4,391（5.9）	2,095（2.9）	1,309（189.9）	1,309（190.1）	1,490	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）　1,390円

（注１）分配金の支払原資には、配当積立金取崩額（97百万円）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４月期　842,823口　平成24年10月期　842,823口

②　期末自己投資口数　平成25年４月期　0口　平成24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、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、７ページに記載の「平成25年10月期（平成25年５月１日～平成25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25年６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

後記34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25年１月28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日に発行済投資口32,700口で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。）との吸収合併（以下「本合併」といいます。）に伴い投資口１口につき7口の割合による投資口の分割及び旧いちごリートの投資口１口につき３口の投資口の割当交付を実施しました。その結果、当期末時点において発行済投資口は842,823口となっています。

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、新政権の経済対策、日本銀行の「量的・質的金融緩和」により期待の転換を通じて、民間需要が刺激され、景気は緩やかな回復傾向が見られます。一方で、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が、緩和的な資金調達環境から、一部では物件の売り急ぎの傾向が見られない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改善傾向にあります。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引き続き、緩やかな下落傾向にあり、回復にはなお時間を要すると思われます。

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います。当期（平成25年４月期）においては、その他主要都市のオフィスビル１物件（譲渡価格630百万円）の譲渡を実施し、当期末時点の保有物件は合計66物件（取得価格の総額104,320百万円）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、「レイアウトプロジェクト」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おります。このような施策を推進した結果、前期末は92.3％であったポートフォリオ稼働率が、当期末時点で95.6％に改善しました。

（ハ）資金調達の概要

当期におきましては、さらなる取引金融機関の拡大、大幅な借入コストの削減、借入期間の長期化・分散化を図るべく、複数の既存ローンの包括的なリファイナンスを行いました。まず、平成24年11月に期限到来した香川銀行ローンの1,400百万円を同行にて借入条件の変更を行いました。また、平成25年１月に日本ＧＥローンの一部、東京スター銀行ローン、みずほ信託（信託内借入）プルデンシャルＬＰＳローンの計21,738百万円を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（14,000百万円）、株式会社新生銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（5,579百万円）に加え、スポンサーであるいちごグループホールディングス株式会

社からの資金拠出による借入（1,100百万円）にてリファイナンスを行い、同時に日本ＧＥローンの一部（12,500百万円）につき借入条件の変更を行いました。

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成25年４月期の実績として営業収益4,147百万円、営業利益2,036百万円、経常利益451百万円、当期純利益451百万円を計上しました。

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451百万円に、配当積立金取崩額808百万円を加算した金額1,259百万円に対して、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1,259百万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1,494円としました。

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、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。

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（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、「レイアウトプロジェクト」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

平成25年１月に実施しました包括的なリファイナンスにより借入コストの大幅な削減、取引金融機関の拡大、借入期間の分散化を実現し、財務基盤の安定化に一定の目途が付いたため平成25年５月に合併後初となる公募増資を行い借入金と併せて、新たに３物件（取得価格8,650百万円）の取得を行いました。引き続き、資産規模の拡大、収益力のさらなる向上、財務基盤の安定性のさらなる向上を図ります。

（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５月９日及び同年５月20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、一般募集による新投資口の発行については平成25年５月27日に払込が完了しています。この結果、平成25年５月27日時点の出資総額は20,360,120,000円、発行済投資口総数は932,823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25年６月26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	：	90,000口
発行価格（募集価格）	：	１口当たり62,595円
発行価格（募集価格）の総額	：	5,633,550,000円
払込金額（発行価額）	：	１口当たり60,348円
払込金額（発行価額）の総額	：	5,431,320,000円
払込期日	：	平成25年５月27日

［第三者割当による新投資口発行］

発行新投資口数	：	上限 9,000口
払込金額（発行価額）	：	１口当たり60,348円
払込金額（発行価額）の総額	：	上限 543,132,000円
払込期日	：	平成25年６月26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　資産の取得について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。

［いちご秋葉原ノースビル］

取得価格（注）	5,500,000千円
所在地	東京都千代田区外神田六丁目15番12号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年５月９日
取得日	平成25年６月３日
取得先	合同会社末広町ホールディングス

［いちご堺筋本町ビル］

取得価格（注）	1,940,000千円
所在地	大阪府大阪市中央区本町一丁目６番16号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年５月９日
取得日	平成25年６月３日
取得先	合同会社関西ホールディングス

［コナミスポーツクラブ和泉府中］

取得価格（注）	1,210,000千円
所在地	大阪府和泉市府中町一丁目20番１号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年５月９日
取得日	平成25年６月３日
取得先	合同会社銀座ホールディングス

（注）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６月３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	1,800,000	1.79372	平成30年５月31日	（注）	有担保無保証固定金利
	株式会社新生銀行	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	700,000				
	株式会社あおぞら銀行	200,000				
	合計	3,700,000	—	—	—	—

（注）平成25年７月31日を初回として、以降３か月毎の最終営業日に４百万円を返済し、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25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25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、７ページ記載の「平成25年10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４月期から平成25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。

（営業収益の増加）

・物件取得に伴う営業収益の増加（平成25年６月に取得したいちご秋葉原ノースビル、いちご堺筋本町ビル及びコナミスポーツクラブ和泉府中による影響）

（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６月に取得したいちご秋葉原ノースビル、いちご堺筋本町ビル及びコナミスポーツクラブ和泉府中による影響）

（営業外費用の減少）

・リファイナンス等に伴う一時的な融資関連費用の減少

平成25年10月期（平成25年５月１日～平成25年10月31日）

営業収益	4,391百万円
営業利益	2,095百万円
経常利益	1,309百万円
当期純利益	1,309百万円
１口当たり分配金	1,490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。

平成25年10月期（平成25年５月１日～平成25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25年10月期 ： 平成25年５月１日 ～ 平成25年10月31日（184日）
運用資産	・平成25年４月30日現在で保有している66物件に平成25年６月３日付にて取得したいちご秋葉原ノースビル、いちご堺筋本町ビル及びコナミスポーツクラブ和泉府中（以下、「本特定資産」という。）を加えた69物件を前提としています。これ以外に平成25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	・本書の日付現在の発行済投資口総数932,823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9,000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941,823口）。これ以外に平成25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25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25年10月期におきましては317百万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及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25年10月期におきましては99百万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25年10月期におきましては405百万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25年10月期におきましては564百万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25年10月期におきましては550百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、平成25年10月期におきましては208百万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25年10月期におきましては30百万円を見込んでいます。
有利子負債	・平成25年４月30日現在、本投資法人においては56,458百万円の借入金残高があります。 ・平成25年６月３日に前記「（３）決算後に生じた重要な事実」に記載した3,700百万円の借入れを実施しています。
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25年10月期については、当期未処分利益1,309百万円に配当積立金取崩額97百万円を加えた1,406百万円を、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24年10月31日）	当期 （平成25年４月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 4,391,631	※1 3,413,067
信託現金及び信託預金	※1 4,946,188	※1 4,888,455
営業未収入金	12,738	30,525
前払費用	410,744	342,781
未収消費税等	108,851	－
預け金	※1 538,843	※1 283,932
その他	5,330	2,126
流動資産合計	10,414,328	8,960,888
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,718,772	8,514,591
減価償却累計額	△286,933	△385,530
建物（純額）	※1 8,431,838	※1 8,129,061
構築物	41,535	35,882
減価償却累計額	△5,087	△7,001
構築物（純額）	※1 36,447	※1 28,881
機械及び装置	249,890	257,998
減価償却累計額	△20,019	△30,123
機械及び装置（純額）	※1 229,870	※1 227,875
工具、器具及び備品	28,668	43,150
減価償却累計額	△4,941	△7,993
工具、器具及び備品（純額）	※1 23,727	※1 35,157
土地	※1 19,925,346	※1 19,555,504
建設仮勘定	861	－
信託建物	23,001,545	23,162,755
減価償却累計額	△1,556,258	△1,897,702
信託建物（純額）	※1 21,445,287	※1 21,265,052
信託構築物	56,848	63,222
減価償却累計額	△9,072	△10,762
信託構築物（純額）	※1 47,775	※1 52,459
信託機械及び装置	172,636	181,705
減価償却累計額	△33,117	△41,455
信託機械及び装置（純額）	※1 139,518	※1 140,249
信託工具、器具及び備品	638,626	644,955
減価償却累計額	△144,175	△159,464
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 494,451	※1 485,491
信託土地	※1 53,390,733	※1 53,390,733
信託建設仮勘定	2,721	955
有形固定資産合計	104,168,580	103,311,422
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	382,582	542,690
投資その他の資産合計	397,809	557,917
固定資産合計	104,566,390	103,869,339
資産合計	114,980,718	112,830,228

（単位：千円）

	前期 （平成24年10月31日）	当期 （平成25年４月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	302,841	246,828
1年内返済予定の長期借入金	※1 8,232,500	※1 2,460,000
1年内返済予定の信託長期借入金	※1 50,972	－
未払金	242,389	229,157
未払費用	127,637	83,528
未払法人税等	605	605
未払消費税等	27,880	62,581
前受金	624,332	597,677
その他	15,990	8,558
流動負債合計	9,625,147	3,688,935
固定負債		
長期借入金	※1 46,536,500	※1 53,998,000
信託長期借入金	※1 2,859,827	－
預り敷金及び保証金	1,882,897	1,775,503
信託預り敷金及び保証金	3,038,728	3,047,865
資産除去債務	7,085	7,118
固定負債合計	54,325,037	58,828,487
負債合計	63,950,185	62,517,423
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	20,566,420
配当積立金	16,061,353	14,366,273
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	△526,040	451,311
剰余金合計	36,101,732	35,384,005
投資主資本合計	51,030,532	50,312,805
純資産合計	※3 51,030,532	※3 50,312,805
負債純資産合計	114,980,718	112,830,228

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日	当期 自　平成24年11月１日 至　平成25年４月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,777,902	※1 3,731,734
その他賃貸事業収入	※1 542,243	※1 415,202
不動産等売却益	－	※2 180
匿名組合分配金	631	－
営業収益合計	4,320,777	4,147,116
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,790,551	※1 1,671,178
不動産等売却損	※2 214,468	－
資産運用報酬	341,854	328,317
資産保管手数料	9,732	10,498
一般事務委託手数料	28,827	35,182
役員報酬	9,675	6,300
その他営業費用	59,311	59,157
営業費用合計	2,454,421	2,110,635
営業利益	1,866,355	2,036,481
営業外収益		
受取利息	1,520	942
未払分配金戻入	1,058	1,099
受取保険金	98	142
消費税差額	25,083	－
還付加算金	－	1,104
その他	2,083	－
営業外収益合計	29,844	3,288
営業外費用		
支払利息	669,657	585,674
融資関連費用	562,643	1,002,221
その他	112	－
営業外費用合計	1,232,413	1,587,896
経常利益	663,786	451,872
特別損失		
減損損失	※3 1,189,489	－
特別損失合計	1,189,489	－
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	△525,702	451,872
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益又は当期純損失（△）	△526,307	451,267
前期繰越利益	267	43
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	△526,040	451,311

（３）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日	当期 自　平成24年11月１日 至　平成25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	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
当期変動額		
配当積立金の積立	16,061,353	－
配当積立金の取崩	－	△1,695,079
当期変動額合計	16,061,353	△1,695,079
当期末残高	16,061,353	14,366,273
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	17,089,021	△526,040
当期変動額		
配当積立金の積立	△16,061,353	－
配当積立金の取崩	－	1,695,079
剰余金の配当	△1,027,401	△1,168,995
当期純利益又は当期純損失（△）	△526,307	451,267
当期変動額合計	△17,615,062	977,352
当期末残高	△526,040	451,311
剰余金合計		
当期首残高	37,655,442	36,101,732
当期変動額		
配当積立金の積立	－	－
配当積立金の取崩	－	－
剰余金の配当	△1,027,401	△1,168,995
当期純利益又は当期純損失（△）	△526,307	451,267
当期変動額合計	△1,553,709	△717,727
当期末残高	36,101,732	35,384,005
投資主資本合計		
当期首残高	52,584,242	51,030,532
当期変動額		
剰余金の配当	△1,027,401	△1,168,995
当期純利益又は当期純損失（△）	△526,307	451,267
当期変動額合計	△1,553,709	△717,727
当期末残高	51,030,532	50,312,805

（単位：千円）

	前期 自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日	当期 自　平成24年11月１日 至　平成25年４月30日
純資産合計		
当期首残高	52,584,242	51,030,532
当期変動額		
剰余金の配当	△1,027,401	△1,168,995
当期純利益又は当期純損失（△）	△526,307	451,267
当期変動額合計	△1,553,709	△717,727
当期末残高	51,030,532	50,312,805

（４）金銭の分配に係る計算書

項目	前期 自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日	当期 自　平成24年11月１日 至　平成25年４月30日
Ⅰ　当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	△526,040,841円	451,311,306円
Ⅱ　配当積立金取崩額	1,695,079,665円	808,053,819円
Ⅲ　分配金の額	1,168,995,501円	1,259,177,562円
（投資口１口当たり分配金の額）	（1,387円）	（1,494円）
Ⅳ　次期繰越利益	43,323円	187,563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、当期未処理損失526,040,841円に、配当積立金取崩額1,695,079,665円を加算した金額1,169,038,824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1,168,995,501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1,387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。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日	当期 自　平成24年11月１日 至　平成25年４月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	△525,702	451,872
減価償却費	510,874	506,056
減損損失	1,189,489	－
受取利息	△1,520	△942
支払利息	669,657	585,674
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,173	△17,786
未収消費税等の増減額（△は増加）	△108,851	108,851
前払費用の増減額（△は増加）	△13,345	67,962
長期前払費用の増減額（△は増加）	△54,605	△160,107
預け金の増減額（△は増加）	99,252	254,911
未払消費税等の増減額（△は減少）	△74,349	34,700
営業未払金の増減額（△は減少）	44,250	△91,610
未払金の増減額（△は減少）	△12,104	△13,231
前受金の増減額（△は減少）	29,464	△13,849
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	785,113	－
信託預り敷金及び保証金償却額	△1,370	△275
その他	19,291	△6,745
小計	2,557,718	2,322,701
利息の受取額	1,520	942
利息の支払額	△710,977	△629,783
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	1,847,656	1,693,255
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	△47,084	△39,986
信託有形固定資産の取得による支出	△2,470,471	△191,074
預り敷金及び保証金の受入による収入	26,370	37,582
預り敷金及び保証金の返還による支出	△105,482	△156,826
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	193,808	260,255
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△166,284	△251,251
投資有価証券の払戻による収入	20,000	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,549,143	△341,300
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	16,658,000	24,479,000
長期借入金の返済による支出	△13,409,384	△22,790,000
信託長期借入金の返済による支出	△1,825,486	△2,910,799
分配金の支払額	△1,026,865	△1,167,748
財務活動によるキャッシュ・フロー	396,263	△2,389,547
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△305,223	△1,037,592
現金及び現金同等物の期首残高	9,628,561	9,323,338
現金及び現金同等物の期末残高	※1　9,323,338	※1　8,285,745

（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．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。
３．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。
４．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24年10月31日）	当期 （平成25年４月30日）
現金及び預金	182,145千円	498,736千円
信託現金及び信託預金	4,896,640千円	4,888,455千円
預け金	538,843千円	283,932千円
建物	7,713,784千円	8,129,061千円
構築物	36,447千円	28,881千円
機械及び装置	213,084千円	227,875千円
工具、器具及び備品	22,810千円	35,157千円
土地	19,493,243千円	19,555,504千円
信託建物	21,162,239千円	21,265,052千円
信託構築物	46,160千円	52,459千円
信託機械及び装置	139,518千円	140,249千円
信託工具、器具及び備品	468,143千円	485,491千円
信託土地	52,372,956千円	53,390,733千円
合計	107,286,017千円	108,981,590千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 （平成24年10月31日）	当期 （平成25年４月30日）
１年内返済予定の長期借入金	8,232,500千円	2,460,000千円
１年内返済予定の信託長期借入金	50,972千円	―千円
長期借入金	46,536,500千円	52,898,000千円
信託長期借入金	2,859,827千円	―千円
合計	57,679,799千円	55,358,000千円

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24年10月31日）	当期 （平成25年４月30日）
コミットメントライン契約の総額	―千円	500,000千円
借入残高	―千円	―千円
差引	―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24年10月31日）	当期 （平成25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24年５月１日 至　平成24年10月31日		当期 自　平成24年11月１日 至　平成25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	3,174,422		3,162,460	
共益費収入	440,167		417,226	
駐車場収入	128,270		118,045	
施設使用料	35,042	3,777,902	34,001	3,731,734
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	363,023		331,637	
その他収入	179,219	542,243	83,564	415,202
不動産賃貸事業収益合計		4,320,145		4,146,936
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	389,635		374,754	
水道光熱費	379,372		339,745	
信託報酬	33,608		28,576	
減価償却費	510,874		506,056	
修繕費	138,023		90,714	
公租公課	318,612		313,634	
損害保険料	5,384		5,183	
その他賃貸事業費用	15,040		12,513	
不動産賃貸事業費用合計		1,790,551		1,671,178
Ｃ．不動産賃貸事業損益 （Ａ－Ｂ）		2,529,594		2,475,757

※２．不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

前期（自　平成24年５月１日　至　平成24年10月31日）

ソロンけやき通りビル		
不動産等売却収入		590,000
不動産等売却原価	785,113	
その他売却費用	19,355	
不動産等売却損		214,468

当期（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

※３．減損損失

前期（自　平成24年５月１日　至　平成24年10月31日）

以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

主な用途	種類	場所	減損損失（千円）
事務所	建物、土地等	新潟県新潟市	1,189,489

※上記事務所の名称はＣＯＩ新潟ビルです。

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件毎に１つの資産グループとしています。

上記資産グループについて、平成24年10月期中に物件売却の意思決定及び譲渡契約を締結したことにより、回収可能価額が低下していることから帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額1,189,489千円を減損損失として特別損失に計上しました。

減損損失の内訳は、建物167,415千円、機械及び装置696千円、工具、器具及び備品2,365千円、土地1,019,011千円であります。

また、当該資産グループの回収可能価額については、正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

当期（自　平成24年11月１日　至　平成25年４月30日）

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日	当期 自　平成24年11月１日 至　平成25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	842,823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24年５月１日 至　平成24年10月31日	当期 自　平成24年11月１日 至　平成25年４月30日
現金及び預金	4,391,631千円	3,413,067千円
信託現金及び信託預金	4,946,188千円	4,888,455千円
別段預金	△14,481千円	△15,776千円
現金及び現金同等物	9,323,338千円	8,285,745千円

（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、平成24年10月期については、このうち一部について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。平成25年４月期については、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。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	4,391,631	4,391,631	―
（２）信託現金及び信託預金	4,946,188	4,946,188	―
（３）預け金	538,843	538,843	―
資産合計	9,876,663	9,876,663	―
（４）１年内返済予定の長期借入金	8,232,500	8,245,839	13,339
（５）１年内返済予定の信託長期借入金	50,972	51,280	308
（６）長期借入金	46,536,500	46,665,604	129,104
（７）信託長期借入金	2,859,827	2,994,141	134,314
負債合計	57,679,799	57,956,865	277,066
（８）デリバティブ取引	―	―	―

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）１年内返済予定の信託長期借入金	―	―	―
（６）長期借入金	53,998,000	54,120,252	122,252
（７）信託長期借入金	―	―	―
負債合計	56,458,000	56,580,417	122,417
（８）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）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、平成24年10月期については、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	前期 （平成24年10月31日）	当期 （平成25年４月30日）
預り敷金及び保証金	1,882,897	1,775,503
信託預り敷金及び保証金	3,038,728	3,047,865

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24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	4,391,631	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,946,188	—	—	—	—	—
預け金	538,843	—	—	—	—	—
合計	9,876,663	—	—	—	—	—

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	—	—	—	—	—

（注４）長期借入金及び信託長期借入金の決算日（平成24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	8,232,500	—	—	—	—	—
１年内返済予定の 信託長期借入金	50,972	—	—	—	—	—
長期借入金	—	30,585,000	10,550,750	27,500	5,373,250	—
信託長期借入金	—	50,972	50,972	2,757,883	—	—
合計	8,283,472	30,635,972	10,601,722	2,785,383	5,373,250	—

長期借入金及び信託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	—

（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24年10月31日）及び当期（平成25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24年10月31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	2,895,000	－	（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参照）。

当期（平成25年４月30日）

該当事項はありません。

（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24年10月31日）	当期 （平成25年４月30日）
繰延税金資産（固定）		
合併受入資産評価差額	8,518,917千円	8,087,239千円
資産除去債務	2,420千円	2,431千円
減損損失	435,234千円	―千円
その他	173千円	1,358千円
繰越欠損金	974,860千円	1,627,058千円
繰越税金資産小計	9,931,606千円	9,718,087千円
評価性引当額	△9,931,606千円	△9,718,087千円
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24年10月31日）	当期 （平成25年４月30日）
法定実効税率	－	36.59%
（調整）		
評価性引当額の増減	－	△36.59%
その他	－	0.13%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	－	0.13%

（注）前期は税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。

（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５月１日 至　平成24年10月31日	当期 自　平成24年11月１日 至　平成25年４月30日
事務所	貸借対照表計上額			
		期首残高	71,000,942	71,129,482
		期中増減額	128,540	△734,388
		期末残高	71,129,482	70,395,094
	期末時価		70,155,000	69,299,000
居住施設	貸借対照表計上額			
		期首残高	19,705,288	19,623,773
		期中増減額	△81,514	△85,783
		期末残高	19,623,773	19,537,990
	期末時価		18,051,000	18,202,000
その他	貸借対照表計上額			
		期首残高	13,437,482	13,411,741
		期中増減額	△25,741	△34,359
		期末残高	13,411,741	13,377,382
	期末時価		12,881,000	12,868,000
合計	貸借対照表計上額			
		期首残高	104,143,713	104,164,997
		期中増減額	21,284	△854,531
		期末残高	104,164,997	103,310,466
	期末時価		101,087,000	100,369,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失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エムズスクエアの新規取得（2,143,319千円）によるものであり、主な減少理由はソロンけやき通りビルの売却（785,113千円）、ＣＯＩ新潟ビルの減損損失（1,189,489千円）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。

（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等を記載しています。

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５月１日　至　平成24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。

（１口当たり情報に関する注記）

	前期 自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日	当期 自　平成24年11月１日 至　平成25年４月30日
１口当たり純資産額	60,547円	59,695円
１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）	△624円	535円

（注１）１口当たり当期純利益又は当期純損失は、当期純利益又は当期純損失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、前期においては１口当たり当期純損失であり、また、前期及び当期において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又は当期純損失（△）の算定上の基礎は、以下のとおりです。

		前期 自　平成24年５月１日 至　平成24年10月31日	当期 自　平成24年11月１日 至　平成25年４月30日
当期純利益又は当期純損失（△）	（千円）	△526,307	451,267
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又は当期純損失（△）	（千円）	△526,307	451,267
期中平均投資口数	（口）	842,823	842,823

（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５月９日及び同年５月20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、一般募集による新投資口の発行については平成25年５月27日に払込が完了しています。この結果、平成25年５月27日時点の出資総額は20,360,120,000円、発行済投資口総数は932,823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25年６月26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	：	90,000口
発行価格（募集価格）	：	１口当たり62,595円
発行価格（募集価格）の総額	：	5,633,550,000円
払込金額（発行価額）	：	１口当たり60,348円
払込金額（発行価額）の総額	：	5,431,320,000円
払込期日	：	平成25年５月27日

［第三者割当による新投資口発行］

発行新投資口数	：	上限　9,000口
払込金額（発行価額）	：	１口当たり60,348円
払込金額（発行価額）の総額	：	上限　543,132,000円
払込期日	：	平成25年６月26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．　資産の取得について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。

いちご秋葉原ノースビル

取得価格（注）	5,500,000千円
所在地	東京都千代田区外神田六丁目15番12号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年５月９日
取得日	平成25年６月３日
取得先	合同会社末広町ホールディングス

いちご堺筋本町ビル

取得価格（注）	1,940,000千円
所在地	大阪府大阪市中央区本町一丁目６番16号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年５月９日
取得日	平成25年６月３日
取得先	合同会社関西ホールディングス

コナミスポーツクラブ和泉府中

取得価格（注）	1,210,000千円
所在地	大阪府和泉市府中町一丁目20番１号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年５月９日
取得日	平成25年６月３日
取得先	合同会社銀座ホールディングス

（注）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６月３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	1,800,000	1.79372	平成30年５月31日	（注）	有担保 無保証 固定金利
	株式会社新生銀行	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	700,000				
	株式会社あおぞら銀行	200,000				
	合計	3,700,000	―	―	―	―

（注）平成25年７月31日を初回として、以降３か月毎の最終営業日に４百万円を返済し、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、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

当期において発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

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）

（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15期（平成25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	9,379	8.3
	その他首都圏	5,113	4.5
	４大都市	12,408	11.0
	その他主要都市	1,075	1.0
不動産信託受益権	都心６区	45,933	40.7
	その他首都圏	17,517	15.5
	４大都市	4,914	4.4
	その他主要都市	6,967	6.2
小計		103,310	91.6
預金・その他資産		9,519	8.4
資産総額計		112,830	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	事務所	ＣＯＩ新橋ビル	5,519.98	5,519.98	100.0	9
O－02	都心６区	事務所	ＣＯＩ西参道ビル	4,677.19	3,833.29	82.0	14
O－03	都心６区	事務所	ＭＴＣビル	4,097.63	4,097.63	100.0	7
O－04	都心６区	事務所	ＣＯＩ南平台ビル	1,925.24	1,768.72	91.9	10
O－05	都心６区	事務所	ジョワレ半蔵門	2,080.37	2,080.37	100.0	7
O－06	都心６区	事務所	ＣＯＩ聖坂ビル	1,947.90	1,947.90	100.0	7
O－07	都心６区	事務所	ＣＯＩ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	ＣＯＩ赤坂五丁目ビル	687.78	687.78	100.0	7
O－09	都心６区	事務所	ＣＯＩ芝園橋ビル	1,602.29	1,382.39	86.3	6
O－10	都心６区	事務所	ＣＯＩ恵比寿西ビル	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	ＣＯＩ内神田ビル	1,391.40	1,260.42	90.6	10
O－13	都心６区	事務所	ＣＯＩ九段南ビル	490.91	490.91	100.0	11
O－14	都心６区	事務所	ＣＯＩ四谷四丁目ビル	780.64	780.64	100.0	10
O－15	都心６区	事務所	ＣＯＩ赤坂溜池ビル	494.14	494.14	100.0	6
O－16	都心６区	事務所	ＤＳＭ神保町ビル	1,889.54	1,889.54	100.0	6
O－17	都心６区	事務所	ＤＳＭ日本橋蛎殻町ビル	2,386.11	1,528.32	64.1	4
O－18	都心６区	事務所	ＣＯＩ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	ＣＯＩ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	ＣＯＩ五反田ビル	5,346.76	5,346.76	100.0	10
O－21	その他首都圏	事務所	ＢＥＮＥＸ　Ｓ－２	4,029.77	4,029.77	100.0	12
O－22	その他首都圏	事務所	ＣＯＩ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	テクノス中野ビル	1,250.85	1,250.85	100.0	6
O－24	その他首都圏	事務所	ＣＯＩ永代ビル	2,608.05	2,608.05	100.0	8
O－25	その他首都圏	事務所	ＣＯＩ横須賀ベイサイドビル	2,186.60	1,898.09	86.8	8
O－26	その他首都圏	事務所	千歳ビル	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

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	事務所	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	事務所	ＴＫ吉祥寺ビル	4,224.34	3,922.36	92.9	16
Ｏ－30	その他主要都市	事務所	茨木恒和ビル	2,186.40	2,186.40	100.0	7
Ｏ－33	４大都市	事務所	ＣＯＩ名駅ビル	2,063.52	2,063.52	100.0	8
Ｏ－34	４大都市	事務所	ＣＯＩ名古屋プラザビル	3,928.12	3,928.12	100.0	20
Ｏ－35	その他主要都市	事務所	ＣＯＩ仙台中央ビル	2,378.07	2,218.74	93.3	16
Ｏ－37	４大都市	事務所	ＣＲＤ丸の内	8,009.11	8,009.11	100.0	20
Ｏ－38	その他主要都市	事務所	富山駅西ビル	8,601.71	8,256.97	96.0	13
Ｏ－39	その他主要都市	事務所	第百・みらい信金ビル	3,247.06	3,119.41	96.1	18
Ｏ－40	その他主要都市	事務所	カーニープレイス佐賀	2,786.43	2,786.43	100.0	20
Ｏ－42	その他主要都市	事務所	ＣＯＩ高松ビル	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	エムズスクエア	2,523.09	2,523.09	100.0	10
Ｒ－01	都心６区	居住施設	フォレシティ六本木	1,663.87	1,643.21	98.8	1
Ｒ－02	都心６区	居住施設	フォレシティ麻布十番	1,111.20	1,041.75	93.8	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	1,079.10	91.7	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	858.53	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	964.92	93.6	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	667.16	100.0	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	1,665.29	94.8	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	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	2,052.64	97.5	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	1,220.02	1,174.15	96.2	9
Ｚ－03	その他首都圏	その他	ブルク大森	5,345.62	4,679.01	87.5	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	2,183.65	100.0	9
Ｚ－06	その他首都圏	その他	レスポアール296	1,264.26	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	649.73	84.9	5
合計				156,494.30	149,557.99	95.6	492

（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額

（平成25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	5,980	6,105	5.9
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	2,872	3,258	3.2
O-03	ＭＴＣビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	2,813	2,731	2.6
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	1,730	1,958	1.9
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	1,530	1,556	1.5
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	1,220	1,222	1.2
O-07	ＣＯＩ渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,554	1,477	1.4
O-08	ＣＯＩ赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	727	735	0.7
O-09	ＣＯＩ芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,100	1,119	1.1
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	1,865	1,929	1.9
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	1,791	1,777	1.7
O-12	ＣＯＩ内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,050	1,131	1.1
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	393	381	0.4
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	543	0.5
O-15	ＣＯＩ赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	565	568	0.6
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	1,870	1,831	1.8
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	1,163	1.1
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	789	749	0.7
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	787	843	0.8
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	5,120	5,018	4.9
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	1,666	1,798	1.7
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	1,350	1,446	1.4
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	751	779	0.8
O-24	ＣＯＩ永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,270	1,480	1.4
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	908	973	0.9
O-26	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	1,900	2,019	2.0
O-27	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	650	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	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	757	759	0.7
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	2,190	2,179	2.1
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	651	641	0.6
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	819	811	0.8
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	4,828	4,702	4.6
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	426	507	0.5
O-37	ＣＲＤ丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	6,490	6,526	6.3
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	1,640	1,649	1.6
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	1,040	1,095	1.1
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	669	702	0.7
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	2,877	2.8
O-44	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	557	567	0.6
O-46	エムズスクエア	東京都千代田区神田錦町一丁目	不動産信託受益権	2,270	2,131	2.1
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	1,691	1.6
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	1,109	1.1
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	1,160	1,225	1.2
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	1,000	1,323	1.3
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	740	794	0.8
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	549	683	0.7
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	2,435	2.4
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	682	756	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	753	920	0.9
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	908	1,019	1.0
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	512	598	0.6
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	900	0.9
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	963	991	1.0

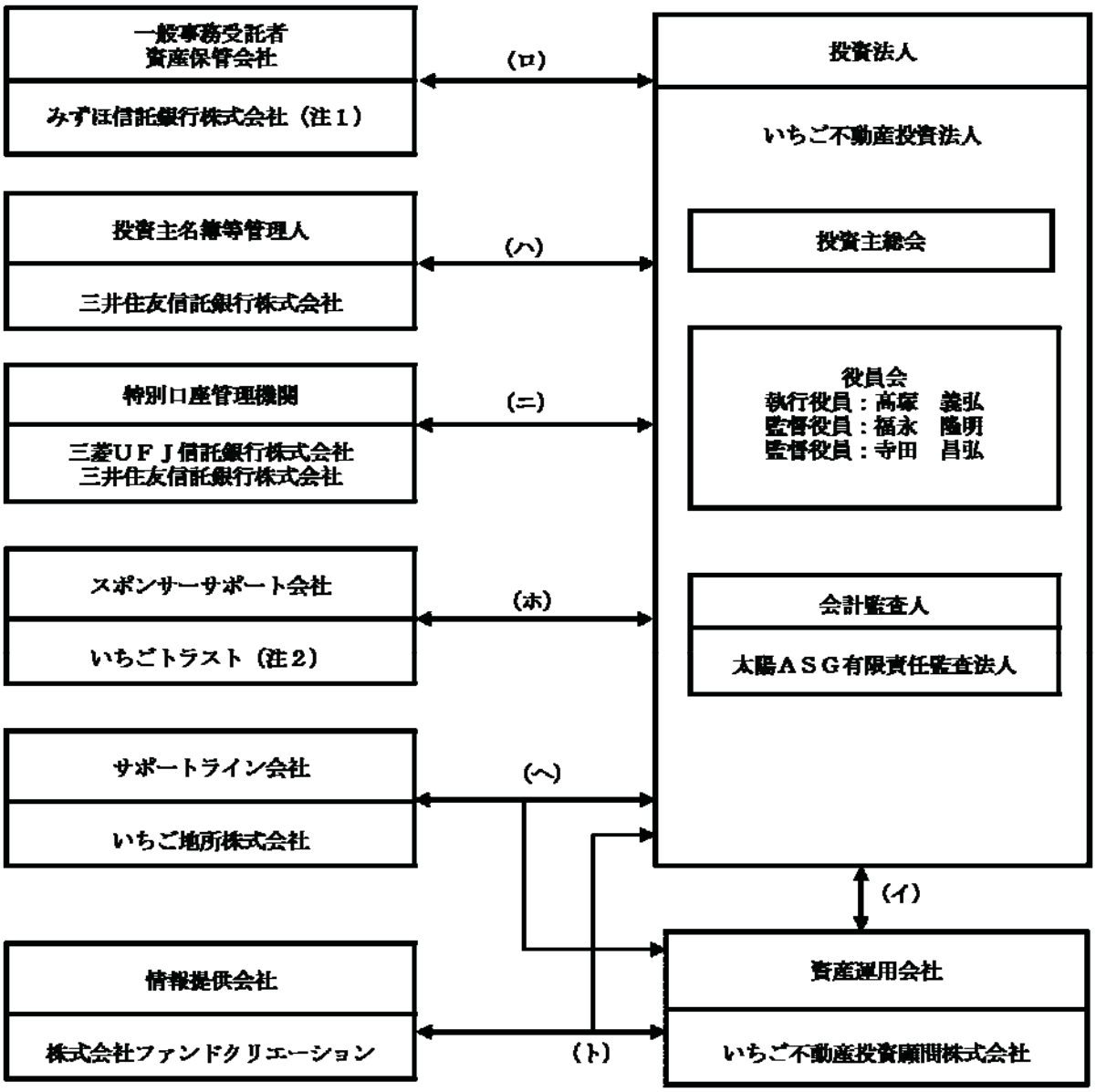
物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
R-14	フォレシティ中落合	東京都新宿区中落合四丁目	不動産	360	443	0.4
R-15	フォレシティ富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目	不動産信託受益権	1,570	1,343	1.3
R-16	フォレシティ両国	東京都墨田区緑一丁目	不動産信託受益権	1,040	1,038	1.0
R-17	フォレシティ豊洲	東京都江東区東雲一丁目	不動産信託受益権	1,630	1,342	1.3
R-18	フォレシティ西本町	大阪府大阪市西区西本町一丁目	不動産信託受益権	986	920	0.9
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	3,182	3.1
Z-02	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,970	1,973	1.9
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	3,210	3.1
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	1,690	1,624	1.6
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	1,350	1,301	1.3
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	904	0.9
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	565	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	610	624	0.6
合計				100,369	103,310	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（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。

【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）　サポートライン覚書
（ト）　情報提供に関する覚書

（注１）平成24年11月１日付にて一般事務受託者及び資産保管会社を三井住友信託銀行株式会社からみずほ信託銀行株式会社へ変更しています。
（注２）平成24年11月28日の役員会の決定により、同年11月30日付にて、いちごトラスト及びいちご不動産投資顧問株式会社とのビジネスサポート契約を解約しました。これは、本投資法人（旧FCレジデンシャル投資法人）及び旧いちごリートが、本合併前に、スポンサーサポート会社によるサポートを目的とする契約を各々締結していたため、その重複を解消することを目的としたものです。

（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	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。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
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。
サポートライン会社	いちご地所株式会社	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。 また、平成24年７月１日付で、本資産運用会社、いちごグループホールディングス株式会社及びサポートライン会社との間で、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）いちごグループホールディングス株式会社が不動産情報を入手した場合 ① いちごグループホールディングス株式会社が取引先、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、いちごグループホールディングス株式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

		のである場合にはサポートライン会社に提供します。 ② 本資産運用会社は、上記①に基づいていちごグループホールディングス株式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、当該不動産情報をいちごグループホールディングス株式会社に返還します。 ③ いちごグループホールディングス株式会社は、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、速やかにこれをサポートライン会社に提供します。 （ⅱ）本資産運用会社及びサポートライン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サポートライン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サポートライン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、原則としてサポートライン会社に提供します。 ② 本資産運用会社及びサポートライン会社は、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サポートライン会社に提供し、サポートライン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）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。