平成23年10月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成23年12月14日

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

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

有価証券報告書提出予定日　平成24年１月27日
分配金支払開始予定日　平成24年１月23日

（百万円未満切捨て）

１．平成23年10月期の運用、資産の状況（平成23年５月１日～平成23年10月31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	%
23年10月期	787	(3.4)	402	(3.3)	240	(4.8)	236	(5.3)
23年４月期	762	(△0.8)	389	(△1.0)	229	(0.1)	224	(8.9)

	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	%	%	%
23年10月期	7,219	1.6	1.0	30.6
23年４月期	6,856	1.5	0.9	30.2

（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	%	%
23年10月期	7,220	236	0	0	100.0	1.6
23年４月期	6,856	224	0	0	99.9	1.5

（注）　配当性向は、小数点第１位未満を切捨てて記載しています。

（３）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23年10月期	24,999	15,164	60.7	463,758
23年４月期	25,076	15,153	60.4	463,394

（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
23年10月期	311	3	△273	1,901
23年４月期	324	△7	△254	1,858

２．平成24年４月期（平成23年11月１日～平成24年４月30日）及び平成24年10月期（平成24年５月１日～平成24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
24年４月期	4,371（455.4）	1,926（379.1）	942（292.5）	17,508（7,318.6）	1,100	0
24年10月期	4,457（　2.0）	2,030（　5.4）	1,048（ 11.3）	1,047（ △94.0）	1,200	0

（参考）　１口当たり予想当期純利益
（平成24年４月期）　20,773円、（平成24年10月期）　1,242円

（注）「当期純利益」（平成24年４月期）は、合併に伴う負ののれん発生益を含めた金額であり、分配金の支払原資とは異なります。

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23年10月期　32,700口　平成23年４月期　32,700口
②　期末自己投資口数　平成23年10月期　0口　平成23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、25ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（１）　本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、８～９ページに記載の「平成24年４月期（平成23年11月１日～平成24年４月30日）及び平成24年10月期（平成24年５月１日～平成24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。

（２）　本投資法人は、平成23年10月31日を分割の基準日とし平成23年11月１日を効力発生日として、本投資法人の投資口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。平成24年４月期（平成23年11月１日～平成24年４月30日）及び平成24年10月期（平成24年５月１日～平成24年10月31日）運用状況の予想については、投資口分割後の発行済投資口数により算出しています。投資口の分割の詳細については、後記「２.運用方針及び運用状況（３）決算後に生じた重要な事実　②投資口の分割」をご参照ください。

１．投資法人の関係法人

いちご不動産投資法人（旧ＦＣレジデンシャル投資法人、以下「本投資法人」といいます。）は、平成23年11月１日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、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。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、同日付で商号を「ＦＣレジデンシャル投資法人」から「いちご不動産投資法人」に変更しました。また、本投資法人は、本合併に伴い、ファンドクリエーション不動産投信株式会社（以下「ＦＣＲＡ」といいます。）との資産運用委託契約を解約し、旧いちごリートと旧いちごリートの資産運用会社であったいちごリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）との間の資産運用委託契約を、その内容を一部変更の上、本合併の効力発生日付で承継しました。

なお、本資産運用会社とＦＣＲＡは、本合併の効力発生日付で、本資産運用会社を吸収合併存続会社、ＦＣＲＡを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っています。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、平成23年11月１日付で本資産運用会社の親会社であるいちごグループホールディングス株式会社の子会社であるいちごソリューションズ株式会社との間で、サポートライン覚書を締結しました。

本投資法人の関係法人については、後記「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

平成23年11月１日付で、資産運用会社の内規である運用ガイドラインが変更されたことに伴い、運用方針を一部変更しました。変更後の「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」、「投資リスク」については、直近の合併に関する臨時報告書（平成23年12月14日提出）をご参照ください。

（２）運用状況

①　当期の概況

Ａ．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、平成17年６月23日に成立し、平成17年10月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8975）。

当期末(平成23年10月31日)現在では、合計19物件の不動産を運用し、取得価格の総額は23,415百万円となっています。

また、本投資法人は旧いちごリートと、それぞれの投資主価値を最大化させるため、両投資法人の課題を克服し、共に成長していくための成長戦略について協議・検討を重ねてきました。その結果、資産規模を拡大し、ポートフォリオの質の向上を図ることにより、収益安定性の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値向上に資するという共通の認識を得るに至り、本投資法人を吸収合併存続法人、旧いちごリートを吸収合併消滅法人とする合併契約を平成23年８月８日付で締結し、平成23年11月１日にその効力が発生しました（詳細は、後記「（３）決算後に生じた重要な事実　①旧いちごリートとの合併」をご参照ください。）。

Ｂ．投資環境と運用実績

当期の我が国経済は、平成23年３月に発生した東日本大震災によるサプライチェーンの寸断、また、福島第一原子力発電所事故により発生した原発懸念からの全国的な電力供給不足による生産活動の停滞や個人消費の自粛により大きな影響を受けましたが、政府による復興支援策の策定、サプライチェーンの早期回復に伴い、企業の生産活動や個人の消費者心理に改善の兆しが見えつつありました。しかし、欧州諸国や米国における債務問題への懸念がリスク回避的な円高を進行させ、企業収益を圧迫するという厳しい状況が続いています。

賃貸住宅市場においては、景気の低迷などによる賃料下落圧力が継続していますが、エリアによっては物件供給が限定的であり、一部には新規募集賃料の下げ止まり傾向が見られるようにもなりました。

かかる状況下、本投資法人は、東日本大震災による保有物件の修繕を迅速に進め、優良賃貸住宅としてテナントの住み良さの向上に努めるべく、きめ細かいメンテナンスを前期に引き続き行い、収益の安定性の維持、費用の削減に注力してきました。これらにより、当期は、営業収益787百万円、経常利益240百万円を実現し、ほぼ計画通りの実績をあげることができました。

C．資金調達の概要

当期における新規の資金調達はありませんでしたが、約定に従い元本49百万円の返済を行いました。その結果、平成23年10月末における借入金の残高は9,243百万円、総資産に占める有利子負債比率は37.0％となりました。

D．業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、平成23年10月期の実績として、営業収益787百万円、営業利益402百万円、経常利益240百万円、当期純利益236百万円を計上しました。

分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金を7,220円としました。

② 次期の見通し

A．旧いちごリートとの合併について

本投資法人は、平成23年11月１日を合併効力発生日として旧いちごリートと合併しました。詳細は、後記「（３）決算後に生じた重要な事実　①旧いちごリートとの合併」をご参照ください。

B．新規物件取得（外部成長）について

合併により発生する「負ののれん」を戦略的に活用し、物件の入替えによるポートフォリオの質の向上を図ります。現在の保有資産であるオフィス、レジデンスのみならず、幅広いアセットタイプを投資対象に加えることにより、安定した分配原資を確保できるポートフォリオの構築を目指します。

C．管理運営（内部成長）について

合併を機に、資産保管業務、一般事務等の委託先の集約を図り、各種事務手数料の削減を見込んでいます。今後も各種外注先の集約を進め、コストの削減と運用の効率化を図っていきます。また、資産運用面においては、引き続き両投資法人の資産運用会社がこれまで培ったノウハウ、ネットワークを活用し、個別物件の収益力強化に繋がる施策を積極的に推進していきます。

D．財務戦略について

本投資法人の財務基盤の更なる安定化に向けて、バンクフォーメーションの強化に取り組み、リファイナンスリスクの軽減、適正な有利子負債比率の維持、金融コストの削減に努めていきます。また、地域分散されたポートフォリオの特性を活かし、地方銀行とのリレーション強化も推進していきます。

（３）決算後に生じた重要な事実

① 旧いちごリートとの合併

本投資法人と旧いちごリートは、平成23年11月１日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併を行いました。

A．合併の目的

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

B．合併の方法

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、旧いちごリートは解散しました。

C．合併比率

旧いちごリートの投資口１口に対し、投資口分割後の本投資法人の投資口３口を割当交付しました。本投資法人は合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口１口を７口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：旧いちごリート＝１：3/7となります。

D．合併交付金

合併効力発生日の前日の旧いちごリートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、合併効力発生日の前日に終了する旧いちごリートの営業期間に係る旧いちごリートの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金を支払います。

E．出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額	0円
出資剰余金	投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第22条第１項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

F．旧いちごリートの直前期（平成23年10月期）の概要

事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行う
営業収益	3,674百万円
当期純利益	568百万円
資産合計	121,977百万円
負債合計	55,571百万円
純資産合計	66,405百万円

② 投資口の分割

本投資法人は、本合併に伴い、平成23年10月31日を分割の基準日とし平成23年11月１日を効力発生日として、本投資法人の投資口１口につき７口の割合（注）による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。

（注）合併効力発生日の前日の旧いちごリートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、旧いちごリートの投資口１口に対し、本投資口分割後の本投資法人の投資口３口を割当交付しています。

A．分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人：旧いちごリート＝１：3/7となります。しかしながら、かかる合併比率では、旧いちごリート投資口１口に対して、本投資法人の投資口 3/7口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が１口未満となる旧いちごリートの投資主が多数生じることとなります。

このため、本投資法人は、本合併により旧いちごリートの各投資主に交付する本投資法人の投資口の口数について１口未満の端数を生じさせることなく、本合併後も旧いちごリートの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするために、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口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。

B．分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である平成23年10月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口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。

C．分割等により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口数	32,700口
分割により増加した投資口数	196,200口
分割後の本投資法人発行済投資口数	228,900口
本合併により割当交付した投資口数	613,923口
本合併後の本投資法人発行済投資口数	842,823口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における１口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。

前期（自　平成22年11月１日　至　平成23年４月30日）
１口当たり純資産額　66,199円
１口当たり当期純利益　979円
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。

当期（自　平成23年５月１日　至　平成23年10月31日）
１口当たり純資産額　66,251円
１口当たり当期純利益　1,031円
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。

③　資産運用会社の変更
本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、平成23年10月18日に開催された投資主総会の決議に基づき、ＦＣＲＡとの資産運用委託契約を解約し、旧いちごリートの資産運用会社であるいちごリートマネジメント株式会社が旧いちごリートとの間で締結した資産運用委託契約を、その内容を一部変更の上承継しています。
なお、本資産運用会社とＦＣＲＡは、本合併の効力発生日付で、本資産運用会社を吸収合併存続会社、ＦＣＲＡを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っています。

④　規約の変更
本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、平成23年10月18日に開催された投資主総会の決議に基づき、商号の変更、本店所在地の変更、並びに本合併に伴う投資方針、投資対象及び投資制限についての所要の変更等の本投資法人の規約の変更を行っています。

⑤　商号の変更
本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、ＦＣレジデンシャル投資法人からいちご不動産投資法人へ商号の変更を行っています。

⑥　本店所在地の異動
本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、本店所在地を東京都千代田区内幸町一丁目１番１号に異動しています。

（４）参考情報
本合併により承継した旧いちごリート保有物件の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 （住居表示）	所有形態	想定受入価格 （百万円）（注）
ＣＯＩ新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	6,110
ＣＯＩ西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	3,254
ＭＴＣビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	2,740
ＣＯＩ南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,920
ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	1,550
ＣＯＩ聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,200
ＣＯＩ渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,505
ＣＯＩ赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	735
ＣＯＩ芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,100
ＣＯＩ恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,917
ＣＯＩ銀座６１２	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	1,773
ＣＯＩ内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,140
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	387
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	550
ＣＯＩ赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	580

不動産等の名称	所在地 （住居表示）	所有形態	想定受入価格 （百万円）（注）
ＤＳＭ神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産信託受益権	1,820
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
ＣＯＩ九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産信託受益権	763
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	844
ＣＯＩ五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,060
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	1,816
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	1,460
テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	不動産信託受益権	764
ＣＯＩ永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,490
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	971
千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,030
ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	639
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	765
ＴＫ吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産信託受益権	2,160
茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	604
仙台一番町ビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目	不動産信託受益権	1,384
ＣＯＩ広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	不動産信託受益権	885
ＣＯＩ名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	不動産信託受益権	837
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	4,705
ＣＯＩ仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	510
ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	不動産信託受益権	788
ＣＲＤ丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	6,710
富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	不動産信託受益権	1,650
第百・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	不動産信託受益権	1,100
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	659
カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	不動産信託受益権	533
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
ＣＯＩ富山新桜町ビル	富山県富山市新桜町	不動産	367
秋田山王２１ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	560
ＣＯＩ新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	不動産	1,830
フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,970
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	3,218
パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	1,640
ＲＥＧＡＬＯビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	1,310
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
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	558
大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	638
合　計			84,562

（注）平成23年10月末時点の鑑定評価額を算定の基礎として、本投資法人が算出した想定受入価格です。

平成24年４月期（平成23年11月１日～平成24年４月30日）及び
平成24年10月期（平成24年５月１日～平成24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24年４月期 ： 平成23年11月１日～平成24年４月30日（182日間） ・平成24年10月期： 平成24年５月１日～平成24年10月31日（184日間）
運用資産	・平成24年４月期及び平成24年10月期におきましては、平成23年10月31日時点で本投資法人が保有していた19物件に本合併により旧いちごリートから承継した52物件を加えた71物件（以下、「取得済資産」といいます。）を継続して保有することを前提としています。 ・物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却等）により予想が変動する可能性があります。
発行済投資口数	・平成24年４月期及び平成24年10月期におきましては、本書の日付現在の発行済投資口数である842,823口（投資口分割後）を前提としています。投資口分割の詳細は、前記「２.運用方針及び運用状況（３）決算後に生じた重要な事実 ②投資口の分割」をご参照ください。
営業収益	・賃貸事業収益については、取得済資産の過去の実績値を基準として平成23年10月31日時点で有効な賃貸借契約及び現在受領している解約予告の状況をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して保守的に算出しています。
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。 ・固定資産税及び都市計画税として、平成24年４月期におきましては367百万円、平成24年10月期におきましては367百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、平成24年４月期におきましては204百万円、平成24年10月期におきましては167百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・プロパティマネジメントフィー等を含む外注委託費は、平成24年４月期におきましては430百万円、平成24年10月期におきましては426百万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、取得済資産に対し、償却額に将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、平成24年４月期におきましては523百万円、平成24年10月期におきましては537百万円を見込んでいます。
営業外費用	・支払利息は、平成24年４月期におきましては767百万円、平成24年10月期におきましては768百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、平成24年４月期におきましては219百万円、平成24年10月期におきましては216百万円を見込んでいます。
有利子負債	・平成23年11月１日時点で、本投資法人においては58,682百万円の借入金残高があります。 ・平成23年11月29日に返済期日を迎えたニューヨークメロン信託銀行株式会社より調達している300百万円の借入金については、手許資金により返済しました。また、平成24年10月期において株式会社あおぞら銀行より調達している3,890百万円（本書の日付現在）の借入金が返済期日を迎えますが、同額でのリファイナンスを前提としています。
特別利益	・本合併による負ののれん発生益として16,567百万円を見込んでいます。
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24年４月期については、当期未処分利益から負ののれん発生益として計上される金額を除いた金額を分配することを前提としています。具体的には、当期純利益17,508百万円から負ののれん発生益16,567百万円を控除した総額941百万円を分配することを前提としています。 ・平成24年10月期については、平成24年４月期に計上する負ののれん発生益に基づく未処分利益からの分配は前提としていません。 ・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により、１口当たりの分配金の額は変動する可能性があります。
１口当たり利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配（１口当たり利益超過分配金）は行う予定はありません。

項目	前提条件
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

３．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （平成23年４月30日）	当期 （平成23年10月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	699,282	690,249
信託現金及び信託預金	※1 1,159,478	※1 1,213,052
営業未収入金	7,029	6,857
前払費用	42,281	33,849
繰延税金資産	19	350
その他	2,288	9,756
流動資産合計	1,910,380	1,954,115
固定資産		
有形固定資産		
建物	127,405	127,405
減価償却累計額	△13,866	△15,358
建物（純額）	113,538	112,046
構築物	2,842	2,842
減価償却累計額	△405	△449
構築物（純額）	2,437	2,393
工具、器具及び備品	4,827	4,827
減価償却累計額	△1,018	△1,127
工具、器具及び備品（純額）	3,808	3,699
土地	329,736	329,736
信託建物	7,148,268	7,148,668
減価償却累計額	△813,842	△905,484
信託建物（純額）	※1 6,334,426	※1 6,243,183
信託構築物	42,207	42,207
減価償却累計額	△6,161	△6,903
信託構築物（純額）	※1 36,046	※1 35,304
信託機械及び装置	62,977	62,977
減価償却累計額	△10,796	△11,975
信託機械及び装置（純額）	※1 52,181	※1 51,002
信託工具、器具及び備品	575,487	575,487
減価償却累計額	△104,489	△114,614
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 470,997	※1 460,872
信託土地	※1 15,787,122	※1 15,787,122
有形固定資産合計	23,130,295	23,025,362
無形固定資産		
その他	48	48
無形固定資産合計	48	48
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	25,833	10,032
投資その他の資産合計	35,833	20,032
固定資産合計	23,166,176	23,045,442
資産合計	25,076,556	24,999,557

（単位：千円）

	前期 （平成23年４月30日）	当期 （平成23年10月31日）
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	※1 98,000	※1 98,000
未払金	8,415	16,609
未払費用	119,167	123,098
未払法人税等	974	5,201
前受金	72,586	66,976
災害損失引当金	4,644	980
その他	4,059	11,645
流動負債合計	307,849	322,511
固定負債		
長期借入金	※1 9,194,000	※1 9,145,000
預り敷金及び保証金	2,164	2,164
信託預り敷金及び保証金	419,526	364,971
固定負債合計	9,615,691	9,512,136
負債合計	9,923,541	9,834,647
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	14,928,800	14,928,800
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	224,215	236,110
剰余金合計	224,215	236,110
投資主資本合計	15,153,015	15,164,910
純資産合計	※2 15,153,015	※2 15,164,910
負債純資産合計	25,076,556	24,999,557

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成22年11月１日 至　平成23年４月30日	当期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1　756,548	※1　750,735
その他賃貸事業収入	※1　5,630	※1　37,147
営業収益合計	762,178	787,882
営業費用		
賃貸事業費用	※1　248,233	※1　262,899
資産運用報酬	56,675	57,711
資産保管手数料	2,482	2,519
一般事務委託手数料	9,368	9,877
会計監査人報酬	7,000	7,000
役員報酬	10,800	10,800
役員退職慰労金	－	5,475
その他営業費用	38,249	29,567
営業費用合計	372,808	385,850
営業利益	389,370	402,032
営業外収益		
受取利息	198	182
未払分配金戻入	249	531
営業外収益合計	447	713
営業外費用		
支払利息	144,156	145,774
融資関連費用	15,801	15,801
その他	－	183
営業外費用合計	159,957	161,759
経常利益	229,859	240,987
特別損失		
災害損失引当金繰入額	※2　4,644	－
特別損失合計	4,644	－
税引前当期純利益	225,215	240,987
法人税、住民税及び事業税	1,008	5,232
法人税等調整額	△1	△330
法人税等合計	1,007	4,901
当期純利益	224,207	236,086
前期繰越利益	7	24
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	224,215	236,110

（３）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成22年11月１日 至　平成23年４月30日	当期 自　平成23年５月１日 至　平成23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		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	14,928,800	14,928,800
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	205,821	224,215
当期変動額		
剰余金の配当	△205,813	△224,191
当期純利益	224,207	236,086
当期変動額合計	18,393	11,894
当期末残高	224,215	236,110
投資主資本合計		
当期首残高	15,134,621	15,153,015
当期変動額		
剰余金の配当	△205,813	△224,191
当期純利益	224,207	236,086
当期変動額合計	18,393	11,894
当期末残高	15,153,015	15,164,910
純資産合計		
当期首残高	15,134,621	15,153,015
当期変動額		
剰余金の配当	△205,813	△224,191
当期純利益	224,207	236,086
当期変動額合計	18,393	11,894
当期末残高	15,153,015	15,164,910

（４）金銭の分配に係る計算書

項目	前期 自　平成22年11月１日 至　平成23年４月30日	当期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日
Ⅰ　当期未処分利益	224,215,473円	236,110,421円
Ⅱ　分配金の額	224,191,200円	236,094,000円
（投資口１口当たり分配金の額）	(6,856円)	(7,220円)
Ⅲ　次期繰越利益	24,273円	16,421円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条（１）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数32,700口の整数倍の最大値となる224,191,200円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第37条（１）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数32,700口の整数倍の最大値となる236,094,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成22年11月１日 至　平成23年４月30日	当期 自　平成23年５月１日 至　平成23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	225,215	240,987
減価償却費	105,295	105,332
長期前払費用償却額	15,801	15,801
受取利息	△198	△182
支払利息	144,156	145,774
災害損失引当金繰入額	4,644	－
災害損失引当金取崩額	－	△3,664
前払費用の増減額（△は増加）	△4,950	8,431
未払費用の増減額（△は減少）	△10,370	4,128
前受金の増減額（△は減少）	494	△5,610
未払消費税等の増減額（△は減少）	△2,043	1,489
信託預り敷金及び保証金償却額	－	△50,309
その他	△2,211	△3,501
小計	475,833	458,676
利息の受取額	198	182
利息の支払額	△144,354	△145,972
増資（中止）関連費用の支払額	△5,763	－
法人税等の支払額	△960	△1,005
営業活動によるキャッシュ・フロー	324,954	311,881
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△2,643	△399
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	10,416	12,749
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△15,172	△8,439
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,399	3,910
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△49,000	△49,000
分配金の支払額	△205,514	△224,021
財務活動によるキャッシュ・フロー	△254,514	△273,021
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	63,040	42,770
現金及び現金同等物の期首残高	1,795,720	1,858,760
現金及び現金同等物の期末残高	※1　1,858,760	※1　1,901,531

（６）継続企業の前提に関する注記

当期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日
該当事項はありません。

（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　３～47年 構築物　10～30年 機械及び装置　10～27年 工具、器具及び備品　６～30年 （２）長期前払費用 定額法を採用しています。
２．引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災により被災した資産の復旧費用等の支出に備えるため、当期末における見積額を計上しています。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に納付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。
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 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）表示方法の変更

当期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日
（キャッシュ・フロー計算書） 従来、投資活動によるキャッシュ・フローの「信託預り敷金及び保証金の返還による支出」に含めて表示していました「信託預り敷金及び保証金償却額」は、金額的重要性が増したため、営業活動によるキャッシュ・フローに区分掲記しています。 なお、前期における「信託預り敷金及び保証金償却額」の金額は5,912千円であります。

（９）追加情報

当期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用 当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月４日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月４日）を適用しています。

（１０）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

前期 （平成23年４月30日）	当期 （平成23年10月31日）
※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金　1,025,549 信託建物　5,820,674 信託構築物　30,644 信託機械及び装置　52,181 信託工具、器具及び備品　418,004 信託土地　14,101,613 合計　21,448,668 担保を付している債務は次のとおりです。 １年内返済予定の長期借入金　98,000 長期借入金　9,194,000 合計　9,292,000	※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。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金　1,067,499 信託建物　5,736,656 信託構築物　30,009 信託機械及び装置　51,002 信託工具、器具及び備品　408,980 信託土地　14,101,613 合計　21,395,762 担保を付している債務は次のとおりです。 １年内返済予定の長期借入金　98,000 長期借入金　9,145,000 合計　9,243,000
※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円	※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円

（損益計算書に関する注記）

前期 自　平成22年11月１日 至　平成23年４月30日		当期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日	
※１．不動産賃貸事業損益の内訳		※１．不動産賃貸事業損益の内訳	
	（単位：千円）		（単位：千円）
Ａ．不動産賃貸事業収益		Ａ．不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料収入	708,345	賃貸料収入	692,714
駐車場収入	12,124	駐車場収入	11,323
礼金更新料収入	7,423	礼金更新料収入	4,629
付帯収入	28,655	付帯収入	42,068
計	756,548	計	750,735
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
原状回復費収入	5,630	原状回復費収入	37,147
計	5,630	計	37,147
不動産賃貸事業収益合計	762,178	不動産賃貸事業収益合計	787,882
Ｂ．不動産賃貸事業費用		Ｂ．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
委託管理料	48,582	委託管理料	50,583
信託報酬	10,676	信託報酬	9,525
水道光熱費	27,229	水道光熱費	28,921
公租公課	35,442	公租公課	43,161
損害保険料	1,891	損害保険料	3,182
修繕費	13,968	修繕費	16,805
減価償却費	105,295	減価償却費	105,332
その他賃貸費用	5,147	その他賃貸費用	5,387
不動産賃貸事業費用合計	248,233	不動産賃貸事業費用合計	262,899
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	513,945	Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	524,983
※２．特別損失の内訳 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等です。		――――――	

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期 自　平成22年11月１日 至　平成23年４月30日	当期 自　平成23年５月１日 至　平成23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　2,000,000 口 発行済投資口数　32,700 口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前期 自　平成22年11月１日 至　平成23年４月30日	当期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日
※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成23年４月30日現在） 現金及び預金　699,282千円 信託現金及び信託預金　1,159,478千円 現金及び現金同等物　1,858,760千円	※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成23年10月31日現在） 現金及び預金　690,249千円 信託現金及び信託預金　1,213,052千円 別段預金　△1,770千円 現金及び現金同等物　1,901,531千円

（リース取引に関する注記）

前期 自　平成22年11月１日 至　平成23年４月30日	当期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日
オペレーティング・リース取引 （貸主側） 未経過リース料　１年内　214,741千円 １年超　705,675千円 合計　920,417千円	オペレーティング・リース取引 （貸主側） 未経過リース料　１年内　210,337千円 １年超　593,018千円 合計　803,356千円

（金融商品に関する注記）

前期 自　平成22年11月１日 至　平成23年４月30日	当期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日
１．金融商品の状況に関する事項 （１）金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れ又は投資法人債の発行を行う方針です。デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。また、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがありますが、その場合には、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。	１．金融商品の状況に関する事項 （１）金融商品に対する取組方針 同左
（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 営業債権である営業未収入金は顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、主な取引先の信用状況を把握しています。借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入金は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社の投資管理部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項に抵触しないようモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。	（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 同左
（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。	（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左

前期 自　平成22年11月１日 至　平成23年４月30日	当期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日

２．金融商品の時価等に関する事項

平成23年４月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	699,282	699,282	—
（２）信託現金及び信託預金	1,159,478	1,159,478	—
（３）営業未収入金	7,029	7,029	—
資産合計	1,865,790	1,865,790	—
（４）長期借入金（１年内返済予定の長期借入金を含む）	9,292,000	9,351,214	59,214
負債合計	9,292,000	9,351,214	59,214

（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金

（３）営業未収入金

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

（４）長期借入金（１年内返済予定の長期借入金を含む）

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	2,164
信託預り敷金及び保証金	419,526

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。

２．金融商品の時価等に関する事項

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

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

（単位：千円）

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

（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金

（３）営業未収入金

同左

（４）長期借入金（１年内返済予定の長期借入金を含む）

同左

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	2,164
信託預り敷金及び保証金	364,971

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。

前期 自　平成22年11月１日 至　平成23年４月30日	当期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内
現金及び預金	699,282	―	―
信託現金及び信託預金	1,159,478	―	―
営業未収金	7,029	―	―
合計	1,865,790	―	―

	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	―	―	―
信託現金及び信託預金	―	―	―
営業未収金	―	―	―
合計	―	―	―

（注４）長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内
長期借入金（１年内返済予定の長期借入金を含む）	98,000	9,194,000	―
合計	98,000	9,194,000	―

	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
長期借入金（１年内返済予定の長期借入金を含む）	―	―	―
合計	―	―	―

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

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

	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	―	―	―
信託現金及び信託預金	―	―	―
営業未収金	―	―	―
合計	―	―	―

（注４）長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

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

	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
長期借入金（１年内返済予定の長期借入金を含む）	―	―	―
合計	―	―	―

（税効果会計に関する注記）

前期 自　平成22年11月１日 至　平成23年４月30日	当期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額　19千円 繰延税金資産合計　19千円 繰延税金資産の純額　19千円	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額　350千円 繰延税金資産合計　350千円 繰延税金資産の純額　350千円
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 法定実効税率　39.33% （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.15% その他　0.27% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.45%	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 法定実効税率　39.33% （調整） 支払分配金の損金算入額　△38.53% その他　1.23% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　2.03%

（セグメント情報等に関する注記）

<table>
<tr><th>前期
自　平成22年11月１日
至　平成23年４月30日</th><th>当期
自　平成23年５月１日
至　平成23年10月31日</th></tr>
<tr><td>
（セグメント情報）
本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）
１．製品及びサービスごとの情報
単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。
２．地域ごとの情報
（１）売上高
本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。
（２）有形固定資産
本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。
３．主要な顧客ごとの情報
（単位：千円）
<table>
<tr><th>顧客の名称</th><th>売上高</th></tr>
<tr><td>三菱地所リアルエステートサービス株式会社</td><td>192,900</td></tr>
<tr><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>172,773</td></tr>
<tr><td>エイブル保証株式会社</td><td>143,597</td></tr>
<tr><td>株式会社長谷工ライブネット</td><td>90,968</td></tr>
<tr><td>株式会社スペースデザイン</td><td>87,210</td></tr>
</table>
（注１）上記の各顧客との取引に関連するセグメントは全て不動産賃貸事業です。
（注２）上記の各顧客はサブリース会社です。各サブリース会社から転借しているエンドテナントが存在します。
</td><td>
（セグメント情報）
同左

（関連情報）
１．製品及びサービスごとの情報
同左
２．地域ごとの情報
（１）売上高
同左
（２）有形固定資産
同左
３．主要な顧客ごとの情報
（単位：千円）
<table>
<tr><th>顧客の名称</th><th>売上高</th></tr>
<tr><td>三菱地所リアルエステートサービス株式会社</td><td>185,428</td></tr>
<tr><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>209,609</td></tr>
<tr><td>エイブル保証株式会社</td><td>143,476</td></tr>
<tr><td>株式会社長谷工ライブネット</td><td>91,877</td></tr>
<tr><td>株式会社スペースデザイン</td><td>87,256</td></tr>
</table>
（注１）上記の各顧客との取引に関連するセグメントは全て不動産賃貸事業です。
（注２）上記の各顧客はサブリース会社です。各サブリース会社から転借しているエンドテナントが存在します。
</td></tr>
</table>

（賃貸等不動産に関する注記）

前期
自　平成22年11月１日
至　平成23年４月30日

本投資法人は、主として都心６区、城南４区及び東京都のその他の地域、前記を除く首都圏並びに政令指定都市等において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の住宅不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
住宅	19,959,307	△84,267	19,875,040	17,222,000
ホテル	3,273,454	△18,199	3,255,254	2,970,000
合計	23,232,762	△102,467	23,130,295	20,192,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）当期増減額のうち、主な増加理由は、資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年４月期における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

当期
自　平成23年５月１日
至　平成23年10月31日

本投資法人は、主として都心６区、城南４区及び東京都のその他の地域、前記を除く首都圏並びに政令指定都市等において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の住宅不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
住宅	19,875,040	△85,884	19,789,156	17,520,000
ホテル	3,255,254	△19,048	3,236,206	2,820,000
合計	23,130,295	△104,933	23,025,362	20,340,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）当期増減額のうち、主な増加理由は、資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年10月期における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

（１口当たり情報に関する注記）

前期
自　平成22年11月１日
至　平成23年４月30日

１口当たり純資産額　463,394円
１口当たり当期純利益　6,856円

なお、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。
また、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。

当期
自　平成23年５月１日
至　平成23年10月31日

１口当たり純資産額　463,758円
１口当たり当期純利益　7,219円

なお、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。
また、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）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22年11月１日 至　平成23年４月30日	当期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日
当期純利益	224,207千円	236,086千円
普通投資主に帰属しない金額	－	－
普通投資口に係る当期純利益	224,207千円	236,086千円
期中平均投資口数	32,700口	32,700口

（重要な後発事象に関する注記）

当期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日
１．旧いちごリートとの合併 本投資法人と旧いちごリートは、平成23年11月１日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併を行いました。 （１）合併の目的 本投資法人と旧いちごリートは、本合併により資産規模を拡大し、ポートフォリオの質の向上を図ることにより、収益安定性の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成23年８月８日付で合併契約を締結し、平成23年11月１日付でその効力が発生しました。 （２）合併の方法 本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、旧いちごリートは解散しました。 （３）合併比率 旧いちごリートの投資口１口に対し、投資口分割後の本投資法人の投資口３口を割当交付しました。本投資法人は合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口１口を７口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：旧いちごリート＝１：3/7となります。 （４）合併交付金 合併効力発生日の前日の旧いちごリートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、合併効力発生日の前日に終了する旧いちごリートの営業期間に係る旧いちごリートの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金を支払います。 （５）出資総額等 本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。 出資総額　0円 出資剰余金　投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第22条第１項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額 （６）旧いちごリートの直前期（平成23年10月期）の概要 事業内容　投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行う 営業収益　3,674百万円 当期純利益　568百万円 資産合計　121,977百万円 負債合計　55,571百万円 純資産合計　66,405百万円

当期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日
２.投資口の分割 本投資法人は、本合併に伴い、平成23年10月31日を分割の基準日とし平成23年11月１日を効力発生日として、本投資法人の投資口１口につき７口の割合（注）による投資口の分割を行いました。 （注）合併効力発生日の前日の旧いちごリートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、旧いちごリートの投資口１口に対し、本投資口分割後の本投資法人の投資口３口を割当交付しています。 （１）分割の目的 本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人：旧いちごリート＝１：3/7 となります。しかしながら、かかる合併比率では、旧いちごリート投資口１口に対して、本投資法人の投資口 3/7 口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が１口未満となる旧いちごリートの投資主が多数生じることとなります。 このため、本投資法人は、本合併により旧いちごリートの各投資主に交付する本投資法人の投資口の口数について１口未満の端数を生じさせることなく、本合併後も旧いちごリートの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするために、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口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。 （２）分割の方法 本投資口分割の効力発生日の前日である平成23年10月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口１口につき、７口の割合による投資口の分割を行いました。 （３）分割等により増加した投資口数 分割前の本投資法人発行済投資口数　32,700口 分割により増加した投資口数　196,200口 分割後の本投資法人発行済投資口数　228,900口 本合併により割当交付した投資口数　613,923口 本合併後の本投資法人発行済投資口数　842,823口 なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における１口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。 前期（自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日） １口当たり純資産額　66,199円 １口当たり当期純利益　979円 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。 当期（自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日） １口当たり純資産額　66,251円 １口当たり当期純利益　1,031円 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。

（開示の省略）

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。

（１１）発行済投資口数の増減

当期までの発行済投資口数及び出資総額の異動は、以下のとおりです。

なお、本投資口分割及び本合併の効力発生により、平成23年11月１日をもって発行済投資口数が810,123口増加しています。詳細については、前記「２.運用方針及び運用状況（３）決算後に生じた重要な事実　②投資口の分割」をご参照ください。

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）

（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。

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）	用途	当期（平成23年10月31日現在）	
			保有総額（千円）（注２）	対総資産比率（%）（注３）
不動産	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	447,876	1.8
信託受益権	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	15,976,133	63.9
	東京都のその他の地域	賃貸住宅	2,422,571	9.7
	政令指定都市等	賃貸住宅	942,574	3.8
	政令指定都市等	ホテル	3,236,206	12.9
預金・その他資産			1,974,195	7.9
資産総額計			24,999,557	100

（注１）「地域」は下記によります。
都心６区及び城南４区：東京都港区、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区及び文京区並びに品川区、世田谷区、目黒区及び大田区をいいます。
東京都のその他の地域：東京都のうち上記都心６区及び城南４区以外の地域をいいます。
政令指定都市等：首都圏（横浜市、川崎市、相模原市、さいたま市及び千葉市）以外の政令指定都市等をいいます。

（注２）「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

（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。

	当期（平成23年10月31日現在）	
	貸借対照表計上額（千円）	対総資産比率（%）（注）
負債総額	9,834,647	39.3
純資産総額	15,164,910	60.7
資産総額	24,999,557	100.0

（注）「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）投資不動産物件の概要

下記投資不動産物件のうち物件番号Ａ－18が不動産である他はいずれも不動産信託受益権です。

（平成23年10月31日現在）

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	取得日	取得価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注４）	担保設定の種類
Ａ－１	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ六本木	H17.10.12	1,730	7.39	1,706	1,360	質権
Ａ－２	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番	H17.10.14	1,140	4.87	1,119	1,070	質権
Ａ－３	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番弐番館	H17.10.14	1,250	5.34	1,237	1,150	質権
Ａ－５	都心６区及び城南４区	賃貸住宅（ＳＡ）	ビュロー高輪台	H17.10.12	1,360	5.81	1,338	1,010	―
Ａ－６	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ白金台	H17.10.12	824	3.52	805	669	質権
Ａ－７	都心６区及び城南４区	賃貸住宅（ＳＡ）	ビーサイト浜松町	H17.10.12	701	2.99	690	530	質権
Ａ－８	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ秋葉原	H17.10.12	2,520	10.76	2,464	2,040	質権
Ａ－９	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	スイート・ワン・コート	H17.10.14	786	3.36	766	630	質権
Ａ－10	都心６区及び城南４区	賃貸住宅（ＳＡ）	ビーサイト銀座イースト	H17.10.12	946	4.04	931	726	質権
Ａ－12	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ笹塚	H17.10.14	1,050	4.48	1,029	848	質権
Ａ－13	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	グランプレッソ河田町	H17.10.14	592	2.53	605	467	質権
Ａ－14	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ桜新町	H17.10.14	932	3.98	910	731	―
Ａ－16	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ新蒲田	H17.10.12	1,040	4.44	1,006	895	質権
Ａ－18	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ中落合	H18.９.８	435	1.86	447	356	―
Ａ－19	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ富ヶ谷	H22.３.31	1,341	5.73	1,363	1,540	質権
Ｂ－１	東京都のその他の地域	賃貸住宅	フォレシティ両国	H18.９.８	1,080	4.61	1,054	1,020	質権
Ｂ－２	東京都のその他の地域	賃貸住宅	フォレシティ豊洲	H22.３.31	1,349	5.76	1,368	1,540	質権
Ｄ－１	政令指定都市等	ホテル	ファルコン心斎橋	H17.10.12	3,410	14.56	3,236	2,820	質権
Ｄ－２	政令指定都市等	賃貸住宅	フォレシティ西本町	H22.３.31	927	3.96	942	938	質権
合計					23,415	100.00	23,025	20,340	

（注１）ＳＡはサービスアパートメントの略称をいいます。

（注２）「取得価格」は、売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。

（注３）「投資比率」は、各物件の取得価格の合計に対する比率を記載しており小数点第３位を四捨五入して記載しています。

（注４）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づき、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

（３）賃貸借の概要

（平成23年10月31日現在）

物件番号	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）	賃貸可能戸数（注５）	サブリース種別（注６）
Ａ－１	フォレシティ六本木	1,663.87	1,603.97	96.4	1	68	パス・スルー
Ａ－２	フォレシティ麻布十番	1,111.20	1,018.60	91.7	1	48	パス・スルー
Ａ－３	フォレシティ麻布十番弐番館	1,177.20	1,013.70	86.1	1	36	パス・スルー
Ａ－５	ビュロー高輪台	1,677.88	1,677.88	100.0	1	44	固定賃料型
Ａ－６	フォレシティ白金台	927.90	904.87	97.5	1	40	パス・スルー
Ａ－７	ビーサイト浜松町	821.84	821.84	100.0	1	30	固定賃料型
Ａ－８	フォレシティ秋葉原	3,452.29	3,452.29	100.0	1	114	固定賃料型
Ａ－９	スイート・ワン・コート	1,030.63	966.63	93.8	1	31	パス・スルー
Ａ－10	ビーサイト銀座イースト	1,332.87	1,332.87	100.0	1	48	固定賃料型
Ａ－12	フォレシティ笹塚	1,452.61	1,452.61	100.0	1	53	固定賃料型
Ａ－13	グランプレッソ河田町	667.16	592.60	88.8	1	35	パス・スルー
Ａ－14	フォレシティ桜新町	1,182.96	1,137.60	96.2	1	26	パス・スルー
Ａ－16	フォレシティ新蒲田	1,756.33	1,710.81	97.4	1	46	パス・スルー
Ａ－18	フォレシティ中落合	599.30	599.30	100.0	1	27	固定賃料型
Ａ－19	フォレシティ富ヶ谷	2,105.94	1,928.56	91.6	1	42	パス・スルー
Ｂ－１	フォレシティ両国	1,572.39	1,572.39	100.0	1	67	固定賃料型
Ｂ－２	フォレシティ豊洲	3,058.24	3,058.24	100.0	1	99	固定賃料型
Ｄ－１	ファルコン心斎橋	5,760.79	5,028.45	87.3	1	199	パス・スルー（注７）
Ｄ－２	フォレシティ西本町	2,675.88	2,675.88	100.0	1	85	固定賃料型
合計		34,027.28	32,549.09	95.7	19	1,138	―

（注１）「賃貸可能面積」は、不動産又は信託不動産の賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な面積を記載しています。

（注２）「賃貸面積」は、不動産又は信託不動産につき、サブリース会社又は信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

（注３）「稼働率」は、不動産又は信託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）「賃貸可能戸数」は、不動産又は信託不動産の賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な戸数を記載しています。

（注６）「サブリース種別」は、本投資法人又は信託受託者とサブリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いサブリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものを「パス・スルー」、エンドテナントの賃料にかかわらず、サブリース会社が本投資法人又は信託受託者に一定金額の賃料を支払うものを「固定賃料型」と記載しています。

（注７）　エンドテナントは、ホテル、飲食店等ですが、サブリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に定められた賃料は、いずれも売上歩合によるものではなく、一定の金額で取り決められています。

（４）主要なテナントの概要

平成23年10月31日現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び当期賃料総額等は下表のとおりです。

なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10％以上を占めるものをいいます。

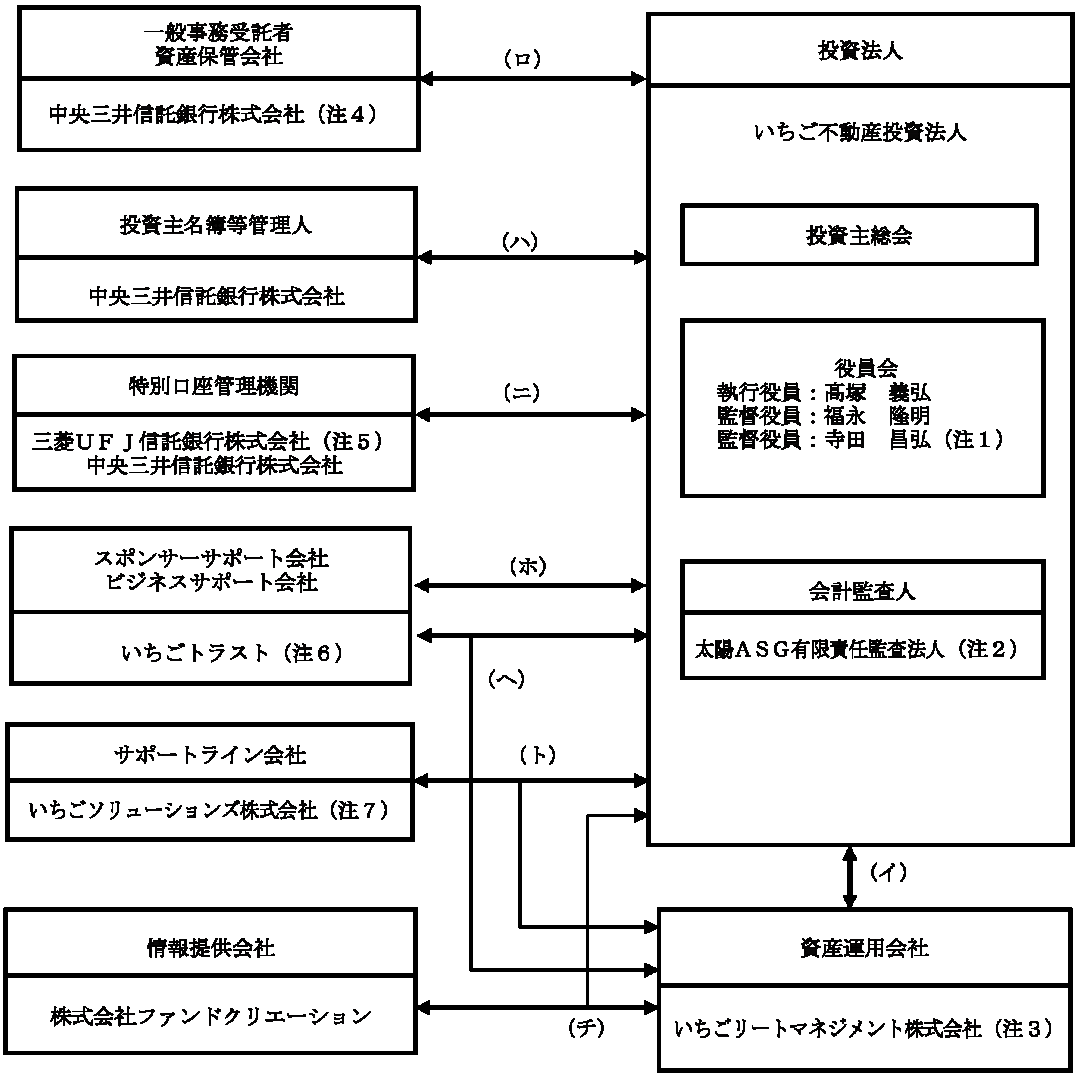
（平成23年10月31日現在）

テナント名	業種	サブリース種別	対象物件	賃貸面積（㎡）	面積比率（％）	当期賃貸事業収入（千円）	賃料比率（％）
エイブル保証株式会社	不動産賃貸業	固定賃料型	フォレシティ秋葉原、フォレシティ笹塚、フォレシティ中落合、フォレシティ両国	7,076.59	21.7	143,476	18.2
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	不動産業	パス・スルー	フォレシティ六本木、フォレシティ麻布十番弐番館、フォレシティ白金台、グランプレッソ河田町、フォレシティ桜新町、フォレシティ新蒲田	6,963.55	21.4	185,428	23.5
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	不動産管理業	パス・スルー	ファルコン心斎橋、フォレシティ麻布十番	6,047.05	18.6	209,609	26.6
株式会社長谷工ライブネット	不動産業	固定賃料型	フォレシティ豊洲、フォレシティ西本町	5,734.12	17.6	91,877	11.7
株式会社スペースデザイン	不動産業	固定賃料型	ビュロー高輪台、ビーサイト浜松町、ビーサイト銀座イースト	3,832.59	11.8	87,256	11.1
主要なテナントの合計				29,653.90	91.1	717,648	91.1
全体ポートフォリオの合計				32,549.09	100.0	787,882	100.0

（注１）全体のポートフォリオに占める比率は小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注２）上記の各テナントは、サブリース会社です。各物件にはサブリース会社から転借しているエンドテナントが存在します。

【投資法人の仕組み】
本投資法人は、平成23年11月１日を効力発生日として旧いちごリートと合併しました。以下は、本合併後の内容（本書の日付現在の内容）を記載しています。
（１）本投資法人の仕組図



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

（注１）前監督役員五十嵐メルビンの辞任に伴い、平成23年10月18日に開催された第６回投資主総会において寺田昌弘が新監督役員として選任されました。
（注２）三優監査法人の任期満了に伴い、平成23年10月18日に開催された第６回投資主総会において太陽ＡＳＧ有限責任監査法人が会計監査人として選任されました。
（注３）資産運用会社を平成23年11月１日付で、ファンドクリエーション不動産投信株式会社からいちごリートマネジメント株式会社へ変更しています。また、同日付で、いちごリートマネジメント株式会社を吸収合併存続会社、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っています。
（注４）一般事務受託者（会計事務、納税事務等）を平成23年11月１日付で税理士法人平成会計社から中央三井信託銀行株式会社へ変更しています。
（注５）三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社と旧いちごリートとの契約を承継しました。
（注６）旧いちごリートとのスポンサーサポート契約を承継しました。
（注７）平成23年11月１日、資産運用会社の親会社であるいちごグループホールディグス株式会社の子会社であるいちごソリューションズ株式会社と本投資法人及び資産運用会社間でサポートライン覚書を締結しました。

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	いちご不動産投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	いちごリートマネジメント株式会社	平成17年11月18日付で、旧いちごリートとの間で資産運用委託契約を締結し、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、旧いちごリートの定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行ってきました（投信法第198条第1項）。本合併に伴い、本投資法人は同契約の内容を一部変更の上、承継しています。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、（ⅰ）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ⅱ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ⅲ）本投資法人への報告業務及び（ⅳ）その他本投資法人が随時委託する上記（ⅰ）から（ⅲ）に関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者／資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	平成17年11月18日付で、旧いちごリートとの間で一般事務委託契約を締結し、平成17年６月23日付で、本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。本合併に伴い、本投資法人は上記一般事務委託契約を承継しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号、第５号及び第６号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の（ⅰ）機関の運営に関する事務、（ⅱ）計算に関する事務、（ⅲ）会計帳簿の作成に関する事務及び（ⅳ）納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第１項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
投資主名簿等管理人／特別口座管理機関	中央三井信託銀行株式会社	平成21年１月５日付で、本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）として、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務等を行います。
特別口座管理機関	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成20年12月17日付で、旧いちごリートとの間で特別口座の管理に関する契約を締結しています。本合併に伴い、本投資法人は上記特別口座の管理に関する契約を承継しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号及び第６号。ただし、投資主名簿等管理人に委託している事務及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、特別口座の管理に関する契約に基づき、（ⅰ）投資主名簿に関する事務、及び（ⅱ）投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

（３）上記以外の本投資法人の主な関係者

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

（注）本資産運用会社とＦＣＲＡは、平成23年11月１日付で、本資産運用会社を吸収合併存続会社、ＦＣＲＡを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、本資産運用会社は、上記ビジネスサポート契約及び情報提供に関する覚書を承継しています。