



日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」



2016年10月期(第22期)
決算・運用状況のご報告

(資産運用報告 自2016年5月1日 至2016年10月31日)

いちごオフィスリート投資法人
Ichigo Office REIT Investment Corporation

東京都千代田区内幸町 1-1-1 www.ichigo-office.co.jp



商号の「いちご」は、

千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来し、
一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、
各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。

目次

投資法人執行役員ご挨拶	2	I. 資産運用報告	17
資産運用会社代表執行役社長 インタビュー	3	II. 貸借対照表	41
2016年10月期決算	5	III. 損益計算書	43
いちごオフィスの成長戦略	7	IV. 投資主資本等変動計算書	44
分散型のポートフォリオ	11	V. 注記表	45
物件一覧	15	VI. 金銭の分配に係る計算書	57
		VII. 会計監査人の監査報告書	58
		VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	59
		投資口・投資主情報	61
		投資主インフォメーション	62

(注) 本資産運用報告は2016年10月31日時点の情報を基に作成しております。

投資法人執行役員ご挨拶

新たなステージへ向けた基盤構築



いちごオフィスリート投資法人
執行役員

高塚 義弘

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

いちごオフィスリート投資法人では、中期的目標に向けた成長戦略にて掲げた「ステージV」(1口当たり分配金の継続的な成長に向けた基盤構築)の締め括りにあたる2016年10月期(2016年5月1日~2016年10月31日)において、ポートフォリオの成長に向けた戦略的な資産の入替とともに資産規模の拡大を図ってまいりました。

前期(2016年4月期)に実施した4物件(取得価格29億円)の譲渡から継続し、2016年10月期においても1物件(取得価格9億円)の譲渡および13物件(292億円)の取得を実施するとともに、1物件(35億円)の取得に係る売買契約を締結し、ポートフォリオの成長を加速させてまいりました。また、新規物件の取得に伴い、5月には公募増資を実施しております。

ポートフォリオの入替と成長に併せ、テナント入替時や契約更改時における賃料の増額や高稼働の維持に努め、今後のさらなる成長に向けた基盤を構築できたものと考えております。

こうした活動の結果、本投資法人の2016年10月期の運用状況は、営業収益7,090百万円、営業利益3,405百万円、経常利益2,462百万円、当期純利益2,462百万円となりました。1口当たり分配金は、前期実績の1,740円に対し、9.4%増益の1,904円となり、J-REITの連続増配記録を13期に伸ばしております。

本投資法人は、2016年11月より「ステージVI」に突入しております。国内外の環境は不透明感を増しておりますが、本投資法人の目標である「1口当たり分配金の安定的な成長」に向けて、着実な成長を図ってまいり所存でございます。

また、商号の由来でもある「一期一会」のもつ「人との出会いを大切に」の精神を理念とし、投資主の皆様をはじめとしたステークホルダーの方々との強力な信頼関係を引き続き築いてまいります。

投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2016年10月期の決算ハイライト

- 営業収益7,090百万円、営業利益3,405百万円、経常利益2,462百万円、当期純利益2,462百万円
- 1口当たり分配金1,904円(対期首予想比14円の増加)
- 稼働率98.2%(2016年10月期末時点)

投資主価値の最大化に向けて



いちご投資顧問株式会社
代表執行役社長

織井 渉

いちごオフィスリート投資法人（以下「いちごオフィス」）は、「オフィス特化型ポートフォリオの発展」に向けたアクションプランを推進中であり、2016年10月に「ステージV」を終え、「ステージVI」へ移行しています。

資産運用を受託する、いちご投資顧問株式会社の織井渉代表執行役社長に、「ステージV」の成果や今後の展望について尋ねました。

Q: 「ステージV」の当初プランと成果についてお聞かせください。

A: 保有物件の運用については、いちごグループが培ってきた不動産の価値向上と堅調なマーケット環境を背景に、適正賃料化に向けた増額改定の推進を目標に掲げ、注力してまいりました。

その結果、テナント入替時の賃料増額に加え、既存テナントの賃料増額改定を実現しました。さらに、稼働率の向上も増収に寄与しており、目標とする年率2.0%以上の賃料収入アップを達成しました。

また、「ステージV」の一年間において、不動産価格が高騰するマーケット環境を勘案し、内部成長余地が限定的な5物件を売却するとともに、賃料が上昇局面にある東京都主要区部や今後も経済成長が見込める4大都市の優良な13物件の取得を実行し、ポートフォリオの成長と質の向上を図ってまいりました。

この物件入替のタイミングを活用し、財務運営においても、物件の売却で得た資金により、相対的に金利の高い借入金を

返済する一方、新規物件の取得に併せた好条件の新規借入を実施し、金利の低減と借入期間の長期化を実現しました。こうした取り組みの成果として、資産規模は1,910億円、1口当たり分配金は1,904円となり、13期連続の増配となりました。

Q: 現在の不動産市場をどう捉えていますか。

A: 経済がグローバル化するなかで、中国経済の不透明感、米国経済の信頼性と新興国への影響などのリスク要因は残存するものの、国内の企業業績は好調さを維持しており、不動産マーケットは堅調に推移しています。

賃貸マーケットでは、企業の増床や移転ニーズにより空室率は低位で推移し、これに伴い賃料は上昇傾向にあります。

また、売買市場では、海外資金の流入もあり、不動産の価格は高止まりしています。

2018年から2020年の間に、東京都主要区部でオフィスビルの大量供給が予定されており、オフィス賃料の上昇ペースの鈍化もしくは下落が懸念されていますが、新たに供給されるオフィスはいずれも大規模ビルであり、いちごオフィスが投資対象とする中規模クラスのオフィスビルとは、テナント属性や賃料単価が異なることから、大きな影響を受けないものと考えています。

Q: 「ステージVI」の展望をお聞かせください。

A: 「ステージVI」では、「資産規模2,300億円を視野に入れた物件取得」と「強くないいちごオフィスブランドの確立による競争力強化」を掲げています。

しかしながら、不動産売買マーケットは加熱傾向にあることから、資産規模拡大の時期については慎重さを要すものと考えており、物件の入れ替えを含めた検討をしてみたいと考えています。

売却については、「ステージV」から継続し、内部成長余地が限定的な物件を対象とし、新規取得においては、分配金の成長への寄与が期待できる優良物件を対象としてまいります。また、物件入替のタイミングを活用した金利コストの削減につきましても継続検討し、収益の向上に繋がりたいと考えています。

さらに、「いちごオフィス」ブランドの確立ときめ細かな対応によりテナント満足度の向上を図ることで、さらなる賃料の適正化に向けた増額を推進してまいります。

Q: 今後の業績の見通しをお聞かせください。

A: 「ステージVI」にあたる2017年4月期の1口当たり分配金は1,910円、2017年10月期は1,920円とさらなる増配を予定しています。

また、当期純利益から不動産売却益を控除した1口当たり巡航EPUも2016年10月期実績の1,602円から、2017年4月期に1,668円、2017年10月期に1,690円を予想しており、営業期間におけるポートフォリオの実力ベースの収益性も着実に向上できる見通しです。

いちごオフィスでは、各種施策の着実な実行により、引き続き、分配金の安定的な成長を目指すとともに、投資主価値の向上に注力してまいります。

2016年10月期決算の概要

(百万円)				
項目	2016年4月期 実績	2016年10月期 実績	2016年10月期 期首予想	期首予想比
営業収益	6,682	7,090	7,152	▲61
営業利益	3,208	3,405	3,410	▲5
経常利益	2,542	2,462	2,407	+55
当期純利益	2,482	2,462	2,407	+55
1口当たり分配金	1,740円	1,904円	1,890円	+14円
物件数	73物件	85物件	—	—
テナント数	690件	892件	—	—
賃貸可能面積	217,381m ²	257,142m ²	—	—
NOI回り	5.6%	5.3%	—	—

運用状況予想

(百万円)	
項目	2017年4月期
営業収益	7,247
営業利益	3,277
経常利益	2,556
当期純利益	2,556
1口当たり分配金	1,910円

格付の状況

信用格付業者	
株式会社 日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 A- (安定的)

投資法人の概要

名称	いちごオフィスリート投資法人
所在地	〒100-0011 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー
設立年月日	2005年6月
上場日	2005年10月12日 東京証券取引所 (証券コード: 8975)
執行役員	高塚 義弘
発行済投資口数	1,532,287口
決算期	4月、10月
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社
資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表執行役社長 織井 渉

2016年10月期決算

決算ハイライト

項目	2016年10月期実績	説明
外部成長	・13物件(総額292億円)を取得 ・1物件(取得価格9億円)を売却	・内部成長余地が限定的な物件の機動的な売却と東京都主要区部や4大都市の優良物件の取得により、ポートフォリオの成長と収益向上を図る
内部成長	・稼働率の向上98.2% (期末時点、前期比+0.9%) ・35件の賃料増額改定(オフィス物件) (平均増額率+6.9%)	・年率2%以上の賃料収入アップ目標達成 ・テナント満足度調査を踏まえたテナントニーズへの対応 ・「いちごオフィス」ブランディングによる、さらなる競争力の向上
財務	・公募増資88.9億円 ・新規借入金195億円 ・期限前弁済8.5億円	・LTV余力の活用により優良物件を取得 ・総資産LTV 46.0% (前期比+2.9%) ・借入金加重平均金利1.06% (期末時点、前期比▲0.08%)
巡航EPU (売却益除く)	1,602円(前期比+113円、+7.6%)	・期首予想1,570円に対し+32円(+2.0%) ・当期取得物件の収益が大きく寄与、既存物件のNOIも向上
1口当たりFFO	2,203円(前期比+85円、+4.0%)	・FFOの向上が分配金の成長を支える
1口当たり分配金	1,904円(前期比+164円、+9.4%)	・期首予想1,890円に対し+14円(+0.7%)

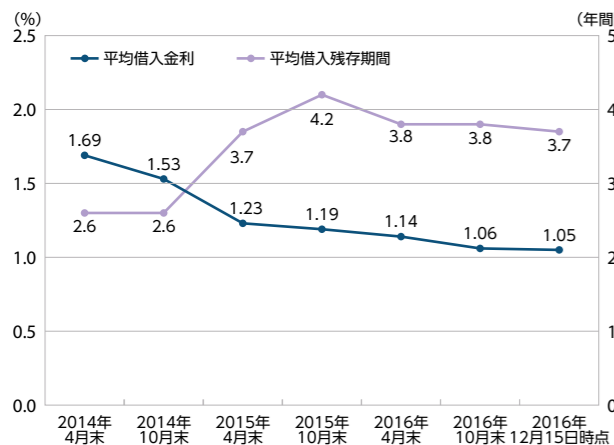
※巡航EPU = 当期純利益(1口当たり) - 不動産売却益(1口当たり)

財務ハイライト

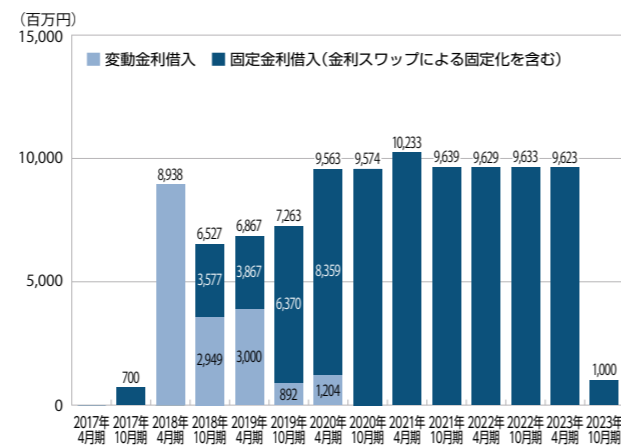
項目	2015年10月31日	2016年4月30日	2016年10月31日
1口当たりFFO <small>(※1)</small>	1,896円	2,118円	2,203円
1口当たり分配金	1,706円	1,740円	1,904円
1口当たりNAV <small>(※2)</small>	70,117円	73,493円	76,400円
平均借入金利	1.19%	1.14%	1.06%
金利固定比率 <small>(※3)</small>	80.1%	79.4%	83.4%
平均借入残存期間	4.2年	3.8年	3.8年
総資産LTV <small>(※4)</small>	44.0%	43.1%	46.0%

- (※1) 1口当たりFFO = (当期純利益 + 不動産売却損 - 不動産売却益 + 減価償却費 + その他償却費) ÷ 期末時点発行済投資口数
- (※2) 1口当たりNAV = (分配金控除後純資産額 + 不動産含み損益) ÷ 期末時点発行済投資口数
- (※3) 金利固定比率 = (固定金利借入金 + 金利スワップによる金利固定化借入金) ÷ 借入金総額 × 100
- (※4) 総資産LTV = 有利子負債 ÷ 総資産額 × 100

平均借入金利および平均借入残存期間の推移

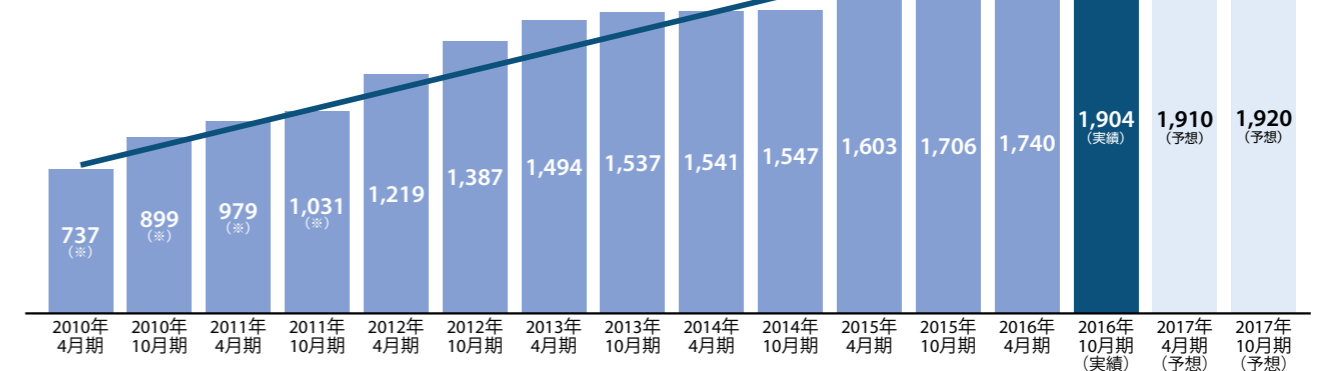


借入返済期限の分散状況 (2016年12月15日時点)



安定した分配金の成長(連続増配J-REIT No.1)

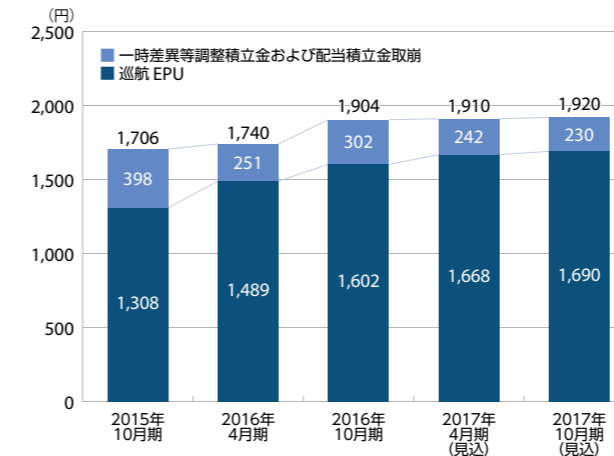
J-REIT 最長の13期連続増配の実績
今後の予想を含め、15期連続増配を見込む



(※) 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割(7分割)を考慮し、分配金を7で除したうえで、円単位未満を切り捨てた試算値(本投資法人ベース)

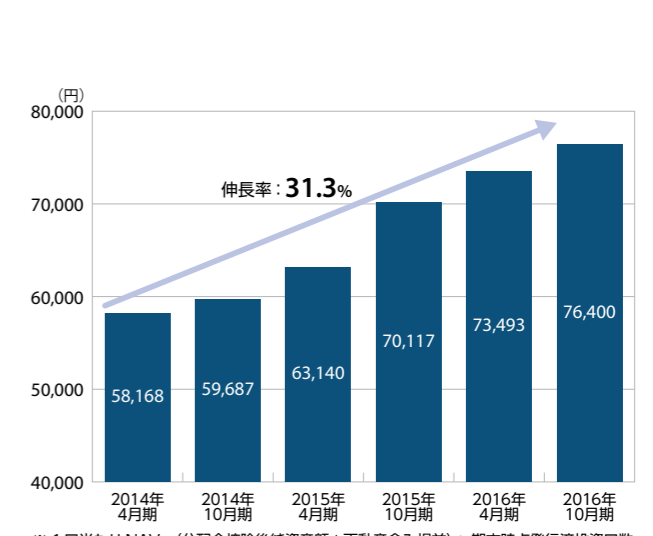
投資主価値の着実な向上(巡航EPUの成長推移)

ポートフォリオの成長と質の向上による
継続的な投資主価値の拡大



※巡航EPU = 当期純利益(1口当たり) - 不動産売却益(1口当たり)

1口当たりNAVの大幅上昇

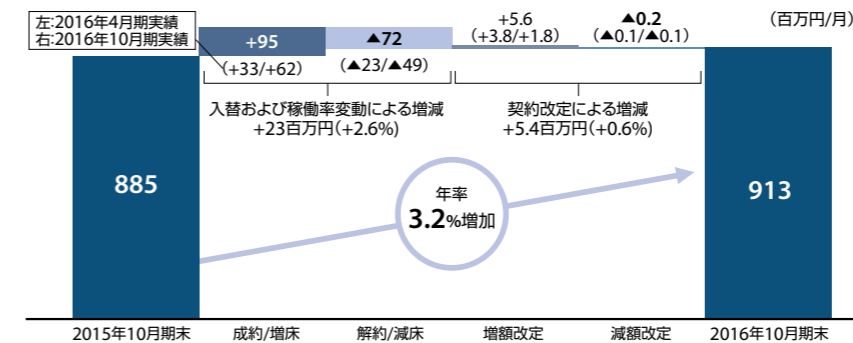


※1口当たりNAV = (分配金控除後純資産額 + 不動産含み損益) ÷ 期末時点発行済投資口数

内部成長の進展: 年率2%以上の賃料収入アップ

稼働率の上昇および増額入替、増額改定の伸長により内部成長目標を達成

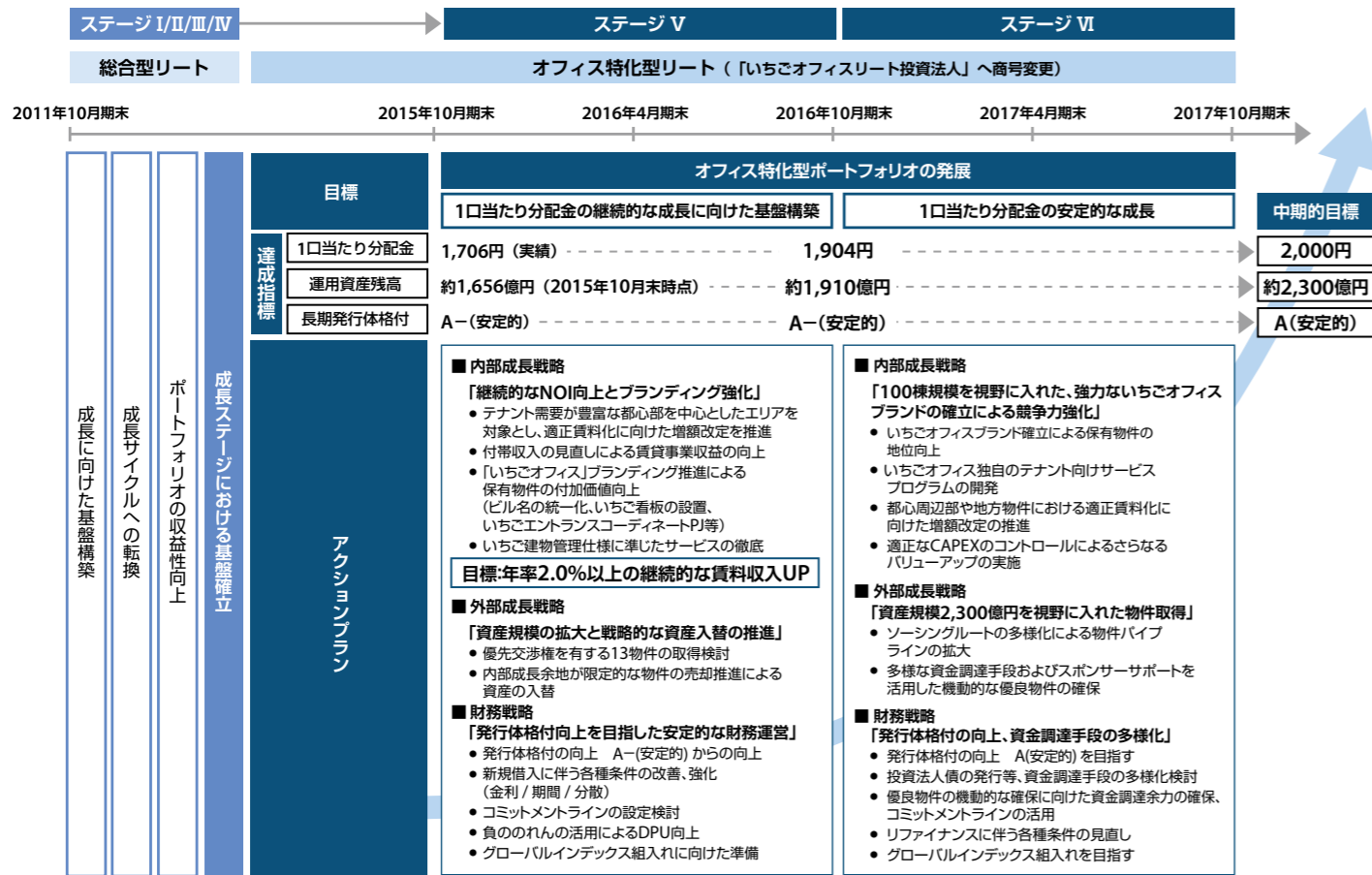
■ 月額賃料の変動 (期中の売却物件および取得物件は除く)



※稼働率の変動(売却物件、取得物件除く): 96.2%(2015年10月期末) → 98.3%(2016年10月期末)

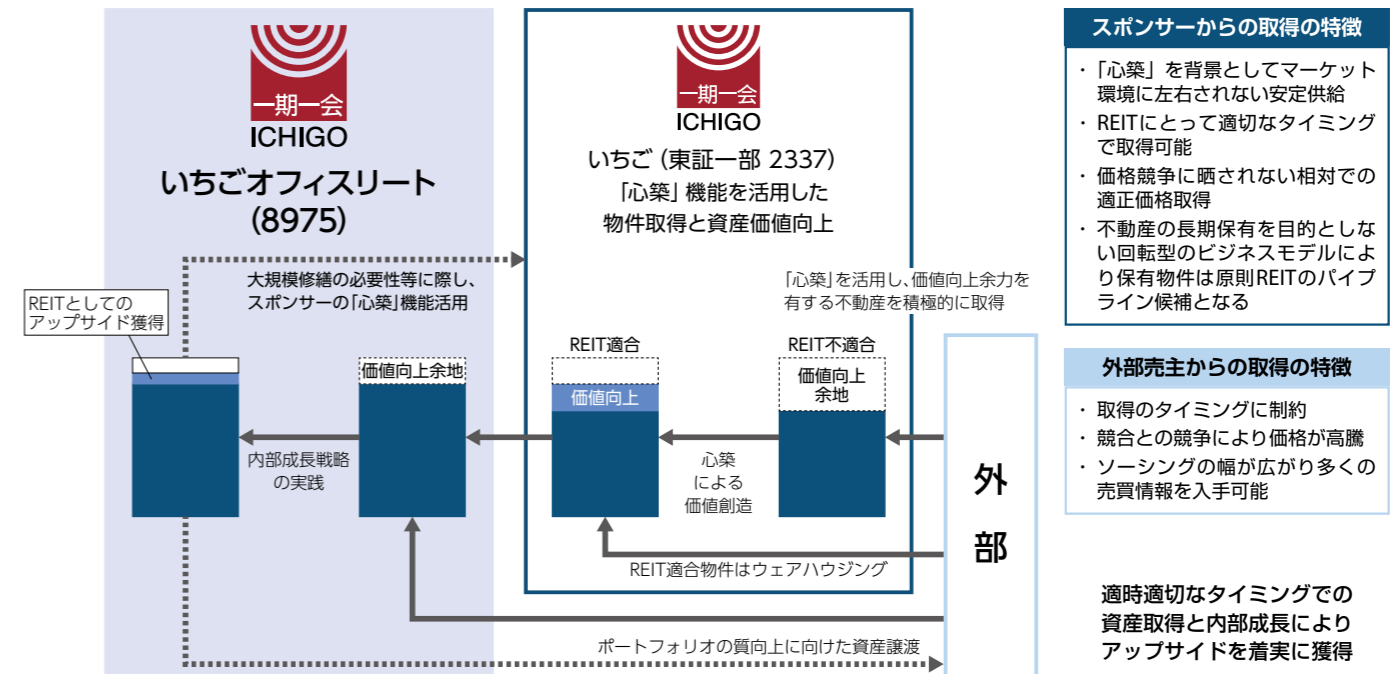
いちごオフィスの成長戦略

中期的目標に向けた「成長戦略ロードマップ」



いちごグループの強みを活かした「収益向上サイクル」

「心築」(しんちく)による独自の取得優位性と取得後のアップサイド獲得



好機を捉えた資産入替によるポートフォリオ拡大と質向上



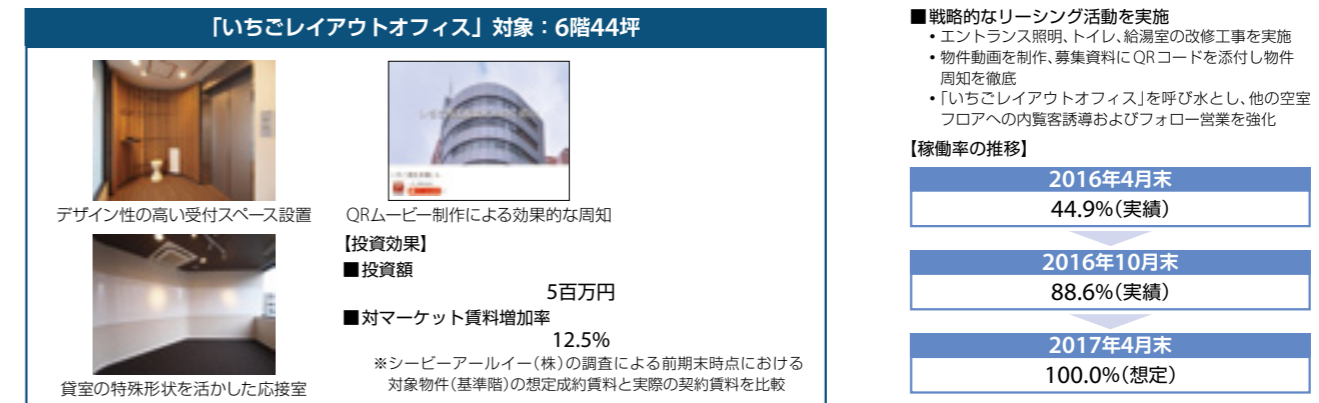
強力なスポンサーサポートの活用

いちごが保有するオフィス物件は首都圏を中心に約700億円(2016年10月末時点)



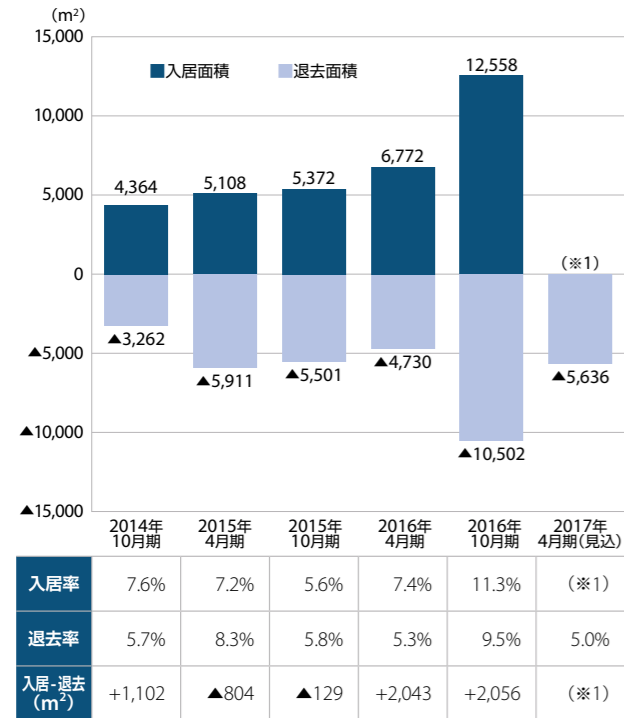
付加価値の創出事例「いちごレイアウトオフィス」

いちご西五反田ビル
 メインテナント退去後、いちご独自のリーシング戦略により着実にリースアップを実現



テナント入替時の賃料単価アップと早期の後継テナント誘致

■ テナント入居・退去面積および退去率の推移(オフィス)



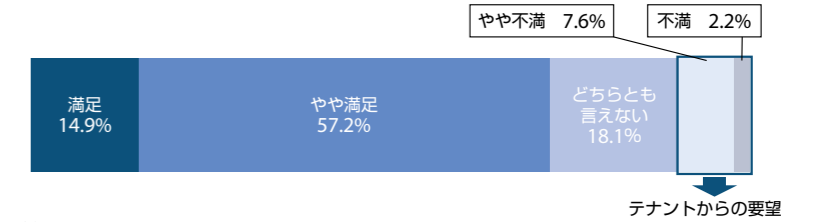
- **2016年10月期**
 - ・ 大幅な退去発生も、それを上回る成約により稼働を維持
 - ・ ダウンタイムを最小限に抑えたリーシング実績
- **2017年4月期**
 - ・ オフィス賃貸マーケットは堅調に推移
 - ・ マーケットとの対話によるテナント動向とニーズの把握
 - ・ ダウンタイムの極小化と賃料単価アップの獲得に注力

※1 2017年4月期の入居面積は、本書日付現在未定
 ※2 期中の売却物件を除く
 ※3 2017年4月期(見込)の退去面積は、2016年11月末時点で入居テナントから受領済の解約予告を対象
 ※4 入居率および退去率は、各期の入居面積および退去面積の合計をそれぞれ各期末時点の賃貸可能面積で除した数値を年換算

テナントニーズの把握と早期対応

■ 2016年8月 ビルの総合満足度

調査会社	株式会社インテージ
調査対象者	テナント企業の総務担当者等
物件数	81物件
配布数	813件
回収率	89.5%



※ 2009年、2011年、2014年に続き調査実施

■ 調査により収集したテナントのニーズを物件管理に反映

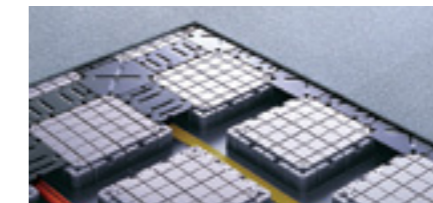
- ✓ 「やや不満」、「不満」の多くは、新規取得物件のテナントからの声
- ✓ 要望の多くは設備面(空調、エレベーター、トイレ等)
- CAPEX計画に反映

運用効率の推進

■ 規模のメリットを活用した集中購買で経費削減を推進

- **消耗品の仕様統一化**
 - ・ 消耗品の仕様統一と集中購買によりコスト削減を実現
 - 例) トイレトーパー: 218万円/年、水石鹸: 37万円/年を削減
 - ・ 今後、消火器や防災用キャビネット等も仕様を統一化しコスト削減を図る

- **工事の標準化**
 - ・ OAフロア工事を標準化し、発注ボリュームをコントロールすることで工事費の削減を実現



オフィス専用部のOAフロアモジュールを標準化

- **新電力会社(PPS)の導入**
 - ・ PPS未導入の24物件について、2017年2月を目処に契約の切り替えを実施、電気料金の削減を図る

「いちごオフィス」ブランディング

■ ハード

物件価値向上を目的とした

「いちごオフィス」ブランディングの推進

- ✓ 認知度向上に向けたビル名の統一
- ✓ 外壁サイン、エントランスマット、テナント総合案内の設置
- ✓ ビルの顔であるエントランスに香りや装飾等をはじめとしたいちごオフィス独自のおもてなしを演出

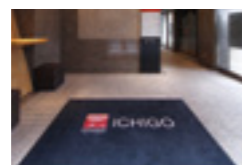
□ 外壁サイン設置



□ 季節装飾(クリスマス)



□ エントランス演出



■ ソフト

きめ細かな対応により、テナント満足度の向上を図る

- ✓ いちごグループ独自の建物管理仕様を制定し、テナントの安全性、快適性向上に寄与する管理運営を実現
- ✓ 2016年4月に発生した熊本地震の対応においてエンジニア、建築士を中心とした支援チームが地震発生翌日より現地入りし支援活動を実施

□ エレベーター内防災用キャビネット設置



エレベーター停止時等の緊急事態に備えた対応

□ いちご傘の貸出



テナント従業員の皆様への心配り

□ 熊本地震での対応



建物点検と緊急安全措置



物資提供と搬入支援

2017年4月期 予想

項目	2016年10月期実績(A)	2017年4月期予想(B)	(B)-(A)
営業収益	7,090	7,247	+156
営業利益	3,405	3,277	▲127
経常利益	2,462	2,556	+93
当期純利益	2,462	2,556	+93
1口当たり当期純利益(EPU) ^(※1)	1,607円	1,668円	+61円
積立金取崩額合計	461	370	▲90
1口当たり分配金(DPU) ^(※1)	1,904円	1,910円	+6円
一時差異等調整積立金残高(分配後)	10,432	10,068	▲364
配当積立金残高(分配後)	621	615	▲6
期末時点発行済投資口数	1,532,287口	1,532,287口	±0口
NOI ^(※2)	5,073	5,175	+101
資本的支出	454	786	+331
稼働率 ^(※3)	98.2%	97.2%	▲1.0%

(※1) 1口当たり当期純利益(EPU)および分配金(DPU)は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
 (※2) NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費
 (※3) 稼働率は、各期末時点の稼働率(予想の場合は期末時点の想定稼働率)を記載

2017年10月期 予想

項目	2017年4月期予想(A)	2017年10月期予想(B)	(B)-(A)
営業収益	7,247	7,333	+86
営業利益	3,277	3,328	+51
経常利益	2,556	2,591	+34
当期純利益	2,556	2,590	+34
1口当たり当期純利益(EPU) ^(※1)	1,668円	1,690円	+22円
積立金取崩額合計	370	350	▲19
1口当たり分配金(DPU) ^(※1)	1,910円	1,920円	+10円
一時差異等調整積立金残高(分配後)	10,068	9,740	▲327
配当積立金残高(分配後)	615	592	▲22
期末時点発行済投資口数	1,532,287口	1,532,287口	±0口
NOI ^(※2)	5,175	5,196	+20
資本的支出	786	592	▲193
稼働率 ^(※3)	97.2%	96.8%	▲0.4%

分散型のポートフォリオ

[都心 6 区]

(2016年10月31日現在)

オフィス

O-02 いちご 西参道ビル	O-03 いちご 三田ビル	O-04 いちご 南平台ビル	O-05 いちご 半蔵門ビル	O-06 いちご 聖坂ビル	O-07 いちご 渋谷神山町ビル	O-08 いちご 赤坂五丁目ビル
O-09 いちご 芝公園ビル	O-10 いちご 恵比寿西ビル	O-11 いちご 銀座 612ビル	O-12 いちご 内神田ビル	O-14 いちご 四谷四丁目ビル	O-15 いちご 溜池ビル	O-16 いちご 神保町ビル
O-17 いちご 箱崎ビル	O-18 いちご 九段二丁目ビル	O-19 いちご 九段三丁目ビル	O-20 いちご 五反田ビル	O-28 いちご 西五反田ビル	O-46 いちご 神田錦町ビル	O-47 いちご 秋葉原ノースビル
O-49 いちご 神田小川町ビル	O-50 いちご 八丁堀ビル	O-51 恵比寿 グリーングラス	O-52 いちご 大森ビル	O-53 いちご 高田馬場ビル	O-59 いちご 神宮前ビル	O-60 いちご渋谷 道玄坂ビル
O-61 いちご 広尾ビル	O-62 いちご 笹塚ビル	O-63 いちご日本橋 イーストビル	O-64 いちご 桜橋ビル	O-65 いちご 新川ビル	O-66 いちご 九段ビル	O-67 いちご 東五反田ビル

その他

O-68 アクシオール 三田	O-72 いちご渋谷 イーストビル	O-73 いちご 人形町ビル	O-79 いちご 元麻布ビル	R-04 いちごサービス アパートメント高輪台	R-06 ピーサイト浜松町
R-09 いちごサービス アパートメント銀座	Z-02 いちご フィエスタ渋谷	Z-10 いちご渋谷 文化村通りビル			



分散型のポートフォリオ

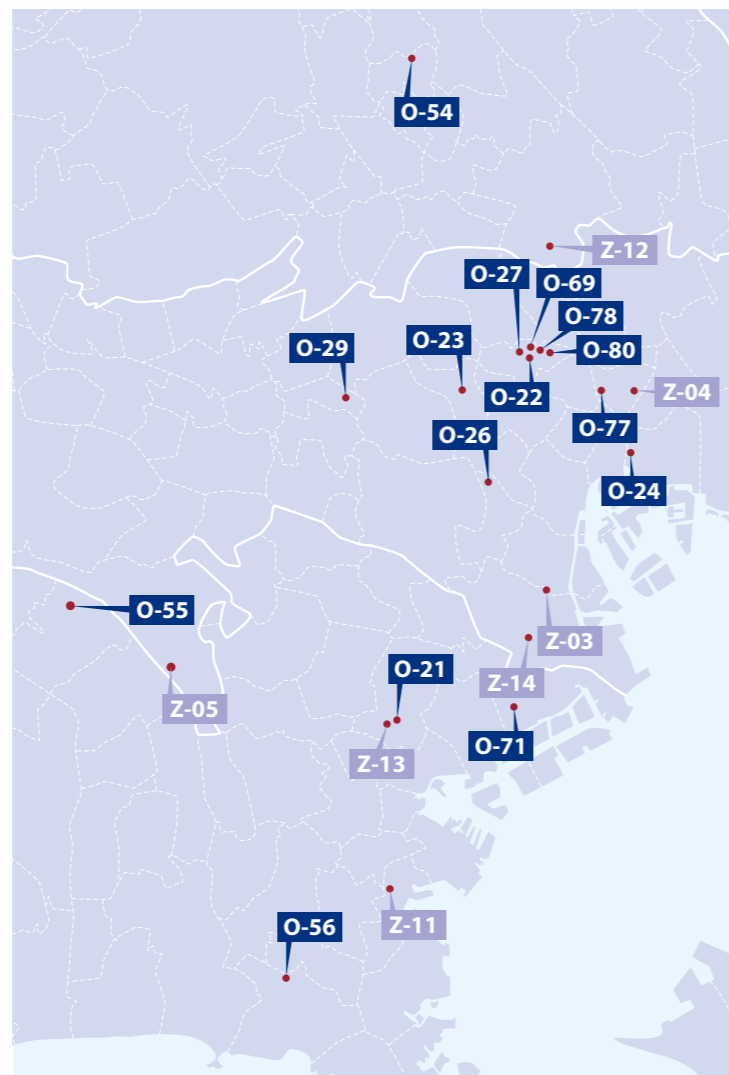
[その他首都圏]

オフィス

O-21 いちご 新横浜ビル	O-22 いちご 南池袋ビル	O-23 いちご 中野ノースビル	O-24 いちご 永代ビル	O-26 いちご 池尻ビル	O-27 いちご 西池袋ビル	O-29 いちご 吉祥寺ビル
O-54 いちご 大宮ビル	O-55 いちご 相模原ビル	O-56 いちご 大船ビル	O-69 いちご 東池袋ビル	O-71 いちご 川崎ビル	O-77 いちご 池之端ビル	O-78 いちご池袋 イーストビル

その他

O-80 いちご 大塚ビル	Z-03 いちご ブルク大森	Z-04 いちご パゴダ浅草
Z-05 いちご町田 イーストビル	Z-11 トワイシア 横濱磯子(商業区画)	Z-12 ライオンズ スクエア川口
Z-13 いちご新横浜 アリーナ通りビル	Z-14 いちご 蒲田ビル	



(2016年10月31日現在)

[4大都市]

オフィス

O-34 いちご 栄ビル	O-37 いちご 丸の内ビル	O-48 いちご 堺筋本町ビル	O-74 いちご 西本町ビル	O-75 いちご 博多ビル	O-76 錦 ファーストビル	O-81 いちご 名古屋ビル
O-82 いちご 伏見ビル	O-83 いちご 錦ビル	O-84 いちご 南森町ビル	Z-07 いちご札幌南 2西3ビル	Z-08 いちご大名 パルコニー		

その他

[その他主要都市]

オフィス

O-38 いちご 富山駅西ビル	O-39 いちご・みらい 信金ビル	O-42 いちご 高松ビル	O-57 いちご仙台 イーストビル
O-58 いちご 熊本ビル	O-70 郡山ビッグアイ (オフィス区画)	Z-09 コナミスポーツ クラブ和泉府中	

その他



物件一覧

(2016年10月31日現在)

用途	物件番号	物件名	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)	期末評価額 (百万円)
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	1.7	4,564.63	100.0	2,926
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.4	4,097.63	100.0	3,019
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	1.0	1,925.24	100.0	2,350
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.8	2,080.37	100.0	1,780
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.6	1,947.90	100.0	1,350
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	0.8	1,321.54	100.0	1,712
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.4	685.14	88.0	780
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.6	1,602.29	100.0	1,050
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	1.0	1,484.39	100.0	2,210
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	0.9	1,388.35	100.0	1,946
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.6	1,378.83	100.0	1,120
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.3	780.64	100.0	551
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.3	494.14	100.0	651
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	1.0	1,891.01	100.0	2,160
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.6	2,387.34	100.0	1,110
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.4	1,288.31	100.0	885
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.4	1,302.43	100.0	827
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	2.6	5,346.76	100.0	5,740
	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	1.0	4,021.32	100.0	1,780
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.8	1,491.51	100.0	1,590
	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.4	1,250.85	100.0	882
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.8	2,605.54	84.0	1,240
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.1	2,385.69	100.0	2,150
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	639	0.3	1,261.91	100.0	706
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.4	1,317.16	88.6	778
	O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.1	4,210.87	100.0	2,570
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.5	3,928.12	100.0	5,191
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.5	8,009.11	92.8	6,970
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	0.9	8,601.71	98.5	1,730
	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.6	3,551.46	95.7	1,260
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.6	6,329.33	98.7	3,190
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.1	2,523.09	100.0	2,780
	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	2.9	6,250.53	100.0	6,700
	O-48	いちご塀筋本町ビル	4大都市	1,940	1.0	3,729.35	100.0	2,280
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.2	2,281.75	100.0	2,410
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	1.0	2,697.36	100.0	2,470
	O-51	恵比寿グリーンガラス	都心6区	5,900	3.1	3,159.27	100.0	6,540
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	2.0	3,585.92	100.0	4,160
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	0.8	1,606.92	100.0	1,790
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	1.8	6,180.68	100.0	3,680
	O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.6	2,960.81	100.0	1,260
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.0	2,364.71	100.0	2,270
	O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	1.0	5,205.49	100.0	2,040
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.8	4,498.16	98.4	1,430
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.8	4,384.97	97.0	7,710
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.9	2,789.86	100.0	4,660
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	2.1	3,510.44	100.0	4,320
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.5	6,425.29	100.0	5,020
	O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.5	4,216.97	100.0	5,290
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.3	2,971.22	100.0	2,730
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.2	2,312.03	100.0	2,710
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.7	3,090.65	88.0	3,350
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	1.9	4,548.10	96.6	4,020
	O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	0.9	2,369.82	100.0	1,970

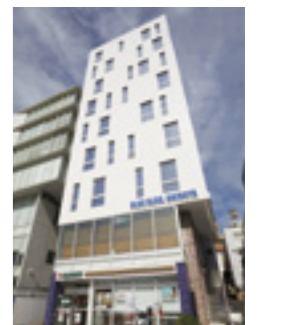
用途	物件番号	物件名	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)	期末評価額 (百万円)
オフィス	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.4	4,553.90	100.0	4,920
	O-70	郡山ビッグアイ(オフィス区画)	その他主要都市	1,660	0.9	3,433.07	100.0	1,770
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	1,750	0.9	3,665.34	100.0	1,980
	O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	1,350	0.7	1,041.36	100.0	1,460
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	1,450	0.8	1,769.09	100.0	1,550
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	2,190	1.1	6,151.98	94.1	2,330
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	1,380	0.7	2,423.86	94.0	1,440
	O-76	錦ファーストビル	4大都市	2,000	1.0	3,324.54	100.0	2,080
	O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	5,130	2.7	5,504.02	100.0	5,310
	O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	3,010	1.6	3,118.69	100.0	3,170
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	1,890	1.0	1,329.96	100.0	1,970
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	2,740	1.4	3,679.70	100.0	2,880
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	3,420	1.8	4,930.30	100.0	3,530
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	2,340	1.2	4,154.02	87.6	2,400
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	1,330	0.7	2,006.78	100.0	1,390
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	1,040	0.5	2,521.51	100.0	1,110
その他	R-04	いちごサービスアパートメント高輪台	都心6区	1,360	0.7	1,248.50	56.1	1,160
	R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	701	0.4	821.84	100.0	616
	R-09	いちごサービスアパートメント銀座	都心6区	946	0.5	1,020.14	94.1	859
	Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.0	1,185.85	100.0	2,100
	Z-03	いちごブルク大森	その他首都圏	3,218	1.7	5,345.62	93.6	3,005
	Z-04	いちごバゴダ浅草	その他首都圏	1,640	0.9	2,091.26	88.4	1,820
	Z-05	いちご町田イーストビル	その他首都圏	1,310	0.7	2,183.65	100.0	1,490
	Z-07	いちご札幌南2西3ビル	4大都市	558	0.3	1,162.52	100.0	584
	Z-08	いちご大名バルコニー	4大都市	638	0.3	765.61	100.0	669
	Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	その他主要都市	1,210	0.6	3,733.68	100.0	1,420
	Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	2,400	1.3	778.77	100.0	3,040
	Z-11	トワイシア横濱磯子(商業区画)	その他首都圏	1,620	0.8	2,717.77	94.6	1,870
	Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	2,430	1.3	7,788.09	100.0	2,610
	Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	その他首都圏	1,700	0.9	1,971.34	100.0	1,720
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.7	2,124.68	100.0	1,490	
合計			191,018	100.0	257,142.35	98.2	207,537	

※取得価格は、百万円未満を切り捨て
 ※投資比率は、取得価格の総額に対する比率(小数点第2位を四捨五入)
 ※期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

【参考】2016年11月新規取得物件

用途	物件番号	物件名	地域	取得価格 (百万円)	取得年月	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)
オフィス	O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	都心6区	3,500	2016年11月	1,491.3	67.3
新規取得(1物件)小計				3,500		1,491.38	
2016年10月31日保有物件(85物件)+新規取得物件(1物件)の合計(86物件)				194,518		258,633.73	98.0

※賃貸可能面積および稼働率は、2016年10月31日時点の運用資産と2016年11月に取得した物件の取得日時点のデータを考慮した試算値



O-85
いちご渋谷
宇田川町ビル

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別	第18期 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	第19期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	第20期 自平成27年5月1日 至平成27年10月31日	第21期 自平成27年11月1日 至平成28年4月30日	第22期 自平成28年5月1日 至平成28年10月31日
営業収益 (注1) 百万円	4,615	5,020	6,248	6,682	7,090
（うち不動産賃貸事業収益） 百万円	(4,558)	(4,870)	(6,230)	(6,259)	(7,074)
営業費用 百万円	2,476	2,752	3,295	3,474	3,685
（うち不動産賃貸事業費用） 百万円	(1,982)	(2,133)	(2,545)	(2,527)	(2,921)
営業利益 百万円	2,139	2,267	2,952	3,208	3,405
経常利益 百万円	1,410	1,005	1,854	2,542	2,462
当期純利益又は当期純損失（△） 百万円	1,409	704	1,853	2,482	2,462
総資産額 百万円	123,668	136,160	184,792	182,430	210,951
（対前期比） %	(△0.6)	(10.1)	(35.7)	(△1.3)	(15.6)
純資産額 百万円	61,098	68,562	93,255	93,321	102,214
（対前期比） %	(△0.3)	(12.2)	(36.0)	(0.1)	(9.5)
出資総額 百万円	25,782	34,130	58,781	58,781	67,675
発行済投資口の総口数 口	1,026,323	1,130,323	1,416,323	1,416,323	1,532,287
1口当たり純資産額 円	59,531	60,657	65,843	65,890	66,706
分配金総額 百万円	1,587	1,811	2,416	2,464	2,917
1口当たり分配金 円	1,547	1,603	1,706	1,740	1,904
（うち1口当たり利益分配金） 円	(1,547)	(1,603)	(1,706)	(1,740)	(1,904)
（うち1口当たり利益超過分配金） 円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注2) %	1.1 (2.3)	0.8 (1.6)	1.2 (2.3)	1.4 (2.8)	1.3 (2.5)
自己資本利益率 (注2) %	2.3 (4.6)	1.1 (2.2)	2.3 (4.5)	2.7 (5.3)	2.5 (5.0)
自己資本比率 (注2) %	49.4	50.4	50.5	51.2	48.5
（対前期増減） %	(0.2)	(0.9)	(0.1)	(0.7)	(△2.7)
配当性向 (注3) %	112.6	257.1	130.3	99.3	118.4
【その他参考情報】					
投資物件数 件	70	65	77	73	85
期末テナント数 件	513	605	724	690	892
総賃貸可能面積 m ²	170,306.22	184,919.13	227,424.66	217,381.68	257,142.35
期末稼働率 %	95.7	96.0	96.2	97.3	98.2
当期減価償却費 百万円	605	667	831	836	921
当期資本的支出額 千円	331,507	232,936	284,103	502,253	454,851
賃貸NOI（Net Operating Income）(注2) 百万円	3,181	3,405	4,516	4,568	5,073
当期運用日数 日	184	181	184	182	184

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、年換算した数値を（ ）に記載しています。

総資産経常利益率	経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
自己資本比率	期末純資産額 / 期末総資産額
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費

(注3) 配当性向は以下の方法により算出しており、小数点第1位未満を切捨てて記載しています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない） / 1口当たり当期純利益
但し、第19期、第20期及び第22期については新投資口の発行を行っていることから、以下の方法により算出しています。
分配金総額（利益超過分配金は含まない） / 当期純利益

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

いちごオフィスリート投資法人（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22期を迎えた当期は、公募増資及び第三者割当増資により、115,964口の新投資口を発行し、借入金による調達と併せて、新たに13物件（取得価格29,270百万円）の取得を行うとともに、既存保有1物件の売却を行い、売却で得た資金により比較的金利の高い借入金の期限前返済により金利コストの低減を図っています。また、内部成長では第21期に引き続き「継続的なNOI向上とブランディング強化」をアクションプランとし、着実な内部成長の強化を行いました。

今後も安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオ構築及び運用資産の着実な成長を目指していきます。

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

当期における日本経済は、緩やかな金融環境と政府の経済対策の効果を背景に、基調としては緩やかな回復基調を続けています。金融面では日本銀行の「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の下、長期金利はゼロ%をやや下回る低位で推移し、良好な資金調達環境が継続しています。一方で、米大統領選挙後の海外経済の動向、原油価格、FRBによる利上げペース等の不確実性が与える影響について、引き続き注意する必要があります。

不動産売買市場においては、資金調達環境が引き続き良好であることを受けて、用途を問わず取得競争が激化しており、期待利回りは低下傾向にあります。東京都心部の優良物件の価格上昇により、相対的に利回りの高い中小規模の物件や都心周辺部、地方都市の物件の期待利回りの低下も見られます。

賃貸オフィスビル市場においては、都心部を中心に空室率の着実な改善が続くとともに、賃料水準についても大型優良ビルのみならず中小規模ビルにも上昇が見られます。一方で、平成30年以降は東京都心部の大規模ビルを中心に大量供給が予定されています。大規模ビルのテナント層と中規模オフィスのテナント層は重複する可能性は低いと考えられますが、その影響について、今後も注視する必要があります。

②運用実績

当期（平成28年10月期）においては、平成28年5月に13物件（取得価格計29,270百万円）を取得し、同年9月にいちご横須賀ビル（譲渡価格1,000百万円）を譲渡したことにより、当期末時点の保有物件は合計85物件（取得価格の総額191,018百万円）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、いちご西五反田ビルの空室区画において、独自の戦略的なリーシング手法として「いちごレイアウトオフィス」(注)を実施した結果、早期に新規成約の獲得を実現しました。このような施策を推進した結果、ポートフォリオ全体の稼働率は、前期末の97.3%から当期末時点で98.2%へ上昇しました。

(注) 「いちごレイアウトオフィス」とは、一般的にテナントが入居後に実施する内装工事を賃貸人側で実施し、デザイン性の高いオフィスレイアウト（受付セット、会議室、応接スペース等）を事前に造り込み、競合物件と差別化を図った上でテナントを募集する本投資法人独自のリーシング手法をいいます。

(3) 資金調達の概要

当期においては、物件取得資金等に充当することを目的として、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により、平成28年5月9日に7,800百万円、同年5月24日に11,700百万円の借入れを行いました。一方で、平成28年9月30日に売却した「いちご横須賀ビル」の譲渡代金の一部を既存借入金の一部期限前返済へ充当しました。

平成28年5月23日には、公募増資により8,449百万円（発行価額の総額）を調達し、5月に取得した8物件の取得資金等へ充当しました。当期の借入金による調達では、借入先の多様化、更なる財務基盤の安定性を図るため、有力地方銀行との新規取引を開始し、借入期間の長期化、返済期限の分散化を行いました。

その後の第三者割当増資により、同年6月22日に444百万円（発行価額の総額）を調達しました。

(4) 業績及び分配の概要

前頁の運用の結果、平成28年10月期の実績として営業収益7,090百万円、営業利益3,405百万円、経常利益2,462百万円、当期純利益2,462百万円を計上しました。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、分配金安定化のために、物件売買による損失又は一時的費用が発生する場合、物件運用による損失又は一時的費用が発生する場合、財務戦略上の一時的な費用が発生する場合、税会不一致により税負担が生じる場合やその他税制改正が行われた場合、損益状況に一時的に大きな影響を与える費用等が発生する場合には、配当積立金を取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、当期末処分利益2,463百万円に、配当積立金取崩額454百万円（物件売却益6百万円を内部留保した上で、投資口発行関連費用31百万円、物件売買関連費用206百万円、一時的な営業費用3百万円、将来の分配のため充当した売却益に起因する配当積立金19百万円及び定額取崩200百万円の取崩しを行っています。）を加算した金額2,917百万円に対して、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2,917百万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1,904円としました。

3 増資等の状況

当期までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年6月23日	私募設立	400	400	200,000	200,000	(注1)
平成17年10月12日	公募増資	32,300	32,700	14,728,800	14,928,800	(注2)
平成23年11月1日	投資口分割	196,200	228,900	—	14,928,800	(注3)
平成23年11月1日	合併	613,923	842,823	—	14,928,800	(注4)
平成25年5月27日	公募増資	90,000	932,823	5,431,320	20,360,120	(注5)
平成25年12月3日	公募増資	85,000	1,017,823	4,929,745	25,289,865	(注6)
平成26年1月7日	第三者割当増資	8,500	1,026,323	492,974	25,782,839	(注7)
平成26年12月3日	公募増資	95,680	1,122,003	7,679,850	33,462,690	(注8)
平成26年12月24日	第三者割当増資	8,320	1,130,323	667,813	34,130,503	(注9)
平成27年5月1日	公募増資	271,700	1,402,023	23,418,366	57,548,869	(注10)
平成27年5月27日	第三者割当増資	14,300	1,416,323	1,232,545	58,781,415	(注11)
平成28年5月23日	公募増資	110,166	1,526,489	8,449,181	67,230,596	(注12)
平成28年6月22日	第三者割当増資	5,798	1,532,287	444,677	67,675,274	(注13)

(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。
(注6) 1口当たり発行価格60,157円（引受価額57,997円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。
(注7) 1口当たり発行価額57,997円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。
(注8) 1口当たり発行価格83,167円（引受価額80,266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9) 1口当たり発行価額80,266円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。
(注10) 1口当たり発行価格89,212円（引受価額86,192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11) 1口当たり発行価額86,192円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。
(注12) 1口当たり発行価格79,365円（引受価額76,695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13) 1口当たり発行価額76,695円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

決算期	第18期 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	第19期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	第20期 自平成27年5月1日 至平成27年10月31日	第21期 自平成27年11月1日 至平成28年4月30日	第22期 自平成28年5月1日 至平成28年10月31日
最高	85,700円	101,000円	90,900円	89,300円	84,600円
最低	61,300円	79,500円	77,700円	76,100円	70,500円

4 分配金等の実績

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、当期末処分利益2,463百万円に、配当積立金取崩額454百万円を加算した金額2,917百万円に対して、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2,917百万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1,904円としました。

決算期	第18期 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	第19期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	第20期 自平成27年5月1日 至平成27年10月31日	第21期 自平成27年11月1日 至平成28年4月30日	第22期 自平成28年5月1日 至平成28年10月31日	
当期末処分利益総額	千円	1,410,732	705,230	1,854,031	2,482,497	2,463,454
利益留保額	千円	753	458	135	465	412
金銭の分配金総額	千円	1,587,721	1,811,907	2,416,247	2,464,402	2,917,474
（1口当たり分配金）	円	(1,547)	(1,603)	(1,706)	(1,740)	(1,904)
うち利益分配金総額	千円	1,587,721	1,811,907	2,416,247	2,464,402	2,917,474
（1口当たり利益分配金）	円	(1,547)	(1,603)	(1,706)	(1,740)	(1,904)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、東京都心を中心に、その他首都圏、政令指定都市及び県庁所在地等に立地する不動産等で、主たる用途がオフィスである不動産等及びこれに関連する不動産対応証券を主な投資対象とします。特に中規模オフィスは、安定性と成長性の両面が見込めることに加え、絶対的な物件数が多く、取得機会が多く存在し、市況に応じた機動的なポートフォリオの組替えも可能であるため、本投資法人は、収益の安定性を確保しながら成長性を重視した中規模オフィスに特化したポートフォリオ構築を行います。

物件の取得にあたっては、本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）^(注1)の独自ネットワークによる情報を活用し、良質な投資情報の早期入手や、相対取引の促進を図ります。また、スポンサーサポート契約に基づき、いちご株式会社^(注2)によるウェアハウジング機能等を活用しながら、着実な外部成長を推進します。

一方で、保有物件のうち、内部成長余地が限定的な物件は売却を検討し、資産の入替によるポートフォリオの質の向上を図ります。

^(注1) 平成28年9月1日付で商号を「いちご不動産投資顧問株式会社」から「いちご投資顧問株式会社」に変更しました。
^(注2) 平成28年9月1日付で商号を「いちごグループホールディングス株式会社」から「いちご株式会社」に変更しました。

(2) 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、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、「いちごオフィス」ブランドの確立による競争力強化を図っていきます。

- ・都心周辺部や地方物件における適正賃料化に向けた増額改定の推進
- ・適正なCAPEX^(注)のコントロールによるさらなるバリューアップの推進
- ・「いちごオフィス」ブランド確立による保有物件の地位向上
- ・いちごオフィス独自のテナント向けサービスプログラムの開発

^(注) 「CAPEX」とは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出を意味します。

(3) 財務戦略について

低金利の金融環境を踏まえ、借入金のLTVをコントロールしながら借入金利の固定化、借入期間の長期化、分散化を図ります。引き続き、株式会社日本格付研究所より取得している長期発行体格付A-（格付けの見通し：安定的）の向上を目指し、本投資法人の財務基盤の強化及びキャッシュフローの拡大を進めていきます。

6 決算後に生じた重要な事実

(1) 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の取得をしました。

【いちご渋谷宇田川町ビル^(注1)】

取得価格 ^(注2)	3,500,000千円
所在地	東京都渋谷区宇田川町10番2
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年10月14日
取得日	平成28年11月2日
取得先 ^(注3)	国内の一般事業会社

^(注1) 本投資法人による取得後、物件名称を「渋谷BLUEビル」から「いちご渋谷宇田川町ビル」へ変更を予定しています。

^(注2) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。

^(注3) 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

(2) 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28年11月2日付で以下のとおり借入れを行いました。

【タームローンVII-A】

借入先	：株式会社三井住友銀行
借入金額	：1,000,000千円
利率	：1ヶ月円TIBOR+0.39%
返済期限	：平成31年4月30日
利払日	：借入日以降の各月最終営業日及び元本返済期日
返済方法	：期日一括返済
借入方法	：無担保・無保証

【タームローンVII-B】

借入先	：株式会社三井住友銀行
借入金額	：1,000,000千円
利率	：1ヶ月円TIBOR+0.66% ^(注)
返済期限	：平成35年10月31日
利払日	：借入日以降の各月最終営業日及び元本返済期日
返済方法	：期日一括返済
借入方法	：無担保・無保証

^(注) 金利上昇リスクをヘッジするため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0.845%で固定化されています。

【タームローンVII-C】

借入先	：株式会社日本政策投資銀行
借入金額	：500,000千円
利率	：0.67503%（固定金利）
返済期限	：平成33年9月30日
利払日	：借入日以降の1月、4月、7月及び10月の各月最終営業日及び元本返済期日
返済方法	：期日一括返済
借入方法	：無担保・無保証

【タームローンVII-D】

借入先	：株式会社日本政策投資銀行
借入金額	：500,000千円
利率	：0.70801%（固定金利）
返済期限	：平成34年1月31日
利払日	：借入日以降の1月、4月、7月及び10月の各月最終営業日及び元本返済期日
返済方法	：期日一括返済
借入方法	：無担保・無保証

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別	第18期 平成26年10月31日	第19期 平成27年4月30日	第20期 平成27年10月31日	第21期 平成28年4月30日	第22期 平成28年10月31日
発行可能投資口総口数	口 14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
発行済投資口の総口数	口 1,026,323	1,130,323	1,416,323	1,416,323	1,532,287
出資総額	百万円 25,782	34,130	58,781	58,781	67,675
投資主数	人 11,517	12,087	17,348	16,104	18,641

2 投資口に関する事項

平成28年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	344,190	22.46
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	174,326	11.37
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	144,788	9.44
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	122,818	8.01
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	117,165	7.64
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	68,956	4.50
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	59,542	3.88
野村信託銀行株式会社 (投信口)	49,753	3.24
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	28,297	1.84
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	22,073	1.44
合 計	1,131,908	73.87

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより記載しています。

3 役員等に関する事項

(1) 平成28年10月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	高塚 義弘	アールズ・コンサルティング株式会社 代表取締役 オクト・アドバイザーズ株式会社 取締役パートナー	2,160
監督役員	福永 隆明	福永公認会計士事務所 代表 グローバル・ソリューションズ・コンサルティング株式会社 代表取締役 グリーンオーク・インベストメント・マネジメント株式会社 社外監査役 株式会社平山 社外監査役 チケットガード少額短期保険株式会社 社外監査役 PP Japan株式会社 監査役	1,440
	寺田 昌弘	シティニューワ法律事務所 パートナー弁護士	1,440
会計監査人	太陽有限責任監査法人	—	8,300

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28年10月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社
資産保管会社	
一般事務受託者 (機関の運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	
一般事務受託者 (特別口座管理機関)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (特別口座管理機関)	三菱UFJ信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第21期 (平成28年4月30日)		第22期 (平成28年10月31日)	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	都心6区	8,846	4.8	8,824	4.2
	その他首都圏	5,053	2.8	4,078	1.9
	4大都市	12,032	6.6	11,964	5.7
不動産 信託受益権 (注3)	都心6区	90,253	49.5	94,814	44.9
	その他首都圏	32,308	17.7	43,236	20.5
	4大都市	1,875	1.0	15,619	7.4
	その他主要都市	11,351	6.2	11,228	5.3
小計		161,721	88.6	189,765	90.0
匿名組合出資持分 (注4)		2,030	1.1	—	—
預金・その他資産		18,678	10.2	21,185	10.0
資産総額計		182,430	100.0	210,951	100.0

(注1) 地域は、下記によります。

都心6区 : 東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区
 その他首都圏 : 東京都 (上記6区を除く)、神奈川県、千葉県、埼玉県
 4大都市 : 大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市
 その他主要都市 : 上記以外の地域の主要都市 (政令指定都市及び県庁所在地等)

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

(注3) 信託建物等と併せて保有している信託借地権については、信託建物等と合算して不動産信託受益権の欄に記載しています。

(注4) 匿名組合出資持分は、合同会社元麻布ホールディングス及び合同会社池之端ホールディングスを営業者とする匿名組合出資持分です。

2 主要な保有資産

平成28年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産 (帳簿価額上位10物件) の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
いちご神宮前ビル	7,352	4,384.97	4,252.97	97.0	2.4	事務所
いちご丸の内ビル	6,108	8,009.11	7,433.00	92.8	3.1	事務所
恵比寿グリーンガラス	5,872	3,159.27	3,159.27	100.0	2.2	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,641	6,250.53	6,250.53	100.0	3.0	事務所
いちご池之端ビル	5,150	5,504.02	5,504.02	100.0	1.9	事務所
いちご五反田ビル	4,923	5,346.76	5,346.76	100.0	2.8	事務所
いちご笹塚ビル	4,807	6,425.29	6,425.29	100.0	2.5	事務所
いちご栄ビル	4,707	3,928.12	3,928.12	100.0	2.8	事務所
いちご日本橋イーストビル	4,700	4,216.97	4,216.97	100.0	1.6	事務所
いちご東池袋ビル	4,613	4,553.90	4,553.90	100.0	2.1	事務所
合計	53,878	51,778.94	51,070.83	98.6	24.3	

(注1) 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2) 稼働率は、不動産又は信託不動産の期末時点における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

3 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

平成28年10月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細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	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	
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	4,564.63	2,926	3,419
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	4,097.63	3,019	2,749
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	1,925.24	2,350	1,938
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	2,080.37	1,780	1,529
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	1,947.90	1,350	1,215
O-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,321.54	1,712	1,415
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	685.14	780	727
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,602.29	1,050	1,106
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	1,484.39	2,210	1,926
O-11	いちご銀座612ビル	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	1,388.35	1,946	1,769
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	1,378.83	1,120	1,127
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	780.64	551	525
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	651	543
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	1,891.01	2,160	1,822
O-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	不動産信託受益権	2,387.34	1,110	1,167
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	1,288.31	885	739
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	1,302.43	827	839
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	5,346.76	5,740	4,923
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	4,021.32	1,780	1,752
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	1,491.51	1,590	1,380
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	1,250.85	882	759
O-24	いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,605.54	1,240	1,476
O-26	いちご池尻ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,385.69	2,150	1,982
O-27	いちご西池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	1,261.91	706	619
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	1,317.16	778	763
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	4,210.87	2,570	2,241
O-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	3,928.12	5,191	4,707
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	8,009.11	6,970	6,108
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	8,601.71	1,730	1,529
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	3,551.46	1,260	1,170
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	6,329.33	3,190	2,569
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	2,523.09	2,780	2,060
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	不動産信託受益権	6,250.53	6,700	5,641
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	不動産信託受益権	3,729.35	2,280	1,866
O-49	いちご神田小川町ビル	東京都千代田区神田小川町二丁目	不動産信託受益権	2,281.75	2,410	2,203
O-50	いちご八丁堀ビル	東京都中央区新富一丁目	不動産信託受益権	2,697.36	2,470	1,875
O-51	恵比寿グリーンガラス	東京都渋谷区恵比寿南三丁目	不動産信託受益権	3,159.27	6,540	5,872
O-52	いちご大森ビル	東京都品川区南大井六丁目	不動産信託受益権	3,585.92	4,160	3,825

I. 資産運用報告

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)
O-53	いちご高田馬場ビル	東京都新宿区高田馬場一丁目	1,606.92	1,790	1,582
O-54	いちご大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目	6,180.68	3,680	3,419
O-55	いちご相模原ビル	神奈川県相模原市中央区相模原五丁目	2,960.81	1,260	1,250
O-56	いちご大船ビル	神奈川県鎌倉市大船一丁目	2,364.71	2,270	1,997
O-57	いちご仙台イーストビル	宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目	5,205.49	2,040	1,782
O-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市中央区幸島町	4,498.16	1,430	1,438
O-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	4,384.97	7,710	7,352
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区円山町	2,789.86	4,660	3,695
O-61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区広尾五丁目	3,510.44	4,320	4,018
O-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区笹塚二丁目	6,425.29	5,020	4,807
O-63	いちご日本橋イーストビル	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目	4,216.97	5,290	4,700
O-64	いちご桜橋ビル	東京都中央区八丁堀四丁目	2,971.22	2,730	2,596
O-65	いちご新川ビル	東京都中央区新川二丁目	2,312.03	2,710	2,392
O-66	いちご九段ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目	3,090.65	3,350	3,236
O-67	いちご東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	4,548.10	4,020	3,699
O-68	アクション三田	東京都港区三田三丁目	2,369.82	1,970	1,791
O-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	4,553.90	4,920	4,613
O-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	福島県郡山市駅前二丁目	3,433.07	1,770	1,594
O-71	いちご川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区東田町	3,665.34	1,980	1,792
O-72	いちご渋谷イーストビル	東京都渋谷区東一丁目	1,041.36	1,460	1,357
O-73	いちご人形町ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目	1,769.09	1,550	1,458
O-74	いちご西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座二丁目	6,151.98	2,330	2,194
O-75	いちご博多ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	2,423.86	1,440	1,384
O-76	錦ファーストビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	3,324.54	2,080	2,006
O-77	いちご池之端ビル	東京都台東区池之端一丁目	5,504.02	5,310	5,150
O-78	いちご池袋イーストビル	東京都豊島区東池袋二丁目	3,118.69	3,170	3,017
O-79	いちご元麻布ビル	東京都港区元麻布三丁目	1,329.96	1,970	1,901
O-80	いちご大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目	3,679.70	2,880	2,745
O-81	いちご名古屋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目	4,930.30	3,530	3,443
O-82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	4,154.02	2,400	2,351
O-83	いちご錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	2,006.78	1,390	1,330
O-84	いちご南森町ビル	大阪府大阪市北区松ヶ枝町	2,521.51	1,110	1,042
R-04	いちごサービスアパートメント高輪台	東京都港区白金台二丁目	1,248.50	1,160	1,294
R-06	ピーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目	821.84	616	670
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	東京都中央区新富二丁目	1,020.14	859	901
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	1,185.85	2,100	1,977
Z-03	いちごブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	5,345.62	3,005	3,142
Z-04	いちごバゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	2,091.26	1,820	1,595
Z-05	いちご町田イーストビル	東京都町田市原町田四丁目	2,183.65	1,490	1,283
Z-07	いちご札幌南2西3ビル	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	1,162.52	584	553
Z-08	いちご大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	765.61	669	593

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)
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	3,733.68	1,420	1,142
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町	778.77	3,040	2,474
Z-11	トワイシア横濱磯子 (商業区画)	神奈川県横浜市磯子区森一丁目	2,717.77	1,870	1,562
Z-12	ライオンズスクエア川口	埼玉県川口市元郷二丁目	7,788.09	2,610	2,398
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	1,971.34	1,720	1,694
Z-14	いちご蒲田ビル	東京都大田区西蒲田八丁目	2,124.68	1,490	1,439
合 計			257,142.35	207,537	189,765

(注1) 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、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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第21期 自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日				第22期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日				
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
O-02	いちご西参道ビル	18	100.0	121,693	1.9	18	100.0	126,137	1.8
O-03	いちご三田ビル	7	100.0	114,047	1.8	8	100.0	115,810	1.6
O-04	いちご南平台ビル	13	100.0	70,185	1.1	13	100.0	73,539	1.0
O-05	いちご半蔵門ビル	6	75.9	46,790	0.8	7	100.0	49,155	0.7
O-06	いちご聖坂ビル	7	100.0	57,083	0.9	7	100.0	57,548	0.8
O-07	いちご渋谷神山町ビル	4	100.0	51,531	0.8	4	100.0	51,619	0.7
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	6	87.6	29,101	0.5	6	88.0	24,847	0.4
O-09	いちご芝公園ビル	5	100.0	35,856	0.6	5	100.0	42,070	0.6
O-10	いちご恵比寿西ビル	6	71.8	47,384	0.8	8	100.0	43,627	0.6
O-11	いちご銀座612ビル	28	100.0	63,671	1.0	27	100.0	64,199	0.9
O-12	いちご内神田ビル	9	100.0	39,797	0.6	8	100.0	40,428	0.6
O-14	いちご四谷四丁目ビル	10	100.0	16,579	0.3	10	100.0	20,330	0.3
O-15	いちご溜池ビル	6	100.0	20,834	0.3	6	100.0	21,123	0.3
O-16	いちご神保町ビル	8	100.0	71,303	1.1	8	100.0	71,387	1.0
O-17	いちご箱崎ビル	7	100.0	49,374	0.8	7	100.0	50,984	0.7
O-18	いちご九段二丁目ビル	1	100.0	26,820	0.4	1	100.0	26,820	0.4
O-19	いちご九段三丁目ビル	5	100.0	35,369	0.6	5	100.0	35,515	0.5
O-20	いちご五反田ビル	9	100.0	199,459	3.2	9	100.0	200,413	2.8
O-21	いちご新横浜ビル	15	100.0	70,849	1.1	15	100.0	78,147	1.1
O-22	いちご南池袋ビル	10	100.0	50,178	0.8	10	100.0	52,767	0.8
O-23	いちご中野ノースビル	6	100.0	36,698	0.6	6	100.0	39,217	0.6
O-24	いちご永代ビル	9	100.0	61,241	1.0	8	84.0	56,402	0.8
O-25	いちご横須賀ビル (注3)	11	95.6	59,594	1.0	—	—	50,217	0.7
O-26	いちご池尻ビル	6	100.0	76,704	1.2	6	100.0	77,047	1.1
O-27	いちご西池袋ビル	1	100.0	25,967	0.4	1	100.0	22,265	0.3

不動産等の名称	第21期 自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日				第22期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日				
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
O-28	いちご西五反田ビル	4	44.9	21,397	0.3	8	88.6	17,148	0.2
O-29	いちご吉祥寺ビル	16	100.0	107,413	1.7	16	100.0	110,357	1.6
O-33	いちご名駅ビル (注4)	—	—	28,654	0.5	—	—	787	0.0
O-34	いちご栄ビル	19	100.0	191,063	3.1	19	100.0	195,131	2.8
O-37	いちご丸の内ビル	20	100.0	228,925	3.7	20	92.8	216,283	3.1
O-38	いちご富山駅西ビル	15	97.2	115,543	1.9	15	98.5	115,797	1.6
O-39	いちご・みらい信金ビル	20	92.1	72,757	1.2	21	95.7	76,969	1.1
O-40	いちご佐賀ビル (注5)	—	—	36,485	0.6	—	—	51	0.0
O-42	いちご高松ビル	12	98.7	154,358	2.5	12	98.7	153,710	2.2
O-44	秋田山王21ビル (注6)	—	—	29,487	0.5	—	—	—	—
O-46	いちご神田錦町ビル	10	100.0	82,361	1.3	10	100.0	87,667	1.2
O-47	いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	203,593	3.3	1	100.0	210,635	3.0
O-48	いちご堺筋本町ビル	13	85.6	75,393	1.2	17	100.0	85,702	1.2
O-49	いちご神田小川町ビル	9	100.0	72,367	1.2	9	100.0	82,194	1.2
O-50	いちご八丁堀ビル	7	100.0	86,532	1.4	7	100.0	75,771	1.1
O-51	恵比寿グリーングラス	2	100.0	156,380	2.5	2	100.0	156,283	2.2
O-52	いちご大森ビル	8	100.0	133,841	2.1	9	100.0	127,789	1.8
O-53	いちご高田馬場ビル	8	100.0	59,038	0.9	7	100.0	58,483	0.8
O-54	いちご大宮ビル	28	99.1	152,610	2.4	29	100.0	155,581	2.2
O-55	いちご相模原ビル	14	100.0	57,586	0.9	13	100.0	58,305	0.8
O-56	いちご大船ビル	9	100.0	92,658	1.5	9	100.0	92,670	1.3
O-57	いちご仙台イーストビル	11	100.0	95,298	1.5	11	100.0	98,648	1.4
O-58	いちご熊本ビル	33	100.0	79,299	1.3	31	98.4	83,539	1.2
O-59	いちご神宮前ビル	5	87.2	167,939	2.7	5	97.0	170,956	2.4
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	6	100.0	101,617	1.6	9	100.0	68,736	1.0
O-61	いちご広尾ビル	5	100.0	124,571	2.0	5	100.0	126,954	1.8
O-62	いちご笹塚ビル	5	100.0	173,236	2.8	5	100.0	175,285	2.5
O-63	いちご日本橋イーストビル	6	84.7	126,723	2.0	7	100.0	114,714	1.6
O-64	いちご桜橋ビル	6	100.0	72,831	1.2	6	100.0	74,634	1.1
O-65	いちご新川ビル	6	100.0	74,987	1.2	6	100.0	82,497	1.2
O-66	いちご九段ビル	8	86.1	94,722	1.5	8	88.0	91,428	1.3
O-67	いちご東五反田ビル	16	100.0	114,340	1.8	17	96.6	104,640	1.5
O-68	アクシオール三田	11	100.0	62,566	1.0	11	100.0	61,394	0.9
O-69	いちご東池袋ビル	15	100.0	139,112	2.2	16	100.0	145,035	2.1
O-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	14	100.0	98,756	1.6	14	100.0	99,273	1.4
O-71	いちご川崎ビル	15	100.0	83,005	1.3	15	100.0	85,822	1.2
O-72	いちご渋谷イーストビル	—	—	—	—	4	100.0	36,328	0.5
O-73	いちご人形町ビル	—	—	—	—	8	100.0	42,583	0.6
O-74	いちご西本町ビル	—	—	—	—	28	94.1	97,382	1.4

不動産等の名称	第21期 自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日				第22期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日				
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
O-75	いちご博多ビル	—	—	—	—	29	94.0	46,335	0.7
O-76	錦ファーストビル	—	—	—	—	1	100.0	75,785	1.1
O-77	いちご池之端ビル	—	—	—	—	6	100.0	136,601	1.9
O-78	いちご池袋イーストビル	—	—	—	—	4	100.0	78,668	1.1
O-79	いちご元麻布ビル	—	—	—	—	3	100.0	44,806	0.6
O-80	いちご大塚ビル	—	—	—	—	7	100.0	75,369	1.1
O-81	いちご名古屋ビル	—	—	—	—	35	100.0	119,736	1.7
O-82	いちご伏見ビル	—	—	—	—	38	87.6	68,954	1.0
O-83	いちご錦ビル	—	—	—	—	23	100.0	41,796	0.6
O-84	いちご南森町ビル	—	—	—	—	12	100.0	40,232	0.6
R-04	いちごサービスアパートメント高輪台	1	67.0	20,770	0.3	1	56.1	40,388	0.6
R-06	ビーサイト浜松町	1	100.0	17,051	0.3	1	100.0	17,760	0.3
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	1	68.1	40,109	0.6	1	94.1	44,084	0.6
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	9	100.0	64,604	1.0	9	100.0	69,152	1.0
Z-03	いちごブルク大森	35	92.4	158,719	2.5	37	93.6	163,099	2.3
Z-04	いちごバゴダ浅草	7	100.0	78,412	1.3	6	88.4	80,460	1.1
Z-05	いちご町田イーストビル	10	100.0	60,247	1.0	10	100.0	63,794	0.9
Z-06	いちご横浜西口ビル (注7)	—	—	33,060	0.5	—	—	561	0.0
Z-07	いちご札幌南2西3ビル	8	100.0	33,590	0.5	8	100.0	33,721	0.5
Z-08	いちご大名バルコニー	6	100.0	30,923	0.5	6	100.0	31,879	0.5
Z-09	コナミススポーツクラブ和泉府中	1	100.0	63,000	1.0	1	100.0	63,000	0.9
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	4	100.0	74,885	1.2	4	100.0	75,213	1.1
Z-11	トワイシア横濱磯子 (商業区画)	7	94.6	83,976	1.3	7	94.6	78,502	1.1
Z-12	ライオンズスクエア川口	3	100.0	122,357	2.0	3	100.0	121,728	1.7
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	5	100.0	80,893	1.3	5	100.0	82,110	1.2
Z-14	いちご蒲田ビル	2	100.0	51,584	0.8	2	100.0	51,535	0.7
合 計		690	97.3	6,259,767	100.0	892	98.2	7,074,088	100.0

(注1) テナント総数期末時点は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として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、本投資法人以外のマスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。

(注2) 稼働率期末時点は、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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 平成28年9月30日付で譲渡しています。

(注4) 平成28年4月15日付で譲渡しています。

(注5) 平成28年3月24日付で譲渡しています。

(注6) 平成28年1月29日付で譲渡しています。

(注7) 平成28年3月30日付で譲渡しています。

(再生可能エネルギー発電設備等明細表)

該当事項はありません。

(公共施設等運営権等明細表)

該当事項はありません。

(有価証券組入資産明細)

該当事項はありません。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 組入資産明細」に一括して記載しており、平成28年10月31日現在、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産は以下のとおりです。

(特定取引の契約額等及び時価の状況表)

平成28年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (千円)		時価 (千円) (注2)
		(注1)	うち1年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (支払固定・受取変動)	76,602,662	76,436,884	—
合 計		76,602,662	76,436,884	—

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引は、金融商品会計基準の特例処理の要件を満たしているため時価の記載は省略しています。

5 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出**1 資本的支出の予定**

本投資法人が保有する不動産等に関し、平成28年10月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総 額	当期支払額	既支払総額
いちご大宮ビル (埼玉県大宮市)	空調機更新工事	自 平成28年 9 月 至 平成29年 5 月	284,648	—	—
いちご大船ビル (神奈川県鎌倉市)	外壁改修工事	自 平成29年 4 月 至 平成29年 5 月	52,090	—	—
いちご熊本ビル (熊本県熊本市)	空調機更新工事	自 平成29年 3 月 至 平成29年10月	36,860	—	—
いちご川崎ビル (神奈川県川崎市)	外壁改修工事	自 平成29年 5 月 至 平成29年 6 月	20,470	—	—
いちご町田イーストビル (東京都町田市)	エレベーター更新工事	自 平成29年 6 月 至 平成29年 8 月	19,246	—	—
いちご西五反田ビル (東京都品川区)	外壁改修工事	自 平成29年 2 月 至 平成29年 3 月	15,370	—	—
いちご人形町ビル (東京都中央区)	エレベーター更新工事	自 平成29年 8 月 至 平成29年10月	15,370	—	—
いちご箱崎ビル (東京都中央区)	機械式駐車場改修工事	自 平成29年 8 月 至 平成29年 9 月	12,310	—	—
いちご九段二丁目ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 平成29年 1 月 至 平成29年 2 月	9,755	—	—

2 期中の資本的支出

本投資法人が保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は454,851千円であり、費用区分された修繕費97,440千円と合わせ、合計552,291千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	実施期間	支出金額 (千円)
いちご川崎ビル (神奈川県川崎市)	空調機更新工事	自 平成28年 4 月 至 平成28年 9 月	41,358
いちご桜橋ビル (東京都中央区)	空調機更新工事	自 平成28年 5 月 至 平成28年 7 月	27,446
いちご大船ビル (神奈川県鎌倉市)	エレベーター更新工事	自 平成28年 8 月 至 平成28年 9 月	23,572
いちご相模原ビル (神奈川県相模原市)	空調機更新工事	自 平成28年 6 月 至 平成28年 8 月	19,348
	そ の 他		343,124
	合 計		454,851

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位：千円)

営業期間	第18期 自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日	第19期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日	第20期 自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日	第21期 自 平成27年11月 1 日 至 平成28年 4 月30日	第22期 自 平成28年 5 月 1 日 至 平成28年10月31日
当期首積立金残高	612,022	500,770	618,886	674,318	737,838
当期積立額	598,970	349,258	528,209	493,621	892,552
当期積立金取崩額	710,223	231,141	472,777	430,101	703,131
次期繰越額	500,770	618,886	674,318	737,838	927,259

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第21期 自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日	第22期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日
(a) 資産運用報酬	764,925	636,177
(b) 資産保管手数料	13,087	12,945
(c) 一般事務委託手数料	40,152	42,315
(d) 役員報酬	5,040	5,040
(e) その他の費用	69,343	67,486
合計	892,549	763,966

2 借入状況

平成28年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	平成25年1月31日	1,177	539	1.647	平成29年10月31日	(注3)	(注17)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		147	67					
	株式会社りそな銀行		294	134					
	株式会社三井住友銀行	平成25年6月3日	1,758	1,754	1.793	平成30年5月31日	(注4)		
	株式会社りそな銀行		683	682					
	株式会社新生銀行		977	974					
	株式会社あおぞら銀行	平成25年12月10日	195	194	1.468 (注2)	平成30年11月30日	(注5)		
	株式会社三井住友銀行		1,567	1,563					
	株式会社新生銀行		489	488					
	株式会社あおぞら銀行	平成26年4月30日	1,077	1,074	0.961	平成31年4月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		783	781					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行	平成26年8月1日	1,481	1,479	1.070 (注2)	平成31年7月31日	(注6)		
	株式会社三井住友銀行		1,283	1,282					
	株式会社みずほ銀行		888	887					
	株式会社あおぞら銀行	平成26年12月10日	888	887	1.267 (注2)	平成32年12月10日	(注7)		
	株式会社新生銀行		888	887					
	株式会社りそな銀行		493	493					
	株式会社香川銀行	平成27年4月30日	493	493	0.782	平成30年4月27日	(注9)		
	オリックス銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		1,357	1,356					
	株式会社新生銀行	平成27年1月9日	1,357	1,356	0.732	平成30年6月15日	(注8)		
	みずほ信託銀行株式会社		905	904					
	株式会社あおぞら銀行		905	904					
株式会社あおぞら銀行	平成27年2月27日	449	449	1.142 (注2)	平成32年8月31日	期限一括			
株式会社新生銀行		2,127	2,127						
株式会社新生銀行		1,998	1,998						
株式会社あおぞら銀行	平成27年4月30日	400	400	1.148 (注2)	平成31年11月29日	(注10)			
オリックス銀行株式会社		1,357	1,356						
株式会社三井住友銀行		1,357	1,356						
株式会社三井住友銀行	平成27年4月30日	905	904	1.185 (注2)	平成32年5月29日	(注11)			
株式会社新生銀行		905	904						
株式会社りそな銀行		449	449						
株式会社三井住友銀行	平成27年5月7日	814	813	0.732	平成29年11月7日	(注12)			
株式会社新生銀行		776	775						
株式会社みずほ銀行		738	737						
株式会社三井住友銀行	平成27年4月30日	664	664	1.185 (注2)	平成32年5月29日	(注11)			
株式会社三井住友銀行		1,381	1,379						
株式会社新生銀行		1,319	1,318						
株式会社新生銀行	平成27年4月30日	1,257	1,256	0.732	平成29年11月7日	(注12)			
株式会社みずほ銀行		1,257	1,256						
株式会社三井住友銀行		1,131	1,130						
株式会社あおぞら銀行	平成27年5月7日	850	849	0.732	平成29年11月7日	(注12)			
株式会社三井住友銀行		850	849						
株式会社みずほ銀行		710	709						
株式会社三井住友銀行	平成27年5月7日	594	594	0.732	平成29年11月7日	(注12)			
株式会社りそな銀行		594	594						
株式会社新生銀行		337	336						
株式会社あおぞら銀行	平成27年5月7日	257	257	0.732	平成29年11月7日	(注12)			
株式会社新生銀行		790	789						
株式会社三井住友銀行		790	789						
株式会社あおぞら銀行	平成27年5月7日	790	789	0.732	平成29年11月7日	(注12)			
株式会社三井住友銀行		790	789						
株式会社新生銀行		592	592						
株式会社りそな銀行	平成27年5月7日	592	592	0.732	平成29年11月7日	(注12)			
株式会社あおぞら銀行		790	789						
株式会社三井住友銀行		790	789						
株式会社あおぞら銀行	平成27年5月7日	195	195	0.732	平成29年11月7日	(注12)			
株式会社新生銀行		195	195						
株式会社三井住友銀行		195	195						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	平成26年12月15日	197	197	0.732	平成30年6月15日	(注8)	(注17)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		247	246					
	株式会社あおぞら銀行		197	197					
	株式会社新生銀行		197	197					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		197	197					
	株式会社りそな銀行		148	148					
	オリックス銀行株式会社		148	148					
	株式会社香川銀行		148	148					
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月15日	1,235	1,233	1.033 (注2)	平成31年12月16日	(注7)		
	株式会社みずほ銀行		1,235	1,233					
	株式会社あおぞら銀行		790	789					
	株式会社新生銀行		790	789					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		790	789					
	株式会社りそな銀行		592	592					
	株式会社三井住友銀行		345	345					
	株式会社みずほ銀行		247	246					
	株式会社あおぞら銀行	平成27年1月9日	197	197	0.732	平成30年6月15日	(注8)		
	株式会社新生銀行		197	197					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		197	197					
	株式会社りそな銀行		148	148					
	オリックス銀行株式会社		148	148					
	株式会社あおぞら銀行		2,127	2,127					
	株式会社新生銀行		1,998	1,998					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
株式会社三井住友銀行	平成27年4月30日	1,357	1,356	0.782	平成30年4月27日	(注9)			
株式会社新生銀行		1,357	1,356						
株式会社あおぞら銀行		905	904						
株式会社新生銀行	平成27年4月30日	905	904	1.148 (注2)	平成31年11月29日	(注10)			
株式会社りそな銀行		449	449						
株式会社三井住友銀行		814	813						
株式会社三井住友銀行	平成27年4月30日	776	775	1.148 (注2)	平成31年11月29日	(注10)			
株式会社新生銀行		738	737						
株式会社みずほ銀行		664	664						
株式会社三井住友銀行	平成27年4月30日	1,381	1,379	1.185 (注2)	平成32年5月29日	(注11)			
株式会社新生銀行		1,319	1,318						
株式会社みずほ銀行		1,257	1,256						
株式会社三井住友銀行	平成27年4月30日	1,131	1,130	0.732	平成29年11月7日	(注12)			
株式会社三菱東京UFJ銀行		850	849						
株式会社三井住友銀行		850	849						
株式会社あおぞら銀行	平成27年5月7日	710	709	0.732	平成29年11月7日	(注12)			
株式会社りそな銀行		594	594						
株式会社新生銀行		337	336						
株式会社あおぞら銀行	平成27年5月7日	257	257	0.732	平成29年11月7日	(注12)			
株式会社新生銀行		790	789						
株式会社三井住友銀行		790	789						
株式会社あおぞら銀行	平成27年5月7日	592	592	0.732	平成29年11月7日	(注12)			
株式会社三井住友銀行		592	592						
株式会社新生銀行		195	195						
株式会社りそな銀行	平成27年5月7日	195	195	0.732	平成29年11月7日	(注12)			
株式会社あおぞら銀行		195	195						
株式会社三井住友銀行		195	195						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	平成27年 5 月 7 日	1,970	1,968	1.275 (注2)	平成33年 5 月 7 日	(注4)		
	株式会社みずほ銀行		1,970	1,968					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,640	1,639					
	株式会社りそな銀行		1,375	1,373					
	株式会社新生銀行		778	777					
	株式会社あおぞら銀行		594	594					
	オリックス銀行株式会社		451	450					
	株式会社福岡銀行		451	450					
	株式会社三井住友銀行		1,970	1,968					
	株式会社みずほ銀行	1,970	1,968						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,640	1,639						
	株式会社りそな銀行	1,373	1,371						
	株式会社新生銀行	780	779						
	株式会社あおぞら銀行	594	594						
	オリックス銀行株式会社	451	450						
	株式会社福岡銀行	451	450						
	株式会社三井住友銀行	1,598	1,597						
	株式会社みずほ銀行	1,076	1,075						
	株式会社あおぞら銀行	577	576						
株式会社りそな銀行	577	576							
株式会社三菱東京UFJ銀行	499	498							
オリックス銀行株式会社	288	288							
みずほ信託銀行株式会社	288	288							
株式会社香川銀行	平成27年 9 月30日	1,309	1,295	0.632	平成32年 3 月31日	(注13)	(注17)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	平成27年 9 月30日	898	897	0.582	平成31年 9 月30日	(注14)			
株式会社三井住友銀行	平成28年 5 月 9 日	—	1,448	0.808 (注2)	平成34年 5 月31日	(注15)			
株式会社みずほ銀行		—	1,048						
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	899						
株式会社新生銀行		—	499						
株式会社三井住友銀行		—	1,448						
株式会社みずほ銀行	平成28年 5 月 9 日	—	1,048	0.858 (注2)	平成34年11月30日	(注15)			
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	899						
株式会社新生銀行		—	499						
株式会社三井住友銀行	平成28年 5 月24日	—	1,798	0.705 (注2)	平成34年 5 月31日	(注16)			
株式会社みずほ銀行		—	899						
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	699						
株式会社新生銀行		—	599						
株式会社あおぞら銀行		—	499						
株式会社福岡銀行		—	499						
株式会社西日本シティ銀行		—	499						
株式会社りそな銀行	—	349							

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要						
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	平成28年 5 月24日	—	1,798	0.750 (注2)	平成34年11月30日	(注16)	(注17)	無担保 無保証						
	株式会社みずほ銀行		—	899											
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	699											
	株式会社新生銀行		—	599											
	株式会社あおぞら銀行		—	499											
	株式会社福岡銀行		—	499											
	株式会社西日本シティ銀行		—	499											
	株式会社りそな銀行		—	349											
	小計		78,558	97,061											
	合計		78,558	97,061											

- (注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、記載未満の桁数を切捨ててにより記載しています。
- (注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。
- (注3) 3ヶ月毎の最終営業日に13百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
 なお、平成28年10月6日付で、850百万円を期限前返済しています。
 当期末における借入金残高は、全額1年内返済予定の長期借入金です。
- (注4) 3ヶ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。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金18百万円が含まれています。
- (注5) 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。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金20百万円が含まれています。
- (注6) 3ヶ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。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金16百万円が含まれています。
- (注7) 3ヶ月毎の最終営業日に3百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金13百万円が含まれています。
- (注8) 3ヶ月毎の最終営業日に0.9百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金3百万円が含まれています。
- (注9) 3ヶ月毎の最終営業日に2百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金9百万円が含まれています。
- (注10) 3ヶ月毎の最終営業日に1百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金6百万円が含まれています。
- (注11) 3ヶ月毎の最終営業日に2百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金10百万円が含まれています。
- (注12) 3ヶ月毎の最終営業日に2百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金8百万円が含まれています。
- (注13) 3ヶ月毎の最終営業日に7百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金28百万円が含まれています。
- (注14) 3ヶ月毎の最終営業日に0.4百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金1百万円が含まれています。
- (注15) 3ヶ月毎の最終営業日に1百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金7百万円が含まれています。
- (注16) 3ヶ月毎の最終営業日に2百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金11百万円が含まれています。
- (注17) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金並びに借入金の返済資金等です。

3 投資法人債

該当事項はありません。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
いちご渋谷イーストビル	平成28年 5 月 9 日	1,350	—	—	—	—
いちご人形町ビル	平成28年 5 月 9 日	1,450	—	—	—	—
いちご西本町ビル	平成28年 5 月 9 日	2,190	—	—	—	—
いちご博多ビル	平成28年 5 月 9 日	1,380	—	—	—	—
錦ファーストビル	平成28年 5 月 9 日	2,000	—	—	—	—
いちご池之端ビル	平成28年 5 月 24 日	5,130	—	—	—	—
いちご池袋イーストビル	平成28年 5 月 24 日	3,010	—	—	—	—
いちご元麻布ビル	平成28年 5 月 24 日	1,890	—	—	—	—
いちご大塚ビル	平成28年 5 月 24 日	2,740	—	—	—	—
いちご名古屋ビル	平成28年 5 月 24 日	3,420	—	—	—	—
いちご伏見ビル	平成28年 5 月 24 日	2,340	—	—	—	—
いちご錦ビル	平成28年 5 月 24 日	1,330	—	—	—	—
いちご南森町ビル	平成28年 5 月 24 日	1,040	—	—	—	—
いちご横須賀ビル	—	—	平成28年 9 月 30 日	1,000	962	6

(注) 取得価額及び譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買価格）を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、前記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	いちご渋谷イーストビル	平成28年 5 月 9 日	1,350	1,450	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年 3 月 1 日
取得	いちご人形町ビル	平成28年 5 月 9 日	1,450	1,530	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年 3 月 1 日
取得	いちご西本町ビル	平成28年 5 月 9 日	2,190	2,290	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 3 月 1 日
取得	いちご博多ビル	平成28年 5 月 9 日	1,380	1,410	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 3 月 1 日
取得	錦ファーストビル	平成28年 5 月 9 日	2,000	2,050	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 3 月 1 日
取得	いちご池之端ビル	平成28年 5 月 24 日	5,130	5,220	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年 3 月 1 日
取得	いちご池袋イーストビル	平成28年 5 月 24 日	3,010	3,110	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年 3 月 1 日
取得	いちご元麻布ビル	平成28年 5 月 24 日	1,890	1,940	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年 3 月 1 日
取得	いちご大塚ビル	平成28年 5 月 24 日	2,740	2,820	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年 3 月 1 日
取得	いちご名古屋ビル	平成28年 5 月 24 日	3,420	3,500	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 3 月 1 日
取得	いちご伏見ビル	平成28年 5 月 24 日	2,340	2,360	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 3 月 1 日

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	いちご錦ビル	平成28年 5 月 24 日	1,330	1,360	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 3 月 1 日
取得	いちご南森町ビル	平成28年 5 月 24 日	1,040	1,090	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 3 月 1 日
譲渡	いちご横須賀ビル	平成28年 9 月 30 日	1,000	982	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年 4 月 30 日

(注1) 取得価格及び譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買価格）を記載しています。

(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) その他

本投資法人が行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、太陽有限責任監査法人にその調査を委託しています。

平成28年5月1日から平成28年10月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引4件であり、当該取引については、太陽有限責任監査法人からの調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関する事について調査を委託しています。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等 (注2)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総 額	29,270,000	1,000,000
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社元麻布ホールディングス	14,370,000 (49.1%)	— (—%)
合同会社池之端ホールディングス	14,900,000 (50.9%)	— (—%)
合 計	29,270,000 (100.0%)	— (—%)

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の売買金額等は、売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社は、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「II. 貸借対照表」、「III. 損益計算書」、「IV. 投資主資本等変動計算書」、「V. 注記表」及び「VI. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

(1) 取得等の状況

年月日	取得口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)
平成23年11月1日	(注) 1,200	—	1,400
累 計	1,400	—	1,400

(注) 平成23年11月1日を効力発生日として投資口1口につき7口の割合による投資口分割を行っています。

(2) 保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円) (注1)	総発行済口数に対する比率 (%)
第13期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)	(注2) 1,400	50,750	0.2
第14期 (自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)	1,400	59,710	0.2
第15期 (自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日)	1,400	89,320	0.2
第16期 (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)	1,400	85,820	0.2
第17期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)	1,400	86,100	0.1
第18期 (自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)	1,400	117,180	0.1
第19期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)	1,400	125,720	0.1
第20期 (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)	1,400	117,040	0.1
第21期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	1,400	116,760	0.1
第22期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)	1,400	98,980	0.1

(注1) 期末保有総額は、期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

(注2) 平成23年11月1日を効力発生日として投資口1口につき7口の割合による投資口分割を行っています。

2 お知らせ

(1) 投資主総会

平成28年7月30日に本投資法人の第10回目の投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項は以下のとおりです。

議 案	概 要
規約一部変更の件	法改正等に伴い関連する規定の明確化、不要となった規定の削除等の規約変更を行いました。
執行役員1名選任の件	執行役員に高塚義弘が選任されました。
監督役員2名選任の件	監督役員に福永隆明及び寺田昌弘が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に千葉恵介が選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	補欠監督役員に北永久が選任されました。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
平成28年5月16日	新投資口引受契約の締結	平成28年5月9日開催の本投資法人役員会において承認された新投資口の発行について、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び大和証券株式会社に投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成28年8月29日	資産運用委託契約の一部変更	平成28年7月30日付の規約変更に対応した変更を行いました。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

II. 貸借対照表

いちごオフィスリート投資法人

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成28年4月30日）	当期 （平成28年10月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,961,946	7,884,552
信託現金及び信託預金	9,588,157	11,436,045
営業未収入金	43,306	40,091
前払費用	311,670	389,814
未収消費税等	—	403,134
その他	11,231	10,366
貸倒引当金	—	△4,094
流動資産合計	17,916,313	20,159,911
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,013,966	7,617,282
減価償却累計額	△1,044,830	△1,111,178
建物（純額）	6,969,136	6,506,104
構築物	32,545	32,545
減価償却累計額	△19,337	△21,490
構築物（純額）	13,208	11,054
機械及び装置	240,839	251,701
減価償却累計額	△81,147	△90,704
機械及び装置（純額）	159,691	160,997
工具、器具及び備品	57,170	50,132
減価償却累計額	△30,306	△31,035
工具、器具及び備品（純額）	26,863	19,097
土地	18,763,321	18,169,824
信託建物	36,180,504	41,125,986
減価償却累計額	△3,371,382	△4,111,462
信託建物（純額）	32,809,122	37,014,523
信託構築物	57,918	60,204
減価償却累計額	△13,577	△17,217
信託構築物（純額）	44,341	42,986
信託機械及び装置	301,936	374,734
減価償却累計額	△116,546	△148,272
信託機械及び装置（純額）	185,389	226,462
信託工具、器具及び備品	193,962	208,467
減価償却累計額	△83,497	△95,164
信託工具、器具及び備品（純額）	110,465	113,303
信託土地	98,144,951	123,006,878
信託建設仮勘定	3,366	3,246
有形固定資産合計	157,229,858	185,274,478
無形固定資産		
信託借地権	4,494,579	4,494,579
無形固定資産合計	4,494,579	4,494,579
投資その他の資産		
投資有価証券	2,030,331	—
敷金及び保証金	10,005	10,005
長期前払費用	722,514	980,157
その他	26,576	32,423
投資その他の資産合計	2,789,427	1,022,585
固定資産合計	164,513,865	190,791,643
資産合計	182,430,179	210,951,554

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成28年4月30日）	当期 （平成28年10月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	548,735	610,642
1年内返済予定の長期借入金	255,549	980,819
未払金	609,494	487,156
未払費用	7,366	2,786
未払法人税等	605	605
未払消費税等	423,553	70,642
前受金	1,047,558	1,285,196
災害損失引当金	60,000	—
その他	36,031	30,386
流動負債合計	2,988,893	3,468,234
固定負債		
長期借入金	78,303,391	96,080,847
預り敷金及び保証金	1,686,912	1,587,754
信託預り敷金及び保証金	6,126,635	7,597,909
資産除去債務	2,742	2,760
固定負債合計	86,119,682	105,269,271
負債合計	89,108,576	108,737,505
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	58,781,415	67,675,274
剰余金		
出資剰余金	20,566,420	20,566,420
配当積立金	11,491,269	11,508,900
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,482,497	2,463,454
剰余金合計	34,540,187	34,538,774
投資主資本合計	93,321,603	102,214,049
純資産合計	※1 93,321,603	※1 102,214,049
負債純資産合計	182,430,179	210,951,554

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)		当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,675,615	※1	6,413,137
その他賃貸事業収入	※1	584,151	※1	660,951
匿名組合分配金		50,136		9,394
不動産等売却益	※2	372,545	※2	6,944
営業収益合計		6,682,449		7,090,428
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,527,506	※1	2,921,176
不動産等売却損	※2	54,083		—
資産運用報酬		764,925		636,177
資産保管手数料		13,087		12,945
一般事務委託手数料		40,152		42,315
役員報酬		5,040		5,040
貸倒引当金繰入額		—		4,094
その他営業費用		69,343		63,392
営業費用合計		3,474,139		3,685,142
営業利益		3,208,309		3,405,285
営業外収益				
受取利息		1,525		86
未払分配金戻入		615		726
還付加算金		783		15
営業外収益合計		2,924		828
営業外費用				
支払利息		478,136		522,492
融資関連費用		190,131		389,087
投資口交付費		—		31,567
その他		—		9
営業外費用合計		668,267		943,156
経常利益		2,542,966		2,462,957
特別利益				
災害損失引当金戻入額		—		636
特別利益合計		—		636
特別損失				
災害損失引当金繰入額		60,000		—
特別損失合計		60,000		—
税引前当期純利益		2,482,966		2,463,593
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		2,482,361		2,462,988
前期繰越利益		135		465
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,482,497		2,463,454

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

いちごオフィスリート投資法人

前期 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	58,781,415	20,566,420	12,053,620	1,854,031	34,474,073	93,255,488	93,255,488
当期変動額							
配当積立金の取崩			△562,350	562,350	—	—	—
剰余金の配当				△2,416,247	△2,416,247	△2,416,247	△2,416,247
当期純利益				2,482,361	2,482,361	2,482,361	2,482,361
当期変動額合計	—	—	△562,350	628,465	66,114	66,114	66,114
当期末残高	58,781,415	20,566,420	11,491,269	2,482,497	34,540,187	93,321,603	93,321,603

当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	58,781,415	20,566,420	11,491,269	2,482,497	34,540,187	93,321,603	93,321,603
当期変動額							
新投資口の発行	8,893,858					8,893,858	8,893,858
配当積立金の積立			17,630	△17,630	—	—	—
剰余金の配当				△2,464,402	△2,464,402	△2,464,402	△2,464,402
当期純利益				2,462,988	2,462,988	2,462,988	2,462,988
当期変動額合計	8,893,858	—	17,630	△19,043	△1,413	8,892,445	8,892,445
当期末残高	67,675,274	20,566,420	11,508,900	2,463,454	34,538,774	102,214,049	102,214,049

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。	
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 1～63年 構築物 2～28年 機械及び装置 1～17年 工具、器具及び備品 1～28年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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 2～28年 機械及び装置 1～15年 工具、器具及び備品 1～28年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 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28年5月23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28年5月23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294,143千円であり、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、294,143千円少なく計上され、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。
4. 引当金の計上基準	災害損失引当金 平成28年4月に発生した「平成28年熊本地震」に伴う有形固定資産の復旧費用等の支出に備えるため、当期末における合理的な見積額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
5. 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ぬ。	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109,785千円です。

項目	前期 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)
6. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
※1. 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	※1. 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 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (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 4,607,934	賃貸料収入 5,184,868
共益費収入 780,942	共益費収入 901,503
駐車場収入 232,835	駐車場収入 266,636
施設使用料 53,903	施設使用料 60,128
計 5,675,615	計 6,413,137
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 528,981	水道光熱費収入 618,487
その他収入 55,169	その他収入 42,463
計 584,151	計 660,951
不動産賃貸事業収益合計 6,259,767	不動産賃貸事業収益合計 7,074,088
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
外注委託費 590,416	外注委託費 692,541
水道光熱費 553,280	水道光熱費 615,303
信託報酬 31,955	信託報酬 33,527
減価償却費 836,704	減価償却費 921,085
修繕費 89,059	修繕費 97,440
公租公課 383,284	公租公課 510,253
損害保険料 7,614	損害保険料 8,985
その他賃貸事業費用 35,190	その他賃貸事業費用 42,039
不動産賃貸事業費用合計 2,527,506	不動産賃貸事業費用合計 2,921,176
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,732,260	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,152,912
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)
秋田山王21ビル	いちご横須賀ビル
不動産等売却収入 520,645	不動産等売却収入 1,000,000
不動産等売却原価 554,258	不動産等売却原価 962,495
その他売却費用 20,470	その他売却費用 30,560
不動産等売却損 54,083	不動産等売却益 6,944
いちご佐賀ビル	
不動産等売却収入 870,000	
不動産等売却原価 696,729	
その他売却費用 26,750	
不動産等売却益 146,520	
いちご横浜西口ビル	
不動産等売却収入 1,150,000	
不動産等売却原価 893,907	
その他売却費用 35,494	
不動産等売却益 220,597	
いちご名駅ビル	
不動産等売却収入 799,595	
不動産等売却原価 767,977	
その他売却費用 26,190	
不動産等売却益 5,426	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 14,000,000口	発行可能投資口総口数 14,000,000口
発行済投資口の総口数 1,416,323口	発行済投資口の総口数 1,532,287口

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (平成28年4月30日)	当期 (平成28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原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
合併受入資産評価差額 6,304,766	合併受入資産評価差額 6,144,427
資産除去債務 864	資産除去債務 869
災害損失引当金 19,044	貸倒引当金 1,299
その他 917	その他 684
繰越欠損金 1,500,837	繰越欠損金 1,500,837
繰延税金資産小計 7,826,429	繰延税金資産小計 7,648,118
評価性引当額 △7,826,429	評価性引当額 △7,648,118
繰延税金資産合計 —	繰延税金資産合計 —
繰延税金資産の純額 —	繰延税金資産の純額 —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税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	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税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 31.74%	法定実効税率 31.74%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △15.70%	支払分配金の損金算入額 △24.50%
評価性引当額の増減 △16.04%	評価性引当額の増減 △7.24%
その他 0.024%	その他 0.024%
税効果会計適用後の法人税率等の負担率 0.024%	税効果会計適用後の法人税率等の負担率 0.025%
3. 法人税率等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	
「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、当該計算期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、従来の32.31%から平成28年5月1日に開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異については31.74%に、平成30年5月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異については31.51%に変更されています。	
この税率の変更による影響額は軽微です。	

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考)
(自 平成27年11月1日
至 平成28年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の購入又は借入金の返済等に係る資金調達であり、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り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28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	7,961,946	7,961,946	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,588,157	9,588,157	—
資産合計	17,550,104	17,550,104	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	255,549	256,359	810
(4) 長期借入金	78,303,391	81,144,518	2,841,127
負債合計	78,558,940	81,400,878	2,841,937
(5) 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

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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは（下記 (5) ②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

当期末における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	57,185,551	57,058,773	(注)	—

(注) 金利スワップ特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価に含めて記載しています（上記 (注1) (3) (4) 参照）。

(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
(1) 投資有価証券	2,030,331
(2) 預り敷金及び保証金	1,686,912
(3) 信託預り敷金及び保証金	6,126,635

(1) 投資有価証券は、市場価格がなく、かつ、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) (3) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	7,961,946	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	9,588,157	—	—	—	—	—
合 計	17,550,104	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	255,549	—	—	—	—	—
長期借入金	—	10,695,906	12,541,938	16,929,215	19,858,332	18,278,000
合 計	255,549	10,695,906	12,541,938	16,929,215	19,858,332	18,278,000

当期
(自 平成28年 5月 1日
至 平成28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り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る場合、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28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	7,884,552	7,884,552	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,436,045	11,436,045	—
資産合計	19,320,597	19,320,597	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	980,819	988,907	8,088
(4) 長期借入金	96,080,847	97,680,440	1,599,593
負債合計	97,061,666	98,669,347	1,607,681
(5) 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

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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは（下記(5)②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

当期末における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	76,602,662	76,436,884	(注)	—

(注) 金利スワップ特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価に含めて記載しています（上記(注1)(3)(4)参照）。

(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
(1) 預り敷金及び保証金	1,587,754
(2) 信託預り敷金及び保証金	7,597,909

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	7,884,552	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,436,045	—	—	—	—	—
合 計	19,320,597	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	980,819	—	—	—	—	—
長期借入金	—	15,676,590	13,298,145	19,249,568	19,441,293	28,415,250
合 計	980,819	15,676,590	13,298,145	19,249,568	19,441,293	28,415,250

(資産除去債務に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。	資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)																																														
<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所</td> <td>141,217,175</td> <td>△2,286,053</td> <td>138,931,121</td> <td>150,732,000</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>23,760,745</td> <td>△970,796</td> <td>22,789,949</td> <td>24,223,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>164,977,921</td> <td>△3,256,849</td> <td>161,721,071</td> <td>174,955,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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) 当期増減額のうち、主な増加理由は資本的支出によるものであり、主な減少理由は秋田山王21ビル(554,258千円)、いちご佐賀ビル(696,729千円)、いちご横浜西口ビル (893,907千円)、いちご名駅ビル (767,977千円) の売却及び減価償却費によるものです。 (注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成28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。</p>	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	事務所	141,217,175	△2,286,053	138,931,121	150,732,000	その他	23,760,745	△970,796	22,789,949	24,223,000	合計	164,977,921	△3,256,849	161,721,071	174,955,000	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所</td> <td>138,931,121</td> <td>28,110,950</td> <td>167,042,072</td> <td>183,084,000</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>22,789,949</td> <td>△66,210</td> <td>22,723,738</td> <td>24,453,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>161,721,071</td> <td>28,044,739</td> <td>189,765,811</td> <td>207,537,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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) 当期増減額のうち、主な増加理由は不動産信託受益権13物件 (29,474,961千円) の取得によるものであり、主な減少理由はいちご横須賀ビル (962,495千円) の売却及び減価償却費によるものです。 (注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成28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。</p>	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	事務所	138,931,121	28,110,950	167,042,072	183,084,000	その他	22,789,949	△66,210	22,723,738	24,453,000	合計	161,721,071	28,044,739	189,765,811	207,537,000
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																																												
事務所	141,217,175	△2,286,053	138,931,121	150,732,000																																											
その他	23,760,745	△970,796	22,789,949	24,223,000																																											
合計	164,977,921	△3,256,849	161,721,071	174,955,000																																											
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																																												
事務所	138,931,121	28,110,950	167,042,072	183,084,000																																											
その他	22,789,949	△66,210	22,723,738	24,453,000																																											
合計	161,721,071	28,044,739	189,765,811	207,537,000																																											

(資産の運用の制限に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	39,909	未払金	32,593
				信託報酬	10,449	営業未払金	2,735
				長期借入金の借入	—	長期借入金	1,785,266
				長期借入金の返済	466,289	1年内返済予定の長期借入金	8,299
				支払利息	11,744	未払費用	123
				融資関連費用	9,792	前払費用	5,412
						長期前払費用	8,225
仲介手数料	10,412	—	—				

当期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	42,074	未払金	32,185
				信託報酬	14,674	営業未払金	3,365
				長期借入金の借入	—	長期借入金	1,641,436
				長期借入金の返済	81,429	1年内返済予定の長期借入金	70,699
				支払利息	7,476	未払費用	37
				融資関連費用	3,440	前払費用	4,986
長期前払費用	5,525						

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。
 (注2) 市場価格等を勘案して個別に協議の上、一般取引と同様に決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)		当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)	
1口当たり純資産額	65,890円	1口当たり純資産額	66,706円
1口当たり当期純利益	1,752円	1口当たり当期純利益	1,623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。		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。		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) 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 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)
当期純利益	2,482,361千円	2,462,988千円
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	2,482,361千円	2,462,988千円
期中平均投資口数	1,416,323口	1,517,476口

(重要な後発事象に関する注記)

当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

1. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。

【いちご渋谷宇田川町ビル (注1)】

取得価格 (注2)	3,500,000千円
所在地	東京都渋谷区宇田川町10番2
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年10月14日
取得日	平成28年11月2日
取得先 (注3)	国内の一般事業会社

(注1) 本投資法人による取得後、物件名称を「渋谷BLUEビル」から「いちご渋谷宇田川町ビル」へ変更を予定しています。

(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。

(注3) 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

2. 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28年11月2日付で以下のとおり借入れを行いました。

【タームローンⅦ-A】

借入先	：株式会社三井住友銀行
借入金額	：1,000,000千円
利率	：1ヶ月円TIBOR+0.39%
返済期限	：平成31年4月30日
利払日	：借入日以降の各月最終営業日及び元本返済期日
返済方法	：期日一括返済
借入方法	：無担保・無保証

【タームローンⅦ-B】

借入先	：株式会社三井住友銀行
借入金額	：1,000,000千円
利率	：1ヶ月円TIBOR+0.66% (注)
返済期限	：平成35年10月31日
利払日	：借入日以降の各月最終営業日及び元本返済期日
返済方法	：期日一括返済
借入方法	：無担保・無保証

(注) 金利上昇リスクをヘッジするため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0.845%で固定化されています。

当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

【タームローンⅦ-C】

借入先	：株式会社日本政策投資銀行
借入金額	：500,000千円
利率	：0.67503% (固定金利)
返済期限	：平成33年9月30日
利払日	：借入日以降の1月、4月、7月及び10月の各月最終営業日及び元本返済期日
返済方法	：期日一括返済
借入方法	：無担保・無保証

【タームローンⅦ-D】

借入先	：株式会社日本政策投資銀行
借入金額	：500,000千円
利率	：0.70801% (固定金利)
返済期限	：平成34年1月31日
利払日	：借入日以降の1月、4月、7月及び10月の各月最終営業日及び元本返済期日
返済方法	：期日一括返済
借入方法	：無担保・無保証

(その他の注記)

(追加情報)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号平成28年3月28日)を当会計期間から適用しています。

	前期 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)
I 当期末処分利益	2,482,497,230円	2,463,454,091円
II 任意積立金取崩額		
配当積立金取崩額	—円	10,887,373,283円
III 分配金の額	2,464,402,020円	2,917,474,448円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,740円)	(1,904円)
IV 任意積立金		
一時差異等調整積立金繰入額	—円	10,432,940,763円
配当積立金繰入額	17,630,082円	—円
V 次期繰越利益	465,128円	412,163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、当期末処分利益2,482,497,230円のうち、配当積立金17,630,082円を控除した金額2,464,867,148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2,464,402,020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1,740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、当期末処分利益2,463,454,091円に、配当積立金取崩額454,432,520円を加算した金額2,917,886,611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2,917,474,448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1,904円としました。

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

	前期 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)
該当事項はありません。		「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号) 附則第3項の経過措置を適用し、金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積み立てを行った期の翌期以降、毎期200,000千円以上を取り崩す予定です。

独立監査人の監査報告書

平成 28 年 12 月 9 日

いちごオフィスリート投資法人

役員会 御中



太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

尾川 光明

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

西村 健太

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、いちごオフィスリート投資法人の平成 28 年 5 月 1 日から平成 28 年 10 月 31 日までの第 22 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資金の借入れを行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）	当期 （自 平成28年5月1日 至 平成28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	2,482,966	2,463,593
減価償却費	836,704	921,085
投資口交付費	—	31,567
災害損失引当金の増減額（△は減少）	60,000	△60,000
貸倒引当金の増減額（△は減少）	—	4,094
受取利息	△1,525	△86
支払利息	478,136	522,492
営業未収入金の増減額（△は増加）	3,689	3,214
未収消費税等の増減額（△は増加）	515,293	△403,134
前払費用の増減額（△は増加）	13,830	△78,144
長期前払費用の増減額（△は増加）	145,914	△257,642
未払消費税等の増減額（△は減少）	392,568	△352,911
営業未払金の増減額（△は減少）	△133,907	166,623
未払金の増減額（△は減少）	77,600	△122,338
前受金の増減額（△は減少）	7,385	237,637
有形固定資産の売却による減少額	554,258	962,495
信託有形固定資産の売却による減少額	2,358,614	—
その他	10,959	61,895
小計	7,802,491	4,100,441
利息の受取額	1,525	86
利息の支払額	△476,013	△527,072
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	7,327,398	3,572,850
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	△31,160	△49,641
信託有形固定資産の取得による支出	△250,681	△29,984,768
預り敷金及び保証金の受入による収入	74,151	98,029
預り敷金及び保証金の返還による支出	△131,850	△197,187
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	245,027	1,687,152
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△445,085	△264,554
投資有価証券の払戻による収入	—	2,000,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△539,597	△26,710,969
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	—	19,500,000
長期借入金の返済による支出	△2,834,834	△997,274
投資口の発行による収入	—	8,862,291
分配金の支払額	△2,412,653	△2,461,931
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,247,488	24,903,085
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,540,312	1,764,966
現金及び現金同等物の期首残高	15,968,453	17,508,765
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,508,765	※1 19,273,732

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

	前期（ご参考） （自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）	当期 （自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日）
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。	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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

	前期（ご参考） （自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）	当期 （自 平成28年5月1日 至 平成28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		
	（単位：千円）	（単位：千円）
現金及び預金	7,961,946	7,884,552
信託現金及び信託預金	9,588,157	11,436,045
別段預金	△41,338	△46,865
現金及び現金同等物	17,508,765	19,273,732

主要な投資主

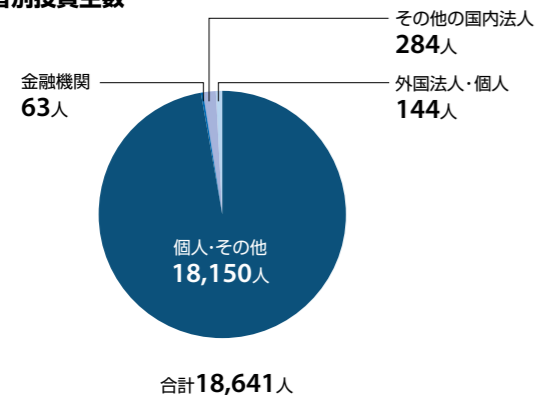
(2016年10月31日現在)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	比率
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	344,190	22.5%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	174,326	11.4%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	144,788	9.4%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	122,818	8.0%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	117,165	7.6%
BNYM SA / NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	68,956	4.5%
モルガン・スタンレー MUFG証券株式会社	59,542	3.9%
野村信託銀行株式会社(投資口)	49,753	3.2%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	28,297	1.8%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	22,073	1.4%
合計	1,131,908	73.9%

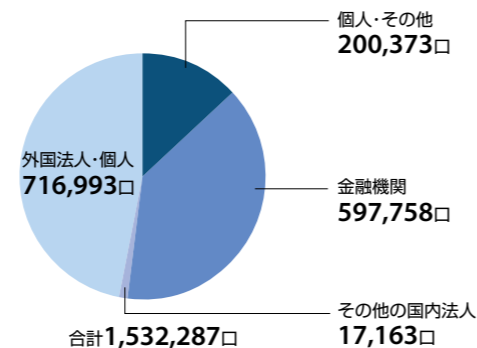
投資主の状況

(2016年10月31日現在)

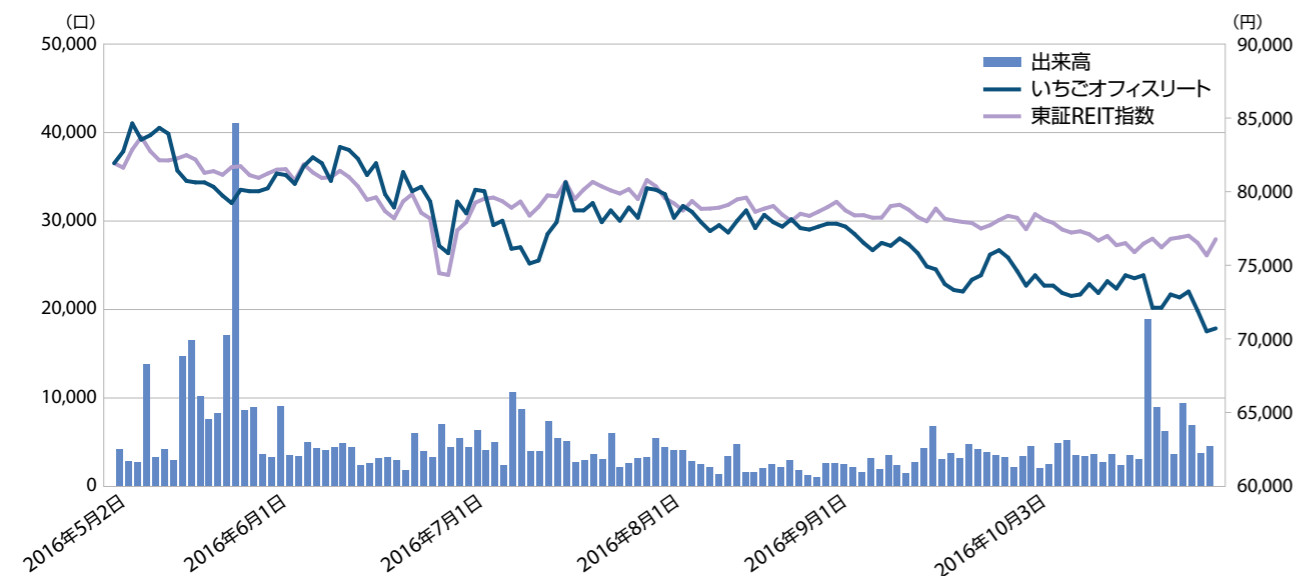
所有者別投資主数



所有者別投資口数



投資口価格の推移



投資主メモ

投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年4月30日、10月31日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード8975)
公告方法	電子公告により、本投資法人ホームページ(www.ichigo-office.co.jp)に掲載いたします。
投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-288-324(フリーダイヤル)
特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル) www.smtb.jp/personal/agency (ご利用時間9:00~17:00 土・日・休日を除く)

(旧いちご不動産投資法人の投資主の方はこちら)

特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711(フリーダイヤル)
-------------	---

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

[マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先]

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とお取引のない投資主様
以下フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031
旧いちご不動産投資法人の投資主の方はこちら
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711

IRカレンダー

2016年10月期	・決算期末: 2016年10月31日 ・決算発表: 2016年12月15日 ・分配金支払開始: 2017年1月23日	2017年4月期	・決算期末: 2017年4月30日 ・決算発表: 2017年6月14日 ・分配金支払開始: 2017年7月下旬
-----------	--	----------	---

その他、各種個人投資家向けIRセミナー、フェア等に随時参加しています。詳細はホームページで告知しますので、是非ご参加ください。

IRニュース配信サービスのお知らせ www.ichigo-office.co.jp

いちごオフィスリート投資法人では、ホームページを通じて、最新のお知らせ、決算情報、投資物件の情報等様々な有用な情報を公開しています。

IRニュース配信サービスを行っております。
最新のお知らせをタイムリーにお届けいたします。
是非ご利用ください。



本書の製作にあたって、次の配慮をしています。



植物油インキ
環境に優しい植物油インキを使用
して印刷しています。