



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」



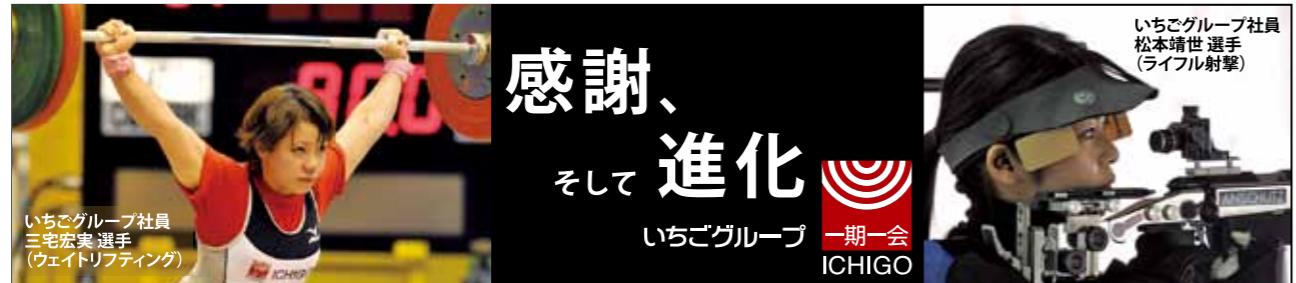
2016年4月期(第21期) 決算・運用状況のご報告

(資産運用報告 自2015年11月1日 至2016年4月30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

オフィス特化型ポートフォリオの発展へ向けて



商号の「いちご」は、

千利休の高弟であった山上宗二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。



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。

このたびの熊本地震により、被災されました皆様には心よりお見舞い申し上げます。被災地の一日も早い復興をお祈りしています。

いちごオフィスリート投資法人は、2015年10月期および2016年4月期の「ステージV」では、1口当たり分配金の継続的な成長に向けた基盤構築を目標として、「継続的なNOL向上とプランディング強化」「資産規模の拡大と戦略的な資産入替の推進」「発行体格付向上を目指した安定的な財務運営」をアクションプランに掲げ、投資主価値の最大化を目指しております。

2016年4月期（2015年11月1日～2016年4月30日）の取組では、戦略的な資産入替を目的として内部成長が限定的である4物件（約29億円）を譲渡し、優先交渉権を活用して中規模オフィス5物件（約84億円）の取得を実施しました。

また、積極的なリーシング活動による稼働率の維持や賃料収入アップに向けた増額改定も推進しております。

こうした活動の結果、本投資法人の2016年4月期（2015年11月1日～2016年4月30日）の運用状況は、営業収益6,682百万円、営業利益3,208百万円、経常利益2,542百万円、当期純利益2,482百万円となりました。1口当たり分配金は、期首予想の1,720円から20円増加した1,740円となり、J-REIT最長となる12期連続増配を実現しております。

本投資法人は、オフィス特化型リートとしてさらなる成長を目指し、中期的目標として内部成長の強化とさらなる資産規模の拡大、財務戦略の推進に尽力し、来る「ステージVI」の目標である「1口当たり分配金の安定的な成長」に向けて邁進していく所存でございます。

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宜しくお願い申し上げます。

目次

投資法人執行役員ご挨拶	2
資産運用会社代表執行役社長 インタビュー	3
2016年4月期決算	5
いちごオフィスの成長戦略	7
分散型のポートフォリオ	11
物件一覧	15
I. 資産運用報告	17
II. 貸借対照表	43
III. 損益計算書	45
IV. 投資主資本等変動計算書	46
V. 注記表	47
VI. 金銭の分配に係る計算書	61
VII. 会計監査人の監査報告書	62
VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	63
投資口・投資主情報	65
投資主インフォメーション	66

(注) 本資産運用報告は2016年4月30日時点の情報を基に作成しております。

2016年4月期の決算ハイライト

- 営業収益6,682百万円、営業利益3,208百万円、経常利益2,542百万円、当期純利益2,482百万円
- 1口当たり分配金1,740円（期首予想比20円の増加）
- 稼働率97.3%（2016年4月期末時点）

「いちごオフィス」優位性のさらなる追求



いちご不動産投資顧問株式会社
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、2016年4月期より、オフィス特化型リートへ転換後、オフィスポートフォリオの発展による投資主価値の最大化を目指し、新たな成長戦略の「ステージV」に入りました。資産運用を受託している、いちご不動産投資顧問株式会社の織井渉代表執行役社長に、成長戦略の進捗と今後の方向性について尋ねました。

Q: 当期の取組内容についてお聞かせください。

A: ポートフォリオの成長に向けた戦略的な資産入替として、稼働率の低下懸念がある物件等、4物件を譲渡し約3億円の譲渡益を確保しました。また、本譲渡による譲渡資金および借り入れ余力を活用し、賃料上昇が見込まれる5物件の取得を実施しました。内部成長戦略では、積極的に適正な賃料水準を前提とした増額改定に取り組み、オフィスにおいて27件の増額改定を実現し、6.0%の増額率を達成することが出来ました。また、物件価値向上を目的とした「いちごオフィス」プランディングも引き続き推進しております。

Q: オフィス特化型リート転換後、2期目を経過し、あらためて「いちごオフィス」の特徴、強みをお聞かせください。

A: いちごオフィスの最大の特徴は、明確な独自の物件「タ

ゲティング」にあると考えています。不動産市場全体の90%以上を占める中小規模不動産の中でも、「価値向上余地のある」物件を厳選して取得しています。中規模不動産は、中小企業をはじめとし、大企業の支店・営業所ニーズ等、幅広いターゲットテナント層を有しています。一方、築15~30年がボリュームゾーンとなっているため、経年による価値劣化を背景として、価値向上における技術、ノウハウ等高度な運用力を要されます。

いちごグループは、「心で築く、心を築く」を信条とし、いちごの技術、ノウハウを活用した丁寧な価値向上を図り、既存不動産に新しい価値を創造する「心築」機能を強みとしています。

心築機能を最大限活用した「プロの運用力」、これがターゲティングして取得した不動産に活かされることで、収益性の維持、向上を実現しています。経済インフラである中規模オフィスにおける既存ストックの有効活用は、社会的な意義も大きいと考えられます。また、いちごグループと協業することにより、リートの保有期間中には実施出来ない大規模修繕や再開発といった「取組」は、いちごグループで行う選択肢も有することで、不動産の経済耐用年数を延長し、持続的に収益を確保することが可能となります。

Q: オフィス特化型リートとしての今後の展望などについてお聞かせください。

A: 当期は、賃料上昇局面にある東京都心部や、今後も成長が見込まれる名古屋市、福岡市、大阪市に所在する中規模オフィス5物件の取得を実施しました。また、2016年5月には、優先交渉権を有する残り8物件（209億円）についても取得しております。これにより、本投資法人のポートフォリオ全体の資産規模は約1,920億円（取得価格ベース）へと大幅な成長を遂げることが出来ました。

今後も、優良なオフィス物件の戦略的な取得と内部成長により、さらなる成長を目指してまいります。

Q: 今後の分配金の見通しをお聞かせください。

A: 2016年4月期の1口当たり分配金は1,740円となり、期首予想と比し、20円増額となりました。また、新規物件を2016年5月に取得したこと等により、2016年10月期の分配金予想は1,890円、2017年4月期は1,900円を見込んでおります。当期実績において12期連続の増配を実現しており、今後2期の分配金予想も含めると14期連続の増配を見込んでおります。いちごオフィスでは、今後もさらなるポートフォリオの成長を図り、安定的な分配金の成長による投資主価値の最大化を目指してまいります。

2016年4月期決算の概要

2016年4月期の1口当たり分配金は1,740円（期首予想比+20円）

項目	2015年10月期	2016年4月期	期首予想	期首予想比
営業収益	6,248	6,682	6,346	+335
営業利益	2,952	3,208	2,813	+395
経常利益	1,854	2,542	2,176	+366
当期純利益	1,853	2,482	2,175	+306
1口当たり分配金	1,706円	1,740円	1,720円	+20円
物件数	77物件	73物件	—	—
テナント数	724件	690件	—	—
賃貸可能面積	227,424m ²	217,381m ²	—	—
NOI利回り	5.6%	5.6%	—	—

運用状況予想

項目	2016年10月期
営業収益	7,152
営業利益	3,410
経常利益	2,407
当期純利益	2,407
1口当たり分配金	1,890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

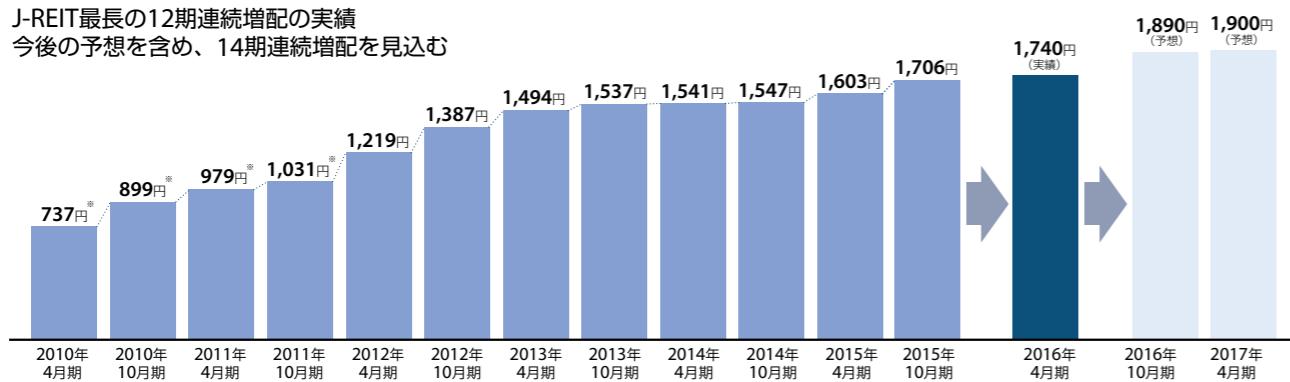
名称	いちごオフィスリート投資法人
所在地	〒100-0011 東京都千代田区内幸町 一丁目1番1号 帝国ホテルタワー
設立年月日	2005年6月
上場日	2005年10月12日 東京証券取引所（証券コード：8975）
執行役員	高塚 義弘
発行済投資口数	1,416,323口
決算期	4月、10月
資産運用会社	いちご不動産投資顧問株式会社
資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表執行役社長 織井 渉

さらなる成長に向けた取組

	「成長戦略ロードマップ」アクションプラン	2016年4月期における主な取組み実績
内部成長戦略	継続的なNOI向上と プランディング強化	<ul style="list-style-type: none"> 積極的なリーシング活動による高稼働率の維持 <ul style="list-style-type: none"> 期末平均稼働率（全体）：97.3%（うちオフィス 97.4%） 賃料収入UPに向けた増額改定の推進 <ul style="list-style-type: none"> 既存テナントの増額改定件数（全体）：29件（うちオフィス 27件）
外部成長戦略	資産規模の拡大と 戦略的な資産入替の推進	<ul style="list-style-type: none"> 「戦略的な資産入替」を目的とし、以下の譲渡、取得を実施 <ul style="list-style-type: none"> 内部成長余地が限定的な4物件の譲渡 <ul style="list-style-type: none"> 譲渡価格：約33億円（譲渡益約3億円を確保） 上述譲渡資金およびLTV余力を活用し、中規模オフィス5物件の取得決定
財務戦略	発行体格付向上を目指した 安定的な財務運営	<ul style="list-style-type: none"> 4物件の譲渡による既存借入金の一部期限前返済で平均適用金利の低減 資産取得に備え、一部期限前返済によりLTV余力を拡大 譲渡益は将来の分配金水準安定化のため内部留保
その他	熊本地震の対応 (いちご熊本ビル)	<ul style="list-style-type: none"> 地震発生後、AM担当者による迅速な現地確認とテナント対応を実施 外壁タイル剥がれ、クラック発生等の被害はあったものの、建物構造強度に影響を及ぼす被害はなし 外壁改修等の復旧費用（60百万円）を2016年4月期に引当金として計上

安定した分配金の成長（連続増配 J-REIT No.1）

J-REIT最長の12期連続増配の実績
今後の予想を含め、14期連続増配を見込む

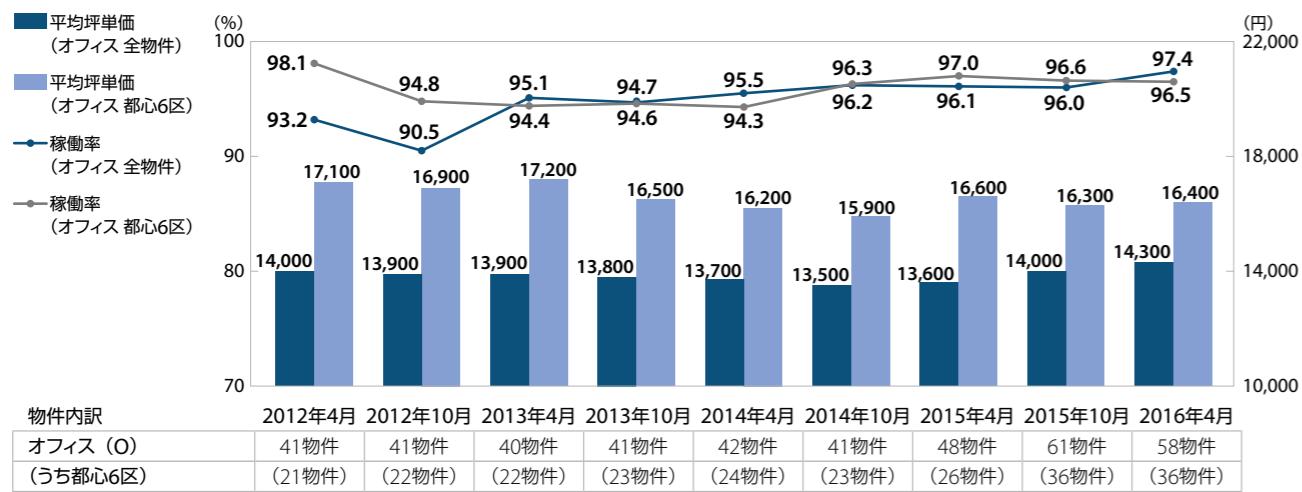


*2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割（7分割）を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値（本投資法人ベース）

97%以上の高稼働率

オフィスの2016年4月期末稼働率は97.4%
オフィス全体の平均坪単価は前期比2.0%上昇

■ オフィス（O）稼働率・平均坪単価の推移



*平均坪単価とは、各期末時点における賃料（共益費込み）の合計を賃貸中の面積（坪）で割った単価（百円未満は四捨五入）

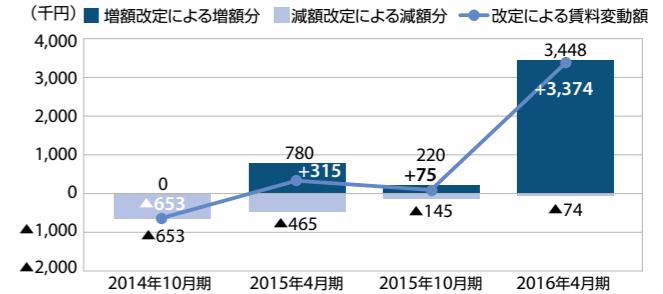
内部成長の進展①：既存テナントにおける賃料改定（オフィス）

大幅な増額改定を実現し、賃料改定による月額賃料は大きく伸長

■ 賃料改定時の内訳割合の推移（賃貸面積ベース）



■ 賃料改定による月額賃料変動の推移（月額賃料ベース）



内部成長の進展②：2016年4月期の活動事例

■ 増額改定の実績

✓ 2016年4月期は都心6区の物件を中心に増額改定の実績が増加

2016年4月期 増額改定実績（オフィス）

エリア	増額件数	賃貸面積	期あたり賃料増	増額率
都心6区	17	11,653m ²	18,150千円	6.0%
その他首都圏	7	1,080m ²	1,470千円	5.9%
4大都市	2	760m ²	662千円	4.2%
その他主要都市	1	221m ²	402千円	8.3%
合計	27	13,715m ²	20,685千円	6.0%

■ 2016年4月期における注力物件の進捗状況

いちご渋谷道玄坂ビル

計502坪の解約発生（2016年5月～6月）を見据えて、早期にリーシング活動を強化



全空室区画のリースアップ完了
平均賃料（基準階）+15.3%UPを実現

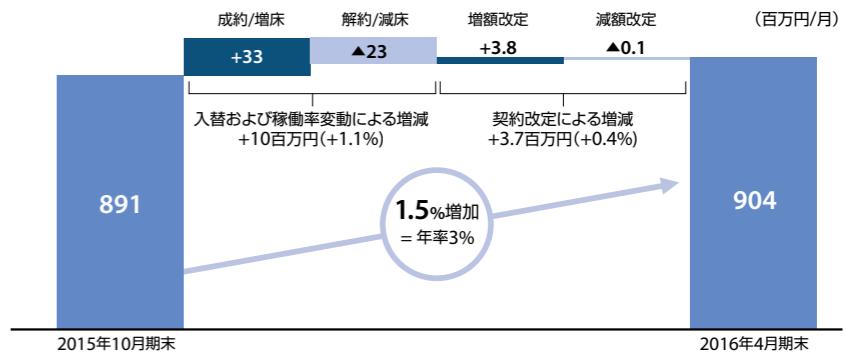


いちご渋谷道玄坂ビル

内部成長の進展③：年率2.0%以上の賃料収入アップ

稼働率の上昇および増額改定の伸長により内部成長が順調に進捗

■ 月額賃料の変動（期中売却物件は除く）



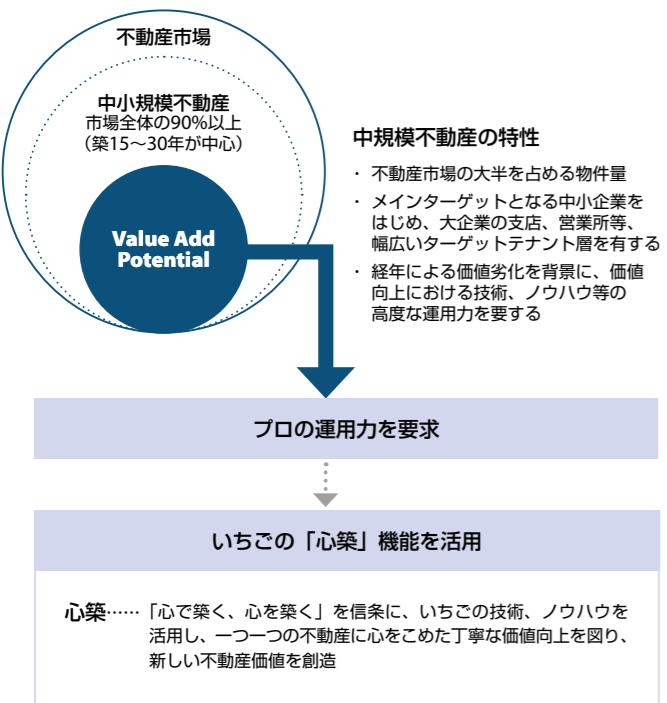
*稼働率の変動（期中売却物件除く）96.5%（2015年10月末）→97.3%（2016年4月末）

いちごオフィスの成長戦略

いちごオフィスの優位性①

■ 明確な独自の「ターゲティング」

- ✓ 豊富な物件数を有する中規模不動産のうち、「価値向上余地のある」物件を厳選取得
- ✓ 中小企業をはじめ、ターゲットテナント層も厚く、経済環境によらず、需要が定的に見込める



■ 心築機能を最大限活用した「プロの運用力」

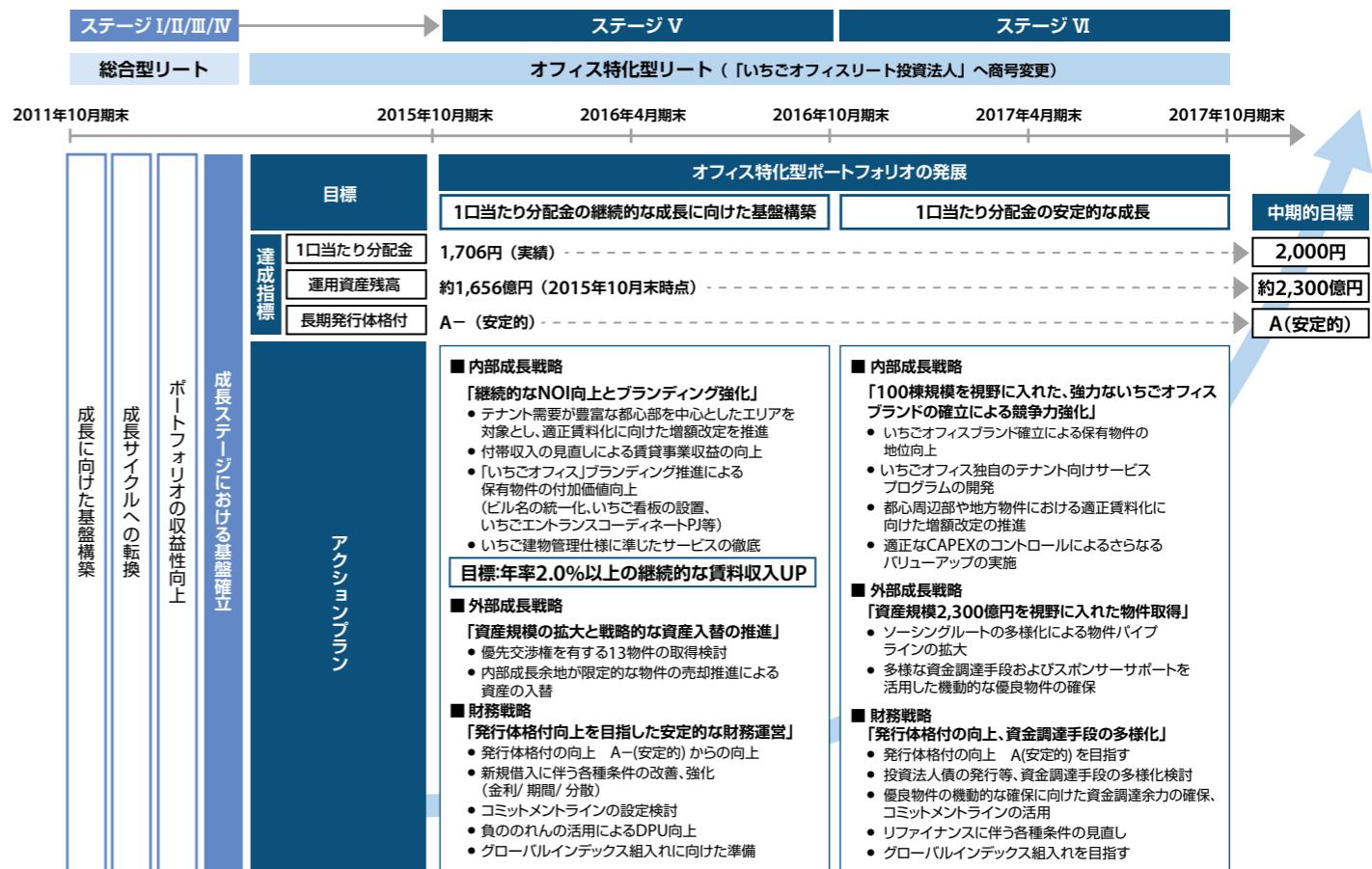
- ✓ 計画的なCAPEXといちごの技術力を活用した、継続的なハード面の価値向上
- ✓ テナント満足度向上を目的としたテナント向けサービスの充実によるテナントリテンション
- ✓ 豊富な保有物件数を活かした、各種いちごプランディング推進による資産価値向上
- ✓ 独自のセグメンテーションによる、セグメント別のリーシング戦略実施を裏付けとした高稼働維持

独自のセグメンテーション

Core Office	<ul style="list-style-type: none"> 不動産市場の大半を占める物件量 emainターゲットとなる中小企業をはじめ、大企業の支店、営業所等、幅広いターゲットテナント層を有する 経年による価値劣化を背景に、価値向上における技術、ノウハウ等の高度な運用力を要する
Accessible Office (Satellite Office)	<ul style="list-style-type: none"> 主に首都圏の駅至近オフィス集積地に立地 テナント数が豊富でリーシングに優位 独自の管理手法、修繕計画等により差別化
Branch Office	<ul style="list-style-type: none"> 主に首都圏の駅近くに立地、交通接近性に優位 営業所、事業所ニーズが強く、駐車場需要があるテナントが多い エリア分析、テナントマッチングによる需要開拓

各セグメントに応じたリーシングを通じ、優良テナントを戦略的に誘致

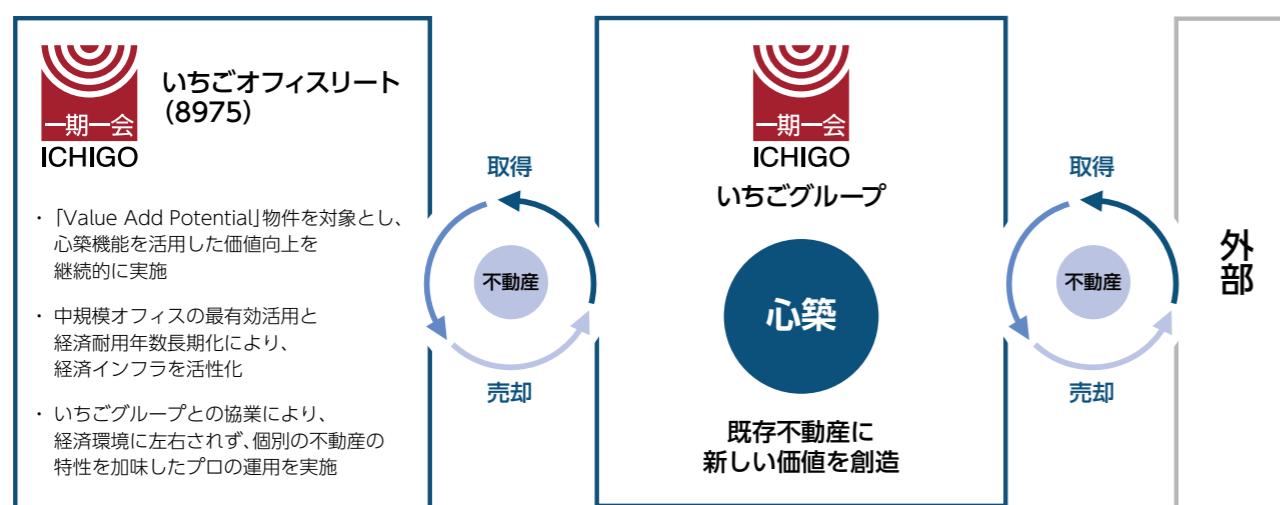
中期的目標に向けた「成長戦略ロードマップ」



いちごオフィスの優位性②

■ 「社会的意義」と「持続的な成長」の両立

- ✓ 経済インフラである中規模オフィスにおける既存ストックの有効活用をいちごの「心築」機能を活用し実現
- ✓ いちごグループとの協業により優良物件を適時に取得するとともに、大規模修繕や再開発等、リートの保有期間中には実施出来ない取組は、いちごグループで行う選択肢も有することにより、物件の経済耐用年数を伸長し、持続的に収益確保を実現



戦略的な資産入替の推進

スポンサーサポートを活用した戦略的な資産入替を実現



いちごオフィスの成長戦略

中規模オフィスに特化したポートフォリオの大幅成長

項目	2015年10月31日時点	2016年4月30日時点	2016年5月24日時点 (参考)
物件数	全体	77物件	86物件
	オフィス	61物件	71物件
	その他	16物件	15物件
資産規模	全体	1,656億円(100%)	1,919億円(100%)
	オフィス	1,416億円(86%)	1,688億円(88%)
	その他	240億円(14%)	231億円(12%)
エリア別	都心6区	60%	54%
	その他首都圏	23%	25%
	4大都市	9%	15%
	その他主要都市	8%	7%
賃貸可能面積	227,424.66m ²	217,381.68m ²	259,335.69m ²
稼働率	96.2%	97.3%	97.4%
テナント数	724	690	889
NOI利回り	5.6%	5.6%	5.5%

※NOI利回りは各時点までの売却物件を除いた試算値であり、2016年10月期における取得物件については、取得時鑑定評価における直接還元法の年間NOIにより計算
※2016年5月24日時点の賃貸可能面積、稼働率、テナント数は、既存物件については2016年4月30日時点の数値、2016年10月期取得物件については取得時点の数値にて計算

積極的な増額改定の推進

テナントとWin-Winとなる提案型の増額改定を実施

いちご秋葉原ノースビル

- テナントとの再契約を見据えて大規模な空調改修工事を実施、省エネ効率の高い空調を導入
- テナントの電気料金削減を前提に増額改定交渉を実施



「いちご」ブランディングの推進

ハード面		
<ul style="list-style-type: none"> 認知度向上に向けたビル名の統一 テナントの総案内、外壁サイン、エントランスマットの設置等 		
テナント総合案内	外壁サイン	エントランスマット
<input type="checkbox"/> ビルの顔であるエントランスに香りや装飾等を始めとしたいちごオフィス独自のおもてなしを演出		
<input type="checkbox"/> いちごデザインのエントランスマットを新たに設置		

ソフト面		
<ul style="list-style-type: none"> いちごグループ建物管理方針に基づく建物管理仕様を展開 		
<p>*イメージ</p>		
いちごメンテナンス スタッフ名刺	いちご傘の貸出	年中無休サポート
<input type="checkbox"/> 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		
<input type="checkbox"/> 地区ごとにBM会社を選定し、規模の経済性を活用した管理品質の平準化、コストコントロールを図る		
<input type="checkbox"/> キメ細かな対応により、テナントサービスの向上を図る		

財務ハイライト

項目	2015年10月31日	2016年4月30日	2016年5月24日
平均借入金利	1.19%	1.14%	1.07%
固定金利比率	80.1%	79.4%	83.5%
平均借入残存期間	4.2年	3.8年	4.3年
総資産LTV	44.0%	43.1%	46.4% ^(※1)
配当積立金残高 (百万円)	12,053	11,491	11,508 ^(※2)
内訳：負ののれん (百万円)	11,785	11,223	10,874 ^(※3)
売却益留保額 (百万円)	267	267	634 ^(※2)
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)	

※1 2016年10月31日時点の見込み額
※2 2016年4月期分配金支払後 (2016年7月) の残高
※3 配当積立金残高のうち「負ののれん」残高 (10,874百万円) を、2016年10月末で一時差異等調整積立金へ振替、均等取崩しを行う予定

2016年10月期分配金予想

2016年10月期1口当たり分配金予想：1,890円 (2016年4月期実績比 +150円)
当期より負ののれん均等償却を開始 (200百万円 / 期)

(単位：百万円)

項目	2016年4月期 実績 (A)	2016年10月期 予想 (B)	(B) - (A)	主な差異要因による収益への影響
営業収益	6,682	7,152	+469	-賃料収入の増加 +743 (既存物件分の増加 +71、前期売却物件分の減少 ▲108、期中取得物件分の増加 +780) -駐車場収入および施設使用料の増加 +39 -季節変動による水道光熱費収入の増加 +139 -その他一時的な賃貸事業収入の減少 ▲30 -匿名組合分配益の減少 ▲50 -前期、売却益の減少 ▲372
営業費用	3,474	3,741	+267	-賃貸事業費用の増加 +459 (外注委託費の増加 +66、季節変動による水道光熱費の増加 +156、固定資産税の増加 +130、減価償却費の増加 +84、修繕費の増加 +10、その他費用の増加 +10) -前期、売却損の減少 ▲54 -販売管理費の減少 ▲138 (運用報酬、その他営業費用の減少)
営業利益	3,208	3,410	+202	
営業外収益	2	1	▲1	
営業外費用	668	1,003	+335	-新規借入に伴う支払利息の増加 +74 -新規借入に伴う融資関連費用の増加 +205 -新投資口発行に伴う関連費用の増加 +54
経常利益	2,542	2,407	▲135	
当期純利益	2,482	2,407	▲75	
1口当たり当期純利益 (EPS)*	1,752円	1,570円	▲182円	
一時差異等調整積立金及び売却益留保額取崩額	▲17	490	+507	2016年10月期 取崩額の内訳 -一時差異等調整積立金 -一時差異等費用 270 (融資関連費用 207、投資口発行費 54、その他 8)、負ののれん均等償却額 200 -売却益留保額 19
分配金総額	2,464	2,896	+431	
1口当たり分配金	1,740円	1,890円	+150円	

*1 口当たり当期純利益 (EPS) は、当期純利益を各期末時点投資口数で除して算出

2017年4月期分配金予想

2017年4月期1口当たり分配金予想：1,900円 (2016年10月期予想比+10円)

(単位：百万円)

項目	2016年10月期 予想 (A)	2017年4月期 予想 (B)	(B) - (A)	主な差異要因による収益への影響
営業収益	7,152	7,188	+36	-賃料収入の増加 +69 -駐車場収入および施設使用料の増加 +3 -季節変動による水道光熱費収入の減少 ▲36
営業費用	3,741	3,944	+202	-賃貸事業費用の増加 +5 (外注委託費の減少 ▲16、季節変動による水道光熱費の減少 ▲23、固定資産税の増加 +23、修繕費の増加 +19、その他費用の増加 +2) -販売管理費の増加 +196 (運用報酬、その他営業費用の増加)
営業利益	3,410	3,244	▲166	
営業外収益	1	1	+0	
営業外費用	1,003	741	▲262	-前期実行の新規借入金に伴う融資関連費用の減少 ▲207 -前期実行の増資に伴う新投資口発行費用の減少 ▲54
経常利益	2,407	2,503	+96	
当期純利益	2,407	2,503	+96	
1口当たり当期純利益 (EPS)*	1,570円	1,633円	+63円	
一時差異等調整積立金及び売却益留保額取崩額	490	406	▲83	2017年4月期 取崩額の内訳 -一時差異等調整積立金 -一時的な費用 153 (運用報酬等)、負ののれん均等償却額 200 -売却益留保額 53
分配金総額	2,896	2,911	+15	
1口当たり分配金	1,890円	1,900円	+10円	

*1 口当たり当期純利益 (EPS) は、当期純利益を各期末時点投資口数で除して算出

分散型のポートフォリオ

[都心6区]

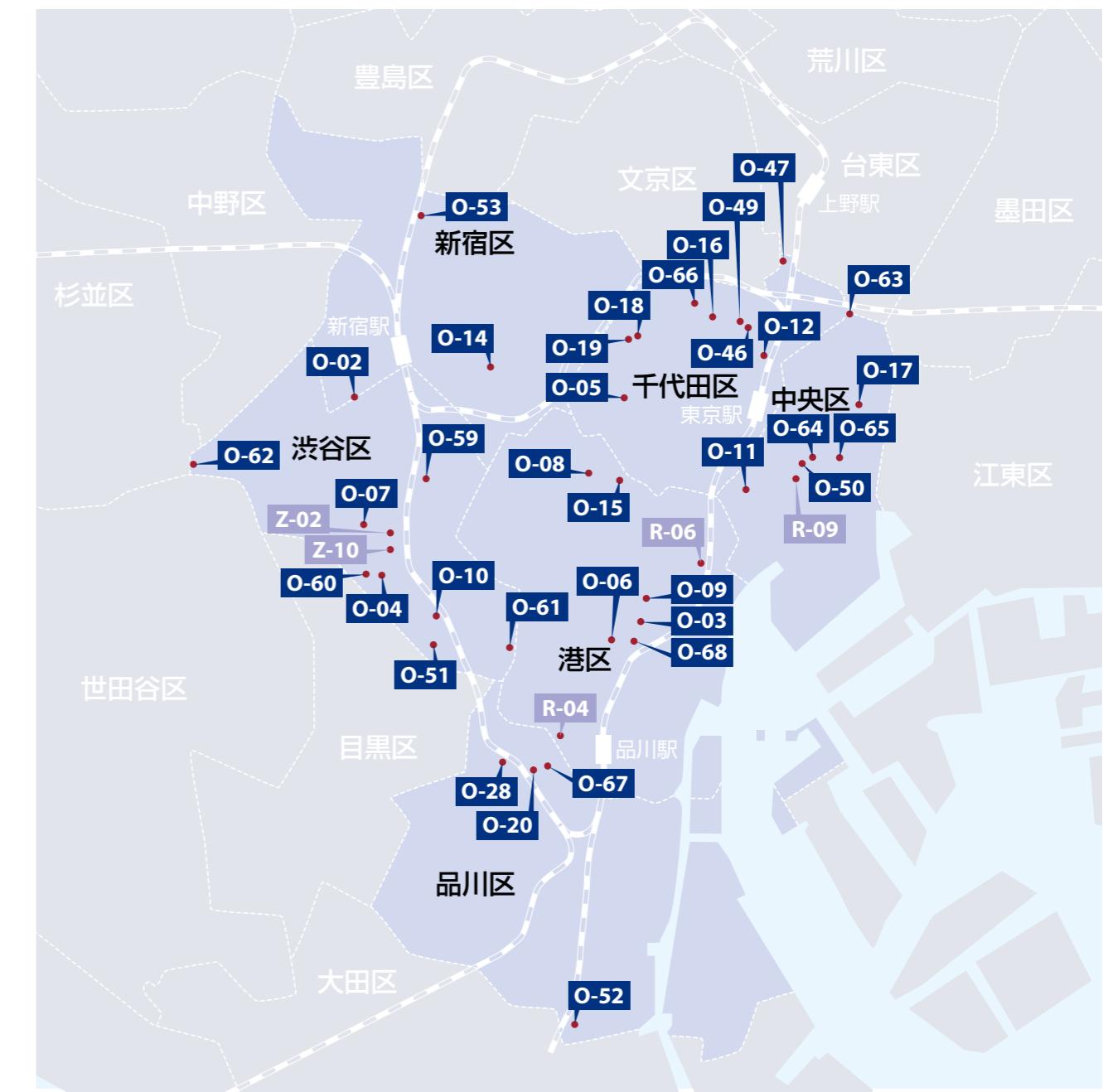
(2016年4月30日現在)

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 いちご 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	R-04 いちごサービス アパートメント高輪台	R-06 ビーサイト浜松町	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]

(2016年4月30日現在)

オフィス



[4大都市]

オフィス



[その他主要都市]



オフィス



その他



物件一覧

(2016年4月30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(%) (注)	賃貸可能面積(m ²)	稼働率(%)	稼働率対前期比増減(%)
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	2.0	4,564.63	100.0	0.0
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.7	4,097.63	100.0	0.0
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	1.2	1,925.24	100.0	0.0
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	1.0	2,080.37	75.9	-16.6
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.7	1,947.90	100.0	0.0
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	0.9	1,321.54	100.0	0.0
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.5	687.78	87.6	-12.4
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.7	1,602.29	100.0	13.7
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	1.2	1,484.39	71.8	-14.1
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	1.1	1,390.70	100.0	5.0
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.7	1,378.82	100.0	0.0
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.3	780.64	100.0	27.3
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.4	494.14	100.0	0.0
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	1.1	1,891.01	100.0	0.0
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.7	2,387.34	100.0	0.0
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.5	1,288.31	100.0	0.0
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.5	1,302.43	100.0	0.0
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	3.1	5,346.76	100.0	0.0
	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	1.1	4,021.32	100.0	12.0
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.9	1,491.51	100.0	7.3
	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.5	1,250.85	100.0	0.0
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.9	2,608.05	100.0	0.0
	O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	971	0.6	2,187.44	95.6	0.0
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.2	2,385.69	100.0	0.0
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	639	0.4	1,261.91	100.0	0.0
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.5	1,311.21	44.9	-10.7
	O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.3	4,210.87	100.0	2.3
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.9	3,928.12	100.0	0.0
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	4.1	8,009.11	100.0	0.0
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.0	8,601.71	97.2	-0.1
	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.7	3,551.46	92.1	4.6
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.8	6,329.33	98.7	-1.3
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.3	2,523.09	100.0	0.0
	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	3.4	6,250.53	100.0	0.0
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	1.2	3,729.35	85.6	6.8
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.4	2,281.75	100.0	10.3
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	1.2	2,697.36	100.0	0.0
	O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	3.6	3,159.27	100.0	0.0
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	2.4	3,583.56	100.0	0.0
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	1.0	1,606.92	100.0	0.0
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	2.1	6,180.68	99.1	2.4
	O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.7	2,960.81	100.0	0.0
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.2	2,364.71	100.0	0.0
	O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	1.1	5,213.09	100.0	6.8
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.9	4,499.08	100.0	5.4
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	4.4	4,384.97	87.2	0.0
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	2.2	2,789.86	100.0	0.0
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	2.4	3,510.44	100.0	0.0
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.9	6,425.29	100.0	0.0
	O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.9	4,216.97	84.7	0.0
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.5	2,971.22	100.0	0.0
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.5	2,312.03	100.0	15.6
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	2.0	3,090.65	86.1	-13.9
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	2.2	4,548.10	100.0	0.0
	O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	1.1	2,369.82	100.0	0.0
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.8	4,553.90	100.0	8.9
	O-70	郡山ピッグアイ（オフィス区画）	その他主要都市	1,660	1.0	3,433.07	100.0	0.0
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	1,750	1.1	3,665.34	100.0	0.0
	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	0.8	1,248.50	67.0	-33.0
	R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	701	0.4	821.84	100.0	0.0
	R-09	いちごサービスアパートメント銀座	都心6区	946	0.6	1,020.14	68.1	-1.1
	Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.2	1,185.85	100.0	0.0
	Z-03	いちごブルック大森	その他首都圏	3,218	2.0	5,345.62	92.4	-1.2
	Z-04	いちごパゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.0	2,091.26	100.0	0.0
	Z-05	いちご町田イーストビル	その他首都圏	1,310	0.8	2,183.65	100.0	13.5
	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	0.0

用途	物件番号	物件名	地域	取得価格(百万円)	投資比率(%) (注)	賃貸可能面積(m ²)	稼働率(%)	稼働率対前期比増減(%)
その他	Z-08	いちご大名バルコニー	4大都市	638	0.4	765.61	100.0	0.0
	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	0.7	3,733.68	100.0	0.0
	Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	2,400	1.5	778.77	100.0	0.0
	Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	その他首都圏	1,620	1.0	2,717.77	94.6	-5.4
	Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	2,430	1.5	7,788.09	100.0	0.0
	Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	その他首都圏	1,700	1.0	1,971.34	100.0	0.0
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.9	2,124.68	100.0	0.0
合計							162,719	100.0
(注) 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）							217,381.68	97.3

[参考] 2016年5月新規取得物件	

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別	第17期 自平成25年11月1日 至平成26年4月30日	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
営業収益 (注1) 百万円	4,637	4,615	5,020	6,248	6,682
(うち不動産賃貸事業収益) 百万円	(4,583)	(4,558)	(4,870)	(6,230)	(6,259)
営業費用 百万円	2,449	2,476	2,752	3,295	3,474
(うち不動産賃貸事業費用) 百万円	(1,911)	(1,982)	(2,133)	(2,545)	(2,527)
営業利益 百万円	2,187	2,139	2,267	2,952	3,208
経常利益 百万円	1,307	1,410	1,005	1,854	2,542
当期純利益又は当期純損失(△) 百万円	1,306	1,409	704	1,853	2,482
総資産額 百万円	124,399	123,668	136,160	184,792	182,430
(対前期比) %	(2.0)	(△0.6)	(10.1)	(35.7)	(△1.3)
純資産額 百万円	61,270	61,098	68,562	93,255	93,321
(対前期比) %	(9.5)	(△0.3)	(12.2)	(36.0)	(0.1)
出資総額 百万円	25,782	25,782	34,130	58,781	58,781
発行済投資口の総口数 口	1,026,323	1,026,323	1,130,323	1,416,323	1,416,323
1口当たり純資産額 円	59,698	59,531	60,657	65,843	65,890
分配金総額 百万円	1,581	1,587	1,811	2,416	2,464
1口当たり分配金 円	1,541	1,547	1,603	1,706	1,740
(うち1口当たり利益分配金) 円	(1,541)	(1,547)	(1,603)	(1,706)	(1,740)
(うち1口当たり利益超過分配金) 円	(一)	(一)	(一)	(一)	(一)
総資産経常利益率 (注2) %	1.1 (2.1)	1.1 (2.3)	0.8 (1.6)	1.2 (2.3)	1.4 (2.8)
自己資本利益率 (注2) %	2.2 (4.5)	2.3 (4.6)	1.1 (2.2)	2.3 (4.5)	2.7 (5.3)
自己資本比率 (注2) %	49.3	49.4	50.4	50.5	51.2
(対前期増減) %	(3.3)	(0.2)	(0.9)	(0.1)	(0.7)
配当性向 (注3) %	121.0	112.6	257.1	130.3	99.3
【その他参考情報】					
投資物件数 件	71	70	65	77	73
期末テナント数 件	520	513	605	724	690
総賃貸可能面積 m ²	170,445.35	170,306.22	184,919.13	227,424.66	217,381.68
期末稼働率 %	96.0	95.7	96.0	96.2	97.3
当期減価償却費 百万円	591	605	667	831	836
当期資本的支出額 千円	382,957	331,507	232,936	284,103	502,253
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2) 百万円	3,263	3,181	3,405	4,516	4,568
当期運用日数 日	181	184	181	184	182

(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位未満を切捨てにより記載しています。

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

ただし、第17期、第19期及び第20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21期を迎えた当期は、戦略的な資産入替を目的に既存保有4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「継続的なNOI向上とプランディング強化」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。一方で熊本地震の影響により「いちご熊本ビル」において修繕引当金の計上を行いました。

引き続き、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

日本銀行の「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」の導入により、国債利回り、貸出の基準となる金利の低下がみられ、金融面からの投資環境は改善しています。一方で経済の先行きに関するリスクとして海外経済の動向、原油価格、米国の景気動向や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。

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の兆しが見られます。

②運用実績

当期（平成28年4月期）においては、平成28年1月に秋田山王21ビル（譲渡価格520百万円）、平成28年3月にいちご横浜西口ビル（譲渡価格1,150百万円）、いちご佐賀ビル（譲渡価格870百万円）、平成28年4月にいちご名駅ビル（譲渡価格799百万円）を譲渡しました。当期末時点の保有物件は合計73物件（取得価格の総額162,719百万円）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、いちご芝公園ビルの空室区画において、本物件のテナント候補と考えられる情報通信業をターゲットとしたデザイン性の高い内装や備品を共用部に設置する等のバリューアップ工事を実施した結果、新規成約を獲得し、テナント入替による賃料増額を実現しました。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96.2%から当期末時点で97.3%へ上昇しました。

(3) 資金調達の概要

当期においては、4物件の売却により2,700百万円を比較的金利の高い既存借入金の返済及び一部期限前返済に充当し、金利負担の軽減を図りました。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成28年4月期の実績として営業収益6,682百万円、営業利益3,208百万円、経常利益2,542百万円、当期純利益2,482百万円を計上しました。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2,482百万円に、譲渡益372百万円を内部留保した上で、配当積立金取崩額354百万円（売却関連費用70百万円、売却に伴う一時的な融資関連費用35百万円、いちご熊本ビルの修繕引当金60百万円、一時的な営業費用等（インセンティブ報酬含む）182百万円、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5百万円の取崩しを行っています。）を加算した金額2,464百万円に対して、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2,464百万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1,740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異動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)

(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て、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口当たり発行価格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口当たり発行価格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。

【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17期 自平成25年11月1日 至平成26年4月30日	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
最高	64,800円	85,700円	101,000円	90,900円	89,300円
最低	59,700円	61,300円	79,500円	77,700円	76,100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2,482百万円のうち、配当積立金17百万円を控除した金額2,464百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる

る端数部分を除く全額2,464百万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1,740円としました。

決算期	第17期 自平成25年11月1日 至平成26年4月30日	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
当期末処分利益総額	千円	1,307,064	1,410,732	705,230	1,854,031
利益留保額	千円	799	753	458	135
金銭の分配金総額	千円	1,581,563	1,587,721	1,811,907	2,416,247
(1口当たり分配金)	円	(1,541)	(1,547)	(1,603)	(1,706)
うち利益分配金総額	千円	1,581,563	1,587,721	1,811,907	2,416,247
(1口当たり利益分配金)	円	(1,541)	(1,547)	(1,603)	(1,706)
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不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）（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ponsaサポート契約に基づき、いちごグループホールディングス株式会社（注2）によるウェアハウジング機能等を活用しながら、着実な外部成長を図ります。

（注1）平成28年9月1日付で商号を「いちご投資顧問株式会社」に変更する予定です。

（注2）平成28年9月1日付で商号を「いちご株式会社」に変更する予定です。

(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、継続的なNOI向上とプランディング強化を図っていきます。

- ・テナント需要が豊富な都心部を中心としたエリアを対象とし、適正賃料化に向けた増額改定の推進
- ・付帯収入の見直しによる賃貸事業収益の向上
- ・「いちごオフィスプランディング」推進による保有物件の付加価値向上（ビル名の統一化、いちご看板の設置、いちごエントランスコーディネートPJ等）
- ・いちご建物管理仕様に準じたサービスの徹底

(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期間の長期化、分散化、借入先金融機関の分散化を図ります。また、平成27年6月に株式会社日本格付研究所より取得した長期発行体格付A-（格付けの見通し：安定的）の向上を目指し、本投資法人の安定収益の確保及び財務基盤の強化を進めています。

6 決算後に生じた重要な事実

(1) 新投資口の発行

平成28年5月9日及び同年5月16日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については平成28年5月23日に払込が完了しています。この結果、平成28年5月23日時点の出資総額は67,230,596,870円、発行済投資口の総口数は1,526,489口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成28年6月22日を払込期日としています。

[公募による新投資口発行（一般募集）]

発行新投資口数	: 110,166口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり79,365円
発行価格（募集価格）の総額	: 8,743,324,590円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり76,695円
払込金額（発行価額）の総額	: 8,449,181,370円
払込期日	: 平成28年5月23日

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数（上限）	: 5,798口
払込金額（発行価額）	: 76,695円
払込金額（発行価額）の総額	: 444,677,610円
払込期日（予定）	: 平成28年6月22日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

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

(2) 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の取得をしました。

[いちご渋谷イーストビル（注1）]

取得価格（注2）	1,350,000千円
所在地	東京都渋谷区東一丁目3番10号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年4月8日
取得日	平成28年5月9日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

[いちご人形町ビル（注1）]

取得価格（注2）	1,450,000千円
所在地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目10番14号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年4月8日
取得日	平成28年5月9日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

[いちご西本町ビル（注1）]

取得価格（注2）	2,190,000千円
所在地	大阪府大阪市西区阿波座二丁目2番18号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年4月8日
取得日	平成28年5月9日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

[いちご博多ビル（注1）]

取得価格（注2）	1,380,000千円
所在地	福岡県福岡市博多区祇園町1番28号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年4月8日
取得日	平成28年5月9日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

[錦ファーストビル]

取得価格（注2）	2,000,000千円
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番8号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年4月8日
取得日	平成28年5月9日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

[いちご池之端ビル（注1）]

取得価格（注2）	5,130,000千円
所在地	東京都台東区池之端一丁目2番18号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

[いちご池袋イーストビル（注1）]

取得価格（注2）	3,010,000千円
所在地	東京都豊島区東池袋二丁目23番2号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

[いちご元麻布ビル（注1）]

取得価格（注2）	1,890,000千円
所在地	東京都港区元麻布三丁目4番26号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

[いちご大塚ビル（注1）]

取得価格（注2）	2,740,000千円
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目46番3号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

[いちご名古屋ビル (注1)]

取得価格 (注2)	3,420,000千円
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番8
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

[いちご伏見ビル (注1)]

取得価格 (注2)	2,340,000千円
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目18番24号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

[いちご錦ビル (注1)]

取得価格 (注2)	1,330,000千円
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番27号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

[いちご南森町ビル (注1)]

取得価格 (注2)	1,040,000千円
所在地	大阪府大阪市北区松ヶ枝町1番3号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

(注1) 本投資法人による取得後、以下のとおり物件名称の変更を予定しています。

物件名称（変更後）	物件名称（変更前）
いちご渋谷イーストビル	第5秋山ビル
いちご人形町ビル	人形町セントラルビル
いちご西本町ビル	大阪西本町ビル
いちご博多ビル	シグマ博多ビル
いちご池之端ビル	MG池之端ビル
いちご池袋イーストビル	東池袋Qビル
いちご元麻布ビル	パンガード元麻布
いちご大塚ビル	大塚セントコアビル
いちご名古屋ビル	EME名古屋ビル
いちご伏見ビル	HF伏見ビル
いちご錦ビル	第41オーシャンビル
いちご南森町ビル	サンセンタービル

(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。

(3) 資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、以下のとおり借入れを行いました。

借入日	借入先	借入金額(千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成28年5月9日	株式会社三井住友銀行	1,450,000	1ヶ月円 TIBOR +0.60% (注1)	平成34年5月31日	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,050,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	900,000				
	株式会社新生銀行	500,000				
合 計		3,900,000				

(注1) 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0.80800%で固定化されています。

(注2) 平成28年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に1,950千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額(千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成28年5月9日	株式会社三井住友銀行	1,450,000	1ヶ月円 TIBOR +0.63% (注1)	平成34年11月30日	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,050,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	900,000				
	株式会社新生銀行	500,000				
合 計		3,900,000				

(注1) 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0.85800%で固定化されています。

(注2) 平成28年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に1,950千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額(千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成28年5月24日	株式会社三井住友銀行	1,800,000	1ヶ月円 TIBOR +0.60% (注1)	平成34年5月31日	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	900,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	700,000				
	株式会社新生銀行	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000				
	株式会社福岡銀行	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	500,000				
	株式会社りそな銀行	350,000				
	合 計		5,850,000			

(注1) 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0.70500%で固定化されています。

(注2) 平成28年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に2,925千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額(千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成28年5月24日	株式会社三井住友銀行	1,800,000	1ヶ月円 TIBOR +0.63% (注1)	平成34年11月30日	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	900,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	700,000				
	株式会社新生銀行	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000				
	株式会社福岡銀行	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	500,000				
	株式会社りそな銀行	350,000				
	合 計		5,850,000			

(注1) 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0.75000%で固定化されています。

(注2) 平成28年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に2,925千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別	第17期 平成26年4月30日	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
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	1,026,323	1,130,323	1,416,323	1,416,323
出資総額 百万円	25,782	25,782	34,130	58,781	58,781
投資主数 人	13,692	11,517	12,087	17,348	16,104

2 投資口に関する事項

平成28年4月30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・ビーティーイー・リミテッド	342,890	24.20
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	155,685	10.99
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	148,073	10.45
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	140,169	9.89
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	111,983	7.90
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	53,875	3.80
野村信託銀行株式会社（投信口）	46,393	3.27
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	46,288	3.26
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	28,722	2.02
SIX SIS LTD.	13,768	0.97
合 計	1,087,846	76.80

(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4月30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
会計監査人	寺田 昌弘	シティユーワ法律事務所 パートナー弁護士	1,440

(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4月30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	いちご不動産投資顧問株式会社
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20期(平成27年10月31日)		第21期(平成28年4月30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	8,860	4.8	8,846	4.8
	その他首都圏	5,064	2.7	5,053	2.8
	4大都市	12,090	6.5	12,032	6.6
	その他主要都市	555	0.3	—	—
不動産 信託受益権 (注3)	都心6区	90,308	48.9	90,253	49.5
	その他首都圏	33,281	18.0	32,308	17.7
	4大都市	2,662	1.4	1,875	1.0
	その他主要都市	12,154	6.6	11,351	6.2
小 計		164,977	89.3	161,721	88.6
匿名組合出資持分 ^(注4)		2,022	1.1	2,030	1.1
預金・その他資産		17,792	9.6	18,678	10.2
資産総額計		184,792	100.0	182,430	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）によっています。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4月30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 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	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	7,336	4,384.97	3,824.21	87.2	2.7	事務所
いちご丸の内ビル	6,171	8,009.11	8,009.11	100.0	3.7	事務所
恵比寿グリーングラス	5,884	3,159.27	3,159.27	100.0	2.5	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,661	6,250.53	6,250.53	100.0	3.3	事務所
いちご五反田ビル	4,928	5,346.76	5,346.76	100.0	3.2	事務所
いちご笹塚ビル	4,830	6,425.29	6,425.29	100.0	2.8	事務所
いちご日本橋イーストビル	4,730	4,216.97	3,572.80	84.7	2.0	事務所
いちご栄ビル	4,705	3,928.12	3,928.12	100.0	3.1	事務所
いちご東池袋ビル	4,617	4,553.90	4,553.90	100.0	2.2	事務所
いちご広尾ビル	4,025	3,510.44	3,510.44	100.0	2.0	事務所
合 計	52,892	49,785.36	48,580.43	97.6	27.3	

(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4月30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 (m ²)	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	2,848	3,418
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	2,996	2,746
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	2,220	1,936
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	1,720	1,533
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	1,320	1,219
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	1,685	1,424
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	687.78	776	729
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	1,110	1,108
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	2,147	1,923
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	1,390.70	1,936	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	1,378.82	1,120	1,132
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	541	529
O-15 いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	639	547
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	2,150	1,823
O-17 いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目	不動産信託受益権	2,387.34	1,060	1,171
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	875	742
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	842
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	5,660	4,928
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	1,749	1,746
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	1,570	1,381
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	851	763
O-24 いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,608.05	1,130	1,478
O-25 いちご横須賀ビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	2,187.44	982	963
O-26 いちご池尻ビル	東京都墨田区大橋二丁目	不動産	2,385.69	2,090	1,989
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	702	622
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	1,311.21	757	760
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	2,540	2,253
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	5,151	4,705
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	6,890	6,171
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	1,720	1,535
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	1,181
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	3,160	2,613
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	2,650	2,069
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	5,661
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	1,875
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	2,206
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	2,430	1,888

不動産等の名称		所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定価額 (百万円) (注1)	期末帳簿価額 (百万円) (注2)
O-51	恵比寿グリーングラス	東京都渋谷区恵比寿南三丁目	不動産信託受益権	3,159.27	6,430	5,884
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	3,583.56	4,100	3,826
O-53	いちご高田馬場ビル	東京都新宿区高田馬場一丁目	不動産信託受益権	1,606.92	1,710	1,585
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	不動産信託受益権	6,180.68	3,660	3,436
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	不動産信託受益権	2,960.81	1,260	1,233
O-56	いちご大船ビル	神奈川県鎌倉市大船一丁目	不動産信託受益権	2,364.71	2,230	1,981
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	不動産信託受益権	5,213.09	2,020	1,793
O-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町	不動産信託受益権	4,499.08	1,400	1,453
O-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	不動産信託受益権	4,384.97	7,610	7,336
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区円山町	不動産信託受益権	2,789.86	4,080	3,706
O-61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区広尾五丁目	不動産信託受益権	3,510.44	4,260	4,025
O-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区笹塚二丁目	不動産信託受益権	6,425.29	5,010	4,830
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	不動産信託受益権	4,216.97	5,250	4,730
O-64	いちご桜橋ビル	東京都中央区八丁堀四丁目	不動産信託受益権	2,971.22	2,700	2,579
O-65	いちご新川ビル	東京都中央区新川二丁目	不動産信託受益権	2,312.03	2,650	2,399
O-66	いちご九段ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目	不動産信託受益権	3,090.65	3,310	3,242
O-67	いちご東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	4,548.10	3,890	3,706
O-68	アクシオール三田	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	2,369.82	1,930	1,799
O-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	不動産信託受益権	4,553.90	4,870	4,617
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	不動産信託受益権	3,433.07	1,750	1,620
O-71	いちご川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区東田町	不動産信託受益権	3,665.34	1,960	1,746
R-04	いちごサービスアパートメント高輪台（注3）	東京都港区白金台二丁目	不動産信託受益権	1,248.50	1,140	1,296
R-06	ビーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目	不動産信託受益権	821.84	604	673
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	東京都中央区新富二丁目	不動産信託受益権	1,020.14	844	904
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,185.85	2,050	1,980
Z-03	いちごブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	不動産信託受益権	5,345.62	2,990	3,158
Z-04	いちごバゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	2,091.26	1,800	1,597
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	不動産信託受益権	2,183.65	1,470	1,289
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	不動産	1,162.52	580	556
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	不動産	765.61	655	598
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	大阪府和泉市府中町一丁目	不動産信託受益権	3,733.68	1,400	1,154
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町	不動産信託受益権	778.77	2,950	2,475
Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	神奈川県横浜市磯子区森一丁目	不動産信託受益権	2,717.77	1,890	1,573
Z-12	ライオンズスクエア川口	埼玉県川口市元郷二丁目	不動産信託受益権	7,788.09	2,590	2,407
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	不動産信託受益権	1,971.34	1,770	1,695
Z-14	いちご蒲田ビル	東京都大田区西蒲田八丁目	不動産信託受益権	2,124.68	1,490	1,428
合計				217,381.68	174,955	161,721

(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。

(注3) 平成28年1月19日付で「ピュロー高輪台」から物件名称を変更しています。

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			
	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	121,820	2.0	18	100.0	121,693	1.9
O-03 いちご三田ビル	7	100.0	117,422	1.9	7	100.0	114,047	1.8
O-04 いちご南平台ビル	12	100.0	71,157	1.1	13	100.0	70,185	1.1
O-05 いちご半蔵門ビル	7	92.5	51,059	0.8	6	75.9	46,790	0.8
O-06 いちご聖坂ビル	7	100.0	57,147	0.9	7	100.0	57,083	0.9
O-07 いちご渋谷神山町ビル	4	100.0	52,122	0.8	4	100.0	51,531	0.8
O-08 いちご赤坂五丁目ビル	7	100.0	27,360	0.4	6	87.6	29,101	0.5
O-09 いちご芝公園ビル	4	86.3	42,502	0.7	5	100.0	35,856	0.6
O-10 いちご恵比寿西ビル	5	85.9	66,329	1.1	6	71.8	47,384	0.8
O-11 いちご銀座612ビル	27	95.0	60,376	1.0	28	100.0	63,671	1.0
O-12 いちご内神田ビル	10	100.0	39,337	0.6	9	100.0	39,797	0.6
O-14 いちご四谷四丁目ビル	8	72.7	19,266	0.3	10	100.0	16,579	0.3
O-15 いちご溜池ビル	6	100.0	21,049	0.3	6	100.0	20,834	0.3
O-16 いちご神保町ビル	8	100.0	70,897	1.1	8	100.0	71,303	1.1
O-17 いちご箱崎ビル	7	100.0	48,282	0.8	7	100.0	49,374	0.8
O-18 いちご九段二丁目ビル	1	100.0	29,790	0.5	1	100.0	26,820	0.4
O-19 いちご九段三丁目ビル	5	100.0	34,959	0.6	5	100.0	35,369	0.6
O-20 いちご五反田ビル	9	100.0	193,044	3.1	9	100.0	199,459	3.2
O-21 いちご新横浜ビル	14	88.0	65,171	1.1	15	100.0	70,849	1.1
O-22 いちご南池袋ビル	9	92.7	43,178	0.7	10	100.0	50,178	0.8
O-23 いちご中野ノースビル	6	100.0	39,382	0.6	6	100.0	36,698	0.6
O-24 いちご永代ビル	9	100.0	64,501	1.0	9	100.0	61,241	1.0
O-25 いちご横須賀ビル	11	95.6	59,752	1.0	11	95.6	59,594	1.0
O-26 いちご池尻ビル	6	100.0	77,456	1.2	6	100.0	76,704	1.2
O-27 いちご西池袋ビル	1	100.0	20,599	0.3	1	100.0	25,967	0.4
O-28 いちご西五反田ビル	4	55.6	37,120	0.6	4	44.9	21,397	0.3
O-29 いちご吉祥寺ビル	16	97.7	105,334	1.7	16	100.0	107,413	1.7
O-33 いちご名駅ビル（注3）	8	79.2	27,695	0.4	—	—	28,654	0.5
O-34 いちご栄ビル	19	100.0	195,774	3.1	19	100.0	191,063	3.1
O-35 いちご仙台中央ビル（注4）	—	—	525	—	—	—	—	—
O-37 いちご丸の内ビル	20	100.0	223,247	3.6	20	100.0	228,925	3.7
O-38 いちご富山駅西ビル	15	97.3	114,597	1.8	15	97.2	115,543	

不動産等の名称	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			
	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-47 いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	204,731	3.3	1	100.0	203,593	3.3
O-48 いちご堺筋本町ビル	12	78.8	88,913	1.4	13	85.6	75,393	1.2
O-49 いちご神田小川町ビル	8	89.7	57,052	0.9	9	100.0	72,367	1.2
O-50 いちご八丁堀ビル	7	100.0	86,857	1.4	7	100.0	86,532	1.4
O-51 恵比寿グリーングラス	2	100.0	154,146	2.5	2	100.0	156,380	2.5
O-52 いちご大森ビル	8	100.0	134,726	2.2	8	100.0	133,841	2.1
O-53 いちご高田馬場ビル	8	100.0	58,640	0.9	8	100.0	59,038	0.9
O-54 いちご大宮ビル	27	96.7	154,645	2.5	28	99.1	152,610	2.4
O-55 いちご相模原ビル	14	100.0	58,730	0.9	14	100.0	57,586	0.9
O-56 いちご大船ビル	9	100.0	91,680	1.5	9	100.0	92,658	1.5
O-57 いちご仙台イーストビル	10	93.2	95,373	1.5	11	100.0	95,298	1.5
O-58 いちご熊本ビル	32	94.6	79,539	1.3	33	100.0	79,299	1.3
O-59 いちご神宮前ビル	5	87.2	168,092	2.7	5	87.2	167,939	2.7
O-60 いちご渋谷道玄坂ビル	6	100.0	82,814	1.3	6	100.0	101,617	1.6
O-61 いちご広尾ビル	6	100.0	121,264	2.0	5	100.0	124,571	2.0
O-62 いちご笹塚ビル	5	100.0	164,953	2.7	5	100.0	173,236	2.8
O-63 いちご日本橋イーストビル	6	84.7	122,743	2.0	6	84.7	126,723	2.0
O-64 いちご桜橋ビル	6	100.0	77,056	1.2	6	100.0	72,831	1.2
O-65 いちご新川ビル	5	84.4	71,134	1.1	6	100.0	74,987	1.2
O-66 いちご九段ビル	8	100.0	98,137	1.6	8	86.1	94,722	1.5
O-67 いちご東五反田ビル	15	100.0	112,787	1.8	16	100.0	114,340	1.8
O-68 アクシオール三田	11	100.0	55,841	0.9	11	100.0	62,566	1.0
O-69 いちご東池袋ビル	12	91.1	129,436	2.1	15	100.0	139,112	2.2
O-70 郡山ビッグアイ（オフィス区画）	14	100.0	94,472	1.5	14	100.0	98,756	1.6
O-71 いちご川崎ビル	15	100.0	14,617	0.2	15	100.0	83,005	1.3
R-04 いちごサービスアパートメント高輪台	1	100.0	26,359	0.4	1	67.0	20,770	0.3
R-06 ピーサイト浜松町	1	100.0	16,112	0.3	1	100.0	17,051	0.3
R-08 スイート・ワン・コート（注7）	—	—	105	—	—	—	—	—
R-09 いちごサービスアパートメント銀座	1	69.2	48,588	0.8	1	68.1	40,109	0.6
R-16 フォレシティ両国（注7）	—	—	35	—	—	—	—	—
Z-01 ファルコン心斎橋（注8）	—	—	4,249	0.1	—	—	—	—
Z-02 いちごフィエスタ渋谷	9	100.0	66,644	1.1	9	100.0	64,604	1.0
Z-03 いちごブルク大森	36	93.6	156,449	2.5	35	92.4	158,719	2.5
Z-04 いちごバゴタ浅草	7	100.0	80,237	1.3	7	100.0	78,412	1.3
Z-05 いちご町田イーストビル	8	86.5	58,445	0.9	10	100.0	60,247	1.0
Z-06 いちご横浜西口ビル（注9）	9	100.0	40,072	0.6	—	—	33,060	0.5
Z-07 いちご札幌南2西3ビル	8	100.0	42,376	0.7	8	100.0	33,590	0.5

不動産等の名称	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			
	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 (%)
Z-08 いちご大名バルコニー	6	100.0	30,983	0.5	6	100.0	30,923	0.5
Z-09 コナミスポーツクラブ和泉府中	1	100.0	63,000	1.0	1	100.0	63,000	1.0
Z-10 いちご渋谷文化村通りビル	4	100.0	75,327	1.2	4	100.0	74,885	1.2
Z-11 トワイシア横濱磯子（商業区画）	8	100.0	82,373	1.3	7	94.6	83,976	1.3
Z-12 ライオンズスクエア川口	3	100.0	126,869	2.0	3	100.0	122,357	2.0
Z-13 いちご新横浜アリーナ通りビル	5	100.0	83,153	1.3	5	100.0	80,893	1.3
Z-14 いちご蒲田ビル	2	100.0	53,105	0.9	2	100.0	51,584	0.8
合 計	724	96.2	6,230,759	100.0	690	97.3	6,259,767	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イースト会社とマスターイースト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4月15日付で譲渡しています。
 (注4) 平成27年3月26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26年12月12日付で譲渡しています。
 (注8) 平成27年5月8日付で譲渡しています。
 (注9) 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）

平成28年4月30日現在、本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額（千円）		評価額（千円）		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社元麻布ホールディングスを営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	1,015,165	—	1,055,219	40,053	—
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	匿名組合出資持分	—	—	1,015,165	—	1,056,620	41,454	—
合 計	—	—	—	2,030,331	—	2,111,839	81,507	—

(注1) 規約に従い、匿名組合出資持分に係る運用資産である不動産等については、保有する不動産等に準じて評価し、これらの匿名組合出資持分に係る運用資産評価合計額から匿名組合出資持分に係る負債評価合計額を控除した匿名組合出資持分に係る純資産の持分相当額をもって評価しています。なお、V注記表「金融商品に関する注記」の時価とは、評価方法が異なります。

(注2) 合同会社元麻布ホールディングスの運用資産は、バンガード元麻布、第5秋山ビル、人形町セントラルビル、大塚セントコアビル、大阪西本町ビル、第41オーシャンビル及びEME名古屋ビルの不動産信託受益権であり、合同会社池之端ホールディングスの運用資産は、MG池之端ビル、東池袋Qビル、サンセンタービル、シ

保有不動産の資本的支出

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4月30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4月30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)	57,185,551	57,058,773	—
合計		57,185,551	57,058,773	—

(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。

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4月30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10月	48,800	—	—
いちご笹塚ビル (東京都渋谷区)	空調機更新工事	自 平成28年8月 至 平成28年9月	40,000	—	—
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	26,840	—	—
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	23,830	—	—
いちご銀座612ビル (東京都中央区)	受変電設備更新工事	自 平成28年10月 至 平成28年10月	21,296	—	—

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。

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502,253千円であり、費用区分された修繕費89,059千円と合わせ、合計591,313千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)
いちご秋葉原ノースビル (東京都千代田区)	空調機更新工事	自 平成27年12月 至 平成28年4月	155,398
いちご熊本ビル (熊本県熊本市)	外壁改修工事	自 平成27年11月 至 平成28年2月	35,300
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3月 至 平成28年4月	28,732
いちご大宮ビル (埼玉県さいたま市)	外壁改修工事	自 平成27年9月 至 平成28年1月	24,948
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27年11月 至 平成27年12月	22,102
その他の			235,772
合計			502,253

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17期 自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日	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
当期首積立金残高	636,976	612,022	500,770	618,886	674,318
当期積立額	354,311	598,970	349,258	528,209	493,621
当期積立金取崩額	379,264	710,223	231,141	472,777	430,101
次期繰越額	612,022	500,770	618,886	674,318	737,838

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	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	
	(単位:千円)			
(a) 資産運用報酬	631,997		764,925	
(b) 資産保管手数料	10,169		13,087	
(c) 一般事務委託手数料	38,433		40,152	
(d) 役員報酬	5,040		5,040	
(e) その他の費用	64,181		69,343	
合計	749,822		892,549	

2 借入状況

平成28年4月30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	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	平成24年5月9日	323	—	1.915	平成29年4月28日	(注3)		
	みずほ信託銀行株式会社		323	—					
	株式会社りそな銀行		107	—					
	株式会社あおぞら銀行		216	—					
	株式会社新生銀行		216	—					
	株式会社三井住友銀行		2,302	1,177					
	みずほ信託銀行株式会社		287	147	1.647	平成29年10月31日	(注4)		
	株式会社りそな銀行		575	294					
	株式会社三井住友銀行		1,763	1,758					
	株式会社りそな銀行		685	683					
	株式会社新生銀行		979	977					
	株式会社あおぞら銀行		195	195					
	株式会社三井住友銀行		1,571	1,567	1.468 (注2)	平成30年11月30日	(注6)		
	株式会社新生銀行		491	489					
	株式会社あおぞら銀行		1,080	1,077					
	株式会社みずほ銀行		785	783					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000	1.069	平成31年4月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行		1,483	1,481					
	株式会社みずほ銀行		1,285	1,283					
	株式会社あおぞら銀行		889	888					
	株式会社新生銀行		889	888					
	株式会社りそな銀行		889	888	1.070 (注2)	平成31年7月31日	(注7)		
	株式会社香川銀行		494	493					
	オリックス銀行株式会社		494	493					

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	使途	摘要
平成26年12月10日	株式会社三井住友銀行	平成26年12月10日	1,236	1,235	1.267 (注2)	平成32年12月10日	(注8)		
	株式会社みずほ銀行		1,236	1,235					
	株式会社あおぞら銀行		791	790					
	株式会社新生銀行		791	790					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		791	790					
	株式会社りそな銀行		593	592					
平成26年12月15日	株式会社三井住友銀行	平成26年12月15日	197	197	0.810	平成30年6月15日	(注9)		
	株式会社みずほ銀行		247	247					
	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					
平成31年12月16日	オリックス銀行株式会社	平成31年12月16日	148	148	1.033 (注2)	(注8)			
	株式会社香川銀行		148	148					
	株式会社三井住友銀行		1,236	1,235					
	株式会社みずほ銀行		1,236	1,235					
	株式会社あおぞら銀行		791	790					
	株式会社新生銀行		791	790					
平成27年1月9日	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年1月9日	791	790	0.810	平成30年6月15日	(注9)		
	株式会社りそな銀行		593	592					
	株式会社三井住友銀行		346	345					
	株式会社みずほ銀行		247	247					
	株式会社あおぞら銀行		197	197					
	株式会社新生銀行		197	197					
平成27年2月27日	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月27日	197	197	1.142 (注2)	平成32年8月31日	期限一括		
	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					
	オリックス銀行株式会社		400	400					
平成27年4月30日	株式会社三井住友銀行	平成27年4月30日	1,359	1,357	0.860	平成30年4月27日	(注10)		

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	使途	摘要
平成27年 4月30日	株式会社三井住友銀行		1,382	1,381	1.185 (注2)	平成32年 5月29日	(注12)		
	株式会社新生銀行		1,320	1,319					
	株式会社みずほ銀行		1,258	1,257					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,132	1,131					
平成27年 5月 7日	株式会社三井住友銀行		851	850	0.810	平成29年11月 7日	(注13)		
	株式会社みずほ銀行		851	850					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		711	710					
	株式会社りそな銀行		595	594					
	株式会社新生銀行		337	337					
	株式会社あおぞら銀行		257	257					
	オリックス銀行株式会社		195	195					
	株式会社福岡銀行		195	195					
	株式会社三井住友銀行		1,972	1,970	1.275 (注2)	平成33年 5月 7日	(注5)		
平成27年 5月 7日	株式会社みずほ銀行		1,972	1,970					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,642	1,640					
	株式会社りそな銀行		1,376	1,375					
	株式会社新生銀行		779	778					
	株式会社あおぞら銀行		595	594					
	オリックス銀行株式会社		451	451					
	株式会社福岡銀行		451	451					
	株式会社三井住友銀行		1,972	1,970					
	株式会社みずほ銀行		1,972	1,970					
平成27年 5月 7日	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,642	1,640	1.347 (注2)	平成33年11月 8日	(注5)		
	株式会社りそな銀行		1,374	1,373					
	株式会社新生銀行		781	780					
	株式会社あおぞら銀行		595	594					
	オリックス銀行株式会社		451	451					
	株式会社福岡銀行		451	451					
	株式会社三井住友銀行		1,972	1,970					
	株式会社みずほ銀行		1,972	1,970					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,642	1,640					
平成27年 9月30日	株式会社りそな銀行		1,374	1,373	0.985 (注2)	平成33年 3月31日	(注10)		
	株式会社新生銀行		781	780					
	株式会社あおぞら銀行		595	594					
	オリックス銀行株式会社		451	451					
	みずほ信託銀行株式会社		451	451					
	株式会社香川銀行		1,323	1,309					
	株式会社三井住友銀行		899	898					
	小計		81,393	78,558					
	合計		81,393	78,558					

(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、記載未満の行数を切捨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) 平成28年4月14日付で残額を返済しています。

(注4) 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4月14日付で、650百万円、同年4月28日付で、870百万円を期限前返済しています。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金55百万円が含まれています。
 (注5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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10百万円が含まれています。
 (注13) 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14) 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15) 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16) 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)
秋田山王21ビル	—	—	平成28年 1月29日	520	554	△54
いちご佐賀ビル	—	—	平成28年 3月24日	870	696	146
いちご横浜西口ビル	—	—	平成28年 3月30日	1,150	893	220
いちご名駅ビル	—	—	平成28年 4月15日	799	767	5

(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

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
譲渡	秋田山王21ビル	平成28年 1月29日	520	576	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年10月31日
譲渡	いちご佐賀ビル	平成28年 3月24日	870	677	株式会社立地評価研究所	平成27年10月31日
譲渡	いちご横浜西口ビル	平成28年 3月30日	1,150	984	大和不動産鑑定株式会社	平成27年10月31日
譲渡	いちご名駅ビル	平成28年 4月15日	799	719	株式会社立地評価研究所	平成27年10月31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。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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不動産投資顧問株式会社は、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引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12期(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)	200	51,100	0.6
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

(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

該当事項はありません。

(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27年12月16日	特別口座の管理に関する覚書の締結	行政手続きにおける特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(以下「番号法」といいます。)に基づき、三井住友信託銀行株式会社と締結している特別口座の管理に関する契約書に定める口座管理事務に、①加入者の個人番号及び法人番号(以下、総称して「個人番号等」といいます。)の収集、登録に関する事務、②加入者から収集した個人番号等の保管及び保管期間経過後の廃棄、削除に関する事務、③振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事務、④その他、番号法に基づく上記①から③に付随する事務を追加した上で、当該事務に係る手数料を定める等の変更を行いました。また、三菱UFJ信託銀行株式会社と締結している特別口座の管理に関する契約書についても、同内容の変更について許諾しました。

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

	前期(ご参考) (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,545,720	7,961,946
信託現金及び信託預金	9,455,413	9,588,157
営業未収入金	46,996	43,306
前払費用	325,501	311,670
未収消費税等	515,293	—
その他	748	11,231
流動資産合計	<u>16,889,673</u>	<u>17,916,313</u>
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,492,334	8,013,966
減価償却累計額	△976,199	△1,044,830
建物（純額）	7,516,134	6,969,136
構築物		
減価償却累計額	32,545	32,545
構築物（純額）	△17,183	△19,337
機械及び装置		
減価償却累計額	15,362	13,208
機械及び装置（純額）	265,918	240,839
工具、器具及び備品		
減価償却累計額	△81,671	△81,147
工具、器具及び備品（純額）	184,247	159,691
土地	58,111	57,170
建設仮勘定	△27,855	△30,306
信託建物	30,255	26,863
信託構築物	18,825,582	18,763,321
信託機械及び装置	124	—
信託工具、器具及び備品		
減価償却累計額	37,003,566	36,180,504
信託工具、器具及び備品（純額）	△2,885,137	△3,371,382
信託土地		
信託建設仮勘定	34,118,429	32,809,122
無形固定資産		
信託借地権	57,868	57,918
無形固定資産合計	△10,259	△13,577
投資その他の資産		
投資有価証券	47,608	44,341
敷金及び保証金	351,538	301,936
長期前払費用	△109,675	△116,546
その他	241,863	185,389
投資その他の資産合計	191,917	193,962
固定資産合計	△76,520	△83,497
資産合計	115,397	110,465
	99,388,460	98,144,951
	4,286	3,366
	<u>160,487,752</u>	<u>157,229,858</u>

	前期(ご参考) (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	463,454	548,735
1年内返済予定の長期借入金	283,049	255,549
未払金	531,893	609,494
未払費用	5,243	7,366
未払法人税等	605	605
未払消費税等	30,985	423,553
前受金	1,040,173	1,047,558
災害損失引当金	—	60,000
その他	11,607	36,031
流動負債合計	<u>2,367,010</u>	<u>2,988,893</u>
固定負債		
長期借入金	81,110,726	78,303,391
預り敷金及び保証金	1,744,540	1,686,912
信託預り敷金及び保証金	6,311,861	6,126,635
資産除去債務	2,725	2,742
固定負債合計	<u>89,169,854</u>	<u>86,119,682</u>
負債合計	<u>91,536,865</u>	<u>89,108,576</u>
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	58,781,415	58,781,415
剰余金		
出資剰余金	20,566,420	20,566,420
配当積立金	12,053,620	11,491,269
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,854,031	2,482,497
剰余金合計	<u>34,474,073</u>	<u>34,540,187</u>
投資主資本合計	<u>93,255,488</u>	<u>93,321,603</u>
純資産合計	<u>※1</u>	<u>93,255,488</u>
負債純資産合計	<u>184,792,353</u>	<u>182,430,179</u>

III. 損益計算書

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5月1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)
(単位:千円)		
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,596,972	※1 5,675,615
その他賃貸事業収入	※1 633,787	※1 584,151
匿名組合分配金	17,808	50,136
不動産等売却益	—	372,545
営業収益合計	6,248,567	6,682,449
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,545,378	※1 2,527,506
不動産等売却損	※2 654	※2 54,083
資産運用報酬	631,997	764,925
資産保管手数料	10,169	13,087
一般事務委託手数料	38,433	40,152
役員報酬	5,040	5,040
その他営業費用	64,181	69,343
営業費用合計	3,295,855	3,474,139
営業利益	2,952,711	3,208,309
営業外収益		
受取利息	1,615	1,525
未払分配金戻入	639	615
還付加算金	—	783
営業外収益合計	2,255	2,924
営業外費用		
支払利息	490,964	478,136
融資関連費用	567,196	190,131
投資口交付費	40,416	—
その他	2,212	—
営業外費用合計	1,100,789	668,267
経常利益	1,854,178	2,542,966
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	1,854,178	2,482,966
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	1,853,573	2,482,361
前期繰越利益	458	135
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,854,031	2,482,497

	前期(ご参考)(自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)					
	投資主資本					
	出資総額	剩 余 金			投資主資本合計	純資産合計
		出資剩余金	配当積立金	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	34,130,503	20,566,420	13,160,756	705,230	34,432,407	68,562,911
当期変動額	24,650,912					
新投資口の発行						
配当積立金の取崩		△1,107,136	1,107,136	—	—	24,650,912
剩余金の配当				△1,811,907	△1,811,907	△1,811,907
当期純利益				1,853,573	1,853,573	1,853,573
当期変動額合計	24,650,912	—	△1,107,136	1,148,801	41,665	24,692,577
当期末残高	58,781,415	20,566,420	12,053,620	1,854,031	34,474,073	93,255,488
当期(自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)						
	投資主資本					
	出資総額	剩 余 金			投資主資本合計	純資産合計
		出資剩余金	配当積立金	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	58,781,415	20,566,420	12,053,620	1,854,031	34,474,073	93,255,488
当期変動額						
配当積立金の取崩		△562,350	562,350	—	—	—
剩余金の配当			△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
当期末残高	58,781,415	20,566,420	11,491,269	2,482,497	34,540,187	93,321,603

V. 注記表

いちごオフィスリート投資法人

(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5月1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)																
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のないもの</p> <p>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。</p>	<p>有価証券</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のないもの</p> <p>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。</p>																
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>1~63年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2~28年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>1~27年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>1~28年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用</p> <p>定額法を採用しています。</p>	建物	1~63年	構築物	2~28年	機械及び装置	1~27年	工具、器具及び備品	1~28年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>1~63年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2~28年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>1~17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>1~28年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用</p> <p>定額法を採用しています。</p>	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
建物	1~63年																	
構築物	2~28年																	
機械及び装置	1~27年																	
工具、器具及び備品	1~28年																	
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																	
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費</p> <p>支払時に全額費用として処理しています。</p> <p>なお、平成27年5月1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けを行い、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。</p> <p>「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け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け手数料の支払いはありません。平成27年5月1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820,534円であり、引受証券会社が発行価額で引受けを行い、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、820,534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。</p>																	
4. 引当金の計上基準		<p>災害損失引当金</p> <p>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。</p>																
5. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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179,229円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>																

項目	前期(ご参考) (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>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。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>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。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>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。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>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。</p>
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30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	※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

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)		当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30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	4,552,019	賃貸料収入	4,607,934
共益費収入	764,331	共益費収入	780,942
駐車場収入	228,177	駐車場収入	232,835
施設使用料	52,443	施設使用料	53,903
計	5,596,972	計	5,675,615
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	571,341	水道光熱費収入	528,981
その他収入	62,445	その他収入	55,169
計	633,787	計	584,151
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
	6,230,759		6,259,767
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	567,504	外注委託費	590,416
水道光熱費	608,338	水道光熱費	553,280
信託報酬	30,574	信託報酬	31,955
減価償却費	831,363	減価償却費	836,704
修繕費	84,432	修繕費	89,059
公租公課	381,055	公租公課	383,284
損害保険料	7,658	損害保険料	7,614
その他賃貸事業費用	34,451	その他賃貸事業費用	35,190
不動産賃貸事業費用合計	2,545,378	不動産賃貸事業費用合計	2,527,506
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	
	3,685,380		3,732,260
※2. 不動産等売却損益の内訳		※2. 不動産等売却損益の内訳	
(単位:千円)		(単位:千円)	
フルコン心斎橋		秋田山王21ビル	
不動産等売却収入	2,810,000	不動産等売却収入	520,645
不動産等売却原価	2,809,010	不動産等売却原価	554,258
その他売却費用	1,644	その他売却費用	20,470
不動産等売却損	654	不動産等売却損	54,083
いちご佐賀ビル		いちご佐賀ビル	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	870,000
不動産等売却原価		不動産等売却原価	696,729
その他売却費用		その他売却費用	26,750
不動産等売却益		不動産等売却益	146,520
いちご横浜西口ビル		いちご横浜西口ビル	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	1,150,000
不動産等売却原価		不動産等売却原価	893,907
その他売却費用		その他売却費用	35,494
不動産等売却益		不動産等売却益	220,597
いちご名駅ビル		いちご名駅ビル	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	799,595
不動産等売却原価		不動産等売却原価	767,977
その他売却費用		その他売却費用	26,190
不動産等売却益		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5月1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30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	発行可能投資口総口数
14,000,000口	14,000,000口
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数
1,416,323口	1,416,323口

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30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 (単位: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 (単位:千円)
繰延税金資産(固定)	繰延税金資産(固定)
合併受入資産評価差額	合併受入資産評価差額
資産除去債務	資産除去債務
その他	その他
繰越欠損金	繰越欠損金
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
評価性引当額	評価性引当額
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	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 (調整)	法定実効税率 (調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
評価性引当額の増減	評価性引当額の増減
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正
「所得税法等の一部を改正する法律」(平成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。	「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。	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5月1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30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5月1日 至 平成27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

借入金の資金用途は、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27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	6,545,720	6,545,720	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,455,413	9,455,413	—
資産合計	16,001,133	16,001,133	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	283,049	283,750	701
(4) 長期借入金	81,110,726	81,795,803	685,077
負債合計	81,393,775	82,079,553	685,778
(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	時価		
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	57,248,940	57,122,162	(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緒に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	2,022,112
(2) 預り敷金及び保証金	1,744,540
(3) 信託預り敷金及び保証金	6,311,861

(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) 貸貸物件における貸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、貸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	6,545,720	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	9,455,413	—	—	—	—	—
合計	16,001,133	—	—	—	—	—

(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	283,049	—	—	—	—	—
長期借入金	—	4,471,379	15,637,590	13,259,145	19,210,568	28,532,043
合計	283,049	4,471,379	15,637,590	13,259,145	19,210,568	28,532,043

当期 (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

借入金の資金用途は、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	時価		
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緒に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) 貸貸物件における貸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、貸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

(資産除去債務に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30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5月1日 至 平成27年10月31日)		当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)			
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。		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。			
(単位:千円)		(単位:千円)			
用途		貸借対照表計上額			
用途	当期首残高	当期増減額	当期末残高		
事務所	95,085,798	46,131,376	141,217,175		
その他	26,655,218	△2,894,473	23,760,745		
合計	121,741,017	43,236,903	164,977,921		
当期末の時価		173,447,000			
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。					
(注2) 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(46,592,858千円)の取得によるものであり、主な減少理由はファルコン心斎橋(2,809,010千円)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。					
なお、賃貸等不動産に関する平成27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。					
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。					

(資産の運用の制限に関する注記)

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

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	38,191	未払金	25,241
				信託報酬	8,646	営業未払金	2,676
				長期借入金の借入	289,100	長期借入金	2,244,055
				長期借入金の返済	523,004	1年内返済予定 の長期借入金	15,799
				支払利息	13,284	未払費用	137
				融資関連費用	8,733	前払費用	8,158
利害関係人等	いちごグループ ホールディングス 株式会社	総合不動産サービ ス、クリーンエネ ルギー事業	—	長期前払費用	12,550		
				信用補完手数料 (注2)	360,000	—	—

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	—	—

(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) 平成27年4月9日付の「スポンサー追加サポート基本合意書」に基づき、いちごグループホールディングス株式会社と同日付で「スポンサー追加サポート個別合意書」を締結し、平成27年5月7日付で取得した9物件(計36,000,000千円)の資産の購入について信用補完を受けていました。信用補完の提供を受けるにあたり、本投資法人による取得予定資産の購入という条件を満たしたため、いちごグループホールディングス株式会社に対して、取得価格の総額の1%に相当する手数料(360,000千円)を平成27年5月28日に支払い、平成27年10月期において有形固定資産に計上しています。
 (注3) 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5月1日 至 平成27年10月31日)		当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	
1口当たり純資産額	65,843円	1口当たり純資産額	65,890円
1口当たり当期純利益	1,310円	1口当たり当期純利益	1,752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5月1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)
当期純利益	1,853,573千円	2,482,361千円
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	1,853,573千円	2,482,361千円
期中平均投資口数	1,414,302口	1,416,323口

(重要な後発事象に関する注記)

当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	
--------------------------------------	--

1. 新投資口の発行

平成28年5月9日及び同年5月16日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については平成28年5月23日に払込が完了しています。この結果、平成28年5月23日時点の出資総額は67,230,596,870円、発行済投資口の総口数は1,526,489口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成28年6月22日を払込期日とされています。

[公募による新投資口発行(一般募集)]

発行新投資口数	: 110,166口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり79,365円
発行価格(募集価格)の総額	: 8,743,324,590円
払込金額(発行価額)	: 1口当たり76,695円
払込金額(発行価額)の総額	: 8,449,181,370円
払込期日	: 平成28年5月23日

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数(上限)	: 5,798口
払込金額(発行価額)	: 76,695円
払込金額(発行価額)の総額	: 444,677,610円
払込期日(予定)	: 平成28年6月22日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

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

2. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。

[いちご渋谷イーストビル(注1)]

取得価格(注2)	1,350,000千円
所在地	東京都渋谷区東一丁目3番10号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年4月8日
取得日	平成28年5月9日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	
--------------------------------------	--

[いちご人形町ビル(注1)]

取得価格(注2)	1,450,000千円
所在地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目10番14号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年4月8日
取得日	平成28年5月9日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

[いちご西本町ビル(注1)]

取得価格(注2)	2,190,000千円
所在地	大阪府大阪市西区阿波座二丁目2番18号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年4月8日
取得日	平成28年5月9日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

[いちご博多ビル(注1)]

取得価格(注2)	1,380,000千円
所在地	福岡県福岡市博多区祇園町1番28号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年4月8日
取得日	平成28年5月9日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

[錦ファーストビル]

取得価格(注2)	2,000,000千円
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番8号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年4月8日
取得日	平成28年5月9日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

[いちご池之端ビル(注1)]

取得価格(注2)	5,130,000千円
所在地	東京都台東区池之端一丁目2番18号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

[いちご池袋イーストビル(注1)]

取得価格(注2)	3,010,000千円
所在地	東京都豊島区東池袋二丁目23番2号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

[いちご元麻布ビル(注1)]

取得価格(注2)	1,890,000千円
所在地	東京都港区元麻布三丁目4番26号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

V. 注記表

いちごオフィスリート投資法人

当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	
--------------------------------------	--

[いちご大塚ビル (注1)]

取得価格 (注2)	2,740,000千円
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目46番3号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

[いちご名古屋ビル (注1)]

取得価格 (注2)	3,420,000千円
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番8
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

[いちご伏見ビル (注1)]

取得価格 (注2)	2,340,000千円
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目18番24号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

[いちご錦ビル (注1)]

取得価格 (注2)	1,330,000千円
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目5番27号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社元麻布ホールディングス

[いちご南森町ビル (注1)]

取得価格 (注2)	1,040,000千円
所在地	大阪府大阪市北区松ヶ枝町1番3号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年5月9日
取得日	平成28年5月24日
取得先	合同会社池之端ホールディングス

(注1) 本投資法人による取得後、以下のとおり物件名称の変更を予定しています。

物件名称 (変更後)	物件名称 (変更前)
いちご渋谷イーストビル	第5山ビル
いちご人形町ビル	人形町セントラルビル
いちご西本町ビル	大阪西本町ビル
いちご博多ビル	シグマ博多ビル
いちご池之端ビル	MG池之端ビル
いちご池袋イーストビル	東池袋Qビル
いちご元麻布ビル	パンガード元麻布
いちご大塚ビル	大塚セントコアビル
いちご名古屋ビル	EME名古屋ビル
いちご伏見ビル	HF伏見ビル
いちご錦ビル	第41オーナンビル
いちご南森町ビル	サンセンタービル

(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。

当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	
--------------------------------------	--

3. 資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、以下のとおり借入れを行いました。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成28年5月9日	株式会社三井住友銀行	1,450,000	1ヶ月円 TIBOR +0.60% (注1)	平成34年5月31日	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,050,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	900,000				
	株式会社新生銀行	500,000				
合 計		3,900,000				

(注1) 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0.80800%で固定化されています。

(注2) 平成28年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に1,950千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成28年5月9日	株式会社三井住友銀行	1,450,000	1ヶ月円 TIBOR +0.63% (注1)	平成34年11月30日	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,050,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	900,000				
	株式会社新生銀行	500,000				
合 計		3,900,000				

(注1) 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0.85800%で固定化されています。

(注2) 平成28年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に1,950千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成28年5月24日	株式会社三井住友銀行	1,800,000	1ヶ月円 TIBOR +0.60% (注1)	平成34年5月31日	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	900,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	700,000				
	株式会社新生銀行	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000				
	株式会社福岡銀行	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	500,000				
	株式会社りそな銀行	350,000				
	合 計		5,850,000			

(注1) 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0.70500%で固定化されています。

(注2) 平成28年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に2,925千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成28年5月24日	株式会社三井住友銀行	1,800,000	1ヶ月円 TIBOR +0.63% (注1)	平成34年11月30日	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	900,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	700,000				
	株式会社新生銀行	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000				
	株式会社福岡銀行	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	500,000				
	株式会社りそな銀行	350,000				

	前期(ご参考) (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)
I 当期末処分利益	1,854,031,999円	2,482,497,230円
II 配当積立金取崩額	562,350,789円	一円
III 配当積立金繰入額	一円	17,630,082円
IV 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,416,247,038円 (1,706円)	2,464,402,020円 (1,740円)
V 次期繰越利益	135,750円	465,128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1,854,031,999円に、配当積立金562,350,789円を加算した金額2,416,382,788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2,416,247,038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1,706円としました。	

独立監査人の監査報告書

平成28年6月10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 克明

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27年11月1日から平成28年4月30日までの第21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、投資法人は新投資口の発行、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

	前期（ご参考） (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)	当 期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,854,178	2,482,966
減価償却費	831,363	836,704
投資口交付費	40,416	—
災害損失引当金の増減額（△は減少）	—	60,000
受取利息	△1,615	△1,525
支払利息	490,964	478,136
営業未収入金の増減額（△は増加）	△10,181	3,689
未収消費税等の増減額（△は増加）	△515,293	515,293
前払費用の増減額（△は増加）	△66,056	13,830
長期前払費用の増減額（△は増加）	△264,659	145,914
未払消費税等の増減額（△は減少）	△42,480	392,568
営業未払金の増減額（△は減少）	167,812	△133,907
未払金の増減額（△は減少）	165,391	77,600
前受金の増減額（△は減少）	239,019	7,385
有形固定資産の売却による減少額	—	554,258
信託有形固定資産の売却による減少額	2,809,010	2,358,614
その他	△22,679	10,959
小計	5,675,189	7,802,491
利息の受取額	1,615	1,525
利息の支払額	△495,343	△476,013
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	5,180,856	7,327,398
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△39,194	△31,160
信託有形固定資産の取得による支出	△46,879,754	△250,681
預り敷金及び保証金の受入による収入	19,791	74,151
預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,839	△131,850
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,935,346	245,027
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△303,617	△445,085
投資有価証券の取得による支出	△2,005,400	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△47,277,668	△539,597
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	29,644,000	—
長期借入金の返済による支出	△7,830,537	△2,834,834
投資口の発行による収入	24,610,495	—
分配金の支払額	△1,811,741	△2,412,653
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,612,217	△5,247,488
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,515,405	1,540,312
現金及び現金同等物の期首残高	13,453,047	15,968,453
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,968,453	※1 17,508,765

〔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5月1日 至 平成27年10月31日)	当 期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30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、隨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5月1日 至 平成27年10月31日)	当 期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30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		※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	6,545,720	現金及び預金
信託現金及び信託預金	9,455,413	信託現金及び信託預金
別段預金	△32,680	別段預金
現金及び現金同等物	15,968,453	現金及び現金同等物

主要な投資主

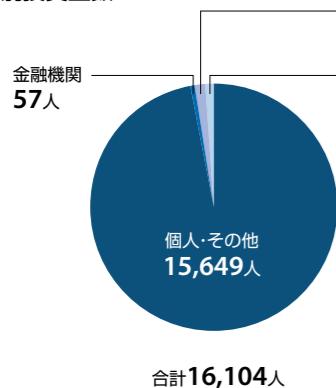
(2016年4月30日現在)

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	342,890	24%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	155,685	11%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	148,073	10%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	140,169	10%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	111,983	8%
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	53,875	4%
野村信託銀行株式会社（投資口）	46,393	3%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	46,288	3%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	28,722	2%
SIX SIS LTD.	13,768	1%
合計	1,087,846	77%

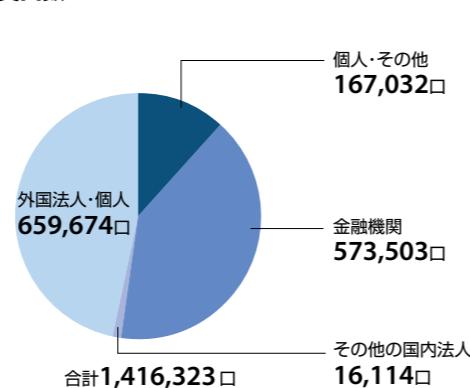
投資主の状況

(2016年4月30日現在)

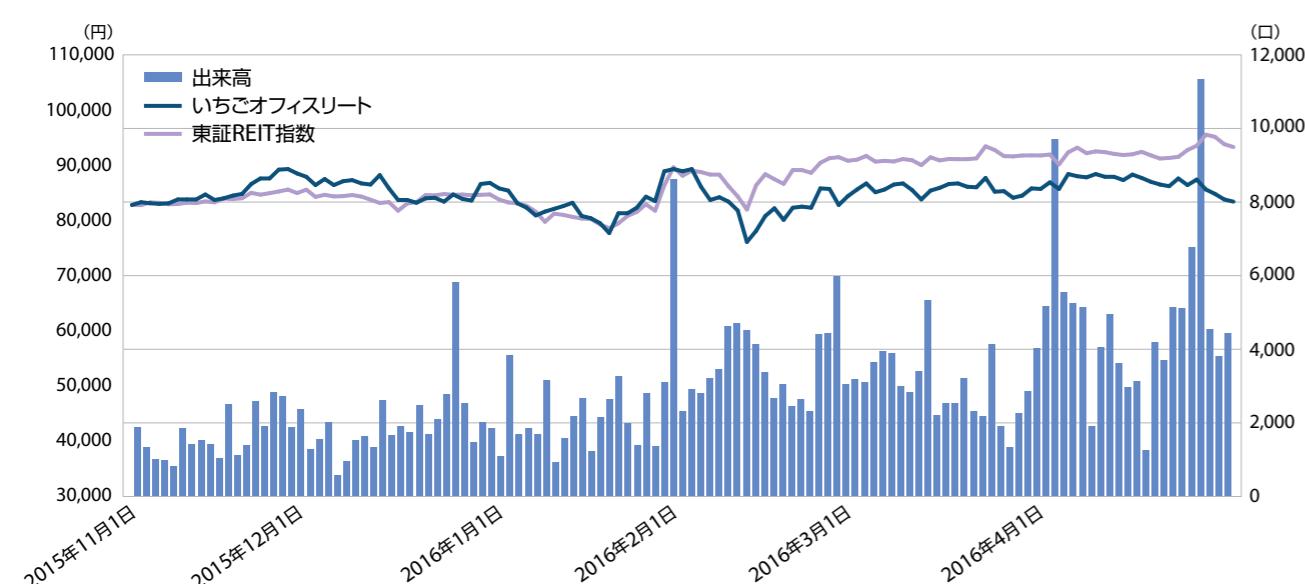
所有者別投資主数



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で必要となります。
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あります。
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]

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 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。 | <input type="checkbox"/> 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

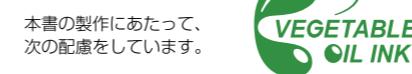
2016年4月期	・決算期末：	2016年4月30日	2016年10月期	・決算期末：	2016年10月31日
・決算発表：	2016年6月14日		・決算発表：	2016年12月15日	
・分配金支払開始：	2016年7月22日		・分配金支払開始：	2017年1月下旬	

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。
是非ご活用ください。



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。