



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」



2017年4月期(第23期)
決算・運用状況のご報告

(資産運用報告 自2016年11月1日 至2017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



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
2017年4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
財務運営	9	V. 注記表	45
業務予想	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	57
分散型のポートフォリオ	11	VII. 会計監査人の監査報告書	58
物件一覧	15	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2017年4月30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

オフィス特化型ポートフォリオの発展



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、オフィス特化型ポートフォリオの発展による1口当たり分配金の安定的な成長に向けた戦略に基づき、戦略的な資産の入替を継続するとともに、稼働率の維持・向上、賃料の適正化に向けた増額改定等を進めてまいりました。

当期(2017年4月期)においては東京都渋谷区のオフィスビル(約35億円)を取得し、期末には東京都心部のオフィスビル3物件の取得とオフィス以外の4物件の売却による資産入替を決定しました。その売却については決定日同日付で完了、取得については2017年5月に完了し、ポートフォリオの安定性と質の向上を推進しております。

上述の渋谷区所在のオフィスビルにおいては、稼働率および賃料の向上により取得後約半年でNOIを約33%拡大するとともに、既存物件においてはテナント入替時や契約更改時における賃料増額に努め、分配金の成長に繋げております。

こうした活動の結果、本投資法人の2017年4月期の運用状況は、営業収益7,352百万円、営業利益3,378百万円、経常利益2,616百万円、当期純利益2,615百万円となりました。1口当たり分配金は、前期実績の1,904円に対し、1.0%増の1,923円となり、14期連続増配のJ-REIT最長記録を達成しております。

本投資法人では、引き続き、外部環境に応じた柔軟な外部成長戦略と安定した運用により、投資主価値の最大化に向けて着実な成長を図ってまいります。

また、商号の由来でもある「一期一会」の持つ「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。

2017年4月期の決算ハイライト

- 営業収益7,352百万円、営業利益3,378百万円、経常利益2,616百万円、当期純利益2,615百万円
- 1口当たり分配金1,923円(対期首予想比13円の増加)
- 稼働率98.6%(2017年4月期末時点)

オフィス特化型リート転換後の成果と今後の戦略



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、2015年9月にオフィス特化型リートに転換し、以降、継続的なポートフォリオの発展と分配金の着実な成長を実現してきました。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、これまでの成果と今後の展望について尋ねました。

Q: オフィス特化型リート転換後の成果についてお聞かせください。

A: オフィス特化型リートへの転換後は、堅調なマーケット環境を背景に、スポンサーサポートを活用したポートフォリオの成長を加速してまいりました。資産規模においては、665億円（+54%）を積上げ、足元では1,969億円まで達しています。

いちごオフィスが主な投資対象とする中規模オフィスは、国内不動産の9割以上を占めるとともに、対象となるテナント層も厚いという特徴があります。一方で、新規供給が少なく、既存不動産は改修や設備更新等が十分になされていないことから、テナントの要望が満たされていないものが多く存在します。こうした価値改善、向上余地の大きい中規模オフィスに対し、いちごグループが培ってきた不動産の価値向上技術を活用したバリューアップ工事の実施やきめ細やかな対応とテナントリレーションの強化により、不動産価値を高めるとともに、テナント満足度を向上させてまいりました。その結果、テナントとの契約更改時における増額改定や、高稼働率の維持を実現しています。

また、財務運営においては、レンダーフォーメーションを拡充するとともに、借入金の無担保化、発行体格付の取得を実現しています。こうした各種取組みの成果として、1口当たり分配金はオフィス特化型転換前の1,603円から20%向上し、2017年4月期は1,923円となっています。

Q: 2017年4月期の運用状況をお聞かせください。

A: 当期においては、期初にオフィスの賃貸マーケットが堅調な東京都渋谷区に所在するオフィスビルを1件取得するとともに、期末には東京都心部のオフィスビル3件の取得と今後相応のコストが見込まれるオフィス以外の4物件の売却による資産入替を決定しました。

この資産入替のタイミングを活用し、売却資金により相対的に金利の高い借入金を期限前返済する一方、取得資金については、新たな借入を実施することで、金利コストの一層の低減を図っています。

また、テナントとの契約更改時において、賃料の適正化に向けた賃料の増額改定、テナント入替時における賃料の増額を推進し、ポートフォリオの収益力と質の向上を図っています。

また、いちごオフィスでは、不動産が環境に与える影響を的確に把握し、環境への負荷を最小限とするサステナビリティにも積極的に取り組んでいます。建築物の環境性能を評価する「CASBEE」、環境性能や社会的要請への配慮等を含めた総合評価を行う「DBJ Green Building認証」、非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する「BELS」の環境認証を取得しています。

Q: 今後の展望をお聞かせください。

A: いちごオフィスでは、この度「成長戦略ロードマップ」を更新し、ステージⅦを新たに策定しました。具体的な各種施策は現在進行中のステージⅥからの継続となるものの、良好な外部環境を背景に、スピード感のある成長によりオフィス特化型ポートフォリオを発展させてきたステージⅤ・Ⅵとのマーケット環境の変化に鑑み、ステージⅦでは、中長期的な成長に向けた基盤構築を目標とした戦略としています。

成長投資資金の確保とその手段については、マーケット環境に鑑みて柔軟に選択し、好機を逃さずに中長期的な成長に資する戦略を選択してまいります。

Q: 今後の業績の見通しをお聞かせください。

A: 2017年10月期の1口当たり分配金は1,930円、2018年4月期は1,940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2017年4月期実績の1,682円から、2017年10月期に1,766円、2018年4月期に1,785円を予想しており、新規物件の取得効果と既存物件の収益力の向上により、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、分配金の安定性と成長性を追求し、投資主価値の向上に注力してまいります。

2017年4月期決算の概要

(百万円)

	2016年10月期 実績	2017年4月期 実績	2017年4月期 期首予想	期首予想比
営業収益	7,090	7,352	7,247	+105
営業利益	3,405	3,378	3,277	+101
経常利益	2,462	2,616	2,556	+59
当期純利益	2,462	2,615	2,556	+59
1口当たり分配金	1,904円	1,923円	1,910円	+13円
物件数	85物件	82物件	—	—
テナント数	892件	897件	—	—
賃貸可能面積	257,142m ²	253,545m ²	—	—
NOI利回り	5.3%	5.5%	—	—

運用状況予想

(百万円)

	2017年10月期
営業収益	7,462
営業利益	3,450
経常利益	2,707
当期純利益	2,706
1口当たり分配金	1,930円

格付の状況

信用格付業者	株式会社 日本格付研究所 (JCR)
格付	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

決算ハイライト

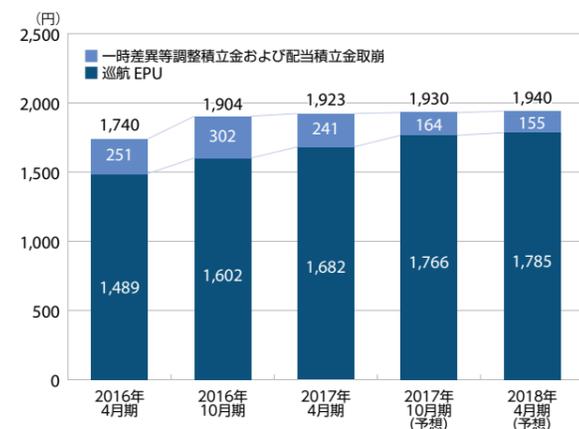
	2017年4月期実績	説明
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> 1物件（35億円）を取得 3物件（総額70億円）の取得決定 4物件を売却（売却益37百万円） 	<ul style="list-style-type: none"> 東京都心部の中規模オフィスの取得と、今後相応のコストが見込まれるオフィス以外の4物件の機動的な売却により、ポートフォリオの成長および安定性と質の向上を図る
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率の向上98.6%（全物件）（前期比+0.4%） 55件の賃料増額改定（オフィス物件）（平均増額率+6.3%） 	<ul style="list-style-type: none"> 191件の契約更改において減額改定はなし（月額賃料4.2百万円UP） テナント入替を好機と捉えた賃料増額（入替面積の66%が増額） 「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	<ul style="list-style-type: none"> 新規借入金30億円 期限前返済36億円 新規借入決定70億円（2017年5月） 	<ul style="list-style-type: none"> 柔軟な資金調達手段の選択によるレバレッジコントロール 借入金加重平均金利1.02%（期末時点、前期比▲0.04%） 資産入替に併せた借換え（返済分利率1.79%・新規分利率0.75%）

巡航EPU ^(※1)	1,682円（前期比+80円、+5.0%）	<ul style="list-style-type: none"> 期首予想1,668円に対し+14円（+0.8%） 複数物件による埋め戻しが寄与、NOIも向上
1口当たりFFO ^(※2)	2,285円（前期比+81円、+3.7%）	<ul style="list-style-type: none"> FFOの向上が分配金の成長を支える
1口当たり分配金	1,923円（前期比+19円、+1.0%）	<ul style="list-style-type: none"> 期首予想1,910円に対し+13円（+0.7%）
1口当たりNAV ^(※3)	78,336円（前期比+1,936円、+2.5%）	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件のバリューアップにより含み益が大幅拡大+32億円

(※1) 巡航EPU = 当期純利益(1口当たり) - 不動産売却益(1口当たり)
 (※2) 1口当たりFFO = (当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益 + 特別損失 - 特別利益) ÷ 期末時点発行済投資口数
 (※3) 1口当たりNAV = (分配金控除後純資産額 + 不動産含み益 - 不動産含み損) ÷ 期末時点発行済投資口数

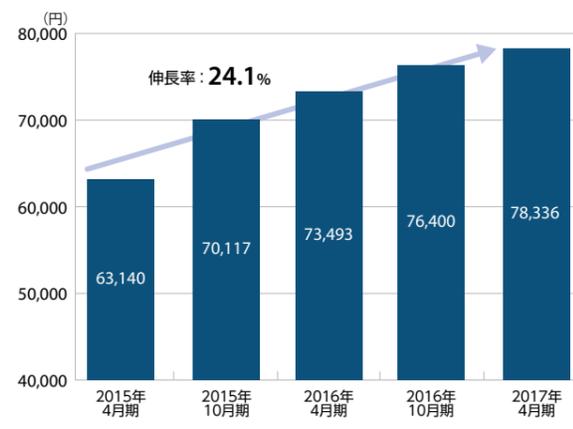
投資主価値の着実な向上

■ 巡航EPUの成長推移



※ 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の成長推移



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

安定した分配金の成長(連続増配J-REIT No.1)

J-REIT最長の14期連続増配の実績

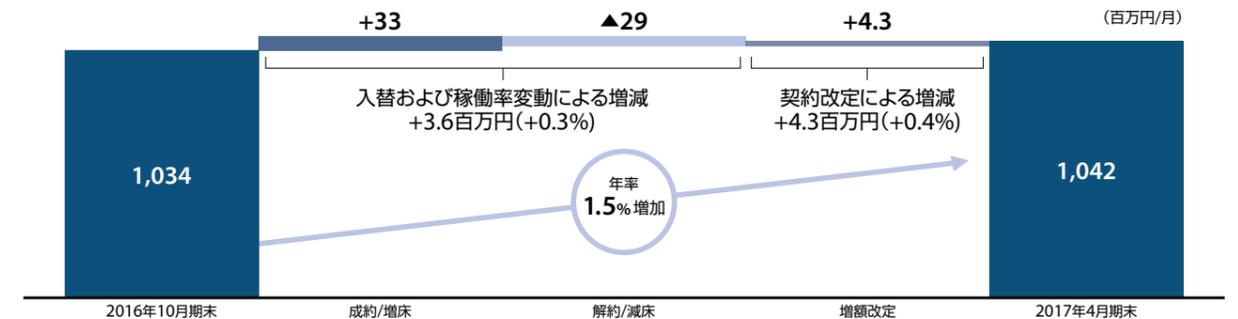


(※) 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割(7分割)を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値(本投資法人ベース)

内部成長の進展: 継続的な賃料収入アップ

増額改定の大幅な進捗により賃料収入は着実に拡大

■ 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): 98.5%(2016年10月期末) → 98.6%(2017年4月期末)

サステナビリティの推進

環境と社会の維持、発展への貢献を通じて中長期的な価値向上と持続的成長を目指す

■ CASBEE(建築環境総合性能評価システム)認証

- 「いちご丸の内ビル」: 最高評価 Sランク
- 「いちご神田錦町ビル」: Aランク



いちご丸の内ビル いちご神田錦町ビル

■ DBJ Green Building 認証

- 「いちご日本橋イーストビル」: 3つ星評価



いちご日本橋イーストビル

■ BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)認証

- 「いちご秋葉原ノースビル」: 2つ星評価



いちご秋葉原ノースビル

「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



いちご名古屋ビル



いちご池之端ビル



いちご渋谷イーストビル

いちご西本町ビル

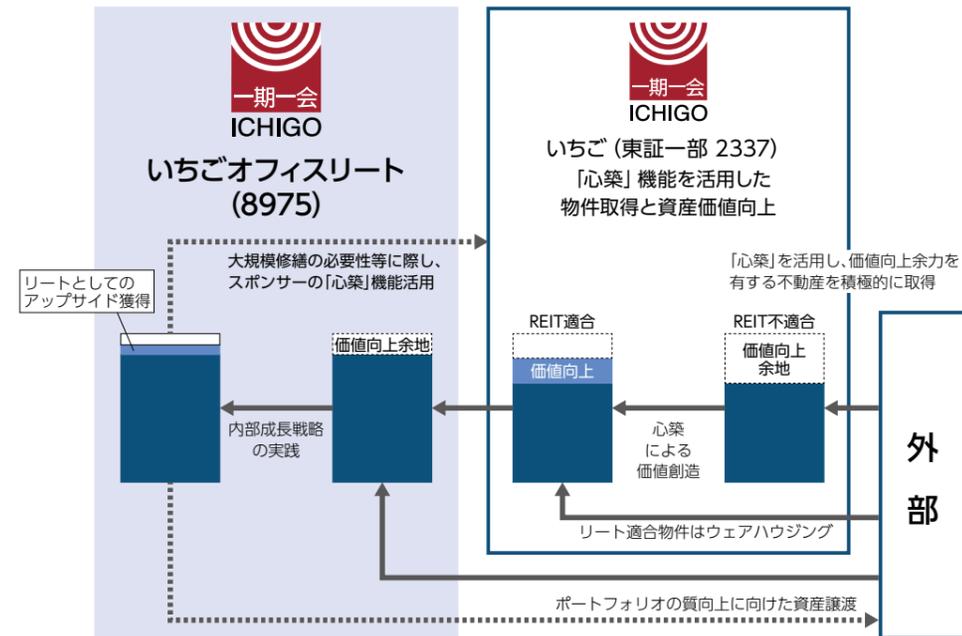
いちごオフィスの成長戦略

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



スポンサーからの取得の特徴

- 「心築」を背景としてマーケット環境に左右されない安定供給
- リートにとって適切なタイミングで取得可能
- 価格競争に晒されない相対での適正価格取得
- 不動産の長期保有を目的としない回転型のビジネスモデルにより保有物件は原則リートのパイプライン候補となる

外部売主からの取得の特徴

- 取得のタイミングに制約
- 競合との競争により価格が高騰
- ソーシングの幅が広がり多くの売買情報を入手可能

適時適切なタイミングでの資産取得と内部成長によりアップサイドを着実に獲得

ポートフォリオ成長と質向上

	2016年10月期	2017年4月期	2017年10月期
資産取得	オフィス13物件 292億円	都心オフィス1物件 35億円	都心オフィス3物件 70億円
取得手段	公募増資 (スポンサーサポート)	借入余力 (外部取得)	資産入替 (スポンサーサポート)

- 【目的とする効果】
- オフィスビルの投資比率向上
 - ポートフォリオのNOI向上
 - NAVの向上(含み益の拡大)

サービスアパートメント3物件および商業施設1物件売却

資産入替

東京都心オフィス3物件取得

売却資産	1物件9億円(※)	オフィス以外4物件 46億円(※)	資産規模 1,969億円 (2016年10月期末対比+59億円)
------	-----------	----------------------	--

(※)資産売却価格は、該当物件の取得価格もしくは該当物件の取得価格合計を記載

■オフィス以外の4物件売却に対し、好立地オフィス3物件を取得し、ポートフォリオの質向上を図るとともに、効率的にNOI向上を実現

	譲渡資産 2017年4月26日付	譲渡資産 2017年5月10日付
物件数	4	3
取得価格計	46.0億円	70.8億円
オフィス比率	0.0%	100.0%
NOI/年(※1)	2.2億円	3.5億円
平均NOI利回り(※2)	4.9%	5.0%
平均償却後NOI利回り(※3)	4.1%	4.7%
平均稼働率	92.4%	93.3%
テナント数	9	25

東京都心部所在の駅近好立地オフィスビルを取得

- ウィン五反田ビル
 - 取得価格：31億円
 - 想定NOI利回り：5.0%
 - 立地：「五反田」駅徒歩約3分(JR山手線、他)
- いちご本郷ビル
 - 取得価格：23億円
 - 想定NOI利回り：4.9%
 - 立地：「春日」駅徒歩約3分(都営三田線、他)
- 大井町センタービル
 - 取得価格：16.8億円
 - 想定NOI利回り：5.2%
 - 立地：「大井町」駅徒歩約3分(JR京浜東北線、他)

(※1)「NOI/年」は、資産運用会社が試算した想定年間NOI
 (※2)「平均NOI利回り」は、「NOI/年」÷取得価格合計
 (※3)「平均償却後NOI利回り」は、「(NOI/年)ー想定減価償却費」÷取得価格合計

好立地の取得物件の早期収益向上

2016年11月取得「いちご渋谷宇田川町ビル」につき、稼働率および賃料の向上により約半年間でNOI 33%UPを実現

■いちご渋谷宇田川町ビル取得後の各指標推移

	取得時 (2016年11月2日)	2017/4期末
稼働率	67.3%	89.1%
平均賃料坪単価(※)	28,200円	28,300円
NOI/年	88百万円	117百万円

■渋谷エリアのその他保有物件

渋谷エリア保有 全11物件



オフィス需要が堅調な渋谷エリアにおいて収益拡大を実現

■いちご南平台ビル

	2015/10月期末	2016/4月期末	2016/10月期末	2017/4月期末
稼働率	100%	100%	100%	100%
平均賃料坪単価(※)	17,900円	18,700円	19,400円	19,700円
NOI/年	98百万円	91百万円	104百万円	108百万円

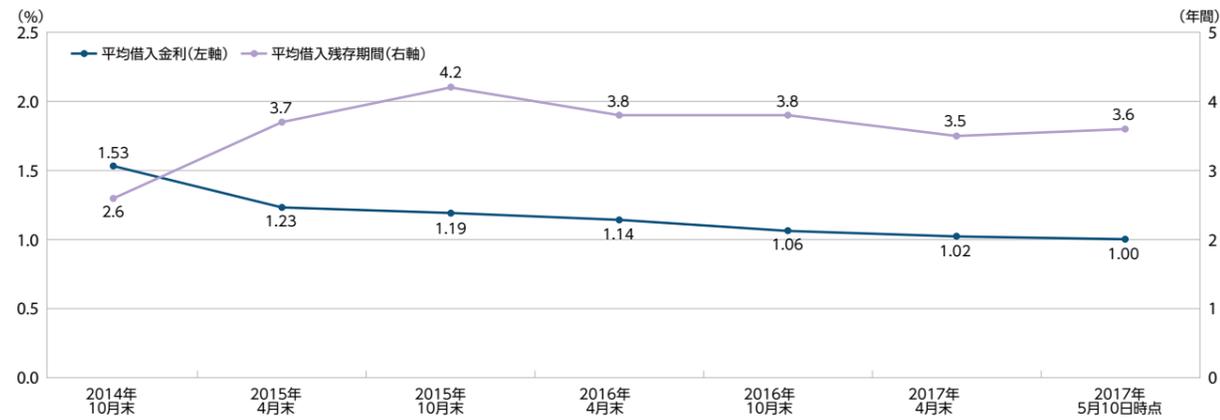
■いちご渋谷道玄坂ビル

	2015/10月期末	2016/4月期末	2016/10月期末	2017/4月期末
稼働率	100%	100%	100%	100%
平均賃料坪単価(※)	18,600円	18,600円	21,400円	21,400円
NOI/年	115百万円	147百万円	60百万円	187百万円

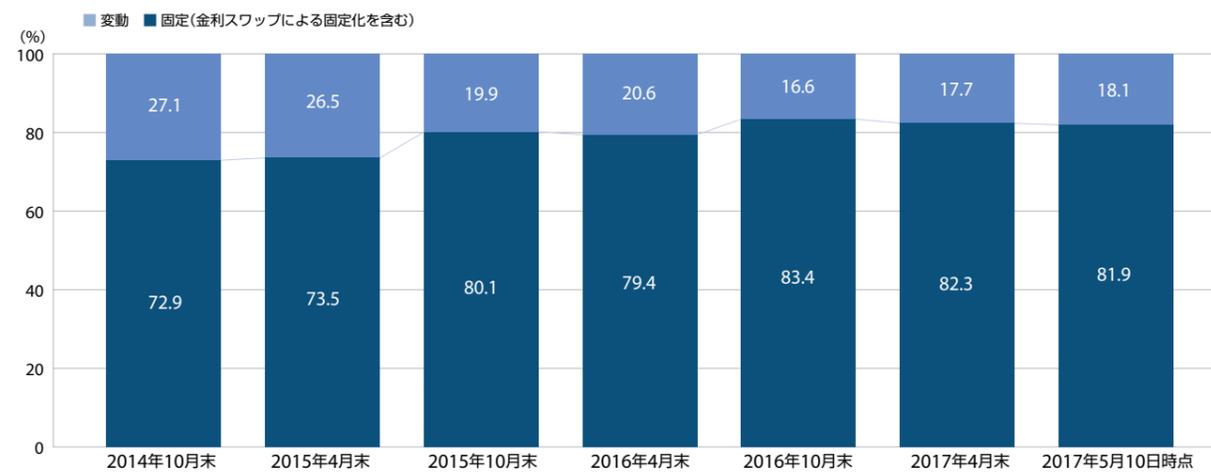
(※)平均賃料坪単価は、オフィス部分のみを対象



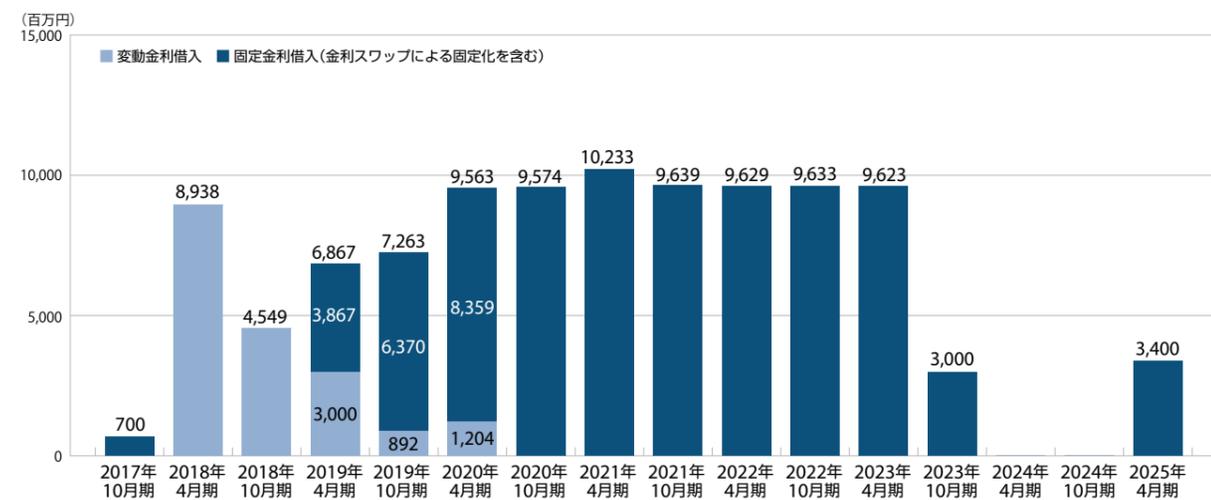
平均借入金利および平均借入残存期間の推移



金利固定比率の推移



借入返済期限の分散状況 (2017年5月10日時点)



2017年10月期 予想

	2017年4月期 実績(A)	2017年10月期 予想(B)	増減 (B)-(A)
営業収益	7,352	7,462	+109
営業利益	3,378	3,450	+71
経常利益	2,616	2,707	+91
当期純利益	2,615	2,706	+91
1口当たり当期純利益(EPU) ^(※1)	1,706円	1,766円	+60円
積立金取崩額合計	370	250	▲119
1口当たり分配金(DPU) ^(※1)	1,923円	1,930円	+7円
NOI ^(※2)	5,279	5,354	+75
稼働率 ^(※3)	98.6%	97.1%	▲1.5%

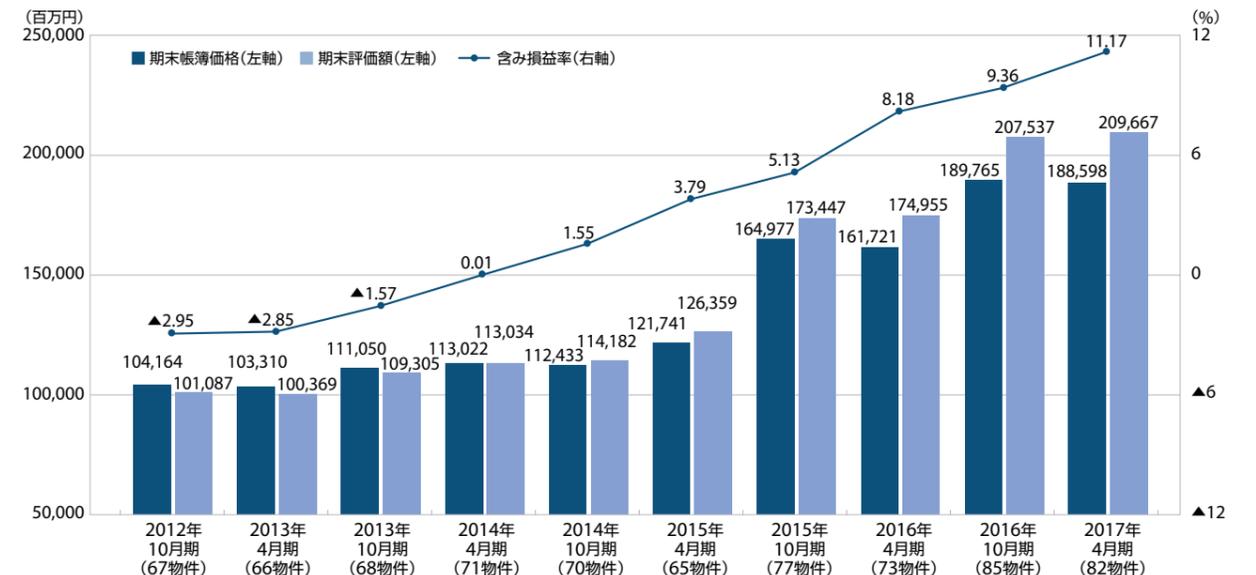
2018年4月期 予想

	2017年10月期 予想(A)	2018年4月期 予想(B)	増減 (B)-(A)
営業収益	7,462	7,338	▲123
営業利益	3,450	3,551	+101
経常利益	2,707	2,735	+28
当期純利益	2,706	2,735	+28
1口当たり当期純利益(EPU) ^(※1)	1,766円	1,785円	+19円
積立金取崩額合計	250	238	▲12
1口当たり分配金(DPU) ^(※1)	1,930円	1,940円	+10円
NOI ^(※2)	5,354	5,292	▲62
稼働率 ^(※3)	97.1%	96.8%	▲0.3%

(※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、各期末時点の想定稼働率を記載

ポートフォリオの含み損益の推移

2017年4月期の期末評価額は約210億円の含み益 (2016年10月末対比+32億円)



※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

分散型のポートフォリオ

[都心 6 区]

(2017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 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

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	O-85 いちご渋谷 宇田川町ビル
-----------------------------	--------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------------------

その他

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
-------------------------------	---------------------------------



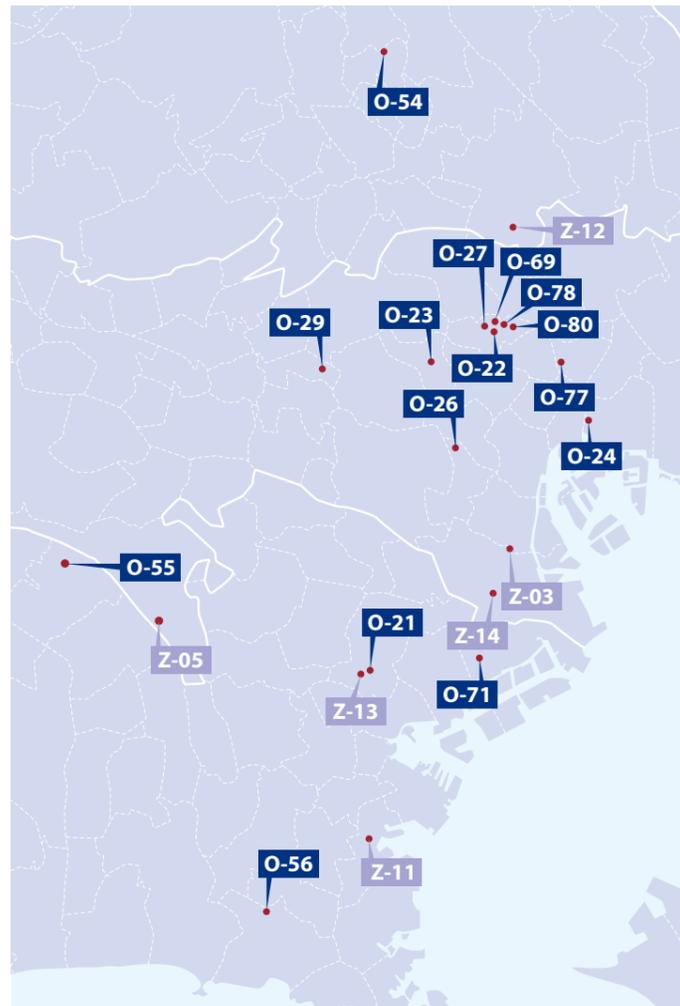
分散型のポートフォリオ

[その他首都圏]

オフィス



その他



(2017年4月30日現在)

[4大都市]

オフィス



その他

[その他主要都市]

オフィス



その他



物件一覧

(2017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 (%)	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	1.8	4,564.63	100.0	2,977
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.5	4,125.52	78.3	3,202
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	1.0	1,925.24	100.0	2,450
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.8	2,080.37	100.0	1,760
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.6	1,947.90	100.0	1,370
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	0.7	1,321.54	100.0	1,713
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.4	686.50	88.0	781
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.6	1,602.29	100.0	1,080
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	1.0	1,484.39	100.0	2,217
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	0.9	1,388.35	94.9	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	1,150
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.3	780.64	100.0	562
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.3	494.14	100.0	673
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	1.0	1,891.01	100.0	2,200
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.6	2,387.34	100.0	1,140
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.4	1,288.31	100.0	888
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.4	1,302.43	100.0	844
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	2.6	5,346.76	100.0	5,820
	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	0.9	4,021.32	100.0	1,784
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.7	1,491.51	100.0	1,570
	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	829
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.8	2,605.54	100.0	1,240
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.0	2,385.69	100.0	2,230
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	639	0.3	1,261.91	100.0	778
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.4	1,329.06	100.0	793
	O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.2	4,210.87	100.0	2,590
	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	3.2	8,009.11	100.0	7,180
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	0.8	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	96.6	1,270
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.3	6,329.33	98.7	3,240
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.1	2,523.09	100.0	2,890
	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	3.0	6,250.53	100.0	6,790
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	1.0	3,729.35	100.0	2,300
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.2	2,295.57	100.0	2,420
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	1.0	2,697.36	100.0	2,510
	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	6,560
	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	1,840
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	1.9	6,180.68	100.0	3,730
	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	1,280
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.1	2,364.71	100.0	2,380
	O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	0.9	5,205.49	93.3	2,070
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.8	4,498.16	95.1	1,430
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.9	4,422.35	97.0	7,710
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	2.0	2,789.86	100.0	4,790
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	2.1	3,510.44	100.0	4,380
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.6	6,425.29	94.4	5,060
	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	5,440
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.4	2,971.22	100.0	2,730
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.3	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	100.0	3,370
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	2.0	4,548.10	100.0	4,110
	O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	0.9	2,369.82	100.0	2,040

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	4,940	
	O-70	郡山ビッグアイ(オフィス区画)	その他主要都市	1,660	0.8	3,433.07	100.0	1,790	
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	1,750	0.9	3,665.34	100.0	2,030	
	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	1,490	
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	1,450	0.8	1,769.09	100.0	1,560	
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	2,190	1.2	6,151.98	94.0	2,340	
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	1,380	0.7	2,423.86	100.0	1,460	
	O-76	錦ファーストビル	4大都市	2,000	1.1	3,324.54	100.0	2,110	
	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	5,330	
	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	3,210	
	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	1.5	3,679.70	100.0	2,930	
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	3,420	1.8	4,930.30	100.0	3,620	
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	2,340	1.2	4,155.57	92.8	2,410	
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	1,330	0.7	2,006.78	100.0	1,410	
	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	
	O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	都心6区	3,500	1.9	1,491.38	89.1	3,920	
	その他	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	2,130
		Z-03	いちごブルク大森	その他首都圏	3,218	1.7	5,345.62	92.8	2,997
		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	1,540
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	585	
Z-08		いちご大名バルコニー	4大都市	638	0.3	765.61	100.0	677	
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	1,450	
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	3,010	
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	100.0	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	2,630	
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	1,750	
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.8	2,124.68	100.0	1,500		
合計				189,871	100.0	253,545.89	98.6	209,667	

※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] 2017年5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-86	ウィン五反田ビル	都心6区	3,100	2017年5月	3,689.88	100.0
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	2017年5月	2,722.58	100.0
	O-88	大井町センタービル	都心6区	1,680	2017年5月	2,748.73	77.8
新規取得(3物件)小計				7,080		9,161.19	
2017年4月30日保有物件(82物件)+新規取得物件(3物件)の合計(85物件)				196,951		262,707.08	

※賃貸可能面積および稼働率は、2017年4月30日時点の運用資産と2017年5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-86
ウィン
五反田ビル



O-87
いちご
本郷ビル



O-88
大井町
センタービル



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	第23期 自平成28年11月1日 至平成29年4月30日
営業収益 (注1) 百万円	5,020	6,248	6,682	7,090	7,352
（うち不動産賃貸事業収益） 百万円	(4,870)	(6,230)	(6,259)	(7,074)	(7,314)
営業費用 百万円	2,752	3,295	3,474	3,685	3,974
（うち不動産賃貸事業費用） 百万円	(2,133)	(2,545)	(2,527)	(2,921)	(2,959)
営業利益 百万円	2,267	2,952	3,208	3,405	3,378
経常利益 百万円	1,005	1,854	2,542	2,462	2,616
当期純利益 百万円	704	1,853	2,482	2,462	2,615
総資産額 百万円	136,160	184,792	182,430	210,951	210,573
（対前期比） %	(10.1)	(35.7)	(△1.3)	(15.6)	(△0.2)
純資産額 百万円	68,562	93,255	93,321	102,214	101,911
（対前期比） %	(12.2)	(36.0)	(0.1)	(9.5)	(△0.3)
出資総額 百万円	34,130	58,781	58,781	67,675	67,675
発行済投資口の総口数 口	1,130,323	1,416,323	1,416,323	1,532,287	1,532,287
1口当たり純資産額 円	60,657	65,843	65,890	66,706	66,509
分配金総額 百万円	1,811	2,416	2,464	2,917	2,946
1口当たり分配金 円	1,603	1,706	1,740	1,904	1,923
（うち1口当たり利益分配金） 円	(1,603)	(1,706)	(1,740)	(1,904)	(1,923)
（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) %	0.8 (1.6)	1.2 (2.3)	1.4 (2.8)	1.3 (2.5)	1.2 (2.5)
自己資本利益率 (注2) %	1.1 (2.2)	2.3 (4.5)	2.7 (5.3)	2.5 (5.0)	2.6 (5.2)
自己資本比率 (注2) %	50.4	50.5	51.2	48.5	48.4
（対前期増減） %	(0.9)	(0.1)	(0.7)	(△2.7)	(△0.1)
配当性向 (注3) %	257.1	130.3	99.3	118.4	112.7
【その他参考情報】					
投資物件数 件	65	77	73	85	82
期末テナント数 件	605	724	690	892	897
総賃貸可能面積 m ²	184,919.13	227,424.66	217,381.68	257,142.35	253,545.89
期末稼働率 %	96.0	96.2	97.3	98.2	98.6
当期減価償却費 百万円	667	831	836	921	923
当期資本的支出額 千円	232,936	284,103	502,253	454,851	570,887
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2) 百万円	3,405	4,516	4,568	5,073	5,279
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注2) 円	1,346	1,896	2,160	2,204	2,285
当期運用日数 日	181	184	182	184	181

(注1) 営業収益等には、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）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
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用 ± 不動産等売却損益 ± 特別損益) / 発行済投資口の総口数

(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23期を迎えた当期は、期初に手元資金及び借入金により、いちご渋谷宇田川町ビルの取得を行うとともに、期末に既存保有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を行い、金利コストの低減を図りました。また、内部成長では前期に引き続き「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。

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まいります。

(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、緩やかな拡大に転じつつあります。内外需要の増加にともない、鉱工業生産の増加基調や労働需給の引き締まりが続いています。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、長期金利は低位で推移しており、良好な資金調達環境が継続しています。一方で、海外経済の動向に不確実性が存在し、米国の金融経済政策や英国をはじめとする欧州各国の政治経済情勢が国際金融市場に及ぼす影響や地政学リスクなどが経済の下押し要因として考えられるため、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、期待利回りは下げ止まりつつも、いまだ低下傾向にあります。用途を問わず取得競争が激化し、優良な売り物件は品薄な状況が続いており、今後も低利回りの取引が続く可能性が高いと予想されます。

賃貸オフィスビル市場においては、引き続きテナント企業によるオフィスの拡張ニーズは底堅く、空室率の低下と相まって、賃料水準は堅調に推移するものと予想されます。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、その影響については、今後も注視する必要があります。

②運用実績

当期（平成29年4月期）においては、平成28年11月にいちご渋谷宇田川町ビル（取得価格3,500百万円）を取得し、平成29年4月にいちごサービスアパートメント高輪台、ビーサイト浜松町、いちごサービスアパートメント銀座及びいちごパゴダ浅草（譲渡価格計4,490百万円）を譲渡したことにより、当期末時点の保有物件は合計82物件（取得価格の総額189,871百万円）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。期初に取得したいちご渋谷宇田川町ビルにおいては、取得後、速やかに仲介会社向けの内覧会を開催する等、物件周知を主としたリーシング活動を強化した結果、早期に2件の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98.2%から当期末時点で98.6%へ上昇しました。

(3) 資金調達の概要

当期においては、いちご渋谷宇田川町ビルの取得資金として、株式会社三井住友銀行と株式会社日本政策投資銀行より、平成28年11月2日に合計で3,000百万円の借入れを行う一方で、平成29年4月26日付で売却した4物件の譲渡代金の一部を原資に、比較的金利の高い既存借入金の期限前返済を同年4月28日に実施しました。

(4) 業績及び分配の概要

前頁の運用の結果、平成29年4月期の実績として営業収益7,352百万円、営業利益3,378百万円、経常利益2,616百万円、当期純利益2,615百万円を計上しました。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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15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、任意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2,615百万円のうち、不動産等売却益37百万円を配当積立金として積立てた上で、一時差異等調整積立金取崩額370百万円（インセンティブ報酬相当額170百万円及び定額取崩200百万円の取崩しを行っています。）を加算した金額2,947百万円に対して、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2,946百万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1,923円としました。

3 増資等の状況

最近5年間における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（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年5月27日	公募増資	90,000	932,823	5,431	20,360	(注1)
平成25年12月3日	公募増資	85,000	1,017,823	4,929	25,289	(注2)
平成26年1月7日	第三者割当増資	8,500	1,026,323	492	25,782	(注3)
平成26年12月3日	公募増資	95,680	1,122,003	7,679	33,462	(注4)
平成26年12月24日	第三者割当増資	8,320	1,130,323	667	34,130	(注5)
平成27年5月1日	公募増資	271,700	1,402,023	23,418	57,548	(注6)
平成27年5月27日	第三者割当増資	14,300	1,416,323	1,232	58,781	(注7)
平成28年5月23日	公募増資	110,166	1,526,489	8,449	67,230	(注8)
平成28年6月22日	第三者割当増資	5,798	1,532,287	444	67,675	(注9)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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	第23期 自平成28年11月1日 至平成29年4月30日
最高	101,000円	90,900円	89,300円	84,600円	77,200円
最低	79,500円	77,700円	76,100円	70,500円	63,100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2,615百万円のうち、37百万円を配当積立金として積立てた上で、一時差異等調整積立金取崩額370百万円を加算した金額2,947百万円に対して、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2,946百万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1,923円としました。

決算期	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	第23期 自平成28年11月1日 至平成29年4月30日	
当期末処分利益総額	千円	705,230	1,854,031	2,482,497	2,463,454	2,615,831
利益留保額	千円	458	135	465	412	1,407
金銭の分配金総額	千円	1,811,907	2,416,247	2,464,402	2,917,474	2,946,587
（1口当たり分配金）	円	(1,603)	(1,706)	(1,740)	(1,904)	(1,923)
うち利益分配金総額	千円	1,811,907	2,416,247	2,464,402	2,917,474	2,946,587
（1口当たり利益分配金）	円	(1,603)	(1,706)	(1,740)	(1,904)	(1,923)
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、絶対的な物件数も多く、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。）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。

(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アアップの推進

- ・「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

新規借入にあたっては投資法人のLTV水準を考慮しながら、借入金利の固定化、借入期間の長期化、分散化を図り、低金利の金融環境を踏まえ投資法人債等の資金調達が多様化を検討します。これらの施策を行いながら、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。

【ウィン五反田ビル】

取得価格 (注1)	3,100,000千円
所在地	東京都品川区西五反田一丁目30番2号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権（敷地権割合85.65%） 建物：所有権（区分所有持分85.65%）
契約締結日	平成29年4月26日
取得日	平成29年5月10日
取得先	合同会社品川ホールディングス

【いちご本郷ビル (注2)】

取得価格 (注1)	2,300,000千円
所在地	東京都文京区本郷五丁目33番10号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権（区分所有持分100.00%）
契約締結日	平成29年4月26日
取得日	平成29年5月10日
取得先	合同会社吉祥寺ホールディングス

【大井町センタービル】

取得価格 (注1)	1,680,000千円
所在地	東京都品川区大井一丁目24番5号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 (注3) 建物：所有権（区分所有持分74.247%）
契約締結日	平成29年4月26日
取得日	平成29年5月10日
取得先	合同会社吉祥寺ホールディングス

(注1) 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2) 本投資法人による取得後、物件名称を「KB本郷ビル」から「いちご本郷ビル」へ変更を予定しています。

(注3) 本件土地の一部は他の区分所有者が所有しており、いわゆる分有状態にありますが、管理規約の規定により、区分所有者は、敷地内の自己所有地上に他の区分所有者が専有部分及び共用部分を保有することを承諾し、その敷地の相互利用につき、原則としてその対価の授受は行わないものとされています。

(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29年5月10日付で以下のとおり借入れを行いました。

【タームローンⅧ-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+0.33%
返済期限	：平成30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

【タームローンⅧ-B】

借入先	：株式会社三井住友銀行
借入金額	：1,100,000千円
利率	：1ヶ月円TIBOR+0.69% (注)
返済期限	：平成36年11月10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0.8525%で固定化されています。

【タームローンⅧ-C】

借入先	：株式会社みずほ銀行
借入金額	：400,000千円
利率	：1ヶ月円TIBOR+0.33%
返済期限	：平成30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

【タームローンⅧ-D】

借入先	：株式会社みずほ銀行
借入金額	：1,000,000千円
利率	：1ヶ月円TIBOR+0.69% (注)
返済期限	：平成36年11月10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0.8525%で固定化されています。

[タームローンⅧ-E]

借入先 : 株式会社新生銀行
 借入金額 : 200,000千円
 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.33%
 返済期限 : 平成30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

[タームローンⅧ-F]

借入先 : 株式会社新生銀行
 借入金額 : 900,000千円
 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.69% (注)
 返済期限 : 平成36年11月10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0.8525%で固定化されています。

[タームローンⅧ-G]

借入先 : 株式会社りそな銀行
 借入金額 : 400,000千円
 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.69% (注)
 返済期限 : 平成36年11月10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0.8525%で固定化されています。

[タームローンⅧ-H]

借入先 : 株式会社日本政策投資銀行
 借入金額 : 2,000,000千円
 利率 : 0.87163% (固定金利)
 返済期限 : 平成35年5月10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	第23期 平成29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	1,130,323	1,416,323	1,416,323	1,532,287	1,532,287
出資総額	百万円	34,130	58,781	58,781	67,675	67,675
投資主数	人	12,087	17,348	16,104	18,641	19,327

2 投資口に関する事項

平成29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・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)	143,960	9.39
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	136,181	8.88
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	119,259	7.78
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	113,592	7.41
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	63,997	4.17
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	62,400	4.07
野村信託銀行株式会社 (投信口)	41,940	2.73
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	28,647	1.86
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	26,453	1.72
合 計	1,080,619	70.52

(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29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 株式会社リテイラーズ・スフィア 監査役 GMOドメインレジストリ株式会社 監査役	1,440
	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
会計監査人	太陽有限責任監査法人	—	8,780

(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29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 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第22期（平成28年10月31日）		第23期（平成29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	8,824	4.2	8,805	4.2
	その他首都圏	4,078	1.9	4,066	1.9
	4大都市	11,964	5.7	11,894	5.6
不動産 信託受益権 (注3)	都心6区	94,814	44.9	95,446	45.3
	その他首都圏	43,236	20.5	41,723	19.8
	4大都市	15,619	7.4	15,571	7.4
	その他主要都市	11,228	5.3	11,090	5.3
小計		189,765	90.0	188,598	89.6
預金・その他資産		21,185	10.0	21,974	10.4
資産総額計		210,951	100.0	210,573	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。

2 主要な保有資産

平成29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 (㎡)	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	7,367	4,422.35	4,290.35	97.0	2.5	事務所
いちご丸の内ビル	6,052	8,009.11	8,009.11	100.0	3.0	事務所
恵比寿グリーンガラス	5,863	3,159.27	3,159.27	100.0	2.1	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,642	6,250.53	6,250.53	100.0	2.9	事務所
いちご池之端ビル	5,161	5,504.02	5,504.02	100.0	2.1	事務所
いちご五反田ビル	4,914	5,346.76	5,346.76	100.0	2.7	事務所
いちご笹塚ビル	4,814	6,425.29	6,066.12	94.4	2.3	事務所
いちご栄ビル	4,702	3,928.12	3,928.12	100.0	2.6	事務所
いちご日本橋イーストビル	4,669	4,216.97	4,216.97	100.0	1.9	事務所
いちご東池袋ビル	4,605	4,553.90	4,553.90	100.0	2.0	事務所
合計	53,792	51,816.32	51,325.15	99.1	24.2	

(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29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 (㎡)	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	2,977	3,408
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	4,125.52	3,202	2,744
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	2,450	1,939
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	1,760	1,525
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	1,370	1,211
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	1,713	1,407
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	686.50	781	725
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	1,080	1,102
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	2,217	1,930
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	1,767
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	1,150	1,124
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	562	522
O-15 いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	673	539
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	2,200	1,817
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	1,140	1,162
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	888	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	844	835
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	5,820	4,914

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-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	1,784	1,742
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	1,380
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	829	754
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	2,230	1,974
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	778	616
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	1,329.06	793	771
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	2,590	2,229
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	4,702
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	7,180	6,052
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	1,509
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	1,270	1,157
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	3,240	2,527
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	2,890	2,049
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	6,790	5,642
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	2,300	1,850
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	2,295.57	2,420	2,199
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	2,510	1,863
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	6,560	5,863
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	3,817
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	1,840	1,584
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	3,730	3,598
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	1,280	1,242
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	2,380	1,985
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	5,205.49	2,070	1,760
O-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市中央区幸島町	不動産信託受益権	4,498.16	1,430	1,434
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	4,422.35	7,710	7,367
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	4,790	3,692
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	4,380	4,012
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	5,060	4,814
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	5,440	4,669
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	2,730	2,587
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	2,710	2,391
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	3,370	3,237
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	4,110	3,688
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	2,040	1,783
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	4,940	4,605
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	1,790	1,568
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	2,030	1,783
O-72	いちご渋谷イーストビル	東京都渋谷区東一丁目	不動産信託受益権	1,041.36	1,490	1,356
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	不動産信託受益権	1,769.09	1,560	1,465

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-74	いちご西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座二丁目	不動産信託受益権	6,151.98	2,340	2,180
O-75	いちご博多ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	不動産信託受益権	2,423.86	1,460	1,385
O-76	錦ファーストビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	不動産信託受益権	3,324.54	2,110	2,000
O-77	いちご池之端ビル	東京都台東区池之端一丁目	不動産信託受益権	5,504.02	5,330	5,161
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	不動産信託受益権	3,118.69	3,210	3,010
O-79	いちご元麻布ビル	東京都港区元麻布三丁目	不動産信託受益権	1,329.96	1,970	1,900
O-80	いちご大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目	不動産信託受益権	3,679.70	2,930	2,751
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	不動産信託受益権	4,930.30	3,620	3,448
O-82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	不動産信託受益権	4,155.57	2,410	2,348
O-83	いちご錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	不動産信託受益権	2,006.78	1,410	1,322
O-84	いちご南森町ビル	大阪府大阪市北区松ヶ枝町	不動産信託受益権	2,521.51	1,110	1,035
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京都渋谷区宇田川町	不動産信託受益権	1,491.38	3,920	3,624
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	2,130	1,975
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	2,997	3,125
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	1,540	1,276
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	585	550
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	677	589
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	1,450	1,130
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	3,010	2,472
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	1,870	1,551
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	2,630	2,386
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	1,750	1,689
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	1,500	1,449
合 計			253,545.89	209,667	188,598	

(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22期 自 平成28年 5 月 1 日 至 平成28年10月31日				第23期 自 平成28年11月 1 日 至 平成29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	126,137	1.8	18	100.0	126,761	1.7
O-03	いちご三田ビル	8	100.0	115,810	1.6	8	78.3	103,219	1.4
O-04	いちご南平台ビル	13	100.0	73,539	1.0	13	100.0	77,095	1.1
O-05	いちご半蔵門ビル	7	100.0	49,155	0.7	7	100.0	59,946	0.8
O-06	いちご聖坂ビル	7	100.0	57,548	0.8	6	100.0	58,965	0.8
O-07	いちご渋谷神山町ビル	4	100.0	51,619	0.7	4	100.0	51,323	0.7
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	6	88.0	24,847	0.4	8	88.0	25,552	0.3
O-09	いちご芝公園ビル	5	100.0	42,070	0.6	5	100.0	41,951	0.6

I. 資産運用報告

不動産等の名称	第22期 自 平成28年 5 月 1 日 至 平成28年10月31日				第23期 自 平成28年11月 1 日 至 平成29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-10	いちご恵比寿西ビル	8	100.0	43,627	0.6	8	100.0	54,505	0.7
O-11	いちご銀座612ビル	27	100.0	64,199	0.9	26	94.9	62,332	0.9
O-12	いちご内神田ビル	8	100.0	40,428	0.6	8	100.0	40,198	0.5
O-14	いちご四谷四丁目ビル	10	100.0	20,330	0.3	10	100.0	20,156	0.3
O-15	いちご溜池ビル	6	100.0	21,123	0.3	6	100.0	20,455	0.3
O-16	いちご神保町ビル	8	100.0	71,387	1.0	8	100.0	71,213	1.0
O-17	いちご箱崎ビル	7	100.0	50,984	0.7	7	100.0	51,728	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	35,515	0.5	5	100.0	35,619	0.5
O-20	いちご五反田ビル	9	100.0	200,413	2.8	9	100.0	199,939	2.7
O-21	いちご新横浜ビル	15	100.0	78,147	1.1	15	100.0	80,183	1.1
O-22	いちご南池袋ビル	10	100.0	52,767	0.8	10	100.0	52,689	0.7
O-23	いちご中野ノースビル	6	100.0	39,217	0.6	7	100.0	39,395	0.5
O-24	いちご永代ビル	8	84.0	56,402	0.8	10	100.0	56,454	0.8
O-25	いちご横須賀ビル (注3)	—	—	50,217	0.7	—	—	1,359	0.0
O-26	いちご池尻ビル	6	100.0	77,047	1.1	5	100.0	77,932	1.1
O-27	いちご西池袋ビル	1	100.0	22,265	0.3	1	100.0	22,494	0.3
O-28	いちご西五反田ビル	8	88.6	17,148	0.2	9	100.0	29,062	0.4
O-29	いちご吉祥寺ビル	16	100.0	110,357	1.6	16	100.0	111,286	1.5
O-33	いちご名駅ビル (注4)	—	—	787	0.0	—	—	—	—
O-34	いちご栄ビル	19	100.0	195,131	2.8	19	100.0	191,703	2.6
O-37	いちご丸の内ビル	20	92.8	216,283	3.1	23	100.0	217,529	3.0
O-38	いちご富山駅西ビル	15	98.5	115,797	1.6	15	98.5	116,135	1.6
O-39	いちご・みらい信金ビル	21	95.7	76,969	1.1	21	96.6	78,346	1.1
O-40	いちご佐賀ビル (注5)	—	—	51	0.0	—	—	—	—
O-42	いちご高松ビル	12	98.7	153,710	2.2	12	98.7	153,851	2.1
O-46	いちご神田錦町ビル	10	100.0	87,667	1.2	10	100.0	89,065	1.2
O-47	いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	210,635	3.0	1	100.0	209,275	2.9
O-48	いちご堺筋本町ビル	17	100.0	85,702	1.2	17	100.0	93,174	1.3
O-49	いちご神田小川町ビル	9	100.0	82,194	1.2	9	100.0	78,561	1.1
O-50	いちご八丁堀ビル	7	100.0	75,771	1.1	7	100.0	84,833	1.2
O-51	恵比寿グリーングラス	2	100.0	156,283	2.2	2	100.0	156,680	2.1
O-52	いちご大森ビル	9	100.0	127,789	1.8	9	100.0	123,102	1.7
O-53	いちご高田馬場ビル	7	100.0	58,483	0.8	7	100.0	60,550	0.8
O-54	いちご大宮ビル	29	100.0	155,581	2.2	29	100.0	156,654	2.1
O-55	いちご相模原ビル	13	100.0	58,305	0.8	13	100.0	58,435	0.8
O-56	いちご大船ビル	9	100.0	92,670	1.3	9	100.0	92,862	1.3
O-57	いちご仙台イーストビル	11	100.0	98,648	1.4	10	93.3	99,407	1.4

不動産等の名称	第22期 自 平成28年 5 月 1 日 至 平成28年10月31日				第23期 自 平成28年11月 1 日 至 平成29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-58	いちご熊本ビル	31	98.4	83,539	1.2	29	95.1	81,321	1.1
O-59	いちご神宮前ビル	5	97.0	170,956	2.4	6	97.0	180,224	2.5
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	9	100.0	68,736	1.0	9	100.0	120,030	1.6
O-61	いちご広尾ビル	5	100.0	126,954	1.8	5	100.0	131,867	1.8
O-62	いちご笹塚ビル	5	100.0	175,285	2.5	5	94.4	167,457	2.3
O-63	いちご日本橋イーストビル	7	100.0	114,714	1.6	7	100.0	142,194	1.9
O-64	いちご桜橋ビル	6	100.0	74,634	1.1	6	100.0	80,250	1.1
O-65	いちご新川ビル	6	100.0	82,497	1.2	6	100.0	84,196	1.2
O-66	いちご九段ビル	8	88.0	91,428	1.3	9	100.0	94,903	1.3
O-67	いちご東五反田ビル	17	96.6	104,640	1.5	18	100.0	112,650	1.5
O-68	アクシオール三田	11	100.0	61,394	0.9	12	100.0	63,030	0.9
O-69	いちご東池袋ビル	16	100.0	145,035	2.1	16	100.0	147,825	2.0
O-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	14	100.0	99,273	1.4	14	100.0	99,415	1.4
O-71	いちご川崎ビル	15	100.0	85,822	1.2	15	100.0	87,578	1.2
O-72	いちご渋谷イーストビル	4	100.0	36,328	0.5	3	100.0	38,281	0.5
O-73	いちご人形町ビル	8	100.0	42,583	0.6	8	100.0	45,299	0.6
O-74	いちご西本町ビル	28	94.1	97,382	1.4	29	94.0	99,521	1.4
O-75	いちご博多ビル	29	94.0	46,335	0.7	29	100.0	47,128	0.6
O-76	錦ファーストビル	1	100.0	75,785	1.1	1	100.0	79,665	1.1
O-77	いちご池之端ビル	6	100.0	136,601	1.9	6	100.0	154,744	2.1
O-78	いちご池袋イーストビル	4	100.0	78,668	1.1	4	100.0	93,077	1.3
O-79	いちご元麻布ビル	3	100.0	44,806	0.6	3	100.0	52,793	0.7
O-80	いちご大塚ビル	7	100.0	75,369	1.1	7	100.0	89,177	1.2
O-81	いちご名古屋ビル	35	100.0	119,736	1.7	35	100.0	139,580	1.9
O-82	いちご伏見ビル	38	87.6	68,954	1.0	40	92.8	81,408	1.1
O-83	いちご錦ビル	23	100.0	41,796	0.6	23	100.0	48,931	0.7
O-84	いちご南森町ビル	12	100.0	40,232	0.6	12	100.0	46,415	0.6
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	—	—	—	—	6	89.1	69,987	1.0
R-04	いちごサービスアパートメント高輪台 (注6)	1	56.1	40,388	0.6	—	—	33,448	0.5
R-06	ビーサイト浜松町 (注6)	1	100.0	17,760	0.3	—	—	17,266	0.2
R-09	いちごサービスアパートメント銀座 (注6)	1	94.1	44,084	0.6	—	—	41,754	0.6
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	9	100.0	69,152	1.0	9	100.0	69,575	1.0
Z-03	いちごブルク大森	37	93.6	163,099	2.3	36	92.8	156,990	2.1
Z-04	いちごバゴダ浅草 (注6)	6	88.4	80,460	1.1	—	—	69,879	1.0
Z-05	いちご町田イーストビル	10	100.0	63,794	0.9	10	100.0	64,178	0.9
Z-06	いちご横浜西口ビル (注7)	—	—	561	0.0	—	—	—	—
Z-07	いちご札幌南2西3ビル	8	100.0	33,721	0.5	8	100.0	34,612	0.5
Z-08	いちご大名バルコニー	6	100.0	31,879	0.5	6	100.0	30,730	0.4
Z-09	コナミススポーツクラブ和泉府中	1	100.0	63,000	0.9	1	100.0	63,000	0.9

不動産等の名称	第22期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日				第23期 自 平成28年11月1日 至 平成29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-10 いちご渋谷文化村通りビル	4	100.0	75,213	1.1	4	100.0	75,003	1.0
Z-11 トワイシヤ横濱磯子（商業区画）	7	94.6	78,502	1.1	7	100.0	77,210	1.1
Z-12 ライオンズスクエア川口	3	100.0	121,728	1.7	3	100.0	116,130	1.6
Z-13 いちご新横浜アリーナ通りビル	5	100.0	82,110	1.2	5	100.0	75,418	1.0
Z-14 いちご蒲田ビル	2	100.0	51,535	0.7	2	100.0	52,012	0.7
合 計	892	98.2	7,074,088	100.0	897	98.6	7,314,987	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買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29年4月26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29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29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)	77,519,773	77,353,995	—
合 計		77,519,773	77,353,995	—

(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29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29年1月 至 平成29年5月	92,890	—	—
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9月 至 平成29年11月	40,490	—	—
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7月 至 平成29年8月	19,246	—	—
いちご札幌南2西3ビル (北海道札幌市)	受変電設備更新工事	自 平成29年8月 至 平成29年8月	18,370	—	—
いちご富山駅西ビル (富山県富山市)	空調機更新工事	自 平成29年5月 至 平成29年6月	16,390	—	—
いちご熊本ビル (熊本県熊本市)	立体駐車場改修工事	自 平成30年2月 至 平成30年3月	14,860	—	—

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570,887千円であり、費用区分された修繕費145,494千円と合わせ、合計716,382千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1月	192,936
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4月	10,333
	そ の 他		367,618
	合 計		570,887

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎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	第23期 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日
当期首積立金残高	500,770	618,886	674,318	737,838	927,259
当期積立額	349,258	528,209	493,621	892,552	892,636
当期積立金取崩額	231,141	472,777	430,101	703,131	725,683
次期繰越額	618,886	674,318	737,838	927,259	1,094,211

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22期 自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日	第23期 自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日
(a) 資産運用報酬	636,177	858,990
(b) 資産保管手数料	12,945	14,438
(c) 一般事務委託手数料	42,315	44,525
(d) 役員報酬	5,040	5,040
(e) その他の費用	67,486	91,519
合計	763,966	1,014,514

2 借入状況

平成29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	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	539	519	1.647	平成29年10月31日	(注3)	(注18)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		67	64					
	株式会社りそな銀行	平成25年 6月 3日	134	129	1.793	平成30年 5月31日	(注4)		
	株式会社三井住友銀行		1,754	—					
	株式会社りそな銀行	平成25年12月10日	682	—	1.468 (注2)	平成30年11月30日	(注5)		
	株式会社新生銀行		974	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成26年 4月30日	194	—	0.957	平成31年 4月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行		1,563	1,559					
	株式会社新生銀行	平成26年 8月 1日	488	487	1.070 (注2)	平成31年 7月31日	(注6)		
	株式会社あおぞら銀行		1,074	1,071					
	株式会社みずほ銀行	平成26年12月10日	781	779	1.267 (注2)	平成32年12月10日	(注7)		
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行	平成27年 4月30日	1,000	1,000	1.148 (注2)	平成31年11月29日	(注10)		
	株式会社三井住友銀行		1,479	1,477					
	株式会社みずほ銀行	平成27年 4月30日	1,282	1,280	0.779	平成30年 4月27日	(注9)		
	株式会社あおぞら銀行		887	886					
	株式会社新生銀行	平成27年 4月30日	887	886	1.185 (注2)	平成32年 5月29日	(注11)		
	株式会社りそな銀行		887	886					
	株式会社香川銀行	平成27年 4月30日	493	492	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		493	492					
株式会社三井住友銀行	平成27年 4月30日	1,233	1,232	1.142 (注2)	平成32年 8月31日	期限一括			
株式会社みずほ銀行		1,233	1,232						
株式会社あおぞら銀行	平成27年 4月30日	789	788	0.729	平成30年 6月15日	(注8)			
株式会社新生銀行		789	788						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 4月30日	789	788	1.033 (注2)	平成31年12月16日	(注7)			
株式会社りそな銀行		592	591						
株式会社三井住友銀行	平成27年 4月30日	345	344	0.729	平成30年 6月15日	(注8)			
株式会社みずほ銀行		246	246						
株式会社あおぞら銀行	平成27年 4月30日	197	197	1.148 (注2)	平成31年11月29日	(注10)			
株式会社新生銀行		197	197						
株式会社りそな銀行	平成27年 4月30日	148	147	1.185 (注2)	平成32年 5月29日	(注11)			
株式会社三井住友銀行		148	147						
株式会社あおぞら銀行	平成27年 4月30日	2,127	2,127	1.142 (注2)	平成32年 8月31日	期限一括			
株式会社新生銀行		1,998	1,998						
株式会社みずほ銀行	平成27年 4月30日	400	400	1.148 (注2)	平成31年11月29日	(注10)			
株式会社三井住友銀行		1,356	1,354						
株式会社三井住友銀行	平成27年 4月30日	1,356	1,354	0.779	平成30年 4月27日	(注9)			
みずほ信託銀行株式会社		904	903						
株式会社あおぞら銀行	平成27年 4月30日	904	903	1.148 (注2)	平成31年11月29日	(注10)			
株式会社新生銀行		904	903						
株式会社りそな銀行	平成27年 4月30日	449	448	1.185 (注2)	平成32年 5月29日	(注11)			
株式会社三井住友銀行		813	812						
株式会社新生銀行	平成27年 4月30日	775	774	1.148 (注2)	平成31年11月29日	(注10)			
株式会社みずほ銀行		737	737						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 4月30日	664	663	1.185 (注2)	平成32年 5月29日	(注11)			
株式会社三井住友銀行		1,379	1,378						
株式会社新生銀行	平成27年 4月30日	1,318	1,316	1.185 (注2)	平成32年 5月29日	(注11)			
株式会社みずほ銀行		1,256	1,254						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 4月30日	1,130	1,129	1.185 (注2)	平成32年 5月29日	(注11)			
株式会社三井住友銀行		1,379	1,378						

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	0.729	平成30年 6月15日	(注8)	(注18)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		246	246					
	株式会社あおぞら銀行	平成26年12月15日	197	197	1.033 (注2)	平成31年12月16日	(注7)		
	株式会社新生銀行		197	197					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年12月15日	197	197	0.729	平成30年 6月15日	(注8)		
	株式会社りそな銀行		148	147					
	オリックス銀行株式会社	平成26年12月15日	148	147	1.033 (注2)	平成31年12月16日	(注7)		
	株式会社香川銀行		148	147					
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月15日	1,233	1,232	1.033 (注2)	平成31年12月16日	(注7)		
	株式会社みずほ銀行		1,233	1,232					
	株式会社あおぞら銀行	平成26年12月15日	789	788	0.729	平成30年 6月15日	(注8)		
	株式会社新生銀行		789	788					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年12月15日	789	788	1.033 (注2)	平成31年12月16日	(注7)		
	株式会社りそな銀行		592	591					
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月15日	345	344	0.729	平成30年 6月15日	(注8)		
	株式会社みずほ銀行		246	246					
	株式会社あおぞら銀行	平成26年12月15日	197	197	1.033 (注2)	平成31年12月16日	(注7)		
	株式会社新生銀行		197	197					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年12月15日	197	197	0.729	平成30年 6月15日	(注8)		
	株式会社りそな銀行		148	147					
株式会社三井住友銀行	平成26年12月15日	148	147	1.033 (注2)	平成31年12月16日	(注7)			
株式会社あおぞら銀行		148	147						
株式会社新生銀行	平成26年12月15日	2,127	2,127	1.142 (注2)	平成32年 8月31日	期限一括			
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,998	1,998						
株式会社りそな銀行	平成26年12月15日	400	400	1.142 (注2)	平成32年 8月31日	期限一括			
株式会社三井住友銀行		1,356	1,354						
株式会社三井住友銀行	平成26年12月15日	1,356	1,354	0.779	平成30年 4月27日	(注9)			
みずほ信託銀行株式会社		904	903						
株式会社あおぞら銀行	平成26年12月15日	904	903	1.148 (注2)	平成31年11月29日	(注10)			
株式会社新生銀行		904	903						
株式会社りそな銀行	平成26年12月15日	449	448	1.185 (注2)	平成32年 5月29日	(注11)			
株式会社三井住友銀行		813	812						
株式会社新生銀行	平成26年12月15日	775	774	1.148 (注2)	平成31年11月29日	(注10)			
株式会社みずほ銀行		737	737						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年12月15日	664	663	1.185 (注2)	平成32年 5月29日	(注11)			
株式会社三井住友銀行		1,379	1,378						
株式会社新生銀行	平成26年12月15日	1,318	1,316	1.185 (注2)	平成32年 5月29日	(注11)			
株式会社みずほ銀行		1,256	1,254						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年12月15日	1,130	1,129	1.185 (注2)	平成32年 5月29日	(注11)			
株式会社三井住友銀行		1,379	1,378						

I. 資産運用報告

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
	株式会社三井住友銀行	平成27年 5 月 7 日	849	848	0.729	平成29年11月 7 日	(注9)		
	株式会社みずほ銀行		849	848					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		709	709					
	株式会社りそな銀行		594	593					
	株式会社新生銀行		336	336					
	株式会社あおぞら銀行		257	256					
	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		1,968	1,966					
	株式会社みずほ銀行		1,968	1,966					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 5 月 7 日	1,639	1,637	1.275 (注2)	平成33年 5 月 7 日	(注12)		
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,373	1,372					
	株式会社りそな銀行		777	776					
	株式会社新生銀行		594	593					
	株式会社あおぞら銀行		594	593					
	オリックス銀行株式会社		450	450					
	株式会社福岡銀行		450	450					
	株式会社三井住友銀行		1,968	1,966					
	株式会社みずほ銀行		1,968	1,966					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,639	1,637					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 5 月 7 日	1,371	1,370	1.347 (注2)	平成33年11月 8 日	(注12)	(注18)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,075	1,074					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		576	576					
	株式会社りそな銀行		576	576					
	株式会社あおぞら銀行		498	498					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		498	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		1,295	1,281					
	株式会社三井住友銀行		897	896					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 9 月30日	1,597	1,595	0.985 (注2)	平成33年 3 月31日	(注13)		
	株式会社みずほ銀行		1,075	1,074					
	株式会社あおぞら銀行		576	576					
	株式会社りそな銀行		576	576					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		498	498					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		498	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		1,295	1,281					
	株式会社三井住友銀行		897	896					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 9 月30日	1,448	1,447	0.629	平成32年 3 月31日	(注14)		
	株式会社みずほ銀行		1,048	1,047					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		899	898					
	株式会社りそな銀行		899	898					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		899	898					
	株式会社新生銀行		499	499					
	株式会社三井住友銀行		1,448	1,447					
	株式会社みずほ銀行		1,048	1,047					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		899	898					
	株式会社新生銀行		499	499					
	株式会社三井住友銀行	平成28年 5 月 9 日	1,448	1,447	0.808 (注2)	平成34年 5 月31日	(注16)		
	株式会社みずほ銀行		1,048	1,047					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		899	898					
	株式会社りそな銀行		899	898					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		899	898					
	株式会社新生銀行		499	499					
	株式会社三井住友銀行		1,448	1,447					
	株式会社みずほ銀行		1,048	1,047					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		899	898					
	株式会社新生銀行		499	499					
	株式会社三井住友銀行	平成28年 5 月 9 日	1,448	1,447	0.858 (注2)	平成34年11月30日	(注16)		
	株式会社みずほ銀行		1,048	1,047					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		899	898					
	株式会社りそな銀行		899	898					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		899	898					
	株式会社新生銀行		499	499					
	株式会社三井住友銀行		1,448	1,447					
	株式会社みずほ銀行		1,048	1,047					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		899	898					
	株式会社新生銀行		499	499					

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
	株式会社三井住友銀行	平成28年 5 月24日	1,798	1,796	0.705 (注2)	平成34年 5 月31日	(注17)		
	株式会社みずほ銀行		899	898					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		699	698					
	株式会社新生銀行		599	598					
	株式会社あおぞら銀行		499	499					
	株式会社福岡銀行		499	499					
	株式会社西日本シティ銀行		499	499					
	株式会社りそな銀行		349	349					
	株式会社三井住友銀行		1,798	1,796					
	株式会社みずほ銀行		899	898					
	株式会社三井住友銀行	平成28年 5 月24日	699	698	0.750 (注2)	平成34年11月30日	(注17)	(注18)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		599	598					
	株式会社りそな銀行		499	499					
	株式会社新生銀行		499	499					
	株式会社あおぞら銀行		499	499					
	株式会社福岡銀行		499	499					
	株式会社西日本シティ銀行		499	499					
	株式会社りそな銀行		349	349					
	株式会社三井住友銀行		1,798	1,796					
	株式会社みずほ銀行		899	898					
	株式会社三井住友銀行	平成28年11月 2 日	—	1,000	0.419	平成31年 4 月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行		—	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	500					
	株式会社日本政策投資銀行		—	500					
	株式会社日本政策投資銀行		—	500					
	株式会社日本政策投資銀行		—	500					
	株式会社日本政策投資銀行		—	500					
	株式会社日本政策投資銀行		—	500					
	株式会社日本政策投資銀行		—	500					
	株式会社日本政策投資銀行		—	500					
	小計		97,061	96,317					
	合計		97,061	96,317					

(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もとに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。
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) 平成29年4月28日付で残額を返済しています。
(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は、全額1年内返済予定の長期借入金です。
(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9百万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) 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17) 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18) 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)
いちご渋谷宇田川町ビル	平成28年 11月2日	3,500	—	—	—	—
いちごサービスアパートメント高輪台	—	—	平成29年 4月26日	990	1,288	△299
ビーサイト浜松町	—	—	平成29年 4月26日	616	667	△52
いちごサービスアパートメント銀座	—	—	平成29年 4月26日	1,034	897	136
いちごバゴダ浅草	—	—	平成29年 4月26日	1,850	1,589	253

(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	いちご渋谷宇田川町ビル	平成28年11月2日	3,500	3,780	大和不動産鑑定株式会社	平成28年9月1日
譲渡	いちごサービスアパートメント高輪台	平成29年4月26日	990	1,160	大和不動産鑑定株式会社	平成28年10月31日
譲渡	ビーサイト浜松町	平成29年4月26日	616	616	大和不動産鑑定株式会社	平成28年10月31日
譲渡	いちごサービスアパートメント銀座	平成29年4月26日	1,034	859	大和不動産鑑定株式会社	平成28年10月31日
譲渡	いちごバゴダ浅草	平成29年4月26日	1,850	1,820	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28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。

(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11月1日から平成29年4月30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11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こと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	3,500,000	4,490,000
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社SA3	— (—%)	2,640,000 (58.8%)
合同会社浅草地所	— (—%)	1,850,000 (41.2%)
合計	— (—%)	4,490,000 (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)	総発行済口数に対する比率 (%)
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
第23期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)	1,400	88,340	0.1

(注) 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。

2 お知らせ

該当事項はありません。

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10月31日）	当期 （平成29年4月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,884,552	8,630,416
信託現金及び信託預金	11,436,045	11,986,481
営業未収入金	40,091	70,498
前払費用	389,814	377,384
未収消費税等	403,134	—
その他	10,366	2,254
貸倒引当金	△4,094	—
流動資産合計	20,159,911	21,067,035
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,617,282	7,640,484
減価償却累計額	△1,111,178	△1,225,911
建物（純額）	6,506,104	6,414,572
構築物	32,545	32,545
減価償却累計額	△21,490	△23,450
構築物（純額）	11,054	9,095
機械及び装置	251,701	257,124
減価償却累計額	△90,704	△100,708
機械及び装置（純額）	160,997	156,415
工具、器具及び備品	50,132	51,304
減価償却累計額	△31,035	△33,944
工具、器具及び備品（純額）	19,097	17,359
土地	18,169,824	18,169,824
信託建物	41,125,986	40,784,635
減価償却累計額	△4,111,462	△4,574,521
信託建物（純額）	37,014,523	36,210,114
信託構築物	60,204	58,783
減価償却累計額	△17,217	△18,820
信託構築物（純額）	42,986	39,962
信託機械及び装置	374,734	395,384
減価償却累計額	△148,272	△176,838
信託機械及び装置（純額）	226,462	218,545
信託工具、器具及び備品	208,467	135,064
減価償却累計額	△95,164	△70,303
信託工具、器具及び備品（純額）	113,303	64,761
信託土地	123,006,878	122,803,366
信託建設仮勘定	3,246	903
有形固定資産合計	185,274,478	184,104,920
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		
敷金及び保証金	10,005	10,005
長期前払費用	980,157	858,409
その他	32,423	38,523
投資その他の資産合計	1,022,585	906,937
固定資産合計	190,791,643	189,506,438
資産合計	210,951,554	210,573,473

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成28年10月31日）	当期 （平成29年4月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	610,642	583,273
1年内返済予定の長期借入金	980,819	9,866,406
未払金	487,156	693,177
未払費用	2,786	8,080
未払法人税等	605	605
未払消費税等	70,642	391,876
前受金	1,285,196	1,350,770
その他	30,386	26,044
流動負債合計	3,468,234	12,920,233
固定負債		
長期借入金	96,080,847	86,451,585
預り敷金及び保証金	1,587,754	1,624,859
信託預り敷金及び保証金	7,597,909	7,661,474
資産除去債務	2,760	3,326
固定負債合計	105,269,271	95,741,245
負債合計	108,737,505	108,661,479
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	67,675,274	67,675,274
剰余金		
出資剰余金	20,566,420	20,566,420
任意積立金		
配当積立金	11,508,900	621,526
一時差異等調整積立金	—	※2 10,432,940
任意積立金合計	11,508,900	11,054,467
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,463,454	2,615,831
剰余金合計	34,538,774	34,236,719
投資主資本合計	102,214,049	101,911,993
純資産合計	※1 102,214,049	※1 101,911,993
負債純資産合計	210,951,554	210,573,473

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)		当期 (自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,413,137	※1	6,665,618
その他賃貸事業収入	※1	660,951	※1	649,369
匿名組合分配金		9,394		—
不動産等売却益	※2	6,944	※2	37,920
営業収益合計		7,090,428		7,352,907
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,921,176	※1	2,959,571
資産運用報酬		636,177		858,990
資産保管手数料		12,945		14,438
一般事務委託手数料		42,315		44,525
役員報酬		5,040		5,040
貸倒引当金繰入額		4,094		—
貸倒損失		—		4,094
その他営業費用		63,392		87,425
営業費用合計		3,685,142		3,974,085
営業利益		3,405,285		3,378,821
営業外収益				
受取利息		86		89
未払分配金戻入		726		1,122
還付加算金		15		1,858
営業外収益合計		828		3,070
営業外費用				
支払利息		522,492		522,707
融資関連費用		389,087		242,935
投資口交付費		31,567		—
その他		9		225
営業外費用合計		943,156		765,868
経常利益		2,462,957		2,616,024
特別利益				
災害損失引当金戻入額		636		—
特別利益合計		636		—
税引前当期純利益		2,463,593		2,616,024
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		2,462,988		2,615,419
前期繰越利益		465		412
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,463,454		2,615,831

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

当期 (自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本						剰余金合計
	出資総額	出資剰余金	任意積立金			当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	
			配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計		
当期首残高	67,675,274	20,566,420	11,508,900	—	11,508,900	2,463,454	34,538,774
当期変動額							
配当積立金の取崩			△10,887,373		△10,887,373	10,887,373	—
一時差異等調整積立金の積立				10,432,940	10,432,940	△10,432,940	—
剰余金の配当						△2,917,474	△2,917,474
当期純利益						2,615,419	2,615,419
当期変動額合計	—	—	△10,887,373	10,432,940	△454,432	152,377	△302,055
当期末残高	67,675,274	20,566,420	621,526	10,432,940	11,054,467	2,615,831	34,236,719

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	102,214,049	102,214,049
当期変動額		
配当積立金の取崩	—	—
一時差異等調整積立金の積立	—	—
剰余金の配当	△2,917,474	△2,917,474
当期純利益	2,615,419	2,615,419
当期変動額合計	△302,055	△302,055
当期末残高	101,911,993	101,911,993

(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28年 5 月 1 日 至 平成28年10月31日)	当 期 (自 平成28年11月 1 日 至 平成29年 4 月30日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table border="1"> <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>1～15年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>1～28年</td></tr> </table> (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	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	(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。 <table border="1"> <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>1～15年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>1～28年</td></tr> </table> (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	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
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																	
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. 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。	—————																
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、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。	—————																
4. 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109,785千円です。	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811千円です。																

項 目	前期 (ご参考) (自 平成28年 5 月 1 日 至 平成28年10月31日)	当 期 (自 平成28年11月 1 日 至 平成29年 4 月30日)
5. 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。
6. 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10月31日)	当 期 (平成29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 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														
—————	※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 (単位：千円)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>負のれん発生益 (注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>当初発生額</td><td>10,432,940</td></tr> <tr><td>当期首残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期積立額</td><td>10,432,940</td></tr> <tr><td>当期取崩額</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末残高</td><td>10,432,940</td></tr> <tr><td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>「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項の経過措置の適用</td></tr> </tbody> </table>		負のれん発生益 (注)	当初発生額	10,432,940	当期首残高	—	当期積立額	10,432,940	当期取崩額	—	当期末残高	10,432,940	積立て、取崩しの発生事由	「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項の経過措置の適用
	負のれん発生益 (注)														
当初発生額	10,432,940														
当期首残高	—														
当期積立額	10,432,940														
当期取崩額	—														
当期末残高	10,432,940														
積立て、取崩しの発生事由	「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項の経過措置の適用														
	(注) 過年度に計上した負のれん発生益に細分された金額の残額であり、積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。														

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成28年 5 月 1 日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月 1 日 至 平成29年 4 月30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 5,184,868	賃貸料収入 5,416,705
共益費収入 901,503	共益費収入 922,244
駐車場収入 266,636	駐車場収入 266,939
施設使用料 60,128	施設使用料 59,728
計 6,413,137	計 6,665,618
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 618,487	水道光熱費収入 596,315
その他収入 42,463	その他収入 53,054
計 660,951	計 649,369
不動産賃貸事業収益合計 7,074,088	不動産賃貸事業収益合計 7,314,987
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 692,541	外注委託費 672,750
水道光熱費 615,303	水道光熱費 571,092
信託報酬 33,527	信託報酬 34,281
減価償却費 921,085	減価償却費 923,937
修繕費 97,440	修繕費 145,494
公租公課 510,253	公租公課 561,813
損害保険料 8,985	損害保険料 8,863
その他賃貸事業費用 42,039	その他賃貸事業費用 41,338
不動産賃貸事業費用合計 2,921,176	不動産賃貸事業費用合計 2,959,571
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,152,912	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,355,416
※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)
いちご横須賀ビル	いちごサービスアパートメント高輪台
不動産等売却収入 1,000,000	不動産等売却収入 990,000
不動産等売却原価 962,495	不動産等売却原価 1,288,920
その他売却費用 30,560	その他売却費用 510
不動産等売却益 6,944	不動産等売却損 299,430
	ビーサイト浜松町
	不動産等売却収入 616,000
	不動産等売却原価 667,942
	その他売却費用 510
	不動産等売却損 52,453
	いちごサービスアパートメント銀座
	不動産等売却収入 1,034,000
	不動産等売却原価 897,212
	その他売却費用 507
	不動産等売却益 136,280
	いちごバゴダ浅草
	不動産等売却収入 1,850,000
	不動産等売却原価 1,589,797
	その他売却費用 6,678
	不動産等売却益 253,524

(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28年 5 月 1 日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月 1 日 至 平成29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 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 1,532,287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10月31日)	当期 (平成29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	繰延税金資産
合併受入資産評価差額 6,144,427	合併受入資産評価差額 6,102,504
資産除去債務 869	資産除去債務 1,048
貸倒引当金 1,299	その他 894
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 7,605,283
繰延税金資産小計 7,648,118	評価性引当額 △7,605,283
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 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 △24.50%	支払分配金の損金算入額 △30.16%
評価性引当額の増減 △7.24%	評価性引当額の増減 △1.54%
その他 0.02%	その他 △0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%

(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28年 5 月 1 日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月 1 日 至 平成29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れ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れを行っているため、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、同様の借入れ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

当 期
(自 平成28年11月 1日
至 平成29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29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	8,630,416	8,630,416	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,986,481	11,986,481	—
資産合計	20,616,898	20,616,898	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,866,406	9,870,232	3,826
(4) 長期借入金	86,451,585	87,624,690	1,173,105
負債合計	96,317,991	97,494,923	1,176,931
(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れ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れを行っているため、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、同様の借入れ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	77,519,773	77,353,995	(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	1,624,859
(2) 信託預り敷金及び保証金	7,661,474

(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	8,630,416	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,986,481	—	—	—	—	—
合 計	20,616,898	—	—	—	—	—

(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	9,866,406	—	—	—	—	—
長期借入金	—	10,003,038	16,968,215	19,897,332	19,317,000	20,266,000
合 計	9,866,406	10,003,038	16,968,215	19,897,332	19,317,000	20,266,000

(資産除去債務に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)	当 期 (自 平成28年11月1日 至 平成29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28年5月1日 至 平成28年10月31日)	当 期 (自 平成28年11月1日 至 平成29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。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
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

(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。

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。

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)

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	167,042,072	3,360,336	170,402,408	189,528,000
その他	22,723,738	△4,527,550	18,196,188	20,139,000
合計	189,765,811	△1,167,213	188,598,597	209,667,000

(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、主な増加理由はいちご渋谷宇田川町ビル(3,629,478千円)の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権4物件(4,443,873千円)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29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28年5月1日 至 平成28年10月31日)	当 期 (自 平成28年11月1日 至 平成29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)

前期(ご参考) (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。

当期 (自 平成28年11月1日 至 平成29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	44,284	未払金	36,198
				信託報酬	15,513	営業未払金	3,365
				長期借入金の借入	—	長期借入金	287,509
				長期借入金の返済	4,149	1年内返済予定 の長期借入金	1,420,476
				支払利息	6,762	未払費用	111
				融資関連費用	2,482	前払費用 長期前払費用	4,801 3,227

(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28年5月1日 至 平成28年10月31日)		当期 (自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)	
1口当たり純資産額	66,706円	1口当たり純資産額	66,509円
1口当たり当期純利益	1,623円	1口当たり当期純利益	1,706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28年5月1日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)
当期純利益	2,462,988千円	2,615,419千円
普通投資主に帰属しない金額	—千円	—千円
普通投資口に係る当期純利益	2,462,988千円	2,615,419千円
期中平均投資口数	1,517,476口	1,532,287口

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)
<p>1. 資産の取得</p> <p>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。</p> <p>【いちご渋谷宇田川町ビル (注1)】</p> <p>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</p> <p>(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。</p>	<p>1. 資産の取得</p> <p>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。</p> <p>【ウィン五反田ビル】</p> <p>取得価格 (注1) 3,100,000千円 所在地 東京都品川区西五反田一丁目30番2号 資産の種類 不動産信託受益権 所有形態 土地：所有権 (敷地権割合85.65%) 建物：所有権 (区分所有持分85.65%) 契約締結日 平成29年4月26日 取得日 平成29年5月10日 取得先 合同会社品川ホールディングス</p> <p>【いちご本郷ビル (注2)】</p> <p>取得価格 (注1) 2,300,000千円 所在地 東京都文京区本郷五丁目33番10号 資産の種類 不動産信託受益権 所有形態 土地：所有権 建物：所有権 (区分所有持分100.00%) 契約締結日 平成29年4月26日 取得日 平成29年5月10日 取得先 合同会社吉祥寺ホールディングス</p> <p>【大井町センタービル】</p> <p>取得価格 (注1) 1,680,000千円 所在地 東京都品川区大井一丁目24番5号 資産の種類 不動産信託受益権 所有形態 土地：所有権 (注3) 建物：所有権 (区分所有持分74.247%) 契約締結日 平成29年4月26日 取得日 平成29年5月10日 取得先 合同会社吉祥寺ホールディングス</p> <p>(注1) 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2) 本投資法人による取得後、物件名称を「IKB本郷ビル」から「いちご本郷ビル」へ変更を予定しています。 (注3) 本件土地の一部は他の区分所有者が所有しており、いわゆる分有状態にありますが、管理規約の規定により、区分所有者は、敷地内の自己所有地上に他の区分所有者が専有部分及び共用部分を保有することを承諾し、その敷地の相互利用につき、原則としてその対価の授受は行わないものとされています。</p>
<p>2. 資金の借入れ</p> <p>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。</p> <p>【タームローンⅦ-A】</p> <p>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</p>	<p>2. 資金の借入れ</p> <p>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29年5月10日付で以下のとおり借入れを行いました。</p> <p>【タームローンⅧ-A】</p> <p>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+0.33% 返済期限 : 平成30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</p>

前期（ご参考） （自 平成28年 5 月 1 日 至 平成28年10月31日）	当 期 （自 平成28年11月 1 日 至 平成29年 4 月30日）
<p>【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。</p> <p>【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</p> <p>【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</p>	<p>【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 : 1,100,000千円 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.69% (注) 返済期限 : 平成36年11月10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0.8525%で固定化されています。</p> <p>【タームローンⅦ-C】 借入先 : 株式会社みずほ銀行 借入金額 : 400,000千円 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.33% 返済期限 : 平成30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</p> <p>【タームローンⅦ-D】 借入先 : 株式会社みずほ銀行 借入金額 : 1,000,000千円 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.69% (注) 返済期限 : 平成36年11月10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0.8525%で固定化されています。</p> <p>【タームローンⅦ-E】 借入先 : 株式会社新生銀行 借入金額 : 200,000千円 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.33% 返済期限 : 平成30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</p> <p>【タームローンⅦ-F】 借入先 : 株式会社新生銀行 借入金額 : 900,000千円 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.69% (注) 返済期限 : 平成36年11月10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0.8525%で固定化されています。</p>

前期（ご参考） （自 平成28年 5 月 1 日 至 平成28年10月31日）	当 期 （自 平成28年11月 1 日 至 平成29年 4 月30日）
	<p>【タームローンⅦ-G】 借入先 : 株式会社りそな銀行 借入金額 : 400,000千円 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.69% (注) 返済期限 : 平成36年11月10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0.8525%で固定化されています。</p> <p>【タームローンⅦ-H】 借入先 : 株式会社日本政策投資銀行 借入金額 : 2,000,000千円 利率 : 0.87163% (固定金利) 返済期限 : 平成35年5月10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</p>

**（その他の注記）
（追加情報）**

前期（ご参考） （自 平成28年 5 月 1 日 至 平成28年10月31日）	当 期 （自 平成28年11月 1 日 至 平成29年 4 月30日）
「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。	該当事項はありません。

	前期 (ご参考) (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)
I 当期末処分利益	2,463,454,091円	2,615,831,252円
II 任意積立金取崩額		
配当積立金取崩額	10,887,373,283円	—円
一時差異等調整積立金取崩額	—円	370,083,857円
III 分配金の額	2,917,474,448円	2,946,587,901円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,904円)	(1,923円)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	—円	37,920,043円
一時差異等調整積立金繰入額	10,432,940,763円	—円
V 次期繰越利益	412,163円	1,407,165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2,463,454,091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。	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2,615,831,252円のうち、37,920,043円を配当積立金として積立てた上で、一時差異等調整積立金取崩額370,083,857円を加算した金額2,947,995,066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2,946,587,901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1,923円としました。

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

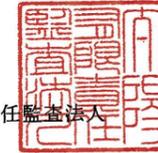
前期 (ご参考) (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)
「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号) 附則第3項の経過措置を適用し、金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、毎期200,000千円以上を取り崩す予定です。	該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成 29 年 6 月 12 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

齋藤 哲
西村 健太

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

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 11 月 1 日から平成 29 年 4 月 30 日までの第 23 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

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日）	当期 （自 平成28年11月1日 至 平成29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	2,463,593	2,616,024
減価償却費	921,085	923,937
投資口交付費	31,567	—
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△60,000	—
貸倒引当金の増減額（△は減少）	4,094	△4,094
受取利息	△86	△89
支払利息	522,492	522,707
営業未収入金の増減額（△は増加）	3,214	△30,406
未収消費税等の増減額（△は増加）	△403,134	403,134
前払費用の増減額（△は増加）	△78,144	12,430
長期前払費用の増減額（△は増加）	△257,642	121,748
未払消費税等の増減額（△は減少）	△352,911	321,234
営業未払金の増減額（△は減少）	166,623	△78,805
未払金の増減額（△は減少）	△122,338	206,021
前受金の増減額（△は減少）	237,637	65,574
有形固定資産の売却による減少額	962,495	—
信託有形固定資産の売却による減少額	—	4,443,873
その他	61,895	40,646
小計	4,100,441	9,563,936
利息の受取額	86	89
利息の支払額	△527,072	△517,413
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	3,572,850	9,046,007
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	△49,641	△25,144
信託有形固定資産の取得による支出	△29,984,768	△4,122,937
預り敷金及び保証金の受入による収入	98,029	50,488
預り敷金及び保証金の返還による支出	△197,187	△34,876
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,687,152	293,730
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△264,554	△260,713
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	△26,710,969	△4,099,453
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	3,000,000
長期借入金の返済による支出	△997,274	△3,743,674
投資口の発行による収入	8,862,291	—
分配金の支払額	△2,461,931	△2,915,052
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,903,085	△3,658,727
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,764,966	1,287,826
現金及び現金同等物の期首残高	17,508,765	19,273,732
現金及び現金同等物の期末残高	※1 19,273,732	※1 20,561,558

〔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28年5月1日 至 平成28年10月31日）	当期 （自 平成28年11月1日 至 平成29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、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28年5月1日 至 平成28年10月31日）	当期 （自 平成28年11月1日 至 平成29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		
	（単位：千円）	（単位：千円）
現金及び預金	7,884,552	8,630,416
信託現金及び信託預金	11,436,045	11,986,481
別段預金	△46,865	△55,339
現金及び現金同等物	19,273,732	20,561,558

主要な投資主

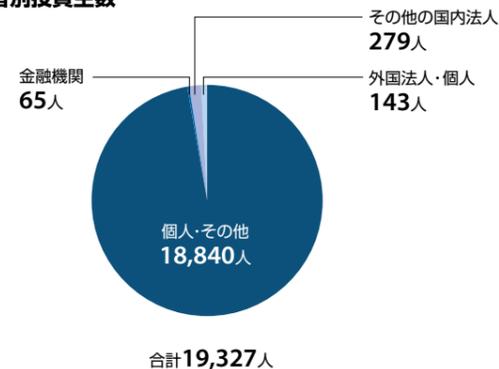
(2017年4月30日現在)

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	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)	143,960	9.4%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	136,181	8.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	119,259	7.8%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	113,592	7.4%
モルガン・スタンレー MUFG証券株式会社	63,997	4.2%
BNYM SA / NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	62,400	4.1%
野村信託銀行株式会社(投資口)	41,940	2.7%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	28,647	1.9%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	26,453	1.7%
合計	1,080,619	70.5%

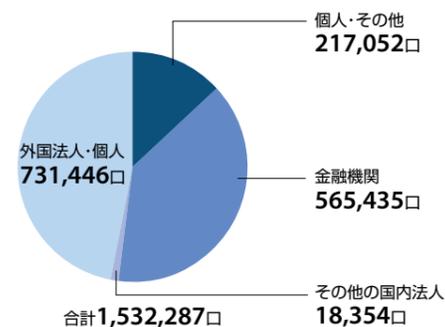
投資主の状況

(2017年4月30日現在)

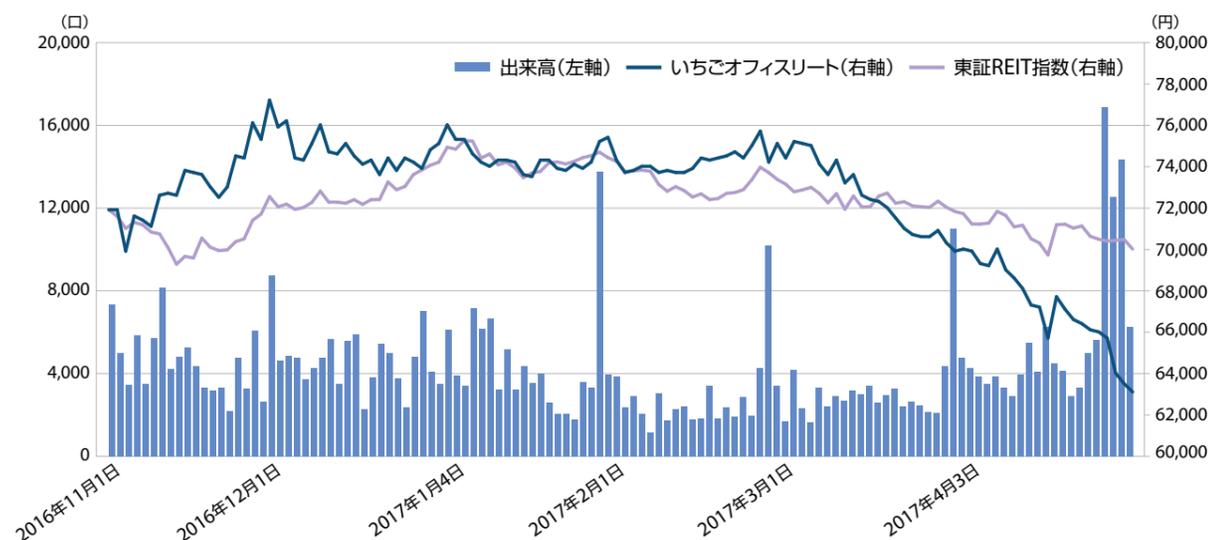
所有者別投資主数



所有者別投資口数



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2016年11月1日(期初はじめての営業日)の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格として指数化

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

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21日	2017年10月期	・決算期末: 2017年10月31日 ・決算発表: 2017年12月15日 ・分配金支払開始: 2018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。