

Ichigo Office REIT

Investment Corporation

8975



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」



ウイン第2五反田ビル(東京都品川区、2018年5月取得物件)

第26期 資産運用報告 | 自2018年5月1日 至2018年10月31日 |



いちごオフィスリート投資法人
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

2	ご挨拶	17	I. 資産運用報告
3	2018年10月期決算	43	II. 貸借対照表
5	いちごオフィスの成長戦略	45	III. 損益計算書
7	財務運営	46	IV. 投資主資本等変動計算書
8	業務予想	47	V. 注記表
9	ESGへの取り組み	57	VI. 金銭の分配に係る計算書
11	分散型のポートフォリオ	58	VII. 会計監査人の監査報告書
15	物件一覧	59	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
		61	投資口・投資主情報
		62	投資主インフォメーション

(注) 本資産運用報告は2018年10月31日時点の情報を基に作成しております。

ご挨拶

投資主価値の向上に資する
成長投資の実行



いちごオフィスリート投資法人 執行役員 高塚 義弘
いちご投資顧問株式会社 代表執行役社長 織井 渉

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、2018年4月期に引き続き、2018年10月期におきましても、投資主価値の向上に資する成長投資を行うとともに、保有物件の高稼働率の維持と賃料適正化に向けた増額改定等に取り組んでまいりました。

資産の取得については、2018年4月に発表しました資産入替の一環として、中規模オフィス2物件(55億円)を5月に取得しました。取得した物件は、いずれも東京都心部に所在しており、今後、収益の成長が見込まれます。また、2018年9月には手元資金と銀行借入を活用し、今後も継続した賃貸ニーズが期待できる大阪市内の中規模オフィス1物件(19億円)を取得しました。その結果、2018年10月末の資産規模は85物件、1,999億円(取得価格合計)となっております。

また、価値向上CAPEX(資本的支出)を活用した独自の戦略的なリーシング手法として、「いちごレイアウトオフィス」を継続展開しております。7例目となるいちご神保町ビルにおける「いちごレイアウトオフィス」では、「働き方改革」に対応した快適性の高いオフィス空間の提供を実現するとともに、将来の社員増員にもフレキシブルな対応ができるような什器を採用する等、ベンチャー企業の成長をサポートする仕組みを取り入れました。このようなテナント満足度の向上に注力した結果、2018年10月末の稼働率は99.2%と、非常に高い水準を維持しております。

財務運営においては、今後想定される金利上昇リスクに備え、当期中に調達した銀行借入については、借入期間の長期化を図るとともに、固定金利での調達の比率を高めました。このような堅実な財務戦略が評価され、発行体格付についても向上しております。

こうした活動の結果、本投資法人の2018年10月期の運用状況は、営業収益7,632百万円、営業利益3,745百万円、経常利益2,958百万円、当期純利益2,980百万円となりました。1口当たり分配金は前期比50円増の2,014円となり、17期連続増配のJ-REIT最長記録を更新しております。

本投資法人では引き続き、外部環境に応じた柔軟な成長戦略を通じて、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強固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、宜しく願い申し上げます。

2018年10月期の決算サマリー

営業収益	7,632 百万円	経常利益	2,958 百万円	1口当たり 分配金	2,014 円 (対期初予想比47円の増加)
営業利益	3,745 百万円	当期純利益	2,980 百万円	稼働率	99.2% (2018年10月期末時点)

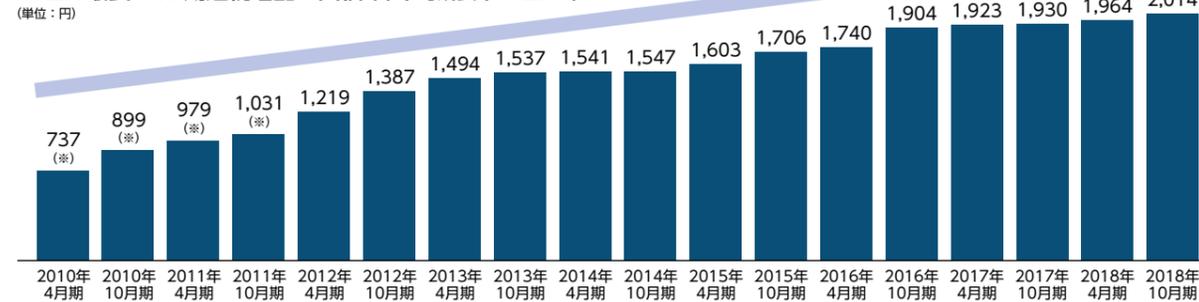
決算ハイライト

	2018年10月期実績	説明
外部成長	オフィス3物件を取得(取得価格計74億円)	手元資金と借入金を活用し、速やかな成長投資を実行 想定NOI+347百万円(年間)、平均NOI利回り4.7%
内部成長	期末稼働率(全物件)99.2% 増額改定 37件(平均増額率7.4%) 増額入替 25件(平均増額率30.4%)	高水準の稼働率を維持 価値向上CAPEX(いちごラウンジ等)による賃料収入アップが大きく寄与
財務	長期発行体格付の向上 新規借入 29億円 借換え(リファイナンス) 45億円	JCRによる格付「A-」から「A」へ 金利上昇リスクへの対応として金利固定化比率94.0%、 当期借入の借入期間平均6.4年
巡航EPU	1,945円(前期比+88円、+4.7%)	予想1,898円に対し+47円(+2.4%) 巡航EPUは継続的に成長
1口当たりFFO	2,489円(前期比+35円、+1.4%)	FFOの向上が分配金の安定的な成長を支える
1口当たり分配金	2,014円(前期比+50円、+2.5%)	J-REIT最長の17期連続増配の実績
1口当たりNAV	85,957円(前期比+1,881円、+2.2%)	ポートフォリオの含み益が拡大(285億円→315億円、+29億円)

- ・ 巡航EPU (Earnings Per Unit, 1口当たり当期利益) = 当期純利益(1口当たり) - 譲渡益(1口当たり)
- ・ 1口当たりFFO (Funds From Operations, 現金収入) = (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
- ・ 1口当たりNAV (Net Asset Value, 純資産) = (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)

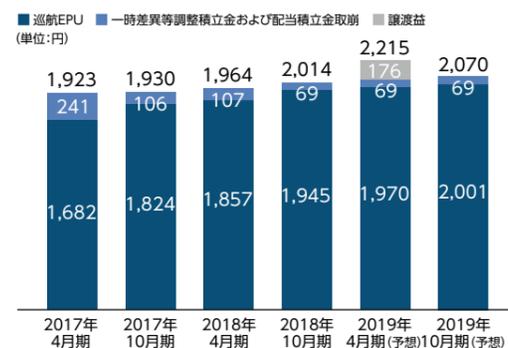
J-REIT最長の17期連続増配の実績 (年平均成長率:12.5%)



※2011年11月1日付の合併時に実施した投資口分割(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)

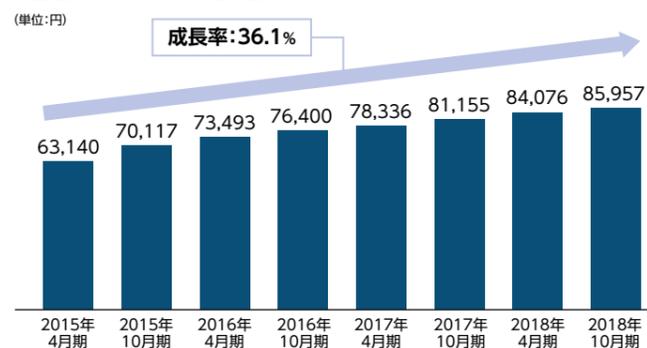
投資主価値の着実な向上

巡航EPUの成長推移



※巡航EPU=当期純利益(1口当たり)-譲渡益(1口当たり)
※一時差異等調整積立金および配当積立金取崩に前期繰越損益を含む

1口当たりNAVの成長推移

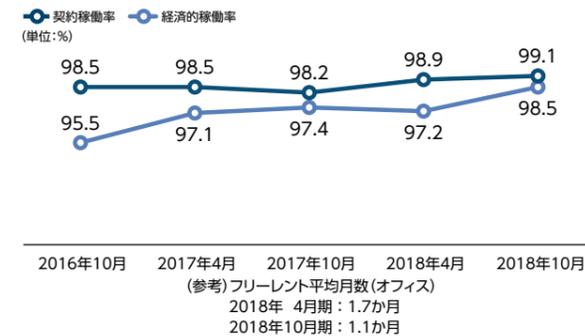


※1口当たりNAV=(分配金控除後純資産額+不動産含み損益)÷期末時点発行済投資口数

稼働率、平均賃料単価の推移

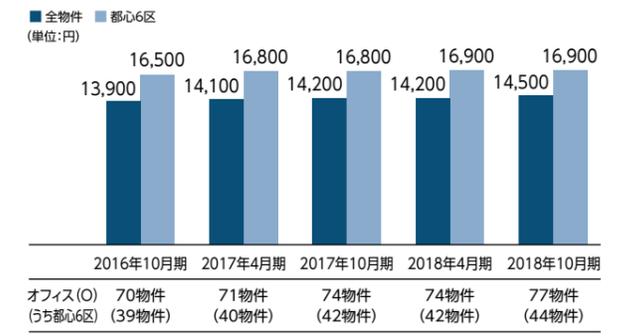
2018年10月期も高水準の稼働率を維持、フリーレント期間も短縮
平均賃料単価は全物件ベースで着実に上昇

契約稼働率と経済的稼働率の推移 (オフィス)



※契約稼働率は各期末時点の数値、経済的稼働率は各期末時点でのフリーレント対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られる数値(小数第2位を四捨五入)

平均坪単価の推移 (オフィス)



※平均坪単価とは、各期末時点における月額賃料(共益費込み)の合計を賃貸中の面積(坪)で除した単価(百円未満は四捨五入)

既存テナントの賃料改定

賃料改定時の内訳割合の推移 (オフィス、賃貸面積ベース)



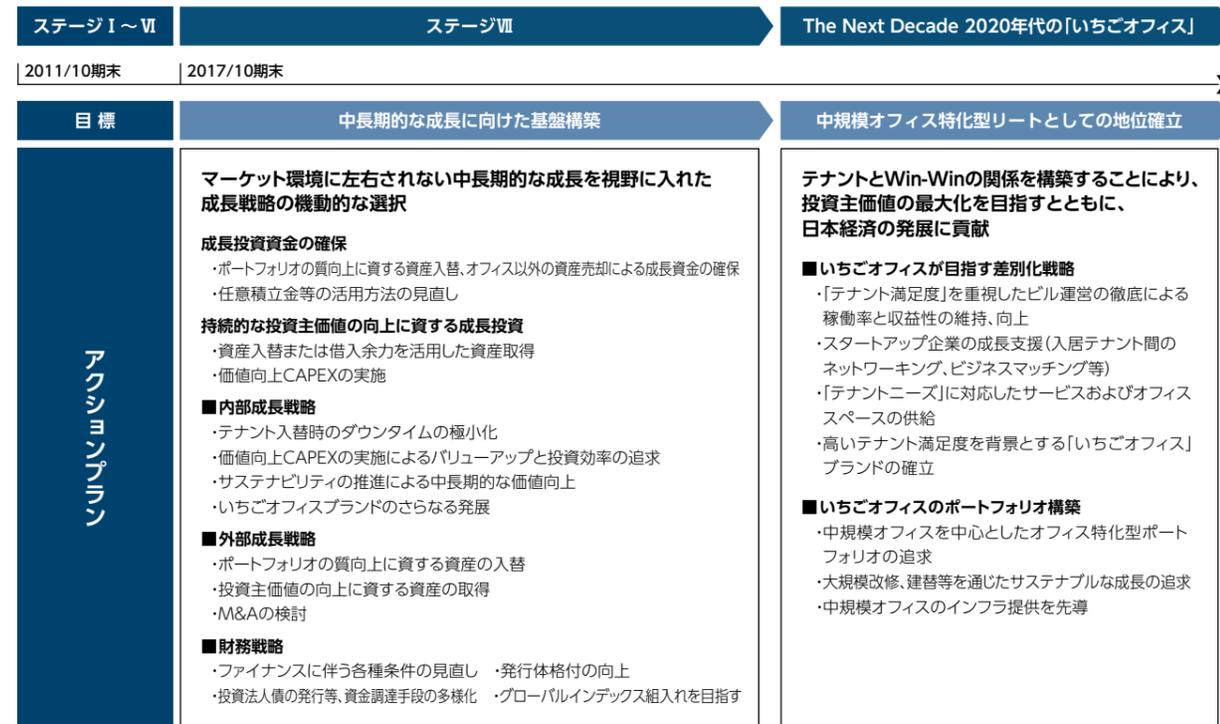
外部成長 2018年10月期 取得物件

3物件、74億円の中規模オフィスを取得

物件名	ウイン第2五反田ビル	MIFビル	いちご内本町ビル
取得時期	2018年5月	2018年5月	2018年9月
所在地	東京都品川区	東京都千代田区	大阪市中央区
取得のポイント	成長が期待される五反田エリアへの積極投資(同エリア5物件目)	都心へのアクセスに優れた大手町エリア近隣の中規模オフィス	今後も継続した賃貸ニーズが期待できる大阪市の中規模オフィス
取得価格	33億円	22億円	19億円
立地	JR山手線「五反田」駅 徒歩約5分 東急池上線「大崎広小路」駅 至近	東京メトロ丸の内線他「大手町」駅 徒歩約4分 JR山手線他「神田」駅 徒歩約6分	大阪市営地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅 徒歩約3分
取得時稼働率	100%	100%	96.3%

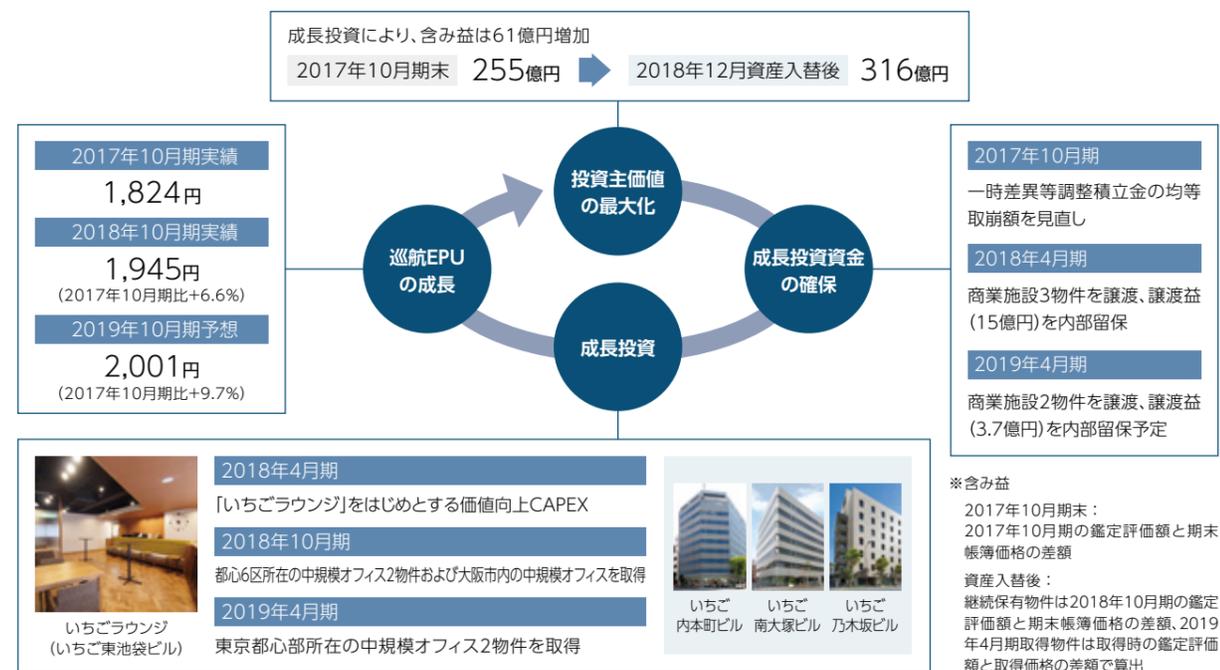
いちごオフィスの成長戦略

成長戦略ロードマップ



成長戦略ロードマップに沿った成長投資の実行

成長投資資金の確保による投資主価値の向上に資する成長投資の実行



資産入替を通じた投資主価値の向上

商業施設2物件を譲渡し、都心所在の中規模オフィス2物件を取得(60億円)

譲渡予定資産		取得予定資産	
	いちご町田イーストビル (東京都町田市)		いちご南大塚ビル
	いちご新横浜アリーナ通りビル (神奈川県横浜市)		いちご乃木坂ビル
物件タイプ：商業施設		取得予定日	2018年12月21日
想定帳簿価格(合計)：2,947百万円		所在地	東京都豊島区
鑑定評価額(合計)：3,330百万円		取得のポイント	ターミナル駅「池袋」駅から徒歩1駅であり、都心部へのアクセスが良好なエリア
譲渡予定日：2018年12月20日		取得予定価格	2,780百万円
譲渡予定価格(合計)：3,600百万円		立地	JR山手線「大塚」駅徒歩約6分 東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅徒歩約3分
譲渡益(合計)：約6.4億円(見込み)		取得時稼働率	100%

※ 想定帳簿価格：資産運用会社が試算した譲渡時点での想定帳簿価格
※ 譲渡益：譲渡予定価格から想定帳簿価格およびその他譲渡に係る費用を差し引いた見込み額

価値向上CAPEXによるバリューアップ

「いちごレイアウトオフィス」の継続展開

昨今のオフィス環境の質向上に対する多様なニーズに対応

- いちご神保町ビル (東京都千代田区)
 - ・「働き方改革」に対応した快適性の高いオフィス空間の提供
 - ・将来の社員増員に対応可能な可動式什器の採用等により、ベンチャー企業の成長をサポート
 - ・従前契約賃料を大幅に上回る新規成約を獲得



レイアウト変更に対応した可動式什器 リラックスできるワークスペース 窓面を利用したワークスペース 社員間のコミュニケーションエリア

投資効果(実績)	
投資額	14百万円
賃料アップ率	+75.0%(対従前比)
NOI増加	+6.1百万円(年間)
ROI	41.9%

スポンサーサポートを活用した持続的な成長モデル

スポンサーサポートを活用し、資産入替や建替等を通じた持続的成長を追求



※心築(しんちく)とは、いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた価値向上を図り、既存不動産に新しい価値を創造すること

財務運営

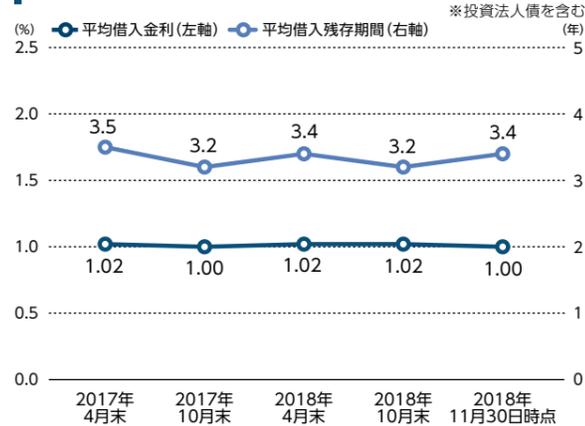
財務ハイライト

長期発行体格付(JCR):「A-(ポジティブ)」▶「A(安定的)」に向上

	2017年10月31日	2018年4月30日	2018年10月31日
1口当たりFFO	2,430円	2,454円	2,489円
1口当たり分配金	1,930円	1,964円	2,014円
1口当たりNAV	81,155円	84,076円	85,957円
総資産LTV	47.5%	46.9%	47.6%
平均借入金利	1.00%	1.02%	1.02%
平均借入期間	5.4年	5.8年	6.0年
金利固定化比率	82.3%	90.9%	94.0%

※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
 ※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
 ※総資産LTV=有利子負債残高÷総資産額×100
 ※平均借入期間=期末時点における有利子負債の平均調達年限

平均借入金利および平均借入残存期間の推移

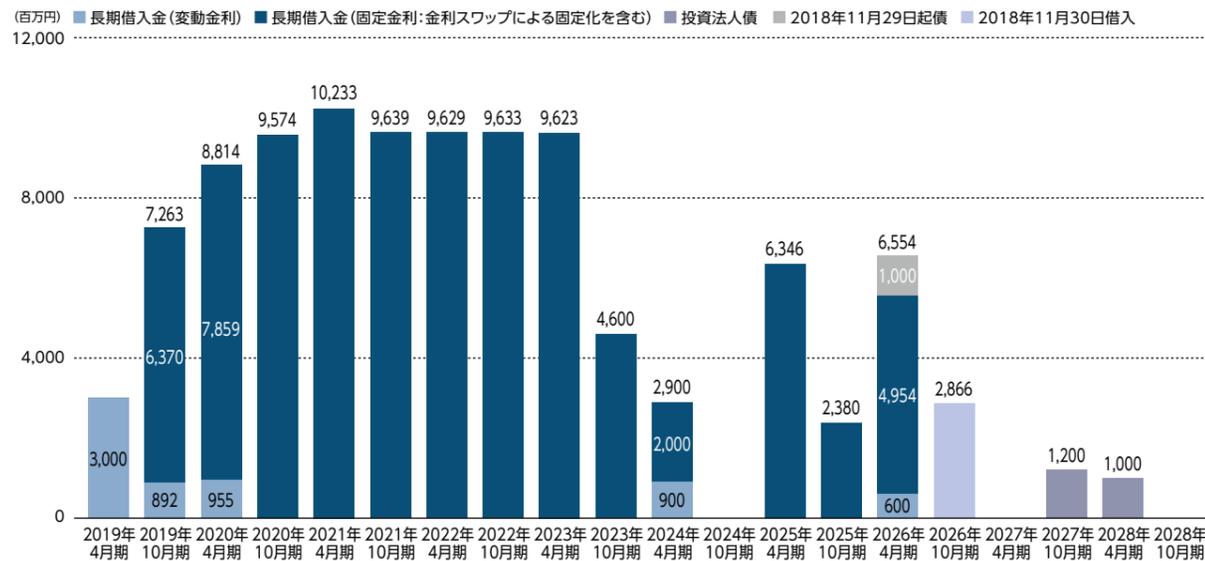


金利固定化比率の推移



※2018年11月29日付で投資法人債(1,000百万円)を発行、2018年11月30日付で既存借入金の一部返済およびリファイナンス(2,866百万円)を実施したため、11月30日時点における平均借入金利、残存期間、金利固定化比率を表示

有利子負債返済期限の分散状況(2018年11月30日時点)



※2018年11月29日付で投資法人債(1,000百万円)の発行、2018年11月30日付で既存借入金の一部返済およびリファイナンス(2,866百万円)を実施

業績予想

2019年4月期 予想

(単位:百万円)

	2018年10月期 実績(A)	2019年4月期 予想(B)	増減(B)-(A)
営業収益	7,632	8,356	+ 724
営業利益	3,745	4,457	+ 712
経常利益	2,958	3,665	+ 707
当期純利益	2,980	3,664	+ 683
任意積立金 積立額合計(-)	-	376	+ 376
任意積立金 取崩額合計(+)	105	105	-
1口当たり分配金(DPU)	2,014円	2,215円	+ 201円
巡航EPU	1,945円	1,970円	+ 25円
NOI	5,496	5,615	+ 119
運用物件数	85物件	85物件	-
稼働率	99.2%	98.5%	- 0.7%

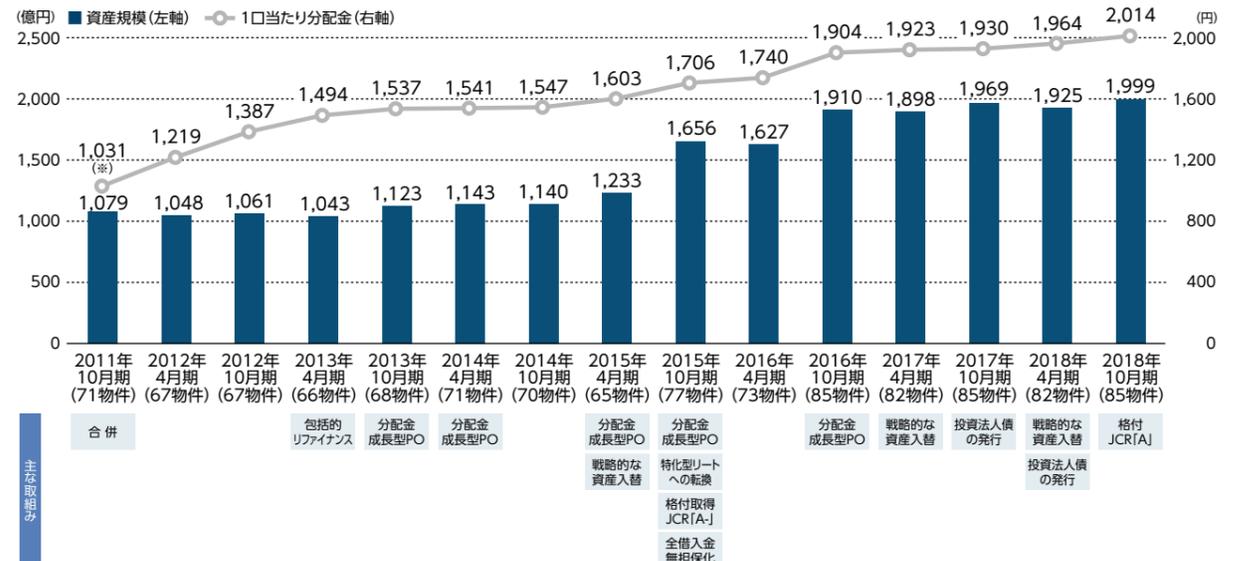
2019年10月期 予想

(単位:百万円)

	2019年4月期 予想(A)	2019年10月期 予想(B)	増減(B)-(A)
営業収益	8,356	7,708	- 648
営業利益	4,457	3,897	- 559
経常利益	3,665	3,067	- 597
当期純利益	3,664	3,067	- 597
任意積立金 積立額合計(-)	376	-	- 376
任意積立金 取崩額合計(+)	105	105	-
1口当たり分配金(DPU)	2,215円	2,070円	- 145円
巡航EPU	1,970円	2,001円	+ 31円
NOI	5,615	5,590	- 25
運用物件数	85物件	85物件	-
稼働率	98.5%	98.2%	- 0.3%

・分配金(DPU)および巡航EPUは、各期末時点発行済投資口数で除して算出
 ・巡航EPU=当期純利益(1口当たり)-譲渡益(1口当たり)
 ・NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費
 ・運用物件数は、各期末時点の運用物件数を記載
 ・稼働率は、各期末時点の稼働率(予想の場合は期末時点の想定稼働率)を記載

資産規模・分配金の成長推移



※2011年11月1日付の合併時に実施した投資口分割(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数値(本投資法人ベース)

ESGへの取組み

Environment (環境)

GRESBリアルエステイト評価(2016年度より参加)

- 2018年度評価では、2年連続で最高位の「Green Star」を獲得
 - ・評価項目：モニタリングと環境システム/ポリシーと開示/ステークホルダーとの関係構築
 - ・総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」(5段階)においては「3Star」を取得



各種環境認証の取得：8物件、賃貸可能面積合計(オフィス)の15.3%(2018年10月末)

CASBEE (建築環境総合性能評価システム)



BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)



DBJ Green Building



省エネ対応



- 空調機器の更新ならびに共用部照明のLED切り替えを促進
- 節電診断(東京都地球温暖化防止活動推進センターなど)
- 省エネ投資促進に向けた補助金の活用による低燃費空調機器の導入
 - ・いちご富山駅西ビルの空調機器を更新(2018年10月)
 - ・従来比56.4%の省エネ効果が見込まれ、43百万円の工事費に対し補助金7.3百万円(約17%)を受領予定

Social (社会)

定期的実施する「テナント満足度調査」により収集したテナントのニーズを物件管理に反映

- シェアサイクルサービスの導入により、テナント従業員の健康や利便性向上に寄与



災害対策

- 非常時発電やエレベーター内防災キャビネット、災害時救援自動販売機設置の他、河川氾濫対策としてビル敷地内に土嚢を設置



町内会等のコミュニティ活動へ積極的に参加



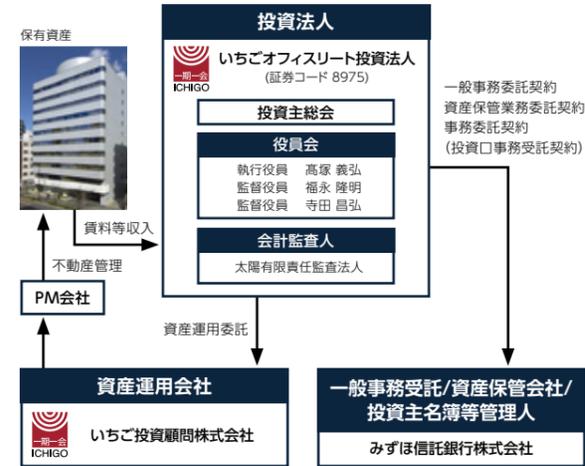
いちごグループ全体の取組み

- 人材育成
 - ・社内外の講師による講座「いちご大学」による役職員のスキルアップ/キャリアアップ
 - 「建築講座」「簿記講座」「債権法改正と不動産取引実務における留意点」など、年間20以上の講座を開講
 - ・資格取得に向けた補助の充実(不動産証券化マスター、宅地建物取引士、不動産鑑定士など)
- ワークライフバランスと女性の活用促進
 - ・女性のキャリア開発に向けた取組みを強化し、出産・育児・介護休暇、時間短縮勤務制度等の整備を促進
 - 育児休暇取得後の復職率：100%(いちごグループ)
 - 女性社員比率：36.5%(いちごグループ)
- 反社会的勢力の排除
 - ・反社会的勢力チェックマニュアルに基づき、反社会的勢力との関係を遮断する運営体制を構築

Governance (ガバナンス)

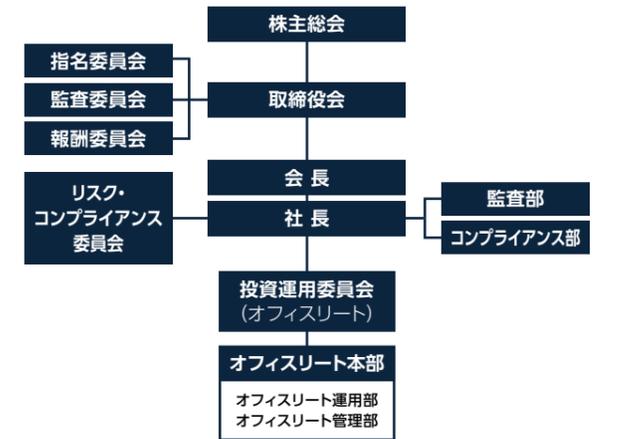
投資法人:資産運用会社のプラクティスをモニタリング

- 役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した第三者
- 執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、運用会社への牽制機能を発揮
- 監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督



資産運用会社:ベストプラクティスを目指す運用体制

- 指名委員会設置会社とし、取締役5名のうち3名が社外取締役
- オフィスリート運用部門を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る
- コンプライアンス部・監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を強化
- 投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れ、投資判断、コンプライアンス運営に客観性を確保



いちごオフィスのサステナビリティ理念

いちごオフィスのサステナビリティ方針

私どもいちごオフィスが持続的な成長を実現するためには、環境(E)/社会(S)/ガバナンス(G)の維持と発展に貢献することが不可欠であると考えます。本投資法人ではサステナビリティの推進に主体的に取り組むことを目的に、以下のとおり「サステナビリティ方針」を定め、環境負荷の低減や環境貢献活動に積極的に参加してまいります。

- 1. 環境との調和**
不動産運用業務が地球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よう積極的に取り組みます。
- 2. 省エネルギー**
不動産の運用にあたっては、エネルギー使用量の削減、施設等の長寿命化、節水、廃棄物の削減・リサイクル等に努め、低炭素社会と資源循環の実現を目指します。
- 3. 法令対応と環境管理体制の整備**
環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境管理体制を整備することにより環境保全に努めます。また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適切に対応します。
- 4. 教育・啓発活動**
サステナビリティに関する社内教育を充実させ、当方針を全従業員およびサイト内で働くすべての人に周知し、意識の向上を図ります。また、協力会社・入居テナント等ビル利用者に対しても当方針に関する理解・協力を呼びかけ、さまざまなステークホルダーとサステナビリティの推進に努めます。
- 5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等**
本方針やサステナビリティに関する取組み等の情報開示に努め、投資主をはじめ広く社会とのコミュニケーションを図ります。また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます。
- 6. グリーン調達の実施**
建物の改修等において、環境配慮型の工法や材料、省エネルギー・省資源設備等を積極的に採用します。また、協力会社の選定に際しては、サステナビリティに関する取組みを考慮するなど、グリーン調達を推進します。

いちごオフィスのサステナビリティ推進体制

- オフィスリート本部長を責任者とし、サステナビリティ推進に係る体制の整備、各種施策の実行を統括
- サステナビリティ会議(原則、3か月に1回開催)
 - ・サステナビリティ責任者、オフィスリート運用部長、管理本部長により構成し、オフィスリート運用部が事務局となり運営
 - ・スポンサーの環境・建築技術担当者に加え、サステナビリティに関する目標や各種施策を検討、立案
- 教育・啓発活動
 - ・年に1回程度、オフィスリート運用部担当者にサステナビリティに関する研修を実施
- 情報開示
 - ・サステナビリティ目標と実績の適切な開示に努めるとともに、投資主をはじめとするステークホルダーとのコミュニケーションを図る

都心6区

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	O-86 ウィン 五反田ビル
O-88 大井町 センタービル	O-89 ウィン 第2五反田ビル	O-90 MIF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



その他首都圏

オフィス	O-21 いちご新横浜ビル	O-22 いちご南池袋ビル	O-23 いちご中野ノースビル	O-24 いちご永代ビル	O-26 いちご池尻ビル	O-27 いちご西池袋ビル
	O-29 いちご吉祥寺ビル	O-54 いちご大塚ビル	O-55 いちご相模原ビル	O-56 いちご大船ビル	O-69 いちご東池袋ビル	O-71 いちご川崎ビル
	O-78 いちご池袋イーストビル	O-80 いちご大塚ビル	O-87 いちご本郷ビル			

その他	Z-05 いちご町田イーストビル	Z-11 トワイシア横濱磯子(商業区画)
	Z-12 ライオンズスクエア川口	Z-13 いちご新横浜アリーナ通りビル
	Z-14 いちご蒲田ビル	



※いちご町田イーストビル(Z-05)およびいちご新横浜アリーナ通りビル(Z-13)は、2018年12月20日付で譲渡予定

4大都市

オフィス	O-34 いちご栄ビル	O-37 いちご丸の内ビル	O-48 いちご堺筋本町ビル	O-74 いちご西本町ビル	O-75 いちご博多ビル	O-76 いちご錦ファーストビル
	O-81 いちご名古屋ビル	O-82 いちご伏見ビル	O-83 いちご錦ビル	O-84 いちご南森町ビル	O-91 いちご内本町ビル	

その他主要都市

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



物件一覧

(2018年10月31日現在)

用途	物件番号	物件名	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)	期末評価額 (百万円)
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	1.6	4,564.63	100.0	3,170
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.4	4,121.42	100.0	3,510
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	1.0	1,925.24	100.0	2,560
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.8	2,080.37	100.0	1,880
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.6	1,947.90	100.0	1,440
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	0.8	1,321.54	100.0	1,810
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.4	683.86	100.0	806
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.6	1,602.29	100.0	1,130
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	1.0	1,484.39	100.0	2,440
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	0.9	1,387.09	96.5	2,000
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.6	1,378.83	100.0	1,170
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.3	780.64	100.0	575
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.3	494.14	80.6	684
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	0.9	1,891.01	92.6	2,290
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.6	2,387.34	100.0	1,150
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.4	1,288.31	100.0	915
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.4	1,302.43	100.0	851
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	2.5	5,346.39	100.0	6,250
	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	0.9	4,021.32	97.7	1,870
	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	1,630
	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.4	1,250.85	90.8	885
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.7	2,605.54	100.0	1,250
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.0	2,385.69	100.0	2,220
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	639	0.3	1,261.91	100.0	837
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.4	1,329.06	100.0	825
	O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.1	4,210.87	100.0	2,800
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.4	3,928.12	100.0	6,480
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.4	8,009.11	100.0	7,520
	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	1,750
	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.6	3,551.46	95.4	1,280
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.5	6,329.33	98.7	3,440
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.1	2,523.09	100.0	2,930
	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	2.8	6,250.53	100.0	6,970
	O-48	いちご塀筋本町ビル	4大都市	1,940	1.0	3,729.35	100.0	2,310
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.1	2,295.57	100.0	2,460
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	1.0	2,697.36	100.0	2,530
	O-51	恵比寿グリーンガラス	都心6区	5,900	3.0	3,159.27	100.0	6,710
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	1.9	3,585.92	100.0	4,220
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	0.8	1,606.92	100.0	1,890
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	1.7	6,180.68	99.0	3,990
	O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.6	2,960.81	100.0	1,250
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.0	2,364.71	100.0	2,410
	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	97.9	2,100
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.7	4,507.59	100.0	1,580
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.6	4,510.04	100.0	8,040
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.8	2,789.86	100.0	5,050
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	2.0	3,510.44	100.0	4,530
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.4	6,425.29	100.0	5,290
	O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.4	4,216.97	100.0	5,470
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.3	2,971.22	100.0	2,880
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.2	2,312.03	100.0	2,790
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.6	3,090.65	100.0	3,480
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	1.8	4,548.10	100.0	4,280
	O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	0.9	2,369.82	100.0	2,190
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.3	4,472.00	100.0	5,270
	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	1,890

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-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	1,750	0.9	3,710.17	100.0	2,120
	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	1,530
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	1,450	0.7	1,769.09	100.0	1,570
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	2,190	1.1	6,152.00	100.0	2,380
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	1,380	0.7	2,423.86	100.0	1,500
	O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	2,000	1.0	3,324.66	89.7	2,100
	O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	5,130	2.6	5,504.15	100.0	5,380
	O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	3,010	1.5	3,118.69	100.0	3,240
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	1,890	0.9	1,329.96	100.0	2,020
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	2,740	1.4	3,679.70	100.0	2,940
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	3,420	1.7	4,930.30	100.0	3,740
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	2,340	1.2	4,155.57	87.9	2,450
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	1,330	0.7	2,006.78	100.0	1,430
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	1,040	0.5	2,521.51	100.0	1,130
	O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	都心6区	3,500	1.8	1,491.48	100.0	4,050
	O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	3,100	1.6	3,689.88	100.0	3,280
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.2	2,722.58	100.0	2,390
	O-88	大井町センタービル	都心6区	1,680	0.8	2,751.08	100.0	1,900
	O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	3,300	1.7	3,433.16	100.0	3,490
	O-90	MIFビル	都心6区	2,200	1.1	1,690.33	88.3	2,320
その他	Z-02	いちご内本町ビル	4大都市	1,900	1.0	2,829.16	96.3	2,000
	Z-05	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.0	1,185.85	100.0	2,210
	Z-09	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	1,550
	Z-10	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	1,440
	Z-11	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	2,400	1.2	778.77	100.0	3,220
	Z-12	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	1,880
Z-13	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	2,430	1.2	7,788.09	100.0	2,710	
Z-14	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	1,780	
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.7	2,124.68	100.0	1,520	
合計				199,937	100.0	263,440.38	99.2	229,198

※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

[参考] 2019年4月期の取得予定資産

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-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	2,780	2018年12月	3,127.84	100.0
	O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	3,315	2018年12月	2,175.88	100.0
新規取得(2物件)小計				6,095		5,303.72	
2018年10月31日時点の保有資産(85物件) -譲渡予定資産(2物件)+取得予定資産(2物件)の合計(85物件)				203,022		264,589.11	99.2

※賃貸可能面積および稼働率は、2018年10月31日時点の運用資産と2019年4月期に取得した資産の取得日時点のデータを考慮した試算値
※いちご町田イーストビル(Z-05)およびいちご新横浜アリーナ通りビル(Z-13)は、2018年12月20日付で譲渡予定

O-92

いちご南大塚ビル



O-93

いちご乃木坂ビル



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別	第22期 自2016年5月1日 至2016年10月31日	第23期 自2016年11月1日 至2017年4月30日	第24期 自2017年5月1日 至2017年10月31日	第25期 自2017年11月1日 至2018年4月30日	第26期 自2018年5月1日 至2018年10月31日
営業収益 (注1) 百万円	7,090	7,352	7,530	9,062	7,632
(うち不動産賃貸事業収益)	(7,074)	(7,314)	(7,530)	(7,467)	(7,632)
営業費用 百万円	3,685	3,974	4,009	3,876	3,886
(うち不動産賃貸事業費用)	(2,921)	(2,959)	(3,004)	(3,008)	(2,993)
営業利益 百万円	3,405	3,378	3,521	5,185	3,745
経常利益 百万円	2,462	2,616	2,796	4,442	2,958
当期純利益 百万円	2,462	2,615	2,796	4,441	2,980
総資産額 百万円	210,951	210,573	217,585	219,028	221,807
(対前期比) %	(15.6)	(△0.2)	(3.3)	(0.7)	(1.3)
純資産額 百万円	102,214	101,911	101,761	103,245	103,217
(対前期比) %	(9.5)	(△0.3)	(△0.1)	(1.5)	(△0.0)
出資総額 百万円	67,675	67,675	67,675	67,675	67,675
発行済投資口の総口数 □	1,532,287	1,532,287	1,532,287	1,532,287	1,532,287
1口当たり純資産額 円	66,706	66,509	66,411	67,380	67,361
分配金総額 百万円	2,917	2,946	2,957	3,009	3,086
1口当たり分配金 円	1,904	1,923	1,930	1,964	2,014
(うち1口当たり利益分配金)	(1,904)	(1,923)	(1,930)	(1,964)	(2,014)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注2) %	1.3 (2.5)	1.2 (2.5)	1.3 (2.6)	2.0 (4.1)	1.3 (2.7)
自己資本利益率 (注2) %	2.5 (5.0)	2.6 (5.2)	2.7 (5.4)	4.3 (8.7)	2.9 (5.7)
自己資本比率 (注2) %	48.5	48.4	46.8	47.1	46.5
(対前期増減) %	(△2.7)	(△0.1)	(△1.6)	(0.4)	(△0.6)
配当性向 (注3) %	118.4	112.7	105.8	67.7	103.5
【その他参考情報】					
投資物件数 件	85	82	85	82	85
期末テナント数 件	892	897	918	891	923
総賃貸可能面積 m ²	257,142.35	253,545.89	262,751.74	255,487.63	263,440.38
期末稼働率 %	98.2	98.6	98.1	99.0	99.2
当期減価償却費 百万円	921	923	927	914	857
当期資本的支出額 千円	454,851	570,887	446,991	395,979	453,299
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2) 百万円	5,073	5,279	5,454	5,373	5,496
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注2) 円	2,204	2,285	2,430	2,454	2,489
当期運用日数 日	184	181	184	181	184

(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) 当期の概況

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。）の第26期を迎えた当期（2018年10月期）は、新規に中規模オフィス3物件の取得を行い、よりオフィス特化型リートとしての訴求力を高める取組を行って参りました。また、内部成長では、「価値向上CAPEX (注) の実施によるバリューアップと投資効率の追求」、「いちごオフィスブランドのさらなる発展」を主要な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。

(注) 「価値向上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。

(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、企業、家計両部門での所得から支出への好循環が働き、緩やかな拡大が続きました。今後の見通しでは、国内需要は緩和的な金融環境のもと、景気拡大にともなった設備投資や雇用環境の改善が続く中で、個人消費により、緩やかな増加傾向をたどると見込まれます。一方で、2019年10月に予定されている消費税率の引き上げの影響による内需の減速には注意する必要があります。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、長期金利は比較的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、米国や欧州の金融、経済政策運営による国際金融市場への影響が考えられるため、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、低い水準にあります。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。

一方で、賃貸オフィスビル市場においては、東京都心部の大規模ビルの大量供給を迎えておりますが、新規供給ビルのリーシングも概ね順調に推移しており、先行きに関する懸念がやや低下してきている状況です。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。特に、本投資法人が投資対象としている中規模オフィスにおいては、需給が引き締まった状況が継続するものと考えられます。

②運用実績

当期においては、よりオフィス特化型リートとしての訴求力を高める事を目的として2018年5月にウィン第2五反田ビル（取得価格3,300百万円）、MIFビル（取得価格2,200百万円）を取得し、前期に行なった譲渡と合わせ物件入替を行いました。また、同年9月にいちご内本町ビル（取得価格1,900百万円）を取得したことにより、当期末時点の保有物件は合計85物件（取得価格の総額199,937百万円）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、個別物件の収益性に繋がる各種施策を積極的に推進しました。当期においては、独自のリーシング手法として、継続的に実施している「いちごレイアウトオフィス」(注) をいちご名古屋ビル、いちご神保町ビルに展開する等、物件競争力及び収益力の強化に資する施策を積極的に行いました。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、当期末時点で99.2%と高水準を維持しております。

(注) 「いちごレイアウトオフィス」とは、本投資法人がデザイン性の高いオフィスレイアウト（受付、会議室、応接スペース等）をテナントの入居前に造り込み、テナントの初期費用の削減と速やかな業務スタートを可能にするいちご独自のオフィス提供をいいます。

(3) 資金調達概要

当期においては、2018年6月及び同年10月に返済期限の到来する借入金（合計4,549百万円）の返済資金として、それぞれ同月に既存取引銀行からの借入（4,546百万円）を行い、また、2018年5月にウィン第2五反田ビル及びMIFビルの取得原資の一部に充当する事を目的とし新規に2,000百万円、2018年9月にいちご内本町ビルの取得原資の一部に充当する事を目的とし新規に900百万円の借入を行いました。当期においても安定的な財務基盤の構築のため、返済期限の分散化並びに金利動向を注視し調達を行って参りました。

(4) 業績及び分配概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益7,632百万円、営業利益3,745百万円、経常利益2,958百万円、当期純利益2,980百万円を計上しました。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。

本投資法人は、任意積立金として一時差異等調整積立金及び配当積立金を有しています。これらの任意積立金のうち、一時差異等調整積立金は、2015年度改正の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（以下「投信協会規則」といいます。）に基づき毎期105百万円以上を取り崩します。また、配当積立金は同様に分配金水準の安定化の観点からキャッシュ・フローを考慮した上で取り崩すことがあります。

一方で、過去にポートフォリオの質向上を目的とした資産譲渡を行った際に計上した不動産売却損等により税務上の繰越欠損金（注）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2,981百万円に、一時差異等調整積立金取崩額として105百万円を加算した金額3,086百万円に対して、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3,086百万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2,014円としました。

（注）本投資法人が有する税務上の繰越欠損金残高は約10億円であり、繰越期限は2022年4月期となっています。なお、損金に算入できる欠損金の控除限度額についての制限は適用されません。

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	
2013年12月3日	公募増資	85,000	1,017,823	4,929	25,289	（注1）
2014年1月7日	第三者割当増資	8,500	1,026,323	492	25,782	（注2）
2014年12月3日	公募増資	95,680	1,122,003	7,679	33,462	（注3）
2014年12月24日	第三者割当増資	8,320	1,130,323	667	34,130	（注4）
2015年5月1日	公募増資	271,700	1,402,023	23,418	57,548	（注5）
2015年5月27日	第三者割当増資	14,300	1,416,323	1,232	58,781	（注6）
2016年5月23日	公募増資	110,166	1,526,489	8,449	67,230	（注7）
2016年6月22日	第三者割当増資	5,798	1,532,287	444	67,675	（注8）

- （注1）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2）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3）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4）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5）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6）1口当たり発行価格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7）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8）1口当たり発行価格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22期 自2016年5月1日 至2016年10月31日	第23期 自2016年11月1日 至2017年4月30日	第24期 自2017年5月1日 至2017年10月31日	第25期 自2017年11月1日 至2018年4月30日	第26期 自2018年5月1日 至2018年10月31日
最高	84,600円	77,200円	77,000円	83,600円	93,800円
最低	70,500円	63,100円	63,000円	73,900円	81,600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2,981百万円に、一時差異等調整積立金取崩額として105百万円を加算した金額3,086百万円に対して、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3,086百万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2,014円としました。

決算期	第22期 自2016年5月1日 至2016年10月31日	第23期 自2016年11月1日 至2017年4月30日	第24期 自2017年5月1日 至2017年10月31日	第25期 自2017年11月1日 至2018年4月30日	第26期 自2018年5月1日 至2018年10月31日
当期末処分利益総額	千円 2,463,454	2,615,831	2,797,644	4,442,764	2,981,724
利益留保額	千円 412	1,407	1,220	848	698
金銭の分配金総額	千円 2,917,474	2,946,587	2,957,313	3,009,411	3,086,026
（1口当たり分配金）	円 (1,904)	(1,923)	(1,930)	(1,964)	(2,014)
うち利益分配金総額	千円 2,917,474	2,946,587	2,957,313	3,009,411	3,086,026
（1口当たり利益分配金）	円 (1,904)	(1,923)	(1,930)	(1,964)	(2,014)
うち出資払戻総額	千円 —	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額）	円 (—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円 —	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	円 (—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円 —	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	円 (—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 新規物件取得（外部成長）について

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

物件の取得にあたっては、本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）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つな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。

- ・テナント入替時のダウンタイムの極小化
- ・価値向上CAPEXの実施によるバリューアップと投資効率の追求
- ・サステナビリティの推進による中長期的な価値向上
- ・「いちごオフィス」ブランドのさらなる発展

(3) 財務戦略について

既存借入金のリファイナンスについては借入金利の固定化、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た資金調達を検討します。また、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は現状のA（格付けの見直し：安定的）から更なる向上を目指し、投資法人債等による資金調達の多様化を図りつつ、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、以下の特定資産の売買契約を締結しています。

【いちご南大塚ビル（注1）】

取得予定価格（注2）	2,780,000千円
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目10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
契約締結日	2018年12月14日
取得予定日	2018年12月21日
取得先（注3）	国内の特定目的会社

【いちご乃木坂ビル（注1）】

取得予定価格（注2）	3,315,000千円
所在地	東京都港区赤坂八丁目11番37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
契約締結日	2018年12月14日
取得予定日	2018年12月28日
取得先（注3）	国内の一般事業会社

（注1）本投資法人による取得後、物件名称を「南大塚スクエアビル」から「いちご南大塚ビル」へ、「ユニソ乃木坂ビル」から「いちご乃木坂ビル」へ変更を予定しています。
（注2）取得予定価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。
（注3）取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

(2) 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の売買契約を締結しています。

【いちご町田イーストビル】

譲渡予定価格（注1）	非開示
帳簿価格（注2）	1,272,784千円
所在地	東京都町田市原町田四丁目5番8号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2018年12月14日
引渡予定日	2018年12月20日
譲渡先（注3）	国内の特定目的会社

【いちご新横浜アリーナ通りビル】

譲渡予定価格（注1）	非開示
帳簿価格（注2）	1,679,745千円
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目7番7
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2018年12月14日
引渡予定日	2018年12月20日
譲渡先（注3）	国内の特定目的会社

（注1）単一の譲渡先に対する単一の売買契約における譲渡で、2物件の合計譲渡予定価格は3,600,000千円です。譲渡予定価格は、譲渡に係る諸費用、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。個別物件の譲渡予定価格については、譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。なお、第27期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）において、2物件合計で不動産売却益約645,250千円を計上する見込みです。
（注2）帳簿価格は2018年10月31日現在の価格を記載しています。
（注3）譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別		第22期 2016年10月31日	第23期 2017年4月30日	第24期 2017年10月31日	第25期 2018年4月30日	第26期 2018年10月31日
発行可能投資口総口数	口	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
発行済投資口の総口数	口	1,532,287	1,532,287	1,532,287	1,532,287	1,532,287
出資総額	百万円	67,675	67,675	67,675	67,675	67,675
投資主数	人	18,641	19,327	18,328	16,994	14,705

2 投資口に関する事項

2018年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	344,190	22.46
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	267,236	17.44
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	155,875	10.17
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	77,951	5.08
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	57,972	3.78
BCSL MARGIN TRADING A/C	56,500	3.68
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	52,240	3.40
野村信託銀行株式会社 (投信口)	48,671	3.17
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	34,653	2.26
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	20,963	1.36
合計	1,116,251	72.84

(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) 2018年10月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	高塚 義弘	アールズ・コンサルティング株式会社 代表取締役 オクト・アドバイザーズ株式会社 取締役 パートナー	2,160
監督役員	福永 隆明	福永公認会計士事務所 代表 グローバル・ソリューションズ・コンサルティング株式会社 代表取締役 グリーンオーク・インベストメント・マネジメント株式会社 社外監査役 AWP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	—	8,460

(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

2018年10月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社
資産保管会社	
一般事務受託者 (機関の運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	
一般事務受託者 (特別口座管理機関)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (特別口座管理機関)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社三井住友銀行
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行

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25期 (2018年4月30日)		第26期 (2018年10月31日)	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	都心6区	8,766	4.0	8,742	3.9
	その他首都圏	4,040	1.8	4,038	1.8
	4大都市	10,629	4.9	10,563	4.8
不動産 信託受益権 (注3)	都心6区	99,889	45.6	105,335	47.5
	その他首都圏	40,832	18.6	40,699	18.3
	4大都市	15,461	7.1	17,422	7.9
	その他主要都市	10,886	5.0	10,814	4.9
小計		190,506	87.0	197,617	89.1
預金・その他資産		28,521	13.0	24,190	10.9
資産総額計		219,028	100.0	221,807	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

2018年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
いちご神宮前ビル	7,407	4,510.04	4,510.04	100.0	2.5	事務所
いちご丸の内ビル	5,870	8,009.11	8,009.11	100.0	3.1	事務所
恵比寿グリーンガラス	5,839	3,159.27	3,159.27	100.0	2.1	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,598	6,250.53	6,250.53	100.0	2.8	事務所
いちご池之端ビル	5,149	5,504.15	5,504.15	100.0	2.1	事務所
いちご五反田ビル	4,874	5,346.39	5,346.39	100.0	2.7	事務所
いちご笹塚ビル	4,870	6,425.29	6,425.29	100.0	2.4	事務所
いちご栄ビル	4,693	3,928.12	3,928.12	100.0	2.9	事務所
いちご東池袋ビル	4,607	4,472.00	4,472.00	100.0	2.0	事務所
いちご日本橋イーストビル	4,578	4,216.97	4,216.97	100.0	1.9	事務所
合計	53,489	51,821.87	51,821.87	100.0	24.5	

(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)

2018年10月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	
O-02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	4,564.63	3,170	3,373
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	4,121.42	3,510	2,729
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	2,560	1,919
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	1,880	1,512
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	1,440	1,213
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	1,810	1,382
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	683.86	806	722
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	1,130	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	2,440	1,929
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	1,387.09	2,000	1,776
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	1,170	1,114
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	575	514
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	684	528
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	2,290	1,813
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	1,150	1,154
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	915	735
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	851	826
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	5,346.39	6,250	4,874
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	1,870	1,712
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	1,630	1,385
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	885	741
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	1,250	1,469
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	2,220	1,962
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	837	607
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	825	762
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	2,800	2,195
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	6,480	4,693
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	7,520	5,870
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	1,750	1,515
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	1,280	1,160
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	3,440	2,402
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	2,930	2,014
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	6,970	5,598
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	2,310	1,803
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	2,460	2,191
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	2,530	1,827
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	6,710	5,839

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-52	いちご大森ビル	東京都品川区南大井六丁目	3,585.92	4,220	3,799
O-53	いちご高田馬場ビル	東京都新宿区高田馬場一丁目	1,606.92	1,890	1,586
O-54	いちご大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目	6,180.68	3,990	3,637
O-55	いちご相模原ビル	神奈川県相模原市中央区相模原五丁目	2,960.81	1,250	1,221
O-56	いちご大船ビル	神奈川県鎌倉市大船一丁目	2,364.71	2,410	1,953
O-57	いちご仙台イーストビル	宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目	5,205.49	2,100	1,694
O-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市中央区平島町	4,507.59	1,580	1,445
O-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	4,510.04	8,040	7,407
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区円山町	2,789.86	5,050	3,670
O-61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区広尾五丁目	3,510.44	4,530	4,000
O-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区笹塚二丁目	6,425.29	5,290	4,870
O-63	いちご日本橋イーストビル	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目	4,216.97	5,470	4,578
O-64	いちご桜橋ビル	東京都中央区八丁堀四丁目	2,971.22	2,880	2,563
O-65	いちご新川ビル	東京都中央区新川二丁目	2,312.03	2,790	2,388
O-66	いちご九段ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目	3,090.65	3,480	3,224
O-67	いちご東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	4,548.10	4,280	3,663
O-68	アクシオール三田	東京都港区三田三丁目	2,369.82	2,190	1,760
O-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	4,472.00	5,270	4,607
O-70	郡山ビッグアイ(オフィス区画)	福島県郡山市駅前二丁目	3,433.07	1,890	1,500
O-71	いちご川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区東田町	3,710.17	2,120	1,786
O-72	いちご渋谷イーストビル	東京都渋谷区東一丁目	1,041.36	1,530	1,351
O-73	いちご人形町ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目	1,769.09	1,570	1,486
O-74	いちご西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座二丁目	6,152.00	2,380	2,149
O-75	いちご博多ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	2,423.86	1,500	1,371
O-76	いちご錦ファーストビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	3,324.66	2,100	1,986
O-77	いちご池之端ビル	東京都台東区池之端一丁目	5,504.15	5,380	5,149
O-78	いちご池袋イーストビル	東京都豊島区東池袋二丁目	3,118.69	3,240	2,987
O-79	いちご元麻布ビル	東京都港区元麻布三丁目	1,329.96	2,020	1,899
O-80	いちご大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目	3,679.70	2,940	2,723
O-81	いちご名古屋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目	4,930.30	3,740	3,489
O-82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	4,155.57	2,450	2,339
O-83	いちご錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	2,006.78	1,430	1,299
O-84	いちご南森町ビル	大阪府大阪市北区松ヶ枝町	2,521.51	1,130	1,014
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京都渋谷区宇田川町	1,491.48	4,050	3,602
O-86	ウィン五反田ビル	東京都品川区西五反田一丁目	3,689.88	3,280	3,109
O-87	いちご本郷ビル	東京都文京区本郷五丁目	2,722.58	2,390	2,303
O-88	大井町センタービル	東京都品川区大井一丁目	2,751.08	1,900	1,700
O-89	ウィン第2五反田ビル	東京都品川区大崎四丁目	3,433.16	3,490	3,318
O-90	M I Fビル	東京都千代田区内神田一丁目	1,690.33	2,320	2,210
O-91	いちご内本町ビル	大阪府大阪市中央区内本町一丁目	2,829.16	2,000	1,969
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	1,185.85	2,210	1,963

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)
Z-05	いちご町田イーストビル	東京都町田市原町田四丁目	2,183.65	1,550	1,272
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	大阪府和泉市府中町一丁目	3,733.68	1,440	1,095
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町	778.77	3,220	2,464
Z-11	トワイシア横濱磯子(商業区画)	神奈川県横浜市磯子区森一丁目	2,717.77	1,880	1,518
Z-12	ライオンズスクエア川口	埼玉県川口市元郷二丁目	7,788.09	2,710	2,376
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	1,971.34	1,780	1,679
Z-14	いちご蒲田ビル	東京都大田区西蒲田八丁目	2,124.68	1,520	1,447
合 計			263,440.38	229,198	197,617

(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25期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日				第26期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日				
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
O-02	いちご西参道ビル	16	95.9	128,684	1.7	16	100.0	133,262	1.7
O-03	いちご三田ビル	10	100.0	110,546	1.5	10	100.0	123,059	1.6
O-04	いちご南平台ビル	13	100.0	77,574	1.0	13	100.0	77,620	1.0
O-05	いちご半蔵門ビル	7	100.0	60,572	0.8	7	100.0	60,421	0.8
O-06	いちご聖坂ビル	6	100.0	58,915	0.8	6	100.0	59,055	0.8
O-07	いちご渋谷神山町ビル	4	100.0	51,900	0.7	4	100.0	52,588	0.7
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	9	100.0	28,171	0.4	9	100.0	29,122	0.4
O-09	いちご芝公園ビル	5	100.0	39,413	0.5	5	100.0	48,915	0.6
O-10	いちご恵比寿西ビル	8	100.0	63,320	0.8	8	100.0	70,320	0.9
O-11	いちご銀座612ビル	25	100.0	65,508	0.9	24	96.5	65,063	0.9
O-12	いちご内神田ビル	8	100.0	42,337	0.6	8	100.0	42,488	0.6
O-14	いちご四谷四丁目ビル	10	100.0	20,292	0.3	10	100.0	21,034	0.3
O-15	いちご溜池ビル	6	100.0	21,379	0.3	5	80.6	19,192	0.3
O-16	いちご神保町ビル	7	100.0	74,007	1.0	7	92.6	69,757	0.9
O-17	いちご箱崎ビル	7	100.0	54,053	0.7	7	100.0	54,437	0.7
O-18	いちご九段二丁目ビル	1	100.0	26,820	0.4	1	100.0	30,432	0.4
O-19	いちご九段三丁目ビル	5	100.0	35,617	0.5	5	100.0	35,837	0.5
O-20	いちご五反田ビル	14	100.0	188,040	2.5	14	100.0	208,149	2.7
O-21	いちご新横浜ビル	14	97.7	78,978	1.1	14	97.7	75,194	1.0
O-22	いちご南池袋ビル	10	100.0	53,061	0.7	10	100.0	53,107	0.7
O-23	いちご中野ノースビル	7	100.0	39,873	0.5	6	90.8	39,244	0.5
O-24	いちご永代ビル	10	100.0	64,119	0.9	10	100.0	65,481	0.9
O-26	いちご池尻ビル	5	100.0	80,036	1.1	5	100.0	81,889	1.1
O-27	いちご西池袋ビル	1	100.0	24,097	0.3	1	100.0	26,387	0.3

不動産等の名称	第25期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日				第26期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日				
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
O-28	いちご西五反田ビル	9	100.0	33,390	0.4	9	100.0	33,943	0.4
O-29	いちご吉祥寺ビル	14	97.6	112,113	1.5	14	100.0	111,068	1.5
O-34	いちご栄ビル	19	100.0	185,449	2.5	19	100.0	219,398	2.9
O-37	いちご丸の内ビル	23	100.0	229,546	3.1	23	100.0	235,874	3.1
O-38	いちご富山駅西ビル	15	98.5	116,641	1.6	15	98.5	117,837	1.5
O-39	いちご・みらい信金ビル	21	95.4	79,146	1.1	21	95.4	79,227	1.0
O-42	いちご高松ビル	13	100.0	156,097	2.1	13	98.7	155,880	2.0
O-46	いちご神田錦町ビル	10	100.0	88,117	1.2	10	100.0	93,051	1.2
O-47	いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	208,877	2.8	1	100.0	214,519	2.8
O-48	いちご塀筋本町ビル	17	100.0	94,556	1.3	17	100.0	93,258	1.2
O-49	いちご神田小川町ビル	9	100.0	81,109	1.1	9	100.0	81,596	1.1
O-50	いちご八丁堀ビル	7	100.0	90,815	1.2	7	100.0	92,399	1.2
O-51	恵比寿グリーングラス	2	100.0	162,091	2.2	2	100.0	162,634	2.1
O-52	いちご大森ビル	9	100.0	131,069	1.8	9	100.0	132,597	1.7
O-53	いちご高田馬場ビル	8	100.0	58,111	0.8	8	100.0	61,833	0.8
O-54	いちご大宮ビル	31	100.0	147,540	2.0	30	99.0	154,884	2.0
O-55	いちご相模原ビル	13	100.0	60,001	0.8	13	100.0	60,462	0.8
O-56	いちご大船ビル	9	100.0	93,907	1.3	9	100.0	94,222	1.2
O-57	いちご仙台イーストビル	11	97.9	99,466	1.3	11	97.9	101,436	1.3
O-58	いちご熊本ビル	31	100.0	78,899	1.1	31	100.0	86,189	1.1
O-59	いちご神宮前ビル	7	100.0	190,645	2.6	7	100.0	191,727	2.5
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	9	100.0	124,043	1.7	9	100.0	126,656	1.7
O-61	いちご広尾ビル	5	100.0	131,171	1.8	5	100.0	133,128	1.7
O-62	いちご笹塚ビル	6	100.0	176,046	2.4	6	100.0	181,472	2.4
O-63	いちご日本橋イーストビル	7	100.0	147,443	2.0	7	100.0	148,804	1.9
O-64	いちご桜橋ビル	6	100.0	80,790	1.1	6	100.0	81,855	1.1
O-65	いちご新川ビル	5	84.4	61,415	0.8	6	100.0	69,008	0.9
O-66	いちご九段ビル	9	100.0	98,774	1.3	9	100.0	103,114	1.4
O-67	いちご東五反田ビル	18	94.3	124,103	1.7	18	100.0	124,046	1.6
O-68	アクシオール三田	12	100.0	66,576	0.9	12	100.0	67,235	0.9
O-69	いちご東池袋ビル	18	92.6	143,254	1.9	20	100.0	150,960	2.0
O-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	14	100.0	109,833	1.5	14	100.0	103,609	1.4
O-71	いちご川崎ビル	15	95.5	80,276	1.1	17	100.0	88,260	1.2
O-72	いちご渋谷イーストビル	3	100.0	41,638	0.6	3	100.0	42,273	0.6
O-73	いちご人形町ビル	8	100.0	46,050	0.6	8	100.0	46,228	0.6
O-74	いちご西本町ビル	30	98.3	106,867	1.4	31	100.0	110,048	1.4
O-75	いちご博多ビル	28	100.0	52,977	0.7	28	100.0	53,063	0.7
O-76	いちご錦ファーストビル	4	89.7	64,827	0.9	4	89.7	24,251	0.3
O-77	いちご池之端ビル	7	100.0	142,941	1.9	7	100.0	157,575	2.1

不動産等の名称	第25期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日				第26期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日				
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
O-78	いちご池袋イーストビル	4	100.0	93,003	1.2	3	100.0	91,548	1.2
O-79	いちご元麻布ビル	3	100.0	53,116	0.7	3	100.0	53,485	0.7
O-80	いちご大塚ビル	7	100.0	90,969	1.2	7	100.0	92,321	1.2
O-81	いちご名古屋ビル	37	100.0	141,579	1.9	36	100.0	146,376	1.9
O-82	いちご伏見ビル	40	94.8	88,110	1.2	38	87.9	88,391	1.2
O-83	いちご錦ビル	23	100.0	49,322	0.7	23	100.0	49,490	0.6
O-84	いちご南森町ビル	12	100.0	47,713	0.6	12	100.0	47,740	0.6
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	7	100.0	76,573	1.0	8	100.0	86,566	1.1
O-86	ウィン五反田ビル	11	100.0	110,960	1.5	11	100.0	113,204	1.5
O-87	いちご本郷ビル	7	100.0	85,949	1.2	7	100.0	81,630	1.1
O-88	大井町センタービル	8	100.0	66,015	0.9	8	100.0	73,205	1.0
O-89	ウィン第2五反田ビル	—	—	—	—	9	100.0	95,396	1.2
O-90	M I Fビル	—	—	—	—	6	88.3	58,718	0.8
O-91	いちご内本町ビル	—	—	—	—	16	96.3	9,933	0.1
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	9	96.1	64,484	0.9	10	100.0	68,703	0.9
Z-03	いちごブルク大森 (注3)	—	—	134,942	1.8	—	—	3,625	0.0
Z-05	いちご町田イーストビル	10	100.0	64,375	0.9	10	100.0	66,671	0.9
Z-07	いちご札幌南2西3ビル (注3)	—	—	25,911	0.3	—	—	808	0.0
Z-08	いちご大名バルコニー (注4)	—	—	24,840	0.3	—	—	575	0.0
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	1	100.0	63,000	0.8	1	100.0	63,000	0.8
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	4	100.0	73,903	1.0	4	100.0	75,827	1.0
Z-11	トワイシア横濱磯子 (商業区画)	7	100.0	80,210	1.1	8	100.0	81,421	1.1
Z-12	ライオンズスクエア川口	3	100.0	118,768	1.6	3	100.0	123,562	1.6
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	5	100.0	76,456	1.0	5	100.0	78,396	1.0
Z-14	いちご蒲田ビル	2	100.0	53,031	0.7	2	100.0	54,047	0.7
合 計		891	99.0	7,467,190	100.0	923	99.2	7,632,352	100.0

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

(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) 2018年3月30日付で譲渡しています。

(注4) 2018年4月20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、2018年10月31日現在、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産は以下のとおりです。

(特定取引の契約額等及び時価の状況表)

2018年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (千円)		時価 (千円) (注2)
		(注1)	うち1年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (支払固定・受取変動)	94,051,106	83,675,111	—
合計		94,051,106	83,675,111	—

(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、2018年10月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
いちご大船ビル (神奈川県鎌倉市)	外壁改修工事	自 2019年 2月 至 2019年 3月	51,070	—	—
いちご富山駅西ビル (富山県富山市)	空調機更新工事	自 2019年 9月 至 2019年 10月	42,481	—	—
いちご神田小川町ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 2019年 4月 至 2019年 5月	28,000	—	—
いちご内本町ビル (大阪府大阪市)	貸室整備工事	自 2019年 2月 至 2019年 3月	20,000	—	—
いちご西池袋ビル (東京都豊島区)	外壁改修工事	自 2019年 8月 至 2019年 9月	9,652	—	—

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453,299千円であり、費用区分された修繕費117,337千円と合わせ、合計570,636千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)
いちご笹塚ビル (東京都渋谷区)	空調機更新工事	自 2018年 8月 至 2018年 10月	55,027
いちご富山駅西ビル (富山県富山市)	空調機更新工事	自 2018年 9月 至 2018年 10月	44,154
いちご名古屋ビル (愛知県名古屋市)	エレベーター更新工事	自 2018年 6月 至 2018年 8月	39,850
	その他		314,267
	合計		453,299

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22期 自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日	第23期 自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	第24期 自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	第25期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	第26期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日
当期首積立金残高	737,838	927,259	1,094,211	1,183,437	1,255,148
当期積立額	892,552	892,636	794,999	707,271	833,530
当期積立金取崩額	703,131	725,683	705,773	635,561	551,326
次期繰越額	927,259	1,094,211	1,183,437	1,255,148	1,537,351

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25期		第26期	
	自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
(a) 資産運用報酬	723,276	765,737		
(b) 資産保管手数料	14,703	14,761		
(c) 一般事務委託手数料	44,914	47,641		
(d) 役員報酬	5,040	5,040		
(e) その他の費用	80,273	60,474		
合計	868,208	893,654		

2 借入状況

2018年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2013年12月10日	1,551	1,547	1.468 (注2)	2018年11月30日	(注3)		無担保 無保証
	株式会社新生銀行		484	483					
	株式会社あおぞら銀行		1,066	1,063					
	株式会社みずほ銀行		775	773					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行	2014年4月30日	1,000	1,000	0.984	2019年4月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2014年8月1日	1,473	1,471	1.070 (注2)	2019年7月31日	(注4)	(注15)	
	株式会社みずほ銀行		1,277	1,275					
	株式会社りそな銀行		884	883					
	株式会社新生銀行		884	883					
	株式会社あおぞら銀行		884	883					
	株式会社香川銀行	491	490						
	オリックス銀行株式会社	491	490						
	株式会社三井住友銀行	2014年12月10日	1,228	1,227	1.267 (注2)	2020年12月10日	(注5)		
	株式会社みずほ銀行		1,228	1,227					
株式会社あおぞら銀行	786		785						
株式会社新生銀行	786		785						
株式会社りそな銀行	589		589						
株式会社三菱UFJ銀行	786	785							

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	2014年12月15日	196	-	0.726	2018年6月15日	(注6)	(注15)	
	株式会社みずほ銀行		245	-					
	株式会社あおぞら銀行		196	-					
	株式会社新生銀行		196	-					
	株式会社りそな銀行		147	-					
	株式会社香川銀行		147	-					
	オリックス銀行株式会社		147	-					
	株式会社三菱UFJ銀行		196	-					
	株式会社三井住友銀行	2014年12月15日	1,228	1,227	1.033 (注2)	2019年12月16日	(注5)		
	株式会社みずほ銀行		1,228	1,227					
	株式会社あおぞら銀行		786	785					
	株式会社新生銀行		786	785					
	株式会社りそな銀行		589	589					
	株式会社三菱UFJ銀行		786	785					
	株式会社三井住友銀行	2015年1月9日	344	-	0.726	2018年6月15日	(注6)		
	株式会社みずほ銀行		245	-					
	株式会社あおぞら銀行		196	-					
	株式会社新生銀行		196	-					
	株式会社りそな銀行		147	-					
	オリックス銀行株式会社		147	-					
株式会社三菱UFJ銀行	196	-							
株式会社あおぞら銀行	2015年2月27日	2,127	2,127	1.142 (注2)	2020年8月31日	期限一括			
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						
株式会社三井住友銀行	2015年4月30日	675	674	1.148 (注2)	2019年11月29日	(注7)			
株式会社みずほ銀行		612	611						
株式会社新生銀行		643	642						
株式会社三菱UFJ銀行		551	550						
株式会社三井住友銀行	2015年4月30日	1,375	1,374	1.185 (注2)	2020年5月29日	(注8)			
株式会社みずほ銀行		1,252	1,251						
株式会社新生銀行		1,314	1,312						
株式会社三菱UFJ銀行		1,127	1,126						

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	2015年5月7日	1,962	1,960	1.275 (注2)	2021年5月7日	(注9)								
	株式会社みずほ銀行		1,962	1,960											
	株式会社あおぞら銀行		592	591											
	株式会社新生銀行		775	774											
	株式会社三菱UFJ銀行		1,634	1,632											
	株式会社りそな銀行		1,369	1,368											
	株式会社福岡銀行		449	448											
	オリックス銀行株式会社		449	448											
	株式会社三井住友銀行		2015年5月7日	1,962						1,960	1.347 (注2)	2021年11月8日	(注9)		
	株式会社みずほ銀行	1,962		1,960											
	株式会社あおぞら銀行	592		591											
	株式会社新生銀行	777		776											
	株式会社三菱UFJ銀行	1,634		1,632											
	株式会社りそな銀行	1,367		1,366											
	株式会社福岡銀行	449		448											
	オリックス銀行株式会社	449		448											
	株式会社三井住友銀行	2015年9月30日		1,592	1,590	0.985 (注2)	2021年3月31日	(注10)	(注15)	無担保 無保証					
	みずほ信託銀行株式会社		287	287											
	株式会社りそな銀行		575	574											
	株式会社あおぞら銀行		575	574											
	株式会社みずほ銀行		1,072	1,071											
	オリックス銀行株式会社		287	287											
	株式会社三菱UFJ銀行		497	496											
	株式会社香川銀行		2015年9月30日	955	955						0.657	2020年3月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行		2015年9月30日	895	894						0.606	2019年9月30日	(注11)		
	株式会社三井住友銀行	2016年5月9日	1,444	1,442	0.808 (注2)	2022年5月31日	(注12)								
	株式会社みずほ銀行		1,045	1,044											
	株式会社三菱UFJ銀行		896	895											
	株式会社新生銀行		498	497											
	株式会社三井住友銀行	2016年5月9日	1,444	1,442	0.858 (注2)	2022年11月30日	(注12)								
	株式会社みずほ銀行		1,045	1,044											
	株式会社三菱UFJ銀行		896	895											
株式会社新生銀行	498		497												

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	2016年5月24日	1,792	1,791	0.705 (注2)	2022年5月31日	(注13)		
	株式会社みずほ銀行		896	895					
	株式会社三菱UFJ銀行		697	696					
	株式会社新生銀行		597	597					
	株式会社あおぞら銀行		498	497					
	株式会社福岡銀行		498	497					
	株式会社西日本シティ銀行		498	497					
	株式会社りそな銀行		348	348					
	株式会社三井住友銀行		2016年5月24日	1,792					
	株式会社みずほ銀行	896		895					
	株式会社三菱UFJ銀行	697		696					
	株式会社新生銀行	597		597					
	株式会社あおぞら銀行	498		497					
	株式会社福岡銀行	498		497					
	株式会社西日本シティ銀行	498		497					
	株式会社りそな銀行	348		348					
	株式会社三井住友銀行	2016年11月2日		1,000	1,000	0.447	2019年4月30日	期限一括	
	株式会社三井住友銀行	2016年11月2日	1,000	1,000	0.845 (注2)	2023年10月31日	期限一括	(注15)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2016年11月2日	500	500	0.675	2021年9月30日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2016年11月2日	500	500	0.708	2022年1月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2017年5月10日	1,000	-	0.387	2018年10月31日	(注14)		
	株式会社三井住友銀行	2017年5月10日	1,100	1,100	0.852 (注2)	2024年11月11日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2017年5月10日	400	-	0.387	2018年10月31日	(注14)		
	株式会社みずほ銀行	2017年5月10日	1,000	1,000	0.852 (注2)	2024年11月11日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2017年5月10日	200	-	0.387	2018年10月31日	(注14)		
	株式会社新生銀行	2017年5月10日	900	900	0.852 (注2)	2024年11月11日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2017年5月10日	400	400	0.852 (注2)	2024年11月11日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2017年5月10日	2,000	2,000	0.871	2023年5月10日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2017年11月7日	215	215	0.761 (注2)	2023年10月31日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		340	340					
	株式会社三菱UFJ銀行		283	283					
	株式会社りそな銀行		237	237					
株式会社新生銀行	135		135						
株式会社福岡銀行	195		195						
オリックス銀行株式会社	195		195						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年11月7日	633	633	0.948 (注2)	2025年10月31日	期限一括		無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		508	508					
	株式会社三菱UFJ銀行		425	425					
	株式会社りそな銀行		356	356					
	株式会社新生銀行		201	201					
	株式会社あおぞら銀行		257	257					
	株式会社三井住友銀行	2018年4月27日	352	352	0.990 (注2)	2026年4月30日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社		1,352	1,352					
	株式会社あおぞら銀行		901	901					
	株式会社新生銀行		901	901					
	株式会社りそな銀行	448	448						
	株式会社三井住友銀行	2018年5月9日	-	400	0.795 (注2)	2024年4月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		-	350					
	株式会社新生銀行		-	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		-	300					
	株式会社福岡銀行		-	225					
	株式会社香川銀行		-	200					
	株式会社西日本シティ銀行		-	225					
	株式会社三井住友銀行		-	835					
	株式会社みずほ銀行	-	491						
	株式会社新生銀行	-	393						
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年6月15日	-	393	0.860 (注2)	2024年11月11日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		-	393					
	株式会社りそな銀行		-	294					
	株式会社香川銀行		-	147					
	株式会社三井住友銀行		2018年9月28日	-				500	
	株式会社みずほ銀行	2018年9月28日	-	400	0.635	2024年2月29日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2018年10月31日	-	1,000	0.962 (注2)	2026年4月30日	期限一括		
株式会社みずほ銀行	2018年10月31日	-	400	0.712	2026年4月30日	期限一括			
株式会社新生銀行	2018年10月31日	-	200	0.712	2026年4月30日	期限一括			
小計			100,587	103,400					
合計			100,587	103,400					

- (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勘案した期中加重平均利率を記載しています。
- (注3) 3ヶ月毎の最終営業日に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は、全額1年内返済予定の長期借入金です。
- (注4) 3ヶ月毎の最終営業日に4百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
当期末における借入金残高は、全額1年内返済予定の長期借入金です。
- (注5) 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6) 2018年6月15日付で残額を返済しています。
- (注7) 2018年4月4日付で250百万円を返済、2018年4月25日付で250百万円を返済しています。
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8) 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9) 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は、全額1年内返済予定の長期借入金です。
- (注12) 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11百万円が含まれています。
- (注14) 2018年10月31日付で残額を返済しています。
- (注15) 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

2018年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2017年9月22日	1,200	1,200	0.900	2027年9月22日	期限一括	(注1)	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債	2018年4月26日	1,000	1,000	0.900	2028年4月26日	期限一括		
合計		2,200	2,200					

- (注1) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。
- (注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

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)
ウィン第2五反田ビル	2018年 5月9日	3,300	—	—	—	—
M I Fビル	2018年 5月9日	2,200	—	—	—	—
いちご内本町ビル	2018年 9月28日	1,900	—	—	—	—

(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	ウィン第2五反田ビル	2018年 5月9日	3,300	3,480	株式会社谷澤総合鑑定所	2018年 3月1日
取得	M I Fビル	2018年 5月9日	2,200	2,320	大和不動産鑑定株式会社	2018年 3月1日
取得	いちご内本町ビル	2018年 9月28日	1,900	2,000	大和不動産鑑定株式会社	2018年 9月1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、投信法第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。

2018年5月1日から2018年10月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引3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	7,400,000	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社五反田ホールディングス	3,300,000 (44.6%)	— (—%)
合同会社鎌倉橋ホールディングス	2,200,000 (29.7%)	— (—%)
合 計	5,500,000 (74.3%)	— (—%)

(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)
2011年11月1日	(注) 1,200	—	1,400
累計	1,400	—	1,400

(注) 2011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17期 (自 2013年11月1日 至 2014年4月30日)	1,400	86,100	0.1
第18期 (自 2014年5月1日 至 2014年10月31日)	1,400	117,180	0.1
第19期 (自 2014年11月1日 至 2015年4月30日)	1,400	125,720	0.1
第20期 (自 2015年5月1日 至 2015年10月31日)	1,400	117,040	0.1
第21期 (自 2015年11月1日 至 2016年4月30日)	1,400	116,760	0.1
第22期 (自 2016年5月1日 至 2016年10月31日)	1,400	98,980	0.1
第23期 (自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	1,400	88,340	0.1
第24期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	1,400	103,040	0.1
第25期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	1,400	113,820	0.1
第26期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	1,400	129,640	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

(1) 投資主総会

2018年7月28日に本投資法人の第11回目の投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	本資産運用会社に対する資産運用報酬のうちインセンティブ報酬の計算に関し、本投資法人が決算期に未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合や、投資口の併合又は分割が行われた場合に、投資口1口当たりキャッシュ・フローの計算等に用いる発行済投資口の総口数を調整することとする変更や不要となった条文の削除等の規約変更を行いました。
執行役員1名選任の件	執行役員に高塚義弘が選任されました。
監督役員2名選任の件	監督役員に福永隆明及び寺田昌弘が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に千葉恵介が選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	補欠監督役員に北永久が選任されました。

(2) 投資法人役員会

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

承認日	項目	備考
2018年6月22日	資産運用委託契約の一部変更	投資主総会での該当議案の承認可決を条件として、上記(1)に記載の規約変更に対応した変更を行いました。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

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

II. 貸借対照表

いちごオフィスリート投資法人

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年 4 月30日)	当期 (2018年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,190,557	9,323,086
信託現金及び信託預金	12,926,748	13,229,574
営業未収入金	6,386	5,208
前払費用	405,242	410,582
未収消費税等	—	231,965
その他	2,256	2,258
流動資産合計	27,531,190	23,202,676
固定資産		
有形固定資産		
建物		
建物	7,217,496	7,235,000
減価償却累計額	△1,373,695	△1,482,991
建物 (純額)	5,843,800	5,752,008
構築物		
構築物	26,385	26,834
減価償却累計額	△21,744	△22,864
構築物 (純額)	4,641	3,969
機械及び装置		
機械及び装置	271,955	283,903
減価償却累計額	△121,600	△132,565
機械及び装置 (純額)	150,354	151,337
工具、器具及び備品		
工具、器具及び備品	50,344	52,176
減価償却累計額	△37,845	△40,337
工具、器具及び備品 (純額)	12,498	11,838
土地		
土地	17,425,755	17,425,755
信託建物		
信託建物	41,255,897	42,869,885
減価償却累計額	△5,862,784	△6,557,635
信託建物 (純額)	35,393,113	※ 1 36,312,249
信託構築物		
信託構築物	61,602	62,165
減価償却累計額	△25,064	△27,454
信託構築物 (純額)	36,538	34,710
信託機械及び装置		
信託機械及び装置	468,175	518,515
減価償却累計額	△222,176	△245,132
信託機械及び装置 (純額)	245,998	273,383
信託工具、器具及び備品		
信託工具、器具及び備品	159,839	171,689
減価償却累計額	△84,185	△97,101
信託工具、器具及び備品 (純額)	75,654	74,588
信託土地		
信託土地	126,824,044	133,082,735
信託建設仮勘定	817	754
有形固定資産合計	186,013,218	193,123,333
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	10,000
長期前払費用	891,835	890,520
その他	63,768	63,335
投資その他の資産合計	965,608	963,856
固定資産合計	191,473,407	198,581,769
繰延資産		
投資法人債発行費	24,053	22,812
繰延資産合計	24,053	22,812
資産合計	219,028,651	221,807,258

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年 4 月30日)	当期 (2018年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	461,063	719,409
1年内返済予定の長期借入金	11,575,038	14,270,145
未払金	515,891	591,670
未払費用	12,423	4,140
未払法人税等	605	605
未払消費税等	390,836	95,224
前受金	1,646,717	1,451,818
その他	21,698	34,324
流動負債合計	14,624,273	17,167,337
固定負債		
投資法人債	2,200,000	2,200,000
長期借入金	89,012,547	89,130,111
預り敷金及び保証金	1,526,885	1,579,794
信託預り敷金及び保証金	8,358,832	8,414,582
資産除去債務	3,361	4,443
その他	56,879	93,652
固定負債合計	101,158,505	101,422,583
負債合計	115,782,779	118,589,920
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	659,446	2,254,373
一時差異等調整積立金	※ 3 9,901,966	※ 3 9,739,544
任意積立金合計	10,561,413	11,993,917
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,442,764	2,981,724
剰余金合計	35,570,598	35,542,062
投資主資本合計	103,245,872	103,217,337
純資産合計	※ 2 103,245,872	※ 2 103,217,337
負債純資産合計	219,028,651	221,807,258

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)		当期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,803,488	※1	6,947,280
その他賃貸事業収入	※1	663,702	※1	685,072
不動産等売却益	※2	1,594,926		—
営業収益合計		9,062,117		7,632,352
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,008,519	※1	2,993,236
資産運用報酬		723,276		765,737
資産保管手数料		14,703		14,761
一般事務委託手数料		44,914		47,641
役員報酬		5,040		5,040
その他営業費用		80,273		60,474
営業費用合計		3,876,727		3,886,891
営業利益		5,185,390		3,745,461
営業外収益				
受取利息		99		113
未払分配戻入		562		868
受取保険金		48,372		2,126
その他		127		—
営業外収益合計		49,162		3,108
営業外費用				
支払利息		518,215		537,655
融資関連費用		273,427		251,361
投資法人債発行費償却		760		1,241
営業外費用合計		792,404		790,258
経常利益		4,442,148		2,958,311
特別利益				
受取保険金		—	※3	154,024
特別利益合計		—		154,024
特別損失				
固定資産圧縮損		—	※4	130,854
特別損失合計		—		130,854
税引前当期純利益		4,442,148		2,981,480
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		4,441,543		2,980,875
前期繰越利益		1,220		848
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,442,764		2,981,724

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 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本								純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計		
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計			
		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	659,446	10,062,856	10,722,303	2,797,644	34,086,368	101,761,642	101,761,642
当期変動額									
一時差異等調整積立金の取崩				△160,890	△160,890	160,890	—	—	—
剰余金の配当						△2,957,313	△2,957,313	△2,957,313	△2,957,313
当期純利益						4,441,543	4,441,543	4,441,543	4,441,543
当期変動額合計	—	—	—	△160,890	△160,890	1,645,120	1,484,229	1,484,229	1,484,229
当期末残高	67,675,274	20,566,420	659,446	9,901,966	10,561,413	4,442,764	35,570,598	103,245,872	103,245,872

当期 (自 2018年5月1日 至 2018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	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計			
		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	659,446	9,901,966	10,561,413	4,442,764	35,570,598	103,245,872	103,245,872
当期変動額									
配当積立金の積立			1,594,926		1,594,926	△1,594,926	—	—	—
一時差異等調整積立金の取崩				△162,422	△162,422	162,422	—	—	—
剰余金の配当						△3,009,411	△3,009,411	△3,009,411	△3,009,411
当期純利益						2,980,875	2,980,875	2,980,875	2,980,875
当期変動額合計	—	—	1,594,926	△162,422	1,432,504	△1,461,039	△28,535	△28,535	△28,535
当期末残高	67,675,274	20,566,420	2,254,373	9,739,544	11,993,917	2,981,724	35,542,062	103,217,337	103,217,337

(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 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31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。 建物 1～63年 構築物 2～20年 機械及び装置 1～15年 工具、器具及び備品 1～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 1～63年 構築物 2～20年 機械及び装置 1～15年 工具、器具及び備品 1～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に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。	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参入した固定資産税等相当額は24,346千円です。
4. 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。

項目	前期 (ご参考) (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)
5. 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) (2018年4月30日)		当期 (2018年10月31日)	
—		※ 1. 有形固定資産の圧縮記帳額 保険金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	130,854千円
※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円
※ 3. 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)		※ 3. 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)	
	負ののれん発生益 (注)		負ののれん発生益 (注)
当初発生額	10,432,940	当初発生額	10,432,940
当期首残高	10,062,856	当期首残高	9,901,966
当期積立額	—	当期積立額	—
当期取崩額	160,890	当期取崩額	162,422
当期末残高	9,901,966	当期末残高	9,739,544
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
(注) 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り、当期は定額取崩105,000千円以上に相当する160,890千円を取り崩しました。		(注) 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り、当期は定額取崩105,000千円以上に相当する162,422千円を取り崩しました。	

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日)	当期 (自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日)
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料収入 5,524,621	賃貸料収入 5,676,610
共益費収入 946,201	共益費収入 937,777
駐車場収入 275,736	駐車場収入 278,461
施設使用料 56,929	施設使用料 54,431
計 6,803,488	計 6,947,280
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 597,408	水道光熱費収入 638,126
その他収入 66,293	その他収入 46,945
計 663,702	計 685,072
不動産賃貸事業収益合計 7,467,190	不動産賃貸事業収益合計 7,632,352
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 691,537	外注委託費 668,128
水道光熱費 590,740	水道光熱費 642,997
信託報酬 33,733	信託報酬 34,127
減価償却費 914,757	減価償却費 857,196
修繕費 130,146	修繕費 117,337
公租公課 597,170	公租公課 619,297
損害保険料 9,757	損害保険料 11,880
その他賃貸事業費用 40,676	その他賃貸事業費用 42,271
不動産賃貸事業費用合計 3,008,519	不動産賃貸事業費用合計 2,993,236
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
4,458,671	4,639,115
※ 2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	
いちごブルク大森	
不動産等売却収入 4,200,000	
不動産等売却原価 3,097,844	
その他売却費用 126,502	
不動産等売却益 975,652	
いちご札幌南2西3ビル	
不動産等売却収入 1,020,000	
不動産等売却原価 545,629	
その他売却費用 31,106	
不動産等売却益 443,263	
いちご大名パルコニー	
不動産等売却収入 780,000	
不動産等売却原価 580,328	
その他売却費用 23,660	
不動産等売却益 176,010	

前期 (ご参考) (自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日)	当期 (自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日)
	※ 3. 受取保険金の内訳 2017年7月に発生したいちご東池袋ビルの雷 (ひょう) 災による空調機器復旧工事に伴う保険金収入を受取保険金として計上しています。
	※ 4. 固定資産圧縮損の内訳 固定資産圧縮損は、2017年7月に発生したいちご東池袋ビルの雷 (ひょう) 災による空調機器復旧工事に伴う保険金の受取により、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。 信託建物 130,854千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日)	当期 (自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 14,000,000口	発行可能投資口総口数 14,000,000口
発行済投資口の総口数 1,532,287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) (2018年 4 月30日)	当期 (2018年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
合併受入資産評価差額 5,852,155	合併受入資産評価差額 5,838,345
資産除去債務 676	資産除去債務 1,031
繰越欠損金 336,476	繰越欠損金 336,476
その他 347	その他 163
繰延税金資産小計 6,189,656	繰延税金資産小計 6,176,016
評価性引当額 △6,189,656	評価性引当額 △6,176,016
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 31.51%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 —%	支払分配金の損金算入額 △31.11%
評価性引当額の増減 △5.34%	評価性引当額の増減 △0.40%
繰越欠損金の利用 △26.41%	繰越欠損金の利用 —%
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 0.01%	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 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日)	当期 (自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考)
(自 2017年11月1日
至 2018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

借入金及び投資法人債の資金使途は、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・償還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

2018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	14,190,557	14,190,557	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,926,748	12,926,748	—
資産合計	27,117,305	27,117,305	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	11,575,038	11,591,357	16,319
(4) 投資法人債	2,200,000	2,193,551	△6,448
(5) 長期借入金	89,012,547	89,787,363	774,815
負債合計	102,787,585	103,572,272	784,687
(6) 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 (5) 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(6)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。

(4) 投資法人債

時価については、日本証券業協会が公表している参考値の利率で割り引いて算出する方法によっています。

(6) 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	88,187,995	84,164,297	(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)(5)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	1,526,885
(2) 信託預り敷金及び保証金	8,358,832

(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	14,190,557	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,926,748	—	—	—	—	—
合 計	27,117,305	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債及び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	11,575,038	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,200,000
長期借入金	—	16,198,215	19,897,332	19,317,000	19,266,000	14,334,000
合 計	11,575,038	16,198,215	19,897,332	19,317,000	19,266,000	16,534,000

当 期
(自 2018年5月1日
至 2018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

借入金及び投資法人債の資金使途は、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・償還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

2018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	9,323,086	9,323,086	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,229,574	13,229,574	—
資産合計	22,552,661	22,552,661	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	14,270,145	14,287,507	17,362
(4) 投資法人債	2,200,000	2,188,441	△11,558
(5) 長期借入金	89,130,111	89,715,450	585,339
負債合計	105,600,256	106,191,399	591,143
(6) 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 (5) 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(6)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。

(4) 投資法人債

時価については、日本証券業協会が公表している参考値の利率で割り引いて算出する方法によっています。

(6) 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	94,051,106	83,675,111	(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)(5)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	1,579,794
(2) 信託預り敷金及び保証金	8,414,582

(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	9,323,086	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,229,574	—	—	—	—	—
合 計	22,552,661	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債及び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	14,270,145	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,200,000
長期借入金	—	18,493,568	19,941,293	19,292,000	14,223,250	17,180,000
合 計	14,270,145	18,493,568	19,941,293	19,292,000	14,223,250	19,380,000

(資産除去債務に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当 期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)
資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。	資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当 期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31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、当期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、当期増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
事務所	177,092,732	△445,669	176,647,062	202,980,000
その他	18,156,684	△4,296,766	13,859,917	16,120,000
合計	195,249,417	△4,742,436	190,506,980	219,100,000

(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、主な減少理由は不動産信託受益権1物件(3,097,844千円)、不動産2物件(1,125,958千円)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。

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	176,647,062	7,150,982	183,798,045	212,888,000
その他	13,859,917	△40,805	13,819,112	16,310,000
合計	190,506,980	7,110,177	197,617,158	229,198,000

(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3物件(7,514,322千円)の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。
(注3) 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2018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。

なお、賃貸等不動産に関する2018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。

(資産の運用の制限に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当 期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)
--	---------------------------------------

該当事項はありません。

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年11月1日 至 2018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	44,671	未払金	36,971
				信託報酬	11,100	営業未払金	3,365
				長期借入金の借入れ	1,352,000	長期借入金	1,638,931
				長期借入金の返済	1,353,926	1年内返済予定の長期借入金	578
				支払利息	6,361	未払費用	136
				融資関連費用	2,364	前払費用	6,905
						長期前払費用	42,711

(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 2018年5月1日 至 2018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	47,397	未払金	37,115
				信託報酬	11,165	営業未払金	3,436
				長期借入金の借入れ	—	長期借入金	1,638,642
				長期借入金の返済	289	1年内返済予定 の長期借入金	578
				支払利息	6,323	未払費用	34
				融資関連費用	3,481	前払費用 長期前払費用	6,902 39,233

(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 2017年11月1日 至 2018年4月30日)		当期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	
1口当たり純資産額	67,380円	1口当たり純資産額	67,361円
1口当たり当期純利益	2,898円	1口当たり当期純利益	1,945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 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)
当期純利益	4,441,543千円	2,980,875千円
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	4,441,543千円	2,980,875千円
期中平均投資口数	1,532,287口	1,532,287口

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)		当期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	
1. 資産の取得	規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。 【ウィン第2五反田ビル】	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、以下の特定資産の売買契約を締結しています。 【いちご南大塚ビル (注1)】
取得価格 (注1)	3,300,000千円	取得予定価格 (注2)	2,780,000千円
所在地	東京都品川区大崎四丁目1番2号	所在地	東京都豊島区南大塚三丁目10番10号
資産の種類	不動産信託受益権	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84.88%) 建物：所有権 (区分所有持分84.88%)	所有形態	土地：所有権 建物：所有権
契約締結日	2018年4月25日	契約締結日	2018年12月14日
取得日	2018年5月9日	取得予定日	2018年12月21日
取得先	合同会社五反田ホールディングス	取得先 (注3)	国内の特定目的会社

前期 (ご参考) (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)		当期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	
【MIFビル】		【いちご乃木坂ビル (注1)】	
取得価格 (注1)	2,200,000千円	取得予定価格 (注2)	3,315,000千円
所在地	東京都千代田区内神田一丁目6番6号	所在地	東京都港区赤坂八丁目11番37号
資産の種類	不動産信託受益権	資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 (注2) 建物：所有権 (共有持分割合72.00%)	所有形態	土地：所有権 建物：所有権
契約締結日	2018年4月25日	契約締結日	2018年12月14日
取得日	2018年5月9日	取得予定日	2018年12月28日
取得先	合同会社謙倉橋ホールディングス	取得先 (注3)	国内の一般事業会社
(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1) 本投資法人による取得後、物件名称を「南大塚スクエアビル」から「いちご南大塚ビル」へ、「ユニゾ乃木坂ビル」から「いちご乃木坂ビル」へ変更を予定しています。	
(注2) 本件土地の一部は、本件建物の共有者を含む4名が所有又は共有しており、いわゆる分有状態にあります。本件建物の共有者と本件土地の所有者及び共有者の間で、相互に借地として利用し、敷地の相互利用について、対価の授受は行わないことを内容とした覚書を締結しております。		(注2) 取得予定価格は、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。		(注3) 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。	
2. 資金の借入れ	本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、2018年5月9日付で以下のとおり借入れを行いました。	2. 資産の譲渡	規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の売買契約を締結しています。
【タームローンⅫ】		【いちご町田イーストビル】	
借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社香川銀行	譲渡予定価格 (注1)	非開示
借入金額	2,000,000千円	帳簿価格 (注2)	1,272,784千円
利率	1ヶ月円TIBOR+0.60% (注)	所在地	東京都町田市原町田四丁目5番8号
返済期限	2024年4月30日	資産の種類	不動産信託受益権
利払日	借入日以降の各月最終営業日及び元本返済期日	契約締結日	2018年12月14日
返済方法	期日一括返済	引渡予定日	2018年12月20日
借入方法	無担保・無保証	譲渡先 (注3)	国内の特定目的会社
(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0.795%で固定化されています。		【いちご新横浜アリーナ通りビル】	
		譲渡予定価格 (注1)	非開示
		帳簿価格 (注2)	1,679,745千円
		所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目7番7
		資産の種類	不動産信託受益権
		契約締結日	2018年12月14日
		引渡予定日	2018年12月20日
		譲渡先 (注3)	国内の特定目的会社
		(注1) 単一の譲渡先に対する単一の売買契約における譲渡で、2物件の合計譲渡予定価格は3,600,000千円です。譲渡予定価格は、譲渡に係る諸費用、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。個別物件の譲渡予定価格については、譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。なお、第27期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日) において、2物件合計で不動産売却益約645,250千円を計上する見込みです。	
		(注2) 帳簿価格は2018年10月31日現在の価格を記載しています。	
		(注3) 譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。	

	前期 (ご参考) (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)
I 当期末処分利益	4,442,764,274円	2,981,724,275円
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	162,422,422円	105,000,000円
III 分配金の額	3,009,411,668円	3,086,026,018円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,964円)	(2,014円)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	1,594,926,730円	—円
V 次期繰越利益	848,298円	698,257円
分配金の額の算出方法	<p>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ます。ただし、当期は繰越欠損金を税務上の課税所得と相殺することにより、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも、税務上の所得は発生しません。このような場合、分配金は規約第37条第1項では、本投資法人が合理的に決定した額とします。かかる方針により、当期末処分利益4,442,764,274円のうち、不動産等売却益である1,594,926,730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162,422,422円を加算した金額3,010,259,966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3,009,411,668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1,964円としました。</p>	<p>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2,981,724,275円に、一時差異等調整積立金取崩額105,000,000円を加算した金額3,086,724,275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3,086,026,018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2,014円としました。</p>

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)
<p>「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、第22期の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高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は162,422千円を取り崩しを行います。</p>	<p>「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、第22期の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高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円を取り崩しを行います。</p>

独立監査人の監査報告書

2018年12月14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2018年5月1日から2018年10月31日までの第26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、投資法人は特定資産の取得及び譲渡に関する売買契約を締結している。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日)	当期 (自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,442,148	2,981,480
減価償却費	914,757	857,196
受取利息	△99	△113
支払利息	518,215	537,655
固定資産除却損	—	269
受取保険金	—	△154,024
固定資産圧縮損	—	130,854
営業未収入金の増減額 (△は増加)	6,047	1,178
未収消費税等の増減額 (△は増加)	56,068	△231,965
前払費用の増減額 (△は増加)	△11,693	△5,340
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△60,648	1,314
未払消費税等の増減額 (△は減少)	325,504	△295,611
営業未払金の増減額 (△は減少)	△40,153	66,387
未払金の増減額 (△は減少)	△211,764	75,778
前受金の増減額 (△は減少)	128,165	△194,899
有形固定資産の売却による減少額	1,125,958	—
信託有形固定資産の売却による減少額	3,097,844	—
その他	198,676	493,724
小計	10,489,029	4,263,885
利息の受取額	99	113
利息の支払額	△509,708	△545,938
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	9,978,815	3,717,454
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	△22,400	△26,504
信託有形固定資産の取得による支出	△369,221	△7,864,015
預り敷金及び保証金の受入による収入	65,096	11,923
預り敷金及び保証金の返還による支出	△139,427	△199,014
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	705,071	785,265
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△507,415	△794,282
投資活動によるキャッシュ・フロー	△268,296	△8,086,626
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	7,934,000	7,446,000
長期借入金の返済による支出	△9,528,111	△4,633,329
投資法人債の発行による収入	988,359	—
分配金の支払額	△2,956,168	△3,008,722
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,561,921	△196,051
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,148,597	△4,565,222
現金及び現金同等物の期首残高	20,903,272	27,051,869
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 27,051,869	※ 1 22,486,646

【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 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日)	当期 (自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】 (参考情報)

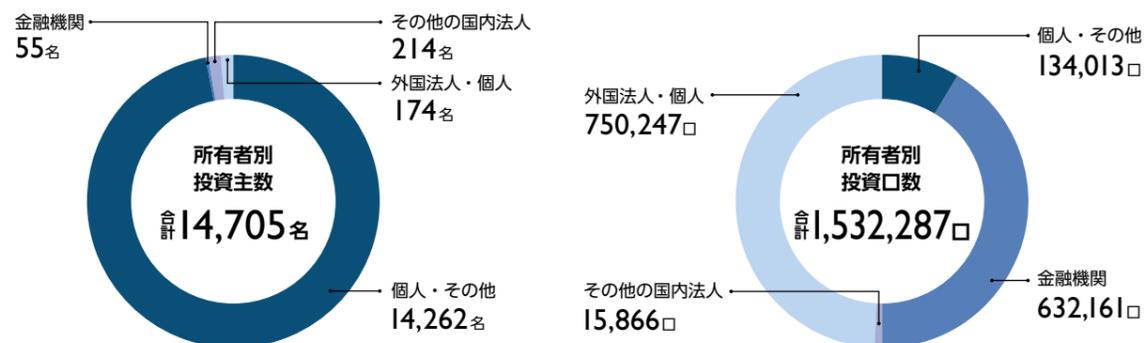
	前期 (ご参考) (自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日)	当期 (自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	14,190,557	現金及び預金 9,323,086
信託現金及び信託預金	12,926,748	信託現金及び信託預金 13,229,574
別段預金	△65,435	別段預金 △66,014
現金及び現金同等物	27,051,869	現金及び現金同等物 22,486,646

投資口・投資主情報

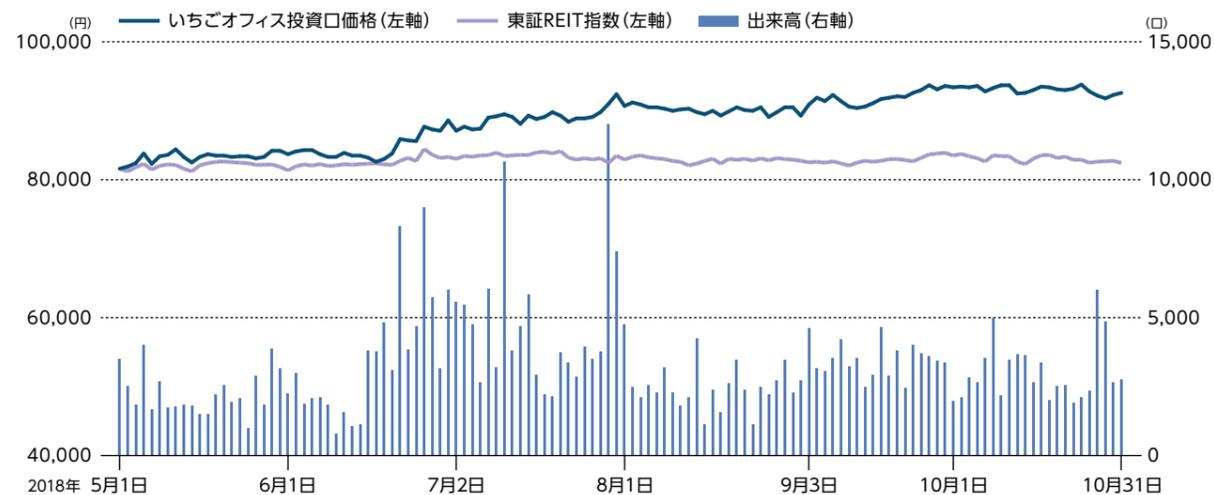
主要な投資主 (2018年10月31日現在)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	比率
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	344,190	22.5%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	267,236	17.4%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	155,875	10.2%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	77,951	5.1%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	57,972	3.8%
BCSL MARGIN TRADING A/C	56,500	3.7%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	52,240	3.4%
野村信託銀行株式会社(投信口)	48,671	3.2%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	34,653	2.3%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	20,963	1.4%
合計	1,116,251	72.8%

投資主の状況 (2018年10月31日現在)



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2018年5月1日(期初はじめの営業日)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

投資主インフォメーション

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か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) (ご利用時間 9:00~17:00 土・日・休日を除く)
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)	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 新東京郵便局私書箱第29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) (ご利用時間 9:00~17:00 土・日・休日を除く)

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区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

2018年10月期	決算期末……………	2018年10月31日	2019年4月期	決算期末……………	2019年4月30日
	決算発表……………	2018年12月14日		決算発表……………	2019年6月14日
	分配金支払開始……	2019年1月21日		分配金支払開始……	2019年7月下旬

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

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

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

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



本書の製作にあたって、次の配慮をしています。



植物油インキ
環境に優しい植物油インキを使用
して印刷しています。



見やすいユニバーサル
デザインフォントを
採用しています。