

8975

Ichigo Office REIT

Investment Corporation



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」



MIFビル(東京都千代田区、2018年5月取得物件)

第25期 資産運用報告 | 自2017年11月1日 至2018年4月30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、
一期一会の持つ「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 投資法人執行役員ご挨拶	17 I. 資産運用報告
3 資産運用会社代表執行役社長 インタビュー	43 II. 貸借対照表
5 2018年4月期決算	45 III. 損益計算書
7 いちごオフィスの成長戦略	46 IV. 投資主資本等変動計算書
9 財務運営	47 V. 注記表
10 業務予想	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

マーケット環境に左右されない、中長期的な成長

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、成長戦略における「ステージⅦ」(中長期的な成長に向けた基盤構築)に移行した2018年4月期において、資産入替等を通じて成長投資資金を確保するとともに、持続的な投資主価値向上に資する成長投資を行い、また、保有物件の高稼働率の維持と賃料適正化に向けた継続的な増額改定等に取り組んでまいりました。

資産入替については、オフィス以外の3物件を譲渡し、15億円の譲渡益を確保するとともに、4月末に中規模オフィス2物件(55億円)の取得を決定し、5月に取得を完了しております。取得した中規模オフィス2物件は、いずれも東京都心部に所在しており、今後も成長が期待できます。

また、新たなテナント向けサービスとして、「いちごラウンジ」の展開を始めました。「いちごラウンジ」は、快適な共用部空間を提供することでオフィス環境の向上を図り、テナントとなる中小企業における労働生産性の向上や、人材採用強化のニーズに応えることにより、投資効率に見合う賃料収入の増加を実現しております。このようなテナント満足度の向上に注力した結果、2018年4月末の稼働率は99%と、過去最高の水準を達成いたしました。

財務運営においては、物件譲渡に伴う譲渡益を税務上の繰越欠損金を活用することによって内部留保し、成長投資資金を確保いたしました。あわせて、前期(2017年10月期)に引き続き、投資法人債を発行し、資金調達が多様化を図っております。

こうした活動の結果、本投資法人の2018年4月期の運用状況は、営業収益9,062百万円、営業利益5,185百万円、経常利益4,442百万円、当期純利益4,441百万円となりました。1口当たり分配金は前期比34円増の1,964円となり、16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の強力な信頼関係を引き続き築いてまいります。

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



いちごオフィスリート投資法人
執行役員
高塚 義弘

2018年4月期の決算ハイライト

営業収益	9,062 百万円	経常利益	4,442 百万円	1口当たり 分配金	1,964 円 (対期初予想比24円の増加)
営業利益	5,185 百万円	当期純利益	4,441 百万円	稼働率	99.0% (2018年4月期末時点)

中長期的な成長に向けた基盤構築



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、成長戦略の「ステージⅦ」において、「中長期的な成長に向けた基盤構築」に向けたアクションプランに取り組んでおり、マーケットの環境に左右されない中長期的な成長を視野に入れた戦略を機動的に選択しています。

資産運用を受託する、いちご投資顧問株式会社の織井渉代表執行役社長に、新たな戦略の成果と今後の展望について尋ねました。

Q 2018年4月期の運用状況についてお聞かせください。

A 当期においては、ポートフォリオの質の向上に貢献する資産入替として、オフィス以外の3物件を譲渡することによって15億円の譲渡益を確保するとともに、4月末には中規模オフィス2物件の取得を決定し、5月に取得を完了しております。取得したオフィスはいずれも東京都心部に所在しており、今後も成長が見込めるものです。

次に、新しいテナント向けサービスとして「いちごラウンジ」の展開を開始し、いちご東池袋ビルにおいて第1号事例を設置しました。「いちごラウンジ」は、快適な共用部の空間を提供することによって、テナント企業における労働生産性の向上や、人材採用の強化を背景としたオフィス環境の質的改善に貢献する一方で、いちごオフィスとしては投資効率に見合った賃料収入の増加を図るものです。実際にいちご東池袋ビルでは、従前の賃料より50%以上高い水準で新しいテナントが決定しております。

収益力およびポートフォリオの質の向上においては、引き続き賃料の適正化に向けた増額改定およびテナント入替時における賃料の増額を推進しております。既存テナントとの契約改定では、更新対象面積の1/3において増額改定を実現し、新規成約時のテナント入替では、成約面積の2/3において賃料の増額入替を獲得しました。2018年4月末の稼働率は過去最高水準の99%となっており、足元の中規模オフィスの賃貸マーケットは引き続き好調であると言えます。

財務運営においては、足元の金利動向を鑑み、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、金利の固定化を行うことにより、今後想定される金利上昇リスクを回避しております。また、物件譲渡に伴う譲渡益を税務上の繰越欠損金を活用することによって内部留保し、成長投資資金を確保するとともに、2017年10月期に引き続き、投資法人債を発行し、資金調達の多様化を図りました。

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。2018年4月期には、恵比寿グリーングラスが建築物への環境性能を評価する「CASBEE」の環境認証を取得し、いちごオフィスでは7例目となる環境認証取得物件となりました。

このような取り組みの成果として、2018年4月期の1口当たり分配金は前期比34円増の1,964円となっています。

Q 今後の展望をお聞かせください。

A 2017年11月よりスタートした「ステージⅦ」では、内部成長余地が限定的な資産の売却や、任意積立金の活用方法を見直すことによって成長投資資金を確保し、資産の取得だけでなく、保有物件の価値向上のためのCAPEX(資本的支出)といった、投資主価値の最大化に資する成長投資を実行してまいります。先に述べたとおり、2018年4月期においてはポートフォリオの質の向上に資する資産入替や、

成長投資資金の内部留保、いちごラウンジの新設に代表される保有物件の価値向上のためのCAPEXなどを着実に実行し、成果をあげております。

引き続き、こうした取組みを通じて、質の高い中規模オフィスに特化したポートフォリオの構築を高めるとともに、きめ細やかな物件管理とテナントリレーションの強化により、テナント満足度を向上させることに努め、保有物件の競争力を着実に強化してまいります。

Q 今後の業績の見通しをお聞かせください。

A 1口当たり分配金については、2018年10月期が1,967円、2019年4月期は1,974円とさらなる増配を予定しています。

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については2018年4月期実績の1,857円から2018年10月期は1,898円、2019年4月期は1,905円をそれぞれ予想しており、既存物件の収益力向上を推進することにより、ポートフォリオの実力ベースの収益性を着実に向上できる見通しです。いちごオフィスでは引き続き、各種施策を着実に実行することにより、投資主価値の最大化に注力してまいります。

2018年4月期決算の概要

(単位:百万円)

	2017年10月期 実績	2018年4月期 実績	2018年4月期 期初予想	予想比
営業収益	7,530	9,062	7,408	+1,653
営業利益	3,521	5,185	3,616	+1,568
経常利益	2,796	4,442	2,812	+1,630
当期純利益	2,796	4,441	2,811	+1,630
1口当たり分配金	1,930円	1,964円	1,940円	+24円
物件数	85物件	82物件	85物件	-3物件
テナント数	918件	891件	-	-
賃貸可能面積	262,751m ²	255,487m ²	-	-
NOI利回り	5.5%	5.5%	-	-

運用状況予想

(単位:百万円)

	2018年10月期
営業収益	7,547
営業利益	3,685
経常利益	2,885
当期純利益	2,908
1口当たり分配金	1,967円

格付の状況

信用格付業者	
株式会社 日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付 A-(ポジティブ)

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

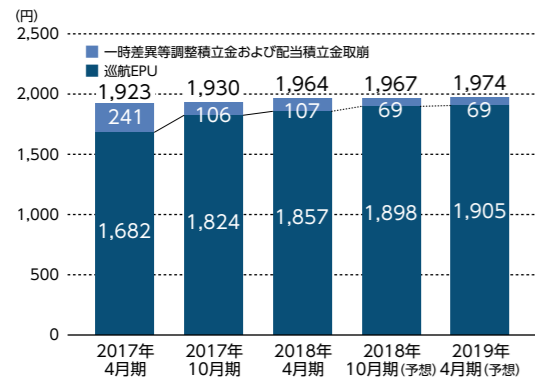
決算ハイライト

	2018年4月期実績	説明
外部成長	商業施設3物件の売却(譲渡益計15億円) オフィス2物件の取得決定(取得価格計55億円)	帳簿価格、鑑定評価額の約1.4倍の譲渡価格での売却 成長が見込める都心6区の中規模オフィスとの資産入替の決定 (スポンサーサポートを活用した速やかな再投資)
内部成長	期末稼働率(全物件) 99.0% 増額改定42件(平均増額率5.5%) 増額入替39件(平均増額率18.9%)	過去最高水準の稼働率を達成 賃料改定により、月額賃料4.0百万円UP テナント入替により、月額賃料4.9百万円UP
財務	投資法人債の発行 10億円 新規借入(借換え資金) 79億円 期限前返済 5億円	第2回投資法人債発行(年限10年、利率0.9%) 金利上昇リスクへの対応(金利固定化比率90.9%) 譲渡益の内部留保による成長投資資金の確保
巡航EPU	1,857円(前期比+33円、+1.8%)	期初予想1,834円に対し+23円(+1.3%) 巡航EPUは継続的に成長
1口当たりFFO	2,454円(前期比+24円、+1.0%)	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	1,964円(前期比+34円、+1.8%)	J-REIT最長の16期連続増配の実績
1口当たりNAV	84,076円(前期比+2,921円、+3.6%)	既存物件の含み益が拡大+30億円

・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) - 不動産売却益(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

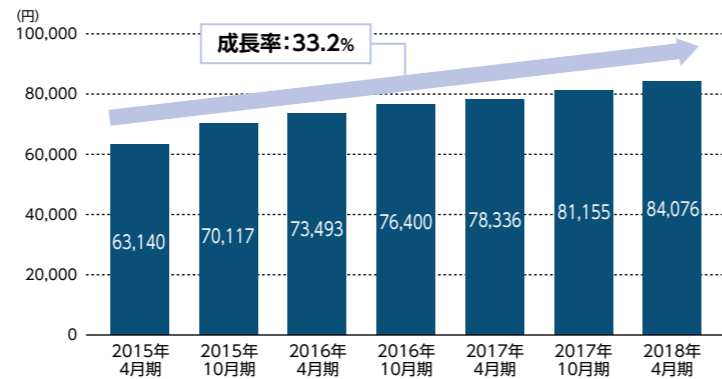
投資主価値の着実な向上

巡航EPUの成長推移



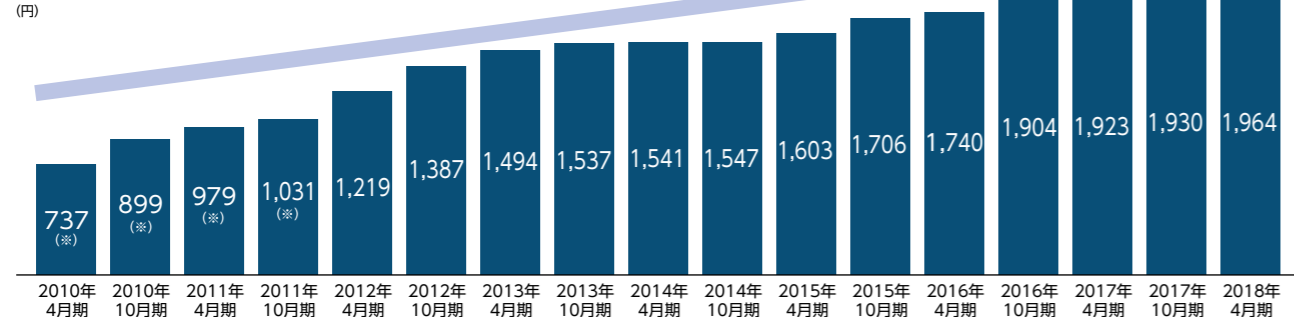
※一時差異等調整積立金および配当積立金取崩額に前期繰越損益を含む

1口当たりNAVの成長推移



安定した分配金の成長 (連続増配 J-REIT No.1)

J-REIT最長の16期連続増配の実績 (年平均成長率: 13.0%)



※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)

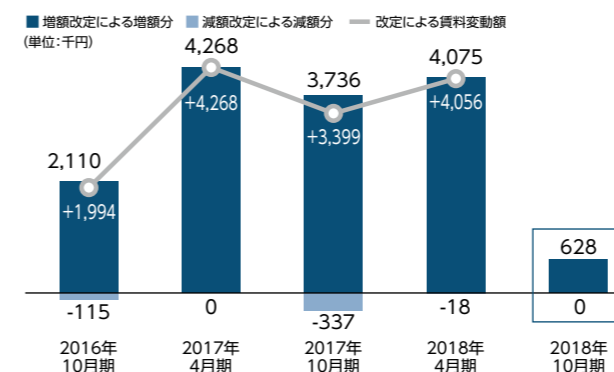
「成長戦略ロードマップ」に沿った戦略的な成長投資の実行

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



既存テナントの賃料改定推移

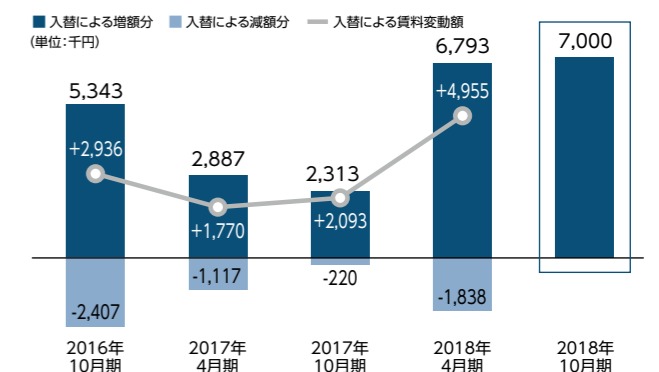
賃料改定による月額賃料変動の推移 (オフィス、月額賃料ベース)



※2018年10月期は、2018年5月15日時点で契約済(契約手続中含む)を対象

新規成約における賃料増額

テナント入替による月額賃料変動の推移 (オフィス、月額賃料ベース)



※2018年10月期以降は、2018年5月15日時点で契約済(契約手続中含む)を対象

成長戦略ロードマップ

ステージ I~VI	ステージ VII	The Next Decade 2020年代の「いちごオフィス」
2011/10期末	2017/10期末	2018/4期末
目標	中長期的な成長に向けた基盤構築	中規模オフィス特化型リートとしての地位確立
市場環境に左右されない中長期的な成長を視野に入れた成長戦略の機動的な選択	成長投資資金の確保 ・ポートフォリオの質向上に資する資産入替、オフィス以外の資産売却による成長資金の確保 ・任意積立金等の活用方法の見直し	テナントとWin-Winの関係を構築することにより、投資主価値の最大化を目指すとともに、日本経済の発展に貢献
持続的な投資主価値の向上に資する成長投資 ・資産入替または借入余力を活用した資産取得 ・価値向上CAPEXの実施	■内部成長戦略 ・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	■いちごオフィスが目指す差別化戦略 ・「テナント満足度」を重視したビル運営の徹底による稼働率と収益性の維持、向上 ・スタートアップ企業の成長支援(入居テナント間のネットワーク、ビジネスマッチング等) ・「テナントニーズ」に対応したサービスおよびオフィススペースの供給 ・高いテナント満足度を背景とする「いちごオフィス」ブランドの確立
■外部成長戦略 ・ポートフォリオの質向上に資する資産の入替 ・投資主価値の向上に資する資産の取得 ・M&Aの検討	■財務戦略 ・ファイナンスに伴う各種条件の見直し ・投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化 ・発行体格付の向上 ・グローバルインデックス組入れを目指す	■いちごオフィスのポートフォリオ構築 ・中規模オフィスを中心としたオフィス特化型ポートフォリオの追求 ・大規模改修、建替え等を通じたサステナブルな成長の追求 ・中規模オフィスのインフラ提供を先導

価値向上CAPEXによるバリューアップ

新しいテナント向けサービスとして「いちごラウンジ」を展開

- 快適性の高い共用部空間の提供により、投資効率に見合う賃料収入増を実現
- 今後、保有物件での継続的な展開を検討中

いちご東池袋ビル (東京都豊島区)

具体的な実績

進捗状況	面積	契約テナント業種	契約開始月
契約済	21坪	IT	2018年3月
契約済	12坪	人材派遣	2018年4月
契約済	38坪	IT	2018年7月
契約手続き中	35坪	不動産	2018年7月
契約手続き中	25坪	不動産	2018年7月

投資効果(実績)

投資額	29百万円
賃料単価(月坪)	従前:15,000円 → 実績:23,894円(+59.3%) ※ 契約賃料の平均単価
NOI/年増加額	+9.5百万円
ROI	32.4%



※一部共用スペース設置のため賃貸面積は従前より減少

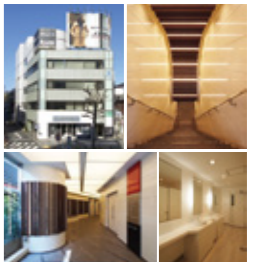


計画的な価値向上CAPEXの実行による継続的な物件価値の向上

いちご神宮前ビル (東京都渋谷区)

具体的な実績

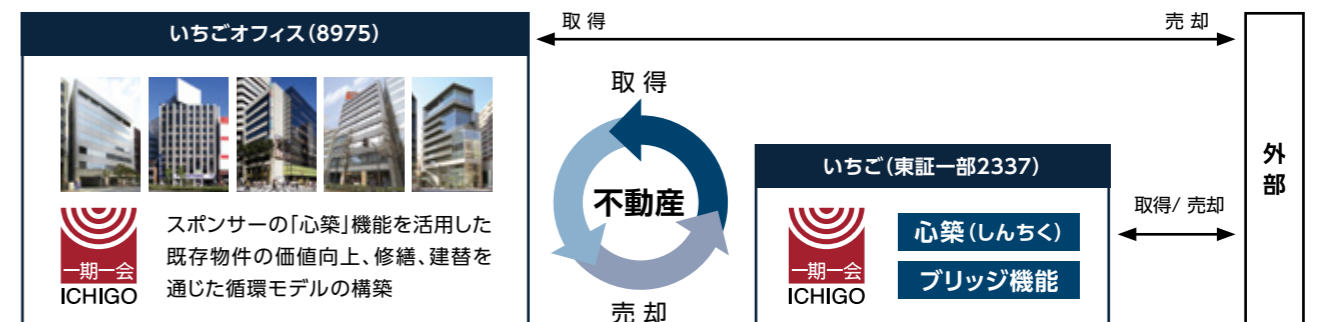
	2016年10月期	2017年4月期	2017年10月期	2018年4月期
主な工事内容	空調更新工事 他	B1F階段改修工事 共用部改修工事 他	エレベーター更新工事 共用部改修工事 他	エントランスホール改修工事 他
主な運用実績	1F(170坪)のリースアップ	既存テナント(543坪)の増額改定	B1F(39坪)に増額入替で飲食店を誘致	2F(79坪)を増額入替で新規成約
投資額	24百万円	24百万円	23百万円	18百万円
NOI / 期	122百万円	131百万円	138百万円	142百万円
NOI利回り	3.4%	3.7%	3.9%	4.0%



※NOI利回りは、各期のNOI実績額を年換算した数値を取得価額で除した数値

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な成長を追求



物件取得における優位性

- 多種多様な物件情報が取得可能(いちごオフィス独自のルート+スポンサーのソーシングルート)
- 強力なスポンサーサポートを活用することにより、あらゆる投資機会に参加可能
- マーケット環境に左右されない「心築」機能を背景に、優良な中規模オフィスの「安定供給」

※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

サステナビリティへの取組み

GRESB リアルエステイト評価における「Green Star」評価取得

- 評価項目: モニタリングと環境管理システム/パフォーマンス指標/グリーンビル認証/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)においても「4 Star」を取得



環境認証取得状況

CASBEE (建築環境総合性能評価システム)

5ランク	Aランク
いちご高松ビル	いちご丸の内ビル
いちご神田錦町ビル	恵比寿グリーンクラス

BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)

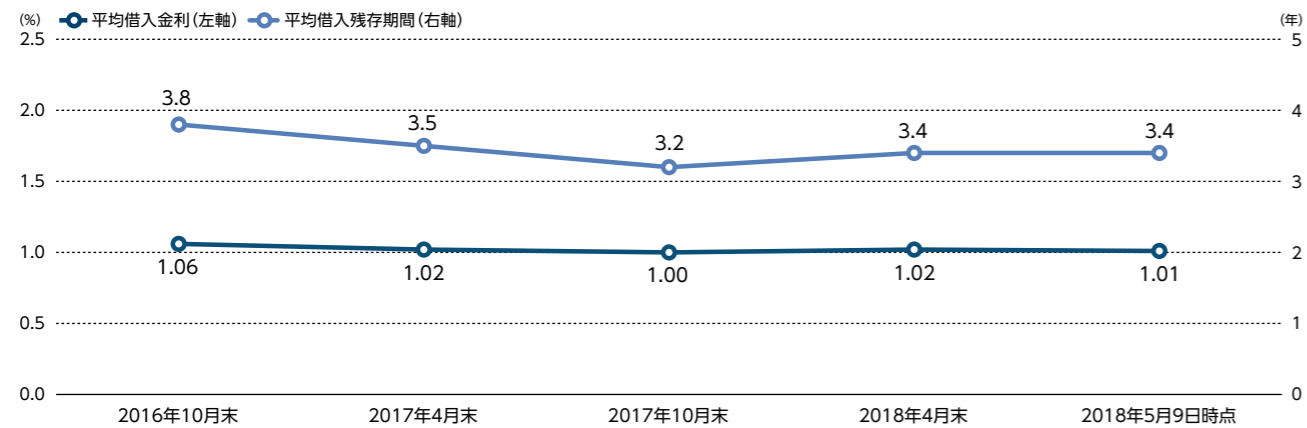
2つ星(★★)	1つ星(★)
いちご秋葉原ノースビル	いちご大宮ビル

DBJ Green Building

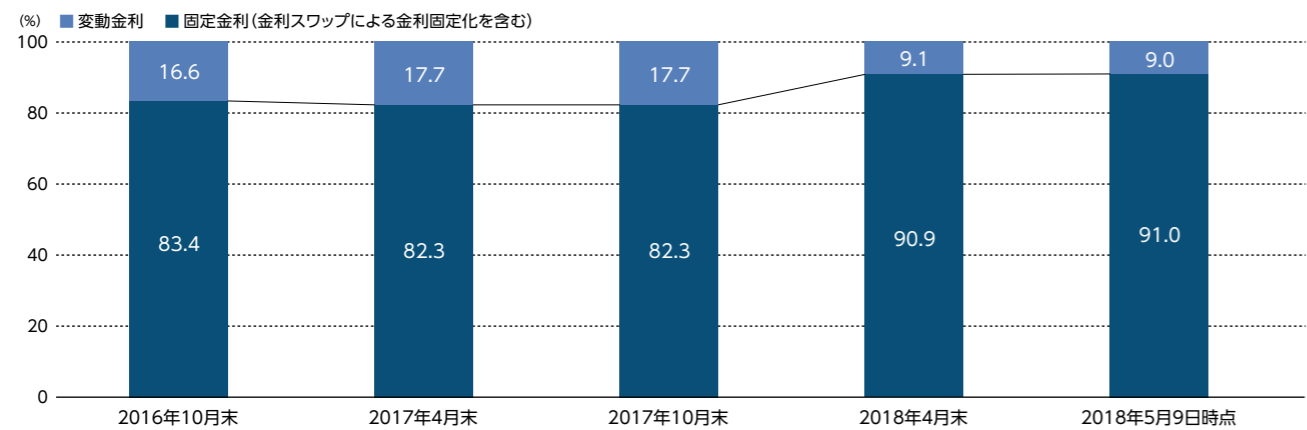
3つ星(★★★)
いちご日本橋イーストビル

財務運営

平均借入金利および平均借入残存期間の推移 ※投資法人債を含む

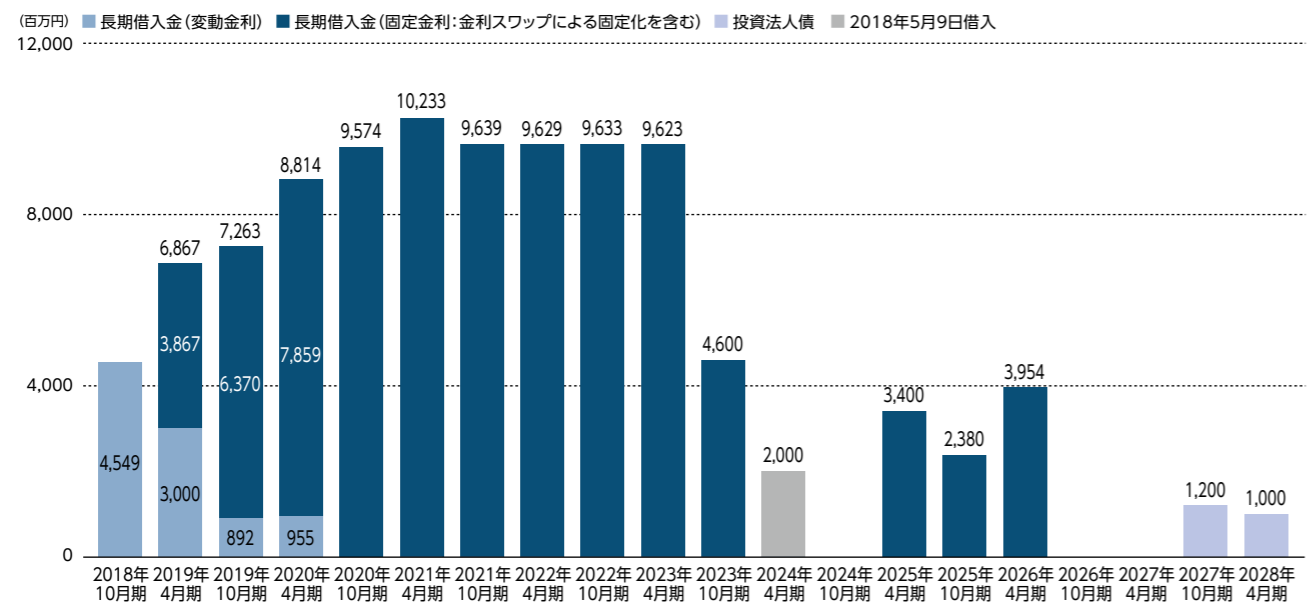


金利固定比率の推移



※2018年5月9日付で物件取得に伴う新規借入(2,000百万円)を実施したことから、同日時点における平均借入金利、残存期間、固定金利比率を表示

有利子負債返済期限の分散状況 (2018年5月9日時点)



※2018年5月9日付で物件取得に伴う新規借入(2,000百万円)を実施

業績予想

2018年10月期 予想

(単位:百万円)

	2018年4月期 実績	2018年4月期 実績(A) [売却益除く]	2018年10月期 予想(B)	増減 (B)-(A)
営業収益	9,062	7,467	7,547	+ 80
営業利益	5,185	3,590	3,685	+ 95
経常利益	4,442	2,847	2,885	+ 38
当期純利益	4,441	2,846	2,908	+ 62
1口当たり当期純利益(EPU)	2,898円	1,857円	1,898円	+ 41円
任意積立金 積立額合計(-)	1,594	-	-	-
任意積立金 取崩額合計(+)	162	162	105	- 57
1口当たり分配金(DPU)	1,964円	1,964円	1,967円	+ 3円
NOI	5,373	5,373	5,409	+ 35
運用物件数	82物件	82物件	84物件	+ 2物件
稼働率	99.0%	99.0%	97.8%	- 1.2%

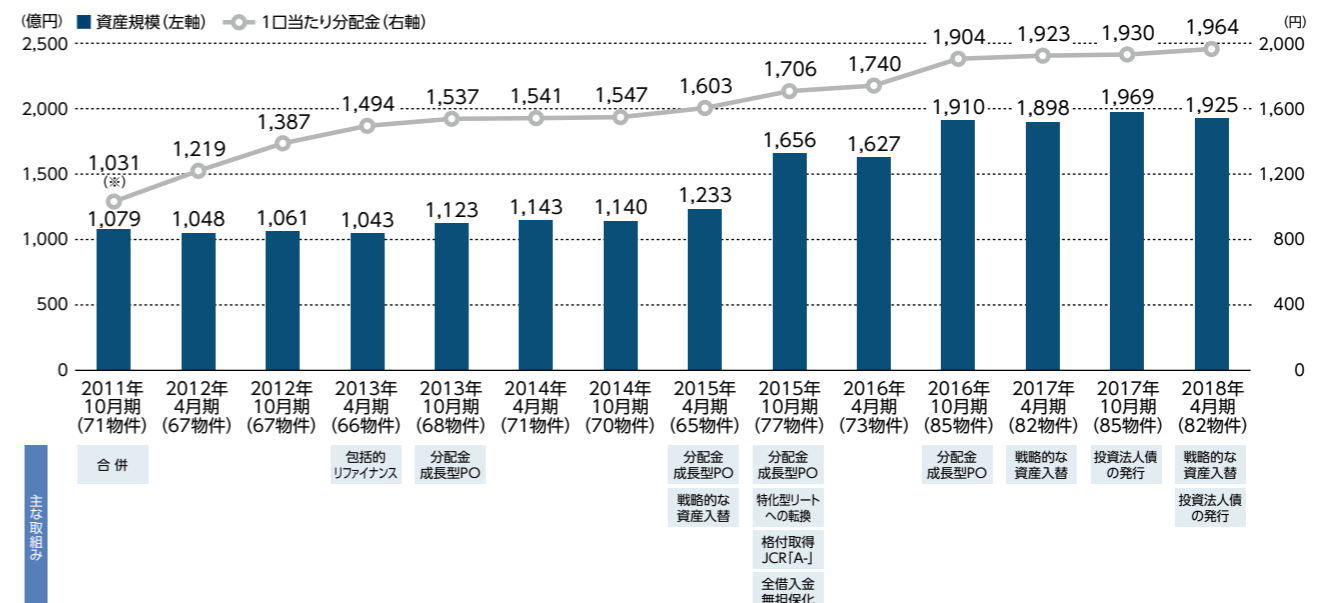
2019年4月期 予想

(単位:百万円)

	2018年10月期 予想(A)	2019年4月期 予想(B)	増減 (B)-(A)
営業収益	7,547	7,493	- 54
営業利益	3,685	3,712	+ 27
経常利益	2,885	2,920	+ 35
当期純利益	2,908	2,920	+ 11
1口当たり当期純利益(EPU)	1,898円	1,905円	+ 7円
任意積立金 取崩額合計(+)	105	105	-
1口当たり分配金(DPU)	1,967円	1,974円	+ 7円
NOI	5,409	5,412	+ 2
運用物件数	84物件	84物件	-
稼働率	97.8%	97.5%	- 0.3%

- 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
- 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

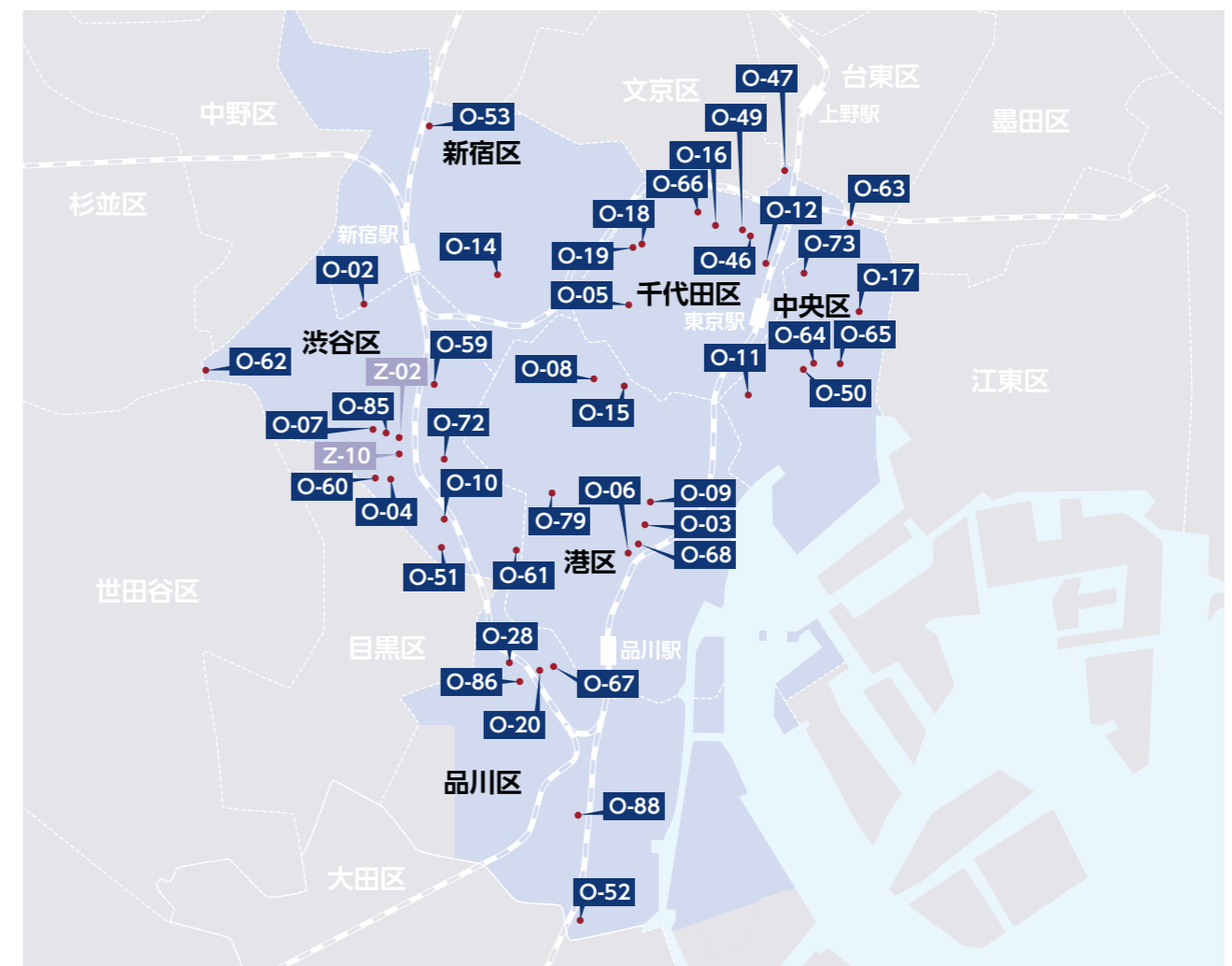


※2011年11月1日付の合併時に実施した投資口分割(7分割)を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた数値(本投資法人ベース)

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		

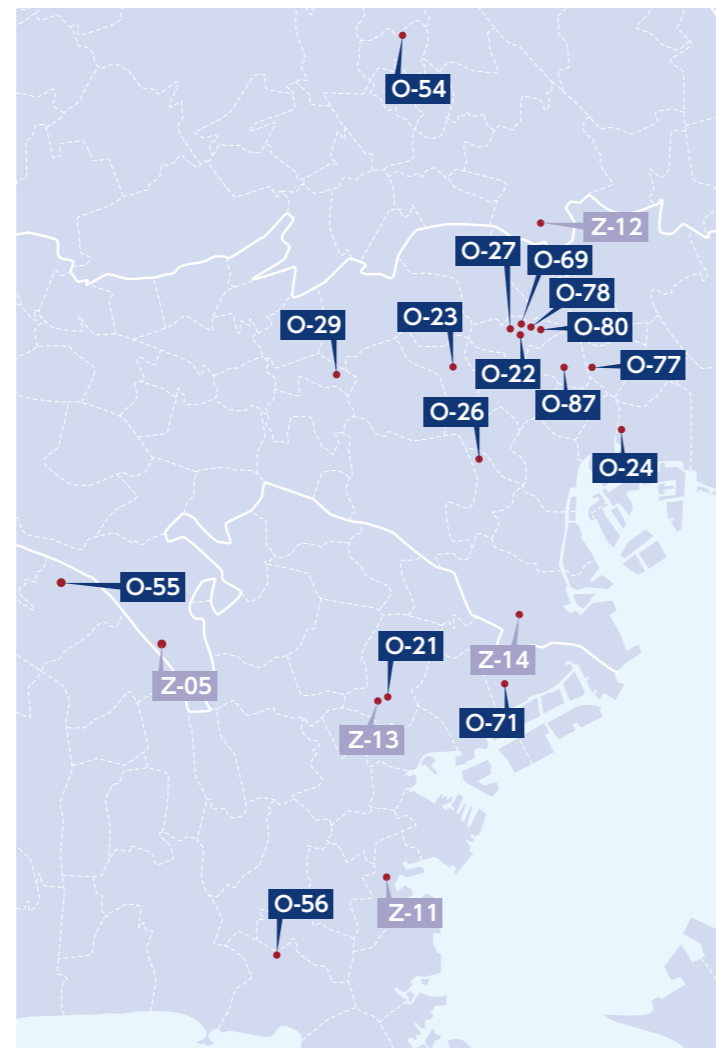
O-67 いちご 東五反田ビル	O-68 アクシオール 三田	O-72 いちご渋谷 イーストビル	O-73 いちご 人形町ビル	O-79 いちご 元麻布ビル	O-85 いちご渋谷 宇田川町ビル
O-86 ウィン 五反田ビル	O-88 大井町 センタービル	その他	Z-02 いちご フィエスタ渋谷	Z-10 いちご渋谷 文化村通りビル	



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 大宮ビル	O-55 いちご 相模原ビル	O-56 いちご 大船ビル	O-69 いちご 東池袋ビル	O-71 いちご 川崎ビル
	O-77 いちご 池之端ビル	O-78 いちご池袋 イーストビル	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	



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		

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				



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別	第21期 自2015年11月1日 至2016年4月30日	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	
営業収益 (注1) 百万円	6,682	7,090	7,352	7,530	9,062	
(うち不動産賃貸事業収益)	(6,259)	(7,074)	(7,314)	(7,530)	(7,467)	
営業費用 百万円	3,474	3,685	3,974	4,009	3,876	
(うち不動産賃貸事業費用)	(2,527)	(2,921)	(2,959)	(3,004)	(3,008)	
営業利益 百万円	3,208	3,405	3,378	3,521	5,185	
経常利益 百万円	2,542	2,462	2,616	2,796	4,442	
当期純利益 百万円	2,482	2,462	2,615	2,796	4,441	
総資産額 百万円	182,430	210,951	210,573	217,585	219,028	
(対前期比) %	(△1.3)	(15.6)	(△0.2)	(3.3)	(0.7)	
純資産額 百万円	93,321	102,214	101,911	101,761	103,245	
(対前期比) %	(0.1)	(9.5)	(△0.3)	(△0.1)	(1.5)	
出資総額 百万円	58,781	67,675	67,675	67,675	67,675	
発行済投資口の総口数	口	1,416,323	1,532,287	1,532,287	1,532,287	
1口当たり純資産額	円	65,890	66,706	66,509	66,411	67,380
分配金総額 百万円	2,464	2,917	2,946	2,957	3,009	
1口当たり分配金	円	1,740	1,904	1,923	1,930	1,964
(うち1口当たり利益分配金)	円	(1,740)	(1,904)	(1,923)	(1,930)	(1,964)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注2) %	1.4 (2.8)	1.3 (2.5)	1.2 (2.5)	1.3 (2.6)	2.0 (4.1)	
自己資本利益率 (注2) %	2.7 (5.3)	2.5 (5.0)	2.6 (5.2)	2.7 (5.4)	4.3 (8.7)	
自己資本比率 (注2) %	51.2	48.5	48.4	46.8	47.1	
(対前期増減) %	(0.7)	(△2.7)	(△0.1)	(△1.6)	(0.4)	
配当性向 (注3) %	99.3	118.4	112.7	105.8	67.7	
【その他参考情報】						
投資物件数	件	73	85	82	85	82
期末テナント数	件	690	892	897	918	891
総賃貸可能面積	m ²	217,381.68	257,142.35	253,545.89	262,751.74	255,487.63
期末稼働率	%	97.3	98.2	98.6	98.1	99.0
当期減価償却費	百万円	836	921	923	927	914
当期資本的支出額	千円	502,253	454,851	570,887	446,991	395,979
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2) 百万円	4,568	5,073	5,279	5,454	5,373	
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注2) 円	2,160	2,204	2,285	2,430	2,454	
当期運用日数	日	182	184	181	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25期を迎えた当期(2018年4月期)は、期中に既存保有3物件の売却を行い、翌期以降における成長資金の確保並びに比較的金利の高い借入金の期限前弁済を行い、借入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向上とブランディング強化」をアクションプランとし、着実な内部成長の強化を行いました。今後も安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオ構築及び運用資産の着実な成長を目指してまいります。

(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、米国をはじめとする海外経済が着実に成長を続けるもとで緩やかな拡大が続いています。この基調は緩和的な金融環境と政府の経済対策による下支えなどを背景に今後も拡大をたどると考えられます。特に設備投資は緩和的な金融環境、オリンピック関連投資、人手不足に対応した省力化投資の増加等から緩やかな増加が予想されます。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、米国の経済政策運営や北朝鮮情勢を巡る地政学リスクによる国際金融市場への影響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、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。

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、2018年以降は東京都心部の大規模ビルを中心に大量供給が予定されています。大規模ビルのテナント層と中規模オフィスのテナント層は重複する可能性は低いと考えられますが、その影響について、今後も注視する必要があります。

②運用実績

当期においては、翌期以降における成長資金の確保を目的として2018年3月にいちご札幌南2西3ビル(譲渡価格1,020百万円)及びいちごブルク大森(譲渡価格4,200百万円)、同年4月にいちご大名バルコニー(譲渡価格780百万円)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192,537百万円)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。当期においては、新しいテナント向けサービスとして、いちご東池袋ビルに「いちごラウンジ」を設置し、快適性の高い共用部空間を入居テナントに提供することにより、投資効率に見合う賃料収入の獲得を図りました。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99.0%と高水準を維持しております。

(3) 資金調達の概要

当期においては、2017年11月及び2018年4月に返済期限の到来する借入金(合計8,938百万円)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(7,934百万円)並びに第2回投資法人債(1,000百万円)の発行を行いました。また、その一方で2018年3月及び同年4月に売却した2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一部期限前返済(500百万円)を同年4月に実施しました。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益9,062百万円、営業利益5,185百万円、経常利益4,442百万円、当期純利益4,441百万円を計上しました。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(注1)。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3)も有していることから、同一決算期内に発生した不動産等売却損益が通算して利益となる場合、その他運用上の一時的な利益が発生する場合等には利益を内部留保することがあります。

当期は繰越欠損金を税務上の課税所得と相殺することで、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、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、当期の分配金は、当期末処分利益4,442百万円のうち、不動産等売却益1,594百万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として162百万円を加算した金額3,010百万円に対して、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3,009百万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1,964円としました。

(注1) 本投資法人は、投信協会規則に基づき、当時の資産規模や収益を勘案し、一時差異等調整積立金の均等取崩額を期当たり200百万円以上と設定していました。第24期以降、本投資法人のこれまでの着実な収益力の伸長に併せ、保有物件の価値向上のためのCAPEX(注2)によるバリュウアップ、資産入替等を伴うポートフォリオの成長及びその他の投資主価値の最大化につながる成長投資資金の確保を目的として、現状の不動産マーケットにおける当該CAPEXによる収益向上の機会等に鑑み、均等取崩額として期当たり105百万円に見直す方針としました。なお、当期は分配金水準の安定化の観点から162百万円を取り崩します。

(注2) 「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。

(注3) 本投資法人が有する税務上の繰越欠損金については、約36億円を当期に使用します。欠損金使用後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。

(注4) 本投資法人においては、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5月27日	公募増資	90,000	932,823	5,431	20,360	(注1)
2013年12月3日	公募増資	85,000	1,017,823	4,929	25,289	(注2)
2014年1月7日	第三者割当増資	8,500	1,026,323	492	25,782	(注3)
2014年12月3日	公募増資	95,680	1,122,003	7,679	33,462	(注4)
2014年12月24日	第三者割当増資	8,320	1,130,323	667	34,130	(注5)
2015年5月1日	公募増資	271,700	1,402,023	23,418	57,548	(注6)
2015年5月27日	第三者割当増資	14,300	1,416,323	1,232	58,781	(注7)
2016年5月23日	公募増資	110,166	1,526,489	8,449	67,230	(注8)
2016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21期 自2015年11月1日 至2016年4月30日	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
最高	89,300円	84,600円	77,200円	77,000円	83,600円
最低	76,100円	70,500円	63,100円	63,000円	73,900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ています。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で、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、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、当期の分配金は、当期末処分利益4,442百万円のうち、不動産等売却益1,594百万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として162百万円を加算した金額3,010百万円に対して、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3,009百万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1,964円としました。

決算期	第21期 自2015年11月1日 至2016年4月30日	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	
当期末処分利益総額	千円	2,482,497	2,463,454	2,615,831	2,797,644	4,442,764
利益留保額	千円	465	412	1,407	1,220	848
金銭の分配金総額	千円	2,464,402	2,917,474	2,946,587	2,957,313	3,009,411
(1口当たり分配金)	円	(1,740)	(1,904)	(1,923)	(1,930)	(1,964)
うち利益分配金総額	千円	2,464,402	2,917,474	2,946,587	2,957,313	3,009,411
(1口当たり利益分配金)	円	(1,740)	(1,904)	(1,923)	(1,930)	(1,964)
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A-（格付けの見直し：ポジティブ）の向上を目指し、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、以下の特定資産の取得をしました。

[ウィン第2五反田ビル]

取得価格 ^(注1)	3,300,000千円
所在地	東京都品川区大崎四丁目1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84.88%） 建物：所有権（区分所有持分84.88%）
契約締結日	2018年4月25日
取得日	2018年5月9日
取得先	合同会社五反田ホールディングス

[M I Fビル]

取得価格 ^(注1)	2,200,000千円
所在地	東京都千代田区内神田一丁目6番6号
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%）
契約締結日	2018年4月25日
取得日	2018年5月9日
取得先	合同会社鎌倉橋ホールディングス

^(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。

(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。

[タームローンⅫ]

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
借入金額	2,000,000千円
利率	1ヶ月円TIBOR+0.60% ^(注)
返済期限	2024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

^(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。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		第21期 2016年4月30日	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
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	1,416,323	1,532,287	1,532,287	1,532,287	1,532,287
出資総額	百万円	58,781	67,675	67,675	67,675	67,675
投資主数	人	16,104	18,641	19,327	18,328	16,994

2 投資口に関する事項

2018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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	241,283	15.74
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	139,505	9.10
BCSL MARGIN TRADING A/C	67,000	4.37
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	65,683	4.28
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	65,100	4.24
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	62,643	4.08
野村信託銀行株式会社 (投信口)	46,739	3.05
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	31,060	2.02
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	27,193	1.77
合 計	1,090,396	71.16

(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 株式会社平山ホールディングス 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	—
			8,980

(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
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24期 (2017年10月31日)		第25期 (2018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	8,790	4.0	8,766	4.0
	その他首都圏	4,049	1.9	4,040	1.8
	4大都市	11,826	5.4	10,629	4.9
不動産 信託受益権 (注3)	都心6区	100,087	46.0	99,889	45.6
	その他首都圏	44,020	20.2	40,832	18.6
	4大都市	15,508	7.1	15,461	7.1
	その他主要都市	10,966	5.0	10,886	5.0
小計		195,249	89.7	190,506	87.0
預金・その他資産		22,336	10.3	28,521	13.0
資産総額計		217,585	100.0	219,028	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	7,391	4,510.04	4,510.04	100.0	2.6	事務所
いちご丸の内ビル	5,931	8,009.11	8,009.11	100.0	3.1	事務所
恵比寿グリーンガラス	5,845	3,159.27	3,159.27	100.0	2.2	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,616	6,250.53	6,250.53	100.0	2.8	事務所
いちご池之端ビル	5,155	5,504.15	5,504.15	100.0	1.9	事務所
いちご五反田ビル	4,889	5,346.39	5,346.39	100.0	2.5	事務所
いちご笹塚ビル	4,831	6,425.29	6,425.29	100.0	2.4	事務所
いちご栄ビル	4,698	3,928.12	3,928.12	100.0	2.5	事務所
いちご東池袋ビル	4,613	4,472.00	4,141.31	92.6	1.9	事務所
いちご日本橋イーストビル	4,609	4,216.97	4,216.97	100.0	2.0	事務所
合計	53,582	51,821.87	51,491.18	99.4	23.8	

(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	3,090	3,383
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	3,450	2,730
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	2,510	1,927
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	1,800	1,517
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	1,410	1,204
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	1,800	1,391
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	781	723
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	1,104
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	2,370	1,928
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	1,772
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	1,118
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	516
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	691	531
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	1,808
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	1,148
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	914	738
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	848	829
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	6,070	4,889
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	1,830	1,725
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	1,580	1,390
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	847	745
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	1,466
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	2,180	1,963
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	879	610
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	815	765
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	2,770	2,207
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	4,698
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	7,350	5,931
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	1,487
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	1,168
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	3,390	2,443
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	2,920	2,024
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	5,616
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	1,820
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	2,450	2,195
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	1,839
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	6,740	5,845

I. 資産運用報告

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)
O-52	いちご大森ビル	東京都品川区南大井六丁目	3,585.92	4,190	3,803
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	1,900	1,585
O-54	いちご大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目	6,180.68	3,850	3,654
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	1,310	1,229
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	1,962
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	2,110	1,716
O-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市中央区平島町	4,507.59	1,470	1,446
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	8,030	7,391
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区円山町	2,789.86	4,840	3,677
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	4,001
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	4,831
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	5,460	4,609
O-64	いちご桜橋ビル	東京都中央区八丁堀四丁目	2,971.22	2,790	2,568
O-65	いちご新川ビル	東京都中央区新川二丁目	2,312.03	2,740	2,394
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	4,270	3,665
O-68	アクシオール三田	東京都港区三田三丁目	2,369.82	2,050	1,768
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	5,240	4,613
O-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	福島県郡山市駅前二丁目	3,433.07	1,820	1,516
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	2,110	1,790
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	1,510	1,353
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	1,560	1,481
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	2,156
O-75	いちご博多ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	2,423.86	1,490	1,372
O-76	いちご錦ファーストビル (注3)	愛知県名古屋市中区錦一丁目	3,324.66	2,080	1,988
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	5,350	5,155
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	2,995
O-79	いちご元麻布ビル	東京都港区元麻布三丁目	1,329.96	2,000	1,900
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	2,734
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	3,670	3,451
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	2,345
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	1,306
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	1,019
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京都渋谷区宇田川町	1,491.38	4,050	3,609
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	3,105
O-87	いちご本郷ビル	東京都文京区本郷五丁目	2,722.58	2,380	2,310
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	1,810	1,697
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	2,200	1,968
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	1,280
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	1,107
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	3,070	2,467

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-11	トワイシア横浜磯子 (商業区画)	神奈川県横浜市磯子区森一丁目	2,717.77	1,880	1,529
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	2,680	2,371
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	1,685
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	1,451
合計			255,487.63	219,100	190,506

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則 (平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。) に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注2) 期末帳簿価額には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

(注3) 2018年3月1日付で「錦ファーストビル」から物件名称を変更しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第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				
	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	17	100.0	129,136	1.7	16	95.9	128,684	1.7
O-03	いちご三田ビル	9	90.1	111,741	1.5	10	100.0	110,546	1.5
O-04	いちご南平台ビル	13	100.0	77,484	1.0	13	100.0	77,574	1.0
O-05	いちご半蔵門ビル	7	100.0	60,454	0.8	7	100.0	60,572	0.8
O-06	いちご聖坂ビル	6	100.0	59,294	0.8	6	100.0	58,915	0.8
O-07	いちご渋谷神山町ビル	4	100.0	52,085	0.7	4	100.0	51,900	0.7
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	9	100.0	25,271	0.3	9	100.0	28,171	0.4
O-09	いちご芝公園ビル	4	86.3	36,559	0.5	5	100.0	39,413	0.5
O-10	いちご恵比寿西ビル	8	100.0	69,601	0.9	8	100.0	63,320	0.8
O-11	いちご銀座6 1 2ビル	26	100.0	61,704	0.8	25	100.0	65,508	0.9
O-12	いちご内神田ビル	8	100.0	42,213	0.6	8	100.0	42,337	0.6
O-14	いちご四谷四丁目ビル	10	100.0	20,188	0.3	10	100.0	20,292	0.3
O-15	いちご溜池ビル	6	100.0	21,324	0.3	6	100.0	21,379	0.3
O-16	いちご神保町ビル	8	100.0	71,753	1.0	7	100.0	74,007	1.0
O-17	いちご箱崎ビル	7	100.0	54,123	0.7	7	100.0	54,053	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	35,699	0.5	5	100.0	35,617	0.5
O-20	いちご五反田ビル	9	100.0	201,559	2.7	14	100.0	188,040	2.5
O-21	いちご新横浜ビル	15	100.0	80,369	1.1	14	97.7	78,978	1.1
O-22	いちご南池袋ビル	10	100.0	53,258	0.7	10	100.0	53,061	0.7
O-23	いちご中野ノースビル	7	100.0	39,674	0.5	7	100.0	39,873	0.5
O-24	いちご永代ビル	10	100.0	65,058	0.9	10	100.0	64,119	0.9
O-26	いちご池尻ビル	5	100.0	80,317	1.1	5	100.0	80,036	1.1
O-27	いちご西池袋ビル	1	100.0	23,639	0.3	1	100.0	24,097	0.3
O-28	いちご西五反田ビル	9	100.0	31,409	0.4	9	100.0	33,390	0.4
O-29	いちご吉祥寺ビル	14	97.6	114,925	1.5	14	97.6	112,113	1.5

I. 資産運用報告

不動産等の名称	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				
	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-34	いちご栄ビル	18	95.8	190,918	2.5	19	100.0	185,449	2.5
O-37	いちご丸の内ビル	23	100.0	231,552	3.1	23	100.0	229,546	3.1
O-38	いちご富山駅西ビル	15	98.5	117,326	1.6	15	98.5	116,641	1.6
O-39	いちご・みらい信金ビル	21	95.4	80,063	1.1	21	95.4	79,146	1.1
O-42	いちご高松ビル	13	100.0	153,896	2.0	13	100.0	156,097	2.1
O-46	いちご神田錦町ビル	9	89.7	88,025	1.2	10	100.0	88,117	1.2
O-47	いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	209,999	2.8	1	100.0	208,877	2.8
O-48	いちご堀筋本町ビル	17	100.0	94,795	1.3	17	100.0	94,556	1.3
O-49	いちご神田小川町ビル	9	100.0	78,823	1.0	9	100.0	81,109	1.1
O-50	いちご八丁堀ビル	7	100.0	85,266	1.1	7	100.0	90,815	1.2
O-51	恵比寿グリーングラス	2	100.0	160,300	2.1	2	100.0	162,091	2.2
O-52	いちご大森ビル	9	100.0	132,005	1.8	9	100.0	131,069	1.8
O-53	いちご高田馬場ビル	7	100.0	62,585	0.8	8	100.0	58,111	0.8
O-54	いちご大宮ビル	27	90.3	155,307	2.1	31	100.0	147,540	2.0
O-55	いちご相模原ビル	13	100.0	59,739	0.8	13	100.0	60,001	0.8
O-56	いちご大船ビル	9	100.0	94,017	1.2	9	100.0	93,907	1.3
O-57	いちご仙台イーストビル	10	93.3	95,499	1.3	11	97.9	99,466	1.3
O-58	いちご熊本ビル	28	88.4	79,215	1.1	31	100.0	78,899	1.1
O-59	いちご神宮前ビル	7	100.0	185,358	2.5	7	100.0	190,645	2.6
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	9	100.0	123,947	1.6	9	100.0	124,043	1.7
O-61	いちご広尾ビル	5	100.0	127,300	1.7	5	100.0	131,171	1.8
O-62	いちご笹塚ビル	6	100.0	173,351	2.3	6	100.0	176,046	2.4
O-63	いちご日本橋イーストビル	7	100.0	148,069	2.0	7	100.0	147,443	2.0
O-64	いちご桜橋ビル	6	100.0	80,499	1.1	6	100.0	80,790	1.1
O-65	いちご新川ビル	6	100.0	84,293	1.1	5	84.4	61,415	0.8
O-66	いちご九段ビル	9	100.0	97,541	1.3	9	100.0	98,774	1.3
O-67	いちご東五反田ビル	18	100.0	123,476	1.6	18	94.3	124,103	1.7
O-68	アクシオール三田	12	100.0	62,463	0.8	12	100.0	66,576	0.9
O-69	いちご東池袋ビル	16	100.0	144,366	1.9	18	92.6	143,254	1.9
O-70	郡山ビッグアイ(オフィス区画)	14	100.0	100,440	1.3	14	100.0	109,833	1.5
O-71	いちご川崎ビル	13	87.1	86,671	1.2	15	95.5	80,276	1.1
O-72	いちご渋谷イーストビル	3	100.0	40,134	0.5	3	100.0	41,638	0.6
O-73	いちご人形町ビル	8	100.0	45,903	0.6	8	100.0	46,050	0.6
O-74	いちご西本町ビル	31	100.0	107,079	1.4	30	98.3	106,867	1.4
O-75	いちご博多ビル	28	100.0	52,869	0.7	28	100.0	52,977	0.7
O-76	いちご錦ファーストビル	1	100.0	80,742	1.1	4	89.7	64,827	0.9
O-77	いちご池之端ビル	6	89.0	147,914	2.0	7	100.0	142,941	1.9
O-78	いちご池袋イーストビル	4	100.0	92,391	1.2	4	100.0	93,003	1.2
O-79	いちご元麻布ビル	3	100.0	53,542	0.7	3	100.0	53,116	0.7

不動産等の名称	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				
	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-80	いちご大塚ビル	7	100.0	92,152	1.2	7	100.0	90,969	1.2
O-81	いちご名古屋ビル	35	100.0	141,990	1.9	37	100.0	141,579	1.9
O-82	いちご伏見ビル	41	96.7	86,390	1.1	40	94.8	88,110	1.2
O-83	いちご錦ビル	23	100.0	48,710	0.6	23	100.0	49,322	0.7
O-84	いちご南森町ビル	12	100.0	47,026	0.6	12	100.0	47,713	0.6
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	6	89.1	78,366	1.0	7	100.0	76,573	1.0
O-86	ウイン五反田ビル	11	100.0	102,502	1.4	11	100.0	110,960	1.5
O-87	いちご本郷ビル	7	100.0	76,767	1.0	7	100.0	85,949	1.2
O-88	大井町センタービル	8	100.0	52,952	0.7	8	100.0	66,015	0.9
R-04	いちごサービスアパートメント高輪台(注3)	—	—	0	0.0	—	—	—	—
R-06	ビーサイト浜松町(注3)	—	—	1	0.0	—	—	—	—
R-09	いちごサービスアパートメント銀座(注3)	—	—	1	0.0	—	—	—	—
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	9	96.1	68,275	0.9	9	96.1	64,484	0.9
Z-03	いちごブルク大森(注4)	36	92.8	161,859	2.1	—	—	134,942	1.8
Z-04	いちごパゴダ浅草(注3)	—	—	2,320	0.0	—	—	—	—
Z-05	いちご町田イーストビル	10	100.0	65,560	0.9	10	100.0	64,375	0.9
Z-07	いちご札幌南2西3ビル(注4)	7	87.5	32,913	0.4	—	—	25,911	0.3
Z-08	いちご大名バルコニー(注5)	6	84.9	24,981	0.3	—	—	24,840	0.3
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	1	100.0	64,777	0.9	1	100.0	63,000	0.8
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	4	100.0	75,220	1.0	4	100.0	73,903	1.0
Z-11	トワイシヤ横濱磯子(商業区画)	7	100.0	81,450	1.1	7	100.0	80,210	1.1
Z-12	ライオンズスクエア川口	3	100.0	121,852	1.6	3	100.0	118,768	1.6
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	5	100.0	78,286	1.0	5	100.0	76,456	1.0
Z-14	いちご蒲田ビル	2	100.0	53,014	0.7	2	100.0	53,031	0.7
合計		918	98.1	7,530,748	100.0	891	99.0	7,467,190	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) 2017年4月26日付で譲渡しています。

(注4) 2018年3月30日付で譲渡しています。

(注5) 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)

2018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)	88,187,995	84,164,297	—
合計		88,187,995	84,164,297	—

(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	51,070	—	—
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	46,990	—	—
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 8月 至 2018年 9月	40,870	—	—

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395,979千円であり、費用区分された修繕費130,146千円と合わせ、合計526,125千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)
いちご熊本ビル (熊本県熊本市)	空調機更新工事	自 2018年 3月 至 2018年 4月	24,040
いちご・みらい信金ビル (大分県大分市)	駐車場設備更新工事	自 2018年 3月 至 2018年 3月	16,318
いちご南池袋ビル (東京都豊島区)	空調機更新工事	自 2018年 4月 至 2018年 4月	13,942
その他			341,678
合計			395,979

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21期 自 2015年11月 1日 至 2016年 4月30日	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
当期首積立金残高	674,318	737,838	927,259	1,094,211	1,183,437
当期積立額	493,621	892,552	892,636	794,999	707,271
当期積立金取崩額	430,101	703,131	725,683	705,773	635,561
次期繰越額	737,838	927,259	1,094,211	1,183,437	1,225,148

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24期		第25期	
	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月1日 至 2018年4月30日
(a) 資産運用報酬	880,993	723,276		
(b) 資産保管手数料	14,422	14,703		
(c) 一般事務委託手数料	44,764	44,914		
(d) 役員報酬	5,040	5,040		
(e) その他の費用	59,859	80,273		
合計	1,005,080	868,208		

2 借入状況

2018年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2013年12月10日	1,555	1,551	1.468 (注2)	2018年11月30日	(注3)	(注16)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		486	484					
	株式会社あおぞら銀行		1,069	1,066					
	株式会社みずほ銀行		777	775					
	株式会社りそな銀行	2014年4月30日	1,000	1,000	0.968	2019年4月30日	期限一括		
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	2014年8月1日	1,475	1,473	1.070 (注2)	2019年7月31日	(注4)		
	株式会社みずほ銀行		1,278	1,277					
	株式会社りそな銀行		885	884					
	株式会社新生銀行		885	884					
	株式会社あおぞら銀行		885	884					
	株式会社香川銀行		491	491					
	オリックス銀行株式会社		491	491					
	株式会社三井住友銀行	2014年12月10日	1,230	1,228	1.267 (注2)	2020年12月10日	(注5)		
	株式会社みずほ銀行		1,230	1,228					
	株式会社あおぞら銀行		787	786					
	株式会社新生銀行		787	786					
	株式会社りそな銀行		590	589					
株式会社三菱UFJ銀行	787		786						

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	2014年12月15日	196	196	0.749	2018年6月15日	(注6)	(注16)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		246	245					
	株式会社あおぞら銀行		196	196					
	株式会社新生銀行		196	196					
	株式会社りそな銀行		147	147					
	株式会社香川銀行		147	147					
	オリックス銀行株式会社		147	147					
	株式会社三菱UFJ銀行		196	196					
	株式会社三井住友銀行	2014年12月15日	1,230	1,228	1.033 (注2)	2019年12月16日	(注5)		
	株式会社みずほ銀行		1,230	1,228					
	株式会社あおぞら銀行		787	786					
	株式会社新生銀行		787	786					
	株式会社りそな銀行		590	589					
	株式会社三菱UFJ銀行		787	786					
	株式会社三井住友銀行	2015年1月9日	344	344	0.749	2018年6月15日	(注6)		
	株式会社みずほ銀行		246	245					
	株式会社あおぞら銀行		196	196					
	株式会社新生銀行		196	196					
株式会社りそな銀行	147		147						
オリックス銀行株式会社	147		147						
株式会社三菱UFJ銀行	196	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	811	675	1.148 (注2)	2019年11月29日	(注7)			
株式会社みずほ銀行		736	612						
株式会社新生銀行		774	643						
株式会社三菱UFJ銀行		662	551						
株式会社三井住友銀行	2015年4月30日	1,377	1,375	1.185 (注2)	2020年5月29日	(注8)			
株式会社みずほ銀行		1,253	1,252						
株式会社新生銀行		1,315	1,314						
株式会社三菱UFJ銀行		1,128	1,127						
株式会社三井住友銀行	2015年4月30日	1,353	—	0.795	2018年4月27日	(注9)			
みずほ信託銀行株式会社		1,353	—						
株式会社あおぞら銀行		902	—						
株式会社新生銀行		902	—						
株式会社りそな銀行		448	—						

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	847	—	0.603	2017年11月7日	(注10)							
	株式会社みずほ銀行		847	—										
	株式会社あおぞら銀行		256	—										
	株式会社新生銀行		336	—										
	株式会社三菱UFJ銀行		708	—										
	株式会社りそな銀行		593	—										
	株式会社福岡銀行		195	—										
	オリックス銀行株式会社		195	—										
	株式会社三井住友銀行		2015年5月7日	1,964						1,962	1.275 (注2)	2021年5月7日	(注11)	
	株式会社みずほ銀行	1,964		1,962										
	株式会社あおぞら銀行	593		592										
	株式会社新生銀行	776		775										
	株式会社三菱UFJ銀行	1,635		1,634										
	株式会社りそな銀行	1,371		1,369										
	株式会社福岡銀行	449		449										
	オリックス銀行株式会社	449		449										
	株式会社三井住友銀行	2015年5月7日		1,964	1,962	1.347 (注2)	2021年11月8日	(注11)	(注16)	無担保 無保証				
	株式会社みずほ銀行		1,964	1,962										
	株式会社あおぞら銀行		593	592										
	株式会社新生銀行		778	777										
	株式会社三菱UFJ銀行		1,635	1,634										
	株式会社りそな銀行		1,369	1,367										
	株式会社福岡銀行		449	449										
	オリックス銀行株式会社		449	449										
	株式会社三井住友銀行		2015年9月30日	1,593	1,592						0.985 (注2)	2021年3月31日	(注12)	
	みずほ信託銀行株式会社	287		287										
	株式会社りそな銀行	575		575										
	株式会社あおぞら銀行	575		575										
	株式会社みずほ銀行	1,073		1,072										
	オリックス銀行株式会社	287		287										
株式会社三菱UFJ銀行	497	497												
株式会社香川銀行	2015年9月30日	955		955	0.649	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		895	0.599	2019年9月30日	(注13)							

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9日	1,445	1,444	0.808 (注2)	2022年5月31日	(注14)		
	株式会社みずほ銀行		1,046	1,045					
	株式会社三菱UFJ銀行		897	896					
	株式会社新生銀行		498	498					
	株式会社三井住友銀行	2016年5月9日	1,445	1,444	0.858 (注2)	2022年11月30日	(注14)		
	株式会社みずほ銀行		1,046	1,045					
	株式会社三菱UFJ銀行		897	896					
	株式会社新生銀行		498	498					
	株式会社三井住友銀行	2016年5月24日	1,794	1,792	0.705 (注2)	2022年5月31日	(注15)		
	株式会社みずほ銀行		897	896					
	株式会社三菱UFJ銀行		697	697					
	株式会社新生銀行		598	597					
	株式会社あおぞら銀行		498	498					
	株式会社福岡銀行		498	498					
	株式会社西日本シティ銀行		498	498					
	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	1,794					
	株式会社みずほ銀行	897		896					
	株式会社三菱UFJ銀行	697		697					
	株式会社新生銀行	598		597					
	株式会社あおぞら銀行	498		498					
	株式会社福岡銀行	498		498					
	株式会社西日本シティ銀行	498		498					
	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	0.439	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		
	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	1,000	0.379	2018年10月31日	期限一括		
	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	400	0.379	2018年10月31日	期限一括			
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	200	0.379	2018年10月31日	期限一括			
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			

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	(注16)	無担保 無保証				
	株式会社三井住友銀行	2017年11月7日	—	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									
	株式会社三菱UFJ銀行		—	283									
	株式会社りそな銀行		—	237									
	株式会社新生銀行		—	135									
	株式会社福岡銀行		—	195									
	オリックス銀行株式会社		—	195									
	株式会社三井住友銀行		2017年11月7日	—						633	0.948 (注2)	2025年10月31日	期限一括
	株式会社みずほ銀行			—						508			
	株式会社三菱UFJ銀行	—		425									
	株式会社りそな銀行	—		356									
	株式会社新生銀行	—		201									
	株式会社あおぞら銀行	—	257										
	株式会社三井住友銀行	2018年4月27日	—	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									
	株式会社あおぞら銀行		—	901									
	株式会社新生銀行		—	901									
	株式会社りそな銀行		—	448									
小計		102,181	100,587										
合計		102,181	100,587										

- (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) 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は、全額1年内返済予定の長期借入金です。
- (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) 2018年4月27日付で残額を返済しています。
- (注10) 2017年11月7日付で残額を返済しています。
- (注11) 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12) 3ヶ月毎の最終営業日に2百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金9百万円が含まれています。
- (注13) 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14) 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15) 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16) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金並びに借入金の返済資金等です。

3 投資法人債

2018年4月30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	0.900	2028年 4月26日	期限一括		
合計		1,200	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)
いちごブルク大森	—	—	2018年 3月30日	4,200	3,097	975
いちご札幌南2西3ビル	—	—	2018年 3月30日	1,020	545	443
いちご大名バルコニー	—	—	2018年 4月20日	780	580	176

(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
譲渡	いちごブルク大森	2018年 3月30日	4,200	2,970	株式会社立地評価研究所	2017年 10月31日
譲渡	いちご札幌南2西3ビル	2018年 3月30日	1,020	588	株式会社立地評価研究所	2017年 10月31日
譲渡	いちご大名バルコニー	2018年 4月20日	780	667	一般財団法人日本不動産研究所	2017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。

2017年11月1日から2018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

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 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。

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。

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。

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16期 (自 2013年5月1日 至 2013年10月31日)	1,400	85,820	0.2
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

(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。

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) (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,556,346	14,190,557
信託現金及び信託預金	12,406,175	12,926,748
営業未収入金	12,434	6,386
前払費用	393,549	405,242
未収消費税等	56,068	—
その他	2,255	2,256
流動資産合計	21,426,829	27,531,190
固定資産		
有形固定資産		
建物		
建物	7,660,963	7,217,496
減価償却累計額	△1,341,248	△1,373,695
建物 (純額)	6,319,715	5,843,800
構築物		
構築物	32,545	26,385
減価償却累計額	△25,190	△21,744
構築物 (純額)	7,355	4,641
機械及び装置		
機械及び装置	265,176	271,955
減価償却累計額	△110,980	△121,600
機械及び装置 (純額)	154,196	150,354
工具、器具及び備品		
工具、器具及び備品	52,411	50,344
減価償却累計額	△36,683	△37,845
工具、器具及び備品 (純額)	15,728	12,498
土地		
土地	18,169,824	17,425,755
信託建物		
信託建物	42,051,993	41,255,897
減価償却累計額	△5,333,846	△5,862,784
信託建物 (純額)	36,718,146	35,393,113
信託構築物		
信託構築物	62,750	61,602
減価償却累計額	△22,347	△25,064
信託構築物 (純額)	40,402	36,538
信託機械及び装置		
信託機械及び装置	421,448	468,175
減価償却累計額	△200,028	△222,176
信託機械及び装置 (純額)	221,419	245,998
信託工具、器具及び備品		
信託工具、器具及び備品	151,904	159,839
減価償却累計額	△82,149	△84,185
信託工具、器具及び備品 (純額)	69,755	75,654
信託土地		
信託土地	129,038,294	126,824,044
信託建設仮勘定	784	817
有形固定資産合計	190,755,622	186,013,218
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	831,187	891,835
その他	54,120	63,768
投資その他の資産合計	895,312	965,608
固定資産合計	196,145,514	191,473,407
繰延資産		
投資法人債発行費	13,171	24,053
繰延資産合計	13,171	24,053
資産合計	217,585,515	219,028,651

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	500,026	461,063
1年内返済予定の長期借入金	13,661,440	11,575,038
未払金	727,655	515,891
未払費用	3,916	12,423
未払法人税等	605	605
未払消費税等	65,331	390,836
前受金	1,518,551	1,646,717
その他	11,935	21,698
流動負債合計	16,489,462	14,624,273
固定負債		
投資法人債	1,200,000	2,200,000
長期借入金	88,520,256	89,012,547
預り敷金及び保証金	1,590,553	1,526,885
信託預り敷金及び保証金	7,966,308	8,358,832
資産除去債務	3,344	3,361
その他	53,947	56,879
固定負債合計	99,334,410	101,158,505
負債合計	115,823,872	115,782,779
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	659,446
一時差異等調整積立金	※ 2 10,062,856	※ 2 9,901,966
任意積立金合計	10,722,303	10,561,413
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,797,644	4,442,764
剰余金合計	34,086,368	35,570,598
投資主資本合計	101,761,642	103,245,872
純資産合計	※ 1 101,761,642	※ 1 103,245,872
負債純資産合計	217,585,515	219,028,651

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)		当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,831,601	※1	6,803,488
その他賃貸事業収入	※1	699,146	※1	663,702
不動産等売却益		—	※2	1,594,926
営業収益合計		7,530,748		9,062,117
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,004,552	※1	3,008,519
資産運用報酬		880,993		723,276
資産保管手数料		14,422		14,703
一般事務委託手数料		44,764		44,914
役員報酬		5,040		5,040
その他営業費用		59,859		80,273
営業費用合計		4,009,632		3,876,727
営業利益		3,521,115		5,185,390
営業外収益				
受取利息		94		99
未払分配戻入		1,099		562
受取保険金		—		48,372
消費税差額		3,436		—
その他		758		127
営業外収益合計		5,389		49,162
営業外費用				
支払利息		523,725		518,215
融資関連費用		205,685		273,427
投資法人債発行費償却		221		760
その他		30		—
営業外費用合計		729,662		792,404
経常利益		2,796,842		4,442,148
税引前当期純利益		2,796,842		4,442,148
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		2,796,237		4,441,543
前期繰越利益		1,407		1,220
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,797,644		4,442,764

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5月1日 至 2017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	621,526	10,432,940	11,054,467	2,615,831	34,236,719	101,911,993	101,911,993
当期変動額									
配当積立金の積立			37,920		37,920	△37,920	—	—	—
一時差異等調整積立金の取崩				△370,083	△370,083	370,083	—	—	—
剰余金の配当						△2,946,587	△2,946,587	△2,946,587	△2,946,587
当期純利益						2,796,237	2,796,237	2,796,237	2,796,237
当期変動額合計	—	—	37,920	△370,083	△332,163	181,812	△150,350	△150,350	△150,350
当期末残高	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 (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

(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 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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。 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。 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25,488千円です。	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。
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 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30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) (2017年10月31日)		当期 (2018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	
※ 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)		※ 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)	
	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	10,432,940	当期首残高	10,062,856
当期積立額	—	当期積立額	—
当期取崩額	370,083	当期取崩額	160,890
当期末残高	10,062,856	当期末残高	9,901,966
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200,000千円及びインセンティブ報酬額に相当する170,083千円を取り崩しました。来期以降は毎期105,000千円以上を取り崩す予定です。取崩額については、「2 当期の資産の運用の経過 (2) 投資環境と運用実績 (4) 業績及び分配の概要」をご参照ください。		(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。	

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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 5,554,438	賃貸料収入 5,524,621
共益費収入 943,864	共益費収入 946,201
駐車場収入 276,718	駐車場収入 275,736
施設使用料 56,579	施設使用料 56,929
計 6,831,601	計 6,803,488
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 649,765	水道光熱費収入 597,408
その他収入 49,381	その他収入 66,293
計 699,146	計 663,702
不動産賃貸事業収益合計 7,530,748	不動産賃貸事業収益合計 7,467,190
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 670,490	外注委託費 691,537
水道光熱費 631,098	水道光熱費 590,740
信託報酬 33,796	信託報酬 33,733
減価償却費 927,975	減価償却費 914,757
修繕費 101,199	修繕費 130,146
公租公課 589,847	公租公課 597,170
損害保険料 8,822	損害保険料 9,757
その他賃貸事業費用 41,320	その他賃貸事業費用 40,676
不動産賃貸事業費用合計 3,004,552	不動産賃貸事業費用合計 3,008,519
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
4,526,195	4,458,671
	※ 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

(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 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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) (2017年10月31日)	当期 (2018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原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
合併受入資産評価差額 6,088,649	合併受入資産評価差額 5,852,155
資産除去債務 1,053	資産除去債務 676
繰越欠損金 1,500,837	繰越欠損金 336,476
その他 529	その他 347
繰延税金資産小計 7,591,070	繰延税金資産小計 6,189,656
評価性引当額 △7,591,070	評価性引当額 △6,189,656
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 △31.29%	支払分配金の損金算入額 —%
評価性引当額の増減 △0.45%	評価性引当額の増減 △5.34%
その他 0.02%	繰越欠損金の利用 △26.41%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 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%

(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 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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 2017年5月1日
 至 2017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

2017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	8,556,346	8,556,346	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,406,175	12,406,175	—
資産合計	20,962,521	20,962,521	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,661,440	13,661,948	508
(4) 投資法人債	1,200,000	1,195,654	△4,345
(5) 長期借入金	88,520,256	89,613,674	1,093,418
負債合計	103,381,697	104,471,278	1,089,581
(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	80,836,884	80,671,106	(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を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	1,590,553
(2) 信託預り敷金及び保証金	7,966,308

(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	8,556,346	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,406,175	—	—	—	—	—
合 計	20,962,521	—	—	—	—	—

(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	13,661,440	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	1,200,000
長期借入金	—	14,270,145	18,993,568	19,941,293	19,292,000	16,023,250
合 計	13,661,440	14,270,145	18,993,568	19,941,293	19,292,000	17,223,250

当 期
 (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

(資産除去債務に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	当 期 (自 2017年11月1日 至 2018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 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	当 期 (自 2017年11月1日 至 2018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、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	170,402,408	6,690,323	177,092,732	200,514,000
その他	18,196,188	△39,503	18,156,684	20,285,000
合計	188,598,597	6,650,819	195,249,417	220,799,000

(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(7,131,762千円)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2017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、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。

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。

(資産の運用の制限に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	当 期 (自 2017年11月1日 至 2018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 2017年5月1日 至 2017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	44,520	未払金	36,148
				信託報酬	11,100	営業未払金	3,365
				長期借入金の借入れ	—	長期借入金	287,220
				長期借入金の返済	66,549	1年内返済予定の長期借入金	1,354,216
				支払利息	6,755	未払費用	34
				融資関連費用	2,531	前払費用	2,857
						長期前払費用	2,667

(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 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 長期前払費用	6,905 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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)		当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	
1口当たり純資産額	66,411円	1口当たり純資産額	67,380円
1口当たり当期純利益	1,824円	1口当たり当期純利益	2,898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5月1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)
当期純利益	2,796,237千円	4,441,543千円
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	2,796,237千円	4,441,543千円
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5月1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)
該当事項はありません。	<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>【ウィン第2五反田ビル】</p> <p>取得価格 (注1) 3,300,000千円 所在地 東京都品川区大崎四丁目1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84.88%) 建物：所有権 (区分所有持分84.88%) 契約締結日 2018年4月25日 取得日 2018年5月9日 取得先 合同会社五反田ホールディングス</p> <p>【MIFビル】</p> <p>取得価格 (注1) 2,200,000千円 所在地 東京都千代田区内神田一丁目6番6号 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%) 契約締結日 2018年4月25日 取得日 2018年5月9日 取得先 合同会社鎌倉橋ホールディングス</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。</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、2018年5月9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XI】</p> <p>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 借入金額 : 2,000,000千円 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.60% (注) 返済期限 : 2024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>(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。</p>

	前期 (ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)
I 当期末処分利益	2,797,644,200円	4,442,764,274円
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	160,890,135円	162,422,422円
III 分配金の額	2,957,313,910円	3,009,411,668円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,930円)	(1,964円)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	—円	1,594,926,730円
V 次期繰越利益	1,220,425円	848,298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、当期末処分利益2,797,644,200円に、一時差異等調整積立金取崩額160,890,135円を加算した金額2,958,534,335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2,957,313,910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1,930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>

(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5月1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30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、当期以降、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160,890千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162,422千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6月8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 公認会計士
業務執行社員

齋藤 哲
西村 健太

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

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2017年11月1日から2018年4月30日までの第25期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

強調事項

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

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月1日 至 2018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	2,796,842	4,442,148
減価償却費	927,975	914,757
受取利息	△94	△99
支払利息	523,725	518,215
営業未収入金の増減額 (△は増加)	58,064	6,047
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△56,068	56,068
前払費用の増減額 (△は増加)	△16,165	△11,693
長期前払費用の増減額 (△は増加)	27,222	△60,648
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△326,545	325,504
営業未払金の増減額 (△は減少)	3,696	△40,153
未払金の増減額 (△は減少)	34,478	△211,764
前受金の増減額 (△は減少)	167,781	128,165
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	69,493	198,676
小計	4,210,406	10,489,029
利息の受取額	94	99
利息の支払額	△527,889	△509,708
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	3,682,006	9,978,815
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	△29,637	△22,400
信託有形固定資産の取得による支出	△7,636,273	△369,221
預り敷金及び保証金の受入による収入	31,682	65,096
預り敷金及び保証金の返還による支出	△69,821	△139,427
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	501,644	705,071
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△240,482	△507,415
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,442,887	△268,296
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	7,000,000	7,934,000
長期借入金の返済による支出	△1,136,294	△9,528,111
投資法人債の発行による収入	1,186,607	988,359
分配金の支払額	△2,947,718	△2,956,168
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,102,594	△3,561,921
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	341,713	6,148,597
現金及び現金同等物の期首残高	20,561,558	20,903,272
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 20,903,272	※ 1 27,051,869

【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5月1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月1日 至 2018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)

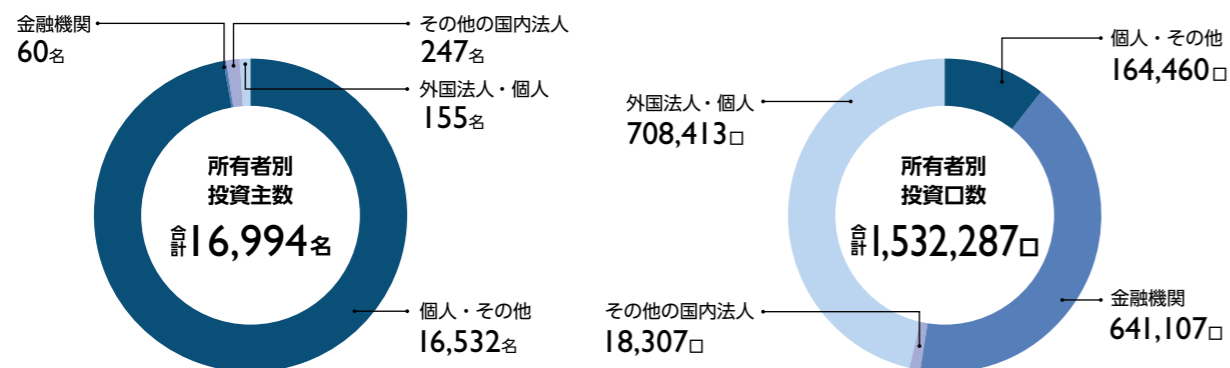
	前期 (ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	8,556,346	現金及び預金 14,190,557
信託現金及び信託預金	12,406,175	信託現金及び信託預金 12,926,748
別段預金	△59,249	別段預金 △65,435
現金及び現金同等物	20,903,272	現金及び現金同等物 27,051,869

投資口・投資主情報

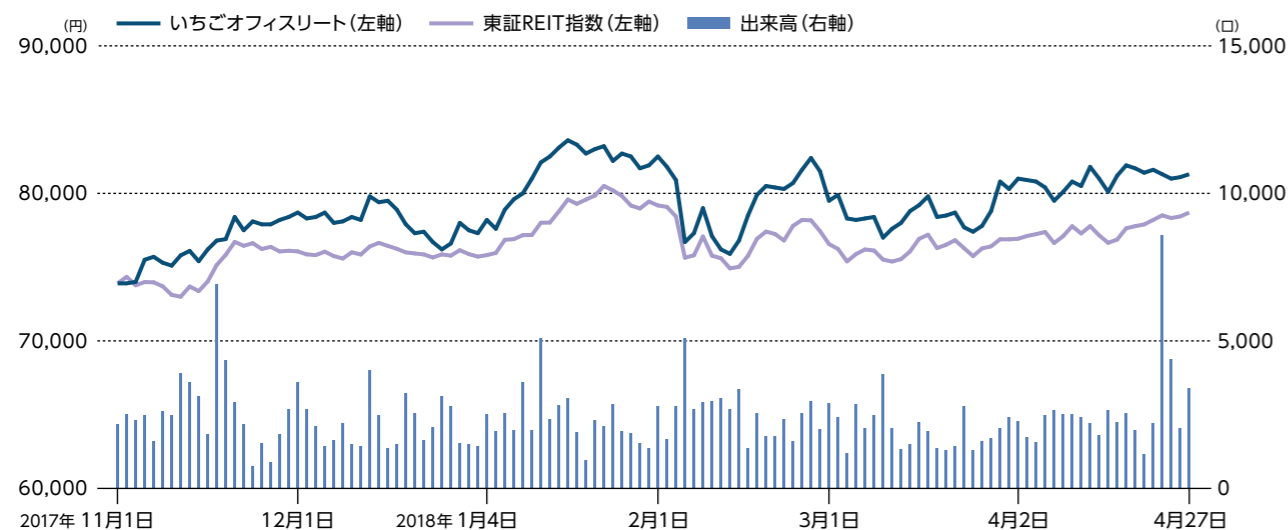
主要な投資主 (2018年4月30日現在)

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%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	241,283	15.7%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	139,505	9.1%
BCSL MARGIN TRADING A/C	67,000	4.4%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	65,683	4.3%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	65,100	4.2%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	62,643	4.1%
野村信託銀行株式会社(投信口)	46,739	3.1%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	31,060	2.0%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	27,193	1.8%
合計	1,090,396	71.2%

投資主の状況 (2018年4月30日現在)



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2017年11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) (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)

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 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が必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

【マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先】

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

IRカレンダー

2018年4月期	決算期末 …………… 2018年4月30日 決算発表 …………… 2018年6月14日 分配金支払開始 …… 2018年7月23日	2018年10月期	決算期末 …………… 2018年10月31日 決算発表 …………… 2018年12月14日 分配金支払開始 …… 2019年1月下旬
----------	---	-----------	--

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

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

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

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



本書の製作にあたって、次の配慮をしています。



植物油インキ
環境に優しい植物油インキを使用
して印刷しています。



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。