

8975

Ichigo Office REIT

Investment Corporation



Make More Sustainable
サステナブルインフラの「いちご」



いちご乃木坂ビル(東京都港区、2018年12月取得物件)

第27期 資産運用報告 | 自2018年11月1日 至2019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	2019年4月期決算	41	II. 貸借対照表
5	いちごオフィスの成長戦略	43	III. 損益計算書
7	財務運営	44	IV. 投資主資本等変動計算書
8	業績予想	45	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2019年4月30日時点の情報を基に作成しております。

ご挨拶

内部成長と
機動的な資産入替を通じた
投資主価値の向上

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、2019年4月期においても、保有物件の高稼働率の維持や、賃料の適正化に向けた増額改定等による内部成長と、投資主価値の向上に資する機動的な資産入替に注力してまいりました。



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
岩井 裕志

資産の取得については、2018年12月に発表した資産入替の一環として、中規模オフィス2物件(いちご南大塚ビル、いちご乃木坂ビル、計60億円)を取得いたしました。取得した物件は、いずれも東京都心部に所在しており、今後の収益成長が見込まれます。あわせて、商業施設2物件を譲渡した結果、2019年4月末の資産規模は85物件、2,030億円(取得価格合計)となっております。

また、価値向上CAPEXを活用した独自の戦略的ナリーシング手法として、「いちごラウンジ」、「いちごレイアウトオフィス」を継続展開しております。いずれも昨今の「働き方改革」に対応した、快適性の高いオフィス空間を提供するとともに、柔軟なレイアウトを可能とする可動式什器を採用する等、多種多様なテナントニーズに対応できる仕組みとなっております。このように、テナント満足度の向上に注力した結果、2019年4月期においては、期を通じて99%を超える高稼働率を維持することができました。

財務運営においては、金利上昇リスクに備え、第3回投資法人債の発行と合わせて、当期中に調達した銀行借入については、引き続き、借入期間の長期化を図るとともに、借入金全額における固定金利の比率を高めました。

こうした活動の結果、本投資法人の2019年4月期の運用状況は、営業収益8,451百万円、営業利益4,510百万円、経常利益3,733百万円、当期純利益3,732百万円となりました。1口当たり当期純利益から1口当たり譲渡益を差し引いた、巡航EPUも前期比55円増の2,000円と継続的に成長しております。また、上述の商業施設の譲渡に伴う譲渡益を分配することから、1口当たり分配金は前期比241円増の2,255円となり、18期連続増配のJリート最長記録を更新しております。

本投資法人では引き続き、外部環境に応じた機動的な成長戦略を通じて、投資主価値の最大化に向けた持続的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、宜しくお願い申し上げます。

2019年4月期の決算サマリー

営業収益	8,451	百万円	経常利益	3,733	百万円	1口当たり 分配金	2,255	円
							(対期初予想比40円の増加)	
営業利益	4,510	百万円	当期純利益	3,732	百万円	稼働率	99.3	%
							(2019年4月期末時点)	

決算ハイライト

	2019年4月期実績	説明
外部成長	商業施設2物件を譲渡(譲渡益計6.5億円) 都心所在のオフィス2物件を取得 (取得価格計60億円)	含み益を上回る譲渡益を実現 コスト増が見込まれる商業施設 → 成長が見込めるオフィス 資産入替により、想定NOI 69百万円増(年間)
内部成長	期末稼働率(全物件) 99.3% 増額改定52件(平均増額率8.5%) 増額入替22件(平均増額率20.8%)	99%を超える高稼働率を継続的に維持 賃料改定により、月額賃料7.0百万円増 テナント入替により、月額賃料3.7百万円増
財務	投資法人債発行 10億円 新規借入 30億円 借換え(リファイナンス) 58億円	第3回投資法人債(年限7年、利率0.75%) 金利上昇リスクへ対応(金利固定化比率96.9%、当期借入の借入期間平均7.5年)
巡航EPU	2,000円(前期比+55円、+2.8%)	巡航EPUは継続的に成長 予想1,970円に対し+30円(+1.5%)
1口当たりFFO	2,558円(前期比+69円、+2.8%)	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	2,255円(前期比+241円、+12.0%)	1口当たり譲渡益186円を含む Jリート最長の18期連続増配
1口当たりNAV	87,934円(前期比+1,977円、+2.3%)	ポートフォリオの含み益が拡大(315億円→343億円、+27億円)

・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リート No.1)

Jリート最長の18期連続増配の実績 (年平均成長率:13.2%)



※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

2017年4月期~2019年4月期で巡航EPUは18.9%成長
2019年4月期に続き、2019年10月期も譲渡益を分配予定(1口当たり+50円)



※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

資産入替を通じたポートフォリオの質向上による
継続的なバリュアップ

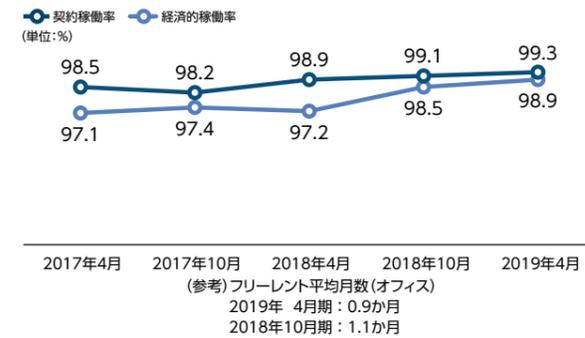


※1口当たりNAV = (分配金控除後純資産額 + 不動産含み損益) ÷ 期末時点発行済投資口数

稼働率、平均賃料単価の推移

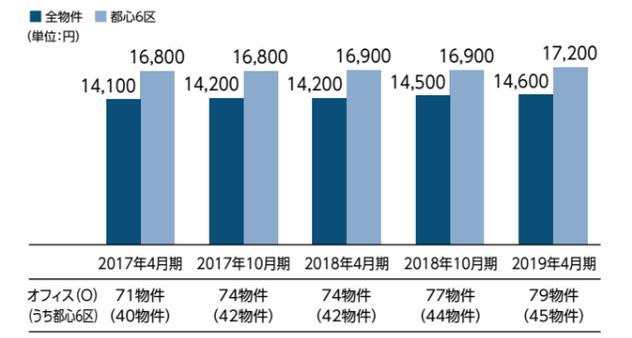
2019年4月期も高水準の稼働率を維持、フリーレント期間も短縮
平均賃料単価は都心6区、全物件ベースともに着実に上昇

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)

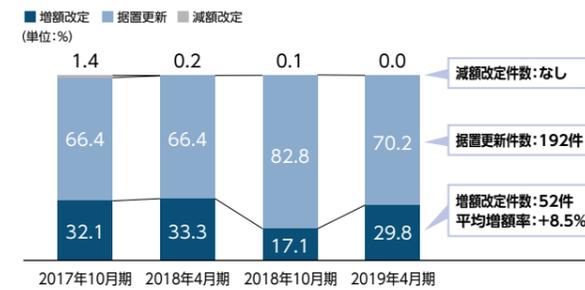


※平均坪単価とは、各期末時点における月額賃料(共益費込み)の合計を賃貸中の面積(坪)で除した単価(百円未満は四捨五入)

既存テナントの賃料改定

2019年4月期の平均増額率は+8.5%と引続き高水準
賃料改定により月額賃料は7.0百万円増

賃料改定時の内訳割合の推移 (オフィス、賃貸面積ベース)

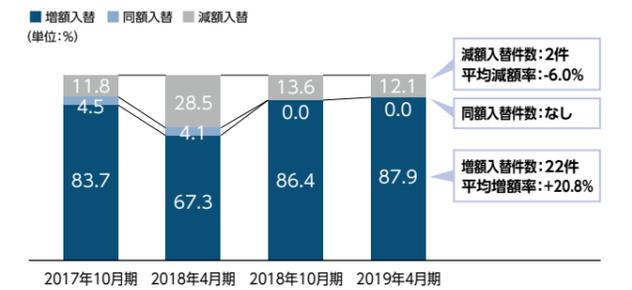


増額改定件数:52件 平均増額率:+8.5%
据置更新件数:192件
減額改定件数:なし

新規成約における賃料増額

新規リーシング時に85%以上が賃料増額、
平均増額率+20.8%

新規成約時の内訳割合の推移 (オフィス、賃貸面積ベース)



増額入替件数:22件 平均増額率:+20.8%
同額入替件数:なし
減額入替件数:2件 平均減額率:-6.0%

外部成長 2019年4月期 取得物件

東京都心に所在する中規模オフィス2物件(計60億円)を取得

物件名	いちご南大塚ビル	いちご乃木坂ビル
取得日	2018年12月21日	2018年12月28日
所在地	東京都豊島区	東京都港区
取得のポイント	ターミナル駅「池袋」駅から徒歩約1駅であり、都心部へのアクセスが良好なエリア	赤坂・六本木・青山の中心に位置し、外資系企業からの嗜好性が高いエリア
取得価格	2,780百万円	3,315百万円
想定NOI利回り	4.6%	4.1%
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	東京メトロ千代田線「乃木坂」駅徒歩約2分 都営地下鉄大江戸線「六本木」駅徒歩約8分
取得時稼働率	100%	100%
取得先	外部(国内の特定目的会社)	外部(国内の一般事業会社)

※想定NOI利回りは、資産運用会社が取得時に試算した想定年間NOIを取得価格で除した数値

いちごオフィスの成長戦略

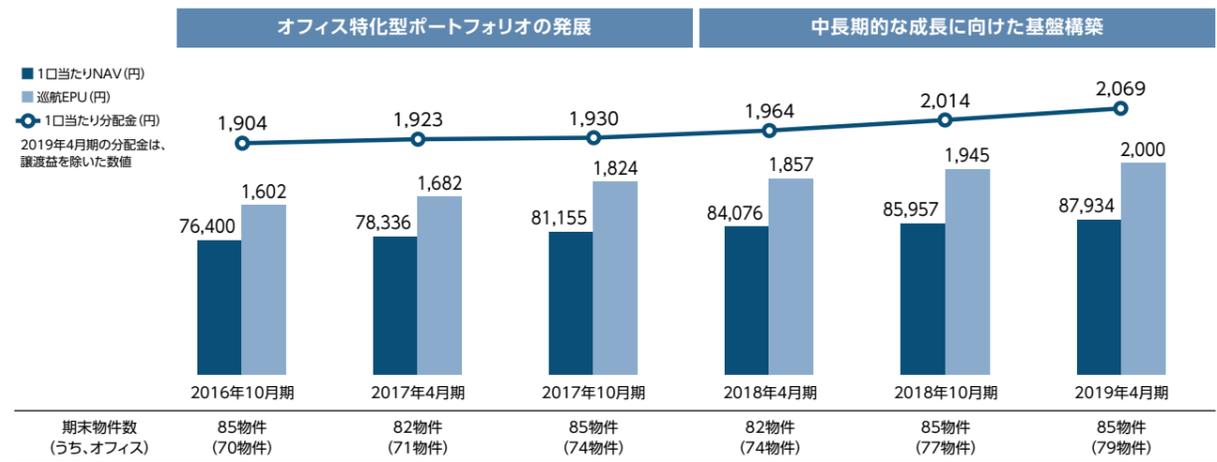
成長戦略ロードマップ

振り返り:内部成長と機動的な資産入替を通じた投資主価値の向上

前回公募増資(2016年5月)以降の成長実績

1口当たりNAV	巡航EPU	1口当たり分配金
[2016年10月期] → [2019年4月期] 76,400円 (+15.1%) 87,934円	[2016年10月期] → [2019年4月期] 1,602円 (+24.8%) 2,000円	[2016年10月期] → [2019年4月期] 1,904円 (+8.7%) 2,069円*

※ 巡航EPU=当期純利益(1口当たり)-譲渡益(1口当たり) ※ 譲渡益(186円)を除く



価値向上CAPEXによるバリューアップ

「いちごラウンジ」第2弾を大阪市内の物件にて展開

快適性の高いコミュニケーション・スペースの提供により、テナント満足度向上を図る

いちご内本町ビル (大阪市中央区)

- 入居テナント用のリフレッシュルームと会議室で使用されていたフロアを分割、共用スペースを「いちごラウンジ」に集約
- 快適性と機能性に配慮したデザインによる入居テナント専用の共用ラウンジと会議室を提供
- 残りの区画はデザイン性の高いオフィス区画として整備、新たな収益の創出を図る

投資効果(計画)

投資額	19百万円
年間NOI増加	+7百万円
ROI	38.3%

コミュニケーション活性化を目指したラウンジ | 新たな貸室スペースの整備による収益の創出 | 入居テナント専用の会議室を2室設置

オフィス区画(52坪) | いちごラウンジ

「いちごレイアウトオフィス」の継続展開による、新しい働き方の提案

ビジネスのオープンイノベーションが活性化されるようなオフィス空間の創出

いちご内神田ビル (東京都千代田区)

- 9階、10階の2フロアに「いちごレイアウトオフィス」を同時展開
- 自由なレイアウトが可能なガラス張りの会議室や、活発なコミュニケーションと働きやすさを意識した打ち合わせスペースを用意
- 今後は入札を経て入居テナントを決定、投資効率に見合う賃料収入アップを目指す

投資効果(計画)

投資額	24百万円
年間NOI増加	+8百万円
ROI	33.4%

9階貸室(42坪) | 交流を促進させる打ち合わせスペース | 10階貸室(36坪) | 自由なレイアウトが可能な会議室

投資主価値の最大化に資する持続的成長

目標	投資主価値の最大化に資する持続的成長								
<p>2019年4月期末</p> <p style="text-align: right;">2022年4月期末</p>	<p>強固なポートフォリオの構築と共に、持続的成長を徹底追求する</p> <p>■内部成長</p> <ul style="list-style-type: none"> 「いちごレイアウトオフィス」、「いちごラウンジ」といった独自性の高いオフィス環境の提供を通じた差別化戦略を推進 価値向上CAPEXによるバリューアップと投資効率を追求 「テナント満足度」を重視した収益性を維持、向上 テナント企業の成長支援(テナント間のネットワーキング、ビジネスマッチング) テナント入替時の空室期間(ダウンタイム)、フリーレント期間を極小化 <p>■外部成長</p> <ul style="list-style-type: none"> ブリッジファンド、スポンサーサポートの活用等、多様な外部成長機会を追求 資産入替、既存物件の大規模改修または建替等を通じた持続的な成長モデルを構築 → いちごグループの「心築」機能の活用 <p>■財務・IR</p> <ul style="list-style-type: none"> 資金調達手法の多様化(公募増資、グリーンボンド、リテール債等の検討) 発行価格付の向上、グローバルインデックス (FTSE EPRA / NAREIT) 組入れを目指す ファイナンスにおける各種条件の見直し <p>■ESG</p> <ul style="list-style-type: none"> 各種環境認証の取得推進、消費エネルギーの削減目標の達成 保有資産におけるバリアフリー化の推進 リーディングクラスのガバナンスの維持・強化 								
	<p>2022年4月期目標</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>巡航EPU</td><td>2,000円 → 2,200円 (+10.0%)</td></tr> <tr><td>1口当たり分配金</td><td>2,069円 → 2,269円 (+9.7%)</td></tr> <tr><td>発行価格付</td><td>A (安定的) → A+ (安定的)</td></tr> <tr><td>グローバルインデックス*</td><td>新規組入れ ※ 前提となる資産規模2,500億円</td></tr> </table>	巡航EPU	2,000円 → 2,200円 (+10.0%)	1口当たり分配金	2,069円 → 2,269円 (+9.7%)	発行価格付	A (安定的) → A+ (安定的)	グローバルインデックス*	新規組入れ ※ 前提となる資産規模2,500億円
巡航EPU	2,000円 → 2,200円 (+10.0%)								
1口当たり分配金	2,069円 → 2,269円 (+9.7%)								
発行価格付	A (安定的) → A+ (安定的)								
グローバルインデックス*	新規組入れ ※ 前提となる資産規模2,500億円								

資産入替を通じた投資主価値の向上

含み益を大きく上回る譲渡益を実現し、中規模オフィスへ成長投資を実行

資産入替の目的

■ オフィス特化型ポートフォリオの追求	■ スポンサーサポートを活用した、サステナブルな外部成長戦略の追求						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>資産規模</td><td>2,030億円 → 2,032億円</td></tr> <tr><td>オフィス比率</td><td>94.6% → 95.5%</td></tr> <tr><td>NOI</td><td>+12百万円(年間、想定)</td></tr> </table>	資産規模	2,030億円 → 2,032億円	オフィス比率	94.6% → 95.5%	NOI	+12百万円(年間、想定)	<ul style="list-style-type: none"> スポンサーが将来、譲渡資産(いちごフィエスタ渋谷)を本投資法人の投資基準に合致する不動産に建替えた上で、譲渡する場合の優先交渉権を獲得 いちごグループの持つ「心築」機能を活用したサステナブルな外部成長戦略
資産規模	2,030億円 → 2,032億円						
オフィス比率	94.6% → 95.5%						
NOI	+12百万円(年間、想定)						
	<p>■ 含み益を大きく上回る譲渡益の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> 譲渡益(4.4億円)については、一部を内部留保する方針であり、本取得をはじめとする成長投資に活用 						

譲渡資産(いちごフィエスタ渋谷)	取得資産(いちご博多イーストビル)																										
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>所在地</td><td>東京都渋谷区</td></tr> <tr><td>想定帳簿価格</td><td>1,959百万円</td></tr> <tr><td>鑑定評価額</td><td>2,210百万円</td></tr> <tr><td>譲渡日</td><td>2019年5月30日</td></tr> <tr><td>譲渡価格</td><td>2,400百万円</td></tr> <tr><td>譲渡益</td><td>4.4億円</td></tr> </table>	所在地	東京都渋谷区	想定帳簿価格	1,959百万円	鑑定評価額	2,210百万円	譲渡日	2019年5月30日	譲渡価格	2,400百万円	譲渡益	4.4億円	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>所在地</td><td>福岡県福岡市</td></tr> <tr><td>立地</td><td>JR各線、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅徒歩約4分</td></tr> <tr><td>取得日</td><td>2019年5月31日</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>2,250百万円</td></tr> <tr><td>想定NOI利回り</td><td>5.2%</td></tr> <tr><td>取得時稼働率</td><td>98.1%</td></tr> <tr><td>取得のポイント</td><td>福岡市を代表する業務商業地域を形成しているエリアに所在する中規模オフィス</td></tr> </table>	所在地	福岡県福岡市	立地	JR各線、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅徒歩約4分	取得日	2019年5月31日	取得価格	2,250百万円	想定NOI利回り	5.2%	取得時稼働率	98.1%	取得のポイント	福岡市を代表する業務商業地域を形成しているエリアに所在する中規模オフィス
所在地	東京都渋谷区																										
想定帳簿価格	1,959百万円																										
鑑定評価額	2,210百万円																										
譲渡日	2019年5月30日																										
譲渡価格	2,400百万円																										
譲渡益	4.4億円																										
所在地	福岡県福岡市																										
立地	JR各線、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅徒歩約4分																										
取得日	2019年5月31日																										
取得価格	2,250百万円																										
想定NOI利回り	5.2%																										
取得時稼働率	98.1%																										
取得のポイント	福岡市を代表する業務商業地域を形成しているエリアに所在する中規模オフィス																										

財務運営

財務ハイライト

借入期間の長期化と金利固定化を推進

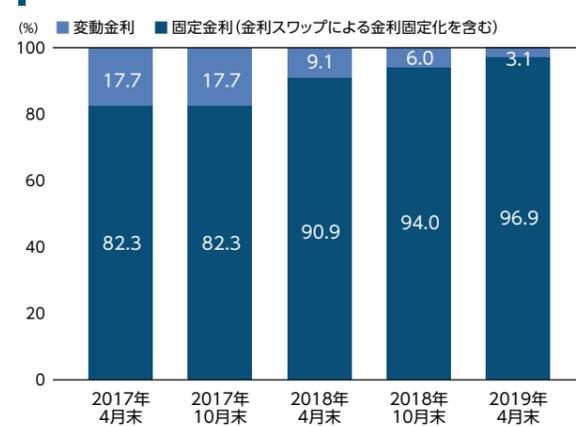
	2018年4月30日	2018年10月31日	2019年4月30日
1口当りFFO	2,454円	2,489円	2,558円
1口当り分配金	1,964円	2,014円	2,255円
1口当りNAV	84,076円	85,957円	87,934円
総資産LTV	46.9%	47.6%	48.1%
平均借入金利	1.02%	1.02%	1.00%
平均借入期間	5.8年	6.0年	6.2年
金利固定化比率	90.9%	94.0%	96.9%

※1口当り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

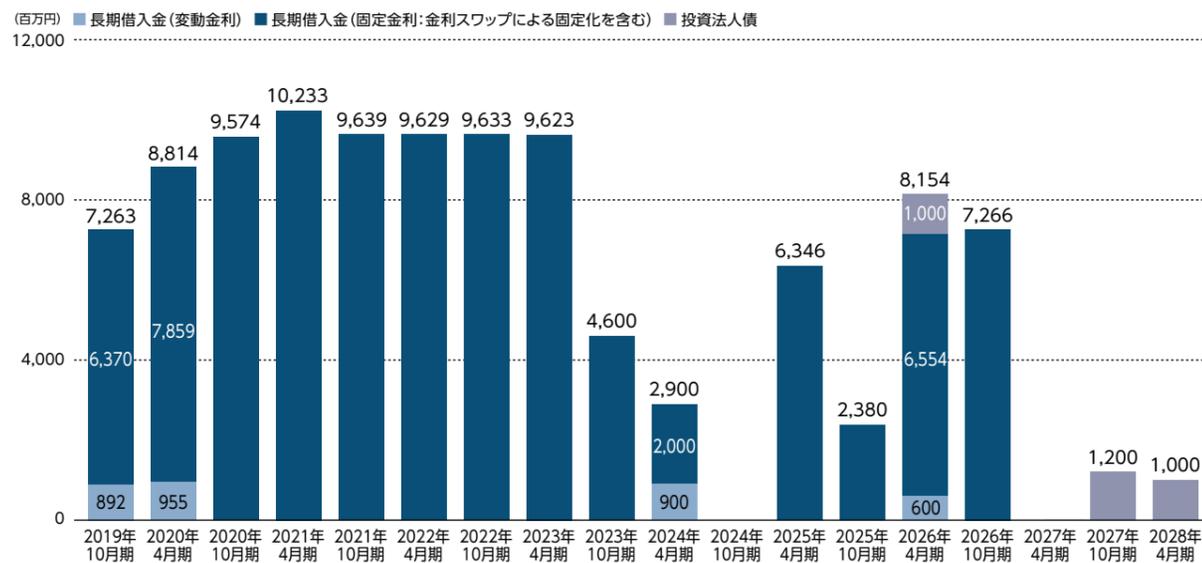
平均借入金利および平均借入残存期間の推移



金利固定比率の推移



有利子負債返済期限の分散状況 (2019年4月30日時点)



業績予想

2019年10月期 予想

(単位:百万円)

	2019年4月期 実績 (A)	2019年10月期 予想 (B)	増減 (B)-(A)
営業収益	8,451	8,266	- 184
営業利益	4,510	4,357	- 152
経常利益	3,733	3,537	- 195
当期純利益	3,732	3,536	- 195
任意積立金 積立額合計(-)	382	362	- 20
任意積立金 取崩額合計(+)	105	105	-
1口当り分配金(DPU)	2,255円	2,140円	- 115円
巡航EPU	2,000円	2,021円	+21円
NOI	5,648	5,640	- 8
運用物件数	85物件	85物件	-
期末稼働率	99.3%	98.3%	- 1.0%

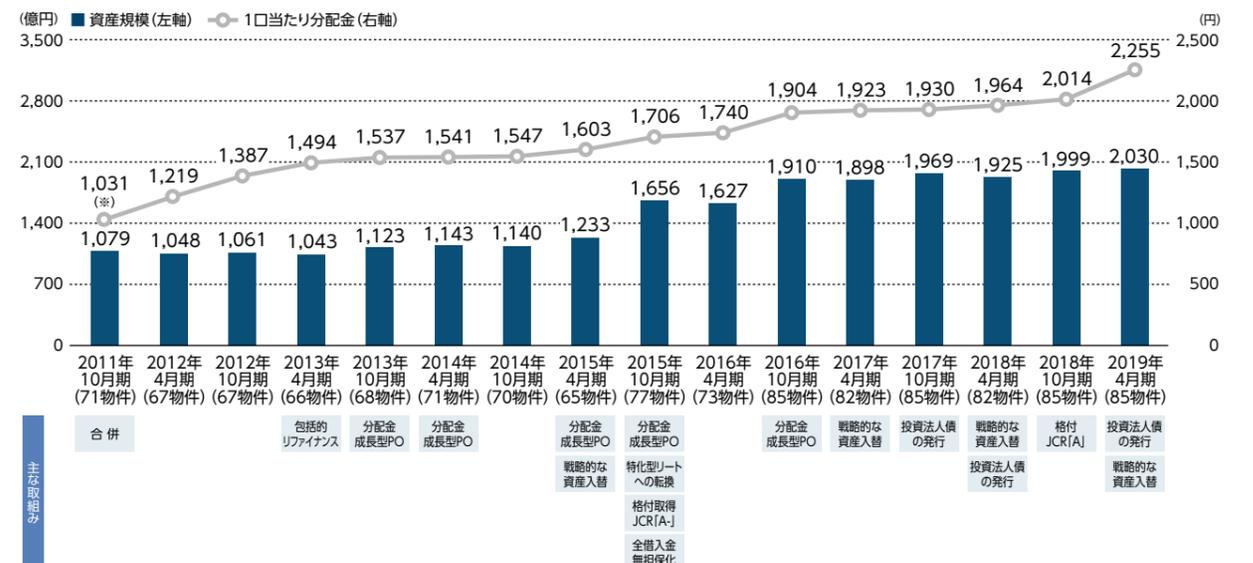
2020年4月期 予想

(単位:百万円)

	2019年10月期 予想 (A)	2020年4月期 予想 (B)	増減 (B)-(A)
営業収益	8,266	7,789	- 477
営業利益	4,357	3,925	- 432
経常利益	3,537	3,105	- 431
当期純利益	3,536	3,105	- 431
任意積立金 積立額合計(-)	362	-	- 362
任意積立金 取崩額合計(+)	105	105	-
1口当り分配金(DPU)	2,140円	2,095円	- 45円
巡航EPU	2,021円	2,026円	+5円
NOI	5,640	5,639	- 0
運用物件数	85物件	85物件	-
期末稼働率	98.3%	98.5%	+0.2%

・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
 ・運用物件数は、各期末時点の運用物件数を記載
 ・巡航EPU=当期純利益(1口当たり)-譲渡益(1口当たり)
 ・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
 ・NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

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)

Environmental (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：9物件、賃貸可能面積合計(オフィス)の19.0%(2019年4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	
Sランク	Aランク	2つ星(★★)	1つ星(★)	3つ星(★★★)	2つ星(★★)
いちょう高松ビル	いちょう丸の内ビル	恵比寿グリーンガラス	いちょう大宮ビル	いちょう日本橋イーストビル	ウィン五反田ビル

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
 - ・いちょう富山駅西ビル:空調機器の更新により、43百万円の工事費に対し補助金7.3百万円(約17%)を受領



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



清掃、除雪などの地域活動に積極的に参加



いちごグループ全体の取り組み

- 人材育成
 - ・社内外の講師による講座「いちご大学」による従業員のスキルアップ/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：39.3%(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

- 投資法人の役員は全員、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にて構成
- 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

- 指名委員会等設置会社とし、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および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ることで、投資判断、コンプライアンス運営に客観性を確保

資産運用会社の社長と、投資法人の執行役員との兼務状況	Jリート63投資法人のうち、31投資法人で兼務(いちごオフィスの役員は全員、いちごグループから独立した第三者)
資産運用会社の取締役会における、社外取締役の導入状況	社外取締役を(1名でも)導入している資産運用会社は、3社のみ(いちご投資顧問においては、取締役5名のうち3名が社外取締役)

資産運用会社の社長が、投資法人の執行役員を兼務しておらず、かつ、資産運用会社の取締役の過半数が、社外取締役で構成されているのは、Jリート63投資法人中、「いちごオフィス」と「いちごホテル」の2投資法人のみ

※2019年3月末時点の調査に基づく

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。

<p>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めます。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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めます。</p> <p>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。</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

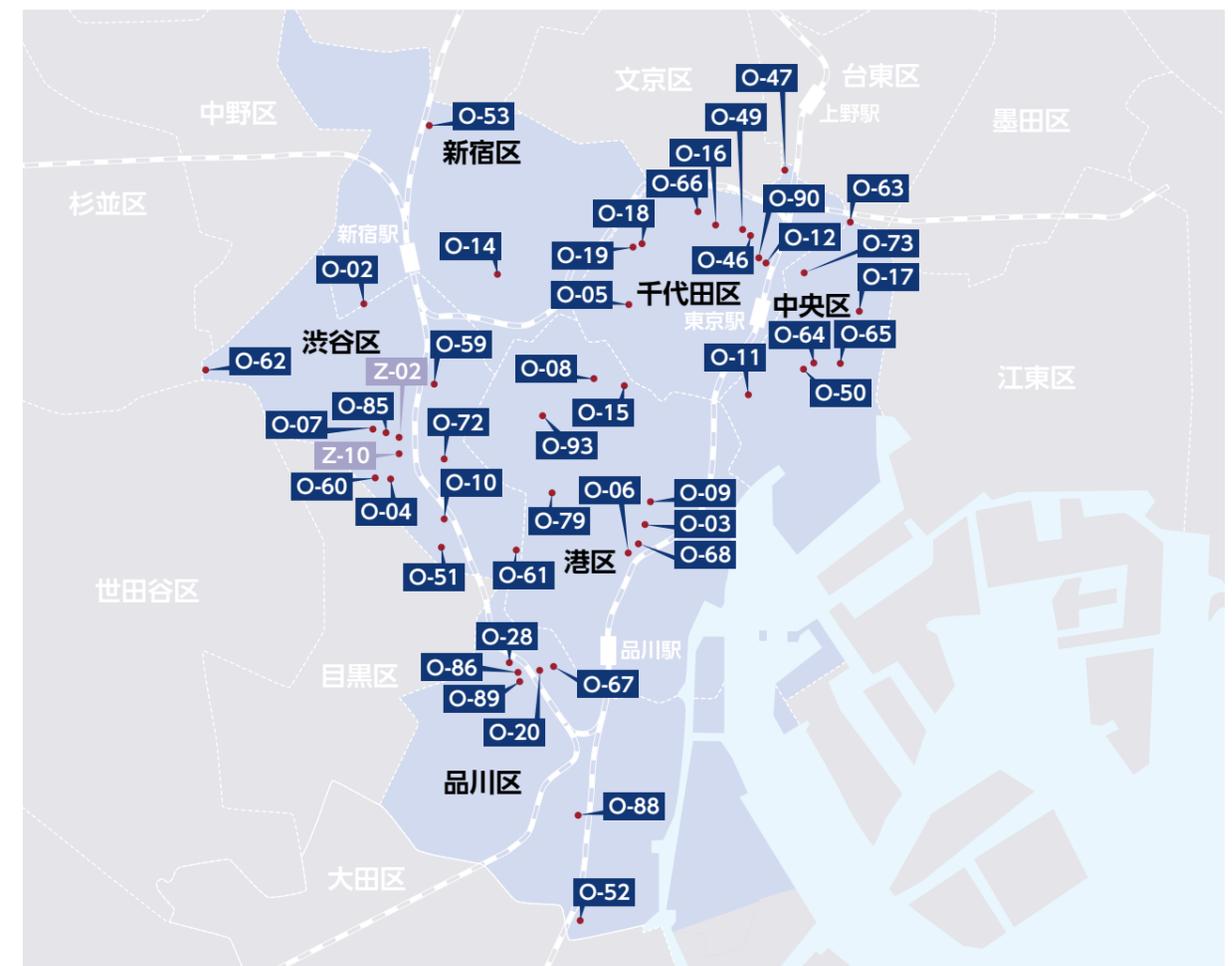
いちごオフィスのサステナビリティ推進体制

- 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	O-93 いちご乃木坂ビル	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



※いちごフィエスタ渋谷は、2019年5月30日付で譲渡済

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-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	O-92 いちご 南大塚ビル	

その他	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-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	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

(2019年4月30日現在)

用途	物件番号	物件名	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)	期末評価額 (百万円)
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	1.6	4,564.63	100.0	3,280
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.4	4,119.63	100.0	3,580
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	0.9	1,925.24	100.0	2,600
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.8	2,080.37	100.0	1,940
	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	0.7	1,321.54	100.0	1,860
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.4	683.86	100.0	826
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.5	1,602.29	100.0	1,130
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	0.9	1,484.39	100.0	2,480
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	0.9	1,387.09	100.0	2,030
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.6	1,378.83	81.1	1,210
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.3	780.64	100.0	576
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.3	494.14	100.0	688
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	0.9	1,891.01	100.0	2,380
	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	936
	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	6,260
	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	1,920
	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	1,660
	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.4	1,250.85	100.0	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	1,270
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.0	2,385.69	100.0	2,230
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	639	0.3	1,261.91	100.0	957
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.4	1,329.06	100.0	826
	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	2,810
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.3	3,928.12	100.0	6,490
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.3	8,009.11	100.0	7,700
	O-38	いちご富山駅ビル	その他主要都市	1,645	0.8	8,601.71	97.5	1,730
	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.6	3,551.46	95.4	1,310
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.5	6,329.33	97.3	3,500
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.0	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	2.7	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	2,320
	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	2,480
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	0.9	2,697.36	100.0	2,620
	O-51	恵比寿グリーンガラス	都心6区	5,900	2.9	3,159.27	100.0	6,720
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	1.9	3,585.92	100.0	4,230
	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	100.0	4,020
	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	2,480
	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	95.5	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	97.5	1,580
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.5	4,510.04	100.0	8,050
	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	5,140
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	2.0	3,510.44	100.0	4,580
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.4	6,425.29	100.0	5,620
	O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.3	4,216.97	100.0	5,470
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.2	2,971.22	100.0	3,000
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.2	2,312.03	100.0	2,870
	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	4,180
	O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	0.9	2,369.82	100.0	2,260
	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	5,070
	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	2,110

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	2,130
	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	1,570
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	1,450	0.7	1,769.09	100.0	1,580
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	2,190	1.1	6,152.00	100.0	2,450
	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	3,324.70	100.0	2,100
	O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	5,130	2.5	5,504.15	100.0	5,390
	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	2,050
	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	3,850
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	2,340	1.2	4,155.57	94.6	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	1,140
	O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	都心6区	3,500	1.7	1,491.48	100.0	4,060
	O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	3,100	1.5	3,689.88	100.0	3,280
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.1	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	1,910
	O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	3,300	1.6	3,433.16	100.0	3,530
	その他	O-90	MIFビル	都心6区	2,200	1.1	1,690.33	100.0
O-91		いちご内本町ビル	4大都市	1,900	0.9	3,004.07	90.7	2,110
O-92		いちご南大塚ビル	その他首都圏	2,780	1.4	3,127.84	100.0	3,080
O-93		いちご乃木坂ビル	都心6区	3,315	1.6	2,175.88	100.0	3,580
Z-02		いちごフィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.0	1,185.85	100.0	2,210
Z-09		コナミス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-10		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-11	トワイシア横濱磯子(商業区画)	その他首都圏	1,620	0.8	2,717.77	100.0	1,880	
Z-12	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	2,520	
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				203,017	100.0	264,762.27	99.3	234,805

※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10月期の取得資産

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-94	いちご博多イーストビル	4大都市	2,250	2019年5月	2,918.31	98.1
2019年4月30日時点の保有資産(85物件) - 譲渡資産(1物件) +取得資産(1物件)の合計(85物件)				203,297		266,494.73	99.3

※賃貸可能面積および稼働率は、2019年4月30日時点の運用資産と2019年10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
※いちごフィエスタ渋谷(Z-02)は、2019年5月30日付で譲渡済

投資有価証券 合同会社立川ホールディングス 匿名組合出資持分 50百万円

O-94

いちご博多イーストビル



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	第27期 自2018年11月1日 至2019年4月30日
営業収益 (注1) 百万円	7,352	7,530	9,062	7,632	8,451
(うち不動産賃貸事業収益) 百万円	(7,314)	(7,530)	(7,467)	(7,632)	(7,782)
営業費用 百万円	3,974	4,009	3,876	3,886	3,940
(うち不動産賃貸事業費用) 百万円	(2,959)	(3,004)	(3,008)	(2,993)	(2,990)
営業利益 百万円	3,378	3,521	5,185	3,745	4,510
経常利益 百万円	2,616	2,796	4,442	2,958	3,733
当期純利益 百万円	2,615	2,796	4,441	2,980	3,732
総資産額 百万円	210,573	217,585	219,028	221,807	225,678
(対前期比) %	(△0.2)	(3.3)	(0.7)	(1.3)	(1.7)
純資産額 百万円	101,911	101,761	103,245	103,217	103,863
(対前期比) %	(△0.3)	(△0.1)	(1.5)	(△0.0)	(0.6)
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	66,509	66,411	67,380	67,361	67,783
分配金総額 百万円	2,946	2,957	3,009	3,086	3,455
1口当たり分配金 円	1,923	1,930	1,964	2,014	2,255
(うち1口当たり利益分配金) 円	(1,923)	(1,930)	(1,964)	(2,014)	(2,255)
(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) %	1.2 (2.5)	1.3 (2.6)	2.0 (4.1)	1.3 (2.7)	1.7 (3.4)
自己資本利益率 (注2) %	2.6 (5.2)	2.7 (5.4)	4.3 (8.7)	2.9 (5.7)	3.6 (7.3)
自己資本比率 (注2) %	48.4	46.8	47.1	46.5	46.0
(対前期増減) %	(△0.1)	(△1.6)	(0.4)	(△0.6)	(△0.5)
配当性向 (注3) %	112.7	105.8	67.7	103.5	92.6
【その他参考情報】					
投資物件数 件	82	85	82	85	85
期末テナント数 件	897	918	891	923	921
総賃貸可能面積 m ²	253,545.89	262,751.74	255,487.63	263,440.38	264,762.27
期末稼働率 %	98.6	98.1	99.0	99.2	99.3
当期減価償却費 百万円	923	927	914	857	857
当期資本的支出額 千円	570,887	446,991	395,979	453,299	442,533
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2) 百万円	5,279	5,454	5,373	5,496	5,648
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注2) 円	2,285	2,430	2,454	2,489	2,558
当期運用日数 日	181	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位未満を切捨てにより記載しています。

1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益

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27期を迎えた当期(2019年4月期)は、新規に中規模オフィス2物件の取得と既存保有の商業施設2物件の売却による資産入替を行い、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、海外経済の影響が輸出、生産面でみられたものの、緩やかな拡大基調が続きました。今後の見通しでは、国内需要は2019年10月に予定されている消費税率の引き上げなどの影響を受けつつも極めて緩和的な金融環境や政府支出による下支えなどを背景に引き続き増加基調をたどると見込まれます。一方で、米国のマクロ政策運営が国際金融市場に及ぼす影響、貿易問題、英国のEU離脱をめぐる問題など海外経済の動向には引き続き注視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、国内外の投資家の旺盛な投資意欲を背景に取引価格は高値圏が続いており、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、東京都心部における空室率は引き続き、低い水準で推移しており、企業の増床や拡張移転のニーズは強く、賃料も上昇基調にあります。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、オフィス特化型ポートフォリオの追求並びに投資主価値の着実な向上を目的として、2018年12月にいちご南大塚ビル(取得価格2,780百万円)、いちご乃木坂ビル(取得価格3,315百万円)を取得するとともに、いちご町田イーストビル、いちご新横浜アリーナ通りビルを譲渡(譲渡価格2物件合計3,600百万円)することによる物件入替を行いました。また、2019年2月にいちご富山駅西ビルの土地の一部を譲渡(譲渡価格12百万円)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203,017百万円)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、「いちごラウンジ」(注)をいちご内本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99.3%と高水準を維持しております。

(注)「いちごラウンジ」とは、保有物件の共用部において、打合せスペース等を備えた快適性の高い入居テナント専用ラウンジを提供する、いちご独自の新しいテナント向けサービスをいいます。

(3) 資金調達概要

当期においては、2018年11月及び2019年4月に返済期限の到来する借入金（合計6,867百万円）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れ（5,866百万円）並びに第3回投資法人債（1,000百万円）の発行を行いました。また、2018年12月にいちご南大塚ビル及びいちご乃木坂ビルの取得原資の一部に充当する事を目的とし新規に3,000百万円の借入れを行いました。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8,451百万円、営業利益4,510百万円、経常利益3,733百万円、当期純利益3,732百万円を計上しました。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内、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「信託協会規則」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。

当期の分配金は、当期末処分利益3,733百万円に、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3,838百万円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で382百万円を配当積立金として積立てた上で投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額3,455百万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口当たり分配金を2,255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	
2014年12月3日	公募増資	95,680	1,122,003	7,679	33,462	(注1)
2014年12月24日	第三者割当増資	8,320	1,130,323	667	34,130	(注2)
2015年5月1日	公募増資	271,700	1,402,023	23,418	57,548	(注3)
2015年5月27日	第三者割当増資	14,300	1,416,323	1,232	58,781	(注4)
2016年5月23日	公募増資	110,166	1,526,489	8,449	67,230	(注5)
2016年6月22日	第三者割当増資	5,798	1,532,287	444	67,675	(注6)

- (注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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	第27期 自2018年11月1日 至2019年4月30日
最高	77,200円	77,000円	83,600円	93,800円	106,200円
最低	63,100円	63,000円	73,900円	81,600円	91,300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3,733百万円に、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3,838百万円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で382百万円を配当積立金として積立てた上で投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額3,455百万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口当たり分配金を2,255円としました。

決算期	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	第27期 自2018年11月1日 至2019年4月30日
当期末処分利益総額	千円 2,615,831	2,797,644	4,442,764	2,981,724	3,733,149
利益留保額	千円 1,407	1,220	848	698	93
金銭の分配金総額	千円 2,946,587	2,957,313	3,009,411	3,086,026	3,455,307
（1口当たり分配金）	円 (1,923)	(1,930)	(1,964)	(2,014)	(2,255)
うち利益分配金総額	千円 2,946,587	2,957,313	3,009,411	3,086,026	3,455,307
（1口当たり利益分配金）	円 (1,923)	(1,930)	(1,964)	(2,014)	(2,255)
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、物件数の多さから流動性が高く、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。

- ・「いちごレイアウトオフィス」、「いちごラウンジ」といった独自性の高いオフィス環境の提供を通じた差別化戦略の推進
- ・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
- ・テナント満足度を重視した収益性の維持、向上
- ・テナント入替時の空室期間（ダウンタイム）、フリーレント期間の極小化

(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、以下の特定資産を取得しました。

【いちご博多イーストビル^(注1)】

取得価格 ^(注2)	2,250,000千円
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目13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 建物：所有権
契約締結日	2019年5月29日
取得日	2019年5月31日
取得先	合同会社吉祥寺ホールディングス

^(注1) 本投資法人による取得後、物件名称を「竹山博多ビル」から「いちご博多イーストビル」へ変更を予定しています。

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

(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、以下の特定資産を譲渡しました。

【いちごフィエスタ渋谷】

譲渡価格 ^(注1)	2,400,000千円
帳簿価格 ^(注2)	1,960,027千円
所在地	東京都渋谷区宇田川町3番10号
資産の種類 ^(注3)	不動産信託受益権
契約締結日	2019年5月29日
引渡日	2019年5月30日
譲渡先	合同会社泊多

^(注1) 譲渡価格は、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。なお、第28期（自2019年5月1日至2019年10月31日）において、不動産売却益約440,477千円を計上する見込みです。

^(注2) 帳簿価格は2019年4月30日現在の価格を記載しています。

^(注3) 譲渡に際して、引渡日と同日付で不動産の信託設定を行い、係る不動産信託受益権を譲渡しています。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別		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	第27期 2019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	1,532,287	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	19,327	18,328	16,994	14,705	13,091

2 投資口に関する事項

2019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)	256,060	16.71
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	188,956	12.33
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	75,190	4.90
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	68,218	4.45
野村信託銀行株式会社 (投信口)	46,185	3.01
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	45,645	2.97
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	31,233	2.03
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	25,300	1.65
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	19,153	1.24
合計	1,100,130	71.79

(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) 2019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 オフト・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

2019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)	
一般事務受託者 (会計事務等)	みずほ信託銀行株式会社
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26期 (2018年10月31日)		第27期 (2019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	8,742	3.9	8,726	3.9
	その他首都圏	4,038	1.8	4,028	1.8
	4大都市	10,563	4.8	10,497	4.7
不動産 信託受益権 (注3)	都心6区	105,335	47.5	108,549	48.1
	その他首都圏	40,699	18.3	40,558	18.0
	4大都市	17,422	7.9	17,388	7.7
	その他主要都市	10,814	4.9	10,723	4.8
小計		197,617	89.1	200,472	88.8
預金・その他資産		24,190	10.9	25,205	11.2
資産総額計		221,807	100.0	225,678	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

2019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	7,413	4,510.04	4,510.04	100.0	2.6	事務所
恵比寿グリーンガラス	5,832	3,159.27	3,159.27	100.0	2.1	事務所
いちご丸の内ビル	5,808	8,009.11	8,009.11	100.0	3.0	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,576	6,250.53	6,250.53	100.0	2.8	事務所
いちご池之端ビル	5,140	5,504.15	5,504.15	100.0	2.1	事務所
いちご笹塚ビル	4,895	6,425.29	6,425.29	100.0	2.4	事務所
いちご五反田ビル	4,860	5,346.39	5,346.39	100.0	2.7	事務所
いちご栄ビル	4,689	3,928.12	3,928.12	100.0	2.8	事務所
いちご東池袋ビル	4,614	4,472.00	4,472.00	100.0	2.1	事務所
いちご日本橋イーストビル	4,547	4,216.97	4,216.97	100.0	1.9	事務所
合計	53,379	51,821.87	51,821.87	100.0	24.3	

(注1) 帳簿価額には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

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

3 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

2019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	3,280	3,363
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	4,119.63	3,580	2,725
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	2,600	1,917
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	1,940	1,510
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	1,220
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	1,860	1,373
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	826	720
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	1,100
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	2,480	1,925
O-11	いちご銀座6 1 2ビル	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	1,387.09	2,030	1,777
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	1,210	1,122
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	576	510
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	688	524
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	2,380	1,809
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	1,147
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	936	733
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	822
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	6,260	4,860

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	
O-21	いちご新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	4,021.32	1,920	1,700
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	1,660	1,380
O-23	いちご中野ノースビル	東京都中野区新井一丁目	不動産信託受益権	1,250.85	885	739
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	1,270	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	2,230	1,954
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	957	604
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	826	759
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	2,810	2,200
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	6,490	4,689
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	7,700	5,808
O-38	いちご富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	不動産信託受益権	8,601.71	1,730	1,494
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	1,310	1,153
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	3,500	2,357
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	2,004
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	5,576
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	2,320	1,787
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	2,480	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	2,620	1,814
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	6,720	5,832
O-52	いちご大森ビル	東京都品川区南大井六丁目	不動産信託受益権	3,585.92	4,230	3,796
O-53	いちご高田馬場ビル	東京都新宿区高田馬場一丁目	不動産信託受益権	1,606.92	1,890	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	不動産信託受益権	6,180.68	4,020	3,625
O-55	いちご相模原ビル	神奈川県相模原市中央区相模原五丁目	不動産信託受益権	2,960.81	1,250	1,220
O-56	いちご大船ビル	神奈川県鎌倉市大船一丁目	不動産信託受益権	2,364.71	2,480	1,945
O-57	いちご仙台イーストビル	宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目	不動産信託受益権	5,205.49	2,100	1,674
O-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町	不動産信託受益権	4,507.59	1,580	1,472
O-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	不動産信託受益権	4,510.04	8,050	7,413
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区円山町	不動産信託受益権	2,789.86	5,140	3,670
O-61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区広尾五丁目	不動産信託受益権	3,510.44	4,580	4,002
O-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区笹塚二丁目	不動産信託受益権	6,425.29	5,620	4,895
O-63	いちご日本橋イーストビル	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目	不動産信託受益権	4,216.97	5,470	4,547
O-64	いちご桜橋ビル	東京都中央区八丁堀四丁目	不動産信託受益権	2,971.22	3,000	2,576
O-65	いちご新川ビル	東京都中央区新川二丁目	不動産信託受益権	2,312.03	2,870	2,387
O-66	いちご九段ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目	不動産信託受益権	3,090.65	3,480	3,218
O-67	いちご東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	4,548.10	4,180	3,661
O-68	アクシオール三田	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	2,369.82	2,260	1,752
O-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	不動産信託受益権	4,472.00	5,070	4,614
O-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	福島県郡山市駅前二丁目	不動産信託受益権	3,433.07	2,110	1,488
O-71	いちご川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区東田町	不動産信託受益権	3,710.17	2,130	1,777
O-72	いちご渋谷イーストビル	東京都渋谷区東一丁目	不動産信託受益権	1,041.36	1,570	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	不動産信託受益権	1,769.09	1,580	1,482
O-74	いちご西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座二丁目	不動産信託受益権	6,152.00	2,450	2,143

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-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	1,365
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	3,324.70	2,100	1,976
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	5,390	5,140
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	2,985
O-79	いちご元麻布ビル	東京都港区元麻布三丁目	1,329.96	2,050	1,905
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	2,728
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	3,850	3,483
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	2,330
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	1,292
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	1,140	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	4,060	3,595
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	3,110
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	2,299
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	1,910	1,699
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	3,530	3,308
O-90	M I Fビル	東京都千代田区内神田一丁目	1,690.33	2,330	2,207
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	3,004.07	2,110	1,994
O-92	いちご南大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目	3,127.84	3,080	2,875
O-93	いちご乃木坂ビル	東京都港区赤坂八丁目	2,175.88	3,580	3,334
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	1,960
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	大阪府和泉府中町一丁目	3,733.68	1,440	1,083
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	2,462
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	1,509
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	2,520	2,370
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	1,444
合 計			264,762.27	234,805	200,472

(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、株式会社台湾総合鑑定所及び株式会社地価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26期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日				第27期 自 2018年11月1日 至 2019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	16	100.0	133,262	1.7	16	100.0	132,420	1.7
O-03	いちご三田ビル	10	100.0	123,059	1.6	9	100.0	122,778	1.6
O-04	いちご南平台ビル	13	100.0	77,620	1.0	13	100.0	79,463	1.0
O-05	いちご半蔵門ビル	7	100.0	60,421	0.8	6	100.0	59,920	0.8
O-06	いちご聖坂ビル	6	100.0	59,055	0.8	6	100.0	58,920	0.8
O-07	いちご渋谷神山町ビル	4	100.0	52,588	0.7	4	100.0	52,084	0.7
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	9	100.0	29,122	0.4	9	100.0	28,181	0.4

不動産等の名称	第26期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日				第27期 自 2018年11月1日 至 2019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-09	いちご芝公園ビル	5	100.0	48,915	0.6	4	100.0	36,869	0.5
O-10	いちご恵比寿西ビル	8	100.0	70,320	0.9	8	100.0	70,342	0.9
O-11	いちご銀座612ビル	24	96.5	65,063	0.9	25	100.0	64,696	0.8
O-12	いちご内神田ビル	8	100.0	42,488	0.6	8	81.1	46,267	0.6
O-14	いちご四谷四丁目ビル	10	100.0	21,034	0.3	10	100.0	20,652	0.3
O-15	いちご溜池ビル	5	80.6	19,192	0.3	6	100.0	20,280	0.3
O-16	いちご神保町ビル	7	92.6	69,757	0.9	8	100.0	75,263	1.0
O-17	いちご箱崎ビル	7	100.0	54,437	0.7	7	100.0	54,400	0.7
O-18	いちご九段二丁目ビル	1	100.0	30,432	0.4	1	100.0	27,487	0.4
O-19	いちご九段三丁目ビル	5	100.0	35,837	0.5	5	100.0	35,610	0.5
O-20	いちご五反田ビル	14	100.0	208,149	2.7	14	100.0	208,035	2.7
O-21	いちご新横浜ビル	14	97.7	75,194	1.0	14	97.7	79,957	1.0
O-22	いちご南池袋ビル	10	100.0	53,107	0.7	10	100.0	53,577	0.7
O-23	いちご中野ノースビル	6	90.8	39,244	0.5	6	100.0	37,947	0.5
O-24	いちご永代ビル	10	100.0	65,481	0.9	10	100.0	63,872	0.8
O-26	いちご池尻ビル	5	100.0	81,889	1.1	5	100.0	82,307	1.1
O-27	いちご西池袋ビル	1	100.0	26,387	0.3	1	100.0	31,540	0.4
O-28	いちご西五反田ビル	9	100.0	33,943	0.4	9	100.0	34,128	0.4
O-29	いちご吉祥寺ビル	14	100.0	111,068	1.5	13	100.0	114,171	1.5
O-34	いちご柴ビル	19	100.0	219,398	2.9	19	100.0	219,207	2.8
O-37	いちご丸の内ビル	23	100.0	235,874	3.1	23	100.0	232,704	3.0
O-38	いちご富山駅西ビル	15	98.5	117,837	1.5	14	97.5	123,741	1.6
O-39	いちご・みらい信金ビル	21	95.4	79,227	1.0	21	95.4	78,663	1.0
O-42	いちご高松ビル	13	98.7	155,880	2.0	13	97.3	152,182	2.0
O-46	いちご神田錦町ビル	10	100.0	93,051	1.2	10	100.0	91,843	1.2
O-47	いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	214,519	2.8	1	100.0	214,327	2.8
O-48	いちご塀筋本町ビル	17	100.0	93,258	1.2	17	100.0	93,086	1.2
O-49	いちご神田小川町ビル	9	100.0	81,596	1.1	9	100.0	81,669	1.0
O-50	いちご八丁堀ビル	7	100.0	92,399	1.2	7	100.0	91,702	1.2
O-51	恵比寿グリーングラス	2	100.0	162,634	2.1	2	100.0	161,993	2.1
O-52	いちご大森ビル	9	100.0	132,597	1.7	8	100.0	131,656	1.7
O-53	いちご高田馬場ビル	8	100.0	61,833	0.8	8	100.0	62,474	0.8
O-54	いちご大宮ビル	30	99.0	154,884	2.0	30	100.0	159,472	2.0
O-55	いちご相模原ビル	13	100.0	60,462	0.8	13	100.0	60,128	0.8
O-56	いちご大船ビル	9	100.0	94,222	1.2	9	100.0	94,134	1.2
O-57	いちご仙台イーストビル	11	97.9	101,436	1.3	10	95.5	102,104	1.3
O-58	いちご熊本ビル	31	100.0	86,189	1.1	31	97.5	86,633	1.1
O-59	いちご神宮前ビル	7	100.0	191,727	2.5	7	100.0	203,500	2.6
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	9	100.0	126,656	1.7	9	100.0	125,778	1.6

不動産等の名称	第26期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日				第27期 自 2018年11月1日 至 2019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-61	いちご広尾ビル	5	100.0	133,128	1.7	5	100.0	133,903	1.7
O-62	いちご笹塚ビル	6	100.0	181,472	2.4	6	100.0	183,552	2.4
O-63	いちご日本橋イーストビル	7	100.0	148,804	1.9	7	100.0	147,325	1.9
O-64	いちご桜橋ビル	6	100.0	81,855	1.1	6	100.0	83,403	1.1
O-65	いちご新川ビル	6	100.0	69,008	0.9	6	100.0	76,013	1.0
O-66	いちご九段ビル	9	100.0	103,114	1.4	9	100.0	103,195	1.3
O-67	いちご東五反田ビル	18	100.0	124,046	1.6	18	100.0	130,131	1.7
O-68	アクシオール三田	12	100.0	67,235	0.9	12	100.0	68,139	0.9
O-69	いちご東池袋ビル	20	100.0	150,960	2.0	20	100.0	160,056	2.1
O-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	14	100.0	103,609	1.4	14	100.0	103,118	1.3
O-71	いちご川崎ビル	17	100.0	88,260	1.2	17	100.0	90,846	1.2
O-72	いちご渋谷イーストビル	3	100.0	42,273	0.6	3	100.0	41,930	0.5
O-73	いちご人形町ビル	8	100.0	46,228	0.6	8	100.0	46,542	0.6
O-74	いちご西本町ビル	31	100.0	110,048	1.4	31	100.0	106,512	1.4
O-75	いちご博多ビル	28	100.0	53,063	0.7	28	100.0	52,968	0.7
O-76	いちご錦ファーストビル	4	89.7	24,251	0.3	5	100.0	69,106	0.9
O-77	いちご池之端ビル	7	100.0	157,575	2.1	7	100.0	162,527	2.1
O-78	いちご池袋イーストビル	3	100.0	91,548	1.2	3	100.0	94,460	1.2
O-79	いちご元麻布ビル	3	100.0	53,485	0.7	3	100.0	53,147	0.7
O-80	いちご大塚ビル	7	100.0	92,321	1.2	7	100.0	91,265	1.2
O-81	いちご名古屋ビル	36	100.0	146,376	1.9	36	100.0	150,447	1.9
O-82	いちご伏見ビル	38	87.9	88,391	1.2	39	94.6	88,075	1.1
O-83	いちご錦ビル	23	100.0	49,490	0.6	23	100.0	49,173	0.6
O-84	いちご南森町ビル	12	100.0	47,740	0.6	12	100.0	47,353	0.6
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	8	100.0	86,566	1.1	8	100.0	85,030	1.1
O-86	ウィン五反田ビル	11	100.0	113,204	1.5	11	100.0	111,474	1.4
O-87	いちご本郷ビル	7	100.0	81,630	1.1	7	100.0	82,031	1.1
O-88	大井町センタービル	8	100.0	73,205	1.0	8	100.0	72,942	0.9
O-89	ウィン第2五反田ビル	9	100.0	95,396	1.2	9	100.0	106,084	1.4
O-90	M I Fビル	6	88.3	58,718	0.8	7	100.0	60,980	0.8
O-91	いちご内本町ビル	16	96.3	9,933	0.1	16	90.7	58,618	0.8
O-92	いちご南大塚ビル	—	—	—	—	9	100.0	53,089	0.7
O-93	いちご乃木坂ビル	—	—	—	—	5	100.0	54,139	0.7
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	10	100.0	68,703	0.9	10	100.0	70,769	0.9
Z-03	いちごブルク大森 (注3)	—	—	3,625	0.0	—	—	—	—
Z-05	いちご町田イーストビル (注5)	10	100.0	66,671	0.9	—	—	18,367	0.2
Z-07	いちご札幌南2西3ビル (注3)	—	—	808	0.0	—	—	—	—
Z-08	いちご大名バルコニー (注4)	—	—	575	0.0	—	—	—	—
Z-09	コナミス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

不動産等の名称	第26期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日				第27期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日				
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	4	100.0	75,827	1.0	4	100.0	75,868	1.0
Z-11	トワイシア横濱磯子 (商業区画)	8	100.0	81,421	1.1	8	100.0	81,953	1.1
Z-12	ライオンズスクエア川口	3	100.0	123,562	1.6	3	100.0	121,997	1.6
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル (注5)	5	100.0	78,396	1.0	—	—	21,016	0.3
Z-14	いちご蒲田ビル	2	100.0	54,047	0.7	2	100.0	53,516	0.7
合計	923	99.2	7,632,352	100.0	921	99.3	7,782,261	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。
(注5) 2018年12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、2019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)

2019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)	98,976,297	84,626,332	—
合計		98,976,297	84,626,332	—

(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、2019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 2019年 9月 至 2019年 10月	42,481	—	—
いちご博多ビル (福岡県福岡市)	外壁改修工事	自 2020年 2月 至 2020年 3月	27,763	—	—
いちご川崎ビル (神奈川県川崎市)	エレベーター更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 4月	27,670	—	—
いちご内神田ビル (東京都千代田区)	貸室整備工事	自 2019年 5月 至 2019年 5月	16,900	—	—

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、当期の資本的支出は442,533千円であり、費用区分された修繕費138,848千円と合わせ、合計581,382千円の工事を実施しています。

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	第27期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
当期首積立金残高	927,259	1,094,211	1,183,437	1,255,148	1,537,351
当期積立額	892,636	794,999	707,271	833,530	642,828
当期積立金取崩額	725,683	705,773	635,561	551,326	688,314
次期繰越額	1,094,211	1,183,437	1,255,148	1,537,351	1,491,865

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26期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	第27期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
	(a) 資産運用報酬	765,737
(b) 資産保管手数料	14,761	14,872
(c) 一般事務委託手数料	47,641	43,293
(d) 役員報酬	5,040	5,040
(e) その他の費用	60,474	79,328
合計	893,654	949,974

2 借入状況

2019年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	2013年12月10日	1,547	—	1.468 (注2)	2018年11月30日	(注3)	(注15)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		483	—					
	株式会社あおぞら銀行		1,063	—					
	株式会社みずほ銀行	2014年 4月30日	773	—	0.969	2019年 4月26日	(注4)		
	株式会社りそな銀行		1,000	—					
	株式会社福岡銀行	2014年 8月 1日	1,000	—	1.070 (注2)	2019年 7月31日	(注5)		
	株式会社三井住友銀行		1,471	1,470					
	株式会社みずほ銀行		1,275	1,274					
	株式会社りそな銀行		883	882					
	株式会社新生銀行		883	882					
	株式会社あおぞら銀行		883	882					
	株式会社香川銀行	2014年12月10日	490	490	1.267 (注2)	2020年12月10日	(注6)		
	オリックス銀行株式会社		490	490					
	株式会社三井住友銀行		1,227	1,225					
	株式会社みずほ銀行		1,227	1,225					
株式会社あおぞら銀行	785		784						
株式会社新生銀行	785	784							
株式会社りそな銀行	589	588							
株式会社三菱UFJ銀行	785	784							

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	1,227	1,225	1.033 (注2)	2019年12月16日	(注7)	(注15)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,227	1,225					
	株式会社あおぞら銀行		785	784					
	株式会社新生銀行		785	784					
	株式会社りそな銀行		589	588					
	株式会社三菱UFJ銀行		785	784					
	株式会社あおぞら銀行		2,127	2,127					
	株式会社新生銀行	2015年2月27日	1,998	1,998	1.142 (注2)	2020年8月31日	期限一括		
	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	674	673	1.148 (注2)	2019年11月29日	(注8)		
	株式会社みずほ銀行		611	610					
	株式会社新生銀行		642	642					
	株式会社三菱UFJ銀行		550	549					
	株式会社三井住友銀行	2015年4月30日	1,374	1,372	1.185 (注2)	2020年5月29日	(注9)		
	株式会社みずほ銀行		1,251	1,249					
	株式会社新生銀行		1,312	1,311					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,126	1,124					
	株式会社三井住友銀行	2015年5月7日	1,960	1,958	1.275 (注2)	2021年5月7日	(注10)		
	株式会社みずほ銀行		1,960	1,958					
	株式会社あおぞら銀行		591	591					
	株式会社新生銀行		774	773					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,632	1,630					
	株式会社りそな銀行		1,368	1,366					
	株式会社福岡銀行		448	448					
	オリックス銀行株式会社		448	448					
	株式会社三井住友銀行	2015年5月7日	1,960	1,958	1.347 (注2)	2021年11月8日	(注10)		
	株式会社みずほ銀行		1,960	1,958					
	株式会社あおぞら銀行		591	591					
	株式会社新生銀行		776	775					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,632	1,630					
株式会社りそな銀行	1,366		1,364						
株式会社福岡銀行	448		448						
オリックス銀行株式会社	448		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9月30日	1,590	1,589	0.985 (注2)	2021年3月31日	(注11)	(注15)	無担保 無保証				
	みずほ信託銀行株式会社		287	286									
	株式会社りそな銀行		574	573									
	株式会社あおぞら銀行		574	573									
	株式会社みずほ銀行		1,071	1,070									
	オリックス銀行株式会社		287	286									
	株式会社三菱UFJ銀行		496	496									
	株式会社香川銀行		2015年9月30日	955						955	0.662	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	894						893	0.612	2019年9月30日	(注12)
	株式会社三井住友銀行	2016年5月9日	1,442	1,441	0.808 (注2)	2022年5月31日	(注13)						
	株式会社みずほ銀行		1,044	1,043									
	株式会社三菱UFJ銀行		895	894									
	株式会社新生銀行		497	497									
	株式会社三井住友銀行	2016年5月9日	1,442	1,441	0.858 (注2)	2022年11月30日	(注13)						
	株式会社みずほ銀行		1,044	1,043									
	株式会社三菱UFJ銀行		895	894									
	株式会社新生銀行		497	497									
	株式会社三井住友銀行	2016年5月24日	1,791	1,789	0.705 (注2)	2022年5月31日	(注14)						
	株式会社みずほ銀行		895	894									
	株式会社三菱UFJ銀行		696	695									
	株式会社新生銀行		597	596									
	株式会社あおぞら銀行		497	497									
	株式会社福岡銀行		497	497									
	株式会社西日本シティ銀行		497	497									
	株式会社りそな銀行		348	347									
	株式会社三井住友銀行	2016年5月24日	1,791	1,789	0.750 (注2)	2022年11月30日	(注14)						
	株式会社みずほ銀行		895	894									
	株式会社三菱UFJ銀行		696	695									
	株式会社新生銀行		597	596									
	株式会社あおぞら銀行		497	497									
株式会社福岡銀行	497		497										
株式会社西日本シティ銀行	497		497										
株式会社りそな銀行	348		347										

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11月2日	1,000	-	0.452	2019年4月26日	(注4)	(注15)	無担保 無保証
	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	1,100	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	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	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					
	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		
	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	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	350					
	株式会社新生銀行		300	300					
株式会社三菱UFJ銀行	300		300						
株式会社福岡銀行	225		225						
株式会社香川銀行	200		200						
株式会社西日本シティ銀行	225		225						

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	2018年6月15日	835	835	0.860 (注2)	2024年11月11日	期限一括	(注15)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		491	491					
	株式会社新生銀行		393	393					
	株式会社三菱UFJ銀行		393	393					
	株式会社あおぞら銀行		393	393					
	株式会社りそな銀行		294	294					
	株式会社香川銀行		147	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	400	0.632	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	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	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	200	0.712	2026年4月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2018年11月30日	-	954	0.975 (注2)	2026年9月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		-	773					
	株式会社新生銀行		-	483					
	株式会社あおぞら銀行		-	656					
	株式会社三井住友銀行	2018年12月21日	-	830	0.907 (注2)	2026年9月30日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		-	570					
	株式会社三井住友銀行	2018年12月28日	-	250	0.850 (注2)	2026年4月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		-	400					
	株式会社日本政策投資銀行		-	400					
	株式会社三菱UFJ銀行		-	300					
	株式会社新生銀行		-	250					
	株式会社三井住友銀行	2019年4月26日	-	1,000	0.867 (注2)	2026年9月25日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	2019年4月26日	-	1,000	0.867 (注2)	2026年9月25日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2019年4月26日	-	1,000	0.867 (注2)	2026年9月25日	期限一括		
小計			103,400	105,324					
合計			103,400	105,324					

(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) 2018年11月30日付で残額を返済しています。
(注4) 2019年4月26日付で残額を返済しています。
(注5) 3ヶ月毎の最終営業日に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6) 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7) 3ヶ月毎の最終営業日に3百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
当期末における借入金残高は、全額1年内返済予定の長期借入金です。
(注8) 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は、全額1年内返済予定の長期借入金です。
(注9) 3ヶ月毎の最終営業日に2百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金10百万円が含まれています。
(注10) 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11) 3ヶ月毎の最終営業日に2百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金9百万円が含まれています。

- (注12) 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13) 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14) 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15) 資金用途は、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

2019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	用途	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		
第3回無担保投資法人債	2018年 11月29日	—	1,000	0.750	2025年 11月28日	期限一括		
合計		2,200	3,200					

- (注1) 資金用途は、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1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
いちご町田イーストビル・ いちご新横浜アリーナ通りビル	—	—	2018年 12月20日	3,600 (注2)	2,947	650
いちご南大塚ビル	2018年 12月21日	2,780	—	—	—	—
いちご乃木坂ビル	2018年 12月28日	3,315	—	—	—	—
いちご富山駅西ビル (土地の一部)	—	—	2019年 2月21日	24 (注3)	4	18

- (注1) 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。
(注2) 個別物件の譲渡価額の開示については、譲渡先より非開示とすることを本譲渡に係る取引の必須条件として求められたため、譲渡価額の合計額を記載しております。
(注3) 譲渡価額については、営業補償金11百万円を含んでいます。

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	いちご町田イーストビル	2018年 12月20日	非開示 (注3)	1,550	株式会社谷澤総合鑑定所	2018年 10月31日
譲渡	いちご新横浜アリーナ通りビル	2018年 12月20日	非開示 (注3)	1,780	大和不動産鑑定株式会社	2018年 10月31日
取得	いちご南大塚ビル	2018年 12月21日	2,780	3,080	大和不動産鑑定株式会社	2018年 11月1日
取得	いちご乃木坂ビル	2018年 12月28日	3,315	3,510	株式会社谷澤総合鑑定所	2018年 11月1日
譲渡	いちご富山駅西ビル (土地の一部)	2019年 2月21日	12	9	株式会社谷澤総合鑑定所	2018年 12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。
(注3) 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物件の合計譲渡価格は3,600百万円です。個別物件の譲渡価格については、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。

(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11月1日から2019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6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
第27期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	1,400	143,640	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

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

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

II. 貸借対照表

いちごオフィスリート投資法人

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,323,086	10,021,971
信託現金及び信託預金	13,229,574	13,654,840
営業未収入金	5,208	15,125
前払費用	410,582	428,834
未収消費税等	231,965	—
その他	2,258	2,257
流動資産合計	23,202,676	24,123,029
固定資産		
有形固定資産		
建物		
建物	7,235,000	7,260,271
減価償却累計額	△1,482,991	△1,592,792
建物 (純額)	5,752,008	5,667,479
構築物		
構築物	26,834	26,834
減価償却累計額	△22,864	△23,865
構築物 (純額)	3,969	2,968
機械及び装置		
機械及び装置	283,903	286,757
減価償却累計額	△132,565	△143,999
機械及び装置 (純額)	151,337	142,757
工具、器具及び備品		
工具、器具及び備品	52,176	56,422
減価償却累計額	△40,337	△42,887
工具、器具及び備品 (純額)	11,838	13,535
土地		
土地	17,425,755	17,425,755
信託建物		
信託建物	42,869,885	42,835,577
減価償却累計額	△6,557,635	△7,099,173
信託建物 (純額)	※1 36,312,249	35,736,403
信託構築物		
信託構築物	62,165	62,204
減価償却累計額	△27,454	△29,425
信託構築物 (純額)	34,710	32,778
信託機械及び装置		
信託機械及び装置	518,515	574,386
減価償却累計額	△245,132	△261,965
信託機械及び装置 (純額)	273,383	312,420
信託工具、器具及び備品		
信託工具、器具及び備品	171,689	192,509
減価償却累計額	△97,101	△110,073
信託工具、器具及び備品 (純額)	74,588	82,435
信託土地		
信託土地	133,082,735	136,560,928
信託建設仮勘定	754	980
有形固定資産合計	193,123,333	195,978,444
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	10,000	10,000
長期前払費用	890,520	970,693
その他	63,335	69,449
投資その他の資産合計	963,856	1,050,142
固定資産合計	198,581,769	201,523,165
繰延資産		
投資法人債発行費	22,812	31,846
繰延資産合計	22,812	31,846
資産合計	221,807,258	225,678,041

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	719,409	642,683
1年内返済予定の長期借入金	14,270,145	16,198,215
未払金	591,670	613,798
未払費用	4,140	18,834
未払法人税等	605	605
未払消費税等	95,224	223,303
前受金	1,451,818	1,476,410
その他	34,324	22,103
流動負債合計	17,167,337	19,195,954
固定負債		
投資法人債	2,200,000	3,200,000
長期借入金	89,130,111	89,126,332
預り敷金及び保証金	1,579,794	1,605,062
信託預り敷金及び保証金	8,414,582	8,595,090
資産除去債務	4,443	10,104
その他	93,652	81,735
固定負債合計	101,422,583	102,618,324
負債合計	118,589,920	121,814,279
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	2,254,373	2,254,373
一時差異等調整積立金	※3 9,739,544	※3 9,634,544
任意積立金合計	11,993,917	11,888,917
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,981,724	3,733,149
剰余金合計	35,542,062	36,188,487
投資主資本合計	103,217,337	103,863,761
純資産合計	※2 103,217,337	※2 103,863,761
負債純資産合計	221,807,258	225,678,041

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)		当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,947,280	※1	7,150,026
その他賃貸事業収入	※1	685,072	※1	632,235
不動産等売却益		—	※2	668,975
営業収益合計		7,632,352		8,451,237
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,993,236	※1	2,990,685
資産運用報酬		765,737		807,440
資産保管手数料		14,761		14,872
一般事務委託手数料		47,641		43,293
役員報酬		5,040		5,040
その他営業費用		60,474		79,328
営業費用合計		3,886,891		3,940,659
営業利益		3,745,461		4,510,578
営業外収益				
受取利息		113		109
未払分配金戻入		868		1,873
受取保険金		2,126		27,129
還付加算金		—		661
その他		—		439
営業外収益合計		3,108		30,213
営業外費用				
支払利息		537,655		535,727
融資関連費用		251,361		269,974
投資法人債発行費償却		1,241		2,021
その他		—		12
営業外費用合計		790,258		807,735
経常利益		2,958,311		3,733,055
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		2,981,480		3,733,055
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		2,980,875		3,732,450
前期繰越利益		848		698
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,981,724		3,733,149

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 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

当期 (自 2018年11月1日 至 2019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	2,254,373	9,739,544	11,993,917	2,981,724	35,542,062	103,217,337	103,217,337
当期変動額									
一時差異等調整積立金の取崩				△105,000	△105,000	105,000	—	—	—
剰余金の配当						△3,086,026	△3,086,026	△3,086,026	△3,086,026
当期純利益						3,732,450	3,732,450	3,732,450	3,732,450
当期変動額合計	—	—	—	△105,000	△105,000	751,424	646,424	646,424	646,424
当期末残高	67,675,274	20,566,420	2,254,373	9,634,544	11,888,917	3,733,149	36,188,487	103,863,761	103,863,761

(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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019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参入した固定資産税等相当額は24,346千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に参入した固定資産税等相当額は639千円です。
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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019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) (2018年10月31日)		当期 (2019年4月30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	9,901,966	当期首残高	9,739,544
当期積立額	—	当期積立額	—
当期取崩額	162,422	当期取崩額	105,000
当期末残高	9,739,544	当期末残高	9,634,544
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162,422千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105,000千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 2018年5月1日 至 2018年10月31日)		当期 (自 2018年11月1日 至 2019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	5,676,610	賃貸料収入	5,837,627
共益費収入	937,777	共益費収入	973,385
駐車場収入	278,461	駐車場収入	281,238
施設使用料	54,431	施設使用料	57,773
計	6,947,280	計	7,150,026
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	638,126	水道光熱費収入	580,820
その他収入	46,945	その他収入	51,415
計	685,072	計	632,235
不動産賃貸事業収益合計	7,632,352	不動産賃貸事業収益合計	7,782,261
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	668,128	外注委託費	668,737
水道光熱費	642,997	水道光熱費	611,250
信託報酬	34,127	信託報酬	34,176
減価償却費	857,196	減価償却費	857,127
修繕費	117,337	修繕費	138,848
公租公課	619,297	公租公課	624,886
損害保険料	11,880	損害保険料	14,129
その他賃貸事業費用	42,271	その他賃貸事業費用	41,529
不動産賃貸事業費用合計	2,993,236	不動産賃貸事業費用合計	2,990,685
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,639,115	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,791,576
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)		※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	
いちご富山駅西ビル		いちご富山駅西ビル	
不動産等売却収入	24,170	不動産等売却収入	24,170
不動産等売却原価	4,734	不動産等売却原価	4,734
その他売却費用	1,250	その他売却費用	1,250
不動産等売却益	18,185	不動産等売却益	18,185
いちご町田イーストビル・いちご新横浜アリーナ通りビル		いちご町田イーストビル・いちご新横浜アリーナ通りビル	
不動産等売却収入	3,600,000	不動産等売却収入	3,600,000
不動産等売却原価	2,947,990	不動産等売却原価	2,947,990
その他売却費用	1,219	その他売却費用	1,219
不動産等売却益	650,789	不動産等売却益	650,789
(注) 個別物件の譲渡価格の開示については、譲渡先より非開示とすることを本譲渡にかかる取引の必須条件として求められたため、不動産等売却収入は、譲渡価格の合計額を記載しております。		(注) 個別物件の譲渡価格の開示については、譲渡先より非開示とすることを本譲渡にかかる取引の必須条件として求められたため、不動産等売却収入は、譲渡価格の合計額を記載しております。	

前期 (ご参考) (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
<p>※ 3. 受取保険金の内訳</p> <p>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。</p>	
<p>※ 4. 固定資産圧縮損の内訳</p> <p>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。</p> <p>信託建物 130,854千円</p>	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019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) (2018年10月31日)	当期 (2019年 4月30日)
<p>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</p> <p>(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>合併受入資産評価差額 5,838,345</p> <p>資産除去債務 1,031</p> <p>繰越欠損金 336,476</p> <p>その他 163</p> <p>繰延税金資産小計 6,176,016</p> <p>評価性引当額 △6,176,016</p> <p>繰延税金資産合計 —</p> <p>繰延税金資産の純額 —</p>	<p>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</p> <p>(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>合併受入資産評価差額 5,728,673</p> <p>資産除去債務 1,078</p> <p>繰越欠損金 335,942</p> <p>その他 47</p> <p>繰延税金資産小計 6,065,742</p> <p>評価性引当額 △6,065,742</p> <p>繰延税金資産合計 —</p> <p>繰延税金資産の純額 —</p>
<p>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</p> <p>法定実効税率 31.51%</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △31.11%</p> <p>評価性引当額の増減 △0.40%</p> <p>その他 0.02%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%</p>	<p>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</p> <p>法定実効税率 31.51%</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △28.86%</p> <p>評価性引当額の増減 △2.65%</p> <p>その他 0.02%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%</p>

(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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019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 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

- 金融商品の状況に関する事項
 - 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。
 - 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。
 - 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。

- 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。

	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
- 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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

当 期
(自 2018年11月1日
至 2019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った場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019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	10,021,971	10,021,971	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,654,840	13,654,840	—
資産合計	23,676,811	23,676,811	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	16,198,215	16,219,339	21,124
(4) 投資法人債	3,200,000	3,215,916	15,916
(5) 長期借入金	89,126,332	90,079,373	953,041
負債合計	108,524,547	109,514,630	990,082
(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	98,976,297	84,626,332	(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	1,605,062
(2) 信託預り敷金及び保証金	8,595,090

(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	10,021,971	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,654,840	—	—	—	—	—
合 計	23,676,811	—	—	—	—	—

(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	16,198,215	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	3,200,000
長期借入金	—	19,897,332	19,317,000	19,266,000	7,500,000	23,146,000
合 計	16,198,215	19,897,332	19,317,000	19,266,000	7,500,000	26,346,000

(資産除去債務に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019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。	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)	(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	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2) 当期増減額のうち、主な増加理由は不動産信託受益権2物件(6,222,103千円)の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権2物件(2,947,990千円)の売却、不動産信託受益権1物件(4,734千円)の一部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。	(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10月期における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。	なお、賃貸等不動産に関する2019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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019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 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。

当期 (自 2018年11月 1日 至 2019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	43,051	未払金	37,413
				信託報酬	12,006	営業未払金	3,743
				長期借入金の借入れ	—	長期借入金	1,638,353
				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	6,257	未払費用	172
				融資関連費用	3,423	前払費用 長期前払費用	6,918 35,793

(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 2018年5月1日 至 2018年10月31日)		当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	
1口当たり純資産額	67,361円	1口当たり純資産額	67,783円
1口当たり当期純利益	1,945円	1口当たり当期純利益	2,435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 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
当期純利益	2,980,875千円	3,732,450千円
普通投資主に帰属しない金額	一千円	一千円
普通投資口に係る当期純利益	2,980,875千円	3,732,450千円
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 2018年5月1日 至 2018年10月31日)		当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	
<p>1. 資産の取得</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の売買契約を締結しています。</p> <p>【いちご南大塚ビル (注1)】</p> <p>取得予定価格 (注2) 2,780,000千円</p> <p>所在地 東京都豊島区南大塚三丁目10番10号</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>所有形態 土地：所有権 建物：所有権</p> <p>契約締結日 2018年12月14日</p> <p>取得予定日 2018年12月21日</p> <p>取得先 (注3) 国内の特定目的会社</p> <p>【いちご乃木坂ビル (注1)】</p> <p>取得予定価格 (注2) 3,315,000千円</p> <p>所在地 東京都港区赤坂八丁目11番37号</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>所有形態 土地：所有権 建物：所有権</p> <p>契約締結日 2018年12月14日</p> <p>取得予定日 2018年12月28日</p> <p>取得先 (注3) 国内の一般事業会社</p> <p>(注1) 本投資法人による取得後、物件名称を「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。</p> <p>(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。</p> <p>(注3) 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。</p>		<p>1. 資産の取得</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。</p> <p>【いちご博多イーストビル (注1)】</p> <p>取得価格 (注2) 2,250,000千円</p> <p>所在地 福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目13番6号</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>所有形態 土地：所有権 建物：所有権</p> <p>契約締結日 2019年5月29日</p> <p>取得日 2019年5月31日</p> <p>取得先 合同会社吉祥寺ホールディングス</p> <p>(注1) 本投資法人による取得後、物件名称を「竹山博多ビル」から「いちご博多イーストビル」へ変更を予定しています。</p> <p>(注2) 取得価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。</p>	

前期 (ご参考) (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)		当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	
<p>2. 資産の譲渡</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の売買契約を締結しています。</p> <p>【いちご町田イーストビル】</p> <p>譲渡予定価格 (注1) 非開示</p> <p>帳簿価格 (注2) 1,272,784千円</p> <p>所在地 東京都町田市原町田四丁目5番8号</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>契約締結日 2018年12月14日</p> <p>引渡予定日 2018年12月20日</p> <p>譲渡先 (注3) 国内の特定目的会社</p> <p>【いちご新横浜アリーナ通りビル】</p> <p>譲渡予定価格 (注1) 非開示</p> <p>帳簿価格 (注2) 1,679,745千円</p> <p>所在地 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目7番7</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>契約締結日 2018年12月14日</p> <p>引渡予定日 2018年12月20日</p> <p>譲渡先 (注3) 国内の特定目的会社</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>		<p>2. 資産の譲渡</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を譲渡しました。</p> <p>【いちごフィエスタ渋谷】</p> <p>譲渡価格 (注1) 2,400,000千円</p> <p>帳簿価格 (注2) 1,960,027千円</p> <p>所在地 東京都渋谷区宇田川町3番10号</p> <p>資産の種類 (注3) 不動産信託受益権</p> <p>契約締結日 2019年5月29日</p> <p>引渡日 2019年5月30日</p> <p>譲渡先 合同会社泊多</p> <p>(注1) 譲渡価格は、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。なお、第28期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日) において、不動産売却益約440,477千円を計上する見込みです。</p> <p>(注2) 帳簿価格は2019年4月30日現在の価格を記載しています。</p> <p>(注3) 譲渡に際して、引渡日と同日付で不動産の信託設定を行い、かかる不動産信託受益権を譲渡しています。</p>	

	前期 (ご参考) (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
I 当期末処分利益	2,981,724,275円	3,733,149,050円
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	105,000,000円	105,000,000円
III 分配金の額	3,086,026,018円	3,455,307,185円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,014円)	(2,255円)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	—円	382,748,608円
V 次期繰越利益	698,257円	93,257円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益2,981,724,275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口当たり分配金を2,014円としました。	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益3,733,149,050円に、一時差異等調整積立金取崩額として105,000,000円を加算した金額3,838,149,050円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で382,748,608円を配当積立金として積立てた上で投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額3,455,307,185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口当たり分配金を2,255円としました。

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号) 附則第3項の経過措置を適用し、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。	「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。

独立監査人の監査報告書

2019年6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



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11月1日から2019年4月30日までの第27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を実施している。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 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019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	2,981,480	3,733,055
減価償却費	857,196	857,127
受取利息	△113	△109
支払利息	537,655	535,727
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)	1,178	△9,917
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△231,965	231,965
前払費用の増減額 (△は増加)	△5,340	△18,251
長期前払費用の増減額 (△は増加)	1,314	△80,172
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△295,611	128,078
営業未払金の増減額 (△は減少)	66,387	6,879
未払金の増減額 (△は減少)	75,778	22,128
前受金の増減額 (△は減少)	△194,899	24,592
信託有形固定資産の売却による減少額	—	2,952,724
その他	493,724	24,184
小計	4,263,885	8,408,013
利息の受取額	113	109
利息の支払額	△545,938	△521,033
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	3,717,454	7,886,484
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	△26,504	△43,895
信託有形固定資産の取得による支出	△7,864,015	△6,690,269
預り敷金及び保証金の受入による収入	11,923	29,858
預り敷金及び保証金の返還による支出	△199,014	△4,243
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	785,265	1,927,715
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△794,282	△1,814,216
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,086,626	△6,595,051
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	7,446,000	8,866,000
長期借入金の返済による支出	△4,633,329	△6,941,709
投資法人債の発行による収入	—	988,943
分配金の支払額	△3,008,722	△3,085,786
財務活動によるキャッシュ・フロー	△196,051	△172,552
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,565,222	1,118,880
現金及び現金同等物の期首残高	27,051,869	22,486,646
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 22,486,646	※ 1 23,605,527

【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 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019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)

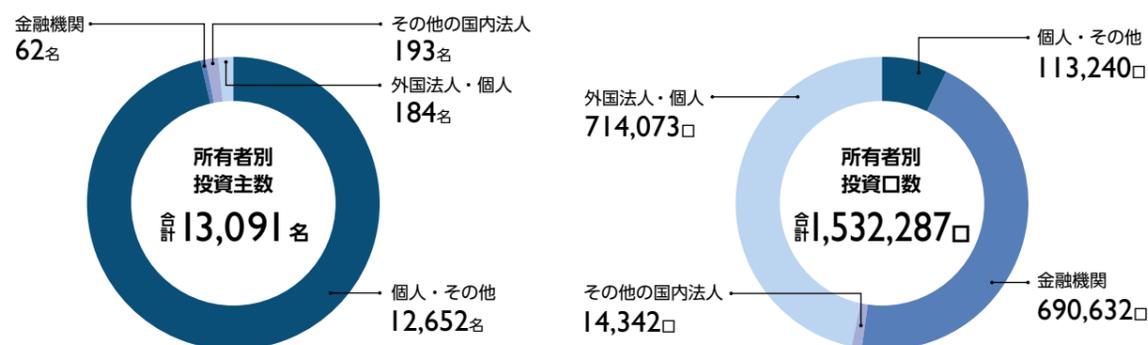
	前期 (ご参考) (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	9,323,086	現金及び預金 10,021,971
信託現金及び信託預金	13,229,574	信託現金及び信託預金 13,654,840
別段預金	△66,014	別段預金 △71,283
現金及び現金同等物	22,486,646	現金及び現金同等物 23,605,527

投資口・投資主情報

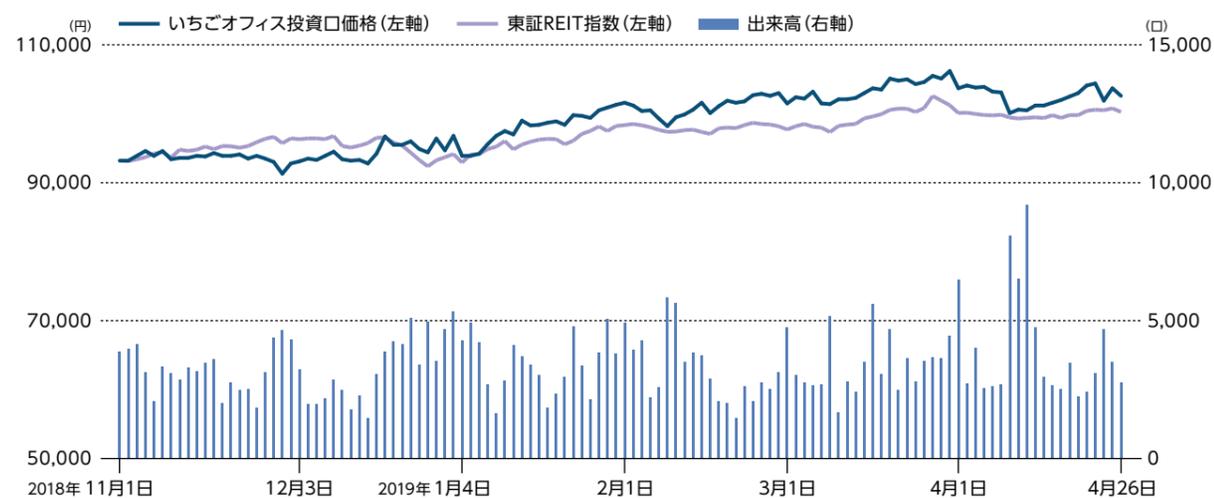
主要な投資主 (2019年4月30日現在)

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)	256,060	16.7%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	188,956	12.3%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	75,190	4.9%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	68,218	4.5%
野村信託銀行株式会社(投信口)	46,185	3.0%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	45,645	3.0%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	31,233	2.0%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	25,300	1.7%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	19,153	1.2%
合計	1,100,130	71.8%

投資主の状況 (2019年4月30日現在)



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2018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

2019年4月期	決算期末	2019年4月30日	2019年10月期	決算期末	2019年10月31日
	決算発表	2019年6月14日		決算発表	2019年12月13日
	分配金支払開始	2019年7月22日		分配金支払開始	2020年1月下旬

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

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

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

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



本書の製作にあたって、次の配慮をしています。



植物油インキ
環境に優しい植物油インキを使用
して印刷しています。



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。