



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



「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度

優待対象者

2020年10月末日時点の投資主様 (応募対象試合がある場合において、2021年2月1日から2021年7月末日までご応募可能)

※2020年4月末日時点の投資主様のご応募可能期間は、2021年1月末日までとなります。

応募方法(2021年2月1日から応募できます)

- ①「いちご」リーグ株主・投資主優待サイト(www.ichigo-jleague.jp)より、**2021年2月1日以降**に新規登録のお手続きをお願いいたします。なお、2020年4月末日時点の投資主様で、2020年10月末日時点まで継続保有されており、すでに**優待サイトへのご登録を完了されている方は、新規登録は不要です。**(新規登録お手続きの詳細は優待サイトにてご確認ください。)
- ② **優待サイトの新規登録には、「保有発行体」「投資主番号」「郵便番号」が必要になります。**
「保有発行体」は、「いちご」オフィスリート投資法人(証券コード8975)をご選択ください。
「投資主番号」は、本資産運用報告に同封の「分配金計算書」右上に記載されています。
「郵便番号」は、2020年10月末日時点の投資主名簿に記載されたものになります。
- ③ 新規登録完了後は、優待サイトにログインし、「チケット検索」画面よりご希望の試合にご応募ください。

いちご」リーグ
株主・投資主優待サイト



www.ichigo-jleague.jp

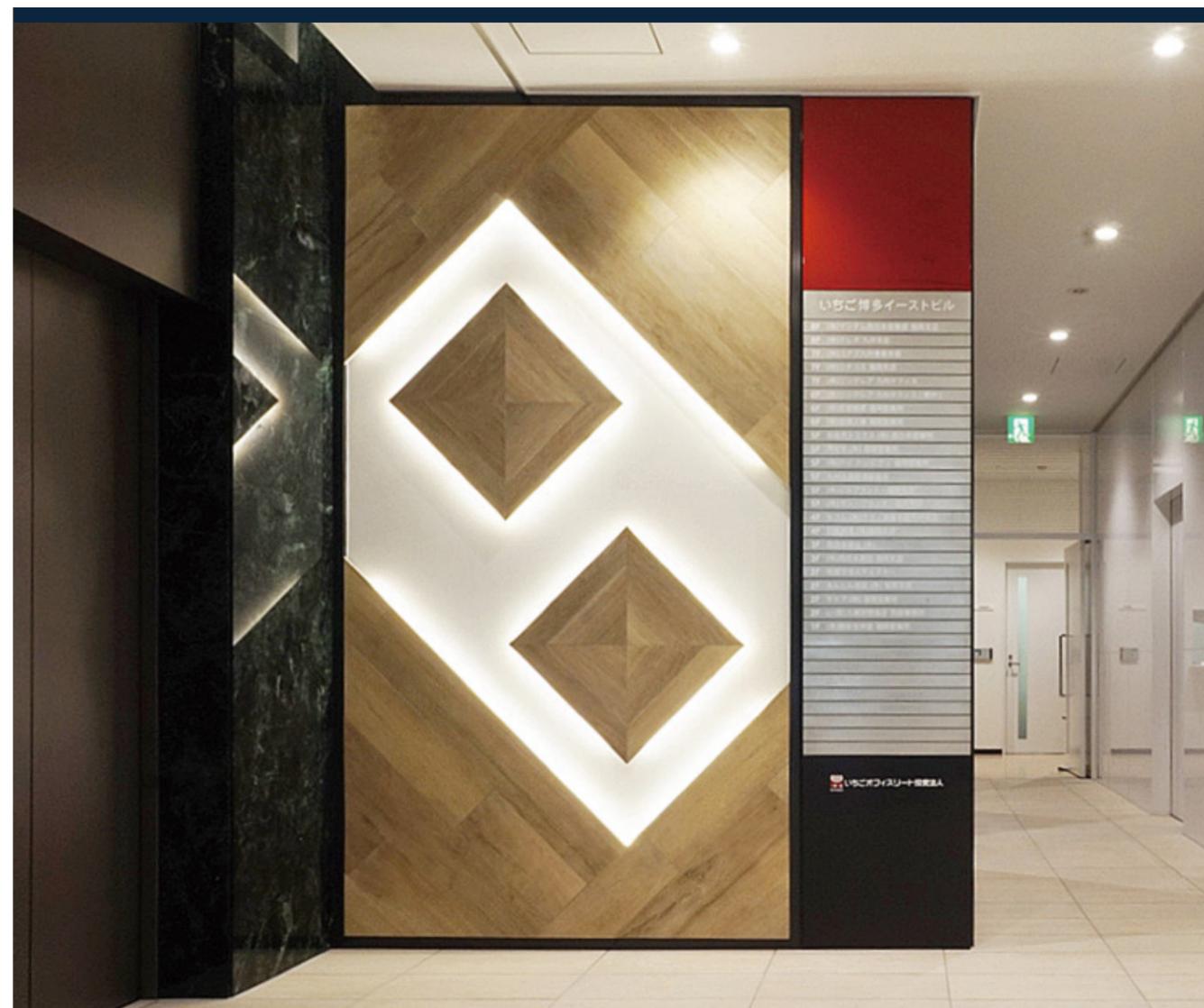
注意事項

- 応募可能期間中、応募対象試合がある場合において、同日につき、J1・J2・J3それぞれ1試合へのご応募が可能です。(応募対象試合は、優待サイトにてご確認ください。)
- 「いちご」リーグ株主・投資主優待サイト」は、応募可能期間終了後(権利失効後)も3か月間はログイン、閲覧が可能です。閲覧可能期間は、応募履歴等をご確認いただけます。
- その他やむを得ず、本優待が終了、延期となる場合がございます。予めご了承ください。

Ichigo Office REIT

Investment Corporation

8975



いちご博多イーストビル

第30期 資産運用報告 | 自2020年5月1日 至2020年10月31日



いちごオフィスリート投資法人
東京都千代田区内幸町1-1-1 www.ichigo-office.co.jp

「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

JOIN and ENJOY
みんなでJリーグを応援しよう!!
いちごJリーグ株主・投資主優待

いちごJリーグ株主・投資主優待サイト
www.ichigo-jleague.jp

※本優待に関する詳細は、裏表紙をご覧ください。

いちごオフィスのスポンサーである、いちご株式会社は、スポーツ振興に留まらず、地域と一緒に街をつくるというJリーグの理念を心から共有し、2019年シーズンよりJリーグの「トップパートナー」となりました。

Jリーグとのパートナーシップにより、豊かさ溢れる地域社会に取組むとともに、いちごおよびいちごオフィスを含む3投資法人をご支援いただく株主・投資主の皆様にもJリーグの試合をお楽しみいただきたく、Jリーグ全クラブ・全試合を対象とする抽選式の「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度を導入しております。

試合チケットはご希望のご住所に送付させていただきますので、ご家族、ご友人へのプレゼントにもご利用いただけます。

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」

いちご社員
三宅宏実 選手

一期一会 ICHIGO

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。

ご挨拶

投資主価値の最大化に資する持続的成長の追求

はじめに、新型コロナウイルス感染症に罹患された方々および関係者の皆様、また感染症の拡大により影響を受けている皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

私たちいちごの役職員全員、皆様の一日も早いご回復をお祈りいたしております。

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、2020年10月期におきましても心築^{*}によるテナント満足度の向上策を推進し、ポートフォリオ全体のNOIを向上させることができました。当初の運用状況見直しにおいては、新型コロナウイルスの影響を業績予想に織り込んでおりましたが、中規模オフィスの需要は底堅く、また丁寧なテナント対応を実施した結果、ポートフォリオの収益に対して限定的な影響にとどめることができ、その結果、本投資法人の2020年10月期の運用状況は、営業収益7,863百万円、営業利益4,092百万円、経常利益3,313百万円、当期純利益3,312百万円を達成しました。1口当たり分配金は前期比67円増の2,230円となりました。

2020年12月には、持続的な成長と収益の安定性を高め、分散の効いたポートフォリオを構築するために、中規模オフィス(いちご立川ビル、38.3億円)を取得いたしました。取得資産が所在する立川市は、東京都心部と多摩地区を結ぶ拠点都市であり、長らく需給バランスが安定しているエリアとなります。また、心築による価値向上を実施することで、収益の成長が期待できます。資産の取得により、2020年12月末の資産規模は86物件、2,061億円(取得価格合計)となりました。

※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丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造すること



また、ESGの取り組みも推し進めており、2020年7月の投資主総会において、資産運用会社の報酬体系を投資主価値向上との完全連動となる「完全成果報酬」へ移行させることが承認されました。さらに、2020年12月に、新たに2物件(いちご・みらい信金ビル、ウィン第2五反田ビル)について、建築環境総合性能評価システム(CASBEE)の認証を評価A(大変良い)として取得することができ、各種環境認証の取得物件は全部で13物件となりました。

新型コロナウイルスの影響により、景気の先行きには不透明感が漂っておりますが、本投資法人では、引き続き強固なオフィスポートフォリオを構築し、投資主価値の最大化に資する持続的成長を図ってまいりますのでございます。

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

目次

2	ご挨拶	11	分散型のポートフォリオ	56	Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書
3	2020年10月期決算	15	物件一覧	57	Ⅶ. 会計監査人の監査報告書
5	いちごオフィスの成長戦略	17	I. 資産運用報告	59	Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
7	財務運営	41	II. 貸借対照表	61	投資口・投資主情報
8	業績予想	43	Ⅲ. 損益計算書	62	投資主インフォメーション
9	ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミットメント	44	Ⅳ. 投資主資本等変動計算書		
		45	V. 注記表		

(注) 本資産運用報告は2020年10月31日時点の情報を基に作成しております。

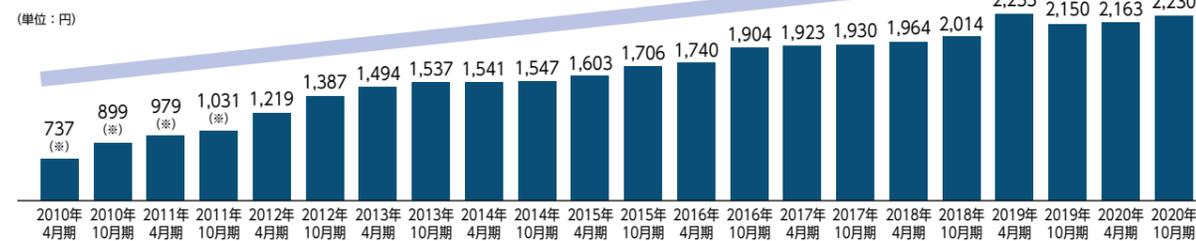
決算ハイライト

	2020年10月期実績	説明
外部成長	当期においては取得、譲渡とも実績なし	新型コロナウイルスの感染拡大の状況に鑑み、取得・譲渡ともに慎重に検討 テレワークの拡大やサテライトオフィスの需要等、今後のオフィスマーケット の動向を注視
内部成長	期末稼働率(全物件) 97.5% 増額改定 11件(平均増額率 13.2%) 増額入替 23件(平均増額率 32.2%)	賃料改定: 増額改定11件(6.1%)、減額改定1件(1.0%) テナント入替: 増額入替23件(83.1%)、減額入替2件(9.5%) 【比率は面積ベース】
財務	借換え(リファイナンス) 95億円	金利スワップによる固定化・借入期間の長期化を推進 (固定金利借入比率 95.0%、当期借入の平均期間 5.8年)
巡航EPU	2,161円(前期比+88円、+4.2%)	巡航EPUは継続的に成長 予想2,037円に対し124円(+6.1%)
1口当たりFFO	2,709円(前期比+88円、+3.4%)	FFOの向上が分配金の安定的な成長を支える
1口当たり分配金	2,230円(前期比+67円、+3.1%)	予想2,106円に対し+124円(+5.9%)
1口当たりNAV	92,787円(前期比-406円、-0.4%)	ポートフォリオの含み益 413億円(前期比-5億円)

- ・ 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

2010年4月期～2019年4月期は18期、連続増配
2019年10月期は売却益が減少
2020年4月期以降、増配を継続中



※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の推移

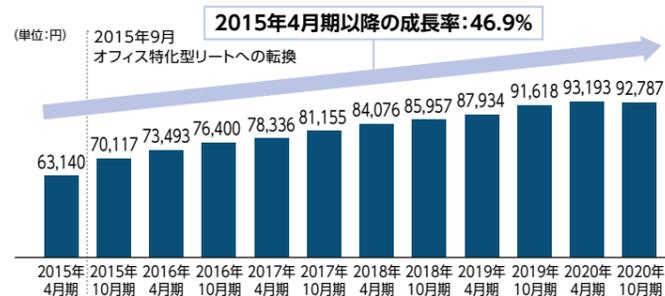
2020年10月期の巡航EPUは2,161円(前期比+4.2%)



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

1口当たりNAVの推移

資産入替を通じたポートフォリオの質向上によるバリュアアップ



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

稼働率、平均賃料単価の推移

2020年10月期は解約が先行したことから、稼働率は一時的に微減
賃料単価の上昇ペースは鈍化するも、都心6区については微増

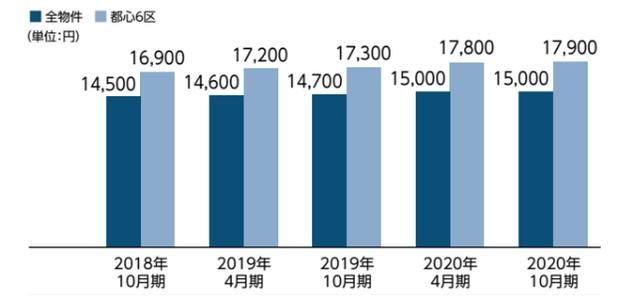
契約稼働率と経済的稼働率の推移(オフィス)



(参考)フリーレント平均月数(オフィス)
2020年10月期: 0.6か月
2020年 4月期: 0.8か月

※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)



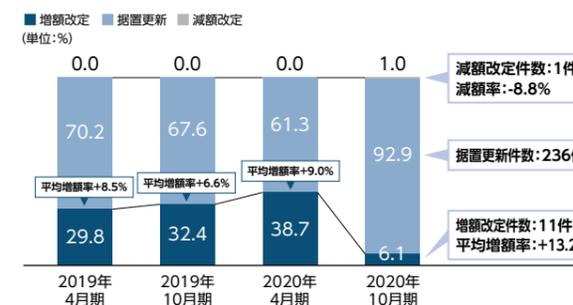
オフィス(〇) 77物件 (44物件) 79物件 (45物件) 80物件 (45物件) 81物件 (45物件) 81物件 (45物件)

※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)

内部成長 既存テナントの賃料改定

新型コロナウイルスの影響により増額改定の進捗は鈍化
契約改定期を迎えた契約の9割以上が据置による更新

賃料改定時の内訳割合の推移(オフィス、賃貸面積ベース)

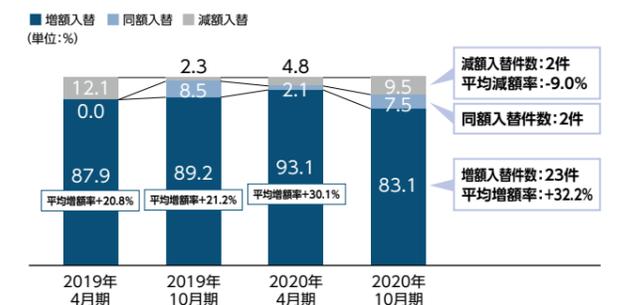


減額改定件数: 11件 平均増額率: +13.2%
据置更新件数: 236件
減額改定件数: 1件 減額率: -8.8%

内部成長 新規成約における賃料増額

新規成約の80%以上が賃料増額、平均増額率 +32.2%
テナント入替時における増額成約は引き続き堅調

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: 23件 平均増額率: +32.2%
同額入替件数: 2件
減額入替件数: 2件 平均減額率: -9.0%

内部成長 新型コロナウイルスの影響

- 感染拡大の影響による減額要請、解約通知ともに6月以降は大幅に減少
- 減額要請65件中、合意は3件のみ
- 収益への影響: 期初予想 -69百万円に対し、-23百万円に留まる
- 10月以降、リーシング環境は回復基調

足下の環境認識

- 好調であった内部成長は一旦鈍化
- 稼働率は99%台→97%台へ低下するも、テナント入替による賃料増額のチャンスと認識
- サテライトオフィスをはじめ、オフィスの用途は多様化しており、好立地に所在する中規模オフィスに対する需要は底堅いことを確認
- エリアによる温度差はあるものの、リーシング環境は回復基調
- レントギャップ、平均賃料ともに上昇余地があることから、賃料減額リスクは限定的

いちごオフィスの成長戦略

内部成長戦略

心築がもたらす内部成長と資産価値の向上

継続的な心築を通じて、物件の資産価値は着実に向上

いちご乃木坂ビル（東京都港区、2018年12月取得）		
2019年10月期	2020年4月期	2020年10月期
貸室内および共用部の改修 デザイン性の高い共用部と快適なオフィス空間の提供により、テナント満足度の向上と賃料収入アップを実現 	外壁およびエントランスホールの改修 建物正面の外壁に石目調タイルとライン照明を採用、エントランスホールには大きな光壁を設置 	「いちごラウンジmini」の新設化粧室の移設・拡張 化粧室の移設・拡張とあわせて、食品自動販売機とミニカウンターを設置した「いちごラウンジ mini」を新設、オフィスの利便性を向上 
投資額 28百万円	投資額 29百万円	投資額 28百万円

物件取得時と 2020年10月期の比較	NOI	+19百万円(年間)
	平均賃料単価	+16.1%

※物件取得時のNOIは、取得期である2019年4月期のNOIを年換算

※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丁寧な価値向上を図り、既存不動産に新しい価値を創造すること

内部成長 積極的なリーシング活動を通じた賃料収入アップ

- 新型コロナウイルス感染拡大の影響により、渋谷～五反田エリアにおいてIT企業を中心に一部テナントの解約が発生
- これまで空室が少なかったエリアであり、引き続き賃貸需要は旺盛
- テナント入替による賃料増額の機会と捉え、リーシングを強化

ウィン五反田ビル（東京都品川区）の事例	
 <ul style="list-style-type: none"> ・テナントの退去後、貸室内照明のLED化によるテナント満足度の向上と省エネ化を実施 ・複数の申込先から、コールセンターとしてオフィスを探していたテナント企業との成約を獲得 ・ほぼダウンタイムなくリースアップを実現 	従前賃料比 +57.1%

外部成長戦略

資産入替を通じたオフィス特化型ポートフォリオの追求

譲渡資産	取得資産																																											
	いちご中目黒ビル	いちご立川ビル																																										
 <table border="1"> <tr><td>物件名</td><td>ライオンズスクエア川口</td></tr> <tr><td>物件種別</td><td>商業施設</td></tr> <tr><td>譲渡日</td><td>2020年4月24日</td></tr> <tr><td>帳簿価格</td><td>2,360百万円</td></tr> <tr><td>鑑定評価額</td><td>2,530百万円</td></tr> <tr><td>譲渡価格</td><td>2,845百万円</td></tr> <tr><td>譲渡益</td><td>3.9億円</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>外部(国内の一般事業会社)</td></tr> </table>	物件名	ライオンズスクエア川口	物件種別	商業施設	譲渡日	2020年4月24日	帳簿価格	2,360百万円	鑑定評価額	2,530百万円	譲渡価格	2,845百万円	譲渡益	3.9億円	譲渡先	外部(国内の一般事業会社)	<table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>2020年4月14日</td><td>2020年12月18日</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都目黒区</td><td>東京都立川市</td></tr> <tr><td>立地</td><td>東急東横線、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅 徒歩約8分</td><td>JR中央線他「立川」駅 徒歩約8分、多摩モノレール「立川北」駅 徒歩約7分</td></tr> <tr><td>取得のポイント</td><td>渋谷、恵比寿に隣接する中目黒エリアに所在する中規模オフィス</td><td>多摩地区の拠点都市である立川市に所在する中規模オフィス</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>1,495百万円</td><td>3,830百万円</td></tr> <tr><td>鑑定評価額</td><td>1,670百万円</td><td>4,000百万円</td></tr> <tr><td>想定NOI利回り</td><td>4.6%</td><td>4.6%</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>外部(国内の合同会社)</td><td>合同会社立川ホールディングス</td></tr> <tr><td>取得資金</td><td>投資法人債+手元資金</td><td>銀行借入+手元資金</td></tr> </table>	取得日	2020年4月14日	2020年12月18日	所在地	東京都目黒区	東京都立川市	立地	東急東横線、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅 徒歩約8分	JR中央線他「立川」駅 徒歩約8分、多摩モノレール「立川北」駅 徒歩約7分	取得のポイント	渋谷、恵比寿に隣接する中目黒エリアに所在する中規模オフィス	多摩地区の拠点都市である立川市に所在する中規模オフィス	取得価格	1,495百万円	3,830百万円	鑑定評価額	1,670百万円	4,000百万円	想定NOI利回り	4.6%	4.6%	取得先	外部(国内の合同会社)	合同会社立川ホールディングス	取得資金	投資法人債+手元資金	銀行借入+手元資金
物件名	ライオンズスクエア川口																																											
物件種別	商業施設																																											
譲渡日	2020年4月24日																																											
帳簿価格	2,360百万円																																											
鑑定評価額	2,530百万円																																											
譲渡価格	2,845百万円																																											
譲渡益	3.9億円																																											
譲渡先	外部(国内の一般事業会社)																																											
取得日	2020年4月14日	2020年12月18日																																										
所在地	東京都目黒区	東京都立川市																																										
立地	東急東横線、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅 徒歩約8分	JR中央線他「立川」駅 徒歩約8分、多摩モノレール「立川北」駅 徒歩約7分																																										
取得のポイント	渋谷、恵比寿に隣接する中目黒エリアに所在する中規模オフィス	多摩地区の拠点都市である立川市に所在する中規模オフィス																																										
取得価格	1,495百万円	3,830百万円																																										
鑑定評価額	1,670百万円	4,000百万円																																										
想定NOI利回り	4.6%	4.6%																																										
取得先	外部(国内の合同会社)	合同会社立川ホールディングス																																										
取得資金	投資法人債+手元資金	銀行借入+手元資金																																										

資産入替を通じた着実なNOIの向上と譲渡益の獲得

■ 2017年以降の資産入替（商業施設等の譲渡と中規模オフィスの取得）

	2017年4月期～2018年10月期		2019年4月期～2020年10月期		2021年4月期	
譲渡 (11物件)	7物件	譲渡価格 104億円 (譲渡益16億円)	4物件	譲渡価格 88億円 (譲渡益14億円)	—	
取得 (11物件)	6物件	取得価格 144億円	4物件	取得価格 98億円	1物件	取得価格 38億円

資産入替の効果 (立川取得後)	資産規模 (単位:億円)		オフィス比率		NOI増加*
		1,945	2,062 (+6.0%)	88.1%	96.8% (+8.7%)
	資産入替前 (2016年12月末日)	2020年12月18日	資産入替前 (2016年12月末日)	2020年12月18日	※運用会社が算出した各取得資産の想定NOI(年ベース)の合計から、各資産の譲渡を行った期の前期実績を年換算したNOIの合計を差し引いた数値
					譲渡損益
					+31億円

参考	商業施設ポートフォリオ (2020年10月末)	物件数	鑑定価格合計	含み損益
		4物件	75億円	10億円(+16.9%)

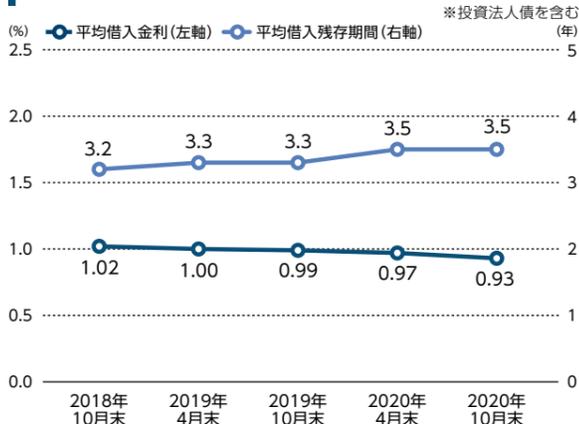
財務運営

財務ハイライト

	2019年10月31日	2020年4月30日	2020年10月31日
1口当たりFFO	2,581円	2,621円	2,709円
1口当たり分配金	2,150円	2,163円	2,230円
1口当たりNAV	91,618円	93,193円	92,787円
総資産LTV	48.0%	48.1%	48.2%
平均借入金利	0.99%	0.97%	0.93%
平均借入期間	6.4年	6.7年	6.7年
金利固定化比率	97.7%	97.8%	95.0%

※1口当たりFFO=(当期純利益+減価償却費+固定資産除却損+資産除去債務費用+不動産等売却損-不動産等売却益+特別損失-特別利益)÷期末時点発行済投資口数
 ※1口当たりNAV=(分配金控除後純資産額+不動産含み益-不動産含み損)÷期末時点発行済投資口数
 ※総資産LTV=有利子負債残高÷総資産額×100
 ※平均借入期間=期末時点における有利子負債の平均調達年限

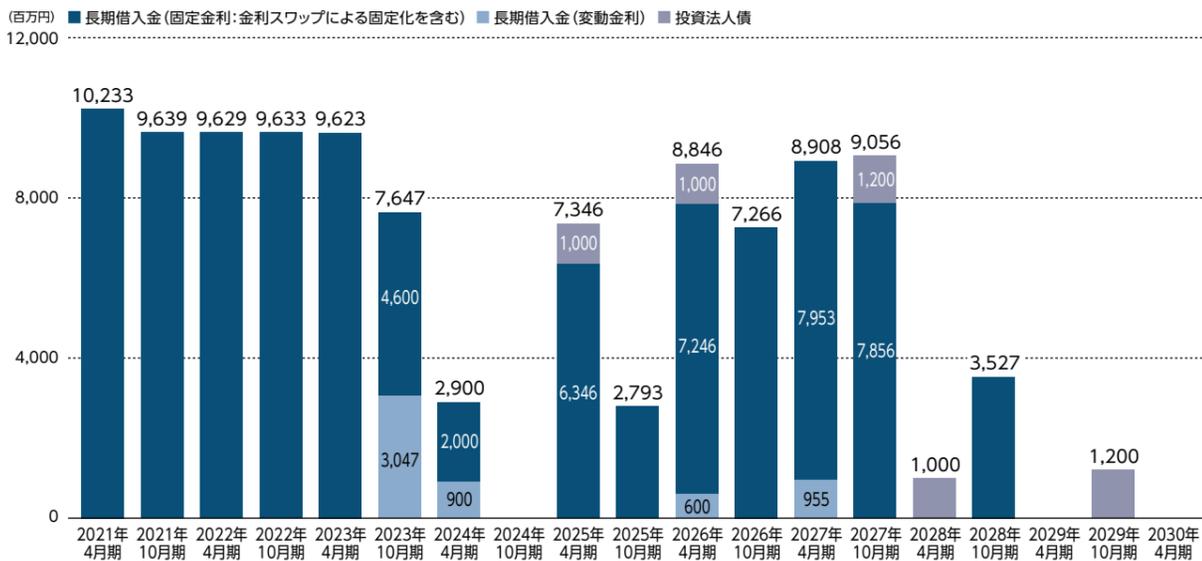
平均借入金利および平均借入残存期間の推移



金利固定比率の推移



有利子負債返済期限の分散状況 (2020年10月31日時点)



業績予想

2021年4月期 予想

一時的な解約面積の増加により賃料収入が減少
テナント入替による賃料増額を目指す

	2020年10月期 実績(B)	2021年4月期 予想(A)	増減(A)-(B)
営業収益	7,863	7,746	-117
営業利益	4,092	3,862	-230
経常利益	3,313	3,056	-256
当期純利益	3,312	3,056	-256
任意積立金 積立額合計(-)	-	-	-
任意積立金 取崩額合計(+)	105	105	-
1口当たり分配金(DPU)	2,230円	2,063円	-167円
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	2,161円	1,994円	-167円
NOI	5,847	5,642	-205
運用物件数	85物件	86物件	+1物件
期末稼働率	97.5%	97.8%	+0.3%
(期中平均稼働率)	(98.5%)	(97.2%)	(-1.3%)

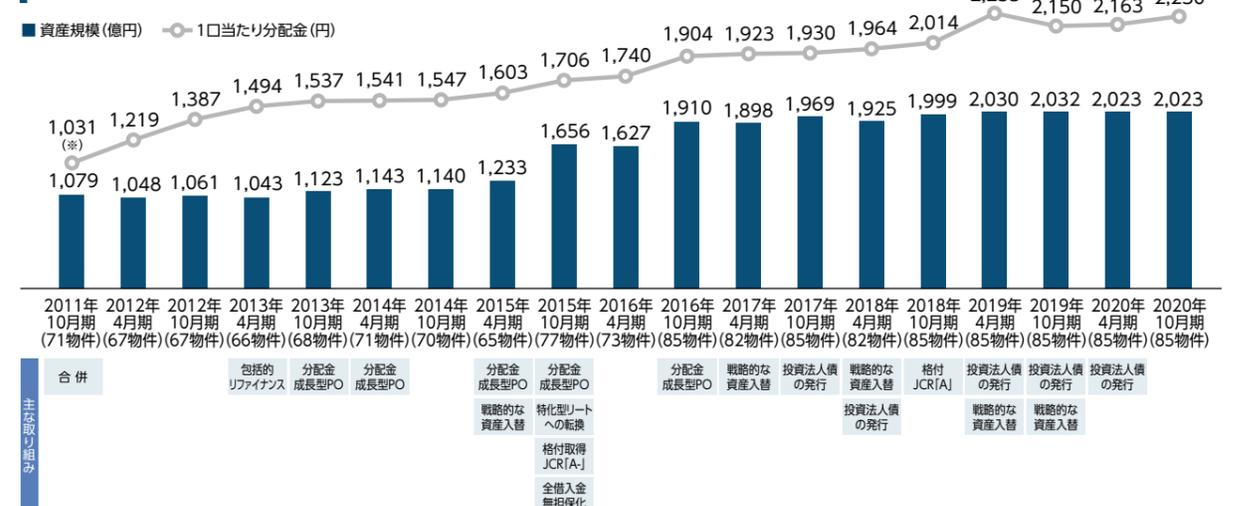
2021年10月期 予想

前期の空室区画のリースアップにより、賃料収入は増加する見込み

	2021年4月期 予想(B)	2021年10月期 予想(A)	増減(A)-(B)
営業収益	7,746	7,889	+143
営業利益	3,862	3,913	+51
経常利益	3,056	3,121	+64
当期純利益	3,056	3,120	+64
任意積立金 積立額合計(-)	-	-	-
任意積立金 取崩額合計(+)	105	105	-
1口当たり分配金(DPU)	2,063円	2,105円	+42円
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	1,994円	2,036円	+42円
NOI	5,642	5,743	+101
運用物件数	86物件	86物件	-
期末稼働率	97.8%	97.7%	-0.1%
(期中平均稼働率)	(97.2%)	(98.1%)	(+0.9%)

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

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)

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みます。</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り組み等の情報開示に努め、投資主をはじめ広く社会とのコミュニケーションを図ります。また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます。</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り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

いちごオフィスにおけるESGの取り組み（環境）



GRESリアルエステイト評価（2016年度より参加）

- 2020年度評価では、4年連続で最高位の「Green Star」を獲得
 - ・総合スコアでの相対評価による「GRESレーティング」（5段階）においては「3Star」を取得



心築の社会的意義

- 建物を「壊す」から、建物の価値を「活かす」
 - ・現存ストックを有効活用し、不動産の経済耐用年数の長期化、質の向上を図る

各種環境認証の取得：13物件、賃貸可能面積合計（オフィス）の24.7%（2020年12月14日時点）

<p>CASBEE (建築環境総合性能評価システム)</p> <p>Sランク Aランク</p>	<p>BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)</p> <p>2つ星(★★) 1つ星(★)</p>
<p>Aランク</p>	<p>DBJ Green Building</p> <p>3つ星(★★★) 2つ星(★★)</p>

いちごオフィスにおけるESGの取り組み（社会）



新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた対応

- 感染拡大防止に関する啓蒙ポスターの掲示、行政による各種案内の共有、配布
- 共用部にアルコール消毒液を設置、エレベーター等のボタン、建物出入口のドアノブ等の除菌を徹底
- 管理・清掃会社スタッフのマスク着用、手洗い、消毒、うがいの励行
- 罹患懸念者発生時における行政との速やかな連携、館内の除菌作業実施の体制等を構築

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



いちごグループ全体の取り組み

- 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り組みを強化し、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）
- スポーツ・文化支援
 - ・誠実、真摯、実直に「世界への挑戦」を続ける将来有望な選手を支援（ウエイトリフティング、ライフル射撃、陸上競技）
 - ・パラリンアート（障がい者アーティストを支援）
- 社会福祉活動
 - ・宮崎大学医学部の小児医療分野（宮崎ひまわりキャンパ）への寄付
- 地域の活性化
 - ・Jリーグトップパートナー唯一の不動産会社として、「不動産事業を通じた地域の活性化」に貢献
 - ・スマート農業支援を通じた地域の活性化、雇用の創出、食料自給率の向上に貢献



いちごオフィスにおけるESGの取り組み（ガバナンス）



「完全成果報酬」への移行

資産規模連動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全連動報酬体系 静観的な運用ではなく、投資主価値向上につながる能動的な運用の促進

ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

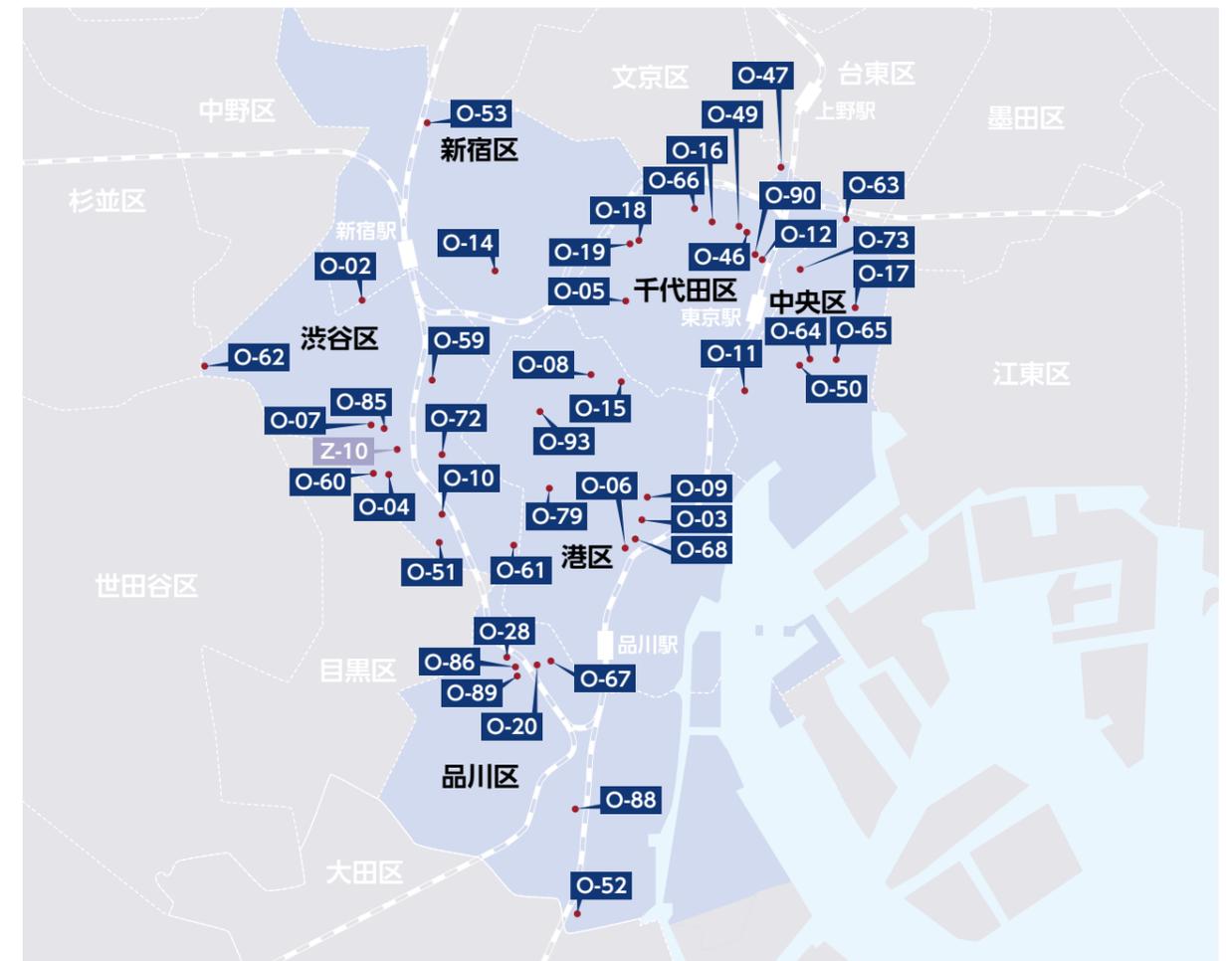
<p>投資法人</p> <p>資産運用会社の執行をモニタリング</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した社外役員にて構成 ・執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、運用会社への牽制機能を発揮 ・監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督 	<p>資産運用会社</p> <p>ベストプラクティスを目指す運用体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取締役5名のうち3名が社外取締役 ・オフィスリート運用部門を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る ・リスク・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・内部管理体制を確保 ・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の客観性を充実
<p>資産運用会社社長・投資法人執行役員を兼務</p> <p>Jリート63投資法人中、30投資法人で兼務</p> <p>いちごオフィス：役員は全員、いちごグループから独立した第三者</p>	<p>資産運用会社の取締役会の独立性</p> <p>(1名でも)社外取締役を導入している資産運用会社は4社のみ</p> <p>いちご投資顧問：5名中、3名が社外取締役</p>

※2020年4月末時点の調査に基づく

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-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		
	O-92 いちご 南大塚ビル	O-95 いちご 中目黒ビル				
	Z-11 トワイシア 横浜磯子(商業区画)	Z-14 いちご 蒲田ビル				
	その他					

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	O-94 いちご 博多イーストビル

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)			
	Z-09 コナミスポーツ クラブ和泉府中				
その他					

物件一覧

(2020年10月31日現在)

用途	物件番号	物件名	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)	期末評価額 (百万円)
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	1.6	4,564.63	87.0	3,290
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.4	4,119.63	100.0	3,640
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	0.9	1,925.24	100.0	2,510
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.8	2,080.37	100.0	1,930
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.6	1,947.90	100.0	1,470
	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	1,900
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.4	683.52	100.0	876
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.5	1,602.29	100.0	1,210
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	0.9	1,484.39	100.0	2,510
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	0.9	1,379.06	93.3	2,120
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.6	1,378.83	89.8	1,360
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.3	780.64	90.9	563
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.3	494.14	82.8	722
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	0.9	1,891.01	92.6	2,450
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.6	2,387.34	100.0	1,180
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.4	1,288.31	100.0	954
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.4	1,302.43	100.0	871
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	2.5	5,346.39	100.0	6,270
	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	1,740
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.7	1,491.50	100.0	1,850
	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	946
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.7	2,605.54	93.2	1,440
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.0	2,385.69	100.0	2,240
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	639	0.3	1,261.91	100.0	989
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.4	1,329.06	100.0	877
	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	2,780
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.3	3,928.12	100.0	6,290
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.3	8,009.11	85.1	7,510
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,645	0.8	8,601.71	100.0	1,840
	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	95.8	1,330
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.5	6,329.33	98.7	3,650
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.1	2,523.09	100.0	3,310
	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	7,780
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	1.0	3,729.35	100.0	2,390
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.1	2,309.39	100.0	2,530
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	0.9	2,716.33	100.0	2,700
	O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	2.9	3,159.27	100.0	7,530
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	1.9	3,585.93	100.0	4,460
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	0.8	1,606.92	100.0	1,910
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	1.7	6,180.68	100.0	4,180
	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	1,280
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.0	2,364.71	100.0	2,620
	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	100.0	2,130
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.7	4,507.59	94.1	1,590
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.6	4,510.04	89.5	8,260
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.8	2,789.86	88.1	5,320

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-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	2.0	3,510.44	100.0	4,650
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.4	6,425.29	100.0	5,890
	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	5,610
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.2	2,971.22	100.0	3,060
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.2	2,312.03	68.8	2,960
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.6	3,090.65	100.0	3,610
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	1.8	4,548.10	94.3	4,310
	O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	0.9	2,369.82	100.0	2,290
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.3	4,433.00	100.0	5,320
	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	2,130
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	1,750	0.9	3,725.07	100.0	2,190
	O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	1,350	0.7	1,041.36	84.1	1,530
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	1,450	0.7	1,769.09	100.0	1,610
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	2,190	1.1	6,152.00	100.0	2,470
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	1,380	0.7	2,423.86	100.0	1,520
	O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	2,000	1.0	3,324.70	82.1	2,140
	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	5,490
	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	3,330
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	1,890	0.9	1,329.96	100.0	2,280
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	2,740	1.4	3,679.70	100.0	3,020
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	3,420	1.7	4,930.30	100.0	3,910
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	2,340	1.2	4,155.57	95.7	2,510
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	1,330	0.7	2,006.78	94.3	1,460
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	1,040	0.5	2,521.51	100.0	1,220
	O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	都心6区	3,500	1.7	1,491.68	100.0	4,180
	O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	3,100	1.5	3,689.88	100.0	3,340
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.1	2,722.58	100.0	2,620
	O-88	大井町センタービル	都心6区	1,680	0.8	2,751.08	100.0	1,920
	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	3,570
	O-90	MIFビル	都心6区	2,200	1.1	1,690.33	100.0	2,330
	O-91	いちご内本町ビル	4大都市	1,900	0.9	3,004.07	100.0	2,180
	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	3,190
	O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	3,315	1.6	2,199.35	100.0	3,640
O-94	いちご博多イーストビル	4大都市	2,250	1.1	2,901.99	100.0	2,450	
O-95	いちご中目黒ビル	その他首都圏	1,495	0.7	1,040.02	90.0	1,670	
その他	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	3,030
	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	80.8	1,500
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.7	2,124.68	100.0	1,530
合計				202,362	100.0	259,754.33	97.5	240,398

※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(小数第2位を四捨五入)
 ※期末評価額は、鑑定評価額

参考①

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

※本投資法人は、2020年12月18日付でいちご立川ビルを本会社より取得したことから、これにより本会社は清算され、本投資法人の出資金は償還される予定

参考② 2021年4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-96	いちご立川ビル	その他首都圏	3,830	2020年12月	4,879.78	96.3
2020年10月31日時点の保有資産(85物件)+取得資産(1物件)の合計(86物件)				206,192		264,634.11	97.5

※取得価格は、百万円未満を切り捨て
 ※賃貸可能面積および稼働率は、2020年10月31日時点の運用資産と2021年4月期の取得予定資産における2020年10月31日時点のデータを考慮した試算値

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別	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	第28期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	第29期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	第30期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日
営業収益 (注1) 百万円	7,632	8,451	8,304	8,260	7,863
(うち不動産賃貸事業収益)	(7,632)	(7,782)	(7,862)	(7,860)	(7,862)
営業費用 百万円	3,886	3,940	3,941	3,879	3,770
(うち不動産賃貸事業費用)	(2,993)	(2,990)	(3,025)	(2,950)	(2,852)
営業利益 百万円	3,745	4,510	4,363	4,381	4,092
経常利益 百万円	2,958	3,733	3,554	3,576	3,313
当期純利益 百万円	2,980	3,732	3,554	3,575	3,312
総資産額 百万円	221,807	225,678	225,898	227,312	226,980
(対前期比) %	(1.3)	(1.7)	(0.1)	(0.6)	(△0.1)
純資産額 百万円	103,217	103,863	103,962	104,244	104,242
(対前期比) %	(△0.0)	(0.6)	(0.1)	(0.3)	(△0.0)
出資総額 百万円	67,675	67,675	67,675	67,675	67,675
発行済投資口の総口数	口	1,532,287	1,532,287	1,532,287	1,532,287
1口当たり純資産額 円	67,361	67,783	67,848	68,031	68,030
分配金総額 百万円	3,086	3,455	3,294	3,314	3,417
1口当たり分配金 円	2,014	2,255	2,150	2,163	2,230
(うち1口当たり利益分配金)	(2,014)	(2,255)	(2,150)	(2,163)	(2,230)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注2) %	1.3 (2.7)	1.7 (3.4)	1.6 (3.1)	1.6 (3.2)	1.5 (2.9)
自己資本利益率 (注2) %	2.9 (5.7)	3.6 (7.3)	3.4 (6.8)	3.4 (6.9)	3.2 (6.3)
自己資本比率 (注2) %	46.5	46.0	46.0	45.9	45.9
(対前期増減) %	(△0.6)	(△0.5)	(0.0)	(△0.2)	(0.1)
配当性向 (注3) %	103.5	92.6	92.7	92.7	103.1
【その他参考情報】					
投資物件数 件	85	85	85	85	85
期末テナント数 件	923	921	934	938	924
総賃貸可能面積 m ²	263,440.38	264,762.27	266,478.61	259,717.74	259,754.33
期末稼働率 %	99.2	99.3	99.4	99.6	97.5
当期減価償却費 百万円	857	857	842	839	838
当期資本的支出額 千円	453,299	442,533	478,779	525,201	587,955
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2) 百万円	5,496	5,648	5,679	5,748	5,847
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注2) 円	2,489	2,558	2,581	2,621	2,709
当期運用日数 日	184	181	184	182	184

(注1) 営業収益等には、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）は含まれていません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、年換算した数値を（ ）に記載しています。

総資産経常利益率	経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
自己資本比率	期末純資産額 / 期末総資産額
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用 ± 不動産等売却損益 ± 特別損益) / 発行済投資口の総口数

(注3) 配当性向は以下の方法により算出しており、小数点第1位未満を切捨てて記載しています。

1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益

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30期を迎えた当期（2020年10月期）は、保有物件における「心築（しんちく）^(注)による価値向上と投資効率の追求」、「テナント満足度を重視した収益性の維持、向上」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) 心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいいます。

(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、2020年4月に政府が新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大にともない緊急事態宣言を発出したことによる経済活動の制限の影響から、2020年4～6月期の実質GDP成長率が3四半期連続かつ戦後最大のマイナス成長となりました。その後、2020年7～9月の実質GDP成長率は前期比プラス5.0%に転じたものの、感染拡大前の水準には戻っておらず、依然として景気の先行きの不透明感が増しております。

不動産売買市場においては、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で推移し、厳しい取得環境が継続しました。今後も取引価格は高止まりが予想されるものの、新型コロナウイルス感染症の不動産市況への動向を注視していく必要があります。

賃貸オフィスビル市場においては、新型コロナウイルスの感染拡大前の2020年春先までは、首都圏および地方においても館内増床や拡張移転のニーズが強かったことから、市況は堅調に推移していました。しかしながら、感染拡大の影響による経済活動の停滞がリーシング活動にも影響を及ぼし、景気の先行き不透明感が増す中で、テナント企業が館内増床や拡張移転を見合わせる動きなどが見られました。

②運用実績

当期においては、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、ウィン五反田ビル等において、テナント満足度の向上を目的とした心築（しんちく）による価値向上を実施する等、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97.5%と高水準を維持しております。

また、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、一部テナントから賃料減免および支払猶予等の要請を受け、これに対応しておりますが、ポートフォリオ全体の収益に対しては限定的な影響にとどまりました。

なお、当期末日現在において本投資法人が保有する物件は85物件（取得価格の総額202,362百万円）となっております。

(3) 資金調達概要

当期においては、2020年5月、同年8月に返済期限の到来する借入金（合計9,574百万円）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（9,572百万円）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) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益7,863百万円、営業利益4,092百万円、経常利益3,313百万円、当期純利益3,312百万円を計上しました。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「投信協会規則」といいます。）に基づき毎期105百万円以上を取り崩します。また、配当積立金は同様に分配金水準の安定化の観点からキャッシュ・フローを考慮した上で取り崩すことがあります。

一方で、過去にポートフォリオの質向上を目的とした資産譲渡を行った際に計上した不動産売却損等により税務上の繰越欠損金（注）も有していることから、同一決算期に発生した不動産等売却損益が通算して利益となる場合、その他運用上の一時的な利益が発生する場合等には利益を内部留保することがあります。

当期の分配金は、当期末処分利益3,312百万円に、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3,417百万円に対して、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3,417百万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2,230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8.4億円であり、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	
2016年5月23日	公募増資	110,166	1,526,489	8,449	67,230	(注1)
2016年6月22日	第三者割当増資	5,798	1,532,287	444	67,675	(注2)

(注1) 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2) 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	第28期 自2019年5月1日 至2019年10月31日	第29期 自2019年11月1日 至2020年4月30日	第30期 自2020年5月1日 至2020年10月31日
最高	93,800円	106,200円	118,100円	119,300円	81,000円
最低	81,600円	91,300円	99,400円	54,300円	66,500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3,312百万円に、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3,417百万円に対して、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3,417百万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2,230円としました。

決算期	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	第28期 自2019年5月1日 至2019年10月31日	第29期 自2019年11月1日 至2020年4月30日	第30期 自2020年5月1日 至2020年10月31日
当期末処分利益総額	千円 2,981,724	3,733,149	3,554,415	3,575,841	3,312,935
利益留保額	千円 698	93	—	—	—
金銭の分配金総額	千円 3,086,026	3,455,307	3,294,417	3,314,336	3,417,000
（1口当たり分配金）	円 (2,014)	(2,255)	(2,150)	(2,163)	(2,230)
うち利益分配金総額	千円 3,086,026	3,455,307	3,294,417	3,314,336	3,417,000
（1口当たり利益分配金）	円 (2,014)	(2,255)	(2,150)	(2,163)	(2,230)
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、外部のブリッジファンドや、スポンサーサポート契約に基づく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) 心築による価値向上（内部成長）について

心築による価値向上においては、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、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してまいります。

- ・「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
- ・テナントの利便性・機能性向上を目的とした価値向上CAPEX（資本的支出）により、テナント満足度を重視した収益性の向上
- ・投資効率の追及
- ・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、継続する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（格付けの見通し：安定的）から更なる向上を目指し、投資法人債等による資金調達の多様化を図りつつ、本投資法人の財務基盤の強化及びキャッシュ・フローの拡大を進めていきます。

6 決算後に生じた重要な事実

(1) 資産の取得

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

[いちご立川ビル（注1）]

取得予定価格（注2）	3,830,000千円
所在地	東京都立川市曙町一丁目21番1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	2020年12月14日
取得予定日	2020年12月18日
取得先	合同会社立川ホールディングス

（注1）本投資法人による取得後、物件名称を「ユニゾ立川ビル」から「いちご立川ビル」へ変更を予定しています。

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

(2) 資金の借入

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、2020年12月18日付で借入を行う事について、2020年12月14日付けで決議致しました。

借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	800,000千円
利率	3ヶ月円TIBOR+0.68%（注）
返済期限	2028年11月25日
利払日	借入日以降の1月、4月、7月及び10月の各月25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

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	700,000千円
利率	3ヶ月円TIBOR+0.68%（注）
返済期限	2028年11月25日
利払日	借入日以降の1月、4月、7月及び10月の各月25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

借入先	株式会社横浜銀行
借入金額	500,000千円
利率	3ヶ月円TIBOR+0.68%（注）
返済期限	2028年11月25日
利払日	借入日以降の1月、4月、7月及び10月の各月25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する予定です。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		第26期 2018年10月31日	第27期 2019年 4 月30日	第28期 2019年10月31日	第29期 2020年 4 月30日	第30期 2020年10月31日
発行可能投資口総口数	口	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
発行済投資口の総口数	口	1,532,287	1,532,287	1,532,287	1,532,287	1,532,287
出資総額	百万円	67,675	67,675	67,675	67,675	67,675
投資主数	人	14,705	13,091	12,858	13,368	13,947

2 投資口に関する事項

2020年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	344,190	22.46
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	218,658	14.27
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	157,646	10.28
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	74,181	4.84
野村信託銀行株式会社 (投信口)	56,007	3.65
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	51,208	3.34
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	36,806	2.40
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	27,216	1.77
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,144	1.37
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	20,246	1.32
合 計	1,007,302	65.73

(注1) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てにより記載しています。

(注2) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び資産管理サービス信託銀行株式会社は、2020年7月27日付でJTCホールディングス株式会社と合併し、株式会社日本カストディ銀行に商号を変更しました。

3 役員等に関する事項

(1) 2020年10月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称

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	シティユークワ法律事務所 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	—	9,440

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）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

2020年10月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

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29期 (2020年 4 月30日)		第30期 (2020年10月31日)	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	都心6区	6,746	3.0	6,736	3.0
	その他首都圏	4,015	1.8	4,001	1.8
	4大都市	10,390	4.6	10,333	4.6
不動産 信託受益権 (注3)	都心6区	108,321	47.7	108,243	47.7
	その他首都圏	39,621	17.4	39,603	17.4
	4大都市	19,647	8.6	19,654	8.7
	その他主要都市	10,554	4.6	10,474	4.6
小 計		199,297	87.7	199,047	87.7
投資有価証券 (注4)		50	0.0	50	0.0
預金・その他資産		27,964	12.3	27,882	12.3
資産総額計		227,312	100.0	226,980	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) によります。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まれていません。

(注3) 信託建物等と併せて保有している信託借地権については、信託建物等と合算して不動産信託受益権の欄に記載しています。

(注4) 投資有価証券は、合同会社立川ホールディングスを営業者とする匿名組合出資持分です。

2 主要な保有資産

2020年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
いちご神宮前ビル	7,406	4,510.04	4,036.16	89.5	2.6	事務所
恵比寿グリーンガラス	5,795	3,159.27	3,159.27	100.0	2.2	事務所
いちご丸の内ビル	5,645	8,009.11	6,813.78	85.1	3.0	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,524	6,250.53	6,250.53	100.0	2.9	事務所
いちご池之端ビル	5,139	5,504.15	5,504.15	100.0	2.1	事務所
いちご笹塚ビル	4,917	6,425.29	6,425.29	100.0	2.4	事務所
いちご五反田ビル	4,818	5,346.39	5,346.39	100.0	2.7	事務所
いちご栄ビル	4,687	3,928.12	3,928.12	100.0	2.8	事務所
いちご東池袋ビル	4,608	4,433.00	4,433.00	100.0	2.0	事務所
いちご日本橋イーストビル	4,456	4,216.97	4,216.97	100.0	1.9	事務所
合計	52,999	51,782.87	50,113.66	96.8	24.5	

(注1) 帳簿価額には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

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

3 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

2020年10月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	
O-02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	4,564.63	3,290	3,338
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	3,640	2,724
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	1,904
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	1,930	1,513
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	1,470	1,209
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	1,900	1,356
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	683.52	876	722
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,602.29	1,210	1,099
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	2,510	1,922
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	1,379.06	2,120	1,788
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	1,360	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	563	502
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	722	514
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	2,450	1,802
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	1,180	1,131
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	954	728
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	871	811
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	6,270	4,818
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	1,740	1,680

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-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	1,491.50	1,850	1,362
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	946	727
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	1,440	1,449
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	2,240	1,955
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	989	596
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	877	751
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	2,780	2,174
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	6,290	4,687
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	7,510	5,645
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	1,840	1,499
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	1,330	1,138
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	3,650	2,236
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	3,310	1,993
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	7,780	5,524
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	2,390	1,752
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	2,309.39	2,530	2,194
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	2,716.33	2,700	1,779
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	7,530	5,795
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	3,585.93	4,460	3,787
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	1,910	1,585
O-54	いちご大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目	不動産信託受益権	6,180.68	4,180	3,578
O-55	いちご相模原ビル	神奈川県相模原市中央区相模原五丁目	不動産信託受益権	2,960.81	1,280	1,217
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	2,620	1,936
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	2,130	1,618
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	1,590	1,480
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	8,260	7,406
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	5,320	3,676
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	4,650	4,004
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	5,890	4,917
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	5,610	4,456
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	3,060	2,556
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	2,960	2,383
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	3,610	3,208
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	4,310	3,638
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	2,290	1,729
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	4,433.00	5,320	4,608
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	2,130	1,453
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	3,725.07	2,190	1,811
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	1,530	1,351
O-73	いちご人形町ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目	不動産信託受益権	1,769.09	1,610	1,477
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	2,470	2,165
O-75	いちご博多ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	不動産信託受益権	2,423.86	1,520	1,362

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-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	2,140	1,966
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	5,490	5,139
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	3,330	2,983
O-79	いちご元麻布ビル	東京都港区元麻布三丁目	1,329.96	2,280	1,917
O-80	いちご大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目	3,679.70	3,020	2,754
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	3,910	3,486
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	2,510	2,335
O-83	いちご錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	2,006.78	1,460	1,281
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	1,220	1,032
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京都渋谷区宇田川町	1,491.68	4,180	3,572
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	3,340	3,101
O-87	いちご本郷ビル	東京都文京区本郷五丁目	2,722.58	2,620	2,306
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	1,920	1,698
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	3,570	3,290
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	2,192
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	2,180	1,992
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	3,190	2,859
O-93	いちご乃木坂ビル	東京都港区赤坂八丁目	2,199.35	3,640	3,520
O-94	いちご博多イーストビル	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目	2,901.99	2,450	2,279
O-95	いちご中目黒ビル	東京都目黒区青葉台二丁目	1,040.02	1,670	1,553
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	1,048
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	3,030	2,455
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	1,500	1,476
Z-14	いちご蒲田ビル	東京都大田区西蒲田八丁目	2,124.68	1,530	1,433
合 計			259,754.33	240,398	199,047

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
(注2) 期末帳簿価額には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含まれていません。

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29期 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日				第30期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日				
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
O-02	いちご西参道ビル	15	99.1	133,849	1.7	15	87.0	126,825	1.6
O-03	いちご三田ビル	9	100.0	119,211	1.5	9	100.0	121,279	1.5
O-04	いちご南平台ビル	13	100.0	79,881	1.0	13	100.0	79,643	1.0
O-05	いちご半蔵門ビル	6	100.0	62,706	0.8	6	100.0	61,822	0.8
O-06	いちご聖坂ビル	6	100.0	58,971	0.8	6	100.0	59,073	0.8
O-07	いちご渋谷神山町ビル	4	100.0	53,062	0.7	4	100.0	54,051	0.7
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	9	100.0	29,137	0.4	9	100.0	28,811	0.4
O-09	いちご芝公園ビル	4	100.0	42,728	0.5	3	100.0	47,815	0.6

不動産等の名称	第29期 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日				第30期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日				
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
O-10	いちご恵比寿西ビル	7	100.0	70,591	0.9	7	100.0	70,267	0.9
O-11	いちご銀座612ビル	24	100.0	66,823	0.9	23	93.3	65,209	0.8
O-12	いちご内神田ビル	9	100.0	47,315	0.6	8	89.8	45,957	0.6
O-14	いちご四谷四丁目ビル	10	100.0	20,380	0.3	9	90.9	21,287	0.3
O-15	いちご溜池ビル	6	100.0	21,403	0.3	5	82.8	20,747	0.3
O-16	いちご神保町ビル	7	92.6	72,319	0.9	7	92.6	71,104	0.9
O-17	いちご箱崎ビル	6	100.0	55,044	0.7	6	100.0	58,501	0.7
O-18	いちご九段二丁目ビル	1	100.0	28,899	0.4	1	100.0	28,899	0.4
O-19	いちご九段三丁目ビル	5	100.0	36,655	0.5	5	100.0	37,735	0.5
O-20	いちご五反田ビル	14	100.0	207,841	2.6	14	100.0	208,358	2.7
O-21	いちご新横浜ビル	14	97.7	81,177	1.0	14	97.7	81,150	1.0
O-22	いちご南池袋ビル	9	100.0	58,063	0.7	9	100.0	60,567	0.8
O-23	いちご中野ノースビル	6	100.0	42,148	0.5	6	100.0	41,975	0.5
O-24	いちご永代ビル	10	100.0	65,589	0.8	9	93.2	68,862	0.9
O-26	いちご池尻ビル	5	100.0	80,737	1.0	5	100.0	78,385	1.0
O-27	いちご西池袋ビル	1	100.0	29,127	0.4	1	100.0	29,217	0.4
O-28	いちご西五反田ビル	9	100.0	34,873	0.4	9	100.0	35,409	0.5
O-29	いちご吉祥寺ビル	13	100.0	116,263	1.5	13	100.0	113,674	1.4
O-34	いちご栄ビル	19	100.0	217,416	2.8	19	100.0	217,598	2.8
O-37	いちご丸の内ビル	23	100.0	237,464	3.0	22	85.1	235,821	3.0
O-38	いちご富山駅西ビル	15	99.1	116,352	1.5	16	100.0	114,885	1.5
O-39	いちご・みらい信金ビル	20	95.8	78,566	1.0	20	95.8	77,044	1.0
O-42	いちご高松ビル	15	100.0	155,785	2.0	14	98.7	155,609	2.0
O-46	いちご神田錦町ビル	9	100.0	97,921	1.2	9	100.0	99,346	1.3
O-47	いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	217,230	2.8	1	100.0	229,131	2.9
O-48	いちご塀筋本町ビル	17	100.0	95,463	1.2	15	100.0	96,835	1.2
O-49	いちご神田小川町ビル	9	100.0	79,525	1.0	9	100.0	85,011	1.1
O-50	いちご八丁堀ビル	7	100.0	92,606	1.2	7	100.0	95,823	1.2
O-51	恵比寿グリーンガラス	6	100.0	147,093	1.9	6	100.0	170,178	2.2
O-52	いちご大森ビル	9	100.0	135,888	1.7	10	100.0	134,140	1.7
O-53	いちご高田馬場ビル	8	100.0	60,443	0.8	8	100.0	60,878	0.8
O-54	いちご大宮ビル	29	97.5	160,367	2.0	30	100.0	165,102	2.1
O-55	いちご相模原ビル	13	100.0	59,935	0.8	13	100.0	60,192	0.8
O-56	いちご大船ビル	9	100.0	93,608	1.2	9	100.0	93,449	1.2
O-57	いちご仙台イーストビル	10	100.0	101,230	1.3	10	100.0	102,674	1.3
O-58	いちご熊本ビル	31	99.0	83,696	1.1	31	94.1	84,149	1.1
O-59	いちご神宮前ビル	7	100.0	207,005	2.6	5	89.5	203,650	2.6
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	9	100.0	129,869	1.7	8	88.1	130,097	1.7
O-61	いちご広尾ビル	5	100.0	135,647	1.7	5	100.0	136,310	1.7

不動産等の名称	第29期 自 2019年11月1日 至 2020年4月30日				第30期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日				
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
O-62	いちご笹塚ビル	6	100.0	183,979	2.3	6	100.0	186,312	2.4
O-63	いちご日本橋イーストビル	7	100.0	148,060	1.9	7	100.0	150,181	1.9
O-64	いちご桜橋ビル	6	100.0	83,390	1.1	6	100.0	82,766	1.1
O-65	いちご新川ビル	6	100.0	79,535	1.0	5	68.8	70,775	0.9
O-66	いちご九段ビル	10	100.0	101,212	1.3	10	100.0	107,273	1.4
O-67	いちご東五反田ビル	18	100.0	131,874	1.7	17	94.3	132,406	1.7
O-68	アクシオール三田	11	100.0	68,269	0.9	11	100.0	68,332	0.9
O-69	いちご東池袋ビル	19	100.0	149,497	1.9	19	100.0	160,338	2.0
O-70	郡山ビッグアイ(オフィス区画)	14	100.0	104,219	1.3	14	100.0	104,426	1.3
O-71	いちご川崎ビル	16	98.1	90,408	1.2	17	100.0	89,178	1.1
O-72	いちご渋谷イーストビル	3	100.0	44,111	0.6	2	84.1	46,566	0.6
O-73	いちご人形町ビル	8	100.0	47,942	0.6	8	100.0	47,896	0.6
O-74	いちご西本町ビル	31	100.0	108,881	1.4	31	100.0	111,432	1.4
O-75	いちご博多ビル	28	100.0	53,159	0.7	28	100.0	53,067	0.7
O-76	いちご錦ファーストビル	5	100.0	76,012	1.0	5	82.1	75,036	1.0
O-77	いちご池之端ビル	7	100.0	163,596	2.1	7	100.0	164,835	2.1
O-78	いちご池袋イーストビル	3	100.0	95,307	1.2	3	100.0	95,706	1.2
O-79	いちご元麻布ビル	3	100.0	59,687	0.8	3	100.0	67,648	0.9
O-80	いちご大塚ビル	7	100.0	100,292	1.3	7	100.0	102,756	1.3
O-81	いちご名古屋ビル	36	100.0	150,381	1.9	36	100.0	151,609	1.9
O-82	いちご伏見ビル	41	96.7	92,111	1.2	40	95.7	93,997	1.2
O-83	いちご錦ビル	23	100.0	50,061	0.6	24	94.3	49,528	0.6
O-84	いちご南森町ビル	12	100.0	48,749	0.6	12	100.0	49,830	0.6
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	9	100.0	90,953	1.2	9	100.0	89,935	1.1
O-86	ウィン五反田ビル	10	100.0	111,946	1.4	11	100.0	110,885	1.4
O-87	いちご本郷ビル	7	100.0	87,071	1.1	7	100.0	94,018	1.2
O-88	大井町センタービル	8	100.0	73,185	0.9	8	100.0	74,321	0.9
O-89	ウィン第2五反田ビル	10	100.0	105,156	1.3	10	100.0	106,550	1.4
O-90	M I Fビル	7	100.0	64,654	0.8	7	100.0	66,075	0.8
O-91	いちご内本町ビル	18	100.0	62,512	0.8	18	100.0	65,723	0.8
O-92	いちご南大塚ビル	9	100.0	77,912	1.0	8	100.0	79,552	1.0
O-93	いちご乃木坂ビル	5	100.0	73,626	0.9	5	100.0	90,880	1.2
O-94	いちご博多イーストビル	21	100.0	72,435	0.9	21	100.0	74,496	0.9
O-95	いちご中目黒ビル	6	100.0	3,240	0.0	5	90.0	34,338	0.4
Z-09	コナミススポーツクラブ和泉府中	1	100.0	63,000	0.8	1	100.0	63,000	0.8
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	4	100.0	75,551	1.0	4	100.0	74,921	1.0
Z-11	トワイシア横濱磯子(商業区画)	8	100.0	80,725	1.0	7	80.8	57,626	0.7
Z-12	ライオンズスクエア川口(注3)	—	—	116,839	1.5	—	—	—	—
Z-14	いちご蒲田ビル	2	100.0	52,941	0.7	2	100.0	53,289	0.7
合 計		938	99.6	7,860,421	100.0	924	97.5	7,862,088	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) 2020年4月24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)

2020年10月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額(千円)		評価額(千円)(注1)		評価損益(千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社立川ホールディングスを営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	50,654	—	50,654	—	(注2)
合 計	—	—	—	50,654	—	50,654	—	—

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。
(注2) 本投資法人による取得後、物件名称を「ユニゾ立川ビル」から「いちご立川ビル」へ変更を予定しています。

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、2020年10月31日現在、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産は以下のとおりです。

(特定取引の契約額等及び時価の状況表)

2020年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(千円)		時価(千円)(注2)
		(注1)	うち1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引(支払固定・受取変動)	95,443,543	76,002,250	—
合 計		95,443,543	76,002,250	—

(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、2020年10月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処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
いちご熊本ビル (熊本県熊本市)	エレベーター更新工事	自 2021年 10月 至 2021年 10月	79,630	—	—
郡山ビッグアイ (オフィス区画) (福島県郡山市)	空調機更新工事	自 2020年 12月 至 2020年 12月	52,090	—	—
いちご西本町ビル (大阪府大阪市)	空調機更新工事	自 2020年 12月 至 2021年 1月	28,936	—	—
いちご南森町ビル (大阪府大阪市)	外壁改修工事	自 2021年 7月 至 2021年 8月	28,630	—	—
いちご博多ビル (福岡県福岡市)	エレベーター更新工事	自 2021年 9月 至 2021年 9月	25,570	—	—
いちご内本町ビル (大阪府大阪市)	外壁改修工事	自 2021年 3月 至 2021年 4月	25,315	—	—
いちご元麻布ビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2021年 10月 至 2021年 10月	20,470	—	—
いちご南森町ビル (大阪府大阪市)	駐車場改修工事	自 2020年 12月 至 2020年 12月	13,330	—	—
いちご赤坂五丁目ビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2021年 2月 至 2021年 2月	10,270	—	—

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587,955千円であり、費用区分された修繕費126,863千円と合わせ、合計714,818千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・みらい信金ビル (大分県大分市)	屋上防水工事	自 2020年 9月 至 2020年10月	11,886
	その他		576,068
	合計		587,955

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	第28期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	第29期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	第30期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日
当期首積立金残高	1,255,148	1,537,351	1,491,865	1,542,418	1,546,103
当期積立額	833,530	642,828	614,687	787,498	646,051
当期積立金取崩額	551,326	688,314	564,134	783,813	605,536
次期繰越額	1,537,351	1,491,865	1,542,418	1,546,103	1,586,617

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29期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	第30期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日
	(a) 資産運用報酬	778,642
(b) 資産保管手数料	15,035	15,092
(c) 一般事務委託手数料	42,805	45,370
(d) 役員報酬	5,040	5,040
(e) その他の費用	87,131	75,511
合計	928,654	918,121

2 借入状況

2020年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2014年12月10日	1,222	1,221	1.267 (注2)	2020年12月10日	(注3)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,222	1,221					
	株式会社あおぞら銀行		782	781					
	株式会社新生銀行		782	781					
	株式会社りそな銀行		586	586					
	株式会社三菱UFJ銀行		782	781					
	株式会社あおぞら銀行	2015年 2月27日	2,127	—	1.142 (注2)	2020年 8月31日	(注4)		
	株式会社新生銀行		1,998	—					
	オリックス銀行株式会社		400	—					
	株式会社三井住友銀行	2015年 4月30日	1,370	—	1.185 (注2)	2020年 5月29日	(注5)		
	株式会社みずほ銀行		1,247	—					
	株式会社新生銀行		1,308	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,122	—					
	株式会社三井住友銀行	2015年 5月 7日	1,954	1,952	1.275 (注2)	2021年 5月 7日	(注6)		
株式会社みずほ銀行	1,954		1,952						
株式会社あおぞら銀行	590		589						
株式会社新生銀行	772		771						
株式会社三菱UFJ銀行	1,627		1,625						
株式会社りそな銀行	1,364		1,362						
株式会社福岡銀行	447		447						
オリックス銀行株式会社	447		447						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2015年5月7日	1,954	1,952	1.347 (注2)	2021年11月8日	(注7)			
	株式会社みずほ銀行		1,954	1,952						
	株式会社あおぞら銀行		590	589						
	株式会社新生銀行		774	773						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,627	1,625						
	株式会社りそな銀行		1,362	1,360						
	株式会社福岡銀行		447	447						
	オリックス銀行株式会社		447	447						
	株式会社三井住友銀行		2015年9月30日	1,585						1,584
	みずほ信託銀行株式会社	286		286						
	株式会社りそな銀行	572		572						
	株式会社あおぞら銀行	572		572						
	株式会社みずほ銀行	1,067		1,066						
	オリックス銀行株式会社	286		286						
	株式会社三井住友銀行	2016年5月9日	1,438	1,436	0.808 (注2)	2022年5月31日	(注9)			
	株式会社みずほ銀行		1,041	1,040						
	株式会社三菱UFJ銀行		892	891						
	株式会社新生銀行		496	495						
	株式会社三井住友銀行	2016年5月9日	1,438	1,436	0.858 (注2)	2022年11月30日	(注9)			
	株式会社みずほ銀行		1,041	1,040						
	株式会社三菱UFJ銀行		892	891						
	株式会社新生銀行		496	495						
	株式会社三井住友銀行	2016年5月24日	1,785	1,783	0.705 (注2)	2022年5月31日	(注10)			
	株式会社みずほ銀行		892	891						
	株式会社三菱UFJ銀行		694	693						
	株式会社新生銀行		595	594						
	株式会社あおぞら銀行		496	495						
	株式会社福岡銀行		496	495						
株式会社西日本シティ銀行	496		495							
株式会社りそな銀行	347		346							

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2016年5月24日	1,785	1,783	0.750 (注2)	2022年11月30日	(注10)		
	株式会社みずほ銀行		892	891					
	株式会社三菱UFJ銀行		694	693					
	株式会社新生銀行		595	594					
	株式会社あおぞら銀行		496	495					
	株式会社福岡銀行		496	495					
	株式会社西日本シティ銀行		496	495					
	株式会社りそな銀行		347	346					
	株式会社三井住友銀行		2016年11月2日	1,000					
	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						

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5月9日	400	400	0.795 (注2)	2024年4月30日	期限一括	(注11)	無担保 無保証	
	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						
	株式会社三井住友銀行		2018年6月15日	835						835
	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	500	0.629	2024年2月29日			期限一括
	株式会社みずほ銀行	2018年9月28日	400	400	0.629	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	0.709	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	0.709	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	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	773						
	株式会社新生銀行		483	483						
	株式会社あおぞら銀行		656	656						
	株式会社三井住友銀行	2018年12月21日	830	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	570						
	株式会社三井住友銀行	2018年12月28日	250	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	400						
	株式会社日本政策投資銀行		400	400						
	株式会社三菱UFJ銀行		300	300						
	株式会社新生銀行		250	250						
株式会社三井住友銀行	2019年4月26日		1,000	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	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	1,000				0.867 (注2)	2026年9月25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	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2019年7月31日	1,239	1,239	0.822 (注2)	2027年3月25日	期限一括	(注11)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,074	1,074					
	株式会社新生銀行		743	743					
	株式会社あおぞら銀行		743	743					
	株式会社りそな銀行		743	743					
	オリックス銀行株式会社		413	413					
	株式会社香川銀行		2019年7月31日	413					
	株式会社三井住友銀行	2019年9月30日	692	692	0.726 (注2)	2026年3月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2019年11月29日	672	672	0.844 (注2)	2027年9月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		610	610					
	株式会社新生銀行		641	641					
	株式会社三菱UFJ銀行		549	549					
	株式会社三井住友銀行	2019年12月16日	1,224	1,224	0.876 (注2)	2027年9月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		1,224	1,224					
	株式会社新生銀行		783	783					
	株式会社三菱UFJ銀行		783	783					
	株式会社あおぞら銀行		783	783					
	株式会社りそな銀行	2020年3月31日	587	587	0.659	2027年3月25日	期限一括		
	株式会社香川銀行		955	955					
	株式会社三井住友銀行		-	827					
	株式会社新生銀行		-	790					
	株式会社みずほ銀行		-	753					
	株式会社三菱UFJ銀行		-	677					
	株式会社三井住友銀行	2020年5月29日	-	543	0.473	2023年9月25日	期限一括		
	株式会社新生銀行		-	518					
	株式会社みずほ銀行		-	494					
株式会社三菱UFJ銀行	-		445						
株式会社三井住友銀行	2020年5月29日	-	543	0.740 (注2)	2027年3月25日	期限一括			
株式会社新生銀行		-	518						
株式会社みずほ銀行		-	494						
株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月31日	-	2,127	0.828 (注2)	2028年8月25日	期限一括			
株式会社あおぞら銀行		-	998						
株式会社新生銀行	2020年8月31日	-	998	0.722 (注2)	2027年3月25日	期限一括			
株式会社新生銀行	2020年8月31日	-	1,000	0.828 (注2)	2028年8月25日	期限一括			
株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	-	400	0.828 (注2)	2028年8月25日	期限一括			
合計			103,997	103,945					

(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、記載未済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4) 2020年8月31日付で残額を返済しています。
(注5) 2020年5月29日付で残額を返済しています。
(注6) 3ヶ月毎の最終営業日に4百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
当期末における借入金残高は、全額1年内返済予定の長期借入金です。
(注7) 3ヶ月毎の最終営業日に4百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金18百万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10) 3ヶ月毎の最終営業日に2百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金11百万円が含まれています。
- (注11) 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

2020年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2017年 9月22日	1,200	1,200	0.900	2027年 9月22日	期限一括	(注1)	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債	2018年 4月26日	1,000	1,000	0.900	2028年 4月26日	期限一括		
第3回無担保投資法人債	2018年 11月29日	1,000	1,000	0.750	2025年 11月28日	期限一括		
第4回無担保投資法人債	2019年 7月26日	1,200	1,200	0.890	2029年 7月26日	期限一括		
第5回無担保投資法人債	2020年 3月26日	1,000	1,000	0.300	2025年 3月26日	期限一括		
合計		5,400	5,400					

(注1) 資金使途は、既存借入金の返済資金及び特定資産の取得資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(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。

2020年5月1日から2020年10月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引5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。

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
第28期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	1,400	155,540	0.1
第29期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	1,400	95,760	0.1
第30期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	1,400	94,500	0.1

(注) 期末保有総額は、期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

2 お知らせ

(1) 投資主総会

2020年7月18日に本投資法人の第12回目の投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項は以下のとおりです。

議 案	概 要
規約一部変更の件	投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなす旨の規定、いわゆるみなし賛成制度を見直しし、①執行役員又は監督役員の選任又は解任、②資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約、③解散、④投資口の併合、⑤執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除及び⑥吸収合併契約又は新設合併契約の承認に関する議案は、みなし賛成制度を適用しないこととする変更をいたしました。 また、本資産運用会社に対する資産運用報酬体系を刷新し、投資主価値向上に連動する「完全成果報酬」へと移行し、NOI（運営純収益）及び1口当たり分配金の双方に連動する「収益・分配金成果報酬」、本投資法人が他の投資法人によって合併される場合に投資主価値向上に連動する「被合併時成果報酬」および本投資法人が公開買付けの方法により買収される場合に投資主価値向上に連動する「被買収時成果報酬」を新設いたしました。併せて、規約の日付の表記を和暦表記から西暦表記に変更いたしました。
執行役員1名選任の件	執行役員に高塚義弘が選任されました。
監督役員2名選任の件	監督役員に福永隆明及び寺田昌弘が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に千葉恵介が選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	補欠監督役員に北永久が選任されました。

(2) 投資法人役員会

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

承認日	項 目	備 考
2020年6月24日	資産運用委託契約の一部変更	投資主総会での該当議案の承認可決を条件として、上記(1)に記載の規約変更に対応した変更を行いました。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

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

II. 貸借対照表

いちごオフィスリート投資法人

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,956,974	12,255,742
信託現金及び信託預金	14,364,161	13,933,066
営業未収入金	19,441	30,923
前払費用	423,896	413,999
その他	2,687	4,068
流動資産合計	26,767,161	26,637,799
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,087,139	7,116,749
減価償却累計額	△1,748,149	△1,855,835
建物 (純額)	5,338,990	5,260,913
構築物	26,472	26,472
減価償却累計額	△23,789	△23,992
構築物 (純額)	2,683	2,480
機械及び装置	321,160	333,883
減価償却累計額	△168,008	△181,060
機械及び装置 (純額)	153,151	152,823
工具、器具及び備品	65,713	66,648
減価償却累計額	△46,960	△49,728
工具、器具及び備品 (純額)	18,753	16,920
土地	15,638,558	15,638,558
信託建物	43,714,666	44,203,750
減価償却累計額	△8,348,147	△9,020,897
信託建物 (純額)	35,366,519	35,182,853
信託構築物	64,921	66,046
減価償却累計額	△30,664	△32,540
信託構築物 (純額)	34,257	33,506
信託機械及び装置	657,734	689,618
減価償却累計額	△315,095	△340,159
信託機械及び装置 (純額)	342,639	349,459
信託工具、器具及び備品	218,228	241,607
減価償却累計額	△139,119	△154,044
信託工具、器具及び備品 (純額)	79,108	87,563
信託土地	137,827,799	137,827,799
信託建設仮勘定	4,445	4,362
有形固定資産合計	194,806,906	194,557,241
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		
投資有価証券	50,654	50,654
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	1,042,678	1,077,427
その他	90,562	106,742
投資その他の資産合計	1,193,895	1,244,824
固定資産合計	200,495,381	200,296,645
繰延資産		
投資法人債発行費	49,902	46,135
繰延資産合計	49,902	46,135
資産合計	227,312,445	226,980,580

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	542,611	677,572
1年内返済予定の長期借入金	19,897,332	19,941,293
未払金	592,470	603,607
未払費用	11,473	15,264
未払法人税等	605	605
未払消費税等	234,541	137,830
前受金	1,538,155	1,473,971
その他	30,005	17,725
流動負債合計	22,847,196	22,867,869
固定負債		
投資法人債	5,400,000	5,400,000
長期借入金	84,100,000	84,004,250
預り敷金及び保証金	1,535,126	1,468,543
信託預り敷金及び保証金	9,087,875	8,893,934
資産除去債務	10,173	10,207
その他	87,872	92,975
固定負債合計	100,221,046	99,869,911
負債合計	123,068,243	122,737,780
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	3,002,120	3,368,625
一時差異等調整積立金	※2 9,424,544	※2 9,319,544
任意積立金合計	12,426,665	12,688,170
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,575,841	3,312,935
剰余金合計	36,568,927	36,567,525
投資主資本合計	104,244,202	104,242,800
純資産合計	※1 104,244,202	※1 104,242,800
負債純資産合計	227,312,445	226,980,580

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)		当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	7,275,310	※1	7,267,491
その他貸貸事業収入	※1	585,110	※1	594,597
匿名組合分配金		1,898		1,654
不動産等売却益	※2	398,275		—
営業収益合計		8,260,594		7,863,743
営業費用				
貸貸事業費用	※1	2,950,896	※1	2,852,712
資産運用報酬		778,642		777,107
資産保管手数料		15,035		15,092
一般事務委託手数料		42,805		45,370
役員報酬		5,040		5,040
その他営業費用		87,131		75,511
営業費用合計		3,879,550		3,770,834
営業利益		4,381,043		4,092,909
営業外収益				
受取利息		112		121
未払分配金戻入		2,019		783
受取保険金		1,634		640
その他		494		500
営業外収益合計		4,260		2,045
営業外費用				
支払利息		527,958		517,240
融資関連費用		278,047		260,408
投資法人債発行費償却		2,852		3,766
営業外費用合計		808,857		781,414
経常利益		3,576,446		3,313,540
税引前当期純利益		3,576,446		3,313,540
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		3,575,841		3,312,935
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,575,841		3,312,935

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 2019年11月1日 至 2020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	2,637,122	9,529,544	12,166,666	3,554,415	36,287,502	103,962,777	103,962,777
当期変動額									
配当積立金の積立			364,998		364,998	△364,998	—	—	—
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						△3,294,417	△3,294,417	△3,294,417	△3,294,417
当期純利益						3,575,841	3,575,841	3,575,841	3,575,841
当期変動額合計	—	—	364,998	△105,000	259,998	21,425	281,424	281,424	281,424
当期末残高	67,675,274	20,566,420	3,002,120	9,424,544	12,426,665	3,575,841	36,568,927	104,244,202	104,244,202

当期 (自 2020年5月1日 至 2020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	3,002,120	9,424,544	12,426,665	3,575,841	36,568,927	104,244,202	104,244,202
当期変動額									
配当積立金の積立			366,505	—	366,505	△366,505	—	—	—
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						△3,314,336	△3,314,336	△3,314,336	△3,314,336
当期純利益						3,312,935	3,312,935	3,312,935	3,312,935
当期変動額合計	—	—	366,505	△105,000	261,505	△262,906	△1,401	△1,401	△1,401
当期末残高	67,675,274	20,566,420	3,368,625	9,319,544	12,688,170	3,312,935	36,567,525	104,242,800	104,242,800

(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 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30日)	当期 (自 2020年 5 月 1 日 至 2020年10月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
2. 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。
3. 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。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,726千円です。	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。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

項目	前期 (ご参考) (自 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30日)	当期 (自 2020年 5 月 1 日 至 2020年10月31日)
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (2020年 4 月30日)		当期 (2020年10月31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)	
当初発生額	負ののれん発生益 (注)	10,432,940	10,432,940
当期首残高		9,529,544	9,424,544
当期積立額		—	—
当期取崩額		105,000	105,000
当期末残高		9,424,544	9,319,544
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105,000千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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料収入 5,955,548	賃貸料収入 5,968,650
共益費収入 975,822	共益費収入 972,042
駐車場収入 282,089	駐車場収入 262,743
施設使用料 61,850	施設使用料 64,055
計 7,275,310	計 7,267,491
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 550,753	水道光熱費収入 529,526
その他収入 34,356	その他収入 65,070
計 585,110	計 594,597
不動産賃貸事業収益合計 7,860,421	不動産賃貸事業収益合計 7,862,088
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 710,954	外注委託費 647,476
水道光熱費 521,431	水道光熱費 485,627
信託報酬 42,071	信託報酬 34,699
減価償却費 839,094	減価償却費 838,322
修繕費 109,336	修繕費 126,863
公租公課 667,823	公租公課 660,949
損害保険料 17,942	損害保険料 16,909
その他賃貸事業費用 42,242	その他賃貸事業費用 41,863
不動産賃貸事業費用合計 2,950,896	不動産賃貸事業費用合計 2,852,712
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,909,525	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,009,376
※ 2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	—
ライオンズスクエア川口	
不動産等売却収入 2,845,000	
不動産等売却原価 2,360,814	
その他売却費用 85,910	
不動産等売却益 398,275	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 14,000,000口	発行可能投資口総口数 14,000,000口
発行済投資口の総口数 1,532,287口	発行済投資口の総口数 1,532,287口

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
合併受入資産評価差額 5,292,421	合併受入資産評価差額 5,279,383
資産除去債務 1,186	資産除去債務 1,241
繰越欠損金 264,884	繰越欠損金 264,884
その他 55	その他 22
繰延税金資産小計 5,558,548	繰延税金資産小計 5,545,531
評価性引当額 △5,558,548	評価性引当額 △5,545,531
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 31.46%	法定実効税率 31.46%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △29.15%	支払分配金の損金算入額 △31.11%
評価性引当額の増減 △0.32%	評価性引当額の増減 △0.35%
繰越欠損金の利用 △1.99%	繰越欠損金の利用 0.00%
その他 0.02%	その他 0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2019年11月1日 至 2020年4月30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、中長期的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おります。
 - 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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020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	11,956,974	11,956,974	—
(2) 信託現金及び信託預金	14,364,161	14,364,161	—
資産合計	26,321,136	26,321,136	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	19,897,332	19,933,001	35,669
(4) 投資法人債	5,400,000	5,372,821	△27,178
(5) 長期借入金	84,100,000	85,020,977	920,977
負債合計	109,397,332	110,326,799	929,467
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(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、元金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金金の合計額を、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	98,542,332	78,645,000	(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) 投資有価証券	50,654
(2) 預り敷金及び保証金	1,535,126
(3) 信託預り敷金及び保証金	9,087,875

(1) 投資有価証券は、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(2) (3) 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	11,956,974	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	14,364,161	—	—	—	—	—
合 計	26,321,136	—	—	—	—	—

(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	19,897,332	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	1,000,000	4,400,000
長期借入金	—	19,317,000	19,266,000	7,500,000	6,346,000	31,671,000
合 計	19,897,332	19,317,000	19,266,000	7,500,000	7,346,000	36,071,000

当 期
(自 2020年5月1日
至 2020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

2020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	12,255,742	12,255,742	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,933,066	13,933,066	—
資産合計	26,188,808	26,188,808	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	19,941,293	19,975,014	33,721
(4) 投資法人債	5,400,000	5,325,970	△74,029
(5) 長期借入金	84,004,250	84,866,346	862,096
負債合計	109,345,543	110,167,331	821,788
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (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	95,443,543	76,002,250	(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) 投資有価証券	50,654
(2) 預り敷金及び保証金	1,468,543
(3) 信託預り敷金及び保証金	8,893,934

- (1) 投資有価証券は、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。
- (2) (3) 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	12,255,742	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,933,066	—	—	—	—	—
合 計	26,188,808	—	—	—	—	—

(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	19,941,293	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	1,000,000	4,400,000
長期借入金	—	19,292,000	17,270,250	2,900,000	9,139,000	35,403,000
合 計	19,941,293	19,292,000	17,270,250	2,900,000	10,139,000	39,803,000

(資産除去債務に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当 期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)
資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。	資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当 期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)
本投資法人は、主として都心6区、その他首都圏、4大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。	本投資法人は、主として都心6区、その他首都圏、4大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
事務所	191,578,135	1,278,089	192,856,225	233,667,000
その他	8,835,555	△2,394,740	6,440,815	7,500,000
合計	200,413,691	△1,116,650	199,297,040	241,167,000

- (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1物件(1,555,078千円)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1物件(2,360,814千円)の売却及び減価償却費によるものです。
(注3) 当期末の時価は、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2020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。

(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	192,856,225	△222,514	192,633,710	232,898,000
その他	6,440,815	△27,067	6,413,747	7,500,000
合計	199,297,040	△249,582	199,047,458	240,398,000

- (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、主な減少理由は減価償却費によるものです。
(注3) 当期末の時価は、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2020年10月期における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

(資産の運用の制限に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当 期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2019年11月1日 至 2020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	42,553	未払金	38,582
				信託報酬	12,274	営業未払金	3,813
				長期借入金の借入れ	—	長期借入金	1,352,000
				長期借入金の返済	289	1年内返済予定 の長期借入金	286,353
				支払利息	6,370	未払費用	35
				融資関連費用	3,439	前払費用	6,803
				長期前払費用			28,989

(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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)		当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	
1口当たり純資産額	68,031円	1口当たり純資産額	68,030円
1口当たり当期純利益	2,333円	1口当たり当期純利益	2,162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。 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。		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。	

(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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)
当期純利益	3,575,841千円	3,312,935千円
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	3,575,841千円	3,312,935千円
期中平均投資口数	1,532,287口	1,532,287口

当期 (自 2020年5月1日 至 2020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	45,119	未払金	38,755
				信託報酬	13,168	営業未払金	3,675
				長期借入金の借入れ	—	長期借入金	1,352,000
				長期借入金の返済	289	1年内返済予定 の長期借入金	286,064
				支払利息	6,370	未払費用	68
				融資関連費用	3,476	前払費用	6,248
				長期前払費用			26,068

(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。

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30日)	当 期 (自 2020年 5 月 1 日 至 2020年10月31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、以下の特定資産の売買契約を締結しています。</p> <p>【いちご立川ビル (注1)】</p> <p>取得予定価格 (注2) 3,830,000千円</p> <p>所在地 東京都立川市曙町一丁目21番1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 2020年12月14日</p> <p>取得予定日 2020年12月18日</p> <p>取得先 合同会社立川ホールディングス</p> <p>(注1) 本投資法人による取得後、物件名称を「ユニゾ立川ビル」から「いちご立川ビル」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>2. 資金の借入</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、2020年12月18日付で借入を行う事について、2020年12月14日付けで決議致しました。</p>	
<p>借入先 株式会社三井住友銀行</p> <p>借入金額 800,000千円</p> <p>利率 3ヶ月円TIBOR+0.68% (注)</p> <p>返済期限 2028年11月25日</p> <p>利払日 借入日以降の1月、4月、7月及び10月の各月25日及び元本返済期日</p> <p>返済方法 期日一括返済</p> <p>借入方法 無担保・無保証</p>	
<p>借入先 株式会社みずほ銀行</p> <p>借入金額 700,000千円</p> <p>利率 3ヶ月円TIBOR+0.68% (注)</p> <p>返済期限 2028年11月25日</p> <p>利払日 借入日以降の1月、4月、7月及び10月の各月25日及び元本返済期日</p> <p>返済方法 期日一括返済</p> <p>借入方法 無担保・無保証</p>	
<p>借入先 株式会社横浜銀行</p> <p>借入金額 500,000千円</p> <p>利率 3ヶ月円TIBOR+0.68% (注)</p> <p>返済期限 2028年11月25日</p> <p>利払日 借入日以降の1月、4月、7月及び10月の各月25日及び元本返済期日</p> <p>返済方法 期日一括返済</p> <p>借入方法 無担保・無保証</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する予定です。	

	前期 (ご参考) (自 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30日)	当 期 (自 2020年 5 月 1 日 至 2020年10月31日)
I 当期末処分利益	3,575,841,811円	3,312,935,101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	3,314,336,781円	3,417,000,010円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,163円)	(2,230円)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	366,505,030円	—円
V 次期繰越利益	—円	935,091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3,575,841,811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3,680,841,811円に対して、不動産等売却益のうち、導管性要件を満たす範囲内で366,505,030円を配当積立金として積立てた上でその全額3,314,336,781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2,163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3,312,935,101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3,417,935,101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3,417,000,010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2,230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 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30日)	当 期 (自 2020年 5 月 1 日 至 2020年10月31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

2020年12月14日

いちごオフィスリート投資法人
役員会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

金子勝彦

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

大島宏幸

監査意見

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 2020 年 5 月 1 日から 2020 年 10 月 31 日までの第 30 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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

強調事項

1. 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 2020 年 12 月 14 日付で、特定資産の取得に関する売買契約を締結している。
2. 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 2020 年 12 月 14 日付で、資金の借入を行う旨の決議を行っている。

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。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人与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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,576,446	3,313,540
減価償却費	839,094	838,322
受取利息	△112	△121
支払利息	527,958	517,240
営業未収入金の増減額 (△は増加)	728	△11,481
前払費用の増減額 (△は増加)	△7,648	9,896
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△77,363	△34,748
未払消費税等の増減額 (△は減少)	108,969	△96,711
営業未払金の増減額 (△は減少)	△58,444	45,370
未払金の増減額 (△は減少)	1,258	11,136
前受金の増減額 (△は減少)	4,189	△64,184
信託有形固定資産の売却による減少額	2,360,814	—
その他	6,280	△28,931
小計	7,282,170	4,499,327
利息の受取額	112	121
利息の支払額	△527,824	△513,449
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	6,753,853	3,985,394
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	△54,631	△41,741
信託有形固定資産の取得による支出	△2,150,628	△457,439
預り敷金及び保証金の受入による収入	54,403	96,984
預り敷金及び保証金の返還による支出	△28,389	△163,566
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	622,304	207,611
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△405,089	△401,552
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,962,030	△759,705
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	8,811,000	9,572,000
長期借入金の返済による支出	△8,869,779	△9,623,789
投資法人債の発行による収入	988,964	—
分配金の支払額	△3,293,987	△3,312,810
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,363,802	△3,364,599
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,428,020	△138,910
現金及び現金同等物の期首残高	23,815,479	26,243,499
現金及び現金同等物の期末残高	※1 26,243,499	※1 26,104,589

〔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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

	前期 (ご参考) (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	11,956,974	現金及び預金 12,255,742
信託現金及び信託預金	14,364,161	信託現金及び信託預金 13,933,066
別段預金	△77,636	別段預金 △84,219
現金及び現金同等物	26,243,499	現金及び現金同等物 26,104,589

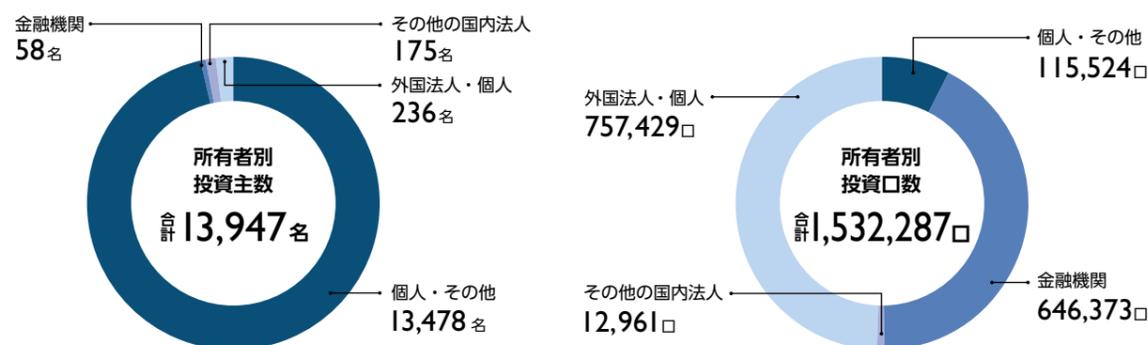
投資口・投資主情報

主要な投資主 (2020年10月31日現在)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	比率
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	344,190	22.5%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	218,658	14.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	157,646	10.3%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	74,181	4.8%
野村信託銀行株式会社(投信口)	56,007	3.7%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	51,208	3.3%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	36,806	2.4%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	27,216	1.8%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,144	1.4%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC / SECURITIES - AIFM	20,246	1.3%
合計	1,007,302	65.7%

(注)日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社および資産管理サービス信託銀行株式会社は、2020年7月27日付でJTCホールディングス株式会社と合併し、株式会社日本カストディ銀行に商号を変更しました。

投資主の状況 (2020年10月31日現在)



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2020年5月1日(期初はじめの営業日)の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格として指数化

投資主インフォメーション

投資主メモ

投資主総会	2年に1回以上開催	
分配金支払確定基準日	毎年4月30日、10月31日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします。)	
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード8975)	
公告方法	電子公告により、本投資法人ホームページ(www.ichigo-office.co.jp)に掲載いたします。	
投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部	0120-288-324(フリーダイヤル) (ご利用時間 9:00~17:00 土・日・休日を除く)
特別口座の 口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部	0120-782-031(フリーダイヤル) www.smtb.jp/personal/agency (ご利用時間 9:00~17:00 土・日・休日を除く)
(旧いちご不動産投資法人の投資主の方はこちら)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部	0120-232-711(フリーダイヤル) (ご利用時間 9:00~17:00 土・日・休日を除く)

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要があります。法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

[マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先]

- 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

2020年10月期	決算期末 …………… 2020年10月31日 決算発表 …………… 2020年12月14日 分配金支払開始 …… 2021年 1月22日	2021年4月期	決算期末 …………… 2021年4月30日 決算発表 …………… 2021年6月14日 分配金支払開始 …… 2021年7月下旬
-----------	--	----------	--

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

ホームページのご案内「リニューアルしました」 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、投資物件の情報等さまざまな有用な情報を公開しています。



本書の製作にあたって、次の配慮をしています。



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。