一期一会
ICHIGO

安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.

一期一会
ICHIGO

2014年10月期（第18期）
決算・運用状況のご報告

（資産運用報告　自2014年5月1日　至2014年10月31日）

いちご不動産投資法人
Ichigo Real Estate Investment Corporation

東京都千代田区内幸町1-1-1　www.ichigo-reit.co.jp

商号の「いちご」は、

千利休の高弟であった山上宗二が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来し、

一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、

各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。

目次

投資法人執行役員ご挨拶 ―― 2

資産運用会社代表執行役社長
インタビュー ―― 3

2014年10月期決算 ―― 5

いちごリート成長戦略の推進 ―― 6

分散型のポートフォリオ ―― 11

物件一覧 ―― 15

Ⅰ. 資産運用報告 ―― 17

Ⅱ. 貸借対照表 ―― 39

Ⅲ. 損益計算書 ―― 41

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 ―― 42

Ⅴ. 注記表 ―― 43

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 ―― 57

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書 ―― 58

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） ― 59

投資口・投資主情報 ―― 61

投資主インフォメーション ―― 62

（注）本資産運用報告は2014年12月31日時点の情報を基に作成しております。

投資法人執行役員ご挨拶

安定的かつ収益成長が見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオ構築

いちご不動産投資法人
執行役員
髙塚 義弘

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

いちご不動産投資法人は、安定的かつ収益成長が見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオ構築を目指し、2015年4月期（ステージⅣ）より、本格的な「成長」ステージへ移行しています。ステージⅢまでにおいては、成長に向けた基盤構築を実現し、財務戦略、内部成長戦略、外部成長戦略をいずれも着実に実施してまいりました。

2014年10月期（2014年5月1日～2014年10月31日）では、財務戦略を大幅に前進させたことで、9期連続の増配を実現し、分配金は安定的に成長しています。また、運用資産は、バリューアップやリーシングの強化により平均95%以上の高稼働率となりました。内部成長戦略を積極的に推進し、ポートフォリオの収益性の向上を図ってまいりました。

こうした活動の結果、本投資法人の2014年10月期（2014年5月1日～2014年10月31日）の運用状況は、営業収益4,615百万円、営業利益2,139百万円、経常利益1,410百万円、当期純利益1,409百万円を計上いたしております。一口当たりの分配金は、期首予想の1,530円から17円増加した1,547円となりました。

いよいよ次期から、本投資法人は、成長戦略ステージにおける“再生”から“成長”の段階に入ります。新たにスタートさせるステージⅣ「資産規模の大幅拡大」に確実につなげるため、新規物件の取得、調達余力の拡大、収益成長の見込まれる物件を中心とした賃貸条件の改善等、さらなる収益力の強化に向けて取り組んでまいります。

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。

2014年10月期の運用ハイライト

- 営業収益4,615百万円、営業利益2,139百万円、経常利益1,410百万円、当期純利益1,409百万円
- 1口当たり分配金1,547円（対期首予想比17円の増加）
- 稼働率：95.7%（2014年10月期末時点）

いちごグループの総合力を生かし、さらなる成長性を追求

いちご不動産投資顧問株式会社
代表執行役社長
織井 渉

いちご不動産投資法人（いちごリート）では、成長戦略の新ロードマップの下、2014年10月期までの1年間をステージⅢとして、「ポートフォリオの収益性向上」に取組んできました。資産運用受託会社である、いちご不動産投資顧問株式会社の織井渉代表執行役社長に、ステージⅢの総括的評価と今後の方向性について尋ねました。

Q：ステージⅢ「ポートフォリオの収益性向上」が終了しました。総括的評価をお聞きします。

A： いちごリートは、ステージⅢのアクションプランにおきまして、レンダーフォーメーションのさらなる強化や、個別物件の収益力の向上等の推進を図り、分配金を1,500円台で安定的に分配できる水準まで成長させることが出来ました。ステージⅠ、Ⅱと順次にステップアップし、財務戦略や内部成長戦略、外部成長戦略を的確に推進した結果であると考えています。今後は、安定的かつ収益成長が見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオ構築を目指し、そのための資産の戦略的な組換えなども実施しており、次なるステージⅣ「資産規模の大幅拡大」に着実につながっていくものと考えております。

Q：当期の各重点戦略の進展を具体的にご説明ください。

A： 財務戦略では、新たにSMBCシンジケートローンⅡ（タームローン3）によって65億円を調達する一方、日本GEローンの残高65億円を返済し、リファイナンスによってレンダーフォーメーションの強化、返済期限の長期化を図りました。ポートフォリオ全体の平均借入金利は2011年11月の合併当初に比べて1.09%低下し、借入コストの大幅な削減を実現しています。

こうした取組み等の結果、財務基盤のさらなる強化の実現により、将来的な借入金の担保共通化、無担保化も視野に入ってまいりました。

内部成長戦略では、エレベーターホールや水廻りのリニュ ーアル工事など、保有物件の戦略的で効果的なバリューアップを実施しました。いちごグループの建築技術の活用が強みであり、また、いちごリートでは一期一会のおもてなしを大切にした建物管理を展開しており、保有物件の安全性や快適性、美観の向上を図っています。

さらに、大規模な内覧会の開催による物件の周知や、引き合いテナントのフォロー活動といった積極的なリーシング活動等を展開しており、ポートフォリオ全体におきまして、2014年10月末時点で平均95.7%の高稼働率を維持しています。

また、外部成長戦略として、いちごリートでは2014年10月期以降に戦略的な資産の組換えとして、好立地でテナント需要が旺盛な「恵比寿グリーングラス」（東京都渋谷区）などオフィス8物件、「ライオンズスクエア川口」（埼玉県川口市）など商業施設3物件の合計11物件（取得価格合計：約267億円）を取得する一方、レジデンス15物件（譲渡価格合計：約165億円）をいちごグループに一括譲渡しました。当該資産の組換えにより取得した物件の稼働率は平均99%（2014年10月末時点）となっており、収益の安定を確保しつつ、成長性を追求した質の高いポートフォリオの構築を実現させています。

Q：今後の分配金の成長の見通しをお聞かせください。

A： いちごリートの保有資産は、前述の11物件の取得および15物件の譲渡後、2015年1月9日時点で合計66物件、総額約1,238億円（取得価格ベース）となる予定です。安定した収益基盤を確立しており、2015年4月期の分配金予想は1,590円（2014年10月期対比＋43円）までの向上を見込んでいます。2013年10月期以降、分配金は1,500円台に到達し、順調に増配を達成しており、今後も引き続き安定的な分配金の成長を目指してまいります。

Q：最後にいちごリートのこれからの成長についてお聞かせください。

A： いちごリートは、いちごグループの総合力を生かし、高稼働な優良物件を機動的に取得しています。今後は安定的かつ収益成長が見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオを構築することで、収益の安定性を図り、持続的な成長性を追求しています。

また、いちごグループ独自の「いちごレイアウトオフィス」といった戦略的なバリューアップやリーシング活動により、ハードとソフト両面からいちごブランドのプレゼンスを強化させるなど、成長戦略アクションプランの着実な実行により堅調な成長を遂げるよう、引き続き努めてまいります。

2014年10月期決算の概要

2014年10月期の一口当たり分配金は1,547円（期首予想比＋17円）

（単位：百万円）

項目	2014年4月期	2014年10月期	期首予想	期首予想比
営業収益	4,637	4,615	4,531	+84
営業利益	2,187	2,139	2,112	+26
経常利益	1,307	1,410	1,483	▲73
当期純利益	1,306	1,409	1,482	▲73
1口当たり分配金	**1,541円**	**1,547円**	**1,530円**	**+17円**
物件数	71物件	70物件	—	—
テナント数	520件	513件	—	—
賃貸可能面積	170,445m²	170,306m²	—	—
NOI利回り	5.5%	5.6%	—	—

運用状況予想

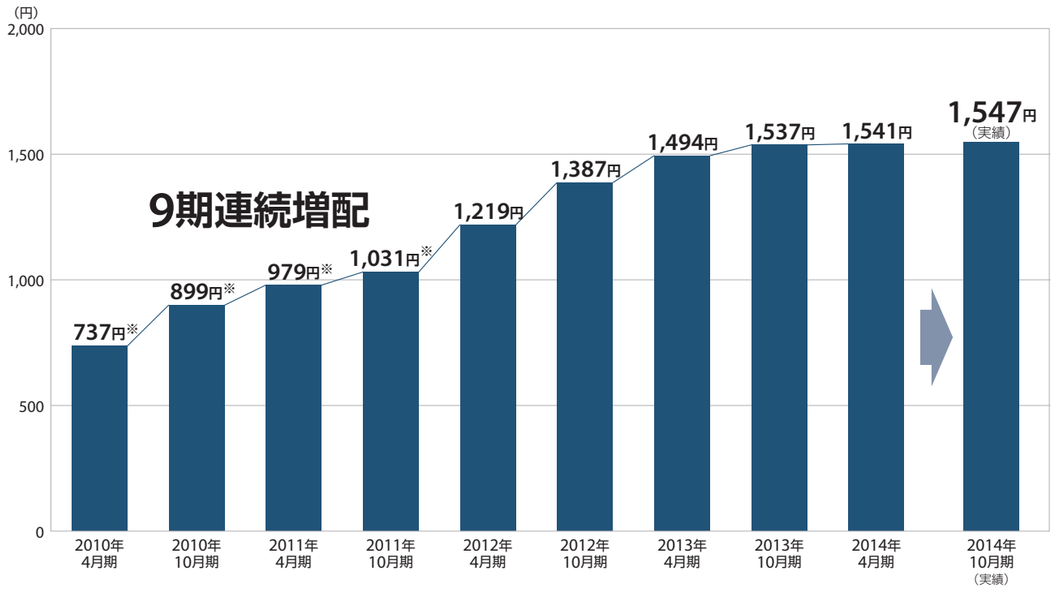
（単位：百万円）

項目	2015年4月期
営業収益	4,973
営業利益	2,278
経常利益	1,265
当期純利益	1,264
1口当たり分配金	**1,590円**

投資法人の概要

名称	いちご不動産投資法人
所在地	〒100-0011　東京都千代田区内幸町一丁目1番1号　帝国ホテルタワー
設立年月日	2005年6月
上場日	2005年10月12日 東京証券取引所（証券コード：8975）
執行役員	髙塚　義弘
発行済投資口数	1,026,323口
決算期	4月、10月
資産運用会社	いちご不動産投資顧問株式会社
資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表執行役社長　織井　渉

安定した分配金の成長（連続増配 J-REIT No.1）

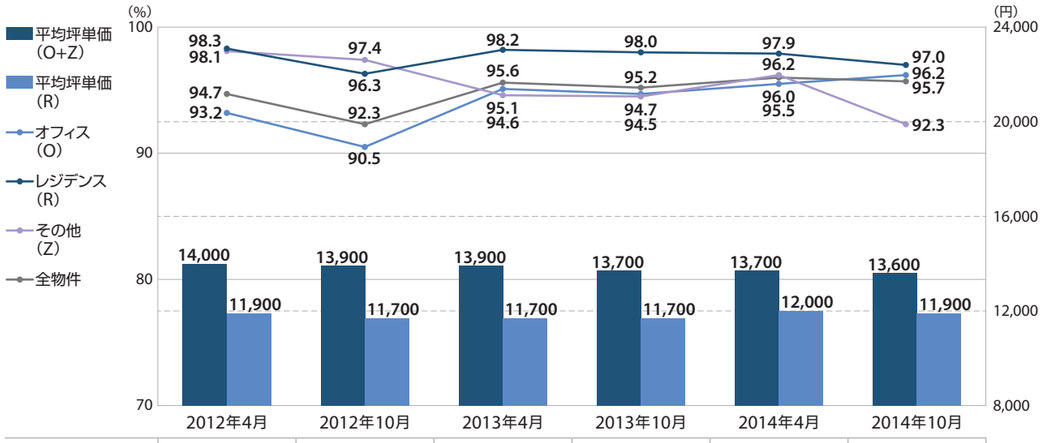


※ 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割（7分割）を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値（本投資法人ベース）

95%以上の高稼働率維持

2014年10月期末ポートフォリオ稼働率は95.7%

用途別稼働率・平均坪単価の推移



	2012年4月	2012年10月	2013年4月	2013年10月	2014年4月	2014年10月
オフィス（O）	41物件	41物件	40物件	41物件	42物件	41物件
レジデンス（R）	18物件	18物件	18物件	18物件	18物件	18物件
その他（Z）	8物件	8物件	8物件	9物件	11物件	11物件
全物件	67物件	67物件	66物件	68物件	71物件	70物件

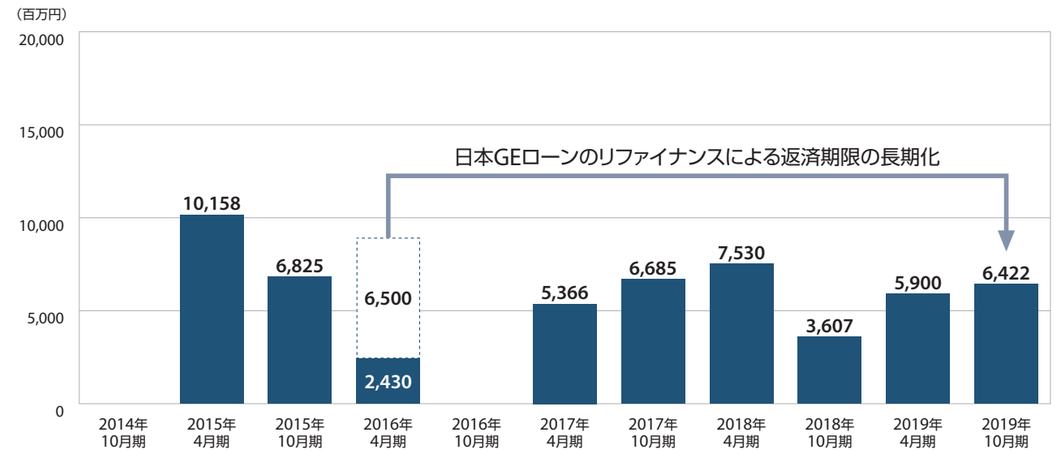
※ 平均坪単価とは、各期末時点における賃料（共益費込み）の合計を賃貸中の面積（坪）で割った単価

財務戦略の進展

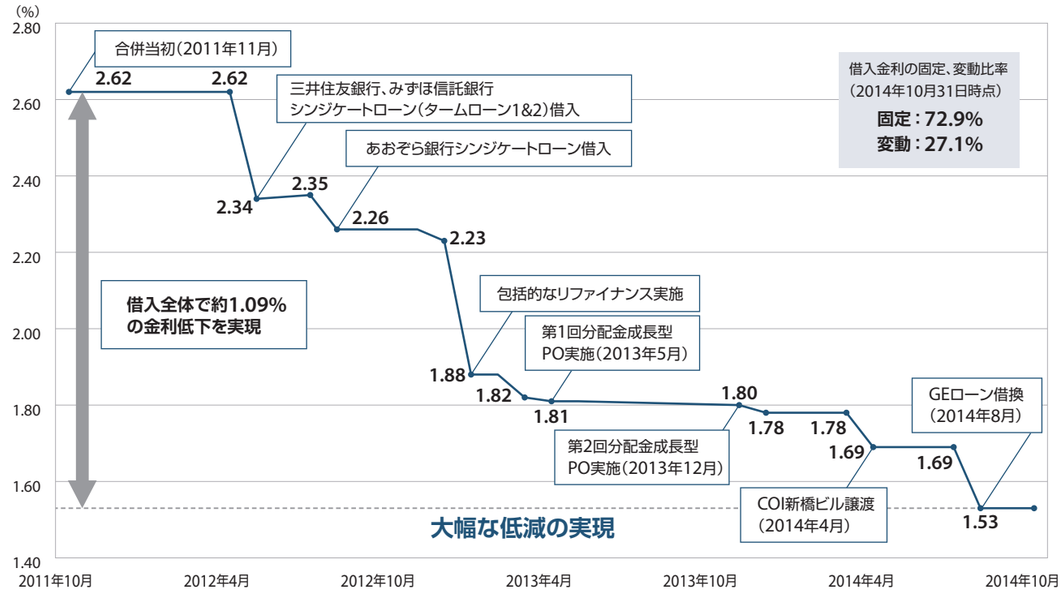
既存ローンのリファイナンスにより、強固な財務基盤を実現

- **日本GEローン（残高65億円）につきSMBCをアレンジャーとする邦銀シンジケート団でリファイナンス**
- **リファイナンス実施により、借入返済期限の長期化を実現するとともに、ポートフォリオ全体の借入金利水準は2014年4月末対比0.16%低下**

借入返済期限の分散状況（日本ＧＥローンのリファイナンス実施時：2014年8月1日時点）



平均適用金利は2011年11月（合併当初）対比で▲1.09%を実現



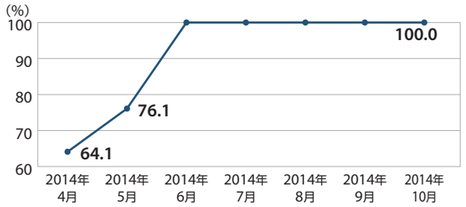
いちごリート成長戦略の推進

バリューアップ実施による稼働向上の実現

● いちご箱崎ビルの事例（オフィス）

稼働率の推移

2014年4月期64.1%→2014年10月期100%
（＋35.9%　※約259坪の新規成約）



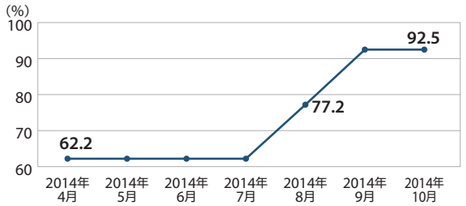
具体的な施策

――空室フロアの共用部（トイレ、エレベーターホール等）のリニューアル工事実施
――バリューアップ工事完了後、効果的な内覧会を実施
――仲介会社との連携により物件周知の徹底

● いちご半蔵門ビルの事例（オフィス）

稼働率の推移

2014年4月期62.2%→2014年10月期92.5%
（＋30.3%　※約190坪の新規成約）

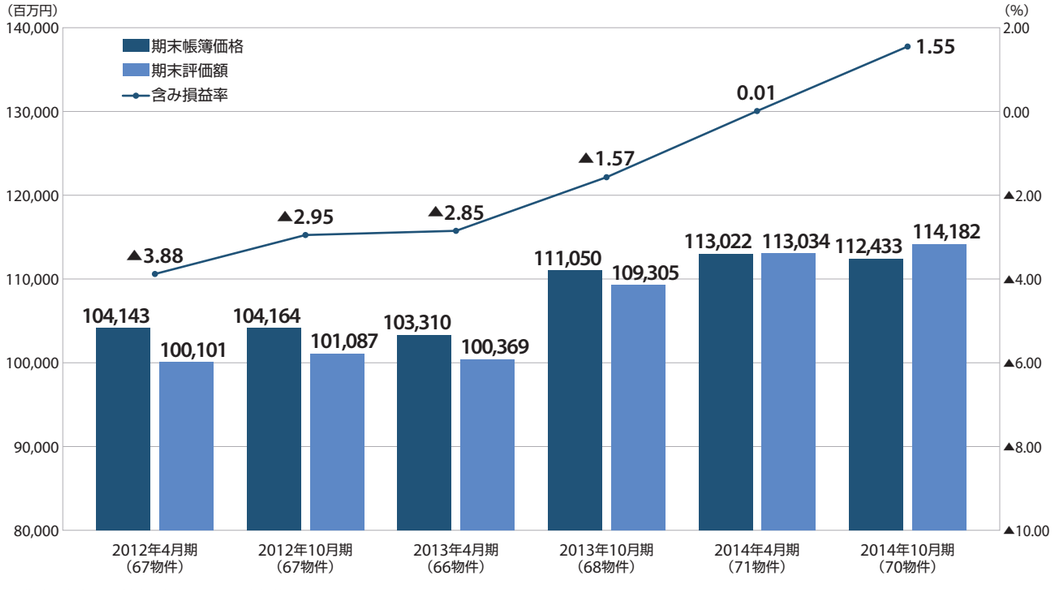


具体的な施策

――空室フロアの水廻り（トイレ、給湯室）のリニューアル工事実施
――バリューアップ工事完了後、効果的な内覧会を実施
――仲介会社との連携により物件周知の徹底

運用資産の期末評価額

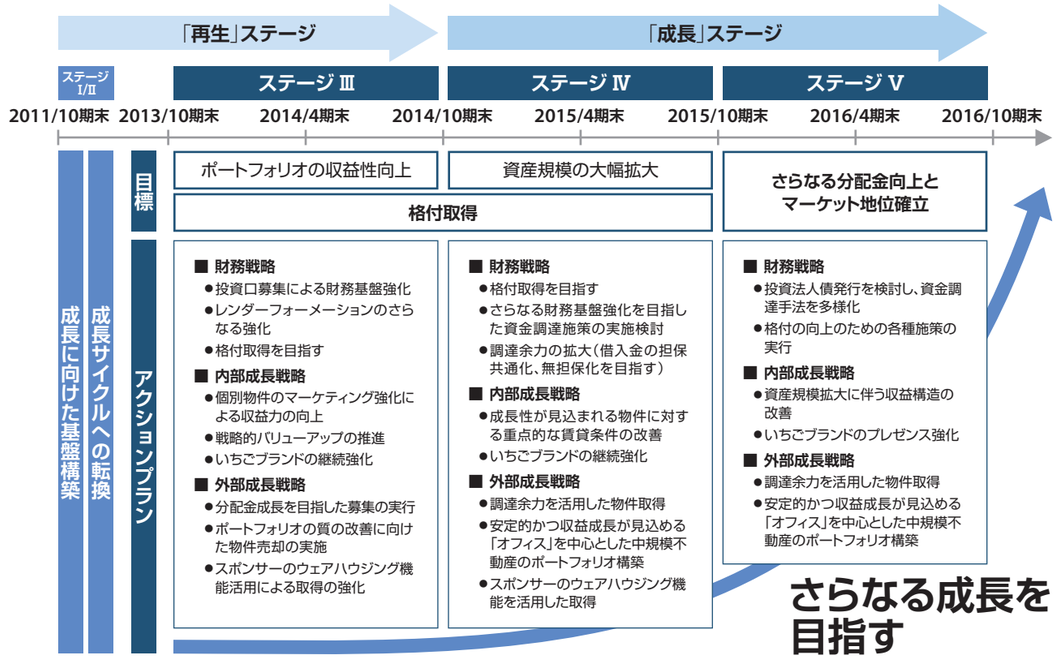
2014年10月期の期末評価額は約1,749百万円の含み益（2014年4月末対比　＋1,737百万円）



※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

「成長」ステージへの移行

さらなる成長に向けた基盤構築を実現し、本格的な「成長」ステージへ



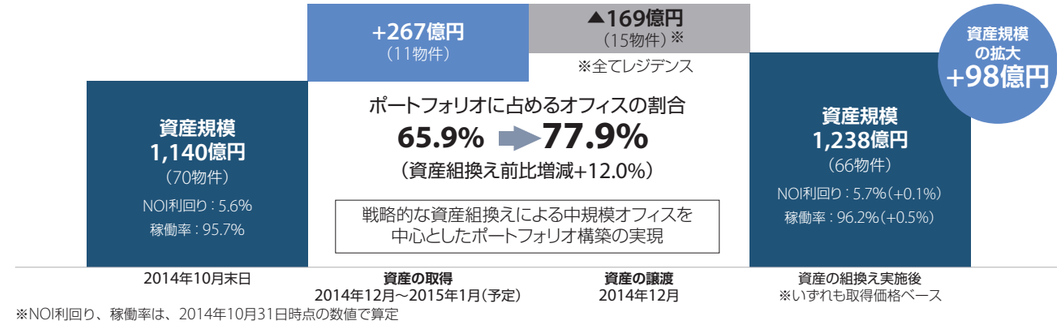
中規模オフィスを中心とした戦略的な資産の組換え

公募増資（PO）により中規模オフィス等11物件（267億円）を取得するとともに、レジデンス15物件（165億円）の譲渡を実施することにより、「収益の安定性を確保しつつ、成長性を追求したポートフォリオ」構築を実現

POおよび資産組換えの意義

1	安定的かつ収益成長が見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオ構築
2	いちごグループの強力なスポンサーサポートによる優良物件の取得と運用の強化
3	中規模オフィス等の運用実績およびノウハウの活用による収益性向上
4	財務基盤の安定性のさらなる向上

資産の組換えにより期待される効果は以下のとおり



※NOI利回り、稼働率は、2014年10月31日時点の数値で算定

いちごリート成長戦略の推進

ポートフォリオの収益性向上

戦略的な資産の組換えにより、安定的かつ収益成長が見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産からなるポートフォリオを構築

項　目		2014年4月30日 時点	2014年10月31日 時点	資産組換え実施後
物件数	全体	71物件	70物件	66物件
	オフィス	42物件	41物件	49物件
	レジデンス	18物件	18物件	-
	その他	11物件	11物件	17物件
資産規模	全体	114,391百万円	114,062百万円	123,818百万円
	オフィス	75,509百万円	75,180百万円	96,404百万円
	レジデンス	20,005百万円	20,005百万円	-
	その他	18,877百万円	18,877百万円	27,414百万円
鑑定評価額		113,034百万円	114,182百万円	124,882百万円
賃貸可能面積		170,445.35m²	170,306.22m²	187,432.69m²
稼働率		96.0%	95.7%	96.2%
NOI利回り		5.5%	5.6%	5.7%
LTV（簿価ベース）		45.3%	45.2%	45.1%
LTV（鑑定ベース）		49.9%	49.0%	48.0%
平均築年数		18.6年	19.2年	20.4年

※ 資産組換え実施後の賃貸可能面積および稼働率、NOI利回り、平均築年数は、2014年10月31日時点の運用資産に、レジデンス15物件の譲渡、およびPOによる11物件の取得を考慮した試算値
※ 資産組換え実施後のLTVは、2014年10月31日時点の有利子負債および総資産に、レジデンス15物件の譲渡、およびPOによる11物件の取得を考慮した試算値
※ 資産組換え実施後の用途別「その他」にはサービスアパートメントの3物件を含む

資産組換え後の運用資産ポートフォリオ

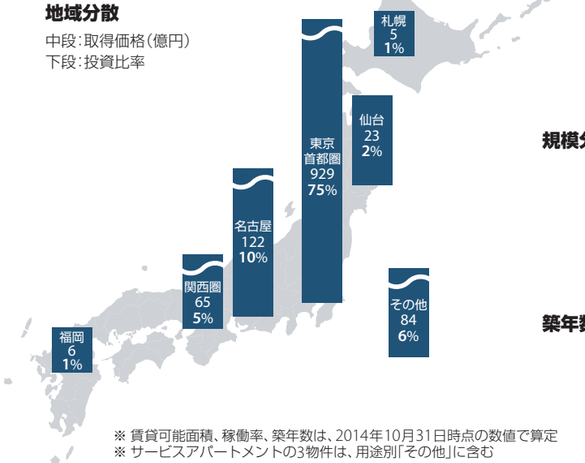
収益成長の見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオ

ポートフォリオ概要

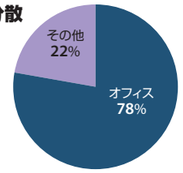
物件数	66物件
取得総額	123,818百万円
鑑定評価額	124,882百万円
賃貸可能面積	187,432m²
稼働率	96.2%

地域分散

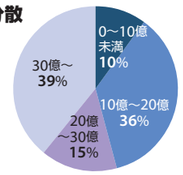
中段：取得価格（億円）
下段：投資比率



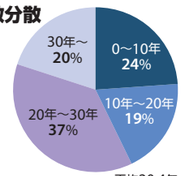
用途分散



規模分散



築年数分散



平均20.4年

※ 賃貸可能面積、稼働率、築年数は、2014年10月31日時点の数値で算定
※ サービスアパートメントの3物件は、用途別「その他」に含む

参考：取得資産（オフィス8物件、商業施設3物件　計11物件）

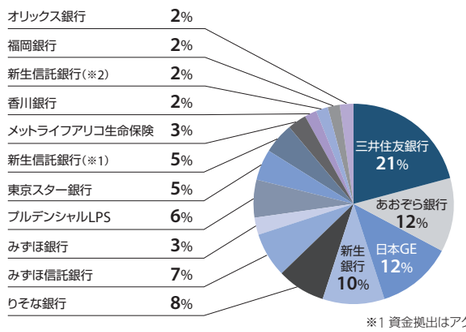
物件名称	物件タイプ	所在地	取得価格	鑑定評価額	NOI利回り	稼働率	取得先
恵比寿グリーングラス(O-51)	オフィス	東京都渋谷区	5,900百万円	5,940百万円	4.2%	90.6%	いちごグループ
いちご大森ビル(O-52)	オフィス	東京都品川区	3,850百万円	3,920百万円	5.1%	100%	いちごグループ
いちご高田馬場ビル(O-53)	オフィス	東京都新宿区	1,580百万円	1,630百万円	5.3%	100%	いちごグループ
いちご大宮ビル(O-54)	オフィス	埼玉県さいたま市	3,430百万円	3,520百万円	6.6%	99.2%	いちごグループ
いちご相模原ビル(O-55)	オフィス	神奈川県相模原市	1,174百万円	1,190百万円	6.7%	100%	国内の特定目的会社
いちご大船ビル(O-56)	オフィス	神奈川県鎌倉市	2,000百万円	2,030百万円	6.0%	96.8%	国内の合同会社
いちご仙台イーストビル(O-57)	オフィス	宮城県仙台市	1,840百万円	1,890百万円	6.5%	100%	いちごグループ
いちご熊本ビル(O-58)	オフィス	熊本県熊本市	1,450百万円	1,460百万円	7.3%	100%	国内の株式会社
ライオンズスクエア川口(Z-12)	その他（商業施設）	埼玉県川口市	2,430百万円	2,500百万円	5.7%	100%	いちごグループ
いちご新横浜アリーナ通りビル(Z-13)	その他（商業施設）	神奈川県横浜市	1,700百万円	1,730百万円	5.7%	100%	いちごグループ
いちご蒲田ビル(Z-14)	その他（商業施設）	東京都大田区	1,400百万円	1,410百万円	5.4%	100%	国内の特定目的会社
合　計			26,754百万円	27,220百万円	平均 5.6%	平均 99.0%	-

※ NOI利回りは鑑定評価額の直接還元法による運営純収益を取得価格で除した数値

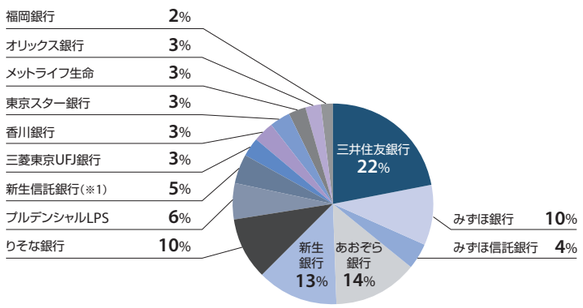
レンダーフォーメーションの強化

財務戦略のアクションプラン実行と戦略的な資産の組換えにより、新規取引行の参加もあり、レンダーフォーメーションを大幅に強化

借入先分布状況（2014年4月末日時点）



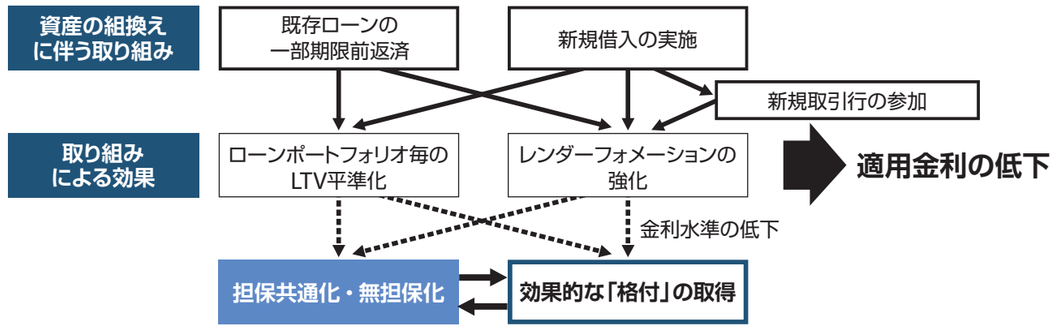
借入先分布状況（2015年1月9日時点予定）



※1 資金拠出はアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社が運営する投資事業有限責任組合
※2 資金拠出はいちごグループホールディングス株式会社

財務基盤のさらなる強化に向けた取り組み

既存ローンの一部期限前返済、新規借入の実施により財務安定性の向上を図り、将来的な担保共通化、無担保化を目指しつつ、取得余力向上につなげていく



2015年4月期分配金予想

2015年4月期一口当たり分配金予想 ：1,590円（2014年10月期実績比 +43円）

各種施策の実現により、さらなる分配金向上を目指す

（単位：百万円）

項目	2014年10月期 実績(A)	2015年4月期 予想(B)	(B)-(A)	主な差異要因による収益への影響
営業収益	4,615	4,973	357	物件取得による賃貸事業収益の増加+804、 物件売却による賃貸事業収益の減少▲417（うち、2015年4月期売却分▲400）、 既存物件の賃貸事業収益の減少▲90（賃貸収入▲33、解約違約金等その他収入▲43、 水光熱収入▲18、他）、売却益の増加+60
営業費用	2,476	2,694	218	物件取得による賃貸事業費用の増加▲297、 物件売却による賃貸事業費用の減少+164（うち、2015年4月期売却分+142）、 販売管理費の増加▲84(運用報酬、その他営業費用の増加)
営業利益	2,139	2,278	139	
営業外収益	1	2	0	
営業外費用	730	1,015	284	既存ローン返済、リファイナンスによる支払利息の減少+40 借入金の一部期限前弁済、新規借入金や借換え等に伴う融資関連費用の増加▲296 投資口交付費の発生▲28
経常利益	1,410	1,265	▲145	
当期純利益	1,409	1,264	▲145	
配当積立金取崩額	177	537	359	2015年4月期内訳　PO・借入関連290　売却関連236等
分配金総額	1,587	1,802	209	
1口当たり分配金	1,547円	1,590円	-	

分散型のポートフォリオ (*)の物件は2014年12月に譲渡しております。

[都心6区]

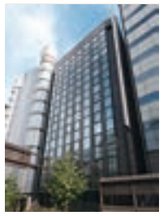
(2014年10月31日現在)

オフィス

O-02
いちご
西参道ビル

O-03
いちご三田ビル

O-04
いちご
南平台ビル



O-05
いちご
半蔵門ビル

O-06
いちご聖坂ビル

O-07
いちご
渋谷神山町ビル

O-08
いちご
赤坂五丁目ビル

O-09
いちご
芝公園ビル

O-10
いちご
恵比寿西ビル

O-11
いちご
銀座612ビル

O-12
いちご
内神田ビル

O-14
いちご
四谷四丁目ビル

O-15
いちご溜池ビル

O-16
いちご
神保町ビル

O-17
いちご箱崎ビル

O-18
いちご
九段二丁目ビル

O-19
いちご
九段三丁目ビル

O-20
いちご
五反田ビル

O-28
いちご
西五反田ビル

O-46
いちご
神田錦町ビル

O-47
いちご
秋葉原ノースビル

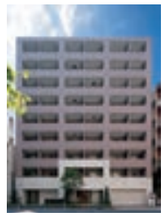
O-49
いちご
神田小川町ビル

O-50
いちご
八丁堀ビル

レジデンス

R-01 (*)
フォレシティ
六本木

R-02 (*)
フォレシティ
麻布十番



R-03 (*)
フォレシティ
麻布十番弐番館

R-04
ビュロー高輪台

R-05 (*)
フォレシティ
白金台

R-06
ビーサイト浜松町

R-07 (*)
フォレシティ
秋葉原

R-08 (*)
スイート・ワン・
コート

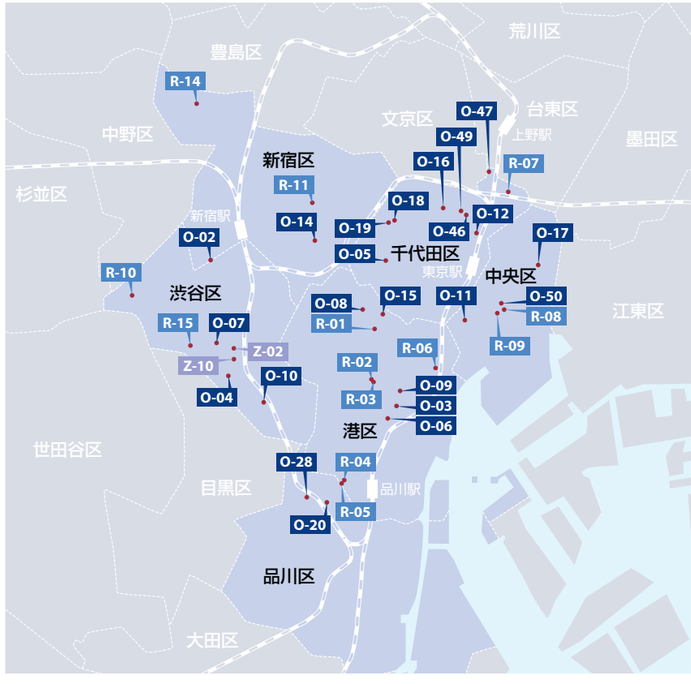
R-09
いちごサービス
アパートメント銀座

R-10 (*)
フォレシティ笹塚

R-11 (*)
グランプレッソ
河田町

R-14 (*)
フォレシティ
中落合

R-15 (*)
フォレシティ
富ヶ谷



その他

Z-02
フィエスタ渋谷

Z-10
いちご渋谷
文化村通りビル

分散型のポートフォリオ (*)の物件は2014年12月に譲渡しております。

[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-25
いちご
横須賀ビル

O-26
いちご池尻ビル

レジデンス

O-27
ルート池袋ビル

O-29
いちご
吉祥寺ビル

R-12(*)
フォレシティ
桜新町

R-13(*)
フォレシティ
新蒲田

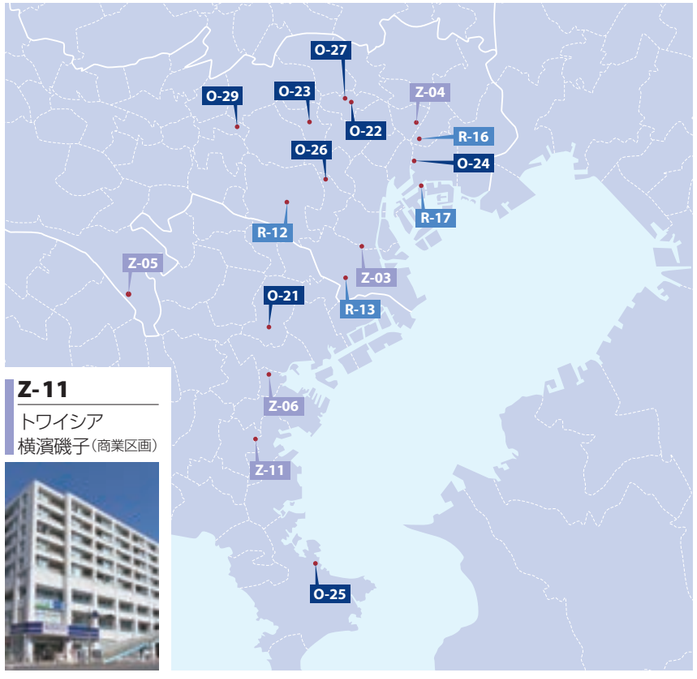
R-16(*)
フォレシティ両国

R-17(*)
フォレシティ豊洲

その他

Z-03
ブルク大森

Z-04
パゴダ浅草



Z-05
REGALOビル

Z-06
いちご
横浜西口ビル

Z-11
トワイシア
横濱磯子(商業区画)

[4大都市]

(2014年10月31日現在)

オフィス

O-33
いちご名駅ビル

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

レジデンス

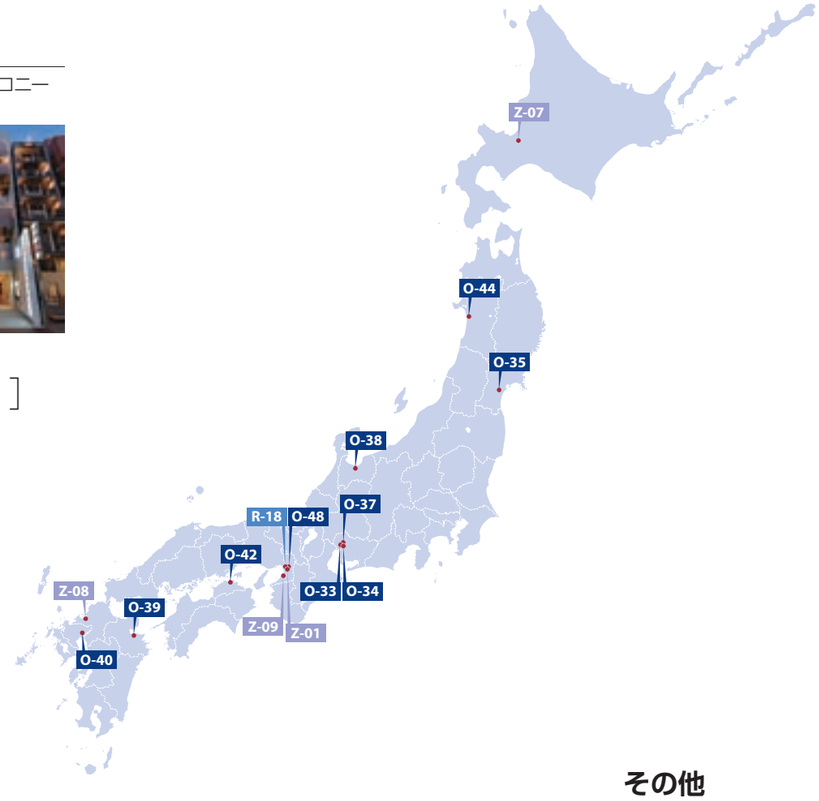
R-18(*)
フォレシティ
西本町

その他

Z-01
ファルコン心斎橋

Z-07
エルセントロ
札幌

Z-08
大名バルコニー



[その他主要都市]

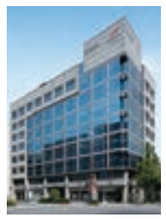
オフィス

O-35
いちご
仙台中央ビル

その他

O-38
いちご
富山駅西ビル

O-39
いちご･みらい
信金ビル



O-40
いちご佐賀ビル

O-42
いちご高松ビル

O-44
秋田山王21ビル

Z-09
コナミスポーツ
クラブ和泉府中

物件一覧

（2014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（%）(注1)	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	稼働率対前期比増減(%)
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	2.9	4,564.63	93.6	0.0
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	2.4	4,097.63	100.0	0.0
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	1.7	1,925.24	90.0	-10.0
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	1.4	2,080.37	92.5	30.3
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	1.1	1,947.90	100.0	0.0
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	1.3	1,321.54	100.0	0.0
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.6	687.78	100.0	12.4
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	1.0	1,602.29	100.0	0.0
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	1.7	1,484.39	100.0	0.0
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	1.6	1,392.24	100.0	5.6
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	1.0	1,378.82	100.0	0.0
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.5	780.64	81.8	0.0
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.5	494.14	100.0	0.0
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	1.6	1,889.54	77.8	-14.8
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	1.0	2,387.34	100.0	35.9
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.7	1,288.31	100.0	0.0
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.7	1,302.43	100.0	19.2
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	4.4	5,346.76	100.0	4.7
	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	1.6	4,029.77	100.0	5.7
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	1.3	1,491.51	100.0	0.0
	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.7	1,250.85	88.9	-11.1
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	1.3	2,608.05	100.0	0.0
	O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	971	0.9	2,187.44	91.4	-0.1
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.8	2,385.69	100.0	0.0
	O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	639	0.6	1,261.91	100.0	0.0
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.7	1,311.21	100.0	0.0
	O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.9	4,259.73	93.5	-1.6
	O-33	いちご名駅ビル	4大都市	837	0.7	2,063.52	100.0	20.8
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	4.1	3,928.12	100.0	2.8
	O-35	いちご仙台中央ビル	その他主要都市	510	0.4	2,378.07	90.7	-2.6
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	5.9	8,009.11	94.3	-5.7
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.4	8,601.71	96.2	0.0
	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	1.0	3,551.46	87.8	-8.3
	O-40	いちご佐賀ビル	その他主要都市	659	0.6	2,786.43	95.3	2.8
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	2.6	6,329.33	100.0	0.0
	O-44	秋田山王21ビル	その他主要都市	560	0.5	3,497.88	90.2	-1.9
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.9	2,523.09	100.0	0.0
	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	4.8	6,250.53	100.0	0.0
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	1.7	3,729.29	100.0	0.0
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.9	2,258.72	68.8	-31.2
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	1.7	2,697.36	100.0	0.0
レジデンス	R-01	フォレシティ六本木(注2)	都心6区	1,730	1.5	1,663.87	94.5	-2.3
	R-02	フォレシティ麻布十番(注2)	都心6区	1,140	1.0	1,111.20	93.8	-2.0
	R-03	フォレシティ麻布十番弐番館(注2)	都心6区	1,250	1.1	1,177.20	97.2	0.0
	R-04	ビュロー高輪台	都心6区	1,360	1.2	1,677.88	100.0	0.0
	R-05	フォレシティ白金台(注2)	都心6区	824	0.7	927.90	97.5	0.0
	R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	701	0.6	821.84	100.0	0.0
	R-07	フォレシティ秋葉原(注2)	都心6区	2,520	2.2	3,452.29	100.0	0.0
	R-08	スイート・ワン・コート(注2)	都心6区	786	0.7	1,030.54	90.4	-6.3
	R-09	いちごサービスアパートメント銀座	都心6区	946	0.8	1,020.14	81.7	-3.7
	R-10	フォレシティ笹塚(注2)	都心6区	1,050	0.9	1,452.61	100.0	0.0
	R-11	グランプレッソ河田町(注2)	都心6区	592	0.5	667.16	94.2	8.6
	R-12	フォレシティ桜新町(注2)	その他首都圏	932	0.8	1,182.96	92.5	-3.7
	R-13	フォレシティ新蒲田(注2)	その他首都圏	1,040	0.9	1,756.33	96.3	-1.8
	R-14	フォレシティ中落合(注2)	都心6区	435	0.4	599.30	100.0	0.0
	R-15	フォレシティ富ヶ谷(注2)	都心6区	1,341	1.2	2,105.94	93.4	-2.6
	R-16	フォレシティ両国(注2)	その他首都圏	1,080	0.9	1,572.39	100.0	0.0
	R-17	フォレシティ豊洲(注2)	その他首都圏	1,349	1.2	3,058.24	100.0	0.0
	R-18	フォレシティ西本町(注2)	4大都市	927	0.8	2,675.88	100.0	0.0
その他	Z-01	ファルコン心斎橋	4大都市	3,410	3.0	5,760.79	87.3	-12.7
	Z-02	フィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.7	1,185.85	90.7	-0.1
	Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	2.8	5,345.62	82.2	-6.2
	Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.4	2,091.26	100.0	0.0
	Z-05	REGALOビル	その他首都圏	1,310	1.1	2,183.65	86.5	0.0
	Z-06	いちご横浜西口ビル	その他首都圏	903	0.8	1,264.26	100.0	0.0
	Z-07	エルセントロ札幌	4大都市	558	0.5	1,162.52	100.0	0.0
	Z-08	大名バルコニー	4大都市	638	0.6	765.61	100.0	0.0
	Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	その他主要都市	1,210	1.1	3,733.68	100.0	0.0
	Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	2,400	2.1	778.77	100.0	0.0
	Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	その他首都圏	1,620	1.4	2,717.77	100.0	0.0
合計				114,062	100.0	170,306.22	95.7	

（注1）投資比率は、取得価格の総額に対する比率
（注2）2014年12月に譲渡しています。

［参考］2014年12月および2015年1月新規取得物件

用途	物件番号	物件名	地域	取得価格（百万円）	取得年月	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	稼働率増減（%）
オフィス	O-51	恵比寿グリーンテラス	都心6区	5,900	2014年12月	3,159.27	90.6	－
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	2014年12月	3,624.22	100.0	－
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	2014年12月	1,606.92	100.0	－
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	2014年12月	6,249.54	99.2	－
	O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	2015年 1月	2,959.38	100.0	－
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	2014年12月	2,364.67	96.8	－
	O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	2014年12月	5,213.09	100.0	－
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	2014年12月	4,499.08	100.0	－
その他	Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	2,430	2014年12月	7,788.09	100.0	－
	Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	その他首都圏	1,700	2014年12月	1,971.34	100.0	－
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	2015年 1月	2,124.68	100.0	－
新規取得（11物件）小計				26,754		41,560.28		
2014年10月31日保有物件（70物件）－ 譲渡物件（15物件）＋ 新規取得物件（11物件）の合計（66物件）				123,818		187,432.69		

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-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-57
いちご
仙台イーストビル

O-58
いちご熊本ビル

Z-12
ライオンズ
スクエア川口

Z-13
いちご新横浜
アリーナ通りビル

Z-14
いちご蒲田ビル

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期　別			第14期 自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	第15期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	第16期 自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日	第17期 自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日	第18期 自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日
営業収益	(注1)	百万円	4,320	4,147	4,572	4,637	4,615
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(4,320)	(4,146)	(4,407)	(4,583)	(4,558)
営業費用		百万円	2,454	2,110	2,279	2,449	2,476
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(1,790)	(1,671)	(1,815)	(1,911)	(1,982)
営業利益		百万円	1,866	2,036	2,293	2,187	2,139
経常利益		百万円	663	451	1,490	1,307	1,410
当期純利益又は当期純損失（△）		百万円	△526	451	1,489	1,306	1,409
総資産額		百万円	114,980	112,830	121,924	124,399	123,668
（対前期比）		%	(△0.2)	(△1.9)	(8.1)	(2.0)	(△0.6)
純資産額		百万円	51,030	50,312	55,974	61,270	61,098
（対前期比）		%	(△3.0)	(△1.4)	(11.3)	(9.5)	(△0.3)
出資総額		百万円	14,928	14,928	20,360	25,782	25,782
発行済投資口数		口	842,823	842,823	932,823	1,026,323	1,026,323
1口当たり純資産額		円	60,547	59,695	60,005	59,698	59,531
分配金総額		百万円	1,168	1,259	1,433	1,581	1,587
1口当たり分配金		円	1,387	1,494	1,537	1,541	1,547
（うち1口当たり利益分配金）		円	(1,387)	(1,494)	(1,537)	(1,541)	(1,547)
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	(注2)	%	0.6 (1.2)	0.4 (0.8)	1.3 (2.5)	1.1 (2.1)	1.1 (2.3)
自己資本利益率	(注2)	%	△1.0 (△2.0)	0.9 (1.8)	2.8 (5.6)	2.2 (4.5)	2.3 (4.6)
自己資本比率	(注2)	%	44.4	44.6	45.9	49.3	49.4
（対前期増減）		%	(△1.3)	(0.2)	(1.3)	(3.3)	(0.2)
配当性向	(注3)	%	－	279.0	96.2	121.0	112.6
〔その他参考情報〕							
投資物件数		件	67	66	68	71	70
期末テナント数		件	503	492	497	520	513
総賃貸可能面積		㎡	162,676.51	156,494.30	167,869.53	170,445.35	170,306.22
期末稼働率		%	92.3	95.6	95.2	96.0	95.7
当期減価償却費		百万円	510	506	555	591	605
当期資本的支出額		千円	357,779	268,367	212,458	382,957	331,507
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注2)	百万円	3,040	2,981	3,147	3,263	3,181
当期運用日数		日	184	181	184	181	184

（注1） 営業収益等には、消費税等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

（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

但し、第16期及び第17期については新投資口の発行を行っていることから、以下の方法により算出しています。

分配金総額（利益超過分配金は含まない）／当期純利益

2 当期の資産の運用の経過

（1）投資法人の主な推移

いちご不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、当初FCレジデンシャル投資法人として平成17年6月23日に成立し、平成17年10月12日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8975）。その後、平成23年11月1日に旧いちご不動産投資法人（解散前の同法人を以下「旧いちごリート」といいます。）を吸収合併（以下「本合併」といいます。）し、現在の本投資法人が誕生しました。第18期を迎えた当期は、財務基盤の強化につながる既存ローンの借換え、内部成長の強化を行ってきました。

今後は、収益の安定性を確保しながら成長性を重視したオフィスを中心とする中規模不動産の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いきます。

（2）投資環境と運用実績

① 投資環境

当期の我が国経済は、現政権の経済対策及び日本銀行の「量的・質的金融緩和」に下支えされ、企業収益の改善や雇用状況の改善の動きが継続している一方で、消費税率引き上げに伴う需要の停滞の動きも見られ、日本銀行の再度の金融緩和、消費税率再引き上げ延期の影響、今後の長期金利の動向等に引き続き注意する必要があります。

不動産売買市場におきましては、資金調達環境が引き続き良好であることを受けてJ－REITの新規上場、公募増資を伴った物件取得が続いています。他方、一部で建設コストの高騰や物件取得交渉における売り手の強気な姿勢が継続している市場環境でもありました。

賃貸オフィスビル市場におきましては、都心部を中心に空室率の着実な改善が続くとともに賃料水準についても大型優良ビルに上昇の動きが見られます。

賃貸住宅市場におきましては、都心部のシングルタイプの築浅物件を中心に、引き続き安定的な稼働率で推移しています。

② 運用実績

このような環境下、本投資法人では、平成25年11月からの3年間を成長の加速化の期間と位置付け、ポートフォリオの収益性向上、資産規模の大幅拡大、格付取得等に取り組んでいます。

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。具体的な施策の実例として、「いちごレイアウトオフィス」というリーシング手法を前期に引き続き推進しました。このような施策を推進した結果、ポートフォリオ稼働率は当期末時点で95.7%と高水準を維持しています。

平成26年9月にいちご九段南ビル（譲渡価格450百万円）の譲渡を実施し、当期末時点の保有物件は合計70物件（取得価格の総額114,062百万円）となりました。

（3）資金調達の概要

当期においては、日本GEローン（残高6,500百万円、最終期限平成27年11月末）を株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（借入額6,500百万円、最終期限平成31年7月末）により借換えし、邦銀シェアのアップと一層の借入金の長期化・分散化を図りました。

（4）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成26年10月期の実績として営業収益4,615百万円、営業利益2,139百万円、経常利益1,410百万円、当期純利益1,409百万円を計上しました。

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、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。

本投資法人では、分配金水準の安定化、収益力の強化及び財務の安定性向上のために、同一決算期内の不動産等売却により利益又は損失が発生した場合、財務戦略上の一時的費用が発生する場合、その他運用上の一時的な損失、費用が発生する場合、会計処理と税務上の取扱いの差異により税負担が生じる場合等には、配当積立金を取り崩すことがあります。一方で、本合併後に計上した不動産等売却損により税務上の繰越欠損金も有していることから、同一決算期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、当該繰越欠損金の範囲内で利益を内部留保することがあります。

当期の分配金は、当期未処分利益1,410百万円のうち、平成26年9月に譲渡したいちご九段南ビルの不動産等売却益57百万円を配当積立金に繰入れ、配当積立金取崩額235百万円を加算した金額1,588百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,587百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,547円としました。

3 増資等の状況

当期までの発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日	摘　要	発行済投資口数(口)		出資総額(千円)		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
平成17年 6 月23日	私募設立	400	400	200,000	200,000	(注1)
平成17年10月12日	公募増資	32,300	32,700	14,728,800	14,928,800	(注2)
平成23年11月 1 日	投資口分割	196,200	228,900	―	14,928,800	(注3)
平成23年11月 1 日	合併	613,923	842,823	―	14,928,800	(注4)
平成25年 5 月27日	公募増資	90,000	932,823	5,431,320	20,360,120	(注5)
平成25年12月 3 日	公募増資	85,000	1,017,823	4,929,745	25,289,865	(注6)
平成26年 1 月 7 日	第三者割当増資	8,500	1,026,323	492,974	25,782,839	(注7)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
(注2) 1口当たり発行価格475,000円（引受価額456,000円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。
(注3) 投資口1口につき7口の割合による投資口の分割を行いました。
(注4) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧いちごリートを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。本合併に伴い、旧いちごリートの投資口1口に対し、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を割当交付しました。
(注5) 1口当たり発行価格62,595円（引受価額60,348円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。
(注6) 1口当たり発行価格60,157円（引受価額57,997円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。
(注7) 1口当たり発行価額57,997円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

[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14期 自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	第15期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	第16期 自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日	第17期 自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日	第18期 自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日
最　高	42,650円	70,700円	65,100円	64,800円	85,700円
最　低	33,600円	40,050円	55,900円	59,700円	61,300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、当期未処分利益1,410百万円に、配当積立金取崩額177百万円を加算した金額1,588百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,587百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,547円としました。

決算期		第14期 自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	第15期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	第16期 自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日	第17期 自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日	第18期 自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日
当期未処分利益総額	千円	△526,040	451,311	1,489,931	1,307,064	1,410,732
利益留保額	千円	43	187	604	799	753
金銭の分配金総額	千円	1,168,995	1,259,177	1,433,748	1,581,563	1,587,721
（1口当たり分配金）	円	(1,387)	(1,494)	(1,537)	(1,541)	(1,547)
うち利益分配金総額	千円	1,168,995	1,259,177	1,433,748	1,581,563	1,587,721
（1口当たり利益分配金）	円	(1,387)	(1,494)	(1,537)	(1,541)	(1,547)
うち出資払戻総額	千円	―	―	―	―	―
（1口当たり出資払戻額）	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、オフィスのほか、レジデンス（注）、商業施設またはホテルを主たる用途とするもの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事に加え、絶対的な物件数が多く、取得機会が多く存在し、市況に応じた機動的なポートフォリオの組替えも可能であるため、本投資法人は、収益の安定性を確保しながら成長性を重視したオフィスを中心とする中規模不動産の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不動産投資顧問株式会社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、いちごグループホールディングス株式会社によるウェアハウジング機能を活用しながら、着実な外部成長を図ります。

(注) 当面の間レジデンス以外の中規模オフィス等を中心に投資していく方針であり、サービスアパートメント以外のレジデンスには原則として投資しません。

(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、稼働率及びNOIの向上を重視し、個別物件の収益力強化に繋がる以下の施策を積極的に推進していきます。

・物件及び立地等の特性を分析し、「いちごレイアウトオフィス」等のテナント誘致に有効な施策を用いてのリーシング活動
・既存テナントとのリレーション強化による退去防止や増床ニーズの掘り起こし
・テナント満足度の向上、物件競争力の維持及び向上に繋がる戦略的なリノベーション工事や建物の維持保全工事の実施
・物件の管理品質の統一及び向上を図り、コストの削減と運用の効率化に繋がる管理業務委託先の見直し又は集約

(3) 財務戦略について

本投資法人の安定収益の確保及び財務基盤の強化を目的として、借入金のLTVをコントロールしながら借入期間の長期化、分散化、借入先金融機関の分散化、金融コストの低減を図ります。また、借入金の担保共通化、無担保化、格付取得にむけた取組みを推進し、資金調達手段の多様化を視野にいれながら、適切な資金調達を行っていきます。

6 決算後に生じた重要な事実

(1) 新投資口の発行

平成26年11月14日及び同年11月26日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については平成26年12月3日に払込が完了しています。この結果、平成26年12月3日時点の出資総額は33,462,690,380円、発行済投資口総数は1,122,003口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成26年12月24日を払込期日としています。

公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	:	95,680口
発行価格（募集価格）	:	1口当たり83,167円
発行価格（募集価格）の総額	:	7,957,418,560円
払込金額（発行価額）	:	1口当たり80,266円
払込金額（発行価額）の総額	:	7,679,850,880円
払込期日	:	平成26年12月3日

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	:	上限8,320口
払込金額（発行価額）	:	1口当たり80,266円
払込金額（発行価額）の総額	:	上限667,813,120円
払込期日	:	平成26年12月24日
割当先	:	SMBC日興証券株式会社

(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

（2）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済み又は取得する予定です。

恵比寿グリーングラス
取得価格（注1）5,900,000千円
所在地　東京都渋谷区恵比寿南三丁目1番1号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月10日
取得先　合同会社恵比寿ホールディングス

いちご大森ビル（注2）
取得価格（注1）3,850,000千円
所在地　東京都品川区南大井六丁目25番3号
資産の種類　不動産信託受益権
所有形態　（土地）所有権（注3）
（建物）所有権（区分所有持分91.85%）
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月15日
取得先　合同会社大森ホールディングス

いちご高田馬場ビル（注2）
取得価格（注1）1,580,000千円
所在地　東京都新宿区高田馬場一丁目29番8号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月15日
取得先　合同会社高田馬場ホールディングス

いちご大宮ビル（注2）
取得価格（注1）3,430,000千円
所在地　埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目79番2他
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月10日
取得先　合同会社大宮ホールディングス

いちご相模原ビル（注2）
取得予定価格（注1）1,174,600千円
所在地　神奈川県相模原市中央区相模原五丁目5番3号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得予定日　平成27年1月9日
取得先　国内の特定目的会社ですが、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。

いちご大船ビル（注2）
取得価格（注1）2,000,000千円
所在地　神奈川県鎌倉市大船一丁目26番29号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月15日
取得先　国内の合同会社ですが、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。

いちご仙台イーストビル（注2）
取得価格（注1）1,840,000千円
所在地　宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目12番1号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月10日
取得先　合同会社仙台ホールディングス

いちご熊本ビル（注2）
取得価格（注1）1,450,000千円
所在地　熊本県熊本市中央区辛島町6番7号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月15日
取得先　国内の株式会社ですが、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。

ライオンズスクエア川口（注2）
取得価格（注1）2,430,000千円
所在地　埼玉県川口市元郷二丁目15番3号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月15日
取得先　合同会社川口ホールディングス

いちご新横浜アリーナ通りビル（注2）
取得価格（注1）1,700,000千円
所在地　神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目7番7号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月15日
取得先　合同会社新横浜ホールディングス

いちご蒲田ビル（注2）
取得予定価格（注1）1,400,000千円
所在地　東京都大田区西蒲田八丁目23番5号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得予定日　平成27年1月9日
取得先　国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

（注1）取得価格又は取得予定価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。
（注2）本投資法人の取得後、以下のとおり物件名称の変更を予定しています。

物件名称（変更後）	物件名称（変更前）
いちご大森ビル	ビリーヴ大森
いちご高田馬場ビル	新宿東豊ビル
いちご大宮ビル	大宮アネックスビル
いちご相模原ビル	リーフスクエア相模原ビル
いちご大船ビル	大船サンビル
いちご仙台イーストビル	仙台MMビル
いちご熊本ビル	辛島第一ビルディング
ライオンズスクエア川口	ライオンズスクエアビル
いちご新横浜アリーナ通りビル	新横浜ルポビル
いちご蒲田ビル	リーフスクエア蒲田ビル

（注3）本件土地の所有権に加え、本件建物の敷地の一部（地番4番38）の賃借権を取得しています。

（3）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。

フォレシティ六本木
譲渡価格（注1）1,570,000千円
帳簿価格　1,678,116千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都港区六本木二丁目2番11号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約106,803千円を計上する予定です。

フォレシティ麻布十番
譲渡価格（注1）1,135,000千円
帳簿価格　1,097,986千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都港区三田一丁目10番6号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレツー
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却益約37,810千円を計上する予定です。

フォレシティ麻布十番弐番館
譲渡価格（注1）1,224,000千円
帳簿価格　1,211,603千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都港区三田一丁目1番18号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却益約12,794千円を計上する予定です。

フォレシティ白金台
譲渡価格（注1）750,000千円
帳簿価格　784,479千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都港区白金台二丁目26番15号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレツー
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約33,828千円を計上する予定です。

フォレシティ秋葉原
譲渡価格（注1）2,191,000千円
帳簿価格　2,411,208千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都千代田区神田佐久間町三丁目35番1号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約217,461千円を計上する予定です。

スイート・ワン・コート
譲渡価格（注1）655,000千円
帳簿価格　747,489千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都中央区入船二丁目2番15号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約91,701千円を計上する予定です。

フォレシティ笹塚
譲渡価格（注1）959,000千円
帳簿価格　1,009,098千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレツー
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約49,356千円を計上する予定です。

フォレシティ桜新町
譲渡価格（注1）716,000千円
帳簿価格　890,974千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都世田谷区桜新町二丁目30番1号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレツー
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約174,223千円を計上する予定です。

フォレシティ中落合
譲渡価格（注1）335,000千円
帳簿価格　438,362千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都新宿区中落合四丁目1番17号
資産の種類（注2）不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレツー
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約102,823千円を計上する予定です。

フォレシティ両国
譲渡価格（注1）1,080,000千円
帳簿価格　1,024,022千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都墨田区緑一丁目28番6号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却益約57,219千円を計上する予定です。

フォレシティ西本町
譲渡価格（注1）980,000千円
帳簿価格　897,790千円（平成26年10月31日現在）
所在地　大阪府大阪市西区西本町一丁目14番20号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却益約84,197千円を計上する予定です。

グランプレッソ河田町
譲渡価格（注1）500,000千円
帳簿価格　592,172千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都新宿区河田町3番26号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレツー
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約91,945千円を計上する予定です。

フォレシティ新蒲田
譲渡価格（注1）990,000千円
帳簿価格　978,845千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都大田区新蒲田一丁目15番10号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却益約12,370千円を計上する予定です。

フォレシティ富ヶ谷
譲渡価格（注1）1,650,000千円
帳簿価格　1,325,366千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番14号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレツー
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却益約326,679千円を計上する予定です。

フォレシティ豊洲
譲渡価格（注1）1,785,000千円
帳簿価格　1,319,831千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都江東区東雲一丁目1番8号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却益約467,301千円を計上する予定です。

（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。
（注2）　譲渡に際して、譲渡日と同日付で不動産の信託設定を行ない、かかる不動産信託受益権を譲渡しています。
（注3）　保有物件の譲渡から得られる資金により、平成26年12月12日付で、長期借入金8,771百万円を期限前返済しています。

（4）資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、平成26年12月8日付で以下の借入れについて契約を締結し、その一部を実行しています。

借入日	借入先	借入金額（千円）	利　率	返済期限	返済方法	摘　要
平成26年12月10日	株式会社三井住友銀行	1,250,000	1ヶ月円 TIBOR+0.85%（注1）	平成32年12月10日	（注2）	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,250,000				
	株式会社あおぞら銀行	800,000				
	株式会社新生銀行	800,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	800,000				
	株式会社りそな銀行	600,000				
	合　計	5,500,000				

（注1）　金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に1.26750%で固定化されています。
（注2）　平成27年1月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に3,437千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額（千円）	利　率	返済期限	返済方法	摘　要
平成26年12月15日	株式会社三井住友銀行	200,000	1ヶ月円 TIBOR+0.70%	平成30年6月15日	（注）	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	250,000				
	株式会社あおぞら銀行	200,000				
	株式会社新生銀行	200,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	200,000				
	株式会社りそな銀行	150,000				
	株式会社香川銀行	150,000				
	オリックス銀行株式会社	150,000				
	合　計	1,500,000				

（注）　平成27年1月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に937千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額（千円）	利　率	返済期限	返済方法	摘　要
平成26年12月15日	株式会社三井住友銀行	1,250,000	1ヶ月円 TIBOR+0.80%（注1）	平成31年12月16日	（注2）	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,250,000				
	株式会社あおぞら銀行	800,000				
	株式会社新生銀行	800,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	800,000				
	株式会社りそな銀行	600,000				
	合　計	5,500,000				

（注1）　金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に1.03369%で固定化されています。
（注2）　平成27年1月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に3,437千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額（千円）	利　率	返済期限	返済方法	摘　要
平成27年1月9日	株式会社三井住友銀行	350,000	1ヶ月円 TIBOR+0.70%	平成30年6月15日	（注）	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	250,000				
	株式会社あおぞら銀行	200,000				
	株式会社新生銀行	200,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	200,000				
	株式会社りそな銀行	150,000				
	オリックス銀行株式会社	150,000				
	合　計	1,500,000				

（注）　平成27年1月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に937千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

投資法人の概況

1 出資の状況

期　別		第14期（平成24年10月31日）	第15期（平成25年４月30日）	第16期（平成25年10月31日）	第17期（平成26年４月30日）	第18期（平成26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
発行済投資口総数	口	842,823	842,823	932,823	1,026,323	1,026,323
出資総額	百万円	14,928	14,928	20,360	25,782	25,782
投資主数	人	8,389	10,822	13,045	13,692	11,517

2 投資口に関する事項

平成26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	住　所	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総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	1 NORTH BRIDGE ROAD. 06:08, HIGH STREET CENTRE, SINGAPORE（179094）	360,060	35.08
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海トリトンスクエアオフィスタワーZ	106,634	10.38
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	96,356	9.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	84,791	8.26
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S. A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	45,381	4.42
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	5 THE NORTH COLONNADE CANARY WHARF LONDON E14 4BB UNITED KINGDOM	44,963	4.38
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	25 CABOT SQUARE, CANARYWHARF, LONDON E14 4QA, U. K.	26,483	2.58
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	26,148	2.54
BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCS JAPAN	RUE MONTOYER 46 1000 BRUSSELS BELGIUM	25,406	2.47
JP MORGAN CHASE BANK 380180	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	13,204	1.28
合　計		829,426	80.81

（注）　発行済投資口数の総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。

3 役員等に関する事項

（1）平成26年10月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	髙塚　義弘	アールズ・コンサルティング株式会社　代表取締役 オクト・アドバイザーズ株式会社　パートナー	2,541
監督役員	福永　隆明	福永公認会計士事務所　代表 グローバル・ソリューションズ・コンサルティング株式会社 代表取締役 グリーンオーク・インベストメント・マネジメント株式会社 社外監査役 株式会社平山　社外監査役 チケットガード少額短期保険株式会社　社外監査役	1,694
	寺田　昌弘	シティユーワ法律事務所　パートナー弁護士	1,694
会計監査人	太陽有限責任監査法人（注2）	―	7,200

（注1）　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。
（注2）　平成26年10月1日付で太陽ASG有限責任監査法人から名称変更をしています。

（2）会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成26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	いちご不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営）	
一般事務受託者（会計事務等）	
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）（注）	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）	
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

（注）　平成26年10月27日開催の役員会において、平成27年1月23日より一般事務受託者（投資主名簿等管理人）を三井住友信託銀行株式会社からみずほ信託銀行株式会社へ変更することを決議し、平成26年10月27日付でみずほ信託銀行株式会社との間で事務委託契約を締結しました。

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地　域（注1）	第17期（平成26年 4 月30日）		第18期（平成26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	9,375	7.5	9,350	7.6
	その他首都圏	5,110	4.1	5,096	4.1
	4大都市	12,274	9.9	12,208	9.9
	その他主要都市	1,095	0.9	1,088	0.9
不動産信託受益権	都心6区	51,838	41.7	51,524	41.7
	その他首都圏	19,145	15.4	19,060	15.4
	4大都市	6,784	5.5	6,731	5.4
	その他主要都市	7,399	5.9	7,374	6.0
小　計		113,022	90.9	112,433	90.9
預金・その他資産		11,376	9.1	11,234	9.1
資産総額計		124,399	100.0	123,668	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（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）によっています。また、信託建設仮勘定は不動産信託受益権の小計に含めていません。

2 主要な保有資産

平成26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
いちご丸の内ビル	6,345	8,009.11	7,550.10	94.3	4.9	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,484	6,250.53	6,250.53	100.0	4.5	事務所
いちご五反田ビル	4,978	5,346.76	5,346.76	100.0	4.2	事務所
いちご栄ビル	4,698	3,928.12	3,928.12	100.0	4.2	事務所
いちご西参道ビル	3,448	4,564.63	4,273.79	93.6	2.5	事務所
ブルク大森	3,182	5,345.62	4,392.46	82.2	3.4	その他
ファルコン心斎橋	3,127	5,760.79	5,028.45	87.3	3.1	その他
いちご三田ビル	2,767	4,097.63	4,097.63	100.0	2.6	事務所
いちご高松ビル	2,744	6,329.33	6,329.33	100.0	3.4	事務所
いちご渋谷文化村通りビル	2,482	778.77	778.77	100.0	1.5	その他
合　計	39,260	50,411.29	47,975.94	95.2	34.5	

（注1）「帳簿価額」には、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 不動産等組入資産明細

平成26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	2,640	3,448
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	4,097.63	2,826	2,767
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	1,890	1,943
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	1,590	1,544
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	1,280	1,224
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	1,650	1,451
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	687.78	742	733
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	1,040	1,115
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	1,962	1,920
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	1,392.24	1,860	1,770
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	1,378.82	1,050	1,145
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	559	534
O-15　いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	577	559
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	1,889.54	1,960	1,825
O-17　いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目	不動産信託受益権	2,387.34	1,010	1,180
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	831	743
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	780	842
O-20　いちご五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,346.76	5,370	4,978
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	4,029.77	1,733	1,779
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	1,480	1,409
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	806	775
O-24　いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,608.05	1,140	1,488
O-25　いちご横須賀ビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	2,187.44	931	966
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	2,000	2,010
O-27　ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	1,261.91	656	631
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	1,311.21	743	754
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	4,259.73	2,240	2,283
O-33　いちご名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	不動産信託受益権	2,063.52	726	790
O-34　いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	3,928.12	5,042	4,698
O-35　いちご仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	2,378.07	427	523
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	6,710	6,345
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	1,680	1,587
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	1,200	1,148
O-40　いちご佐賀ビル	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	2,786.43	677	704
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	3,070	2,744
O-44　秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	3,497.88	571	565
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	2,400	2,097
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	5,960	5,484
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	3,729.29	2,140	1,916
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	2,258.72	2,260	2,215
O-50　いちご八丁堀ビル	東京都中央区新富町一丁目	不動産信託受益権	2,697.36	2,290	1,926
R-01　フォレシティ六本木（注3）	東京都港区六本木二丁目	不動産信託受益権	1,663.87	1,480	1,678
R-02　フォレシティ麻布十番（注3）	東京都港区三田一丁目	不動産信託受益権	1,111.20	1,140	1,097
R-03　フォレシティ麻布十番弐番館（注3）	東京都港区三田一丁目	不動産信託受益権	1,177.20	1,210	1,211
R-04　ビュロー高輪台	東京都港区白金台二丁目	不動産信託受益権	1,677.88	1,010	1,309
R-05　フォレシティ白金台（注3）	東京都港区白金台二丁目	不動産信託受益権	927.90	756	784
R-06　ビーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目	不動産信託受益権	821.84	577	678
R-07　フォレシティ秋葉原（注3）	東京都千代田区神田佐久間町三丁目	不動産信託受益権	3,452.29	2,120	2,411
R-08　スイート・ワン・コート（注3）	東京都中央区入船二丁目	不動産信託受益権	1,030.54	690	747
R-09　いちごサービスアパートメント銀座	東京都中央区新富二丁目	不動産信託受益権	1,020.14	797	913
R-10　フォレシティ笹塚（注3）	東京都渋谷区笹塚二丁目	不動産信託受益権	1,452.61	938	1,009
R-11　グランプレッソ河田町（注3）	東京都新宿区河田町	不動産信託受益権	667.16	519	592
R-12　フォレシティ桜新町（注3）	東京都世田谷区桜新町二丁目	不動産信託受益権	1,182.96	795	890
R-13　フォレシティ新蒲田（注3）	東京都大田区新蒲田一丁目	不動産信託受益権	1,756.33	1,020	978
R-14　フォレシティ中落合（注3）	東京都新宿区中落合四丁目	不動産	599.30	372	438
R-15　フォレシティ富ヶ谷（注3）	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目	不動産信託受益権	2,105.94	1,660	1,325
R-16　フォレシティ両国（注3）	東京都墨田区緑一丁目	不動産信託受益権	1,572.39	1,080	1,024
R-17　フォレシティ豊洲（注3）	東京都江東区東雲一丁目	不動産信託受益権	3,058.24	1,700	1,319
R-18　フォレシティ西本町（注3）	大阪府大阪市西区西本町一丁目	不動産信託受益権	2,675.88	1,040	897
Z-01　ファルコン心斎橋	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目	不動産信託受益権	5,760.79	2,810	3,127
Z-02　フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,185.85	2,010	1,986
Z-03　ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	不動産信託受益権	5,345.62	2,910	3,182
Z-04　パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	2,091.26	1,740	1,607
Z-05　REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	2,183.65	1,400	1,298
Z-06　いちご横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	不動産信託受益権	1,264.26	936	902
Z-07　エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	不動産	1,162.52	528	553
Z-08　大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	765.61	615	611
Z-09　コナミスポーツクラブ和泉府中	大阪府和泉市府中町一丁目	不動産信託受益権	3,733.68	1,330	1,189
Z-10　いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町	不動産信託受益権	778.77	2,730	2,482
Z-11　トワイシア横濱磯子（商業区画）	神奈川県横浜市磯子区森一丁目	不動産信託受益権	2,717.77	1,770	1,606
合 計			170,306.22	114,182	112,433

（注1）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
（注2）「期末帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。
（注3）平成26年12月12日付で譲渡しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第17期 自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日				第18期 自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26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-01	COI新橋ビル（注3）	—	—	205,265	4.5	—	—	7,033	0.2
O-02	いちご西参道ビル	17	93.6	96,431	2.1	17	93.6	111,702	2.5
O-03	いちご三田ビル	7	100.0	120,833	2.6	7	100.0	120,599	2.6
O-04	いちご南平台ビル	11	100.0	68,790	1.5	11	90.0	68,673	1.5
O-05	いちご半蔵門ビル	5	62.2	43,495	0.9	7	92.5	35,930	0.8
O-06	いちご聖坂ビル	7	100.0	57,230	1.2	7	100.0	57,081	1.3
O-07	いちご渋谷神山町ビル	4	100.0	51,264	1.1	4	100.0	51,626	1.1
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	6	87.6	24,830	0.5	7	100.0	25,319	0.6
O-09	いちご芝公園ビル	5	100.0	26,738	0.6	5	100.0	42,419	0.9
O-10	いちご恵比寿西ビル	5	100.0	69,770	1.5	5	100.0	71,103	1.6
O-11	いちご銀座612ビル	26	94.4	56,988	1.2	27	100.0	61,340	1.3
O-12	いちご内神田ビル	12	100.0	36,445	0.8	12	100.0	36,776	0.8
O-13	いちご九段南ビル（注4）	10	89.0	14,438	0.3	—	—	10,428	0.2
O-14	いちご四谷四丁目ビル	8	81.8	18,744	0.4	8	81.8	17,669	0.4
O-15	いちご溜池ビル	6	100.0	20,447	0.4	6	100.0	21,603	0.5
O-16	いちご神保町ビル	7	92.6	66,894	1.5	6	77.8	63,585	1.4
O-17	いちご箱崎ビル	5	64.1	37,081	0.8	7	100.0	40,211	0.9
O-18	いちご九段二丁目ビル	1	100.0	26,820	0.6	1	100.0	26,820	0.6
O-19	いちご九段三丁目ビル	4	80.8	29,611	0.6	5	100.0	32,582	0.7
O-20	いちご五反田ビル	9	95.3	196,031	4.3	9	100.0	193,599	4.2
O-21	いちご新横浜ビル	12	94.3	79,969	1.7	13	100.0	81,351	1.8
O-22	いちご南池袋ビル	10	100.0	52,456	1.1	10	100.0	53,281	1.2
O-23	いちご中野ノースビル	6	100.0	38,587	0.8	5	88.9	36,867	0.8
O-24	いちご永代ビル	8	100.0	64,253	1.4	9	100.0	62,143	1.4
O-25	いちご横須賀ビル	10	91.5	62,626	1.4	10	91.4	59,478	1.3
O-26	いちご池尻ビル	6	100.0	81,919	1.8	6	100.0	81,415	1.8
O-27	ルート池袋ビル	1	100.0	20,599	0.4	1	100.0	20,599	0.5
O-28	いちご西五反田ビル	6	100.0	35,067	0.8	6	100.0	34,892	0.8
O-29	いちご吉祥寺ビル	17	95.1	101,385	2.2	17	93.5	110,943	2.4
O-33	いちご名駅ビル	6	79.2	38,003	0.8	8	100.0	32,815	0.7
O-34	いちご栄ビル	19	97.2	190,294	4.2	19	100.0	193,160	4.2
O-35	いちご仙台中央ビル	16	93.3	38,640	0.8	15	90.7	38,219	0.8
O-37	いちご丸の内ビル	21	100.0	228,492	5.0	19	94.3	224,208	4.9
O-38	いちご富山駅西ビル	14	96.2	113,285	2.5	14	96.2	113,517	2.5
O-39	いちご・みらい信金ビル	18	96.1	76,699	1.7	18	87.8	77,506	1.7
O-40	いちご佐賀ビル	18	92.5	48,420	1.1	19	95.3	47,530	1.0
O-42	いちご高松ビル	12	100.0	149,526	3.3	12	100.0	155,255	3.4
O-44	秋田山王21ビル	13	92.1	46,720	1.0	12	90.2	50,848	1.1
O-46	いちご神田錦町ビル	10	100.0	84,277	1.8	10	100.0	92,260	2.0
O-47	いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	203,247	4.4	1	100.0	206,261	4.5
O-48	いちご堺筋本町ビル	13	100.0	94,214	2.1	13	100.0	96,881	2.1
O-49	いちご神田小川町ビル	7	100.0	68,846	1.5	6	68.8	71,739	1.6
O-50	いちご八丁堀ビル	7	100.0	63,809	1.4	7	100.0	86,747	1.9
R-01	フォレシティ六本木（注5）	1	96.8	43,452	0.9	1	94.5	46,239	1.0
R-02	フォレシティ麻布十番（注5）	1	95.8	33,077	0.7	1	93.8	34,505	0.8
R-03	フォレシティ麻布十番弐番館（注5）	1	97.2	36,713	0.8	1	97.2	35,485	0.8
R-04	ビュロー高輪台	1	100.0	30,665	0.7	1	100.0	26,359	0.6
R-05	フォレシティ白金台（注5）	1	97.5	24,436	0.5	1	97.5	24,551	0.5
R-06	ビーサイト浜松町	1	100.0	18,182	0.4	1	100.0	16,112	0.4
R-07	フォレシティ秋葉原（注5）	1	100.0	65,613	1.4	1	100.0	65,470	1.4
R-08	スイート・ワン・コート（注5）	1	96.7	24,834	0.5	1	90.4	23,552	0.5
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	1	85.4	27,704	0.6	1	81.7	52,761	1.2
R-10	フォレシティ笹塚（注5）	1	100.0	29,325	0.6	1	100.0	29,328	0.6
R-11	グランプレッソ河田町（注5）	1	85.6	17,203	0.4	1	94.2	17,245	0.4
R-12	フォレシティ桜新町（注5）	1	96.2	25,564	0.6	1	92.5	24,726	0.5
R-13	フォレシティ新蒲田（注5）	1	98.1	35,720	0.8	1	96.3	37,120	0.8
R-14	フォレシティ中落合（注5）	1	100.0	11,969	0.3	1	100.0	11,960	0.3
R-15	フォレシティ富ヶ谷（注5）	1	96.0	50,943	1.1	1	93.4	48,799	1.1
R-16	フォレシティ両国（注5）	1	100.0	33,789	0.7	1	100.0	33,782	0.7
R-17	フォレシティ豊洲（注5）	1	100.0	52,591	1.1	1	100.0	52,492	1.2
R-18	フォレシティ西本町（注5）	1	100.0	35,521	0.8	1	100.0	34,834	0.8
Z-01	ファルコン心斎橋	1	100.0	122,459	2.7	1	87.3	139,714	3.1
Z-02	フィエスタ渋谷	8	90.8	62,624	1.4	8	90.7	66,198	1.5
Z-03	ブルク大森	36	88.4	156,173	3.4	34	82.2	156,634	3.4
Z-04	パゴダ浅草	7	100.0	72,024	1.6	7	100.0	78,034	1.7
Z-05	REGALOビル	8	86.5	58,742	1.3	8	86.5	59,289	1.3
Z-06	いちご横浜西口ビル	9	100.0	36,985	0.8	9	100.0	40,222	0.9
Z-07	エルセントロ札幌	8	100.0	34,008	0.7	8	100.0	30,395	0.7
Z-08	大名バルコニー	6	100.0	32,261	0.7	6	100.0	32,782	0.7
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	1	100.0	63,000	1.4	1	100.0	63,000	1.4
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	4	100.0	37,456	0.8	4	100.0	70,434	1.5
Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	8	100.0	60,613	1.3	8	100.0	82,048	1.8
合　計		520	96.0	4,583,158	100.0	513	95.7	4,558,117	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として記載しています。
（注2）「稼働率期末時点」は、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
（注3）平成26年4月30日付で譲渡しています。
（注4）平成26年9月30日付で譲渡しています。
（注5）平成26年12月12日付で譲渡しています。

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 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成26年10月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

5 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産等に関し、平成26年10月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在地）	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総　額	当期支払額	既支払総額
いちご秋葉原ノースビル（東京都千代田区）	空調機更新工事	自 平成27年 1 月 至 平成27年 3 月	70,000	—	—
ブルク大森ビル（東京都大田区）	耐震改修工事	自 平成27年 1 月 至 平成27年 4 月	47,300	—	—
いちご・みらい信金ビル（大分県大分市）	空調機更新工事	自 平成27年 1 月 至 平成27年 3 月	46,000	—	—
いちご神田錦町ビル（東京都千代田区）	外壁改修工事	自 平成27年 2 月 至 平成27年 3 月	13,500	—	—
いちご神田小川町ビル（東京都千代田区）	空調機更新工事	自 平成27年 1 月 至 平成27年 3 月	10,000	—	—

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331,507千円であり、費用区分された修繕費84,852千円と合わせ、合計416,360千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）
いちご西参道ビル（東京都渋谷区）	空調機更新工事	自 平成25年12月 至 平成26年 9 月	191,063
いちご九段二丁目ビル（東京都千代田区）	空調機更新工事	自 平成26年 5 月 至 平成26年 5 月	7,643
いちご神田小川町ビル（東京都千代田区）	空調機更新工事	自 平成26年 5 月 至 平成26年 6 月	6,270
いちご吉祥寺ビル（東京都武蔵野市）	機械式駐車場改修工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年 9 月	5,120
いちご池尻ビル（東京都目黒区）	外壁改修工事	自 平成26年10月 至 平成26年10月	5,120
いちご中野ノースビル（東京都中野区）	機械式駐車場改修工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年 9 月	5,091
その他			111,199
合　計			331,507

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごと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、以下のとおり積み立てています。

（単位：千円）

営業期間	第14期 自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	第15期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	第16期 自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日	第17期 自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日	第18期 自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日
当期首積立金残高	757,741	544,344	617,337	636,976	612,022
当期積立額	400,905	412,781	380,120	354,311	598,970
当期積立金取崩額	614,301	339,788	360,481	379,264	710,223
次期繰越額	544,344	617,337	636,976	612,022	500,770

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17期 自　平成25年11月 1 日 至　平成26年 4 月30日	第18期 自　平成26年 5 月 1 日 至　平成26年10月31日
(a) 資産運用報酬	412,529	383,510
(b) 資産保管手数料	9,315	9,463
(c) 一般事務委託手数料	30,401	33,565
(d) 役員報酬	6,300	5,929
(e) その他の費用	79,485	61,641
合　計	538,031	494,109

2 借入状況

平成26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	使　途	摘　要
長期借入金	株式会社香川銀行	平成22年11月30日	1,372	1,358	1.406	平成27年11月30日	（注2）	（注14）	有担保 無保証
	日本GE株式会社	平成22年11月30日	6,500	－	2.435	平成27年11月30日	期限一括 （注3）		
	株式会社三井住友銀行	平成24年 5 月 9 日	1,367	1,364	1.310	平成27年4月30日	（注4）		
	みずほ信託銀行株式会社		1,367	1,364					
	株式会社りそな銀行		453	451					
	株式会社あおぞら銀行		911	909					
	株式会社新生銀行		911	909					
	株式会社三井住友銀行	平成24年 5 月 9 日	1,485	1,455	1.915	平成29年4月28日	（注5）		
	みずほ信託銀行株式会社		1,485	1,455					
	株式会社りそな銀行		492	482					
	株式会社あおぞら銀行		990	970					
	株式会社新生銀行		990	970					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 8 月31日	2,454	2,438	1.602	平成27年2月27日	（注6）		
	株式会社新生銀行		2,303	2,288					
	オリックス銀行株式会社		460	457					
	新生信託銀行株式会社	平成25年 1 月30日	1,100	1,100	2.850	平成27年11月30日	期限一括		無担保 無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年１月31日	1,481	1,460	1.210	平成27年10月30日	（注7）	（注14）	有担保無保証
	株式会社東京スター銀行		1,481	1,460					
	みずほ信託銀行株式会社		493	486					
	オリックス銀行株式会社		493	486					
	株式会社りそな銀行		987	973					
	株式会社あおぞら銀行		987	973					
	株式会社みずほ銀行		987	973					
	株式会社三井住友銀行	平成25年１月31日	3,950	3,894	1.647	平成29年10月31日	（注8）		
	みずほ信託銀行株式会社		493	486					
	株式会社りそな銀行		987	973					
	株式会社東京スター銀行		1,481	1,460					
	新生信託銀行株式会社	平成25年１月31日	1,207	1,194	1.747	平成29年11月30日	（注9）		
	メットライフアリコ生命保険株式会社		1,750	1,733					
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合		1,750	1,733					
	株式会社新生銀行		175	173					
	新生信託銀行株式会社	平成25年３月18日	1,602	1,586	1.764	平成30年3月16日	（注10）		
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合		1,780	1,762					
	株式会社三井住友銀行	平成25年６月３日	1,791	1,786	1.793	平成30年5月31日	（注11）		
	株式会社りそな銀行		696	694					
	株式会社新生銀行		995	992					
	株式会社あおぞら銀行		199	198					
	株式会社三井住友銀行	平成25年12月10日	1,596	1,592	1.468	平成30年11月30日	（注12）		
	株式会社新生銀行		498	497					
	株式会社あおぞら銀行		1,097	1,094					
	株式会社みずほ銀行		798	796					
	株式会社りそな銀行	平成26年４月30日	1,000	1,000	1.110	平成31年4月30日	期限一括		
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成26年８月１日	—	1,499	1.070	平成31年7月31日	（注13）	（注14）	有担保無保証
	株式会社みずほ銀行		—	1,299					
	株式会社あおぞら銀行		—	899					
	株式会社新生銀行		—	899					
	株式会社りそな銀行		—	899					
	株式会社香川銀行		—	499					
	オリックス銀行株式会社		—	499					
	小計		56,409	55,936					
合計			56,409	55,936					

（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） 平成23年2月28日を初回として、平成24年11月30日までの3ヶ月毎の最終営業日に12百万円を返済し、平成24年12月1日以降は翌年５月31日を初回として、6ヶ月毎の最終営業日に14百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金28百万円が含まれています。
（注3） 平成26年8月1日付で残額を返済しています。
（注4） 平成24年7月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に6百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
当期末における借入金残高は、全額1年内返済予定の長期借入金です。
（注5） 平成24年7月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に6百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
なお、平成26年9月30日付で、94百万円を期限前返済しています。
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27百万円が含まれています。
（注6） 平成24年11月30日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に17百万円を返済し、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） 平成25年4月30日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に17百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
なお、平成26年9月30日付で、62百万円を期限前返済しています。
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） 平成25年4月30日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に17百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
なお、平成26年9月30日付で、62百万円を期限前返済しています。
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70百万円が含まれています。
（注9） 平成25年2月28日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に25百万円を返済し、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100百万円が含まれています。
（注10） 平成25年6月28日を初回として、平成27年12月31日までの3ヶ月毎の最終営業日に16百万円を返済し、
平成28年1月1日以降は、同年3月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に33百万円を返済し、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67百万円が含まれています。
（注11） 平成25年７月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に4百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金18百万円が含まれています。
（注12） 平成26年1月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に5百万を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金20百万円が含まれています。
（注13） 平成26年10月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に4百万を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金16百万円が含まれています。
（注14） 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金並びに借入金の返済資金等です。

3 投資法人債

該当事項はありません。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取　得		譲　渡			
	取得年月日	取得価額（百万円）（注）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）（注）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
いちご・みらい信金ビル	平成26年 7 月31日	58	—	—	—	—
いちご九段南ビル	—	—	平成26年 9 月30日	450	377	57
合　計	—	58	—	450	377	57

（注）「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買価格）を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

上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	取得価額又は譲渡価額（百万円）（注1）	不動産鑑定評価額（百万円）（注2）	不動産鑑定機関	価格時点
取得	いちご・みらい信金ビル	平成26年 7 月31日	58	71	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年 4 月30日
譲渡	いちご九段南ビル	平成26年 9 月30日	450	406	大和不動産鑑定株式会社	平成26年 4 月30日

（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）上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

（2）その他

本投資法人が行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「（1）不動産等」に記載されている取引以外の取引については、太陽有限責任監査法人にその調査を委託しています。

平成26年5月1日から平成26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1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不動産投資顧問株式会社は、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引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 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

(1) 取得等の状況

年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
平成23年11月 1 日	(注) 1,200	—	1,400
累 計	1,400	—	1,400

(注) 平成23年11月1日を効力発生日として投資口1口につき7口の割合による投資口分割を行っています。

(2) 保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(千円)(注1)	総発行済口数に対する比率(%)
第 9 期(自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	200	51,140	0.6
第10期(自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日)	200	44,880	0.6
第11期(自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日)	200	56,820	0.6
第12期(自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日)	200	51,100	0.6
第13期(自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日)	(注2) 1,400	50,750	0.2
第14期(自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日)	1,400	59,710	0.2
第15期(自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日)	1,400	89,320	0.2
第16期(自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日)	1,400	85,820	0.2
第17期(自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日)	1,400	86,100	0.1
第18期(自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)	1,400	117,180	0.1

(注1) 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。
(注2) 平成23年11月1日を効力発生日として投資口1口につき7口の割合による投資口分割を行っています。

2 お知らせ

(1) 投資主総会

平成26年9月6日に本投資法人の第8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。

決議事項	概 要
規約一部変更の件	規約変更の主な内容は以下のとおりです。 ・投資信託及び投資法人に関する法律及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則の改正に伴う変更。 ・本投資法人の投資方針を、事務所のほか、居住施設、商業施設又はホテルを主たる用途とする不動産等を主な投資対象とする旨の記載の変更。 ・その他、必要な規程の加除、条数の整備、表現の変更及び明確化、並びに字句の修正等。
執行役員1名選任の件	執行役員に髙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	補欠執行役員に村松成一が選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	補欠監督役員に工藤象三が選任されました。

(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	概 要
平成26年10月27日	投資主名簿等管理人の変更及び事務委託契約の締結	平成27年1月より投資主名簿等管理人を三井住友信託銀行株式会社からみずほ信託銀行株式会社に変更することを決議し、平成26年10月27日付でみずほ信託銀行株式会社と事務委託契約を締結しました。

3 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

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成26年４月30日）		当　期（平成26年10月31日）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	※1	4,580,896	※1	4,961,374
信託現金及び信託預金	※1	5,642,712	※1	5,556,132
営業未収入金		25,988		49,147
前払費用		310,710		258,899
預け金	※1	387,267		—
その他		4,984		4,936
流動資産合計		10,952,559		10,830,491
固定資産				
有形固定資産				
建物		8,665,447		8,691,090
減価償却累計額		△637,619		△764,033
建物（純額）	※1	8,027,828	※1	7,927,057
構築物		35,882		35,882
減価償却累計額		△11,440		△13,659
構築物（純額）	※1	24,442	※1	22,222
機械及び装置		263,166		263,899
減価償却累計額		△51,338		△62,048
機械及び装置（純額）	※1	211,828	※1	201,850
工具、器具及び備品		52,554		58,482
減価償却累計額		△16,804		△21,782
工具、器具及び備品（純額）	※1	35,750	※1	36,700
土地	※1	19,555,504	※1	19,555,504
信託建物		28,261,033		28,462,782
減価償却累計額		△2,662,911		△3,079,859
信託建物（純額）	※1	25,598,122	※1	25,382,922
信託構築物		69,903		72,649
減価償却累計額		△13,864		△15,393
信託構築物（純額）	※1	56,039	※1	57,255
信託機械及び装置		237,226		255,300
減価償却累計額		△62,834		△75,535
信託機械及び装置（純額）	※1	174,391	※1	179,765
信託工具、器具及び備品		663,541		677,481
減価償却累計額		△191,039		△209,765
信託工具、器具及び備品（純額）	※1	472,502	※1	467,715
信託土地	※1	54,371,985	※1	54,108,394
信託建設仮勘定		2,785		3,206
有形固定資産合計		108,531,180		107,942,596
無形固定資産				
信託借地権	※1	4,494,579	※1	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		15,227		15,227
長期前払費用		400,515		375,687
その他		5,378		9,482
投資その他の資産合計		421,120		400,397
固定資産合計		113,446,881		112,837,572
資産合計		124,399,440		123,668,064

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成26年４月30日）		当　期（平成26年10月31日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		389,423		188,335
1年内返済予定の長期借入金	※1	10,633,000	※1	17,345,410
未払金		288,992		278,806
未払費用		59,131		44,607
未払法人税等		605		605
未払消費税等		52,163		133,230
前受金		680,062		749,636
その他		16,423		13,576
流動負債合計		12,119,801		18,754,207
固定負債				
長期借入金	※1	45,776,883	※1	38,591,161
預り敷金及び保証金		1,764,447		1,771,515
信託預り敷金及び保証金		3,463,403		3,447,888
資産除去債務		4,782		4,799
固定負債合計		51,009,517		43,815,364
負債合計		63,129,318		62,569,572
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		25,782,839		25,782,839
剰余金				
出資剰余金		20,566,420		20,566,420
配当積立金		13,613,797		13,338,498
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		1,307,064		1,410,732
剰余金合計		35,487,282		35,315,652
投資主資本合計		61,270,121		61,098,491
純資産合計	※2	61,270,121	※2	61,098,491
負債純資産合計		124,399,440		123,668,064

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日）		当　期 （自　平成26年５月１日 至　平成26年10月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,151,072	※1	4,080,532
その他賃貸事業収入	※1	432,086	※1	477,585
不動産等売却益	※2	54,282	※2	57,807
営業収益合計		4,637,441		4,615,924
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,911,499	※1	1,982,518
資産運用報酬		412,529		383,510
資産保管手数料		9,315		9,463
一般事務委託手数料		30,401		33,565
役員報酬		6,300		5,929
その他営業費用		79,485		61,641
営業費用合計		2,449,531		2,476,627
営業利益		2,187,910		2,139,296
営業外収益				
受取利息		1,009		1,018
未払分配金戻入		469		548
受取保険金		303		25
還付加算金		797		384
営業外収益合計		2,579		1,977
営業外費用				
支払利息		553,529		457,393
融資関連費用		303,141		273,341
投資口交付費		26,753		—
営業外費用合計		883,425		730,735
経常利益		1,307,064		1,410,538
税引前当期純利益		1,307,064		1,410,538
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		1,306,459		1,409,933
前期繰越利益		604		799
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		1,307,064		1,410,732

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前　期（ご参考）
（自　平成25年11月１日
至　平成26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	配当積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	20,360,120	20,566,420	13,558,219	1,489,931	35,614,571	55,974,691	55,974,691
当期変動額							
新投資口の発行	5,422,719					5,422,719	5,422,719
配当積立金の積立			55,577	△55,577	—	—	—
剰余金の配当				△1,433,748	△1,433,748	△1,433,748	△1,433,748
当期純利益				1,306,459	1,306,459	1,306,459	1,306,459
当期変動額合計	5,422,719	—	55,577	△182,866	△127,289	5,295,430	5,295,430
当期末残高	25,782,839	20,566,420	13,613,797	1,307,064	35,487,282	61,270,121	61,270,121

当　期
（自　平成26年５月１日
至　平成26年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	25,782,839	20,566,420	13,613,797	1,307,064	35,487,282	61,270,121	61,270,121
当期変動額							
配当積立金の取崩			△275,298	275,298	—	—	—
剰余金の配当				△1,581,563	△1,581,563	△1,581,563	△1,581,563
当期純利益				1,409,933	1,409,933	1,409,933	1,409,933
当期変動額合計	—	—	△275,298	103,668	△171,630	△171,630	△171,630
当期末残高	25,782,839	20,566,420	13,338,498	1,410,732	35,315,652	61,098,491	61,098,491

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

期別 項目	前期（ご参考） （自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日）	当期 （自　平成26年５月１日 至　平成26年10月31日）
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　1～63年 構築物　3～30年 機械及び装置　1～27年 工具、器具及び備品　1～30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　2～30年 機械及び装置　1～27年 工具、器具及び備品　1～30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	投資口交付費 支払時に全額費用として処理しています。 なお、平成25年12月3日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成25年12月3日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は183,600千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、183,600千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。	――
3. 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1,802千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は273千円です。
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。
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） （平成26年４月30日）	当期 （平成26年10月31日）
※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 現金及び預金　1,291,280 信託現金及び信託預金　5,546,913 預け金　387,267 建物　8,027,828 構築物　24,442 機械及び装置　211,828 工具、器具及び備品　35,750 土地　19,555,504 信託建物　25,598,122 信託構築物　56,039 信託機械及び装置　174,391 信託工具、器具及び備品　472,502 信託土地　54,371,985 信託借地権　4,494,579 合計　120,248,435 担保を付している債務は次のとおりです。 1年内返済予定の長期借入金　10,633,000 長期借入金　44,676,884 合計　55,309,884	※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 現金及び預金　1,842,768 信託現金及び信託預金　5,553,352 建物　7,927,057 構築物　22,222 機械及び装置　201,850 工具、器具及び備品　36,700 土地　19,555,504 信託建物　25,382,922 信託構築物　57,255 信託機械及び装置　179,765 信託工具、器具及び備品　467,715 信託土地　54,108,394 信託借地権　4,494,579 合計　119,830,090 担保を付している債務は次のとおりです。 1年内返済予定の長期借入金　17,345,410 長期借入金　37,491,161 合計　54,836,571
※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

（損益計算書に関する注記）

前　期（ご参考）（自　平成25年11月１日　至　平成26年４月30日）

※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	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	3,538,958
共益費収入	445,324
駐車場収入	132,519
施設使用料	34,269
計	4,151,072
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	390,580
その他収入	41,506
計	432,086
不動産賃貸事業収益合計	4,583,158
B．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	424,620
水道光熱費	405,071
信託報酬	30,282
減価償却費	591,914
修繕費	98,743
公租公課	319,660
損害保険料	5,701
その他賃貸事業費用	35,505
不動産賃貸事業費用合計	1,911,499
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	2,671,659

※２．不動産等売却損益の内訳

（単位：千円）

COI新橋ビル	
不動産等売却収入	6,151,000
不動産等売却原価	6,095,227
その他売却費用	1,490
不動産等売却益	54,282

当　期（自　平成26年５月１日　至　平成26年10月31日）

※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	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	3,475,551
共益費収入	436,501
駐車場収入	132,852
施設使用料	35,626
計	4,080,532
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	408,365
その他収入	69,219
計	477,585
不動産賃貸事業収益合計	4,558,117
B．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	427,688
水道光熱費	435,240
信託報酬	31,332
減価償却費	605,639
修繕費	84,852
公租公課	357,012
損害保険料	5,157
その他賃貸事業費用	35,595
不動産賃貸事業費用合計	1,982,518
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	2,575,599

※２．不動産等売却損益の内訳

（単位：千円）

いちご九段南ビル	
不動産等売却収入	450,000
不動産等売却原価	377,532
その他売却費用	14,660
不動産等売却益	57,807

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前　期（ご参考）（自　平成25年11月１日　至　平成26年４月30日）

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	14,000,000口
発行済投資口数	1,026,323口

当　期（自　平成26年５月１日　至　平成26年10月31日）

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	14,000,000口
発行済投資口数	1,026,323口

（税効果会計に関する注記）

前　期（ご参考）（平成26年４月30日）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

繰延税金資産（固定）	
合併受入資産評価差額	7,559,482
資産除去債務	1,633
その他	763
繰越欠損金	1,627,058
繰延税金資産小計	9,188,937
評価性引当額	△9,188,937
繰延税金資産合計	—
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

法定実効税率	36.59%
（調整）	
評価性引当額の増減	△36.59%
その他	0.046%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.046%

３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課せられないことになりました。これに伴い、平成26年5月1日及び平成26年11月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が従来の36.59%から34.16%に変更されます。なお、この税率変更による影響額はありません。

当　期（平成26年10月31日）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

繰延税金資産（固定）	
合併受入資産評価差額	7,474,960
資産除去債務	1,639
その他	514
繰越欠損金	1,627,089
繰延税金資産小計	9,104,203
評価性引当額	△9,104,203
繰延税金資産合計	—
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

法定実効税率	34.16%
（調整）	
評価性引当額の増減	△34.16%
その他	0.043%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.043%

３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「地方法人税法」（平成26年法律第11号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第4号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から「地方法人税」が創設されるとともに、地方法人特別税の一部が法人事業税に復元されることになりました。これに伴い、平成26年10月1日以後に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が従来の34.16%から34.15%に変更されます。なお、この変更による影響額は軽微です。

（リースにより使用する固定資産に関する注記）

前　期（ご参考）（自　平成25年11月１日　至　平成26年４月30日）	当　期（自　平成26年５月１日　至　平成26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　平成25年11月１日
至　平成26年４月30日）

１．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れ又は投資法人債の発行を行う方針です。デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。また、余資の運用については、安全性と換金性を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、過剰なリスクを負わないよう慎重に行うものとしています。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の購入又は借入金の返済等に係る資金調達であり、返済期日において流動性リスクに晒されています。本投資法人では、LTVを適正と考えられる範囲でコントロールし、資金調達の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰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

平成26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	4,580,896	4,580,896	―
（2）信託現金及び信託預金	5,642,712	5,642,712	―
（3）預け金	387,267	387,267	―
資産合計	10,610,876	10,610,876	―
（4）1年内返済予定の長期借入金	10,633,000	10,647,708	14,708
（5）長期借入金	45,776,883	46,267,728	490,844
負債合計	56,409,883	56,915,436	505,552
（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（3）預け金

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。

（4）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。

（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	3,990,000	3,970,000	（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）（4）（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
預り敷金及び保証金	1,764,447
信託預り敷金及び保証金	3,463,403

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	4,580,896	―	―	―	―	―
信託現金及び信託預金	5,642,712	―	―	―	―	―
預け金	387,267	―	―	―	―	―
合計	10,610,876	―	―	―	―	―

（注4）長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	10,633,000	―	―	―	―	―
長期借入金	―	16,106,500	5,730,500	14,422,383	9,517,500	―
合計	10,633,000	16,106,500	5,730,500	14,422,383	9,517,500	―

当　期
（自　平成26年５月１日
至　平成26年10月31日）

１．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れ又は投資法人債の発行を行う方針です。デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。また、余資の運用については、安全性と換金性を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、過剰なリスクを負わないよう慎重に行うものとしています。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の購入又は借入金の返済等に係る資金調達であり、返済期日において流動性リスクに晒されています。本投資法人では、LTVを適正と考えられる範囲でコントロールし、資金調達の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰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

平成26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	4,961,374	4,961,374	—
（2）信託現金及び信託預金	5,556,132	5,556,132	—
資産合計	10,517,506	10,517,506	—
（3）1年内返済予定の長期借入金	17,345,410	17,355,283	9,873
（4）長期借入金	38,591,161	39,169,976	578,815
負債合計	55,936,571	56,525,260	588,689
（5）デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（1）現金及び預金（2）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

（3）1年内返済予定の長期借入金（4）長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入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を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは（下記（5）②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（5）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

当期末における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	10,475,937	10,439,687	（注）	

（注）　金利スワップ特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注1）（3）（4）参照）。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,771,515
信託預り敷金及び保証金	3,447,888

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	4,961,374	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,556,132	—	—	—	—	—
合計	10,517,506	—	—	—	—	—

（注4）長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	17,345,410	—	—	—	—	—
長期借入金	—	2,800,250	12,243,090	11,216,883	12,330,937	—
合計	17,345,410	2,800,250	12,243,090	11,216,883	12,330,937	—

（資産除去債務に関する注記）

前　期（ご参考） （自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日）	当　期 （自　平成26年５月１日 至　平成26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　平成25年11月１日
至　平成26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（主用途は事務所及び居住施設）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
事務所	77,044,042	△2,021,232	75,022,810	75,907,000
居住施設	19,455,828	△80,142	19,375,685	18,557,000
その他	14,550,430	4,074,047	18,624,478	18,570,000
合計	111,050,302	1,972,672	113,022,974	113,034,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）当期増減額のうち、主な増加理由はいちご神田小川町ビル（2,218,041千円）、いちご八丁堀ビル（1,947,710千円）、いちご渋谷文化村通りビル（2,487,013千円）及びトワイシア横濱磯子（商業区画）（1,626,204千円）の新規取得によるものであり、主な減少理由はCOI新橋ビルの売却（6,095,227千円）及び減価償却費によるものです。
（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26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。

当　期
（自　平成26年５月１日
至　平成26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（主用途は事務所及び居住施設）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
事務所	75,022,810	△446,059	74,576,751	76,499,000
居住施設	19,375,685	△66,662	19,309,023	18,904,000
その他	18,624,478	△76,283	18,548,194	18,779,000
合計	113,022,974	△589,005	112,433,969	114,182,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）当期増減額のうち、主な増加理由はいちご・みらい信金ビル（61,934千円）の追加取得によるものであり、主な減少理由はいちご九段南ビルの売却（377,532千円）及び減価償却費によるものです。
（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26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。

（関連当事者との取引に関する注記）

前　期（ご参考）
（自　平成25年11月１日
至　平成26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	21,069	未払金	22,227
				長期借入金の借入	—	長期借入金	2,455,000
						1年内返済予定の長期借入金	1,385,440
				支払利息	30,162	未払費用	165
				信託報酬	11,515	営業未払金	1,910
				融資関連費用	11,280	前払費用	22,528
						長期前払費用	25,410

当　期
（自　平成26年５月１日
至　平成26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	21,415	未払金	23,129
				長期借入金の借入	—	長期借入金	1,929,660
						1年内返済予定の長期借入金	1,863,470
				支払利息	30,416	未払費用	162
				信託報酬	11,567	営業未払金	1,778
				融資関連費用	12,295	前払費用	18,007
						長期前払費用	18,055

（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）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

（１口当たり情報に関する注記）

前　期（ご参考）
（自　平成25年11月１日
至　平成26年４月30日）

1口当たり純資産額　59,698円
1口当たり当期純利益　1,295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。

当　期
（自　平成26年５月１日
至　平成26年10月31日）

1口当たり純資産額　59,531円
1口当たり当期純利益　1,373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。

（注）　1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前　期（ご参考） （自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日）	当　期 （自　平成26年５月１日 至　平成26年10月31日）
当期純利益	1,306,459千円	1,409,933千円
普通投資主に帰属しない金額	—	—
普通投資口に係る当期純利益	1,306,459千円	1,409,933千円
期中平均投資口数	1,008,148口	1,026,323口

（重要な後発事象に関する注記）

前　期（ご参考）
（自　平成25年11月 1 日
至　平成26年 4 月30日）

該当事項はありません。

当　期
（自　平成26年 5 月 1 日
至　平成26年10月31日）

1．新投資口の発行

平成26年11月14日及び同年11月26日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については平成26年12月3日に払込が完了しています。この結果、平成26年12月3日時点の出資総額は33,462,690,380円、発行済投資口総数は1,122,003口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成26年12月24日を払込期日としています。

公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	:	95,680口
発行価格（募集価格）	:	1口当たり83,167円
発行価格（募集価格）の総額	:	7,957,418,560円
払込金額（発行価額）	:	1口当たり80,266円
払込金額（発行価額）の総額	:	7,679,850,880円
払込期日	:	平成26年12月3日

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	:	上限8,320口
払込金額（発行価額）	:	1口当たり80,266円
払込金額（発行価額）の総額	:	上限667,813,120円
払込期日	:	平成26年12月24日
割当先	:	SMBC日興証券株式会社

（注）第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

2．資産の取得

本投資法人は、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済み又は取得する予定です。

恵比寿グリーングラス
取得価格（注1）　5,900,000千円
所在地　東京都渋谷区恵比寿南三丁目1番1号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月10日
取得先　合同会社恵比寿ホールディングス

いちご大森ビル（注2）
取得価格（注1）　3,850,000千円
所在地　東京都品川区南大井六丁目25番3号
資産の種類　不動産信託受益権
所有形態　（土地）所有権（注3）
（建物）所有権（区分所有持分91.85%）
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月15日
取得先　合同会社大森ホールディングス

いちご高田馬場ビル（注2）
取得価格（注1）　1,580,000千円
所在地　東京都新宿区高田馬場一丁目29番8号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月15日
取得先　合同会社高田馬場ホールディングス

いちご大宮ビル（注2）
取得価格（注1）　3,430,000千円
所在地　埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目79番2他
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月10日
取得先　合同会社大宮ホールディングス

いちご相模原ビル（注2）
取得予定価格（注1）1,174,600千円
所在地　神奈川県相模原市中央区相模原五丁目5番3号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得予定日　平成27年1月9日
取得先　国内の特定目的会社ですが、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。

いちご大船ビル（注2）
取得価格（注1）　2,000,000千円
所在地　神奈川県鎌倉市大船一丁目26番29号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月15日
取得先　国内の合同会社ですが、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。

いちご仙台イーストビル（注2）
取得価格（注1）　1,840,000千円
所在地　宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目12番1号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月10日
取得先　合同会社仙台ホールディングス

いちご熊本ビル（注2）
取得価格（注1）　1,450,000千円
所在地　熊本県熊本市中央区辛島町6番7号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月15日
取得先　国内の株式会社ですが、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。

ライオンズスクエア川口（注2）
取得価格（注1）　2,430,000千円
所在地　埼玉県川口市元郷二丁目15番3号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月15日
取得先　合同会社川口ホールディングス

いちご新横浜アリーナ通りビル（注2）
取得価格（注1）　1,700,000千円
所在地　神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目7番7号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得日　平成26年12月15日
取得先　合同会社新横浜ホールディングス

いちご蒲田ビル（注2）
取得予定価格（注1）1,400,000千円
所在地　東京都大田区西蒲田八丁目23番5号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
取得予定日　平成27年1月9日
取得先　国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

（注1）取得価格又は取得予定価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。

（注2）本投資法人の取得後、以下のとおり物件名称の変更を予定しています。

物件名称（変更後）	物件名称（変更前）
いちご大森ビル	ビリーヴ大森
いちご高田馬場ビル	新宿東豊ビル
いちご大宮ビル	大宮アネックスビル
いちご相模原ビル	リーフスクエア相模原ビル
いちご大船ビル	大船サンビル
いちご仙台イーストビル	仙台MMビル
いちご熊本ビル	辛島第一ビルディング
ライオンズスクエア川口	ライオンズスクエアビル
いちご新横浜アリーナ通りビル	新横浜ルポビル
いちご蒲田ビル	リーフスクエア蒲田ビル

（注3）本件土地の所有権に加え、本件建物の敷地の一部（地番4番38）の賃借権を取得しています。

3．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。

フォレシティ六本木
譲渡価格（注1）　1,570,000千円
帳簿価格　1,678,116千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都港区六本木二丁目2番11号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約106,803千円を計上する予定です。

フォレシティ麻布十番
譲渡価格（注1）　1,135,000千円
帳簿価格　1,097,986千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都港区三田一丁目10番6号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレツー
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却益約37,810千円を計上する予定です。

フォレシティ麻布十番弐番館
譲渡価格（注1）　1,224,000千円
帳簿価格　1,211,603千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都港区三田一丁目1番18号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却益約12,794千円を計上する予定です。

フォレシティ秋葉原
譲渡価格（注1）　2,191,000千円
帳簿価格　2,411,208千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都千代田区神田佐久間町三丁目35番1号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約217,461千円を計上する予定です。

フォレシティ笹塚
譲渡価格（注1）　959,000千円
帳簿価格　1,009,098千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレツー
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約49,356千円を計上する予定です。

フォレシティ桜新町
譲渡価格（注1）　716,000千円
帳簿価格　890,974千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都世田谷区桜新町二丁目30番1号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレツー
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約174,223千円を計上する予定です。

フォレシティ中落合
譲渡価格（注1）　335,000千円
帳簿価格　438,362千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都新宿区中落合四丁目1番17号
資産の種類（注2）不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレツー
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約102,823千円を計上する予定です。

フォレシティ両国
譲渡価格（注1）　1,080,000千円
帳簿価格　1,024,022千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都墨田区緑一丁目28番6号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却益約57,219千円を計上する予定です。

フォレシティ白金台
譲渡価格（注1）　750,000千円
帳簿価格　784,479千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都港区白金台二丁目26番15号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレツー
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約33,828千円を計上する予定です。

スイート・ワン・コート
譲渡価格（注1）　655,000千円
帳簿価格　747,489千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都中央区入船二丁目2番15号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約91,701千円を計上する予定です。

グランプレッソ河田町
譲渡価格（注1）　500,000千円
帳簿価格　592,172千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都新宿区河田町3番26号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレツー
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却損約91,945千円を計上する予定です。

フォレシティ新蒲田
譲渡価格（注1）　990,000千円
帳簿価格　978,845千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都大田区新蒲田一丁目15番10号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却益約12,370千円を計上する予定です。

フォレシティ富ヶ谷
譲渡価格（注1）　1,650,000千円
帳簿価格　1,325,366千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番14号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレツー
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却益約326,679千円を計上する予定です。

フォレシティ豊洲
譲渡価格（注1）　1,785,000千円
帳簿価格　1,319,831千円（平成26年10月31日現在）
所在地　東京都江東区東雲一丁目1番8号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却益約467,301千円を計上する予定です。

フォレシティ西本町
譲渡価格（注1）　980,000千円
帳簿価格　897,790千円（平成26年10月31日現在）
所在地　大阪府大阪市西区西本町一丁目14番20号
資産の種類　不動産信託受益権
契約締結日　平成26年11月14日
引渡日　平成26年12月12日
譲渡先　合同会社プレワン
損益に及ぼす影響　第19期（自 平成26年11月1日　至 平成27年4月30日）において、不動産等売却益約84,197千円を計上する予定です。

（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。
（注2）譲渡に際して、譲渡日と同日付で不動産の信託設定を行ない、かかる不動産信託受益権を譲渡しています。
（注3）保有物件の譲渡から得られる資金により、平成26年12月12日付で、長期借入金8,771百万円を期限前返済しています。

4．資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、平成26年12月8日付で以下の借入れについて契約を締結し、その一部を実行しています。

借入日	借入先	借入金額（千円）	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成26年12月10日	株式会社三井住友銀行	1,250,000	1ヶ月円 TIBOR+0.85%（注1）	平成32年12月10日	（注2）	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,250,000				
	株式会社あおぞら銀行	800,000				
	株式会社新生銀行	800,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	800,000				
	株式会社りそな銀行	600,000				
	合　計	5,500,000				

（注1）金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に1.26750%で固定化されています。
（注2）平成27年1月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に3,437千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額（千円）	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成26年12月15日	株式会社三井住友銀行	200,000	1ヶ月円 TIBOR+0.70%	平成30年6月15日	（注）	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	250,000				
	株式会社あおぞら銀行	200,000				
	株式会社新生銀行	200,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	200,000				
	株式会社りそな銀行	150,000				
	株式会社香川銀行	150,000				
	オリックス銀行株式会社	150,000				
	合　計	1,500,000				

（注）平成27年1月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に937千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額（千円）	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成26年12月15日	株式会社三井住友銀行	1,250,000	1ヶ月円 TIBOR+0.80%（注1）	平成31年12月16日	（注2）	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,250,000				
	株式会社あおぞら銀行	800,000				
	株式会社新生銀行	800,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	800,000				
	株式会社りそな銀行	600,000				
	合　計	5,500,000				

（注1）金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に1.03369%で固定化されています。
（注2）平成27年1月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に3,437千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額（千円）	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成27年1月9日	株式会社三井住友銀行	350,000	1ヶ月円 TIBOR+0.70%	平成30年6月15日	（注）	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	250,000				
	株式会社あおぞら銀行	200,000				
	株式会社新生銀行	200,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	200,000				
	株式会社りそな銀行	150,000				
	オリックス銀行株式会社	150,000				
	合　計	1,500,000				

（注）平成27年1月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に937千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

期別 / 項目	前期（ご参考） （自 平成25年11月１日 至 平成26年４月30日）	当期 （自 平成26年５月１日 至 平成26年10月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	1,307,064,548円	1,410,732,939円
Ⅱ 配当積立金取崩額	275,298,501円	177,741,763円
Ⅲ 分配金の額	1,581,563,743円	1,587,721,681円
（投資口1口当たり分配金の額）	（1,541円）	（1,547円）
Ⅳ 次期繰越利益	799,306円	753,021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、当期未処分利益1,307,064,548円に、配当積立金275,298,501円を加算した金額1,582,363,049円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,581,563,743円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金を1,541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、当期未処分利益1,410,732,939円に、配当積立金177,741,763円を加算した金額1,588,474,702円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,587,721,681円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,547円としました。

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 26 年 12 月 16 日

いちご不動産投資法人

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　桐川 聡

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　大夢 宏章

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、いちご不動産投資法人の平成 26 年 5 月 1 日から平成 26 年 10 月 31 日までの第 18 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、投資法人は新投資口の発行、資産の取得、資産の譲渡及び資金の借入れを行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以　上

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日）	当　期 （自　平成26年５月１日 至　平成26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	1,307,064	1,410,538
減価償却費	591,914	605,639
投資口交付費	26,753	—
受取利息	△1,009	△1,018
支払利息	553,529	457,393
営業未収入金の増減額（△は増加）	△11,875	△23,159
未収消費税等の増減額（△は増加）	94,383	—
前払費用の増減額（△は増加）	16,344	51,810
長期前払費用の増減額（△は増加）	67,411	24,828
預け金の増減額（△は増加）	△140,686	387,267
未払消費税等の増減額（△は減少）	38,339	81,067
営業未払金の増減額（△は減少）	4,175	△22,278
未払金の増減額（△は減少）	23,083	△10,186
前受金の増減額（△は減少）	25,647	69,844
信託有形固定資産の売却による減少額	6,095,227	377,532
その他	△4,847	△13,915
小計	8,685,457	3,395,363
利息の受取額	1,009	1,018
利息の支払額	△574,190	△471,917
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	8,111,670	2,923,859
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	△100,093	△38,552
信託有形固定資産の取得による支出	△3,946,343	△534,296
信託無形固定資産の取得による支出	△4,494,579	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	50,054	57,362
預り敷金及び保証金の返還による支出	△40,213	△47,793
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	469,301	94,962
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△385,293	△110,432
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,447,167	△578,749
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	6,000,000	6,500,000
長期借入金の返済による支出	△9,109,250	△6,973,312
投資口の発行による収入	5,395,966	—
分配金の支払額	△1,432,689	△1,581,233
財務活動によるキャッシュ・フロー	854,027	△2,054,545
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	518,529	290,564
現金及び現金同等物の期首残高	9,676,732	10,195,262
現金及び現金同等物の期末残高	※1　10,195,262	※1　10,485,827

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］（参考情報）

期　別 項　目	前　期（ご参考） （自　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日）	当　期 （自　平成26年５月１日 至　平成26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　平成25年11月１日 至　平成26年４月30日）	当　期 （自　平成26年５月１日 至　平成26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	※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　4,580,896	現金及び預金　4,961,374
信託現金及び信託預金　5,642,712	信託現金及び信託預金　5,556,132
別段預金　△28,346	別段預金　△31,679
現金及び現金同等物　10,195,262	現金及び現金同等物　10,485,827

投資口・投資主情報

主要な投資主

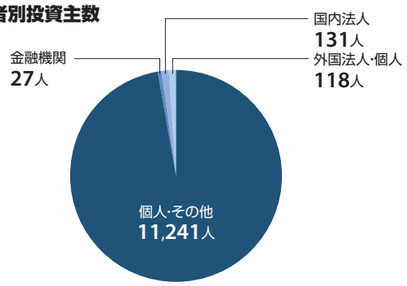
（2014年10月31日現在）

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	360,060	35%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	106,634	10%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	96,356	9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	84,791	8%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	45,381	4%
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	44,963	4%
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	26,483	3%
野村信託銀行株式会社（投信口）	26,148	3%
BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCS JAPAN	25,406	2%
JP MORGAN CHASE BANK 380 180	13,204	1%
合計	829,426	81%

投資主の状況

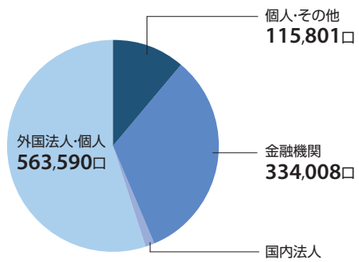
（2014年10月31日現在）

所有者別投資主数



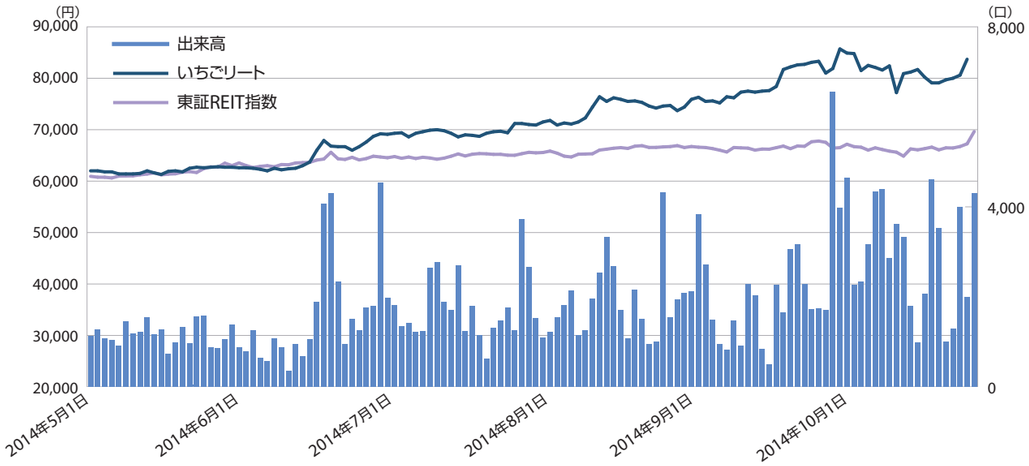
合計11,517人

所有者別投資口数



合計1,026,323口

投資口価格の推移



（注）東証REIT指数は、2014年5月1日の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格として指数化

投資主インフォメーション

投資主メモ

投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年4月30日、10月31日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード8975）
公告方法	電子公告により、本投資法人ホームページ（www.ichigo-reit.co.jp）に掲載いたします。
投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号　みずほ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先]〒168-8507　東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社　証券代行部 0120-288-324（フリーダイヤル）
特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先]〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 0120-782-031（フリーダイヤル） www.smtb.jp/personal/agency （ご利用時間9:00～17:00　土・日・休日を除く）
（旧いちご不動産投資法人の投資主の方はこちら）	
特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号　三菱UFJ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先]〒137-8081　東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部 0120-232-711（フリーダイヤル）

IRカレンダー

2014年10月期
- ・決算期末：2014年10月31日
- ・決算発表：2014年12月18日
- ・分配金支払開始：2015年1月23日

2015年4月期
- ・決算期末：2015年4月30日
- ・決算発表：2015年6月中旬
- ・分配金支払開始：2015年7月下旬

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

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

いちご不動産投資法人では、ホームページを通じて、最新のお知らせ、決算情報、投資物件の情報等様々な有用な情報を公開しています。

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

本書の製作にあたって、次の配慮をしています。

未来が変える。日本が変える。チャレンジ25

いちご不動産投資顧問株式会社は
チャレンジ25キャンペーンに参加しています。

VEGETABLE OIL INK

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。