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

2015年4月期（第19期）決算・運用状況のご報告

（資産運用報告　自2014年11月1日　至2015年4月30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
2015年4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2015年4月30日時点の情報を基に作成しております。

投資法人執行役員ご挨拶

「中規模オフィス」を中心とした重点投資で資産規模を大幅拡大

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、2015年4月期の「ステージⅣ」より、本格的な「成長」ステージへと移行しています。レンダーフォーメーションの強化、ならびに資産の戦略的な組換えによる「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオの構築により、収益の安定性を確保しながら、「資産規模の大幅拡大」を図っております。

2015年4月期（2014年11月1日～2015年4月30日）では、新投資口発行および投資口売出しにより得た資金を活用した戦略的な資産の組換えと、それに伴うレンダーフォーメーションの大幅な強化を実現することが出来ました。また、内部成長にも注力し、新規成約における賃料増額割合が賃貸面積ベースで同額および減額入替の合計を超過し、契約更新時においても都心物件のみならず地方物件も含め計7件の賃料増額改定を実現しました。

こうした活動の結果、本投資法人の2015年4月期（2014年11月1日～2015年4月30日）の運用状況は、営業収益5,020百万円、営業利益2,267百万円、経常利益1,005百万円、当期純利益704百万円を計上いたしました。1口当たり分配金は、期首予想の1,590円から13円増加した1,603円となり、10期連続の増配となっています。

本投資法人は、成長戦略の新ロードマップにおきまして、さらなる資産規模の拡大と内部成長の強化、調達余力の拡大を掲げ、いちごグループの多面的なスポンサーサポートを積極的に活用した物件の取得、独自のリーシング力やバリューアップ力を発揮した内部成長の強化、財務戦略の推進に尽力いたします。
また、本投資法人では、商号に冠する「いちご」の由来である「一期一会」のもつ「人との出会いを大切に」の精神を理念とし、投資主の皆様をはじめとしたステークホルダーの方々との強固な信頼関係を築くことを引き続き目指してまいります。

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

2015年4月期の運用ハイライト

- 営業収益5,020百万円、営業利益2,267百万円、経常利益1,005百万円、当期純利益704百万円
- 1口当たり分配金1,603円（対期首予想比13円の増加）
- 稼働率96.0%（2015年4月期末時点）

「成長」のステージに入り、さらなる成長加速を目指す

いちご不動産投資顧問株式会社
代表執行役社長
織井 渉

2012年4月期より推進している成長戦略の中で、新たに「成長ステージ」の段階に入った不動産投資法人（いちごリート）の運用を受託している、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、成長戦略の進捗と今後の方向性について尋ねました。

Q：現在推進中の成長戦略において、ステージⅣ「資産規模の大幅拡大」に入りました。その進捗をお聞かせ願います。

A： いちごリートは、これまでの成長戦略におきまして、ステージⅠ「成長に向けた基盤構築」、ステージⅡ「成長サイクルへの転換」、ステージⅢ「ポートフォリオの収益性向上」と、着実にステップアップしてきました。

今後は、この強固な基盤の上でステージⅣ「資産規模の大幅拡大」を図り、「中規模オフィス」へ戦略的に投資を集中させることで、収益の安定性の確保や成長性を追求していきます。こうした取組みにより、いちごリートブランドのプレゼンスを発揮し、次なるステージⅤ「さらなる分配金向上とマーケット地位確立」に繋げていきます。

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、公募増資に伴う第三者割当による新投資口発行や物件の譲渡により得られた資金の一部を借入金の返済に充てています。借換えによる借入コストの低減、借入返済期限の分散や借入期間の長期化も図り、レンダーフォーメーションの強化を実現させ、将来の無担保化や発行体格付取得に向け、大きく前進したと考えています。

内部成長戦略では、ポートフォリオの稼働率が2015年4月末時点で96.0%となりました。いちごリートでは、「いちごレイアウトオフィス」をはじめとした独自のリーシング戦略を推進しており、テナント退去時の効果的なバリューアップ工事と積極的なリーシング活動の強化により、95%以上の高稼働率を維持しています。具体例を挙げますと、「いちご相模原ビル」では、既存テナントとのリレーションの構築により、既存テナント2社の増床ニーズを掘り起こすとともに、入居候補のテナント1社のニーズ（入居時期、希望賃貸面積）を把握し、館内移転時期の調整により、3社すべてのご期待に応えるソリューションを提供することが出来ました。今後もさらなる内部成長の強化を図ってまいります。

外部成長戦略では、半年間で2回の分配金成長型PO（公募増資）を実施し、中規模オフィスを中心に大幅な資産規模拡大を実現しました。同時にレジデンス物件の譲渡等を実施し、ポートフォリオの収益性向上を図っています。また、外部成長戦略の推進に際しては、いちごグループによる多面的なスポンサーサポートを活用し、効率的に物件の取得が出来ています。今後も本投資法人が強みとする内部成長力を背景とし、積極的に外部成長を図ってまいります。

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、2015年4月期に実施したPOによる取得物件を含め、2015年5月8日現在76物件、総額1,639億円（取得価格ベース）の規模となり、大幅な拡大を実現しています。これに伴い、2015年4月期の1口当たり分配金は1,603円となり、順調に増配を達成し、2015年10月期の分配金予想では1,670円とさらなる増配を見込んでいます。引き続き、ポートフォリオの質向上と資産規模のさらなる拡大により、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、これまで順調に成長戦略を推進し、大幅な成長を実現してまいりました。2016年4月期からの「ステージⅤ」における「さらなる分配金向上とマーケット地位確立」に繋ぐため、成長戦略のアクションプランを着実に実行し、さらなる成長を目指してまいります。具体的には、中規模オフィスを中心としたポートフォリオの規模拡大といちごリートの強みである徹底した現場主義による内部成長の実現により、投資主価値の最大化を目指してまいります。

2015年4月期決算の概要

2015年4月期の1口当たり分配金は1,603円（期首予想比＋13円）

（単位：百万円）

項目	2014年10月期	2015年4月期	期首予想	期首予想比
営業収益	4,615	5,020	4,973	+47
営業利益	2,139	2,267	2,278	▲10
経常利益	1,410	1,005	1,265	▲259
当期純利益	1,409	704	1,264	▲560
1口当たり分配金	**1,547円**	**1,603円**	**1,590円**	**+13円**
物件数	70物件	65物件	—	—
テナント数	513件	605件	—	—
賃貸可能面積	170,306m²	184,919m²	—	—
NOI利回り	5.6%	5.7%	—	—

運用状況予想

（単位：百万円）

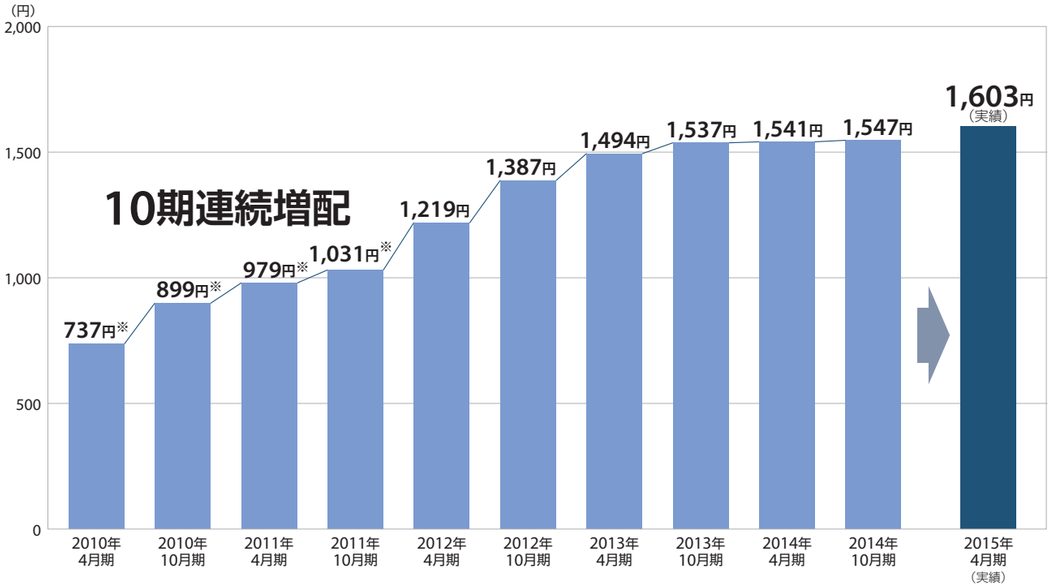
項目	2015年10月期
営業収益	6,175
営業利益	2,843
経常利益	1,828
当期純利益	1,828
1口当たり分配金	**1,670円**

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	1,130,323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）

財務戦略の進展により「連続増配」を実現

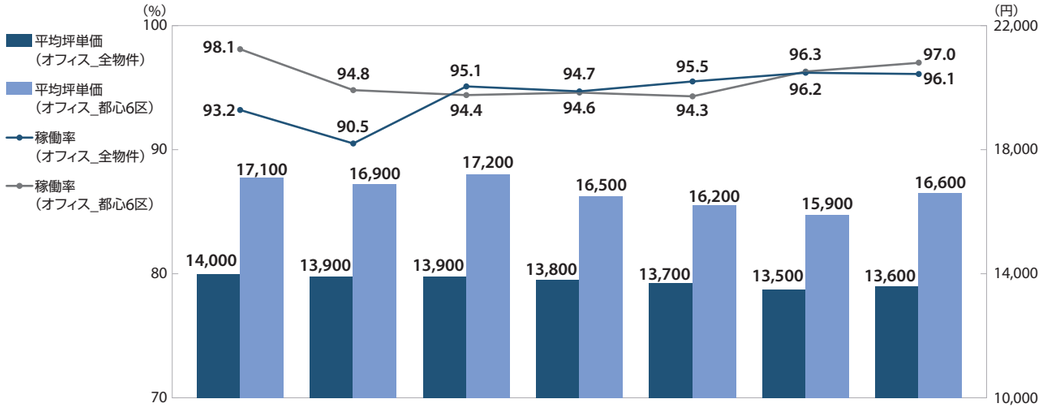


※ 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割（7分割）を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値（本投資法人ベース）

95%以上の高稼働率維持

オフィスの2015年4月期末稼働率は96.1%（うち都心6区は97.0%の高稼働）
平均坪単価は物件取得および既存物件の増額改定実現により上昇

■オフィス（O）稼働率・平均坪単価の推移



物件内訳	2012年4月	2012年10月	2013年4月	2013年10月	2014年4月	2014年10月	2015年4月
オフィス（O）	41物件	41物件	40物件	41物件	42物件	41物件	48物件
（うち都心6区）	（21物件）	（22物件）	（22物件）	（23物件）	（24物件）	（23物件）	（26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

内部成長の進展①：新規成約

2015年4月期取得物件において、リーシング強化により満室稼働を実現

恵比寿グリーングラス

■ 稼働率の推移

取得時　90.6% → 2015年4月末　100%（+9.4%）

具体的な施策

- いちごグループの不動産本部（商業担当部）にてマーケティングを実施し、一括貸となっていた空室区画を分割貸とするバリューアッププランを企画
- 共用部セキュリティの見直し、商業看板区画を新設
- ダイレクトリーシングの実施によりそれぞれ誘致を実現

恵比寿グリーングラス
JR「恵比寿」駅から徒歩4分の好立地オフィスビル
（2014年12月取得）

いちご相模原ビル

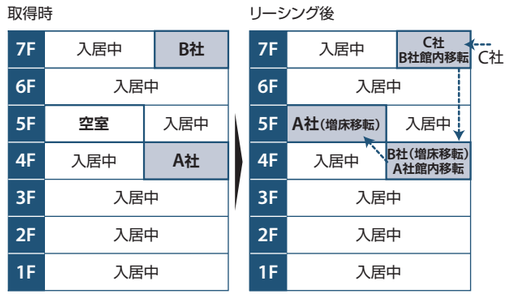
■ 稼働率の推移

取得時　90.5% → 2015年4月末　100%（+9.5%）

具体的な施策

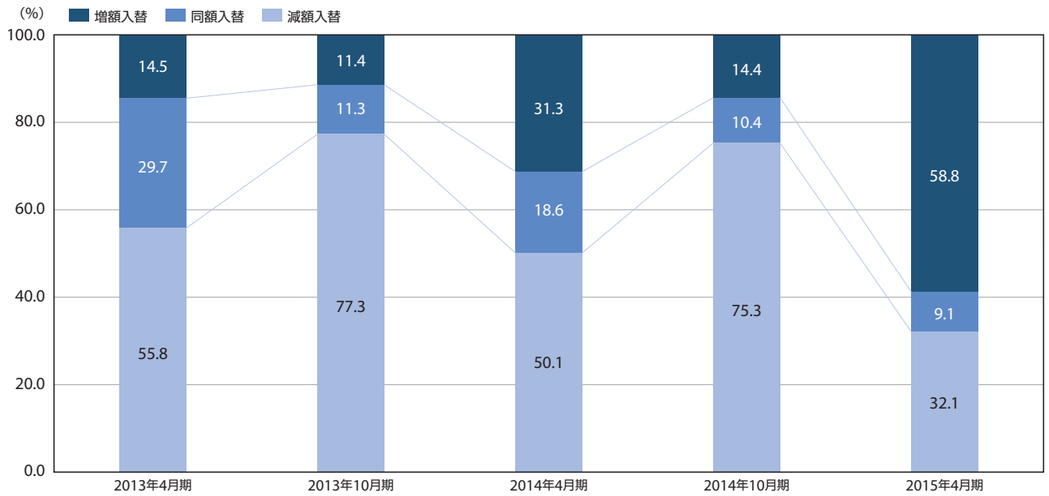
- 徹底した現場主義に即した既存テナントとのリレーション構築
- 既存テナント2社における増床ニーズを掘り起こすとともに、新規テナント1社のニーズ（入居時期、希望賃貸面積）を把握
- 館内移転時期の調整により、3社すべての期待に応えたソリューションを提供

［リーシング活動イメージ］



内部成長の進展②：新規成約における賃料増額（オフィス）

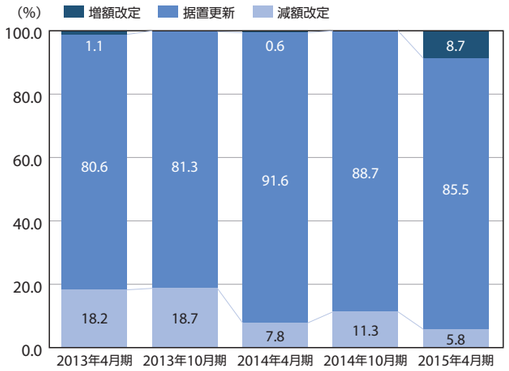
2015年4月期、テナント入替時の新規成約における賃料増額割合が同額および減額入替の合計を超過（賃貸面積ベース）



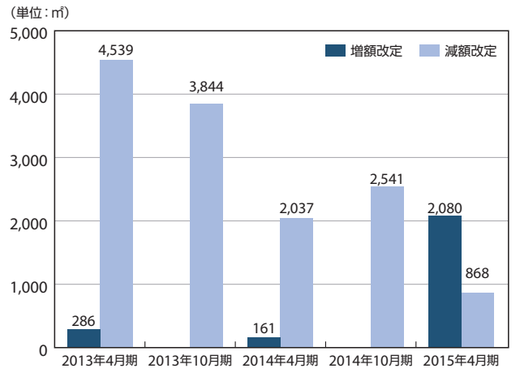
内部成長の進展③：既存テナントにおける賃料改定（オフィス）

2015年4月期、都心物件を中心に7件の増額改定を実現し、増額改定が減額改定を大きく超過（賃貸面積ベース）

■ 賃料改定実績の推移（賃貸面積ベース）



■ 増額改定 / 減額改定実績の推移（賃貸面積）



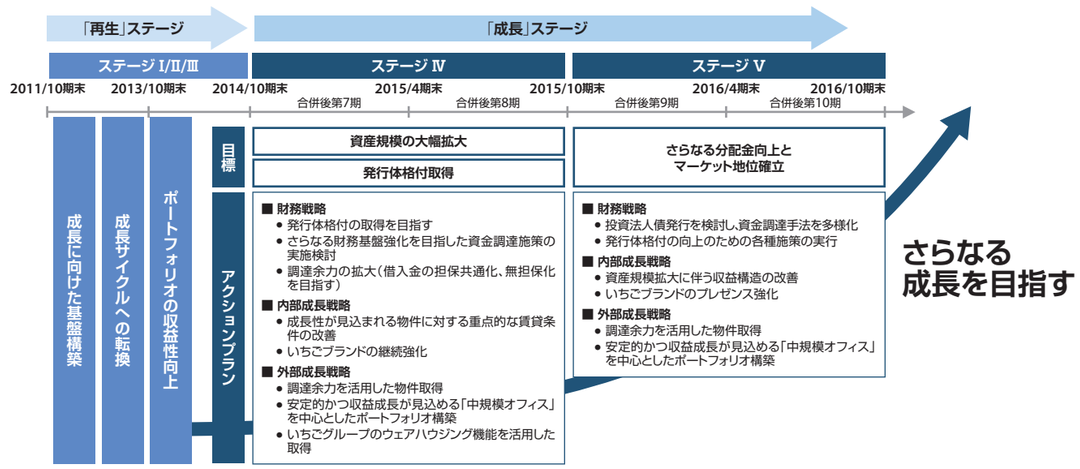
内部成長の進展④：増額改定事例（オフィス）

都心物件の他、地方物件においても増額改定を獲得
2015年4月期における増額改定事例は以下の通り

エリア		対応	改定内容
渋谷区	都心6区	渋谷エリアにおける需給状況や相場賃料を的確に把握し、入居テナントと粘り強く交渉	増額改定2件（242坪） ・期あたり703千円の賃料増
中央区	都心6区	2014年4月期に取得後、八丁堀エリアにおける物件スペックの優位性をアピールし、入居テナントと交渉	増額改定1件（90坪） ・期あたり596千円の賃料増
品川区	都心6区	五反田エリアにおける賃料相場とのギャップを材料とし、入居テナントと交渉	増額改定1件（175坪） ・期あたり2,367千円の賃料増
名古屋市	4大都市	入居テナントの館内増床の要請を受け、既存契約分の増額改定を提示	増額改定1件（74坪） ・期あたり447千円の賃料増
佐賀市	その他 主要都市	空調更新、共用部リニューアル等のテナント快適性向上に結び付くバリューアップ工事を段階的に実施	増額改定2件（46坪） ・期あたり565千円の賃料増

「中規模オフィス」を中心としたJ-REITへの発展的移行

半年間で2回のPOを実施し、投資主価値の向上を図るとともに、「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオの運用によりさらなる成長を目指す



分配金成長型POによる資産の取得

取得資産（オフィス12物件、うち東京都主要区部11物件）　平均稼働率：95.5%
✓ 取得価格合計：約440億円（全12物件）
✓ いちごグループのスポンサーサポートを活用した取得：11物件/12物件中

■「バリューアップ」余地のある都心好立地物件

東京都主要区部11物件中、10物件は都心6区に所在

＊「都心6区」：千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

中規模オフィスを中心としたポートフォリオの大幅成長

2回のPOによる「戦略的な資産の組換え」と「優良資産の取得」を通じ、「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオは大幅成長を実現

項　目		2014年10月31日 時点	2015年4月30日 時点	2015年5月8日 時点
物件数	全体	70物件	65物件	76物件
	オフィス	41物件	48物件	60物件
	レジデンス	18物件	–	–
	その他	11物件	17物件	16物件
資産規模	全体	1,140億円（100%）	1,233億円（100%）	1,639億円（100%）
	オフィス	751億円（66%）	958億円（78%）	1,399億円（85%）
	レジデンス	200億円（18%）	–	–
	その他	188億円（16%）	274億円（22%）	240億円（15%）
エリア別	都心6区	54%	49%	60%
	その他首都圏	21%	26%	22%
	4大都市	17%	15%	9%
	その他主要都市	8%	9%	8%
鑑定評価額		1,141億円	1,263億円	1,684億円
賃貸可能面積		170,306.22㎡	184,919.13㎡	223,797.75㎡
稼働率		95.7%	96.0%	96.2%
NOI利回り		5.6%	5.6%	5.5%
LTV（簿価ベース）		45.2%	43.7%	43.8%
平均築年数		19.2年	20.8年	21.5年

※ 2015年4月30日時点および2015年5月8日時点のNOI利回りは各時点までの売却物件を除いた試算値であり、2015年4月期および10月期取得物件については、取得時鑑定評価における直接還元法の年間NOIにより計算
※ 2015年5月8日時点の鑑定評価額、賃貸可能面積、稼働率、平均築年数は、2015年4月30日時点の運用資産にファルコン心斎橋の譲渡、およびPOによる12物件の取得を考慮した試算値
※ 2015年5月8日時点のLTVは、2015年4月30日時点の有利子負債および総資産に、ファルコン心斎橋の譲渡、およびPOによる12物件の取得を考慮した試算値
※ 2015年4月期以降は用途別「その他」にはサービスアパートメントの3物件を含む

いちごリート成長戦略の推進

いちごリート独自の外部成長戦略

■ 強みを活かしたターゲッティング

- ✓ 景気回復期において、安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスを中心としたポートフォリオを形成
- ✓ いちごグループの「不動産再生」技術を活用すべく、バリューアップ余地のある、地方政令指定都市を含む好立地の中規模不動産にフォーカスしてソーシング
- ✓ 分配金水準を意識したキャップレートでの取得
- ✓ 今後、中規模オフィスの特性を活かし、分散の効いたポートフォリオ構築を目指す
- ✓ 内部成長により取得後の収益性向上を実現し、投資主価値の最大化を図る

■ いちごグループによる多様なスポンサーサポートの活用

- ✓ 物件取得機会の幅広い確保のための「ウェアハウジング機能」
  - ● 積極的な物件取得を加速するいちごグループにおいて、いちごリートの物件取得サポートのためのブリッジ機能を活用
- ✓ いちごグループの物件取得力および与信力を背景とした「バックアップサポート」
  - ● 上場グループであるスポンサーの与信力を活用し、必要に応じ信用補完を実施
- ✓ ポートフォリオの強化を目的とした物件売却のための「グループネットワーク」
  - ● いちごグループの媒介による売却、いちごグループによるいちごリート売却物件の取得

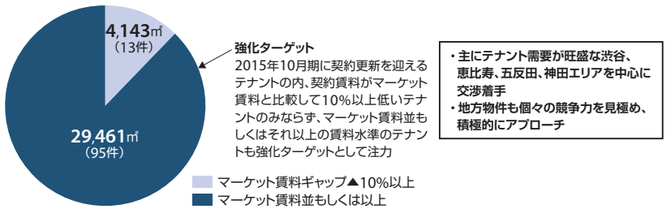
投資主価値向上に寄与する内部成長戦略の推進

いちごリートにおける今後の内部成長余地

- ✓ 景気回復局面における中規模オフィスビルの需要拡大
- ✓ リーシング力を活かした、新規取得物件における稼働向上
- ✓ 計画的なCAPEX工事による物件競争力維持やテナントの快適性を重視したハード面のバリュ ーアップの実施による賃料改定時における増額改定

➡ **高稼働の維持、向上と賃料増額改定によりさらなる内部成長を実現**

2015年10月期 契約更新テナントの状況



※ オフィス物件の基準階テナント（店舗等は除く）を対象、2015年10月期取得物件を含む
※ マーケット賃料はシービーアールイー㈱の 2015年3月時点の調査によるマーケット成約賃料

内部成長アプローチ：今後の活動計画（事例）

低稼働物件の稼働向上
いちご神田小川町ビル

■ 2015年10月期 活動目標

事務所区画（141坪）＋店舗区画（58坪）の成約獲得
稼働率：60.2%（2015年4月末）→計画89.6%（2015年10月末）

具体的な施策

- ● 2014年10月期に事務所区画（212坪）、店舗区画（154坪）のテナント退去による空室発生
- ● リーシング活動に先立ち、エントランス・エレベータホール等のバリューアップ工事を実施
- ● 店舗区画の一部（95坪）はダウンタイムなく、新規テナントの誘致に成功（2014年11月）
- ● 残り270坪の早期リースアップと高賃料獲得を目指した活動強化策として、専用部照明LED化やトイレ設備更新等によるさらなるバリューアップ工事を実施し、物件周知による営業活動を強化予定

いちご神田小川町ビル
都営地下鉄新宿線「小川町」駅
徒歩約2分、東京メトロ千代田線
「新御茶ノ水」駅徒歩約3分の好立地
オフィスビル（2013年12月取得）

バリューアップによる賃料収入増加
いちご芝公園ビル

■ 2015年10月期 活動目標

マーケット賃料対比で+20%～30%アップでの成約獲得
※ シービーアールイー㈱の2015年3月調査による当該物件のマーケット成約賃料単価（共益費含む）は月坪11,000 ～12,000円

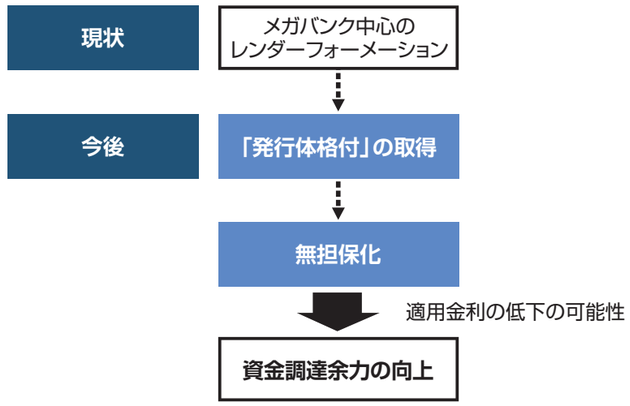
具体的な施策

- ● テナント退去予定区画（66坪）において、テナント入替によりさらなる賃料収入増を目的としたバリューアップ工事を計画
- ● 情報通信業の引き合いの多い物件特性を踏まえ、デザイン性の高い内装や備品を共用部に設置
- ● 投資回収を含め、マーケット賃料+αでの新規成約を目指す

いちご芝公園ビル
都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅
徒歩約3分、交通利便性と視認性に優れた
オフィスビル

収益向上に繋がる財務戦略の推進

無担保化を視野に入れた既存ローンの借換えや物件取得に伴う新規借入を通じ、メガバンク中心のレンダーフォーメーションを実現
引き続き、発行体格付の取得および無担保化の実現により、取得余力、収益力向上に繋げていく



2015年10月期分配金予想

2015年10月期1口当たり分配金予想：1,670円（2015年4月期実績比 +67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	2015年4月期 実績（A）	2015年10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	5,020	6,175	1,154	物件取得による賃貸事業収入の増加＋1,600 物件売却による賃貸事業収入の減少▲259 既存物件の賃貸事業収入の減少▲39　（一時収入▲11　他） 売却益の減少▲147
営業費用	2,752	3,332	579	物件取得による賃貸事業費用の増加▲630 物件売却による賃貸事業費用の減少＋175 既存物件の賃貸事業費用の増加▲27　（水光熱費▲23　他） 販売管理費の増加▲96（運用報酬、その他営業費用の増加）
営業利益	2,267	2,843	575	
営業外収益	2	2	0	
営業外費用	1,264	1,016	▲248	新規ローンの借入による支払利息の増加▲108 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減少＋343　他
経常利益	1,005	1,828	823	
当期純利益	704	1,828	1,123	
配当積立金取崩額	1,107	543	-	2015年10月期内訳： PO・借入関連341、売却関連31、売却益取崩分170
分配金総額	1,812	2,371	-	
1口当たり分配金	**1,603円**	**1,670円**	-	

分散型のポートフォリオ

[都心6区]

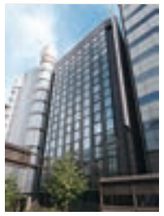
（2015年4月30日現在）

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

O-51
恵比寿
グリーングラス

その他

O-52
いちご大森ビル

O-53
いちご
高田馬場ビル

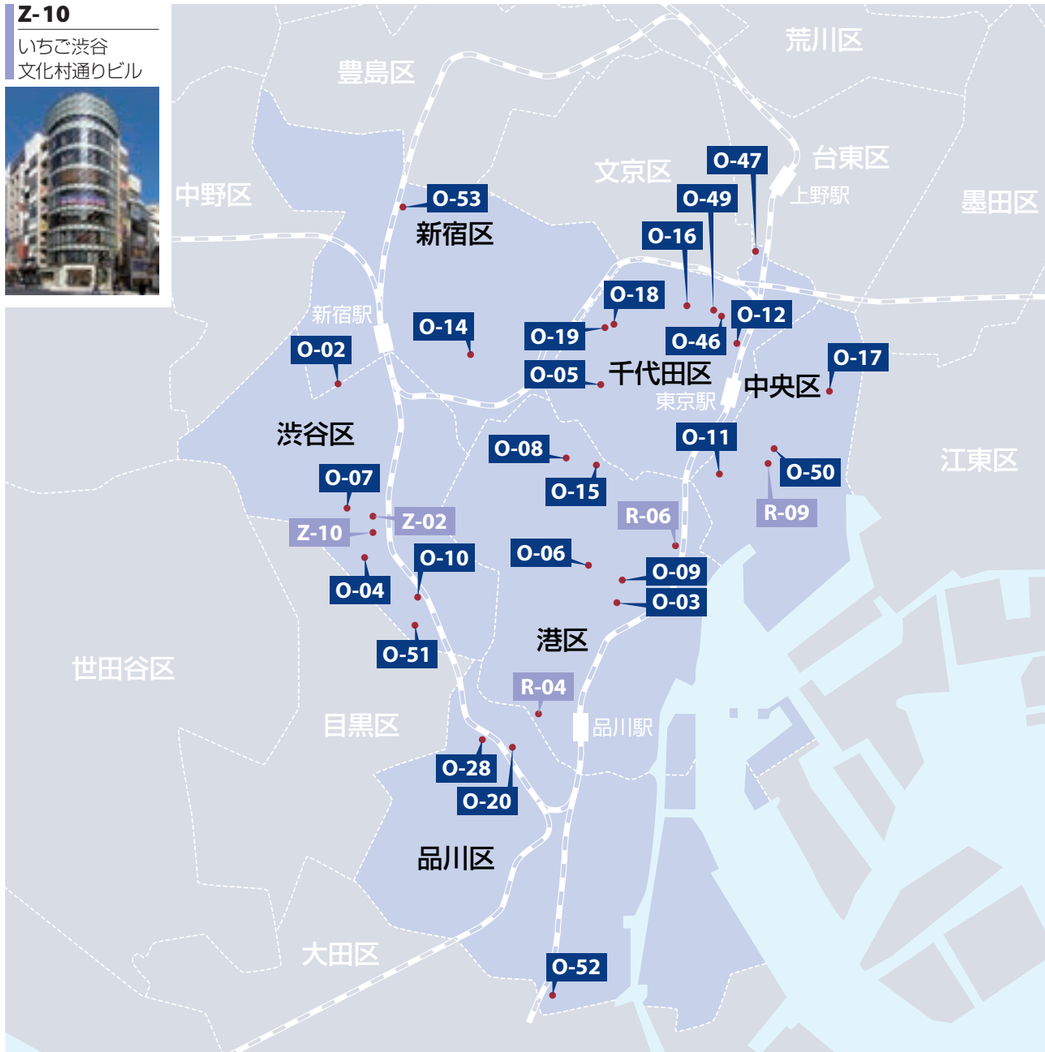
R-04
ビュロー高輪台

R-06
ビーサイト浜松町

R-09
いちごサービス
アパートメント銀座

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

[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

O-27
ルート
池袋ビル

その他

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

Z-03
ブルク大森

Z-04
パゴダ浅草

Z-05
REGALOビル

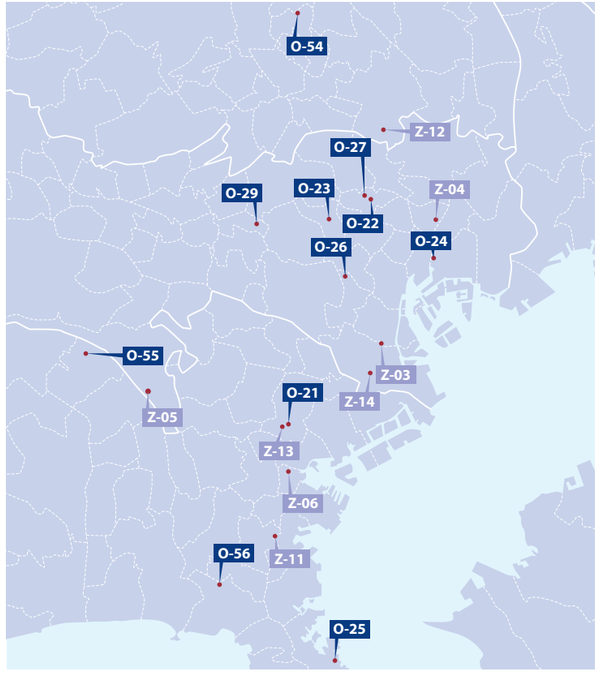
Z-06
いちご
横浜西口ビル

Z-11
トワイシア
横濱磯子（商業区画）

Z-12
ライオンズ
スクエア川口

Z-13
いちご新横浜
アリーナ通りビル

Z-14
いちご
蒲田ビル



[4大都市]

＊Z-01ファルコン心斎橋は2015年5月8日付で譲渡しております。

（2015年4月30日現在）

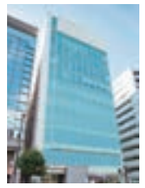
オフィス

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



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

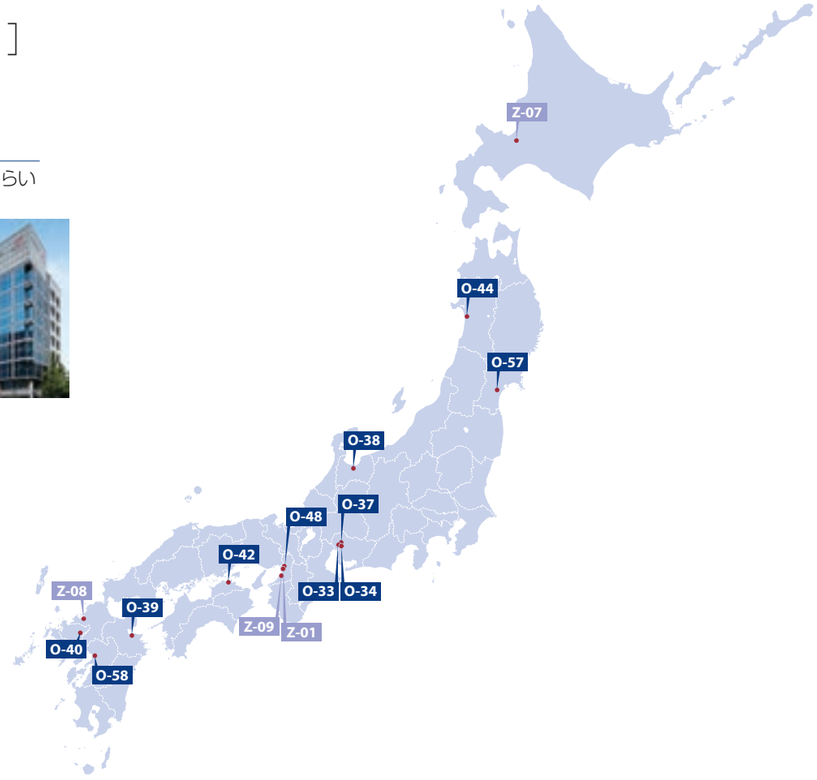
[その他主要都市]

オフィス

O-38
いちご
富山駅西ビル

O-39
いちご・みらい
信金ビル

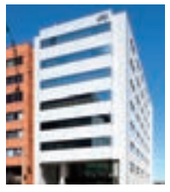
O-40
いちご
佐賀ビル



その他

O-42
いちご高松ビル

O-44
秋田山王21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-09
コナミスポーツ
クラブ和泉府中

物件一覧

（2015年4月30日現在）

用途	物件番号	物件名	地域	取得価格（百万円）	投資比率（%）（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	2.6	4,564.63	100.0	6.4
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	2.2	4,097.63	100.0	0.0
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	1.6	1,925.24	100.0	10.0
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	1.3	2,080.37	92.5	0.0
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	1.0	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	1.2	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	0.0
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.9	1,602.29	100.0	0.0
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	1.6	1,484.39	100.0	0.0
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	1.4	1,392.24	89.9	-10.1
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.9	1,378.82	100.0	0.0
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.4	780.64	90.9	9.1
	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	1.5	1,891.01	100.0	22.2
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.9	2,387.34	100.0	0.0
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.6	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	0.0
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	4.1	5,346.76	100.0	0.0
	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	1.5	4,029.77	75.9	-24.1
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	1.2	1,491.51	74.9	-25.1
	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.6	1,250.85	100.0	11.1
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	1.2	2,608.05	100.0	0.0
	O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	971	0.8	2,187.44	91.4	0.0
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.6	2,385.69	100.0	0.0
	O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	639	0.5	1,261.91	100.0	0.0
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.6	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	1.8	4,234.88	100.0	6.5
	O-33	いちご名駅ビル	4大都市	837	0.7	2,063.52	79.2	-20.8
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	3.8	3,928.12	100.0	0.0
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	5.4	8,009.11	98.1	3.8
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.3	8,601.71	97.3	1.1
	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.9	3,551.46	83.5	-4.3
	O-40	いちご佐賀ビル	その他主要都市	659	0.5	2,786.43	86.7	-8.6
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	2.4	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	93.4	3.2
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.7	2,523.09	89.7	-10.3
	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	4.5	6,250.53	100.0	0.0
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	1.6	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	1.8	2,256.09	60.2	-8.6
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	1.5	2,697.36	100.0	0.0
	O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	4.8	3,159.27	100.0	−
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	3.1	3,583.56	100.0	−
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	1.3	1,606.92	84.5	−
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	2.8	6,180.68	99.1	−
	O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	1.0	2,959.38	100.0	−
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.6	2,364.71	100.0	−
	O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	1.5	5,213.09	100.0	−
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	1.2	4,499.08	94.6	−
その他	R-04	ビュロー高輪台	都心6区	1,360	1.1	1,677.88	100.0	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-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	81.1	-0.6
	Z-01	ファルコン心斎橋（注2）	4大都市	3,410	2.8	5,760.79	87.3	0.0
	Z-02	フィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.6	1,185.85	90.7	0.0
	Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	2.6	5,345.62	92.8	10.6
	Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.3	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	0.7	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
その他	Z-08	大名バルコニー	4大都市	638	0.5	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	1.0	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	1.9	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	1.3	2,717.77	100.0	0.0
	Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	2,430	2.0	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	1.4	1,971.34	100.0	−
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	1.1	2,124.68	100.0	−
合計				123,308	100.0	184,919.13	96.0	

（注1）投資比率は、取得価格の総額に対する比率
（注2）Z-01ファルコン心斎橋は2015年5月8日付で譲渡しております。

［参考］2015年5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）（注3）	稼働率（%）（注3）
オフィス	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	2015年 5月	4,418.17	100.0
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	2015年 5月	2,789.86	76.2
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	2015年 5月	3,510.44	100.0
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2015年 5月	6,425.29	100.0
	O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2015年 5月	4,216.97	84.7
	O-64	秀和第二桜橋ビル	都心6区	2,500	2015年 5月	2,971.22	100.0
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	2015年 5月	2,312.03	84.4
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	2015年 5月	3,090.65	100.0
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	2015年 5月	4,548.10	100.0
	O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	2015年 5月	2,369.82	100.0
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2015年 5月	4,553.90	92.5
	O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	その他主要都市	1,660	2015年 5月	3,432.96	100.0
新規取得（12物件）小計				44,030		44,639.41	
2015年4月30日保有物件（65物件）－ 譲渡物件（1物件）＋ 新規取得物件（12物件）の合計（76物件）				163,928		223,797.75	

（注3）賃貸可能面積、稼働率は、2015年4月30日時点の運用資産にファルコン心斎橋の譲渡、およびPOにより取得した12物件の2015年5月8日時点のデータを考慮した試算値。

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
秀和
第二桜橋ビル

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-69
いちご
東池袋ビル

O-70
郡山ビッグアイ
（オフィス区画）

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期　別		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	第19期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日
営業収益 (注1)	百万円	4,147	4,572	4,637	4,615	5,020
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(4,146)	(4,407)	(4,583)	(4,558)	(4,870)
営業費用	百万円	2,110	2,279	2,449	2,476	2,752
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(1,671)	(1,815)	(1,911)	(1,982)	(2,133)
営業利益	百万円	2,036	2,293	2,187	2,139	2,267
経常利益	百万円	451	1,490	1,307	1,410	1,005
当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	451	1,489	1,306	1,409	704
総資産額	百万円	112,830	121,924	124,399	123,668	136,160
（対前期比）	%	(△1.9)	(8.1)	(2.0)	(△0.6)	(10.1)
純資産額	百万円	50,312	55,974	61,270	61,098	68,562
（対前期比）	%	(△1.4)	(11.3)	(9.5)	(△0.3)	(12.2)
出資総額	百万円	14,928	20,360	25,782	25,782	34,130
発行済投資口数	口	842,823	932,823	1,026,323	1,026,323	1,130,323
1口当たり純資産額	円	59,695	60,005	59,698	59,531	60,657
分配金総額	百万円	1,259	1,433	1,581	1,587	1,811
1口当たり分配金	円	1,494	1,537	1,541	1,547	1,603
（うち1口当たり利益分配金）	円	(1,494)	(1,537)	(1,541)	(1,547)	(1,603)
（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)	%	0.4 (0.8)	1.3 (2.5)	1.1 (2.1)	1.1 (2.3)	0.8 (1.6)
自己資本利益率 (注2)	%	0.9 (1.8)	2.8 (5.6)	2.2 (4.5)	2.3 (4.6)	1.1 (2.2)
自己資本比率 (注2)	%	44.6	45.9	49.3	49.4	50.4
（対前期増減）	%	(0.2)	(1.3)	(3.3)	(0.2)	(0.9)
配当性向 (注3)	%	279.0	96.2	121.0	112.6	257.1
【その他参考情報】						
投資物件数	件	66	68	71	70	65
期末テナント数	件	492	497	520	513	605
総賃貸可能面積	㎡	156,494.30	167,869.53	170,445.35	170,306.22	184,919.13
期末稼働率	%	95.6	95.2	96.0	95.7	96.0
当期減価償却費	百万円	506	555	591	605	667
当期資本的支出額	千円	268,367	212,458	382,957	331,507	232,936
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	2,981	3,147	3,263	3,181	3,405
当期運用日数	日	181	184	181	184	181

（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、第17期及び第19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19期を迎えた当期は、公募増資及び第三者割当増資により、104,000口の新投資口を発行し、借入金による調達及び物件譲渡代金の一部と併せて、新たに11物件（取得価格26,754百万円）の取得を行いました。

今後は、収益の安定性を確保しながら成長性を重視した中規模オフィスを中心と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、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、消費意欲の改善の動きは停滞しており、日本銀行の金融政策、消費税率再引き上げの動向、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、物件取得の機会獲得が依然として厳しい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のみならず中小規模ビルにも上昇の兆しが見られます。

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。当期（平成27年4月期）においては、平成26年12月及び平成27年1月に新たに11物件（取得価格26,754百万円）の取得を行いました。また、平成26年12月にレジデンス15物件（譲渡価格16,520百万円）及び平成27年3月にいちご仙台中央ビル（譲渡価格560百万円）の譲渡を実施し、当期末時点の保有物件は合計65物件（取得価格の総額123,308百万円）となりました。

保有物件については、ポートフォリオ全体のNOIの向上を重視し、賃料水準、稼働率等も考慮の上、個別物件の収益力に繋がる各種施策を積極的に推進しました。具体的な施策の実例として、いちご神保町ビルの空室区画で実施した「いちごレイアウトオフィス」において、マーケット賃料水準以上での新規成約の獲得を実現しました。このような施策を推進した結果、ポートフォリオ全体の稼働率は、前期末の95.7%から当期末時点で96.0%へ上昇しました。

（3）資金調達の概要

当期においては、平成26年12月に公募増資により7,679百万円（発行価額の総額）、第三者割当増資により667百万円（発行価額の総額）を調達し、借入金による調達及びレジデンス15物件の譲渡代金の一部と併せて、平成27年1月までに新たに11物件（取得価格26,754百万円）の取得を行いました。借入金は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（14,000百万円）により調達し、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。

また、上記レジデンス15物件の譲渡代金16,520百万円のうち8,771百万円を既存借入金の期限前一部返済に充当し、財務基盤安定性の向上のためのLTVの低減を図りました。相対的に適用金利が高い水準の新生信託銀行株式会社（資金拠出はいちごグループホールディングス株式会社）からの借入金（1,100百万円）についても、上記調達資金の余資を活用して全額を平成26年12月に期限前返済しました。さらに、レンダーフォーメーションの強化及び無担保化の実現を目指すため、既存の株式会社新生銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（残高8,100百万円）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により借換えを行いました。

（4）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成27年4月期の実績として営業収益5,020百万円、営業利益2,267百万円、経常利益1,005百万円、当期純利益704百万円を計上しました。なお、営業費用において資産運用報酬のうちインセンティブ報酬59百万円の計上を行っています。

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705百万円に、配当積立金取崩額1,107百万円（当期においては、物件売却益150百万円を内部留保し、リファイナンス関連費用343百万円、売却関連費用218百万円、取得関連費用203百万円、ファルコン心斎橋の減損損失に伴う特別損失計上300百万円、インセンティブ報酬59百万円、その他132百万円の計1,257百万円の取崩しを行っています。）を加算した金額1,812百万円に対して、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1,811百万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1,603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）
平成26年12月 3 日	公募増資	95,680	1,122,003	7,679,850	33,462,690	（注8）
平成26年12月24日	第三者割当増資	8,320	1,130,323	667,813	34,130,503	（注9）

（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。
（注8） 1口当たり発行価格83,167円（引受価額80,266円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。
（注9） 1口当たり発行価額80,266円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

[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	第19期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日
最　高	70,700円	65,100円	64,800円	85,700円	101,000円
最　低	40,050円	55,900円	59,700円	61,300円	79,500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、当期未処分利益705百万円に、配当積立金取崩額1,107百万円を加算した金額1,812百万円に対して、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1,811百万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1,603円としました。

決算期		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	第19期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日
当期未処分利益総額	千円	451,311	1,489,931	1,307,064	1,410,732	705,230
利益留保額	千円	187	604	799	753	458
金銭の分配金総額	千円	1,259,177	1,433,748	1,581,563	1,587,721	1,811,907
（1口当たり分配金）	円	（1,494）	（1,537）	（1,541）	（1,547）	（1,603）
うち利益分配金総額	千円	1,259,177	1,433,748	1,581,563	1,587,721	1,811,907
（1口当たり利益分配金）	円	（1,494）	（1,537）	（1,541）	（1,547）	（1,603）
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（注）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ことに加え、絶対的な物件数が多く、取得機会が多く存在し、市況に応じた機動的なポートフォリオの組替えも可能であるため、本投資法人は、収益の安定性を確保しながら成長性を重視した中規模オフィスを中心と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等を活用しながら、着実な外部成長を図ります。

（注） 当面の間レジデンス及びホテル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、レジデンス及びホテル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、及び将来の賃料増額改定に向けた活動
・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、借入金の無担保化及び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27年4月9日及び同年4月21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27年5月1日に、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27年5月27日にそれぞれ払込が完了しています。この結果、平成27年5月27日時点の出資総額は58,781,415,500円、発行済投資口総数は1,416,323口となっています。

公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	:	271,700口
発行価格（募集価格）	:	1口当たり89,212円
発行価格（募集価格）の総額	:	24,238,900,400円
払込金額（発行価額）	:	1口当たり86,192円
払込金額（発行価額）の総額	:	23,418,366,400円
払込期日	:	平成27年5月1日

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	:	14,300口
払込金額（発行価額）	:	1口当たり86,192円
払込金額（発行価額）の総額	:	1,232,545,600円
払込期日	:	平成27年5月27日
割当先	:	SMBC日興証券株式会社

（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、平成27年4月9日付で以下の特定資産の取得に係る売買契約を締結し、平成27年5月7日付で取得しました。

いちご神宮前ビル（注1）
取得価格（注2）7,200,000千円
所在地　東京都渋谷区神宮前六丁目25番16号
資産の種類　不動産信託受益権
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。

いちご広尾ビル（注1）
取得価格（注2）3,960,000千円
所在地　東京都渋谷区広尾五丁目8番14号
資産の種類　不動産信託受益権
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。

いちご渋谷道玄坂ビル（注1）
取得価格（注2）3,650,000千円
所在地　東京都渋谷区円山町28番3号
資産の種類　不動産信託受益権
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。

いちご笹塚ビル（注1）
取得価格（注2）4,780,000千円
所在地　東京都渋谷区笹塚二丁目26番2号
資産の種類　不動産信託受益権
所有形態　土地：所有権
建物：所有権（区分所有持分100.00%）
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。

いちご日本橋イーストビル（注1）
取得価格（注2）4,700,000千円
所在地　東京都中央区日本橋馬喰町二丁目7番8号
資産の種類　不動産信託受益権
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。

いちご新川ビル（注1）
取得価格（注2）2,360,000千円
所在地　東京都中央区新川二丁目22番1号
資産の種類　不動産信託受益権
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。

いちご東五反田ビル（注1）
取得価格（注2）3,660,000千円
所在地　東京都品川区東五反田一丁目6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
建物：所有権（区分所有持分100.00%）
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。

いちご東池袋ビル（注1）
取得価格（注2）4,570,000千円
所在地　東京都豊島区東池袋一丁目34番5号
資産の種類　不動産信託受益権
取得先　国内の有限会社ですが、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。

秀和第二桜橋ビル
取得価格（注2）2,500,000千円
所在地　東京都中央区八丁堀四丁目8番2号
資産の種類　不動産信託受益権
所有形態　土地：所有権（注3）
建物：所有権（区分所有持分86.74%）
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。

いちご九段ビル（注1）
取得価格（注2）3,190,000千円
所在地　東京都千代区神田神保町二丁目38番1他
資産の種類　不動産信託受益権
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。

アクシオール三田
取得価格（注2）1,800,000千円
所在地　東京都港区三田三丁目1番17号
資産の種類　不動産信託受益権
所有形態　土地：所有権（敷地権割合：80.47%）
建物：所有権（区分所有持分80.26%）
取得先　合同会社三田ホールディングス

郡山ビッグアイ（オフィス区画）
取得価格（注2）1,660,000千円
所在地　福島県郡山市駅前二丁目11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（敷地権割合：10.61%）
建物：所有権（区分所有持分10.87%）
取得先　合同会社郡山ホールディングス

（注1）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）
いちご神宮前ビル	神宮前第23ビル
いちご渋谷道玄坂ビル	渋谷YTビル
いちご広尾ビル	G-PLACE広尾
いちご笹塚ビル	G-PLACE笹塚
いちご日本橋イーストビル	G-PLACE日本橋
いちご新川ビル	能登ビル
いちご九段ビル	稲岡九段ビル
いちご東五反田ビル	G-PLACE五反田
いちご東池袋ビル	池袋SIAビル

（注2）取得価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。
（注3）本件土地の面積に加え、他の区分所有権者が所有している敷地の一部に設定された地上権部分を含みます。

(3) 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27年4月30日付で以下の借入れについて契約を締結し、同年5月7日に実行しています。

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27年5月7日	株式会社三井住友銀行	852,000	1ヶ月円 TIBOR+0.70%	平成29年11月7日	（注）	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	852,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	712,000				
	株式会社りそな銀行	596,000				
	株式会社新生銀行	338,000				
	株式会社あおぞら銀行	258,000				
	オリックス銀行株式会社	196,000				
	株式会社福岡銀行	196,000				
	合　計	4,000,000				

（注）　平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に2,000千円を返済し、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5月7日	株式会社三井住友銀行	1,974,000	1ヶ月円 TIBOR+0.86% （注1）	平成33年5月7日	（注2）	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,974,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,644,000				
	株式会社りそな銀行	1,378,000				
	株式会社新生銀行	780,000				
	株式会社あおぞら銀行	596,000				
	オリックス銀行株式会社	452,000				
	株式会社福岡銀行	452,000				
	合　計	9,250,000				

（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1.27500%で固定化されています。
（注2）　平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に4,625千円を返済し、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5月7日	株式会社三井住友銀行	1,974,000	1ヶ月円 TIBOR+0.90% （注1）	平成33年11月8日	（注2）	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,974,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,644,000				
	株式会社りそな銀行	1,376,000				
	株式会社新生銀行	782,000				
	株式会社あおぞら銀行	596,000				
	オリックス銀行株式会社	452,000				
	株式会社福岡銀行	452,000				
	合　計	9,250,000				

（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1.34750%で固定化されています。
（注2）　平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に4,625千円を返済し、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）	第19期（平成27年４月30日）
発行可能投資口総口数	口	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
発行済投資口総数	口	842,823	932,823	1,026,323	1,026,323	1,130,323
出資総額	百万円	14,928	20,360	25,782	25,782	34,130
投資主数	人	10,822	13,045	13,692	11,517	12,087

2 投資口に関する事項

平成27年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	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）	305,760	27.05
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	144,377	12.77
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	127,351	11.26
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	94,504	8.36
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	77,022	6.81
モルガン・スタンレー MUFG証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティ　サウスタワー	48,260	4.26
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	5 THE NORTH COLONNADE CANARY WHARF LONDON E14 4BB UNITED KINGDOM	35,344	3.12
BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCS JAPAN	RUE MONTOYER 46 1000 BRUSSELS BELGIUM	25,118	2.22
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	23,442	2.07
MSIP CLIENT SECURITIES	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON, E14 4QA,U.K.	14,446	1.27
合　計		895,624	79.23

（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27年4月30日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	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　取締役パートナー	2,160
監督役員	福永　隆明	福永公認会計士事務所　代表 グローバル・ソリューションズ・コンサルティング株式会社　代表取締役 グリーンオーク・インベストメント・マネジメント株式会社　社外監査役 株式会社平山　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 株式会社森インベスト　代表取締役	1,440
	寺田　昌弘	シティユーワ法律事務所　パートナー弁護士	1,440
会計監査人	太陽有限責任監査法人	―	13,200

（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）　会計監査人の報酬には、新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務に係る報酬等が含まれています。

（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27年4月30日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社	いちご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）	
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

（注）　平成27年1月23日付で一般事務受託者（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しています。

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18期（平成26年10月31日）		第19期（平成27年 4 月30日）	
		保有総額（百万円）（注2）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）（注2）	対総資産比率（%）
不動産	都心6区	9,350	7.6	8,887	6.5
	その他首都圏	5,096	4.1	5,084	3.7
	4大都市	12,208	9.9	12,157	8.9
	その他主要都市	1,088	0.9	558	0.4
不動産信託受益権	都心6区	51,524	41.7	51,995	38.2
	その他首都圏	19,060	15.4	26,999	19.8
	4大都市	6,731	5.4	5,491	4.0
	その他主要都市	7,374	6.0	10,566	7.8
小　計		112,433	90.9	121,741	89.4
預金・その他資産		11,234	9.1	14,419	10.6
資産総額計		123,668	100.0	136,160	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、減損処理及び減価償却後の帳簿価額）によっています。また、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は不動産及び不動産信託受益権の小計に含めていません。

2 主要な保有資産

平成27年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（注1）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）（注2）	対総賃貸収入比率（%）	主たる用途
いちご丸の内ビル	6,288	8,009.11	7,853.00	98.1	4.5	事務所
恵比寿グリーングラス	5,907	3,159.27	3,159.27	100.0	2.3	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,531	6,250.53	6,250.53	100.0	4.2	事務所
いちご五反田ビル	4,961	5,346.76	5,346.76	100.0	4.1	事務所
いちご栄ビル	4,701	3,928.12	3,928.12	100.0	4.0	事務所
いちご大森ビル	3,850	3,583.56	3,583.56	100.0	2.0	事務所
いちご西参道ビル	3,443	4,564.63	4,564.63	100.0	2.4	事務所
いちご大宮ビル	3,429	6,180.68	6,127.89	99.1	2.4	事務所
ブルク大森	3,169	5,345.62	4,962.84	92.8	3.0	その他
ファルコン心斎橋（注3）	2,809	5,760.79	5,028.45	87.3	2.3	その他
合　計	44,093	52,129.07	50,805.05	97.5	31.1	

（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。
（注3）　平成27年5月8日付で譲渡しています。また、帳簿価額は減損処理後の金額を記載しています。

3 不動産等組入資産明細

平成27年4月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（百万円）（注1）	期末帳簿価額（百万円）（注2）
O-02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	4,564.63	2,620	3,443
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	2,882	2,761
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	1,970	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	1,630	1,541
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	1,223
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	1,693	1,443
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	751	731
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	1,060	1,114
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	1,986	1,917
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	1,896	1,772
O-12	いちご内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,378.82	1,070	1,140
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	535
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	588	555
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	2,050	1,824
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	1,183
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	846	740
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	795	844
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	5,450	4,961
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	1,735	1,769
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	1,490	1,399
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	830	772
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	1,150	1,481
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	936	972
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	2,010	2,002
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	673	627
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	804	753
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	4,234.88	2,290	2,271
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	718	782
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	5,043	4,701
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	6,830	6,288
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	1,700	1,564
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	1,220	1,140
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	706
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	3,100	2,699
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	573	558
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	2,440	2,088
O-47	いちご秋葉原ノースビル	東京都千代田区外神田六丁目	不動産信託受益権	6,250.53	6,090	5,531
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	2,160	1,900
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	2,256.09	2,280	2,207
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	2,330	1,913
O-51	恵比寿グリーングラス	東京都渋谷区恵比寿南三丁目	不動産信託受益権	3,159.27	6,080	5,907
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	3,583.56	4,010	3,850
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	1,640	1,591
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	3,550	3,429
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	2,959.38	1,210	1,210
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	2,110	2,002
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	5,213.09	1,910	1,829
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	4,499.08	1,460	1,447
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	1,060	1,305
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	588	676
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	832	910
Z-01	ファルコン心斎橋（注3）	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	（注4） 2,810	（注5） 2,809
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	1,984
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	2,951	3,169
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	1,604
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	1,420	1,291
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	942	901
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	538	560
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	623	607
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	1,340	1,177
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	2,800	2,480
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	1,800	1,595
Z-12	ライオンズスクエア川口	埼玉県川口市元郷二丁目	不動産信託受益権	7,788.09	2,530	2,439
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	1,971.34	1,760	1,700
Z-14	いちご蒲田ビル	東京都大田区西蒲田八丁目	不動産信託受益権	2,124.68	1,430	1,440
合　計				184,919.13	126,359	121,741

（注1）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
（注2）「期末帳簿価額」には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。
（注3）平成27年5月8日付で譲渡しています。
（注4）平成27年4月9日付信託受益権譲渡契約に定められた売買代金（消費税及び地方消費税を除く。）を公正価格として記載しています。
（注5）減損処理後の金額を記載しています。

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18期 自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日				第19期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日			
		テナント総数期末時点（件）（注1）	稼働率期末時点（%）（注2）	賃貸事業収入（期間中）（千円）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント総数期末時点（件）（注1）	稼働率期末時点（%）（注2）	賃貸事業収入（期間中）（千円）	対総賃貸事業収入比率（%）
O-01	COI新橋ビル（注3）	—	—	7,033	0.2	—	—	—	—
O-02	いちご西参道ビル	17	93.6	111,702	2.5	18	100.0	114,828	2.4
O-03	いちご三田ビル	7	100.0	120,599	2.6	7	100.0	116,544	2.4
O-04	いちご南平台ビル	11	90.0	68,673	1.5	12	100.0	64,388	1.3
O-05	いちご半蔵門ビル	7	92.5	35,930	0.8	7	92.5	46,558	1.0
O-06	いちご聖坂ビル	7	100.0	57,081	1.3	7	100.0	57,232	1.2
O-07	いちご渋谷神山町ビル	4	100.0	51,626	1.1	4	100.0	51,502	1.1
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	7	100.0	25,319	0.6	7	100.0	27,332	0.6
O-09	いちご芝公園ビル	5	100.0	42,419	0.9	5	100.0	38,683	0.8
O-10	いちご恵比寿西ビル	5	100.0	71,103	1.6	5	100.0	70,718	1.5
O-11	いちご銀座612ビル	27	100.0	61,340	1.3	26	89.9	63,283	1.3
O-12	いちご内神田ビル	12	100.0	36,776	0.8	10	100.0	39,855	0.8
O-13	いちご九段南ビル（注4）	—	—	10,428	0.2	—	—	98	—
O-14	いちご四谷四丁目ビル	8	81.8	17,669	0.4	9	90.9	18,888	0.4
O-15	いちご溜池ビル	6	100.0	21,603	0.5	6	100.0	20,297	0.4
O-16	いちご神保町ビル	6	77.8	63,585	1.4	8	100.0	65,918	1.4
O-17	いちご箱崎ビル	7	100.0	40,211	0.9	7	100.0	51,281	1.1
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	5	100.0	32,582	0.7	5	100.0	34,261	0.7
O-20	いちご五反田ビル	9	100.0	193,599	4.2	9	100.0	198,524	4.1
O-21	いちご新横浜ビル	13	100.0	81,351	1.8	13	75.9	73,136	1.5
O-22	いちご南池袋ビル	10	100.0	53,281	1.2	8	74.9	46,992	1.0
O-23	いちご中野ノースビル	5	88.9	36,867	0.8	6	100.0	41,098	0.8
O-24	いちご永代ビル	9	100.0	62,143	1.4	9	100.0	62,428	1.3
O-25	いちご横須賀ビル	10	91.4	59,478	1.3	10	91.4	58,424	1.2
O-26	いちご池尻ビル	6	100.0	81,415	1.8	6	100.0	77,576	1.6
O-27	ルート池袋ビル	1	100.0	20,599	0.5	1	100.0	20,599	0.4
O-28	いちご西五反田ビル	6	100.0	34,892	0.8	5	100.0	37,086	0.8
O-29	いちご吉祥寺ビル	17	93.5	110,943	2.4	17	100.0	113,012	2.3
O-33	いちご名駅ビル	8	100.0	32,815	0.7	8	79.2	29,499	0.6
O-34	いちご栄ビル	19	100.0	193,160	4.2	19	100.0	193,101	4.0
O-35	いちご仙台中央ビル（注5）	15	90.7	38,219	0.8	—	—	31,240	0.6
O-37	いちご丸の内ビル	19	94.3	224,208	4.9	20	98.1	220,271	4.5
O-38	いちご富山駅西ビル	14	96.2	113,517	2.5	15	97.3	113,227	2.3
O-39	いちご・みらい信金ビル	18	87.8	77,506	1.7	17	83.5	74,293	1.5
O-40	いちご佐賀ビル	19	95.3	47,530	1.0	19	86.7	44,407	0.9
O-42	いちご高松ビル	12	100.0	155,255	3.4	12	100.0	156,317	3.2
O-44	秋田山王21ビル	12	90.2	50,848	1.1	13	93.4	53,105	1.1
O-46	いちご神田錦町ビル	10	100.0	92,260	2.0	9	89.7	85,678	1.8
O-47	いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	206,261	4.5	1	100.0	203,817	4.2
O-48	いちご堺筋本町ビル	13	100.0	96,881	2.1	13	100.0	95,156	2.0
O-49	いちご神田小川町ビル	6	68.8	71,739	1.6	6	60.2	63,661	1.3
O-50	いちご八丁堀ビル	7	100.0	86,747	1.9	7	100.0	86,752	1.8
O-51	恵比寿グリーングラス	—	—	—	—	2	100.0	110,815	2.3
O-52	いちご大森ビル	—	—	—	—	8	100.0	97,564	2.0
O-53	いちご高田馬場ビル	—	—	—	—	7	84.5	44,695	0.9
O-54	いちご大宮ビル	—	—	—	—	27	99.1	116,454	2.4
O-55	いちご相模原ビル	—	—	—	—	13	100.0	33,784	0.7
O-56	いちご大船ビル	—	—	—	—	9	100.0	68,690	1.4
O-57	いちご仙台イーストビル	—	—	—	—	11	100.0	75,918	1.6
O-58	いちご熊本ビル	—	—	—	—	32	94.6	61,845	1.3
R-01	フォレシティ六本木（注6）	1	94.5	46,239	1.0	—	—	10,758	0.2
R-02	フォレシティ麻布十番（注6）	1	93.8	34,505	0.8	—	—	7,618	0.2
R-03	フォレシティ麻布十番弐番館（注6）	1	97.2	35,485	0.8	—	—	8,209	0.2
R-04	ビュロー高輪台	1	100.0	26,359	0.6	1	100.0	26,359	0.5
R-05	フォレシティ白金台（注6）	1	97.5	24,551	0.5	—	—	6,156	0.1
R-06	ビーサイト浜松町	1	100.0	16,112	0.4	1	100.0	16,112	0.3
R-07	フォレシティ秋葉原（注6）	1	100.0	65,470	1.4	—	—	14,802	0.3
R-08	スイート・ワン・コート（注6）	1	90.4	23,552	0.5	—	—	5,071	0.1
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	1	81.7	52,761	1.2	1	81.1	47,327	1.0
R-10	フォレシティ笹塚（注6）	1	100.0	29,328	0.6	—	—	6,592	0.1
R-11	グランプレッソ河田町（注6）	1	94.2	17,245	0.4	—	—	3,932	0.1
R-12	フォレシティ桜新町（注6）	1	92.5	24,726	0.5	—	—	5,527	0.1
R-13	フォレシティ新蒲田（注6）	1	96.3	37,120	0.8	—	—	8,081	0.2
R-14	フォレシティ中落合（注6）	1	100.0	11,960	0.3	—	—	2,704	0.1
R-15	フォレシティ富ヶ谷（注6）	1	93.4	48,799	1.1	—	—	12,044	0.2
R-16	フォレシティ両国（注6）	1	100.0	33,782	0.7	—	—	7,919	0.2
R-17	フォレシティ豊洲（注6）	1	100.0	52,492	1.2	—	—	11,787	0.2
R-18	フォレシティ西本町（注6）	1	100.0	34,834	0.8	—	—	7,429	0.2
Z-01	ファルコン心斎橋（注7）	1	87.3	139,714	3.1	1	87.3	111,551	2.3
Z-02	フィエスタ渋谷	8	90.7	66,198	1.5	8	90.7	64,092	1.3
Z-03	ブルク大森	34	82.2	156,634	3.4	36	92.8	147,572	3.0

不動産等の名称		第18期 自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日				第19期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日			
		テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
Z-04	パゴダ浅草	7	100.0	78,034	1.7	7	100.0	77,700	1.6
Z-05	REGALOビル	8	86.5	59,289	1.3	8	86.5	59,773	1.2
Z-06	いちご横浜西口ビル	9	100.0	40,222	0.9	9	100.0	40,079	0.8
Z-07	エルセントロ札幌	8	100.0	30,395	0.7	8	100.0	33,437	0.7
Z-08	大名パルコニー	6	100.0	32,782	0.7	6	100.0	31,502	0.6
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	1.3
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	4	100.0	70,434	1.5	4	100.0	74,917	1.5
Z-11	トワイシア横濱磯子(商業区画)	8	100.0	82,048	1.8	8	100.0	81,272	1.7
Z-12	ライオンズスクエア川口	—	—	—	—	3	100.0	88,299	1.8
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	—	—	—	—	5	100.0	59,157	1.2
Z-14	いちご蒲田ビル	—	—	—	—	2	100.0	32,008	0.7
合　計		513	95.7	4,558,117	100.0	605	96.0	4,870,476	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27年3月26日付で譲渡しています。
(注6) 平成26年12月12日付で譲渡しています。
(注7) 平成27年5月8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27年4月30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27年4月30日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目　的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総　額	当期支払額	既支払総額
いちご秋葉原ノースビル (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 6 月	89,000	—	—
ブルク大森ビル (東京都大田区)	耐震改修工事	自 平成27年 8 月 至 平成27年10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 4 月 至 平成27年 6 月	46,000	—	—
いちご熊本ビル (熊本県熊本市)	外壁改修工事	自 平成27年 8 月 至 平成27年 9 月	40,000	—	—
いちご大宮ビル (埼玉県さいたま市)	外壁改修工事	自 平成27年 8 月 至 平成27年 9 月	30,000	—	—

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232,936千円であり、費用区分された修繕費119,896千円と合わせ、合計352,832千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 2 月 至 平成27年 4 月	70,000
ライオンズスクエア川口 (埼玉県川口市)	空調機更新工事	自 平成27年 3 月 至 平成27年 3 月	10,064
いちご横須賀ビル (神奈川県横須賀市)	昇降機更新工事	自 平成26年12月 至 平成27年 2 月	9,662
いちご箱崎ビル (東京都中央区)	空調機更新工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	9,549
いちご佐賀ビル (佐賀県佐賀市)	機械式駐車場改修工事	自 平成27年 3 月 至 平成27年 3 月	7,386
その他			126,275
合　計			232,936

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	第19期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日
当期首積立金残高	544,344	617,337	636,976	612,022	500,770
当期積立額	412,781	380,120	354,311	598,970	349,258
当期積立金取崩額	339,788	360,481	379,264	710,223	231,141
次期繰越額	617,337	636,976	612,022	500,770	618,886

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18期 自　平成26年 5 月 1 日 至　平成26年10月31日	第19期 自　平成26年11月 1 日 至　平成27年 4 月30日
(a) 資産運用報酬	383,510	484,527
(b) 資産保管手数料	9,463	9,420
(c) 一般事務委託手数料	33,565	29,316
(d) 役員報酬	5,929	5,040
(e) その他の費用	61,641	91,439
合　計	494,109	619,742

2 借入状況

平成27年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社香川銀行	平成22年11月30日	1,358	1,344	1.376	平成27年11月30日	（注2）	（注19）	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年 5 月 9 日	1,364	—	1.283	平成27年 4 月30日	（注3）		
	みずほ信託銀行株式会社		1,364	—					
	株式会社りそな銀行		451	—					
	株式会社あおぞら銀行		909	—					
	株式会社新生銀行		909	—					
	株式会社三井住友銀行	平成24年 5 月 9 日	1,455	494	1.915	平成29年 4 月28日	（注4）		
	みずほ信託銀行株式会社		1,455	495					
	株式会社りそな銀行		482	164					
	株式会社あおぞら銀行		970	330					
	株式会社新生銀行		970	330					
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 8 月31日	2,438	—	1.602	平成27年 2 月27日	（注5）		
	株式会社新生銀行		2,288	—					
	オリックス銀行株式会社		457	—					
	新生信託銀行株式会社	平成25年 1 月30日	1,100	—	2.850	平成27年11月30日	期限一括（注6）		無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成25年 1 月31日	1,460	957	1.184	平成27年10月30日	（注7）		有担保 無保証
	株式会社東京スター銀行		1,460	957					
	みずほ信託銀行株式会社		486	319					
	オリックス銀行株式会社		486	319					
	株式会社りそな銀行		973	638					
	株式会社あおぞら銀行		973	638					
	株式会社みずほ銀行		973	638					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 1 月31日	3,894	2,552	1.647	平成29年10月31日	（注8）		
	みずほ信託銀行株式会社		486	319					
	株式会社りそな銀行		973	638					
	株式会社東京スター銀行		1,460	957					
	新生信託銀行株式会社	平成25年 1 月31日	1,194	—	1.747	平成29年11月30日	（注3）		
	メットライフアリコ生命保険株式会社		1,733	—					
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合		1,733	—					
	株式会社新生銀行		173	—					
	新生信託銀行株式会社	平成25年 3 月18日	1,586	—	1.764	平成30年 3 月16日	（注3）		
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合		1,762	—					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年 6 月 3 日	1,786	1,767	1.793	平成30年 5 月31日	（注9）	（注19）	有担保 無保証
	株式会社りそな銀行		694	687					
	株式会社新生銀行		992	982					
	株式会社あおぞら銀行		198	196					
	株式会社三井住友銀行	平成25年12月10日	1,592	1,575	1.468	平成30年11月30日	（注10）		
	株式会社新生銀行		497	492					
	株式会社あおぞら銀行		1,094	1,082					
	株式会社みずほ銀行		796	787					
	株式会社りそな銀行	平成26年 4 月30日	1,000	1,000	1.083	平成31年 4 月30日	期限一括		
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成26年 8 月 1 日	1,499	1,485	1.070	平成31年 7 月31日	（注11）		
	株式会社みずほ銀行		1,299	1,287					
	株式会社あおぞら銀行		899	891					
	株式会社新生銀行		899	891					
	株式会社りそな銀行		899	891					
	株式会社香川銀行		499	495					
	オリックス銀行株式会社		499	495					
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月10日	—	1,238	1.267	平成32年12月10日	（注12）		
	株式会社みずほ銀行		—	1,238					
	株式会社あおぞら銀行		—	792					
	株式会社新生銀行		—	792					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	792					
	株式会社りそな銀行		—	594					
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月15日	—	198	0.829	平成30年 6 月15日	（注13）		
	株式会社みずほ銀行		—	247					
	株式会社あおぞら銀行		—	198					
	株式会社新生銀行		—	198					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	198					
	株式会社りそな銀行		—	148					
	オリックス銀行株式会社		—	148					
	株式会社香川銀行		—	148					
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月15日	—	1,238	1.033	平成31年12月16日	（注14）		
	株式会社みずほ銀行		—	1,238					
	株式会社あおぞら銀行		—	792					
	株式会社新生銀行		—	792					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	792					
	株式会社りそな銀行		—	594					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 1 月 9 日	—	346	0.828	平成30年 6 月15日	（注15）		
	株式会社みずほ銀行		—	247					
	株式会社あおぞら銀行		—	198					
	株式会社新生銀行		—	198					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	198					
	株式会社りそな銀行		—	148					
	オリックス銀行株式会社		—	148					
	株式会社あおぞら銀行	平成27年 2 月27日	—	2,127	1.142	平成32年 8 月31日	期限一括		
	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	平成27年 4 月30日	—	1,360	0.879	平成30年 4 月27日	（注16）		
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,360					
	株式会社あおぞら銀行		—	906					
	株式会社新生銀行		—	906					
	株式会社りそな銀行		—	450					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 4 月30日	—	816	1.148	平成31年11月29日	（注17）		
	株式会社新生銀行		—	778					
	株式会社みずほ銀行		—	740					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	666					

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27年４月30日	—	1,384	1.185	平成32年５月29日	（注18）	（注19）	有担保無保証
	株式会社新生銀行		—	1,322					
	株式会社みずほ銀行		—	1,260					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,134					
	小計		55,936	59,580					
合計			55,936	59,580					

（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金残高は、全額1年内返済予定の長期借入金です。
（注3） 平成27年4月30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。
なお、平成26年12月12日付で、3,505百万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5） 平成27年2月27日付で残額を返済しています。
（注6） 平成26年12月30日付で残額を返済しています。
（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12月12日付で、2,312百万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12月12日付で、2,312百万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。
なお、平成27年3月26日付で、29百万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18百万円が含まれています。
（注10） 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5百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
なお、平成27年3月26日付で、32百万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20百万円が含まれています。
（注11） 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4百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
なお、平成27年3月26日付で、52百万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16百万円が含まれています。
（注12） 平成27年1月30日を初回として、以降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。
なお、平成27年3月26日付で、44百万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13百万円が含まれています。
（注13） 平成27年1月30日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に0.9百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
なお、平成27年3月26日付で、12百万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3百万円が含まれています。
（注14） 平成27年1月30日を初回として、以降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。
なお、平成27年3月26日付で、44百万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13百万円が含まれています。
（注15） 平成27年1月30日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に0.9百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
なお、平成27年3月26日付で、12百万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3百万円が含まれています。
（注16） 平成27年7月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に2百万円を返済し、残額は最終返済日に返済します。
当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金9百万円が含まれています。
（注17） 平成27年7月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に1百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金6百万円が含まれています。
（注18） 平成27年7月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に2百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金10百万円が含まれています。
（注19） 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。

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）
恵比寿グリーングラス	平成26年12月10日	5,900	—	—	—	—
いちご大森ビル	平成26年12月15日	3,850	—	—	—	—
いちご高田馬場ビル	平成26年12月15日	1,580	—	—	—	—
いちご大宮ビル	平成26年12月10日	3,430	—	—	—	—
いちご相模原ビル	平成27年１月９日	1,174	—	—	—	—
いちご大船ビル	平成26年12月15日	2,000	—	—	—	—
いちご仙台イーストビル	平成26年12月10日	1,840	—	—	—	—
いちご熊本ビル	平成26年12月15日	1,450	—	—	—	—
ライオンズスクエア川口	平成26年12月15日	2,430	—	—	—	—
いちご新横浜アリーナ通りビル	平成26年12月15日	1,700	—	—	—	—
いちご蒲田ビル	平成27年１月９日	1,400	—	—	—	—
フォレシティ六本木	—	—	平成26年12月12日	1,570	1,676	△106
フォレシティ麻布十番	—	—	平成26年12月12日	1,135	1,096	37
フォレシティ麻布十番弐番館	—	—	平成26年12月12日	1,224	1,210	12
フォレシティ白金台	—	—	平成26年12月12日	750	783	△33
フォレシティ秋葉原	—	—	平成26年12月12日	2,191	2,407	△217
スイート・ワン・コート	—	—	平成26年12月12日	655	746	△91
フォレシティ笹塚	—	—	平成26年12月12日	959	1,007	△49
グランプレッソ河田町	—	—	平成26年12月12日	500	591	△91
フォレシティ桜新町	—	—	平成26年12月12日	716	889	△174
フォレシティ新蒲田	—	—	平成26年12月12日	990	977	12
フォレシティ中落合	—	—	平成26年12月12日	335	437	△102
フォレシティ富ヶ谷	—	—	平成26年12月12日	1,650	1,322	326
フォレシティ両国	—	—	平成26年12月12日	1,080	1,022	57
フォレシティ豊洲	—	—	平成26年12月12日	1,785	1,317	467
フォレシティ西本町	—	—	平成26年12月12日	980	895	83
いちご仙台中央ビル	—	—	平成27年３月26日	560	521	21
合計	—	26,754	—	17,080	16,903	150

（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	恵比寿グリーングラス	平成26年12月10日	5,900	5,940	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月１日
取得	いちご大森ビル	平成26年12月15日	3,850	3,920	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年10月１日
取得	いちご高田馬場ビル	平成26年12月15日	1,580	1,630	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月１日
取得	いちご大宮ビル	平成26年12月10日	3,430	3,520	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月１日
取得	いちご相模原ビル	平成27年１月９日	1,174	1,190	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月１日
取得	いちご大船ビル	平成26年12月15日	2,000	2,030	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年10月１日
取得	いちご仙台イーストビル	平成26年12月10日	1,840	1,890	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年10月１日
取得	いちご熊本ビル	平成26年12月15日	1,450	1,460	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月１日
取得	ライオンズスクエア川口	平成26年12月15日	2,430	2,500	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月１日
取得	いちご新横浜アリーナ通りビル	平成26年12月15日	1,700	1,730	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月１日
取得	いちご蒲田ビル	平成27年１月９日	1,400	1,410	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月１日
譲渡	フォレシティ六本木	平成26年12月12日	1,570	1,480	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年10月31日
譲渡	フォレシティ麻布十番	平成26年12月12日	1,135	1,140	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年10月31日
譲渡	フォレシティ麻布十番弐番館	平成26年12月12日	1,224	1,210	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年10月31日
譲渡	フォレシティ白金台	平成26年12月12日	750	756	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月31日
譲渡	フォレシティ秋葉原	平成26年12月12日	2,191	2,120	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月31日
譲渡	スイート・ワン・コート	平成26年12月12日	655	690	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月31日
譲渡	フォレシティ笹塚	平成26年12月12日	959	938	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月31日
譲渡	グランプレッソ河田町	平成26年12月12日	500	519	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月31日
譲渡	フォレシティ桜新町	平成26年12月12日	716	795	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月31日
譲渡	フォレシティ新蒲田	平成26年12月12日	990	1,020	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月31日
譲渡	フォレシティ中落合	平成26年12月12日	335	372	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月31日
譲渡	フォレシティ富ヶ谷	平成26年12月12日	1,650	1,660	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月31日
譲渡	フォレシティ両国	平成26年12月12日	1,080	1,080	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月31日
譲渡	フォレシティ豊洲	平成26年12月12日	1,785	1,700	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月31日
譲渡	フォレシティ西本町	平成26年12月12日	980	1,040	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月31日
譲渡	いちご仙台中央ビル	平成27年３月26日	560	427	株式会社立地評価研究所	平成26年10月31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11月1日から平成27年4月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引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

区　分	売買金額等（注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総　額	26,754,600	17,080,000
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社恵比寿ホールディングス	5,900,000（22.1%）	—（　—%）
合同会社大森ホールディングス	3,850,000（14.4%）	—（　—%）
合同会社高田馬場ホールディングス	1,580,000（ 5.9%）	—（　—%）
合同会社大宮ホールディングス	3,430,000（12.8%）	—（　—%）
合同会社仙台ホールディングス	1,840,000（ 6.9%）	—（　—%）
合同会社川口ホールディングス	2,430,000（ 9.1%）	—（　—%）
合同会社新横浜ホールディングス	1,700,000（ 6.4%）	—（　—%）
合同会社プレワン	—（　—%）	10,475,000（61.3%）
合同会社プレツー	—（　—%）	6,045,000（35.4%）
合　計	20,730,000（77.5%）	16,520,000（96.7%）

（2）支払手数料等の金額

該当事項はありません。

（注1）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
（注2）上記記載の売買金額等は、売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるいちご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
第19期（自 平成26年11月 1 日　至 平成27年 4 月30日）	1,400	125,720	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

該当事項はありません。

（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11月26日	新投資口引受契約の締結	平成26年11月14日開催の本投資法人役員会において承認された新投資口の発行について、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び大和証券株式会社に投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成26年11月26日	資産運用委託契約の一部変更	平成26年9月6日付けで規約変更に対応した変更を行いました。
平成27年 4 月 9 日	スポンサー追加サポート基本合意書の締結	従来のいちごグループホールディングス株式会社とのスポンサーサポート契約に加え、本投資法人の要請がある場合、同社が信用補完に係るサポートを有償で締結する旨の合意書を締結しました。あわせて、「重要な後発事象に関する注記 2.資産の取得」に記載のうち9物件の取得について信用補完を受ける旨、本合意書に基づく「スポンサー追加サポート個別合意書」を締結しました。
平成27年 4 月21日	新投資口引受契約の締結	平成27年4月9日開催の本投資法人役員会において承認された新投資口の発行について、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び大和証券株式会社に投資口の募集に関する事務を委託しました。

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

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成26年10月31日）		当　期（平成27年４月30日）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	※1	4,961,374	※1	6,339,011
信託現金及び信託預金	※1	5,556,132	※1	7,146,522
営業未収入金		49,147		36,814
前払費用		258,899		259,445
その他		4,936		2,840
流動資産合計		10,830,491		13,784,634
固定資産				
有形固定資産				
建物		8,691,090		8,473,551
減価償却累計額		△764,033		△851,537
建物（純額）	※1	7,927,057	※1	7,622,013
構築物		35,882		32,545
減価償却累計額		△13,659		△15,029
構築物（純額）	※1	22,222	※1	17,515
機械及び装置		263,899		261,009
減価償却累計額		△62,048		△71,268
機械及び装置（純額）	※1	201,850	※1	189,741
工具、器具及び備品		58,482		56,743
減価償却累計額		△21,782		△23,816
工具、器具及び備品（純額）	※1	36,700	※1	32,926
土地	※1	19,555,504	※1	18,825,582
建設仮勘定		—		124
信託建物		28,462,782		29,266,605
減価償却累計額		△3,079,859		△2,563,456
信託建物（純額）	※1	25,382,922	※1	26,703,148
信託構築物		72,649		52,575
減価償却累計額		△15,393		△9,136
信託構築物（純額）	※1	57,255	※1	43,439
信託機械及び装置		255,300		333,189
減価償却累計額		△75,535		△96,927
信託機械及び装置（純額）	※1	179,765	※1	236,262
信託工具、器具及び備品		677,481		254,089
減価償却累計額		△209,765		△92,729
信託工具、器具及び備品（純額）	※1	467,715	※1	161,359
信託土地	※1	54,108,394	※1	63,414,448
信託建設仮勘定		3,206		2,120
有形固定資産合計		107,942,596		117,248,682
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		375,687		603,770
その他		9,482		13,587
投資その他の資産合計		400,397		632,584
固定資産合計		112,837,572		122,375,846
資産合計		123,668,064		136,160,481

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成26年10月31日）		当　期（平成27年４月30日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		188,335		334,839
1年内返済予定の長期借入金	※1	17,345,410	※1	6,025,171
未払金		278,806		366,502
未払費用		44,607		9,622
未払法人税等		605		605
未払消費税等		133,230		73,465
前受金		749,636		801,153
その他		13,576		18,604
流動負債合計		18,754,207		7,629,962
固定負債				
長期借入金	※1	38,591,161	※1	53,555,141
預り敷金及び保証金		1,771,515		1,723,922
信託預り敷金及び保証金		3,447,888		4,683,727
資産除去債務		4,799		4,815
固定負債合計		43,815,364		59,967,607
負債合計		62,569,572		67,597,570
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		25,782,839		34,130,503
剰余金				
出資剰余金		20,566,420		20,566,420
配当積立金		13,338,498		13,160,756
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		1,410,732		705,230
剰余金合計		35,315,652		34,432,407
投資主資本合計		61,098,491		68,562,911
純資産合計	※2	61,098,491	※2	68,562,911
負債純資産合計		123,668,064		136,160,481

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自　平成26年５月１日 至　平成26年10月31日）		当　期 （自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,080,532	※1	4,386,495
その他賃貸事業収入	※1	477,585	※1	483,980
不動産等売却益	※2	57,807	※2	150,311
営業収益合計		4,615,924		5,020,788
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,982,518	※1	2,133,086
資産運用報酬		383,510		484,527
資産保管手数料		9,463		9,420
一般事務委託手数料		33,565		29,316
役員報酬		5,929		5,040
その他営業費用		61,641		91,439
営業費用合計		2,476,627		2,752,829
営業利益		2,139,296		2,267,958
営業外収益				
受取利息		1,018		1,153
未払分配金戻入		548		852
受取保険金		25		10
還付加算金		384		—
その他営業外収入		—		142
営業外収益合計		1,977		2,159
営業外費用				
支払利息		457,393		409,090
融資関連費用		273,341		806,962
投資口交付費		—		48,576
営業外費用合計		730,735		1,264,629
経常利益		1,410,538		1,005,488
特別損失				
減損損失		—	※3	300,406
特別損失合計		—		300,406
税引前当期純利益		1,410,538		705,082
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		1,409,933		704,477
前期繰越利益		799		753
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		1,410,732		705,230

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前　期（ご参考）
（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

当　期
（自　平成26年11月１日
至　平成27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	25,782,839	20,566,420	13,338,498	1,410,732	35,315,652	61,098,491	61,098,491
当期変動額							
新投資口の発行	8,347,664					8,347,664	8,347,664
配当積立金の取崩			△177,741	177,741	—	—	—
剰余金の配当				△1,587,721	△1,587,721	△1,587,721	△1,587,721
当期純利益				704,477	704,477	704,477	704,477
当期変動額合計	8,347,664	—	△177,741	△705,502	△883,244	7,464,419	7,464,419
当期末残高	34,130,503	20,566,420	13,160,756	705,230	34,432,407	68,562,911	68,562,911

（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26年５月１日 至 平成26年10月31日）	当期 （自 平成26年11月１日 至 平成27年４月30日）
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 1～63年 構築物 2～30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26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26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277,567千円であり、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、277,567千円少なく計上され、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273千円です。	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23,786千円です。
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10月31日）	当期 （平成27年４月30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 1,842,768 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	※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 1,864,448 信託現金及び信託預金 7,146,522 建物 7,622,013 構築物 17,515 機械及び装置 189,741 工具、器具及び備品 32,926 土地 18,825,582 信託建物 26,703,148 信託構築物 43,439 信託機械及び装置 236,262 信託工具、器具及び備品 161,359 信託土地 63,414,448 信託借地権 4,494,579 合計 130,751,988 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 6,025,171 長期借入金 53,555,141 合計 59,580,312
※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

当　期（自　平成26年11月１日　至　平成27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	3,616,642
共益費収入	541,927
駐車場収入	189,981
施設使用料	37,944
計	4,386,495
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	429,696
その他収入	54,284
計	483,980
不動産賃貸事業収益合計	4,870,476
B．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	462,054
水道光熱費	472,969
信託報酬	26,366
減価償却費	667,704
修繕費	119,896
公租公課	344,333
損害保険料	5,794
その他賃貸事業費用	33,967
不動産賃貸事業費用合計	2,133,086
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	2,737,389

※２．不動産等売却損益の内訳

（単位：千円）

フォレシティ六本木	
不動産等売却収入	1,570,000
不動産等売却原価	1,676,303
その他売却費用	502
不動産等売却損	106,806
フォレシティ麻布十番	
不動産等売却収入	1,135,000
不動産等売却原価	1,096,689
その他売却費用	1,002
不動産等売却益	37,307
フォレシティ麻布十番弐番館	
不動産等売却収入	1,224,000
不動産等売却原価	1,210,205
その他売却費用	1,170
不動産等売却益	12,623
フォレシティ白金台	
不動産等売却収入	750,000
不動産等売却原価	783,328
その他売却費用	502
不動産等売却損	33,831
フォレシティ秋葉原	
不動産等売却収入	2,191,000
不動産等売却原価	2,407,961
その他売却費用	502
不動産等売却損	217,464
スイート・ワン・コート	
不動産等売却収入	655,000
不動産等売却原価	746,201
その他売却費用	502
不動産等売却損	91,704
フォレシティ笹塚	
不動産等売却収入	959,000
不動産等売却原価	1,007,856
その他売却費用	502
不動産等売却損	49,359

前　期（ご参考）（自　平成26年５月１日　至　平成26年10月31日）

―――――――――

当　期（自　平成26年11月１日　至　平成27年４月30日）

グランプレッソ河田町	
不動産等売却収入	500,000
不動産等売却原価	591,445
その他売却費用	502
不動産等売却損	91,947
フォレシティ桜新町	
不動産等売却収入	716,000
不動産等売却原価	889,723
その他売却費用	502
不動産等売却損	174,226
フォレシティ新蒲田	
不動産等売却収入	990,000
不動産等売却原価	977,129
その他売却費用	502
不動産等売却益	12,367
フォレシティ中落合	
不動産等売却収入	335,000
不動産等売却原価	437,784
その他売却費用	162
不動産等売却損	102,947
フォレシティ富ヶ谷	
不動産等売却収入	1,650,000
不動産等売却原価	1,322,820
その他売却費用	502
不動産等売却益	326,676
フォレシティ両国	
不動産等売却収入	1,080,000
不動産等売却原価	1,022,280
その他売却費用	562
不動産等売却益	57,157
フォレシティ豊洲	
不動産等売却収入	1,785,000
不動産等売却原価	1,317,198
その他売却費用	660
不動産等売却益	467,140
フォレシティ西本町	
不動産等売却収入	980,000
不動産等売却原価	895,302
その他売却費用	704
不動産等売却益	83,992
いちご仙台中央ビル	
不動産等売却収入	560,000
不動産等売却原価	521,040
その他売却費用	17,624
不動産等売却益	21,334

※３．減損損失

当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

主な用途	種類	場所	減損損失（千円）
その他※	信託建物、信託土地等	大阪府大阪市	300,406

※上記その他の名称はファルコン心斎橋です。

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件毎に１つの資産グループとしています。

上記資産グループについて、平成27年４月期中に物件売却の意思決定及び譲渡契約を締結したことにより、回収可能価額が低下していることから帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額300,406千円を減損損失として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は、信託建物76,502千円、信託構築物376千円、信託機械及び装置3,509千円、信託工具、器具及び備品4,878千円、信託土地215,139千円であります。また、当該資産グループの回収可能価額については、正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

（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26年５月１日 至　平成26年10月31日）		当　期 （自　平成26年11月１日 至　平成27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	発行可能投資口総口数	14,000,000口
発行済投資口数	1,026,323口	発行済投資口数	1,130,323口

（税効果会計に関する注記）

前　期（ご参考） （平成26年10月31日）		当　期 （平成27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		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）		（単位：千円）
繰延税金資産（固定）		繰延税金資産（固定）	
合併受入資産評価差額	7,474,960	合併受入資産評価差額	6,912,811
資産除去債務	1,639	資産除去債務	1,556
その他	514	その他	1,633
繰越欠損金	1,627,089	繰越欠損金	1,539,078
繰延税金資産小計	9,104,203	繰延税金資産小計	8,455,079
評価性引当額	△9,104,203	評価性引当額	△8,455,079
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	34.16%	法定実効税率	34.15%
（調整）		（調整）	
評価性引当額の増減	△34.16%	評価性引当額の増減	△34.15%
その他	0.043%	その他	0.086%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.043%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.086%
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。		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27年法律第9号）が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率が引き下げられることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年10月期（第20期）以降において解消が見込まれる一時差異について、34.15%から32.31%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26年５月１日 至　平成26年10月31日）	当　期 （自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（金融商品に関する注記）

前　期（ご参考）
（自　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り計画を策定する等の方法によって当該リスクを管理しています。借入金のうち変動金利によるものは、金利の変動リスクに晒されていますが、LTV等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

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	—

当　期
（自　平成26年11月１日
至　平成27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り計画を策定する等の方法によって当該リスクを管理しています。借入金のうち変動金利によるものは、金利の変動リスクに晒されていますが、LTV等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

平成27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	6,339,011	6,339,011	—
（2）信託現金及び信託預金	7,146,522	7,146,522	—
資産合計	13,485,534	13,485,534	—
（3）1年内返済予定の長期借入金	6,025,171	6,025,817	646
（4）長期借入金	53,555,141	53,892,001	336,859
負債合計	59,580,312	59,917,818	337,506
（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	33,895,872	33,815,922	（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	1,723,922
信託預り敷金及び保証金	4,683,727

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	6,339,011	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,146,522	—	—	—	—	—
合計	13,485,534	—	—	—	—	—

（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	6,025,171	—	—	—	—	—
長期借入金	—	1,972,431	9,399,248	12,465,310	14,764,137	14,954,015
合計	6,025,171	1,972,431	9,399,248	12,465,310	14,764,137	14,954,015

（資産除去債務に関する注記）

前　期（ご参考） （自　平成26年５月１日 至　平成26年10月31日）	当　期 （自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日）
資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。	資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

（賃貸等不動産に関する注記）

前　期（ご参考）
（自　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。

当　期
（自　平成26年11月１日
至　平成27年４月30日）

本投資法人は、主として都心6区、その他首都圏、4大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、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	74,576,751	20,509,047	95,085,798	99,185,000
居住施設	19,309,023	△19,309,023	—	—
その他	18,548,194	8,107,024	26,655,218	27,174,000
合計	112,433,969	9,307,048	121,741,017	126,359,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額及び減損損失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11物件（26,935,806千円）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14物件（15,944,448千円）、不動産2物件（958,825千円）の売却、ファルコン心斎橋の減損損失（300,406千円）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27年4月期における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

（資産の運用の制限に関する注記）

前　期（ご参考） （自　平成26年５月１日 至　平成26年10月31日）	当　期 （自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日）
――――――――	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　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

当　期
（自　平成26年11月１日
至　平成27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	22,083	未払金	23,234
				信託報酬	12,523	営業未払金	2,291
				長期借入金の借入	1,360,440	長期借入金	2,159,399
				長期借入金の返済	2,659,810	1年内返済予定の長期借入金	334,360
				支払利息	20,480	未払費用	83
				融資関連費用	37,359	前払費用	9,087
						長期前払費用	12,401
利害関係人等	いちごグループホールディングス株式会社	総合不動産サービス、クリーンエネルギー事業	—	信用補完の受入（注2）	36,000,000	—	—

（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）平成27年4月9日付の「スポンサー追加サポート基本合意書」に基づき、いちごグループホールディングス株式会社と同日付で「スポンサー追加サポート個別合意書」を締結し、「重要な後発事象に関する注記 2.資産の取得」に記載の9物件（計36,000,000千円）の取得予定資産の購入について信用補完を受けております。なお、上記信用補完の提供を受けるにあたり、本投資法人による取得予定資産の購入という条件を満たしたため、いちごグループホールディングス株式会社に対して、取得価格の総額の1%に相当する手数料（360,000千円）を平成27年5月28日に支払っています。
（注3）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おります。

（1口当たり情報に関する注記）

前　期（ご参考）（自　平成26年５月１日　至　平成26年10月31日）	当　期（自　平成26年11月１日　至　平成27年４月30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。	1口当たり純資産額　60,657円 1口当たり当期純利益　634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26年５月１日　至　平成26年10月31日）	当　期（自　平成26年11月１日　至　平成27年４月30日）
当期純利益	1,409,933千円	704,477千円
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	1,409,933千円	704,477千円
期中平均投資口数	1,026,323口	1,110,970口

（重要な後発事象に関する注記）

当　期
（自　平成26年11月１日
至　平成27年４月30日）

1．新投資口の発行

平成27年4月9日及び同年4月21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27年5月1日に、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27年5月27日にそれぞれ払込が完了しています。この結果、平成27年5月27日時点の出資総額は58,781,415,500円、発行済投資口総数は1,416,323口となっています。

公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	:	271,700口
発行価格（募集価格）	:	1口当たり89,212円
発行価格（募集価格）の総額	:	24,238,900,400円
払込金額（発行価額）	:	1口当たり86,192円
払込金額（発行価額）の総額	:	23,418,366,400円
払込期日	:	平成27年5月1日

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	:	14,300口
払込金額（発行価額）	:	1口当たり86,192円
払込金額（発行価額）の総額	:	1,232,545,600円
払込期日	:	平成27年5月27日
割当先	:	SMBC日興証券株式会社

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、平成27年4月9日付で以下の特定資産の取得に係る売買契約を締結し、平成27年5月7日付で取得しました。

いちご神宮前ビル（注1）

取得価格（注2）	7,200,000千円
所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目25番16号
資産の種類	不動産信託受益権
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。

いちご渋谷道玄坂ビル（注1）

取得価格（注2）	3,650,000千円
所在地	東京都渋谷区円山町28番3号
資産の種類	不動産信託受益権
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。

いちご広尾ビル（注1）
取得価格（注2）　3,960,000千円
所在地　東京都渋谷区広尾五丁目8番14号
資産の種類　不動産信託受益権
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。

いちご笹塚ビル（注1）
取得価格（注2）　4,780,000千円
所在地　東京都渋谷区笹塚二丁目26番2号
資産の種類　不動産信託受益権
所有形態　土地：所有権
建物：所有権（区分所有持分100.00%）
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。

いちご日本橋イーストビル（注1）
取得価格（注2）　4,700,000千円
所在地　東京都中央区日本橋馬喰町二丁目7番8号
資産の種類　不動産信託受益権
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。

秀和第二桜橋ビル
取得価格（注2）　2,500,000千円
所在地　東京都中央区八丁堀四丁目8番2号
資産の種類　不動産信託受益権
所有形態　土地：所有権（注3）
建物：所有権（区分所有持分86.74%）
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。

いちご新川ビル（注1）
取得価格（注2）　2,360,000千円
所在地　東京都中央区新川二丁目22番1号
資産の種類　不動産信託受益権
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。

いちご九段ビル（注1）
取得価格（注2）　3,190,000千円
所在地　東京都千代区神田神保町二丁目38番1他
資産の種類　不動産信託受益権
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。

いちご東五反田ビル（注1）
取得価格（注2）　3,660,000千円
所在地　東京都品川区東五反田一丁目6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
建物：所有権（区分所有持分100.00%）
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。

アクシオール三田
取得価格（注2）　1,800,000千円
所在地　東京都港区三田三丁目1番17号
資産の種類　不動産信託受益権
所有形態　土地：所有権（敷地権割合：80.47%）
建物：所有権（区分所有持分80.26%）
取得先　合同会社三田ホールディングス

いちご東池袋ビル（注1）
取得価格（注2）　4,570,000千円
所在地　東京都豊島区東池袋一丁目34番5号
資産の種類　不動産信託受益権
取得先　国内の有限会社ですが、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。

郡山ビッグアイ（オフィス区画）
取得価格（注2）　1,660,000千円
所在地　福島県郡山市駅前二丁目11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（敷地権割合：10.61%）
建物：所有権（区分所有持分10.87%）
取得先　合同会社郡山ホールディングス

（注1）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）
いちご神宮前ビル	神宮前第23ビル
いちご渋谷道玄坂ビル	渋谷YTビル
いちご広尾ビル	G-PLACE広尾
いちご笹塚ビル	G-PLACE笹塚
いちご日本橋イーストビル	G-PLACE日本橋
いちご新川ビル	能登ビル
いちご九段ビル	稲岡九段ビル
いちご東五反田ビル	G-PLACE五反田
いちご東池袋ビル	池袋SIAビル

（注2）取得価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。
（注3）本件土地の面積に加え、他の区分所有権者が所有している敷地の一部に設定された地上権部分を含みます。

3．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27年4月30日付で以下の借入れについて契約を締結し、同年5月7日に実行しています。

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27年5月7日	株式会社三井住友銀行	852,000	1ヶ月円 TIBOR+0.70%	平成29年11月7日	（注）	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	852,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	712,000				
	株式会社りそな銀行	596,000				
	株式会社新生銀行	338,000				
	株式会社あおぞら銀行	258,000				
	オリックス銀行株式会社	196,000				
	株式会社福岡銀行	196,000				
合　計		4,000,000				

（注）平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に2,000千円を返済し、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5月7日	株式会社三井住友銀行	1,974,000	1ヶ月円 TIBOR+0.86%（注1）	平成33年5月7日	（注2）	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,974,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,644,000				
	株式会社りそな銀行	1,378,000				
	株式会社新生銀行	780,000				
	株式会社あおぞら銀行	596,000				
	オリックス銀行株式会社	452,000				
	株式会社福岡銀行	452,000				
合　計		9,250,000				

（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1.27500%で固定化されています。
（注2）平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に4,625千円を返済し、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5月7日	株式会社三井住友銀行	1,974,000	1ヶ月円 TIBOR+0.90%（注1）	平成33年11月8日	（注2）	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,974,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,644,000				
	株式会社りそな銀行	1,376,000				
	株式会社新生銀行	782,000				
	株式会社あおぞら銀行	596,000				
	オリックス銀行株式会社	452,000				
	株式会社福岡銀行	452,000				
合　計		9,250,000				

（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1.34750%で固定化されています。
（注2）平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に4,625千円を返済し、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26年５月１日 至 平成26年10月31日）	当期 （自 平成26年11月１日 至 平成27年４月30日）
Ⅰ 当期未処分利益	1,410,732,939円	705,230,502円
Ⅱ 配当積立金取崩額	177,741,763円	1,107,136,237円
Ⅲ 分配金の額	1,587,721,681円	1,811,907,769円
（投資口1口当たり分配金の額）	（1,547円）	（1,603円）
Ⅳ 次期繰越利益	753,021円	458,970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1,410,732,939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。	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705,230,502円に、配当積立金1,107,136,237円を加算した金額1,812,366,739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1,811,907,769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1,603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27年6月12日

いちご不動産投資法人

投資会　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　尾川 克明

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11月1日から平成27年4月30日までの第19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26年５月１日 至　平成26年10月31日）	当　期 （自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,410,538	705,082
減価償却費	605,639	667,704
投資口交付費	—	48,576
減損損失	—	300,406
受取利息	△1,018	△1,153
支払利息	457,393	409,090
営業未収入金の増減額（△は増加）	△23,159	12,333
前払費用の増減額（△は増加）	51,810	△545
長期前払費用の増減額（△は増加）	24,828	△228,083
預け金の増減額（△は増加）	387,267	—
未払消費税等の増減額（△は減少）	81,067	△59,765
営業未払金の増減額（△は減少）	△22,278	37,944
未払金の増減額（△は減少）	△10,186	87,696
前受金の増減額（△は減少）	69,844	51,517
有形固定資産の売却による減少額	—	958,825
信託有形固定資産の売却による減少額	377,532	15,944,448
その他	△13,915	41,376
小計	3,395,363	18,975,454
利息の受取額	1,018	1,153
利息の支払額	△471,917	△444,076
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	2,923,859	18,531,926
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	△38,552	△31,609
信託有形固定資産の取得による支出	△534,296	△27,029,280
預り敷金及び保証金の受入による収入	57,362	20,839
預り敷金及び保証金の返還による支出	△47,793	△79,173
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	94,962	1,537,017
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△110,432	△338,390
投資活動によるキャッシュ・フロー	△578,749	△25,920,596
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	6,500,000	31,610,500
長期借入金の返済による支出	△6,973,312	△27,966,758
投資口の発行による収入	—	8,299,087
分配金の支払額	△1,581,233	△1,586,939
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,054,545	10,355,889
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	290,564	2,967,220
現金及び現金同等物の期首残高	10,195,262	10,485,827
現金及び現金同等物の期末残高	※1　10,485,827	※1　13,453,047

［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26年５月１日 至　平成26年10月31日）	当　期 （自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］（参考情報）

前　期（ご参考）
（自　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

（単位：千円）

現金及び預金	4,961,374
信託現金及び信託預金	5,556,132
別段預金	△31,679
現金及び現金同等物	10,485,827

当　期
（自　平成26年11月１日
至　平成27年４月30日）

※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

現金及び預金	6,339,011
信託現金及び信託預金	7,146,522
別段預金	△32,486
現金及び現金同等物	13,453,047

投資口・投資主情報

主要な投資主

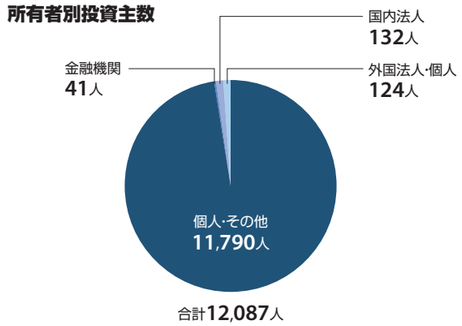
（2015年4月30日現在）

氏名又は名称	所有投資口数（口）	比率
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	305,760	27%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	144,377	13%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	127,351	11%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	94,504	8%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	77,022	7%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	48,260	4%
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	35,344	3%
BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCS JAPAN	25,118	2%
野村信託銀行株式会社（投信口）	23,442	2%
MSIP CLIENT SECURITIES	14,446	1%
合計	895,624	79%

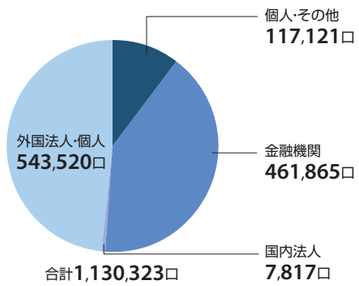
投資主の状況

（2015年4月30日現在）

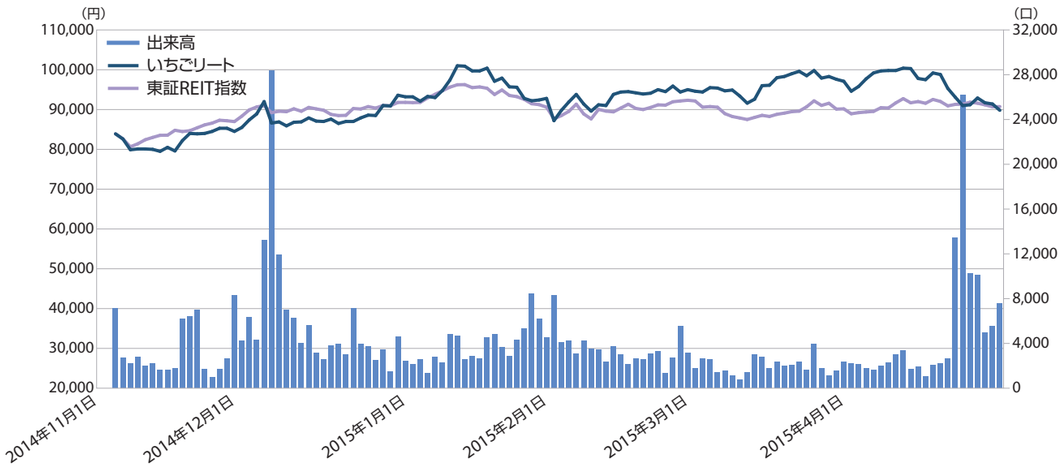
所有者別投資主数



所有者別投資口数



投資口価格の推移



（注）東証REIT指数は、2014年11月4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

2015年4月期
- ･決算期末：　2015年4月30日
- ･決算発表：　2015年6月16日
- ･分配金支払開始：　2015年7月22日

2015年10月期
- ･決算期末：　2015年10月31日
- ･決算発表：　2015年12月中旬
- ･分配金支払開始：　2016年1月下旬

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

IRニュース配信サービスのお知らせ
www.ichigo-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。

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。