



安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.



2015年10月期(第20期) 決算・運用状況のご報告

(資産運用報告 自2015年5月1日 至2015年10月31日)

いちごオフィスリート投資法人
Ichigo Office REIT Investment Corporation

東京都千代田区内幸町1-1-1 www.ichigo-office.co.jp

オフィス特化型リートとしてさらなる成長へ



いちごオフィスリート投資法人
執行役員

高塚 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。

いちごオフィスリート投資法人は、中規模オフィスに特化したポートフォリオの構築を投資方針として明確に位置付けるため、オフィス特化型リートへの転換を実施するとともに商号をいちご不動産投資法人からいちごオフィスリート投資法人へ変更いたしました。

また、オフィス特化型リートへと転換するにあたり、従来より掲げていた成長戦略を見直し、さらなる飛躍を図るべく、新たな「成長戦略ロードマップ」を策定いたしました。今後、オフィス特化型ポートフォリオの発展を目指し、引き続き、投資主価値の最大化を目指してまいります。

2015年10月期（2015年5月1日～2015年10月31日）の取組では、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、12物件（約440億円）を取得したほか、自己資金と借入金により1物件（約17億円）を取得しました。その他、関西圏の1物件の譲渡、さらに自己資金の有効活用を図るため、匿名組合出資持分（20億円）として13物件を対象とした優先交渉権付の投資有価証券の取得等、戦略的な資産の組換えや優良資産の取得により、早期の分配金水準の向上を実現しています。

こうした活動の結果、本投資法人の2015年10月期（2015年5月1日～2015年10月31日）の運用状況は、営業収益6,248百万円、営業利益2,952百万円、経常利益1,854百万円、当期純利益1,853百万円を計上しました。1口当たり分配金は外部成長や財務戦略の進展などにより、期首予想の1,670円から36円増加した1,706円となり、J-REITの中で“No.1（ナンバーワン）”となる「11期連続増配」を実現しています。

本投資法人は、今回見直しを行った新しい「成長戦略ロードマップ」に基づき、資産規模100棟、2,300億円を視野に入れ、強力ないちごオフィスブランドの確立による競争力の強化に加え、優良な物件の取得のほか、財務戦略においても資金調達手段の多様化、新しく取得した格付「A-（安定的）」の向上などを図ってまいります。

また、商号の由来でもある「一期一会」のもつ「人との出会いを大切に」の精神を理念とし、投資主の皆様をはじめとしたステークホルダーの方々との強力な信頼関係を引き続き築いてまいります。

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

2015年10月期の決算ハイライト

- 営業収益6,248百万円、営業利益2,952百万円、経常利益1,854百万円、当期純利益1,853百万円
- 1口当たり分配金1,706円(対期首予想比36円の増加)
- 稼働率96.2%（2015年10月期末時点）



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	I. 資産運用報告	17
資産運用会社代表執行役社長 インタビュー	3	II. 貸借対照表	39
2015年10月期決算	5	III. 損益計算書	41
いちごオフィスリート成長戦略の推進	8	IV. 投資主資本等変動計算書	42
分散型のポートフォリオ	11	V. 注記表	43
物件一覧	15	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10月31日時点の情報を基に作成しております。

圧倒的な「いちごオフィスブランド」の形成、強化に向けて



いちご不動産投資顧問株式会社
代表執行役社長

織井 渉

いちごオフィスリート投資法人（以下「いちごオフィス」）は、2015年10月期から、中規模オフィスに特化した資産運用方針に転換し、商号の変更、成長戦略ロードマップの見直しなど、矢継ぎ早の改革により、これまでの基盤を活かしながらも、新たな成長戦略を描いています。

資産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、新たな成長段階に入ったその思いと新しい成長戦略の実践の方向性について尋ねました。

Q：当期の取組内容からまずお聞かせください。

A： 内部成長戦略では、テナントとの直接対話を重視するダ

イレクトコミュニケーションを実施している効果により、10月末時点のポートフォリオ稼働率が全物件平均で96.2%となり、これまでに引き続き高水準を維持しています。外部成長戦略においては、いちごグループによる多面的で強力なスポンサーサポートを活用することで、効率的に優良な物件の取得を進めました。財務戦略においては、目標として掲げていた長期発行体の格付「A－（安定的）」を取得し、2015年9月には既存借入金に係るすべての担保権の解除について担保権者と合意書を締結し、いちごオフィスの借入金すべてにつき無担保化を実現いたしました。

Q：新しい成長戦略ロードマップを策定されました。その内容についてお聞かせ願います。

A： いちごオフィスはこれまでの成長戦略の中で、成長に向けた基盤の構築や成長サイクルへの転換、ポートフォリオの収益性の向上、資産規模の拡大等を堅調に進めてまいりました。今後は、安定的かつ収益成長が見込める「中規模オフィス」に特化したポートフォリオ構築の投資方針を明確に位置付け、オフィス特化型リートとして、さらなる成長に向けて邁進してまいります。また、オフィス特化型リート転換後の飛躍的な成長を具現化するため、新たな「成長戦略ロードマップ」を策定するとともに、中期目標を定め、目標分配金を2,000円、目標資産規模を約2,300億円、目標格付をA（安定的）といたしました。

Q：具体的な取組についてご説明ください。

A： これまでの実績により強固に構築された中規模オフィスに特化したポートフォリオと財務基盤の上に立ち、新たな成長戦略を推進します。この中で内部成長戦略においては、年率2.0%以上の継続的な賃料収入UPを目指し、各種アクションプランに取り組むとともに、将来の資産100棟規模を視野に入れた、強力な「いちごオフィスブランド」を確立し、物件競争力のさらなる強化を図ってまいります。具体的には、いちごオフィス独自のテナント向けサービスのプログラムを開発、都心周辺部や地方物件における適正賃料化に向けた増額改定の推進、適正なCAPEX（資本的支出）コントロールによるさらなるバリュアップを順次進めます。

いちごオフィスブランディングにおいては、いちごエントランスコーディネートPJ、視認性に優れた物件への外壁サインの設置等を積極的に進めていきます。

外部成長戦略では、資産規模2,300億円を視野とした物件取得に向けて、物件パイプラインの拡大のほか、スポンサーサポートの活用を通じて機動的に優良物件を確保していきます。現状においては、優先交渉権を有する13物件の着実な取得を目指すとともに、内部成長余地が限定的な物件売却による資産の入替を検討しています。

また、財務戦略では、2015年10月期までに確立した強固な財務基盤を背景に、着実な資産規模の拡大に伴う収益力の強化、さらなる発行体格付の向上を通じ、資金調達手段の多様

化を目指してまいります。

Q：今後の分配金の見通しをお聞かせください。

A： いちごオフィスの保有資産は、2015年10月期に実施した分配金成長型POによる取得物件分を含め、2015年10月末日現在、77物件、総額約1,656億円（取得価格ベース）の規模となり、順調に優良資産を拡大させています。これに伴い、2015年10月期の1口当たり分配金は1,706円となり、11期連続の増配を実現させています。2016年4月期および2016年10月期の分配金予想もさらなる増配を見込んでおり、継続的な分配金の成長を目指してまいります。

Q：最後に、いちごオフィスのこれからの成長についてお聞かせください。

A： いちごオフィスでは、投資主価値向上に寄与する内部成長戦略による物件価値の向上、安定的かつ収益性の高い資産取得による外部成長戦略とともに、資金調達の多様化などの財務戦略を推進することで、オフィス特化型リートとしてのポートフォリオの発展を図り、投資主価値向上の実現を目指してまいります。

また、いちごオフィス物件であること自体が“付加価値”となるようブランディングを強化させ、圧倒的な「いちごオフィスブランド」の形成に努めていきます。

2015年10月期決算の概要

2015年10月期の1口当たり分配金は1,706円(期首予想比+36円)				
(単位:百万円)				
項目	2015年4月期	2015年10月期	期首予想	期首予想比
営業収益	5,020	6,248	6,175	+72
営業利益	2,267	2,952	2,843	+109
経常利益	1,005	1,854	1,828	+25
当期純利益	704	1,853	1,828	+25
1口当たり分配金	1,603円	1,706円	1,670円	+36円
物件数	65物件	77物件	—	—
テナント数	605件	724件	—	—
賃貸可能面積	184,919m ²	227,424m ²	—	—
NOI利回り	5.6%	5.6%	—	—

運用状況予想

(単位:百万円)	
項目	2016年4月期
営業収益	6,346
営業利益	2,813
経常利益	2,176
当期純利益	2,175
1口当たり分配金	1,720円

格付の状況

信用格付業者	
株式会社 日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付 A－(安定的)

投資法人の概要

名称	いちごオフィスリート投資法人
所在地	〒100-0011 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー
設立年月日	2005年6月
上場日	2005年10月12日 東京証券取引所(証券コード:8975)
執行役員	高塚 義弘
発行済投資口数	1,416,323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

成長戦略の大幅な進展

■ ポートフォリオの大幅成長を実現

- ✓ 分配金成長型POにより都心好立地物件を中心に取得
- オフィス12物件 約440億円
(内11物件は東京都主要区部)



- ✓ 自己資金と借入金により川崎の優良オフィス1物件を取得(17.5億円)



- ✓ 全13物件の優良な中規模オフィスを対象とした優先交渉権付の匿名組合出資(20億円)を実施
1億円/年の安定的な配当収入を確保

■ 強固な財務基盤の確立

- ✓ 長期発行体格付の取得「A-（安定的）」 株式会社 日本格付研究所(JCR)
- ✓ 全借入金を無担保化

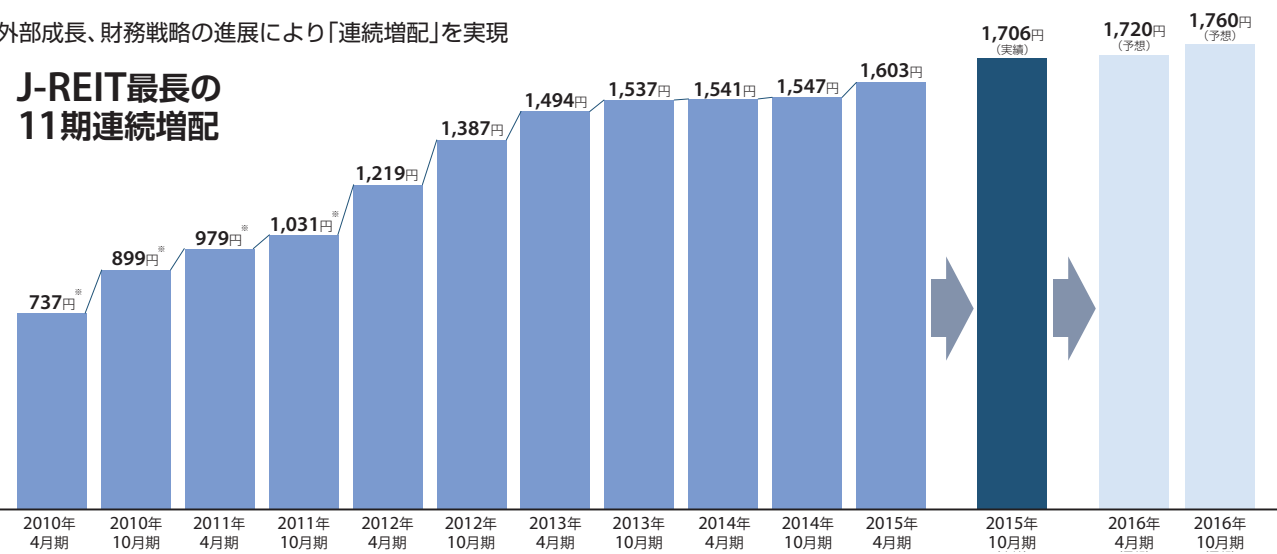
■ オフィス特化型リートへの転換

- ✓ 「いちごオフィスリート投資法人」に商号変更、新「成長戦略ロードマップ」を策定

安定した分配金の成長(連続増配 J-REIT No.1)

外部成長、財務戦略の進展により「連続増配」を実現

J-REIT最長の
11期連続増配

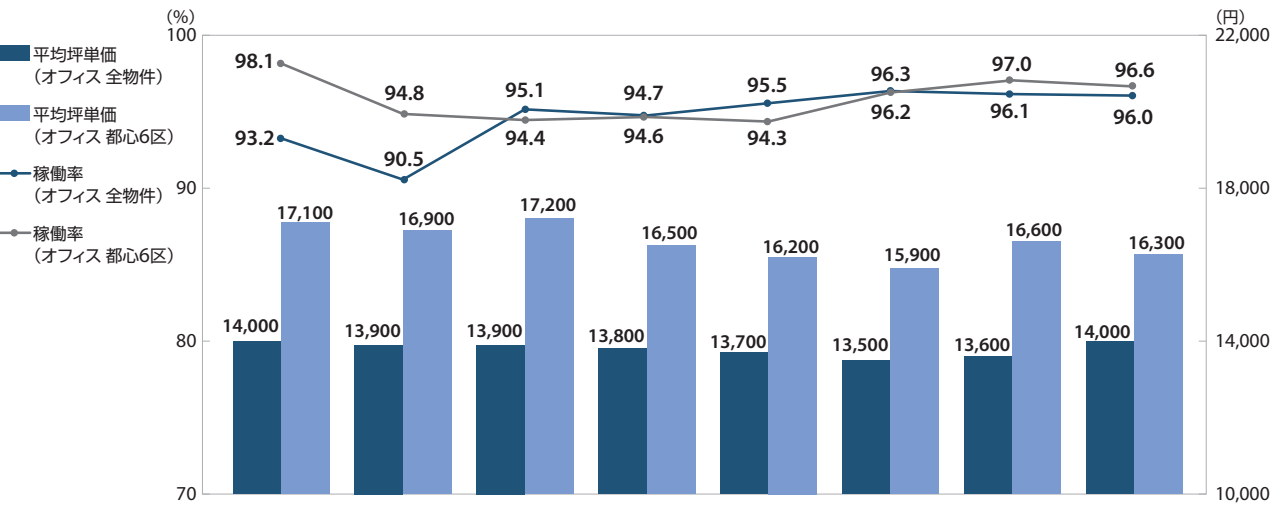


※ 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割(7分割)を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値(本投資法人ベース)

95%以上の高稼働率維持

オフィスの2015年10月期末稼働率は96.0%(うち都心6区は96.6%の高稼働)
オフィス全体の平均坪単価は物件取得等により3.4%上昇

■ オフィス(O)稼働率・平均坪単価の推移



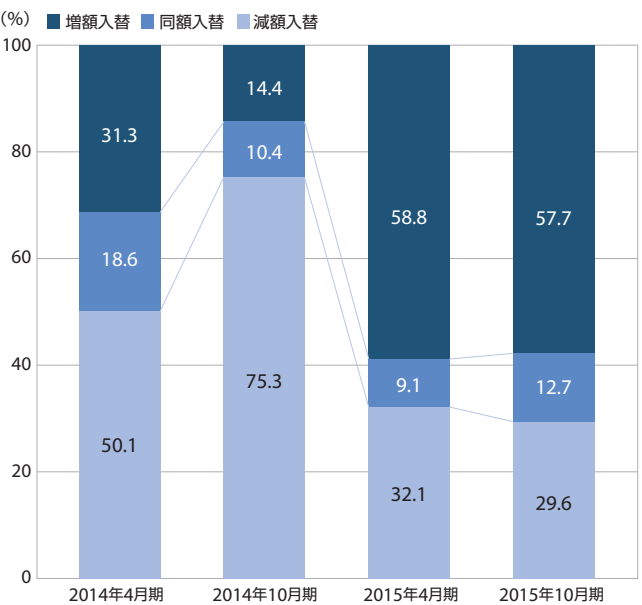
物件内訳	2012年4月	2012年10月	2013年4月	2013年10月	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月
オフィス(O)	41物件	41物件	40物件	41物件	42物件	41物件	48物件	61物件
(うち都心6区)	(21物件)	(22物件)	(22物件)	(23物件)	(24物件)	(23物件)	(26物件)	(36物件)

※ 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(百円未満は四捨五入)

内部成長の進展①:新規成約における賃料増額(オフィス)

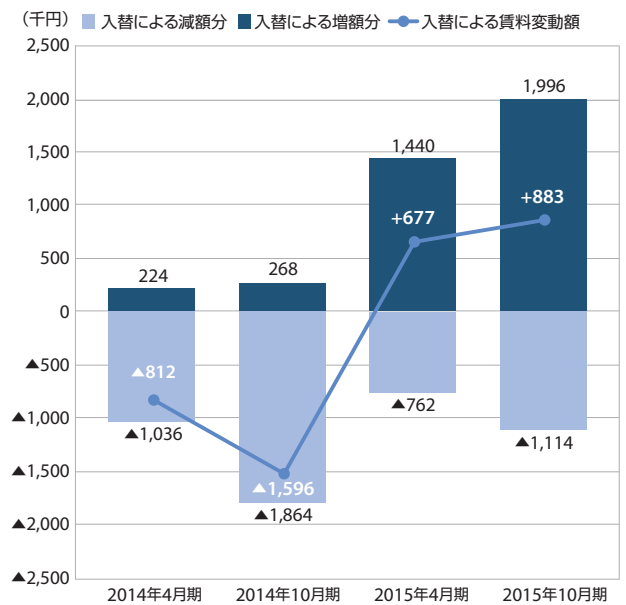
新規成約における増額入替が先行し、月額賃料収入は着実に伸長

■ 新規成約時の内訳割合推移(賃貸面積ベース)



※ オフィス(O)を対象

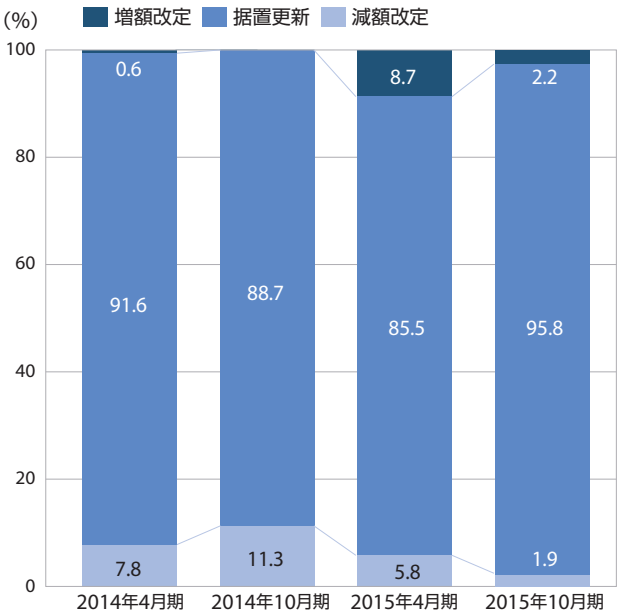
■ テナント入替による月額賃料変動の推移(月額賃料ベース)



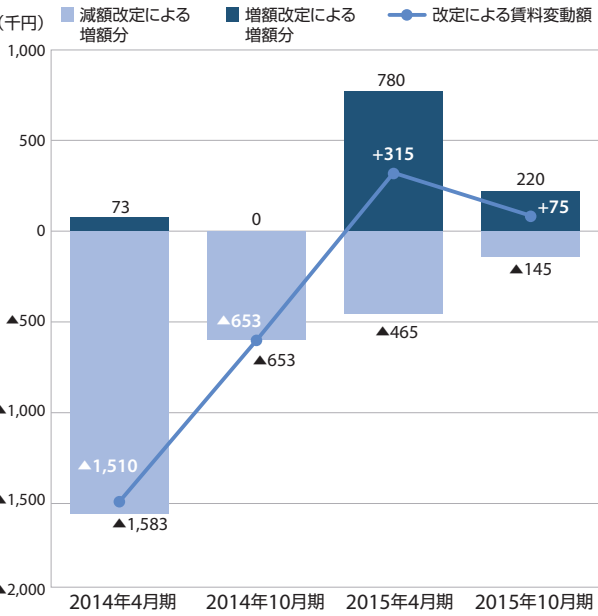
内部成長の進展②:既存テナントにおける賃料改定(オフィス)

前期に引き続き、増額改定が減額改定を上回る
据置更新が増加し高稼働維持に寄与、減額改定は縮小

■ 賃料改定時の内訳割合の推移(賃貸面積ベース)



■ 賃料改定による月額賃料変動の推移(月額賃料ベース)



内部成長の進展③:増額改定・増額入替事例

■ 都心物件の他、地方物件においても継続的に増額改定を実現

✓ 2015年10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、賃料ギャップを説明の上、入居テナントと交渉	増額改定3件(132坪) ・期あたり1,119千円の賃料増
郡山市	その他主要都市	周辺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(67坪) ・期あたり201千円の賃料増

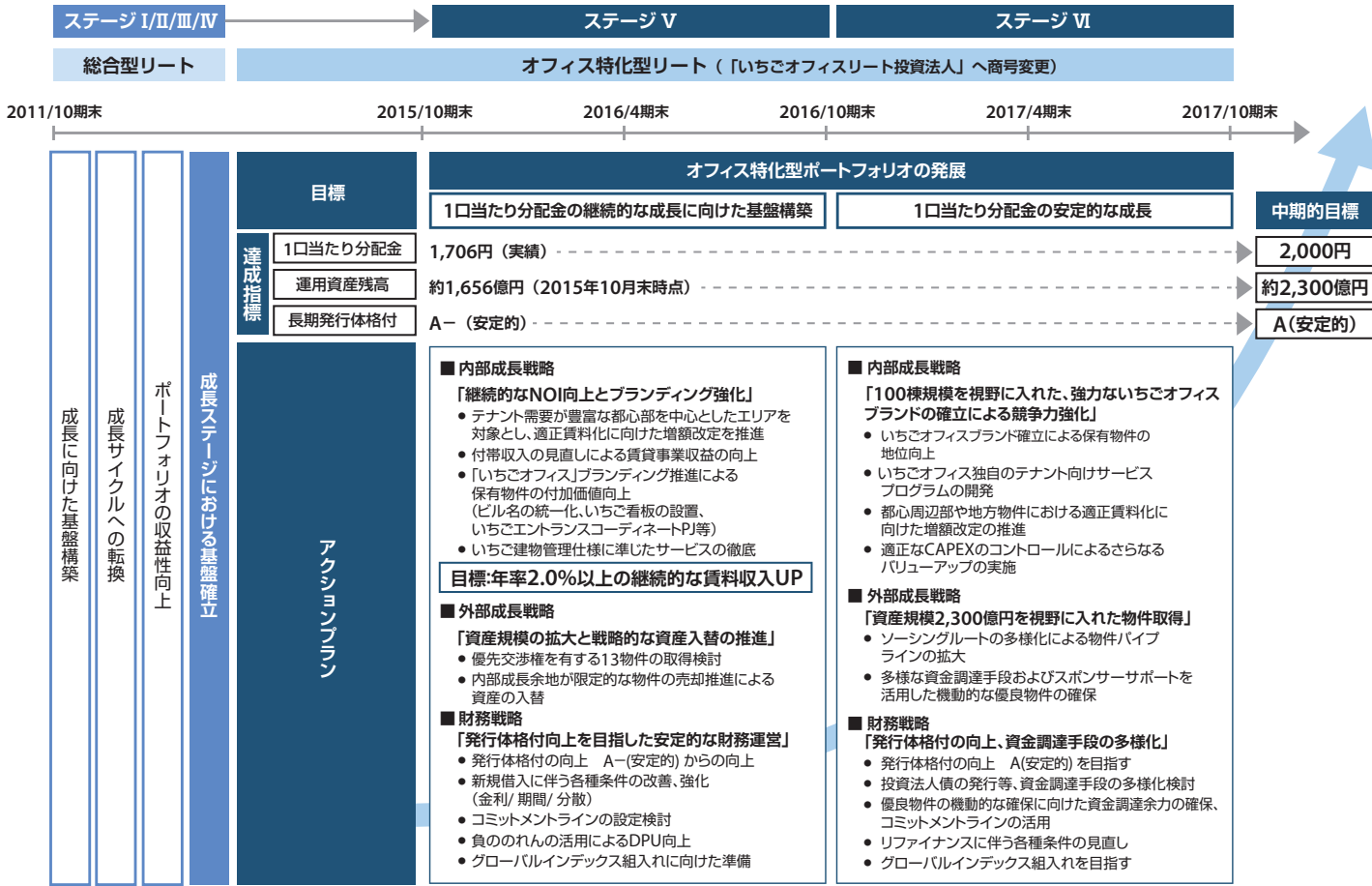
■ テナント入替による主な増額事例

【いちご渋谷道玄坂ビル】

稼働率の推移
●取得時 76.2%(空室区画:100坪×2フロア)
→2015年10月末 100%(+23.8%)

具体的な実績
●8F(100坪):従前賃料対比+41%となる賃料にてIT関連企業と成約
●9F(100坪):従前賃料対比+18%となる賃料にて旅行代理店と成約
→平均賃料(基準階)+6.5%UPを実現

オフィス特化型リート転換後の「成長戦略ロードマップ」

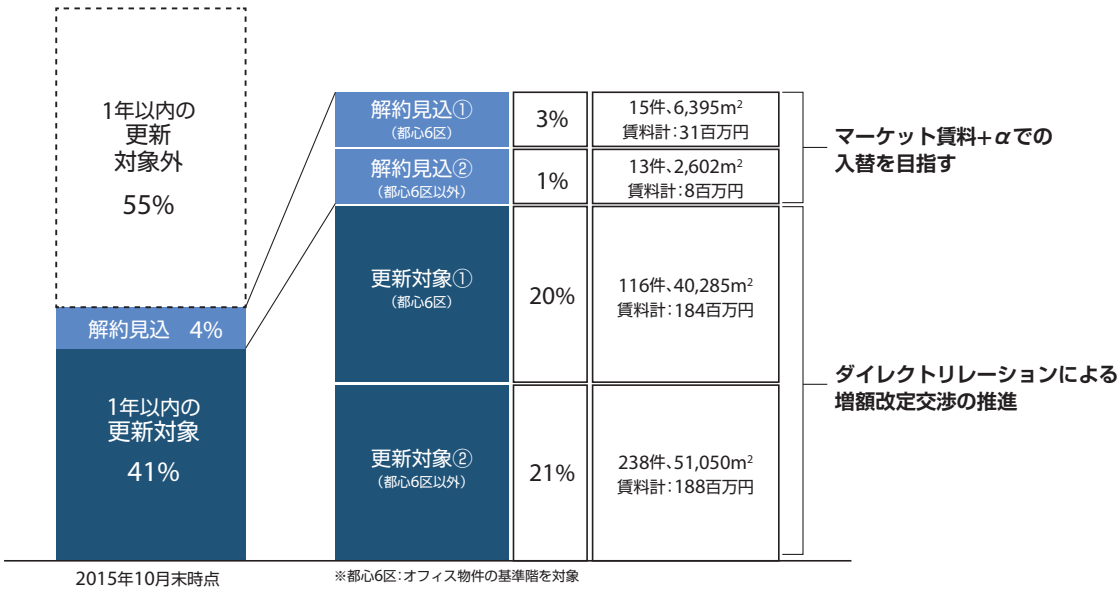


継続的な賃料収入向上に向けたアプローチ

マーケット賃料上昇の顕著な都心6区に重点を置き、物件価値向上と連動した適正賃料水準(マーケット賃料+α)での賃料確保を目指す

※都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区

■ 月額賃料総額に占める割合



いちごオフィスリート成長戦略の推進

適正水準賃料確保に向けた活動事例

- 直近の増額改定実績(対象: 2015年11月1日～2015年12月10日契約締結)
 - ✓ 都心6区の物件を中心に7件の増額改定をすでに実現
 - ✓ 月額賃料+370千円、平均増額率+6.6%

■ 新規成約における今後の注力物件

- ✓ いちご渋谷道玄坂ビルにおいて、4フロア(計463坪)の解約通知を受領
- ✓ 2015年10月期において、大幅な増額改定での成約実績(P.7参照)を有しており、現行賃料から約20%増の新規成約を目指しリーシング活動中

物件特性

- 賃貸マーケットが好調な渋谷エリアに所在しており、約100坪の無柱空間と2,600mmの天井高を有する
- 視認性も高く、「いちごオフィス」ブランディングを目的として、いちごロゴの外壁サイン設置済



いちご渋谷道玄坂ビル

物件価値向上を目的とした「いちごオフィス」ブランディングの推進

■ いちごエントランスコーディネートPJ

- ✓ ビルの顔であるエントランスに香りや装飾等をはじめとした「いちごオフィス」独自のおもてなしを演出
- ✓ いちごデザインのエントランスマットを展開



■ 認知度向上に向けたビル名変更、サイン設置

- ✓ 新たに8物件を「いちご」を冠したビル名に名称変更
- ✓ 2015年5月の取得物件のうち、視認性に優れた6物件にいちごロゴの外壁サインを設置
- ✓ エントランス廻りのサイン類設置に加え、「いちごオフィス」のプレゼンス向上に向けた効果的なブランディングを推進

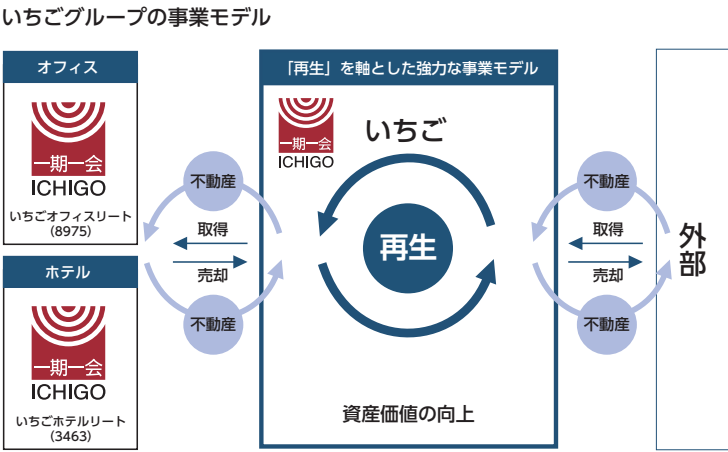
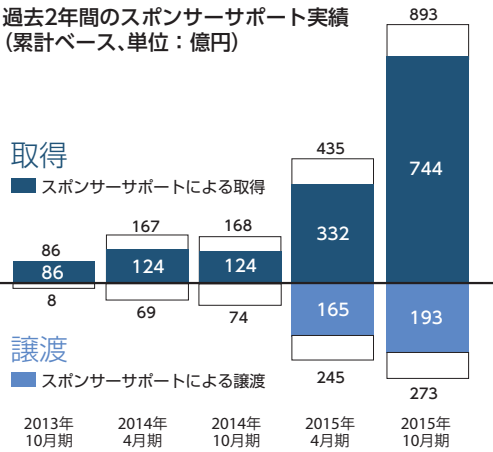


いちご東池袋ビル いちご広尾ビル

スポンサーサポートを最大限活用した外部成長戦略の推進

■ いちごグループによる強力な外部成長スポンサーサポート

- ✓ 「不動産再生」機能を活かした事業モデルを最大限に活用した外部成長の実現

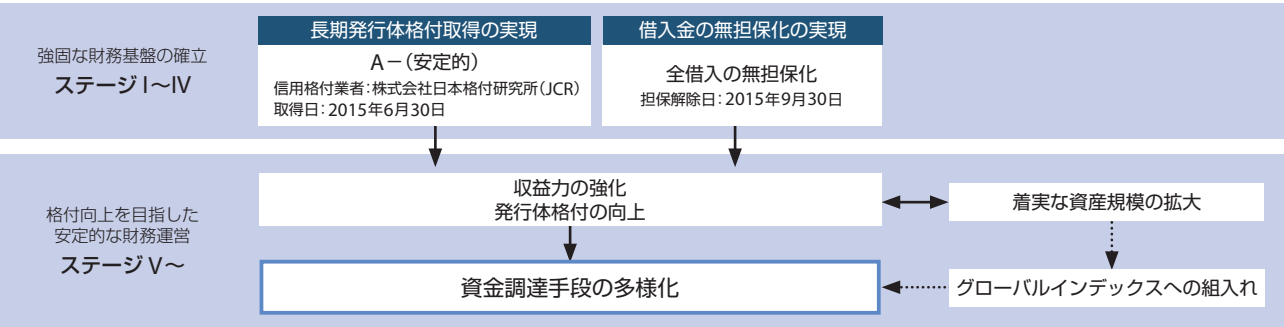


■ ポートフォリオの成長を目指す外部成長戦略の推進

- ✓ 優先交渉権を有する13物件の着実な取得を目指す
- ✓ 内部成長余地が限定的な物件の売却による資産の入替

強固な財務基盤の確立による外部成長への好循環

「発行体格付の取得」および「無担保化」を実現し、強固な財務基盤を確立



2016年4月期分配金予想

2016年4月期1口当たり分配金予想：1,720円(2015年10月期実績比 +14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10月期 実績(A)	2016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	6,248	6,346	+98	賃料収入の増加+86 (既存物件分の減少▲8、前期取得物件分の増加+98、前期売却物件分の減少▲3) 解約違約金等の一時収入の減少▲37 その他賃貸事業収入の増加+16 匿名組合出資に基づく配当収入の増加+32
営業費用	3,295	3,533	+237	賃貸事業費用の増加▲125(外注委託費の増加▲27、水光熱費の増加▲34、 減価償却費の増加▲20、修繕費の増加▲32、その他費用の増加▲11) 販管費の増加▲112
営業利益	2,952	2,813	▲139	
営業外収益	2	1	0	
営業外費用	1,100	638	▲462	前期に実施したリファイナンスによる支払利息の減少+7 前期に実施した新規借入金やリファイナンスに伴う融資関連費用の減少+411 その他費用の減少+42
経常利益	1,854	2,176	+322	
当期純利益	1,853	2,175	+322	
1口当たり純利益(EPS)*	1,310円	1,536円	+226円	
配当積立金取崩額	562	260	▲301	2016年4月期内訳:運用上の一過性費用17、分配金安定化による取崩し242
分配金総額	2,416	2,436	+19	
1口当たり分配金	1,706円	1,720円	+14円	

2016年10月期分配金予想

2016年10月期1口当たり分配金予想：1,760円(2016年4月期予想比 +40円)

負ののれん定額取崩しを開始(200百万円)				
(単位:百万円)				
項目	2016年4月期 予想(A)	2016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	6,346	6,472	+125	賃料収入の増加+100 季節変動による水光熱収入の増加+28 一時的な収入の減少▲3
営業費用	3,533	3,528	▲5	賃貸事業費用の増加▲146(外注委託費の減少+24、水光熱費の増加▲30、固定資産税 の増加▲136、その他費用の増加▲3) 販管費の減少+151(運用報酬、その他販管費の減少)
営業利益	2,813	2,944	+131	
営業外収益	1	1	0	
営業外費用	638	644	+5	
経常利益	2,176	2,301	+124	
当期純利益	2,175	2,300	+124	
1口当たり純利益(EPS)*	1,536円	1,624円	+88円	
配当積立金取崩額	260	200	▲60	2016年10月期内訳:配当積立金(負ののれん)均等取崩額200
分配金総額	2,436	2,499	+63	
1口当たり分配金	1,720円	1,760円	+40円	

※1口当たり純利益(EPS)は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除して算出

分散型のポートフォリオ

[都心6区]

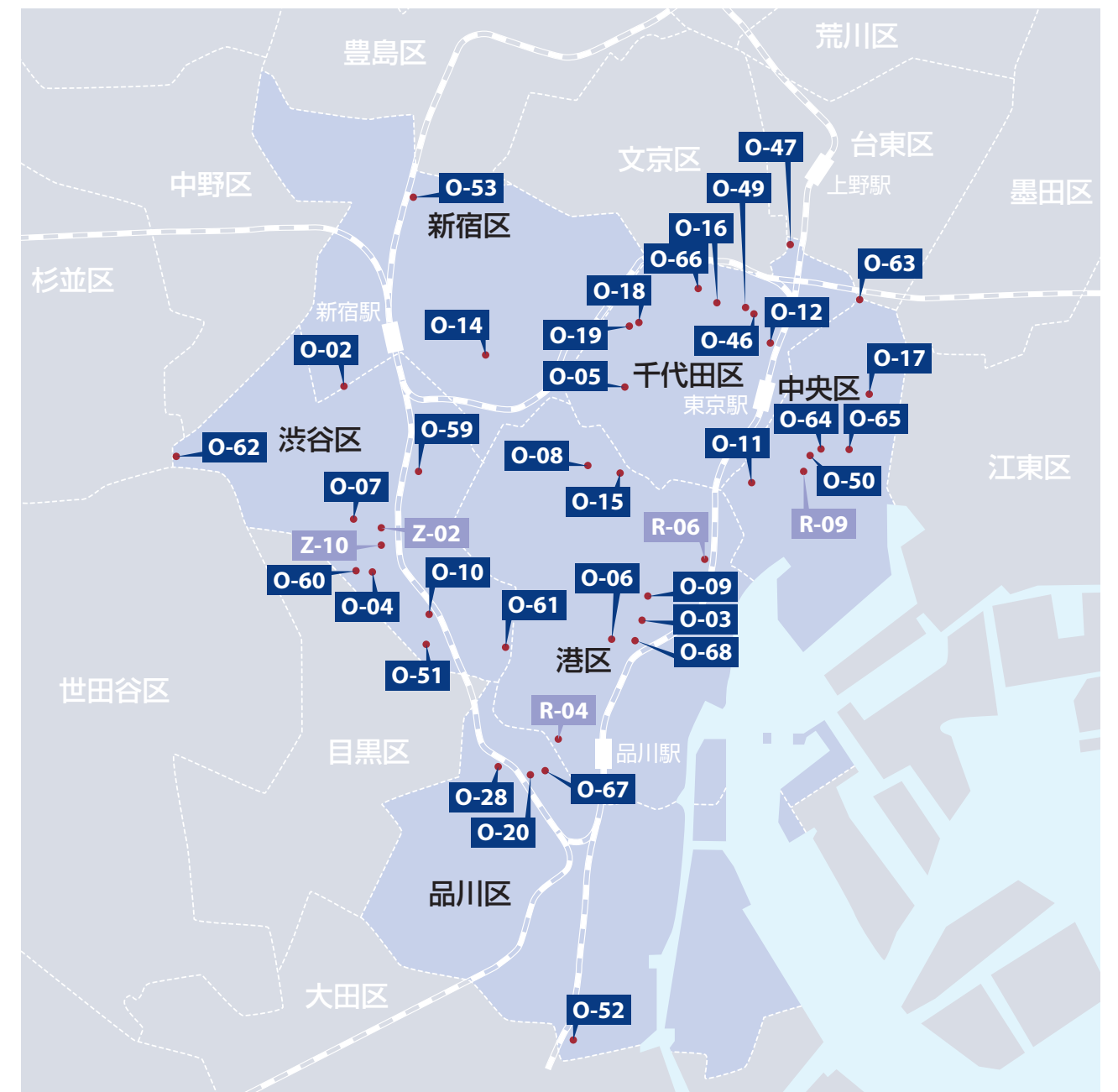
(2015年10月31日現在)

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	O-51 恵比寿 グリーンガラス	O-52 いちご 大森ビル	O-53 いちご 高田馬場ビル	O-59 いちご 神宮前ビル	O-60 いちご 渋谷 道玄坂ビル
O-61 いちご 広尾ビル	O-62 いちご 笹塚ビル	O-63 いちご日本橋 イーストビル	O-64 いちご 桜橋ビル	O-65 いちご 新川ビル	O-66 いちご 九段ビル	O-67 いちご 東五反田ビル

その他

O-68 アクシオール 三田	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 いちご フィエスタ渋谷	Z-10 いちご渋谷 文化村通りビル
-----------------------------	------------------------	-------------------------	-------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------



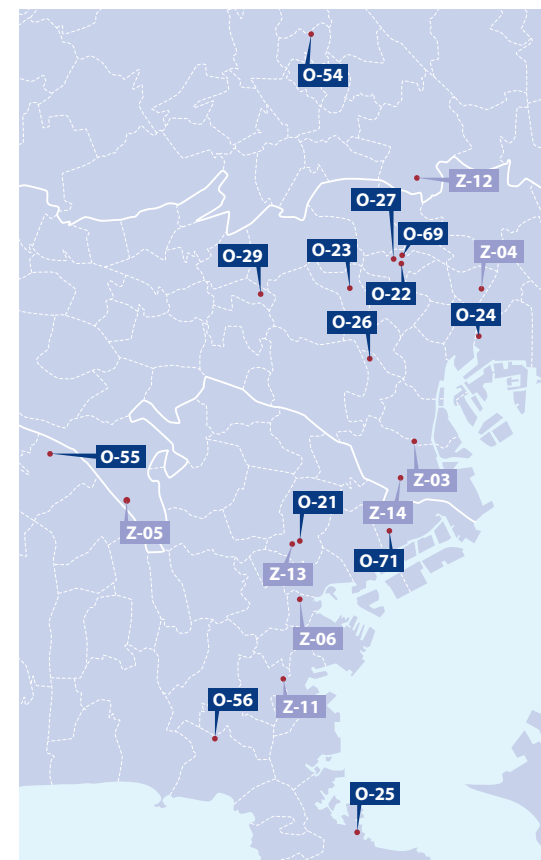
分散型のポートフォリオ

〔その他首都圏〕

オフィス



その他



〔4大都市〕

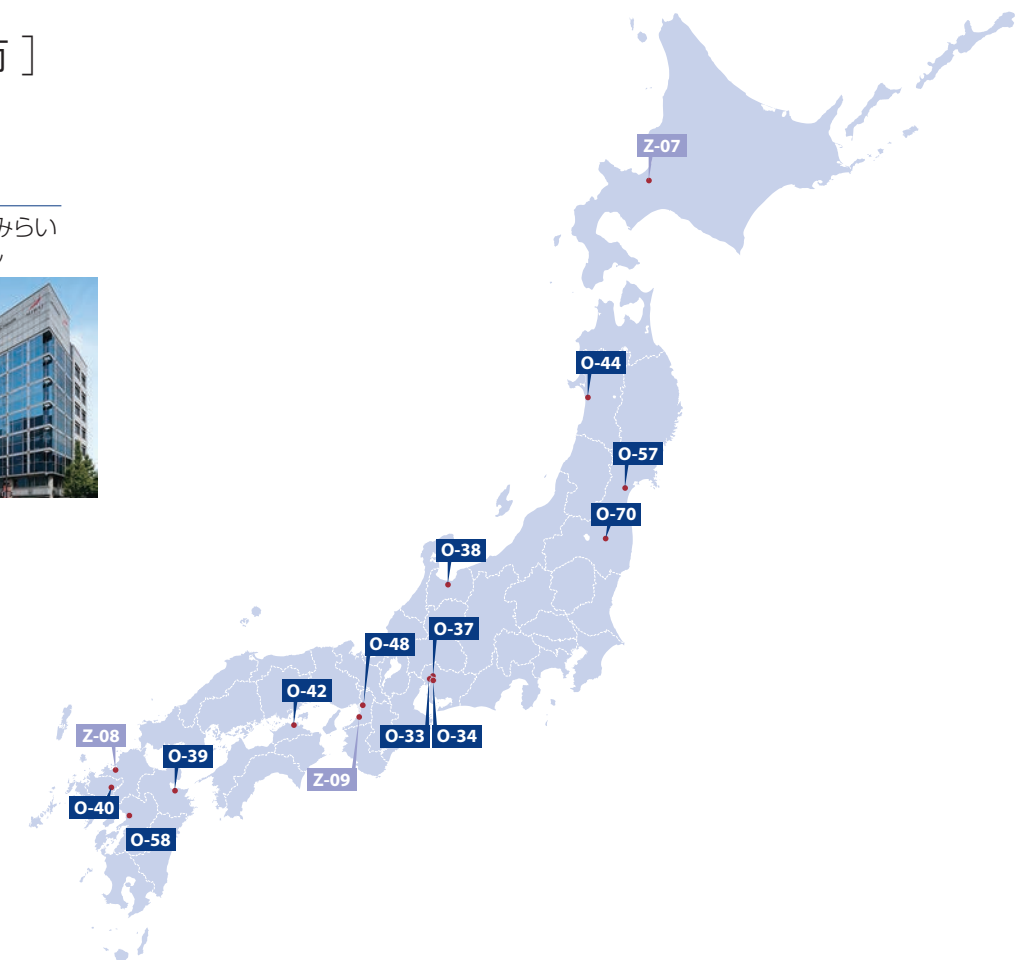
(2015年10月31日現在)

オフィス



〔その他主要都市〕

オフィス



その他

物件一覧

用途	物件 番号	物件名	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) ^(注)	賃貸可能面積 (m ²)	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	2.0	4,564.63	100.0	0.0
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.7	4,097.63	100.0	0.0
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	1.2	1,925.24	100.0	0.0
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.9	2,080.37	92.5	0.0
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.7	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	0.9	1,321.54	100.0	0.0
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.4	687.78	100.0	0.0
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.7	1,602.29	86.3	-13.7
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	1.2	1,484.39	85.9	-14.1
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	1.1	1,390.70	95.0	5.1
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.7	1,378.82	100.0	0.0
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.3	780.64	72.7	-18.2
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.4	494.14	100.0	0.0
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	1.1	1,891.01	100.0	0.0
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.7	2,387.34	100.0	0.0
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.5	1,288.31	100.0	0.0
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.5	1,302.43	100.0	0.0
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	3.1	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	1.1	4,024.67	88.0	12.1
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.9	1,491.51	92.7	17.8
	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.5	1,250.85	100.0	0.0
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.9	2,608.05	100.0	0.0
	O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	971	0.6	2,187.44	95.6	4.2
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.2	2,385.69	100.0	0.0
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	639	0.4	1,261.91	100.0	0.0
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.5	1,311.21	55.6	-44.4
	O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.3	4,210.87	97.7	-2.3
	O-33	いちご名駅ビル	4大都市	837	0.5	2,063.52	79.2	0.0
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.8	3,928.12	100.0	0.0
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	4.1	8,009.11	100.0	1.9
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.0	8,601.71	97.3	0.0
	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.7	3,551.46	87.5	4.0
	O-40	いちご佐賀ビル	その他主要都市	659	0.4	2,786.43	89.7	3.0
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.8	6,329.33	100.0	0.0
	O-44	秋田山王21ビル	その他主要都市	560	0.3	3,497.88	93.4	0.0
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.3	2,523.09	100.0	10.3
	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	3.3	6,250.53	100.0	0.0
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	1.2	3,729.29	78.8	-21.2
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.3	2,281.75	89.7	29.5
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	1.1	2,697.36	100.0	0.0
	O-51	恵比寿グリーンガラス	都心6区	5,900	3.6	3,159.27	100.0	0.0
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	2.3	3,583.56	100.0	0.0
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	1.0	1,606.92	100.0	15.5
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	2.1	6,180.68	96.7	-2.4
	O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.7	2,959.03	100.0	0.0

(2015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)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)	稼働率対前期比 増減(%)
オフィス	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.2	2,364.71	100.0	0.0
	O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	1.1	5,213.09	93.2	-6.8
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.9	4,499.08	94.6	0.0
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	4.3	4,384.97	87.2	-
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	2.2	2,789.86	100.0	-
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	2.4	3,510.44	100.0	-
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.9	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	2.8	4,216.97	84.7	-
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.5	2,971.22	100.0	-
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.4	2,312.03	84.4	-
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.9	3,090.65	100.0	-
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	2.2	4,548.10	100.0	-
	O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	1.1	2,369.82	100.0	-
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.8	4,553.90	91.1	-
	O-70	郡山ビッグアイ(オフィス区画)	その他主要都市	1,660	1.0	3,433.07	100.0	-
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	1,750	1.1	3,665.34	100.0	-
その他	R-04	ビュロー高輪台	都心6区	1,360	0.8	1,677.88	100.0	0.0
	R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	701	0.4	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	0.6	1,020.14	69.2	-11.9
	Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.2	1,185.85	100.0	9.3
	Z-03	いちごブルク大森	その他首都圏	3,218	1.9	5,345.62	93.6	0.8
	Z-04	いちごパゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.0	2,091.26	100.0	0.0
	Z-05	いちご町田イーストビル	その他首都圏	1,310	0.8	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	0.5	1,264.26	100.0	0.0
	Z-07	いちご札幌南2西3ビル	4大都市	558	0.3	1,162.52	100.0	0.0
	Z-08	いちご大名バルコニー	4大都市	638	0.4	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	0.7	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	1.4	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	1.0	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	1.5	7,788.09	100.0	0.0
	Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	その他首都圏	1,700	1.0	1,971.34	100.0	0.0
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.8	2,124.68	100.0	0.0

合計	165,678	100.0	227,424.66	96.2
----	---------	-------	------------	------

(注) 投資比率は、取得価格の総額に対する比率(小数点第2位を四捨五入)

(参考)

投資有価証券	合同会社元麻布ホールディングス	匿名組合出資持分	1,000百万円
	合同会社池之端ホールディングス	匿名組合出資持分	1,000百万円
	合計(2件)		2,000百万円

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		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	第20期 自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日
営業収益	(注1) 百万円	4,572	4,637	4,615	5,020	6,248
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(4,407)	(4,583)	(4,558)	(4,870)	(6,230)
営業費用	百万円	2,279	2,449	2,476	2,752	3,295
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(1,815)	(1,911)	(1,982)	(2,133)	(2,545)
営業利益	百万円	2,293	2,187	2,139	2,267	2,952
経常利益	百万円	1,490	1,307	1,410	1,005	1,854
当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	1,489	1,306	1,409	704	1,853
総資産額	百万円	121,924	124,399	123,668	136,160	184,792
（対前期比）	%	(8.1)	(2.0)	(△0.6)	(10.1)	(35.7)
純資産額	百万円	55,974	61,270	61,098	68,562	93,255
（対前期比）	%	(11.3)	(9.5)	(△0.3)	(12.2)	(36.0)
出資総額	百万円	20,360	25,782	25,782	34,130	58,781
発行済投資口の総口数	口	932,823	1,026,323	1,026,323	1,130,323	1,416,323
1口当たり純資産額	円	60,005	59,698	59,531	60,657	65,843
分配金総額	百万円	1,433	1,581	1,587	1,811	2,416
1口当たり分配金	円	1,537	1,541	1,547	1,603	1,706
（うち1口当たり利益分配金）	円	(1,537)	(1,541)	(1,547)	(1,603)	(1,706)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率	(注2) %	1.3 (2.5)	1.1 (2.1)	1.1 (2.3)	0.8 (1.6)	1.2 (2.3)
自己資本利益率	(注2) %	2.8 (5.6)	2.2 (4.5)	2.3 (4.6)	1.1 (2.2)	2.3 (4.5)
自己資本比率	(注2) %	45.9	49.3	49.4	50.4	50.5
（対前期増減）	%	(1.3)	(3.3)	(0.2)	(0.9)	(0.1)
配当性向	(注3) %	96.2	121.0	112.6	257.1	130.3
【その他参考情報】						
投資物件数	件	68	71	70	65	77
期末テナント数	件	497	520	513	605	724
総賃貸可能面積	㎡	167,869.53	170,445.35	170,306.22	184,919.13	227,424.66
期末稼働率	%	95.2	96.0	95.7	96.0	96.2
当期減価償却費	百万円	555	591	605	667	831
当期資本的支出額	千円	212,458	382,957	331,507	232,936	284,103
賃貸NOI（Net Operating Income）(注2)	百万円	3,147	3,263	3,181	3,405	4,516
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、第17期、第19期及び第20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

いちごオフィスリート投資法人（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20期を迎えた当期は、公募増資及び第三者割当増資により、286,000口の新投資口を発行し、借入金による調達と併せて、新たに12物件（取得価格44,030百万円）の取得を行うとともに、自己資金により2件の匿名組合出資持分の取得（取得価格2,000百万円）、自己資金及び借入金による調達により1物件（取得価格1,750百万円）の取得を行いました。また、投資方針を変更しオフィス特化型リートへ転換するとともに、商号を「いちご不動産投資法人」から「いちごオフィスリート投資法人」へと変更しました。

今後は、安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオ構築及び運用資産の着実な成長を目指していきます。

(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、消費増税の反動により落ち込んだ個人消費についても緩やかな回復基調が見られるようになりました。一方で、中国をはじめとした新興国経済の減速やギリシャ債務問題、原油価格の下落等による世界経済の不安定要素から先の見通しにくい状況となっています。また、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ついても引き続き注意する必要があります。

不動産売買市場においては、資金調達環境が引き続き良好であることを受けて、用途を問わず取得競争が激化しており、期待利回りは低下傾向にあります。

賃貸オフィスビル市場においては、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

当期（平成27年10月期）においては、平成27年5月に12物件（取得価格44,030百万円）、平成27年7月に2件の匿名組合出資持分（取得価格2,000百万円）、及び平成27年9月にいちご川崎ビル（取得価格1,750百万円）の取得を行いました。また、平成27年5月にファルコン心斎橋（譲渡価格2,810百万円）の譲渡を実施し、当期末時点の保有物件は合計77物件（取得価格の総額165,678百万円）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、平成27年5月に取得したいちご渋谷道玄坂ビルにおいて、空室区画のリーシング活動として、取得後、速やかに物件周知を目的とした仲介会社への営業活動を強化し、早期の新規成約を獲得するとともにテナント入替による賃料増額を実現しました。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96.0%から当期末時点で96.2%へ上昇しました。

(3) 資金調達の概要

当期においては、平成27年5月に公募増資により23,418百万円（発行価額の総額）、第三者割当増資により1,232百万円（発行価額の総額）を調達し、借入金による調達と併せて、平成27年5月に新たに12物件（取得価格44,030百万円）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（22,500百万円）により調達し、メガバンク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。平成27年5月のファルコン心斎橋売却の際は、譲渡価格2,810百万円のうち1,419百万円を既存借入金の期限前一部返済に充当しました。平成27年9月には既存借入金全額の担保解除について銀行団と合意し、平成27年9月30日付で無担保化を実現しました。同時に第21期に最終期限が到来する借入金を前倒しでリファイナンス（総額6,244百万円）しました。また、いちご川崎ビルの取得資金の一部として900百万円を借入金にて調達しました。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益6,248百万円、営業利益2,952百万円、経常利益1,854百万円、当期純利益1,853百万円を計上しました。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、分配金安定化のために、物件売買による損失又は一時的費用が発生する場合、物件運用による損失又は一時的費用が発生する場合、財務戦略上の一時的な費用が発生する場合、税会不一致により税負担が生じる場合やその他税制改正が行われた場合、損益状況に一時的に大きな影響を与える費用等が発生する場合には、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、当期末処分利益1,854百万円に、配当積立金取崩額562百万円（当期においては、既存借入金の無担保化およびリファイナンスの融資関連費用377百万円、売却関連費用28百万円、取得関連費用40百万円、その他115百万円の取崩しを行っています。）を加算した金額2,416百万円に対して、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2,416百万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1,706円としました。

3 増資等の状況

当期までの発行済投資口の総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	発行済投資口の総口数（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)
平成27年 5 月 1 日	公募増資	271,700	1,402,023	23,418,366	57,548,869	(注10)
平成27年 5 月27日	第三者割当増資	14,300	1,416,323	1,232,545	58,781,415	(注11)

(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継続法人とし、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。
(注10) 1口当たり発行価格89,212円（引受価額86,192円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。
(注11) 1口当たり発行価額86,192円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

【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	第20期 自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日
最 高	65,100円	64,800円	85,700円	101,000円	90,900円
最 低	55,900円	59,700円	61,300円	79,500円	77,700円

4 分配金等の実績

当期の分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益1,854百万円に、配当積立金取崩額562百万円を加算した金額2,416百万円に対して、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2,416百万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1,706円としました。

決算期		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	第20期 自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日
当期末処分利益総額	千円	1,489,931	1,307,064	1,410,732	705,230	1,854,031
利益留保額	千円	604	799	753	458	135
金銭の分配金総額	千円	1,433,748	1,581,563	1,587,721	1,811,907	2,416,247
（1口当たり分配金）	円	（1,537）	（1,541）	（1,547）	（1,603）	（1,706）
うち利益分配金総額	千円	1,433,748	1,581,563	1,587,721	1,811,907	2,416,247
（1口当たり利益分配金）	円	（1,537）	（1,541）	（1,547）	（1,603）	（1,706）
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額）	円	（―）	（―）	（―）	（―）	（―）
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	円	（―）	（―）	（―）	（―）	（―）
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	円	（―）	（―）	（―）	（―）	（―）

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、東京都心を中心に、その他首都圏、政令指定都市及び県庁所在地等に立地する不動産等で、主たる用途がオフィスである不動産等及びこれに関連する不動産対応証券を主な投資対象とします。特に中規模オフィスは、安定性と成長性の両面が見込めることに加え、絶対的な物件数が多く、取得機会が多く存在し、市況に応じた機動的なポートフォリオの組替えも可能であるため、本投資法人は、収益の安定性を確保しながら成長性を重視した中規模オフィスに特化したポートフォリオ構築を行います。

物件の取得にあたっては、本投資法人の資産運用会社であるいちご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。

(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。

- テナント需要が豊富な都心部を中心としたエリアを対象とし、適正賃料化に向けた増額改定の推進
- 付帯収入の見直しによる賃貸事業収益の向上
- 「いちごオフィスブランディング」推進による保有物件の付加価値向上（ビル名の統一化、いちご看板の設置、いちごエントランスコーディネートPJ等）
- いちご建物管理仕様に準じたサービスの徹底

(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を図ります。また、平成27年6月に株式会社日本格付研究所より長期発行体格付A－（格付けの見通し：安定的）の取得、同年9月に既存借入金の無担保化が実現したことを踏まえ、更なる金利コストの低減及び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

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		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	第20期 平成27年10月31日
発行可能投資口総口数	口	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
発行済投資口の総口数	口	932,823	1,026,323	1,026,323	1,130,323	1,416,323
出資総額	百万円	20,360	25,782	25,782	34,130	58,781
投資主数	人	13,045	13,692	11,517	12,087	17,348

2 投資口に関する事項

平成27年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合（％）
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	342,890	24.20
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	182,703	12.89
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	145,868	10.29
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	143,242	10.11
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S. A.	85,184	6.01
BNY GCM CLIENT ACCOUNTS（M）LSCB	53,275	3.76
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	47,392	3.34
野村信託銀行株式会社（投信口）	43,693	3.08
BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCJS JAPAN	25,118	1.77
みずほ証券株式会社	12,574	0.88
合 計	1,081,939	76.39

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨て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	高塚 義弘	アールズ・コンサルティング株式会社 代表取締役 オクト・アドバイザーズ株式会社 取締役パートナー	2,160
監督役員	福永 隆明	福永公認会計士事務所 代表 グローバル・ソリューションズ・コンサルティング株式会社 代表取締役 グリーンオーク・インベストメント・マネジメント株式会社 社外監査役 株式会社平山 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	1,440
	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 ー	8,300

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

（2）会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成27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	
一般事務受託者（機関の運営）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	
一般事務受託者（特別口座管理機関）	
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

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19期（平成27年4月30日）		第20期（平成27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	8,887	6.5	8,860	4.8
	その他首都圏	5,084	3.7	5,064	2.7
	4大都市	12,157	8.9	12,090	6.5
	その他主要都市	558	0.4	555	0.3
不動産 信託受益権 （注3）	都心6区	51,995	38.2	90,308	48.9
	その他首都圏	26,999	19.8	33,281	18.0
	4大都市	5,491	4.0	2,662	1.4
	その他主要都市	10,566	7.8	12,154	6.6
小 計		121,741	89.4	164,977	89.3
匿名組合出資持分（注4）		—	—	2,022	1.1
預金・その他資産		14,419	10.6	17,792	9.6
資産総額計		136,160	100.0	184,792	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。
（注3）信託建物等と併せて保有している信託借地権については、信託建物等と合算して不動産信託受益権の欄に記載しています。
（注4）匿名組合出資持分は、合同会社元麻布ホールディングス及び合同会社池之端ホールディングスを営業者とする匿名組合出資持分です。

2 主要な保有資産

平成27年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円） （注1）	賃貸可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （％） （注2）	対総賃貸 収入比率 （％）	主たる用途
いちご神宮前ビル	7,344	4,384.97	3,824.21	87.2	2.7	事務所
いちご丸の内ビル	6,226	8,009.11	8,009.11	100.0	3.6	事務所
恵比寿グリーンガラス	5,896	3,159.27	3,159.27	100.0	2.5	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,524	6,250.53	6,250.53	100.0	3.3	事務所
いちご五反田ビル	4,945	5,346.76	5,346.76	100.0	3.1	事務所
いちご笹塚ビル	4,852	6,425.29	6,425.29	100.0	2.7	事務所
いちご日本橋イーストビル	4,761	4,216.97	3,572.80	84.7	2.0	事務所
いちご栄ビル	4,703	3,928.12	3,928.12	100.0	3.1	事務所
いちご東池袋ビル	4,626	4,553.90	4,150.66	91.1	2.1	事務所
いちご広尾ビル	4,031	3,510.44	3,510.44	100.0	2.0	事務所
合 計	52,912	49,785.36	48,177.19	96.8	26.9	

（注1）帳簿価額には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。
（注2）稼働率は、不動産又は信託不動産の期末時点における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

3 組入資産明細
(不動産等組入資産明細)

平成27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	2,650	3,432
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	2,889	2,754
O-04	いちご南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,925.24	2,070	1,940
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	1,660	1,536
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	1,290	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	1,722	1,433
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	762	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	1,080	1,112
O-10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,484.39	2,011	1,914
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	1,390.70	1,924	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	1,090	1,136
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	529	532
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	600	551
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	2,100	1,826
O-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	不動産信託受益権	2,387.34	1,030	1,176
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	857	745
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	810	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	5,560	4,945
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	4,024.67	1,721	1,756
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	1,530	1,387
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	836	767
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	1,474
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	960	968
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	2,050	1,997
O-27	いちご西池袋ビル (注3)	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	1,261.91	687	625
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	782	751
O-29	いちご吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産信託受益権	4,210.87	2,410	2,264
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	719	777
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	5,074	4,703
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	6,226
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	1,552
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	1,240	1,190
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	700
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	2,657
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	576	555
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	2,560	2,079
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	6,200	5,524
O-48	いちご堺筋本町ビル	大阪府大阪市中央区本町一丁目	不動産信託受益権	3,729.29	2,240	1,884
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	2,281.75	2,330	2,211
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	2,380	1,901
O-51	恵比寿グリーンガラス	東京都渋谷区恵比寿南三丁目	不動産信託受益権	3,159.27	6,230	5,896
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	4,070	3,839

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-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	1,670	1,588
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	3,590	3,415
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	2,959.03	1,210	1,222
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	2,170	1,990
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	1,940	1,808
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	1,432
O-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	不動産信託受益権	4,384.97	7,410	7,344
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区円山町	不動産信託受益権	2,789.86	3,920	3,716
O-61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区広尾五丁目	不動産信託受益権	3,510.44	4,160	4,031
O-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区笹塚二丁目	不動産信託受益権	6,425.29	4,900	4,852
O-63	いちご日本橋イーストビル	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目	不動産信託受益権	4,216.97	5,070	4,761
O-64	いちご桜橋ビル (注3)	東京都中央区八丁堀四丁目	不動産信託受益権	2,971.22	2,640	2,545
O-65	いちご新川ビル	東京都中央区新川二丁目	不動産信託受益権	2,312.03	2,580	2,400
O-66	いちご九段ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目	不動産信託受益権	3,090.65	3,230	3,251
O-67	いちご東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	4,548.10	3,800	3,716
O-68	アクシオール三田	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	2,369.82	1,880	1,807
O-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	不動産信託受益権	4,553.90	4,740	4,626
O-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	福島県郡山市駅前二丁目	不動産信託受益権	3,433.07	1,720	1,646
O-71	いちご川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区東田町	不動産信託受益権	3,665.34	1,910	1,756
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	1,080	1,301
R-06	ピーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目	不動産信託受益権	821.84	600	673
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	864	907
Z-02	いちごフィエスタ渋谷 (注3)	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,185.85	2,020	1,981
Z-03	いちごブルク大森 (注3)	東京都大田区大森北一丁目	不動産信託受益権	5,345.62	2,977	3,164
Z-04	いちごバゴダ浅草 (注3)	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	2,091.26	1,770	1,599
Z-05	いちご町田イーストビル (注3)	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	2,183.65	1,440	1,289
Z-06	いちご横浜西口ビル	神奈川県横浜市区西南幸二丁目	不動産信託受益権	1,264.26	984	897
Z-07	いちご札幌南2西3ビル (注3)	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	不動産	1,162.52	552	557
Z-08	いちご大名バルコニー (注3)	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	765.61	634	602
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	1,370	1,166
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	2,860	2,478
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	1,850	1,584
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	2,540	2,428
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	神奈川県横浜市区港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	1,971.34	1,770	1,693
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	1,460	1,434
合 計				227,424.66	173,447	164,977

(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) 以下のとおり物件名称を変更しています。

変 更 日	物件番号	物件名称 (変更後)	物件名称 (変更前)
平成27年11月 1 日	O-27	いちご西池袋ビル	ルート池袋ビル
平成27年11月 1 日	Z-02	いちごフィエスタ渋谷	フィエスタ渋谷
平成27年11月 1 日	Z-03	いちごブルク大森	ブルク大森
平成27年11月 1 日	Z-04	いちごバゴダ浅草	バゴダ浅草
平成27年11月 1 日	Z-05	いちご町田イーストビル	REGALOビル
平成27年11月 1 日	Z-07	いちご札幌南2西3ビル	エルセントロ札幌
平成27年11月 1 日	Z-08	いちご大名バルコニー	大名バルコニー
平成27年12月 1 日	O-64	いちご桜橋ビル	秀和第二桜橋ビル

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19期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日				第20期 自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入 (期間中) (千円)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収 入 (期間中) (千円)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
O-02	いちご西参道ビル	18	100.0	114,828	2.4	18	100.0	121,820	2.0
O-03	いちご三田ビル	7	100.0	116,544	2.4	7	100.0	117,422	1.9
O-04	いちご南平台ビル	12	100.0	64,388	1.3	12	100.0	71,157	1.1
O-05	いちご半蔵門ビル	7	92.5	46,558	1.0	7	92.5	51,059	0.8
O-06	いちご聖坂ビル	7	100.0	57,232	1.2	7	100.0	57,147	0.9
O-07	いちご渋谷神山町ビル	4	100.0	51,502	1.1	4	100.0	52,122	0.8
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	7	100.0	27,332	0.6	7	100.0	27,360	0.4
O-09	いちご芝公園ビル	5	100.0	38,683	0.8	4	86.3	42,502	0.7
O-10	いちご恵比寿西ビル	5	100.0	70,718	1.5	5	85.9	66,329	1.1
O-11	いちご銀座612ビル	26	89.9	63,283	1.3	27	95.0	60,376	1.0
O-12	いちご内神田ビル	10	100.0	39,855	0.8	10	100.0	39,337	0.6
O-13	いちご九段南ビル (注3)	—	—	98	—	—	—	—	—
O-14	いちご四谷四丁目ビル	9	90.9	18,888	0.4	8	72.7	19,266	0.3
O-15	いちご溜池ビル	6	100.0	20,297	0.4	6	100.0	21,049	0.3
O-16	いちご神保町ビル	8	100.0	65,918	1.4	8	100.0	70,897	1.1
O-17	いちご箱崎ビル	7	100.0	51,281	1.1	7	100.0	48,282	0.8
O-18	いちご九段二丁目ビル	1	100.0	26,820	0.6	1	100.0	29,790	0.5
O-19	いちご九段三丁目ビル	5	100.0	34,261	0.7	5	100.0	34,959	0.6
O-20	いちご五反田ビル	9	100.0	198,524	4.1	9	100.0	193,044	3.1
O-21	いちご新横浜ビル	13	75.9	73,136	1.5	14	88.0	65,171	1.1
O-22	いちご南池袋ビル	8	74.9	46,992	1.0	9	92.7	43,178	0.7
O-23	いちご中野ノースビル	6	100.0	41,098	0.8	6	100.0	39,382	0.6
O-24	いちご永代ビル	9	100.0	62,428	1.3	9	100.0	64,501	1.0
O-25	いちご横須賀ビル	10	91.4	58,424	1.2	11	95.6	59,752	1.0
O-26	いちご池尻ビル	6	100.0	77,576	1.6	6	100.0	77,456	1.2
O-27	いちご西池袋ビル	1	100.0	20,599	0.4	1	100.0	20,599	0.3
O-28	いちご西五反田ビル	5	100.0	37,086	0.8	4	55.6	37,120	0.6
O-29	いちご吉祥寺ビル	17	100.0	113,012	2.3	16	97.7	105,334	1.7
O-33	いちご名駅ビル	8	79.2	29,499	0.6	8	79.2	27,695	0.4
O-34	いちご栄ビル	19	100.0	193,101	4.0	19	100.0	195,774	3.1
O-35	いちご仙台中央ビル (注4)	—	—	31,240	0.6	—	—	525	—
O-37	いちご丸の内ビル	20	98.1	220,271	4.5	20	100.0	223,247	3.6
O-38	いちご富山駅西ビル	15	97.3	113,227	2.3	15	97.3	114,597	1.8
O-39	いちご・みらい信金ビル	17	83.5	74,293	1.5	18	87.5	72,721	1.2
O-40	いちご佐賀ビル	19	86.7	44,407	0.9	20	89.7	44,677	0.7
O-42	いちご高松ビル	12	100.0	156,317	3.2	12	100.0	155,943	2.5
O-44	秋田山王21ビル	13	93.4	53,105	1.1	13	93.4	52,529	0.8
O-46	いちご神田錦町ビル	9	89.7	85,678	1.8	10	100.0	73,743	1.2
O-47	いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	203,817	4.2	1	100.0	204,731	3.3
O-48	いちご堺筋本町ビル	13	100.0	95,156	2.0	12	78.8	88,913	1.4
O-49	いちご神田小川町ビル	6	60.2	63,661	1.3	8	89.7	57,052	0.9
O-50	いちご八丁堀ビル	7	100.0	86,752	1.8	7	100.0	86,857	1.4

不動産等の名称		第19期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日				第20期 自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27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-51	恵比寿グリーンガラス	2	100.0	110,815	2.3	2	100.0	154,146	2.5
O-52	いちご大森ビル	8	100.0	97,564	2.0	8	100.0	134,726	2.2
O-53	いちご高田馬場ビル	7	84.5	44,695	0.9	8	100.0	58,640	0.9
O-54	いちご大宮ビル	27	99.1	116,454	2.4	27	96.7	154,645	2.5
O-55	いちご相模原ビル	13	100.0	33,784	0.7	14	100.0	58,730	0.9
O-56	いちご大船ビル	9	100.0	68,690	1.4	9	100.0	91,680	1.5
O-57	いちご仙台イーストビル	11	100.0	75,918	1.6	10	93.2	95,373	1.5
O-58	いちご熊本ビル	32	94.6	61,845	1.3	32	94.6	79,539	1.3
O-59	いちご神宮前ビル	—	—	—	—	5	87.2	168,092	2.7
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	—	—	—	—	6	100.0	82,814	1.3
O-61	いちご広尾ビル	—	—	—	—	6	100.0	121,264	2.0
O-62	いちご笹塚ビル	—	—	—	—	5	100.0	164,953	2.7
O-63	いちご日本橋イーストビル	—	—	—	—	6	84.7	122,743	2.0
O-64	いちご桜橋ビル	—	—	—	—	6	100.0	77,056	1.2
O-65	いちご新川ビル	—	—	—	—	5	84.4	71,134	1.1
O-66	いちご九段ビル	—	—	—	—	8	100.0	98,137	1.6
O-67	いちご東五反田ビル	—	—	—	—	15	100.0	112,787	1.8
O-68	アクシオール三田	—	—	—	—	11	100.0	55,841	0.9
O-69	いちご東池袋ビル	—	—	—	—	12	91.1	129,436	2.1
O-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	—	—	—	—	14	100.0	94,472	1.5
O-71	いちご川崎ビル	—	—	—	—	15	100.0	14,617	0.2
R-01	フォレシティ六本木 (注5)	—	—	10,758	0.2	—	—	—	—
R-02	フォレシティ麻布十番 (注5)	—	—	7,618	0.2	—	—	—	—
R-03	フォレシティ麻布十番式番館 (注5)	—	—	8,209	0.2	—	—	—	—
R-04	ビュロー高輪台	1	100.0	26,359	0.5	1	100.0	26,359	0.4
R-05	フォレシティ白金台 (注5)	—	—	6,156	0.1	—	—	—	—
R-06	ビーサイト浜松町	1	100.0	16,112	0.3	1	100.0	16,112	0.3
R-07	フォレシティ秋葉原 (注5)	—	—	14,802	0.3	—	—	—	—
R-08	スイート・ワン・コート (注5)	—	—	5,071	0.1	—	—	105	—
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	1	81.1	47,327	1.0	1	69.2	48,588	0.8
R-10	フォレシティ笹塚 (注5)	—	—	6,592	0.1	—	—	—	—
R-11	グランブレッソ河田町 (注5)	—	—	3,932	0.1	—	—	—	—
R-12	フォレシティ桜新町 (注5)	—	—	5,527	0.1	—	—	—	—
R-13	フォレシティ新蒲田 (注5)	—	—	8,081	0.2	—	—	—	—
R-14	フォレシティ中落合 (注5)	—	—	2,704	0.1	—	—	—	—
R-15	フォレシティ富ヶ谷 (注5)	—	—	12,044	0.2	—	—	—	—
R-16	フォレシティ両国 (注5)	—	—	7,919	0.2	—	—	35	—
R-17	フォレシティ豊洲 (注5)	—	—	11,787	0.2	—	—	—	—
R-18	フォレシティ西本町 (注5)	—	—	7,429	0.2	—	—	—	—
Z-01	ファルコン心斎橋 (注6)	1	87.3	111,551	2.3	—	—	4,249	0.1
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	8	90.7	64,092	1.3	9	100.0	66,644	1.1
Z-03	いちごブルク大森	36	92.8	147,572	3.0	36	93.6	156,449	2.5
Z-04	いちごバゴダ浅草	7	100.0	77,700	1.6	7	100.0	80,237	1.3

不動産等の名称		第19期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日				第20期 自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27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 (%)
Z-05	いちご町田イーストビル	8	86.5	59,773	1.2	8	86.5	58,445	0.9
Z-06	いちご横浜西口ビル	9	100.0	40,079	0.8	9	100.0	40,072	0.6
Z-07	いちご札幌南2西3ビル	8	100.0	33,437	0.7	8	100.0	42,376	0.7
Z-08	いちご大名パルコニー	6	100.0	31,502	0.6	6	100.0	30,983	0.5
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	1	100.0	63,000	1.3	1	100.0	63,000	1.0
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	4	100.0	74,917	1.5	4	100.0	75,327	1.2
Z-11	トワイシヤ横濱磯子（商業区画）	8	100.0	81,272	1.7	8	100.0	82,373	1.3
Z-12	ライオンズスクエア川口	3	100.0	88,299	1.8	3	100.0	126,869	2.0
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	5	100.0	59,157	1.2	5	100.0	83,153	1.3
Z-14	いちご蒲田ビル	2	100.0	32,008	0.7	2	100.0	53,105	0.9
合 計		605	96.0	4,870,476	100.0	724	96.2	6,230,759	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9月30日付で譲渡しています。

(注4) 平成27年3月26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。

(注6) 平成27年5月8日付で譲渡しています。

(再生可能エネルギー発電設備等明細表)

該当事項はありません。

(公共施設等運営権等明細表)

該当事項はありません。

(有価証券組入資産明細)

平成27年10月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数 量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備 考
			単 価	金 額	単 価	金 額		
合同会社元麻布ホールディングスを営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	1,011,056	—	1,023,394	12,338	—
合同会社池之端ホールディングスを営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	1,011,056	—	1,021,609	10,553	—
合 計	—	—	—	2,022,112	—	2,045,004	22,892	—

(注1) 規約に従い、匿名組合出資持分に係る運用資産である不動産等については、保有する不動産等に準じて評価し、これらの匿名組合出資持分に係る運用資産評価合計額から匿名組合出資持分に係る負債評価合計額を控除した匿名組合出資持分に係る純資産の持分相当額をもって評価しています。なお、V. 注記表「金融商品に関する注記」の時価とは、評価方法が異なります。

(注2) 合同会社元麻布ホールディングスの運用資産は、バンガード元麻布、第5秋山ビル、人形町セントラルビル、大塚セントコアビル、大阪西本町ビル、第41オーシャンビル及びEME名古屋ビルの不動産信託受益権であり、合同会社池之端ホールディングスの運用資産は、MG池之端ビル、東池袋Qビル、サンセンタービル、シグマ博多ビル、HF伏見ビル及び錦ファーストビルの不動産信託受益権です。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 組入資産明細」に一括して記載しており、平成27年10月31日現在、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産は以下のとおりです。

(特定取引の契約額及び時価の状況表)

平成27年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (千円)		時価 (千円) (注2)
		(注1)	うち1年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (支払固定・受取変動)	57,248,940	57,122,162	—
合 計		57,248,940	57,122,162	—

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引は、金融商品会計基準の特定処理の要件を満たしているため時価の記載は省略しています。

5 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産等に関し、平成27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28年 1 月 至 平成28年 3 月	200,000	—	—
いちご笹塚ビル (東京都渋谷区)	空調機更新工事	自 平成28年 1 月 至 平成28年 3 月	40,000	—	—
いちご熊本ビル (熊本県熊本市)	外壁改修工事	自 平成27年11月 至 平成28年 1 月	34,540	—	—
いちご大森ビル (東京都品川区)	外壁改修工事	自 平成28年 1 月 至 平成28年 3 月	30,000	—	—
いちご桜橋ビル (東京都中央区)	空調機更新工事	自 平成28年 1 月 至 平成28年 3 月	28,240	—	—

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284,103千円であり、費用区分された修繕費84,432千円と合わせ、合計368,535千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	実施期間	支出金額（千円）
いちご・みらい信金ビル (大分県大分市)	空調機更新工事	自 平成27年 4 月 至 平成27年 8 月	46,990
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 5 月 至 平成27年 6 月	19,700
いちご相模原ビル (神奈川県相模原市)	空調機更新工事	自 平成27年 5 月 至 平成27年 6 月	19,144
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 9 月 至 平成27年10月	11,800
いちご・みらい信金ビル (大分県大分市)	機械式駐車場改修工事	自 平成27年 9 月 至 平成27年 9 月	10,218
そ の 他			176,250
合 計			284,103

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	第20期 自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日
当期首積立金残高	617,337	636,976	612,022	500,770	618,886
当期積立額	380,120	354,311	598,970	349,258	528,209
当期積立金取崩額	360,481	379,264	710,223	231,141	472,777
次期繰越額	636,976	612,022	500,770	618,886	674,318

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19期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日	第20期 自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日
(a) 資産運用報酬	484,527	631,997
(b) 資産保管手数料	9,420	10,169
(c) 一般事務委託手数料	29,316	38,433
(d) 役員報酬	5,040	5,040
(e) その他の費用	91,439	64,181
合 計	619,742	749,822

2 借入状況

平成27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	1,344	—	1.359	平成27年11月30日	(注3)	(注20)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年 5 月 9 日	494	323	1.915	平成29年 4 月28日	(注4)		
	みずほ信託銀行株式会社		495	323					
	株式会社りそな銀行		164	107					
	株式会社あおぞら銀行		330	216					
	株式会社新生銀行		330	216					
	株式会社三井住友銀行		957	—					
	株式会社東京スター銀行	957	—						
	みずほ信託銀行株式会社	319	—						
	オリックス銀行株式会社	319	—						
	株式会社りそな銀行	638	—						
	株式会社あおぞら銀行	638	—						
	株式会社みずほ銀行	638	—	1.647	平成29年10月31日	(注5)			
	株式会社三井住友銀行	平成25年 1 月31日	2,552				2,302		
	みずほ信託銀行株式会社		319				287		
	株式会社りそな銀行		638				575		
	株式会社東京スター銀行		957	—	1.793	平成30年 5 月31日	(注6)		
	株式会社三井住友銀行	平成25年 6 月 3 日	1,767	1,763					
	株式会社りそな銀行		687	685					
	株式会社新生銀行		982	979					
	株式会社あおぞら銀行		196	195	1.468 (注2)	平成30年11月30日	(注7)		
	株式会社三井住友銀行	平成25年12月10日	1,575	1,571					
	株式会社新生銀行		492	491					
	株式会社あおぞら銀行		1,082	1,080					
	株式会社みずほ銀行		787	785	1.071	平成31年 4 月30日	期限一括		
	株式会社りそな銀行	平成26年 4 月30日	1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					

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26年 8 月 1 日	1,485	1,483	1.070 (注2)	平成31年 7 月31日	(注8)	(注20)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,287	1,285					
	株式会社あおぞら銀行		891	889					
	株式会社新生銀行		891	889					
	株式会社りそな銀行		891	889					
	株式会社香川銀行		495	494					
	オリックス銀行株式会社		495	494					
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月10日	1,238	1,236	1.267 (注2)	平成32年12月10日	(注9)		
	株式会社みずほ銀行		1,238	1,236					
	株式会社あおぞら銀行		792	791					
	株式会社新生銀行		792	791					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		792	791					
	株式会社りそな銀行		594	593					
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月15日	198	197	0.829	平成30年 6 月15日	(注10)		
	株式会社みずほ銀行		247	247					
	株式会社あおぞら銀行		198	197					
	株式会社新生銀行		198	197					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		198	197					
	株式会社りそな銀行		148	148					
	オリックス銀行株式会社		148	148					
	株式会社香川銀行		148	148					
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月15日	1,238	1,236	1.033 (注2)	平成31年12月16日	(注11)		
	株式会社みずほ銀行		1,238	1,236					
	株式会社あおぞら銀行		792	791					
	株式会社新生銀行		792	791					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		792	791					
	株式会社りそな銀行		594	593					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 1 月 9 日	346	346	0.829	平成30年 6 月15日	(注10)		
	株式会社みずほ銀行		247	247					
	株式会社あおぞら銀行		198	197					
	株式会社新生銀行		198	197					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		198	197					
株式会社りそな銀行	148		148						
オリックス銀行株式会社	148		148						
株式会社あおぞら銀行	平成27年 2 月27日	2,127	2,127	1.142 (注2)	平成32年 8 月31日	期限一括			
株式会社新生銀行		1,998	1,998						
オリックス銀行株式会社		400	400						
株式会社三井住友銀行	平成27年 4 月30日	1,360	1,359	0.879	平成30年 4 月27日	(注12)			
株式会社みずほ信託銀行		1,360	1,359						
株式会社あおぞら銀行		906	906						
株式会社新生銀行		906	906						
株式会社りそな銀行		450	450						
株式会社三井住友銀行	平成27年 4 月30日	816	815	1.148 (注2)	平成31年11月29日	(注13)			
株式会社新生銀行		778	777						
株式会社みずほ銀行		740	739						
株式会社三菱東京UFJ銀行		666	665						

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	1,382	1.185 (注2)	平成32年 5 月29日	(注14)	(注20)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		1,322	1,320					
	株式会社みずほ銀行		1,260	1,258					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,134	1,132					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 5 月 7 日	—	851	0.828	平成29年11月 7 日	(注15)		
	株式会社みずほ銀行		—	851					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	711					
	株式会社りそな銀行		—	595					
	株式会社新生銀行		—	337					
	株式会社あおぞら銀行		—	257					
	オリックス銀行株式会社		—	195					
	株式会社福岡銀行		—	195					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 5 月 7 日	—	1,972	1.275 (注2)	平成33年 5 月 7 日	(注16)		
	株式会社みずほ銀行		—	1,972					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,642					
	株式会社りそな銀行		—	1,376					
	株式会社新生銀行		—	779					
	株式会社あおぞら銀行		—	595					
	オリックス銀行株式会社		—	451					
	株式会社福岡銀行		—	451					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 5 月 7 日	—	1,972	1.347 (注2)	平成33年11月 8 日	(注16)		
	株式会社みずほ銀行		—	1,972					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,642					
	株式会社りそな銀行		—	1,374					
	株式会社新生銀行		—	781					
	株式会社あおぞら銀行		—	595					
	オリックス銀行株式会社		—	451					
	株式会社福岡銀行		—	451					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 9 月30日	—	1,600	0.985 (注2)	平成33年 3 月31日	(注17)		
	株式会社みずほ銀行		—	1,077					
株式会社あおぞら銀行	—		577						
株式会社りそな銀行	—		577						
株式会社三菱東京UFJ銀行	—		499						
オリックス銀行株式会社	—		288						
みずほ信託銀行株式会社	—		288						
株式会社香川銀行	平成27年 9 月30日	—	1,323	0.730	平成32年 3 月31日	(注18)			
株式会社三井住友銀行	平成27年 9 月30日	—	899	0.680	平成31年 9 月30日	(注19)			
	小 計		59,580	81,393					
	合 計		59,580	81,393					

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、記載未満の桁数を切捨てにより記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。

(注3) 平成27年9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27年5月8日付で、613百万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25年4月30日を初回として、平成27年7月31日までの3ヶ月毎の最終営業日に17百万円を返済し、平成27年8月1日以降は同年10月30日を初回として、3ヶ月毎の最終営業日に13百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、平成27年5月8日付で、402百万円、同年9月30日付で、867百万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55百万円が含まれています。

(注6) 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7) 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。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8) 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。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9) 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。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10) 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。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11) 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。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12) 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9百万円が含まれています。

(注13) 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14) 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15) 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8百万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17) 平成27年10月30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9百万円が含まれています。

(注18) 平成27年10月30日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に7百万円を返済し、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28百万円が含まれています。

(注19) 平成27年10月30日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に0.4百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金1百万円が含まれています。

(注20) 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、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
いちご神宮前ビル	平成27年 5 月 7 日	7,200	—	—	—	—
いちご渋谷道玄坂ビル	平成27年 5 月 7 日	3,650	—	—	—	—
いちご広尾ビル	平成27年 5 月 7 日	3,960	—	—	—	—
いちご笹塚ビル	平成27年 5 月 7 日	4,780	—	—	—	—
いちご日本橋イーストビル	平成27年 5 月 7 日	4,700	—	—	—	—
いちご桜橋ビル	平成27年 5 月 7 日	2,500	—	—	—	—
いちご新川ビル	平成27年 5 月 7 日	2,360	—	—	—	—
いちご九段ビル	平成27年 5 月 7 日	3,190	—	—	—	—
いちご東五反田ビル	平成27年 5 月 7 日	3,660	—	—	—	—
アクシオール三田	平成27年 5 月 7 日	1,800	—	—	—	—
いちご東池袋ビル	平成27年 5 月 7 日	4,570	—	—	—	—
郡山ビッグアイ（オフィス区画）	平成27年 5 月 7 日	1,660	—	—	—	—
いちご川崎ビル	平成27年 9 月30日	1,750	—	—	—	—
ファルコン心斎橋	—	—	平成27年 5 月 8 日	2,810	2,809	△0
合同会社元麻布ホールディングスを 営業者とする匿名組高出資持分	平成27年 7 月29日	1,000	—	—	—	—
合同会社池之端ホールディングスを 営業者とする匿名組高出資持分	平成27年 7 月29日	1,000	—	—	—	—

(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	取得価格又は譲渡価格(百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	いちご神宮前ビル	平成27年 5 月 7 日	7,200	7,220	大和不動産鑑定株式会社	平成27年 3 月 1 日
取得	いちご渋谷道玄坂ビル	平成27年 5 月 7 日	3,650	3,720	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年 3 月 1 日
取得	いちご広尾ビル	平成27年 5 月 7 日	3,960	4,010	大和不動産鑑定株式会社	平成27年 3 月 1 日
取得	いちご笹塚ビル	平成27年 5 月 7 日	4,780	4,840	大和不動産鑑定株式会社	平成27年 3 月 1 日
取得	いちご日本橋イーストビル	平成27年 5 月 7 日	4,700	4,850	大和不動産鑑定株式会社	平成27年 3 月 1 日
取得	いちご桜橋ビル	平成27年 5 月 7 日	2,500	2,600	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年 3 月 1 日
取得	いちご新川ビル	平成27年 5 月 7 日	2,360	2,480	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年 3 月 1 日
取得	いちご九段ビル	平成27年 5 月 7 日	3,190	3,200	大和不動産鑑定株式会社	平成27年 3 月 1 日
取得	いちご東五反田ビル	平成27年 5 月 7 日	3,660	3,680	大和不動産鑑定株式会社	平成27年 3 月 1 日
取得	アクシオール三田	平成27年 5 月 7 日	1,800	1,840	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年 3 月 1 日
取得	いちご東池袋ビル	平成27年 5 月 7 日	4,570	4,710	大和不動産鑑定株式会社	平成27年 3 月 1 日
取得	郡山ビッグアイ(オフィス区画)	平成27年 5 月 7 日	1,660	1,710	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年 3 月 1 日
取得	いちご川崎ビル	平成27年 9 月30日	1,750	1,910	大和不動産鑑定株式会社	平成27年 8 月 1 日
譲渡	ファルコン心斎橋	平成27年 5 月 8 日	2,810	2,810	大和不動産鑑定株式会社	平成26年10月31日

(注1) 取得価格及び譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買価格）を記載しています。

(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) 投資有価証券

取得又は譲渡	資産の種類	銘柄名	取得年月日	取得価格（百万円） （注1）	特定資産の調査価格 （百万円）
取得	匿名組合出資持分	合同会社元麻布ホールディングスを 営業者とする匿名組合出資持分	平成27年 7 月29日	1,000	1,000
取得	匿名組合出資持分	合同会社池之端ホールディングスを 営業者とする匿名組合出資持分	平成27年 7 月29日	1,000	1,000

（注1）取得価格は、当該匿名組合出資持分の取得に要した諸費用を含まない金額（匿名組合契約書に記載された出資額）を記載しています。
（注2）上記記載の特定資産等の調査は、太陽有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

(3) 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27年5月1日から平成27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3件であり、当該取引については、太陽有限責任監査法人からの調査報告書を受領しています。
なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等（注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総 額	47,780,000	2,810,000
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社三田ホールディングス	1,800,000 （3.8%）	— （— %）
合同会社郡山ホールディングス	1,660,000 （3.5%）	— （— %）
合同会社川崎ホールディングス	1,750,000 （3.7%）	— （— %）
合同会社元麻布ホールディングス	1,000,000 （2.1%）	— （— %）
合同会社池之端ホールディングス	1,000,000 （2.1%）	— （— %）
合同会社心斎橋地所	— （— %）	2,810,000 （100.0%）
合 計	7,210,000 （15.1%）	2,810,000 （100.0%）

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額A （千円）	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 B／A（%）
		支 払 先	支払額B（千円）	
信用補完手数料（注3）	360,000	いちごグループホールディングス株式会社	360,000	100.0

（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。
（注3）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、平成27年5月7日付で取得した9物件（計36,000,000千円）の資産の購入について信用補完を受けていました。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日に支払い、当期において有形固定資産に計上しています。

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 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

(1) 取得等の状況

年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
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
第20期（自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）	1,400	117,040	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27年9月5日に本投資法人の第9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
投資方針等に関する規約一部変更の件	規約変更の主な内容は次のとおりです。 - 本投資法人の商号を「いちごオフィスリート投資法人」に変更。 - 本投資法人の主な投資対象を「主たる用途がオフィスである不動産等及びこれに関連する不動産対応証券」とし、居住施設、商業施設、ホテル等のオフィス以外の不動産等を主な投資対象から除外する旨の規定の変更。 - 租税特別措置法施行規則の改正に伴い、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が変更されたため、関連する規定を削除。 - 租税特別措置法等の改正に伴い、本投資法人における課税負担の軽減を目的として、利益を超えた金銭の分配を行うことを可能とする変更。 - 投信法施行令の改正に伴い、特定資産に該当する資産が追加されたため、関連する規定を追加。 - 資産運用の対象とする資産の種類を「不動産」等の記載に変更。
資産運用報酬に関する規約一部変更の件	規約変更の主な内容は次のとおりです。 運用報酬Ⅱの報酬率を下げ、分配金総額に連動した運用報酬を追加。

(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27年 9 月 5 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10月26日	投資口事務に関する覚書の締結	行政手続きにおける特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（以下「番号法」といいます。）に基づき、みずほ信託銀行株式会社と締結している投資口事務に係る契約に定める委託事務に、①本投資法人の投資主等から個人番号又は法人番号（以下、総称して「個人番号等」といいます。）を収集する事務、②投資主等から収集した個人番号等の保管に関する事務、③投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務、④行政機関等に対して個人番号等を記載した支払調書の提供を行う事務、⑤保管している投資主等の個人番号等を廃棄又は削除する事務、⑥その他番号法に基づき上記に付随関連する事務を追加する等の変更を行いました。

3 海外不動産保有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27年4月30日)		当 期 (平成27年10月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	6,339,011	6,545,720
信託現金及び信託預金	※1	7,146,522	9,455,413
営業未収入金		36,814	46,996
前払費用		259,445	325,501
未収消費税等		—	515,293
その他		2,840	748
流動資産合計		13,784,634	16,889,673
固定資産			
有形固定資産			
建物		8,473,551	8,492,334
減価償却累計額		△851,537	△976,199
建物（純額）	※1	7,622,013	7,516,134
構築物		32,545	32,545
減価償却累計額		△15,029	△17,183
構築物（純額）	※1	17,515	15,362
機械及び装置		261,009	265,918
減価償却累計額		△71,268	△81,671
機械及び装置（純額）	※1	189,741	184,247
工具、器具及び備品		56,743	58,111
減価償却累計額		△23,816	△27,855
工具、器具及び備品（純額）	※1	32,926	30,255
土地	※1	18,825,582	18,825,582
建設仮勘定		124	124
信託建物		29,266,605	37,003,566
減価償却累計額		△2,563,456	△2,885,137
信託建物（純額）	※1	26,703,148	34,118,429
信託構築物		52,575	57,868
減価償却累計額		△9,136	△10,259
信託構築物（純額）	※1	43,439	47,608
信託機械及び装置		333,189	351,538
減価償却累計額		△96,927	△109,675
信託機械及び装置（純額）	※1	236,262	241,863
信託工具、器具及び備品		254,089	191,917
減価償却累計額		△92,729	△76,520
信託工具、器具及び備品（純額）	※1	161,359	115,397
信託土地	※1	63,414,448	99,388,460
信託建設仮勘定		2,120	4,286
有形固定資産合計		117,248,682	160,487,752
無形固定資産			
信託借地権	※1	4,494,579	4,494,579
無形固定資産合計		4,494,579	4,494,579
投資その他の資産			
投資有価証券		—	2,022,112
敷金及び保証金		15,227	10,005
長期前払費用		603,770	868,429
その他		13,587	19,801
投資その他の資産合計		632,584	2,920,348
固定資産合計		122,375,846	167,902,679
資産合計		136,160,481	184,792,353

(単位：千円)

	前 期（ご参考） （平成27年4月30日）		当 期 （平成27年10月31日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		334,839		463,454
1年内返済予定の長期借入金	※1	6,025,171		283,049
未払金		366,502		531,893
未払費用		9,622		5,243
未払法人税等		605		605
未払消費税等		73,465		30,985
前受金		801,153		1,040,173
その他		18,604		11,607
流動負債合計		7,629,962		2,367,010
固定負債				
長期借入金	※1	53,555,141		81,110,726
預り敷金及び保証金		1,723,922		1,744,540
信託預り敷金及び保証金		4,683,727		6,311,861
資産除去債務		4,815		2,725
固定負債合計		59,967,607		89,169,854
負債合計		67,597,570		91,536,865
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		34,130,503		58,781,415
剰余金				
出資剰余金		20,566,420		20,566,420
配当積立金		13,160,756		12,053,620
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		705,230		1,854,031
剰余金合計		34,432,407		34,474,073
投資主資本合計		68,562,911		93,255,488
純資産合計	※2	68,562,911	※2	93,255,488
負債純資産合計		136,160,481		184,792,353

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)				
	前期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）		当 期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,386,495	※1	5,596,972
その他賃貸事業収入	※1	483,980	※1	633,787
匿名組合分配金		—		17,808
不動産等売却益	※2	150,311		—
営業収益合計		5,020,788		6,248,567
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,133,086	※1	2,545,378
不動産等売却損		—	※2	654
資産運用報酬		484,527		631,997
資産保管手数料		9,420		10,169
一般事務委託手数料		29,316		38,433
役員報酬		5,040		5,040
その他営業費用		91,439		64,181
営業費用合計		2,752,829		3,295,855
営業利益		2,267,958		2,952,711
営業外収益				
受取利息		1,153		1,615
未払分配金戻入		852		639
受取保険金		10		—
その他		142		—
営業外収益合計		2,159		2,255
営業外費用				
支払利息		409,090		490,964
融資関連費用		806,962		567,196
投資口交付費		48,576		40,416
その他		—		2,212
営業外費用合計		1,264,629		1,100,789
経常利益		1,005,488		1,854,178
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		705,082		1,854,178
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		704,477		1,853,573
前期繰越利益		753		458
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		705,230		1,854,031

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

いちごオフィスリート投資法人

前期（ご参考）（自 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	当期末処分利益 又は当期末処理 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

当期（自 平成27年5月1日 至 平成27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	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	34,130,503	20,566,420	13,160,756	705,230	34,432,407	68,562,911	68,562,911
当期変動額							
新投資口の発行	24,650,912					24,650,912	24,650,912
配当積立金の取崩			△1,107,136	1,107,136	—	—	—
剰余金の配当				△1,811,907	△1,811,907	△1,811,907	△1,811,907
当期純利益				1,853,573	1,853,573	1,853,573	1,853,573
当期変動額合計	24,650,912	—	△1,107,136	1,148,801	41,665	24,692,577	24,692,577
当期末残高	58,781,415	20,566,420	12,053,620	1,854,031	34,474,073	93,255,488	93,255,488

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項 目	前期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）	当 期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）																
1. 資産の評価基準及び評価方法		有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。																
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>1～63年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～30年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>1～27年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>1～30年</td></tr></table> (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	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	(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。 <table><tr><td>建物</td><td>1～63年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～28年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>1～27年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>1～28年</td></tr></table> (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	1～63年	構築物	2～28年	機械及び装置	1～27年	工具、器具及び備品	1～28年
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																	
建物	1～63年																	
構築物	2～28年																	
機械及び装置	1～27年																	
工具、器具及び備品	1～28年																	
3. 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。	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27年5月1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27年5月1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820,534千円であり、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、820,534千円少なく計上され、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。																
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は23,786千円です。	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179,229千円です。																

項 目	前 期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）	当 期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

	前期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）	当 期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）
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	
グランブレッソ河田町		
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	

前期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）		当 期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）	
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11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）	当 期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数	14,000,000口	発行可能投資口総口数
発行済投資口の総口数	1,130,323口	発行済投資口の総口数

（税効果会計に関する注記）

前 期（ご参考） （平成27年4月30日）	当 期 （平成27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 6,912,811 資産除去債務 1,556 その他 1,633 繰越欠損金 1,539,078 繰延税金資産小計 8,455,079 評価性引当額 △8,455,079 繰延税金資産合計 — 繰延税金資産の純額 —	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 6,891,961 資産除去債務 880 その他 990 繰越欠損金 1,539,078 繰延税金資産小計 8,432,911 評価性引当額 △8,432,911 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 34.15% （調整） 評価性引当額の増減 △34.15% その他 0.086% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.086%	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 32.31% （調整） 評価性引当額の増減 △32.31% その他 0.033% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.033%
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11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）	当 期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27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（ご参照）
（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

当 期
(自 平成27年 5 月 1 日
至 平成27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27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	6,545,720	6,545,720	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,455,413	9,455,413	—
資産合計	16,001,133	16,001,133	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	283,049	283,750	701
(4) 長期借入金	81,110,726	81,795,803	685,077
負債合計	81,393,775	82,079,553	685,778
(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	57,248,940	57,122,162	(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
(1) 投資有価証券	2,022,112
(2) 預り敷金及び保証金	1,744,540
(3) 信託預り敷金及び保証金	6,311,861

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

(2) (3) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	6,545,720	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	9,455,413	—	—	—	—	—
合 計	16,001,133	—	—	—	—	—

(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	283,049	—	—	—	—	—
長期借入金	—	4,471,379	15,637,590	13,259,145	19,210,568	28,532,043
合 計	283,049	4,471,379	15,637,590	13,259,145	19,210,568	28,532,043

(資産除去債務に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	当 期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27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26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)					当 期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日)				
本投資法人は、主として都心6区、その他首都圏、4大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。					本投資法人は、主として都心6区、その他首都圏、4大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。				
(単位：千円)					(単位：千円)				
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	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			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	事務所	95,085,798	46,131,376	141,217,175	148,676,000
居住施設	19,309,023	△19,309,023	—	—	その他	26,655,218	△2,894,473	23,760,745	24,771,000
その他	18,548,194	8,107,024	26,655,218	27,174,000	合計	121,741,017	43,236,903	164,977,921	173,447,000
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、取得原価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1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。				
(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は不動産信託受益権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2) 当期増減額のうち、主な増加理由は不動産信託受益権13物件（46,592,858千円）の取得によるものであり、主な減少理由はファルコン心斎橋（2,809,010千円）の売却及び減価償却費によるものです。				
(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。					(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。					なお、賃貸等不動産に関する平成27年10月期における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。				

(資産の運用の制限に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	当 期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考） （自 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	—	—

当期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27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	38,191	未払金	25,241
				信託報酬	8,646	営業未払金	2,676
				長期借入金の借入	289,100	長期借入金	2,244,055
				長期借入金の返済	523,004	1年内返済予定 の長期借入金	15,799
				支払利息	13,284	未払費用	137
				融資関連費用	8,733	前払費用	8,158
						長期前払費用	12,550
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	—	信用補完手数料 （注2）	360,000	—	—

（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、平成27年5月7日付で取得した9物件（計36,000,000千円）の資産の購入について信用補完を受けていました。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日に支払い、当期において有形固定資産に計上しています。

（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います。

（1口当たり情報に関する注記）

前期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）		当 期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）	
1口当たり純資産額	60,657円	1口当たり純資産額	65,843円
1口当たり当期純利益	634円	1口当たり当期純利益	1,310円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）	当期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）
当期純利益	704,477千円	1,853,573千円
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	704,477千円	1,853,573千円
期中平均投資口数	1,110,970口	1,414,302口

（重要な後発事象に関する注記）

当 期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）
該当事項はありません。

	前期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）	当 期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）
I 当期末処分利益	705,230,502円	1,854,031,999円
II 配当積立金取崩額	1,107,136,237円	562,350,789円
III 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	1,811,907,769円 (1,603円)	2,416,247,038円 (1,706円)
IV 次期繰越利益	458,970円	135,750円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益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。	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益1,854,031,999円に、配当積立金562,350,789円を加算した金額2,416,382,788円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額2,416,247,038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1,706円としました。

独立監査人の監査報告書		平成 27 年 12 月 14 日
いちごオフィスリート投資法人 役員会 御中		太陽有限責任監査法人 指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員 公認会計士 同川 聡 指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員 公認会計士 尾川 光明 指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員 公認会計士 西村 健太

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、いちごオフィスリート投資法人の平成 27 年 5 月 1 日から平成 27 年 10 月 31 日までの第 20 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。

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11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	当 期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27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	705,082	1,854,178	
減価償却費	667,704	831,363	
投資口交付費	48,576	40,416	
減損損失	300,406	—	
受取利息	△1,153	△1,615	
支払利息	409,090	490,964	
営業未収入金の増減額（△は増加）	12,333	△10,181	
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△515,293	
前払費用の増減額（△は増加）	△545	△66,056	
長期前払費用の増減額（△は増加）	△228,083	△264,659	
未払消費税等の増減額（△は減少）	△59,765	△42,480	
営業未払金の増減額（△は減少）	37,944	167,812	
未払金の増減額（△は減少）	87,696	165,391	
前受金の増減額（△は減少）	51,517	239,019	
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	15,944,448	2,809,010	
その他	41,376	△22,679	
小計	18,975,454	5,675,189	
利息の受取額	1,153	1,615	
利息の支払額	△444,076	△495,343	
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	18,531,926	5,180,856	
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	△31,609	△39,194	
信託有形固定資産の取得による支出	△27,029,280	△46,879,754	
預り敷金及び保証金の受入による収入	20,839	19,791	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△79,173	△4,839	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,537,017	1,935,346	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△338,390	△303,617	
投資有価証券の取得による支出	—	△2,005,400	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,920,596	△47,277,668	
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	31,610,500	29,644,000	
長期借入金返済による支出	△27,966,758	△7,830,537	
投資口の発行による収入	8,299,087	24,610,495	
分配金の支払額	△1,586,939	△1,811,741	
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,355,889	44,612,217	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,967,220	2,515,405	
現金及び現金同等物の期首残高	10,485,827	13,453,047	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,453,047	※1 15,968,453	

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

	前期（ご参考） (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	当 期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27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26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	当 期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27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	現金及び預金
6,339,011	6,545,720
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
7,146,522	9,455,413
別段預金	別段預金
△32,486	△32,680
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
13,453,047	15,968,453

投資口・投資主情報

主要な投資主

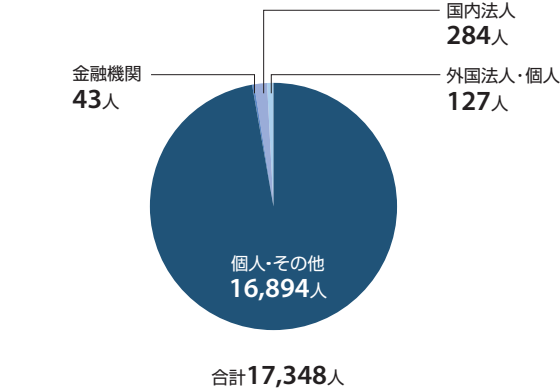
(2015年10月31日現在)

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	342,890	24%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	182,703	13%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	145,868	10%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	143,242	10%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	85,184	6%
BNY GCM CLIENT ACCOUNTS (M) LSCB	53,275	4%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	47,392	3%
野村信託銀行株式会社	43,693	3%
BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPSC JAPAN	25,118	2%
みずほ証券株式会社	12,574	1%
合計	1,081,939	76%

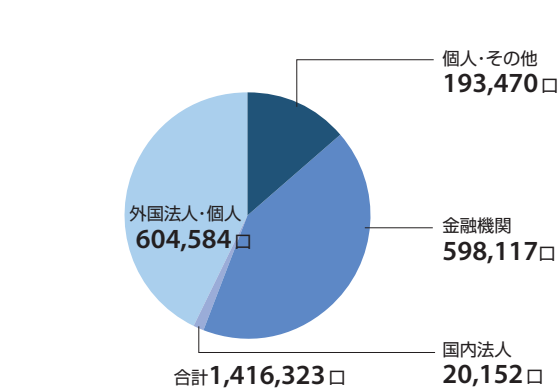
投資主の状況

(2015年10月31日現在)

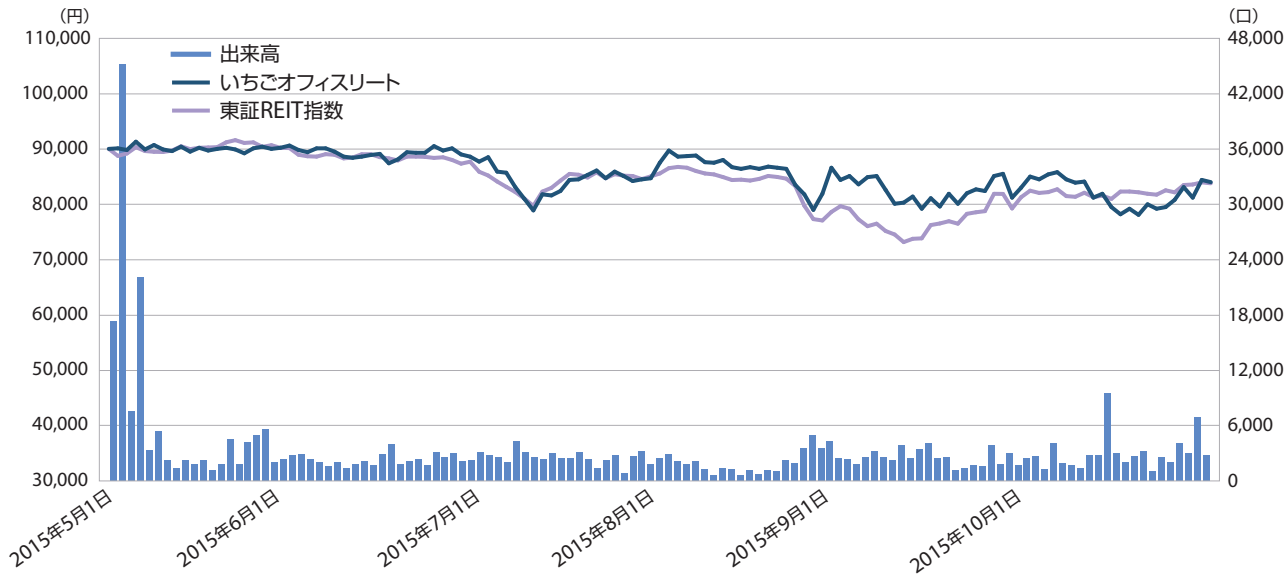
所有者別投資主数



所有者別投資口数



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2015年5月1日(期初ははじめの営業日)の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格として指数化

投資主インフォメーション

投資主メモ

投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年4月30日、10月31日(分配金は支払確定基準日より3 ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード8975)
公告方法	電子公告により、本投資法人ホームページ(www.ichigo-office.co.jp)に掲載いたします。
投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-288-324(フリーダイヤル)
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)

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

【マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先】

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

IRカレンダー

2015年10月期	・決算期末： 2015年10月31日 ・決算発表： 2015年12月16日 ・分配金支払開始： 2016年1月22日	2016年4月期	・決算期末： 2016年4月30日 ・決算発表： 2016年6月中旬 ・分配金支払開始： 2016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-office.co.jp

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

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

本書の製作にあたって、次の配慮をしています。



植物油インキ
環境に優しい植物油インキを使用
して印刷しています。

