



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



「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度

優待対象者

2021年4月末日時点の投資主様 (応募対象試合がある場合において、2021年8月1日から2022年1月末日までご応募可能)

※2020年10月末日時点の投資主様のご応募可能期間は、2021年7月末日までとなります。

応募方法(2021年8月1日から応募できます)

- ①「いちご」リーグ株主・投資主優待サイト」(www.ichigo-jleague.jp)より、**2021年8月1日以降**に新規登録のお手続きをお願いいたします。なお、2020年10月末日時点の投資主様で、2021年4月末日時点まで継続保有されており、すでに**優待サイトへのご登録を完了されている方は、新規登録は不要です。**(新規登録お手続きの詳細は優待サイトにてご確認ください。)
- ②**優待サイトの新規登録には、「保有発行体」「投資主番号」「郵便番号」が必要になります。**
「保有発行体」は、「いちごオフィスリート投資法人(証券コード8975)」をご選択ください。
「投資主番号」は、本資産運用報告に同封の「分配金計算書」右上に記載されております。
「郵便番号」は、2021年4月末日時点の投資主名簿に記載されたものになります。
- ③新規登録完了後は、優待サイトにログインし、「チケット検索」画面よりご希望の試合にご応募ください。

いちご」リーグ
株主・投資主優待サイト



www.ichigo-jleague.jp

注意事項

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

Ichigo Office REIT

Investment Corporation

8975



いちご立川ビル(東京都立川市、2020年12月取得物件)

第31期 資産運用報告 | 自2020年11月1日 至2021年4月30日 |



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

「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度



いちごオフィスのスポンサーである、いちご株式会社は、スポーツ振興に留まらず、地域と一緒に街をつくるというJリーグの理念を心から共有し、2019年シーズンよりJリーグの「トップパートナー」となりました。Jリーグとのパートナーシップにより、豊かさ溢れる地域社会に取り組むとともに、いちごおよびいちごオフィスを含む3投資法人をご支援いただく株主・投資主の皆様にもJリーグの試合をお楽しみいただきたく、Jリーグ全クラブ・全試合を対象とする抽選式の「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度を導入しております。

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



商号の「いちご」は、千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来し、一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。

ご挨拶

投資主価値の最大化に資する持続的成長の追求

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

私たちいちごの役職員全員、皆様の日も早いご回復をお祈りいたしております。

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

いちごオフィスリート投資法人(以下、「本投資法人」という。)では、長期化しているコロナの状況下においても、投資主価値向上に資する各種施策を推進いたしました。

まず、外部成長として、本投資法人の安定性と質の向上を図るため、2020年12月に東京都立川市に所在し、今後の収益成長が見込まれる中規模オフィス(いちご立川ビル、38.3億円)を取得いたしました。取得後は、心築^{*1}による資産価値向上を目的とした共用部のリニューアルを実施しております。さらに、内部成長の面においても、中長期的な視点に重点を置き、物件の競争力および収益力向上につながる施策を継続的に実施しております。また、コロナの影響を受けた投資口価格に対し、手元資金の効率的な活用として、本投資法人初となる自己投資口の取得を実施し、発行済投資口数の1.2%にあたる18,920口を取得し、その全てを消却いたしました。

こうした活動の結果、本投資法人の2021年4月期の運用状況は、営業収益7,725百万円、営業利益3,923百万円、経常利益3,122百万円、当期純利益3,121百万円を達成しました。1口当たり分配金は期初予想比69円増の2,132円となりました。

また、環境への取り組みについても推し進め、2021年4月に、新たに3物件(いちご九段ビル、いちご秋葉原ノースビル、いちご広尾ビル)において、東京都中小低炭素



モデルビルに認定され、各種環境認証の取得物件は全部で14物件となりました。さらに今後は、スポンサーであるいちご株式会社の加盟する「RE100」の趣旨に鑑み、本投資法人の保有する全ての物件^{*2}で消費する電力を100%再生可能エネルギーに切り替えることも目標とし、持続可能な未来のための対応を継続的に行ってまいります。

コロナの影響により、景気の先行きには依然として不透明感が漂っておりますが、本投資法人では、引き続き安定的なポートフォリオの構築や、ESGへの取り組みの推進により、投資主価値の最大化に資する持続的成長を図ってまいります。

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。

^{*1} 心築(しんちく)とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。
^{*2} 区分所有物件および共有物件等を除く。

目次

2	ご挨拶	11	分散型のポートフォリオ	56	Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書
3	2021年4月期決算	15	物件一覧	57	Ⅶ. 会計監査人の監査報告書
5	いちごオフィスの成長戦略	17	I. 資産運用報告	59	Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
7	財務運営	41	Ⅱ. 貸借対照表	61	投資口・投資主情報
8	業績予想	43	Ⅲ. 損益計算書	62	投資主インフォメーション
9	ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミットメント	44	Ⅳ. 投資主資本等変動計算書		
		46	Ⅴ. 注記表		

(注) 本資産運用報告は2021年4月30日時点の情報を基に作成しております。

決算ハイライト

	2021年4月期実績	説明
外部成長	いちご立川ビルを取得(38億円) 2021年4月期NOI:69百万円(約4.5か月)	優先交渉権の行使による取得 収益安定性の高い、中規模オフィス特化型ポートフォリオの追求
内部成長	期末稼働率 97.2%(前期末比-0.3%) 増額改定 8件(平均増額率+8.3%) 増額入替 40件(平均増額率+16.0%)	賃料改定:増額改定8件(2.7%)、減額改定はなし テナント入替:増額入替40件(75.2%)、減額入替7件(14.4%) ※比率は面積ベース
財務	自己投資口取得/消却:18,920口 (消却前発行済投資口数の1.2%) 新規借入 20億円 借換え(リファイナンス) 102億円	自己投資口の取得により、1口当たりの分配金およびNAVが増加 借入期間の長期化、金利スワップによる固定化を推進 (当期借入の平均期間 6.6年、固定金利借入比率 93.5%)
巡航EPU	2,063円(前期比-98円、-4.5%)	予想1,994円に対し+69円(+3.5%)
1口当たりFFO	2,638円(前期比-71円、-2.6%)	NOI減少により前期から微減
1口当たり分配金	2,132円(前期比-98円、-4.4%)	予想2,063円に対し+69円(+3.3%)
1口当たりNAV	92,874円(前期比+87円、+0.1%)	ポートフォリオの含み益 413億円(前期比-19百万円) 自己投資口の取得により、1口当たりNAVは向上

※巡航EPU(Earnings Per Unit、1口当たり当期利益) = 当期純利益(1口当たり) - 譲渡益(1口当たり)
 ※1口当たりFFO(Funds From Operations、現金収入) = (当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益 + 特別損失 - 特別利益) ÷ 期末時点発行済投資口数
 ※1口当たりNAV(Net Asset Value、純資産) = (分配金控除後純資産額 + 不動産含み益 - 不動産含み損) ÷ 期末時点発行済投資口数

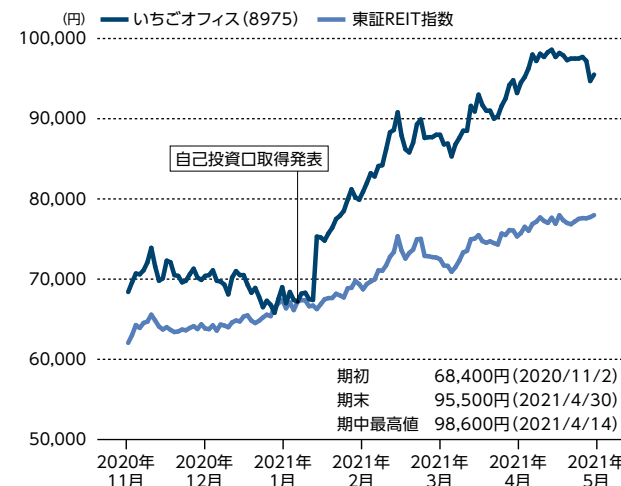
自己投資口の取得および消却による、投資主価値の最大化

投資口価格が1口当たりNAVを下回る状況であったことから、自己投資口の取得により、投資主価値の最大化を図る
 取得以降の投資口価格は堅調に推移し、東証REIT指数をアウトパフォーム

自己投資口取得の概要

取得投資口数	18,920口(発行済投資口数の1.23%)
取得価格総額	1,499,919,700円
取得期間	2021年1月8日~2月12日(約定ベース)
投資口価格騰落率 (2021/1/7~2021/4/30)	+42.1%(東証REIT指数騰落率 +16.0%)
1口当たり 分配金への影響	+18円(+0.9%)

※1口当たり分配金への影響については、運用報酬の変動等の影響を加味

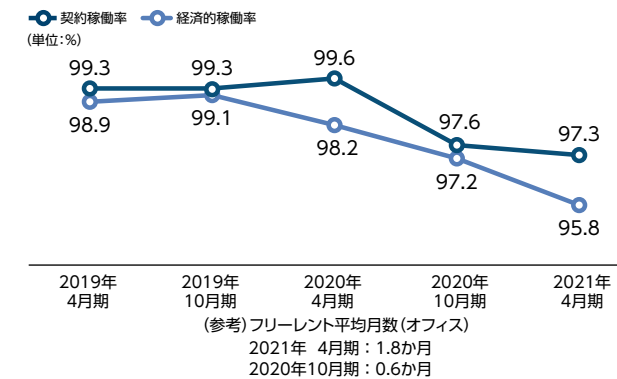


※東証REIT指数については、自己投資口取得発表日(2021年1月7日)の本投資法人投資口価格(終値)を基準に指数化

稼働率、平均賃料単価の推移

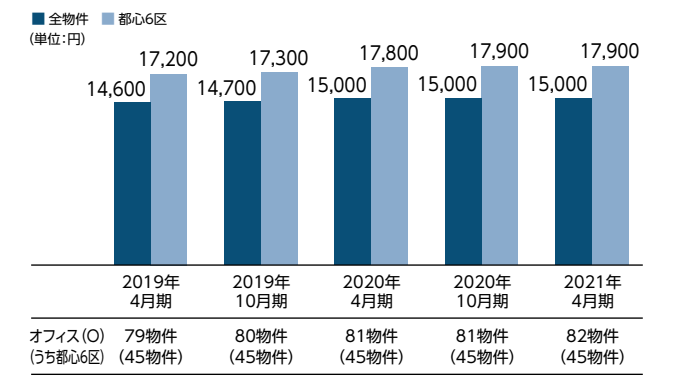
コロナによる解約の先行に伴い稼働率は微減、賃料単価は横這い

契約稼働率と経済的稼働率の推移(オフィス)



※契約稼働率は各期末時点の数値、経済的稼働率は各期末時点でのフリーレント対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られる数値(小数第2位を四捨五入)

平均坪単価の推移(オフィス)

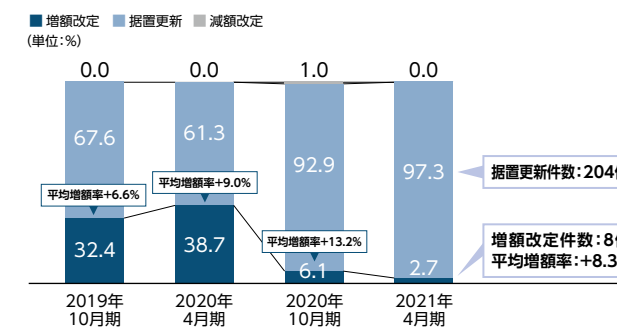


※平均坪単価とは、各期末時点における月額賃料(共益費込み)の合計を賃貸中の面積(坪)で除した単価(百円未満は四捨五入)

内部成長 既存テナントの賃料改定

コロナにより増額改定の進捗は一時的に鈍化するも、9割以上が賃料据置 減額改定はなし

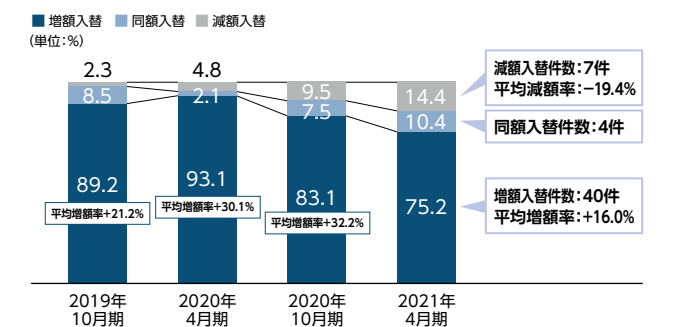
賃料改定時の内訳割合の推移(オフィス、賃貸面積ベース)



内部成長 新規成約における賃料増額

新規成約の75%が賃料増額、平均増額率 +16%
 テナント入替においてはコロナの影響を受けず、増額による成約が継続

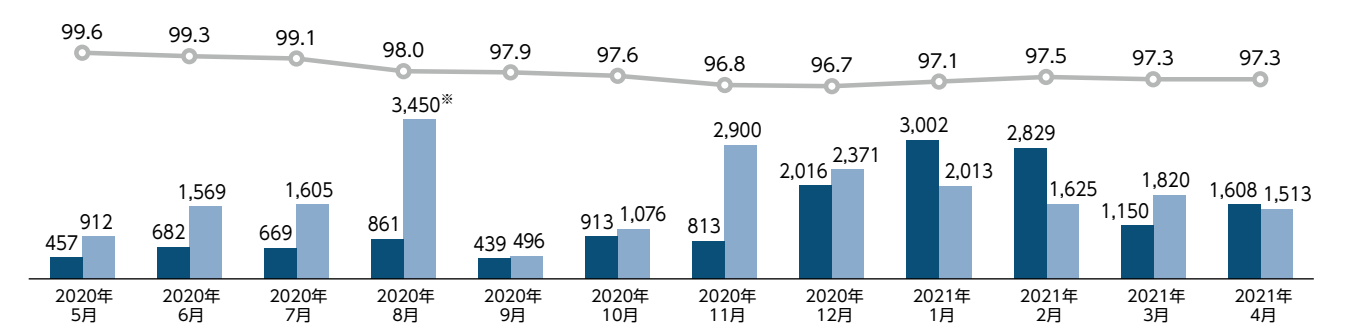
新規成約時の内訳割合の推移(オフィス、賃貸面積ベース)



中規模オフィスの需要は回復傾向

年明け以降、成約面積が解約面積を上回っており、コロナの影響は徐々に落ち着きを取り戻しているように見受けられる

月別 成約面積・解約面積の推移(オフィス)



※いちご丸の内ビル(1,2F)解約含む

いちごオフィスの成長戦略

内部成長戦略

心築がもたらす内部成長と資産価値の向上

エリアの繁華性と視認性の高い立地を踏まえた改修を実施
1階の空室区画(103坪)において、新規テナントの誘致に成功

いちご神宮前ビル(東京都渋谷区)




日本有数の複合商業地域である原宿・表参道エリアに立地

渋谷エリアに通じる明治通り沿いに位置する中規模オフィスビル

1階ファサード部分およびエントランス通路等、共用部を改修

継続的な心築を通じて、物件の資産価値は着実に向上

いちご乃木坂ビル(東京都港区、2018年12月取得)

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

物件取得時と直近実績の比較	NOI	+9.9百万円(年間)
	平均賃料単価	+11.2%

※物件取得時のNOIは取得期である2019年4月期のNOIを年換算、直近実績のNOIは2020年10月期と2021年4月期の合計

※心築(しんちく)とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

外部成長戦略

2021年4月期 取得物件

東京都立川市に所在する中規模オフィス1物件(38億円)を取得
心築(共用部の改修)により、資産価値の向上を図る

	いちご立川ビル	共用部改修
物件名		 エントランスホール
取得日	2020年12月18日	
所在地	東京都立川市	
立地	JR中央線他「立川」駅 徒歩約8分、多摩モノレール「立川北」駅 徒歩約7分	
取得のポイント	多摩地区の拠点都市である立川市に所在する中規模オフィス	
取得価格	3,830百万円	
鑑定評価額	4,000百万円	
想定NOI利回り	4.6%	
取得先	合同会社立川ホールディングス	
		 化粧室

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

消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え

スポンサーが加盟した「RE100」の主旨に鑑み、いちごオフィスにおいても事業活動で消費する電力について、再生可能エネルギーへの切り替えを推進

2022年4月期までに全保有物件*における電力契約を再生可能エネルギーへ切り替え
(2021年10月期:49物件、2022年4月期:22物件) ※区分所有物件および共有物件等(計15物件)を除く



「RE100」の概要	概要
	<p>世界で影響力のある企業が、自らの事業で使用する電力を、CO₂を発電時に排出しない太陽光、風力、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素(カーボンニュートラル)社会に移行することを目的とする国際的イニシアティブです。</p> <p>いちごオフィスのスポンサーであるいちご株式会社は、サステナブルな社会の実現を目指して、2021年2月に「RE100」に加盟し、「2040年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーにする」ことを目標に、脱炭素社会を目指してまいります。</p>

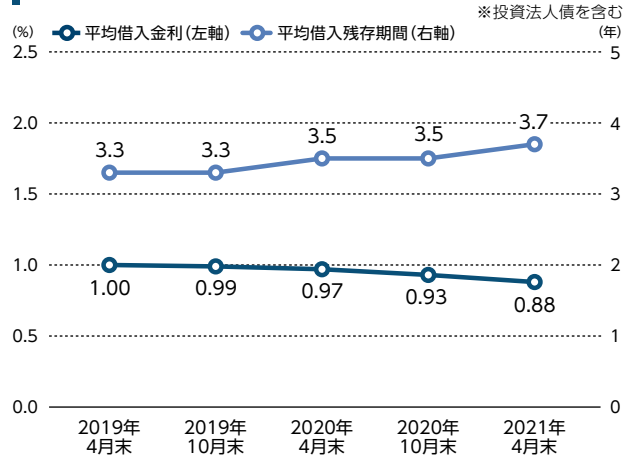
財務運営

財務指標の推移

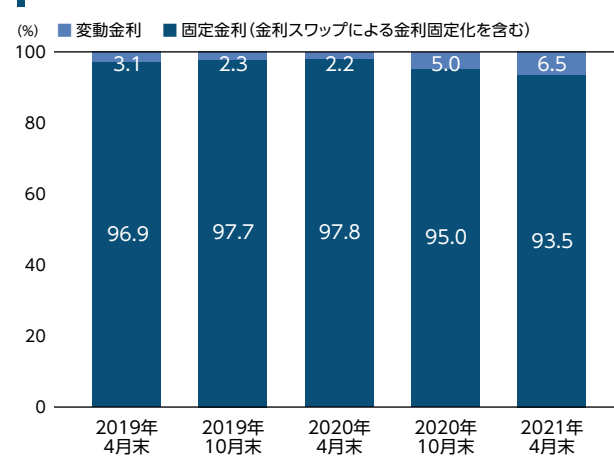
	2020年4月30日	2020年10月31日	2021年4月30日
1口当たりFFO	2,621円	2,709円	2,638円
1口当たり分配金	2,163円	2,230円	2,132円
1口当たりNAV	93,193円	92,787円	92,874円
総資産LTV	48.1%	48.2%	48.9%
平均借入金利	0.97%	0.93%	0.88%
平均借入期間	6.7年	6.7年	6.8年
金利固定化比率	97.8%	95.0%	93.5%

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

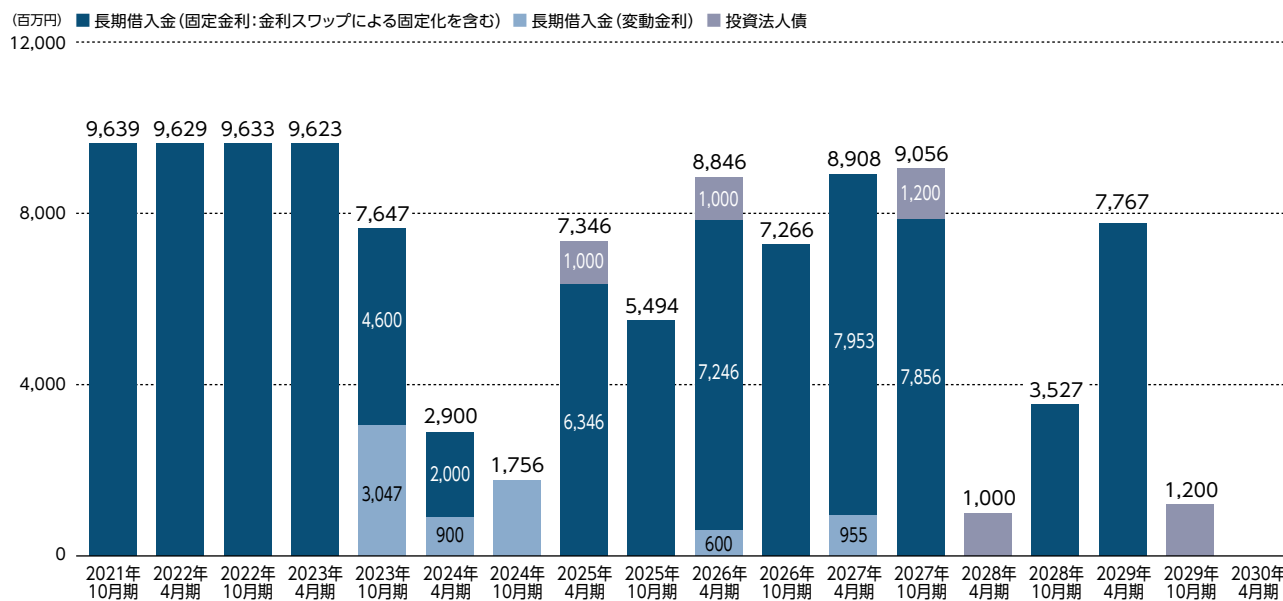
平均借入金利および平均借入残存期間の推移



金利固定化比率の推移



有利子負債返済期限の分散状況 (2021年4月30日時点)



業績予想

2021年10月期 予想

空室区画のリースアップにより、賃料収入は増加する見込み

(単位:百万円)

	2021年4月期 実績 (B)	2021年10月期 予想 (A)	増減 (A)-(B)
営業収益	7,725	7,841	+115
営業利益	3,923	3,901	-22
経常利益	3,122	3,136	+14
当期純利益	3,121	3,135	+14
任意積立金 積立額合計(-)	-	-	-
任意積立金 取崩額合計(+)	105	105	-
1口当たり分配金(DPU)	2,132円	2,142円	+10円
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	2,063円	2,073円	+10円
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	-
NOI	5,754	5,742	-11
運用物件数	86物件	86物件	-
期末稼働率	97.2%	96.2%	-1.0%
(期中平均稼働率)	(97.0%)	(97.5%)	(+0.5%)

2022年4月期 予想

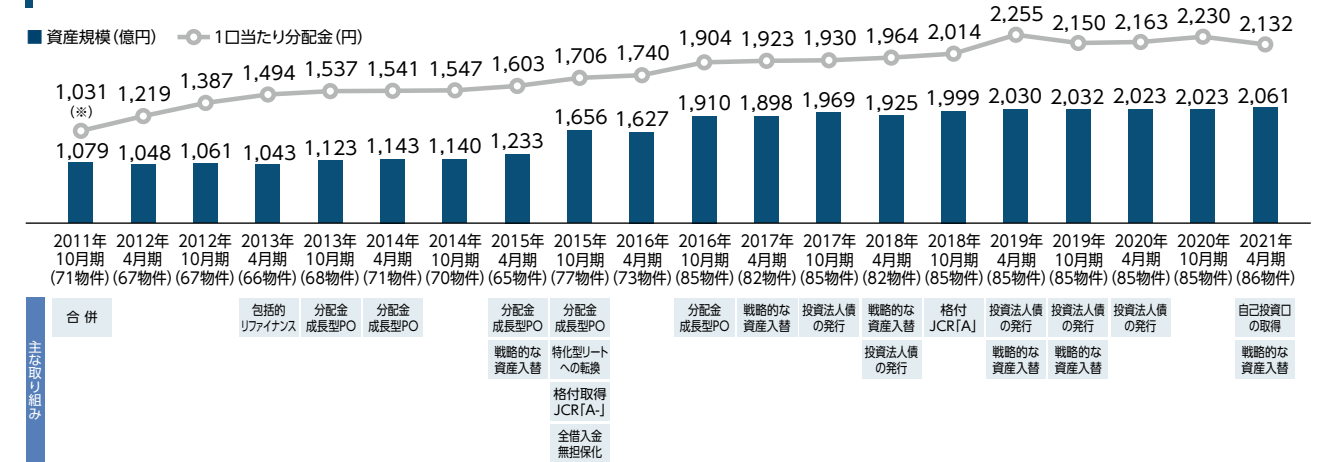
一部物件におけるリーシングの長期化等を踏まえ、賃料収入の減少を想定

(単位:百万円)

	2021年10月期 予想 (B)	2022年4月期 予想 (A)	増減 (A)-(B)
営業収益	7,841	7,723	-117
営業利益	3,901	3,851	-49
経常利益	3,136	3,097	-38
当期純利益	3,135	3,097	-38
任意積立金 積立額合計(-)	-	-	-
任意積立金 取崩額合計(+)	105	105	-
1口当たり分配金(DPU)	2,142円	2,116円	-26円
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	2,073円	2,047円	-26円
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	-
NOI	5,742	5,678	-63
運用物件数	86物件	86物件	-
期末稼働率	96.2%	96.0%	-0.2%
(期中平均稼働率)	(97.5%)	(96.0%)	(-1.5%)

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

資産規模・分配金の成長推移



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

いちごオフィスのサステナビリティ理念

いちごオフィスのサステナビリティ方針

私どもいちごオフィスが持続的な成長を実現するためには、環境(E)/社会(S)/ガバナンス(G)の維持と発展に貢献することが不可欠であると考えます。本投資法人ではサステナビリティの推進に主体的に取り組むことを目的に、以下のとおり「サステナビリティ方針」を定め、環境負荷の低減や環境貢献活動に積極的に参加してまいります。

- | | | |
|--|--|---|
| <p>1. 環境との調和
不動産運用業務が地球環境に与える影響を的確に把握し、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取り組みます。</p> <p>2. 省エネルギー
不動産の運用にあたっては、エネルギー使用量の削減、施設等の長寿命化、節水、廃棄物の削減・リサイクル等に努め、低炭素社会と資源循環の実現を目指します。</p> <p>3. 法令対応と環境管理体制の整備
環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたそ</p> | <p>他の環境に関わる要求事項を順守し、環境管理体制を整備することにより環境保全に努めます。また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します。</p> <p>4. 教育・啓発活動
サステナビリティに関する社内教育を充実させ、当方針を全従業員およびサイト内で働くすべての人に周知し、意識の向上を図ります。また、協力会社・入居テナント等 ビル利用者に対しても当方針に関する理解・協力を呼びかけ、さまざまなステークホルダーとサステナビリティの推進に努めます。</p> | <p>5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等
本方針やサステナビリティに関する取り組み等の情報開示に努め、投資主をはじめ広く社会とのコミュニケーションを図ります。また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます。</p> <p>6. グリーン調達の実施
建物の改修等において、環境配慮型の工法や材料、省エネルギー・省資源設備等を積極的に採用します。また、協力会社の選定に際しては、サステナビリティに関する取り組みを考慮するなど、グリーン調達を推進します。</p> |
|--|--|---|

いちごオフィスのサステナビリティ推進体制

- オフィスリート本部長を責任者とし、サステナビリティ推進に係る体制の整備、各種施策の実行を統括
- サステナビリティ会議（原則、3か月に1回開催）
 - ・サステナビリティ責任者、アセットマネジメント部長、企画管理部長により構成し、アセットマネジメント部が事務局となり運営
 - ・スポンサーの環境・建築技術担当者に加え、サステナビリティに関する目標や各種施策を検討、立案
- 教育・啓発活動
 - ・年に1回程度、アセットマネジメント部担当者にサステナビリティに関する研修を実施
- 情報開示
 - ・サステナビリティ目標と実績の適切な開示に努めるとともに、投資主をはじめとするステークホルダーとのコミュニケーションを図る

いちごオフィスにおけるESGの取り組み(環境)

GRESBリアルエステイト評価 (2016年度より参加)

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



消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え

【いちごの目標】2040年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーにする

- スポンサーが加盟した「RE100」の主旨に鑑み、いちごオフィスにおいても事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーへの切り替えを推進していく
- 2022年4月期までに全保有物件*で消費する電力を100%再生可能エネルギーに切り替え予定
*区分所有物件および共有物件等を除く



各種環境認証の取得

- 15件(14物件)、賃貸可能面積合計(オフィス)の25.1%【2021年6月14日現在】

CASBEE (建築物環境総合性能評価システム)	
Sランク	いちご高松ビル(香川県高松市) いちご丸の内ビル(愛知県名古屋市)
Aランク	恵比寿グリーンガラス(東京都渋谷区) いちご神田錦町ビル(東京都千代田区) いちご界筋本町ビル(大阪府大阪市) いちごみらい信金ビル(大分県大分市) いちご仙台イーストビル(宮城県仙台市) ウィン第2五反田ビル(東京都品川区) いちご池之端ビル(東京都台東区)
BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)	
2つ星(★★)	いちご秋葉原ノースビル(東京都千代田区)
1つ星(★)	いちご大宮ビル(埼玉県さいたま市)
DBJ Green Building	
2つ星(★★)	ウィン五反田ビル(東京都品川区)

東京都中小低炭素モデルビル

- 低炭素ベンチマーク A2+
いちご九段ビル(東京都千代田区)
- 低炭素ベンチマーク A1+
いちご秋葉原ノースビル(東京都千代田区)
- 低炭素ベンチマーク A1
いちご広尾ビル(東京都渋谷区)



いちごオフィスにおけるESGの取り組み(社会)

新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた対応

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

災害対策

- 非常時発電やエレベーター内防災キャビネット、災害時救援自動販売機設置の他、河川氾濫対策としてビル敷地内に土嚢を設置



いちごグループ全体の取り組み

- ワークライフバランスと女性の活用促進
 - ・女性のキャリア開発に向けた取り組みを強化し、出産・育児・介護休暇、時間短縮勤務制度等の整備を促進(いちごグループ)育児休暇取得後の復職率100%
- スポーツ・文化支援
 - ・誠実・真摯・実直に「世界への挑戦」を続ける将来有望な選手を支援(ウエイトリフティング、ライフル射撃、陸上競技)
 - ・パラリンアート(障がい者アーティストを支援)
- 社会福祉活動
 - ・宮崎大学医学部の小児医療分野(宮崎ひまわりキャンパ)への寄付
- 地域の活性化
 - ・Jリーグトップパートナー唯一の不動産会社として、「不動産事業を通じた地域の活性化」に貢献
 - ・スマート農業支援を通じた地域の活性化、雇用の創出、食料自給率の向上に貢献



いちごオフィスにおけるESGの取り組み(ガバナンス)

完全成果報酬体系への移行

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

ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

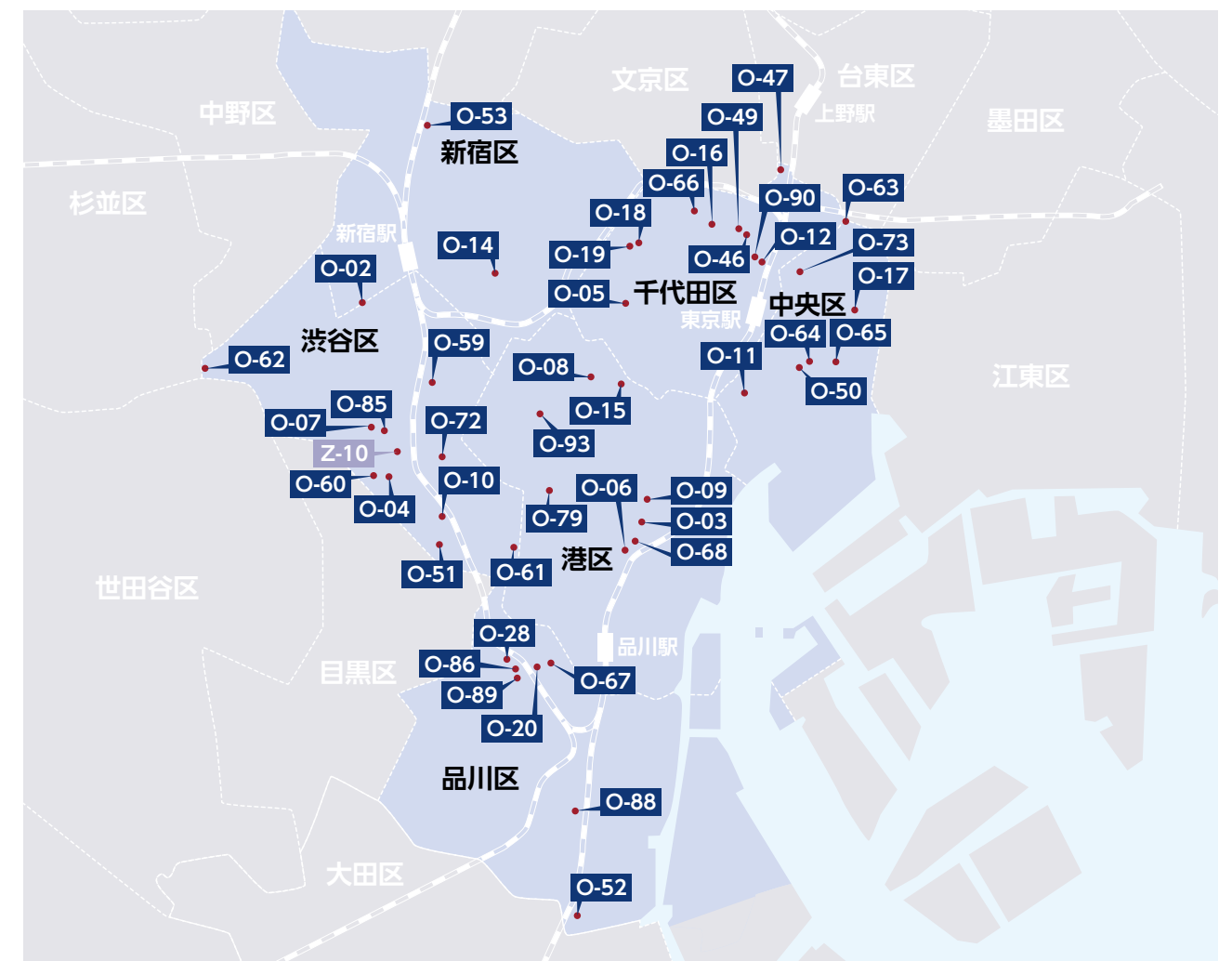
投資法人	資産運用会社
<p>資産運用会社の執行をモニタリング</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した社外役員にて構成 ・執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、運用会社への牽制機能を発揮 ・監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督 	<p>ベストプラクティスを目指す運用体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取締役5名のうち3名が社外取締役 ・オフィスリート運用部門を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る ・リスク・コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を確保 ・投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、投資判断、コンプライアンス運営の客観性を充実
<p>資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務</p> <p>Jリート61投資法人中、28投資法人で兼務</p> <p>いちごオフィス：役員は全員、いちごグループから独立した第三者</p>	<p>資産運用会社の取締役会の独立性</p> <p>(1名でも)社外取締役を導入している資産運用会社は3社のみ</p> <p>いちご投資顧問：5名中、3名が社外取締役</p>

※2021年5月末の調査に基づく

都心6区

オフィス	O-02 いちご 西参道ビル	O-03 いちご 三田ビル	O-04 いちご 南平台ビル	O-05 いちご 半蔵門ビル	O-06 いちご 聖坂ビル	O-07 いちご 渋谷神山町ビル
	O-08 いちご 赤坂五丁目ビル	O-09 いちご 芝公園ビル	O-10 いちご 恵比寿西ビル	O-11 いちご 銀座612ビル	O-12 いちご 内神田ビル	O-14 いちご 四谷四丁目ビル
	O-15 いちご 溜池ビル	O-16 いちご 神保町ビル	O-17 いちご 箱崎ビル	O-18 いちご 九段二丁目ビル	O-19 いちご 九段三丁目ビル	O-20 いちご 五反田ビル
	O-28 いちご 西五反田ビル	O-46 いちご 神田錦町ビル	O-47 いちご 秋葉原ノースビル	O-49 いちご 神田小川町ビル	O-50 いちご 八丁堀ビル	O-51 恵比寿 グリーンガラス
	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	O-68 アクシオール 三田	O-72 いちご 渋谷イーストビル	O-73 いちご 人形町ビル	O-79 いちご 元麻布ビル	O-85 いちご 渋谷宇田川町ビル	O-86 ウィン 五反田ビル
O-88 大井町 センタービル	O-89 ウィン 第2五反田ビル	O-90 MIFビル	O-93 いちご 乃木坂ビル	その他	Z-10 いちご渋谷 文化村通りビル	



※O-51恵比寿グリーンガラスは、2021年9月1日付で、いちご恵比寿グリーンガラスに物件名称を変更予定

その他首都圏

オフィス	O-21 いちご 新横浜ビル	O-22 いちご 南池袋ビル	O-23 いちご 中野ノースビル	O-24 いちご 永代ビル	O-26 いちご 池尻ビル	O-27 いちご 西池袋ビル
	O-29 いちご 吉祥寺ビル	O-54 いちご 大宮ビル	O-55 いちご 相模原ビル	O-56 いちご 大船ビル	O-69 いちご 東池袋ビル	O-71 いちご 川崎ビル
	O-78 いちご 池袋イーストビル	O-80 いちご 本郷ビル	O-87 いちご 本郷ビル			
	O-92 いちご 南大塚ビル	O-95 いちご 中目黒ビル	O-96 いちご 立川ビル			
その他	Z-11 トワイシア 横浜磯子(商業区画)	Z-14 いちご 蒲田ビル				

4大都市

オフィス	O-34 いちご 栄ビル	O-37 いちご 丸の内ビル	O-48 いちご 堺筋本町ビル	O-74 いちご 西本町ビル	O-75 いちご 博多ビル	O-76 いちご 錦ファーストビル
	O-81 いちご 名古屋ビル	O-82 いちご 伏見ビル	O-83 いちご 錦ビル	O-84 いちご 南森町ビル	O-91 いちご 内本町ビル	O-94 いちご 博多イーストビル

その他主要都市

オフィス	O-38 いちご 富山駅西ビル	O-39 いちご・みらい 信金ビル	O-42 いちご 高松ビル	O-57 いちご 仙台イーストビル	
	O-58 いちご 熊本ビル	O-70 郡山ビッグアイ (オフィス区画)			
その他	Z-09 コナミスポーツ クラブ和泉府中				

物件一覧

(2021年4月30日現在)

用途	物件番号	物件名	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)	期末評価額 (百万円)
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	1.6	4,523.19	100.0	3,220
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.3	4,119.63	89.5	3,640
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	0.9	1,925.24	100.0	2,490
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.8	2,080.37	92.5	1,930
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.6	1,947.90	100.0	1,480
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	0.7	1,321.54	100.0	1,890
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.4	683.52	100.0	876
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.5	1,602.29	100.0	1,210
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	0.9	1,484.39	100.0	2,510
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	0.9	1,379.06	91.3	2,080
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.6	1,378.83	100.0	1,380
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.3	780.64	100.0	569
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.3	494.14	63.4	722
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	0.9	1,891.01	92.6	2,300
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.6	2,388.44	88.0	1,160
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.4	1,288.31	100.0	936
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.4	1,302.43	81.0	904
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	2.5	5,346.39	95.3	6,320
	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	0.9	4,021.32	97.7	1,740
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.7	1,491.50	100.0	1,850
	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.4	1,264.11	100.0	948
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.7	2,605.54	100.0	1,470
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.0	2,385.69	91.1	2,320
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	639	0.3	1,261.91	100.0	995
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.4	1,329.06	100.0	873
	O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.0	4,210.87	100.0	2,800
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.3	3,928.12	100.0	6,290
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.3	8,009.11	100.0	7,540
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,645	0.8	8,601.71	98.9	1,810
	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.6	3,551.46	92.2	1,330
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.5	6,329.33	98.7	3,780
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.0	2,523.09	69.2	3,310
	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	2.7	6,250.53	100.0	7,840
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	0.9	3,729.35	100.0	2,410
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.1	2,309.39	100.0	2,540
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	0.9	2,716.33	100.0	2,700
	O-51	恵比寿グリーンガラス	都心6区	5,900	2.9	3,159.27	80.8	7,530
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	1.9	3,585.93	100.0	4,460
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	0.8	1,606.92	84.5	1,910
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	1.7	6,180.68	100.0	4,190
	O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.6	2,960.81	100.0	1,280
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.0	2,364.71	100.0	2,620
	O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	0.9	5,205.49	100.0	2,140
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.7	4,507.59	98.4	1,590
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.5	4,510.04	97.1	8,290
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.8	2,789.86	88.1	5,360

用途	物件番号	物件名	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)	期末評価額 (百万円)
オフィス	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	1.9	3,510.44	100.0	4,680
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.3	6,425.29	100.0	5,890
	O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.3	4,216.97	100.0	5,620
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.2	2,971.22	100.0	3,090
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.1	2,312.03	90.2	3,010
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.5	3,090.65	100.0	3,590
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	1.8	4,548.10	95.5	4,320
	O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	0.9	2,369.82	100.0	2,300
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.2	4,433.00	100.0	5,330
	O-70	郡山ビッグアイ(オフィス区画)	その他主要都市	1,660	0.8	3,433.07	100.0	2,140
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	1,750	0.8	3,769.69	93.2	2,220
	O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	1,350	0.7	1,041.36	100.0	1,530
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	1,450	0.7	1,769.09	100.0	1,550
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	2,190	1.1	6,152.00	98.7	2,490
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	1,380	0.7	2,423.86	100.0	1,530
	O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	2,000	1.0	3,324.70	100.0	2,170
	O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	5,130	2.5	5,504.15	100.0	5,330
	O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	3,010	1.5	3,118.69	100.0	3,310
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	1,890	0.9	1,329.96	100.0	2,360
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	2,740	1.3	3,679.70	100.0	3,000
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	3,420	1.7	4,930.30	100.0	3,910
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	2,340	1.1	4,155.60	94.8	2,530
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	1,330	0.6	2,006.78	97.0	1,470
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	1,040	0.5	2,521.51	100.0	1,230
	O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	都心6区	3,500	1.7	1,491.68	67.3	4,180
	O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	3,100	1.5	3,689.88	100.0	3,340
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.1	2,722.58	100.0	2,580
	O-88	大井町センタービル	都心6区	1,680	0.8	2,751.08	100.0	1,940
	O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	3,300	1.6	3,433.16	88.7	3,510
	O-90	MIFビル	都心6区	2,200	1.1	1,690.33	100.0	2,330
	O-91	いちご内本町ビル	4大都市	1,900	0.9	3,004.07	100.0	2,180
	O-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	2,780	1.3	3,127.84	100.0	3,190
	O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	3,315	1.6	2,199.35	100.0	3,640
	O-94	いちご博多イーストビル	4大都市	2,250	1.1	2,901.99	100.0	2,430
O-95	いちご中目黒ビル	その他首都圏	1,495	0.7	1,040.02	100.0	1,640	
O-96	いちご立川ビル	その他首都圏	3,830	1.9	4,879.78	95.7	4,000	
その他	Z-09	コナミススポーツクラブ和泉府中	その他主要都市	1,210	0.6	3,733.68	100.0	866
	Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	2,400	1.2	778.77	100.0	3,040
	Z-11	トワイシア横濱磯子(商業区画)	その他首都圏	1,620	0.8	2,717.77	80.8	1,500
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.7	2,124.68	100.0	1,530
合計				206,192	100.0	264,651.68	97.2	244,029

※取得価格は、百万円未満を切り捨て
 ※投資比率は、取得価格の総額に対する比率(小数第2位を四捨五入)
 ※期末評価額は、鑑定評価額
 ※O-51恵比寿グリーンガラスは、2021年9月1日付で、いちご恵比寿グリーンガラスに物件名称を変更予定

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別	第27期 自2018年11月1日 至2019年4月30日	第28期 自2019年5月1日 至2019年10月31日	第29期 自2019年11月1日 至2020年4月30日	第30期 自2020年5月1日 至2020年10月31日	第31期 自2020年11月1日 至2021年4月30日
営業収益 (注1) 百万円	8,451	8,304	8,260	7,863	7,725
(うち不動産賃貸事業収益) 百万円	(7,782)	(7,862)	(7,860)	(7,862)	(7,725)
営業費用 百万円	3,940	3,941	3,879	3,770	3,801
(うち不動産賃貸事業費用) 百万円	(2,990)	(3,025)	(2,950)	(2,852)	(2,841)
営業利益 百万円	4,510	4,363	4,381	4,092	3,923
経常利益 百万円	3,733	3,554	3,576	3,313	3,122
当期純利益 百万円	3,732	3,554	3,575	3,312	3,121
総資産額 百万円	225,678	225,898	227,312	226,980	227,654
(対前期比) %	(1.7)	(0.1)	(0.6)	(△0.1)	(0.3)
純資産額 百万円	103,863	103,962	104,244	104,242	102,447
(対前期比) %	(0.6)	(0.1)	(0.3)	(△0.0)	(△1.7)
出資総額 百万円	67,675	67,675	67,675	67,675	67,675
発行済投資口の総口数 口	1,532,287	1,532,287	1,532,287	1,532,287	1,513,367
1口当たり純資産額 円	67,783	67,848	68,031	68,030	67,695
分配金総額 百万円	3,455	3,294	3,314	3,417	3,226
1口当たり分配金 円	2,255	2,150	2,163	2,230	2,132
(うち1口当たり利益分配金) 円	(2,255)	(2,150)	(2,163)	(2,230)	(2,132)
(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) %	1.7 (3.4)	1.6 (3.1)	1.6 (3.2)	1.5 (2.9)	1.4 (2.8)
自己資本利益率 (注2) %	3.6 (7.3)	3.4 (6.8)	3.4 (6.9)	3.2 (6.3)	3.0 (6.1)
自己資本比率 (注2) %	46.0	46.0	45.9	45.9	45.0
(対前期増減) %	(△0.5)	(0.0)	(△0.2)	(0.1)	(△0.9)
配当性向 (注3) %	92.6	92.7	92.7	103.1	104.0
【その他参考情報】					
投資物件数 件	85	85	85	85	86
期末テナント数 件	921	934	938	924	934
総賃貸可能面積 m ²	264,762.27	266,478.61	259,717.74	259,754.33	264,651.68
期末稼働率 %	99.3	99.4	99.6	97.5	97.2
当期減価償却費 百万円	857	842	839	838	870
当期資本的支出額 千円	442,533	478,779	525,201	587,955	677,483
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2) 百万円	5,648	5,679	5,748	5,847	5,754
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注2) 円	2,558	2,581	2,621	2,709	2,638
当期運用日数 日	181	184	182	184	181

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

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

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

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

1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益

2 当期の資産の運用の経過

(1) 当期の概況

いちごオフィスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の第31期を迎えた当期（2021年4月期）は、保有物件における「心築（しんちく）（注）による価値向上と投資効率の追求」、「テナント満足度を重視した収益性の維持、向上」を主要なアクションプランとし、着実な内部成長の強化を行いました。今後も安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオ構築及び運用資産の着実な成長を目指していきます。

(注) 心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

当期における日本経済は、引続き新型コロナウイルスによる影響から2020年度GDPが前年度同期比4.6%減、リーマンショック時の3.6%減を超える戦後最大の落ち込みとなっており、2021年1月から度重なる政府の緊急事態宣言発令による経済活動制限も影響し、2021年1～3月期のGDP速報値もマイナス成長に陥り、年率換算で5.1%減となる予測も出ていることから、依然として景気の落ち込みについての懸念感が増しております。

不動産売買市場においては、国内外の投資家の旺盛な投資意欲を背景に取引価格は変わらず高値圏で推移し、厳しい取得環境が継続しております。今後の取引価格は高止まりも予想されるものの、この景況化での不動産市況への動向を一層注視していく必要があります。

賃貸オフィスビル市場においては、新型コロナウイルスの感染拡大が一時的に落ち着いた2020年秋ごろから、業績が好調な製造業などを中心に首都圏および地方においても館内増床や拡張移転のニーズにより、回復傾向も見られました。しかしながら、再び年明けからの緊急事態宣言下による経済活動停滞がリーシング活動にも影響を及ぼしており、景気の先行き不透明感がより増していく中で、業績格差の拡大からテナント企業によっては館内増床や拡張移転を見合わせる動きも見られました。

②運用実績

当期においては、オフィス特化型ポートフォリオの追求並びに投資主価値の着実な向上を目的として、2020年12月にいちご立川ビル（取得価格3,830百万円）を取得し、当期末時点の保有物件は合計86物件（取得価格の総額206,192百万円）となりました。

保有物件については、ポートフォリオ全体のNOIの向上を重視し、賃料水準、稼働率等も考慮の上、個別物件の収益力に繋がる各種施策を積極的に推進しました。当期においては、いちご神宮前ビル等において、テナント満足度の向上を目的とした心築（しんちく）による価値向上を実施する等、物件競争力及び収益力の強化に資する施策を積極的に行いました。このような施策を推進した結果、ポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で97.2%と高水準を維持しております。

(3) 資金調達の詳細

当期においては、2020年12月、2021年3月に返済期限の到来する借入金（合計10,233百万円）の返済資金として、それぞれ同月に既存取引銀行からの借入れ（合計10,224百万円）を行いました。また、2020年12月にいちご立川ビルの取得原資の一部に充当する事を目的とし、2,000百万円の借入れを行いました。

当期においても安定的な財務基盤の構築のため、返済期限の分散化並びに金利動向を注視し調達を行って参りました。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益7,725百万円、営業利益3,923百万円、経常利益3,122百万円、当期純利益3,121百万円を計上しました。分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。

本投資法人は、任意積立金として一時差異等調整積立金及び配当積立金を有しています。これらの任意積立金の内、一時差異等調整積立金は、2015年度改正の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（以下「投信協会規則」といいます。）に基づき毎期105百万円以上を取り崩します。また、配当積立金は同様に分配金水準の安定化の観点からキャッシュ・フローを考慮した上で取り崩すことがあります。

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

当期の分配金は、当期末処分利益3,122百万円に、一時差異等調整積立金取崩額として105百万円を加算した金額3,227百万円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額3,226百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たり分配金を2,132円としました。

本投資法人は、投資主価値の向上を目的とし、2021年1月7日開催の投資法人役員会で自己投資口取得を決定し、証券会社による取引一任方式により発行済投資口総数の1.2%となる18,920口（取得価格総額1,499百万円）を取得し、2021年3月26日開催の本投資法人役員会決定のもと、その取得した投資口の全てを消却しました。かかる投資口の消却により投資口1口当たりの分配金は18円増加しました。

（注）本投資法人が有する税務上の繰越欠損金残高は約8.4億円であり、繰越期限は2022年4月期となっています。なお、損金に算入できる欠損金の控除限度額についての制限は適用されません。

3 増資等の状況

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年5月23日	公募増資	110,166	1,526,489	8,449	67,230	（注1）
2016年6月22日	第三者割当増資	5,798	1,532,287	444	67,675	（注2）
2021年4月12日	消却	△18,920	1,513,367	—	67,675	（注3）

（注1）1口当たり発行価格79,365円（引受価額76,695円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注2）1口当たり発行価額76,695円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

（注3）2021年1月8日から2021年2月12日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2021年3月26日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2021年4月12日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

【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27期 自2018年11月1日 至2019年4月30日	第28期 自2019年5月1日 至2019年10月31日	第29期 自2019年11月1日 至2020年4月30日	第30期 自2020年5月1日 至2020年10月31日	第31期 自2020年11月1日 至2021年4月30日
最高	106,200円	118,100円	119,300円	81,000円	98,600円
最低	91,300円	99,400円	54,300円	66,500円	68,100円

4 分配金等の実績

当期の分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益3,122百万円に、一時差異等調整積立金取崩額として105百万円を加算した金額3,227百万円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額3,226百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たり分配金を2,132円としました。

決算期	第27期 自2018年11月1日 至2019年4月30日	第28期 自2019年5月1日 至2019年10月31日	第29期 自2019年11月1日 至2020年4月30日	第30期 自2020年5月1日 至2020年10月31日	第31期 自2020年11月1日 至2021年4月30日
当期末処分利益総額	千円 3,733,149	3,554,415	3,575,841	3,312,935	3,122,657
利益留保額	千円 93	—	—	—	—
金銭の分配金総額	千円 3,455,307	3,294,417	3,314,336	3,417,000	3,226,498
（1口当たり分配金）	円 (2,255)	(2,150)	(2,163)	(2,230)	(2,132)
うち利益分配金総額	千円 3,455,307	3,294,417	3,314,336	3,417,000	3,226,498
（1口当たり利益分配金）	円 (2,255)	(2,150)	(2,163)	(2,230)	(2,132)
うち出資払戻総額	千円 —	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額）	円 (—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円 —	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	円 (—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円 —	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	円 (—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 新規物件取得（外部成長）について

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

物件の取得にあたっては、本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の独自ネットワークによる情報を活用し、良質な投資情報の早期入手や、相対取引の促進を図ります。また、外部のブリッジファンドや、スポンサーサポート契約に基づくいちご株式会社によるウェアハウジング機能等を活用しながら、着実な外部成長を推進します。一方で、保有物件のうち、内部成長余地が限定的な物件は売却を検討し、資産の入替によるポートフォリオの質の向上を図ります。

(2) 心築による価値向上（内部成長）について

心築による価値向上においては、個別物件の収益力強化につながる以下の施策を積極的に推進し、強固なポートフォリオの構築と共に、持続的成長を徹底追求してまいります。

- ・「いちごレイアウトオフィス」、「いちごラウンジ」といった独自性の高いオフィス環境の提供を通じた差別化戦略の推進
- ・テナントの利便性・機能性向上を目的とした価値向上CAPEX（資本的支出）により、テナント満足度を重視した収益性の向上
- ・投資効率の追求
- ・テナント入替時の空室期間（ダウンタイム）、フリーレント期間の極小化

(3) 財務戦略について

既存借入金のリファイナンスについては借入金利の固定化、借入期間の長期化・分散化を図り、継続する低金利の金融環境を踏まえた資金調達を検討します。また、株式会社日本格付研究所より取得している長期発行体格付は現状のA（格付けの見通し：安定的）から更なる向上を目指し、投資法人債等による資金調達の多様化を図りつつ、本投資法人の財務基盤の強化及びキャッシュ・フローの拡大を進めていきます。

6 決算後に生じた重要な事実

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27期 2019年4月30日	第28期 2019年10月31日	第29期 2020年4月30日	第30期 2020年10月31日	第31期 2021年4月30日
発行可能投資口総口数	口	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
発行済投資口の総口数	口	1,532,287	1,532,287	1,532,287	1,532,287	1,513,367
出資総額	百万円	67,675	67,675	67,675	67,675	67,675
投資主数	人	13,091	12,858	13,368	13,947	13,911

2 投資口に関する事項

2021年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合（%）
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	331,190	21.88
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	240,857	15.91
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	194,939	12.88
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	81,414	5.37
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	60,188	3.97
野村信託銀行株式会社（投信口）	51,360	3.39
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	36,749	2.42
SMBC日興証券株式会社	23,721	1.56
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,911	1.44
日本証券金融株式会社	17,691	1.16
合計	1,060,020	70.04

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

3 役員等に関する事項

(1) 2021年4月30日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	高塚 義弘	アールズ・コンサルティング株式会社 代表取締役 オクト・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 AWPチケットガード少額短期保険株式会社 社外監査役 PP Japan株式会社 監査役 株式会社リテイラーズ・スフィア 監査役 GMOドメインレジストリ株式会社 監査役	1,440
	寺田 昌弘	シティユーワ法律事務所 パートナー弁護士	1,440
会計監査人	太陽有限責任監査法人	—	9,500

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

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

4 役員等賠償責任保険に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険の内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	<p>投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結し、当該保険により被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を填補することとしています。</p> <p>保険会社 ALG損害保険株式会社 保険契約者 いちごオフィスリート投資法人 支払限度額 1,500,000千円 投資法人役員会決議により、投資主代表訴訟特約を含む保険料は本投資法人が負担しております。</p>

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021年4月30日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第30期 (2020年10月31日)		第31期 (2021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	6,736	3.0	6,727	3.0
	その他首都圏	4,001	1.8	3,994	1.8
	4大都市	10,333	4.6	10,320	4.5
不動産 信託受益権 (注3)	都心6区	108,243	47.7	108,137	47.5
	その他首都圏	39,603	17.4	43,399	19.1
	4大都市	19,654	8.7	19,677	8.6
	その他主要都市	10,474	4.6	10,438	4.6
小計		199,047	87.7	202,697	89.0
投資有価証券(注4)		50	0.0	—	—
預金・その他資産		27,882	12.3	24,957	11.0
資産総額計		226,980	100.0	227,654	100.0

(注1) 地域は、下記によります。

都心6区 : 東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区
 その他首都圏 : 東京都（上記6区を除く）、神奈川県、千葉県、埼玉県
 4大都市 : 大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市
 その他主要都市 : 上記以外の地域の主要都市（政令指定都市及び県庁所在地等）

(注2) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。また、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は不動産及び不動産信託受益権の小計に含めていません。

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

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

2 主要な保有資産

2021年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
いちご神宮前ビル	7,421	4,510.04	4,378.04	97.1	2.1	事務所
恵比寿グリーンガラス (注3)	5,788	3,159.27	2,551.82	80.8	2.4	事務所
いちご丸の内ビル	5,637	8,009.11	8,009.11	100.0	3.1	事務所
いちご秋葉原ノースビル	5,507	6,250.53	6,250.53	100.0	3.0	事務所
いちご池之端ビル	5,133	5,504.15	5,504.15	100.0	2.1	事務所
いちご笹塚ビル	4,915	6,425.29	6,425.29	100.0	2.4	事務所
いちご五反田ビル	4,801	5,346.39	5,094.88	95.3	2.6	事務所
いちご栄ビル	4,683	3,928.12	3,928.12	100.0	2.8	事務所
いちご東池袋ビル	4,601	4,433.00	4,433.00	100.0	2.1	事務所
いちご日本橋イーストビル	4,425	4,216.97	4,216.97	100.0	1.9	事務所
合計	52,915	51,782.87	50,791.91	98.1	24.6	

(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) 2021年9月1日付で「いちご恵比寿グリーンガラス」に物件名称を変更予定です。

3 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

2021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	4,523.19	3,220	3,324
O-03	いちご三田ビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	4,119.63	3,640	2,717
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	2,490	1,900
O-05	いちご半蔵門ビル	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	2,080.37	1,930	1,509
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	1,480	1,206
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	1,890	1,350
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	683.52	876	730
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,602.29	1,210	1,101
O-10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,484.39	2,510	1,915
O-11	いちご銀座612ビル	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	1,379.06	2,080	1,799
O-12	いちご内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,378.83	1,380	1,118
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	569	499
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	722	511
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	2,300	1,798
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	2,388.44	1,160	1,134
O-18	いちご九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産信託受益権	1,288.31	936	726
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	904	810
O-20	いちご五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,346.39	6,320	4,801
O-21	いちご新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	4,021.32	1,740	1,671

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	
O-22	いちご南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,491.50	1,850	1,354
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	1,264.11	948	725
O-24	いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,605.54	1,470	1,443
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	2,320	1,955
O-27	いちご西池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	1,261.91	995	595
O-28	いちご西五反田ビル	東京都品川区西五反田三丁目	不動産信託受益権	1,329.06	873	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	2,800	2,172
O-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	3,928.12	6,290	4,683
O-37	いちご丸の内ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	8,009.11	7,540	5,637
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	1,810	1,484
O-39	いちご・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町・都町一丁目	不動産信託受益権	3,551.46	1,330	1,143
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	3,780	2,197
O-46	いちご神田錦町ビル	東京都千代田区神田錦町一丁目	不動産信託受益権	2,523.09	3,310	1,999
O-47	いちご秋葉原ノースビル	東京都千代田区外神田六丁目	不動産信託受益権	6,250.53	7,840	5,507
O-48	いちご堺筋本町ビル	大阪府大阪市中央区本町一丁目	不動産信託受益権	3,729.35	2,410	1,739
O-49	いちご神田小川町ビル	東京都千代田区神田小川町二丁目	不動産信託受益権	2,309.39	2,540	2,192
O-50	いちご八丁堀ビル	東京都中央区新富一丁目	不動産信託受益権	2,716.33	2,700	1,769
O-51	恵比寿グリーンガラス	東京都渋谷区恵比寿南三丁目	不動産信託受益権	3,159.27	7,530	5,788
O-52	いちご大森ビル	東京都品川区南大井六丁目	不動産信託受益権	3,585.93	4,460	3,787
O-53	いちご高田馬場ビル	東京都新宿区高田馬場一丁目	不動産信託受益権	1,606.92	1,910	1,587
O-54	いちご大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目	不動産信託受益権	6,180.68	4,190	3,566
O-55	いちご相模原ビル	神奈川県相模原市中央区相模原五丁目	不動産信託受益権	2,960.81	1,280	1,212
O-56	いちご大船ビル	神奈川県鎌倉市大船一丁目	不動産信託受益権	2,364.71	2,620	1,934
O-57	いちご仙台イーストビル	宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目	不動産信託受益権	5,205.49	2,140	1,601
O-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町	不動産信託受益権	4,507.59	1,590	1,493
O-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	不動産信託受益権	4,510.04	8,290	7,421
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区円山町	不動産信託受益権	2,789.86	5,360	3,678
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	4,680	4,000
O-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区笹塚二丁目	不動産信託受益権	6,425.29	5,890	4,915
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	5,620	4,425
O-64	いちご桜橋ビル	東京都中央区八丁堀四丁目	不動産信託受益権	2,971.22	3,090	2,557
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	3,010	2,385
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	3,590	3,207
O-67	いちご東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	4,548.10	4,320	3,637
O-68	アクション三田	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	2,369.82	2,300	1,721
O-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	不動産信託受益権	4,433.00	5,330	4,601
O-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	福島県郡山市駅前二丁目	不動産信託受益権	3,433.07	2,140	1,482
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	3,769.69	2,220	1,813
O-72	いちご渋谷イーストビル	東京都渋谷区東一丁目	不動産信託受益権	1,041.36	1,530	1,358
O-73	いちご人形町ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目	不動産信託受益権	1,769.09	1,550	1,475
O-74	いちご西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座二丁目	不動産信託受益権	6,152.00	2,490	2,189
O-75	いちご博多ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	不動産信託受益権	2,423.86	1,530	1,362

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	
O-76	いちご錦ファーストビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	不動産信託受益権	3,324.70	2,170	1,965
O-77	いちご池之端ビル	東京都台東区池之端一丁目	不動産信託受益権	5,504.15	5,330	5,133
O-78	いちご池袋イーストビル	東京都豊島区東池袋二丁目	不動産信託受益権	3,118.69	3,310	2,989
O-79	いちご元麻布ビル	東京都港区元麻布三丁目	不動産信託受益権	1,329.96	2,360	1,915
O-80	いちご大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目	不動産信託受益権	3,679.70	3,000	2,752
O-81	いちご名古屋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目	不動産信託受益権	4,930.30	3,910	3,497
O-82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	不動産信託受益権	4,155.60	2,530	2,335
O-83	いちご錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	不動産信託受益権	2,006.78	1,470	1,281
O-84	いちご南森町ビル	大阪府大阪市北区松ヶ枝町	不動産信託受益権	2,521.51	1,230	1,039
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京都渋谷区宇田川町	不動産信託受益権	1,491.68	4,180	3,568
O-86	ウィン五反田ビル	東京都品川区西五反田一丁目	不動産信託受益権	3,689.88	3,340	3,101
O-87	いちご本郷ビル	東京都文京区本郷五丁目	不動産信託受益権	2,722.58	2,580	2,305
O-88	大井町センタービル	東京都品川区大井一丁目	不動産信託受益権	2,751.08	1,940	1,700
O-89	ウィン第2五反田ビル	東京都品川区大崎四丁目	不動産信託受益権	3,433.16	3,510	3,286
O-90	MIFビル	東京都千代田区内神田一丁目	不動産信託受益権	1,690.33	2,330	2,192
O-91	いちご内本町ビル	大阪府大阪市中央区内本町一丁目	不動産信託受益権	3,004.07	2,180	1,988
O-92	いちご南大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目	不動産信託受益権	3,127.84	3,190	2,855
O-93	いちご乃木坂ビル	東京都港区赤坂八丁目	不動産信託受益権	2,199.35	3,640	3,518
O-94	いちご博多イーストビル	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目	不動産信託受益権	2,901.99	2,430	2,279
O-95	いちご中目黒ビル	東京都目黒区青葉台二丁目	不動産信託受益権	1,040.02	1,640	1,555
O-96	いちご立川ビル	東京都立川市曙町一丁目	不動産信託受益権	4,879.78	4,000	3,841
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	866	1,036
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	3,040	2,454
Z-11	トワイシア横浜磯子(商業区画)	神奈川県横浜市磯子区森一丁目	不動産信託受益権	2,717.77	1,500	1,467
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	1,530	1,445
合 計				264,651.68	244,029	202,697

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

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第30期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日				第31期 自 2020年11月1日 至 2021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 (千円) (期間中)	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 (千円) (期間中)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
O-02	いちご西参道ビル	15	87.0	126,825	1.6	17	100.0	127,384	1.6
O-03	いちご三田ビル	9	100.0	121,279	1.5	8	89.5	110,640	1.4
O-04	いちご南平台ビル	13	100.0	79,643	1.0	13	100.0	79,060	1.0
O-05	いちご半蔵門ビル	6	100.0	61,822	0.8	5	92.5	61,019	0.8
O-06	いちご聖坂ビル	6	100.0	59,073	0.8	5	100.0	58,509	0.8
O-07	いちご渋谷神山町ビル	4	100.0	54,051	0.7	4	100.0	53,721	0.7
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	9	100.0	28,811	0.4	9	100.0	28,878	0.4
O-09	いちご芝公園ビル	3	100.0	47,815	0.6	3	100.0	48,305	0.6

不動産等の名称	第30期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日				第31期 自 2020年11月1日 至 2021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 (千円) (期間中)	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 (千円) (期間中)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
O-10	いちご恵比寿西ビル	7	100.0	70,267	0.9	7	100.0	72,426	0.9
O-11	いちご銀座612ビル	23	93.3	65,209	0.8	23	91.3	62,716	0.8
O-12	いちご内神田ビル	8	89.8	45,957	0.6	9	100.0	46,000	0.6
O-14	いちご四谷四丁目ビル	9	90.9	21,287	0.3	10	100.0	20,737	0.3
O-15	いちご溜池ビル	5	82.8	20,747	0.3	4	63.4	17,665	0.2
O-16	いちご神保町ビル	7	92.6	71,104	0.9	7	92.6	70,682	0.9
O-17	いちご箱崎ビル	6	100.0	58,501	0.7	6	88.0	51,862	0.7
O-18	いちご九段二丁目ビル	1	100.0	28,899	0.4	1	100.0	28,899	0.4
O-19	いちご九段三丁目ビル	5	100.0	37,735	0.5	4	81.0	37,927	0.5
O-20	いちご五反田ビル	14	100.0	208,358	2.7	14	95.3	198,127	2.6
O-21	いちご新横浜ビル	14	97.7	81,150	1.0	14	97.7	81,164	1.1
O-22	いちご南池袋ビル	9	100.0	60,567	0.8	9	100.0	60,715	0.8
O-23	いちご中野ノースビル	6	100.0	41,975	0.5	7	100.0	43,225	0.6
O-24	いちご永代ビル	9	93.2	68,862	0.9	10	100.0	65,640	0.8
O-26	いちご池尻ビル	5	100.0	78,385	1.0	5	91.1	74,658	1.0
O-27	いちご西池袋ビル	1	100.0	29,217	0.4	1	100.0	29,217	0.4
O-28	いちご西五反田ビル	9	100.0	35,409	0.5	9	100.0	35,476	0.5
O-29	いちご吉祥寺ビル	13	100.0	113,674	1.4	13	100.0	113,736	1.5
O-34	いちご栄ビル	19	100.0	217,598	2.8	19	100.0	217,585	2.8
O-37	いちご丸の内ビル	22	85.1	235,821	3.0	25	100.0	239,342	3.1
O-38	いちご富山駅西ビル	16	100.0	114,885	1.5	15	98.9	116,848	1.5
O-39	いちご・みらい信金ビル	20	95.8	77,044	1.0	19	92.2	75,594	1.0
O-42	いちご高松ビル	14	98.7	155,609	2.0	14	98.7	154,311	2.0
O-46	いちご神田錦町ビル	9	100.0	99,346	1.3	8	69.2	66,826	0.9
O-47	いちご秋葉原ノースビル	1	100.0	229,131	2.9	1	100.0	230,015	3.0
O-48	いちご塀筋本町ビル	15	100.0	96,835	1.2	15	100.0	96,095	1.2
O-49	いちご神田小川町ビル	9	100.0	85,011	1.1	9	100.0	84,630	1.1
O-50	いちご八丁堀ビル	7	100.0	95,823	1.2	7	100.0	98,134	1.3
O-51	恵比寿グリーングラス	6	100.0	170,178	2.2	5	80.8	186,302	2.4
O-52	いちご大森ビル	10	100.0	134,140	1.7	10	100.0	137,445	1.8
O-53	いちご高田馬場ビル	8	100.0	60,878	0.8	7	84.5	59,333	0.8
O-54	いちご大宮ビル	30	100.0	165,102	2.1	30	100.0	164,012	2.1
O-55	いちご相模原ビル	13	100.0	60,192	0.8	13	100.0	59,890	0.8
O-56	いちご大船ビル	9	100.0	93,449	1.2	9	100.0	92,577	1.2
O-57	いちご仙台イーストビル	10	100.0	102,674	1.3	10	100.0	103,914	1.3
O-58	いちご熊本ビル	31	94.1	84,149	1.1	32	98.4	82,391	1.1
O-59	いちご神宮前ビル	5	89.5	203,650	2.6	6	97.1	165,802	2.1
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	8	88.1	130,097	1.7	9	88.1	97,588	1.3
O-61	いちご広尾ビル	5	100.0	136,310	1.7	5	100.0	127,485	1.7

不動産等の名称	第30期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日				第31期 自 2020年11月1日 至 2021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-62	いちご笹塚ビル	6	100.0	186,312	2.4	6	100.0	184,462	2.4
O-63	いちご日本橋イーストビル	7	100.0	150,181	1.9	7	100.0	149,189	1.9
O-64	いちご桜橋ビル	6	100.0	82,766	1.1	6	100.0	75,897	1.0
O-65	いちご新川ビル	5	68.8	70,775	0.9	6	90.2	65,102	0.8
O-66	いちご九段ビル	10	100.0	107,273	1.4	10	100.0	108,304	1.4
O-67	いちご東五反田ビル	17	94.3	132,406	1.7	18	95.5	118,901	1.5
O-68	アクシオール三田	11	100.0	68,332	0.9	11	100.0	68,332	0.9
O-69	いちご東池袋ビル	19	100.0	160,338	2.0	17	100.0	162,548	2.1
O-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	14	100.0	104,426	1.3	14	100.0	104,556	1.4
O-71	いちご川崎ビル	17	100.0	89,178	1.1	16	93.2	85,908	1.1
O-72	いちご渋谷イーストビル	2	84.1	46,566	0.6	3	100.0	40,127	0.5
O-73	いちご人形町ビル	8	100.0	47,896	0.6	8	100.0	47,838	0.6
O-74	いちご西本町ビル	31	100.0	111,432	1.4	31	98.7	110,127	1.4
O-75	いちご博多ビル	28	100.0	53,067	0.7	28	100.0	53,059	0.7
O-76	いちご錦ファーストビル	5	82.1	75,036	1.0	6	100.0	74,006	1.0
O-77	いちご池之端ビル	7	100.0	164,835	2.1	7	100.0	164,032	2.1
O-78	いちご池袋イーストビル	3	100.0	95,706	1.2	3	100.0	96,508	1.2
O-79	いちご元麻布ビル	3	100.0	67,648	0.9	3	100.0	68,293	0.9
O-80	いちご大塚ビル	7	100.0	102,756	1.3	7	100.0	101,940	1.3
O-81	いちご名古屋ビル	36	100.0	151,609	1.9	35	100.0	149,465	1.9
O-82	いちご伏見ビル	40	95.7	93,997	1.2	37	94.8	92,201	1.2
O-83	いちご錦ビル	24	94.3	49,528	0.6	24	97.0	49,736	0.6
O-84	いちご南森町ビル	12	100.0	49,830	0.6	12	100.0	49,762	0.6
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	9	100.0	89,935	1.1	6	67.3	75,849	1.0
O-86	ウィン五反田ビル	11	100.0	110,885	1.4	11	100.0	110,082	1.4
O-87	いちご本郷ビル	7	100.0	94,018	1.2	7	100.0	93,190	1.2
O-88	大井町センタービル	8	100.0	74,321	0.9	8	100.0	62,918	0.8
O-89	ウィン第2五反田ビル	10	100.0	106,550	1.4	9	88.7	100,817	1.3
O-90	M I Fビル	7	100.0	66,075	0.8	7	100.0	66,088	0.9
O-91	いちご内本町ビル	18	100.0	65,723	0.8	18	100.0	65,759	0.9
O-92	いちご南大塚ビル	8	100.0	79,552	1.0	8	100.0	79,186	1.0
O-93	いちご乃木坂ビル	5	100.0	90,880	1.2	5	100.0	80,687	1.0
O-94	いちご博多イーストビル	21	100.0	74,496	0.9	20	100.0	74,353	1.0
O-95	いちご中目黒ビル	5	90.0	34,338	0.4	6	100.0	34,705	0.4
O-96	いちご立川ビル	—	—	—	—	15	95.7	85,076	1.1
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	1	100.0	63,000	0.8	1	100.0	63,000	0.8
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	4	100.0	74,921	1.0	4	100.0	74,979	1.0
Z-11	トワイシア横濱磯子 (商業区画)	7	80.8	57,626	0.7	7	80.8	50,728	0.7
Z-14	いちご蒲田ビル	2	100.0	53,289	0.7	2	100.0	52,911	0.7
	合計	924	97.5	7,862,088	100.0	934	97.2	7,725,167	100.0

(注1) テナント総数期末時点は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。なお、本投資法人以外のマスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1としています。
(注2) 稼働率期末時点は、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(再生可能エネルギー発電設備等明細表)

該当事項はありません。

(公共施設等運営権等明細表)

該当事項はありません。

(有価証券組入資産明細)

該当事項はありません。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 組入資産明細」に一括して記載しており、2021年4月30日現在、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産は以下のとおりです。

(特定取引の契約額等及び時価の状況表)

2021年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (千円)		時価 (千円) (注2)
		(注1)	うち1年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (支払固定・受取変動)	95,638,000	77,321,000	—
合計		95,638,000	77,321,000	—

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2) 当該取引は、金融商品会計基準の特例処理の要件を満たしているため時価の記載は省略しています。

5 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産等に関し、2021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処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
郡山ビッグアイ (オフィス区画) (福島県郡山市)	空調機更新工事 (2期)	自 2021年 12月 至 2021年 12月	50,050	—	—
いちご熊本ビル (熊本県熊本市)	エレベーター更新工事 (2号機)	自 2021年 10月 至 2021年 10月	29,140	—	—
いちご熊本ビル (熊本県熊本市)	エレベーター更新工事 (1号機)	自 2022年 1月 至 2022年 1月	29,140	—	—
いちご西本町ビル (大阪府大阪市)	受変電設備更新工事	自 2021年 9月 至 2021年 9月	24,550	—	—
いちご南森町ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事 (1期)	自 2021年 10月 至 2021年 10月	12,410	—	—
いちご南森町ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事 (2期)	自 2021年 11月 至 2021年 11月	12,410	—	—
いちご四谷四丁目ビル (東京都新宿区)	外壁改修工事	自 2022年 3月 至 2022年 3月	6,665	—	—

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677,483千円であり、費用区分された修繕費93,981千円と合わせ、合計771,464千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
いちご西本町ビル (大阪府大阪市)	吸収式冷温機更新工事	自 2020年 11月 至 2020年 11月	28,936
郡山ビッグアイ (オフィス区画) (福島県郡山市)	空調機更新工事	自 2020年 9月 至 2020年 12月	22,248
いちご赤坂五丁目ビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2021年 1月 至 2021年 2月	10,270
いちご南森町ビル (大阪府大阪市)	機械式駐車場更新工事	自 2021年 3月 至 2021年 3月	10,238
	その他		605,790
	合計		677,483

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位：千円)

営業期間	第27期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	第28期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	第29期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	第30期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	第31期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日
当期首積立金残高	1,537,351	1,491,865	1,542,418	1,546,103	1,586,617
当期積立額	642,828	614,687	787,498	646,051	695,825
当期積立金取崩額	688,314	564,134	783,813	605,536	724,912
次期繰越額	1,491,865	1,542,418	1,546,103	1,586,617	1,557,530

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30期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	第31期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日
	(a) 資産運用報酬	777,107
(b) 資産保管手数料	15,092	15,079
(c) 一般事務委託手数料	45,370	43,586
(d) 役員報酬	5,040	5,040
(e) その他の費用	75,511	62,012
合計	918,121	959,993

2 借入状況

2021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	株式会社三井住友銀行	2014年12月10日	1,221	—	1.267 (注2)	2020年12月10日	(注3)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,221	—					
	株式会社あおぞら銀行		781	—					
	株式会社新生銀行		781	—					
	株式会社りそな銀行		586	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		781	—					
	株式会社三井住友銀行	2015年5月7日	1,952	1,950	1.275 (注2)	2021年5月7日	(注4)		
	株式会社みずほ銀行		1,952	1,950					
	株式会社あおぞら銀行		589	588					
	株式会社新生銀行		771	770					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,625	1,624					
	株式会社りそな銀行		1,362	1,361					
	株式会社福岡銀行		447	446					
	オリックス銀行株式会社		447	446					
	株式会社三井住友銀行		2015年5月7日	1,952					
株式会社みずほ銀行	1,952	1,950							
株式会社あおぞら銀行	589	588							
株式会社新生銀行	773	772							
株式会社三菱UFJ銀行	1,625	1,624							
株式会社りそな銀行	1,360	1,359							
株式会社福岡銀行	447	446							
オリックス銀行株式会社	447	446							

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2015年9月30日	1,584	—	0.985 (注2)	2021年3月31日	(注5)	(注8)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		286	—					
	株式会社りそな銀行		572	—					
	株式会社あおぞら銀行		572	—					
	株式会社みずほ銀行		1,066	—					
	オリックス銀行株式会社		286	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		494	—					
	株式会社三井住友銀行	2016年5月9日	1,436	1,435	0.808 (注2)	2022年5月31日	(注6)		
	株式会社みずほ銀行		1,040	1,039					
	株式会社三菱UFJ銀行		891	891					
	株式会社新生銀行		495	495					
	株式会社三井住友銀行	2016年5月9日	1,436	1,435	0.858 (注2)	2022年11月30日	(注6)		
	株式会社みずほ銀行		1,040	1,039					
	株式会社三菱UFJ銀行		891	891					
	株式会社新生銀行		495	495					
	株式会社三井住友銀行	2016年5月24日	1,783	1,782	0.705 (注2)	2022年5月31日	(注7)		
	株式会社みずほ銀行		891	891					
	株式会社三菱UFJ銀行		693	693					
	株式会社新生銀行		594	594					
	株式会社あおぞら銀行		495	495					
	株式会社福岡銀行		495	495					
	株式会社西日本シティ銀行		495	495					
	株式会社りそな銀行		346	346					
	株式会社三井住友銀行		2016年5月24日	1,783					
	株式会社みずほ銀行	891		891					
	株式会社三菱UFJ銀行	693		693					
	株式会社新生銀行	594		594					
	株式会社あおぞら銀行	495		495					
	株式会社福岡銀行	495		495					
	株式会社西日本シティ銀行	495		495					
株式会社りそな銀行	346	346							
株式会社三井住友銀行	2016年11月2日	1,000		1,000	0.845 (注2)	2023年10月31日	期限一括		
株式会社日本政策投資銀行	2016年11月2日	500	500	0.675	2021年9月30日	期限一括			
株式会社日本政策投資銀行	2016年11月2日	500	500	0.708	2022年1月31日	期限一括			
株式会社三井住友銀行	2017年5月10日	1,100	1,100	0.852 (注2)	2024年11月11日	期限一括			
株式会社みずほ銀行	2017年5月10日	1,000	1,000	0.852 (注2)	2024年11月11日	期限一括			

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入金	株式会社新生銀行	2017年5月10日	900	900	0.852 (注2)	2024年11月11日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2017年5月10日	400	400	0.852 (注2)	2024年11月11日	期限一括		
	株式会社日本政策投資銀行	2017年5月10日	2,000	2,000	0.871	2023年5月10日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2017年11月7日	215	215	0.761 (注2)	2023年10月31日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		340	340					
	株式会社三菱UFJ銀行		283	283					
	株式会社りそな銀行		237	237					
	株式会社新生銀行		135	135					
	株式会社福岡銀行		195	195					
	オリックス銀行株式会社		195	195					
	株式会社三井住友銀行	2017年11月7日	633	633	0.948 (注2)	2025年10月31日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		508	508					
	株式会社三菱UFJ銀行		425	425					
	株式会社りそな銀行		356	356					
	株式会社新生銀行		201	201					
	株式会社あおぞら銀行	257	257						
	株式会社三井住友銀行	2018年4月27日	352	352	0.990 (注2)	2026年4月30日	期限一括		
	みずほ信託銀行株式会社		1,352	1,352					
	株式会社あおぞら銀行		901	901					
	株式会社新生銀行		901	901					
	株式会社りそな銀行	448	448						
	株式会社三井住友銀行	2018年5月9日	400	400	0.795 (注2)	2024年4月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		350	350					
	株式会社新生銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		300	300					
	株式会社福岡銀行		225	225					
	株式会社香川銀行		200	200					
株式会社西日本シティ銀行	225		225						
株式会社三井住友銀行	2018年6月15日	835	835	0.860 (注2)	2024年11月11日	期限一括			
株式会社みずほ銀行		491	491						
株式会社新生銀行		393	393						
株式会社三菱UFJ銀行		393	393						
株式会社あおぞら銀行		393	393						
株式会社りそな銀行		294	294						
株式会社香川銀行		147	147						
株式会社三井住友銀行	2018年9月28日	500	500	0.643	2024年2月29日	期限一括			
株式会社みずほ銀行	2018年9月28日	400	400	0.643	2024年2月29日	期限一括			

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2018年10月31日	1,000	1,000	0.962 (注2)	2026年4月30日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年10月31日	400	400	0.723	2026年4月30日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2018年10月31日	200	200	0.723	2026年4月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2018年11月30日	954	954	0.975 (注2)	2026年9月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		773	773					
	株式会社新生銀行		483	483					
	株式会社あおぞら銀行		656	656					
	株式会社三井住友銀行	2018年12月21日	830	830	0.907 (注2)	2026年9月30日	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行		570	570					
	株式会社三井住友銀行	2018年12月28日	250	250	0.850 (注2)	2026年4月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行		300	300					
	株式会社新生銀行		250	250					
	株式会社三井住友銀行		2019年4月26日	1,000					
	株式会社りそな銀行	2019年4月26日	1,000	1,000	0.867 (注2)	2026年9月25日	期限一括		
	株式会社福岡銀行	2019年4月26日	1,000	1,000	0.867 (注2)	2026年9月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2019年7月31日	1,239	1,239	0.822 (注2)	2027年3月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		1,074	1,074					
	株式会社新生銀行		743	743					
	株式会社あおぞら銀行		743	743					
	株式会社りそな銀行		743	743					
	オリックス銀行株式会社		413	413					
	株式会社香川銀行	2019年7月31日	413	413	0.698 (注2)	2025年9月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2019年9月30日	692	692	0.726 (注2)	2026年3月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2019年11月29日	672	672	0.844 (注2)	2027年9月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		610	610					
	株式会社新生銀行		641	641					
	株式会社三菱UFJ銀行		549	549					
	株式会社三井住友銀行	2019年12月16日	1,224	1,224	0.876 (注2)	2027年9月27日	期限一括		
株式会社みずほ銀行	1,224		1,224						
株式会社新生銀行	783		783						
株式会社三菱UFJ銀行	783		783						
株式会社あおぞら銀行	783		783						
株式会社りそな銀行	587		587						
株式会社香川銀行	2020年3月31日		955	955				0.668	2027年3月25日

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2020年5月29日	827	827	0.488	2023年9月25日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		790	790					
	株式会社みずほ銀行		753	753					
	株式会社三菱UFJ銀行		677	677					
	株式会社三井住友銀行	2020年5月29日	543	543	0.740 (注2)	2027年3月25日	期限一括		
	株式会社新生銀行		518	518					
	株式会社みずほ銀行		494	494					
	株式会社三菱UFJ銀行		445	445					
	株式会社あおぞら銀行	2020年8月31日	2,127	2,127	0.828 (注2)	2028年8月25日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2020年8月31日	998	998	0.722 (注2)	2027年3月25日	期限一括		
	株式会社新生銀行	2020年8月31日	1,000	1,000	0.828 (注2)	2028年8月25日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	400	400	0.828 (注2)	2028年8月25日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2020年12月10日	—	407	0.569 (注2)	2025年9月25日	期限一括		
	株式会社三菱UFJ銀行		—	781					
	株式会社りそな銀行		—	586					
	株式会社みずほ銀行		—	407					
	株式会社新生銀行		—	260					
	株式会社あおぞら銀行		—	260					
	株式会社三井住友銀行	2020年12月10日	—	814	0.787 (注2)	2028年11月27日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		—	814					
	株式会社新生銀行		—	521					
	株式会社あおぞら銀行		—	521					
	株式会社三井住友銀行		2020年12月18日	—					
株式会社みずほ銀行	2020年12月18日	—	700	0.802 (注2)	2028年11月27日	期限一括			
株式会社横浜銀行	2020年12月18日	—	500	0.802 (注2)	2028年11月27日	期限一括			
株式会社三井住友銀行	2021年3月31日	—	527	0.479	2024年9月25日	期限一括			
株式会社三菱UFJ銀行		—	494						
株式会社みずほ銀行		—	355						
株式会社横浜銀行		—	285						
みずほ信託銀行株式会社		—	95						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2021年3月31日	—	1,055	0.876 (注2)	2029年3月26日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	710					
	株式会社あおぞら銀行		—	571					
	株式会社りそな銀行		—	571					
	みずほ信託銀行株式会社		—	190					
合 計			103,945	105,896					

- (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) 2020年12月10日付で残額を返済しています。
 (注4) 3ヶ月毎の最終営業日に4百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
 当期末における借入金残高は、全額1年内返済予定の長期借入金です。
 (注5) 2021年3月31日付で残額を返済しています。
 (注6) 3ヶ月毎の最終営業日に1百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金7百万円が含まれています。
 (注7) 3ヶ月毎の最終営業日に2百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
 当期末における借入金残高には、1年内返済予定の長期借入金11百万円が含まれています。
 (注8) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金並びに借入金の返済資金等です。

3 投資法人債

2021年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

- (注1) 資金用途は、既存借入金の返済資金及び特定資産の取得資金です。
 (注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	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)
いちご立川ビル	2020年 12月18日	3,830	—	—	—	—

(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

該当事項はありません。なお、前記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	いちご立川ビル	2020年 12月18日	3,830	4,000	大和不動産鑑定株式会社	2020年 11月1日

- (注1) 取得価格及び譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買価格）を記載しています。
 (注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、太陽有限責任監査法人にその調査を委託しています。
 2020年11月1日から2021年4月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引6件であり、当該取引については、太陽有限責任監査法人からの調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社は、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

(1) 取得等の状況

年月日	取得口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)
2011年11月1日	(注) 1,200	—	1,400
累 計	1,400	—	1,400

(注) 2011年11月1日を効力発生日として投資口1口につき7口の割合による投資口分割を行っています。

(2) 保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円) (注)	総発行済口数に対する比率 (%)
第22期 (自 2016年 5 月 1 日 至 2016年10月31日)	1,400	98,980	0.1
第23期 (自 2016年11月 1 日 至 2017年 4 月30日)	1,400	88,340	0.1
第24期 (自 2017年 5 月 1 日 至 2017年10月31日)	1,400	103,040	0.1
第25期 (自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日)	1,400	113,820	0.1
第26期 (自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日)	1,400	129,640	0.1
第27期 (自 2018年11月 1 日 至 2019年 4 月30日)	1,400	143,640	0.1
第28期 (自 2019年 5 月 1 日 至 2019年10月31日)	1,400	155,540	0.1
第29期 (自 2019年11月 1 日 至 2020年 4 月30日)	1,400	95,760	0.1
第30期 (自 2020年 5 月 1 日 至 2020年10月31日)	1,400	94,500	0.1
第31期 (自 2020年11月 1 日 至 2021年 4 月30日)	1,400	133,700	0.1

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

2 お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

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

II. 貸借対照表

いちごオフィスリート投資法人

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,255,742	8,884,298
信託現金及び信託預金	13,933,066	14,194,614
営業未収入金	30,923	13,030
前払費用	413,999	444,428
未収消費税等	-	59,893
その他	4,068	2,316
流動資産合計	26,637,799	23,598,581
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,116,749	7,208,238
減価償却累計額	△1,855,835	△1,964,818
建物 (純額)	5,260,913	5,243,420
構築物	26,472	29,066
減価償却累計額	△23,992	△24,293
構築物 (純額)	2,480	4,773
機械及び装置	333,883	336,180
減価償却累計額	△181,060	△194,478
機械及び装置 (純額)	152,823	141,702
工具、器具及び備品	66,648	67,417
減価償却累計額	△49,728	△52,365
工具、器具及び備品 (純額)	16,920	15,052
土地	15,638,558	15,638,558
信託建物	44,203,750	45,672,055
減価償却累計額	△9,020,897	△9,721,825
信託建物 (純額)	35,182,853	35,950,230
信託構築物	66,046	69,520
減価償却累計額	△32,540	△34,504
信託構築物 (純額)	33,506	35,015
信託機械及び装置	689,618	773,363
減価償却累計額	△340,159	△367,569
信託機械及び装置 (純額)	349,459	405,794
信託工具、器具及び備品	241,607	268,992
減価償却累計額	△154,044	△169,005
信託工具、器具及び備品 (純額)	87,563	99,986
信託土地	137,827,799	140,668,104
信託建設仮勘定	4,362	5,137
有形固定資産合計	194,557,241	198,207,776
無形固定資産		
信託借地権	4,494,579	4,494,579
無形固定資産合計	4,494,579	4,494,579
投資その他の資産		
投資有価証券	50,654	-
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	1,077,427	1,188,361
その他	106,742	113,058
投資その他の資産合計	1,244,824	1,311,420
固定資産合計	200,296,645	204,013,776
繰延資産		
投資法人債発行費	46,135	42,430
繰延資産合計	46,135	42,430
資産合計	226,980,580	227,654,788

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	677,572	588,212
1年内返済予定の長期借入金	19,941,293	19,317,000
未払金	603,607	974,987
未払費用	15,264	13,316
未払法人税等	605	605
未払消費税等	137,830	77,741
前受金	1,473,971	1,577,403
その他	17,725	20,619
流動負債合計	22,867,869	22,569,885
固定負債		
投資法人債	5,400,000	5,400,000
長期借入金	84,004,250	86,579,000
預り敷金及び保証金	1,468,543	1,512,979
信託預り敷金及び保証金	8,893,934	9,032,195
資産除去債務	10,207	19,360
その他	92,975	93,765
固定負債合計	99,869,911	102,637,300
負債合計	122,737,780	125,207,186
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	67,675,274	67,675,274
剰余金		
出資剰余金	20,566,420	20,566,420
出資剰余金控除額	-	※2 △1,499,919
出資剰余金 (純額)	20,566,420	19,066,500
任意積立金		
配当積立金	3,368,625	3,368,625
一時差異等調整積立金	※3 9,319,544	※3 9,214,544
任意積立金合計	12,688,170	12,583,170
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,312,935	3,122,657
剰余金合計	36,567,525	34,772,328
投資主資本合計	104,242,800	102,447,602
純資産合計	※1 104,242,800	※1 102,447,602
負債純資産合計	226,980,580	227,654,788

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)		当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	7,267,491	※1	7,165,612
その他貸貸事業収入	※1	594,597	※1	559,554
匿名組合分配金		1,654		-
営業収益合計		7,863,743		7,725,167
営業費用				
貸貸事業費用	※1	2,852,712	※1	2,841,732
資産運用報酬		777,107		834,274
資産保管手数料		15,092		15,079
一般事務委託手数料		45,370		43,586
役員報酬		5,040		5,040
その他営業費用		75,511		62,012
営業費用合計		3,770,834		3,801,726
営業利益		4,092,909		3,923,441
営業外収益				
受取利息		121		124
未払分配金戻入		783		861
受取保険金		640		-
その他		500		491
営業外収益合計		2,045		1,477
営業外費用				
支払利息		517,240		494,155
融資関連費用		260,408		301,355
投資法人債発行費償却		3,766		3,705
その他		-		3,376
営業外費用合計		781,414		802,592
経常利益		3,313,540		3,122,326
税引前当期純利益		3,313,540		3,122,326
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		3,312,935		3,121,721
前期繰越利益		-		935
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,312,935		3,122,657

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 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本							投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額	出資剰余金	剰余金			当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
			任意積立金 配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	67,675,274	20,566,420	3,002,120	9,424,544	12,426,665	3,575,841	36,568,927	104,244,202	104,244,202
当期変動額									
配当積立金の積立			366,505	-	366,505	△366,505	-	-	-
一時差異等調整 積立金の取崩				△105,000	△105,000	105,000	-	-	-
剰余金の配当						△3,314,336	△3,314,336	△3,314,336	△3,314,336
当期純利益						3,312,935	3,312,935	3,312,935	3,312,935
当期変動額合計	-	-	366,505	△105,000	261,505	△262,906	△1,401	△1,401	△1,401
当期末残高	67,675,274	20,566,420	3,368,625	9,319,544	12,688,170	3,312,935	36,567,525	104,242,800	104,242,800

IV. 投資主資本等変動計算書

V. 注記表

当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金			任意積立金		
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計
当期首残高	67,675,274	20,566,420	-	20,566,420	3,368,625	9,319,544	12,688,170
当期変動額							
一時差異等調整積立金の取崩						△105,000	△105,000
剰余金の配当							
当期純利益							
自己投資口の取得							
自己投資口の消却			△1,499,919	△1,499,919			
当期変動額合計	-	-	△1,499,919	△1,499,919	-	△105,000	△105,000
当期末残高	67,675,274	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,368,625	9,214,544	12,583,170

	投資主資本				純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本 合計	
	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	3,312,935	36,567,525	-	104,242,800	104,242,800
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩	105,000	-			
剰余金の配当	△3,417,000	△3,417,000		△3,417,000	△3,417,000
当期純利益	3,121,721	3,121,721		3,121,721	3,121,721
自己投資口の取得			△1,499,919	△1,499,919	△1,499,919
自己投資口の消却		△1,499,919	1,499,919		
当期変動額合計	△190,278	△1,795,197	-	△1,795,197	△1,795,197
当期末残高	3,122,657	34,772,328	-	102,447,602	102,447,602

(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 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 1～63年 構築物 2～20年 機械及び装置 1～15年 工具、器具及び備品 1～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 1～63年 構築物 2～45年 機械及び装置 1～15年 工具、器具及び備品 1～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。	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783千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

項目	前期 (ご参考) (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(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</p> <p>(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。</p>	<p>(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</p> <p>(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。</p>

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)																												
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円																												
	※2. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 : 18,920口 消却総額 : 1,499,919千円																												
※3. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 (単位：千円)	※3. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 (単位：千円)																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>負ののれん発生益 (注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td> <td>10,432,940</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td>9,424,544</td> </tr> <tr> <td>当期積立額</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期取崩額</td> <td>105,000</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td>9,319,544</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td>分配金に充当</td> </tr> </tbody> </table>		負ののれん発生益 (注)	当初発生額	10,432,940	当期首残高	9,424,544	当期積立額	—	当期取崩額	105,000	当期末残高	9,319,544	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>負ののれん発生益 (注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td> <td>10,432,940</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td>9,319,544</td> </tr> <tr> <td>当期積立額</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期取崩額</td> <td>105,000</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td>9,214,544</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td>分配金に充当</td> </tr> </tbody> </table>		負ののれん発生益 (注)	当初発生額	10,432,940	当期首残高	9,319,544	当期積立額	—	当期取崩額	105,000	当期末残高	9,214,544	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
	負ののれん発生益 (注)																												
当初発生額	10,432,940																												
当期首残高	9,424,544																												
当期積立額	—																												
当期取崩額	105,000																												
当期末残高	9,319,544																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												
	負ののれん発生益 (注)																												
当初発生額	10,432,940																												
当期首残高	9,319,544																												
当期積立額	—																												
当期取崩額	105,000																												
当期末残高	9,214,544																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												
(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、当期は105,000千円を取り崩しました。	(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、当期は105,000千円を取り崩しました。																												

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料収入	5,866,808
共益費収入	965,585
駐車場収入	270,179
施設使用料	63,038
計	7,165,612
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入	496,848
その他収入	62,705
計	559,554
不動産賃貸事業収益合計	7,725,167
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費	691,847
水道光熱費	428,352
信託報酬	37,994
減価償却費	870,602
修繕費	93,981
公租公課	658,609
損害保険料	18,411
その他賃貸事業費用	41,931
不動産賃貸事業費用合計	2,841,732
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
5,009,376	4,883,435

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 14,000,000口	発行可能投資口総口数 14,000,000口
発行済投資口の総口数 1,532,287口	発行済投資口の総口数 1,513,367口

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (2020年10月31日)	当期 (2021年 4月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	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	繰延税金資産
合併受入資産評価差額	合併受入資産評価差額
資産除去債務	資産除去債務
繰越欠損金	繰越欠損金
その他	その他
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
評価性引当額	評価性引当額
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	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
評価性引当額の増減	評価性引当額の増減
繰越欠損金の利用	繰越欠損金の利用
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(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 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021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 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)
--

- 金融商品の状況に関する事項
 - 金融商品に対する取組方針

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

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の購入又は借入金の返済等に係る資金調達であり、返済・償還期日において流動性リスクに晒されています。本投資法人では、LTVを適正と考えられる範囲でコントロールし、資金調達の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰り計画を策定する等の方法によって当該リスクを管理しています。借入金のうち変動金利によるものは、金利の変動リスクに晒されていますが、LTV等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。
 - 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

- 金融商品の時価等に関する事項

2020年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておらず（注2）参照）、重要性の乏しいものについては、記載を省略しています。

(単位：千円)

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

- (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
- 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。
 - 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは（下記(6)②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
 - 投資法人債

時価については、日本証券業協会が公表している参考値の利率で割り引いて算出する方法によっています。
 - デリバティブ取引
 - 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。
 - ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	95,443,543	76,002,250	(注)	—

(注) 金利スワップ特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価に含めて記載しています（上記(注1) (3) (5)参照）。

- (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品
- (単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
(1) 投資有価証券	50,654
(2) 預り敷金及び保証金	1,468,543
(3) 信託預り敷金及び保証金	8,893,934

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	12,255,742	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,933,066	—	—	—	—	—
合計	26,188,808	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	19,941,293	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	1,000,000	4,400,000
長期借入金	—	19,292,000	17,270,250	2,900,000	9,139,000	35,403,000
合計	19,941,293	19,292,000	17,270,250	2,900,000	10,139,000	39,803,000

当期
(自 2020年11月1日
至 2021年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の購入又は借入金の返済等に係る資金調達であり、返済・償還期日において流動性リスクに晒されています。本投資法人では、LTVを適正と考えられる範囲でコントロールし、資金調達の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰り計画を策定する等の方法によって当該リスクを管理しています。借入金のうち変動金利によるものは、金利の変動リスクに晒されていますが、LTV等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021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	8,884,298	8,884,298	—
(2) 信託現金及び信託預金	14,194,614	14,194,614	—
資産合計	23,078,912	23,078,912	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	19,317,000	19,348,724	31,724
(4) 投資法人債	5,400,000	5,326,130	△73,869
(5) 長期借入金	86,579,000	87,364,694	785,694
負債合計	111,296,000	112,039,548	743,548
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは（下記（6）②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 投資法人債

時価については、日本証券業協会が公表している参考値の利率で割り引いて算出する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引 の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時 価	当該時価の 算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	95,638,000	77,321,000	(注)	—

(注) 金利スワップ特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注1）（3）（5）参照）。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
(1) 預り敷金及び保証金	1,512,979
(2) 信託預り敷金及び保証金	9,032,195

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,884,298	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	14,194,614	—	—	—	—	—
合計	23,078,912	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	19,317,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	1,000,000	1,000,000	3,400,000
長期借入金	—	19,266,000	10,547,000	8,102,000	13,340,000	35,324,000
合計	19,317,000	19,266,000	10,547,000	9,102,000	14,340,000	38,724,000

(資産除去債務に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021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 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)																																														
<p>本投資法人は、主として都心6区、その他首都圏、4大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所</td> <td>192,856,225</td> <td>△222,514</td> <td>192,633,710</td> <td>232,898,000</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>6,440,815</td> <td>△27,067</td> <td>6,413,747</td> <td>7,500,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>199,297,040</td> <td>△249,582</td> <td>199,047,458</td> <td>240,398,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な減少理由は減価償却費によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2020年10月期における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。</p>	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	事務所	192,856,225	△222,514	192,633,710	232,898,000	その他	6,440,815	△27,067	6,413,747	7,500,000	合計	199,297,040	△249,582	199,047,458	240,398,000	<p>本投資法人は、主として都心6区、その他首都圏、4大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所</td> <td>192,633,710</td> <td>3,659,814</td> <td>196,293,525</td> <td>237,093,000</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>6,413,747</td> <td>△10,055</td> <td>6,403,692</td> <td>6,936,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>199,047,458</td> <td>3,649,759</td> <td>202,697,218</td> <td>244,029,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は不動産信託受益権1物件(3,833,554千円)の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2021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。</p>	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	事務所	192,633,710	3,659,814	196,293,525	237,093,000	その他	6,413,747	△10,055	6,403,692	6,936,000	合計	199,047,458	3,649,759	202,697,218	244,029,000
用途		貸借対照表計上額				当期末の時価																																									
	当期首残高	当期増減額	当期末残高																																												
事務所	192,856,225	△222,514	192,633,710	232,898,000																																											
その他	6,440,815	△27,067	6,413,747	7,500,000																																											
合計	199,297,040	△249,582	199,047,458	240,398,000																																											
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価																																											
	当期首残高	当期増減額	当期末残高																																												
事務所	192,633,710	3,659,814	196,293,525	237,093,000																																											
その他	6,413,747	△10,055	6,403,692	6,936,000																																											
合計	199,047,458	3,649,759	202,697,218	244,029,000																																											

(資産の運用の制限に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	45,119	未払金	38,755
				信託報酬	13,168	営業未払金	3,675
				長期借入金の借入れ	—	長期借入金	1,352,000
				長期借入金の返済	289	1年内返済予定の長期借入金	286,064
				支払利息	6,370	未払費用	68
				融資関連費用	3,476	前払費用	6,248
						長期前払費用	26,068

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。
(注2) 取引条件については、市場価格等を勘案して個別に協議の上、一般取引と同様に決定しています。

当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	43,340	未払金	38,740
				信託報酬	12,395	営業未払金	3,299
				長期借入金の借入れ	285,000	長期借入金	1,637,000
				長期借入金の返済	286,064	1年内返済予定の長期借入金	—
				支払利息	6,394	未払費用	55
				融資関連費用	3,427	前払費用	6,963
						長期前払費用	29,517

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。
(注2) 取引条件については、市場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 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)		
1口当たり純資産額	68,030円	1口当たり純資産額	67,695円
1口当たり当期純利益	2,162円	1口当たり当期純利益	2,050円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (ご参考) (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
当期純利益	3,312,935千円	3,121,721千円
普通投資主に帰属しない金額	—千円	—千円
普通投資口に係る当期純利益	3,312,935千円	3,121,721千円
期中平均投資口数	1,532,287口	1,522,356口

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2020年 5 月 1 日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1 日 至 2021年 4 月30日)
<p>1. 資産の取得</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の売買契約を締結しています。</p> <p>【いちご立川ビル (注1)】</p> <p>取得予定価格 (注2) 3,830,000千円</p> <p>所在地 東京都立川市曙町一丁目21番1号</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>所有形態 土地：所有権 建物：所有権</p> <p>契約締結日 2020年12月14日</p> <p>取得予定日 2020年12月18日</p> <p>取得先 合同会社立川ホールディングス</p> <p>(注1) 本投資法人による取得後、物件名称を「ユニゾ立川ビル」から「いちご立川ビル」へ変更を予定しています。</p> <p>(注2) 取得予定価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。</p>	<p>該当事項はありません。</p>
<p>2. 資金の借入</p> <p>本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、2020年12月18日付で借入を行う事について、2020年12月14日付けで決議致しました。</p> <p>借入先 株式会社三井住友銀行</p> <p>借入金額 800,000千円</p> <p>利率 3ヶ月円TIBOR+0.68% (注)</p> <p>返済期限 2028年11月25日</p> <p>利払日 借入日以降の1月、4月、7月及び10月の各月25日及び元本返済期日</p> <p>返済方法 期日一括返済</p> <p>借入方法 無担保・無保証</p> <p>借入先 株式会社みずほ銀行</p> <p>借入金額 700,000千円</p> <p>利率 3ヶ月円TIBOR+0.68% (注)</p> <p>返済期限 2028年11月25日</p> <p>利払日 借入日以降の1月、4月、7月及び10月の各月25日及び元本返済期日</p> <p>返済方法 期日一括返済</p> <p>借入方法 無担保・無保証</p> <p>借入先 株式会社横浜銀行</p> <p>借入金額 500,000千円</p> <p>利率 3ヶ月円TIBOR+0.68% (注)</p> <p>返済期限 2028年11月25日</p> <p>利払日 借入日以降の1月、4月、7月及び10月の各月25日及び元本返済期日</p> <p>返済方法 期日一括返済</p> <p>借入方法 無担保・無保証</p> <p>(注) 金利上昇リスクをヘッジするため別途金利スワップ契約を締結する予定です。</p>	

	前期 (ご参考) (自 2020年 5 月 1 日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1 日 至 2021年 4 月30日)
I 当期末処分利益	3,312,935,101円	3,122,657,050円
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	105,000,000円	105,000,000円
III 分配金の額	3,417,000,010円	3,226,498,444円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,230円)	(2,132円)
IV 次期繰越利益	935,091円	1,158,606円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益3,312,935,101円に、一時差異等調整積立金取崩額として105,000,000円を加算した金額3,417,935,101円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額3,417,000,010円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たり分配金を2,230円としました。</p>	<p>本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益3,122,657,050円に、一時差異等調整積立金取崩額として105,000,000円を加算した金額3,227,657,050円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額3,226,498,444円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たり分配金を2,132円としました。</p>

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2020年 5 月 1 日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1 日 至 2021年 4 月30日)
<p>「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円を取り崩しを行います。</p>	<p>「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円を取り崩しを行います。</p>

独立監査人の監査報告書

2021年6月14日

いちごオフィスリート投資法人

役員会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

金子勝彦

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

大井宏幸

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第 130 条の規定に基づき、いちごオフィスリート投資法人の 2020 年 11 月 1 日から 2021 年 4 月 30 日までの第 31 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

利害関係

投資法人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 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月1日 至 2021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	3,313,540	3,122,326
減価償却費	838,322	870,602
受取利息	△121	△124
支払利息	517,240	494,155
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△11,481	17,892
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△59,893
前払費用の増減額 (△は増加)	9,896	△30,429
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△34,748	△110,934
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△96,711	△60,089
営業未払金の増減額 (△は減少)	45,370	△101,112
未払金の増減額 (△は減少)	11,136	371,380
前受金の増減額 (△は減少)	△64,184	103,432
その他	△28,931	4,851
小計	4,499,327	4,622,057
利息の受取額	121	124
利息の支払額	△513,449	△496,102
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,985,394	4,125,474
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	△41,741	△94,251
信託有形固定資産の取得による支出	△457,439	△4,414,937
預り敷金及び保証金の受入による収入	96,984	108,067
預り敷金及び保証金の返還による支出	△163,566	△63,631
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	207,611	568,130
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△401,552	△429,869
投資有価証券の償還による収入	—	50,654
投資活動によるキャッシュ・フロー	△759,705	△4,275,838
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	9,572,000	12,224,000
長期借入金の返済による支出	△9,623,789	△10,273,543
自己投資口の取得による支出	—	△1,499,919
分配金の支払額	△3,312,810	△3,416,058
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,364,599	△2,965,521
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△138,910	△3,115,884
現金及び現金同等物の期首残高	26,243,499	26,104,589
現金及び現金同等物の期末残高	※1 26,104,589	※1 22,988,704

〔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 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月1日 至 2021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)

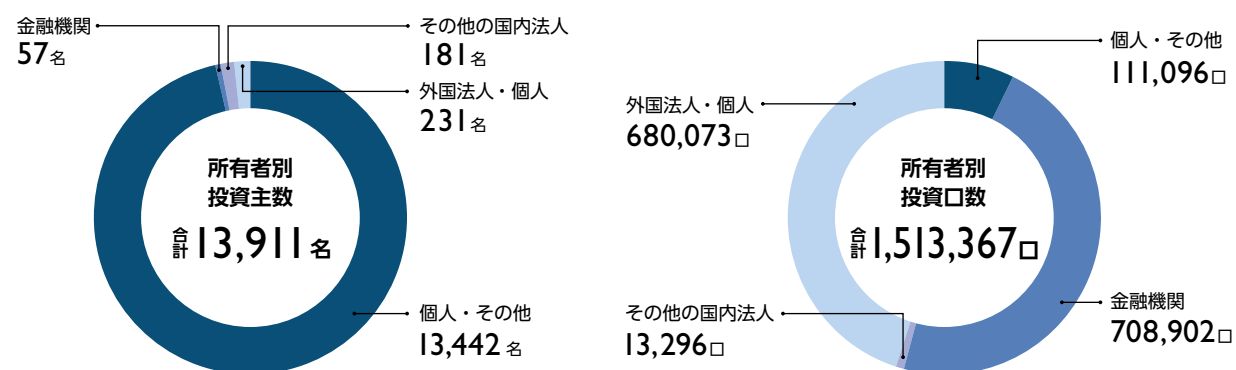
	前期 (ご参考) (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円) 現金及び預金 12,255,742 信託現金及び信託預金 13,933,066 別段預金 △84,219 現金及び現金同等物 26,104,589	(単位：千円) 現金及び預金 8,884,298 信託現金及び信託預金 14,194,614 別段預金 △90,208 現金及び現金同等物 22,988,704

投資口・投資主情報

主要な投資主 (2021年4月30日現在)

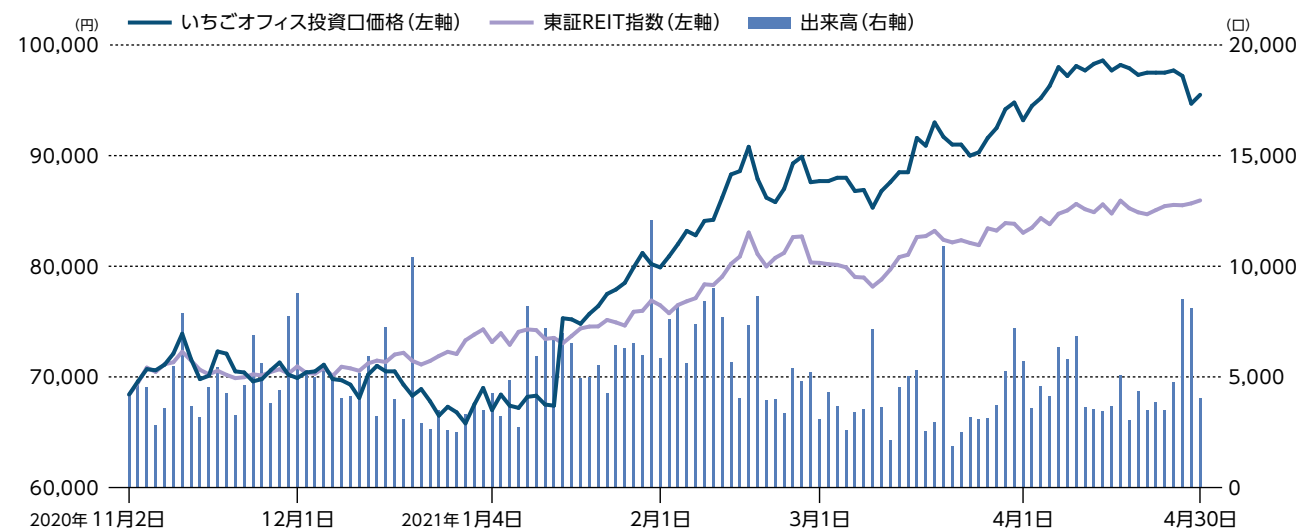
氏名又は名称	所有投資口数(口)	比率
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	331,190	21.9%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	240,857	15.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	194,939	12.9%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	81,414	5.4%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	60,188	4.0%
野村信託銀行株式会社(投信口)	51,360	3.4%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	36,749	2.4%
SMBC日興証券株式会社	23,721	1.6%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,911	1.4%
日本証券金融株式会社	17,691	1.2%
合計	1,060,020	70.0%

投資主の状況 (2021年4月30日現在)



(注) 2021年4月期に、18,920口の自己投資口の取得および消却を実施

投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2020年11月2日(期初はじめての営業日)の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格として指数化

投資主インフォメーション

投資主メモ

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

[マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先]

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

IRカレンダー

2021年4月期	決算期末	2021年4月30日	2021年10月期	決算期末	2021年10月31日
	決算発表	2021年6月14日		決算発表	2021年12月14日
	分配金支払開始	2021年7月21日		分配金支払開始	2022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。

ホームページのご案内 www.ichigo-office.co.jp

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



本書の製作にあたって、次の配慮をしています。



見やすいユニバーサルデザインフォントを採用しています。