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

2019年４月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2019年６月14日

不動産投資信託証券発行者名	いちごオフィスリート投資法人	上場取引所	東
コード番号	8975	ＵＲＬ	www.ichigo-office.co.jp
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）髙塚　義弘	
資産運用会社名	いちご投資顧問株式会社		
代表者	（役職名）代表執行役社長	（氏名）岩井　裕志	
問合せ先責任者	（役職名）執行役財務本部長	（氏名）久保田　政範	
	ＴＥＬ　（03）3502-4891		

有価証券報告書提出予定日　2019年７月29日　　分配金支払開始予定日 2019年７月22日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

１．2019年４月期の運用、資産の状況（2018年11月１日～2019年４月30日）

（1）運用状況　　（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年４月期	8,451	10.7	4,510	20.4	3,733	26.2	3,732	25.2
2018年10月期	7,632	△15.8	3,745	△27.8	2,958	△33.4	2,980	△32.9

	１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2019年４月期	2,435	3.6	1.7	44.2
2018年10月期	1,945	2.9	1.3	38.8

（注）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出しています。

（2）分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年４月期	2,255	3,455	―	―	92.6	3.3
2018年10月期	2,014	3,086	―	―	103.5	3.0

（注１）2019年４月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益から配当積立金繰入額として382百万円を控除した上で、一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。
（注２）2018年10月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。
（注３）配当性向は、小数点第１位未満を切捨てて記載しています。

（3）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年４月期	225,678	103,863	46.0	67,783
2018年10月期	221,807	103,217	46.5	67,361

（4）キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年４月期	7,886	△6,595	△172	23,605
2018年10月期	3,717	△8,086	△196	22,486

２．2019年10月期（2019年５月１日～2019年10月31日）及び2020年４月期（2019年11月１日～2020年４月30日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年10月期	8,266	△2.2	4,357	△3.4	3,537	△5.2	3,536	△5.2	2,140	―
2020年４月期	7,789	△5.8	3,925	△9.9	3,105	△12.2	3,105	△12.2	2,095	―

（参考）１口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
（2019年10月期）2,308円　　（2020年４月期）2,026円
※2019年10月期の予想当期純利益には、2019年５月30日に譲渡したいちごフィエスタ渋谷の譲渡益440百万円を見込んでおり、譲渡益を除いた１口当たり予想当期純利益は2,021円となります。

（注１）2019年10月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算した上で、配当積立金繰入額362百万円を控除しており、当期純利益とは異なります。

（注２）2020年４月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加算しており、当期純利益とは異なります。

※　その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無
② ①以外の会計方針の変更　：無
③ 会計上の見積りの変更　：無
④ 修正再表示　：無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2019年４月期	1,532,287口	2018年10月期	1,532,287口
② 期末自己投資口数	2019年４月期	0口	2018年10月期	0口

（注）１口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※　決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※　特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、６ページに記載の「2019年10月期（2019年５月１日～2019年10月31日）及び2020年４月期（2019年11月１日～2020年４月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

本投資法人は2019年６月14日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに開示するとともに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以 上

○目次

１．運用状況 …… 2
（１）運用状況 …… 2
（２）決算後に生じた重要な事実 …… 4
（３）運用状況の見通し …… 5
２．財務諸表 …… 8
（１）貸借対照表 …… 8
（２）損益計算書 …… 10
（３）投資主資本等変動計算書 …… 11
（４）金銭の分配に係る計算書 …… 13
（５）キャッシュ・フロー計算書 …… 14
（６）継続企業の前提に関する注記 …… 15
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記 …… 15
（８）財務諸表に関する注記事項 …… 16
（９）発行済投資口の総口数の増減 …… 26
３．参考情報 …… 27
（１）運用資産等の価格に関する情報 …… 27
（２）資本的支出の状況 …… 36

１．運用状況

（１）運用状況

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27期を迎えた当期（2019年４月期）は、新規に中規模オフィス２物件の取得と既存保有の商業施設２物件の売却による資産入替を行い、よりオフィス特化型リートとしての訴求力を高める取組を行って参りました。また、内部成長では、「価値向上CAPEX（注）の実施によるバリューアップと投資効率の追求」、「いちごオフィスブランドのさらなる発展」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）「価値向上CAPEX」とは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出を意味します。

（イ）投資環境と運用実績

ａ．投資環境

当期における日本経済は、海外経済の影響が輸出、生産面でみられたものの、緩やかな拡大基調が続きました。今後の見通しでは、国内需要は2019年10月に予定されている消費税率の引き上げなどの影響を受けつつも極めて緩和的な金融環境や政府支出による下支えなどを背景に引き続き増加基調をたどると見込まれます。一方で、米国のマクロ政策運営が国際金融市場に及ぼす影響、貿易問題、英国のＥＵ離脱をめぐる問題など海外経済の動向には引き続き注視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、国内外の投資家の旺盛な投資意欲を背景に取引価格は高値圏が続いており、今後も低利回りの取引が続く可能性が高いと予想されます。

一方で、賃貸オフィスビル市場においては、東京都心部における空室率は引き続き、低い水準で推移しており、企業の増床や拡張移転のニーズは強く、賃料も上昇基調にあります。特に、本投資法人が投資対象としている中規模オフィスにおいては、需給が引き締まった状況が継続するものと考えられます。

ｂ．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、2018年12月にいちご南大塚ビル（取得価格2,780百万円）、いちご乃木坂ビル（取得価格3,315百万円）を取得するとともに、いちご町田イーストビル、いちご新横浜アリーナ通りビルを譲渡（譲渡価格２物件合計3,600百万円）することによる物件入替を行いました。また、2019年２月にいちご富山駅西ビルの土地の一部を譲渡（譲渡価格12百万円）したことにより、当期末時点の保有物件は合計85物件（取得価格の総額203,017百万円）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、「いちごラウンジ」（注）をいちご内本町ビルに展開する等、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99.3％と高水準を維持しております。

（注）「いちごラウンジ」とは、保有物件の共用部において、打合せスペース等を備えた快適性の高い入居テナント専用ラウンジを提供する、いちご独自の新しいテナント向けサービスをいいます。

（ロ）資金調達の概要

当期においては、2018年11月及び2019年４月に返済期限の到来する借入金（合計6,867百万円）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（5,866百万円）並びに第３回投資法人債（1,000百万円）の発行を行いました。また、2018年12月にいちご南大塚ビル及びいちご乃木坂ビルの取得原資の一部に充当する事を目的とし新規に3,000百万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。

（ハ）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8,451百万円、営業利益4,510百万円、経常利益3,733百万円、当期純利益3,732百万円を計上しました。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うち、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利益を内部留保することがあります。

当期の分配金は、当期未処分利益3,733百万円に、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3,838百万円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で382百万円を配当積立金として積立てた上で投資口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3,455百万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2,255円としました。

（注）本投資法人が有する税務上の繰越欠損金残高は約10億円であり、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。

②　次期の見通し

（イ）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、スポンサーサポート契約に基づき、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。

（ロ）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、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、「いちごオフィス」ブランドの確立による競争力強化を図っていきます。

・「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
・価値向上CAPEXの実施によるバリューアップと投資効率の追求
・テナント満足度を重視した収益性の維持、向上
・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

（ハ）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、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。

（２）決算後に生じた重要な事実

① 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。

［いちご博多イーストビル］（注１）

取得価格（注２）	2,250,000千円
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目13番６号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権
	建物：所有権
契約締結日	2019年５月29日
取得日	2019年５月31日
取得先	合同会社吉祥寺ホールディングス

（注１）本投資法人による取得後、物件名称を「竹山博多ビル」から「いちご博多イーストビル」へ変更を予定しています。

（注２）取得価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。

② 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を譲渡しました。

［いちごフィエスタ渋谷］

譲渡価格（注１）	2,400,000千円
帳簿価格（注２）	1,960,027千円
所在地	東京都渋谷区宇田川町３番10号
資産の種類（注３）	不動産信託受益権
契約締結日	2019年５月29日
引渡日	2019年５月30日
譲渡先	合同会社泊多

（注１）譲渡価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、第28期（自　2019年５月１日　至　2019年10月31日）において、不動産売却益約440,477千円を計上する見込みです。

（注２）帳簿価格は2019年４月30日現在の価格を記載しています。

（注３）譲渡に際して、引渡日と同日付で不動産の信託設定を行い、かかる不動産信託受益権を譲渡しています。

（３）運用状況の見通し

2019年10月期及び2020年４月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。2019年10月期及び2020年４月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、６ページ記載の「2019年10月期（2019年５月１日～2019年10月31日）及び2020年４月期（2019年11月１日～2020年４月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2019年10月期（2019年５月１日～2019年10月31日）

営業収益	8,266百万円
営業利益	4,357百万円
経常利益	3,537百万円
当期純利益	3,536百万円
１口当たり分配金	2,140円
１口当たり利益超過分配金	－円

（注）状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、１口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2020年４月期（2019年11月１日～2020年４月30日）

営業収益	7,789百万円
営業利益	3,925百万円
経常利益	3,105百万円
当期純利益	3,105百万円
１口当たり分配金	2,095円
１口当たり利益超過分配金	－円

（注）状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、１口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2019年10月期（2019年５月１日～2019年10月31日）及び
2020年４月期（2019年11月１日～2020年４月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・2019年10月期： 2019年５月１日 ～ 2019年10月31日（184日） ・2020年４月期： 2019年11月１日 ～ 2020年４月30日（182日）
運用資産	・本書の日付現在で保有している85物件を対象とすることとし、これ以外に2020年４月30日までに物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。 ・実際には、今後の物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の譲渡等）により予想が変動する可能性があります。
発行済投資口	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数1,532,287口を前提としています。 ・上記の他に2020年４月30日までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
営業収益	・賃貸事業収益については、運用資産の過去の実績値を基準として2019年４月30日時点で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 ・物件合計の期末稼働率は、2019年10月31日時点で98.3%、2020年４月30日時点で98.5%を見込んでいます。 ・本譲渡による譲渡益として、2019年10月期に440百万円を見込んでいます。
営業費用	・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものは過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・固定資産税及び都市計画税等として、2019年10月期に653百万円、2020年４月期に655百万円を見込んでいます。なお、2019年10月期における本取得による取得資産の固定資産税及び都市計画税等については、取得先と所有する日数に応じて精算することとなり、取得原価に算入されます。 ・建物の修繕費は、2019年10月期に132百万円、2020年４月期に137百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・プロパティマネジメントフィー等を含む外注委託費は、2019年10月期に663百万円、2020年４月期に664百万円を見込んでいます。 ・減価償却費につきましては、定額法を採用しており、運用資産に対し、償却額に将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、2019年10月期に838百万円、2020年４月期に837百万円を見込んでいます。 ・本資産運用会社の資産運用報酬のうち、インセンティブ報酬については、2019年10月期は現時点においては発生を見込んでおらず、2020年４月期は16百万円を見込んでおります。 （注）インセンティブ報酬算定にあたっては「本投資法人規約 別紙（資産運用会社に対する資産運用報酬）」に基づき算出しています。 ・予想し難い要因により緊急的に費用が発生する可能性があることから、営業費用は予想金額と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	・支払利息は、2019年10月期に546百万円、2020年４月期に537百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用は、2019年10月期に274百万円、2020年４月期に282百万円を見込んでいます。
有利子負債	・借入金及び投資法人債を含め、2019年10月31日時点で108,458百万円、2020年４月30日時点で108,399百万円の有利子負債があることを前提としています。

項目	前提条件
分配金	・分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 ・2019年10月期については、当期未処分利益3,536百万円に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加えた3,641百万円から、本譲渡による譲渡益のうち、税法上の導管性要件を満たす前提で362百万円の配当積立金を内部留保したあとの3,279百万円全額を分配することを前提としています。また、本投資法人は税務上の繰越欠損金を有しており、内部留保により生じる税務上の課税所得はこの繰越欠損金と相殺されるため、税負担は生じない見込みです。なお、実際の配当積立金は変動する可能性があります。 ・2020年４月期については、当期未処分利益3,105百万円に一時差異等調整積立金取崩額105百万円を加えた3,210百万円を、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を分配することを前提としています。 ・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、その他の物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、投資口の追加発行等の種々の要因により、分配金の額は変動する可能性があります。
利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配は行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、投信協会規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

２．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （2018年10月31日）	当期 （2019年４月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,323,086	10,021,971
信託現金及び信託預金	13,229,574	13,654,840
営業未収入金	5,208	15,125
前払費用	410,582	428,834
未収消費税等	231,965	－
その他	2,258	2,257
流動資産合計	23,202,676	24,123,029
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,235,000	7,260,271
減価償却累計額	△1,482,991	△1,592,792
建物（純額）	5,752,008	5,667,479
構築物	26,834	26,834
減価償却累計額	△22,864	△23,865
構築物（純額）	3,969	2,968
機械及び装置	283,903	286,757
減価償却累計額	△132,565	△143,999
機械及び装置（純額）	151,337	142,757
工具、器具及び備品	52,176	56,422
減価償却累計額	△40,337	△42,887
工具、器具及び備品（純額）	11,838	13,535
土地	17,425,755	17,425,755
信託建物	42,869,885	42,835,577
減価償却累計額	△6,557,635	△7,099,173
信託建物（純額）	※1 36,312,249	35,736,403
信託構築物	62,165	62,204
減価償却累計額	△27,454	△29,425
信託構築物（純額）	34,710	32,778
信託機械及び装置	518,515	574,386
減価償却累計額	△245,132	△261,965
信託機械及び装置（純額）	273,383	312,420
信託工具、器具及び備品	171,689	192,509
減価償却累計額	△97,101	△110,073
信託工具、器具及び備品（純額）	74,588	82,435
信託土地	133,082,735	136,560,928
信託建設仮勘定	754	980
有形固定資産合計	193,123,333	195,978,444
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		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	890,520	970,693
その他	63,335	69,449
投資その他の資産合計	963,856	1,050,142
固定資産合計	198,581,769	201,523,165
繰延資産		
投資法人債発行費	22,812	31,846
繰延資産合計	22,812	31,846
資産合計	221,807,258	225,678,041

（単位：千円）

	前期 （2018年10月31日）	当期 （2019年４月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	719,409	642,683
1年内返済予定の長期借入金	14,270,145	16,198,215
未払金	591,670	613,798
未払費用	4,140	18,834
未払法人税等	605	605
未払消費税等	95,224	223,303
前受金	1,451,818	1,476,410
その他	34,324	22,103
流動負債合計	17,167,337	19,195,954
固定負債		
投資法人債	2,200,000	3,200,000
長期借入金	89,130,111	89,126,332
預り敷金及び保証金	1,579,794	1,605,062
信託預り敷金及び保証金	8,414,582	8,595,090
資産除去債務	4,443	10,104
その他	93,652	81,735
固定負債合計	101,422,583	102,618,324
負債合計	118,589,920	121,814,279
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	67,675,274	67,675,274
剰余金		
出資剰余金	20,566,420	20,566,420
任意積立金		
配当積立金	2,254,373	2,254,373
一時差異等調整積立金	※3 9,739,544	※3 9,634,544
任意積立金合計	11,993,917	11,888,917
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,981,724	3,733,149
剰余金合計	35,542,062	36,188,487
投資主資本合計	103,217,337	103,863,761
純資産合計	※2 103,217,337	※2 103,863,761
負債純資産合計	221,807,258	225,678,041

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,947,280	※1 7,150,026
その他賃貸事業収入	※1 685,072	※1 632,235
不動産等売却益	－	※2 668,975
営業収益合計	7,632,352	8,451,237
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,993,236	※1 2,990,685
資産運用報酬	765,737	807,440
資産保管手数料	14,761	14,872
一般事務委託手数料	47,641	43,293
役員報酬	5,040	5,040
その他営業費用	60,474	79,328
営業費用合計	3,886,891	3,940,659
営業利益	3,745,461	4,510,578
営業外収益		
受取利息	113	109
未払分配金戻入	868	1,873
受取保険金	2,126	27,129
還付加算金	－	661
その他	－	439
営業外収益合計	3,108	30,213
営業外費用		
支払利息	537,655	535,727
融資関連費用	251,361	269,974
投資法人債発行費償却	1,241	2,021
その他	－	12
営業外費用合計	790,258	807,735
経常利益	2,958,311	3,733,055
特別利益		
受取保険金	※3 154,024	－
特別利益合計	154,024	－
特別損失		
固定資産圧縮損	※4 130,854	－
特別損失合計	130,854	－
税引前当期純利益	2,981,480	3,733,055
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	2,980,875	3,732,450
前期繰越利益	848	698
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,981,724	3,733,149

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2018年５月１日　至　2018年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	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	659,446	9,901,966	10,561,413
当期変動額					
配当積立金の積立			1,594,926		1,594,926
一時差異等調整積立金の取崩				△162,422	△162,422
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	－	－	1,594,926	△162,422	1,432,504
当期末残高	67,675,274	20,566,420	2,254,373	9,739,544	11,993,917

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	4,442,764	35,570,598	103,245,872	103,245,872
当期変動額				
配当積立金の積立	△1,594,926	－	－	－
一時差異等調整積立金の取崩	162,422	－	－	－
剰余金の配当	△3,009,411	△3,009,411	△3,009,411	△3,009,411
当期純利益	2,980,875	2,980,875	2,980,875	2,980,875
当期変動額合計	△1,461,039	△28,535	△28,535	△28,535
当期末残高	2,981,724	35,542,062	103,217,337	103,217,337

当期（自　2018年11月１日　至　2019年４月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	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	2,254,373	9,739,544	11,993,917
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					
当期変動額合計	－	－	－	△105,000	△105,000
当期末残高	67,675,274	20,566,420	2,254,373	9,634,544	11,888,917

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	2,981,724	35,542,062	103,217,337	103,217,337
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	△3,086,026	△3,086,026	△3,086,026	△3,086,026
当期純利益	3,732,450	3,732,450	3,732,450	3,732,450
当期変動額合計	751,424	646,424	646,424	646,424
当期末残高	3,733,149	36,188,487	103,863,761	103,863,761

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 （自　2018年５月１日 至　2018年10月31日）	当期 （自　2018年11月１日 至　2019年４月30日）
Ⅰ　当期未処分利益	2,981,724,275円	3,733,149,050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	3,086,026,018円	3,455,307,185円
（投資口１口当たり分配金の額）	（2,014円）	（2,255円）
Ⅳ　任意積立金		
配当積立金繰入額	―円	382,748,608円
Ⅴ　次期繰越利益	698,257円	93,257円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益2,981,724,275円に、一時差異等調整積立金取崩額105,000,000円を加算した金額3,086,724,275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3,086,026,018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2,014円としました。	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益3,733,149,050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3,838,149,050円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で382,748,608円を配当積立金として積立てた上で投資口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3,455,307,185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2,255円としました。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月１日 至　2019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	2,981,480	3,733,055
減価償却費	857,196	857,127
受取利息	△113	△109
支払利息	537,655	535,727
固定資産除却損	269	－
受取保険金	△154,024	－
固定資産圧縮損	130,854	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	1,178	△9,917
未収消費税等の増減額（△は増加）	△231,965	231,965
前払費用の増減額（△は増加）	△5,340	△18,251
長期前払費用の増減額（△は増加）	1,314	△80,172
未払消費税等の増減額（△は減少）	△295,611	128,078
営業未払金の増減額（△は減少）	66,387	6,879
未払金の増減額（△は減少）	75,778	22,128
前受金の増減額（△は減少）	△194,899	24,592
信託有形固定資産の売却による減少額	－	2,952,724
その他	493,724	24,184
小計	4,263,885	8,408,013
利息の受取額	113	109
利息の支払額	△545,938	△521,033
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	3,717,454	7,886,484
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	△26,504	△43,895
信託有形固定資産の取得による支出	△7,864,015	△6,690,269
預り敷金及び保証金の受入による収入	11,923	29,858
預り敷金及び保証金の返還による支出	△199,014	△4,243
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	785,265	1,927,715
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△794,282	△1,814,216
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,086,626	△6,595,051
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	7,446,000	8,866,000
長期借入金の返済による支出	△4,633,329	△6,941,709
投資法人債の発行による収入	－	988,943
分配金の支払額	△3,008,722	△3,085,786
財務活動によるキャッシュ・フロー	△196,051	△172,552
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,565,222	1,118,880
現金及び現金同等物の期首残高	27,051,869	22,486,646
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,486,646	※1 23,605,527

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

１．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　１～63年 構築物　２～20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。
２．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。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に参入した固定資産税等相当額は639千円です。
４．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
５．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。
６．その他財務諸表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。

（８）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※１．有形固定資産の圧縮記帳額

保険金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額（単位：千円）

前期 （2018年10月31日）	当期 （2019年４月30日）
130,854	―

※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

（単位：千円）

前期 （2018年10月31日）	当期 （2019年４月30日）
50,000	50,000

※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

前期（2018年10月31日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益（注）	10,432,940	9,901,966	―	162,422	9,739,544	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、当期は定額取崩105,000千円以上に相当する162,422千円を取り崩しました。

当期（2019年４月30日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益（注）	10,432,940	9,739,544	―	105,000	9,634,544	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。

（損益計算書に関する注記）

※１．不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円）

	前期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日		当期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日	
Ａ．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入	5,676,610		5,837,627	
共益費収入	937,777		973,385	
駐車場収入	278,461		281,238	
施設使用料	54,431	6,947,280	57,773	7,150,026
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	638,126		580,820	
その他収入	46,945	685,072	51,415	632,235
不動産賃貸事業収益合計		7,632,352		7,782,261
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	668,128		668,737	
水道光熱費	642,997		611,250	
信託報酬	34,127		34,176	
減価償却費	857,196		857,127	
修繕費	117,337		138,848	
公租公課	619,297		624,886	
損害保険料	11,880		14,129	
その他賃貸事業費用	42,271		41,529	
不動産賃貸事業費用合計		2,993,236		2,990,685
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）		4,639,115		4,791,576

※２．不動産等売却損益の内訳　（単位：千円）

前期（自　2018年５月１日　至　2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2018年11月１日　至　2019年４月30日）

いちご富山駅西ビル

不動産等売却収入		24,170
不動産等売却原価	4,734	
その他売却費用	1,250	
不動産等売却益		18,185

（注）不動産等売却収入につきましては、営業補償金11,800千円を含んでいます。

いちご町田イーストビル・いちご新横浜アリーナ通りビル

不動産等売却収入		3,600,000
不動産等売却原価	2,947,990	
その他売却費用	1,219	
不動産等売却益		650,789

（注）個別物件の譲渡価格の開示については、譲渡先より非開示とすることを本譲渡にかかる取引の必須条件として求められたため、不動産等売却収入は、譲渡価格の合計額を記載しております。

※３．受取保険金の内訳

前期（自　2018年５月１日　至　2018年10月31日）

2017年７月に発生したいちご東池袋ビルの雹（ひょう）災による空調機器復旧工事に伴う保険金収入を受取保険金として計上しています。

当期（自　2018年11月１日　至　2019年４月30日）

該当事項はありません。

※４．固定資産圧縮損の内訳

前期（自　2018年５月１日　至　2018年10月31日）

固定資産圧縮損は、2017年７月に発生したいちご東池袋ビルの雹（ひょう）災による空調機器復旧工事に伴う保険金の受取により、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。

信託建物　130,854千円

当期（自　2018年11月１日　至　2019年４月30日）

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月１日 至　2019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	14,000,000口	14,000,000口
発行済投資口の総口数	1,532,287口	1,532,287口

（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

前期 （自　2018年５月１日 至　2018年10月31日）	当期 （自　2018年11月１日 至　2019年４月30日）
「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第３項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円の取り崩しを行います。	「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第３項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円の取り崩しを行います。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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

	前期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日
現金及び預金	9,323,086千円	10,021,971千円
信託現金及び信託預金	13,229,574千円	13,654,840千円
別段預金	△66,014千円	△71,283千円
現金及び現金同等物	22,486,646千円	23,605,527千円

（金融商品に関する注記）

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

2018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	9,323,086	9,323,086	―
（２）信託現金及び信託預金	13,229,574	13,229,574	―
資産合計	22,552,661	22,552,661	―
（３）１年内返済予定の長期借入金	14,270,145	14,287,507	17,362
（４）投資法人債	2,200,000	2,188,441	△11,558
（５）長期借入金	89,130,111	89,715,450	585,339
負債合計	105,600,256	106,191,399	591,143
（６）デリバティブ取引	―	―	―

（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（１）現金及び預金（２）信託現金及び信託預金

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（後記「デリバティブ取引に関する注記」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料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
後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

2019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	10,021,971	10,021,971	－
（２）信託現金及び信託預金	13,654,840	13,654,840	－
資産合計	23,676,811	23,676,811	－
（３）１年内返済予定の長期借入金	16,198,215	16,219,339	21,124
（４）投資法人債	3,200,000	3,215,916	15,916
（５）長期借入金	89,126,332	90,079,373	953,041
負債合計	108,524,547	109,514,630	990,082
（６）デリバティブ取引	―	―	―

（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（１）現金及び預金（２）信託現金及び信託預金
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（後記「デリバティブ取引に関する注記」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料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
後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（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	前期 （2018年10月31日）	当期 （2019年４月30日）
（１）預り敷金及び保証金	1,579,794	1,605,062
（２）信託預り敷金及び保証金	8,414,582	8,595,090

（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（2018年10月31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	9,323,086	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,229,574	—	—	—	—	—
合計	22,552,661	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（2019年４月30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	10,021,971	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,654,840	—	—	—	—	—
合計	23,676,811	—	—	—	—	—

（注４）投資法人債及び長期借入金の決算日（2018年10月31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	14,270,145	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,200,000
長期借入金	—	18,493,568	19,941,293	19,292,000	14,223,250	17,180,000
合計	14,270,145	18,493,568	19,941,293	19,292,000	14,223,250	19,380,000

投資法人債及び長期借入金の決算日（2019年４月30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	16,198,215	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	3,200,000
長期借入金	—	19,897,332	19,317,000	19,266,000	7,500,000	23,146,000
合計	16,198,215	19,897,332	19,317,000	19,266,000	7,500,000	26,346,000

（デリバティブ取引に関する注記）

１．ヘッジ会計が適用されていないもの：
前期（2018年10月31日）及び当期（2019年４月30日）において、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：
前期（2018年10月31日）

（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	94,051,106	83,675,111	（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、前記「金融商品に関する注記　２.金融商品の時価等に関する事項」における（注１）（３）１年内返済予定の長期借入金及び（５）長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（2019年４月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引支払固定・受取変動	長期借入金	98,976,297	84,626,332	（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、前記「金融商品に関する注記　２.金融商品の時価等に関する事項」における（注１）（３）１年内返済予定の長期借入金及び（５）長期借入金の時価に含めて記載しています。

（税効果会計に関する注記）

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

	前期 （2018年10月31日）	当期 （2019年４月30日）
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	5,838,345千円	5,728,673千円
資産除去債務	1,031千円	1,078千円
繰越欠損金	336,476千円	335,942千円
その他	163千円	47千円
繰延税金資産小計	6,176,016千円	6,065,742千円
評価性引当額	△6,176,016千円	△6,065,742千円
繰延税金資産合計	－千円	－千円
繰延税金資産の純額	－千円	－千円

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

	前期 （2018年10月31日）	当期 （2019年４月30日）
法定実効税率	31.51%	31.51%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.11%	△28.86%
評価性引当額の増減	△0.40%	△2.65%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、主として都心６区、その他首都圏、４大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用途			前期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日
事務所	貸借対照表計上額			
		期首残高	176,647,062	183,798,045
		期中増減額	7,150,982	5,843,224
		期末残高	183,798,045	189,641,269
	期末時価		212,888,000	222,015,000
その他	貸借対照表計上額			
		期首残高	13,859,917	13,819,112
		期中増減額	△40,805	△2,988,339
		期末残高	13,819,112	10,830,773
	期末時価		16,310,000	12,790,000
合計	貸借対照表計上額			
		期首残高	190,506,980	197,617,158
		期中増減額	7,110,177	2,854,885
		期末残高	197,617,158	200,472,043
	期末時価		229,198,000	234,805,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は不動産信託受益権３物件（7,514,322千円）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。当期の主な増加理由は不動産信託受益権２物件（6,222,103千円）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２物件（2,947,990千円）の売却、不動産信託受益権１物件（4,734千円）の一部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。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自　2018年５月１日　至　2018年10月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

２．地域ごとの情報

（１）営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

当期（自　2018年11月１日　至　2019年４月30日）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

２．地域ごとの情報

（１）営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

（１口当たり情報に関する注記）

	前期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日
１口当たり純資産額	67,361円	67,783円
１口当たり当期純利益	1,945円	2,435円

（注１）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２）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 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日
当期純利益	（千円）	2,980,875	3,732,450
普通投資主に帰属しない金額	（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益	（千円）	2,980,875	3,732,450
期中平均投資口数	（口）	1,532,287	1,532,287

（重要な後発事象に関する注記）

１．　資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。

［いちご博多イーストビル］（注１）

取得価格（注２）	2,250,000千円
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目13番６号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
契約締結日	2019年５月29日
取得日	2019年５月31日
取得先	合同会社吉祥寺ホールディングス

（注１）本投資法人による取得後、物件名称を「竹山博多ビル」から「いちご博多イーストビル」へ変更を予定しています。

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

２．　資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を譲渡しました。

［いちごフィエスタ渋谷］

譲渡価格（注１）	2,400,000千円
帳簿価格（注２）	1,960,027千円
所在地	東京都渋谷区宇田川町３番10号
資産の種類（注３）	不動産信託受益権
契約締結日	2019年５月29日
引渡日	2019年５月30日
譲渡先	合同会社泊多

（注１）譲渡価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、第28期（自　2019年５月１日　至　2019年10月31日）において、不動産売却益約440,477千円を計上する見込みです。

（注２）帳簿価格は2019年４月30日現在の価格を記載しています。

（注３）譲渡に際して、引渡日と同日付で不動産の信託設定を行い、かかる不動産信託受益権を譲渡しています。

（開示の省略）

リース取引、有価証券、退職給付、資産除去債務及び関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

（９）発行済投資口の総口数の増減

当期において発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

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	
2014年12月３日	公募増資	95,680	1,122,003	7,679	33,462	（注１）
2014年12月24日	第三者割当増資	8,320	1,130,323	667	34,130	（注２）
2015年５月１日	公募増資	271,700	1,402,023	23,418	57,548	（注３）
2015年５月27日	第三者割当増資	14,300	1,416,323	1,232	58,781	（注４）
2016年５月23日	公募増資	110,166	1,526,489	8,449	67,230	（注５）
2016年６月22日	第三者割当増資	5,798	1,532,287	444	67,675	（注６）

（注１）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２）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３）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４）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。

（注５）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６）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。

３．参考情報

（１）運用資産等の価格に関する情報

①　本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域（注１）	第27期（2019年４月30日）	
		保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）
不動産	都心６区	8,726	3.9
	その他首都圏	4,028	1.8
	４大都市	10,497	4.7
不動産信託受益権（注３）	都心６区	108,549	48.1
	その他首都圏	40,558	18.0
	４大都市	17,388	7.7
	その他主要都市	10,723	4.8
小計		200,472	88.8
預金・その他資産		25,205	11.2
資産総額計		225,678	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。

②　保有不動産の賃貸借の概要

（2019年４月30日現在）

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	テナント総数（注５）	当期総賃料収入（千円）（注６）
O-02	都心６区	事務所	いちご西参道ビル	4,564.63	4,564.63	100.0	16	132,420
O-03	都心６区	事務所	いちご三田ビル	4,119.63	4,119.63	100.0	9	122,778
O-04	都心６区	事務所	いちご南平台ビル	1,925.24	1,925.24	100.0	13	79,463
O-05	都心６区	事務所	いちご半蔵門ビル	2,080.37	2,080.37	100.0	6	59,920
O-06	都心６区	事務所	いちご聖坂ビル	1,947.90	1,947.90	100.0	6	58,920
O-07	都心６区	事務所	いちご渋谷神山町ビル	1,321.54	1,321.54	100.0	4	52,084
O-08	都心６区	事務所	いちご赤坂五丁目ビル	683.86	683.86	100.0	9	28,181

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	テナント総数（注５）	当期総賃料収入（千円）（注６）
O-09	都心６区	事務所	いちご芝公園ビル	1,602.29	1,602.29	100.0	4	36,869
O-10	都心６区	事務所	いちご恵比寿西ビル	1,484.39	1,484.39	100.0	8	70,342
O-11	都心６区	事務所	いちご銀座６１２ビル	1,387.09	1,387.09	100.0	25	64,696
O-12	都心６区	事務所	いちご内神田ビル	1,378.83	1,117.75	81.1	8	46,267
O-14	都心６区	事務所	いちご四谷四丁目ビル	780.64	780.64	100.0	10	20,652
O-15	都心６区	事務所	いちご溜池ビル	494.14	494.14	100.0	6	20,280
O-16	都心６区	事務所	いちご神保町ビル	1,891.01	1,891.01	100.0	8	75,263
O-17	都心６区	事務所	いちご箱崎ビル	2,387.34	2,387.34	100.0	7	54,400
O-18	都心６区	事務所	いちご九段二丁目ビル	1,288.31	1,288.31	100.0	1	27,487
O-19	都心６区	事務所	いちご九段三丁目ビル	1,302.43	1,302.43	100.0	5	35,610
O-20	都心６区	事務所	いちご五反田ビル	5,346.39	5,346.39	100.0	14	208,035
O-21	その他首都圏	事務所	いちご新横浜ビル	4,021.32	3,927.46	97.7	14	79,957
O-22	その他首都圏	事務所	いちご南池袋ビル	1,491.51	1,491.51	100.0	10	53,577
O-23	その他首都圏	事務所	いちご中野ノースビル	1,250.85	1,250.85	100.0	6	37,947
O-24	その他首都圏	事務所	いちご永代ビル	2,605.54	2,605.54	100.0	10	63,872
O-26	その他首都圏	事務所	いちご池尻ビル	2,385.69	2,385.69	100.0	5	82,307
O-27	その他首都圏	事務所	いちご西池袋ビル	1,261.91	1,261.91	100.0	1	31,540
O-28	都心６区	事務所	いちご西五反田ビル	1,329.06	1,329.06	100.0	9	34,128
O-29	その他首都圏	事務所	いちご吉祥寺ビル	4,210.87	4,210.87	100.0	13	114,171
O-34	４大都市	事務所	いちご栄ビル	3,928.12	3,928.12	100.0	19	219,207
O-37	４大都市	事務所	いちご丸の内ビル	8,009.11	8,009.11	100.0	23	232,704
O-38	その他主要都市	事務所	いちご富山駅西ビル	8,601.71	8,390.28	97.5	14	123,741
O-39	その他主要都市	事務所	いちご・みらい信金ビル	3,551.46	3,387.38	95.4	21	78,663
O-42	その他主要都市	事務所	いちご高松ビル	6,329.33	6,156.81	97.3	13	152,182

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	テナント総数（注５）	当期総賃料収入（千円）（注６）
O-46	都心６区	事務所	いちご神田錦町ビル	2,523.09	2,523.09	100.0	10	91,843
O-47	都心６区	事務所	いちご秋葉原ノースビル	6,250.53	6,250.53	100.0	1	214,327
O-48	４大都市	事務所	いちご堺筋本町ビル	3,729.35	3,729.35	100.0	17	93,086
O-49	都心６区	事務所	いちご神田小川町ビル	2,295.57	2,295.57	100.0	9	81,669
O-50	都心６区	事務所	いちご八丁堀ビル	2,697.36	2,697.36	100.0	7	91,702
O-51	都心６区	事務所	恵比寿グリーングラス	3,159.27	3,159.27	100.0	2	161,993
O-52	都心６区	事務所	いちご大森ビル	3,585.92	3,585.92	100.0	8	131,656
O-53	都心６区	事務所	いちご高田馬場ビル	1,606.92	1,606.92	100.0	8	62,474
O-54	その他首都圏	事務所	いちご大宮ビル	6,180.68	6,180.68	100.0	30	159,472
O-55	その他首都圏	事務所	いちご相模原ビル	2,960.81	2,960.81	100.0	13	60,128
O-56	その他首都圏	事務所	いちご大船ビル	2,364.71	2,364.71	100.0	9	94,134
O-57	その他主要都市	事務所	いちご仙台イーストビル	5,205.49	4,970.82	95.5	10	102,104
O-58	その他主要都市	事務所	いちご熊本ビル	4,507.59	4,396.63	97.5	31	86,633
O-59	都心６区	事務所	いちご神宮前ビル	4,510.04	4,510.04	100.0	7	203,500
O-60	都心６区	事務所	いちご渋谷道玄坂ビル	2,789.86	2,789.86	100.0	9	125,778
O-61	都心６区	事務所	いちご広尾ビル	3,510.44	3,510.44	100.0	5	133,903
O-62	都心６区	事務所	いちご笹塚ビル	6,425.29	6,425.29	100.0	6	183,552
O-63	都心６区	事務所	いちご日本橋イーストビル	4,216.97	4,216.97	100.0	7	147,325
O-64	都心６区	事務所	いちご桜橋ビル	2,971.22	2,971.22	100.0	6	83,403
O-65	都心６区	事務所	いちご新川ビル	2,312.03	2,312.03	100.0	6	76,013
O-66	都心６区	事務所	いちご九段ビル	3,090.65	3,090.65	100.0	9	103,195
O-67	都心６区	事務所	いちご東五反田ビル	4,548.10	4,548.10	100.0	18	130,131
O-68	都心６区	事務所	アクシオール三田	2,369.82	2,369.82	100.0	12	68,139

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	テナント総数（注５）	当期総賃料収入（千円）（注６）
O-69	その他首都圏	事務所	いちご東池袋ビル	4,472.00	4,472.00	100.0	20	160,056
O-70	その他主要都市	事務所	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	3,433.07	3,433.07	100.0	14	103,118
O-71	その他首都圏	事務所	いちご川崎ビル	3,710.17	3,710.17	100.0	17	90,846
O-72	都心６区	事務所	いちご渋谷イーストビル	1,041.36	1,041.36	100.0	3	41,930
O-73	都心６区	事務所	いちご人形町ビル	1,769.09	1,769.09	100.0	8	46,542
O-74	４大都市	事務所	いちご西本町ビル	6,152.00	6,152.00	100.0	31	106,512
O-75	４大都市	事務所	いちご博多ビル	2,423.86	2,423.86	100.0	28	52,968
O-76	４大都市	事務所	いちご錦ファーストビル	3,324.70	3,324.70	100.0	5	69,106
O-77	その他首都圏	事務所	いちご池之端ビル	5,504.15	5,504.15	100.0	7	162,527
O-78	その他首都圏	事務所	いちご池袋イーストビル	3,118.69	3,118.69	100.0	3	94,460
O-79	都心６区	事務所	いちご元麻布ビル	1,329.96	1,329.96	100.0	3	53,147
O-80	その他首都圏	事務所	いちご大塚ビル	3,679.70	3,679.70	100.0	7	91,265
O-81	４大都市	事務所	いちご名古屋ビル	4,930.30	4,930.30	100.0	36	150,447
O-82	４大都市	事務所	いちご伏見ビル	4,155.57	3,929.11	94.6	39	88,075
O-83	４大都市	事務所	いちご錦ビル	2,006.78	2,006.78	100.0	23	49,173
O-84	４大都市	事務所	いちご南森町ビル	2,521.51	2,521.51	100.0	12	47,353
O-85	都心６区	事務所	いちご渋谷宇田川町ビル	1,491.48	1,491.48	100.0	8	85,030
O-86	都心６区	事務所	ウィン五反田ビル	3,689.88	3,689.88	100.0	11	111,474
O-87	その他首都圏	事務所	いちご本郷ビル	2,722.58	2,722.58	100.0	7	82,031
O-88	都心６区	事務所	大井町センタービル	2,751.08	2,751.08	100.0	8	72,942
O-89	都心６区	事務所	ウィン第２五反田ビル	3,433.16	3,433.16	100.0	9	106,084
O-90	都心６区	事務所	ＭＩＦビル	1,690.33	1,690.33	100.0	7	60,980
O-91	４大都市	事務所	いちご内本町ビル	3,004.07	2,725.11	90.7	16	58,618
O-92	その他首都圏	事務所	いちご南大塚ビル	3,127.84	3,127.84	100.0	9	53,089

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	テナント総数（注５）	当期総賃料収入（千円）（注６）
O-93	都心６区	事務所	いちご乃木坂ビル	2,175.88	2,175.88	100.0	5	54,139
Z-02	都心６区	その他	いちごフィエスタ渋谷	1,185.85	1,185.85	100.0	10	70,769
Z-05	その他首都圏	その他	いちご町田イーストビル（注７）	—	—	—	—	18,367
Z-09	その他主要都市	その他	コナミスポーツクラブ和泉府中	3,733.68	3,733.68	100.0	1	63,000
Z-10	都心６区	その他	いちご渋谷文化村通りビル	778.77	778.77	100.0	4	75,868
Z-11	その他首都圏	その他	トワイシア横濱磯子（商業区画）	2,717.77	2,717.77	100.0	8	81,953
Z-12	その他首都圏	その他	ライオンズスクエア川口	7,788.09	7,788.09	100.0	3	121,997
Z-13	その他首都圏	その他	いちご新横浜アリーナ通りビル（注７）	—	—	—	—	21,016
Z-14	その他首都圏	その他	いちご蒲田ビル	2,124.68	2,124.68	100.0	2	53,516
合計				264,762.27	263,008.25	99.3	921	7,782,261

（注１）用途は、主たる用途を事務所とする不動産等を「事務所」、主たる用途が事務所以外の不動産等を「その他」として記載しています。
（注２）賃貸可能面積は、個々の保有不動産等において賃貸が可能な面積を意味し、改装や賃貸借契約形態等により多少の変動が生じます。
（注３）賃貸面積は、2019年４月30日現在、テナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
（注４）稼働率は、個々の保有不動産等の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。
（注５）テナント総数は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に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６）当期総賃料収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産等から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）を記載しています。
（注７）2018年12月20日付で譲渡しています。

③　保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価額

（2019年４月30日現在）

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
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	3,280	3,363	1.7
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	3,580	2,725	1.4

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
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	2,600	1,917	1.0
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	1,940	1,510	0.8
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	1,440	1,220	0.6
O-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,860	1,373	0.7
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	826	720	0.4
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,130	1,100	0.5
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	2,480	1,925	1.0
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	2,030	1,777	0.9
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	1,210	1,122	0.6
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	576	510	0.3
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	688	524	0.3
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	2,380	1,809	0.9
O-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目	不動産信託受益権	1,150	1,147	0.6
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	936	733	0.4
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	851	822	0.4
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	6,260	4,860	2.4
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	1,920	1,700	0.8
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	1,660	1,380	0.7
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	885	739	0.4
O-24	いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,270	1,469	0.7
O-26	いちご池尻ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,230	1,954	1.0
O-27	いちご西池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	957	604	0.3
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	826	759	0.4
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	2,810	2,200	1.1

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
O-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	6,490	4,689	2.3
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	7,700	5,808	2.9
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	1,730	1,494	0.7
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	1,310	1,153	0.6
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	3,500	2,357	1.2
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	2,930	2,004	1.0
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	6,970	5,576	2.8
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	2,320	1,787	0.9
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	2,480	2,195	1.1
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	2,620	1,814	0.9
O-51	恵比寿グリーングラス	東京都渋谷区恵比寿南三丁目	不動産信託受益権	6,720	5,832	2.9
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	4,230	3,796	1.9
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	1,890	1,586	0.8
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	4,020	3,625	1.8
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	1,250	1,220	0.6
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	2,480	1,945	1.0
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	2,100	1,674	0.8
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	1,580	1,472	0.7
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	8,050	7,413	3.7
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	5,140	3,670	1.8
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	4,580	4,002	2.0
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	5,620	4,895	2.4
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	5,470	4,547	2.3
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	3,000	2,576	1.3

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
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	2,870	2,387	1.2
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	3,480	3,218	1.6
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	4,180	3,661	1.8
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	2,260	1,752	0.9
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	5,070	4,614	2.3
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	2,110	1,488	0.7
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	2,130	1,777	0.9
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	1,570	1,351	0.7
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	1,580	1,482	0.7
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	2,450	2,143	1.1
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	1,500	1,365	0.7
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	2,100	1,976	1.0
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	5,390	5,140	2.6
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	3,240	2,985	1.5
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	2,050	1,905	1.0
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	2,940	2,728	1.4
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	3,850	3,483	1.7
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	2,450	2,330	1.2
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	1,430	1,292	0.6
O-84	いちご南森町ビル	大阪府大阪市北区松ケ枝町	不動産信託受益権	1,140	1,014	0.5
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	4,060	3,595	1.8
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	3,280	3,110	1.6
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	2,390	2,299	1.1

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
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	1,910	1,699	0.8
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	3,530	3,308	1.7
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	2,330	2,207	1.1
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	2,110	1,994	1.0
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	3,080	2,875	1.4
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	3,580	3,334	1.7
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	2,210	1,960	1.0
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	1,440	1,083	0.5
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	3,220	2,462	1.2
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	1,880	1,509	0.8
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	2,520	2,370	1.2
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	1,520	1,444	0.7
合計				234,805	200,472	100.0

（注１）期末評価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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。

（注３）投資比率は、期末帳簿価額の総額に対する不動産又は信託受益権の期末帳簿価額の比率をいい、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（２）資本的支出の状況

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、2019年４月30日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 （所在地）	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総　額	当期支払額	既支払総額
いちご富山駅西ビル （富山県富山市）	空調機更新工事	自　2019年　９月 至　2019年　10月	42,481	―	―
いちご博多ビル （福岡県福岡市）	外壁改修工事	自　2020年　２月 至　2020年　３月	27,763	―	―
いちご川崎ビル （神奈川県川崎市）	エレベーター更新工事	自　2020年　３月 至　2020年　４月	27,670	―	―
いちご内神田ビル （東京都千代田区）	貸室整備工事	自　2019年　５月 至　2019年　５月	16,900	―	―

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、当期の資本的支出は442,533千円であり、費用区分された修繕費138,848千円と合わせ、合計581,382千円の工事を実施しています。